

Р. ШОҚАН

ТҰРҒЫН ҮЙ ҚҰРЫЛЫСЫ – МЕМЛЕКЕТ САЯСАТЫНЫҢ БАСЫМ БАҒЫТТАРЫНЫҢ БІРІ

Тұрғын үй құрылысы – «Қазақстан–2030» даму Стратегиясындағы жалпы ұлттық сипаттағы маңызды міндеттердің бірі болып табылатын, мемлекет саясатының басым бағыттарының бірі.

Қазақстан тәуелсіз унитарлы мемлекет ретінде өзін-өзі қалыптастырған 15 жылдың ішінде экономикалық түбегейлі реформалар жасалынып жатыр. Еліміз экономикасында ең басты мәселесі ретінде, Қазақстан Республикасының Президенті Н. Ә. Назарбаевтың Қазақстан халқына жыл сайынғы Жолдауында халықтың әлеуметтік жағдайын жақсартудың ең бастысы тұрғын үй құрылысын дамыту деп көрсетуінде. Құрылыс индустриясын дамыту арқылы жаңа өндіріс орындары, жаңа жұмыс орындары пайда болып, елдегі еңбек нарығының қалыптасуы жұмыс істеуіне мүмкіндік туғызады. Құрылыс индустриясын дамыту барысында, құрылыс материалдарын өндіретін жаңа өндірістер, мәселен қабырға материалдары, кірпіш, темір, бетон, цемент, асбест зауыттары жаңадан салынып, жұмыс істеп жатыр. Тұрғын үй құрылысын дамыту үшін табиғат ресурстарының қорларын анықтау, алыс-жақын шет елдерден алынып отырған әртүрлі құрылыс материалдарды өз елімізде өндірудің инновациялық технологияларға негізделген құрылыс кластерін құру басты мақсатқа айналып, алғышарттары қолға алынып жатыр. Мұндай өндірістерді дамытудың экономикалық тиімділігі тұрғын үйдің өзіндік құнын арзандату арқылы, үйлердің жалпыға үлестіру бағасын төмендету болып табылады.

Бір ғана құрылыс индустриясын дамыту, мемлекет үшін онымен байланысты бірнеше экономикалық инфрақұрылымдарды дамытуға мүмкіндік туғызады. Мысалы, еңбек нарығы, шикізат нарығы, өндірістік мақсаттағы тауарлар нарығы және т.б. тұрғын үй нарығымен сабақтаса дамиды. Үйдің, өзі құрылымды қалыптастырушы құндылық екенін ұмытпау керек, жаңа үй жиһазпен, электротұрмыстық техникамен және т.б. қамтамасыз етуді талап етеді. Көптеген экономистердің ойы бойынша, тұрғын үй құрылысы, басқа басымдылықтарға қарағанда экономика салаларының кең ауқымын дамытуды ынталандырушы құрал болып табылады. Тұрғын үй құрылысына тапсырыстың ұлғаюы – экономикалық дағдарыстан шығудың, ал оның

азаюы – экономикалық тоқыраудың басты белгісі екені белгілі.

Сондықтан мемлекет саясатының ішінде құрылыс индустриясына бағытталған ауқымды шаралар бұл саланың басымдылығын сипаттайды. Қазақстан Республикасындағы тұрғын үй құрылысының даму қарқыны елдегі экономикалық жағдайдың өскендігіне байланысты тұрғындардың өз баспаналарын ауыстыруға, жаңалауға, жақсартуға ұмтылуы әсерінен қалыптасуда. Қазіргі уақытта тұрғындардың арасында ең өзекті мәселе – баспана проблемасы. Республика деңгейінде, тұрғындардың дербес қажеттіліктері үшін қызмет көрсету секторының үлкен ауқымы пайда болуда.

Тұрғын үй құрылысын дамытудың жолы, бұл саланы қаржыландырудың қолайлы тетіктерін анықтау болып табылады.

Бұрынғы Кеңестер елінде тұрғын үй құрылысын қаржыландыру, тікелей мемлекеттің араласуымен жүзеге асырылып келді. Мемлекетте жүргізілген индустрияландыру саясаты барысында, ірі өнеркәсіп кәсіпорындарының пайда болуы оның маңында қалалардың пайда болуына әкеліп соқты. Тұрғындарды ауылдық жерден, қалаға қарай урбандалу процесі жүзеге асты. Бұл тенденция қалалық тұрғындар санының жасанды өсуін қалыптастыра отырып, баспанаға деген сұраныс мөлшерін артырды. Нәтижесінде қала территорияларында тұрғын үйге деген тапшылық туындады.

