

УДК 339.13.024

ИССЛЕДОВАНИЕ ОСОБЕННОСТЕЙ И ОСНОВНЫХ НАПРАВЛЕНИЙ РАЗВИТИЯ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА В РЕСПУБЛИКЕ КАЗАХСТАН

Попова И.В., Баронин С.А., Бижанов С.А.

ФГБОУ ВПО «Пензенский государственный университет архитектуры и строительства», Пенза, Россия (440028, г.Пенза, ул. Г.Титова, 28), e-mail: invikt2007@mail.ru

Многочисленные исследования зарубежных и отечественных авторов подтверждают актуальность и историческую неисчерпаемость жилищной проблемы. Жилищное строительство сегодня представляет собой один из самых динамично развивающихся сегментов рынка недвижимости. Для каждого человека первоочередной потребностью является наличие собственного жилья, которое отвечало бы всем современным требованиям – качество, комфортабельность, ценовая доступность и экологичность. В данной работе проведено исследование особенностей и основных направлений развития жилищного строительства в Республике Казахстан. В статье представлены доли введенных объемов жилищного строительства по годам с оценкой перспектив до 2020 г., ввод малоэтажного жилья в динамике за 2009–2013 гг. Кроме того, рассмотрены основные жилищные программы Республики Казахстан, направленные на формирование рынка доступного жилья и развития жилищного строительства в стране.

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

RESEARCH OF FEATURES AND BASIC DIRECTIONS OF HOUSING DEVELOPMENT IN KAZAKHSTAN

Popova I.V., Baronin S.A., Bizhanov S.A.

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

Numerous studies of foreign and domestic authors confirm the relevance and historical inexhaustible housing problem. Housing construction today is one of the fastest growing segments of the real estate market. For every person is to have the priority needs own habitation, which would meet all modern requirements - quality, comfort, affordability and environmental friendliness. This paper focuses on the characteristics and the main directions of development of housing construction in the Republic of Kazakhstan. The article presents the share of input in housing construction over the years with the assessment of the prospects until 2020, entering low-rise housing in dynamics for 2009-2013. In addition, the basic housing programs of the Republic of Kazakhstan aimed at creating affordable housing market and housing development in the country.

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

Оценивая итоги рыночных преобразований в казахстанской экономике за годы независимости, необходимо прежде всего отметить постепенный и поэтапный переход к формированию казахстанской модели устойчивого социально-экономического развития.

За время независимости Республики Казахстан строительство жилья стало одним из приоритетных направлений стратегии развития страны до 2030 г. и является одной из наиболее важных задач общенационального характера. Массовая доступность жилья – важнейший критерий качества жизни.

Проведенный анализ динамики ввода в эксплуатацию жилых домов в Республике Казахстан за период 1980–2013 гг. показал, что данный период характеризуется периодами как интенсивного роста, так и резкого спада (рис. 1). Советский период развития (1980–1991



Рис. 2. Динамика ввода в эксплуатацию жилых зданий в Республике Казахстан индивидуальными застройщиками за период 1985–2013 г. [6]

Среднедушевые номинальные денежные доходы населения в период с 2001 по 2013 гг. имел тенденцию постоянного роста. Это вызвано прежде всего уровнем инфляции в стране. В целом за данный период доходы выросли в 7,33 раза.

Что касается объема выполненных строительных работ, то представленные сведения за период с 1990 по 2013 гг. свидетельствуют о положительной динамике. По состоянию на 2013 г. объем работ вырос с 11 до 2 439 390 млн тенге. Основной рост пришелся на период с 2000 по 2005 гг. (рис. 3).

Анализ цен продаж нового жилья в Республике Казахстан в 2001–2014 гг. показал, что в данный период цены выросли почти в 10 раз – с 23 637 тенге за 1 кв. м до 215 531 тенге за 1 кв. м. Цены перепродажи благоустроенного жилья в Республике Казахстан в 2001–2014 гг. выросли в 18 раз. В целом цены на новое жилье выше, чем на вторичном рынке, на 19–148% за анализируемый период.

Общая площадь введенного жилья в январе—сентябре 2014 г. в Казахстане составила 5,095 млн кв. м (в том числе 2,939 млн кв. м построено индивидуальными застройщиками), что на 11,8% больше, чем в аналогичном периоде 2013 г., сообщил комитет по статистике министерства национальной экономики.

