

FTAXP 06.52.17

ӘОЖ 342.951:351.82

<https://doi.org/10.46914/1562-2959-2022-1-1-42-50>

А.Н. ЖАНБЫРБАЕВА,*¹

PhD.

*e-mail: ardak.zhanbyrbaeva@narxoz.kz

Г.Д. АМАНИЯЗОВА,²

Э.Ф.К., қауымдастырылған профессор.

e-mail: amaniyazova_2020@mail.ru

А.Ы. ЕСТУРЛИЕВА,²

Э.Ф.К., доцент.

e-mail: aigul.yesturliyeva@yu.edu.kz

А. АЖИГУЖАЕВА,³

Э.Ф.М., аға оқытушы.

e-mail: amaniyazova_2020@mail.ru

¹Нархоз университеті, Қазақстан, Алматы қ.

²Yessenov University, Қазақстан, Ақтау қ.

³Қазақ бас сәулет-құрылыс академиясы,

Қазақстан, Алматы қ.

ҚАЗАҚСТАН РЕСПУБЛИКАСЫНДА ТҰРҒЫН ҮЙ ҚҰРЫЛЫСЫН РЕТТЕУДІ ЫНТАЛАНДЫРУ ТЕТІГІ

Андатпа

Қазіргі Қазақстан үшін тұрғын үй мәселесін шешу негізгі әлеуметтік-экономикалық міндеттердің бірі, өйткені тұрғын үй құрылысы ұлттық экономикалық кешеннің әлеуметтік маңызды салаларының бірі және ҚР азаматтарының конституциялық құқығы – тұрғын үй құқығын жүзеге асыруға ықпал етеді, ал мәселені шешудің күрделілігі әлемдік экономикалық және қаржылық дағдарыстың жағымсыз салдарымен ерекшеленеді. Халықты тұрғын үймен қамтамасыз ету проблемасын шешу көбінесе тұтынушылардың төлем қабілеттілігіне байланысты, бұл өз кезегінде табыс деңгейі мен тұрғын үй бағасының арақатынасымен анықталады. Тұрғын үй нарығына көптеген факторлар әсер етеді: жылжымайтын мүлік нарығын мемлекеттік реттеу факторлары, өңірдегі жалпы экономикалық жағдай, өңірдегі экологиялық жағдай. Мақалада ҚР тұрғын үй құрылысы мәселелері, даму шарттары, кемшіліктері мен артықшылықтары егжей-тегжейлі қарастырылған, сондай-ақ осы саланы реттеу бойынша ұсыныстар негізделген. Қазақстанда халықтың қажеттіліктері мен төлемге қабілетті сұранысын қанағаттандыратын қолжетімді тұрғын үймен қамтамасыз ету бойынша барлық жағдайлар жасалуда, өйткені елдің әрбір азаматы өзінің тұруы үшін қымбат орын сатып алуға мүмкіндігі жоқ. Мемлекеттің мақсатты және дәйекті әлеуметтік саясатын жүргізу – Қазақстан Республикасының әлеуметтік жаңғыртуға бағытталған негізгі бастамаларының бірі.

Тірек сөздер: экономика, тұрғын үй құрылысы, реттеу, әлеуметтік саясат, аймақтық даму, нарық, халық.

Кіріспе

Халықтың өмір сүру деңгейі мен сапасы – елдегі ең өзекті мәселелердің бірі. Елдің әлуақаты мемлекеттің дұрыс құрылған әлеуметтік саясатымен тікелей байланысты, ол ақпараттың жеткілікті түрде берілуіне және оның қазіргі қазақстандық қоғамдағы проблемаларды қаншалықты толық көрсететініне байланысты. Әлеуметтік инфрақұрылымда халықты тұрғын үймен қамтамасыз ету саясатының басымдығы халықтың өзекті қажеттілігі – тұрғын үйге деген қажеттіліктен туындайды, оның көбеюі басқа инфрақұрылымдық элементтердің дамуын ынталандырады және өмір сүру сапасының тиісті деңгейінің қалыптасуына ықпал етеді.

Негізгі ережелер

Халықтың ең маңызды қажеттілігі – бұл баспана қажеттілігі және бұл қажеттілік бар кезде тұрғын үй бағдарламалары өзекті және сұранысқа ие болады. Сонымен қатар, тұрғын үймен қамтамасыз ету – адам әлеуетін дамыту шарттарының бірі.

Әдебиетке шолу

Мақалада тұрғын үй саясатының теориялық маңыздылығы Т.В. Феденкова [2], Г.В. Кадакоева [3], Л.Б. Кулумбетова [4], Г.М. Стерник [5], Е.И. Васильева [7], Ж.Н. Матенова [9], З.Н. Долаева [10] сияқты ғалымдардың еңбектерінен көрініс табады.

Материалдар мен әдістер

Зерттеу кешенді талдауды негізге ала отырып, экономикалық талдау, салыстыру сияқты әдістердің көмегімен жүзеге асты. ҚР Стратегиялық жоспарлау және реформалар агентігі Ұлттық статистика бюросы, Bloomberg статистика комитетінің материалдары пайдаланылды.

