
ГОРОДСКИЕ АГЛОМЕРАЦИИ — ОПОРНЫЕ ТОЧКИ РЕГИОНАЛЬНОГО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РОСТА

УДК 332.821

Аршкенова Айгуль Мейрамовна,

аспирант,

Высшая школа экономики и менеджмента,

ФГАОУ ВО «Уральский федеральный университет

имени первого Президента России Б.Н.Ельцина»,

преподаватель,

Карагандинский экономический университет

г. Караганда, Республика Казахстан

ПЕРСПЕКТИВЫ РАЗВИТИЯ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В РЕСПУБЛИКЕ КАЗАХСТАН

Аннотация:

Важным фактором формирования рынка недвижимости является инвестиционно-строительная деятельность. Жилищное строительство - один из важнейших показателей развития уровня жизни населения. Жилищное строительство признано одним из приоритетных направлений Стратегии развития Казахстана до 2030 года и является одной из наиболее важных задач общенационального характера.

Ключевые слова:

жилищное строительство, жилье, рынок жилья, недвижимость, «Нұрлыжер»

Рынок недвижимости является существенной составляющей в любой национальной экономике, ибо недвижимость – важнейшая часть национального богатства, на долю которой приходится более 50% мирового богатства. Именно рынок недвижимости обеспечивает создание материально-вещественной основы для функционирования коммерческих и некоммерческих структур, рынков руда, капиталов, товаров и услуг[1].

Важное значение отечественного рынка недвижимости как сектора экономики подтверждается его высокой долей в валовом национальном продукте, высоким уровнем доходов, поступающих в бюджет от первичной продажи, сдачи в аренду государственной и муниципальной недвижимости, поступле-

нием в бюджет налогов на недвижимое имущество и сборов, уплачиваемых при выполнении сделок с данным видом активов.

Происходящие в экономике Казахстана изменения, а также стремление большей части населения к улучшению своих жилищных условий обусловили актуальность жилищного строительства. Жилищное строительство признано одним из приоритетных направлений Стратегии развития Казахстана до 2030 года и является одной из наиболее важных задач общенационального характера.

Повышение конкурентоспособности экономики Казахстана в среднесрочной перспективе требует новой политики в жилищном строительстве.

Доступность и комфортность жилья является сегодня актуальной проблемой, имеющая первостепенное значение для общества. От того, в каких домах и квартирах мы живем, в какие школы и детские сады будут ходить наши дети зависит будущее наших всех последующих поколений.

«В Республике Казахстан создаются условия для обеспечения граждан жильем. Указанным в законе категориям граждан, нуждающимся в жилье, оно предоставляется за доступную плату из государственных жилищных фондов в соответствии с установленными законом нормами»[2].

Важным фактором формирования рынка недвижимости является инвестиционно-строительная деятельность. Жилищное строительство – один из важнейших показателей развития уровня жизни населения.

Обеспеченность жильем является одной из первичных потребностей человека. Жилье определяет качество жизни человека.

Развитие жилищного строительства обуславливает параллельное развитие таких отраслей, как – производство строительных материалов, металлургия и т.д. Помимо этого развитие строительного сектора экономики обуславливает рост вливаний в финансовый спектр, жилищно-строительные накопления. Развитие банковского сектора в свою очередь потянет за собой развитие страхового рынка, рост пенсионных вкладов.

В условиях повышения цен на рынке жилой недвижимости государство регулирует механизм оказания помощи населению путем введения государственных программ. Государственная программа «Нұрлыжер» создана с целью решить проблему нехватки жилых метров при растущем спросе на жилье, а также обеспечение населения собственным жильем.

Данная программа подразумевает выработку новых подходов стимулирования жилищного строительства для повышения доступности жилья широким слоям населения.

Программа «Нұрлыжер» начала реализацию первого этапа с 2017 по 2021 годы и осуществляет по 6 основным направлениям:

1. повышение доступности ипотечного кредитования;
2. строительство кредитного жилья через систему жилстройсбережений;
3. создание фонда арендного жилья для социально-уязвимых слоев населения;
4. развитие индивидуального жилищного строительства;
5. стимулирование строительства жилья частными застройщиками;
6. реализация ранее принятых государственных жилищных программ [3].

