

**Кімге:** Шығыс Қазақстан облысы «Самар ауданы әкімінің аппараты» мемлекеттік мекемесі

**Автор:** Жанбаева Альбина Нурлановна, Шығыс Қазақстан облысы "Самар ауданының экономика және қаржы бөлімі" мемлекеттік мекемесінің бас маманы

**Күні:** 24.10.2024.

## **АНАЛИТИКАЛЫҚ ЖАЗБА**

**Тақырыбы:** «Халықты тұрғын үймен қамтамасыз етудің экономикалық факторлары»

**Кілт сөздер:** экономикалық даму, тұрғын үй саясаты, инвестициялар, инфрақұрылым, демография, нарықтық жағдай, әлеуметтік бағдарламалар, сұраныс және ұсыныс, табыстар, құрылыс индустриясы.

**Зерттеу әдістері:** жинақтау, сұрыптау, салыстыра талдау (SWOT және PEST талдау), жүйелеу.

### **Кіріспе**

*«Бізге ешкім сырттан келіп ештеңе жасап бермейтіні анық, бәрі өз қолымызда. Сондықтан баршаңызды Жаңа Қазақстанды құруға бір кісідей жұмылуға шақырамын. Халықтың қолдауымен мақсатымызға жетеміз деп сенемін» -*

*ҚР Президенті Қ.К Тоқаев 2024 жылғы Жолдауынан. [1]*

Халықты тұрғын үймен қамтамасыз ету — бұл тек экономикалық емес, әлеуметтік және саяси мәселе. Сондықтан бұл мәселелер кешенді түрде қарастырылуы тиіс. Тұрғын үй нарығының тиімділігі халықтың өмір сапасына тікелей әсер етеді, сондықтан дұрыс саясат жүргізу маңызды.

Халықты тұрғын үймен қамтамасыз ету экономикалық даму мен әлеуметтік тұрақтылықтың маңызды компоненті болып табылады. Тұрғын үй нарығының тиімділігі мен қолжетімділігі көптеген экономикалық факторларға тәуелді.

Тұрғын үймен қамтамасыз етудің негізгі экономикалық факторлардың бірі - бұл экономикалық өсу тұрғын үйге сұранысты арттыру. Жоғары табыстар мен жұмыс орындарының санының өсуі тұрғын үй сатып алу қабілетін кеңейтеді. Екіншіден, ипотекалық несиелеу шарттары мен пайыздық мөлшерлемелерін, несиелеудің қолжетімділігін тұрғын үй сатып алу мен құрылыс салуға ықпал етеді. Мысалы, төмен пайыздық мөлшерлемелер халықтың тұрғын үй сатып алуын жеңілдетеді.

Үшіншіден, инфляция деңгейі тұрғын үй бағасының өсуіне әсер етеді. Жоғары инфляция кезінде құрылыс материалдарының бағасы, еңбек шығындары, және жер бағасы өседі, бұл тұрғын үйдің құнын арттырады. Нәтижесінде, тұрғын үйдің қолжетімділігі төмендейді. Төртіншіден, мемлекеттік бағдарламалар, субсидиялар, және жергілікті бюджеттің тұрғын үй құрылысына бөлінген қаражаты тұрғын үй нарығын дамытуда маңызды рөл атқарады. Бюджет қаражаты тұрғын үйлерді салуға, инфрақұрылымды дамытуға және әлеуметтік тұрғын үй жобаларына бағытталуы тиіс. Бесіншіден, халық санының өсуі, отбасылық құрылымның өзгеруі, және миграция тұрғын үйге сұранысты арттырады. Алтыншыдан, үйдің қолжетімділігі мен тартымдылығы инфрақұрылымның дамуымен тығыз байланысты. Жолдар, қоғамдық көлік, су, электр, және санитарлық жүйелердің болуы тұрғын үйге сұранысты арттырады. Жетіншіден, саяси тұрақтылық тұрғын үй нарығына сенімділік береді. Саяси өзгерістер тұрғын үй нарығына теріс әсер етуі мүмкін. [2]

### **Негізгі бөлім**

Тақырыпты зерттеу барысында SWOT және PEST талдау әдістерін кешенді пайдаландық.

