

СТРОИТЕЛЬСТВО ЖИЛЬЯ В КАЗАХСТАНЕ

Л. И. Тогайбаева, А. В. Сердюк

У статті наведені результати досліджень динаміки будівництва житла в Казахстані, проведена аналогія вирішення цієї проблеми в Україні. Охарактеризовано стан житлово-будівельної галузі, визначено її основні тенденції та напрямки розвитку, визначено місце цієї галузі в загальному розвитку країни. Досліджувались також сучасні, енергозберігаючі архітектурно-будівельні рішення та існуюча практика ведення будівництва у цій республіці. На основі узагальненого досвіду інших країн наведені рекомендації по оптимізації шляхів вирішення житлової проблеми.

В статье приведены результаты исследований строительства жилья в Казахстане, проведенная аналогия решения этой проблемы в Украине. Охарактеризовано состояние жилищно-строительной отрасли, определены ее основные тенденции и направления развития, определено место этой отрасли в общем развитии страны. Исследовались также современные, энергосберегающие архитектурно-строительные решения и существующая практика ведения строительства в этой республике. На основе обобщенного опыта других стран приведены рекомендации по оптимизации путей решения жилищной проблемы.

In the article the results of housing construction in Kazakhstan, analogies solve this problem in Ukraine. The condition of housing and construction industry, to its main trends and developments, the place of industry in overall development. Investigated as modern, energy-efficient architectural and construction decisions and practice of construction in this country. On the basis of generalized experience of other countries are given recommendations on optimization solutions to housing problems.

Введение

Подъем экономики Казахстана, а также стремление большей части населения к улучшению своих жилищных условий обусловили повышенный интерес государства к жилищному строительству в республике. Жилищное строительство признано одним из приоритетных направлений развития экономики. В Стратегии развития Казахстана до 2030 года строительство жилья является одной из наиболее важных задач общенационального характера. Повышение конкурентоспособности экономики Казахстана в среднесрочной перспективе требует новой политики в жилищном строительстве.

В связи с этим основными направлениями развития жилищного строительства в Республике Казахстан являются обеспечение устойчивого темпа роста строительства жилья, доступного для широких слоев населения путем снижения его стоимости, улучшения условий жилищного кредитования - снижение размера первоначального взноса и ставки кредитования.

Помимо строительства жилья требуются новые подходы к его эксплуатации. Они касаются дальнейшего совершенствования форм управления объектами кондоминиума, в том числе института кооперативов собственников квартир.

В Казахстане жилищный сектор перешел на рыночные отношения и главной целью жилищной политики является создание условий для перехода на приобретение и строительство жилья населением через развитие прогрессивных форм кредитования. Изменилась структура вводимых в эксплуатацию жилых домов по формам собственности и источникам финансирования. Радикальные изменения произошли в системе финансирования жилищного строительства, основную роль стали играть частные и индивидуальные застройщики.

Цель работы

Обобщение состояния строительства жилья в РК и оптимизация путей решения жилищной проблемы.

Аналитические исследования

Для Казахстана и Украины довольно типичным является сосредоточение финансовых ресурсов для строительства жилья в столицах так, в Киеве строится примерно 20 %, а на северную и южную столицу Казахстана Астану и Алматы приходится 36 % жилья, построенного в республике [1-2].

Строительная отрасль является тем индикатором, который отражает развитие экономики в целом. В 2009 году незначительное увеличение роста ВВП имел Казахстан и Беларусь, соответственно 101,2 и 100,2 %, а Украина снижение его на 15 %. В 2009 году падение объемов строительства жилья в Украине достигло катастрофического показателя – 39 %, в Казахстане – на 6,5 % по отношению до предыдущего года. В табл.1 приведена динамика строительства жилья в РК.

