

ҚАЗАҚСТАН РЕСПУБЛИКАСЫ БІЛІМ ЖӘНЕ ҒЫЛЫМ МИНИСТРЛІГІ

Қ.И.Сәтбаев атындағы қазақ ұлттық зерттеу техникалық университеті

Э.А.Түркебаев атындағы жобаларды басқару институты

«Бизнес және менеджмент» кафедрасы

Ардабек Жанел
Жолымбергенова Айнұр

ДИПЛОМДЫҚ ЖОБА

«Тұрғын үй құрылысын реттеу механизмін жетілдіру (ҚР Астана қаласы
мысалында)»

5B051000-Мемлекеттік және жергілікті басқару

Алматы 2019

ҚАЗАҚСТАН РЕСПУБЛИКАСЫ БІЛІМ ЖӘНЕ ҒЫЛЫМ МИНИСТРЛІГІ

Қ.И.Сәтбаев атындағы Қазақ ұлттық зерттеу техникалық университеті

Э.А.Түркебаев атындағы жобаларды басқару институты

«Бизнес және менеджмент» кафедрасы

ҚОРҒАУҒА ЖІБЕРІЛДІ
«Бизнес және менеджмент»
Кафедра меңгерушісі
PhD докторы, профессор
С.Н. Досова
«09» 01 2019 ж.

Дипломдық жобаға

ТҮСІНДІРМЕ ЖАЗБА

Тақырыбы: «Тұрғын үй құрылысын реттеу механизімін жетілдіру (ҚР Астана қаласы мысалында)»

5B05100-Мемлекеттік және жергілікті басқару

Орындаған: Ардабек Жанел
Жолымбергенова Айнұр

Пікір беруші
PhD докторы
М.Ж.Конырбеков
«06» 05 2019 ж.

Ғылыми жетекші
экон.ғыл.канд., асс. профессор
К.К.Примжарова
«06» 05 2019 ж.

Алматы 2019

ҚАЗАҚСТАН РЕСПУБЛИКАСЫ БІЛІМ ЖӘНЕ ҒЫЛЫМ МИНИСТРЛІГІ

Қ.И.Сәтбаев атындағы қазақ ұлттық зерттеу техникалық университеті

Э.А.Түркебаев атындағы жобаларды басқару институты

«Бизнес және менеджмент» кафедрасы

5B051000-Мемлекеттік және жергілікті басқару

БЕКІТЕМІН

«Бизнес және менеджмент»

Кафедра меңгерушісі

PhD докторы, профессор

С.Н. Досова
«01» 01 2019 ж.

**Дипломдық жобаны орындауға арналған
ТАПСЫРМА**

Білім алушылар: Ардабек Жанел, Жолымбергенова Айнұр

Тақырыбы: «Тұрғын үй құрылысын реттеу механизмін жетілдіру (ҚР Астана қаласы мысалында)»

Университет ректорының «25» 09.2018 ж. №1064-ббұйрығымен бекітілген Аяқталған жұмысты тапсыру мерзімі «20» сәуір 2019 ж.

Дипломдық жобаның бастапқы берілістері Есеп-түсініктеме жазбаның талқылауға берілген сұрақтарының тізімі мен қысқаша диплом жобасының мазмұны

Дипломдық жобада қарастырылатын мәселелер тізімі

- 1) Нарықтағы тұрғын үй құрылысының теориялық аспектілері;
- 2) Қазақстандағы қазіргі заманғы тұрғын үй нарығын талдау;
- 3) Қазақстандағы тұрғын үй құрылысын реттеудегі механизмін жетілдіру;
- 4) Жобаның ерекшелігін айқындау;

Сызбалық материалдардың тізімі (міндетті сызбалар дәл көрсетілуі тиіс)
9 кесте, 13 сурет. Ұсынылған негізгі әдебиет барлығы 31 атау

Дипломдық жоба дайындау
КЕСТЕСІ

Бөлімдер атауы, қарастырылатын мәселелер тізімі	Ғылыми жетекшіге көрсету мерзімі	Ескерту
1) Нарықтағы тұрғын үй құрылысының теориялық аспектілері;	15.01.2019ж	<i>Сримижаева</i> <i>Т.Т.Т.</i>
2) Қазақстандағы қазіргі заманғы тұрғын үй нарығын талдау;	15.03.2019ж	<i>Сримижаева</i> <i>Т.Т.Т.</i>
3) Қазақстандағы тұрғын үй құрылысын реттеудегі механизмін жетілдіру;	10.04.2019ж	<i>Сримижаева</i> <i>Т.Т.Т.</i>
4) Жобаның ерекшелігін айқындау;	15.04.2019ж	<i>Сримижаева</i> <i>Т.Т.Т.</i>

Аяқталған дипломдық жоба бөлімдеріне норма бақылаушының қойған қолтаңбасы

Бөлімдер атауы	Кеңесшілер (тегі, аты, әкесінің аты)	Қолтаңба қойылған мерзімі	Қолы
Норма бақылаушы	Ж.Ж.Султанбекова	13.05.19	<i>С.Т.</i>

Ғылыми жетекшісі: *Сримижаева* Примжарова Калияш Куанышевна

Тапсырманы орындайтын білім алушылар: Ардабек Жанел, Жолымбергенова Айнұр.

Күні «13» *05* 2019ж.

Қ.И.Сәтбаев атындағы Қазақ ұлттық зерттеу техникалық университеті,
Э.А.Түркебаев атындағы жобаларды басқару институты
«5B051000 – Мемлекеттік және жергілікті басқару» мамандығының 4
курс студенттері Ардабек Жанел, Жолымбергенова Айнұрлардың
«Тұрғын үй құрылысын реттеу меанизімін жетілдіру (ҚР Астана қаласы
мысалында)» атты тақырыбына жазылған дипломдық жобаға

ШКІР

Қолжетімді тұрғын үй нарығын қалыптастыру процесі бүгінгі күні елдің әлеуметтік-экономикалық саясатының басымдықтарының бірі болып табылады. Оның маңыздылығы тұрғын үй мәселесінің ауырлығына, қалыптасқан тұрғын үй нарығының деформациясына, заманауи жағдайларда алыпсатарлық болып, тұрғын үй бағасының үнемі ұлғаюына, одан әрі халықтың көпшілігіне қол жетімділігін шектеуге байланысты. Тұрғын үй рыногының жұмыс істеуінің тиімді ұйымдастырушылық және экономикалық механизмі бар тұрғындар үшін қолжетімді тұрғын үймен қамтамасыз ету арқылы тұрғын үй саясатын мемлекеттік реттеу қажеттілігі бүгінгі күннің өзекті мәселесі болып табылады.

Тұрғын үй саясатын қалыптастыру және дамыту мемлекеттік, әлеуметтік-экономикалық және саяси маңызы бар мемлекеттің басым міндеттерінің бірі болып қала бермек.

Міне, осы тұрғыдан алғанда авторлардың таңдап алған тақырыбы өзекті деп есептеймін.

Дипломдық жоба кіріспе, үш тараудан, қорытынды және пайдаланылған әдебиет тізімінен тұрады.

Жұмыстың алғашқы бөлімінде, Әлеуметтік-экономикалық саясат жүйесіндегі тұрғын үй құрылысы, Мемлекеттік бағдарламалар, Қазақстандағы тұрғын үй секторын реформалау және қолдау тетіктері, Шет елдегі тұрғын үй құрылысын реттеу тәжірибесі рөлі негіздеріне

зерделеу жасалған, мемлекеттік басқарудың әдістері мен нысандарын жетілдірудің мақсаттары мен бағыттары ерекшеліктерін жіктеп көрсеткен.

Екінші бөлімде Қазақстандағы тұрғын үй секторының әлеуметтік-экономикалық жағдайы, мұндағы қазақстандағы Нұр-Сұлтан қаласында тұрғын үй құрылысының ерекшеліктері сондай-ақ талдау жасалған.

Үшінші бөлімде Мемлекеттік тұрғын үй саясатын іске асыру механизмін жетілдіру, Нұр-Сұлтан қаласындағы тұрғын үй құрылысын реттеу механизмін жетілдіру көрсетілген.

Ардабек Жанел, Жолымбергенова Айнұрлардың дипломдық жобасы өзіне қойылған талаптарды толық орындаған және тақырыпқа сай жазылған деп келе, дипломдық жобаны Мемлекеттік аттестациялық комиссияның алдына қорғауға жіберуге болады деп есептеймін.

Шкір беруші, Ғылыми жетекші

«Бизнес және менеджмент» кафедрасының
э.ғ.к., доцент, ХАА академигі



К.К.Примжарова

Қ.И.Сәтбаев атындағы Қазақ ұлттық зерттеу техникалық университеті,
Э.А.Түркебаев атындағы жобаларды басқару институты
«5 В051000 – Мемлекеттік және жергілікті басқару» мамандығының 4
курс студенттері Ардабек Жанел, Жолымбергенова Айнұрлардың
«Тұрғын үй құрылысын реттеу механизімін жетілдіру (ҚР Астана қаласы
мысалында)» атты тақырыбына жазылған дипломдық жобаға

СЫН-ПІКІР

Тұрғын үй саясатын қалыптастыру және дамыту мемлекеттік, әлеуметтік-экономикалық және саяси маңызы бар мемлекеттің басым міндеттерінің бірі болып қала бермек.

Тұрғын үй секторындағы соңғы жылдардағы реформалар тәжірибесі көрсеткендей, бұл бағытта көп нәрсе жасалуы қажет, тұрғын үйге қолжетімділік мәселесі толығымен шешілмеген. Атап айтқанда, тұрғын үйдің бағасы халықтың көпшілігінің табыстарына қатысты бұрынғысынша жоғары болып отыр, ал тұрғын үй мәселесі бүгінгі күні өзекті болып қала береді.

Ел экономикасын дамытудың негізгі бағыттарының бірі - тұрғын үйді дамыту болып табылады, ол қолжетімді тұрғын үйді қамтамасыз ету үшін мемлекеттің әлеуметтік саясатын іске асырады. Тұрғын үй құрылысы 2050 жылға дейінгі Қазақстанның даму стратегиясының басым бағыттарының бірі болып табылады, ол ұлттық сипаттағы маңызды міндеттердің бірі болып табылады.

Міне, осы тұрғыдан алғанда авторлардың таңдап алған тақырыбы өзекті деп есептеймін.

Дипломдық жоба кіріспе, үш тараудан, қорытынды және пайдаланылған әдебиет тізімінен тұрады.

Жұмыстың алғашқы бөлімінде, Әлеуметтік-экономикалық саясат жүйесіндегі тұрғын үй құрылысы, Мемлекеттік бағдарламалар, Қазақстандағы тұрғын үй секторын реформалау және қолдау тетіктері, Шет елдегі тұрғын үй құрылысын реттеу тәжірибесі рөлі негіздеріне

зерделеу жасалған, мемлекеттік басқарудың әдістері мен нысандарын жетілдірудің мақсаттары мен бағыттары ерекшеліктерін жіктеп көрсеткен.

Екінші бөлімде Қазақстандағы тұрғын үй секторының әлеуметтік-экономикалық жағдайы, мұндағы қазақстандағы Нұр-Сұлтан қаласында тұрғын үй құрылысының ерекшеліктері сондай-ақ талдау жасалған.

Үшінші бөлімде Мемлекеттік тұрғын үй саясатын іске асыру механизмін жетілдіру, Нұр-Сұлтан қаласындағы тұрғын үй құрылысын реттеу механизмін жетілдіру жобасы көрсетілген.

Алайда дипломдық жобада кездесетін қателіктерді айта кетсек, дипломдық жобаның тақырыбы «Тұрғын үй құрылысын реттеу механизмін жетілдіру», бірақ реттеу механизмі көрсетілмеген, дегенмен оны атап өткенді жөн көрдім.

Қорыта келе 4 курс студенттері Ардабек Жанел, Жолымбергенова Айнұрлардың дипломдық жобасы өзіне қойылған талаптарды толық қанағаттандырады және «В-80 жақсы» деген бағаға лайық деп есептей келе оларға, яғни Ардабек Жанелге, Жолымбергенова Айнұрға

«5В090500 – Мемлекеттік және жергілікті басқару» мамандығы бойынша «бакалавр» академиялық дәрежесін беруге болады деп тұжырымдаймын.

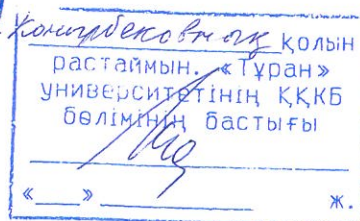
Сын-пікір беруші:

PhD, доцент Туран Университеті



Handwritten signature of M. Zh. Konyrbekov

М.Ж.Конырбеков



Краткий отчет



Университет:	Satbayev University
Название:	диплом Айнур и Жанель.docx
Автор:	Ардабек Жанел, Жолымбергенова Айнұр
Координатор:	Жанат Султанбекова
Дата отчета:	2019-05-06 15:57:58
Коэффициент подобия № 1:	12,9%
Коэффициент подобия № 2:	1,5%
Длина фразы для коэффициента подобия № 2:	25
Количество слов:	11 591
Число знаков:	91 214
Адреса пропущенные при проверке:	
Количество завершенных проверок:	63



К вашему сведению, некоторые слова в этом документе содержат буквы из других алфавитов. Возможно - это попытка скрыть позаимствованный текст. Документ был проверен путем замещения этих букв латинским эквивалентом. Пожалуйста, уделите особое внимание этим частям отчета. Они выделены соответственно.

Количество выделенных слов 23

>>

Самые длинные фрагменты, определенные, как подобные

№	Название, имя автора или адрес гиперссылки (Название базы данных)	Автор	Количество одинаковых слов
1	Мемлекеттік реттеу аймақтарда қолжетімді тұрғын үй нарығын қалыптастыру процесі <i>Satbayev University (И_ЭИБ)</i>	Аманова Асель	80
2	Мемлекеттік реттеу аймақтарда қолжетімді тұрғын үй нарығын қалыптастыру процесі <i>Satbayev University (И_ЭИБ)</i>	Аманова Асель	34
3	URL_ https://otherreferats.allbest.ru/economy/00982624_0.html		33
4	URL_ https://otherreferats.allbest.ru/economy/00982624_0.html		32
5	Кәсіпорынның инвестициялық қызметін жүзеге асыру көздері, әдістері және принциптері <i>M.Aueзов South Kazakhstan State University (Высшая школа Управления и Бизнеса)</i>	Сымбат Бұхарбай	24
6	Кәсіпорынның инвестициялық қызметін жүзеге асыру көздері, әдістері және принциптері	Сымбат Бұхарбай	24

	<i>M.Aueзов South Kazakhstan State University (Высшая школа Управления и Бизнеса)</i>		
7	Мемлекеттік реттеу аймақтарда қолжетімді тұрғын үй нарығын қалыптастыру процесі <i>Satbayev University (И_ЭИБ)</i>	Аманова Асель	20
8	URL_ http://adilet.zakazkaz/docs/P1100000329		19
9	URL_ http://www.cerintssi.ru/structure/science_divisions/lab301.php		18
10	Мемлекеттік реттеу аймақтарда қолжетімді тұрғын үй нарығын қалыптастыру процесі <i>Satbayev University (И_ЭИБ)</i>	Аманова Асель	17

>>

Документы, в которых найдено подобные фрагменты: из RefBooks

1

Не обнаружено каких-либо

заимствований

>>

Документы, содержащие подобные фрагменты: Из домашней базы данных

Документы, выделенные жирным шрифтом, содержат фрагменты потенциального плагиата, то есть превышающие лимит в длине коэффициента подобия № 2

№	Название (Название базы данных)	Автор	Количество одинаковых слов (количество фрагментов)
1	Мемлекеттік реттеу аймақтарда қолжетімді тұрғын үй нарығын қалыптастыру процесі <i>Satbayev University (И_ЭИБ)</i>	Аманова Асель	314 (25)
2	Шымкент қаласы өнімділігі 7 млн. кума метр керамикалық дренаж құбырын өндіретін зауыт <i>Satbayev University (И_АИС)</i>	Әзімбай Сүндет Мұхтарұлы	15 (1)

>>

Документы, содержащие подобные фрагменты: Из внешних баз данных

Документы, выделенные жирным шрифтом, содержат фрагменты потенциального плагиата, то есть превышающие лимит в длине коэффициента подобия № 2

№	Название (Название базы данных)	Автор	Количество одинаковых слов (количество фрагментов)
1	Документ из базы НЭУ 524e969d-0ebc-46d1-8c47-0708c0a80d1d.doc <i>NARXOZ (NEU) (Information Technology Center)</i>	па	56 (11)
2	Кәсіпорынның инвестициялық қызметін жүзеге асыру көздері, әдістері және принциптері <i>M.Aueзов South Kazakhstan State University (Высшая школа Управления и Бизнеса)</i>	Сымбат Бұхарбай	53 (3)
3	Документ из базы НЭУ 524e9b33-1770-4f84-9613-071cc0a80d1d.docx <i>NARXOZ (NEU) (Information Technology Center)</i>	па	33 (5)
4	Документ из базы НЭУ 51d6af05-e644-412b-8fc5-0739c0a80d1d.doc <i>NARXOZ (NEU) (Information Technology Center)</i>	па	26 (4)
5	ТҰРҒЫН ҮЙ НАРЫҒЫНДА ҚАРЖЫЛАНДЫРУ КӨЗІ ЖӘНЕ НЫСАНДАРЫ.docx <i>Kazakh University of Economics, Finance and International Trade (KUEFIT) (ФАКУЛЬТЕТ ПОСЛЕВУЗОВСКОГО ОБРАЗОВАНИЯ)</i>	Болатбек Жандар Айдарұлы	25 (5)
6	Maliyyə və maliyyə institutları kafedrasının bədcə təyinatlı elmi-tədqiqat işi <i>Azerbaijan State University of Economics UNEC Books (Deanery)</i>	2019-cu il	16 (1)
7	Мемлекеттік коммуналдық шаруашылығы сферасын басқару және ұйымдастыруды жетілдіру (Шымкент қаласы мысалында) <i>M.Aueзов South Kazakhstan State University (Высшая школа Управления и Бизнеса)</i>	Каненова ЭФ 16-2к1	15 (2)
8	Банктердің активті операцияларының тиімділігін бағалау және талдау <i>NARXOZ (NEU) (Кафедра Финансы)</i>	Болатбекұлы Р., Жиенбай Ж.	13 (2)
9	«Қазақстандағы ипотекалық тұрғын үй несиелеудің қазіргі жағдайы және даму келешегі» <i>Atyrau State University named after Khalel Dosmukhamedov (Финансы и учет)</i>	Жалмұханова Н.Т.	11 (2)
10	Документ из базы НЭУ 55f2a7cc-9bc8-4b00-8a20-3b31c0a80d1d.docx <i>NARXOZ (NEU) (Information Technology Center)</i>	па	8 (1)
11	ПОВЫШЕНИЕ ЭФФЕКТИВНОСТИ ФУНКЦИОНИРОВАНИЯ ПРЕДПРИЯТИЯ ПУТЕМ ВНЕДРЕНИЯ ИНФОРМАЦИОННЫХ ТЕХНОЛОГИЙ <i>NARXOZ (NEU) (Кафедра Технологии и экология)</i>	Аспысбаев Санжар Айтахынулы	6 (1)



Документы, содержащие подобные фрагменты: Из интернета

Документы, выделенные жирным шрифтом, содержат фрагменты потенциального плагиата, то есть превышающие лимит в длине коэффициента подобия № 2

№	Источник гиперссылки	Количество одинаковых слов (количество фрагментов)
1	URL_ http://adilet.zan.kz/kaz/docs/P1800000372/compare	394 (58)
2	URL_ http://adilet.zan.kz/kaz/docs/P1100000329	87 (10)
3	URL_ http://tkb.sfrynkent.gov.kz/kz/article/14	76 (13)
4	URL_ https://otherreferats.allbest.ru/economy/00982624_0.html	65 (2)
5	URL_ https://grand.ru/kz/prochnost-betona/	44 (7)
6	URL_ http://adilet.zan.kz/kaz/docs/U070000383	32 (4)
7	URL_ http://adilet.zan.kz/kaz/docs/P1200000821	29 (4)
8	URL_ http://adilet.zan.kz/rus/docs/P1600000922/compare	28 (4)
9	URL_ https://referat.bookap.info/work/895001/Sovershenstvovanie_mexanizma_razvitiya_zhilishhnogo	28 (3)
10	URL_ https://ingeo.kz/?p=5992&lang=kz	26 (2)
11	URL_ http://egov.kz/cms/kk/law/list/V04A000339	20 (2)
12	URL_ http://www.cemi.rssi.ru/structure/science_divisions/lab301.php	18 (1)
13	URL_ http://adilet.zan.kz/kaz/docs/V1600013306/compare	17 (2)
14	URL_ https://tengrinews.kz/zakon/pravitelstvo_respubliki_kazahstan_premier_ministr_rk/hozyavstvennaya_deyatelnost/id-P1800000590/	16 (1)
15	URL_ http://alyrau.gov.kz/page/read/313_TOO_Munaj_Servis_LTD.html	13 (1)
16	URL_ http://kk.convdocs.org/docs/index-11864.html?page=5	6 (1)

АҢДАТПА

Қазақстанда тұрғын үй секторының даму деңгейі талаптарды қанағаттандырмайды, оған жүктелген міндеттер толығымен орындалмай отыр, бұл негізінен халықтың өмір сүру сапасының төмендеуіне әсер етеді. Қазақстандықтардың әл-ауқатының артуына қарамастан, оның ақшалай табыстары мен халықтың азаюы тұрғындардың айтарлықтай массасы үшін қолайлы тұрғын үйдің қолжетімділігі бір уақытта тұрғын үй бағасын көтеріп, ескірген тұрғын үй қорын қарқынды түрде зейнетке шығару есебінен арта түсіп қана қоймайды. Мемлекет қабылдаған және тұрғын үйге қоғамның қажеттіліктерін қанағаттандыруға бағытталған шаралар нақты мүмкіндіктерге барабар және тұрғын үй секторында қалыптасқан нақты жағдайды ескеруі тиіс. Бұл мүмкіндіктер мен жағдайлар тұрғындардың тұрғын үй және коммуналдық шаруашылыққа сұранысының төмен деңгейімен, әкімшілік-аумақтық құрылымдардың, қалалар мен ауылдық елді-мекендердің әлеуметтік-экономикалық даму деңгейіндегі елеулі айырмашылықтармен, тұрғын үй қоры мен коммуналдық инфрақұрылымның елеулі тозуы, тұрғын үй мәселесін шешуге бағытталуы мүмкін.

