

Кімге: Қазақстан Республикасы Индустрия және инфрақұрылымдық даму министрілігінің Құрылыс және тұрғын үй-коммуналдық шаруашылық істері комитетіне

Автордың аты-жөні және лауазымы: Арынова Алуа Арынқызы
Алакөл ауданы Тоқжайлау ауылдық округінің әкімі аппаратындағы салық жөніндегі бас маманы

Күні: 12.10.2024 ж.

АНАЛИТИКАЛЫҚ ЖАЗБА

Тақырыбы: Қазақстандағы қолжетімсіз баспана

Кілт сөздер: қолжетімді тұрғын үй, ипотекалық несиелеу, инвестиция, ипотека, баспана, пәтер, зейнетақы қоры, банк, отбасы банк.

Кіріспе. Қазақстандықтар үшін үй мәселесі – қашан да өзекті, елімізде бағдарлама көп болғанымен оның пайдасы бәріне тие бермейді, бағдарламаның тиімдісі бар немесе мүлдем қолжетімсіз бар сол себептен осы тақырып қайта қозғалса. Ауылдық жерлерге білікті мамандарды тарту, жағдай жасау үшін тұрғын үй сатып алуға жеңілдетілген несие беру бағдарламасының жобасы әзірленді, алайда оның да жұмысы өте көп соны жеңілдетуге біршама жұмыстар жасалуы керек деп ойлаймын. Басым көпшілік баспанаға қол жеткізе алмай, сандалып жүр. Ақшасын жинап, басын құрағанша үй қымбаттай береді. Сондықтан кейбіреулер жалдап тұрғанға қарағанда тиімді деп ипотека алады. Сөйтіп банкіге пәтер бағасынан екі-үш есе артық ақша қайтаруға «мәжбүр болады». Жылда түрлі бағдарлама шыққанымен, үйдің бағасын қадағалау мүмкін емес. Кез келген мемлекетте тұрғын үй мәселесі негізгі мәселелердің бірі болып саналады, себебі, азаматтарының әлеуметтік игілігі олардың тұрғын үймен қамтылуына тікелей байланысты. Қазақстан тұрғын үй саласын дамытудың бірыңғай моделін әзірлеуде, оның негізгі қағидаты әсіресе, әлеуметтік әлжуаз топтағы тұрғындар үшін тұрғын үйдің қолжетімділігін арттыру болмақ. Осы мақсатта елімізде тұрғын үй ипотекасының қолжетімділігін арттыруға ықпал ететін жаңа тұрғын үй бағдарламалары енгізілседе әлі ден бір ақсап тұратын жерлері бар.

Негізгі бөлім. Баспана – әлеуметтік жағдайдың индикаторы Сонымен, баспана, яғни жеке пәтер немесе өз үй-жайы, яғни өзгелерден оқшаулайтын төл шаршы метрлері, Жиренше шешен айтпақшы «өз үйі, өлең төсегі» болуы бүгінгі қазақ үшін әлеуметтік жағдайдың, қоғамдағы рөлінің, материалдық-қаржылық ахуалының белгісі, айнасы. Бұл тұрғыдан алғанда, жеке пәтері бар адам – орташа таптың өкілі, ал жеке коттеджі бар – байқуаттының қатарында, шетелде, теңіз жағасында не тау аңғарында кең сарайдай үйі бар адам – байшікештің нақ өзі. Ал кең-байтақ Қазақстанның бірде-бір қаласында жекеменшік үйі жоқ адам өзін кедейге жатқызбаса да, байлар санатынан

