

Министерство образования и науки Республики Казахстан

Инновационный Евразийский университет

Кайдаров М.К.

**«Реализация жилищной политики в регионе
(на примере Павлодарской области)»**

МАГИСТЕРСКАЯ ДИССЕРТАЦИЯ

специальность 6M051000 – «Государственное и местное управление»

Павлодар 2015

Министерство образования и науки Республики Казахстан

Инновационный Евразийский университет

Департамент «Экономика и менеджмент»

«Допущен (а) к защите»

директор департамента

_____ **Ж.К.Алтайбаева**

МАГИСТЕРСКАЯ ДИССЕРТАЦИЯ

**На тему: «Реализация жилищной политики в регионе
(на примере Павлодарской области)»**

**по специальности: 6M051000 – «Государственное и местное
управление»**

Магистрант

Группы ГМУ-102м

М.К.Кайдаров

Научный руководитель,

к.э.н., и.о. доцента

Л. К. Кайдарова

Павлодар 2015

РЕФЕРАТ

Актуальность темы исследования. В ходе рыночной трансформации экономики произошла существенная дифференциация регионов страны, по уровню социально-экономического развития, ресурсного обеспечения, объемов производства, в т.ч. жилищного строительства.

Социально-экономический уровень развития региона определяется многими факторами, в том числе состоянием социальной инфраструктуры общества, уровнем жилищного строительства. Каждый регион характеризуется присущими ему природными ресурсами, национальными и историческими чертами, структурой хозяйства и уровнем экономического развития, специализацией. Стратегия регионального развития меняется во времени в зависимости от социально-экономической и политической ориентации государства на конкретном этапе модернизации страны. В сложившихся экономических условиях эффективным и социально привлекательным путем выхода из экономического кризиса и последующего долговременного развития могло бы стать жилищное строительство. Жилье относится к числу таких материальных благ, которые соединяют в себе экономические и социальные функции.

Игнорирование проблем, связанных с рынком жилья, может привести к экономической и социальной нестабильности, снижению темпов экономического роста, ухудшению структуры хозяйства, снижению занятости и жизненного уровня населения.

В условиях недостаточных объемов бюджетного финансирования системы жилищного строительства основным источником средств для приобретения жилья становятся собственные накопления населения, а так же кредиты банков, как это происходит в большинстве экономически развитых стран мира. Привлечение заемных ресурсов в виде ипотечных кредитов является не только способом улучшения жилищных условий населения, но и оказывает большое влияние на экономическую ситуацию в регионе.

Таким образом, актуальность темы исследования обусловлена необходимостью научно-методической проработки вопросов формирования регионального механизма развития жилищного строительства, объединяющего экономические интересы государства, кредитных учреждений, предприятий строительного комплекса, населения региона.

Степень научной проработанности проблемы. Существенный вклад в степень изученности вопросов развития региональной экономики, территориальной дифференциации и методологии экономического анализа регионов, социально-экономического развития регионов внесли ученые-экономисты Н.Т.Агафонов, А.А.Адамеску, Э.Б.Алаев, М.К.Бандман, А.Г.Гранберг, В.И. Видяпин, А.И. Гаврилов, В.А. Горемыкин-, В.А. Дергачев, О.Г.Дмитриева, Р.А.Исляев, В.В. Кистанов, Н.Н.Колосовский, А.И.Костяев, В.В.Кузнецов, О.В.Кузнецова, В.В.Лексин, В.В.Милосердов, П.А.Минакир, Т.Г.

Морозова, Н.Н. Некрасов, П.В. Никифоров, О.С. Пчелинцев, И.А. Родионова, А.В. Сметанин, С. Суспицин, А.И. Татаркин, А.И. Тянутов, А.Н. Швецов и другие.

Исследование роли жилищного строительства в социально-экономической системе региона проводилось еще в дореформенный период Д.Л. Бронером, Р. Страйк. В последнее время вопросы сохранения и воспроизводства жилищного фонда рассматриваются в научных разработках Н.Ф. Костецкого, В.Т. Черемсина, В.А. Аверченко, И.Г. Царева, Н.А. Щербаковой, Ю.Ф. Симионова, Г.Г. Матюхина, Н.И. Ризун.

Правовыми проблемами стимулирования жилищного строительства занимаются Е.И. Гречишников, О.А. Смык, К.А. Адамян, В.Н. Лисица, О. Ломидзе, О.А. Попова, В.С. Ем. Способы, методы, источники финансирования жилищного строительства, становление рынка доступного жилья в России, перспективы проектов долевого строительства жилья, особенности функционирования жилищных кооперативов, выбор адекватной модели развития жилищного строительства темы исследований И.В. Воликовой, Т.П. Черемисиной, Е.Б. Денисенко, О.А. Мининой, В.П. Стороженко, Н. Кошман, Л.Н. Семерковой, А.Е. Савицкого, О.Т. Шипковой.

Проблемам регионального рынка жилья посвящены труды Н.И. Нечаева, Н.Б. Телятникова, К.П. Глущенко, М. Гасанова, Т.Ю. Овсянниковой, О.В. Котовой. Весомый научный вклад в разработку проблем реформирования государственного ипотечного механизма жилищного строительства Архангельской области вносят В.А. Войков, В.И. Раковский, И.Л. Слепухина.

Однако вопросы, связанные с реализацией современной концепции жилищного строительства, основанной на повышении роли государства и участия самого населения в решении жилищных проблем, исследованы недостаточно. Это и предопределило выбор темы диссертации, цель и задачи диссертационного исследования.

Цель и задачи исследования - выявить основные элементы механизма устойчивого развития жилищного строительства, обосновать его место в социально-экономической системе региона и разработать предложения по реализации региональной модели жилищного политики.

Для достижения указанной цели были поставлены и решены следующие задачи исследования:

- определено место жилищного строительства в социально-экономической системе региона;
- обоснованы сущность и содержание понятия «механизм развития» применительно к системе жилищного строительства на региональном уровне;
- исследовано социально-экономическое положение региона и оценена значимость обеспечения населения доступным жильем для их дальнейшего развития;
- осуществлен анализ особенностей зарубежного опыта развития жилищного строительства с позиции сопоставления его с отечественным рынком жилья;

- проанализированы современное состояние жилищного строительства и содержание региональных программ ипотечного жилищного кредитования, реализуемых в Павлодарской области;

- разработаны экономические основы региональной жилищной ипотеки; а также обоснованы предложения по реализации модели жилищной политики в конкретных условиях региона.

Объектом исследования выступает жилищное строительство в социально-экономической системе региона.

Предметом исследования являются пути совершенствования механизма развития жилищного строительства с учетом региональных условий на примере Павлодарской области.

Теоретическая и методологическая основа исследования. Теоретической основой диссертационной работы послужили труды отечественных и зарубежных ученых, посвященные социально-экономическим проблемам развития экономики региона, становления рынка жилья, способам и методам решения жилищной проблемы.

Магистерская работа выполнена с учетом действующих нормативно-правовых документов, регулирующих систему жилищного строительства, региональных целевых программ и др. В исследовании использовались данные статистического агентства РК, государственные и областные программы жилищного строительства.

В работе автор использовал системный подход, метод сравнительных аналогий и обобщений, экономико-статистического анализа, экспертных и рейтинговых оценок, опросы и наблюдения, были задействованы табличные и графические способы визуализации аналитических данных.

Научная новизна полученных результатов исследования.

В диссертации, в отличие от других работ, механизм развития жилищного строительства в регионе исследуется во взаимосвязи с современными социально-экономическими процессами, которые выступают как предпосылками реализации модели жилищной политики, так и сдерживающими факторами (ресурсный и инфраструктурный потенциал территории; условия экономического развития; факторы, определяющие уровень и качество жизни населения).

В рамках обозначенной «формулы новизны» получены следующие **научные результаты**:

- установлено, что жилищное строительство следует рассматривать как особую подсистему в социально-экономической системе региона, обеспечивающую поддержание необходимых территориальных пропорций в его экономическом развитии;

- обосновано, что для устойчивого социально-экономического развития региона особое значение приобретают региональные программы, в которых определяются цели и механизмы решения жилищных проблем при обязательном учете количественных и качественных параметров, задаваемых стратегией социально-экономического развития РК;

- дана научная оценка социально-экономической ситуации на рынке жилья в Павлодарской области, что позволило выявить особую роль жилищного строительства в обострении региональных социальных проблем, связанных с необходимостью решения демографической проблемы региона, подготовки квалифицированных кадров, привлечения в жилищную сферу сбережений населения, развития строительного комплекса;

- выявлены неблагоприятные факторы, сдерживающие ипотечное кредитование в регионе: неэффективное участие кредитной системы в ипотечных программах; низкие доходы и недостаток платежеспособного спроса граждан;

- предложен экономический механизм развития жилищного строительства в регионе на основе трехуровневой модели жилищного строительства: посредством совместного его финансирования государством, коммерческим сектором, а также населением, что позволит решить проблему жилья для лиц со средними доходами, расширит финансовые и временные возможности застройщиков, а также покупателей квартир; и в целом будет способствовать развитию регионального рынка недвижимости;

- разработаны экономические основы региональной жилищной политики, позволяющей обеспечить регулирование рынка жилья в свете выполнения приоритетной национальной программы «Доступное жилье - 2020».

Практическая реализация результатов исследования. Результаты магистерской работы позволили определить методические подходы и провести конкретные расчеты по обоснованию механизма развития жилищного строительства на основе выделения приоритетного направления в развитии региона и более активного использования инструментов экономического механизма.

Сформулированные в исследовании выводы и рекомендации могут быть использованы органами государственного управления РК и органами местного самоуправления при решении проблем устойчивого социально-экономического развития территорий, а также при формировании и реализации программы развития жилищного строительства, в том числе в сельской местности.

Структура и объем работы. Диссертация состоит из введения, 3 глав, заключения, списка использованной литературы и приложений. Во введении сформулирована основная цель и поставлены задачи работы, показана актуальность выбранной темы, проведен краткий анализ изученности проблемы, а также показаны научная новизна и практическая значимость исследования.

Количество иллюстраций, таблиц, использованных литературных источников: в работе представлено 16 таблиц, 30 рисунков, 35 источников литературы.

Перечень ключевых слов: экономическая политика, социальное развитие, качество жизни, рынок жилья, жилищное строительство, ипотека, ипотечное

кредитование, доступное жилье, платежеспособный спрос, предпринимательство, страхование.

Сведения о публикациях:

1. «Жилищное строительство в системе социально-экономической политики региона». Научный журнал «Вестник ИнЕУ» №1 – 2015 г., г.Павлодар

РЕФЕРАТ

Зерттеу тақырыбының өзектілігі. Экономиканың нарықтық трансформациялау нәтижесінде ел аймақтарының маңызды дифференциациясы пайда болды: әлеуметтік-экономикалық даму деңгейі бойынша, ресурстармен қамтылу, өндіру көлемі, тұрғын үй құрылысы көлемі бойынша.

Аймақтың әлеуметтік-экономикалық даму деңгейі көптеген факторлар арқылы анықталады, оның ішінде қоғамның әлеуметтік инфрақұрылымы жағдайымен, тұрғын үй құрылысы көлемі деңгейімен де. Әр аймақтың өзінің ерекше табиғи ресурстары, ұлттық және тарихи сипаты, шаруашылық құрылымы, экономикалық даму деңгейі және әлеуметтену деңгейі бар. Ел жанғыртуы белгілі бір кезеңінде орын алатын мемлекеттің . әлеуметтік-экономикалық және саяси бағытталуына қарай аймақтық даму стратегиясы уақытылы өзгертіледі. Қазіргі таңда қалыптасқан экономикалық дағдарыстан шығу жағдайында тиімді және тартымды жолы және әрі қарай ұзақ мерзімді даму амалы ретінде тұрғын үй құрылысы болуы мүмкін.. Тұрғын үй жалпы экономикалық және әлеуметтік функцияларын біріктіретін материалдық жетістіктері қатарына жатады.

Тұрғын үй нарығы проблемаларына жеткілікті назар аудармаған жағдайда . экономикалық және әлеуметтік тұрақсыздыққа әкеле отырып, экономикалық даму қарқындығы төмендейді, шаруашылық құрамын нашарлайды, жұмыспен қамту және жалпы халықтың өмір сүру деңгейінің төмендейді.

Тұрғын үй құрылысы жүйесін жеткіліксіз қаржыландыру жағдайында халық тұрғын үйді салып алу үшін өз жинақталған қаражаттарын жұмсайды, сонымен қатар банкілерден ипотекалық несие алады. Осындай тәжірибе экономикалық дамыған елдерде кеңінен тараған. Ипотекалық несиелері тұрғысында заемдық ресурстарды қолдану халықтың тұрғын үй жағдайын жақсарту тәсілі болғанымен қатар жалпы аймақтың экономикалық жағдайын жақсартуға үлкен әсер етеді.

Сонымен қатар зерттеу тақырыбының, өзектілігі мемлекеттің, несие беретін ұйымдардың, құрылыс кешен кәсіпорындарының, аймақ тұрғындарының экономикалық мүдделерін біріктіретіндей, тұрғын үй құрылысын дамыту аймақтық механизмін қалыптастыруына қатысты мәселелерін ғылыми-әдістемелік әзірлеуі қажеттілігімен шартталады.

Ғылыми проблеманың зерттелу деңгейі. Аймақтық экономиканы дамыту, аумақтық дифференциациялау және аймақтың экономикалық талдау методологиясы мәселелерінің зерттелуіне бірқарат экономист ғалымдар маңызды үлесін қосқан: Н.Т.Агафонов, А.А.Адамеску, Э.Б.Алаев, М.К.Бандман, А.Г.Гранберг, В.И. Видяпин, А.И. Гаврилов, В.А. Горемыкин-, В.А. Дергачев,

О.Г.Дмитриева, Р.А.Исляев, В.В. Кистанов, Н.Н.Колосовский, А.И.Костяев, В.В.Кузнецов, О.В.Кузнецова, В.В.Лексин, В.В.Милосердов, П.А.Минакир, Т.Г. Морозова, Н.Н.Некрасов, П.В.Никифоров, О.С.Пчелинцев, И.А.Родионова, А.В.Сметанин, С.С.Суспицин, А.И.Татаркин, А.И.Тянутов, А.Н.Швецов және басқалары.

Аймақтың әлеуметтік-экономикалық жүйесіндегі тұрғын үй құрылысының рөлін зерттеу реформаларға дейін кезеңдерде де жүргізілген. Д.Л. Бронер, Р. Страйк. Соңғы жылдары тұрғын үй қорын сақтау және қайта өндіру мәселелері бірқатар ғылыми зерттеулерде қарастырылып жатыр. Н.Ф. Костецкий, В.Т. Черемсин, В.А. Аверченко, И.Г. Царев, Н.А. Щербакова, Ю.Ф. Симионов, Г.Г. Матюхин, Н.И. Ризун.

Тұрғын үй құрылысын реттеу құқықтық мәселелерімен айналысатындар: Е.И. Гречишников, О.А. Смык, К.А. Адамян, В.Н. Лисица, О. Ломидзе, О.А. Попова, В.С. Ем. Тұрғын үй құрылысын қаржыландыру көздері, қаржыландыру әдіс-тәсілдері, Ресейдегі қолжетімді тұрғын үй нарығының қалыптасу, үлестік тұрғын үй құрылысы жобаларының болашағы, тұрғын үй кооперативтерінің қызмет ету ерекшеліктері, тұрғын үй құрылысын дамыту тиесілі моделін таңдау мәселелері де зерттеушілердің назарынан тыс қалған жоқ: И.В. Воликова, Т.П. Черемисина, Е.Б. Денисенко, О.А. Минина, В.П. Стороженко, Н. Кошман, Л.Н. Семеркова, А.Е. Савицкий, О.Т. Шипкова.

Аймақтық тұрғын үй нарығының мәселелерімен айналысатындар: Н.И. Нечаев, Н.Б. Телятников, К.П. Глущенко, М. Гасанов, Т.Ю. Овсянникова, О.В. Котова. Архангельск облысының тұрғын үй құрылысының мемлекеттік ипотекалық механизмін реформалау мәселелерін әзірлеуге үлкен ғылыми үлесін енгізіп жатқан ғалымдар: В.А. Войков, В.И. Раковский, И.Л. Слепухина.

Бірақ, тұрғын үй мәселелерін шешуде мемлекеттің рөлін арттыру және халықтың қатысуын белсендетуге негізделген, қазіргі уақыттағы тұрғын үй құрылысы концепциясын жүзеге асыруына байланысты мәселелері әлі де жеткілікті зерттелмеген. Осы мәселе диссертациялық зерттеу тақырыбын таңдап, зерттеу мақсат-міндеттерін анықтауға тура әкелді.

Зерттеуді жүргізу мақсат-міндеттері. Тұрғын үй құрылысын тұрақты дамыту механизмінің негізгі элементтерін анықтау, оның аймақты әлеуметтік-экономикалық дамуындағы орын негіздеу және аймақтық тұрғын үй саясатын жүзеге асыру бойынша ұсыныстар жасау.

Қойылған мақсатқа жету үшін келесі зерттеу міндеттері қойылып, шешілу қажет:

- аймақтың әлеуметтік-экономикалық жүйесіндегі тұрғын үй құрылыстың орын анықтау;
- аймақтық деңгейде тұрғын үй құрылысы жүйесіне қатысты «дамыту механизмі» ұғымының мән-мағынасы мен мазмұнын анықтау;
- аймақтың әлеуметтік-экономикалық жағдайын зерттеу және әрі қарай дамыту үшін халықты қолжетімді тұрғын үймен қамтудың маңыздылығын бағалау;

- отандық тұрғын үй нарығымен салыстыра отырып, тұрғын үй құрылысын дамыту шетелдік тәжірибенің ерекшеліктерінің талдауын жасау;
- Павлодар облысында жүзеге асырылып жатқан аймақтық тұрғын үй құрылысының қазіргі жағдайы және аймақтық ипотекалық тұрғын үй несиелеу бағдарламаларының мазмұнын талдау;
- аймақтық тұрғын үй ипотекасының экономикалық негіздерін әзірлеу;
- нақты аймақтық жағдайында тұрғын үй саясаты моделін жүзеге асыру бойынша ұсыныстарды негіздеу..

Зерттеу нысаны: аймақтың әлеуметтік-экономикалық жүйедегі тұрғын үй құрылысы.

Зерттеу пәні: аймақтық жағдайларын ескере отырып, Павлодар облысы үлгісінде, тұрғын үй құрылысын дамыту механизмін жетілдіру жолдары.

Зерттеудің теориялық және методологиялық негізін құрайтындар: . диссертациялық жұмыстың теориялық негізін аймақтық экономикасын дамыту әлеуметтік-экономикалық дамыту, тұрғын үй нарығын қалыптастыру, тұрғын үй проблемаларын шешу әдіс-тәсілдері мәселелеріне арналған отандық және шетелдік ғалымдардың еңбектері құрайды. .

Магистерлік жұмыс аймақтық тұрғын үй құрылыс жүйесін, аймақтық мақсатталған бағдарламаларын реттейтін, қазіргі уақытта қолданыстағы нормативтік-құқықтық құжаттарын ескере отырып орындалған. .

Зерттеуде ҚР статистикалық агенттіктің, мемлекеттік және облыстық тұрғын үй бағдарламаларының мәліметтері қолданылған.

Зерттеу жүргізу барысында автор жүйелілік тәсілді қолданған, салыстырмалы аналогиялары және қорытындылау, экономикалық-статистикалық талдау, сараптамалық және рейтингтік бағалау, сауалнама жүргізу және бақылау, аналитикалық мәліметтерді визуальдік кестелік және сұлбалық тәсілдерін қолданған.

Ғылыми жаңашылығы.

Басқа жұмыстармен салыстырғанда диссертацияда аймақтық тұрғын үй құрылысын дамыту механизмі қазіргі әлеуметтік-экономикалық процестерімен тығыз байланысты қарастырылып, олар тұрғын үй саясаты моделін жүзеге асыруының алғышарттары ретінде шығады және ұстап қалу факторлары (аумақтың ресурстық және инфрақұрамдылық потенциалы, экономикалық даму жағдайлары, халық өмір сүру деңгейі мен сапасын анықтайтын факторлары) ретінде шығады.

Анықталған «жаңашылық формуласы» шегінде келесі **ғылыми нәтижелерге** қол жеткізілді:

- тұрғын үй құрылысын аймақтың әлеуметтік-экономикалық жүйесіндегі ,оның экономикалық дамуындағы қажетті аумақтық пропорцияларының қолдауын қамтитын, ерекше кішігерім жүйе ретінде қарастыру қажет екені анықталды;
- аймақтың тұрақты әлеуметтік-экономикалық дамуы үшін ҚР аймақтық-экономикалық даму стратегиясына сәйкес шартталып, сандық және сапалық мөлшерлемелерін міндетті түрде ескере отыратындай мақсат-

міндеттері анықталатын аймақтық тұрғын үй бағдарламалары ерекше орынға ие болатыны негізделген;

- Павлодар облысының тұрғын үй нарығындағы әлеуметтік-экономикалық жағдайының ғылыми бағалауы жасалған, нәтижесінде аймақтық әлеуметтік мәселелерінің ерекше рөлі анықталған, сонымен қатар аймақтың демографиялық проблемаларын, білікті мамандарды дайындау және қайта даярлау, тұрғын үй саласына халықтың қаражаттарын қатыстыру, құрылыс кешенің дамыту мәселелерін шешу қажеттілігі анықталған;

- аймақта ипотекалық несиелендіруге жол бермейтін жағымсыз факторлары анықталған: ипотекалық бағдарламалардағы несиелік жүйені тиімсіз қолдану, төмен табыс деңгейі, азаматтардың төмен төлеу қабілеттілік деңгейі;

- үшдеңгейлі: мемлекет тарапынан қаржыландыру, коммерциялық сектор тарапынан қаржыландыру, халық тарапынан қаражат салу – осындай модель негізінде аймақта тұрғын үй құрылысын дамыту экономикалық механизмі ұсынылған, нәтижесінде орта табыс деңгейі бар тұрғындарға тұрғын үй мәселесін шешуге мүмкіндік беріледі, құрылысшылар және пәтер сатып алушылардың қаржы және мерзімдік мүмкіндіктері дамиды, қаражат ағымдары белсене түседі, жалпы аймақтық жылжымайтын мүлік нарығы дамиды, сатып алу белсенділігі арта түседі;

- басым «Қолжетімді тұрғын үй - 2020». Ұлттық бағдарламасын жүзеге асыру шеңберінде тұрғын үй нарығын реттеуін қамтитын аймақтық тұрғын үй саясатының экономикалық негіздері әзірленген. Оларды анықтап, аймақта басым бағыттарын көрсету арқылы негізінде

Зерттеу нәтижелерінің практикалық жүзеге асырылуы. Магистерлік зерттеу жүргізу нәтижелері әдістемелік тәсілдерін анықтап, аймақтың басым бағыттарын белгілеу негізінде экономикалық механизм құралдарын белсенді қолдана отырып, тұрғын үй құрылысын дамыту механизмдерін негіздеу бойынша нақты есептемелерін жасауға мүмкіндік берді.

Зерттеуде шығарылған қорытындыларды ҚР мемлекеттік басқару органдарында, жергілікті мемлекеттік басқару органдарында аймақтық тұрақты әлеуметтік-экономикалық даму проблемаларын шешуде қолдануға болады. Сонымен қатар тұрғын үй мәселелерін шешу бойынша бағдарламаларын әзірлеуде және жүзеге асыруда, оның ішінде ауылдық жерлерде.

Диссертацияның құрамы және көлемі. Диссертация кіріспеден, үш тараудан, қорытындыдан, қолданған әдебиеттер тізімінен және қосымшалардан құралған. Кіріспе бөлімінде зерттеу тақырыбының өзектілігі, зерттеу жүргізу мақсат-міндеттері, зерттеу тақырыбының ашылу деңгейі, зерттеу нәтижелерінің ғылыми жаңашылығы және практикалық маңыздылығы көрсетілген.

Суреттер, кестелер, пайдаланған әдебиеттер саны: жұмыста 16 кесте, 30 сурет, 35 пайдаланған әдебиеттер көрсетілген.

Кілтті сөздер тізімі: экономикалық саясат, әлеуметтік даму, тұрмыс сапасы, тұрғын үй нарығы, тұрғын үй құрылысы, ипотека, ипотекалық

несиелендіру, қолжетімді тұрғын үй, төлем қабілеттілігі бар сұраныс, кәсіпкерлік, сақтандыру.

Жарияланымдар туралы мәлімет:

1. «Жилищное строительство в системе социально-экономической политики региона». «ИнЕУ хабаршысы» ғылыми журнал №1 – 2015 ж., Павлодар қ.

ABSTRACT

Urgency of the research topic. In the course of the market transformation of the economy substantial differentiation of the country's regions has taken place in terms of social and economic development, resources provision, production volumes, including residential housing.

The social and economic level of the region's development is determined by many factors, including the state of social infrastructure of the society and the level of residential housing. Each region is characterized by its peculiar natural resources, national and historical features, the structure of the economy, the level of economic development and specialization. The strategy of regional development changes over time depending on social, economic and political orientation of the state at a particular stage of the state modernization. In the current economic conditions residential housing could be an efficient and socially attractive way out of the economic crisis and the subsequent long-term development. Housing is one of those material values that combine economic and social functions.

Ignoring the problems connected with the housing market could lead to economic and social instability, the slowdown of the economic growth, the deterioration of the structure of the economy and the reduction of employment and living standards.

In conditions of insufficient budgetary financing of residential housing the savings of the population, as well as bank loans, become the main source of funds for property purchase, as it happens in most developed countries. Borrowing resources in the form of mortgage is not only the way to improve the living conditions of the population, but it has a great impact on the economic situation in the region.

Thus, the relevance of the research topic is due to the necessity of scientific and methodological study of questions on the formation of regional mechanism for housing development which unites economic interests of the state, credit institutions, construction companies, and the population of the region.

The degree of scientific elaboration of the problems. The significant contribution to the scrutiny of the issues of the development of the regional economy, territorial differentiation and the methodology of economic analysis of the regions, social and economic development of regions was made by academic economists N.T.Agafonov, A.A.Adamesku, E.B.Alaev, M.K.Bandman, A.G.Granberg, V.I.Vidyapin, A.I. Gavrilov, V.A. Goremykin, V.A. Dergachov, O.G.Dmitrieva, R.A.Islyayev, V.V. Kistanov, N.N.Kolosovsky, A.I.Kostyaev, V.V. Kuznetsov, O.V.Kuznetsova, V.V.Leksin, V.V.Miloserdov, P.A.Minakir, T.G. Morozov,

N.N.Nekrasov, P.V.Nikiforov, O.S.Pchelintsev, I.A.Rodionova, A.V.Smetanin, S.Suspitsin, A.I.Tatarkin, A.I.Tyanutov, A. N.Shvetsov and others.

The investigation of the role of housing in the social and economic system in the region was carried out back in the pre-reform period by D.L. Broner and R. Strike. Recently, the issues of conservation and reproduction of housing are considered in scientific research of N.F. Kostetsky V.T. Cheremsin, V.A. Averchenko, I.G. Tsarev, N.A. Scherbakova, Y.F. Simionov, G.G. Matyukhin and N.I. Rizun.

Legal issues of housing stimulating are considered by E.I. Grechishnikov, O.A. Smyk, K.A. Adamyan, V.N. Lisitsa, O. Lomidze, O.A. Popova, B.S. Em. Means, methods, financial sourcing of housing, the establishment of the market of affordable housing in Russia, the prospects of shared housing projects, the peculiarities of the functioning of housing cooperatives, the choice of an adequate model of housing development are the research topics of I.V. Volikova, T.P. Cheremisina E.B. Denisenko, O.A. Minina, V.P. Storozhenko, N. Koshman, L.N. Semerkova, A.E. Savitsky, O.T. Shipkova.

Problems of the regional housing market are studied the works of N.I. Nechayev, N.B. Telyatnikov, K.P. Gluschenko, M. Gassanov, T.Y. Ovsyannikova, O.V. Kotov. Significant scientific contribution to the study of problems of reforming of the state mortgage mechanism of housing in Arkhangelsk region is made by V.A. Voykov, V.I. Rakovsky, I.L. Slepukhina.

However, the issues connected with the implementation of the modern concept of housing based on the increasing role of the state and the participation of the public in solving housing problems are not enough investigated. This predetermined the choice of the dissertation topic, the purpose and objectives of the research.

The purpose and objectives of the study are to identify the main elements of the mechanism of sustainable housing development, to justify its place in the social and economic system of the region and to develop proposals for the implementation of the regional model of housing policy.

To achieve this goal we have set and solved the following research objectives:

- the place of housing in the social and economic system of the region is determined;
- the nature and the concept of “development mechanism” in relation to the system of housing at the regional level are justified;
- the social and economic situation in the region is investigated and the significance of provision of the population with affordable housing for their further development is assessed;
- the analysis of the peculiarities of the foreign experience of housing development is carried out from the perspective of comparing it with the domestic housing market;
- the current conditions of housing construction and maintenance of regional programs of residential mortgage realized in Pavlodar region are analyzed;
- economic bases of regional housing mortgage are developed;
- the proposals for the implementation of the model of housing policy in the specific conditions of the region are justified.

The object of the research is the housing construction in the social and economic system of the region.

The subject of the research is ways to improve the mechanism of housing development taking into account regional conditions by the example of Pavlodar region.

Theoretical and methodological basis of the study. The theoretical basis of the thesis were the works of domestic and foreign scholars devoted to the social and economic problems of the development of the regional economy, the formation of the housing market, and the ways and methods of solving the housing problem.

The Master's thesis is done taking into account the existing legal documents regulating the system of housing construction, regional target programs, and others.

In the study there used data from Statistics Agency of Kazakhstan, state and regional housing programs.

In this paper the author used a systematic approach, the method of comparative analogies and generalizations, economic and statistical analysis, and expert and ratings estimation, surveys and observations; tabular and graphical means to visualize analytical data were involved.

Scientific novelty of the research results.

In the thesis, in contrast to other studies, the mechanism of the development of housing construction in the region is studied in relation to the current social and economic processes which act as prerequisites for the implementation of the model of housing policy and as constraining factors (resource and infrastructure capacity of the territory, conditions for economic development, factors determining the level and quality of life).

Within the designated “formula of novelty”, the following scientific results were obtained:

- It is determined that housing should be considered as a special sub-system in the social and economic system of the region, ensuring the maintenance of the necessary territorial proportions in its economic development;

- It was proved that for sustainable social and economic development of the region regional programs are particularly important; they define the goals and mechanisms for solving the housing problems with obligatory consideration of quantitative and qualitative parameters defined by the strategy of the social and economic development of Kazakhstan;

- Scientific assessment of the social and economic situation in the housing market in Pavlodar region is given, which helped to reveal the special role of housing in the exacerbation of regional social problems connected with the necessity to solve the demographic problem in the region, training of skilled labour, attraction of savings of the population in housing, the development of building complex;

- Unfavorable factors constraining mortgage lending in the region are revealed: the inefficient part of the credit system in the mortgage programs; low income and lack of effective demand of citizens;

- Economic mechanism of development of housing construction in the region based on a three-level model of housing is proposed: by co-financing by the state, the

business sector, as well as by the population that will solve the problem of housing for people with average incomes, will expand the financial and time possibilities of property developers and buyers of apartments; will activate financial flows directed to the building complex, and as a whole will contribute to the development of the regional real estate market;

- There developed economic bases of regional housing policies ensuring the regulation of the housing market in the light of the implementation of “Affordable Housing – 2020” priority national program.

The practical implementation of the research results. The results of the Master's work made it possible to identify methodological approaches and to conduct specific calculations to justify the mechanism of the development of housing construction on the basis of the determination of priority area in the development of the region and more active use of instruments of the economic mechanism.

Formulated in the research results and recommendations may be used by state administration bodies of Kazakhstan and local authorities while solving the problems of sustainable social and economic development of the territories, as well in the formation and implementation of the program of housing development, including rural areas.

The structure and volume of work. The thesis consists of introduction, three chapters, conclusion, list of references and appendix. In the introduction the main purpose and objectives of the work are formulated, the urgency of the chosen theme is demonstrated, a brief analysis of the problem is conducted, but it also shows the scientific novelty and practical significance of the study.

The number of illustrations, tables, literary sources: the thesis contains 16 tables, 30 figures, 35 literary sources.

The list of keywords: economic policy, social development, quality of life, housing market, housing, mortgage, mortgage credit lending, affordable housing, purchasing power, business, insurance.

Information on publications:

1. “Housing in the system of social and economic policy of the region.” “Vestnik InEU” scientific journal №1 – 2015, Pavlodar

РЕЗЮМЕ

В первом разделе изучены теоретические аспекты социально-экономической политики региона и ее роль в решении проблемы доступного жилья. Во втором разделе проанализированы социально-экономические показатели развития Павлодарской области, реализация действующих региональных программ кредитования жилищного строительства, выделено значение ипотеки в решении проблем обеспечения населения доступным жильем. В третьем разделе определены экономические основы региональной модели развития системы жилищного строительства, обоснована возможность применения данной модели на примере сельской местности.

ТҮЙІН

Зерттеудің бірінші тарауында аймақтың әлеуметтік-экономикалық саясатының теориялық аспектілері қарастырылып, оның қолжетімді тұрғын үй мәселесін шешудегі рөлі анықталған. Зерттеудің екінші тарауында Павлодар облысының дамуындағы әлеуметтік-экономикалық көрсеткіштері талданған, жүзеге асырылып жатқан тұрғын үй құрылысын қаржыландыру аймақтық бағдарламалары қарастырылған, халықты қолжетімді тұрғын үймен қамтуда ипотеканың маңыздылығы анықталады. Жұмыстың үшінші тарауында тұрғын үй құрылысын дамыту аймақтық моделінің экономикалық негіздемесі анықталып, осы модельді ауылды жерлерде қолдану үлгісінде мүмкіндіктері көрсетілген.

SUMMARY

In the first chapter the theoretical aspects of social and economic policy of the region and its role in solving the problem of affordable housing are examined. In the second chapter there is an analysis of social and economic indicators of development of Pavlodar region, the implementation of existing regional lending programs; the value of the mortgage in solving the problems of affordable housing is highlighted. In the third chapter the economic basis of the regional model of housing development is defined, the possibility of applying this model by the example of the countryside is justified.

СОДЕРЖАНИЕ

Введение.....		19
.		
1	Социально-экономическая политика региона и ее роль в решении проблемы доступного жилья.....	24
1.1	Жилищное строительство в системе социально-экономической политики региона.....	24
1.2	Особенности развития рынков жилья в Казахстане и развитых странах	28
1.3	Механизм развития системы жилищного строительства региона	46
2	Факторы и условия развития жилищного строительства в регионе	57
2.1	Современное состояние экономического развития Павлодарского региона	57
2.2	Современные условия развития системы жилищного строительства Павлодарского региона	70
2.3	Особенности региональных программ кредитования жилищного строительства	80
3	Формирование региональной модели жилищного строительства в Павлодарской области	89
3.1	Ипотечное кредитование как экономический инструмент механизма развития системы жилищного строительства региона	89
3.2	Экономические основы региональной модели жилищной ипотеки	97
	Заключение	113
	Список использованных источников	116
	Графическая часть	118

ВВЕДЕНИЕ

Актуальность темы исследования. В ходе рыночной трансформации экономики произошла существенная дифференциация регионов страны, по уровню социально-экономического развития, ресурсного обеспечения, объемов производства, в т.ч. жилищного строительства.

Социально-экономический уровень развития региона определяется многими факторами, в том числе состоянием социальной инфраструктуры общества, уровнем жилищного строительства. Каждый регион характеризуется присущими ему природными ресурсами, национальными и историческими чертами, структурой хозяйства и уровнем экономического развития, специализацией. Стратегия регионального развития меняется во времени в зависимости от социально-экономической и политической ориентации государства на конкретном этапе модернизации страны. В сложившихся экономических условиях эффективным и социально привлекательным путем выхода из экономического кризиса и последующего долговременного развития могло бы стать жилищное строительство. Жилье относится к числу таких материальных благ, которые соединяют в себе экономические и социальные функции.

Игнорирование проблем, связанных с рынком жилья, может привести к экономической и социальной нестабильности, снижению темпов экономического роста, ухудшению структуры хозяйства, снижению занятости и жизненного уровня населения.

В условиях недостаточных объемов бюджетного финансирования системы жилищного строительства основным источником средств для приобретения жилья становятся собственные накопления населения, а так же кредиты банков, как это происходит в большинстве экономически развитых стран мира. Привлечение заемных ресурсов в виде ипотечных кредитов является не только способом улучшения жилищных условий населения, но и оказывает большое влияние на экономическую ситуацию в регионе.

Таким образом, актуальность темы исследования обусловлена необходимостью научно-методической проработки вопросов формирования регионального механизма развития жилищного строительства, объединяющего экономические интересы государства, кредитных учреждений, предприятий строительного комплекса, населения региона.

Степень научной проработанности проблемы. Существенный вклад в степень изученности вопросов развития региональной экономики, территориальной дифференциации и методологии экономического анализа регионов, социально-экономического развития регионов внесли ученые-экономисты Н.Т.Агафонов, А.А.Адамеску, Э.Б.Алаев, М.К.Бандман, А.Г.Гранберг, В.И. Видяпин, А.И. Гаврилов, В.А. Горемыкин-, В.А. Дергачев, О.Г.Дмитриева, Р.А.Исляев, В.В. Кистанов, Н.Н.Колосовский, А.И.Костяев, В.В.Кузнецов, О.В.Кузнецова, В.В.Лексин, В.В.Милосердов, П.А.Минакир, Т.Г.

Морозова, Н.Н. Некрасов, П.В. Никифоров, О.С. Пчелинцев, И.А. Родионова, А.В. Сметанин, С. Суспицин, А.И. Татаркин, А.И. Тянутов, А.Н. Швецов и другие.

Исследование роли жилищного строительства в социально-экономической системе региона проводились еще в дореформенный период Д.Л. Бронером, Р. Страйк. В последнее время вопросы сохранения и воспроизводства жилищного фонда рассматриваются в научных разработках Н.Ф. Костецкого, В.Т. Черемсина, В.А. Аверченко, И.Г. Царева, Н.А. Щербаковой, Ю.Ф. Симионова, Г.Г. Матюхина, Н.И. Ризун.

Правовыми проблемами стимулирования жилищного строительства занимаются Е.И. Гречишников, О.А. Смык, К.А. Адамян, В.Н. Лисица, О. Ломидзе, О.А. Попова, В.С. Ем. Способы, методы, источники финансирования жилищного строительства, становление рынка доступного жилья в России, перспективы проектов долевого строительства жилья, особенности функционирования жилищных кооперативов, выбор адекватной модели развития жилищного строительства темы исследований И.В. Воликовой, Т.П. Черемисиной, Е.Б. Денисенко, О.А. Мининой, В.П. Стороженко, Н. Кошман, Л.Н. Семерковой, А.Е. Савицкого, О.Т. Шипковой.

