

С.Қ.Қондыбаева, М.Ж.Дәрібаева

Әл-Фараби атындағы Қазақ ұлттық университеті, Алматы (E-mail: atlaspol@mail.ru)

Тұрғын үй-құрылыс секторы — Қазақстан Республикасының әлеуметтік-экономикалық дамуын қамтамасыз ететін маңызды басымдылық

Мақалада «тұрғын үй» түсінігінің мәні ашылған, тұрғын үй нарығының қалыптасу шарттары берілген, тұрғын үй нарығының ел экономикасында алатын орны мен тұрғын үй нарығы дамуының циклдік сипаты көрсетілген. Қазақстан Республикасының тұрғын үй нарығының негізгі даму кезеңдері мен қазіргі тенденциялары сипатталған, құрылыс саласындағы жағымды және дағдарыс салдарынан пайда болған жағымсыз тенденциялары құрылыс ұйымдарының санының өзгеруі, құрылыс саласына бөлінген инвестиция көлемі және баға динамикасы арқылы көрініс тапқан. Тұрғын үй құрылысына әсер ететін факторлар талданған.

Кілт сөздер: тұрғын үй, тұрғын үй нарығы, сұраныс, ұсыныс, нарық циклі, құрылыс, инвестиция көлемі, баға динамикасы.

Тұрғын үй құрылысы Қазақстанның 2050 жылға дейінгі даму стратегиясының басым бағыттарының бірі болып танылды және ол жалпы ұлттық сипаттағы неғұрлым маңызды міндеттердің бірі болып табылады [1].

Қазақстанның қазіргі әлеуметтік-экономикалық дамуы кезеңінде ұлттық экономиканың барлық салаларын модернизациялау маңызды стратегиялық бағыт болып табылады. Ел экономикасын көтеру, сондай-ақ халықтың басым бөлігінің өз тұрғын үй жағдайларын жақсартуға ұмтылысы республикада тұрғын үй құрылысының өзектілігіне себепші болды. Қазақстан Республикасы Президенті Н.Ә.Назарбаев Қазақстан халқына «Дағдарыстан жаңару мен дамуға» атты 2009 жылғы Жолдауында тұрғын үй-коммуналдық шаруашылық саласы, тұрғын үй құрылысы сияқты өзекті мәселелерге назар аударған. Қазақстандық заңгерлердің пікірінше, «тұрғын үй» және «тұрғын үй (тұрғын жай)» терминдерін бұлай талқылау олардың маңыздылықтарын теңестіреді. ҚР территориясындағы барлық тұрғын үй мемлекеттік тұрғын-үй қорын құрайды. Тұрғын үй заңында пайдаланылатын «тұрғын үй» термині тұрғын үйдің заңды тәртіп ерекшелігін жылжымайтын мүлік ретінде анықтайды [2]. Тұрғын үй нарығының мәселелеріне арналған ресейлік әдебиеттерде «тұрғын үйдің» ерекшеліктерін және өзгешеліктерін көрсететін анықтамалар келесідей. «Тұрғын үй — бұл пайдалану құқығындағы немесе меншік құқығындағы адамдардың ұзақ және уақытша тұруына арналған ғимарат, үй» [3]. «Тұрғын үй — бұл адамның өмір сүруімен және оның жанұясымен байланысты, жеке дербес және топтық қажеттіліктерді қамтамасыз етуші объект» [4]. «Тұрғын үй — бұл сәйкес заңдармен тұрғын үй қорына кіретін, жылжымайтын мүлік объектісі. Субъектіге иемденген мүлікті иемдену, пайдалану және билеу құқығы беріледі. Яғни, иемденген мүлік субъектінің меншігі екенін растайтын, құқықпен қамтылады» [5]. «Тұрғын үй — бұл адамның (немесе жанұяның) өміріне нақты тұрғын үй қызметтерін ұсынатын еңбек өнімі. Нарық экономикасында тұрғын үй — бұл адамдардың дамуына және өмір сүруіне жағдай жасайтын, тұтыну игілігі және капитал салу тәсілі болып табылатын тауар» [6].

Тұрғын үй нарығы адамдардың қызметіне, экономикаға үлкен ықпал тигізеді, жалпы және арнайы функцияларды орындайды. Тұрғын үй нарығының қалыптасуына бірнеше шарттар болу қажет. Біріншіден, бұл жеке меншіктің көп түрлі формасы. Екіншіден, нарыққа тауардың сатушыдан сатып алушыға жылжуын қамтамасыз ететін нақты құқықтық-ұйымдастырушылық формалар қажет. Үшіншіден, өндірісіден сатып алушыға ақша-қаражатының айналымын ұйымдастыратын банкілік және несиелік жүйе болу керек. Төртіншіден, тұрғын үй нарығының конъюнктурасы жайында толық, түсінікті және қолжетерлік ақпаратпен қамтып тұратын ақпарат жүйесі болу қажет. Бесіншіден, сатушы мен сатып алушының құқығына кепіл беретін сақтандыру мекемелері. Алтыншыдан, тұрғын үй нарығы арнайы дайындалған мамандарды қажет етеді: риэлторлар, маркетинггерлер, делдалдар және т.б.

Қазіргі кезде тұрғын үй мүлігін азаматтық айналымға қаратудың ең кең тараған әдісі — бұл сату-сатып алу және жалға беру. Осы көзқарас бойынша тұрғын үй нарығының екі негізгі субъектілерін бөлуге болады:

- сатушылар/жалға берушілер;

- сатып алушылар/ жалға алушылар [7].

Тұрғын үй нарығында операцияларды жүзеге асыру барысында бірнеше ерекшеліктерді есепке алу қажет:

- нарық жайылтпаушылығы (локализация), себебі бұл нарықтың тауары бірегей және жылжымайды, ал олардың құндылығы сыртқы ортаға тәуелді;
- нарық жағдайы туралы ашық ақпарат толық емес және сенімсіз болу мүмкін, себебі жылжымайтын мүлік бойынша келісім-шарттар жиі құпиялы және сирек сипатта болады;
- жылжымайтын мүлікті иелену және онымен келісім-шарттар іске асыру кезінде шығындардың төрт түрі болады: а) бір жолғы салыстырмалы ірі инвестициялар; ә) объектіні функционалды қалпында ұстауға жұмсалатын (эксплуатациялық) шығыстар; б) жылжымайтын мүлікке салынатын салық; в) мемлекеттік баж салығы және басқа да жинаулар мен келісімдер;
- сұраныс тек объектінің тұтынушылық сапасымен ғана емес, сонымен қоса орналасу жері бойынша анықталады;
- ұсыныстың төмен икемділігі, өйткені әр түрлі себептер бойынша көп жаңа пәтерлер салу мүмкін емес, ғимараттар — берік, ал жер — мәңгі;
- нарықты заң нормаларымен мемлекеттік реттеудің салыстырмалы жоғары деңгейі;
- жылжымайтын мүлік нарығының тауарлары тек сатып алушының қажетін қанағаттандыратын құрал болып қана қоймай, инвестициялық қызметтің объектілері де болып табылады;
- нарық қатысушылардың салыстырмалы аз саны және онда жүзеге асатын келісімдер саны;
- сұраныстың аймақ, аудан және микроаудандар бойынша үлкен өзгерісі [8].

