

**NEWS**

OF THE NATIONAL ACADEMY OF SCIENCES OF THE REPUBLIC OF KAZAKHSTAN

**SERIES OF SOCIAL AND HUMAN SCIENCES**

ISSN 2224-5294

Volume 5, Number 303 (2015), 138 – 143

UDC 338:45:69 (574)

## **Residential construction as a priority socio-economic development of Kazakhstan**

**T.Ismailov**

[ismailov.t.a@mail.ru](mailto:ismailov.t.a@mail.ru)

Russian Academy of National Economy and Public Administration

**Keywords:** housing, priorities, strategies, development, growth, economy, investment, housing market.

**Abstract.** This article reveals the main stages of the housing strategy of the Republic of Kazakhstan as one of the priority areas of the national economy. Author gives specific examples of the dynamics of growth of housing construction in the country, starting with the 90th of the last century to the present.

Housing construction - one of the priorities of the Strategy of Development of Kazakhstan till 2030, which is one of the most important tasks of the national character. The implementation of the state program of housing construction in the Republic of Kazakhstan to provide affordable housing for certain groups of the population is currently one of the priority areas of social development.

By the analysis of the labor market and real estate in 2011 -14 years it was found that economically active population nowadays in Republic of Kazakhstan is over 6 million and all of them need good living conditions. But today the people cannot buy houses by the market demands. Therefore, the creation of conditions and measures to provide housing for this group became one of the main objectives of the Government of Kazakhstan in the near future.

The rise of the economy of Kazakhstan, as well as the desire to most of the population to improve their living conditions called forth relevance of housing construction in the country

УДК 338:45:69 (574)

## **Жилищное строительство как приоритетное направление социально-экономического развития Казахстана**

**Исмаилов Т.**

[ismailov.t.a@mail.ru](mailto:ismailov.t.a@mail.ru)

Российская академия народного хозяйства и государственной службы при Президенте России

**Ключевые слова:** жилищное строительство, приоритет, стратегия, развитие, рост, экономика, инвестиции, рынок жилья.

**Аннотация.** Данная статья раскрывает основные этапы формирования жилищной стратегии Республики Казахстан как одного из приоритетных направлений национальной экономики страны. Автор на конкретных примерах показывает динамику роста жилищного строительства в республике, начиная с 90-х прошлого столетия до настоящего времени.

Жилищное строительство является одним из приоритетных направлений Стратегии развития Казахстана до 2030 года. Её реализация на сегодняшний день стала одной из самых важных задач национального характера. Выполнение государственной программы по развитию жилищного строительства в Республике Казахстан станет надежным залогом для обеспечения доступным жильем для многих социально активных групп населения республики и является приоритетным направлением общественного развития.

С учетом текущего анализа рынка труда и недвижимости в Республике Казахстан за 2011 -14 годы было установлено, что численность экономически активного населения в настоящее время в Республике Казахстан

составляет более 6 миллионов, и для всех них должны быть созданы комфортные условия жизни. Но сегодня люди не могут купить современные квартиры исходя из требований рынка. Таким образом, создание условий и мер по обеспечению жильем этой группы населения страны стало одним из главных целей Правительства Республики Казахстан на ближайшее будущее.

Подъем экономики Казахстана, а также желание большинства населения улучшить свои жилищные условия, становятся актуальным и важнейшим направлением жилищной политики страны.

Одним из основных направлений развития экономики страны является развитие жилищного строительства, выполняющее социальную политику государства по обеспечению доступного жилья. Жилищное строительство – одно из приоритетных направлений Стратегии развития Казахстана до 2030 года, которое является одной из наиболее важных задач общегосударственного характера. Реализация государственной программы развития жилищного строительства в Республике Казахстан по обеспечению доступным жильем отдельных слоев населения в настоящее время является одной из первостепенных направлений социального развития.

Президент Казахстана Нурсултан Назарбаев в ежегодных Посланиях народу страны постоянно одной из основных направлений выделяет вопросы обеспечения населения жильем [1]. В них определены такие направления, как развитие строительной индустрии, строительство комплексов доступного арендного жилья, обеспечение прозрачности процедур выделения земельных участков, стимулирование развития индивидуального жилищного строительства. Формированию благоприятных тенденций в области жилищного строительства в 2001-2014 гг. способствовали макроэкономические факторы: общий экономический рост, стабильная политическая обстановка, приток иностранного капитала и инвестиционных вложений, рост благосостояния населения, возможность легализации доходов, развитие ипотечного кредитования.

