

ӘОЖ 332 821 (574)

С.Қ. Қондыбаева

Әл-Фараби атындағы Қазақ ұлттық университеті, Қазақстан Республикасы, Алматы қ.

E-mail: atlaspol@mail.ru

Қазақстан Республикасындағы тұрғын үй саясатының жаңа бағыттары – әлеуметтік-экономикалық дамудың негізі

Мақалада тұрғын үй нарығының ел экономикасында алатын орны, яғни оның әлеуметтік-экономикалық дамудың орталық буындарының бірі болып табылатындығы көрсетілген. Заң тұрғысынан тұрғын үй түсінігінің мәні ашылған. Қазақстан Республикасының тұрғын үй нарығының негізгі даму кезеңдері мен қазіргі тенденциялары сипатталған, атап айтқанда, Қазақстанның құрылыс индустриясы туындаған жылдардан бастап сипатталады. Тәуелсіздік алған жылдардан бастап тұрғын үй құрылысының дамуы үш кезеңге бөлініп көрсетілген. Құрылыс саласындағы жағымды және дағдарыс салдарынан пайда болған жағымсыз тенденциялары құрылыс ұйымдарының санының өзгеруі, құрылыс саласына бөлінген инвестиция көлемі және баға динамикасы арқылы көрсетілген. Тұрғын үй құрылысына, тұрғын үй бағасына әсер ететін факторлар талданған. Тұрғын үй саясатына, бағдарламаларына талдау жасалынып, кемшіліктері анықталған.

Түйін сөздер: тұрғын үй, тұрғын үй нарығы, құрылыс, инвестиция көлемі, баға динамикасы, реформа, тұрғын үй саясаты.

S.K. Kondybayeva

New Directions Housing Policy of the Republic of Kazakhstan basis of socio-economic development

The article examines the role of the housing market in the country's economy, that is, it shows the role in the socio-economic development. Reveals the essence of the concept of housing specified in the law. Analyzes the key stages and modern trends in the real estate market of the Republic of Kazakhstan. Described the years of the birth of the construction industry in Kazakhstan and its development. Housing development described in three stages through a change in the number of construction organizations, the volume of investment in construction industry and the dynamics of prices shows the positive and negative trends in residential construction caused by the financial crisis. There are analyzed the factors which affecting the housing construction and housing prices. Programs of housing policy are considered, revealed their flaws.

Keywords: housing, housing market, construction, investment, price trends, reform, housing policy.

С.К. Кондыбаева

Новые направления жилищной политики Республики Казахстан – основа социально-экономического развития

В статье раскрыты сущность и понятие жилищного сектора, рассматривается роль рынка жилья в экономике страны, проанализированы основные этапы и современные тенденции развития рынка жилой недвижимости Республики Казахстан. Проанализированы факторы, влияющие на жилищное строительство. Рассмотрены программы жилищной политики.

Ключевые слова: жилье, жилищный рынок, строительство, объем инвестиции, динамика цен, реформа, жилищная политика

Тұрғын үй құрылысы ұлттық экономиканың орталық буындарының бірі болып табылады. Ол – Қазақстан экономикасы дамуының басым бағыттарының бірі және ол жалпы ұлттық сипаттағы неғұрлым маңызды міндеттеріне жатады [1].

Тұрғын үй – қоғам өмір сүруінің және дамуының негізгі шарты. Ол – мемлекеттің ұлттық байлығының, азаматтардың жақсы тұрмыс

халінің маңызды элементі, әлеуметтік тұрақтылықты және қоғам дамуы қамтамасыз ететін, байлықты сақтаудың және қорлаудың құралы.

Қазақстан Республикасы Президенті Н.Ә. Назарбаев Қазақстан халқына «Дағдарыстан жаңару мен дамуға» атты 2009 жылғы жолдауында тұрғын үй-коммуналдық шаруашылық саласы, тұрғын үй құрылысы сияқты

өзекті мәселелерге назар аударған. Қазақстандық заңгерлердің пікірінше, «тұрғын үй» және «тұрғын үй (тұрғын жай)» терминдерін бұлай талқылау, олардың маңыздылықтарын теңестіреді.

ҚР территориясындағы барлық тұрғын үй мемлекеттік тұрғын-үй қорын құрайды. Тұрғын үй заңында пайдаланылатын «тұрғын үй» термині, тұрғын үйдің заңды тәртіп ерекшелігін жылжымайтын мүлік ретінде анықтайды [2; 12].

Тұрғын үй нарығы адамдардың қызметіне, экономикаға үлкен ықпал тигізеді, жалпы және арнайы функцияларды орындайды. Тұрғын үй нарығының қалыптасуына бірнеше шарттар болу қажет. Біріншіден, бұл жеке меншіктің көп түрлі формасы. Екіншіден, нарыққа тауардың сатушыдан сатып алушыға жылжуын қамтамасыз ететін нақты құқықтық-ұйымдастырушылық формалар қажет. Үшіншіден, өндірісшіден сатып алушыға ақша-қаражатының айналымын ұйымдастыратын банктік және несиелік жүйе болу керек. Төртіншіден, тұрғын үй нарығының конъюнктурасы жайында толық, түсінікті және қол жетерлік ақпаратпен қамтып тұратын ақпарат жүйесі болу қажет. Бесіншіден, сатушы мен сатып алушының құқығына кепіл беретін сақтандыру мекемелері. Алтыншыдан, тұрғын үй нарығы арнайы дайындалған мамандарды қажет етеді: риэлторлар, маркетингтер, делдалдар және т.б.

Тұрғын үй нарығының жағдайы ел экономикасының жағдайымен тығыз байланыста, сонымен қоса ол осы жағдайдың индикаторы болып табылады: егер жылжымайтын мүлік нарығында жағдай нашарласа, онда жалпы экономика жағдайының нашарлануын күту қажет; егер жылжымайтын мүлік нарығында жағдай жақсарса, онда нақты экономикада да жоғарылауды болжауға болады. Басқа жағынан, тұрғын үй нарығы ұлттық экономиканың дамуына, ең біріншіден, экономиканың нақты секторына ықпал етеді. Тұрғын үй нарығының дамуы аралас (шектестік) экономика саласының өнімдеріне сұраныстың жоғарылауының факторы болып табылады. Мысалға, құрылыс жұмыстар, құрылыс материалдар, жиһаздар және басқа да ұзақ мерзімді пайдаланылатын заттар. Тұрғын үйді сатып алу жиынтық сұранысты жандандырады және тұтынудың шектік бейімділігін өсіреді. Осыған байланысты Дж.М. Кейнс айтқан: «Шығындар нәтижесі ретінде алынған табыс, экономикада экономикалық қаты-

настардың басқа қатысушылар табысы ретінде қайта-қайта пайда болады, себебі әрбір алушы өз тұтынуын және салықтарды төлейді» [3; 46].

