

Мадина Рыспекова, Айгул Учкампилова
**РАЗВИТИЕ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ КАК ФАКТОР
МОДЕРНИЗАЦИИ СОЦИАЛЬНОЙ СФЕРЫ КАЗАХСТАНА**

В статье проанализированы проблемы, разработаны предложения и определены перспективы полноценного развития рынка недвижимости с соответствующей инфраструктурой и с адекватно функционирующей системой с учетом социальной доступности и удовлетворения потребностей в жилье основного населения Казахстана.

Ключевые слова: недвижимость, жилищные проблемы, глобализация финансовых рынков, стоимость жилья, ипотечное кредитование, жилищное строительство.

Табл. 4. Лит. 27.

Мадина Рыспекова, Айгул Учкампилова
**РОЗВИТОК РИНКУ НЕРУХОМОСТІ ЯК ФАКТОР
МОДЕРНІЗАЦІЇ СОЦІАЛЬНОЇ СФЕРИ КАЗАХСТАНУ**

У статті проаналізовано проблеми, розроблено пропозиції та визначено перспективи повноцінного розвитку ринку нерухомості з відповідною інфраструктурою та з адекватно функціонуючою системою з урахуванням соціальної доступності та задоволення потреб у житлі основного населення Казахстану.

Ключові слова: нерухомість, житлові проблеми, глобалізація фінансових ринків, вартість житла, іпотечне кредитування, житлове будівництво.

Madina Ryspekova¹, Aigul Uchkampirova²
**REAL ESTATE MARKET DEVELOPMENT AS A FACTOR
OF SOCIAL SECTOR MODERNIZATION IN KAZAKHSTAN**

The article analyzes the problems and carries out the propositions, determining also the prospects for further development of the real estate market with its appropriate infrastructure and a sufficiently functioning system taking into account the factor of social accessibility and meeting the housing needs of the general population in Kazakhstan.

Keywords: real estate; housing problems; globalization of financial markets; the cost of residential real estate; mortgage lending; residential construction.

Постановка проблемы. Рынок недвижимости является существенной составляющей любой национальной экономики. 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 [27]. 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.

Анализ последних исследований и публикаций. Теоретические, методологические и прикладные исследования рынка жилой недвижимости рассматри-

¹ Doctor of Economic Sciences, Associate Professor, Department of Economics, Eurasian National University of L. Gumilev, Astana, Kazakhstan.

² PhD Candidate, Eurasian National University of L. Gumilev, Astana, Kazakhstan.

вались в работах зарубежных и отечественных ученых-экономистов. Рыночный механизм функционирования жилищной сферы, доходность жилищного инвестирования исследовали К. Айдархан [14], А.Н. Асаул [15], Н.В. Буланова [18], Н.К. Ордуэй [21]. Необходимость функционирования арендного жилищного сектора обосновали В. Боровкова [17], В.О. Мокин [17], О.Е. Пирогова [17] и У.Ж. Шалболова [26].

Отдельные аспекты проблематики рынка недвижимости изучены в трудах отечественных экономистов: С.В. Гриненко [19], С.К. Диярова [20].

Для глубокого анализа процессов, происходящих на рынке жилой недвижимости, использовались методические подходы, раскрытые в трудах казахстанских ученых (И.Ю. Бенке [16], А.С. Перминов [22], Н.Н. Рогожина [23], В.С. Цыганенко [25]).

Нерешенные ранее части общей проблемы. В современных условиях глобализация финансовых рынков влияет на развитие мировых рынков недвижимости, в том числе на казахстанский рынок жилья.

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 разработке предложений, определении перспектив полноценного развития рынка недвижимости с соответствующей инфраструктурой, с адекватно функционирующей системой доступности и удовлетворения потребностей в жилье населения Казахстана.

Основные результаты исследования. За годы независимости строительство жилой недвижимости в Казахстане претерпело серьезные изменения. Объемы жилищного строительства в стране за период с 1991 г. по 1995 г. сократились в 3,7 раза. С 1996 г. по 1999 г. в сфере жилищного строительства наблюдался застой: объем построенного в 1999 г. жилья составил 66,4% от уровня 1995 года. Только с 2000 г. в стране наметилась тенденция роста объемов жилищного строительства [27].

