

ӘӨЖ 336.77(574)

ХАЛЫҚТЫҢ ЖЫЛЖЫМАЙТЫН МҮЛІК ЖАҒДАЙЫНА ҚОЛЖЕТІМДІЛІГІН ЕСЕПТЕУДІ АҚПАРАТТЫҚ ҚАМТАМАСЫЗ ЕТУ

Әймен Әнуарбек Талқаұлы

*Экономика ғылымдарының докторы, М.Х.Дулати атындағы Тараз
мемлекеттік университетінің профессоры*

Бектұрғанова Салтанат Өмірзаққызы

Сүлейман Демирель атындағы Университеттің аға оқытушысы

Резюме

В данной статье рассмотрены термин «доступность жилья», методы оценки доступности жилья, зарубежный опыт оценки доступности жилья, основные причины, сдерживающие доступность жилья в Республике Казахстан, тенденции повышения доступности жилья в РК.

Ключевые слова: доступность жилья, оценки доступности жилья, зарубежный опыт оценки доступности жилья, тенденции повышения доступности жилья.

Abstract

This article reviewed the term "affordable housing", methods for assessing the affordability of housing, foreign experience housing affordability, the main reason hindering the availability of housing in the Republic of Kazakhstan, the trend of increasing the availability of housing in the Republic of Kazakhstan.

Keywords: affordable housing, housing affordability, foreign experience housing affordability, upward trend in housing affordability.

Аңдатпа. Бұл мақалда «Жылжымайтын мүлікке қолжетімділігі» терминінің түсіндірілуі жылжымайтын мүлікке қолжетімділігін бағалаудың әдістері, жылжымайтын мүлікке қолжетімділігін бағалаудың шетелдік тәжірибесі, Қазақстан Республикасындағы жылжымайтын мүлікке қолжетімділікті қстап тұрған негізгі себептер, жылжымайтын мүлікке қолжетімділігін жоғарлату тенденциялары қарастырылған.

Жылжымайтын мүлікке қолжетімділік күрделі көпөлшемді көрсеткіш, ол жылжымайтын мүлік секторында нарықтық реформаларды жүргізілуің, олардың әлеуметтік бағдар барысын, сондай-ақ қоғамдағы әлеуметтік-экономикалық процестердің жалпы курсың көрсетеді.

Қазақстан Республикасының Президенті Нұрсұлтан Назарбаевтың жыл сайынғы халқына жолдауының негізгі бағыттарының бірі халықтың тұрғын үймен қамтылу мәселелері болып табылады [1].

Президент өз жолдауында мынадай бағыттарды атап өтті: тұрғын үй қол жетімділігі және сапасы; мемлекеттік қызметшілер мен бюджет саласы қызметкерлерінің тұрғын үй құрылыс жинақ алдын ала тұрғын үй заемдары бойынша жүйесі арқылы жылына 4% -дан аспайтын пайыздық ставка бойынша қамтамасыз ету; жалға берілетін тұрғын үй құрылысына, құрылыс компанияларының ашықтығын қамтамасыз ету және саладағы бәсекелестіктің деңгейін жоғарлату, жеке тұрғын үй құрылысын ынталандыру

мақсатында жер учаскелерін беру және тіркеу үшін жеңілдетілген ережелері; жеке тұрғын үй құрылысын салу үшін индустриялық даму, құны төмен және экологиялық таза технологиялар игеру, шет елдердің озық тәжірибесін пайдалану [2].

«Жылжымайтын мүлікке қолжетімділігі» терминінің астарында, өмір сүру деңгейін нашарлатпай -ақ отбасының жылжымайтын мүлікті сатып алу бойынша шығындарды жабу қабілеттігі жатыр. Осыған байланысты анықтаушы болып, үш басты сұрақ шығады:

1. Қандай жылжымайтын мүлікті берілген отбасының қажеттілігіне сай деп есептеуге болады? Сәйкесінше, бізге жылжымайтын мүлікті тұтынудың сәйкес нормаларын (жылжымайтын мүлік нормативтері) анықтап алу керек.

2. Берілген отбасы үшін қандай табысты минималды деп санау керек?

3. Отбасы тұрақты күн көруді жалғастыру үшін жылжымайтын мүліктің бағасы қандай болуы керек?