В январе–декабре 2014 г. на строительство жилья было направлено 613,6 млрд тенге, что на 18,1% больше, чем в 2013 г. Основным источником финансирования жилищного строительства являлись собственные средства застройщиков, удельный вес которых составляет 56,8%. В общем объеме инвестиций в основной капитал доля освоенных средств в

области жилищного строительства составила 10,3%.

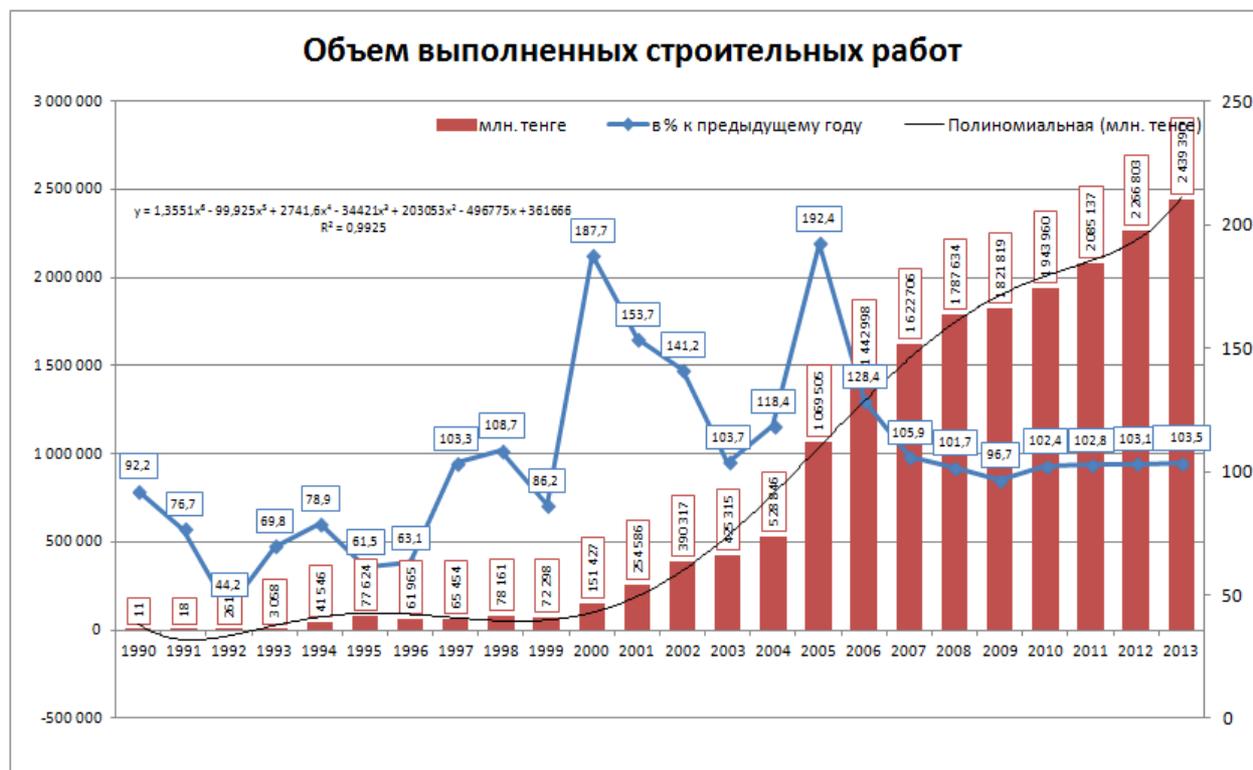


Рис. 3. Объем выполненных строительных работ за период 1990–2013 гг. [6]

При этом общая стоимость строительных работ и услуг в Казахстане в январе—сентябре 2014 года, по данным статкомитета, составила 1,714 трлн тенге (около 9,4 млрд долларов), что на 4,3% выше аналогичного показателя 2013 г.

По данным статистического ведомства, в январе–декабре 2014 г. в Казахстане из общего количества жилых зданий введено в эксплуатацию индивидуальных домов – 25 747, многоквартирных – 569. В январе-декабре 2014 г. введено в эксплуатацию 607,4 тыс. кв. м арендного жилья, кредитного – 593,9 тыс. кв. м.