Нәтижелер

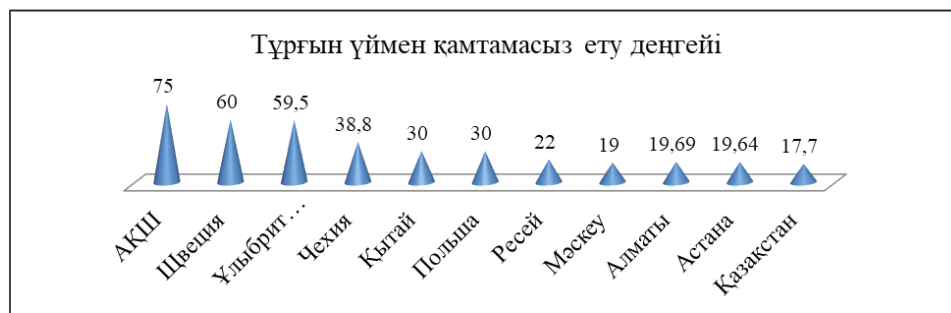
Тұрғын үй саясаты аймақтық экономиканың мәнді ресурстарын – кадрлық құралдарды қалыпқа келтіру үшін жағдай жасау құралы ретінде, сондай-ақ, әлеуметтік және экономикалық алға басудың нақты басымдығы – елдің жағдайын көтеру шеңберіндегі мақсат ретінде әрекет етеді. Аймақтық тұрғын үй-құрылыс саясатын қалыптастыру мен жүзеге асырудың алғы-шарттары болып табылады. Сол себепті, мақалада тақырыпқа байланысты бірқатар ұсыныстар келтірілген.

Талқылау

Мемлекет басшысының тапсырмасына, Президент Қ. Тоқаевтың 1.09.2020 ж. Қазақстан халқына Жолдауына сәйкес халықты қолдаудың мемлекеттік шараларын ұлғайту шеңберінде тұрғын үй қорларының жалдау төлемдерін субсидиялау, яғни жеке құрылыс салушыларды ауылдық өңірлерде де тұрғын үй салуға ынталандыру тетігі әзірленуде. Сонымен қатар, тұрғын үй салуды көбейту, елдің қамы үшін оффтейк келісімшарттарды ендіру мәселелері қарастырылып жатыр. Осы мәселе бойынша құрылыс саласында жүрген компаниялар үй кезегінде тұрған халықтың сұранысы бойынша ауқымды жұмыстар жасайтын болады. Еліміздің ИИДМ Президенттің тұрғын үй саясатын жандандыру мақсатында халық ұсынысының жаңа деңгейдегі пакетін енгізуде тапсырылған тапсырмаларын жүзеге асыру негізінде жалдап тұруға берілетін үйдің құрылыстарына инвестицияларды тартып, тұрғын үй құрылысының жаңа тетігін дайындауды жоспарлауда. Аталған тетіктің аясында жеке меншік құрылыс қорларын жүзеге асыру туралы шешімдер қарастырылады [1].

Өңірлік даму стратегиясы елді жаңғыртудың нақты уақытында елдің әлеуметтік, экономикалық, саяси бағдарына сәйкес уақытқа байланысты ауысады. Қалыптасқан экономикалық жағдайларда тұрғын үй құрылысы экономикалық дағдарыстан шығудың және кейіннен ұзақ мерзімді дамудың тиімді және әлеуметтік тартымды жолы болып табылады. Құрылыс индустриясының дамуы сабақтас салалардың, яғни, құрылыс материалдарын өндіру, машина жасау, химия өнеркәсібі, ағаш өңдеу және т.б. жандануына әкеледі, қаржы-несие жүйесіне инвестициялық және несие арналары арқылы оң әсер етеді, білім беру жүйесінің де жұмыс істеуін жандандырады [2].

2007 ж. бастап жылжымайтын мүлік бағасы бүкіл әлемде үнемі өсіп отырды, нәтижесінде ол АҚШ пен Еуропада орта тап үшін қол жетімді болмады. Осы жылдар ішінде ҚР-да ұқсас процестер болды, олардың негізгілері – монополизм, құрылыс нарығының төмен көлемі және мемлекеттің әлсіз тұрғын үй саясаты. АҚШ-та бес жыл ішінде бағалар екі есе өсті. Ал 25 жыл ішінде АҚШ-тағы жылжымайтын мүлік үш есе қымбаттады: егер 80-жылдардың басында үй шаруашылығының орташа құны шамамен 60 мың долларды құраса, содан кейін 2015 ж. бұл көрсеткіш 200 мың болды.