«Жылжымайтын мүлікке қолжетімділігі» терминін түсіндіру үшін екі сипаттама қолданылады. Біріншісі отбасының өзінде бар жылжымайтын мүлікті, өзінің параметрлері бойынша отбасының тұтынушылық сұраныстарына сәйкес болған жағдайда, төлей алу қабілетін білдіреді. Екіншісі отбасының, қолда бар үйі оның тұтынушылық сұраныстарын сай келмейтін болғандықтан, басқа жылжымайтын мүлік сатып алу қабілетін білдіреді.

Жылжымайтын мүлікке қол жетімдігін анықтаудың ең кең тараған (ең қарапайым) әдісі – отбасы табысының қандай максималды үлесі оның жылжымайтын мүлік шығындарын жабуына жаратуға болатынын анықтап алу. Егер отбасына бұл үлестен артық жаратуға тура келетін болса, онда жылжымайтын мүлік қол жетімсіз болып саналады. Бұл әдістің мәні, қол жетімді жылжымайтын мүліктің бар болуы, жалғыз азаматтардың немесе отбасылар ауқаттылығының маңызды факторы болып табылатынан тұрады. Табыспен салыстырғандағы, жылжымайтын мүлікті төлеу бойынша жоғары шығындар, отбасылардағы, әсіресе төмен табысы бар отбасылардағы қаржылық қиыншылықтардың пайда болғанын білдіреді. Нәтижесінде оларда, азық-түлік, киім-кешек сатып алу, көлікпен жүру, медициналық көмек және білім алу сияқты өмірге маңызды қажеттіліктерді қанағаттандру үшін қаражаттары жетпеуі мүмкін.

Берілген көрсеткіш отбасының жылжымайтын мүлікке шығындарын оның табыстарымен салыстыруға мүмкіндік береді. Ол жалдап алушылар мен жылжымайтын мүлік иелеріне де жарай береді. Жеке арендалық жылжымайтын мүлік қоры бар елдерде, әдетте, мұндай көрсеткіштің орнына арендалық төлемнің, отбасы табысына қатынасы қолданылады, бұл қор шағын ғана болған елдерде, берілген көрсеткіш отбасының барлық жылжымайтын мүлік шығындарының, оның ішінде коммуналдық төлемдердің отбасы

табысына қатынасын көрсетеді. Берілген жағдайда шешуші мәселе болып, берілген шығындар қалай анықталатыны туралы сұрақ табылады. Жылжымайтын мүлікке қолжетімділігін бағалаудың екі әдістеріне тоқталатын болсақ:

1) пропорционалды, бұл, жіберуге болатын жылжымайтын мүлік шығындары, табыстан түскен тіркелген найыздар ретінде анықталатын жағдайда қолданылады;

2) қалдық сома бойынша, бұл жіберуге болатын жылжымайтын мүлік шығындары, табыс сомасына тәуелді емес тіркелген сома ретінде анықталатын жағдайда қолданылады.

Әдегте, ең қарапайымы ретінде пропорционалды көрсеткіштерді пайдаланады.

Австралияның стратегиялық жылжымайтын мүлік бағдарламасында (Australian National Housing Strategy, NHS) жылжымайтын мүлікке қолжетімділігі астарында басқа негізгі қажеттіліктерді, оның ішінде тамақ, киім, қоғамдық көлікте жүру, медициналық қызмет көрсету және білім алу сияқты қажеттіліктерді қанағаттандыруға жеткілікті «табыс» түсіндіріледі. Өз табысының 25%нан 30% дейін жылжымайтын мүлік арендасына немесе ипотекалық несиені жабуға жарататын отбасылар, жылжымайтын мүлік қолжетімдігі нақты проблемаға айналған отбасылар тобына жатады [3].

