

Асқарова Ж.А.,
Какижанова Т.И.

**Қолжетерлік тұрғын үй
құрылысындағы баға
құрылымының қалыптасуы**

Отандық экономикалық зеттеулерде халықтың өмір сүру сапасын жақсарту мақсатында жылжымайтын мүлікті тиімді бағалау әдісін әзірлеу, кең ауқымды тұрғын үй құрылысындағы қосымша ынталандыру, келешекте жеке және жалгерлік құрылысты қаржыландыру және т.б. бірқатар экономиканы орнықты өсіруге байланысты маңызды мәселелердің зерттелуі әлі де болса жеткіліксіз.

Мемлекеттік жәрдем қаржылардың мөлшерін анықтау арқылы нарықтық бағаны төлем қабілеттілік сұраныс деңгейіне дейін төмендетуді және тұрғын үй көлемін арттыруды қамтамасыз ететін жағдайды жасау бойынша үкіметтің қолжетерлік тұрғын үй саясатын іске асыру үшін, сәйкес келетін қолжетерлік тұрғын үй бағасын анықтаудың кешенді әдісінің әдістемелік және әдіснамалық негіздері ұсынылды. төлемқабілеттілік сұраныс моделін нақты деректер бойынша талдаудың алгоритмі құрылды.

Түйін сөздер: төлемқабілеттік сұраныс, қолжетімді тұрғын үй, өзіндік құн.

Askarova Z.A.,
Kakizhanova T.I.

**Price formation structure of
affordable housing construction**

A new political mid-term program for the housing construction is needed to increase competitiveness of kazakhstan's economy. the main social task of state program is to prepare complex measures on increasing effectiveness of affordable housing policy and to improve living conditions of citizens.

The methodological and methodical bases of an integrated approach to the implementation of policies of the Government of the Republic of Kazakhstan were developed to create conditions for decreasing market prices to the level of effective demand and increasing affordable housing areas in accordance with the calculations of allocated state quota. Algorithmic analysis was conducted using this model of effective demand.

Key words: Effective demand , affordable housing , the cost of goods sold of housing.

Асқарова Ж.А.,
Какижанова Т.И.

**Структура формирования цен
на строительства доступного
жилья**

Для повышения конкурентноспособности экономики Казахстана требуется новая политическая среднесрочная программа по строительству жилья. Главной социальной задачей государственной программы является подготовка комплексных мероприятий по увеличению эффективности политики доступного жилья и улучшения условий жизни граждан.

Разработаны методологические и методические основы комплексного подхода к осуществлению политики Правительства РК по созданию условий, обеспечивающих уменьшение рыночной цены до уровня платежеспособного спроса и увеличение площади доступного жилья согласно расчетам выделенной государственной дотации. По данной модели платежеспособного спроса проведены алгоритмические анализы.

Ключевые слова: платежеспособный спрос, доступное жилье, себестоимость жилья.

**ҚОЛЖЕТЕЛІК ТҰРҒЫН
ҮЙ ҚҰРЫЛЫСЫНДАҒЫ
БАҒА ҚҰРЫЛЫМЫНЫҢ
ҚАЛЫПТАСУЫ**

Қазақстан Республикасы үкіметінің 2012 жылғы 21 маусымдағы «Қолжетімді тұрғын үй – 2020» тұрғын үй құрылысын дамытудың Мемлекеттік бағдарламасына сәйкес тұрғын үй құрылысы Қазақстан дамуының басты бағыттарының біріне айналды. Бұл бағдарлама жас отбасыларына, мемлекеттік қызметкерлерге ипотекалық тұрғын үй несиелерін әртүрлі жеңілдіктермен беру жолдарын қарастырады. Халықтың барлығына қажет қолжетімді тұрғын үй құрылысының тұрақты дамуына, оның құнын арзандату, тұрғын үй несиесінің мерзімін ұзарту және несиелеу пайызын төмендету арқылы қол жеткізуге болады. Осы мақсатта тұрғын үйді ипотекалық несиелеу жүйесін жетілдіру жолдарын қарастырған жөн [1].

Сонымен қатар тұрғын үй мәселесін жеделдетуді ҚР Президенті өзінің 2014 жылғы 11 қарашадағы «Нұрлы жол – болашаққа бастар жол» атты Қазақстан халқына Жолдауында: «Тұрғын үй инфрақұрылымдарын нығайту. Агломерациялар қалыптастыру айтарлықтай тұрғындар ағынымен қатарласа жүреді. Бұл еңбек нарығы мен қалалардың инфрақұрылымына, соның ішінде, тұрғын үй қорына қысым туғызады. Сондықтан жалға берілетін тұрғын үй құрылысына көзқарасты қайта қараған жөн. Мемлекет әлеуметтік жалдамалы баспананы салып, оны тұрғындарға сатып алу құқы бері отырып, ұзақ мерзімді жалға ұсынады. Баспананы тікелей, делдалдарсыз және несиені барынша төмен пайызбен ұсыну оның сатып алу құнын арзандатуға мүмкіндік береді. Бастапқы жарнаның болмауы мен ипотека үшін төмен пайыздар баспананы қазақстандықтардың көптеген жіктері үшін қолжетімді ете түседі» – деп ең негізгі міндеттердің бірі ретінде атап өткен [2].