Сұраныс тұрғын үй құрылысының дамуының негізі бағыттарын анықтайды, яғни тұрғын үй ұсынысын да. Тұрғын үйге сұраныс басқа тұтыну тауарларынан айрықша қалыптасады. Ол көптеген факторлардың әсерінен пайда болады: экономикалық, әлеуметтік, саяси, демографиялық, табиғи-климаттық және т.б. Осы сыртқы факторлардың сұраныспен байланыстыратын тәуелділікті тұрғын үйдің сұраныс функциясы деп атайды. Жеке тұтынушының тұрғын үй сұраныс функциясы келесі негізгі факторларға байланысты: тұтынушының қаржы мүмкіндіктері, халық саны, үйдің бағасы және оның қамтамасыз етуіне жұмсалатын шығыстар, басқа тауарлар мен қызметтердің бағасы, тұтынушының индивидуалды ұнатулары, банктің пайыз ставкасының қойылымы, үйдің орналасу орны және ауданның инфрақұрылымы. Тұрғын үйдің макроэкономикалық сұраныс функциясы индивидуалды сұраныс функцияларын қосқаннан шығады [9].

Тұрғын үй мүлігінің ұсынысының икемсіздігіне байланысты қысқа мерзімде бағаның біршама өзгеруі сұранысқа әсер етпейді. Бірақ бағаның жылдам шарықтауы басында ұзаққа созылатын ажиотажды сұранысты тудырады да, кейінен сұраныстың және қызмет белсенділігінің бірден түсуіне алып келеді. Ұсыныс та, сұраныс сияқты тұрғын үй нарығының маңызды сипаты болып табылады және нарықта ұсынылатын пәтерлер мен үйлер санын көрсетеді. Зерттеулер көрсеткендей, тұрғын үйдің ұсынысына көптеген факторлар әсер етеді, олардың ішінде: үйдің нарықтық бағасы, қаржы ресурстарының қолжетерлігі, құрылыстың бағасы, сонымен қоса құрылыс материалдарының бағасы, электро энергияға және көлік қызметтеріне тарифтер, қызмет белсенділігінің деңгейі және елдегі салық тәртібі, құрылысқа экономикалық және құқықтық шарттар алу және зоналық шектеулер, инвестициялау тәуекелділіктері, тұтынушылардың рационалды күтулері.

Тұрғын үй нарығындағы қысқа мерзімдегі ұсыныстың икемсіздігі және оның сұраныстың өзгеруіне тез жауап бере алмауы, сұраныс пен ұсыныс арасында тепе-тең бағаны орнатуға кедергі келтіреді. Бұл қосымша тәуекелділіктерді тудырады және операциялар бойынша банктік несиелерді жоғарлатады. Ұсыныс жалпы экономиканың шаруашылық конъюктурасымен және саланың жағдайымен байланысты. Тұрғын үй ұсынысы көбінесе ел экономикасының қай цикл фазасында тұрғанына және осы циклдің әрбір фазасының ұзақтығына тәуелді. Тұрғын үй құрылысына инвестиция өндірістің өрлеуіне және төмендеуіне байланысты. Сонымен қатар демографиялық тербелу — тұрғын үй сұранысының тербелуінің басты себебі. Үй құрылыс көлемінің артуы, басқа тұтыну тауарлар өндірісімен салыстырғанда экономика үшін көп қаржыны және күш салуды қажет етеді. Сондықтан экономикалық цикл фазалар ұзақтығының болжамалы бағалары үлкен маңызға ие. Өрлеудің және жандандудың қысқа мерзім кезеңдер шегінде тұрғын үй құрылысы басталады және оны сату қамтамасыз етіледі.

Ұсыныс пен сұраныс арасындағы тепе-теңдікке баға реттеушілігі арқылы жету мүмкіндігі шектеулі, себебі сатушылар мен сатып алушылар саны ғана емес, сонымен қатар тауар саны да шектеулі. Басқа нарықтарға қарағанда сұраныс пен ұсыныс икемсіз. Тұрғын үй мүлiгi өтiмдiлiгi төмен тауар ретiнде сипатталады. Жүзеге асатын келiсiм-шарттардың шығындары жоғары, олар келесiлерден тұрады:

- бiр жолғы төлеулер, салыстырмалы iрi инвестициялар;
- объектiнi функционалды түрде қамтамасыз етуге жұмсалатын шығындар;
- жылжымайтын мүлiкке салық;
- мемлекеттiк баж салығы және келiсiмдердiң басқа да жинаулары.

Тұрғын үй нарығының жағдайы ел экономикасының жағдайымен тығыз байланыста, сонымен қоса ол осы жағдайдың индикаторы болып табылады: егер жылжымайтын мүлiк нарығында жағдай нашарласа, онда жалпы экономика жағдайының нашарлануын күту қажет; егер жылжымайтын мүлiк нарығында жағдай жақсарса, онда нақты экономикада да жоғарлауды болжауға болады. Басқа жағынан, тұрғын үй нарығы ұлттық экономиканың дамуына, ең бiрiншiден, экономиканың нақты секторына ықпал етедi. Тұрғын үй нарығының дамуы аралас (шектестiк) экономика саласының өнiмдерiне сұраныстың жоғарлауының факторы болып табылады. Мысалға, құрылыс жұмыстар, құрылыс материалдар, жиһаздар және басқа да ұзақ мерзiмдi пайдаланылатын заттар. Тұрғын үйдi сатып алу жиынтық сұранысты жандандырады және тұтырудың шектiк бейiмдiлiгiн өсiредi. Осыған байланысты Дж. М. Кейнс айтқан: «Шығындар нәтижесi ретiнде алынған табыс, экономикада экономикалық қатынастардың басқа қатысушылар табысы ретiнде қайта-қайта пайда болады, себебi әрбiр алушы өз тұтынуын және салықтарды төлейдi» [10].