Проблемам регионального рынка жилья посвящены труды Н.И. Нечаева, Н.Б. Телятникова, К.П. Глущенко, М. Гасанова, Т.Ю. Овсянниковой, О.В. Котовой. Весомый научный вклад в разработку проблем реформирования государственного ипотечного механизма жилищного строительства Архангельской области вносят В.А. Войков, В.И. Раковский, И.Л. Слепухина.

Однако вопросы, связанные с реализацией современной концепции жилищного строительства, основанной на повышении роли государства и участия самого населения в решении жилищных проблем, исследованы недостаточно. Это и предопределило выбор темы диссертации, цель и задачи диссертационного исследования.

Цель и задачи исследования - выявить основные элементы механизма устойчивого развития жилищного строительства, обосновать его место в социально-экономической системе региона и разработать предложения по реализации региональной модели жилищного политики.

Для достижения указанной цели были поставлены и решены следующие задачи исследования:

- определено место жилищного строительства в социально-экономической системе региона;
- обоснованы сущность и содержание понятия «механизм развития» применительно к системе жилищного строительства на региональном уровне;
- исследовано социально-экономическое положение региона и оценена значимость обеспечения населения доступным жильем для их дальнейшего развития;
- осуществлен анализ особенностей зарубежного опыта развития жилищного строительства с позиции сопоставления его с отечественным рынком жилья;

- проанализированы современное состояние жилищного строительства и содержание региональных программ ипотечного жилищного кредитования, реализуемых в Павлодарской области;

- разработаны экономические основы региональной жилищной ипотеки;

- обоснованы предложения по реализации модели жилищной политики в конкретных условиях региона.

Объектом исследования выступает жилищное строительство в социально-экономической системе региона.

Предметом исследования являются пути совершенствования механизма развития жилищного строительства с учетом региональных условий на примере Павлодарской области.

Теоретическая и методологическая основа исследования. Теоретической основой диссертационной работы послужили труды отечественных и зарубежных ученых, посвященные социально-экономическим проблемам развития экономики региона, становления рынка жилья, способам и методам решения жилищной проблемы.

Магистерская работа выполнена с учетом действующих нормативно-правовых документов, регулирующих систему жилищного строительства, региональных целевых программ и др.

В исследовании использовались данные статистического агентства РК, государственные и областные программы жилищного строительства.

В работе автор использовал системный подход, метод сравнительных аналогий и обобщений, экономико-статистического анализа, экспертных и рейтинговых оценок, опросы и наблюдения, были задействованы табличные и графические способы визуализации аналитических данных.

Научная новизна полученных результатов исследования.

В диссертации, в отличие от других работ, механизм развития жилищного строительства в регионе исследуется во взаимосвязи с современными социально-экономическими процессами, которые выступают как предпосылками реализации модели жилищной политики, так и сдерживающими факторами (ресурсный и инфраструктурный потенциал территории; условия экономического развития; факторы, определяющие уровень и качество жизни населения).

В рамках обозначенной «формулы новизны» получены следующие **научные результаты**:

- установлено, что жилищное строительство следует рассматривать как особую подсистему в социально-экономической системе региона, обеспечивающую поддержание необходимых территориальных пропорций в его экономическом развитии;

- обосновано, что для устойчивого социально-экономического развития региона особое значение приобретают региональные программы, в которых определяются цели и механизмы решения жилищных проблем при

обязательном учете количественных и качественных параметров, задаваемых стратегией социально-экономического развития РК;

- дана научная оценка социально-экономической ситуации на рынке жилья в Павлодарской области, что позволило выявить особую роль жилищного строительства в обострении региональных социальных проблем, связанных с необходимостью решения демографической проблемы региона, подготовки квалифицированных кадров, привлечения в жилищную сферу сбережений населения, развития строительного комплекса;

- выявлены неблагоприятные факторы, сдерживающие ипотечное кредитование в регионе: неэффективное участие кредитной системы в ипотечных программах; низкие доходы и недостаток платежеспособного спроса граждан;

- предложен экономический механизм развития жилищного строительства в регионе на основе трехуровневой модели жилищного строительства: посредством совместного его финансирования государством, коммерческим сектором, а также населением, что позволит решить проблему жилья для лиц со средними доходами, расширит финансовые и временные возможности, как застройщиков, так и покупателей квартир; активизирует финансовые потоки, направленные в строительный комплекс, и в целом будет способствовать развитию регионального рынка недвижимости;

- разработаны экономические основы региональной жилищной политики, позволяющей обеспечить регулирование рынка жилья в свете выполнения приоритетной национальной программы «Доступное жилье - 2020».

Практическая реализация результатов исследования. Результаты магистерской работы позволили определить методические подходы и провести конкретные расчеты по обоснованию механизма развития жилищного строительства на основе выделения приоритетного направления в развитии региона и более активного использования инструментов экономического механизма.

Сформулированные в исследовании выводы и рекомендации могут быть использованы органами государственного управления РК и органами местного самоуправления при решении проблем устойчивого социально-экономического развития территорий, а также при формировании и реализации программы развития жилищного строительства, в том числе в сельской местности.

Структура и объем работы. Диссертация состоит из введения, 3 глав, заключения, списка использованной литературы и приложений. Во введении сформулирована основная цель и поставлены задачи работы, показана актуальность выбранной темы, проведен краткий анализ изученности проблемы, а также показаны научная новизна и практическая значимость исследования.

В первой главе «Социально-экономическая политика региона и ее роль в решении проблемы доступного жилья» раскрыта сущность устойчивого социально-экономического развития региона, даны характеристики основным

подсистемам, выделены национальные приоритеты по решению жилищных проблем, дана сравнительная характеристика рынка жилья в Казахстане и развитых странах, выявлена структура механизма развития жилищного строительства, определены существующие проблемы на рынке жилья.

Во второй главе «Факторы и условия развития жилищного строительства в регионе» рассмотрены социально-экономические показатели развития Павлодарской области, на примере Павлодарской области исследована жилищная ситуация, проведен анализ действующих региональных программ кредитования жилищного строительства, выделено значение ипотеки в решении проблем обеспечения населения доступным жильем.

В третьей главе «Формирование региональной модели жилищного строительства в Павлодарской области» определены экономические основы региональной модели развития системы жилищного строительства, в том числе посредством использования механизма жилищной ипотеки. Обоснована возможность применения данной модели на примере сельской местности. В заключении обобщены результаты научного исследования.

1 Социально-экономическая политика региона и ее роль в решении проблемы доступного жилья

1.1 Жилищное строительство в системе социально-экономической политики региона

Региональная социально-экономическая политика является составной частью государственного регулирования и представляет собой комплекс законодательных, административных и экономических мероприятий, способствующих наиболее рациональному размещению производительных сил и выравниванию уровня жизни населения [1].

Субъекты региональной политики - это организационные структуры, которые уполномочены проводить экономическую политику в отношении регионов.

Цели развития региональной социально-экономической политики выражают компромисс между экономической эффективностью и социальной справедливостью.

Экономические цели включают оживление производства в депрессивных регионах, создание полюсов роста и зон эффективного предпринимательства, повышение конкурентоспособности регионального производства, усиление межрегиональной экономической интеграции и т.д. Среди главных социальных целей региональной экономической политики - приоритетное увеличение занятости, доходов населения и улучшение социальной инфраструктуры, расширение доступности общественных благ и др.

Термин «развитие» часто употребляется в словосочетаниях: экономическое развитие, социально-экономическое развитие, развитие экономики региона, страны. В каждом случае под развитием понимается любое прогрессивное изменение и, прежде всего, в экономической сфере. Наряду с экономическими характеристиками нередко используют и социальные параметры развития [2].

Экономический словарь содержит следующее определение: «Развитие экономики - общий термин, означающий абсолютное и относительное изменение макроэкономических показателей, характеризующих состояние экономики страны во времени в течение продолжительного периода. Используемые для оценки показатели именуют показателями социально-экономического развития» [3, с. 267].

Таким образом, развитие региона - многомерный и многоаспектный процесс, который рассматривается с точки зрения совокупности различных социальных и экономических целей.

Социально-экономическое развитие региона является системным показателем. Система — это некоторая целостность, состоящая из взаимосвязанных частей, каждая из которых вносит свой вклад в характеристики целого.

В теории систем различают простые, большие и сложные системы. Под простой системой понимают такую, которую в рамках решения конкретной проблемы можно исследовать как нечто целое, без разбиения на мелкие

подсистемы. Большой называю систему, которую трудно исследовать без разбиения на более простые подсистемы. После разбиения функционирование подсистем можно исследовать практически независимо друг от друга. Принципиально отличается от простой и большой систем сложная система. Сложная - это система, в которой изолированное рассмотрение подсистем невозможно, а между подсистемами существует информационная связь.

Подсистемы - это крупные составляющие сложных систем. Подсистемы, в свою очередь, могут состоять из более мелких подсистем. Все подсистемы взаимозависимы, поэтому неправильное функционирование хотя бы одной подсистемы влияет на систему в целом [4, с. 92].

Обобщая вышеизложенное, отметим, что социально-экономическая политика является сложной системой, так как это совокупность элементов, взаимосвязанных, взаимообусловленных и представляющих целостное образование, составляющими элементами которой являются многочисленные подсистемы. Современная схема функционирования экономики региона характеризуется значительным усилением взаимосвязанности его основных элементов и подсистем.

Основные направления социально-экономической политики региона отраженные на рисунке 1.1. В экономической литературе принято выделять три направления: социальная политика, экономическая политика и бюджетная политика.

В основе социальной политики лежит формирование благоприятного социального климата для деятельности и здорового образа жизни населения: улучшение медицинского и социального обслуживания, повышение качества образования, жилищно-коммунальных и других услуг, повышение эффективности использования средств, выделяемых на социальные нужды, усиление адресной социальной поддержки, более широкое привлечение внебюджетных финансовых источников.

Социальная политика региона, формируемая и реализуемая региональными и муниципальными органами власти, становится основой развития социальной сферы.

Рост степени удовлетворенности социальной ситуацией различных слоев и групп населения - это существенный фактор не только социального, но и социально-экономического развития. Основными инструментами удовлетворения важнейших потребностей населения различных регионов являются социальные стандарты.

Толковый словарь «Социальная политика» под редакцией Б.В.Ракитского дает следующее определение: «социальный стандарт есть законодательно установленный на определенный период уровень социальных гарантий, выраженный через социальные нормативы или нормы, отражающие важнейшие потребности человека в материальных благах, общедоступных услугах, и соответствующий уровень их потребления».

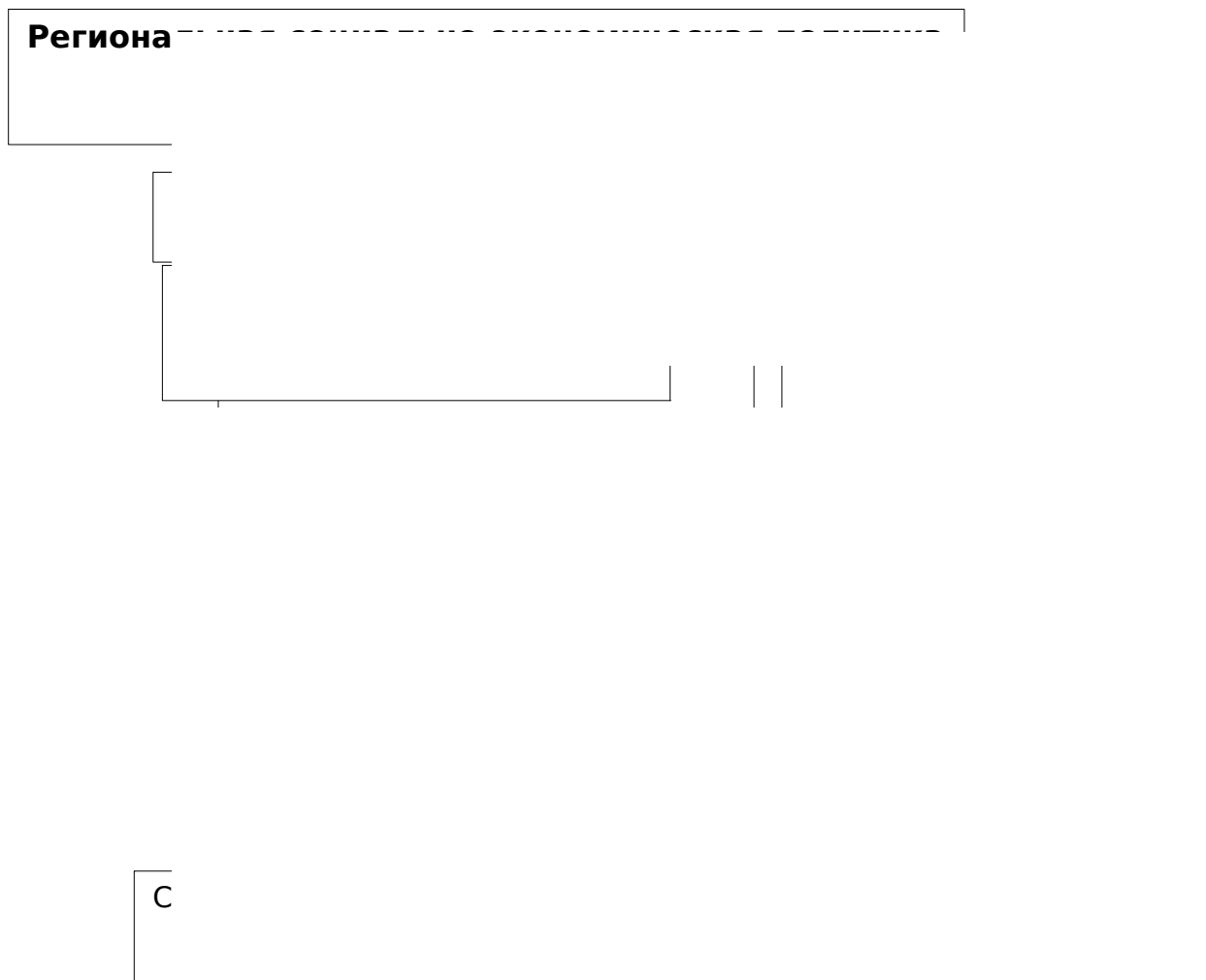


Рисунок 1.1 - Основные подсистемы региональной социально-экономической политики Павлодарской области

Устанавливаемые государством социальные стандарты регламентируют приоритетные направления социально-экономической политики: доходы населения, социальная поддержка граждан, здравоохранение, культура, образование, жилищное строительство, увеличение рождаемости.

Экономическая политика направлена на развитие эффективной многоотраслевой экономики, создание условий для развития основных отраслей промышленности области, транспортной системы, современных средств связи и телекоммуникаций, рынка жилья на основе увеличения объемов строительства, сети инженерных коммуникаций, эффективного функционирования агропромышленного комплекса, торговли и общественного питания, малого предпринимательства [5].

Бюджетная политика направлена на определение источников поступления доходов и каналов расходования средств.

Ввиду того, что жилищное строительство является одной из важнейших социально-экономических подсистем, выступая, как организованная совокупность экономических субъектов, объектов и процессов, обеспечивающих строительство жилья с целью удовлетворения потребностей населения территории в жилье.

лиц

Заемные сре
Привлеченн

зо-кр

тель

С

жилья

ица

ца

комп

Рисунок 1.2 - Схема взаимодействия участников системы жилищного строительства

Взаимодействие участников системы жилищного строительства представляется автору в следующем виде (Рисунок 1.2).

При этом жилищное строительство, с одной стороны, это территориальная система, функционирующая в рамках определенной территории (региона), а с другой стороны, межотраслевая система, объединяющая такие сектора экономики, как рынок строительства, первичный рынок жилья, вторичный рынок жилья, кредитные организации, страховые компании. Именно сфера жилищного строительства наиболее тесно связана с регионами и городом, поэтому, по мнению автора, она заслуживает специального анализа.

Оценка роли и места жилищного строительства в национальной или региональной экономике может быть произведена как его доля в валовом внутреннем продукте или в валовом региональном продукте.

1.2 Особенности развития рынков жилья в Казахстане и развитых странах

Президент Казахстана Н.Назарбаев в ежегодных Посланиях народу страны постоянно одной из основных направлений выделяет вопросы обеспечения населения жильем. В своем Послании Президент РК Назарбаев Н.А.отметил следующие направления: доступность и качество жилья; предоставление государственным служащим и работникам бюджетной сферы через систему жилищных строительных сбережений предварительных жилищных займов по процентной ставке, не превышающей 4% годовых; акцент на строительстве арендного жилья; обеспечение прозрачности деятельности строительных компаний и повышение уровня конкуренции в отрасли; усиление защиты прав участников долевого строительства жилья; упрощенные правила предоставления и оформления земельных участков в целях стимулирования индивидуального жилищного строительства; освоение индустриальных, недорогих и экологичных технологий строительства индивидуального жилья; нужно использовать передовой опыт зарубежных стран [6].

В странах Западной Европы удельный вес жилищного строительства в общем объеме капиталовложений достигает 30-40%, в США этот показатель составляет около 23% . Доля строительства в России составляет примерно 3-4% в структуре общенационального объема инвестиций в основной капитал.

Рынок жилья является одним из наиболее динамично развивающихся сегментов рынка недвижимости и несет особую социальную нагрузку. Обеспеченность жильем, доступность жилья влияют на уровень жизни, демографическую ситуацию, кадровый потенциал. Массовый рынок жилья необходим не только для решения социальных проблем, но и для развития экономики в целом.

Формы и источники финансирования жилищного строительства могут быть различными. В развитых рыночных экономиках они сводятся к использованию собственных и заемных средств строительных компаний. В качестве механизма повышения платежеспособного спроса населения на жилье широко используется ипотечное кредитование, в ряде стран наряду с ипотекой выступает государственная поддержка ссудозаемщиков. Рассмотрим в

историческом контексте становление рынков жилья Казахстана и ряда развитых стран.

Доступность жилья является сложным многогранным индикатором, который не только отражает ход рыночных реформ в жилищной сфере, их социальную направленность, но и связан с общим течением социально-экономических процессов в обществе, их успешностью, учитывает поведение населения на рынке жилья, его ожидания, степень доверия к государственным и коммерческим институтам [7]. Обеспечение граждан доступным жильем является важным фактором создания атмосферы стабильности, так как человек, имеющий недвижимость, подумает, прежде чем совершить противоправное действие или нарушить права другого человека.

Для большинства казахстанских семей необходимость улучшения жилищных условий является насущной проблемой. В улучшении жилищных условий нуждается около 70% населения республики. Однако недостаточные объемы жилищного строительства, ежегодный рост цен на жилую недвижимость, наблюдаемое превышение фактических сроков подрядного строительства над нормативными, значительный износ производственных фондов в строительстве, как и многие другие вопросы, определяют ситуацию формирования рынка доступного жилья как проблемную. В стране выявилось большое количество проблем, препятствующих формированию рынка доступного жилья. Основными причинами, сдерживающие доступность жилья в республике по проведенным исследованиям, позволили выявить: спекулятивный рост стоимости жилья на вторичном рынке; монопольно завышенная стоимость строящегося жилья; высокая доходность инвестиций в недвижимость; низкое соотношение между уровнем денежных доходов и стоимостью жилья; неэффективная система ипотечного кредитования; неразвитость системы жилищных строительных сбережений; недостаточное предложение на рынке жилья; отсутствие рынка арендного жилья (рисунок 1.3) [8].

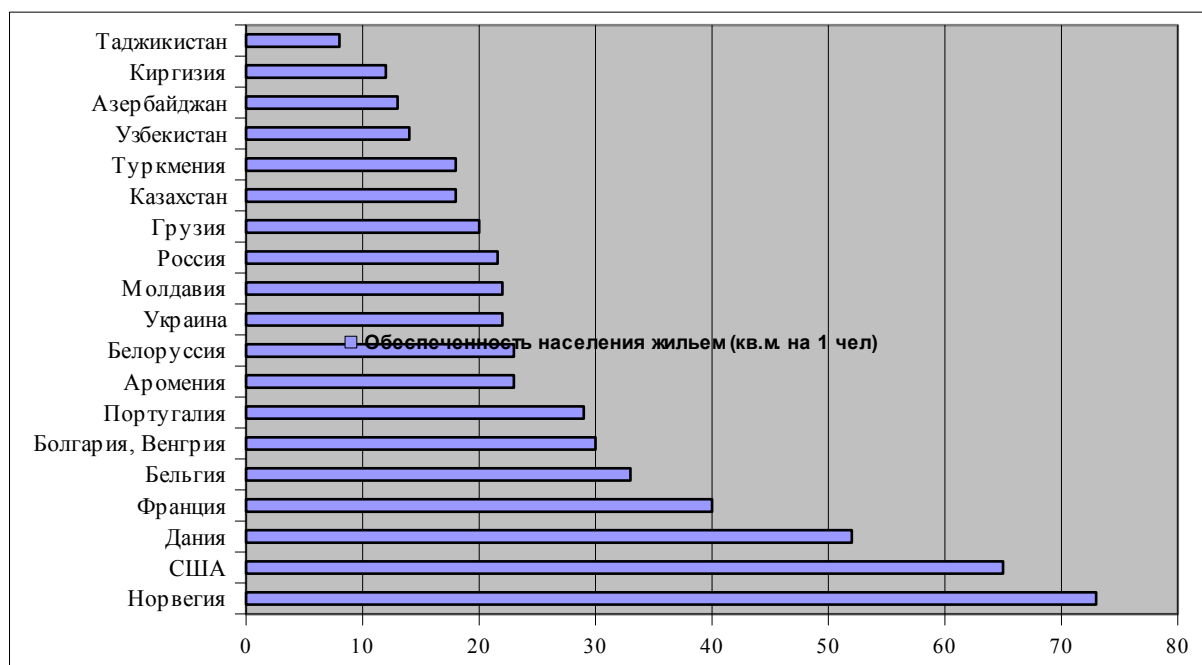
При оценке эффективности строительства жилья (доступного) необходимо пользоваться критериями общеизвестными в международной практике, а именно чистой текущей стоимости проекта строительства жилья, внутренней нормы доходности инвестиций, индекса рентабельности (прибыльности), а также дисконтированного периода окупаемости проекта строительства жилья.

Если рассматривать зарубежный опыт строительства доступного жилья, то необходимо сказать об относительной сбалансированности инвестиционного спроса, с одной стороны, и предложений строительных фирм на удовлетворение этого спроса, с другой. Данная ситуация сложилась за счет доступности готовых строительных объектов, наличия экономических и правовых механизмов по обеспечению возвратности вложенных денежных средств и оптимальных сроков окупаемости инвестиций. О развитости зарубежных институтов жилищного строительства говорят следующие факты. В России лишь для 11% населения на одного человека приходится 17-18 м² жилья, за рубежом данные цифры составляют 30-35 м².



Рисунок 1.3 - Факторы, сдерживающие доступность жилья в Казахстане

Исключительно важное значение при оценке рынка доступного жилья имеет значение количественного экономического показателя, как обеспеченность населения жильем в расчете на 1 м² (рисунок 1.4).



Примечание – Данные Агентства РК по статистике и информационного ресурса Urban-Planet.

Рисунок 1.4 - Обеспеченность населения жильем (кв. м. на 1 чел.) по состоянию 2012 г. (в % к 2007 г.)

Доля строительства в ВВП в 2012 г. составила 8,5%, что выше уровня 2011 г. в 1,08 раза. Объем вводимых в эксплуатацию основных фондов в 2012 г. по сравнению с аналогичным показателем 2007 г. увеличился в 1,97 раза. Анализ показал, что средняя стоимость 1 м² жилья в среднем по республике выросла в 1,8 раза (рисунок 1.5).

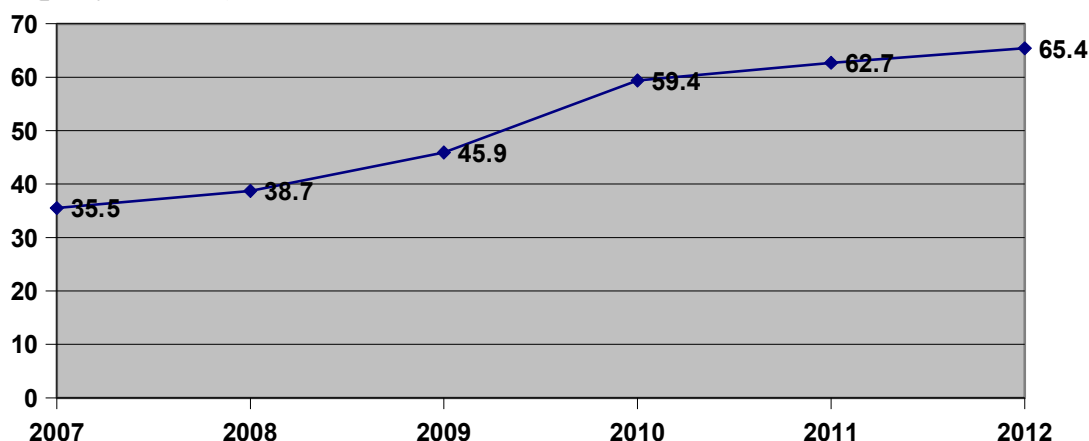


Рисунок 1.5 – Динамика стоимости строительства жилья в среднем по РК за 2007-2012 гг.

В развитии экономики Казахстана в 2004-2012 гг. наблюдается рост спроса на жилую и коммерческую недвижимость. Это дало импульс развитию строительного сектора и рынка ипотеки. В 2007 г. цены на вторичном рынке жилья выросли на 1780% по отношению к 2000 г., а на новое жилье на 775% тоже соответственно. Объем ипотечного кредитования банками второго уровня достиг 700 млрд. тенге. Некоторыми причинами поддержания уровня операций на высоком уровне являются: поддержание уровня операций на рынке жилой и коммерческой недвижимости, ввиду снижения цен на нее; низкая обеспеченность населения в стране жильем; рост операций с залоговым имуществом банками второго уровня [9].

Экономический спад в стране отрицательно повлиял на уровень деловой активности в строительном секторе. В этот период многие крупные строительные и девелоперские компании были вынуждены приостановить и перенести сроки ввода в эксплуатацию большинства объектов. В Казахстане общий объем жилых площадей, введенных в эксплуатацию в 2006 г. вырос с 2,1 млн. м² до 6,4 млн. м² в 2012 г. (рисунок 1.6).

В Казахстане за период с 2000 г. по 2012 г. построено около 45 млн. м² жилья, при существующих 276 млн. м² или обновление составило 17%.

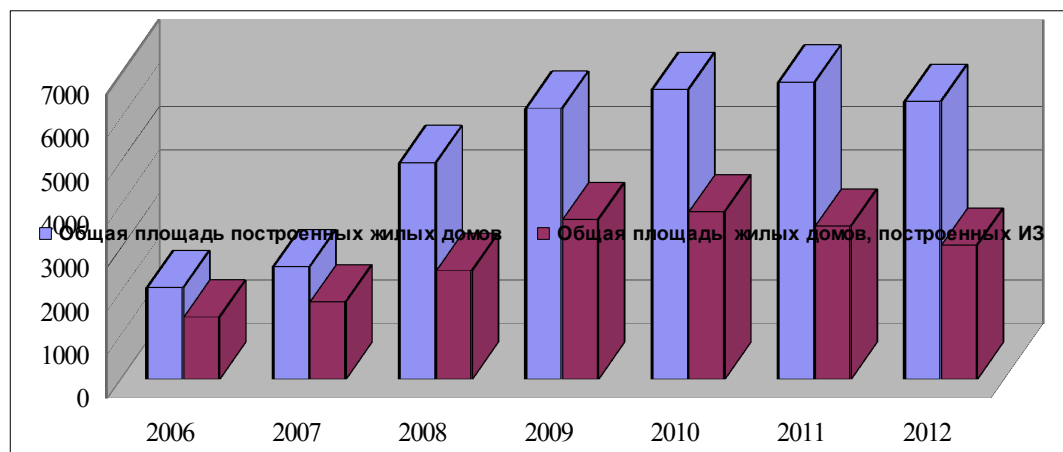


Рисунок 1.6 - Общая площадь построенных жилых домов в Республике Казахстан

В будущем планируется возводить порядка около 6 млн. м² жилья или 3% от существующего объема. Согласно данным, было зафиксировано уменьшение показателей ввода жилых домов до 6%, с одновременным снижением индивидуальных строений на 9% в 2010 г. и на 12% в 2012 г.

В 2010 г. реализация со стороны государства антикризисных мер позволила не допустить снижения объёмов ввода жилья и сохранить его на достигнутом уровне 2009 г. Данный показатель фактически составил 6,4 млн. м² или 100,1% по сравнению с 2009 г. В 2011 г. построено порядка 6,0 млн. м² жилья за счет всех источников финансирования, из них 494 тыс. м² государственного жилья за счет средств из республиканского бюджета и порядка 2,3 млн. м² жилья с участием дольщиков, завершаемых за счет господдержки. Рынок строительства с участием частного капитала в годы кризиса сузился и не имеется явных предпосылок для его оживления, если не учитывать фактор антикризисных мер, то. Так, если в 2007 г. объем инвестиций составил 490 млрд. тенге, то в 2010 г. – 317 млрд. тенге, то есть произошло сокращение на 35% [10].

Факторами роста строительства жилья могут быть наличие в залогах банков второго уровня земельных участков для строительства, находящихся в районах застройки и имеющих перспективу быть вовлеченными в строительство в случае наличия инфраструктуры. При этом государство не должно являться активным участником рынка или подменять его. По мировому опыту роль его должна заключаться в регулировании рынка, а непосредственное участие ограничивается решением проблем социально-защищаемых слоев населения, строительством инженерно-коммуникационной инфраструктуры.

В 2011 г. завершено 58 объектов долевого строительства с 13 тыс. дольщиками. В том числе в г.Астане - 25 объектов с 6 тыс. дольщиками, в г.Алматы - 19 объектов с 3,4 тыс. дольщиками, в других регионах - 14 объектов с 4,3 тыс. дольщиками (рисунок 1.7).

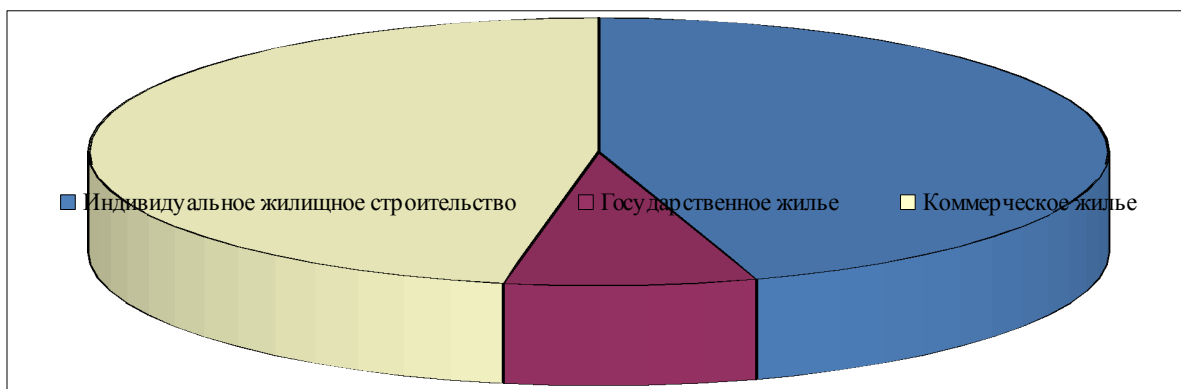


Рисунок 1.7 - Объемы жилищного строительства РК в 2012 г. по формам собственности

Согласно утвержденной «Программа жилищного строительства на 2011-2014 годы» в 2011 г. выделено 360 млрд. тенге, в т.ч. 20,8 млрд. тенге для реализации пилотных проектов с участием АО «Жилищный строительный сберегательный банк» и местных исполнительных органов. Всего в 2011-2014 гг. ожидается строительство около 24,3 млн. м² жилья, в т.ч. 6 млн. м² жилья построено в 2011 г. В 2012 г. построено 3,2 млн. м² жилья, в т.ч. индивидуальное жилищное строительство – 0,8 млн. м², государственное жилье – 0,4 млн. м², коммерческое жилье – 2 млн. м².

В рамках программы для удовлетворения растущего спроса стимулируется строительство жилья. Финансирование ведется через акиматы и банки второго уровня (АО «Жилстройсбербанк») для финансирования из числа своих вкладчиков [11]. Идея финансирования через АО «Жилстройсбербанк» заключается в реализации новой схемы строительства жилья с использованием потенциала системы жилстройсбережений. В рамках программы предусмотрено выделение 26 млрд. тенге для увеличения уставного капитала государственного банка. Будут сохранены объемы государственной поддержки строительства арендного жилья до 2015 г. – ежегодно по 10 млрд. тенге. В 2012г. предусмотрено 6,6 млрд. тенге на развитие городов-спутников городов Астаны и Алматы, а также 4,8 млрд. тенге по программе «Нурлы кош» на строительство инженерных сетей.

Таким образом, исходя из вышеизложенного, несмотря на государственные программы поддержки жилого строительства, в настоящее время принцип коммерциализации процессов в секторе гражданского строительства остается неопределенным. Инвестиции в сектор жилищного строительства эконом-класса на сегодняшний день практически полностью состоят из государственного финансирования, превышая частные вклады, которые действуют из соображений быстрой оборачиваемости и возвратности средств. Рост данного вида инвестиций будет сохраняться в основном в сегменте элитного класса, и возврат объемного частного финансирования в нижний сегмент в ближайшем будущем будет медленным, достаточно осторожным, и в основном зависящим от расширения банковского кредитования.

Государственная программа жилищного строительства на 2008-2010 годы была завершена в 2010 г. Дальнейшее развитие жилищного строительства предусмотрено в Программе по развитию строительной индустрии и производства строительных материалов Республики Казахстан на 2010-2014 годы [12]. Обеспечение индустриально-инновационного развития строительной индустрии, устойчивый и сбалансированное производство строительных материалов в Республике Казахстан является основной целью данной программы. В данном случае под строительной индустрии подразумевается: реформирование системы технического регулирования строительной отрасли, совершенствование территориального планирования регионов и градостроительное развитие населенных пунктов, совершенствование системы сметного ценообразования в строительстве с участием государственных инвестиций, развитие промышленного и гражданского строительства.

Задача государства состоит в том, чтобы дать импульс для расширения применения новых механизмов финансирования строительства жилья, путем их стимулирования. Необходимо отметить, что государством накоплен значительный опыт оказания поддержки рынка через акиматы и государственные институты развития, такие как акционерное общество «Казахстанская ипотечная компания», акционерное общество «Фонд Национального Благосостояния «Самрук-Казына» (ФНБ «Самрук-Казына»), ЖССБК в рамках реализации Государственной программы жилищного строительства и антикризисных мер [13]. Необходимо продолжить меры государственной поддержки жилищного строительства. При этом надо сохранить объемы ввода государственного жилья, шире использовать потенциал системы жилищных строительных сбережений, продолжить строительство инженерно-коммуникационной инфраструктуры, а также стимулировать привлечение частных инвестиций в жилищное строительство.

Развитие рынка доступного жилья зависит от макроэкономической ситуации в стране, которая постепенно восстанавливается. Так как рынок жилья чувствителен к изменениям, происходящим в экономике страны, можно ожидать некоторые изменения. Улучшение экономики должно сопровождаться улучшением благосостояния населения, что в свою очередь косвенно отразится и на рынке строительства доступного жилья.

В рамках реализации последней программы из республиканского бюджета выделено на строительство жилья через систему жилстройсбережений на 2011-2013 гг. 48,8 млрд. тенге, в том числе в 2011 г. - 28,8 млрд. тенге для реализации пилотных проектов (таблица 1.1).

В 2012 г. выделено на строительство жилья ещё 32 млрд. тенге. Это обеспечило в 2012 г. ввод в стране 300 тыс. м² кредитного жилья.

Государство намерено размещать целевые депозиты в банках второго уровня на период строительства и начала реализации жилья для финансирования строительства жилья на следующих условиях: кредитование строительства жилья эконом-класса (в основном 3-го класса); утверждение предельной цены жилья в размере до 170 тыс. тенге за 1 м² в зависимости

региона и от особенностей проекта; предельная банковская ставка по займам для застройщиков в размере 12% годовых (срок займа – до 5 лет).

Таблица 1.1 - Основные показатели реализации доступного жилья в Казахстане

Показатели	2011 г.	2012 г.	2013 г.	2014г.
1. Строительство жилья за счет всех источников финансирования, тыс. м ²	6000	6050	6100	6150
2. Строительство кредитного жилья через систему жилстройсбережений, тыс. м ²	189,7	299,6	307,2	-
3. Строительство арендного (коммунального) жилья, тыс. м ²	152,6	136,0	134,8	135,3
4. Строительство инженерно-коммуникационной инфраструктуры в районах жилищной застройки, км.	1 017,2	2 034,4	1 525,8	1 525,8
Примечание – Составлено автором по материалам Государственной программы развития жилищного строительства на 2011-2014 гг.				

В 2011 г. уже было выделено 57 млрд. тенге, в 2012 г. - 13 млрд. тенге, введено 1,7 млн. м² коммерческого жилья. Согласно условиям Программы жилищного строительства ряд банков второго уровня – Центр Кредит, БТА, Евразийский банк участвуют в проектах и выдают кредиты застройщикам. Строительство общей площади жилья составляет в 2011-2014 гг. – 24 300 тыс. м², в том числе в 2011 г. – 6 000 тыс. м², в 2012 г. – 6 050 тыс. м², в 2013 г. – 6 100 тыс. м², в 2014 г. – 6 150 тыс. м².

Программа «Доступное жилье - 2020» реализуется с 2012 года по поручению Главы государства, данному в Послании народу Казахстана «Социально-экономическая модернизация - главный вектор развития Казахстана».

По данным Агентства Республики Казахстан по статистике за 2012 год по всем источникам финансирования на жилищное строительство направлено 407 млрд. тенге инвестиций, или 91,6% к 2011 году. Введено в эксплуатацию 6741,9 тыс. кв. метров общей площади жилых домов, что составляет 103,2% к 2011 году. Процент ввода жилья к годовому плану составил 111,4% [14].

Предприятиями и организациями государственной собственности за 2012 год сдано в эксплуатацию 1093,8 тыс. кв. метров жилья. Государственный

сектор занимает всего 16,2% от общего объема ввода жилья в республике. Предприятиями и организациями частной формы собственности и населением за отчетный период введено 5463,6 тыс. кв. метров общей площади жилых домов. Из них за счет средств населения построено 3336,4 тыс. кв. метров, или 49,5% от общего объема ввода жилья в республике.

Всего по республике сданы в эксплуатацию 58256 квартир, из них – 23421 индивидуальный жилой дом.