Анализируя динамику рынка недвижимости в Казахстане с 2000 г. по 2011 г. можно сделать вывод, что наибольший объем строительства наблюдался в 2008 г. — 6848 тыс. кв. метров, или около 58,8 тыс. квартир. В 2011 г. объем строительства составил 6531 тыс. кв. метров, или около 55,0 тыс. квартир, что на 4,7% ниже по сравнению с 2008 г., но по сравнению с 2000 г. наблюдается рост ввода в эксплуатацию жилых домов почти в 5,3 раза (табл. 1). Из них 494 тыс. кв. метров государственного жилья за счет средств из республиканского бюджета и порядка 2,3 млн. кв. метров жилья с участием дольщиков, поддерживаемых государством. Кроме того, индивидуальное строительство в Казахстане за период с 2000 г. по 2011 г. выросло лишь на 1,12% (табл. 1).

Поддержка жилищного строительства в Казахстане осуществлялась правительством РК в рамках различных государственных программ жилищного строительства, а также плана совместных действий Правительства РК, Национального банка РК и Агентства РК по регулированию и надзору финансового рынка и финансовых организаций, по стабилизации экономики и фи-

нансовой системы [1–13]. Благодаря своевременной государственной поддержке удалось решить проблемы более чем 53 тыс. дольщиков на 389 объектах [3].

Таблица 1. Анализ динамики ввода в эксплуатацию жилых домов*

Годы	Общая площадь построенных жилых домов, всего			Из них индивидуальными застройщиками		
	тыс. кв. метров	в % к предыдущему году	число квартир, тыс. квартир	тыс. кв. метров	в % к предыдущему году	число квартир, тыс. квартир
2000	1218	110,2	10,9	910	107,9	7,4
2001	1506	123,7	12,5	1094	120,2	8,5
2002	1552	103,1	12,6	1159	105,9	8,8
2003	2111	136	18,2	1432	123,6	11,3
2004	2591	122,7	21,9	1781	124,3	13,5
2005	4992	182,4	43,8	2505	145,2	19,3
2006	6245	125,1	54,5	3680	146,9	29,6
2007	6679	107,0	57,5	3856	104,8	31,3
2008	6848	102,5	58,8	3527	91,5	27,7
2009	6403	93,5	54,1	3089	87,6	23,4
2010	6409	100,1	54,7	2973	96,3	20,5
2011	6531	101,9	55,0	3570	120,1	24,3

* составлено по данным [27].

Несмотря на то, что в Казахстане рынок жилья из года в год растет, обеспеченность населения благоустроенным жильем остается на 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 [26].

Одной из причин трудности приобретения жилья является его высокая стоимость. Так, по статистическим данным, в Казахстане средняя фактическая стоимость строительства 1 кв. м общей площади многоквартирных жилых домов в 2012 г. составила 90 тыс. тенге, стоимость реализации — 207,9 тыс. тенге, в жилых домах, построенных населением, — 52,5 тыс. тенге. Следует подчеркнуть, что стоимость реализации построенного жилья превышает стоимость его строительства в 2,3 раза [27].

Основные причины роста цен:

- 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, свидетельствуют данные, приведенные в табл. 2 и 3.

За период с 2001 г. по 2010 г. доля ВВП на душу населения по паритету покупательной способности (ППС) выросла почти втрое, составив 16203,3 дол. США, среднедушевые расходы на конечное потребление в 2010 г., по оперативным данным, составили 744,4 тыс. тенге, что в 6,3 раза выше показателя

Таблиця 2. Аналіз середньомісячної номінальної зарплатної оплати праці в Казахстані в 2000–2011 роках*

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Середньомісячна номінальна зарплатна плата												
тенге	1 437,4	17 303	203 23	231 28	283 29	340 60	407 90	524 79	608 05	673 33	776 11	900 28
дол. США	101	1 18	13,3	15,5	208	256	324	428	505	456	527	614

* складено за даними [27].

Таблиця 3. Аналіз основних показників, що характеризують рівень благополуччя населення в Казахстані *

	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Найменування показника	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
середньодушевий грошовий дохід	1 35,6	149,2	163,1	188,9	207,2	227,7	261,3	266,8	270,8	300,1	300,1
середньомісячна номінальна зарплатна плата	306,0	338,5	358,2	417,5	447,1	485,0	543,7	491,8	531,9	575,5	575,5
Доходи домашніх господарств (використовуваних на потреби), в середньому на душу населення, тенге											
всього	5729	6518	7569	8387	9751	13723	16935	20037	21348	26152	26152
місто	6787	7799	8988	9860	11504	16121	19865	23365	25008	30529	30529
село	4477	4989	5828	6560	7599	10527	13687	16271	17136	20985	20985
Грошові витрати населення в середньому на душу, тенге											
всього	4918	5671	6674	7500	8800	12602	15516	18324	19718	24460	24460
місто	6255	7267	8424	9349	10990	15535	19172	22569	24220	29755	29755
село	3336	3765	4527	5206	6111	8691	11465	13520	14537	18209	18209
Середній розмір домогосподарства, осіб											
всього	3,7	3,6	3,6	3,5	3,5	3,4	3,4	3,3	3,4	3,4	3,4
місто	3,2	3,1	3,1	3,1	3,0	3,0	2,9	2,9	3,0	3,0	3,0
село	4,6	4,5	4,3	4,3	4,2	4,1	3,9	3,9	4,0	4,0	4,0

* складено за даними [27].