Халықты тұрғын үймен қамтамасыз етудің экономикалық факторлары бойынша жағымды жақтары бұл экономикалық өсу ол жаңа тұрғын үй жобалары, экономиканы жандандыру, жұмыс орындарын ашу. Тұрғын үй нарығы инвесторлар үшін тартымды, бұл жаңа қаржыландыру көздерін тартуға мүмкіндік. Тұрғын үйге сұраныс әрқашан жоғары нарықтық тұрақтылығын қамтамасыз етеді.

Мәселенің әлсіз және қауіпті жақтары ол қаржылық ресурстардың тапшылығы бұл көптеген адамдар үшін тұрғын үй сатып алу немесе жалға алу қиын. Жер учаскелерінің тапшылығы қалалық аймақтарда бос жерлерің жетіспеушілігі құрылыс көлемін шектейді. Инфрақұрылымның әлсіздігі жаңа тұрғын үй кешендері кейде қажетті инфрақұрылыммен қамтамасыз етілмейді. Экономиканың құлдырауы тұрғын үй нарығына теріс әсер етуі мүмкін. Тұрғын үй бағаларының шарықтауы, халықтың табыстарына байланысты проблема тудыруы ықтимал. Ипотека бойынша пайыздық мөлшерлемелердің жоғарылауы халықтың несиелік ауыртпалығын арттырады.

Халықты тұрғын үймен қамтамасыз етудің экономикалық факторларын саяси жағына әсерін қарастырсақ ол тұрғын үй құрылысына арналған мемлекеттік бағдарламалар мен субсидиялар, саяси жағдайдың тұрақтылығы инвестициялар мен құрылыс жобаларына оң әсер етеді.

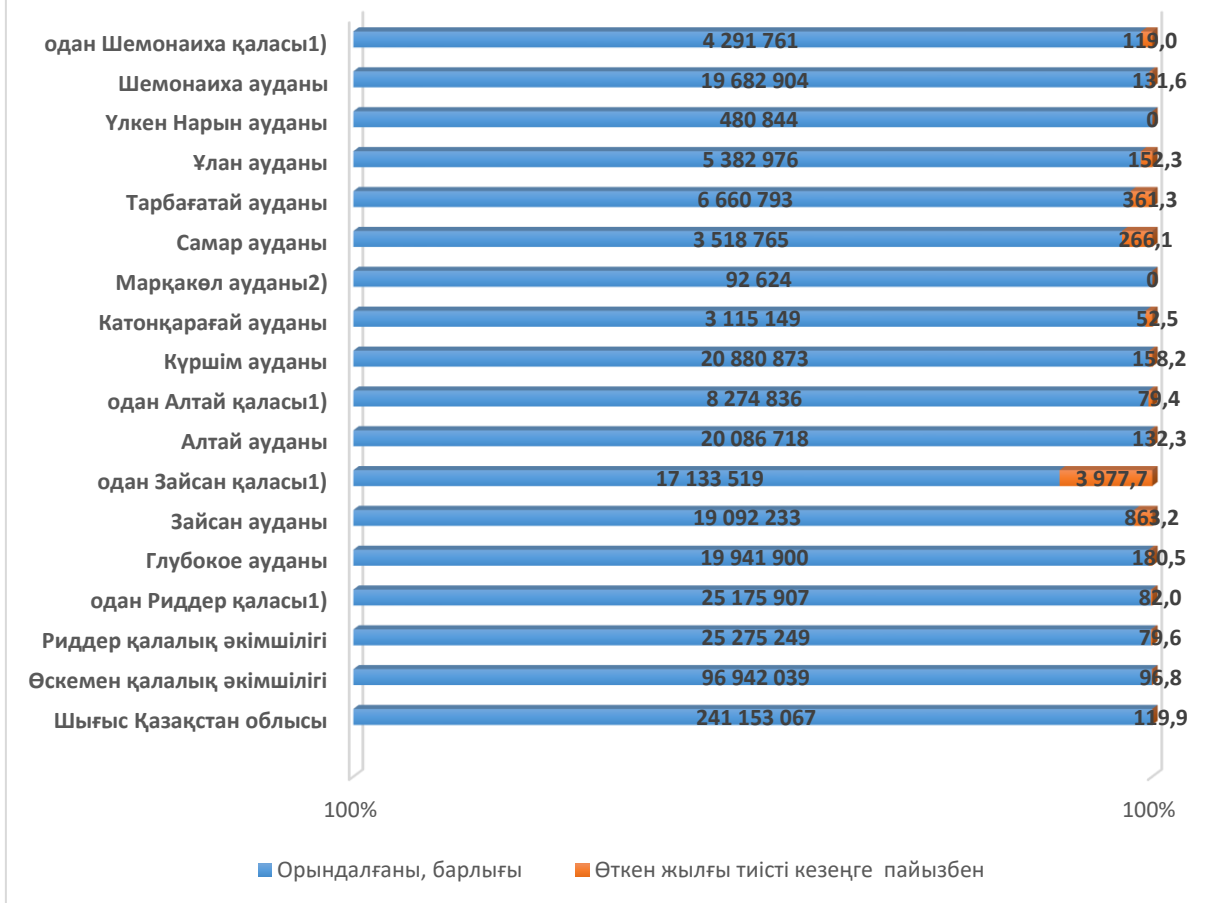
Әлеуметтік әсері – адамдардың өмір сүру деңгейі мен өмір сүру сапасы арттырады.