На строительство арендного жилья для очередников областным бюджетам, бюджетам городов Астаны и Алматы в 2012 году из республиканского бюджета выделены целевые трансферты в сумме 19,6 млрд. тенге. Введено в эксплуатацию 188,9 тыс. кв. метров общей площади жилых домов, 151,6 тыс. кв. метров площади квартир, 2617 квартир (101% к плану, составлявшему 150,0 тыс.кв.м.).

На строительство арендного жилья для молодых семей в 2012 году выделено из республиканского бюджета целевых трансфертов в сумме 13,16 млрд. тенге. Ввод жилья запланирован на 2013 год. Однако в шести регионах (Акмолинская, Восточно-Казахстанская, Жамбылская, Карагандинская, Костанайская, Павлодарская области) в 2012 году досрочно построено и приобретено у частных застройщиков 36 тыс. кв. метров общей площади жилых домов, 28,2 тыс. кв. метров общей площади квартир, 526 квартир.

На строительство жилья через систему жилстройсбережений за счет кредитных средств из республиканского бюджета в 2012 году местным исполнительным органам выделено 42,09 млрд. тенге. При предусмотренном вводе 245 тыс. кв. метров за 2012 год введено в эксплуатацию 226,6 тыс. кв. метров общей площади жилых домов, 167,7 тыс. кв. метров площади квартир, 2651 квартира (68% к плану).

В республике ведется работа по совершенствованию системы жилищных строительных сбережений.

По состоянию на 1 января 2013 года с начала деятельности АО «Жилищный строительный сберегательный банк Казахстана» около 282 тыс. участников заключили договора о жилищных строительных сбережениях с общей суммой накопления около 130 млрд. тенге. Наибольшая доля заключенных договоров о жилищных строительных сбережениях приходится на

города Астана (16,4%) и Алматы (13,2%), Актыобинскую (7,8%) и Восточно-Казахстанскую (10%) области.

В 2012 году выдано жилищных, промежуточных и предварительных жилищных займов 9532 заемщикам на общую сумму около 36 млрд. тенге, из них в рамках Госпрограммы – 3352 заемщикам (35% от общего числа заемщиков) на общую сумму более 11 млрд. тенге.

В целях комплексного решения проблем жилищного строительства в республике ведется работа, направленная на обеспечение районов жилищной застройки инженерно-коммуникационной инфраструктурой.

В 2012 году на развитие и обустройство инженерно-коммуникационной инфраструктуры в районах жилищной застройки из республиканского бюджета выделены целевые трансферты в сумме 57,004 млрд. тенге, в том числе Акмолинской области на проведение предварительных работ по развитию села Коши, как города-спутника города Астаны, - 2,213 млрд. тенге и Алматинской области на проведение предварительных работ по строительству четырех городов-спутников города Алматы – 4,065 млрд. тенге.

За 2012 год построено 1532,4 км линий электроснабжения, 77,9 км централизованного отопления, 685,9 км сетей водоснабжения, 254,5 км сетей канализации, 424,4 км газификации, 16,9 км телефонизации, 150,1 км подъездных дорог.

Преобладающими источниками инвестиций в жилищное строительство по Казахстану за период январь-июнь 2013 года остаются собственные средства застройщиков и населения (65%) (рисунок 1.8). Заемные средства, а также средства, выделяемые из бюджета, в отчетном периоде составили 18% и 17% соответственно. Данная тенденция также прослеживается в г.Алматы, где доля собственных, заемных средств и средств, выделяемых из бюджета за отчетный период составила 50%, 35% и 14% соответственно. По г.Астана заемные средства составляют 54%, собственные и бюджетные средства составили 37% и 9% соответственно.

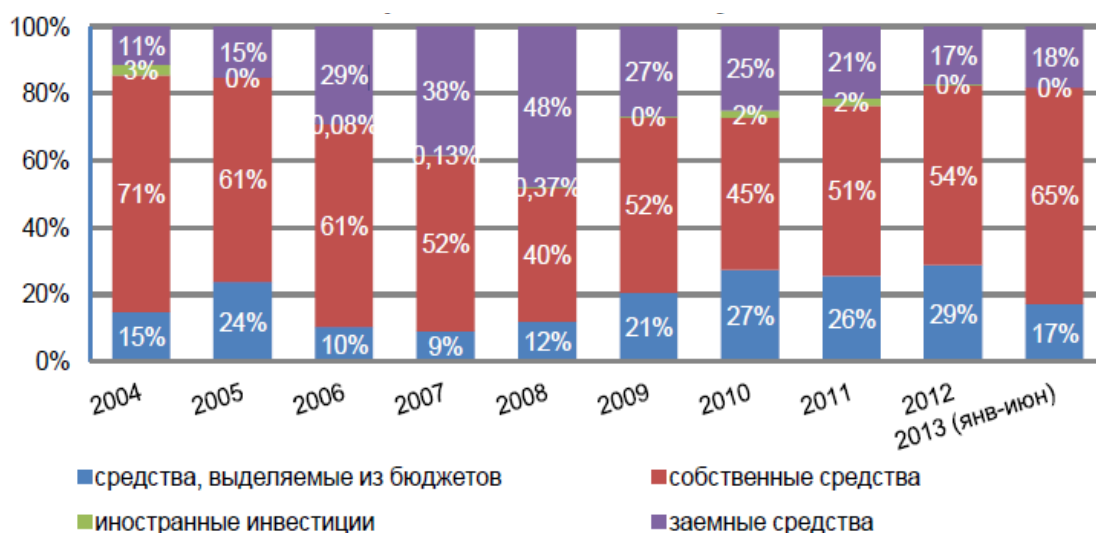


Рисунок 1.8 - Источники инвестиций в жилищное строительство в Республике Казахстан

В январе-июне 2013 года объем строительных работ (услуг) составил 796,1 млрд. тенге, что на 0,7% больше, чем в январе-июне 2012 года (рисунок 1.9). Наибольший объем от общего объема строительных работ по республике выполнен частными строительными организациями 79,1%, иностранными – 20,3%, государственными – 0,5%. Увеличение объема строительных работ наблюдается в девяти регионах республики. При этом значительный рост отмечался в Кызылординской (в 1,8 раза), Карагандинской (в 1,5 раза), Костанайской (в 1,2 раза), Южно-Казахстанской, Северо-Казахстанской и Восточно-Казахстанской (в 1,1 раза) областях.

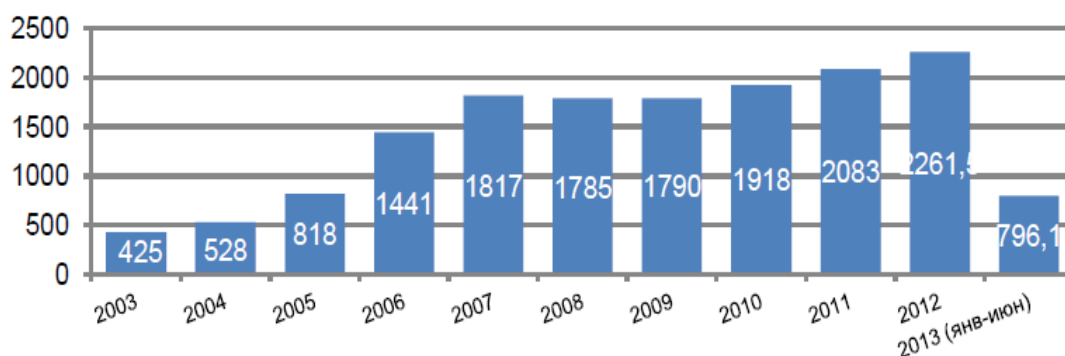


Рисунок 1.9 - Объем выполненных строительных работ (млрд. тенге)

В январе-июне 2013 года общая площадь введенных в эксплуатацию новых зданий составила 3866,0 тыс. кв. м. Общая площадь введенных в эксплуатацию жилых зданий уменьшилась по сравнению с январем-июнем 2012 года на 4,1% и составила 2 912,6 тыс. кв. м. Из общего количества жилых зданий введено в

эксплуатацию индивидуальных домов 11 612, многоквартирных – 231. Большая часть жилья – 2609,8 тыс. кв. м или 89,6% сдана в эксплуатацию частными застройщиками, из них населением 1792,8 тыс. кв. м, что в общем объеме ввода составляет 61,5%. Увеличение ввода жилья наблюдалось в двенадцати регионах республики. Значительный рост был отмечен в Акмолинской, Костанайской и Кызылординской (в 1,4 раза), Алматинской, Жамбылской и Восточно-Казахстанской (в 1,2 раза), Западно-Казахстанской, Карагандинской и Павлодарской (в 1,1 раза) областях.

На рисунке 1.10 приведены данные изменения цен на рынке жилья. Средние фактические затраты на строительство 1 кв. метра жилья в многоквартирных домах в январе-июне 2013 года составили 91,8 тыс.тенге и в жилых домах, построенных населением - 61,9 тыс.тенге.

Во 2 квартале 2013 года продолжилась тенденция повышения цен на рынке жилья. В июне т.г. в среднем по стране цена 1 кв.м. нового жилья составила 180,5 тыс. тенге (рост к декабрю 2012 года – на 4,6%) перепродажи благоустроенного – 140,6 тыс. тенге (рост к декабрю 2012 года – на 8,6%). Цена аренды недвижимости также повысилась по сравнению с декабрем 2012 года. Наибольшее увеличение цен на новое жилье по сравнению с декабрем 2012 года наблюдается в г.Караганда (+25,6%), г.Шымкент (+19,5%), г.Актау (+7,0%). В городах Алматы, Астана, Шымкент и Атырау цена 1 кв.м. нового жилья составила 249,7 тыс. тенге, 229,6 тыс. тенге, 216,9 тыс. тенге и 209,1 тыс. тенге соответственно. В остальных крупных городах Казахстана данный показатель ниже среднереспубликанского значения.

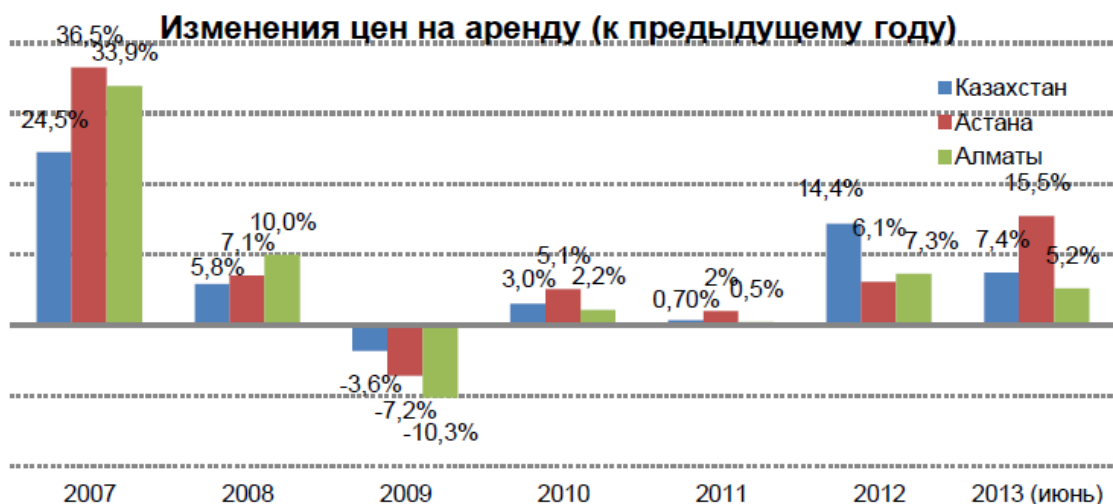
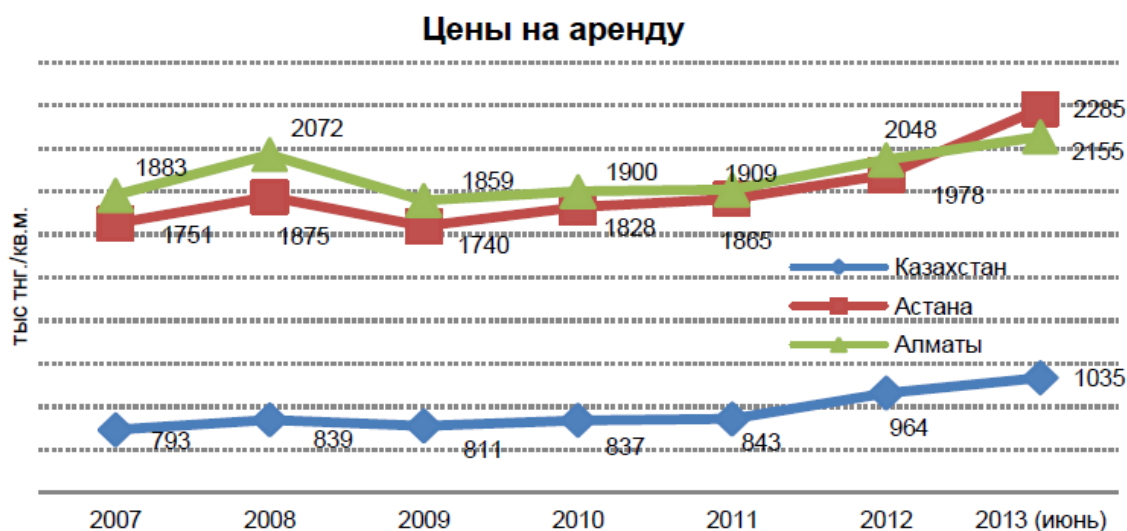


Рисунок 1.10 – Изменение цен на аренду жилья

Строительство остается одним из основных отраслей, кредитуемых БВУ (рисунок 1.11). Строительство на 1 июля 2013 года в ссудном портфеле БВУ составляет порядка 13,2%, или 1 386,9 млрд. тенге. Вместе с тем, непроизводственная сфера (включая индивидуальную деятельность) составляет 47,8% от объема ссудного портфеля, торговля – 19,7%. На 1 июля 2012 года данные показатели составили 45,2% и 20,1% соответственно. Таким образом, отраслевая структура ссудного портфеля БВУ за год изменилась незначительно.

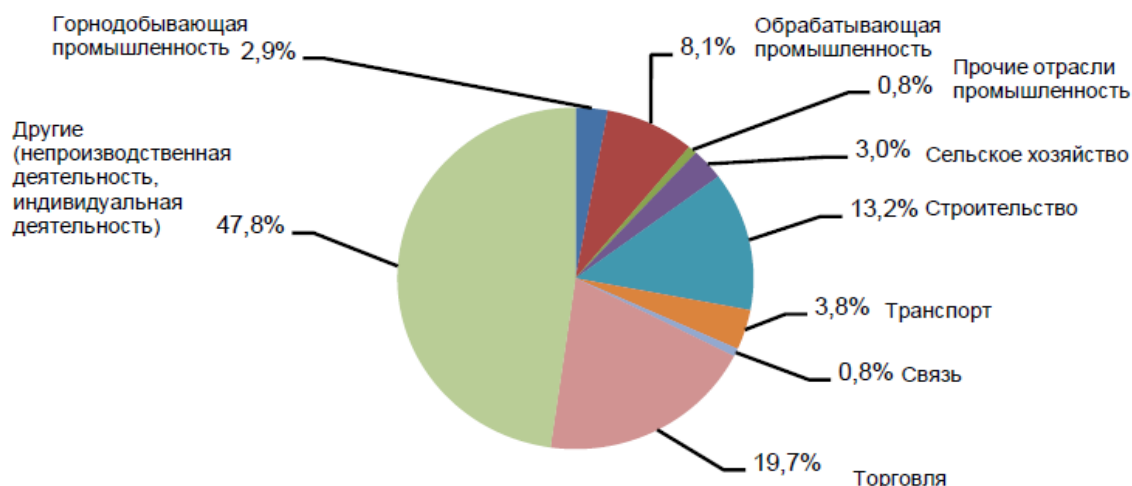


Рисунок 1.11 - Займы БВУ по видам экономической деятельности

Кредитный портфель банковского сектора РК на отчетную дату составил 12 083,2 млрд. тенге, увеличившись по сравнению с началом текущего года на 425,3 млрд. тенге или 3,6%. В тоже время наблюдается незначительное улучшение качества совокупного ссудного портфеля БВУ: доля неработающих займов (сомнительные 5 категории и безнадежные) от общего объема кредитного портфеля составила 35,0%, снизившись на 1,7 п.п. с начала текущего года [15].

Происходит рост кредитования БВУ физических лиц для строительства и покупки недвижимости (рисунок 1.12). Объем кредитов БВУ физическим лицам на покупку и строительство жилья, выданных за январь-июнь 2013 года, превышает аналогичный показатель 2012 года на 9%. Займы физическим лицам на покупку и строительство жилья составили 954,6 млрд. тенге, в том числе ипотечные жилищные займы – 857,2 млрд. тенге. Средневзвешенная ставка вознаграждения по ипотечным кредитам составила 11,6%.

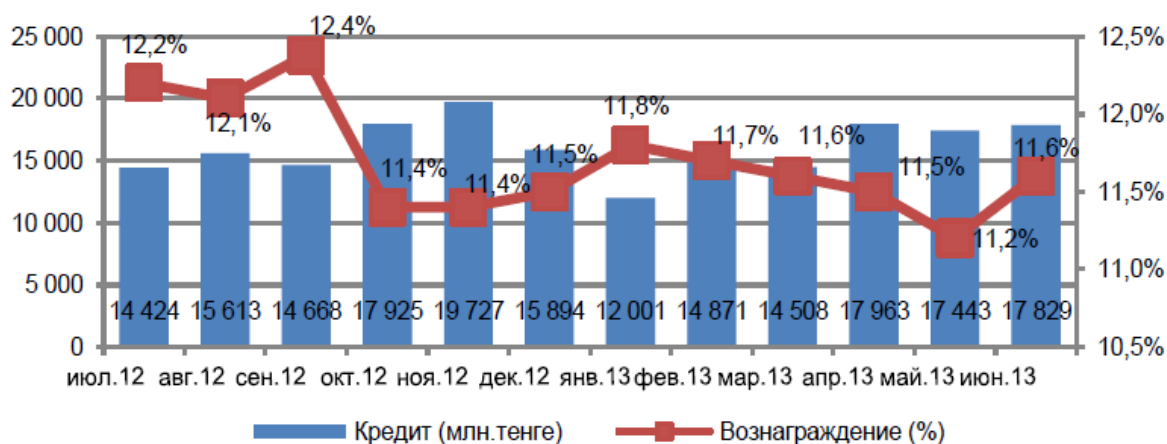


Рисунок 1.12 - Кредиты БВУ, выданные физическим лицам на строительство и приобретение недвижимости

На 1 июля 2013 года на финансовом рынке республики функционировали 3 ипотечные организации. Наибольшую долю в совокупном ссудном портфеле ипотечных организаций занимает АО «ИО «Казахстанская ипотечная компания». На 1 июля 2013 года совокупный размер активов ипотечных организаций составил 97,3 млрд. тенге, снизившись на 11,6% по сравнению с показателем на 1 января 2013 года.

На 1 июля 2013 года совокупный ссудный портфель ипотечных организаций составил 52,6 млрд. тенге, что ниже показателя на начало текущего года на 2,8 млрд. тенге или на 5,1%. Анализируя качество структуры кредитного портфеля ипотечных организаций по состоянию на 1 апреля 2013 года, необходимо отметить снижение доли стандартных кредитов на 4 п.п. Доля сомнительных и безнадежных кредитов увеличилась на 2,9 п.п. и 1,1 п.п. соответственно.

Начиная с 2007 года, в целом по Казахстану прослеживается тенденция повышения доступности жилья (рисунок 1.13). Если в конце 2007 г. показатель доступности жилья составлял около 7 лет, то к концу 2011г. он понизился до 4 лет, что отражает переход из категории «значительно недоступное жилье» в «умеренно недоступное жилье». Коэффициент доступности жилья в г.Алматы по-прежнему остаются высоким, хотя наблюдается значительное улучшение по сравнению с 2007 годом.

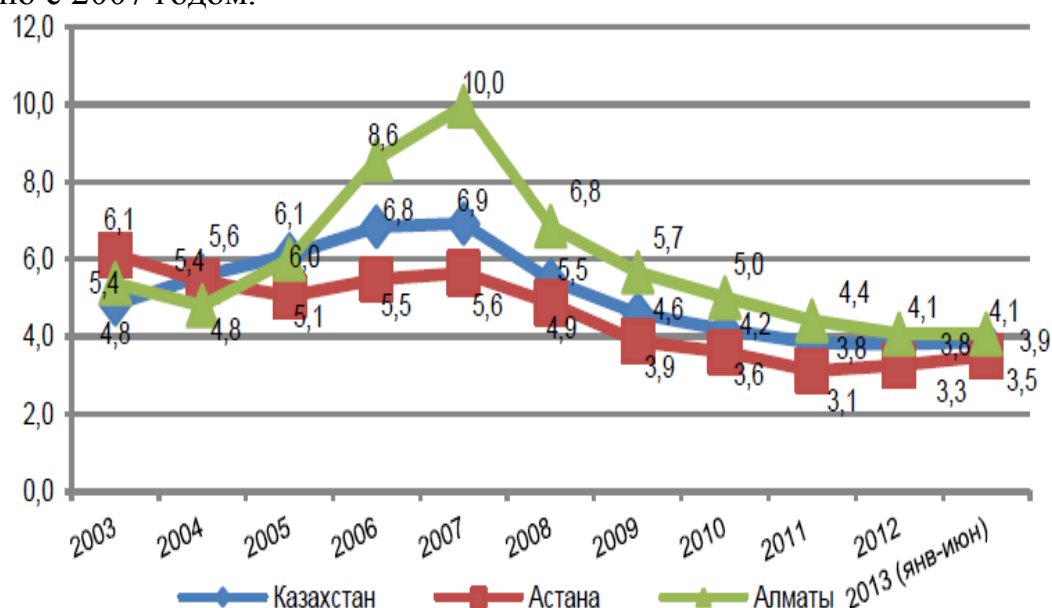


Рисунок 1.13 - Коэффициент доступности жилья

Доступность жилья оценивается с использованием специального индекса, который вычисляется как средняя цена 1 кв. м, умноженная на 18 (норма обеспеченности жильём согласно СНиП РК) и делённая на значение заработной платы за 1 год (среднемесячная заработная плата, умноженная на 12 (количество месяцев)) и умноженная на коэффициент 3/2 (3 человека в семье: 2 взрослых и 1 ребенок; 2 заработные платы). Пределы колебания данного коэффициента характеризуют доступное жилье (до 3), умеренно недоступное

жилье (3,1-4), серьезно недоступное жилье (4,1-5), значительно недоступное жилье (выше 5,1). Данный коэффициент оценивает, сколько лет должна работать семья из 3 человек, чтобы заработать на квартиру площадью в 54 кв.м, при условии что весь доход идет на уплату стоимости квартиры.

Прежде чем проанализировать ситуацию на рынке ипотечного кредитования, рассмотрим удельный вес выданных кредитов банками, в разрезе объектов кредитования. Банки сконцентрировали кредитные ресурсы в секторе приобретения оборотных средств, на него приходится 62,3%, на втором месте кредиты для потребительских целей 14,7 %. Ипотечные кредиты в ссудном портфеле банков находится в аутсайдерах, занимая всего 2,9% от выданных кредитов по итогам 2012 года. Таким образом, можно отметить то, что банки не делают упор на ипотечное кредитование [16].

В настоящее время на рынке ипотечного кредитования отмечено определенное оживление, вследствие ужесточения кредитной политики БВУ. Так, по данным Национального Банка РК по состоянию на 2012 год объем ипотечного кредитования со стороны банков составил 749,4 млрд. тенге и по сравнению с предыдущим 2011 годом показал рост на 6,3 %, когда сумма выданных ипотечных кредитов банками на конец периода составила 730,2 млрд. тенге (рисунок 1.14).

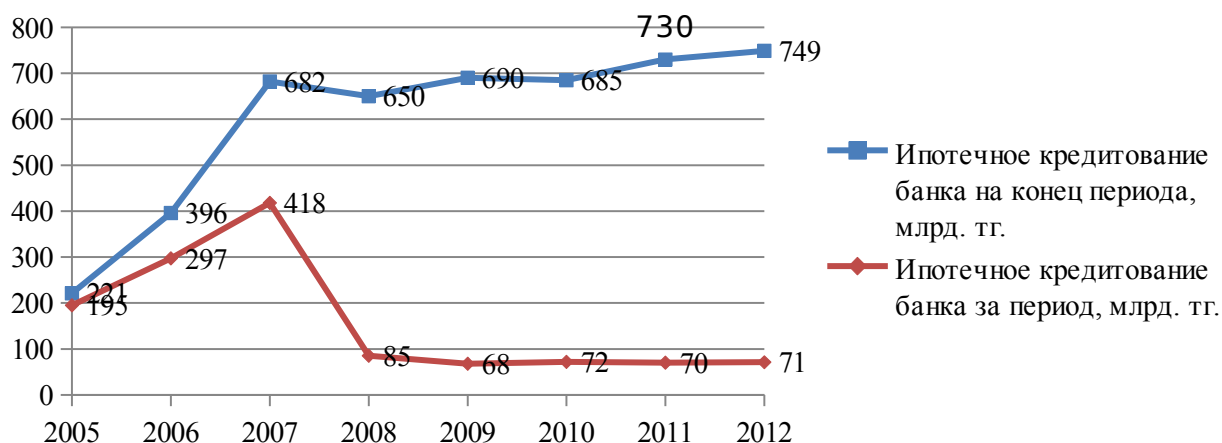


Рисунок 1.14 - Динамика ипотечного кредитования за 2005-2012 гг.

Несмотря на данные статистики, показывающие рост на рынке ипотечного кредитования, текущие объемы значительно уступают докризисным. Так, если объемы кредитов, выданные банками на строительство и приобретение жилья гражданам, т.е. ипотечное кредитование за 2007 год составило 417,5 млрд. тенге, то в 2012 году этот показатель составил лишь 125,8 млрд. тенге, таким образом объемы выданных ипотечных кредитов за период снизились почти на 70% [7].

Также постепенное увеличение объемов ипотечных кредитов не отражается положительно на его качестве. Качество ипотечных кредитов БВУ оставляет желать лучшего. Так в 2011 году доля стандартных кредитов в общем объеме ипотечных кредитов составила рекордный за последние 5 лет 12,7%,

уже в 2012 году поднявшись до отметки 13,6% . А удельный вес безнадежных кредитов составил также рекордный показатель 12,1% (рисунок 1.15)

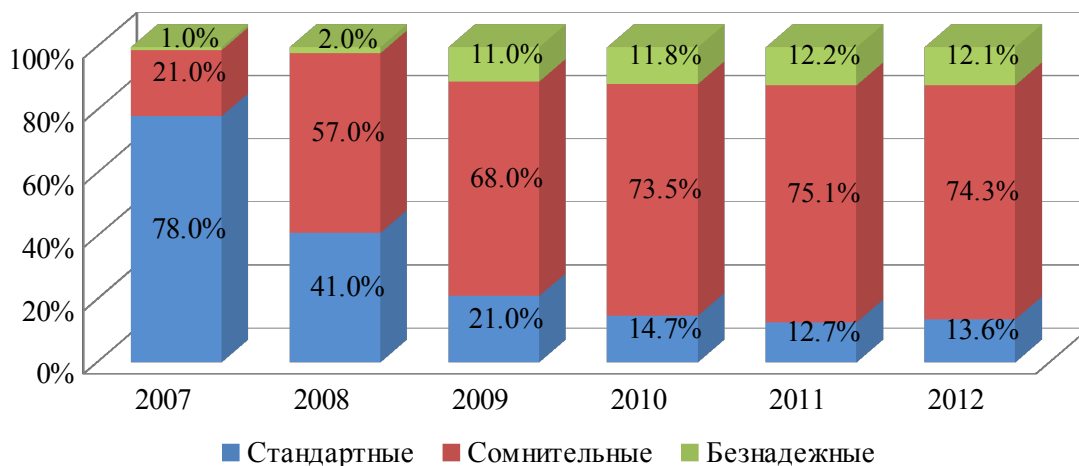


Рисунок 1.15 - Качество ипотечных кредитов БВУ в %, 2007-2012 гг.

В целом по стране цены на жилье пока растут медленнее, чем инфляция. Так, в 2012 году рост цены на жилую недвижимость был приблизительно равным инфляции в стране — около 7%. Если увеличение реальных доходов населения составит около 9,0% в 2013 г. и более 10,0% в 2014 г., то на вторичном рынке рост цен в долларах достигнет адекватной величины около 9,0% в 2013 и более 10,0% в 2014 г. Это вновь повысит привлекательность инвестиций в квартиры. На рисунке 1.16 изображена динамика изменения цен на жилье в период 2001-2012гг. [13].

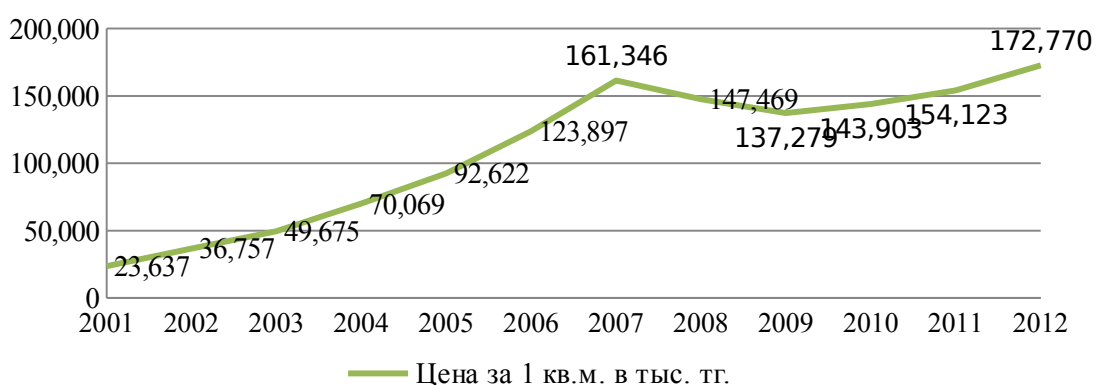


Рисунок 1.16 - Динамика изменения цен на жилье в РК за период 2001-2012 гг.

Если рассмотреть структуру расходов населения как индикатор роста благосостояния, то можем заметить ряд особенностей:

- процентные ставки по кредитам влияют на уровень благосостояния;
- в некоторых регионах обслуживание кредитов занимает до 7% от общих расходов населения;

- реальный рост благосостояния населения остановился еще в 2007 году.

В этих условиях доступность ипотеки как инструмента для приобретения жилья ставится под сомнение (рисунок 1.17) [17].



Рисунок 1.17 – Структура населения доходов как индикатор благосостояния за период 2001 – 2012 гг.

В целях обеспечения доступности жилья широким слоям населения Правительством РК были разработаны Государственные программы жилищного строительства в РК на 2005-2007 и 2008-2010 годы и Программа жилищного строительства в РК на 2011-2014 годы. Оператором данных программ назначен АО «Жилстройсбербанк Казахстана» - единственный специализированный банк в Казахстане, реализующий систему жилищных строительных отношений [16,18].

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 БВУ, но имеющих достаточно стабильный доход. Низкие процентные ставки (по сравнению с БВУ) и льготные условия кредитования позволяют ЖССБ РК увеличивать клиентскую базу. Если в начале 2003 года количество договоров составляло всего лишь 401, то к 2011 году – 283945 договор, также увеличился общий объем суммы договор достигнув 526000 млн.тг. (рисунок 1.18) [19].

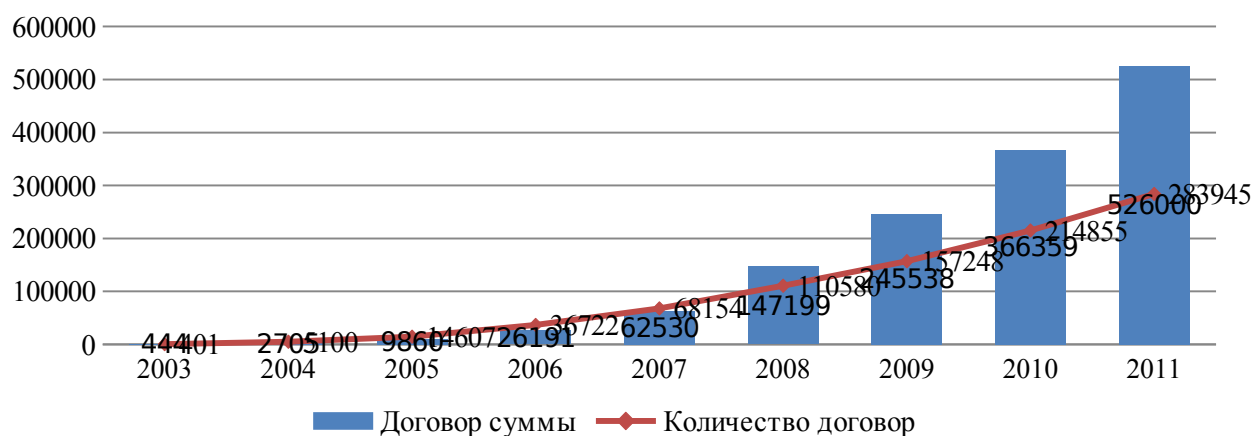


Рисунок 1.18 - Динамика роста договоров и объема договорной суммы (нарастающий итог на дату), млн. тенге

Об увеличении доверия населения можно судить и по доле банка в долгосрочных вкладах населения. В годы ипотечного кризиса 2008-2009 гг. доля в долгосрочных вкладах населения имеет положительную тенденцию, что связано с низкими процентными ставками банка, а также потери доверия вкладчиков к БВУ. В 2011 году наблюдается резкое увеличение доли банка во вкладах населения до 8,3% , что объясняется принятием программы жилищного строительства в РК на 2011-2014 гг. (рисунок 1.19).

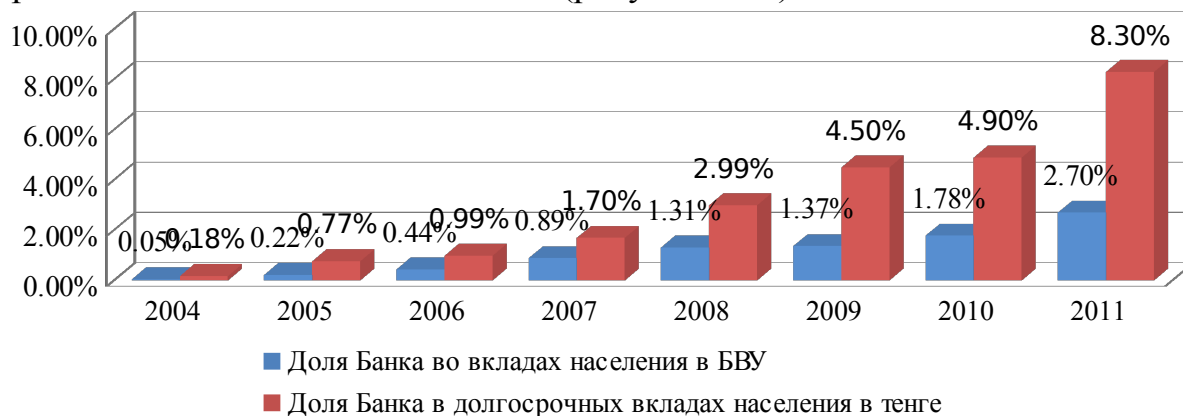


Рисунок 1.19 – Доля ЖССБ РК во вкладах населения в тг. за период 2004-2011гг.

По данному анализу деятельности банка, можно сделать следующий вывод, что банк справляется с возложенной на него задачей, позволяя населению страны улучшать свои жилищные условия на выгодных для себя условиях. Также существуют и другие способы решения проблем ипотечного кредитования в РК:

- создание потребительского и жилищно-строительных кооперативов, которые после этапа накопления выдают займы своим членам на покупку жилья на примере РФ.

- смягчение политики БВУ в отношении заемщиков, в частности увеличение срока займа ипотечного кредита, также бесплатное предоставление сопутствующих услуг (например, страхование объекта при ипотечном кредитовании или страхование жизни заемщика).

- упрощение процедуры документального оформления и выдачи ипотечного кредита для заемщика, оценки его кредитоспособности.

- создание льготных ипотечных программ отдельно по каждой социальной группе, в частности молодым семьям и социально-уязвимым слоям населения [20].

Таким образом, можно сделать вывод, что в стране ипотечное кредитование постепенно набирает обороты, доказательством этому служит положительная динамика увеличения объемов ипотечного кредитования населения и все еще неудовлетворенная потребность населения в жилье. В послании Президента РК народу Казахстана в январе 2012 года «Социально-экономическая модернизация – главный вектор развития Казахстана» было сказано, что новый этап Казахстанского пути – это новые задачи укрепления экономики, повышения благосостояния народа. В современном мире это коренной вопрос социально-экономической модернизации. Это главный вектор развития Казахстана в ближайшем десятилетии [6].

1.3 Механизм развития системы жилищного строительства региона

Исследованию понятия «механизма развития» в современной экономической литературе места, к сожалению, не отводится. Рассмотрение используемых в литературе понятий сводится к толкованию термина «механизм». Большинство авторов подходят к нему достаточно однозначно, определяя его техническую направленность, либо совокупность системных элементов.

«Толковый словарь русского языка» Ожегова С.И. дает следующее понятие термина «механизм» - «Внутреннее устройство (система звеньев) машины, прибора, аппарата, приводящее их в действие», «Система, устройство, определяющие порядок какого-нибудь вида деятельности» [20, с.354].

«Большой экономический словарь» под редакцией Азрилияна А.Н. содержит такое определение: «Механизм - это последовательность состояний, процессов, определяющих собой какое-нибудь действие, явление» [3, с.332].

В «Экономической энциклопедии» под редакцией Абалкина Л.И. представлены суждения в отношении понятия «Хозяйственный механизм», «это совокупность экономических структур, институтов, форм и методов хозяйствования, посредством которых осуществляются увязка и согласование общественных, групповых и частных интересов, обеспечиваются функционирование и развитие экономики» [22]. По определению Я.А.Кронрода, хозяйственный механизм - «это механизм действия экономических законов, представляющий совокупность объективных экономических форм, которые выражают взаимосвязь и взаимодействие экономических потребностей,

интересов и стимулов, централизованных и децентрализованных форм управления и хозяйствования».

Л.И.Абалкин, подчеркивая организационно-правовую сторону механизма хозяйствования, определяет его «как способ организации общественного производства со свойственными ему формами и методами, экономическими стимулами и правовыми нормами».

В новейшей экономической литературе термин «хозяйственный механизм» не употребляется, практически он подразумевается, когда речь идет о механизмах адаптации существующих экономических систем, их социально-институциональных рамок к новым технологиям и структурным изменениям, к новому типу экономического роста.

Автором сформулировано следующее определение: «Механизм развития - это совокупность правовых, организационных и финансово-экономических механизмов, способов их применения, посредством которых осуществляется функционирование какой-либо экономической системы».

