

Жалпы шағын бизнестің дамуы экономиканың дамуына жағымды жағдай қалыптастырады: қоғамда бәсекелестік орта дамиды, қосымша жұмыс орындары ашылып, тұтыну секторы кеңеймек. Шағын кәсіпорындар қоғамдық өндіріс үрдісіне жаңа құндылықтар жасайтын ұлттық табысты арттырып, қосымша еңбектің түрін қосады. Шағын кәсіпкерлік халық шаруашылығының барлық салаларында қызмет ете отырып, экономикалық ұйымдастыру, құқықтық, қаржы, әлеуметтік мәселелерді қамтитындықтан, болашақта еліміздің дамуының қайнар көзі болып табылмақ. Қорытындылай келе, шағын кәсіпкерліктің экономика жағдайын дамытудағы негізгі фактор екенін дәлелдей келе, кәсіпкерлік модельді ұстану қажеттігін баса айтқымыз келеді. Осы тұрғыда мемлекет кәсіпкерлік белсенділікті тиімді, әрі лайықты ынталандыру әдістерін қарастырғаны жөн.

#### Әдебиеттер тізімі

1. e-mail: mdavidenko@stat.kz — Ұлттық шоттар департаменті.
2. <http://www.aef.kz> — 2011 жыл.
3. Сейдахметов А.С. Кәсіпкерлік. — Алматы: Экономика, 2011.
4. <http://www.zox.kz> — 2011 жыл.
5. «Бизнестің жол картасы – 2020» бағдарламасы. — Алматы: Бизнес кеңесші баспасы, 2010.
6. Сабден О. Шағын бизнес негіздері. — Алматы: Фолиант, 2008.

УДК 347.214.2 (574)

### Доступность жилой недвижимости на первичном и вторичном рынках Республики Казахстан

Ланцев Д.А.

*Карагандинский государственный университет им. Е.А.Букетова*

Қазақстан Республикасындағы бірінші және екінші реттік қол жетімді тұрғын үй нарықтарының мәні ашылған. Қазіргі заманғы Қазақстанның тұрғын үй нарығының тұрақтылығына қол жеткізу халықтың инвестициялық-қаржылық әлеуетін жүзеге асырудың жаңа құралдарын қалыптастыруды талап еткендігі көрсетілген. Жаңа үй-жайлар ұсынымының шектеулі жағдайында ипотекалық несие есебінен тұрғын үйге сұраныстың өсуінен жылжымайтын мүлік бағаларының артуы байқалғандығы тіркелген. Халықтың тұрғын үй жағдайларын жақсарту талаптарынан туындайтын тұрғын үй құрылысы көлемін арттыру қажеттігі халық табысының деңгейі мен серпінділігін анықтауды, сондай-ақ сыбайлас салалардың дамуын білдіретіндігі көрсетілген. Тұрғын үй бағдарламалары мен жобаларын басқаруда тұрғын үйге деген қолжетімділік деңгейі мақсатты индикатор ретінде тұрғын үйдің қол жетімділігі көрсеткіштерін қамтитын қазіргі кезде қолданылып жүрген республикалық, аймақтық тұрғын үй құрылысы бағдарламаларымен анықталатындығы пайымдалған.

The article revealed the essence of affordable residential real estate on the primary and secondary markets of the Republic of Kazakhstan. Noted that the sustainability of modern Kazakhstan housing market has required the creation of new instruments of investment and financial capacity of the population. It is set that increase of demand on an accommodation due to introduction of the mortgage crediting in totality with a limit suggestion of new dwellings apartments assisted a considerable price advance on the dwelling real estate. Indicated on the necessity of increase of housing volumes, that requires the account of necessities of population in the improvement of housing terms, determination of level and dynamics of profits of population. It is well-proven that availability of accommodation in a management is determined the housing programs and projects by the republican, regional housing programs that as having a special purpose indicators include the indexes of availability of accommodation conducted presently.

В марте 2004 г. в своем Послании народу Казахстана «К конкурентоспособному Казахстану, конкурентоспособной экономике, конкурентоспособной нации» в качестве приоритетных направлений дальнейшей модернизации социальной сферы Президент Республики Казахстан Н.Назарбаев обозначил жилищное строительство и развитие рынка недвижимости.