Қазақстан Республикасының тұрғын үй нарығының негізгі даму кезеңдері мен қазіргі тенденциялары

Тұрғын үй құрылыс саласы қоғамдық өндірістің бөлігі ретінде, мемлекеттің әлеуметтік саулығының индикаторы болып табылады. Ф. Энгельс айтқандай, тұрғын үй қажеттілігін қанағаттандыру деңгейі «басқа қажеттіліктер қалай қанағаттандырылатынына өлшем болуы мүмкін» [4; 208]. Тұрғын үй құрылысы әрқашан да экономикалық дамудың мықты факторы болып табылды. Біріншіден, халық тамаққа, киімге және басқа да игіліктерге өз қажеттіліктерін қанағаттандыра отырып, тұрғын үй құрылысының қорын қамтамасыз ететін үй құрылысына қаражатты жинау қажеттілігімен есептесуге мәжбүр. Екіншіден, өндірістік күштерді тиімді орналастыру, құрылымдық қайта құрулар мемлекеттен бюджет бөлігін тұрғын үй құрылысына бағыттауды талап етеді. Үшіншіден, тұрғын үй құрылысының дамуының өзі жобалау, құрылыс материалдарының өнеркәсібі, инфрақұрылым ұйымдарының құрылысы, сауда кәсіпорындары, жол құрылысы, қала транспорты сияқты басқа да қызмет салаларының дамуын қажет етеді. Тұрғын үй құрылысы және онымен байланысты салалар уақытты көп қажет ететін қызмет болғандықтан, бұл салалардағы жұмысшылардың қызметі тұрақты процесс болып табылады.

Экономикалық теория көз қарасынан, тұрғын үй құрылысы қаржылық, еңбек және басқа ресурстардың, қоғам дамуының негізгі әлеуметтік факторы ретіндегі адамдарды өмірмен қамтамасыз етуші объектіні салу үшін материалдандыру саласы ретінде көрінеді. Қазақстанның құрылыс индустриясы 20-жылдардың соңында туындады. Қысқа мерзім аралығында республикада мықты құрылыс индустриясы құрылды, бұны келесі мәліметтер дәлелдейді: 1965 жылы Қазақстандағы құрылыс мердігерлік жұмыстар Кеңес Үкіметінің алғашқы жылдарындағы орта жылдық жұмыс мөлшерінен 150-ге және 50-жылдармен салыстырғанда 6-7-ге көп болды [5; 89]. Тәуелсіздік жылдарында республиканың құрылыс саласы өте күрделі өзгерістерден өтті. Құрылыс саласындағы өзгерістердің сипаттары бойынша соңғы

жиырма екі жылды шартты түрде үш кезеңге бөлуге болады.

Тұрғын үй нарығы – бұл қысқа мерзімде қалыптаспайтын күрделі механизм. Сонымен қатар Қазақстанда жылжымайтын мүлік нарығы көпшілік жекешелендіру және тұрғын үй мүлігін нарық айналымына тарту кезеңінен қалыптаса бастады. 1990 жылы «КСРО-дағы жеке меншік туралы заң» қабылданғанда, жеке меншік түсінігі мойындалды. Кейіннен жеке меншік жер учаскелері, ғимараттар мен құрылыстар үшін заңды түрде дайындалды (ҚР Жер кодексі, ҚР Азаматтық кодексі, ҚР Қала құрылыс кодексі).

Бірінші кезең (1991-1995) шаруашылық байланыстардың бұзылуымен, ұлғайған инфляциямен, потенциалды инвесторлардың қаржылық мүмкіндіктерінің төмендеуімен сипатталады. Құрылысқа инвестицияның қысқаруы мердігерлік жұмыстардың екі есе кемуіне әкелді [5, б.111]. 1992 жылы инвестиция көлемі 1991 жылмен салыстырғанда екі есе азайды да, келесі жылдары да төмендей берді. Басталған жекешелендіру процесі құрылыс саласының алыптарын уақталып бөлінуіне, жеке шағын құрылыс фирмалардың көбеюіне, құрылыс кооперативтерінің пайда болуына әкелді. Осы кезең аралығында құрылыстағы мемлекеттің үлес салмағы қысқарды: мердігерлік ұйымдар саны бойынша 1991 жылы 94%-дан (3008 дана) 11 %-ға (420) 1995 жылы.

Екінші кезең (1996-1999) құрылыс саласы көрсеткіштерінің тұрақтылығымен сипатталады:

- мердігерлік жұмыстар көлемі орташа 900 млн теңге деңгейінде болды;

- осы кезең аралығында республика территориясында қызмет еткен құрылыс ұйымдар саны шамамен 3000 болды, яғни 1991 жылдың деңгейінде;

- жекешелендіру процестері аяқталды. Оның нәтижесі мемлекеттік құрылыс ұйымдарының қысқаруы болды, 1996 жылы 391-ден 1999 жылы 88-ге дейін, ал 1991 жылы олардың саны 3008 болған.

Басым үлесті отандық жеке кәсіпорындар (1996 жылы жалпы мөлшердің 69 % және 1999 жылы 95%), сонымен қоса шетелдік құрылыс фирмалар (сәйкесінше 0,2% және 1,6%) құрады. Бірақ тұрғын үй құрылысында бұл кезеңде тоқырау байқалды 1999 жылы салынған тұрғын үй мөлшері 1995 жыл деңгейінен 66,4% құрады.

Салынған пәтерлер мөлшері екі есе төмендеді. Құрылыс саласына салынған инвестициялар жыл сайын азайып отырды. 2000 жылы басталған үшінші кезең республика экономикасының қарқынды дамуымен байланысты, мердігерлік құрылыс қызметінің жанданған кезеңі ретінде объективті қарастырылуы мүмкін. Шағын, орта және ірі мердігерлік құрылыс кәсіпорындарының келісімдері негізінде атқарылған жұмыс көлемі 142 млрд теңгені құрады, 1999 жылдың деңгейінен 1,8 көп болды. 2000 жылы республикада 2967 құрылыс ұйымдары қызмет етті, олардың 1740 ұйымында жұмыс істейтіндер саны 20 адамға дейін. 1991 жылмен салыстырғанда құрылыс кәсіпорындарының жалпы саны 7,3% қысқарған, бірақ жұмыс істейтіндер саны 20 адамға дейін ұйымдар саны 1,8 көбейген [6; 111]. 2007 жылы тамыз айында болған қаржы дағдарысына қарамастан, құрылыс ұйымдар саны 2006 жылмен салыстырғанда 809 бірлікке көбейіп, 7087 ұйымды құрып, келесі жылы шамамен тағы 300 бірлікке көбейіп, 7383 кәсіпорын болды. Бірақ 2009 жылы құрылыс ұйымдар саны 6709 бірлікке дейін қысқарды. Бірақ 2011 жылы олардың саны шамамен 1100 дейін өсті.