2001 г. (118,5 тыс. тенге). На фоне роста показателей национальной экономики отмечается рост номинальных денежных доходов населения. Так, за 10 лет уровень номинальных денежных доходов в среднем на душу населения в месяц вырос в 5,3 раза и составил, по предварительной оценке, 40473 тенге [27].

Необходимым условием развития рынка жилья в странах с рыночной экономикой, обеспечивающим его доступность для семей, является уровень доходов. Анализируя уровень доходов на душу населения, можно констатировать, что в Казахстане он вырос в 2010 г. по сравнению с 2001 г. в 2,2 раза, среднемесячная номинальная заработная плата в тенге с 2000 г. по 2011 г. выросла в 6,2 раз. ВВП на душу населения по ППС в дол. США с 2000 г. по 2011 год вырос в 2,5 раза и составил в 2010 г. 11 тыс. дол. США [27]. Эти статистические данные свидетельствуют о постепенном переходе казахстанской экономики из стран переходного периода к странам развивающимся и об экономическом росте страны.

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 [27]. 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 садика, супермаркета, дороги, больницы и т.д. Дополнительный объект строительства также не удешевляет стоимость жилья и ложится дополнительным бременем на дольщиков. По расчетам и ценам на материалы, которыми располагают строительные организации, себестоимость жилья составляет 800–900 дол. США за 1 кв. м в черновой отделке. Но в Казахстане жилье продают в десятки раз дороже, поскольку существуют целые цепочки, схемы внутри корпораций, в которых идет ценовое повышение, настоящий ценовой сговор [27].

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 г. составила всего 33% [27]. Стоимость строительных материалов ложится тяжелым бременем на застройщика, поскольку значительная часть материалов покупается за границей. 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 Программе жилищного строительства в Республике Казахстан на 2011–2014 годы (далее – Госпрограммы) [13] 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 [13] показал нежелание банков второго уровня и ипотечных организаций поддерживать установленные условия ипотечного кредитования 10/10/20 (процентная ставка/минимальный первоначальный взнос в процентах/срок кредитования), а также выявил факты предъявления ими дополнительных требований к претендентам на получение доступного жилья, что значительно снижает социальную направленность Госпрограммы. Строительство в конце 2011 г. в кредитном портфеле банков второго уровня (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% [6; 7].

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 водоснабжении доля сетей и сооружений, требующих ремонта, составляет 64%, в водоотведении – 66%, в теплоснабжении – 63%, в электроснабжении – 73%, в газоснабжении – 54%. Кроме того, в проведении отдельных видов капитального ремонта нуждаются порядка 32% многоквартирных жилых домов, или 50 млн. кв. м, а 2% (3,8 млн. кв. м) жилых домов находятся в аварийном состоянии и вообще подлежат сносу [4].

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 [6; 7].

Еще одна проблема, остро обнажившаяся в последнее время, – безработица. Огромная масса казахстанских и иностранных рабочих высвободилась и находится в поисках работы. Здесь очень важно, чтобы Правительство РК 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 [13] являются: недоработки в работе местных исполнительных органов 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 (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 Госпрограммы [13] – программа дешевого социального жилья, согласно которой город предоставлял земельные участки, подводил к ним за свой счет коммуникации, а привлеченные подрядчики строили затем жилые дома себестоимостью не более 350 до 470 дол. США 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 смогут выкупить жилье. 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 дол. США за квадратный метр. По неофициальным данным, чтобы добиться такой себестоимости, планируется использовать труд студентов и заключенных [27].

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. Пока работы осуществляются 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 структур не позволит себе упустить хоть одну его каплю.

Одним из важных механизмов формирования рынка жилой недвижимости является развитость института ипотеки. Для достижения устойчивости современного казахстанского рынка жилья в условиях глобализации необходимо формирование новых инструментов реализации инвестиционно-финансового потенциала населения, создание эффективной институциональной структуры жилищного инвестирования, всемерное стимулирование платежеспособного спроса на рынке жилья, повышение 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. Достижение указанной цели требует комплексного подхода:

- создание условий для расширения платежеспособного спроса населения на жилье путем развития долгосрочных форм жилищного финансирования;
- увеличение предложения жилья через увеличение масштабов жилищного строительства, особенно в регионах страны.

