

Мукаев Даулет Толеутаевич докторант 2- курса обучения
Рыспекова Мадина Оразовна к.э.н., ассоциированный профессор
Учкампирова Айгул Бахадировна PhD, доцент
Евразийский Национальный Университет им.Л.Н.Гумилева

Пути совершенствования рынка недвижимости как фактор модернизации социальной сферы экономики Казахстана

Постановка проблемы исследования. Рынок недвижимости является существенной составляющей в любой национальной экономике. За последние годы казахстанский рынок недвижимости развивается высокими темпами. К самому большому сегменту относится рынок жилой недвижимости, на который приходится до 90-95% всего оборота недвижимости в стране[1]. Решение жилищной проблемы многие годы остается одной из ключевых задач государственной политики Казахстана. Жилье в рыночной экономике является наиболее представительным индикатором роста, отражающим динамику развития различных секторов экономики, и уверенность населения в своем будущем, страны в целом. В этой связи уровень развития жилищного строительства относится к одной из важнейших характеристик социально-экономического развития республики.

Выделение нерешенных ранее частей общей проблемы. В современных условиях глобализация финансовых рынков влияет на развитие мировых рынков недвижимости, в том числе на казахстанский рынок жилья. Рынок недвижимости является существенной составляющей в любой национальной экономике. За последние годы казахстанский рынок недвижимости развивается высокими темпами. К самому большому сегменту относится рынок жилой недвижимости, на который приходится до 90-95% всего оборота недвижимости в стране. Решение жилищной проблемы многие годы остается одной из ключевых задач государственной политики Казахстана. Жилье в рыночной экономике является наиболее представительным индикатором роста, отражающим динамику развития различных секторов экономики, и уверенность населения в своем будущем, страны в целом. В этой связи уровень развития жилищного строительства относится к одной из важнейших характеристик социально-экономического развития республики.

Усложнение ситуации на мировом и внутреннем финансовых рынках привело к дефициту средств в отечественной строительной отрасли, что отразилось на снижении темпов роста строительства и, соответственно, на уменьшении предложения жилья.

Цель исследования состоит в анализе проблем и разработка предложений, перспектив развития полноценного развития рынка недвижимости с соответствующей инфраструктурой с адекватно функционирующей системой с учетом доступности и удовлетворения потребностей в жилье основного населения Казахстана.

За годы независимости строительство жилой недвижимости в Казахстане претерпело серьезные изменения. Объемы жилищного строительства в стране за период с 1991 по 1995 годы сократились в 3,7 раза. С 1996 по 1999 годы в сфере жилищного строительства наблюдался застой: объем построенного в 1999 году жилья составил 66,4% от уровня 1995 года. И только, начиная с 2000 года, в стране наметилась тенденция роста объемов жилищного строительства[1].

Поддержка жилищного строительства в Казахстане осуществлялась правительством РК в рамках различных Государственных программ жилищного строительства, а так же плана совместных действий Правительства РК, Национального Банка и Агентства РК по регулированию и надзору финансового рынка и финансовых организаций, по стабилизации экономики и финансовой системы [1-14]. Благодаря своевременной государственной поддержке удалось решить проблемы более чем 53 тыс. дольщиков на 389 объектах[2].

Несмотря на то, что в Казахстане рынок жилья из года в год растет, обеспеченность населения благоустроенным жильем остается на достаточно низком уровне.

В среднем на одного казахстанца приходится 17,7 кв.м. Для сравнения: в России этот показатель достигает 21 кв.м., в Германии – 35 кв.м., в Швеции, Норвегии и Канаде – 40 кв.м., в США – 70 кв.м.[3].

Одной из причин трудности приобретения жилья является ее высокая стоимость. Так, по статистическим данным, в Казахстане средняя фактическая стоимость строительства 1 кв. м. общей площади многоквартирных жилых домов на 2012 год составила 90 тыс. тенге, а стоимость реализации составила 207,9 тыс. тенге и в жилых домах, построенных населением 52,5 тыс. тенге. То есть стоимость реализации построенного жилья превышает стоимость его строительства в 2,3 раза [4].