1-сурет. Тұрғын үй нарығының циклі [11; 94]

Жылжымайтын мүлiк нарығының дамуын экономикада жалпы iшкi өнiмiнiң (ЖiӨ) жоғарлауын қамтамасыз ететiн құрал ретiнде қарастырылуы кездейсоқ емес. Әлемдiк тәжiрибе тұрғын үй нарығында 15–20 жыл сайын жандану мен басылу болатынын дәлелдейдi, сонымен қоса әрбiр цикл өзiнiң себептерiмен, ұзақтығымен, тереңдiгiмен және әр түрлi меншiк түрiне, аймақтарға әсерiмен ажыратылады (1-сур.). Тұрғын үй нарығының дамуының циклi негiзгi төрт фазаны қамтиды: жандану, белсендi өсу, ұсыныс артықшылығы және басылу.

1. Жандану. Басылымнан немесе дағдарыстан кейiн нарық тұрақтанады, бағалар қалпына келе бастайды, ал артық үй аудандары жұтыла бастайды. Бұл процесс жалғаса бередi де, бос үй аудандарының пайызы тепе-тең деңгейге жақындай бередi. Жандану екi фактордың бiреуiнiң әсерiнен болады:

- сыртқы күш: жылжымайтын мүлiк нарығынан тыс өзгерiстерi, мысалға, салық жүйесiнiң өзгеруi немесе соғыс;
- уақыт өтуi: жылжымайтын мүлiк нарығының циклi қалыпты жағдайға түседi.

2. Белсендi өсу. Белсендi өсiм фазасы кезiнде бос үй аудандарын табу қиынға соғады, жаңа құрылыс iзiмен жалға беру төлемдерi тез өсе бастайды, ал бағалар жоғарлауы жалғаса бередi. Құрылыс белсендi өсе бередi, бiрақ бос үй аудандар пайызы қалыпты немесе төмен деңгейде болады.

3. Ұсыныс артықшылығы. Нарық жоғарлау фазасында қандай да бір сәтте аса толып кетеді. Құрылыс фирмалары және кредиторлар оны сезбеуі де мүмкін. Олар жаңа құрылысқа қаржы салуды жалғастыра береді. Немесе сыртқы әсер ықпал ету мүмкін (жағымсыз салық заңы, жалпы экономикадағы басылым және т.б.). Бұл фаза кезінде бағалар бірқалыпты төмендей бастайды, сату белсенділігі баяулайды, ал бос үй аудандар пайызы өсе бастайды.

4. Басылым. Бұл фаза кезінде баға мен жалға беру төлемінің төмен деңгейіне қарамастан, сату белсенділігі өте төмен болады. Жаңа құрылыс жүргізілмейді [11].

Атап кету қажет, тұрғын үй нарығының дамуындағы циклдар экономиканың басқа салаларының циклдарымен уақыт бойынша сәйкес келмейді. Ресейлік зерттеушілер 1998 жылғы экономикалық дағдарысты талдау нәтижелеріне сүйене отырып, тұрғын үй нарығының циклдігіне өз көзқарастарын ұсынады [12]. Ұлттық экономикамен салыстырғанда, Ресейдің тұрғын үй нарығы дағдарыс нәтижелерін ұзағырақ сезді. Бірақ бұл жағдайда тұрғын үй нарығы дағдарыстың басты себебі болмады. Экономиканың дағдарысқа ұшырауына сыртқы себептер ықпал етті. Тұрғын үй нарығының өзгеше ерекшеліктері тұрақсыздандырғыш факторларды бірден жоюға мүмкіндік бермеді. Бірақ тұрғын үй нарығы экономиканың жандануының хабаршысы да болмады. Дағдарыстан ең алғашқы болып өндірістік емес салалар шығады, содан кейін ғана нақты сектор дами бастайды. Егер де айналымға тәуекелділігі төмен, тұрақты және жоғары өтімді ипотекалық бағалы қағаздарды енгізгенде, тұрғын үй нарығының экономикаға ықпалы үлкен болар еді. Ипотекалық нарығы жақсы дамыған елдерде ипотекалық бағалы қағаздар экономикаға мемлекет тұрғысынан және халықтың төлемқабілетті сұранысын жоғарлатуға тұрақтандырғыш әсер береді. Нарық циклдің қай фазасында тұрғанын білу жылжымайтын мүлік объектілеріне инвестициялау стратегиясын құрудың қажетті шарты болып табылады. Бұл жағдайдағы тиімді инвестициялық саясат нарықта бар мүмкіндіктерді пайдалануын ғана білдірмей, сонымен қатар нарықтың мүмкін теріс динамикасының ең ықтимал және потенциалды қауіпі дұрыс бағаланады. Бұл өз кезегінде, потенциалды тәуекелділіктерді дәлелдемелі бағалауға және оларды ең оңтайлы диверсификациялау есебімен инвестициялау стратегиясын құрастыруға мүмкіндік береді. Нарық цикл фазасын анықтаумен қатар, нарықтың даму қарқынын және тербелісін талдау және есептеу ерекше маңызға ие. Тұрғын үй нарығының тербелісі — бұл бір-екі күннен бірнеше айға созылатын бағалардың және жалға беру ставкаларының қысқа мерзімдік өзгеруі. Тұрғын үй нарығының тербелісі сұраныс пен ұсыныстың әрекеттесуінің нәтижесі болып табылмайды. Ол нарыққа сырттан әсер ететін күштердің себебі болып табылады [13; 8]. Тұрғын үй нарығының қарқыны — бұл сұраныстың қарқыны немесе ұзақ мерзімдік қозғалысы. Қарқын (тенденция) жиі демографиялық көріністің өзгерісінің нәтижесі болып табылады. Қарқын өте баяу өтеді; қысқа мерзімде тұрғын үй сұранысына әсері аз, ал ұзақ мерзімде сұранысқа ықпалы мол болу мүмкін [13; 9].