С 2005 года начинается новый этап в жилищном строительстве республики. Подъем экономики Казахстана, а также стремление большей части населения к улучшению своих жилищных условий обусловили актуальность жилищного строительства в республике. Для обеспечения реализации политики государства в области жилищного строительства был принят ряд законодательных и нормативно-правовых актов, регламентирующих строительную деятельность, а также государственные следующие программы:

- Государственная программа развития жилищного строительства в Республике Казахстан на 2005-2007 годы;
- Закон Республики Казахстан «О долевом участии в жилищном строительстве» от 07.07.2006 г. № 180;
- Государственная программа жилищного строительства в Республике Казахстан на 2008-2010 годы;
- Программа по развитию строительной индустрии и производства строительных материалов Республики Казахстан на 2010–2014 годы;
- Программа «Доступное жилье – 2020».

В результате реализации этих приоритетных государственных программ было введено в эксплуатацию 19,3 млн. кв. метров общей площади жилых домов, а на жилищное строительство было направлено 1113 млрд. тенге инвестиций по всем источникам финансирования в 2005-2007 годы и 19,7 млн. кв. метров площади жилых домов в 1991-2010 годы (Рис.1). Всего в Казахстане за период с 1991 г. по 2010 г. было построено около 64 млн. м<sup>2</sup> жилья, при существующих 276 млн. м<sup>2</sup> или обновление составило 17% [2].

В последующий период в 2011 г. реализация со стороны государства антикризисных мер позволила не допустить снижения объемов ввода жилья и сохранить его на достигнутом уровне 2010 г. Данный показатель фактически составил 6,4 млн. м<sup>2</sup> или 100,1% по сравнению с 2011 г. Так, если в 2009 г. объем инвестиций составил 490 млрд. тенге, то в 2012 г. – 317 млрд. тенге, то есть произошло сокращение на 35%. 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.

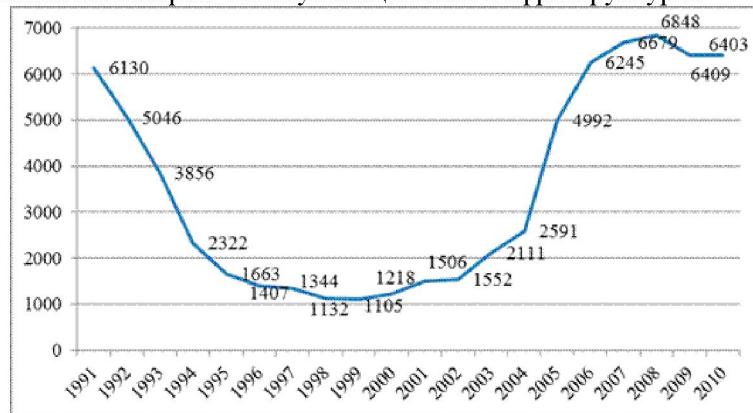


Рисунок 1 – Общая площадь построенных жилых домов в Республике Казахстан за 1991-2010 года, тыс.кв.м.

Источник: Агентство по статистике Республики Казахстан

В 2011 г. в республике было построено порядка 6,0 млн. м<sup>2</sup> жилья за счет всех источников финансирования, из них 494 тыс. м<sup>2</sup> государственного жилья за счет средств из республиканского бюджета и порядка 2,3 млн. м<sup>2</sup> жилья с участием дольщиков, завершаемых за счет господдержки. Также было 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 (Таблица 1).