АННОТАЦИЯ

В Казахстане уровень развития жилищного сектора не соответствует требованиям, поставленные задачи не полностью выполнены, что в основном влияет на качество жизни населения. Несмотря на богатство казахстанцев, его денежные доходы и население, ограничивающие доступ к доступному жилью для значительной массы людей, не только повышают цены на жилье, но и увеличивают интенсивный выход на пенсию устаревшего жилья. Меры, принимаемые государством и удовлетворяющие потребности общества в жилье, должны соответствовать реальным возможностям и учитывать реальную ситуацию в жилищном секторе. Эти возможности и условия могут быть адресованы низкому уровню спроса на жилищно-коммунальные услуги, значительным различиям в уровне социально-экономического развития административно-территориальных структур, городов и сельских поселений, значительному износу жилищно-коммунальной инфраструктуры, жилищным проблемам.

ANNOTATION

In Kazakhstan, the level of development of the housing sector does not meet the requirements, the tasks are not fully implemented, which mainly affects the quality of life of the population. Despite the wealth of Kazakhstanis, their cash incomes and the population, restricting access to affordable housing for a large mass of people, not only increase housing prices, but also increase the intensive retirement of obsolete housing.

Measures taken by the state and meeting the needs of society for housing should correspond to the real possibilities and take into account the real situation in the housing sector. These opportunities and conditions can be addressed to a low level of demand for housing and communal services, significant differences in the level of socio-economic development of administrative and territorial structures, cities and rural settlements, significant deterioration of housing and utilities infrastructure problems.

Мазмұны

Кіріспе	1
1. Нарықтағы тұрғын үй құрылысының теориялық аспектілері	3
1.1 Әлеуметтік-экономикалық саясат жүйесіндегі тұрғын үй құрылысы	3
1.2 Мемлекеттік бағдарламалар, Қазақстандағы тұрғын үй секторын реформалау және қолдау тетіктері	8
1.3 Шет елдегі тұрғын үй құрылысын реттеу тәжірибесі	13
2. Қазақстандағы қазіргі заманғы тұрғын үй нарығын талдау	15
2.1 Қазақстандағы тұрғын үй секторының әлеуметтік-экономикалық жағдайы	15
2.2 Нұр-Сұлтан қаласында тұрғын үй құрылысының ерекшеліктері	22
3. Қазақстандағы тұрғын үй құрылысын реттеудегі механизмін жетілдіру	27
3.1 Мемлекеттік тұрғын үй саясатын іске асыру механизмін жетілдіру	27
3.2 Нұр-Сұлтан қаласындағы тұрғын үй құрылысын реттеу механизмін жетілдіру	36
Қорытынды	42
Пайдаланылған әдебиеттер	44

Кіріспе

Диплом тақырыбының өзектілігі. Қолжетімді тұрғын үй нарығын қалыптастыру процесі бүгінгі күні елдің әлеуметтік-экономикалық саясатының басымдықтарының бірі болып табылады. Оның маңыздылығы тұрғын үй мәселесінің ауырлығына, қалыптасқан тұрғын үй нарығының деформациясына, заманауи жағдайларда алыпсатарлық болып, тұрғын үй бағасының үнемі ұлғаюына, одан әрі халықтың көпшілігіне қол жетімділігін шектеуге байланысты. Тұрғын үй рыногының жұмыс істеуінің тиімді ұйымдастырушылық және экономикалық механизмі бар тұрғындар үшін қолжетімді тұрғын үймен қамтамасыз ету арқылы тұрғын үй саясатын мемлекеттік реттеу қажеттілігі бүгінгі күннің өзекті мәселесі болып табылады.

Тұрғын үй саясатын қалыптастыру және дамыту мемлекеттік, әлеуметтік-экономикалық және саяси маңызы бар мемлекеттің басым міндеттерінің бірі болып қала бермек.

Тұрғын үй секторындағы соңғы жылдардағы реформалар тәжірибесі көрсеткендей, бұл бағытта көп нәрсе жасалуы қажет, тұрғын үйге қолжетімділік мәселесі толығымен шешілмеген. Атап айтқанда, тұрғын үйдің бағасы халықтың көпшілігінің табыстарына қатысты бұрынғысынша жоғары болып отыр, ал тұрғын үй мәселесі бүгінгі күні өзекті болып қала береді.

Ел экономикасын дамытудың негізгі бағыттарының бірі - тұрғын үйді дамыту болып табылады, ол қолжетімді тұрғын үйді қамтамасыз ету үшін мемлекеттің әлеуметтік саясатын іске асырады. Тұрғын үй құрылысы 2050 жылға дейінгі Қазақстанның даму стратегиясының басым бағыттарының бірі болып табылады, ол ұлттық сипаттағы маңызды міндеттердің бірі болып табылады.

Халықтың жекелеген сегменттеріне қол жетімді тұрғын үйді қамтамасыз ету үшін Қазақстан Республикасында тұрғын үй құрылысын дамытудың Мемлекеттік бағдарламасын іске асыру әлеуметтік дамудың негізгі бағыттарының бірі болып табылады. Қазақстан Республикасының Президенті Н.Ә.Назарбаев халықтың жыл сайынғы Жолдауында тұрғындарға баспана берудің негізгі бағыттарының біріне үнемі назар аударады. Олар құрылыс индустриясын дамыту, жалға берілетін тұрғын үй кешендерін салу, жерге орналастыру рәсімдерінің ашықтығын қамтамасыз ету және жеке тұрғын үй құрылысын дамытуды ынталандыру сияқты салаларды анықтайды[1].

Қабылданған бағдарлама тұрғын үй құрылысына мемлекеттік қолдаудың үш негізгі бағытын қарастырады: тұрғын үйге тұрғындарды жинау, құрылысты қаржыландыру үшін екінші деңгейлі банктерді қаржыландыру, сондай-ақ коммуналдық қызметтерді салу.

Тұрғын үй құрылысының жағдайы еліміздің экономикалық даму деңгейіне және оның азаматтарының әл-ауқатына байланысты. Халықты қолжетімді сапалы тұрғын үймен қамтамасыз ету халықтың тұрмыс деңгейі мен тұрмыс деңгейін жақсартудың маңызды факторларының бірі екенін ескере отырып,

тұрғын үй құрылысының проблемаларын жан-жақты шешу, тұрғындардың қолжетімді тұрғын үйін қамтамасыз ету қажет.

Қазақстандағы қолжетімді баспана нарығының экономикалық аспектілерін қарау зерттеу тақырыбының өзектілігін анықтады.

Дипломдық жобаның зерттелу дәрежесі. Экономикадағы тұрғын үй саласындағы негізгі көзқарастар шетелдік ғалымдардың еңбектерінде Раковский В.И., Слепухина И.Л., Сагадеева Э.Ф., Залилова З. А., Алпацкая И. Е., Ершов О. Г көрсетіледі.

Қазақстандағы тұрғын үй нарығын тиімді дамытудың теориялық және практикалық аспектілерін зерттеуге Избасарова А., Кошкарбаев К.У., Тойшыбаев А., Муратова Р.А., Булшекбаева Д.Б. және басқалар қатысты.

Зерттеудің мақсаты мен міндеттері. Дипломдық жобаның мақсаты - Қазақстандағы тұрғын үй құрылысының аспектілерін мемлекеттік реттеу және зерттеу.

Дипломдық зерттеулердің мақсаттарына сәйкес келесі **міндеттер** анықталады:

- нарықтағы тұрғын үй құрылысының теориялық аспектілерін зерттеу;
- Қазақстандағы қазіргі заманғы тұрғын үй нарығын талдау;
- Қазақстандағы тұрғын үй құрылысын реттеудегі механизмін жетілдіру;
- Нұр-Сұлтан қаласындағы тұрғын үй құрылысын реттеу механизмін жетілдіру.

Зерттеу объектісі Қазақстан Республикасы, Астана қаласы болып табылады.

Зерттеу пәні – Қазақстан Республикасындағы тұрғын үйді дамытудағы ғылыми әдістер мен экономикалық тәсілдердің жиынтығы.

Жобаның көлемі мен құрылымы. Бұл дипломдық жоба үш тараудан тұрады. Бірінші тарауда тұрғын үй құрылысының теориялық аспектілері мағынасы қарастырылады. Екінші тарауда Қазақстандағы қазіргі заманғы тұрғын үй нарығын талдау сипатталады. Үшінші тарауда Қазақстандағы тұрғын үй құрылысын реттеудегі механизмін жетілдіру қарастырылады.

1. Нарықтағы тұрғын үй құрылысының теориялық аспектілері

1.1 Әлеуметтік-экономикалық саясат жүйесіндегі тұрғын үй құрылысы

Елдегі әлеуметтік-экономикалық трансформацияның маңызды бағыттарының қатарында тұрғын үй секторын реформалау мен дамыту, адам өміріне қажетті жағдай жасау болып табылады.

Профессор Е.В. Егоровтың айтуынша, тұрғын үй - ең алдымен, азаматтардың жеке қажеттіліктерін қанағаттандыру, яғни тауар мен мүлік ретінде, әлеуметтік меншік ретінде қарастырылатын әлеуметтік игілік [2].

Халықтың әлеуметтік және тұрмыстық қажеттіліктерін қанағаттандыруды қамтамасыз ететін әлеуметтік инфрақұрылымның маңызды бөлігі ретінде профессор Е.Н. Жильцов және профессор В. Н. Казаков зерттеді. Тұрғын үйдің рөлі, олардың пікірінше, адамдарға сыртқы жағымсыз табиғи құбылыстардан қорғауды қамтамасыз ету, отбасының, жеке тұлғаның дамуына жағдай жасау және халықтың жалпы мәдени және кәсіби деңгейін көтеру болып табылады [3].

Тұрғын үй шаруашылығының ерекшелігі - ол ұзақ уақытқа созылатын жақсы өнім болып табылады. Тұрғын үйдің өзіндік құнына және бағасына байланысты өзіндік құны тұрғындардың табыстары мен шығындарының теңгерімінде маңызды үлес болып табылады.

«Қолжетімді тұрғын үй» тұжырымдамасын коммерциялық аспектіні тарылту толығымен дұрыс емес Инженерлік желілер мен жабдықтардың шығындары, безендіру және орналастыру, коммуналдық шығындар және т.б. секілді шығындардың басқа тетіктерін ескерместен банктердің ағымдағы пайыздық ставкалары бойынша сатып алу және борыштық қызмет көрсету шығындарының шеңберін қабылдауды шектейді [4].

Тұрғын үй мәселесін шешу екі салаға бөлінеді: сандық және сапалық.

Біріншіден, пәтерлер мен жеке үйлер саны мен үй шаруашылықтарының саны мен құрылымы арасындағы сәйкестікті қамтамасыз ету.

Екіншіден, тұрғын үйдің тұтынушылық қасиеттерін әлеуметтік стандарттарға және оны реттеу шарттарына сәйкестігін қамтамасыз ету. Қоғамның әлеуметтік-экономикалық дамуының қазіргі кезеңінде басты міндет - сандық сәйкестікті қамтамасыз ету. Сапалы сақтауды қамтамасыз ету үдерісі үздіксіз, өйткені тұрғын үйге қойылатын талаптар үнемі өзгеріп отырады, тұрғын үй тұтынудың әлеуметтік стандарттары артып келеді.

Демек, тұрғын үй қорын қайта құру, жаңғырту және жөндеу тек құрылысты толықтыратын қайта жасау әдістерімен ғана емес, сонымен қатар оған балама ретінде қарастырылуы тиіс. Тұрғын үй мәселесін шешуге бөлінген қаражаттың ұтымды пайдаланылуын қамтамасыз ететін ең маңызды фактор - жаңа тұрғын үй құрылысының абсолютизациясын болдырмау және елді мекендердің бәсекеге қабілеттілігі перспективасының өзгеруін ескеру [5].

Сонымен қатар, тұрғын үй бір мезгілде өңірлік экономиканың ең маңызды ресурсын - адами ресурстарды қалыптастыру үшін жағдайлар жасау құралы және әлеуметтік-экономикалық дамудың басты басымдығын жүзеге

асырудың бөлігі ретінде халықтың өмір сүру сапасын жақсарту болып табылады. Мұның бәрі облыстың кешенді әлеуметтік-экономикалық дамуындағы аймақтық тұрғын үй құрылысы және құрылыс саясатының рөлі мен тиісінше, оны жүзеге асырудың тиімді құралдарының маңыздылығын - осы саясатты қалыптастыру мен іске асыру үшін әзірленген теориялық және әдіснамалық негіздердің айрықша маңыздылығын анықтайды.

Өңірлік тұрғын үй құрылысы және құрылыс саясатының экономикалық тиімділігі аясында, ең алдымен, құрылыс индустриясының өзін-өзі айналымын ұлғайту, жалпы алғанда, тұрғын үй құрылысын сүйемелдеу, аймақтық инфрақұрылымды (көлік, байланыс, білім беру және т.б.), облыстық бюджеттің кіріс бөлігінің ұлғаюы және т.б. [6].

Әлеуметтік әсерді талдау өңірлік тұрғын үй саясатын іске асыру бірінші кезекте өмір сүру сапасын жақсартуға ықпал етеді: демографиялық өсу, еңбек ұтқырлығын дамыту және экономикалық белсенді халықты жұмысқа орналастыруға жәрдемдесу.



1-сурет - Тұрғын үй құрылысына қатысушылардың өзара әрекеттесу схемасы
Ескерту: Авторлармен құрастырылған.

Тұрғын үй құрылысы халықтың тұрғын үй қажеттіліктерін қанағаттандыру үшін тұрғын үй құрылысын қамтамасыз ететін шаруашылық субъектілерінің, нысандар мен процестердің ұйымдастырылған жиынтығы ретінде сөйлейтін маңызды әлеуметтік-экономикалық кіші жүйелердің бірі болып табылады. Тұрғын үй құрылысына қатысушылардың өзара әрекеті келесі авторға ұсынылады (сурет 1).

Өңірлік даму стратегиясы елдің модернизациясының белгілі бір кезеңінде мемлекеттің әлеуметтік-экономикалық және саяси бағдарларына байланысты уақыт бойынша өзгеріп отырады. Ағымдағы экономикалық жағдайда тұрғын үй құрылысы экономикалық дағдарыс пен одан кейінгі ұзақ мерзімді дамудан тиімді және әлеуметтік тартымды болуы мүмкін. Тұрғын үй - экономикалық және әлеуметтік функцияларды біріктіретін материалдық тауарлардың бірі.

Тұрғын үй реформасы меншік иелерінің өзін-өзі басқаруға негізделген тұрғын үйдің тұрақты дамуын қамтамасыз етуге және экономиканың жай-күйіне барабар мөлшерде қоғамның тұрғын үй қажеттіліктерін қанағаттандыруға бағытталуы тиіс. Үйдің тұрақты дамуы үйде бар үй шаруашылықтарының қажеттілігін қанағаттандыру үшін жеткілікті көлемде үйді жеткілікті деңгейде жаңғыртуды білдіреді және техникалық тұрғыда қолдаулы тұрғын үй қорын техникалық тұрғыда ұстауын қамтамасыз етеді, ол оны қауіпсіз және тиімді пайдалануға мүмкіндік береді. болашақта. Тұрғын үй - сіздің басыңызға төбесі ғана емес, сонымен қатар үй, пәтер, бөлме және т.б., сондай-ақ, осы тіреулерді, өмір мен тіршілікті қамтамасыз етудің барлық элементтерін пайдалану арқылы қол жетімділік: су және дренаж, электр қуаты, газ және жылу, ақпараттық ресурстар және т.б. [7].

Тауар ретінде тұрғын үй үш маңызды сипаттамамен сипатталады:

Біріншіден, ол адамның негізгі қажеттіліктерінің бірі - сыртқы ортаны қорғауды қанағаттандыруды қамтамасыз етеді. Бұл қажеттілікті жүзеге асыру үшін жағдай жасау - мемлекеттің стратегиялық міндеті. Тұрғын үй мәселесін шешу әлеуметтік-экономикалық дамудың басымдықтарының бірі ретінде танылады.

Екіншіден, үйде тұтыну тек қана өз орнында мүмкін. Бұл тұрғын үй қорын дамыту ұзақ мерзімді негізде жүзеге асырылуы және өнеркәсіптік және ауылшаруашылық өндірісінің орналасуына және елді мекендерді дамытуға байланысты болуы керек дегенді білдіреді [8].

Үшіншіден, үйді құру бір реттік шығындарды талап етеді. Олардың көлемі шамамен 10-20 жылда болатын орташа үй шаруашылығының табыстарымен теңестіріледі. Физикалық зат ретінде оның өмірі үй сатып алу үшін төлейтін бір ұрпақтың өкілдерінен тұратын үй шаруашылығының өмірінен 2-3 есе көп. Үйде тұтыну процесі инерциялық болып табылады. Тұтынудағы өзгерістер дискретті және маңызды қосымша шығындармен байланысты.

Азаматтардың болашақ табыстары есебінен тұрғын үй сатып алуға арналған негізгі қаржы құралдары ипотекалық кредит беру және құрылыс жинақтары болып табылады. Олардың сенімді жұмыс істеуі мемлекетте

белгілі бір экономикалық, институционалдық және құқықтық жағдайлар жасалса ғана мүмкін болады. Олардың ішіндегі ең маңыздысы тұрғын үйге сұраныстың тұрақты өсуі және тұрғын үй нарығындағы үй шаруашылықтарының табысын сатып алу қабілеттілігін арттыру болып табылады.

Тұрғын үй қорын тұрақты дамытудың негізі және, тиісінше, тұрғын үй мәселесін шешу материалдық мүмкіндіктерді құру және оны сақтау үшін тұрақты ынталандыру болып табылады. Бұл жинақ пен инвестициялық ресурстарды тұрғын үй секторына аударуға әкеледі және бұл секторды жеке инвесторлар мен шағын және орта кәсіпорындар үшін тартымды етеді. Сондықтан тұрғын үй секторындағы мемлекеттің басты міндеті - тұрғын үй қорын тиімді және қарқынды дамытуға, оның қоғам мен иелерінің мүддесінде ұтымды әрі тиімді пайдалануға мүмкіндік беретін алғышарттар мен шарттарды қалыптастыру.

Тұрғын үй секторындағы трансформациялар халықтың ұтқырлығына, тұрғылықты жерін еркін өзгертуге жағдай жасауға, тұрғын үй сатып алуға ғана емес, жалдауға және жалға алуға мүмкіндік беруі керек. Бұл үшін әлеуметтік және коммерциялық жалдауға арналған тұрғын үй қорын дамытудың ұзақ мерзімді протекционистік саясатын әзірлеу және енгізу қажет.

Бұл саясат елде ғимараттарды және үй-жайларды осы мақсаттар үшін көбейту үшін қолайлы жағдайлар жасау, дамыған және ашық жалға беру нарығын және қол жетімді әлеуметтік тұрғын үйді білдіреді. Ол құрылыс салушыларға, инвесторларға жерге қолжетімділікпен, инфрақұрылымды қолдауды қамтамасыз етуі керек. Сондай-ақ, жеке капиталды тартуды ынталандыру, үй-жайларды жалдау және әлеуметтік жалдау үшін нақты және қарапайым рәсімдерді қалыптастыру, азаматтардың осы үй-жайларда тіркелуі және үй иелерінің салық төлеуі маңызды.

Қазақстанда тұрғын үй секторының даму деңгейі талаптарды қанағаттандырмайды, оған жүктелген міндеттер толығымен орындалмай отыр, бұл негізінен халықтың өмір сүру сапасының төмендеуіне әсер етеді. Осыған байланысты, тұрғын үй мәселесі елдегі ең өткір әлеуметтік проблемалардың бірі болып қала бермек.

Қазақстандықтардың әл-ауқатының артуына қарамастан, оның ақшалай табыстары мен халықтың азаюы тұрғындардың айтарлықтай массасы үшін қолайлы тұрғын үйдің қолжетімділігі бір уақытта тұрғын үй бағасын көтеріп, ескірген тұрғын үй қорын қарқынды түрде зейнетке шығару есебінен арта түсіп қана қоймайды. инфляция деңгейінен екі есеге жуық.

Мәселені қиындататын теріс факторлар тұрғындардың тұрмыс деңгейінің төмендеуі, қолжетімді бағамен тұрғын үйді жеткізу көлемінің төмендеуі және тұрғын үй құрылысы несие жүйесінің төмендеуі, соның ішінде ипотекалық несиелердің төмендеуі болды.

Профессор Г.У. Казачун айтуы бойынша тұрғын үй мәселесі оған байланысты объективті факторлар болғандықтан, қоғамға тап болады. Ең

алдымен, қалалық тұрғындардың өсуі, оның ішінде ауыл тұрғындарының көші-қонына байланысты. Жаңа әлеуметтік-экономикалық жағдайларда тұрғын үй мәселесін шешу тұрғын үй мәселесін шешудің әртүрлі әдістерімен қоғамның әлеуметтік топтарына нақты стратификациядан бастауы керек [9].

Экономикалық реформа басталған кезде тұрғындардың тұрғын үйді сатып алудың нақты механизмі болмады. Осылайша, тұрғындар қажетті тұрғын үйді қамтамасыз ету мәселелері бойынша дербес шешім қабылдауға тура келді. Азаматтардың өз қаражаттары жеткіліксіз, ал несиелендіру шамалы мөлшерде жүзеге асырылды. Кредиттік ресурстарға қолжетімді көп жағдайда әзірлеушілер болды [10].