Основными причинами роста цен являлась:

- необходимость сноса старых домов для строительства коммерческого жилья;
- покупка квартир для последующей перепродажи;
- недостаток финансовых инструментов, предоставляющих возможность населению вкладывать свои свободные средства и являющихся альтернативой вложению средств в недвижимость.

О том, что на рынке недвижимости раздувается «мыльный пузырь», то есть идет игра на поддержание высоких цен без наличия реального платежеспособного спроса, об этом свидетельствуют данные, показанные в таблицах 2-3.

Но анализируя доходы и первичные расходы населения, можно сделать вывод, что основное население не в состоянии приобрести жилую недвижимость. В настоящее время в улучшении жилищных условий нуждается около 70% населения республики, и только около 10-12% населения могут приобрести жилье за счет собственных средств [4]. В силу низкого уровня доходов основной массы населения приобретения нового жилья за счет собственных средств недоступно для большинства казахстанцев. Квадратный метр жилья стоит очень дорого и не каждая семья может себе позволить купить квартиру. На стоимости конечного жилья дополнительной нагрузкой легли требования акиматов, которые в обязательном порядке «нагружают» строителей «бонусом». По сегодняшним требованиям, застройщик должен рядом с объектом строительства построить за свой счет дополнительный объект в виде школы, детского сада, супермаркета, дороги, больницы и т.д. Дополнительный объект строительства также не удешевляет стоимость жилья, и ложиться дополнительным бременем на дольщиков. По расчетам и ценам на материалы, которыми располагают строительные организации, себестоимость жилья составляет 800-900 долларов за 1 квадратный метр в черновой отделке. Но у нас жилье продают в десятки раз дороже. Ведь существуют целые цепочки, схемы внутри корпораций, в которых идет ценовое повышение, настоящий ценовой сговор [4].

В настоящее время отечественная промышленность строительных материалов не в полной мере удовлетворяет потребности строительного производства. Не удалось преодолеть отставание развития строительной индустрии, в связи с этим обеспеченность строительными материалами, конструкциями и изделиями отечественного производства в 2011 году составила всего 33% [4].

Стоимость строительных материалов ложится огромным бременем на застройщика, поскольку значительная часть материалов покупают из-за границы. Отечественные производители еще не заполнили эту нишу, производят мало продукции, и не всегда требуемого качества».

В целях снижения стоимости строительства необходимо принять меры по развитию производства эффективных строительных материалов, внедрению новых технологий и расширению ассортимента высококачественных строительных материалов.

В действующей правительственной программе не было уделено достаточного внимания стимулированию индустрии промышленных материалов. В итоге даже поставки цемента из России и Кыргызстана не могут покрыть его дефицита в стране, а импорт из Китая затруднен коррумпированной и неповоротливой таможенной системой. В программе не были предусмотрены механизмы удешевления жилищного строительства.

Ипотечное кредитование - один из самых эффективных способов привлечения инвестиций в жилищную сферу. Именно ипотека позволяет согласовать интересы населения в улучшении жилищных условий, банков в эффективной и прибыльной работе, строительного комплекса в ритмичной загрузке производства и государства, заинтересованного в экономическом росте, которому будет способствовать широкое распространение ипотечного кредитования населения.

При таком развитии системы ипотечного кредитования данный вид услуг в настоящее время доступен лишь отдельным категориям граждан Республики Казахстан. Одной из основных причин является отсутствие достаточных средств у населения для оплаты вознаграждения и первоначального взноса.

Анализ реализации Госпрограммы показал нежелание банков второго уровня и ипотечных организаций участвовать в реализации Госпрограммы, поддержании установленных условий ипотечного кредитования 10/10/20 (процентная ставка/ минимальный первоначальный взнос в %/ срок кредитования), а также выявил факты предъявления ими дополнительных требований к претендентам на получение доступного жилья, что значительно снижает социальную направленность Программы. Строительство в конце 2011 года в кредитном портфеле БВУ занимает порядка 18% или 14,2 трлн. тенге. Наблюдается незначительное улучшение качества кредитного портфеля БВУ. Доля неработающих кредитов сократилась с 33,7% до 32,0% [5-10].

