

Әл-Фараби атындағы Қазақ Ұлттық Университеті

ӘОК 336.717.6:711.4

Қолжазба құқығында

ҚОНДЫБАЕВА САЛТАНАТ ҚАНАПИЯЕВНА

Қазақстан Республикасының тұрғын үй құрылыс секторын мемлекеттік реттеу тиімді механизмінің микроэкономикалық талдауы

6D050600 – Экономика

Философия докторы (PhD)
ғылыми дәрежесін алу үшін дайындалған диссертация

Ғылыми кеңесшілер: ф.-м.ғ.д.,
профессор Оспанов С.С.,

доктор PhD, профессор Триулци У.

Қазақстан Республикасы
Алматы, 2013

МАЗМҰНЫ

БЕЛГІЛЕУЛЕР МЕН ҚЫСҚАРТУЛАР.....	4
КІРІСПЕ.....	5
1 ЭКОНОМИКАНЫҢ ТҰРҒЫН ҮЙ ҚҰРЫЛЫС СЕКТОРЫНЫҢ ДАМУЫ МЕН ҚЫЗМЕТ ЕТУІНІҢ ТЕОРИЯЛЫҚ НЕГІЗДЕРІ.....	10
1.1 Ұлттық экономикадағы тұрғын үй құрылыс секторының орны мен әлеуметтік-экономикалық мәні.....	10
1.2 Тұрғын үй нарығының және тұрғын үй құрылыс секторының ерекшеліктері.....	16
1.3 Қазақстан Республикасында тұрғын үй құрылысын мемлекеттік реттеуінің экономикалық концепциялары.....	24
2 ҚАЗАҚСТАН РЕСПУБЛИКАСЫНДАҒЫ ТҰРҒЫН ҮЙ СЕКТОРЫНЫҢ ҚАЗІРГІ ЖАҒДАЙЫ МЕН ДАМУ МӘСЕЛЕЛЕРІ.....	30
2.1 Тұрғын үй нарығының негізгі даму кезеңдері мен қазіргі тенденциялары.....	30
2.2 Қазақстандағы тұрғын үй құрылыс нарығының баға деңгейін талдау.....	37
2.3 Тұрғын үй нарығында ұсынысты қалыптастыру және Қазақстандағы тұрғын үй құрылысының даму кезеңдері мен тенденциялары.....	48
3 ҚАЗАҚСТАНДАҒЫ ТҰРҒЫН ҮЙ САЛАСЫН ОРНЫҚТЫ ДАМУЫНЫҢ МЕМЛЕКЕТТІК САЯСАТЫ.....	58
3.1 Тұрғын үй нарығының ұсынысын өсірудің перспективалы бағыты	58
3.2 Тұрғын үй саясатын жүзеге асырудың жаңа бағыттары.....	64
3.3 Қазақстан Республикасындағы қол жетімді тұрғын үймен қамтамасыз етудің экономикалық концепциясы.....	72
4 ҚАЗАҚСТАН РЕСПУБЛИКАСЫНЫҢ ТҰРҒЫН ҮЙ ҚҰРЫЛЫС СЕКТОРЫН МЕМЛЕКЕТТІК САЯСАТЫН МИКРОЭКОНОМИКАЛЫҚ ТАЛДАУЫ.....	89
4.1 Құрылыс кәсіпорындарының өндірістік бағдарламасының және тұрғын үй бағасының қалыптасу ерекшеліктері.....	89
4.2 Қазақстан Республикасындағы тұрғын үй бағасын нақтылаудың оптимизациялық-эконометрикалық моделі.....	105
4.3 Тұрғын құрылысында тәуекелділіктерді төмендетудің инвестициялық әртараптылық моделі.....	121

ҚОРЫТЫНДЫ.....	140
ПАЙДАЛАНЫЛҒАН ӘДЕБИЕТТЕР ТІЗІМІ.....	145
ҚОСЫМША	153

Қондыбаева Салтанат Қанапияқызының

**6D050600 «Экономика» мамандығы бойынша философия докторы
PhD ғылыми дәрежесін алу үшін**

**«Қазақстан Республикасының тұрғын үй құрылыс секторын
мемлекеттік реттеу тиімді механизмінің микроэкономикалық талдауы»
атты диссертация жұмысына**

АНДАТПА

Жұмыстың жалпы сипаты. Диссертациялық жұмыс Қазақстан Республикасында тұрғын үй құрылыс секторын мемлекеттік реттеуінің тиімді механизмдерін микро деңгейде талдап, тұрғын үй саясатына өзгертулер енгізу мен оны жүзеге асыру бағыттарын қарастыруға арналған. Жұмыста Қазақстан Республикасының тұрғын үй құрылыс секторының даму әдістерін анықтау барысында қолданбалы мақсаттарды шешуге маңызды болып табылатын, қол жетімді баспанамен қамтамасыз етудің теоретикалық экономикалық мәселелері қарастырылады.