Жилищное строительство должно стать «локомотивом» развития экономики, обеспечить выход из кризисной ситуации. Надо построить и осуществить такую модель масштабного жилищного строительства, которая вызовет увеличение экономической активности, бурное развитие ряда тесно взаимодействующих отраслей (производство строительных материалов, металлургии, транспорта), что непременно приведет к росту коммерческого пространства в этих отраслях, увеличит занятость населения, улучшит социальную инфраструктуру.

Для перспективного развития рынка недвижимости можно предложить технологию влияния государства на развитие жилищного строительства в республике: вкладывать финансовые средства фонда «Самрук-Казына» и использовать оборачиваемость этих средств через бюджет и АО «Жилстройсбербанк Казахстана» (АО «ЖССБК») для создания строительной продукции.

Предлагается обеспечить жильем 4 группы населения:

1. Социально-незащищенные слои (11 категорий населения, определенные законами республики – инвалиды, многодетные, оралманы³ 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).

Для развития жилищного строительства в Казахстане, предлагается *концептуальная модель* рассчитанная на 10 лет: государственные финансовые средства из фонда «Самрук-Казына» использовать для строительства жилья в «замкнутой цепочке», основным координатор и оператор – АО «ЖССБК» [6].

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 государства. Численность – 47700 семей. Стоимость 1 кв. м – 600 дол. США. Средняя площадь квартиры – 60 кв. м. Срок реализации – 10 лет. Обеспечиваются 47700 семей, осваиваются 1,717 млрд. дол. США [27].

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. дол. США, ежегодно – 0,96 млрд. дол. США. Численность – 200000 семей. Стоимость 1 кв. м – 800 дол. США. Средняя площадь квартиры – 60 кв. м. Срок реализации – 10 лет [27].

Вкладывая финансовые средства фонда «Самрук-Казына» (4,29 млрд. дол. США) в течение 10 лет (0,96; 0,67; 0,64; 0,55; 0,46; 0,38; 0,29; 0,20; 0,12; 0,03), а затем используя оборачиваемость этих средств вместе с процентами кредита (4% годовых) и налогами за выполнение объемов работ (25,85%) из бюджета, без получения первоначального взноса от заемщика, получаем доход в бюджет в размере 19,76 млрд. дол. США, обеспечивая возврат вложенных сумм и поступление дополнительного дохода в бюджет в сумме 15,5 млрд. дол. США на протяжении 20 лет. Причем, первые 2 года после получения кредита существует «ослабление» в виде отсрочивания выплаты самого кредита (проценты и налоги выплачиваются в бюджет с первого года) [27].

С третьего года кредиты возвращаются по оригинальной схеме, чтобы облегчить населению «бремя возврата ипотеки». Квартиру семья получает сразу, а рассчитывается в течение 20 лет. В табл. 4 приведен расчет возврата кредита одной семьи.

Коммерческое жилье рассчитано на 400000 семей. Общая сумма финансирования – 32,0 млрд. дол. США, ежегодно – 3,2 млрд. дол. США. Стоимость

³ Этнические казахи-репатрианты, переселяющиеся в Казахстан из соседних стран (Китай, Монголия, Узбекистан, Россия, Киргизия, Иран, Афганистан, Пакистан и др.)

1 кв. м – 1000 дол. США. Средняя площадь квартиры – 80 кв. м. Срок реализации – 10 лет [12; 24].

Таблица 4. Пример расчета возврата кредита одной семьей на 20 лет, 4% годовых, авторская разработка

Наименование	ед. изм.	стоимость
Площадь квартиры	кв. м	60
Стоимость 1 кв. м	дол. США	800
Стоимость квартиры	дол. США	48000
Оплата ипотеки в месяц	дол. США	200
Оплата процента банку в месяц	дол. США	160
Итого в месяц	дол. США	360
Ежемесячно	тенге	54000

Вкладывая финансовые средства фонда «Самрук-Казына» (10,9 млрд. дол. США) только в течение 6 лет, а затем используя оборачиваемость этих финансовых средств вместе с процентами кредита (7% годовых) и налогами за выполнение объемов работ (25,85%) из бюджета, без получения первоначального взноса от заемщика, получаем доход в бюджет в размере 62,67 млрд. дол. США, обеспечивая возврат вложенных сумм и поступление дополнительного дохода в бюджет в сумме 51,77 млрд. дол. США на протяжении 10–11 лет [24].

Свободный рынок. Общая сумма финансирования – 39,8 млрд. дол. США, ежегодно – 3,98 млрд. дол. США. Численность – 331380 семей. Стоимость 1 кв. м – 1200 дол. США. Средняя площадь квартиры – 100 кв. м. Срок реализации – 10 лет [24].

