

## ИССЛЕДОВАНИЕ ПРОГРАММНО-ЦЕЛЕВЫХ ОСОБЕННОСТЕЙ РЕАЛИЗАЦИИ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА В РЕСПУБЛИКЕ КАЗАХСТАН

Бижанов С.А.<sup>1</sup>, Баронин С.А.<sup>2</sup>

<sup>1</sup>ФГБОУ ВПО «Московский государственный строительный университет», Москва, Россия (129337, г. Москва, Ярославское шоссе, д. 26), e-mail: 5554232@gmail.com;

<sup>2</sup>ФГБОУ ВПО «Пензенский государственный университет архитектуры и строительства», Пенза, Россия (440028, г. Пенза, ул. Г. Титова, 28), e-mail: baron60@inbox.ru.

---

Жилищный вопрос важен в любом регионе. Одним из главных направлений решения жилищного вопроса является формирование и развитие в регионе рынка доступного жилья. Проведенный анализ официальных статистических данных по РФ в части обзора аналитических данных по жилищному строительству позволил автору выявить современные тенденции развития жилищного строительства на общероссийском уровне. В статье анализируется ход реализации основных жилищных программ Республики Казахстан. Рассматриваются вопросы строительства жилья как по линии местных исполнительных органов, так и по линии жилстройсбережений, и в рамках программы «Доступное жилье — 2020», и по линии Фонда недвижимости «Самрук-Казына».

---

Ключевые слова: жилищное строительство, программа жилищного строительства, ввод жилья, ввод индивидуального жилья, жилищное строительство в Казахстане

## RESEARCH PROGRAM-TARGET FEATURES OF REALIZATION HOUSING IN KAZAKHSTAN

Bizhanov S.A.<sup>1</sup>, Baronin S.A.<sup>2</sup>

<sup>1</sup>Penza State University of Architecture and Construction, Penza, Russia (440028, Penza, G.Titova str., 28), e-mail: invikt2007@mail.ru

<sup>2</sup>Moscow State Construction University, e-mail: baron60@inbox.ru.

---

The housing issue is important in any region. One of the main ways to solve the housing problem is the formation and development of the region in the affordable housing market. The analysis of official statistics of the Russian Federation in the part of the review of analytical data on housing construction has allowed the author to identify the current trends of housing development at the federal level. The article analyzes the progress of the main housing programs of the Republic of Kazakhstan. The problems of housing both through local authorities, and through housing savings, and the program "Affordable Housing - 2020", and through the Real Estate Fund "Samruk-Kazyna".

---

Keywords: housing, housing program, housing construction, commissioning of individual housing, housing construction in Kazakhstan

Жилищный вопрос важен в любом регионе. Одним из главных направлений решения жилищного вопроса является формирование и развитие в регионе рынка доступного жилья. В Казахстане пытаются решить жилищный вопрос: была принята государственная программа «Доступное жилье — 2020», приняты различные механизмы ипотечного кредитования в рамках Казахстанской ипотечной компании (КИК) и Жилстройсбербанка, запускается программа модернизации ЖКХ. Но тем не менее все эти меры слабо влияют на разрешение жилищной проблемы.

Проанализируем основные программы по развитию жилищного строительства в Республике Казахстан в период с 2005 по 2020 гг.

Начиная с середины 2000-х гг. Правительством Республики Казахстан был принят ряд

документов по развитию жилищного строительства, основные из которых:

1) Государственная программа развития жилищного строительства на 2005–2007 гг., утвержденная Указом Президента Республики Казахстан от 11 июня 2004 г. № 1388 (далее – Программа 2005–2007 гг.);

2) Государственная программа жилищного строительства на 2008–2010 гг., утвержденная Указом Президента Республики Казахстан от 20 августа 2007 г. № 383 (далее – Госпрограмма 2008–2010 гг.);

3) Программа по развитию строительной индустрии и производства строительных материалов Республики Казахстан на 2010–2014 гг., утвержденная постановлением Правительства Республики Казахстан от 30 сентября 2010 г. № 1004;

4) Программа жилищного строительства в Республике Казахстан на 2011–2014 гг., утвержденная постановлением Правительства Республики Казахстан от 31 марта 2011 г. № 329 (далее – Программа 2011–2014 гг.).

Основными направлениями Госпрограммы 2005–2007 гг. являлись обеспечение устойчивого темпа роста строительства жилья, доступного для широких слоев населения путем снижения его стоимости, увеличение сроков жилищного кредитования, снижение первоначального взноса и ставки кредитования.