Қазіргі таңда Қазақстан Республикасында тұрғын үй нарығын, құрылысын дамыту жолдары сенімді, әмбебап заң актілерін, нормативтер мен стандарттарды құру мен оларды бекіту процестері арқылы жүзеге асуда. Қол жетімді тұрғын үймен қамтамасыз ету үшін жаңа тұрғын үй саясатын енгізу терең әлеуметтік-экономикалық нәтижеге ие. Яғни бұл мәселенің жан-жақты талқылану қажеттілігін күшейтіп, ұлттық тәжірибені зерттеуді талап етеді.

Зерттеу тақырыбының өзектілігі. Қазіргі кезеңде құрылыс секторының дамуы Қазақстан Республикасы экономикасының құрылымында маңызды орын алады. Тұрғын үй құрылыс секторы елдің және жеке аумақтарының әлеуметтік-экономикалық дамуына ықпал етеді, себебі халықты тұрғын үймен қамтамасыз ету тек экономиканың ғана емес, сонымен қатар ішкі саяси тұрақтылықтың негізі болып табылады. Құрылыс саласының табысты жұмыс істеуі экономиканың тұрақтануының маңызды аспектісі. Қазіргі таңда құрылыс саласының жағдайы бірқалыпты емес, себебі оның дамуы ретсіз және рационалды емес болды.

Көптеген кәсіпорындардың дағдарыс күйі, инфляциялық тербелістер және басқа да теріс процестер құрылыс саласындағы жағдайларға жағымсыз ықпалдарын тигізді. Қазақстанда тұрғын үйдің жетімсіздігі тікелей және тұрғын үй қорының тозуы арқылы көрінетін жанама түрі бар. Тұрғын үйдің жеткіліксіздігі тек жалпы республикалық қана емес, сонымен қатар халықтың қайта қоныстану құрамымен байланысты аймақтық сипатта. Құрылыстың басым бөлігі халықтың өз қаражат есебінен жүзеге асады. Мемлекеттің құрылыстағы орны нақтыланбаған. Ипотека азаматтардың басым бөлігіне қол жетімсіз. Құрылыс саласы әлемдік деңгейден технологиялық артта қалуда. Құрылыс саласы экономиканың ең маңызды секторы ретінде

дағдарысты және елдегі шешілмеген мәселелерді терең сезінуде, сонымен қоса халықтың тұрғын үймен қамтамасыз етілу деңгейі мемлекеттің экономикалық дамуының маңызды сипаттарының бірі болып табылады. Құрылыс секторының дамуы елдің әлеуметтік-экономикалық дамуымен тығыз байланысты. Қазақстан Республикасында тұрғын үй құрылыс секторын дамытудың ғылыми негіздерін және практикалық, тәжірибелі ұсыныстарын құрастыру мәселесі айрықша экономикалық маңызға ие болуда.

Жоғарыда айтылғандардың барлығы диссертациялық зерттеу жұмыстың тұрғын үй құрылысының моделін құрастыру өзектілігін анықтайды. Аталған мәселелердің өзектілігі мен жеткілікті қаралмауы зерттеу жұмысын орындауға негіз болды.

Демек, тұрғын үй нарығының әрекет етуінің әлеуметтік-экономикалық ерекшеліктерін ескере отырып, тұрғын үй құрылыс саласын дамытудың жаңа әдістемелік жолдарын іздестіру қажет.

Қазақстан экономикасының бәсекеге қабілеттігін арттыру орта мерзімді перспективада тұрғын үй құрылысында жаңа саясатты талап етеді. Сондай-ақ, жаһандық экономикалық дағдарыс салдары құрылыс кешені кәсіпорындарын өндірістік-шаруашылық қызмет жүргізуде жаңа әдістер қолдануға, қаржы көздерін іздестіруге, басқару тәсілдерін өзгертуге мәжбүрлеп отыр.

Ғалымдар мен мамандардың теориялық және тәжірибелік жұмыстарын жалпылау, ұғыну зерттеу жұмысының мақсатын және міндеттерін анықтауға мүмкіндік берді.

Мәселенің ғылыми зерттеу деңгейі. Тұрғын үй саласы мәселелерінің теориялық негіздері экономикалық ойлар классиктерінің еңбектерінде қарастырылған. Зерттеу тақырыбының мәселелері бойынша ғылыми және арнайы әдебиеттерге жасалған талдауларға сүйенетін болсақ, шетелдің Б. Рено, Н. Баррос, Р. Страйк, Стейдтман К., Морген С, Д. Купер, А Ринг, Асаул А.Н., Стерник Т.Н., Виноградов Д.В., Татарова А.В., Гриненко С.В., Акимов В.В., Шестаков И.Н., Зайнуллина Т.Г., Азиатов Ю.Р., Попов Д.Д., Поляковский Г., Аганбегян А.Г., Косарева Н.Б., Грачев И.Д., Пономарев В.Н., Лимаренко В.В., Овчинников Г.П., Пашкус Ю.В., Пастухова Н.С., Максимов С.Н. және тағы басқа ғалымдар тұрғын үй-коммуналдық қатынастардың қалыптасуы мен дамуы төңірегіндегі сұрақтардың ғылыми-теориялық және тәжірибелік негіздерін анықтаумен айналысқан.

