

СПЕЦИФИЧЕСКИЕ ФАКТОРЫ, ВЛИЯЮЩИЕ НА ФОРМИРОВАНИЯ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В РЕСПУБЛИКЕ КАЗАХСТАН

Мукаев Д.Т.

Евразийский национальный университет имени Л.Н. Гумилева,
г. Нур-Султан, Казахстан

Глава нашего государства обозначил жилищное строительство и развитие рынка недвижимости, как приоритетные направлений национальной экономике и социального развития общества [1].

За период независимости капитальное строительство страны изменилось. Ввод в эксплуатацию жилых зданий вырос в стране за период с 1991 по 2018 годы увеличилось в 1,8 раз.

Обеспеченность качественным жилой недвижимостью в нашей стране в 2019 году находится на уровне: в среднем на 1 человека приходится 21,4 м², а к 2020 году планируется данный показатель повысить до 30 м². А если сравнивать социально с другими зарубежными странами, то видно, что в России данный показатель составляет на 1 человека - 23,4 кв. м., в Польше - 25 кв. м., в КНР - 32 кв. м., в Германии – 39 кв.м., в Швеции, Норвегии и Канаде – 40 кв.м., в Великобритании, Америке – 70 кв.м.

Отдельную нишу охватывает загородная недвижимость из-за небольшого объема продаж и их специфичностью. По большому счету это вторичное жилье.

На спрос и предложение в данной отрасли оказывают влияние различные факторы. Кроме стандартных приоритетов во время приобретения жилой недвижимости, важную роль играют индивидуальные пристрастия к местоположению, сезон, однотипность соседей. Клиенты уделяют внимание присутствию полного спектра коммуникаций (тепло– и водоснабжение). Преимущественно выбирают объекты из кирпича или дерева. Для загородной недвижимости требуется участок от 10 соток.

Как показано на рисунке 1 данный рынок, как сложная структура, цель которой – свести покупателей и продавцов [2].

Признаки классификации жилой недвижимости разнообразны, как и их мотивация, предпочтения и платежеспособность. Поэтому применять единый критерий, объединяющий влияние всех факторов, невозможно. На практике используется ряд критериев, обосновывающих объект недвижимости.

Вопросы о недвижимости могут рассматриваться на разных периодах ее формирования: 1) проектирование строительства; 2) строительство (условная готовность на момент реализации); 3) эксплуатация: а) до текущего; б) до капитального; в) после текущего; г) после капитального ремонта; 4) реализация недвижимости под реконструкцию или снос.

Каждый рынок недвижимости имеет специфические черты, обусловленные влиянием внешних и внутренних факторов.