Осыған байланысты халыққа тұрғын үй сатып алуға кредит берудің тиісті механизмін құру қажет болды. Тұрғын үй құрылыс жинақтары жүйесін 2000 жылы енгізу мақсатында «Тұрғын үй құрылыс жинақтары туралы» Қазақстан Республикасының Заңы қабылданды. 2003 жылы Қазақстан Республикасының Үкіметі жарғылық капиталға 100% қатысу үлесін қосқан «Қазақстан тұрғын үй құрылыс жинақ банкі» АҚ (бұдан әрі - ҚТҮҚЖБ) құрды.

Тұрғын үй құрылысын дамытудың 2005-2007 және 2008-2010 жылдарға арналған бірқатар мемлекеттік бағдарламалары жүзеге асырылды. 2012 жылы «Қолжетімді баспана-2020» бағдарламасы іске қосылды. Онда тұрғын үй нарығындағы ахуалды жан-жақты жақсартуға және Қазақстан азаматтары үшін тұрғын үй жағдайын жақсартуға бағытталған бірқатар бағыттар бар.

Бірінші бағыт жергілікті атқарушы органдар тарапынан тұрғын үй құрылысын салу және оны халықтың барлық санаттары үшін тұрғын үй қорлары жүйесі арқылы жүзеге асыру, оның ішінде ұзақ мерзімді жалға берілетін тұрғын үйді сатып алу мүмкіндігі. Екіншісі - тұрғын үй құрылысы және оны жас отбасыларға кейіннен сатып алу [11].

1.2 Мемлекеттік бағдарламалар, Қазақстандағы тұрғын үй секторын реформалау және қолдау тетіктері

Қазақстанда жүргізіліп жатқан реформалар республикаға тұрақты экономикалық және әлеуметтік жағдаймен, капитал мен инвестицияларды тарту үшін қолайлы жағдайлар жасау үшін еліміздің позициясын ұстануға мүмкіндік берді.

Құрылыс индустриясы Қазақстан Республикасының экономикасының белсенді дамып келе жатқан салаларының бірі болып табылады және ел мен аймақтардың әлеуметтік-экономикалық дамуына елеулі әсер етеді. Бүгінгі таңда Қазақстан Республикасының жалпы ішкі өніміндегі (бұдан әрі - ЖІӨ) құрылыс индустриясының үлесі 6,2% құрайды. Тұрғын үй секторын дамытуға ерекше көңіл бөлінеді, оның үлесі құрылыстағы ЖІӨ құрылымында 11% құрайды.

2005-2007 жылдарға арналған алғашқы мемлекеттік тұрғын үй құрылысы бағдарламасы бекітілді, оның шеңберінде 2005-2006 жылдар аралығында 11,2 млн. м² тұрғын үй салынады. Осы бағдарлама бойынша коммуналдық тұрғын үйдің жалпы ауданы 394,4 мың м² (4 752 пәтер), оның ішінде 2005 жылы 183,7 мың м² (2 302 пәтер) және 2006 жылы 210,7 мың м² (2450 пәтер) [12].

Дегенмен, қаржы дағдарысы мен қатал құрылысшылар бірнеше жылдар бойы Қазақстанда тұрғын үй салуды тоқтатты. Шын мәнінде, 2008 жылдың соңында басталған үкіметтік инъекциялардан кейін ғана елдегі тұрғын үй құрылысы басталды. Құрылыстарды аяқтау үшін «Самұрық-Қазына» ұлттық қоры құрылды [13].

2010 жылы Қазақстан Республикасы Президентінің 2007 жылғы 20 тамыздағы № 383 Жарлығымен бекітілген 2008-2010 жылдарға арналған Мемлекеттік тұрғын үй құрылысы бағдарламасы аяқталды.

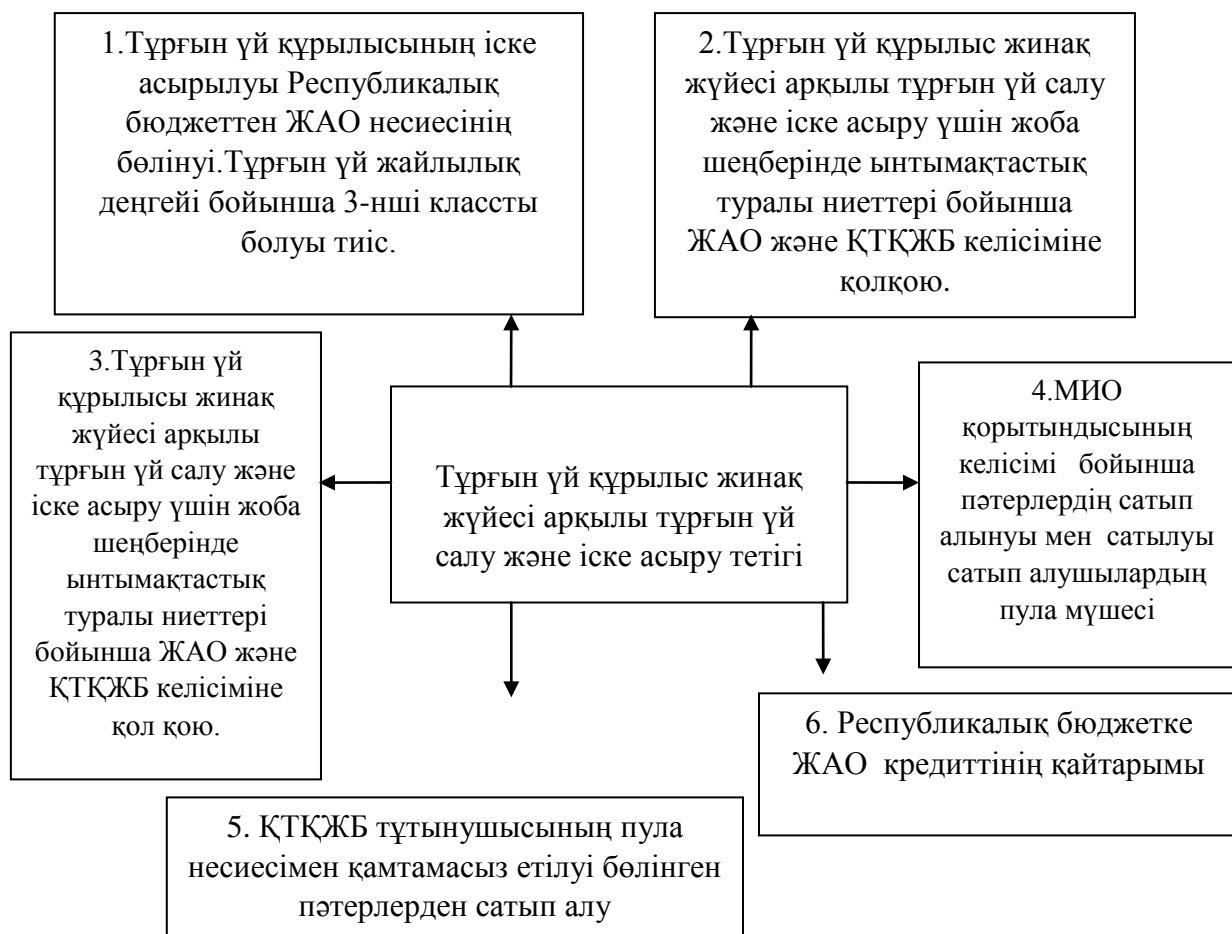
Тұрғын үй құрылысын одан әрі дамыту Қазақстан Республикасы Үкіметінің 2010 жылғы 30 қыркүйектегі № 1004 қаулысымен бекітілген Құрылыс индустриясын дамыту және 2010-2014 жылдарға арналған Қазақстан Республикасының құрылыс материалдары өндірісі бағдарламасында қарастырылған. Бұл бағдарламаның негізгі мақсаты құрылыс индустриясының индустриялық-инновациялық дамуын қамтамасыз ету, және Қазақстан Республикасында құрылыс материалдарының теңгерімді өндірісі. Құрылыс индустриясының тұжырымдамасы – құрылыс индустриясын техникалық реттеу жүйесін реформалау, өңірлерді аумақтық жоспарлауды жақсарту және елді-мекендерді қалалық дамыту, мемлекеттік инвестициялардың қатысуымен құрылыс салуды бағалау жүйесін жетілдіру, өнеркәсіптік және азаматтық құрылысты дамыту.

2008 жылдан бастап тұрғын үй құрылысына жеке инвестициялардың едәуір төмендеуі болды, соның салдарынан дағдарысқа дейінгі кезеңде тұрғын үйдің 87% -дан астамы, соның ішінде жеке тұрғын үй құрылысы 60% -ға дейін салынған.

Тұрғын үй құрылысын мемлекеттік қолдау шаралары жалғастырылды. Мемлекеттік тұрғын үй қорын сақтау үшін тұрғын үй құрылысы жинақ жүйесінің әлеуеті кеңінен қолданылды, инженерлік-коммуникациялық инфрақұрылымды салу, сондай-ақ тұрғын үй құрылысына жеке инвестицияларды одан әрі тарту жалғастырылды [14].

Осы мақсаттарды іске асыру үшін 2011-2014 жылдарға арналған Тұрғын үй құрылысы бағдарламасы енгізілді, ол тұрғын үй құрылысын ынталандыру тетіктерін (тұрғын үй құрылысын дамыту, тұрғын үй құрылысын дамытудың инженерлік-коммуникациялық инфрақұрылымы және т.б.) халықтың кең ауқымына тұрғын үйге қол жетімділікті арттыру үшін көрсетеді.

Үкіметтің дағдарысқа қарсы шараларын іске асыру 2010 жылы тұрғын үй құрылысының төмендеуіне жол бермеуге және оны 2009 жылы қол жеткізілген деңгейде ұстауға мүмкіндік берді. Осылайша, 2010 жылы тұрғын үйді пайдалануға беру жоспары 103% орындалды және іс жүзінде 6,4 млн. Шаршы метрді құрады немесе өткен жылмен салыстырғанда 100,1%. 2011 жылы құрылыс көлемі шамамен 6,0 млн. шаршы метрді құрайды. қаржыландырудың барлық көздерінен тұрғын үйді метр, оның ішінде 494 мың шаршы метр. республикалық бюджеттен қаражат есебінен мемлекеттік тұрғын үйдің метрлері және шамамен 2,3 млн шаршы метр. мемлекеттік қолдау есебінен аяқталатын акционерлердің қатысуымен тұрғын үйдің метрлері болды.



2 сурет - Тұрғын үй құрылыс жинақ жүйесі арқылы тұрғын үй салу және сату механизмі
Ескерту: Авторлармен құрастырылған.

Осы тетікті құру нақты іс-шаралар жүйесі арқылы жүзеге асырылуы тиіс:

а) жергілікті атқарушы органдардың (ЖАО) мен тұрғын үй құрылыс жинақ жүйесінің қатысуымен құрылыс және тұрғын үй сату;

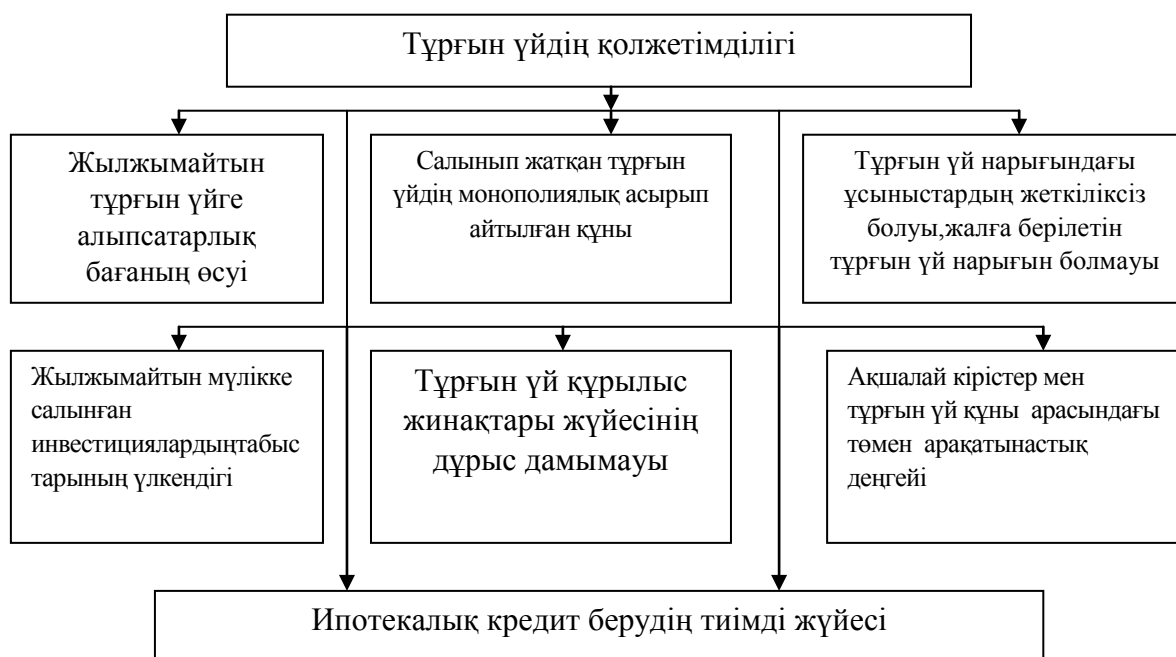
б) Екінші деңгейдегі банктерді қорландыру, атап айтқанда: депозиттік қаржыландыру жүйесі арқылы ипотекадан кейін, депозиттік қаржыландыру жүйесі арқылы үлестермен кейін сату, тұрғын үй схемасын іске асыру, тұрғын үй құрылыс жинақ жүйесі арқылы жеке инвестициялардың қатысуымен салынған, тұрғын үй құрылысының көлемін ұлғайту үшін қосымша ынталандырулар жасаумен қолжетімділікті арттырудың басқа жолдары.

Тұрғын үйдің қолжетімділігі күрделі көп қырлы индикатор болып табылады, ол тұрғын үй саласындағы нарықтық реформаларды, олардың әлеуметтік бағыттылығын ғана көрсетпейді, сонымен қатар қоғамдағы жалпы ағымдық әлеуметтік - экономикалық ағыммен, олардың табыстылығымен байланысты, халықтың тұрғын үй нарығындағы мінез құлқы, оны күтуі, мемлекеттік және коммерциялық институттарға сенім дәрежесі ескеріледі. Тұрғындарды қолжетімді тұрғын үймен қамтамасыз ету тұрақтылық атмосферасын құру үшін маңызды фактор болып табылады, өйткені жылжымайтын мүлігі бар адам, құқыққа қарсы әрекет немесе басқа адамның құқығын бұзуы мүмкін әрекет жасамас бұрын ойланады [15].

Қазақстанның Президенті Н.Назарбаев жыл сайынғы ел халқына жолдайтын жолдауларында, үнемі негізгі бағыттарының бірі ретінде халықты тұрғын үймен қамтамасыз ету мәселелерін қарастырады. Президент 2008 жылғы жолдауында келесі бағыттары атап өтті: тұрғын үйдің қолжетімділігі мен сапасы; мемлекеттік қызметкерлерге және бюджеттік саланың жұмысшыларына тұрғын үй құрылысы жинақ ақшасының алдын ала тұрғын үй қарыздары бойынша пайыздық ставкасының жылдық мөлшері 4 пайыздан аспайтын жүйе арқылы беру; жалға берілетін тұрғын үй құрылысына назар салу; құрылыс компанияларының қызметінің ашықтығын қамтамасыз ету және саладағы бәсекелестікті арттыру дәрежесін күшейту; тұрғын үй құрылысы үлескерлерінің құқықтарын қорғау; жеке тұрғын үй құрылысын ынталандыру мақсатында жер учаскелерін беру және ресімдеу ережесін жеңілдету; жеке тұрғын үй құрылысы қымбат емес және экологиялық технологияларын игеру; шет елдердегі озық тәжірибелерін кеңінен қолдану керек [16].

Көптеген қазақстандық отбасылар үшін тұрғын үй жағдайларын жақсарту қажеттілігі маңызды проблема болып табылады. Мемлекет халқының 70% - ға жуығы тұрғын үй жағдайын жақсартуға мұқтаж. Алайда тұрғын үй құрылысының жеткіліксіз көлемі, тұрғын үйге жыл сайынғы бағаның өсуі, мердігерлік құрылыстың нормативтік құрылыстан нақты мерзімінің асып кетуінің байқалуы, құрылыстағы өндіріс қорларының әбден тозуы және

көптеген басқа да мәселелер қолжетімді тұрғын үй нарығын қалыптастыру проблема ретінде жағдайын анықтайды. Елімізде қолжетімді тұрғын үй нарығын қалыптастыруда көп кедергі келтіретін проблемалар анықталды[17]. Жүргізілген зерттеулер республика бойынша тұрғын үйдің қолжетімділігін тежейтін негізгі себептерді айқындауға мүмкіндік берді: тұрғын үйдің қайталама нарықтағы алып-сатарлық құнының өсуі; салынып жатқан тұрғын үйдің монополиялық асырып айтылған құны; жылжымайтын мүлікке салынған инвестициялардың табыстарының үлкендігі; ақшалай кірістер мен тұрғын үй құны арасындағы төмен арақатынастық деңгейі; ипотекалық кредит берудің тиімсіз жүйесі; тұрғын үй құрылыс жинақ жүйесінің тәуелсіздігі; тұрғын үй нарығындағы ұсыныстардың жеткіліксіз болуы; жалға берілетін тұрғын үй нарығын болмауы (сур. 3).



3 сурет - Қазақстандағы тұрғын үйдің қолжетімділігін ұстап тұрған факторлар
Ескерту: Авторлармен құрастырылған.

Тұрғын үй (қолжетімді) салу тиімділігін бағалау кезінде жалпыға белгілі халықаралық практикадағы критериларды пайдалану қажет, атап айтқанда тұрғын үй құрылысындағы таза ағымдағы жобаның құнын, ішкі нормасы, инвестициялардың, индекстің, рентабельділіктің (пайдалылық) табыстарының ішкі нормасы, сондай-ақ тұрғын үй салу жобасының дисконтталған өзін-өзі ақтау кезеңі.

2014 жылдың соңында Қазақстан Республикасының Президенті Н.Ә.Назарбаев өзінің Жаңа жыл алдында сөйлеген сөзінде елдің инфрақұрылымын және әл-ауқатын жақсарту мақсатында ұлттық экономиканың қайта бағдарлануын жариялады. «Қолжетімді баспана-2020» бағдарламасы халықтың жас сегменттерінің тұрғын үй мәселелерін шешуге жауапты болды[18].

Жастарға тұрғын үй бағдарламасының шарттары бірнеше рет өзгерді:

1. 2015-2016 жылдары «Жас отбасы» бағдарламасының шарттары бойынша 29 жасқа толмаған балалары бар (жалғыз басты отбасылар) ерлі-зайыптылар кейіннен сатып алу шарттарында пәтер жалдай алады. Сонымен қатар, қарыз алушыларға пайыздық мөлшерлеме берілді және алдын-ала төлеуді талап етпеді.

2. 2017 жылы «Нұрлы жер» бірыңғай мемлекеттік тұрғын үй бағдарламасы іске асырыла бастады. Оған қатысу және жас отбасыларға баруға болады.

«Жас отбасы» мемлекеттік бағдарламасы 2020 жылға дейін жасалды. Бірақ үкіметтің өзгертілген нұсқауларына байланысты 2017 жылдан бастап осы бағдарлама бойынша жаңа тұрғын үй салынбайды. Операторлар өз міндеттерін орындаған кезеңде кепілдік берілген тұрғын үйді толтырады.

2017 жылдан бастап кез-келген қарыз алушы «Нұрлы жер» тұрғын үй бағдарламасының жалғыз тиімді жұмысына қатыса алады. «Нұрлы жер» мемлекеттік бағдарламасы 2020 жылға дейін өңірлерді дамыту бағдарламасы бойынша іске қосылған тұрғын үй құрылысы жобаларын іске асыруды аяқтайды.

Құжаттарға жекешелендіруге құқысыз «Нұрлыжер» мемлекеттік тұрғын үй бағдарламасы бойынша коммуналдық тұрғын үй қорынан тұрғын үйге мұқтаж болып отырған кезек күттірмелі тізім берілуі мүмкін [19].

Бағдарлама шарттарына сәйкес коммуналдық тұрғын үй қорынан тұрғын үйге мұқтаж азаматтар Мүгедектер мен Ұлы Отан соғысына қатысқан мүгедектер, мүгедектер мен Ұлы Отан соғысының қатысушыларына теңестірілген тұлғалар, 1 және 2 топтағы мүмкіндіктері шектеулі адамдар, мүгедектігі бар немесе отбасын тәрбиелейтін отбасылар.

Табиғи және техногенді төтенше жағдайлар, көп балалы отбасылар, жеке тұлғалардың отбасылары, сондай-ақ кейбір созылмалы аурулардың ауыр түрлерімен ауыратын адамдар, зейнеткерлер, жетім балалар мен ата-анасының қамқорлығынсыз қалған балалар, оралмандар, мемлекеттік немесе қоғамдық міндеттерін атқару кезінде қаза тапқандар (қаза тапқандар), әскери қызметті, ғарышқа ұшуды әзірлеуге немесе жүзеге асыруға, адам өмірін құтқаруға, отбасылар.