Тұрғын үй секторының тиімді даму негіздеріне теориялық және тәжірибелік үлес қосқан келесі қазақстандық ғалымдардың еңбектерін атап өтуге болады: Ж.А.Асқарова, Д.З.Айгужинова, Б.М.Алиева, С.Болатқызы, Г.М.Жуманазарова, А.Қ Курманалиева, А.К.Қазиева, А.А.Қоңысбаева, Р.А. Муратова, Р.К.Ниязбеков, С.С. Оспанов, А.А. Сұлтангазин, Т.А. Таипов, Т.В. Феденкова, Л.М.Шаекина, Ү.Ж.Шалболова, Р. Шохан, Чанг Чунг Нгиа және т.б.

Зерттеу объектісі – Қазақстан Республикасының тұрғын үй құрылыс секторы.

Зерттеудің пәні - Нарықтық экономика жағдайындағы ҚР тұрғын үй құрылысының даму тенденциялары мен заңдылықтары.

Зерттеудің мақсаты мен міндеттері. Жұмыстың мақсаты тұрғын үй құрылыс секторын мемлекеттік реттеу механизмдерін микроэкономикалық деңгейде талдап, тұрғын үй құрылыс саласында жобалардың құндық бағасын салыстырмалы талдауға мүмкіндік беретін оптимизациялық-эконометрикалық модельдер құрастыру.

Қойылған мақсатқа сәйкес төмендегідей міндеттер кешені анықталды:

1. Ұлттық экономиканың саласы ретіндегі тұрғын үй құрылыс шаруашылығының мәні мен әрекет ету негіздерін анықтау;

2. Қазақстан Республикасындағы тұрғын үй құрылыс секторының жағдайын талдау;

3. Қазақстан Республикасындағы тұрғын үй саясатының негізгі бағыттарын қарастыру;

4. Қазақстан Республикасының тұрғын үй секторын мемлекеттік реттеу тиімді механизмі ҚТҮҚЖБ халықты баспанамен қамтамасыз ету саясатын талдау;

5. Қол жетімді баспана бағдарламасы шегіндегі ресурстарды оптималды пайдаланудың, жобалардың құндық бағасын салыстырмалы талдауға мүмкіндік беретін оптимизациялық-эконометрикалық модель құру және мемлекеттік саясат механизмдері негізінде құрылыстың табыстылық тәуекелділіктерін бағалау;

6. Тұрғын үй құрылысын қаржыландыру схемаларының оптималды экономико-математикалық моделін таңдау негізінде алынған өңдеулер негізінде әдістемелік қағидалар мен ұсыныстарды қалыптастыру.

Жұмыстың теориялық және әдіснамалық негізін шет елдік және отандық экономист-ғалымдардың құрылыс, тұрғын үй саласындағы іргелі еңбектері, Қазақстанның 2050 жылға дейінгі даму Стратегиясы, тұрғын үй саласының қызмет етуінің негізгі шарттарын анықтаушы Қазақстан Республикасы Үкіметінің құқықтық актілері мен қаулылары, салалық әдістемелік материалдар, нормативті-техникалық және басқарушы құжаттар, ҚР Статистика агенттігінің мәліметтері, басқарушы және ғылыми-зерттеу және жобалық мекемелердің ақпараттары құрады.

Зерттеу барысында жүйелік талдау, факторлық және салыстырмалы экономикалық талдау, монографиялық және сызбалық безендірулер, экономика-математикалық әдістер қолданылды.

Зерттеудің ғылыми жаңалығын тұрғын үй құрылыс секторын мемлекеттік реттеу механизмдерін дамыту бойынша әдістемелік тұжырымдар мен ұсыныстар құрайды:

1. тұрғын үй құрылыс секторының теориялық аспектілерін зерттеу негізінде тұрғын үй құрылыс секторының қоғамдық-экономикалық мәнін ашатын авторлық бағыты берілген, оның негізгі ерекшеліктері анықталған;

2. тұрғын үй құрылыс секторын дамытудың саясаттарын зерттеу негізінде тұрғын үй құрылысын мемлекеттік реттеуін жақсартудың негізгі бағыттары ұсынылған;

3. тұрғын үй нарығы мен құрылыс секторының дамуына әсер ететін негізгі факторлар анықталған;

4. қол жетімді баспана бағдарламасы шегіндегі ресурстарды оптималды пайдаланудың, жобалардың құндық бағасын салыстырмалы талдауға мүмкіндік беретін оптимизациялық-эконометрикалық модель құрастырылған;

5. инвестициялық белсенділікті жоғарлатудың шаралары ретінде құрылыс жобаларына негізделетін инвестицияларды тиімді әртараптандыру моделі құрастырылған.