Қазақстан Республикасының тұрғын үй нарығының негізгі даму кезеңдері мен қазіргі тенденциялары. Тұрғын үй құрылыс саласы қоғамдық өндірістің бөлігі ретінде, мемлекеттің әлеуметтік саулығының индикаторы болып табылады. Ф.Энгельс айтқандай, тұрғын үй қажеттілігін қанағаттандыру деңгейі «басқа қажеттіліктер қалай қанағаттандырылатынына өлшем болу мүмкін» [14]. Тұрғын үй құрылысы әрқашанда экономикалық дамудың мықты факторы болып табылатын. Біріншіден, халық тамаққа, киімге және басқа да игіліктерге өз қажеттіліктерін қанағаттандыра отырып, тұрғын үй құрылысының қорын қамтамасыз ететін үй құрылысына қаражатты жинау қажеттілігімен есептесуге мәжбүр. Екіншіден, өндірістік күштерді тиімді орналастыру, құрылымдық қайта құрулар мемлекеттен бюджет бөлігін тұрғын үй құрылысына бағыттауды талап етеді. Үшіншіден, тұрғын үй құрылысының дамуының өзі жобалау, құрылыс материалдарының өнеркәсібі, инфрақұрылым ұйымдарының құрылысы, сауда кәсіпорындары, жол құрылысы, қала көлігі сияқты басқа да қызмет салаларының дамуын қажет етеді. Тұрғын үй құрылысы және онымен байланысты салалар уақытты көп қажет ететін қызмет болғандықтан, бұл салалардағы жұмысшылардың қызметі тұрақты процесс болып табылады. Экономикалық теория көзқарасынан, тұрғын үй құрылысы қаржылық, еңбек және басқа ресурстардың, қоғам дамуының негізгі әлеуметтік факторы ретіндегі адамдарды өмірмен қамтамасыз етуші объектіні салу үшін материализациялану саласы ретінде көрінеді. Қазақстанның құрылыс индустриясы 20-шы жылдардың соңында туындады. Қысқа мерзім аралығында республикада мықты құрылыс индустриясы құрылды, бұны келесі мәліметтер дәлелдейді: 1965 жылы Қазақстандағы құрылыс мердігерлік жұмыстар Кеңес Үкіметінің алғашқы жылдарындағы орта жылдық жұмыс мөлшерінен 150-ге және 50-шы жылдармен салыстарғанда 6–7-ге көп болды [15; 89]. Тәуелсіздік жылдарында республиканың құрылыс саласы өте күрделі

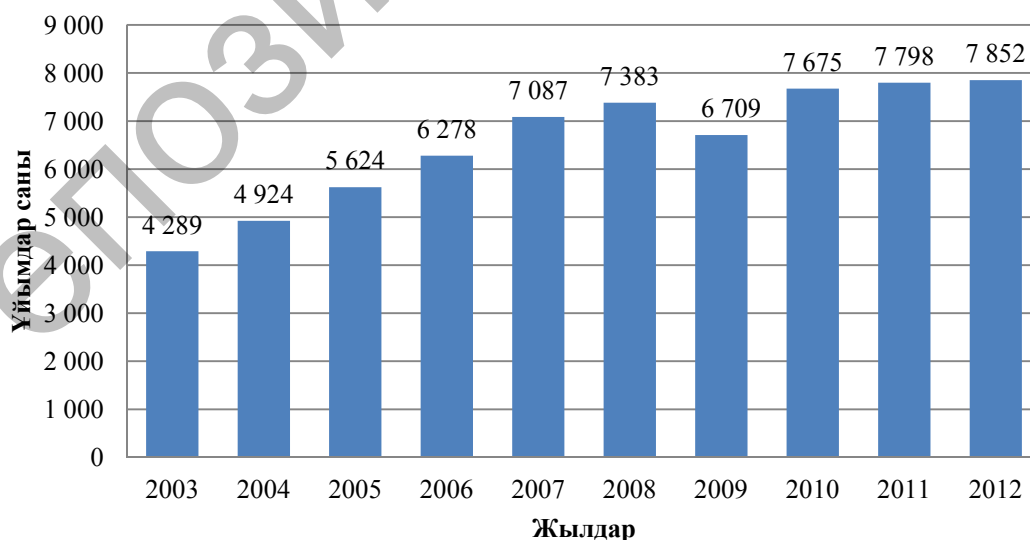
өзгерістерден өтті. Құрылыс саласындағы өзгерістердің сипаттары бойынша соңғы он тоғыз жылды шартты түрде үш кезеңге бөлуге болады.

Бірінші кезең (1991–1995) шаруашылық байланыстардың бұзылуымен, ұлғайған инфляциямен, потенциалды инвесторлардың қаржылық мүмкіндіктерінің төмендеуімен сипатталады. Құрылысқа инвестицияның қысқаруы мердігерлік жұмыстардың екі есе кемуіне әкелді [15; 111]. 1992 жылы инвестиция көлемі 1991 жылмен салыстырғанда екі есе азайды да, келесі жылдары да төмендей берді. Басталған жекешелендіру процесі құрылыс саласының алыптарын уақталып бөлінуіне, жеке шағын құрылыс фирмалардың көбеюіне, құрылыс кооперативтерінің пайда болуына әкелді. Осы кезең аралығында құрылыстағы мемлекеттің үлес салмағы қысқарды: мердігерлік ұйымдар саны бойынша 1991 жылы 94 %-дан (3008 дана) 11 %-ға (420) 1995 жылы.

Екінші кезең (1996–1999) құрылыс саласы көрсеткіштерінің тұрақтылығымен сипатталады:

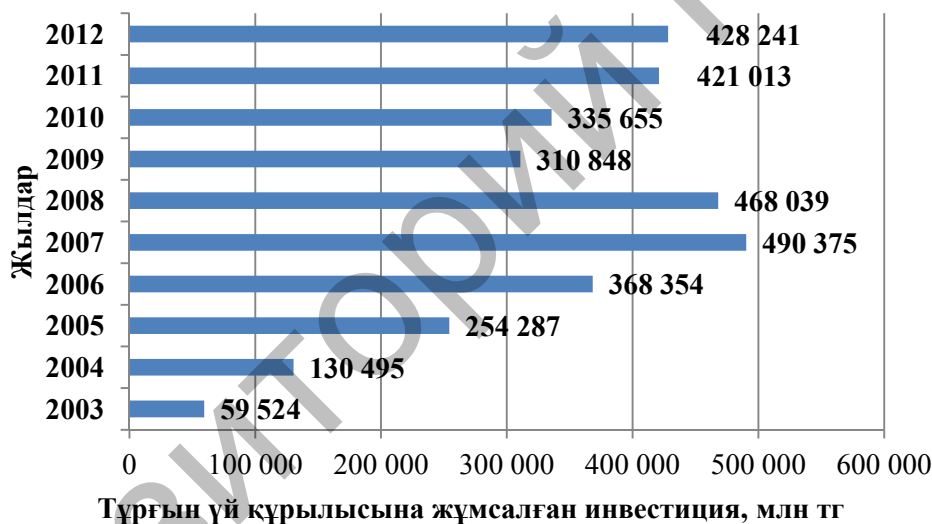
- мердігерлік жұмыстар көлемі орташа 900 млн теңге деңгейінде болды;
- осы кезең аралығында республика территориясында қызмет еткен құрылыс ұйымдар саны шамамен 3000 болды, яғни 1991 жылдың деңгейінде;
- жекешелендіру процестері аяқталды. Оның нәтижесі болып мемлекеттік құрылыс ұйымдарының қысқаруы болды, 1996 жылы 391-ден 1999 жылы 88 дейін, ал 1991 жылы олардың саны 3008 болған.