Возможными путями решения проблемы развития рынка жилья виделись возможности ипотеки и жилищных накоплений. В силу этого достижение устойчивости современного казахстанского рынка жи-

ля потребовало формирования новых инструментов реализации инвестиционно-финансового потенциала населения.

Увеличение спроса на жилье за счет внедрения ипотечного кредитования в совокупности с ограниченным предложением новых жилых помещений способствовало значительному росту цен на жилую недвижимость. Появилась необходимость увеличения объемов жилищного строительства, которая требует учета потребностей населения в улучшении жилищных условий, определения уровня и динамики доходов населения, а также предполагает развитие смежных отраслей (промышленность строительных материалов и конструкций, жилищно-коммунальное хозяйство, транспорт и т.д.).

В экономической науке концептуальный анализ взаимодействия сберегательных и инвестиционных процессов осуществили Дж. Кейнс, Э. Хансен, Р. Харрод. Основы государственной жилищной политики разработали представители неоллиберализма В. Ойкен, Л. Эрхард. Проблемам становления и развития рынка недвижимости посвящены труды российских ученых: И. В. Довдиенко, И. А. Рахмана, Г. М. Стерника, Е. Б. Покопцевой, С. Н. Максимова, В. А. Горемыкина, Р. Р. Лочмеле, Т. Г. Зайнуллиной, Н. Г. Лукьяновой, Н. Н. Масыной, С. В. Грибовского, В. И. Ресина, Ю. В. Пашкуса, Н. А. Биндасовой, Е. И. Тарасевич, В. Павловой и других.

Отдельные аспекты проблематики изучены в трудах отечественных экономистов: Ш. Р. Абдильмановой, Н. М. Дюсенбаева, А. К. Курманалиной. В целом теоретико-методологические основы развития рынка жилья в современных условиях нуждаются в углубленном исследовании.

Для анализа процессов, происходящих на рынке жилой недвижимости, использовались методические подходы, раскрытые в трудах казахстанских ученых: Е. Б. Аймагамбетова, А. А. Алимбаева, Р. А. Алшанова, С. Н. Алпысбаевой, А. Т. Ашимбаевой, У. Б. Баймуратова, А. К. Кошанова, А. Ж. Орманбаева.

Шаги, предпринятые правительством Республики Казахстан по реализации заложенной в Послании доктрины жилищной политики, долгое время приносили значительные плоды, которые сегодня многие казахстанцы озвучивают с законной гражданской гордостью. Так, например, итоги жилищного строительства приведены в таблице 1.

Т а б л и ц а 1

## Динамика ввода в эксплуатацию жилых домов

Год	Общая площадь построенных жилых домов, всего			Из них индивидуальными застройщиками		
	тыс. кв. метров	в % к предыдущему году	число квартир, тыс. квартир	тыс. кв. метров	в % к предыдущему году	число квартир, тыс. квартир
1991	6130	77,9	84,5	1133	97,3	11,2
1992	5046	82,3	67,0	1122	99	10,5
1993	3856	76,4	48,4	1057	94,2	9,4
1994	2322	60,2	28,8	764	72,3	6,7
1995	1663	71,6	20,4	628	82,2	5,2
1996	1407	84,6	15,7	699	111,3	6,1
1997	1344	95,5	13,9	851	121,7	7,0
1998	1132	84,2	10,5	803	94,4	6,7
1999	1105	97,6	9,6	843	105	6,6
2000	1218	110,2	10,9	910	107,9	7,4
2001	1506	123,7	12,5	1094	120,2	8,5
2002	1552	103,1	12,6	1159	105,9	8,8
2003	2111	136	18,2	1432	123,6	11,3
2004	2591	122,7	21,9	1781	124,3	13,5
2005	4992	182,4	43,8	2505	145,2	19,3
2006	6245	125,1	54,5	3680	146,9	29,6
2007	6679	107,0	57,5	3856	104,8	31,3
2008	6848	102,5	58,8	3527	91,5	27,7
2009	6398	93,4	53,7	3088	87,6	23,4

Примечание. Использованы данные Агентства РК по статистике.

Сравнительный анализ позволяет с уверенностью утверждать, что рынок жилья на протяжении 1991–2000 гг. пережил глубокую стагнацию, которая сменилась медленным ростом, а после Послания Президента РК и мер предпринятых правительством, — феноменальным развитием. Показательно, что к 2006 г. республика вышла в целом на уровень строительства, сравнимый с 1991 г., однако существенно изменилась структура вводимого жилья.