АҚШ-та құрылған ұлттық одақ, жағдайлары төмен отбасылардың жылжымайтын мүлік проблемасын шешу (National Low-Income Housing Coalition) бойынша, жұмысшы екі бөлмелі пәтерді нарықтық баға бойынша жалдауға мүмкіндігі болу үшін және отбасы өзінің жиынтық табысының 30% барлық жылжымайтын мүлік-коммуналдық шығындарды жабуға, жылжымайтын мүлік құрылысы министрлігі бекіткен (HUD) жылжымайтын мүлік қолжетімдігі көрсеткішінен асырмай отырып, 40 сағаттық жұмыс аптасы кезінде, еңбекті сағат бойынша төлеудің қажетті мөлшерін анықтау арқылы барлық штаттарды жіктеуді ұсынған. БҰҰ-ң тұрғылықты пункттерді дамыту бойынша бағдарламасында (Habitat бағдарламасы), табыс және жылжымайтын мүлік құнының қатынасы, жылжымайтын мүліктің орташа нарықтық құнының және отбасының бір жылдағы орта табысының қатынасы ретінде есептеледі [4]. Бұл, жылжымайтын мүлік нарықтарының жұмысы туралы жалпы ақпарат алуға және олардың осал тұстарын табуға мүмкіндік беретін, жылжымайтын мүлікке қолжетімділігінің негізгі көрсеткіші.

Жылжымайтын мүлік қолжетімділігінің HAI индексі, нақты нарықта жылжымайтын мүліктің қаншалықты үлесін қарапайым отбасы (орта табысы бар отбасылар) нақты сатып ала алатындығын көрсетеді. АҚШ-та берілген индекс жылжымайтын мүлік құрылысының ұлттық ассоциациясымен (NANH) квартал сайын есептеліп отырады, оның көмегімен нақты аймақта тұратын халықтың ортастатистикалық табыс деңгейі, жылжымайтын мүліктің

оргастатистикалық бағасымен салыстырылады. НАІ индексін есептеу үшін келесі квартал сайынғы көрсеткіштер қолданылады: отбасының орта табысы, несие бойынша пайыздық мөлшерлемелер және 180 қаладағы үйлерге бағаны бөлу. Сатылған үй бағалары туралы мәліметтерді, оларды соттық протоколдардан алып отыратын «First American Real Estate Solutions» компаниясы беріп отырады. Әр нақты нарық үшін отбасының орта табысының көрсеткіші, жылжымайтын мүлік және қалалық даму Департаментімен есептеледі.

Тең болатын НАІ индексінің мәні, орта табысы бар нақты аймақта тұрағын отбасылардың, нарықта ұсынылып отырған жылжымайтын мүліктің 70% пайызын сатып ала алатындығын білдіреді. Бағалаудың берілген әдістемесі, мақсатты топтағы отбасыларды, жылжымайтын мүліктің бағалық санаты және табыстары бойынша міндетті түрде бөлуді көздейді (мысалға, бірінші рет үй сатып алғалы отырған отбасылар, барлық отбасылар, үй иелігінің формасы бойынша бір бірінен өзгешеленетін отбасылар). НАІВ кейбір нақты нарықта қандай баға бойынша үй сатылғанын көрсетіп тұратын мәліметтер блогын алады [5].