Жилищное строительство является подсистемой экономической системы региона [23]. Формирование механизма развития жилищного строительства предполагает создание четкой правовой и законодательной базы, определение экономических рычагов и стимулов для регулирования отношений между инвесторами, а также эффективную организацию отношений между ними. В этой связи механизм развития жилищного строительства представляется как взаимодействие трех взаимосвязанных и взаимообусловленных элементов - правового, организационного и экономического (рисунок 1.20).

Правовой механизм представляет собой научно обоснованную совокупность общих правил и норм, обуславливающих права и обязанности участников региональных строительных отношений.

В действующем законодательстве Республики Казахстан насчитывается порядка 50 нормативных правовых актов, регулирующих отношения в сфере жилищно-коммунального хозяйства и более 70 подзаконных нормативных правовых актов, регулирующих сферу ЖКХ.

В области нормативно-технического обеспечения отраслей ЖКХ насчитывается порядка 156 нормативно-технических документов.

Вместе с тем, государственное регулирование сферы ЖКХ не соответствует текущим реалиям и не направлено на стимулирование повышения эффективности ЖКХ, снижение удельных эксплуатационных затрат, внедрение инновационных технологий. При этом, данная проблема приводит к фактической "заморозке" прогресса как в сфере технического регулирования ЖКХ.

Действующие нормы эксплуатационных характеристик жилых и общественных зданий, разработанные в период бывшего СССР, не

соответствуют современным стандартам энергосбережения. Вместе с тем, предпринимаются определенные меры по повышению эффективности государственного регулирования отдельных аспектов ЖКХ. Например, с вступлением в силу СНиП-РК 2.04.21-2004 "Тепловая защита гражданских зданий и сооружений" существенно ужесточились требования к энергетической эффективности зданий.

7 декабря 2000 года вышел Закон Республики Казахстан «О жилищных строительных сбережениях в Республике Казахстан». Он положил начало внедрению системы жилищных строительных сбережений в Казахстане.

Акционерное общество «Жилищный строительный сберегательный банк Казахстана» было создано в 2003 году на основании постановления Правительства Республики Казахстан от 16 апреля 2003 года № 364 «О создании жилищного строительного сберегательного банка».

В мае 2006 года было подписано Агентское Соглашение между АО «Жилстройсбербанк Казахстана» и АО «[Казпочта](#)». В рамках Соглашения АО «Казпочта» оказывает агентские услуги по заключению договоров от лица АО «Жилстройсбербанк Казахстана» в областных филиалах и районных узлах почтовой связи.

Гражданский

Земельный к

Жилищный к

Программа ж

РК«О жилищ

Программа п

Программа «Д

Законом РК «

ионал

ств

года

течн

нед

КИМО

испуб

Рисунок 1.20 – Механизм развития жилищного строительства региона

Начиная с середины двухтысячных годов, Правительством Республики Казахстан были приняты ряд документов по развитию жилищного строительства, основные из которых:

1) Государственная программа развития жилищного строительства на 2005-2007 годы, утвержденная Указом Президента Республики Казахстан от 11 июня 2004 года № 1388 (далее - Программа 2005 - 2007 годов);

2) Государственная программа жилищного строительства на 2008-2010 года, утвержденная Указом Президента Республики Казахстан от 20 августа 2007 года № 383 (далее - Госпрограмма 2008 - 2010 годов);

3) Программа по развитию строительной индустрии и производства строительных материалов Республики Казахстан на 2010 - 2014 годы, утвержденная постановлением Правительства Республики Казахстан от 30 сентября 2010 года № 1004;

4) Программа жилищного строительства в Республике Казахстан на 2011 - 2014 годы, утвержденная постановлением Правительства Республики Казахстан от 31 марта 2011 года № 329 (далее - Программа 2011 - 2014 годов).

Начиная с 2011 года, дальнейшее развитие жилищного строительства было предусмотрено в рамках [Программы](#) по развитию строительной индустрии и производства строительных материалов Республики Казахстан на 2010 - 2014 годы, 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 года, наблюдается снижение частных инвестиций в жилищное строительство, за счет которых в докризисный период строилось более 87 % жилья (из них ИЖС до 60 %).

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 года «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. метров и механизмы аренды с выкупом, а также комплекс мер по развитию строительной индустрии.

В Закон РК о жилстройсбережениях были внесены изменения. Суть основных изменений в Законе заключается в следующем. В предыдущей редакции Закона предварительные и промежуточные займы за счет бюджетных средств могли предоставляться только определенным категориям граждан - молодым семьям, госслужащим, работникам бюджетных организаций и государственных предприятий. Для того, чтобы такие займы могли теперь предоставляться широким слоям населения такое ограничение снято [24].

В прежней редакции Закона предусмотрено, что при расторжении договора о жилстройсбережениях участник системы вправе получить премию государства, только если он накапливал сумму не менее 5 лет. А теперь, как видите, этот срок снижен до трех лет.

Хотелось бы отметить, что в новой редакции Закона предусмотрена норма, которая позволяет клиенту вернуть заем в течение 14 календарных дней со дня получения займа, и сохранить право на премию государства, если срок накопления его сбережений в системе составлял более 3 лет.

Согласно предыдущей редакции Закона, если клиент «Жилстройсбербанка» получает предварительный или промежуточный займы, а в последующем получает жилищный заем, то он обязан заключить отдельные договора займа.

В этой связи в Законе из понятий «предварительный жилищный заем», «промежуточный жилищный заем» исключается требование по заключению отдельного договора. Это позволяет «Жилстройсбербанку» организовать процедуру рефинансирования предварительных и промежуточных займов без дополнительного оформления договора по предоставлению жилищного займа, без подтверждения платежеспособности, перерегистрации залогового обеспечения, переоформления страховых полисов.

Успешность достижения целей по выбранным стратегическим целям в области строительства во многом зависит от степени слаженности и взаимодействия с другими заинтересованными сторонами, рассмотрим комплекс мероприятий по координации работ в области ЖКХ (таблица 2).

На текущий момент правоотношения участников рынка ЖКХ урегулированы не в полной мере. Таким образом, в целях дальнейшего развития ЖКХ и соответствия нормативной правовой базы предпринимаемым мерам по повышению качества предоставляемых услуг, а также эффективности и надежности деятельности систем коммунального хозяйства, следует провести комплекс мер по совершенствованию научно-технической документации [25].

Организационный механизм - реализуется через такие средства как: региональные органы землеустройства, региональные органы государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, региональные строительные организации, нотариат, банки, финансово-кредитные организации, оценочные и риэлторские институты, страховые компании, суды (таблица 1.3).

Экономический механизм - это совокупность финансово-кредитных инструментов, способов и стимулов для регулирования механизма жилищного строительства [26].

Исходя из современной практики развития рынка недвижимости, можно выделить различные схемы финансирования жилья.

1. Оплата полной стоимости жилья за счет собственных средств, в основном - с декларированием сделки по инвентаризационной, а не рыночной стоимости недвижимости, используется на вторичном рынке жилья.

Долевое инвестирование строительства жилья - наиболее распространенная форма при приобретении жилья на первичном рынке. Связана с многочисленными рисками для дольщика. Как правило, покупатель

Таблица 1.2 - Комплекс мероприятий, требующие межотраслевой координации

Стратегические направления	
1. Развитие жилищного строительства.	
2. Совершенствование государственного регулирования в сфере архитектуры, строительства.	
3. Модернизация и развитие жилищно-коммунального хозяйства	
Мероприятия, требующие межотраслевой координации	
МЭМР - формирования единой системы по обеспечению отрасли инженерными коммуникациями (газ, электричество, тепло), реализация мероприятий по энергосбережению, внедрению энергоэффективных технологий и материалов в строительство;	
МОН - организация проведения государственной научно-технической экспертизы объектов, перечисленных в пункте 1 статьи 22 Закона РК «О науке», подготовка кадров;	
МИТ - техническое регулирование вопросов разработки стандартов и сертификации строительной продукции и другие вопросы;	
МТК - обеспечение отрасли объектами транспортной инфраструктуры, участие в разработке нормативных документов по проектированию объектов транспортной инфраструктуры;	
МТСЗН - осуществление согласованной политики по привлечению иностранных высококвалифицированных специалистов;	
АС - обеспечения статистическими данными;	
АУЗР - совершенствование механизма предоставления гражданам земельных участков под индивидуальное жилищное строительство;	
АО «ФНБ «Самрук-Казына» (по согласованию) – обеспечение финансирования завершения строительства объектов с долевым участием граждан;	
- развитие инженерно-коммуникационной инфраструктуры в районах индивидуального жилищного строительства;	
- реализация мер по предоставлению предварительных и промежуточных жилищных займов для покупки доступного жилья по процентной ставке не превышающей 4 % годовых и обеспечению необходимыми финансовыми ресурсами в рамках Государственной программы жилищного строительства на 2011-2014 годы; Акиматы областей, городов Астаны и Алматы;	
- реализация Государственной программы жилищного строительства в Республике Казахстан на 2011-2014 годы, разработка и обеспечение утверждения генеральных планов, создание и ведение Градостроительного кадастра областных и базовых уровней;	
- взаимодействие и выработка согласованной политики по вопросам регулирования архитектурной, градостроительной и строительной деятельности;	
- по вопросам организации и управления коммунальными службами населенных пунктов;	
- развитие инженерно-коммуникационной инфраструктуры в районах индивидуального жилищного строительства;	
МЗ - установление санитарно-гигиенических требований в государственных нормативах;	
МСХ - взаимодействие по вопросам водоснабжения и водоотведения населенных пунктов;	
МЧС - совершенствование нормативной регламентации для предупреждения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера;	
- взаимодействие по вопросам аварийности объектов коммунального сектора;	
МООС - взаимодействие по вопросам разработки нормативных документов в части природопользования и охраны окружающей среды	
АРЕМ - взаимодействие при утверждении инвестиционных программ и (или) инвестиционных проектов субъектов естественных монополий в сфере коммунальных	

услуг, учитываемых при формировании и утверждении их тарифов (цен, ставок сборов) или их предельных уровней, а также тарифных смет.

МИД - осуществление международного сотрудничества;

Примечание: расшифровка аббревиатур:

МЗ - Министерство здравоохранения Республики Казахстан

МИД - Министерство иностранных дел Республики Казахстан

МИТ - Министерство индустрии и торговли Республики Казахстан

МОН - Министерство образования и науки Республики Казахстан

МООС - Министерство охраны окружающей среды Республики Казахстан

МСХ - Министерство сельского хозяйства Республики Казахстан

МТК - Министерство транспорта и коммуникаций Республики Казахстан

МТСЗН - Министерство труда и социальной защиты населения Республики Казахстан

МЧС - Министерство по чрезвычайным ситуациям Республики Казахстан

МЭМР - Министерство энергетики и минеральных ресурсов Республики Казахстан

АУЗР - Агентство Республики Казахстан по управлению земельными ресурсами

АРЕМ - Агентство Республики Казахстан по регулированию естественных монополий

АС - Агентство Республики Казахстан по статистике

АО «ФНБ «Самрук-Казына» - акционерное общество «Фонд национального благосостояния «Самрук-Казына»

недвижимости несет более высокие расходы, чем это оговаривалось при заключении сделки.

2. Ипотечное банковское кредитование - предполагает, что заемщик имеет часть собственных средств, оставшуюся сумму получает в виде банковского кредита. Предполагает различные сроки, условия, ставки, в зависимости от программы банка [27].

3. Строительно-сберегательные схемы - используются для приобретения строящегося жилья на условиях накопления части взноса и рассрочки платежа оставшегося. Как правило, инициаторами схемы выступают сами строительные компании.

4. Региональные программы финансирования жилья — реализуются в основном за счет использования средств государственного, регионального и местного бюджетов. Программы различаются по срокам, ценовым параметрам, системы льгот, группам населения.

В рамках реализации программы жилищного строительства необходимо создать новый экономический механизм реализации доступного жилья.

Механизм строительства и реализация жилья через систему жилстройсбережений выглядит следующим образом (рисунок 1.21):

Таблица 1.3 - Субъекты организационного механизма жилищного строительства

Субъекты	Характеристика, функции, цели
Органы регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним	Государственные органы, обеспечивающие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Регистрация сделок купли-продажи жилых помещений, оформление перехода прав собственности к новому собственнику; регистрация договоров об ипотеке и права ипотеки; хранение и предоставление информации по правам собственности и обременению залогом жилья всем участникам ипотечного рынка.
Страховые компании	Компании, имеющие лицензии и осуществляющие имущественное страхование, личное страхование заемщиков и страхование гражданской ответственности участников ипотечного рынка. Полное страховое сопровождение сделок и извлечение максимальной прибыли.
Оценочные компании	Юридические и физические лица, имеющие право на осуществление профессиональной оценки жилых помещений. Оценка жилья, являющегося предметом залога при ипотеке, в том числе при реализации с торгов.
Операторы вторичного рынка	АО «Жилстройсбербанк», АО «ИО «КИК», специализированные организации, осуществляющие рефинансирование кредиторов, выдающих долгосрочные ипотечные жилищные кредиты населению.
Риэлтерские фирмы	Юридические лица, выступающие как профессиональные посредники на рынке купли-продажи жилья. Подбор вариантов купли-продажи жилья для заемщиков и продавцов жилья; помощь в заключении сделок купли-продажи; организация продажи жилья по поручению других лиц; участие в организации проведения торгов по реализации жилья, на которое обращено взыскание. Выгодно продать имеющееся жилье (по поручению третьих лиц, из собственного фонда), получить комиссионное вознаграждение.
Инфраструктурные звенья системы ипотечного кредитования	Нотариат, паспортные службы, органы опеки и попечительства, юридические консультации и др. Обеспечение необходимого юридического сопровождения сделок с жилыми помещениями; регистрация граждан по месту жительства; защита прав несовершеннолетних при заключении сделок с недвижимостью.

Примечание – рисунок составлен по материалам Государственной программы развития жилищного строительства на 2011-2014 гг.

Рисунок 1.21 - Механизм строительства и реализация жилья через систему жилстройсбережений

Создание данного механизма, должно осуществляться через систему определенных мероприятий через:

а) строительство и реализацию жилья с участием местных исполнительных органов (МИО) и системы жилстройсбережений;

б) фондирование банков второго уровня, а именно, через:

- депозитно-накопительную систему с последующей ипотекой;
- депозитно-накопительную систему с последующей продажей в рассрочку;
- схему реализации жилья, построенного с участием частных инвестиций через систему жилстройсбережений;
- другие направления повышения доступности жилья и создания дополнительных стимулов для увеличения объемов жилищного строительства.

Механизм строительства жилья МИО и его реализация через систему жилстройсбережений выглядят следующим образом:

1. Предоставление МИО кредитов из республиканского бюджета для осуществления проектирования, строительства и/или приобретения готового жилья. В случае реализации проекта через социально-предпринимательские

корпорации, МИО выделяет бюджетный кредит СПК для осуществления строительства жилья.

2. Подписание МИО и ЖССБК соглашения о намерениях по сотрудничеству в рамках проекта по строительству и реализации жилья через систему жилищных строительных сбережений.

После выбора согласованного МИО и ЖССБК проектов подписывается договор о сотрудничестве МИО и ЖССБК по строительству и реализации жилья по каждому объекту строительства.

МИО и ЖССБК согласовываются типовые формы договоров купли-продажи, аренды жилья.

3. Формирование ЖССБК пулов покупателей и арендаторов жилья и распределение среди них квартир.

ЖССБК заключает с участниками пулов дополнительные соглашения к договорам о жилстройсбережениях, содержащие условия участия в пуле, в том числе право замены участника пула ЖССБК в случае невнесения платежей по накоплению взносов в жилстройсбережения в течение 3-х месяцев. Мониторинг платежей осуществляется с даты заключения дополнительного соглашения к договору о жилстройсбережениях. Замена участников пулов производится ЖССБК в порядке, установленном для формирования пулов.

4. Выкуп жилья участниками пулов может осуществляться по следующим направлениям:

1) за счет жилищных, предварительных и промежуточных жилищных займов, накопленных жилстройсбережений и собственных средств по окончании строительства жилья;

2) через аренду жилья с последующим выкупом за счет жилищных займов. Максимальный срок аренды должен составлять не более 8 лет с даты ввода жилья в эксплуатацию.

5. Обеспечение МИО строительства жилья и введение его в эксплуатацию.

6. Заключение МИО договоров купли-продажи квартир с участниками пула покупателей, выкупающих жилье, или заключение договоров аренды с

последующим выкупом с участниками пула, которые предполагают выкуп жилья по истечении срока накопления жилстройсбережений.

7. Предоставление ЖССБК займов участникам пула покупателей для выкупа распределенных квартир.

Участник пула предоставляет в ЖССБК в качестве залогового обеспечения приобретенную квартиру.

ЖССБК осуществляет перечисление сумм займов, накоплений и собственных средств участников пула покупателей в МИО в счет оплаты приобретаемых квартир.

8. Погашение МИО бюджетного кредита.

В период строительства ЖССБК осуществляет мониторинг за ходом строительства каждого объекта жилья в качестве представителя участников пулов покупателей и арендаторов жилья. После завершения строительства МИО письменно уведомляет ЖССБК о готовности объекта строительства жилья к вводу в эксплуатацию для принятия участия ЖССБК в приеме построенного объекта жилья в эксплуатацию.

После ввода в эксплуатацию объекта жилья: МИО заключают договоры купли-продажи (либо аренды жилья) на основании представленных ЖССБК списков участников пула по каждому объекту жилья, обеспечивают оформление и регистрацию права собственности на жилье за счет средств участника программы.

Жилье по данному направлению - для всех категории населения должно быть по уровню комфортности - 3-го и 4-го классов.

Рост жилищного строительства, развитие сопутствующих производств и инфраструктуры должны привести к экономической и социальной стабильности региона, повышению темпов экономического роста, улучшению структуры хозяйства, изменению демографической ситуации в области, решению проблемы занятости и улучшению жизненного уровня населения.

2 Факторы и условия развития жилищного строительства в регионе

2.1 Современное состояние экономического развития Павлодарского региона

Объем произведенного валового регионального продукта (ВРП) Павлодарской области за январь-декабрь 2012 года составил 1006,4 млрд. тенге и по сравнению с соответствующим периодом 2011 года увеличился в реальном исчислении на 4,5%. Удельный вес области в ВРП республики составил 4,9%. Наиболее высокие объемы в валовом региональном продукте приходятся на отрасль «промышленность» – 461 млрд. тенге (45,8%). Величина ВРП на душу населения области составила 1 344,5 тыс. тенге, что выше среднего уровня по республике на 11,2% (1208,9 тыс. тенге).

Объем произведенного валового регионального продукта (ВРП) Павлодарской области за январь-сентябрь 2013 года составил 1067,7 миллиарда тенге и по сравнению с соответствующим периодом 2012 года увеличился в реальном исчислении на 1,7% (таблица 2.1, рисунок 2.1).

Таблица 2.1 -Производство валового регионального продукта за 2012-13 гг.

Показатели	ВРП, млн.тенге	% к итогу	Удельный вес ВРП к РК, %	ВРП, млн.тенге	% к итогу	Удельный вес ВРП к РК, %
	2012 г			2013 г.		
Павлодарская область	1 006 449,7	100,0	4,9	1 06 704,8	100,0	4,6
сельское, лесное и рыбное хозяйство	36 718,9	3,6	4,4	41186,0	3,9	3,8
промышленность	461 013,6	45,8	7,1	456803,8	42,8	6,7
горнодобывающая промышленность и разработка карьеров	32 144,5	3,2	0,9	35439,9	3,3	0,9
обрабатывающая промышленность	319 624,4	31,8	13,5	319345,2	29,9	12,9
электроснабжение, подача газа, пара и воздушное кондиционирование	93 158,0	9,3	26,8	93954,6	8,8	23,1
водоснабжение; канализационная система, контроль над сбором и распределением отходов	16 086,7	1,6	22,4	8064,1	0,8	11,8
строительство	40 136,7	4,0	3,2	50056,0	4,7	3,7
оптовая и розничная торговля; ремонт автомобилей и мотоциклов	128 547,0	12,8	4,3	126044,2	11,8	3,4

транспорт и складирование	79 575,3	7,9	5,5	108763,8	10,2	6,4
услуги по проживанию и питанию	4 482,9	0,4	2,5	4793,1	0,4	2,4

Продолжение таблицы 2.1

информация и связь	8 833,3	0,9	1,8	8672,9	0,8	1,6
финансовая и страховая деятельность	11 746,4	1,2	2,4	16158,2	1,5	2,2
операции с недвижимым имуществом	57 391,5	5,7	3,7	58635,9	5,5	3,5
профессиональная, научная и техническая деятельность	12 233,2	1,2	1,4	10621,2	1,0	1,1
деятельность в области административного и вспомогательного обслуживания	8 264,8	0,8	2,3	8622,5	0,8	2,1
государственное управление и оборона; обязательное социальное обеспечение	21 426,6	2,1	4,8	24911,3	2,3	4,8
образование	32 480,2	3,2	4,5	32887,1	3,1	4,3
здравоохранение и социальные услуги	22 812,5	2,3	4,9	23571,8	2,2	4,8
искусство, развлечения и отдых	6 144,1	0,6	4,6	6342,2	0,6	4,2
предоставление прочих видов услуг	6 874,6	0,7	2,2	10392,0	1,0	2,8
чистые налоги	67 768,1	6,7	4,9	79242,8	7,4	4,6

Величина ВРП на душу населения области за январь-сентябрь 2013 года составила 1422,6 тысяч тенге, что выше среднего уровня по республике на 4% (1367,9 тысяч тенге).

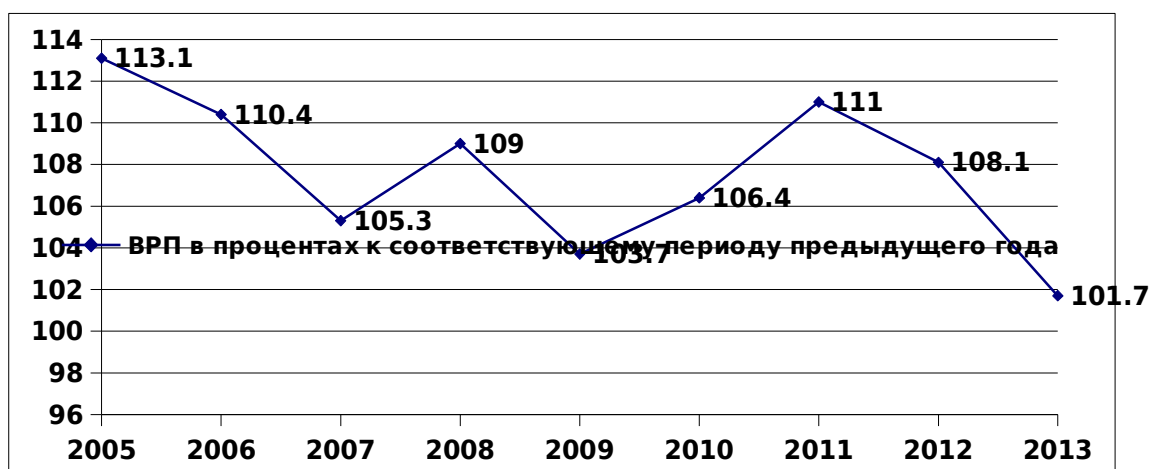


Рисунок 2.1 – ВРП Павлодарской области с периода с 2005 по 2013 гг.

Промышленными предприятиями Павлодарской области за 2012 года произведено продукции (работ, услуг) на сумму 1201,3 млрд. тенге. Индекс физического объема промышленного производства составил 103%. Доля производимой в области промышленной продукции составила 7,2% общереспубликанского объема.

В горнодобывающей промышленности и разработке карьеров, составляющей 8,3% общего объема промышленного производства, отмечено увеличение объемов на 1,9%, это связано с увеличением добычи каменного угля на 5%.

На долю предприятий обрабатывающей промышленности приходится 68,3% промышленного производства. Индекс физического объема в этой секции промышленности составил 104,3% (рисунок 2.2). Наибольший рост наблюдался в производстве продуктов нефтепереработки – 109,4%, химической промышленности – 135,1% и машиностроении – 194,1%, объемы производства металлургической промышленности снизились на 6,1%. В электроснабжении, подаче газа, пара и воздушном кондиционировании, составляющем 21,5% промышленного производства, индекс физического объема составил 105,8%. Производство электроэнергии увеличилось на 5,7%. В водоснабжении; канализационной системе, контроле над сбором и распределением отходов, составляющем 1,9% промышленного производства, индекс физического объема – 83,8%.

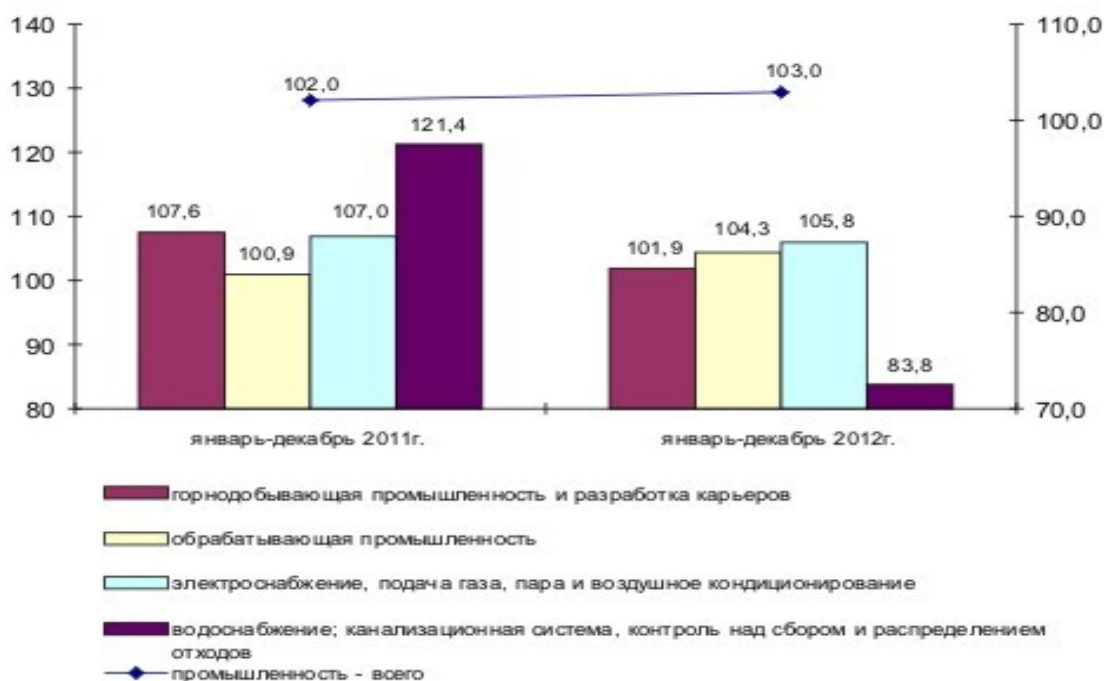


Рисунок 2.2 - Индексы физического объема промышленной продукции (в % к соответствующему периоду предыдущего года)

В январе 2014 года произведено промышленной продукции на 95,9 млрд. тенге (рисунок 2.3).

В горнодобывающей промышленности и разработке карьеров произвели продукции на 8,3 млрд. тенге, в обрабатывающей – на 59,7 млрд. тенге, в электроснабжении, подаче газа, пара и воздушном кондиционировании – на 27,1 млрд. тенге, в водоснабжении; канализационной системе, контроле над сбором и распределением отходов – на 0,9 млрд. тенге.

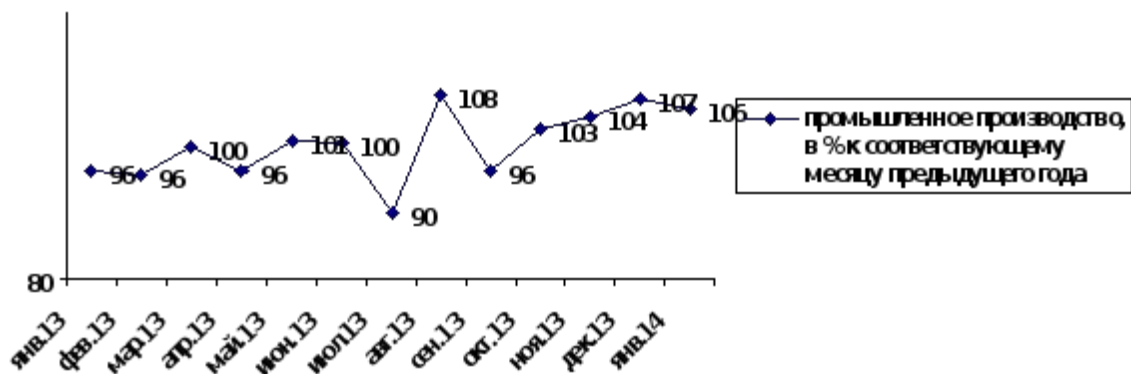


Рисунок 2.3 - Промышленное производство, в % к соответствующему месяцу предыдущего года

Из общего объема промышленного производства на долю г. Павлодара приходится 627,8 млрд. тенге, или 52,3%, г. Аксу – 286,3 млрд. тенге (23,8%), г. Экибастуза – 258,8 млрд. тенге (21,6%). Индексы физического объема продукции составили: по г. Павлодару – 98,2%, г. Аксу – 103,5% и г. Экибастузу – 125,2%.

93,8% объема производства осуществляют предприятия с численностью работающих свыше 50 человек. Удельный вес продукции предприятий государственной формы собственности в этой группе предприятий составляет лишь 0,2%; 81,6% продукции приходится на предприятия, находящиеся в собственности негосударственных юридических лиц и их объединений; 18,2% составляет продукция предприятий, находящихся в собственности других государств, их юридических лиц и граждан. В технологической структуре инвестиций 36,8% составили работы по строительству и капитальному ремонту зданий и сооружений, 52,8% – машины, оборудование, инструмент, инвентарь, 10,4% – прочие капитальные работы и затраты. Значительные объемы инвестиций в основной капитал были сосредоточены в промышленности (77,7%). На развитие горнодобывающей промышленности и разработку карьеров направлено 8,2% всего объема инвестиций; обрабатывающей промышленности – 29,8%; электроснабжения, подачу газа, пара и воздушное кондиционирование – 35,4%. По итогам января-декабря 2012 года объем строительных работ (услуг) составил 84,5 млрд. тенге, или 123,6% к 2011 году. Частными строительными организациями выполнено 90,2% общего объема работ, на долю иностранных подрядчиков приходится 8,9%, государственных –

0,9%. Было закончено строительство 481 нового здания, из которых 328 жилого и 153 нежилого назначения.

Объем валовой продукции сельского хозяйства области за январь-декабрь 2012 года составил 77,8 млрд. тенге, что на 11,5% меньше соответствующего периода 2011 года.

Валовый выпуск продукции (услуг) сельского хозяйства в январе 2014 года составил 3,1 млрд. тенге.

В 2012 году инвестиции в основной капитал составили по области 258,7 млрд. тенге, или 118,5% к 2011 году. Доля области в республиканском объеме инвестиций составила 4,7%.

По источникам финансирования инвестиций 64,2% составили собственные средства предприятий, организаций и населения, на долю заемных средств приходилось 12,8%, бюджетные средства и иностранные инвестиции составили соответственно 11,4 и 11,6%.

Общая площадь введенных в эксплуатацию жилых зданий по сравнению с 2011 годом возросла в 1,6 раза и составила 123,7 тысячи кв. м. (рисунок 2.4). Наибольшая доля общей площади введенных в эксплуатацию жилых зданий в области приходится на город Павлодар (63,2%).

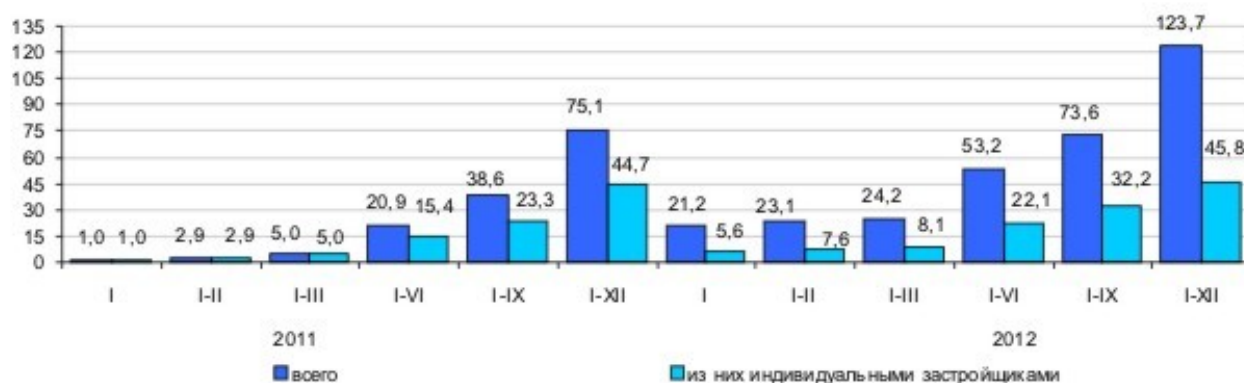


Рисунок 2.4 - Ввод в эксплуатацию жилых зданий (тыс. кв. метров общей площади)

В январе 2014 года объем строительных работ (услуг) составил 1777,4 млн. тенге. Индекс физического объема строительных работ (услуг) в январе 2014 года к декабрю 2013 года составил 16,3%.

Объем строительно-монтажных работ в январе 2014 года по сравнению с январем 2013 года снизился на 62,8% и составил 1,1 млрд. тенге. Объемы подрядных работ по капитальному ремонту по сравнению с январем 2013 года возрос на 92,6%.

В январе 2014 года было закончено строительство 81 нового здания, из которых 73 жилого и 8 нежилого назначения. За счет строительства новых, расширения и реконструкции действующих предприятий в области сданы следующие крупные объекты и мощности: цех крупного и среднего литья – 3600 тонн стали, торговые дома – 2500 кв. м торговой площади, минимаркеты – 175 кв. м торговой площади.

В январе 2014 года на строительство жилья направлено 498,7 млн.тенге. В общем объеме инвестиций в основной капитал доля освоенных средств в жилищном строительстве составила 4,8%.

Общая площадь введенных в эксплуатацию жилых зданий по сравнению с январем 2013 года снизилась на 55,4% и составила 13944 квадратных метров (рисунок 2.5).

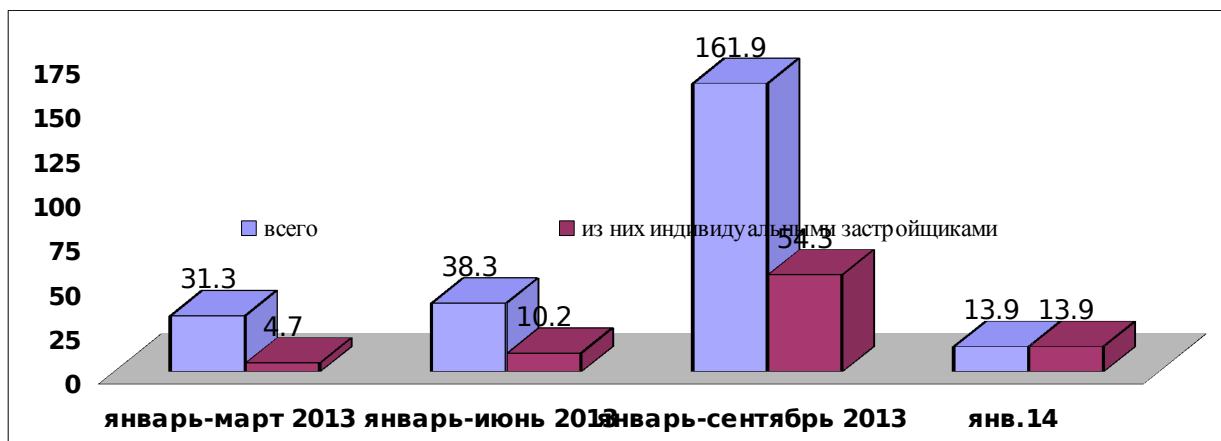


Рисунок 2.5 – Ввод в эксплуатацию жилых зданий за 2013 г.

В 2012 году объем грузоперевозок транспортом области (без учета железнодорожного и воздушного транспорта) составил 103 млн. тонн, что на 6,1% больше, чем за январь-декабрь 2011 года. Перевозки грузов на автомобильном транспорте увеличились на 9,1%, по магистральному трубопроводу снизились на 2,4%.

Пассажирооборот транспорта увеличился на 15,5% и составил 21,5 млрд. пассажиро-километров. Объем услуг почтовой и курьерской деятельности составил 487,7 млн. тенге, индекс физического объема – 102,7%.

Услуг связи оказано на сумму 10 млрд. тенге. Индекс физического объема составил 104,1%. Доля реализации услуг связи населению составила 67%. В структуре доходов от услуг связи наибольший удельный вес занимают услуги по предоставлению доступа к сети Интернет – 30,1% и услуги местной телефонной связи – 26,1%.

За 2012 год объем розничной торговли сложился на уровне 176,1 млрд. тенге и увеличился по сравнению с соответствующим периодом прошлого года на 14,1%. Доля розничной торговли торговых предприятий в общем объеме составила 35,1%. Индекс физического объема составил 112,7%.

На оптовом рынке области объем продаж за истекший период составил 456,5 млрд. тенге, что на 1% больше соответствующего периода 2011 года. Объем услуг общественного питания сложился на уровне 6,1 млрд. тенге. Индекс физического объема составил 113,3%.

По состоянию на 1 января 2013 года в Статистическом бизнес-реестре Павлодарской области зарегистрировано 12821 юридических лиц (рис. 2.6). Количество действующих юридических лиц составило 57,4%, или 7363 единицы. Среди действующих 71,1% составили активные (5235 единицы), 23,7% (1745) –

временно приостановившие деятельность, 5,2% (383) – вновь зарегистрированные (новые).

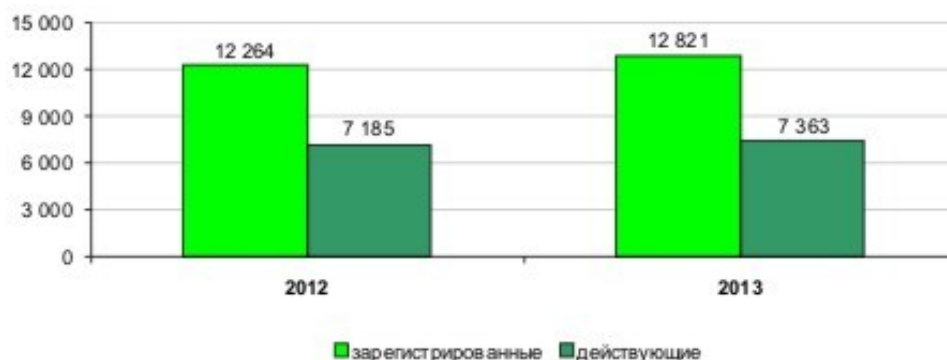


Рисунок 2.6 - Зарегистрированные юридические лица по активности на 1 января, единиц

Удельный вес активных предприятий на 1 января 2013 года по сравнению с аналогичной датой 2012 года увеличился на 2,4 процентного пункта. По размерности предприятий наибольший удельный вес (94,0%) занимают малые предприятия (с численностью занятых до 50 человек), 5,2% – средние (от 51 до 250 человек) и 0,8% – крупные предприятия (с численностью занятых свыше 250). По видам экономической деятельности большинство предприятий специализируется на оптовой и розничной торговле, ремонте автомобилей и мотоциклов – 32,7% (4186 единиц), а наименьшее число предприятий приходится на услуги по проживанию – 0,9% (108 единиц).