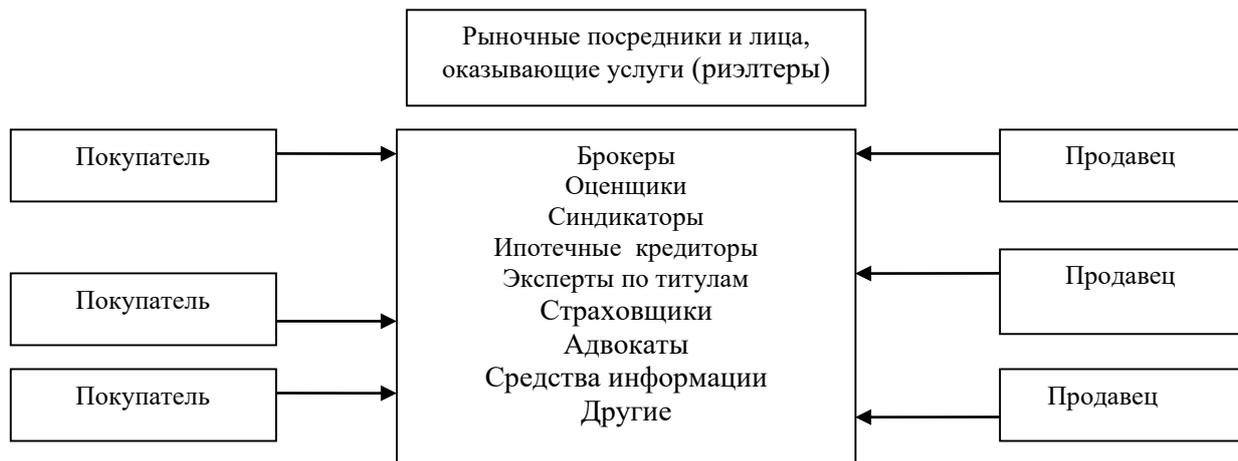


Рисунок 1. Участники рынка недвижимости

Примечание – составлено автором

На рынок недвижимости влияют факторы [3]:

1. уникальность каждого участка недвижимости по каждому или нескольким параметрам, делающего его непорожным по отношению к другим на данной или соседней территории;
2. местные ограниченные факторы, в том числе налоги, правила, регулирующие контроль за арендной платой, доступность услуг социальной инфраструктуры, забота об окружающей среде и т.п.;
3. экономическое состояние и его тенденции, отражающиеся на данном рынке;
4. отсутствие механизмов «быстрой» продажи;
5. изменчивость улучшений в пределах действующих градостроительных норм и строительных правил;
6. долгосрочные договора аренды, приводящие к снижению предложения на рынке;
7. неинформированные продавцы и покупатели;
8. дифференцированность покупателей на тех, кто способен воспользоваться преимуществами сделки и тех, кто полностью доверяет продавцу, рискуя в чем-то проиграть;
9. финансовые условия, влияющие на цены;
10. возможность юридических осложнений;
11. титул собственности, который должен быть «чистым» и «трансферабельным».

Право людей на жилье и обязанность страны за его предоставление непосредственно сформулированы в конституции 3-х государств - Испании, Нидерландов и Португалии. В Конституции Испании зафиксировано: «Все без исключения испанцы обладают возможностью иметь достойное и приемлемое жилье. Правительство формирует необходимые требования и берет на себя надлежащие меры для достижения этого, чтобы данная возможность была результативной».

В иных государствах право в дом признается в разных актах. В общественных законодательствах Дании, Ирландии и Люксембурга подчеркивается право на жилье тех людей, которые никак не могут гарантировать его своими силами. в Бельгии, Франции, Германии, Греции и Италии возможность иметь жилище учитывается в законодательстве об аренде жилья. Помимо этого, в абсолютно во всех государствах функционируют законы, стабилизирующие рынок социального жилья, что предоставляется в дотационных условиях отдельным категориям людей.

Задачами жилищной политики управляют разные министерства: защиты окружающей среды в Греции, Ирландии и Англии; общественных работ - в Испании, Италии и Португалии; жилищ и урбанизации - в Люксембурге, Нидерландах и Дании; устройства территорий, строительства и урбанизации - в Германии; оснащения земель, жилищного сооружения и автотранспорта - в Франции.

Таблица 1

Основные показатели строительства не жилой недвижимости в Республике Казахстан

Показатели	2017г.	2018г.	2019г.	Отклонения 2019/2017гг.	
				+,-	%
Инвестиции в основной капитал млн. тг.	6 591 482	7 024 709	7 762 303	1134821	+17,21
Объем выполненных СМР, услуг, млн. тг.	2 667 183	2 896 877	3 258 031	+590848	+22,15
Примечание – составлено на основании источника [25]					

Правительства принимают участие в разработке единых принципов, однако основные позиции в проведении жилищной политики берут районные органы власти и разного рода ассоциации арендодателей и арендаторов, формируемые ими комиссии. Законодательные нормы регулярно обновляются в соответствии с меняющимися критериями на рынке недвижимости и нуждами населения в жилье все наиболее высокого качества.

Рассматривая факторы, влияющие на изменения можно отнести показатели:

- инвестиции в основной капитал;
- объем выполненных СМР (услуг) млн. тг.
- объем сделок по купле-продаже квартир в единицах.