Басым үлесті отандық жеке кәсіпорындар (1996 жылы жалпы мөлшердің 69 % және 1999 жылы 95 %), сонымен қоса шетелдік құрылыс фирмалар (сәйкесінше 0,2 және 1,6 %) құрады. Бірақ тұрғын үй құрылысында бұл кезеңде тоқырау байқалды — 1999 жылы салынған тұрғын үй мөлшері 1995 жыл деңгейінен 66,4 % құрады. Салынған пәтерлер мөлшері екі есе төмендеді. Құрылыс саласына салынған инвестициялар жыл сайын азайып отырды. 2000 жылы басталған үшінші кезең республика экономикасының қарқынды дамуымен байланысты, мердігерлік құрылыс қызметінің жанданған кезеңі ретінде объективті қарастырылуы мүмкін. Шағын, орта және ірі мердігерлік құрылыс кәсіпорындарының келісімдері негізінде атқарылған жұмыс көлемі 142 млрд теңгені құрады, 1999 жылдың деңгейінен 1,8 көп болды. 2000 жылы республикада 2967 құрылыс ұйымдары қызмет етті, олардың 1740 ұйымында жұмыс істейтіндер саны 20 адамға дейін. 1991 жылмен салыстырғанда құрылыс кәсіпорындарының жалпы саны 7,3 % қысқарған, бірақ жұмыс істейтіндер саны 20 адамға дейін, ұйымдар саны 1,8 көбейген [16]. 2007 жылы тамыз айында болған қаржы дағдарысына қарамастан, құрылыс ұйымдар саны 2006 жылмен салыстырғанда 809 бірлікке көбейіп, 7087 ұйымды құрып, келесі жылы шамамен тағы 300 бірлікке көбейіп, 7383 кәсіпорын болды. Бірақ 2009 жылы құрылыс ұйымдар саны 6709 бірлікке дейін қысқарды. Бірақ 2012 жылы олардың саны шамамен 1143 дейін өсті.



2-сурет. Құрылыс ұйымдарының 2003–2012 жылдар аралығындағы саны [17]

2006 жылы тұрғын үйді пайдалануға беру көлемі 2003 жылмен салыстырғанда 3 есе көбейген (2-сур.). 2007 жылы жалпы ауданы 8,1 млн шаршы м тұрғын үй эксплуатацияға берілген, бұл алдыңғы жылмен салыстырғанда 1,3 есе көп. Келесі жылдары бұл көрсеткіш тек 1,02 есеге ғана артып отырды. Құрылыс саласындағы жағымды тенденциялардың қалыптасуына келесі факторлар ықпал етті: жалпы экономикалық өсім; халық тұрмысының жақсаруы нәтижесінде ішкі сұраныстың артуы; құрылыс материалдар өндірісінде қолданылатын минералды-шикізат ресурстардың болуы; кәсіпкерліктің дамуы; жеке тауары нарықтарындағы жағымды конъюнктура; арзан жұмыс күшінің болуы. Осылармен қоса, тұрғын үй құрылысы Қазақстанның 2050 жылға дейін дамуы стратегиясындағы басымды бағыттарының бірі болып қабылданды. Республика Президенті Н.Назарбаев өзінің Қазақстан халқына Жолдауында тұрғын үй құрылысын елдің экономикалық дамуының «қозғаушы күші» ретінде қарастыруын айтты [18]. Масштабты жаңа тұрғын үй құрылысы құрылыс материалдар өнеркәсібінің, жиһаз өндірісінің, металл өңдеу және жаңа үйлерді салу мен ескі ғимараттарды қайта қалпына келтіру кезінде өнімдері талап етілетін басқа отандық өнеркәсібінің қарқынды дамуына жағдай жасайды және қамтамасыз етеді. Тұрғын үй құрылысына салынған инвестиция мөлшеріне назар аударатын болсақ (3-сур.), тұрғын үй құрылысына бөлінген қаражат мөлшерінің ең қарқынды кезеңі 2007 жыл болып табылады. 2003 жылмен салыстырсақ, 2007 жылы инвестиция көлемі 8 есе көбейген. Бірақ 2009 жылы бұл көрсеткіш біршама қысқарып, алдыңғы жылға 58,9 % құрады. 2012 жылы бұл көрсеткіш 428 млн теңге бөлінген, яғни 2011 жылмен салыстырғанда 5 % артқан.



3-сурет. Тұрғын үй құрылысына бөлінген инвестиция көлемі [19]

Жаңа салынған тұрғын үйлердің сапасы қазіргі уақытта өзекті мәселе болып отыр. Соңғы уақытта тұрғын үй сапасы пәтер сатып алушыларына маңызды факторға айналды. Қазақстанның құрылысшылар қауымдастығының аналитикалық орталығы өткізген сұрауы бойынша, 37,2 % сұралғандар жаңа тұрғын үйлердің сапасы төмен екендігін атап айтты. Сұралғандардың басым бөлігі (38,1 %) нақты ақпараттың болмауынан жауап беруге қиналды. Кейбір сұралғандар (18,3 %) сапа деңгейін орташа деп бағаласа, тек 6,6 % ғана жаңа тұрғын үйлердің сапасын оң бағалаған. Тұрғын үй құрылысының сапасының төмендеуі 2005 жылы аймақтарда салынып жатқан объектілерді бақылау, сонымен қоса құрылысқа рұқсаттамалар орталық орындаушы ұйымнан — Құрылыс жұмыстары бойынша комитет (ҚЖК) Индустрия және сауда министрлігінен — жергілікті акиматтарға және мемлекеттік архитектуралық құрылыс қызметтеріне берілді. Бұл құрылыстың сапасын бірыңғай мемлекеттік бақылау жүйесін таратып жіберді. Тұрғын үй құрылысындағы тағы бір мәселе, бұл салынған үйлердің қымбаттығы. Бұның себебі құрылыстың өзіндік құнының өсуі, импорттық құрылыс материалдарының, жабдықтардың және т.б. артып тұруы. Республиканың құрылыс саласының қайта құрылуы баға қозғалысына әсер етті. Талдау 2000 және 2007 жылдар аралығында тұрғын үйдің бір шаршы метр құрылысының орташа құны 3,2 есе көбейген (4-сур.). Құрылыстағы