санай алмасы анық. Бұл тұрғыда әлеуметтанушылар «Баспана – әлеуметтік жағдайдың индикаторы» деген сияқты тақырыптарда ғылыми зерттеу жұмысын жасаса да артық емес. Біршама зерттеулер мен көрсеткіштерден елдегі ірі қалалардағы баспана мәселесі ушығып тұрғаны білінеді. Әсіресе, жастардың әлеуметтік жағдайы мәз емес, бәрінің емес әрине... Мемлекеттен үй алуға дәмелі жандардың, үкімет қолдауынан үмітті азаматтардың тізімі әлі де азаймады. [1] БҰҰ әлеуметтік стандарттарына сәйкес, әр адамға шаққандағы тұрғын үй мөлшері 30 шаршы метрден кем болмауы шарт. Сондай-ақ дамыған қоғамның әрбір мүшесі өз табысынан қор жинап, 3,5-4,5 жылда пәтер сатып алуға қауқарлы болуы тиіс. Қарапайым тілмен айтқанда, баспананың қолжетімді болуы дегенімнің осы. Алайда мемлекеттік бағдарламалардың ойдағыдай жүзеге асуы құжаттық деректер мен сандық көрсеткіштермен шектелмейді. Біршама жылдар бұрын қолға алынған тұрғын үй құрылысына қатысты мемлекеттік бағдарламалар әлі де әлеуметтік баспана тапшылығын жоя алған жоқ. Сондай-ақ әлеуметтік қолдауға мұқтаж топтардың, әсіресе, жас отбасылардың басындағы баспанаға мұқтаждық мәселесі толыққанды шешім таппады. Сондықтан бұл салада әлі қыруар қаржы жұмсап, мемлекетшіл ұстанымды бекітіп, жан-жақты ойластырылған әлеуметтік бағдарламаларды жүзеге асыру қажет болып тұр. Жыл өткен сайын қазақстандықтар үшін үй алу алыстап, қиындап бара жатқандай. Көбі зейнетақы қорынан алған ақшасын алғашқы жарна ретінде немесе ипотеканың бөлігін өтеуге – жалпы үй алуға пайдаланып, «жыртығын жамады» деуге болады. Одан қалды «7-20-25-тің» «қызығын көргендер де» көп. Бірақ одан кейін елімізде үй алғандар азайған. Бұған дәлел сандар бар. Мысалы, Статистика бюросының мәліметінше, 2023 жылғы қарашада тұрғын үйді сатып алу-сату бойынша 31 727 мәміле тіркелген. Оның ішінде, 7 579 – жеке үй, 24 148 пәтер сатып алынған. Бұл көрсеткіш былтырғы қазанмен және 2022 жылдың қарашасымен салыстырғанда да аз. Мысалы, қазанмен салыстырғанда (32 975) тұрғын үйді сатып алу-сату мәмілелерінің саны 3,8%, ал 2022 жылдың қарашасымен салыстырғанда 6,1% қысқарған. [2]



Сурет 1.
Тұрғын үй мәмлелерінің сату көрсеткіші.

Ал, басқа өңірлерге қарағанда, Астана мен Алматыда үйдің қымбат екені бәріне мәлім. Жылдық мәндегі азаюдың ең жоғары көрсеткіші Астана қаласында (18%-ға) тіркелсе, Қызылорда облысында пәтерлер көбірек сатылған (31,5%). Бүгінде нарықта бағаның өсуіне немесе керісінше төмендеуіне елеулі алғышарттар жоқ. Сату жүргізіліп жатқан басты қалалардағы бастапқы және қайталама тұрғын үй бағасы бұрынғыдай ай сайынғы 0,1-0,5%-ға біркелкі өсімді көрсетіп отыр. Қазір өңірлерде 1-1,5%-ға дейін шамалы өсу байқалады. Бұл сұраныстың маусымдық ұлғаюымен байланысты болуы мүмкін, атап айтқанда, нарық қатысушыларының жыл соңына дейін көбірек сату мәмілесін жасау ниеті де әсер еткен болуы ықтимал, – деді Қазақстан құрылысшылар қауымдастығының президенті Виктор Микрюков. Қауымдастықтың мәліметінше, 2023 жылдың басынан бері Астана мен Алматыда үй көптеп салына бастаған. Олар сәтті аяқталса, бұл қалалардағы тұрғын үй қорын кем дегенде 1,5-1,7 және 2-2,5 миллион шаршы метрге ұлғайтады. Дегенмен елімізде баспанаға мұқтаждар көп болған соң, бұл үйлер де аздық етеді. Қарашадағы жағдай бойынша республикада 500-ден астам көпқабатты тұрғын үй кешені салынып жатқан. Пайдалануға беру қарқыны 13,3 миллион шаршы метрге дейін өсті, сондықтан бұл жоспарға қол жеткізуіміз әбден мүмкін. Дегенмен, қазір 2,5 миллион адам баспанаға мұқтаж екенін ескерсек, қазір салынып жатқаны өте аз, – деді Виктор Микрюков. Дегенмен екінші деңгейдегі банктерден ипотека алып, оны уақытынан бұрын жабу немесе ішінара өтеу жасап, тезірек

құтылудың жолын білетіндер бар. Олар ипотеканы қорықпай алатыны да сондықтан. Тұрғындар арасында бастапқы және қайталама нарықтан да үйді ипотекаға алатындар да көп. Бастапқы нарықтағы үй бағасының 20-30 пайызын, ал қайталамадан 20 және одан жоғары пайыз алғашқы жарна салып, кез келген банктен ипотека алуға болады. Екеуіне де сұраныс жоғары. Тек жаңа үйді 7 пайызбен, ал қайталама нарықтан 15,5 және одан көп пайызбен ипотека рәсімдеуге болады дейді, бірақ меніңше елімізде ешқашан үй арзандамайды, сондықтан неғұрлым ерте алсақ, соғұрлым тиімді деген кеңес беріп жатырғой бізге. Мамандар үй бағасына түрлі фактор әсер ететінін тілге тиек етіп айтып жатыр. Мысалы, Виктор Микрюков оған инфляция, құрылыс материалдарының құны тікелей әсер етеді, ал мемлекеттік бағдарламалар аса ықпал ете алмайды деген пікір білдірді. 2024 жылғы бағаға, ең алдымен, құрылыс материалдары бағасының өзгеруі және жұмысты өндіруге байланысты шығындарға тікелей әсер ететін инфляция деңгейі ықпал етеді делінген. Бағдарламалар нақты шектеулер мен қаржыландыру көлемі көп емес болуына байланысты нарықтағы сұраныс пен ұсыныстың тепе-теңдігіне айтарлықтай әсер етпейтін сияқты. Көп жағдайда сарапшылардан естиніміз Қазақстанда үй ешқашан арзандамайды келер жылдан бастап банктердің пайызы артады деп күтілуде. [3]