Таким образом, приведенные данные позволяют сделать предположение о двух тенденциях — роста средней площади вводимых в эксплуатацию квартир в противоположность к снижению площади квартир индивидуальных застройщиков. При этом показателен в этом отношении 1998 г., когда общая площадь вводимых в сравнении с 1991 г. квартир выросла на 48,6 %, в то время как площадь жилья, вводимого индивидуальными застройщиками, — на 18,4 %. Вследствие этого в 1998 г. был зафиксирован коэффициент отношения площади квартир индивидуальных застройщиков к средней площади вводимых в эксплуатацию квартир, равный 1,11, против 1,39 в 1991 г. (табл. 2). В дальнейшем коэффициент менялся незначительно, так как тенденции роста площадей выровнялись для обеих категорий и стали равны 10,5 и 10,1 % (соотношения 2009 г. к 1998 г.). Средний темп роста площади квартир составил 0,9 % в год.

Таблица 2

## Динамика площади квартир, вводимых в эксплуатацию

Год	Средняя общая площадь жилых квартир, м <sup>2</sup>	Из них домов, построенных индивидуальными застройщиками, м <sup>2</sup>	Отношения площади квартир индивидуальных застройщиков к средней общей площади
1991	72,5	101,2	1,39
1992	75,3	106,9	1,42
1993	79,7	112,4	1,41
1994	80,6	114,0	1,41
1995	81,5	120,8	1,48
1996	89,6	114,6	1,28
1997	96,7	121,6	1,26
1998	107,8	119,9	1,11
1999	115,1	127,7	1,11
2000	111,7	123,0	1,10
2001	120,5	128,7	1,07
2002	123,2	131,7	1,07
2003	116,0	126,7	1,09
2004	118,3	131,9	1,12
2005	114,0	129,8	1,14
2006	114,6	124,3	1,08
2007	116,2	123,2	1,06
2008	116,5	127,3	1,09
2009	119,1	132,0	1,11

*Примечание.* Рассчитано автором на основании данных Агентства РК по статистике [5].

Резкое сокращение государственных капитальных вложений в жилищное строительство в условиях кризиса, сопровождавшего становление рыночной экономики при недостаточной развитости и высоких процентных ставках долгосрочного банковского кредитования на ранних этапах развития жилищного рынка обусловили необходимость привлечения средств частных инвесторов, в том числе по схеме долевого участия.

Учитывая заложенный в Послании Президента РК показатель предельной стоимости социального жилья в размере 350 долларов за квадратный метр, расчетная стоимость строительства кв.м. социального жилья, приведенная к индексу цен в строительстве, составляет в 2004 г. — 61486,9 тенге, 2005 — 64720,5 тенге, 2006 — 67954 тенге, в 2007 — 72779,4 тенге, в 2008 — 78948 тенге, в 2009 г.

— 82480 тенге. При этом учитываются показатели индекса цен в строительстве к декабрю 2000 г., опубликованные Агентством РК по статистике.

В целях углубления анализа причин роста рынка жилья по регионам воспользуемся показателем инвестиций в жилищное строительство (табл. 3).

Т а б л и ц а 3

**Инвестиции в жилищное строительство тенге на 1 человека**

Регионы	Годы					
	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Республика Казахстан	8692,1	16787,9	24062,7	31669,4	29860,9	18237,4
Акмолинская область	1169,6	4026,0	5143,1	8716,6	11141,4	11904,3
Актюбинская область	6445,5	19526,9	24837,2	31891,1	23644,6	22041,9
Алматинская область	3649,5	8189,5	11737,4	21335,8	25635,6	28447,0
Атырауская область	40706,1	44753,2	49674,7	49155,5	44306,5	33765,5
Западно-Казахстанская область	4752,1	11274,9	7883,5	10980,6	14147,5	11111,8
Жамбылская область	1307,6	3058,4	4505,6	5479,3	6055,6	6557,1
Карагандинская область	2722,9	5949,3	6651,2	7902,6	11636,7	11726,2
Костанайская область	1703,6	3480,6	5639,8	10198,4	13249,6	11310,0
Кызылординская область	1464,4	4236,7	4248,0	5751,6	8999,8	9482,8
Мангистауская область	14933,9	20374,9	28156,9	40952,4	80542,6	47795,9
Южно-Казахстанская область	2440,3	6993,6	7882,6	8159,5	8190,5	2585,0
Павлодарская область	2047,0	5071,3	8966,3	12295,8	12141,5	5904,2
Северо-Казахстанская область	2218,7	4152,0	3889,7	4978,7	7816,0	5391,8
Восточно-Казахстанская область	1608,9	4801,6	5107,9	6557,1	5352,0	4497,6
Астана г.а.	104422,0	177101,3	230970,8	275696,6	208022,5	82061,4
Алматы г.а.	17010,8	39323,7	81872,8	113324,7	94198,8	42765,9

*Примечание.* Рассчитано автором на основании данных Агентства РК по статистике [5].

