

СОСТОЯНИЕ РЫНКА ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА В КАЗАХСТАНЕ

Г. У. Джолдасбаева, А. Р. Бектубаева

*Каспийский государственный университет технологий и инжиниринга
им. Ш. Есенова, г. Актау (Казахстан)*

На сегодняшний день быстрый рост казахстанской экономики напрямую связан с динамикой роста в строительном секторе. Однако надо понимать, что быстрый темп – показатель весьма относительный.

Если оглянуться назад, то с 1971 г. объемы строительства составляли не менее 6 млн кв. метров жилья в год, в 80-е гг. – до 8 млн кв. метров в год, с 1995 г. – около 1,5 млн кв. метров в год. То, что в нынешнее время считается «бурным ростом», в советские времена означало провал строительной отрасли [1].

Казахстанская модель развития строительной отрасли предполагала следующую схему накачки экономики ликвидностью: «Банки – внешнее фондирование – ипотечные кредиты-займы – кредиты строительным компаниям». Основными источниками капитала стали ресурсы, заработанные за счет нефтяного сектора, реализации на внешних рынках природных ресурсов и активного заимствования банков второго уровня за рубежом.

В Казахстане от благополучия строительной отрасли зависит очень многое. Не секрет, что идея строительства новой столицы Казахстана, предполагала интенсификацию нового строительства. Темпы роста, заданные в строительном секторе, преобразовывались в основной макроэкономический показатель – темпы роста валового внутреннего продукта.

Объемы рынка строительных материалов в РК оценить весьма сложно. Главное препятствие – непрозрачность строительных компаний и всего строительного сектора в целом. А о масштабах вовлеченных средств в строительный сектор можно судить по мультипликативному эффекту: по данным аналитиков, на каждый инвестированный в строительство тенге смежные отрасли получали в три раза больше [2].

В 2000-х гг. структура строительного рынка предполагала слабую устойчивость и зависимость от внешней конъюнктуры. Большинство строительных организаций (85 %) существовали в виде субъектов с числом работников меньше 50 человек. В то же время компаний с числом работников более 250 человек насчитывалось не больше 3,5 %. В эту небольшую прослойку умещались крупные строительные компании, такие как «Базис-А», «Куат», VI Group, корпорация «Век». Общее количество работающих в строительных организациях составляло 250 тыс. человек [1, 7].

Жилищное строительство – одно из приоритетных направлений Стратегии развития Казахстана до 2030 г., которое является одной из наиболее важных задач общенационального характера.

С начала 2000-х гг. строительный рынок Казахстана рос высокими темпами. Деньги на рынок пришли из следующих источников: налоговая амнистия (общий объем 500 млн долларов), «черный нал» (не проходивший по финансовым документам), внешние заимствования (в основном через банки, переданные юридическим и физическим лицам), накопления граждан, средства предприятий и бюджетные ресурсы [2].

Дополнительным стимулом роста строительного сектора стали инициативы государства, направленные на решение жилищной проблемы, в виде двух программ – на 2005–2007 гг. и 2008–2010 гг.

Первая госпрограмма была относительно успешно выполнена, ибо пришлось на время строительного бума. Но, как говорится, у медали есть две стороны. О неэффективности этой госпрограммы свидетельствует динамика ввода жилья. К примеру, в 2005 г. было введено 160,3 тыс. кв. метров жилья плюс за счет кредитования местных исполнительных органов 854,5 тыс. кв. метров, в 2006 г. – 204,5 тыс. кв. метров (и 647,9 тыс.), в 2007 г. – 101,5 (и 680,8 тыс.) [3,7]. Очевидно, что ввод жилья из года в год снижался в силу большого количества злоупотреблений с государственными деньгами. Это стало основной причиной удорожания строительства по госпрограмме, и неспособности властей контролировать себестоимость строительства.

С целью обеспечения доступности жилья широким слоям населения РК президентом была утверждена Госпрограмма жилищного строительства на 2008–2010 гг. Госпрограммой были предусмотрены строительства арендного (коммунального) жилья за счет средств республиканского бюджета и создания условий для строительства частных арендных (коммерческих) домов, вместо строительства коммунального жилья по критериям Госпрограммы 2005–2007 гг. [4, 6, 7].