Тұрғын үй нарығындағы бағаның өзгеруі

	1 шаршы метрінің бағасы, теңге	пайызбен, өсуі+, төмендеуі-			
		2024 жылғы маусым		Анықтама: 2024 жылғы мамыр	
		2023 жылғы маусымға	2024 жылғы мамырға	2023 жылғы мамырға	2024 жылғы сәуірге
Жаңа тұрғын үйлерді сату	488 366 ¹⁾	2,2	0,4	2,0	0,4
Пәтерлерді қайта сату	509 548	1,0	0,6	-0,1	-0,2
Абағтандырылған тұрғын үйді жалға алу төлемі	4 264	5,2	0,3	4,4	1,3

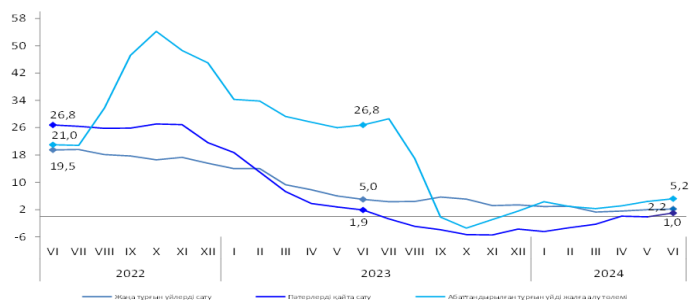
¹⁾ Бастапқы, таза әрленген пәтерлердің жалты ауданының бір шаршы метрінің республика бойынша орташа бағасы.

Сурет - 2.

Тұрғын үй нарығындағы бағаның өзгеруі.

Тұрғын үй нарығындағы бағаның өзгеруі

пайызбен, өткен жылғы тиісті айға, өсуі



Сурет - 3.

Бастапқы таза әрленген пәтерлердің жалпы ауданының бір шаршы метрінің республика бойынша орташа бағасы.

Шын мәнінде, дамыған мемлекеттердің көпшілігінде эконом-санаттағы пәтер сатып алу үшін отбасылар 3,5-4,5 жыл ақша жинаса жеткілікті. Былтырғы есеп бойынша, АҚШ тұрғындарының өз қаражатына тұрғын үй сатып алу мүмкіндігі бұдан да жоғары екен. Америкалықтар орта есеппен 54 шаршы метрлік пәтерді екі жылға жетер-жетпес уақытта сатып ала алады. Ал Германияда мұндай баспана сатып алу үшін жеткілікті қаражат жинау мерзімі – 4,5 жыл, Ұлыбритания мен Жапонияда – 6 жыл, Франция мен Италияда шамамен 7 жыл. Ал Қазақстан, Ресей мен Белоруссияда – 8-8,5 жыл деп есептелген. Бірақ бұл көрсеткіштерге қарап көңіл жұбатудың да реті келмес. Себебі, мамандар тұрғын үйдің қолжетімдігін айтқанда, нарықтағы жалға берілетін үйлердің бағасы мен ипотекалық несиелік шарттарын, сондай-ақ мемлекеттік тұрғын үй бағдарламаларының жүзеге асырылу қарқынын қоса ескеру керек. Егер бұл факторлардың бәрін есепке алар болсақ, оның қорытындысы көңіл көншітпейді. Мысалы, АҚШ пен Еуроодақ елдерінде нарықта үйді жалға алу құны орташа жалақы көлемінің 20-30 пайызынан аспайды. Ал Қазақстанда және ТМД елдерінде тұрғын үйді жалға алатындар айлық табысының аз дегенде 64-76 пайыз көлемін жалға алатын пәтері үшін төлейді. Оған қоса, АҚШ-та ипотекалық несиелік алған тұрғын банкке айлық табысының 17 пайызын ғана береді екен, ал еуропалықтар айлық жалақысының 44-60 пайызын, жапондықтар 55 пайызын төлейді. Салыстыру үшін айтсақ, қазақстандықтар ипотекалық несиелік алып, оны қайтару үшін айлық табысының 119 пайызын беру тиіс. Басқаша айтқанда, орташа табысты тұрғынға ипотека қолжетімді емес деген сөзі.