Соответственно после приведения расчетных данных по средней стоимости строительства социального жилья в РК стало возможно осуществить оценку среднегодовых темпов прироста площади жилья на 1 человека по регионам Республики Казахстан (табл. 4).

Т а б л и ц а 4

**Строительство жилья кв.м на 1 человека**

Регионы	Годы					
	2004	2005	2006	2007	2008	2009
1	2	3	4	5	6	7
Республика Казахстан	0,141	0,259	0,354	0,435	0,378	0,221
Акмолинская область	0,019	0,062	0,076	0,120	0,141	0,144
Актюбинская область	0,105	0,302	0,366	0,438	0,299	0,267
Алматинская область	0,059	0,127	0,173	0,293	0,325	0,345
Атырауская область	0,662	0,691	0,731	0,675	0,561	0,409
Западно-Казахстанская область	0,077	0,174	0,116	0,151	0,179	0,135
Жамбылская область	0,021	0,047	0,066	0,075	0,077	0,079
Карагандинская область	0,044	0,092	0,098	0,109	0,147	0,142
Костанайская область	0,028	0,054	0,083	0,140	0,168	0,137
Кызылординская область	0,024	0,065	0,063	0,079	0,114	0,115

1	2	3	4	5	6	7
Мангистауская область	0,243	0,315	0,414	0,563	1,020	0,579
Южно-Казахстанская область	0,040	0,108	0,116	0,112	0,104	0,031
Павлодарская область	0,033	0,078	0,132	0,169	0,154	0,072
Северо-Казахстанская область	0,036	0,064	0,057	0,068	0,099	0,065
Восточно-Казахстанская область	0,026	0,074	0,075	0,090	0,068	0,055
Астана г.а.	1,698	2,736	3,399	3,788	2,635	0,995
Алматы г.а.	0,277	0,608	1,205	1,557	1,193	0,519

*Примечание.* Рассчитано автором по материалам Агентства РК по статистике [5].

Расчетные данные свидетельствуют о наличии в республике «целевых» регионов, аккумулирующих основные инвестиционные средства по строительству жилья. Общая тенденция роста жилищного строительства имеет явно выраженную амплитуду снижения в 2009 г.

Сегодня самая ходовая в республике квартира — однокомнатная. В спальном районе она еще в 2001 г. стоила 3–5 тыс. долларов США. Сейчас ее цена поднялась в среднем до 18–22 тыс. долларов. То есть стоимость одного квадратного метра выросла от 100 до 600 долларов. В центре города и в элитных предгорных районах цены на жилье могут быть выше в 2–5 раз.

В силу низкого уровня доходов основной массы населения приобретение нового жилья за счет собственных средств для большинства казахстанцев недоступно. В 2004 г. по оценкам Агентства РК по статистике в улучшении жилищных условий нуждалось около 70 % населения республики, и только около 10–12 % могли приобрести жилье за счет собственных средств. Необходимо было обеспечить эффективное функционирование рынка жилья, его доступность для семей со средними доходами. Одним из путей решения проблемы виделись возможности ипотеки и жилищных накоплений [1,2].

Республиканские региональные жилищные программы в качестве целевых индикаторов включают показатели доступности жилья. Однако в практике управления не сложилось универсального подхода к оценке этой ключевой характеристики жилищного рынка. Например, одним из конечных результатов реализации Государственной программы жилищного строительства является повышение доступности приобретения жилья, когда средняя стоимость стандартной квартиры общей площадью 45 кв.м будет равна среднему годовому совокупному денежному доходу семьи из 3 человек за 3 года. Кроме того, среди конечных показателей реализации Программы отмечается увеличение доли семей, которым будет доступно приобретение жилья, соответствующего стандартам обеспечения жилыми помещениями, с помощью собственных и заемных средств.