Тәуелсіз мемлекеттердің өмір сүруінің алғашқы онжылдығында республика бойынша іске қосылған тұрғын үй көлемі қолда бар тұрғын үй қорының бар-жоғы 0,5%-ын құрады. Тұрғын үй қорын жаңартудың мұндай қарқынымен оның мүлдем ескіріп, тозып біту қаупі туындады. Егер ескі үй қорының үлкен бөлігі сейсмикалық қауіпті аймақтарда орналасқанын ескерсек, тұрғын үй құрылысы саласындағы саясат болашақта күрделі дағдарыстарға алып келетіні белгілі болды.

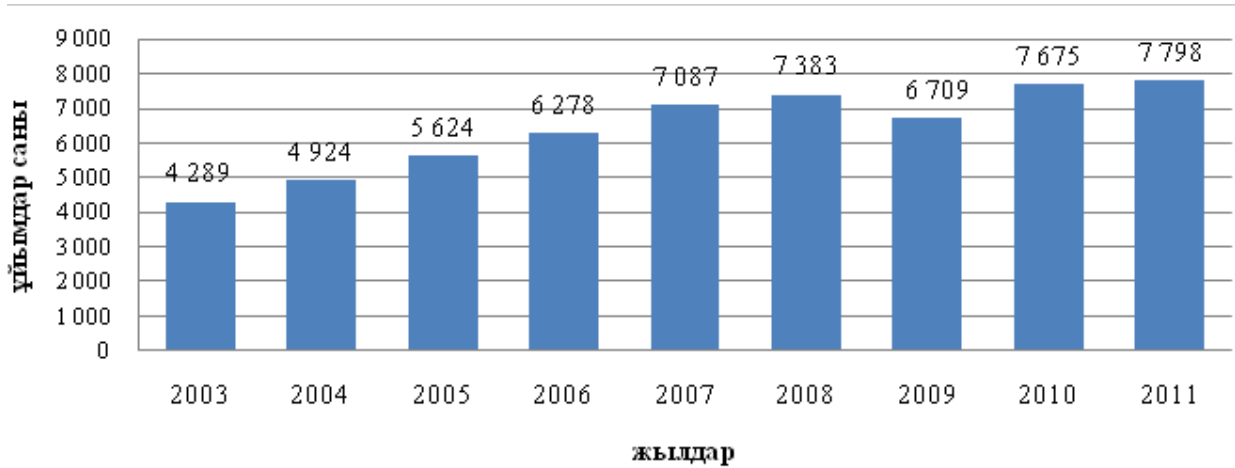
Бастапқы кезеңде 2000-2001 жылдары тұрғын үй бағасы бір қалыпты өсті. 2002 жылдан бастап тұрғын үй мүлігіне баға 5 есе өсті. Сонымен қоса, екінші реттік нарықтағы бағаның өсу қарқыны бірінші реттік нарықтан жоғары болды.

Ресми статистиканың мәліметтері бойынша, 2000 жылмен салыстырғанда 2007 жылы екінші реттік нарықтағы тұрғын үйлер 17,8 есе, ал бірінші реттік нарықта 7,8 есе қымбаттады.

2007 жылдың екінші жартысында басталған қаржы нарығы тұрғын үй нарығына теріс әсер етіп, бұл көрсеткіштер төмендеп, тұрғын үй нарығында құлдырау басталды. 2007 жылмен салыстырғанда 2008 жылы тұрғын үй бағалары 8,7% төмендеді. 2010 жылы тұрғын үй нарығында жандану байқалды, осылайша

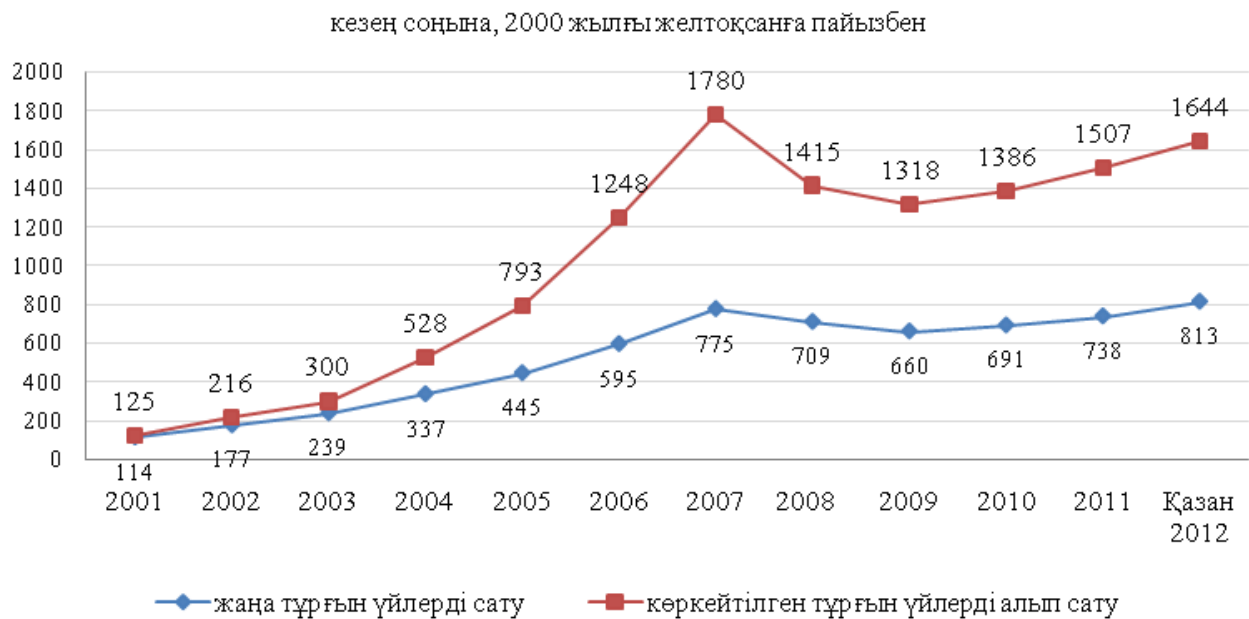
2009 жылмен салыстырғанда баға 1,3% өсті. 2010 жылдың наурыз айында алдыңғы айлармен салыстырғанда, жаңа тұрғын үйлерді сату

мен үйді жалға беру бағалары 0,3%, жайсыз тұрғын үйлерді қайта сату 0,7% өсті, ал жақсы қамтылған үйлерді қайта сату 0,1% төмендеді.



