Л.Н. Гумилев атындағы Еуразия Ұлттық Университеті

ӘОЖ 332.82 Қолжазба құқығында

**МУКАЕВ ДАУЛЕТ ТОЛЕУТАЕВИЧ**

**Қазақстан Республикасында қолжетімді баспанамен**

**қамтамасыз ету механизмдерін жетілдіру**

8D04102 – Экономика

Философия докторы (PhD)

дәрежесін алу үшін дайындалған диссертация

Отандық ғылыми кеңесші

экономика ғылымдарының докторы,

профессор

Шалболова У.Ж.

Шетелдік ғылыми кеңесші

доктор PhD,

Justyna Tanas

(Познань:

WSB университеті)

Қазақстан Республикасы

Астана, 2024

**МАЗМҰНЫ**

|  |  |
| --- | --- |
| **БЕЛГІЛЕУЛЕР МЕН ҚЫСҚАРТУЛАР**...…………….....………...…….. | 3 |
| **КІРІСПЕ** ......…………………………………………….....……………...…. | 6 |
| **1 ҚОЛЖЕТІМДІ ТҰРҒЫН ҮЙДІ ҚАМТАМАСЫЗ ЕТУ МЕХАНИЗМДЕРІНІҢ ТЕОРИЯЛЫҚ ЖӘНЕ ӘДІСНАМАЛЫҚ НЕГІЗДЕРІ** .................................................................................................... | 13 |
| 1.1 Қолжетімді баспана және оны қамтамасыз ету механизмдері мәнінің теориялық тұжырымдамалары ................................................................... | 13 |
| 1.2 Баспанаға қолжетімділікті бағалау әдістері .......................................... | 31 |
| 1.3 Шетелдік тұрғын үй рыногіндегібаспанаға қолжетімділік және қолжетімді баспанамен қамтамасыз етілуі ................................................. | 43 |
| 1-бөлім бойынша қорытындылар................................................................ | 56 |
| **2 ҚАЗАҚСТАН РЕСПУБЛИКАСЫНДА ҚОЛЖЕТІМДІ БАСПАНАМЕН ҚАМТАМАСЫЗ ЕТІЛУДІ ТАЛДАУ МЕН ОНЫҢ МЕХАНИЗМДЕРІНІҢ ТИІМДІЛІГІН БАҒАЛАУ** ................................ | 57 |
| 2.1 Қазақстан тұрғын үй қоры мен құрылысының жағдайын талдау ......... | 57 |
| 2.2 Қолжетімді тұрғын үй құрылысы және баспана қолжетімділігіне әсер ету факторларын талдау ...................................…………............................ | 69 |
| 2.3 Қазақстан Республикасындағы қолжетімді баспанамен қамтамасыз ету механизімдерінің тиімділігін бағалау ................................................... | 91 |
| 2.4 Қазақстандағы баспанаға қолжетімділікті салыстырмалы бағалау......... | 102 |
| 2-бөлім бойынша қорытындылар................................................................ | 121 |
| **3 ҚАЗАҚСТАН РЕСПУБЛИКАСЫНДА ҚОЛЖЕТІМДІ БАСПАНАМЕН ҚАМТАМАСЫЗ ЕТУ МЕХАНИЗМДЕРІН ЖЕТІЛДІРУ**……........................................................................................... | 123 |
| 3.1 Қазақстан Республикасында қолжетімді баспанамен қамтамасыз ету механизімдерін жетілдіру бойынша ұсыныстар .......................................... | 123 |
| 3.2 Ипотекалық несиелеудің баспана қолжетімділігіне әсер ету параметрлерінің модельдері ...................……………….............................. | 134 |
| 3-бөлім бойынша қорытындылар................................................................. | 147 |
| ҚОРЫТЫНДЫ ............................................................................................. | 148 |
| ПАЙДАЛАНЫЛҒАН ӘДЕБИЕТТЕР ТІЗІМІ ….......…………...………. | 154 |
| ҚОСЫМША А – БҰҰ-ның адамның қолжетімді (жеткілікті) тұрғын үйге құқығы мойындалған халықаралық шарттары....................................... | 163 |
| ҚОСЫМША Ә – Қазақстан Республикасының халықты қолжетімді тұрғын үймен қамтамасыз ету бойынша тұрғын үй бағдарламалары........... | 164 |
| ҚОСЫМША Б – Әлемдік тұрғын үй рыногінде баспананын қолжетімділігі ................................................................................................ | 167 |
| ҚОСЫМША В – Қазақстан Республикасының баспана қоры жайлы ...... | 177 |
| ҚОСЫМША Г – Қазақстан Республикасындағы тұрғын үй құрылысы бойынша іріктелген мәліметтер..................................................................... | 182 |
| ҚОСЫМША Ғ – Баспана қол жетімділік факторларын анықтау үшін жүйеленген көрсеткіштер .............................................................................. | 189 |
| ҚОСЫМША Д – Қазақстан Республикасының қолжетімді тұрғын үй салу және инвестициялау............................................................................. | 194 |
| ҚОСЫМША Е – Қазақстан Республикасының баспананың қолжетімділігінің есептеулері..................................................................... | 197 |
| **ҚОСЫМША Ж** – Баспана қол жетімділік параметрлерінің модельдерін құру үшін есептеулер және іріктеу ............................................................. | 203 |

**БЕЛГІЛЕУЛЕР МЕН ҚЫСҚАРТУЛАР**

|  |  |
| --- | --- |
| ҚР | * Қазақстан Республикасы |
| ҚР ҒЖБМ ҒЖБССҚК | * ҚP Ғылым және жоғары білім министрлігінің Ғылым және жоғары білім саласындағы сапаны қамтамасыз ету комитеті |
| ТМД | * Тәуелсіз Мемлекеттер Достастығы |
| БҰҰ | * Біріккен Ұлттар Ұйымы |
| БҰҰ Хабибат | * Біріккен Ұлттар Ұйымының елді мекендер бойынша бағдарламасы |
| БҰҰ ЕЭК | * Біріккен Ұлттар Ұйымының Еуропалық экономикалық комиссиясы |
| ЭЫДҰ | * Экономикалық ынтымақтастық және даму ұйымдары |
| REIT | * Real Estate Investment Trust – ЭЫДҰ мемлекеттеріндегі жылжымайтын мүліктің инвестициялық қоры |
| Humbeo | * «Баспананың (жылжымайтын мүліктің) әлемдік бағалары туралы» әлемдік деректер базасы |
| АҚШ | * Америка Құрама Штаттары |
| БАӘ | * Біріккен Араб Әмірліктері |
| ОАР | * Оңтүстік Африка Республикасы |
| «Бәйтерек» ҰБХ | * «Бәйтерек» ұлттық басқарушы холдингі |
| БЖЗҚ | * Бірыңғай жинақтаушы зейнетақы қоры |
| МБ | * Мемлекеттік бағдарлама |
| **«7-20-25»** | * Льготалық ипотекалық несиелеу бағдарламасы |
| «5-10-20» | * Льготалық ипотекалық несиелеу бағдарламасы |
| ОЖҚ | * Орталық жинақ қоры |
| «Е-Құрылыс» | * «Ақпараттық үлгілердің мемлекеттік банкі» жүйесі |
| «Е- Құрылыс» | * Құрылыс процесінің барлық кезеңдерінде жұмыстың мониторингі мен ашықтығын қамтамасыз ету жүйесі |
| «Қазреест» АЖ | * «Қазреест» ақпараттық жүйесі |
| КМ | * Күнкөріс минимумы. * Есептеулер кезінде ҚР бойынша 2022 жылға ҚМ құны – 36 018 теңге, 2023 жылға – 40 567 теңге алынды. |
| Covid -19 | * Ковид -19 пандемиясы |
| ELES | * Extended Linear Expenditure System - жетілдірілген желі құны жүйесі |
| HPI | * Housing Price to Income Ratio * Тұрғын үй бағасының табысқа қатынасы |
| HAQ | * Housing Fffordability Quadrants * баспанаға қолжетімділік квадранты |
| DPA | * Down Payment Affordability * бастапқы жарнаның қолжетімділігі |
| MPA | * Monthly Payment Affordability * ай сайынғы төлемнің қолжетімділігі |
| ТАМ | * Time to achieve Adequate MPA - Адекватты MPA-ға қол жеткізу уақыты |
| ТКШҚ | * тұрғын үй-коммуналдық шаруашылық қызметы |
| ТКШ | * Тұрғын үй-коммуналдық шаруашылық |
| ҚН | * құрылыс нормалары |
| МЖӘ | * мемлекеттік-жекешелік әріптестік |
| ЖШС | * Жауапкершілігі шектеулі серіктестік |
| ТЖД | * Төтенше жағдайлар департаменті |
| Аffordability Housing (анг.) | * Қолжетімді тұрғын үй |
| ЖІӨ | * жалпы ішкі өнім |
| Мақ. | * мақала (заңды) |
| ж. | * Жыл |
| жж. | * Жылы |
| млн | * Миллион |
| млрд | * Миллиард |
| м | * Метр |
| м 2 (ш. м) | * Шаршы метр |
| теңге/м 2 | * 1 шаршы метрге құны |
| теңге/адам | * теңге 1 адамға |
| м 2 /адам. | * шаршы метр 1 адамға |
| $, доллар | * АҚШ доллары |
| SGD | * Сингапур доллары |
| ЛСП | * ламинатталған ДСП |

# КІРІСПЕ

**Зерттеу тақырыбының өзектілігі.** Кез-келген мемлекеттің тұрақты дамуы әлеуметтік-экономикалық саясатқа негізделеді. Халықтың өмір сүру сапасы, оның деңгейін көтеру мәселелері әлеуметтік-экономикалық дамумен тығыз байланысты. Адамның негізгі қажеттіліктерін қанағаттандыру экономикалық өсу жағдайында қоғамның қалыптасуы мен дамуының негізі ретінде әрекет етеді. Адамның тұрғын үйге құқығын қамтамасыз ету – сапалы өмірді жүзеге асырудың негізгі бағыттарының бірі. Адамның тұрғын үймен қамтамасыз етілуі халықтың өмір сүру сапасын жақсарту қажеттіліктерін қанағаттандырудың негізгі аспектілерінің бірі болып табылады.

Қалалық аумақтардың қарқынды дамуы, урбанизация, халықтың ішкі көші-қоны, демографиялық өсу баспанаға сұраныс пен оның құнының артуына алып келеді. Баспана бағасының қымбаттауына құрылыс материалдары мен басқа да ресурстар құнының өсуі ықпал етуде. Соның салдарынан халықты баспанамен қамтамасыз ету қиындай түседі. Тұрғын үй секторының мәселелері мемлекеттің әлеуметтік-экономикалық дамуының тосқауылына айналады, оны шешу халықтың әлеуметтік осал санаттарын қолжетімді тұрғын үймен қамтамасыз етудің арнайы механизмдерінің арқасында мүмкін болады. Барлық экономикалық дамыған елдерде қолжетімді тұрғын үймен қамтамасыз ету мемлекеттік тұрғын үй бағдарламаларын іске асыру арқылы жүзеге асырылады.

2012 жылдан бастап Қазақстан Республикасында 61 000 адамға жеңілдетілген ипотекалық несие арқылы жеке тұрғын үй алуға ықпал еткен түрлі тұрғын үй бағдарламалары жұмыс істейді. Бірақ бұл бағдарламалар мүлде жеткіліксіз болып табылады, себебі жеңілдетілген ипотекалық несие кезегінде жыл сайынғы өсім 50 мың адамды құрайды. Ашық дерек көздерінің мәліметі бойынша, тек 2016-2022 жылдар аралығында Қазақстанда мемлекеттік тұрғын үй бағдарламасының шарттары бойынша баспана кезегінде тұрғандар саны 365 мың адамнан 615 мың адамға дейін, яғни 68%-ға өскен. Ел азаматтарының ішінде қолжетімді баспанаға аса мұқтаж халықтың әлеуметтік осал топтарының үлесі– 40% және мемлекеттік қызметкерлердің үлесі – 35,3% құрайды.

Қазақстандағы қол жетімді баспанамен қамтамасыз ету деңгейінің төмен болуының негізгі мәселесі мемлекеттік инвестиция есебінен жыл сайынғы үйлер салу көлемінің төмендігі болып табылады. 2016-2022 жылдар аралығында 10,7 млн шаршы метр әлеуметтік тұрғын үй пайдалануға берілгенімен, пәтер саны бойынша бұл көрсеткіш небәрі 30 мың пәтерді құрайды, бұл мемлекеттік тұрғын үй бағдарламасы бойынша тұрғын үй сатып алғысы келетіндердің (кезекте тұрғандардың) жылдық өсімінен төмен. Мемлекеттік бюджет есебінен үйлер салудың осындай қарқынында Қазақстан Республикасында қолжетімді тұрғын үймен қамтамасыз ету мәселесі ұзақ жылдар бойы тұрақты болады, бұл мемлекеттің жалпы әлеуметтік-экономикалық дамуының төмендеуіне алып келеді.

2022 жылдың қыркүйегінен бастап жұмыс істеуін тоқтатқан «Нұрлы жер» мемлекеттік бағдарламасы бойынша бірқатар бағыттардың қысқаруы, «7-20-25» жеңілдетілген бағдарламасы бойынша мемлекеттік қаржыландырудың 100 млрд. теңгеге қысқаруы халықтың аз қамтылған топтары арасында ғана емес, сонымен қатар табысы орташа Қазақстан азаматтары арасында да шиеленіске алып келеді. Табысы орташа тұрғындарының көпшілігінің екінші деңгейлі банктерге ипотекалық несиені төлеу мүмкіншілігі жоқ. Көптеген дамыған елдерде ипотека алудың пайыздық мөлшерлемелері (мемлекетке байланысты 1,5-6%-ға дейін) төмен болып келеді. Ал Қазақстанның екінші деңгейлі банктерінде несиені пайдалану үшін пайыздық мөлшерлемелер екі таңбалы санда. Осылайша, табысы орташа көптеген қазақстандықтардың жеке баспанаға ие болу тілегі ұзақ жылдар бойы арманға айналуы мүмкін.

Елдегі қалыптасқан жағдай мемлекеттік тұрғын үй бағдарламаларының бағыттарын қайта қарауды және кеңейтуді, әлеуметтік тұрғын үй құрылысын және жеңілдетілген ипотекалық несиелерді беруді қосымша қаржыландыру құралдарын енгізуді, мемлекеттік баспана қорының өсуі үшін қосымша қаржыландыру көздерін іздеуді талап етеді. Мұның барлығы нәтижесінде Қазақстан Республикасында қолжетімді баспанамен қамтамасыз ету механизмдерін жетілдіру мен оның шараларын дамытуды өзекті мәселеге айналдырады, бұл осы зерттеу жұмысының зерттеу тақырыбының өзектілігін анықтайды.

**Тақырыптың зерттелу дәрежесі.**

Адамның тұрғын үйге деген қажеттіліктерінің теориясы А. Маслоудың әйгілі пирамидасына негізделеді. Тұрғын үйдің мәнін теориялық және практикалық негіздеу Кожухарь Д.В., Осотова Д., Фарха Л., Аллен Дж. және Розенфельд О., Эекфофф И. және Ходова Л.Г. еңбектерінде берілген.

Баспана қолжетімділігі, әлеуметтік тұрғын үй тұжырымдамасының аспектілері келесі авторлардың зерттеулерінің еңбектерінде қарастырылған: Кравец И.В., Трамбовецкий В.П., Луффан Дж., Аних Е.К. және Сам-Амоби С., Кудрявцева А.П., Усенко М.В., Скоморовский Е., Крапина А.В., Сухайда М.С. және Тавил Н.М., Мюллер Э. және Тиге Дж. Рози., Бхарне В. және Хандекар Ш., Хофмайстер С., Эмори А. және Ричард Х., Питтини А. және Лайно Э.

Тұрғын үй ғимараттарының қолданыстағы түрлері, олардың жайлылық деңгейі, сәулеттік жоспарлау және кеңістіктік шешімі, қоршаған ортаға зиянсыздығы мәселелерін Мангер М., Луке П. және Икравов Н., Карпович И. және Шехтер А., Уолкер В., Кимберий В. және Роуз Дж сияқты авторлар зерттеген.

Қолжетімді баспанамен қамтамасыз ету механизмдері, соның ішінде әртүрлі елдер бойынша Тарханова Е.В., Брагин Н.И. және Златин П.А., Кирсанова Д., Жаргалсайхан Д., Буева С., Лиян В., Васюкович А., Бабыч Ю., Бейер Е. еңбектерінде көрсетілген. Баспана қолжетімділігіне әсер ететін факторлар Аракелян Р.Г., Шевченко О.Ю. және Калитвенцева А.А., Масик С.А. еңбектерінде көрсетілген.

Баспана қолжетімділігін бағалаудың жалпы әдістерін Ризи М.Х., Лау К.М., Ли С., Ким К., Рено Б., Сухайда М.С., Тавил Н.М., Хамза Н., Че-Ани А.И., Ган К. және Хилл Дж.Р., Троянек Р., Стоун М.Е., Чен Н.К., Ченг Л., Бен-Шахар Д., Патер Г., Ли А. және Мо К., Мұстафина Л.Р. жұмыстарында зерттелсе, баспана қолжетімділігін бағалау тәсілдерін әзірлеу Стерник Г.М. және Апалкова А.А., Овсянникова Т.Ю. және Празукин Д.К., Ибрагимова З.Ф. және Иксанова К.Ф. еңбектерінде қарастырылған, квадранттық модельді пайдалана отырып, баспана қолжетімділігін бағалау әдістері Ши Дж. және Ян Дж., Ван Д. және Ли А., Гришенко В. жұмыстарында зерттелген.

Еңбектерін жылжымайтын тұрғын үй мүлік рыногін дамытуға, құрылыс салуға және баспанаға қолжетімділікті бағалауға арнаған қазақстандық авторлар: Шалболова У.Ж., Кішібекова Г.К., Жидебекқызы А., Купешова С. және Есмурзаева А., Тлесова Э.Б., Құлымбетова Л.Б., Тазабекова Қ.А., Жамкеева М.Қ. және Қоңырбекова М.Ж., Құлекеева Ж. және Айғазина Ж., Наримбетова Д.

«Тұрғын үй», «баспана», «қол жетімді баспана», «баспанаға құқық» ұғымдарының жалпы түсіндірмесі Қазақстан Республикасының Конституциясында, Қазақстан Республикасының «Тұрғын үй қатынастары туралы» Заңында, БҰҰ-ның «Адам құқықтарының жалпыға бірдей декларациясы» және «Экономикалық, әлеуметтік және мәдени құқықтар туралы халықаралық пакт» қарарларында бекітілген. Баспанаға қолжетімділікті бағалаудың жалпыланған әдісі алғаш рет БҰҰ-ның тұрғын үйлерді дамыту бағдарламасында нақтыланды.

Әртүрлі авторлардың еңбектерін зерттеу рецензияланған ғылыми мақалалардың көбінің жалпы сипатта екендігін көрсетеді. Жеке жұмыстарда Қазақстан Республикасымен әлеуметтік-экономикалық даму деңгейі бойынша балама емес елдегі баспанаға қолжетімділік проблемалары немесе оларды қамтамасыз ету механизмдері айқындалады. Сонымен қатар, зерттелген дерек көздерінде белгілі бір елде қолданылатын жеңілдетілген несиелеу құралдарын есепке ала отырып, баспана қолжетімділігін бағалаудың кешенді әдістемесі туралы ақпарат жоқ. Әрбір мемлекеттің өз халқына ғана тұрғын үй алуына көмектесуге бағытталған жеке тұрғын үй бағдарламалары бар, олардан Қазақстанда бейімдеуге болатын белгілі бір бағыттарын тәжірибе ретінде ғана қабылдауға болады.

Қазақстан Республикасында баспана қорының қолжетімділігінде, тұрғын үй құрылысының даму деңгейінде, аймақтардың аумақтық дамуында, қала ортасын қалыптастыруда, әлеуметтік қамтамасыз етуде, халықтың демографиялық өсуінде, бір азаматқа шаққандағы орташа табысында, отбасы құрамында, ұйымдық нысандарында өзіндік айырмашылықтар бар. Олар халықтың жеке немесе жалдамалы тұрғын үймен қамтамасыз етуге әсер ететін факторлар болып табылады. Халықтың жекелеген санаттарын қолжетімді баспанамен қамтамасыз етуге бағытталған мемлекеттік тұрғын үй бағдарламаларын да іске асырудың өзіндік ерекшеліктері бар.

Еліміздің одан әрі әлеуметтік-экономикалық дамуы, тұрғын үйге адамның құқықтарын қамтамасыз ету жөніндегі бағдарламалар мен шешімдерді қабылдау, Қазақстанның тәуелсіздік жылдарындағы тұрғын үй құрылысының дамуын кешенді зерттеу, іске асыру тиімділігін талдау, Қолжетімді баспанамен қамтамасыз ету үшін мемлекеттік тұрғын үй бағдарламаларын қабылдау қажет. Жеңілдікті ипотекалық несиелерді берудің әртүрлі құралдарын ескере отырып, баспана қолжетімділігін бағалау әдістемесі мен Қазақстан Республикасында қолжетімді тұрғын үймен қамтамасыз ету механизмдерін жетілдіру бойынша ұсыныстар портфелі болуы қажет.

**Зерттеудің мақсаты** – Қазақстан Республикасындағы тұрғын үй бағдарламаларының іске асырылуын талдау, тұрғын үй құрылысы және оның қолжетімділігін бағалау негізінде қолжетімді баспанамен қамтамасыз ету механизмдерін жетілдіру бойынша негізделген ұсыныстар беру.

Мақсатқа жету үшін келесі **міндеттер** қойылды:

* баспанаға қолжетімділікті бағалау әдістерін зерттеу, оның нәтижелері бойынша Қазақстан Республикасында қолданылатын қолжетімді тұрғын үй механизмдерінің құралдарын пайдалана отырып, баспанаға қолжетімділік индексін анықтаудың авторлық әдісін ұсыну;
* әртүрлі елдердегі қолжетімді баспанамен қамтамасыз ету механизмдеріне аналитикалық шолу жүргізу, шетелдік тұрғын үй нарықтарын зерттеу, баспана қолжетімділігін анықтау және оның елдер бойынша рейтингін көрсету;
* Қазақстанның тұрғын үй қорының жай-күйін зерделеу, оны жыл сайынғы тұрғын үй құрылысы арқылы жалпы республика бойынша және оның аймақтарында толықтыру;
* бюджеттік инвестиция есебінен қолжетімді (әлеуметтік) тұрғын үй құрылысына талдау жасау, ел аймақтары бойынша мемлекеттік тұрғын үйлерді пайдалануға беру құрылымын ұсыну, баспана қолжетімділігіне әсер ететін факторларды жіктеу және негіздеу;
* Қазақстан Республикасында қолжетімді баспанамен қамтамасыз ету механизмдерінің кешенді үлгісін қолданылған құралдардың негіздемесімен беру, мемлекеттік тұрғын үй бағдарламаларының іске асырылу дәрежесін зерделеу;
* тұрғын үйді коммерциялық жылжымайтын мүлік рыногтерінде сатып алу және жеңілдікті ипотекалық несиелерді пайдалану кезінде қолжетімділік көрсеткіштерін анықтау арқылы баспанаға қолжетімділікті бағалау;
* тұрғындардың баспанаға қолжетімділігін қамтамасыз ету көрсеткіштерін және олардың Қазақстанда жүзеге асырылу дәрежесін бөліп көрсету, Қазақстан Республикасында қолжетімді баспанамен қамтамасыз ету механизмдерін жетілдіру бойынша ұсыныстар әзірлеу;
* коммерциялық тұрғын үй рыногтерінде баспана сатып алу кезінде және мемлекеттік тұрғын үй бағдарламаларының шарттарына сәйкес, ипотекалық несиелендірудің баспана қолжетімділігіне әсер ету параметрлерінің модельдерін құру.

**Зерттеу объектісі** – Қазақстан Республикасының тұрғын үй секторы.

**Зерттеу пәні** – мемлекеттік тұрғын үй бағдарламаларын іске асырудан туындайтын экономикалық қатынастар және халықтың қолжетімді баспана сатып алу мүмкіндіктерін қамтамасыз ету механизмі болып табылады.

**Зерттеудің теориялық және әдіснамалық негіздері.** Мәселенің теориясы мен әдіснамасы шетелдік және қазақстандық ғалымдардың ғылыми еңбектерін зерттеу негізінде анықталды. Тұжырымдамалар мен категорияларды негіздеудің бастапқы көздерінің бірі - Қазақстан Республикасының Конституциясы, Қазақстан Республикасының «Тұрғын үй қатынастары туралы» заңы, БҰҰ-ның «Еуропалық Одақтың Негізгі құқықтар Хартиясы» және «Адамның экономикалық, әлеуметтік және мәдени құқықтары туралы» ,

Зерттеуді нақты режимде жүргізу үшін Қазақстан Республикасының мемлекеттік тұрғын үй бағдарламалары, олардың ел тұрғындарының жекелеген санаттарын қолжетімді тұрғын үймен қамтамасыз ету бағыттары, сондай-ақ, құрылыс нормалары бойынша нормативтік ресми құжаттар пайдаланылды.

Зерттеудің ақпараттық базасы - Қазақстан Республикасы Стратегиялық жоспарлау және реформалар агенттігінің Ұлттық статистика бюросының анықтамалық материалдары мен тақырыптық жинақтары, Қазақстан Республикасы облыстары, қалалары әкімдіктерінің ресми веб-сайттарындағы материалдар, Қазақстан Республикасы Инвестициялар және даму министрлігінің Құрылыс және тұрғын үй-коммуналдық шаруашылық істері комитеті, «Humbeo - «Тұрғын үйге (жылжымайтын мүлікке) әлемдік бағалар туралы» сайтының деректер базасы, ресми мерзімді басылымдарда және Интернетте жарияланған материалдар мен сандық ресурстар.

Зерттеуді жүргізудің негізгі экономикалық әдістеріне талдаудың статистикалық әдістері: бақылау, іріктеу, ранжирлеу, салыстыру, индекстік әдіс, талдау нәтижелерін графикалық және кестелік әдістер арқылы ұсыну жатады. Модельдеу үшін корреляциялық-регрессиялық талдау әдістері және зерттеу жұмысында талдау мен синтез әдістері, жүйелік тәсіл, логикалық әдіс қолданылды.

Диссертацияның қосымшасында қойылған міндеттерді шешуде зерттеудің түпкілікті нәтижелерін ұсыну және негіздеу мақсатында диссертация мәтініне қосу үшін үлгі жасалған, аралық есептеулер орындалған, автор өңдеген статистикалық деректердің кең көлемді деректер базасы бар.

Зерттеу нәтижелерінің **ғылыми жаңалығы**:

* «қолжетімді баспана» және «қолжетімді баспанамен қамтамасыз ету механизмдері» ұғымдарының авторлық түсіндірмесі құрамдас элементтерге бөлінді;
* Қазақстандағы қолжетімді тұрғын үймен қамтамасыз ету механизмдерінің қолданылатын құралдар негіздемесімен жіктеу үлгісі ұсынылды;
* Қазақстан Республикасында тұрғын үй сатып алу кезінде жеңілдікті мүмкіндіктерді беру шарттарын ескере отырып, баспана қолжетімділігін бағалаудың авторлық әдісі (алгоритмі) әзірленді;
* Қазақстан Республикасындағы баспана қолжетімділігіне әсер ететін факторлар жіктелді және негізделді;
* ұсынылған авторлық әдіс бойынша индекстерді анықтау арқылы мемлекеттік тұрғын үй бағдарламаларында және олардың бағыттарында көрсетілген жеңілдетілген ипотекалық несиелерді беру шарттарында және коммерциялық нарықтардағы баспана қолжетімділігіне баға берілді;
* тұрғын үй қорының жай-күйін, мемлекеттік (әлеуметтік) тұрғын үй құрылысын, факторларды анықтауды, тұрғын үй бағдарламаларын іске асыруды, баспанаға қолжетімділікті бағалауды, қолжетімді тұрғын үйге қол жеткізу көрсеткіштерін орындауды талдау нәтижелері бойынша Қазақстан Республикасында қолжетімді баспанамен қамтамасыз ету механизмдерін жетілдіру бойынша негізделген ұсыныстар енгізілді;
* коммерциялық тұрғын үй рыногінде пәтер сатып алу кезінде және мемлекеттік тұрғын үй бағдарламаларының шарттарына сәйкес ипотекалық несиелендірудің баспана қолжетімділігіне әсер ету параметрлерінің модельдері әзірленді.

**Қорғауға шығатын негізгі тұжырымдар:**

* + «қолжетімді баспана» және «қолжетімді баспанамен қамтамасыз ету механизмдері» ұғымдарының авторлық түсіндірмесі;
  + мемлекеттік тұрғын үй бағдарламаларында көрсетілген шарттарды ескере отырып, баспана қолжетімділігін бағалау әдісі (алгоритмі);
  + баспана қолжетімділігіне әсер ететін факторлары;
  + авторлық әдіс бойынша индекстерді анықтау арқылы алынған баспана қолжетімділігін бағалау нәтижелері;
  + Қазақстан Республикасында қолжетімді баспанамен қамтамасыз ету механизмдерін жетілдіру бойынша ұсыныстар;
  + ипотекалық несиелеудің баспана қолжетімділігіне әсер ету параметрлерінің модельдері.

**Зерттеудің практикалық маңызы.** Зерттеу нәтижелерін Қазақстан Республикасы мен оның аймақтарының әлеуметтік-экономикалық даму бағдарламаларын дайындауда, халықтың өмір сүруінің жайлылық деңгейін ескере отырып, қалалық аумақтарды жоспарлауда, адамның тұрғын үйге құқықтарын қамтамасыз ету және кедейшілікті төмендету бойынша бағдарламалық құжаттардың, халықтың әлеуметтік шиеленісін төмендетудің құжаттарын әзірлеуде, құрылыс индустриясы мен тұрғын үй-коммуналдық шаруашылығын жаңғырту бағдарламаларын әзірлеуде қолдануға болады. Қазақстан Республикасы Парламентінің қарауына қолжетімді тұрғын үймен қамтамасыз ету механизмдерін жетілдіру бойынша жекелеген қорытындылар ұсынылды. «Отбасы банктен» енгізу акті алынды.

Жұмыстың нәтижелері тұрғын үй құрылысы мен құрылыс индустриясы, тұрғын үй-коммуналдық шаруашылықты жөндеу, халықтың әлеуметтік-экономикалық жағдайын жақсарту бойынша инвестициялық жобаларды бағалау, жоспарлау, қала құрылысына қатысты ғылыми жобаларды іске асыру шеңберінде, жас ғалымдардың, ғылыми ұйымдардың, ғылыми топтардың ғылыми-зерттеу жұмыстарын жүргізуде ақпараттық материал және дерек көздер бола болады. Зерттеу нәтижелеріне риэлторлық компаниялар, аналитикалық зерттеу орталықтары және жылжымайтын тұрғын үй мүлік рыногіне қатысушылар үлкен қызығушылық танытуы мүмкін.

**Зерттеу нәтижелерін апробациялау**. Диссертациялық зерттеудің жекелеген ережелері халықаралық ғылыми-тәжірибелік конференциялардың материалдар жинақтарында көрініс тапты: IX Халықаралық ғылыми-практикалық конференция «Ұлттық экономикалық жүйелер жаһандық экономикалық кеңістікті қалыптастыру контекстінде» (Симферополь, 2023), «Тәуелсіз Қазақстанның әлеуметтік-экономикалық дамуы: шындығы мен болашағы» (Нұр-Сұлтан, 2021), VII Халықаралық ғылыми-тәжірибелік конференция «Ұлттық экономикалық жүйелер жаһандық экономикалық кеңістікті қалыптастыру жағдайында» (Симферополь, 2021), «Ғылыми идеялар жаңалықтары-2021» (Прага, 2021), «Экономиканы жаңғырту: жаһандық сын-қатерлер мен салалық тенденциялар жағдайында алғышарттар, жағдай, даму жолдары» (Нұр-Сұлтан, 2020).

**Диссертациялық жұмыстың негізгі нәтижелері** 9 ғылыми мақалада, оның ішінде ҚР ҒЖБМ ҒЖБССҚК ұсынған журналдарда – 3 мақала, Scopus ғылыми-метриялық базасының басылымында (процентиль - 80) – 1 мақала, халықаралық ғылыми-тәжірибелік конференцияларда – 5 мақала жарияланды, авторлық құқықпен қорғалатын объектілерге құқықтардың мемлекеттік тізіміне мәліметтерді енгізу туралы 1 анықтама алынды.

**Жұмыстың құрылымы мен көлемі.** Диссертациялық жұмыс 23 кестеден, 47 суреттен, 30 формуладан тұрады, кіріспеден, негізгі бөлімі үш бөлімнен, қорытындыдан, 166 әдебиет тізімінен, 9 қосымшадан тұрады.

1. **ҚОЛЖЕТІМДІ ТҰРҒЫН ҮЙДІ ҚАМТАМАСЫЗ ЕТУ МЕХАНИЗМДЕРІНІҢ ТЕОРИЯЛЫҚ ЖӘНЕ ӘДІСНАМАЛЫҚ НЕГІЗДЕРІ**

**1.1 Қолжетімді баспана және оны қамтамасыз ету механизмдері мәнінің теориялық тұжырымдамалары**

Тұрғын үйдің болуы іргелі болып табылатын жайлы өмір сүру деңгейін қамтамасыз ету экономикалық жүйелер дамуының қазіргі кезеңіндегі адам үшін негізгі басымдықтардың бірі болып табылады. Адам үшін баспана – тамақ, су, киім сияқты материалдық ресурс. Туылғаннан бастап өмір бойы осы материалдық жағдайлардың барлығы адамдардың тұрақты қажеттілігіне жатады. Сондай-ақ, А.Х. Маслоу өзінің қажеттілік пирамидасында «Адам үшін ең маңызды екі құрамдас бөлік – тамақ пен баспана (тұрғын үй)» деп атап көрсеткен [1]. Бастапқыдан тұрғын үйдің мақсаты табиғи апаттардан қорғау, адамның өмір сүру қауіпсіздігін қамтамасыз ету болғанымен, өркениеттің дамуымен бірге «баспана» ұғымы үнемі нақтылануда. Бірте-бірте «баспана» абстрактілі әлеуметтік-экономикалық категорияға айналды, өйткені заңда оның нақты мағынасы жоқ [2].

«Баспана» ұғымының бірнеше анықтамалары бар. Оның ішінде ең кең тарағаны: тұрғын үй – адамның немесе бірнеше адамның тұрақты немесе уақытша тұруына арналған жері (құрылыс, ғимарат).

Қазақстан Республикасы Конституциясының «Қазақстан Республикасындағы тұрғын үй құқығының конституциялық кепілдіктері» бөлімінде «баспана» ұғымы: «тұрақты тұрғылықты жері ретінде бір немесе бірнеше тұлғаның тұратын жері» деп көрсетілген. Оның қатарына көп пәтерлі тұрғын үй, қонақүй бөлмесі, оның ішінде меншікті немесе жалға алынған пәтерлер, үй, саяжай, террассалар, галлереялар, балкондар, тұрғын үйдің жертөлесі мен шатыры, сондай-ақ өзен немесе теңіз кемесі жатады» [3].

Қазақстан Республикасының Конституциясы «тұрғын үйге қол сұғылмаушылыққа» кепілдік береді, бұл азаматтардың тұрғын үйге мүліктік құқығымен байланысты абсолютті құқығын қамтамасыз етеді» [4]. Еуропалық Одақтың Негізгі құқықтар Хартиясында «әркімнің өз баспанасына және жеке коммуникациясына құқығы бар» [5] деп жарияланған.

«Тұрғын үй қатынастары туралы» Қазақстан Республикасының Заңында өзгеше түсіндірме берілген: «тұрғын үй – тұрақты өмір сүруге арналған және пайдаланылатын, белгіленген құрылыс, санитарлық-гигиеналық, экологиялық, өртке қарсы және басқа да міндетті нормалар мен ережелерге сәйкес келетін жеке тұрғын нысаны» [6].

Қазақстанның заңнамалық құжаттарында «баспана» ұғымына бірегей анықтама берілмейді. Қазақстан Республикасының Конституциясында тұрғын үй - адамның тұрақты және уақытша тұратын жері ретінде анықталады. Ал, заңда «Тұрғын үй қатынастары» бөлімі тек тұрақты өмір сүруге арналған тұрғын үйге ғана қатысты жазылған.

Бұл екі түрлі интерпретация «баспана» ұғымының нақты заңдық шекараларының жоқтығын көрсетеді.

Қазақстан Республикасының Конституциясында қол сұғылмаушылық қасиетіне ие «баспана» адам құқығын қорғайтын құрал ретінде қызмет етеді. «Баспана қатынастары туралы» Қазақстан Республикасының Заңында «баспана», «жеке баспана бірлігі» (мүлік) ретінде түсіндіріледі, бұл материалдық игілік объектісі болып саналады.

Бұл жұмыста «баспана» ұғымы «жеке тұрғын үй бірлігі» ретінде қолданылады, мұнда қолданыстағы «Тұрғын үй қатынастары туралы» Қазақстан Республикасының Заңында көрсетілген «тұрғын үй (тұрғынжай) ғимарат)» [6], «тұрғын үй-жайлар (пәтер)» [6], «пәтер» [6], «баспана қоры» [6], «мемлекеттік баспана қоры» [6] сияқты нақты ұғымдары пайдаланылады (1-кесте).

Кесте 1 – «Баспана» түсінігінің сипаттамасы

|  |  |
| --- | --- |
| Терминдер | Анықтама |
| Баспана | Бөлек тұрғын бірлігі (бап. 2-28) |
| Бөлек тұрғын бірлігі | Жеке тұрғын үй, пәтер, жатақхана бөлмесі, модульдік (жылжымалы) тұрғын үй ғимараты (бап. 2-28) |
| Баспана (тұрғын үй ғимараты) | Тұрғын үй-жайлардан, сондай-ақ тұрғын емес үй-жайлардан және ортақ меншік болып табылатын басқа да бөліктерден тұратын құрылыс (бап. 2-39) |
| Тұрғын үй-жайлар (пәтер) | Тұрақты тұруға арналған және соған пайдаланылатын жеке үй-жай, оған тұрғын үй алаңы да, баспананың тұрғын емес алаңы да кіреді (бап. 2-42) |
| Пәтер | Тұрақты тұруға арналған және соған пайдаланылатын көп пәтерлі үйдің бөлігі болып табылатын жеке тұрғын-жай (бап. 2-24) |
| Тұрғын үй қоры | Қазақстан Республикасының аумағында орналасқан барлық меншік нысанындағы тұрғын-жайлар (бап. 2-43-1) |
| Мемлекеттік баспана қоры | Коммуналдық, мемлекеттік кәсіпорындардың немесе мемлекеттік мекемелердің баспана қорына жататын және республикалық немесе коммуналдық меншікке енгізілген тұрғын үйлер (бап. 2-22) |
| Ескерту – Әдебиет негізінде құралған [6] | |

Қазақстанның заңнамалық құжаттарында мағынасы жағынан бірдей екі негізгі ұғым қолданылады: «тұрғын үй» және «жеке тұрғын үй бірлігі». Әдетте, бұл ұғымдарды, рыногтік қатынастардың субъектісі ретінде жылжымайтын мүлік рыногінде әрекет ететін бір жалпы «тұрғын-жай» термині біріктіреді:

1. «Жылжымайтын мүлік рыногі» – деген нені білдіреді?

2. «Жылжымайтын мүлік рыногі» қаржы рыногінің жылжымайтын мүлікті сатып алу-сату операциялық қатынастары туындайтын бөлігіне кіреді. Жылжымайтын мүлік рыногінің негізгі құрамдас бөліктеріне тұрғын үй рыногі, жер рыногі, тұруға арналмаған (өндірістік, коммерциялық, логистикалық және басқа) үй-жайлар рыногі жатады.

Бұл жұмыста тек тұрғын үй рыногі зерттеледі. Авторлық түсіндірме: «тұрғын үй рыногі – жылжымайтын мүлік рыногінің сегменті, мұнда сату-сатып алудың негізгі объектілері қалалық және қала маңындағы баспана қорының құрамдас бөліктері болып табылады». Тұрғын үй рыногінің өзі бастапқы және қайталама нарықтарға бөлінеді. Бастапқы нарықта тауарларға жаңа салынған тұрғын үйлердегі пәтерлер жатса, қайталама нарықта – қайта сатылатын немесе бұрын адамдар тұрған кез келген тұрғын үй жатады.

Кеңестік кезеңде Қазақстанда тұрғын үй рыногіндегі сатып алу-сату объектілері негізінен жеке шаруашылықтар мен жеке кооперативтік пәтерлер болған (олардың саны өте аз болған). Негізгі баспана қоры (көп пәтерлі тұрғын үйлердегі бөлек үй-жайлар (пәтерлер)) мемлекеттің меншігінде болып, сауда объектісі ретінде саналмаған. Елдегі тұрғын үй рыногінің сала ретінде дамуы және бәсекеге қабілеттілігінің артуы 1991 жылдары, мемлекет балансында болған баспана қорындағы пәтерлерді жекешелендірумен басталады («Мемлекеттен шығару және жекешелендіру туралы» Қазақстан Республикасының Заңы).

Замануи Қазақстанда, тұрғын үй сатып алу және сату қасиетіне ие болғандықтан, салалық нарықта (тұрғын үй рыногінде) тауар ретінде қарастырылады. Коммерциялық тұрғын үй объектілері баспана қорының құрамдас бөлігі ретінде қарастырылады. Оларға: тұрғын үй кешендері, жеке тұрғын үйлер, жеке үй шаруашылықтары, пәтерлер, үй-жайлар (тұрғын бөлмелер), саяжайлар және т.б. жатады.

Бүгінгі тұрғын үйге тән қасиет, ең алдымен, халықтың көп бөлігінің табысына қатысты оның құнының (бағасының) жоғары болуы. Бірақ тұрғын үй өркениетінің дамуы қазіргі кезеңде адам үшін өте үлкен әлеуметтік мәнге ие [7]. Баспана құнының жоғары болуына байланысты жеке тұрғын үйді сатып алу немесе оны коммерциялық негізінде жалға алу, халықтың төлем қабілеттілігінің төмендігінен, ал кейде бос қаржы ресурстарының жоқтығынан, әлеуметтік осал топтарының негізгі бөлігі үшін қолжетімді емес.

Көптеген елдерде баспана қорының артықтығы байқалады, бірақ жеке баспанасы жоқ адамдар саны үнемі өсіп келеді. Тұрғын үйге мұқтаж адамдар санының өсуіне демографиялық өзгерістер, қалалардың урбанизациялануы, индустрияландыру, агломерациялардың құрылуы, ауыл халқының жұмыс істеу және жақсы өмір сүру үшін қалаларға қоныс аударуы ықпал етуде. Қазіргі кезеңде мемлекет дамуының әлеуметтік-экономикалық үлгілері өзгеруде. Тұрғын үй рыногіндегі болып жатқан өзгерістер қоғамның серпінді әлеуметтік-экономикалық дамуына ілеспейді. Бұл үрдіс қазіргі Қазақстан аумағында да байқалады.

Кеңестік кезеңде Қазақстанда және басқа одақтық республикаларда тұрғын үймен қамтамасыз ету мәселесі жергілікті табиғи-климаттық жағдайларға сілтеме жасай отырып, типтік жобалар бойынша көп қабатты үйлер салу арқылы шешілгенін атап өткен жөн. Мемлекеттік баспана қорының пәтерлері ішкі көші-қон кезінде пәтер жалдаушылардан тәркіленгендіктен, адамдар тұрғылықты жерін ауыстырмауға тырысқан. Еңбекке жарамды халықтың қоныс аударуы басқа қаладан жаңа қызметке тағайындалған жерінде тұрғын үймен қамтамасыз етумен қатар жүрді. Осылайша, қаржылық жағдайына қарамастан, жұмыс істейтін адамдар негізгі жұмыс орны бойынша кезекте тұрған 4-5 жыл ішінде (орта есеппен) өз тұрғын үйін (заңды түрде оларға тиесілі болмаса да) алған, бұл тұрақты өмір сүру үшін жеке пәтерге ие болу мүмкіндігіне үміт тудыратын. Бірақ, посткеңестік елдер мен социалистік блоктың, Шығыс Еуропа мемлекеттерінің рыногтік экономикаға көшуі мен бәсекеге қабілетті тұрғын үй рыногінің пайда болуынан кейін халықтың негізгі бөлігі үшін тегін баспана алу тарихтың «өткен кезеңіне» айналды.

Бүгінде Қазақстанның ірі қалаларындағы тұрғын үйлер номенклатурасы өзгеруде. Тұрғын үй рыногінде «премиум санаттағы тұрғын үй», «элиталық тұрғын үй», «бизнес кластағы тұрғын үй», «жайлылық пен жайлылық плюс тұрғын үй», қала маңындағы элиталық жылжымайтын мүлік, коттедждік қалашықтар және т.б. сияқты жаңа терминдер пайда болған. Қазақстанда мемлекеттік реттеу құжаттарында, бұл аталған санаттар мен ұғымдар ресми түрде белгіленбеген. Дегенмен, қалалардағы коммерциялық көп пәтерлі тұрғын үйлердің құрылыс компаниялары жарнамалық-маркетингтік кітапшаларына және тұрғын үй сипаттамаларына жоғарыда аталған терминдерді «енгізіп» қойған. Қазіргі уақытта тұрғын үйдің кластық атауының болуы оның сапасы мен жайлылығын көрсетеді.

Қолайлылығы жоғары заманауи коммерциялық көп қабатты үйлер инновациялық инфрақұрылымдық жабдықтармен, автотұрақтармен, қосымша қойма бөлмелерімен (мысалы, шиналарды сақтау үшін) жабдықталған, оған қоса кейбір шаруашылық жұмыстарын орындаумен (арнайы жуу және кептіру арқылы көлемді төсеніштерді жууға арналған кір машиналар), қосымша демалыс бөлмелерімен (кино залдары, үй тұрғындарының мәдени іс-шараларын өткізуге арнайы жабдықталған орындар), спорт ғимараттарымен (теннис, бильярд, спорт залы), балалар ойын алаңдарымен (көппәтерлі үй ішінде және аулада), және пикниктерге арналған алаңдармен қаматамсыз етілген. Бұл пәтерлердің іргелес аумақтары қоршалған, үлкен жасыл алаңдары бар және үйлер тәулік бойы күзетпен қамтамасыз етілген. Заманауи «жайлы» үйлердің құрылысында инновациялық құрылыс материалдары мен конструкциялары, энергияны үнемдейтін жарықтандыру және желдету құралдары пайдаланылады, үйлер «ақылды технологиялармен», «жасыл технологиялар» құрамдас бөліктерімен жабдықталған. Жеке үйлерде «ақылды үйлер» сияқты операциялық жүйелер бар. Әр үйдің сәулеті мен аты ерекше. Үй-жайлардың (пәтерлердің) схемалары стандартты жобаларға байланбаған, бірақ бос орындары көп, төбенің биіктігі кемінде 3 метр және әр пәтерде бірнеше санитарлық қондырғылар бар. Элиталық үйлердің жоғарғы қабаттарындағы премиум-класс пәтерлерінің ашық террассалары бар, және олар екі деңгейдегі пәтерлер, яғни пентхаустар болуы мүмкін.

Қазақстанда және басқа посткеңестік елдерде қазіргі заманғы тұрғын үй рыногін сегменттеу қала тұрғындарының жеке баспанаға ие болуына байланысты біртіндеп стратификацияға алып келеді. Табысы жоғары халық жайлылығы мен тұрмысы жақсартылған көп қабатты үйлерден пәтерлерді көбірек сатып алса, ал, табысы төмен және бюджеті жеткіліксіз қала тұрғындарының көпшілігі халықтың әлеуметтік осал топтары санатына жататын қолжетімді баспана алуға үміттенеді.

2008 жылы туындаған жаһандық экономикалық дағдарыс, COVID-19 кезеңіндегі жаһандық пандемия және қазіргі уақытта тұрақсыз геосаяси жүйе мен тауарлар қозғалысының барлық логистикалық тізбектерінің бұзылуы, жекелеген елдерге экономикалық санкциялар адамдардың әлеуметтік-экономикалық өмір сүру деңгейінің нашарлауына және болашақта әлемнің көпшілігінің жағдайының төмендеуіне алып келді. Адамдардың сыртқы және ішкі көші-қоны өсуде, еңбек рыногінде тұрақсыз жағдай орын алуда, ал, инфляция азық-түлік қауіпсіздігі мен тұрғын үй-коммуналдық шаруашылығы құнының өсуіне қатты әсер етуде.

Заманауи әлемнің экономикалық сілкіністері тұрғын үй рыногін да айналып өткен жоқ. Құрылыс материалдары мен конструкцияларына, энергия тасымалдаушыларға, жанар-жағармай материалдарына, жаңа тұрғын үйлерді салуға және сатуға баға белгілеудегі тікелей шығындар болып табылатын құрылысшылардың еңбек ақысының қымбаттауынан жаңадан пайдалануға берілген тұрғын үйдің түпкілікті құны өсіп жатыр. Келесі кезекте қайталама тұрғын үй рыногіндегі үй-жайлардың (пәтерлердің) бағасы көтерілуде. Тұрғын үй рыногі жаңа өзгерістерге бірден жауап береді. Бұл фактілердің барлығы қазіргі уақытта Қазақстан Республикасында да орын алып отыр. Мұндай жағдайда тұрғындардың жеке баспана алуы қиындай түседі. Халықтың әлеуметтік осал және ерекше санаттарын қолжетімді баспанамен қамтамасыз ету тек мемлекеттің араласып, қажетті механизмдерін қолдануы ғана қалпына келтіре алады.

2000 жылдан бастап ел тұрғындарының қолжетімді тұрғын үй сатып алуын қаржыландыру механизмдерін кеңейтуге бағытталған мемлекеттік бағдарламалардың жеткілікті үлкен саны жүзеге асырылуда. Қазақстандағы барлық қолжетімді тұрғын үй бағдарламаларына толығырақ талдау осы диссертациялық жұмыстың келесі бөлімдерінде көрсетіледі.

Бүгінгі таңда Қазақстанда қор немесе басқа инвестициялық бағалы қағаздар рыногі дамымағандықтан, елдің ауқатты тұрғындары қосымша тұрғын үй сатып алуды капиталды сақтау ретінде қабылдайды, себебі қолма-қол ақша қажет болған жағдайда оны тез сатуға болады.

Лейлани Фарха 2014 жылдан 2020 жылға дейін Біріккен Ұлттар Ұйымының барабар тұрғын үй мәселелері жөніндегі арнайы баяндамашысы болған [8]. Оның ойынша, 21 ғасырда баспана тақырыбы үлкен пікірталасқа айналды. Ол өз баяндамаларында бүгінгі күні «Баспана – бұл байлық. Бұл капиталдың орналасқан жері», сондықтан қаржыландырудың жаңа жағдайында тұрғын үй өзінің бастапқы мақсатын үй ретінде жоғалтады деп айтады [9]. Л. Фарха БҰҰ-ның адам құқықтары жөніндегі басқармасымен және «Біріккен қалалар және жергілікті өзін-өзі басқару» халықаралық қалалар желісімен бірлесіп, «тұрғын үйді инвестициялау және пайда табу объектісі ретінде» пайдалануды өзгерту бойынша жаһандық әлемдік қозғалыс ұйымдастырды. Ол адамның тұрғын үйге құқығын: «Тұрғын үй барған сайын тауар ретінде қарастырылады, бірақ ең алдымен, тұрғын үй - бұл адам құқығы» - деп атап көрсетеді [10].

Әлемдік тәжірибеде «баспанаға қолжетімділік» ұғымы адамның өз баспанасын сатып алу мүмкіндігі болып табылады [11]. Бұл ұғым әлемдік тәжірибеде 1948 жылдан бері қолданылып келеді.

1948 жылы БҰҰ Адам құқықтарының жалпыға бірдей декларациясында «лайықты және қолжетімді баспанасының болуы адамның негізгі қажеттілігі болып табылады» деп жазды [12]. Сондай-ақ, адамның қолжетімді баспанаға құқықтары 1966 жылы «Экономикалық, әлеуметтік және мәдени құқықтар» туралы халықаралық пактінде бекітілген [13]. Қазақстан Республикасының Конституциясы қолжетімді тұрғын үй құқығын қорғайды, онда мемлекет адамның ел азаматы ретінде өмір сүруіне жеткілікті жағдайларды қамтамасыз етуі белгіленген [4].

Қолжетімді тұрғын үй құқықтарын қамтамасыз ету диаграммасы 1-суретте берілген.

*Қолжетімді баспана құқықтары*

*Бостандықтың болуы*

Мәжбүрлеп шығарудан қорғау

Баспананы жоюдан қорғау

Тұрғын үйге ерікті басып кіруден қорғау

*Тұру ережелерін бұзбаған жағдайда мәжбүрлеп шығарудан кепілдіктер*

*Белгілі бір құқықтарды пайдалану*

Тұрғылықты жерін таңдау құқығы

Тұруға кепілдік

Тұрғын үйді, жерді және мүлікті қалпына келтіру

Баспаналы болу үшін қол жетімділік

Қоғамдық деңгейде тұрғын үй бойынша шешімдер қабылдауға қатысу

*Тұрғын үй критерийлері*

ТКШ қызметтерінің, материалдардың, ыңғайлылықтардың және инфрақұрылымның болуы

Физикалық қол жетімділік

Тұруға жарамдылық

Орналасқан жері (әлеуметтік объектілердің жақындығы, ластанған аудандардың болмауы)

Тұрғын үйдің мәдени ерекшелігі

Сурет 1 – Адамның қолжетімді баспанаға құқықтарын қамтамасыз ету

Ескерту – Сызбаны құрастырған автор

1-суретте көрсетілген диаграмма БҰҰ-ның адамның қолжетімді баспанаға құқығының түйінді ұғымдары негізінде жасалған. Қолжетімді тұрғын үй құқығы төрт негізгі құрамдас бөліктерден тұрады:

* бостандық кепiлдiгi адамның тұрғылықты жерi мен тұрғын үй түрiн таңдауын қамтиды, ешкiмнiң үйге өз бетiнше басып кiруге, адамды өз тұрғын үйiнен өз еркiсіз шығаруға немесе бөтен тұрғын үйдi өз бетiмен бұзуға құқығы жоқ;
* қолжетімді тұрғын үйге құқықтардың болуы осы тұрғын үйде тұру кепілдігімен қатар, тұрғын үйді қалпына келтіру құқығын, адамның тұрғын үй мәселелері бойынша қоғамдық тыңдауларға қатысу құқығын және қолжетімді тұрғын үйде дискриминацияның болдырмауын қамтиды;
* тұрғын үй тұрмыстық қызметпен қамтамасыз ету, инфрақұрылымды қамтамасыздандыру, тұрғын үйге физикалық қолжетімділік пен тұру үшін қауіпсіз аймақтарда орналасу, үй орналасқан аумақта білім беру, денсаулық сақтау және бала бақшалардың болуы, сондай-ақ халықтың төл мәдениетін ескеруі сияқты белгілі бір минималдық критерийлерге сәйкес болуы міндетті;
* тұру ережелері бұзылмаған жағдайда адамды баспанасынан өз еркінсіз мәжбүрлеп шығармау жайлы кепілдіктері болуы керек. Мәжбүрлі көшіру мүлікке залал келтіргенде немесе жалға алу ақысы төленбеген жағдайда жүзеге асуы мүмкін. Бірақ мұндай жағдайда тұрғындарға нақты консультациялар, көшіруге қолайлы уақытты көрсететін хабарламалар берілуі қажет. Сондай-ақ, қолайсыз ауа-райында немесе түнде көшіруге жол берілмейтіндігі, жас балалардың, науқас адамдардың болуын ескере отырып, заңгерлік көмек көрсетілуі, адамды үйден шығарудың жоспарланған уақытын белгілеуі керектігін ескеру маңызды.

Біріккен Ұлттар Ұйымының қоныстандыру жөніндегі бағдарламасының (БҰҰ-Хабитат) мәліметтері бойынша әлемде 2 миллионға жуық адам үйлерінен күштеп шығарылған [14].

Адамның қолжетімді (жеткілікті) баспанаға ие болу құқығы БҰҰ-ның 11 халықаралық шартында бекітілген (Қосымша А). Бұл құжаттарда, әсіресе, халықтың әлеуметтік осал топтарының (нәсілдік немесе ұлттық кемсітушілік жағдайында, әйелдер мен балаларға, жергілікті халықтарға, еңбек мигранттарына, мүгедектерге және т.б.) қолжетімді баспанаға құқықтары қандай жағдайларда бұзылуы мүмкін екендігі көрсетілген.

Бүкіл әлемде миллиондаған адамдар, баспанаға құқықтары бұзылып, өміріне қауіп төндіретін жағдайларда, лашық жерлерде, заңсыз қоныстарда тұрады. Сонымен қатар, көптеген адамдар үйлерінен күштеп айырылуда [15].

«Қолжетімді баспана» ұғымының мәні неде?

Әдетте, қоғам «қолжетімді тұрғын үйді» мемлекет беретін тегін тұрғын үй түрінде немесе қаржыландырудың жеңілдетілген шарттарымен мемлекеттік баспана қорынан сатып алынған тұрғын-жай ретінде қабылдайды [16]. Қоғамда адамның өз отбасының табысы мен әл-ауқатына сүйене отырып, өз қолындағы қаржы ресурстарына сәйкес сатып алуға болатын баспана қолжетімді деп есептелетіндігі туралы пікір қалыптасқан.

Қазақстан Республикасында 2012 жылдан бастап «Қолжетімді баспана» бағдарламасының қабылдануымен «Қолжетімді баспана» түсінігі кеңінен қолданыла бастады [17]. Бұл бағдарлама қазір өз күшін жоғалтқанымен, «қолжетімді баспана» ұғымы Қазақстан Республикасында енгізілген және іске асырылып жатқан тұрғын үй бағдарламаларының барлығында дерлік бекітілген. Бүгінде елімізде қолжетімді баспанамен қамтамасыз етудің түрлі механизмдері бар бірқатар бағдарламалар «жұмыс істейді» (Қосымша Ә).

Дүниежүзілік тәжірибеде қолжетімді баспана деп адамның дәл осы қолжетімділікке әсер ететін факторларға байланысты тұрғын үй сатып алуының кез-келген мүмкіндігі түсініледі. «Аffordability Housing» түсінігі 1930 жылдары Америкадағы «Ұлы депрессия» кезінде баспананың өткір тапшылығын жою шаралары жарияланған кезден бастау алады [18]. АҚШ-та қолжетімді баспанамен қамтамасыз ету 1980 жылға, яғни ел билігі арнайы тұрғын үй бағдарламасын қабылдағанға дейін, мәселелі сала болды. Қазіргі уақытта Америка мен Канадада тұрғын үйді сатып алу немесе жалға алу құны (барлық салықтар мен тұрғын үй-коммуналдық қызметтерге бағаларды қоса алғанда) бір үйде тұратын барлық жұмыс істейтін отбасы мүшелерінің жиынтық табысының 30% аспайтын болса ғана тұрғын үй қолжетімді болып саналады [19]. Үй құнын кірістің 30 пайызынан төмен ұстау үй шаруашылықтарының басқа шығындарды төлей алуына кепілдік береді. Аустралияда қолжетімді баспана табысы орташа немесе төмен отбасыларға төлеу мүмкіндігіне сәйкес сапасы, баспананың орналасуы және бағасы стандарттарға сәйкес болуы керек [20].

Әр елде қолжетімді баспана ұғымы әртүрлі. Бірақ, жалпы алғанда, қолжетімді баспана табысы орташа немесе төмен отбасылардың қажеттіліктерін қанағаттандыруы керек.

Әдеби дерек көздер «қолжетімді баспана» ұғымының мәнін түрліше түсіндіреді. Сонымен, А.П. Кудрявцевтің айтуы бойынша, қолжетімділік дегеніміз - сатып алушының тұрмыс-тіршілігіне және экономикалық жағдайына нұқсан келтірмейтін тұрғын үй бағасының қалыпты болуы [21].

Кейбір авторлар баспана қолжетімділігін ипотекалық несиелеумен байланыстырады, бірақ сонымен бірге, М.В. Усенко үй сатып алушының барлық қажетті тауарларды, өнімдерді, киім-кешектерді және қызметтерді (оның ішінде білім алуға, демалысқа, бос уақытты өткізуге жұмсалатын шығындар) сатып алу мүмкіндігімен қоса несиені 20-25 жыл ішінде отбасы үшін экономикалық «күйзеліссіз» өтей алуы деп түсіндіреді [22]. Ал Скоморовский Е. баспана қолжетімділігін ипотекалық несиенің ай сайынғы төлемі тұрғысынан түсіндіреді, ол үй шаруашылығы табысының 25% аспауы керек деп түсіндірген. Ол, сондай-ақ, өз жұмыстарында тұрғын үй бағасының жоғары болуының мәселелерін қозғап, «жерді аймақтарға бөлу», тұрғын үй құрылысына инновациялық технологияларды пайдалану, «тұрғын үй жағдайын» толығымен жақсарту, инженерлік және инфрақұрылымдық дамуды жақсарту арқылы қолжетімді тұрғын үйді қамтамасыз етуді ұсынады [23]. Кішібекова Г.К., «қолжетімді баспана» түсінігін аша отырып, үй шаруашылығының табыс үлесін де негізге алады, ол тұрғын үй құны отбасы табысының 30-40%-нан аспауы тиіс деп түсіндіреді [15, c. 55].

Тұрғын үйді ипотекалық несиемен сатып алу арқылы оның қолжетімділігін анықтау, біздің ойымызша, мәселенің мәнін толық көрсетпейді, өйткені несие саясаты мемлекеттік бағдарламаларға байланысты жұмыс істейді және халықтың орташа табысы бар негізгі топтарына бағытталған. Халық арасында орташа пайыздық мөлшерлеме бойынша ипотекалық несиені өтеуге төлем қабілеті жоқ басқа да әлеуметтік осал топтар бар. Тұрғын үй құрылысының алуан түрлі мемлекеттік бағдарламалары халықтың жекелеген санаттары үшін ипотекалық несие бойынша әртүрлі пайыздық төлемдермен ұсынылған (Қосымша Б).

Қолжетімді баспана қазіргі кезеңде «эконом-кластағы» үйлер ретінде сипатталады. Қазақстандық ғалым У.Ж. Шалболова эконом-класты үйлер (стандартты тұрғын үйлер) географиялық жағынан қаланың кез-келген ауданында, конструкторлық және технологиялық параметрлері мен сипаттамалары типтік жобаларға сәйкес салынғандығы жайлы айтқан [24]. Сондай-ақ, Крапин А. «Қолжетімді тұрғын үй» терминінің тек эконом-кластағы көп пәтерлі үйлерге қолданылуын атап көрсетеді [25].

Эконом-кластағы тұрғын үйлер шаршы метрлеріне байланысты белгілі бір шектеулері бар бекітілген стандарттарға сәйкес салынады (ҚР Құрылыс нормалары және ережелері (ҚНЖЕ) 3.02–43–2007 «Тұрғын үйлер» [26] және 2018 жылғы 12 маусымдағы №131 «Қазақстан Республикасының құрылыс нормаларын бекіту туралы» [27]). Эконом-класс тұрғын үйлерінде баспанаға арналған нормативтік құжаттарға сәйкес «бір адамға тұрғын үй алаңы» кемінде 15 м2 болуы қажет. «Бөлменің еденнен төбеге дейінгі биіктігі» 2,7 м, ал, асүйдің ауданы кемінде 9 м2 құрауы керек. Пәтерлерді материалдарының құнын ескере отырып, «Қарапайым» санаты бойынша әрлеуге рұқсат етіледі. Мемлекеттік тұрғын үй бағдарламалары бойынша эконом-кластағы үйлерде берілетін пәтердің бір шаршы метрінің құны орналасқан жеріне (ірі қалалар, аудандық қалалар, шағын қалалар, қалалық үлгідегі елді мекендер және т.б.) қарай айқындалады. Мемлекеттік баспана қорындағы баспана бағасы мен инфляция пайызы өзара байланысты болуы мүмкін.

Осылайша, орташа пайыздық мөлшерлеме бойынша ипотеканы төлей алмайтын халықтың ерекше топтары ең төменгі несие мөлшерлемесі бойынша тұрғын үй сатып алу мүмкіндігіне ие болуы керек. Бірақ, осыған орай, олар үйдің элиталық қалалық аудандарда емес, «жатын ауданында» орналасатындығына, тұрғын үй (пәтер) алаңының ең минималды рұқсат етілген нормаларына сәйкес болуына, ал, инженерлік-техникалық жабдықтардың саны (мысалы, лифттер) тек стандарттарға сәйкес (үйдің бір блогында 2 және одан да көп лифт болмайды) болатындығына бой ұсынуларына тура келеді. Бұл жағдайда жұмысқа қатынауға ыңғайлы көлік құралдарының болмауы да әбден мүмкін.

Эконом-кластағы үйлер салынып жатқан кез келген тұрғын ауданда жаяу қашықтықта әлеуметтік инфрақұрылым объектілері (мектеп, емхана, бала бақша, үйдің жанында дүкендер, жеке қызмет көрсету пункттері және т.б.), аялдамалар, саябақ аймағы немесе жасыл алаңдар және бөлек демалыс ғимараттары болуы керек.

Бірақ баспананың абсолютті қолжетімді болу мүмкіндігін шектейтін бірден-бір фактор - арзан тұрғын үйдің қолайлы емес ауданда орналасуы. Шетелдік әдеби деректерде қолжетімді баспананың әлеуметтік аспектілеріне көп көңіл бөлінеді.

Осылайша, АҚШ пен Батыс Еуропада қалалардағы тұрғын үйдің құнының жоғары болуы орташа және төмен табысы бар адамдарды қала шетінен және көбінесе қала маңындағы аудандардан баспана (сатып алу немесе жалға алу) іздеуге мәжбүрлейді. Осының нәтижесінде жаңа мәселелер пайда болады: 1) адамдар жұмысқа барғанда, ұзақ сапарларды еңсере отырып, көлікке көп уақыт пен ақша жұмсауға мәжбүр. Бастапқыда баспана таңдауда болған үнемдеу көлік шығындарының жоғары болуына байланысты жойылуы мүмкін [28]; 2) адамдар басқа шығындарды азайтуға тырысады, яғни балаларды тұрғын үйлеріне жақын аумақтағы мектептерге ауыстырады. Осыған орай, АҚШ-та қалалардың орталық бөліктеріндегі орта мектептерді толтыру мәселелері (оқушылардың саны азайып келеді) туындап отыр; 3) жергілікті кәсіпорындар (фирмалар, компаниялар) табыс пен тұрғын үй бағасының алшақтығын азайту үшін білікті жұмысшылардың жалақысын көтеруге мәжбүр, әйтпесе олар тұрғылықты жері бойынша басқа жұмысқа ауысуы мүмкін; 4) қалалардың орталық аудандарында арзан жұмыс күші тапшы; 5) қазіргі таңда гипермаркеттердің көпшілігі қала шетінде салынуда, себебі ортаңғы санаттағы халық үшін орналасуы ыңғайлы және бағасы қолжетімді болып табылады. Ал, қаланың орталық бөлігінде орналасқан қымбат тауарлар сататын дүкендердің сатып алушылылары - тұрмыс жағдайы жоғары тұрғындар.

Тұрғын үйге қатысты көліктік қолжетімділік мәселелерін және «тұрғын үй бағасының адам табысына» қатынасы мәселелерін Малайзия ғалымдарының тұтас тобы зерттеген [29]. Тұрғын үйді сәтті орналастыру үй шаруашылықтарының жалпы әлеуметтік-экономикалық жағдайына айтарлықтай әсер етеді. Сондықтан, табысы артқан сайын кез келген отбасы, баспананың арнайы және тұрмысы төмен аудандарға қарағанда, сатып алу құны немесе оның жалдау ақысы жоғарылығына қарамастан, жұмыс орнына немесе қала орталығына жақындауға бейім.

Америка Құрама Штаттарында нәсілдік кемсітушілік ұзақ уақыт бойы орын алып келеді. Қаланың экономикалық дамыған аудандары ең жоғары қызметтері бар лайықты тұрғын үйге қол жетімділік халықтың белгілі бір топтарымен шектелген. Мюллер Э. және Тиг Р. «Қолжетімді баспана оқырманы» атты еңбегінде адамның қолжетімді баспанаға құқықтары мен мүмкіндіктері, тұрғын үй саясатының экономикалық және әлеуметтік мақсаттары арасындағы қайшылықтары, сонымен қатар орташа және төмен табысы бар адамдар үшін баспананың рөлі жайлы тақырыптың басын ашқан болатын [30]. Қолжетімді баспана құқықтарын Винаяк Бхарне мен Шям Хандека «Қолжетімді баспана: инклюзивті қалалар» монографиясында зерттеген. Олар өз жұмыстарында қолжетімді баспананың әлеуметтік, саяси және мәдени аймақтардағы экономикалық алшақтықты жою үшін қандай әрекет жасау керектігін, әсіресе, лашықтарда тұратын 900 миллион халыққа қалай көмектесуге болатындығын көрсетеді. Авторлар Азия, Африка, Аустралия, Еуропа және Америка қалаларының салыстырмалы талдауы арқылы әлеуметтік әділеттілік пен қолжетімді тұрғын үй құрылысының өзара әрекеттесуін қарастырады [31].

Хофмистер Сандра тұрғын үйдің сапа көрсеткіштері мен сипаттамаларын төмендетпей отырып, оның құнын қалай азайтуға болатындығына баса назар аударады. Еуропада соңғы жылдары төмен бағамен және жаңа дизайн шешімдерімен, жаңа құрылыс материалдарын пайдаланумен, жақсартылған сәулет және жоспарлау шешімдерімен салынған қолжетімді тұрғын үй мысалдарын келтіреді [32]. [Алисс](https://www.amazon.com/Beginners-Guide-Tax-Exempt-Affordable-Housing-ebook/dp/B07F4NZ8R9/ref=sr_1_1?qid=1667079336&refinements=p_27%3AAlysse+Emory+Hollis&s=digital-text&sr=1-1&text=Alysse+Emory+Hollis) Э., Холлисей Р. және Фрохлих М. «[Қолжетімді баспана үшін облигациялар салығынан босату туралы жаңадан бастаушыларға арналған нұсқаулық» кітабында](https://www.amazon.com/Beginners-Guide-Tax-Exempt-Affordable-Housing-ebook/dp/B07F4NZ8R9/ref=sr_1_1?qid=1667079336&refinements=p_27%3AAlysse+Emory+Hollis&s=digital-text&sr=1-1&text=Alysse+Emory+Hollis) әлеуметтік тұрғыдан осал адамдарға тұрғын үй салығын азайту үшін қолжетімді нұсқаларды зерттеген. Сондай-ақ авторлар қолжетімді тұрғын үйдің мәнін пәтерлердің жоспары (ұйқыға арналған бөлмелердің, ас үй, санитарлық-тұрмыстық бөлмелердің болуы) тұрғысынан ашады, яғни қолжетімді тұрғын үйде жайлы өмір сүруге қажетті барлық үй-жайлар (бөлмелер) болуы керек [33].

Дьюк университетінің профессоры Майкл Мунгердің айтуы бойынша, «барлық баспана қолжетімді». Ол ең «сәнді», элиталық тұрғын үйді қоспағанда, нарықтағы тұрғын үйдің барлық басқа түрлерінің бағасы төмендеуі үшін жаппай арзан баспаналарды салу қажеттілігіне назар аударады [34].

Джеймс Люк, Икромова Н. және Ноузуорти В. зерттеушілерінің «Қолжетімді тұрғын үйді дамыту» кітабында қолжетімді тұрғын үй құрылысының негіздері жайлы жазған. Авторлар сондай-ақ халықтың тұрмысы төмен жіктеріне салық несиелерін азайту мақсатында әртүрлі қаржы құралдарын пайдаланудың тәжірибелік маңыздылығын көрсеткен [35].

Сатып алынатын тұрғын үй бағасын төмендету механизмдерін қолданумен қатар, Қазақстанда азаматтардың әлеуметтік санаттарына мемлекеттік баспана қорынан жалға берілетін тұрғын үйлер де бар. Жалдамалы баспанаға қолжетімділік мәселелерін Изабела Карпович пен Андреа Шехтердің «Қолжетімді баспана: оны Еуропаның бір бөлігіне айналдыру жолы» атты жұмысында зерттеген, онда отбасылық табысы төмен жалға алушылар мен қала тұрғындары үлесінің өсуіне байланысты әртүрлі Еуропа елдеріндегі әлеуметтік және экономикалық айырмашылықтардың себептері анықталды [36].

Қолжетімді баспананың бүгінгі таңдағы сипаттарының бірі оның экологиялық қауіпсіздігі, үйдің жасыл аймақта орналасуы, қоршаған ортаға және қала климатына әсерінің төмендеуі болып табылады. Уокер Уэллс пен Кимберли Вермеер зерттеулерінде жасыл құрылыс тәжірибесінің қарқынды дамуын құжаттап, жасыл құрылысты қолжетімді баспанаға енгізу қажеттілігіне жақсы дәлел келтіреді. Қолжетімді тұрғын үйді жасылдандыру индустрияның барлық қатысушыларының (құрылыс салушылар, жобалаушылар мен инженерлер, инвесторлар, мемлекеттік мүлік пен активтерді басқару жөніндегі агенттіктер, қолжетімді тұрғын үйді қорғаушылар) назарында болуы керек [37]. Сонымен қатар, Рошель Эмилия Ленто және Тим Иглесиас өз жұмыстарында қолжетімді тұрғын үйлерді жоғары сапамен қамтамасыз ету мақсатында жасылдандырудың негізгі элементтерін қарастырады [38].

«Қолжетімді баспана» түсінігінің аспектілері бойынша әдебиеттерге шолу баспана қолжетімділігінің мәнін анықтауға және белгілерін жүйелеуге мүмкіндік береді (2-сурет).

Қол жетімді тұрғын үйдің тұрақтылығы мен жайлылығы (Жасыл аймақ)

***Қолжетімді баспана***

Адамдардың төлем қабілеттілігі (ипотекалық несиені төлеу)

Нормативтік жоспарлау шешімі

Тұрғын үй түрі: эконом класс

Үй сатып алу бағасы

Көлікке қол жетімділік

Орналасқан жері

(қала ауданы)

Халық санаттары

(әлеуметтік төмен)

Жалға алу құны

Қолжетімді баспана құқығы

Тұрғын үйге қолжетімділікті қамтамасыз етудің қаржы құралдары

Сапа стандарттарына сәйкестігі

Сурет 2 – Қолжетімді баспананы анықтауға арналған белгі элементтері

Ескерту – Әдебиет негізінде құралған [39]

2-суретте баспанаға қолжетімділік белгілерінің әрбір элементінің жанында автордың пайдаланған дерек көздеріне сілтемелері берілген.

Баспанаға қолжетімділіктің бұрын қаралған зерттеу нәтижелерінен мүлдем басқа анықтамасын Палий В.М. берді:«қолжетімді тұрғын үй - мемлекеттің қолдауымен рыногтік механизмдерді қолдану арқылы, табыстарына сәйкес бағамен халыққа баспана ұсынатын тұрғын үй рыногі» [40]. Бұл анықтама рыногтік механизмдер мен мемлекеттік қолдау әрқашан тиімді бола бермейді деген секілді пікірталастар тудыруы мүмкін. Кейде бірде-бір мемлекеттік реттеу салалық нарықта, әсіресе, тұрғын үй рыногі сияқты бәсекеге қабілетті нарықта бағаны тежей алмайды.

Қазақстанда мемлекеттік баспана қорында тұрмыстық жағдайы төмен немесе халықтың ерекше санаттарына (мысалы, әскерилер) жекешелендіру немесе сатып алу құқығынсыз жалға берілетін қолжетімді тұрғын үйлер бар.

Сондай-ақ, көптеген еуропалық елдерде қолжетімді баспана «әлеуметтік тұрғын үй» дегенді білдіреді, және олар көп жағдайда сатылымға шығарылмайды, сондықтан тұрғын үй рыногінде кездесе бермейді.

Әлеуметтік тұрғын үй – бір мемлекет ішіндегі баспана қоры жүйесінің ерекше нысаны. Әлеуметтік баспана тұрмыс сапасына қарай қолжетімді бағамен, баспанаға қол жеткізе алмайтын отбасылаларына беріледі. Әлеуметтік тұрғын үйдің құны нарықтағы басқа нысандарымен салыстырғанда төмен болып табылады.

Әлеуметтік тұрғын үй тек әкімшілік рәсімдерді қолдана отырып, арнайы республикалық немесе жергілікті комитеттердің шешімімен ғана бөлінеді. Еуропалық Одақ елдерінде әлеуметтік тұрғын үйді бөлу қатаң реттелетін ережелер негізінде жүзеге асырылады.

«Әлеуметтік тұрғын үй» деген бірыңғай ұғым жоқ, бірақ «әлеуметтік» сөзі тұрғын үйді тұрмысы төмен отбасылар арасында бөлуде шешуші рөл атқарады.

Әлеуметтік тұрғын үйді жалға беруге де болады, бірақ жалдау бағасы белгіленген шекті бағадан аспауы керек, яғни бұл баға бекітілген. Көптеген үй шаруашылықтары жалдау ақысының бір бөлігін өтеу үшін мемлекеттен өтемақы алады. Жалдау бағасының максималды бекітілген шекті бағасы бар. Үй шаруашылықтары жалдау ақысының бір бөлігін жабатын табысқа негізделген тұрғын үй ақысын алады.

Әлеуметтік тұрғын үй бағдарламалары үш санатқа бөлінеді:

– әмбебап – әлеуметтік тұрғын үй отбасы табысының мөлшеріне қарамастан кезектілік тәртібімен беріледі;

– нысаналы – әлеуметтік тұрғын үйді бөлу процессуалдық құжаттамада белгіленген отбасы табысының ең төменгі мөлшеріне негізделеді;

– қалдық – тұрғын-үй әлеуметтік бөлу моделі негізінде халықтың ерекше, осал топтарына беріледі.

Барлық мемлекеттерде елдің белгілі бір аумағында тұратын халықтың әлеуметтік тұрғын үйге сұранысы өте жоғары болады [41].

«Қолжетімді баспана» ұғымының мәні әртүрлі аспектілерді қамтуы мүмкін.

Мәселенің теориясын зерттеу және «қолжетімді баспана» түсінігінің мәнін ашу негізінде *авторлық анықтама ұсынылады*: «*Қолжетімді баспана* – табысы орташа және төмен халықтың тұрғын үйдің рыногтік бағасын төмендетуге бағытталған қаржылық механизмдерді пайдалану арқылы шаруашылықтың басқа да шығыстарын азайтпай, өмір сүру деңгейіне сәйкес келетін тұрғын үйге ие болу мүмкіндігі».

«Қолжетімді баспана» авторлық тұжырымдамасының құрамдас элементтері 2-кестеде ашылған.

«Қолжетімді баспана» тұжырымдамасы аспектілерінің негіздемесі оның қолжетімділігін қамтамасыз ету механизмдерін және Қазақстан Республикасының халықтың әртүрлі топтарын (табысы орташа және төмен) тұрғын үймен қамтамасыз ету жөніндегі мемлекеттік тұрғын үй бағдарламаларын ескере отырып ұсынылған (Қосымша Ә). Баспанаға қолжетімділік механизмдері құралдар жиынтығы болып табылады.

Баспананы қолжетімді ету құралдары:

* халықтың меншікті қаржылық ресурстарының, баспана сатып алу үшін ақша жинақтарының болуы;
* банктердің әртүрлі пайыздық мөлшерлемелермен ипотекалық несиелерді беру шарттары, несиелеу шарттары және бастапқы жарналардың мөлшері;
* мемлекеттік тұрғын үй бағдарламалары және жеңілдікті ипотекалық несиелеуге мемлекеттік көмек және әртүрлі тұрғын үй сертификаттары, халықтың жекелеген санаттарын қолжетімді баспанамен қамтамасыз ету үшін құқықтық құжаттар.

Кесте 2 – «Қолжетімді баспана» түсінігінің авторлық анықтамасының құрамдас элементтері

|  |  |
| --- | --- |
| Құрамдас бөлігі | Мазмұны |
| Табысы орташа тұрғындар | мемлекеттік тұрғын үй бағдарламаларының механизмдері арқылы ипотекалық несиелеу бойынша тұрғын үй сатып алу мүмкіндігі; |
| Табысы төмен тұрғындар | тұрғын үйі жоқ азаматтардың әлеуметтік осал санаттары (соғыс ардагерлері, мүгедектер және мүгедек балалары бар отбасылар, көп балалы аналар, этникалық қазақ қандастары, жетім балалар, төтенше жағдайларға байланысты тұрғын үйден айырылған адамдар, әскери қызметте қаза тапқандардың отбасылары және т.б.), баспананы мемлекеттік тұрғын үй бағдарламаларының (жеңілдіктердің) арнайы механизмдері арқылы ала алады; |
| мемлекеттік баспана қорынан сатып алу құқығы бар немесе жалға берілетін тұрғын үй алу; |
| Өмір сүру деңгейіне сәйкес болу | тұрғын үй құрылыс нормалары мен стандарттарына сай болуы қажет және оның тұрғын ауданы бір пәтерде тұратын әрбір отбасы мүшесі үшін орнатылған нормативтерге сәйкес болуы керек; |
| эконом-кластағы көп пәтерлі тұрғын үй орналасқан аумақта тиісті көлік қолжетімділігі бар әлеуметтік және коммуналдық инфрақұрылым объектілері болуы керек; |
| Басқа шаруашылық шығындарын азайтпау | осылайша ипотекалық несиені төлегеннен кейін қаржы ресурстары үй шаруашылығына басқа тауарларды, өнімдерді сатып алуға, қызметтерге ақы төлеуге, демалысқа, бос уақытты өткізуге және т.б. жетуі қажет. Адам жеткілікті жайлылықта өмір сүруі керек; |
| Тұрғын үйдің рыногтік бағасын төмендетуге бағытталған қаржылық механизмдерді пайдалану | тұрғын үйді жеңілдікпен несиелеу механизмдерін (немесе қосымша тұрғын үй сертификаттарын) пайдаланған кезде сатып алушыға үй бағасы төмендетілуі тиіс; |
| халықтың аз қамтылған санаттарына жататын бірге тұратын отбасының әрбір мүшесіне мемлекет тарапынан тұрғын үйді жалдау ақысыы бойынша жеңілдік беруі тиіс |
| Ескерту – Құрастырған автор | |

Тұрғын үй рыногінің субъектілері: сатушылар мен сатып алушылар.

Тұрғын үй құрылыстарын салушылар; әзірлеуші компаниялар; тұрғын үй-коммуналдық шаруашылықты қамтамасыз ететін ұйымдар; инвесторлар.

Тұрғын үй рыногінің функциялары:үйлерді, пәтерлерді және тұрғын үй-жайларды сатып алу және сату; тұрғын үйлер салу; мүлікті жалға беру.

Әдеби дерек көздерді зерттегенде көптеген авторлар қолжетімді баспанамен қамтамасыз ету механизмдері ретінде тек қаржылық және несиелік құралдарды қарастырады. Осылайша, Тарханова Е.В. баспанаға қолжетімділік көрсеткіштерін бағалау және ипотекалық инвестициялық бағдарламаларды мемлекеттік реттеу арқылы қолжетімді тұрғын үймен қамтамасыз ету механизмдерін ашады [42]. Платонов А.М. «баспанаға қолжетімділік механизмдерін дамыту» деген атпен қолжетімді қаржыландырудың әртүрлі көздерін зерттейді [43]. Брагин Н.И., Златин П.А. және Галкин Н.А. Ресейде және шетелде қолжетімді тұрғын үймен қамтамасыз етудің әртүрлі мәселелерін ашып көрсетеді, бірақ сонымен бірге оларды «қолжетімді және жайлы тұрғын үймен қамтамасыз етуді арттырудың инновациялық механизмдері» ретінде көрсетеді [44].

Қазақстандағы қолжетімді баспанамен қамтамасыз ету механизмдері баспана қолжетімділігін талдайтын қазақстандық ғалымдар тарапынан толық негіздеп көрсетілмеген. Қазақстанның кейбір ресми сайттарында «механизмдер...» деп аталатын мемлекеттік тұрғын үй бағдарламалары бағыттарының негіздемесі бар [45]. Қолжетімді тұрғын үймен қамтамасыз ету механизмдерінің теориялық негіздемесін (1.1-бөлім) ескере отырып, Қазақстан Республикасында қабылданған қолжетімді тұрғын үймен қамтамасыз ету механизмдерінің авторлық кешенді схемасы ұсынылады (3-сурет).

Қазіргі уақытта Қазақстан Республикасында халықты қолжетімді тұрғын үймен қамтамасыз етудің жекелеген қаржылық-несиелік құралдары әзірленді және жұмыс істейді.

Тұрғын үй сатып алудың қаржылық-несиелік құралдарын үш түрге бөлуге болады:

– меншікті қаржыландыру көздері (азаматтардың жеке жинақтары, меншікті салымдары, қолданыстағы тұрғын үйді сатудан түскен түсімдер, негізгі жұмыс орнынан тұрғын үй заемын алу);

– рыногтік құралдар (ипотекалық немесе банктік несиелеу, тұрғын үй құрылыс жинақ бағдарламалары, тұрғын үй-құрылыс кооперативтері, тұрғын үй кооперативтері және т.б.);

– мемлекет реттейтін құралдар (мемлекеттік тұрғын үй бағдарламалары, мемлекеттік тұрғын үй сертификаттары, субсидиялар, мемлекеттік жалдамалы тұрғын үй құрылысы, тұрғын үй бағдарламалары бағыттары бойынша беруге арналған мемлекеттік тұрғын үй құрылысы және т.б.).

*Қазақстандағы қолжетімді баспанамен қамтамасыз ету механизмдері*

*Әлеуметтік бағдарланған*

Отбасының табысына және жеке тұрғын үйінің жоқтығына байланысты әйелдерге, кандастарға, халықтың әртүрлі санаттарына тұрғын үй сатып алуға жеңілдікпен несие беру

35 жасқа дейінгі жастар үшін қолжетімді баспана

Тұрғын үй құрылысына жергілікті мемлекеттік органдардың облигацияларын белгіленген баға бойынша өтеу

Тұрғын үй құрылысының құнын аймақтарға байланысты бекіту

Жалға берілетін тұрғын үй құрылысы

Мемлекеттік органдардың қызметкерлері, мамандар, әскерилер үшін қолжетімді тұрғын үй (тұрғын үй бағдарламасының бағыттары бойынша)

Халықтың осал санаттары үшін тұрғын үй: I және II топтағы мүгедектер; мүгедек балалары бар отбасылар; жетім балалар; көп балалы отбасылар; толық емес отбасылар және т.б.

Жергілікті атқарушы органдар дың кепілгер ретіндегі қызметі -

құрылыс компанияларнесие үшін, құрылыс тауарларың сатып алу кезінде

Қолжетімді тұрғын үй (соның ішінде жалға берілетін тұрғын үй) құрылысың жергілікті бюджеттерден қаржыландыру

Үй салатын жер мен, коммуналдық инфрақұрылымын және көлік жолымен қамтамыс ету, құрылыс аумағын абаттандыру және т.б.

*Нормативтік, құқықтық*

# *Қ Р құрылыс нормаларын*

# бекіту туралы

# *Мемлекеттік тұрғын үй*

# *қорынан тұрғын үйге немесе мұқтаж ҚР*

# *азаматтарын есепке қою қағидаларын бекіту туралы*

“Нұрлы жер” мемлекеттік бағдарламасы

# *Тұрғын үй құрылысын ұзақ мерзiмдi қаржыландырудың және ипотекалық несие беру жүйесiн дамытудың*

# *бағдарламасын бекiту туралы*

Тұрғын үй қатынастары

туралы

*Құрылыс компанияларын қолдау*

Тұрғын үй құрылысын толық аяқтау (“кілт арқылы”)

Ортақ тұрғын үй құры лысына кепілдік беру

Инвестициялық тұрғын үй жобаларына “проектік қаржыландыру” енгізу

Құрылыс компания ларын субсидиялау, жеңілдетілген несие беру

Инновациялық тұрғын үй жобаларын қаржыландыру

*Қаржылық-экономикалық*

Тұрғын үй сертификаттары

Мақсатты жеңілдетілген несиелеу (тұрғын үй бағдарла масының бағыттары бойынша)

Жеңілдікті ипотекалық несиелеу

Қолжетімді баспана сатып алу үшін аралас қаржыландыру

Жинақ банктер құру (“Тұрғын үй құрылыс” банкі және т.б.). Институционалдық тұрғын үй құрылымдары

Тұрғын үй салымдары бойынша жинақ кассаларының әртүрлі сыйақы нысандарын қолдануы

Жалға берілетін тұрғын үйге мемлекеттік субсидиялар беру

Құрылысты цифрландыру

Құрылыстағы бақылауды жақсарту

Баға жүйесін дамыту

*Құрылыс индустрия сының дамуы*

Отандық құрылыс материалдарының өндірісін кеңейту

Сәулет, қала құрлысының қызметін жетілдіру

Тұрғын үй-коммуналдық шаруашылықты жаңғырту, тұрғын үй қорын жаңарту

*Аймақтық*

Сурет 3 – Қазақстанда қолжетімді баспанамен қамтамасыз ету механизмдері

Ескерту – Құрастырған автор

Қазақстанда қолжетімді тұрғын үймен қамтамасыз ету механизмдерінің ұсынылып отырған кешенді схемасы әрқайсысында мемлекеттік реттеу құралдары бар 4 негізгі шараны қамтиды.

*Қазақстанда қолжетімді тұрғын үймен қамтамасыз етудің нормативтік-құқықтық механизмдері:*

1. Қазақстан Республикасындағы тұрғын үй құқығының конституциялық кепілдіктері [3].
2. «Тұрғын үй қатынастары туралы» Қазақстан Республикасының Заңы [6].
3. «Нұрлы жер» тұрғын үй-коммуналдық шаруашылығын дамытудың 2020–2025 жылдарға арналған мемлекеттік бағдарламасын бекіту туралы» Қазақстан Республикасы Үкіметінің қаулысы [46].
4. «Тұрғын үй құрылысын ұзақ мерзімді қаржыландыру және ипотекалық несиелендіру жүйесін дамыту бағдарламасын бекіту туралы» Қазақстан Республикасы Үкіметінің қаулысы [47].
5. «Мемлекеттік баспана қорынан тұрғын үйге немесе жеке баспана қорынан жергілікті атқарушы орган жалдаған тұрғын үйге мұқтаж Қазақстан Республикасының азаматтарын есепке алу қағидаларын бекіту туралы» Қазақстан Республикасы Үкіметінің Қаулысы [48].
6. «Тұрғын үй-коммуналдық инфрақұрылымды дамытудың 2026 жылға дейінгі тұжырымдамасын бекіту туралы» Қазақстан Республикасы Үкіметінің қаулысы [49].
7. «Қазақстан Республикасының құрылыс нормаларын бекіту туралы» Қазақстан Республикасы Инвестициялар және даму министрлігі Құрылыс және тұрғын үй-коммуналдық шаруашылық істері комитеті төрағасының бұйрығы [27].
8. Салалық министрліктердің, ведомстволардың, комитеттердің, жергілікті өзін-өзі басқару органдарының тұрғылықты аймақтарына, кәсіптік қызметіне, қоғамдағы әлеуметтік жағдайына, жас шектеулеріне, халықтың жағдайына қарай қолжетімді тұрғын үймен қамтамасыз етуге бағытталған әртүрлі бұйрықтары, кіші бағдарламалары, нормативтік және нормативтік құжаттары. адам денсаулығы және т.б.

Қазақстанда қолжетімді баспанамен қамтамасыз етудің құқықтық механизмдері 2012 жылы басталды, бірақ олардың кейбіреулері әр жылдары тоқтатылды немесе жаңа тұрғын үй бағдарламасына біріктірілді. Осылайша, Қазақстан Республикасы Үкіметінің 2012 жылғы 21 маусымдағы №821 қаулысымен «Қолжетімді тұрғын үй – 2020» [17] бағдарламасы іске қосылды, ол Қазақстан Республикасы Үкіметінің қаулысымен күші жойылды. 2014 жылғы 28 маусымдағы №728 «Өңірлерді дамытудың 2020 жылға дейінгі бағдарламасын бекіту туралы» [50]. Бұл бағдарлама «Нұрлы жер» тұрғын үй-коммуналдық шаруашылығын дамытудың 2020-2025 жылдарға арналған мемлекеттік бағдарламасын бекіту туралы» Қазақстан Республикасы Үкіметінің 2019 жылғы 31 желтоқсандағы №1054 қаулысымен ауыстырылды [46]. Қазіргі уақытта қолжетімді тұрғын үймен қамтамасыз ету бойынша қолданыстағы құжат «Тұрғын үй-коммуналдық инфрақұрылымды дамытудың 2026 жылға дейінгі тұжырымдамасын бекіту туралы» Қазақстан Республикасы Үкіметінің 2022 жылғы 23 қыркүйектегі №736 қаулысы болып табылады [49].