Из общего количества зарегистрированных юридических лиц на промышленные предприятия приходится 10,2% (1306 единицы), из них наибольшее количество приходится на обрабатывающую промышленность – 86,5% (1129), а наименьшее – на электроснабжение, подачу газа, пара и воздушное кондиционирование – 3,5% (45).

В разрезе форм собственности 86,0% составляют предприятия с частной формой собственности, 11,8% – с государственной и 2,2% – с собственностью других государств, их юридических лиц и граждан.

По организационно-правовым формам наибольшую долю (76,2%) занимают хозяйствующие товарищества. В территориальном разрезе наибольшее количество юридических лиц зарегистрировано в городах Павлодар (67,6%), Экибастуз (17,4%), Аксу (2,8).

В общем количестве активных субъектов МСП на 1 февраля 2014 года доля индивидуальных предпринимателей составила 80,5%, крестьянских или фермерских хозяйств – 9,1%, юридических лиц среднего и малого предпринимательства – 10,4%.

Количество активных субъектов МСП в структуре бизнеса области по состоянию на 1 февраля 2014 года составило 32318 единиц, из них 3184 единицы – малые предприятия, 178 единиц – средние предприятия, 26012

единицы – индивидуальные предприниматели, 2944 единиц – крестьянские или фермерские хозяйства.

Число зарегистрированных юридических лиц, субъектов малого и среднего предпринимательства на 1 февраля 2014 года составило 9738 единиц, из которых 5425 единиц или 55,7% являлись действующими, 3362 предприятий (62% из числа действующих) были активными.

Большинство активных предприятий (32,7%) специализируется на оптовой и розничной торговле; ремонте автомобилей и мотоциклов.

Индекс потребительских цен (основной показатель уровня инфляции) в декабре 2012 года по сравнению с декабрем 2011 года составил 106%. Цены на продовольственные товары возросли на 6,6%, непродовольственные товары – на 3,9%, платные услуги – на 7,2%. В январе-декабре 2012 года на продовольственном рынке области цены снизились по группе мука и другие крупы на 7,8%: на крупу гречневую – на 44,2%, пшено – на 28,5%, рис – на 2%, сахар – на 8,4%, яйцо – на 1,9%.

В январе 2014 года индекс потребительских цен составил 100,5% (рисунок 2.7). Цены на продовольственные товары увеличились на 0,4%, непродовольственные товары – на 0,5%, платные услуги – на 0,7%. В продовольственной группе товаров цены выросли на молочные продукты на 2,7%, табачные изделия – на 2,9%, алкогольные напитки – на 6,3%. Вместе с тем, цены снизились на яйцо на 16,6%, масло подсолнечное – на 1,9%. По платным услугам повысились цены на амбулаторные услуги на 2,7%, правовые услуги – на 7%, услуги пассажирского железнодорожного транспорта на большие расстояния – на 13,2%. В непродовольственной группе товаров цены повысились на галантерейные товары на 5%, посуду – на 2,8%, одежду и обувь – на 0,8%.



Рисунок 2.7 – Индекс потребительских цен

В январе 2014 года увеличение цен отмечено на добычу угля и лигнита на 3%, продукты металлургической промышленности – на 0,4%. Снижение цен отмечено на производство продуктов нефтепереработки на 2,3%. Продукты

питания стали дороже на 1%. Повышение цен отмечено на приготовленные пищевые продукты и полуфабрикаты на 3,4%, на молочную продукцию – на 2,6%. Снижение цен отмечено на макаронные изделия на 3,5%, на продукты мукомольно-крупяной промышленности – на 0,2%.

Индекс цен на продукцию сельского хозяйства, реализованную по всем каналам в январе 2014 года по сравнению с предыдущим месяцем снизился на 2,6%. Цены на зерновые снизились на 6,4%. Цены на скот и птицу снизились на 0,1%, яйца – на 24,3%. Выросли цены на молоко сырое на 0,9%, картофель – на 9,8%, овощи – на 1%.

В январе 2014 года относительно предыдущего месяца индекс цен в строительстве составил 100,2%, на строительно-монтажные работы – 99,8%, на машины и оборудование – 100,5%.

Величина прожиточного минимума, рассчитанная на основе минимальных норм потребления основных продуктов питания, в среднем на душу населения в 4 квартале текущего года составила 15889 тенге, что ниже, чем в среднем по республике (17163 тенге) на 8% (рисунок 2.8).

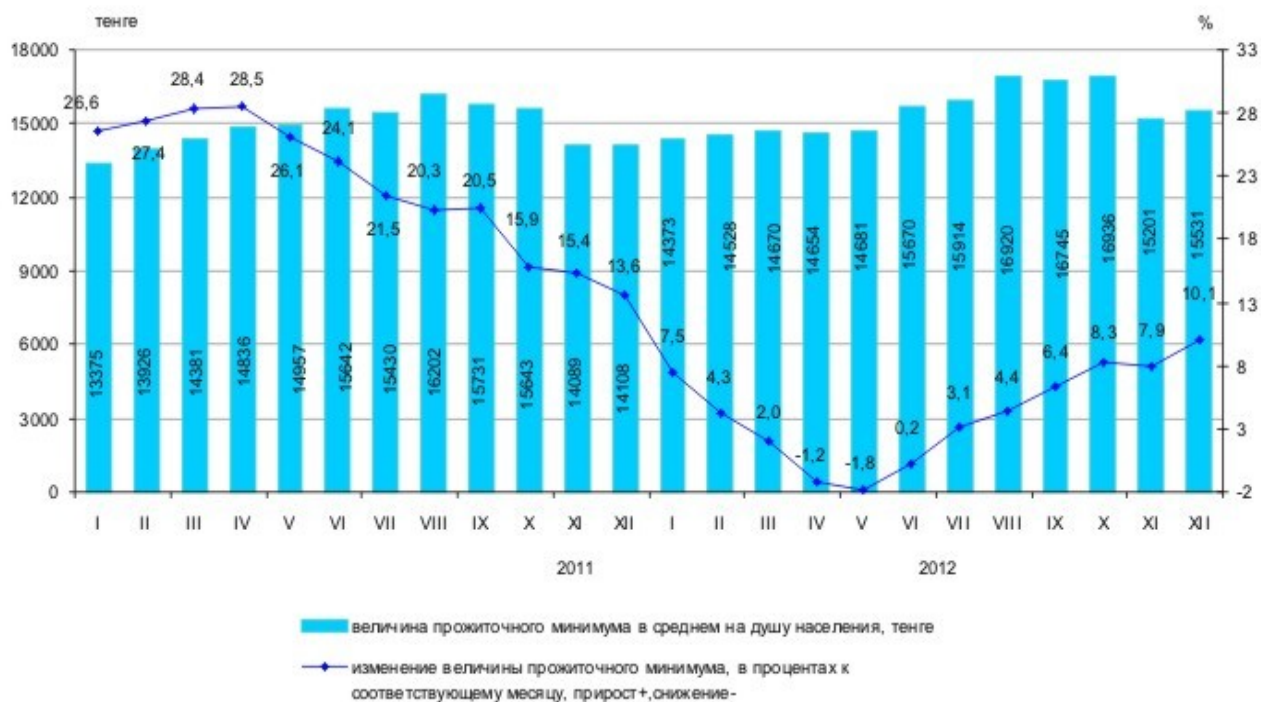


Рисунок 2.8 - Величина прожиточного минимума

По предприятиям области (без учета работников малых предприятий, занимающихся предпринимательской деятельностью) в январе-ноябре 2012 года численность наемных работников составила 206,3 тысячи человек, что больше на 1,7% по сравнению с соответствующим периодом 2011 года.

Среднемесячная номинальная заработная плата одного работника составила 83556 тенге, прирост ее по сравнению с январем-ноябрем 2011 года сложился в 14,8%. Реальная заработная плата увеличилась на 8,8%.

В декабре 2013 года среднемесячная номинальная заработная плата одного работника составила 124940 тенге, на крупных и средних предприятиях – 133674 тенге.

По видам экономической деятельности наибольшее повышение оплаты труда наемных работников отмечается в сферах транспорт и складирование – на 19,5; оптовая и розничная торговля – на 19,2.

В территориальном разрезе наибольшая заработная плата сложилась в г. Аксу – 98739 тенге, г.а. Экибастуза – 88381 тенге и г.а. Павлодара – 85790 тенге (рисунок 2.9).

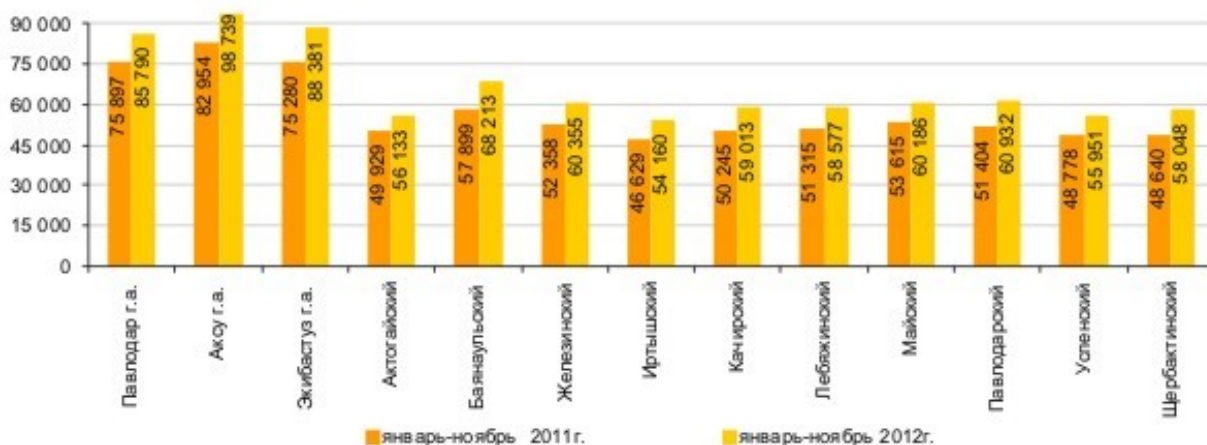


Рисунок 2.9 - Среднемесячная заработная плата по территориям области

В январе-декабре 2012 года в уполномоченные органы по вопросам занятости в поисках работы (по данным Управления координации занятости и социальных программ Павлодарской области) обратились 15268 человек, что на 2872 человека меньше, чем за соответствующий период 2011 года, из них проживающих в сельской местности – 6601 человек. Трудоустроено 8476 человека, или 55,5% от числа обратившихся, в том числе сельчан – 3582 человека.

Потребность в работниках, заявленная организациями в уполномоченные органы по вопросам занятости, на 1 января 2013 года составила 1177 человек, что по сравнению с соответствующим периодом 2012 года больше на 407 человек. Численность безработных, состоящих на учете в уполномоченных органах по вопросам занятости, на 1 января текущего года составила 1779 человек, что на 184 человека меньше, чем на соответствующую дату прошлого года. Доля зарегистрированных безработных в численности экономически активного населения сложилась в 0,4%. Динамику основных социально-экономических показателей по Павлодарской области можно рассмотреть в таблице 2.2.

По данным выборочного обследования населения по вопросам занятости число безработных (лиц, которые не имели доходного занятия, активно его искали и были готовы приступить к нему) в 3 квартале 2013 года составило 21,4 тыс.человек. Уровень безработицы сложился в 4,8%.

Таблица 2.2 - Основные социально-экономические показатели

Показатели	2009	2010	2011	2012	2013
Зарегистрированные юридические лица (на начало года), единиц	12234	12679	13134	11762	12264
Численность населения (на конец года), тыс. человек	742,3	744,3	746,1	747,0	749,0
Естественный прирост, убыль (-) населения, человек	4327	4622	4029	4682	4765
Численность занятых в экономике, тыс. человек	404,3	405,9	415,9	418,2	417,5
Число безработных, тыс. человек	27,5	27,6	24,7	22,9	21,7
Уровень безработицы, %	6,4	6,4	5,6	5,2	4,9
Доходы населения, использованные на потребление (в среднем на душу населения в месяц), тенге	22251	23047	27979	28907	33096
Денежные расходы населения (в среднем на душу населения в месяц), тенге	20228	21216	26169	27212	31233
Среднемесячная номинальная заработная плата одного работника, тенге	52227	56113	64995	75338	85781
Валовой региональный продукт на душу населения, тыс. тенге	1153,6	1160,8	1384,6	2045,6	1959,8
Доля ВРП области в республиканском объеме, процентов	5,4	5,1	4,7	5,5	4,9
Продукция промышленности (в фактически действовавших ценах), млрд. тенге	715,2	550,9	844,0	964,7	1201,3
Продукция сельского хозяйства, в текущих ценах года, млрд. тенге	48,9	77,6	60,7	94,5	77,8
в том числе:- продукция растениеводства	19,1	44,1	21,7	44,6	23,7
- продукция животноводства	29,8	33,5	38,8	49,8	54,0
Инвестиции в основной капитал в фактических ценах, млн. тенге	148435	165788	185492	207716	258713
Ввод в действие общей площади жилых домов, тыс. кв. метров	143,0	142,1	82,4	75,1	123,7
в том числе индивидуальными застройщиками	75,6	36,9	15,5	44,7	45,8
Грузооборот всех видов транспорта, млн. тонно-километров	14336	15605	20539	28554	29535
Пассажиروоборот всех видов транспорта, млн. пассажиро-километров	11239	11525	13966	18612	21494
Розничный товароборот без учета общественного питания (в	89930	95921	118996	186347	

фактически действовавших ценах), млн. тенге					17613 2
--	--	--	--	--	------------

Численность безработных, состоящих на учете в уполномоченных органах по вопросам занятости, на конец января 2014 года составила 1871 человек, что на 512 человек, больше, чем на конец декабря 2013 года. Доля зарегистрированных безработных в численности экономически активного населения сложилась в 0,4%.

Оборот розничной торговли за январь месяц 2014 года составил 15,7 млрд. тенге и увеличился на 11,8% к соответствующему периоду 2013 года.

Розничная реализация товаров торгующими предприятиями увеличилась в отчетном периоде на 24% по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года. Объем торговли на рынках и индивидуальными предпринимателями увеличился в отчетном периоде на 1,3%. На 1 февраля 2014 года объем товарных запасов торговых предприятий в розничной торговле составил 10,3 млрд. тенге (таблица 2.3).

Таблица 2.3 - Основные социально-экономические показатели (в процентах к предыдущему году)

Показатели	2009	2010	2011	2012	2013
Среднегодовая численность населения	99,8	99,9	100,3	100,2	100,2
Численность занятых в экономике	103,7	100,4	102,5	100,6	99,8
Объем промышленной продукции (товаров, услуг)	105,3	99,3	115,2	103,4	103,0
Ввод в действие общей площади жилых домов	86,7	99,4	58,0	91,2	164,7
в том числе индивидуальными застройщиками	107,3	48,8	42,1	287,5	102,6
Розничный товарооборот (без учета общественного питания)	102,6	102,0	118,7	114,0	114,1
Индекс потребительских цен (декабрь к декабрю предыдущего года)	109,8	105,5	107,6	107,3	106,0
Индекс цен производителей на промышленную продукцию (декабрь к декабрю предыдущего года)	140,9	87,8	116,6	106,3	99,6
Индекс цен в строительстве (декабрь к декабрю предыдущего года)	108,0	104,5	106,2	106,2	105,4
Индекс тарифов на грузовые перевозки (декабрь к декабрю предыдущего года)	100,6	100,1	103,9	100,2	145,7
Индекс номинальной заработной платы	112,8	107,4	115,8	116,0	114,0
Индекс реальной заработной платы	96,3	100,5	108,2	107,6	108,0

По итогам анализа рынка труда и недвижимости за 2013 год были определены параметры покупательской способности населения, оплаты труда и цены на жилье; стоимость покупки одного квадратного метра жилья составила:

- 1) нового - 156 тысяч тенге,
- 2) на вторичном рынке - 113 тысяч тенге.

Среднемесячная заработная плата по республике составила 89 тыс. тенге.

Реальная заработная плата составила 53 тыс. тенге в месяц (с учетом покупательской способности населения со средним достатком применен поправочный коэффициент 0,6).

На основе этих данных рассмотрим возможности покупки жилья среднестатистической семьей из 4-х человек, двое из которых работают и получают реальный доход 106 тыс. тенге в месяц.

Расходы данной семьи приняты в сумме 64 тыс. тенге – по 16 тыс. тенге на одного человека в месяц.

Свободный лимит для покупки квартиры - 42 тыс. тенге ($106 - 64 = 42$).

Ежемесячный платеж для семьи из 4-х человек за квартиру площадью 40 кв. метров по ипотечному займу на срок 15 лет под 12 % годовых составит:

- 1) в новом доме - 86 тысяч тенге, что в 2,2 раза выше доступного лимита в 42 тыс. тенге;
- 2) на вторичном рынке на аналогичных условиях - 63 тысячи тенге, что в 1,6 раза выше доступного лимита.

Как видно из приведенного расчета семья с указанным уровнем дохода не может себе позволить приобретать жилье в собственность.

Таким образом, из 8,4 млн. человек экономически активного населения, свыше 6 млн. работающих не могут приобрести жилье на рыночных условиях. Создание условий и принятие мер по обеспечению жильем данной группы - являются основной задачей Правительства на ближайшую перспективу.

Чтобы решить эти задачи, в первую очередь, необходимо увеличить объемы строительства жилья с нынешних 6,0 млн. кв. метров до 10 млн. кв. метров к 2020 году. Этого объема строительства можно достичь только посредством применения индустриальных методов: крупнопанельного домостроения (КПД), конструкции несъемной опалубки и сборно-каркасного домостроения. Использование индустриальных методов домостроения позволяет снизить стоимость жилья и уменьшить сроки строительства.

В рамках программы «Доступное жилье – 2020» предусмотрен комплекс мер государственной поддержки следующих действующих и новых основных направлений жилищного строительства: строительство жилья местными исполнительными органами для очередников, а также через «Жилстройсбербанк» (ЖССБ) для всех категорий граждан и для молодых семей, возведение арендного жилья по линии АО «КИК», строительство и реализация жилья через АО «Фонд недвижимости «Самрук-Қазына», намечено более активное привлечение частных инвестиций в жилищное строительство и

стимулирование ГЧП, развитие инженерно-коммуникационной инфраструктуры районов застройки, ИЖС, а также развитие строительной индустрии и другие направления. Главной целью государственной жилищной политики является создание условий для обеспечения граждан доступным жильем.

2.2 Современные условия развития системы жилищного строительства Павлодарского региона

Павлодарская область в пятёрке регионов по площади строящегося жилья совместно с АО «Жилстройсбербанк Казахстана». Жильё по линии АО «Жилищный строительный сберегательный банк Казахстана» в Павлодарской области строится с 2011 года. Для этого по республиканской госпрограмме «Доступное жильё - 2020» в прошлые два года из республиканского бюджета было выделено почти 4,3 млн. тенге - введены в эксплуатацию три жилых дома в Усольском микрорайоне областного центра в общей сложности на 215 квартир или на 12,6 тыс. квадратных метров.

На строительство жилых квартир, которые можно будет приобрести по системе АО «Жилстройсбербанк Казахстана», в 2013 году выделено 780 миллионов тенге. Будут достроены четыре дома, которые начали строить в 2012 году. Всего должно быть введено в эксплуатацию более 38 тысяч квадратных метров жилья. Три дома построят специально для молодых семей. Новые дома будут отличаться красивым фасадом. Для этой цели из бюджета области выделяют около 15 миллионов тенге при софинансировании с АО «Жилстройсбербанк Казахстана».

Таблица 2.4 - Жильё по линии ЖССБК для всех категорий населения по Программе «Доступное жильё – 2020» по Павлодарской области на 2013-2014 гг.

№	Наименования показателей	Всего по области		г.Павлодар	
		2013	2014	2013	2014
1	годовой план строительства тыс. кв. м.	35,0	10,0	35,0	10,0
2	выделяемые средства из РБ, млн.тенге	780,0	900,0	780,0	900,0
3	освоение средств с начала года, %	100	36,4	100	36,4
4	причины неосвоения выделенных средств	-	-	-	-
5	наличие утвержденных генпланов, ПДП (схем) для выполнения годового объема	-	-	ПДП № 2231/27 от 14.09.201 г.	Проект застройки № 6/1 от 04.01.2013
6	наличие земельных участков, га	1	0,4	1	0,4
7	количество земельных участков, шт	5	2	5	2
8	наличие (отсутствие) подведенной ИКИ	-	-	имеется	имеется
9	наличие ПСД, прошедших госэкспертизу,	-	-	имеется	имеется

	(перепривязку и т.д.)				
10	необходимость разработки генпланов, ПДП, схем (обоснование)	-	-	-	-
11	необходимость выкупа земельных участков (га, шт)	-	-	-	-
12	количество домов, шт	5	2	5	2
13	количество квартир, шт.	612	180	612	180

Для реализации направления «Жилье по линии ЖССБК для всей категорий населения по программе «Доступное жилье – 2020»» в 2013 году выделено средства из республиканского бюджета в размере 780 млн.тенге, освоение средств – 100 % (таблицы 2.4, 2.5). Построено 5 домов, в районах ул. Кутузова-Жаяу-Мусы, ул. Толстого, в Усольском микрорайоне. В 2014 году по этому направлению выделено 900 млн.тенге из республиканского бюджета, планируется построить 2 жилых дома.

Таблица 2.5 – Развитие системы жилищного строительства Павлодарского региона на 2012-2015гг. (строительство жилья для всех категорий населения по линии жилстройсбербанка Казахстана)

Направления жилищного строительства региона	Мероприятия по формированию РЖС региона
Строительство жилья для всех категорий населения по линии жилстройсбербанка Казахстана План ввода 2013 года – 24,4 тыс.кв.м. Выделено – 780,0 млн. тенге, в том числе:	1) Завершение строительства жилого дома № 3 в районе ул. Кутузова-Жаяу-Мусы (216 кв., 14,3 тыс. кв.м.), Общая стоимость 1 284,6 млн. тенге, в том числе в 2012 году 995,2 млн. тенге, в 2013 году - 289,4 млн. тенге. Подрядчик – ТОО «Жардем». Ведется кладка 4-го этажа. Ввод в 2014 году. 2) Строительство жилого дома по ул. Толстого в г. Павлодаре (район ж.д. по ул. Толстого, 96, (72 кв., 4,2 тыс. кв.м.), выделено – 200,0 млн. тенге. Подрядчик – ТОО «Кабистройсервис». Ведется перекрытие 2-го этажа. Ввод в 2014 году. 3) Строительство жилого дома по ул. Толстого в г. Павлодаре (район ж.д. по ул. Толстого, 107, (108 кв., 6,3 тыс. кв.м.), выделено – 290,6 млн. тенге. Подрядчик – ТОО «Унистрой-ПВ». Ведутся работы по устройству фундамента и стен подвала. Ввод в 2014 году. Также для ввода в 2013 году ведется строительство 4-х домов начатых в 2012 году (396 кв., 24,4 тыс. кв. м.). 1,9 млрд. тенге –

	дофинансирование: 1) Жилой дом № 11 в Усольском микрорайоне 1А (108 кв., 6,3 тыс. кв.м.). Стоимость строительства – 535,4 млн. тенге, освоено в 2012 году 212,2 млн. тенге (39,6 %). Подрядчик – ТОО «Сигма». Ведутся отделочные работы. Фактический срок ввода – декабрь 2013 года. 2) Жилой дом № 12 в Усольском микрорайоне 1А (108 кв., 6,3 тыс. кв.м.). Стоимость строительства – 535,4 млн. тенге, освоено в 2012 году 161,7 млн. тенге (30,2 %). Подрядчик – ТОО «Сигма». Ведется кладка 7-го этажа. Срок ввода – декабрь 2013 года. 3) Жилой дом № 1 в районе ул. Кутузова-Жаяу-Мусы (72 кв., 4,7 тыс. кв.м.). Стоимость строительства – 431,9 млн. тенге, освоено в 2012 году 203,5 (47,9 %). Подрядчик – ТОО «ГСУ «Курылыс». 7 ноября 2013 года состоялась государственная приемочная комиссия, акт подписан. 4) Жилой дом № 2 в районе ул. Кутузова-Жаяу-Мусы (108 кв., 7,1 тыс. кв.м.). Стоимость строительства – 641,5 млн. тенге, освоено в 2012 году 194,7 млн. тенге (30,4%). Подрядчик - ТОО «Керемет - ПВ». 25.10.2013 года проведена рабочая комиссия, устраняются замечания. Срок ввода – декабрь 2013 года.
--	---

План реализации программы «Доступное жилье – 2020» по Павлодарской области на 2013-2014 гг. для очередников МИО и жилье по линии ЖССБК для молодых семей представлены в таблицах 2.6, 2.7.

Таблица 2.6 - Жилье для очередников МИО по Программе «Доступное жилье – 2020» по Павлодарской области на 2013-2014 гг.

№	Наименования показателей	Всего по области		г.Павлодар		г.Экибастуз		г.Аксу		Лебяжинский район	
		2013	2014	2013	2014	2013	2014	2013	2014	2013	2014
1	годовой план строительства, тыс. кв.м.	14,1	11,9	8,36	8	6,15	-	-	3,9	0,3	-
2	выделяемые средства из РБ, млн.тенге	700,0	1000,0	272	668,7	389,5	-	13,9	331,3	24,6	-
3	освоение средств с начала года, %	40	-	66,8	Проект застро	5,1	-	-	ПДП №12/2 от	-	-

					йки № 6/1 от 04.01.1 3				27.01. 12		
4	причины неосвоения выделенных средств	-	0,6	-	0,4	-	-		0,2	-	-
5	наличие утвержденных генпланов, ПДП (схем) для выполнения годового объема	-	3	Проек т застро йки № 6/1 от 04.01.2 013	2	ПДП 94/1 2 от 20.12 .2012	-	ПДП №12/ 2 от 27.01 .2012	1	ПДП № 3/8 от 26.07. 2012	-
6	наличие земельных участков, га	2,0	-	0,4	-	0,35	-	0,74	-	0,038	-
7	количество земельных участков, шт	6		2	+	2	-	1	имеет ся	1	-
8	наличие (отсутствие) подведенной ИКИ	-	-	+	-	+	-	-	-	-	-
9	наличие ПСД, прошедших госэк спертизу, (перепривязку и т.д.)	-	-	+	-	+	-	+	-	-	-
10	необходимость разработки генпланов, ПДП, схем (обоснование)	-	3	-	2	-	-	-	1	-	-
11	необходимость выкупа земельных участков (га, шт)	-	208	-	144	-	-	-	64	-	-
12	количество домов, шт	5	-	2	-	2	-	-	-	1	-
11 3	количество квартир, шт	259	-	141	-	114	-	-	-	4	-

Для реализации направления «Жилье для очередников МИО по программе «Доступное жилье – 2020»» в 2013 году выделено средства из республиканского бюджета в размере 700 млн.тенге, из них большая часть приходится на реализацию проектов по городу Экибастуз и по городу Павлодар, освоено

средств в размере 100 %. Построено 5 домов, в районах ул. Амангельды – Пахомова в г. Павлодар, строительство жилого дома по ул. Энергетиков в г. Экибастуз, по ул. Строителей в г. Аксу. Имеются в наличии утвержденные генпланы, ПДП (схем) для выполнения годового объема. В 2014 году по этому направлению выделено 1000 млн.тенге из республиканского бюджета.

Развитие системы жилищного строительства Павлодарского региона на 2012-2015гг. по линии строительство арендного жилья представлены в таблицах 10, 11.

Таблица 2.7 – Развитие системы жилищного строительства Павлодарского региона на 2012-2015гг.(строительство арендного жилья)

Жилье для очередников МИО: План ввода 2013 года – 14,1 тыс.кв.м. Выделено – 700,0 млн. тенге, в том числе:	1) Завершение строительства жилого дома по ул. Амангельды – Пахомова в г. Павлодар (70 квартир, 4,1 тыс. кв.м.). Стоимость строительства 332,5 млн. тенге, в том числе в 2012 году - 205,9 млн. тенге, в 2013 году – 126,552 млн. тенге. Генподрядчик - ТОО «Серпіліс». Ведется кладка стен 8-го этажа. Фактический срок ввода – декабрь 2013 года. 2) Строительство жилого дома по ул. Энергетиков, 60 в г. Экибастуз (67 квартир, 3,6 тыс. кв. м.). Стоимость строительства – 220,0 млн. тенге, выделено в 2013 году – 206,217 млн. тенге. Генподрядчик – ТОО «Руслан-МТ». Ведутся отделочные, фасадные и электромонтажные работы.Срок ввода – декабрь 2013 года. 3) Строительство жилого дома по ул. Строителей, 34 в г. Аксу (64 квартир, 4,7 тыс. кв. м.). Стоимость строительства 380,0 млн. тенге, в том числе в 2012 году - 32,3 млн. тенге, в 2013 году – 13,9 млн. тенге. В 2012 году освоено – 32,3 млн. тенге. Генподрядчик - ТОО «Грифон Нaus». Ведется кладка первого этажа. Ввод в 2014 году.
Жилье для молодых семей: План ввода на 2013 год– 5,2 тыс. кв. м.	1) Строительство жилого дома по ул. Строителей, 36 в г. Аксу (64 квартир, 4,7 тыс. кв. м.). Стоимость строительства 380,0 млн. тенге, в том числе в 2012 году - 32,3 млн. тенге, в 2013 году – 2,9 млн. тенге. В 2012 году освоено – 32,3 млн. тенге. Генподрядчик - ТОО «Грифон Нaus». Начат монтаж фундаментных блоков.Ввод в 2014 году. Также, акиматом города Экибастуза для рассмотрения поступило предложение по приобретению многоквартирного

Выделено – 470,0 млн. тенге, в том числе:	арендного жилого дома для очередников, из готовящихся к продаже жилых домов у частных застройщиков площадью квартир 3,8 тыс. кв. метров. Стоимость реконструкции дома вместе с приобретением инженерных коммуникаций и благоустройством составляет 304,0 млн. тенге. Работы по реконструкции будут завершены в декабре 2013 года.
---	---

Продолжение таблицы 2

	Введенные объекты: 1) Жилой дом № 7 в г. Экибастуз (приобретение, 57 квартир, 3,2 тыс. кв. м), выделено – 209,277 млн. тенге. Приобретен в июне 2013 года. 2) Жилой дом № 1 по ул. Я.Геринга-Минина в г. Павлодаре (71 квартира, 4,1 тыс. кв.м.). Стоимость строительства 334,1 млн. тенге, в том числе в 2012 году - 205,9 млн. тенге, в 2013 году – 128,153 млн. тенге. Генподрядчик - ТОО «ГСУ Курылыс». Объект введен, акт государственной комиссии № 41-13 от 28.08.2013 года. 3) Жилой дом по ул. Энергетиков, 64 в г. Экибастуз (80 квартир, 4,3 тыс. кв. м.). Стоимость строительства 301,5 млн. тенге, в том числе в 2012 году - 20,0 млн. тенге, в 2013 году – 281,554 млн. тенге. Генподрядчик - ТОО «Портал-ПВ». Объект введен, акт государственной комиссии № 24-10/3-17/13 от 01.08.2013 года. 4) Жилой дом в с. АккуЛебяжинского района (приобретение, 4 квартиры, 0,3 тыс. кв. м.), выделено – 24,6 млн. тенге. Приобретен 10 августа 2013 года. 5) Жилой дом по ул. Энергетиков, 40 в г. Экибастуз (45 квартир, 2,5 тыс. кв. м.). Стоимость строительства 166,7 млн. тенге, в том числе в 2012 году - 20,0 млн. тенге, в 2013 году – 146,712 млн. тенге. Генподрядчик - ТОО «Таза-Стар». Объект введен, акт госкомиссии № 21 от 28.10.2013 г.
--	---

Для реализации направления «Жилье для молодых семей по программе «Доступное жилье – 2020»» в 2013 году выделено средства из республиканского

бюджета в размере 470 млн.тенге, из них большая часть приходится на реализацию проектов по городу Аксу и по городу Павлодар, освоено средств в размере 100 % (таблица 2.8).

Таблица 2.8 - Жилье по линии ЖССБК для молодых семей по Программе «Доступное жилье – 2020» по Павлодарской области на 2013-2014гг.

№	Наименования показателей	Всего по области		г.Павлодар		г.Экибастуз		г.Аксу		Лебяжинский район/районные центры	
		2013	2014	2013	2014	2013	2014	2013	2014	2013	2014
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
1	годовой план строительства тыс. кв. м.	5,2	7,8	-	4,2	7,6	-	-	3,6	-	-
2	выделяемые средства из РБ, млн.тенге	470,0	900,0	12,9	557,7	454,1	-	2,9	342,3	-	-
3	освоение средств с начала года, %	100	37,4	-	27,4	100	-	-	10,0	-	-

Продолжение таблицы 11

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
4	причины неосвоения выделенных средств	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5	наличие утвержденных генпланов, ПДП (схем) для выполнения годового объема	-	-	-	Проект застройки № 6/1 от 04.01. 2013	94/12 от 20.12 . 2012	-	-	№12 /2 от 27.0 1.20 12	-	-
6	наличие земельных участков, га	0,325	0,6	-	0,2	0,325	-	-	0,4	-	-
7	количество земельных участков, шт	3	2	-	1	3	-	-	1	-	-
8	наличие (отсутствие) подведенной	-	-	-	-	имеется	-	-	-	-	-

	ИКИ										
9	наличие ПСД, прошедших гос экспертизу, (перепривязку и т.д.)	-	-	-	-	имеется	-	-	имеется	-	-
10	необходимость разработки генпланов, ПДП, схем (обоснование)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
11	необходимость выкупа земельных участков (га, шт)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
12	количество домов, шт	3	2	-	1	3	-	-	1	-	-
13	количество квартир, шт	145	136	-	72	145	-	-	64	-	-

Построено 5 жилых зданий, по ул. Строителей в г. Аксу, Жилой дом № 7 в г. Экибастуз, Жилой дом № 1 по ул. Я.Геринга-Минина в г. Павлодаре, Жилой дом по ул. Энергетиков в г. Экибастуз, Жилой дом в с. АккуЛебяжинского района, Жилой дом по ул. Энергетиков в г. Экибастуз. Имеются в наличии утвержденные генпланы, ПДП (схем) для выполнения годового объема как на 2013, так и на 2014 год. В 2014 году по этому направлению Программы «Доступное жилье – 2020» выделено 900 млн.тенге из республиканского бюджета, строительство запланировано по двум городам: г.Аксу, г.Павлодар. Наличие ПСД, прошедших госэкспертизу, (перепривязку и т.д.) имеются в наличии.

Развитие системы жилищного строительства Павлодарского региона на 2012-2015гг. по линии АО "КИК" представлен в таблице 2.9.

Таблица 2.9 - Жилье по линии АО "КИК" по Программе «Доступное жилье – 2020» по Павлодарской области на 2013 – 2014 гг.

№	Наименования показателей	Всего по области		г.Павлодар	
		2013	2014	2013	2014
1	годовой план строительства тыс. кв. м.		11,5		11,5
2	выделяемые средства из РБ, млн.тенге		1010,3		1010,3

3	освоение средств с начала года, %				
4	причины неосвоения выделенных средств				
5	наличие утвержденных генпланов, ПДП (схем) для выполнения годового объема	-	-	ПДП № 2231/27 от 14.09.2011	-
6	наличие земельных участков, га	0,2	0,4	0,2	0,4
7	количество земельных участков, шт	1	2	1	2
8	наличие (отсутствие) подведенной ИКИ	-	-	-	-
9	наличие ПСД, прошедших госэкспертизу, (перепривязку и т.д.)	-	-	ПСД вразработке	-
10	необходимость разработки генпланов, ПДП, схем (обоснование)	-	-	-	-
11	необходимость выкупа земельных участков (га, шт)	-	-	-	-
12	количество домов, шт	1	2	1	2
13	количество квартир, шт	144	165	144	165

Жилье по линии АО "КИК" по Программе «Доступное жилье – 2020» по Павлодарской области на 2013 – 2014 гг. имеет следующие данные: объем выделяемых средств из республиканского бюджета составляет 1010,3 млн. тенге в 2014 году, годовой план строительства – 11,5 тыс. кв.м., планируется построить 2 жилых здания, общее количество квартир в размере 165 шт. Имеется в наличии утвержденные генпланы, ПДП (схем) для выполнения годового объема.

В настоящее время АО «ИО «КИК» разработана ПСД для строительства 9-ти этажного многоквартирного жилого дома. Ведутся конкурсные процедуры на строительство жилого дома, на земельном участке по ул. Майры 27. Также, на земельном участке в парке им. Гагарина АО «ИО «КИК» ведется работа по разработке проектов для строительства жилья микрорайонным способом.

Находится на рассмотрении в госэкспертизе ПСД на строительство магистральных и внутриквартальных инженерных сетей жилого комплекса «Сарыарка».

Получено заключение госэкспертизы по строительству 12-ти этажного 3-х подъездного жилого дома в жилом комплексе «Сарыарка» № 16-0381/13 от 06.06.2013 года, на сумму - 1061,8 млн. тенге.

Получено заключение госэкспертизы по строительству магистральных сетей электроснабжения к жилому комплексу «Сарыарка», на сумму – 1773,7 млн. тенге.

Получено заключение госэкспертизы по строительству магистральных сетей канализации к жилому комплексу «Сарыарка», на сумму – 334,3 млн. тенге.

Согласно письма Генерального директора ТОО «KazInterGroup» Казукаева Р. Ш. планируется совместный с АО «Фонд недвижимости Самрук-Казына» строительство жилого комплекса, состоящего из 3-х 12-ти этажных жилых домов, рассчитанного на население среднего класса в рамках Программы «Доступное жилье – 2020» в Усольском микрорайоне. Срок реализации - 2013-2015 гг.

Общая площадь земельного участка – 2,021 га. Площадь объекта – 28,569 тыс. кв. метров. ПСД на стадии оформления.

Проведена встреча с руководством ТОО «Сэт-Транс» г. Семей, являющимся комбинатом индустриального развития, по вопросу строительства жилого микрорайона по типовым проектам КазНИИСА. В настоящее время акиматом г. Павлодара ведется работа по предоставлению земельного участка.

Размер и объем финансирования по программе «Доступное жилье – 2020» по Павлодарской области на 2012– 2020 гг. представлен в таблице 2.10.