Основным фактором, обеспечивающим своевременность ввода в эксплуатацию строящегося жилья, является наличие соответствующей инженерно-коммуникационной инфраструктуры районов застройки: внутриквартальные инженерные сети тепло-, водо-, газо- и электроснабжения, канализация, инженерные сооружения и дороги.

Аварийное состояние сетей и сооружений коммунальной инфраструктуры уже давно вызывает тревогу в обществе. Так, в области водоснабжения доля сетей и сооружений, требующих ремонта, составляет 64%, в водоотведении – 66%, в теплоснабжении – 63%, в электроснабжении – 73% и в газоснабжении – 54%. Кроме того, в проведении отдельных видов капитального ремонта нуждаются порядка 32% многоквартирных жилых домов, или 50 млн. кв. метров, а 2% или 3,8 млн. кв. метров жилых домов находятся в аварийном состоянии и вообще подлежат сносу [11-12].

Рост объемов жилищного строительства в регионах республики влечет за собой необходимость как увеличения мощности действующих энергоисточников, так и строительства новых.

Проблема не решается строительством новых инженерных сетей, сооружений и дорог в районах жилищной застройки. Транспортирование коммунальных услуг, предназначенных для строящегося жилья, производится по действующим коммуникациям и сооружениям, проходящим через ранее построенные жилые массивы. В основном состояние и пропускная способность действующих коммуникаций и сооружений не позволяют обеспечить потребности строящегося жилья. Согласно госпрограммам, из 42 млрд. тенге кредитных средств 20 млрд. тенге направлено на развитие и обустройство инженерно-коммуникационной инфраструктуры [8,10].

Еще одна проблема, остро обнажившаяся в последнее время - безработица. Огромная масса казахстанских и иностранных рабочих высвободилась и находится в поисках приложения своих рук. Здесь очень важно, чтобы наше Правительство вовремя отреагировало на очередной вызов, расширив законодательные основы для увеличения казахстанской доли содержания в проектах с участием иностранного капитала. Следует отметить, что квалификационный уровень строительных рабочих практически отсутствует, поскольку в основном приток рабочих происходит из стран ближнего зарубежья: Узбекистана, Киргизии, Каракалпакии, а также казахстанцев, приехавших из дальних поселков, где приобрести практические навыки и профессиональный опыт они не могли. На строительных площадках ощущается дефицит грамотных, квалифицированных рабочих.

Вместе с тем слабыми сторонами Госпрограммы являются: недоработки в работе местный исполнительный орган по выделению земельных участков под индивидуальное жилищное

строительство, непропорциональное в разрезе регионов распределение кредитов на строительство жилья, продолжающийся рост цен на коммерческое жилье, опережение и превышение спроса на жилье над предложением, несоблюдение акиматами, установленных Госпрограммой средних параметров коммунального и кредитного жилья, неучтенность альтернативных механизмов жилищного строительства, таких, как жилищно-строительные кооперативы и государственно-частное партнерство, практически неучастие системы сберегательных строительных сбережений в реализации Госпрограммы и отставание развития строительной индустрии.

Также имеются проблемы в определении единой транспарентной системы учета и распределения жилья, строящегося за счет кредитных средств, что в ряде регионов привело к грубым нарушениям при его реализации и фактам перепродажи, продолжающему росту цен на коммерческое жилье, превышению спроса на жилье над предложением.

Один из элементов стройпрограммы Казахстана — программа дешевого социального жилья. По ней город предоставлял земельные участки, подводил к ним за свой счет коммуникации, а привлеченные подрядчики строили затем жилые дома себестоимостью не более 350 до 470 долларов за квадратный метр. Квартиры должны были быть заселены бюджетниками, им выдавались ипотечные кредиты. На практике же вышло, что качество таких дешевых домов плохое, да и вписаться в заявленную себестоимость не удастся. Уже после возведения домов оказалось, что бюджетники даже с помощью ипотеки не потянут покупку жилья. Квартиры были как-то заселены, но последовавшая проверка обернулась скандалом: дешевые квартиры достались за взятки предпринимателям. Жилье было возвращено государству. Программа не остановлена: сегодня рассматривается возможность строительства домов себестоимостью до 400 долларов за квадратный метр. По неофициальным данным, чтобы добиться такой себестоимости, планируется использовать труд студентов и заключенных.