Таблица 1

Ввод в эксплуатацию общей площади жилых зданий, тыс. кв. м

	Год						
	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Республика Казахстан	2111	2591	4992	6245	6679	6848	6403
Акмолинская	39	56	108	147	162	209	157
Актюбинская	92	102	297	420	352	370	382
Алматинская	133	146	257	377	468	527	561
Атырауская	191	304	432	495	492	508	515
Западно-Казахстанская	77	109	173	213	228	219	189
Жамбылская	273	81	161	218	211	234	240
Карагандинская	37	136	241	315	479	484	491
Костанайская	35	49	113	144	162	187	188
Кызылординская	74	92	158	205	214	218	255
Мангистауская	122	168	234	359	461	471	477
Южно-Казахстанская	314	382	766	929	813	609	180
Павлодарская	46	57	114	170	165	143	142
Северо-Казахстанская	43	62	120	151	143	217	107
Восточно-Казахстанская	82	115	206	245	194	230	209
г. Астана	261	421	1 007	1 024	1 152	1 212	1 260
г. Алматы	292	311	605	833	983	1 010	1 050

Для снижения стоимости строительства жилья необходим переход к современным эффективным и энергосберегающим архитектурно-строительным решениям. Существующая практика возложения на застройщиков жилых домов затрат, связанных с дополнительными нагрузками либо развитием и обустройством магистральных и внутриквартальных инженерных сетей, иных объектов инженерной (коммунальной) инфраструктуры, повышает стоимость одного квадратного метра строящегося жилья.

Снижение стоимости строительства объектов зависит также от совершенства сметной нормативной базы. В целях достоверного определения цены строительной продукции с учетом нового уровня заработной платы, текущих цен на эксплуатацию строительных машин и механизмов, на материалы, изделия и конструкции, применения новых прогрессивных методов производства работ впервые разработаны новые казахстанские сметные нормативы. Положения этих нормативов подлежат применению на территории РК субъектами архитектурной, градостроительной и строительной деятельности, осуществляющими строительство объектов за счет государственных средств.

Общая потребность бюджетных средств на строительство жилья в 2010-2013 годах, сложившаяся с учетом 11 областей и городов Астаны, Алматы, составляет около 87,4 млрд. тенге. Фактически все местные исполнительные органы поддерживают схему строительства жилья через

"Жилстройсбербанк". Согласно данным областных акиматов и городов Астаны и Алматы, определен общий объем ввода жилья в период 2010-2013 год через системы Жилстройсбережения. Это более 856 тыс. кв. м. жилья, или 12 тыс. квартир.

В Казахстане созданы благоприятные условия для получения внешних инвестиций. По состоянию на начало 2010 года РК получила 106 млрд. дол. внешних инвестиций. Для сравнения, - Украина на начало 2010 года получила 40 млрд. дол. иностранных кредитов. Как видно из табл. 2 мировой экономический кризис не оказал существенного влияния на положительные тенденции роста инвестиций в основной капитал. Хотя в 2008-2009 годах имело место снижение притока инвестиций в жилищное строительство (табл. 2).

Таблица 2

Инвестиции в основной капитал и жилищное строительство РК

Год	Инвестиции в основной капитал		Инвестиции в жилищное строительство	
	млн. тенге	в % к предыдущему году	млн. тенге	в % к предыдущему году
2003	1327864	116,6	59524	158,9
2004	1703684	123,1	130495	210,2
2005	2420976	134,1	254287	185,9
2006	2824523	111,1	368354	138,2
2007	3392122	113,5	490375	126,2
2008	4210878	114,8	468039	88,8
2009	4585298	102,9	310848	63,1

Ипотечное кредитование – один из самых эффективных способов привлечения инвестиций в жилищную сферу [3-4]. 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.

Предоставление гражданам ипотечных кредитов осуществляется банками второго уровня с 1998 года. Первоначально ставки вознаграждения по ипотечным кредитам составляли порядка 20 % годовых, размер первоначального взноса составлял около 40-50 %, кредит предоставлялся на срок не более 5 -10 лет. С развитием ипотечного кредитования в стране подверглись изменению в сторону уменьшения основные критерии ипотечного кредитования.

Так, начиная с 2003 года ставки вознаграждения в банках второго уровня составляют порядка 12-15 % годовых, размер первоначального взноса снизился до 15-20 % годовых, срок кредита составил в среднем 10-15 лет. Однако даже при таком развитии системы ипотечного кредитования данный вид услуг в настоящее время доступен лишь отдельным категориям граждан РК. Следует заметить, что среди стран СНГ Казахстан первым «запустил» полномасштабный процесс ипотечного кредитования жилья.

