

Тұрғын үй құрылыс жинақ жүйесінің қазақстандық үлгісі

Шоқан Р.

Е.А.Бөкетов атындағы Қарағанды мемлекеттік университеті

В статье рассматривается модель системы жилищных строительных сбережений, ее развитие в Казахстане и за рубежом, в частности, показан опыт Германии, Восточной Европы. Проведен анализ работы АО «Жилстройсбербанк» РК, исследованы основные тарифные программы и показатели банка. Выявлены преимущества и недостатки системы жилищных строительных сбережений. Показана необходимость целенаправленной государственной поддержки.

In this paper, is considered a model of housing construction savings system, its development in Kazakhstan and abroad, in particular the experience of Germany and Eastern Europe. Was given the analysis of the JSC «Zhilstroisberbank» of the Republic of Kazakhstan, were investigated the basic program of tariff rates of the bank. On the basis of the study have been revealed advantages and disadvantages of housing construction savings. In particular the need for targeted public support.

Қазақстанның қазіргі әлеуметтік-экономикалық дамуы кезеңінде ұлттық экономиканың барлық салаларын модернизациялау маңызды стратегиялық бағыт болып табылады. Тұрғын үй шаруашылығы қоғамдық қатынастарға тікелей әсер ететіндіктен, ұлттық экономиканың маңызды әрі күрделі саласы саналады. Тұрғын үй шаруашылығындағы қызметке қол жеткізу мен оның сапасы — тұрғындардың өмір сүру деңгейін анықтаушы негізгі факторлар. Сондықтан да Қазақстан Республикасындағы мемлекеттік саясаттың негізі — азаматтарды қауіпсіз және сапалы баспанамен қамтамасыз ету жағдайларын туғызу. Мемлекетте әлеуметтік инфрақұрылымдарды дамыту қазіргі күнгі стратегиялық міндеттердің біріне айналып отыр.

Нарықтық экономикасы дамыған елдерде тұрғын үй саласын инвестициялаудың негізгі бағыттары — ипотекалық несиелер беру және құрылыс жинақ жүйелері кеңінен қолданыста. Бұл елдерде мемлекет алдында тұрған міндет инфрақұрылымды құру және азаматтардың тұрғын үй жағдайларын шешуге қабілетті жүйелердің қызметін қамтамасыз ететін шарттарды жүзеге асыру болып табылады. Құрылыс жинақ қассалар жүйесінің дамуы Батыс Еуропа, Шығыс Еуропа және АҚШ-та кеңінен тарады. Алғаш рет құрылыс жинақ жүйелері жаппай XVIII ғасырда Англияда пайда болған. Патшалық Ресейде несиелік, қарыз жинақ қассалары, тұтынушылар қоғамдары, кооперативтік одақтар мен серіктестер ұйымдастырылған. Мұндай ұйымдардың негізгі мақсаты қандай бір тауарды иемдену кезінде аралық делдалдар санын азайту болып табылған. Тұтынушылық несиелер көмегімен мүлікті сатып алу кең етек жайды. Қазір әлемде кооперативтік қоғамдарды құрудың бірнеше формалары бар. АҚШ-та қарыз жинақ ассоциациясы және жинақ банктері, Канадада — «Дедарден» кооперативтік қозғалысы, Австрияда — Райффайзен кооперативтік банктері, Францияда — жинақ қассалары, Германияда — Баушпаркасса, Ұлыбритания және Австралияда құрылыс қоғамдары деп аталады [1]. Нидерландыдағы құрылысты қаржыландыру тәжірибесі ерекше. Әлеуметтік тұрғын үйдің Кепілді қоры жұмыс істейді, қор құрамында 750 құрылыс ұйымы бар. Ұйымның басты мақсаты азаматтардан жиналған ақша-қаражаттарының қауіпсіздігін қамтамасыз ету және қаражаттың мақсатты жұмсалыуына қатаң бақылау жасау болып табылады. Нидерландыдағы қордың кепілділігі мен ссуда көлемі — мемлекеттік бюджеттің бір бөлігі.