Вышеперечисленные направления программы «Нұрлыжер» оказывают финансирование и субсидирование не только для граждан, желающих приобрести жилье, но и застройщикам и банкам второго уровня, выдающие ипотечные кредиты.

Система жилищных сбережений является эффективным механизмом, дающим возможность широким слоям населения приобрести жилье. Жилищное строительство не теряет своей актуальности и затрагивает всех. Согласно нормам ООН, обеспеченность населения жильем должна составлять не менее 30 м²/чел., что значительно превышает текущие показатели в самых крупных и развитых городах Казахстана. Несмотря на значительную динамику ввода, жилья строится меньше, чем в среднем в мире. Жилищный фонд Астаны в пересчете на человека существенно ниже общепринятых норм, что говорит о наличии долгосрочного фундаментального спроса на недвижимость в Астане и Алматы. Уровень обеспеченности населения жильем в Астане более чем в 2 раза ниже общепринятой нормы ООН[4].

Обеспеченность жильем на одного жителя выросла в последние 10 лет на 30% и составляет сегодня 21,6 квадратных метра. Необходимо довести этот показатель в 2030 году до 30 квадратных метров. При выполнении этой задачи важно применять новые методы строительства, современные материалы, принципиально иные подходы в проектировании зданий и планировании городской застройки. Нужно установить повышенные требования к качеству, экологичности и энергоэффективности зданий. Строящиеся и уже имеющиеся дома и объекты инфраструктуры необходимо оснащать системами интеллектуального управления. Это повысит комфортность для населения, сократит потребление электроэнергии, тепла, воды,

будет стимулировать естественных монополистов к повышению своей эффективности [5].

Согласно концепции госпрограммы «НұрлыЖер», инвестиции в жилищное строительство предполагаются на уровне 16 трлн тенге, из которых 10% за счет средств государства. За 15 лет, отводящихся на реализацию программы (2017-2031гг.), объем инвестиций примерно соответствует 1 триллиону тенге в год, что выше 830 млрд тенге, сложившихся по факту в 2016 году. В связи со значительным падением доходов населения, пока сложно сказать, в какой мере оправдаются прогнозы по строительству жилья.

Выделение 10 соток под ИЖС и субсидирование жилищных займов выступают весомым фактором по стимулированию строительства, однако это во многом будет зависеть от ситуации в экономике.

В случае успешной реализации программы, можно ожидать ежегодный прирост жилищного строительства на 10 млн кв.м. (10,5 млн кв. м. в 2016г.). С учетом естественной убыли жилья в примерно 1 млн кв. м. в год, общий жилищный фонд страны может составить 482 млн кв.м. При этом, уровень обеспеченности населения жильем по нашим оценкам повысится с 21 кв.м. до 25 кв.м. на человека по окончании действия программы в 2031 году (таблица 1)[56].

Таблица 1. Единая жилищная программа «НұрлыЖер» 2017-2031гг.

Ввод жилья - 1,5 млнединиц жилья	- 2017 г. - 94 тыс. жилищ - 2018 г. - 84 тыс. жилищ - 2019 г. - 96 тыс. жилищ - 2020-2031 гг. - 1 232 тыс. жилищ
Финансирование из госсредств - 1,6 трлн тенге	- Фонд арендного жилья МИО - 375 млрд тенге - Субсидирование ипотеки - 70 млрд тенге - Субсидирование займов застройщиков - 33 млрд тенге - Фондирование системы ЖСС для обеспечения выкупа кредитного жилья - 120 млрд тенге - Фондирование системы ЖСС для выкупа ИКИ -150 - Подведение ИКИ - 850 млрд тенге
Частный капитал 16 трлн.	- ИЖС - 6 трлн тенге - МКЖ - 10 трлн тенге

По итогам 2017 года в жилищное строительство всего было инвестировано 979,8 млрд. тенге, что выше прошлогоднего уровня на 18%. Доля частных инвестиций составила 825,8 млрд. тенге или 84,3% от общего объема, государственных инвестиций - 154 млрд. тенге или 15,7% от общего объема. Сданы в эксплуатацию 11,2 млн. кв. метров

жилья, что выше прошлогоднего уровня на 6,2%. Общий ввод жилья к годовому плану Программы выполнен на 111% (план 10,1 млн. кв. м). Всего было построено 100,8 тыс. жилищ, из них за счет частного сектора 75,8 тыс. жилищ или 75% от общего объема, за счет госинвестиций введено 25 тыс. квартир (25% от объема) [7].

