

ӘОЖ: 332.81

А.Ә. Баимбетова

Т. Рысқұлов атындағы Қазақ Экономикалық университеті, Қазақстан, Алматы қ.

E-mail: [banur-80@mail.ru](mailto:banur-80@mail.ru)

### Қазақстанның тұрғын-үй құрылыс саласының бүгінгі жағдайын талдау

Қазақстан Республикасының тәуелсіздігі жылдары ішінде тұрғын үй құрылысы Қазақстанның 2030 жылға дейінгі даму стратегиясының басым бағыттарының бірі болып танылды және жалпыұлттық сипаттағы ең маңызды міндеттердің бірі болып табылады. Бүгінгі күні тұрғын үй құрылысында Қазақстан Республикасындағы тұрғын үй құрылысының 2011–2014 жылдарға арналған бағдарламасы іске асырылып жатыр. Бағдарламада тұрғын үй құрылысының негізгі қағидаттары және жергілікті атқарушы органдардың және тұрғын үй құрылыс жинақтары жүйесінің қатысуымен тұрғын үй салуы және сатуы, құрылысты қаржыландыру үшін екінші деңгейдегі банктерді қорландыру бағыттары белгіленген, жалға берілетін тұрғын үйді салу және инженерлік-коммуникациялық инфрақұрылымды дамыту, сондай-ақ тұрғын үй құрылысына жеке инвестицияларды тартуды ынталандыру жалғасып жатыр. Мақалада Қазақстанның тұрғын-үй құрылыс саласына статистикалық талдау жасалынған. Еліміздің құрылыс индустриясын қалыптастыру үшін және оны дамыту үшін мемлекет тарапынан, инвестиция тарту, инновациялық технологияларды енгізу, техникалық реттеу, халықты қол жетімді тұрғын үймен қамтамасыз ету, жоғары білікті мамандар даярлау, ішкі нарықты қорғау, ҒЗТҚЖ енгізу іс-шараларын жүргізу қажеттілігі анықталды.

**Түйін сөздер:** Құрылыс индустриясы, тұрғын-үй құрылыс саласы, қолжетімді баспана.

А.А. Baimbetova

#### Analysis of the current state of housing construction sector in Kazakhstan

Since independence, the Republic of Kazakhstan housing was one of the priorities of the National Development Strategy to 2030 and is one of the most important tasks of the national character. To date, the housing industry is implementing a program of housing construction in the Republic of Kazakhstan for 2011 - 2014 years. The Programme 2011 - 2014 established the basic principles and directions of housing - housing the local executive bodies to implement using savings system by funding and second-tier banks to finance the construction, continued construction of rental housing and the development of engineering infrastructure, as well as incentives to attract private investment in housing. The article provides an analysis of the real estate market of Kazakhstan. Determined that for the formation and steady development of the industry construction industry depends largely on the state policy in the field of investment, the introduction of innovative methods of housing construction, technical regulation, protection of the domestic market, in conducting in priority areas, training of highly qualified scientists and engineers, the formation of the information environment.

**Keywords.** Construction industry, housing and construction industry, affordable housing.

А.А. Баимбетова

#### Анализ современного состояния жилищно-строительного сектора Казахстана

За время независимости Республики Казахстан строительство жилья стало одним из приоритетных направлений Стратегии развития страны до 2030 года и является одной из наиболее важных задач общенационального характера. На сегодняшний день в отрасли жилищного строительства реализуется Программа жилищного строительства в Республике Казахстан на 2011 - 2014 годы. В Программе 2011 - 2014 годов установлены основные принципы и направления жилищного строительства – строительство жилья местными исполнительными органами для реализации с использованием системы жилстройсбережений и путем фондирования банков второго уровня для финансирования строительства, продолжено строительство арендного жилья и развитие инженерно-коммуникационной инфраструктуры, а также стимулирование привлечения частных инвестиций в жилищное строительство. В статье приводится анализ рынка недвижимости Казахстана. Определено, что для формирования и устойчивого развития стройиндустрии во многом зависит от государственной политики в сфере инвестиций, внедрения инновационных методов строительства жилья, технического регулирования, защиты внутреннего рынка, поддержки в проведении НИОКР по приоритетным направлениям, подготовки высококвалифицированных научных и инженерных кадров, формирования информационной среды.