На практике основным показателем состояния рынка жилья с точки зрения возможности приобретения гражданами квартир является коэффициент доступности жилья, который соответствует числу лет, в течение которых семья может накопить средства для приобретения квартиры. В мировой практике с точки зрения соотношения цен на жилье и уровня доходов нормальным считается значение коэффициента доступности, не превышающее 3–5 лет.

Вместе с показателями доступности жилья предполагается позитивная динамика таких физических параметров, как жилищная обеспеченность и строительная активность. По оценкам различных казахстанских исследователей, средняя жилищная обеспеченность в стране в 2007 г. составила от 15,6 до 18,2 кв.м [5]. По сравнению со значениями аналогичных показателей развитых стран Россия например, в 2 раза уступает Германии и Нидерландам, в 3 раза — США, в 3,5 раза — Норвегии [2].

Что касается строительной активности, то годовые объемы жилищного строительства, рассчитанные выше, составили 0,378 кв.м в 2008 г. и 0,221 кв.м — в 2009 г., что по зарубежным меркам является достаточно скромным показателем и сравним с показателем строительной активности по России за 2007 г. — 0,35 кв.м. В международной практике результативность строительного комплекса принято оценивать не в абсолютных, а в относительных показателях. Существует так называемый европейский стандарт строительной активности, составляющий 1 кв.м нового жилья на душу населения в год [2].

Почему важны такие физические параметры, как жилищная обеспеченность и строительная активность? Дело в том, что доступность жилья является комплексной оценкой социальной ориентированности жилищного рынка. Параметры доступности жилья отражают сбалансированность спроса и предложения на рынке жилья, наличие «ценового пузыря», соотношение доходов домашних хозяйств

и условий ипотечного кредитования. Однако в реальности высокая доступность жилья может означать вовсе не высокий уровень развития жилищного рынка территории, а, наоборот, его социально-экономический коллапс, когда жилье становится недефицитным товаром и население старается покинуть депрессивный регион. И здесь в качестве мощного дополнительного теста территории на кризисность выступает показатель строительной активности

Тем не менее, на наш взгляд, это не снижает важности индикатора доступности жилья, поскольку вопросы его покупки, строительства, улучшения жилищных условий актуальны, конечно, для стабильно развивающихся стран и регионов.

Как было отмечено выше, отсутствие единой официальной методики оценки доступности жилья препятствует формированию адекватной системы мониторинга результативности программ развития рынка жилья. Более того, остаются непонятными критерии доступности жилья за счет собственных и заемных средств. В данной работе мы проведем обзор отечественных и зарубежных методик оценки доступности жилья, а также предложим соответствующий алгоритм оценки применительно к российским условиям.

*Обзор методик оценки доступности жилья.* Одним из самых простых измерителей уровня доступности жилья является величина площади жилого помещения, которое может быть приобретено физическим лицом на одну месячную заработную плату. Таким образом, покупательская способность зарплаты на жилищном рынке, отражающая уровень доступности жилья, определяется по формуле

$$I1 = w/p, \quad (1)$$

где  $I1$  — покупательная способность заработной платы (доходов) на рынке;  $w$  — среднемесячная заработная плата (доход);  $p$  — рыночная стоимость 1 кв.м жилья.

Другой подход к оценке доступности жилья заключается в определении периода времени, который потребуется домашнему хозяйству для накопления средств на приобретение жилья. Соответственно второй индикатор доступности жилья может рассчитываться как отношение средней рыночной стоимости стандартной квартиры общей заданной площадью (кв.м) к среднему годовому доходу семьи из 3-х человек

$$I2 = S/R, \quad (2)$$

где  $I2$  — индекс доступности жилья;  $S$  — среднерыночная стоимость квартиры заданной площади кв.м;  $R$  — средний годовой доход семьи из 3-х человек.

Фактически индикатор  $I2$  показывает время, за которое семья может накопить средства для приобретения квартиры, откладывая все свои доходы. Данный показатель не учитывает расходы на потребление, поэтому отражает лишь сложившееся соотношение между средними ценами на жилье и средними доходами потенциальных покупателей.

Делая поправку на текущее потребление семьи посредством вычета из ее среднегодового дохода величины прожиточного минимума, получаем модифицированный индекс доступности жилья

$$I3 = S/(R-M), \quad (3)$$

где  $I3$  — модифицированный индекс доступности жилья;  $M$  — прожиточный минимум семьи, остальные индексы те же, что и в формуле (2).