АҚШ құрылыс қассалары жүйесі тарихы 1831 ж. басталады. Арнайы жинақ банктері, жинақ қассалары және құрылыс қассалары аталған жүйенің субъектілері болып табылады. Кредиттік ресурстарды қалыптастыру капиталдардың ашық нарығына қаражаттарды тарту жолымен емес, болашақта ипотекалық тұрғын үй кредитін алуға тілек білдірген салымшылардың қаражаттары есебінен іске асырылады. Осылайша, ақша қаражаттарының шоғырландырылуы тұрғын үй жинақтау бағдарламаларының әр түрін және тұрғын үй облигацияларының алуан түрін шығару жолымен жүргізіледі. Мұндай жағдайда мемлекет жүйенің дамуы үшін банктер және жеке азаматтар, сондай-ақ тұрғын үй құрылысын іске асыратын құрылыс ұйымдары мен оларға кредит беруші банктер үшін салықтық жеңілдіктердің қолданылуы сияқты жағымды экономикалық жағдай қалыптастырады. Аталған модель бойынша өзінің жинақ шотында жылжымайтын мүлік құнының шамамен алғанда

жартысын құрайтын соманы жинақтаған салымшылар ғана заемшылар бола алады. Екінші бөлігін төлеуге тұрғын үй несиесі беріледі.

Француздық тұрғын үй құрылыс жинақ жүйесі 1852 ж. құрылды. Шарттық жинақ сызбалары арқылы алынған ақша қаражаттары Францияда тұрғын үй сатып алуды қаржыландыруға арналған негізгі ресурстар болып табылады. Тұрғын үй құрылыс жинақтарын жұртшылыққа тек арнайы кассалар ғана емес, сонымен бірге мемлекеттік органдардың арнайы рұқсаты берілген кез келген француз банктері де ұсына алады. Қызметтердің екі түрі көрсетіледі — ұстанымдары бірдей тұрғын үй құрылыс жинақтары жоспары және тұрғын үй құрылыс жинақ шоты — қаражаттарды жинақтаудың ең төменгі мерзімі белгіленгеннен кейін салымшы заем алуға құқық алады. Тұрғын үй құрылыс жинақтары жоспарының және шотының талаптарын мемлекет белгілейді және кезеңділік тәртіпте нарықтық жағдайларға тәуелді түрде қайта қаралып отырады. Бір адамға тұрғын үй құрылыс жинақтарының тек бір ғана жоспары және бір ғана шоты жасалады. Шоттың тұрғын үй құрылыс жинақтары жоспарынан айырмашылығы — берілуі мүмкін ең жоғарғы заем сомасының неғұрлым төмен, жинақтау бойынша жарнамалардың және жинақтау мерзімінің ең төмен мөлшерде, жинақтау бойынша пайыздардың аз және жинақталған қаражаттарды кез келген уақытта ең төменгі белгіленген сомаға дейін алу мүмкіндігінің болуында. Франция халқының үштен бірінен астамы жинақтарға қатысушылар болып табылады.