Несмотря на то, что в последние годы жилищная отрасль демонстрирует высокие темпы роста, а государство направляет на нее немалые деньги, острота проблемы едва ли снизилась. Не уменьшилась и очередь мечтающих получить собственный угол, не говоря уже о желающих улучшить свои жилищные условия. Поэтому сегодня на первый план выходит поиск новых подходов к жилищной реформе. Ведь мы пока работаем по очень простой схеме. Выделяемые средства осваиваются строительными компаниями, которые финансируются через коммерческие банки. И те, и другие являются чисто рыночными структурами, и понятно, что когда падает «золотой дождь» бюджетных денег, ни одна из них не позволит себе упустить хоть одну его каплю.

Одним из важных механизмов формирования рынка жилой недвижимости является развитость института ипотеки, а так же для достижения устойчивости современного казахстанского рынка жилья в условиях глобализации требует формирования новых инструментов реализации инвестиционно-финансового потенциала населения, создания эффективной институциональной структуры жилищного инвестирования, всемерного стимулирования платежеспособного спроса на рынке жилья, повышения доступности жилья и уровня жизни населения в целом.

Стержневым элементом социально-экономической политики является жилищная политика, которая требует дальнейшей модернизации и адаптации к современным условиям. Возникающие проблемы в сфере обеспечения казахстанских граждан к доступному и качественному жилью, как показал опыт, является необходимость и своевременность перехода к новой жилищной политике - повышение доступности жилья для основной массы населения.

Основные результаты исследования.

Достижение указанной цели требует комплексного подхода:

- к созданию условий для расширения платежеспособного спроса населения на жилье путем развития долгосрочных форм жилищного финансирования;

- увеличения предложения жилья через увеличение масштабов жилищного строительства, особенно в регионах страны.

Одним из выходов из жилищного кризиса может стать выбор стратегического направления, осуществлением каких-либо «прорывных проектов», чтобы быть конкурентоспособными в масштабе мирового экономического пространства, но вполне возможно развитие таких направлений экономического развития как строительная отрасль.

Прорывным направлением может стать строительная отрасль, а именно, жилищное строительство, которое станет «локомотивом» развития экономики и обеспечит выход из кризисной ситуации. Надо построить и осуществить такую модель масштабного жилищного строительства, которая вызовет увеличение экономической активности республики, бурное развитие ряда тесно взаимодействующих отраслей, таких как производство строительных материалов, металлургии, транспорта, что непременно приведет к росту коммерческого пространства в среде этих отраслей, увеличит занятость населения, улучшит социальную инфраструктуру.

Обеспечение жильем предлагается для четырех групп населения:

1. Социально-незащищенные слои (11 категорий населения, определенные законами нашей республики – инвалиды, многодетные, оралманы и др.)
2. Граждане, не имеющие жилья, в том числе, молодые семьи, госслужащие и бюджетники
3. Коммерческое жилье (арендное жилье)
4. Свободный рынок (индивидуальное жилищное строительство, доходные дома).

Концептуальной моделью развития жилищного строительства в Казахстане, рассчитанной сроком на 10 лет, предлагается следующая схема: Государственные финансовые средства из фонда «Самрук-Казына» использовать для строительства жилья как в «замкнутой цепочке», основным координатором и оператором будет АО «ЖССБК»[10].

Акиматы выделяют земельные участки под строительство, население (предприятия) оформляет договора с АО «ЖССБК» на ипотеку (кредит) жилья, а АО «ЖССБК» финансирует строительство жилья. Ежегодное выделение финансов на строительство пополняется из бюджета путем возврата налогов, процентов за ипотеку (кредит) и возврата населением самой ипотеки (кредита).