*Құқықтық қолдаусыз басқа қолжетімді баспана механизмі жұмыс істей алмайды*

Қазақстандағы қолжетімді тұрғын үймен қамтамасыз етудің қаржылық-экономикалық механизмдері халықтың тұрғын үй сатып алуына және бұл үшін кез келген қаржылық ресурстарға ие болуына мүмкіндік беретін аса маңызды келесідей құралдарды қамтиды:

* жеңілдікті ипотекалық несиелеу;
* мақсатты жеңілдетілген несиелеу (тұрғын үй бағдарламасының бағыттары бойынша);
* тұрғын үй сертификаттарын беру;
* қолжетімді тұрғын үй сатып алуды аралас қаржыландыру;
* жинақ кассалары мен мекемелік тұрғын үй құрылымдарын құру;
* жинақ кассаларының тұрғын үй салымдары бойынша әртүрлі сыйақы нысандарын қолдануы;
* жалға берілетін мемлекеттік субсидиялар.

Тұрғын үй сатып алу үшін жеңілдікті ипотекалық несиелеу көптеген штаттарда қолданылады. Жеңілдікті ипотекалық құралдың негізі екінші деңгейлі банктерден тұрғын үй сатып алу үшін белгілі бір төмендетілген пайызбен несие алу болып табылады, мұнда рыногтік және жеңілдікті пайыз арасындағы айырмашылық мемлекет тарапынан өтеледі. Ең басты талап – Қазақстан Республикасының азаматтығының болуы. Жеке баспанаға ие болу шарттары, отбасылық жағдайы, бала саны, пәтер орналасқан аймақ көрсетілмеген. Әдетте, тұрғын үй сатып алу үшін ипотеканың бұл түрін орташа табысы бар азаматтар алады. Бірақ бұл жерде қарыз алушы алатын ай сайынғы табыс сомасына қойылатын талаптар бар, ол әрбір азамат үшін жеке көрсетіледі. Қазақстанда жеңілдетілген ипотекалық несиелеу негізінен «мақсатты жеңілдетілген ипотекалық несиелеудің» бір бөлігі болып табылады.

Қазақстандағы мақсатты жеңілдетілген несиелендіру мемлекет тарапынан реттелетін қолжетімді тұрғын үймен қамтамасыз етудің ең маңызды қаржылық-несиелік құралы болып табылады. Негізгі «Нұрлы жер» құқықтық құжаты тұрғын үй-коммуналдық шаруашылықты дамытудың 2020-2025 жылдарға арналған мемлекеттік бағдарламасын бекіту туралы» Қазақстан Республикасы Үкіметінің Қаулысы. «Нұрлы жер» тұрғын үй құрылысы бағдарламасы жалпы халық үшін баспананың қолжетімділігін арттыруға бағытталған.

*Қолжетімді баспанамен қамтамасыз етудің әлеуметтік бағытталған тетіктері азаматтың әлеуметтік жағдайына байланысты келесілерді қамти отырып жұмыс істейді:*

– халықтың осал санаттары үшін тұрғын үй: I және II топтағы мүгедектер, мүгедек балалары бар отбасылар, ата-анасының немесе қамқоршысының қамқорлығынсыз қалған жетім балалар, көп балалы отбасылар, толық емес отбасылар және т.б.;

– мемлекеттік қызметкерлерге, мамандарға және әскери қызметшілерге қолжетімді тұрғын үй (тұрғын үй бағдарламасының бағыттарына сәйкес);

– отбасының табысына және жеке баспанасының болмауына қарай әйелдерге, қандастарға және халықтың әртүрлі санаттарына тұрғын үй сатып алуға жеңілдікті несиелер;

– 35 жасқа дейінгі жастар үшін қолжетімді баспана.

Әлеуметтік құрамдас мемлекет қолжетімді тұрғын үймен қамтамасыз ету шараларының өте маңызды бөлігі болып табылады, өйткені көптеген бағдарламалар ел халқының әлеуметтік осал санаттарының өмірін жақсартуға бағытталған.

*Қолжетімді баспанамен қамтамасыз етудің өңірлік тетіктері.* Жергілікті әкімдіктер деңгейінде қолжетімді тұрғын үймен қамтамасыз ету бойынша жұмыстар жүргізілуде: қолжетімді тұрғын үй (соның ішінде жалдамалы тұрғын үй) құрылысына облыстық көздерден – жергілікті бюджеттерден инвестициялау; құрылыс салушылар несие алған немесе құрылыс материалдарын сатып алған кезде жергілікті атқарушы органдар үшін кепілгер ретінде әрекет ету; жер учаскелерін беру, инженерлік және жол инфрақұрылымымен қамтамасыз ету, игерілетін аумақты абаттандыру және т.б.

Алайда, әдебиеттерге шолу «қолжетімді тұрғын үй механизмдері» түсінігінің анықтамасын ашпады. Біздің ойымызша, қолжетімді баспанамен қамтамасыз ету механизмдері – бұл халықтың жекелеген санаттары үшін баспанаға қолжетімділікті арттыруға және мемлекет реттейтін қаржы-несие құралдарын жасау арқылы белгілі бір шарттармен тұрғын үймен қамтамасыз етуге бағытталған тиімді шаралар жиынтығы.

* 1. **Баспанаға қолжетімділікті бағалау әдістері**

Баспанаға қолжетімділікті бағалау алғаш рет БҰҰ-ның адам құқықтары жөніндегі құжаттарында көрсетіліп, БҰҰ-Хабитат елді мекендерін дамыту бағдарламасында нақтыланды [14].

Баспанаға қолжетімділікті бағалау кезінде ғалымдар айнымалылардың санын көбейткенімен, негізінен, тұрғын үй бағасы мен үй шаруашылығының (отбасының) кірістерінің арақатынасын есептейтін, дерек көздерде белгіленген PIR (Price-Income Ratio – баға-табыс қатынасы) ең жиі қолданылатын әдіс болып табылады. М.Н. Ризи PIR әдісімен есептеу үшін жаңа үйдің орташа құнын (бағасын) және отбасының орташа табысын таңдауды ұсынады [51]. Сөзсіз, PIR әдісі өзінің артықшылығын есептеулердің қарапайымдылығымен бекітті, сондықтан бұл әдіс соңғы екі онжылдықта әлемнің барлық дерлік елдерінде қолданылды. Бұл есептеу әдісі әлемнің көптеген аймақтарындағы әртүрлі авторлардың баспанаға қолжетімділік бойынша зерттеулерінің болжамды нәтижелерін алу үшін пайдаланылды: Лау К.М. және Ли С. [52], Ким К. және Ренад В. [53], Жидебекқызы А. және басқалар [54], Тлесова Э. [55], Сухайда М.С. және басқалар [56].

PIR үлгісін пайдалана отырып, баспана қолжетімділігін бағалаудың бұл әдісі де белгілі бір кемшіліктерге ие. Жалпы сомасы негізгі көрсеткіш ретінде қабылданған бір отбасының тұрғын үй сатып алудағы ақшалай кірісі оның жеке тұрғын үй сатып алу қолжетімділігінің негізгі критерийі болып табылмайды.

Отбасының жиынтық табысы жайлы өмір сүруі үшін жеткілікті болуы мүмкін, бірақ үй сатып алған жағдайда отбасы басқа маңызды тауарлар мен қызметтерді (жеткілікті мөлшерде азық-түлік, киім-кешек, емделу ақысын төлеу немесе білім алу және т.б.). сатып алу мүмкіншілігінен айырылу қаупі бар. Әдетте, отбасы табысының үлкен бөлігі негізгі қажеттіліктерге жұмсалуы мүмкін, ал тұрғын үй сатып алуға табысы жеткіліксіз болады немесе мүлдем қалмайды. PIR үлгісін қолдана отырып, баспанаға қолжетімділікті бағалау әдісінің бұл кемшіліктерін Ган К. және Хилл Р. [57] және Троянек Р. [58] өз зерттеулерінде анықтап жазады.

Стоун М.Е. баспанаға қолжетімділікті үй шаруашылығының қалдық табысын ескере отырып бағалауды ұсынады. Ол бағалауды үй сатып алу құны мен бір отбасының барлық басқа шығындары үлесінің арақатынасын есепке ала отырып қарастырады. Бірақ автор көрсеткіштердің орташа қатынасын қалай анықтау керектігін көрсетпейді [59]. Әрине, мұндай қатынасты анықтау өте қиын. Бұл коэффициент елдің экономикалық даму деңгейі мен белгілі бір мемлекеттің тұрғындары үшін ең төменгі күнкөріс деңгейіне байланысты.

Чен Н.К. және Чен Л. баспана қолжетімділігін бағалау кезінде халықтың орташа кірістері және шығыстарымен корреляцияланатын белгілі бір елдің макроэкономикалық көрсеткіштері мен ақша-несие саясатын қабылдауды ұсынады. Олар DSGE («Dynamic Stochastic General Equilibrium») динамикалық стохастикалық жалпы тепе-теңдік моделін қолдануды ұсынды [60]. Бірақ мұндай есептеулерді жасау өте қиын, ал алынған нәтижелер үй шаруашылықтарының нақты шығындарын көрсетпейді.

Баспана қолжетімділігін бағалау туралы басқа да пікірлер бар. Сонымен, Дэнни Б.Ш. және басқалары сатып алынған тұрғын үй құны мен үй шаруашылығы табысының арақатынасы барлық отбасылар үшін бірдей көрсеткіш болмайтынын алға тартады. Мысалы, табысы жоғары отбасы жақсы қалалық жерде орналасқан және аумағы үлкен қымбатырақ баспана сатып алуды таңдайды. Сонымен қатар, тұрмыс деңгейі төмен отбасы баспананы шалғай аймақтан және тұрғын ауданы азырақ, сәйкесінше пәтердің құны да төмен болатындай етіп іздеуге тырысады. Ғалымдардың айтуынша, баспана қолжетімділігін бағалаудың қолданыстағы әдістері табысы жоғары үй шаруашылықтарының мүмкіндіктері мен аз қамтылған отбасылардың мәселелерін ескермейді. Өз есептеулері үшін Данни және басқалары статистикалық іріктеу әдісін қолдана отырып, әртүрлі қалалық аудандар үшін баспанаға қолжетімділікті бағалайды. Есептеулер үшін авторлар тұрғын үйлердің орналасуына байланысты халықтың белгілі бір топтары үшін өмір сүрудің медианалық шығындарын негізге алды. Әрі қарай әрбір үй шаруашылығының отбасылық шығындары тұрғын үй бағасы мен үй шаруашылығы табысының орташа арақатынасымен салыстырылады. Нәтиже, авторлардың зерттеу қорытындылары дәстүрлі стандартталған әдісті бағалау арқылы алынған нәтижелермен салыстырғанда, баспанаға қолжетімділіктің айтарлықтай төмен мәндерін көрсетті [61].

Питер Г. баспана қолжетімділігін бағалау кезінде дискрециялық емес шығындарды – отбасының қажетті тұтынушылық шығындарын ескерген жөн деп ұсынады. Дискрециялық шығындар отбасының қалыпты өмір сүру деңгейі үшін маңызды болмауы да мүмкін, бірақ кері шығындар үй шаруашылығының міндетті шығыстары болып табылады. Тұрғын үй құнының құрамында басқа да қосымша шығындар бар, олар бір қарағанда байқалмауы мүмкін. Мысалы, арзан тұрғын үй мектептен, жұмыс орнынан, көлік қолжетімділігі қиын жерде, шалғай ауданда орналасуы мүмкін. Болашақта тұрғылықты жерінде уақыт жоғалту және көлік шығындарымен қатар, ауруханалардың, демалыс орындарының және басқа да әлеуметтік маңызы бар нысандардың жетіспеушілігі орын алады. Қалыпты өмір сүру жағдайлары бар стандарттың пайызын бағалау өте қиын. Бірақ, мүмкіндігінше, үй сатып алғанда, отбасылар баспана сапасының жоғарыдағы көрсеткіштерін де ескереді. Баспана қолжетімділігін бағалаудың дәстүрлі әдістерін қолдану кезінде сапалы тұрғын үйге қызығушылық танытатын үй шаруашылықтарының санын жете бағаламау фактісі байқалады [62].

Ли А. және Мо К. авторлары әртүрлі кіріс деңгейлерімен сатып алынған пәтердің ауданын салыстыру арқылы қалалық баспана қолжетімділігін бағалау үшін ELES («Extended Linear Expenditure System») шығындардың кеңейтілген сызықтық жүйесінің моделін қолданды [63]. Зерттеу нәтижелеріне сүйене отырып, авторлар мемлекет халықтың кірісін арттырудың жолдарын тауып, тұрғын үй бағасының өсуін бақылаудың тиімді жолдарын енгізуі керек деген қорытындыға келді. Біз бұл оймен келіспейміз, себебі осындай пікір бүкіл әлемде ұсынылған. Дегенмен, тұрғын үй рыногі мемлекет тарапынан реттеуі қиын болып келетін бәсекеге қабілетті нарық болып табылады. Мемлекет бұл жағдайда халықтың жекелеген санаттарын қолжетімді баспанамен қамтамасыз етудің арнайы механизмдері мен құралдарын енгізе алады.

Әлемдік тәжірибеде баспанаға қолжетімділік көрсеткіші – HPI (Housing Price to Income Ratio – тұрғын үй бағасының табысқа қатынасы). Бұл - отбасы өз табысының негізгі бөлігін пәтер сатып алуға немесе ипотекалық несиені төлеуге жинайтын жылдарының сандық мәні. Ол бәсекеге қабілетті тұрғын үй рыногіндегі орташа пәтерді, яғни тұрғын үйдің рыногтік бағасын ескереді. Тұрғын үй қолжетімдігінің жалпы қабылданған жіктелуі 3-кестеде көрсетілген.

Кесте 3 – Баспана қолжетімділігінің әлемдік жіктелімі

|  |  |
| --- | --- |
| Баспанаға қолжетімділік индексі | Баспанаға қолжетімділік санаты |
| 3 жылға дейін | Баспана қолжетімді болып саналады |
| 3 жылдан 4 жылға дейін | Баспанаға қолжетімділік орташа |
| 4 жылдан 5 жылға дейін | Баспанаға қолжетімділік өте төмен  (тұрғын үй алуда үлкен қиындықтар бар) |
| 5 жылдан астам | Қолжетімсіз |
| Ескерту – Әдебиет негізінде құралған [64] | |

Тәжірибеде қолданылатын баспана қолжетімділігін бағалаудың негізгі әдістерін қарастырайық.

*Баспанаға қолжетімділік индексін бағалау әдісі.* Баспана қолжетімділігі индексі нарықтағы тұрғын үйді сатып алудың қолжетімділігін бағалау үшін қолданылады. Баспанаға қолжетімділік индексін анықтау әдісі «БҰҰ-Хабитат» елді мекендерін дамыту бағдарламасында берілген. «БҰҰ-Хабитат» әдісі бойынша баспанаға қолжетімділік индексі «стандартты пәтер құнының орташа үй шаруашылығының жылдық табысына қатынасы ретінде есептеледі және осы үй шаруашылығына үй сатып алу үшін қаражат жинауға қанша жыл қажет екенін көрсетеді», (1) формула бойынша анықталады:

|  |  |
| --- | --- |
|  | (1) |

мұнда – баспанаға қолжетімділік индексі, жылдар (жыл);

– орташа бағасы (құны) 1 шаршы метр тұрғын үй;

S – пәтер алаңы, ш. м;

– бір адамға шаққандағы айлық табысы;

12 – күнтізбелік жылдағы айлар саны;

– үй шаруашылықтарының орташа мөлшері, адам.

Еуропалық стандарттарға сәйкес, баспанаға қолжетімділік индексін анықтау кезінде 130 шаршы метрге тең пәтердің ауданы қабылданады [64]. Баспанаға қолжетімділік индексін бағалаудың қолданыстағы ресейлік әдістері пәтердің орташа алаңын 54 шаршы метрге тең, ал отбасының орташа саны 3 адам деп есептейді [65].

Жекеленген қазақ ғалымдары бір отбасына арналған пәтердің ауданын әртүрлі етіп алады. Мысалы, Құлымбетова Л. бұл көрсеткішті (орташа пәтердің ауданын) – 45 шаршы метр есебімен қабылдауды ұсынады [66]. Тазабеков Қ.А. және басқалар [67], сондай-ақ Қазақстан Республикасы Экономикалық зерттеулер орталығының қызметкерлері Құлекеев Ж. және Айғазин Ж. [68] ресейлік авторлардың ойларымен келіседі.

Біздің ойымызша, Қазақстан стандарттары бойынша тұрғын үй алаңының нормативтері мен бір пәтерде тұратын адамдардың орташа санын ескеру қажет. Қазақстан Республикасында IV класты «эконом-кластағы қолжетімді тұрғын үйде» бір адамға келетін баспана алаңының стандарты 15 ш.м. [27]. ҚР Стратегиялық жоспарлау және реформалар агенттігінің Ұлттық статистика бюросының мәліметі бойынша, Қазақстандағы үй шаруашылықтарының орташа мөлшері 3,4 адамды, яғни бір пәтерде бірге тұратын орташа отбасы мүшелерінің саны 4 адамды құрайды [69].

Жоғарыда аталған ережелерді ескере отырып, *біз Қазақстан халқының баспанаға қолжетімділік индексін өзгертілген формула бойынша* (2) анықтауды ұсынамыз:

|  |  |
| --- | --- |
|  | (2) |

мұнда – баспанаға қолжетімділік индексі, жылдар (жыл);

– орташа бағасы (құны) 1 шаршы метр тұрғын үй;

60 – Қазақстандағы пәтердің орташа ауданы, ш.м.;

– бір адамға шаққандағы айлық табысы;

12 – күнтізбелік жылдағы айлар саны;

4 – ортақ пәтерде бірге тұратын Қазақстандағы бір отбасы мүшелерінің орташа саны, адам.

Біз Қазақстандағы баспанаға қолжетімділік индексін есептеудің өзгертілген формуласында бір пәтерде бірге тұратын орташа отбасындағы 4 адам саны мен пәтердің орташа алаңын 60 шаршы метр (15 ш.м. *×* 4 адам) мөлшерінде алуды ұсынамыз.

Қазіргі уақытта БҰҰ-Хабитат баспанаға қолжетімділік индексін бағалаудың стандартты әдісі кеңінен қолданылады. Бірақ бұл әдіс отбасының күнделікті қажеттіліктеріне жұмсалатын шығындарды есепке алмайды.

Үй шаруашылықтарының есебін отбасы қажеттіліктерінің ең төменгі күнкөріс деңгейінің шамасы арқылы алуға болады. Бұл ретте баспанаға қолжетімділік индексінің өзгертілген есебі мынадай түрде айқындалады:

|  |  |
| --- | --- |
|  | (3) |

мұнда – баспанаға қолжетімділік индексі, жылдар (жыл);

– орташа бағасы (құны) 1 шаршы метр тұрғын үй;

60 – Қазақстандағы пәтердің орташа ауданы, ш.м.;

– бір адамға шаққандағы айлық табысы;

– ең төменгі айлық күнкөріс деңгейінің шамасы (жыл сайын жаңа мәнге ие, ҚР Стратегиялық жоспарлау және реформалар агенттігінің ұлттық статистика бюросының деректері бойынша қабылданады);

12 – күнтізбелік жылдағы айлар саны;

4 – ортақ пәтерде бірге тұратын Қазақстандағы бір отбасы мүшелерінің орташа саны, адам.

Баспанаға қолжетімділіктің өзгертілген индексін анықтау кезінде ипотекалық несие бойынша бастапқы жарна және ай сайынғы төлемдер бойынша шығындар есепке алынбайды.

*Үй шаруашылықтарының әртүрлі шығындарын ескере отырып, баспанаға қолжетімділікті бағалау әдісі.* Америка Құрама Штаттарының Ұлттық риэлторлар қауымдастығы баспанаға қолжетімділік индексін ипотекалық несиені ескере отырып мына формула бойынша анықтайды:

|  |  |
| --- | --- |
|  | (4) |

мұнда – баспанаға қолжетімділік индексі, жылдар (жыл);

– отбасының ай сайынғы табысының орташа сомасы;

– отбасына ай сайынғы ипотекалық төлем үшін қажет табыс.

Формула (4) есептеуге оңай болғанымен, бірақ қажетті өмір сүру деңгейін қамтамасыз ету үшін кез келген адамға табыс қажет екенін ескермейді: тамақ, киім сатып алу, коммуналдық қызметтерді төлеу, білім алу, балабақша, емделу және басқа да шығындарды есептемейді. Осы себепті бұл әдіс тәжірибеде қолданылмайды.

Стерник Г.М. және Апальков А.А. [70] ипотекалық несиені пайдалану мүмкіндігін ескере отырып, баспана қолжетімділігін бағалауды ұсынады:

|  |  |
| --- | --- |
|  | (5) |

мұнда – баспанаға қолжетімділік индексі, жылдар (жыл);

– несие алу кезіндегі бастапқы жарнаның үлесі (пайызы);

– орташа бағасы (құны) 1 шаршы метр тұрғын үй;

S – пәтер алаңы, ш. м;

ТК – ең төменгі айлық күнкөріс деңгейінің шамасы.

Г.М. Стерниктің және А. Апаковтың айтуы бойынша, тұрғын үйге қолжетімділігін бағалау әдістемесінде ай сайынғы ипотекалық төлем отбасы табысының 40 пайызынан аспауы керек. Алайда, авторлар табысы төмен болғандықтан жеке баспана алу үшін несие ала алмайтын отбасыларды есепке алмайды [70, р. 58-70].

Овсянникова Т.Ю. және Празукин Д.К. [71] баспана қолжетімділігін бағалаудың өзіндік әдісін ұсынады:

|  |  |
| --- | --- |
|  | (6) |

мұнда – баспанаға қолжетімділік индексі, жылдар (жыл);

– орташа бағасы (құны) 1 шаршы метр тұрғын үй;

S – пәтер алаңы, ш. м;

– бір адамға шаққандағы айлық табысы;

– ең төменгі айлық күнкөріс деңгейінің шамасы;

3 – отбасы мүшелерінің саны, адам;

*i –* үй шаруашылығының қаржылық активтерінің жылдық табыстылығы;

*–* инвестициялау үлесі;

12 – күнтізбелік жылдағы айлар саны.

Овсянникова Т.Ю. және Празукин Д.К. авторларының бағалау әдісі отбасының ипотекалық несие алатынын мүлде ескермейді. Авторлар ұсынған бағалау әдісі кез келген инвестициялық кіріс бойынша болашақ капиталдың жинақталуын ғана қарастырады. Баспана қолжетімділігін бағалаудың бұл әдісі бүгінде іс жүзінде қабылданбайды [71, с. 107-111].

Ибрагимова З.Ф. және Иксанова К.Ф. [72] баспананың қолжетімділігін бағалауда Ресей мысалын қолдана отырып, аналық капиталды да қарастырады.

|  |  |
| --- | --- |
|  | (7) |

мұнда – баспанаға қолжетімділік индексі, жылдар (жыл);

– орташа бағасы (құны) 1 шаршы метр тұрғын үй;

*54* – пәтер алаңы, ш. м;

– ана капиталы немесе басқа мемлекеттік қолдау;

– отбасының ай сайынғы табысының орташа сомасы;

– айына 1 адамға бір адамға жан басына шаққандағы орташа табыс;

0,75 – үй шаруашылығының басқа шығындары;

2 – бір отбасының еңбекке қабілетті мүшелерінің саны, адам.;

12 – күнтізбелік жылдағы айлар саны.

Ибрагимова З.Ф. және Иксанова К.Ф., ресейлік статистикалық мәліметтерге сүйене отырып, отбасы қалыпты өмір сүру деңгейін сақтау үшін табысының 75%-ға жуығын барлық басқа қажеттіліктерге жұмсайды деп есептейді (сондықтан 0,75 коэффициенті қабылданды). Авторлар отбасына ай сайын табыс алып келетін 2 адам санын да есепке алады.Дегенмен, басқа жеке жарналарды есепке алмай, аналық капиталды ескере отырып бағалау әдісі басқа елдердің тұрғын үйге қолжетімділігін бағалау үшін жарамсыз болуы мүмкін [72, с. 117-127].

Баспанаға қолжетімділікті бағалаудың әртүрлі әдістерін қарастыра *келе, Қазақстандағы халықтың жекелеген санаттарын қолжетімді тұрғын үймен қамтамасыз етудің қолданыстағы экономикалық құралдарын ескере отырып, біз кезеңдік бағалау алгоритмін ұсынамыз.*

*1-кезең.* Тұрғын үй сатып алуға берілетін жеңілдетілген ипотекалық несиенің ең жоғары мөлшері (ИНЖN) әрбір тұрғын үй бағдарламасымен белгіленеді. Кез келген тұрғын үй бағдарламасында ипотекалық несиенің белгіленген сомасы туралы ақпарат болмаған жағдайда, КРЛN құны келесідей түрде анықталады:

|  |  |
| --- | --- |
| КРЖЕҢ/N = БМБN × 60, | (8) |

мұнда КРЖЕҢ/N – мемлекеттік тұрғын үй бағдарламасының әрбір N-түрімен қабылданған жеңілдікті кредиттің ең жоғары сомасы (тұрғын үй құны), теңге;

БМБ/N – мемлекеттік тұрғын үй бағдарламасының әрбір N-түрінде бекітілген 1 шаршы метріне келетін тұрғын үйдің бағасы, теңге.

2 *кезең.* Ипотекалық несиені пайдаланғаны үшін бастапқы жарнаның сомасы айқындалады:

|  |  |
| --- | --- |
| С КР/АЛ = КРЖЕҢ/N × ДМ %N / 100, | (9) |

мұнда С КР/АЛ – несие алғаны үшін банкке алғашқы жарнаның сомасы, теңге;

КРЖЕҢ/N – мемлекеттік тұрғын үй бағдарламасының әрбір N-түрімен қабылданған жеңілдікті кредиттің ең жоғары сомасы (тұрғын үй құны), теңге;

ДМ%N – мемлекеттік тұрғын үй бағдарламасының әрбір N-түрі үшін қабылданған дербес жарнаның мөлшері, %.

3 *кезең.* Ипотекалық несиені пайдаланғаны үшін төлем сомасын айқындау бойынша есеп жүргізіледі:

|  |  |
| --- | --- |
| СКР = (КРЖЕҢ/N - С КР/АЛ) × K% N / 100, | (10) |

мұнда СКР – ипотекалық несиені пайдаланғаны үшін төлем сомасы, теңге;

С КР/АЛ – несие алғаны үшін банкке төленетін алғашқы жарнаның сомасы, теңге;

КРЖЕҢ/N – мемлекеттік тұрғын үй бағдарламасының әрбір N-түрімен қабылданған жеңілдікті кредиттің ең жоғары сомасы (тұрғын үй құны), теңге;

ДМ%N – мемлекеттік тұрғын үй бағдарламасының әрбір N-түрі үшін қабылданған дербес жарнаның мөлшері, %;

K% N –кредитті пайдаланғаны үшін өтемақы мөлшерлеменің шамасы, %.

4 *кезең.* Мемлекеттік көмектің бастапқы жарнасы мен өтемақысын (тұрғын үй сертификаты, жөндеу) шегергендегі негізгі кредит сомасы есептеледі:

|  |  |
| --- | --- |
| СКР/НЕГ = КРЖЕҢ/N - С КР/АЛ -∑ МҚКӨМ + СКР, | (11) |

мұнда СКР/НЕГ – мемлекеттік көмектің бастапқы жарнасы мен өтемақысын шегергендегі негізгі несие сомасы, теңге;

КРЖЕҢ/N – мемлекеттік тұрғын үй бағдарламасының әрбір N-түрімен қабылданған жеңілдікті несиенің ең жоғары сомасы (тұрғын үй құны), теңге;

С КР/АЛ – кредит алғаны үшін банкке төленетін алғашқы жарнаның сомасы, теңге;

МҚКӨМ – мемлекеттің қосымша көмегі (тұрғын үй сертификаттары, тұрғын үйді жөндегені үшін әскери өтемақылар және т.б.), теңге;

СКР – ипотекалық кредитті пайдаланғаны үшін төлем сомасы, теңге.

5 *кезең****.***Ипотекалық несиені пайдаланғаны үшін ай сайынғы төлемнің орташа сомасы анықталады:

|  |  |
| --- | --- |
| СКР/АЙ = СКР/НЕГ / ЖКРN /12, | (12) |

мұнда СКР/АЙ – ипотекалық несиені пайдаланғаны үшін ай сайынғы төлем сомасы, теңге;

СКР/НЕГ – мемлекеттік көмектің бастапқы жарнасы мен өтемақысын шегергендегі негізгі несие сомасы, теңге;

ЖКР/N – мемлекеттік тұрғын үй бағдарламасының әрбір N-түрі үшін қабылданған несиелеу мерзімі, жылдар (жылдар).

12 – күнтізбелік жылдағы айлар саны, ай.

6 *кезең.* Отбасының ай сайынғы табысының орташа сомасы анықталады:

|  |  |
| --- | --- |
| ТОР/АЙ = δТКN × 4, | (13) |

мұнда ТОР/АЙ – отбасының ай сайынғы табысының орташа сомасы, теңге;

δТКN – мемлекеттік тұрғын үй бағдарламасының әрбір N-түрі үшін қабылданған айына отбасының бір мүшесіне табыс ретінде белгіленген ең төменгі күнкөріс деңгейінің мөлшері (2022 жылға 36018 теңгені, 2023 жылға 40567 теңгені құрады, есеп айырысу жүргізілген кезде қабылданды), теңге;

4 – ортақ пәтерде бірге тұратын Қазақстандағы бір отбасы мүшелерінің орташа саны, адам.

7 *кезең.* Ай сайынғы ипотекалық несие банкке төленгеннен кейін отбасының бір жылдық табысының орташа сомасы анықталады:

|  |  |
| --- | --- |
| ТОР/ЖЫЛ = (ТОР/АЙ - СКР/АЙ) ×12, | (15) |

мұнда ТОР/ЖЫЛ – несие төленгеннен кейінгі отбасының жылдық табысының орташа сомасы, теңге;

ТОР/АЙ – отбасының ай сайынғы табысының орташа сомасы, теңге;

СКР/АЙ – ипотекалық несиені пайдаланғаны үшін ай сайынғы төлем сомасы, теңге;

12 – күнтізбелік жылдағы айлар саны, ай.

8 *кезең.* Тұрғын үйге қол жетімділік индексі есептеледі:

|  |  |
| --- | --- |
| КБҚ = СКР/НЕГ / ТОР/ЖЫЛ, | (16) |

мұнда КБҚ – мемлекеттік тұрғын үй бағдарламасының әрбір N-түрі бойынша баспанаға қолжетімділік индексі, жылдар (жыл);

СКР/НЕГ – мемлекеттік көмектің бастапқы жарнасы мен өтемақысын шегергендегі негізгі кредит сомасы, теңге;

ТОР/ЖЫЛ – несие төленгеннен кейінгі отбасының жылдық табысының орташа сомасы, теңге.

*3-суретте* *Қазақстан Республикасының тұрғын үй бағдарламаларының шарттарын ескере отырып, баспанаға қолжетімділікті кезең-кезеңімен бағалаудың авторлық алгоритмі сызба түрінде көрсетілген*.

Осылайша, автор ұсынған баспанаға қолжетімділікті бағалау әдісі келесі көрсеткіштерді ескереді:

* Қазақстанның тұрғын үй бағдарламалары бойынша баспананың құны;
* ипотекалық несиені алу үшін банкке төленетін бастапқы жарна сомасы;
* несиелеу мерзімі және несиені пайдаланғаны үшін төленетін банктің сыйақы мөлшерлемесі;
* мемлекет беретін әртүрлі қосымша төлемдер (сертификат және т.б.);
* жан басына шаққандағы орташа табыс және ең төменгі күнкөріс деңгейі;
* пәтердің орташа ауданы (60 шаршы метр) және бір пәтерде тұратын адамдардың орташа саны (4 адам).

Баспанаға қол жетімділік индексі**:** КБҚ = СКР/НЕГ / ТОР/ЖЫЛ

Тұрғын үй құны

(несиенің максималды сомасы)

КРЖЕҢ/N = БМБN × 60

Ай сайынғы ипотекалық несие банкке төленгеннен кейін отбасының бір жылдық табысы

ТОР/ЖЫЛ = (ТОР/АЙ - СКР/АЙ) ×12

Отбасының ай сайынғы табысыТОР/АЙ = δТКN × 4

Ипотекалық несиені пайдаланғаны үшін ай сайынғы төлемнің орташа сомасы

СКР/АЙ = СКР/НЕГ / ЖКРN /12

Мемлекеттік көмектің бастапқы жарнасы мен өтемақысын шегергендегі негізгі кредит сомасы

СКР/НЕГ = КРЖЕҢ/N - С КР/АЛ -∑ МҚКӨМ + СКР

Ипотекалық кредитті пайдаланғаны үшін төлем сомасы

СКР = (КРЖЕҢ/N - С КР/АЛ) × K% N/100

Ипотекалық несиені пайдаланғаны үшін бастапқы жарнаның сомасы

С КР/АЛ = КРЖЕҢ/N × ДМ %N / 100

Сурет 4 – Қазақстандағы тұрғын үй бағдарламаларының шарттарын ескере отырып, баспана қолжетімділігін бағалаудың қадамдық алгоритмі

Ескерту – Құрастырған автор

Баспанаға қолжетімділік индексін бағалаудың бұл әдісі жоғарыда аталған ең негізгі мәселелерді қамтитыны сөзсіз. Алайда, есептеулер орташа мәндерді алатындықтан, несиені пайдаланғаны үшін ай сайынғы төлемдерді төлеу мүмкіндігі мен нақты жеке отбасы үшін бастапқы жарна сомасын есепке алу мүмкін емес. Несиені пайдаланғаны үшін ай сайынғы төлемдерді төлегеннен кейін, әрбір үй шаруашылығының нақты кірісі әртүрлі болғандықтан, белгілі бір отбасының қолайлы өмір сүру деңгейін ұстап тұруға қандай табыс мөлшерінің қажет екендігіне талдау жасау өте қиын. Қолжетімді баспана орналасқан қалалық аумақтар да ескерілмейді. Бірақ, әдетте, мемлекеттік тұрғын үй бағдарламалары бойынша тұрғын үй салынып жатқан Қазақстан қалаларының әрбір ауданында қажетті әлеуметтік және инфрақұрылымдық нысандар (білім және денсаулық сақтау, сауда мен қызмет көрсету, коммуналдық инфрақұрылым жүйелері және т.б.) салынуда.

*Баспана қолжетімділігін бағалау үшін квадранттық үлгі құру.* Бұл әдісті қолдану HAQ («Housing Affordability Quadrants» – «баспана қолжетімділігі квадранты») моделін құру арқылы жүзеге асырылады.

Ипотекалық несиелерді қарастыру кезінде бағалау әдістері отбасының несиені ай сайын төлеу мүмкіндігін ғана есепке алып, үй шаруашылықтарының бастапқы жарнаны төлеу мүмкіндігін есепке алмайды. Ши Ж. және Ян Ж. [73] бірінші болып HAQ квадрантын құру моделін ұсынды, ол баспана қолжетімділігін екі параметр бойынша бағалайды: отбасында ипотекалық несие алу үшін бастапқы жарнаның болуы және ай сайынғы төлемді төлеу мүмкіндігі. Авторлар баспананың қолжетімділігін Қытайдың 35 қаласында жүргізілген зерттеу нәтижелері бойынша бағалады. Бағалауда екі көрсеткіш пайдаланылды: бастапқы жарнаның қолжетімділігі DPA (Down Payment Affordability – бастапқы жарнаның болуы) және ай сайынғы төлемнің қолжетімділігі MPA (Monthly Hayment Affordability - ай сайынғы төлемнің болуы). Бірақ авторлар ұсынған әдістер үй шаруашылықтарының кірістері мен шығыстарының динамикалық өзгерістерін ескермейді.

Басқа авторлар Ван Д. және Ли А. [74] үй шаруашылықтарындағы табыстың динамикалық өзгерістерін ескере отырып, баспана қолжетімділігін бағалау үшін жақсартылған D-HAQ үлгісін ұсынады, яғни жеткілікті MPA-ға қол жеткізген кезде, TAM («Time to reach Adequate MPA» - «жеткілікті MPA-ға жету уақыты») динамикалық көрсеткіштер де өзгереді. Үй шаруашылығының бастапқы жарнасын төлеуге қолжетімділігі келесідей түрде есептеледі:

|  |  |
| --- | --- |
| DPA = , | (16) |

мұнда DPA – бастапқы жарнаның қол жетімділігі;

HS – үй шаруашылығының орташа жинақтары;

ρ – бастапқы жарнаның орташа коэффициенті;

P – бекітілген 1 шаршы метр тұрғын үйдің бағасы;

S – типтік тұрғын үйдің ауданы.

Үй сатып алғаннан кейінгі j-ші жылдағы RI динамикалық көрсеткіші келесі формуламен есептеледі:

|  |  |
| --- | --- |
| = ( 𝐼 − 𝐶 ) × × 𝑚 | (17) |

мұнда – үй сатып алғаннан кейінгі j-ші жылдағы 𝑅𝐼 динамикалық көрсеткіші;

C – жан басына шаққандағы орташа тұтыну шығындары;

β – табыстың орташа өсу қарқыны;

> сатып алғаннан кейінгі j-ші жыл;

m – 1 үй шаруашылығы мүшелерінің орташа саны.

Нәтижесінде ай сайынғы төлем қабілеттілігін келесідей есептеуге болады:

|  |  |
| --- | --- |
|  | (18) |

мұнда – отбасының ай сайынғы төлем қабілеттілігі;

– үй сатып алғаннан кейінгі -ші жылдағы динамикалық көрсеткіші;

C – жан басына шаққандағы орташа тұтыну шығындары;

β – табыстың орташа өсу қарқыны;

< сатып алғаннан кейінгі j-ші жыл;

m – 1 үй шаруашылығы мүшелерінің орташа саны;

12 – күнтізбелік жылдағы айлар саны, ай.

Отбасының ай сайын ипотекалық несиені төлеу мүмкіндігін келесідей түрде есептеуге болады:

|  |  |
| --- | --- |
|  | (19) |

мұнда 𝑀P𝐴𝑗 – отбасының ай сайын ипотека төлеу мүмкіндігі;

𝑅𝐼𝑗 – үй сатып алғаннан кейінгі j-ші жылдағы 𝑅𝐼 динамикалық көрсеткіші;

i – тұрғын үй ипотекасы бойынша ай сайынғы пайыздық мөлшерлеме;

n – ипотека мерзімі;

ρ – бастапқы жарнаның орташа коэффициенті;

P – бекітілген 1 шаршы метр тұрғын үйдің бағасы;

S – типтік тұрғын үйдің ауданы;

12 – күнтізбелік жылдағы айлар саны, ай.

DPA және MPA есептеулерінің нәтижелері бойынша баспанаға қолжетімділік квадранты құрылды (5-сурет). Көлденең x осі DPA (бастапқы жарнаның қолжетімділігі) мәндерін және тік y осі MPA (ай сайынғы несиені төлеу мүмкіндігі) көрсеткіштерін сипаттайды. Бұл жағдайда екі осьтің қиылысуы О (1; 1) нүктесінде болады. Содан кейін график төрт шаршыға бөлінеді:

Бірінші шаршыда – мәндер отбасының ай сайынғы төлемдерді төлеу мүмкіндігін көрсетеді.

Екінші квадрантта – алынған мәндер отбасының ай сайынғы төлемдерді төлей алғанымен, баспананың бастапқы жарнасын төлеуде қиындықтардың туындайтындығын көрсетеді.

Үшінші квадрантта – мәндер отбасының бастапқы жарнаны төлеуде де, үй сатып алу үшін алынған ипотекалық несие бойынша ай сайынғы төлемдерді өтеуде де қиындықтардың бар екендігін көрсетеді.

Төртінші квадрантта – деректер отбасының тұрғын үй сатып алу үшін бастапқы жарнаны төлеу мүмкіндігі бар екенін көрсетеді, бірақ болашақта ай сайынғы ипотекалық төлемдер бойынша қиындықтардың туындауы мүмкін екенін ескерген жөн.

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| |  | | --- | | MPA |  |  | | --- | | *II*  Табысқа тәуелділік  *DPA <1; MPA j> 1* | |  | |  | | --- | | ***у*** |  |  | | --- | | *I*  Төлем қабілеттілігі  *DPA> 1; MPA j> 1* | |
|  |  | |  |  |  | | --- | --- | --- | | O (1; 1) |  | *DPA* | |
|  |  |  |
| |  | | --- | | *III*  Төмен төлем қабілеттілігі  *DPA <1; MPA j <1* | |  | |  | | --- | | x |  |  | | --- | | *IV*  Несиеге тәуелділік  *DPA> 1; MPA j <1* | |

Сурет 5 – Баспана қолжетімділігінің квадранты

Ескерту – Құрастырған автор

Дегенмен, егер уақыт өте келе үй шаруашылығының кірісі өссе, онда отбасы басқа қажеттіліктерін сатып алу құнын төмендетпей, ай сайынғы ипотекалық төлемді төлеу мүмкіндігіне ие болады.

Үй шаруашылықтарының MPAj >1 мүмкіндіктеріне қол жеткізуді ТАМ квадрантының динамикалық көрсеткішімен сипаттауға болады. TAM индикаторы MPAj ≥ 1 болатын j -нің минималды мәніне тең.

Баспана қолжетімділігін бағалаудың бұл әдісіне сәйкес мұнда түзету мәселелерін қарастырылмайды.

* 1. **Шетелдік тұрғын үй рыногіндегі баспанаға қолжетімділік және қолжетімді баспанамен қамтамасыз етілуі**

*Шетелдердегі баспанаға қолжетімділік.* Бүгінгі таңда тұрғын үй нарықтары барлық қатысушылардың мүдделерін ескере отырып, тұрғын үй қорларындағы мемлекеттік активтерді қайта бөлу бойынша кешенді құрылымдардың құрамдас бөліктері болып табылады.

Осы зерттеудің 1.2 бөлімінде тұрғын үйдің адам үшін маңыздылығы туралы сұрақтар дәлелденген. Кез келген ел үшін баспана қоры елдің негізгі активтерінің бірі болып табылады және оның шамамен 50-60% тұрғын үйлер құрайды. И. Эекфофф және Л.Г. Ходованың бойынша, экономикалық еркіндіктің құрамдас бөліктерінің бірі тұрғын үйді сатып алу және сату болып табылады [75]. Бұл қағида әрбір экономикалық қауымдастықта сақталуы керек, олай болмаған жағдайда кез келген мемлекеттің экономикалық қауіпсіздігіне қауіп төнуі мүмкін.

Шетелдік мегаполистердің барлығында элиталық және жатын аудандармен қоса, өкінішке орай, шалғай аудандар да бар. Халықтың тұрмыс жағдайы төмен бөлігі тұратын аймақтарының пайда болуы әртүрлі әлеуметтік мәселелер тудырады. Халықтың жекелеген санаттарының ауыр халінің себептерінің бірі – тұрғын үйге қолжетімсіздік, тұрғын үйдің жайлылығын айтпағанда, қалыпты өмір сүру жағдайларының жоқтығы.

Кез келген баспана рыногінде тұрғын үйге қолжетімділік елдің экономикалық дамуына, геосаясатқа, халықтың өмір сүру деңгейіне, үй шаруашылығының кірісіне, жер құнына, елдің өзінің орналасқан жеріне (аралда, түбекте немесе материкте) және басқа да көптеген факторларға байланысты болып келеді.

Елдің (қаланың) экономикалық дамуы неғұрлым жоғары болса, өз үйін немесе пәтерін сатып алу үшін тиісті кіріспен қамтамасыз етілмеген қарапайым халық үшін баспанаға қолжетімділік соғұрлым *төмен* болады. Экономикасы дамыған елдерге немесе қалаларға ірі инвестициялардың көп бөлінуіне байланысты, мұндай қалаларда өмір сүру құны артады, сондықтан тұрғын үй бағасы көтеріледі, және керісінше, рыногі дамушы елдер тұрғын үй құнының күрт өсуі кезінде халықтың табыстылығын (төлем қабілеттілігін) қамтамасыз ете алмайды.

Сурет 6 – Түрлі елдердің рыногтеріндегі тұрғын үйдің қолжетімділігі (2021)

Ескерту – Қосымша Б негізінде құралған

6-суретте әртүрлі сыртқы нарықтардағы баспанаға қолжетімділік көрсетілген. Қолжетімділікті бағалау кезінде әр елдегі рыногтік баға бойынша ауданы 100 шаршы метр пәтердің немесе үйдің орташа құны мен 2021 жылғы бір адамға келетін орташа жылдық жалақы алынды. Бағалау 50 елдің көрсеткіштері бойынша жүргізілді (Қосымша Б).

6-сурет пен және (Қосымша Б) көрсеткіштеріне сәйкес сыртқы нарықтарда баспанаға қолжетімділік бойынша Сауд Арабиясы бірінші орынды алады, себебі бұл елде статистикалық мәліметтерге сәйкес 2021 жылы ауданы 100 шаршы метр тұрғын үйдің орташа рыногтік құны шамамен 91 мың АҚШ доллары бола тұра, орташа жылдық жалақы 20 354 АҚШ долларын құрады.

Оңтүстік Африка, АҚШ, Пуэрто-Рико, Біріккен Араб Әмірліктері, Палестина, Оман, Исландия, Кипр, Катар елдерінің тұрғындарына несие алмай-ақ, бәсекеге қабілетті тұрғын үй рыногінде ауданы 100 шаршы метр пәтер немесе үй сатып алу үшін 5 тен 11 жылға дейін қаржы жинақтау қажет.

Айына шамамен 185-200 мың теңге (2021 жылғы мәліметтер бойынша) жалақы алатын Қазақстанның орташа тұрғыны рыногтік құны шамамен 36 млн теңгені құрайтын 100 шаршы метр пәтер сатып алуы үшін жалақысын 16 жылға жуық (дәлірек айтқанда – 15,8 жыл) үнемдеуге тура келеді. Қазақстан баспана қолжетімділігінің әлемдік рейтингінде 36-шы орынды алады (Қосымшалар В, Г). 6-суретте Қазақстанның позициясы қызыл түспен белгіленген.

Табысы орташа кез келген елдің тұрғыны, оның ішінде қазақстандықтар үшін, ауданы 100 шаршы метр тұрғын үй алу мүмкіндігі өте қиын болғандықтан, бұл жұмыста 2022 жылға есептегендегі, әлемдік нарықтардағы ипотекалық несиелендіруді ескере отырып, баспана қолжетімділігін талдау нәтижелері берілген. Бұл талдауды жүргізу үшін «Тұрғын үйдің (жылжымайтын мүліктің) әлемдік бағалары» [76] үлкен деректер базасы - «Humbeo» сайтының мәліметтері пайдаланылды. Төменде келтірілген 4-кесте осы мәліметтер базасы негізінде құрастырылған.

Кесте 4 – Ипотекалық несиелендіруді ескере отырып, әртүрлі елдердің рыногтеріндегі баспанаға қолжетімділік (2022 жылға арналған медиандық көрсеткіштер)

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Мемлекет | Баспана қолжетім ділігі | Несиеге қолжетім ділік индексі | Мемлекет | Баспана қолжетім ділігі | Несиеге қолжетімділік индексі |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 |
| *Қолжетімді тұрғын үй (салыстырмалы түрде қолжетімді тұрғын үй)* | | | | | |
| Сауд Арабиясы | 2,95 | 4.62 | Жаңа Зеландия | 9.00 | 1,48 |
| БАӘ | 3,05 | 4,72 | Болгария | 9.17 | 1.6 |
| Оман | 3,70 | 1,73 | Үндістан | 9.20 | 1.06 |
| Лихтенштейн | 3,81 | 2,60 | Коста-Рика | 9.64 | 0,93 |
| Бахрейн | 3,86 | 2,96 | Италия | 9,71 | 1,73 |
| АҚШ | 4,40 | 2,98 | Швейцария | 9,73 | 1,77 |
| Пуэрто-Рико | 4,40 | 2,98 | *Қазақстан* | 9,75 | 0,66 |
| Оңтүстік Африка | 4,49 | 2,73 | Швеция | 9,76 | 1,64 |
| Катар | 5,41 | 2,57 | Аустрия | 10,27 | 1,62 |
| 4-кестенің жалғасы | | | | | |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 |
| Палестина | 5,52 | 2,00 | Жапония | 10,28 | 1,69 |
| Бельгия | 6,47 | 2,56 | Германия | 10,56 | 1,53 |
| Дания | 6,6 | 2,57 | Румыния | 10,75 | 1,06 |
| Кипр | 6,89 | 2,23 | Грекия | 11,56 | 1,16 |
| Исландия | 7,01 | 3,48 | Босния және Герцеговина | 11,56 | 1,24 |
| Фиджи | 7,06 | 1,64 | Франция | 11,68 | 1,47 |
| Нидерланд | 7,25 | 2,19 | Эстония | 11,79 | 1,36 |
| Ирландия | 7,38 | 1,97 | Молдова | 12,20 | 0,71 |
| Иордания | 7,42 | 1,38 | Түйетауық | 12,64 | 0,37 |
| Финляндия | 7,92 | 2,20 | Грузия | 13,28 | 0,57 |
| Испания | 7,82 | 2,04 | Беларусь | 13,58 | 0,37 |
| Аустралия | 7,84 | 1,73 | Косово | 14,08 | 0,91 |
| Малайзия | 7,98 | 1,74 | Израиль | 14,11 | 1,01 |
| Латвия | 8,12 | 1,93 | Қырғызстан | 14,33 | 0,40 |
| Норвегия | 8,17 | 1,86 | Өзбекстан | 14,34 | 0,34 |
| Ұлыбритания | 8,34 | 1,77 | Әзірбайжан | 14,68 | 0,62 |
| Мексика | 8,42 | 0,96 | Мажарстан | 14,70 | 0,74 |
| Гондурас | 8,93 | 0,85 | Чехия | 15,37 | 0,81 |
| Канада | 9,97 | 1,30 | Ресей | 16,30 | 0,51 |
| *Баспанаға қолжетімділігі қиын елдер* | | | | | |
| Индонезия | 18,10 | 0,49 | Иран | 24,85 | 0,19 |
| Тәжікстан | 18,19 | 0,33 | Непал | 32,78 | 0,2 |
| Бразилия | 18,36 | 0,48 | Филиппин | 29,57 | 0,36 |
| Ямайка | 19,79 | 0,52 | Судан | 31,34 | 0,15 |
| Тайвань | 20,05 | 0,84 | Камерун | 35,13 | 0,19 |
| Аргентина | 22,27 | 0,10 | Камбоджа | 32,51 | 0,25 |
| Лаос | 22,36 | 0,38 | Қытай | 34,50 | 0,36 |
| Вьетнам | 23,46 | 0,37 | Шри-Ланка | 42,89 | 0,14 |
| Түрікменстан | 25,51 | 0,39 | Гонконг | 44,39 | 0,35 |
| Оңтүстік Корея | 26,06 | 0,55 | Куба | 48,04 | 0,25 |
| *Баспанаға қолжетімділігі жоқ елдер* | | | | | |
| Танзания | 81,26 | 0,07 | Бенин | 117,47 | 0,11 |
| Гана | 84.34 | 0,05 | Габон | 160,87 | 0,03 |
| Уганда | 85,66 | 0,06 | Бурунди | 199,78 | 0,03 |
| Сирия | 86,73 | 0,09 | Замбия | 314,76 | 0,01 |
| Сенегал | 113,89 | 0,08 | Сомали | 499,65 | 0,02 |
| Ескерту – Әдебиет негізінде [75] және (Қосымша Б) құралған | | | | | |

Біз «Humbeo» сайтының деректер базасының негізінде индикаторларды жүйелеу және баспанаға қолжетімділік бойынша елдердің рейтингтерімен таңдамалы зерттеу жүргіздік. Сондай-ақ, 4-кестеде қолжетімділіктің үш санатқа жіктеуі ұсынылған: қолжетімді және салыстырмалы түрде қолжетімді тұрғын үйлері бар, тұрғын үйге қолжетімділігі қиын және халықтың өз тұрғын үйіне қолжетімділігі жоқ.

4-кестедегі деректер көптеген елдерде халық ипотекалық несие алған жағдайда, қарыз ресурстарын тартпай, өз қаражатына үй сатып алу нұсқасымен салыстырғанда, тұрғын үйдің қолжетімділігі шамамен 40-50%-ға артатындығын көрсетеді). Осылайша, 5-10 жыл бойы қарызсыз, ипотекалық несие алу мүмкіндігімен тұрғын үй сатып алу үшін қаржы ресурстарын жинақтай алатын алғашқы 10 елдің тұрғындары үшін (4-кесте) 3-5 жыл аралығында баспанаға қолжетімділік мүмкіндігі 2 есе артады.

Сондай-ақ, Сауд Арабиясы мен БАӘ-де, сәйкесінше, 4,62 және 4,72 болатын несиеге қолжетімділіктің жоғары индексін де ескеру қажет. Сондай-ақ, Исландияда да ипотекалық несиенің қолжетімділік индексі жоғары, оның мәні 3,48-ге тең. Лихтенштейн, Бахрейн, АҚШ, Пуэрто-Рико, Оңтүстік Африка, Катар, Бельгия, Нидерланд, Палестина, Финляндия, Испания және Кипр елдерінде тұрғын үй сатып алу үшін ипотекалық несиелердің қолжетімділік индекстері ең жоғары (≥2) болып саналады. Бұл елдерде тұрғын үй құны жоғары болғанымен, халықтың жоғары табысы және несиелік қолжетімділік индексінің жоғарылауы тұрғындарға отбасының жайлы өмір сүру деңгейін қамтамасыз ету үшін, басқа тауарларға шығындарды азайтпай-ақ, баспана сатып алуға мүмкіндік береді. Бұл елдердің ішінде геосаяси жағдайы тұрақты емес Палестинаны ерекше атап өткен жөн. Бірақ, геосаяси жағдайына қарамастан, ондағы тұрғын үй құнының төмендігі мен халықтың салыстырмалы түрде табысының жоғары болуы (Қазақстандағыдан 2 есе жоғары (Қосымша Б) және ипотекалық несиелердің қолжетімділік индексінің жоғарылауы тұрғын үйдің 5,5 жыл ішінде қолжетімділігін қамтамасыз етеді.

4-кестенің көрсеткіштері, Қазақстан қарыз ресурстарын тартпай-ақ, тұрғын үй сатып алу жағдайы бойынша өз орнында (35-36 орын) қалып отырғанын көрсетеді (7-сурет). Несие бойынша баспанаға қолжетімділік деңгейінің индексі 15,8-ден 9,75-ке дейін (39%-ға) көтеріледі. Қазақстандағы баспанаға қолжетімділік көрсеткіштерін қарастыру кезінде әртүрлі елдермен салыстыру үшін келесі көрсеткіштер қабылданды: пәтердің 1 шаршы метрінің орташа құны шамамен 490 мың теңгені құрайды (пәтердің өзіндік құны 25 миллион теңгеге дейін), 20 жылға ипотекалық сыйақы мөлшерлемесі 14,65% мөлшерінде алынады, салықтарды төлегеннен кейінгі орташа жалақы шамамен 215 мың теңгені құрайды [77].

7-суретте ең қымбат нарықтардағы тұрғын үй құнының өзгеру динамикасы көрсетілген.

Қазақстанда тұрғын үйдің 1 шаршы метрінің бағасы қарастырылып отырған елдерден салыстырмалы түрде төмен болып саналады: 106 елдің арасында 96-орын (Қосымша Б). Алайда халықтың төмен табысы және несиелік қолжетімділік индексінің өте төмен мәні (0,66) айына орташа жалақысы бар қазақстандықтардың баспанаға қолжетімділігін қамтамасыз етпейді.

Сурет 7 – 2021-2022 жылдардағы сыртқы нарықтардағы тұрғын үй құнының өзгеру динамикасы (бағасы - 1 шаршы метрге 4000 доллардан жоғары)

Ескерту – Қосымша Б негізінде құралған

Түрлі елдердің рыногтеріндегі баспана қолжетімділігін талдау ТМД елдерінің ішінде Қазақстан баспанаға қолжетімділік бойынша жетекші орынды иеленетінін көрсетеді (9,75). Грузияда баспананың қолжетімділігі 13,28, Беларусьте - 14,58, Қырғызстанда - 14,33, Өзбекстанда - 14,34, Әзірбайжанда - 14,68, Ресейде - 16,30. Біз Тәжікстан мен Түркіменстанды тұрғын үйге қолжетімділігі қиын елдер санатына ауыстырдық, онда индекстер сәйкесінше 18,19 және 25,51 [78].

Оңтүстік-Шығыс Азияда баспанаға қолжетімділік өте қиын жағдайда (4-кесте). Әлем бойынша 1 шаршы метрге 32 мың АҚШ долларын құрайтын тұрғын үйдің ең жоғары құны белгіленген мемлекет Гонконг болып саналады. Одан кейінгі орындарда Сингапур, Оңтүстік Корея, Швейцария, Қытай, Израиль, Тайвань (Қосымша Б).

Швейцарияда баспанаға қолжетімділік - 9,73, несиелік қолжетімділік индексі - 1,77, Израильде баспанаға қолжетімділік - 14,11, несиелік қолжетімділік индексі - 1,07. Орташа табыстың жоғары деңгейі және айтарлықтай үлкен ипотекалық қолжетімділік индексі Швейцария мен Израиль тұрғындары үшін тұрғын үйдің салыстырмалы түрде қолжетімділігін қамтамасыз етеді.

Филиппинде, Сингапурда, Оңтүстік Кореяда, Қытайда, Гонконгта баспана орташа табысы бар халыққа іс жүзінде қолжетімсіз (баспанаға қолжетімділік 26,06-дан 44,39-ға дейін) болып табылады.

Халықтың орташа табысы төмен, сонымен қатар тұрғын үй құны жоғары елдерде баспанаға қолжетімділік нөлге тең. Сәйкесінше, Непал, Шри-Ланка, Судан, Камерун, Камбоджа, Кубада орташа жалақысы бар адамдар шамамен 100-200 жыл бойы жеке баспана үшін ақша жинауға мәжбүр болады. Вьетнам, Лаос, Аргентина, Тайвань және Түрікменстандағы тұрғын үй рыногіндегі жағдай бұдан жақсы емес, мұнда орташа табысы бар халық өз баспанасы үшін шамамен 70 жыл үнемдеуге мәжбүр болады.

Ақырында, баспанаға қолжетімділік деңгейі шамамен 80-120 (Танзания, Гана, Уганда, Сенегал, Бенин) болатын Африка елдерінің тұрғындары үшін тұрғын үй сатып алу ешқашан да мүмкін емес. Ең кедей елдерде адамдар баспананы армандамайды. Олардың басымдықтары күнделікті азығын тауып, ауру-сырқау мен соғыстан аман қалуымен шектеледі. Сомалиде баспана қолжетімділігінің индексі 500-ге, Замбияда 315-ке, Бурундиде 200-ге жуық және Габонда 160-тан жоғары (4-кесте).

БҰҰ-ның Адам құқықтары жөніндегі Декларациясының, Еуропалық Одақ Жарғысының (Қосымша А) негізгі ережелері тұрғын үйге құқықтарын жүзеге асыра алмайтын үшінші әлем елдерінің тұрғындарын қорғауға бағытталған.

*Түрлі елдердің рыногтеріндегі тұрғын үйдің құны.* Жылжымайтын тұрғын мүлік рыногіндегі ең маңызды көрсеткіш (әрқашан негізгі өнім) тұрғын үй бағасы болып табылады.

Әртүрлі елдердің тұрғын үй рыногіндегі баға көрсеткіштерінің ауқымы кең және 1 шаршы метрге келетін баға 0,5 мың АҚШ долларынан 32 мың АҚШ доллары аралығы болып есептеледі. «Humbeo» сайтының материалдары негізінде тұрғын үй бағасы жоғары нарықтар үшін баспана құнының үлгісі жасалды.

Гонконгтағы (Қытай) 2020-2022 жылдар аралығындағы соңғы үш жылда ең қымбат тұрғын үй бағасы 1 шаршы метр үшін 30-32 мың АҚШ доллары аралығында болды.

Гонконгтағы тұрғын үй рыногінен кейін тұрғын үй бағасы жоғары елдер: Сингапур (20 мың доллардан жоғары), Оңтүстік Корея (15-16 мың доллар), Швейцария (13 мың доллардан астам). Соңғы 3 жылда Қытайдағы тұрғын үй бағасы 25%-дан астамға өсіп, 1 шаршы метрге шамамен 10 мың доллар көрсеткішіне жетті. Сондай-ақ, тұрғын үйдің құны Израильде де – 13-14%-ға өсіп, 1 шаршы метрге 8000 доллардан астам болатын деңгейге жетті.

Өте қымбат тұрғын үй рыногіне кіретін Францияда баспана бағасы 2020-2022 жылдар аралығында 1 шаршы метрге 8,2-8,7 мың доллар деңгейінде сақталып отыр. Осы жылдар аралығында Германиядағы тұрғын үй құны 15%-ға (1 шаршы метрге 6,1-ден – 7,3 мың долларға дейін) өссе, ал Аустралияда – 14%-ға (1 шаршы метрге 6-дан – 7 мың долларға дейін) өскен.

Кувейт, Канада, Швеция, Жаңа Зеландия, Нидерланд, Дания, Ұлыбритания рыногтерінде тұрғын үй құны 1 шаршы метрге 6 мың доллардан жоғары орташа бағаны көрсетсе, АҚШ, Катар, Исландия, Чехия, Ирландия, Италия, Норвегияда тұрғын үйдің 1 шаршы метрінің бағасы 4-5 мың доллар диапазонында сақталып отыр. Сондай-ақ, Бельгия (3,7 мың долл.), Эстония (3,8 мың долл.), Мальта (3,7 мың долл.), Таиланд (3,6 мың долл.), Литва (3,6 мың долл.), Словения (3,6 мың долл.), Польша (3,4 мың долл.), Португалия (3,2 мың долл.), Хорватия (3,1 мың долл.), Мажарстан (3 мың долл.) мемлекеттері тұрғын үй бағасы қымбат елдердің қатарына кіреді.

Вьетнамда, Уругвайда және Ресейде де тұрғын үйдің 1 шаршы метрінің құны 3000 долларға жақындап келеді және 2022 жылға қарай осы үш елдің әрқайсысында 1 шаршы метр құны 2,7 мың доллардан асады (Қосымша Б).

8-суретте тұрғын үй құнының кезеңдер бойынша өсу динамикасы анық көрсетілген: 1 жыл – 2012 жылдан 2013 жылға дейін, 3 жыл – 2012 жылдан 2015 жылға дейін, 10 жыл – 2012 жылдан 2022 жылға дейін.

2022 жылы Люксембургтегі тұрғын үй құны 2020 жылмен салыстырғанда 66,3%-ға өскен. Бағаның ең жоғары өсуі Исландияның тұрғын үй рыногінде тіркелді, ол +96,4% құрады (Қосымша Б).

Соңғы 3 жылда (2020 жылдан 2022 жылға дейін) шетелдік бірқатар елдердегі тұрғын үй нарықтарының баға конъюнктурасына COVID-19 пандемиясы және Ресейдегі геосаяси жағдай айтарлықтай әсер етті.

2022 жылғы Ресейдегі экономикалық және саяси жағдай халықтың көп бөлігінің елден белгісіз мерзімге кетуіне себеп болды. Ресейліктердің үлкен ағыны Түркия мен Израильге қоныс аударды және, сәйкесінше, бұл елдерде баспанаға сұранысты арттырды. Нәтижесінде тек 2022 жылдың 2-тоқсанында тұрғын үй құны Түркияда 46%-ға, Израильде 11,4%-ға өсті (8-сурет, Қосымша Б).

Сурет 8 – Сыртқы нарықтағы тұрғын үйдің 1 шаршы метрі құнының 1 жылдық өзгерісі, % (2021 ж. 2-тоқсан - 2022 ж. 2-тоқсан)

Ескерту – Қосымша Б негізінде құралған

Еуроаймақтағы салынған санкцияларға байланысты ресейліктер арасында танымал тұрғын үй нарықтары қолжетімсіз болып қалды. Осы себепті Испания, Кипр, Болгария, Италиядағы тұрғын үй бағасы 2022 жылы төмендей бастады – бұл елдердің жылжымайтын тұрғын үй мүлік нарықтары ресейлік сатып алушылардан айырылды (9-сурет).

Әлем тұрғындары үшін ең танымалы – америкалық тұрғын үй рыногі, өйткені АҚШ-та шетел тұрғындарының елге эмиграциясының грин карта ұтып алу мүмкіндігінен саяси және экономикалық босқындарға баспана беруге дейінгі көптеген механизмдері бар.

2020-2022 жылдар аралығында АҚШ-та тұрғын үй құны 40%-ға өсті. Бұл тұрғын үй құны 25%-ға өскен 2004-2006 жылдардағы деңгейден әлдеқайда жоғары. Бүгінгі таңда Америкада тұрғын үй сатылымы төмендеп жатыр, өйткені халықтың сатып алу қабілеті төмендеген. Сонымен қатар, ипотекалық несие мөлшерлемелері 2021 жылғы 2,5%-дан 2022 жылы 6%-ға дейін өскен [79]. Бұл халықтың жеке баспана сатып алу мүмкіндігін төмендетеді.

Еуропа елдеріндегі тұрғын үй рыногіне келесі факторлар айтарлықтай әсер етеді: COVID-19 салдарынан 2020 жылы ЖІӨ төмендеуі; құрылыс саласына еңбек ресурстарын тартуды азайту; жаһандық жеткізу тізбегіндегі үзілістердің құрылыс материалдарының тапшылығына алып келуі; Ресейге қарсы санкцияларға байланысты Еуропаға энергия газын жеткізудің қысқаруының нәтижелері; энергетикалық дағдарысқа байланысты инфляцияның өсуі; еуропалық банктердің пайыздық мөлшерлемелерін арттыруы; ақша-несие саясатын қатайтудың ипотекаға сұранысты азайтуы; көптеген елдердегі тұрғын үй құрылысына рұқсат беру талаптарының артуы; үй шаруашылығының табыс құрылымының өзгеруі. Осылардың нәтижесі тұрғын үй бағасының төмендеуіне алып келеді.

*Шет елдерде қолжетімді баспанамен қамтамасыз ету.* Бүгінгі таңда дамыған елдерде қолжетімді баспанамен қамтамасыз етудің негізгі мәселелері сұраныстың артуы және қаржыландырудың қысқаруы болып табылады. 2008 жылғы жаһандық экономикалық дағдарысқа дейін халықтың осал және ерекше санаттарына қолжетімді баспана берілді. Бірақ соңғы жылдары алғаш рет баспана сатып алушылар (жастар, орташа табысы бар отбасылар) әлеуметтік баспанаға көптеп тіркеле бастады. Көптеген елдерде қолжетімді баспаналарды әлеуметтік тұрғын үйлер деп түсінеді. Әлеуметтік тұрғын үй белгілі бір елдің баспана шаруашылығындағы тұрғын үйді пайдалану нысаны ретінде қарастырылады.

Әдетте, шетелде әлеуметтік тұрғын үй үш түрге бөлінеді:

– әмбебап - отбасының табысына тәуелді емес;

– мақсатты – тұрғын үй табыс деңгейіне тәуелді;

– қалдық - тек арнайы топтарға немесе халықтың осал топтарына арналған мақсатты тұрғын үй.

Питтини Алиса мен Лайна Эльза әртүрлі елдердегі «әлеуметтік тұрғын үй» ұғымының мәнін ашады. Сонымен, бүкіл Еуропада әлеуметтік тұрғын үй «қалыпты және орташа төлеммен берілетін тұрғын үй» деп түсіндіріледі, Аустрияда бұл мемлекеттік тұрғын үй немесе табысы шектеулі тұрғын үй; Германияда – мақсатты тұрғын үй; Данияда коммерциялық емес немесе мемлекеттік тұрғын үй; Францияда - орташа төлеммен берілетін тұрғын үй; Канада, АҚШ және Израильде – мемлекеттік тұрғын үй; Нидерландыда, Ұлыбританияда, Словакия мен Сербияда әлеуметтік тұрғын үй; Финляндияда мемлекетпен субсидияланатын баспана қоры; Испанияда мемлекет қорғауындағы тұрғын үй; Мажарстанда жалға берілетін тұрғын үй; Ресейде - әлеуметтік мақсаттағы баспана қоры [80]. «Әлеуметтік тұрғын үй» ұғымының біртұтас анықтамасы болмаса да, ол халықтың жекелеген санаттарын мемлекет тарапынан қолжетімді баспанамен қамтамасыз етудің әртүрлі механизмдерін пайдалану кезінде негізгі сөз болып табылады.

Еуропаның негізгі елдері әлеуметтік тұрғын үйді жалға берумен баспанаға қолжетімдікті қамтамасыз етеді, бірақ сонымен бірге жалға алуды жеңілдету үшін халыққа қосымша төлемдер жасайды. Испания, Грекия және Кипрде мемлекеттік тұрғын үйлер рыногтік құнынан төмен бағаға сатылуда. Көбінесе үй сатып алушылар бір адамға шаққандағы коммуналдық төлемдерді төлеу және сатып алу құнын азайту мақсатында кооперативтер құрады. Ұлыбританияда үйді ортақ меншікте сатып алу мүмкіндігі бар, мұнда үйдің бір бөлігін меншік иесі сатып алады, ал екінші бөлігін субсидияланған ипотекалық несие бойынша сатып алуға болады. Швецияда, Финляндияда, Польшада тұрғын үй пайдалану құқығымен беріледі. Жалға алушы тұрғын үй құнының 15 пайызын үйге көшкен кезде төлейді, қалғаны жалдау негізінде беріледі. Мұндай тұрғын үй мұраға қалдырылуы мүмкін, бірақ үйден көшкен жағдайда тұрғын үй иесі баспананы мемлекеттік баспана қорына қайтаруы қажет, ал бастапқы жарна жалға алушыға қайтарылады. Мұндай тұрғын үйді сатуға және сатып алуға тыйым салынады.

|  |
| --- |
| *Әлеуметтік тұрғын ұй = қолжетімді баспана*  *= Доступное жилье*  *Қаржы құралдары*  *Иелену және*  *билік ету*  *Пайдалану нысаны*  Тұрғын үй құнын төмендетуге арналған құрылыс субсидиялары (Испания)  Мемлекеттік немесе жергілікті билік  Әлеуметтік жалға берілетін тұрғын үй  (Еуропа елдерінің көпшілігі)  Жалдау ақысын төмендетуге арналған жәрдемақылар  Коммерциялық емес ұйымдар  Арзан тұрғын үйге иелік ету (Испания, Кипр, Греция)  Кооперативтер (коммерциялық емес)  Мемлекеттік коммуналдық қызметтерге ақы төлеу (Венгрия)  Бірлескен меншік  Қайырымдылық инвесторлары және құрылыс компаниялары  Жер учаскелеріне жеңілдіктер  Пайдалану құқығы бойынша (Швеция, Финляндия, Польша)  Мемлекеттік қарыздар, жинақтаушы жүйелер  Жеке жалдау секторы (Ирландия, Ұлыбритания)  Жаңартылатын қорлар, мемлекеттік қамтамасыз етуге арналған жеке инвестициялар |

Сурет 9 – Әлеуметтік (қолжетімді) тұрғын үйдің негізгі ерекшеліктері

Ескерту – Әдебиет негізінде құралған [81]

9-суретте әлеуметтік (қолжетімді) тұрғын үйдің негізгі ерекшеліктері көрсетілген.

Әрбір ел қолжетімді баспанамен қамтамасыз етудің өзіндік механизмдерін әзірлейді, бірақ әлеуметтік тұрғын үйді сатып алушылар немесе жалға алушылар үшін белгілі бір шарттар бар.

АҚШ-та үйді жылжымайтын мүлік ретінде сатып алғанда, ипотекалық несиенің құны жылына 3,5-тен 7%-ға дейін ауытқиды. Мемлекеттік тұрғын үйді жалдау құқығына ие болу үшін үй шаруашылығының жиынтық табысы мемлекеттік орташа жалақының 50 пайызынан аз болуы керек. Халықтың табысы төмен топтары үшін жалдау ақысы төмендетіледі. Мемлекет жалға беру бағасы айырмасының құнын жалға берушіге (үй иесіне) өтейді. Америкада қолжетімді баспананың тағы бір түрі - отбасы табысының 30%-дан астамын жалдауға жұмсайтын азаматтар үшін «Қолжетімді тұрғын үй лотереясы» (Affordable Housing Lotteries) атты арзан пәтерлердің ұтыс ойыны. Жеңіске жеткен жағдайда жалға алушы рыногтік бағадан 2 есе төмен жалдау ақысымен өмірінің соңына дейін осы пәтерде тұра алады. Бірақ мұндай пәтерді үшінші тұлғаларға жалға беруге болмайды [82].

*Канадада* «Ашық есік» (Open Door Program) бағдарламасы құрылысшыларға нарықтан төмен бағамен 25 жыл мерзімге жаңа пәтерлерді жалға беру үшін түрлі жеңілдіктер береді. Қолжетімді баспана халықтың аз қамтылған топтарына бекітілген бағамен жалға берілуі мүмкін: екі бөлмелі пәтерді ай сайынғы жалдау ақысы 1110 долл., үш бөлмелі пәтер үшін 104 долл., төрт бөлмелі пәтер - 1531 доллардан аспайды. Пәтерді сатып алған жағдайда, мемлекет құрылыс салушыларға меншік иесі тұрғын үйді алғаннан кейін бастапқы жарна үшін 25 000 долл. төлейді [83].

*Біріккен Араб Әмірліктерінде* тұрғын үйді сатып алуға несие 2,5 пайыздық мөлшерлемемен 30 жылға беріледі. Неке қию кезінде жас жұбайлар (тек БАӘ азаматтары) мемлекеттен 119 000 АҚШ долларын алады. Сондай-ақ, жас отбасыға пайызсыз несиеге жеке баспана беріледі. Төлеу мерзімі 30 жыл, бірақ үшінші бала туғаннан кейін несие толығымен мемлекет есебінен өтеледі. Екі әйелі бар ер адамның екінші әйелін жеке баспанамен қамтамасыз ету үшін тұрғын үй жәрдемақысын алуға мүмкіндігі бар. Тұрмысы төмен отбасылар (соның ішінде шетелдіктер) үшін түрлі арнайы тұрғын үй бағдарламалары бар [84].

*Сингапурда* тұрғын үйдің 80 пайызы мемлекеттік баспана қорында. «Enhanced CPF Housing Grant» бағдарламалары бар - Орталық жинақ қорынан (ОЖҚ) кеңейтілген тұрғын үй субсидиясы, «Family Grant» - отбасылық грант, «Proximity Housing Grant» - ата-анасының немесе некеде тұрған балалардың жанынан арзан тұрғын үй беру үшін жәрдемақы. Пәтерді сатып алу үшін белгілі бір деңгейдегі (төмен) табысы бар тұрғындардың ОЖҚ-да тұрғын үй құнының 20% мөлшерінде депозиті болуы керек, пәтердің қалған құнына 1,5-2%-дық несие алуға болады. Мемлекет меншігіндегі пәтердің толық құны төленген жағдайда, 5 жылдан кейін оны рыногтік бағамен шектеусіз сатуға болады. Алғаш рет пәтер сатып алған Сингапур азаматы жаңа үйден тұрғын үй сатып алғаны үшін 80 мың SGD (Сингапур доллары) және қайталама нарықта тұрғын үй сатып алғаны үшін 120 мың SGD мөлшерінде субсидия алуға мүмкіндігі бар [85, 86].

*Жапонияда* 6 ай мерзімге пәтер жалдағаны үшін жәрдемақыны жұмыстан босатылған және баспанасы жоқ азаматтар ала алады. Қазіргі уақытта Жапонияда қолжетімді баспанамен қамтамасыз етудің басқа жеңілдіктері жоқ [87].

*Қытайда* Халықтың аз қамтылған санаттары үшін әлеуметтік тұрғын үйді жалдау ақысы орташа рыногтік мөлшерлеме негізінде және отбасының табысын ескере отырып белгіленеді. Тұрғын үй жәрдемақысы жалдау құнының 80% ең көп мөлшерімен бір жыл мерзімге беріледі. Қытайда әлеуметтік үйлер жергілікті бюджет есебінен салынуда. Пәтердің ауданы нормаланған: бір бөлмелі пәтерлер - 30-40 ш. метр, екі бөлмелі - 50-60 шаршы метр, үш бөлмелі - 60-70 ш. метр [88, 89].

*Ресейде* тұрғын үйді ипотекалық несиелендіру агенттігінің бағдарламасы бойынша несие беру мерзімі 30 жыл, бастапқы жарна пәтер құнының 10% және жылдық сыйақы мөлшерлемесі 7,9% құрайды. «Қолжетімді баспана» бағдарламасы 20 жылға дейінгі несие мерзімімен және жас отбасы (ерлі-зайыптылардың жасы 35 жастан жоғары болмауы керек) сатып ала алатын несие бойынша бастапқы жарнасыз және сыйақысыз жеңілдетілген шарттармен пәтер сатып алу құқығын береді. Жас отбасыларының жекелеген санаттары үшін мемлекет пәтер құнының 35%-ын, балалары бар отбасыларға – 40%-ын субсидиялайды. «Ресей отбасына арналған баспана» бағдарламасы Ресейдің кез келген азаматы үшін ұсынылады, онда аналық капитал мен ипотекалық несиелерді пайдалануға болады. 2023 жылы бірінші балаға аналық капиталдың мөлшері 589,5 мың рубльді, екінші балаға - 779 мың рубльді құрайды. Бірінші балаға аналық капиталды рәсімдеген жағдайда, екінші бала туылған кезде отбасы 189,5 мың рубль алады [90].

*Ұлыбританияда* «Болашақтың 10 қаласы» әлеуметтік тұрғын үй бағдарламасы бойынша мемлекеттік бюджет есебінен үйлер энергия үнемдейтін технологияларды пайдалана отырып салынуда. Мұндай үйлердегі пәтерлерді жас отбасылары тұрғын үй құнының 17,5% мөлшерінде мемлекет көмегі арқылы сатып ала алады. Мемлекет азаматтардың ерекше санаттарына – «қоғам үшін жұмыс істейтіндерге» (мұғалімдерге, дәрігерлерге, полицейлерге, өрт сөндірушілерге, әлеуметтік қызметкерлерге және т.б.) баспана сатып алу кезінде де түрлі жеңілдікті несиелер бөледі [81].

*Испанияда* Испандықтардың көбісі өз үйлері немесе пәтерлері болғандығын қалайтындықтан, мемлекеттік баспана қорынан халықтың тек 1%-ы ғана әлеуметтік тұрғын үйді жалға алады. Тұрғын үйді жалға алу үшін жылдық табысы ең төменгі жалақының 4 есесінен аспайтын ел азаматтары үшін «Қолжетімді жалдау» (Programa Alquiler Asequible) бағдарламасы бар. «Қоғамдық қорғалатын тұрғын үй» мемлекеттік бағдарламасы аясында, халықтың аз қамтылған санаттарына тұрғын үй сатып алу үшін, жыл сайын 100 000 мемлекеттік жәрдемақы бөлінеді. Келесі 30 жылда мұндай баспана әлеуметтік тұрғын үй мәртебесіне ие және оны сатуға және сатып алуға тыйым салынады. Испаниядағы әлеуметтік тұрғын үйді бөлу механизмі өзіндік ерекшеліктерге ие – әлеуметтік тұрғын үй алу құқығына ие болу үшін стадионда лотерея ойнатылады. Сондай-ақ, Испанияда 6 жылдан 18 жылға дейінгі мерзімде сатып алу міндеттемесі бар жалға берілетін тұрғын үйді сатып алу бойынша «Жастар үшін қосымша бағдарлама» қабылданған [91].

*Францияда* әлеуметтік тұрғын үйлердің жалпы саны елдегі баспана қорының 50 пайызын құрайды. «Қолжетімді баспана» бағдарламасы аясында «Habitation a loyer modere» (HLM) бағдарламасы жұмыс істейді. Осы бағдарлама бойынша елдегі баспана қорының 20 пайызын құрайтын жалдау ақысы төмен «Ашелем» үйлерінде ауданы 80 шаршы метрден аспайтын пәтерлер беріледі. Мұндай қолжетімді баспана алу үшін 7 жыл кезекте тұру керек және отбасының табысы астана тұрғындары үшін айына 2100 еуродан, ал провинция тұрғындары үшін 1900 еуродан аспауы керек. Сонымен қатар, аз қамтылған отбасыларының коммуналдық төлемдерді төлеу үшін мемлекеттен жәрдемақы алу мүмкіндігі бар [92].

*Нидерланда* бүкіл баспана қорының құрылымында екі бірдей үлес бар: жеке меншік және мемлекеттік тұрғын үй. Әлеуметтік тұрғын үй алуға үміткер әрбір өтініш беруші үшін жалдау ақысы жеке белгіленеді. Әлеуметтік тұрғын үй жалғыз тұрғанда жылдық табысы 40 765 еуроға дейін және бірге тұрғанда 45 014 еуроға дейін болатын азаматтарға беріледі. «Spacebox» әлеуметтік үйлері 3 қабатты құрама блокты пәтерлерден салынған. Дайын құрылымдар құрылыс алаңында жинақталады, үйдің коммуникациялық инфрақұрылымы бөлек қарастырылады [93, 94].

*Германияда* тұрғын үй сатып алуға несиелер тұрғын үй құнының 50% бастапқы жарнасымен 3,5-5,3% пайыздық мөлшерлеме негізінде 10 жылға беріледі. Әлеуметтік баспана тегін берілмейді. Әлеуметтік тұрғын үйді төлеуге мүмкіндігі болмаған жағдайда, табысы аз адам әлеуметтік маңызы бар жұмыста қызмет етуі немесе үйді пайдалану бойынша белгілі бір міндеттемелерді орындауы керек [81; 82].

*Польшада* «Жастар үшін пәтер» ( Mieszkanie Dla Młodych‎) бағдарламасы бойынша ерлі-зайыптылардың ең кішісі 35 жастан аспайтын отбасы тұрғын үй бағасының 59% жеке жарнасымен 15 жылға мемлекеттен субсидия алу арқылы несие алу мүмкіндігіне ие. Бұл бағдарлама бойынша мемлекет пәтер сатып алуға көп балалы отбасыларына тұрғын үй құнының 30 пайызы, екі баласы бар отбасына – 20 пайызы, бір баласы бар отбасына– 15 пайызы, үйленбеген және баласы жоқ отбасыларына – 10 пайызындай жәрдемақы төлейді. Бағдарлама шарты бойынша пәтердің ауданы 75-85 шаршы метр болуы керек [95].

*Израилде* «Нысаналы баға» бағдарламасы бойынша пәтерлер жеңілдетілген бағамен беріледі. Құрылысшылар пәтерлердің 25% арзан бағаға, шарт бойынша 20% жеңілдікпен сатуға міндетті. Арзан тұратын көп пәтерлі үйлер қаланың беделді емес аудандарында салынады [96].

АҚШ пен Еуропадағы әлеуметтік баспана тек рыногтік баға бойынша баспананы сатып немесе жалға ала алмайтын табысы аз азаматтарға беріледі. Басқа елдерде қолжетімді тұрғын үй бағдарламалары халықтың әртүрлі санаттарына бағытталған.

## **1-бөлім бойынша қорытындылар**

Мәселенің теориясын зерделеу және «қолжетімді баспана» мен «Қолжетімді баспанамен қамтамасыз ету механизмдері» түсінігінің мәнін ашу негізінде Қазақстан Республикасының халықтың әртүрлі топтарын қолжетімді баспанамен қамтамасыз ету жөніндегі мемлекеттік тұрғын үй бағдарламаларының мазмұнын ескере отырып, авторлық нақтыланған анықтама берілді. *Қолжетімді баспана* – табысы орташа және төмен халықтың тұрғын үйдің рыногтік бағасын төмендетуге бағытталған қаржылық механизмдерді пайдалану арқылы шаруашылықтың басқа да шығыстары үшін тұтынуды азайтпай, өмір сүру деңгейіне сәйкес келетін тұрғын үйге ие болу мүмкіндігі. Бұл ретте *қолжетімді баспанамен қамтамасыз ету механизмдері* халықтың жекелеген санаттары үшін баспанаға қолжетімділікті арттыруға, мемлекет реттейтін қаржы-несие құралдарын құру арқылы белгілі бір шарттармен тұрғын үймен қамтамасыз етуге бағытталған тиімді шаралар болып табылады. Қазақстанда жүзеге асырылып жатқан тұрғын үй бағдарламаларының шарттарын ескере отырып, қолжетімді баспанамен қамтамасыз етудің авторлық механизмі ұсынылды.

Төмендегі көрсеткіштерді бағалаумен Қазақстандағы тұрғын үй бағдарламаларының шарттарын ескере отырып, баспана қолжетімділігін бағалаудың қадамдық алгоритмі ұсынылады: Қазақстандағы тұрғын үй бағдарламаларына сәйкес тұрғын үй құны; ипотекалық несиені алу үшін банкке төленетін бастапқы жарна мөлшері; несиелеу мерзімі және несиені пайдаланғаны үшін банктің сыйақы мөлшерлемесі; мемлекет беретін әртүрлі қосымша төлемдер (сертификаттар және т.б.); жан басына шаққандағы орташа табыс және ең төменгі күнкөріс деңгейі: пәтердің орташа ауданы үшін стандарт және бір пәтерде тұратын отбасы мүшелерінің орташа саны. Бұл бағалау әдісі Қазақстандағы тұрғын үй бағдарламасының әрбір түрі бойынша баспана қолжетімділігін бағалау үшін қолданылды.

Дамыған шет елдердегі баспананың қолжетімділігі мен қолжетімді баспанамен қамтамасыз ету механизмдерін қарастыра отырып, жекеленген құралдарын Қазақстанда қолдануға болады. Мысалы, несиенің пайыздық мөлшерлемесін жылдық 5%-ға дейін төмендету, әртүрлі жәрдемақылар мен субсидияларды төлеу (Ресейдегі аналық капитал, Польшадағы бала санына субсидиялар), көптеген еуропалық елдердің мемлекеттік баспана қорынан баспаналарды жалға беру тәжірибесін қолдану (тұрақты жалдау, жалдау құнын төмендету, коммуналдық төлемдерді субсидиялау, мемлекеттік тұрғын үй бағдарламасы бойынша алынған тұрғын үйді жалға алу немесе сатып алу және сату шарттарын белгілеу және т.б.) халықтың аз қамтылған санаттары үшін пәтерлердің бекітілген бөлігін арзан бағамен сату мақсатында тұрғын үйлер салушыларға салықтық және басқа да жеңілдіктер қарастыру сияқты құралдар.

1. **ҚАЗАҚСТАН РЕСПУБЛИКАСЫНДА ҚОЛЖЕТІМДІ БАСПАНАМЕН ҚАМТАМАСЫЗ ЕТІЛУДІ ТАЛДАУ МЕН ОНЫҢ МЕХАНИЗМДЕРІНІҢ ТИІМДІЛІГІН БАҒАЛАУ**
   1. **Қазақстан тұрғын үй қоры мен құрылысының жағдайын талдау**

*Тұрғын үй қоры.* Осы зерттеудің 1.1-бөлімінде (1-кесте) баспана қоры «Қазақстан Республикасының аумағында орналасқан барлық меншік нысанындағы тұрғын үйлер» ретінде көрсетілген. Мұндай анықтама «Тұрғын үй қатынастары туралы» Қазақстан Республикасының Заңында берілген [6].

Қазақстан Республикасы Стратегиялық жоспарлау және реформалар агенттігінің Ұлттық статистика бюросының 2022 жылдың қорытындысы бойынша Қазақстандағы баспана қорының жалпы ауданы 403,1 млн. шаршы метрді құрайды, оның ішінде: мемлекеттік – 8,7 млн. шаршы метр (елдің жалпы баспана қорының 2,16%-ы), жеке меншік – 394,2 млн. шаршы метр [97]. 10-суретте соңғы 10 жылдағы Қазақстан Республикасының баспана қорының өсу динамикасы көрсетілген.

Сурет 10 – Қазақстан Республикасының тұрғын үй қорының

өсу динамикасы, млн. шаршы метр

Ескерту – Әдебиет негізінде құралған [97] және Қосымша В

2012-2022 жылдар аралығында еліміздің барлық тұрғын үй қоры 303,4-тен 403,1 миллион шаршы метрге, яғни 100 млн шаршы метрге (25%-ға) дейін өскен. Бұл ретте жаңадан енгізілген баспана қоры 294,3-тен 394,2 млн шаршы метрге дейін, яғни 100 млн шаршы метрге (24,6%-ға) дейін өскен.

Қазақстанның тұрғын үй қоры қалалық және ауылдық тұрғын үй қорларын қамтиды (11-сурет).

Сурет 11 – Қазақстандағы қала мен ауыл тұрғын үй қорларының арақатынасы, % (2021 жыл)

Ескерту – Қосымша В негізінде құралған

Қазақстан Республикасы қорының басым бөлігін (65%) қалалық тұрғын үй қоры құрайды. Ауылдық тұрғын үйлердің басым бөлігі Алматы (73,8%) және Түркістан (74,8%) облыстарында. Солтүстік Қазақстан, Маңғыстау, Қызылорда, Жамбыл, Ақмола облыстарында ауылдық тұрғын үй қоры - 50-55%-ы құрайды. Өнеркәсіптік дамыған аймақтарда қалалық баспана қоры көбірек шоғырланған: Қарағанды – 90%, Ақтөбе – 77%, Павлодар – 72%, Шығыс Қазақстан – 63%-дан астам.

Бүгінгі таңда қоғамның урбанизациялануы жалпы тенденция болғандықтан, Қазақстан да бұл үдерісті күтуде. Халықтың ірі қалаларға көшуі жалғасады, соның нәтижесінде қалалық баспана қорының үлесі өседі. UNPO болжамы бойынша 2050 жылға қарай халықтың 66%-дан астамы қалаларға көшетін болады [98]. Қазақстан Республикасы халқының соңғы екі санағының қорытындысы бойынша ауыл тұрғындарының үлесі 43,9%-дан 38,8%-ға төмендеді. Ең бастысы, қала халқы Ақмола, Ақтөбе, Батыс Қазақстан, Шығыс Қазақстан, Солтүстік Қазақстан және Қызылорда облыстарында өскен [99].

Қазақстанның аймақтары бойынша тұрғын үй қорымен қамтамасыз етілуі 12-суретте көрсетілген.

Сурет 12– Қазақстан облыстары бойынша тұрғын үй қорының

құрылымы, % (2021 жыл)

Әдебиет негізінде құралған [100] және Қосымша В

Қазақстан аймақтары бойынша баспана қорымен қамтамасыз етудің салыстырмалы талдауын тұрғын үймен қамтамасыз етумен қатар жүргізген дұрыс (13-сурет). Көп пәтерлі және жеке үйлер санының бар-жоғын тексеруге болады. Бірақ мұндай талдау егжей-тегжейлі суретті бермейді, өйткені бір көп қабатты үйде қанша пәтер орналасқаны белгісіз. Тұрғын үй қорының құрылымдық құрамын зерттеу (бөлмелердің санына қарамастан) бір пәтерде кем дегенде бір отбасы тұрады деген есеппен алынған.

Сурет 13 –Қазақстанның әрбір облыс бойынша жалпы тұрғын үй қорындағы пәтерлер санының үлесі, % (2021 жыл)

Ескерту – Әдебиет негізінде құралған [101] және Қосымша В

Ең көп баспана қоры Алматы қаласында (12,8%), оған мемлекет бойынша пәтерлердің басым бөлігі кіреді – 12,7%. Алматы қаласының халқы көп (2 миллионнан астам тұрғын). Кеңестік кезеңнен бері Алматыда баспана қоры мол болды және олардың саны Қазақстанның тәуелсіздік алған жылынан бастап тек арта түсті.