Қазақстан Республикасының Үкіметі 2016 жылғы 31 желтоқсандағы № 922 жарлығымен «Нұрлы жер» тұрғын үй бағдарламасы бекітілді, ол тұрғын үйді қолдаудың жаңа тетіктерін біріктіреді және бұрын қабылданған мемлекеттік және салалық бағдарламаларға сәйкес жүзеге асырылады

1.3. Шет елдегі тұрғын үй құрылысын реттеу тәжірибесі

Құрылысты ұйымдастырудағы маңызды мәселе - тапсырыс берушінің және оның функцияларын орындайтын рөлі. Англия, Финляндия және Швецияда клиенттің өкілі жиі сәулетші болып табылады. Құрылысқа қажетті мамандарды таңдап, құрылыстың алдын-ала құнын анықтайды, қосалқы мердігерлік жұмыстарды жүргізеді, қажетті мәліметтерді жинайды. Сәулетші олармен бірге аукционға қатысудың орындылығын, аукционға дейінгі және кейінгі жұмыс бағдарламаларын, жұмыс істеудің экономикалық әдістерін және құрылыстың ұзақтығын қысқартуды анықтайтын шартты жасасу үшін құжаттарды дайындайды.

АҚШ-та тапсырыс беруші бағаларды, инженерлерді, экономисттерді, келісім-шарт менеджерлерін және лауазымды тұлғаларды қамтуы мүмкін топты жасайды. Содан кейін олар барлық құрылысқа қажетті құжаттар мен схемаларын әзірлейді. Келіп түскен материалдардың негізінде келісімшарт бойынша менеджер мердігер компаниялармен жұмысты бастайды. Құрылыс фирмаларында ірі ғылыми зертханалар ұйымдастырылып, тіпті институттар, ғалымдар фирманың штаттарына белсенді қатысады. Бұл жағдайда «клиент» ұғымының орнына «девелопер» тұжырымдамасы пайдаланылады, оның функциялары сайтты сатып алу, қаржыландыру, құрылыс және тұрғын үйді сатуды қамтиды. Әзірлеуші мердігерлерді және қосалқы мердігерлерді тарта алады.

Германияда жұмыстарды өндіру тапсырысын бас мердігер қабылдайды, ол өз кезегінде тапсырыстарды мамандандырылған фирмаларға таратады және құрылыстың мерзіміне және сапасына жауапты болады.

Халықты тұрғын үймен қамтамасыз етудің әлемдік тәжірибесін ескере отырып, осы елде тұрғын үй несиелерін іс жүзінде дамыту мен ұйымдастырудың саяси, экономикалық және заңға бөлінетін бірқатар факторларға әсерін тигізетінін ескеру қажет. Бұл факторлар бүкіл әлемде тұрғын үй заемдарын ұйымдастырудың ондаған сорттары мен нұсқаларын қалыптастыруға негіз болды. Бұл айтылғандарды ескере отырып, тұрғын үй секторына инвестициялау технологиясы үш негізгі принципке негізделеді: шартты жинақ, ипотекалық кредит беру және мемлекеттік қолдау. Әрине, бұл қағидаларды іске асырудың нақты механизмдері өте өзгеше болуы мүмкін. Мысалы, шартты үнемдеудің әртүрлі үлгілері Батыс Еуропа елдерінде кеңінен қолданылады. АҚШ-та тұрғын үй құрылысына инвестиция салудың ипотекалық үлгісі басым.

Өткен ғасырдан бері Ұлыбританияда құрылыс қоғамдары жүйесі сәтті жұмыс істеп келеді. Олардың жұмыс істеу механизмі немістердің қызметіне біршама ұқсас, бірақ тұрғын үй несиесін алу үшін құрылыс қоғамына үлес қосушы болудың қажеті жоқ. Соңғы жылдары Ұлыбританиядағы банктік заңнаманы ырықтандыру нәтижесінде осы қоғамдардың функциялары коммерциялық банктердің функцияларына жақындады. Аталған құрылымдардың бәсекелестігі олардың жинақталуына және кредиттеу

мөлшерлемесін төмендетуге алып келеді. Бұдан басқа, қоғамдардың қызметі сақтандыру компанияларымен тығыз байланысты. Сақтандыру қызметтері ипотекалық кредиттеудің бірыңғай механизміне енгізілген.

Бірқатар шет елдерде мүлікті сатып алу үшін азаматтардың, әсіресе, жас отбасылардың қолдауына ие екендігін атап өткен жөн. Финляндияда осыған байланысты мынадай шаралар қабылданды: жеке және заңды тұлғалардың салық салуының барлық түрлері жалпы 32% шектелді; парламент жас отбасыларға жылдық 20% -дан 20 жылға дейін пәтерлерді жылына 3% сатып алу үшін банктік несиелік ставкаларын белгіледі; жас отбасыларға сатып алған пәтерлерге 25-50% -ға (туылған балалар санына байланысты) ақы азайды[20].

Мемлекеттің инвестициялық үдерісіне қатысқаны туралы Л.В. Донцова «дамыған нарықтық» экономикасы бар елдерде, мемлекет инвестициялық қызметті реттеу үдерісінде бір мезгілде бірнеше функцияларды қабылдайды. Бірінші функция - жеке бизнес-инвестициялардың жалпы сомасын реттеу (ынталандыру немесе шектеу) болып табылады.

Екінші функция - несиелік және салық жеңілдіктері, мысалы, инвестициялық несиені пайдалану арқылы белгілі бір кәсіпорындарға, салалар мен қызмет салаларына инвестицияларды таңдап, алға жылжыту.

Үшінші функция - бұл инвестициялық процесте тікелей әкімшілік араласу[21]

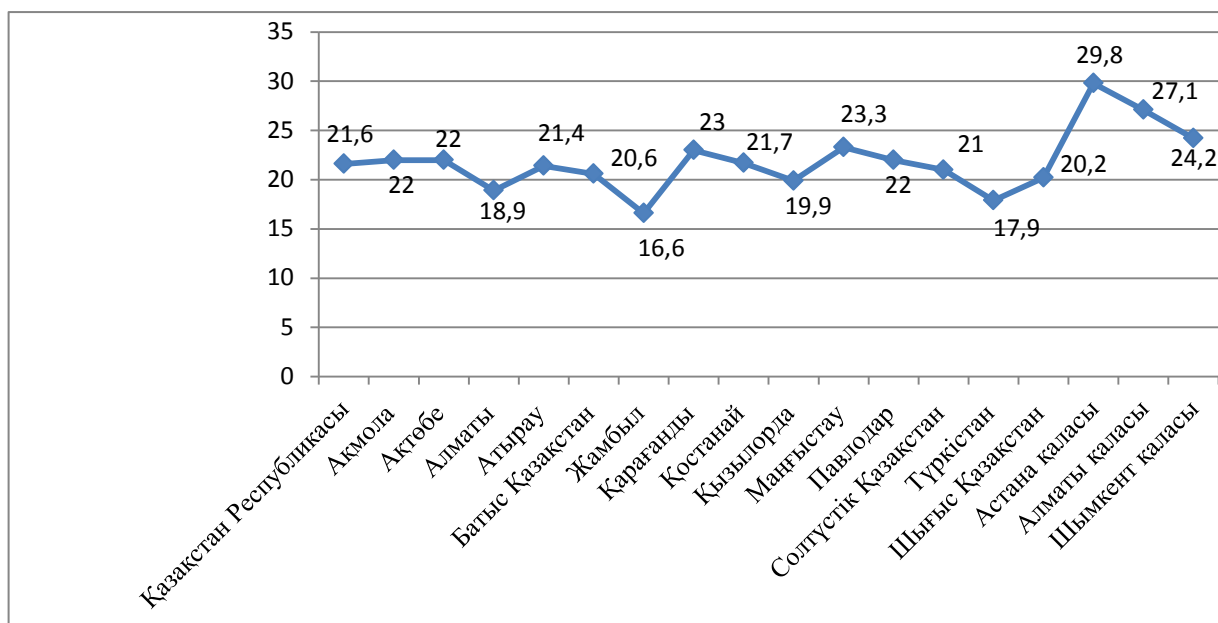
2. Қазақстандағы қазіргі заманғы тұрғын үй нарығын талдау

2.1 Қазақстанда тұрғын үй нарығының әлеуметтік - экономикалық жұмыс істеу шарты

Көптеген қазақстандық отбасылардың өмір сүру жағдайларын жақсарту қажеттілігі - бұл өзекті мәселе. Республика халқының 70%-ы тұрмыс жағдайын жақсартуды қажет етеді. Алайда тұрғын үй құрылысының жеткіліксіздігі, тұрғын үй жылжымайтын мүліктің бағасының жыл сайынғы өсуі, келісімшарт бойынша құрылыс жұмыстарының нақты шарттарын қадағалаудан артық сақтау, өндірістегі өндірістік активтердің елеулі тозуы, сондай-ақ басқа да көптеген мәселелер проблемалы мәселе ретінде қол жетімді тұрғын үй нарығын қалыптастырудағы жағдайды анықтайды.

Ел қолжетімді тұрғын үй нарығын қалыптастыруға кедергі келтіретін көптеген мәселелерді анықтады. Зерттеулерге сәйкес елде тұрғын үйдің қолжетімділігіне кедергі келтіретін негізгі себептер: екінші нарықтағы тұрғын үй құнының алыпсатарлық өсуі; құрылыста монополиялық маңызы жоғары үй; жылжымайтын мүлікке салынатын инвестициялардың жоғары қайтарымы; ақшалай табыстың деңгейі мен тұрғын үй құнын төмен корреляциялау; ипотекалық кредит берудің тиімсіз жүйесі; тұрғын үй құрылысы жинақ жүйесінің жеткіліксіз дамуы; тұрғын үй нарығында жеткіліксіз жабдықтау; жалдамалы тұрғын үй нарығының болмауы.

Қазіргі уақытта Қазақстанда шұғыл шешімдерді талап ететін көптеген әлеуметтік маңызды проблемалар бар, олардың біреуі тұрғындарды тұрғын үймен қамтамасыз ету болып табылады.



4 Сурет - ҚР тұратын бір адамға шаққандағы тұрғын үймен қамтамасыз етілуі, кв. м 2017 ж.

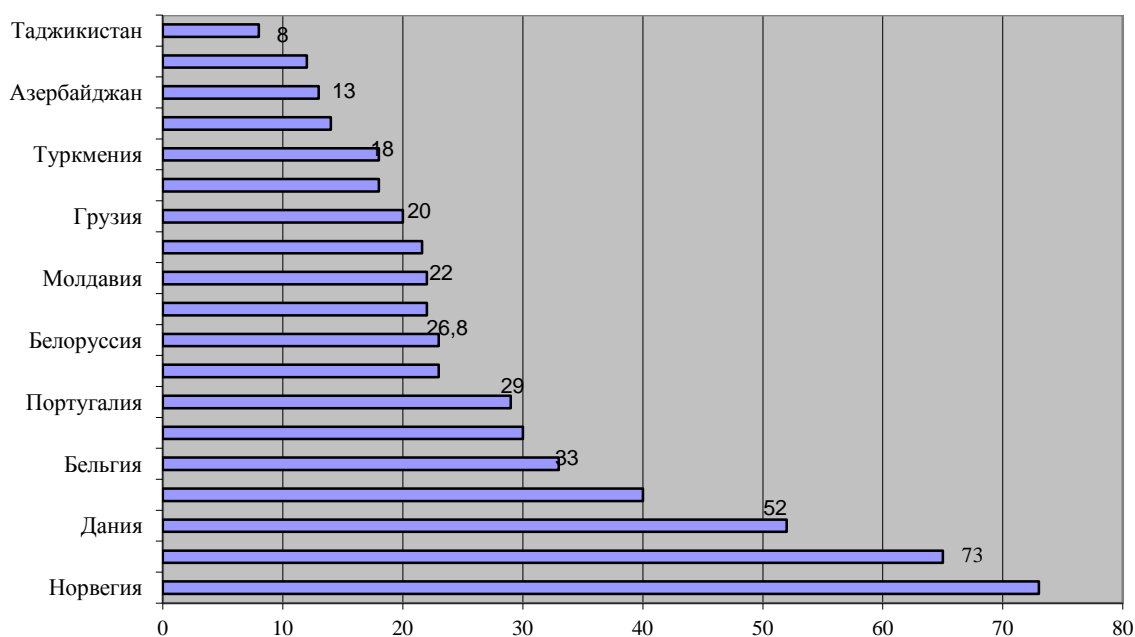
Ескерту:[22]Авторларменқұрастырылған.

4 суретте Қазақстан Республикасының өңірлерінде 2017 жылы тұрғындарды тұрғын үймен қамтамасыз ету туралы мәліметтер көрсетілген. Бұл көрсеткіштен көрініп тұрғандай, республикалық маңызы бар үш қала: Астана (29,8 шаршы метр), Алматы (27,1 шаршы метр), Шымкент (24,2 (16,6 шаршы м), Түркістан (17,9 шаршы м), Алматы облысы (18,9 шаршы м).

Екінші жағынан, бұл жеткіліксіз. БҰҰ-ның әлеуметтік стандарттарына сәйкес, ел тұрғындарының әрқайсысына кемінде 30 шаршы метр тұрғын үй салынуы керек, ал Қазақстанда жыл басынан бері бұл көрсеткіш 21,6 шаршы метрді құрады, бұл 2016 жылға қарағанда 0,2 пайызға артық, өсу қарқыны өте төмен.

Шетелдік тұрғын үй құрылысы мекемелерінің дамуы туралы төмендегідей фактілер бар. Қолжетімді баспана нарығын бағалауда ең маңыздысы - 1 м² тұрғынға тұрғын үй беру сияқты сандық экономикалық көрсеткіштің мәні (5-сурет).

Келтірілген талдаудан 1 адамға ең үлкен тұрғын үйді Норвегия (73 м²) және Тәжікстандағы ең кіші (8 м²) тұрғын үймен қамтамасыз етілген. Деректерге сүйенсек, Қазақстандағы адам басына шаққандағы тұрғын үйдің өсу әлеуеті өте жоғары, тіпті ТМД елдерімен деректермен салыстыру жағдайында. Мемлекет тұрғындарды дамыту проблемаларын жан-жақты шешу, тұрғындардың тұрғын үйге қол жетімділігін қамтамасыз ету үшін қолайлы жағдайлар жасайды.



5-сурет - Халықпен тұрғын үймен қамтамасыз ету (шаршы метр адам) 2017 жылға қарай (2014 ж. бойынша%-бен)

Ескерту : [22]Авторлармен құрастырылған.

Қазақстанның соңғы 10 жылдағы халқы жылына 1,5% мөлшерінде өсіп отырады, ал қалалардың халқы жылына 2,4% мөлшерінде өседі, яғни урбанизация процесі белсенді. Болашақта урбанизация үрдісі жалғасады, және

2025 жылға қарай Қазақстан халқының 60% қалаларда өмір сүреді. Осының бәрі, әрине, тұрғын үйге деген сұранысты жаратады.

Кестеде Қазақстан тұрғындарына тұрғын үй беру қарастырылған. Кестеден көріп отырғанымыздай - 2015 жылдан бастап бір адамға тұрғын үймен қамтамасыз ету мөлшерінің жыл сайынғы өсуі байқалады (1 кесте).

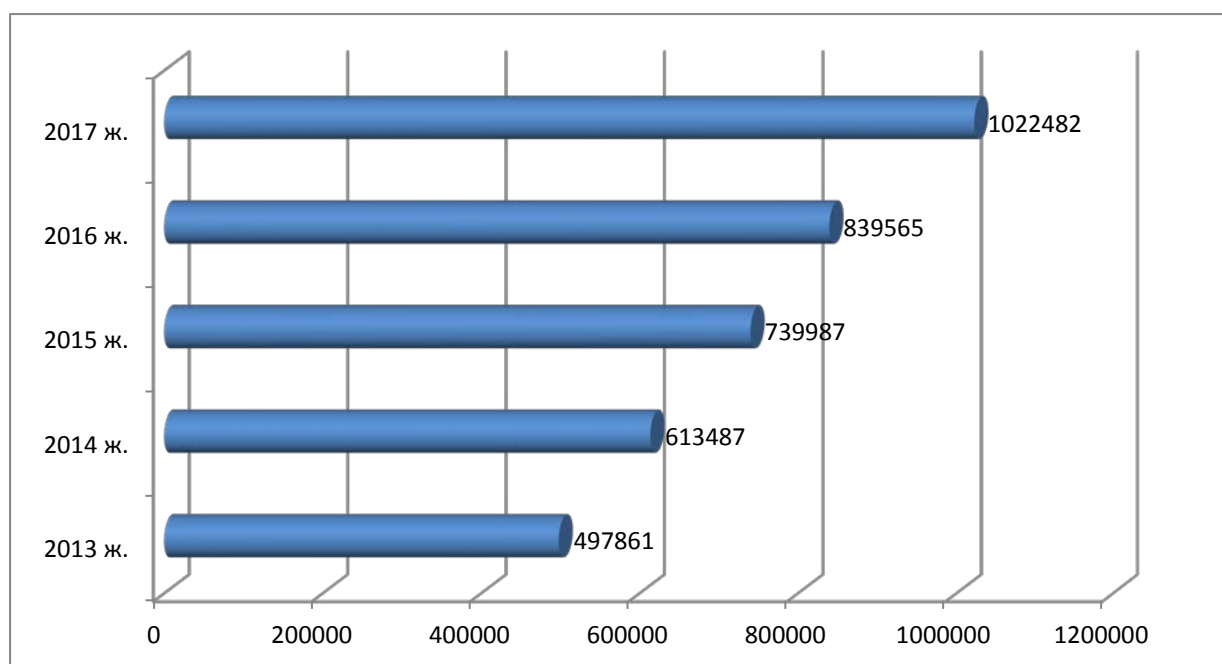
1 Кесте – ҚР тұратын бір адамға шаққандағы тұрғын үймен қамтамасыз етілуі

	2015	2016	2017
Тұратын бір адамға шаққандағы тұрғын үймен қамтамасыз етілуі, кв. м	21,0	21,4	21,6
оның ішінде:			
қалалық елді мекендер	23,5	24,0	24,2
ауылдық елді мекендер	17,8	18,0	18,2
Ескерту : [22]Авторлармен құрастырылған.			

Қалалар өз шекараларын кеңейтіп, инфрақұрылымды дамытып, көбірек адамдар мен инвестициялар тартуда. Экономикалық өркендеу аймақтарында және елдерде урбанизация аз дамыған елдерден жоғары.

Сондықтан урбанизацияның деңгейі халықтың әл-ауқаты мен елдің инфрақұрылымын дамыту туралы айтады деп санауға болады. БҰҰ болжамы бойынша, 2050 жылға қарай әлемдегі қалалық тұрғындардың үлесі 60% -ға дейін өседі.

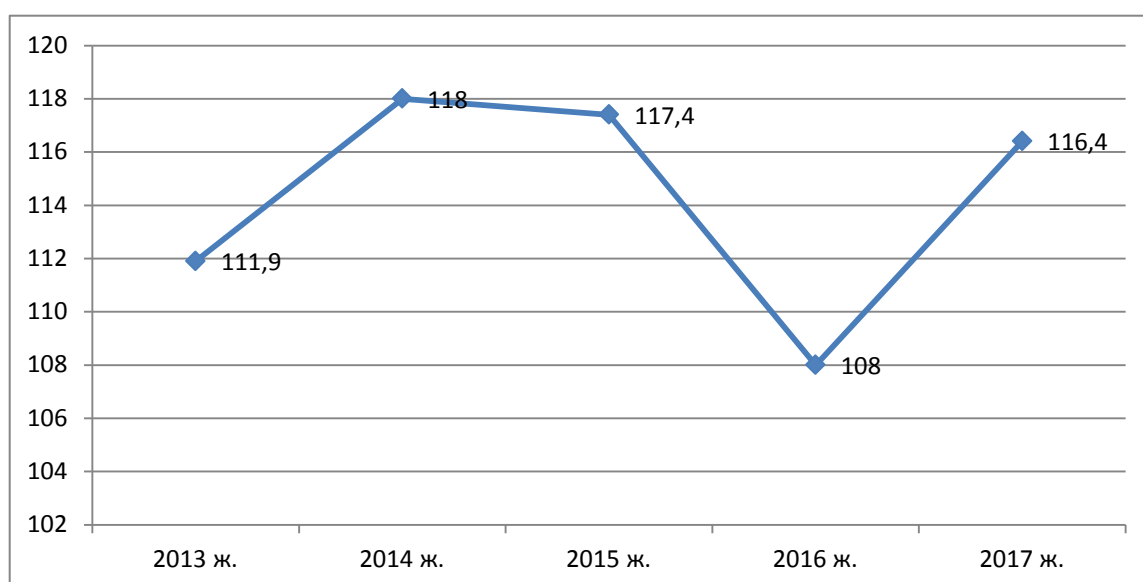
2013 жылдан бастап Қазақстан Республикасының тұрғын үй құрылысына салынған инвестициялар біртіндеп артып келеді. 2017 жылы 2013 жылмен салыстырғанда тұрғын үй құрылысына салынған инвестициялар екі есе артып, 102282 миллион теңгені құрады (сурет 6).