Так же как  $I2$ , индикатор  $I3$  показывает время, за которое семья может накопить средства для приобретения квартиры, откладывая все свои доходы, превышающие минимальные средства, расходуемые на питание и удовлетворение базовых потребностей. Соответственно, срок накопления на квартиру  $I3$  будет менее оптимистичный, чем  $I2$ .

Принимая во внимание указанные выше коэффициенты и анализ, произведем расчеты для нескольких стандартов —  $I1$ ,  $I2(45)$  — для стандарта 45 кв.м на квартиру,  $I2(54)$  — для стандарта 54 кв.м на квартиру,  $I3$  (за каждый соответствующий год) из таблицы 5, начиная с 2003 г. При этом укажем, что  $I3^*$  — показатель числа лет, необходимых семье из 3 человек для приобретения жилья, имеющего среднюю для Республики Казахстан общую площадь.

## Показатели жилищной статистики Агентства РК

Год	Средняя общая площадь жилых домов (квартир), кв.м	R на человека	M на человека	Цена нового жилья, кв.м	Цена вторичного жилья, кв.м
2003	116,0	10533	5 128	49675	22913
2004	118,3	12817	5 427	70069	40366
2005	114,0	15787	6 014	92622	60668
2006	114,6	19152	8 410	123897	95446
2007	116,2	25226	9 653	161346	136153
2008	116,5	30781	12 364	147469	108250
2009	119,1	34736	12 660	137279	100829

Примечание. Составлена на основе материалов Агентства ПК по статистике [5].

На основе официальной информации проведем расчет показателей по формулам (1), (2), (3). Полученные результаты оформим в таблицу.

## Показатели доступности жилья в РК

Год	Первичный рынок					Вторичный рынок				
	I1, кв.м	I2,(45), лет	I2,(54), лет	I3 лет для квартиры 45 кв.м	I3, лет *	I1, кв.м	I2,(45), лет	I2,(54), лет	I3, лет для квартиры 45 кв.м	I3, лет*
2003	0,212	5,9	7,1	11,5	29,6	0,460	2,7	3,3	5,3	13,7
2004	0,183	6,8	8,2	11,9	31,2	0,318	3,9	4,7	6,8	18,0
2005	0,170	7,3	8,8	11,8	30,0	0,260	4,8	5,8	7,8	19,7
2006	0,155	8,1	9,7	14,4	36,7	0,201	6,2	7,5	11,1	28,3
2007	0,156	8,0	9,6	13,0	33,4	0,185	6,7	8,1	10,9	28,2
2008	0,209	6,0	7,2	10,0	25,9	0,284	4,4	5,3	7,3	19,0
2009	0,253	4,9	5,9	7,8	20,6	0,345	3,6	4,4	5,7	15,1

Примечание. Рассчитано автором по материалам Агентства ПК по статистике [5].

Таким образом, семья, получившая социальное жилье, тяготеет к получению однокомнатных квартир, в то время как на рынке жилья в большинстве своем строятся квартиры площадью от 50 до 130, а в элитных домах — до 500 кв.м. Указанная тенденция требует дополнительного осмысления в целях формирования более полного представления о доступности жилья.

Анализируя показатели доступности жилья, заметим качественную особенность — несмотря на номинальный и реальный рост доходов населения, количество лет, требующихся для приобретения жилья классов 45 кв.м, 54 кв.м жилья, соответствующего по площади среднему строящемуся в год, не обладает однозначной тенденцией. Пик деловой активности населения по покупке жилья, пришедшийся на 2006–2007 гг., характеризуется одновременно самыми худшими показателями доступности жилья, при условии, что оно покупается полностью за счет собственных средств.

Такая особенность указывает на то, что в эти годы рынок жилья находился в наиболее «разогретом» состоянии. Активность населения была во многом обусловлена не расчетом на собственные текущие возможности, а на готовность получить заемные средства.

Анализ данных позволяет установить, что на фоне роста рыночных цен на жилье его доступность для жителей снижалась. В частности, в 2006 г. срок накопления средств на покупку стандартной квартиры в типовом крупнопанельном доме площадью 54 кв.м (жилье эконом-класса) семьей из 3-х человек был равен почти 10 годам. В 2003 г. этот индекс находился на уровне 7,1.

