

**Кімге:** Қазақстан Республикасының Премьер – министр Олжас Абайұлы Бектеновқа

**Автордың аты-жөні және лауазымы:** Асқарова Назым Асқарқызы  
Алакөл ауданы, Көлбай ауылдық тұрғын-үй коммуналдық шаруашалық жөніндегі бас маман

**Күні:** 13.11.2024 ж.

## **АНАЛИТИКАЛЫҚ ЖАЗБА**

**Тақырыбы:** Қазақстан Республикасындағы баспана мәселесі

**Кілт сөздер:** баспана, бағдарламалар, ипотека

**Кіріспе.** Халық – қоғамның қозғаушы күші болып табылады. Бүгінгі таңда еліміздігі басты мәселенің бірі ол – баспана мәселесі. Баспана – Қазақстанның әлеуметтік жағдайдың, қоғамдағы рөлінің бірден бір индикаторы болып саналады. Халықтың барлық уақыттағы ең шығындығы, проблемасы ол жеке баспана сатып алу. Алайда, өз баспанасын сатып алуға мүмкіндігі жоқ халық, пәтер жалдап тұруға мәжбүр болады. Тұрғын үйді жалға алудың ең басты кемшілігі – баспана нарығындағы бағаның қолжетімсіздігі, жалақаның аздығы, шығынның көптігі себеп болып отыр.

**Негізгі бөлім.** Баспана зарының ХХ ғасырда қара халықтың етінен өтіп, сүйегіне жеткені сондайлық, қазір отау құрған жастар ертең дүниеге келер ұрпағының қай жерде қоныс теуіп, қайда тұрақтарын ойлап, қамығады. Бір ғажабы, кешегі көшпелі елдің ұрпағына ғана тән қасиет бұл. Себебі ежелден отырықшы елдердің тұрғындары үшін баспананы несиеге сатып алу немесе өмір бойы пәтер жалдап тұру сөкеттік емес, олар тіпті көп уақыт қонақ үйде тұрақтауды бойына ар санамайды. Ал қазақ үшін баспана – «өз үйім, өлең төсегім» ғана емес, қонақ қабылдар құтханасы, әулет айбары – қара шаңырағы, ал қазіргі заманда – әлеуметтік дәрежесін көрсетер индикаторы, тіпті капиталды көбейтер инвестициясы. Сондықтан да баспана – қазақ үшін әлі талай жыр болар өзекті тақырып. [1] 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 коттеджді бар – бақуаттының 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» атты

тақырыпта ғылыми зерттеу жұмысын жасаса да артық емес. Public Policy Research мекемесі жасаған зерттеулерге сәйкес, Алматыда тұратын жасы 30-ға толмаған азаматтардың 54,3 пайызы жекеменшік пәтер жалдап тұрса, 18,6 пайызы жатақханада тұрып жатқан көрінеді. Ал 25 пайызы, яғни жастардың төрттен бірі ата-анасының немесе туыстарының үйін сағалап күн көруде. Тіпті жұмыс орнын мекен еткендер де бар екен, олар жалпы жастардың 2 пайызын құрайды. Ұзын сөздің қысқасы, алматылық жастардың 1,2 пайызының ғана жеке баспанасы бар. Астанадағы жағдай басқаша деп кім дауласа алсын? Мұндай зерттеулер мен көрсеткіштерден елдегі ірі қалалардағы баспана мәселесі ушығып тұрғаны білінеді. Әсіресе, жастардың әлеуметтік жағдайы алаңдатады. Шынында да, баспана мәселесі ірі қалаларда, әсіресе, Астана мен Алматы шаһарларында «күйіп» тұр. Одан соң Шымкент, Ақтөбе, Қарағанды, Атырау т.б. облыс орталықтарында шаршы метрдің зәрулігі басым. Үшінші кезекте – Алматы мен Астана маңындағы Талғар, Қалқаман, Арқалық т.б. шағын қалалардағы жекеменшік пәтерлердің де бағасы тура мағынасында да, бейнелеп айтқанда да аспандап тұр. Ресми деректерге жүгінсек, қазір елде коммуналды тұрғын үй қорынан үй алуға үмітті 300 мың адам кезекте тұр екен. Ең көбі – Астанада, 36 174 адам. Төрт қаладағы – Астана, Алматы, Шымкент, Ақтөбедегі «үйсіздер» тізімінде тұрғандар жалпы кезектің 31 пайызын құрайды. Ұлттық экономика министрлігінің деректеріне жүгінсек, 300 мың адамның 130 мыңы – көпбалалы отбасылар, толық емес отбасылар, мүгедек балалары бар отбасылар. Ал 124 мыңы – бюджеттік мекеме қызметкерлері мен мемлекеттік қызметкерлер, 43 мыңы – жетім балалар екен. «Үйсіздер» кезегі аталғанмен, анығында, бұл – мемлекеттен үй алуға дәмелі жандардың, үкімет қолдауынан үмітті азаматтардың тізімі. Тіпті, 90-жылдардың аяғынан – 2000-жылдардың басынан бері кезек күтіп, екі көзі төрт болғандар қатары аз емес. Ал коммуналды тұрғын үй қорынан жылда берілетін пәтерлер саны елорданың өзінде жүзден аспайды. Мұндай қарқынмен баспанаға мұқтаж, әлеуметтік сүйеніші аз тұрғындардың қатары алдағы жүз жылда сирей қоймас. Сондықтан жеке шаршы метрге иелік етуді көздеген азаматтар баспаналы болу үшін өз бетінше қам жасауға мәжбүр. Ал «Қолжетімді баспана-2020» секілді мемлекеттік бағдарламалар тығырықтан шығудың бірқатар амалын ұсынады. [1]