Тұрғын үй құрылыс жинақ жүйесінің неғұрлым танымал моделі — құрылыс жинақ кассалары. Құрылыс жинақ кассалары алғаш рет Германияның шахтерлер поселкелерінде өте қарапайым ұстаным бойынша XVIII ғасырдың аяғында пайда бола бастады: егер үй салу үшін 10 мың ақша бірлігі қажет болатын болса, ал әрбір баспаналы болғысы келген адам бір жылда тек мың бірлік қана үнемдейтін болғанда, үйді ол тек 10 жылдан кейін ғана сала алған болар еді. Ал осындай он үміткердің қаражаттарын біріктіргенде, олардың біреуі бір жылдан кейін, ал екіншісі — екі жылдан кейін және т.с.с. тұрғын үйлерге ие болған болар еді. Осылайша, бұл әдіс жүйенің барлық қатысушылары үшін пайдалы болып шықты. Жинақтау мен кредит берудің аталған ұстанымы біртіндеп тұрғын үй құрылыс жинақ жүйесінің қазіргі заманғы жүйесіне айналды. Қазір құрылыс жинақ кассалары Германиядағы тұрғын үй саласын инвестициялаудың негізгі институттарының бірі болып есептеледі. Бүгінде төрт тұрғын үй құрылысының әрбір үшеуі тұрғын үй құрылыс жинақ жүйесінің қатысуымен қаржыландырылады. Көптеген танымал сарапшылардың есептеуінше, тек келісім-шарттық жүйе ғана соғыстан кейінгі жылдары Германияның экономикалық өсуінің негізгі факторларының бірі болып табылған. Тұрғын үй құрылыс жинақтарының аталған моделі классикалық модель ретінде таныла отырып, көптеген елдер өз тұрғын үй құрылыс жинақ жүйесін құрған кезде оны негіз етіп алған. Қазіргі уақытта Германияда 27 құрылыс жинақ кассалары жұмыс істейді. Олардың ішіндегі ең ірісі — Швэбиш Халль құрылыс жинақ кассасы. Тұрғын үй құрылысының әрбір төрт бірлігінің біреуі тұрғын үй құрылыс жинақ жүйесінің қатысуымен қаржыландырылады. Германиядағы барлық үй шаруашылығының 45 % кем дегенде бір тұрғын үй құрылыс жинақтары туралы жасалған келісім-шарттың иесі болып табылады.

Пәтерге ие болудың бұл әдісі, ипотекалық несиелендіру жүйесіне қарағанда, мүлдікті кепілдікті талап етпейді. Құрылыс жинақ кассасының тұрақты дамуы мен жинақтардың сақталуына мемлекет кепілдік береді. Қазіргі уақытта Шығыс Еуропа елдерінде құрылыс жинақ кассасы қалыпты жұмыс істеп келеді. Словакияда — 1992 жылы, Чехияда — 1993, ал Венгрияда 1997 жылы ұйымдастырылған. Аталмыш ұйымның жұмыс істеген алғашқы жылында Словакия халқының 0,9 % осы жүйе қызметін қолданса, Чехия тұрғындарының 2 %, Венгрия халқының 3 % құрылыс жинақ кассасының мүшелері ретінде тіркелген. 2003 жылы Словакиядағы құрылыс жинақ кассасы 270 мың қарыз берген, немесе тұрғындардың 5 % кассаның қаражатын қолданған. Қазіргі уақытта Чехия және Словакияда құрылыс жинақ кассасының берген несиелері, басқа несиелендіру институттарына қарағанда, әлдеқайда жоғары.

Чехияда классикалық герман моделіне негізделген тұрғын үй жүйесі іске қосылды. Бүгінде Чех Республикасының әрбір екінші азаматы елде жұмыс істейтін алты құрылыс кассасының бірімен келісім-шарт жасаған.

Словакия тұрғын үй құрылыс жинақтарының классикалық жүйесін енгізген Орталық Еуропадағы бірінші ел болды. Қазіргі кезде Словакияда тұрғын үйді қаржыландыру нарығының көшбасшылары болып табылатын үш құрылыс жинақ кассалары жұмыс істейді.

Венгрия мен Румынияның тұрғын үй құрылыс жинақ жүйелері неміс моделіне негізделген және қызмет еткендеріне де көп болған жоқ, дегенмен, олардың қызметі айтарлықтай дәрежеде табысты

дамып келеді. Бірнеше ғасыр бойы Францияның, Данияның, Люксембургтың, Австрияның, Ұлыбританияның, Бельгияның, Финляндияның, Грецияның және басқа елдердің тұрғындары тұрғын үй құрылыс жинақ жүйесінің көмегімен қандай да бір түрде өздерінің тұрғын үй жағдайларын жақсарту мүмкіндігіне ие болуда.