Әрине бұл мәселелер Қазақстандағы тұрғын үйді ипотекалық несиелеудің қазіргі жағдайына байланысты туындап отырғандығы анық.

Жаңа тұрғын үй бағдарламасы бойынша шаршы метрдің құны Астана және Алматы қалаларында 200 мың теңгені құрайды. Ал салынған тұрғын үй құны 185 мың теңге, аймақтар бойынша 150-165 мың теңге. Астана және Алматы қалалары бойынша, тұрғын үйдің екі бөлмелі пәтерінің қолжетімді жалгерлік қойылымы 50 мың теңге, ал аймақтар бойынша 40 мың теңге болады. Осы бағдарламада «сатып алу құқығынсыз жалға бе-

ру» механизмі мен жас жанұя мүшелерінің жасын 29-дан 35-ке дейін арттыру қарастырылған. Жалпы екі бөлмелі пәтердің жалгерлік төлемі 27 мың теңге болатындығы Парламент Сенаты комитетінің мәжілісінде қарастырылды.

Тұрғын үй құрылысын жоспарлау, онда тұрақтау мақсатында емес, жалға беру үшін, тұрғын үйді халықтың төлемқабілеттік сұранысын ескере отырып қарастыруын талап етеді.

Нарықтық-экономикалық қатынастар кезінде мемлекеттің әсерінен бағаның деңгейіне қатысты еркін (бағаны сатушы емес, өнімді өндіруші анықтайды; үстеме мөлшері тұрақтандырылған және 25%-ды құрайды) және реттелген (ұсыныс пен сұраныс әсерінен қалыптасады) бағалар қарастырылады.

Құрылыс өнімінің бағалары құрылыс саласындағы бағалық саясатының негізінде, құрылыс өнімдерінің алдын ала бекітілген келісімді бағаларымен және тапсырыс берушінің сметалық құжаттамаларында анықталған құнымен қалыптасады.

Тұрмыстық-азаматтық бағыттағы соғылып жатқан объектілердің құны, тізбектік бағаларды қолдану арқылы алдын ала анықталады. Өндірістік бағыттағы объектілер үшін іріктендірілген сметалық нормалар, ал жеке сипаттағы өндірістік объектілер үшін жұмыс мөлшері және бірыңғай бағалар бойынша тікелей есептеу арқылы табылады.

Құрылыс фирмасымен салынған объект жылжымайтын мүлік нарығындағы тауар болып табылады. Тәртіп бойынша құрылыс фирмасы сатумен айналыспайды, ол делдалдың көмегіне сүйенеді. Әрине, бұл жағдайда келісімді баға болмайды, сату бағасы нарық конъюктурасын есепке ала отырып, өндірістік шығындар туралы мәліметтер негізінде анықталады.

Құрылыс ұйымының тиімді және нәтижелі қызметтің іске асыру мақсатындағы ең маңызды мәселе құрылыс-монтаждық жұмыстардың өзіндік құнын төмендету жолдары болып табылады. Құрылыс өнімінің өзіндік құнының деңгейін әдетте өндіруші кәсіпорынның өзі анықтайды. Өндірістік шығындар құны негізінде мына объективті факторларға байланысты: шикізат, механизмдер, жұмыс күшіне қажеттілік. Сонымен қатар, осы ресурстарды оңтайлы және тиімді пайдалану өнімнің өзіндік құнына айтарлықтай әсер етеді [3].

Құрылыс-монтаждық жұмыстардың өзіндік құнының төмендеуіне келесідей әрекеттер арқылы қол жеткізуге болады:

- өндіріс техникасын қолдану, яғни, құрылыс машиналары мен механизмдерін жөндеуге

және техникалық қызмет көрсетуге кететін шығындарды, сонымен қатар электроэнергия және отынға жұмсалатын шығындарды төмендету;

- құрылыс өндірісін басқаруды қайта ұйымдастыру;

- оңтайлы жабдықтау, сақтау және жұмсаудың есебінен материалдарды үнемдеу.