1-сурет – Құрылыс ұйымдарының 2003-2011 жылдар аралығындағы саны

Ескерту: автормен құрастырылған әдебиет көзі [7]



2-сурет – Тұрғын үй нарығындағы бағаның өзгеруі

Ескерту: автормен құрастырылған әдебиет көзі [8]

1997 жылы ел астанасын Алматыдан Ақмолаға көшіру жылжымайтын мүлікке деген сұраныстың өзгеруіне жол ашып, тұрғын

үйлерге деген баға қымбаттай бастады. Ал Алматы қаласында керісінше, 1997-2000 жылдар аралығында тұрғындардың Ақмолаға көшуіне

байланысты тұрғын үй мен коммерциялық жылжымайтын мүлікке деген баға АҚШ долларымен есептегенде 10-15%-ға арзандады.

Астанада 1998 жылы тұрғын үй тапшылығының нәтижесінде олардың бағасы бірден қымбаттады, кейінірек, 2000 жылға қарай өсу қарқыны тұрақтала бастады. Қазіргі уақытта тұрғындардың әл-ауқаты жақсара бастағаннан кейін, жылжымайтын мүлік нарығындағы бағалар да бүкіл еліміз бойынша қымбаттап жатыр.

Кейбір эксперттер тұрғын жайларға бағалардың тұрақтануын 2006 жылы болжаған. Бірақ статистика кері жағдайды көрсетті: 2006 жылы тұрғын үй нарығының бағасы жалпы ел бойынша 1,4-1,6 есе өсті. Әсіресе бұл өсім көбінесе Алматы қаласына тиісті болды – 70%. Егер де Алматы пәтерінің 1 шаршы метрі 2000 жылы 170 АҚШ доллар тұрса, 2007 жылдың сәуірінде 3500 АҚШ долларын құрады, яғни бағалар 20 есе артты.

Салынған үйлердің жалпы көлемі ұлғайғанымен, елімізде бірінші және екінші тұрғын үй нарықтарындағы баға өсу үстінде. Зерттеулер қорытындыларына сүйенсек, 2006 жылдың шілде айында еліміз бойынша тұрғын үйдің бағасы 1 шаршы метр үшін орташа есеппен 118300 теңгені құраған, бұл көрсеткіш 2005 жылдың шілде айымен салыстырғанда 19%-ға ұлғайған. Үй бағасы қымбат, «ыңғайлы» аудандардағы тұрғын үйдің 1 шаршы метрінің бағасы 147400 теңгені құрап, 2005 жылдың сәйкес кезеңімен салыстырғанда 21,3%-ға қымбаттаған, ал қарапайым аудандарда орналасқан тұрғын үйдің шаршы метрі 110600 теңгені құрап, алдыңғы жылмен салыстырғанда 18,1%-ға қымбаттаған.

Екінші реттік нарықта республикамыз бойынша 2006 жылдың ортасында 1 шаршы метр тұрғын үйдің орташа бағасы 80600 теңгені құрап, алдыңғы жылдың сәйкес кезеңімен салыстырғанда 35,1%-ға қымбаттаған. Қарапайым жоспарланған пәтерлердің 1 шаршы метрінің бағасы 71 мың теңгені құрап, алдыңғы жылмен салыстырғанда 38,1%-ға қымбаттаған, «жақсартылған» пәтерлердің бағасы 1 шаршы метрге шаққанда 83700 теңгені құрап, 2005 жылдың шілде айымен салыстырғанда 1 жылдың ішінде 35,6%-ға өскен. Элиталық үйлердегі пәтерлердің 1 шаршы метрінің орташа бағасы 2006 жылдың шілде айында 101700 теңгені құрап, алдыңғы жылдың сәйкес кезеңімен салыстырғанда 114,1%-ға қымбаттаған.

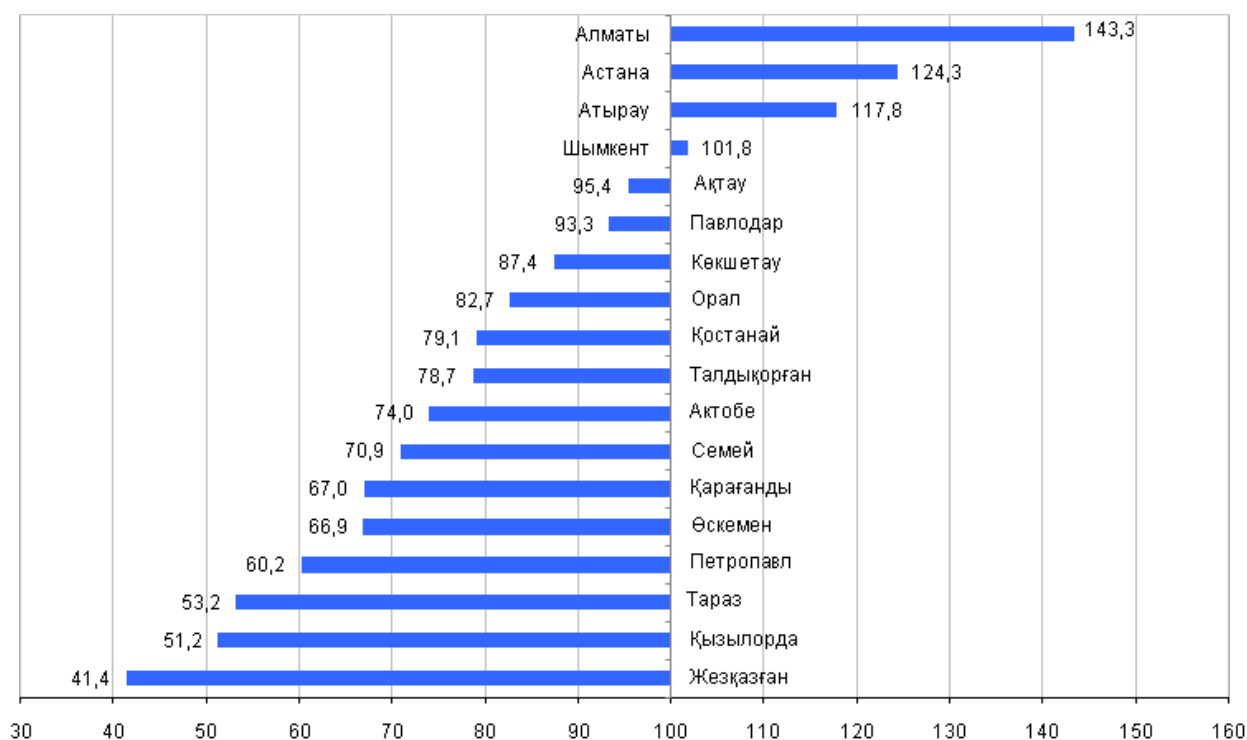
Еліміз бойынша қарастырылып отырған

мерзімде ең қымбат тұрғын үй бағасы 2006 жылдың шілде айында Алматы қаласында байқалған, 1 шаршы метр тұрғын үй ауданы үшін алматылықтар орта есеппен 221100 теңгені санап берген. Ақтау қаласында 1 шаршы метр тұрғын үйдің бағасы орта есеппен 158300 теңге, Атырауда 112800 теңгені құраған. Ұқсас үйлерге деген ең арзан баға Тараз қаласында байқалған, 1 шаршы метр тұрғын үй аумағы үшін 38900 теңге төленген. Алғашқы тұрғын үй нарығындағы республикамыздың аймақтары бойынша ең қымбат үйлер мен ең арзан үйлер бағаларының арасындағы айырмашылық 6-7 еседен асып кеткен [9].