Регионы прорабатывают вопросы о наличии в населенных пунктах земельных участков под строительство жилья, их достаточность до 2020 года. В числе важных вопросов – обеспеченность данных земельных участков инженерно-коммуникационной инфраструктурой, инвентаризация земельных участков. Ведется строительство инженерных сетей к жилым домам в районе ул. Кутузова-Жаяу Мусы, строительство инженерных сетей к жилому дому по ул.Амангельды, строительство сетей электроснабжения жилого массива с.Шаукень (2-я очередь), строительство сетей водоснабжения в п.Жанаул (3-я очередь), строительство сетей электроснабжения с.Мойылды и т. д.

Помимо этого, решаются вопросы о необходимости внесения изменений в генпланы, проекты детальных планировок.

Доступность жилья в Казахстане, в первую очередь, должна обеспечиваться за счет применения качественных, недорогих строительных материалов, а во-вторых, круглогодичным строительством.

В сфере ЖКХ существует ряд рисков, минимизация которых позволит повысить инвестиционную привлекательность данной отрасли:

1. Отраслевые риски: ввиду значительных первоначальных затрат и длительного периода окупаемости инвестирование в инфраструктурные проекты в сфере ЖКХ не привлекательно.

2. Политические риски: при смене руководства МИО возможен пересмотр инвестиционных планов и изменение приоритетов в развитии коммунальной инфраструктуры; МИО, ответственные за уровень инфляции и

платежеспособность местного населения, а также органы, уполномоченные регулировать коммунальные тарифы, неохотно соглашаются на повышение тарифов.

Таблица 2.10 - Сводный план жилищного строительства по Программе «Доступное жилье – 2020» по Павлодарской области на 2013 - 2020 годы

№	Наименование	Ед.изм.	Ввод жилья и объемы финансирования (тыс.кв.м./млн.тенге)									Всего
			2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	
1	жилье для очередников МИО	тыс.кв.м.	8,4	14,1	11,9	12,0	12,6	12,8	13,1	13,4	13,8	117,9
		млн.т	1127,3	700,0	1000,0	1080,0	1267,5	1330,0	1455,0	1580,0	1767,5	11132,7
2	жилье по линии ЖССБК для всех категорий населения	тыс.кв.м.	30,0	35,0	10,0	13,2	13,7	14,2	14,7	15,1	15,4	143,9
		млн.т	3429,0	780,0	900,0	1250,0	1437,5	1562,5	1750,0	1937,5	2125,0	13206,9
3	жилье по линии ЖССБК для молодых семей	тыс.кв.м.	0	5,2	7,8	9,4	9,6	9,9	10,0	10,2	10,4	82,6
		млн.т	812,2	470,0	900,0	1000,0	1062,5	1187,5	1250,0	1375,0	1500,0	9540,6
4	жилье АО «КИК»	тыс.кв.м.			11,5	11,5	23,0	23,0	23,0	23,0	23,0	138
		млн.т			1010,3	1060,9	2227,8	2339,2	2456,1	78,9	2707,9	14381,1
5	ИЖС	тыс.кв.м.	53,0	66,0	98,8	108,9	110,0	112,0	115,0	117,0	120,0	893,5
6	коммерческое жилье	тыс.кв.м.	25,0	39,7	40,0	45,0	45,0	45,0	45,0	45,0	45,0	383
7	строительство инженерно-коммуникационной инфраструктуры	млн.т	1241,0	1615,0	3000,0	3000,0	3000,0	6000,0	6000,0	6000,0	6000,0	35680,2
	Итого:	тыс.кв.м.	116,4	160,0	180,0	200,0	213,9	216,9	220,8	223,7	227,6	1758,9
		млн. т	6609,5	3565,0	6810,3	7390,9	8995,3	12419,2	12911,1	13471,4	14100,4	83941,5

3. Финансовые (валютные) риски: большие сроки окупаемости ставят в опасную зависимость заемщиков от колебаний курсов национальной валюты и валюты заимствования.

4. Технологические риски: в связи со значительным износом эксплуатация коммунальных систем характеризуется частными простоями и авариями и связанными с этим высокими показателями технологических и некоммерческих потерь. Эти технические факторы делают непредсказуемыми размеры эксплуатационных затрат.

Проведем SWOT-анализ развития жилищно-коммунального хозяйства в Казахстане (таблица 2.11).

В стране остается нерешенным целый ряд проблем. Наблюдается недостаточное финансирование строительства арендного жилья для очередников, состоящих на учете в акиматах. Кроме того, недостаточно используются возможности системы жилстройсбережений, не был сформирован эффективный рынок строительной индустрии. Также не удается обеспечить доступным жильем основную массу экономически активного населения, в том числе, молодые семьи.

Таблица 2.11 - Анализ сильных и слабых сторон текущей ситуации в ЖКХ

Сильные стороны	Слабые стороны	Угрозы (Риски)	Возможности
Достаточный уровень сырьевой базы для обеспечения необходимыми ресурсами населения	Нерациональное использование имеющихся ресурсов	Высокий уровень потерь энергоресурсов и как следствие повышение тарифов для населения	Проведение энерго-и ресурсосберегающих мероприятий
Поддержка государства	Отсутствие эффективного и точного планирования	Секвестрование республиканского бюджета, являющегося одним из основных источников финансирования	Увеличение частных инвестиций и механизмов государственно-частного партнерства (далее - ГЧП)

Высокий уровень частных предприятий в сфере ЖКХ	Отсутствие высококвалифицированных кадров	Отсутствие механизма мотивации по привлечению к работе молодых способных специалистов	Совершенствование системы образовательного процесса путем создания учебно-методического объединения по специальностям ЖКХ
Высокая потребность в услугах ЖКХ надлежащего качества	Отсутствие методики измерения качества услуг ЖКХ; наличие высокого износа объектов и сетей коммунального сектора, отсутствие надежной инфраструктуры (аварии, потери)	Возможный отказ оборудования по причине физического износа, риск негативного воздействия на окружающую среду; отсутствие контроля в сфере ЖКХ за надлежащим содержанием и эксплуатацией жилищного фонда	Предоставление качественных коммунальных услуг, обновление активов и использование энерго- и ресурсосберегающих технологий
Благоприятный инвестиционный климат, заинтересованность зарубежных финансовых институтов в модернизации и развитии ЖКХ	Низкий уровень конкурентоспособности отрасли ЖКХ	Отсутствие ликвидного залогового обеспечения, снижение конкурентоспособности сферы ЖКХ в результате неотрегулированных тарифов	Возможность привлечения иностранных инвестиций, развитие ГЧП

Продолжение таблицы 14

Применение дифференцированных тарифов	Отсутствие долгосрочных тарифов от 5 и выше лет	Рост инфляции, социальное недовольство населения	Оказание государственной поддержки социально незащищенным слоям населения
Наличие отечественных предприятий и по производству товаров для сферы ЖКХ	Слабая материально-техническая база, отсутствие трансферта необходимых технологий	Отсутствие стабильного долгосрочного государственного заказа на научно –исследовательские и опытно — конструкторские работы (далее - НИОКР), вероятность невозможности практического применения технологий	Использование зарубежного опыта по управлению жилищным фондом и проведению НИОКР, трансфертиновых технологий, развитие отечественного производства в

			сфере ЖКХ
Наличие опыта применения информационно-аналитических систем в различных отраслях	Отсутствие достоверных данных о техническом состоянии ЖКХ	Неэффективное планирование средств, направляемых на развитие сферы ЖКХ, отсутствие жестких рычагов усиления финансовой дисциплины, вероятность предоставления и получения некорректных данных	Формирование информационно-аналитической системы мониторинга и контроля за состоянием объектов ЖКХ и выделяемых бюджетных средств

Именно для решения этих проблем и была разработана принципиально новая Программа «Доступное жилье – 2020» [28]. Эта программа позволит увеличить объемы строительства жилья в Казахстане с нынешних 6 млн до 10 млн кв. метров к 2020 году. Подобный объем строительства можно достичь только посредством применения индустриальных методов. Нововведения позволят снизить стоимость жилья и уменьшить сроки строительства крупнопанельного домостроения. В новой правительственной программе площадь возводимого жилья будет варьироваться от 35 до 75 кв.м, предельная стоимость – от 80 до 100 тысяч тенге за кв.м, величина среднемесячного платежа – 50 тысяч тенге.

Таким образом, государство намерено поддерживать проектирование, строительство и реализацию малогабаритного жилья эконом-класса и развивать такие финансовые институты как «Жилстройсбербанк Казахстана» и «Казахстанская ипотечная компания».

2.3 Особенности региональных программ кредитования жилищного строительства

На сегодняшний день в отрасли жилищного строительства реализуется Программа жилищного строительства в Республике Казахстан на 2011 - 2014 годы [11].

В Программе 2011 - 2014 годов 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 года «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 квадратный метр в чистовой отделке в пределах 142,5 тысяч тенге в городе Алматы, в городах Астане, Актау, Атырау и Усть-Каменогорске - 112,5 тысяч тенге, в остальных регионах - 90 тысяч тенге (таблица 2.12).

Таблица 2.12 - Стоимость жилья за 1 кв.м. в чистовой отделке для всех категорий

Регион	3 класс комфортности	4 класс комфортности
Алматы, Астана	до 142 500 тенге	до 120 000 тенге
Атырау, Усть-Каменогорск и Актау	до 112 500 тенге	до 100 000 тенге
в остальных регионах	до 90 000 тенге	до 80 000 тенге

Данная схема повысила доступность жилья для широких слоев населения.

Необходимо отметить, что реализация данной схемы в регионах - это только первый этап использования потенциала ЖССБК.

Строительство жилья на принципах партнерства будет осуществляться по трем схемам: по заказу фонда, по заявкам частных инвесторов и через целевой депозит в банках второго уровня. При этом минимальная доля участия частного инвестора - не менее 20% от стоимости проекта. При этом партнерам представляется право опциона, но не более 50% от общей площади проекта. Стоимость реализации 1 кв. м по этому направлению - не выше 150 тыс тенге в регионах и 180 тыс - в городах Астана, Алматы и их пригородах. "Самрук-Казына" планирует реализовывать жилье по двум механизмам: прямая продажа и аренда с выкупом. Срок аренды - 15 лет.

В зависимости от направления программы. Если первое направление - строительство местными исполнительными органами доступного жилья через Жилстройсбербанк - он должен быть клиентом Жилстройсбербанка и иметь накопленные средства в зависимости от направления, в зависимости от услуги, получения кредита в банке. Если клиент набрал определенную сумму, то имеет право претендовать на получение жилья через местные исполнительные органы. Это может быть любой человек, любой сферы, гражданин Казахстана, накопивший 50 процентов от суммы квартиры в Жилстройсбербанке. Второе направление - это когда люди получают жилье через акимат в порядке очередности. Они сдают свои документы в местные исполнительные органы, согласно требованиям. Это ряд определенных документов. Третье направление - это направление, которое разработано для молодых казахстанских семей. По этому направлению составлены следующие правила: гражданин должен быть в браке, оба супруга должны быть не старше 29 лет. Должны быть в браке не менее двух лет, должны быть дети. Разработана балльная система: баллы будут устанавливать местные исполнительные органы, супруги должны быть

платежеспособными. Платежеспособность будет устанавливаться через Жилстройсбербанк (это основные требования).

Участником может стать любая молодая семья, соответствующая определенным требованиям. Так, возраст обоих супругов семьи должен быть не более 29 лет на момент подачи заявления. Период зарегистрированного брака должен быть не менее двух лет на момент подачи заявления. В состав семьи включаются супруги, несовершеннолетние и нетрудоспособные дети, нетрудоспособные родители супругов. Необходима регистрация по одному адресу обоих супругов, совершеннолетних членов их семьи в населенном пункте, в котором подается заявление. Обязательное условие - отсутствие у супругов и членов их семьи жилья, а также отсутствие фактов преднамеренного ухудшения жилищных условий супругов и членов их семьи в течение последних пяти лет. При этом доход семьи должен быть равен четырехкратному размеру месячного прожиточного минимума для Алматы и Астаны, для остальных городов - трехкратному размеру. Максимальный порог - не более 12-кратного размера прожиточного минимума. Отбор и учет молодых семей, которым может быть предоставлено арендное жилье, осуществляется по месту жительства акиматом. В этом случае молодым семьям необходимо обращаться с заявлением в акимат по месту жительства. Прошедших отбор направляют в ЖССБ для прохождения оценки платежеспособности. Подтвердивших платежеспособность участников программы акимат оценивает по балльной системе и включает в список на получение арендного жилья с последующим выкупом. После предоставления жилья участник программы обеспечивает гарантийный взнос в сумме, равной пятикратному размеру взноса по накоплению. Для распределения жилья разработаны критерии отбора по наибольшему количеству баллов, примерно по аналогии с госпрограммой 2008-2010 годов, которые будут утверждаться решением правительства. Более подробно расскажем после его принятия. При реализации арендного жилья через систему жилстройсбережений для молодых семей налицо ряд преимуществ: участник программы становится собственником жилья через 8,5 лет, уже проживая в арендной квартире и ведя накопления; после накопления 50% от стоимости арендной квартиры, участник выкупает квартиру в собственность за счет накопленных сбережений и жилищного займа, который будет предоставляться на срок до 15 лет по ставке 4% годовых в тенге. В рамках данного направления в 2013-2014 годах планируется ежегодно вводить по 2-2,5 тыс квартир, а с 2015 года - по 3-3,5 тыс квартир.

В 2011 году, на строительство и реализацию жилья через систему жилстройсбережений за счет кредитных средств из республиканского бюджета местным исполнительным органам выделено 28,8 млрд. тенге, введено в эксплуатацию 54,1 тыс. кв. метров или 814 квартир [19].

Учитывая, что наряду с ИЖС другой основной составляющей в общем объеме ввода жилья является коммерческое жилье, доля которого в докризисный период составляла порядка 35-40 %, государством оказана им

поддержка, заключающаяся в фондировании банков второго уровня для дальнейшего финансирования строительства.

Для этого было осуществлено финансирование ЖССБК из республиканского бюджета посредством увеличения уставного капитала. При этом ЖССБК осуществляло размещение обусловленных депозитов сроком на 5 лет по ставке вознаграждения 3 % годовых в БВУ в пропорции 50 % (пятьдесят процентов) со стороны ЖССБК и 50 % (пятьдесят процентов) собственные средства БВУ от стоимости проекта с тем условием, чтобы эффективная ставка вознаграждения для конечного заемщика (проектной компании) не превышала 12 % годовых. Кроме того, реализация готового жилья 2-3-го класса комфортности по данному механизму должна производиться по фиксированной цене, где стоимость реализации 1 (одного) квадратного метра готового жилья в чистовой отделке должна составлять не более 170 000 (сто семьдесят тысяч) тенге.

В 2011 году 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 годов, 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. По данному механизму АО «Фонд недвижимости» предоставляет жилые и коммерческие (нежилые) помещения в аренду, аренду с последующим выкупом и прямую продажу. Соответствующие условия и методика предоставления жилья Фондом недвижимости разработаны и утверждены.

Также, одним из направлений, который позволит сохранить темпы жилищного строительства, является содействие МИО инициативам граждан по самостоятельному решению жилищных проблем, в том числе путем создания жилищно-строительных кооперативов (далее - ЖСК). При этом обязательным условием создания ЖСК должны быть выделение под застройку земельного участка, находящегося в государственной собственности и не предоставленного в землепользование, и подведение к участку застройки необходимых сетей и коммуникаций.

Намеченные Программой 2011 - 2014 годов мероприятия в основном выполняются, за исключением направления – фондирование банков второго уровня для финансирования строительства. В 2011 году на эти цели было выделено 57 млрд. тенге. Однако из них БВУ было использовано только 2,4 млрд. тенге или 4 %. Всего поступило заявок на сумму около 6 млрд. тенге. Учитывая это, оставшиеся 51 млрд. тенге перераспределены решением

Правительства Республики Казахстан от 24 мая 2012 года № 672 следующим образом:

1) 26 млрд. тенге направлены на предоставление предварительных и промежуточных займов по ставке вознаграждения 4 % годовых для выкупа жилья участниками Государственной программы жилищного строительства в Республике Казахстан на 2008 - 2010 годы, утвержденной Указом Президента Республики Казахстан от 20 августа 2007 года № 383;

2) 25 млрд. тенге на снижение ставок вознаграждения по предварительным и промежуточным жилищным займам.

Указанное перераспределение 51 млрд. тенге, в том числе 26 млрд. тенге на выкуп жилья участниками Государственной программы жилищного строительства в Республике Казахстан на 2008 - 2010 годы и 25 млрд. тенге на снижение ставок вознаграждения по предварительным и промежуточным жилищным займам и их дальнейшая реализация сохраняются в рамках новой Программы «Доступное жилье-2020».

Реализация жилья осуществляется по выбору БВУ с использованием нижеследующих схем:

- 1) депозитно-накопительной системы с последующей ипотекой;
- 2) депозитно-накопительной системы с последующей продажей в рассрочку;
- 3) системы жилищных строительных сбережений.

При этом, возможно применение и иных схем реализации жилья.

Для районов с повышенной сейсмичностью допускаются поправочные коэффициенты к стоимости строительства одного квадратного метра жилья, согласно СНиП [Республики Казахстан](#) 2.03-30-2006 «Строительство в сейсмических районах».

Обусловленное размещение средств в БВУ для последующего кредитования строительных компаний будет осуществляться на основании соглашения между ЖССБК и БВУ.

Строительство объектов должно осуществляться через проектные компании.

Именно через повышение доступности жилья будет решаться главная цель государственной жилищной политики в рамках Программы «Доступное жилье - 2020» - создание условий для обеспечения жильем различных категорий наших граждан (таблица 2.13).

Доступность жилья будет обеспечиваться следующими мерами государственной поддержки:

- 1) государство будет поддерживать реализацию проектов строительства жилья приоритетных параметров;
- 2) застройщикам будут предоставляться земельные участки с подведенными инженерными коммуникациями;
- 3) гражданам с невысокими доходами будут предоставлены механизмы и финансовые инструменты;

4) проектировщикам, строителям, производителям строительных материалов будут созданы благоприятные условия для применения передовых технологий.

Таблица 2.13 - Целевые индикаторы и показатели результатов реализации программы «Доступное жилье 2020»

	Ед.и зм.	Ответственный гос. орган	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Строительство жилья за счет всех источников финансирования	тыс. кв.м	АДСиЖКХ,МИО	6 050	6 600	6 900	7 200	7 600	7 700	8 000	9 000	10 000
Жилье для очередников МИО	тыс. кв.м	АДСиЖКХ,МИО	150	225	275	275	275	275	275	275	275
Жилье для всех категорий населения по линии ЖССБ	тыс. кв.м	АДСиЖКХ,МИО	245	388	330	330	330	330	330	330	330
Жилье для молодых семей	тыс. кв.м	АДСиЖКХ,МИО		155	155	200	200	200	200	200	200
Жилье АО «ИО «КИК» - аренда с выкупом	тыс. кв.м	АДСиЖКХ,АО «ИО«КИК»			210	250	545	530	530	530	530
Арендное жилье фонда недвижимости «Самрук-Казына»	тыс. кв.м	АО «ФН«Самрук-Казына»АДСиЖКХ,МИО		60	90	150	150	150	150	150	150
Жилье в рамках пилотных проектов по сносу аварийного жилья	тыс. кв.м	АДСиЖКХ,акиматы Мангистауской области,г. Астаны		25	25	30	35	50	50	50	50
Строительство жилья в рамках Программы занятости 2020	тыс. кв.м	АДСиЖКХ,МИО	102,6	115	115	165	165	165	165	165	165
ИЖС	тыс. кв.м	МИО	3 000	3 200	3 200	3 250	3 300	3 350	3 400	3 800	4 300
Коммерческое жилье	тыс. кв.м	МИО	2 552,4	2 432	2 500	2 550	2 600	2 650	2 900	3 500	4 000

В рамках государственной поддержки приоритетными параметрами строительства и оплаты жилья будут следующие:

- 1) площадь жилья – от 35 до 75 кв.м.;
- 2) предельная стоимость – от 80 до 100 тыс.тенге за кв.м.;
- 3) величина среднемесячного платежа – 50 тыс.тенге;

Таким образом, государство будет поддерживать:

- 1) проектирование, строительство и реализацию малогабаритного жилья эконом-класса (не выше 3 и 4 классов комфортности);

2) развитие таких финансовых институтов, как Жилстройсбербанк Казахстана и Казахстанская ипотечная компания, чтобы обеспечить этот уровень платежей.

Затраты на строительство и (или) приобретение у частных застройщиков жилья, превышающие стоимость его строительства, могут быть произведены за счет средств местного бюджета. Для этого МИО необходимо заложить резерв в местном бюджете до 10 % от суммы средств, выделяемых из республиканского бюджета на соответствующий год. Эти средства, в случае необходимости, могут использоваться МИО не только на софинансирование при строительстве жилья для очередников, но и по другим направлениям жилищного строительства – для всех категорий населения и молодых семей [29].

Начиная с 2015 года, по направлению - строительство жилья для очередников, а также и по другим направлениям – для молодых семей и для всех категорий населения, предусматривается ежегодно выделять средства с учетом применения коэффициента инфляции к стоимости строительства.

Для своевременного ввода жилья и снижения стоимости его строительства МИО должны выделить земельные участки с подведенной к ним инженерно-коммуникационной инфраструктурой.

Сам механизм строительства и реализации арендного (коммунального) жилья следующий:

1) Правительство Республики Казахстан выделяет бюджетные средства на проектирование, строительство и/или приобретение арендных домов и инженерно-коммуникационной инфраструктуры;

2) МИО выделяют земельные участки под строительство арендного жилья, обеспечивают инженерно-коммуникационной инфраструктурой, осуществляют проектирование и строительство арендных домов и (или) приобретение готовых квартир (домов) у частных застройщиков, ведут контроль за ходом и качеством строительных работ, принимают на баланс построенное жилье, распределяют квартиры гражданам указанных выше категорий, ведут эксплуатацию жилья, взимают арендную плату;

3) средства в виде арендной платы возвращаются в бюджет.

При строительстве арендного (коммунального) жилья и инженерно-коммуникационной инфраструктуры МИО могут привлекать социально-предпринимательские корпорации.

В целях недопущения роста стоимости строительства арендных домов и экономии бюджетных средств будут разработаны типовые проекты жилых домов для всех регионов Казахстана с учетом требований государственных нормативов по энергосбережению и повышению энергоэффективности. Применение энергосберегающих мероприятий позволит снизить коммунальные и эксплуатационные расходы на содержание арендных (коммунальных) жилых домов.

В рамках проекта Закона Республики Казахстан «О внесении изменений и дополнений в некоторые законодательные акты Республики Казахстан по вопросам жилищных отношений» будет рассмотрен вопрос о предоставлении

жилищ из государственного жилищного фонда гражданам, относящимся к социально уязвимым слоям населения, только на условиях найма (без права приватизации).

В случае принятия данного закона местные исполнительные органы будут строить арендное жилье без права выкупа 4 класса комфортности для очередников из числа социально уязвимых слоев населения.

Вместе с тем, с учетом условий строительства в различных регионах могут быть предусмотрены более широкие параметры жилья.

В Казахстане имеются реальные предпосылки для динамического развития отрасли жилищного строительства с использованием опыта антикризисных мер и позитивного мирового опыта. Для этого необходимо продолжить государственную поддержку следующих действующих и новых основных направлений в рамках Программы «Доступное жилье - 2020»:

1. Жилье для граждан, состоящих на учете нуждающихся в жилище из государственного жилищного фонда или жилище, арендованном МИО в частном жилищном фонде (далее – жилье для очередников МИО).

2. Жилье по линии ЖССБК:

- 1) для всех категорий населения;

- 2) для молодых семей.

3. Жилье АО «КИК».

4. Ремонт жилищного фонда по Программе модернизации в Республике Казахстан на 2011 - 2020 годы (вторичное жилье).

5. Жилье в рамках пилотных проектов по сносу аварийного жилья.

6. ИЖС.

7. Строительство инженерно-коммуникационной инфраструктуры.

8. Строительство жилья в рамках Программы занятости 2020.

9. Строительство жилья АО «Фонд недвижимости «Самрук-Казына».

В результате реализации Программы «Доступное жилье - 2020» достижение уровня 1 млн. кв. метров арендного жилья предусматривается в 2014 году [28]. В целом, начиная с 2020 года, планируется ежегодно строить до 10 млн. кв. метров жилья.

Комплексное решение проблем развития жилищного строительства, обеспечивающее дальнейшее повышение доступности жилья для населения, осуществляется по основным направлениям государственных программ:

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 и 4 классов комфортности, в том числе малоэтажного, отвечающего требованиям ценовой доступности, энергоэффективности и экологичности [30].

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.

3 Формирование региональной модели жилищного строительства в Павлодарской области

3.1 Ипотечное кредитование как экономический инструмент механизма развития системы жилищного строительства региона

В большинстве стран мира использование кредитных ресурсов для строительства и приобретения жилья является не только основной формой решения жилищной проблемы для населения, но и важной сферой экономической деятельности. Кредит расширяет финансовые и временные возможности застройщика, покупателя жилья, дает право на льготное налогообложение доходов, приносит стабильный и постоянный доход кредитору и, кроме того, активизирует финансовые потоки, направленные в строительный комплекс, способствует развитию рынка недвижимости.

Незначительное увеличение спроса, оживление рынка недвижимости и строительства незамедлительно сказывается на повышении спроса в других отраслях экономики, так как жилищный рынок имеет наибольший коэффициент взаимосвязи с большинством других отраслей экономики, таких как группы средств производства и группы товаров потребления. По разным оценкам целевое вложение одной денежной единицы через инвестиционно-кредитный механизм в жилищную сферу дает 2-3 денежные единицы прироста ВВП, т.е. наибольший эффект по сравнению с альтернативными вариантами вложения.

Вопросы использования кредитных ресурсов в процессе финансирования строительства и приобретения жилой недвижимости являются достаточно актуальными. Их исследованию посвящено немало трудов отечественных и зарубежных авторов. Однако единый подход к понятиям «жилищный кредит», «ипотечный кредит», «кредит на строительство» отсутствует. Чаще всего они рассматриваются совершенно изолированно друг от друга либо применяются как синонимы.

Жилищное строительство признано одним из приоритетных направлений стратегии развития Казахстана до 2030 года и является одной из наиболее важных задач общенационального характера. В связи с этим, необходимо решить немало задач, как по обеспечению устойчивого роста жилищного строительства, гарантированию ежегодного ввода жилья для категорий граждан, перед которыми государство имеет определенные обязательства, а также обеспечить доступность жилья, построенного в рамках государственных жилищных программ.

Так, одним из критериев доступности жилья, является стоимость его 1 квадратного метра. Чтобы соответствовать данному параметру перед проектировщиками ставятся жесткие рамки по проектированию данного жилья, с тем, чтобы была обеспечена надежность, комфортность, соответствие всем ГОСТам и СНиПам, и в то же время обеспечить доступность жилья.

Основной проблемой обеспечения доступности жилья, а значит и развития жилищного строительства, является недостаточное финансирование его строительства со стороны государства.

Основным фактором, сдерживающим развитие индивидуального жилищного строительства, является недостаток земельных участков с подготовленной инженерной инфраструктурой. В связи с тем, что строительство инженерных коммуникаций собственными силами индивидуального застройщика является неподъемным в части финансовых затрат, для активизации индивидуального жилищного строительства необходимы государственные инвестиции в строительство инженерных коммуникаций районам, выделенным под ИЖС.

Следующая по значимости проблема – состояние отрасли производства строительных материалов. В последние годы наблюдается активизация деятельности предприятий промышленности строительных материалов, увеличение выпуска продукции этих предприятий. В регионе более 2-х десятков крупных предприятий стабильно осуществляют свою деятельность в строительной отрасли, ежегодно наращивая объемы производства и расширяя ассортимент выпускаемой продукции.

Вместе с тем, региональная промышленность все еще не в полной мере удовлетворяет потребности строительной отрасли. Многие виды основных строительных материалов завозятся из соседних областей Казахстана, а также из России и Китая. Угрозой на предстоящую перспективу является то обстоятельство, что себестоимость строительства напрямую зависит от стоимости завозимых из соседних регионов строительных материалов и конструкций.

Такое положение препятствует развитию гражданского строительства и строительной отрасли в целом.

Проблемы повышения доступности жилья, привлечения денежных ресурсов в жилищный сектор, кредитования капитального строительства не являются новыми, они изучались в условиях плановой экономики и рассмотрены в работах Б.С. Бушуева, Б.И. Ефимова, Н.М. Зеленковой, И.С. Степановой, В.П. Красовского.

Наиболее подробно вопросы планирования, финансирования и кредитования в период плановой экономики, совершенствования финансово-кредитного механизма в строительстве, влияния эффективности капитальных вложений на сбалансированность развития народного хозяйства страны описаны Н.М. Зеленковой [31].

Как правило, наука придерживается следующего определения: ипотечное кредитование - это

- 1) процесс предоставления кредита под залог недвижимости;
- 2) сложный механизм, обеспечивающий финансами рынок жилья, функционирующий в условиях рыночного регулирования финансовых взаимоотношений взаимосвязанных субъектов, осуществляющих выдачу ипотечных кредитов, их рефинансирование, страхование, андеррайтинг, покупку и продажу недвижимости и прочие функции, контролируемый государством в целях решения определенных социальных проблем населения.

Основная роль ипотечного кредитования заключается в разрешении противоречия между текущими доходами и имеющимися сбережениями населения и высокой стоимостью жилья, которое является самой дорогой покупкой в структуре расходов средней семьи [32].

Ипотечное кредитование выступает существенным фактором экономического и социального развития страны. При рассмотрении ипотеки как элемента экономической системы необходимо выделить три наиболее характерные ее черты.

1. Залог недвижимости выступает в роли инструмента привлечения необходимых финансовых ресурсов для развития производства.

2. Ипотека способна обеспечить реализацию имущественных прав на объекты, когда другие формы (например, купля-продажа) в данных конкретных условиях нецелесообразны.

3. Создание с помощью ипотеки фиктивного капитала на базе ценной бумаги (при эмитировании собственником объекта недвижимости первичных, вторичных и т.д. залладных оборотные средства увеличиваются на величину образующегося фиктивного капитала).

В экономическом отношении ипотека - это рыночный инструмент оборота имущественных прав на объекты недвижимости в случаях, когда другие формы отчуждения (купля-продажа, обмен) юридически или коммерчески нецелесообразны, и позволяющий привлечь дополнительные финансовые средства для реализации различных проектов.

Развитие ипотечного бизнеса позитивно сказывается на развитии реального сектора экономики. Ипотека способствует реализации построенных домов, рост же строительства вызывает оживление в производстве строительных материалов и конструкций, строительного и дорожного машиностроения, в деревообработке и производстве мебели и т.д. Промышленное ипотечное кредитование дает возможность модернизировать производства, что приводит к повышению качества и конкурентоспособности продукции - все это ведет к увеличению экономического потенциала страны. [33].

Развитие ипотечного кредитования оказывает положительное влияние и на преодоление социальной нестабильности. Ипотека влияет на проблему занятости (дополнительные рабочие места в строительстве и других отраслях) и помогает удовлетворить потребность населения в жилье. Огромное значение ипотека имеет и для повышения стабильности и эффективности функционирования банковской системы страны. Обеспеченные кредиты более безопасны для банков, так как при невозврате кредита банк реализует залог и возвращает свои средства. Снижению риска при ипотечном кредитовании также способствует целевой характер ссуд.

Система ипотечного жилищного кредитования развита во всех странах с рыночной экономикой и является необходимым институтом, используемым государством, как в экономической, так и социальной политике.

Определяющим звеном системы ипотечного жилищного кредитования является объект кредитования. Объектами ипотечного кредитования могут быть только приобретение и обустройство земли под жилищное строительство; строительство и реконструкция жилья; приобретение жилья.

В зависимости от объекта кредитования ипотечные жилищные кредиты бывают трех видов: кредиты на приобретение земли под жилищное строительство, кредиты на строительство и реконструкцию жилья, кредиты на приобретение жилья.

Неотъемлемым элементом системы ипотечного жилищного кредитования является обеспечение кредита. Обеспечение кредита является гарантией его возврата. Это обуславливает особую значимость механизма обеспечения кредита, поскольку возвратность - это основополагающее свойство кредитных отношений. Изначально возвратность ипотечного жилищного кредита обеспечивается регулярным получением дохода заемщиком - это первичный источник погашения. Но поскольку существует риск несвоевременного получения или неполучения дохода заемщиком, то банку необходим вторичный источник погашения кредита. В ипотечном жилищном кредитовании этим источником является залог приобретаемой недвижимости.

Согласно принятому в международной практике разделению кредитов по критерию обеспеченности ипотечные жилищные кредиты всегда относятся к группе обеспеченных кредитов. Ипотека является разновидностью имущественного залога, служащего обеспечением исполнения денежного обязательства с целью получения ипотечной ссуды. При этом ипотека представляет такой вид залога, при котором закладываемое имущество не передается в руки кредитора, а остается у залогодателя (заемщика).

Ипотечные кредиты всегда обеспечиваются залогом недвижимости - ипотекой. Между банком и заемщиком заключается соответствующий договор, по которому залогодателем является заемщик, а банк является залогодержателем до момента полного исполнения заемщиком своих обязательств по возврату кредита и уплате процентов. При неисполнении залогодателем (заемщиком) своих обязательств, залогодержатель (кредитор) имеет право удовлетворить свои требования за счет стоимости заложенного имущества.

Субъекты кредитования, объект кредитования и обеспечение являются основными элементами современной системы ипотечного жилищного кредитования. В силу их важности к ним предъявляются требования, в соответствии с которыми кредитование осуществляется на определенных условиях: соблюдение интересов обеих сторон сделки; соблюдение базовых принципов кредитования, а также обеспеченности кредита.

Банковское кредитование всегда осуществляется при строгом соблюдении принципов кредитования, которые представляют собой требования к организации кредитного процесса и являются исходными правилами использования определенной формы кредита, обеспечивающими его возвратное движение. К принципам кредитования, в том числе и ипотечного жилищного,

относятся: возвратность, срочность кредитования; целевой характер, обеспеченность кредита; платность банковских ссуд, дифференцированный характер кредитования.

Помимо элементов в систему ипотечного кредитования входит организационно-экономическая основа, которая включает в себя этапы кредитования, как определенную последовательность обязательных процедур и технологию кредитного процесса, т. е. кредитную документацию, порядок выдачи и погашения ссуды, а также процедуру контроля в процессе обслуживания кредита.

Среди этапов ипотечного кредитования условно можно выделить: предварительная оценка клиента, пояснение условий кредитования клиенту; сбор и обработка информации о потенциальном заемщике; оценка вероятности погашения кредита и оценка рисков банка; принятие решения по кредиту; заключение кредитной сделки; обслуживание кредита.

Существует еще одна важная сторона влияния системы ипотечного кредитования на стабильность банковской системы, связанная с функционированием вторичного рынка ссуд, обеспеченных закладными. Этот рынок способствует переливу капитала в более рентабельную сферу экономики (диверсификация банковского капитала), а также уменьшает разницу между процентными ставками в различных географических районах, что способствует формированию единой цены капитала в масштабе страны (26, с.94). Поэтому необходимо уделять должное внимание развитию системы ипотечного кредитования, т.к. это очередной шаг в развитии рыночных отношений в России.

Таким образом, значение ипотеки для экономики страны заключается в следующем:

- вовлечение капиталов в виде недвижимости в хозяйственный оборот;
- через механизмы залога, через вторичный рынок закладных ценных бумаг;
- существенный фактор оздоровления экономики;
- рынок недвижимости «связывает» значительную часть денежных средств и этим самым является важным антиинфляционным фактором. Например, в США 25% дохода среднего американца уходят на оплату долгов по недвижимости;
- денежные средства населения, включаемые в недвижимость, фактически включаются в развитие села, города, местного строительного комплекса, в создание и поддержку рабочих мест, а не уходят на сторону (например, не финансируют зарубежных производителей через покупку импортных потребительских товаров);
- применительно к работе банков освоение технологии кредитования под залог, в особенности под залог недвижимости, позволяет сделать шаг к общепринятой в мире системе обеспечения гарантий возвратности кредитов.

В условиях хронического недостатка государственных средств традиционной задачей для органов власти всех уровней стало привлечение

внебюджетных денежных ресурсов в сферу жилищного строительства. Наиболее перспективным решением "квартирного вопроса" специалисты в области недвижимости считают развитие системы долгосрочного ипотечного кредитования.

Внедрение в деловой оборот выдачи кредитов на покупку жилья гражданам, имеющим надежное обеспечение их возврата в виде реальной собственности (приобретенного объекта недвижимости), могло бы дать:

- постоянный и существенный приток денежных средств на рынок жилья;
- оживить строительство и сопряженные с ним секторы промышленности;
- сохранить и расширить рабочие места;
- повысить доходы населения и бюджеты всех уровней;
- повысить рождаемость.

Следует помнить, что ипотечное кредитование жилья - один из самых проверенных в мировой практике и надежных способов привлечения внебюджетных инвестиций в жилищную сферу.

Именно ипотека позволяет согласовать интересы населения - в улучшении жилищных условий, коммерческих банков — в эффективной и прибыльной работе, строительного комплекса — в ритмичной загрузке производства - и, конечно же, государства, заинтересованного в общем, экономическом росте, которому будет способствовать широкое распространение ипотечного кредитования населения.

Ключевыми же условиями для привлечения кредитных ресурсов в сферу долгосрочного ипотечного жилищного кредитования являются создание в стране благоприятной экономико-политической обстановки, разработка необходимой законодательно-нормативной базы и повышение уровня благосостояния населения. Один из центральных вопросов - стандартизация процедур выдачи и обслуживания ипотечных кредитов, правил оценки платежеспособности заемщиков, а также финансовых инструментов для привлечения средств.

Недоступность ипотечного кредитования обусловлена, в первую очередь, теми рисками, которые возникают при заключении договора ипотечного кредитования, что значительно сужает круг потенциальных заемщиков за счет того, что банки применяют собственные схемы минимизирования этих рисков. Для достижения данной цели используется большой арсенал методов. Рассмотрим риски, сопутствующие ипотечному кредитованию.

1. По существующей квартире:

а) Физическая утрата. Как и любое имущество, квартира, являющаяся предметом залога, может быть обесценена или полностью уничтожена в результате воздействия факторов природного и техногенного характера или в результате злоумышленных и неосторожных действий человека. Риск реализации большинства из существующих опасностей может быть переложено банком на страховую компанию посредством покупки стандартного полиса страхования "от всех рисков".

По договоренности со страховой компанией ряд обычно подлежащих исключению рисков может быть включен в покрытие (например, ущерб в результате терроризма или оседания грунта).

б) Утрата клиентом права владения квартирой. Во время действия кредитного договора клиент может потерять право на владение существующей квартирой из-за недействительности сделки купли-продажи, отчуждения, реквизиции и т.п. Основная часть риска, относящаяся к праву на владение, ложится на риэлтера, в обязанности которого обычно включается проверка юридической "чистоты" прав на владение квартирой, и может быть застрахована полисом "страхования титула". Оставшаяся часть риска лежит на банке и должна учитываться при формировании гарантийных фондов.