Ғылыми жаңалықтың элементтері негізінде келесі **қорғауға ұсынылатын негізгі тұжырымдарды** бөлу керек:

1. Ұлттық экономиканың саласы ретіндегі тұрғын үй құрылыс шаруашылығының қоғамдық-экономикалық мәні мен әрекет ету негіздерін анықтайтын және кеңейтетін авторлық бағыт. Тұрғын үй мәнін ашатын анықтамаларды талқылау барысында, тұрғын үйді бірнеше аспектілерде қарастырудың авторлық көз-қарас қалыптасты: құқық объектісі ретінде, әлеуметтік-экономикалық игілік ретінде, еңбек өнімі ретінде, тұтыну тауары және инвестиция объектісі ретінде;

2. Тұрғын үй құрылысын реттеуді жақсартудың негізгі бағыттары. Диссертациялық зерттеу жұмысында Қазақстан Республикасының тұрғын үй құрылыс секторын мемлекеттік реттеу механизмдері ретінде халықты тұрғын үймен қамтамасыз ету саясаты аясындағы мемлекеттік бағдарламалар мен ҚТҮҚЖБ шарттары беріледі. Тәуелсіздік алғалы бері қабылданған бағдарламалардың нәтижелері талданып, кемшіліктері аталған;

3. Қазақстан Республикасының тұрғын үй нарығы мен құрылыс секторының дамуына әсер ететін негізгі факторлар. Құрылыс саласының дамуына кедергі келтіріп отырған факторлар;

4. Тұрғын үй құрылыс секторын мемлекеттік реттеуінің ғылыми механизмі – қол жетімді баспана бағдарламасы шегіндегі ресурстарды оптималды пайдаланудың, жобалардың құндық бағасын салыстырмалы талдауға мүмкіндік беретін оптимизациялық-эконометрикалық модель;

5. Инвесторларға орташа табыс деңгейін қамтамасыз ететін, құрылыс жобаларына негізделетін инвестицияларды тиімді әртараптандыру моделі және инвестициялық белсенділікті жоғарлатудың шаралары.

Зерттеудің ғылыми маңызы. Диссертациялық жұмысының зерттеуінде қол жеткізілген қорытындылар мен нәтижелер республикадағы тұрғын үй саласының әрі қарай қалыптасуына, әрекет етуі және дамуына негіз болады. Диссертацияда тұрғын үй құрылысын рационалды басқаруға мүмкіндік беретін «1 ш.м. тұрғын үй бағасын нақтылаудың оптимизациялық-эконометрикалық» және «құрылыс жобаларына инвестицияны әртараптандыру» моделдерінің практикалық маңызы зор, себебі бұл ұсынылып отырған моделдер құрылыс кәсіпорындарының («Ла-Ривьера», «ST Стройсервис») өндірістік қызметтеріне енгізілген (дәлелдейтін сәйкес справкалар бар).

Зерттеу нәтижелерінің апробациясы. Диссертациялық жұмыстың негізгі тұжырымдары мен нәтижелері халықаралық ғылыми-тәжірибелік конференцияларда баяндалды, ғылыми маңызы бар экономикалық журналдарда жарыққа шықты.

Диссертация әл-Фараби атындағы ҚазҰУ, Экономика және бизнес жоғары мектебінің «Экономика» кафедрасының мәжілісінде тыңдалды және қорғауға ұсынылды. Ғылыми материалдардың және алынған нәтижелердің апробациясы келесілер аясында жүзеге асты:

- ғылыми мақалаларды жарыққа шығару;
- конференцияларда баяндау;
- ҚазҰУ Экономика және бизнес жоғары мектебімен өткізілетін ғылыми семинарларға қатысу.

Диссертация жұмыстың тақырыбы бойынша зерттеудің негізгі мазмұнын сипаттайтын жалпы көлемі 6 баспа парақ болатын 18 мақала жарық көрген, оның ішінен 5 мақала ҚР БҒМ білім және ғылым саласын реттеу Комитетімен ұсынылған журналдарда және 1 мақала Томсон Рейтер және Скопусбаза мәліметтеріне кіретін журналда жарық көрген, сонымен қатар 12 мақала халықаралық ғылыми-тәжірибелік конференциялар материалдарында жарияланған.