Қарағанды, Алматы, Түркістан және Шығыс Қазақстан облыстарының әрқайсысының өз аумағында Қазақстандағы тұрғын үй қорының 7%-дан 9,3%-ға дейінгі үлесі бар. Баспана қорының пәтер қорынан біршама айырмашылығы бар. Шығыс Қазақстан облысында тұрғын үй қорының үлесі 6,9% болса, пәтер қорының үлесі жоғары – 8,75%. Қарағанды облысында тұрғын үй қорының үлесі 7,8%, пәтер қорының үлесі жоғары – 9,1%. Алматы және Түркістан облыстарында тұрғын үй қорының үлесі жоғары болғанымен (тиісінше 9,35 және 8,6%), пәтер қорының үлесі төмен (9,1 және 6,8%). Бұл өңірлерде ауылдық тұрғын үй қорының үлесі 73,8% және 74,8% құрайды, олар негізінен жеке пәтерлермен (жеке тұрғын үй) ұсынылған. Ал қалған екі өнеркәсіптік аймақта тұрғындар қалаларда тұрады. Сонымен қатар, Алматыдағы сияқты бұл өңірлерде де көп қабатты үйлердің негізгі тұрғын үй қоры кеңестік кезеңде қалыптасқан.

Астана қаласында 1 млн. 300 мың адам тұрады, ал Шымкентте 2 миллионға жуық халық тұрады. Тұрғын үй қоры мен тұрғын үй қорының үлесі, сәйкесінше, 7 және 6,8% құрайды. Шымкент қаласында тұрғын үй қорының үлесі – 5,4% және тұрғын үй қоры – 4,5%, бұл ішінара жеке тұрғын үйлермен ұсынылған. Осылайша, Шымкент қаласындағы жеке тұрғын үйлердің саны Астанаға қарағанда 83%-ға жоғары (Қосымша В).

Шамамен бірдей позицияларда Ақмола (тұрғын үй қорының үлесі – 4,6% және көп пәтерлі үйдің үлесі – 5%), Ақтөбе (4,75 және 4,5%), Жамбыл (4,76 және 4,7%), Қостанай (4,72 және 5,5%), Қызылорда (4,3 және 3,4%), Маңғыстау (4,2 және 3,3%), Павлодар (3,8 және 5%) облыстары.

Тұрғын үймен ең аз қамтамасыз етілген облыстарға Атырау (3,8 және 3,1%), Батыс Қазақстан (3,54 және 3,75%), Солтүстік Қазақстан 3,2 және 3,8% облыстары жатады. Солтүстік Қазақстан облысында – 540 мыңға жуық адам, Атырау облысында – 681 мың адам, Батыс Қазақстан облысында – 683 мың адам тұрады. Бұл аудандарда халық саны аз. Халық саны тек жаңа Ұлытау өңірінде (221 мың адам) төмен [102], (Қосымша В).

Осылайша, тұрғын үй және пәтер қорларының құрылымы белгілі бір аумақта тұратын адамдар санына пропорционалды. Бірақ баспана қорының басым бөлігі Қазақстанның республикалық маңызы бар үш қаласында және ескі баспана қоры бар өнеркәсібі дамыған аймақтарында шоғырланған.

Қазақстан Республикасының тұрғын үй қорының негізгі бөлігі жеке меншікте – республика бойынша орта есеппен 97,76% (14-сурет).

Сурет 14 – Қазақстанның тұрғын үй қорындағы жеке және мемлекеттік меншіктің арақатынасы, % (2021)

Ескерту – Қосымша В негізінде құралған

Қазақстан Республикасында орта есеппен мемлекетке елдегі тұрғын үй қорының 2,24%-ы тиесілі. Облыстық тұрғыдан алғанда мемлекеттік тұрғын үй қорының басым бөлігі Қызылорда облысында – 9%, одан кейін Павлодарда – 5,6%, Атырауда – 3,6%, Қарағандыда – 3,2% орналасқан. Елдің барлық басқа аймақтарында мемлекеттік тұрғын үй қорының үлесі республикалық орташа көрсеткіштен төмен (<2,24%).

Тұрғын үй қорының негізгі үлесін адамдардың тұрақты тұруына арналған баспаналар құрағанымен, оған арнайы тұрғын үйлер де кіреді: жатақханалар, уақытша тұруға арналған тұрғын үйлер, пансионаттар, қарттар үйлері, қызметтік тұрғын үйлер және т.б.

Толығырақ экономикалық үрдістерді Қазақстан Республикасындағы тұрғын үй құрылысының жағдайын талдау арқылы алуға болады.

*Тұрғын үй құрылысы.* Талдау үшін 1987 жылдан 2022 жылға дейінгі мәліметтерді ескере отырып, тәуелсіздік жылдарындағы Қазақстанда тұрғын үйлерді жыл сайынғы пайдалануға беру (салу) көрсеткіштері (ҚР тәуелсіздігіне дейінгі, яғни 1987-1991 арасындағы 5 жыл және одан әрі қарай 2022 жылға дейінгі көрсеткіштерін есепке ала отырып) алынды (15-сурет).

1988 жылы Қазақстан Республикасында барлығы 8779 млн. шаршы метр болатын ең көп тұрғын үй салынды. Одан әрі елімізде жаңа тұрғын үйлерді пайдалануға беру қарқыны 88%-ға төмендеп, 1999 жылы ең төменгі деңгейге – 1105 млн. шаршы метрге жетті. Кеңес Одағы ыдырағанға дейін тұрғын үйлер теріс физикалық көлем индексімен әлі де салынып жатты. 1991 жылы 5046 млн. шаршы метр тұрғын үй (индекс 0,57) пайдалануға берілді. Одан әрі 1991 жылдың желтоқсанынан кейін құрылыс материалдары мен конструкциялар қорының болуы тағы 3856 млн. шаршы метрді пайдалануға беруге мүмкіндік берді. 1994 жылдан бері Қазақстанда салынған барлық тұрғын үйлер коммерциялық немесе жекеменшік нысанда салынған [103].

Сурет 15 – Қазақстандағы тұрғын үйлерді пайдалануға беру динамикасы,

мың шаршы м (1987 жылдан 2022 жылға дейін)

Ескерту – Әдебиет негізінде құралған [104] және Қосымша Ғ

1992-1993 жылдары қазақстандық жылжымайтын мүлік рыногі қалыптаса бастады, оның қалыптасуы 2000 жылдарға қарай аяқталды. Жаңа тұрғын үй рыногі 2001 жылдан 2004 жылға дейін жаңа коммерциялық тұрғын үйлердің біртіндеп салынуына алып келіп соқтыратын үлкен тауарлық құрылыс өнімін талап етті. 2000 жылдан 2004 жылға дейін 1218 млн. шаршы метрден жаңа тұрғын үйлерді пайдалануға беру 2591 млн. шаршы метрге дейін өсті, яғни 2 есе өсті. 2006-2014 жылдар аралығында Қазақстанда жаңа тұрғын үйлерді пайдалануға берудің нақты көлемінің жылдық өсу индексі 1,01-1,07 диапазонында болды.

2012 жылдың маусым айында «Қолжетімді баспана-2020» бағдарламасының қабылдануымен Қазақстан Республикасында [101] мемлекеттің қаржыландыруы есебінен эконом-класстағы үйлердің жаппай құрылысы басталды. Нәтижесінде Қазақстанда жаңа тұрғын үйлерді пайдалануға берудің жылдық деңгейі 2015 жылы ғана 1988 жылғы деңгейге жетіп, 8940 млн. шаршы метрді құрады. Қазақстанда 1988 жылы жаңа тұрғын үйлерді пайдалануға берудің жылдық деңгейіне жету үшін 27 жыл қажет болды.

Сөзсіз, 27 жыл ішінде елде халық саны өсті, жаңа отбасылар (шаруашылықтар) пайда болды, ескі тұрғын үй қорлары физикалық тозды, жаңа коммерциялық тұрғын үйлер өте жоғары бағаға сатылды, құрылыста айқын алшақтық болды. Сондықтан Қазақстан халқының осал және ерекше санаттарын қолжетімді баспанамен қамтамасыз ету бойынша тұрғын үй бағдарламаларының қабылдануы тұрғын үй құрылысының жыл сайынғы өсу қарқынының артуына әсер етті.

Осылайша, Қазақстандағы жаңа тұрғын үйлерді пайдалануға берудің жылдық деңгейін 1988 жылмен салыстыратын болсақ, онда тек соңғы 7 жылда (2015 жылдан 2021 жылға дейін) Қазақстанда тұрғын үйді пайдалануға берудің оң үрдісі байқалды. Ең көп тұрғын үй 2021 жылы пайдалануға берілген – 17 075,8 мың шаршы метр. 2022 жылдың қорытындысы бойынша Қазақстан Республикасында тұрғын үй бағдарламалары енгізілгеннен кейін алғаш рет жаңа тұрғын үйлерді пайдалануға берудің физикалық индексі төмендеп (2021 жылғы 17075,8 мың шаршы метрден азаю 2022 жылы 15422 мың шаршы метрге дейін), 0,9 немесе 9%-ды құрады.

Қазақстан халқын тұрғын үймен қамтамасыз ету (меншіктің кез келген нысаны бойынша) 16-суретте нақты көрсетілген. Онда Қазақстан Республикасының тәуелсіздік жылдарындағы республика бойынша жаңа пәтерлерді пайдалануға беру динамикасы қарастырылған.

Cурет 16 – Пайдалануға берілгендер санының динамикасы,

Қазақстандағы тәуелсіздік жылдарындағы пәтерлер,

мың пәтер (1991 жылдан 2022 жылға дейін)

Ескерту – Әдебиет негізінде құралған [99] және Қосымша Ғ

Қазақстанда тәуелсіздік жылдарындағы жаңа пәтерлерді пайдалануға беру үрдісі тұрғын үйді пайдалануға берумен (салынумен) тура пропорционалды (15-сурет). Сонымен, 1991 жылдан 1999 жылға дейін жаңа пәтерлер санының жыл сайын азаюы байқалады. Тек 2000-2007 жылдар аралығында ғана жаңа тұрғын үйлерді пайдалануға берудің серпінді өсімі байқалады. Одан әрі 2008-2014 жылдар аралығында жаңа пәтерлерді пайдалануға беру динамикасы 2008 жылғы әлемдік экономикалық дағдарысқа байланысты іс жүзінде өзгермеген.

2015 жылдан бастап жаңа пәтерлерді пайдалануға берудің жыл сайынғы өсу динамикасы Қазақстанда жұмыс істейтін әртүрлі тұрғын үй бағдарламалары бойынша қолжетімді тұрғын үй құрылысының кеңеюімен байланысты. 2022 жылы Қазақстанда жыл сайынғы жаңа тұрғын үйлерді пайдалануға беру 9%-ға қысқарды. Жаңа пәтерлерді пайдалануға беру 2022 жылы 130,1 мың шаршы метрді құрып, 2021 жылғы деңгеймен салыстырғанда 13%-ға төмендеді.

17-суретте Қазақстанның өңірлері бойынша жаңа тұрғын үйлерді пайдалануға берудің салыстырмалы талдауын жүргізу үшін 2022 жылы пайдалануға берілген тұрғын үйлердің құрылымы көрсетілген.

Сурет 17 – Пайдалануға берілген тұрғын үйлердің құрылымы

(мың ш.м.), Қазақстан облыстары бойынша 2022 ж., %

Ескерту – Әдебиет негізінде құралған [105] және Қосымша Ғ

2022 жылдың қорытындысы бойынша ең көп тұрғын үй елордасы Астанада (15,4%) салынды және пайдалануға берілді, одан кейін Алматы қаласы (11,2%) тұр.

Республикалық көлемде жаңа тұрғын үйлерді пайдалануға беру үлесі Ақтөбе облысында – 8,1%, Шымкентте – 6,9%, Маңғыстау облысында – 6,8%, Түркістан облысында – 5,6%, Атырау облысында – 5,4%, Алматы облысында -5,1%.

Ақмола, Батыс Қазақстан, Жамбыл, Қызылорда, Қарағанды облыстарында жаңа тұрғын үйлерді пайдалануға беру үлесі шамамен 4-5% құрайды. Басқа аймақтардың үлесі айтарлықтай емес – 0,4%-дан (Шығыс Қазақстан облысы, 2,9%-ға дейін (Қостанай облысы).

Өңірлер бойынша тұрғын үйді пайдалануға беру құрылымын талдау Қазақстанның әрбір өңірінің қосылған құн өнімдерін жасауға қосып отырған үлесін нақтырақ көрсетеді.

Өңірлер бойынша 2021 мен 2022 жылдардағы тұрғын үйлерді пайдалануға беру көрсеткіштеріне салыстырмалы талдау жүргізейік (18-сурет).

Сурет 18 – Өңірлердегі пайдалануға берілген тұрғын үйлердің ауданы

(Қазақстан 2021-2022 жж., мың ш. м)

Ескерту – Әдебиет негізінде құралған [106, 107] және Қосымша Ғ

Астана және Алматы қалаларындағы тұрғын үй құрылысының айтарлықтай үлесіне қарамастан, 2022 жылы осы екі мегаполисте жаңа тұрғын үйлерді пайдалануға беру 2021 жылмен салыстырғанда (Астанада – 24,7%-ға, Алматыда – 34,6%-ға) төмендеді. 2022 жылы зерттеліп жатқан қалаларда жаңа тұрғын үйлердің жалпы алаңының негізгі бөлігін құрайтын көп пәтерлі үйлерді пайдалануға беру күрт қысқарды.

Сондай-ақ, 2022 жылы салынған тұрғын үйлердің жалпы алаңы 2021 жылмен салыстырғанда Атырау облысында 900,6 мың шаршы метрден 830,76 мың шаршы метрге дейін (7,2%-ға), азайғаны байқалады. Солтүстік Қазақстан облысында – 345,3 мың шаршы метрден 299,86 мың шаршы метрге дейін (13,4%-ға), Маңғыстау облысында – 1233,7 мың шаршы метрден 1046,9 мың шаршы метрге дейін (15,8%-ға) азайды.

Қазақстанның басқа аймақтарында 2022 жылы жаңа тұрғын үйлерді пайдалануға беру көлемі 2021 жылмен салыстырғанда өсті. Көшбасшылар қатарында Павлодар облысын атап өтуге болады (32%-ға).

Жалпы Қазақстан бойынша тұрғын үйді пайдалануға берудің төмендеуінің негізгі себептерінің бірі ретінде пайдалануға берілген көп пәтерлі тұрғын үйлердің жалпы алаңының (мемлекеттік мүлікті қоса алғанда) 2022 жылы 8,5%-ға төмендеуін атап өтуге болады, бұл республикалық маңызы бар қалалардың көрсеткіштері бойынша байқалды. Мемлекеттік бюджет қаражаты есебінен пайдалануға берілген тұрғын үй алаңы үлесінің төмендеуі 3,9%-ды (республика бойынша пайдалануға берілген тұрғын үйлердің жалпы көлемінің 12%-дан 8,1%-ға дейін) немесе абсолютті мәнде (2 035 822 шаршы метрден 1 251 032 шаршы метрге дейін) 38,5%-ды құрады (Қосымша Е). Сонымен қатар, 2022 жылы 1 шаршы метр тұрғын үйді құрудың орташа құны 2021 жылғы деңгеймен салыстырғанда 12,2%-ға өсті [108].

Жоғарыда атап өтілгендей, мемлекеттік қаржыландыру (оның ішінде облыстардың жергілікті бюджеттері) есебінен көп пәтерлі үйлер салу өңірлер бойынша тұрғын үйлерді пайдалануға берудің жалпы көлеміне әсер етеді. Мемлекеттік тұрғын үй үлесі 2022 жылы 8,5% құрады. 2022 жылы пайдалануға берілген тұрғын үйлердің 90%-дан астамы жеке меншікке тиесілі (19-сурет).

Сурет 19 – Қазақстан аймақтарындағы тұрғын үйді меншік түрлері

бойынша бөлу, мың шаршы метр m (2022 жылы енгізілген)

Ескерту – Қосымша Ғ негізінде құралған

19-суреттегі диаграммаға сәйкес, Түркістан облысында 2022 жылы мемлекеттік баспана қорының үлесі 2021 жылғы 29,2%-ға қарсы 36,6%-ды, Ұлытау облысында – 31,3%-ды, Алматы облысында – 29,2%-ды, Павлодар облысында – 29,2%-ды құрады. Ақмола облысында – 28%, Жамбыл облысында – 24,5% (Қосымша Ғ). Қазақстанның осы өңірлерінде 2022 жылы 2021 жылмен салыстырғанда, тұрғын үйді пайдалануға берудің физикалық көлемінің индекстері өсу динамикасына ие болды (18-сурет).

Тұрғын үй құрылысына салынатын инвестиция көлемі ұдайы өсуде (20-сурет).

Сурет 20 – Қазақстандағы тұрғын үй құрылысына салынған инвестициялар,

млрд теңге (2012-2022)

Ескерту – Әдебиет негізінде құралған [109]

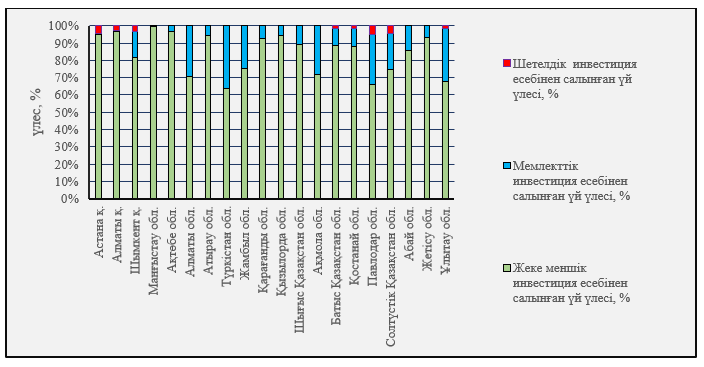
2012-2022 жылдар аралығында Қазақстанда тұрғын үй құрылысына салынған жылдық инвестиция көлемі (2012 жылғы 407 млрд. теңгеден 2022 жылы 2 733,3 млрд. теңгеге дейін) 6,7 есе өсті. Бұл ретте жыл сайынғы тұрғын үйлерді пайдалануға беру 2021-ші жылы 2012-ші жылмен салыстырғанда 2,5 есеге, 2023-ші жылы 2012-ші жылмен салыстырғанда 2,3 еседен астамға өсті. Инвестициялардың жалпы көлемінің 6,7 есе артуы кезінде пайдалануға берілген тұрғын үй алаңының 2,3-2,5 есе ұлғаюы 10 жыл ішінде тұрғын үй құрылысы құнының өскенін көрсетеді.

21-суретте Қазақстанда 2021-2022 жж. тұрғын үйді қаржыландырудың әртүрлі көздері үшін енгізілген тұрғын үй ауданының құрылымдары көрсетілген.

2021 жылы Қазақстанда мемлекеттік инвестиция есебінен жалпы көлемі 2 035 822 шаршы метр тұрғын үй немесе жалпы инвестиция көлемінің 12%-ы жеке инвестициялар есебінен 1 4527 582 шаршы метр (83%), 346 577 шаршы метр (2%) шетелдік инвестиция есебінен пайдалануға берілді.

Талданып отырған кезеңде мемлекеттік инвестициялар есебінен Алматы қаласында – 239 143 шаршы метр (Алматы қаласындағы пайдалануға берілген тұрғын үйлердің жалпы көлемінің 9,1%), Шымкентте – 228 580 шаршы метр тұрғын үй құрылысының ең көп алаңдары (пайдалануға берілген тұрғын үйлердің 22,6%-ы Шымкентте), Түркістан облысында – 175662 ш.м. (облыс бойынша жалпы пайдалануға берілген тұрғын үй көлемінің 29,1% ), Жамбыл облысында – 169209 ш.м. (24,5%), Шығыс Қазақстан облысында – 132648 ш.м. (22,5%), Алматы облысында – 135799 ш. м (13%), Павлодар облысында – 117588 ш.м. ( 31,8%), Қарағанды облысында – 105906 ш. м (16%), Қостанай облысында – 108571 ш.м. (24,3%), Солтүстік Қазақстан облысында – 108214 ш.м. (31,3%) салынды.

а



ә

а – 2021 жыл; ә – 2022 жыл

Сурет 21 – 2021-2022 жж. Қазақстан өңірлері бойынша меншік нысанына және инвестиция көздеріне қарай пайдалануға берілген тұрғын үйлердің үлесі, %

Ескерту – Қосымша Ғ негізінде құралған

Жеке инвестициялар негізінен Астанадағы 2988998 ш.м. тұрғын үй (95%) құрылысына, Маңғыстау облысында – 1159270 ш. м. тұрғын үй (90,1%), Ақтөбе облысында – 1078418 ш.м. тұрғын үй (91,2%), Алматыда – 12292619 ш.м. тұрғын үй (87,1%) құрылыстарына бағытталған.

2021 жылы Шығыс Қазақстан облысының 55888 шаршы метр тұрғын үй құрылысына (9,3%) және Атырау облысында – 158173 ш. м тұрғын үйге (6,5%), Ақтөбе облысында – 1078418 ш.м. тұрғын үйге (91,2%), Алматыда – 12292619 ш. м тұрғын үйге (87,1%) шетелдік инвестиция тартылды (Қосымша Е).

2022 жылы жалпы Қазақстан бойынша енгізілген 1251032 шаршы метр тұрғын үй мемлекеттік инвестиция есебінен – жалпы инвестицияның 8,1%, жеке инвестиция есебінен 13930845 шаршы метр (90,3%), шетелдік инвестиция есебінен 240177 шаршы метр (1,6%) пайдалануға берілді.

2022 жылы мемлекеттік инвестиция есебінен енгізілген тұрғын үйлердің басым бөлігі Түркістан облысында – 311388 шаршы метрді, Павлодар облысында – 132648 ш.м., Жамбыл облысында – 146618 ш.м. құрайды. 2022 жылы мемлекеттік инвестиция есебінен 100 мың шаршы метрден астам тұрғын үй тек 3 облыста ғана енгізілді, ал 2021 жылы мұндай көрсеткіштерге 10 өңір ие болды.

2022 жылы жеке инвестициялар есебінен енгізілген 2000 шаршы метрден астам тұрғын үй көлемі тек Астанада (2 246 303 шаршы метр), бұл 2021 жылмен салыстырғанда 25%-ға төмен. 1000 мың шаршы метрден астам Алматы қаласында салынған тұрғын үй – 1661864 ш.м. (2021 жылғы деңгеймен салыстырғанда 27,5%-ға төмендеген), Маңғыстау облысында – 1 041 282 ш.м. (2021 жылғы деңгеймен салыстырғанда 10%-ға төмендеген), Ақтөбе облысында – 1 210 397 ш.м. болды.

2022 жылы, сондай-ақ, шетелдік инвестиция есебінен салынған құрылыстың төмендеуі байқалады, ол негізінен республикалық маңызы бар Астана, Алматы, Шымкент қалаларына бағытталды да, Астанада 101 713 шаршы метр тұрғын үй, Алматыда 45 347 шаршы метр тұрғын үй, Шымкентте 35 040 шаршы метр тұрғын үй пайдалануға берілді (Қосымша Д).

Қазақстандағы тұрғын үй құрылысының физикалық өсімінің жылдық индексінің мәніне мемлекеттік инвестициялар үлкен әсерін тигізеді. Бұған дейін Қазақстанда тұрғын үйлердің жалпы алаңын жыл сайынғы пайдалануға беру көрсеткішінің 1988 жылғы деңгейіне тек 2015 жылы, яғни қолжетімді тұрғын үй бағдарламасының іске қосылуымен ғана жеткендігі атап өтілді. Мемлекеттік тұрғын үй құрылысының құлдырауы 2022 жылы тұрғын үй құрылысының индексі 2021 жылғы деңгейге қатысты бірден 0,9-ға төмендеді, дегенмен тұрғын үй құрылысына салынған инвестицияның жалпы көлемі үнемі өсіп отырды.

Осының барлығы көп пәтерлі үйлердің құрылысын мемлекеттік қолдау Қазақстан халқын қолжетімді баспанамен қамтамасыз етудің негізгі механизмдерінің бірі екенін көрсетеді.

**2.2 Қолжетімді тұрғын үй құрылысы және баспана қолжетімділігіне әсер ету факторларын талдау**

*Қолжетімді тұрғын үй құрылысы.*Қазақстанда 2012-2022 жылдар аралығында қолжетімді тұрғын үй құрылысына мемлекеттік бюджеттен (жергіліктіәкімдіктердің қаражатын қоса алғанда) 565,5 млрд. теңге инвестицияланды. Мемлекеттік инвестицияның ең көп мөлшері 2019 жылғы тұрғын үй құрылысына 192,8 млрд. теңге инвестицияланған кезеңіне келеді (22-сурет).

Сурет 22 – 2012-2022 жылдар кезеңіндегі Қазақстан Республикасындағы тұрғын үй бағдарламалары бойынша тұрғын үй құрылысына бөлінген мемлекеттік инвестициялардың динамикасы, млрд. теңге

Ескерту – Қосымша Д негізінде құралған

Бөлінген мемлекеттік инвестициялар Қазақстандағы тұрғын үй құрылысының нақты көлем индексінің жыл сайынғы өсу шамасына белгілі бір дәрежеде әсерін тигізеді. Егер 2012 жылдан 2021 жылға дейін жаңа тұрғын үй алаңдарын пайдалануға берудің физикалық көлемінің жылдық индексі тұрақты өсімге ие болса, 2022 жылы мемлекеттік қаржыландырудың төмендеуі Қазақстан Республикасындағы тұрғын үй құрылысына кері әсерін тигізіп, 2021 жылмен салыстырғанда тұрғын үйді пайдалануға беру 9%-ға қысқарды. Сонымен қатар Астана және Алматы қалаларында 2022 жылы 2021 жылмен салыстырғанда пайдалануға берілген тұрғын үй көлемінің нақты көлем индексінің төмен болуы көп пәтерлі үйлердің құрылысына байланысты екендігін көрсетеді (16, 17-суреттерді қараңыз).

23, 24-суреттерде Қазақстан Республикасының облыстары мен республикалық маңызы бар қалалары бойынша қолжетімді тұрғын үй құрылысына салынған мемлекеттік инвестициялардың серпіні көрсетілген. 24-суреттегі көрсеткіштердің мәндері деректердің үлкен көлеміне байланысты сандармен белгіленбеген. Бірақ график Қазақстан өңірлеріндегі қолжетімді тұрғын үй құрылысына салынған мемлекеттік инвестициялар тенденциясының динамикасын анық көрсетеді. Инвестициялардың уақыт кезеңдері (жылдар) бойынша өсуі (азаюы) де графиктік түрде көрсетіледі.

Сурет 23 – 2012-2022 жылдары Қазақстан облыстарындағы қолжетімді тұрғын үй құрылысына бағытталған мемлекеттік инвестициялар, млрд. теңге

Ескерту – Қосымша ДҒ негізінде құралған

(Қосымша Д), көрсеткіштерінің мәндері мен инвестициялық трендтің суретін (23-сурет) пайдалана отырып, белгілі бір қорытындылар жасауға болады.

Қазақстанда қолжетімді тұрғын үй құрылысына мемлекеттік инвестицияның ең көп көлемі 2019 жылы бөлінді. 2020 және 2021 жылдары өңірлер бойынша инвестицияның ең көп көлемі дамушы өңір ретінде Түркістан облысына бағытталды – 12 млрд. Теңге, бұл республика бойынша мемлекеттік қаржыландырудың жалпы көлемінің 6,2%-ын (24-график) құрады. Түркістан облысында, басқа өңірлермен салыстырғанда, қолжетімді тұрғын үй құрылысына салынған инвестицияның жоғары көлемі 2020 және 2021 жылдары байқалады, бұл тиісінше 11,0 млрд. теңге және 7,8 млрд. теңгені құрайды. Түркістан облысына қарағанда, көбірек инвестиция тек Астана, Алматы және Шымкент қалаларына ғана бағытталды. Қолжетімді тұрғын үй құрылысын мемлекеттік қаржыландыру қысқарды, бұл графиктерде анық көрсетілген (23, 24-суреттер).

Түркістан облысынан кейін Алматы облысы екінші орында. 2019 жылы қолжетімді тұрғын үй құрылысына 7,4 млрд. теңге, ал 2020 және 2021 жылдары әрқайсысына 8,8 млрд. теңге қаржыландырылды. Мемлекеттік инвестиция Атырау облысына (2019 жылы – 6 млрд. теңге, 2020 жылы – 5,8 млрд. теңге, 2021 жылы – 4,7 млрд. теңге), Жамбыл облысына (2019 жылы – 4,4 млрд. теңге, 2020 жылы – 4,9 млрд. теңге, 2021 жылы –7 млрд. теңге), Қызылорда облысына (2019 ж. – 6 млрд. теңге, 2020 ж. – 5,3 млрд. теңге, 2021 ж. – 4,9 млрд. теңге) шамамен 50%-ға аз бағытталды.

2012-2021 жылдары қолжетімді тұрғын үй құрылысына мемлекеттік инвестицияның ең аз көлемі Маңғыстау облысына (2019 жылы – 2,7 млрд. теңге, 2020 жылы – 2,9 млрд. теңге, 2021 жылы – 2,5 млрд. теңге), Ақмола облысына (2019 жыл – 2,6 млрд. теңге, 2020 жылы – 2,9 млрд. теңге, 2021 жылы – 2,5 млрд. теңге), Қостанай облысына (2019 жылы – 3,4 млрд. теңге, 2020 жылы – 2,5 млрд. теңге, 2021 жылы – 2,5 млрд. теңге) және Павлодар облысына (2019 жылы – 2,720 млрд. теңге, 2020 жылы – 2,9 млрд. теңге, 2021 жылы – 3,5 млрд. теңге) бөлінді.

2022 жылы бүкіл Қазақстан бойынша мемлекеттік инвестициялар 2021 жылмен салыстырғанда 66%-ға қысқарды, бұл қаржыландыру көздеріне қарамастан, 2022 жылы тұрғын үйлерді пайдалануға беруге бірден әсер етті. 2022 жылы қолжетімді тұрғын үй құрылысына салынған мемлекеттік инвестиция, аз көлемде болса да, Ақтөбе (1,7 млрд. теңге), Алматы (1,2 млрд. теңге), Жамбыл (2,9 млрд. теңге), Павлодар облыстарында (1,3 млрд. теңге) байқалады. Мемлекеттік бюджет есебінен тұрғын үй құрылысын 1 млрд. теңгеден кем қаржыландыру Атырау (0,3 млрд. теңге), Қызылорда (0,9 млрд. теңге), Қостанай (0,7 млрд. теңге), Солтүстік Қазақстан (0,7 млрд. теңге), Қарағанды (0,6 млрд. теңге) және Батыс Қазақстан (0,1 млрд. теңге) облыстарында байқалады. 2022 жылы Ақмола, Шығыс Қазақстан, Маңғыстау, Түркістан облыстарына қолжетімді тұрғын үй құрылысына мемлекеттік инвестиция берілмеді.

2012-2022 жылдары мемлекеттік инвестицияның негізгі үлесі республикалық маңызы бар үш қалада қолжетімді тұрғын үй құрылысына бағытталды. Бұл қалалардың әрқайсысының халқы 1,3 миллионнан асады, урбанизация жүріп жатыр. Осы үш қаладағы баспананың қымбаттығына қарамастан, қазақстандықтар жұмыс іздеп, әл-ауқатының өсуіне және басқа да себептерге байланысты әр өңірден белсенді түрде көшіп жатыр. Баспанаға қолжетімділік бойынша халықтың ауқатты және әлеуметтік осал топтары арасында алшақтық бар. Бұл жағдай Қазақстан Республикасының Үкіметін Астана, Алматы және Шымкент қалаларындағы көп пәтерлі үйлердің құрылысына ең көп қаржы ресурстарын бөлуге итермелейді (24-сурет).

Жоғарыда айтылғандай, 2012-2022 жылдары Қазақстанда қолжетімді тұрғын үй құрылысына 565,5 миллиард теңге инвестиция бағытталды. Астанада осы уақыт аралығында тұрғын үй құрылысына бағытталған мемлекеттік инвестициялар 61,55 млрд. теңгені (елдегі барлық инвестицияның 11%), Алматыда 56,7 млрд. теңгені (елдегі барлық инвестицияның 10%) құрады. Шымкент қаласында 2018-2022 жылдар аралығындағы қолжетімді тұрғын үй құрылысына талдау жасайтын болсақ, ондағы қолжетімді тұрғын үй құрылысын соңғы 5 жылда мемлекеттік қаржыландыру көлемі 39,1 млрд. теңге болып, 2018-2022 жылдар аралығындағы елдегі барлық инвестицияның 8,7%-н (450,5 млрд. теңге) құрағанын көруге болады. Осылайша, барлық мемлекеттік инвестициялардың 30%-ға жуығы Астана, Алматы және Шымкент қалаларында қолжетімді тұрғын үй құрылысына бағытталғандығын байқаймыз.

Сурет 24 – Қазақстан Республикасының 2012-2022 жылдар кезеңіндегі республикалық маңызы бар қалаларындағы қолжетімді тұрғын үй құрылысына бөлінген мемлекеттік инвестициялардың динамикасы, млрд. теңге

Ескерту – Қосымша Д негізінде құралған

**25-суретте Қазақстандағы тұрғын үй бағдарламалары бойынша мемлекеттік инвестициялар есебінен тұрғын үйді пайдалануға беру динамикасы көрсетілген.**

Сурет 25 – Қазақстан Республикасында 2012-2022 жылдар аралығында қолжетімді тұрғын үйді пайдалануға беру динамикасы, мың ш. м

Ескерту – Қосымша Д негізінде құралған

2012-2022 жылдар аралығында Қазақстан Республикасында шамамен 15178 мың ш.м. қолжетімді баспана салынды. 2020-2021 жылдары Қазақстандағы мемлекеттік баспана қоры көлемінің өсуіне 2018 және 2019 жылдары енгізілген қолжетімді тұрғын үймен қамтамасыз етудің жаңа механизмдері болып табылатын «7-20-25» жеңілдікті ипотека және «Бақытты отбасы» бағдарламасы ықпал етті.

**Қазақстанда қолжетімді тұрғын үй құрылысымен қатар мемлекеттік инвестиция есебінен жалға берілетін тұрғын үйлер де салынуда, 2012-2022 жылдары 4159 мың ш.м. жалға берілетін тұрғын үй салынды (26-сурет).**

Өңірлерде жалдамалы тұрғын үйлер көбінесе жергілікті қаржыландыру есебінен салынады. 26-суретте 2021-2022 жылдары Қазақстан өңірлерінде мемлекеттік инвестициялар есебінен (облыстық және қалалық инвестицияларды қоса алғанда) салынған жалға берілетін үйлерді пайдалануға берудің рейтингтік кестесі көрсетілген.

Сурет 26 –2012-2022 жылдар аралығындағы Қазақстан аймақтарында қолжетімді жалға берілетін тұрғын үй құрылысы, мың ш. м

Ескерту – Қосымша Д негізінде құралған

Тұрғын үй бағдарламаларын іске асыру жылдарында, қолжетімді тұрғын үйлердің көпшілігі жалға беру негізінде, бірінші топтағы облыстар болып саналатын Алматы (9,8%), Астана (9,1%) және Түркістан облысында (8,8%) салынды.

Екінші топқа жалдауға салынған үйлердің үлесі 5%-дан 7%-ға дейін болатын аймақтар жатады. Олардың қатарында Шымкент (6,7%), Алматы (6,6%) қалалары, Шығыс Қазақстан (6,5%), Жамбыл (6,2%), Ақтөбе (5,5%), Қарағанды (5,3%), Қызылорда (5,0%) облыстары бар.

Үшінші топты жалға берілетін тұрғын үй құрылысының үлесі 3,4%-дан 4,7%-ға дейінгі өңірлер құрайды. Бұл Атырау (4,7%), Павлодар (4,7%), Батыс Қазақстан (4,6%), Маңғыстау (3,9%), Солтүстік Қазақстан (3,7%), Қостанай (43,7%) және Ақмола (3,4%) облыстары [110].

2022 жылы Қазақстанда пайдалануға берілетін қолжетімді баспана 2021 жылға қарағанда әлдеқайда төмен. 2022 жылы салынған қолжетімді тұрғын үйлердің жалпы ауданы 1 251 000 шаршы метрді құраса, 2021 жылы 2035 мың шаршы метрді құраған, яғни 39%-ға төмендеген. Мемлекеттік инвестициялар есебінен жалға берілетін тұрғын үйлерді пайдалануға беру (2022 жылы – 337,3 мың шаршы метр, 2021 жылы – 710 мың шаршы метр) 54,5%-ға төмендеген.

Баспанаға қолжетімділік бірқатар факторлармен сипатталады: экономикалық, демографиялық, әлеуметтік, мінез-құлық, экологиялық, идеологиялық, миграциялық, саяси және т.б. [111] (27-сурет).

Ресурстық

Экологиялық

Әлеуметтік

Мінез-құлық және дүниетаным

Экономикалық

Демографиялық

Саяси

Құрылыстық

Тұрғын үй қорының жағдайы,

1 адамды тұрғын үймен қамтамасыз ету

Тұрғын үйдің құны, халықтың төлем қабілеттілігі

Халық саны, туу деңгейі, ішкі көші-қон, 15 пен 35 жас аралығындағы жастар саны

PM, ең төменгі жалақы, ЖІӨ, нақты табыстар, нақты жалақы, адамның әлеуметтік жағдайы

Әлеуметтік қауымдастық, логистика, жайлылық, қауіпсіздік, үйлесімді өмір сүру ортасы, эстетика, әлеуметтік инфрақұрылым

Заңнамалық құжаттама, инвестиция тарту, тұрақтылық, тарифтік, салықтық және банктік реттеу

Басқарылатын (көгалдандыру, таза су, дыбыс оқшаулау) және басқарылмайтын (табиғи және техногендік, жел, суық, жылу, сейсмикалық, рельеф, топырақ және т.б.)

Құрылыс материалдарының құны, салықтар, несиенің жоғары %, қаржыландыру, кадрлар, бәсекелестік орта, тұрғын үйге сұраныс және т.б.

Cурет 27 – Баспана қолжетімділігіне әсер ететін факторлар

Ескерту – Құрастырған автор

Факторларды талдауды ресурстық факторлар деп атауға болатын баспана қорының жағдайын зерттеуден бастау керек.

*Ресурстық факторлар. Баспана қолжетімділігіне оның құрылысының жай-күйімен және елдегі әрбір адамды баспанамен қамтамасыз етумен* өзара байланысты жылжымайтын тұрғын үй-мүлік рыногінің жағдайы үлкен әсерін тигізеді.

Қазақстан тұрғын үйді жыл сайын пайдалануға берудің 1988 жылғы деңгейіне 2025 жылы ғана жетті. Бірақ келешекте құрылыс индустриясының серпінді дамуы мен тұрғын үй құрылысын мемлекеттік қолдау еліміздегі тұрғын үйлерді жыл сайын пайдалануға берудің ұлғаюына алып келді: 2021 жылы – базалық кезең көрсеткішімен салыстырғанда (2021 жылы -17075,8 мың шаршы метр, 1988 ж. - 8618 мың шаршы метр) 2 есеге (100%-ға) жоғары.

Дегенмен, еліміздің 1 тұрғынына есептегенде, Қазақстан тұрғын үймен қамтамасыз ету бойынша әлемдік нормативтерден артта қалып отыр. Мәселен, БҰҰ-ның әлеуметтік нормативтеріне сәйкес, қамтамасыз ету көрсеткіші 1 адамға 30 шаршы метрге сәйкес келуі керек. Мұндай деңгейді бүгінде Қытайда (32 шаршы метр), Германияда (39 шаршы метр), АҚШ-та (69,7 шаршы метр), Ұлыбританияда (70 шаршы метр) көруге болады [46]. 28-суретте 2022 жылғы Қазақстан өңірлерінде бір адамның тұрғын үймен қамтамасыз етілу деңгейі көрсетілген.

Cурет 28 – Қазақстан өңірлеріндегі бір адамды тұрғын үймен қамтамасыз ету деңгейі, шаршы метр (2022 жылғы жағдай бойынша)

Ескерту – Әдебиет негізінде құралған [112]

ҚР Ұлттық статистикалық бюросының мәліметі бойынша, Қазақстанның 1 азаматына шаққандағы тұрғын үймен қамтамасыз ету орташа есеппен 23,2 шаршы метрді құрайды, мұнда қала үшін - 25,5 ш. м, ауыл үшін – 19,8 ш. м. Қазақстанның елордасы Астана баспанамен ең көп қамтамасыз етілген баспана қоры болып саналады – 30,6 ш.м., бұл елдің жалпы баспана қорының 8%-ын құрайды. Сондай-ақ, Алматы қаласын 1 адамға (29 ш.м. 1 адамға – 7%) тұрғын үймен қамтамасыз ету деңгейі жоғары деуге болады. Өңірлер тұрғысында тұрғын үймен ең төмен қамтамасыз ету Жамбыл облысында (1 адамға 18 ш.м. – 5%) және Түркістан облысында (1 адамға 19,1 шаршы метр – 5%) болып саналады.

Бұл статистикалық көрсеткіштер Астана және Алматы қалалары тұрғындарының нақты өмірінде қаншалықты функционалды екендігін айқындайық. 30.6 және 29 цифрлары елдегі қамтамасыз ету көрсеткішінің БҰҰ-ның әлеуметтік стандарттарына (30 шаршы метр) жақындағанын білдіреді, ал Астана қаласында одан да жоғары. Алайда, бұл көрсеткіштер тек орташа көрсеткіштер болып табылады, өйткені бүкіл баспана қоры халықтың әл-ауқат деңгейінен градациясыз есепке алынады. Мысалы, жалғыз тұрғынның меншігінде жалпы ауданы стандарттарынан әлдеқайда асатын пәтер, үлкен үй немесе тіпті бірнеше тұрғын үйі болуы мүмкін. Бірақ, қазіргі уақытта халықтың әлеуметтік жағынан осал бөлігінің рыногтік бағамен пәтер жалдап, жеке баспанаға ие болуға мүмкіндігі жоқ. Сонымен қатар, 1 тұрғынға шаққандағы тұрғын үймен қамтамасыз ету деңгейін есептеу кезінде баспана қорының жалпы алаңының белгілі бір өңірдегі тіркелген тұрғындар санына қатынасы алынады. Елдің басқа өңірлерімен салыстырғанда қолжетімді баспанаға тіркелген ең үлкен кезек Астана мен Алматы қалаларында болып табылады.

Қазақстан Республикасының баспана қоры жыл сайын жаңа аудандардың пайдалануға берілуі есебінен артып келеді. Дегенмен, еліміздің 1 тұрғынына шаққандағы тұрғын үймен қамтамасыз ету әлемдік нормативтен төмен. Шындығында, ел тұрғындарын баспанамен қамтамасыз ету одан да төмен, өйткені тұрғын үй рыногі ауқатты адамдардың қосымша пәтер немесе үй сатып алуға деген ұмтылысын шектемейді. Табысы орташа және төмен халықтың әл-ауқатын арттыру, әлеуметтік шиеленісті төмендету мақсатында Қазақстан Республикасы 2011 жылдан бастап мемлекеттік инвестицияларды қолжетімді тұрғын үй құрылысына бағыттауда, тұрғын үй сатып алудың жеңілдетілген қаржыландыру механизмдерімен жасалған тұрғын үй бағдарламаларын іске қосуда.

*Экономикалық факторлар: тұрғын үй құны және халықтың төлем қабілеттілігі.* Тұрғын үй рыногінің жағдайына субъектілер – сатушылар, сатып алушылар, делдалдар да әсер етеді [113]. Тұрғын үй рыногінің субъектілері (заңды және жеке тұлғалар) тұрғын үй рыногтерінде баға саясатын қалыптастырады. *Тұрғын үйдің құны (бағасы)* оның қолжетімділігіне айтарлықтай әсер ететін ең маңызды экономикалық фактор болып табылады.

2017 жылдан бастап Қазақстандағы тұрғын үй құны серпінді қарқынмен өсуде, бұл енді ел тұрғындарын таң қалдырмайды. Бұл экономикалық құбылыстың басты себебі – тұрғын үйге сұраныстың артуы. Сұраныс, әдетте, жалпы халықтың төлем қабілеттілігінің өсу кезеңдерінде артады, оған жеңілдетілген ипотекалық несиелер беру үшін әртүрлі тұрғын үй бағдарламаларын енгізу де әсер етеді. Мәселен, 2018 жылы «7-20-25» бағдарламасының енгізілуі тұрғын үй құнының күрт өсуіне ықпал етті. 2021 жылы тұрғын үй құнының өсуіне құрылыс материалдары мен қызметтеріне бағаның өсуі, АҚШ валютасының ұлттық валютаға қатысты өсуіне байланысты инфляциялық үдерістер айтарлықтай әсер етті. Одан әрі қарай Қазақстан халқының 2021 жылдың төртінші тоқсаны мен 2022 жылдың бірінші тоқсанында, жинақталған зейнетақы қаражатының бір бөлігін пайдалану мүмкіндігінің болуы, тұрғын үй бағасының екінші рет өсуіне алып келді. 29-суретте Қазақстанның тұрғын үй рыногіндегі бағаның өсу динамикасы көрсетілген.

Cурет 29 – Қазақстан бойынша 1 шаршы метрге (бастапқы және қайталама) тұрғын үйдің орташа бағасы мен халықтың орташа жалақысының (1 айға) өсу динамикасы, мың теңге

Ескерту – Әдебиет негізінде құралған [114-116] және Қосымша Ғ

2022 жылы Қазақстан аймақтары бойынша тұрғын үй бағасының ең жоғары өсу индексі Ақтөбе қаласында болды. Мәселен, 2021 жылы бұл қаладағы бір бөлмелі пәтер 9,6 миллион теңге болса, 2022 жылы мұндай пәтер 12 миллион теңгеге (+ 21%) сатылды (5-кесте).

Семей қаласында 2022 жылы пәтер бағасының өсуі 2021 жылмен салыстырғанда 20,6%-ды құрады, тұрғын үй құны орта есеппен 2,5 млн теңгеге өсті. Тұрғын үй бағасының өсуіне қала мәртебесінің облыс орталығы болып өзгеруі себеп болып отыр. Ал Талдықорған қаласында, керісінше, облыс орталығының Қонаев қаласына көшуі тұрғын үй құнының 2,6%-ға төмендеуіне (пәтер құны 12,7 млн теңгеден 12,3 млн теңгеге арзандады) ықпал етті. Бұл үрдіс 2023 жылы да жалғасуы мүмкін.

2022 жылғы тұрғын үй құнының өсуі бойынша Қостанай қаласы үшінші орында тұр, онда бір бөлмелі пәтердің құны 1,8 млн теңгеге (+ 13,3%) өсті. Алматы қаласы бұрынғысынша ең қымбат болып есептеледі – тұрғын үй бағасының өсу индексі 11,5% құрады. Бір бөлмелі пәтер 25 миллион теңгеден 28 миллион теңгеге, екі бөлмелі пәтер 32 миллион теңгеден 35 миллион теңгеге көтерілді. Сондай-ақ, Қазақстанның басқа екі мегаполисінде тұрғын үй бағасы қымбаттады. Шымкентте бағаның өсу индексі 1,9%-ды құрады (бір бөлмелі пәтерлердің бағасы 15 млн теңгеден 17 млн теңгеге дейін өсті). Астанада 2022 жылы тұрғын үй бағасы 7,6 пайызға өсті – орташа есеппен бір бөлмелі пәтер 19 миллион теңгеге, екі бөлмелі пәтер 26,5 миллион теңгеге, үш бөлмелі пәтер 38 миллион теңгеге сатылды.

Кесте 5 – 2022 жылғы Қазақстан аймақтарындағы тұрғын үйдің 1 шаршы метрі құнының өзгеруі

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Қала | 2021 жылы 1 шаршы метрдің бағасы, теңге | 2022 жылы 1 шаршы метрдің бағасы, теңге | 2022 жылы тұрғын үй бағасының өзгеруі, % |
| Ақтөбе | 230 670 | 292 025 | +21,0 |
| Семей | 287 854 | 361 625 | +20,6 |
| Қостанай | 329 872 | 380 475 | +13,3 |
| Павлодар | 322 792 | 369 750 | +12,7 |
| Қызылорда | 206 580 | 234 750 | +12,0 |
| Қарағанды | 339 530 | 383 650 | +11,6 |
| Алматы | 617 841 | 698 125 | +11,5 |
| Ақтау | 267 027 | 301 725 | +11,5 |
| Атырау | 346 529 | 390 675 | +11,3 |
| Тараз | 270 307 | 304 400 | +11,2 |
| Шымкент | 379 477 | 425 900 | +10,9 |
| Орал | 282 420 | 313 800 | +10,0 |
| Өскемен | 355 741 | 392 650 | +9.4 |
| Көкшетау | 299 944 | 327 450 | +8.4 |
| Астана | 446 292 | 483 000 | +7,6 |
| Петропавл | 355 954 | 375 875 | +5.3 |
| Талдықорған |  | 308 550 | -2.6 |
| Ескерту – Әдебиет негізінде құралған [117] | | | |

Сондай-ақ 30-суретте Қазақстан азаматының орташа жалақысының 2012-2022 жылдар аралығындағы өсу динамикасы көрсетілген. Тұрғын үй бағасының көтерілуіне қарамастан, жалақының үнемі артта қалуы байқалады. Орташа жалақысы бар қазақстандық, басқа өмірлік қажеттіліктерге жұмсалатын барлық шығындарды есепке алмағанда, баспана сатып алуға қабілетсіз болып келеді. Бұл график, жеңілдетілген ипотекалық несие алмай-ақ, бәсекелес нарықта тұрғын үйді сатып алуға орташа қазақстандықтың *төлем қабілеттілігінің* жоқтығын көрсетеді. Қазақстандағы пәтерлер бағасының тұрақты өсуі халықтың табысы орташа және төмен топтары үшін баспананың қолжетімділігін барған сайын төмендетуде. Егер орташа жалақыны АҚШ долларына аударатын болсақ, 2019 жылы (доллармен есептегенде) жалақының 2013 жылмен салыстырғанда 46%-ға төмендегенін көреміз (6-кесте).

COVID-19 салдарынан доллар бағамы бір аптада 328 теңгеден 444 теңгеге дейін өсті. Соның нәтижесінде 2022 жылғы жалақы 2013 жылғы деңгейге жеткен жоқ.

Кесте 6 – Қазақстандағы орташа жалақының (1 айға) доллармен есептегендегі өзгерісі

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Жыл дар | 1 айдағы орташа жалақы, теңге | АҚШ долларының бағамы | 1 айдағы орташа жалақы, долл. | Орташа мәннің өзгеруі жалақы, долл. (+,-),% |
| 2012 | 106 620 | 148.4 | 718 | +15 |
| 2013 | 137 043 | 150.7 | 909 | +26 |
| 2014 | 104 654 | 154.06 | 679 | -25 |
| 2015 | 126 000 | 182.35 | 690 | +1 |
| 2016 | 142 900 | 340.01 | 420 | -39 |
| 2017 | 150 800 | 333.29 | 452 | +7 |
| 2018 | 163 725 | 332.33 | 492 | +9 |
| 2019 | 191 000 | 384.2 | 497 | +1 |
| 2020 | 233 136 | 382,59 | 609 | +22 |
| 2021 | 249 349 | 420,91 | 592 | -3 |
| 2022 | 268 051 | 431.8 | 620 | +5 |
| Ескерту – Әдебиет негізінде құралған [116] | | | | |

Тұрғын үйдің орташа бағасын доллармен қайта есептейтін болсақ, онда 2013 жылы 1 шаршы метрдің бағасы:

– жаңа тұрғын үй: 1255 долл. = 189,1 мың теңге / 150,7 теңге;

– қайталама тұрғын үй: 909,1 долл.= 137 мың теңге / 150,7 теңге болды.

2022 жылы 1 шаршы метрдің бағасы:

– жаңа тұрғын үй: 968 долл.= 418 мың теңге / 431,8 теңге;

– қайталама тұрғын үй: 954,1 долл. = 412 мың теңге/431,8 теңгені құрады.

2013 жылмен салыстырғанда 2022 жылы доллармен есептегенде тұрғын үй құны мен жалақының өзгеруі:

– жаңа тұрғын үйдің 1 шаршы метрінің бағасы 23%-ға төмендеді (индекс – 0,77);

– қайталама тұрғын үйдің 1 шаршы метрінің бағасы 5%-ға өсті (индекс – 104,96);

– жалақы 32%-ға төмендеді (индекс – 0,68) (31-сурет).

Қазақстандағы тұрғын үй құны мен орташа жалақының соңғы 10 жылдағы арақатынасы, теңгемен алынған көрсеткіштермен салыстырғанда (30-сурет), доллармен есептелген графикте айқынырақ көрінеді (29-сурет). Тұрғын үй құнының өскенімен орташа жалақы өспейді, ал АҚШ долларымен есептегенде, керісінше, төмендейді. Қазақстанда еңбекақы 2003 жылдан бастап ұлттық валютамен есептелгендіктен, 2008 жылдан бастап ипотекалық несие теңгемен беріле бастады. Осы кезеңге дейін екінші деңгейлі банктер берген ипотекалық несиенің көлемі АҚШ долларына байланысты болды. Бірақ 2008 жылғы жаһандық дефолт халықтың ай сайынғы несие мен пайызды төлеуге қабілетсіздігін көрсетті. Осыған байланысты тұрғын үй бағасы мен теңгедегі орташа жалақы өскенімен, доллармен есептегенде бұл көрсеткіштер төмендеді [118].

Сурет 30 – Қазақстандағы тұрғын үйдің 1 шаршы метрінің бағасының динамикасы мен орташа жалақының (1 айға) доллармен есептегендегі арақатынасы

Ескерту – Қосымша Ғ негізінде құралған

Осылайша, 2013 жылдан бастап табысы орташа Қазақстан халқының төлем қабілеттілігінің тұрақты төмендеуі байқалады. Демек, мұндай табыспен қазақстандық үшін, бастапқы және қайталама тұрғын үй рыногінде рыногтік баға бойынша жеке пәтерді сатып алу үшін бос қаражатты жинақтау айтарлықтай қиын (іс жүзінде мүмкін емес) болып табылады.

Халықтың төлем қабілеттілігі дифференциацияланған жалақыға байланысты. Жалақының дифференциациясы табысты бөлудегі теңсіздікті көрсетеді, ал табыс тұрғын үйдің қолжетімділігіне айтарлықтай әсерін тигізеді. Халықтың кірістері халық топтары арасында біркелкі бөлінбейді, бұл «халықтың кірістерінің дифференциациясы» деп аталады.

Халық табыстарының дифференциациясы – бұл жеке адамдар мен әлеуметтік топтардың табыс деңгейіндегі еңбекақы мен әлеуметтік төлемдердің, қабілеттер мен кәсіпкерліктің, мүліктік жағдайдың, біздің жағдайда тұрғын үйдің болуының айырмашылығынан туындаған объективті түрде дамып келе жатқан айырмашылықтар. Әдетте, Джини индексі, қоғамдағы ақшалай табысты бөлу тұрғысынан алғанда, әлеуметтік дифференциацияны көрсетеді. Халық арасындағы әлеуметтік теңсіздік элементтерінің бірі «тұрғын үй теңсіздігі» болып табылады.

Тұрғын үй теңсіздігін Джини коэффициенті бойынша тұрғын үйді бөлу индексін пайдалана отырып, халықтың кіріс дифференциациясына байланысты есептеу ұсынылады. Шартты түрде бұл коэффициентті Джини тұрғын үй индексі ретінде көрсетуге болады.

Джини тұрғын үй индексін есептеу үшін біз Қазақстан Республикасының статистикалық материалдарының ресми дерекқорынан сандық мәндерді таңдадық (7-кесте).

Кесте 7 – Джини индексін есептеуге арналған бастапқы деректер

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Аймақ | ҚР қалала рындағы халық саны 2022 жыл,  адам. | ҚР қала тұрғындарының жалпы санындағы әрбір облыс бойынша қала халқының үлесі, % | ҚР облыста рындағы қалалық тұрғын үй қоры 2022 жыл  мың шаршы м | ҚР жалпы қалалық тұрғын үй қорындағы әрбір облыс бойынша қалалық тұрғын үй қорының үлесі, % | ҚР облыстар бойынша 1 жұмысшының 2022 жылға арналған номиналды орташа жалақысы, теңге |
| Қазақтан Республикасы | 11 991 238 | 100 | 263 921,40 | 100 | 309 867 |
| Абай | 368 564 | 3 | 7 240,70 | 3 | 258 941 |
| Ақмола | 438 207 | 4 | 9 415,30 | 4 | 250 155 |
| Ақтөбе | 681 135 | 6 | 14 856,80 | 6 | 274 401 |
| Алматы | 241 061 | 2 | 4 321,20 | 2 | 261 228 |
| Атырау | 376 056 | 3 | 9 256,70 | 4 | 523 210 |
| Батыс Қазақстан | 382 273 | 3 | 8 678,80 | 3 | 276 191 |
| Жамбыл | 521 943 | 4 | 9 470,90 | 4 | 234 526 |
| Жетісу | 309 241 | 3 | 5 649,80 | 2 | 229 760 |
| Қарағанды | 920 015 | 8 | 21 088,80 | 8 | 283 803 |
| Қостанай | 513 228 | 4 | 11 377,10 | 4 | 250 943 |
| Қызылорда | 385 564 | 3 | 8 466,20 | 3 | 265 738 |
| Маңғыстау | 336 108 | 3 | 8 506,90 | 3 | 459 953 |
| Павлодар | 533 199 | 4 | 12 115,10 | 5 | 273 505 |
| Солтүстік Қазақстан | 259 143 | 2 | 5 684,80 | 2 | 227 021 |
| Түркістан | 508 592 | 4 | 9 139,30 | 3 | 237 189 |
| Ұлытау | 174 489 | 1 | 3 581,20 | 1 | 402 561 |
| Шығыс Қазақстан | 482 916 | 4 | 10 172,70 | 4 | 287 063 |
| Астана | 1 295 711 | 11 | 31 044,30 | 12 | 409 021 |
| Алматы | 2 101 485 | 18 | 52 259,20 | 20 | 354 860 |
| Шымкент | 1 162 308 | 10 | 21 595,70 | 8 | 234 729 |
| Ескерту – Әдебиет негізінде құралған [119, 120] | | | | | |

Топтастыру жұмыс істейтін 1 адамға келетін номиналды орташа жалақыға негізделген. Халықтың табысы бойынша саралау бұл үдерістің қаншалықты қарқынды жүріп жатқанын көрсетеді. Табыс деңгейі бойынша Қазақстандағы қала тұрғындарын топтарға бөлу жан басына шаққандағы орташа ақшалай табыстың белгілі бір берілген интервалдарындағы халықтың үлесі немесе пайыздық көрсеткіші болып табылады.

Джини индексін анықтау үшін Қазақстанның барлық қала халқы ақшалай табыс көлеміне қарай 3 топқа (әрқайсысы 33%) бөлінген. Елдің қалалық тұрғын үй қоры да сараланды (8-кесте).

Кесте 8 – Джини тұрғын үй индексін есептеу үшін негізгі көрсеткіштерді саралау

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Халықтың ақшалай табысы бойынша тобы | Халықтың топтар бойынша үлесі,% | Топтар бойынша қалалық тұрғын үй қорының үлесі, % |
| 1 топ | 6 4 | 22 |
| 2 топ | 94 | 60 |
| 3 топ | 100 | 18 |
| Ескерту – Автор есептеген | | |

Джини тұрғын үй индексі кірістердің шоғырлануы бойынша индексті есептеудің бірдей әдісі арқылы есептеледі [121-123]. Шешім «Lorenz Curve: Gini Index» онлайн сервисінің көмегімен алынды және құрастырылды, есептеулер онлайн калькулятор арқылы жүргізілді [124].

Нақты теңсіздіктің нәтижесі халықтың әрбір 33% тұрғын үй қорының пайыздық үлесі туралы деректер негізінде құрылады. Егер халықтың төменгі бірінші бөлігінде барлық қалалық тұрғын үйлердің 22% болса, онда графикалық түрде бұл А нүктесі болады. В нүктесін алу үшін халықтың алғашқы 33% тұрғын үй қорының үлесін қосу керек. Халықтың екінші 33% тұрғын үй қорының үлес салмағымен (22+60%) көрсетіледі (9-кесте).

Кесте 9 – Лоренц қисығын тұрғызу көрсеткіштері

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Халықтың топтар бойынша үлесі,% | Топтар бойынша қалалық тұрғын үй қорының жиынтықтағы үлесі, % | Есептеу әдісі бойынша қалалық тұрғын үй қорының үлесі, % | Үшбұрыш тың ауданы | Тіктөрт бұрыштың ауданы | Фигураның жалпы ауданы, Si |
| 64 | 22 | 22 | 363 | 0 | 363 |
| 94 | 60 | 82 | 990 | 726 | 1716 |
| 100 | 18 | 100 | 297 | 2706 | 3003 |
| - | - | - | - | - | 5082 |
| Ескерту – Әдебиет негізінде құралған [124] | | | | | |

Лоренц қисығын тұрғызу үшін 1-бағананың мәндері X осінің бойына, ал 9-кестедегі 3-бағананың мәндері Y осінің бойына орналастырылады.

Джини тұрғын үй индексі - бұл Лоренц қисығы мен абсолютті теңдік сызығы (S1) арқылы құрылған фигура ауданының бүкіл OGE үшбұрышының ауданына қатынасы. Джини индексін шамамен бағалау үшін Лоренц қисығының сегменттері OA, AB, BC, CD, DE түзу сызықтары ретінде берілген. Содан кейін үшбұрыштар мен тік төртбұрыштардың аудандары ретімен табылып, S2 фигурасының ауданы алынады. Джини индексі неғұрлым жоғары болса, соғұрлым теңсіздік жоғары болады. Осылайша, азық-түлік қолжетімділігіндегі теңсіздік деңгейі Джини индексінің көмегімен анықталады (31-сурет).

Изображение выглядит как линия, текст, График, снимок экрана

Автоматически созданное описание

Сурет 31 – Қазақстан Республикасының қала тұрғындарының топтары бойынша тұрғын үйді ақшалай табыс бойынша бөлуге арналған Лоренц қисығы (2022 жылғы көрсеткіш)

Ескерту – Әдебиет негізінде құралған [121]

Джини индексі OABCDE фигурасының ауданының OEG үшбұрышы ауданына қатынасы ретінде есептеледі. Лоренц қисығынан төмен жатқан фигураның ауданын анықтау үшін ОА, АВ және т.б. нүктелерін түзулермен қосу керек. Х осіне перпендикуляр түсірілген және A, B, C нүктелерінің астында жатқан фигуралардың аудандарын табамыз. SABB'A ауданы үшбұрыш пен төртбұрыштан тұрады. *BCCB'* фигурасы да үшбұрыш пен төртбұрыштан тұрады

S2 фигурасының ауданы – бұл фигуралардың аудандарының қосындысы.

OEG үшбұрышының ауданы келесі (21) формула арқылы есептеледі:

|  |  |
| --- | --- |
| 1/2×100%×100% = 5000 | (21) |

Лоренц коэффициенті тең болады:

|  |  |
| --- | --- |
| (SOEG - S2) / SOEG = (5000–5082) / 5000 = -0.0164 | (22) |

Джини тұрғын үй индексін анықтау үшін pi және qi мәндерін есептеу керек. Мұнда qi – 100-ге бөлінген, есептеу әдісі бойынша ақшалай кірістің үлесі (10-кесте, №3 бағанасы).

Кесте 10 – Джини индексінің есебі

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| pi | qi | piqi+1 | pi+1qi |
| 1 | 2 | 3 | 4 |
| 0.64 | 0.18 | 0.5248 | - |
| 0.94 | 0.78 | 0.94 | 0.2068 |
| 1 | 1 | - | 0.82 |
| Барлығы |  | 1.4648 | 1.0268 |
| Ескерту – Әдебиет негізінде құралған [122] | | | |

Қазақстанның қалалық тұрғын үй қоры үшін Джини индексі мынаған тең:

|  |  |
| --- | --- |
| KL = ∑piqi+1 - ∑pi+1qi = 1.4648 - 1.0268 = 0.438 | (23) |

Джини индексі 0-ден 1-ге дейін өзгереді. Оның үстіне оның мәні нөлден ауытқып, бірге жақындаған сайын, тұрғын үй қоры (тұрғын үй) халықтың белгілі бір топтарының қолында соғұрлым көп шоғырланады.

Тұрғын үй дифференциациясының децильдік коэффициенті – халықтың соңғы және бірінші топтарының тұрғын үймен қамтамасыз етілу коэффициенті. Ол халықтың ең бай 10%-ның жеке баспанасы бар халықтың ең кедей 10%-на қарағанда қанша еселенгенін көрсетеді.

|  |  |
| --- | --- |
| 18 / 22 = 0.818 | (24) |

*Қорытынды:*

1. Қазақстанның қалалық тұрғын үй қоры үшін Джини тұрғын үй индексі 0.438 құрайды, бұл жоғары табысы бар қала тұрғындарының 6% тобының қолында тұрғын үйдің белгілі бір санының шоғырлануын білдіреді.

2. Джини дециль индексі Қазақстанның қала тұрғындарының 6% тұрғын үй қорының 18%, ал қалған 94% халықтың 82% тұрғын үй қоры алаңына ие екенін көрсетеді.

*Демографиялық және миграциялық факторлар*. Қазақстандағы халық санының өсу динамикасы тұрғын үйге деген сұраныстың тұрақты өсуіне алып келеді. 2023 жылдың 1 қаңтарындағы жағдай бойынша ел халқының саны 19,5 миллион адамды құрайды [125] (Қосымша Ж). БҰҰ-ның халықты орналастыру бөлімінің болжамды деректері бойынша 2023 жылы Қазақстан халқының саны шамамен 19,85 миллион адамды, ал 2030 жылға қарай шамамен 25,74 миллион адамды құрайды [126] (Қосымша Ж). Тұрғын үй құрылысының әрбір түріне шамамен пайдаланудың нормативтік мерзімі тағайындалғанын ескере отырып: панельді және блокты үйлер - шамамен 75 жыл, кірпіш үйлер - шамамен 100 жыл, монолитті үйлер (ең ұзақ мерзімді болып саналады) - орташа есеппен 150 жыл қызмет етеді деп саналады [127], Қазақстанда физикалық тозығы жеткен баспана қорын жаңадан салу және жаңарту көлемін ұдайы ұлғайту қажет. Тек осы жағдайда ғана Қазақстанда жан басына шаққандағы тұрғын үймен қамтамасыз етудің қажетті деңгейі орнайтын болады.

Сондай-ақ, Қазақстан халқының урбанизациялануын, ауылдан қалаға ішкі көші-қонын да ескеру қажет. 2023 жылғы 1 қаңтардағы жағдай бойынша қала халқы - 11,9 адам, ауыл халқы - 6,6 адам, яғни бүгінде халықтың 61% қалаларда тұрады. 20 жылдан кейін бұл көрсеткіш артуы мүмкін, өйткені 2023 жылға қарай Қазақстан халқының 30%-ға жуығын 15 пен 35 жас аралығындағы жастар құрайды. 35 жастағы жастар 20 жылдан кейін небәрі 55 жаста болады – бұл еңбекке жарамды халық. Бүгінде 15-ке толған жасөспірімдер 20 жылдан кейін 35-ке толады, олар еңбекке ең қабілетті халық болып есептеліп, тек қалада тұратын болады (32-сурет).

Сурет 32 – Қала халқының динамикасы мен Қазақстандағы 15 пен 35 жас аралығындағы жастар санының қатынасы, млн. адам

Ескерту – Қосымша Ғ негізінде құралған

Қазақстандағы жастарды баспанамен қамтамасыз ету мәселесі - бөлек өзекті мәселе. Бүгінде еліміздің көптеген өңірлерінде 35 жасқа дейінгі жастарды жеңілдетілген ипотекалық несиелермен қамтамасыз ету үшін арнайы тұрғын үй бағдарламалары қолға алынған.

Қазақстандағы жастарды қолдау – ең өткір және өзекті мәселе, өйткені қазақстандықтар жас халық болып саналады. Баспана қолжетімділігіне әсер ететін негізгі демографиялық және көші-қон факторлары жас қазақстандықтар санының артуы және олардың қалаларға ішкі көші-қоны болып табылады. БҰҰ деректері бойынша Қазақстан Республикасы халқының ең жоғары болжамды өсімі 2020-2035 жылдары (+3,2%) күтілуде (Қосымша Ғ).

*Әлеуметтік факторлар. Тұрғын үйді сатып алу адамның әлеуметтік жағдайына тікелей байланысты,* ал олелдің ұлттық экономикасының бірқатар әлеуметтік-экономикалық көрсеткіштерімен өзара байланысты. Қазақстанда жан басына шаққандағы жалпы ішкі өнімнің 2022 жылы 2021 жылғы деңгеймен салыстырғанда (4417,9 теңгегеден 5170,8 теңге) 1,7%-ға өсуі кезінде, табысы орташа табыс деңгейінен 60%-ға төмен халықтың үлесі 2%-ға өсті (32-сурет).

Сурет 33 – Табысы ең төменгі күнкөріс деңгейінен төмен халық және табысы орташа табыс деңгейінен 60%-ға төмен халық үлесінің динамикасы, %

Ескерту – Қосымша Ғ негізінде құралған

Негізгі көрсеткіштердің бірі – ел үкіметі белгілеген ең төменгі күнкөріс деңгейі. Табысы ең төменгі күнкөріс деңгейінен төмен Қазақстан халқының үлесі жылдан-жылға азаймай, кейбір кезеңдерде өсетінін мойындау керек. Ең төменгі күнкөріс деңгейінің мәні үй шаруашылығының (отбасының) табысын есептеу кезінде Қазақстанда жұмыс істейтін тұрғын үй бағдарламасының бағыттары бойынша жеңілдікті ипотекалық несие алу үшін ескеріледі.

Халықтың табысы азайып барады. 2022 жылы тұтынуға пайдаланылған табыстардың арақатынасы 2021 жылғы деңгеймен салыстырғанда 13,5%-ға төмендеді (185,3%-ға қарсы 171,8%). Бұл деректер 2022 жылы Қазақстан халқының 2021 жылға қарағанда жағдайының төмендегенін көрсетеді. Сондай-ақ, 2022 жылы Қазақстанда жұмыссыздар саны 1,2%-ға өсті. Бірақ сонымен бірге бір адамға шаққандағы ақшалай шығындар 2021 жылғы 67 440 теңгеден 2022 жылы 84 000 теңгеге дейін күрт өсті. Әлеуметтік факторларға, сондай-ақ, үй шаруашылықтарының жан басына шаққандағы орташа табыстарын жатқызуға болады, олардың деңгейі соңғы жылдары аздап өскен (Қосымша Ғ).

2022 жылы қазақстандықтардың өз баспанасын сатып алу немесе, тым болмағанда, өзінің нақты табысына сәйкес жалға алу арманынан қаншалықты алыстағандығы 34-суретте көрсетілген.

Сурет 34 – Тұрғын үйдің орташа бағасы мен халықтың кіріс индексі арақатынасының динамикасы

Ескерту – Қосымша Ғ негізінде құралған

30, 31, 34-суреттерде келтірілген арақатынастар бір қарағанда бір көріністі бейнелейді, бірақ олардың экономикалық мәндері мүлдем басқаша. 30 және 31-суреттердегі үрдістердегі экономикалық айырмашылықтар бұрын дәлелденген. Бірақ 34-суреттегі тенденциялар әлеуметтік өзгерістерді көрсетеді.

Индекстік қатынасты зерттеу басқаларына қарағанда нақтырақ нәтиже береді. Жолақтар 2012-2022 жылдар аралығындағы жаңа тұрғын үй құнының, жайлы тұрғын үйді қайта сатудың және көп қабатты үйлердегі жайлы пәтерлерді жалға алудың өсу индекстерін көрсетеді. Қисық графиктер қарастырылып отырған кезеңдегі номиналды және нақты жалақы индекстерінің, халықтың ақшалай кірістерінің динамикалық өзгерістерін көрсетеді. 2012 жылдан 2016 жылға дейін тұрғын үй бағасының индекстері шамалы өзгерсе, кірістің барлық түрлері төмендеген. 2016-2017 жылдары тұрғын үй бағасы күрт төмендегенімен, халықтың тұрғын үй сатып алуы әлі де мүмкін болмады, өйткені 2015-2017 жылдары нақты табыс пен нақты жалақының индекстері (индекстер < 0) номиналды жалақының өсуімен теріс мәндерге ие болды, бұл халықтың толық дәрменсіздігін білдіреді. 2018 жылдан 2022 жылға дейін тұрғын үй құны өте қатты өсті. 2022 жылы кірістер өсе бастады, бірақ 2020 жылы нақты кірістер мен нақты жалақы (COVID-19 пандемиясына байланысты) 0-ге жақын индекстерге ие болды. 2021 жылы халықтың нақты табыстары аздап өскенімен, тұрғын үйдің құнының күрт өсуіне байланысты (құрылыс материалдары мен қызметтеріне бағаның өсуіне байланысты) оның қолжетімсіздігі сақталды. 2022 жылғы инфляция, ипотекалық несиелердің үлкен көлемін беру, Қазақстан халқының зейнетақы жинақтарының бір бөлігін тұрғын үй сатып алуға пайдалануы тұрғын үй рыногінде сұраныстың артуына және соның нәтижесінде оның бағасының өсуіне алып келді. Алайда 2022 жылы нақты табыс пен жалақының нақты көрсеткіштері күрт төмендеді. Нақты жалақы индексінің мәні теріс мәнге жақындады.

Осылайша, тұрғын үй құнының тенденциялары мен нақты табыс индекстерінің арақатынасы баспана қолжетімділігіне әсер ететін әлеуметтік фактордың маңыздылығын көрсетеді.

Қазақстан Республикасының тұрғын үй бағдарламаларында жеке тұрғын үй сатып алу немесе кейіннен сатып алу құқығымен жалдамалы пәтер алу үшін мемлекеттен қаржылық қолдау алуға құқығы бар халықтың әлеуметтік топтары бойынша санаттары көрсетілген.

Мемлекеттік тұрғын үйге мұқтаж адамның әлеуметтік жағдайын анықтаудың бірінші шарты - оның отбасылық жағдайы (мүгедек балаларды тәрбиелеп отырған көп балалы отбасы; жетім балалар), денсаулық жағдайы (белгілі бір топтағы мүгедектер), және жұмыс орны (мемлекеттік қызметкерлер, дәрігерлер, мұғалімдер, әскери қызметкерлер және т.б.).

Алайда, есептеулердегі барлық кірістер әрбір күнтізбелік жыл үшін мемлекет белгілеген ең төменгі жалақының, ең төменгі күнкөріс деңгейінің және басқа да мәндердің құнына байланысты болып келеді. Осыған орай, жоғарыда аталған барлық әлеуметтік-экономикалық көрсеткіштер қазақстандықтың әлеуметтік жағдайының көрсеткіштері болып табылады. Демек, негізделген динамикалық үрдістер баспана қолжетімділігіне әсер ететін құрамдас әлеуметтік факторлардың бөлігі болып табылады.

*Мінез-құлық және идеологиялық факторлар* адамның мінез-құлқының формаларын қамтитын кеңістіктік формалардың геометриясын адамның мінез-құлқының формаларына: коммуникацияның кеңістіктік жағдайлары; адамның қимыл-қозғалыс уақытына байланысты анықтайды. Адамның мінез-құлқы мен дүниетанымы қарым-қатынаспен, әлеуметтік байланыстардың қажеттілігімен анықталады, сондықтан адам тұратын жерді таңдаған кезде оның туыстарының немесе достарының қаланың бір аймағында тұруы маңызды. Бір әлеуметтік қауымдастық адамдарының өмір сүру ортасында өзіндік дәстүрі, аумақтық аурасы, белгілі бір әлеуметтік мәртебедегі орнының болуы және жас топтарына бөлінудің сегменттері қалыптасады. Өзінің үйренген ортасында адам өзін жайлы сезінеді, оның әлеуметтік әл-ауқаты жақсарады.

Сондай-ақ, тұрғын үйді таңдағанда, оның жанындағы объектілерге көлік немесе жаяу қол жетімділіктің болуы өте маңызды. Логистиканы таңдаудан басқа, мінез-құлық факторы тұрғылықты жердің сәулетімен және қала құрылысымен, яғни тұрғын үйдің орналасуын дамытуды ұйымдастырумен, және құрылыстың тығыздығымен сипатталады. Тұрғын үй таңдау кезінде адам негізгі әлеуметтік нысандары бар аумақтарды да іздейді, мысалы, емхана, мектеп, балабақша, сауда орталығы, спорт және мәдени ғимараттар, жасыл демалыс орындары және т.б.

Мінез-құлық факторы психологиялық фактормен тығыз байланысты, оған қауіпсіздік, өмір сүрудің жайлылығы, өмір сүру ортасының үйлесімділігі және үйдің эстетикалық көрінісі жатады [48].

*Экологиялық факторлар – бұл* тұрғын үйдің тиімділігі мен пайдалылығына тікелей әсер ететін таза табиғи құбылыстардың жиынтығы. Баспана қолжетімділігінің экологиялық факторлары екіге бөлінеді: басқарылатын: аумақты жасылдандыру, таза сумен қамтамасыз ету, және басқарылмайтын: жел және температура режимі, жер бедері мен топырақ сапасы, аумақтың сейсмикалық болуы, сыртқы шудың болуы, ауаның ластануы және т.б. [49].

Бүгінгі таңда экологиялық жайлылықтардың құндылығы айтарлықтай жоғары. Адам өмірі сапасының артуы үй сатып алушының қоршаған ортаның тазалығына деген қажеттілігін арттырады. Әдетте, жайлылығы жоғары үйлер қаланың экологиялық таза, қолайлы аймақтарында салынады, ол табысы орташа немесе төмен адамдарға қолжетімсіз. Бұл жағдайда олар сатып алу үшін азды-көпті экологиялық таза баспана іздейді.

Қазіргі уақытта Қазақстанда, тұрғын үй класына қарамастан, әрбір тұрғын ауданда барлық қажетті инфрақұрылымдық жеңілдіктер мен жасыл демалыс аймақтары құрылуда.

*Саяси факторлар* қаржылық және экономикалық өзара байланыстыфакторлар. Олардың қатарында халықтың жекелеген санаттарын қолжетімді баспанамен қамтамасыз ету үшін Үкімет деңгейінде заңнамалық және нормативтік құжаттардың қабылдану дәрежесі де бар. Қолжетімді тұрғын үймен қамтамасыз ету механизмдері мен құралдарының қаншалықты нақты және тиімді екендігі маңызды және оларға жеңілдікті ипотекалық несиелерді беру шарттары, халыққа несие беру үшін тартылған шоғырландырылған ресурстар көлемі жатады. Қолжетімді тұрғын үй құрылысы, баспана қорын жаңарту, тұрғын үй-коммуналдық шаруашылығын жаңғырту, көп қабатты тұрғын үйлерге инженерлік желілерді жеткізу үшін коммуникация желілерін кеңейту, мемлекеттік және облыстық бюджеттен бөлінген инвестиция көлемі де маңызды факторлардың қатарына кіреді. Баспана қолжетімділігіне әсер ететін саяси факторларға коммуналдық қызметтерге тарифтерді қалыптастыру, оларды тұрғын үйдің түрі бойынша саралау, даму аймағына байланысты қолжетімді тұрғын үй құрылысына тіркелген бағаларды белгілеу, тұрғын үйді басқару бөлігіндегі салық саясаты, баспана қолжетімділігіне әсер ететін саяси факторлар, заңнамалық тұрақтылық, банк және қаржы-несие жүйесін қайта құрылымдау жатады [50].

*Құрылыс факторлары.* Бұл факторларды екі топқа бөлуге болады: құрылыс ұйымдарының қызметін ынталандыру және шектеу.

Құрылыс ұйымдарын қолжетімді тұрғын үй салуға ынталандыратын факторлар: жеке құрылыс салушыларды субсидиялау, салықтық жеңілдіктер немесе демалыстар, тегін жер телімдерін беру, халықты қолжетімді баспанамен қамтамасыз ету үшін кейбір пәтерлерді қаржыландыру, жеңілдетілген несиелер беру, тұрғын үй алу кезінде жергілікті атқарушы органдардың кепілгері болуы, несиелеу немесе құрылыс материалдары мен конструкцияларын сатып алу, жергілікті немесе мемлекеттік инвестициялар есебінен инфрақұрылымдық инженерлік желілерді тарту, жергілікті бюджеттерден қаржыландыру есебінен жол, әлеуметтік және жасыл инфрақұрылым аймақтарын құру, тұрғын үй құрылысына жергілікті әкімшілік органдардың облигацияларын белгіленген баға бойынша өтеу жатады.

Құрылыс ұйымдарының қызметін шектейтін факторлар: тұрғын үйге сұраныстың жеткіліксіздігі, салықтардың жоғарылығы, құрылыс материалдарының, конструкциялары мен бұйымдарының қымбаттығы, құрылысшылар арасындағы жосықсыз бәсеке, жеткіліксіз қаржыландыру, айналым қаражатын несиелеуге коммерциялық несиенің жоғары пайыздық мөлшерлемесі, білікті жұмысшылардың жетіспеушілігі, жоғары әкімшілік кедергілер, инвестиция ағынының кешігуі болып саналады [128].

* 1. **Қазақстан Республикасындағы қолжетімді баспанамен қамтамасыз ету механизімдерінің тиімділігін бағалау**

Қазақстанда соңғы он жылдықта қолжетімді баспанамен қамтамасыз етудің түрлі тетіктері қолданылып келеді және қолданылуда. Мемлекеттік тұрғын үй бағдарламаларын іске асыру арқылы қолданылатын қаржылық-экономикалық механизмдері ең негізгілердің бірі болып табылады.

Соңғы жылдары Қазақстанда тұрғын үй секторының құрылысын дамытуға мемлекеттік қолдау ықпал етті. 2011 жылы 2011-2014 жылдарға арналған тұрғын үй құрылысы бағдарламасы қабылданды. «Қолжетімді баспана-2020» бағдарламасы өңірлерді дамытудың 2020 жылға дейінгі бағдарламасы қабылданғаннан кейін күшін жойды, оның орнына қазір 2020-2025 жылдарға арналған «Нұрлы жер» бағдарламасы жұмыс істейді. Қазақстан Республикасында қолданыстағы тұрғын үй бағдарламалары аясында 2023 жылға дейін қолжетімді тұрғын үймен қамтамасыз етудің түрлі бағыттары: «Бақытты отбасы», «Шаңырақ», «Нұрлы жер» (әкімдіктердің несиелік тұрғын үйлері), «Әскери баспана», «Жеңілдетілген ипотека «7-20-25», «Алматы жастары», «Елорда жастары», «Еңбек» қоныстандыру бағдарламасы, «Ұмай» әйелдер ипотекасы, «Әлеуметтік жағынан осал азаматтарға жалға алу», «Сатып алу арқылы жалдау («Нұрлы Жер») бағдарламалары, «Алматы жастары» және «Елорда жастары» сияқты еліміздің көптеген өңірлеріндегі 35 жасқа дейінгі жұмысшы жастарға арналған бағдарламалар.

2023 жылдан бастап Қазақстан Республикасында 2 бағыт («Бақытты отбасы», «7-20-25» жеңілдікті ипотека) қалдырылды және 2 жаңа бағдарлама («5-10-20» және «Мемлекеттен тұрғын үй» (сатып алу құқығынсыз жалға берілетін тұрғын үй), сондай-ақ жастар бағдарламалары енгізілді.

Қолжетімді тұрғын үймен қамтамасыз ететін Қазақстан Республикасының тұрғын үй мемлекеттік бағдарламаларының негізгі бөлігін «Нұрлы жер» бағдарламасының бағыттары құрайды (11-кесте).

Кесте 11 – Қазақстанда жұмыс істейтін мемлекеттік тұрғын үй бағдарламалары

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Бағдарлама атауы | Жылы (базалық жылы - 2023 | Мақсаты | Аймақтар бойынша несиелеу,  мың теңге | Табыс жағдайының шарты | Несиелік мөлшерлеме,  % | Несие алу үшін бастапқы жарна % | Несие мерзімі, жылдар |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 |
| «Бақытты отбасы» - тек сатып алу үшін  әлеуметтік мемлекеттік тұрғын үй -  «Нұрлы жер» бағдарламасының бағыты | 2022 - 2023 | Көп балалы отбасылар. Мүгедек балалары бар отбасылар. Жетімдер. I және II топтағы мүгедектер | Астана, Алматы, Шымкент, Ақтау, Атырау – 15 000 мың теңгеден аспайды.  Басқа аймақтар – 10 000 мың теңгеден аспайды | Отбасының 1 мүшесіне 3,1 КМ аспайды | 2 | 10 | 20 |
| «7-20-25» жеңілдікті ипотека – «Нұрлы жер» бағдарламасының бағыты. | 2018 - 2023 | Меншік құқығында тұрғын үйі жоқ барлық азаматтар үшін | 2023 жылдан бастап:  Астана, Алматы және олардың қала маңындағы аудандары, Ақтау, Атырау, Шымкент – құны 25 000 мың теңгеден аспайды. Қарағанды, Түркістан – 20 000 мың теңгеден аспайды.  Басқа аймақтар – 15 000 мың теңгеден аспайды. | Отбасының 1 мүшесіне 3,1 КМ аспайды | 7 | 20 | 25 |
| «5-10-22» пилоттық бағдарламасы – «Нұрлы жер» бағдарламасының бағыты | 2022 - 2023 | Тұрғын үйге мұқтаж ретінде әкімдікте есепте тұрған азаматтар үшін | Астана, Алматы және олардың қала маңындағы аудандарына – 18 000 мың теңге.  Атырау, Ақтау, Ақтөбе, Шымкент, Түркістан, Қарағанды және Қарағанды облысы. -15000 мың теңге. Басқа өңірлер – 12 000 мың теңгеден аспайды | Отбасының 1 мүшесіне 3,7 КМ аспайды | 5 | 10 | 20 |
| 11-кестенің жалғасы | | | | | | | |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 |
| «Нұрлы жер» тұрғын үйді несиелендіру бағдарламасы | 2018 - 2023 | Мемлекеттік қызметшілер мен бюджет қыз меткерлеріне арналған | Аймаққа байланысты |  | 5 | 10 | 25 |
| «Әскери баспана» – «Нұрлы жер» бағдарламасының бағыты. | 2021 - 2022 | ҰҚК, Ішкі істер министр лігі, Ұлттық ұлан, Қорғаныс ми нистрліктері, «Сырбар» қыз меті, әскери про курорлар қыз меткерлері үшін | Кез келген облыс – 50 000 мың теңгеге дейін | - | 8 | 15 | 20 |
| Жастар баспанасы – Аймақтық бағдарламалар | 2022 - 2023 | Жеке баспана сы жоқ жұмыс істейтін жас отбасылар. Тек бір жұбайы - 35 жасқа дейін | Кез келген негізгі немесе қосымша тұрғын үй –  18 000 теңгеге дейін | Отбасының 1 мүшесіне 6 КМ аспайды | 5 | 10 | 25 |
| Жұмыс істейтін жастар үшін қайта рымсыз жалға бе рілетін тұрғын үй | 2022 - 2023 | 35 жасқа дейін гі жұмыс істей тін жастарға арналған | Аймаққа байланысты | Отбасының 1 мүшесіне 3,1 КМ аспайды | - | - | 5 |
| Сатып алу құқы ғынсыз жалға бері летін тұрғын үй – «Нұрлы жер» бағ дарламасының бағыты | 2022 - 2023 | Тек халықтың әлеуметтік осал санаттары үшін | Аймаққа байланысты | Отбасының 1 мүшесіне 3,1 КМ аспайды | - | - | - |
| 11-кестенің жалғасы | | | | | | | |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 |
| Жалға берілетін тұрғын үйді субсидиялау – айына тұрғын үйді жалдау құнының 50%-ы – «Нұрлы жер» бағдарлама сының бағыты | 2022 | Көп балалы отбасылар. Мүгедек балалары бар отбасылар. Жетімдер.  I және II топта ғы мүгедектер | Жалға берілетін тұрғын үйдің 1 шаршы метрінің бағасы АЕК пен аймақтың белгілі бір коэффициенті негізінде қалыптасады. Жалға берілетін тұрғын үй алаңы – отбасы мүшелерінің санына байланысты 40-тан 80 шаршы метрге дейін | Отбасының 1 мүшесіне 6 КМ аспайды | - | - | - |
| «Шаңырақ» | 2022-2023 | ЖАО кезекте тұрғандар үшін | - | - | 5 | 10 | 20 |
| «Өз үйім» | 2023 | Жаңа тұрғын үй кешендері нен алуға бола тын «Отбасы банк» АҚ бағдарламасы | - | - | 7 | 20 | 25 |
| «Ұмай» әйелдер бағдарламасы | 2022–2023 | Жұмыс істейтін әйелдер үшін | Үйдің максималды құны – 30 млн. теңге | - | 14,5 | 0 | 20 |
| «Жаңа баспана» | 2023 | Әскери қызметкерлер үшін | Үйдің максималды құны – 100 млн. теңге | - | 6 | 50 | 25 |
| «Жасыл ипотека» | 2023 | - | - | - | 12,5 | 20 | 25 |
| Ескерту – Әдебиет негізінде құралған [129] | | | | | | | |

«Нұрлы жер» тұрғын үй құрылысы бағдарламасы мыналарға бағытталған:

* банктерді субсидиялау арқылы ипотекалық несиелендірудің қолжетімділігін арттыру, рыногтік сыйақы мөлшерлемесі мен қарыз алушы тұрғын үй сатып алу үшін төлейтін 7% арасындағы айырма;
* құрылыс жинақ жүйесі арқылы несиелік тұрғын үй салу;
* халықтың әлеуметтік осал топтары (жетім балалар, мүгедектер, көп балалы отбасылар және т.б.) үшін өзгермелі сатып алусыз жалдамалы баспана қорын құру, мұнда халықтың әлеуметтік осал топтары үшін ай сайынғы жалдау төлемінің мөлшері төмендетілген тарифтер мөлшерінде белгіленеді;
* жер телімдерін беру, коммуналдық инфрақұрылымды (сумен жабдықтау, электрмен жабдықтау, газбен жабдықтау, кәріз және жылу жүйелерімен және т.б.) қамтамасыз ету арқылы жеке тұрғын үй құрылысын дамыту;
* көп қабатты қолжетімді тұрғын үй құрылысына құрылыс компанияларын ынталандыру;
* мекемелік тұрғын үй құрылымдарының жұмысы арқылы мемлекеттік тұрғын үй бағдарламаларын іске асыру және мониторингілеу.

Қолжетімді тұрғын үймен қамтамасыз етудің экономикалық құралдарына мемлекеттік тұрғын үй сертификаттарын беру де кіруі мүмкін. Қазақстанда тұрғын үй сертификаттары аз қамтылған отбасыларға ипотекалық несие алу кезінде бастапқы жарнаны төлеу мақсатында баспана сатып алу үшін беріледі. Анықтаманы Қазақстан Республикасының Ұлттық Банкі бекіткен ипотекалық бағдарлама немесе мемлекеттік тұрғын үй құрылысы бағдарламасы бойынша алуға болады. Тұрғын үй сертификаттары – бұл әлеуметтік көмектің түрі (отбасының әрбір мүшесіне соңғы 6 айдағы ең төменгі күнкөріс деңгейінің 3,1 еселенген мөлшерінен аспайтын табысы ескеріле отырып, өтеусіз немесе жылына 0,01% мөлшерлемемен бюджеттік несие түріндегі әлеуметтік қолдау 15 жыл мерзімге беріледі).

Қолжетімді тұрғын үйді сатып алуды аралас қаржыландыру жеңілдетілген ипотекалық бағдарлама бойынша тұрғын үй сатып алуды қаржыландыру болып табылады, ал сатып алушы жетіспейтін соманы өз көздерінен (азаматтардың жеке жинақтары, жеке салымдары, қолданыстағы тұрғын үйді сатудан түсетін түсімдер) бөледі. Мысалы, зейнетақы жинақтары мен сатып алушының өз активтері есебінен үй алу.

Қазақстанда қолжетімді тұрғын үймен қамтамасыз ету және қаржы-несие құралдарын реттеу тетіктерін іске асыру үшін квазимемлекеттік сектор ұйымдары: «Бәйтерек» ұлттық басқарушы холдингі (ҰБХ) және «Қазақстандық тұрғын үй компаниясы» АҚ институционалдық құрылымдары жұмыс істейді. Қазақстанда тұрғын үй сатып алу «Отбасы банкінде» алдын ала және аралық тұрғын үй несиелерін, жинақталған тұрғын үй құрылыс жинақтарын немесе меншікті қаражатты пайдалана отырып, депозиттер құру арқылы жүзеге асырылуы мүмкін. 2023 жылғы «Бәйтерек» ұлттық холдингінің мәліметі бойынша «Отбасы Банк» тұрғын үй құрылыс банкінің салымдары 2 548 570 мың теңгені құрайды. «Бәйтерек» ҰБХ жеке құрылыс салушылардың көп пәтерлі қолжетімді үйлер салуын реттейді, үлестік құрылыс кепілдігі бойынша жұмыс істейді, құрылыс компанияларына субсидиялауды, қолжетімді тұрғын үй құрылысын қаржыландыру үшін жергілікті атқарушы органдардың облигацияларын сатуды, «Отбасы Банкі» арқылы жеңілдетілген ипотекалық несиелер мен жалға берілетін тұрғын үй шығындарын өтеуге субсидиялауды бақылайды [130].