В результате реализации Программы были построены жилые дома с общей площадью около 26,1 млн кв. метров; были сданы в эксплуатацию 2,1 млн кв. метров доступного жилья, в том числе в 2008 г. – 0,86 млн кв. метров, в 2009 г. – 0,73 млн кв. метров, в 2010 г. – 0,51 млн кв. метров. В течение 2008–2010 гг. были возведены 363,1 тыс. кв. метров арендного (коммунального) жилья (4 320 квартир) за счет средств республиканского бюджета; было обеспечено строительство арендного (коммерческого) жилья за счет частных инвестиций не менее 96 тыс. кв. метров (800 квартир); были построены 17,1 млн кв. метров индивидуальных жилых домов; были созданы новые рабочие места для более чем 120 тыс. человек; увеличился объем производства основных отечественных строительных материалов, изделий и конструкций по сравнению с показателями 2004 г. на 70 % [4, 6, 7].

Несмотря на то что Госпрограмма жилищного строительства на 2008–2010 гг. оказалась под угрозой срыва в силу кризисных явлений в экономике, увеличился сбор налогов в бюджет от строительной деятельности; заме-

чен мультипликативный эффект в смежных отраслях за счет увеличения выпуска продукции промышленности строительных материалов [4, 6, 7].

Но цены на строительные материалы, на квартиры и дома росли невероятными темпами. Аналитики предполагали, что в стране надувается очередной «мыльный пузырь», который может быстро лопнуть, как только конъюнктура на рынке окажется негативной [2]. Между тем риэлторы, оценщики, строительные компании дружно заявляли, что Казахстану ничего не грозит, а высокие темпы роста цен на строительные материалы, на квартиры и дома – это лишь фактор роста всей казахстанской экономики.

Правительство, понимая, что темпы роста ВВП напрямую увязаны с ростом строительного сектора, также заявляло об устойчивости сегмента и отсутствии каких-либо негативных тенденций.

Конечно, ни одного из игроков рынка не интересовала «игра на понижение», они предпочитали «игру на рост», справедливо увязывая с ней свое собственное материальное благополучие [1]. А так как к хорошей жизни и высоким зарплатам (к примеру, начинающий инженер в секторе строительства получал от 2,5 до 3 тыс. долларов) люди быстро привыкают, никто не хотел нарушать идиллию.

Динамика роста цен на рынке недвижимости превзошла все мыслимые и немыслимые ожидания. К примеру, стоимость рабочей силы в 2006 г. возросла по сравнению с 2000 г. в 1,9 раза, цена на строительные материалы за тот же период – в 1,5–2 раза, одновременно с 2000 по 2007 год цена на новое жилье поднялась в 7,8 раза, а на вторичном рынке – в 17,8 раза [1, 7]. При этом не было предпосылок для резкого роста квалификации рабочей силы, качество строительных материалов оставалось неизменным, а качество строительства существенно ухудшалось по мере того, как усиливался ажиотажный спрос на квартиры и дома.

Доля строительной отрасли и сделок с недвижимостью в ВВП росла довольно быстро. Так, по данным Агентства по статистике, доля строительства и сделок с недвижимостью в 2007 г. в ВВП страны достигала 25 %, а инвестиции в отрасль в 2006 г. составили 489,6 млрд тенге [7]. Львиную долю этих денег закачали банки второго уровня. В условиях практически безграничного фондирования на внешних рынках, они стали конкурировать на рынке за клиента. Эта погоня привела к тому, что ликвидности на рынке становилось все больше.

Практически свободный доступ к ипотечному кредитованию создал у населения впечатление, что улучшить жилищные условия, купить собственный частный дом или стать обладателем элитного жилья не составляет большого труда. Часто население не соразмеряло реальные возможности со своими потребительскими фантазиями. Естественно, это вызвало цепную реакцию: рос спрос на ипотечные кредиты, в ответ банки наращивали объемы внешних займов. Схема «банки – ипотечное кредитование – строительство» работала безотказно [1]. Несмотря на поддержку государства, в

2007 г. строительный сектор Казахстана начал рассыпаться. Родоначальником кризиса ликвидности стали американцы, в частности, их ипотечный рынок. Банки перестали призывать народ купить жилье прямо сейчас, взяв ипотечный кредит. Кредитная активность захлебнулась без подпитки иностранными деньгами. Заграница Казахстану помогать не хотела, а если предлагала займы, то по очень высокой цене. Банки в свою очередь подняли ставки не только на ипотеку, но и в целом на кредиты, объясняя свои действия удорожанием внешних заимствований. Даже ипотека по госпрограмме под 10 % годовых по большей части недоступна тем, для кого была предназначена, – учителям, врачам, молодым семьям – из-за низкого уровня доходов [2].