Қазақстандағы тұрғын үймен қамтамасыз ету жобалары әртүрлі бағыттарда жүзеге асырылуда. Олардың ішінде: «Нұрлы жер», «7-20-25», «Сатып алу құқығымен жалға беру», «Тұрғын үй құрылыс жинақ банкі», «Ауылдық елді мекендердегі тұрғын үй жобалары», «Өңірлерді дамытудың 2020-2025 жылдарға арналған мемлекеттік бағдарламасы», «Кәсіпкерлікті дамыту жөніндегі ұлттық жобасы», «Қуатты өңірлер – ел дамуының драйвері ұлттық жобасы», «Ауыл ел бесігі жобасы», «Бір қабатты Шығыс» аймақтық жобасы. Бұл жобалар мен бағдарламалар іске асуыруымыз қажет. Бұл жобалар халықты тұрғын үймен қамтамасыз ету, әлеуметтік жағдайды жақсарту және елдің экономикасын дамытуға бағытталған.

## Тұрғын үй құрылысына инвестициялар



## Тұрғын үй құрылысына инвестициялар Шығыс Қазақстан облысы бойынша



Статистикалық деректерге сүйенсек жоғарыда көрсетілген диаграммада (Сурет-1). Республика деңгейінде тұрғын үй құрылысына инвестицияларды 2024 жылдың 9 ай көрсеткіші бойынша көре аламыз. Келесі диаграммада (Сурет-2) тұрғын үй құрылысына инвестициялар Шығыс Қазақстан облысы бойынша 2024 жылдың 9 ай көрсеткіші. [3] Диаграммада тұрғын үйге деген сұраныс пен ұсыныстың өзгерістерін, сонымен қатар нарықтағы баға динамикасымен қоса тұрғын үй құрылысының инвестицияларын Қазақстан Республикасы бойынша, Шығыс Қазақстан облысы бойынша көрсетіп отырмыз.

Қазіргі таңда тоқтала кетсек Шығыс Қазақстан облысында «Бір қабатты Шығыс» аймақтық жобасы жүзеге асырылуда.

Бағдарламаның негізгі бағыты болып жеке инвестициялар есебінен, «офтейк-келісім шарттары» бойынша бір қабатты үйлер салып, кейіннен аз қамтылған көпбалалы отбасылар мен халықтың әлеуметтік әлсіз топтары үшін сатып алу болып табылады.