бағаның өсуінің негізгі факторы оның жоғары материалсыйымдылығы болып табылады. Құрылыс ұйымдарының өндіріс шығындары 2001–2005 жылдары бес есе көбейген. Шығындардың басым бөлігін құрылыс жұмыстырмен байланысты тұрақты шығындар құрайды: 2005 жылы 1991 жылмен салыстырғанда тұрғын үй құрылысында қолданылатын жұмыстардың барлығы 139 есе көбейген. Талданылып отырған кезең аралығындағы отандық құрылыс материалдары 5 есе, ал импортталатындар 4 есе қымбаттаған. Сонымен қатар тұрғын үй құрылысының қымбаттауына жер учаскелерін алу, техникалық шарттарды орындаумен байланысты төлемдер, жобалау процестері және үй бағасының 23–35 % құрайтын сымдарды қосу сияқты қосымша шығындар ықпал етеді. Тұрғын үй құрылысының құнын төмендету құрылыстағы ең маңызды міндеттерінің бірі болып табылады. Ол үшін тұрғын үйдің шаршы метр құнын төмендететін тиімді жоспарлық және технологиялық шешімдер табу қажет. Кәсіпорындар үшін айтарлықтай проблемалардың бірі болып (әсіресе мұнай-газ өндіруші компаниялармен ынтымақтастық кезінде) қажетті халықаралық стандарттардың (ISO, API және т.б.) жоқтығы табылады.



4-сурет. Қазақстандағы тұрғын үй құрылысының баға динамикасы 2001–2012 жж. [20]

Бұдан басқа, құрылыс материалдары өндірісінің дамуына капиталды тартуға жоғары қаржылық мүмкіндіктерінің арқасында мердігерлік жұмыстарға тендерлерді ұтып алатын және өз елдерінен құрылыс материалдарды жеткізуге мүдделі шетел құрылыс фирмалардың өктемдігі кедергі келтіруде. Құрылыс белсенділігі және ҚР 2005–2014 жылдарға құрылыс материалдар өнеркәсібін дамыту бағдарламасын бекіту республикада құрылыс материалдар өндіру көлемінің артуына септігін тигізді. Құрылыс материалдарының ішкі нарығы қазіргі таңда орташа шамамен 40–50 % отандық өндіріс есебінен қамтылуда (кірпіш, құрғақ құрылыс қоспалары) [21]. Бірақ құрылыс материалдар өнеркәсіптері өндіретін өнімдер мөлшері, номенклатурасы және сапасы жағынан құрылыс саласының қажеттіліктерін толықтай қанағаттандырып отырған жоқ. Металдан жасалған санитарлы-техникалық бұйымдар, шыны талшықтары, керамикалық плиталар, орман материалдары сияқты нарықтар 70 % импортқа тәуелді. Егер 2003 жылы республикаға сомасы 950 млн АҚШ долл. тұратын құрылыс материалдары әкелінсе, 2007 жылы бұл көрсеткіш 2 млрд АҚШ долл. құрады. Құрылыс материалдарының негізгі импортері Қытай болып табылады. Кейбір сарапшылардың бағалаулары бойынша, салынған үйлердің 70–90 % қытайлық материалдардан тұрады. Құрылыс материалдарының өндірісі мейлінше көп энергияны, материалдарды, сондай-ақ жүкті қажетсінетін сала болып табылады: саланың шығындар құрамында 20 % астамын отын энергиясының ресурстары құрайды, көліктің әр түрлерімен өнім мен шикізатты тасымалдау көлемі жалпы облыстық жүк тасымалының 30 % құрайды.

Құрылыс саласына қажетті өнеркәсіптер қатарына шыны, санфаянс, линолеум, алюминий құймаларынан өндірілген бұйымдар, химиялық модификаторлар, ағаш пен металды алмастыратын

материалдар өндірісі сияқты салалар республикада жоқтың қасы. Бұндай теріс тенденция Қазақстандағы бай шикізат базасымен және өзіндік еңбек ресурстарымен сәйкес келмейді. Құрылыс өнімдерінің импортын қысқарту және экспортын жандандыру жұмысбастылықтың артуына, құрылыс өндірісінің шығындарын азайтуға, құрылыс материалдарына бағаны төмендетуге, отандық өндірісшілердің бәсекеге қабілеттілігін көтеруге көмектеседі [20]. Табыстарды капитализациялау мақсатымен тұрғын үй мүлігіне инвестицияны салу процесі өзекті мәселелердің бірі болып табылады. Талдау қазіргі таңда пәтерлердің көбісі қаражатты инвестициялау мақсатымен сатып алынатындығын көрсетті. Қор нарығының дамымауымен және жылжымайтын мүлікке салымдардың жоғары табыстылығына байланысты, халықтың бір бөлігі өз қаражаттарын тұрғын үй құрылысына инвестициялайтын болған. ҚРА мәліметтері бойынша, 2005 жылы тұрғын үй мүлігінің әр түрлі секторының салымдар табыстылығы жылдық 12–16 % құраған, бұл банктік салым табыстылығынан жоғары болып табылады. Талдау барысында құрылыс саласының дамуына кедергі келтіріп отырған бірнеше факторлар анықталды:

- құрылысшылардың өзіндік қаражатының болмауы және несиелік ресурстарының жетіспеушілігі;
- қажетті инфрақұрылымы бар дайын құрылыс алаңының тапшылығы;
- жер бөлудегі заңды және бюрократиялық бөгеттер;
- құрылыс ұйымдарының жеткіліксіз қуаттылығы және құрылыс материалдар өнеркәсібіндегі әлсіз өндіріс базасы;
- жер учаскелеріне және құрылыс материалдарына бағаның үздіксіз өсуі нәтижесінен құрылыс өзіндік құнының жоғарлауы;
- құрылыс нарығын монополизациялау;
- құрылыс маман қызметкерлерінің жетіспеушілігі.