Если обратить внимание на модифицированный индекс доступности жилья I3 в 2003–2006 гг. и далее — в 2007–2009 гг., который корректирует размеры накопления на текущее потребление семьи,

то можно заметить его средневывраженное циклическое колебание (табл. 6). Данное обстоятельство говорит о взаимной подстройке уровня доходов и цен на жилье. Этот механизм работает следующим образом: за ростом цен на жилье увеличиваются доходы населения, и в какой-то момент времени жилье становится более доступным, чем в предыдущий год (например, 2003 и 2005 гг.). Однако за этим следует очередной скачок цен и разрыв восстанавливается (2004 и 2006 гг.).

Данные таблиц 5 и 6 позволяют сделать вывод о том, что в целях повышения объективности и надежности результатов необходимо проводить оценку доступности жилья по различным методикам. В то же время с точки зрения управления возникает вопрос о том, каков предельно допустимый (нормативный) срок накопления на квартиру? На наш взгляд, скорее всего, такого предела просто не существует. Во-первых, жилье в силу своей специфики не будет стоить дешево, и долгосрочное накопление его 100 %-ной стоимости в условиях инфляции экономически нерационально. Во-вторых, в современном мире практика накопления средств на крупные покупки не пользуется популярностью.

При наличии финансовых средств для оплаты первоначального взноса и ежемесячных платежей потребителю в условиях Государственной программы жилищного развития было разумнее воспользоваться ипотечным кредитом для улучшения жилищных условий, чем копить деньги на квартиру в течение долгих лет.

Однако проблема состоит в том, что в настоящее время ипотечные кредиты недоступны основной массе населения страны. По данным официальной статистики, в последние годы в Казахстане активно развивалось ипотечное жилищное кредитование: объем выданных в 2006 г. ипотечных кредитов в сопоставимых ценах вырос по сравнению с 2001 г. в 140 раз. Доля рынка продаж недвижимости по ипотечному кредитованию увеличилась с 10 % в 2002 г. до 50 — в 2006 г. Основными предпосылками для развития ипотечного кредитования в Казахстане стали: наличие потенциально высокого спроса на жилье, миграционные процессы, стабилизация экономики, изменение структуры банковских операций.

Несмотря на динамичное развитие рынка ипотечного кредитования, в последние годы наблюдается снижение ежегодного прироста объемов займов физическим лицам на покупку жилья. К примеру, в 2003 г. прирост составлял 3,9 раза, в 2004 — 3,4, в 2005 — 2,2, в 2006 — 1,8, в 2007 — 1,6, в 2008 г. наметился спад — 0,8 раза. Указанная тенденция объясняется тем, что все меньше становится доля населения, которая может позволить займы на покупку жилья под залог недвижимости. Анализируя причины (схлынувший ажиотаж на рынке ипотечного кредитования, постоянный рост цен на недвижимость, при которых население уже не в состоянии получать кредиты на стандартных условиях, высокий уровень процентных ставок), мы пришли к выводу, что показательное увеличение объемов ипотечного кредитования не подразумевает доступности кредитов для населения.

В новой жилищной программе предусматривается: 1) создание полноценного сбалансированного рынка жилья как со стороны предложения, так и со стороны спроса; 2) развитие арендного сектора жилья; 3) создание дополнительных стимулов для широкомасштабного строительства жилья; 4) стимулирование развития индивидуального жилищного строительства; 5) развитие инженерно-коммуникационной инфраструктуры районов жилищной застройки; 6) строительство инженерно-коммуникационной инфраструктуры в городах-спутниках; 7) совершенствование систем ипотечного кредитования, жилищных строительных сбережений и гарантирования (страхования) ипотечных кредитов [3–5].

Подводя итоги реализации Государственной программы развития жилищного строительства в Республике Казахстан, следует отметить, несомненно, ее существенное влияние на рост конкурентоспособности РК.

#### Список литературы

1. Индустриальная Караганда. — 2004. — № 34. — 2004. — 23 марта.
2. Казахстанская правда. — 2004. — № 148–149. — 2004. — 2 июля.
3. Собрание актов Президента и Правительства. — 2007. — № 28.
4. Собрание актов Президента и Правительства. — 2008. — № 4.
5. Информация Агентства РК по статистике о ходе реализации Государственной программы развития жилищного строительства в Республике Казахстан [www.old.stat.kz](http://www.old.stat.kz) и [www.stat.kz](http://www.stat.kz)