«Қазақстандық тұрғын үй компаниясы» АҚ «Тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу туралы» Қазақстан Республикасының Заңы негізінде үлестік тұрғын үй құрылысына қатысушылардың мүдделері мен құқықтарын қорғайтын тұрғын үй құрылысы механизмін іске асыру бойынша бірыңғай оператор ретінде жұмыс істейді [131, 132]. Компания Қазақстан азаматтары үшін қолжетімді баспана сатып алу жұмыстарын жүргізіп, тұрғын үй құрылысының сапасын бақылайды.

Жеңілдікті ипотекалық несиелерді беру бойынша негізгі реттеуші банктен басқа, 2023 жылы несиелер екінші деңгейлі 3 банкте беріледі: «Банк ЦентрКредит» (2,9 млрд. теңгеге 190 ипотекалық несие), «Фридом Банкі» (1,3 млрд. теңгеге 77 несие), «Халық банкі» (1,1 млрд. теңгеге 70 несие). 7 пайызбен ипотеканы тағы төрт қазақстандық банктен: Еуразиялық банк, Bank RBK, ForteBank, Altyn Bankтен алуға болады [133]. Сонымен қатар, әр банктің жеке ипотекалық бағдарламалары бар және тұрғын үй салымдары үшін әртүрлі сыйақы құралдарын пайдаланады. Мысалы, «Отбасы Банкі» 6 айдан 25 жылға дейінгі мерзімге 90 млн теңгеге дейінгі «Өз үйім» ипотекалық несиелеу бағдарламасын ұсынады, сыйақы мөлшерлемесі 15%, жылдық мөлшерлемесі 3,5%. 2022 жылдан бастап Халық банкі 1 жылдан 20 жылға дейінгі мерзімге кез келген сомаға, жылдық 4,6%мөлшерлемемен, 20% бастапқы жарнамен «BI Group-тан бастапқы баспана» бағдарламасын жүзеге асыруда [134, 135].

Жастарды қолдау маңызды әлеуметтік бағдарланған механизмдердің бірі болып табылады, өйткені еңбекке қабілетті жас адам ел экономикасын дамытады. Бірақ, баспана сатып алу мүмкін болмағандықтан, жастар қоныс аударып, шағын Отанын тастап кетуі мүмкін. Осылайша, жастарды қолжетімді баспанамен қамтамасыз ету арқылы қолдау көрсету де өңір үшін оң демографиялық статистика болып табылады. Жастар бағдарламалары көптеген өңірлерде енгізілуде: «Алматы жастары» (Алматы), «Елорда жастары» (Астана), «Жетісу жастары» (Жүтесу ауданы), «Абай жастары» (Абай ауданы), «Алатау жастары» (Алматы облысы). ), «Ақтөбе жастары» (Ақтөбе облысы), «Атырау жастары» (Атырау облысы), «Қарағанды жастары» (Қарағанды облысы), «Қостанай жастары» (Қостанай облысы), «Әулие ата жастары» (Жамбыл облысы), «Орал» жастары» (Батыс Қазақстан облысы) [134].

Жеңілдікті несие алу үшін халықтың әлеуметтік осал топтарына мемлекеттік қордан әлеуметтік тұрғын үй алу үшін тіркеуде тұрған және әлеуметтік мәртебесі туралы растайтын құжаттар қажет.

Әлеуметтік жағдайдың деңгейін анықтау үшін «Қазақстан Республикасының кейбір заңнамалық актілеріне тұрғын үй саясатын реформалау мәселелері бойынша өзгерістер мен толықтырулар енгізу туралы» Қазақстан Республикасы Үкіметінің 31 желтоқсандағы №983 қаулысымен ел азаматының табысына байланысты баспанаға қолжетімділік сатысы [136] (35-сурет).

Изображение выглядит как диаграмма

Автоматически созданное описание

Сурет 35 – Қазақстандағы баспанаға қолжетімділік сатысы

Ескерту – Әдебиет негізінде құралған [137]

Халықтың әлеуметтік санатын азаматтар табыс деңгейіне қарай анықтайды, мұнда әрбір өтініш бойынша оны берушінің кірісі, мүлкі мен мүлкі ашылатын «отбасының цифрлық портреті» қалыптастырылады. Бұл жаңалық отбасылық жағдайдың барлық белгілерін: отбасы құрамын, отбасында мүгедек балалардың, ауруға шалдыққан адамдардың болуын, отбасы мүшелерінің санын ескере отырып, әлеуметтік тұрғын үйді тең бөлу принципін толық қолдануға және т.б. мүмкіндік береді.

Әлеуметтік құрамдас мемлекет қолжетімді тұрғын үймен қамтамасыз ету шараларының өте маңызды бөлігі болып табылады, өйткені көптеген бағдарламалар ел халқының әлеуметтік осал санаттарының өмірін жақсартуға бағытталған:

1. Қолжетімді баспанамен қамтамасыз етудің өңірлік механизмдері. 7-кестеде тұрғын үй орналасқан аймақтарға байланысты несие беру шарттары берілген. Сонымен қатар, жеке бағдарламалар бойынша 1 шаршы метр тұрғын үй құрылысының шекті тұрақты шығындары бекітілді.

Осылайша, «Бақытты отбасы» бағдарламасы бойынша 2023 жылдан бастап мынадай баға шектеулері бекітілді: Астана және Алматы қалаларында – 1 шаршы метр үшін 290 мың теңгеден аспайды; Атырау және Маңғыстау облыстарына – 240 мың теңгеден аспайды; Қостанай, Түркістан, Қарағанды, Ұлытау облыстары мен Шымкент қаласында – 220 мың теңгеден аспайды; Шығыс Қазақстан, Батыс Қазақстан, Қызылорда және Абай облыстары – 200 мың теңгеден аспайды.

«5-10-22» пилоттық бағдарламасы 1 шаршы метрдің құнын ескереді: жергілікті әкімдіктердің қаржыландыруы есебінен салынған несиелік тұрғын үй Алматы қаласында – 240 мың теңгеге дейін; Астана қаласы және қала маңындағы аудан – 220 мың теңгеге дейін; Шымкент және қала маңындағы аудан – 200 мың теңгеге дейін; Ақтөбе, Атырау, Ақтау, Түркістан, Қарағанды ​​және Қарағанды облысында – 180 мың теңгеге дейін; басқа аймақтарға – 160 мың теңгеге дейін.

2016 жылдан бері жұмыс істеп келе жатқан тұрғын үй құрылысына жергілікті мемлекеттік органдардың облигацияларын белгіленген бағамен сатып алу, ресурстарды қолжетімді тұрғын үй құрылысына бағыттау орын алуда. Мәселен, соңғы 5 жылда жалпы сомасы 908,1 млрд теңгеге тең әкімдіктердің облигациялары сатып алынды. 2023 жылы «Бәйтерек» ҰБХ деректері бойынша жергілікті әкімдіктердің облигациялары барлығы 958,1 млрд. теңгеге сатылды. Жергілікті билік қарастырылған қаржыландыру есебінен 66 мыңнан астам пәтерді, яғни 4,2 млн шаршы метрді пайдалануға берді. 66 мыңнан астам отбасы өз баспаналарына қоныстанды [138].

1. Аймақтық тетіктерді пайдалану шеңбері бұл тұрғын үй орналасқан аймақтарға байланысты несиелеудің жеңілдетілген шарттары (7-кесте). Сонымен қатар, жеке бағдарламалар үшін 1 шаршы метр құрылысқа арналған максималды тұрақты шығындар бекітілген.
2. Ең маңызды құрал – 2017 жылы басталған құрылыс компанияларын субсидиялау. Қолжетімді тұрғын үй салушыларға субсидия жылдық 7 пайызбен үш жылға беріледі. 2023 жылға «Бәйтерек» ҰБХ мәліметі бойынша жеке құрылыс салушыларды субсидиялау үшін 150 млрд. теңгеге келісім-шарттар жасалды [131].

Үлестік тұрғын үй құрылысына кепілдік беру Қазақстан Республикасының «Тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу туралы» Заңы [136] негізінде 2016 жылдан бері жұмыс істейді. «Қазақстандық тұрғын үй компаниясы» АҚ мәліметтері бойынша 2023 жылға дейін жеке құрылыс компанияларына 850 млрд. теңге сомасына тең жалпы ауданы 4,7 млн шаршы метр болатын 178 қолжетімді тұрғын үй құрылысына кепілдік берілген. [139].

Тұрғын үй инвестициялық жобаларын қаржыландыру «Қазақстандық тұрғын үй компаниясы» АҚ институционалдық құрылымы мемлекеттік-жеке меншік әріптестік негізінде әртүрлі қаржы институттарын тарту арқылы жүзеге асырылады. Мысалы, 2021 жылы Алматы облысының қала құрылысын дамыту бойынша «G4 City» инвестициялық жобасын жүзеге асыру үшін «CG Land» ЖШС-мен 31,1 млрд теңге инвестиция сомасына келісім жасалды [140].

Тұрғын үй-коммуналдық инфрақұрылымды дамытудың 2026 жылға дейінгі тұжырымдамасын іске асыру шеңберінде «кілтке тапсырылған тұрғын үй құрылысы» әлеуметтік несиелік тұрғын үйді 1 шаршы метрі 290 мың теңгеге дейін қаржыландыруды көздейді. Коммуналдық инфрақұрылым желілерін жеткізуді мемлекеттік қаржыландыру есебінен 1 шаршы метр үшін 310 мың теңгеге дейінгі бағамен барлық пәтерлердің кемінде 50%-ы үшін «кілтке» тапсырылған пәтерлер салу арқылы жеке құрылыс салушыны ынталандыру қарастырылған [140].

1. Құрылыс саласының дамуы қазақстандықтарды қолжетімді баспанамен қамтамасыз етудің түрлі құралдарының ұлғаюына және жаңа бағдарламалар мен механизмдердің қабылдануына ықпал етеді.

Құрылыстағы цифрландыру «Нұрлы жер» мемлекеттік тұрғын үй бағдарламасының негізгі мақсаттарына сәйкес қазақстандықтар үшін тұрғын үйді арзан әрі сапалы етуге мүмкіндік береді. Қазақстанда ҚР Өнеркәсіп және құрылыс министрлігі жүзеге асыратын Мемлекеттік ақпараттық модельдер банкі жүйесі - E-Qurylys жұмыс істейді. Бұл бағдарламаның мәні:

* онлайн форматта құрылыс объектілерін модельдеуде;
* ақпараттық модельдеу технологияларын пайдалану - BIM-технологиялар;
* нысан құрылысының барлық кезеңдерін онлайн режимінде бақылауға болады;
* құрылыс жұмыстарына ақы төлеу ашық - ақпарат Blockchain платформасы арқылы жүзеге асырылады [141].

Қолжетімді тұрғын үй құрылысын цифрландыру саласында инновациялық шешімдер бар. Мысалы, «Инновациялық технологиялар паркі» автономды кластерлік қорының қолдауымен және қаржыландыруымен WWW.SADI.KZ платформасы құрылды. Бұл – құрылыс материалдарын, өнімдерін, конструкцияларын, жабдықтарын және қызметтерін жеткізушілер туралы ақпаратты цифрлық режимде білуге болатын мамандандырылған интернет-платформа. SADI.KZ деректер базасында бүгінгі күні 1021 құрылыс өнімдерін өндіруші және 67 құрылыс компаниясы тіркелген [142] аналитикалық ақпараттың үлкен көлеміне ие.

Қазақстан үшін баға жүйесін дамыту өте өзекті. Өйткені тұрғын үй құрылысы материалды өте қажет ететін сала болып табылады. Баға белгілеудегі белгісіздік тұрғын үйдің әрбір шаршы метрінің бағасының өсуіне алып келеді. Қазақстанда сметалық нормалау жүйесі мемлекеттік бағдарламалар, ережелер мен стандарттар деңгейінде жүзеге асырылады. 2015 жылдан бастап құрылысқа баға белгілеу құрылыстың сметалық құнын анықтаудың ресурстық әдісін қолдануға негізделген. Бұл әдісте Қазақстанның 18 аймағындағы материалдардың рыногтік бағасы қолданылады. Қазақстанда мемлекеттік деңгейде баға белгілеу жүйесін дамытуды Қазақстан Республикасының Құрылыс, Тұрғын үй-коммуналдық шаруашылық істер комитеті жүзеге асырады. Ал баға жүйесінің жекелеген мәселелері – Қазақ құрылыс және сәулет ғылыми-зерттеу жобалау институтына қарасты [143].

Құрылыстағы бақылауды жақсарту қажет, өйткені оған мемлекет мүддесі де, еліміздің әрбір тұрғынының мүддесі де тәуелді. Бақылауды күшейту қажеттілігі келесілерге байланысты:

* рұқсатсыз, жер учаскесін рәсімдемей, лицензиясыз құрылыс-монтаж жұмыстарын жүргізу, құрылыс салу;
* тұрғын үйдің 1 шаршы метрінің құнын негізсіз асыра бағалау;
* -құрылыс материалдарын, конструкцияларын, бұйымдарын жеткізушілер тарапынан алыпсатарлық әрекеттер;
* мемлекеттік бюджеттен қаржыландыру болған жағдайда, объектінің сметалық құнын жасанды түрде өсіру;
* ағымдағы жобаның құрылысын аяқтамай, аяқталмаған құрылыс көлемін ұлғайта отырып, жаңа үй салуды бастау;
* құрылыстың техникалық нормалары мен ережелерін сақтамау (аумақтық аймақтарға байланысты – жел жылдамдығы, сейсмикалық, қоршаған ортаның экологиялық бұзылуы, шуды қорғау талаптарын сақтамау және т.б.);
* құрылыс мерзімін бұзу;
* лицензиясыз қосалқы мердігерлерді тарту және арнайы құрылыс техникасының болуы.

Мысалы, құрылыс жұмыстарына қойылатын талаптарды бұзғаны үшін, 2023 жылдың наурыз айындағы жағдай бойынша, Астана қаласында 76 тұрғын үйдің құрылысы бойынша жұмыстар тоқтатылды. Жер телімдерін пайдалануға рұқсат құжаттарының болмауына байланысты 20 тұрғын үйдің құрылысы бұзылады. Кейбір құрылыс компанияларының құрылыс қызметін жүзеге асыруға лицензиясы болмаған: «Марс Проект» ЖШС, «Айз Құрылыс» ЖШС, «Русалдинг Лайн» ЖШС, «Building Company» ЖШС, «Эксперт Консалтинг Агенттігі Қазақстан» ЖШС, «Тауекел Инжиниринг» ЖШС, «Глобал Миллениум», «Хандан-Астана» ЖШС, «Ореол-Групп» ЖШС [144].

Отандық құрылыс материалдарының өндірісін кеңейту құрылыстың сметалық құнын төмендетуге мүмкіндік береді. Қазақстанда шамамен 16,3 мың жаңа жұмыс орнын құра отырып, құрылыс материалдары өнеркәсібін 2025 жылға дейін дамыту үшін жалпы сомасы 1 066 млрд теңгеге 165 жобаны іске асыру жоспарлануда. Керамикалық плиткалар мен санитарлық-техникалық жабдықтар, құйма шыны, кірпіш зауыттарын, минералды оқшаулау, LSP-пластиналарды, темірбетон бұйымдары мен конструкцияларын шығаратын зауыттарды, бояулар шығаратын зауыттарды іске қосу, және лактар, кабельдер, қасбеттік плиталар, полиэтилен құбырлары, есік блоктары, шатыр материалдары, алюминий радиаторлары, темір арматура және басқа да қажетті құрылыс материалдарын шығару жоспарлануда. Қаржыландыруды мемлекеттік-жеке меншік әріптестік механизмі арқылы жүзеге асыру, 103 мың шаршы метр құрылысқа қолжетімді тұрғын үй мемлекеттік және жеке инвестицияларды тарту жоспарлануда. Мультипликаторлық әсерді қосымша 144 мың жұмыс орнын құрылуынан, ЖІӨ-нің 6,1%-дан 7,8%-ға дейін өсуінен, құрылыс саласына инвестицияның 29,5 трлн. теңгеге дейін ұлғаюынан көруге болады [145].

ҚР Индустрия және инфрақұрылымдық даму министрлігі мен Құрылыс және тұрғын үй-коммуналдық шаруашылық істері комитетінің мәліметінше, Қазақстанда 3024 апатты үй тіркелген. 2029 жылға дейін 1500 үйді сүріп, 40 мың меншік иесінің баспана мәселесін шешу жоспарлануда. Тұрғын үйлерді жөндеу жобаларын қаржыландыру жергілікті бюджет және басқа да инвестициялар (жеке инвестициялар, МЖӘ механизмдері арқылы, ЕДБ несиелері, квазимемлекеттік сектор субъектілерінің қаражатын тарту) есебінен жүзеге асырылады. Еліміздің баспана қорында 54,7 мың көп пәтерлі тұрғын үй бар, оның 17 044-і (31,1%) күрделі жөндеуді қажет етеді. 2022 жылы көп пәтерлі үйлерді күрделі жөндеуге жұмсалған шығындардың жалпы сомасы шамамен 11 млрд. теңгені құрайды [146].

Қазақстанда сәулет, қала құрылысы қызметі Қазақстан Республикасының 2001 жылғы 16 шілдедегі №242-II «Қазақстан Республикасындағы сәулет, қала құрылысы және құрылыс қызметі туралы» Заңының (соңғы редакцияда 2021.01.02 №399 Заңы) негізінде жүзеге асырылады [147, 148]. Қазақстан Республикасының бұл заңында 70 заңға тәуелді акт бар, бұл жұмысты тиімді жүргізуді қиындатады. Осы актілерде көптеген қарама-қайшылықтар бар. Қазақстан сәулетшілер одағы осы Заңды қалалардың экономикалық дамуының қазіргі деңгейіне сәйкес жетілдіру жөнінде өз ұстанымын білдіреді.

2023 жылғы қазандағы жағдай бойынша Қазақстан халқын қолжетімді баспанамен қамтамасыз ету тетіктерін қолдану бойынша бірқатар жұмыстар жүргізілді (36 сурет).

Қолжетімді тұрғын үймен қамтамасыз ету тетіктерін қолдану көрсеткіштері

Жеке құрылыс салушылардың несиелерін субсидиялау туралы қол қойылған келісімдер -

150,3 млрд. теңге

Жол картасын іске асыру шеңберінде жергілікті атқарушы органдардың сатып алынған облигациялары -

750 млрд. теңге

Жергілікті атқарушы органдардың сатып алған облигациялары -958,1 млрд. теңге

«Отбасы Банк» құрылыс жинақ банкінің салымдары-2 301941 мың теңге

Бірлескен құрылысқа берілетін кепілдік -

8874 млрд. теңге

Жеңілдетілген несиелер -

2 966 отбасы

# 36 сурет– «Бәйтерек» холдингінің қолжетімді тұрғын үймен қамтамасыз ету тиімділігінің көрсеткіштері (2023 жылғы маусымдағы жағдай бойынша)

# Ескерту – Әдебиет негізінде құралған [149]

Аймақтық тетік жергілікті атқарушы органдардың несиелік тұрғын үй құрылысы мен сату үшін белгілеген баға бойынша облигацияларын қайта сатып алу болып табылады. Соңғы 6 жылда жалпы сомасы 958,1 млрд. теңгеге тең жергілікті атқарушы органдардың облигациялары сатып алынды. Еліміздің облыстарының әкімдіктері қарастырылған қаржыландыруды пайдалана отырып, 66 мыңнан астам ауданы 4,2 млн. м2 болатын пәтерді 66 мың отбасына пайдалануға берді.

2016 жылдан бастап тұрғын үй құрылысындағы үлестік салымдарға кепілдік беру тетігі қолданылуда. 2023 жылы елімізде 887,4 млрд. теңге несие берілді.

2017 жылы жеке құрылыс салушыларды субсидиялау тетігі енгізілді. 2023 жылға қол қойылған келісім-шарттар сомасы 150,3 млрд. теңге.

2023 жылы 14 мың несиелік пәтердің құрылысына 158,5 млрд. теңге қарастырылған. «Отбасы банкі» арқылы 2023 жылға 6,8 мың пәтер сатып алу жоспарлануда [150].

Жалпы «Отбасы банкі» 3 мыңға жуық отбасына жеңілдетілген несие берді. Дегенмен, Қазақстанда қолжетімді баспанаға кезек жылдан-жылға артып келеді, ол 10 жылда 6 есеге өсті [151]. 2023 жылғы жағдай бойынша дерекқорда 646 819 азамат бар, оның ішінде:

– 256 538 адам кезекте тұрған халықтың әлеуметтік осал топтарынан;

* 217177 - мемлекеттік қызметшілер мен әскерилер;
* 106821 - көп балалы аналар мен отбасылар;
* 62 860 – жетім балалар;
* 3368 – баспанасы қауіпті деп танылған Қазақстан азаматтары;
* 55 – ҰОС ардагерлері.

2023 жылы «5-10-20» мемлекеттік бағдарламасына сәйкес кезекте тұрған 17 мың адам пәтер құнының 10%-дық бастапқы жарнамен, жылдық 5 пайызбен 20 жылға пәтер алуға несие алу мүмкіндігіне ие болды. 2023 жылы бұл мақсаттарға 210 млрд. теңге бөлінді. Бағдарлама басталғалы «5-10-20» бағдарламасы бойынша 9699 отбасы пәтер алуға несие алды [152].

2023 жылы Қазақстанда пайдалануға берілетін қолжетімді тұрғын үй көлемін қысқарту үрдісі жалғасуда. 2023 жылы 15,3 млн. шаршы метр тұрғын үйді, 2024 жылы – 15,5 млн. шаршы метр және өткен жылдың көлемімен салыстырғанда 200 мың шаршы метр өсіммен пайдалануға беру жоспарлануда. 2023-2029 жылдардағы орташа жылдық CAGR өсу қарқыны 1,3% құрайды [153].

## 

## **2.4 Қазақстандағы баспанаға қолжетімділікті салыстырмалы бағалау**

1.2-бөлімде берілген баспанаға қолжетімділікті бағалаудың әртүрлі әдістері диссертацияның осы бөліміндегі болжамды көрсеткіштерді есептеу үшін қолданылады.

*1. Шаршы модель әдісі арқылы баспана қолжетімділігін бағалау*

2021 жыл бойынша Қазақстан облыстары мен үш қаласы: Алматы, Астана және Шымкент контекстінде шаршы модель әдісін пайдалана отырып, баспанаға қолжетімділікті бағалауды зерттеу нәтижелері талқыланды [154], (12-кесте, 37-сурет).

Алынған болжамды коэффициенттерге сүйене отырып, халықтың ипотекалық несиені алу кезінде бастапқы жарнаға қажетті соманы алуда қиындықтары бар екенін, сондай-ақ ай сайынғы несие төлемдерін өтеу мүмкін еместігі туралы қорытынды жасауға болады. 37-суреттің төменгі сол жақ бұрышындағы 3, 8, 16 сандары (бұл Шымкент, Шығыс Қазақстан және Солтүстік Қазақстан облыстары бойынша көрсеткіштер) Қазақстанның осы аймақтарында тұратын халықтың төлем қабілеттілігінің ең төмен екендігін білдіреді. Астана және Алматы қалаларының тұрғындары (1 және 2 - нүктелер) ипотекалық несие алу үшін бастапқы жарнаға мүмкіндігі жоғары болғанымен (тиісінше 0,615 және 0,634), Қазақстанның басқа өңірлермен салыстырғанда, ай сайынғы несие төлемдерін төлеуге мүмкіндіктері төмен болатындығын көрсетеді. Түркістан, Алматы, Жамбыл және Ақмола облыстарының тұрғындары арасында бастапқы жарнаның қолжетімділігінің көрсеткіштері < 1 (ең төменгі, нүктелер: 6, 17, 9, 4) болып келеді.

Кесте 12 – Қазақстан өңірлерінде ипотекалық несие және «7-20-25» жеңілдетілген несиелендіру бағдарламасы бойынша баспана қолжетімділігін бағалау (2021 ж. жағдай бойынша)

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Қала | Аймақ | | | | | |
| алғашқы жарнаның қолжетімділігі | | ай сайынғы несиені өтеудің қолжетімділігі | | ай сайынғы не сиені еркін өтеу мүмкіндігі, жылдар | |
| Ипотека | «7-20-25» | Ипотека | «7-20-25» | Ипотека | «7-20-25» |
| Астана қаласы | 0,615 | 0,907 | 0,375 | 0,721 | 5 | 3 |
| Алматы қаласы | 0,634 | 0,936 | 0,211 | 0,406 | 9 | 8 |
| Шымкент қаласы | 0,110 | 0,163 | 0,233 | 0,449 | 13 | 7 |
| Ақмола облысы | 0,094 | 0,139 | 0,269 | 0,517 | 12 | 6 |
| Ақтөбе облысы | 0,248 | 0,366 | 0,407 | 0,783 | 11 | 3 |
| Алматы облысы | 0,037 | 0,055 | 0,274 | 0,528 | 8 | 6 |
| Атырау облысы | 0,223 | 0,329 | 0,599 | 1.152 | 11 | - |
| Шығыс Қазақстан облысы | 0,131 | 0,193 | 0,249 | 0,480 | 5 | 7 |
| Жамбыл облысы | 0,063 | 0,093 | 0,321 | 0,618 | 12 | 4 |
| Батыс Қазақстан облысы | 0,160 | 0,236 | 0,354 | 0,681 | 10 | 4 |
| Қарағанды облысы | 0,162 | 0,240 | 0,273 | 0,525 | 9 | 6 |
| Қостанай облысы | 0,177 | 0,261 | 0,256 | 0,493 | 11 | 6 |
| Қызылорда облысы | 0,130 | 0,192 | 0,476 | 0,916 | 12 | 1 |
| Маңғыстау облысы | 0,249 | 0,367 | 0,657 | 1,265 | 7 | - |
| Павлодар облысы | 0,187 | 0,275 | 0,278 | 0,535 | 4 | 6 |
| Солтүстік Қазақстан облысы | 0,107 | 0,158 | 0,182 | 0,350 | 11 | 9 |
| Түркістан облысы | 0,010 | 0,015 | 0,273 | 0,525 | 14 | 6 |
| Ескерту – Есептеген автор | | | | | | |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Ай сайынғы несиені өтеудің болуы | Изображение выглядит как диаграмма, снимок экрана, График, линия  Автоматически созданное описание |  |

Сурет 37 – Қазақстан аймақтарында ипотекалық несие бойынша баспана қолжетімділігін бағалаудың эмпирикалық нәтижелері (2021 ж. жағдай бойынша)

Ескерту – Құрастырған автор

Бұл бағалау белгілі бір өңір тұрғындарының қанша жылдан кейін ипотекалық несиенің ай сайынғы төлемдерін, адам өмірінің жайлылығының басқа көрсеткіштеріне (тамақтану, киім-кешек, оқу, демалыс және т.б.) нұқсан келтірмей, төлей алатындығын анықтайды. Бұл жағдайда ипотекалық несие бойынша ай сайынғы төлемдердің қолжетімділік коэффициенті > 1 болуы керек: көрсеткіштер кем дегенде екінші шаршы алаңына өтуі керек. Көрсеткіш бойынша (8-кесте) бұл нәтижеге қолжеткізу үшін Маңғыстау облысына 4 жыл, Жамбыл облысына 14 жыл қажет. 2021 жылға қарай Маңғыстау облысында орташа жалақы 349 503 теңгені, Солтүстік Қазақстан облысында 187 501 теңгені құрады. Дегенмен, Солтүстік Қазақстан облысында тұрғын үйдің 1 шаршы метрінің бағасы Маңғыстау облысына қарағанда жоғары. Алматыда тұрғын үй бағасы ең жоғары мәнге ие, бірақ сонымен бірге жан басына шаққандағы табыс та ең жоғары болып табылады, 2021 жылы бұл көрсеткіш 74 770 теңгені құрады. Тұрғын үй бағасының көтерілуі алматылықтар үшін ай сайынғы ипотекалық төлемдердің қолжетімділігін төмендетеді.

Шаршы модель әдісін қолдануды бағалау бойынша зерттеудің нәтижелері Қазақстандағы баспанаға қолжетімділік мәселесі айтарлықтай күрделі деген қорытынды жасауға мүмкіндік береді. Қазақстанның бірде-бір өңірі тұрғындарының бәсекелес нарықта жеке баспана сатып алуға толық мүмкіндігі (ақшалай жинақтары) жоқ. Кейбір аймақтарда тұрғындардың жалақысы орташа республикалық деңгейден жоғары болғанымен, баспанаға қолжетімділік әлі де төмен, өйткені тұрғын үй бағасының жоғарылауы үй шаруашылығындағы тұтынудың басқа түрлерінің қымбаттауымен қатар жүреді. Нарықта коммерциялық тұрғын үй сатып алуға қаражат жинау мүмкіндігі ел тұрғындары үшін өте күрделі мәселе болып табылады.

Салыстыру үшін біз «7-20-25» бағдарламасының шарттарына сәйкес жеңілдетілген несие бойынша баспана қолжетімділігін де бағаладық. Сандық нәтижелер 12-кестеде және 38-суретте келтірілген, 37-суретте алынған сандармен салыстырғанда, жеңілдетілген несиені төлеу бойынша ай сайынғы сыйақы мөлшерлемесі - 7% (немесе ай сайын 0,583%), бастапқы жарна - 20%, жеңілдетілген несиенің мерзімі - 25 жылға тең.

Тұрғын үй сатып алуды жеңілдетілген ипотекалық несиелеу кезінде несиені өтеу бойынша пайыздық мөлшерлемені төмендету, бастапқы жарна сомасын азайту және несие алу мерзімін 25 жылға дейін ұлғайту, Қазақстан халқының өз баспанасын сатып алу үшін несие алудың мүмкіндіктерін арттырады. 38-суреттегі 7 және 14 - көрсеткіштер жоғары жалақысы бар Маңғыстау және Атырау облыстары тұрғындарының ай сайынғы несие төлемдерін еркін жүргізе алатынын білдіреді, өйткені коэффициент мәндері > 1 көрсетеді. Бірақ бұл көрсеткіштерді екінші шаршыға орналастырғанда, тұрғындардың несиені мақұлдау үшін төленетін бастапқы жарналарымен қиындықтарын барын көрсетеді.

1 және 2 нүктелері Астана және Алматы қалаларының көрсеткіштері болып табылады. Еліміздің Батыс өңірінің тұрғындарымен салыстырғанда, Қазақстанның екі ірі мегаполисінің тұрғындары өздерінің жинақтары есебінен жеңілдетілген несие алу үшін бастапқы төлемдерді жүзеге асыруға мүмкіндігі бар, алайда олар ай сайынғы несие төлемдерін жасауда қиындықтарға тап болады. Осы талдау табысы жоғары аймақтарда тұрғын үй бағасының өте жоғары екенін растайды.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Ай сайынғы несиені өтеудің болуы |  |  |

Сурет 38 – Қазақстан өңірлерінде «7-20-25» бағдарламасы бойынша жеңілдетілген несиелендіру бойынша баспана қолжетімділігін бағалаудың эмпирикалық нәтижелері (2021 жылға қарай)

Ескерту – Құрастырған автор

2. *Баспанаға қолжетімділік индексін біз түзеткен әдіс бойынша анықтау*

Тұрғындарға қолжетімді баспананың негізгі сандық көрсеткіші баспанаға қолжетімділік индексі (баспанаға қолжетімділік коэффициенті) болып табылады.

Қазақстан қалаларындағы халықтың тұрғын үйге қолжетімділігін бағалау үшін баспанаға қолжетімділік көрсеткіштерін анықтауға (есептеу) қажетті сандық іріктеу жүргізілді (13-кесте).

Қазақстан қалалары бойынша баспанаға қолжетімділік индексі (коэффиценті) біздің өзгертілген (2) формула бойынша есептеледі, мұнда мысал ретінде 4 адамнан тұратын отбасы және тұратын пәтердің ауданы 60 шаршы метр деп алынады:

|  |  |
| --- | --- |
| КБҚ = БОР/ҮЙ × 60 / (ТАЙ/АДАМ ×12) × 4 |  |

Есептеулер Қазақстан аймақтарындағы тұрғын үй рыногіндегі ауданы 60 шаршы метр пәтердің құны негізінде баспанаға қолжетімділік индекстерінің мәндерін анықтау бойынша жүргізілді. Зерттеудің аралық нәтижелерін біз [39, с. 172-183] дерек көзінде жариялаймыз.

|  |
| --- |
| Көрсеткіш |
| IV класты «эконом-кластағы қолжетімді тұрғын үй» алаңының бір адамға арналған стандарты 15 ш.м.\* |
| Қазақстандағы үй шаруашылығының орташа мөлшері - 3,4 адамды құрайды, бұл бір отбасының бірге тұратын мүшелерінің саны 4 адам екендігін көрсетеді\* |
| 2022 және 2023 жылдардағы мемлекеттік тұрғын үй бағдарламалары бойынша халыққа берілетін тұрғын үйдің орташа құны |
| 2022 және 2023 жылдардағы мемлекеттік тұрғын үй бағдарламаларының түрлері бойынша жеңілдікпен берілетін несиенің ең жоғары сомасының мөлшері |
| 2022 және 2023 жылдардағы мемлекеттік тұрғын үй бағдарламасының түрлері бойынша Қазақстан өңірлеріндегі тұрғын үй алаңының бір шаршы метрінің құны |
| Мемлекеттік тұрғын үй бағдарламасының түрлері бойынша несие алу үшін бастапқы жарнаның мөлшерлері |
| Мемлекеттік тұрғын үй бағдарламасының түрлері бойынша тұрғын үйді жеңілдікпен несиелеу жылдарының саны |
| Мемлекеттік тұрғын үй бағдарламасының түрлері бойынша несиені өтеу бойынша пайыздық мөлшерлемелер |
| Қазақстанда ең төменгі күнкөріс минимумы 2022 жылға 36 018 теңге, 2023 жылға – 40567 теңге |
| Қазақстан Республикасы Стратегиялық жоспарлау және реформалар жөніндегі ұлттық агенттігі бюросының мәліметтері бойынша халықтың 1 жан басына шаққандағы орташа табысы |
| Қазақстандағы тұрғын үй рыногіндегі пәтерлердің 2022 жылғы қаңтар, маусым және 2023 жылғы қаңтардағы орташа бағасы\*\* |
| Қазақстан Республикасының Стратегиялық жоспарлау және реформалар жөніндегі ұлттық агенттігі бюросының мәліметтері бойынша Қазақстан Республикасындағы жаңа тұрғын үйлерді сатудың орташа бағалары мен баға индекстері\*\* |

\* – 1.2 тарау

\*\* – Қосымша Е, Қосымша Ж

Кесте 13 – Баспанаға қолжетімділік индексін есептеудің сандық көрсеткіштері

Ескерту – Әдебиет негізінде құралған [155, 156]

Баспанаға қолжетімділік индексін есептеу Астана қаласының мысалында жүргізілді:

*– 2022 жылдың қаңтар айы:*

КБҚ = 448975 × 60 / (68177 ×12) × 4 =26938500 / 3272496 = 8,2

мұнда КБҚ – баспанаға қолжетімділік индексі, жылдар (жыл);

448975 – 1 шаршы метр тұрғын үйдің орташа бағасы (құны), теңге;

60 – Қазақстандағы пәтердің орташа ауданы, ш.м;

68177 – бір адамға шаққандағы төменгі айлық табысы, теңге;

12 – күнтізбелік жылдағы айлар саны;

4 – ортақ пәтерде бірге тұратын Қазақстандағы бір отбасы мүшелерінің орташа саны, адам.

*– 2022 жылдың маусым айы:*

КБҚ = 472360 ×60 / (68177. ×12) × 4 =28341600 / 3272496 = 8,66

мұнда 472360 – 1 шаршы метр тұрғын үйдің орташа бағасы (құны), теңге.

– *мемлекеттік тұрғын үй бағдарламасы бойынша* (МБ):

КБҚ = 180000 × 60 / (68177 ×12) х 4 = 10800000 / 3272496 = 3,0

мұнда 180000 – МБ бойынша 1 шаршы метр тұрғын үйдің орташа бағасы (құны), теңге.

Әрбір тармақ бойынша есептеулер (Қосымша Е) келтірілген.

Кесте 14 – Мемлекеттік тұрғын үй бағдарламалары бойынша салынған үйлердегі коммерциялық баспаналардың және пәтерлердің қолжетімділік көрсеткіштері

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Қала | Тұрғын үй рыногіндегі баға, теңге (2022 жылғы қаңтар) | Тұрғын үй рыногіндегі баға, теңге (2022 жылғы маусым) | МБ бойынша тұрғын үй бағасы,  теңгені құрады | Бір адамға шаққан  дағы жылдық табыс, теңге  (2022 жылғы 1 қаңтар бойын-ша) | Бір отбасына шаққанда-ғы жылдық табыс, теңге (2022 жылғы 1 қаңтар бойынша) | Баспанаға қолжетім ділік индексі | | |
| қаңтар айында 2022 жыл | маусым айында 2022 жыл | МБ |
| *БОР/ҮЙ* × *S* | *БОР/ҮЙ* × *S* | *БОР/ҮЙ* × *S* | *ТАЙ/АДАМ* | *ТАЙ/АДАМ* ×12 ×4 | *КБҚ* | | |
| Қазақстан Республикасы | 22 101 480 | 24 966 420 | 8 820 000 | 54842 | 2 632 416 | 8.4 | 9.5 | 3.3 |
| Астана | 26 938 500 | 28 341 600 | 10 800 000 | 68177 | 3 272 496 | 8.2 | 8.66 | 3.0 |
| Алматы | 39 382 500 | 38 590 500 | 10 800 000 | 74770 | 3 588 960 | 10.4 \_ | 10.7 | 3.0 |
| Шымкент | 23 032 500 | 24 835 200 | 10 800 000 | 42879 | 2058192 | 11.2 | 12.0 | 5.2 |
| Ақтау | 16 238 460 | 17 212 800 | 8 400 000 | 50038 | 2 401 824 | 6.7 | 7.1 | 3.5 |
| Ақтөбе | 14 483 460 | 16 236 000 | 8 400 000 | 59752 | 2 868 096 | 5.0 | 5.6 | 2.9 |
| Атырау | 21 057 660 | 21 900 000 | 8 400 000 | 49867 | 2 393 616 | 8.7 \_ | 9.1 | 3.5 |
| Көкшетау | 18 137 520 | 19 153 200 | 8 400 000 | 51205 | 2 457 840 | 7.4 | 7.8 | 3.4 |
| Қарағанды | 20 625 180 | 22 419 600 | 8 400 000 | 72204 | 3 465 792 | 6.0 | 6.4 | 2.4 |
| Қостанай | 20 146 560 | 21 657 600 | 8 400 000 | 61828 | 2 967 744 | 6.8 | 7.3 | 3.8 |
| Қызылорда | 12 584 400 | 13 540 800 | 8 400 000 | 48666 | 2 335 968 | 5.3 | 5.8 | 3.6 |
| Орал | 17 195 940 | 18 606 000 | 8 400 000 | 50984 | 2 967 744 | 5.8 | 6.2 | 2.8 |
| Өскемен | 21 545 280 | 23 139 600 | 8 400 000 | 64705 | 3 009 840 | 7.1 | 7.6 | 2.8 |
| Павлодар | 19 685 880 | 21 634 800 | 8 400 000 | 62876 | 3 018 048 | 6.5 | 7.1 | 2.7 |
| Петропавл | 21 424 440 | 22 988 400 | 8 400 000 | 67845 | 3 256 560 | 6.5 | 7.0 | 2.6 |
| Талдықорған | 18 970 980 | 19 388 400 | 8 400 000 | 51205 | 2 457 840 | 7.7 | 7.9 | 3.4 |
| Тараз | 15 908 280 | 17 259 600 | 8 400 000 | 46042 | 2 210 016 | 7.2 | 7.8 | 3.8 |
| Түркістан | 17 757 540 | 18 663 120 | 8 400 000 | 42005 | 2016 240 | 8.7 | 9.2 | 4.1 |
| Ескерту – Қосымша З негізінде құралған | | | | | | | | |

14-кестеде еліміздің барлық ірі қалаларында мемлекеттік тұрғын үй бағдарламасы бойынша көп пәтерлі тұрғын-жайларда салынған коммерциялық тұрғын үйге (2022 жылғы қаңтар және маусымға) және пәтерлерге қолжетімділік көрсеткіштерін бағалау коэффициенттері келтірілген.

Баспана қолжетімділігін бағалау мәселесін шешу барысында анықталған барлық цифрлық мәндер (Қосымша З) кеңейтілген көрсетілген (Қосымша Е).

Баспанаға қолжетімділік индекстерін алдыңғы бағалаудан (Шаршы модель әдісімен) айырмашылығы - бұл тек Қазақстан қалаларындағы тұрғын үй құнының негізінде бағаланған. Шаршы әдісімен бағалау кезінде халықтың бастапқы жарналарды және несиелер бойынша ай сайынғы төлемдерді өтеу мүмкіндігін анықтау үшін Қазақстанның өңірлеріндегі баспанаға қолжетімділік коэффициенттері есептеледі.

Екі әдісті қолдана отырып жасаған баспана қолжетімділігінің бағалау нәтижелері бір-бірімен корреляцияланады. Осылайша, коммерциялық тұрғын үй рыногінде халықтың табысы жоғары болғанның өзінде, Астана, Алматы, Атырау қалаларында баспанаға қолжетімділік индекстерінің мәндері (2022 жылғы маусымдағы жағдай бойынша 8,66; 10,7 және 9,1) тұрғын үй бағасына байланысты жоғары болып қалуда. Ал Шымкент пен Түркістан қалаларында елдегі табыс деңгейі ең төмен болғандықтан (жан басына шаққанда 42 879 теңге және 42 005 теңге), қолжетімді бағамен баспана алу біршама қиындыққа соқтырады. Тіпті мемлекеттік бағдарламалар аясында бұл қалалардың тұрғындарының баспанаға қолжетімділігі республика бойынша ең төмен (баспанаға қолжетімділік индекстері нормадан төмен – тиісінше 5,2 < 3 және 4,1 < 3) болып табылады (39-сурет).

Сурет 39 – Тұрғын үйдің нормативтік қолжетімділігі

Ескерту – 3-кестеге сәйкес автор құрастырған

Сондай-ақ, 2022 жылғы маусымдағы жағдай бойынша, Қазақстанның барлық аймақтарында 2022 жылғы қаңтардағы индекс мәндерімен салыстырғанда, баспанаға қолжетімділік төмендегенін атап өткен жөн. Коммерциялық тұрғын үй рыногіндегі бұл жағдай бәсекеге қабілетті жылжымайтын мүлік рыногінің елдегі экономикалық жағдайға жоғары сезімталдығымен түсіндіріледі.

Осылайша, баспана қолжетімділігінің төмендеуінің бірінші себебі – тұрғын үй сатып алу мақсатында зейнетақы қорының бір бөлігінен алынған тұрғындардың қосымша қаржы ресурстарының болуы. Қазақстан халқына БЖЗҚ (бірыңғай жинақтаушы зейнетақы қоры) зейнетақы жинақтарының бір бөлігін алу мерзімі 2022 жылдың 1 сәуірінде аяқталғандықтан, 2022 жылдың бірінші тоқсанында Қазақстанның тұрғын үй рыногінде «бағаның қызып кетуі» байқалды.

Екінші себеп – құрылыс материалдарының, конструкциялардың, құрал-жабдықтардың барлық түрлері бағасының өсуі мен құрылысшылардың қызметтері мен еңбекақыларының жоғарылауы. Бұл материалдық ресурстардың барлығы құрылыстың өзіндік құнының, яғни тікелей шығындардың негізгі құрамдас бөліктері болып табылады. Құрылыс индустриясы өнім жасаудың материалды көп қажет ететін саласы болып табылады. Жаңа көп қабатты үй салу құнының күрт көтеріле бастағаны, коммерциялық тұрғын үй салушылар белгілейтін бағаларға айтарлықтай әсер етті. Жаңа баспананың қымбаттауы елдегі қолданыстағы тұрғын үйлер рыногіндегі бағалардың да көтерілуіне алып келді.

Егер коммерциялық тұрғын үй рыногіндегі қолжетімділік индекстерінің мәндерін және мемлекеттік тұрғын үй бағдарламалары бойынша баспанаға қолжетімділік коэффициенттерінің мәндерімен салыстыратын болсақ, онда автордың шаршы модель әдісін пайдалана отырып, қолжетімділікті бағалау нәтижесінде алынған мәндерінің сәйкес екенін байқауға болады. Мәселен, Түркістан мен Шымкент тұрғындарын қоспағанда, басқа қалалардың барлығында дерлік тұрғындардың жеңілдетілген несиеге жеке баспана алуға мүмкіндігі бар.

Сурет 40 – Қазақстан қалаларындағы баспанаға қолжетімділік көрсеткіштері (2022 жылғы қаңтардағы және 2022 жылғы маусымдағы жағдай бойынша Мемлекеттік тұрғын үй бағдарламасы)

Ескерту – Құрастырған автор

Түсінікті болу үшін 40-суретте Қазақстандағы тұрғын үй рыногіндегі баспанаға қолжетімділікті бағалау берілген.

Алайда, мемлекеттік тұрғын үй бағдарламаларының орташа көрсеткіштері бойынша баспанаға қолжетімділік индексін есептеу кезінде жеңілдік несиені өтеу бойынша ай сайынғы сыйақы төлемдері есепке алынбаған. Сондықтан бұл жұмыста Қазақстанда қабылданған әрбір тұрғын үй бағдарламасының шарттарына сәйкес баспанаға қолжетімділік индексінің қосымша есептеулері жүргізілді.

3. *Жеңілдетілген несие беру (Қазақстанның мемлекеттік тұрғын үй бағдарламалары) бойынша баспанаға қолжетімділік индексін біз өзгерткен әдіспен анықтау*

Мемлекеттік тұрғын үй бағдарламаларының барлық түрлері бойынша Қазақстан қалаларында баспанаға қолжетімділік индекстері, 15-кестеде келтірілген көрсеткіштерді ескере отырып, автордың өзгертілген әдісімен есептелді (1.3 параграфын қараңыз).

Баспанаға қолжетімділік көрсеткіштерін анықтау кезінде (I қосымша):

– мемлекеттік қаржыландырумен салынған тұрғын үйдің шаршы метрінің бағасы;

– жеңілдетілген несиенің ең жоғары мөлшері;

– 2022 жылдың ең төменгі күнкөріс деңгейі;

– несие алу үшін банкке төленетін бастапқы жарна мөлшері;

– несиелендіру шарттары;

– несиені ай сайын өтеу бойынша пайыздық мөлшерлемелер;

– қосымша мемлекеттік көмек (тұрғын үй сертификаттары, әскерилерге тұрғын үй жөндеу жұмыстарына өтемақы);

– әрбір тұрғын үй бағдарламасының ерекшеліктері ескеріледі.

Түсінікті болу үшін «Бақытты отбасы» бағдарламасы бойынша баспанаға қолжетімділік көрсеткіштерінің есептеулерін ұсынып отырмыз.

1 *кезең.* «Бақытты отбасы» бағдарламасымен 2022 жылы Астана, Алматы, Шымкент, Ақтау, Атырау қалаларынан үй сатып алу үшін қабылданған жеңілдікті кредиттің ең жоғары сомасы (КРЖЕҢ/N) см. формула (8):

КРЖЕҢ/N = БМБN × 60

«Бақытты отбасы» бағдарламасы бойынша тұрғын үй сатып алуға берілетін несиенің ең жоғары сомасы КРЖЕҢ/N = 15000000 теңге болып белгіленді. Сондықтан формула бойынша баспана құнын анықтаудың қажеті жоқ.

2 *кезең.* Ипотекалық несиені пайдаланғаны үшін белгіленген бастапқы жарнаның сомасы айқындалады формула (9):

С КР/АЛ = КРЖЕҢ/N × ДМ %N / 100 = 15000000× 10%/ 100 = 1500000 теңге.

«Бақытты отбасы» бағдарламасы бойынша бастапқы жарна мөлшері (ДМ%N) 10%-ды құрайды.

3 кезең. Ипотекалық несиені пайдаланғаны үшін төлем сомасын айқындау бойынша есеп жүргізіледі см. формула (10):

СКР=(КРЖЕҢ/N - С КР/АЛ)×K% N/100=(15000000–1500000)×2%/100=270000 теңге

«Бақытты отбасы» бағдарламасы бойынша несиені пайдалану мөлшерлемесі (K% N)2%-ды құрайды.

*4 кезең.* Бастапқы жарнасынан несиені пайдаланғаны үшін төлем сомасын шегергендегі негізгі несие сомасы есептеледі формула (11):

СКР/НЕГ=КРЖЕҢ/N - С КР/АЛ + СКР=15000000-1500000+270000=13770000 теңге

*5* кезең**.** Ипотекалық несиені пайдаланғаны үшін ай сайынғы төлемнің орташа сомасы анықталады см. формула (12):

СКР/АЙ = СКР/НЕГ / ЖКРN /12 = 13770000 / 20 жыл/12 ай = 57375 теңге

«Бақытты отбасы» бағдарламасының қабылданған несиелеу мерзімі - 20 жыл

*6 кезең.* Отбасының ай сайынғы табысының орташа сомасы анықталады см. формула (13):

ТОР/АЙ = δТК2022 × 4 = 3,1× 36018×4 адам = 446623,2 теңге

«Бақытты отбасы» бағдарламасы бойынша отбасының 1 мүшесіне шаққандағы табыс ең төменгі күнкөріс деңгейінің 3,1 шамасынан аспауы тиіс.

Қазақстанда 2022 жылы ең төменгі күнкөріс мөлшері (ТК2022)36018 теңге мөлшерінде белгіленді [157].

7 *кезең.* Ай сайынғы ипотекалық несие банкке төленгеннен кейін отбасының бір жылдық табысының орташа сомасы анықталады см. формула (14):

*ТОР/ЖЫЛ* = (*ТОР/АЙ* - *СКР/АЙ*) *×*12 = (446623,2–57375) *×*12 ай=4670978,4 теңге

*8 кезең.* «Бақытты отбасы» бағдарламасымен 2022 жылы Астана, Алматы, Шымкент, Ақтау, Атырау қалаларынан үй сатып алу үшін тұрғын үйге қол жетімділік индексі см. формула (15):

КБҚ = СКР/НЕГ / ТОР/ЖЫЛ =13770000 / 4670978,4 = 3 жыл

Әрбір тармақ бойынша есептеулер (Қосымша Е) келтірілген.

Табысы орташа және төмен Қазақстан халқын қолжетімді тұрғын үймен қамтамасыз ету бойынша есептеулердің нәтижелері 15-кестеде келтірілген.

Кесте 15 – Мемлекеттік тұрғын үй бағдарламасының түрлері бойынша баспанаға қолжетімділік (2022 ж. жағдай бойынша)

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Мемлекеттік тұрғын үй бағдарламасының атауы | КМ бойынша отбасының табысы, теңге | Бастапқы жарна % / Несие % / мерзімі, жыл | Несие көлемі,  теңге | Несиені өтегеннен кейінгі отба сының жыл дық табысы, теңге | Баспанаға қол жетім ділік индексі |
| “Бақытты отбасы” | (3,1 КМ)  446 620 | 10% /  2% /  20 жыл | 1 топ қалалар - (Астана, Алматы, Шымкент, Ақтау, Атырау) 015 000 000 | 4 745 940 | 3.0 |
| 3 топ қалалар - (Басқа аймақтар) -  10 000 000 | 4 975 440 | 2.0 |
| « Шаңырақ» | (3,5 КМ)  504 252 | 20%/  5% /  20 жыл | 1 топ қалалар - (Астана, Алматы) -18 000 000 | 5 275 524 | 3, 4 |
| 3 топ қалалар - (Атырау, Ақтау, Ақтөбе, Шымкент, Қарағанды) -15 000 000 | 5 420 514 | 2.7 |
| Басқа аймақтар – 012 000 000 | 5 559 024 | 2, 1 |
| «Нұрлы жер» | (3,7 КМ)  533 066 | 20%/  5% /  25 жыл | (Алматы) -14 400 000 | 5 935 992 | 2.4 |
| (Астана) – 13 200 000 | 5 559 024 | 2.2 |
| (Шымкент) – 12 000 000 | 6 012 792 | 2.0 |
| (Ақтөбе, Атырау, Түркістан, Қарағанды, Қостанай) – 10 800 000 | 6 033 912 | 1.9 |
| (Басқа аймақтар) -9 600 000 | 6 074 232 | 1.6 |
| «Алматы жастары» және «Елорда жастары» | (6 КМ) 648 324 | 10%/  5% /  25 жыл | (Астана, Алматы) -  18 000 000 | 7 099 488 | 2.5 |
| « Әскери баспана» |  | 20%/5% /  25 жыл | (Кез келген аймақ) -  50 000 000 | 8 503 932 | 5.8 |
| Льготалық ипотека  «7-20-25» | (3,7 КМ) | 10%/  5% /  25 жыл | (Астана, Алматы, Ақтау, Атырау) – 25 000 000 | 5 540 800,8 | 4.5 |
| (Басқа аймақтар) – 15 000 000 | 5 883 196,8 | 2.5 |
| «Ұмай» әйелдер ипотекасы | 550 000  төмен | 20%/7% /  25 жыл | (Кез келген аймақ) –  30 000 000 | 5 485 656 | 5.5 |
| 550001–630000 | 20%/(13,5%-дан кейін 5%-ға дейін төмендеу)% /  25 жыл | 6 512 004 | 4.6 |
| Ескерту – Әдебиет негізінде құралған [39, с. 172-183] және (Қосымша Е) | | | | | |

Мемлекеттік тұрғын үй бағдарламаларының түрлері бойынша толық көлемдегі баспанаға қолжетімділікті бағалау кезінде алынған барлық аралық сандық мәндер (Қосымша И) 1-кестесінде келтірілген. Мемлекеттік тұрғын үй бағдарламалары бойынша халыққа берілетін баспана қолжетімділігін салыстыру 41-суретте анық көрсетілген.

Сурет 41 – Қазақстандағы мемлекеттік тұрғын үй бағдарламаларының түрлері бойынша баспанаға қолжетімділік көрсеткіштері

Ескерту – Құрастырған автор

«Бақытты отбасы» бағдарламасының механизмдері арқылы сатып алынған тұрғын үй мемлекеттің әлеуметтік осал санаттарына қолжетімді болып табылады. Астана, Алматы, Шымкент, Ақтау, Атырау қалаларында мемлекеттік қаржыландыру негізінде салынған көп пәтерлі үйлердің бағасы 1 шаршы метрі үшін 240 000-нан 290 000 теңгеге дейін болатындықтан, қолжетімділік шекті аймақта (индекс 3-ке тең) болып есептеледі. Елдің басқа аймақтарында үй шаруашылығының табысы ең төменгі күнкөріс деңгейінен төмен болса да, баспана қолжетімді. Жан басына шаққандағы 3,1×КМ кірісті ескере отырып анықталатын тұрғын үй рентабельділігінің индексі 2,0 (< 3) құрайды.

«Шаңырақ» бағдарламасы бойынша, Астана және Алматы қалаларының тұрғындарын қоспағанда, қолжетімді баспанамен қамтамасыз ету механизмдерін пайдалану жергілікті әкімдіктер тізімдерінде кезекте тұрған кез келген тұрғындар үшін тиімді (қолжетімділік көрсеткіштері 2,1–2,7 аралығында (<3)). Астаналықтар мен алматылықтар үшін «Шаңырақ» бағдарламасымен баспанаға қолжетімділік индексі шекті деңгейінен жоғары - 3,4 >3. Бірақ бұл халықтың басқа қажеттіліктеріне керек жайлылық деңгейін төмендетпей, ай сайынғы несие төлемдерін өтеу үшін шағын қосымша кіріс алуы керек екенін көрсетеді немесе несиені өтеу кезеңінде адамдар үнемдеуге, әлде толық отбасылық төлем қабілеттілігіне ие болғанға дейін қажеттілігі басым болып табылмайтын шығындарын уақытша тежеуге мәжбүр болады.

Баспана қолжетімділігін бағалауды талдау қолжетімді баспанамен қамтамасыз ету механизмдерін қарастыратын ең қолайлы мемлекеттік тұрғын үй бағдарламасы «Нұрлы жер» екенін көрсетеді. Бұл бағдарламаның шарттарын орындаған қазақстандықтар еліміздің кез келген жерінен пәтерді оңай сатып ала алады. Баспанаға қолжетімділік индекстерінің алынған мәндері 2,2-ден (Астанада) 2,4-ке дейін (Алматыда); 1,6-дан 2,0-ге дейін – барлық қалған аймақтарда. Бұл құбылыс басқа көрсеткіштермен салыстырғанда 40-суретте ерекше көрінеді. Алайда, «Нұрлы жер» бағдарламасы бойынша тұрғын үйді мемлекеттік қызметте немесе бюджеттік ұйымдарда жұмыс істейтін халықтың санаттары ғана сатып ала алады.

Жеке баспанасы жоқ жастар үшін тәуелсіз өмірді бастауға үлкен көмек болатын жастраға арналған бағдарламар бар. Осылайша, «Алматы жастары» және «Елорда жастары» бағдарламалары бойынша қолжетімді тұрғын үймен қамтамасыз ету механизмдерін пайдалану кезінде баспанаға қолжетімділіктің есептік көрсеткіші 2,5 <3 болып келеді.

«7-20-25» ипотекалық бағдарламасының несиелеу механизмдерін пайдалану арқылы баспанаға қолжетімділікті бағалау анық емес. Тұрғын үй рыногінде бағасы жоғары қалалардың (Астана, Алматы, Ақтау, Атырау) халқы ай сайынғы ипотекалық несиені төлеуде қиындықтарға тап болуы мүмкін. Бірақ Қазақстанның барлық басқа аймақтарында «7-20-25» бағдарламасы» бойынша қолжетімді тұрғын үймен қамтамасыз ету механизмдерін пайдалана отырып, тұрғын үй сатып алу өте тиімді. Біріншіден, бұл бағдарламаны меншік құқығында баспанасы жоқ кез-келген қазақстандық пайдалана алады. Екіншіден, жоғарыда аталған өңірлерден басқа барлық қалған аймақтарда баспанаға қолжетімділік индексінің мәні 2,5 (< 3) құрайды.

«Әскери баспана» бағдарламасы бойынша жүргізілген зерттеу нәтижелері тұрғын үй мүлдем қолжетімсіз деген қорытынды шығаруға негіз болады. Әскери қорғаныс салаларында жұмыс істейтін халықтың санаттары үшін баспанаға қолжетімділік индексінің есептік көрсеткішінің мәні 5,8 > 3 құрайды. Бірақ баспанаға қолжетімділік индексінің көрсеткіші қазақстандық әскерилер үшін меншік құқығындағы тұрғын үйі жоқ дегенді білдірмейді. Осы бағдарлама бойынша баспанаға қолжетімділік индексін есептегенде өлшеу қателігі орын алады, өйткені бағдарламаның талаптарында отбасының ең төменгі табысы көрсетілмеген.

Автор жан басына шаққандағы елдегі орташа табыс көрсеткішін (Қосымша Д) «Нұрлы жер» бағдарламасында қабылданған ең жоғарғы мәнге (3,7 × КМ) сәйкес отбасының айлық табысына түзету енгізе отырып қабылдады. «Әскери баспана» бағдарламасы бойынша қолжетімді баспанамен қамтамасыз ету механизмінде қосымша жеңілдіктер үшін түрлі құралдар бар. Осылайша, жобалық нысанда сатып алынған пәтерді жөндеу кезінде мемлекет жөндеуге кеткен шығындарды өтейді (есептеу кезінде автор тұрғын үй бағасының үштен бірін қабылдаған). Әскери отбасының құрамына байланысты рұқсат етілген шекті құннан төмен баға бойынша тұрғын үй сатып алуға болады. Сонымен қатар несиелеу көлемі төмен тұрғын үй сатып алуға өз жинақ ақшасын пайдалануға болады. Несиені төлеу бойынша сыйақы мөлшерлемесі 8%-ға тең, кейіннен 3,5%-ға дейін төмендеу қарастырылған. «Отбасы Банкі» жыл сайынғы 20 пайыздық үстемемен 200 АЕК көлемінде тұрғын үй жинақ салымын құптайды. Қолжетімді баспанамен қамтамасыз ету үшін түрлі құралдар комбинациясын пайдалана отырып, Қазақстанның әскерилері қазіргі уақытта еліміздің кез-келген өңірінде меншік негізінде баспана алуда.

Тұрғын үйге қолжетімділігі өте төмен санат 18 бен 65 жас аралығындағы МБ бойынша жеңілдетілген тұрғын үй алуға мүмкіндігі жоқ әйелдер болып табылады. Әйелдерге арналған «Ұмай» арнайы ипотекасы Қазақстанның кез келген өңірінен тұрғын үй сатып алуға мүмкіндік береді. Қолжетімділік көрсеткіштері табыс көлеміне байланысты 4,6–5,5 (>3) аралығында. Баспанаға қолжетімділік көрсеткіштерін есептеу несиенің ең жоғарғы сомасына (30 000 000 теңге) негізделгендіктен, тұрғын үйді арзанырақ сатып алған жағдайда, қолжетімділік әбден қолайлы және 3 стандартты мәннен аспайды.

Нақты сандық көрсеткіштердің болмауы «Еңбек» қоныс аудару бағдарламасы бойынша баспанаға қолжетімділік көрсеткіштерінің сандық мәндерін есептеуге мүмкіндік бермеді. Тұрғын үй сатып алу үшін әртүрлі несиелік жеңілдіктер беру, мемлекеттен қаржылай көмек алу Қазақстанның Солтүстік өңірлеріне тұрақты өмір сүруге көшкен халық санатын қолжетімді тұрғын үймен қамтамасыз етудің бір бөлігі болып табылады.

2023 жылдан бастап Қазақстан Республикасында «7-20-25», «Шаңырақ» 5-10-20» және «Бақытты отбасы» тұрғын үйі», «7-20-25» мемлекеттен жеңілдікті ипотекалық бағдарламалар, сондай-ақ жастар бағдарламалары (сатып алу құқығынсыз жалға берілетін тұрғын үй үшін) қалдырылды. Осы себепті «Нұрлы жер» қолжетімді тұрғын үй бағдарламасының үш бағыты бойынша 2023 жылға арналған ағымдағы кезеңге қосымша есептеулер автор ұсынған баспанаға қолжетімділікті кезең-кезеңімен бағалаудың алгоритмін пайдалана отырып берілген (16-кесте).

Кесте 16 – «Нұрлы жер» бағдарламасының бағыттары бойынша баспанаға қолжетімділікті бағалау (Қазақстанда 2023 ж. жұмыс істейді)

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Тұрғын үй бағдарлама-сы | Несие сомасына (несиенің максималды сомасы) немесе 1 шаршы метр тұрғын үй құрылыс құнына шектеулер,  теңге | Несиенің максималды сомасы немесе ауданы 60 шаршы метр тұрғын үй құны, теңге | жарна % - несие % – несие мерзімі | Несиені өтегеннен кейінгі отбасының жылдық табысы,  теңге | Баспана-ға қолжетімділік индексі |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 |
| “Бақытты отбасы”  - отбасының 1 мүшесіне | Астана, Алматы, Ақтау, Атырау, Шымкент: не сиенің максималды сом масы – 15 000 000 теңге | Несие соммасы -15 000 000 | 10-2% -20 жыл | 5383869,6 | 2,8 |
| 3874777,2 | 3,9 |
| 2365684,8 | 6,3 |
| 16-кестенің жалғасы | | | | | |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 |
| шаққандағы табыс 3,1 КМ аспауы керек | Қалған аймақтар: несие нің максималды сом масы– 10 000 000 теңге | Несие соммасы -10 000 000 | 10-2% -20 жыл | 5586369,6 | 1,8 |
| 4077277,2 | 2,45 |
| 2568184,8 | 3,6 |
| Льготалық ипотека  “7-20-25” - 1 мүшесіне шаққандағы табыс 3,7 КМ аспауы керек | Астана, Алматы, қала маңындағы аудандар, Ақтау, Атырау, Шымкент –  25 000 000 теңге | Несие соммасы -25 000 000 | 20% -7% -25 жыл | 6350296,8 | 3,7 |
| 4547523,6 | 4,7 |
| 2747148 | 7,8 |
| Қарағанды, Түркістан –  20 000 000 теңге | Несие соммасы -20 000 000 | 20-7% -25 жыл | 6564691,2 | 3,0 |
| 4739516,4 | 4,2 |
| 2962341,6 | 6,75 |
| Қалған аймақтар: несие нің максималды сом масы– 15 000 000 теңге | Несие соммасы -15 000 000 | 20-7% -25 жыл | 6724699,2 | 2,2 |
| 4923524,4 | 3,0 |
| 3122349,6 | 4,8 |
| Пилоттық жоба “Шаңырақ”  (5-10-20) - 1 мүшесіне шаққандағы табыс 3,7 КМ аспауы керек | Алматы: 1 ш.м. бағасы –  240 000 теңге | Пәтер бағасы –  14 400 000 | 10-5% -20 жыл | 6556699,2 | 2,2 |
| 4755524,4 | 3,0 |
| 2954349,6 | 4,9 |
| Астана және қала маңын дағы аудандар: 1 ш.м. бағасы – 220 000 теңге | Пәтер бағасы –  13 200 000 | 10-5% -20 жыл | 6610699,2 | 2 |
| 4809524,4 | 2,75 |
| 3008313,6 | 4,4 |
| Шымкент және қала маңындағы аудандар Алматы: 1 ш.м. бағасы –  200 000 теңге | Пәтер бағасы –  12 000 000 | 10-5% -20 жыл | 6664699,2 | 1,8 |
| 4863524,4 | 2,5 |
| 3062349,6 | 3,9 |
| Ақтөбе, Атырау, Түркістан, Қарағанды: 1 ш.м. бағасы –  180 000 теңге | Пәтер бағасы –  10 000 000 | 10-5% -20 жыл | 6754699,2 | 1,5 |
| 4953524,4 | 2 |
| 3152349,6 | 3,2 |
| Қалған аймақтар:  1 ш.м. бағасы – 160 000 теңге | Пәтер бағасы –  9 600 000 | 10-5% -20 жыл | 6772699,2 | 1,1 |
| 4971524,4 | 1,9 |
| 3170349,6 | 3,03 |
| Ескерту – Әдебиет негізінде құралған [100] және (Қосымша Е) | | | | | |

Түсінікті болу үшін 7-20-25 жеңілдікті ипотекалық бағдарламасында отбасы құрамы бойынша үш нұсқада (4 адам, 3 адам және 2 адам) баспанаға қолжетімділік көрсеткіштерінің есептеулерін ұсынамыз. Осылайша, бағдарлама шарттары бойынша отбасы құрамының қажетті шекті табысқа әсерінің қандай болатындығын, нәтижесінде жылдық кірістің баспана қолжетімділігіне қалай әсер ететінін білуге болады. Мысал ретінде Астана, Алматы, қала маңындағы аудандар, Ақтау, Атырау, Шымкент қалаларындағы ипотекалық несиенің ең жоғары сомасы 25 000 000 теңге болатын баспана қолжетімділігінің есептеулері келтірілген:

*1 кезең.* «7-20-25» бағдарламасымен 2023 жылы Астана, Алматы (және қала маңындағы аймақтардан), Ақтау, Атырау, Шымкент қалаларынан үй сатып алу үшін қабылданған жеңілдікті несиенің ең жоғары сомасы (КРЖЕҢ/N) формула (8):

КРЖЕҢ/N = БМБN × 60

Несиенің ең жоғары сомасы КРЖЕҢ/N = 25000000 теңге болып белгіленді. Сондықтан формула бойынша баспана құнын анықтаудың қажеті жоқ.

*2 кезең.* Ипотекалық несиені пайдаланғаны үшін бастапқы жарнаның сомасы айқындалады формула (9):

С КР/АЛ = КРЖЕҢ/N × ДМ %N / 100 = 25000000× 20%/ 100 = 5000000 теңге.

«7-20-25» бағдарламасы бойынша бастапқы жарна сомасы (ДМ %N) 20% құрайды.

*3 кезең.* Ипотекалық несиені пайдаланғаны үшін төлем сомасын айқындау бойынша есеп жүргізіледі формула (10):

СКР=(КРЖЕҢ/N - С КР/АЛ)×K% N/100= (25000000–5000000)×7%/100=1400000 теңге

Несиені пайдалану мөлшерлемесі (K%N) 7% құрайды.

*4 кезең.* Бастапқы жарнасынан кредитті пайдаланғаны үшін төлем сомасын шегергендегі негізгі несие сомасы есептеледі формула (11):

СКР/НЕГ=КРЖЕҢ/N - С КР/АЛ + СКР=25000000-5000000+1400000=21400000 теңге

*5 кезең****.***Ипотекалық несиені пайдаланғаны үшін ай сайынғы төлемнің орташа сомасы анықталады формула (12):

СКР/АЙ = СКР/НЕГ / ЖКРN /12 = 21400000 / 25 жыл/12 ай = 71333,4 теңге

«7-20-25» бағдарламасының қабылданған кредиттеу мерзімі - 25 жыл.

*6 кезең.* Отбасының ай сайынғы табысының орташа сомасы анықталады формула (13):

ТОР/АЙ=δТК2023×4=3,7×40567×4 адам=600524,8 теңге

(егер отбасында 4 адам болса)

ТОР/АЙ = δТК2023 × 3 = 3,7× 40567×3 адам = 450293,7 теңге

(егер отбасында 3 адам болса)

ТОР/АЙ = δТК2023 × 2 = 3,7× 40567×2 адам = 300262,4 теңге

(егер отбасында 4 адам болса)

«7-20-25» бағдарламасы бойынша отбасының 1 мүшесіне шаққандағы табыс ең төменгі күнкөріс деңгейінің 3,7 шамасынан аспауы тиіс.

Қазақстандағы ең төменгі күнкөріс деңгейінің шамасы (ТК2023) 2023 жылға 40567 теңге мөлшерінде белгіленді [158].

*7 кезең.* Ай сайынғы ипотекалық несие банкке төленгеннен кейін отбасының бір жылдық табысының орташа сомасы анықталады формула (14):

ТОР/ЖЫЛ = (ТОР/АЙ - СКР/АЙ) ×12 = (600524,8–71333,4) ×12 ай =

= 6350296,8 теңге (егер отбасында 4 адам болса).

ТОР/ЖЫЛ = (ТОР/АЙ - СКР/АЙ) ×12 = (450293,7–71333,4) ×12 ай =

= 4547523,6 теңге (егер отбасында 3 адам болса).

ТОР/ЖЫЛ = (ТОР/АЙ - СКР/АЙ) ×12 = (300262,4–71333,4) ×12 ай =

= 2747148 теңге (егер отбасында 2 адам болса).

*8 кезең.* Тұрғын үйге қол жетімділік индексі есептеледі формула (15):

КБҚ = СКР/НЕГ / ТОР/ЖЫЛ =21400000 / 6350296,8 теңге = 3,7 жыл

(егер отбасында 4 адам болса).

КБҚ = СКР/НЕГ / ТОР/ЖЫЛ =21400000 / 4547523,6 теңге = 4,7 жыл

(егер отбасында 3 адам болса).

КБҚ = СКР/НЕГ / ТОР/ЖЫЛ =21400000 / 2747148 теңге = 7,8 жыл

(егер отбасында 2 адам болса).

«7-20-25» тұрғын үй бағдарламасының шарттары бойынша жеңілдікті ипотека алу үшін отбасының 1 мүшесінің айлық табысы 3,7 күнкөріс минимумі деңгейінен аспауы тиіс. Отбасындағы адам саны азайған сайын, жылдық өнім төмендей, ал баспананың қолжетімділігі қиындай түседі. Астана, Алматы, қала маңындағы аудандар, Ақтау, Атырау, Шымкент қалаларында құны 25 млн. теңгеге тұрғын үй сатып алған жағдайда: 4 адамнан тұратын отбасы үшін баспананың қолжетімділігі орташа (3,7 жыл), 3 адамнан тұратын отбасы үшін – баспана қолжетімділігі өте төмен (4,7 жыл), 2 адамнан тұратын отбасы үшін баспананың қолжетімді болуы мүмкін емес (7,8 жыл) (3-кесте).

Әрбір бап бойынша есептеулер (Қосымша Е) келтірілген.

Баспана қолжетімділігін бағалау кезінде қолжетімді тұрғын үймен қамтамасыз ету механизмдерінің барлық шарттары: берілетін несиенің максималды сомасы, тұрғын үйдің 1 шаршы метрінің бағасы, 2023 жылға арналған жан басына шаққандағы күнкөріс минимумінің деңгейін (*бұдан әрі – КМ*) (40567 теңге), бастапқы жарна сомасын, ай сайынғы пайыздық мөлшерлемені ескере отырып, елдің әртүрлі өңірлеріндегі жаңа тұрғын үйлердің несиені пайдаланғаны үшін төлем, жалпы несие сомасы, несиені өтегеннен кейінгі отбасының айлық және жылдық табысы мүмкіндігінше ескеріледі.

Отбасында адам саны әртүрлі болуы мүмкін, сондықтан кірістер әртүрлі құндылықтарға ие болады. Әрбір тұрғын үй бағдарламасы бойынша баспанаға қолжетімділік көрсеткіштерін салыстыру үшін несиенің ең жоғары сомасын көрсете отырып, сатып алынатын тұрғын үйдің аумақтық орналасу шарттарына сәйкес, баспанаға қолжетімділікті бағалау бір отбасы мүшелерінің санына байланысты үш нұсқаны (төрт, үш немесе екі адам) пайдалана отырып есептелді. Түсінікті болу үшін бір отбасы мүшелерінің санына байланысты баспана қолжетімділігін бағалау нәтижелері 42-суретте көрсетілген.

Сурет 42 – 1 отбасы мүшелерінің санын ескере отырып, «Нұрлы жер» бағдарламасының бағыттары бойынша баспанаға қолжетімділік көрсеткіштері (2023 жылға қарай)

Ескерту – Құрастырған автор

«Бақытты отбасы» тұрғын үй бағдарламасы көп балалы, толық емес және мүгедек балалары бар отбасыларға арналған. Бағдарлама несиені өтеу бойынша ең аз 2% мөлшерлемеге ие. Әрбір отбасы мүшесінің табысы 3,1 КМ аспауы керек. Несие сомасы 15 миллион теңге болатын баспананың қолжетімділігі 4 адамнан тұратын отбасының ең жоғары табыстылығы 2,8 КМ болған жағдайда ғана норма шегінде болады. Түсімділіктің кез-келген басқа төмендеуі баспанаға қолжетімділіктің жоғарылауына алып келеді. 10 миллион теңгеден аспайтын несие алған жағдайда, 4 немесе 3 адамнан тұратын отбасының қолжетімділік индексі, сәйкесінше, 1,8 және 2,45 болады.

«Льготалық ипотека 7-20-25» тұрғын үй бағдарламасы меншік құқығында баспанасы жоқ барлық азаматтарға арналған. Несиенің ең жоғары сомасы Қазақстанның үш өңірлік тобына 7% несие мөлшерлемесімен бөлінген. 25 миллион теңге несиенің ең жоғары сомасын алу мүмкіндігі өте қиын, егер бір отбасы мүшесіне 3,7 КМ кірістен аспаған жағдайда. 4 адамнан тұратын отбасы болса да, баспанаға қолжетімділік стандартты мәннен жоғары – 3,7>3. Барлық есептелген қолжетімділік индекстері 3,7–7,8 аралығында. Алынған несие сомасы 20 млн. теңгеге дейін азайған кезде, баспанаға қолжетімділік 4 адамнан тұратын бір отбасының кірісі 3,7 PM (қолжетімділік индексі – 3,0) аспаған жағдайда ғана мүмкін болады. 15 миллион теңгеден аспайтын несиені алған кезде 4 немесе 3 адамнан тұратын бір отбасы үшін тұрғын үй сатып алу қолжетімді болады (қолжетімділік индекстері 2,2 және 3,0).

«Нұрлы жер» бағдарламасының 2023 жылғы жаңа бағыты – «Шаңырақ» пилоттық жобасы (5-10-20) жеке баспанасы жоқ кез-келген қазақстандыққа арналған. Пәтерді, құрылыс салушының заңды бағыныштылығына қарамастан, («Шаңырақ» бағдарламасы аясында немесе жеке құрылыс компанияларынан) тек бастапқы нарықта ғана сатып алуға болады. Берілетін несиенің ең жоғары сомасының шарттары тұрғын үй объектісінің орналасқан жеріне және 1 шаршы метрге белгіленген бағаға сәйкес белгіленеді. Егер барлық шарттар орындалса, 4 немесе 3 адамнан тұратын кез-келген отбасы үшін өз үйін сатып алу мүмкіндігі артады (рентабельділік көрсеткіштері – аймаққа байланысты 1,1-ден 3-ке дейін).

2022 және 2023 жылдардағы баспана қолжетімділігіне салыстырмалы талдау жүргізейік (17-кесте).

Кесте 17 – «Нұрлы жер» бағдарламасының 2022 және 2023 жылдардағы бағыттары бойынша баспанаға қолжетімділік көрсеткіштерін 4 адамнан тұратын отбасымен салыстыру

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Бағдарлама бағдары | Аймақ | 2022 жыл | | 2023 жыл | |
| КМ, теңге | Баспанаға қолжетімділік индексі | КМ, теңге | Баспанаға қолжетімділік индексі |
| «Бақытты отбасы»  - 1 отбасы мүшесінің айлық табысы - ≤ 3,1 КМ | Астана, Алматы, Ақтау, Атырау, Шымкент | 36018 | 3,0 | 40567 | 2,8 |
| Қалған аймақтар | 2,0 | 1,8 |
| Льготалық ипотека  «7-20-25» 1 отбасы мүшесінің айлық табысы - ≤ 3,7 КМ | Астана, Алматы, приҚаланые зоны, Ақтау, Атырау | 36018 | 4,5 | 40567 | 3,7 |
| Қарағанды, Түркістан | - | 3,0 |
| Қалған аймақтар | 2,5 | 2,2 |
| «Шаңырақ»  («5-10-20») - 1 отбасы мүшесінің айлық табысы - ≤ 3,7 КМ | Астана, Алматы | 36018 | 3,4 | 40567 | 2,2 |
| Атырау, Ақтау, Ақтөбе, Шымкент, Қарағанды | 2,7 | 1,5-1,8 |
| Қалған аймақтар | 2,1 | 1,1 |
| Ескерту – Құрастырған автор | | | | | |

Салыстырмалы талдау жүргізу үшін 16 және 17 кестелерде көрсетілген нәтижелерді іріктеу жүргізілді. Қазақстанда 2022 жылы қабылданып, 2023 жылы жұмыс істеп тұрған «Нұрлы жер» бағдарламасының 3 бағыты қабылданды. Сонымен бірге, бір отбасының табыс көлеміне қатысты барлық талаптар бірдей. Орналасу аймақтарына байланысты тұрғын үй бағасының өлшемдерінде аздаған айырмашылықтар болғандықтан, 2022 және 2023 жылдары сатып алуға мүмкіндігі бар өңірлер қабылданған.

Тұрғын үй бағдарламасы бойынша баспанаға қолжетімділік көрсеткіштерінің салыстырмалы талдауы қазақстандықтардың 2023 жылы жеке баспанаға ие болу армандарын орындауға жақындайтынын көрсетеді. 2023 жылы қолжетімділік индекстерінің төмендеуіне 2023 жылы 12,63%-ға ұлғайған, оған ең төменгі күнкөріс деңгейінің белгіленген мөлшері біраз әсер етті.

Сандарға қарасаңыз, бәрі жақсы сияқты. Бірақ 2022 жылмен салыстырғанда 2023 жылы «Нұрлы жер» бағдарламасы бойынша қаржыландыру деңгейі төмен. Мысалы, биылғы жылы «7-20-25» ипотекалық бағдарламасына құжат тапсыру айтарлықтай қиын. Банктер ипотекалық несиені қарауға және беруге өтінімдерді қабылдамайды, себебі 2023 жылға арналған қаржыландыру лимиті 100 млрд. теңге, бұл халық үшін жеткіліксіз [159]. Осылайша, жаңа - қолжетімді тұрғын үй сатып алу үшін несиелеуді қаржыландырудың аз мөлшері мәселесі пайда болады. Осы құбылыстарға байланысты Қазақстанда қолжетімді баспанамен қамтамасыз ету механизмдерін жетілдіру қажет.

## **2-бөлім бойынша қорытындылар**

Қазақстан Республикасының баспана қорының 97,76%-ы жеке меншікте болып келеді. Елдегі баспана қорының 2,24 пайызы ғана мемлекетке тиесілі. 2022 жылы Еліміздегі 1 тұрғынның тұрғын үймен қамтамасыз етілуі - 23,4 ш.м. құрайды.

Тұрғын үйлердің жыл сайынғы пайдалануға берілуін талдау, Қазақстанның 1988 жылғы деңгейге тек 2015 жылы, яғни 27 жылдан кейін, тек қолжетімді тұрғын үй бағдарламасының іске қосылуымен ғана жеткендігін көрсетті. Соңында тұрғын үйді пайдалануға берудің ең жоғары мөлшері – 17075,8 мың шаршы метр болып белгіленді. 2022 жылы Қазақстан Республикасында тұрғын үй бағдарламалары енгізілгеннен кейін, алғаш рет жаңа тұрғын үйлерді пайдалануға берудің физикалық индексі төмендеп, 9%-ды құрады. 2012-2022 жылдар аралығында Қазақстанда тұрғын үй құрылысына салынған жылдық инвестиция 6,7 есеге өсті. Бірақ пайдалануға берілген тұрғын үй алаңының өсімі 2,3-2,5 есені құрады, бұл 10 жыл ішінде тұрғын үй құрылысы құнының өскенін көрсетеді.

2012-2022 жылдары Қазақстанда қолжетімді тұрғын үй құрылысына 565,5 млрд. теңге инвестиция бағытталды, шамамен 15 178 мың шаршы метр қолжетімді тұрғын үй салынды, оның ішінде жалға берілетін тұрғын үй – 4159 мың шаршы метрді құрады.

Баспанаға қолжетімділік ресурстық, экономикалық, демографиялық және көші-қон, әлеуметтік, мінез-құлық және идеологиялық, құрылыс және саяси сияқты бірқатар факторларға байланысты болып келеді. Әрбір фактор негізделген.

Баспана қолжетімділігін қамтамасыз ету механизмдерінің теориялық негізделуін ескере отырып, Қазақстан Республикасында қабылданған қолжетімді тұрғын үймен қамтамасыз ету механизмдерінің авторлық кешенді схемасы ұсынылды. Қазақстанда баспана қолжетімділігін қамтамасыз етудің нормативтік, қаржылық-экономикалық, әлеуметтік-бағдарлы, аймақтық, құрылыс компанияларын қолдау, құрылыс индустриясын дамыту механизмдері зерттелді.

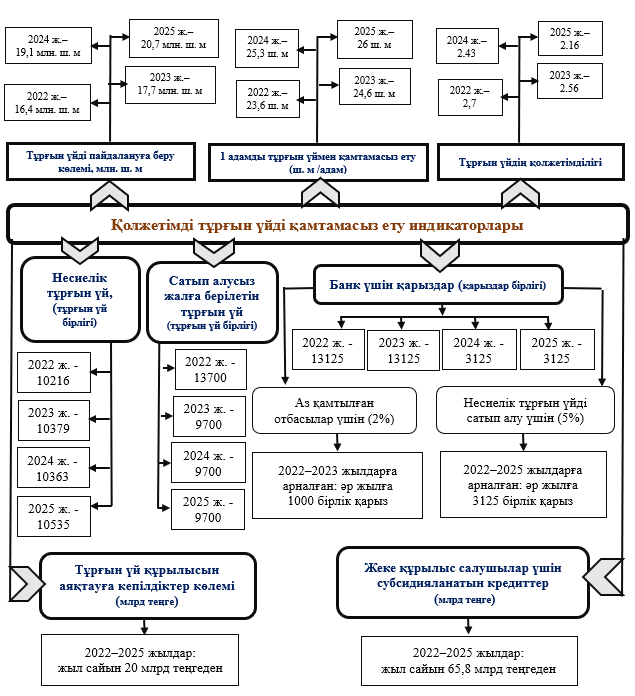
Баспана қолжетімділікті бағалау (2021 жылғы жағдай бойынша) квадранттарды пайдалана отырып, HAQ үлгісін құру арқылы берілді. Қазақстанның барлық өңірлері үшін коммерциялық нарықта және мемлекеттік бағдарламалар аясында 2022 жылға арналған баспана қолжетімділігінің индекстері автор түзеткен әдіс бойынша анықталды. Баспанаға қолжетімділікті бағалау несиелік шарттарды, бастапқы жарнаны, пайыздық мөлшерлемелерді, мемлекеттік тұрғын үй бағдарламаларында белгіленген халықтың әртүрлі санаттары үшін қажетті табыс деңгейін ескере отырып, автор ұсынған кезеңдік алгоритм үлгісі бойынша жүргізілді. Есептеулер үшін Қазақстанда 2022 және 2023 жылдары жұмыс істейтін тұрғын үй бағдарламаларының барлығы қамтылған.

1. **ҚАЗАҚСТАН РЕСПУБЛИКАСЫНДА ҚОЛЖЕТІМДІ БАСПАНАМЕН ҚАМТАМАСЫЗ ЕТУ МЕХАНИЗМДЕРІН ЖЕТІЛДІРУ**

**3.1 Қазақстан Республикасында қолжетімді баспанамен қамтамасыз ету механизімдерін жетілдіру бойынша ұсыныстар**

Қазіргі уақытта Қазақстанда қолжетімді тұрғын үймен қамтамасыз етудің негізгі құжаты «Нұрлы жер» тұрғын үй-коммуналдық шаруашылығын дамытудың 2020-2025 жылдарға арналған мемлекеттік бағдарламасы негізінде әзірленген, Қазақстан Республикасы Үкіметінің 2022 жылғы 23 қыркүйек қаулысымен қабылданған №736 «Қазақстан Республикасының аумағында тұрғын үй-коммуналдық инфрақұрылымды дамыту тұжырымдамасы» [49] болып табылады.

2025 жылға дейін «Нұрлы жер» бағдарламасы бойынша Қазақстанды қолжетімді тұрғын үймен қамтамасыз етудің негізгі көрсеткіштері кешенді сызба түрінде 43-суретте көрсетілген.



Сурет 43 – Қазақстан халқын қолжетімді тұрғын үймен

қамтамасыз ету көрсеткіштері

Ескерту – Әдебиет негізінде құралған [47]

Қазақстанда 2022 жылы жоспарланған тұрғын үй көлеміне қол жеткізілмеді: 2021 жылы 17,05 млн. шаршы метр тұрғын үй пайдалануға берілді, 2022 жылы жоспардағы 16,4 млн. шаршы метрдің орнына 15,4 млн. шаршы метр тұрғын үй пайдалануға берілді. 2023 жылға жалпы тұрғын үй алаңын пайдалануға беру көрсеткіші 17,7 млн. шаршы метрді құрады. Дегенмен Қазақстан Республикасында, Индустрия және инфрақұрылымдық даму министрлігінің мәліметтері бойынша, 2023 жылы 15,3 млн. шаршы метр тұрғын үй немесе 143,5 мың тұрғын үй салу, оның ішінде 12,1 мың пәтер және 2 мың жеңілдетілген несие беру жоспарланған [160]. Осылайша, «Нұрлы жер» тұрғын үй-коммуналдық шаруашылығын дамытудың 2020–2025 жылдарға арналған бағдарламасында көрсетілген мөлшердегі тұрғын үйлерді жыл сайын пайдалануға беру деңгейіне қол жеткізілмейді. «Нұрлы жер» бағдарламасының орнына қабылданған «Қазақстан Республикасының аумағы бойынша тұрғын үй-коммуналдық шаруашылық инфрақұрылымын дамытудың 2026 жылға дейінгі тұжырымдамасы» жыл сайынғы тұрғын үйлерді пайдалануға беру көрсеткіштері көрсетілмеген. Мұның барлығы 2025 жылға дейінгі кезеңде халықты баспанамен қамтамасыз етудің қиындығын көрсетеді.

Мемлекеттік инвестиция есебінен қолжетімді тұрғын үй құрылысы 2022 жылы (1251 мың шаршы метр), 2021 жылмен салыстырғанда (2035 шаршы метр), 35%-ға; жалға берілетін тұрғын үйлерді пайдалануға беру 53%-ға (2021 жылы – 710 мың шаршы метр, 2022 жылы – 337,3 шаршы метр) төмендеді (23-сурет).

Болашақта Қазақстанда тұрғын үй құрылысының төмендеуі 2026 жылға белгіленген 1 адамға 26 шаршы метрлік тұрғын үймен қамтамасыз ету көрсеткішіне қол жеткізе алмау себептерінің бірі болмақ. 2023 жылдағы тұрғын үй құрылысындағы негізгі мәселелердің себептері [161]:

* құрылыс материалдары құнының өсуі және ұлттық экономикада құрылыс материалдарын тиімді өндіру секторының болмауы;
* жер бағасының жоғары болуы;
* халықтың нақты табыстарының төмендеуі, соның салдарынан әлеуметтік тұрғын үй алу кезегі өсуде;
* жеңілдетілген ипотекалық несиелер беруді қаржыландырудың төмендеуі;
* инженерлік инфрақұрылымның жетіспеушілігі.

Осылайша, 2022 жылы жан басына шаққандағы тұрғын үй көрсеткішіне де қол жеткізілмеді: жоспар бойынша – 1 адамға 23,6 шаршы метр, іс жүзінде – 23,4 шаршы метр болды.

2023 жылы жеңілдетілген несиелерді беруді қаржыландырудың төмендеуі «7-20-25» қолжетімді ипотекасы бойынша орын алды, өйткені бөлінген ақшалай қаражат көлемі аяқталғанға дейінгі қалдық небәрі 1 трлн. теңгені құрап отыр, ол осы жылдың сәуірінде таусылуы керек. Алайда, «7-20-25» бағдарламасы 2029 жылға дейін ұзартылды, бірақ ҚР Ұлттық банкі жылына 2-3 есе аз, ең көбі 100 млрд. теңге бөлетін болады. Сонымен қатар, 2022 жылы көптеген банктер ипотеканың ең төменгі мөлшерлемесін 23%-дан және одан да жоғары деңгейге көтерді, оған 20%-дық инфляция және Ұлттық банктің 12,25%-дан 16,75%-ға дейінгі базалық мөлшерлемесі әсер етті [162]. Осылайша, ел халқының негізгі бөлігі үшін екінші деңгейлі банктерден ипотекалық несие алу мүмкін болмай болып қалады.

Қазақстан Республикасы халқының нақты табысының төмендеуі, жылжымайтын тұрғын үй бағасының өсуі, сондай-ақ «7-20-25» жеңілдетілген ипотекалық несиелендіру бағдарламасы бойынша қаржыландырылатын сома көлемінің азаюы, 2022 жылмен салыстырғанда, тұрғын үй сатып алу мүмкіндігін 12-15%-ға төмендетеді [163]. Осының барлығы баспана қолжетімділігін кейінге қалдырды және Қазақстанның мемлекеттік тұрғын үй бағдарламалары индикаторларының орындалмауына алып келді.

Тұрғын үй-коммуналдық инфрақұрылымды жақсарту арқылы өмірдің жайлылығын қамтамасыз ету өмір сүру сапасын арттыру аспектісінің бірі болып табылады. Халықтың өмір сүру сапасын арттыру мен базалық қызметтерге тең қол жеткізу үшін кешенді коммуналдық инфрақұрылымды және жайлы тұрғын үйді дамытуды қамтамасыз ету ҚР аумағы бойынша тұрғын үй-коммуналдық инфрақұрылымды дамыту тұжырымдамасының негізгі мақсаты болып табылады. Тұрғын үй-коммуналдық инфрақұрылымды дамыту мынадай бағыттарды көздейді: коммуналдық секторды жаңғырту және дамыту; тұрғын үй инфрақұрылымын дамыту.

Мемлекеттік бюджеттен қаржыландыру үшін жылумен, сумен жабдықтау және су бұру жүйелерін жаңғырту бойынша құрылыс жобаларын іріктеу келесідей негізгі критерийлер негізінде жүзеге асырылады: тұрғын үй-коммуналдық шаруашылықтың тозуының ең жоғары дәрежесі (кемінде 50%); сенімділік, техникалық қызмет көрсету талаптарына сәйкес келетін заманауи материалдарды, жабдықтар мен технологияларды пайдалану; қоршаған ортаға теріс әсер ету дәрежесі, оның ішінде ағынды суларды өзендер мен көлдерге ағызу; тұрғын ауданындағы тұтынушылардың саны.