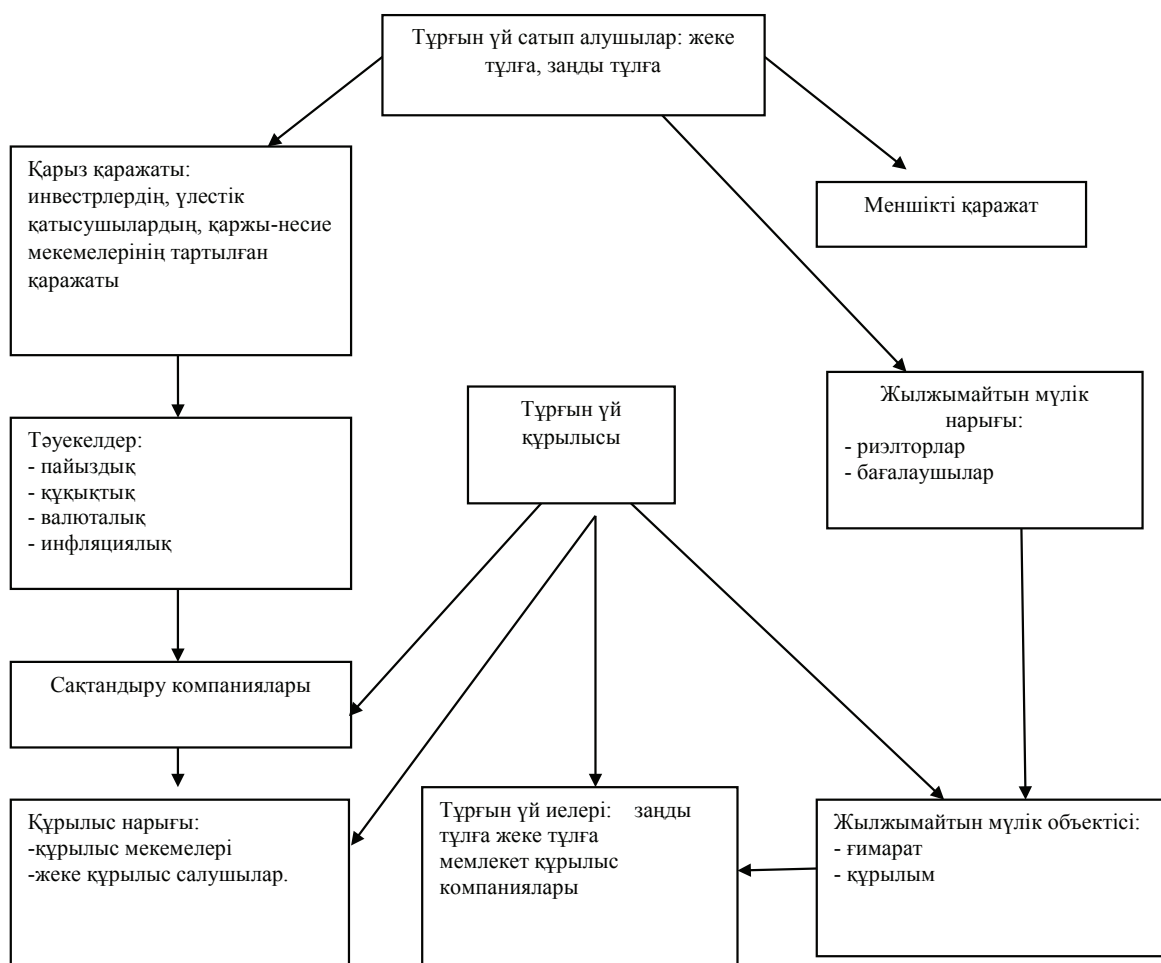


Сурет 1 – Тұрғын үймен қамтамасыз ету деңгейі, м², адам

Ескертпе – [3] дереккөзі негізінде авторлармен құрастырылды.

Халқы өспейтін және тұрғын үймен қамтамасыз етілуі жоғары Еуропаның кейбір елдерінде құрылыс көлемі төмендеуде. Мәселен, Батыс Германияда құрылыс көлемі он жылда екі есеге, ал Шығыс Германияда үш есеге қысқарды. Wonderland журналының мәліметі бойынша, Батыс Еуропада жеке үйдің шаршы метрін салу құны 1430 еуроны, Шығыс Еуропада – 780 еуроны құрайды [4].

Тұрғын үй нарығымен байланысты проблемаларды елемеу экономикалық және әлеуметтік тұрақсыздыққа, экономикалық өсу қарқынының төмендеуіне, экономикалық құрылымның нашарлауына, жұмыспен қамтудың және халықтың өмір сүру деңгейінің төмендеуіне әкелуі мүмкін [5]. Төменде тұрғын үй құрылысы жүйесінің схемасы берілген (сурет 2).



Сурет 2 – Тұрғын үй құрылысы жүйесіне қатысушылардың өзара іс-қимыл схемасы

Ескертпе – [6] дереккөзі негізінде авторлармен құрастырылды.

Жылжымайтын мүлік нарығын дамытудың жаһандық трендтері, жылжымайтын мүлік нарығының даму перспективалары алдағы жылдары адамдардың қажеттіліктері, тұтынушылық әдеттері мен мінез-құлқы қалай өзгеретіндігімен тығыз байланысты.