Ғылыми әдістемелерді, ауқымды ақпараттық базаларды, экономикалық жоғары білікті басқарушы қызметкерлер құрамын қатыстыруды қажет ететін келесі жасырын факторлар бар:

- құрылыстың оңтайлы мерзімін және қарқынын таңдау;

- жұмыстардың түрлерін, өнімдерді шығару номенклатурасын оңтайландыру;

- өндірістік қуатты қолданудың тиімді дәрежесін анықтау;

- құрылыс машиналарын жаңалау саясаты;

- тапсырыстардың тиімді жиынын таңдау;

- құрылымдар, материалдар, шикізат қорларын тиімді басқару;

- кәсіби маркетинг.

Дәстүрлі факторлар келесі тәртіп бойынша бағаланады:

А) Құрылыс материалдары, бөлшектері, құрылымдарына кеткен шығындардың азаюы есебінен өзіндік құнның төмендеуін мына формула бойынша анықтауға болады:

$$C_m = Y_{m.p} \left\{ \left[1 - (100 - Y_{n.u}) \right] \frac{100 - Y_u}{100 \times 100} \right\} \quad (1)$$

мұндағы, C_m – құрылыс материалдарына, бөлшектерге, құрылымдарға кеткен шығындардың төмендеуі есебінен өзіндік құны;

$Y_{m.p}$ – барлық құрылыс-монтаждық жұмыстардың сметалық құнына кеткен (немесе бөлек материал түріне, құрылымдық элементіне және т.б.) материалдық ресурстар шығынының үлестік салмағы, %;

$Y_{n.u}$ – бөлшектер, конструкциялар, материалдар шығындарының нормаларын төмендету пайызы;

Y_u – материалдар, конструкциялар, бөлшектер бағасының төмендеу пайызы.

Ә) Құрылыс машиналары мен механизмдерін қолдануды жақсартуда өндірісті арттыру есебінен өзіндік құнның төмендеуін келесі формула арқылы есептеуге болады:

$$C_B = \frac{D \times \alpha \times B_v}{(100 + B_v) \times 100} \quad (2)$$

мұндағы, C_6 – құрылыс машиналарын қолдануды жақсартуда өндірісті арттыру есебінен алынатын өзіндік құн;

D – сметалық (базалық) құндағы машиналарды қолдануға кеткен шығындар деңгейі, %;

A – құрылыс машиналарын қолдануға кеткен шығындардағы шартты-тұрақты бөлімнің үлесі, %;

B_4 – машиналардың өндіру көлемінің жоспарлы ұлғаюы, %.

Формуланы өндірістік бағдарлама жұмыстары бойынша шығындарды бағалау үшін және сол сияқты машинаны бөлшектеп ауыстыру жағдайында өзіндік құнның өзгеруін бағалау кезінде қолдануға болады.

Б) Құрылыс құрамын ұлғайту арқылы еңбек өнімділігінің жоғарылауынан өзіндік құнның төмендеуі (C_k) мына формула бойынша анықталады [4]:

$$C_{сб} = \frac{Q_{нов} + V_6 \left[1 - \sum_1^n (1 - T_{nl}) \right]}{Q_{nl}} \quad (3)$$

мұндағы, $C_{сб}$ – еңбек өнімділігінің жоғарылауынан алынатын өзіндік құн;

Q_{nl} – жоспарлы кезеңге сметалық құн бойынша құрылыс-монтаждық жұмыстар көлемі, мың теңге;

$Q_{нов}$ – сметалық құн бойынша жоғары дәрежелі жинақтылық көлем бойынша құрылыс-монтаждық жұмыстардың көлемі, мың теңге;

V_6 – базистік кезеңдегі жұмыстардың өзіндік құнындағы «негізгі жалақы төлемі» бабы бойынша шығындардың үлес салмағы, %;

n – жинақтылықты жоғарылату бойынша шаралар саны;

T_{nl} – жинақтылықтың өлшем бірлікке жоғарылауының есебінен еңбек шығындарының үлестік қысқаруы, %.

«Үстеме шығындардың қысқаруы» элементіне ерекше мән беру керек. Осы мақсатта үстеме шығындарға смета құрылады және құрылыс-монтаждық жұмыстардың сметалық құнында қарастырылған үстеме шығындардың мөлшерімен салыстырылады. Үстеме шығындарды әзірлегенде ұйымдастырушы-өндірістік және шаруашылық шаралар арқылы үнемдеу есебінен сметаның бөлек бабы бойынша олардың қысқаруы есепке алынады. Сонымен қатар, қосымша еңбекақы төлемі еңбек бойынша жоспардың мәліметтері негізінде анықталады, ал әлеуметтік сақтандыруға кеткен шығындар әлеуметтік сақтандыру аударымының бекітілген мөлшерлемесі және еңбекақы төлем қоры арқылы анықталады;

жұмысшыларға медициналық қызмет көрсету бойынша шығындар арнайы есептеулер негізінде анықталады; уақытша тетіктер мен құрылғылардың тозуы бекітілген тозу нормалары негізінде есептеледі. Үстеме шығындар сметаларын құру бойынша есептеудің қосымша негізделуі үшін базистік жылды жоспарлы кезеңмен салыстырғанда құрылыстың ұзақтығын төмендету және құрылыс-монтаждық жұмыстарының көлемін өсіру арқылы үстеме шығындарды үнемдеп есептеу жүргізіледі.