Тұрғын үйді қаржыландырудың дәстүрлі кеңестік жүйесі, оның ішінде Қазақстанда да жалпы тұрғын үй саясатына сәйкес болды және мемлекеттік тұрғын үй салуға арналған бюджеттік ресурстарды орталықтандырылған бөлу және оны тұрғын үй жағдайын жақсарту үшін кезекте тұрған азаматтарға тегін берілді. Тұрғын үй саясаты мемлекеттің әлеуметтік-экономикалық ұстанымдарының ішіндегі маңыздылығына қарамастан, түбегейлі шешімін таппай отырған мәселелердің қатарына еніп отыр. ҚР Президенті Н.Ә.Назарбаевтың жыл сайынғы қазақстандықтарға арналған жолдауларында, оның ішінде 2011 жылғы 28 қаңтардағы «Болашақтың іргесін бірге қалаймыз» [2] атты жолдауында да тұрғын үй-коммуналдық шаруашылық саласын жақсартуға ерекше басымдық берілген.

Қазақстан Республикасы баспананы шешудің әлемдік қабылданған тәжірибелеріне сүйене отырып, несие беру және тұрғын үй құрылыс жүйесін дамытуға қадам жасады. 2003–2008 жылдары Қазақстанда тұрғын үй құрылыс жинақтары жүйесінің даму қарқынының жоғары болуымен сипатталады. Бұған бүгінгі таңдағы Шығыс Еуропадағы ең табысты қаржы институттарының бірі осы елдегі құрылыс жинақ қассаларының алғашқы жылдардағы қызметінің осыған ұқсас көрсеткіштерінен асып кеткен, тұрғын үй құрылыс жинақтары жүйесінің жаңа қатысушыларының өсу жылдамдығы дәлел бола алады.

Қазақстандық және Шығыс Еуропа мемлекеттеріндегі құрылыс жинақ жүйелерінің қалыптасу жолдарының өзіндік даму қарқынын 1-кестедегі мәліметтерден көруге болады.

1 - кесте

**Қазақстандық және Шығыс Еуропалық кейбір мемлекеттердегі
құрылыс жинақ жүйелерінің даму серпіні**

	1 жыл	2 жыл	3 жыл	4 жыл	5 жыл	6 жыл
«Қазақстанның тұрғын үй құрылыс жинақ банкі» АҚ	(2003)	(2004)	(2005)	(2006)	(2007)	(2008)
Жаңа салымшылар саны, адам	401	4 699	9 507	22115	31432	42426
Жаңа салымшылар санының жыл сайынғы өсуі, %	-	1072	102	133	42	35
Словакия	(1992)	(1993)	(1994)	(1995)	(1996)	(1997)
Жаңа салымшылар санының жыл сайынғы өсуі, %	-	64	28	24	15	-21
Чехия	(1993)	(1994)	(1995)	(1996)	(1997)	(1998)
Жаңа салымшылар санының жыл сайынғы өсуі, %	-	9	0	25	-7	18
Венгрия	(1997)	(1998)	(1999)	(2000)	(2001)	(2002)
Жаңа салымшылар санының жыл сайынғы өсуі, %	-	-44	27	7	-31	0

Кестедегі сандық мәліметтер, қазақстандық құрылыс жинақ жүйесіне сенім білдіруші тұлғалардың банк қызметін бастаған алғашқы жылдардың өзінде 1072 %-ға, немесе салымшылардың саны 4699 адамға, өскенін көрсетіп отыр. Жинақ жүйесінің дамуының алғашқы екі жылындағы жаңа салымшылардың санының өзгерісі Словакияда 64 %, Чехияда 9 % жоғарлаған. Ал Венгрияда бұл жүйе қалыпты деңгейде дамымай отыр.

Тұрғын үй құрылысын қаржыландыру тетігін жасау, халықтың қалың жіктерінің баспана мәселелерін шешу және тұрғын үй құрылысын ынталандыру мақсатында ҚР тұрғын үй құрылысын дамыту және тұрғын үй қорын сақтау және ҚР тұрғын үй құрылысын ұзақ мерзімді қаржыландыру және ипотекалық несие беру жүйесін дамыту тұжырымдамалары [3] қабылданған. Аталмыш тұжырымдамалар отандық тұрғын үй құрылыс жинақ жүйесінің қалыптасуымен оның құқықтық негіздерін қамтамасыз етеді.