6 Сурет – ҚР тұрғын үй құрылысына салынған инвестициялар, млн. Тенге

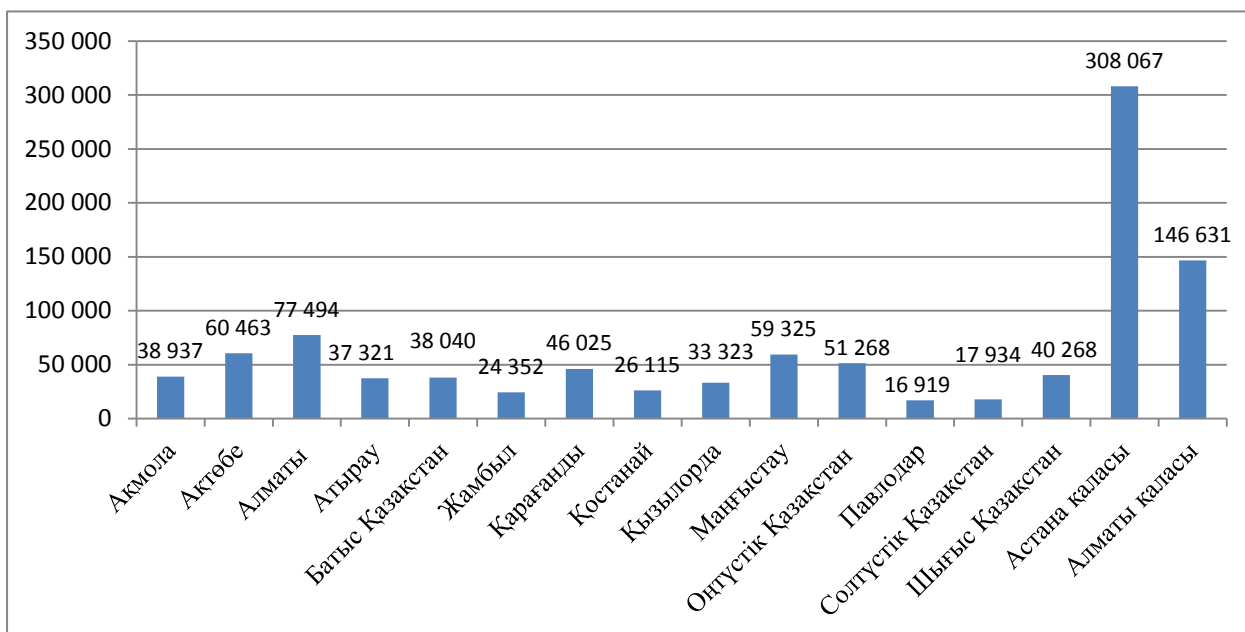
Ескерту : Авторлармен құрастырылған.

7 суретте тұрғын үй құрылысына салынған инвестиция көрсеткіштері көрсетілген. Тұтастай алғанда, қаралып отырған кезеңде тұрғын үй құрылысына салынатын инвестициялардың көрсеткіштері үнемі өсіп, 2016 жылмен салыстырғанда 108%-ға дейін инвестициялардың айтарлықтай төмендеуі байқалады.



7 Сурет - ҚР тұрғын үй құрылысына салынған инвестициялардың көлемдік индексі, %
Ескерту : Авторлармен құрастырылған.

Облыстық тұрғыда Астана қ. (308,067 млн. теңге) және Алматы қаласына (146631 млн. теңге) тұрғын үй құрылысына салынған инвестициялардың артуы байқалды. Тұрғын үй құрылысына салынған инвестициялардың төмен деңгейі Павлодарда (16919 млн.теңге), Солтүстік Қазақстан облысында (17934 млн.теңге) (8 сурет).



8 Сурет - ҚР тұрғын үй құрылысына салынған инвестициялар, млн. Тенге
Ескерту : Авторлармен құрастырылған.

2 кестеде Қазақстан Республикасында тұрғын үй құрылысына инвестицияларды қаржыландыру көздері көрсетілген. 2017 жылы 2013 жылмен салыстырғанда тұрғын үйді инвестициялау 2 есе өсті. 2017 жылы, сондай-ақ 2013 жылы Қазақстанда тұрғын үй құрылысын қаржыландырудың негізгі көздері: жеке меншікті қаражат 711283 (70%), жергілікті бюджет 101 642 (10%), республикалық бюджет 79 222 (7,5%), басқа қарыз қаражаттары 101 490 (9,9%).

2 Кесте - ҚР тұрғын үй құрылысына салынған инвестициялардың қаржыландыру көздері, млн. Тенге

	2013	2014	2015	2016	2017
Барлығы	497 861	613 487	739 987	839 565	1 022 482
соның ішінде қаражаттар есебінен:					
мемлекеттік бюджет	108 312	130 088	116 678	109 812	180 864
соның ішінде					
республикалық бюджет	73 199	86 391	81 447	54 180	79 222
жергілікті бюджет	35 113	43 697	35 231	55 632	101 642
жеке меншік	285 839	322 757	483 802	610 068	711 283
банктердің кредиттері	50 023	55 851	60 834	59 515	28 845
олардан:					
шетелдік банктердің кредиттері	660	537	-	-	-
басқа да қарыз қаражаттары	53 687	104 791	78 673	60 171	101 490
олардан:					

резидент еместердің қарыз қаражаты	79	1 112	789	-	-
Ескерту :Авторлармен құрастырылған.					

Қолжетімді қаржылық қолдаудың арқасында тұрғын үй құрылысы 12,5 млн. Шаршы метр рекордтық деңгейге жетті. Кредиттік жүйенің басты қозғаушы күші халыққа тұрғындардың өмір сүру жағдайларын жақсарту үшін несие беру болып табылады. Осылайша, үйде берілген несиелердің көлемі өткен жылдың ұқсас кезеңімен салыстырғанда 18,9%-ға өсті.

2018 жылғы желтоқсанда 2017 жылғы желтоқсанмен салыстырғанда ипотекалық несие көлемі 28,5%-ға артып, 1,3 трлн. теңгеге жетті. Елдің өңірлерінде осы кезең ішінде 5 аймақ: Алматы (+ 44,2%), Қостанай (+ 28,5%), Нұр-Сұлтан (+ 27%) және Батыс Қазақстан (+ 22,5%) көрсетті.

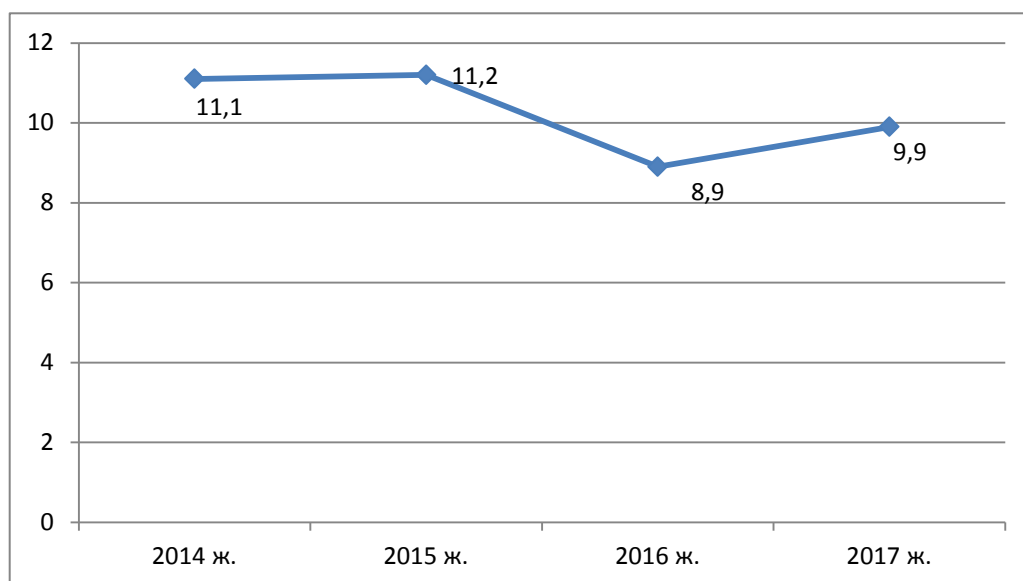
Екінші деңгейдегі банктердің 2018 жылғы желтоқсандағы ипотекалық несиелердің жалпы көлеміндегі негізгі үлесті келесі өңірлер құрайды: Маңғыстау (48,6%), Алматы (26%), Нұр-Сұлтан (25,5%) (3 кесте).

3 Кесте - Қазақстан Республикасының екінші деңгейдегі банктерінің ипотекалық несиелері (бір ай ішінде), млрд теңге

	Барлығы		ҚР үлесі	
	2018/12	2017/12	2018/12	2017/12
Қазақстан Республикасы	1303,3	1096,5	100,0%	100,0
Қостанай	40,6	31,6	3,1%	2,9%
Ақтобе	73,7	56,5	5,7	5,2
Батыс Қазақстан	44,9	37,2	3,4	3,4
Солтүстік Қазақстан	27,3	23,6	2,1	2,2
Павлодар	48,0	43,3	3,7	3,9
Ақмолинская	33,0	27,0	2,5	2,5
Нұр-Сұлтан	332,6	260,9	25,5	23,8
Алматы	25,1	17,4	1,9	1,6
Шымкент	50,0	-	3,8	-
Алматы қаласы	339,0	305,3	26,0	27,8
Жамбыл	25,2	20,5	1,9	1,9
Шығыс Қазақстан	75,2	66,1	5,8	6,0
Қызылорда	19,0	18,1	1,5	1,6
Атырау	43,3	37,6	3,3	3,4
Қарағанды	72,0	61,9	5,5	5,6
Манғыстау	-	54,9	48,6	4,3
Түркістан	-	40,9	-	3,7
Ескерту:[23] Авторлармен құрастырылған.				

2017 жылғы жағдай бойынша Ұлттық Банктің базалық ставкасы 11% құрайды. 2016-2017 жылдары реттеуші ставканы 17%-дан 11%-ға дейін төмендетті, бұл ипотекалық кредиттеу бойынша екінші деңгейдегі банктердің пайыздық мөлшерлемесіне оң әсерін тигізді. Мәселен, 2017 жылы екінші

деңгейдегі банктердің ипотекалық кредиттер бойынша сыйақы ставкасы 9,9%-ға жетті. Бұл, өз кезегінде, несие нарығын ынталандыруы тиіс.



9 Сурет – ставка вознаграждения БУ по ипотечным кредитам. Февраль (%).
Ескерту: Авторлармен құрастырылған.

Осылайша, Қазақстан Республикасындағы қолжетімді баспана құрылысы жылжымайтын мүлік нарығының маңызды және қарқынды дамып келе жатқан сегменттерінің бірі болып табылады және қоғам мен оның өндірістік күштерінің даму деңгейін негізінен айқындайды.

2.2 Нұр-Сұлтан қаласында тұрғын үй құрылысының ерекшеліктері

Нұр-Сұлтанды дамытудың стратегиялық жоспарында оны еуразиялық кеңістіктегі үлгілі астанаға, еліміздің тұрлаулы дамуын қамтамасыз етудің негізіне айналдыру миссиясы алға қойылды. Нұр-Сұлтан болашағы белгіленді: Қазақстан Республикасының елордасы – бұл экономикасы бәсекеге қабілетті, еліміздің тұрғындары, азаматтары мен туристер, кәсіпкерлер үшін тартымды, қоршаған ортасы қолайлы қала.

Қазақстанның негізгі қалалары - Алматы және Нұр-Сұлтан халқының саны бүкіл ел халқына және қала халқына қарағанда әлдеқайда тез өсуде. Осылайша, соңғы 10 жылда Алматы тұрғындары 36%-ға өсті, орташа жылдық өсім 3,1% құрады. Нұр-Сұлтанхалқының саны өсті. 10 жыл ішінде өсім 71% немесе жылына 5,5% құрады. Бүгін астанада 1,032 миллион адам тұрады:

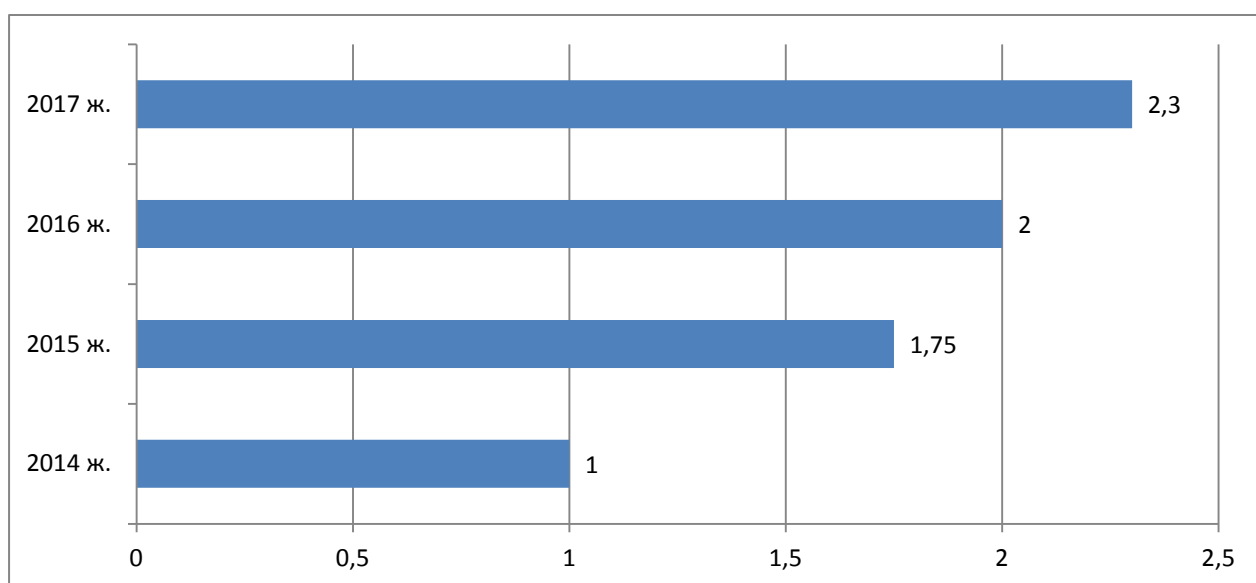
- «Алматы» ауданы - 453,4 адам (44%)
- «Сарыарқа» ауданы - 384,8 адам (37,3%)
- «Есіл» ауданы - 192,4 адам (18,7%)

19 жыл ішінде халық 3 есе артты, 1999 ж. – 326,9 мың адам.

Алматы мен Нұр-Сұлтан халықты тұрғын үймен қамтамасыз ету бүкіл елге қарағанда әлдеқайда жақсы. Оңтүстік астанада бір тұрғынға 26,0 шаршы метр тұрғын үй, ал елордада бұл көрсеткіш 23,1 құрайды.

Халық тығыздығы – 1447,56 адам/кв.м (қала аумағының ауданы — 722 км²). Астанадағы экономикалық белсенді халықтың үлесі 478 432 адамды құрайды (54%). 2017 жылы жұмыссыздық деңгейі 4,6%, ал орташа айлық жалақы 227,003 теңгені құрады.

Нұр-Сұлтанда 2014-2017 жылдар аралығында тұрғын үйді жыл сайын ұлғайту жоспарлануда, ал жалпы алғанда 7,35 млн шаршы метр пайдалануға берілді (10 сурет).



10 Сурет - Нұр-Сұлтан қ. пайдалануға берілген тұрғын үйлердің жалпы ауданы, шаршы метр

Ескерту: Авторлармен құрастырылған

2017 жылы жеке кәсіпкерлерді қоса алғанда барлық меншік нысанындағы кәсіпорындар мен ұйымдардың қолданысқа берілетін тұрғын үйлерінің жалпы ауданы 2 360 мың шаршы метрді құрады. метрмен салыстырғанда, 2013 жылмен салыстырғанда 2,14 есе өсті. Жеке құрылыс салушылардың есебінен пайдалануға берілген тұрғын үйдің үлкен алаңы (90%) (4 кесте).

4 Кесте . Нұр-Сұлтан қ. пайдалануға берілген тұрғын ғимараттардың жалпы алаңы, мың шаршы метр

	Пайдалануға берілгені, жалпы шаршы метр					
	барлық меншік нысанындағы кәсіпорындар мен ұйымдар және жеке құрылыс салушыларды қоса	өткен жылға пайызбен	соның ішінде			
			мемлекеттік	жеке	олардан халықпен	шетелдік
2013	1 101	85,2	59	864	80	178
2014	1206	109,6	249	781	63	176
2015	1759	145,8	275	1407	105	77
2016	2257	128,3	128	1926	170	203
2017	2360	104,6	96	2146	155	118

Ескерту:әдебиет негізінде құрастырылған

2017 жылы тұрғын үй құрылысына салынған инвестиция көлемі 308,067 млн. теңгені құрайды, ол 2016-дан 2 есе артық. Тұрғын үй құрылысына салынған инвестициялардың жалпы көлемінде 79% меншікті қаражат, 15,8% басқа қарыз қаражаты, 3,4% жергілікті бюджет, 1,25% банк қарыздары, 0,51% республикалық бюджет (5 кесте).

5 Кесте – Нұр-Сұлтан қ. тұрғын үй құрылысына салынған инвестициялардың қаржыландыру көздері млн. теңге

	2013	2014	2015	2016	2017
Барлығы	98 652	142 826	161 693	152 839	308 067
соның ішінде қаражаттар есебінен:					
мемлекеттік бюджет	11 373	19 187	14191	14 139	12 324
соның ішінде:					
республикалық бюджет	8 779	16 573	9 055	8 557	1 595
жергілікті бюджет	2 594	2 614	5 136	5 582	10 729
меншікті	40 450	38 959	89 839	105 328	243 212
банктердің кредиттері	3 446	6 489	7 968	9 734	3 869
олардан:					
басқа да қарыз	43 383	78 191	49 695	23 638	48 662
олардан:					
резидент еместердің қарыз қаражаты	77	914	572	86	-

Ескерту:әдебиет негізінде құрастырылған

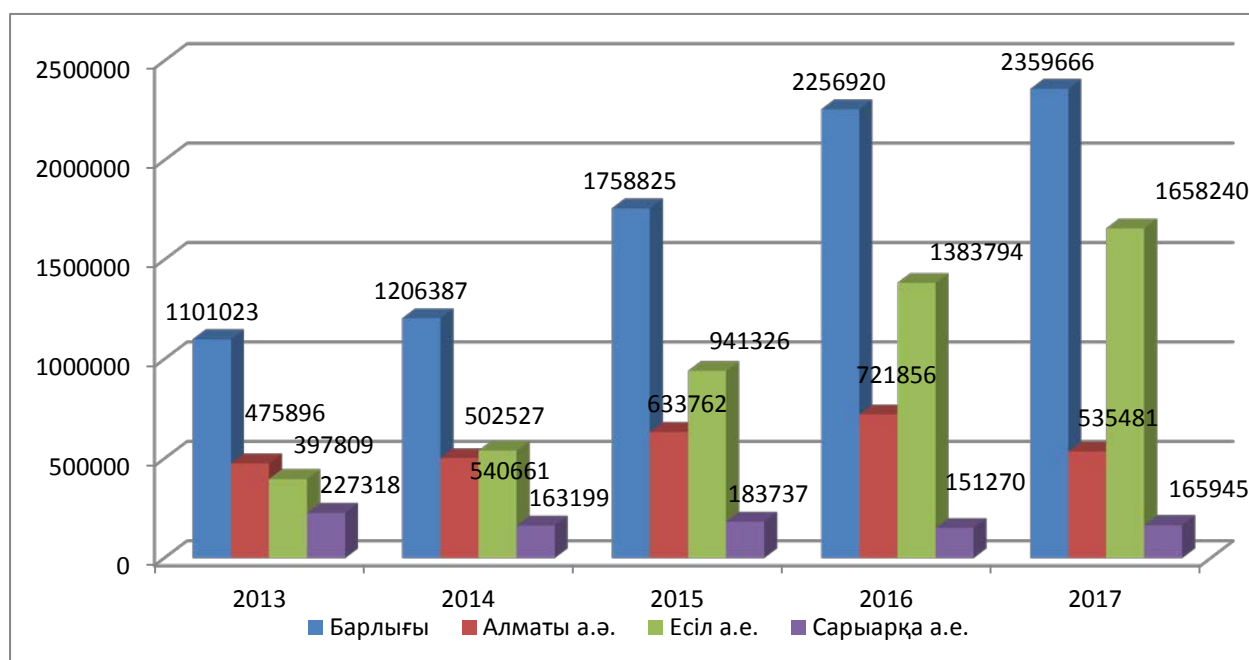
2017 жылы 22,6 мың пәтерлер салынды, оның ішінде жеке құрылыс салушылар 0,8 мың пәтерді құрады. Нұр-Сұлтан тұрғын үй қоры - 35 541 үй / 22,6 млн шаршы метр (6 кесте).

6 Кесте – Нұр-Сұлтан қ. пайдалануға берілген тұрғын үйлердегі пәтерлер саны, мың бірлік

	Барлығы	Жеке құрылыс салушылар салған пәтерлердің саны
2013	10,1	0,3
2014	10,2	0,3
2015	15,6	0,4
2016	20,7	0,6
2017	22,6	0,8

Ескерту: әдебиет негізінде құрастырылған

Бұл суреттен көріп отырғанымыздай, 2013 жылдан бастап Нұр-Сұлтанда тұрғын үйдің жалпы ауданын пайдалануға беру жылдамдығының артуы байқалады. 2017 жылы елордада жалпы ауданы 2 359,7 мың шаршы метр тұрғын үй пайдалануға берілді, оның 70 пайызы ең үлкен үлес Есіл ауданында, 22,7 пайызы Алматы ауданында, 7,3 пайызы Сарай-Арқа (11 сурет).

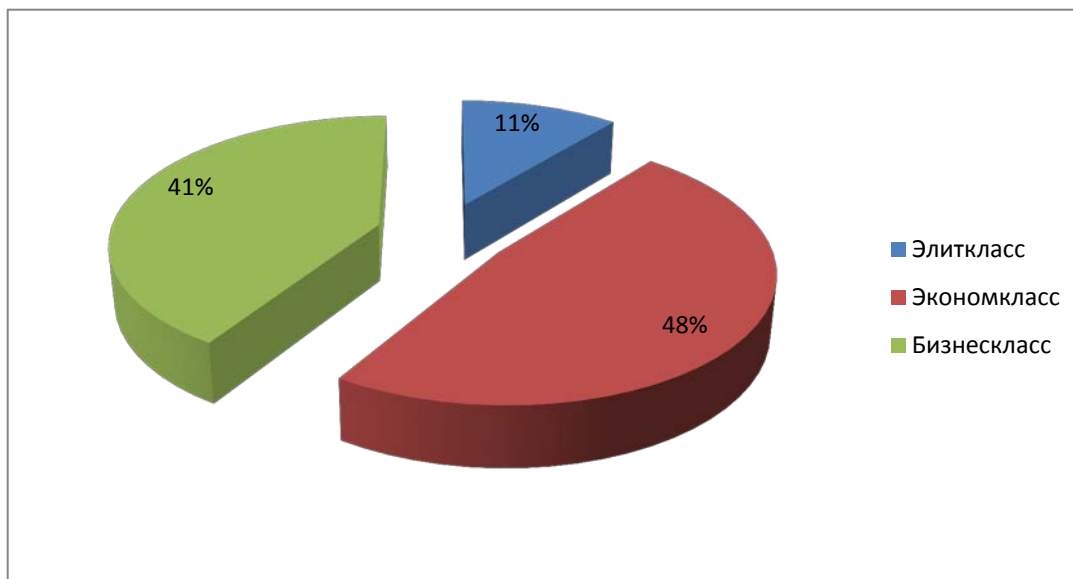


11 Сурет - Нұр-Сұлтан қ. іске қосылған тұрғын үйлердің жалпы ауданы, шаршы метр
Ескерту: Авторлармен құрастырылған.

