

Кімге: Ұлытау облысы әкімі

Автор: Иденова Айнура Танатаровна «Ұлытау облысының экономика басқармасы» мемлекеттік мекемесінің әлеуметтік шығыстарды жоспарлау бөлімінің бас маманы.

Күні: 25.04.2025ж.

Аналитикалық жазба

Тақырыбы: Ұлытау облысындағы тұрғын үй мәселесінің қазіргі жағдайы және даму перспективалары.

Мақсаты: Ұлытау облысындағы тұрғын үй саласындағы ағымдағы жағдайды талдау, негізгі мәселелерін анықтау және алдағы дамуына қатысты нақты ұсыныстар әзірлеу.

Кіріспе

Қазақстан Республикасында өңірлік саясаттың маңызды бағыттарының бірі — тұрғын үймен қамтамасыз ету мәселесін тиімді шешу.

2022 жылы құрылған Ұлытау облысы экономикалық, әлеуметтік, инфрақұрылымдық тұрғыда даму үстінде. Осы өзгерістердің ішінде тұрғын үй секторының орны ерекше, себебі халықтың өмір сапасы тікелей осы салаға байланысты. Тұрғын үйге деген сұраныс урбанизация, демографиялық өсім және көші-қон үдерістерінің артуына байланысты ұлғайып келеді. Сонымен қатар, тұрғын үй инфрақұрылымының тозуы мен қаржыландыру тапшылығы өңірдегі маңызды проблемалардың бірі болып отыр.

I. Ағымдағы жағдайды талдау

1. Демографиялық ахуал.

Ұлытау облысында 2024 жылғы мәліметтерге сәйкес шамамен 220 мың адам тұрады. Облыс орталығы Жезқазған қаласы, сондай-ақ Сәтбаев қаласы — халық тығыз орналасқан өңірлер. Соңғы жылдары ауылдық жерлерден қалаға көшу үрдісі байқалуда, бұл қалаларда тұрғын үйге деген сұранысты арттыруда.

2. Тұрғын үй қорының сипаттамасы.

Облыстағы тұрғын үй қоры негізінен кеңестік кезеңде салынған көпқабатты үйлер мен жеке сектордан тұрады. Ауылдық жерлерде тұрғын үйлердің 90%-дан астамы жеке тұрғын үй ретінде тіркелген. Көпқабатты тұрғын үйлердің 40%-ы күрделі жөндеуді қажет етеді.

3. Жаңа тұрғын үй құрылысы.

Соңғы 3 жылда Жезқазған және Сәтбаев қалаларында 120 мың шаршы метрге жуық тұрғын үй пайдалануға берілді. Алайда бұл көрсеткіш өңірлік қажеттілікті толық қамтамасыз ете алмайды. Ауылдық жерлерде тұрғын үй құрылысы баяу қарқынмен жүруде[1].

II. Негізгі проблемалар

Тұрғын үй қорының жетіспеушілігі

Ұлытау облысында тұрғын үй құрылысының қарқыны төмен. Аймақта жаңа тұрғын үйлер баяу салынуда, бұл аса сезіліп тұратын орталықтар — Жезқазған және Сәтбаев қалалары. Көпқабатты тұрғын үйлер саны аз, және басым бөлігі ауылдық тұрғын үйлерге тиісті.

Тұрғын үйлердің тозуы

Көптеген тұрғын үйлер 1970—1980 жылдары салынған және бөгіне техникалық жағынан тозған. Оларды жөндеу және жаңғырту жұмыстары жеткіліксіз қаржыландырылады.

Инфрақұрылым мәселелері

Ауыз су мен кәріз жүйелерінің тозуы құрылыс қарқынына кері әсер етуде. Газдандыру мен электр желілерінің тұрақсыздығы жаңа үйлердің қолданысқа берілуін баяулатады.

Қаржыландыру тапшылығы

Тұрғын үй салу үшін бөлінетін бюджет қаражаты жеткіліксіз. Жеке инвестициялардың аздығы да құрылыс қарқынына әсер етеді. Банктік несиелердің пайыздық мөлшерлемесі жоғары болғандықтан, тұрғындар үшін ипотекалық несие алу қиын.