При этом, одной из основных проблем является отсутствие достаточных средств у населения для оплаты первоначального взноса. В этой связи было образовано ЗАО "Казахстанская ипотечная компания" (далее – КИК). Целью деятельности КИК стало рефинансирование банков второго уровня путем приобретения прав требований по ипотечным кредитам для увеличения объема предоставления банками второго уровня ипотечных кредитов. КИК выкупает права требования по котировочной ставке, которая зависит от уровня инфляции, маржи инвесторов, маржи КИК, страховых резервов и расходов на эмиссию. За весь период деятельности котировочная ставка КИК была подвержена изменениям в сторону снижения. В системе ипотечного кредитования с участием КИК работают 8 банков и 2 организации, осуществляющие отдельные виды банковских операций. Партнерами КИК являются такие банки второго уровня и финансовые организации, как Банк "Каспийский", "Астана-Финанс", Банк "ЦентрКредит", АТФ Банк, "БТА-Ипотека", Нурбанк, Наурыз Банк Казахстан, ТехакаВанк, Альянс Банк, Цеснабанк,

которые осуществляют свою деятельность по предоставлению ипотечных кредитов по программе КИК. Кроме того, ряд банков второго уровня самостоятельно осуществляют ипотечное кредитование жилищного строительства [5].

Следует также отметить, что немаловажную роль играет система гарантирования (страхования) ипотечных кредитов. Система гарантирования (страхования) ипотечных кредитов направлена на создание благоприятных условий для повышения доступности ипотечных кредитов путем разделения кредитных рисков по кредиту между банками второго уровня и организациями, страхующими ипотечные кредиты. В этой связи в Казахстане в 2003 году был создан Казахстанский фонд гарантирования ипотечных кредитов (КФГИК). Создание системы гарантирования ипотечных кредитов позволило Казахстану оптимизировать и расширить рынок ипотечных кредитов. Система гарантирования (страхования) ипотечных кредитов предполагает покрытие КФГИК 50 % кредитных рисков в течение срока всего кредита.

Система жилищных строительных сбережений представляет собой механизм финансирования жилья, основанный на накоплении индивидуальных сбережений (в настоящее время не менее 50 % от стоимости жилья), в целях получения займа для улучшения жилищных условий на территории РК. Данная система жилищных строительных сбережений в большей части предназначена для категории граждан, не имеющих достаточных средств для внесения первоначальных взносов при получении ипотечных кредитов в банках второго уровня, но имеющих достаточно стабильный доход. Роль государства в отношениях между субъектами системы строительных сбережений заключается в оказании поддержки системе жилищных строительных сбережений путем выплаты гражданам РК – вкладчикам премии по вкладам на эти сбережения.

Участниками системы строительных сбережений являются жилищные строительные сберегательные банки, вкладчики этих банков и государство, осуществляющее начисление и выплату премий по вкладам в жилищные строительные сберегательные банки. Для внедрения системы жилищных строительных сбережений в 2000 году был принят Закон Республики Казахстан "О жилищных строительных сбережениях". Правительством Республики Казахстан в 2003 году создано АО "Жилищный строительный сберегательный банк Казахстана" со 100-процентным участием государства в уставном капитале (далее – ЖССБ).

Если в 2009 году в Казахстане в абсолютном измерении было введено в эксплуатацию 6,406 млн. кв. м. жилья (табл. 1) то в Украине – 6,399 млн. кв. м. Уменьшились объемы ввода жилья в 25 регионах, в том числе в 10 областях – более чем в 2 раза, а 2-х областях – более чем в 3 раза. В 2009 году застройщики жилья недополучили заказов более чем на 20 млрд. гривен, что стало одной из причин резкого сокращения темпов жилищного строительства. Инвестиции в жилищное строительство за 2009 год сократились на 54,4 % по сравнению с 2008 годом [2].

В наиболее успешные годы (2007-2008гг.) объем ввода в эксплуатацию жилья в Украине составил лишь половину от рекордного показателя, 1987 года, когда было построено 21,3 млн. кв.м. (рис.1).