Средние фактические затраты на строительство 1 кв. м жилья в многоквартирных домах в январе–декабре 2014 года составили 108,4 тыс. тенге и в жилых домах, построенных населением, – 58,8 тыс. тенге.

Основные программы по развитию жилищного строительства в Республике Казахстан в период с 2005 по 2020 гг. (табл. 1).

Таблица 1

Перечень основных программ развития жилищного строительства в Республике Казахстан

№	Наименование программы	Документ	Годы реализации
1	Государственная программа развития жилищного строительства на 2005–2007 гг.	Указ Президента Республики Казахстан от 11 июня 2004 г. № 1388	2005–2007

2	Государственная программа жилищного строительства на 2008–2010 гг.	Указ Президента Республики Казахстан от 20 августа 2007 г. № 383	2008–2010
3	Программа по развитию строительной индустрии и производства строительных материалов Республики Казахстан на 2010–2014 гг.	Постановление Правительства Республики Казахстан от 30 сентября 2010 г. № 1004	2010–2014
4	Программа жилищного строительства в Республике Казахстан на 2011–2014 гг.	Постановление Правительства Республики Казахстан от 31 марта 2011 г. № 329	2011–2014
5	Программа «Доступное жилье – 2020»	Постановление Правительства Республики Казахстан от 21 июня 2012 г. № 821	

Перед программой «Доступное жилье – 2020» поставлены следующие задачи.

1. Создание полноценного сбалансированного рынка жилья, как со стороны предложения, так и со стороны спроса.

2. Обеспечение жильем категорий граждан, установленных Законом Республики Казахстан «О жилищных отношениях», а также молодых семей и широких слоев населения по линии жилищных строительных сбережений и АО «Ипотечная организация «Казахстанская ипотечная компания» путем строительства жилья 3-го и 4-го классов комфортности, в том числе малоэтажного, отвечающего требованиям ценовой доступности, энергоэффективности и экологичности.

3. Комплексное освоение территорий и развитие застроенных территорий в целях массового строительства жилья, в первую очередь экономического класса.

4. Привлечение частных инвестиций в жилищное строительство и стимулирование государственно-частного партнерства.

5. Развитие инженерно-коммуникационной инфраструктуры районов жилищной застройки.

6. Развитие индивидуального жилищного строительства.

7. Решение вопроса сноса аварийного жилья.

8. Поддержка строительства жилья некоммерческими объединениями граждан, в том числе жилищными строительными кооперативами, а также индивидуальными застройщиками.

9. Развитие строительной индустрии в Республике Казахстан путем внедрения новых современных технологий, увеличение производства строительных материалов, конструкций и изделий, отвечающих требованиям энергоэффективности и экологичности, повышение доли казахстанского содержания в жилищном строительстве.

На реализацию 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 – 2 000,7 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.

Объем финансирования Программы на 2012–2020 гг. будет уточняться в рамках прогнозных показателей республиканского бюджета на соответствующий финансовый год.

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 – 2300,0 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 развития жилищного строительства и 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, наблюдается положительная динамика роста объемов ввода жилья. Однако в проанализированных программах и статистической информации отсутствует один из важнейших показателей, характеризующих уровень доступности жилья, – это коэффициенты доступности жилья.

Кроме того, для более точного анализа происходящих в республике процессов в сфере жилищного строительства необходимо сопоставить ее показатели с динамикой аналогичных показателей других стран Евразийского и Таможенного союза, а также европейских стран.

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 (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. Мухаев А.И., Попова И.В., Дедичкина Ю.В. Анализ современного состояния и перспектив развития жилищного строительства в Российской Федерации // Современные проблемы науки и образования. – 2014. – № 3; URL: www.science-education.ru/117-13109 (дата обращения: 05.04.2015).
5. Попова И.В. Управление инвестиционными жилищными программами при формировании рынка доступного жилья: дис. ... канд. экон. наук. – Пенза, 2005.
6. Комитет по статистике Республики Казахстан // <http://stat.gov.kz>.

7. 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:

Грабовый П.Г., д.э.н., профессор, заведующий кафедрой «Организация строительства и управление недвижимостью» ФГБОУ ВПО «Московский государственный строительный университет», г. Москва;

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