Таблица 1. Объем строительных работ по формам собственности хозяйствующих субъектов (фактически действовавших в ценах, млн.тенге)

Объем строительных работ, всего	2007	2008	2009	2010	2011
	в том числе по формам собственности	1 622 706	1 787 634	1 821 819	1 943 960
государственная	8 838	11 424	20 771	28 816	20 986
частная	1 223 239	1 325 059	1 354 284	1 525 522	1 625 649
иностранный	391 129	451 151	446 764	389 622	438 502

В целях реализации «Программы жилищного строительства на 2011- 2014 годы» в 2011 г. было выделено 360 млрд. тенге, в тои числе 20,8 млрд. тенге для реализации пилотных проектов с участием АО «Жилищный строительный сберегательный банк» и местных исполнительных органов. В 2012 г. было построено 3,2 млн. м<sup>2</sup> жилья, в том числе - индивидуальное жилищное строительство – 0,8 млн. м<sup>2</sup>, государственное жилье – 0,4 млн. м<sup>2</sup>, коммерческое жилье – 2 млн. м<sup>2</sup>.

Дальнейшее развитие жилищного строительства, начиная с 2011 года, предусмотренное в рамках Программы по развитию строительной индустрии и производства строительных материалов Республики Казахстан на 2010–2014 годы, ставило основной целью обеспечение индустриально-инновационного развития строительной индустрии, устойчивого и сбалансированного производства строительных материалов в нашей стране. При этом вопросы жилищного строительства на некоторое время отошли на «второй план». Так, начиная с 2012 года, наблюдалось определенное снижение объема частных инвестиций в жилищное строительство, за счет которых в докризисный период строилось более 87 % жилья, из них – на индивидуальное жилищное строительство (ИЖС) до 60 %.

В 2012 году доля строительства в ВВП Казахстана составила 8,5%, что стало выше уровня 2011 г. в 1,08 раза, а объем вводимых в эксплуатацию основных фондов в 2013 г. по сравнению с аналогичным показателем 2001 г. увеличился в 1,97 раза. Постепенное улучшение экономической ситуации в стране способствовали стабилизации ситуации на рынке труда и постепенному росту доходов населения. Темпы роста в строительной индустрии страны были таковы, что в 2012 году цены превысили уровни докризисного "золотого" 2007 года, установив новый рекорд. По итогам

2013 года стоимость продажи за один квадратный метр нового жилья (общей площади квартир с черновой или чистовой отделкой) составила в среднем по Республике Казахстан 189,1 тыс. тенге, что на 9,6% больше показателя на конец 2013 года (Рис.2). Стоимость перепродажи благоустроенного жилья выросла на 13,8%, до 147,4 тыс. тенге за квадратный метр, аренда выросла на 13,7% и составила 1,1 тыс. тенге за квадратный метр [3].



Рисунок 2. Изменение цен на рынке жилья Казахстана. Источник: Агентство по статистике Республики Казахстан

В рамках Программы жилищного строительства в Республике Казахстан на 2011-2014 годов была предусмотрена новая схема строительства кредитного жилья местных исполнительных органов с реализацией через систему жилищных строительных сбережений. Эта мера

повышает доступность кредитного жилья для основной массы населения, способствует развитию индивидуального жилищного строительства, предусматривает поддержку коммерческого жилья путем фондирования банков второго уровня, обеспечивает строительство АО «Фонд недвижимости «Самрук-Казына», другие направления повышения доступности жилья и создания дополнительных стимулов для увеличения объемов жилищного строительства.

В результате принятых мер за этот период было сдано 6,5 млн. квадратных метров жилья по всем источникам финансирования, что на 8,3 % выше запланированного объема ввода [4]. Таким образом, говоря о результатах реализации государственных программ жилищного строительства можно отметить, что поставленные задачи в жилищном строительстве Казахстана были в целом успешно выполнены. Вместе с тем, результаты выполнения государственных программ, показали и их слабые стороны, а именно:

- не удалось до конца обеспечить доступность жилья для основной категории экономически активного населения;
- не было ускорено обеспечение жильем граждан, перед которыми государство имеет обязательства, в том числе и молодых семей.

По итогам анализа рынка труда и недвижимости за 2011 -14 гг., было установлено, что из 8,4 млн. человек экономически активного населения, свыше 6 млн. работающих не могут приобрести жилье на рыночных условиях. Поэтому создание условий и принятие мер по обеспечению жильем данной группы стали одной из основных задач правительства Казахстан 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. Для внедрения индустриальных методов в нашей стране был подробным образом изучен опыт стран дальнего и ближнего зарубежья - Турции, Германии, Арабских Эмиратов, Беларуси и России, добившихся значительных успехов в сфере жилищного строительства. С учетом зарубежного опыта, для успешной реализации Программы «Доступное жилье - 2020» в Казахстане были предусмотрены меры по дальнейшей

индустриализации строительства, без которой невозможно обеспечить запланированный рост объемов жилищного строительства.