Меншік пен қаржыландыру көздерінің иеленген тұрғын үйлердің құрылымы өзгеруде. Тұрғын үйді қаржыландыру жүйесінде болған өзгерістер, жеке және жеке салушылар негізгі рөл атқара бастады. қаржыландыру.

Тұрғын үй құрылысы қала экономикасының ең қарқынды дамып келе жатқан салаларының бірі болып табылады. 2017 жылы тұрғын үй класы

бойынша жеткізілім көлемі мынадай түрде бөлінді: эконом класс - 48%, бизнес класс - 41%, элиталық класс - 11% (12 сурет).



12 Сурет - Нұр-Сұлтан қ. 2017 ж. тұрғын үй класы бойынша жеткізу көлемін бөлу
Ескерту: Авторлармен құрастырылған.

Бүгін астанада миллионнан астам адам тұрады. 1997 жылмен салыстырғанда халық саны үш есеге артып, 300 мыңға жуық адам өмір сүрді. Соңғы 20 жылда жалпы аймақтық өнім 190 есе өсіп, 5 триллион теңгеге жетті. Өнеркәсіп 30 есе өсті. Шағын және орта бизнестің өндірісі 4 трлн. Теңгеден асты.

Елордалық өзін экономикалық тиімді жоба ретінде көрсетті. Нұр-Сұлтаннан мемлекеттік бюджетке түсетін түсім 80 есе өсті - 1997 жылы 13 миллиард теңгеден 2017 жылға дейін 1 триллион теңгеге дейін.

20 жыл ішінде елорданың тұрғын үй құрылысына 1 триллион 600 миллиард теңге инвестицияланды, ал 180 мың пәтерге 1,265 көппәтерлі тұрғын үй пайдалануға берілді. 20 жыл ішінде астанада 1172 өнеркәсіптік, әлеуметтік-мәдени және қоғамдық нысандар салынды - бұл зауыттар, сауда-ойын-сауық орталықтары, мұражайлар, театрлар, спорттық нысандар, қонақ үйлер және тағы басқалар.

Негізгі капиталға инвестициялардың жыл сайынғы көлемі 1997 жылдан бастап 44 есе өсті және 20 жылдан астам уақыт ішінде шамамен 47 млрд. долларға жетті.

Өткен жылы астанада ЭКСПО-2017 көрмесін өткізуге байланысты өнеркәсіптік өндіріс 7%-ға өсті (550 млрд теңге - авторлық ескерту), капиталға 3% -ға көп инвестиция тартылды (945 млрд. теңге). 2017 жылы тұрғын үйдің рекордтық саны - 2 млн 360 мың шаршы метр пайдалануға берілді. метр

2017 жылы 12 мыңнан астам жаңа кәсіпкер пайда болды, ШОБ саласында 15 мың жаңа жұмыс орны ашылды. ШОК-де барлығы 316 мың адам жұмыс істейді, немесе Нұр-Сұлтан қ. жұмыс істейтін тұрғындарының 62% -ы. Қолдау бағдарламаларының арқасында қала экономикасында шағын және орта бизнес

үлесі 57,4% -ды құрайды, бұл көрсеткіш бойынша республикадағы капитал бірінші орын алады.

Бюджет қаражаты есебінен жыл сайын орташа есеппен 15-20% тұрғын үй салынады. Құрылыстың орташа нақты құны 1 шаршы. 2017 жылы тұрғын үйдің жалпы ауданы 130,7 мың теңгені құрады, соның ішінде жеке құрылыс салушылар - 103,6 мың теңге.

Осылайша, қала табысты дамуда, тұрғындардың сатып алу қабілетінің өсуі және көші-қон процестерінің қарқынды өсуі тұрғын үйге сұраныстың артуына ықпал етті. Елордада тұрғын үй секторы нарықтық қатынастарға көшті және тұрғын үй саясатын дамытудың басты мақсаты тұрғындардың несие берудің прогрессивті нысандарын дамыту арқылы тұрғын үйді сатып алуға және салуға өтуге жағдай жасау болып табылады.

3. Нарықтағы тұрғын үй құрылысын жақсартудың негізгі бағыттары

3.1 Мемлекеттік тұрғын үй саясатын іске асыру механизмін жетілдіру

Қазіргі заманғы қоғамның әлеуметтік-психологиялық тонын анықтайтын маңызды факторлардың бірі тұрғын үй мәселесі болып табылады. Сонымен қатар, мемлекеттің тиімді тұрғын үй саясаты адам капиталын қалыптастыру мен дамытудың маңызды элементі болып табылады. Сондықтан тұрғын үй секторын мемлекеттік реттеудің маңыздылығы күмән туғызбайды.

Қазақстанда жүргізіліп жатқан реформалар республикаға тұрақты экономикалық және әлеуметтік жағдаймен, капитал мен инвестицияларды тарту үшін қолайлы жағдайлар жасау үшін еліміздің позициясын ұстануға мүмкіндік берді [24].

Тұрғын үй нарығында халықтың әр түрлі сегменттерінің тиімді сұранысын қамтамасыз ету үшін нарықтық тетіктерді дамыту үшін жағдай жасау қажет.

Теңдестірілген тұрғын үй саясатын іске асырудағы негізгі қиындықтар:

- Тұрғын үйге де, жерге де толық тұрғын үйді күту тізімінің жоқтығы;
- тұрғын үйді қаржыландыру үшін жеке инвестицияларды белсенді тартудың болмауы;
- тиімді қоғамдық сұраныстың төмендеуі;
- девелоперлерді кредиттеудің төмендеуі;
- жеке тұрғын үй құрылысы үшін жер учаскелері үшін инженерлік коммуникациялардың құрылысын қаржыландырудың жеткіліксіздігі;
- Тұрғын үй құрылысының жоғары құны, жаппай тұрғын үй құрылысының өсуіне кедергі келтіреді;
- Тұрмыстық құрылыс материалдарын өндірудің тиімді нарығының болмауы.

Тұрғын үйдің қол жетімділігі мен қолайлылығын арттыру арқылы халықтың өмір сүру сапасын қамтамасыз ету - Қазақстан Республикасының 2025 жылға дейінгі Стратегиялық даму жоспарының басым міндеті. Тұрғын үй секторын жетілдіру механизмін дамыту мынадай бағыттарды қамтиды:

- Жалға берілмейтін тұрғын үйді сатып алу.
- Несиелік тұрғын үй құрылысы.
- Жеке тұрғын үй құрылысын дамыту.
- Жеке құрылыс салушылардың тұрғын үй құрылысын ынталандыру.
- Квазимемлекеттік сектор субъектілерін тартумен тұрғын үй құрылысы.

1. Жалға берілмейтін тұрғын үйді сатып алу. Аймақтық бюджеттерге, Астана және Алматы қалаларының бюджеттеріне, сондай-ақ жергілікті бюджеттен қаражат республикалық бюджеттен бөлінетін мақсатты трансферттерді өтеуден жалдауға арналған тұрғын үйге ағымдағы тұрғын үй

қорынан сатып алу және (немесе) қайта жаңғыртусыз жалдау ақысының ЖАО құрылысын салу және (немесе) сатып алу үшін.

Тұрғын үйді сатып алудан бас тартқан тұрғын үй Қазақстан Республикасының ағымдағы тұрғын үй заңнамасына сәйкес анықталған басымдық тәртібімен халықтың әлеуметтік тұрғыдан қорғалмаған топтарына ЖАО -де тіркеледі.

Қазіргі уақытта түпкілікті әрлеуде 1 шаршы метрді құрайтын жергілікті атқарушы органдардың құрылысы және (немесе) жалдамалы тұрғын үй сатып алудың баға параметрлері келесі лимиттерде анықталады:

- Астана, Алматы қалалары мен олардың қала маңындағы аудандарында Атырау, Ақтау қалаларында (коммуналдық қызметтер құнынан) 180 мың теңгеге дейін;
- басқа өңірлерде (коммуналдық қызметтер құны жоқ) 140 мың теңгеге дейін.

Құрылыстың түпкілікті құны тұрғын ғимараттардың жобалық-сметалық құжаттары бойынша жан-жақты жеке сараптаманың оң қорытындысы негізінде анықталады.

Тұрғын үй құрылысының құнынан асатын шығындар жергілікті бюджет қаражаты есебінен жүзеге асырылады.

Жергілікті атқарушы органдардың жергілікті атқарушы органдардың жергілікті бюджет қаражаты есебінен өтелмейтін жалдамалы тұрғын үйге ағымдағы тұрғын үй қорын сатып алусыз және (немесе) реконструкциясыз жалдамалы тұрғын үй салу (сатып алу) жол беріледі [25].

Қайта құрылымдау жергілікті бюджет қаражаты есебінен ведомстволық кешенді сараптаманың оң қорытындысы негізінде жобалау-сметалық құжаттамада анықталған қаражат шегінде жүзеге асырылады. Тұрғын үйді реконструкциялау кезінде 1 шаршы метрдің құны Бағдарлама шеңберінде жаңа тұрғын үй құрылысының құнынан 60% аспауы тиіс.

Жергілікті атқарушы органдар жеке құрылыс салушылардан Қазақстан Республикасының заңнамасында және осы Бағдарламада белгіленген шарттар мен талаптарға сәйкес тұрғын үй салынды [26].

2. Кредиттік тұрғын үй құрылысы. Халыққа қолжетімді тұрғын үймен қамтамасыз етуді ұлғайту мақсатында кредиттік тұрғын үй құрылысын әрі қарай жалғастыру қажет.

Несиелік тұрғын үй құрылысын қаржыландыру тетігі жергілікті атқарушы органдармен квазимемлекеттік сектор субъектілерінен қаражат тарту арқылы Қазақстан Республикасының Ұлттық қорын басқару жөніндегі Кеңестің Хаттамасының талаптарына сәйкес жаңа құрылыс жобалары үшін бұрын бөлінген қаражатты қайта бағыттау арқылы 2 жылға дейінгі мерзімде жүзеге асырылады [27].

Жергілікті атқарушы органдардың облигацияларды өтеуін қамтамасыз етуді «Бәйтерек» АҚ дамыту [28]:

1) 2016 жылы «Бәйтерек» АҚ-ның жергілікті атқарушы органдармен бағалы қағаздарды сатып алуын қамтамасыз ету үшін 67 млрд.

2) 2017 жылы «Бәйтерек» АҚ-ның қаражаты есебінен жалға берілмеген және кредиттік тұрғын үй салу үшін 17,4 млрд.

3) «Бәйтерек» жалға беру және несиелік тұрғын үй сатудан қайтарылған 95,6 млрд.

4) 21,1 млрд. Теңге, 2017 жылы «Самұрық-Қазына» АҚ коммерциялық тұрғын үй құрылысы үшін пайдаланылмаған;

5) 2018 жылы «Самұрық-Қазына» 75,9 млрд теңге қайтарылды, оның ішінде «Самұрық-Қазына» АҚ-ның меншікті қаражаты есебінен, коммерциялық тұрғын үйді сатудан кейін өтемақы төленді.

Кредиттік тұрғын үй құрылысының шарттары мен тетігі.

Тұрғын үйдің жалпы ауданы 80 шаршы метрден аспауы тиіс. 5% -дан аспайтын рұқсат етілмеген метрлер. Рұқсат етілген ауытқудан асатын аудандардағы тұрғын үй құрылысына жергілікті бюджет есебінен және (немесе) құрылыс салушының есебінен құрылыс салу шығындарын өтеген кезде жол беріледі.

Бағдарлама шеңберінде тұрғын үйдің 1 шаршы метрін салудың және тұрғын үй құрылысының көлемін арттырудың бағалық параметрін сақтау үшін жергілікті атқарушы органдар жекеменшік салушылармен серіктестік тетігін пайдалана алады.

Жергілікті атқарушы органдардың Қазақстан Республикасының заңнамасында және осы Бағдарламада белгіленген шарттар мен талаптарға сәйкес Бағдарламада белгіленген құны бойынша жеке құрылыс салушылар жасаған жеке тұрғын үйді сатып алуға жол беріледі.

Бағалы қағаздарды шығару арқылы жергілікті атқарушы органдардың әзірлеушілерін тартуды Қазақстан Республикасының заңнамасында белгіленген талаптарға және талаптарға сәйкес мемлекеттік сатып алу арқылы жүзеге асыру керек.

Серіктестік қағидаттары бойынша жеке әзірлеушілермен бірлесіп ұйымдастырылған тұрғын үй құрылысы жобалары мынадай жағдайларда жүзеге асырылады:

- жеке әзірлеуші іздестіру және жобалау-іздестіру жұмыстарын жүргізу және (немесе) құрылыс-монтаж жұмыстарын жүргізу үшін берілген меншік, жер пайдалану немесе жер учаскесі, тиісті мақсатпен, бас жоспарға сәйкес және тиісті есеп айырысу жоспары жобасына сәйкес тиісті инфрақұрылымды қамтамасыз етуге немесе жоспарлаған ауыртпалықтарсыз;
- кешенді ведомстволық емес сараптаманың оң қорытындысы бар жобалық сметаның болуы;
- жер учаскесінің кепілдігі, аяқталмаған құрылыс және жобалық-сметалық құжаттама түрінде қауіпсіздікті қамтамасыз ету үшін жеке әзірлеушінің келісімі.

Жеке әзірлеушілер ұсынған тұрғын үй жобаларын іріктеу және қарау Қазақстан Республикасының заңнамасына сәйкес жүзеге асырылады.

3. *Несиелік тұрғын үйді іске асыру тәртібі.* Тұрғын үй екінші деңгейлі банктер мен Тұрғын үй құрылыс жинақ банкі арқылы халыққа сатылады. Бағдарлама қатысушылары Тұрғын үй құрылыс жинақ банкінің тұрғын үй сатып алуы, екінші деңгейлі ипотекалық тұрғын үй заемдары, Тұрғын үй құрылысы, алдын ала, аралық тұрғын үй заемдары және Тұрғын үй құрылыс жинақ шоттарындағы жинақ ақшасын ала алады.

Тұрғын үйді сату уәкілетті орган бекіткен «Нұрлы жер» тұрғын үй бағдарламасы шеңберінде жеке құрылыс салушылардан салынған және (немесе) сатып алынған тұрғын үйді іске асыру ережелеріне сәйкес жүзеге асырылады.

Кредиттік тұрғын үй құрылысына бөлінген қаражаттың айналымын қамтамасыз ету үшін 2017 жылдан бастап Тұрғын үй құрылысы жинақ банкіне жыл сайын 24 млрд. теңге бөлінеді, ол кейіннен инвесторларға алдын ала және аралық тұрғын үй заемдарын беру үшін 5 жылға жылдық 0,15% сыйақы мөлшерлемесі бойынша бюджеттік несие түрінде беріледі.

Тұрғын үй құрылыс жинақ банкінің салымшылары Тұрғынүйқұрылысжинақбанк шотында ақша қаражатының болуымен 25 жылға дейін жылдық 5% -дан кем емес ставка бойынша алдын ала және аралық тұрғын үй заемдары бойынша беріледі:

- сатып алынатын тұрғын үйдің құнынан кемінде 20% мөлшерінде алдын-ала тұрғын үй заемдары бойынша;
- «Қазақстан Республикасындағы тұрғын үй құрылыс жинақтары туралы» Қазақстан Республикасының Заңында айқындалған мөлшерде аралық тұрғын үй заемдары бойынша.

Тұрғынүйқұрылысжинақбанк алдындағы және аралық тұрғын үй заемдары бойынша бұрынғы мемлекеттік және мемлекеттік (салалық) бағдарламалар бойынша бұрын Тұрғынүйқұрылысбанкі ұсынған қаражаттардың (егер бар болса) баланстық және өтелетін қаражаттар есебінен салымшыларға алдын-ала және аралық тұрғын үй заемдары берілді.

«Нұрлы жол» мемлекеттік бағдарламасы аясында «Тұрғын үй құрылыс жинақ банкі» АҚ жергілікті атқарушы органдар және «Бәйтерек» АҚ құрылысы арқылы салынған тұрғын үй сатып алу үшін бюджеттік несиені пайдалануға рұқсат етіледі.

Осы Бағдарламаның шеңберінде және жергілікті аумақтарды дамыту бағдарламалары шеңберінде жергілікті бюджет қаражаты есебінен Тұрғын үй құрылыс жинақ банкінің салымшыларын несиелендіру үшін жергілікті атқарушы органдарға бюджеттік несие берілуі мүмкін.

3. Жеке тұрғын үй құрылысын дамыту. Тұрғын үйдің жылдық жалпы көлеміндегі айтарлықтай үлес жеке тұрғын үй құрылысы болып табылады.

2016 жылы 10,2 млн шаршы метрді құрайды. Тұрғын үйді метрлер 5 млн. шаршы метрді құрайтын жеке тұрғын үй құрылысына үлестірді. метр 2017 жылы 11,2 млн шаршы метр. жеке тұрғын үй құрылысының көлемі 4,2 млн. шаршы метрді құрады. метр.

Жеке тұрғын үй құрылысының жоғары үлесі тұрғындардың басым көпшілігі үшін тұрғын үйді қамтамасыз етудің қолжетімді тәсілі екенін көрсетеді [29].

Жалпы жекелеген тұрғын үй құрылысы бағыттары Қазақстан Республикасының қолданыстағы заңнамасымен реттеледі, бұл оның дамуына одан әрі ықпал етеді.

Жеке тұрғын үйлердің құрылысын одан әрі ынталандыру үшін мемлекет жеке тұрғын үй құрылысын дамыту саласына инфрақұрылымдық коммуникациялар құрылысын қаржыландыруды жалғастырады. Жеке тұрғын үй құрылысын дамыту үшін инфрақұрылымдық коммуникацияларды салу үшін республикалық бюджет жыл сайын су және электр желілері бар 40 мыңға жуық жер учаскесін қамтамасыз етеді.

Жергілікті бюджет қаражаты есебінен басқа да инженерлік коммуникациялар, соның ішінде жылу жүйелері, газбен жабдықтау желілері, телефон желілері, су бұру және кәріз жүйесі, инженерлік құрылыстар, ішкі жолдар мен кірме жолдар жеткізіледі.

4. Жеке құрылыс салушылардың тұрғын үй құрылысын ынталандыру. Жеке әзірлеушілердің ұсынысын ынталандыру мақсатында құрылыс компанияларына екінші деңгейлі банктерді несиелеуді кеңейту арқылы қаржы ресурстарымен қамтамасыз ету қажет.

Осы мақсаттарда екінші деңгейдегі банктердің жеке әзірлеушілерге берген несиелері бойынша пайыздық мөлшерлемелерді субсидиялауға арналған құралды енгізу ұсынылады.

Субсидиялар тек екінші деңгейдегі банктердің Қазақстан Республикасы Ұлттық Банкінің базалық ставкасының деңгейінен аспайтын сыйақы мөлшерлемесі бойынша субсидиялар туралы шешім қабылданған кезде 5% - дан астам несиелер бойынша беріледі.

Жыл сайын Бағдарлама шеңберінде құрылыс салушыларға несие бойынша пайыздық мөлшерлеменің жылдық 7% өтеу үшін республикалық бюджеттен гранттар бөлінеді.

Субсидиялау қызметтері республикалық бюджеттен төленетін «Даму» ҚДҚ АҚ қаржы агенті арқылы жүзеге асырылады.

Жеке құрылыс салушысы Тұрғын үй құрылыс жинақ банкінің салымшыларына шаршы метрді белгіленген сату бағасы бойынша тұрғын үйдің кемінде 50% ұсынады:

- Астана, Алматы қалалары мен олардың маңындағы аудандары, Атырау, Ақтау, Шымкент қалаларында 260 мың теңгеге дейін;;
- басқа өңірлерде 220 мың теңгеге дейін.

Тұрғын үй құрылысы мақсаттары үшін жеке кәсіпкерлік субъектілеріне екінші деңгейдегі банктер берген заемдар бойынша сыйақы ставкаларын субсидиялау тәртібін уәкілетті орган бекітеді.

5. Квзимемлекеттік сектор субъектілерін тарта отырып тұрғын үй құрылысы. Қазақстанда жалға берілетін тұрғын үй жергілікті атқарушы органдар мен жас отбасылардың күту тізімдері бойынша коммуналдық тұрғын

үй құрылысы арқылы жергілікті атқарушы органдар арқылы қалыптасты. 2017 жылы кейбір облыстарда жергілікті атқарушы органдармен және жас отбасылармен кезек күттірмелі тізімге тарату үшін нысандардың құрылысы аяқталды.

Бұған қоса, «Нұрлы жол» мемлекеттік бағдарламасы бойынша тұрғын үйге қолжетімділікті арттыру мақсатында «Самұрық-Қазына» ұлттық әл-ауқат қоры мен «Бәйтерек» АҚ тартылды, соның арқасында жалға берілетін және коммерциялық тұрғын үй құрылысын қаржыландыру басталды.

«Қазақстан Ипотекалық Компаниясы» АҚ, «Бәйтерек» АҚ және «Жылжымайтын мүлік қоры» АҚ тұрғын үй жобаларын іске асыру тәртібін «Нұрлы Жол» мемлекеттік бағдарламасы және «Нұрлы зир» тұрғын үй бағдарламасы жүзеге асырды. Құрылысы бұрын қабылданған тұрғын үй бағдарламаларына сәйкес басталған жобалар жеке құрылыс салушылармен жасалған келісімшарттар және құрылыс жобаларын іріктеу және қарау кезінде қолданыстағы тиісті бағдарламалар бойынша аяқталады.