Реализация Госпрограммы 2005–2007 гг. осуществлялась путем принятия мер, направленных на стимулирование строительства жилья для среднего класса и социально защищаемых слоев населения: это строительство коммунального жилья и доступного жилья за счет государственных средств для приоритетной категории граждан (молодые семьи, имеющие детей, работники государственных органов и учреждений, работники государственных предприятий социальной сферы) стоимостью реализации, не превышающей 56 515 тенге за 1 кв. м, а также развитие индивидуального жилищного строительства и строительство жилья за счет привлечения инвестиций частного капитала.

В рамках Госпрограммы 2005–2007 гг. была разработана специальная Программа ипотечного кредитования доступного жилья и достигнуты следующие целевые условия ипотечного кредитования:

1) размер ставки вознаграждения – 10 %;

2) размер первоначального взноса – 10 %;

3) срок ипотечного кредита – 20 лет.

В целях комплексного решения проблем развития индивидуального жилищного строительства в республике была проведена работа, направленная на совершенствование процедур предоставления земельных участков и обеспечения районов жилищной застройки инженерно-коммуникационной инфраструктурой.

В 2006–2007 гг. на развитие инженерно-коммуникационной инфраструктуры бюджетам местных исполнительных органов были направлены целевые трансферты в сумме 50,5 млрд тенге. В результате было построено более 3,3 тыс. км инженерных сетей. Кроме этого, во многих регионах введены в эксплуатацию трансформаторные подстанции, силовые трансформаторы, тепловые камеры, насосные станции.

Постановлением Правительства Республики Казахстан от 1 августа 2006 г. № 726 были утверждены Правила предоставления прав на земельные участки под индивидуальное жилищное строительство, предусматривающие упрощенный порядок выделения земельных участков. С 1 января 2005 г. было выделено 221 594 участка, в том числе молодым семьям – 59 599 участков (33%), работникам госорганов – 13 942 (28%), работникам предприятий социальной сферы – 30 874 (35%).

Благодаря проведенным мероприятиям в рамках Госпрограммы 2005-2007 гг. произошел рост темпов жилищного строительства, созданы условия, повышающие привлекательность жилищного строительства для инвестиций, и механизм кредитования местных исполнительных органов для строительства доступного жилья с последующей реализацией приоритетным категориям граждан, использованы инструменты ипотечного кредитования, системы жилищных строительных сбережений, системы гарантирования ипотечных кредитов, возобновлено строительство коммунального жилья.

За 2005–2007 гг. по всем источникам финансирования на жилищное строительство было направлено 1113 млрд тенге инвестиций. По итогам реализации Госпрограммы 2005-2007 гг. при задании 15,8 млн кв. м фактически было введено в эксплуатацию 17,9 млн кв. м общей площади жилых домов (с легализацией – 19,3 млн кв. м), перевыполнение составило 13 % (с легализацией 22 %).

Таким образом, свою основную задачу – стимулирование развития жилищного строительства – Госпрограмма на 2005-2007 гг. выполнила.

В Госпрограмме 2008–2010 гг. также большое внимание уделялось обеспечению жильем малообеспеченных граждан и граждан, отнесенных к приоритетной категории, по цене 56 515 тенге за 1 кв. м общей площади жилища.

Учитывая отсутствие средств на выплату первоначального взноса у большинства граждан, отнесенных к приоритетным категориям, кредитование их осуществляется через систему жилищных строительных сбережений с использованием предварительного займа. Наряду с этим продолжено строительство коммунального (арендного) жилья и инженерно-коммуникационной инфраструктуры районов жилищной застройки за счет средств республиканского бюджета.

Для стимулирования государственно-частного партнерства в сфере жилищного

строительства предусмотрено использование социально-предпринимательских корпораций.

По итогам Госпрограммы 2008–2010 гг. при задании 19,3 млн кв. м фактически было введено в эксплуатацию 19,7 млн кв. м общей площади жилых домов, или 102 % к плану.

Несмотря на то что план по вводу жилья в 2008–2010 гг. выполнен, мировой финансовый кризис все же отразился на жилищном строительстве, в первую очередь с участием дольщиков.

Правительством Республики Казахстан был утвержден План первоочередных действий по обеспечению стабильности социально-экономического развития, в который вошли меры по обеспечению стабильности на ипотечном рынке страны, защиты прав дольщиков и завершения объектов строительства.

Для поддержки дольщиков Правительством Республики Казахстан принят комплекс мер по бюджетному финансированию долевого строительства в сумме 263,4 млрд тенге (на 01.01.2011 г.). В результате, если в 4-м квартале 2007 г. на момент начала мирового финансового кризиса в республике строилось 450 жилых комплексов (62 889 дольщиков), то по состоянию на 1 января 2011 г. оставалось достроить 58 объектов (13 650 дольщиков).