Тұрғын үй-коммуналдық шаруашылығын салу немесе жаңарту жобалары 45 мыңнан астам халқы бар 27 қалада мемлекеттік кепілдік бойынша ХҚҰ несиелерін тарту арқылы және 45 мың адамға дейін тұрғыны бар 38 шағын қалада республикалық бюджеттен берілетін трансферттер есебінен жүзеге асырылатын болады [47].

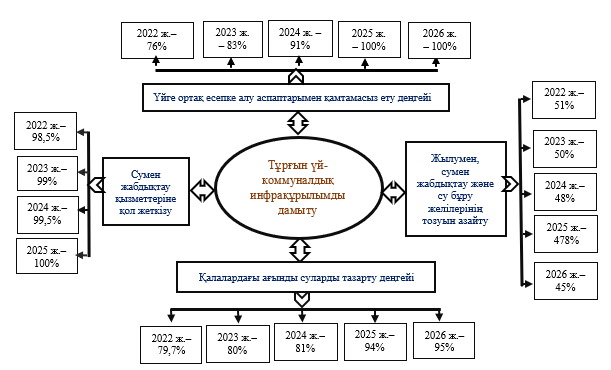
Тұрғын үй-коммуналдық инфрақұрылымды дамыту көрсеткіштері 44-суретте көрсетілген.

Осылайша, Қазақстан Республикасы 2026 жылға қарай келесі көрсеткіштерге қол жеткізуді жоспарлап отыр:

* баспана қолжетімділігін 2,16-ға дейін жеткізу;
* әлеуметтік тұрғын үйдің ІІІ-ІV классты жайлылыққа сәйкес келуі;
* жалпы ауданы 80 шаршы метрден аспайтын 1 әлеуметтік тұрғын үй пәтері (төзімділік 5%-дан аспауы керек);
* күрделі жөндеуді қажет ететін кондоминиум объектілерін – 30%-ға дейін қысқарту;
* халықты сумен қамтамасыз ету – 100%;
* жылу, сумен жабдықтау және канализация желілерінің тозуын – 45%-ға дейін төмендету;
* көп пәтерлі тұрғын үйлерді жылу мен су үшін жалпы құрылыс есептегіштерімен қамтамасыз ету – 100%;
* республикалық және облыстық маңызы бар қалаларда сарқынды суларды – 95% тазартуды қамтамасыз ету.

2026 жылға қарай Қазақстан:

* мемлекеттік қызмет көрсету сапасын арттыру;
* тұрғын үй-коммуналдық инфрақұрылымның сапалы және үздіксіз жұмысын қамтамасыз ету;
* тұрғын үй-коммуналдық шаруашылықтарындағы энергиялық ресурстарды тиімді пайдалануды арттыру;
* тұрғын үй құрылысына салынатын инвестицияның өсімін 46%-ға арттыру;
* баспана қорын кеңейту және құрылыс, жаңғырту, жаңарту және күрделі жөндеу арқылы тұрғын үйлердің жайлылық деңгейін қамтамасыз етуді жоспарлап отыр.



Сурет 44 – Қазақстан Республикасындағы тұрғын үй-коммуналдық инфрақұрылымды жақсарту көрсеткіштері

Ескерту – Әдебиет негізінде құралған [47]

45-суретте, Қазақстан Республикасының баспана қорын және қолжетімді (әлеуметтік) тұрғын үйді жыл сайын салу (пайдалануға беру) көлемін талдау, қолжетімді (әлеуметтік) тұрғын үймен қамтамасыз етудегі шет мемлекеттер тәжірибесін шолу, тұрғын үйлердегі бағалардың құбылмалылығын зерттеу, жылжымайтын мүлік нарықтары, факторлардың баспана қолжетімділігіне әсерін негіздеу, баспана қолжетімділігін бағалау нәтижелері, «Нұрлы жер» бағдарламасының бағыттарының жұмыс істеуі мен іске асырылуын зерделеу, тұрғын үй бағдарламаларының жоспарлы көрсеткіштерінің орындалуын талдау, таныстыру, жеңілдікті ипотекалық несиелер бойынша тұрғын үй алудың әлеуметтік аспектілері Қазақстанда қолжетімді тұрғын үймен қамтамасыз ету механизмдерін жетілдіру бойынша ұсыныстар әзірлеуге мүмкіндік берді.



Сурет 45 – Қазақстанда қолжетімді баспанамен қамтамасыз ету механизмдерін жетілдіру бойынша ұсыныстар

Ескерту – Құрастырған автор

Авторлық сызбада ұсынылған әрбір ұсыныстың негіздемесі.

*1. Нормативтік-құқықтық механизмдерді жетілдіру.*

1.1 Қазақстан Республикасы Үкіметінің 2022 жылғы 23 қыркүйектегі №736 «Қазақстан Республикасының аумағы бойынша тұрғын үй-коммуналдық шаруашылық инфрақұрылымын дамытудың 2026 жылға дейінгі тұжырымдамасы» (бұдан әрі – Тұжырымдама) Қаулысы қабылданғаннан кейін Қазақстан Республикасы Үкіметінің 2019 жылғы 31 желтоқсандағы №1054 «Нұрлы жер» тұрғын үй-коммуналдық шаруашылықты дамытудың 2020-2025 жылдарға арналған мемлекеттік бағдарламасын бекіту туралы» Қаулысының күші жойылды. Тұжырымдамада «Нұрлы жер» бағдарламасында белгіленген қолжетімді баспанамен қамтамасыз ету бойынша бірқатар көрсеткіштер жетіспейді. Нысаналы индикаторларды бұрынғы тұрғын үй бағдарламасында көрсетілгенмен бірдей немесе одан да көбірек кеңейту қажет.

1.2 «Тұжырымдама» қазіргі уақытта Қазақстан Республикасында қолжетімді тұрғын үймен қамтамасыз ету механизмдерін негіздейтін жалғыз құжат болып табылады.

Құрылысты қаржыландыру, жеңілдетілген ипотекалық несиелендіру, өңірлердегі тұрғын үйдің 1 шаршы метрінің бағасын түзету сияқты икемді құралдарды ұсыну мүмкіндігімен қосымша «Қолжетімді баспана» бағдарламасын қабылдауды қарастыру ұсынылады. 1 шаршы метр тұрғын үй құрылысын қаржыландыру құны бойынша барлық көрсеткіштер қатаң бекітілген. Тапсырыс берушілердің тұрғын үй құрылысының бағасын инфляция көлеміне, құрылыс материалдары мен конструкцияларының, құрылыс қызметтерінің қымбаттауына және басқа факторларға байланысты реттей алуы қажет. Мемлекеттік бюджеттен немесе жергілікті әкімдіктер арқылы қаржыландырылатын тұрғын үй құрылысының сметасын жедел түзетуге рұқсат беру әлеуметтік тұрғын үйді пайдалануға беру мерзімін ұлғайтуға айтарлықтай әсер етпейді. Қазіргі уақытта Қазақстан Республикасының Үкіметімен келісу ұзақ уақытты қажет етеді, бұл, әрине, тұрғын үй құрылысын салу мерзімінің сақталмауынан көрінеді.

1.3 Тұжырымдамада көрсетілген жеңілдікті ипотекалық несиелерді беру бағыттары шектеулі. Қолжетімді баспанамен қамтамасыз етудің келесі бағыттары бойынша құралдары қарастырылды: «Аз қамтылған отбасыларды несиелеу», «Шаңырақ», «Жаңа баспана» пилоттық бағыты, жалға берілетін тұрғын үйге жеңілдікті субсидиялар.

«Бақытты отбасы» бағдарламасы бойынша («Аз қамтылған отбасыларды несиелеу» бағыты) 20 жылға дейінгі мерзімге ең төменгі мөлшерлемемен 2 пайыздық жеңілдікті ипотекалық несиені қаржылық жағынан әлсіз және аз қамтылған азаматтар: көп балалы отбасылар, I және II топтағы мүгедектер, мүгедек балалары бар отбасылар, жетім балалар, толық емес отбасылар тек 2023 жылдың соңына дейін ала алады. Қолжетімді баспанаға кезекте тұрған қалған азаматтарға «Шаңырақ» тұрғын үй бағдарламасы бойынша несие құнының 10 пайызын бастапқы жарнамен 20 жылға дейін жылдық 5 пайызбен ипотекалық несиелер беріледі. Бірақ, әдетте, құрылысы ұзаққа созылатын және қаланың тартымсыз бөлігінде орналасқан әлеуметтік тұрғын үйлерді сатып алуға болады. «Жаңа баспана» «Әскери баспана» бағытының орнына әскери қызметкерлерге, арнаулы мемлекеттік орган қызметкерлеріне, ішкі істер қызметкерлеріне ипотекалық несие беруге арналған, бұл бағдарлама әлі іске қосылмаған және несиелеу құралдары да белгіленбеген.

Әртүрлі несиелік төлем құралдарын пайдалана отырып, халықтың әртүрлі санаттарынан қолжетімді баспана сатып алу мүмкіндігін қамтамасыз ету үшін жеңілдікті ипотекалық бағдарламалардың бағыттарын кеңейту ұсынылады.

1.4 Ұжымдық инвестицияларды (коммерциялық емес кооперативтер, қайырымдылық инвесторлар, коммерциялық емес ұйымдар (Нидерланд пен Германияның үлгісі) пайдалану құралдарын әзірлеу арқылы «Тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу туралы» Қазақстан Республикасының Заңын жетілдіру.

1.5 «Жастар» ұғымын заңнамалық деңгейде бекіту. Қазақстанда 2023 жылға дейін 29 жасқа дейінгілер жас деп саналды. 2023 жылдан бастап мемлекеттік тұрғын үй бағдарламаларында жастардың жеңілдетілген ипотека алу жасы 35 жасқа дейін деп бекітілді. Ғылымда жастардың жасы 40-ты қоса алынады. Жас шектеуі көрсеткіштерінің мұндай қайшылығы бір елдің ішінде болмауы керек.

*2. Қаржы-шаруашылық механизмдерін жетілдіру.*

2.1 7-20-25 бағдарламасы 2029 жылға дейін ұзартылды, бірақ қаржыландыру жылына 100 млрд. теңгемен шектеледі. 2023 жылға қарай ипотека алуда бірқатар мәселелер болды. Біріншіден, несиелер қазір пайдалануға берілген бастапқы тұрғын үй сатып алуға беріледі. Қарыз алушы сатып алынған пәтер туралы нақты ақпаратпен банкке хабарласуы керек. Әдетте, жаңа пайдалануға берілген тұрғын үйлердегі пәтерлер әлдеқайда қымбат болады, сондықтан сатып алушыға рұқсат етілген несие сомасына сәйкес келмейді (алдын ала брондалған, бірақ аяқталмаған тұрғын үй қарастырылмайды). Ұсыныс – қайталама нарықта тұрғын үй сатып алуға рұқсат беру. Бұл жағдайда сатып алушы өзінің кірісін, тұрғын үй құнына шектеулерді, сондай-ақ оның жайлы тұруына ыңғайлы қала аймағын (жаяу жүруге немесе білім беру ұйымына, жұмысқа ыңғайлы көлік қолжетімділігі бар және т.б.) ескере отырып, пәтерді алдын ала (сатушымен келісім бойынша) таңдайды. Екіншіден, 2023 жылдың басынан бастап бұл бағдарлама мемлекеттік қаржыландырудың шектелуі электронды кезекке тұруға асығуды тудырады, бұл әлеуметтік шиеленіске алып келуі мүмкін. Сондай-ақ, кезектерді тіркеу немесе жаңа цифрлық нарықтың пайда болуы электронды кезектердегі сауда сыбайлас жемқорлыққа алып келуі мүмкін деген тәуекелдері бар. Ұсыныс - "7-20-25" бағдарламасын қаржыландырудың жаңа кезеңінің түсуіне қарамастан, келесі түзетулер енгізіле отырып, кез-келген уақытта халыққа электрондық кезекке тұруға рұқсат беру екінші деңгейдегі банк белгілеген күндерден кешіктірмеуі тиіс. Үшіншіден, осы тұрғын үй бағдарламасын қаржыландырудағы шектеулерді алып тастау керек және Қазақстан Республикасының Үкіметі қосымша инвестициялық мүмкіндіктерді табуы қажет, өйткені бұл бағдарлама Қазақстан халқының негізгі бөлігі үшін қолжетімді баспана сатып алу үшін ең қолайлы болып табылады.

2.2 Сонымен қатар, бүгінде «Отбасы банкте» бастапқы жарна бойынша төлемді қабылдай отырып, қарызға алынған ипотеканың барлық сомасына несие төлемі бойынша сыйақы белгілейді (Германия тәжірибесі бойынша).

2.3 Тұрғын үй сертификаттарының түрлерін кеңейту, мысалы, аналық капиталды енгізу. Бала туылған кезде сіз одан әрі туылған балаларды есепке алмай, тұрғын үй сертификатын 1 рет ала аласыз. Егер сертификат екінші бала туылғаннан кейін немесе үшінші баладан кейін өтініш бергенде алынбаса, алынатын сомма жоғары болуы керек (Ресей тәжірибесі бойынша). Жастар бағдарламалары бойынша тууды ынталандыру, пәтер сатып алуға мемлекеттік жәрдемақы енгізу ұсынылады. Мысалы, Польшада үш баласы бар 35 жасқа дейінгі жас отбасылар пәтер құнының 30%, екі баласы бар отбасылар - 20%, бір баласы барлар - 15% жәрдемақы алады (1.3 параграфтан қараңыз). БАӘ-де аз қамтылған, балалары бар отбасылар үшін әртүрлі арнайы тұрғын үй бағдарламалары бар.

2.4 Жылжымайтын мүліктің инвестициялық қорларын, көп пәтерлі тұрғын үйлерді немесе ипотекалық бағалы қағаздарды сатып алатын жеке компанияларды құру арқылы қолжетімді тұрғын үй сатып алу үшін аралас қаржыландыруды енгізу. Мысалы, ипотекалық немесе ипотекалық облигацияларды ұжымдық инвестициялардың үлестерін пайдалана отырып өтеуге болады. Әрі қарай, сатып алынған тұрғын үйді МЖӘ шарттары бойынша мемлекеттік реттеу арқылы әлеуметтік тұрғын үй ретінде жалға алуға немесе сатуға болады (Экономикалық ынтымақтастық және даму ұйымы елдеріндегі REIT (RealEstateInvestmentTrust) жылжымайтын мүлік инвестициялық қорының жұмысы мысалында). ЭЫДҰ елдері негізінен әлеуметтік жалға берілетін тұрғын үйді қамтамасыз етуді қолдайды).

2.5 Орталық жинақ қорын (ОЖҚ) құру арқылы ішкі жинақтарды жұмылдыру құралын енгізу үшін жинақ кассалары мен институционалдық тұрғын үй құрылымдарын құру. 2021 жылдың соңы мен 2022 жылдың басында Қазақстан азаматы баспана сатып алуға зейнетақы жинақтарының белгілі бір мөлшерін жіберуге мүмкіндік алды. Бірақ бұл бір реттік әрекет болды, өйткені шығу шегі айтарлықтай төмендеді. Ол тұрақты негізде болуы керек. Зейнетақы жинақтарының 5+2% (жұмыс берушіден) салушының талап етуі бойынша тұрғын үй сатып алуы үшін жеке шотқа аударымдар басталған күннен бастап, 10 жылдан кейін кез-келген уақытта жинақтау ұсынылады. Егер зейнеткерлік жасқа жеткенде бұл жинақ игерілмеген болса, онда азамат өз қалауы бойынша қаражатты тұрғын үй сатып алуға, емделуге немесе зейнетақы алуға пайдалануға құқылы. Бұл сомаға салық салынбауы керек (Сингапур тәжірибесі бойынша).

*3. Әлеуметтік-бағдарланған механизмдерді жетілдіру.*

3.1 Кем дегенде 10 жыл мерзімге жеңілдікті ипотека бойынша сатып алынған тұрғын үйді сатуға тыйым салуды енгізу. Қазақстандағы жылжымайтын тұрғын үй мүлік рыногін екі түрге бөліңіз: жеңілдікті мемлекеттік тұрғын үй рыногі және бәсекеге қабілетті коммерциялық тұрғын үй рыногі. Орта тапқа әлеуметтендірілген мемлекеттік органдардың қызметкерлері, мамандар, әскерилер, дәрігерлер, мұғалімдер және т.б. мемлекеттік тұрғын үй бағдарламасы бойынша пәтер алғаннан кейін, көбінесе 1 жылдан соң қайталама жылжымайтын мүлік рыногінде коммерциялық бағамен баспананы сатуға қояды. Жеңілдікпен несиелендіру шарттарымен сатып алынған тұрғын үй 10 жылдан кейін ғана белгіленген бағамен арнайы әлеуметтік тұрғын үй рыногіне орналастырылуы тиіс. Бұл тәсіл арқылы халықтың аз қамтылған категориясы арнайы нарықтан қолжетімді бағамен пәтер сатып ала алады, бұл қолжетімді баспананы сатып алу үшін жеңілдетілген несие алу кезегін айтарлықтай азайтады. Сондай-ақ, халық мемлекеттік (әлеуметтік) тұрғын үйді баю құралы ретінде қарастыруға мүдделі емес (Сингапур тәжірибесі) [164].

3.2 Қырғыз Республикасының барлық аймақтарында бірдей құралдармен және несие беру шарттарымен жастарды тұрғын үймен қамтамасыз ету бағдарламасын іске қосу. Тағы бір ұсыныс – Қазақстан Республикасының жалғызбасты (некесіз) азаматтарын жеңілдетілген жастар несиесін алушылар санатына қосу. Соңғы жылдары дүние жүзінде некеге кеш тұру тенденциясы байқалады, бұл ел халқы санының өсуінен көрінеді. Отбасын құру үшін жастар көп жылдар бойы материалдық әл-ауқатқа қол жеткізуге тырысады, мұнда басты элемент - жеке баспананың болуы. Қазақстанда бұл құбылыс кеңейіп келеді. Жастарды ынталандыру үшін, мысалы, Польшада үй сатып алу кезінде 35 жасқа дейінгі бакалаврлар мен баласыз жастарға пәтер құнының 10% мөлшерінде мемлекеттік жәрдемақы беріледі.

3.3 Сатып алу құқығымен жалға берілетін тұрғын үй алу бойынша халықтың санаттарын кеңейту. 2023 жылдан бастап бұл бағдарламаға білім, денсаулық сақтау, мәдениет және спорт, әлеуметтік қорғау, ішкі істер департаменттері мен төтенше жағдайлар салаларының мамандары қатыса алады.

3.4 Жеке тұрғын үйі болмаған кезде тұрақты тұрғылықты жері бойынша әкімдіктерде кезекте тұрған зейнеткерлік жастағы жалғызбасты азаматтарды сатып алу құқығынсыз жалдамалы тұрғын үй алу бағдарламасына келесі шарттармен енгізу: тұру уақытын шектеусіз (өмір бойы тұру), мұрагерлік құқығынсыз, басқа азаматтарды тіркеу құқығынсыз, табысы төмен, коммуналдық қызметтерді төлеу үшін мемлекеттен жеңілдіктер беру (Франция үлгісі бойынша).

3.5 2022 жылы жеңілдетілген несие алу үшін үй шаруашылығының белгіленген шекті кірісі асып кеткен жағдайда көп балалы отбасылар әдейі ажырасқан, бұл республика бойынша ажырасу деңгейінің күрт өсуіне алып келді. Тұрғылықты жері бойынша жақында ажырасқан отбасылардың бір тұрғын ауданда нақты тұруына әлеуметтік мониторинг құралын енгізу немесе ерлі-зайыптылардың ресми түрде некені бұзуы мен олардың қамқорлығындағы кәмелетке толмаған балалары бар ерлі-зайыптылардың біреуінің жеңілдетілген ипотека алуға өтініш берген күні арасындағы уақыт аралығын белгілеу ұсынылады. Сондай-ақ 2021–2022 жылдары жалақысын көтерген мамандардың (мұғалімдер, дәрігерлер) жекелеген санаттарының жүктемесі төмендетілгені туралы мәліметтер де болды. Бүгінгі күні барлық кірістер туралы есептер сандық форматта берілген, оны тексеруге болады.

*4. Аймақтық механизмдерді жетілдіру.*

4.1 Өңірлерде жергілікті әкімдіктердің бюджеті есебінен аз қабатты тұрғын үй салу тәжірибесін енгізу (Қытайда әлеуметтік тұрғын үй жергілікті бюджет есебінен салынады, Түркияда әлеуметтік тұрғын үймен қамтамасыз етудің негізгі бағыты төмен). Осы типтегі тұрғын үйді 30 жыл бойы (Испания үлгісі бойынша) сатуға және сатып алуға тыйым салу.

4.2 Өңірлерде сатып алу немесе ұзақ мерзімді жалға алу негізінде әлеуметтік тұрғын үйге мұқтаж халықтың әлеуметтік осал санаттарын анықтау бойынша жергiлiктi деңгейде әлеуметтiк тұрғын үй беру шарттарын, жөндеуге немесе бұзуға арналған басым үйлердi және басқа да мәселелердi белгiлейтін, барлық негізгі шешімдер қабылданатын баспана қорының жергілікті коммерциялық емес өзін-өзі басқару органдарын құру;

4.3 Өңірлерде азаматтардың ерекше санаттары үшін (табыс деңгейі, отбасы құрамы, денсаулық жағдайы және т.б. бойынша) қымбат емес тұрғын үйді жалдау бойынша жеңілдіктер орнатылатын әртүрлі сызбаларды енгізу құралдарын қарастыруға болады.

4.4 Қолжетімді тұрғын үй құрылысының өңірлік бағдарламалары шеңберінде жобаларды іске асыру үшін несие ресурстарын бөлетін несие-қаржы институттарына мемлекеттік кепілдіктер беру.

4.5 Қазақстан аймақтарында қолжетімді тұрғын үй құрылысының инвестициялық белсенділігінің өсуін қамтамасыз ететін жағдайлар жасау.

*5. Құрылыс компанияларын қолдауды жақсарту.*

5.1 Мемлекеттік органдарда тұрғын үй есебінде тұрған қызметкерлер үшін де, кезекте тұрғандар үшін де әлеуметтік тұрғын үй құрылысына инвестиция салуға жұмсалатын көлемде ірі компанияларға (бизнес құрылымдарына) жеңілдікті салық салуды енгізу. Жеке қаржы институттары мен халық үшін әлеуметтік тұрғын үй рыногінде инвестициялық белсенділікті ынталандыру.

5.2 Қолжетімді тұрғын үйді салу, беру мен күтіп-ұстау жолындағы құқықтық және әкімшілік кедергілерді жою және олардың пайда болуына жол бермеу.

5.3 Құрылыс салушыларға қолжетімді тұрғын үйді «кілт тапсыру» шартымен салу кезінде инвестициялық ресурстарды қайтаруға кепілдік беру.

5.4 Синдикатталған қаржыландыруды енгізу арқылы тұрғын үй инвестициялық жобаларын жобалық қаржыландыруды дамыту. Синдикатталған қаржыландыру арқылы жеке инфрақұрылымы мен әлеуметтік нысандары бар тұтас шағын аудандардың құрылысына үлкен инвестиция тартуға болады. Әзірлеушілерден қолдау алу үшін бизнес үдерісін оңтайландыру және талаптарды азайту қажет.

5.5 Әлеуметтік тұрғын үй құрылысының инновациялық жобаларын іске асыруда мемлекеттік-жеке меншік әріптестікті дамыту. Бірлескен қаржыландыру құралдарын іске асыру – жеке және заңды тұлғалардың бос қаражаттарын тарта отырып, барлық деңгейдегі бюджеттердің қаржылық ресурстарын біріктіру.

*6. Құрылыс индустриясының дамуы.*

6.1 Құрылыс материалдары, конструкциялар, бөлшектер, жартылай фабрикаттар өндірісін кеңейту. Құрылыс материалдарының қымбаттауы тұрғын үй құрылысының құнын да арттыруын тудырады. Бүгінгі таңда Қазақстанда құрылыс материалдарын өндіретін 2142 кәсіпорын бар [163, с. 3-58]. Сонымен қатар, керамикалық плиткалар, керамикалық кірпіштер, арматураланбаған шынылар, санитарлық-техникалық бұйымдар, әрлеу және бояу материалдары, түсқағаздар, шлаковата және шыны жүн, минералды силикат жүн, портландцемент, плиталар, этилен полимерлерінен жасалған қаңылтырлар мен пленкалар, ламинатталған жабындар, металл плиткалар, ішкі есіктер, отқа төзімді кірпіштер, линолеум, асфальт бұйымдары, арматура сияқты құрылыс материалдарының импорты 34%-ды құрайды.

6.2 Баспана қорын одан әрі жаңарту. Өңірлерде ескі баспана қорын жаңартуды жүргізу, қоғамдық комитетпен келісе отырып, ескі үйлердің тұрғындарының арасынан аз қабатты тұрғын үйлер салуды қалалық жерлерден – тұрғындардың мүдделеріне нұқсан келтірмей, тұрудың жайлылығы мен ауданын ескере отырып көшіруді жүзеге асырунемесе бұзылатын үйдің орнына қала құрылысы талаптарына сәйкес келетін жер учаскесін беру. Қазір екі тарап мүдделерінің сәйкес келмеуі аясында тұрғындар мен қала билігі арасында «қақтығыстар» орын алуда.

6.3 Тұрғын үй-коммуналдық инфрақұрылымды жаңғырту және кеңейту. «Тұжырымдамада» көрсетілген көрсеткіштерге қол жеткізу үшін әртүрлі көздерден қаржыландыруды тарту үшін жағдай жасау.

6.4 Құрылыста және тұрғын үй-коммуналдық шаруашылықта цифрландыруды енгізу. «Е-Құрылыс» платформасын пайдалану құрылыс үдерісінң барлық кезеңдеріндегі жұмыстың мониторингі мен ашықтығын барлық құрылыс ұйымдарының ерекшеліксіз қамтамасыз ету жүйесі болып табылады. Платформа өзінің деректер базасында құрылыстың әрбір кезеңін, жоспарланған және нақты жұмыстардың орындалуын, нысанды пайдалануға қабылдаудың барлық актісін бекітетін техникалық және сәулеттік қадағалау есептерін жинақтайды. Платформаның дерекқорында қамтылған ақпарат кез-келген уақытта даулар туындаған жағдайда немесе төтенше жағдайлар кезінде дәлел болады.

Қазақстанның барлық аймақтарында ақпараттық жүйе – «Қазреест» АЖ енгізу. Бұл жүйе тұрғын үй құрылысындағы үлестерді есепке алуды мемлекеттік тіркеу саласындағы ақпаратты автоматтандырылған түрде жинауды, өңдеуді, сақтауды және талдауды жүзеге асырады.

Жылжымайтын мүлікті жобалау, салу және басқарудағы «мөлдірлік» мақсатында салынып жатқан барлық нысандарды цифрландыру қажет. Инвестициялық жобаның барлық қатысушылары (мүдделі тараптар) тұрғын үй құрылысын салу кезінде жобалық және техникалық (немесе сәулеттік) қадағалау кезеңдерінде тәуекелдерді бақылап, жедел басқару мүмкіндігіне ие болуы керек. Құрылыстың барлық кезеңдерінің барысын толық цифрландыру операциялық емес шығындарды азайтады, құрылыс құнын төмендетеді, құрылыс алаңындағы тұрып қалу уақытын қысқартады, стандартты емес жағдайларға жедел әрекет етуге мүмкіндік береді.

E-PSD цифрлық платформасын кеңінен енгізу жұмысты бір терезе қағидаты бойынша жүргізуге мүмкіндік береді. Платформада жобалардың техникалық-экономикалық көрсеткіштері, жобалардың түпкілікті жобалық сметалық құжаты, жобалар бойынша материалдардың шоттары, типтік жобалар, құрылыс құнының лимитін есептеу үшін жинақталған сметалық көрсеткіштер бар. Бұл платформамен жұмыс істеу, қажет болған жағдайда, бағалауларға әртүрлі түзетулер енгізуді жеңілдетеді.

Баспана қоры және тұрғын үй-коммуналдық шаруашылық субъектілері қызметінің ашықтығы мен тиімділігін арттыру жүйесін – «Е-Шаңырақ» платформасын одан әрі жетілдіру қажет. Онда халыққа қызмет көрсетудің тиімділігі, су мен жылуды есепке алу аспаптары, лифттердің жұмысын бақылау, коммуналдық инфрақұрылымның жай-күйін қадағалап, көп пәтерлі тұрғын үйлердің жай-күйіне техникалық төлқұжат жасалады. Көп пәтерлі тұрғын үйдің әрбір тұрғыны барлық ортақ үй-жайларға ақпараттық қолжетімділікке және ғимаратты пайдалану мен күтіп ұстауға арналған ресурстарды басқаруға ие болуы керек.

6.5 Сәулет, қала құрылысы қызметін жетілдіру. Барлық облыстық және республикалық маңызы бар қалаларда Инфрақұрылымдық деректердің бірыңғай геопорталын (ИДБГ) енгізу қала құрылысын реттеу мен аумақтық даму процестерін жеңілдетеді. ИДБГ бас жоспарларды, егжей-тегжейлі жоспарлау жобаларын, инженерлік инфрақұрылымды, абаттандыру нысандарын және қала құрылысының аналитикасын қамтиды.

* 1. **Ипотекалық несиелеудің баспана қолжетімділігіне әсер ету параметрлерінің модельдері**

Есептеулер жүргізу үшін 4 адамнан тұратын отбасы 60 шаршы метр пәтер сатып алуды жоспарлап отыр деген мысал қабылданады. Ипотекалық несиелеудің қолжетімділігіне әсер ететін параметрлердің модельдері екі түрлі бағытта әзірленді:

* 1. 2022 және 2023 жылдардағы жағдай бойынша Қазақстанның коммерциялық тұрғын үй рыногінде;
  2. Қазақстанның 2022 және 2023 жылдарға арналған мемлекеттік тұрғын үй бағдарламаларының шарттарына сәйкес.

Ипотекалық несиелендірудің қолжетімділігіне әсер ететін параметрлердің көп факторлы үлгілерін әзірлеудің мақсаты - айлық табыс (еңбекақы) (Х1), тұрғын үйдің 1 шаршы метрінің құны (Х2), бастапқы жарна (Х3), несие бойынша пайыздық мөлшерлеме (X4) сияқты факторлардың оңтайлы сипаттамаларын анықтау. Нәтижелік көрсеткіш ретінде несие беру мерзіміне сәйкес оң ақша ағынын сақтай отырып, несиені өтеудің төмендеуі (Y) алынады.

Коммерциялық нарықтарда тұрғын үй сатып алу үшін ипотекалық несиелеудің қолжетімділігіне әсер ететін параметрлердің көпфакторлы моделін әзірлеу үшін Қазақстанның әрбір қаласында деректерді қабылдау кезінде тұрғын үйдің 1 шаршы метрінің орташа құны (2022 жылғы 1 қаңтардағы, 2022 жылғы 1 шілдедегі және 2023 жылғы 1 қаңтардағы жағдайы) бойынша есепке алынатын орташа табыс (орташа жалақы) алынды.

Есептеулер жүргізу кезінде бір отбасы мүшесінің табысы (еңбекақысы) толық көлемде қабылданады, ол ипотекалық несиені өтеуге бағытталады. Іріктеу кезінде Қазақстан Республикасы Ұлттық статистикалық бюросының мәліметтеріне сәйкес әрбір қала (облыс) бойынша одан әрі өсу перспективасымен медианалық кірістер алынды. Барлық параметрлер индекстік белгілеу (кн) – коммерциялық нарық арқылы көрсетіледі.

Мемлекеттік тұрғын үй бағдарламаларының шарттары бойынша тұрғын үйді сатып алу кезінде жеңілдетілген несиелердің қолжетімділігіне, одан әрі төмендеген кезде халықтың талап етілетін ең жоғары табысына, тұрғын үйдің 1 шаршы метрінің құрылысына белгіленген бағаларға әсер ететін параметрлердің көпфакторлы моделін әзірлеу бойынша есептеулер жүргізу үшін, әлеуметтік тұрғын үй, несие беру шарттары, пайыздық мөлшерлемелер, бастапқы жарналар сомасы, 2022 және 2023 жылдардағы күнкөрістің ең төменгі деңгейі қабылданған. Барлық параметрлер индекстік белгілеу (мб) арқылы көрсетіледі - *мемлекеттік бағдарламалар.*

Модельдеу үшін 18 және 19-кестелерде ұсынылған бастапқы мәліметтерді таңдау жасалды. Сонымен қатар, автор бастапқы жарналардың соммаларын (Х3), ипотекалық несиелер бойынша төлемдердің ықтимал мерзімдерін (Y) есептеді.

Кесте 18 – Қазақстанның коммерциялық жылжымайтын мүлік рыногінде баспанаға қолжетімділікті модельдеу бойынша есептеулерді жүргізуге арналған бастапқы деректер (рыногтік құны бойынша 2022–2023 жылдарға арналған пәтердің жалпы алаңының 1 шаршы метрінің бағасы)

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| №  есептеу варианттары | Хкн1 | Хкн2 | Хкн3 | Хкн4 | Yкн |
| отбасының 1 мүшесінің 1 айдағы табысы (облыстағы орташа нақты жалақы),  мың теңге | тұрғын үйдің  1 шаршы метрінің құны,  мың теңге | бастапқы жарнаның сомасы,  мың теңге | несие бойынша пайыздық мөлшер леме, % | несиені өтеудің ықтималды аяқталу уақыты,  жыл |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 |
| 1 | 185,672 | 241,391 | 2896,692 | 3,5 | 5,4 |
| 2 | 185,672 | 241,391 | 2896,692 | 7 | 5,6 |
| 3 | 185,672 | 241,391 | 1448,346 | 8 | 6,3 |
| 4 | 185,672 | 241,391 | 1448,346 | 19,5 | 6,5 |
| 5 | 189,033 | 288,692 | 3464,304 | 3,5 | 6,3 |
| 6 | 189,033 | 288,692 | 3464,304 | 7 | 6,7 |
| 7 | 189,033 | 288,692 | 1723,152 | 8 | 7,4 |
| 8 | 189,033 | 288,692 | 1723,152 | 19,5 | 8,5 |
| 9 | 209,234 | 310,100 | 3721,200 | 3,5 | 6,1 |
| 10 | 209,234 | 310,100 | 3721,200 | 7 | 6,3 |
| 11 | 209,234 | 310,100 | 1860,600 | 8 | 7,2 |
| 18-кестенің жалғасы | | | | | |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 |
| 12 | 209,234 | 310,100 | 1860,600 | 19,5 | 7,8 |
| 13 | 207,543 | 328,098 | 3937,176 | 3,5 | 6,8 |
| 14 | 207,543 | 328,098 | 3937,176 | 7 | 7,0 |
| 15 | 207,543 | 328,098 | 1968,588 | 8 | 7,7 |
| 16 | 207,543 | 328,098 | 1968,588 | 19,5 | 8,5 |
| 17 | 213,507 | 343,753 | 4125,036 | 3,5 | 6,7 |
| 18 | 213,507 | 343,753 | 4125,036 | 7 | 6,9 |
| 19 | 213,507 | 343,753 | 2062,518 | 8 | 7,8 |
| 20 | 213,507 | 343,753 | 2062,518 | 19,5 | 8,7 |
| 21 | 269,234 | 350,961 | 4211,532 | 3,5 | 5,7 |
| 22 | 269,234 | 350,961 | 4211,532 | 7 | 6,0 |
| 23 | 269,234 | 350,961 | 2105,766 | 8 | 6,6 |
| 24 | 269,234 | 350,961 | 2105,766 | 19,5 | 7,3 |
| 25 | 184,485 | 225,680 | 2708,160 | 3,5 | 5,1 |
| 26 | 184,485 | 225,680 | 2708,160 | 7 | 5,2 |
| 27 | 184,485 | 225,680 | 1354,080 | 8 | 5,9 |
| 28 | 184,485 | 225,680 | 1354,080 | 19,5 | 6,8 |
| 29 | 189,033 | 335,776 | 4029,312 | 3,5 | 7,4 |
| 30 | 189,033 | 335,776 | 4029,312 | 7 | 7,6 |
| 31 | 189,033 | 335,776 | 2014,656 | 8 | 8,6 |
| 32 | 189,033 | 335,776 | 2014,656 | 19,5 | 9,6 |
| 33 | 257,658 | 300,500 | 3606,000 | 3,5 | 4,8 |
| 34 | 257,658 | 300,500 | 3606,000 | 7 | 5,0 |
| 35 | 257,658 | 300,500 | 1803,000 | 8 | 5,7 |
| 36 | 257,658 | 300,500 | 1803,000 | 19,5 | 6,1 |
| 37 | 188,634 | 359,088 | 4597,680 | 3,5 | 7,9 |
| 38 | 188,634 | 359,088 | 4597,680 | 7 | 8,2 |
| 39 | 188,634 | 359,088 | 2154,528 | 8 | 9,2 |
| 40 | 188,634 | 359,088 | 2154,528 | 19,5 | 10,3 |
| 41 | 258,535 | 448,975 | 5387,700 | 3,5 | 6,9 |
| 42 | 258,535 | 448,975 | 5387,700 | 7 | 7,1 |
| 43 | 258,535 | 448,975 | 2693,850 | 8 | 8,4 |
| 44 | 258,535 | 448,975 | 2693,850 | 19,5 | 9,3 |
| 45 | 171,387 | 357,074 | 4284,888 | 3,5 | 8,6 |
| 46 | 171,387 | 357,074 | 4284,888 | 7 | 8,9 |
| 47 | 171,387 | 357,074 | 2142,444 | 8 | 10,1 |
| 48 | 171,387 | 357,074 | 2142,444 | 19,5 | 11,2 |
| 49 | 231,958 | 626,375 | 7876,500 | 3,5 | 11,7 |
| 50 | 231,958 | 626,375 | 7876,500 | 7 | 12,1 |
| 51 | 231,958 | 626,375 | 3938,250 | 8 | 13,7 |
| 52 | 231,958 | 626,375 | 3938,250 | 19,5 | 15,2 |
| 53 | 178,077 | 204,820 | 3877,680 | 3,5 | 7,4 |
| 54 | 178,077 | 204,820 | 3877,680 | 7 | 7,5 |
| 55 | 178,077 | 204,820 | 1897,098 | 8 | 8,5 |
| 56 | 178,077 | 204,820 | 1897,098 | 19,5 | 9,4 |
| 57 | 176,842 | 265,138 | 3181,656 | 3,5 | 6,2 |
| 58 | 176,842 | 265,138 | 3181,656 | 7 | 6,4 |
| 59 | 176,842 | 265,138 | 1590,828 | 8 | 7,3 |
| 18-кестенің жалғасы | | | | | |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 |
| 60 | 176,842 | 265,138 | 1590,828 | 19,5 | 8,1 |
| 61 | 177,900 | 295,959 | 3551,508 | 3,5 | 6,9 |
| 62 | 177,900 | 295,959 | 3551,508 | 7 | 7,1 |
| 63 | 177,900 | 295,959 | 1775,754 | 8 | 7,7 |
| 64 | 177,900 | 295,959 | 1775,754 | 19,5 | 9,5 |
| 65 | 204,149 | 426,813 | 5121,756 | 3,5 | 8,7 |
| 66 | 224,563 | 426,813 | 5121,756 | 3,5 | 7,7 |
| 67 | 247,020 | 426,813 | 5121,756 | 3,5 | 7,2 |
| 68 | 271,722 | 426,813 | 5121,756 | 3,5 | 6,5 |
| 69 | 204,149 | 426,813 | 5121,756 | 7 | 8,9 |
| 70 | 224,563 | 426,813 | 5121,756 | 7 | 8,1 |
| 71 | 247,020 | 426,813 | 5121,756 | 7 | 7,4 |
| 72 | 271,722 | 426,813 | 5121,756 | 7 | 6,7 |
| 73 | 204,149 | 426,813 | 2560,878 | 8 | 10,2 |
| 74 | 224,563 | 426,813 | 2560,878 | 8 | 9,3 |
| 75 | 247,020 | 426,813 | 2560,878 | 8 | 8,4 |
| 76 | 271,722 | 426,813 | 2560,878 | 8 | 7,6 |
| 77 | 204,149 | 426,813 | 2560,878 | 19,5 | 11,2 |
| 78 | 224,563 | 426,813 | 2560,878 | 19,5 | 10,2 |
| 79 | 247,020 | 426,813 | 2560,878 | 19,5 | 9,2 |
| 80 | 271,722 | 426,813 | 2560,878 | 19,5 | 8,4 |
| Ескерту – Қосымша Ж негізінде есептеген автор | | | | | |

Кесте 19 – Қазақстандағы мемлекеттік тұрғын үй бағдарламаларының бағыттары бойынша баспанаға қолжетімділікті модельдеу бойынша есептеулерді жүргізу үшін бастапқы деректер (2022 және 2023 жылдарға арналған)

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| № есептеу мүмкіндігі | Хмб1 | Хмб2 | Хмб3 | Хмб4 | Yмб |
| отбасының 1 мүшесінің 1 айдағы табысы (облыстағы орташа нақты жалақы),  мың теңге | тұрғын үйдің  1 шаршы метрінің құны,  мың теңге | бастапқы жарнаның сомасы,  мың теңге | несие бойынша пайыздық мөлшерлеме,  % | несиені өтеудің ықтималды аяқталу уақыты,  жыл |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 |
| 1 | 125,757 | 250,000 | 1500,000 | 2 | 9,5 |
| 2 | 126,063 | 200,000 | 1200,000 | 5 | 9,1 |
| 3 | 133,266 | 416,000 | 5000,000 | 7 | 13,4 |
| 4 | 133,266 | 800,000 | 7500,000 | 8 | 19 |
| 5 | 125,757 | 170,000 | 1020,000 | 2 | 6,2 |
| 6 | 126,063 | 250,000 | 1500,000 | 5 | 9,5 |
| 7 | 133,266 | 250,000 | 3000,000 | 7 | 9 |
| 8 | 133,266 | 400,000 | 3750,000 | 8 | 13,8 |
| 9 | 111,655 | 250,000 | 1500,000 | 2 | 9,6 |
| 10 | 150,097 | 240,000 | 1440,000 | 5 | 8 |
| 11 | 150,097 | 416,000 | 5000,000 | 7 | 8 |
| 19-кестенің жалғасы | | | | | |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 |
| 12 | 123,260 | 400,000 | 3750,000 | 8 | 15,6 |
| 13 | 113,181 | 250,000 | 1500,000 | 2 | 10,1 |
| 14 | 133,266 | 220,000 | 1320,000 | 5 | 7,8 |
| 15 | 150,097 | 333,000 | 4000,000 | 7 | 9,5 |
| 16 | 110,934 | 400,000 | 3600,000 | 8 | 16,6 |
| 17 | 119,469 | 250,000 | 1500,000 | 2 | 9 |
| 18 | 150,097 | 220,000 | 1320,000 | 5 | 7 |
| 19 | 150,097 | 250,000 | 3000,000 | 7 | 8 |
| 20 | 133,266 | 400,000 | 3600,000 | 8 | 13,4 |
| 21 | 119,469 | 170,000 | 1020,000 | 2 | 6,5 |
| 22 | 150,097 | 200,000 | 1200,000 | 5 | 6,3 |
| 23 | 130,260 | 250,000 | 3000,000 | 7 | 8,2 |
| 24 | 133,266 | 300,000 | 2700,000 | 8 | 10,3 |
| 25 | 125,757 | 170,000 | 1020,000 | 2 | 6,2 |
| 26 | 125,757 | 220,000 | 1320,000 | 2 | 8 |
| 27 | 125,757 | 240,000 | 1440,000 | 2 | 8,7 |
| 28 | 125,757 | 250,000 | 1500,000 | 2 | 9,1 |
| 29 | 119,469 | 240,000 | 1440,000 | 2 | 9,2 |
| 30 | 113,181 | 240,000 | 1440,000 | 2 | 9,7 |
| 31 | 133,266 | 160,000 | 960,000 | 5 | 5,7 |
| 32 | 133,266 | 180,000 | 1000,000 | 5 | 6 |
| 33 | 133,266 | 200,000 | 1200,000 | 5 | 7 |
| 34 | 133,266 | 220,000 | 1320,000 | 5 | 7,8 |
| 35 | 133,266 | 240,000 | 1440,000 | 5 | 8,5 |
| 36 | 133,266 | 300,000 | 1800,000 | 5 | 10,6 |
| 37 | 150,097 | 200,000 | 1200,000 | 5 | 6,3 |
| 38 | 142,592 | 200,000 | 1200,000 | 5 | 6,6 |
| 39 | 135,087 | 200,000 | 1200,000 | 5 | 6,7 |
| 40 | 127,582 | 200,000 | 1200,000 | 5 | 7,4 |
| 41 | 120,077 | 200,000 | 1200,000 | 5 | 7,7 |
| 42 | 112,572 | 200,000 | 1200,000 | 5 | 8,4 |
| 43 | 133,266 | 200,000 | 2400,000 | 7 | 6,4 |
| 44 | 133,266 | 240,000 | 2880,000 | 7 | 7,7 |
| 45 | 133,266 | 250,000 | 3000,000 | 7 | 8 |
| 46 | 133,266 | 300,000 | 3600,000 | 7 | 9,6 |
| 47 | 133,266 | 333,000 | 4000,000 | 7 | 10,7 |
| 48 | 150,097 | 250,000 | 3000,000 | 7 | 7,1 |
| 49 | 142,592 | 250,000 | 3000,000 | 7 | 7,5 |
| 50 | 135,087 | 250,000 | 3000,000 | 7 | 7,9 |
| 51 | 127,582 | 250,000 | 3000,000 | 7 | 8,3 |
| 52 | 120,077 | 250,000 | 3000,000 | 7 | 8,9 |
| 53 | 112,572 | 250,000 | 3000,000 | 7 | 9,5 |
| Ескерту – Қосымша Ж негізінде есептеген автор | | | | | |

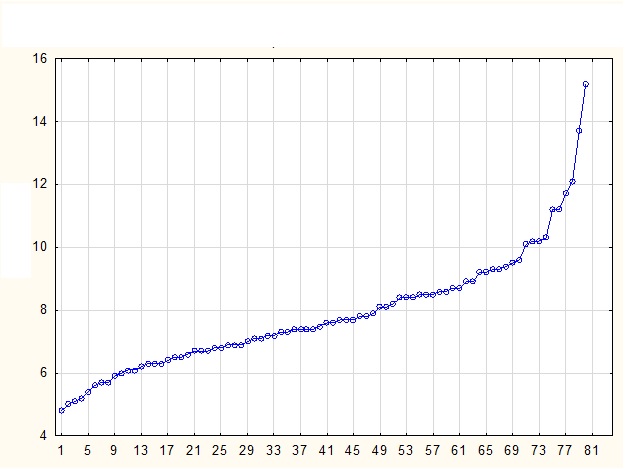
1. Модельдің дұрыс нәтижелерін анықтау үшін бос терминді ескере отырып, модельге енгізілген факторлардың санына байланысты іріктеудің ең аз мөлшерін анықтау қажет. Статистикалық маңызды үлгіні алу үшін таңдаманың ең аз өлшемін мына (25) формула арқылы анықтауға болады:

|  |  |
| --- | --- |
| Nmin= 5×(m+n), | (25) |

мұнда m – модельге енгізілген факторлардың саны;

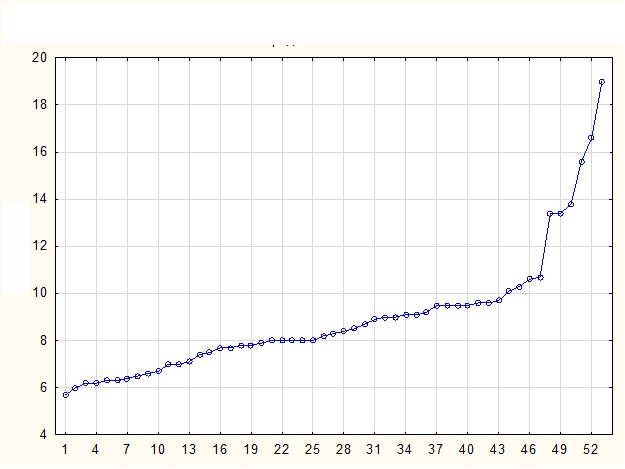
n – теңдеудегі бос мүшелер саны.

Зерттеу үшін Nmin=5× (4+1) = 25 және көп факторлы модельді құру үшін коммерциялық жылжымайтын мүлік рыногінде ипотекалық несиелеудің 80 нұсқасы, ал мемлекеттік тұрғын үй бағдарламалары үшін 53 нұсқасы пайдаланылды, бұл репрезентативті таңдауды көрсетеді. Ұсынылған үлгіні қосымша талдау үшін пайыздық көрсеткіштерді пайдалана отырып, несиелік төлемдерді төлеу мерзімін бөлу графигі құрастырылды (46, 47-суретте).



Сурет 46 – Коммерциялық жылжымайтын мүлік рыногінде тұрғын үй сатып алу кезіндегі несиелер бойынша төлемдерді төлеу мерзімін бөлу графигі

Ескерту – Есептеп құрастырған автор



Сурет 47 – Мемлекеттік тұрғын үй бағдарламалары бойынша тұрғын үй сатып алу кезіндегі несиелер бойынша төлемдерді төлеу мерзімін бөлу кестесі

Ескерту – Есептеп құрастырған автор

Алынған деректер (18-кесте, 46-сурет) төлемдер 4,8-ден 15,2 жылға дейінгі кезеңге түсетінін көрсетеді және осы аралықта коммерциялық жылжымайтын мүлік рыногінде үй сатып алу кезінде несиені өтеу мерзімі 6–10,3 жылды (82,5%) құрайды.

Мемлекеттік тұрғын үй бағдарламалары бойынша тұрғын үй сатып алу кезінде (19-кесте, 47-сурет) төлемдер 4,8 жылдан 19 жылға дейінгі кезеңге түседі және осы аралықта несиені өтеудің ең ықтимал мерзімі 6–10,7 жылды (86%) құрайды.

1. Корреляциялық талдау үшін регрессиялық модельдер құрастырылды. Коммерциялық нарықта және мемлекеттік тұрғын үй бағдарламалары бойынша тұрғын үй сатып алудың көп нұсқалы регрессиялық модельдерінің келесі түрлері бар:

– *коммерциялық тұрғын үй рыногінде*

|  |  |
| --- | --- |
| Yкн = 7,3979–0,03508Xкн1 + 0,02197Xкн2–0,000224Xкн3 + 0,0999Xкн4, | (26) |

мұнда Yкн – коммерциялық нарықта тұрғын үй сатып алу кезінде несие бойынша төлемдерді төлеу мерзімі, жылдар;

Xкн1 – коммерциялық нарықта тұрғын үй сатып алу кезінде ипотеканы өтеу үшін отбасының 1 мүшесіне келетін ай сайынғы табысы, мың теңге;

Xкн2 – коммерциялық нарықта 1 шаршы метр тұрғын үйдің құны, мың теңге;

Xкн3 – коммерциялық нарықта тұрғын үй сатып алу кезіндегі бастапқы жарна сомасы, мың теңге;

Xкн4 – коммерциялық нарықта үй сатып алу кезіндегі несие бойынша пайыздық мөлшерлеме, %.

*– мемлекеттік тұрғын үй бағдарламалары бойынша*

|  |  |
| --- | --- |
| Yмб = 12,6793–0,08936Xмб1 + 0,03032Xмб2–0,000851Xмб3+0,3645Xмб4, | (27) |

мұнда Yмб – мемлекеттік тұрғын үй бағдарламалары бойынша тұрғын үй сатып алу кезінде несие бойынша төлемдерді өтеу мерзімі, жылдар;

Xмб1 – Мемлекеттік тұрғын үй бағдарламасы бойынша тұрғын үй сатып алу кезінде ипотеканы өтеу үшін отбасының айына 1 мүшесіне келетін қажетті табысы, мың теңге;

Xмб2 – 1 шаршы метрге тұрғын үйдің құны, мемлекеттік тұрғын үй бағдарламалары бойынша, мың теңге;

Xмб3 – мемлекеттік тұрғын үй бағдарламалары бойынша тұрғын үй сатып алу кезіндегі бастапқы жарна сомасы, мың теңге;

Xмб4 – мемлекеттік тұрғын үй бағдарламалары бойынша үй сатып алу кезінде несие бойынша пайыздық мөлшерлеме, %.

Модельдерден көрініп тұрғандай, (Хкн1) және (Хмб1) айнымалысы нәтиже көрсеткішіне ең көп әсер етеді.

Есептеулер нәтижелері бойынша жұптық корреляциялар 20-кестесі құрастырылды.

Кесте 20 – Баспана қолжетімділігіне әсер ететін факторлар арасындағы жұптық корреляциялар матрицасы

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Көрсеткіш | Y | Х1 | … | Х2 | Х3 | Х4 |
| Коммерциялық нарықта үй сатып алу жағдайында | | | | | | |
| Yкн | 1 |  | … |  |  |  |
| Хкн1 | -0,6326 | 1 | … |  |  |  |
| Хкн2 | 0,6128 | 0,539 | … | 1 |  |  |
| Хкн3 | 0,1177 | 0,2907 | … | 0,5782 | 1 |  |
| Хкн4 | 0,4086 | 0,0012 | … | 0,0026 | -0,547 | 1 |
| Мемлекеттік тұрғын үй бағдарламалары бойынша үй сатып алғанда | | | | | | |
| Yгп | 1 |  | … |  |  |  |
| Хгп1 | -0.2716 | 1 | … |  |  |  |
| Хгп2 | 0,8697 | 0,0581 | … | 1 |  |  |
| Хгп3 | 0,6969 | 0,1862 | … | 0,8769 | 1 |  |
| Хгп4 | 0,3865 | 0,3815 | … | 0,4858 | 0,7144 | 1 |
| Ескерту – Есептеген автор | | | | | | |

Алынған нәтижелер (X1) факторы отбасындағы айлық жалақы несиені төлеу мерзіміне ең күшті әсер ететінін көрсетеді.

1. Регрессиялық модельді мағыналы талдау мүмкіндіктерін кеңейту үшін жартылай икемділік коэффициенттері қолданылады, олар мына (28) формуламен анықталады:

|  |  |
| --- | --- |
| Еi =bi× [x̅i / y̅ ], | (28) |

мұнда bi – регрессия коэффициенті;

x̅i - xi факторының орташа мәні;

y̅ - y факторының орташа мәні.

*Коммерциялық нарықта үй сатып алған жағдайда*

Серпімділіктің ішінара коэффициенті (Xj) белгі-факторы модельдің басқа факторларының тұрақты орны мен оның орташа деңгейінен 1%-ға ұлғаюымен (y) белгі-нәтижесінің орташа алғанда қанша пайызға өзгеретінін көрсетеді.

Е1 = ̶ 0,0351× [211,809 / 7,88] = ̶ 0,943

(X1) факторы 1%-ға өзгерген кезде, (Y) -0,943%-ға өзгереді. Серпімділіктің ішінара коэффициенті |Е1| <1. Сондықтан оның тиімді (Y) атрибутына әсері шамалы.

Е2 = 0,0022× [349,482 / 7,88] = 0,975

(Х2) факторы 1%-ға өзгерсе, (Y) 0,975%-ға өзгереді. Серпімділіктің ішінара коэффициенті |Е2| <1. Сондықтан оның тиімді (Y) атрибутына әсері шамалы.

Е3 = ̶ 0,000224× [3218,025 / 7,88] = ̶ 0,0915

(X3) факторы 1%-ға өзгерген кезде, (Y) -0,0915%-ға өзгереді. Серпімділіктің ішінара коэффициенті |Е3| <1. Сондықтан оның тиімді (Y) атрибутына әсері шамалы.

Е4 = 0,0999× [9,5 / 7,88] = 0,12

(X4) факторы 1%-ға өзгерсе, (Y) 0,12%-ға өзгереді. Серпімділіктің ішінара коэффициенті |Е4| <1. Сондықтан оның тиімді (Y) атрибутына әсері шамалы.

*Мемлекеттік тұрғын үй бағдарламалары бойынша үй сатып алған жағдайда*

Серпімділіктің ішінара коэффициенті (Xj) белгі-факторы модельдің басқа факторларының тұрақты орнымен оның орташа деңгейінен 1%-ға ұлғаюымен (Y) белгі-нәтижесінің орташа алғанда қанша пайызға өзгеретінін көрсетеді.

Е1 = ̶ 0,0894× [130,999 / 8,95] = ̶ 1,307

Егер (X1) факторы 1%-ға өзгерсе, (Y) -1,307%-ға өзгереді. Серпімділіктің ішінара коэффициенті |E1|> 1. Демек, ол нәтижелік (Y) атрибутына айтарлықтай әсер етеді.

Е2 = 0,0303× [263,547 / 8,95] = 0,892

(X2) факторы 1%-ға өзгергенде, (Y) 0,892%-ға өзгереді. Серпімділіктің ішінара коэффициенті |Е2| <1. Сондықтан оның тиімді (Y) атрибутына әсері шамалы.

Е3 = ̶ 0,000851× [2280,755 / 8,95] = ̶ 0,217

(X3) факторы 1%-ға өзгерген жағдайда, (Y) -0,217%-ға өзгереді. Серпімділіктің ішінара коэффициенті |Е3| <1. Сондықтан оның тиімді (Y) атрибутына әсері шамалы.

Е4 = 0,364× [5,302 / 8,95] = 0,216

(X4) факторы 1%-ға өзгерсе, (Y) 0,216%-ға өзгереді. Серпімділіктің ішінара коэффициенті |Е4| <1. Сондықтан оның тиімді (Y) атрибутына әсері шамалы.

1. Орташа жуықтау қатесі бухгалтерлік есеп деректерінің нақты мәндерден орташа ауытқуын көрсетеді. 15%-ға дейінгі орташа жуықтау қатесінің мәні теңдеу моделінің дұрыс таңдалғанын көрсетеді. Егер қате 15%-дан аз болса, бұл теңдеуді регрессия ретінде пайдалануға болады.

Орташа жуықтау қатесі мына (29) формуламен анықталады:

|  |  |
| --- | --- |
| A= [ ∑│ꞓ꞉Y│] /n×100%, | (29) |

мұнда ꞓ꞉ –yi (ꞓ꞉ = yi - ẏ) байқалатын мәндер арасындағы айырмашылық;

n – бақылаулардың көлемі.

*Коммерциялық нарықта үй сатып алған жағдайда*

Aкн = 4,47 /80 ×100% = 5,59%

*Мемлекеттік тұрғын үй бағдарламалары бойынша үй сатып алғанда*

Aмб = 3,934 /53 ×100% = 7,42%

Біздің жағдайда коммерциялық нарықтағы тұрғын үй үшін – 5,59% және мемлекеттік тұрғын үй бағдарламасы бойынша – 7,42%, яғни алынған теңдеулерді регрессия ретінде пайдалануға болады.

1. Регрессия моделінің маңыздылығын тексеру Фишер F-тестінің көмегімен жүзеге асырылады, яғни құрылған регрессияның адекваттылығы (регрессияның қаншалықты сенімді болуы мүмкін екенін анықтау үшін) тексеріледі. Егер Фишер критерийінің (F) нақты мәні кестелік мәннен (Fkрит) жоғары болса, онда статистикалық деректер сенімді, төмен болса - деректер күмәнді болып табылады.

|  |  |
| --- | --- |
| F = R2/(1- R2) × (n – m - 1)/m | (30) |

мұнда R2 – анықтау көрсеткіші;

n – бақылаулардың көлемі;

m – x айнымалылар үшін параметрлер саны.

*Коммерциялық нарықта үй сатып алғанда*

F = 0,8853/ (1- 0,8853) × (80 – 4 - 1) / 4 = 144,676

(k) еркіндік дәрежелеріндегі кестелік мәні:

k1 = 4 и k2 = n-m-1 = 80–4–1 = 75, Fkpит (4;75) = 2,45

Нақты мән F> Fkрит – бұл анықтау коэффициентінің статистикалық маңызды екенін білдіреді, бұл регрессия теңдеуінің статистикалық сенімділігін білдіреді.

*Мемлекеттік тұрғын үй бағдарламалары бойынша үй сатып алғанда*

F = 0,8918/ (1- 0,8918) × (53 – 4 - 1) / 4 = 98,946

(k) еркіндік дәрежелеріндегі кестелік мәні:

k1 = 4 и k2 = n-m-1 = 53–4–1 = 48, Fkрит (4;48) = 2,53.

F> Fkрит нақты мәні детерминация коэффициентінің статистикалық маңыздылығын көрсетеді, сондықтан регрессия теңдеуі статистикалық сенімді.

Құрылған модельдің сенімділігінің нәтижелерін тексеру 21-кестеде берілген.

Кесте 21 – Регрессия статистикасы

|  |  |
| --- | --- |
| Көрсеткіш | Мәні |
| Коммерциялық нарықта үй сатып алған жағдайда | |
| Көптік Rкн | 0,94088734 |
| Rкн- квадрат | 0,88526898 |
| Нормаланған Rкн- квадрат | 0,87914999 |
| Мемлекеттік тұрғын үй бағдарламалары бойынша үй сатып алған жағдайда | |
| көптік Rмб | 0,94437221 |
| Rмб- квадрат | 0,89183887 |
| Нормаланған Rмб- квадрат | 0,88282544 |
| Ескерту – Есептеген автор | |

Бірнеше корреляция коэффициенті (Xi) регрессорлары мен нәтижесінде пайда болатын (Y) ерекшелігі арасындағы жұп сызықтық корреляция коэффициенттерін ірілендіреді ((X) қатарының әрбір мүшесі оң мүшелері бар кейбір жинақтаушы сандық қатарлардың сәйкес мүшесінен абсолютті мәнде үлкен емес екенін білдіреді). Коммерциялық нарықта үй сатып алғанда 0,94088734 мәніне , мемлекеттік тұрғын үй бағдарламасы бойынша үй сатып алғанда - 0,94437221 мәніне тең болды.

Алынған мәндер құрастырылған модельдің жоғары сенімділігін дәлелдейді. Қазір Қазақстанда баспананың 1 шаршы метрінің бағасы үнемі өзгеріп отырады. Бұл ретте ипотекалық несиенің пайыздық мөлшерлемесі коммерциялық нарықта тұрғын үй сатып алуға несие беретін банктердің шарттарына сәйкес өзгереді. Тұрғын үй құрылысының мемлекеттік бағдарламаларының бағыттарына сәйкес пайыздық мөлшерлемелер бойынша айырмашылықтар халықтың қандай санаттарына тұрғын үй сатып алуға жеңілдікті несиелер берілетініне байланысты.

17, 18-кестелерді құру үшін (X1), (X2), (X3) айнымалыларының кестелік мәндерін (13, 14-кестелер) және ипотекалық несие мөлшерлемелерінің мәнін бірнеше регрессия теңдеулеріне (22) және (23) ауыстыру қажет: есептеулерде коммерциялық нарықта тұрғын үй сатып алу кезінде есептеулерде Хкн4=10%, мемлекеттік тұрғын үй бағдарламалары бағыттары бойынша тұрғын үй сатып алу үшін Хмб4=5% қабылданады.

22, 23-кестелерді құру үшін (X1), (X2), (X3) айнымалыларының кестелік мәндерін (27, 28-кестелер) және ипотекалық несие мөлшерлемелерінің мәнін көптік регрессия теңдеулеріне (18) және (19 ауыстыру қажет: есептеулерде коммерциялық нарықта тұрғын үй сатып алу үшін Хкн4=10%, ал мемлекеттік тұрғын үй бағдарламалары бағыттары бойынша тұрғын үй сатып алу үшін Хмб4=5% қабылданады.

Кесте 22 – Коммерциялық жылжымайтын мүлік рыногінде сатып алу кезіндегі баспана қолжетімділігіне факторлардың әсері

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Фактор | Хкн2 | | | | | | | |
| ? | 626 | 448 | 426 | 350 | 300 | 265 | 204 |
| Хкн1 болғанда Укн мәні = 180,000 мың теңге және Хкн4 = 10% | | | | | | | | |
| Хкн3 | 5500 | 14,6 | 10,7 | 10,2 | 8,5 | 7,4 | 6,7 | 5,3 |
| 5000 | 15,7 | 11,8 | 10,3 | 8,7 | 7,6 | 6,8 | 5,4 |
| 4500 | 15,8 | 11,9 | 10,4 | 8,8 | 7,7 | 6,9 | 5,6 |
| 3500 | 15,1 | 11,1 | 10,7 | 9,0 | 7,9 | 7,1 | 5,8 |
| 3000 | 15,2 | 11,3 | 10,8 | 9,1 | 8,0 | 7,2 | 5,9 |
| 2000 | 15,4 | 11,5 | 11,0 | 9,3 | 8,2 | 7,4 | 6,1 |
| 1500 | 16,5 | 11,6 | 11,1 | 9,4 | 8,3 | 7,5 | 6,2 |
| Хкн1 болғанда Укн мәні = 200,000 мың теңге және Хкн4 = 10% | | | | | | | | |
| Хкн3 | 5500 | 13,9 | 10,0 | 9,5 | 7,8 | 6,7 | 5,9 | 4,6 |
| 5000 | 14,0 | 10,1 | 9,6 | 8,0 | 6,9 | 6,1 | 4,7 |
| 4500 | 14,1 | 10,2 | 9,7 | 8,1 | 7,0 | 6,2 | 4,9 |
| 3500 | 14,4 | 10,4 | 10,0 | 8,3 | 7,2 | 6,4 | 5,1 |
| 3000 | 14,5 | 10,6 | 10,1 | 8,4 | 7,3 | 6,5 | 5,2 |
| 2000 | 15,7 | 10,8 | 10,3 | 8,6 | 7,5 | 6,7 | 5,4 |
| 1500 | 15,8 | 10,9 | 10,4 | 8,7 | 7,6 | 6,8 | 5,5 |
| Хкн1 болғанда Укн мәні = 220,000 мың теңге және Хкн4 = 10% | | | | | | | | |
| Хкн3 | 5500 | 13,2 | 9,3 | 8,8 | 7,1 | 6,0 | 5,2 | 3,9 |
| 5000 | 13,3 | 9,4 | 8,9 | 7,2 | 6,2 | 5,4 | 4,0 |
| 4500 | 13,4 | 9,5 | 9,0 | 7,4 | 6,3 | 5,5 | 4,2 |
| 3500 | 13,6 | 9,7 | 9,3 | 7,6 | 6,5 | 5,7 | 4,4 |
| 3000 | 13,8 | 9,8 | 9,4 | 7,7 | 6,6 | 5,8 | 4,5 |
| 2000 | 14,0 | 10,1 | 9,6 | 7,9 | 6,8 | 6,0 | 4,7 |
| 1500 | 14,1 | 10,2 | 9,7 | 8,0 | 6,9 | 6,1 | 4,8 |
| Хкн1 болғанда Укн мәні = 240,000 мың теңге және Хкн4 = 10% | | | | | | | | |
| Хкн3 | 5500 | 12,5 | 8,6 | 8,1 | 6,4 | 5,3 | 4,5 | 3,2 |
| 5000 | 12,6 | 8,7 | 8,2 | 6,5 | 5,4 | 4,7 | 3,3 |
| 4500 | 12,7 | 8,8 | 8,3 | 6,7 | 5,6 | 4,8 | 3,5 |
| 3500 | 12,9 | 9,0 | 8,6 | 6,9 | 5,8 | 5,0 | 3,7 |
| 3000 | 13,1 | 9,1 | 8,7 | 7,0 | 5,9 | 5,1 | 3,8 |
| 2000 | 13,3 | 9,4 | 8,9 | 7,2 | 6,1 | 5,3 | 4,0 |
| 1500 | 13,4 | 9,5 | 9,0 | 7,3 | 6,2 | 5,4 | 4,1 |
| Ескерту – Есептелген автор | | | | | | | | |

Кірістің ұлғаюымен, мысалы, 180 000 теңге сомасында, 2 000 000 теңге бастапқы жарнамен, 1 шаршы метрге 426 000 теңге тұрғын үй құнымен несиені өтеуге болады, m коммерциялық нарықта 11 жыл (17-кесте). Егер айына табыс деңгейі артып, 240 000 теңгені құраса, бастапқы жарнасы 5 000 000 теңге және тұрғын үйдің 1 ш.м. құны 426 000 теңге болса, несиені өтеу мерзімі 8,2 жылға дейін қысқартылуы мүмкін (18-кесте).

Мемлекеттік тұрғын үй бағдарламалары шеңберінде жалпы ел бойынша орташа медианадан төмен табыс деңгейі бар халыққа жеңілдетілген несиелер беріледі. Отбасының 1 мүшесіне шаққандағы табыс деңгейі күнкөрістің ең төменгі деңгейіне минимумына (мысалы, 3,1 КМ, 3,6 КМ немесе 3,7 КМ жоғары емес). Осы себепті коммерциялық жылжымайтын мүлік рыногінде тұрғын үй сатып алу кезінде бір отбасы мүшесіне шаққандағы табыстың өсуінен айырмашылығы, мемлекеттік тұрғын үй бағдарламасының бағыттары бойынша сатып алынатын баспана қолжетімділігіне кірістің әсерінің төмендейтіндігі есептелді (23-кесте).

Кесте 23 – Мемлекеттік тұрғын үй бағдарламаларының бағыттары бойынша сатып алынатын тұрғын үйлердің қолжетімділігіне факторлардың әсері

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Фактор | Хгп2 | | | | | | | |
| ? | 400 | 333 | 300 | 250 | 200 | 180 | 160 |
| Х мб 1 болғанда Умб мәні = 110,000 мың теңге және Хмб4 = 5% | | | | | | | | |
| Х мб 3 | 6000 | 11,7 | 9,7 | 8,7 | 7,1 | 5,6 | 5,0 | 4,4 |
| 5000 | 12,5 | 10,5 | 9,5 | 8,0 | 6,5 | 5,9 | 5,3 |
| 4000 | 13,4 | 11,4 | 10,4 | 8,8 | 7,3 | 6,7 | 6,1 |
| 3000 | 14,2 | 12,2 | 11,2 | 9,7 | 8,2 | 7,6 | 7,0 |
| 1500 | 15,5 | 13,5 | 12,5 | 11,0 | 9,5 | 8,9 | 8,2 |
| 1200 | 15,8 | 13,7 | 12,7 | 11,2 | 9,7 | 9,1 | 8,5 |
| 960 | 16,0 | 14,0 | 13,0 | 11,4 | 9,9 | 9,3 | 8,7 |
| Х мб 1 болғанда Умб мәні = 120,000 мың теңге және Хмб4 = 5% | | | | | | | | |
| Хмб3 | 6000 | 10,8 | 8,8 | 7,8 | 6,3 | 4,7 | 4,1 | 3,5 |
| 5000 | 11,7 | 9,6 | 8,6 | 7,1 | 5,6 | 5,0 | 4,4 |
| 4000 | 12,5 | 10,5 | 9,5 | 8,0 | 6,4 | 5,8 | 5,2 |
| 3000 | 13,4 | 11,3 | 10,3 | 8,8 | 7,3 | 6,7 | 6,1 |
| 1500 | 14,6 | 12,6 | 11,6 | 10,1 | 8,6 | 8,0 | 7,4 |
| 1200 | 14,9 | 12,9 | 11,9 | 10,3 | 8,8 | 8,2 | 7,6 |
| 960 | 15,1 | 13,1 | 12,1 | 10,5 | 9,0 | 8,4 | 7,8 |
| Х мб 1 болғанда Умб мәні = 130,000 мың теңге және Хмб4 = 5% | | | | | | | | |
| Хмб3 | 6000 | 9,9 | 7,9 | 6,9 | 5,4 | 3,8 | 3,2 | 2,6 |
| 5000 | 10,8 | 8,7 | 7,7 | 6,2 | 4,7 | 4,1 | 3,5 |
| 4000 | 11,6 | 9,6 | 8,6 | 7,1 | 5,5 | 4,9 | 4,3 |
| 3000 | 12,5 | 10,4 | 9,4 | 7,9 | 6,4 | 5,8 | 5,2 |
| 1500 | 13,7 | 11,7 | 10,7 | 9,2 | 7,7 | 7,1 | 6,5 |
| 1200 | 14,0 | 12,0 | 11,0 | 9,4 | 7,9 | 7,3 | 6,7 |
| 960 | 14,2 | 12,2 | 11,2 | 9,6 | 8,1 | 7,5 | 6,9 |
| Х мб 1 болғанда Умб мәні = 140,000 мың теңге және Хмб4 = 5% | | | | | | | | |
| Хмб3 | 6000 | 9,0 | 7,0 | 6,0 | 4,5 | 2,9 | 2,3 | 1,7 |
| 5000 | 9,9 | 7,8 | 6,8 | 5,3 | 3,8 | 3,2 | 2,6 |
| 4000 | 10,7 | 8,7 | 7,7 | 6,2 | 4,7 | 4,0 | 3,4 |
| 3000 | 11,6 | 9,5 | 8,5 | 7,0 | 5,5 | 4,9 | 4,3 |
| 1500 | 12,8 | 10,8 | 9,8 | 8,3 | 6,8 | 6,2 | 5,6 |
| 1200 | 13,1 | 11,1 | 10,1 | 8,6 | 7,0 | 6,4 | 5,8 |
| 960 | 13,3 | 11,3 | 10,3 | 8,8 | 7,2 | 6,6 | 6,0 |
| Ескерту – Есептеген автор | | | | | | | | |

Алынған есептелген деректерге сәйкес (19-кесте), мемлекеттік тұрғын үй бағдарламалары бағыттарында тұрғын үй сатып алған жағдайда (Хмб4) үшін 5%-ға тең (Умб) мәндері (несиелерді төлеу мерзімі) және (Хмб1), (Хмб2), (Хмб3) айнымалыларының кейбір мәндері есептелді. Отбасының 1 мүшесіне шаққандағы қажетті табыстың ең жоғары деңгейі (Хмб1) 110 000 теңге, бастапқы жарна сомасы (Хмб3) 120 000 теңге және тұрғын үйдің 1 шаршы метрге шаққандағы құны (Хмб2) 300 000 теңге, несиенің өтелуі мүмкін мерзімі (Умб) 12,7 жыл. (Хмб3) және (Хмб2) көрсеткіштерінің ұқсас мәндері кезінде отбасының бір мүшесіне шаққандағы табыс 140 000 теңге болса, несиені өтеу мерзімі 10,1 жылға дейін артады.

Осылайша, жалақының өсуі, коммерциялық жылжымайтын мүлік рыногінде тұрғын үй сатып алған жағдайда, ипотекалық несиенің өтеу мерзімін қысқартуға айтарлықтай әсер етеді.

Жеңілдікті ипотекалық несие бойынша тұрғын үй сатып алу кезінде, Қазақстандағы мемлекеттік тұрғын үй бағдарламасының шарттарына сәйкес, отбасының 1 мүшесіне шаққандағы табыс бір күнтізбелік жылға арнайы белгіленген ең төменгі күнкөріс деңгейінің мөлшеріне байланысты белгіленген соммадан жоғары болмауы керек. Бұл жағдайда қажетті табыс деңгейіне жете алмайтын Қазақстан халқының әлеуметтік осал санаттары сатып алынған тұрғын үй үшін несиені неғұрлым ұзақ мерзімге төлеуге мәжбүр болады.

**3-бөлім бойынша қорытындылар**

Мемлекеттiк тұрғын үй бағдарламаларын iске асырудың негiзгi нәтижелi көрсеткiштерi мемлекеттiк қаржыландыру және жергiлiктi әкiмдiктер бюджетi есебiнен әлеуметтiк тұрғын үйдi жыл сайын пайдалануға беру, 1 қазақстандықты 2026 жылға дейін 26 шаршы метр тұрғын үймен қамтамасыз ету, баспанаға қолжетімділік коэффициентін төмендету, жеңілдетілген ипотекалық несиелерді алуды қаржыландыру көлемін кезең-кезеңмен ұлғайту болып табылады. «Нұрлы жол» бағдарламасы бойынша 2022 жылға жоспарланған барлық көрсеткіштерге қол жеткізілмеді. Қабылданған «Қазақстан Республикасының аумағында тұрғын үй-коммуналдық инфрақұрылымды дамытудың 2026 жылға дейінгі тұжырымдамасында» мақсатқа жетудің негізгі көрсеткіштері көрсетілмеген.

Осы зерттеудің 1-ші және 2-ші бөлімдерде алынған нәтижелер негізінде қолжетімді баспанамен қамтамасыз ету механизмдерін жетілдіру бойынша ұсыныстардың авторлық сызбасы құрастырылды. Қазақстанда қолжетімді баспанамен қамтамасыз ету механизмдерін іске асыруға ықпал ететін құралдардың әрқайсысының негіздемесі келтірілген.

Коммерциялық тұрғын үй рыногінде Қазақстанның 2022 және 2023 жылдарға арналған мемлекеттік тұрғын үй бағдарламаларының шарттарына сәйкес ипотекалық несиелендірудің баспана қолжетімділігіне әсер ету параметрлерінің екі үлгісі әзірленді. Ипотекалық несиелеудің қолжетімділігіне әсер ететін параметрлердің көп факторлы үлгілерін әзірлеудің мақсаты табыс, тұрғын үй құны, бастапқы жарна, несие бойынша пайыздық мөлшерлеме сияқты факторлардың оңтайлы сипаттамаларын анықтау болып табылады. Нәтижелік көрсеткіш ретінде несие беру мерзіміне сәйкес ақшалай қаражаттардың оң ағынын сақтай отырып, несиені өтеудің төмендеуі алынады. Орташа жуықтау қатесі бухгалтерлік есеп деректерінің нақты мәндерден орташа ауытқуын және белгілердің жартылай икемділік коэффициентін анықтау үшін есептеледі. Алынған регрессия мәндерінің сәйкестігі Фишердің F-тестінің көмегімен тексерілді.

# ҚОРЫТЫНДЫ

Жүргізілген зерттеулер бойынша келесідей **қорытындылар** жасауға болады:

1. Монографиялық зерттеулердің, әртүрлі ғалымдар дәлелдеген теориялық мәселелердің нәтижесінде Қазақстан Республикасының мемлекеттік тұрғын үй бағдарламаларының шарттарын ескере отырып, «қолжетімді баспана» ұғымына келесідей авторлық түсініктеме берілді: «Қолжетімді баспана – бұл орташа және төмен табысы бар адамдардың тұрғын үйлердің рыногтік бағасын төмендетуге бағытталған қаржылық механизмдерді пайдалана отырып, үй шаруашылығының басқа шығыстарына тұтынуды азайтпай, өмір сүру деңгейіне сәйкес келетін тұрғын үйлерді алу мүмкіндігі». Сол сияқты «қолжетімді баспанамен қамтамасыз ету механизмдері» ұғымына да анықтама берілді: «Қолжетімді баспанамен қамтамасыз ету механизмдері халықтың жекелеген санаттары үшін баспанаға қолжетімділікті арттыруға және мемлекет реттейтін қаржы-несие құралдарын құру арқылы белгілі бір шарттармен Қазақстан Республикасында тұрғын үймен қамтамасыз етуге бағытталған тиімді шаралар болып табылады».

2. Диссертацияда баспана қолжетімділігін бағалаудың бұрыннан белгілі әртүрлі әдістері ашылған. Қазақстан Республикасының тұрғын үй бағдарламаларының шарттарын ескере отырып, автор келесі көрсеткіштерді бағалай келе, баспанаға қолжетімділік коэффициентін есептеудің қадамдық алгоритмін құрастырды: тұрғын үй бағасының шарттарына сәйкес тұрғын үй құны тұрғын үй бағдарламалары; ипотекалық несиені алу үшін банкке төленетін бастапқы жарна мөлшері; несиелеу мерзімі және несиені пайдаланғаны үшін банктің сыйақы мөлшерлемесі; мемлекет беретін әртүрлі қосымша төлемдер; жан басына шаққандағы орташа жан басына шаққандағы табыс және ең төменгі күнкөріс деңгейі; пәтердің орташа ауданы үшін стандарт және бір пәтерде тұру үшін бір отбасы мүшелерінің орташа саны.

3. Баспанаға қолжетімділік үш бағыт бойынша 57 ел рейтингісі бойынша бағаланды: қолжетімді тұрғын үй (салыстырмалы қолжетімді баспана); тұрғын үйге қол жеткізу қиын; баспанасы жоқ. Сауд Арабиясы мен БАӘ-дегі ең қолжетімді баспаналар, сәйкесінше, 4,62 және 4,72. Оңтүстік-Шығыс Азияда баспанаға қолжетімділік өте қиын. Кейбір африкалық елдердің тұрғындары үшін баспанаға қолжетімділік көрсеткішінің мәнімен (Танзания, Гана, Уганда, Сенегал, Бенин) жеке баспанаға ие болу мүмкіндігі мүлдем жоқ. Сыртқы нарықтардағы тұрғын үй құнының өзгеру динамикасын талдау елдерді баға көрсеткіштері бойынша рейтингтеуге мүмкіндік берді. Әлемдегі тұрғын үйдің ең жоғары құны Гонконгта – 1 шаршы метр үшін 32 мың АҚШ долларды құрайды. Дамыған елдердегі әлеуметтік тұрғын үйлердің жіктелу ерекшеліктерінің авторлық сызбасы құрастырылған. Түрлі елдердегі баспанаға қолжетімділік пен тұрғын үй құрылысын қарастыра отырып, автордың Қазақстандағы баспанаға қолжетімділік механизмдерін жетілдіру бойынша ұсыныстарының мысалы ретінде жеке құралдар ұсынылды.

4. Қазақстан Республикасының тұрғын үй қорының жай-күйін талдау тұрғын үйлердің 97,7%-ы жеке меншікте, 2,24%-ы мемлекетке тиесілі екенін көрсетеді. Қазақстанда жыл сайынғы тұрғын үйді пайдалануға беру көрсеткіштерін талдау үшін 1987 жылдан 2022 жылға дейінгі кезең қабылданды. Базалық кезең 1987 жыл болды, өйткені 1988 жыл - Қазақстанда тәуелсіздік алғанға дейін ең көп (8779 млн. шаршы метр) тұрғын үй салынған кезең. Одан кейінгі жылдары елімізде жаңа тұрғын үйлерді пайдалануға беру қарқыны төмен болды және 1999 жылы ең төменгі (1105 млн. шаршы метр) деңгейге жетті, яғни 1988 жылмен салыстырғанда 88%-ға төмендеді. 2012 жылы «Қолжетімді баспана-2020» бағдарламасының қабылдануымен Қазақстан Республикасында мемлекеттік инвестициялар есебінен көп пәтерлі тұрғын үйлердің жаппай құрылысы басталды, соның нәтижесінде жаңа тұрғын үйлерді пайдалануға берудің жылдық деңгейі белгіленген көрсеткішке жетті және сәл асып түсті. 1988 жылғы деңгейге тек 2015 жылы (8940 млн шаршы метр) ғана қол жеткізілді. Қазақстанда 1988 жылы орын алған тұрғын үй құрылысының қарқынына жету үшін елге 27 жыл қажет болды. Қазақстанда тәуелсіздік жылдарында жыл сайынғы тұрғын үйді пайдалануға берудің ең жоғары көрсеткіші (17 076 мың шаршы метр) 2021 жылға келеді – 2022 жылы Қазақстанда жыл сайынғы жаңа тұрғын үйлерді пайдалануға беру 2021 жылмен салыстырғанда 9%-ға қысқарды. Бұл ретте жыл сайынғы тұрғын үйлерді пайдалануға беру 2021 жылы 2012 жылмен салыстырғанда 2,5 есеге, 2023 жылы 2012 жылмен салыстырғанда 2,3 еседен астам өсті.

5. 2012-2022 жылдар аралығында Қазақстанда қолжетімді тұрғын үй құрылысына мемлекеттік бюджеттен 565,5 млрд. теңге инвестицияланды. Мемлекеттік инвестицияның максималды көлемі 2019 жылы – 192,8 млрд. теңге болды. 2012-2022 жылдары елімізде 15 178 мың шаршы метрге жуық қолжетімді тұрғын үй, оның ішінде 4 159 мың шаршы метр жалға берілетін тұрғын үй салынды. 2022 жылы Қазақстанда қолжетімді тұрғын үй 2021 жылмен салыстырғанда аз салынды: 2021 жылы – 2035 мың шаршы метр, 2022 жылы – 1251 мың шаршы метр, яғни 39%-ға төмендеген. 2021 жылы мемлекеттік инвестиция есебінен 710 мың шаршы метр жалға берілетін тұрғын үй, 2022 жылы – 337,3 мың шаршы метр пайдалануға берілді, яғни 54,5%-ға азайды.

6. Баспана қолжетімділігіне әсер ететін факторлар зерттелді:

6.1. Ресурстық факторлар – баспана қорымен байланыста жылжымайтын тұрғын үй мүлік рыногінің жай-күйі, тұрғын үй құрылысының өсуі және елдегі 1 адамды тұрғын үймен қамтамасыз ету. Қазақстанның 1 тұрғынына шаққандағы тұрғын үймен қамтамасыз ету 23,2 шаршы метрді (қала үшін – 25,5 шаршы метр, ауыл үшін – 19,8 шаршы метр) құрайды. Ел әлемдік тұрғын үй стандарттарынан артта қалды.

6.2. Экономикалық факторлар – тұрғын үй құны және халықтың төлем қабілеттілігі. Қазақстандағы пәтерлер бағасының тұрақты өсуі халықтың орташа және төмен табысы бар топтары үшін баспананың қолжетімділігін барған сайын төмендетуде.

6.3. Ел халқының өсу динамикасы тұрғын үйге сұраныстың тұрақты өсуіне алып келетін демографиялық және көші-қон факторлары. Қазақстанда қала халқы 61%-ды құрайды, бірақ 20 жылдан кейін бұл көрсеткіш артуы мүмкін, өйткені қазірдің өзінде Қазақстан халқының 30%-ға жуығын 15 пен 35 жас аралығындағы жастар құрайды.

6.4. Әлеуметтік факторлар – адамның әлеуметтік жағдайы ел экономикасының бірқатар әлеуметтік-экономикалық көрсеткіштерімен өзара байланысты. Қазақстанның ЖІӨ 2022-ші жылы 2021-ші жылғы деңгеймен салыстырғанда 1,7%-ға өскен кезде, табысы орташа табыс деңгейінен 60%-дан төмен халықтың үлесі 2%-ға өсті.

6.5. Мінез-құлық және дүниетанымдық факторлар адамның мінез-құлық формаларына, қарым-қатынастың кеңістік жағдайына, тұрғын үйді орналастырудың ұлттық дәстүрлеріне (туыстарының жақындығына), адамның қозғалу уақытына байланысты тұрғын үйдің кеңістіктік және аумақтық орналасуына әсер етеді. Нәтижесінде үй сатып алудың қолжетімділігі қиынырақ болуы мүмкін.

6.6. Қоршаған орта факторлары - бұл тұрғын үйдің тиімділігі мен пайдалылығына тікелей әсер ететін таза табиғи құбылыстардың жиынтығы. Жасыл немесе экологиялық таза аймақтарда баспананың болуы қиынырақ.

6.7. Саяси факторлар қаржылық және экономикалық факторлармен өзара байланысты.

6.8. Құрылыс факторлары екі топқа негізделеді: құрылыс индустриясын ынталандырушы және дамыту.

7. Қазақстанда қолжетімді баспанамен қамтамасыз ету механизмдерінің жұмыс істеуінің авторлық жіктелімі әзірленді. Механизмдер келесі түрлерге жіктеледі: реттеуші, қаржылық-экономикалық, әлеуметтік-бағдарлы, аймақтық, құрылыс компанияларын қолдау, құрылыс саласын дамыту механизмдері. Әрбір механизм бойынша іске асырылу құралдары ұсынылып, олардың Қазақстандағы жұмысына талдау берілген.

8. Қазақстандағы баспанаға қолжетімділікке бағалау жүргізілді:

8.1. 2021 жылға арналған тұрғын үй құны бойынша Қазақстан облыстары мен республикалық маңызы бар үш қала (Алматы, Астана және Шымкент) контекстінде HAQ моделін құру арқылы квадранттық үлгіні пайдалана отырып, баспанаға қолжетімділікті бағалау. Бағалаудың мақсаты – адам өмірінің жайлылығының басқа көрсеткіштеріне нұқсан келтірместен, белгілі бір аймақ тұрғындарының ипотекалық несие бойынша ай сайынғы төлемдерін қанша жылдан кейін төлей алатынын анықтау. Нәтижесі: Маңғыстау облысының тұрғындарына жеке пәтер сатып алу үшін 4 жыл, Жамбыл облысына 14 жыл қажет. Квадрантты модель әдісін қолдануды бағалау бойынша зерттеу нәтижелері Қазақстандағы баспанаға қолжетімділік мәселесі айтарлықтай күрделі деген қорытынды жасауға мүмкіндік береді. Орташа табыс бойынша Қазақстанның бірде-бір өңірінің тұрғындары бәсекелес нарықта жеке тұрғын үй сатып алуға қажетті ақша жинақтарының толық көлеміне ие емес.

8.2. Автордың түзетілген әдістемесі бойынша баспанаға қолжетімділік индексін бағалау. Көрсеткіштерді іріктеу Қазақстанның барлық қалалары бойынша 2022-ші жылғы қаңтар мен шілдедегі коммерциялық нарықтардағы тұрғын үй бағасының жай-күйіне, сондай-ақ мемлекеттік тұрғын үй бағдарламасының шарттарына, тұрғын үй бағасының орташа бағасына сәйкес жүргізілді. Екі әдісті қолдана отырып, баспана қолжетімділігін бағалау нәтижелері бір-бірімен корреляцияланады. Астана, Алматы, Атырау қалаларында баспанаға қолжетімділік индекстерінің мәндері тұрғын үй бағасының жоғары болуына байланысты жоғары болып қалуда (8,66; 10,7 және 9,1). Шымкент және Түркістан қалаларында да елдегі табыс деңгейі ең төмен болғандықтан (жан басына шаққанда 42 879 теңге және 42 005 теңге), қолжетімді бағамен баспана алу біршама қиын. Тіпті, мемлекеттік бағдарламалар аясында бұл қалалардың тұрғындарының тұрғын үйге қолжетімділігі республикада бойынша ең төмен болып табылады: баспанаға қолжетімділік көрсеткіштері нормадан төмен – тиісінше 5,2<3 және 4,1<3.

8.3. Авторлық есептеу алгоритміне сәйкес, Қазақстандағы (2022-ші жылға арналған) тұрғын үй бағдарламаларының шарттарын ескере отырып, жеңілдікті несиелер бойынша сатып алу кезінде баспанаға қолжетімділік индексіне баға берілді. «Бақытты отбасы» бағдарламасының шарттары бойынша сатып алынған баспанаға қолжетімділік, өте шектеулі аймақта орналасқан Астана, Алматы, Шымкент, Ақтау, Атырау қалаларын қоспағанда, (қолжетімділік индексі – 3) орта есеппен қолжетімді деуге болады. «Шаңырақ» бағдарламасы бойынша несиелендіру құралдарын пайдалану жергілікті әкімдіктердің тізімдерінде кезекте тұрған кез-келген тұрғындар үшін, қолжетімділік индексі нормадан жоғары – 3,4 > 3 болатын Астана және Алматы қалаларының тұрғындарын қоспағанда, тиімді қолжетімділік индексі 2,1–2,7 (<3 аралығында). Алынған нәтижелер «Нұрлы жер» тұрғын үй бағдарламасының шарттары ең қолайлы екенін көрсетеді. Баспанаға қолжетімділік индекстерінің алынған мәндері екі ірі қалада 2,2-ден (Астанада) 2,4-ке дейін (Алматыда), барлық қалған аймақтарда - 1,6-дан 2,0-ге дейін. «7-20-25» бағдарламасы бойынша несиелендіру құралдарын пайдалану арқылы баспанаға қолжетімділікті бағалау біршама түсініксіз.Тұрғын үй рыногінде бағасы жоғары қалалардың (Астана, Алматы, Ақтау, Атыр) халқы ай сайынғы ипотекалық несиені төлеуде қиындықтарға тап болуы мүмкін. Бірақ Қазақстанның барлық басқа аймақтарында, «7-20-25» бағдарламасы бойынша тұрғын үй сатып алу айтарлықтай тиімді: 2,5<3. Авторлық әдіс 2023 жылға арналған тұрғын үй бағдарламасының шарттарын ескере отырып, баспана қолжетімділігін де бағалада қолданылды. Тұрғын үй бағдарламасы бойынша баспанаға қолжетімділік көрсеткіштерінің салыстырмалы талдауы 2023-ші жылы, теориялық тұрғыдан алғанда, қазақстандықтардың өздерінің жеке баспанаға ие болу арманын жүзеге асыруға жақындауы керек екенін көрсетеді. 2023-ші жылы қолжетімділік индекстерінің төмендеуіне күнкөріс минимумының белгіленген деңгейі үлкен әсер етті. ол 2022-ші жылмен салыстырғанда 2023-ші жылы 12,63%-ға өскен. Іс жүзінде 2023-ші жылы баспанаға қолжетімділік келесі себептерге байланысты одан да төмендеді: Қазақстан Республикасы халқының нақты кірістерінің төмендеуі, жылжымайтын мүліктің бағасының өсуі, тұрғын үй құрылысының қаржыландыру көлемінің төмендеуі «7-20-25» жеңілдетілген ипотекалық несиелендіру бағдарламасы, 2022-ші жылмен салыстырғанда, тұрғын үй сатып алу мүмкіндігін 12–15%-ға азайды.