При участии Министерства индустрии и новых технологий, Министерства регионального развития, а также акиматов (местных исполнительных органов) для решения задач «Программы по развитию строительной индустрии и производства строительных материалов Республики Казахстан на 2010–2014 годы» предусматривалось строительство новых производств по выпуску листового стекла и керамической плитки, увеличение производства радиаторов и арматуры, сантехники и труб, а также других материалов и изделий.

Эти меры по развитию индустриального домостроения являются важным фактором повышения доступности жилья, так как позволяют снизить стоимость жилья, уменьшить сроки и повысить качество строительства. Доступность жилья в Казахстане на ближайшую перспективу должна будет обеспечиваться следующими мерами государственной поддержки:

- государство будет поддерживать реализацию проектов строительства жилья приоритетных параметров;
- застройщикам будут предоставляться земельные участки с подведенными инженерными коммуникациями;
- гражданам с невысокими доходами будут предоставлены механизмы и финансовые инструменты;
- проектировщикам, строителям, производителям строительных материалов будут созданы благоприятные условия для применения передовых технологий.

Предполагается, что государство будет поддерживать проектирование, строительство и реализацию малогабаритного жилья экономического класса

(не выше 3 и 4 классов комфортности) и развитие таких финансовых институтов, как «Жилстройсбербанк Казахстана» и «Казахстанская ипотечная Компания», которые должны обеспечить достаточный уровень платежеспособности населения [5].

Таким образом, в республике на сегодняшний день имеются реальные предпосылки для динамичного развития отрасли жилищного строительства с использованием антикризисных мер и позитивного мирового опыта. Анализ первого года показал, что Программа «Доступное жилье-2020» успешно начала реализовываться. Так, за 2014 год, введено в эксплуатацию 6,1 млн. кв. метров общей площади жилых домов, что составляет 103,2% от показателей 2013 года (Таблица 2). Процент ввода жилья к годовому плану составил 111,4%. Улучшили жилищные условия более 200 тысяч человек [6].

В 2013 году был предусмотрен ввод уже 6,6 млн. кв. метров общей площади жилья за счет всех источников финансирования. За январь–сентябрь 2013 года по всем источникам финансирования введено в эксплуатацию 4,6 млн. кв. метров общей площади жилых домов, что составляет 100,3% к аналогичному периоду 2012 года. Процент ввода жилья к годовому плану составил 69%. Улучшили жилищные условия около 130 тысяч человек [6].

Главной целью государственной жилищной политики на новом этапе развития Казахстана является создание условий для обеспечения граждан доступным жильем. В настоящее время доступность жилья обеспечивается следующими мерами государственной поддержки:

- выделение подготовленных земельных участков, в соответствии с генпланами;
- целенаправленное подведение к запланированным участкам застройки инженерно-коммуникационной инфраструктуры;
- наличие понятных финансовых инструментов, которые дают реальную возможность гражданам с невысокими доходами пользоваться ими;
- индустриализация строительства, которая обеспечит рост объемов и уменьшение сроков строительства, снижение себестоимости на основе применения передовых технологий [7].

Таблица 2. Рост показателей результатов реализации Программа развития жилищного строительства в Республике Казахстан в 2011-2014 гг. Источник: Данные программы жилищного строительства Республики Казахстан на 2011-2014 гг.

Наименование	Единица измерения	2011 г.	2012 г.	2013 г.	2014 г.	Итого
Строительство жилья за счет всех источников финансирования	тыс. кв. метров	6 000	6 050	6 100	6 150	24 300
Строительство кредитного жилья через систему жилстройсбережений	тыс. кв. метров	190	300	307	397	1 194
Строительство арендного (коммунального) жилья	тыс. кв. метров	152	133	135	136	557
Строительство инженерно-коммуникационной инфраструктуры в районах жилищной застройки	км	1 017	2 034	1 525	1 525	6 101

В ближайшие годы на рынке недвижимости Казахстана должна сохраниться тенденция постоянного роста цен. На текущий период рост цен на недвижимость и активное развитие ипотеки способствует росту рынка недвижимости.