Начиная с 2011 г. дальнейшее развитие жилищного строительства было предусмотрено в рамках Программы по развитию строительной индустрии и производства строительных материалов Республики Казахстан на 2010-2014 гг., основной целью которой является обеспечение индустриально-инновационного развития строительной индустрии, устойчивого и сбалансированного производства строительных материалов в нашей стране. При этом вопросы жилищного строительства отошли на «второй план». В то же время начиная с 2008 г. наблюдается снижение частных инвестиций в жилищное строительство, за счет которых в докризисный период строилось более 87 % жилья (из них ИЖС до 60%). Проведенный Агентством Республики Казахстан по делам строительства и жилищно-коммунального хозяйства анализ показал, что в 2012 г. следует ожидать резкого снижения объемов жилищного строительства, что может в свою очередь повлечь рост цен на жилье.

Чтобы сохранить объемы жилищного строительства, стимулировать привлечение в него частных инвестиций, более широко использовать потенциал системы жилищных строительных сбережений, продолжить строительство инженерно-коммуникационной инфраструктуры, а также решить другие задачи, 31 марта 2011 г. Правительство утвердило Программу жилищного строительства в Республике Казахстан на 2011–2014 гг.

В рамках Программы жилищного строительства в Республике Казахстан на 2011–2014 гг. предусмотрены новая схема строительства кредитного жилья МИО с реализацией через АО «Жилстройсбербанк» (далее – ЖССБК), повышающая его доступность для основной массы населения, развитие ИЖС, поддержка коммерческого жилья путем фондирования

банков второго уровня (далее – БВУ, коммерческие банки), строительство АО «Фонд недвижимости «Самрук-Казына», другие направления повышения доступности жилья и создания дополнительных стимулов для увеличения объемов жилищного строительства.

В результате принятых мер в 2011 г. было сдано 6,5 млн кв. м жилья по всем источникам финансирования, что на 8,3 % выше запланированного объема ввода.

Таким образом, говоря о результатах реализации вышеуказанных программ жилищного строительства, на основе проведенного анализа можно отметить, что поставленные задачи в целом были выполнены.

Вместе с тем анализ показал и слабые стороны указанных программ:

- 1) не удалось до конца обеспечить доступность жилья для основной массы экономически активного населения;
- 2) не было ускорено обеспечение жильем граждан, перед которыми государство имеет обязательства, а также молодых семей.

Для решения данных задач Президентом Республики Казахстан Назарбаевым Н.А. в Послании народу Казахстана от 27 января 2012 г. «Социально-экономическая модернизация – главный вектор развития Казахстана» поручено провести ревизию и анализ действующих в отрасли строительства программ, разработать и утвердить на их основе единую Программу «Доступное жилье – 2020», предусматривающую доведение ежегодного ввода арендного жилья до 1 млн кв. м и механизмы аренды с выкупом, а также комплекс мер по развитию строительной индустрии.

Во исполнение вышеуказанного поручения Президента РК, а также в целях комплексного решения проблем развития жилищного строительства, обеспечивающего дальнейшее повышение доступности жилья для населения, Правительство Республики Казахстан Постановлением от 21 июня 2012 г. № 821 утвердило Программу «Доступное жилье – 2020».

На сегодняшний день в отрасли жилищного строительства реализуется Программа жилищного строительства в Республике Казахстан на 2011–2014 гг.

В Программе 2011–2014 гг. установлены основные принципы и направления жилищного строительства – строительство жилья местными исполнительными органами для реализации с использованием системы жилстройсбережений и путем фондирования банков второго уровня для финансирования строительства, продолжено строительство арендного жилья и развитие инженерно-коммуникационной инфраструктуры, а также стимулирование привлечения частных инвестиций в жилищное строительство.

Одним из механизмов, который позволит сохранить темпы развития жилищного строительства, является развитие системы жилстройсбережений.

В соответствии с Посланием Главы государства народу Казахстана от 29 января 2010 г. «Новое десятилетие – новый экономический подъем – новые возможности Казахстана» были начаты работы по развитию системы жилищных строительных сбережений и в целом коммерческого сектора жилья. По их итогам выработана новая схема строительства кредитного жилья местными исполнительными органами с реализацией через ЖССБК по цене за 1 кв. м в чистовой отделке в пределах 142,5 тыс. тенге в городе Алматы, в городах Астане, Актау, Атырау и Усть-Каменогорске – 112,5 тыс. тенге, в остальных регионах – 90 тыс. тенге.