Жұмыс құрылымы. Диссертациялық жұмысы кіріспеден, төрт бөлімнен, қорытындыдан, 115 пайдаланылған әдебиеттерден және қосымшадан, оның ішінде: 24 сурет, 20 кестеден және 47 формуладан тұрады. Жалпы көлемі – 152 бет.

АННОТАЦИЯ

**к докторской диссертации на соискание ученой степени доктора
PhD по специальности 6D050600 «Экономика»**

Кондыбаевой Салтанат Канапияевны

**на тему «Микроэкономический анализ эффективных механизмов
государственного регулирования жилищного строительного сектора
Республики Казахстан»**

Общая характеристика работы. Диссертационное исследование рассматривает направления создания новой жилищной политики на основе микроэкономического анализа жилищного строительного сектора. В работе рассматриваются теоретические экономические проблемы обеспечения население доступным жильем. На данный момент для развития рынка жилья в Республике Казахстан продолжается процесс создания и закрепления законодательных актов, нормативов и стандартов. Внедрение новой жилищной политики для обеспечения доступности жилья имеет глубокие социально-экономические последствия, которые ставят перед отечественной наукой и практикой государственного управления новые задачи в этой сфере. Это усиливает потребность в теоретическом осмыслении, изучении и обобщении национального опыта.

Актуальность темы исследования. Строительный комплекс являясь важной структурой национальной экономики Республики Казахстан, оказывает влияние на социально-экономическое развитие страны и ее отдельных регионов, так как вопрос обеспечения населения жильем относится не только к экономике, но и является основой поддержания внутривнутриполитической стабильности в стране. Строительный комплекс играет важную роль в успешном функционировании экономики. В настоящее время строительная отрасль находится в кризисе, так как ее развитие в Казахстане шло нерационально.

Кризисное состояние большинства предприятий, инфляционные скачки и другие негативные процессы оказывали неправильное воздействие на общее состояние дел в строительной отрасли. В Казахстане существует как прямой дефицит жилья, так и косвенный – за счет износа жилого фонда. Дефицит жилья носит не только общереспубликанский, но и региональный характер, связанный с изменением структуры расселения. Основная доля строительства ведется за счет личных средств граждан. Позиция государства в строительстве четко не определена. Ипотека недоступна большинству населения. Строительная отрасль технологически отстала от мирового уровня. Социально-экономическое развитие страны связано с развитием строительного комплекса. Решение этой проблемы является основой стабильного развития экономики. Проблема разработки научных основ и

практических рекомендаций по развитию жилищного комплекса в Казахстане приобретает особое экономическое значение.

Все вышеизложенное предопределяет актуальность диссертационного исследования по созданию моделей строительства жилья. Актуальность и недостаточная разработанность этих проблем послужили основанием для проведения исследования.

Обобщение опыта теоретических и практических работ ученых и специалистов, осмысление опыта, накопленного автором, позволило сформулировать ряд положений для определения целей и задач исследования.

Степень разработанности проблемы. В области исследования рынка недвижимого имущества с учетом особенностей строительно-технологических и организаторских аспектов широко использовались труды зарубежных специалистов, как Б. Рено, Н. Баррос, Р. Страйк, Стейдтман К., Морген С., Д. Купер, А. Ринг, Асаул А.Н., Стерник Т.Н., Виноградов Д.В., Татарова А.В., Гриненко С.В., Акимов В.В., Шестаков И.Н., Зайнуллина Т.Г., Азиатов Ю.Р., Попов Д.Д., Поляковский Г., Аганбегян А.Г., Косарева Н.Б., Грачев И.Д., Пономарев В.Н., Лимаренко В.В., Овчинников Г.П., Пашкус Ю.В., Пастухова Н.С., Максимов С.Н. и др.

Проблемы развития, сущность, факторы, влияющие на рынок недвижимости, в целом и его составные части получили освещение в трудах казахстанских ученых: Ж.А.Аскарова, Д.З.Айгужинова, С.Болаткызы, Г.М.Жуманазарова, А.К.Казиева, А.А. Конысбаева, Р.А. Муратова, Р.К. Ниязбеков, С.С. Оспанов, К.А. Сагадиев, А.М. Сейтказиева, А.А. Сурабалдинов, А.А. Султангазин, К.Турысов, Т.В. Феденкова, Л.М. Шакина, У.Ж. Шалболова, Р. Шохан, Чанг Чунг Нгиа и др.

Объект исследования – жилищно-строительный сектор Республики Казахстан.

Предмет исследования – тенденции и закономерности развития жилищно-строительного сектора РК в условиях рыночной экономики.

Цель и задачи исследования. Целью работы является разработка оптимизационно-эконометрических моделей оценки реальной стоимости строительных проектов на основе микроэкономического анализа механизмов государственного регулирования жилищного строительного сектора.