Государственная поддержка оказывает довольно ощутимый позитивный эффект на развитие строительной отрасли. Основными факторами, влияющими на рост цен, являются: рост населения, повышение экономической роли регионов, повышение благосостояния населения и приближающаяся Всемирная выставка «ЭКСПО-2017». Поэтому, одним из основных приоритетов Республики Казахстан на среднесрочную перспективу должно стать дальнейшее развитие жилищного строительства, где основной целью станет обеспечение жильем населения со средним уровнем достатка, а также граждан с невысоким доходом, прежде всего, представителей молодого поколения страны.

## ЛИТЕРАТУРА

- [1] Послание Президента народу Казахстана от 27 января 2012 года. Казахстанская правда.
- [2] Интернет-ресурс Агентства РК по статистике [www.stat.gov.kz](http://www.stat.gov.kz).
- [3] Анализ жилищного строительства в Республике Казахстан за период 2005-2013 гг. Комитет по делам строительства и жилищно-коммунального хозяйства РК.
- [4] Курсив. Рынок жилья РК в 2014 году: возможна стагнация. 26.02.14
- [5] Отчет по реализации стратегического плана 2013 г. Министерства регионального развития Республики Казахстан
- [6] Отчет за 2012-13 гг. Агентства по делам строительства и ЖКХ РК
- [7] Закон Республики Казахстан «О жилищных отношениях». Алматы: ТОО «Аян Эдет», 1997. – 52 с.

**Қазақстанның үй құрылышы саясаты елдің әлеуметтік және экономикалық дамуының басым бағыты ретінде**

Ісмаилов Т.

[ismailov.t.a@mail.ru](mailto:ismailov.t.a@mail.ru)

РФ Президентінің жаңындағы ұлттық экономика және мемлекеттік басқару академиясы

**Тірек сөздер:** үй құрылышы, басымдық, приоритет, жоспарлау, стратегия, өсу, экономика, инвестициялар, тұрғын үй нарығы

**Аннотация.** Бұл макалада ұлттық экономиканың басым бағыттарының бірі ретінде Қазақстан Республикасының тұрғын үй стратегиясының негізгі кезеңдерін көрсетіліп еткен ғасырдың 90-шы жылдардан бастап қазіргі уақытқа дейін елімізде тұрғын үй құрылышы өсу динамикасы анықталған.

Тұрғын үй құрылышы Қазақстанның 2030 жылға дейінгі даму стратегиясының басым бағыттарының бірі болып табылады. Бүтінгі күнге дейін оны іске асыру жалпыұлттық сипаттагы барынша маңызды міндеттердің бірі болып табылады. Қазақстан Республикасында тұрғын үй құрылышын дамытудың мемлекеттік бағдарламасын іске асыру республика халқының қолтеген әлеуметтік белсенді топтары үшін қолжетімді тұрғын үймен қамтамасыз ету үшін сенімді кепіл болуга және әлеуметтік дамуының басым болып тұр.

2011 -14 жылдары Қазақстан Республикасының ағымдағы енбек нарығын талдау және мүлікті ескере отырып, ол экономикалық белсенді халықтың саны Қазақстан Республикасында қазіргі уақытта екенін анықталды 6 млн астам болып табылады, және олардың барлығы жайлы өмір сүру жағдайларын құрылатын болады. Бірақ бүтінде, адамдар нарықтың сұранысқа негізделген қазіргі заманғы пәтер сатып алу мүмкін емес. Осылайша, шарттар мен ел бұл халықтың тұрғын үймен қамтамасыз ету бойынша іс-шаралар жасау жақын арада Қазақстан Республикасы Үкіметінің басты міндеттерінің бірі болып табылады. Қазақстан экономикасының өсуі, сондай-ақ олардың өмір сүру жағдайларын жақсарту, халықтың басым көпшілігінің тілегі тұрғын үй саясатының өзекті және маңызды бағыты болып табылады.

Поступила 15.07.2015 г