Тәуелсіздік алғаннан кейінгі жылдардағы экономикалық дағдарыстардың әсерінен тұрғын үй құрылысы толыққанды жүргізілген жоқ. Тұрғын үй секторын реформалау жүргізілгенімен, бұл саланың техникалық, экономикалық және әлеуметтік сипаттағы ерекшеліктеріне байланысты, тұрғын үй мәселесі толығымен шешілмеді. Ұйымдар мен кәсіпорындардың қаражатының шектеулігі және мемлекет деңгейінде бұл саланы қаржыландырудың қысқартылуы, тұрғын үй құрылысының дамуына кедергі келтірді.

Сандық көрсеткіштерді қарастыратын болсақ, республиканың 15 миллионға жуық тұрғыны үшін 253 млн шаршы метр тұрғын үй қоры бар, яғни 1 адамға шамамен 17 шаршы метрден келеді. Бұл жағымды жағдай, алайда бұл сфераға жан-жақты

талдау жасайтын болсақ, оның ішкі кемшіліктері көріне бастайды. Республика бойынша 264 мың отбасының баспанаға деген мұқтаждықтарын, екі миллионға жуық ескі үй алаңдарын есептейтін болсақ, онда жылында 3-3,5 млн шаршы метр жаңа үй құрылысын жүргізу қажет.

Статистикалық мәліметтер базасына сүйенсек, 1990 жылы тұрғын үй құрылысына салынған қаражат, жалпы негізгі капиталға салынған инвестицияның жиырма пайызын құраса, ал 1998 жылы бұл көрсеткіш 8 пайызды құрады. 1990 жылға қарағанда, 1999 жылы тұрғын үй құрылысын жүргізу 8 есеге кеміп, тек 2001 жылдан бастап бұл сала қайта жандана бастаған. Тұрғын үй құрылысының баяу дамуының басты себебі: бюджет

қаражаттарының барынша шек-теулігі; инфляция қарқынының тұрақсыздығы; ұзақ мерзімді несиелендірудегі тәуекелдің жоғарылығы, несиелік пайыз ставкасының жоғарылығы сияқты экономикалық факторлар бұл саланың тежелуіне әсерін тигізді.

Қазіргі күні бұл саланы қаржыландырумен мемлекет, екінші деңгейлі банктер, жеке меншік секторы айналысып жатыр. 2004 жылы республикада тұрғын үй құрылысына 130,5 млрд теңге инвестиция құйылды, бұл 2003 ж. көлемінен 2,1 есе және 2001 жылғы деңгейден 4,2 есеге артық (1-сурет).

Тұрғын үй құрылысын инвестициялауды жүзеге асырып жатқан, субъектілердің арасалмақтарын қарастыратын болсақ, жеке сектордың бұл саладағы



1-сурет.
2001–2005 жылдардағы тұрғын үй құрылысына салынған инвестициялар, млн теңге

үлесі жоғарылағанын байқауға болады. Бұл ел экономикасының тұрақтанғанын және жеке секторда ақша –қаражатының қорланғанын көрсетеді (кесте).

Салынған инвестиция мөлшерімен, тұрғызылған тұрғын үйдің алаңы туралы сандық мәліметтер-геталдау жасайтын болсақ, онда 2000 жылы 1218 мың шар-

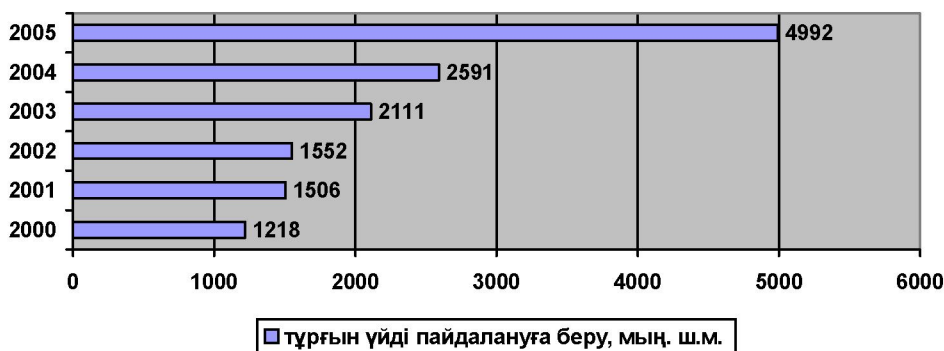
шы метр тұрғын үй алаңы пайдалануға берілсе, ал 2005 жылы бұл көрсеткіш, 4992 мың шаршы метр-ді құраған. Жылдар бойы ел аумағында баспанамен қамтамасыз ету көрсеткіші, өсу үстінде (2-сурет).