### **Баспана – капитал ғана емес әрі кіріс көзі**

Дамыған мемлекеттерде капиталды сақтаудың құнды қағаздар, пайлар сияқты көптеген жолдары бар. Ал бізде капиталды сақтаудың және ақшаны көбейтудің бірден-бір жолы – жылжымалы мүлік сатып алу. Онда да коммерциялық ғимараттар, элиталық баспана ғана емес, бизнес және эконом санаттағы тұрғын үйлер. Қазақстанда IPO және ПИФ инвестициялық құралдары енгізілгенімен, олардың халықтың басым көпшілігі үшін тиімділігі әлі де күңгірт, сондықтан тұрғындардың басым көпшілігі жылжымайтын мүлікті инвестицияның бірден-бір көзі санайды. [2] Жалпы,

риэлторлық агенттіктердің деректеріне жүгінсек, республикада жылжымайтын мүлік сауда-саттығына қатысты ай сайын 10-13 мың келісімшарт жасалады. Жыл он екі айда олардың ұзын-ырғасы 150 мыңға жетеді. Бұл елдегі баспана сатып алатын отбасылар саны 3 пайыздан аспайды деген сөз. Ал олардың ішінде тұрғылықты жай үшін сатып алатындар мен пайда көздеп сауда-саттық жасайтындардың ара-жігін ажыратып айтып беру мүмкін емес. Бұлай деуімізге бір себеп, коммерциялық банктерден ипотека алуға белгілі бір қаражат қоры бар азаматтар ғана қауқарлы. Басқаша айтқанда, ипотекамен үй сатып алып, оны «қара нарықта» жалға беріп, пәтердің өз шығынын өз құнымен толтыру – қарабайыр «бизнестің» бір жолына айналған. [3]

Шындығында, баспаналы болуға үмітті орта табыстылар үшін екінші деңгейдегі банктер ұсынатын ипотекалық несиелер тығырықтан шығудың бірден-бір жолы. Қазақстанда 36 екінші деңгейдегі банк болғанымен, іс жүзінде 24-інде ғана ипотека беріледі. Бірақ банктердің бірігу, портфельдерді қысқарту, ақша саясатын өзгертуі салдарынан іс жүзінде ипотекадан дәмелі азамат 7 банктен ғана несие рәсімдей алады. Бірақ орта табысты саналатын қарапайым отбасының ортақ айлық кірісі 250 000 теңге деп есептелсе де, бұл сома ипотекалық несие алуға жеткіліксіз екен. Сарапшылардың есептеуінше, екінші деңгейлі банктерден Астана қаласындағы тұрғын үйге 15 жылға дейін мерзімге ипотекалық несие рәсімдеу үшін отбасының ортақ табысы ай сайын 394 000 теңгеден кем болмауы тиіс. Басқаша айтқанда, қазіргі таңда ипотека алудың ең тиімді жолы – «Отбасы» делдалдығына жүгіну. Бірақ бұл банктен ипотека алу үшін оның депозиттік портфелінен есеп-шот ашып, аз дегенде үш жыл, үш ай қаражат жинауыңыз керек. Бұл банктен төмен пайызбен (3,5-5,0 пайыз) мемлекеттік бағдарлама аясында салынған әлеуметтік үйді сатып алу үшін қалада тұрақты тіркеуде болуыңыз керек және Қазақстан бойынша отбасыға тиесілі жекеменшік жылжымайтын мүлік болмауы тиіс. Құжаттарыңыз бұл талаптардың бәріне сай болса да, зәру шаршы метрлерге қол жеткізу үшін біршама күтуге тура келеді деген сөз. [2]

**Қорытынды.** Қазақтың « Үйі жоқтың - күйі жоқ» деген даналығы бекер айтылмаса керек. Бүгінде баспанаға қолы жетпей, тірнектеп тапқан табысын пәтерге ғана жеткізіп жүрген халықтың саны көбейген. Қарапайым халықтың баспана сатып алуға мүмкіндігі жоқ, жер сатып алып, үй тұрғызу да оңай шаруа емес. Сондықтан баршаны алаңдатқан баспана мәселесін шешу – күн тәртібіндегі негізгі міндеттердің бірі деп ойлаймын. Әрбір адамның « өз үйі – өлең төсегі» болуы шарт.

**Ұсынымдар.** Он жыл 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 болар.

**Пайдаланған дереккөздер тізімі:**

1. <https://turkystan.kz>
2. <https://dalanews.kz>
3. <https://bilimger.kz>
4. <https://ust.kz>
5. <https://azattyq-ruhy.kz>