**Ключевые слова.** Строительная индустрия, жилищно-строительная отрасль, доступное жилье.

Қазақстан экономикасын көтеру, сондай-ақ халықтың басым бөлігінің өз тұрғын үй жағдайларын жақсартуға ұмтылысы республикада тұрғын үй құрылысының өзектілігіне себепші болды.

Тұрғын үй құрылысы Қазақстанның 2030 жылға дейінгі даму стратегиясының басым бағыттарының бірі болып танылды және ол жалпы ұлттық сипаттағы неғұрлым маңызды міндеттердің бірі болып табылады. Қазақстан экономикасының бәсекеге қабілеттігін арттыру орта мерзімді перспективада тұрғын үй құрылысында жаңа саясатты талап етеді.

Қазақстанда тұрғын үй секторы нарықтық қатынастарға өтті және тұрғын үй саясатының басты мақсаты кредит берудің оң нысандарын дамыту арқылы халықтың тұрғын үй сатып алуға және салуға көшуі үшін жағдайлар жасау болып табылады.

Меншік нысандары мен қаржыландыру көздері бойынша тұрғын үйлерді пайдалануға берудің құрылымы өзгерді. Тұрғын үй құрылысын қаржыландыру жүйесінде түбегейлі өзгерістер болды, жекеше және жеке құрылыс салушылар негізгі рөл атқара бастады.

Екі мыңыншы жылдардың ортасынан бастап Қазақстан Республикасының Үкіметі тұрғын үй құрылысын дамыту бойынша бірқатар құжаттарды қабылдады, олардың ішіндегі негізгілері:

1) Қазақстан Республикасы Президентінің 2004 жылғы 11 маусымдағы № 1388 Жарлығымен бекітілген Қазақстан Республикасында тұрғын үй құрылысын дамытудың 2005 - 2007 жылдарға арналған мемлекеттік бағдарламасы (бұдан әрі – 2005 - 2007 жылдардағы бағдарлама);

2) Қазақстан Республикасы Президентінің 2007 жылғы 20 тамыздағы № 383 Жарлығымен бекітілген Қазақстан Республикасындағы тұрғын үй құрылысының 2008 – 2010 жылдарға арналған мемлекеттік бағдарламасы (бұдан әрі – 2008-2010 жылдардағы мемлекеттік бағдарлама);

3) Қазақстан Республикасы Үкіметінің 2010 жылғы 30 қыркүйектегі № 1004 қаулысымен бекітілген Қазақстан Республикасындағы тұрғын үй құрылысының 2011 – 2014 жылдарға арналған бағдарламасы;

4) Қазақстан Республикасы Үкіметінің 2011 жылғы 31 наурыздағы № 329 қаулысымен бекітілген Қазақстан Республикасындағы тұрғын үй құрылысының 2011-2014 жылдарға

арналған бағдарламасы (бұдан әрі – 2011-2014 жылдардағы бағдарлама) [2].

2011 жылдан бастап тұрғын үй құрылысын одан әрі дамыту бастапқыда Қазақстан Республикасында құрылыс индустриясын және құрылыс материалдары өндірісін дамыту жөніндегі 2010-2014 жылдарға арналған бағдарламаның шеңберінде көзделген болатын, оның негізгі мақсаты елімізде құрылыс индустриясының индустриялық-инновациялық дамуын қамтамасыз ету, тұрақты және теңгерімделген құрылыс материалдарын өндіру болып табылады. Бұл ретте тұрғын үй құрылысының мәселелері кейінге қалдырылды. Сонымен бірге, 2008 жылдан бастап тұрғын үй құрылысына жеке инвестициялардың төмендегені байқалды, олардың есебінен дағдарысқа дейінгі кезең ішінде тұрғын үйдің 87 % салынған болатын (оның ішінде ЖТҚ 60 %). Құрылыс және тұрғын үй-коммуналдық шаруашылық істері агенттігі жүргізген талдау 2012 жылы тұрғын үй құрылысының көлемі күрт төмендейді деп күтіліп отырғанын, бұл өз кезегінде тұрғын үй бағасының өсуіне алып келетінін көрсетті.

Тұрғын үй құрылысының көлемін сақтап қалу, оған жеке инвестициялар тартуды ынталандыру, тұрғын үй құрылыс жинақтары жүйесін мүмкіндігінше кеңінен пайдалану, инженерлік-коммуникациялық инфрақұрылым салуды жалғастыру, сондай-ақ басқа міндеттерді шешу үшін 2011 жылғы 31 наурызда Үкімет Қазақстан Республикасындағы тұрғын үй құрылысының 2011-2014 жылдарға арналған бағдарламасын бекітті [2].