Тұрғын үйлердің екінші реттік нарығындағы ең жоғарғы бағалар Алматы қаласында байқалған, онда 1 шаршы метр тұрғын үй аумағы үшін орташа баға 201700 теңге болған немесе 44%-ға қымбаттаған. Астана қаласында тұрғын үйдің 1 шаршы метрі 151200 теңге болған, алдыңғы жылмен салыстырғанда 13,5%-ға қымбаттаған. Талдықорған қаласында қайталама тұрғын үй нарығындағы баға 34%-ға қымбаттап 1 шаршы метрі 32100 теңге болған, Қарағанды қаласында 32%-ға өсіп, қайталама тұрғын үй нарығындағы 1 шаршы метр тұрғын үйдің бағасы 35600 теңгені құраған. Еліміздің аймақтарындағы қайталама тұрғын үй нарықтарындағы пәтерлер бағасының ең қымбат және ең арзан деңгейлерінің арасындағы айырма тұрғын үйдің типі, қабырға материалдары және орналасу ауданына байланысты 6-8 есені құраған.

Республика бойынша қалалық жерде тұрғын үйге деген сұраныс жоғары, ал ауылды жерде төмен болып қалуда. Тұрғын үйге деген тұрақты сұраныс қалыптасқан ірі орталықтарға Астана, Алматы қалалары мен ірі өнеркәсіп ошақтары орналасқан және мұнайлы өлкелердің ірі орталықтары жатады. Сұраныс теріс әсерін тигізетін факторлардың бірі – бюджеттік шектеулер, атап айтсақ, отбасылардың табыс деңгейінің төмендігі жатады.

Тұрғын үй нарығына жаңа құрылыстар негізгі әсер тигізеді. Қазақстанда нарықтық қатынастардың жылдам дамуы бірінші реттік нарықтағы өзгерістерге алып келді. Егер 90-жылдардың ортасынан бастап тұрғын үй құрылысында тоқырау байқалса, 2000 жылдан бастап тұрғын үй құрылысының жандануы байқалады. 2000 жылы алдыңғы жылмен салыстырғанда, құрылыс қарқыны 105,6% өсті, бұл 1 млн кв метр тұрғын үйді құрады.

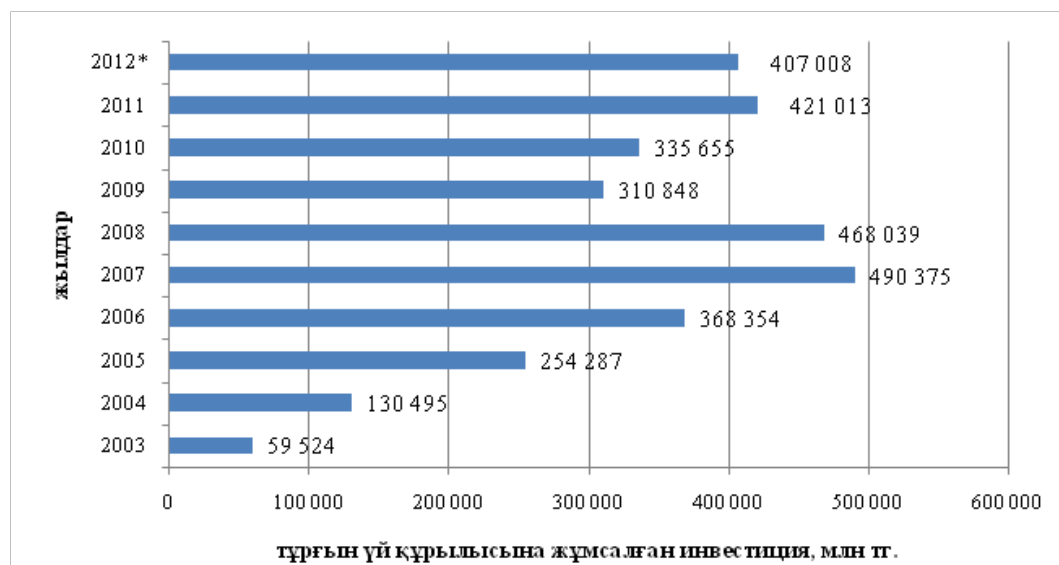


3-сурет – 2011 ж. Қазақстанның ірі қалалары бойынша жаңа тұрғын үйді сату бағасының өзгеруі [8]

2006 жылы тұрғын үйді пайдалануға беру көлемі 2003 жылмен салыстырғанда 3 есе көбейген. 2007 жылы жалпы ауданы 8,1 млн шаршы м тұрғын үй эксплуатацияға берілген, бұл алдыңғы жылмен салыстырғанда 1,3 есе көп. Келесі жылдары бұл көрсеткіш тек 1,02 есеге ғана артып отырды. Құрылыс саласындағы жағымды тенденциялардың қалыптасуына келесі факторлар ықпал етті: жалпы экономикалық өсім; халық тұрмысының жақсаруы нәтижесінде ішкі сұраныстың артуы; құрылыс материалдар өндірісінде қолданылатын минералды-шикізат ресурстардың болуы; кәсіпкерліктің дамуы; жеке тауары нарықтарындағы жағымды конъюнктура; арзан жұмыс күшінің болуы. Осылармен қоса, тұрғын үй құрылысы Қазақстанның 2050 жылға дейін дамуы Стратегиясындағы приоритетті бағыттарының бірі болып қабылданды. Республика Президенті Н. Назарбаев өзінің Қазақстан халқына жолдауында тұрғын үй құрылысын елдің экономикалық дамуының «қозғаушы күші» ретінде қарастыруын айтты [1]. Масштабты жаңа тұрғын үй құрылысы құрылыс материалдар өнеркәсібінің, жиһаз өндірісінің, металл өңдеу және жаңа үйлерді салу мен ескі

ғимараттарды қайта қалпына келтіру кезінде өнімдері талап етілетін басқа отандық өнеркәсібінің қарқынды дамуына жағдай жасайды және қамтамасыз етеді. Тұрғын үй құрылысына салынған инвестиция мөлшеріне назар аударатын болсақ (4-сурет), тұрғын үй құрылысына бөлінген қаражат мөлшерінің ең қарқынды кезеңі 2007 жыл болып табылады. 2003 жылмен салыстырсақ, 2007 жылы инвестиция көлемі 8 есе көбейген. Бірақ 2009 жылы бұл көрсеткіш біршама қысқарып, алдыңғы жылға 58,9 % құрады. 2012 жылы бұл көрсеткіш 407 млн теңге бөлінген, яғни 2011 жылмен салыстырғанда 5 %-ға төмендеген.