Қалалық және ауылдық аймақтардағы теңсіздік

Қалаларда тұрғын үй салу қарқыны жоғары болғанымен, инфрақұрылым жеткіліксіз. Ауылдарда тұрғын үйдің қолжетімділігі бар, бірақ сапасы төмен. Көші-қон салдарынан кейбір ауылдарда бос үйлер көп, бірақ олар өмір сүруге жарамсыз.

Мемлекеттік бағдарламалар және іске асып жатқан жобалар

«Нұрлы жер» бағдарламасы

Облыс бойынша 2022-2024 жылдар аралығында 14 көпқабатты үй салынды. 300-ден астам отбасы жаңа пәтерге ие болды, инженерлік-коммуникациялық инфрақұрылымды тарту үшін қосымша қаржы бөлінді.

«Бақытты отбасы» бағдарламасы

Әлеуметтік аз қамтылған отбасыларға 2%-дық жеңілдетілген несие берілуде. Алайда бағдарламаға қатысу үшін қажетті бастапқы жарна табу көптеген отбасылар үшін қиындық туғызады.

Ауылдық жобалар

«Ауыл – ел бесігі» бағдарламасы аясында ауылдық мектептер мен амбулаториялармен қатар тұрғын үйлер салынуда. Қазіргі уақытта Қаражал, Жаңарқа, Ұлытау аудандарында пилоттық тұрғын үй жобалары іске асуда[2].

Ұсыныстар мен даму перспективалары

Инфрақұрылымды жаңғырту

- ауыз су, газ, электр, кәріз желілерін жаңарту жұмыстарына республикалық бюджеттен қосымша қаржы бөлу;
- инженерлік инфрақұрылымсыз жер телімдерін жеке құрылыс салушыларға ұсынбау.

Құрылыс индустриясын дамыту

- жергілікті құрылыс материалдарын (кірпіш, бетон, арматура) шығаратын шағын зауыттарды қолдау;
- жергілікті жұмысшыларды тарту арқылы еңбек нарығын жандандыру.

Инвестициялық климатты жақсарту

- жеке компаниялар үшін салықтық жеңілдіктер мен субсидиялар қарастыру;
- «Жас құрылысшы» сияқты жобалар арқылы жастарды тұрғын үй құрылысына тарту.

Әлеуметтік қолдау шараларын кеңейту

- жас мамандарға арналған тұрғын үй сертификаттары мен жалдамалы баспана жүйесін дамыту;
- ауылдық жерлерде қызмет атқаратын дәрігер, мұғалім, агроном сияқты мамандарға баспана беру тетіктерін жетілдіру.
- жас отбасылар мен әлеуметтік осал топтарға қолжетімді тұрғын үй механизмдерін дамыту [3].

Қорытынды

Ұлытау облысында тұрғын үймен қамтамасыз ету мәселесі – өңірлік даму стратегиясының маңызды құрамдас бөлігі. Қазіргі таңда тұрғын үй құрылысы қарқынды дамып келе жатқанына қарамастан, проблемалар аз емес.

Оларды шешу үшін мемлекеттік қолдау мен жеке сектордың белсенділігін үйлестіру қажет. Инфрақұрылымды дамыту, қолжетімді баспананы кеңейту және инвестициялық тартымдылықты арттыру – тұрғын үй саласының тұрақты дамуын қамтамасыз ететін негізгі бағыттар.

Пайдаланылған әдебиеттер тізімі:

1. Қазақстан Республикасы Ұлттық статистика бюросы – stat.gov.kz: тұрғын үй құрылысы, халық саны, аймақтық әлеуметтік-экономикалық көрсеткіштер.
2. Қазақстан Республикасы Үкіметінің ресми сайты – primeminister.kz: тұрғын үй құрылысы және мемлекеттік бағдарламалар туралы ақпараттар.
3. Жезқазған қалалық әкімдігінің ресми сайтындағы деректер