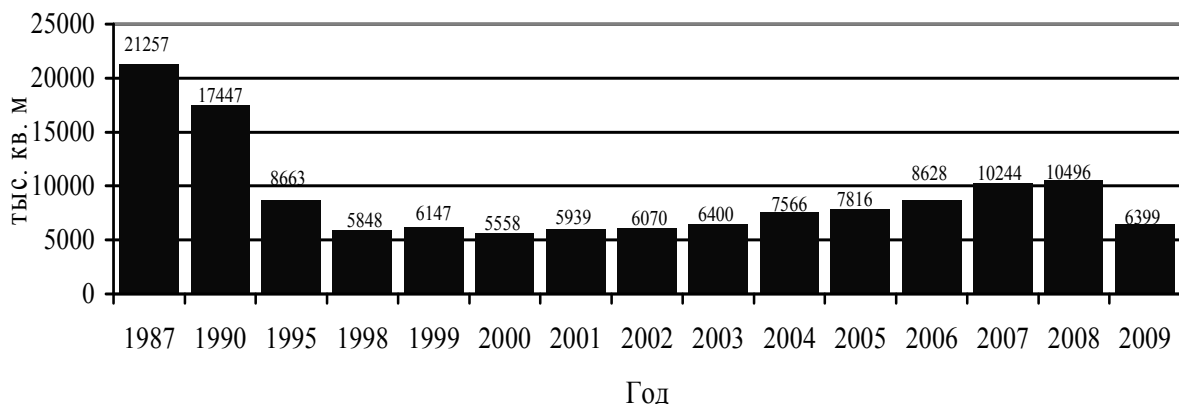


Рис. 1. Динамика строительства жилья в Украине

Средняя обеспеченность жильем населения Украины составляет 23 м² общей площади на одного человека, в то время как в развитых странах этот показатель в несколько раз выше.

Исходя из опыта развитых стран для решения доступности жилья его необходимо строить из расчета не менее 1 кв. м на человека в год. Именно такие объемы строительства жилья за счет приближения спроса и потребления с учетом выбытия старого жилья из эксплуатации исключают коррупционную составляющую и строительные фирмы, работающие в условиях конкуренции будут иметь приемлемый уровень рентабельности, а рынок жилье будет более доступным.

Сравнительные данные строительства жилья в кв. м. в разных странах из расчета на 1000 человек в год за 2008 год приведены на рис.2. Меньше всего жилья среди стран СНГ построено в Таджикистане – 103 м² на 1000 человек в год, лидером является Беларусь – 527 кв. м., Россия – 451 м², Казахстан – 434 м².