Жаңа салынған тұрғын үйлердің сапасы қазіргі уақытта өзекті мәселе болып отыр. Соңғы уақытта тұрғын үй сапасы пәтер сатып алушыларына маңызды факторға айналды. Қазақстанның құрылысшылар Ассоциациясының аналитикалық орталығы өткізген сұрауы бойынша, 37,2 % сұралғандар жаңа тұрғын үйлердің сапасы төмен екендігін атап айтты. Сұралғандардың басым бөлігі (38,1 %) нақты ақпараттың болмауынан жауап беруге қиналды. Кейбір сұралғандар (18,3 %) сапа деңгейін орташа деп бағаласа, тек 6,6 % ғана жаңа тұрғын үйлердің сапасын оң бағалаған.



4-сурет – Тұрғын үй құрылысына бөлінген инвестиция көлемі

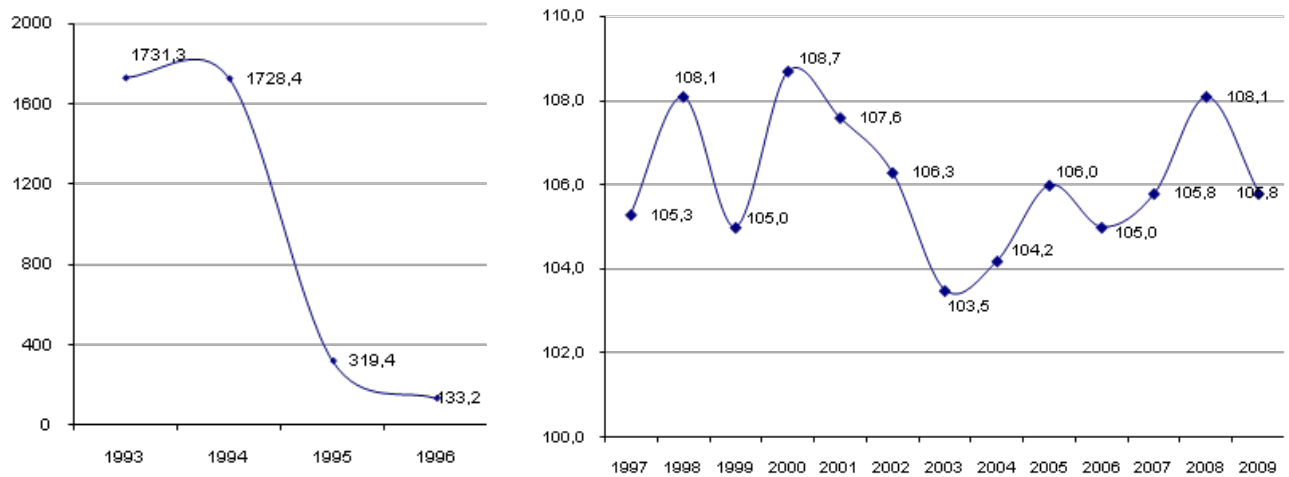
Ескерту: автормен құрастырылған әдебиет көзі [10]

Тұрғын үй құрылысының сапасының төмендеуі 2005 жылы аймақтарда салынып жатқан объектілерді бақылау, сонымен қоса құрылысқа рұқсаттамалар орталық орындаушы ұйымнан Құрылыс жұмыстары бойынша Комитет (ҚЖК) индустрия және сауда Министрлігінен-жергілікті акиматтарға және мемлекеттік архитектуралық құрылыс қызметтеріне берілді. Бұл құрылыстың сапасын бірыңғай мемлекеттік бақылау жүйесін таратып жіберді. Тұрғын үй құрылысындағы тағы бір мәселе, бұл салынған үйлердің қымбаттығы. Бұның себебі құрылыстың өзіндік құнының өсуі, импорттық құрылыс материалдарының, жабдықтардың және т.б. артып тұруы. Республиканың құрылыс саласының қайта құрылуы баға қозғалысына әсер етті. Талдау 2000 және 2007 жылдар аралығында тұрғын үйдің бір шаршы метр құрылысының орташа құны 3,2 есе көбейген (5-сурет).

Құрылыстағы бағаның өсуінің негізгі факторы оның жоғары материал сыйымдылығы болып табылады. Құрылыс ұйымдарының өндіріс шығындары 2001-2005 жылдары бес есе көбейген. Шығындардың басым бөлігін құрылыс жұмыстармен байланысты тұрақты шығындар құрайды: 2005 жылы 1991 жылмен салыстырғанда тұрғын үй құрылысында қолданылатын жұмыстардың барлығы 139 есе көбейген. Талданылып отырған кезең

аралығындағы отандық құрылыс материалдары 5 есе, ал импортталатындар 4 есе қымбаттаған. Осымен қатар тұрғын үй құрылысының қымбаттауына жер учаскелерін алу, техникалық шарттарды орындаумен байланысты төлемдер, жобалау процестері және үй бағасының 23-35% құрайтын сымдарды қосу сияқты қосымша шығындар ықпал етеді. Тұрғын үй құрылысының құнын төмендету құрылыстағы ең маңызды міндеттерінің бірі болып табылады. Ол үшін тұрғын үйдің шаршы метр құнын төмендететін тиімді жоспарлық және технологиялық шешімдер табу қажет. Кәсіпорындар үшін айтарлықтай проблемалардың бірі болып (әсіресе мұнай газ өндіруші компаниялармен ынтымақтастық кезінде) қажетті халықаралық стандарттардың (ISO, API және т.б.) жоқтығы табылады.

