

Қорыта келе айтатын болсақ, пәтер иелерінің кооперативін мүлік иелері бірлестігіне ауысу идеясындағы жоғарыда айтып кеткен мәселелерді жеңе отырып, көптеген жақсы нәтижелерге келуге болады деген ойдамын. Сондықтан да, осы проблемаларды шешу үшін кооперативтен бірлестікке ауысу заңдылығын бұзбай, таза ниетпен және адамгершілікпен жүктелген міндеттемелерді атқару керек деп ойлаймын.

Қолданылған әдебиеттер тізімі:

- 1.«ПИК-ті МИБ-қа ауысуы, нені білу керек?» атты сұхбат, автор Лаура Тусупбекова.
2. Авторы Ратмир Әубәкірдің мақаласы, Алматы қаласы тұрғын үй саясаты басқармасының басшысы Данияр Кирикбаевтың сөзі. 15.11.21 жыл.
3. Автор Юлия Кисилева мақаласы. Jusan Bank қызметкері. 22.11.21 жыл.

Кулдеева А.Т., Академик Е.А.Бөкетов атындағы Қарағанды университеті, экономика факультеті, М2-ЛГ-22-1к тобы, магистрант

(Ғылыми жетекші – э.э.к., қауымдастырылған профессор Арынова Ж.З.)

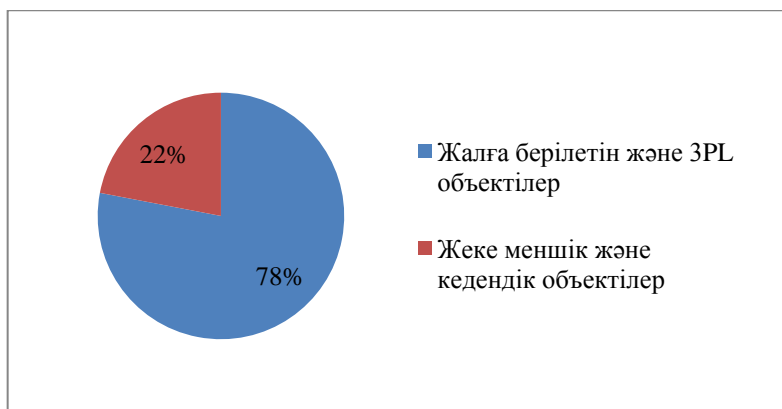
BUILT-TO-SUIT – ҚОЙМАЛАРҒА ДЕГЕН ЖАҢАША КӨЗҚАРАС

Халықаралық экономикадағы өзгерістер мен e-commerce нарығының қарқынды дамуы қоймаларға деген сұраныстың артуына алып келді. Цифрландыру дәуірінде сақтау ғимараттарының құрылысы мен жабдықталуына деген талаптар өзгеруде. Заманауи логистикалық провайдерлердің қызмет көрсету аясына кіретін қоймалардың рөлі өзекті бола түсті [1, 3 б.]. Дәстүрлі немесе жалға берілетін дайын қоймалар жалпы қабылданған стандарттар бойынша салынады: қақпалардың орналасуы, қойма биіктігі мен ені сияқты тағы да басқа сипаттамалары ұқсас немесе бірдей. Бұл нарықтағы бәсекелестіктің төмендеуіне, қоймаларға деген сұраныстың азаюына алып келуі ықтимал, себебі жалға алушыларға кең таңдау ұсынылмайды. Дамыған елдерде осы мәселелерді шешуге мүмкіндіктер ұсыну үшін built-to-suit (BTS) форматындағы қоймаларды салу тәжірибесі қолданыс тапқан.

Built-to-suit («сәйкестендіріп құрастыру, дәлдеп салу») – ғимараттарды белгілі бір тапсырыс берушінің сипаттамалары бойынша салу, өзгерту. Мұндағы қойманы салу шығындарының барлығы құрастырушының мойнында, оның өтемақысы ретінде тапсырыс берушінің ұзақ мерзімді жалға алуы қарастырылады [2, 2 б.]. Аталмыш қойма түрі ерекше жабдықтары бар немесе арнайы жағдайларда сақталуы тиіс тауарлары бар өндірушілерге қажетті болып табылады. Мысалы, өнімдерін сақтауға әртүрлі температура мен ылғалдылықтың болуын талап етілетін компаниялар, дистрибьютерлер үшін бірнеше қоймаларды жалға алу экономикалық тұрғыдан тиімсіз. Ал built-to-suit қоймаларын жалға алушының тапсырысы бойынша мұздатқыш және қалыпты температура аймақтарына бөліп салуға болады. BTS қоймалары өндіріс және қойма алаңын бір ғимаратта орналастырғысы келетін кәсіпорындардың да сұраныстарына сай келеді. Built-to-suit форматы тауарларды тасымалдаушы, уақытша сақталуын ұйымдастырушы логистикалық компаниялар үшін таптырмас шешім деп айтуға болады.