Қазақстан Республикасындағы тұрғын үй құрылысының 2011-2014 жылдарға арналған бағдарламасының шеңберінде жергілікті атқарушы органдардың халықтың негізгі топтары үшін тұрғын үйдің қолжетімділігін арттыра отырып, ҚТҚЖБ (Қазақстан тұрғын-үй құрылыс жинақ банкі) арқылы сатылатын кредиттік тұрғын үй салуының жаңа схемасы, ЖТҚ (жалпы тұрғын-үй қоры) дамыту, екінші деңгейдегі банктерді (бұдан әрі – ЕДБ) қорландыру жолымен коммерциялық тұрғын үйді қолдау, «Самұрық-Қазына» жылжымайтын мүлік қоры» АҚ-ның тұрғын үй салуы, тұрғын үйдің қолжетімділігін арттырудың басқа да бағыттары және тұрғын үй құрылысының көлемін ұлғайту үшін қосымша ынталандыру шараларын жасау көзделген.

Қабылданған шаралардың нәтижесінде 2011 жылы қаржыландырудың барлық көздері бойынша 6,5 млн. шаршы метр тұрғын үй пайдалануға берілді, бұл жоспарланған іске қосу көлемінен 8,3 % артық.

Осылайша, тұрғын үй құрылысының жоғарыда көрсетілген бағдарламасын іске асырудың нәтижесі туралы айтсақ, жүргізілген талдаудың нәтижесінде алға қойылған міндеттер толық орындалды деп айтуға болады.

Сонымен бірге, талдау бағдарламада көрсетілген әлсіз жақтарды көрсетті:

1) халықтың экономикалық жағынан белсенді негізгі топтары үшін тұрғын үйдің қолжетімділігін толық қамтамасыз етуге мүмкіндік болмады;

2) мемлекет олардың алдында белгілі бір міндеттемелер алған азаматтарды, сондай-ақ жас отбасыларын тұрғын үймен қамтамасыз ету жылдамдатылған жоқ.

Осы міндеттерді шешу үшін Қазақстан Республикасының Президенті Н.Ә. Назарбаев 2012 жылғы 27 қаңтардағы «Әлеуметтік экономикалық жаңғырту - Қазақстан дамуының басты бағыты» атты Қазақстан халқына жолдауында құрылыс саласында қолданылып жүрген бағдарламаларға тексеру және талдау жүргізуді, олардың негізінде жыл сайын жалға берілетін тұрғын үйдің көлемін 1 млн. шаршы метрге жеткізуді және сатып алу құқығымен жалдау тетігін, сондай-ақ құрылыс индустриясын дамыту жөніндегі кешенді шараларды көздейтін бірыңғай «Қазақстан Республикасында құрылыс индустриясын және құрылыс материалдары өндірісін дамыту жөніндегі 2010 - 2014 жылдарға арналған бағдарлама» және «Қолжетімді тұрғын үй – 2020» бағдарламасын әзірлеуді және бекітуді тапсырды.

Бағдарламада Қазақстанда құрылыстың орнықты жоғары мәдениетін қалыптастыру, халықтың қалың жігінің тұрғын үйге қол жеткізуін қамтамасыз ететін тұрғын үй құрылысын дамыту проблемаларын кешенді шешуге арналған құрылыс өнімінің сапасы мен қауіпсіздігін арттыру үшін қолайлы жағдайлар жасауға, тиімді, экологиялық таза құрылыс материалдарын өндіруді одан әрі дамытуға және жаңа технологияларды енгізуге бағытталған шараларды қабылдау көзделеді.

Осы бағдарламада құрылыс индустриясы ұғымы мынаны білдіреді: құрылыс саласын техникалық реттеу жүйесін реформалау,

өңірлерді аумақтық жоспарлауды жетілдіру және елді мекендерінің қала құрылысын дамыту, мемлекеттік инвестицияның қатысуымен құрылыстағы сметалық баға белгілеу жүйесін жетілдіру, өнеркәсіптік және азаматтық құрылысты дамыту.

Құрылыс саласын одан әрі дамыту, сондай-ақ қазіргі заманғы жағдайда құрылыс өнімінің қауіпсіздігі мен сапасын арттыру мемлекеттің өзекті экономикалық және саяси міндеттері болып табылады. Құрылыс кешені тұтастай алғанда ел экономикасына және маңыздылығы жағынан кем түспейтін әлеуметтік сала жағдайына зор әсер етеді.