Құрылыс ұзақтығын қысқарту үстеме шығындардың шамасын төмендеуіне алып келеді, ол мына формула бойынша анықталады:

$$C_n = K_n H_{н.р} \left(1 - \frac{T_{nl}}{T_n} \right) \quad (4)$$

мұндағы, C_n – құрылыс ұзақтығын қысқарту есебінен алынатын өзіндік құн;

K_n – үстеме шығындардан тұратын шартты айналым үлесі (құрылыс ұзақтығына байланысты);

$H_{н.р}$ – үстеме шығындар мөлшері, %;

T_{nl}, T_n – құрылыстың сәйкес жоспарлық және нормативтік ұзақтығы.

Сметамен салыстырғанда өндірісті арттырудың үстеме шығындардың мөлшерін төмендетеді, ол мына формула бойынша анықталады:

$$C_n = K_6 H_{н.р} \left(1 - \frac{B_{nl}}{B_{см}} \right) \quad (5)$$

мұнда, C_n – сметамен салыстырғанда өндірісті арттыру есебінен алынатын өзіндік құн;

K_6 – өндіруге байланысты үстеме шығындардың үлесін анықтайтын коэффициент;

$H_{н.р}$ – үстеме шығындар мөлшері, %;

B_{nl} – жоспар бойынша бір жұмысшының орташа өндірісі;

$B_{см}$ – смета бойынша бір жұмысшының орташа өндірісі.

Жұмысшының негізгі жалақысының үлес салмағын төмендету арқылы үстеме шығындар деңгейін төмендетеді, оны мына формула бойынша анықтайды:

$$C_3 = K_3 H_{н.р} \left(1 - \frac{3_{nl}}{3_{см}} \right) \quad (6)$$

мұндағы, C_3 – негізгі жалақысының үлес салмағын төмендету арқылы үстеме шығындар;

K_3 – негізгі жалақысының үлестік салмағына байланысты үстеме шығындардың үлесін анықтайтын коэффициент;

$H_{н.р}$ – үстеме шығындар мөлшері, %;

$Z_{пл}$ – жоспар бойынша негізгі жалақысының үлес салмағы;

$Z_{см}$ – смета бойынша негізгі жалақысының үлес салмағы.

Соңғы үш формуланың құрамына кіретін K_p , K_b , K_3 коэффициенттері әрқайсысы құрылыс ұйымының ерекшеліктері арқылы анықталады [5, 6].

Кейбір аймақтарда бағаның өзгерісіне мынадай факторлар әсер етеді: жекешеленген аймақтарда азаматтардың нақты төлемқабілеттілігі, тұтынушылығы және мүмкіншілігі, елімізде құрылысқа қажетті негізгі материалдардың өндірілмеуі, тұрғызылған үйлердің инженерлік коммуникациясы, ауыз сумен қамтылмауы мен құрылыс құралдарының тиімді пайдаланылмауы және үлкен қалалардағы жер телімдерінің тапшылығынан туындайтын баға өсімі.

Ірі қалалардағы тұрғын үйдің нарықтағы бағаларына сұраныс факторлары (экономикалық белсенділіктің өсуі, демография, табыстардың өсуі, ипотекалық несиелеу, мүлікті капитализациялау, жылжымайтын мүлікке қаржыны салу жағдайының Қазақстандағы салық салу жүйесінің ыңғайлы болуы) мен ұсыныс факторлары (құрылыс шығындары, жер телімдерінің тапшылығы, инвестицияның болашақтағы табыстылығы, ақшаны пайдалы салымға салу альтернативтік инструменттердің болмауы) әсер етеді.

Сұраныс пен ұсыныстың өзара әсері нарықтық бағаны қалыптастырады. Сұраныс пен ұсыныс өзгерісі және нарықтық тепе-теңдік елдегі қызмет ететін мемлекеттік институттарға, әлеуметті-экономикалық өмірге тәуелді болады. Әлеуметті-экономикалық мәселелер әлеуметтік ортаның факторларын ескереді. Оған әлеуметтік мұқтаждылық, яғни адамның жеке басындағы қажеттілік жатады.