9. «Нұрлы жер» тұрғын үй-коммуналдық шаруашылықты дамытудың 2020–2025 жылдарға арналған мемлекеттік бағдарламасы шеңберінде Қазақстанда қолжетімді тұрғын үймен қамтамасыз ету көрсеткіштерінің орындалуына талдау жасалды. Қазақстанда 2022 жылы жоспарланған тұрғын үйді пайдалануға беру орындалмады: 2021-ші жылы 17,05 млн шаршы метр тұрғын үй, 2022-ші жылы 15,4 млн шаршы метр тұрғын үй пайдалануға берілді. 2020-шы жылы тұрғын үйді пайдалануға берудің жалпы алаңдық көрсеткіші 17,7 млн.шаршы метрді құрады, бірақ Қазақстан Республикасы, Индустрия және инфрақұрылымдық даму министрлігінің мәліметі бойынша, 2023-ші жылы 15,3 млн шаршы метр тұрғын үй салу жоспарлануда. «Нұрлы жер» бағдарламасының орнына қабылданған «Қазақстан Республикасының аумағында тұрғын үй-коммуналдық инфрақұрылымды дамытудың 2026-шы жылға дейінгі тұжырымдамасында» жыл сайынғы тұрғын үйлерді пайдалануға беру көрсеткіштері көрсетілмеген. Осылайша, бұл болашақта Қазақстандағы тұрғын үй құрылысының көлемі 2026-шы жылы 1 адамға 26 шаршы метрге дейінгі тұрғын үймен қамтамасыз ету көрсеткіштеріне қол жеткізе алмау себептерінің бірі болмақ.

10. Қазақстанда қолжетімді баспанамен қамтамасыз ету механизмдерінің әрбір түрі бойынша Қазақстан Республикасының баспана қорын және әлеуметтік тұрғын үйлерді жыл сайынғы пайдалануға беру көлемін талдау негізінде оларды жетілдіру бойынша ұсыныстар, шетел мемлекеттерінің тұрғын үй құрылысын дамыту тәжірибесіне шолу жасалды және қолжетімді тұрғын үймен қамтамасыз ету, жылжымайтын мүлік рыногіндегі бағалардың тұрақсыздығын зерделеу, қолжетімді тұрғын үйге факторлардың әсерін негіздеу, баспанаға қолжетімділік коэффициенттерін есептеу, «Нұрлы жер» бағдарламасының жұмыс істеуі мен бағыттарын іске асыру, тұрғын үй бағдарламаларының жоспарлы көрсеткіштерін іске асыру, жеңілдетілген ипотекалық несие бойынша тұрғын үй алудың әлеуметтік аспектілерімен таныстыру бойынша зерттеулер жүргізілді. Қазақстанда қолжетімді баспанамен қамтамасыз ету механизмдерін жетілдірудің авторлық сызбасы ұсынылған.

11. Ипотекалық несиелендірудің баспана қолжетімділігіне әсер ету параметрлері бойынша: коммерциялық тұрғын үй рыногінде және мемлекеттік тұрғын үй бағдарламаларының шарттары (2022 және 2023 жылдарға арналған тұрғын үй бағасы) бойынша баспана сатып алу үшін, несие сомасын өтеу мерзімін анықтау мақсатында модельдер әзірленді.

Коммерциялық жылжымайтын тұрғын үй мүлік рыногінде (үлгі – 80 мән):

Yкн = 7,3979–0,03508Xкн1 + 0,02197Xкн2–0,000224Xкн3 + 0,0999Xкн4

Тұрғын үй бағдарламасы бойынша пәтер сатып алған жағдайда (үлгі -57 мән):

Yмб = 12,6793–0,08936Xмб1 + 0,03032Xмб2–0,000851Xмб3+0,3645Xмб4

Факторлардың табыс, тұрғын үйдің құны, бастапқы жарна мөлшері, несие бойынша пайыздық мөлшерлеме сияқты оңтайлы сипаттамалары ашылды. Жалақыны көтеру, коммерциялық жылжымайтын мүлік рыногінде үй сатып алу кезінде, ипотеканың өтеу мерзімін қысқартуға айтарлықтай әсер етеді. Жеңілдетілген несие бойынша тұрғын үй сатып алған жағдайда отбасының 1 мүшесіне шаққандағы табыс белгіленген мөлшерден (белгіленген күнкөріс минимумы бойынша) жоғары болмауы керек: табыстың қажетті деңгейіне ие емес елдің әлеуметтік жағынан осал халқы, жеңілдікті несиені өтеуге көбірек уақыт жұмсайды.

# ПАЙДАЛАНЫЛҒАН ӘДЕБИЕТТЕР ТІЗІМІ

# 1 Maslow A.H. Motivation and Personality. – N.Y.: Harpaer and Row, 1954. – 411 p.

# 2 Кожухарь Д.В. Система понятий, используемых для обозначения жилья в Российском праве // Бизнес в законе. – 2009. – №5. – С. 221-227.

# 3 Конституционные гарантии жилищных прав граждан в Республике Казахстан // <https://online.zakon.kz/Document/?doc_id=30107898>. 20.10.2022.

4 Конституция Республики Казахстан: принята на республиканском референдуме 30 августа 1995, ст. 25 // adilet.zan.kz/rus/docs. 20.10.2022.

5 Хартия Европейского союза об Основных правах https:// <https://eulaw.ru/treaties/charter/>. 20.10.2022.

6 Закон Республики Казахстан. О жилищных отношениях: принят 16 апреля 1997 года, №94 // https://adilet.zan.kz/rus/docs/Z970000094. 20.10.2022.

7 Осотова Д. Проблематика доступного жилья для социально незащищенных слове населения // Молодой ученый. – 2020. – №25(315). – С. 60-63.

8 Госпожа Лейлани Фарха, бывший Специальный докладчик по праву на достаточное жилище (2014-2020) // https://www.ohchr.org/ru/special. 23.10.2022.

9 The shift directive // https://make-the-shift.org/. 23.10.2022.

10 Farha L. Housing is a human right. – 2022 // https://www.rnz.co.nz /national/programmes/saturday/audio/2018860917/leilani-farha. 23.10.2022.

11 Allen J., Rosenfeld O. Social Housing Policies and Ethnic Minorities in the UK: Developing and Ethnically Sensitive Approach // In book: Immigrant Integration Polices and Housing Polices: The Hidden Links. – Torino, 2010. – P. 8-29.

12 Всеобщая декларация прав человека: утв. Генеральной Ассамблеей ООН от 10 декабря 1948 года, №217А(III) // https://www.un.org/ru. 24.10.2022.

13 Международный пакт об экономических, социальных и культурных правах: утв. Генеральной Ассамблеей ООН от 16 декабря 1966 года, №2200 А (XXI) // https://www.un.org/ru/documents/decl\_conv/conventions. 24.10.2022.

14 UN-Habitat, Global Report on Human Settlements 2007: Enhancing Urban Safety and Security – 2007 // https://mirror.unhabitat.org. 24.10.2022.

15 Кишибекова Г.К. Обеспеченность и доступность жилья в Республике Қазақстан: современное состояние и проблемы // Вестник Северо-Кавказского федерального университета. – 2020. – №1(76). – С. 53-65.

16 Кравец И.В. «Доступное жилье» в терминах и определениях // https://bibs science.ru/archive/sbornik\_09/kravec.pdf. 25.10.2022.

17 Постановление Правительства Республики Казахстан. Об утверждении программы «Доступное жилье - 2020»: утв. 21 июня 2012 года, №821 // https://adilet.zan.kz/rus/docs/P1200000821. 25.10.2022.

18 Трамбовецкий В. П. Недоступная доступность // Строительный Эксперт. – 2016. – №17-18. – С. 24-26.

19 Luffman J. Measuring Housing Affordability // Perspectives on Labour and Income. – 2006. – Vol. 7. – P. 16-25.

20 Anih E.K., Sam-Amobi C., Okere C.E. et al. Design adaptability as a tool for achieving affordable housing in developing economies // IOP Conference Series: Materials Science and Engineering. – 2019. – Vol. 640. – P. 012008-1012008-9.

21 Кудрявцев А.П. Исследования и теоретические основы доступности жилья на данном этапе экономического развития России // http: [www.minregion.ru](http://www.minregion.ru). 25.10.2022.

22 Усенко М.В., Лаптева А. Грани доступности жилья // <http://www.DomChel.ru>. 25.10.2022.

23 Скоморовский Е. Доступное жилье никогда не станет народным // <https://realty.rbc.ru/news.> 25.10.2022.

24 Шалболова У.Ж. Экономика жилищной и социальной сферы. – Алматы: Издат-Маркет, 2006. – 400 с.

25 Крапин А.В. Доступность жилья в России: термины и состояние // <http://www.rway.ru>. 25.10.2022.

26 СНиП РК 3.02-43-2007. Строительные нормы и правила. Жилые здания. – Введ. 2007-07-01. – Астана, 2011. – 55 с.

27 Приказ Председателя Комитета по делам строительства и жилищно-коммунального хозяйства Министерства по инвестициям и развитию Республики Қазақстан. Об утверждение строительных норм Республики Қазақстан: утв. 12 июня 2018 года, №131-нқ // https://adilet.zan.kz. 26.10.2022.

28 JOBS, Transportation, and Affordable Housing // https://web.archive.org/web/20120309133328/http://www.va-rems.org. 26.10.2022.

29 [Suhaida](https://www.sciencedirect.com/science/article/pii/S1877705811029857?via%3Dihub#!) M.S., [Tawil N.M.,](https://www.sciencedirect.com/science/article/pii/S1877705811029857?via%3Dihub#!) [Hamzah N. et al.](https://www.sciencedirect.com/science/article/pii/S1877705811029857?via%3Dihub#!) Housing Affordability: A Conceptual Overview for House Price Index // [Procedia Engineering](https://www.sciencedirect.com/journal/procedia-engineering). – 2011. – Vol. 20. – P. 346-353.

30 Tighe J.R., [Mueller](https://www.amazon.com/Elizabeth-Mueller/e/B00HPORSTU?ref=sr_ntt_srch_lnk_2&qid=1667055550&sr=8-2) E. [The Affordable Housing Reader](https://www.amazon.com/Affordable-Housing-Reader-Rosie-Tighe/dp/0367280477/ref=sr_1_2?adgrpid=136576156993&gclid=Cj0KCQjwnvOaBhDTARIsAJf8eVObRMUG6sw5z7yBE5PcTw6KNCuoFtL12zi-Z8ZtLs28ScuxCCuXvQUaAuRREALw_wcB&hvadid=605061631872&hvdev=c&hvlocphy=1009806&hvnetw=g&hvqmt=e&hvrand=8280029638152137642&hvtargid=kwd-165133789&hydadcr=22340_13333061&keywords=affordable+housing&qid=1667055550&qu=eyJxc2MiOiI1LjEwIiwicXNhIjoiNC44NSIsInFzcCI6IjQuNTkifQ%3D%3D&sr=8-2). – London, 2022. – 568 p.

31 [Bharne](https://www.amazon.com/Vinayak-Bharne/e/B009P619V4/ref=dp_byline_cont_book_1) V., [Khandekar](https://www.amazon.com/s/ref=dp_byline_sr_book_2?ie=UTF8&field-author=Shyam+Khandekar&text=Shyam+Khandekar&sort=relevancerank&search-alias=books) S. Affordable Housing: Inclusive Cities. – Novato, CA: ORO Editions, 2019. – 200 p.

32 Hofmeister S. Affordable Housing: Cost-efficient Models for the Future. – Ed. 1st. – Berlin: Detail, 2018. – 538 p.

33 [Hollis](https://www.amazon.com/s/ref=dp_byline_sr_ebooks_1?ie=UTF8&field-author=Alysse+Emory+Hollis&text=Alysse+Emory+Hollis&sort=relevancerank&search-alias=digital-text) A., [Froehlich](https://www.amazon.com/s/ref=dp_byline_sr_ebooks_2?ie=UTF8&field-author=Richard+M.+Froehlich&text=Richard+M.+Froehlich&sort=relevancerank&search-alias=digital-text) R. Beginner's Guide to Tax-Exempt Bonds for Affordable Housing. – NY., 2017. – 66 p.

34 Мангер М. Завтра 3.0: трансакционные издержки и экономика совместного использования / пер. с англ. – М., 2021. – 253 с.

35 [Luque](https://www.amazon.com/s/ref=dp_byline_sr_book_1?ie=UTF8&field-author=Luque&text=Luque&sort=relevancerank&search-alias=books) P., Ikravov N., Noseworyhy B. Affordable Housing Development. – Ed. 1 st. – Cham: Sprinder, 2019. – 148 p.

36 [Karpowicz I.](https://www.amazon.com/s/ref=dp_byline_sr_ebooks_1?ie=UTF8&field-author=Ms.+Izabela+Karpowicz&text=Ms.+Izabela+Karpowicz&sort=relevancerank&search-alias=digital-text) et al. Affordable Rental Housing: Making It Part of Europe’s Recovery (Departmental Papers). – Washington: Kindle Edition, 2021. – 97 p.

37 Wells [W.](https://www.amazon.com/s/ref=dp_byline_sr_book_1?ie=UTF8&field-author=Walker+Wells&text=Walker+Wells&sort=relevancerank&search-alias=books) et al. Blueprint for Greening Affordable Housing. – Washington, 2020. – 242 p.

38 [Iglesias](https://www.amazon.com/s/ref=dp_byline_sr_book_2?ie=UTF8&field-author=Tim+Iglesias&text=Tim+Iglesias&sort=relevancerank&search-alias=books) T., [Lento](https://www.amazon.com/s/ref=dp_byline_sr_book_1?ie=UTF8&field-author=Rochelle+Emilia+Lento&text=Rochelle+Emilia+Lento&sort=relevancerank&search-alias=books) R.E. et al. The Legal Guide to Affordable Housing Development. – Ed. 3rd. – Washington, 2022. – 582 p.

39 Мукаев Д., Шалболова У. Оценка доступности жилья в Қазақстане // Вестник ЕНУ им. Л.Н. Гумилева. – 2022. – №4. – С. 172-184.

40 Палий В.М. Проблема трактовки понятия «доступность жилья» // Вопросы экономики. – 2011. – №26(458). – С. 70-74.

41 Социальное жилье в регионе ЕЭК ООН: модели, тенденции и вызовы / Европейская экономическая комиссия ООН. – Нью-Йорк; Женева, 2018. – 159 с.

42 Тарханова Е.В. Развитие экономического механизма регулирования доступности жилья на территориальных рынках недвижимости: автореф. … канд. экон. наук: 08.00.05. – Пенза, 2016. – 24 с.

43 Платонов А. М. Развитие механизмов доступности жилья для населения в СССР и РОССИИ // Вестник УГТУ-УПИ. – 2013. – №9. – С. 45-53.

44 Брагин Н.И., Златин П.А., Галкин Н.А. Инновационные механизмы повышения обеспеченности доступным и комфортным жильем // Бизнес в законе. – 2013. – №6. – С. 274-277.

45 Программа ООН по населенным пунктам (ООН-ХАБИТАТ) // http://www.un.org/ru/ga/ habitat/docs.shtml. 01.11.2022.

46 Постановление Правительства Республики Қазақстан. Об утверждении Государственной программы жилищно-коммунального развития «Нұрлы жер» на 2020-2025 годы: утв. 31 декабря 2019 года, №1054 (с [изм. и доп.](https://online.zakon.kz/Document/?doc_id=35991795) по сост. на 15.12.2020 г.) // <https://online.zakon.kz.> 12.02.2023.

47 Қазақстан Республикасы Yкiметiнің Қаулысы. Тұрғын үй құрылысын ұзақ мерзiмдi қаржыландыру және ипотекалық несие беру жүйесiн дамыту тұжырымдамасы туралы: 2000 жылдың 21 тамызда, №1290 бекітілген // <https://adilet.zan.kz/kaz/docs/P2200000736>. 30.03.2023.

48 Постановление Правительства Республики Казахстан. Об утверждении Правил постановки на учет граждан Республики Казахстан, нуждающихся в жилище из государственного жилищного фонда или жилище, арендованном местным исполнительным органом в частном жилищном фонде: утв. 26 июня 2012 года, №856 // https://[adilet.zan.kz›rus/docs](https://adilet.zan.kz/rus/docs/P1200000856). 30.03.2023.

49 Постановление Правительства Республики Казахстан. Об утверждении Концепции развития жилищно-коммунальной инфраструктуры до 2026 года: утв. 23 сентября 2022 года, №736 // [https://adilet.zan.kz/rus/docs/p2200000736#z724](https://adilet.zan.kz/rus/docs/P1200000856). 15.03.2023.

50 Постановление Правительства Республики Казахстан. Об утверждении Программы развития регионов до 2020 года: утв. 28 июня 2014 года, №728 // https://[adilet.zan.kz›rus/docs/P1400000728](https://adilet.zan.kz/rus/docs/P1400000728). 15.03.2023.

51 Rizi M.H. What moves housing markets: A state-space approach of the price-income ratio // International Economics. – 2021. – Vol. 167. – Р. 96-107.

52 Lau K.M., Li S. Commercial housing affordability in Beijing, 1992–2002 // Habitat International. – 2006. – Vol. 30, Issue 3. – Р. 614-627.

53 Kim K., Renaud B. The global house price boom and its unwinding: an analysis and a commentary // Housing Studies. – 2009. – Vol. 24, Issue 1. – Р. 7-24.

54 Zhidebekkyzy A., Kupeshova S., Yesmurzayeva A. Project management in nanotechnology: A systematic literature review // Montenegrin Journal of Economics. – 2019. – Vol. 15, Issue 3. – Р. 227-244.

55 Tlessova E.B. Analysis of factors affecting the level of housing affordability in the Republic of Kazakhstan // Bulletin of «Turan» University. – 2022. – Vol. 4. –P. 50-63.

56 Suhaida M.S., Tawil N.M., Hamzah N. et al. Housing affordability: A conceptual overview for house price index // Procedia Engineering. – 2011. – Vol. 20. – Р. 346-353.

57 Gan Q., Hill J.R. Measuring Affordability: Looking Beyond the Median // Journal of Housing Economics. – 2009. – Vol. 18. – Р. 115-125.

58 Trojanek R. Housing Price Cycles in Poland – the Case of 18 Provincial Capital Cities in 2000-2020 // International Journal of Strategic Property Management. – 2021. – Vol. 25, Issue 4. – Р. 332-345.

59 Stone M.E. What is housing affordability? The case for the residual income approach // House Policy Debate. – 2006. – Vol. 17, Issue 1. – P. 151-184.

60 Chen N.K, Cheng L. House price to income ratio and fundamentals: Evidence on long-horizon forecastability // Pacific Economic Review. – 2017. – Vol. 22, Issue 3. – Р. 293-311.

61 Ben-Shahar D., Gabriel St.A., Golan R. Determining housing affordability // www.huduser.gov/portal/pdredge/pdr-edge-featd-article-081417.html. 22.10.2022.

62 Defining Housing Affordability. **High Housing Cost Burdens,** 2017 // /www.huduser.gov/portal/pdredge/pdr-edge-featd-article-081417.html. 22.10.2022.

63 Li A., Mo Q. ELES-Model Based Housing Affordability Comparative Research of Urban Households in Beijing between 2004 and 2013 // Procedia Computer Science. – 2015. – Vol. 55. – Р. 1079-1086.

64 Housing Affordability Rating Categories // http://www.demographia. com/dhi-ratings.pdf. 02.11.2022.

65 Мустафина Л.Р. Определение доступности жилья для населения: методические аспекты. Экономические проблемы регионов и отраслевых компонентов // Проблемы современной экономики. – 2014. – №1(49). – С. 185-188.

66 Кулумбетова Л.Б. Индекс доступности жилья в Республике Казахстан // <http://www.rusnauka.com/6._NMIV_2007/Economics/20551.doc.htm>. 02.11.2022.

67 Тазабеков К.А., Жамкеева М.К., Конырбеков М.Ж. Анализ и оценка доступности жилья в Республике Қазақстан // Вестник университета Туран. – 2021. – №2. – С. 33-42.

68 Кулекеев Ж., Айгазин Ж. Как рассчитать доступность ипотечного кредитования по существующим программам // <https://aerc.org.kz/news/kak-rasschitat-dostupnost-ipotechnogo-kreditovanija-po-sushestvujushim.> 12.11.2022.

69 Медианный доход населения // <https://stat.gov.kz/official.> 02.11.2022.

70 Стерник Г.М., Апальков А.А. Развитие методики оценки доступности жилья для населения // Имущественные отношения в Российской Федерации. – 2014. – №2. – С. 58-71.

71 Овсянникова Т.Ю., Празукин Д.К. Инвестиционный потенциал населения на региональном рынке жилья // Вопросы экономики. – 2001. – №5. – С. 107-112.

72 Ибрагимова З. Ф., Иксанова К. Ф. О подходах к оценке доступности жилья для населения в Российской Федерации // Экономика: вчера, сегодня, завтра. – 2019. – Т. 9, №12-1. – С. 117-128.

73 Shi J., Yan J. Research on urban residents' housing payment ability based on the HAQ model // Systems Engineering Theory and Practice. – 2015. – Vol. 9, Issue 35. – Р. 2221-2231.

74 Wang D., Li A. Housing Affordability Analysis Based on D-HAQ Model // Procedia Computer Science. – 2022. – Vol. 199. – Р. 597-604.

75 Эекфофф И., Ходов Л.Г. Жилищное хозяйство в экономике развитых стран // <https://mirec.mgimo.ru/2008/2008-03/zhilishnoe-hozyajstvo.> 03.12.2022.

76 Property Prices Index by Country 2023 Mid-Year // <https://www.numbeo.com/property.> 03.12.2022.

77 Гришенко В. Составлен рейтинг стран с самым доступным жильем, 2021 // <https://nerukhomi.ua/news/ryinok/sostavlen-rejting-stran.> 03.12.2022.

78 Шалболова У.Ж., Мукаев Д.Т., Айдаргалиева НГ. Доступность жилья на мировых рынках недвижимости // Вестник Евразийского университета им. Л.Н. Гумилева. – 2023. – №1. – С. 46-58.

79 Рынок недвижимости США перешел в режим коллапса – Fil // <https://optimism.kz/2022/08/25/rynok-nedvizhimosti-ssha-pereshel-v.> 03.12.2022.

80 Pittini A., Laino E. Housing Europe Review 2012 The nuts and bolts of European social housing systems. – Brussels, 2012. – 92 р.

81 Социальное жилье в регионах ЕЭК ООН. Модели, тенденции, вызовы / ООН. – Нью-Йорк; Женева, 2018. – 185 с.

82 Доступно ли жилье за рубежом? // vseon.com/analitika. 03.12.2022.

83 Кредиты безработным и помощь многоженцам: жилищная политика в разных странах // <https://btaconf.ru/ru/node/2229>. 10.12.2022.

84 Кирсанов Д. Социальные льготы в Эмиратах // <https://uaetours.ru/soczialnye-lgoty-v-emiratah>. 10.12.2022.

85 Жаргалсайхан Д. Сингапур: каждому гражданину по квартире // <https://jargaldefacto.com/article/singapur-kajdomu>. 10.12.2022.

86 Буева С. Жизнь в Сингапуре // <https://journal.tinkoff.ru/singapore/>. 10.12.2022.

87 Безработным в Японии будет выплачиваться пособие на аренду жилья // <https://daimnevizu.ru/rabota/uroven-bezraboticzy-v>. 10.12.2022.

88 Лиянь В. Квартиры всем и каждому. Как решают жилищную проблему в Китае // <https://kprf.ru/international/new-world/130714.html>. 10.12.2022.

89 Васюкович А. Программа ипотека Доступное жилье для Российской семьи в 2024 году // <https://ipotekaved.ru/voprosi/ipoteka-dostupnoe>. 10.12.2022.

90 Программа «Доступное жилье» // <https://gu.spb.ru/news.> 08.02.2023.

91 Социальные программы аренды жилья в Испании // <https://espanarusa.com/ru/pedia/article/545339>. 08.02.2023.

92 Как получить социальное жилье во Франции // <https://www.infrance.su/forum/showthread.php?t=61562>. 08.02.2023.

93 Бабыч Ю. Как выглядит социальное жилье в разных странах мира // https://realestate.24tv.ua/ru/vygljadit-socialnoe-zhile-raznyh-stranah. 10.02.2023.

94 Бейер Э. Социальная жилищная сфера в Нидерландах // [www.valnet.ru/m7-128.phtm.](http://www.valnet.ru/m7-128.phtm.) 10.02.2023.

95 Юлия Владимировна. Как иностраницу получить социальное жилье в Польше? // <https://poland-consult.com/polezno-znat/zhile.> 10.02.2023.

96 Одобрена новая программа льготного жилья: где в Израиле появятся квартиры с 20-процентной скидкой // <https://detaly.co.il/odobrena.> 10.02.2023.

97 Динамика статистики жилищного фонда: статистика / Жилищный Фонда (2021) // <https://new.stat.gov.kz/ru/industries/business-statistics.> 10.02.2023.

98 Каримова М. Процессы урбанизации в мире и в Казахстане: тенденции и перспективы // [https://strategy2050.kz/ru/news/51974/](%20https://strategy2050.kz/ru/news/51974/). 14.01.2023.

99 Население Казахстана достигло 19,6 млн. человек. Доля горожан увеличилась до 61,5% // <https://kapital.kz/gosudarstvo/108554.> 10.02.2023.

100 Количество жилых домов: статистика / Жилищный Фонд (2021) // <https://new.stat.gov.kz/ru/industries/business-statistics/stat-inno-build.> 10.02.2023.

101 Количество жилых помещений (квартир): статистика / Жилищный Фонд (2021) // <https://new.stat.gov.kz/ru/industries/business-statistics.> 10.02.2023.

102 Численность населения Республики Казахстан // [https://stat.gov.kz/official/industry/61/statistic/8. 10.02.2023.](https://stat.gov.kz/official/industry/61/statistic/8.%2010.02.2023.%20)

103 Мукаев Д.Т., Шалболова У. Ж., Салыков А.М. Современное состояние жилищного строительства и доступности жилья в Казахстане // Вестник университета Туран. – 2023. – №1. – С. 279-296.

104 Ввод в эксплуатацию жилых зданий // <https://new.stat.gov.kz>. 10.02.2023.

105 О вводе в эксплуатацию жилья в Республике Казахстан // <https://stat.gov.kz/official/industry/162/statistic/6>. 10.02.2023.

106 О вводе в эксплуатацию жилья в Республике Казахстан (январь-декабрь 2021 г.) // <https://stat.gov.kz/official/industry/162/statistic/6>. 10.02.2023.

107 О выполнении строительных работ и вводе в эксплуатацию объектов в Республике Казахстан (январь-декабрь 2022 г.). Ввод в эксплуатацию жилых зданий // <https://new.stat.gov.kz/ru/industries.> 12.02.2023.

108 Ввод жилья в Казахстане за год сократился почти на 9% // <https://baigenews.kz/vvod-zhilya-v-kazahstane-za-god-sokratilsya.> 12.02.2023.

109 Қазақстан Республикасының Стратегиялық жоспарлау және реформалар агенттігі // https://www.gov.kz/memleket/entities/aspr?lang=kk

110 Шалболова У.Ж., Мукаев Д.Т., Салыков А.М. Строительство доступного жилья в Казахстане // Национальные экономические системы в контексте формирования глобального экономического пространства: сб. 9-й междунар. науч.-практ. конф. – Симферополь, 2023. – С. 610-614.

111 Комаров В.С. Факторы, определяющие доступность жилья для населения // Проблемы экономики и менеджмента. – 2015. – №7(47). – С. 39-41.

112 Обеспеченность жильем на 1 проживающего // <https://taldau.stat.gov.kz/ru/NewIndex/GetIndex/704645?keyword=>. 12.02.2023.

113 Мукаев Д.Т. Специфические факторы, влияющие на формирование рынка недвижимости в Республике Казахстан // Экономиканы жаңғырту: алғышарттар, жайкүйі, жаһандық сын-қатерлер мен индустрия трендтері жағдайында даму жолдары: халық. ғыл.-тәжір. конф. еңбек. жин. – Нұр-Сұлтан, 2020. – С. 171-176.

114 Мукаев Д.Т. Оценка состояния рынка недвижимости в Республике Казахстан // Национальные экономические системы в контексте формирования глобального экономического пространства: сб. междунар. науч.-практ. конф. – Симферополь, 2021. – С. 474-479.

115 Индексы цен на рынке жилья // <https://new.stat.gov.kz/ru.> 14.02.2023.

116 Как менялись цены и заработная плата в Қазақстане за 10 лет // <https://forbes.kz//finances/finance/kak_menyalis_tsenyi_i_zarplatyi_v.> 14.02.2023.

117 Пчялинская А. На сколько подорожали квартиры в Казахстане в 2022 году // <https://krisha.kz/content/articles/2022/na-skol-ko-podorozhali.> 14.02.2023.

118 Мукаев Д.Т. 2003-2006 жылдары үй бағасының көтерілуі және одан кейінгі құлдырауна не әкелді? Негізгі түсініктемелерді қарастыру // Тәуелсіз Қазақстанның әлеуметтік-экономикалық дамуы: шындығы мен болашағы: халық. ғыл.-тәжір. конф. еңбек. жин. – Нұр-Сұлтан, 2021. – Б. 136-140.

119 Статистика демографии // <https://new.stat.gov.kz/ru.> 14.02.2023.

120 Счетчик населения Земли. Население Земли. Население Казахстана // <https://countrymeters.info/ru/Kazakhstan>. 14.02.2023.

121 Срок службы дома панельного, кирпичного, монолитной хрущевки, иного жилого многоквартирного и общественных зданий, нормативное время эксплуатации (жылности) по ГОСТу // <https://admmuji.ru/blog.> 24.02.2023.

122 Аракелян Р.Г. Анализ факторов и критерии оценки жилой среды. Выявление пространственных ценностей традиционных жилых образований // <https://archi.ru/elpub/91629/povyshenie-kachestv-zhiloi-sredy-s.> 24.02.2023.

123 Шевченко О.Ю., Калитвенцева А.А. Влияние экологических факторов на стоимость недвижимости // <http://eco.e.donstu.ru>. 24.02.2023.

124 Масик С.А. Анализ факторов, определяющих доступность жилья // <https://na-journal.ru/4-2012-gumanitarnye-nauki/161-analiz-faktorov.> 24.02.2023.

125 Факторы, ограничивающие деятельность предприятий и организаций базовых отраслей экономики в 2019 году / Институт статистических исследований и экономики знаний. – М.: НИУ ВШЭ, 2020 – 17 с.

126 Правительство Республики Казахстан разрабатывает механизм приобретения доступного жилья «под ключ» // https://[inform.kz›ru.](https://www.inform.kz/ru/pravitel-stvo-rk-razrabatyvaet-mehanizm-priobreteniya-dostupnogo-zhil-ya-pod-klyuch_a3961561?ysclid=leu348vd7g843609471) 24.02.2023.

127 Постановление Правительства Республики Казахстан. Об утверждении Программы долгосрочного финансирования жилищного строительства и развития системы ипотечного кредитования: утв. 28 ноября 2000 года, №1774 // adilet.zan.kz/rus/docs/P000001774\_. 30.03.2023.

128 Все о программах доступного жилья // https:// [hcsbk.kz](https://hcsbk.kz/ru/?ysclid=leufbgva9j276884254). 15.03.2023.

129 Доступное жилье / НУХ «Байтерек» // https://[baiterek.gov.](https://baiterek.gov.kz/ru/dostupnoe-zhile/) 15.03.2023.

130 АО «Казахстанская Жилищная Компания» // https://[khc.kz](https://khc.kz/ru/%D0%B3%D0%BB%D0%B0%D0%B2%D0%BD%D0%B0%D1%8F-%D1%81%D1%82%D1%80%D0%B0%D0%BD%D0%B8%D1%86%D0%B0-2/). 30.03.2023.

131 Закон Республики Казахстан. О долевом участии в жилищном строительстве: принят 7 апреля 2016 года, №486-V ЗР // <https://adilet.zan.kz/rus/docs/Z1600000486>. 05.04.2023.

132 Ипотека под 7%: в каких Казахстанских банках можно ее оформить // <https://www.nur.kz/nurfin/rating/2006571-ipoteka-pod-7-v-kakih.> 30.03.2023.

133 Ипотека в банках Казахстана в 2023 году // https://[vbr.kz›banki/ipoteka/](https://www.vbr.kz/banki/ipoteka/). 30.03.2023.

134 Жилищные программы для молодежи в 2022 году // <https://www.kn.kz/article/8642/?ysclid=lhxak3gy16485623517>. 04.01.2023.

135 В Казахстане внедрят лестницу доступности жилья. Правительство утвердило новый этап программы «Нурлы жер» до 2025 года // <https://kapital.kz/real_estate/82736/v-kazakhstane-vnedryat-lestnitsu.> 04.01.2023.

136 Постановление Правительства Республики Казахстан. «О проекте Закона Республики Казахстан «О внесении изменений и дополнений в некоторые законодательные акты Республики Казахстан по вопросам реформирования жилищной политики: утв. 31 декабря, 2021 года, №983 // https://[adilet.zan.kz›rus/docs/P2100000983](https://adilet.zan.kz/rus/docs/P2100000983). 05.04.2023.

137 Наримбетова Д. Как КЖК обеспечивает доступность жилья населению // <https://www.nur.kz/nurfin/personal/2001085-kak-kzhk.> 04.04.2023.

138 Поддержка застройщиков / НУХ «Байтерек» // https://baiterek.gov.kz/ru/dostupnoe-zhile/. 05.04.2023.

139 Цифровизация в строительстве делает жилье доступней (2021) // <https://forbes.kz/process/technologies/tsifrovizatsiya_v_stroitelstve.> 05.04.2023.

140 Как цифровизация помогает регулировать строительный рынок в Казахстане // https://www.inform.kz/ru/kak-cifrovizaciya-pomogaet. 05.04.2023.

141 Казахстанский предприниматель создал инновационный проект в сфере строительства с помощью новых технологий // https://www.[qazweek.kz›ru…](https://qazweek.kz/ru/2019/08/01/%D0%BA%D0%B0%D0%B7%D0%B0%D1%85%D1%81%D1%82%D0%B0%D0%BD%D1%81%D0%BA%D0%B8%D0%B9-%D0%BF%D1%80%D0%B5%D0%B4%D0%BF%D1%80%D0%B8%D0%BD%D0%B8%D0%BC%D0%B0%D1%82%D0%B5%D0%BB%D1%8C-%D1%81%D0%BE%D0%B7%D0%B4%D0%B0/) 09.04.2023.

142 Ценообразование в строительстве: факторы роста и текущие цены // <https://strategy2050.kz/ru/news/tsenoobrazovanie-v-stroitelstve-faktory.> 08.04.2023.

143 Ниталиев Т.Д. Нарушения выявили на 76 строительных объектах в Астане: 20 из них демонтируют // https://ulysmedia.kz/news/13345. 09.04.2023.

144 Строительство: новые инвестпроекты запланированы в пяти регионах // https:// [inform.kz›ru…investproekty-zaplanirovany…a3879068](https://www.inform.kz/ru/stroitel-stvo-novye-investproekty-zaplanirovany-v-pyati-regionah_a3879068?ysclid=levaecllxo142308189). 09.04.2023.

145 Луговская Н. Реновация в Казахстане: в стране снесут 1 500 ветхих домов // https://alau.kz/renovacija-v-kazahstane-v-strane-snesut-1-500. 09.04.2023.

146 Совершенствование архитектурной, градостроительной и строительной деятельности в Республике Казахстан // https:// [ecogosfond.kz›2021/02/24/41184/](https://ecogosfond.kz/2021/02/24/41184/?ysclid=levbk6tibw13452425). 10.04.2023.

147 Қазақстан Республикасының Заңы. Қазақстан Республикасындағы сәулет, қала құрылысы және құрылыс қызметі туралы: 2001 жылдың 16 шілдесі, №242 қабылданған // <https://adilet.zan.kz/kaz/docs>. 10.04.2023.

148 Mukayev D., Shalbolova U., Tanaś J. Housing affordability analysis in Kazakhstan based on D-HAQ model // Journal of International Studies. – 2022. – Vol. 15, Issue 4. – P. 28-42.

149 [Закон](https://online.zakon.kz/document/?doc_id=38732530) Республики Казахстан. О республиканском бюджете на 2022–2024 годы: принят 2 декабря 2021 года, №77-VII // <https://online.zakon.kz/Document/?doc_id=38732530>. 11.04.2023.

150 Минимальные расчетные показатели на 2023 год // https://egov.kz/cms/ru/articles/article\_mci\_2012. 11.04.2023.

151 Почему банки не принимают заявки по ипотечной программе «7-20-25» // https:// [informburo.kz›novosti/pocemu-banki…zayavki…7-20-25](https://informburo.kz/novosti/pocemu-banki-ne-prinimayut-zayavki-po-ipotecnoi-programme-7-20-25?ysclid=levq9syq60776301504). 20.04.2023.

152 Сколько жилья будет построено в Казахстане в 2023 году, рассказали в МИИР // <https://www.zakon.kz/6381878-skolko.> 15.04.2023.

153 В 2023 году объёмы строительства жилья в Казахстане могут уменьшиться на 20-40% – эксперты // <https://businessfm.kz/business/v-2023-godu-obyomy-stroitelstva-zhilya-v-kazahstane-mogut-umenshitsya-na-2040.> 20.04.2023.

154 Что навсегда изменило рынок недвижимости в 2022 году // <https://orda.kz/chto-navsegda-izmenilo-rynok-nedvizhimosti-v-2022.> 20.04.2023.

155 Программы, национальные проеты / Холдинг «Байтерек» // <https://baiterek.gov.kz/ru/programs/gosudarstvennaya-programma-zhilischno-kommunalnogo-razvitiya-nurly-zher-na-2020-2025-gody>

156 Программы для получения жилья в 2023 году в Казахстане // https://www.nur.kz/nurfin/banks/1726166-dostupnoe-zile-uslovia-programmy-molodaa-sema/?ysclid=lh2j18tvd1805413689,

157 В 2023 жылу негативные тенденции на рынке жилья КР продолжатся // <https://news.myseldon.com/ru/news/index/278223389>. 20.04.2023.

158 Мукаев Д.Т., Рыспекова М.О., Учкампирова А.Б. Пути совершенствования рынка недвижимости как фактор модернизации социальной сферы экономики Казахстана // Mater. 17th mezinár. vĕd.-prakt. konf. «Zprávy vědecké ideje -2021». – Praha, 2021. – С. 54-63.

159 Дешёвые стройматериалы не приведут к снижению цен на жильё. Что нужно сделать для стабилизации рынка // <https://informburo.kz/stati.> 15.04.2023.

160 Сколько строительных материалов импортировано в Казахстан // <https://informburo.kz/stati/desyovye-stroimaterialy-ne-privedut-k>. 15.04.2023.

161 PROFIT Construction Day 2022: когда оцифруют Казахстанские стройки? // https://profit.kz/news/62548/PROFIT-Construction-Day. 15.04.2023.

162 Низамова А.Ш., Боровских О.Н., Шагиахметова Э.И. Математическое моделирование параметров, влияющих на доступность ипотечного кредитования // Жилищные стратегии. – 2022. – Т. 9, №9. – С. 147-166.

163 Удинцова Н. М. Эконометрика: учеб. пос. – Зерноград, 2015. – Ч. 1. – 61; 2016. – Ч. 2. – 73 с.

164 Частные коэффициенты эластичности // [https://math.semestr.ru/regress /regres2.php?ysclid=lggmzivpdu249949646](https://math.semestr.ru/regress%20/regres2.php?ysclid=lggmzivpdu249949646). 25.02.2023.

165 Статистика жилищного фонда (2021) // <https://new.stat.gov.kz/ru/industries/business-statistics/stat-inno>. 10.05.2023.-

# ҚОСЫМША А

# Кесте А.1 – БҰҰ-ның адамның қолжетімді (жеткілікті) тұрғын үйге құқығы мойындалған халықаралық шарттары

|  |  |
| --- | --- |
| Атауы | Дереккөздер (URL – сілтемесі) |
| Адам құқықтарының жалпыға бірдей декларациясы. 1948 жылы 10 желтоқсанда БҰҰ-ның Бас Ассамблеясының 217 А (III) резолюциясында қабылданған | https://www.un.org/en/documents/decl\_conv/declarations/declhr.shtml |
| Экономикалық, әлеуметтік және мәдени құқықтар туралы халықаралық пакт. 1966 жылы 16 желтоқсанда БҰҰ-ның Бас Ассамблеясы 2200 А (XXI) резолюциясында қабылданған | https://www.un.org/ru/documents/decl\_conv/conventions/pactecon.shtml |
| Босқындар мәртебесі туралы конвенция, 1951 (21-бап) | https://www.un.org/ru/documents/decl\_conv/conventions/refugees.shtml |
| Әлеуметтік саясаттың негізгі мақсаттары мен стандарттары туралы Халықаралық еңбек ұйымының №117 конвенциясы, 1962 (5(2)-бап) | https://www.ilo.org/wcmsp5/groups/public/--- ed\_norm /--- нормалар / құжаттар / normativeinstrument / wcms\_c117\_ru.htm |
| Нәсілдік кемсітушіліктің барлық нысандарын жою туралы халықаралық конвенция, 1965 (5(e)-бап) | https://www.un.org/ru/documents/decl\_conv/conventions/raceconv.shtml |
| 1966 ж. Азаматтық және саяси құқықтар туралы халықаралық пакт (17-бап) | https://www.un.org/ru/documents/decl\_conv/conventions/pactpol.shtml |
| Әйелдерге қатысты кемсітушіліктің барлық нысандарын жою туралы конвенция, 1979 (14 (2) және 15 (2) - баптар) | https://www.un.org/ru/documents/decl\_conv/conventions/cedaw.shtml |
| Бала құқықтары туралы 1989 жылғы Конвенция (16 (1) және 27 (3) - баптар) | https://www.un.org/ru/documents/decl\_conv/conventions/childcon.shtml |
| Тәуелсіз елдердегі байырғы және тайпалық халықтарға қатысты Халықаралық еңбек ұйымының № 169 конвенциясы, 1989 (14, 16 және 17-баптар) | https://www.un.org/ru/documents/decl\_conv/conventions/iol169.shtml |
| Барлық еңбекші-мигранттар мен олардың отбасы мүшелерінің құқықтарын қорғау туралы халықаралық конвенция, 1990 ж. (43(1)(d)-бап) | https://www.un.org/ru/documents/decl\_conv/conventions/migrant.shtml |
| Мүгедектердің құқықтары туралы конвенция, 2006 (9 және 28-баптар) | https://www.un.org/ru/documents/decl\_conv/conventions/disability.shtml |
| Ескерту – Құрастырған автор | |

# ҚОСЫМША Ә

Кесте Ә.1 – Қазақстан Республикасының халықты қолжетімді тұрғын үймен қамтамасыз ету бойынша тұрғын үй бағдарламалары

|  |  |
| --- | --- |
| Атауы | Дереккөздер (URL - сілтемесі) |
| 1 | 2 |
| "Қолжетімді тұрғын үй - 2020" бағдарламасын бекіту туралы. Қазақстан Республикасы Үкіметінің 2012 жылғы 21 маусымдағы № 821 қаулысы (Қазақстан Республикасы Үкіметінің 2014 жылғы 28 маусымдағы № 728 қаулысымен күші жойылған) | https://adilet.zan.kz/rus/docs/P1200000821 |
| Өңірлерді дамытудың 2020 жылға дейінгі бағдарламасын бекіту туралы. Қазақстан Республикасы Үкіметінің 2014 жылғы 28 маусымдағы No 728 қаулысы (Қазақстан Республикасы Үкіметінің 2018 жылғы 16 қарашадағы №767 қаулысымен күші жойылған) | https://adilet.zan.kz/rus/docs/P1400000728 |
| Өңірлерді дамытудың 2020 жылға дейінгі мемлекеттік бағдарламасын бекіту туралы. Қазақстан Республикасы Үкіметінің 2018 жылғы 16 қарашадағы № 767 қаулысы. | https://adilet.zan.kz/rus/docs/P1800000767 |
| Тұрғын үй-коммуналдық инфрақұрылымды дамытудың 2026 жылға дейінгі тұжырымдамасын бекіту туралы  Қазақстан Республикасы Үкіметінің 2022 жылғы 23 қыркүйектегі №736 қаулысы. | https://adilet.zan.kz/rus/docs/P2200000736 |
| Қазақстан Республикасы Үкіметінің 2019 жылғы 31 желтоқсандағы №1054 қаулысымен«Нұрлы жер» тұрғын үй-коммуналдық шаруашылы ғын дамытудың мемлекеттік бағдарламасы (ҚР Үкіметінің 08.06.2020 №357; 18.08.2020 № 520; 15.12.2020 №849 қаулыларымен өзгертулер енгізілді) | https://baiterek.gov.kz/ru/programs/gosudarstvennaya-programma-zhilischno-kommunalnogo-razvitiya-nurly-zher-na-2020-2025-gody |
| **«Бақытты отбасы» жеңілдетілген несиелендіру бағдарламасы** | 1) https://krisha.kz/content/articles/2022/kak-poluchit-kvartiru-po-gosprogramme-v-rk-v-2022-godu  2) <https://krisha.kz/content/news/2022/v-rk-izmenili-pravila-zhilishchnoy-gosprogrammy-bakytty-otbasy>  3) https://krisha.kz/content/news/2022/kak-poluchit-zhilishchnyy-sertifikat |
| Ә.1-кестенің жалғасы | |
| **1** | 2 |
| **«Шаңырақ» жеңілдетілген несиелендіру бағдарламасы** | 1) https://krisha.kz/content/articles/2022/kak-poluchit-kvartiru-po-gosprogramme-v-rk-v-2022-godu  2) <https://krisha.kz/content/news/2020/v-rk-startuet-priyom-zayavok-po-l-gotnoy-zhilishchnoy-programme-5-10-20>  3) https://krisha.kz/content/news/2022/kak-poluchit-zhilishchnyy-sertifikat |
| **«Нұрлы жер» жеңілдетілген несиелендіру бағдарламасы (әкімдіктердің несиелік тұрғын үйлері)** | 1) https://krisha.kz/content/articles/2022/kak-poluchit-kvartiru-po-gosprogramme-v-rk-v-2022-godu  2) https://krisha.kz/content/news/2022/kak-poluchit-zhilishchnyy-sertifikat |
| **«Алматы жастары» жеңілдетілген несиелендіру бағдарламасы** | 1) https://krisha.kz/content/articles/2022/kak-poluchit-kvartiru-po-gosprogramme-v-rk-v-2022-godu  2) https://krisha.kz/content/news/2022/ipoteka-dlya-molodyozhi-alatau-zhastary-startuet-v-almatinskoy-oblasti |
| **«Елорда жастары» жеңілдетілген несиелендіру бағдарламасы** | https://krisha.kz/content/articles/2022/kak-poluchit-kvartiru-po-gosprogramme-v-rk-v-2022-godu |
| **«Әскери баспана» жеңілдетілген несиелендіру бағдарламасы** | 1) https://krisha.kz/content/articles/2022/kak-poluchit-kvartiru-po-gosprogramme-v-rk-v-2022-godu  2) https://krisha.kz/content/news/2021/izmenilis-usloviya-priyoma-zayavok-po-voennoy-ipoteke |
| **«7-20-25» жеңілдікті ипотека бағдарламасы** | https://krisha.kz/content/articles/2022/kak-poluchit-kvartiru-po-gosprogramme-v-rk-v-2022-godu |
| **«Ұмай» әйелдер ипотекасы бағадарламасы** | 1) https://krisha.kz/content/articles/2022/kak-poluchit-kvartiru-po-gosprogramme-v-rk-v-2022-godu  2) https://krisha.kz/content/news/2022/nazvana-novaya-stavka-po-zhenskoy-ipoteke-umay |
| **«Еңбек» қоныстандыру бағдарламасы** | 1) https://krisha.kz/content/articles/2022/kak-poluchit-kvartiru-po-gosprogramme-v-rk-v-2022-godu  2) https://enbek.kz/kz/resettlement |
| Ә.1-кестенің жалғасы | |
| **1** | 2 |
| **«Әлеуметтік осал азаматтарға** жалға алу» бағдарламасы | 1) https://krisha.kz/content/articles/2022/kak-poluchit-kvartiru-po-gosprogramme-v-rk-v-2022-godu  2) <https://photos-kr.kcdn.kz/content/2b/517604083ffbcd38831-.pdf>  3) https://krisha.kz/content/news/2022/arenda-bez-vykupa-ceny-i-usloviya-prozhivaniya |
| **«Жұмыс істейтін жастарға** жалға алу» бағдарламасы | 1) https://krisha.kz/content/articles/2022/kak-poluchit-kvartiru-po-gosprogramme-v-rk-v-2022-godu  2) https://krisha.kz/content/news/2021/arenda-bez-vykupa-dlya-molodyozhi-chto-nuzhno-znat |
| Жалдау мерзімі аяқталғаннан кейін сатып алу мүмкіндігі бар **«Нұрлы жер» бағдарламасы** | 1) https://krisha.kz/content/articles/2022/kak-poluchit-kvartiru-po-gosprogramme-v-rk-v-2022-godu  2) https://krisha.kz/content/news/2022/arenda-zhil-ya-s-vykupom-v-2022-godu |
| Ескерту – Құрастырған автор | |

# ҚОСЫМША Б

Әлемдік тұрғын үй рыногінде баспананын қолжетімділігі

Кесте Б.1 – Әлемдік нарықтағы тұрғын үйлердің қолжетімділігі

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Мемлекет | 2021 жыл | | | 2023 жылдың қаңтар айы |
| жылдық жалақы, долл. | 100 шаршы метрдің бағасы (100 шаршы метр үйдің орташа бағасы),  долл. | 100 шаршы метрді сатып алу мерзімі (несиесіз орташа жалақысы)  (баспана қолжетімділігі) | әрбір елдің стандарттары бойынша орташа пәтердің ипотекалық несиесін ескере отырғандағы тұрғын үйдің қолжетімділігі / несиелік қолжетімділік индексі, % |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| Сауд Арабиясы | 20 354, 90 | 90 774, 38 | 4,5 | 2,95 / 4,62 |
| Оңтүстік Африка Республикасы | 16 851, 37 | 92 720, 68 | 5,5 | 4,49 / 2,73 |
| АҚШ | 42 128, 59 | 280 596, 60 | 6,7 | 4,40 / 2,98 |
| Пуэрто-Рико | 21 637, 65 | 149 477, 53 | 6,9 | 4,40 / 2,98 |
| Біріккен Араб Әмірліктері | 32 558, 63 | 239 530, 00 | 7,4 | 3,05 /4,72 |
| Палестина | 9 817, 67 | 77 134, 05 | 7,9 | 5,52/ 2,00 |
| Оман | 19 797, 23 | 169 107, 77 | 8,5 | 3,70/ 1,73 |
| Исландия | 37 742, 16 | 384 716, 05 | 10,2 | 7,01 / 3,48 |
| Кипр | 16 798, 02 | 175 869, 02 | 10,5 | 6,89 /2,23 |
| Катар | 36 123, 11 | 381 271, 77 | 10,6 | 5,41 /2,57 |
| Ирландия | 35 273, 36 | 389 489, 02 | 11,0 | 7,38 /1,97 |
| Дания | 42 403, 93 | 486 042, 70 | 11,5 | 6,6 / 2,57 |
| Бельгия | 28 609, 27 | 334 476, 66 | 11,7 | 6,47 /2,56 |
| Канада | 34 107, 30 | 399 926, 16 | 11,7 | 9,97 /1,30 |
| Аустралия | 43 484, 33 | 517 702, 87 | 11,9 | 7,84 / 1,73 |
| Нидерланд | 35 390, 74 | 421 890, 74 | 11,9 | 7,25 / 2,19 |
| Маврикий | 5 973, 63 | 71 900, 58 | 12,0 | 12,0 / 0,93 |
| Б.1-кестенің жалғасы | | | | |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| Бахрейн | 18 434, 66 | 22 4074, 75 | 12,2 | 3,86 / 2,96 |
| Швеция | 35 727, 00 | 457 788, 88 | 12,8 | 9,76 /1,64 |
| Болгария | 7 748, 55 | 100 184, 65 | 13,0 | 9,17 /1,6 |
| Жаңа Зеландия | 34 462,13 | 448 838, 90 | 13,0 | 9,00/1,48 |
| Латвия | 11 046, 46 | 146 317, 67 | 13,2 | 8,12/ 1,93 |
| Грузия | 6 901, 35 | 91 515, 25 | 13,3 | 13,28 / 0,57 |
| Тринидад и Табаго | 9 977, 93 | 132 740, 32 | 13,3 | 10,34 /1,15 |
| Норвегия | 42 365, 25 | 569 513, 39 | 13,4 | 8,17 /1,86 |
| Финляндия | 32 742, 98 | 441 155, 96 | 13,6 | 7,92 /2,20 |
| Швейцария | 73 868, 85 | 1 030 264,16 | 14,0 | 9,73 / 1,77 |
| Италия | 19 780,16 | 283 585, 12 | 14,3 | 9,71 / 1,73 |
| Түркия | 4 601,15 | 66 902, 10 | 14,5 | 12,64 /0,37 |
| Мексика | 6 344, 38 | 92 585, 91 | 14,6 | 8,42 /0,96 |
| Германия | 35 097,33 | 514 175, 29 | 14,7 | 10,56 /1,53 |
| Ұлыбритания | 32 040,46 | 48 3445, 60 | 15,1 | 8,34 / 1,77 |
| Испания | 18 569, 41 | 281 716, 70 | 15,2 | 7,82 / 2,04 |
| Ирак | 6 636, 62 | 103 345, 40 | 15,6 | 7,96 / 1,14 |
| Эстония | 15 773, 90 | 248 081,11 | 15,7 | 11,79 /1,36 |
| Қазақстан | 4 950, 28 | 78 382, 14 | 15,8 | 9,75 /0,66 |
| Франция | 31 506, 85 | 499 569,94 | 15,9 | 11,68 /1,47 |
| Малайзия | 9 719, 66 | 155 196,55 | 16,0 | 7,98 /1,74 |
| Боливия | 5 819, 38 | 94 713, 03 | 16,3 | 10,60 /0,98 |
| Грекия | 10 075, 62 | 176 954, 48 | 16,7 | 11,56 /1,16 |
| Гондурас | 5 996, 05 | 100 205, 86 | 16,7 | 8,93 /0,85 |
| Коста Рика | 8 757, 75 | 147 689, 69 | 16,9 | 9,64 /0,93 |
| Румыния | 8 021, 94 | 135 505, 16 | 16,9 | 10,75 /1,06 |
| Үндістан | 5 256, 50 | 89 520, 19 | 17,0 | 9,20 /1,06 |
| Ливия | 7 967, 81 | 135 949, 61 | 17,1 | 11,13/0,61 |
| Косово | 5 801, 99 | 99 418,95 | 17,1 | 14,08/0,91 |
| Б.1-кестенің жалғасы | | | | |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| Босния и Герцеговина | 7 011,44 | 125 391, 93 | 17,9 | 11,56 /1,24 |
| Молдова | 4 858, 12 | 87 015, 87 | 17,9 | 12,20/0,71 |
| Мажарстан | 9 834, 57 | 178 163, 40 | 18,1 | 14,70 /0,74 |
| Аустрия | 27 791, 53 | 510 380, 22 | 18,4 | 10,27 /1,62 |
| Ескерту – келесі дереккөз негізінде құрастырған автор:  Roofing Megastore. Ең қолжетімді баспанасы бар елдердің рейтингі, 2021 ж. URL: <https://nerukhomi.ua/news/ryinok/sostavlen-rejting-stran-s-samyim-dostupnyim-zhilem.htm> | | | | |

Кесте Б.2 – Халық үшін тұрғын үйге қолжетімсіз немесе жетуі қиын әлемдік нарықтар (2021 ж. бойынша)

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Мемлекет | Баспана қолжетімділігі  (ипотекалық несиесіз) | Әрбір елдің стандарттары бойынша орташа пәтердің ипотекалық несиесін ескере отырғандағы тұрғын үйдің қолжетімділігі | Несиенің қолжетімділік инлексі, % |
| 1 | 2 | 3 | 4 |
| Гана | 101,2 | 84,34 | 0,05 |
| Сирия | 66,9 | 86,73 | 0,09 |
| Гонконг | 45,71 | 44,39 | 0,35 |
| Камбоджа | 39,84 | 32,51 | 0,25 |
| Шри-Ланка | 38,56 | 42,89 | 0,14 |
| Ямайка | 35,21 | 19,79 | 0,52 |
| Иран | 34,87 | 24,85 | 0,19 |
| Филиппин | 30,20 | 29,57 | 0,36 |
| Қытай | 27,89 | 34,50 | 0,36 |
| Кения | 27,05 | 15,63 | 0,47 |
| Аргентина | 26,37 | 22,27 | 0,10 |
| Оңтүстік Корея | 26,08 | 26,06 | 0,55 |
| Непал | 32,85 | 32,78 | 0,2 |
| Тайвань | 21,78 | 20,05 | 0,84 |
| Индонезия | 21,52 | 18,10 | 0,49 |
| Б.2-кестенің жалғасы | | | |
| 1 | 2 | 3 | 4 |
| Камбоджа |  | 32,51 | 0,25 |
| Камерун |  | 35,13 | 0,19 |
| Туркменстан |  | 25,51 | 0,39 |
| Бразилия |  | 18,36 | 0,48 |
| Тәжікстан |  | 18,19 | 0,33 |
| Танзания |  | 81.26 | 0,07 |
| Уганда |  | 85.66 | 0,06 |
| Замбия |  | 314,76 | 0,01 |
| Бенин |  | 117,47 | 0,11 |
| Бурунди |  | 199,78 | 0,03 |
| Куба |  | 48,04 | 0,25 |
| Эфиопия |  | 26,38 | 0,22 |
| Габон |  | 160,87 | 0,03 |
| Кот-д-Ивуаре |  | 56,79 | 0,04 |
| Лаос |  | 22,36 | 0,38 |
| Сенегал |  | 113,89 | 0,08 |
| Судан |  | 31,34 | 9,15 |
| Сомали |  | 499,65 | 0,02 |
| Ескерту –келесі дереккөз негізінде құрастырған автор:  1.https://ultramodern-home.ru/2022/02/rejting-stran-s-samoj-vysokoj-zarplatoj-v-mire-v-2022-godu/  2. <https://www.numbeo.com/property-investment/rankings_by_country.jsp> | | | |

Кесте Б.3 – Әлемдік нарықтардағы тұрғын үй құнының рейтингі (2022)

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Рейтинг | Мемлекет | Ірі қаланың (немесе ел астанасының) орталығындағы тұрғын үйдің 1 шаршы метрі нің бағасы, АҚШ доллары | Рейтинг | Мемлекет | Ірі қаланың (немесе ел астанасының) орталығындағы тұрғын үйдің 1 шаршы метрінің бағасы, АҚШ доллары |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 |
| 1 | [Гонконг (Қытай)](https://www.numbeo.com/cost-of-living/country_result.jsp?country=Hong+Kong+%28China%29) | 30735.86 | 54 | [Черногория](https://www.numbeo.com/cost-of-living/country_result.jsp?country=Montenegro) | 2002.31 |
| 2 | [Сингапур](https://www.numbeo.com/cost-of-living/country_result.jsp?country=Singapore) | 20342.44 | 55 | [Румыния](https://www.numbeo.com/cost-of-living/country_result.jsp?country=Romania) | 1958.80 |
| 3 | [Оңтүстік Корея](https://www.numbeo.com/cost-of-living/country_result.jsp?country=South+Korea) | 15495.28 | 56 | [Иран](https://www.numbeo.com/cost-of-living/country_result.jsp?country=Iran) | 1938.04 |
| 4 | [Швейцария](https://www.numbeo.com/cost-of-living/country_result.jsp?country=Switzerland) | 13623.80 | 57 | [Коста-Рика](https://www.numbeo.com/cost-of-living/country_result.jsp?country=Costa+Rica) | 1905.45 |
| 5 | [Қытай](https://www.numbeo.com/cost-of-living/country_result.jsp?country=China) | 9761.32 | 58 | [Панама](https://www.numbeo.com/cost-of-living/country_result.jsp?country=Panama) | 1865.61 |
| 6 | [Израиль](https://www.numbeo.com/cost-of-living/country_result.jsp?country=Israel) | 8333.20 | 59 | [Малайзия](https://www.numbeo.com/cost-of-living/country_result.jsp?country=Malaysia) | 1849.51 |
| 7 | [Тайвань (Қытай)](https://www.numbeo.com/cost-of-living/country_result.jsp?country=Taiwan+%28China%29) | 7621.51 | 60 | [Перу](https://www.numbeo.com/cost-of-living/country_result.jsp?country=Peru) | 1813.54 |
| 8 | [Германия](https://www.numbeo.com/cost-of-living/country_result.jsp?country=Germany) | 7238.44 | 61 | [Албания](https://www.numbeo.com/cost-of-living/country_result.jsp?country=Albania) | 1808.98 |
| 9 | [Аустралия](https://www.numbeo.com/cost-of-living/country_result.jsp?country=Australia) | 6935.04 | 62 | [Тринидад и Тобаго](https://www.numbeo.com/cost-of-living/country_result.jsp?country=Trinidad+And+Tobago) | 1803.23 |
| 10 | [Жапония](https://www.numbeo.com/cost-of-living/country_result.jsp?country=Japan) | 9902.31 | 63 | [Кения](https://www.numbeo.com/cost-of-living/country_result.jsp?country=Kenya) | 1763.93 |
| 11 | [Кувейт](https://www.numbeo.com/cost-of-living/country_result.jsp?country=Kuwait) | 6682.81 | 64 | [Болгария](https://www.numbeo.com/cost-of-living/country_result.jsp?country=Bulgaria) | 1758.12 |
| 12 | [Франция](https://www.numbeo.com/cost-of-living/country_result.jsp?country=France) | 8645.73 | 65 | [Непал](https://www.numbeo.com/cost-of-living/country_result.jsp?country=Nepal) | 1755.41 |
| 13 | [Канада](https://www.numbeo.com/cost-of-living/country_result.jsp?country=Canada) | 6645.06 | 66 | [Оман](https://www.numbeo.com/cost-of-living/country_result.jsp?country=Oman) | 1753.97 |
| 14 | [Норвегия](https://www.numbeo.com/cost-of-living/country_result.jsp?country=Norway) | 6546.04 | 67 | [Бразилия](https://www.numbeo.com/cost-of-living/country_result.jsp?country=Brazil) | 1750.30 |
| 15 | [Швеция](https://www.numbeo.com/cost-of-living/country_result.jsp?country=Sweden) | 6465.70 | 68 | [Пуэрто-Рико](https://www.numbeo.com/cost-of-living/country_result.jsp?country=Puerto+Rico) | 1746.72 |
| 16 | [Жаңа Зеландия](https://www.numbeo.com/cost-of-living/country_result.jsp?country=New+Zealand) | 6056.95 | 69 | [Босния и Герцеговина](https://www.numbeo.com/cost-of-living/country_result.jsp?country=Bosnia+And+Herzegovina) | 1671.83 |
| 17 | [Аустрия](https://www.numbeo.com/cost-of-living/country_result.jsp?country=Austria) | 5980.02 | 70 | [Индонезия](https://www.numbeo.com/cost-of-living/country_result.jsp?country=Indonesia) | 1645.70 |
| 18 | [Нидерланд](https://www.numbeo.com/cost-of-living/country_result.jsp?country=Netherlands) | 5656.72 | 71 | [Беларусь](https://www.numbeo.com/cost-of-living/country_result.jsp?country=Belarus) | 1629.62 |
| 19 | [Дания](https://www.numbeo.com/cost-of-living/country_result.jsp?country=Denmark) | 6147.42 | 72 | [Косово (спорная территория)](https://www.numbeo.com/cost-of-living/country_result.jsp?country=Kosovo+%28Disputed+Territory%29) | 1559.40 |
| 20 | [Финляндия](https://www.numbeo.com/cost-of-living/country_result.jsp?country=Finland) | 5404.12 | 73 | [Бахрейн](https://www.numbeo.com/cost-of-living/country_result.jsp?country=Bahrain) | 1548.08 |
| 21 | [Ұлыбритания](https://www.numbeo.com/cost-of-living/country_result.jsp?country=United+Kingdom) | 5903.64 | 74 | [Грузия](https://www.numbeo.com/cost-of-living/country_result.jsp?country=Georgia) | 1534.31 |
| 22 | [Катар](https://www.numbeo.com/cost-of-living/country_result.jsp?country=Qatar) | 5268.57 | 75 | [Шри-Ланка](https://www.numbeo.com/cost-of-living/country_result.jsp?country=Sri+Lanka) | 1477.94 |
| 23 | [Исландия](https://www.numbeo.com/cost-of-living/country_result.jsp?country=Iceland) | 5243.53 | 76 | [Марокко](https://www.numbeo.com/cost-of-living/country_result.jsp?country=Morocco) | 1452.64 |
| 24 | [Чех Республика](https://www.numbeo.com/cost-of-living/country_result.jsp?country=Czech+Republic)сы | 5199.90 | 77 | [Маврикий](https://www.numbeo.com/cost-of-living/country_result.jsp?country=Mauritius) | 1424.60 |
| 25 | [Ирландия](https://www.numbeo.com/cost-of-living/country_result.jsp?country=Ireland) | 5073.57 | 78 | [Гватемала](https://www.numbeo.com/cost-of-living/country_result.jsp?country=Guatemala) | 1405.70 |
| Б.3-кестенің жалғасы | | | | | |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 |
| 26 | [АҚШ](https://www.numbeo.com/cost-of-living/country_result.jsp?country=United+States) | 4437.90 | 79 | [Әзірбайжан](https://www.numbeo.com/cost-of-living/country_result.jsp?country=Azerbaijan) | 1399.28 |
| 27 | [Италия](https://www.numbeo.com/cost-of-living/country_result.jsp?country=Italy) | 3601.76 | 80 | [Үндістан](https://www.numbeo.com/cost-of-living/country_result.jsp?country=India) | 1394.90 |
| 28 | [Эстония](https://www.numbeo.com/cost-of-living/country_result.jsp?country=Estonia) | 3803.94 | 81 | [Доминикан Республика](https://www.numbeo.com/cost-of-living/country_result.jsp?country=Dominican+Republic)сы | 1377.50 |
| 29 | [Бельгия](https://www.numbeo.com/cost-of-living/country_result.jsp?country=Belgium) | 3691.42 | 82 | [Сальвадор](https://www.numbeo.com/cost-of-living/country_result.jsp?country=El+Salvador) | 1371.51 |
| 30 | [Мальта](https://www.numbeo.com/cost-of-living/country_result.jsp?country=Malta) | 3656.46 | 83 | [Мексика](https://www.numbeo.com/cost-of-living/country_result.jsp?country=Mexico) | 1352.14 |
| 31 | [Таиланд](https://www.numbeo.com/cost-of-living/country_result.jsp?country=Thailand) | 3583.64 | 84 | [Солтүстік Македония](https://www.numbeo.com/cost-of-living/country_result.jsp?country=North+Macedonia) | 1349.94 |
| 32 | [Литва](https://www.numbeo.com/cost-of-living/country_result.jsp?country=Lithuania) | 3583.07 | 85 | [Сауд Арабия](https://www.numbeo.com/cost-of-living/country_result.jsp?country=Saudi+Arabia) | 1344.69 |
| 33 | [Словения](https://www.numbeo.com/cost-of-living/country_result.jsp?country=Slovenia) | 3548.82 | 86 | [Эквадор](https://www.numbeo.com/cost-of-living/country_result.jsp?country=Ecuador) | 1214.00 |
| 34 | [Испания](https://www.numbeo.com/cost-of-living/country_result.jsp?country=Spain) | 3542.23 | 87 | [Молдова](https://www.numbeo.com/cost-of-living/country_result.jsp?country=Moldova) | 1202.47 |
| 35 | [Польша](https://www.numbeo.com/cost-of-living/country_result.jsp?country=Poland) | 3366.79 | 88 | [Боливия](https://www.numbeo.com/cost-of-living/country_result.jsp?country=Bolivia) | 1159.05 |
| 36 | [Португалия](https://www.numbeo.com/cost-of-living/country_result.jsp?country=Portugal) | 3204.99 | 89 | [Украина](https://www.numbeo.com/cost-of-living/country_result.jsp?country=Ukraine) | 1158.91 |
| 37 | [Хорватия](https://www.numbeo.com/cost-of-living/country_result.jsp?country=Croatia) | 3101.40 | 90 | [Иордания](https://www.numbeo.com/cost-of-living/country_result.jsp?country=Jordan) | 1154.77 |
| 38 | [Словакия](https://www.numbeo.com/cost-of-living/country_result.jsp?country=Slovakia) | 3040.34 | 91 | [Ирак](https://www.numbeo.com/cost-of-living/country_result.jsp?country=Iraq) | 1147.19 |
| 39 | [Мажарстан](https://www.numbeo.com/cost-of-living/country_result.jsp?country=Hungary) | 2934.48 | 92 | [Колумбия](https://www.numbeo.com/cost-of-living/country_result.jsp?country=Colombia) | 1121.86 |
| 40 | [Ливан](https://www.numbeo.com/cost-of-living/country_result.jsp?country=Lebanon) | 2917.65 | 93 | Түркия | 1110.66 |
| 41 | [Вьетнам](https://www.numbeo.com/cost-of-living/country_result.jsp?country=Vietnam) | 2755.84 | 94 | [Өзбекстан](https://www.numbeo.com/cost-of-living/country_result.jsp?country=Uzbekistan) | 1083.62 |
| 42 | [Уругвай](https://www.numbeo.com/cost-of-living/country_result.jsp?country=Uruguay) | 2755.83 | 95 | [Алжир](https://www.numbeo.com/cost-of-living/country_result.jsp?country=Algeria) | 1075.56 |
| 43 | [Ресей](https://www.numbeo.com/cost-of-living/country_result.jsp?country=Russia) | 2714.35 | 96 | [Қазақстан](https://www.numbeo.com/cost-of-living/country_result.jsp?country=Kazakhstan) | *1059.20* |
| 44 | [БАӘ](https://www.numbeo.com/cost-of-living/country_result.jsp?country=United+Arab+Emirates) | 2410.49 | 97 | [Оңтүстік Африка](https://www.numbeo.com/cost-of-living/country_result.jsp?country=South+Africa) | 1025.70 |
| 45 | [Филиппин](https://www.numbeo.com/cost-of-living/country_result.jsp?country=Philippines) | 2369.93 | 98 | [Палестина](https://www.numbeo.com/cost-of-living/country_result.jsp?country=Palestine) | 981.42 |
| 46 | [Армения](https://www.numbeo.com/cost-of-living/country_result.jsp?country=Armenia) | 2311.27 | 99 | [Нигерия](https://www.numbeo.com/cost-of-living/country_result.jsp?country=Nigeria) | 923.31 |
| 47 | [Кипр](https://www.numbeo.com/cost-of-living/country_result.jsp?country=Cyprus) | 2273.75 | 100 | [Ливия](https://www.numbeo.com/cost-of-living/country_result.jsp?country=Libya) | 914.04 |
| 48 | [Сербия](https://www.numbeo.com/cost-of-living/country_result.jsp?country=Serbia) | 2236.95 | 101 | [Тунис](https://www.numbeo.com/cost-of-living/country_result.jsp?country=Tunisia) | 815.16 |
| 49 | [Чили](https://www.numbeo.com/cost-of-living/country_result.jsp?country=Chile) | 2213.61 | 102 | [Бангладеш](https://www.numbeo.com/cost-of-living/country_result.jsp?country=Bangladesh) | 814.47 |
| 50 | Грекия | 2208.35 | 103 | [Гана](https://www.numbeo.com/cost-of-living/country_result.jsp?country=Ghana) | 781.99 |
| 51 | [Аргентина](https://www.numbeo.com/cost-of-living/country_result.jsp?country=Argentina) | 2130.26 | 104 | [Венесуэла](https://www.numbeo.com/cost-of-living/country_result.jsp?country=Venezuela) | 633.14 |
| 52 | [Ямайка](https://www.numbeo.com/cost-of-living/country_result.jsp?country=Jamaica) | 2066.10 | 105 | [Пәкістан](https://www.numbeo.com/cost-of-living/country_result.jsp?country=Pakistan) | 548.50 |
| 53 | [Латвия](https://www.numbeo.com/cost-of-living/country_result.jsp?country=Latvia) | 2015.13 | 106 | [Мысыр](https://www.numbeo.com/cost-of-living/country_result.jsp?country=Egypt) | 438.29 |
| Ескерту – Дереккөз: тұрғын үйлердің (жылжымайтын мүліктің) әлемдік бағалары және оның көрсеткіштері туралы деректер қорының сайты “Humbeo. URL: https://www.numbeo.com/property-investment/ | | | | | |

Кесте Б.4 – Әлемдік жылжымайтын мүлік рыногтеріндегі тұрғын үйдің 1 шаршы метрі құнының көрсеткіштері (2020 және 2021 жылдардағы жағдай бойынша)

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Мемлекет | 1 ш.м. бағасы, долл. | | Мемлекет | 1 ш.м. бағасы, долл. | |
| 2020 жыл | 2021 жыл | 2020 жыл | 2021 жыл |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 |
| Гонконг | 32 038,98 | 32 247,32 | Кипр | 2 294,02 | 2 132,60 |
| Сингапур | 20 111,74 | 17 990,82 | Сербия | 2 278,00 | 2 232,30 |
| Оңтүстік Корея | 12 340,94 | 16 286,10 | Оман | 2 262,91 | 2 118,47 |
| Швейцария | 12 318,20 | 12 318,20 | Панама | 2 195,65 | 2 047,47 |
| Жапония | 9 052,72 | 9 504,85 | Малайзия | 2 147,75 | 2 073,62 |
| Франция | 8 267,92 | 8 716,84 | Латвия | 2 038,40 | 1 980,29 |
| Тайвань | 8 254,45 | 8 607,56 | Грекия | 1 978,62 | 1 869,12 |
| Израиль | 7 593,72 | 7 597,19 | Черногория | 1 857,47 | 2 004,57 |
| Қытай | 7 248,73 | 7 969,56 | Коста-Рика | 1 782,83 | 1 682,27 |
| Норвегия | 6 634,81 | 7 016,73 | Перу | 1 714,97 | 1 710,33 |
| Кувейт | 6 550,28 | 6 350,05 | Румыния | 1 700,86 | 1 644,07 |
| Швеция | 6 251,93 | 5 779,04 | Индонезия | 1 678,26 | 1 705,51 |
| Финляндия | 6 247,30 | 6 223,53 | Армения | 1 674,52 | 1 699,27 |
| Германия | 6 152,04 | 6 230,31 | Гватемала | 1 599,99 | 1 591,90 |
| Аустрия | 6 027,26 | 6 235,21 | Албания | 1 548,03 | 1 463,02 |
| Аустралия | 5 956,62 | 6 295,54 | Марокко | 1 519,95 | 1 583,90 |
| Дания | 5 879,66 | 6 194,83 | Беларусь | 1 509,85 | 1 640,54 |
| Ұлыбритания | 5 738,61 | 6 088,91 | Эквадор | 1 492,09 | 1 461,32 |
| Жаңа Зеландия | 5 166,89 | 5 118,80 | Босния и Герцеговина | 1 466,32 | 1 547,87 |
| Нидерланд | 4 923,18 | 5 088,55 | Болгария | 1 437,44 | 1 319,40 |
| Ирландия | 4 909,42 | 4 811,92 | Тринидад и Тобаго | 1 431,02 | 1 422,77 |
| Катар | 4600,10 | 4 800,65 | Ирак | 1 418,47 | 1 352,99 |
| Чехия | 4,591,83 | 4,046,69 | Әзірбайжан | 1 404,99 | 1 466,11 |
| Канада | 4,540,73 | 4,758,28 | Бразилия | 1 311,15 | 1 455,62 |
| Италия | 4 322,87 | 3 842,21 | Парагвай | 1 355,70 | 1 256,00 |
| Исландия | 4 282,95 | 4 679,11 | Үндістан | 1 324,09 | 1 268,39 |
| Мальта | 3 975,00 | 4 363,69 | Колумбия | 1 306,96 | 1 225,08 |
| Кения | 3 675,01 | 3 500,58 | Косово (даулы аумақ) | 1 273,01 | 1 261,94 |
| Б.4-кестенің жалғасы | | | | | |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 |
| Бельгия | 3 660,98 | 3 887,90 | Непал | 1 268,05 | 1 297,01 |
| Испания | 3 657,68 | 3 655,74 | Иордания | 1 254,55 | 1 169,59 |
| Таиланд | 3 576,38 | 3 480,80 | Ресей | 1 240,70 | 2 368,40 |
| Ливан | 3 476,51 | 3 458,28 | Алжир | 1 202,19 | 1 167,08 |
| Словения | 3 406,24 | 3 655,73 | Мексика | 1 187,80 | 1 367,57 |
| БАӘ | 3 194,51 | 2 909,44 | Бангладеш | 1 149,62 | 1 079,34 |
| АҚШ | 3 180,37 | 3 585,36 | Солтүстік Македония | 1,141,39 | 1,162,32 |
| Хорватия | 3 074,91 | 3 055,42 | ОАР | 1 124,33 | 1 241,81 |
| Португалия | 3 040,40 | 3 192,32 | Боливия | 1 082,30 | 1 068,57 |
| Польша | 2 908,29 | 3 069,36 | Молдова | 1 081,57 | 1 110,54 |
| Бахрейн | 2 858,20 | 2 857,09 | Украина | 1 081,08 | 1 236,09 |
| Ямайка | 2 857,37 | - | Грузия | 1 079,13 | - |
| Эстония | 2 816,28 | 3 027,84 | Сауд Арабия | 1 070,16 | 1 045,81 |
| Иран | 2 769,24 | 2 977,00 | Доминикана | 1 051,47 | 1 101,75 |
| Литва | 2 724,38 | 2 911,88 | Гондурас | 967,45 | 1 009,51 |
| Аргентина | 2 653,24 | - | Қазақстан | 964,41 | 974,84 |
| Шри-Ланка | 2 615,68 | 2 666,600 | Түркия | 942,13 | 956,47 |
| Словакия | 2 524,82 | 2 598,10 | Өзбекстан | 941,50 | 1 154,32 |
| Мажарстан | 2 502,59 | 2 360,14 | Палестина | 882,83 | 992,92 |
| Чили | 2 465,93 | 2 474,84 | Нигерия | 861,51 | 630,50 |
| Филиппин | 2448,89 | 2 409,81 | Тунис | 828,33 | 818, 38 |
| Вьетнам | 2 419,70 | 2 401,42 | Мысыр | 763,37 | 761, 98 |
| Уругвай | 2 402,20 | 2 427,80 | Пәкістан | 639,03 | 762, 60 |
| Ескерту – Автормен келесі дереккөз негізінде құрастырылған: https://pr-flat.ru/blog/kak-vygodno-i-bystro-prodat-svoyu-kvartiru-v-ekaterinburge | | | | | |

Кесте Б.5 – Еуропалық Одақтағы ең жоғары тұрғын үй бағасы (жатын аудандары) (2021 жылдың 3 тоқсанындағы жағдай бойынша)

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Орын | Мемлекет | Тұрғын аудандардағы 1 шаршы метрдің орташа бағасы |
| 1 орын | Люксембург | 8 178 € |
| 2 орын | Швейцария | 7 565 € |
| 3 орын | Норвегия | 4 057 € |
| 4 орын | Аустрия | 3 811 € |
| 5 орын | Франция | 3 743 € |
| 6 орын | Германия | 3 648 € |
| 7 орын | Ұлыбритания | 3 486 € |
| 8 орын | Дания | 3 475 € |
| 9 орын | Швеция | 3 230 € |
| 10 орын | Нидерланд | 3 214 € |
| Ескерту – https://ultramodern-home.ru/2022/02/rejting-stran-s-samoj-vysokoj-zarplatoj-v-mire-v-2022-godu/ | | |

Кесте Б.6 – Соңғы 5 және 10 жылдағы жылжымайтын мүлік бағасы ең көп өскен әлемдегі 15 қаланың тізімі (инфляцияны есепке алғанда)

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Қала, мемлекет | Бағаның 1 жылда өсуі, % | Бағаның 5 жылда өсуі, % | Бағаның 10 жылда өсуі, % |
| Исландия | +13.57 | +32.59 | +96.40 |
| Ирландия, Дублин | +4.61 | +24.34 | +93.39% |
| Жаңа Зеландия | -2.93 | +38.39 | +87.48 |
| Чили | +5.48 | +31.94 | +87.14 |
| Эстония | +5.34 | +34.99 | +86.36 |
| Қытай, Пекин | +1.24 | +1.14 | +80.00 |
| Түркия | +45.88 | +48.36 | +79.74 |
| Португалия, Лиссабон | +8.89 | +69.58 | +78.97 |
| Германия | +0.36 | +38.13 | +73.88 |
| Словакия | +11.56 | +55.28 | +73.59 |
| Чехия, Прага | +12.09 | +47.11 | +73.28 |
| Швеция, Стокгольм | +1.65 | +21.10 | +71.07 |
| АҚШ, Нью-Йорк | +8.31 | +36.78 | +69.67 |
| Мальта, Валлетта | +0.09 | +21.92 | +67.62 |
| Люксембург | +12.98 | +40.62 | +66.33 |
| Ескерту – https://ultramodern-home.ru/2022/12/top-15-gorodov-mira-po-rostu-cen-na-nedvizhimost-za-poslednie-10-let/ | | | |

Кесте Б.7 – Әлемдік тұрғын үй рыногтеріндеғы бағаның өсуі (2022 жылдың 2-тоқсандағы жағдай бойынша)

|  |  |
| --- | --- |
| Мемлекеттер | Инфляцияны ескере алғандағы жыл ішіндегі баға өзгерісі  (2021 жылдың 2-тоқсанынан 2022 жылдың 2-тоқсанына дейін), % |
| Түркия | +45,9 |
| АҚШ | +11,1 |
| Испания | -2,9 |
| Германия | +3,9 |
| Болгария | -0,8 |
| Кипр | -3,7 |
| Италия | -1,7 |
| Израиль | +11,4 |
| Франция | +2,7 |
| Греция | -0,2 |
| Мальта | -2,5 |
| Эстония | +5 |
| Чехия | +9,5 |
| Швейцария | +0,9 |
| Канада | +8,2 |
| Польша | +2,2 |
| Ұлыбритания | -1,5 |
| Финляндия | -5,2 |
| Ескерту – https://ultramodern-home.ru/2022/09/rejting-stran-s-samym-znachitelnym-rostom-cen-na-zhiluyu-nedvizhimost-vo-2-kvartale-2022-godu/ | |

# ҚОСЫМША В

Қазақстан Республикасының баспана қоры жайлы

Кесте В.1 – Қазақстан Республикасының баспана қорының динамикасы

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Көрсеткіш | Жылдар | | | | | | | | | | |
| 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 |
| Жалпы баспана қоры, млн. ш.м. | 303.4 | 336.1 | 336,9 | 340.6 | 342.6 | 347.4 | 356.4 | 364.3 | 373.3 | 387,7 | 403.1 |
| соның ішінде: | | | | | | | | | | | |
| мемлекеттік | 9 | 7 | 8 | 8.2 | 8.1 | 7.5 | 7.7 | 7.9 | 7.9 | 8.3 | 8.7 |
| жеке | 294.3 | 329.1 | 328.9 | 332.4 | 334.5 | 339,9 | 348.7 | 356.4 | 365.4 | 379.4 | 394.2 |
| Бір адамның тұрғын үймен қамтамасыз етілуі, м² | 19.6 | 20.9 | 21 | 21 | 21.4 | 21.6 | 21.9 | 22.2 | 22.6 | 23.2 |  |
| Қалалық баспана қоры, млн. м | 182.5 | 210 | 210.8 | 214.6 | 216.1 | 219.1 | 226.1 | 231.4 | 238.8 | 250.3 |  |
| соның ішінде: | | | | | | | | | | | |
| мемлекеттік | 7.3 | 5.7 | 6.7 | 6.8 | 6.7 | 6 | 6.1 | 6.3 | 6.3 | 6.6 |  |
| жеке | 175.2 | 204.3 | 204.1 | 207.8 | 209.4 | 213.1 | 220 | 225.1 | 232.5 | 243.7 |  |
| Бір адамның тұрғын үймен қамтамасыз етілуі, м² | 22.1 | 23.7 | 23.8 | 23.5 | 24 | 24.1 | 24.2 | 24.7 | 25 | 25.5 |  |
| Ауылдық баспана қоры, млн ш.м. | 120.8 | 126.1 | 126.1 | 126 | 126.5 | 128.3 | 130.3 | 132.9 | 134.5 | 137.5 |  |
| соның ішінде: | | | | | | | | | | | |
| Мемлекеттік | 1.7 | 1.3 | 1.3 | 1.4 | 1.4 | 1.5 | 1.6 | 1.6 | 1.6 | 1.7 |  |
| Ескерту - дереккөз: 1. Құрылыс статистикасы. Баспана қорының статистикасы (2021 ж.). Баспана қоры статистикасының динамикасы // Қазақстан Республикасы Стратегиялық жоспарлау және реформалар агенттігінің Ұлттық статистика бюросы.-Электрондық ресурс. - [URL мекенжайы : https://new.stat.gov.kz/ru/industries/business-statistics/stat-inno-build/publications/4032/](URL:https://new.stat.gov.kz/ru/industries/business-statistics/stat-inno-build/publications/4032/) | | | | | | | | | | | |

Кесте В.2 – Қазақстан Республикасының аймақтары бойынша баспана қоры (2021)

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Аймақ | Баспана қорының жалпы ауданы, мың ш.м. | | | Мүлік түрі бойынша жалпы ауданы, мың ш.м. | | Тұрғын үйлер саны,  бірлік | | | | Пәтер саны, бірлік |
| барлығы | қала | ауыл | жеке | барлығы | барлығы | қала | | ауыл |
| жеке | көппәтерлі |
| Қазақстан Республикасы | 387740.5 | 250259.1 | 137481.4 | 379444.6 | 8296, | 2448146 | 868870 | 130526 | 1448750 | 5541880 |
| Ақмола | 17 913,1 | 9 050,6 | 8 862,5 | 17 719,8 | 193.3 | 133087 | 38 099 | 7661 | 87 324 | 281065 |
| Ақтөбе | 18420.2 | 14 213,0 | 4207.3 | 18,124,0 | 296.2 | 101866 | 47 812 | 6 347 | 47 707 | 250495 |
| Алматы | 36 270,0 | 9 517,4 | 26 752,6 | 35 689,8 | 580.2 | 365188 | 62 207 | 9 715 | 293 266 | 504988 |
| Атырау | 14 874,1 | 8637.3 | 6236.8 | 14 332,3 | 541,9 | 85781 | 30 597 | 4 372 | 50 812 | 173001 |
| Батыс Қазақстан | 13 719,8 | 8207.3 | 5 512,5 | 13 510,7 | 209.1 | 99366 | 32 834 | 3059 | 63 473 | 208066 |
| Жамбыл | 18452.3 | 9 048,9 | 9403.4 | 18 101.7 | 350.6 | 167457 | 50 684 | 4 388 | 112 385 | 262801 |
| Қарағанды | 30 157,5 | 24 177,7 | 5979,8 | 29 193,5 | 964,0 | 113001 | 43 284 | 21 659 | 48 058 | 504700 |
| Қостанай | 18 319,1 | 11 040,2 | 7279,0 | 18 167,5 | 151.7 | 114184 | 28 128 | 6 832 | 79 224 | 307082 |
| Қызылорда | 16 652,0 | 8 197,1 | 8455.0 | 15 161,7 | 1490.3 | 119976 | 40 964 | 2424 | 76 588 | 187604 |
| Маңғыстау | 16 236,8 | 7801.0 | 8435.7 | 16 116,8 | 119.9 | 72508 | 5 737 | 1614 | 65 157 | 183808 |
| Павлодар | 16 718,9 | 11 929,1 | 4 789,8 | 15 784,1 | 934.8 | 75506 | 21 317 | 5 625 | 48 643 | 278247 |
| Солтүстік Қазақстан | 12 365,5 | 5 548,6 | 6 816,8 | 12 099,4 | 266.1 | 116018 | 23 912 | 3 519 | 88 587 | 213133 |
| Түркістан | 33 196,6 | 8354.8 | 24 841,8 | 32 975,8 | 220.8 | 337321 | 72 917 | 2953 | 261451 | 377299 |
| Шығыс Қазақстан | 26 911,2 | 17 002,8 | 9 908,5 | 26 442,7 | 468.5 | 211774 | 72 554 | 13145 | 126075 | 485134 |
| Астана қаласы | 27 052,6 | 27 052,6 | - | 26 533,4 | 519.3 | 28789 | 23 818 | 4 971 | - | 378123 |
| Алматы | 49 590,4 | 49 590,4 | - | 48 771,5 | 818.9 | 164884 | 137370 | 27 514 | - | 698557 |
| Шымкент | 20 890,4 | 20 890,4 | - | 20 719,9 | 170.5 | 141364 | 136636 | 4 728 | - | 247786 |
| Ескерту – Әдебиет негізінде құралған [165] | | | | | | | | | | |

Кесте В.3 - Қазақстан Республикасындағы қалалық және ауылдық баспана қорының тұрғын үйге жеке және мемлекеттік меншіктің арақатынасы

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Аймақ | Баспана қорының жалпы ауданы | | | Меншік түрі бойынша  (Жалпы алаңы) | |
| барлығы,  мың ш.м. | қалалық тұрғын үй үлесі, % | ауыл шаруашылығының тұрғын үй үлесі,% | жеке меншік үлесі, % | мемлекеттің меншік үлесі, % |
| Қазақстан Республикасы | 387740.5 | 65.1 | 34.9 | 97,76 | 2.24 |
| Ақмола | 17 913,1 | 50.5 | 49.5 | 98.9 | 1.1 |
| Ақтөбе | 18420.2 | 77.16 | 22.84 | 98.4 | 1.6 |
| Алматы | 36 270,0 | 26.2 | 73.8 | 98.4 | 1.6 |
| Атырау | 14 874,1 | 63 | 37 | 96.4 | 3.6 |
| Батыс Қазақстан | 13 719,8 | 59.8 | 40.2 | 98.5 | 1.5 |
| Жамбыл | 18452.3 | 49 | 51 | 98.1 | 1.9 |
| Қарағанды | 30 157,5 | 90 | 10 | 96.8 | 3.2 |
| Қостанай | 18 319,1 | 60.3 | 39.7 | 99.17 | 0,83 |
| Қызылорда | 16 652,0 | 49.23 | 50,47 | 91 | 9 |
| Маңғыстау | 16 236,8 | 48 | 52 | 99,2 \_ | 0,8 |
| Павлодар | 16 718,9 | 71.5 | 28.5 | 94.4 | 5.6 |
| Солтүстік Қазақстан | 12 365,5 | 44.9 | 55.1 | 97,85 | 2.15 |
| Түркістан | 33 196,6 | 25.2 | 74.8 | 99.3 | 0,7 |
| Шығыс Қазақстан | 26 911,2 | 63.2 | 36.8 | 98.3 | 1.7 |
| Астана қаласы | 27 052,6 | 100 | - | 98.1 | 1.9 |
| Алматы қаласы | 49 590,4 | 100 | - | 98.2 | 1.8 |
| Шымкент қаласы | 20 890,4 | 100 | - | 99.2 | 0,8 |
| Ескерту – Қосымша Г негізінде құралған | | | | |  |

Кесте В.4 – Қазақстан Республикасының аймақтары бойынша баспана қорының құрылымы (2021)