Құрылыстың басқа саладан ерекшеленетін және құрылыс өндірісін ұйымдастыру мен басқарудың айрықша нысандарын қажет ететін өзіне тән ерекшеліктері бар. Бұл - құрылыс объектілерінің қайталанбаушылығы, құрылыс өнімінің тұрақты сипаты, құрылыс үдерісіне қатысушылардың алуан түрлілігі, капиталдың салыстырмалы түрде баяу айналушылығы мен тәуекелдің жоғары дәрежесі.

Өнеркәсіп және азаматтық құрылыстар мен ғимараттардың сапасына қойылатын қазіргі заманғы талаптар әлемдік стандарттарға сәйкес келетін жаңа және тиімді құрылыс материалдарын қолдануды алдын ала болжайды.

Құрылыс индустриясын және құрылыс материалдары өндірісін дамыту жөніндегі 2010-2014 жылдарға арналған бағдарламада 3 сандық өлшенетін нысаналы индикаторлар анықталған:

- құрылыс индустриясында жалпы қосылған құнды кемінде 76% ұлғайту;
- құрылыс материалдарының отандық өндіріс үлесін қажеттілігін 80% дейін ұлғайту;
- құрылыс материалдары өндірісінде еңбек өнімділігін бір адамға 24 мың АҚШ. доллар дейін ұлғайту.

Республиканың аумағында құрылыс материалдарының өндірісі бойынша 1254 кәсіпорын жұмыс істейді, ал тұрғын-үй құрылысы өндірісі бойынша 7852 өнеркәсіптік компаниялар мен ұйымдар жұмыс істейді, оның 70 %-ын шағын және орта фирмалар құрайды. Осы көрсеткіштерде Алматы қаласының үлестік салмағы жоғары 1 311 құрылыс компаниялары, яғни 16,7 %.

Құрылыс индустриясын және құрылыс материалдары өндірісін дамыту жөніндегі 2010-2014 жылдарға арналған бағдарламаның іске асыруда статистика агенттігінің деректері бойынша салада оң үрдіс байқалады [3].

**1-кесте** – Тұрғын ғимараттардың жалпы алаңын пайдалануға беру (жалпы алаңы мың шаршы метр)

Қазақстан Республикасы	2010	2011	2012
	6 409	6 531	6 742
Ақмола	156	314	249
Ақтөбе	404	411	436
Алматы	620	702	849
Атырау	548	595	512
Батыс Қазақстан	207	234	244
Жамбыл	218	232	226
Қарағанды	231	257	269
Қостанай	195	196	205
Қызылорда	252	267	294
Маңғыстау	501	501	558
Оңтүстік Қазақстан	229	228	352
Павлодар	82	75	124
Солтүстік Қазақстан	104	99	101
Шығыс Қазақстан	222	241	244
Астана қаласы	1 382	1 404	1 293
Алматы қаласы	1 056	775	786

*Ескерту* – Қазақстан Республикасының статистика агенттігі мәліметтері негізінде құрастырылған

Кестеден Астана қаласынан кейін Алматы қаласының үлестік мөлшері көп екені байқалады. Себебі бүгінгі күні Алматы қаласы

Қазақстанның мәдени, ғылыми, бизнес орталығы болып табылатын республикалық деңгейдегі үлкен қала санаты қатарында.

**2-кесте** – Тұрғын ғимараттардың жалпы алаңын пайдалануға берудің нақты көлемінің индекстері (өткен жылға %-бен)

Қазақстан Республикасы	2010	2011	2012
	100,1	101,9	103,2
Ақмола	99,2	201,3	79,5
Ақтөбе	105,7	101,6	106,1
Алматы	110,6	113,2	121,0
Атырау	106,4	108,5	86,1
Батыс Қазақстан	109,7	112,9	104,3
Жамбыл	90,9	106,2	97,5
Қарағанды	47,1	111,2	104,7
Қостанай	103,8	100,6	104,4
Қызылорда	98,8	106	110,0
Маңғыстау	105,2	100	111,3

## I-кестенің жалғасы

Оңтүстік Қазақстан	127,1	99,9	154,2
Павлодар	58,0	91,2	164,7
Солтүстік Қазақстан	96,7	95,4	101,6
Шығыс Қазақстан	106,6	108,1	101,5
Астана қаласы	109,7	101,6	92,1
Алматы қаласы	100,5	73,4	101,5
<i>Ескерту</i> – Қазақстан Республикасының статистика агенттігі мәліметтері негізінде құрастырылған			

Кестеден Қазақстан бойынша тұрғын үйді қолдануға беру динамикасында оң нәтиже көрініс алады, бұл «Қол жетімді баспана-2020» бағдарламасының Республиканың барлық

аумағында оңтайлы жүзеге асуын көрсетеді. Бағдарлама эконом сегментінде, табысы орта деңгейдегі тұтынушылардың баспанаға қажеттілігін қанағаттандыруға бағытталған.