Тұрғын үй құрылысы, 2002 жылы, 2001 жылмен салыстырғанда 0,03%-ға, 2003 жылы 2002 жылға қарағанда 0,36%, 2004 жылы 2003 жылмен есеп-

Тұрғын үй құрылысына жұмсалған инвестиция және оның құрылымы

Тұрғын үй құрылысына жұмсалған инвестициялар нақты бағамен, млн теңге				
Жылдар	Барлығы	Мемлекеттік кәсіпорындар мен ұйымдар	Мемлекеттік емес кәсіпорындар мен ұйымдар	Соның ішінде халық
2003	59524	11985	47539	13163
2004	130495	24622	105873	26873
2005	254287	61802	192485	51441
Іске қосылған тұрғын үйлердің құрылымы				
2003	100,0	12,9	85,5	67,8
2004	100,0	3,9	94,8	68,7
2005	100,0	25,9	73,2	50,2

2-сурет.
2000–2005 жылдардағы
пайдалануға берілген
тұрғын үй алаңы,
мың шаршы метр



тегенде 0,22% өскен, ал 2000 жылмен салыстырғанда, тұрғын үйді пайдалануға беру шамамен 2005 жылы 4,09 есе өскен. Бұл осы салаға салынып жатқан инвестиция мөлшерінің өскендігімен тікелей байланысты.

Соңғы жылдары тұрғын үй құрылысын қаржыландыру жүйесін реформалау бойынша ауқымды жұмыстар жүргізіліп жатыр. Тұрғын үй құрылысын қаржыландыру жөнінде «Тұрғын үй құрылысын ұзақ мерзімді қаржыландыру және ипотекалық несиені беру жүйесін дамыту» тұжырымдамасы (21.08.2000 ж.), Тұрғын үй құрылысын дамытудың 2005-2007 жылдарға арналған мемлекеттік бағдарламасы, «Тұрғын үй құрылысына үлестік қатынасу туралы» (1.01.2007 ж.) ҚР Заңы қабылданып, бұл саланы қаржыландыру тетіктерінің заңдық негіздемесі жасалынды. Қазіргі уақытта республика деңгейінде «Қазақстан Ипотека компаниясы» АҚ, «Қазақстан тұрғын үй құрылыс жинақ банкі» АҚ сияқты кәсіпорындар жұмыс істеуде.

«Тұрғын үй құрылысын ұзақ мерзімді қаржыландыру және ипотекалық несиені беру жүйесін дамыту» жөніндегі тұжырымдамаға сәйкес республикада тұрғын үйді ұзақ мерзімді қаржыландырудың екі үлгісі бар: [1]

- құрылыстық жинақ жүйесі;
- ипотекалық несиені беру жүйесі.

Қазақстанның қазіргі даму ерекшелігінде, тұрғын үй құрылысын ұзақ мерзімді қаржыландыруды дамытудың қолайлы әдісі ретінде құрылыстық жинақ жүйесі тәжірибеге енгізілді.

Құрылыстық жинақ- тұрғын үй жағдайын жақсарту жөніндегі іс шараларды жүргізу үшін несиені алуға құқығы бар, жеке капитал жинағына негізделген тұрғын үйді қаржыландыру жүйесі [1]. Құрылыстық жинақ жүйесінің жұмыс істеу механизмі мынандай, баспана мәселесін жақсартуға мүдделі азаматтар банктің несиені-жинақ шотына өздеріне керек қаражаттың бөлігін жинақтауға

міндеттеме алады да, ал банк салымшыға келісілген сома мен оның жеке жинақ сомасының арасындағы айырма мөлшерінде несиені беруге міндеттенеді. Құрылыстық жинақ жүйесін ұйымдастыру, орта табысты тұлғаларға, жалпы халықтың басым көпшілігінің қол жету мүмкіндіктеріне бағытталған. Құрылыс жинақ жүйесі, өзінің бастауын Германиядан алады. Қор жинаудың қолайлы әдісі ретінде, бұл жүйе өзінің тиімділігін аталмыш елде толығымен дәлелдеп шықты. Несиелендіру мен жинақ жасаудың бұл түрі, тұрғын үй құрылысын қаржыландырудың жаңа жүйесін қалыптастырған.