Бірақ соңғы бес жылда Қазақстандағы тұрғын үй қолжетімділігі төмендеп, 10,6 жылға ұзарды. Қазіргі кезде үш адамнан тұратын, ортақ табысы 170 000 теңгені құрайтын отбасы ғана өз қаражаты есебінен тұрғын үй сатып алу үшін ақша жинай алады. Бұл Қазақстандағы халықтың 25 пайызы ғана. Бірақ олардың 4 пайызының ғана

коммерциялық банктерден ипотекалық несие рәсімдеуге құжаттары сайма-сай. Оның үстіне, Қазақстанда 2006 жылдан бері жыл сайын салынып жатқан үйлердің көлемі жан басына шаққанда 0,4 шаршы метрден аспайды. Ал БҰҰ стандарттарына сай болуы үшін қазіргі тұрғын үй қоры 84 пайызға көбеюі керек. Бұл жағдай өзгермесе, дамыған мемлекеттердегі тұрғын үй стандарттарына 2076 жылы ғана, яғни 62 жылдан соң ғана жетеміз. [4]

ҚР Президентінің жолдауы - «Тұрғын үй азаматтарымыз үшін – қашанда басты мәселе. «Баспана хит» және «7-20-25» сияқты тұрғын үй бағдарламаларының мерзімі таяу арада аяқталады. Сонымен қатар, нарықтық ипотека ставкасы әлі де жоғары және жұрттың бәріне бірдей қолжетімді емес. Осыған орай, бірыңғай тұрғын үй бағдарламасы әзірленетін болады. Ұлттық даму институтына айналатын «Отбасы банкі» оның әкімшісі болып белгіленеді. Банк алдында «бір терезе қағидаты» бойынша есеп жүргізіп, азаматтарға тұрғын үй бөлу міндеті тұр. Мен бұған дейін зейнетақы жинағын мерзімінен бұрын пайдалану туралы бастаманың оң әсері туралы айттым. Сондай-ақ, бұл қадам адамдардың жұмыс берушілерден еңбекақыны ашық төлеуді талап етуіне жол ашты. Осы үрдісті қолдау үшін зейнетақы жинағының жеткілікті мөлшерінің шегінен асатын бөлігін тұрғын-үй сатып алу мақсатында «Отбасы банкіндегі» есепшотқа аударуға рұқсат беру қажет деп санаймын. Сонымен қатар, бұл қадам жұрттың қаражат жинауды және оны сауатты жұмсауды дағдыға айналдыруына мүмкіндік береді». [5]

Қорытынды. Баспана қолжетімді болу үшін жергілікті әкімшілікке барып, баспанаға мұқтаж адамдардың кезегіне тұру керек. Ал әкімшілік қазіргі кезде тұрғын үй кезегіне алудың талаптарын күшейткен: мысалы Астана қаласында кезекке тұру үшін құжат тапсыруға елордада аз дегенде үш жыл тұрақты тіркеуде тұрған азаматтар ғана құқылы. Екіншіден, бағдарлама аясында таратылатын үйлер 15 жылға дейін жалға беріледі немесе сатылады. Басқаша айтқанда, бұл бағдарлама аясында тегін үй жоқ. Мысалы, Астана, Алматы, Атырау, Ақтау және осы қалалардың маңайындағы үйлерден он бес жылға пәтерді жалға алу құны айына бір шаршы метріне 1600 теңгеден, ал басқа аймақтарда 1300 теңге шамасында делінеді. Бірақ үйдің аумағына, орналасқан аймағына, жобаны жүзеге асырушы оператор-компанияның талаптарына орай шаршы метрдің бағасы да, оны алудың талаптары да басқаша болуы мүмкін, әлбетте. Сондықтан қолжетімсіз дегенді осылай жеткізе алдым деп ойлаймын.

Ұсынымдар. Жоғарыда айтылған баспана сатып алуға арналған барлық бағдарламалардың құжат жинау процессін жеңіл, тез, қолжетімді болуы керек деп ойлаймын.

Пайдаланылған дереккөздер тізімі:

1. «ҚазАқпарат» Халықаралық ақпарат агенттігі
2. ҰЛТТЫҚ СТАТИСТИКА БЮРОСЫ, ҚАЗАҚСТАН
РЕСПУБЛИКАСЫ СТРАТЕГИЯЛЫҚ ЖОСПАРЛАУ ЖӘНЕ
РЕФОРМАЛАР АГЕНТТІГІ, <https://stat.gov.kz/>
3. E1.kz
- 4 . <https://kaz.inform.kz/news>
5. ҚР Президентінің жолдауы