

3. Насиковский И. Возрождение промышленности начнется со станкостроения. // <http://www.business.panoram.ru> (17.02.2003)
4. Оболенский В. Глобализация мировой экономики и Россия//<http://www.nasledie.ru>

Поступила в редакцию 31.07.2009.

М.О. РЫСПЕКОВА

ПРОБЛЕМЫ ЖИЛЬЯ В РЕСПУБЛИКЕ КАЗАХСТАН

This article discuss problems of home places in small towns, and in generous in Kazakhstan and resolutions of these problems, problems of economy on country level.

Жилищная проблема была и остается одной из самых острых социальных проблем современности. Еще Ф. Энгельс, в знаменитой своей речи отметил “Прежде чем что-либо производить, люди должны иметь пищу, одежду и жилище...” [1].

На нынешнем этапе решения жилищной проблемы наметились как положительные, так и отрицательные тенденции. Положительные усматриваются в том, что расширены возможности граждан, по распоряжению полученным (приватизированным или купленным) жильем. В частности, граждане имеют право отчуждать, передавать наследникам и т.д. Отрицательные - состоят в том, что перспективы получения жилья для подавляющего большинства очередников становится все более призрачной, а кредиты явно не покрывают затраты на приобретение жилья в собственность и вопрос об их возврате усугубляется растущей инфляцией. Множится число преступлений, совершаемых на почве квартирного бизнеса.

К этому следует добавить также растущую изодня в день оплату жилья, электроэнергии, телефона, коммунальных услуг, которые возросли в тысячи раз и большинству людей становятся труднодоступными, особенно в связи с задержкой выплаты пенсий, пособий и заработной платы.

В нынешних непростых условиях все ветви власти должны осознать, что без широкой государственной поддержки обеспечение граждан жильем становится для миллионов людей неразрешимой проблемой.

Не менее важно восстановить государственное управление системой жилищно-коммунального хозяйства, учет граждан, нуждающихся в жилье, понять, наконец, что без дотаций из государственного и местного бюджета, обуздания монополистов, обеспечивающих население водой, энергоресурсами, отвечающих за санитарно-эпидемиологическое и экологическое благополучие городов и населенных пунктов, оказание коммунальных услуг, система жилищно-коммунального хозяйства придет в окончательный упадок. Надо учесть при этом, что основная масса жилья была построена 20-30 лет назад и нуждается в серьезной реставрации, а многие здания вообще не отвечают современным требованиям благоустройства и здорового быта.

В течение нескольких лет объем вводимого жилья в республике Казахстан составлял примерно 0,5% от имеющегося жилищного фонда и равняется площади ветхих и аварийных домостроений. При таких темпах обновления жилищного фонда имела реальная угроза его безнадежного старения, и, если учесть, что большая часть жилья находится в сейсмически опасных зонах, то последствия такой политики в жилищном строительстве могли быть катастрофическими.

Спад инвестиционной активности в строительной отрасли болезненно отразился на экономическом положении многих подрядных организаций. В результате численность, занятых в строительном секторе продолжает сокращаться. Очевидно, что в такой ситуации многократно повысилась значимость реального запуска новых механизмов привлечения внебюджетных средств в строительный сектор, в том числе, за счет ипотечного жилищного кредитования, поскольку оно действительно может помочь остановить распад строительной отрасли, улучшить показатели занятости, решить целый ряд проблем социального характера.

Уровни и структура спроса и предложения, а также ценообразование на жилую недвижимость имели в Казахстане ряд особенностей, которые необходимо было иметь в виду при оценке перспектив формирования рынка ипотечного кредитования.

В целом по республике уровень спроса на жилье являлся низким. Это касалось подавляющего большинства городов и всей сельской местности. Едва ли не единственными центрами, где спрос на жилую недвижимость более или менее сформирован, были две столицы - Астана и Алматы, где по-прежнему сконцентрированы не только бизнес-элита республики, но и большое количество чиновников, включая зарубежных, а также те города, где, в основном, сосредоточены действующие предприятия добывающей и перерабатывающей отраслей промышленности.

Спрос населения на жилье, во многом, определяется демографическими показателями, такими как темпы образования новых семей, уровень миграции, количество сложных домохозяйств и др. В Казахстане наблюдаются тенденции уменьшения общего коэффициента рождаемости, увеличение общего коэффициента смертности и, соответственно, уменьшение общего коэффициента естественного прироста, хотя с 1999 года наблюдается обратная тенденция.