2014-2017 жылдар кезеңінде. «Қазақстан Ипотекалық Компаниясы» АҚ 957,4 мың шаршы метр сатып алынды және салынды. м жалгерлік тұрғын үй үшін. Объектілердің құрылысы аяқталған кезде 80 мың шаршы метр.

«Бәйтерек» АҚ 553,6 мың ш.м. м тұрғын үй. Объектілердің құрылысы аяқталған кезде 30,0 мың шаршы метр. м

Жылжымайтын мүлік қоры 390,16 мың шаршы метрді құрды. жалға беру және коммерциялық тұрғын үй. Аяқталу сатысында 403,5 мың ш.м. м

Жергілікті атқарушы органдардың және квазимемлекеттік сектор субъектілерінің тұрғын үйлерін іске асыру уәкілетті орган бекіткен «Нұрлы здор» мемлекеттік тұрғын үй құрылысы бағдарламасы шеңберінде жеке құрылыс салушылардан салынған және (немесе) сатып алынатын тұрғын үйді іске асыру ережелеріне сәйкес жүзеге асырылады.

Астана қаласының әкімдігі апаттық тұрғын үйді бұзудың пилоттық жобасы аясында инженерлік желілерді салуды және жетілдіруді жүзеге асырады.

Пилоттық жобаның шеңберінде Астана қаласы әкімдігі бұзылған тұрғын үйді ауыстыруға арналған, бірақ кемінде бір бөлмелі пәтерді ауыстыру үшін аудандағы баламалы үйлердегі апаттық тұрғын үй иелеріне жаңа пәтерлер ұсынады.

Тұрғын үй емес үй-жайлардың иесінің мүлкін авариялық үйде реконструкциялау кезінде Астана қаласының әкімдігі оның құнын өтейді. Тұрғын үй емес үй-жайдың иесінің келісімімен авариялық үйде реквизицияланған мүлікке өтемақы салынып жатқан объектілерге баламалы тұрғын емес үй-жай беру арқылы қамтамасыз етілуі мүмкін.

Тұрғын үйдің жалпы ауданының құрылысының құны жан-жақты жеке сараптаманың оң қорытындысы негізінде анықталады.

1 шаршы метр сату бағасы. тұрғын үйдің жалпы ауданының метрлері құрылыста салынған тұрғын үйдің жайлылығына және іске асыру кезінде

жылжымайтын мүлік нарығындағы басымдыққа байланысты болады, бірақ құрылыс құнынан төмен емес.

Қазақстан Республикасының Үкіметі 2018 жылы Астана қаласының әкімдігі уәкілетті органының «Самұрық-Қазына» ҰӘҚ» АҚ алдындағы 20 млрд. Теңге сомасына бұрын қабылданған міндеттемелерін өтеу үшін республикалық бюджеттен мақсатты ағымдағы трансферттерді қарастырады.

Болашақта жобаны басқа көздерден қаржыландырады: жеке инвестицияларды тарту, екінші деңгейлі банктердің несиелері, уәкілетті ұйымның жарғылық капиталын толтыру үшін республикалық және жергілікті бюджеттен мақсатты трансферттер, тұрғын үй және тұрғын емес үй-жайларды сатудан түскен табыс және жоба бойынша тиісті қызмет көрсету.

Жобаны іске асыру мыналарды қамтамасыз етеді:

- Астана қаласының коммуналдық меншігіне 2018 жылдан бастап, тұрғын үй құрылысы көлемінің 10% -ы – төтенше тұрғын үй құрылысы иелерін көшіруге және жобаны қайта инвестициялау үшін еркін нарыққа енгізу - қалған көлемнің 90% -ын;
- мемлекеттік инвестицияларды өтеу.

2. «Бәйтерек» АҚ және «Самұрық-Қазына» жылжымайтын мүлік қоры» АҚ арқылы тұрғын үй жобаларына инвестиция салу.

«Самұрық-Қазына» АҚ және «Бәйтерек» АҚ бағалы қағаздарды сатып алу арқылы жергілікті атқарушы органдардың кредиттік тұрғын үй құрылысын одан әрі қаржыландыру үшін Ұлттық қордан бөлінген тұрғын үй және келісімшартсыз қалдықтар сатудан қайтарымды қаражаттарды жібереді; Астана қаласы.

1) «Бәйтерек» АҚ проблемалық нысандарды аяқтау үшін Астана қаласы әкімдігінің уәкілетті органына (бұдан әрі - уәкілетті ұйым) төлем, мерзімділік және өтеу талаптары бойынша қарыз береді.

Уәкілетті ұйым «Бәйтерек» АҚ қаржыландырған қаражат есебінен проблемалық тұрғын үй нысандарының қаржылық, заңдық және техникалық тексерулерін жүзеге асырады, сондай-ақ қарыз қаражатын өтеуді қамтамасыз ету шартымен жобалау және құрылыс-монтаж жұмыстарын қаржыландырады.

Уәкілетті ұйымның «Бәйтерек» АҚ қаражат көздері және несие шарттары Қазақстан Республикасы Ұлттық қорын басқару жөніндегі Кеңестің хаттамасына сәйкес айқындалады.

Астана қаласының Әкімдігі ведомство аралық комиссиясы тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу мәселелері бойынша объектілер тізімін қарап, несие қаражатын пайдалану арқылы қаржыландыру үшін уәкілетті ұйымға ұсынады.

Объектілердің бағасы мен техникалық параметрлері мақұлданған жобалық-сметалық құжаттама, кешенді ведомстволық сараптаманың оң қорытындысы және орындалатын жұмыстар көлемінің техникалық аудитінің нәтижелері негізінде анықталады.

Көрсетілген растайтын құжаттардың негізінде, сондай-ақ бос кеңістіктің болуы туралы мәліметтерді уәкілетті ұйым құрылыстарды аяқтауға және

объектілерді іске асырудың экономикалық тиімділігіне қажетті қаржы ресурстарының көлемін анықтайды.

Объектілердің экономикалық тиімділігі болмаған жағдайда оларды «Бәйтерек» АҚ-ның тартылған несиелеріне қаражаты есебінен уәкілетті ұйым жүзеге асыруға жол берілмейді.

Ақшаны қайтару объектілердің құрылысын аяқтауды жүзеге асыратын тұлғалар бос орынды уәкілетті ұйымға және (немесе) оларды сатудан түскен қаражатқа аудару арқылы жүзеге асырылады.

2) Реализация проектов жилищного строительства АО "Байтерек девелопмент" через размещение обусловленных депозитов в Банках второго уровня.

Екінші деңгейдегі банктерде шартты депозит орналастыру шарттары мен тетіктері, екінші деңгейлі банктер мен әзірлеушілерге қойылатын талаптар, тұрғын үй құрылысы жобаларын іріктеу және қарау тәртібі және тұрғын үйді сату «Бәйтерек» АҚ-ның ішкі құжаттарымен анықталады.

Астана, Алматы қалалары мен олардың қала маңындағы аудандарында басқа аудандарда 220 мың теңгеге дейін 1 шаршы метр тұрғын үй сату құны 260 мың теңгеге дейін.

Бір шаршы метрге тұрғын үйді салу мен сатудың баға параметрлері кірістілік пен қаражатты қайтару негізінде анықталады.

Тұрғын үй құрылысының көлемін арттыру мақсатында «Бәйтерек» АҚ халықаралық қаржы институттарынан квазимемлекеттік сектор субъектілерінің кепілдіктеріне қарсы қаражаттарды тарта алады.

3. «Қазақстан Ипотекалық Компаниясы» АҚ арқылы тұрғын үй құрылысына инвестициялар.

«Қазақстан Ипотекалық Компаниясы» Ипотекалық Компаниясы »АҚ-ның жалгерлік тұрғын үйіне түсетін кіріс төлемдері тиісті келісімдер (меморандумдар) жасалынатын мемлекеттік немесе мемлекеттік емес заңды тұлғалар үшін құрылыс жобаларына немесе тұрғын үй сатып алуға бағытталған немесе ішкі құжаттарға сәйкес ипотекалық несиелердің «Қазақстан Ипотекалық Компаниясы» АҚ-ның құжаттары.

Сонымен қатар, жалгерлік тұрғын үй салуды немесе сатып алуды ұлғайту үшін Қазақстан Ипотекалық Компаниясы нарықтағы ішкі және халықаралық капитал нарықтарында ақшаны қарызға алады.

Тұрғын үй құрылысы жобаларын және тұрғын үйді сату жобаларын іріктеу және қарау тәртібі «Қазақстан ипотекалық компаниясы» АҚ ішкі құжаттарымен анықталады.

«Қазақстан Ипотекалық Компаниясы» АҚ «Нұрлы жер» тұрғын үй құрылысы бағдарламасы бойынша «ИО» Қазақстан Ипотекалық Компаниясы »АҚ бұрын мақұлдаған ипотекалық несиелер бойынша республикалық бюджет есебінен субсидия беруді жалғастыруда.

4. Тұрғын үй құрылысы жобаларын Тұрғын үй құрылыс жинақ банкі арқылы жүзеге асыру.

1) Арнайы мемлекеттік органдардың қызметкерлері мен әскери қызметкерлері үшін тұрғын үй жобаларын іске асыру.

Арнайы мемлекеттік органдардың әскери қызметкерлері мен қызметкерлеріне баспана беру жеке әзірлеушілердің қатысуымен мүмкін.

Кредиттеу шарттары тұрғын үй құрылыс жинақ банкінің ішкі құжаттарымен анықталады және қаражаттың болуына байланысты өзгеруі мүмкін.

Арнайы мемлекеттік органдардың қызметкерлері мен әскери қызметшілерге тұрғын үй салу және жобаларды іріктеу тәртібі мен шарттары Тұрғынүйқұрылысжинақбанкінің ішкі құжаттарымен және (немесе) Тұрғын үй құрылыс жинақ банкі мен уәкілетті мемлекеттік органдар арасындағы келісіммен (меморандуммен) анықталады.

Құрылыс-жинақ банкіні тұрғын үй құрылысын және сатылуын қаржыландырудың басқа тетіктерін әзірлеуге және енгізуге болады.

2) Тұрғын үй құрылыс жинақ банкінің тұрғын үй құрылыс жинақ банкінен екінші деңгейдегі банктердегі шартты салымдарға қаражат салу арқылы жеке құрылыс салушылардың қатысуымен Тұрғын үй құрылыс жинақ банкінің тұрғын үй құрылысы жобаларын іске асыру.

Тұрғын үй құрылысына жеке инвестициялар тартуды ынталандыру мақсатында екінші деңгейлі банктер құрылыс салушыларға шартты салымдарды жылына 3% мөлшерінде пайыздық ставка бойынша құрылыс құнының 100% дейінгі мөлшерінде, кешенді ведомстволық сараптама қорытындысымен расталған, 5 жылға дейін орналастыру арқылы қаржыландырылады. соңғы қарыз алушы үшін тиімді пайыздық мөлшерлеме жылына 7% аспауы тиіс.

3.2 Нұр-Сұлтан қаласындағы тұрғын үйқұрылысын реттеу механизмін жетілдіру

Елорда еліміздегі құрылыс саласында көшбасшы. Қалада отандық және шетелдік құрылыс компанияларының қатысуымен қаланың мәртебесін алу нәтижесінде 20 миллион шаршы метрден астам тұрғын үй салынды.

Болашақта халықтың көші-қоны мен туудың өсуі есебінен жыл сайын халықтың орташа 2,5% -ға өсуі күтілуде, ал 2030 жылға қарай шамамен 2 млн. Болжам бойынша, 2023 жылға қарай астананың ЖӨӨ 70% -ға артады және жыл сайынғы экономикалық өсім 4% -дан 6% -ға дейін ұлғая отырып, 10 триллион теңгеден асады. Бұдан басқа, ШОБ субъектілерінің саны 37% -ға артып, 216 мың бірліктен артық.

2023 жылға қарай жалпы өңірлік өнімдегі шағын және орта бизнестің үлесі 57% -ға дейін өседі (2018 жылы - 50,5%). Экономиканың күтілетін өсу қарқыны мен салық базасы жергілікті бюджеттің меншікті кірісінің 43,7% -ға 355 млрд. теңгеге дейін артуын қамтамасыз етеді. Астанадан республикалық бюджетке түсетін жылдық кіріс 2018 жылы 823 миллиард теңгеден 2023 жылы 940 миллиард теңгеге дейін 14 пайызға өседі [30].

Стратегиялық жоспарлаудағы SWOT-талдауды пайдалану табиғи артықшылықтарды жақсартуға, кемшіліктерді жоюға, ашылатын барлық мүмкіндіктерді пайдалануға және ықтимал қатерлерден аулақ болуға мүмкіндік беретін перспективалы даму бағыттары туралы сұрақтарға жауап беруге мүмкіндік береді. Осындай бөліну сыртқы қатерлерді есепке ала отырып, сыртқы мүмкіндіктерді және күшейтілуі немесе күшті болуын қажет ететін факторларды ескере отырып, ең жақсы түрде іске асырылатындарды таңдап, күшті және әлсіз жақтарды жіктеу үшін келесі қадамға мүмкіндік береді (7-кесте).

7-кесте. Нұр-Сұлтан қаласының тұрғын үй жағдайын SWOT-талдау

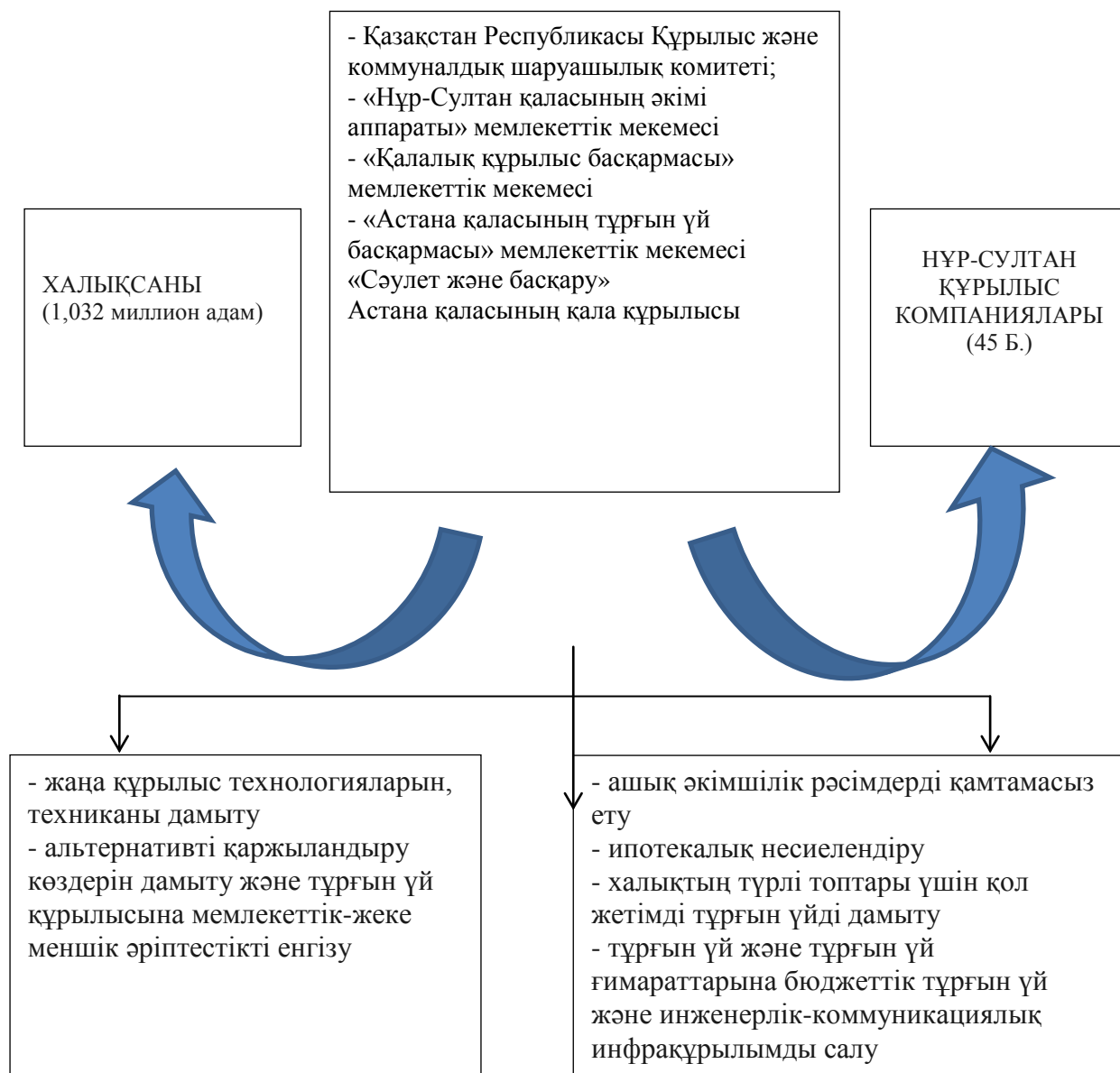
Мықты жақтары:	Әлсіз жақтары:
<ul style="list-style-type: none"> - көптеген құрылыс ұйымдарының болуы; - құрылыс материалдарының болуы; - білікті жұмысшылардың болуы; - Еуразия құрлығының орталығында астананың ыңғайлы орналасуы, Еуропа мен Азия арасындағы транзиттік көпір; - тиімді көлік, байланыс және логистика орталығы; - әртараптандырылған экономикалық құрылым; 	<ul style="list-style-type: none"> - тұрғын үй қорының, инженерлік-коммуникациялық инфрақұрылымның нашарлауы; - тиімді қоғамдық сұраныстың төмендеуі; - тұрғын үйді қаржыландыруға жеке инвестицияларды белсенді тартудың жоқтығы; - тұрғын үйді пайдалануға берудің төмен деңгейі - қаланың тұрғын үй-жайларын қамтамасыз етудегі заңсыздық

<p>- қала коммуникациялық схемасы дамыған.</p>	<p>- жоғары пайыздық мөлшерлемен және қарызды өтеудің қатаң шарттарымен халықтың кеңейтілген учаскелеріне ипотекалық кредиттеудің төмен болуы - әртүрлі тауарлық номенклатураға құрылыс импортына тәуелділігінің жоғары деңгейі</p>
<p>Қауіп-қатерлер:</p>	<p>Мүмкіндіктер:</p>
<p>- Жеке тұрғын үйді дамыту үшін жер учаскелері үшін инженерлік коммуникациялар құрылысын қаржыландырудың болмауы; - тұрғын үй мен жерді күткен толық тұрғын үй болмауы; - халықтың сатып алу қабілетінің төмендеуі; - девелоперлерді кредиттеудің төмендеуі; - жаппай тұрғын үй құрылысының өсуіне кедергі келтіретін тұрғын үй құрылысының жоғары құны; - отандық құрылыс материалдарын өндірудің тиімді нарығының жоқтығы. - құрылыс компанияларын кредиттеудің төмендеуі; - жаппай тұрғын үй құрылысының өсуіне кедергі келтіретін тұрғын үй құрылысының жоғары құны.</p>	<p>- нормативтік базаны дамыту; - тұрғын үй құрылысын дамыту үшін инженерлік-коммуникациялық инфрақұрылымды қамтамасыз ету; - несиелер бойынша сыйақы төлеу құнының бір бөлігін өтеу үшін қалалық бюджеттен бөлінетін субсидиялар; - тұрғын үй құрылысына жеке инвестициялар тарту және мемлекеттік-жеке меншік әріптестікті ынталандыру; - жалпы халық үшін ипотекалық кредит беру мен тұрғын үй құрылысы жинақтарының қолжетімділігін арттыру; - тұрғын-үй құрылысын салу кезінде мемлекеттік-жеке меншік әріптестік механизмін дамыту.</p>

Осылайша, Нұр-Сұлтандағы теңдестірілген тұрғын үй саясатын іске асырудағы негізгі қиындықтар:

- халықтың сатып алу қабілетінің төмендеуі, тұрғын үй бағасының өсуі;
- мердігерлердің құрылыс жұмыстарының жеткіліксіз сапасы;
- басқа өңірлермен салыстырғанда тұрғын үй бағасының жоғары деңгейі;
- жоғары пайыздық мөлшерлемен және қарызды өтеудің несие мерзімімен байланысты халықтың кең бөліктеріне ипотекалық кредиттеудің төмен болуы;
- түрлі тауарлық номенклатураға құрылыс импортына тәуелділігінің жоғары деңгейі;
- жер учаскелерін сатып алуға және ғимаратқа рұқсат алуға байланысты кешенді бюрократиялық механизм.

Жергілікті атқарушы орган тұрғын үй саясатын іске асырудың тиімділігін үнемі қадағалауы және бағалауы керек, бұл іс-шаралар жоспарын жүзеге асыру барысын бақылау және қаланың тұрғын үй секторының жоспарланған индикаторларына (көрсеткіштеріне) қол жеткізу.



13 Сурет - Нұр-Сұлтан тұрғын үйлерін реттеу және ынталандыру механизмі.
Ескерту: Авторлармен құрастырылған.

Нұр-Сұлтан қаласында тұрғын үйді реттеу мен ынталандыру механизмінің негізгі бағыттарын қарастырайық.

1. Жаңа құрылыс технологияларын, инженерлік және жаңа құрылыс материалдарын әзірлеу. Даму секторының дамуы отандық нарықтың жаңа тұрғын үйге деген сұранысымен, сондай-ақ 2030 жылға дейін елорданың бас жоспарына сәйкес қалалық жерлерді перспективті дамытумен байланысты.

Бұл аймақ қаланың және Назарбаев Университетінің ең ірі девелоперлерімен бірге жаңа құрылыс технологиялары мен инженерия

бойынша құзыреттілік орталығын құруды, сондай-ақ қаланы жоспарлау құралдарын цифрлауды және мастер-жоспарды және он-лайн платформалар арқылы оларға еркін қол жеткізуді қамтамасыз етеді.