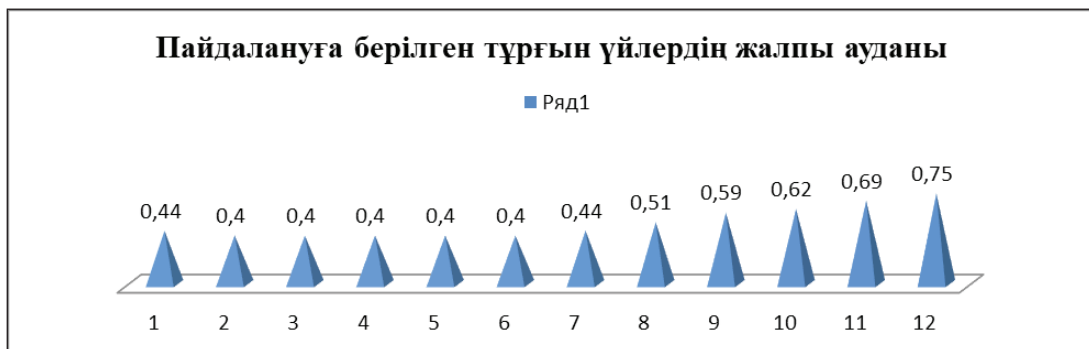
Тұрғын үй мәселесін шешуге мемлекеттің араласу дәрежесін айқындау кезінде географиялық, табиғи-климаттық, ұлттық-демографиялық, мәдени сипаттағы, сондай-ақ халықтың басқа да дәстүрлеріндегі айырмашылықтарда көрсетілген өңірлік ерекшеліктерді де ескеру қажет. Осыған орай, мемлекеттік тұрғын үй саясатын іске асыру әлеуметтік-экономикалық дамудың өңірлік саясатының әлеуеті мен бай құралдарын пайдалана отырып, өңірлер деңгейінде тұрғын үй мәселесін шешу жөніндегі дәйекті бағдарламалық іс-қимылдарды жүзеге асыруды көздейді.

Ел тұрғындарының орта есеппен 70%-ға тұрғын үй жағдайын көтеруді қажет етеді. Бірақ тұрғындар үй құрылыстарының жеткіліксіз көлемі, жалпы тұрғын үйлерді сатып алу бағаларының әр жыл сайын көтерілуі, мердігерлік құрылыстың нақты мерзімдерінің нормативтерден асып кетуі, құрылыстағы өндірістік қорлардың барынша ескіруі, тағы да туындаған мәселелер секілді, қол жетімді болатын үй нарықтарын қалыптастыру жағдайын проблемалық деп анықтайды. Республикада тұрғын үйлердің қолжетімді болуына кедергі болатын басты себептер мыналарды анықтауға мүмкіндік берді:

- ◆ қайталама нарықтағы тұрғын үй бағасының алыпсатарлардың әсерінен өсуі;
- ◆ салынған үйлердің монополиялардың салдарынан бағасының өсуі;
- ◆ жылжымайтын мүлікке инвестициялардың жоғары кірістілігі;
- ◆ ақшалай кіріс деңгейі мен тұрғын үй құны арасындағы төмен арақатынас;
- ◆ үй алуға берілетін несие жүйесінің тиімсіздігі;
- ◆ тұрғын үй құрылысы жинақтары жүйесінің дамымауы;
- ◆ тұрғын үй нарығындағы ұсыныстың жеткіліксіздігі;
- ◆ жалға берілетін тұрғын үй нарығының болмауы.

Жалпы ел жағдайының артуымен халықтың тұрғын үйге деген сұранысы да жоғарылауда. Кейінгі жылдары еліміздің тұрғын үйлер қоры бірқалыпты деңгейде артты және 2018 ж. 4 жыл ішіндегі ең жоғарғы өсуі тіркелді, яғни, 347 шаршы метр болды.

Жалпы 2008 ж. бері елдегі тұрғын үй қоры үштен бірге өскені мәлім. Сонымен қатар, жеке меншіктегі тұрғын үйлер қоры 1,6%-ға өсіп, яғни, 339,8 млн шаршы метр болды. Ал, 2011 ж. аталған қор бойынша 10,3 млн шаршы метр болса, 2016 ж. 7,5 млн шаршы метрге дейін төмендеді.



Сурет 3 – Қазақстанда пайдалануға берілген тұрғын үйлердің жалпы ауданы, мың шаршы метр (2009–2020 жж.)

Ескертпе – [7] дереккөзі негізінде авторлармен құрастырылды.

2020 ж. ауылдық жерлердегі тұрғындар үйлерінің қорлары 1,4%-ға дейін жоғарылады, яғни, бұл дегеніміз 2009 ж. қарағанда 16,4%-ға өскендігі байқалады. Ауылдардағы аталған қор 100% жеке меншіктерге қарайды. Қалаларға қарағанда ауылдық жерлердегі тұрғын үймен қамту

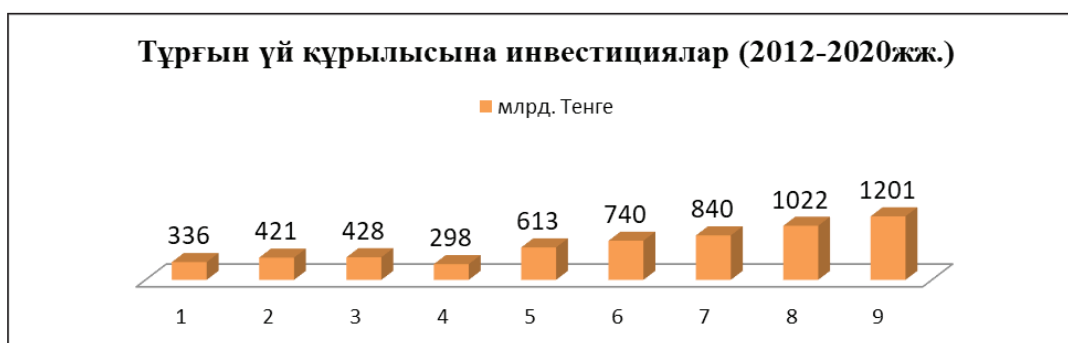
бойынша көрсеткіш 18,2 шаршы метрге төмен деңгейде. Ал 2009 ж. бері осы екі аймақтағы айырма 1,7-ден 3,4 шаршы метрге дейінгі аралықта екі еселеп ұлғайды.