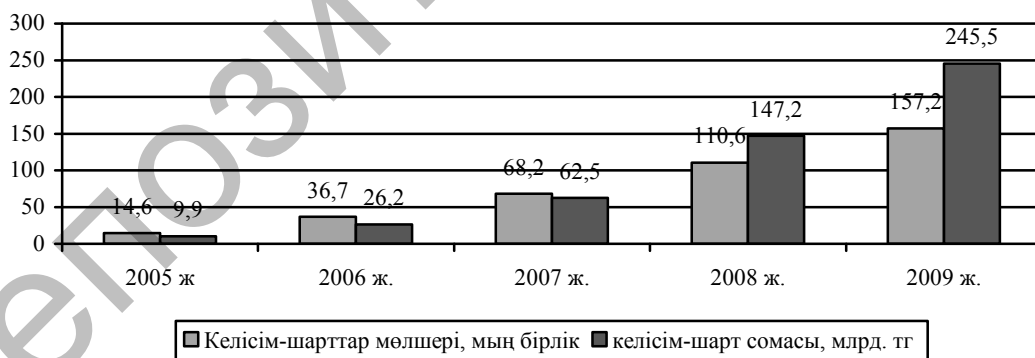
Тұрғын үй құрылыс жинақ жүйесі — Қазақстан халқының тұрғын үй жағдайларын жақсартуға арналған іс-шараларға кредит берудің сапалы жаңа жүйесі. Қазақстан — жұртшылықтың орта және ортадан төмен кірісті бөлігі үшін аталған жүйенің ұстанымдары мен талаптары жүзеге асыра бастаған ТМД аумағындағы бірінші мемлекет. Тұрғын үй құрылыс жинақ жүйесінің германдық моделін және әлемнің көптеген елдерінің жинақталған тәжірибесін қолдана отырып, 2003 ж. құрылған «Қазақстанның тұрғын үй құрылыс жинақ банкі» АҚ Қазақстан Республикасының аумағында тұрғын үй құрылыс жинақ жүйесінің бірегей өнімін жүзеге асыратын бірден-бір банк. Мемлекеттің банктің жарғылық капиталына қатысуы — 100 %[4].

Тұрғын үй құрылыс жинақ жүйесі тұрғын үйді сатып алу және айырбастау, сондай-ақ салу, жөндеу және жаңарту жұмыстарымен бірге, тұрғын үй жағдайларын жақсарту үшін қарыз алу мақсатында жеке қаражаттар жинақтауға негізделген тұрғын үйді қаржыландырудың қолжетімді тетігі болуда.

«Қазақстанның тұрғын үй құрылыс жинақ банкі» АҚ қызметін бастаған 2003 жылдан бері отандық тұрғын үй нарығындағы басты қаржы институты болып танылып отыр. Тұрғын үй құрылысы жинақтарының жүйесі республика аумағында тұрғын үй жағдайын жақсарту үшін қарыз алу мақсатында жеке жинақтардың (қазіргі кезде тұрғын үй құнының 25 %-нан кем емес) қорлануына негізделген тұрғын үйлердің қаржыландыру тетіктерінің бірі. Тұрғын үй құрылысы жинақтарының бұл түрі, көп жағдайда екінші деңгейдегі банктерден ипотекалық несие алу кезінде бастапқы жарнаны төлеу үшін жеткілікті қаражаты жоқ, бірақ жеткілікті тұрақты кіріс көзі бар азаматтардың санаттарына арналған жүйе. Тұрғын үй құрылыс жинақ банкі, банк салымшылары және салымдар бойынша сыйлықтарды тұрғын үй жинақ банкіне аудару мен төлеуді жүзеге асыратын мемлекет құрылыс жинақтары жүйесінің қатысушылары болып табылады. Тұрғын үй құрылыс жинақтары жүйесінің Мемлекеттік тұрғын үй бағдарламаларын іске асыруға қатысуы әлсіз болды, 2005 жылы тұрғын үй құрылыс жинақ банкінің мемлекеттік тұрғын үй құрылысына қатысуы басталса, 2008 жылы жүйенің қолданысқа ензілуі орындалуда.