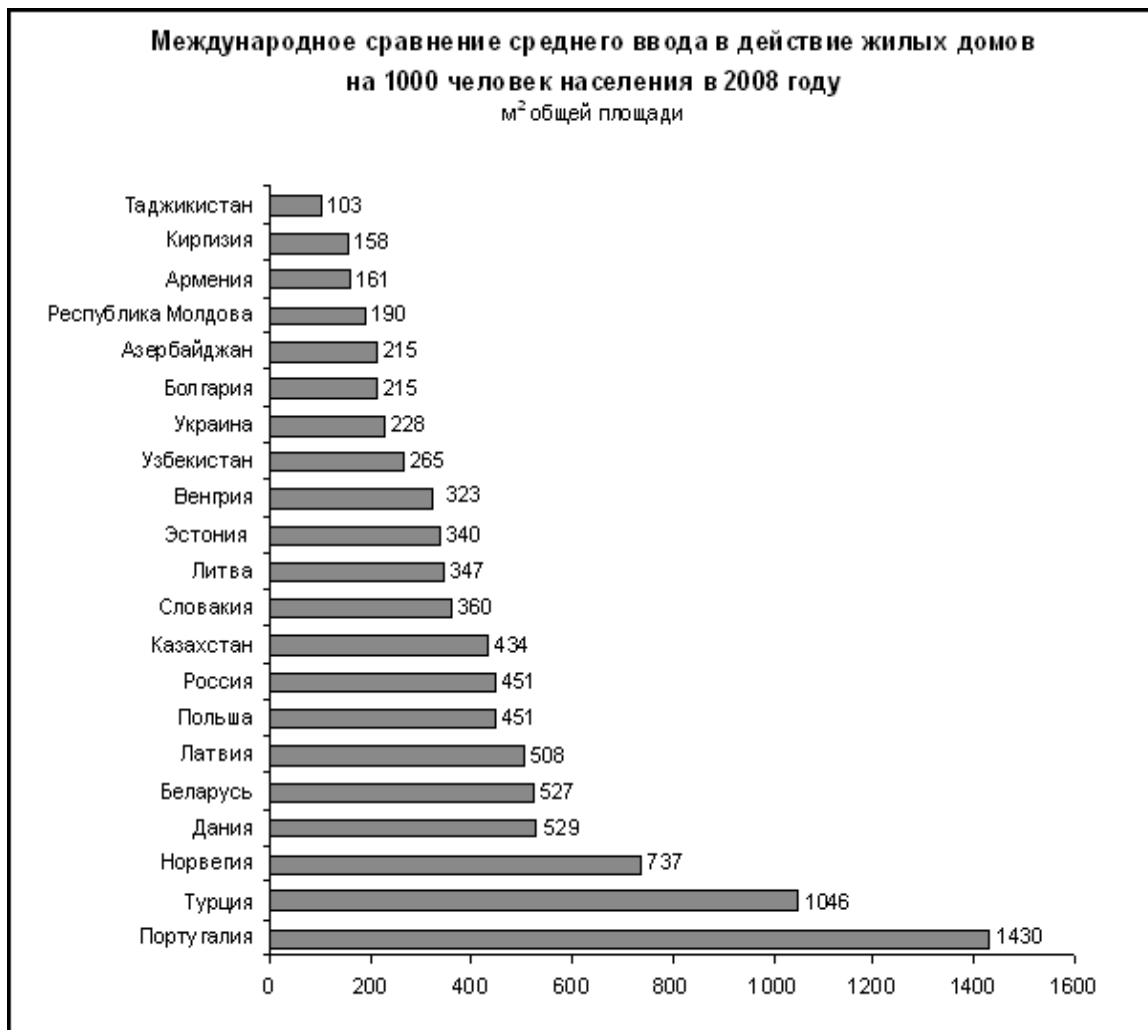


Рис. 2. Сравнительные показатели строительства жилья в некоторых странах

В 2009 году в Украине было построено рекордно малое количество жилья – 137 м² на 1000 человек, в Белоруссии в 4,3 раза больше – 594, а России и Казахстане соответственно – 422 и 406 м².

Основные проблемы строительства жилья являются достаточно близкими для всех постсоциалистических стран:

- сложность разрешительных и согласительных процедур в строительстве, особенно при решении вопросов землеотвода;
- отсутствие градостроительной документации в населенных пунктах;
- дополнительные нагрузки на застройщиков в виде различных обременений и отчислений, в том числе по решениям местных органов власти;
- низкая инновационная направленность строительных организаций и производителей

строительных материалов;

- несовершенство механизмов привлечения средств в жилищное строительство и случаи несвоевременного выполнения застройщиками обязательств перед инвесторами.

Реальными покупателями жилья на рынке недвижимости выступает лишь небольшая часть общества. По имеющимся оценкам, ипотечными жилищными кредитами коммерческих банков, даже в докризисный период, могли воспользоваться 5-8 % трудоспособного населения (для сравнения: в развитых странах – 60-70 %). На возможность людей улучшить свои жилищные условия влиял значительный рост стоимости жилья по сравнению с реальными доходами населения, который наблюдается в последние годы.

Стабилизация ситуации строительства жилья требует системного подхода к решению проблемы и применения мер государственного регулирования в двух направлениях:

- повышение уровня жизни населения до показателей, которые позволяют человеку приобретать или арендовать жилье самостоятельно или при государственной поддержке;
- создание условий для снижения стоимости жилья при должном его качестве и достаточных объемах строительства.

Жилищное строительство могло бы стать началом экономического роста, снижения инфляции, сокращения дефицита государственного бюджета, стабилизации денежного обращения, укрепления национальной валюты.

Однако в условиях существующей нестабильности, высоких политических и экономических рисках, прежде всего инфляционных, особенно это характерно для Украины, рыночный механизм не всегда удовлетворительно решает задачи привлечения долгосрочных инвестиций, которых требует для своего развития жилищный рынок. Поэтому необходима активная, а главное, системная политика государства, дополняющая, корректирующая и регулирующая жилищное строительство.