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Аймақ | Жалпы тұрғын ауданы | | Пәтер саны | |
| мың ш.м. | % | Бірлік саны | % |
| Қазақстан Республикасы | 387740.5 | 100 | 5541880 | 100 |
| Ақмола | 17 913,1 | 4.6 | 281065 | 5 |
| Ақтөбе | 18420.2 | 4.75 | 250495 | 4.5 |
| Алматы | 36 270,0 | 9.35 | 504988 | 9.1 |
| Атырау | 14 874,1 | 3.8 | 173001 | 3.1 |
| Батыс Қазақстан | 13 719,8 | 3.54 | 208066 | 3.75 |
| Жамбыл | 18452.3 | 4.76 | 262801 | 4.7 |
| Қарағанды | 30 157,5 | 7.78 | 504700 | 9.1 |
| Қостанай | 18 319,1 | 4.72 | 307082 | 5.5 |
| Қызылорда | 16 652,0 | 4.3 | 187604 | 3.4 |
| Маңғыстау | 16 236,8 | 4, 2 | 183808 | 3.3 |
| Павлодар | 16 718,9 | 3.8 | 278247 | 5 |
| Солтүстік Қазақстан | 12 365,5 | 3.2 | 213133 | 3.8 |
| Түркістан | 33 196,6 | 8.6 | 377299 | 6.8 |
| Шығыс Қазақстан | 26 911,2 | 6.9 | 485134 | 8, 75 |
| Астана қаласы | 27 052,6 | 7.0 | 378123 | 6.8 |
| Алматы қаласы | 49 590,4 | 12.8 | 698557 | 12.7 |
| Шымкент қаласы | 20 890,4 | 5.4 | 247786 | 4.5 |
| Ескерту – Қосымша Г негізінде құралған | | | | |

Кесте В.5 – Қазақстан Республикасы халқының аумақтық аймақтар бойынша саны

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Аймақ | Жылдар | | | | | | | | | | |
| 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 |
| Қазақстан Республикасы | 16673933 | 16910246 | 17160855 | 17415715 | 17669896 | 17918214 | 18157337 | 18395567 | 18631779 | 18879552 | 19741283 |
| Абай | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 611888 |
| Ақмола | 731399 | 732768 | 735612 | 736 560 | 74 420 | 734369 | 738942 | 738587 | 736735 | 735566 | 785708 |
| Ақтөбе | 786390 | 795871 | 808985 | 822557 | 834808 | 845679 | 857711 | 869637 | 881651 | 894333 | 916750 |
| Алматы | 1908785 | 1946831 | 1984572 | 1921888 | 1947552 | 1983465 | 2017278 | 2038935 | 2055724 | 2077967 | 1478496 |
| Атырау | 542959 | 555199 | 567831 | 581389 | 594511 | 607528 | 620684 | 633791 | 645280 | 657110 | 681241 |
| Батыс Қазақстан | 612581 | 617735 | 624085 | 630056 | 636980 | 641513 | 646927 | 652325 | 656844 | 661316 | 683327 |
| Жамбыл | 105 822 | 1069785 | 1084369 | 1098489 | 1110749 | 1115307 | 1117218 | 1125440 | 1130099 | 1139192 | 1209665 |
| Жетісу | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 698757 |
| Қарағанды | 1357969 | 1362777 | 1369658 | 1378121 | 1384810 | 1382734 | 1380 537 | 1378532 | 1376882 | 1375938 | 1134966 |
| Қостанай | 879635 | 880116 | 880968 | 881569 | 883806 | 879134 | 875 616 | 872795 | 868549 | 864550 | 835 686 |
| Қызылорда | 712899 | 726692 | 739726 | 753001 | 765058 | 773 143 | 783 157 | 794335 | 803531 | 814588 | 823 251 |
| Маңғыстау | 545789 | 567770 | 587431 | 606843 | 626774 | 642 824 | 660 317 | 678199 | 698796 | 719571 | 745 909 |
| Павлодар | 747167 | 749201 | 752914 | 755793 | 758594 | 757014 | 754 854 | 753853 | 752169 | 751012 | 756 511 |
| Солтүстік Қазақстан | 583772 | 579700 | 575945 | 571830 | 569594 | 563300 | 558 584 | 554517 | 548755 | 543735 | 539111 |
| Түркістан | 2 621472 | 2678739 | 2733053 | 2787906 | 2840871 | 1966336 | 1977028 | 1983969 | 2016037 | 2044 42 | 2088510 |
| Ұлытау | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 220913 |
| Шығыс Қазақстан | 1395060 | 1394068 | 1394388 | 1395466 | 396019 | 1389568 | 1383745 | 1378527 | 1369597 | 1363797 | 732966 |
| Астана | 742868 | 778145 | 814419 | 852803 | 872584 | 972692 | 1030577 | 1078384 | 1136156 | 1184411 | 1 295711 |
| Алматы | 1449366 | 1474849 | 1506899 | 1641444 | 1702766 | 1751308 | 1801993 | 1854656 | 1916822 | 1977258 | 2101485 |
| Шымкент | 16673933 | 16910246 | 17160855 | 17415715 | 17669896 | 17918214 | 18157337 | 18395567 | 18631779 | 18879552 | 19503159 |
| Ескерту - дереккөз: 1 Қазақстан Республикасының халық саны // Қазақстан Республикасы Стратегиялық жоспарлау және реформалар агенттігінің Ұлттық статистика бюросы.-Электрондық ресурс. - [URL мекенжайы : https:// https://stat.gov.kz/official/industry/61/statistic/8](URL:https://%20%20https://stat.gov.kz/official/industry/61/statistic/8%20%20%20%20%20) | | | | | | | | | | | |

# ҚОСЫМША Г

# Қазақстан Республикасындағы тұрғын үй құрылысы бойынша іріктелген мәліметтер

Кесте Г.1 – Қазақстан Республикасындағы тұрғын үйлерді пайдалануға беру динамикасы, мың ш.м. (1980 жылдан 2022 жылға дейін)

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Индекс | Жылдар | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 1980 | 1981 | | 1982 | | 1983 | 1984 | | 1985 | 1986 | | | 1987 | 1988 | | | | 1989 | 1990 | | 1991 | | 1992 | | 1993 | |
| Пайдалануға берілген тұрғын үйлердің жалпы ауданы, мың шаршы метр метр | 5 793 | 6067 | | 5 858 | | 6 716 | 6 290 | | 6 627 | 6 758 | | | 8 303 | 8 779 | | | | 8 618 | 7 869 | | 6 130 | | 5046 | | 3 856 | |
| Пайдалануға берілген тұрғын үйлердің жалпы алаңының көлем индексі, % | 98.1 | 104.7 | | 96.6 | | 114.6 | 93.7 | | 105.4 | 102.0 | | | 122.9 | 105.7 | | | | 98.2 | 91.3 | | 77.9 | | 82.3 | | 76.4 | |
| Индекс | Жылдар | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 1994 | | 1995 | 1996 | | 1997 | 1998 | | 1999 | 2000 | | | 2001 | | 2002 | | 2003 | | | 2004 | | 2005 | | 2006 | 2007 | |
| Пайдалануға берілген тұрғын үйлердің жалпы ауданы, мың шаршы метр метр | 2322 | | 1663 | 1407 | | 1 344 | 1 132 | | 1 105 | 1 218 | | | 1 506 | | 1 552 | | 2111 | | | 2591 | | 4 992 | | 6 245 | 6 679 | |
| Пайдалануға берілген тұрғын үйлердің жалпы алаңының көлем индексі, % | 60.2 | | 71.6 | 84.6 | | 95.5 | 84.2 | | 97.6 | 110.2 | | | 123.7 | | 103.1 | | 136,0 | | | 122.7 | | 192.7 | | 125.1 | 107,0 | |
| Индекс | Жылдар | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 2008 | | 2009 | | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | | | 2014 | 2015 | | | 2016 | 2017 | | | | 2018 | | 2019 | | 2020 | 2021 | 2022 |
| Пайдалануға берілген тұрғын үйлердің жалпы ауданы, мың шаршы метр метр | 6 848 | | 6 403 | | 6 409 | 6 531 | 6 742 | 6 844 | | | 7516 | 8 940 | | | 10 513 | 11 168 | | | | 12 521 | | 13133.8 | | 15328.6 | 17075.8 | 15422.0 |
| Пайдалануға берілген тұрғын үйлердің жалпы алаңының көлем индексі, % | 102.5 | | 93.5 | | 100.1 | 101.9 | 103.2 | 101.5 | | | 109.8 | 118.9 | | | 117.6 | 106.2 | | | | 112.1 | | 104.8 | | 116.8 | 110.3 |  |
| Ескерту 167 URL мекенжайы: https://new.stat.gov.kz/ru/industries/business-statistics/stat-inno-build/publications/4282/ | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |  |  |  |

Кесте Г.2 – Қазақстан Республикасындағы пайдалануға берілген тұрғын үйлердегі пәтерлер саны, мың ш. м (1991 жылдан 2022 жылға дейін)

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Индекс | Жылдар | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 1991 | 1992 | | 1993 | 1994 | | 1995 | 1996 | | 1997 | | 1998 | 1999 | 2000 | 2001 | 2002 | 2003 | 2004 | 2005 | 2006 |
| Пайдалануға берілген тұрғын үйлердегі пәтерлер саны, мың пәтер | 84.5 | 67,0 | | 48.4 | 28.8 | | 20.4 | 15.7 | | 13.9 | | 10.5 | 9.6 | 10.9 | 12.5 | 12.6 | 18.2 | 21.9 | 43.8 | 54.5 |
| Оның ішінде жеке құры лыс салушылар, мың пәтер | 11.2 | 10.5 | | 9.4 | 6.7 | | 5.2 | 6.1 | | 7.0 | | 6.7 | 6.6 | 7.4 | 8.5 | 8.8 | 11.3 | 13.5 | 19.3 | 29.6 |
| Индекс | Жылдар | | | | | | | | | | | | | | | | |  |  |  |
| 2007 | 2008 | 2009 | | 2010 | 2011 | | | 2012 | 2013 | 2014 | | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 |
| Пайдалануға берілген тұрғын үйлердегі пәтерлер саны, мың пәтер | 57.5 | 58.8 | 54.1 | | 54.7 | 55,0 | | | 58.5 | 58.5 | 63.7 | | 78.7 | 89.3 | 100.8 | 113.5 | 115.3 | 139.1 | 149.5 | 130.1 |
| Оның ішінде жеке құрылыс салушылар, мың пәтер | 31.3 | 27.7 | 23.4 | | 20.5 | 24.3 | | | 23.4 | 24.4 | 26.5 | | 32.1 | 35.8 | 27.9 | 38.9 | 43,0 | 39.7 | 40.8 |  |
| Ескерту - дереккөзден құрастырылған: Тұрғын үйлерді пайдалануға беру // Қазақстан Республикасы Стратегиялық жоспарлау және реформалар агенттігінің Ұлттық статистика бюросы.- Электрондық ресурс. – URL мекенжайы: https://new.stat.gov.kz/ru/industries/business-statistics/stat-inno-build/publications/4282/ | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

Кесте Г.3 – Қазақстан Республикасының өңірлері бойынша тұрғын үй құрылысының республика бойынша жалпы көлеміндегі үлесі, % (2012-2022)

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Аймақ | Жылдар, % | | | | | | | | | | | |
| 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 |
| Қазақстан Республикасы | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| Абай | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 2,2 |
| Ақмола | 3,7 | 3,8 | 3,6 | 3,1 | 3,5 | 3,8 | 3,8 | 4,1 | 3,7 | 3,5 | 4,1 |
| Ақтөбе | 6,4 | 6,7 | 6,3 | 6,0 | 5,9 | 7,1 | 7,3 | 7,8 | 6,8 | 6,9 | 8,1 |
| Алматы | 12,6 | 12,7 | 9,5 | 12,7 | 11,9 | 5,8 | 5,7 | 6,8 | 6,2 | 6,0 | 5,1 |
| Атырау | 7,6 | 7,5 | 7,0 | 6,1 | 5,3 | 5,6 | 6,3 | 7,1 | 5,5 | 5,3 | 5, 4 |
| Батыс Қазақстан | 3,6 | 3,6 | 3,4 | 2,9 | 2,6 | 3,5 | 3,4 | 3,7 | 3,4 | 3,5 | 4,0 |
| Г.3-кестенің жалғасы | | | | | | | | | | | |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 |
| Жамбыл | 3,3 | 3,7 | 3,4 | 3,3 | 3,0 | 3,6 | 3,9 | 3,9 | 4,0 | 4,1 | 4,5 |
| Жетісу | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 1,9 |
| Қарағанды | 4,0 | 4,4 | 4,2 | 3,6 | 3,2 | 3,3 | 3,3 | 3,2 | 3,5 | 3,9 | 3,9 |
| Қостанай | 3,0 | 3,4 | 3,3 | 2,8 | 1,9 | 2,4 | 2,4 | 2,5 | 2,5 | 2,6 | 2,9 |
| Қызылорда | 4,4 | 3,9 | 3,9 | 5,2 | 5,2 | 5,5 | 5,6 | 5,8 | 4,0 | 3,9 | 4,4 |
| Маңғыстау | 8,4 | 7,8 | 7,8 | 7,2 | 6,7 | 7,5 | 9,4 | 8,9 | 7,8 | 7,1 | 6,8 |
| Павлодар | 5,2 | 5,9 | 5,4 | 5,0 | 5,0 | 6,5 | 2,3 | 2,5 | 2,4 | 2,7 | 3,2 |
| Солтүстік Қазақстан | 1,8 | 2,4 | 2,7 | 1,8 | 1,8 | 2,2 | 1,7 | 1,9 | 2,0 | 2,1 | 1,9 |
| Түркістан (2018 жылға дейін – Оңтүстік Қазақстан) | 1,5 | 1,7 | 1,6 | 1,6 | 1,6 | 1,8 | 3,1 | 4,7 | 4,8 | 4,8 | 5,6 |
| Ұлытау | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 2,1 |
| Шығыс Қазақстан | 3,6 | 4,2 | 4,2 | 3,6 | 3,2 | 3,4 | 3,3 | 3,4 | 3,4 | 3,5 | 0,4 \_ |
| Астана қаласы | 19,2 | 16,1 | 16,0 | 19,7 | 21,5 | 21,1 | 19,0 | 13,7 | 20,1 | 18,8 | 15,4 |
| Алматы қаласы | 11,7 | 12,2 | 17,7 | 15,4 | 17,7 | 17,0 | 1 6,0 | 16,0 | 15,7 | 15,4 | 11,2 |
| Шымкент қаласы | - | - | - | - | - | - | 3,5 | 4,0 | 4,2 | 5,9 | 6,9 |
| Ескерту - 11 бастапқы кесте бойынша автор есептеген: Құрылыс статистикасы, Қазақстан Республикасында тұрғын үйлерді пайдалануға беру туралы // Қазақстан Республикасы Стратегиялық жоспарлау және реформалар агенттігінің Ұлттық статистика бюросы,-Электрондық ресурс, – URL мекенжайы: https://stat,gov,kz/official/industry/162/statistic/6 | | | | | | | | | | | | |

Кесте Г.4 – Қазақстан Республикасында 2021 жылы пайдалануға берілген тұрғын үйлердің жалпы ауданы

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Аймақ | Пайдалануға берілген тұрғын үйлер | | Қаржыландыру көзі | | |
| жалпы ауданы, ш.м. | 2020 жылға қарай, % | мемлекет -  жалпы ауданы, ш.м. | жеке -  жалпы ауданы, ш.м. | шетелдік меншік, ш.м. |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 |
| Қазақстан Республикасы | 16 909 981 | 110,3 | 2035822 | 14 527 582 | 346 577 |
| Ақмола | 596 303 | 103,7 | 50 174 | 546 129 | X |
| Ақтөбе | 1 181 869 | 113,6 | 88 287 | 1 078 418 | 15 164 |
| Алматы | 1 019 137 | 106,2 | 132 648 | 886 489 | X |
| Атырау | 900 607 | 107,7 | 48 802 | 793 632 | 58 173 |
| Батыс Қазақстан | 590 601 | 111,6 | 82 485 | 504 517 | 3 599 |
| Г.4-кестенің жалғасы | | | | | |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 |
| Жамбыл | 683 279 | 110,6 | 169 209 | 514 070 | X |
| Қарағанды | 663 278 | 125,2 | 105 906 | 557 372 | X |
| Қостанай | 447 614 | 118,0 | 108 571 | 336 509 | 2534 |
| Қызылорда | 661 178 | 108,6 | 97 699 | 557 800 | 5 679 |
| Маңғыстау | 1 233 682 | 103,4 | 69 956 | 1 159 270 | 4456 |
| Павлодар | 369 602 | 99,2 | 117 588 | 252 014 | X |
| Солтүстік Қазақстан | 345 259 | 112,8 | 108 214 | 231 388 | 5 657 |
| Түркістан | 825 790 | 112,3 | 175 662 | 650 128 | X |
| Шығыс Қазақстан | 602 806 | 116,0 | 135 799 | 411 119 | 55 888 |
| Астана қаласы | 3 144 894 | 102,1 | 77 099 | 2 988 998 | 78 797 |
| Алматы қаласы | 2631694 | 109,6 | 239 143 | 2 292 619 | 99 932 |
| Шымкент қаласы | 1 012 388 | 156,0 | 228 580 | 767 110 | 16 698 |
| Ескерту – дереккөз бойынша автор құрастырған: Құрылыс статистикасы, Қазақстан Республикасында тұрғын үйлерді пайдалануға беру туралы (2021 ж, қаңтар – желтоқсан) // Қазақстан Республикасы Стратегиялық жоспарлау және реформалар агенттігінің Ұлттық статистика бюросы,-Электрондық ресурс, – URL мекенжайы: https:// stat, үкімет, kz / ресми / сала /162/ статистика /6 | | | | | |

Кесте Г.5 – Қазақстанда қаржыландыру көзі бойынша 2021 жылы пайдалануға берілген тұрғын үйлердің коэффициенті (1 мың шаршы м.)

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Аймақ | Барлығы, мың ш.м. | Мемлекеттік меншік, мың ш.м. | Бөлісу, % | Жеке меншік, мың ш.м. | Бөлісу, % | Шетелдік меншік, мың ш.м. | Бөлісу, % |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 |
| Қазақстан Республикасы | 16 909 981 | 2035822 | 12,0 \_ | 14 527 582 | 83 | 346 577 | 2 |
| Ақмола | 596 303 | 50 174 | 8,4 | 546 129 | 91,6 | X | X |
| Ақтөбе | 1 181 869 | 88 287 | 7,5 | 1 078 418 | 91,2 | 15 164 | 1,3 |
| Алматы | 1 019 137 | 132 648 | 13 | 886 489 | 87 | X | X |
| Атырау | 900 607 | 48 802 | 5,4 | 793 632 | 88,1 | 58 173 | 6,5 |
| Батыс Қазақстан | 590 601 | 82 485 | 14 | 504 517 | 85,4 | 3 599 | 0,6 |
| Жамбыл | 683 279 | 169 209 | 24,8 | 514 070 | 75,2 | X | X |
| Қарағанды | 663 278 | 105 906 | 16 | 557 372 | 84 | X | X |
| Қостанай | 447 614 | 108 571 | 24,3 | 336 509 | 75,1 | 2534 | 0,6 |
| Г.5-кестенің жалғасы | | | | | | | |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 |
| Қызылорда | 661 178 | 97 699 | 14,8 | 557 800 | 84,3 | 5 679 | 0,9 |
| Маңғыстау | 1 233 682 | 69 956 | 5,7 | 1 159 270 | 90,7 | 4456 | 3,6 |
| Павлодар | 369 602 | 117 588 | 31,8 | 252 014 | 68,2 | X | X |
| Солтүстік Қазақстан | 345 259 | 108 214 | 31,3 | 231 388 | 67,1 | 5 657 | 1,6 |
| Түркістан | 825 790 | 175 662 | 29,2 | 650 128 | 70,8 | X | X |
| Шығыс Қазақстан | 602 806 | 135 799 | 22,5 | 411 119 | 68,2 | 55 888 | 9,3 |
| Астана қаласы | 3 144 894 | 77 099 | 2,5 | 2 988 998 | 95 | 78 797 | 2,5 |
| Алматы қаласы | 2631694 | 239 143 | 9,1 | 2 292 619 | 87,1 | 99 932 | 3,8 |
| Шымкент қаласы | 1 012 388 | 228 580 | 22,6 | 767 110 | 74,75 | 16 698 | 1,65 |
| Ескерту - Автор есептеген | | | | | | | |

Кесте Г.6 – Қазақстан Республикасында 2022 жылы пайдалануға берілген тұрғын үйлердің жалпы ауданы

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Аймақ | Пайдалануға берілген тұрғын үйлер | | Қаржыландыру көзі | | |
| жалпы ауданы, ш.м. | 2021 жылға қарай, % | мемлекет -  жалпы ауданы, ш.м. | жеке -  жалпы ауданы, ш.м. | шетелдік меншік, ш.м. |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 |
| Қазақстан Республикасы | 15 422 054 | 91,2 | 1 251 032 | 13 930 845 | 240 177 |
| Абай | 340 518 | 104,1 | 48 419 | 292 099 | X |
| Ақмола | 631 186 | 105,8 | 17 665 | 613 521 | X |
| Ақтөбе | 1 252 272 | 106,0 | 41 875 | 1 210 397 | X |
| Алматы | 790 024 | 105,7 | 23 060 | 766 964 | X |
| Атырау | 830 759 | 92,2 | 47 879 | 830 759 | X |
| Батыс Қазақстан | 621 487 | 105,2 | 61 218 | 549 843 | 10 426 |
| Жамбыл | 693 545 | 101,5 | 146 618 | 546 927 | X |
| Жетісу | 295 316 | 108,8 | 19 277 | 276 039 | X |
| Қарағанды | 597 232 | 102,6 | 43 882 | 553 350 | X |
| Қостанай | 448 972 | 100,3 | 47 597 | 395 659 | 5 716 |
| Қызылорда | 683 214 | 103,3 | 36 033 | 647 181 | X |
| Маңғыстау | 1 046 920 | 84,9 | 5 638 | 1 041 282 | X |
| Павлодар | 488 079 | 132,1 | 139 388 | 323 310 | 25 381 |
| Г.6-кестенің жалғасы | | | | | |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 |
| Солтүстік Қазақстан | 299 862 | 86,9 | 61 535 | 224 773 | 13 554 |
| Түркістан | 864 127 | 104,6 | 311 983 | 552 144 | X |
| Ұлытау | 57 062 | 70,4 | 17 870 | 39 192 | X |
| Шығыс Қазақстан | 318 050 | 115,4 | 34 887 | 283 163 | X |
| Астана қаласы | 2 369 278 | 75,3 | 18 262 | 2 246 303 | 104 713 |
| Алматы қаласы | 1 720 505 | 65,4 | 13 294 | 1 661 864 | 45 347 |
| Шымкент қаласы | 1 073 646 | 106,1 | 162 531 | 876 075 | 35 040 |
| Ескерту – дереккөз бойынша құрастырған автор: Құрылыс статистикасы. Қазақстан Республикасындағы құрылыс жұмыстарын жүзеге асыру және объектілерді пайдалануға беру туралы (2022 жылғы қаңтар-желтоқсан). Тұрғын үйлерді пайдалануға беру // Қазақстан Республикасы Стратегиялық жоспарлау және реформалар агенттігінің Ұлттық статистика бюросы.-Электрондық ресурс. – URL мекенжайы: https:// жаңа. статистика. үкімет. kz / ru / industries / бизнес - статистика / stat - inno - build / жарияланымдар /5204/ | | | | | |

Кесте Г.7 – Қаржыландыру көзі бойынша 2022 жылы Қазақстанда пайдалануға берілген тұрғын үйлердің коэффициенті (мың ш.м.)

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Аймақ | Барлығы, мың ш.м. | Мемлекеттік меншік, мың ш.м. | Бөлісу, % | Жеке меншік, мың ш.м. | Бөлісу, % | Шетелдік меншік, мың ш.м. | Бөлісу, % |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 |
| Қазақстан Республикасы | 15 422 054 | 1 251 032 | 8,1 | 13 930 845 | 90,3 | 240 177 | 1,6 |
| Абай | 340 518 | 48 419 | 14,2 | 292 099 | 85,8 | X | X |
| Ақмола | 631 186 | 17 665 | 28 | 613 521 | 72 | X | X |
| Ақтөбе | 1 252 272 | 41 875 | 3,3 | 1 210 397 | 96,7 | X | X |
| Алматы | 790 024 | 23 060 | 29,2 | 766 964 | 70,8 | X | X |
| Атырау | 830 759 | 47 879 | 5,8 | 830 759 | 94,2 | X | X |
| Батыс Қазақстан | 621 487 | 61 218 | 9,9 | 549 843 | 88,4 | 10 426 | 1,7 |
| Жамбыл | 693 545 | 146 618 | 24,5 | 546 927 | 75,5 | X | X |
| Жетісу | 295 316 | 19 277 | 6,5 | 276 039 | 93,5 | X | X |
| Қарағанды | 597 232 | 43 882 | 7,4 | 553 350 | 92,6 | X | X |
| Қостанай | 448 972 | 47 597 | 10,6 | 395 659 | 88,1 | 5 716 | 1,3 |
| Қызылорда | 683 214 | 36 033 | 5,3 | 647 181 | 94,7 | X | X |
| Маңғыстау | 1 046 920 | 5 638 | 0,5 | 1 041 282 | 99,5 | X | X |
| Павлодар | 488 079 | 139 388 | 28,6 | 323 310 | 66,2 | 25 381 | 5,2 |
| Солтүстік Қазақстан | 299 862 | 61 535 | 20,5 | 224 773 | 75 | 13 554 | 4,5 |
| Г.7-кестенің жалғасы | | | | | | | |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 |
| Түркістан | 864 127 | 311 983 | 36,1 | 552 144 | 63,9 | X | X |
| Ұлытау | 57 062 | 17 870 | 31,3 | 39 192 | 68,7 | X | X |
| Шығыс Қазақстан | 318 050 | 34 887 | 11 | 283 163 | 89 | X | X |
| Астана қаласы | 2 369 278 | 18 262 | 0,8 | 2 246 303 | 94,8 | 104 713 | 4,4 |
| Алматы қаласы | 1 720 505 | 13 294 | 0,8 | 1 661 864 | 96,6 | 45 347 | 2,6 |
| Шымкент қаласы | 1 073 646 | 162 531 | 15,1 | 876 075 | 81,6 | 35 040 | 3,3 |
| Ескерту – Есептеген автор | | | | | | | |

Кесте Г.8 – Қазақстан Республикасындағы тұрғын үй құрылысының динамикасы

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Көрсеткіш | Жылдар | | | | | | | | | | |
| 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 |
| Тұрғын үй құрылысына салынған инвестиция, млрд. теңге | 407,0 | 477,8 | 613,6 | 719,2 | 829,6 | 979,8 | 1162 | 1423 | 1968 | 2436,1 | 2733,3 |
| Жалпы пайдалануға берілген тұрғын үй, мың ш.м. | 6742 | 6844,3 | 7516,5 | 8940 | 10512,7 | 11168 | 12521,15 | 13133,8 | 15328,6 | 17075,8 | 15422,0 |
| - 1000 адамға шаққанда, ш.м. | 401,6 | 401,9 | 436,0 | 509,8 | 591,0 | 619,5 | 685,5 | 709,8 | 817,8 | 899,2 | 785,9 |
| соның ішінде: | | | | | | | | | | | |
| - көппәтерлі, мың ш.м. | - | - | - | - | - | - |  | - | - | - | 8843,9 |
| - жеке, мың ш.м. | - | - | - | - | - | - |  | - | - | - | 6499,8 |
| Көппәтерлі үйлер саны, бірлік | 770 | 687 | 569 | 783 | 929 | 1203 | 1237 | 1212 | 1588 | 1712 | 1540 |
| Жеке үйлердің саны, бірлік | 24399 | 23949 | 25747 | 31362 | 35628 | 26548 | 37376 | 41415 | 39302 | 43688 | 36365 |
| Мемлекеттік тұрғын үй бағдарла малары бойынша салынған, мың ш.м. | 948,5 | 1129,9 | 1201,3 | 1394,7 | 920,8 | 1737,9 | - | - | - | - | - |
| соның ішінде: | | | | | | | | | | | |
| - жалға берілетін тұрғын үй, мың ш.м. | 481,0 | 690,5 | 607,4 | 707,5 | 536,7 | 947,9 | - | - | - | - | - |
| - несиелік тұрғын үй, мың ш.м. | 467,5 | 439,8 | 593,9 | 687,2 | 384,1 | 790,7 | - | - | - | - | - |
| Ескерту –11-кесте деректері бойынша құрастырған автор: Құрылыс статистикасы. Қазақстан Республикасында тұрғын үйлерді пайдалануға беру туралы // Қазақстан Республикасы Стратегиялық жоспарлау және реформалар агенттігінің Ұлттық статистика бюросы.-Электрондық ресурс. – URL: <https://stat.gov.kz/official/industry/162/statistic/6> | | | | | | | | | | | |

# ҚОСЫМША Ғ

Баспана қол жетімділік факторларын анықтау үшін жүйеленген көрсеткіштер

Кесте Ғ.1 – Қазақстан Республикасындағы жаңа тұрғын үйді сату бағасының индекстері, алдынғы жылмен салысытрғанда %

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Аймақ | Жылдар | | | | | | | | | | |
| 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 |
| Қазақстан Республикасы | 112,1 | 109,6 | 111,5 | 115,8 | 96,4 | 101,3 | 102,6 | 106,4 | 105,0 | 116,6 | 115,6 |
| Астана | 119,3 | 119,5 | 114,0 | 113,3 | 100,9 | 104,6 | 105,1 | 109,7 | 108,5 | 122,0 | 120,1 |
| Алматы | 102,2 | 104,9 | 109,2 | 106,7 | 99,3 | 96,1 | 101,9 | 109,1 | 100,8 | 115,3 | 110,9 |
| Шымкент | 117,9 | 122,1 | 109,3 | 152,3 | 75,1 | 97,2 | 100,0 | 104,1 | 107,6 | 120,8 | 104,0 |
| Ақтау | 101,8 | 107,0 | 121,3 | 120,4 | 96,0 | 100,0 | 105,2 | 100,0 | 102,0 | 111,8 | 126,6 |
| Ақтөбе | 135,6 | 104,3 | 108,6 | 106,8 | 86,3 | 104,0 | 102,9 | 102,8 | 116,4 | 108,6 | 129,3 |
| Атырау | 111,2 | 104,9 | 105,7 | 143,4 | 92,3 | 100,0 | 100,0 | 100,0 | 100,0 | 108,5 | 118,2 |
| Жезқазған | 100,0 | 100,0 | 100,0 | 100,0 | 100,0 | 100,0 | … | … | … | … | … |
| Көкшетау | 117,6 | 107,4 | 123,9 | 116,8 | 88,2 | 98,4 | 96,5 | 103,2 | 116,1 | 112,2 | 120,0 |
| Қарағанды | 107,1 | 125,6 | 118,5 | 100,0 | 100,0 | 100,0 | 100,0 | 100,0 | 107,1 | 111,8 | 115,4 |
| Қостанай | 105,8 | 108,1 | 123,2 | 103,9 | 101,0 | 97,7 | 104,6 | 114,0 | 104,0 | 123,8 | 116,6 |
| Қызылорда | 116,1 | 100,8 | 111,4 | 100,0 | 100,0 | 100,0 | 100,0 | 100,0 | 100,0 | 105,6 | 114,5 |
| Орал | 102,2 | 101,8 | 106,9 | 100,0 | 95,3 | 100,0 | 102,3 | 112,5 | 113,9 | 117,3 | 114,6 |
| Өскемен | 104,4 | 100,0 | 100,0 | 114,8 | 118,6 | 100,9 | 100,0 | 95,5 | 107,4 | 111,5 | 116,3 |
| Павлодар | 110,3 | 100,0 | 119,0 | 155,7 | 93,7 | 82,3 | 100,0 | 105,3 | 118,2 | 109,2 | 110,6 |
| Петропавл | 104,0 | 115,6 | 104,8 | 96,2 | 100,0 | 100,0 | 103,7 | 100,0 | 100,0 | 109,7 | 110,8 |
| Отбасылар | 127,3 | 103,5 | 116,1 | 121,8 | 88,1 | 100,0 | 100,0 | 104,0 | 102,7 | 112,4 | 122,3 |
| Талдықорған | 132,7 | 100,0 | 100,0 | 100,0 | 100,0 | 156,8 | 100,0 | … | 100,0 | 109,6 | 101,8 |
| Тараз | 109,4 | 100,0 | 100,0 | 100,0 | 100,0 | 100,0 | 100,0 | 100,0 | 100,0 | 106,9 | 100,0 |
| Түркістан | … | … | … | … | … | … | … | … | … | 102,1 | 109,4 |
| Қазақстан Республикасы | 112,1 | 109,6 | 111,5 | 115,8 | 96,4 | 101,3 | 102,6 | 106,4 | 105,0 | 116,6 | 115,6 |
| Астана | 119,3 | 119,5 | 114,0 | 113,3 | 100,9 | 104,6 | 105,1 | 109,7 | 108,5 | 122,0 | 120,1 |
| Ескерту - дереккөз: Тұрғын үй рыногіндегі баға индекстері. // Қазақстан Республикасы Стратегиялық жоспарлау және реформалар агенттігінің Ұлттық статистика бюросы, [Электрондық ресурс] // URL мекенжайы: <https://new.stat.gov.kz/ru/industries/economy/prices/dynamic-tables/> | | | | | | | | | | | |

Кесте Ғ. 2 – Доллармен есептегендегі тұрғын үй құнының динамикасы

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Жалпы алаңның 1 шаршы метрінің орташа бағасы, долл. | Жылдар | | | | | | | | | | |
| 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 |
| Жаңа баспана үшін | 1164 | 1255 | 1384,4 | 1413 | 728 | 760 | 803 | 765 | 805 | 918 | 909,1 |
| Қолданыстағы баспана үшін | 870 | 958 | 1125 | 1042 | 555 | 557 | 560 | 522 | 754 | 972 | 945,1 |
| Ескерту – есептеген автор | | | | | | | | | | | |

Кесте Ғ.3 – Қазақстан Республикасы халық санының динамикасы

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Индекс | Жылдар | | | | | | | | | | |
| 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 |
| Халық саны, млн. адам | 16,7 | 16,9 | 17,1 | 17,4 | 17,7 | 17,9 | 18,2 | 18,4 | 18,6 | 18,9 | 19,8 |
| - қала халқының саны, млн. адам | 9,1 | 9,3 | 9,4 | 9,5 | 9,7 | 10,3 | 10,9 | 11 | 11,1 | 11,2 | 12,2 |
| - ауыл халқының саны, млн. адам | 7,6 | 7,6 | 7,7 | 7,9 | 8 | 7,6 | 7,3 | 7,4 | 7,5 | 7,7 | 7,6 |
| 15 пен 35 жас аралығындағы жастардың саны, млн. адам | 6 | 5 | 5,9 | 5,9 | 5,9 | 5,8 | 5,8 | 5,7 | 5,7 | 5,7 | 5,7 |
| Ескерту –әртүрлі статистикалық дереккөз кестелерінен таңдалған деректер негізінде құрастырған автор: Демографиялық статистика. // Қазақстан Республикасыының Стратегиялық жоспарлау және реформалар агенттігінің Ұлттық статистика бюросы, [Электрондық ресурс]//URL мекенжайы: <https://new.stat.gov.kz/ru/industries/economy/prices/dynamic-tables/> | | | | | | | | | | | |

Кесте Ғ.4 – Қазақстан бойынша 2023 жылғы халық саны

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Көрсеткіш | 2023 жыл | Өзгеріс |
| Халық саны, адам | 19 848 295 | +302 760 |
| Халық санының табиғи өсімі, адам | 266 015 | - |
| Туылған балалар саны, адам | 439 384 |  |
| Қайтыс болғандар саны, адам | 173 369 |  |
| Миграция деңгейі | - | +36 746 |
| Ескерту - дереккөз: Жер тұрғындарының есептегіші. Жер шарының халық саны. 2023 жылғы Қазақстанның халық саны // БҰҰ-ның Экономикалық және әлеуметтік мәселелер департаменті. Халық басқармасы. 1.07.2022 ж. [Электрондық ресурс] // URL: https://countrymeters.info/kz/Kazakhstan | | |

Кесте Ғ.5 – Қазақстанның халық санының 2020-2100 жылдарға арналған болжамы

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Жыл | Халық саны, адамдар | Халық санының өсімі, % |
| 2020 | 18 777 137 | Жоқ |
| 2025 | 19 610 258 | 4.44 |
| 2030 | 20 301 318 | 3.52 |
| 2035 | 20 950 364 | 3.20 |
| 2040 | 21 621 166 | 3.20 |
| 2045 | 22 309 984 | 3.19 |
| 2050 | 22 959 434 | 2.91 |
| 2055 | 23 505 027 | 2.38 |
| 2060 | 23 931 858 | 1.82 |
| 2065 | 24 279 108 | 1.45 |
| 2070 | 24 594 973 | 1.30 |
| 2075 | 24 901 383 | 1.25 |
| 2080 | 25 199 297 | 1.20 |
| 2085 | 25 460 275 | 1.04 |
| 2090 | 25 650 770 | 0.75 |
| 2095 | 25 743 868 | 0.36 |
| 2100 | 25 738 010 | -0.02 |
| Ескерту - дереккөз: Жер тұрғындарының есептегіші. Жер шарының халық саны. 2023 жылғы Қазақстанның халық саны // БҰҰ-ның Экономикалық және әлеуметтік мәселелер департаменті. Халық басқармасы. 1.07.2022 ж. [Электрондық ресурс] // URL: https://countrymeters.info/kz/Kazakhstan | | |

Кесте Ғ.6 – Қазақстан Республикасының әлеуметтік-экономикалық көрсеткіштерінің динамикасы

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Көрсеткіш | Жылдар | | | | | | | | | | |
| 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 |
| Үй шаруашылығының орташа айлық ақшалай табысы, теңге | 51 860 | 56 453 | 62 271 | 67 321 | 76 575 | 83 710 | 93 135 | 104282 | 116126 | 130 616 | 149510 |
| Номиналды ақшалай табыс индексі, % алдыңғы жылға | 112,9 | 108,9 | 110,3 | 108,1 | 113,7 | 109,3 | 111,3 | 112,0 | 113 | 112,4 | 104,7 |
| Нақты ақшалай табыс индексі,  % алдыңғы жылға | 107,5 | 102,9 | 103,4 | 101,4 | 99,3 | 101,8 | 105,0 | 106,4 | 104,3 \_ | 104,1 | 98 |
| Табысы күнкөріс деңгейінен төмен халықтың үлесі, % | 3,8 | 2,9 | 2,9 | 2,6 | 2,5 | 2,7 | 4,3 | 4,3 | 5,2 | 5,2 | 5,3 |
| Ең төменгі күнкөріс деңгейі, теңге | 16 815 | 17 789 | 19 068 | 19 647 | 21 612 | 23 783 | 27 072 | 29 342 | 32 668 | 34 302 | ***3 6 018*** |
| Бір қызметкердің орташа айлық ақшалай табысы, теңге | 101263 | 109141 | 121021 | 126021 | 142898 | 150827 | 162673 | 186815 | 203157 | 275580 | 285 433 |
| Номиналды жалақы индексі, % алдыңғы жылға | 112,5 | 107,8 | 110,9 | 104,2 | 113,4 | 105,5 | 107,9 | 114,8 | 106,9 | 118,2 | 122,8 |
| Нақты жалақы индексі, % алдыңғы жылға | 107,0 | 101,9 | 103,9 | 97,7 | 98,9 | 98,3 | 101,7 | 109,1 | 99,9 | 108,7 | 102,8 |
| Ең төменгі жалақы, теңге | 17439 | 18660 | 19966 | 21364 | 22859 | 24 459 | 28 284 | 42 500 | 42 500 | 42 500 | 60 000 |
| Жан басына шаққандағы өндіріс әдісі бойынша жалпы ішкі өнім, теңге | 1 847 084,8 | 2 113 204,8 | 2 294 830,2 | 2 330 360,2 | 2 639 710,3 | 3 014 720,8 | 3 382 469,2 | 3 755 744,6 | 3770, 5223 | 4417,9 | 5 170,8 |
| Жұмыспен қамтылған халық, мың адам | 8507,1 | 8570,6 | 8510,1 | 8433,3 | 8553,4 | 8585,2 | 8695,0 | 8780,8 | 9 197,5 | 9 262,3 | 9421,6 \_ |
| Жұмыссыз халық, мың адам | 474,8 | 470,7 | 451,9 | 454,2 | 445,5 | 442,3 | 443,6 | 440,7 | 45 3 | 450,4 \_ | 456,1 \_ |
| Халықтың орташа жан басына шаққандағы ақшалай шығыстары, теңге | 31 886 | 34 796 | 37 131 | 38 502 | 41 847 | 46 319 | 51198 | 55791 | 59701 | 67440 | 84 000 |
| Жағдайы ең төмен және ең жоғары халық тың 10% қатынасы (қаражат қатынасы) | 5,8 | 5,6 | 5,6 | 5,7 | 5,6 | 5,9 | 6,0 | 6,0 | 5,9 | 6,0 | 5,9 |
| Табыстың шоғырлану коэффициенті (Джини индексі) | 0,284 | 0,275 | 0,278 | 0,278 | 0,278 | 0,287 | 0,289 | 0,290 | 0,291 | 0,294 | 0,291 |
| Үй шаруашылығының орташа мөлшері, адам | 3,5 | 3,4 | 3,4 | 3,4 | 3,4 | 3,4 | 3,4 | 3,4 | 3,4 | 3,4 | 3,4 |
| Табысы орташа табыс деңгейінен 60%-дан төмен халықтың үлесі, % | 10,3 | 9,9 | 9,7 | 10,0 | 9,5 | 10,1 | 10,0 | 9,7 | 9,9 | 9,7 | 9,9 |
| Ғ.6-кестенің жалғасы | | | | | | | | | | | |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 |
| Тұтынуға пайдаланылған табыстың ең төменгі күнкөріс деңгейімен қатынасы, % | 200,7 | 206,6 | 205,9 | 207,0 | 204,5 | 204,4 | 196,6 | 195,7 | 185,8 | 185,3 | 171,8 |
| Үй шаруашылығының жан басына шаққандағы (тұтынуға жұмсалған) орташа табысы теңге | 33 745 | 36 761 | 39 256 | 40 675 | 44 198 | 48 619 | 53 224 | 57 725 | 61 358 | 69 038 | - |
| Ескерту - дереккөз: Қазақстан Республикасының негізгі әлеуметтік-экономикалық көрсеткіштері // Қазақстан Республикасы Стратегиялық жоспарлау және реформалар агенттігінің Ұлттық статистика бюросы. [Электрондық ресурс] // URL мекенжайы: https://stat.gov.kz/official/industry | | | | | | | | | | | |

Кесте Ғ.7 – Тұрғын үй рыногіндегі бағаның өзгеру индекстерінің динамикасы

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Көрсеткіштер | Жылдар | | | | | | | | | | | | | |
| 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 |
| Жаңа тұрғын үйді сату | -6,9 | 4,4 | 7,1 | 12,1 | 9,6 | 11,5 | 15,8 | -3,6 | 1,3 | 2,6 | 6,4 | 5,0 | 14,4 | 17,7 |
| Жайлы жабдықталған тұрғын үйді қайта сату | -6,7 | 5,1 | 4,3 | 16,8 | 13,8 | 17,6 | 9,1 | -0,7 | -1,6 | 1,9 | 6,2 | 13,2 | 20,9 | 25,9 |
| Жайлы жабдықталған тұрғын үйді жалға алу бағасы | -3,6 | 3,0 | 5,5 | 14,4 | 13,7 | 13,0 | 3,5 | -0,2 | 3,8 | 6,0 | 7,1 | 8,1 | 16,6 | 47,2 |
| Ескерту - дереккөз: Тұрғын үй рыногіндегі бағалар. // Қазақстан Республикасы Стратегиялық жоспарлау және реформалар агенттігінің Ұлттық статистика бюросы. [Электрондық ресурс] // URL мекенжайы: https://stat.gov.kz/official/industry/26/statistic/6 | | | | | | | | | | | | | | |

# ҚОСЫМША Д

Қазақстан Республикасының қолжетімді тұрғын үй салу және инвестициялау

Кесте Д.1 – Қазақстандағы қолжетімді тұрғын үй құрылысына бөлінген мемлекеттік инвестиция, млрд. теңге

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Аймақ | Жылдар | | | | | | | | | | |
| 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 |
| Қазақстан Республикасы | 32,8 | 27,0 | 35,9 | 16,1 | 6,5 | 26,6 | 30,7 | 102,8 | 88,6 | 103,7 | 34,6 |
| Абай | 0,00 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,5 |
| Ақмола | 1,49 | 0,7 | 1,3 | 0,3 | 0,8 | 1,5 | 1,2 | 2,6 | 2,9 | 2,5 | 0,0 |
| Ақтөбе | 3,06 | 1,4 | 2,0 | 1,3 | 0,0 | 1,5 | 1,4 | 4,1 | 3,4 | 5,0 | 1,7 |
| Алматы | 1,66 | 2,4 | 3,1 | 0,5 | 0,3 | 1,6 | 1,2 | 7,4 | 8,8 | 8,8 | 1,2 |
| Атырау | 3,10 | 2,1 | 1,8 | 0,2 | 0,0 | 1,4 | 1,9 | 6,0 | 5,8 | 4,7 | 0,3 |
| ШҚО | 3,60 | 2,7 | 3,4 | 1,9 | 2,5 | 3,0 | 1,6 | 3,7 | 3,5 | 3,4 | 0,0 |
| Жамбыл | 1,32 | 1,2 | 1,7 | 0,1 | 0,0 | 1,5 | 1,6 | 4,4 | 4,9 | 7,0 | 2,9 |
| Жетісу | 0,00 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 1,7 |
| БҚО | 1,69 | 1,7 | 1,7 | 0,8 | 0,4 | 1,5 | 1,8 | 4,4 | 3,4 | 4,0 | 0,1 |
| Қарағанды | 3,47 | 2,0 | 2,5 | 0,6 | 0,0 | 1,3 | 1,5 | 3,4 | 4,1 | 4,7 | 0,6 |
| Қостанай | 1,79 | 1,2 | 1,4 | 0,4 | 0,2 | 1,5 | 1,3 | 3,3 | 2,5 | 2,5 | 0,7 |
| Қызылорда | 1,37 | 1,2 | 0,5 | 1,3 | 0,0 | 1,8 | 4,2 | 6,0 | 5,3 | 4,9 | 0,9 |
| Маңғыстау | 2,21 | 1,6 | 0,6 | 0,5 | 1,0 | 1,4 | 0,9 | 2,7 | 2,9 | 2,5 | 0,0 |
| Павлодар | 1,94 | 1,2 | 1,6 | 0,4 | 0,1 | 1,5 | 1,6 | 2,7 | 2,9 | 3,5 | 1,3 |
| СҚО | 1,69 | 1,2 | 1,1 | 0,5 | 0,0 | 2,2 | 1,2 | 2,2 | 2,2 | 4,3 | 0,7 |
| Түркістан | 1,72 | 1,2 | 2,1 | 0,9 | 0,4 | 1,6 | 5,7 | 12,1 | 11,0 | 7,8 | 0,0 |
| Ұлытау | 0,00 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,2 |
| Шымкент қ. | 0,00 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,2 | 11,8 | 8,1 | 12,5 | 6,5 |
| Астана қ. | 0,25 | 1,9 | 4,7 | 1,6 | 0,8 | 1,6 | 1,9 | 14,4 | 10,3 | 14,5 | 7,6 |
| Алматы қ. | 2,40 | 3,5 | 6,4 | 4,7 | 0,0 | 1,5 | 1,6 | 11,6 | 6,5 | 10,9 | 7,6 |
| Ескерту –Қазақстан Республикасының Ұлттық статистика бюросының интернет-ресурсында орналастырылған зерттеудің әрбір жылына арналған әртүрлі статистикалық кестелерден алынған материалдарды таңдау негізінде құрастырған автор. | | | | | | | | | | | |

Кесте Д.2 – Қазақстандағы мемлекеттік тұрғын үй бағдарламалары бойынша қолжетімді тұрғын үй құрылысы, мың ш.м.

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Аймақ | Жылдар | | | | | | | | | | |
| 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 |
| Қазақстан Республикасы | 948,5 | 1129,9 | 1201,3 | 1394,7 | 920,8 | 1737,9 | 1250 | 1310 | 2000 | 2035 | 1251 |
| Ескерту –Қазақстан Республикасының Ұлттық статистика бюросының интернет-ресурсында орналастырылған зерттеудің әрбір жылына арналған әртүрлі статистикалық кестелерден алынған материалдарды таңдау негізінде құрастырған автор | | | | | | | | | | | |

Кесте Д.3 – Қазақстанда мемлекеттік тұрғын үй бағдарламалары бойынша жалға берілетін тұрғын үй құрылысы, мың ш.м.

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Аймақ | Жылдар | | | | | | | | | | |
| 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 |
| жалға беру,  мың шаршы метр | жалға беру,  мың шаршы метр | жалға беру,  мың шаршы метр | жалға беру,  мың шаршы метр | жалға беру,  мың шаршы метр | жалға беру,  мың шаршы метр | жалға беру,  мың шаршы метр | жалға беру,  мың шаршы метр | жалға беру,  мың шаршы метр | жалға беру,  мың шаршы метр | жалға беру,  мың шаршы метр |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 |
| Қазақстан Республикасы | 179,8 | 389,1 | 356,7 | 237,3 | 166,5 | 234,5 | 199,3 | 797,0 | 551,5 | 710,0 | 337,3 |
| Абай | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 10,3 |
| Ақмола | 13,4 | 20,1 | 3,6 | 8,5 | 11,5 | 12,2 | 13,4 | 15,5 | 19,9 | 21,4 | 3,9 |
| Ақтөбе | 15,6 | 23,9 | 26,5 | 28,2 | 1,7 | 10,1 | 6,8 | 42,7 | 18,0 | 38,3 | 14,7 |
| Алматы | 7,8 | 18,2 | 30,4 | 17,0 | 6,9 | 11,5 | 13,7 | 58,8 | 44,6 | 48,1 | 19,3 |
| Атырау | 0,0 | 52,2 | 15,9 | 9,8 | 3,7 | 12,2 | 4,0 | 59,2 | 23,3 | 16,0 | 0,0 |
| ШҚО | 20,3 | 18,8 | 32,0 | 19,8 | 26,4 | 63,5 | 7,6 | 24,3 | 30,7 | 9,1 | 16,5 |
| Жамбыл | 11,3 | 21,9 | 21,3 | 8,6 | 0,0 | 10,1 | 16,7 | 37,1 | 41,8 | 51,9 | 35,6 |
| Жетісу | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 15,5 |
| БҚО | 5,7 | 28,6 | 22,4 | 6,1 | 16,1 | 17,9 | 10,9 | 27,3 | 23,3 | 24,4 | 7,8 |
| Қарағанды | 19,2 | 35,1 | 29,5 | 6,1 | 10,7 | 3,9 | 24,8 | 26,5 | 31,1 | 27,9 | 5,9 |
| Қостанай | 17,6 | 16,1 | 21,9 | 6,3 | 7,9 | 9,4 | 17,3 | 10,7 | 22,3 | 18,1 | 6,0 |
| Қызылорда | 5,4 | 13,1 | 16,9 | 4,0 | 12,1 | 13,2 | 18,2 | 56,8 | 5,7 | 62,9 | 0,0 |
| Маңғыстау | 6,6 | 39,3 | 6,9 | 6,1 | 19,4 | 4,3 | 18,7 | 12,8 | 23,5 | 18,1 | 3,9 |
| Д.1-кестенің жалғасы | | | | | | | | | | | |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 |
| Павлодар | 24,3 | 18,4 | 31,1 | 0,0 | 10,3 | 12,0 | 10,4 | 22,2 | 28,4 | 35,8 | 13,7 |
| СҚО | 10,1 | 19,1 | 14,4 | 7,2 | 4,4 | 22,1 | 6,9 | 15,2 | 18,3 | 19,8 | 17,8 |
| Түркістан | 11,6 | 26,3 | 22,0 | 9,0 | 8,5 | 25,5 | 7,1 | 124,6 | 73,0 | 39,5 | 50,7 |
| Ұлытау | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 4,8 |
| Шымкент қ. | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 93,9 | 46,9 | 113,2 | 26,1 |
| Астана қ. | 0,0 | 0,0 | 16,2 | 32,3 | 16,4 | 0,0 | 5,8 | 108,4 | 59,2 | 98,9 | 42,0 |
| Алматы қ. | 10,9 | 38,1 | 45,6 | 68,1 | 10,5 | 6,8 | 17,0 | 61,0 | 41,5 | 66,7 | 43,0 |
| Ескерту –Қазақстан Республикасының Ұлттық статистика бюросының интернет-ресурсында орналастырылған зерттеудің әрбір жылына арналған әртүрлі статистикалық кестелерден алынған материалдарды таңдау негізінде құрастырған автор. | | | | | | | | | | | |

**ҚОСЫМША Е**

Қазақстан Республикасының баспананың қолжетімділігінің есептеулері

Кесте Е.1 – Коммерциялық тұрғын үй рыногінде және мемлекеттік бағдарламалар бойынша Қазақстан Республикасындағы баспанаға қолжетімділік индексін есептеу (салыстырмалы талдау)

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Қала | Тұрғын үйдің 1 ш.м. бағасы, теңге  (2022 жылдың қаңтар айына)  *БОР/ҮЙ* | Нарықтағы тұрғын үй бағасы,  теңге  (2022 жылдың қаңтар айына)  *БОР/ҮЙ × S* | Тұрғын үйдің 1 ш.м. бағасы, теңге  (2022 жылдың маусым айына)  *БОР/ҮЙ* | Нарықтағы тұрғын үй бағасы,  теңге  (2022 жылдың маусым айына)  *БОР/ҮЙ × S* | МБ бойынша қолжетімді тұрғын үйдің 1 ш.м. бағасы,  теңге  *БОР/ҮЙ* | МБ бойынша тұрғын үйдің бағасы,  теңге  *БОР/ҮЙ × S* | 1 адамның жылдық табысы, теңге  (2022 ж. 1 қаңтар),  *ТАЙ/АДАМ* | 4 адамнан тұратын отбасының жылдық табысы, теңге (2022 ж. 1 қаңтар),  *(ТАЙ/АДАМ. х12) х Аорт.* | Тұрғын үйге қолжетімділік индексі  **КТҮҚ** | | |
| 2022 жылдың қаңтар айына. | 2022 жылдың маусым айына. | МБ бойынша |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 |
| Республика Қазақстан | 386 358 | 22 101 480 | 416 107 | 24 966 420 | 147 000 | 8 820 000 | 54842 | 2 632 416 | 8,4 | 9,5 | 3,3 |
| Астана | 448 975 | 26 938 500 | 472 360 | 28 341 600 | 180 000 | 10 800 000 | 68177 | 3 272 496 | 8,2 | 8,66 | 3,0 |
| Алматы | 626 375 | 39 382 500 | 643 175 | 38 590 500 | 180 000 | 10 800 000 | 74770 | 3 588 960 | 10,4 | 10,7 | 3,0 |
| Шымкент | 383 875 | 23 032 500 | 413 920 | 24 835 200 | 180 000 | 10 800 000 | 42879 | 2 058 192 | 11,2 | 12,0 | 5,2 |
| Ақтау | 270 641 | 16 238 460 | 286 880 | 17 212 800 | 140 000 | 8 400 000 | 50038 | 2 401 824 | 6,7 | 7,1 | 3,5 |
| Ақтөбе | 241 391 | 14 483 460 | 270 600 | 16 236 000 | 140 000 | 8 400 000 | 59752 | 2 868 096 | 5,0 | 5,6 | 2,9 |
| Атырау | 350 961 | 21 057 660 | 365 000 | 21 900 000 | 140 000 | 8 400 000 | 49867 | 2 393 616 | 8,7 | 9,1 | 3,5 |
| Көкшетау | 302 292 | 18 137 520 | 319 220 | 19 153 200 | 140 000 | 8 400 000 | 51205 | 2 457 840 | 7,4 | 7,8 | 3,4 |
| Қарағанды | 343 753 | 20 625 180 | 373 660 | 22 419 600 | 140 000 | 8 400 000 | 72204 | 3 465 792 | 6,0 | 6,4 | 2,4 |
| Қостанай | 335 776 | 20 146 560 | 360 960 | 21 657 600 | 140 000 | 8 400 000 | 61828 | 2 967 744 | 6,8 | 7,3 | 3,8 |
| Қызылорда | 209 740 | 12 584 400 | 225 680 | 13 540 800 | 140 000 | 8 400 000 | 48666 | 2 335 968 | 5,3 | 5,8 | 3,6 |
| Орал | 286 599 | 17 195 940 | 310 100 | 18 606 000 | 140 000 | 8 400 000 | 50984 | 2 967 744 | 5,8 | 6,2 | 2,8 |
| Усть-Каменогорск | 359 088 | 21 545 280 | 385 660 | 23 139 600 | 140 000 | 8 400 000 | 64705 | 3 009 840 | 7,1 | 7,6 | 2,8 |
| Павлодар | 328 098 | 19 685 880 | 360 580 | 21 634 800 | 140 000 | 8 400 000 | 62876 | 3 018 048 | 6,5 | 7,1 | 2,7 |
| Е.1-кестенің жалғасы | | | | | | | | | | | |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 |
| Петропавл | 357 074 | 21 424 440 | 383 140 | 22 988 400 | 140 000 | 8 400 000 | 67845 | 3 256 560 | 6,5 | 7,0 | 2,6 |
| Талдықорған | 316 183 | 18 970 980 | 323 140 | 19 388 400 | 140 000 | 8 400 000 | 51205 | 2 457 840 | 7,7 | 7,9 | 3,4 |
| Тараз | 265 138 | 15 908 280 | 287 660 | 17 259 600 | 140 000 | 8 400 000 | 46042 | 2 210 016 | 7,2 | 7,8 | 3,8 |
| Түркістан | 295 959 | 17 757 540 | 311 052 | 18 663 120 | 140 000 | 8 400 000 | 42005 | 2 016 240 | 8,7 | 9,2 | 4,1 |
| Ескерту – автормен есептелген | | | | | | | | | | | |

Кесте Е.2 – Қолжетімді тұрғын үйді қамтамасыз етудің мемлекеттік механизмдерін пайдалана отырып, ең төменгі күнкөріс деңгейін (КМ = 36 018 теңге), банктік несиелерді және елдердің қосымша көмегін (тұрғын үй сертификаттары, жөндеу шығындарын өтеу және т.б.) ескере отырып, 2022 жылдың қарашасындағы жағдай бойынша Қазақстан Республикасындағы баспанаға қолжетімділік индексін есептеу

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Бағдарлама атауы | (қалалардың 1-ші тобы)  Тұрғын үйдің бағасы, теңге | (қалалардың 2-ші тобы)  Тұрғын үйдің бағасы, теңге | (қалалардың 3-ші тобы)  Тұрғын үйдің бағасы, теңге | Отбасың КМ бойынша айлық табысы, 4 адамнан тұратын отбасы, теңге | Несие алу үшін бастапқы жарна, %,  теңге | Несие мерзімі, жыл | Несие бойынша пайыздық мөлшерле-ме бойынша жылдық төлем, теңге | Несие сомасы шегерілген мемлекеттік жәрдемақы (тұрғын үй сертификаты, жөндеу), теңге | Несие бойынша айлық төлемдер, теңге | Несиені өтегеннен кейін отбасының айлық табысы, теңге | Несиені өтегеннен кейінгі отбасының жылдық табысы,  теңге | Баспанаға қолжетімділік индексі |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 |
| “Бақытты отбасы”  (көп балалы отбасылар, толық емес отбасылар, мүгедек балалары бар отбасылар үшін) | (Астана, Алматы, Шымкент, Ақтау, Атырау)  15 000 000 | жоқ | (Басқа аймақтар)  10 000 000 | (КМ 3,1)  446 620 | қалалардың 1-ші тобы –  (10%)  1 500 000 | 20 | қалалардың 1-ші тобы -  (2 %)  270 000 | қалалардың 1-ші тобы –  12 270 000  (13 770 000–  1 500 000) | қалалардың 1-ші тобы –  51 125 | қалалардың 1-ші тобы –  392 495 | қалалардың 1-ші тобы –  4 745 940 | қалалардың 1-ші тобы –  3,1 |
| қалалардың 3-ші тобы –  (10%)  1 00 000 | қалалардың 3-ші тобы –  (2 %)  180 000 | қалалардың 3-ші тобы –  7 680 000  (9 180 000 -1 500 000) | қалалардың 3-ші тобы –  32 000 | қалалардың 3-ші тобы –  414 620 | қалалардың 3-ші тобы –  4 975 440 | қалалардың 3-ші тобы –  2,0 |
| “Шаңырақ”  (әкімдіктердің тізімдері бойынша кезекте тұрған барлық адамдар үшін) | (Астана, Алматы)  18 000 000 | (Атырау, Ақтау, Ақтөбе, Шымкент, Қарағанды)  15 000 000 | (Басқа аймақтар)  12 000 000 | (КМ 3,5)  504 252 | қалалардың 1-ші тобы –  (10%) 1 800 000 | 20 | қалалардың 1-ші тобы –  (5%)  810 000 | қалалардың 1-ші тобы – 15 510 000 (17 010 000 -1 500 000) | қалалардың 1-ші тобы –  64 62 | қалалардың 1-ші тобы –439 627 | қалалардың 1-ші тобы –5 275 52 | қалалардың 1-ші тобы –  3,4 |
| қалалардың 2-ші тобы–  (10%)  1 500 000 | қалалардың 2-ші тобы–  (5%) 675 000 | қалалардың 2-ші тобы–12 675 000 (14 175 000–  1 500 00) | қалалардың 2-ші тобы–52 812,5 | қалалардың 2-ші тобы–451 709,5 | қалалардың 2-ші тобы–5 420 514 | қалалардың 2-ші тобы–  2.7 |
| қалалардың 3-ші тобы –  (10%)  1 200 000 | қалалардың 3-ші тобы –  (5%) 540 000 | қалалардың 3-ші тобы - 9 840 000  (11 340 000–  1 500 00) | қалалардың 3-ші тобы - 41 000 | қалалардың 3-ші тобы - 463 252 | қалалардың 3-ші тобы – 5 559 024 | қалалардың 3-ші тобы –  2,1 |
| Е.2-кестенің жалғасы | | | | | | | | | | | | |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 |
| “Нұрлы жер”  (мемлекеттік пен бюджеттік қызметкерлер үшін несиелік тұрғын үй) | (Алматы)  14 400 000  (Астана)  13 200 000 | (Шымкент)  12 000 000  (Ақтөбе, Атырау, Түркістан, Қарағанды, Қостанай)  10 800 000 | (Басқа аймақтар)  9 600 000 | (КМ 3,7)  533 066 | қалалардың 1-ші тобы –(Алматы) –  (20%)  2 880 000  (Астана) –  (20%)  2 640 000 | 25 | қалалардың 1-ші тобы –(Алматы) –  (5%)  576 000 (Астана) –  (5%)  528 000 | қалалардың 1-ші тобы –(Алматы) – 12 096 000  (Астана) -11 088 000 | қалалардың 1-ші тобы –(Алматы) – 38 400  (Астана) -36 960 | қалалардың 1-ші тобы –(Алматы) –  494 666 (Астана) -463 252 | қалалардың 1-ші тобы –(Алматы) – 5 935 992 (Астана) -5 559 024 | қалалардың 1-ші тобы –(Алматы) – 2,4  (Астана) –  2,2 |
| қалалардың 2-ші тобы–(Шымкент) (20%)  2 400 000  (Ақтөбе, Атырау, Түркістан, Қарағанды, Қостанай) (20%)  2 160 000 | қалалардың 2-ші тобы–(Шымкент)  (5%)  480 000  (Ақтөбе, Атырау, Түркістан, Қарағанды, Қостанай) (5%)  432 000 | қалалардың 2-ші тобы–(Шымкент) 9 600 000  (Ақтөбе, Атырау, Түркістан, Қарағанды, Қостанай) 9 072 000 | қалалардың 2-ші тобы–(Шымкент) 32 000  (Ақтөбе, Атырау, Түркістан, Қарағанды, Қостанай) 30 240 | қалалардың 2-ші тобы–(Шымкент) 501 066  (Ақтөбе, Атырау, Түркістан, Қарағанды, Қостанай) 502 826 | қалалардың 2-ші тобы–(Шымкент) 6 012 792  (Ақтөбе, Атырау, Түркістан, Қарағанды, Қостанай) 6 033 912 | қалалардың 2-ші тобы–(Шымкент)– 2,0  (Ақтөбе, Атырау, Түркістан, Қарағанды, Қостанай) – 1,9 |
| қалалардың 3-ші тобы (20%) -1 920 000 | қалалардың 3-ші тобы –  (5%)  384 000 | қалалардың 3-ші тобы -8 064 000 | қалалардың 3-ші тобы –  26 880 | қалалардың 3-ші тобы - 506 186 | қалалардың 3-ші тобы –6 074 232 | қалалардың 3-ші тобы –  1,6 |
| “Алматы жастары” және “Елорда жастары”  (Астана және Алматы қалаларының жұмыс істейтін жастарына арналған) | (Астана, Алматы)  18 000 000 | нет | нет | (КМ 6) 648 324 | (10%) 1 800 000 | 25 | (5%)  810 000 | 17 010 000 | 56 700 | 591 624 | 7 099 488 | 2,5 |
| “Әскери баспана  (ҰҚК, Ішкі істер министрлігі, Ұлттық ұлан, Қорғаныс министрлігі, «Сырбар» қызметі, әскери прокурорлар үшін) | (Кез келген аймақ)  50 000 000 | (Кез келген аймақ) | (Кез келген аймақ) | 3,7 (Қазақстан Республикасындағы жан басына шаққандағы орташа табыс 2021 ж. – 54842)  811 661 | (15%)  7 500 000 | 25 | (8%)  3 400 000 | 30 900 000 (45 900 000- 15 000 000 Жөндеу шығындары) | 103 000 | 708 661 | 8 503 932 | 5,8 |
| Е.2-кестенің жалғасы | | | | | | | | | | | | |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 |
| Льготалық ипотека  “7-20-25”  (меншік құқығында тұрғын үйі жоқ барлық азаматтар үшін) | (Астана, Алматы, Ақтау, Атырау)  25 000 000 | жоқ | (Басқа аймақтар)  15 000 000 | (КМ 3,7)  533 066,4 | қалалардың 1-ші тобы –  (20%)  5 000 000 | 25 | қалалардың 1-ші тобы –  –  (7%)  1 400 000 | қалалардың 1-ші тобы –21 400 000 | қалалардың 1-ші тобы –71 333 | қалалардың 1-ші тобы) –461 733,4 | қалалардың 1-ші тобы) –5 540 800,8 | қалалардың 1-ші тобы) –4,5 |
| қалалардың 3-ші тобы –  (20%)  3 000 000 | қалалардың 3-ші тобы –  (7%)  840 000 | қалалардың 3-ші тобы –  12 840 000 | қалалардың 3-ші тобы –  42 800 | қалалардың 3-ші тобы –  490 266,4 | қалалардың 3-ші тобы –  5 883 196,8 | қалалардың 3-ші тобы –  2,5 |
| «Ұмай» әйелдер ипотекасы  (18-65 жас аралығындағы МБ бойынша мүмкіндігі жоқ әйелдер үшін) | (Кез келген аймақ)  30 000 000 | (Кез келген аймақ) | (Кез келген аймақ) | 550 000 кем | (15%)  4 500 000 | 25 | (13,5% уақыт өте төмендеумен 5% - орташа – 9,25 %) –  2 358 750 | 27 858 750 | 92 862 | 457 138 | 5 485 656 | 5,5 |
| 550 001–630 000 | (20%)  6 000 000 | (9,25 %) - 2 220 000 | 26 200 000 | 87 333 | 542 667 | 6 512 004 | 4,6 |
| Ескерту – есептеген автор | | | | | | | | | | | | |

Кесте Е.3 – Қазақстанда 2023 ж. жұмыс істейтін «Нұрлы жер» бағдарламасының бағыттары бойынша баспанаға қолжетімділікті бағалау (2023 жылға арналған ең төменгі күнкөріс деңгейі 40 567 теңге болып белгіленді)

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Тұрғын үй бағдарламасы | Несие сомасына (несиенің максималды сомасы) немесе 1 шаршы метр тұрғын үй құрылыс құнына шектеулер,  теңге | Несиенің максималды сомасы немесе ауданы 60 шаршы метр тұрғын үй құны, теңге | жарна % - несие % – несие мерзімі | Несие алу үшін бастапқы жарна %,  теңге | Несие бойынша пайыздық мөлшерлеме бойынша төлеу,  теңге | Несие соммасы,  теңге | Несие бойынша айлық төлем,  теңге | Несиені өтегеннен кейінгі отбасының жылдық табысы,  теңге | Бас панаға қолжетімділік индексі |
| 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 |
| “Бақытты отбасы”  - отбасының 1 мүшесіне шаққандағы табыс 3,1 КМ аспауы керек | Астана, Алматы, Ақтау, Атырау, Шымкент: не сиенің максималды сом масы – 15 000 000 теңге | Несие соммасы -15 000 000 | 10 -2% -20 жыл | 1 500 000 | 270 000 | 13 770 000 | 57 375 | 5 347 869,6 | 2,8 |
| 1 500 000 | 270 000 | 13 770 000 | 57 375 | 3 838 777,2 | 3,9 |
| 1 500 000 | 270 000 | 13 770 000 | 57 375 | 2 329 684,8 | 6,4 |
| Қалған аймақтар: не сиенің максималды сом масы– 10 000 000 теңге | Несие соммасы -10 000 000 | 10 -2% -20 жыл | 1 000 000 | 180 000 | 9 180 000 | 38 250 | 5 577 369,6 | 1,8 |
| 1 000 000 | 180 000 | 9 180 000 | 38 250 | 4 068 277,2 | 2,45 |
| 1 000 000 | 180 000 | 9 180 000 | 38 250 | 2 851 267,2 | 3,5 |
| Льготалық ипотека  “7-20-25” - 1 мүшесіне шаққандағы табыс 3,7 КМ аспауы керек | Астана, Алматы, қала маңындағы аудандар, Ақтау, Атырау, Шымкент – 25 000 000 теңге | Несие соммасы -25 000 000 | 20 -7% -25 жыл | 5 000 000 | 1 400 000 | 21 400 000 | 73 333,3 | 6 324 699,6 | 3,9 |
| 5 000 000 | 1 400 000 | 21 400 000 | 73 333,3 | 4 523 524,8 | 5,4 |
| 5 000 000 | 1 400 000 | 21 400 000 | 73 333,3 | 2 722 350 | 9,2 |
| Қарағанды, Түркістан –  20 000 000 теңге | Несие соммасы -20 000 000 | 20 -7% -25 жыл | 4 000 000 | 1 120 000 | 17 120 000 | 57 066,6 | 6 519 900 | 3,1 |
| 4 000 000 | 1 120 000 | 17 120 000 | 57 066,6 | 4 985 125,2 | 4,0 |
| 4 000 000 | 1 120 000 | 17 120 000 | 57 066,6 | 2 917 550,4 | 6,8 |
| Қалған аймақтар: не сиенің максималды сом масы– 15 000 000 теңге | Несие соммасы -15 000 000 | 20 -7% -25 жыл | 3 000 000 | 840 000 | 12 840 000 | 42 800 | 6 691 099,2 | 2,2 |
| 3 000 000 | 840 000 | 12 840 000 | 42 800 | 4 889 924,4 | 3,1 |
| 3 000 000 | 840 000 | 12 840 000 | 42 800 | 3 088 749,6 | 4,8 |
| Пилоттық жоба “Шаңырақ”  (5-10-20) - 1 мүшесіне шаққандағы табыс 3,7 КМ аспауы керек | Алматы: 1 ш.м. бағасы –  240 000 теңге | Пәтер бағасы –  14 400 000 | 10-5% -20 жыл | 1 440 000 | 648 000 | 13 608 000 | 56 700 | 6 524 299,2 | 3,9 |
| 1 440 000 | 648 000 | 13 608 000 | 56 700 | 4 723 124,4 | 5,4 |
| 1 440 000 | 648 000 | 13 608 000 | 56 700 | 2 921 949,6 | 9,2 |
| Астана және қала ма ңындағы аудандар: 1 ш.м. бағасы – 220 000 теңге | Пәтер бағасы –  13 200 000 | 10 -5% -20 жыл | 1 320 000 | 594 000 | 12 474 000 | 51 975 | 6 580 999,2 | 3,1 |
| 1 320 000 | 594 000 | 12 474 000 | 51 975 | 4 779 824,4 | 4,0 |
| 1 320 000 | 594 000 | 12 474 000 | 51 975 | 2 978 649,6 | 6,8 |
| Шымкент және қала | Пәтер бағасы – | 10-5% - | 1 200 000 | 540 000 | 11 340 000 | 47 250 | 6 637 699,2 | 2,2 |
| Е.3-кестенің жалғасы | | | | | | | | | |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 |
|  | маңындағы аудандар Алматы: 1 ш.м. бағасы –  200 000 теңге | 12 000 000 | 20 жыл | 1 200 000 | 540 000 | 11 340 000 | 47 250 | 4 836 524,4 | 3,1 |
| 1 200 000 | 540 000 | 11 340 000 | 47 250 | 3 035 349,6 | 4,8 |
|  | Ақтөбе, Атырау, Түркістан, Қарағанды: 1 ш.м. бағасы –  180 000 теңге | Пәтер бағасы –  10 000 000 | 10-5% -20 жыл | 1 000 000 | 450 000 | 9 450 000 | 39 375 | 6 732 199,2 | 3,9 |
| 1 000 000 | 450 000 | 9 450 000 | 39 375 | 4 931 024,4 | 5,4 |
| 1 000 000 | 450 000 | 9 450 000 | 39 375 | 3 129 849,6 | 9,2 |
|  | Қалған аймақтар: 1 ш.м. бағасы – 160 000 теңге | Пәтер бағасы –  9 600 000 | 10-5% -20 жыл | 960 000 | 432 000 | 9 072 000 | 37 800 | 6 751 099,2 | 3,1 |
| 960 000 | 432 000 | 9 072 000 | 37 800 | 4 949 924,4 | 4,0 |
| 960 000 | 432 000 | 9 072 000 | 37 800 | 3 148 749,6 | 6,8 |
| Ескерту – Есептеен автор | | | | | | | | | |

# ҚОСЫМША Ж

Баспана қол жетімділік параметрлерінің модельдерін құру үшін есептеулер және іріктеу

Кесте Ж.1 – Қазақстанның бәсекеге қабілетті (коммерциялық) тұрғын үй рыногі туралы алғашқы мәліметтер

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| № есептеу вариант та ры | Қала | 60 шаршы метр тұрғын үйдің құны, теңге | Бір отбасына шаққандағы тұрғын үй табысы (күнкөріс минимумы бойынша), теңге | Бас панаға қолжетімділік индексі | *1-нұсқа*  «Халык банк» АҚ, «Банк ЦентрКредит» АҚ,  «Еуразиялық банк» АҚ, «Altyn Bank» АҚ, «Bank RBK» АҚ  Ипотека «7-20-25» | | | | | *2-нұсқа*  «Отбасы банк»  Ипотека «Свой дом» | | | | |
| *Х1* | *Х2* | *Х3* | *Х4* | *Y* | *Х1* | *Х2* | *Х3* | *Х4* | *Y* |
| ай сайынғы несие төлемі, теңге  (біркелкі төлем) | тұрғын үйдің 1 шаршы метрінің бағасы,  теңге | бастапқы жарна сомасы, теңге  (20%) | несие бойынша пайыздық мөлшерлеме, % | несиені өтеу мерзімі, жыл | ай сайынғы несие төлемі, теңге  (біркелкі төлем) | тұрғын үйдің 1 шаршы метрінің бағасы,  теңге | бастапқы жарна сомасы, теңге  (20%) | несие бойынша пайыздық мөлшерлеме, % | несиені өтеу мерзімі, жыл |
| 1 | 2 | 4 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 | 14 |
| *2022 жылдың қаңтарындағы жағдай бойынша* | | | | | | | | | | | | | | |
| 1 | Астана | 26 938 500 | 3 272 496 | 8,2 | 76 864,52 | 448 975 | 5 387 700 | 7 | 25 | 74 350,26 | 448 975 | 5 387 700 | 3,5 | 25 |
| 2 | Алматы | 39 382 500 | 3 588 960 | 10,4 | 112 371,4 | 626 375 | 7 876 500 | 7 | 25 | 108 695,7 | 626 375 | 7 876 500 | 3,5 | 25 |
| 3 | Шымкент | 23 032 500 | 2 058 192 | 11,2 | 65 719,4 | 383 875 | 4 606 500 | 7 | 25 | 63 569,7 | 383 875 | 4 606 500 | 3,5 | 25 |
| 4 | Ақтау | 16 238 460 | 2 401 824 | 6,7 | 46 333,74 | 270 641 | 3 247 692 | 7 | 25 | 44 818,15 | 270 641 | 3 247 692 | 3,5 | 25 |
| 5 | Ақтөбе | 14 483 460 | 2 868 096 | 5,0 | 41 326,14 | 241 391 | 2 896 692 | 7 | 25 | 39 974,35 | 241 391 | 2 896 692 | 3,5 | 25 |
| 6 | Атырау | 21 057 660 | 2 393 616 | 8,7 | 60 084,52 | 350 961 | 4 211 532 | 7 | 25 | 58 119,14 | 350 961 | 4 211 532 | 3,5 | 25 |
| 7 | Көкшетау | 18 137 520 | 2 457 840 | 7,4 | 51 752,39 | 302 292 | 3 627 504 | 7 | 25 | 50 059,55 | 302 292 | 3 627 504 | 3,5 | 25 |
| 8 | Қарағанды | 20 625 180 | 3 465 792 | 6,0 | 58 850,51 | 343 753 | 4 125 036 | 7 | 25 | 56 925,50 | 343 753 | 4 125 036 | 3,5 | 25 |
| 9 | Қостанай | 20 146 560 | 2 967 744 | 6,8 | 57 484,85 | 335 776 | 4 029 312 | 7 | 25 | 55 604,50 | 335 776 | 4 029 312 | 3,5 | 25 |
| 10 | Қызылорда | 12 584 400 | 2 335 968 | 5,3 | 35 907,49 | 209 740 | 2 516 880 | 7 | 25 | 34 732,94 | 209 740 | 2 516 880 | 3,5 | 25 |
| 11 | Орал | 17 195 940 | 2 967 744 | 5,8 | 49 065,75 | 286 599 | 3 439 188 | 7 | 25 | 47 460,79 | 286 599 | 3 439 188 | 3,5 | 25 |
| 12 | Өскемен | 21 545 280 | 3 009 840 | 7,1 | 61 475,87 | 359 088 | 4 309 056 | 7 | 25 | 59 464,97 | 359 088 | 4 309 056 | 3,5 | 25 |
| 13 | Павлодар | 19 685 880 | 3 018 048 | 6,5 | 56 170,38 | 328 098 | 3 937 176 | 7 | 25 | 54 333,03 | 328 098 | 3 937 176 | 3,5 | 25 |
| 14 | Петропавл | 21 424 440 | 3 256 560 | 6,5 | 61 131,07 | 357 074 | 4 284 888 | 7 | 25 | 59 131,45 | 357 074 | 4 284 888 | 3,5 | 25 |
| 15 | Талдықорған | 18 970 980 | 2 457 840 | 7,7 | 54 130,53 | 316 183 | 3 794 196 | 7 | 25 | 52 359,90 | 316 183 | 3 794 196 | 3,5 | 25 |
| 17 | Тараз | 15 908 280 | 2 210 016 | 7,2 | 45 391,63 | 265 138 | 3 181 656 | 7 | 25 | 43 906,85 | 265 138 | 3 181 656 | 3,5 | 25 |
| 18 | Түркістан | 17 757 540 | 2 016 240 | 8,7 | 50 668,18 | 295 959 | 3 551 508 | 7 | 25 | 49 010,81 | 295 959 | 3 551 508 | 3,5 | 25 |
| *2022 жылдың маусымындағы жағдай бойынша* | | | | | | | | | | | | | | |
| 1 | Астана | 28 341 600 | 3 272 496 | 8,66 | 80 868,03 | 472 360 | 5 668 320 | 7 | 25 | 78 222,82 | 472 360 | 5 668 320 | 3,5 | 25 |
| 2 | Алматы | 38 590 500 | 3 588 960 | 10,7 | 110 111,6 | 643 175 | 7 718 100 | 7 | 25 | 106 509,8 | 643 175 | 7 718 100 | 3,5 | 25 |
| 3 | Шымкент | 24 835 200 | 2 058 192 | 12,0 | 70 863,1 | 413 920 | 4 967 040 | 7 | 25 | 68 545,15 | 413 920 | 4 967 040 | 3,5 | 25 |
| 4 | Ақтау | 17 212 800 | 2 401 824 | 7,1 | 43 676,54 | 286 880 | 3 442 560 | 7 | 25 | 42 247,87 | 286 880 | 3 442 560 | 3,5 | 25 |
| 5 | Ақтөбе | 16 236 000 | 2 868 096 | 5,6 | 46 326,72 | 270 600 | 3 247 200 | 7 | 25 | 44 811,36 | 270 600 | 3 247 200 | 3,5 | 25 |
| Ж.1-кестенің жалғасы | | | | | | | | | | | | | | |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 |
| 6 | Атырау | 21 900 000 | 2 393 616 | 9,1 | 62 488,0 | 365 000 | 4 380 000 | 7 | 25 | 60 444,0 | 365 000 | 4 380 000 | 3,5 | 25 |
| 7 | Көкшетау | 19 153 200 | 2 457 840 | 7,8 | 54 650,46 | 319 220 | 3 830 640 | 7 | 25 | 52 862,83 | 319 220 | 3 830 640 | 3,5 | 25 |
| 8 | Қарағанды | 22 419 600 | 3 465 792 | 6,4 | 63 970,6 | 373 660 | 4 483 920 | 7 | 25 | 61 867,35 | 373 660 | 4 483 920 | 3,5 | 25 |
| 9 | Қостанай | 21 657 600 | 2 967 744 | 7,3 | 61 796,35 | 360 960 | 4 331 520 | 7 | 25 | 59 774,98 | 360 960 | 4 331 520 | 3,5 | 25 |
| 10 | Қызылорда | 13 540 800 | 2 335 968 | 5,8 | 38 776,4 | 225 680 | 2 708 160 | 7 | 25 | 37 372,6 | 225 680 | 2 708 160 | 3,5 | 25 |
| 11 | Орал | 18 606 000 | 2 967 744 | 6,2 | 54 694,12 | 310 100 | 3 721 200 | 7 | 25 | 52 905,06 | 310 100 | 3 721 200 | 3,5 | 25 |
| 12 | Өскемен | 23 139 600 | 3 044 710 | 7,6 | 66 025,0 | 385 660 | 4 627 920 | 7 | 25 | 63 865,3 | 385 660 | 4 627 920 | 3,5 | 25 |
| 13 | Павлодар | 21 634 800 | 3 006 076 | 7,1 | 61 731,3 | 360 580 | 4 326 960 | 7 | 25 | 59 712,0 | 360 580 | 4 326 960 | 3,5 | 25 |
| 14 | Петропавл | 22 988 400 | 3 256 560 | 7,0 | 65 593,57 | 383 140 | 4 597 680 | 7 | 25 | 63 448,0 | 383 140 | 4 597 680 | 3,5 | 25 |
| 15 | Талдықорған | 19 388 400 | 2 457 840 | 7,9 | 55 321,57 | 323 140 | 3 877 680 | 7 | 25 | 53 512,0 | 323 140 | 3 877 680 | 3,5 | 25 |
| 17 | Тараз | 17 259 600 | 2 210 016 | 7,8 | 49 247,4 | 287 660 | 3 451 920 | 7 | 25 | 47 636,5 | 287 660 | 3 451 920 | 3,5 | 25 |
| 18 | Түркістан | 18 663 120 | 2 016 240 | 9,2 | 53 252,1 | 311 052 | 3 732 624 | 7 | 25 | 51 510,2 | 311 052 | 3 732 624 | 3,5 | 25 |
| *2023 жылдың қаңтарындағы жағдай бойынша* | | | | | | | | | | | | | | |
| 1 | Астана | 29 066 400 | 3 265 888 | 8,9 | 82 936,13 | 484 440 | 5 813 280 | 7 | 25 | 80 223,26 | 484 440 | 5 813 280 | 3,5 | 25 |
| 2 | Алматы | 42 502 800 | 3 601 932 | 11,8 | 121 274,7 | 708 380 | 8 500 560 | 7 | 25 | 117 307,7 | 708 380 | 8 500 560 | 3,5 | 25 |
| 3 | Шымкент | 25 815 600 | 2 065 248 | 12,5 | 73 660,5 | 430 260 | 5 163 120 | 7 | 25 | 71 251,0 | 430 260 | 5 163 120 | 3,5 | 25 |
| 4 | Ақтау | 18 030 000 | 2 404 000 | 7,5 | 51 445,6 | 300 500 | 3 606 000 | 7 | 25 | 49 762,8 | 300 500 | 3 606 000 | 3,5 | 25 |
| 5 | Ақтөбе | 17 665 200 | 2 895 934 | 6,1 | 50 404,7 | 292 420 | 3 533 040 | 7 | 25 | 48 756,25 | 292 420 | 3 533 040 | 3,5 | 25 |
| 6 | Атырау | 23 701 200 | 2 394 061 | 9,9 | 67 627,42 | 395 020 | 4 740 240 | 7 | 25 | 65 415,31 | 395 020 | 4 740 240 | 3,5 | 25 |
| 7 | Көкшетау | 19 203 600 | 2 462 000 | 7,8 | 54 794,27 | 320 060 | 3 840 720 | 7 | 25 | 53 002,0 | 320 060 | 3 840 720 | 3,5 | 25 |
| 8 | Қарағанды | 23 037 600 | 3 464 301 | 6,65 | 65 734,0 | 383 960 | 4 607 520 | 7 | 25 | 63 583,77 | 383 960 | 4 607 520 | 3,5 | 25 |
| 9 | Қостанай | 22 952 400 | 2 980 831 | 7,7 | 65 490,8 | 382 540 | 4 590 480 | 7 | 25 | 63 348,6 | 382 540 | 4 590 480 | 3,5 | 25 |
| 10 | Қызылорда | 14 294 400 | 2 343 344 | 6,1 | 40 786,7 | 238 240 | 2 858 880 | 7 | 25 | 39 452,5 | 238 240 | 2 858 880 | 3,5 | 25 |
| 11 | Орал | 18 871 200 | 2 948 625 | 6,4 | 53 845,8 | 314 520 | 3 774 240 | 7 | 25 | 52 084,5 | 314 520 | 3 774 240 | 3,5 | 25 |
| 12 | Өскемен | 23 748 000 | 3 006 076 | 7,9 | 67 761,0 | 395 800 | 4 749 600 | 7 | 25 | 65 542,48 | 395 800 | 4 749 600 | 3,5 | 25 |
| 13 | Павлодар | 22 410 000 | 2 836 709 | 7,9 | 63 943,2 | 373 500 | 4 482 000 | 7 | 25 | 61 851,6 | 373 500 | 4 482 000 | 3,5 | 25 |
| 14 | Петропавл | 22 389 600 | 3 244 870 | 6,9 | 63 957,75 | 373 160 | 4 477 920 | 7 | 25 | 61 865,67 | 373 160 | 4 477 920 | 3,5 | 25 |
| 15 | Талдықорған | 18 624 000 | 2 699 130 | 7,6 | 53 140,48 | 310 400 | 3 724 800 | 7 | 25 | 51 402,24 | 310 400 | 3 724 800 | 3,5 | 25 |
| 17 | Тараз | 18 392 400 | 2 358 000 | 7,8 | 52 479,6 | 306 540 | 3 678 480 | 7 | 25 | 50 763,0 | 306 540 | 3 678 480 | 3,5 | 25 |
| 18 | Түркістан | 19 200 000 | 2 021 053 | 9,5 | 54 784,0 | 320 000 | 3 840 000 | 7 | 25 | 52 992,0 | 320 000 | 3 840 000 | 3,5 | 25 |