Бұдан басқа, құрылыс материалдары өндірісінің дамуына капиталды тартуға жоғары қаржылық мүмкіндіктерінің арқасында мердігерлік жұмыстарға тендерлерді ұтып алатын және өз елдерінен құрылыс материалдарды жеткізуге мүдделі шетел құрылыс фирмалардың өктемдігі кедергі келтіруде. Құрылыс белсенділігі және ҚР 2005-2014 жылдарға құрылыс материалдар өнеркәсібін дамыту Бағдарламасын бекіту, республикада құрылыс материалдар өндіру көлемінің артуына септігін тигізді. Құрылыс материалдарының ішкі нарығы қазіргі таңда



5-сурет – Қазақстандағы тұрғын үй құрылысының баға динамикасы 1993-2009 жылдар [8]

орташа шамамен 40-50 % отандық өндіріс есебінен қамтылуда (кірпіш, құрғақ құрылыс қоспалары) [20]. Бірақ құрылыс материалдар өнеркәсіптері өндіретін өнімдер мөлшері, номенклатурасы және сапасы жағынан құрылыс саласының қажеттіліктерін толықтай қанағаттандырып отырған жоқ. Металлдан жасалған санитарлы-техникалық бұйымдар, шыны талшықтары, керамикалық плиталар, орман материалдары сияқты нарықтар 70% импортқа тәуелді. Егер 2003 жылы республикаға сомасы 950 млн АҚШ долл тұратын құрылыс материалдары әкелінсе, 2007 жылы бұл көрсеткіш 2 млрд АҚШ долл. құрады. Құрылыс материалдарының негізгі импортеры Қытай болып табылады. Кейбір эксперттердің бағалаулары бойынша, салынған үйлердің 70-90% қытайлық материалдардан тұрады. Құрылыс материалдарының өндірісі мейлінше көп энергияны, материалдарды, сондай-ақ жүкті қажетсінетін сала болып табылады: саланың шығындар құрамында 20% астамын отын энергиясының ресурстары құрайды, көліктің әртүрлерімен өнім және шикізатты тасымалдау көлемі жалпы облыстық жүк тасымалының 30%-ын құрайды.

Құрылыс саласына қажетті өнеркәсіптер қатарына шыны, санфаянс, линолеум, алюминий құймаларынан өндірілген бұйымдар, химиялық модификаторлар, ағаш пен металды алмастыратын материалдар өндірісі сияқты салалар республикада жоқтың қасы. Бұндай теріс тенденция Қазақстандағы бай шикізат

базасымен және өзіндік еңбек ресурстарымен сәйкес келмейді. Құрылыс өнімдерінің импортын қысқарту және экспортын жандандыру жұмысбастылықтың артуына, құрылыс өндірісінің шығындарын азайтуға, құрылыс материалдарына бағаны төмендетуге, отандық өндірісшілердің бәсекеге қабілеттілігін көтеруге көмектеседі [11]. Табыстарды капитализациялау мақсатымен тұрғын үй мүлігіне инвестицияны салу процесі өзекті мәселелердің бірі болып табылады. Талдау қазіргі таңда пәтерлердің көбісі қаражатты инвестициялау мақсатымен сатып алынатындығын көрсетті. Қор нарығының дамымауымен және жылжымайтын мүлікке салымдардың жоғары табыстылығына байланысты, халықтың бір бөлігі өз қаражаттарын тұрғын үй құрылысына инвестициялайтын болған. ҚРА мәліметтері бойынша, 2005 жылы тұрғын үй мүлігінің әртүрлі секторының салымдар табыстылығы жылдық 12-16% құраған, бұл банктік салым табыстылығынан жоғары болып табылады. Талдау барысында құрылыс саласының дамуына кедергі келтіріп отырған бірнеше факторлар анықталды:

- құрылысшылардың өзіндік қаражатының болмауы және несиелік ресурстарының жетіспеушілігі;
- қажетті инфрақұрылымы бар дайын құрылыс алаңының тапшылығы;
- жер бөлудегі заңды және бюрократиялық бөгеттер;
- құрылыс ұйымдарының жеткіліксіз қуатты-

лығы және құрылыс материалдар өнеркәсібіндегі әлсіз өндіріс базасы;

– жер учаскелеріне және құрылыс материалдарына бағаның үздіксіз өсуі нәтижесінен құрылыс өзіндік құнының жоғарылауы;

– құрылыс нарығын монополизациялау;

– құрылыс маман қызметкерлерінің жетіспеушілігі.

Құрылыс саласындағы, соның ішінде тұрғын үй құрылысы саласындағы баға деңгейінің өзгеруіне, соңғы жылдардағы тұрғын үй бағасының аса зор қарқынмен қымбаттауына көптеген бір-бірімен тығыз байланысты факторлар ықпал етуде. Жылжымайтын мүлік нарығындағы баға деңгейінің өсуіне біздің ойымызша, келесі негізгі факторлар ықпалын тигізуде:

Қазақстан экономикасының қарқынды дамуы, Жалпы ішкі өнімнің (ЖІӨ) үнемі өсуі, яғни экономиканың көптеген салаларында байқалып отырған өсу процестері.

Алдыңғы факторлардың салдары болып табылатын халықтың әл-ауқатының жақсаруы, табыстарының өсуі.

Алғашқы тұрғын үй нарығындағы құрылыс көлемінің жалпы тұрғын үйге деген сұранысты қанағаттандырмауы, салынып жатқан тұрғын үйлердің жеткіліксіздігі.

Қайталама тұрғын үй нарығындағы алыпсатарлық құбылыстардың орын алуы, көлеңкелі ақша қаражаттарының балама инвестициялау көздерінің болмауынан жылжымайтын мүлік нарығына ағылуы.

Банктер мен басқа қаржылық ұйымдар тарапынан ипотекалық және тұтыну несиелерін беру көлемін шектен тыс ұлғайтуы.

Мемлекет тарапынан жер, жылжымайтын мүлік қатынастарындағы оңтайлы баға саясаты мен басқа құралдарды тиімді пайдалана алмауы, ол қатынастарды бет алдына жіберуі.

Басқа да бірқатар факторлар.

Кеңестер Одағы кезіндегі тұрғын үй құрылысын қаржыландыру сол кездегі тұрғын үй саясатына сәйкес келетін, яғни мемлекеттік тұрғын үй құрылысына бір орталықтан бюджеттік ресурстар үлестіріліп, барлық тұрғын үй қоры тұрғын үй жағдайларын жақсартуға кезекке тұрған азаматтардың арасында тегін үлестірілетін.