В соответствии с поставленной целью в диссертационной работе предопределилась необходимость постановки и решения следующих задач:

1. Определить сущность жилищного строительства как отрасли национальной экономики;
2. Анализ состояния жилищно-строительного сектора РК;
3. Рассмотреть основные направления жилищной политики РК;
4. Анализ политики ЖССБК по обеспечению населения доступным жильем, как эффективных механизмов регулирования жилищного строительного сектора РК;
5. Построить оптимизационно-эконометрическую модель оценки реальной стоимости строительного проекта в рамках программы «Доступное

жилье» и оценка рисков доходности строительства на основе государственной политики ;

6. Разработка методических принципов и предложений на основе выбора схем оптимальных экономико-математических моделей финансирования строительства жилья.

Информационная база исследования. В работе были использованы законодательные и нормативные акты Республики Казахстан, в том числе законы Республики Казахстан, Указы Президента Республики Казахстан, официальные статистические данные министерств Республики Казахстан и Агентства Республики Казахстан по статистике, Министерства индустрии и торговли Республики Казахстан, Агентства Республики Казахстан по делам строительства и жилищно-коммунального хозяйства, зарубежных порталов, а также труды ученых Казахстана, стран содружества независимых государств, зарубежных стран по проблемам экономики строительства, INTERNET и другие источники, опубликованные в открытой печати.

Научная новизна диссертационного исследования: заключается в разработке методологических положений и рекомендаций по развитию регулирования жилищного строительства:

1. на основе исследования теоретических аспектов жилищного строительного сектора дана авторская трактовка, раскрывающая его социально-экономическую сущность, выделены основные характеристики;

2. на основе исследования государственной политики жилищного строительства, предложены основные направления совершенствования регулирования развития жилищного строительства;

3. выявлены основные факторы, влияющие на развития рынка жилья и строительного сектора;

4. разработана оптимизационно-эконометрическая модель оценки реальной стоимости строительного проекта в рамках программы «Доступное жилье»;

5. разработана модель эффективной диверсификации инвестиции, направленные на повышение инвестиционной активности, обеспечивающие инвесторам среднюю норму прибыли.

В качестве элементов научной новизны следует выделить следующие положения:

1. В работе уточнена и расширена социально-экономическая сущность жилищного строительства. В результате исследования выработан авторский подход к сущности жилой недвижимости, который отличается от существующих тем, что жилье предлагается рассматривать в нескольких аспектах: как объект права, как социально-экономическое благо, как продукт труда, как потребительский товар, как объект инвестиций;

2. В работе анализируются механизмы государственного регулирования жилищного строительства. В качестве механизмов регулирования выступают государственная программа по обеспечению населения жильем и политика ЖССБК. Предложены основные направления совершенствования регулирования развития жилищного строительства;

3. Анализирован рынок жилья и состояние строительного сектора РК, выявлены основные факторы, влияющие на их развития. В ходе анализа определены основные факторы, сдерживающих дальнейшее развитие строительной отрасли;

4. Предложена научный механизм регулирования жилищного строительного сектора - оптимизационно-эконометрическая модель оценки реальной стоимости строительного проекта в рамках программы «Доступное жилье»;

5. Предложены мероприятия, направленные на повышение инвестиционной активности, обеспечивающие инвесторам среднюю норму прибыли, базирующиеся на диверсификации инвестиционных проектов жилищного строительства, учитывающей специфические особенности объектов недвижимости и соотношение доходов и расходов потенциального инвестора по каждому инвестиционному проекту

Теоретическая значимость исследования состоит в формировании новых научных взглядов на проблему развития жилищного строительства через совершенствование форм и методов регулирования им. Выводы и рекомендации диссертационной работы могут служить основой для дальнейших исследований в области теории и практики регулирования жилищного строительства.

Практическая значимость исследования обусловлена тем, что его методические разработки и конкретные практические рекомендации были использованы строительными предприятиями («Ла-Ривьера», «ST Стройсервис»), что подтверждается справкой о внедрении. Практическую ценность имеет предложенная в диссертации «оптимизационно-эконометрическая модель оценки реальной стоимости 1 кв.м. жилья» и «диверсификация инвестиционных проектов жилищного строительства», на основе которых возможно создание наиболее рационального управления жилищным строительством в целом, что позволит создать принятие действенных и эффективных мер в жилищной политике.

Апробация результатов исследования. Основные положения и результаты диссертационного исследования докладывались и получили одобрение на научно-практических конференциях.

Диссертация была обсуждена и рекомендована к защите на заседании кафедры «Экономика» КазНУ им. Аль-Фараби. Апробация научного материала и полученных выводов была осуществлена:

- в рамках публикаций научных статей;
- в ходе выступлений на конференциях;
- в рамках выступлениях на научных семинарах ВШЭиБ.