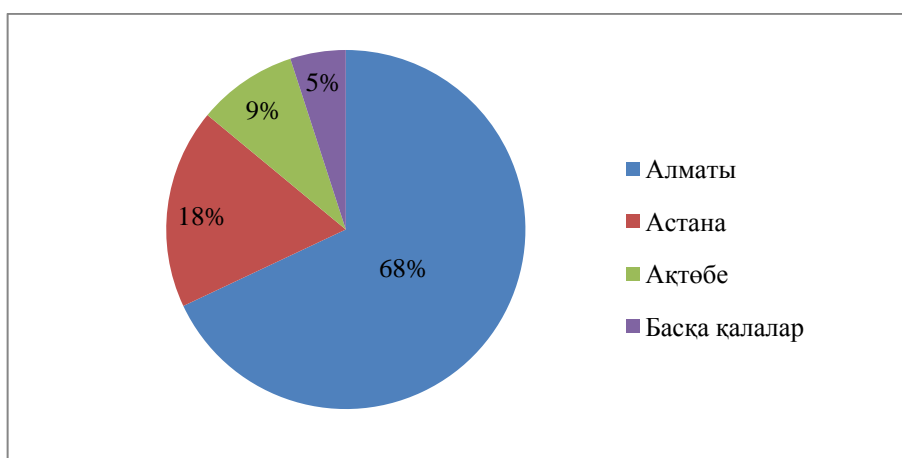
Брокерлік агенттіктердің мәліметтеріне сәйкес, built-to-suit қоймалары экономикалық тұрғыдан екі тарапқа да тиімді. Құрылысшы кепілдендірілген жалға алушы болуының нәтижесінде тәуекелдерді азайта отырып, шығындардың өтелу уақытын қысқартуға қол жеткізеді. Жалға алушыға осы қоймаларды пайдалану стандартты объектіні жалға алу немесе өз қоймасын салудан қарағанда 20-30%-ға арзанырақ болып саналады [3, 1 б.]. Техникалық тұрғыдан жалға алушыға қажетті құрал-жабдықтарды іздеуге, тауарларын орналастыру бойынша мәселелерді шешуге тура келмейді. BTS қоймаларының басты ерекшелігі – тиімділік, мұнда тапсырыс берушіге керексіз жабдықтар мен артық қойма ауданы жоқ.

Елімізде қоймалардың жалпы аумағы 4,99 млн. шаршы метрді құрайды, дегенмен А және В санаттарындағы бос қоймалар тапшы, олардың жалпы ауданы 1,03 млн. шаршы метр (нарықтың 20%-ы). NF Group деректері бойынша, ҚР-да осы санаттағы сапалы қоймалардың аумағы 1000 адамға шаққанда 59 шаршы метр [4, 6 б.]. Меншік түрі бойынша республикамыздағы қоймалардың басым бөлігі жалға алынады (1-сурет).



1-сурет. Меншік түрі бойынша қоймалардың жіктелуі

Ел аумағындағы А, В санаттарындағы сапалы қоймалардың барлығы дерлік жалға алынған. Жалға алу бағасы: «А» қоймалары үшін – 100 \$/м²/жыл, «В» қоймалары үшін – 51 100 \$/м²/жыл. Жоғары санаттағы қоймалардың көпшілігі Алматы қаласында орналасқан (2-сурет).



2-сурет. Жоғары санаттағы қоймалардың қалалар бойынша жіктелуі, 2022

Қойма аудандарына сұраныс жоғары болғанымен, бәсекеқабілеттілік төмен деп бағалануда, бұл қоймаларды жаппай салуға кедергі болатын жоғары шығындармен және сапалы қоймаларға деген қажеттілікпен байланысты. Осы орайда кейбір жалға берушілер біртіндеп нарықтағы ірі компаниялардың сұранысы бойынша built-to-suit қоймаларын салуға көшуде.

Соңғы уақыттарда Қазақстан нарығында шетелдік компаниялардың қызмет көрсету аясы кеңеюде, бұл тренд экономикалық және саяси жағдайлармен байланыстырылады. Осы орайда, еліміздің транзиттік әлеуетін қолдана отырып, шетелдік компаниялар үшін отандық нарықта сапалы қойма табу мәселесін шешуде BTS форматын ұсыну мүмкіндігі бар.

Қорыта айтқанда, built-to-suit тенденциясын кәсіпорындар үшін жаңашыл әрі тиімді шешімдердің бірі ретінде қарастыруға болады.

Әдебиеттер:

1. Piyanuch Sathapongpakdee. Industry Outlook 2022-2024: Warehouse Space. – Ayudhya: Krungsri Research, 2022. – 18 p.
2. Abdul Kader Monla. Understanding to Built-to-suit Opportunity. – UAE: JLL, 2019. – 14 p.
3. Build-to-Suit, или строительство склада под клиента [электронды ресурс]. – сілтеме: <https://m3terminal.ru/inform/news/build-to-suit-stroitelstvo-sklada-dlya-klienta.html>
4. Рынок качественной складской недвижимости стран центральной Азии, Закавказья, Республики Беларусь: аналитический обзор, III квартал 2022 / KnightFrank Research. URL: <https://kf.expert/publish/rynok-kachestvennoj-skladskoj-nedvizhimosti-stran-czentralnoj-azii-zakavkazya-respubliki-belarus-iii-kvartal-2022>