Данная схема повысила доступность жилья для широких слоев населения. В 2011 г. на увеличение уставного капитала ЖССБК было выделено 57 млрд тенге, из них БВУ использовано 2,4 млрд тенге, или 4 %.

В рамках Программы 2011–2014 гг. предусмотрены и другие направления повышения доступности жилья и создания дополнительных стимулов для увеличения объемов жилищного строительства.

Дополнительным инструментом, который позволит продолжить развитие жилищного строительства, является строительство через акционерное общество «Фонд недвижимости «Самрук-Казына» со стопроцентным участием ФНБ «Самрук-Казына» в его уставном капитале.

Кроме перечисленных мер, как и в предыдущие годы, в 2011 г. Правительством была продолжена поддержка дольщиков. Всего, начиная с 2007 г., государственное финансирование долевого строительства составило 464,3 млрд тенге (освоено 415,0 млрд тенге, или 89 %). В результате из 450 жилых комплексов (62 889 дольщиков) за прошедший период решены проблемы около 62,7 тыс. дольщиков на 430 объектах (с учетом 4 новых объектов с 4823 дольщиками).

По состоянию на 1 мая 2012 г. по республике осталось завершить 24 объекта с 4891 дольщиком, в том числе самостоятельно достраиваемых – 12 объектов с 1238 дольщиками, за счет господдержки – 12 объектов с 3653 дольщиками. Из указанных 24 объектов в городе Астане 7 объектов – 1130 дольщиков, в городе Алматы 7 объектов - 1025 дольщиков, в других регионах 10 объектов – 2736 дольщиков.

Принятие указанных мер позволило по итогам 2011 г. обеспечить сдачу 6,5 млн кв. м жилья по всем источникам финансирования, что на 8,3% выше запланированного годового плана. Улучшили свои жилищные условия более 55 тыс. семей. Направлено на жилищное строительство 417,1 млрд тенге инвестиций, или 119,2 % к аналогичному показателю 2010 г. Предприятиями и организациями государственной собственности в 2011 г. сдано в эксплуатацию 834,3 тыс. кв. м жилья. Государственный сектор занимает всего 12,8 % от

общего объема ввода жилья в республике.

Вместе с тем, несмотря на принимаемые меры, на сегодняшний день остался нерешенным ряд проблем, оказывающих влияние как на социальную направленность, так и на эффективную реализацию Программы 2011–2014 гг.:

- 1) недостаточно финансирование строительства арендного жилья для очередников, состоящих на учете в местных исполнительных органах;
- 2) недостаточно использование возможностей системы жилстройсбережений;
- 3) не сформирован эффективный рынок строительной индустрии;
- 4) не удалось обеспечить доступным жильем основную массу экономически активного населения, в том числе молодые семьи.

Для внедрения индустриальных методов в Казахстане изучен опыт стран ближнего и дальнего зарубежья – Турции, Белоруссии, России, Германии и Арабских Эмиратов, добившихся значительных успехов в сфере жилищного строительства.

На реализацию новой Программы в 2012–2020 гг. будут направлены средства республиканского и местных бюджетов, средства институтов развития, а также частные внутренние и зарубежные инвестиции.

Объем финансирования за счет республиканского бюджета на строительство кредитного жилья, арендного жилья для очередников и молодых семей, развитие системы жилищных строительных сбережений, фондирование ЖССБК и АО «ИО «КИК», строительство жилья в рамках пилотных проектов по сносу аварийного жилья, а также развитие и обустройство инженерно-коммуникационной инфраструктуры, в том числе городов-спутников городов Астаны и Алматы – 2000,7 млрд тенге, в том числе: в 2012 г. – 144,3 млрд тенге, в 2013 г. – 182,9 млрд тенге, в 2014 г. – 266,1 млрд тенге, в 2015 г. – 242,5 млрд тенге, в 2016 г. – 252,8 млрд тенге, в 2017 г. – 219,0 млрд тенге, в 2018 г. – 223,3 млрд тенге, в 2019 г. – 228,3 млрд тенге, в 2020 г. – 241,6 млрд тенге.

В результате реализации Программы в 2012-2020 гг. планируется ввести в эксплуатацию около 69 050,0 тыс. кв. м общей площади жилья, в том числе: в 2012 г. – 6050,0 тыс. кв. м, в 2013 г. – 6600,0 тыс. кв. м, в 2014 г. – 6900,0 тыс. кв. м, в 2015 г. – 7200,0 тыс. кв. м, в 2016 г. – 7600,0 тыс. кв. м, в 2017 г. – 7700,0 тыс. кв. м, в 2018 г. – 8000,0 тыс. кв. м, в 2019 г. – 9000,0 тыс. кв. м, в 2020 г. – 10 000,0 тыс. кв. м.