Публикации по теме диссертации. Основные положения и выводы, выносимые на защиту, были отражены в 18 научных трудах общим объемом 6 п.л. В том числе 1 статья в печатном издании журнала «World Applied Sciences Journal», входящего в базу данных SCOPUS, 5 статей в журналах рекомендованных Комитетом по контролю в сфере образования и науки МОН РК, 12 статей в сборниках научных трудов по материалам

международных конференций, из них 5 статей в конференциях дальнего зарубежья и 2 статьи в конференциях ближнего зарубежья.

Структура диссертации. Диссертация состоит из введения, четырех глав, заключения, библиографического списка, содержащего 115 источников, приложений. Работа изложена на 152 страницах, содержит 20 таблиц, 24 рисунков, 47 формул.

ABSTRACT

**to the thesis for the degree of Doctor of Philosophy (PhD) on the specialty
6D050600 – «Economics»**

Kondybayeva Saltanat Kanapiyaevna

**Microeconomic analysis of effective mechanisms of state regulation of
housing construction sector of the Republic of Kazakhstan**

General characteristic of work. The thesis considers the directions of creation of new housing policy on the basis of the microeconomic analysis of housing construction sector. In work theoretical economic problems of providing the population are considered by affordable housing. At present in the Republic of Kazakhstan process of creation and fixing of acts, standards and standards for development of the market of housing which has to be universal, reliable proceeds. Introduction of new housing policy for ensuring availability of housing has deep social and economic consequences which put before domestic science and practice of public administration new tasks in this sphere. It strengthens need for comprehensive theoretical judgment, studying and synthesis of national and foreign experience.

The relevance of the study. At this stage of development the construction complex plays a part in structure of economy of the Republic of Kazakhstan. The construction complex makes decisive impact on social and economic development of the country and its certain regions as the question of providing the population housing belongs not only to economy, but also is a basis of maintenance of internal political stability in the country. Successful functioning of construction branch has key value for economy stabilization. Now the construction branch is in crisis, its development in Kazakhstan went chaotically and irrationally.

The crisis state of the majority of the enterprises, inflationary jumps and other negative processes made the wrong impact on a state of affairs in construction branch. In Kazakhstan exists both direct deficiency of housing, and indirect – due to wear of housing stock. Deficiency of housing carries not only all-republican, but also the regional character connected with change of structure of moving. The main share of construction is conducted at the expense of personal means of citizens. The state position in construction accurately isn't defined. The mortgage is inaccessible to the majority of citizens. The construction branch technologically lagged behind world level. The construction complex as the most important sector of economy especially sharply feels crisis and the unresolved problems which are available in the country, thus level of security of the population housing is one of the most important characteristics of level of economic development of the country. Certain hopes of further social and economic development of the country are pinned on development of a construction complex. The solution of this problem is pledge of stable development of economy. The problem of development of

scientific bases and practical recommendations about development of a housing complex in Kazakhstan gains special economic value.

All above predetermines relevance of dissertation research on creation of models of construction of housing. Relevance and insufficient readiness of these problems formed the basis for carrying out research.

Synthesis of experience of theoretical and practical works of scientists and experts, judgment of the experience which has been saved up by the author, allowed to formulate a number of provisions for definition of the purposes and research problems.

Degree of a readiness of a problem. In the field of research of the market of real estate taking into account features of construction and technological and organizing aspects works of foreign experts, as B. Renault, N of Barros, R.Strayk Steydtman K. were widely used D. Cooper, And the Ring, Asaul A.N. Sternik T.N., Vinogradov D. V., Tatarova A.V. Grinenko S. V., Akimov V. V., Shestakov I.N. Zaynullina T.G., Asians Yu.R., D.D., Polyakovsky, Aganbegyan A.G. Kosarev N. B., Grachev I.D. Ponomarev V. N., Limarenko V. V., Ovchinnikov G. P., Pashkus Yu.V., Pastukhova N. S., Maksimov S. N., etc.

Development problems, essence, the factors affecting market to real estate, as a whole and its components received lighting in works of the Kazakhstan scientists: Zh.A.Askarova, D.Z.Ayguzhinova, S. Bolatkyza, G.M.Zhumanazarova, A.K.Kaziyev, A.A.Konysbayev, R.A.Muratova, R.K.Niyazbekov, S. S. Ospanov, K.A.Sagadiyev, A.M.Seytkaziyev, A.A.Surabaldinov, A.A.Sultangazin, K.Turysov, T.V.Fedenkova, L.M.Shayekina, U.Zh.Shalbolova, R. Shokhan, Chang Chung Ngia, etc.

Object of research - building sector of the Republic of Kazakhstan.

The subject of research– tendencies and regularities of development of building sector of RK in the conditions of market economy.

Purpose and problems of an research. The purpose of work is development optimizing econometrics models of an assessment of real cost of construction projects on the basis of the microeconomic analysis of mechanisms of state regulation of housing construction sector.