Қазіргі уақыттағы мемлекетте тұрғын үй құрылысын ұзақ мерзімді қаржыландырудың тиімді жүйесі болып құрылыс жинақ жүйесі саналып отыр. Аталмыш жүйе мемлекеттің келесі міндеттерін шешуге мүмкіндік жасайды:

- азаматтардың тұрғын үй жағдайын жақсарту, яғни мемлекеттің әлеуметтік міндетін орындауға;
- азаматтардың тұрғын үй мәселесін шешу кезіндегі дербес көзқарастарын ынталандыруға;
- тұрғын үй құрылысының мемлекеттік бағдарламаларын орындауға және т.б.



1-сур. «Тұрғын үй құрылыс жинақ банкі» АҚ-ның негізгі көрсеткіштерінің өзгерісі

«Қазақстан Республикасындағы тұрғын үй құрылыс жинақ ақша жүйесі туралы» 2000 жылы қабылданған Заңына сәйкес [5] тұрғын үй құрылыс жинақ жүйесінің салымшылары ретінде банкпен келісім-шартқа отырған кез келген жеке тұлға саналады. Республикада қолданысқан енгізілген «Қазақстанның тұрғын үй құрылыс жинақ банкі» Акционерлік қоғамының қызметін пайдаланушылар 2003–2009 жылдар аралығында 401 адамнан 83384 адамға дейін жетті [6]. Қазақстанда Тұрғын үй құрылыс жинақтары жүйесі қызметтерінің жұртшылық арасындағы танымалдығы және қажеттілігі уақыт өткен сайын артып келеді, бұған тұрғын үй құрылыс жинақтары туралы жасалған шарттардың осуі жайлы төменде берілген мәліметтерге қоса халықтың банкке кеңес алу үшін жасалған

өтініштерінің саны туралы мәліметтер де себеп бола алады (1-сур.). 2005–2009 жылдар аралығында банкпен жасалған келісім-шарттың мөлшері 10,8 есеге өсіп, 2009 жылдың соңында 157,2 мыңға жеткен. Келісім-шарт сомасы 2005 жылы 9,9 млрд. теңге болса, 2009 жылы бұл көрсеткіш 24,7 есеге жоғарлап, 245,5 млрд. теңгені құрады. Талдау нәтижелері «Қазақстанның тұрғын үй құрылыс жинақ банкіне» сенім білдіруші тұлғалар мен оның қызметін пайдаланушылардың бірқалыпты өсу үстінде екендігін көрсетіп отыр.

Орташа есеппен алғанда күніне 150-ден астам қазақстандық тұрғын үй құрылыс жинақтары туралы келісімге отырады. 2006 жылдан бастап «Қазақстанның тұрғын үй құрылыс жинақ банкі» АҚ өзінің қызметі жаңа басталған тұста тұрғын үй құрылыс жинақ жүйесіне сенім білдірген, тұлғалар үшін тұрғын үй құрылыс заемдарын беруді жүзеге асырып келеді. Несие бойынша орташа сыйақы мөлшері 2003 жылы 5,4 % болса, 2008 жылы 4,3 % азайған. Жиналған салымдарға мемлекет сыйлықақысының көлемі жыл сайын өсу үстінде, егер 2003 жылы 10464 теңгені құраса, 2008 жылы 46720 теңгеге жеткен. Мемлекет сыйлықақысын тағайындаудың ерекшелігі болып тек ҚР азаматы болып табылатын салымшының шотына аударылатындығын айтуға болады. Қазіргі уақытта аталмыш жүйенің «Бастау», «Өркен», «Кемел» және «Болашақ» тарифтік бағдарламалар жұмыс істейді (2-кесте). Тұрғын үй құрылыс жинақтарын жинақтау мерзімі 3 жылдан 15 жылға дейін созылады. Ал банк тарапынан тұрғын үй несиесін беру мерзімі 6 жылдан 25 жылға беріледі. Тарифтер бағдарламасының өзіндік ерекшеліктеріне сәйкес, банк қызметіне сұраныстар әр түрлі сипатта қалыптасып отыр.