Ағымдағы жылы аталған бағдарлама негізінде қалалар мен аудандарда «офтейк-келісім шарттары» арқылы бірқабатты үйлердің құрылысы жоспарлануда.

Оның ішінде, үй ауылды елді-мекенде тұратын аз қамтылған көпбалалы отбасын баспанамен қамтамасыз етуге, қалған тұрғын үйлерді көп балалы отбасылар мен халықтың әлеуметтік әлсіз топтарын тұрғын үймен қамтамасыз ету үшін жоспарланған. [4]

#### **Халықаралық тәжірибе.**

Халықаралық тәжірибеде халықты тұрғын үймен қамтамасыз етудің әртүрлі тәсілдері мен стратегиялары бар. Соның ішінде бірнеше үлгіні қарастырайық.

Сингапурда тұрғындардың 80%-дан астамы мемлекеттік тұрғын үйлерде тұрады. Халыққа қолжетімді тұрғын үй салу үшін "Housing and Development Board" (HDB) мемлекеттік агенттігі жұмыс істейді. Тұрғындар тұрғын үй сатып алу үшін зейнетақы қорынан қаражат жинай алады.

Канадада тұрғын үйді дамытуға бағытталған бірнеше мемлекеттік бағдарламалар бар. Бұл бағдарламалар әлеуметтік тұрғын үй, жастарға арналған тұрғын үй және т.б. салаларды қамтиды. Ипотекалық несиелердің кең қолжетімділігі тұрғын үй сатып алуды жеңілдетеді.

АҚШ-та тұрғын үй құрылысын қолдайтын түрлі федералдық бағдарламалар бар, мысалы, FHA (Federal Housing Administration) ипотекалық несиелері. Кейбір қалаларда әлеуметтік тұрғын үй жобалары мен бағдарламалары бар, олар аз қамтылған тұрғындарға бағытталған.

Жапонияда тұрғын үй құрылысында жаңа технологиялар мен шағын тұрғын үйлерге баса назар аударылды, бұл экономикалық тиімділікті арттырады. Тұрғын үй жобалары қалалық жоспарлаумен тығыз байланысты, инфрақұрылымның дамуы назарға алынады.

Тайванда тұрғындарға тұрғын үй сатып алу үшін субсидиялар беріледі, бұл тұрғын үй нарығына қатысушылардың көбеюіне ықпал етеді.

Халықаралық тәжірибелер тұрғын үймен қамтамасыз ету мәселелерін шешудің әртүрлі тәсілдерін көрсетілді. Әр елдің экономикалық, әлеуметтік, және саяси жағдайларына байланысты шешімдер әртүрлі болуы мүмкін, бірақ жалпы мақсат — халықты тұрғын үймен тиімді және қолжетімді түрде қамтамасыз ету. Қазақстан бұл тәжірибелерді зерттеп, өзіне тиімді әдістерді қолдана алады. [5]

#### **Қорытынды.**

Халықты тұрғын үймен қамтамасыз етудің экономикалық факторлары кешенді әрі өзара байланысты болып табылады. Экономикалық өсуді қолдау, несие саясатын жетілдіру, инфляцияны бақылау, және инфрақұрылымды дамыту тұрғын үй нарығының тиімділігін арттыруға көмектеседі. Бұл шаралар тұрғын үйдің қолжетімділігі мен сапасын қамтамасыз ету үшін маңызды.

Халықты тұрғын үймен қамтамасыз етудің экономикалық факторлары бойынша негізгі мәселелер мен олардың ықтимал шешімдері ұсынамыз.