Центральным моментом при этом выступает поиск путей привлечения весьма значительных объемов финансирования жилищного строительства при отсутствии долгосрочных институциональных инвесторов, межотраслевого и межрегионального перелива капитала в соответствующие жилищные рынки, доверия населения к банковско-финансовой системе. Существует потребность в разработке соответствующей государственной структурно-инвестиционной и жилищной политики и необходимость создания адекватного особенностям и задачам рынка жилья механизма его регулирования.

В этом плане весьма актуальным есть опыт России, Казахстана, Белоруссии в повышении участия государства не столько в разработке Государственных программ решения жилищной проблемы, а строгом государственном контроле за их выполнением.

В РК принимаются ряд мер направленных на смягчение последствий мирового экономического кризиса: планируемый уровень инфляции – 6-8 %: предусмотрено сокращение на 15 % государственных служащих (в 2011 году под сокращение попадут 15351 госслужащих и 9315 сотрудников силовых ведомств); прогнозируется повышение индивидуального подоходного налога в зависимости от уровня заработной платы.

В Казахстане планируется ввести европейские строительные стандарты. В частности – перевести систему технического регулирования в строительной отрасли на еврокоды. Агенство РК по делам строительства и ЖКХ планирует уже к концу 2010 года переработать все 10 еврокодов, которые состоят из 58 частей. Это позволит устранить технические барьеры для деятельности иностранных инвесторов в строительной отрасли Казахстана и даст возможность применения еврокодов с 2011 года. В последующие 2011-2014 годы будут разрабатываться национальные приложения ко всем 58 частям еврокодов, дополненные национальными нормами и стандартами [6].

Выводы

- Совершенствование нормативно-правового регулирования жилищного строительства, упрощение разрешительных и согласительных процедур при строительстве жилья могут существенно содействовать увеличению объемов его строительства и снижения стоимости.
- Промышленность строительных материалов нуждается в структурной перестройке производственной базы индустриального домостроения, производства строительных материалов и конструкций для жилищного строительства.

- Должны быть созданы надлежащие условия для реализации инвестиционных намерений застройщиков, в первую очередь с привлечением отечественных предприятий строительного комплекса, внедрение современных механизмов повышения их конкурентоспособности на внутреннем и внешнем рынках.
- Исходя из опыта развитых стран необходим переход от бесплатного предоставления жилья до его строительства (приобретения) при государственной поддержке. Создание прозрачных рынков земельных участков под застройку создаст благоприятные условия развития малоэтажного индивидуального жилищного строительства.
- Не менее важно формирование общественного мнения по вопросам жилищного строительства, солидарного участия государства, местных общин и населения в решении жилищной проблемы градостроительных аспектов т.п. через средства массовой информации, проведение круглых столов, общественных слушаний, участия граждан и общественных организаций в обсуждении проектов нормативно-правовых актов.
- Введение в практику Казахстана, Украины, других стран СНГ европейских стандартов (еврокодов) ликвидирует технические барьеры для деятельности иностранных инвесторов в строительной отрасли и будет способствовать решению жилищной проблемы.
- Увеличение объемов строительства жилья в свою очередь требует совершенствования системы подготовки и повышения квалификации трудовых кадров.

Использованная литература

1. Агентство Республики Казахстан по статистике. <http://www.stat.kz>.
2. Государственный комитет статистики Украины. <http://www.ukrstat.gov.ua>.
3. Кіндзерський Ю. В. Механізми регулювання соціальної сфери / Кіндзерський Ю. В., Сердюк А. В. – Київ. – 2002. – С. 78-91.
4. Сердюк А. В. Аналіз моделей іпотечного кредитування та їх придатності до використання у вітчизняних економічних умовах. // Вісник Вінницького політехнічного інституту. – 2008. – №1 (76). – С. 20-26.
5. Аналитический обзор. Экономика Казахстана, сентябрь 2010. Электронный ресурс. Режим доступа: www.hcsbk.kz/16572.
6. Социально-экономическое развитие Республики Казахстан. Ежемесячный информационно-аналитический журнал. Под ред. Б. Т. Султанова – Алматы: Агентство по статистике, 2008. – 34 с.

Тогайбаева Люсия Исламовна – к.э.н., старший преподаватель кафедры экономики строительства Карагандинского технического университета.

Сердюк Андрей Васильевич – к.э.н., старший преподаватель кафедры безопасности жизнедеятельности Винницкого национального технического университета.