Алматы қаласы мен Нұр-Сұлтан қаласында тұрғын үй ғимараттарын пайдалануға беру көлемі айтарлықтай төмендегеніне қарамастан, елордада ел бойынша орташа деңгейден асып түсуде. 2019 ж. қаңтар-қазан айларында Алматыда 1 552,5 мың шаршы метр тұрғын үй пайдалануға берілді (бір адамға 0,8 шаршы метр), бұл өткен жылмен салыстырғанда 8,8%-ға көп. Нұр-Сұлтанда тұрғын үй ғимараттарын іске қосу көлемі үштен бірге қысқарып, 1 303,3 мың шаршы метрді (бір адамға 1,2 шаршы метр) құрады.

Ковид ахуалы қоғам белсенділігінің төмен деңгейде екендігіне қарамай, 2020 ж. жалпы құрылыс жүйесі елдегі белсенді рөл атқарған сала болып табылды. Осы құрылыс саласында 11,2%-ға дейін өсу байқалды. Сонымен қатар, тұрғындарға пайдалануға тапсырылған үйлердің көлем жағынан 16,8%-ға дейін көтерілді. 2020 ж. мәліметіне сәйкес, барлық қаржыландыру 15,3 млн м² есебі болған тұрғын үйлер халыққа берілді. Алдыңғы жылғы мәліметке сәйкес 16,8%-ға артты. Нұр-Сұлтан, Шымкент, Қарағанды, Солтүстік Қазақстан, Жамбыл облыстары салынған үйлерді пайдалану бойынша көшбасшы аймақтар қатарынан табылды.

Әлемдік қиын-қыстау жылдарында құрылыс саласына демеу беру негізінде «Жұмыспен қамту жол картасы» [8] және «Қарапайым заттар экономикасы» [9] бағдарламаларының аясында, мақсаттық жобаларды жүзеге асыруға 1 трлн қаражат бөлінді. Осы кезде шағын және орта кәсіпкер иелері салық мәселесі бойынша бірқатар жеңілдіктерге қол жеткізді. Бүгінгі таңда тұрғын үй нарықтарының азаматтардың әртүрлі санаттарының мүмкіндіктеріне орай әзірленген және мүмкіндіктерін ескеретін әртүрлі несиеге үй беру бағдарламалары қолданысқа енді.

Соңғы жылдары тұрғын үйге деген сұранысты едәуір арттырған қазіргі қолданыстағы мемлекеттік ынталандыру шараларына байланысты Қазақстанның жылжымайтын мүлік нарығының кеңеюі сақталуда.

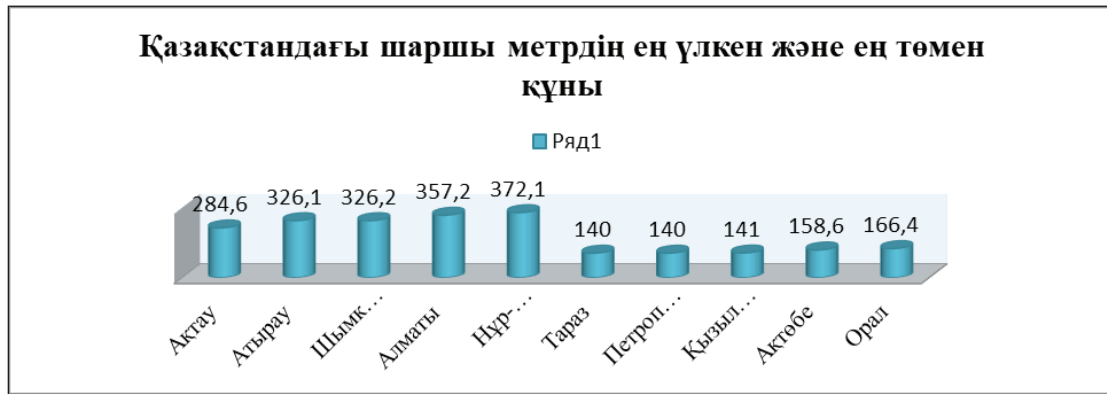


Сурет 4 – Тұрғын үй құрылысына инвестициялар (2012–2020 жж.), млрд теңге

Ескертпе – [7] дереккөзі негізінде авторлармен құрастырылды.