По данным консалтинговой компании Qncerto, доля ипотеки в ВВП страны в 2007 г. составила 5,37 % [1]. Количество сделок с недвижимостью сократилось. Ушли с рынка спекулятивные инвесторы.

Крупные города Казахстана, в том числе Астана и Алматы, превратились в территорию «мертвых строительных площадок». Подъемные краны замерли. Тысячи занятых людей остались без работы. Результатом стало падение цен на рынке первичной и вторичной недвижимости, где цены снизились на 25–40 % в зависимости от типа дома и его местоположения. Многие строительные компании, которые активно брали банковские кредиты, находились в состоянии коллапса.

Негативный эффект от строительного коллапса стал увеличиваться. Прежде всего, во многих строительных компаниях прошли массовые увольнения. Сократилось и количество риэлтерских контор. Все это подстегнуло рост безработицы в Казахстане, за ней последовало снижение покупательной способности населения, что уже сказалось на сфере услуг. Строительный рынок – капиталоемкий, и именно поэтому он максимально был подвержен кризису и его последствиям. Если в Астане рынок более или менее стабилизировался, то в южной столице – Алматы – последствия еще остаются. Это связано с политикой государственной интервенции. В Астане в 2007–2008 гг., когда на рынке осталось около 20 тыс. недостроенных квартир, было выкуплено 14–16 тыс. квартир за счет государства: акимата, через Фонд недвижимости «Самурк-Казына» [7]. Квартиры были выкуплены для того, чтобы достроить их и заселить. А в Алматы некоторые жилые дома были названы проблемными, и их вообще аннулировали. В южной столице вообще не выкупали квартиры, ни по какой программе, поэтому рынок предложения остался достаточно большим. Сейчас в Астане около 3,5–4 тыс. новых квартир на продажу (все-таки за годы кризиса 1–1,5 тыс. квартир были куплены) [7]. Даже если в Астане в каких-то сегментах предложение на жилье превышает, в основном продаются квартиры на верхних этажах или сомнительного качества, то есть отсутствуют качественные предложения.

Государство со своей стороны предложило выделить определенные средства через Фонд недвижимости «Самурк-Казына». Программа не идеальна, но когда фондирования совсем нет, программа может стать выходом. Согласно условиям программы, половину объектов забирает «Фонд недвижимости», а другую часть застройщик (до 70 %). Также на рынке идет борьба с недобросовестными застройщиками. Сейчас единственное препятствие для них – это закон о долевом строительстве. Он жестокий, но даже при этом застройщики умудряются его обходить [8].

Чтобы стабилизировать строительный рынок предлагается улучшить условия ипотеки и стимулировать конечного потребителя. Должна быть стратегия на удешевление кредитования населения. Чем доступнее будет ипотека, тем лучше будут покупать жилье, тем быстрее компании будут продавать его и строить новое. В конечном счете, это будет удешевление самого строительства, так как компании будут закладывать в бюджет меньше рисков [2].

К тому, что рынок выйдет из кризиса и будет развиваться, существуют объективные предпосылки. Среди самых очевидных – дефицит жилой площади в Казахстане. Это связано, во-первых, с тем, что возведение новых домов производится на месте снесенных старых. А во-вторых, с увеличением населения РК. Так что, чтобы дойти до европейских стандартов или хотя бы удовлетворить отечественные требования, строителям предстоит еще немало потрудиться.

Проблема дольщиков, которую, безусловно, без участия государства решить невозможно, – это еще один источник стимулирования жилищного строительства [1]. По статистике в Астане насчитывается более 32 тыс. дольщиков, в Алматы, по данным акимата, их около 10 тыс. [6]. Средства, выделенные на завершение строительства, гарантируют не только общественное спокойствие: действующие стройки обеспечат рабочие места, налоговые поступления и новые ипотечные кредиты и уже на иных условиях. Государство уже принимает меры к тому, чтобы оживить рынок долевого строительства. Планируется выкупить более 4 тыс. квартир в 30 объектах долевого строительства, также обсуждается возможность выделения дополнительных 17 млрд тенге на завершение строительства наиболее проблемных объектов.

Для предотвращения махинаций в отношении дольщиков государство ужесточает требования к застройщикам. Согласно закону «О долевом участии в жилищном строительстве», увеличился уставной капитал застройщика до 20 % от стоимости строительства, при этом опыт застройщика должен составлять не менее трех лет, причем за эти годы застройщик обязан построить не менее ста квартир [8].