Инвестиции в основной капитал состоят из следующей структуры: здания, сооружения (недвижимость) и оборудование, станки и т.п. сроком службы выше 1 года. Значит одной из главных составляющих инвестиций в основной капитал входит недвижимость предприятий, которая за три рассматриваемых выросла на 17,2% и составила в 2019 году 7 762 303 млн. тг.

Объем выполненных СМР и услуг вырос на 22,15% и составил в 2019 году 3 258 031 млн. тг, что составляет выше на сумму 590848 млн. тг. Объем

выполняемых СМР, являясь опережающим показателем, взаимосвязан с объемом ввода в эксплуатацию новых зданий, среднегодовой прирост, которых составляет за рассматриваемый промежуток - 8,5%. Возрастают показатели средних фактических затрат на строительство 1 м² общей площади домов, включая ИЖС, построенные населением. Так, в 2019 году затраты на строительство 1 м² равен - 99 тыс. тг. Темп прирост, в среднем, составляет порядка 8%. При этом значения показателя прироста неоднородны и могут различаться в разные годы. Во многом, стоимость м² жилья зависит от стоимости стройматериалов, которые, в свою очередь, являются объектом импорта и подвержены влиянию валютных рисков.

Основным фактором, обеспечивающим своевременность ввода в эксплуатацию строящейся недвижимости, является наличие соответствующей инженерно-коммуникационной инфраструктуры районов застройки: внутриквартальные инженерные сети тепло-, водо-, газо- и электроснабжения, канализация, инженерные сооружения и дороги.

Рост объемов жилищного строительства в регионах республики влечет за собой необходимость как увеличения мощности действующих энергоисточников, так и строительства новых.

Проблема не решается строительством новых инженерных сетей, сооружений и дорог в районах жилищной застройки. Транспортирование коммунальных услуг, предназначенных для строящегося жилья, производится по действующим коммуникациям и сооружениям, проходящим через ранее построенные жилые массивы. В основном состояние и пропускная способность действующих коммуникаций и сооружений не позволяют обеспечить потребности строящегося жилья. Согласно госпрограммы, из 41,9 млрд. тг. кредитных средств 19,9 млрд. тг. направлено на развитие и обустройство инженерно-коммуникационной инфраструктуры.

Кроме того, хотелось бы отметить, что высокопрофессиональных рабочих практически нет и это ощущалось на стройплощадках, использовался труд рабочих Узбекистана, Киргизии, Каракалпакии, а также казахстанцев, приехавших из дальних поселков

Вместе с тем слабыми сторонами Госпрограммы являются: недоработки в работе МИО по выделению земельных участков под ИЖС, непропорциональное в разрезе регионов распределение кредитов на строительство жилья, продолжающийся рост цен на коммерческое жилье, опережение и превышение спроса на жилье над предложением, несоблюдение акиматами установленных Госпрограммой средних параметров коммунального и кредитного жилья, неучтенность альтернативных механизмов жилищного строительства, таких, как жилищно-строительные кооперативы и государственно-частное партнерство, практически неучастие системы сберегательных строительных сбережений в реализации Госпрограммы и отставание развития строительной индустрии.

Также имеются проблемы в определении единой транспарентной системы учета и распределения жилья, строящегося за счет кредитных средств, что в ряде регионов привело к грубым нарушениям при его реализации и фактам

перепродажи, продолжающему росту цен на коммерческое жилье, превышению спроса на жилье над предложением.

Один из элементов стройпрограммы Казахстана — программа дешевого социального жилья. По ней город предоставлял земельные участки, подводил к ним за свой счет коммуникации, а привлеченные подрядчики строили затем жилые дома себестоимостью не более 350 долларов за квадратный метр. Квартиры должны были быть заселены бюджетниками, им выдавались ипотечные кредиты. На практике же вышло, что качество таких дешевых домов плохое, да и вписаться в заявленную себестоимость не удается.

5) Ипотечное кредитование - один из самых эффективных способов привлечения инвестиций в жилищную сферу. Именно ипотека позволяет согласовать интересы населения в улучшении жилищных условий, банков в эффективной и прибыльной работе, строительного комплекса в ритмичной загрузке производства и государства, заинтересованного в экономическом росте, которому будет способствовать широкое распространение ипотечного кредитования населения.