в) Падение стоимости квартиры. Стоимость существующей квартиры к моменту ее реализации может упасть. В то же время банк, скорее всего, заключает договор с риэлтером на продажу указанной квартиры по цене, определенной на этапе принятия решения о выдаче кредита. Этот риск затрагивает интересы риэлтера и может быть снижен, например, посредством заключения предварительных договоров на покупку квартиры.

г) Мошенничество клиента. Это — риск, сопутствующий всякой коммерческой деятельности. Из-за отсутствия статистики риск трудно прогнозируется и должен сводиться к приемлемому уровню службами безопасности банка и риэлтера.

2. По вновь строящейся квартире:

а) Риски строительства и монтажа. Как и любое строительство, строительство жилья связано с рисками природного и техногенного характера, а также с рисками ошибок в проведении работ, ошибок проектирования, применения некачественных строительных материалов. Основные риски могут быть покрыты хорошо отработанным полисом страхования рисков строительства и монтажа.

Обычно не покрываются ошибки проектирования и расходы, связанные с необходимостью замены дефектных материалов.

Указанные риски должны лежать на застройщике и, соответственно, им и страховаться. Реально сложившаяся практика, когда банк страхует только приобретаемые им для себя квартиры (например, две квартиры в 100-квартирном доме), приводит к ситуации, при которой риск остается фактически непрофинансированным.

б) Дефекты, выявленные в период несения гарантийных обязательств. Эти риски покрываются в рамках оговоренного выше полиса страхования строительно-монтажных рисков.

в) Неисполнение обязательств застройщиком. Риск, который может быть уменьшен тщательным отбором застройщиков. Однако не стоит пренебрегать проверкой наличия у застройщика полисов на страхование основных видов деятельности и имущества.

г) Физическая утрата построенной квартиры. Риск аналогичен рассмотренному выше для "существующей" квартиры.

3. *Риски платежеспособности клиента*

Эти риски связаны с трудоспособностью и трудоустроенностью клиента и должны лежать на нем. Однако банки, стараясь избегать ситуаций, в которых придется использовать процедуру реализации залога, могут потребовать от клиента, чтобы он застраховал свою жизнь и трудоспособность на сумму получаемого кредита.

Основные риски смерти и потери трудоспособности могут быть застрахованы в рамках стандартных полисов страхования от несчастных случаев.

4. *Неисполнение обязательств участниками процесса ипотечного кредитования*

Данный риск может быть значительно снижен в случае, если участники будут иметь страховки, защищающие от основных опасностей, связанных с их деятельностью:

- для клиента - полис добровольного медицинского страхования, страхования ответственности (автогражданской и перед совладельцами дома) и страхования имущества;
- для поручителя клиента - полисы страхования имущества (особенно недвижимого), перерыва в производстве и гражданской ответственности;
- для банка - полис страхования "от всех банковских рисков";
- для риэлтера - полис страхования ответственности риэлтера;
- для страховой компании - наличие договоров перестрахования ответственности.

Сведение риска кредитования к минимуму является главной целью правильной организации кредитования. В западной практике ипотечного кредитования различают четыре вида рисков: кредитный; риск посредника; риск процентных ставок; риск досрочной оплаты.

Кредитный риск заключается в том, что заемщик не производит платежей в погашение ссуды в установленный срок.

Риск посредника связан с возможностью отзыва клиентами средств в неудобный момент.

Риск процентных ставок вызван тем, что цена используемых кредитором средств поднимается выше процентной ставки, взимаемой им с клиента за пользование кредитом, по неоплаченным займам, что приводит к потерям по этим займам. Данный вид риска является классическим риском долгосрочных инвестиций, финансируемых за счет краткосрочных депозитов или из других краткосрочных источников.

Риск досрочной оплаты состоит в том, что заемщик производит выплату долга досрочно, когда процентные ставки за кредит падают. По своему существу риск досрочной оплаты близок риску процентных ставок, поэтому некоторые специалисты указанный риск в особую категорию не выделяют.

Следует отметить, что в нашей стране значение наличия страхового полиса явно недооценивается даже банковскими структурами, профессионально наиболее близкими к страхованию.

Современные системы финансирования жилищного строительства не дают возможности воспользоваться какой-то конкретной технологией, поскольку любая зарубежная модель жилищного кредитования сама по себе не адекватна к специфическим российским условиям и не будет эффективно работать в нашей стране. Внедряемые федеральные схемы кредитования строительства и приобретения жилья не обеспечивают решения жилищной проблемы, т.к. не учитывают интересы всех участников рынка.

Кроме того, многие показатели, необходимые для эффективного развития жилищного рынка и жилищного кредитования в нашей стране, несопоставимы. Это доходы населения и стоимость недвижимости; кредитные ставки и насыщенность рынка жильем; строительная рентабельность и общий жилищный фонд. Данный дисбаланс ведет к невозможности эффективного управления жилищно-инвестиционным процессом в целом на государственном уровне.

И, наоборот, эффективная практика регионов в политике строительства жилья служит подтверждением того, что именно на региональном уровне возможно становление в Казахстане института жилищного кредитования.

3.2 Экономические основы региональной модели жилищной ипотеки

Мировой опыт развития стран свидетельствует о том, что практически все страны в разной мере подвергались кризисам, переживали экономические трудности. Во все времена самым живучим экономическим механизмом для поднятия платежеспособного спроса населения является тот, который приносит заметные выгоды, развивает рынок недвижимости, следовательно, вытаскивает экономику из пропасти. Таким эффективным рычагом для привлечения капиталов была и остается в настоящее время ипотека.

Ипотека - не современное слово, пришедшее к нам из стран развитого капитализма, как думают многие. История ипотечного кредитования уходит корнями в глубь цивилизации. Ипотека впервые стала развиваться в Греции в VI веке до нашей эры. Тогда впервые заимодавец принял земельный участок должника в качестве обеспечения своего займа: на границе земельного участка должника был установлен столб, на котором было написано, что данный земельный участок взят в залог на такую-то сумму и на определенный срок. Этот столб был назван греческим словом "ипотека", что значит подставка. Древние римляне переняли институт ипотечного кредитования у греческих колоний, и затем свое новое развитие институт ипотеки получает в Римской империи. В I в. н. э. создавались ипотечные институты, которые выдавали кредиты под залог имущества частным лицам. В правление императора Антония Пия (II в. н. э.) было разработано особое законодательство для ипотечных банков. Уже тогда существовало около 50 банков и действовало более 800 ростовщических и меняльных контор. Постепенно ипотека входит и в средневековое европейское законодательство. В Германии она появляется не ранее XIV, во Франции - с конца XVI века. Это был второй всплеск развития ипотеки. Тогда на кредитовании сделали свои состояния итальянские банкиры

Медици и немецкие Вейзеры. Подобная форма кредитных отношений, при которой степень риска для обеих сторон сведена к минимуму, действовала и на территории дореволюционной России. При упоминании об ипотеке почти всегда ассоциируется Америка - ее 60- летний опыт не только в решении "квартирного вопроса" граждан, но и в формировании такой ипотечной системы, которая в свое время вытащила страну из глубокого экономического кризиса. Сегодня можно сказать, что средний класс в Америке уже отстроился, ипотечное кредитование начало свое распространение на низкодходные слои населения. Представляет живой интерес опыт выведения экономики США из глубокого экономического кризиса 1920-1930 гг. путем проведения реформ в области жилищного инвестирования. Это дало возможность в достаточно короткий срок осуществить прорыв из состояния затяжного кризиса в стабильную, высокоразвитую экономику. После распада СССР на территории бывших советских республик ипотечное кредитование также получает активное развитие.

В Казахстане особое внимание к вопросам ипотечного кредитования обусловлено тем, что при остром недостатке источников финансирования жилищного строительства, потребность в жилье возрастает, в первую очередь, из-за необходимости обновления значительно изношенного жилого фонда. Расширение жилищного строительства связано с необходимостью пересмотра норм обеспеченности жильем в соответствии с европейскими стандартами. В этих условиях объективно возникает потребность в долгосрочных кредитах населению.

В различных источниках достаточно много внимания уделяется вопросам развития ипотечного рынка и совершенствованию ипотечного кредитования. Изучение и обзор различного рода предложений позволил схематично изложить следующие рекомендации по развитию ипотечного рынка и совершенствованию ипотечного кредитования.

1. Снижение процентной ставки по ипотечному кредиту до 5-7 %, что позволит вовлечь в ипотеку значительные слои населения с различным уровнем дохода. Осуществить в краткосрочной перспективе такое снижение ставки по ипотечным жилищным кредитам, предоставляемым гражданам коммерческими банками, в сложившихся условиях невозможно (коммерческие банки по условиям собственной доходности кредиты на таких условиях не выдают). Обеспечить требуемую величину процентной ставки представляется возможным в рамках другого вида кредитной организации, с более дешевым источником ресурсов и определенным законодательно-основным видом деятельности - кредитованием граждан для строительства и покупки жилья. В рамках действующего законодательства таким институтом может стать кредитный потребительский кооператив граждан. Однако он имеет существенный недостаток - недостаточную защиту финансовых интересов членов такого кооператива. Оптимальным решением будет являться развитие сети строительных сберегательных касс.

2. Увеличение срока действия кредитного договора. Необходимо повысить доступность ипотечных кредитов, увеличив сроки кредитования до 25-50 лет вместо существующих 10-15, а также предусмотреть сокращение сроков оформления и выдачи ипотечного кредита во всех инстанциях. Отсутствие на финансовом рынке дешевых и долгосрочных ресурсов, которые можно было бы направить на массовое кредитование, является главным сдерживающим ипотеку фактором на сегодняшний день. На республиканском уровне необходимо разработать и внедрить механизм получения гражданами РК ипотечных кредитов, приближенный к мировой практике (процентные ставки от 3 до 5 % годовых и сроком до 30 лет).

3. Снижение объема резервируемых финансовых средств кредитных организаций, осуществляющих эмиссию ипотечных ценных бумаг. В качестве кредитных средств для инвестирования по ипотечным схемам можно было бы использовать средства, являющиеся резервными для коммерческих банков и находящиеся в распоряжении Национального банка РК. Эти средства так же будут выполнять свои резервные функции, но не в денежном выражении, а в объектах недвижимости.

4. Субсидирование из республиканского бюджета (за счет профицита бюджета) части процентной ставки по инвестиционным ресурсам, привлеченным с вторичного рынка ипотечного жилищного кредитования. Реализация указанного направления возможна по двум вариантам:

- в рамках целевой программы предусмотреть финансирование мероприятий по субсидированию процентных платежей по ипотечным кредитам из республиканского бюджета при условии участия областных бюджетов;

- ввести дополнительную главу в часть вторую Налогового кодекса Республики Казахстан, предусматривающую специальный налоговый режим для инвесторов, вкладывающих средства в ипотечное жилищное кредитование (освобождение от уплаты налога на прибыль, получаемую от инвестирования в жилищное ипотечное кредитование);

- предоставление налоговых льгот физическим лицам по налогу на их имущество в течение периода уплаты процентов по ипотечным кредитам.

5. Разработка схемы дифференцирования процентных ставок областей РК с целью их участия в рефинансировании. С точки зрения развития рынка жилья и жилищного строительства, проблема рефинансирования ипотечных кредитов является в настоящее время одной из самых актуальных и приоритетных. Для успешной реализации областных программ ипотечного жилищного кредитования и установления максимальной процентной ставки по кредитам необходимо рассчитывать среднестатистический доход семьи, причем в каждом регионе отдельно.

6. Привлечение отечественных институциональных инвесторов (пенсионных фондов, страховых компаний и т.д.), заинтересованных в высоконадежном, долгосрочном вложении финансовых ресурсов, как на республиканском уровне, так и на местном. Отсутствие долгосрочных

привлеченных ресурсов при одновременной выдаче долгосрочных ипотечных кредитов ухудшает показатели ликвидности банков и ограничивает их в объемах ипотечного кредитования. На сегодня основным и, наверное, самым масштабным источником таких средств являются пенсионные накопления граждан, аккумулированные в ГНПФ РК и негосударственных пенсионных фондах. Интересы ипотечных банков и Пенсионного фонда объективно совпадают. Ипотечному банку нужен масштабный источник долгосрочных средств, а Пенсионному фонду - высоконадежный объект для инвестирования пенсионных накоплений.

Для динамичного развития ипотечного кредитования в стране правительству Казахстана и НБ РК необходимо дать возможность ГНПФ РК прямо инвестировать пенсионные накопления в ипотечные ценные бумаги.

7. Предоставление государственных гарантий по заимствованиям АО «Казахстанская Ипотечная Компания» как на внутреннем, так и на внешнем финансовых рынках. Государство в перспективе должно обеспечить развитие конкуренции в системе ипотечного жилищного кредитования путем предоставления гарантий (поручительств) по обязательствам организаций, способных выполнять функции ипотечных операторов или кредиторов с целью содействия в рефинансировании их ипотечных активов.

Основным недостатком скоринговой системы оценки кредитоспособности физических лиц в РК является то, что она очень плохо адаптируема. Используемая для оценки кредитоспособности система, должна отвечать настоящему положению дел. Например, в США считается плюсом, если человек поменял много мест работы, что говорило о том, что он востребован.

Для адаптации скоринговой модели оценки кредитоспособности физических лиц специалисту необходимо проделывать путь, подобный тому, что проделал Дюран, т. е. специалисты, которые будут заниматься такой адаптацией, должны быть высоко квалифицированными, а значит и очень высокооплачиваемые, быть в состоянии оценить текущую ситуацию на рынке. Результатом такого рода проделанной работы будет набор факторов с весовыми коэффициентами плюс некий порог (значение), преодолев который человек, обратившийся за кредитом, считается способным погасить испрашиваемую ссуду и проценты. Полученные результаты являются по большей части субъективным мнением и, как правило, плохо подкрепленные статистикой (статистически необоснованные). Как следствие всего этого, полученная модель не в полной мере отвечает текущей действительности. Финансовым результатом такого подхода будет то, что в процентной ставке кредитования предлагаемой банком большую долю будет занимать часть, покрывающая риск неплатежей.

Итак, основные недостатки скоринговой системы оценки кредитоспособности физических лиц – это:

- высокая стоимость адаптации используемой модели под текущее положение дел;

- большая вероятность ошибки модели при определении кредитоспособности потенциального заемщика, обусловленная субъективным мнением специалиста.

Одним из вариантов решения вышепоставленной задачи является применение алгоритмов, решающих задачи классификации. Задача классификации – это задача отнесения какого-либо объекта (потенциальный заемщик) к одному из заранее известных классов (Давать / Не давать кредит). Такого рода задачи с большим успехом решаются одним из методов DataMining – при помощи деревьев решений. Деревья решений – один из методов автоматического анализа данных. Получаемая модель – это способ представления правил в иерархической, последовательной структуре, где каждому объекту соответствует единственный узел, дающий решение.

Сущность этого метода заключается в следующем.

На основе данных за прошлые периоды строится дерево. При этом класс каждой из ситуаций, на основе которых строится дерево, заранее известен. В нашем случае должно быть известно, была ли возвращена основная сумма долга, проценты и не было ли просрочек в платежах. При построении дерева все известные ситуации обучающей выборки сначала попадают в верхний узел, а потом распределяются по узлам, которые в свою очередь также могут быть разбиты на дочерние узлы. Критерий разбиения – это различные значения какого-либо входного фактора. Для определения поля, по которому будет происходить разбиение, используется показатель, называемый энтропия – мера неопределенности. Выбирается то поле, при разбиении по которому устраняется больше неопределенности. Неопределенность тем выше, чем больше примесей (объектов, относящихся к различным классам) находятся в одном узле. Энтропия равна нулю, если в узле будут находиться объекты, относящиеся к одному классу.

Полученную модель используют при определении класса (Давать/Не давать кредит) вновь возникших ситуаций (поступила заявка на получение кредита).

При существенном изменении текущей ситуации на рынке, дерево можно перестроить, т.е. адаптировать к существующей обстановке.

Подытожим проблемы в области кредитования физических лиц, стоящие перед банками на сегодняшний день:

- отсутствие специального законодательства, регулирующего отношения в области потребительского кредитования. Отношения в данной сфере регулируются законом «О банках и банковской деятельности» и законом «О защите прав потребителей».

- отсутствие кредитной истории. Это дает массу возможностей недобросовестным заемщикам, которые могут получить несколько кредитов в различных банках, без какой – либо проверки их предыдущих кредитных 'подвигов'.

- используемые зарплатные схемы предприятий. Работодатели зачастую отдают предпочтение «серым» схемам выплаты вознаграждения своим

работникам. Заемщик не может официально подтвердить уровень доходов, а банк лишается платежеспособного клиента.

Нет простого механизма возврата денег инвестору в случае несостоятельности заемщика. Стоимость таких ошибок очень велика: потеря основной суммы долга, судебные издержки, административные издержки, потерянное время и т.д.

Проблемы классификации. Необходима достоверная оценка потенциального заемщика, отсеечение «плохих» заемщиков. Неверная классификация порождает проблему обеспечения возврата средств заемщиком в принудительном порядке.

Проблема залога. Механизм реализации залога – неудобное и дорогостоящее занятие. Отсутствие регистрации залога движимого имущества позволяет продать или повторно заложить недобросовестным заемщиком заложенное имущество.

Проблема оценки реальных возможностей поручителей. Не секрет, что большинство казахстанских банков решают вопрос снижения своих кредитных рисков путем простого переноса их на поручителей заемщика. При этом нередко поручителями, особенно при крупных размерах кредита, являются различные юридические лица (как крупные, так и средние и малые предприятия). В контексте будущих пластиковых кредитов такая практика будет применяться повсеместно, поскольку удобно выдать заемщику пластиковую карточку, а в случае каких – либо затруднений с возвратом кредита востребовать его с поручителя – предприятия, на котором он работает. На первый взгляд это должно решить проблему, но если более широко рассмотреть вопрос, то данная кредитная политика не гарантирует успеха в той степени, на которую полагаются банки.

Рассмотрим общие положения, которыми руководствуется кредитор. Будем считать, что поручительство имеет определенную стоимость. Для простоты будем считать стоимость поручительства равной рыночной стоимости предприятия (или рыночную стоимость материальных ценностей и их ликвидность поручителя – физического лица). Но дело в том, что рыночная стоимость, как предприятия, так и имущества является величиной непостоянной. Она, в основном, зависит от динамики экономики, т.е. на фазе экономического подъема рыночная стоимость увеличивается, а на стадии экономического спада стремительно уменьшается. То есть при оценке необходимо учитывать будущую динамику. Возникает необходимость привлечения экспертов для прогнозирования макроэкономической ситуации. Только таким образом можно адекватно оценить будущую «стоимость» поручительства на момент погашения кредита.

Вообще говоря, влияние макроэкономики редко учитывается при оценке кредитного риска. Исследование влияния макроэкономических показателей на риск неплатежа с помощью средств DataMining показало, что, к примеру, увеличение ВВП на 1% уменьшает на 1% кредитный риск, увеличение уровня безработицы на 1% увеличивает на 0,7% кредитный риск. Тем или иным

образом кредитный риск зависит и от других экономических показателей (индексы деловой активности, курс тенге, уровень продаж товаров длительного пользования...).

Таким образом, на данный момент банки находятся в невыгодном положении. С одной стороны, необходимо осваивать рынок потребительского кредитования, а с другой стороны с этим процессом связаны слишком высокие риски, которые зачастую перекладываются на заемщиков, что явно не способствует стимулированию спроса на кредиты. Также неизвестно, когда освещенные здесь проблемы будут должным образом урегулированы с правовой точки зрения.

В такой ситуации банки, решившиеся на освоение данного рынка должны иметь несколько вещей:

1. Консолидированную информацию о клиентах, представленную в унифицированном виде. Информация должна периодически пополняться данными из всех филиалов банка. Такое хранилище будет исполнять функцию кредитного бюро.

2. Достоверный способ классификации (достоверность должна быть более 90%) потенциальных заемщиков и отсеечение «неблагонадежных». Этот способ позволит снизить риски невозврата к минимуму, что позволит выдавать более дешевые кредиты и, соответственно, привлечет больше заемщиков. При этом значительно увеличится прибыль от кредитования физических лиц.

3. Модель классификации заемщиков должна иметь свойства тиражируемости и адаптации к состоянию рынка, к каждому филиалу банка. То есть построенная, основываясь на общих закономерностях, модель должна корректироваться под частные, присущие каждому филиалу особенности. Это позволит учесть местные особенности, что еще больше позволит снизить риск.

4. Модель классификации должна периодически перестраиваться, учитывая новые тенденции рынка. Этим достигается ее актуальность. Ведь не может же использоваться один и тот же подход 5 лет назад и сейчас.

На данный момент банки в той или иной степени имеют наработки по каждому из этих пунктов, но методики, заложенные в их основе либо слишком инертны, чтобы адекватно реагировать на динамику рынка, либо слишком дороги (предлагаемые зарубежные решения сопоставимы с доходами от потребительского кредитования в сегодняшнем виде). Именно поэтому так дороги кредиты и не так велик спрос на них. Увеличение же достоверности и снижение стоимости позволит отказаться от практики переноса рисков и затрат на заемщиков. Тогда в выигрыше окажутся все – и банки, сохраняя удельную прибыльность на прежнем уровне, и заемщики, привлеченные более выгодными условиями. Все это становится более актуальным в виду будущего бурного роста рынка потребительского кредитования и будущей конкуренции.

Для достижения этих целей банки привлекают высокооплачиваемых экспертов. Но их мало и им порой физически не хватает времени успевать везде. Поэтому также актуальным является вопрос формализации знаний

экспертов и их тиражирование. Это позволит 'виртуальному эксперту' работать одновременно во всех филиалах банка [34].

Рекомендации развития жилищной политики.

В процессе анализа жилищной политики были выявлены ее достоинства и недостатки, проблемные места, устранить которые можно только с помощью ее совершенствования.

Для регулирования рынка жилья предлагается применение нормативно-правовых методов, то есть законодательные акты, регистрацию прав, учет и т.д., а также прямое финансовое участие: строительство жилья, инфраструктурных объектов, субсидии определенным группам населения. Город предоставляет очередникам субсидии на покупку жилья: если срок пребывания в очереди составляет 5 лет, то субсидируется 5 % стоимости недостающей площади, а если 15 лет, то 70%. Выделяются целевые субсидии на поддержку отдельных категорий граждан, нуждающихся в жилье. Многодетные семьи, как никто другой нуждаются в жилье, предлагается предоставлять многодетным семьям жилье из средств бюджета. Этот проект потребует, конечно же, огромное количество материальных затрат.

Так же предлагаем решить жилищную проблему граждан за счет предоставления гражданам жилых помещений жилищного фонда социального использования.

В первую очередь, чтобы понять какое количество граждан и каких категорий остро нуждается в жилье, ввести поименный, достоверный учет населения, реально нуждающегося в жилье, а также расширить круг категорий граждан, имеющих права на субсидии и социальные выплаты, предоставляющие возможность людям приобрести жилье.

Также раздвинуть рамки регламентированного метража, предоставляемого льготным категориям граждан, считая, что каждый человек имеет право на свое отдельное от других, его личное пространство, включая пенсионеров и малолетних детей. И на эти проектные рекомендации необходимы большие затраты, но благодаря его осуществлению мы получим в будущем полноценное, психически здоровое общество.

Предлагаем проектные рекомендации о расселении ветхого и аварийного жилья. Людей из данного жилья переселять в благоустроенные жилые помещения государственного жилищного фонда, что значительно уменьшит риск разрушения ветхих строений в момент нахождения в них граждан.

Обеспечить постановкой на учет и с последующим получением отдельной жилой площади, не зависимо от размера метража, занимаемой человеком комнаты в коммунальной квартире, расселение коммунальных квартир и передачу домов преимущественно состоящих из коммунальных квартир под социальные учреждения, такие, как детские сады, школы и поликлиники.

Отдать подвальные и чердачные помещения в пользование гражданам, чьи квартиры территориально соседствуют с таковыми. При этом обязать граждан производить регулярный ремонт в данных помещениях, а жилищным службам обеспечить регулярный контроль за их содержанием. В случае, если по данному

объекту не нашлось заинтересованных граждан, переоборудовать их под социально значимые помещения, например, под спортивные залы.

Благодаря этому проекту, возможно избавиться от затопленных подвалов, также от запущенных подвалов и чердаков, привлекающих к себе внимание людей без определенного места жительства. А также решить одну из сторон, в настоящее время остро стоящего вопроса – вопроса по борьбе с терроризмом.

В случае реализации этого проекта конечно множество людей без определенного места жительства останутся на улице. Но так как люди без определенного места жительства являются равноправными членами нашего общества, то наша задача не обойти их своим вниманием. В связи с этим я предлагаю рекомендации по социальному жилью. Обеспечить все категории граждан, находящихся на территории Республики Казахстан, не зависимо от социального статуса, наличия гражданства и документов, можно использовать под эти цели расселенные общежития. Встает вопрос финансирования. Но эти затраты окупаемы, т.к. наличие у граждан без определенного места жительства крыши над головой поможет решить проблему уличной преступности, чем высвободит время у работников полиции для разрешения ими других важных вопросов, связанных с их профессиональной деятельностью. А также значительно уменьшит смертность граждан без определенного места жительства от переохлаждения и обморожения.

По Программе «Доступное жилье 2020» предлагается расширить возрастные границы, определяющие причастность людей к этой программе.

Также обеспечить нуждающихся молодых людей жильем, не учитывая их дохода при постановке на учет.

Кроме того, в случае рождения (усыновления) ребенка и после приобретения молодой семьей жилья в рамках программы и наличия остатка, подлежащего оплате за жилое помещение, или задолженности по кредитному договору (приобретение жилья с использованием ипотеки) молодой семье за счет средств бюджета, должна предоставляться беспроцентная ссуда.

Следующая рекомендация будет состоять в том, чтобы сократить пакет документов, требуемых для разрешения гражданами жилищных проблем, к которым относятся документы для постановки на жилищный учет и для различных социальных программ, существующих в настоящее время.

Обеспечить достойным жильем ветеранов Великой Отечественной войны, в первую очередь серьезно заняться поименным учетом этой категории граждан. Предлагается, возложить эту обязанность на высших руководителей сферы жилищной политики. Предлагается обеспечить жильем эту категорию граждан, не зависимо от возраста, имеющегося у них на данное время жилья, наличия инвалидности и опекунов. Усилить контроль за исполнением существующих законов по предоставлению жилья этой категории граждан. Ужесточить наказание, в случае неисполнения чиновниками законов жилищной сферы, охватывающих эту категорию населения, вплоть до увольнения с работы и применения к ним уголовной ответственности, также обеспечить эту категорию граждан загородным жильем, которое должно быть обеспечено

всеми городскими удобствами, т.е. должно быть минимально удалено от городской инфраструктуры, имеются ввиду, магазины и медицинские учреждения, а также удобную транспортную развязку. И бытовые условия данного жилья должны соответствовать городским, т.е. иметь отопление, электричество и водоснабжение. Для этого необходимо выделить достаточно средств из бюджета, также к финансированию проекта можно привлечь спонсоров.

Предлагаем посредством скупки и аренды примыкающих к городу свободных от застройки земельных площадей, не рентабельных в сфере сельского хозяйства задействовать под строительство многоквартирных домов. Проект высвободит в городах площади под городские скверы и парки. Загородное строительство обеспечит слияние людей с природой, улучшит состояние их здоровья.

Все перечисленные проектные рекомендации, безусловно будут способствовать развитию жилищной политики, а также увеличат ее эффективность, что в целом должно благотворно повлиять на социально-политические и экономические преобразования.

Проблема улучшения жилищных условий в настоящее время одна из наиболее острых в Казахстане. Состояние жилищного фонда и наличие доступного и комфортного жилья для различных категорий граждан наглядно отражают степень социально-экономического развития страны, уровень жизни населения и социальный климат в обществе.

Улучшение жилищных условий является одним из основных показателей повышения благосостояния граждан, предпосылкой политической и экономической стабильности государства.

Очевидно, что сегодня наступил тот момент, когда активное формирование комфортного и рационального пространства для проживания населения Казахстана становится одной из важнейших задач государственной политики.

Экономические и политические факторы, обуславливающие прямое вмешательство государства в жилищную систему, часто перевешивают социальные. Жилищная политика является важным средством государственного участия в решении жилищной проблемы.

Оптимальная стратегия государства на рынке жилья состоит в создании и стимулировании максимально благоприятных условий жизни для социально и экономически активных слоев населения, содействию в формировании среднего класса, с одновременной поддержкой социально незащищенных слоев населения, то есть уменьшением бедности.

Таким образом, приходится констатировать, что для большинства граждан жилье не является доступным, поскольку доходы населения и уровень цен на жилищном рынке не позволяют приобрести его в собственность.

До настоящего времени острота жилищной проблемы не снизилась, миллионы граждан стоят в очередях на улучшение жилищных условий. Поэтому выявилась необходимость разработки новых подходов к решению некоторых проблем, направленных на совершенствование системы

финансирования, кредитования, налогообложения жилищного строительства и жилищно-коммунального хозяйства.

Исследовав различные варианты финансирования жилищного строительства с применением ипотечного кредитования, определены оптимальную схему активизации спроса на строящееся жилье, что приведет к ускорению темпов жилищного строительства в регионе. Речь идет о механизме финансирования жилищного строительства с помощью открытия кредитной линии.

Региональная модель жилищного ипотечного кредитования, разработана автором и основана на взаимодействии пяти участников проекта:

1. Администрация региона. Ее задача — решение социального вопроса доступности жилья, развитие городской инфраструктуры. Роль и ответственность администрации - выделение участков под застройку, обеспечение максимально быстрого согласования исходно- разрешительной документации на строительство.

2. Универсальный банк. В задачу его входит - расширение в регионе рынка ипотечного кредитования. Ответственность - гарантия выкупа готового жилья у застройщика. Жилье должно соответствовать заранее оговоренным параметрам, а стоимость выкупа - быть ниже рыночных цен.

3. Управляющая компания. Задачей управляющей компании является расширение рынка строительства с ответственностью по организации самого процесса: привлечение проектировщиков, подрядчиков и других специализированных предприятий.

4. Страховая компания. Задачей страховой компании является заключение договоров долгосрочного имущественного страхования, личного страхования заемщиков, страхование гражданско-правовой ответственности участников ипотечного рынка.

5. Индивидуальный застройщик. Здесь важно иметь в виду молодые семьи, специалистов из вузов и средних специальных заведений, желающих жить и работать на севере, а главное, необходимых области. В погашении ипотечного кредита, оформленного различными слоями населения, должны быть заинтересованы администрации городов, районов и области.

Целью реализации модели является расширение возможностей приобретения жилья трудоспособным населением. Достижение этой цели обеспечивается созданием благоприятных условий для функционирования рыночных механизмов кредитования граждан для приобретения жилья.

Основные задачи:

- Повысить качество жизни северян путем обеспечения их достойным жильем;
- Совершенствовать рыночные подходы к решению вопросов градостроительства и обеспечения доступа к земельным участкам;
- Ускорить рост строительного производства и связанных с ним отраслей экономики, увеличить налоговые поступления в бюджет области;
- Оживить инвестиционный процесс;

- Стимулировать развитие доступных для населения систем долгосрочного кредитования строительства или приобретения жилья;
- Снизить затраты населения в сфере жилищного строительства путем дальнейшего развития конкуренции;
- Привлечь внебюджетные средства в финансирование обеспечения населения жильем.

Правовые аспекты. В целях реализации модели необходимо завершить создание целостной системы законодательных и иных правовых актов. В условиях действующего правового регулирования абсолютно не развивается кредитование строительства жилья, так как в период строительства объект недвижимости (дом в целом или квартира) только создается и не может быть предметом ипотеки, а без соответствующего обеспечения банки отказывают в предоставлении кредита.

Социальные аспекты. Жилищная политика будет нацелена на обеспечение доступности строительства жилья за счет ипотечных банковских кредитов.

При выделении из бюджета средств на предоставление безвозмездных субсидий определенным категориям граждан дополнительно должны привлекаться различные внебюджетные источники финансирования.

Финансово-экономические аспекты. Изыскание нетрадиционных путей и источников финансирования жилищного строительства. Необходимо обеспечить дальнейшее внедрение следующих мер:

- предоставление жилищных кредитов за счет средств банков;
- выпуск жилищных ценных бумаг;
- образование и использование фондов развития жилищного строительства;
- выплата гражданам субсидий на строительство или приобретение жилья;
- сокращение незавершенного жилищного строительства и снижение стоимости строительства путем проведения конкурсов и подрядных торгов.

Необходимо проводить политику развития жилищного кредитования как важнейшего инструмента привлечения частных сбережений и инвестиций в жилищный сектор, стимулирования платежеспособного спроса. Эффективными механизмами являются также поддержка формирования вторичного рынка ипотечных кредитов и развитие выпуска различного вида жилищных ценных бумаг. Повышению эффективности капитальных вложений в жилищное строительство будет способствовать сокращение объемов незавершенного строительства жилых домов. Продолжится практика организации инвестиционных и коммерческих конкурсов по передаче или продаже незавершенных строительством жилых домов. Для упорядочения учета предполагается ведение регистра всех строящихся жилых домов, независимо от формы их собственности. Ключевой вопрос - определение экономически обоснованной стоимости строительства жилья. Динамика цен определяется в основном ростом цен на энергоносители, увеличением тарифов на электроэнергию и транспортные перевозки, ростом заработной платы. В целях снижения стоимости строительства будут осуществляться следующие мероприятия:

- проведение конкурсов на выполнение проектов жилища социального использования;
- организация подрядных конкурсов и торгов по выбору строительных организаций;
- обеспечение конкурсной или аукционной продажи земельных участков;
- уменьшение затрат покупателей жилья путем снижения в 1,5-2 раза коэффициента на инфраструктуру;

Архитектурно-технические аспекты. На первый план выходят потребительские качества, функциональные удобства и комфортность проживания, эстетические и экологические требования, вопросы повышения теплозащитных качеств и снижения веса жилых зданий.

Важнейшая проблема - обеспечение экономии энергоресурсов, которая в новом жилищном строительстве может быть реализована за счет архитектурно-планировочных, конструктивных и организационно-технических факторов.

Предполагается развитие следующих систем жилых домов:

- для индивидуального строительства - одноэтажные, мансардные, двухэтажные и трехэтажные дома;
- для коллективного строительства - малоэтажные, сблокированные жилые дома высотой до четырех этажей.

Архитектурно-строительные системы должны учитывать природно-климатические особенности региона.

Устройство мансардных этажей при реконструкции зданий обеспечивает увеличение общей площади дома на 10-15%, сокращение теплопотерь на 5-7%, снижение себестоимости строительства на 10-15%. Важным элементом должна стать новая система проектирования жилья.

Совершенствование структуры производства основных видов строительных материалов, изделий и конструкций для жилищного строительства. Необходимо проводить дальнейшую структурную перестройку производственной базы домостроения и промышленности строительных материалов и конструкций для жилищного строительства, развивать собственную производственную базу индустриального малоэтажного домостроения и производство эффективных кровельных материалов; нужны разработки и освоение производства автономных систем инженерного обеспечения.

Следует уделить внимание организации производства и повышению качества деревянных конструкций.

Преобладающее развитие должно получить производство и применение утеплителей.

Значительные изменения должно претерпеть производство кирпича. Необходимо разработать производство новых типов санитарно-технического оборудования.

Градостроительные аспекты, проблемы развития и управления жилищно-коммунальным хозяйством. Неотъемлемое условие решения жилищной

проблемы - введение рыночных механизмов и принципов обеспечения доступности земли при строительстве жилья.

Нужно создать целостную систему законодательных и нормативных документов (Земельный кодекс РК, Градостроительный кодекс РК, государственный закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», земельный и градостроительный кадастры). Конкретными мерами градостроительной политики должны стать:

- подготовка и введение в действие правовых актов по установлению в соответствии с градостроительными нормами границ земельных участков;
- введение положений по упорядочению прав на владение, пользование и распоряжение землей;
- правовое обеспечение возможности получения или приобретения для физических и юридических лиц земельных участков в собственность для строительства строений с жилыми и нежилыми помещениями.

На уровне органов местного самоуправления должны быть разработаны и введены в действие правоустанавливающие документы для города, его районов для жилищного строительства, а также порядок использования участков жилой застройки. Предполагается дальнейшее стимулирование широкого распространения индивидуальной и коллективной жилой застройки. Практическое создание рынка недвижимости возможно при постепенном, организационном, финансовом и правовом обеспечении системы регистрации недвижимости в едином реестре недвижимости. Необходимо принятие правовых актов о проведении конкурсов и аукционов по передаче или продаже земельных участков в городах и других населенных пунктах под жилую застройку.

Организационное обеспечение. Результаты зависят, прежде всего, от организации работы органов исполнительной власти на местах, органов местного самоуправления. Целесообразно расширить возможности реализации модели для органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации и органов местного самоуправления, передав им некоторые права, которые сегодня в соответствии с действующими законодательными и нормативными актами, а также ведомственными инструкциями сосредоточены на федеральном уровне.

Развитие модели жилищного ипотечного кредитования рассматривается в качестве приоритетного направления жилищной политики региона. Это означает, что в жилищной политике основные усилия будут сконцентрированы на решении жилищных проблем граждан, имеющих стабильные доходы и желающих решить проблему улучшения жилищных условий самостоятельно, без финансовой помощи со стороны региона, а для определенных категорий — с оказанием адресной финансовой поддержки, чтобы обеспечить начальные условия для получения кредита.

Главной предпосылкой становления рассматриваемой модели ипотечного жилищного кредитования является принятие стандартов процедур выдачи и обслуживания ипотечных кредитов.

Модель должна реализовываться универсальными банками, имеющими доступ к источникам долгосрочных финансовых ресурсов, а также располагающими структурными подразделениями ипотечного кредитования.

Основными отличительными признаками универсального банка являются:

- использование банками для удовлетворения заявок потенциальных заемщиков произвольных финансовых источников - собственных капиталов банка, средств клиентов, находящихся на депозитах, межбанковских кредитов и т.п.;

- наличие прямой зависимости масштаба и активности коммерческих банков по ипотечному кредитованию от общего состояния кредитно-финансового рынка в государстве;

- отсутствие необходимости установления единых стандартов ипотечного кредитования (срок кредитования, процентная ставка и др. устанавливаются каждым банком самостоятельно, ориентируясь на рыночную конъюнктуру);

- пополнение кредитными организациями особенного кредитного портфеля высоконадежными, но низколиквидными активами.

По предварительным оценкам применение данной схемы во взаимодействии способно вывести на рынок жилье на 20-30% дешевле сложившихся на сегодняшний день цен. В результате ее осуществления население получит возможность улучшить свои жилищные условия, а область уйдет от позорного, ежегодного снижения численности населения (136).