Қолданыстағы бағдарламаны іске асырудың негізгі мақсаты құрылыс ұйымдарының арасындағы бәсекелестікті дамыту үшін инвестициялық салымдардың тиімділігін және Қазақстандық жаңа сметалық нормативтердің жүйесі арқылы қаржы қаражатын жұмсаудың тиімділігін арттыру болып табылады.

Нарықтық экономикадағы негізгі қағидаларының бірі сұраныс пен ұсыныс арасындағы қатынас қағидасы. Нарықта алмасатын тауар саны мен баға арасындағы өзара қатынасты түсіндіру үшін сұраныс пен ұсыныстың экономикалық моделі қолданылады. Осы модельдің нарықтық

тепе-теңдік нүктесінің координатасы инфляция жағдайында да, экономикадағы мемлекеттік реттеу кезінде де сыртқы факторлардың сипатына байланысты, үнемі өзгеріп отырады. Сатып алушы мен сатушы нарыққа шығар алдында нақты тұрғын үй нарығын зерттеуге және нарықтық баға мен құрылыстық тауарларға сұраныс функциясын анықтауға тырысады. Бірақ тұрғын үйге сұраныс функциясы құрылыс материалдарын өндіру бойынша өндірістік бірліктің болуы, жалгерік және қолжетерлік тұрғын үй бағдарламасы бойынша мемлекеттік саясаттың басымдылығы, тұрғын үй құрылыс банкіндегі табыстарды қалыптастыру шарттары сияқты, сыртқы факторлардың әсерінен өзгереді. Мұндай факторлар тұтынушылардың төлемқабілеттілік жағдайын анықтайды және тұрғын үйдің ұсыныс функциясының өзгеруіне әсер етеді. Сыртқы факторлар қалай және қанша мөлшерге және талғамы бойынша тұтынушылардың саны өзгереді. Мысалы, табыстың жоғарылауына байланысты D – сұраныстың көбеюі кезінде тепе-теңдік нүктесі $A (Q_0, P_0)$ ұсыныс – S қисығы бойынша оңға қарай немесе жоғарыдағы $B (Q_b, P_b)$ нүктесіне өтеді. Демек, баға тепе-теңдігі жоғарылайды, ал тәуекелі жоқ зонасы (аймағы) көбейеді (1-сурет).

Тұрғын үй сұранысының төмендеуі коммерциялық тәуекел деңгейін көбейтеді және ұсыныс көлемін төмендетеді. Тепе-теңдік бағаның төмен болу салдарынан құрылыс компанияларының тиімді жұмыс жасауын немесе төмен рентабельділік жұмыс мүмкіндігінің жоғарылауын талап етеді.

Тұрғын үй ұсынысының төмендеуі бағаның көбеюі мен сатылуға байланысты тәуекелдің төмендеуіне әкеледі. Тұрғын үй бағасын төмендету құрылыстық компаниялары үшін тәуекелдің жоғарылау зонасының көбеюі мен сұраныс көлемінің жоғарылауына әкеледі. Өндірістік көзқарасымен тепе-теңдік жағдайы (демек, $A (Q_0, P_0)$ нүктесі) ресурстарды үнемдеуге сәйкес және баға арқылы соңғы мақсат үрдісін реттеу ретінде жүргізіледі.

Алынған тепе-теңдіктің жүргізілуі екі нұсқадағы талдауды талап етеді:

– құрылыс компаниялары өндіріс үрдісінде көп қаражаттар жұмсалады және рентабельділік шеңбері негізінде төмен бағалы тұрғын үй салуы қиын. Бірақ, бұл баға нарықтағы тұрғын үй тұтынушылары үшін өте жоғары болып отыр. Мұндай жағдайда тепе-теңдік болмайды, бірақ құрылыс компанияларға мемлекеттік жәрдем қаржы (дотирования) беру жолымен түзетуге болады. Сонан соң, 2-суретте көрсетілгендей, тұрғын үй ұсыныс (S_2) қисығы (S_1) жағдайына

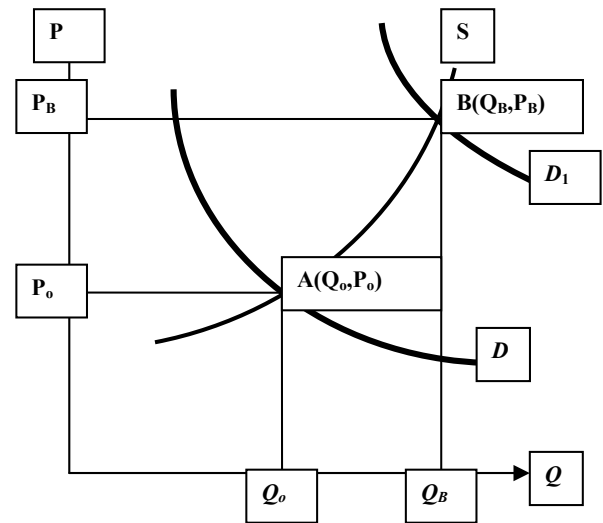
орналасады немесе жылжиды және тепе-теңдік $A(Q_0, P_0)$ нүктесіне жетеді.