Қазақстанда экономикалық өзгерістердің ең басынан бастап тұрған үй реформасы, яғни жылжымайтын мүлік нарығының дамуы өзінің маңыздылығына қарамастан, аса баяу қарқынмен жүзеге асырылды. Алғаш қарағанда, бұл бағыт бойынша үлкен жұмыс жасалған сияқты. 2000 жылы тұрғын үй құрылысын ұзақ мерзімдік қаржыландыру және ипотекалық несиелеу жүйесін дамыту Концепциясы қабылданды. 2005 жылы тұрғын үй құрылысын дамыту Мемлекеттік бағдарламасы жүзеге асырылады. Оның дамуына 2006 жылы арендалық тұрғын үй және құрылысқа үлестік қатысу туралы заңдарына өзгертулер енгізілді. Сонымен қатар 2006-2008 жылдарға тұрғын-коммуналды сфераны дамыту Мемлекеттік бағдарламасы қабылданды. Қазақстан Республикасы Президентінің 2007 жылғы 20 тамыздағы № 383 Жарлығымен Қазақстан Республикасында тұрғын үй құрылысының 2009 жылдың ішінде іске асыру мемлекеттік бағдарламасы бекітілген. Тұрғын үй құрылысының 2008-2010 жылдарға арналған мемлекеттік бағдарламасы қабылданды. 2009 жылы тұрғын үй-коммуналдық шаруашылығы бөлімінің 2010-2014 жылдарға арналған стратегиялық жоспары бекітілді.

Аталған фактілер бір жағынан қазақстандықтардың тұрғын жағдайларын жақсарту мәселелеріне қандай назар аударатындығын дәлелдейді, себебі тұрғын үйге құқық әрбір азаматтың конституциялық құқығы болып табылады, ал оның жүзеге асуы – халық өмірінің қазіргі стандарттарына жетудің маңызды шарты. Басқа жағынан Мемлекеттік бағдарламаға өзгертулер енгізу, ондағы тұрғын үй мәселесін шешудің нақты және ойластырылған стратегияның болмауын айтады.

Ел азаматтарын қол жетімді және сапалы тұрғын үймен қамтамасыз ету сферасындағы мәселелер жаңа тұрғын үй саясатына көшу қажеттілігін көрсетті. Қазақстандық қоғамды модернизациялау үшін қайта құру кезеңіндегі қабылданған экономикалық және әлеуметтік реформалар тұрғын үй саясатының терең трансформациясына алып келуіне байланысты, тұтас және ғылыми дәлелденген тұрғын үй саясатын құрастыру және жүзеге асыру маңыздылығы, әсіресе қазір өте жоғары.

Әдебиеттер

- 1 Послание Президента Республики Казахстан – Лидера Нации Н.А. Назарбаева народу Казахстана «Социально-экономическая модернизация – главный вектор развития Казахстана». – 2012. – Январь. // www.shemonaiha.vko.gov.kz
- 2 Весельская Н.Р., Горячева Е.В. Жилищное право Республика Казахстан. – Караганда: Полиграфия, 2006. – 320 с.
- 3 Дж.М. Кейнс. Общая теория занятости, процента и денег. – М.: Эксмо, 2006. – 269 с.
- 4 Маркс К., Энгельс Ф. Соч. – 2-е изд. – Т.2. – 302 с.
- 5 Развитие и размещение производительных сил Казахской ССР. – М.: Издательство «Наука», 1967. – 260 с.
- 6 Даулетиярова Г.Е. Оценка состояния и перспективы развития отрасли строительного производства в Казахстане // Вестник КазНУ. Серия экономическая. – 2003. – № 3. – с.111.
- 7 Қазақстан Республикасы Статистика Агенттігі // Құрылыс/ 2003-2012 жж. Негізгі көрсеткіштер / Құрылыс ұйымдарының саны / <http://www.kaz.stat.kz/digital/Stroitelstvo/Pages/default.aspx>
- 8 Статистический ежегодник «Цены в Казахстане» // Статистическое агентство Республики Казахстан. – Алматы, 2012. – 496с. –<http://www.stat.kz/publishing/20121/kazakhstan%202011.pdf>.
- 9 Кулумбетова Л.Б. Этапы и тенденции развития рынка жилья в Казахстане // Вестник КазАТК. – 2007. – №4. – С.181-187.
- 10 Қазақстан Республикасы СтатистикаАгенттігі // Инвестиция/ 2003-2012 жж. Негізгі көрсеткіштер / Тұрғын үй құрылысына жұмсалған инвестиция/<http://www.kaz.stat.kz/digital/investicii/Pages/default.aspx>
- 11 Құрылыс белсенділігі және ҚР 2005-2014 жылдарға құрылыс материалдар өнеркәсібін дамыту Бағдарламасы/ <http://qz.government.kz/docs/sa150-2.htm>

References

- 1 Poslanie Prezidenta Respubliki Kazakhstan Poslanie–Lidera Nacii N.A. Nazarbayeva narodu Kazakhstana «Socialno-ekonomicheskaya modernizaciya –glavny vektor razvitiya Kazakhstana». –2012. –Yanvar. // www.shemonaiha.vko.gov.kz
- 2 Veselskaya N.R., Goryacheva E.V. Zhilishnoe pravo Respubliki Kazakhstan. – Karaganda: Poligrafiya, 2006. -320 s.
- 3 Dzh.M. Keyns. Obshaya teoriya zanyatosti, procenta i deneg. – M.: Eksmo, 2006.- 269 s.
- 4 Marks K., Engels F. Soch. – 2-e izd. – T.2. –302 s.
- 5 Razvitie i razmeshenie proizvoditelnyh sil Kazakhskoi SSR. – M.: Izdatelstvo Nauka, 1967. – 260 s.
- 6 Dauletyarova G.E. Ocenka sostoyaniya i perspektiv razvitiya otrasli stroitel'nogo proizvodstva v Kazakhstane // Vestnik KazNU. Seriya ekonomicheskaya. – 2003. – № 3. – s.111.
- 7 Kazakhstan Respublikasy Statistika Agenttigi// Kurylys/ 2003-2012 zhzh. negizgi korsetkishter / Kurylys uiymdarynyn sany/ <http://www.kaz.stat.kz/digital/Stroitelstvo/Pages/default.aspx>
- 8 Statisticheskii ezhegodnik «Ceny v Kazakhstane» // Statisticheskoe agentstvo Respubliki Kazakhstan.– Almaty, 2012. – 496 s. –<http://www.stat.kz/publishing/20121/kazakhstan%202011.pdf>.
- 9 Kulumbetova L.B. Etapy i tendencii razvitiya rynka zhiliya v Kazakhstane // Vestnik KazATK. – 2007. – №4. – S.181-187.
- 10 Kazakhstan Respublikasy Statistika Agenttigi// Investiciya/ 2003-2012 zhzh. negizgi korsetkishter/ Turgyn yui kurylysyna zhymshalgan investiciya /<http://www.kaz.stat.kz/digital/investicii/Pages/default.aspx>
- 11 Kurylys belsendiligi zhane KR 2005-2014 zhyldarga kurylys materialdar onerkasibin damyту Bagdarlamasy / <http://qz.government.kz/docs/sa150-2.htm>