Тұрғын үй құрылысына инвестициялардың өсуі әлемдік қаржы дағдарысының ел экономикасына жалпы теріс құйылуына байланысты тұрғын үй құрылысына инвестициялар көлемі қатарынан екі жыл бойы, яғни, 2008–2009 жж. теріс динамиканы көрсетті және 2010 ж. өсуді қайта бастады. Осы кезеңнен бастап тұрғын үй құрылысына инвестициялар көлемі 3,6 есеге, 335,7 млрд-тан 1 201,3 млрд теңгеге дейін өсті.

Аталған салаға әр жылы республикалық бюджет қорынан Отбасы банкі негізінде шамамен 420 млрд теңге бөлінуде, яғни, жеке меншік компаниялардан бұл сомаға 35 мың пәтер салуға болады. Осындай қолдаулардың көмегімен 353 мыңдай тұрғын пәтерлі бола алады.



Сурет 5 – Қазақстандағы шаршы метрдің ең үлкен және ең төмен құны

Ескертпе – [7] дереккөзі негізінде авторлармен құрастырылды.

Бастапқы нарықтағы тұрғын үй шаршы метрінің құны 2019 ж. қарашада ел бойынша орташа есеппен 292,9 мың теңгені құрады, бұл 2012 ж. құннан 69,5%-ға артық. Жылжымайтын мүлік бағасы тұрғысынан ең бюджеттік тұрғын үй Таразда, шаршы метрі – 140 мың теңге, Петропавлда да Тараздағыдай баға, ал, Қызылордада үйдің шаршы метрі 141 мың теңгеге ұсынылған. Республика мен жоғарыда аталған қалалар бойынша бағаның айтарлықтай айырмашылығы іске асырылып жатқан «Нұрлы жер» бағдарламасымен түсіндіріледі.

Тұрғын үй құрылысын реттеудің тиімді тетіктерінің бірі экономиканың базалық салаларының, оның ішінде тұрғын үй құрылысы саласының өніміне сұранысты ынталандыру, өйткені қаржы институттары, жобалау және құрылыс-монтаждау және басқа да ұйымдар құрылысқа қызмет көрсетумен байланысты. Жалпы алғанда, экономиканың 30-ға жуық іргелес салалары (металлургия, тау-кен өндірісі, машина жасау, ағаш өңдеу, шыны өнеркәсібі және басқа да көптеген өңдеу өнеркәсібі) құрылыс саласына байланысты [10].

Тұрғын үйлерді қолдануға беру негізінде жоғарғы көрсеткіштерге жетуіне мемлекетіміздің әлеуметтік-экономикалық ілгерілеуін, мемлекет басшыларының стратегиялық бастамаларын негізге ала отырып, осы саланы дамыту үшін қабылданған бағдарламалар мен реформалар әсерін тигізді. Баспана құрылысында жекеленген инвестицияларды тиімді қолдану тұрғындарды үймен қамтудың ең маңызды құралы ол мемлекеттік және жеке меншік серіктестікті ынталандыру, инвестициялар тарту болып табылады. Осындай іс-шаралар тартылған инвестицияларды пайдалы іске асыруды қамтыды [11].

Мемлекеттің 2021–2023 жж. бағытталған бюджетінде 2021 ж. 83,2 млрд теңге арналған, оның ішінде 46 млрд теңгедей сомасы тұрғын үй құрылысына ИКИ-ны қамтуға жоспарланған. Аймақ әкімдіктері ЖТҚ-на жер телімдерін алып, оған жеке компанияларды жұмылдырып, аз қабатты тұрғын үйлерін салу үшін пилоттық жобаларды қолдану бағытталған. Бұл мемлекет пен жеке серіктестік механизмдерінің бірі. Бұдан бөлек, әр жылы мемлекеттік бюджет қорынан құрылыс салушылардың несиелері үшін 7%-дық субсидиялар бөлінеді. Мемлекетіміздің ауыл шаруашылық министрлігі республикамыздың жер кадастрының автоматтандырылған ақпараттық жүйесінде жеке тұрғын үй құрылысына жер телімін алу үшін «кезекте тұрғандар тізімі» қызметін енгізу бойынша жұмыстар жүргізуде.

Қорытынды

Құрылыс саласы ел экономикасында жетекші орындардың бірін алады.

30 жылдың ішінде, яғни, тәуелсіздікке қол жеткізгеннен бері елімізде 169 млн шаршы метрден астам жаңа тұрғын үйлер салынып, халыққа пайдалануға берілді.

Қазіргі кезде ел қалаларының тұрғын үйлері заманауи және жайлы. Яғни, жаңа теміржол және автомобиль магистральдар, өндірістік кешендер, әлеуметтік объектілер салынып, дамуда.

Статистикалық мәліметтер бойынша ҚР тұрғын үймен қамтамасыз ету дұрыс жолға қойылған және жақсы дамып жатқан сала ретінде көрініс табуда. Дегенмен, елімізде тұрғын

үй мәселесі өте күрделі, шешімін толық таба алмаған, дамуында көптеген қиындықтар мен кедергілері бар сала. Көптеген жастар, жас отбасылар, көп балалы отбасылар әлі де жалдамалы пәтерлерде тұрда.