Жаһандық қалалардың даму тәжірибесіне сүйене отырып, елдің даму жоспарын ескере отырып, болашақ перспективалары мен оны жүзеге асыру жолдары туралы кешенді көзқарас әзірленді.

«Астана басты жоспар» ЖШС құрамында халықаралық тәжірибені бейімдеу мақсатында қаланың проблемаларын зерделеу және оларды шешудің оңтайлы әдістерін таңдауға бағытталған қалалық орталық құрылды.

2. Тұрғын үй және тұрғын үй ғимараттарына бюджеттік тұрғын үй және инженерлік-коммуникациялық инфрақұрылымды салу. Қазақстан Республикасында тұрғындарды тұрғын үймен қамтамасыз етуді арттыру мақсатында «Нұрлы жер» мемлекеттік тұрғын үй құрылысы бағдарламасы жүзеге асырылуда. 2017 жылдың соңында қаржыландырудың мемлекеттік көздері есебінен 2487 пәтерге 173,3 мың шаршы метр тұрғын үй пайдалануға берілді. 2018 жылы жалпы ауданы 64 мың шаршы метрді құрайтын 1 159 пәтерге 7 тұрғын үй кешені пайдалануға берілді.

Бүгінде муниципалды тұрғын үй қорынан тұрғын үйге мұқтаж азаматтармен 48 мыңнан астам адам тіркелген, оның ішінде 20 мың адам 7-20-25 тұрғын үй бағдарламасының әлеуетті қатысушылары бола алады. Бұл алдын-ала төлем жасау үшін жеткілікті қаражат жинай алатын азаматтар.

Нұр-Сұлтан қаласындағы әлеуметтік тұрғын үйді іске қосуды ұлғайту үшін, мемлекет қатысуымен 5 жылдық жоспарда шамамен 530 мың шаршы метр тұрғын үй салу немесе 9 мың пәтерді (кредиттік тұрғын үй - 339 мың шаршы метр, жалға берілетін тұрғын үй – 129,7 мың шаршы метр).

Осылайша, күту тізіміндегі адамдардың саны екі есе азаяды, бұл Бағдарламада тұрғын үй мәселесін шешуде басты міндеттердің бірі болып табылады. Аймақтардың бағдарламасы шеңберінде тұрғын үй құрылысы мынадай негізгі бағыттар бойынша жүзеге асырылады: жас отбасыларға тұрғын үй, жергілікті атқарушы органдардың кезек күттірмесіне, тұрғын үйдің барлық санаттары үшін «Тұрғын үй құрылыс жинақ банкі» АҚ арқылы апаттық тұрғын үйді бұзудың пилоттық жобасы шеңберінде, кәсіпорындардың тартылған және меншікті қаражаттарының есебін жүргізу.

«Нұрлы жер» мемлекеттік бағдарламасының іске асырылуына жер телімін берудің басым құқығы бар, жобаны іске асыру туралы кепілдік хатын берген тұрғындардың белгілі бір көлемін пәтерлердің белгілі бір көлемін сатуды жүзеге асыратын толық панельді ірі панельді тұрғын үй құрылысы технологиясын пайдалана отырып, объектілерді салумен айналысатын жеке әзірлеушілер бар.

1. Альтернативті қаржыландыру көздерін дамыту және тұрғын үй құрылысына мемлекеттік-жеке меншік әріптестікті енгізу. Алдағы бес жылда елорда дамуына шамамен 6 триллион теңге көлемінде жеке инвестиция жұмсалады. Мәселен, 1 теңгеге мемлекеттік инвестицияларға жеке 4-5 теңге инвестиция салынады. Бұл өз кезегінде әлеуметтік және инжинирингтік

инфрақұрылымды кеңейтуге, сондай-ақ тұрғын үй құрылысының өсуіне ықпал етеді. Аумақтарды белсенді дамыту 2023 жылға қарай шамамен 10 млн шаршы метрді іске қосуды қамтамасыз етеді. Тұрғын үй құрылысына 546 мың адам баспанамен қамтамасыз етіледі.

2016-2020 жж. қаржыландырудың барлық көздерінен 8,0 млн шаршы метрден аса пайдалануға енгізу жоспарлануда. «Елордалық даму» ЖШС апаттық тұрғын үйді бұзу жөніндегі пилоттық жобаның шеңберінде жалпы ауданы 390 мың шаршы метрді құрайтын 16 тұрғын үй кешені пайдалануға берілмек.

8-кесте. 2019-2023 жылдарға арналған Нұр-Сұлтан қаласының ықшам дамуының Кешенді жоспарын іске асыру шеңберінде тұрғын үй құрылысының болжамды шығындарының көздері

№ п/п	Болжамды шығыстардың көзі (млн. теңге)	Барлығы	2019ж.	2020 ж.	2021 ж.	2022 ж.	2023 ж.
1.	Республикалық бюджет	10 295*	2 059*	2 059*	2 059*	2 059*	2 059*
2.	Бағалы қағаздарды шығару арқылы	72 351*	13 535*	10 496*	22 500*	19 800*	60 067
3.	Жергілікті бюджет	22 257*	11 825*	5 793*	2 795*	900*	944*
4.	Барлығы:	104903	294 909	343 949	343 674	283 825	207 104
Ескерту: [31] Авторлармен құрастырылған.							

8-кестеде Нұр-Сұлтанның 2019-2023 жылдарға арналған ықшам дамуының кешенді жоспарын іске асыру шеңберінде тұрғын үй құрылысына жоспарланған шығындардың көздері көрсетілген. 8-кестеден көріп отырғанымыздай, 2019-2023 жылдарға арналған Нұр-Сұлтан қаласын ықшам дамытудың кешенді жоспарын іске асыру шеңберінде тұрғын үй құрылысына жоспарланған шығындардың негізгі үлесі бағалы қағаздарды шығару есебінен жүзеге асырылады.

Жоспар мемлекеттік-жеке меншік әріптестік механизмдері арқылы жобаларды іске асыруды қарастырады. Жалпы алғанда, қаланы дамытуға 6 триллион теңге көлемінде жеке инвестиция тартылады [32].

Мемлекет басшысының 2012 жылғы 28 ақпандағы Қазақстан халқына жолдаған Жолдауын ескере отырып, «Әлеуметтік-экономикалық жаңғырту - Қазақстан дамуының басты бағыты», қолжетімді баспана құрылысын ұлғайту, жалға берілетін (әлеуметтік) тұрғын үй құрылысы бойынша МЖМ жобаларын бастау мүмкіндіктері қарастырылуда.

Осылайша, Нұр-Сұлтан қаласында тұрғын үй құрылысын дамыту мәселелерін жан-жақты шешу үшін келесі іс-шараларды қамтамасыз ету көзделген:

- бас жоспарларға, толығырақ жоспарлау жобаларына және ережелеріне сәйкес дайындалған жер учаскелерін бөлу;
- елді мекендерді салу;

- инженерлік-коммуникациялық инфрақұрылымның, оның ішінде жылу, су, газ және электр желілерінің инженерлік желілерін, телефондарды, суды бұруды жоспарлы құрылыс нысандарына жеткізу;
- инженерлік құрылыстар (кәріз);
- құрылыстың индустрияландыруы, ол көлемді ұлғайтуды және құрылыс жұмыстарының мерзімін қысқартуды, озық технологияларды пайдалану арқылы шығынды азайтуды қамтамасыз етеді;

Нұр-Сұлтан қаласындағы тұрғын үй құрылысын дамыту және халықтың тұрмыс деңгейін көтеру жөніндегі өңірлік бағдарламаларды іске асыру нәтижесінде келесі нәтижелерге қол жеткізіледі (9-кесте).

9-кесте. Нұр-Сұлтан қаласының тұрғын үй секторындағы нысаналы индикаторлар болжамы

р/ б №	Индикатордың атауы	Көзі	жоспар	
			2019 жыл	2020 жыл
1.	Құрылыс жұмыстарының нақты көлем индексі, %	Стат. деректер	101,2	102,5
2.	Пайдалануға енгізілген тұрғын үй ғимараттарының жалпы ауданы, ш.м.	Стат. деректер	1325,9	1344,0
3.	Халықтың баспанамен қамтамасыз етілуі, бір адамға шаққандағы м ²	Стат. деректер	31,0	32,0
4.	Тұрғын үй құрылыс жинақтар жүйесі арқылы пайдалануға енгізілген тұрғын үйдің көлемі, ш.м.	Ведомст. деректер	52,6	12,5
5.	«2020 жылға дейін өңірлерді дамыту» бағдарламасы бағдарламасы шеңберінде кезекшілер мен жас отбасылар үшін баспана салу, мың ш.м.	Ведомст. деректер	13,5	10,0
6.	«Бәйтерек Девелопмент» АҚ қаражат қарызға алу есебінен енгізілген тұрғын үйдің ауданы	Ве-домст. деректер	35,9	25,4
7.	2015 жылғы деңгейге әлеуметтік баспана алуға мұқтаж адамдардың санын төмендету, %	Ве-домст. деректер	40,0	50,0
Ескерту: Авторлармен құрастырылған				

Қорытындылай келе, біздің елордамыз бәсекеге қабілетті экономика, өмір сүру сапасы мен қоршаған орта деңгейі бар көпфункционалды қала ретінде дамуы керек екенін атап өтуге болады. Жоспарды іске асыру осы мәселелерді шешуге ықпал етеді. Қала әкімдігі мен барлық мүдделі мемлекеттік органдарға капиталдың ықшам құрылысы бойынша кешенді жоспардың уақытында және сапалы орындалуын қамтамасыз ету тапсырылды.

ҚОРЫТЫНДЫ

Зерттеудің нәтижелері жұмыстың мақсаттары мен міндеттеріне сәйкес келеді. Зерттеу барысында автор тұрғын үй секторындағы проблемаларды анықтай алды, сондай-ақ ықтимал шешімдерді ұсынды. Зерттеуді қорытындылай келе, дамыған материалдың нәтижелерін қысқаша таныстырып, логикалық қорытындылар мен ұсыныстарды келтіргім келеді:

1. Тұрғын үй реформасы меншік иелерінің өзін-өзі басқаруға негізделген тұрғын үйдің тұрақты дамуын қамтамасыз етуге және экономиканың жай-күйіне барабар мөлшерде қоғамның тұрғын үй қажеттіліктерін қанағаттандыруға бағытталуы тиіс. Үйдің тұрақты дамуы үйде бар үй шаруашылықтарының қажеттілігін қанағаттандыру үшін жеткілікті көлемде үйді жеткілікті деңгейде жаңғыртуды білдіреді және техникалық тұрғыда қолдаулы тұрғын үй қорын техникалық тұрғыда ұстауын қамтамасыз етеді, ол оны қауіпсіз және тиімді пайдалануға мүмкіндік береді. болашақта. Тұрғын үй - сіздің басыңызға төбесі ғана емес, сонымен қатар үй, пәтер, бөлме және т.б., сондай-ақ, осы тіреулерді, өмір мен тіршілікті қамтамасыз етудің барлық элементтерін пайдалану арқылы қол жетімділік: су және дренаж, электр қуаты, газ және жылу, ақпараттық ресурстар және т.б.

2. Мемлекет қабылдаған және тұрғын үйге қоғамның қажеттіліктерін қанағаттандыруға бағытталған шаралар нақты мүмкіндіктерге барабар және тұрғын үй секторында қалыптасқан нақты жағдайды ескеруі тиіс. Бұл мүмкіндіктер мен жағдайлар тұрғындардың тұрғын үй және коммуналдық шаруашылыққа сұранысының төмен деңгейімен, әкімшілік-аумақтық құрылымдардың, қалалар мен ауылдық елді-мекендердің әлеуметтік-экономикалық даму деңгейіндегі елеулі айырмашылықтармен, тұрғын үй қоры мен коммуналдық инфрақұрылымның елеулі тозуы, тұрғын үй мәселесін шешуге бағытталуы мүмкін.

3. Қазақстанда тұрғын үй секторының даму деңгейі талаптарды қанағаттандырмайды, оған жүктелген міндеттер толығымен орындалмай отыр, бұл негізінен халықтың өмір сүру сапасының төмендеуіне әсер етеді. Осыған байланысты, тұрғын үй мәселесі елдегі ең өткір әлеуметтік проблемалардың бірі болып қала бермек. Тұрғын үйге деген қажеттілік - халықтың ең өзекті, негізгі қажеттіліктерінің бірі, өйткені адамдар ұзақ уақыт бойы баспана, баспанаға, үйге, отбасын қалыптастыру үшін қажетті жағдайлар ретінде, қоғамның негізгі бірлігі - олардың өмірлік белсенділігі үшін жағдайлар ретінде.

Қазақстандықтардың әл-ауқатының артуына қарамастан, оның ақшалай табыстары мен халықтың азаюы тұрғындардың айтарлықтай массасы үшін қолайлы тұрғын үйдің қолжетімділігі бір уақытта тұрғын үй бағасын көтеріп, ескірген тұрғын үй қорын қарқынды түрде зейнетке шығару есебінен арта түсіп қана қоймайды. инфляция деңгейінен екі есеге жуық.

4. Халықтың әл-ауқатын арттыру арқылы елдегі тұрғын үй қоры да артып келеді. 2006 жылдан бастап 2017 жылға дейін Қазақстан Республикасының

тұрғын үй қоры 91,3 млн. шаршы метрге ұлғайды. немесе 35%-ға, ал 2017 жылдың аяғында 347,4 млн шаршы метрді құрады. Тұрғын үймен қамтамасыз ету сондай-ақ 21,6 ш.м. жетілдірілді. бір адамға шаққандағы тұрғын үй, бұл 10 жыл бұрын 28,6% артық.

2013 жылдан бастап Қазақстан Республикасының тұрғын үй құрылысына салынған инвестициялар біртіндеп артып келеді. 2017 жылы 2013 жылмен салыстырғанда тұрғын үй құрылысына салынған инвестициялар екі есе артып, 102282 миллион теңгені құрады.

5. Алматы мен Нұр-Сұлтан халықты тұрғын үймен қамтамасыз ету бүкіл елге қарағанда әлдеқайда жақсы. Оңтүстік астанада бір тұрғынға 26,0 шаршы метр тұрғын үй, ал елордада бұл көрсеткіш 23,1 құрайды.

Халық тығыздығы – 1447,56 адам/кв.м (қала аумағының ауданы — 722 км²). Астанадағы экономикалық белсенді халықтың үлесі 478 432 адамды құрайды (54%). 2017 жылы жұмыссыздық деңгейі 4,6%, ал орташа айлық жалақы 227,003 теңгені құрады.

Соңғы он жыл ішінде орташа тұрғын үймен қамтамасыз ету 15-тен 28 шаршы метрге дейін өскеніне қарамастан, бір адамға тұрғын үймен қамтамасыз ету деңгейі БҰҰ стандарты деңгейіне әлі жеткен жоқ – бір адамға 30 м². Астанада 2014-2017 жылдар аралығында тұрғын үйді жыл сайын ұлғайту жоспарлануда, ал жалпы алғанда 7,35 млн шаршы метр пайдалануға берілді.

6. Тұрғын үй нарығында халықтың әр түрлі сегменттерінің тиімді сұранысын қамтамасыз ету үшін нарықтық тетіктерді дамыту үшін жағдай жасау қажет.

Теңдестірілген тұрғын үй саясатын іске асырудағы негізгі қиындықтар:

- Тұрғын үйге де, жерге де толық тұрғын үйді күту тізімінің жоқтығы;
- тұрғын үйді қаржыландыру үшін жеке инвестицияларды белсенді тартудың болмауы;
- тиімді қоғамдық сұраныстың төмендеуі;
- девелоперлерді кредиттеудің төмендеуі;
- жеке тұрғын үй құрылысы үшін жер учаскелері үшін инженерлік коммуникациялардың құрылысын қаржыландырудың жеткіліксіздігі;
- Тұрғын үй құрылысының жоғары құны, жаппай тұрғын үй құрылысының өсуіне кедергі келтіреді;
- Тұрмыстық құрылыс материалдарын өндірудің тиімді нарығының болмауы.

ПАЙДАЛАНЫЛҒАН ӘДЕБИЕТТЕР ТІЗІМІ

1. Қазақстан Президенті Нұрсұлтан Назарбаевтың «Президенттің бес әлеуметтік бастамасы» атты 2018 жылғы 5 наурыз халыққа үндеуі.
2. Егоров Е.В., Потапова М.В. Экономика жилищного хозяйства России: Учебное пособие. - М.: ТЕИС, 2012, - С.46
3. Жильцов Е.Н., Казаков В.Н. Экономика социальных отраслей сферы услуг: Учебное пособие, М.: ТЕИС, 2017, - С. 206.
4. Кудрявцев А.П., Хихлуха Л.В. О концепции национального проекта «Доступное и комфортное жилье – гражданам России // Промышленное и гражданское строительство. - 2007, - №12. - с-9.
5. Шишканева В. Д. Развитие механизмов регулирования региональных рынков жилья (на примере Калининградской области): Автореф. дисс. ... канд. экон. наук. СПб.: Санкт-Петербургский гос. ун-т сервиса и экономики, 2012. 22 с.
6. Раковский В.И., Слепухина И.Л. Жилищное строительство: проблемы, перспективы, пути развития // Экономика и управление. – 2012. – №7. – С. 31-35.
7. Белкин В.Д., Стороженко В.П. Национальные проекты, приоритеты президентского послания и их финансирование. // Экономическая наука современной России. 2013. № 3.
8. Глазунов В., Самошин В. Доступное жилье. Люди и национальный проект. М.: Европа, 2011
9. Казачун Г.У. Промышленное и гражданское строительство 2008,- №4 с.12.
10. Алпацкая И. Е. Совершенствование инвестиционной политики в сфере жилищного строительства в условиях социально ориентированной экономики: Автореф. дисс. ... канд. экон. наук. М.: МГАКХиС, 2012. 26 с.
11. Антипин А. И. Инвестиционный анализ в строительстве: Учеб. пособие. М.: Издательский центр «Академия», 2012. 240 с.
12. Қазақстан Республикасындағы тұрғын үй құрылысының 2008-2010 жылдарға арналған мемлекеттік бағдарламасы. Қазақстан Республикасы Президентінің 2007 жылғы 20 тамыздағы N 383 Жарлығы.
13. Қазақстан Республикасындағы тұрғын үй құрылысының 2006-2008 жылдарға арналған мемлекеттік бағдарламасы. Қазақстан Республикасы Президентінің 2004 жылғы 11 маусымда N 1388 Жарлығы
14. Сагадеева Э.Ф. Анализ стоимости жилья в Приволжском Федеральном округе [Электронный ресурс] / Э. Ф. Сагадеева, А. И. Мустафина. – Электронные текстовые данные. - // Экономика и социум. - 2014. - № 4-4 (13). – С. 717-720.
15. Залилова З.А. Анализ стоимости жилья по столице Республики Башкортостан [Электронный ресурс] / З. А. Залилова, Э. Ф. Сагадеева. - Электронные текстовые данные. - // Российский электронный научный журнал. - 2014. - № 3 (9). – С. 12-21.

16. Қазақстан Республикасының Президенті Н.Ә.Назарбаевтың Қазақстан халқына Жолдауы. 2008 жылғы 16 ақпан.
http://www.akorda.kz/ru/addresses/addresses_of_president/poslanie-prezidenta
17. Тойшыбаев А. Роль жилищного строительства в развитии финансовой системы РК/ Известия КазУМОиМЯ им. Абылай хана. Алматы. 2013
18. Послание Президента Республики Казахстан Н.Назарбаева народу Казахстана. Единая цель, единые интересы, единое будущее. 17 января 2014 г.
http://www.akorda.kz/ru/addresses/addresses_of_president/poslanie-prezidenta
19. Қазақстан Республикасы Статистика агенттігінің «Urban-Planet» статистикалық және ақпараттық ресурстары туралы мәліметтері
20. Рахман И.А. Инвестиционно-строительная деятельность: зарубежный опыт // Строительный бизнес. 2002. № 2. С. 3.
21. Донцова Л.В. Система регулирования инвестиционных процессов в развитых странах // Менеджмент в России и за рубежом. 1999. № 4. С. 91.
22. Агентство Республики Казахстан по статистике
23. Қазақстан Республикасы Ұлттық Банкінің деректері
24. Головчанская Е. Э., Водопьянова Н. А. Государственная инвестиционная политика в аспекте социально-экономической направленности: Монография. Волгоград: Волгоградский пед. ин-т, 2013. 289 с.
25. Ершов О. Г. О содействии развитию жилищного строительства // Правовые вопросы строительства. 2013. № 1. С. 17-19.
26. Избасарова А. Жилищная политика в республике Казахстан [Электронный ресурс] Вестник казахско-русского международного университета. <https://articlekz.com/article/20546>
27. Муратова Р.А., Булшекбаева Д.Б. Тұрғын үйлер құрылысында нарық қатынастар дамуы. Известия КазУМОиМЯ им. Абылай хана. Алматы. 2017
28. Государственная программа жилищного строительства "Нұрлы жер". от 22 июня 2018 года № 372. <http://adilet.zan.kz/rus/docs/P1800000372>
29. Ершов О. Г. О содействии развитию жилищного строительства // Правовые вопросы строительства. 2013. № 1. С. 17-19.
30. Комплексный план развития Астаны рассмотрен на заседании Правительства. <https://24.kz/ru/news/social/item/265798-kompleksnyj-plan-razvitiya-astany-rassmotren-na-zasedanii-pravitelstva/>
31. Комплексный план по компактной застройке города Астаны с обеспечением инженерно-транспортной инфраструктуры на 2019 – 2023 годы. https://tengrinews.kz/zakon/pravitelstvo_respubliki_kazahstan_premier_ministr_rk
32. 2016-2020 жылдарға арналған Астана қаласын дамыту бағдарламасы. (322/41-VI 9 қараша 2018 ж.). http://astana.gov.kz/ru/news/programma_razvitiya