Министром в своем докладе на заседании правительства по вопросам «НұрлыЖер» было отмечено - Наряду с этим, по поручению Главы государства с целью создания комфортных условий для населения будут повышаться требования к качеству возводимого жилья с применением современных технологий и оснащение их системами интеллектуального управления. Нами проводится активная работа по внедрению евро-кодов взамен устаревших СНИПов, технологий информационного моделирования в строительной отрасли (ВМ технологии). Принимаемые меры позволят значительно улучшить качество жилья и способствовать повышению темпов роста строительства.

Качество жилья также определяется его экологичностью. Необходимо использовать при строительстве жилых помещений строительные материалы, отвечающие экологическим требованиям и нормам.

«Зеленый мост», «Зеленый рост», «Зеленая экономика» - эти термины сегодня наиболее активно обсуждаются на страницах печати, идеи «озеленения» экономики, развития возобновляемых источников энергии стали также одними из главных в ежегодных Посланиях Президента РК Н. Назарбаева народу Казахстана [8].

Список используемых источников

1. Тургель И.Д., Придвижкин С.В. Рынок недвижимости как сложная пространственная система: теория и методология анализа // Региональная экономика: теория и практика. 2006г. № 6, с. 22-31.
2. Конституция Республики Казахстан, статья 25 http://www.akorda.kz/ru/official_documents/constitution
3. Программа жилищного строительства «Нұрлыжер» <http://www.baiterek.gov.kz/ru/activities/state-programs/nurlyzher/>
4. Рауандина Г. К., Тулупова С. А., Лустов Н. С., Цебер А. А. Перспективы развития регионального рынка жилья в Казахстане // Молодой ученый. 2016. №7. - С. 943-946. /
5. Послание Президента Республики Казахстан Н. Назарбаева народу Казахстана. 10 января 2018 г. Новые возможности развития в условиях четвертой промышленной революции. Режим доступа:

http://www.akorda.kz/ru/addresses/addresses_of_president/poslanie-prezidenta-respubliki-kazahstan-n-nazarbaeva-narodu-kazahstana-10-yanvarya-2018-g (дата обращения: 12.02.2018).

6. Обзор рынка жилой недвижимости Казахстана (март 2017г.) АО «HalykFinance». Режим доступа: www.halykfinance.kz (дата обращения: 12.02.2018).

7. Доклад министра по инвестициям и развитию РК на заседание правительства по вопросам «Нұрлыжер»(23.01.2018) Режим доступа: <http://mid.gov.kz/ru/pages/doklad-ministra-na-zasedanie-pravitelstva-po-voprosam-nurly-zher-23012018> (дата обращения: 12.02.2018).

8. Аршкенова А.М. Перспективы развития «Зеленого бизнеса в Республике Казахстан»: Режим доступа: <http://group-global.org/ru/publication/48617-perspektivy-razvitiya-zelenogo-biznesa-v-respublike-kazahstan> (дата обращения: 12.02.2018).

Arshkenova Aigul,

Graduate student,

Graduate School of Economics and Management,

Ural Federal University

named after the first President of Russia B.N.Yeltsin,

Lecturer,

Karaganda Economic University

Karaganda, Republic of Kazakhstan

**PROSPECTS OF DEVELOPMENT OF THE RESIDENTIAL
REAL ESTATE MARKET IN THE REPUBLIC OF
KAZAKHSTAN**

Abstract:

An important factor in the formation of the real estate market is investment and construction. Housing construction - one of the most important indicators of the development of living standards of the population. Housing construction is recognized as one of the priority areas of the Development Strategy of Kazakhstan until 2030 and is one of the most important tasks of a nationwide nature.

Key words:

housing construction, housing, housing market, real estate, Nurlyjer