2 - кесте

«Қазақстанның Тұрғын үй құрылыс жинақ банкі» АҚ-ның негізгі тарифтері

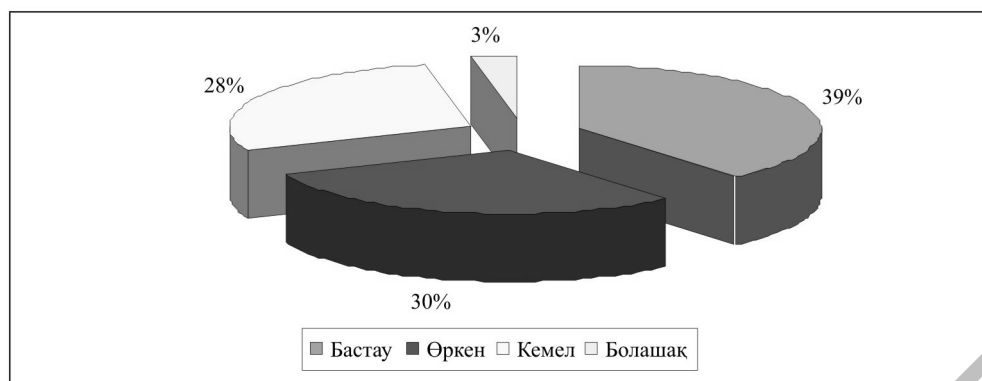
Атауы	«Бастау»	«Өркен»	«Кемел»	«Болашақ»
Тұрғын үй құрылыс жинақтарын жинақтау мерзімі	3–3,5 жыл	5,5 жыл	8,5 жыл	15 жыл
Тұрғын үй құрылыс жинақтарына салымдар бойынша сыйлықақы мөлшерлемесі	жылдық 2 %			
Тұрғын үй заемы бойынша сыйлықақы мөлшерлемесі	жылдық 5 %	жылдық 4,5 %	жылдық 4 %	жылдық 3,5 %
Тұрғын үй заемын беру мерзімі	6 жылға дейін	10 жылға дейін	15 жылға дейін	25 жылға дейін

Қолданыстағы тарифтердің құрылымында басымдыққа ие тарифтер қалыптасқан. 2009 жылғы мәлімет бойынша, келісім-шарт жасаушылардың 39 % «Бастау» тарифін, 30 % — «Өркенді», 28 % — «Кемелді», ал 3 % «Болашақ» ұзақ мерзімді тарифін таңдаған (2-сур.).

Банктің қолданылып жүрген барлық тарифтік бағдарламалары бойынша шарттық соманың 50 % жинақтау қажет. Сондай-ақ 2008 жылдан бастап «Бастау», «Өркен», «Кемел» тарифтік бағдарламаларының шеңберінде жылдық 4 % Қазақстан Республикасы тұрғын үй құрылысының 2008–2010 жылдарға арналған мемлекеттік бағдарламасы аясында берілетін алдын ала тұрғын үй қарыздарын беру талаптарын қолданысқа енгізді. Тұрғын үй құрылыс жинақ банкі 2008–2010 жылдарға арналған мемлекеттік тұрғын үй құрылысы бағдарламасын жүзеге асырушы бірден-бір оператор ретінде саналып отыр. Қазіргі уақытта банк тарапынан мемлекеттік тұрғын үй құрылысы бағдарламасына қатысушылар үшін жылына 4 % мөлшерден алдын ала және аралық (мөлшерлемесі 5,1 % дейін) тұрғын үй несиелері беріліп жатыр.

Сонымен қатар республикада жүзеге асырылған тұрғын үй құрылысын дамытудың 2005–2007 жылдарға арналған мемлекеттік бағдарламасына қатысушылар үшін де жеңілдікті несиелеу жұмыстары орындалып отыр.