Құрылыстық жинақ жүйесі мемлекет үшін төмендегідей міндеттерді шешуге әсер етеді:

- төмен табысты отбасылар үшін тұрғын үй мәселесін шешуге;
- халықтың бос ақша қаражаттарын, жылжымайтын мүлік нарығына салуға бағыттауға;
- құрылыс өнеркәсібін қарқынды дамытуға;
- тұрғын үй нарығын қалыптастыруға;
- әлеуметтік мәселені шешуге және т.б.

Тұрғын үй құрылыс жинақ жүйесі, тұрақты жалақысы бар, бірақ жаңа пәтер сатып алуға мүмкіндігі болмайтын тұрғындардың баспана мәселесін шешуге бағытталған ұзақ мерзімді мемлекеттік бағдарлама болып табылады. Бұл жүйе бойынша ұзақ мерзімге төмен пайыздық мөлшерде берілетін несиені, орта табысты отбасылардың алған несиелерін қайтару кезінде, отбасы бюджетіне айтарлықтай ауыртпалық түсірмейді. Ал, ипотекалық несиелендіру жүйесі көп жағдайда ортадан жоғары және жоғары табысты тұлғаларға есептелген болса, құрылыс жинақ жүйесі орта және төменгі табысты қоғам мүшелеріне арналған.

Қазіргі уақытта қаржыландырудың бұл тетігін тәжірибеге енгізу барысында, Қазақстан Республикасында 2003 жылы «Қазақстан тұрғын үй құрылыс жинақ банкі» АҚ құрылды. Банктің негізгі қызметі тұрғындардың тұрғын үй құрылысына де-

ген жинақтарын қабылдаумен айналысу болып табылады. Жинақтау шектеусіз мерзімге жүргізіледі.

Банктен несие алу үшін азаматтар екі кезеңді әрекеттерді іске асырулары қажет. Біріншісі, «Қазақстан тұрғын үй құрылыс жинақ банкі» АҚ-мен тұрғын үй құрылысы жинақ қатынастары туралы келісім-шарт жасасу. Келісім-шартта, салымшы мен банктің құқықтары мен міндеттері, жинақ шарттары, жарна мөлшері, шарттың бұзылу ерекшеліктері және шарт жасасқан тұлғаның міндеттерінің ауысуы сияқты заңдық талаптар көрсетіледі. Тұрғын үй несиеcін алу үшін жинақталған ақшаның ең төменгі мөлшері, келісілген соманың 25 пайызын құрауы керек. Жинақ сомасында, банктің сыйақысы мен мемлекеттің премиясы да қамтылады. Банктің сыйақы мөлшері, тарифтік саясатқа байланысты жылына 2-5,5 пайыз мөлшерінде болады.

Екінші кезеңде, салымшы, банктен алған несиеcін нақты уақыт мерзімі ішінде төлеп отыруға міндеттенеді. Тұрғын үй несиеcі, жинақ мерзіміне байланысты 25 жылға дейін беріледі. Банк салымшының жинақтаған меншік жинақ сомасы мен келісілген сома арасындағы айырма мөлшерінде, қарыз береді. Тұрғын үй қарызы бойынша сыйақы ставкасы жылына 3,5-6 пайызды құрайды. Ипотекалық несиенің жылдық ставкасымен (11-15%) салыстырғанда, тұрғын үй қарызының пайыздық ставкасы өте төмен. Банк өз кезегінде, несиені төлеу мерзімі ішінде, пайыз ставкасын өзгертпеуге кепілдік береді. Ипотекалық несиелендіру жүйесінің жылдық пайыздық ставкасына қарағанда, тұрғын үй құрылыс жинақ жүйесі бойынша берілетін қарыздың пайыздық ставкасының төмендігіне қарамастан, тұрғындар арасында бұл жүйеге деген қызығушылық әлі кеңейген жоқ. Нарықтағы сатып алушылардың көп жағдайда, қарызды қайтару мөлшері сомасының жоғарылығына қарамастан әлі де болса, ипотекалық несиелендіру жүйесіне деген сұраныстары жоғары болып отыр. Ипотека қоғамның жоғарғы табысты сегментіне бағытталған. Ал тұрғын үй жинақ жүйесі, ипотека үшін бастапқы жарнаны төлеу мүмкіндігі жоқ, орта табысты қоғамның сегментіне есептелген.