За счет кредитных средств из республиканского бюджета в 2012-2020 гг. будет построено кредитного жилья местными исполнительными органами с его реализацией через систему жилстройсбережений – 2943,0 тыс. кв. м, в том числе: в 2012 г. – 245,0 тыс. кв. м, в 2013 г. – 388,0 тыс. кв. м, в 2014-2020 гг. - по 330,0 тыс. кв. м.

За счет целевых трансфертов из республиканского бюджета в 2012-2020 гг. будет

построено:

1) арендное (коммунальное) жилье местными исполнительными органами для очередников – 2 300,0 тыс. кв. м, в том числе: в 2012 г. – 150,0 тыс. кв. м, в 2013 г. – 225,0 тыс. кв. м, в 2014–2020 гг. - по 275,0 тыс. кв. м;

2) арендное жилье местными исполнительными органами молодым семьям – 1510,0 тыс. кв. м, в том числе: в 2013 г. – 155,0 тыс. кв. м, в 2014 г. – 155,0 тыс. кв. м, в 2015–2020 гг. — по 200,0 тыс. кв. м;

3) жилье фонда АО «ИО «КИК» с реализацией населению через аренду с выкупом – 3125,0 тыс. кв. м, в том числе: в 2014 г. – 210,0 тыс. кв. м, в 2015 г. – 250,0 тыс. кв. м, в 2016 г. – 545,0 тыс. кв. м, в 2017–2020 гг. - по 530,0 тыс. кв. м;

4) жилье в рамках пилотных проектов по сносу аварийного жилья – 315,0 тыс. кв. м, в том числе: в 2013 г. – 25,0 тыс. кв. м, в 2014 г. – 25,0 тыс. кв. м, в 2015 г. – 30,0 тыс. кв. м, в 2016 г. – 35,0 тыс. кв. м, в 2017–2020 гг. - по 50,0 тыс. кв. м.

За счет собственных средств АО «ФНБ «Самрук-Қазына» и средств Национального фонда Республики Казахстан будет построено в 2013 г. – 60,0 тыс. кв. м, в 2014 г. – 90,0 тыс. кв. м, в 2015-2020 гг. по 150,0 тыс. кв. м жилья.

Ожидается мультипликативный эффект в смежных отраслях за счет увеличения выпуска продукции промышленности строительных материалов, электротехнической, металлургической и химической промышленности, а также предметов обустройства нового жилья.

Таким образом, анализ особенностей современного программно-целевого управления формированием рынка доступного жилья в Казахстане показал, что в республике данному вопросу уделяется достаточно много внимания, реализуется достаточное количество жилищных программ.

Однако программа «Доступное жилье-2020» охватит лишь небольшую часть нуждающегося в жилье населения Казахстана. Также данная программа оказалась недоступной в сельских населенных пунктах.

Кроме того, на эффективность решения жилищной проблемы влияет сильное расслоение населения по уровню доходов, что ограничивает большую часть населения в возможности улучшить жилищные условия. Решение данного и многих других вопросов позволит в будущем выйти на желаемый уровень обеспеченности населения комфортным и доступным жильем.

## Список литературы



1. Анисимов А.Г. Анализ современных тенденций развития территориальных рынков доступного жилья в РФ// Современные проблемы науки и образования. – 2013. – № 6; URL: [www.science-education.ru/113-10855](http://www.science-education.ru/113-10855) (дата обращения: 15.04.2014).
2. Баронин С.А. Методология формирования и развития территориальных рынков доступного жилья: дис. ... д-ра экон. наук. М., 2005.
3. Комитет по статистике Республики Казахстан //http://www.stat.gov.kz.
4. Попова И.В. Управление инвестиционными жилищными программами при формировании рынка доступного жилья: дис. ... канд. экон. наук. – Пенза, 2005.
5. Baronin S.A., Yankov A.G., Bizhanov S.A. Assessing the cost of real estate lifecycle contracts in Russia`s present-day economy and the characteristics of the European experience. Acta Zhengzhou University Overseas Edition Life Science Journal 2014, 11(8s): P. 249–253.

**Рецензенты:**

Кулаков К.Ю., д.э.н., доцент, кафедра «Организация строительства и управление недвижимостью» ФГБОУ ВПО «Московский государственный строительный университет», г. Москва;

Хрусталева Б.Б., д.э.н., профессор, зав. кафедрой «Экономика, организация и управление производством» ФГБОУ ВПО «Пензенский государственный университет архитектуры и строительства», г. Пенза.