При таком развитии системы ипотечного кредитования данный вид услуг в настоящее время доступен лишь отдельным категориям граждан Республики Казахстан. Одной из основных причин является отсутствие достаточных средств у населения для оплаты вознаграждения и первоначального взноса.

Система жилищных строительных сбережений по большей части предназначена для граждан, не имеющих достаточных средств для внесения первоначального взноса при получении ипотечного кредита в банках второго уровня, но получающих стабильный доход. Основное условие развития такой системы — привлечение новых вкладчиков, за счет которых выделяют деньги участникам, накопившим минимально необходимый объем вклада. По закону при участии в системе жилье можно приобрести не ранее чем через три года после начала осуществления вкладов. Весь этот период необходимо ежемесячно откладывать некую оговоренную сумму. В свою очередь государство выплачивает ежегодную премию на вклады — 20 % от накопленного.

В мировой практике сложились два основных типа организации системы *ипотечного жилищного кредитования*, основанных Конституции РК, о праве граждан иметь право на получения жилья [4]:

- 1) система, основанная на выдаче ипотечных жилищных кредитов банками;
- 2) накопительная система ипотечного жилищного кредитования.

Накопительная модель исторически была приемлема для большего количества индивидуумов обществ, как первый вид ипотечного кредитования с учетом ссудно-сберегательного методов финансирования, за счет догосрочных кредитов и привлечения сбережений вкладчиков на счетах банков [5].

Основным условием выдачи кредита является исполнения договора по сбережениям [6].

Накопительная система залогового квартирного кредитования обязана основываться с учётом последующего – объективности и законности, правдивости, производительности и содержит: субъекты и предметы залогового квартирного кредитования,

инфраструктурные компоненты, компоненты учрежденияпластикового движени я. Вышеназванные основы накопительной концепции залогового квартирного кредитования гарантируют ее общественное значение.

- 1) Принцип объективности и законности.
- 2) Принцип справедливости (гуманизма) [6].
- 3) Принцип эффективности.

Накопительная система может увеличить результативность залогового квартирного кредитования, финансово-пластиковой концепции и экономики в полном только лишь рядом обстоятельстве соблюдения ключевых основ ее функционирования.

В связи с отмеченными проблемами, нужно учитывать личные описания, определяющие особое место тесной связи направлений перспективных направлений развития недвижимости т открывать новые перспективы для граждан, не получивших квартиру по ипотечному кредитованию, нужно развивать Фонд жилищного строительства и развивая в соответствии со стандартами международного рынка, делать его открытым и привлекательным для государства и бизнеса.

Используя строительство не только в решении социальных вопросов, а также в развитии конкурентоспособности, как средство экономического роста и инвестиционного развития в СМР в Республике Казахстан станет «локомотивом» его экономики.

Список литературы:

- 1 Бенке И.Ю. Теоретические основы оценки недвижимости: Учебное пособие. /Алматы: ТОО «Издательство LEM, 2010. – 236 с.
- 2 Постановление Правительства Республики Казахстан, № 1497, Об утверждении Концепции индустриально-инновационного развития Республики Казахстан на 2018 - 2019 годы, 31 декабрь, 2016.
- 3 Анализ рынка недвижимости в Казахстане, Институт маркетинговых и социальных исследований«Elim», <http://www.marketingcenter.kz/2017/07-17-analiz-rynok-nedvizhimosti-kazakhstan.html>, 17.07.2017.
- 4 Конституция Республики Казахстан. Научно-правовой комментарий / Под ред. ГС Сапаргалиева. - Алматы, 2017.
- 5 Тихомиров М.Ю. Защита жилищных прав. Комментарии, судебная практика, образцы документов: комментарии, судебная практика, образцы документов. М., 2019 -С.234.
- 6 Глущенко ПЛ. Социально-правовая защита жилищных прав и интересов граждан. М., С. 384.