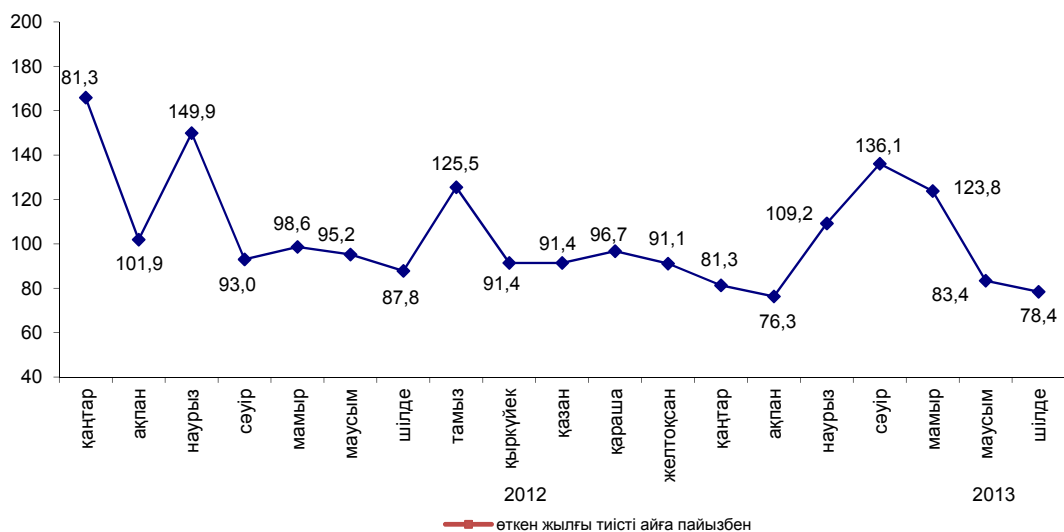
## 3-кесте – Тұрғын үйлерді пайдалануға беру (жалпы алаңы мың шаршы метр)

	Қаңтар	Ақпан	Наурыз	Сәуір	Мамыр	Маусым	Шілде	Тамыз	Қыркүйек	Қазан	Қараша	Желтоқсан
Тұрғын үйлерді пайдалануға беру, жалпы алаңы мың шаршы метр												
2011	411	546	320	350	347	683	516	436	553	507	728	135
2012	682	557	480	325	343	650	453	547	505	464	703	333
2013	555	425	524	443	424	542	355					
ағымдағы жылдың өткен айына %-бен												
Тұрғын үйлерді пайдалануға беру												
2011	34,9	132,8	58,6	109,2	99,3	196,6	75,5	84,5	126,9	91,7	143,5	156,0
2012	60,1	81,6	86,2	67,8	105,3	189,8	69,7	120,7	92,4	91,4	151,7	146,9
2013	53,7	76,5	123,4	84,5	95,8	127,8	65,5					
өткен жылдың тиісті айына %-бен												
Тұрғын үйлерді пайдалануға беру												
2011	65,8	181,6	73,2	111,3	101,3	102,0	111,4	79,5	126,0	96,2	129,0	96,4
2012	166	101,9	149,9	93,0	98,6	95,2	87,8	125,5	91,4	91,8	96,7	91,1
2013	81,3	76,3	109,2	136,1	123,8	83,4	78,4					
<i>Ескерту</i> – Қазақстан Республикасының статистика агенттігі мәліметтері негізінде құрастырылған												

2013 жылғы қаңтар-шілдеде тұрғын ғимараттардың құрылысына 255,0 млрд. теңге салынды, бұл 2012 жылғы қаңтар-шілдеге қарағанда 21,8%-ға көп. Тұрғын ғимараттардың жалпы санынан 13451 жеке үй, 255 көппәтерлі үйлер пайдалануға берілді. 2013 жылғы қаңтар-шілдеде көппәтерлі тұрғын үйдің 1 шаршы

метрі құрылысының орташа нақты шығындары 91,0 мың теңге және халықпен салынған тұрғын үйлерде 61,2 мың теңгені құрады. 2013 жылғы қаңтар-шілдеде 143,6 мың шаршы метр жалға берілетін және 135,1 мың шаршы метр кредиттік тұрғын үйлер пайдалануға берілді.