Для первой группы населения (социально-незащищенные слои) предлагается строить за счет средств государства. Численность – 47700 семей. Стоимость 1 кв. м – 600 долларов. Средняя площадь квартиры – 60 кв. м. Срок реализации – 10 лет. Обеспечиваются 47700 семей, осваиваются 1,717 млрд. долларов США [7].

Для второй группы (граждане, не имеющие жилья, в том числе молодые семьи, госслужащие и бюджетники) населения предлагается строить по льготному кредиту (4% годовых). Общая сумма финансирования – 9,6 млрд. долларов США, ежегодно – 0,96 млрд. долларов США. Численность – 200000 семей. Стоимость 1 кв. м – 800 долларов США. Средняя площадь квартиры – 60 кв. м. Срок реализации – 10 лет [7].

В процессе развития жилищного строительства в количестве 979080 квартир попутно осуществляются: выпуск строительных материалов и конструкций – 41,5 млрд. долларов США; импорт стройматериалов – 16,6 млрд. долларов США; обеспечиваются рабочими местами – 519000 работников; заработная плата – 20,8 млрд. долларов США; доходы строительных предприятий – 6,6 млрд. долларов США [14].

Вывод: масштабное жилищное строительство вызовет следующие экономические эффекты в экономике:

- ✓ рост объемов производства в сопряженных отраслях экономики, при увеличении объемов строительства жилья;
- ✓ общее увеличение экономической активности; увеличение занятости населения и соответственно снижение социальной напряженности;

- ✓ увеличение товарооборота в торговле и бытовом обслуживании населения, связанное с ростом объема заработной платы, вызванного увеличением объемов производства на территории региона;
- ✓ рост объемов жилищного строительства приводит к увеличению объемов услуг, предоставляемых системой жилищно-коммунального хозяйства, что в свою очередь увеличивает значение регионального валового продукта.

Предложенная методология развития рынка жилой недвижимости в Казахстане должна послужить основой для обеспечения жизнеспособности управления жилищным строительством; стратегического планирования развития жилищного строительства; реализация стратегии для конкретных строительных предприятий.

Список использованной литературы

1. Послание Президента Республики Казахстан Н.А. Назарбаева народу Казахстана. 28.01.2011//www.akorda.kz/ru/speeches.
2. О разгосударствлении и приватизации: Закон Республики Казахстан от 17.03.1995 года № 2135 //www.zakon.kz
3. Об ипотеке недвижимого имущества: Указ Президента Республики Казахстан, от 23.12.1995 № 2723//www.zakon.kz
4. О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ними: Указ Президента Республики Казахстан от 25.12.1995 № 2727//www.zakon.kz.
5. О жилищных отношениях: Закон Республики Казахстан от 08.06.2009 №163-IV//www.zakon.kz.
6. Гражданский Кодекс Республики Казахстан: от 27.12.1994.
7. Агентство Республики Казахстан по статистике http://www.stat.kz/publishing/Pages/UZHN_2011.aspx., экспресс информация № 07-03/80 от 17.02.2012.
8. Государственная Программа развития жилищного строительства на 2005-2007 годы: Указ Президента Республики Казахстан от 11.06.2004 № 1388//www.zakon.kz.
9. О долевом участии в жилищном строительстве: Закон Республики Казахстан от 7.06.2006//www.zakon.kz.
10. Государственная программа жилищного строительства на 2008-2010 годы: Указ Президента Республики Казахстан от 20.08.2007 № 383//www.zakon.kz
11. Агентство Республики Казахстан по делам строительства и жилищно-коммунального хозяйства // <http://82.200.162.76/ru/>
12. Программа по развитию строительной индустрии и производства строительных материалов РК на 2010-2014: Закон Республики Казахстан от 25.12.2006 № 296//www.zakon.kz.
13. О Концепции долгосрочного финансирования жилищного строительства и развития системы ипотечного кредитования: Постановление Правительства Республики Казахстан от 21.08.2000 № 1290//www.zakon.kz.
14. О создании жилищного строительного сберегательного банка: Постановление Правительства Республики Казахстан от 16.04.2003 № 364//www.zakon.kz