Банк тарапынан 2008–2010 және 2005–2007 жылдарға арналған мемлекеттік тұрғын үй құрылысы бағдарламалары аясында республика бойынша барлығы 17 млрд. теңге көлемінде 5000-нан астам банк қатысушыларына несие берілген. Отандық тұрғын үй құрылысын дамытудың 2008–2010 жылдарға арналған мемлекеттік бағдарламасы шеңберінде 3000 шамалы банк қызметіне қатысушыларына 10,78 млрд. теңгенің тұрғын үй несиесі берілген.



2-сур. «Қазақстанның тұрғын үй құрылыс жинақ банкі» АҚ-ның тарифтік бағдарламаларының құрылымы, % (2009 ж.)

Міне, бұл жинақ құрылыс жүйесінің қоғамдағы баспана мәселесін тиімді шешудің бірден-бір бағытын ұсынушы ретінде қалыптасуына негіз болуда.

Тұрғын үй нарығындағы сұранысты реттеудің жолы ретінде қолданысқа еніп отырған тұрғын үй құрылыс жинақ моделінің дамуы мен қазіргі жағдайына жасалған зерттеулер нәтижесінде белгілі бір қорытындылар жасалды.

Баспанаға қол жеткізудің Қазақстандық тұрғын үй құрылыс жүйесі үлгісінің негізгі кемшіліктері мен артықшылықтары ретінде төмендегі жағдайларды атауға болады.

Кемшіліктері:

- жинақ сомасын жинақтаудың қатаң мерзімінің белгіленуі (3 жылдан 15 жылға дейін);
- қоғамдағы төмен және орта табысты азаматтардың ай сайынғы банктік жарнаны аудару кезінде жанұялық бюджетке салмақтың түсуі (мысалы, «Бастау» тарифі бойынша 1000000 теңгеге келісім-шарт жасасаңыз, 3 жыл бойы ай сайын 12500 теңге салым жасауыңызға тура келеді).

Артықшылықтары:

- тұрғын үй құрылыс жүйесінің дамуына мемлекеттің тікелей кепіл болуы;
- ҚР азаматтарының жинақ шоттарына жыл сайын мемлекеттік сыйлықақының аударылуы;
- тұрғын үй қарызы бойынша сыйлықақы мөлшерлемесінің төмендігі (3,5 %-дан 5 %-ға дейін);
- келісім-шартты рәсімдеу уақытының қысқалығы.

Қорыта айтқанда, қоғамдағы баспана мәселесін шешудің жолы ретінде мемлекет деңгейінде басымдық беріліп отырған, құрылыс жинақ жүйесіне сенім білдірудің маңыздылығы жоғары. Себебі тұрғын үй жинақ жүйесінің тиімділігі, дамыған елдерде баспана мәселесін шешудің оңтайлы жолы ретінде өзінің өміршеңдігі жоғары екендігін дәлелдеп отыр.

Әдебиеттер тізімі

1. Архарова Д. Откуда родом жилстройсбережения? // Жилищное строительство Казахстана / Республиканская еженедельная газета. — 2006. — 23 марта. — № 10 (84).
2. ҚР Президентінің 2011 жылғы 28 қаңтардағы «Болашақтың іргесін бірге қалаймыз» атты жолдауы- www. Akorda.kz
3. Тұрғын үй құрылысын ұзақ мерзімді қаржыландыру және ипотекалық несие беру жүйесін дамыту тұжырымдамасы туралы // Қазақстан Республикасының ПҰАЖ. — 2000. — № 36–37. — 437-қ.
4. Наурызбаев Н.С. «Жилстройсбербанк Казахстана» как форма реализации механизма жилищных строительных сбережений // Банки Казахстана. — 2003. — № 10. — С. 50.
5. Қазақстан Республикасындағы тұрғын үй құрылыс жинақ ақша жүйесі туралы // ҚР Заңы. — 2000. — 7 желт.
6. «Қазақстанның тұрғын үй құрылыс жинақ банкі» АҚ ресми мәліметтері. — 2008; 2009 жж.