According to a goal in dissertation work need of statement and the solution of the following tasks was predetermined:

1. To define essence of housing construction as branches of national economy;
2. Analysis of a condition of building sector of RK;
3. To consider the main directions housing policy of RK;
4. The analysis of policy of Bank on providing the population with affordable housing, as effective mechanisms of regulation of housing construction sector of RK;
5. To construct optimizing and econometric model of an assessment of real cost of the construction project within the Affordable housing program and an assessment of risks of profitability of construction on the basis of a state policy;

6. Development of the methodical principles and offers on the basis of a choice of schemes of optimum economic-mathematical models of financing housing construction.

Information base of research. In work the Ministries of the industry and trade of the Republic of Kazakhstan, Agency of the Republic of Kazakhstan for construction and housing and communal services, quarter issues of the "Tendencies of Development of Economy of Kazakhstan" magazine, the Messenger of University of the International business, data of the Russian and foreign portals, periodicals materials, reports of IMF, EU and the World bank and their institutes, and also works of scientists of Kazakhstan, the countries of the Commonwealth of Independent States, foreign countries on problems of economy of construction, INTERNET and other sources published in the open press were used legislative and regulations of the Republic of Kazakhstan, including laws of the Republic of Kazakhstan, Decrees of the President of the Republic of Kazakhstan, official statistical data of the ministries of the Republic of Kazakhstan and Agency of the Republic of Kazakhstan statistically.

Scientific novelty of dissertation research: consists in development of methodological provisions and recommendations about development of regulation of housing construction:

1. on the basis of research of theoretical aspects of housing construction sector the author's treatment opening its social and economic essence is given, the main characteristics are allocated;

2 on the basis of research of a state policy of housing construction, the main direction of improvement of regulation of development of a housing construction are offered;

3. the major factors influencing developments of the market of housing and construction sector are revealed;

4. the optimizing and econometric model of an assessment of real cost of the construction project within the Affordable housing program is developed;

5. the model of effective diversification the investments directed on increase of investment activity, providing to investors average rate of return is developed.

As elements of scientific novelty it is necessary to allocate **the following provisions:**

1. In work the social and economic essence of housing construction is specified and expanded. As a result of research author's approach to essence of residential real estate which differs from existing that the housing is offered to be considered in several aspects is developed: as object of the right, as social and economic benefit, as work product, as consumer goods, as object of investments;

2. In work mechanisms of state regulation of housing construction are analyzed. As mechanisms of regulation act a state program on providing the population with housing and policy of HCSBK. The main direction of improvement of regulation of development of a housing construction are offered;

3. The market of housing and condition of construction sector of RK is analyzed, the major factors influencing their developments are revealed. During

the analysis the major factors, constraining further development of construction branch are defined;

4. It is offered the scientific mechanism of regulation of housing construction sector - optimizing and econometric model of an assessment of real cost of the construction project within the Affordable housing program;

5. The actions directed on increase of investment activity, providing to investors the average rate of return, based on diversification of investment projects of the housing construction, considering specific features of real estate objects and a ratio of the income and expenses of the potential investor according to each investment project are offered

The theoretical importance of research consists in formation of new scientific views on a problem of development of housing construction through improvement of forms and regulation methods of. Conclusions and recommendations of dissertation work can form a basis for further researches in the field of the theory and practice of regulation of housing construction.

The practical importance of research is caused by that its methodical development and concrete practical recommendations were used by the construction enterprises ("La-Riviera", "ST Stroyservice") that is confirmed by the certificate of introduction. "the optimizing and econometric model of an assessment of the real cost of 1 sq.m. of housing" and "diversification of investment projects of housing construction" on the basis of which creation of the most rational management by housing construction as a whole is possible that will allow to create acceptance of effective and effective measures in housing policy has practical value offered in the thesis.

Approbation of results of research. Basic provisions and results of dissertation research were reported and got approval at scientific and practical conferences.

The thesis was discussed and recommended for protection at faculty meeting "Economy" TREASURY of Al-Farabi. Approbation of a scientific material and the received conclusions was carried out:

- within publications of scientific articles;
- during performances at conferences;
- in a framework performances at scientific seminars of the HSEB.

Publications on a thesis. Basic provisions and the conclusions submitted for protection, were reflected in 18 scientific works with a total amount of 6 items of 1. Including 1 article in the printing edition of the World Applied Sciences Journal magazine entering into the SCOPUS database, 5 articles in magazines recommended by Committee on control in education of RK sciences, 12 articles in collections of scientific works on materials of the international conferences, from them 5 articles in conferences of foreign countries and 2 articles in conferences of the neighboring countries.

Thesis structure. The thesis consists of the introduction, four heads, the conclusion, a bibliography containing 115 sources, appendices. Work is stated on 152 pages, contains 20 tables, 24 drawings, 47 formulas.