– тұрғын үй өндірісі үлкен емес және бағаның жоғарылауына нашар әсер етеді, сондықтан тұтынушылар қай бағада болса да, тұрғын үй санын көп алуға дайын. Сонда әлеуметтік тұрғын үй экономикалық саясатын енгізген тұрғын үй өндірісінің тез өсімі арқылы тепе-теңдікті алу мақсатына жетеді.

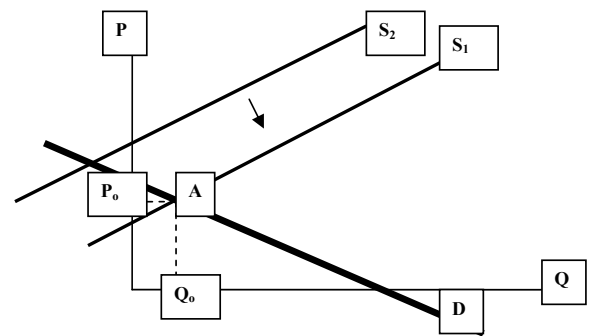
Экономикалық сұраныс, ұсыныс және тепе-теңдік теориясына сәйкес, нарықтағы қолжетерлік тұрғын үй баға саясатының жүйелі орындаудың ең басты құралы инвестицияларды және үйді салу мен оны сату жүйесін әртараптандыру әдісі бойынша жүргізуді қарастырады. Бұл әдіс бойынша несие саясатындағы мемлекеттік сыймен жеке адамдардың табыстарын әртараптандыру арқылы жүйенің орнықтылығын арттырады. Әртараптандыру механизміне сәйкес, қолжетерлік тұрғын үйді салу мен сату аралығындағы үрдісіндегі тізбектік аралық делдалдылықты азайту арқылы құрылыс ұйымдарын ынталандырады және тәуекел деңгейін төмендетеді. Тұрғын үй құрылысы банктерінің жаңа өнімін енгізу тұрғын үй құрылысы жинақ ақшасы туралы шарт бойынша жинақтау мерзімін күтпей, тұрғын үй құрылысы жинақ ақшасының салымшыларына тұрғын үй қарызын ұсынуға мүмкіндік береді. Бұл ретте алдын ала тұрғын үй қарызы бойынша қалдық қажетті сома жинақталғаннан кейін шарттық сомманың есебінен өтелетін болады. Тұрғын үй қаржыландырудың осы түрі пәтер мәселесі сын көтермейтін халықтың қалың жігі үшін тұрғын үйді сатып алуды қаржыландырудың қолжетерлік тетігі болып табылады.

Тұрғын үй нарығы тепе-теңдік жағдайында әрқашан бола бермейді. Мысалы, тұрғын үй нарығында тепе-теңдік жағдайы орын алған, бірақ онан соң табыстың өсімі немесе тұрғын үйді сатып алу үшін берілген ипотекалық несиелеу жүйесінің әсерінен сұраныс өзгереді. Егер тұрғын үй бағасы сұраныс қисығының жылжуынан тез өзгермесе, онда тұрғын үйді сатып алушы сұранысының өсу жағдайында бұрынғы бағасы бойынша кез келгені алуға болатын тұрғын үй санынан, ертеректе олардың иелігіндегі тұрғын үй саны артады.

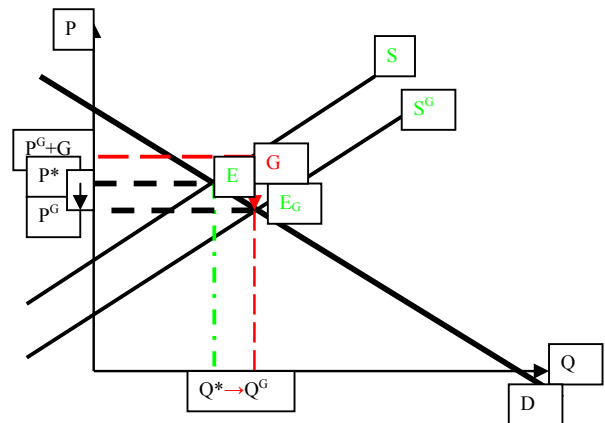
Нарықта тұрғын үй тапшылығы туындайды және сатып алушылар арасында тұрғын үй алу мүмкіндік бәсекелестігі пайда болады. Бұл нарықтық бағасын жоғарылатуға әсер етеді. Сонан, тұрғын үй сатушылары ұсыныс заңына сәйкес құрылыс көлемінің көбейуі мен нарық бағасының өсуі пайда болады.