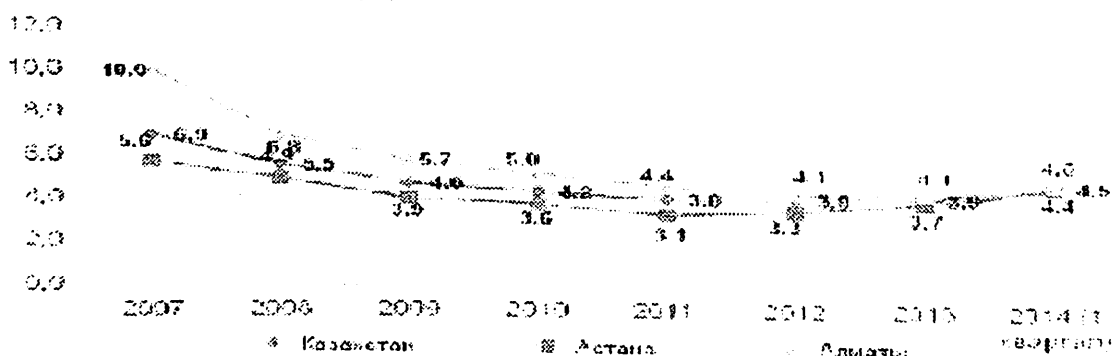
Осылайша, жылжымайтын мүлік жағдайын жақсарту немесе өзгерту процесстеріне әсер етуші мотивтер мен факторлардың көптүрлілігі, үй шаруашылығы құрылымы мен құрамындағы демографиялық өрлеулерге байланысты қажеттіліктерді өзгерту, сондай-ақ әл-ауқатының өсуі нәтижесінде және өсуші жылжымайтын мүлік нарығы ұсынып отырған мүмкіндіктердің нәтижесінде болған, жылжымайтын мүлікті және жылжымайтын мүлік қызметтерін тұтынудың жалпы өсімінің үрдістерін көрсетеді. Жылжымайтын мүлік нарығы ұсынып отырған мүмкіндіктер: әкімшілік (нарықтық емес) шектеулердің жоқтығы, экономикасы дамыған елдерге тән стандарттарға бағытталуы, және жылжымайтын мүлік қамсыздығының, жылжымайтын мүлікке коммуналдық қызмет көрсетудің жоғары деңгейі. Қазақ отбасының көпшілігіне тұрғын үй жағдайын жақсарту мұқтаждық өзекті мәселелердің бірі болып табылады. Тұрғын үй жағдайын жақсартуға халықтың шамамен 70%. мұқтаж. Алайда, тұрғын үй құрылысының жеткіліксіз көлемі, үй бағасының жыл сайын өсуі, құрылыстағы өндірістік нысандарының ескеруі, сондай-ақ басқа да көптеген мәселелер қолжетімді баспана нарығын қалыптастыруды қиындатады. жағдайын анықтайды.

Біз жүргізген зерттеулер сәйкес Қазақстан Республикасындағы қолжетімді баспана нарығын қалыптастыруға кедергі келтіретін мәселелер: екінші деңгейлі жылжымайтын мүлік нарығында бағаның саудалық өсуі, салынып жатқан тұрғын үйдің бағасының монополды жоғарлығы, жылжымайтын мүлікке салынатын инвестицияның жоғары табыстылығы, халықтың ақшалай табысының деңгейімен тұрғын үйдің бағасының сәйкессіздігі және т.б.

2007 жылдан бастап Қазақстан Республикасындағы жылжымайтын мүлікке қолжетімділік тенденциясы жоғарлап келеді. Егер 2007 жылдың соңында жылжымайтын мүлікке қолжетімділік көрсеткіші шамамен 7 жыл болса, онда 2013 жылдың соңында жылжымайтын мүлікке қолжетімділік

көрсеткіші 3,9 жылға дейін төмендеді. Сонымен қатар 2014 жылдың 1 кварталында 2013 жылдың осы кезеңімен салыстырғанда көрсеткіштің нашарлағанын байқаймыз. Атап өту қажет, жаңа үйдің сатылу бағасы деңгейінің 12% өскенде осы кезеңдегі нақты еңбек ақының өсу қарқыны 101,0%. құрады. 1 суретте. «Самұрық-Қазына» Жылжымайтын мүлік қорының мәліметтері бойынша жылжымайтын мүлікке қолжетімділік коэффициенті келтіріліген [6].

Коэффициент доступности жилья



Источник. Расчеты Фонда недвижимости «Самрук-Қазына»

Осыдан халықтың қалың жігіне тұрғын үйдің қолжетімділігін қамтамасыз ететін ету мәселелерін кешенді шешу қажеттілігі туындайды, олар:

ұсыныс және сұраныс тарапынан да толыққанды теңдестірілген тұрғын үй нарығын жасау;

тұрғын үй құрылысына жеке инвестицияларды тартуды және жеке тұрғын үй құрылысын дамытуды ынталандыру;

құрылыс индустриясының тиімді нарығын қалыптастыру;

халықтың қалың жігі үшін ипотекалық несие беру мен тұрғын үй құрылыс жинақтары жүйесінің қолжетімділігін арттыру.

Одан басқа қол жетімді тұрғын үймен қамтамасыз етуді іске асыру мынадай бағыттар бойынша жүзеге асырылуы орынды болмақ:

1. Тұрғын үй салу ұсынысын ынталандыру:

жалпы сипаттағы жүйелік шаралар көмегімен тұрғын үй құрылысының бір шаршы метрінің құнын төмендету;

жеке тұрғын үй құрылысын дамыту;

жеке инвестицияларды тарту есебінен тұрғын үй салу;

тиімді, экологиялық таза құрылыс материалдарын өндіруді одан әрі дамыту және жаңа технологиялар енгізу.