В процессе развития жилищного строительства в количестве 979080 квартир попутно осуществляются: выпуск строительных материалов и конструкций – 41,5 млрд. дол. США; импорт стройматериалов – 16,6 млрд. дол. США; обеспечиваются рабочими местами 519000 работников, заработная плата которых составит 20,8 млрд. дол. США; доходы строительных предприятий – 6,6 млрд. дол. США [12].

Выводы. 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 приведет к увеличению объемов услуг, предоставляемых системой жилищно-коммунального хозяйства, что, в свою очередь, увеличит 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.

1. Гражданский кодекс Республики Казахстан от 27.12.1994 // www.zakon.kz.
2. О разгосударствлении и приватизации: Закон Республики Казахстан от 17.03.1995 №2135 // www.zakon.kz.
3. О долевом участии в жилищном строительстве: Закон Республики Казахстан от 7.06.2006 №180-III // www.zakon.kz.
4. Программа по развитию строительной индустрии и производства строительных материалов РК на 2010–2014: Закон Республики Казахстан от 25.12.2006 №296 // www.zakon.kz.
5. О жилищных отношениях: Закон Республики Казахстан от 08.06.2009 №163-IV // www.zakon.kz.
6. Государственная программа жилищного строительства на 2008–2010 годы: Указ Президента Республики Казахстан от 20.08.2007 №383 // www.zakon.kz.
7. Государственная программа развития жилищного строительства на 2005–2007 годы: Указ Президента Республики Казахстан от 11.06.2004 №1388 // www.zakon.kz.
8. О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ними: Указ Президента Республики Казахстан от 25.12.1995 №2727 // www.zakon.kz.
9. Об ипотеке недвижимого имущества: Указ Президента Республики Казахстан от 23.12.1995 №2723 // www.zakon.kz.
10. Послание Президента Республики Казахстан Н.А. Назарбаева народу Казахстана от 28.01.2011 // www.akorda.kz.
11. О Концепции долгосрочного финансирования жилищного строительства и развития системы ипотечного кредитования: Постановление Правительства Республики Казахстан от 21.08.2000 №1290 // www.zakon.kz.
12. О создании жилищного строительного сберегательного банка: Постановление Правительства Республики Казахстан от 16.04.2003 №364 // www.zakon.kz.
13. Об утверждении Программы жилищного строительства в Республике Казахстан на 2011–2014 годы: Постановление Правительства Республики Казахстан от 31.03.2011 №329 с изм. и доп. на 13.12.2011 // www.zakon.kz.
14. *Айдархан К.* Компания "Almagest" // Роль рынка недвижимости в экономике РК. – Алматы, 2007. – С 25–36.
15. *Асаул А.Н., Карасев А.В.* Экономика недвижимости. – М., 2001. – 349 с.
16. *Бенке И.Ю.* Теоретические основы оценки недвижимости: Учеб. пособие. – Алматы: ЛЕМ, 2010. – 236 с.
17. *Боровкова В., Мокин В.О., Пирогова О.Е.* Экономика недвижимости. – СПб.: Питер, 2007. – 416 с.
18. *Буланова Н.В.* Рынок недвижимости: состояние и перспективы развития Международная академия оценки и консалтинга. – М., 2004. – 147 с.
19. *Гриненко С.В.* Экономика недвижимости: Конспект лекций. – Таганрог: ТРТУ, 2004. – 107 с.
20. *Дияров С.К.* Экономика недвижимости: Учеб. пособие. – Алматы, 2009. – 122 с.
21. *Ордуэй Н., Фридман Ф.* Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. – М.: Дело ЛТД, 1997. – 289 с.
22. *Перминов А.С.* Экономика недвижимости: введение в курс: Текст лекций. – СПб.: Питер, 2007. – 234 с.
23. *Рогожина Н.Н., Туманов А.А.* Зарубежный опыт предоставления субсидий на приобретение жилья гражданам с невысоким уровнем доходов – М.: Фонд «Институт экономики города», 2007. – 80 с.
24. Фонд недвижимости «Самрук-Казына» // www.kazproperty.kz.
25. *Цыганенко В.С.* Экономика рынка недвижимости. – СПб.: СПбГУИТМО, 2008. – 120 с.
26. *Шалболова У.Ж.* Экономика жилищной и социальной сферы: Учеб. пособие. – Алматы, 2006. – 400 с.
27. Экспресс информация №07-03/80 от 17.02.2012 // Агентство Республики Казахстан по статистике // www.stat.kz.

Стаття надійшла до редакції 19.10.2012.