1-сурет – Сұраныс қисығының тұрғын үйдің тепе-теңдік бағасына әсері



2-сурет – Өндірістік көзқарастағы тепе-теңдік жағдайы



3-сурет – Жәрдем ақша арқылы пәтер шығындарының, бағаның және ұсыныстың өзгерісі

Бір мезгілде нарықтық сұраныс және нарықтық ұсыныс баға сызығы мен тұрғын үй тепе-теңдік санының орналасуы әртүрлі болуы мүмкін. Егер несиелеу әсерінен сұраныстың тез өзгерісінен тұрғын үй ұсыныс әрекеті баяу болған жағдайда мемлекеттік реттеу механизмінен туындайтын сұраныс пен ұсыныс функциясының нақты параметрлер арасындағы қарым-қатынасты анықтайтын тепе-теңдік жетістігін алу мүмкіндігі болжалынады. Бұл несие әлеуметтік тұрғын үй несиелеу саясаты, жалгерлік тарифтер болуы мүмкін.

Мемлекет тарапынан тұрғын үй нарығына әсер ететін негізгі құралы – салықтар және жәрдем ақша, бағаның жоғарғы және төмен шегін реттеу, сонымен қатар қолжетерлік тұрғын үй бағдарламасы бойынша соғылған пәтерлер санын реттеу болып табылады. Мысалы, пәтер сатып алушымен алынған жәрдем ақша G шығындарды біркелкі төмендету мен ұсыныс қисығын жылжыту арқылы жәрдем ақшаны S төмендетеді. Мұнан пәтер ұсыныс өсімі пәтерлердің Q^* -дан Q_G -ға дейін санын көбейтуіне және бағаның P^* -дан P_G -ға дейін төмендеуіне әкеледі.

Сатып алушы дәл осы нәтижені алған жағдайдағы жәрдем ақшаны алады. Мұнан, яғни сұраныс пен ұсыныс арасындағы тепе-теңдік теориясынан, қазіргі кездегі тұрғын үй сұранысы мен ұсынысы тұрғын үй құрылыс қарқынынан сұраныс әрекеті жоғары болуынан арзандамайды.

Қазіргі уақыт деңгейінде бағаны тұрақтау есебін жүргізуге болады. Қолжетерлік тұрғын үй бағдарламасын орындау үшін жергілікті өкімет билігі бекітілген бір шаршы метр баға шеңберіндегі есепті алу мақсатында эксперименттік аудан соғу керек. Мұнда жергілікті құрылыс материалдарын өндіру мен минималды тарифтер арқылы электр қуатын және газды үнемдеу қағидасымен басқарылады.

Сұраныс пен ұсыныс тепе-теңдік моделі арқылы әртүрлі аймақтағы нақты құрылыстық жобаларды талдау кезінде халықтардың жылдан жылға табысының өсімі, Президенттің бастапқыны жүргізу бағытындағы мемлекеттік тұрғын үйді несиелеудің жаңа түрі тұрғын үй құрылысын болашақта дамыту туралы нәтижені алуын көздейді.

Ярине, әртүрлі категориядағы тұрғын үй бағасының өзгерісі бірдей болмайды. Сонымен қатар, көптеген жобалар, соның ішінде қолжетерлік тұрғын үй жобасы бағаны тұрақтауға немесе көп сұранысты қамтитын тұрғын үй бағасының өсімін баяулату жағдайын тудыртады.

Әрараптандыру жобасына сәйкес тұрғын үй құрылысы жинақ ақшасы жүйесіне қатысу-

ға және үшінші тұлғалармен тұрғын үй құрылысы жинақ ақшасы туралы шарттар жасасуға анағұрлым мол мүмкіндіктер береді. Мысалы, өздерінің жоғары білікті мамандарын олардың шоттарына белгілі бір соманы аудару жолымен ынталандыруға мүдделі кәсіпорындар әрекет ете алады және тұрғын үй құрылысы жинақ ақшасы жүйесінде қаржылық тұрақтылықты қамтамасыз етеді. Әрараптандыру жобасы құрылыс жинақ ақшасы туралы шарттар жасасу тәртібі жеңілдетілетін болады. Тұрғын үй құрылыс жинақ ақшасының салымшыларына мемлекеттік сыйақысын төлеу тәртібі нақтыланады.

Жас отбасылары үшін дамудың жолы – жалға берілетін тұрғын үй құрылысы. Мемлекет жалға берілетін үй салып, адамдар сонда тұрып, бұрынғыдай пәтеракы төлейтін болады, ал ақша жинақтауына қарай бұл тұрғын үйді сатып ала алады.