Құрылыс және тұрғын үй-коммуналдық шаруашылық істері агенттігі 2020 жылға дейін есептелген «Қолжетімді баспана – 2020» бағдарламасын әзірледі. Бағдарламаның мақсаты халықты қолжетімді баспанамен қамтамасыз ету мақсатында тұрғын үй құрылысының даму мәселелерін кешенді шешу болып табылады. Бағдарламаны іске асыру нәтижесінде: 2012–2020 жылдары қаржыландырудың барлық көздері есебінен жалпы алаңы 69050,0 мың шаршы м тұрғын үй пайдалануға беруге жоспарланып отыр, оның ішінде 2012 ж. — 6050,0 мың шаршы м, 2013 ж. — 6600,0, 2014 ж. — 6900,0, 2015 ж. — 7200,0, 2016 ж. — 7600,0, 2017 ж. — 7700,0, 2018 ж. — 8000,0, 2019 ж. — 9000,0, 2020 ж. — 10000,0 мың шаршы м.

«Самұрық-Қазына» АҚ-тың меншікті қаражаты және Қазақстан Республикасы Ұлттық қорының қаражаты есебінен 2013 ж. — 60,0 мың шаршы м, 2014 ж. — 90,0, 2015–2020 жж. 150,0 мың шаршы м тұрғын үй салынатын болады. Құрылыс материалдары өнеркәсібі, электротехникалық, металлургия және химия өнеркәсібі өнімдерін, сондай-ақ жаңа тұрғын үйді жайластыру бұйымдарын шығаруды арттыру есебінен сабақтас салаларда мультипликативтік тиімділік күтілуде [22].

Әдебиеттер тізімі

- 1 Қазақстан Республикасының Президенті — Елбасы Н.Ә.Назарбаевтың «Қазақстан – 2050» Стратегиясы: қалыптасқан мемлекеттің жаңа саяси бағыты» атты Қазақстан халқына Жолдауы // [ЭР] Қолжетімділік тәртібі: <http://www.akorda.kz>
- 2 *Весельская Н.Р., Горячева Е.В.* Жилищное право Республики Казахстан. — Караганда: Полиграфия, 2006. — С. 12.
- 3 *Симионов Ю.Ф.* Экономика недвижимости: Учеб. пособие для студ. экон. вузов. — Ростов н/Д.: Изд. центр МарТ, 2004. — С. 6.
- 4 *Фридман Д., Ордуэй Н.* Анализ и оценка приносящей доход недвижимости / Пер. с англ. — М.: Дело, 1995. — С. 9.
- 5 *Ресина В.И.* Экономика недвижимости: Учеб. пособие. — М.: Дело, 2000. — С. 15.
- 6 *Волков Д.Л., Ильина Ю.Б., Комарова Н.В., Пашкус Ю.В.* Экономика и финансы недвижимости // Под ред. Ю.В.Пашкуса. — СПб.: Изд-во СПб. ун-та, 1999 — С. 16.
- 7 *Шалболова У.Ж.* Экономика жилищной и социальной сферы: Учеб. пособие. — Алматы: Изд-во «Маркет», 2006. — 400 с.
- 8 *Максимов С.Н.* Основы предпринимательской деятельности на рынке недвижимости. — СПб.: Питер, 2000. — С. 68.
- 9 *Ваксман С.А., Воробьева О.Е.* Ипотечное кредитование и его участники на рынке жилья США. — Екатеринбург: УГЭУ, 1998. — С. 48.
- 10 *Дж.М.Кейнс.* Общая теория занятости, процента и денег. — М.: Эксмо, 2006. — С. 46.

- 11 Горемыкин В.А. Экономика недвижимости: Учеб. пособие для вузов / В.А.Горемыкин. — 3-е изд., перераб. и доп. — М.: Проспект, 2004 — С. 94.
- 12 Недвижимость и строительство Петербурга: статистические обзоры и материалы, 1998–2001 // [ЭР]. Режим доступа: <http://www.szs.spb.ru>
- 13 Иванилова А. Новая эра строительного рынка // Новое поколение. — 2007. — № 43(491).
- 14 Маркс К., Энгельс Ф. Сочинения. — 2-е изд. — Т. 2. — С. 208.
- 15 Развитие и размещение производительных сил Казахской ССР. — М.: Наука, 1967. — 260 с.
- 16 Даулетиярова Г.Е. Оценка состояния и перспектив развития отрасли строительного производства в Казахстане // Вестн. КазНУ. Сер. экон. — 2003. — № 3. — С. 111.
- 17 Қазақстан Республикасы Статистика агенттігі // Құрылыс / 2003–2012 жж. Негізгі көрсеткіштер / Құрылыс ұйымдарының саны / [ЭР]. Қолжетімділік тәртібі: <http://www.kaz.stat.kz/digital/Stroitelstvo/Pages/default.aspx>
- 18 Послание Президента Республики Казахстан — Лидера Нации Н.А.Назарбаева народу Казахстана «Социально-экономическая модернизация — главный вектор развития Казахстана». — Январь, 2012 / [ЭР]. Қолжетімділік тәртібі: www.shemonaiha.vko.gov.kz
- 19 Қазақстан Республикасы СтатистикаАгенттігі // Инвестиция/ 2003–2012 жж. Негізгі көрсеткіштер / Тұрғын үй құрылысына жұмсалған инвестиция / [ЭР] Қолжетімділік тәртібі: <http://www.kaz.stat.kz/digital/investicii/Pages/default.aspx>
- 20 Статистический ежегодник «Цены в Казахстане» // Статистическое агентство Республики Казахстан. — Алматы, 2012. — 496с. / [ЭР] режим доступа: <http://www.stat.kz/publishing/20121/kazakhstan%202011.pdf>.
- 21 Құрылыс белсенділігі және ҚР 2005–2014 жылдарға құрылыс материалдар өнеркәсібін дамыту бағдарламасы / [ЭР] Қолжетімділік тәртібі: <http://qz.government.kz/docs/sa150~2.htm>
- 22 «Қолжетімді тұрғын үй – 2020» бағдарламасы // [ЭР] Қолжетімділік тәртібі: <http://www.akorda.kz>.