Одновременно идет работа по рефинансированию ипотечных кредитов. Из 120 млрд тенге, выделенных казахстанским правительством на эти цели, на сегодняшний день освоено 102 млрд тенге. В банки поступило

41,4 тыс. заявок, из которых 30 тыс. удовлетворены. Работу с оставшимися кредиторами завершат банки за счет собственных средств [1].

Национальный банк РК сегодня рассматривает вопрос снижения минимальных резервных требований банкам второго уровня. Снижение МРТ – это не банковский кризис. Если будут снижены МРТ, у банков увеличится количество свободных денег. И эти деньги пойдут не только на ипотечный рынок: будет больше и других, в том числе потребительских, кредитов.

На данный момент государство старается сделать все возможное для стабилизации и развития строительного сектора. К примеру, новая Госпрограмма «Доступное жилье – 2020». С помощью этой Госпрограммы в Казахстане будет ежегодно вводиться по 6 млн кв. м нового жилья. В первую очередь важно решить вопрос об обеспечении собственным жильем более полумиллиона молодых семей [5]. А одним из самых перспективных направлений госпрограммы должно стать развитие строительства арендного жилья по линии Казахстанской ипотечной компании, в рамках которого будет построено до 530 тыс. кв. м в год. По программе арендатор в течение 15 лет вносит арендную плату в размере 1 тыс. тенге/кв. м, а по окончании срока аренды жилье переходит в собственность арендатора; при этом после 10 лет аренды арендатор получит право досрочного выкупа жилья по остаточной стоимости.

Еще одним перспективным направлением должно стать строительство арендного жилья для очередников (участники и инвалиды ВОВ, госслужащие, работники бюджетных организаций, военнослужащие). Планируется, начиная с 2014 г., строить по 275 тыс. кв. м жилья ежегодно. Программой предусмотрено также выполнение пилотных проектов по сносу аварийного жилья в Астане и Актау. Механизм реализации следующий: 30 % построенного жилья будет предоставлено жильцам сносимых домов, оставшиеся 70 % реализуются на рынке для обеспечения возвратности и повторного вовлечения в оборот. В целом по программе «Доступное жилье – 2020» до 2020 г. в стране должно быть построено 63 млн кв. м жилья, модернизировано 35 млн кв. м вторичного жилья, а доля строительных материалов отечественного производства на внутреннем рынке должна будет увеличиться с 65 до 90 % [5].

Динамика роста строительного сектора, как правило, упирается в ипотеку. Наша просьба к банкирам: сохраните прежние проценты по ипотеке. Всплеск не должен быть таким резким (с 12 % сразу на 23 %), потому что, если ипотека станет недоступной населению, уменьшится поступление средств застройщику. Реализация проектов будет продолжаться с меньшей динамикой, стройка пойдет медленнее. Под удар встанут все строительные компании, но не все смогут его выдержать.

Литература

1. Михайлов, Е. Обзор строительного рынка в Казахстане [Электронный ресурс] / Е. Михайлов. – Режим доступа: <http://www.zakon.kz>, свободный. – Заглавие с экрана.
2. Утин, Т. М. Рынок жилья в РК: специфика функционирования и перспективы развития : автореф. дис. ... канд. экон. наук / Т. М. Утин. – Алматы, 2004.
3. Государственная программа жилищного строительства в РК на 2005–2007 годы : Указ Президента РК от 11 июня 2004 г. № 1388.
4. Государственная программа жилищного строительства в РК на 2008–2010 годы : Указ Президента РК. Астана. Акorda. 20 августа 2007 г. № 383. – Справочная правовая система: ЮРИСТ. 13.11.2007.
5. Назарбаев, Н. А. Социально-экономическая модернизация – главный вектор развития Казахстана : послание Президента РК народу Казахстана / Н. А. Назарбаев // Казахстанская правда. – 2011.
6. Қонысбаева, А. А. Тұрғын үй нарығының даму жағдайы / А. А. Қонысбаева. – Астана : Экономика баспасы ЖШС, 2011.
7. Агентство Республики Казахстан по статистике [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.stat.kz>, свободный. – Заглавие с экрана.
8. О долевом участии в жилищном строительстве : Закон Республики Казахстан. – Казахстанская правда. – 2006. – № 172.