Пандемияға қарамастан, елімізде жұмыссыздықтың артуына қарамастан тұрғын үй құрылысы өте жоғары деңгейде қымбаттауда. Біздің ойымызша оған себеп, құрылыс материалдарының қымбаттауы, яғни, арматура әлем бойынша 30%-ға қымбаттады және елімізде 2021 ж. халыққа көмек ретінде бірыңғай жинақтаушы зейнетақы қорынан (БЖЗҚ) қаражаттың берілуі тұрғын үйдің күрт қымбаттауына әкелді. Сондықтан:

- ◆ халықты тұрғын үймен қамтамасыз ету үшін, мемлекет тарапынан жеңілдетілген, яғни, табыс көзі төмен отбасылардың жағдайын ескере отырып, бағдарламаларды көбейту керек;
- ◆ қазіргі кезде мемлекеттік бағдарламалармен салынған тұрғын үйлердің сапасы сын көтермейді, сондықтан осы тұрғыда қатаң бақылауға алынуы тиіс;
- ◆ тұрғын үйлердің себепсіз қымбаттауына мемлекет тарапынан бақылауды күшейту қажет;
- ◆ мемлекеттік бағдарламаларды халыққа түсінікті түрде жеткізу керек;
- ◆ тұрғын үй құрылысы нарығында ашықтық деңгейін арттыру қажет.

Осылайша, тұрғын үй құрылысы тұрғын үй проблемасын шешуде ғана емес, бірқатар әлеуметтік-экономикалық проблемаларды шешуде де айқындаушы фактор болып табылады. Бұл жағдайдан шығудың жолы – тұрғын үй құрылысын белсенді дамыту, осы саладағы стратегиялық міндеттерді шешуге бағытталған принциптер мен әдістерге сәйкес осы процесті реттеу.

ӘДЕБИЕТТЕР

- 1 Мемлекет басшысы Қ. Тоқаевтың 2020 ж. 1 қыркүйектегі Қазақстан халқына Жолдауы // www.akorda.kz/
- 2 Феденкова Т.В. Управление рисками жилищного строительства (на материалах г. Алматы). – 0410RK02246. 19.11.2010. (на соискание ученой степени к.э.н.) – С. 130
- 3 Кадакоева Г.В. Целесообразность использования метода программно-целевого планирования в решении проблем жилищного финансирования (на примере реализации ФЦП «Жилище» на 2011–2015 гг.). – Инновации и инвестиции. – 2016. – № 2. – С. 126–129.
- 4 Николаева Н.И. Экономическое содержание категорий «инновация» и «модернизация» в ЖКХ // Экономика и управление: новые вызовы и перспективы. – 2013. – № 5. – С. 109–112.
- 5 Стерник Г.М. Количественная оценка влияния различных факторов на доступность жилья и ипотеки // Урбанистика и рынок недвижимости. – 2015. – № 1. – С. 6–16.
- 6 Васильева Е.И. Проблемы реализации государственной жилищной политики в регионе // Экономика и социум. – 2016. – 6–1(25). – С. 394–397.
- 7 Қазақстан Республикасы стратегиялық жоспарлау және реформалар агенттігі, ұлттық статистика бюросы, ақпараттық-талдамалық жүйесі // www.stat.gov.kz
- 8 Жұмыспен қамтудың 2020–2021 жж. арналған жол картасы бағдарламасы. – 27.03.2021. // URL: <https://adilet.zan.kz/>
- 9 Қарапайым заттар экономикасы бағдарламасы. – 01.09.2021. URL: <https://egemen.kz/>
- 10 Матенова Ж.Н. Государственная жилищная программа в стране с динамично развивающейся экономикой: опыт Республики Казахстан. – 3(46). – С. 56–59.
- 11 Петрова Н.П. Состояние и проблемы ЖКХ в России / Н.П. Петрова, А.А. Григорьев. – Текст: непосредственный // Молодой ученый. – 2020. – № 26(316). – С. 115–117.

REFERENCES

- 1 Memleket bassysy Q. Toqayevtyñ 2020 j. 1 qyrküiektegi Qazaqstan halqyna Joldauy // www.akorda.kz/
- 2 Fedenkova T.V. Upravlenie riskami zhilishhnogo stroitel'stva (na materialah g. Almaty). – 0410RK02246. 19.11.2010. (na soiskanie uchenoj stepeni k.je.n.). P. 130
- 3 Kadakoeva G.V. (2016) Celesoobraznost' ispol'zovaniya metoda programmno-celevogo planirovaniya v reshenii problem zhilishhnogo finansirovaniya (na primere realizacii FCP «Zhilishhe» na 2011–2015 gg.). Innovacii i investicii. No. 2. P. 126–129.