2004 жылы ҚР Тұрғын үй құрылысын дамытудың 2005–2007 жылдарға арналған мемлекеттік бағдарламасы қабылданып, оның нақты нәтижелері байқалуда. Мысалы, «Қазақстан тұрғын үй құрылыс жинақ банкінің» жинақ мөлшері сатылып алынатын үйдің құнының 25 пайызына дейін төмендетіліп, несиелендіру мерзімі 25 жылға дейін ұзартылды, салымды мемлекеттік ынталандыру

мөлшері 60-дан 200 айлық есептік көрсеткішке дейін жеткізілді.

Жоғарыдағы келтірілген жағдайларды талдай отырып, құрылыстық жинақ жүйесінің кемшіліктері ретінде: бұл жүйе бойынша баспана мәселесін шешу үшін кемінде 3-5 жыл күту керектігін; қазіргі күндегі баспана құнының үздіксіз өсуі жағдайында, болашақ баспана құнының 25-50 пайызын жинақтаудың күрделілігін; жылдық инфляция деңгейінің өсу әсерінен салымның құнсызданатындығын, ал, бұл жүйенің артықшылықтарына: мемлекеттік кепілдікті; тұрғын үй несиеcі бойынша төменгі пайыз мөлшерін; несие ұлттық валютада беріліп және өтелетіндігін; тұрғын үй құрылысының даму қарқынын, жаңа жұмыс орындарының пайда болуын атап өту керек.

Тұрғын үй құрылысын қаржыландырудың бұл жүйесі, халықтың ақша-қаражатын тұрғын үй секторына инвестициялаудың ұтымды тәсілі болып табылады. Бұл экономика секторын, бюджеттен тыс қаражатпен қаржыландырудың бірден-бір көзі.

Мемлекет тұрғын үй құрылысын қарқынды жүргізу үшін оны қаржыландырудың жоғарыда келтірілген бағыттарын дамытумен қатар бұл саланы қаржыландырудың тиімді жолдары ретінде төмендегідей бағыттарды қолдануды жүзеге асыруы керек:

- төмен табысты отбасылар үшін әлеуметтік тұрғын үй құрылысын бюджеттік қаржыландыру;

- жалға берілетін тұрғын үй секторын қалыптастыру үшін ұзақ мерзімге қаржылық ресурстарды (инвестициялық қор, зейнетақы жинақтау қоры) тарту (баспананы жалдау ақысы төлемі есебінен, тартылған қаражат қайтарылады);

- азаматтардың жекеленген категорияларына атаулы тұрғын үй субсидиялары формасында (бюджеттің барлық деңгейлері бойынша) мемлекеттік қолдау көрсету. Бұл мемлекеттің қоғамның кейбір мүшелерін қорғауға бағытталған әлеуметтік-экономикалық саясатының мақсаты шеңберінде жүзеге асырылу керек.

- құрылыс индустриясы базасын дамытуды инвестициялау.

Тұрғын үй тапшылығын жою үшін жоғарыда көрсетілген және қазіргі қолданыстағы тұрғын үй құрылысын қаржыландырудың тетіктерін үйлестіре қолданғанда ғана, қоғамның кез келген сегментінің (орта, жоғарғы және төменгі табысты отбасылар) баспанаға деген сұраныстарын қанағаттандырудың мүмкіндігі артуы сөзсіз.

ӘДЕБИЕТ

1. «Тұрғын үй құрылысын ұзақ мерзімді қаржыландыру және ипотекалық несиені беру жүйесін дамыту» тұжырымдамасы. Қазақстан Республикасының үкіметінің қаулысы 2000 ж. 21 тамыз.

2. Қазақстан және оның өңірлері. Статистикалық жинақ. 2005.

3. ҚР-ғы құрылыс статистикалық анықтамалық. 2003-2005 / Ред. Ә. А. Қонаев, Алматы, 2006.

4. Статистический ежегодник Казахстана. Стат. сборник / Под ред. Б. Т. Султанова. Алматы, 2006.

Резюме

Рассматриваются проблемы жилищного строительства в Республике Казахстан. Проанализированы такие вопросы как формирование жилищного рынка, темп роста жилищного строительства и механизмы его финансирования. В своей работе автор предлагает возможные альтернативные пути развития жилищного сектора.

Summary

The article brings to the table the main issues of house-building sector in Kazakhstan. The article duly analyses such issues as housing market formation, and its development including financing mechanisms. Author proposes alternative ways how to develop housing sector in future.

ӘОЖ 332.83 (574)

*Е. А. Бөкетов атындағы Қарағанды
мемлекеттік университеті*

3.09.07ж. түскен