Осы мақсатқа сай нарықтағы қолжетерлік тұрғын үйді дамыту мен қалыптастыру мәселелі жағдайды басқару жалпы жүйелік модельді әзірлеу және ипотекалы-инвестициялық жүйені ұзақ мерзімді ұдайы өндіріс ретінде негіздеу міндетін талап етеді. Нарықтағы қолжетерлік тұрғын үйді дамыту мен қалыптастыруды басқару үш негізгі жағдайда қарастырылады.

Бірінші жағдай – бірінші реттік нарықтағы коммерциялық тұрғын үйге төлемқабілеттілігі. Мұнда тұрғын үйді сату-сатып алу мәмлесі қарыз құралдарын пайдаланып немесе біржолғы төлеммен жүргізуіне арналған.

Екінші жағдай – бірінші немесе екінші реттік нарықтағы жылжымайтын тұрғын үйді ипотекалы-инвестициялық жүйемен бөліп-бөліп төленеді және иемденушінің табыс көлеміне қарай қарастырылады. Мұндай жағдай ипотекалы-инвестициялық жүйемен қалыптастырған жағдайда нарықтағы қолжетерлік тұрғын үй құрылысын басқару болып табылады. Бұл жағдай ипотекалы-инвестициялық жүйеліктің өзгеруімен қолжетерлік тұрғын үй деңгейін дамытуды қамтамасыз етеді.

Үшінші жағдай – жалгерлік пәтер нарығын қалыптастыру төлемқабілеттілігі. Мұндай мәселелерді шешу мақсатында бюджеттен несие алу арқылы муниципальдық пәтер құрылысын жүргізіп, оларды жалға пайдалану негізінде, қолжетерлік тұрғын үй деңгейін дамыту мақсатында жүргізіледі.

Жалгерлік пәтер нарығын қалыптастыру төлемқабілеттілігін дамыту кезінде басқа да бірінші және екінші жағдайдағы нарықтарына жанама әсерін тигізеді.

Әдебиеттер

- 1 «Қолжетімді тұрғын үй – 2020» тұрғын үй құрылысын дамытудың Мемлекеттік бағдарламасы: 21 маусым, 2012 жылғы № 821 ҚР үкімет Қаулысы // Егемен Қазақстан. – 2012. – 25 маусым.
- 2 Қазақстан Республикасының Президенті. «Нұрлы жол – болашаққа бастар жол» атты Қазақстан халқына Жолдау // Егемен Қазақстан. – 2014. – 15 қараша.
- 3 Асқарова Ж.А. Бизнесі бағалау: Оқу құралы. – Алматы: Юридическая литература, 2013. – 235б
- 4 Экономика строительства / Под ред. И.С. Степанова. – 3-е изд. – М.: Юрайт-Издат, 2007. – 517 с.
- 5 Подобед М. Цены в строительстве. – М.: ПРИОР, 2009. – 154 с.
- 6 Резниченко В.С., Ленинцев Н.Н., Мизюн В.А. Организационно-экономические проблемы и механизмы снижения стоимости строительной продукции // Экономика строительства. – 2009. – №1. – С.25-33.
- 7 Оспанов С.С., Асқарова Ж.А. Экономикадағы сызықтық модельдерді талдаудың математикалық әдістері: Оқу құралы. – Алматы: Нұрпресс, 2006. – 100 б.

References

- 1 «Kolzhetimdi turgyn yi – 2020» turgyn yi kurylysyn damytudyn Memlekettik bagdarlamasy: 21 mausym, 2012 zhylgy №821 KR Ukimet Kaulysy // Egemen Kazakhstan . – 2012. – 25 mausym.
- 2 Kazakhstan Respublikasynyn presidenti. «Nurly jol – bolashakka bastar jol» atty Kazakhstan khalkyna zholdau // Egemen Kazakhstan. – 2014 – 15 karasha.
- 3 Askarova Zh.A. Biznesti bagalau: Oku Kuraly. – Almaty: Yuridicheskaya literatura, 2013. – 235b
- 4 Ekonomika stroitelstva / Pod. red. Stepanova . – 3-e izd . – M .: Yurait-Izdat, 2007. – 517 s.
- 5 Podobed M. Tseny v stroitelstve. – M .: PRIOR, 2009. – 154s.
- 6 Reznichenko V.S., Leninistsev N.N. , Mizyun V.A. Organizatsionno – ekonomicheskie problemy I mehanizmy snizheniya stoimosti stroitelnoi produktsii // Ekonomika stroitelstva . – 2009. – №1. – s.25-33
- 7 Ospanov S.S. , Askarova Zh.A. Ekonomikadagy syzyktyk modelderdi taldaudyn matematikalyk adisteri: Oku kuraly. - Almaty: Nurpress, 2006. - 100b .