1-сурет – Пайдалануға берілген тұрғын үйлердің (жалпы алаңының нақты көлем индексі)

Ескерту – Қазақстан Республикасының статистика агенттігі мәліметтері негізінде құрастырылған

Қазақстанда тұрғын-үйге сұраныс деңгейі қажеттілікке сәйкес жоғары, сондықтан құрылыс саласына «Қолжетімді тұрғын-үй-2020» бағдарламасы қабылданды. Бағдарламаның мақсаты – Халықтың тұрғын үйге қолжетімділігін қамтамасыз ететін тұрғын үй құрылысын дамыту проблемаларын кешенді түрде шешу [1].

Бағдарламаның міндеттері:

1. Ұсыныс тарапынан да, сұраныс тарапынан да толыққанды теңгерімді тұрғын үй нарығын жасау.

2. «Тұрғын-үй қатынастары туралы» Қазақстан Республикасының Заңында белгіленген азаматтардың санаттарын, сондай-ақ жас отбасыларын және халықтың қалың жігін тұрғын үй құрылыс жинақтары желісі және «Қазақстандық ипотекалық компания» ипотекалық ұйым» АҚ бойынша жайлылығы 3 және 4 сыныпты, оның ішінде аз қабатты бағасы қолжетімді, энергия тиімділігін және экологиялық талаптарына жауап беретін тұрғын үй салу жолымен тұрғын үймен қамтамасыз ету.

3. Жаппай тұрғын үй салу мақсатында, ең алдымен экономикалық сынып үшін аумақты кешенді игеру және құрылыс салынған аумақты дамыту.

4. Тұрғын үй құрылысына жеке инвестици-

яларды тарту және мемлекеттік-жеке меншік әріптестікті ынталандыру.

5. Тұрғын үй құрылысы салынатын аудандардың инженерлік-коммуникациялық инфрақұрылымын дамыту.

6. Жеке тұрғын үй құрылысын дамыту.

7. Тозған және авариялық тұрғын үйлерді бұзу мәселесін шешу.

8. Азаматтардың коммерциялық емес бірлестіктерінің, оның ішінде тұрғын үй құрылысы кооперативтерінің, сондай-ақ жеке құрылыс салушылардың тұрғын үй салуын қолдау.

9. Энергия үнемдеу және экология талаптарына сәйкес келетін қазіргі заманғы жаңа технологиялар енгізу, құрылыс материалдарының, бұйымдары мен конструкцияларының өндірісін ұлғайту, тұрғын үй құрылысындағы қазақстандық қамтудың үлесін арттыру жолымен Қазақстан Республикасында құрылыс индустриясын дамыту.

Қазақстанның тұрғын үй шаруашылығының тиімді жұмыс істеуі, халықты қауіпсіз әрі қолайлы тұрғын үймен қамтамасыз ету және әлеуметтік өмір сүру жағдайларын жоғарылату мемлекетіміздің және отандық нарықта қызмет ететін тұрғын-үй құрылыс компанияларының басты міндеті болып табылады.

**Әдебиеттер**

1. «Қолжетімді тұрғын үй - 2020» бағдарламасы. Қазақстан Республикасы Үкіметінің 2012 жылғы 21 маусымдағы № 821 Қаулысы
2. Қазақстан Республикасы Құрылыс және тұрғын үй-коммуналдық шаруашылық істері агенттігінің 2011 – 2014 жылдарға арналған стратегиялық жоспары. Қазақстан Республикасы Үкіметінің 2011 жылғы 2 наурыздағы № 213 қаулысы
3. Қазақстан Республикасының статистика агенттігі, [www.stat.kz](http://www.stat.kz) //01.01.2013

**References**

1. Programma «Dostupnoe jilye-2020». Postonovlenie Pravitelstva Respublici Kazakhstan ot 21 iynya 2012 goda # 821
2. Strategicheskyi plan Agenstva Respubliki Kazakhstan po delam stroitelstva I jilichno-kommunalnogo xozajstva na 2010-2014 gody
3. Agenstva Statisticy Respublici Kazakhstan, [www.stat.kz](http://www.stat.kz) //01.01.2013