References

- 1 *The message of the President of the Republic of Kazakhstan — the Leader of the nation Nursultan Nazarbayev to the people of Kazakhstan «Strategy «Kazakhstan – 2050»: new political policy of the taken place state»* // [ER]. Access mode: <http://www.akorda.kz>
- 2 Veselsky H.P., Goryacheva E.V. *Housing right Republic of Kazakhstan*, Karaganda: Polygraph, 2006, p. 12.
- 3 Simionov Yu.F. *Real estate economy: manual for students*, R.-D.: Prod. March center, 2004, p. 6.
- 4 Friedman D., Orduy N. *Analyze and an assessment bringing in the real estate / Lane income with English*, Moscow: Business, 1995, p. 9.
- 5 Resin V.I. *Real estate economy: the manual for students*, Moscow: Business, 2000, p. 15.
- 6 Volkov D.L., IlyinYu.B., Komarova N.V., PashkusYu.V. *Economy and real estate finance under the editorship of Yu.V.Pashkus*, SPb.: Village Peterb.Publ. House, 1999, p. 6.
- 7 Shalbolova U.Zh. *Economy of the housing and social sphere: manual for students*, Almaty: Publ. house «Market», 2006, p. 400.
- 8 Maksimov S.N. *Bases of business activity in the real estate market*, Sankt-Petersburg: 2000, p. 68.
- 9 Vaksman S. A., Vorobyov O.E. *Mortgage lending and its participants in the market of housing of the USA*, Yekaterinburg: UGEU, 1998, p. 48.
- 10 Keynes J.M. *General theory of employment, percent and money*, Moscow: Eksmo, 2006, p. 46.
- 11 Goremykin V.A. *Real estate economy: manual for higher education institutions / V.A.Goremykin. — 3rd prod. the lane and additional*, Moscow: The prospectus, 2004, p. 94.
- 12 *Real estate and construction of Petersburg: statistical reviews and materials, 1998–2001* // [ER]. Access mode: <http://www.szs.spb.ru>
- 13 Ivanilova A. *New generation*, 2007, 43(491).
- 14 Marx K., Engels F. *Collected Works*, 2 nd prod, 2, p. 208.
- 15 *Development and placement of productive forces Kazakh Soviet Socialist Republic*, Moscow: Nauka, 1967, 260 p.
- 16 Dauletliyarova G.E. The Messenger TREASURY. Ser. economic, 2003, 3, p. 111.
- 17 Statistical Agency of the Republic of Kazakhstan//construction / 2003–2012. The main indicators / Quantity construction organizations / [ER]. Access mode: <http://www.kaz.stat.kz/digital/Stroitelstvo/Pages/default.aspx>
- 18 *Address of the President of the Republic of Kazakhstan, Leader of the Nation N.A.Nazarbayev to the people of Kazakhstan «Social and economic modernization — the main vector of development of Kazakhstan»*, 2012, January. // [ER]. Access mode: www.shemonaiha.vko.gov.kz
- 19 *Statistical Agency of the Republic of Kazakhstan//Investment / 2003–2012. The main indicators / Ivestitsy on construction* / [ER]. Access mode: <http://www.kaz.stat.kz/digital/investicii/Pages/default.aspx>
- 20 *Statistical year-book «The prices in Kazakhstan»//Statistical agency of the Republic of Kazakhstan*, Almaty, 2012, 496 p. // [ER]. Access mode: <http://www.stat.kz/publishing/20121/kazakhstan%202011.pdf>.
- 21 *Activity of construction and the Program of development of construction production of RK for 2005–2014* / [ER]. Access mode: <http://qz.government.kz/docs/sa150~2.htm>.
- 22 «Affordable Housing 2020» program // [ER]. Access mode: <http://www.akorda.kz>.

С.К.Кондыбаева, М.Ж.Дарибаева

Жилищно-строительный сектор — главный приоритет, обеспечивающий социально-экономическое развитие Республики Казахстан

В статье раскрыты сущность, понятие жилищного сектора, показаны условия формирования рынка жилья, рассмотрена роль рынка жилья в экономике страны. Показан циклический характер развития рынка жилья, проанализированы основные этапы и современные тенденции развития рынка жилой недвижимости Республики Казахстан через изменение количества строительных организаций, объема инвестиций в строительную отрасль и динамики цен. Выделены положительные и отрицательные тенденции жилищного строительства, возникшие в результате финансового кризиса. Проанализированы факторы, влияющие на жилищное строительство.

S.K.Kondybayeva, M.Zh.Daribayeva

Housing construction sector — the main priority providing social and economic development of the Republic of Kazakhstan

The article reveals the essence of the concept of housing, showing the conditions of formation of the housing market, examines the role of the housing market in the country's economy and shows the cyclical nature of the housing market, analyzes the key stages and modern trends in the real estate market of the Republic of Kazakhstan, through a change in the number of construction organizations, the volume of investment in construction industry and the dynamics of prices shows the positive and negative trends in residential construction caused by the financial crisis. There are analyzed the factors which affecting the housing construction.

УДК 331.111

А.Т.Омарова

*Кагандинский экономический университет Казпотребсоюза
(E-mail: shakirova_ainura@mail.ru)*

Современные тенденции развития управления человеческими ресурсами в Республике Казахстан

В статье рассмотрены современные тенденции развития человеческого капитала в Казахстане. Дана оценка деятельности отраслей экономики и показано влияние инновационной деятельности на управление человеческими ресурсами (УЧР). Предложен анализ основных экономических показателей в разрезе регионов Казахстана. Изучены задачи и направления инновационного развития в РК. Выделены проблемы, оказывающие влияние на развитие УЧР. Изучены приоритеты стратегии индустриально-инновационного развития Казахстана в условиях интеграции в мировое сообщество. Рассмотрены перспективы развития инновационной деятельности в УЧР. Осуществлен комплексный анализ социально-экономической системы, в рамках которого расширены теоретические и практические представления о сущности инновационных процессов в Казахстане. Выделены проблемы и пути решения в сфере управления человеческими ресурсами в реализации инновационного развития Казахстана.

Ключевые слова: тенденции, управление человеческими ресурсами, инновации, инвестиции, инновационный процесс, модель УЧР, инновационное развитие, интеграция, управление персоналом, трансформация, экономический потенциал, конкурентоспособность.

Реализация стратегии обеспечения конкурентоспособности для Казахстана состоит в своевременном освоении новых технологических укладов, причем не только в своевременном копировании действий конкурентов, но и в создании конкурентных преимуществ на основе новых прорывных идей.

Главными задачами в индустриальном секторе экономики на предстоящий десятилетний период являются проведение технической и технологической модернизации и перевооружение производства с учетом передовых достижений мировой науки и техники для обеспечения конкурентоспособности