**Біріншіден,** табыс деңгейінің төмендігі, оның шешімі мемлекеттік қолдау бағдарламаларын күшейту (субсидиялар, жеңілдіктер), жұмыс орындарын көбейту және жалақыны көтеру арқылы халықтың табысын арттыру, кәсіпкерлікті дамытуға арналған бағдарламаларды енгізу;

**Екіншіден,** тұрғын үй бағасының жоғарылауы, шешімі тұрғын үй құрылысына инвестицияларды арттыру, мемлекеттік қаржыландыруды ұлғайту, жаңа құрылыс технологияларын енгізу арқылы шығындарды азайту, тұрғын үй нарығында бәсекелестікті арттыру;

**Үшіншіден,** ипотекалық несиеге қолжетімділіктің төмендігі, шешімі ипотекалық мөлшерлемелерді төмендету үшін мемлекеттік бағдарламаларды енгізу, банк жүйесінің несие беру шарттарын жеңілдету, жас отбасылар мен әлеуметтік осал топтарға арнайы ипотекалық бағдарламалар ұсыну;

**Төртіншіден,** әлеуметтік тұрғын үйдің жетіспеушілігі, шешімі әлеуметтік тұрғын үйлердің құрылысын ұлғайту, мемлекеттің қатысуымен жаңа жобалар іске асыру, жергілікті деңгейде тұрғын үй құрылысын қолдау шараларын енгізу, аз қамтылған топтарға арналған әлеуметтік тұрғын үй бағдарламаларын дамыту;

**Бесіншіден,** тұрғын үй инфрақұрылымының жетіспеушілігі, шешімі құрылыс барысында инфрақұрылымды жоспарлау және дамыту (су, электр, жол).

Халықты тұрғын үймен қамтамасыз ету мәселелері кешенді түрде шешуді талап етеді. Экономикалық, әлеуметтік, және саяси аспектілерді ескере отырып, мемлекеттік саясатты жақсарту, инновациялық шешімдерді енгізу және халықтың қажеттіліктеріне жауап беретін бағдарламаларды дамыту — тұрғын үй мәселелерін тиімді шешудің жолдары болып табылады. Қазақстанда осы бағытта халықаралық тәжірибелерді зерттеп, өзіне қолайлы әдістерді енгізу арқылы тұрғын үймен қамтамасыз ету деңгейін арттыруға болады, Қазақстандағы тұрғын үй проблемаларын тиімді шешуге мүмкіндік береді. Тұрғын үй саясатын жетілдіру халықтың әлеуметтік жағдайын жақсартып, экономиканы дамытуға оң ықпалын тигізеді.

Біздің мақсатымыз халықты тұрғын үймен қамтамасыз етіп, бағдарламалардың барлығын жүзеге асырып, инвесторларды қолдап экономикалық бағытты дамыту арқылы Қазақстан Республикасының дамуына үлес қосу.

Қазақта «Ел қуатты болмай, бақ тұрақты болмайды» деген нақыл сөз бар. Осы орайда мемлекеттілікті нығайтып, халқымыздың әл-ауқатын арттыру үшін маңызды бастамаларды, жаңа идеяларды қолға алу қажет.

### **Пайдаланған әдебиеттер.**

1. ҚР Президенті Қ.К Тоқаев 2024 жылғы Жолдауынан  
[https://kazembassy.ru/kaz/press\\_centr/novosti/?cid=0&rid=3792](https://kazembassy.ru/kaz/press_centr/novosti/?cid=0&rid=3792)
2. Қазақстан Республикасындағы халықты тұрғын үймен қамтамасыз етуді мемлекеттік реттеу <https://stud.kz/referat/show/39614>
3. Салалық статистика, құрылыс статистикасы  
<https://stat.gov.kz/industries/business-statistics/stat-inno-build/>
4. Шығыс Қазақстан облысында «Бір қабатты Шығыс» аймақтық бағдарламасы туралы ақпарат  
<https://www.gov.kz/memleket/entities/vkokurylys/press/news/details/586476?lang=kk>
5. Тұрғын үймен қамту: Қазақстандық және әлемдік тәжірибе  
<https://naryk.kz/news/turgyn-uymen-qamtu-qazaqstandyq-jane-alemdik-tajiribe>