Перенос столицы из Алматы в Астану повлек за собой весьма значительные колебания спроса, а вместе с ним и цен на недвижимость. В Алматы, ввиду значительного оттока населения, цены на недвижимость, как жилую, так и коммерческую.

Если рассмотреть положение в областных центрах, то здесь наблюдалась следующая ситуация. Как уже указывалось выше, был относительно высок спрос на местных рынках жилья в обеих столицах, а также тех городах, где, в основном, сосредоточены действующие предприятия добывающей и перерабатывающей отраслей промышленности, где относительно высок уровень оплаты труда: Кустанай, Атырау, Павлодар, Усть-Каменогорск. И наоборот, в тех городах, где уровень безработицы относительно высок, наблюдался относительно низкий спрос на жилье.

Увеличился спрос на индивидуальное жилье (загородные комфортабельные дома), перестроенные укрупненные квартиры в многоквартирных домах. С повышением стоимости коммунальных услуг также намечается тенденция увеличения спроса на квартиры с минимальным набором удобств (для низкодоходных семей).

Что касается предложения жилья, то на территории всей республики наблюдалась примерно одинаковая картина. Подавляющее большинство жилья предлагалось на вторичном рынке, в то время как рынок нового жилищного строительства был развит крайне слабо. Ситуация в строительном секторе значительно ухудшилась за последние годы ввиду отсутствия достаточного платежеспособного спроса. Одной из тенденций было неуклонное сужение предложения на первичном рынке из-за катастрофического падения объемов нового строительства.

Таким образом, на общем неблагоприятном фоне в строительном секторе, данные статистики показывали две тенденции, которые можно было назвать положительными. Первая из них - постоянный рост удельного веса жилья, которое строилось в

негосударственном секторе, т.е. повышение значимости частных, и, прежде всего, индивидуальных застройщиков.

Вторая положительная тенденция, хотя она была намного менее значима по сравнению с первой, - увеличение среднего размера строящихся квартир. Это указывало на то, что частный сектор, за счет которого такое увеличение произошло, располагал наилучшей, с точки зрения ликвидности, частью жилой недвижимости, которая, в принципе, могла быть включена в экономический оборот.

Для более глубокого анализа возможностей роста объемов жилищного кредитования в ближайшей перспективе необходимо было определить, во-первых, доступность жилья и жилищных кредитов для населения, и, во-вторых, потенциальный платежеспособный спрос на них.

В целом, платежеспособный спрос на жилищные ипотечные кредиты в сложившихся в Казахстане условиях оставался относительно небольшим. Однако, во-первых, он был достаточен для начала практического освоения и развития механизмов ипотечного кредитования различными государственными и коммерческими структурами, заинтересованными в развитии национальных рынков недвижимости.

Во-вторых, низкая доступность ипотечных кредитов для населения определяется, главным образом, низкими доходами домохозяйств и высокими процентными ставками, что исправимо в результате проведения грамотной экономической политики.

Таким образом, в сфере жилищной политики государства необходимо:

- внесение необходимых изменений и дополнений в систему правовых норм, имеющих отношение к жилищной сфере;
- реформирование системы финансирования жилищного строительства и жилищно-коммунального хозяйства, демонополизация;
- разработка комплекса мер по снижению стоимости строительства жилья и удешевления его для населения;
- создание системы льгот участникам процесса жилищного строительства и эксплуатации с целью вовлечения в этот процесс максимального количества граждан и юридических лиц;
- осуществление мер по расширению арендного сектора в жилищной сфере; модернизация базы стройиндустрии;
- разработка упрощенной процедуры выделения и регистрации - земельных участков для жилищного строительства;
- комплексное развитие в районах жилой застройки социальной, инженерной и транспортной инфраструктуры;
- создание эффективных организационных структур для осуществления жилищной политики государства;
- развитие инфраструктуры рынка жилья и недвижимости в целом [2, 5].

СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

1. Маркс К., Энгельс Ф. Соч. Т.33. ч.1, с.187.
2. Хаями И., 1991. Земельная реформа. В: Майер Г.М. Политика и политиканство в развивающихся странах. Сан- Франциско: ICSP.

Поступила в редакцию 11.11.2009.