- 4 Nikolaeva N.I. (2013) Jekonomicheskoe sodержanie kategorij «innovacija» i «modernizacija» v ZhKH // Jekonomika i upravlenie: novye vyzovy i perspektivy. No. 5. P. 109–112.
- 5 Sternik G.M. (2015) Kolichestvennaja ocenka vlijanija razlichnyh faktorov na dostupnost' zhil'ja i ipoteki // Urbanistika i rynek nedvizhimosti. No. 1. P. 6–16.
- 6 Vasil'eva E.I. (2016) Problemy realizacii gosudarstvennoj zhilishhnoj politiki v regione // Jekonomika i socium. 6–1(25). P. 394–397.
- 7 Qazaqstan Respublikasy strategialyq josparlau jäne reformalar agenttigi, ülttyq statistika bürosy, aqparattyq-taldamalyq jüiesi // www.stat.gov.kz
- 8 Jümyspen qamtudyñ 2020–2021 jj. arnalğan jol kartasy bağdarlamasy. – 27.03.2021. // URL: <https://adilet.zan.kz/>
- 9 Qarapaiym zattar ekonomikasy bağdarlamasy. – 01.09.2021. URL: <https://egemen.kz/>
- 10 Matenova Zh.N. Gosudarstvennaja zhilishhnaja programma v strane s dinamichno razvivajushhejsja jekonomikoj: opyt Respubliki Kazahstan. 3(46). P. 56–59.
- 11 Petrova N.P. (2020) Sostojanie i problemy ZhKH v Rossii / N.P. Petrova, A.A. Grigor'ev. – Tekst: neposredstvennyj // Molodoj uchenyj. No. 26(316). P. 115–117.

А.Н. ЖАНБЫРБАЕВА,*¹
PhD.

*e-mail: ardak.zhanbyrbaeva@narxoz.kz

Г.Д. АМАНИЯЗОВА,²

к.э.н., ассоциированный профессор.

e-mail: amaniyazova_2020@mail.ru

А.И. ЕСТУРЛИЕВА,²

к.э.н., доцент.

e-mail: aigul.yesturliyeva@yu.edu.kz

А. АЖИГУЖАЕВА,³

м.э.н., ст. преподаватель.

e-mail: amaniyazova_2020@mail.ru

¹Университет Нархоз, Казахстан, г. Алматы

²Yessenov University, Казахстан, г. Актау

³Казахская головная архитектурно-строительная академия, Казахстан, г. Алматы

МЕХАНИЗМ РЕГУЛИРОВАНИЯ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА В РЕСПУБЛИКЕ КАЗАХСТАН

Аннотация

Для современного Казахстана решение жилищного вопроса является одной из основных социально-экономических задач, так как жилищное строительство является одной из социально значимых отраслей национального экономического комплекса и способствует реализации конституционного права граждан РК – жилищного права, а сложность решения проблемы характеризуется негативными последствиями мирового экономического и финансового кризиса. Решение проблемы обеспечения населения жильем во многом зависит от платежеспособности потребителей, что, в свою очередь, определяется динамикой соотношения уровня доходов и цен на жилье. На рынок жилья влияет множество факторов: факторы государственного регулирования рынка недвижимости, общая экономическая ситуация в регионе, экологическая ситуация в регионе. В статье подробно рассмотрены вопросы жилищного строительства в РК, условия развития, недостатки и преимущества, а также обоснованы предложения по регулированию данной сферы. В Казахстане создаются все условия по обеспечению населения доступным жильем, удовлетворяющим потребности населения, так как не каждый гражданин страны имеет возможность приобрести дорогостоящее место для своего проживания. Проведение целенаправленной и последовательной социальной политики государства является одной из основных инициатив Республики Казахстан, направленных на социальную модернизацию.

Ключевые слова: экономика, жилищное строительство, регулирование, социальная политика, региональное развитие, рынок, население.

A.N. ZHANBYRBAYEVA,*¹

PhD.

*e-mail: ardak.zhanbyrbaeva@narxoz.kz

G.D. AMANIYAZOVA,²

c.e.s., associate professor.

e-mail: amaniyazova_2020@mail.ru

A.I. YESTURLIYEVA,²

c.e.s., associate professor.

e-mail: aigul.yesturliyeva@yu.edu.kz

A. AZHIGUEVA,³

m.e.s., senior lecturer.

e-mail: amaniyazova_2020@mail.ru

¹Narxoz University, Kazakhstan, Almaty

²Yessenov University, Kazakhstan, Aktau

³Kazakh Leading Academy of Architecture and Civil Engineering, Kazakhstan, Almaty

MECHANISM FOR REGULATION OF HOUSING CONSTRUCTION IN THE REPUBLIC OF KAZAKHSTAN

Abstract

For modern Kazakhstan, the solution of the housing is one of the main socio-economic tasks, since housing construction is one of the socially significant branches of the national economic complex and contributes to the implementation of the constitutional right of citizens of the Republic of Kazakhstan – housing law, and the complexity of solving the problem is characterized by negative consequences of the global economic and financial crisis. The solution to the problem of providing the population with housing largely depends on the solvency of consumers, which, in turn, is determined by the dynamics of the ratio of income and housing prices. The housing market is influenced by many factors – factors of state regulation of the real estate market, the general economic situation, the microeconomic situation, the social situation in the region, the environmental situation in the region. The article considers in detail the issues of housing construction in the Republic of Kazakhstan, the conditions of development, disadvantages and advantages, as well as justifies proposals for regulating this area. In Kazakhstan, all conditions are being created to provide the population with affordable housing that meets the needs of the population, since not every citizen of the country has the opportunity to purchase an expensive place to live. The implementation of a purposeful and consistent social policy of the state is one of the main initiatives of the Republic of Kazakhstan aimed at social modernization.

Key words: economy, housing construction, regulation, social policy, regional development, market, population.