С возрастанием конкуренции на рынке жилья возникла настоятельная потребность принятия к практическому использованию новых методов осуществления строительства жилых домов. Строительство домов по индивидуальным проектам с применением новых технологий, а также прогрессивных стройматериалов инженерного оборудования создает привлекательность, комфортность жилья и в то же время обеспечивает относительную дешевизну сооружаемых домов.

Методы финансирования нового строительства. Строительство требует значительных капиталовложений, поэтому для его финансирования привлекается заемный капитал в виде ипотечного кредита. Условия кредитования нового строительства существенно отличаются от типичных условий для долгосрочных кредитов из-за более высокого риска, связанного с новым строительством. Долгосрочные кредиты предоставляются под реальные объекты, определить стоимость которых не составляет труда. При кредитовании нового строительства существует риск того, что строительство не будет завершено [35].

Для снижения рисков применяются особые схемы финансирования нового строительства. Например:

- кредиты на строительство выдаются не единовременно, а поэтапно, в рамках кредитной линии, после подтверждения согласованного объема строительно-монтажных работ;

- кредитор получает и оплачивает счета субподрядчиков за фактически выполненные работы исходя из максимальной суммы кредита.

Особое значение могут иметь качественные характеристики земельного участка, предназначенного для строительства жилого дома.

Однако удобные участки не всегда могут выделяться, и в этих случаях специализированная проектно-строительная компания может создать индивидуальный проект, который компенсирует невыгодность участка повышенной комфортностью и разнообразием планировки.

Развитие системы долгосрочного жилищного ипотечного кредитования должно привести к созданию в регионе функционально полной системы взаимно дополняющих друг друга рыночных механизмов решения жилищных проблем и системы государственной поддержки северян.

Главной предпосылкой становления рассматриваемой модели ипотечного жилищного кредитования является принятие стандартов процедур выдачи и обслуживания ипотечных кредитов.

Основными проблемами, которые сегодня сдерживают развитие кредитных отношений между банком и физическими лицами являются:

- поиск платежеспособного заемщика;
- высокая процентная ставка по банковскому ипотечному кредиту;
- остающиеся противоречия в законодательстве по защите прав залогодержателя по ипотечному кредиту;
- наличие у банков ресурсов, соизмеримых по объемам и срокам с портфелем ипотечных кредитов;
- изменение подходов НБ РК в отношении резервных требований к ипотечным кредитам;
- снижение накладных расходов физического лица при получении ипотечного кредита;
- отсутствие серьезных аналитических исследований в области ипотечного кредитования.

Проведенный в диссертации анализ свидетельствует, что домохозяйства, обеспеченные жилплощадью ниже среднего по Павлодарской области показателя в среднем составляют 46%. В основном преобладает необходимость в приобретении одно- и двухкомнатных квартир. Поэтому были определены новые подходы к решению проблем доступного жилья в регионе. Исследовав различные варианты финансирования жилищного строительства, нашли оптимальную схему активизации спроса на строящееся жилье, что приведет к ускорению темпов жилищного строительства в регионе, речь идет о механизме финансирования жилищного строительства с помощью открытия банковской кредитной линии.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Подводя итоги проведенного диссертационного исследования, автор считает целесообразным сформулировать основные полученные результаты.

1. В магистерской работе показано, что особой подсистемой в социально-экономической системе региона выступает жилищное строительство, имеющее двойственный характер: с одной стороны, уровень его развития определяется конкретной ситуацией в субъекте РК, а с другой стороны, оно непосредственно влияет на формирование рыночного потенциала территорий и улучшение качества жизни населения.

При этом жилищное строительство представляет собой, территориальную систему, функционирующую в рамках определенного региона, и межотраслевую систему, объединяющую такие сектора экономики, как строительный комплекс, первичный и вторичный рынки жилья, кредитные организации, страховые компании, в совокупности образующих территориальный жилищно-строительный кластер. Поэтому важнейшей задачей органов государственной власти всех уровней является принятие конкретных мер, которые позволят устойчиво развивать жилищное строительство в регионе.

2. Исходя из особенностей развития жилищного строительства в условиях региона, механизм представлен как взаимодействие трех взаимосвязанных и взаимообусловленных его элементов - правового, организационного и экономического. В этой связи было изучено и проанализировано современное жилищное законодательство, с точки зрения имеющихся недостатков в нормативно-правовом регулировании жилищной сферы и условий реализации конституционного права граждан на жилище.

В работе рассмотрена совокупность финансово-кредитных инструментов, способов и стимулов для регулирования механизма жилищного строительства. Исходя из современной практики развития рынка недвижимости, были выделены следующие схемы финансирования жилья: оплата полной стоимости жилья за счет собственных средств; долевое инвестирование строительства жилья; ипотечное банковское кредитование; строительно-сберегательные схемы; региональные программы финансирования жилья.

3. В стране выявилось большое количество проблем, препятствующих формированию рынка доступного жилья. Основными причинами, сдерживающие доступность жилья в республике по проведенным исследованиям, позволили выявить: спекулятивный рост стоимости жилья на вторичном рынке; монопольно завышенная стоимость строящегося жилья; высокая доходность инвестиций в недвижимость; низкое соотношение между уровнем денежных доходов и стоимостью жилья; неэффективная система ипотечного кредитования; неразвитость системы жилищных строительных сбережений; недостаточное предложение на рынке жилья; отсутствие рынка арендного жилья. Наблюдается недостаточное финансирование строительства арендного жилья для очередников, состоящих на учете в акиматах. Кроме того, недостаточно

используются возможности системы жилстройсбережений, не был сформирован эффективный рынок строительной индустрии. Также не удастся обеспечить доступным жильем основную массу экономически активного населения, в том числе, молодые семьи.

4. Одним из механизмов, который позволит сохранить темпы развития жилищного строительства, является развитие системы жилстройсбережений. Система жилищных строительных сбережений - замкнутая система финансирования мероприятий по улучшению жилищных условий, основанная на привлечении денег вкладчиков в жилищные строительные сбережения, начисленных на них премий государства, и предоставлении им жилищных займов в соответствии с Законом РК «О жилищных строительных сбережениях в РК» и условиями договора о жилищных строительных сбережениях. Основные виды деятельности жилстройсбербанков: прием вкладов в жилищные строительные сбережения, открытие и ведение счетов вкладчиков; предоставление вкладчикам жилищных, промежуточных жилищных займов и предварительных жилищных займов на проведение мероприятий по улучшению жилищных условий. Займы системы жилстройсбережений предоставляются на следующие цели: 1) строительство (включая приобретение земельного участка), приобретение жилища, в том числе путем его обмена с целью улучшения; 2) ремонт и модернизация жилища (включая приобретение строительных материалов, оплату подрядных работ); 3) погашение обязательств, которые появились в связи с мероприятиями по улучшению жилищных условий; 4) внесение первоначального взноса для получения ипотечного жилищного займа в банках и организациях, осуществляющих отдельные виды банковских операций. Для Республики Казахстан формирование системы жилищных строительных сбережений является одним из приоритетных направлений жилищной политики. Оно создает условия для строительства и приобретения жилья в собственность на рынке и улучшения жилищных условий и ориентировано на наиболее экономически активную часть населения. Основная привлекательность займов АО «Жилстройсбербанк Казахстана» – это гарантирование низкой ставки вознаграждения в течение всего срока, на который предоставляется заем. Банк функционирует вне рынка ссудного капитала и, соответственно, в относительной независимости процентной политики банка от конъюнктуры ставок вознаграждения финансового вознаграждения финансового рынка. Это позволяет банку предоставлять кредиты по низким процентным ставкам, выплачивая по сберегательным вкладам также невысокие проценты. Наличие целенаправленной системы финансирования мероприятий по улучшению жилищных условий влечет за собой последовательное развитие жилищного сектора Республики Казахстан.

5. В ходе проведенной оценки ситуации в жилищном строительстве в Павлодарской области, были выявлены факторы, ограничивающие спрос населения на новое жилье.

Как показали результаты исследования, жители Павлодарской области желают улучшать свои жилищные условия, причем в отсутствии собственных средств готовы использовать жилищные кредиты. Вместе с тем в качестве объектов строительства они отдают предпочтение индивидуальному частному домостроению из экологически чистых материалов.

6. Проведенное автором исследование факторов, влияющих на развитие жилищного кредитования в Казахстане, позволяет утверждать, что становление ипотечного бизнеса позитивно сказывается на перспективах реального сектора экономики в регионе. Ипотека способствует увеличению объемов жилищного строительства, рост же строительства, в свою очередь, вызывает оживление в производстве строительных материалов и конструкций, строительном и дорожном машиностроении, деревообработке и производстве мебели и т.д., затрагивая многие сектора в экономике.

Однако исследования свидетельствуют, что выбранная Правительством РК ипотечная схема в современных условиях не является оптимальной, поэтому необходимо проработать ее альтернативный вариант, на основе трехуровневой модели жилищного строительства посредством совместного его финансирования государством и муниципальными образованияами, коммерческими структурами и населением.

7. Как показал проведенный анализ, домохозяйства, обеспеченные жилплощадью ниже среднего по Павлодарской области показателя в среднем составляют 46%. В основном преобладает необходимость в приобретении одно- и двухкомнатных квартир. Поэтому в работе были определены новые подходы к решению проблем доступного жилья в регионе. Исследовав различные варианты финансирования жилищного строительства, была определена оптимальная схема активизации спроса на строящееся жилье, которая приведет к ускорению темпов жилищного строительства в регионе. Важными составляющими социально-экономического эффекта при этом являются: организация экономической занятости населения; решение демографической проблемы; улучшение ситуации с кадрами, особенно в условиях сельской местности.

8. Обобщая результаты исследования на примере Павлодарской области можно констатировать, что для дальнейшего устойчивого развития жилищного комплекса региона в современных условиях необходимо учитывать природно-климатические условия и связанную с этим стоимость жизни, размер доходов и расходов регионального бюджета, результаты выполнения государственных (или региональных) целевых программ. Использование имеющихся предпосылок и потенциальных возможностей конкретного региона будет реализовано при обеспечении единства трех структур: жилищной политики государства и органов местного самоуправления; развития жилищного рынка; мотивации семей к сохранению и увеличению площади жилья.

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

1. Основы региональной экономики: учебник для вузов / А.Г.Гранберг; Гос.ун-т - Высшая школа экономики. - 5-е изд. -М.: Изд.дом ГУ ВШЭ, 2009. -495с.;
2. Региональная экономика: Учебное пособие для студентов экономических специальностей / И.А.Родионова. — М.: Издательство «Экзамен», 2009. - 384с.;
3. Большой экономический словарь / Под ред. А.Н.Азрилияна. - 2-е изд.доп.иперераб. -М.: Институт новой экономики, 1997. - 864с.;
4. Гаврилов А.И. Региональная экономика и управление : учеб.пособие для вузов. - М.: ЮНИТИ-ДАНА, 2002. - 239 с.;
5. Управление региональной экономикой / Г.В. Гутман, А.А. Мироедов, С.В. Федин; под ред. Г.В. Гутмана. - М.: Финансы и статистика, 2002. - 176 с.;
6. Послание Президента РК Н.А.Назарбаева «Социально-экономическая модернизация – главный вектор развития Казахстана», январь 2012 г.;
7. Меркулов В.В. Мировой опыт ипотечного жилищного кредитования и перспективы его использования в России. - СПб.: юридический центр «Пресс», 2009.-360 с.;
8. Гасанов М. Экономические аспекты управления строительством в регионе // Экономист. - 2003. - № 6. - С. 55-62.;
9. Дестресс М. Ипотека и ипотечное кредитование // Деньги и кредит. - 2004.-№8. — С. 49.;
10. Асаул А. Финансирование жилищного строительства в условиях появления рынков жилья // Гражданское право. - 2010. - №2, с.55-64;
11. Программа жилищного строительства в Республике Казахстан на 2011 - 2014 годы, утвержденная постановлением Правительства Республики Казахстан от 31 марта 2011 года № 329 (далее - Программа 2011 - 2014 годов);
12. Программа по развитию строительной индустрии и производства строительных материалов Республики Казахстан на 2010 - 2014 годы, утвержденная постановлением Правительства Республики Казахстан от 30 сентября 2010 года № 1004;
13. Презентация АО «Самрук-Казына» «Анализ ипотечного кредитования», 27.08.2011г.;
14. www.stat.kz;
15. Воликова И.В. Перспективы кредитования проектов долевого строительства жилья // ЭКО. - 2007. -№11, с. 179-191;
16. Государственная программа жилищного строительства в РК на 2005-2007 гг.;

17. Садыков А.А. Научная статья «Ипотечное кредитование в РК: анализ и текущее состояние». Рыскуловские чтения «Социально – экономическая модернизация Казахстана в условиях глобальной финансовой нестабильности». Алматы, 2012, стр. 88-104.
18. Государственная программа жилищного строительства в РК на 2008-2010 гг;
19. [www.hcsbk](http://www.hcsbk.kz) – сайт ЖССБ РК;
20. Викторов М., Кощеев В., Грахов В. Национальный проект по жилью: факторы реализации // Проблемы теории и практики управления. — 2009. - №6, с.56-60;
21. Ожегов С.И. Толковый словарь русского языка: М: изд-во АСТ, 2012, стр.896;
22. Абалкин Л.И. Экономическая энциклопедия. М.: Экономика, 1999, стр.1056;
23. Раковский В.И., Слепухина И.Л. Жилищное строительство: проблемы, перспективы, пути развития // Экономика и управление. - 2012. - №7, с.31-35;
24. Лисица В.Н. Стимулирование жилищного строительства: правовые проблемы и пути их разрешения // Право и экономика. - 2009. - №12, с.2-13;
25. Господарчук Г.Г. Развитие регионов на основе финансовой интеграции. - М.: Финансы и статистика, 2009. - 288с.;
26. Основы региональной статистики: учебник / Е.С.Заварина, К.Г.Чобану; под ред. Е.С.Завариной. - М.: Финансы и статистика, 2009. - 416с.;
27. Брокгауз Ф.А. Ипотечная система // Энциклопедический словарь. Том 3. -СПб, 1984.-С. 297;
28. Информационно-аналитический портал АО «Фонд национального благосостояния «Самрук-Казына». Программа «Доступное жилье-2020» www.fnsk.kz
29. Каминский А.В. Анализ практики оценки недвижимости : учеб.-практ. Пособие. - М.: Международная академия оценки и консалтинга, 2012. - 238 с.;
30. Евтух А.Т. Жилищная ипотечная система - мировой опыт// Деньги и кредит - 2010, №10, с.47-53;

31. Зеленкова Н.М. Финансирование и кредитование капитальных вложений: учебник. - М.: Финансы и статистика, 2010. - 222 с.;
32. Павлова И.В. Ипотечное жилищное кредитование. — М.: Издательская группа «БДЦ - пресс», 2009. - 272с.;
33. Павлова И.В. Основные элементы системы ипотечного кредитования // Деньги и кредит. - 2009. - № 3. - С. 57.;
34. Семеркова Л.Н., Савицкий А.Е. Источники финансирования жилищного строительства // Экономика и учет в строительстве. - 2007. - №7;
35. Щербакова Н.А. Экономика недвижимости : учеб.пособие. - Ростов н/Д Феникс, 2012. - 320 с.



Инновационный Евразийский университет

Департамент «Экономика и менеджмент»

«Реализация жилищной политики в регионе (на примере Павлодарской области)»

Магистрант группы – ГМУ 102м

М.К.Кайдаров

Научный руководитель, и.о.доцента

Л.К.Кайдарова

Павлодар 2015

2 Цель исследования - выявить основные элементы механизма устойчивого развития жилищного строительства, обосновать его место в социально-экономической системе региона и разработать предложения по реализации региональной модели жилищного политики

Объект исследования - жилищное строительство в социально-экономической системе региона.

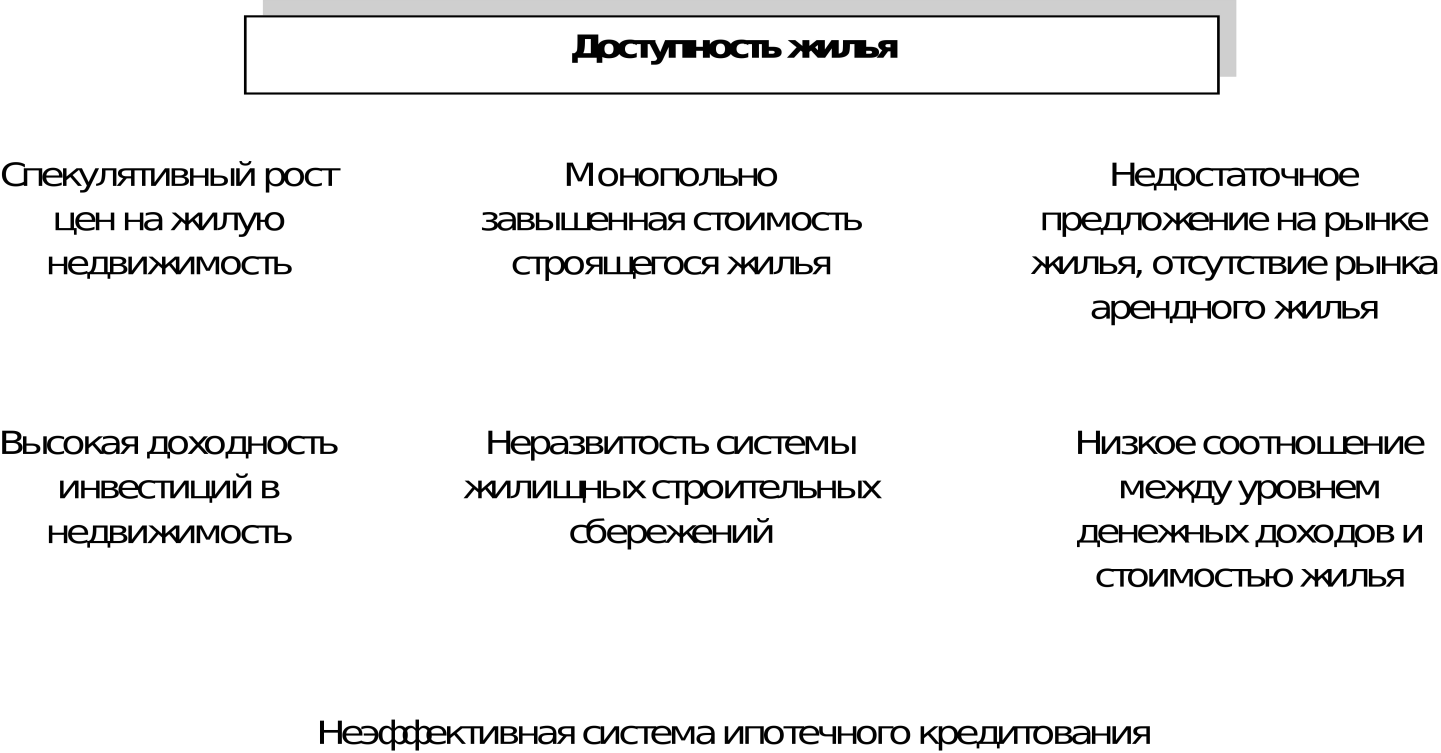
Предметом исследования являются пути совершенствования механизма развития жилищного строительства с учетом региональных условий на примере Павлодарской области.



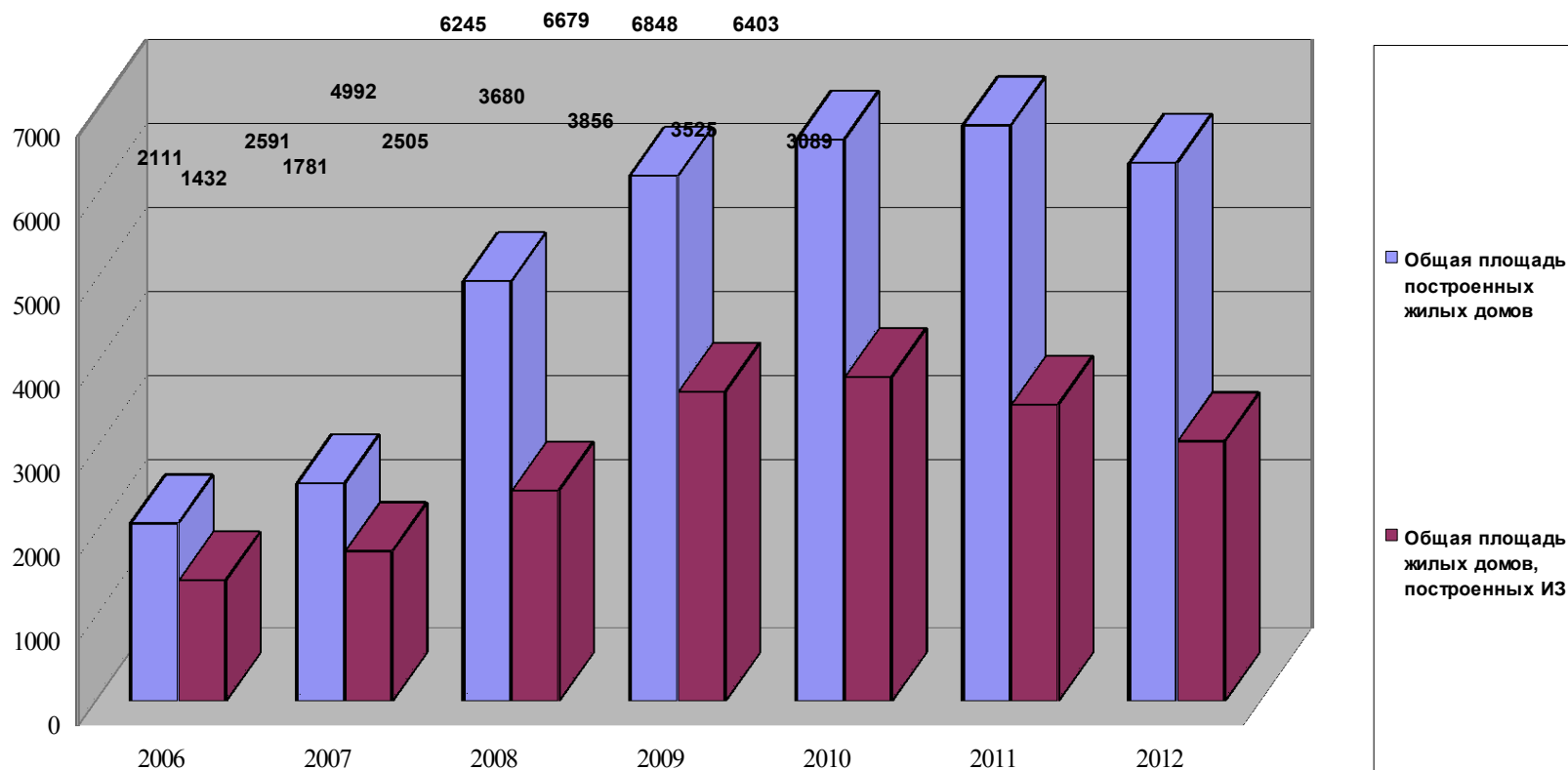
Схема взаимодействия участников системы жилищного строительства



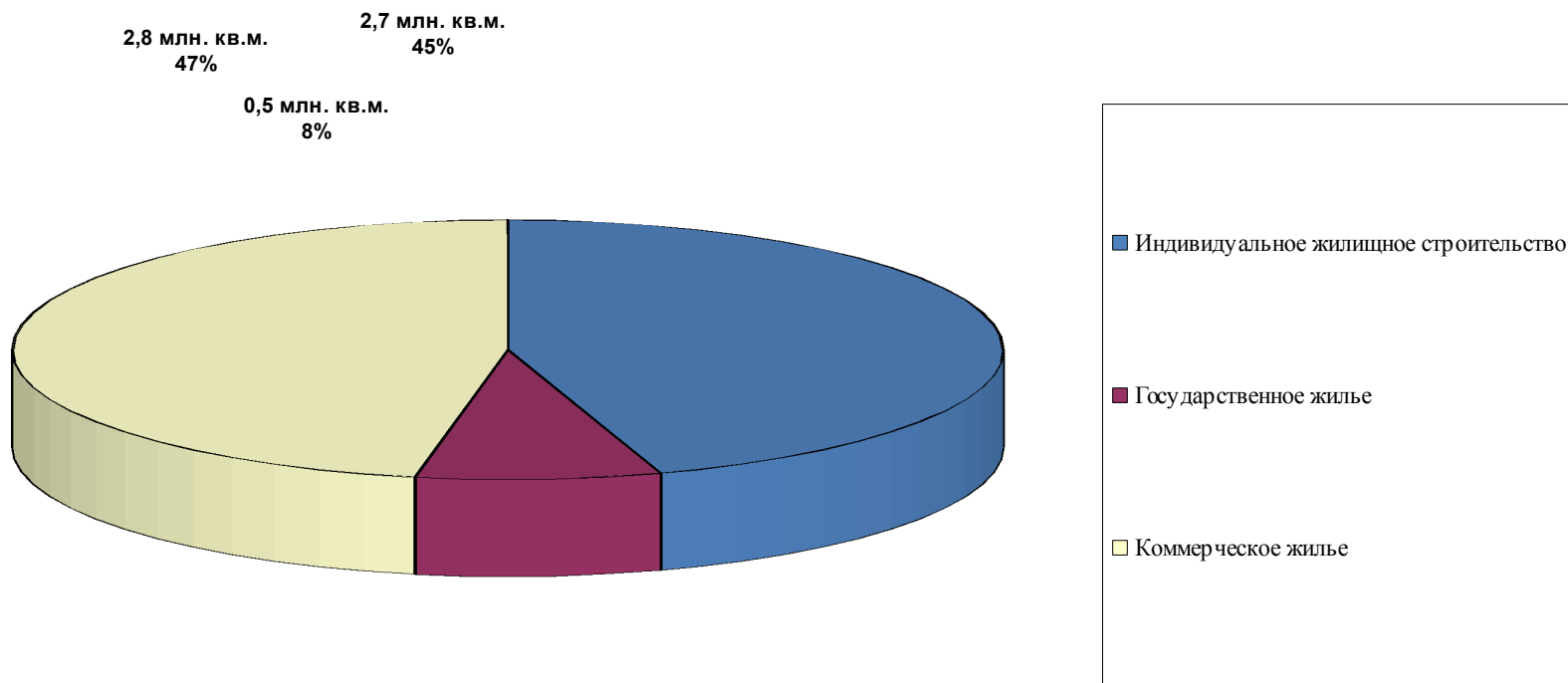
Факторы, сдерживающие доступность жилья в Казахстане



Общая площадь построенных жилых домов в Республике Казахстан



Объемы жилищного строительства РК в 2012 г. по формам собственности

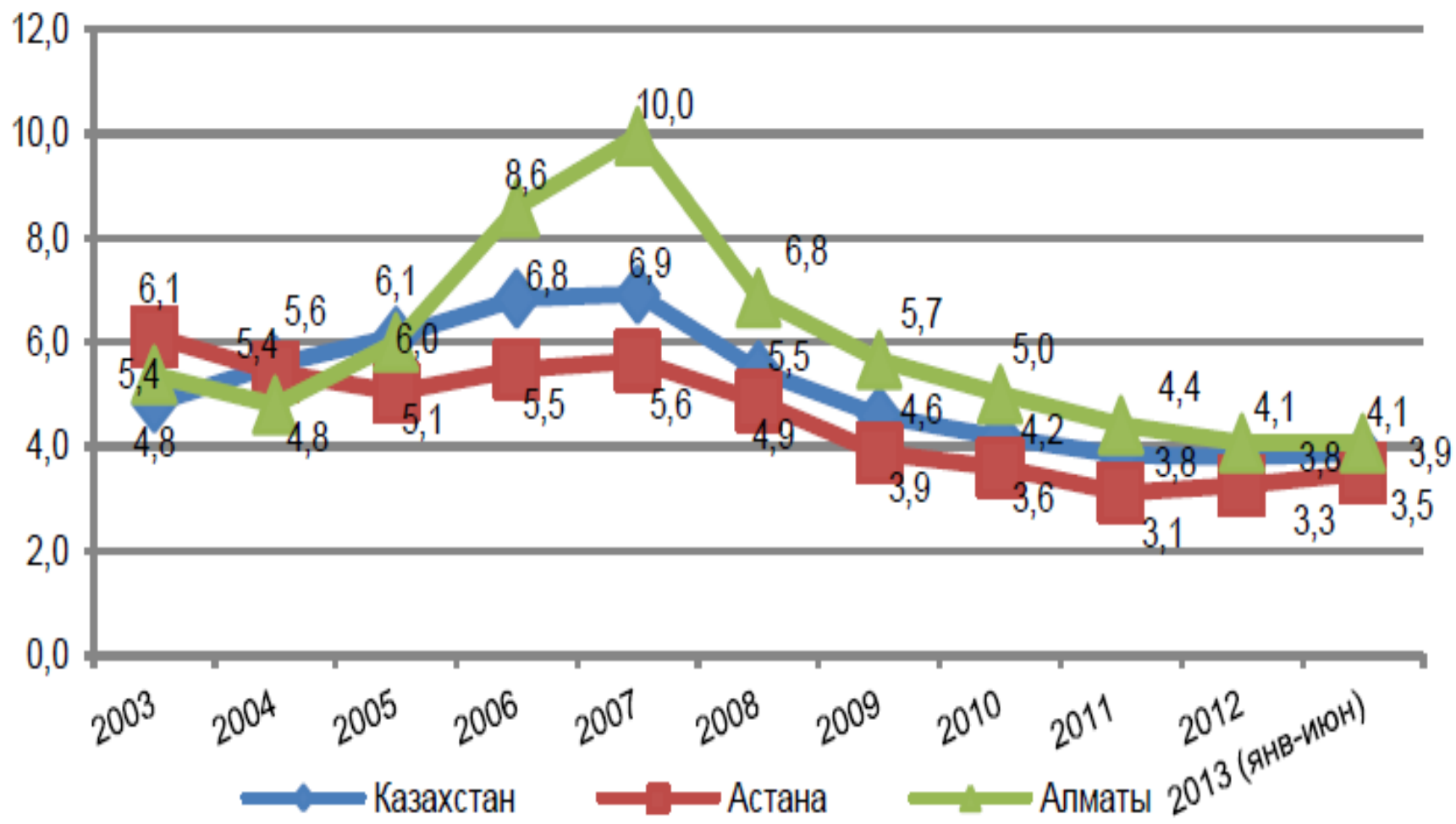


Основные показатели реализации доступного жилья в Казахстане

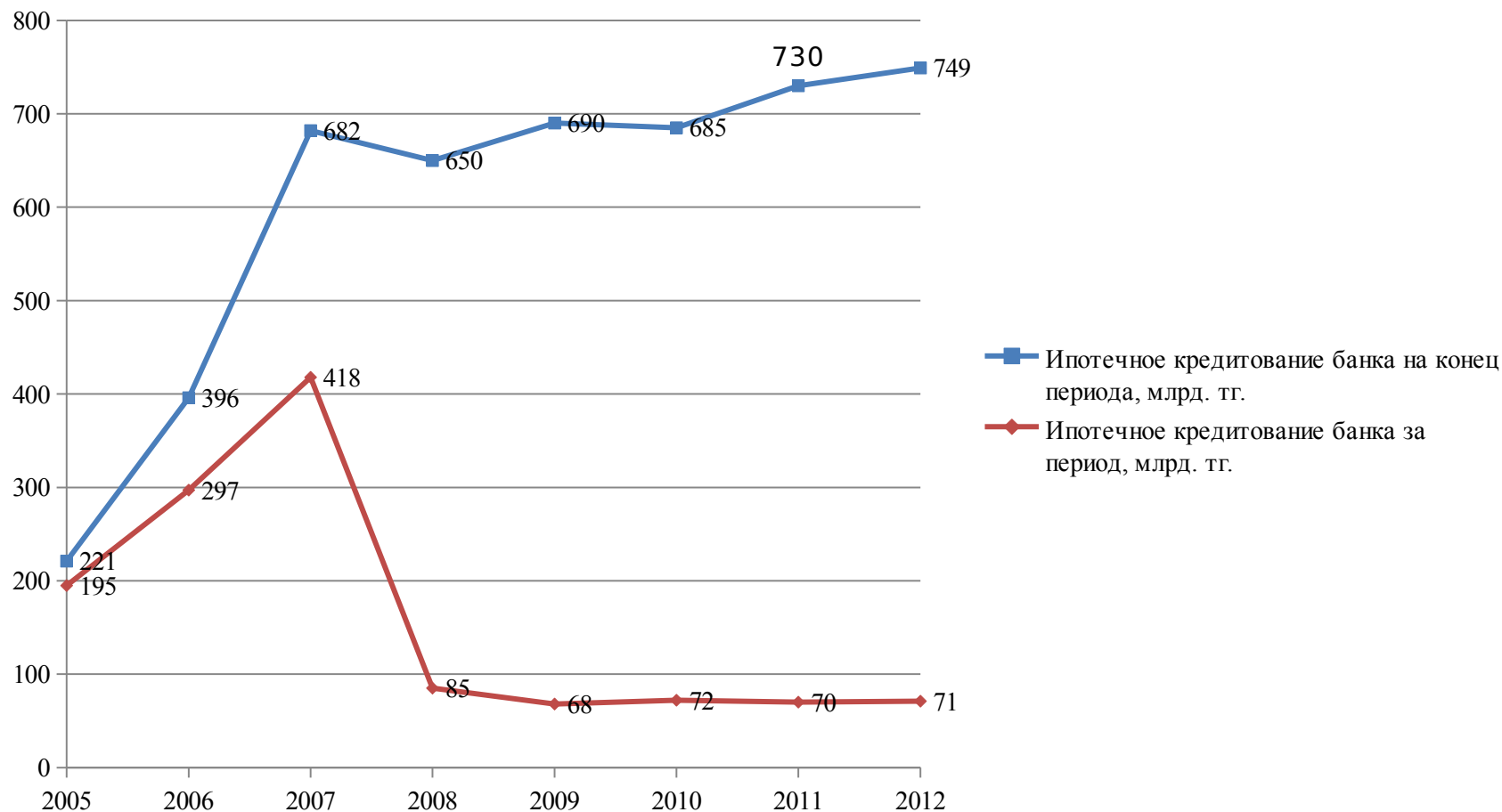
Показатели	2011 г.	2012 г.	2013 г.	2014г.
1. Строительство жилья за счет всех источников финансирования, тыс. м²	6000	6050	6100	6150
2. Строительство кредитного жилья через систему жилстройсбережений, тыс. м²	189,7	299,6	307,2	-
3. Строительство арендного (коммунального) жилья, тыс. м²	152,6	136,0	134,8	135,3
4. Строительство инженерно-коммуникационной инфраструктуры в районах жилищной застройки, км.	1 017,2	2 034,4	1 525,8	1 525,8
Примечание – Составлено автором по материалам Государственной программы развития жилищного строительства на 2011-2014 гг.				



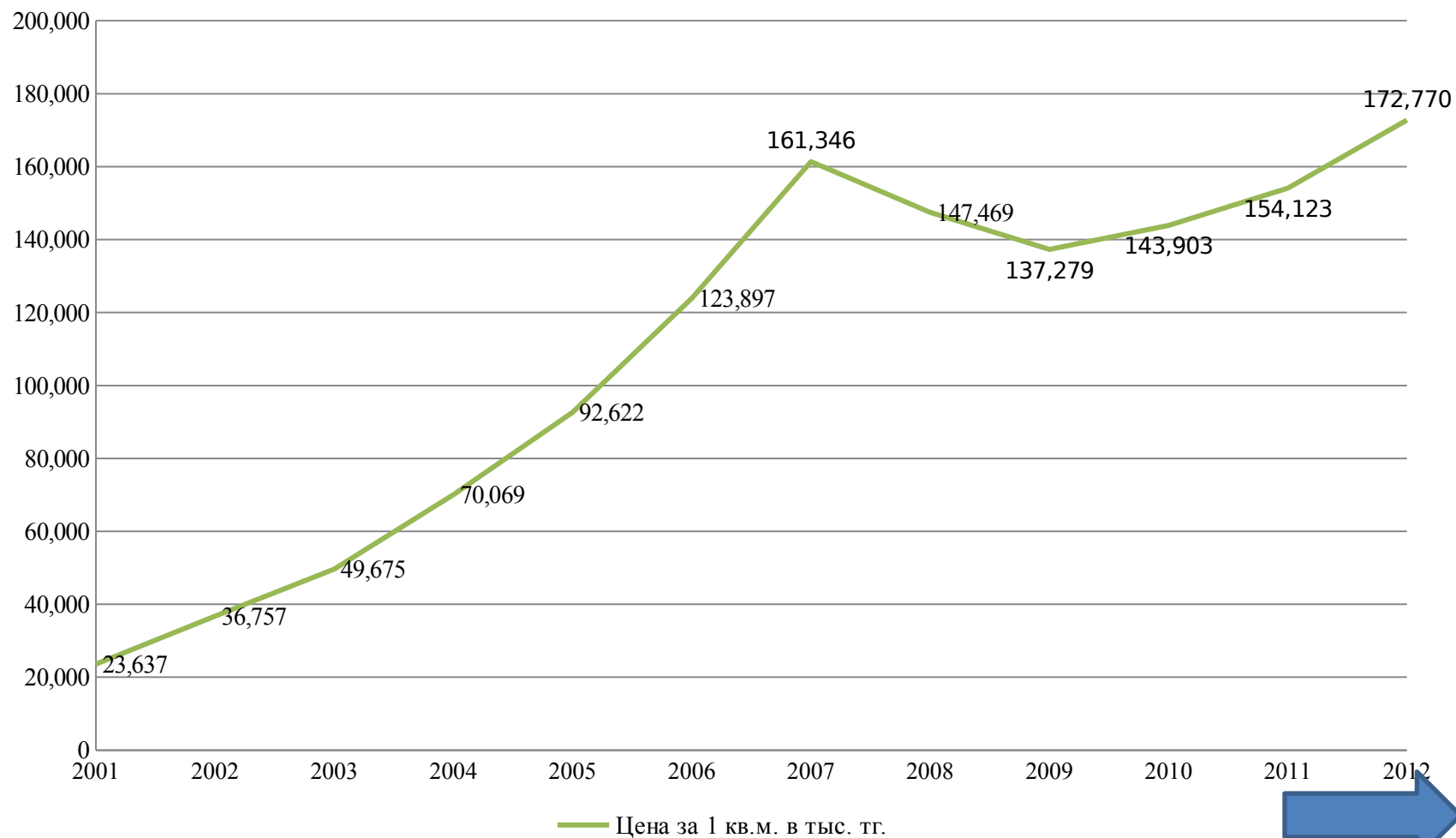
Коэффициент доступности жилья



Динамика ипотечного кредитования за 2005-2012 гг.



Динамика изменения цен на жилье в РК за период 2001-2012 гг.



Ввод в эксплуатацию жилых зданий (тыс. кв. метров общей площади)