Ж.1-кестенің жалғасы

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| № есептеу варианттары | Қала | 60 шаршы метр тұрғын үйдің құны, теңге | Бір отбасына шаққандағы тұрғын үй табысы (күнкөріс минимумы бойынша), теңге | Баспанаға қолжетімділік индексі | **…..** | *3-нұсқа*  «Береке банк»  Ипотека «Жилищный кредит» | | | | | *4-нұсқа*  «Нұрбанк»  Ипотека «Нұр Шаңырақ» | | | | |
| Х1 | Х2 | Х3 | Х4 | Y | Х1 | Х2 | Х3 | Х4 | Y |
| ай сайынғы несие төлемі, теңге  (біркелкі төлем) | тұрғын үйдің 1 шаршы метрінің бағасы,  теңге | бастапқы жарна сомасы, теңге  (10%) | несие бойынша пайыздық мөлшерлеме, % | несиені өтеу мерзімі, жыл | ай сайынғы несие төлемі, теңге  (біркелкі төлем) | тұрғын үйдің 1 шаршы метрінің бағасы,  теңге | бастапқы жарна сомасы, теңге  (10%) | несие бойынша пайыздық мөлшерлеме, % | несиені өтеу мерзімі, жыл |
| 1 | 2 | 4 | 3 | 4 | **.….** | 15 | 16 | 17 | 18 | 19 | 20 | 21 | 22 | 23 | 24 |
| *2022 жылдың қаңтарындағы жағдай бойынша* | | | | | | | | | | | | | | | |
| 1 | Астана | 26 938 500 | 3 272 496 | 8,2 | **…..** | 135 655,6 | 448 975 | 2 693 850 | 19,5 | 20 | 122 600,8 | 448 975 | 2 693 850 | 8 | 20 |
| 2 | Алматы | 39 382 500 | 3 588 960 | 10,4 | **…..** | 176 482,7 | 626 375 | 3 938 250 | 19,5 | 20 | 159 499,0 | 626 375 | 3 938 250 | 8 | 20 |
| 3 | Шымкент | 23 032 500 | 2 058 192 | 11,2 | **…..** | 103 214,4 | 383 875 | 2 303 250 | 19,5 | 20 | 93 281,6 | 383 875 | 2 303 250 | 8 | 20 |
| 4 | Ақтау | 16 238 460 | 2 401 824 | 6,7 | **…..** | 72 468,57 | 270 641 | 1 623 846 | 19,5 | 20 | 65 765,7 | 270 641 | 1 623 846 | 8 | 20 |
| 5 | Ақтөбе | 14 483 460 | 2 868 096 | 5,0 | **…..** | 64 904,0 | 241 391 | 1 448 346 | 19,5 | 20 | 58 658,0 | 241 391 | 1 448 346 | 8 | 20 |
| 6 | Атырау | 21 057 660 | 2 393 616 | 8,7 | **…..** | 94 364,6 | 350 961 | 2 105 766 | 19,5 | 20 | 85 283,5 | 350 961 | 2 105 766 | 8 | 20 |
| 7 | Көкшетау | 18 137 520 | 2 457 840 | 7,4 | **…..** | 81 278,76 | 302 292 | 1 813 752 | 19,5 | 20 | 73 457,0 | 302 292 | 1 813 752 | 8 | 20 |
| 8 | Қарағанды | 20 625 180 | 3 465 792 | 6,0 | **…..** | 92 426,56 | 343 753 | 2 062 518 | 19,5 | 20 | 83 532,0 | 343 753 | 2 062 518 | 8 | 20 |
| 9 | Қостанай | 20 146 560 | 2 967 744 | 6,8 | **…..** | 90 281,77 | 335 776 | 2 014 656 | 19,5 | 20 | 81 593,6 | 335 776 | 2 014 656 | 8 | 20 |
| 10 | Қызылорда | 12 584 400 | 2 335 968 | 5,3 | **…..** | 56 393,84 | 209 740 | 1 258 440 | 19,5 | 20 | 50 966,82 | 209 740 | 1 258 440 | 8 | 20 |
| 11 | Орал | 17 195 940 | 2 967 744 | 5,8 | **…..** | 84 727,2 | 286 599 | 1 719 594 | 19,5 | 20 | 76 573,55 | 286 599 | 1 719 594 | 8 | 20 |
| 12 | Өскемен | 21 545 280 | 3 009 840 | 7,1 | **…..** | 96 308,7 | 359 088 | 2 154 528 | 19,5 | 20 | 87 259,6 | 359 088 | 2 154 528 | 8 | 20 |
| 13 | Павлодар | 19 685 880 | 3 018 048 | 6,5 | **…..** | 88 217,35 | 328 098 | 1 968 588 | 19,5 | 20 | 79 727,8 | 328 098 | 1 968 588 | 8 | 20 |
| 14 | Петропавл | 21 424 440 | 3 256 560 | 6,5 | **…..** | 96 008,26 | 357 074 | 2 142 444 | 19,5 | 20 | 86 769,0 | 357 074 | 2 142 444 | 8 | 20 |
| 15 | Талдықорған | 18 970 980 | 2 457 840 | 7,7 | **…..** | 85 013,7 | 316 183 | 1 897 098 | 19,5 | 20 | 76 832,5 | 316 183 | 1 897 098 | 8 | 20 |
| 17 | Тараз | 15 908 280 | 2 210 016 | 7,2 | **…..** | 71 289,0 | 265 138 | 1 590 828 | 19,5 | 20 | 64 428,5 | 265 138 | 1 590 828 | 8 | 20 |
| 18 | Түркістан | 17 757 540 | 2 016 240 | 8,7 | **…..** | 79 575,9 | 295 959 | 1 775 754 | 19,5 | 20 | 71 918,0 | 295 959 | 1 775 754 | 8 | 20 |
| *2022 жылдың маусымындағы жағдай бойынша* | | | | | | | | | | | | | | | |
| 1 | Астана | 28 341 600 | 3 272 496 | 8,66 | **…..** | 127 005,8 | 472 360 | 2 834 160 | 19,5 | 20 | 114 783,5 | 472 360 | 2 834 160 | 8 | 20 |
| 2 | Алматы | 38 590 500 | 3 588 960 | 10,7 | **…..** | 172 933,8 | 643 175 | 3 859 050 | 19,5 | 20 | 156 291,7 | 643 175 | 3 859 050 | 8 | 20 |
| 3 | Шымкент | 24 835 200 | 2 058 192 | 12,0 | **…..** | 111 292,7 | 413 920 | 2 483 520 | 19,5 | 20 | 100 582,6 | 413 920 | 2 483 520 | 8 | 20 |
| 4 | Ақтау | 17 212 800 | 2 401 824 | 7,1 | **…..** | 77 134,9 | 286 880 | 1 721 280 | 19,5 | 20 | 69 711,8 | 286 880 | 1 721 280 | 8 | 20 |
| 5 | Ақтөбе | 16 236 000 | 2 868 096 | 5,6 | **…..** | 72 757,6 | 270 600 | 1 623 600 | 19,5 | 20 | 65 755,8 | 270 600 | 1 623 600 | 8 | 20 |
| 6 | Атырау | 21 900 000 | 2 393 616 | 9,1 | **…..** | 98 139,4 | 365 000 | 2 190 000 | 19,5 | 20 | 88 695,0 | 365 000 | 2 190 000 | 8 | 20 |
| 7 | Көкшетау | 19 153 200 | 2 457 840 | 7,8 | **…..** | 85 830,28 | 319 220 | 1 915 320 | 19,5 | 20 | 77 570,46 | 319 220 | 1 915 320 | 8 | 20 |
| 8 | Қарағанды | 22 419 600 | 3 465 792 | 6,4 | **…..** | 100 467,8 | 373 660 | 2 241 960 | 19,5 | 20 | 90 799,38 | 373 660 | 2 241 960 | 8 | 20 |
| 9 | Қостанай | 21 657 600 | 2 967 744 | 7,3 | **…..** | 97 053,12 | 360 960 | 2 165 760 | 19,5 | 20 | 87 713,28 | 360 960 | 2 165 760 | 8 | 20 |
| 10 | Қызылорда | 13 540 800 | 2 335 968 | 5,8 | **…..** | 60 679,7 | 225 680 | 1 354 080 | 19,5 | 20 | 54 840,24 | 225 680 | 1 354 080 | 8 | 20 |
| 11 | Орал | 18 606 000 | 2 967 744 | 6,2 | **…..** | 83 378,14 | 310 100 | 1 860 600 | 19,5 | 20 | 75 354,3 | 310 100 | 1 860 600 | 8 | 20 |
| 12 | Өскемен | 23 139 600 | 3 006 076 | 7,6 | **…..** | 103 694,3 | 385 660 | 2 313 960 | 19,5 | 20 | 93 715,38 | 385 660 | 2 313 960 | 8 | 20 |
| 13 | Павлодар | 21 634 800 | 3 018 048 | 7,1 | **…..** | 96 949,1 | 360 580 | 2 163 480 | 19,5 | 20 | 87 619,32 | 360 580 | 2 163 480 | 8 | 20 |
| Ж.1-кестенің жалғасы | | | | | | | | | | | | | | | |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 | 16 |
| 14 | Петропавл | 22 988 400 | 3 256 560 | 7,0 | **…..** | 103 016,7 | 383 140 | 2 298 840 | 19,5 | 20 | 93 103,0 | 383 140 | 2 298 840 | 8 | 20 |
| 15 | Талдықорған | 19 388 400 | 2 457 840 | 7,9 | **…..** | 86 884,26 | 323 140 | 1 938 840 | 19,5 | 20 | 78 523,0 | 323 140 | 1 938 840 | 8 | 20 |
| 17 | Тараз | 17 259 600 | 2 210 016 | 7,8 | **…..** | 77 344,58 | 287 660 | 1 725 960 | 19,5 | 20 | 69 901,38 | 287 660 | 1 725 960 | 8 | 20 |
| 18 | Түркістан | 18 663 120 | 2 016 240 | 9,2 | **…..** | 83 634,1 | 311 052 | 1 866 312 | 19,5 | 20 | 75 585,6 | 311 052 | 1 866 312 | 8 | 20 |
| *2023 жылдың қаңтарындағы жағдай бойынша* | | | | | | | | | | | | | | | |
| 1 | Астана | 29 066 400 | 3 265 888 | 8,9 | **…..** | 130 253,8 | 484 440 | 2 906 640 | 19,5 | 20 | 117 719,0 | 484 440 | 2 906 640 | 8 | 20 |
| 2 | Алматы | 42 502 800 | 3 601 932 | 11,8 | **…..** | 190 465,6 | 708 380 | 4 250 280 | 19,5 | 20 | 173 156,4 | 708 380 | 4 250 280 | 8 | 20 |
| 3 | Шымкент | 25 815 600 | 2 065 248 | 12,5 | **…..** | 115 686,2 | 430 260 | 2 581 560 | 19,5 | 20 | 104 553,2 | 430 260 | 2 581 560 | 8 | 20 |
| 4 | Ақтау | 18 030 000 | 2 404 000 | 7,5 | **…..** | 80 797,0 | 300 500 | 1 803 000 | 19,5 | 20 | 73 021,5 | 300 500 | 1 803 000 | 8 | 20 |
| 5 | Ақтөбе | 17 665 200 | 2 895 934 | 6,1 | **…..** | 79 162,2 | 292 420 | 1 766 520 | 19,5 | 20 | 71 544,1 | 292 420 | 1 766 520 | 8 | 20 |
| 6 | Атырау | 23 701 200 | 2 394 061 | 9,9 | **…..** | 106 211,0 | 395 020 | 2 370 120 | 19,5 | 20 | 95 990,0 | 395 020 | 2 370 120 | 8 | 20 |
| 7 | Көкшетау | 19 203 600 | 2 462 000 | 7,8 | **…..** | 86 056,1 | 320 060 | 1 920 360 | 19,5 | 20 | 77 774,6 | 320 060 | 1 920 360 | 8 | 20 |
| 8 | Қарағанды | 23 037 600 | 3 464 301 | 6,65 | **…..** | 103 237,2 | 383 960 | 2 303 760 | 19,5 | 20 | 93 302,28 | 383 960 | 2 303 760 | 8 | 20 |
| 9 | Қостанай | 22 952 400 | 2 980 831 | 7,7 | **…..** | 112 813,7 | 382 540 | 2 295 240 | 19,5 | 20 | 101 957,2 | 382 540 | 2 295 240 | 8 | 20 |
| 10 | Қызылорда | 14 294 400 | 2 343 344 | 6,1 | **…..** | 64 056,78 | 238 240 | 1 429 440 | 19,5 | 20 | 57 892,32 | 238 240 | 1 429 440 | 8 | 20 |
| 11 | Орал | 18 871 200 | 2 948 625 | 6,4 | **…..** | 84 566,56 | 314 520 | 1 887 120 | 19,5 | 20 | 76 428,36 | 314 520 | 1 887 120 | 8 | 20 |
| 12 | Өскемен | 23 748 000 | 3 006 076 | 7,9 | **…..** | 106 420,7 | 395 800 | 2 374 800 | 19,5 | 20 | 96 179,4 | 395 800 | 2 374 800 | 8 | 20 |
| 13 | Павлодар | 22 410 000 | 2 836 709 | 7,9 | **…..** | 100 424,8 | 373 500 | 2 241 000 | 19,5 | 20 | 90 760,5 | 373 500 | 2 241 000 | 8 | 20 |
| 14 | Петропавл | 22 389 600 | 3 244 870 | 6,9 | **…..** | 100 333,4 | 373 160 | 2 238 960 | 19,5 | 20 | 90 677,88 | 373 160 | 2 238 960 | 8 | 20 |
| 15 | Талдықорған | 18 624 000 | 2 699 130 | 7,6 | **…..** | 83 458,8 | 310 400 | 1 862 400 | 19,5 | 20 | 75 427,2 | 310 400 | 1 862 400 | 8 | 20 |
| 17 | Тараз | 18 392 400 | 2 358 000 | 7,8 | **…..** | 82 420,9 | 306 540 | 1 839 240 | 19,5 | 20 | 74 489,22 | 306 540 | 1 839 240 | 8 | 20 |
| 18 | Түркістан | 19 200 000 | 2 021 053 | 9,5 | **…..** | 86 040,0 | 320 000 | 1 920 000 | 19,5 | 20 | 77 760,0 | 320 000 | 1 920 000 | 8 | 20 |
| Ескерту – Автормен есептелген | | | | | | | | | | | | | | | |

Кесте Ж.2 – Тұрғын үйдің орналасқан жеріне байланысты Қазақстанның жылжымайтын мүлік рыногінде баспана қолжетімділігін модельдеу бойынша есептеулерді жүргізуге арналған бастапқы деректер (пәтердің жалпы алаңының 1 шаршы метрінің бағалары 2022 жылғы 1 қаңтардағы, 2022 жылғы 1 шілдедегі, 2023 жылғы 1 қаңтардағы жағдай бойынша Қазақстан Республикасының қалаларындағы тұрғын үйдің рыногтік құны бойынша алынды)

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| № есептеу опциясы | Қала | 60 шаршы метр тұрғын үйдің құны, теңге | Бір отбасына шаққандағы жылдық табыс (облыстағы орташа нақты жалақы), теңге | *Х1* | *Х2* | *Х3* | *Х4* | *Y* | Банктің, ипотекалық бағдарламаның атауы |
| Отбасының 1 мүшесінің 1 айдағы табысы (облыс бойынша орташа нақты жалақы), теңге | тұрғын үйдің 1 шаршы метрінің бағасы, теңге | Бастапқы жарна құны,  теңге | несие бойынша пайыздық мөлшерлеме,  % | Несиені өтеу мерзімі, жыл |
| 1 | 2 | 4 | 3 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 |
| 1 | Астана | 26 938 500 | 3 272 496 | 272 708 | 448 975 | 5 387 700 | 3,5 | 25 | «Отбасы банк» - Ипотека «Свой дом» |
| 2 | Астана | 28 341 600 | 3 272 496 | 272 708 | 472 360 | 5 668 320 | 3,5 | 25 |
| 3 | Астана | 29 066 400 | 3 265 888 | 188 824 | 484 440 | 5 813 280 | 3,5 | 25 |
| 4 | Астана | 26 938 500 | 3 272 496 | 272 708 | 448 975 | 5 387 700 | 7 | 25 | «Халық банкі» АҚ, «Банк ЦентрКредит» АҚ,  «Еуразиялық банк» АҚ, «Altyn Bank» АҚ, «Bank RBK» АҚ - Ипотека «7-20-25» |
| 5 | Астана | 28 341 600 | 3 272 496 | 272 708 | 472 360 | 5 668 320 | 7 | 25 |
| 6 | Астана | 29 066 400 | 3 265 888 | 188 824 | 484 440 | 5 813 280 | 7 | 25 |
| 7 | Астана | 26 938 500 | 3 272 496 | 272 708 | 448 975 | 2 693 850 | 8 | 20 | «Нұрбанк» - Ипотека «Нұр Шаңырақ» |
| 8 | Астана | 28 341 600 | 3 272 496 | 272 708 | 472 360 | 2 834 160 | 8 | 20 |
| 9 | Астана | 29 066 400 | 3 265 888 | 188 824 | 484 440 | 2 906 640 | 8 | 20 |
| 10 | Астана | 26 938 500 | 3 272 496 | 272 708 | 448 975 | 2 693 850 | 19,5 | 20 | «Береке банк» - Ипотека «Жилищный кредит» |
| 11 | Астана | 28 341 600 | 3 272 496 | 272 708 | 472 360 | 2 834 160 | 19,5 | 20 |
| 12 | Астана | 29 066 400 | 3 265 888 | 188 824 | 484 440 | 2 906 640 | 19,5 | 20 |
| 1 | Алматы | 39 382 500 | 3 588 960 | 299 080 | 626 375 | 7 876 500 | 3,5 | 25 | «Отбасы банк» - Ипотека «Свой дом» |
| 2 | Алматы | 38 590 500 | 3 588 960 | 299 080 | 643 175 | 7 718 100 | 3,5 | 25 |
| 3 | Алматы | 42 502 800 | 3 601 932 | 300 161 | 708 380 | 8 500 560 | 3,5 | 25 |
| 4 | Алматы | 39 382 500 | 3 588 960 | 299 080 | 626 375 | 7 876 500 | 7 | 25 | «Халык банк» АҚ, «Банк ЦентрКредит» АҚ,  «Еуразиялық банк» АҚ, «Altyn Bank» АҚ, «Bank RBK» АҚ - Ипотека «7-20-25» |
| 5 | Алматы | 38 590 500 | 3 588 960 | 299 080 | 643 175 | 7 718 100 | 7 | 25 |
| 6 | Алматы | 42 502 800 | 3 601 932 | 300 161 | 708 380 | 8 500 560 | 7 | 25 |
| 7 | Алматы | 39 382 500 | 3 588 960 | 299 080 | 626 375 | 3 938 250 | 8 | 20 | «Нұрбанк» - Ипотека «Нұр Шаңырақ» |
| 8 | Алматы | 38 590 500 | 3 588 960 | 299 080 | 643 175 | 3 859 050 | 8 | 20 |
| 9 | Алматы | 42 502 800 | 3 601 932 | 300 161 | 708 380 | 4 250 280 | 8 | 20 |
| 10 | Алматы | 39 382 500 | 3 588 960 | 299 080 | 626 375 | 3 938 250 | 19,5 | 20 | «Береке банк» - Ипотека «Жилищный кредит» |
| 11 | Алматы | 38 590 500 | 3 588 960 | 299 080 | 643 175 | 3 859 050 | 19,5 | 20 |
| 12 | Алматы | 42 502 800 | 3 601 932 | 300 161 | 708 380 | 4 250 280 | 19,5 | 20 |
| 1 | Шымкент | 23 032 500 | 2 058 192 | 171 516 | 383 875 | 4 606 500 | 3,5 | 25 | «Отбасы банк» - Ипотека «Свой дом» |
| 2 | Шымкент | 24 835 200 | 2 058 192 | 171 516 | 413 920 | 4 967 040 | 3,5 | 25 |
| 3 | Шымкент | 25 815 600 | 2 065 248 | 172 104 | 430 260 | 5 163 120 | 3,5 | 25 |
| 4 | Шымкент | 23 032 500 | 2 058 192 | 171 516 | 383 875 | 4 606 500 | 7 | 25 | «Халык банк» АҚ, «Банк ЦентрКредит» АҚ,  «Еуразиялық банк» АҚ, «Altyn Bank» АҚ, «Bank RBK» АҚ - Ипотека «7-20-25» |
| 5 | Шымкент | 24 835 200 | 2 058 192 | 171 516 | 413 920 | 4 967 040 | 7 | 25 |
| 6 | Шымкент | 25 815 600 | 2 065 248 | 172 104 | 430 260 | 5 163 120 | 7 | 25 |
| Ж.2-кестенің жалғасы | | | | | | | | | |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 |
| 7 | Шымкент | 23 032 500 | 2 058 192 | 171 516 | 383 875 | 2 303 250 | 8 | 20 | «Нұрбанк» - Ипотека «Нұр Шаңырақ» |
| 8 | Шымкент | 24 835 200 | 2 058 192 | 171 516 | 413 920 | 2 483 520 | 8 | 20 |
| 9 | Шымкент | 25 815 600 | 2 065 248 | 172 104 | 430 260 | 2 581 560 | 8 | 20 |
| 10 | Шымкент | 23 032 500 | 2 058 192 | 171 516 | 383 875 | 2 303 250 | 19,5 | 20 | «Береке банк» - Ипотека «Жилищный кредит» |
| 11 | Шымкент | 24 835 200 | 2 058 192 | 171 516 | 413 920 | 2 483 520 | 19,5 | 20 |
| 12 | Шымкент | 25 815 600 | 2 065 248 | 172 104 | 430 260 | 2 581 560 | 19,5 | 20 |
| 1 | Ақтау | 16 238 460 | 2 401 824 | 200 152 | 270 641 | 3 247 692 | 3,5 | 25 | «Отбасы банк» - Ипотека «Свой дом» |
| 2 | Ақтау | 17 212 800 | 2 401 824 | 200 152 | 286 880 | 3 442 560 | 3,5 | 25 |
| 3 | Ақтау | 18 030 000 | 2 404 000 | 200 583 | 300 500 | 3 606 000 | 3,5 | 25 |
| 4 | Ақтау | 16 238 460 | 2 401 824 | 200 152 | 270 641 | 3 247 692 | 7 | 25 | Халык банк» АҚ, «Банк ЦентрКредит» АҚ,  «Еуразиялық банк» АҚ, «Altyn Bank» АҚ, «Bank RBK» АҚ - Ипотека «7-20-25» |
| 5 | Ақтау | 17 212 800 | 2 401 824 | 200 152 | 286 880 | 3 442 560 | 7 | 25 |
| 6 | Ақтау | 18 030 000 | 2 404 000 | 200 583 | 300 500 | 3 606 000 | 7 | 25 |
| 7 | Ақтау | 16 238 460 | 2 401 824 | 200 152 | 270 641 | 1 623 846 | 8 | 20 | «Нұрбанк» - Ипотека «Нұр Шаңырақ» |
| 8 | Ақтау | 17 212 800 | 2 401 824 | 200 152 | 286 880 | 1 721 280 | 8 | 20 |
| 9 | Ақтау | 18 030 000 | 2 404 000 | 200 583 | 300 500 | 1 803 000 | 8 | 20 |
| 10 | Ақтау | 16 238 460 | 2 401 824 | 200 152 | 270 641 | 1 623 846 | 19,5 | 20 | «Береке банк» - Ипотека «Жилищный кредит» |
| 11 | Ақтау | 17 212 800 | 2 401 824 | 200 152 | 286 880 | 1 721 280 | 19,5 | 20 |
| 12 | Ақтау | 18 030 000 | 2 404 000 | 200 583 | 300 500 | 1 803 000 | 19,5 | 20 |
| 1 | Ақтөбе | 14 483 460 | 2 868 096 | 239 008 | 241 391 | 2 896 692 | 3,5 | 25 | «Отбасы банк» - Ипотека «Свой дом» |
| 2 | Ақтөбе | 16 236 000 | 2 868 096 | 239 008 | 270 600 | 3 247 200 | 3,5 | 25 |
| 3 | Ақтөбе | 17 665 200 | 2 895 934 | 241 328 | 292 420 | 3 533 040 | 3,5 | 25 |
| 4 | Ақтөбе | 14 483 460 | 2 868 096 | 239 008 | 241 391 | 2 896 692 | 7 | 25 | «Халык банк» АҚ, «Банк ЦентрКредит» АҚ, «Еуразиялық банк» АҚ, «Altyn Bank» АҚ, «Bank RBK» АҚ - Ипотека «7-20-25» |
| 5 | Ақтөбе | 16 236 000 | 2 868 096 | 239 008 | 270 600 | 3 247 200 | 7 | 25 |
| 6 | Ақтөбе | 17 665 200 | 2 895 934 | 241 328 | 292 420 | 3 533 040 | 7 | 25 |
| 7 | Ақтөбе | 14 483 460 | 2 868 096 | 239 008 | 241 391 | 1 448 346 | 8 | 20 | «Нұрбанк» - Ипотека «Нұр Шаңырақ» |
| 8 | Ақтөбе | 16 236 000 | 2 868 096 | 239 008 | 270 600 | 1 623 600 | 8 | 20 |
| 9 | Ақтөбе | 17 665 200 | 2 895 934 | 241 328 | 292 420 | 1 766 520 | 8 | 20 |
| 10 | Ақтөбе | 14 483 460 | 2 868 096 | 239 008 | 241 391 | 1 448 346 | 19,5 | 20 | «Береке банк» - Ипотека «Жилищный кредит» |
| 11 | Ақтөбе | 16 236 000 | 2 868 096 | 239 008 | 270 600 | 1 623 600 | 19,5 | 20 |
| 12 | Ақтөбе | 17 665 200 | 2 895 934 | 241 328 | 292 420 | 1 766 520 | 19,5 | 20 |
| 1 | Атырау | 21 057 660 | 2 393 616 | 199 468 | 350 961 | 4 211 532 | 3,5 | 25 | «Отбасы банк» - Ипотека «Свой дом» |
| 2 | Атырау | 21 900 000 | 2 393 616 | 199 468 | 365 000 | 4 380 000 | 3,5 | 25 |
| 3 | Атырау | 23 701 200 | 2 394 061 | 199 505 | 395 020 | 4 740 240 | 3,5 | 25 |
| 4 | Атырау | 21 057 660 | 2 393 616 | 199 468 | 350 961 | 4 211 532 | 7 | 25 | «Халык банк» АҚ, «Банк ЦентрКредит» АҚ, «Еуразиялық банк» АҚ, «Altyn Bank» АҚ, «Bank RBK» АҚ - Ипотека «7-20-25» |
| 5 | Атырау | 21 900 000 | 2 393 616 | 199 468 | 365 000 | 4 380 000 | 7 | 25 |
| 6 | Атырау | 23 701 200 | 2 394 061 | 199 505 | 395 020 | 4 740 240 | 7 | 25 |
| 7 | Атырау | 21 057 660 | 2 393 616 | 199 468 | 350 961 | 2 105 766 | 8 | 20 | «Нұрбанк» - Ипотека «Нұр Шаңырақ» |
| 8 | Атырау | 21 900 000 | 2 393 616 | 199 468 | 365 000 | 2 190 000 | 8 | 20 |
| 9 | Атырау | 23 701 200 | 2 394 061 | 199 505 | 395 020 | 2 370 120 | 8 | 20 |
| 10 | Атырау | 21 057 660 | 2 393 616 | 199 468 | 350 961 | 2 105 766 | 19,5 | 20 | «Береке банк» - Ипотека «Жилищный кредит» |
| 11 | Атырау | 21 900 000 | 2 393 616 | 199 468 | 365 000 | 2 190 000 | 19,5 | 20 |
| Ж.2-кестенің жалғасы | | | | | | | | | |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 |
| 12 | Атырау | 23 701 200 | 2 394 061 | 199 505 | 395 020 | 2 370 120 | 19,5 | 20 |
| 1 | Көкшетау | 18 137 520 | 2 457 840 | 204 820 | 302 292 | 3 627 504 | 3,5 | 25 | «Отбасы банк» - Ипотека «Свой дом» |
| 2 | Көкшетау | 19 153 200 | 2 457 840 | 204 820 | 319 220 | 3 830 640 | 3,5 | 25 |
| 3 | Көкшетау | 19 203 600 | 2 462 000 | 205 167 | 320 060 | 3 840 720 | 3,5 | 25 |
| 4 | Көкшетау | 18 137 520 | 2 457 840 | 204 820 | 302 292 | 3 627 504 | 7 | 25 | «Халык банк» АҚ, «Банк ЦентрКредит» АҚ, «Еуразиялық банк» АҚ, «Altyn Bank» АҚ, «Bank RBK» АҚ - Ипотека «7-20-25» |
| 5 | Көкшетау | 19 153 200 | 2 457 840 | 204 820 | 319 220 | 3 830 640 | 7 | 25 |
| 6 | Көкшетау | 19 203 600 | 2 462 000 | 205 167 | 320 060 | 3 840 720 | 7 | 25 |
| 7 | Көкшетау | 18 137 520 | 2 457 840 | 204 820 | 302 292 | 1 813 752 | 8 | 20 | «Нұрбанк» - Ипотека «Нұр Шаңырақ» |
| 8 | Көкшетау | 19 153 200 | 2 457 840 | 204 820 | 319 220 | 1 915 320 | 8 | 20 |
| 9 | Көкшетау | 19 203 600 | 2 462 000 | 205 167 | 320 060 | 1 920 360 | 8 | 20 |
| 10 | Көкшетау | 18 137 520 | 2 457 840 | 204 820 | 302 292 | 1 813 752 | 19,5 | 20 | «Береке банк» - Ипотека «Жилищный кредит» |
| 11 | Көкшетау | 19 153 200 | 2 457 840 | 204 820 | 319 220 | 1 915 320 | 19,5 | 20 |
| 12 | Көкшетау | 19 203 600 | 2 462 000 | 205 167 | 320 060 | 1 920 360 | 19,5 | 20 |
| 1 | Қарағанды | 20 625 180 | 3 465 792 | 231 052 | 343 753 | 4 125 036 | 3,5 | 25 | «Отбасы банк» - Ипотека «Свой дом» |
| 2 | Қарағанды | 22 419 600 | 3 465 792 | 231 052 | 373 660 | 4 483 920 | 3,5 | 25 |
| 3 | Қарағанды | 23 037 600 | 3 464 301 | 288 692 | 383 960 | 4 607 520 | 3,5 | 25 |
| 4 | Қарағанды | 20 625 180 | 3 465 792 | 231 052 | 343 753 | 4 125 036 | 7 | 25 | «Халык банк» АҚ, «Банк ЦентрКредит» АҚ,  АҚ «Еуразиялық банк», «Altyn Bank» АҚ, «Bank RBK» АҚ - Ипотека «7-20-25» |
| 5 | Қарағанды | 22 419 600 | 3 465 792 | 231 052 | 373 660 | 4 483 920 | 7 | 25 |
| 6 | Қарағанды | 23 037 600 | 3 464 301 | 288 692 | 383 960 | 4 607 520 | 7 | 25 |
| 7 | Қарағанды | 20 625 180 | 3 465 792 | 231 052 | 343 753 | 2 062 518 | 8 | 20 | «Нұрбанк» - Ипотека «Нұр Шаңырақ» |
| 8 | Қарағанды | 22 419 600 | 3 465 792 | 231 052 | 373 660 | 2 241 960 | 8 | 20 |
| 9 | Қарағанды | 23 037 600 | 3 464 301 | 288 692 | 383 960 | 2 303 760 | 8 | 20 |
| 10 | Қарағанды | 20 625 180 | 3 465 792 | 231 052 | 343 753 | 2 062 518 | 19,5 | 20 | «Береке банк» - Ипотека «Жилищный кредит» |
| 11 | Қарағанды | 22 419 600 | 3 465 792 | 231 052 | 373 660 | 2 241 960 | 19,5 | 20 |
| 12 | Қарағанды | 23 037 600 | 3 464 301 | 288 692 | 383 960 | 2 303 760 | 19,5 | 20 |
| 1 | Қостанай | 20 146 560 | 2 967 744 | 247 312 | 335 776 | 4 029 312 | 3,5 | 25 | «Отбасы банк» - Ипотека «Свой дом» |
| 2 | Қостанай | 21 657 600 | 2 967 744 | 247 312 | 360 960 | 4 331 520 | 3,5 | 25 |
| 3 | Қостанай | 22 952 400 | 2 980 831 | 248 402 | 382 540 | 4 590 480 | 3,5 | 25 |
| 4 | Қостанай | 20 146 560 | 2 967 744 | 247 312 | 335 776 | 4 029 312 | 7 | 25 | «Халык банк» АҚ, «Банк ЦентрКредит» АҚ, «Еуразиялық банк» АҚ, «Altyn Bank» АҚ, «Bank RBK» АҚ - Ипотека «7-20-25» |
| 5 | Қостанай | 21 657 600 | 2 967 744 | 247 312 | 360 960 | 4 331 520 | 7 | 25 |
| 6 | Қостанай | 22 952 400 | 2 980 831 | 248 402 | 382 540 | 4 590 480 | 7 | 25 |
| 7 | Қостанай | 20 146 560 | 2 967 744 | 247 312 | 335 776 | 2 014 656 | 8 | 20 | «Нұрбанк» - Ипотека «Нұр Шаңырақ» |
| 8 | Қостанай | 21 657 600 | 2 967 744 | 247 312 | 360 960 | 2 165 760 | 8 | 20 |
| 9 | Қостанай | 22 952 400 | 2 980 831 | 248 402 | 382 540 | 2 295 240 | 8 | 20 |
| 10 | Қостанай | 20 146 560 | 2 967 744 | 247 312 | 335 776 | 2 014 656 | 19,5 | 20 | «Береке банк» - Ипотека «Жилищный кредит» |
| 11 | Қостанай | 21 657 600 | 2 967 744 | 247 312 | 360 960 | 2 165 760 | 19,5 | 20 |
| 12 | Қостанай | 22 952 400 | 2 980 831 | 248 402 | 382 540 | 2 295 240 | 19,5 | 20 |
| 1 | Қызылорда | 12 584 400 | 2 335 968 | 194 664 | 209 740 | 2 516 880 | 3,5 | 25 | «Отбасы банк» - Ипотека «Свой дом» |
| 2 | Қызылорда | 13 540 800 | 2 335 968 | 194 664 | 225 680 | 2 708 160 | 3,5 | 25 |
| 3 | Қызылорда | 14 294 400 | 2 343 344 | 195 279 | 238 240 | 2 858 880 | 3,5 | 25 |
| Ж.2-кестенің жалғасы | | | | | | | | | |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 |
| 4 | Қызылорда | 12 584 400 | 2 335 968 | 194 664 | 209 740 | 2 516 880 | 7 | 25 | «Халык банк» АҚ, «Банк ЦентрКредит» АҚ,  «Еуразиялық банк» АҚ, «Altyn Bank» АҚ, «Bank RBK» АҚ - Ипотека «7-20-25» |
| 5 | Қызылорда | 13 540 800 | 2 335 968 | 194 664 | 225 680 | 2 708 160 | 7 | 25 |
| 6 | Қызылорда | 14 294 400 | 2 343 344 | 195 279 | 238 240 | 2 858 880 | 7 | 25 |
| 7 | Қызылорда | 12 584 400 | 2 335 968 | 194 664 | 209 740 | 1 258 440 | 8 | 20 | «Нұрбанк» - Ипотека «Нұр Шаңырақ» |
| 8 | Қызылорда | 13 540 800 | 2 335 968 | 194 664 | 225 680 | 1 354 080 | 8 | 20 |
| 9 | Қызылорда | 14 294 400 | 2 343 344 | 195 279 | 238 240 | 1 429 440 | 8 | 20 |
| 10 | Қызылорда | 12 584 400 | 2 335 968 | 194 664 | 209 740 | 1 258 440 | 19,5 | 20 | «Береке банк» - Ипотека «Жилищный кредит» |
| 11 | Қызылорда | 13 540 800 | 2 335 968 | 194 664 | 225 680 | 1 354 080 | 19,5 | 20 |
| 12 | Қызылорда | 14 294 400 | 2 343 344 | 195 279 | 238 240 | 1 429 440 | 19,5 | 20 |
| 1 | Орал | 17 195 940 | 2 967 744 | 247 312 | 286 599 | 3 439 188 | 3,5 | 25 | «Отбасы банк» - Ипотека «Свой дом» |
| 2 | Орал | 18 606 000 | 2 967 744 | 247 312 | 310 100 | 3 721 200 | 3,5 | 25 |
| 3 | Орал | 18 871 200 | 2 948 625 | 245 719 | 314 520 | 3 774 240 | 3,5 | 25 |
| 4 | Орал | 17 195 940 | 2 967 744 | 247 312 | 286 599 | 3 439 188 | 7 | 25 | «Халык банк» АҚ, «Банк ЦентрКредит» АҚ,  «Еуразиялық банк» АҚ, «Altyn Bank» АҚ, «Bank RBK» АҚ - Ипотека «7-20-25» |
| 5 | Орал | 18 606 000 | 2 967 744 | 247 312 | 310 100 | 3 721 200 | 7 | 25 |
| 6 | Орал | 18 871 200 | 2 948 625 | 245 719 | 314 520 | 3 774 240 | 7 | 25 |
| 7 | Орал | 17 195 940 | 2 967 744 | 247 312 | 286 599 | 1 719 594 | 8 | 20 | «Нұрбанк» - Ипотека «Нұр Шаңырақ» |
| 8 | Орал | 18 606 000 | 2 967 744 | 247 312 | 310 100 | 1 860 600 | 8 | 20 |
| 9 | Орал | 18 871 200 | 2 948 625 | 245 719 | 314 520 | 1 887 120 | 8 | 20 |
| 10 | Орал | 17 195 940 | 2 967 744 | 247 312 | 286 599 | 1 719 594 | 19,5 | 20 | «Береке банк» - Ипотека «Жилищный кредит» |
| 11 | Орал | 18 606 000 | 2 967 744 | 247 312 | 310 100 | 1 860 600 | 19,5 | 20 |
| 12 | Орал | 18 871 200 | 2 948 625 | 245 719 | 314 520 | 1 887 120 | 19,5 | 20 |
| 1 | Өскемен | 21 545 280 | 3 009 840 | 250 820 | 359 088 | 4 309 056 | 3,5 | 25 | «Отбасы банк» - Ипотека «Свой дом» |
| 2 | Өскемен | 23 139 600 | 3 009 840 | 250 820 | 385 660 | 4 627 920 | 3,5 | 25 |
| 3 | Өскемен | 23 748 000 | 3 044 710 | 253 726 | 395 800 | 4 749 600 | 3,5 | 25 |
| 4 | Өскемен | 21 545 280 | 3 009 840 | 250 820 | 359 088 | 4 309 056 | 7 | 25 | «Халык банк» АҚ, «Банк ЦентрКредит» АҚ,  «Еуразиялық банк» АҚ, «Altyn Bank» АҚ, «Bank RBK» АҚ - Ипотека «7-20-25» |
| 5 | Өскемен | 23 139 600 | 3 009 840 | 250 820 | 385 660 | 4 627 920 | 7 | 25 |
| 6 | Өскемен | 23 748 000 | 3 044 710 | 250 820 | 395 800 | 4 749 600 | 7 | 25 |
| 7 | Өскемен | 21 545 280 | 3 009 840 | 250 820 | 359 088 | 2 154 528 | 8 | 20 | «Нұрбанк» - Ипотека «Нұр Шаңырақ» |
| 8 | Өскемен | 23 139 600 | 3 009 840 | 250 820 | 385 660 | 2 313 960 | 8 | 20 |
| 9 | Өскемен | 23 748 000 | 3 044 710 | 253 726 | 395 800 | 2 374 800 | 8 | 20 |
| 10 | Өскемен | 21 545 280 | 3 009 840 | 250 820 | 359 088 | 2 154 528 | 19,5 | 20 | «Береке банк» - Ипотека «Жилищный кредит» |
| 11 | Өскемен | 23 139 600 | 3 009 840 | 250 820 | 385 660 | 2 313 960 | 19,5 | 20 |
| 12 | Өскемен | 23 748 000 | 3 044 710 | 253 726 | 395 800 | 2 374 800 | 19,5 | 20 |
| 1 | Павлодар | 19 685 880 | 3 018 048 | 251 504 | 328 098 | 3 937 176 | 3,5 | 25 | «Отбасы банк» - Ипотека «Свой дом» |
| 2 | Павлодар | 21 634 800 | 3 018 048 | 251 504 | 360 580 | 4 326 960 | 3,5 | 25 |
| 3 | Павлодар | 22 410 000 | 3 006 076 | 250 506 | 373 500 | 4 482 000 | 3,5 | 25 |
| 4 | Павлодар | 19 685 880 | 3 018 048 | 251 504 | 328 098 | 3 937 176 | 7 | 25 | «Халык банк» АҚ, «Банк ЦентрКредит» АҚ,  «Еуразиялық банк» АҚ, «Altyn Bank» АҚ, «Bank RBK» АҚ - Ипотека «7-20-25» |
| 5 | Павлодар | 21 634 800 | 3 018 048 | 251 504 | 360 580 | 4 326 960 | 7 | 25 |
| 6 | Павлодар | 22 410 000 | 3 006 076 | 250 506 | 373 500 | 4 482 000 | 7 | 25 |
| 7 | Павлодар | 19 685 880 | 3 018 048 | 251 504 | 328 098 | 1 968 588 | 8 | 20 | «Нұрбанк» - Ипотека «Нұр Шаңырақ» |
| Ж.2-кестенің жалғасы | | | | | | | | | |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 |
| 8 | Павлодар | 21 634 800 | 3 018 048 | 251 504 | 360 580 | 2 163 480 | 8 | 20 |
| 9 | Павлодар | 22 410 000 | 3 006 076 | 250 506 | 373 500 | 2 241 000 | 8 | 20 |
| 10 | Павлодар | 19 685 880 | 3 018 048 | 251 504 | 328 098 | 1 968 588 | 19,5 | 20 | «Береке банк» - Ипотека «Жилищный кредит» |
| 11 | Павлодар | 21 634 800 | 3 018 048 | 251 504 | 360 580 | 2 163 480 | 19,5 | 20 |
| 12 | Павлодар | 22 410 000 | 3 006 076 | 250 506 | 373 500 | 2 241 000 | 19,5 | 20 |
| 1 | Петропавл | 21 424 440 | 3 256 560 | 271 380 | 357 074 | 4 284 888 | 3,5 | 25 | «Отбасы банк» - Ипотека «Свой дом» |
| 2 | Петропавл | 22 988 400 | 3 256 560 | 271 380 | 383 140 | 4 597 680 | 3,5 | 25 |
| 3 | Петропавл | 22 389 600 | 3 244 870 | 270 406 | 373 160 | 4 477 920 | 3,5 | 25 |
| 4 | Петропавл | 21 424 440 | 3 256 560 | 271 380 | 357 074 | 4 284 888 | 7 | 25 | «Халык банк» АҚ, «Банк ЦентрКредит» АҚ,  «Еуразиялық банк» АҚ, «Altyn Bank» АҚ, «Bank RBK» АҚ - Ипотека «7-20-25» |
| 5 | Петропавл | 22 988 400 | 3 256 560 | 271 380 | 383 140 | 4 597 680 | 7 | 25 |
| 6 | Петропавл | 22 389 600 | 3 244 870 | 270 406 | 373 160 | 4 477 920 | 7 | 25 |
| 7 | Петропавл | 21 424 440 | 3 256 560 | 271 380 | 357 074 | 2 142 444 | 8 | 20 | «Нұрбанк» - Ипотека «Нұр Шаңырақ» |
| 8 | Петропавл | 22 988 400 | 3 256 560 | 271 380 | 383 140 | 2 298 840 | 8 | 20 |
| 9 | Петропавл | 22 389 600 | 3 244 870 | 270 406 | 373 160 | 2 238 960 | 8 | 20 |
| 10 | Петропавл | 21 424 440 | 3 256 560 | 271 380 | 357 074 | 2 142 444 | 19,5 | 20 | «Береке банк» - Ипотека «Жилищный кредит» |
| 11 | Петропавл | 22 988 400 | 3 256 560 | 271 380 | 383 140 | 2 298 840 | 19,5 | 20 |
| 12 | Петропавл | 22 389 600 | 3 244 870 | 270 406 | 373 160 | 2 238 960 | 19,5 | 20 |
| 1 | Талдықорған | 18 970 980 | 2 457 840 | 204 820 | 316 183 | 3 794 196 | 3,5 | 25 | «Отбасы банк» - Ипотека «Свой дом» |
| 2 | Талдықорған | 19 388 400 | 2 457 840 | 204 820 | 323 140 | 3 877 680 | 3,5 | 25 |
| 3 | Талдықорған | 18 624 000 | 2 699 130 | 224 927 | 310 400 | 3 724 800 | 3,5 | 25 |
| 4 | Талдықорған | 18 970 980 | 2 457 840 | 204 820 | 316 183 | 3 794 196 | 7 | 25 | «Халык банк» АҚ, «Банк ЦентрКредит» АҚ,  «Еуразиялық банк» АҚ, «Altyn Bank» АҚ, «Bank RBK» АҚ - Ипотека «7-20-25» |
| 5 | Талдықорған | 19 388 400 | 2 457 840 | 204 820 | 323 140 | 3 877 680 | 7 | 25 |
| 6 | Талдықорған | 18 624 000 | 2 699 130 | 224 927 | 310 400 | 3 724 800 | 7 | 25 |
| 7 | Талдықорған | 18 970 980 | 2 457 840 | 204 820 | 316 183 | 1 897 098 | 8 | 20 | «Нұрбанк» - Ипотека «Нұр Шаңырақ» |
| 8 | Талдықорған | 19 388 400 | 2 457 840 | 204 820 | 323 140 | 1 938 840 | 8 | 20 |
| 9 | Талдықорған | 18 624 000 | 2 699 130 | 224 927 | 310 400 | 1 862 400 | 8 | 20 |
| 10 | Талдықорған | 18 970 980 | 2 457 840 | 204 820 | 316 183 | 1 897 098 | 19,5 | 20 | «Береке банк» - Ипотека «Жилищный кредит» |
| 11 | Талдықорған | 19 388 400 | 2 457 840 | 204 820 | 323 140 | 1 938 840 | 19,5 | 20 |
| 12 | Талдықорған | 18 624 000 | 2 699 130 | 224 927 | 310 400 | 1 862 400 | 19,5 | 20 |
| 1 | Тараз | 15 908 280 | 2 210 016 | 184 168 | 265 138 | 3 181 656 | 3,5 | 25 | «Отбасы банк» - Ипотека «Свой дом» |
| 2 | Тараз | 17 259 600 | 2 210 016 | 184 168 | 287 660 | 3 451 920 | 3,5 | 25 |
| 3 | Тараз | 18 392 400 | 2 358 000 | 196 500 | 306 540 | 3 678 480 | 3,5 | 25 |
| 4 | Тараз | 15 908 280 | 2 210 016 | 184 168 | 265 138 | 3 181 656 | 7 | 25 | «Халык банк» АҚ, «Банк ЦентрКредит» АҚ,  «Еуразиялық банк» АҚ, «Altyn Bank» АҚ, «Bank RBK» АҚ - Ипотека «7-20-25» |
| 5 | Тараз | 17 259 600 | 2 210 016 | 184 168 | 287 660 | 3 451 920 | 7 | 25 |
| 6 | Тараз | 18 392 400 | 2 358 000 | 196 500 | 306 540 | 3 678 480 | 7 | 25 |
| 7 | Тараз | 15 908 280 | 2 210 016 | 184 168 | 265 138 | 1 590 828 | 8 | 20 | «Нұрбанк» - Ипотека «Нұр Шаңырақ» |
| 8 | Тараз | 17 259 600 | 2 210 016 | 184 168 | 287 660 | 1 725 960 | 8 | 20 |
| 9 | Тараз | 18 392 400 | 2 358 000 | 196 500 | 306 540 | 1 839 240 | 8 | 20 |
| 10 | Тараз | 15 908 280 | 2 210 016 | 184 168 | 265 138 | 1 590 828 | 19,5 | 20 | «Береке банк» - Ипотека «Жилищный кредит» |
| 11 | Тараз | 17 259 600 | 2 210 016 | 184 168 | 287 660 | 1 725 960 | 19,5 | 20 |
| Ж.2-кестенің жалғасы | | | | | | | | | |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 |
| 12 | Тараз | 18 392 400 | 2 358 000 | 196 500 | 306 540 | 1 839 240 | 19,5 | 20 |
| 1 | Түркістан | 17 757 540 | 2 016 240 | 168 020 | 295 959 | 3 551 508 | 3,5 | 25 | «Отбасы банк» - Ипотека «Свой дом» |
| 2 | Түркістан | 18 663 120 | 2 016 240 | 168 020 | 311 052 | 3 732 624 | 3,5 | 25 |
| 3 | Түркістан | 19 200 000 | 2 021 053 | 168 421 | 320 000 | 3 840 000 | 3,5 | 25 |
| 4 | Түркістан | 17 757 540 | 2 016 240 | 168 020 | 295 959 | 3 551 508 | 7 | 25 | «Халык банк» АҚ, «Банк ЦентрКредит» АҚ,  «Еуразиялық банк» АҚ, «Altyn Bank» АҚ, «Bank RBK» АҚ - Ипотека «7-20-25» |
| 5 | Түркістан | 18 663 120 | 2 016 240 | 168 020 | 311 052 | 3 732 624 | 7 | 25 |
| 6 | Түркістан | 19 200 000 | 2 021 053 | 168 421 | 320 000 | 3 840 000 | 7 | 25 |
| 7 | Түркістан | 17 757 540 | 2 016 240 | 168 020 | 295 959 | 1 775 754 | 8 | 20 | «Нұрбанк» - Ипотека «Нұр Шаңырақ» |
| 8 | Түркістан | 18 663 120 | 2 016 240 | 168 020 | 311 052 | 1 866 312 | 8 | 20 |
| 9 | Түркістан | 19 200 000 | 2 021 053 | 168 421 | 320 000 | 1 920 000 | 8 | 20 |
| 10 | Түркістан | 17 757 540 | 2 016 240 | 168 020 | 295 959 | 1 775 754 | 19,5 | 20 | «Береке банк» - Ипотека «Жилищный кредит» |
| 11 | Түркістан | 18 663 120 | 2 016 240 | 168 020 | 311 052 | 1 866 312 | 19,5 | 20 |
| 12 | Түркістан | 19 200 000 | 2 021 053 | 168 421 | 320 000 | 1 920 000 | 19,5 | 20 |
| Ескерту – бастапқы деректер автормен есептелген | | | | | | | | | |

Кесте Ж.3 – Тұрғын үйдің орналасқан жеріне байланысты Қазақстанның жылжымайтын мүлік рыногінде баспана қолжетімділігін модельдеу бойынша есептеулерді жүргізуге арналған бастапқы деректер (пәтердің жалпы алаңының 1 шаршы метрінің бағалары 2022 жылғы 1 қаңтардағы, 2022 жылғы 1 шілдедегі, 2023 жылғы 1 қаңтардағы жағдай бойынша Қазақстан Республикасының қалаларындағы тұрғын үйдің рыногтік құны бойынша алынды)

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| № есептеу варианттары | Қала | 60 шаршы метр тұрғын үйдің құны, теңге | Бір отбасына шаққандағы жылдық табыс (облыстағы орташа нақты жалақы), теңге | *Х1* | *Х2* | *Х3* | *Х4* | *Y* | Банктің, ипотекалық бағдарламаның атауы |
| отбасының 1 мүшесінің 1 айлық табысы (облыс бойынша орташа нақты жалақы), теңге | тұрғын үйдің 1 шаршы метрінің бағасы,  теңге | бастапқы жарна құны,  теңге | несие бойынша пайыздық мөлшерлеме,  % | несиені өтеу мерзімі, жыл |
| 1 | 2 | 4 | 3 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 |
| 1 | Астана | 26 938 500 | 3 272 496 | 272 708 | 448 975 | 5 387 700 | 3,5 | 25 | «Отбасы банк» - Ипотека «Свой дом» |
| 2 | Астана | 28 341 600 | 3 272 496 | 272 708 | 472 360 | 5 668 320 | 3,5 | 25 |
| 3 | Астана | 29 066 400 | 3 265 888 | 188 824 | 484 440 | 5 813 280 | 3,5 | 25 |
| 4 | Алматы | 39 382 500 | 3 588 960 | 299 080 | 626 375 | 7 876 500 | 3,5 | 25 |
| 5 | Алматы | 38 590 500 | 3 588 960 | 299 080 | 643 175 | 7 718 100 | 3,5 | 25 |
| 6 | Алматы | 42 502 800 | 3 601 932 | 300 161 | 708 380 | 8 500 560 | 3,5 | 25 |
| 7 | Шымкент | 23 032 500 | 2 058 192 | 171 516 | 383 875 | 4 606 500 | 3,5 | 25 |
| 8 | Шымкент | 24 835 200 | 2 058 192 | 171 516 | 413 920 | 4 967 040 | 3,5 | 25 |
| 9 | Шымкент | 25 815 600 | 2 065 248 | 172 104 | 430 260 | 5 163 120 | 3,5 | 25 |
| 10 | Ақтау | 16 238 460 | 2 401 824 | 200 152 | 270 641 | 3 247 692 | 3,5 | 25 |
| 11 | Ақтау | 17 212 800 | 2 401 824 | 200 152 | 286 880 | 3 442 560 | 3,5 | 25 |
| 12 | Ақтау | 18 030 000 | 2 404 000 | 200 583 | 300 500 | 3 606 000 | 3,5 | 25 |
| Ж.3-кестенің жалғасы | | | | | | | | | |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 |
| 13 | Ақтөбе | 14 483 460 | 2 868 096 | 239 008 | 241 391 | 2 896 692 | 3,5 | 25 |  |
| 14 | Ақтөбе | 16 236 000 | 2 868 096 | 239 008 | 270 600 | 3 247 200 | 3,5 | 25 |
| 15 | Ақтөбе | 17 665 200 | 2 895 934 | 241 328 | 292 420 | 3 533 040 | 3,5 | 25 |
| 16 | Көкшетау | 18 137 520 | 2 457 840 | 204 820 | 302 292 | 3 627 504 | 3,5 | 25 |
| 17 | Көкшетау | 19 153 200 | 2 457 840 | 204 820 | 319 220 | 3 830 640 | 3,5 | 25 |
| 18 | Көкшетау | 19 203 600 | 2 462 000 | 205 167 | 320 060 | 3 840 720 | 3,5 | 25 |
| 19 | Қарағанды | 20 625 180 | 3 465 792 | 231 052 | 343 753 | 4 125 036 | 3,5 | 25 |
| 20 | Қарағанды | 22 419 600 | 3 465 792 | 231 052 | 373 660 | 4 483 920 | 3,5 | 25 |
| 21 | Қарағанды | 23 037 600 | 3 464 301 | 288 692 | 383 960 | 4 607 520 | 3,5 | 25 |
| 22 | Қостанай | 20 146 560 | 2 967 744 | 247 312 | 335 776 | 4 029 312 | 3,5 | 25 |
| 23 | Қостанай | 21 657 600 | 2 967 744 | 247 312 | 360 960 | 4 331 520 | 3,5 | 25 |
| 24 | Қостанай | 22 952 400 | 2 980 831 | 248 402 | 382 540 | 4 590 480 | 3,5 | 25 |
| 25 | Қызылорда | 12 584 400 | 2 335 968 | 194 664 | 209 740 | 2 516 880 | 3,5 | 25 |
| 26 | Қызылорда | 13 540 800 | 2 335 968 | 194 664 | 225 680 | 2 708 160 | 3,5 | 25 |
| 27 | Қызылорда | 14 294 400 | 2 343 344 | 195 279 | 238 240 | 2 858 880 | 3,5 | 25 |
| 28 | Өскемен | 21 545 280 | 3 009 840 | 250 820 | 359 088 | 4 309 056 | 3,5 | 25 |
| 29 | Өскемен | 23 139 600 | 3 009 840 | 250 820 | 385 660 | 4 627 920 | 3,5 | 25 |
| 30 | Өскемен | 23 748 000 | 3 044 710 | 253 726 | 395 800 | 4 749 600 | 3,5 | 25 |
| 31 | Павлодар | 19 685 880 | 3 018 048 | 251 504 | 328 098 | 3 937 176 | 3,5 | 25 |
| 32 | Павлодар | 21 634 800 | 3 018 048 | 251 504 | 360 580 | 4 326 960 | 3,5 | 25 |
| 33 | Павлодар | 22 410 000 | 3 006 076 | 250 506 | 373 500 | 4 482 000 | 3,5 | 25 |
| 34 | Петропавл | 21 424 440 | 3 256 560 | 271 380 | 357 074 | 4 284 888 | 3,5 | 25 |
| 35 | Петропавл | 22 988 400 | 3 256 560 | 271 380 | 383 140 | 4 597 680 | 3,5 | 25 |
| 36 | Петропавл | 22 389 600 | 3 244 870 | 270 406 | 373 160 | 4 477 920 | 3,5 | 25 |
| 37 | Орал | 17 195 940 | 2 967 744 | 247 312 | 286 599 | 3 439 188 | 3,5 | 25 |
| 38 | Орал | 18 606 000 | 2 967 744 | 247 312 | 310 100 | 3 721 200 | 3,5 | 25 |
| 39 | Орал | 18 871 200 | 2 948 625 | 245 719 | 314 520 | 3 774 240 | 3,5 | 25 |
| 40 | Талдықорған | 18 970 980 | 2 457 840 | 204 820 | 316 183 | 3 794 196 | 3,5 | 25 |
| 41 | Талдықорған | 19 388 400 | 2 457 840 | 204 820 | 323 140 | 3 877 680 | 3,5 | 25 |
| 42 | Талдықорған | 18 624 000 | 2 699 130 | 224 927 | 310 400 | 3 724 800 | 3,5 | 25 |
| 43 | Тараз | 15 908 280 | 2 210 016 | 184 168 | 265 138 | 3 181 656 | 3,5 | 25 |
| 44 | Тараз | 17 259 600 | 2 210 016 | 184 168 | 287 660 | 3 451 920 | 3,5 | 25 |
| 45 | Тараз | 18 392 400 | 2 358 000 | 196 500 | 306 540 | 3 678 480 | 3,5 | 25 |
| 46 | Түркістан | 17 757 540 | 2 016 240 | 168 020 | 295 959 | 3 551 508 | 3,5 | 25 |
| 47 | Түркістан | 18 663 120 | 2 016 240 | 168 020 | 311 052 | 3 732 624 | 3,5 | 25 |
| 48 | Түркістан | 19 200 000 | 2 021 053 | 168 421 | 320 000 | 3 840 000 | 3,5 | 25 |
| 49 | Астана | 26 938 500 | 3 272 496 | 272 708 | 448 975 | 5 387 700 | 7 | 25 | «Халык банк» АҚ, «Банк ЦентрКредит» АҚ,  «Еуразиялық банк» АҚ, «Altyn Bank» АҚ, «Bank RBK» АҚ - Ипотека «7-20-25» |
| 50 | Астана | 28 341 600 | 3 272 496 | 272 708 | 472 360 | 5 668 320 | 7 | 25 |
| 51 | Астана | 29 066 400 | 3 265 888 | 188 824 | 484 440 | 5 813 280 | 7 | 25 |
| 52 | Алматы | 39 382 500 | 3 588 960 | 299 080 | 626 375 | 7 876 500 | 7 | 25 |
| 53 | Алматы | 38 590 500 | 3 588 960 | 299 080 | 643 175 | 7 718 100 | 7 | 25 |
| Ж.3-кестенің жалғасы | | | | | | | | | |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 |
| 54 | Алматы | 42 502 800 | 3 601 932 | 300 161 | 708 380 | 8 500 560 | 7 | 25 |  |
| 55 | Шымкент | 23 032 500 | 2 058 192 | 171 516 | 383 875 | 4 606 500 | 7 | 25 |
| 56 | Шымкент | 24 835 200 | 2 058 192 | 171 516 | 413 920 | 4 967 040 | 7 | 25 |
| 57 | Шымкент | 25 815 600 | 2 065 248 | 172 104 | 430 260 | 5 163 120 | 7 | 25 |
| 58 | Ақтау | 16 238 460 | 2 401 824 | 200 152 | 270 641 | 3 247 692 | 7 | 25 |
| 59 | Ақтау | 17 212 800 | 2 401 824 | 200 152 | 286 880 | 3 442 560 | 7 | 25 |
| 60 | Ақтау | 18 030 000 | 2 404 000 | 200 583 | 300 500 | 3 606 000 | 7 | 25 |
| 61 | Ақтөбе | 14 483 460 | 2 868 096 | 239 008 | 241 391 | 2 896 692 | 7 | 25 |
| 62 | Ақтөбе | 16 236 000 | 2 868 096 | 239 008 | 270 600 | 3 247 200 | 7 | 25 |
| 63 | Ақтөбе | 17 665 200 | 2 895 934 | 241 328 | 292 420 | 3 533 040 | 7 | 25 |
| 64 | Атырау | 21 057 660 | 2 393 616 | 199 468 | 350 961 | 4 211 532 | 7 | 25 |
| 65 | Атырау | 21 900 000 | 2 393 616 | 199 468 | 365 000 | 4 380 000 | 7 | 25 |
| 66 | Атырау | 23 701 200 | 2 394 061 | 199 505 | 395 020 | 4 740 240 | 7 | 25 |
| 67 | Көкшетау | 18 137 520 | 2 457 840 | 204 820 | 302 292 | 3 627 504 | 7 | 25 |
| 68 | Көкшетау | 19 153 200 | 2 457 840 | 204 820 | 319 220 | 3 830 640 | 7 | 25 |
| 69 | Көкшетау | 19 203 600 | 2 462 000 | 205 167 | 320 060 | 3 840 720 | 7 | 25 |
| 70 | Қарағанды | 20 625 180 | 3 465 792 | 231 052 | 343 753 | 4 125 036 | 7 | 25 |
| 71 | Қарағанды | 22 419 600 | 3 465 792 | 231 052 | 373 660 | 4 483 920 | 7 | 25 |
| 72 | Қарағанды | 23 037 600 | 3 464 301 | 288 692 | 383 960 | 4 607 520 | 7 | 25 |
| 73 | Қостанай | 20 146 560 | 2 967 744 | 247 312 | 335 776 | 4 029 312 | 7 | 25 |
| 74 | Қостанай | 21 657 600 | 2 967 744 | 247 312 | 360 960 | 4 331 520 | 7 | 25 |
| 75 | Қостанай | 22 952 400 | 2 980 831 | 248 402 | 382 540 | 4 590 480 | 7 | 25 |
| 76 | Қызылорда | 12 584 400 | 2 335 968 | 194 664 | 209 740 | 2 516 880 | 7 | 25 |
| 77 | Қызылорда | 13 540 800 | 2 335 968 | 194 664 | 225 680 | 2 708 160 | 7 | 25 |
| 78 | Қызылорда | 14 294 400 | 2 343 344 | 195 279 | 238 240 | 2 858 880 | 7 | 25 |
| 79 | Орал | 17 195 940 | 2 967 744 | 247 312 | 286 599 | 3 439 188 | 7 | 25 |
| 80 | Орал | 18 606 000 | 2 967 744 | 247 312 | 310 100 | 3 721 200 | 7 | 25 |
| 81 | Орал | 18 871 200 | 2 948 625 | 245 719 | 314 520 | 3 774 240 | 7 | 25 |
| 82 | Өскемен | 21 545 280 | 3 009 840 | 250 820 | 359 088 | 4 309 056 | 7 | 25 |
| 83 | Өскемен | 23 139 600 | 3 009 840 | 250 820 | 385 660 | 4 627 920 | 7 | 25 |
| 84 | Өскемен | 23 748 000 | 3 044 710 | 250 820 | 395 800 | 4 749 600 | 7 | 25 |
| 85 | Павлодар | 19 685 880 | 3 018 048 | 251 504 | 328 098 | 3 937 176 | 7 | 25 |
| 86 | Павлодар | 21 634 800 | 3 018 048 | 251 504 | 360 580 | 4 326 960 | 7 | 25 |
| 87 | Павлодар | 22 410 000 | 3 006 076 | 250 506 | 373 500 | 4 482 000 | 7 | 25 |
| 88 | Петропавл | 21 424 440 | 3 256 560 | 271 380 | 357 074 | 4 284 888 | 7 | 25 |
| 89 | Петропавл | 22 988 400 | 3 256 560 | 271 380 | 383 140 | 4 597 680 | 7 | 25 |
| 90 | Петропавл | 22 389 600 | 3 244 870 | 270 406 | 373 160 | 4 477 920 | 7 | 25 |
| 91 | Талдықорған | 18 970 980 | 2 457 840 | 204 820 | 316 183 | 3 794 196 | 7 | 25 |
| 92 | Талдықорған | 19 388 400 | 2 457 840 | 204 820 | 323 140 | 3 877 680 | 7 | 25 |
| 93 | Талдықорған | 18 624 000 | 2 699 130 | 224 927 | 310 400 | 3 724 800 | 7 | 25 |
| 94 | Тараз | 15 908 280 | 2 210 016 | 184 168 | 265 138 | 3 181 656 | 7 | 25 |
| Ж.3-кестенің жалғасы | | | | | | | | | |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 |
| 95 | Тараз | 17 259 600 | 2 210 016 | 184 168 | 287 660 | 3 451 920 | 7 | 25 |  |
| 96 | Тараз | 18 392 400 | 2 358 000 | 196 500 | 306 540 | 3 678 480 | 7 | 25 |
| 97 | Түркістан | 17 757 540 | 2 016 240 | 168 020 | 295 959 | 3 551 508 | 7 | 25 |
| 98 | Түркістан | 18 663 120 | 2 016 240 | 168 020 | 311 052 | 3 732 624 | 7 | 25 |
| 99 | Түркістан | 19 200 000 | 2 021 053 | 168 421 | 320 000 | 3 840 000 | 7 | 25 |
| 100 | Астана | 26 938 500 | 3 272 496 | 272 708 | 448 975 | 2 693 850 | 8 | 20 | «Нұрбанк» - Ипотека «Нұр Шаңырақ» |
| 101 | Астана | 28 341 600 | 3 272 496 | 272 708 | 472 360 | 2 834 160 | 8 | 20 |
| 102 | Астана | 29 066 400 | 3 265 888 | 188 824 | 484 440 | 2 906 640 | 8 | 20 |
| 103 | Алматы | 39 382 500 | 3 588 960 | 299 080 | 626 375 | 3 938 250 | 8 | 20 |
| 104 | Алматы | 38 590 500 | 3 588 960 | 299 080 | 643 175 | 3 859 050 | 8 | 20 |
| 105 | Алматы | 42 502 800 | 3 601 932 | 300 161 | 708 380 | 4 250 280 | 8 | 20 |
| 106 | Шымкент | 23 032 500 | 2 058 192 | 171 516 | 383 875 | 2 303 250 | 8 | 20 |
| 107 | Шымкент | 24 835 200 | 2 058 192 | 171 516 | 413 920 | 2 483 520 | 8 | 20 |
| 108 | Шымкент | 25 815 600 | 2 065 248 | 172 104 | 430 260 | 2 581 560 | 8 | 20 |
| 109 | Ақтау | 16 238 460 | 2 401 824 | 200 152 | 270 641 | 1 623 846 | 8 | 20 |
| 110 | Ақтау | 17 212 800 | 2 401 824 | 200 152 | 286 880 | 1 721 280 | 8 | 20 |
| 111 | Ақтау | 18 030 000 | 2 404 000 | 200 583 | 300 500 | 1 803 000 | 8 | 20 |
| 112 | Ақтөбе | 14 483 460 | 2 868 096 | 239 008 | 241 391 | 1 448 346 | 8 | 20 |
| 113 | Ақтөбе | 16 236 000 | 2 868 096 | 239 008 | 270 600 | 1 623 600 | 8 | 20 |
| 114 | Ақтөбе | 17 665 200 | 2 895 934 | 241 328 | 292 420 | 1 766 520 | 8 | 20 |
| 115 | Атырау | 21 057 660 | 2 393 616 | 199 468 | 350 961 | 2 105 766 | 8 | 20 |
| 116 | Атырау | 21 900 000 | 2 393 616 | 199 468 | 365 000 | 2 190 000 | 8 | 20 |
| 117 | Атырау | 23 701 200 | 2 394 061 | 199 505 | 395 020 | 2 370 120 | 8 | 20 |
| 118 | Көкшетау | 18 137 520 | 2 457 840 | 204 820 | 302 292 | 1 813 752 | 8 | 20 |
| 119 | Көкшетау | 19 153 200 | 2 457 840 | 204 820 | 319 220 | 1 915 320 | 8 | 20 |
| 110 | Көкшетау | 19 203 600 | 2 462 000 | 205 167 | 320 060 | 1 920 360 | 8 | 20 |
| 111 | Қарағанды | 20 625 180 | 3 465 792 | 231 052 | 343 753 | 2 062 518 | 8 | 20 |
| 112 | Қарағанды | 22 419 600 | 3 465 792 | 231 052 | 373 660 | 2 241 960 | 8 | 20 |
| 113 | Қарағанды | 23 037 600 | 3 464 301 | 288 692 | 383 960 | 2 303 760 | 8 | 20 |
| 114 | Қостанай | 20 146 560 | 2 967 744 | 247 312 | 335 776 | 2 014 656 | 8 | 20 |
| 115 | Қостанай | 21 657 600 | 2 967 744 | 247 312 | 360 960 | 2 165 760 | 8 | 20 |
| 116 | Қостанай | 22 952 400 | 2 980 831 | 248 402 | 382 540 | 2 295 240 | 8 | 20 |
| 117 | Қызылорда | 12 584 400 | 2 335 968 | 194 664 | 209 740 | 1 258 440 | 8 | 20 |
| 118 | Қызылорда | 13 540 800 | 2 335 968 | 194 664 | 225 680 | 1 354 080 | 8 | 20 |
| 119 | Қызылорда | 14 294 400 | 2 343 344 | 195 279 | 238 240 | 1 429 440 | 8 | 20 |
| 120 | Орал | 17 195 940 | 2 967 744 | 247 312 | 286 599 | 1 719 594 | 8 | 20 |
| 121 | Орал | 18 606 000 | 2 967 744 | 247 312 | 310 100 | 1 860 600 | 8 | 20 |
| 122 | Орал | 18 871 200 | 2 948 625 | 245 719 | 314 520 | 1 887 120 | 8 | 20 |
| 123 | Өскемен | 21 545 280 | 3 009 840 | 250 820 | 359 088 | 2 154 528 | 8 | 20 |
| 124 | Өскемен | 23 139 600 | 3 009 840 | 250 820 | 385 660 | 2 313 960 | 8 | 20 |
| 125 | Өскемен | 23 748 000 | 3 044 710 | 253 726 | 395 800 | 2 374 800 | 8 | 20 |
| Ж.3-кестенің жалғасы | | | | | | | | | |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 |
| 126 | Павлодар | 19 685 880 | 3 018 048 | 251 504 | 328 098 | 1 968 588 | 8 | 20 |  |
| 127 | Павлодар | 21 634 800 | 3 018 048 | 251 504 | 360 580 | 2 163 480 | 8 | 20 |
| 128 | Павлодар | 22 410 000 | 3 006 076 | 250 506 | 373 500 | 2 241 000 | 8 | 20 |
| 129 | Петропавл | 21 424 440 | 3 256 560 | 271 380 | 357 074 | 2 142 444 | 8 | 20 |
| 130 | Петропавл | 22 988 400 | 3 256 560 | 271 380 | 383 140 | 2 298 840 | 8 | 20 |
| 131 | Петропавл | 22 389 600 | 3 244 870 | 270 406 | 373 160 | 2 238 960 | 8 | 20 |
| 132 | Талдықорған | 18 970 980 | 2 457 840 | 204 820 | 316 183 | 1 897 098 | 8 | 20 |
| 133 | Талдықорған | 19 388 400 | 2 457 840 | 204 820 | 323 140 | 1 938 840 | 8 | 20 |
| 134 | Талдықорған | 18 624 000 | 2 699 130 | 224 927 | 310 400 | 1 862 400 | 8 | 20 |
| 135 | Тараз | 15 908 280 | 2 210 016 | 184 168 | 265 138 | 1 590 828 | 8 | 20 |
| 136 | Тараз | 17 259 600 | 2 210 016 | 184 168 | 287 660 | 1 725 960 | 8 | 20 |
| 137 | Тараз | 18 392 400 | 2 358 000 | 196 500 | 306 540 | 1 839 240 | 8 | 20 |
| 138 | Түркістан | 17 757 540 | 2 016 240 | 168 020 | 295 959 | 1 775 754 | 8 | 20 |
| 139 | Түркістан | 18 663 120 | 2 016 240 | 168 020 | 311 052 | 1 866 312 | 8 | 20 |
| 140 | Түркістан | 19 200 000 | 2 021 053 | 168 421 | 320 000 | 1 920 000 | 8 | 20 |
| 141 | Астана | 26 938 500 | 3 272 496 | 272 708 | 448 975 | 2 693 850 | 19,5 | 20 | «Береке банк» - Ипотека «Жилищный кредит» |
| 142 | Астана | 28 341 600 | 3 272 496 | 272 708 | 472 360 | 2 834 160 | 19,5 | 20 |
| 143 | Астана | 29 066 400 | 3 265 888 | 188 824 | 484 440 | 2 906 640 | 19,5 | 20 |
| 144 | Алматы | 39 382 500 | 3 588 960 | 299 080 | 626 375 | 3 938 250 | 19,5 | 20 |
| 145 | Алматы | 38 590 500 | 3 588 960 | 299 080 | 643 175 | 3 859 050 | 19,5 | 20 |
| 146 | Алматы | 42 502 800 | 3 601 932 | 300 161 | 708 380 | 4 250 280 | 19,5 | 20 |
| 147 | Шымкент | 23 032 500 | 2 058 192 | 171 516 | 383 875 | 2 303 250 | 19,5 | 20 |
| 148 | Шымкент | 24 835 200 | 2 058 192 | 171 516 | 413 920 | 2 483 520 | 19,5 | 20 |
| 149 | Шымкент | 25 815 600 | 2 065 248 | 172 104 | 430 260 | 2 581 560 | 19,5 | 20 |
| 150 | Ақтау | 16 238 460 | 2 401 824 | 200 152 | 270 641 | 1 623 846 | 19,5 | 20 |
| 151 | Ақтау | 17 212 800 | 2 401 824 | 200 152 | 286 880 | 1 721 280 | 19,5 | 20 |
| 152 | Ақтау | 18 030 000 | 2 404 000 | 200 583 | 300 500 | 1 803 000 | 19,5 | 20 |
| 153 | Ақтөбе | 14 483 460 | 2 868 096 | 239 008 | 241 391 | 1 448 346 | 19,5 | 20 |
| 154 | Ақтөбе | 16 236 000 | 2 868 096 | 239 008 | 270 600 | 1 623 600 | 19,5 | 20 |
| 155 | Ақтөбе | 17 665 200 | 2 895 934 | 241 328 | 292 420 | 1 766 520 | 19,5 | 20 |
| 156 | Атырау | 21 057 660 | 2 393 616 | 199 468 | 350 961 | 2 105 766 | 19,5 | 20 |
| 157 | Атырау | 21 900 000 | 2 393 616 | 199 468 | 365 000 | 2 190 000 | 19,5 | 20 |
| 158 | Атырау | 23 701 200 | 2 394 061 | 199 505 | 395 020 | 2 370 120 | 19,5 | 20 |
| 159 | Көкшетау | 18 137 520 | 2 457 840 | 204 820 | 302 292 | 1 813 752 | 19,5 | 20 |
| 160 | Көкшетау | 19 153 200 | 2 457 840 | 204 820 | 319 220 | 1 915 320 | 19,5 | 20 |
| 161 | Көкшетау | 19 203 600 | 2 462 000 | 205 167 | 320 060 | 1 920 360 | 19,5 | 20 |
| 162 | Қарағанды | 20 625 180 | 3 465 792 | 231 052 | 343 753 | 2 062 518 | 19,5 | 20 |
| 163 | Қарағанды | 22 419 600 | 3 465 792 | 231 052 | 373 660 | 2 241 960 | 19,5 | 20 |
| 164 | Қарағанды | 23 037 600 | 3 464 301 | 288 692 | 383 960 | 2 303 760 | 19,5 | 20 |
| 165 | Қостанай | 20 146 560 | 2 967 744 | 247 312 | 335 776 | 2 014 656 | 19,5 | 20 |
| 166 | Қостанай | 21 657 600 | 2 967 744 | 247 312 | 360 960 | 2 165 760 | 19,5 | 20 |
| Ж.3-кестенің жалғасы | | | | | | | | | |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 |
| 167 | Қостанай | 22 952 400 | 2 980 831 | 248 402 | 382 540 | 2 295 240 | 19,5 | 20 |
| 168 | Қызылорда | 12 584 400 | 2 335 968 | 194 664 | 209 740 | 1 258 440 | 19,5 | 20 |
| 169 | Қызылорда | 13 540 800 | 2 335 968 | 194 664 | 225 680 | 1 354 080 | 19,5 | 20 |
| 170 | Қызылорда | 14 294 400 | 2 343 344 | 195 279 | 238 240 | 1 429 440 | 19,5 | 20 |
| 171 | Орал | 17 195 940 | 2 967 744 | 247 312 | 286 599 | 1 719 594 | 19,5 | 20 |
| 172 | Орал | 18 606 000 | 2 967 744 | 247 312 | 310 100 | 1 860 600 | 19,5 | 20 |
| 173 | Орал | 18 871 200 | 2 948 625 | 245 719 | 314 520 | 1 887 120 | 19,5 | 20 |
| 174 | Өскемен | 21 545 280 | 3 009 840 | 250 820 | 359 088 | 2 154 528 | 19,5 | 20 |
| 175 | Өскемен | 23 139 600 | 3 009 840 | 250 820 | 385 660 | 2 313 960 | 19,5 | 20 |
| 176 | Өскемен | 23 748 000 | 3 044 710 | 253 726 | 395 800 | 2 374 800 | 19,5 | 20 |
| 177 | Павлодар | 19 685 880 | 3 018 048 | 251 504 | 328 098 | 1 968 588 | 19,5 | 20 |
| 178 | Павлодар | 21 634 800 | 3 018 048 | 251 504 | 360 580 | 2 163 480 | 19,5 | 20 |
| 179 | Павлодар | 22 410 000 | 3 006 076 | 250 506 | 373 500 | 2 241 000 | 19,5 | 20 |
| 180 | Петропавл | 21 424 440 | 3 256 560 | 271 380 | 357 074 | 2 142 444 | 19,5 | 20 |
| 181 | Петропавл | 22 988 400 | 3 256 560 | 271 380 | 383 140 | 2 298 840 | 19,5 | 20 |
| 182 | Петропавл | 22 389 600 | 3 244 870 | 270 406 | 373 160 | 2 238 960 | 19,5 | 20 |
| 183 | Талдықорған | 18 970 980 | 2 457 840 | 204 820 | 316 183 | 1 897 098 | 19,5 | 20 |
| 184 | Талдықорған | 19 388 400 | 2 457 840 | 204 820 | 323 140 | 1 938 840 | 19,5 | 20 |
| 185 | Талдықорған | 18 624 000 | 2 699 130 | 224 927 | 310 400 | 1 862 400 | 19,5 | 20 |
| 186 | Тараз | 15 908 280 | 2 210 016 | 184 168 | 265 138 | 1 590 828 | 19,5 | 20 |
| 187 | Тараз | 17 259 600 | 2 210 016 | 184 168 | 287 660 | 1 725 960 | 19,5 | 20 |
| 188 | Тараз | 18 392 400 | 2 358 000 | 196 500 | 306 540 | 1 839 240 | 19,5 | 20 |
| 189 | Түркістан | 17 757 540 | 2 016 240 | 168 020 | 295 959 | 1 775 754 | 19,5 | 20 |
| 190 | Түркістан | 18 663 120 | 2 016 240 | 168 020 | 311 052 | 1 866 312 | 19,5 | 20 |
| 191 | Түркістан | 19 200 000 | 2 021 053 | 168 421 | 320 000 | 1 920 000 | 19,5 | 20 |
| Ескерту – Бастапқы деректер автормен есептелген | | | | | | | | | |

Кесте Ж.4 – Қазақстандағы мемлекеттік тұрғын үй бағдарламаларының бағыттары туралы бастапқы деректер (2022 ж. жағдай бойынша)

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| № есептеу опциясы | ҚР аймақтары | Отбасы құрамы, адамдар | *Х1* | *Х2* | *Х3* | *Х4* | *Y* | Баспанаға қолжетімділік индексі |
| Ай сайынғы несие төлемі, теңге | тұрғын үйдің 1 шаршы метрінің бағасы,  теңге | Бастапқы жарна құны,  теңге | несие бойынша пайыздық мөлшерлеме,  % | Несиені өтеу мерзімі, жыл |
| *«Бақытты отбасы» (көп балалы, толық емес отбасылар, мүгедек балалары бар отбасылар үшін)* | | | | | | | | |
| 1 | Астана, Алматы, Ақтау, Атырау, Шымкент | 4 | 51 125,0 | 250 000 | 1 500 000 | 2 | 20 | 3,1 |
| 2 | Қазақстан Республикасының басқа аймақтары | 4 | 32 000,0 | 170 000 | 1 00 000 | 2 | 20 | 2,0 |
| *«Шаңырақ» (әкімдіктердің тізімдері бойынша кезекте тұрған барлық адамдар үшін)* | | | | | | | | |
| 3 | Астана, Алматы | 4 | 64 625,0 | 300 000 | 1 800 000 | 5 | 20 | 3,4 |
| 4 | Атырау, Ақтау, Ақтөбе, Шымкент, Қарағанды | 4 | 52 812,5 | 250 000 | 1 500 000 | 5 | 20 | 2,7 |
| 5 | Қазақстан Республикасының басқа аймақтары | 4 | 41 000,0 | 200 000 | 1 200 000 | 5 | 20 | 2,1 |
| *«Нұрлы жер» (мемлекеттік және бюджеттік қызметкерлер үшін несиелік тұрғын үй)* | | | | | | | | |
| 6 | Алматы | 4 | 38 400,0 | 240 000 | 2 880 000 | 5 | 25 | 2,4 |
| 7 | Астана | 4 | 36 960,0 | 220 000 | 2 640 000 | 5 | 25 | 2,2 |
| 8 | Шымкент | 4 | 32 000,0 | 200 000 | 2 400 000 | 5 | 25 | 2,0 |
| 9 | Ақтөбе, Атырау, Түркістан, Қарағанды, Қостанай | 4 | 30 240,0 | 180 000 | 2 160 000 | 5 | 25 | 1,9 |
| 10 | Қазақстан Республикасының басқа аймақтары | 4 | 26 880,0 | 160 000 | 1 5920 000 | 5 | 25 | 1,6 |
| *Жеңілдік ипотека «7-20-25»* (меншік құқығында тұрғын үйі жоқ барлық азаматтар үшін) | | | | | | | | |
| 11 | Астана, Алматы, Ақтау, Атырау | 4 | 71 333,0 | 416 000 | 5 000 000 | 7 | 25 | 4,5 |
| 12 | Қазақстан Республикасының басқа аймақтары | 4 | 42 800,0 | 250 000 | 3 000 000 | 7 | 25 | 2,5 |
| *«Әскери баспана»* (ҰҚК, Ішкі істер министрлігі, Ұлттық ұлан, Қорғаныс министрлігі, «Сырбар» қызметі, әскери прокурорлар үшін) | | | | | | | | |
| 13 | Кез келген аймақ | 4 | 103 000,0 | 800 000 | 7 500 000 | 8 | 25 | 5,8 |
| 14 | Кез келген аймақ | 4 | 51 500,0 | 400 000 | 3 750 000 | 8 | 25 | 2,9 |
| *«Алматы жастары» және «Елорда жастары»* (Алматы және Қала Астана қалаларының жұмыс істейтін жастарына арналған) | | | | | | | | |
| 15 | Алматы, Астана | 4 | 56 700,0 | 300 000 | 1 800 000 | 5 | 25 | 2,5 |
| *«Умай» әйелдер ипотекасы* (МБ бойынша мүмкіндігі жоқ әйелдер үшін, 18-65 жас) | | | | | | | | |
| 16 | Кез келген аймақ | 4 | 92 862,0 | 500 000 | 2 358 750 | 13,5 | 25 | 5,5 |
| 17 | Кез келген аймақ | 4 | 87 333,0 | 500 000 | 2 220 000 | 9,25 | 25 | 4,5 |
| Ескерту – Бастапқы деректер автормен есептелген | | | | | | | | |

Кесте Ж.5 – «Нұрлы жер» мемлекеттік бағдарламасының бағыттары бойынша бастапқы деректер (2023 ж. жағдай бойынша)

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| № есептеу опциясы | ҚР аймақтары | Отбасы құрамы, адамдар | *Х1* | *Х2* | *Х3* | *Х4* | *Y* | Несиені өтегеннен кейінгі отбасының жылдық табысы,  теңгені құрады | Баспанаға қолжетімділік индексі |
| ай сайынғы несие төлемі, теңге | тұрғын үйдің 1 шаршы метрінің бағасы,  теңге | бастапқы жарна құны,  теңге | несие бойынша пайыздық мөлшерлеме,  % | несиені өтеу мерзімі, жыл |
| *«Бақытты отбасы» (отбасының 1 мүшесіне шаққандағы табыс 3,1 КМ-ден аспауы керек)* | | | | | | | | | |
| 1 | Астана, Алматы, Ақтау, Атырау, Шымкент | 4 | 57 375,0 | 250 000 | 1 500 000 | 2 | 20 | 5 347 869,6 | 2,8 |
| 2 | 3 | 57 375,0 | 250 000 | 1 500 000 | 2 | 20 | 3 838 777,2 | 3,9 |
| 3 | 2 | 57 375,0 | 250 000 | 1 500 000 | 2 | 20 | 2 329 684,8 | 6,4 |
| 4 | Қазақстан Республикасының басқа аймақтары | 4 | 38 250,0 | 170 000 | 1 000 000 | 2 | 20 | 5 577 369,6 | 1,8 |
| 5 | 3 | 38 250,0 | 170 000 | 1 000 000 | 2 | 20 | 4 068 277,2 | 2,45 |
| 6 | 2 | 38 250,0 | 170 000 | 1 000 000 |  | 20 | 2 851 267,2 | 3,5 |
| *Жеңілдік ипотека «7-20-25» (отбасының 1 мүшесіне шаққандағы табыс 3,7 КМ-ден аспауы керек)* | | | | | | | | | |
| 7 | Астана, Алматы, қала маңындағы аудандар, Ақтау, Атырау, Шымкент | 4 | 73 333,3 | 416 000 | 5 000 000 | 7 | 25 | 6 324 699,6 | 3,9 |
| 8 | 3 | 73 333,3 | 416 000 | 5 000 000 | 7 | 25 | 4 523 524,8 | 5,4 |
| 9 | 2 | 73 333,3 | 416 000 | 5 000 000 | 7 | 25 | 2 722 350 | 9,2 |
| 10 | Қарағанды, Түркістан | 4 | 57 066,6 | 333 000 | 4 000 000 | 7 | 25 | 6 519 900 | 3,1 |
| 11 | 3 | 57 066,6 | 333 000 | 4 000 000 | 7 | 25 | 4 985 125,2 | 4,0 |
| 12 | 2 | 57 066,6 | 333 000 | 4 000 000 | 7 | 25 | 2 917 550,4 | 6,8 |
| 13 | Қазақстан Республикасының басқа аймақтары | 4 | 42 800,0 | 250 000 | 3 000 000 | 7 | 25 | 6 691 099,2 | 2,2 |
| 14 | 3 | 42 800,0 | 250 000 | 3 000 000 | 7 | 25 | 4 889 924,4 | 3,1 |
| 15 | 2 | 42 800,0 | 250 000 | 3 000 000 | 7 | 25 | 3 088 749,6 | 4,8 |
| *Пилоттық жоба «Шаңырақ» («5-10-20») (отбасының 1 мүшесіне шаққандағы табыс 3,7 КМ-ден аспауы керек)* | | | | | | | | | |
| 17 | Алматы | 4 | 56 700,0 | 240 000 | 1 440 000 | 5 | 20 | 6 524 299,2 | 2,2 |
| 18 | 3 | 56 700,0 | 240 000 | 1 440 000 | 5 | 20 | 4 723 124,4 | 3,1 |
| 19 | 2 | 56 700,0 | 240 000 | 1 440 000 | 5 | 20 | 2 921 949,6 | 4,8 |
| 20 | Астана және қала маңындағы аудандар | 4 | 51 975,0 | 220 000 | 1 320 000 | 5 | 20 | 6 580 999,2 | 2,0 |
| 21 | 3 | 51 975,0 | 220 000 | 1 320 000 | 5 | 20 | 4 779 824,4 | 2,8 |
| 22 | 2 | 51 975,0 | 220 000 | 1 320 000 | 5 | 20 | 2 978 649,6 | 4,5 |
| 23 | Шымкент және Алматының қала маңындағы аудандары | 4 | 47 250,0 | 200 000 | 1 200 000 | 5 | 20 | 6 637 699,2 | 1,8 |
| 24 | 3 | 47 250,0 | 200 000 | 1 200 000 | 5 | 20 | 4 836 524,4 | 2,5 |
| 25 | 2 | 47 250,0 | 200 000 | 1 200 000 | 5 | 20 | 3 035 349,6 | 3,9 |
| 26 | Ақтөбе, Атырау, Түркістан, Қарағанды | 4 | 39 375,0 | 180 000 | 1 000 000 | 5 | 20 | 6 732 199,2 | 1,5 |
| 27 | 3 | 39 375,0 | 180 000 | 1 000 000 | 5 | 20 | 4 931 024,4 | 2,0 |
| 28 | 2 | 39 375,0 | 180 000 | 1 000 000 | 5 | 20 | 3 129 849,6 | 3,2 |
| 29 | Қазақстан Республикасының басқа аймақтары | 4 | 37 800,0 | 160 000 | 960 000 | 5 | 20 | 6 751 099,2 | 1,5 |
| 30 | 3 | 37 800,0 | 160 000 | 960 000 | 5 | 20 | 4 949 924,4 | 2,0 |
| 31 | 2 | 37 800,0 | 160 000 | 960 000 | 5 | 20 | 3 148 749,6 | 3,1 |
| Ескерту – бастапқы деректерді есептеген автор | | | | | | | | | |

Кесте Ж.6 – Қазақстандағы мемлекеттік тұрғын үй бағдарламаларының бағыттары бойынша баспанаға қолжетімділікті модельдеу бойынша есептеулерді жүргізу үшін бастапқы деректер (2022 және 2023 жылдардағы жағдай бойынша)

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| № есеп теу ва риант тары | Қала | Ипотекалық несиенің соммасы,  теңге | Әрбір отбасына келетін ең жоғарғы талап етілетін табыс  (ең төмен күнкөріс деңгейі бойынша),  теңге | *Х1* | *Х2* | *Х3* | *Х4* | *Y* | Мемлекеттік тұрғын үй бағдарламасының атауы |
| отбасының 1 мүшесінің Талап етіле тін 1 айлық табысы  (күкөріс минимумы бойынша),  теңге | тұрғын үйдің 1 шаршы метрінің бағасы,  теңге | бастапқы жарна құны,  теңге | несие бойынша пайыз дық мөлшер леме,  % | Несиені өтеу мерзімі, жыл |
| 1 | 2 | 4 | 3 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 |
| 1 | Астана, Алматы, Ақтау, Атырау, Шымкент | 15 000 000 | 5 359 478,4 | 111 655,8 | 250 000 | 1 500 000 | 2 | 20 | «Бақытты отбасы» (көп балалы, толық емес отбасылар, мүгедек балалары бар отбасылар үшін) (2022 жыл) |
| 2 | ҚР басқа аймақтары | 10 000 000 | 5 359 478,4 | 111 655,8 | 170 000 | 1 00 000 | 2 | 20 |
| 3 | Астана, Алматы, Ақтау, Атырау, Шымкент | 15 000 000 | 6 036 369,6 | 125 757,7 | 250 000 | 1 500 000 | 2 | 20 | «Бақытты отбасы»  (2023 жыл) |
| 4 | ҚР басқа аймақтары | 10 000 000 | 6 036 369,6 | 125 757,7 | 170 000 | 1 000 000 | 2 | 20 |
|  | Астана, Алматы | 18 000 000 | 6 051 024 | 126 063 | 300 000 | 1 800 000 | 5 | 20 | «Шаңырақ» (әкімдіктер дің тізімдері бойынша кезекте тұрған барлық адамдар үшін )  (2022 жыл) |
| 5 | Атырау, Ақтау, Ақтөбе, Шымкент, Қарағанды | 15 000 000 | 6 051 024 | 126 063 | 250 000 | 1 500 000 | 5 | 20 |
| 6 | ҚР басқа аймақтары | 12 000 000 | 6 051 024 | 126 063 | 200 000 | 1 200 000 | 5 | 20 |
| 7 | Алматы | 14 400 000 | 7 204 699,2 | 150 097,9 | 240 000 | 1 440 000 | 5 | 20 | Пилоттық жоба «Шаңырақ»  («5-10-20»)  (2023 жыл) |
| 8 | Астана и приҚаланая зона | 13 200 000 | 7 204 699,2 | 150 097,9 | 220 000 | 1 320 000 | 5 | 20 |
| 9 | Шымкент и приҚаланая зона Алматы | 12 000 000 | 7 204 699,2 | 150 097,9 | 200 000 | 1 200 000 | 5 | 20 |
| Ж.6-кестенің жалғасы | | | | | | | | | |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 |
| 10 | Ақтөбе, Атырау, Түркістан, Қарағанды | 10 000 000 | 7 204 699,2 | 150 097,9 | 180 000 | 1 000 000 | 5 | 20 |  |
| 11 | ҚР басқа аймақтары | 9 600 000 | 7 204 699,2 | 150 097,9 | 160 000 | 960 000 | 5 | 20 |
| 12 | Алматы | 14 400 000 | 6 396 796,8 | 133 266,6 | 240 000 | 2 880 000 | 5 | 25 | «Нұрлы жер» (мемлекеттік және бюджеттік қызметкерлер үшін несиелік тұрғын үй )  (2022 жыл) |
| 13 | Астана | 13 200 000 | 6 396 796,8 | 133 266,6 | 220 000 | 2 640 000 | 5 | 25 |
| 14 | Шымкент | 12 000 000 | 6 396 796,8 | 133 266,6 | 200 000 | 2 400 000 | 5 | 25 |
| 15 | Ақтөбе, Атырау, Түркістан, Қарағанды, Қостанай | 10 800 000 | 6 396 796,8 | 133 266,6 | 180 000 | 2 160 000 | 5 | 25 |
| 16 | ҚР басқа аймақтары | 9 600 000 | 6 396 796,8 | 133 266,6 | 160 000 | 1 5920 000 | 5 | 25 |
| 17 | Астана, Алматы, Ақтау, Атырау | 25 000 000 | 6 396 796,8 | 133 266,6 | 416 000 | 5 000 000 | 7 | 25 | Льготная ипотека  «7-20-25» ( меншік құқығында тұрғын үйі жоқ барлық азаматтар үшін) (2022) |
| 18 | ҚР басқа аймақтары | 15 000 000 | 6 396 796,8 | 133 266,6 | 250 000 | 3 000 000 | 7 | 25 |
| 19 | Астана, Алматы, приҚаланые зоны, Ақтау, Атырау, Шымкент | 25 000 000 | 7 204 699,2 | 150 097,9 | 416 000 | 5 000 000 | 7 | 25 | Льготалық ипотека  «7-20-25»(2023) |
| 20 | Қарағанды, Түркістан | 20 000 000 | 7 204 699,2 | 150 097,9 | 333 000 | 4 000 000 | 7 | 25 |
| 21 | ҚР басқа аймақтары | 15 000 000 | 7 204 699,2 | 150 097,9 | 250 000 | 3 000 000 | 7 | 25 |
| 22 | Кез келген аймақ | 50 000 000 | 6 396 796,8 | 133 266,6 | 800 000 | 7 500 000 | 8 | 25 | «Әскери баспана» (ҰҚК, Ішкі істер министрлігі, Ұлттық ұлан, Қорғаныс министрлігі, «Сырбар» қызметі, әскери прокурор лар үшін) (2022) |
| 23 | Кез келген аймақ | 25 000 000 | 6 396 796,8 | 133 266,6 | 400 000 | 3 750 000 | 8 | 25 |
| Ж.6-кестенің жалғасы | | | | | | | | | |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 |
| 24 | Алматы, Астана | 25 000 000 | 7 779 888 | 216 108 | 300 000 | 1 800 000 | 5 | 25 | «Алматы жастары» и «Елорда жастары» (Алматы және Қала Астана қалаларының жұмыс істейтін жастарына арналған)  (2022) |
| 25 | Кез келген аймақ | 30 000 000 | 19 800 000 | 550 000 | 500 000 | 2 358 750 | 13,5 | 25 | «Умай» әйелдер ипотекасы (МБ бойынша мүмкіндігі жоқ әйелдер үшін, 18-65 жас)  (2022) |
| 26 | Кез келген аймақ | 20 000 000 | 19 800 000 | 550 000 | 500 000 | 2 220 000 | 9,25 | 25 |
| Ескерту – Бастапқы деректерді есептеген автор | | | | | | | | | |