2. Орта топ пен халықтың әлеуеттік қорғалған жігі үшін тұрғын үй салуды ынталандыруға бағытталған шаралар:

коммуналдық тұрғын үй салу;

мемлекеттік қаражат есебінен қолжетімді тұрғын үй салу.

3. Төлем қабілетті сұранысты ынталандыру:

ипотекалық несие беру жүйесін жетілдіру;

құрылыс жинақтарының жүйесін дамыту.

Сонымен бірге қолжетімді тұрғын үйдің (пәтерлердің) орташа алаңы 80 шаршы метрден аспауын қадағалау. Табыс деңгейлері әр түрлі азаматтарды тұрғын үймен қамтамасыз ету үшін тұрғын үй ғимараттары жайлылық деңгейі бойынша жіктелінуі орынды болмақ. Оны салудың құны, тиісінше, оның қолжетімділік деңгейіне байланыстырып отыру. Одан басқа халыққа қолжетімді тұрғын үйлер Қазақстан Республикасының Үкіметі бекітетін Тұрғын үйді сату ережесіне сәйкес азаматтардың басым құқық берілген санаттарына сату. Халықтың басым құқық берілген санаттарына мыналар жатады:

- балалары бар жас отбасылар;
- мемлекеттік қызметшілер;
- мемлекеттік қызметші болып табылмайтын мемлекеттік мекемелерінің қызметкерлері;
- мемлекеттік кәсіпорындардың қызметкерлері және т.б.

Сонымен бірге құрылыс материалдарының нарығын зерттеу және реттеу керек. Мысалы құрылысқа керек шыны сырттан әкеліледі, республикада шыны зауыты жоқ, екіншісі – санитарлық фаянс, үшіншісі – лифтілер, төртіншісі – металл төсемнің жекелеген түрлері мен кабель өнімдері және т.б. Осы жағдайларда елімізде өндірілетін өнімдерге артықшылық беру орынды болмақ деген ойдамыз. Бұл ретте, әрине, барлық құрылыс материалдарының сапа стандарты сертификаты болғаны орынды [7]. Аталғандар мәселелердің шешімін табуы тұрғын үйлерді қолжетімді болуына ықпал жасайтын болады. Сонымен бірге өңірлерді дамыту, тұрғындарға мемлекеттік қызмет көрсетудің сапасын арттыру, электронды үкіметті дамыту, заң жүйелерін жаңғырту, адам капиталының сапалы өсуіне қол жеткізу және т.б. жүзеге асуы Қазақстан халқының өмір сүру деңгейін көтеріп, бәсекеге қабілетті мемлекеттер қатарынан көрінуге мүмкіндік құрады деген ойдамыз.

Әдебиеттер

1. Назарбаев Н.А. Қазақстанның 2030 жылға дейінгі стратегиясы: барлық қазақстандықтардың гүлденуі, қауіпсіздігі және хал-ахуалының жақсаруы: Елбасының Қазақстан халқына жолдауы.
2. Назарбаев Н.Ә. «Қазақстанның әлеуметтік жаңғыртылуы: Жалпыға Ортақ Еңбек Қоғамына қарай 20 қадам» Назарбаев Н.Ә. Жалпыға Ортақ Еңбек Қоғамы //Егемен Қазақстан. – 2012 ж.
3. Организации оценки и налогообложения недвижимости / под ред. Дж.К. Эккерта; пер. с англ. -М: РОО, Старинтер, 2012. - С. 415.
4. Тэпман Л.Н. Оценка недвижимости: учебно-пособие для вузов /Л.Н. Гэпман /под ред. проф. В. А. Швандара. - М.: ЮНИТИ-ДАНА, 2010. - С.716.
5. Баялбаева А. Мировой опыт формирования жилищных сбережений/ А. Баялбаева //АльПари. - Алматы, 2011. - N2 . - с.
6. «Самұрық-Қазына» Жылжымайтын мүлік қорының мәліметтері.
7. «Қолжетімді тұрғын үй-2020» бағдарламасы.