

Секция: Проблемы микроэкономики

Мажитова Сауле Калиевна

*К.э.н., доцент, Карагандинский экономический университет
Казпотребсоюза, г.Караганда, кафедра «Экологии и оценки»*

Кривогузова Наталья Анатольевна

*Магистр экономики, ст.преподаватель
Карагандинский экономический университет Казпотребсоюза,
г.Караганда, кафедра «Экологии и оценки»*

НЕОБХОДИМОСТЬ ВНЕДРЕНИЯ АРЕНДНОГО ЖИЛЬЯ НА ПРИМЕРЕ КАЗАХСТАНСКОЙ ИПОТЕЧНОЙ КОМПАНИИ (КИК)

Современный отечественный рынок жилой недвижимости характеризуется низким уровнем предложения жилья; слабой инфраструктурой; неудовлетворенным спросом на жилье нового качества, а также высокими ценами на недвижимость. Значительное количество жилья в Казахстане относится к ветхому и аварийному, и при этом, у большинство граждан собственных сбережений на покупку жилья нет, доходы в национальной валюте сильно обесценились и сократились, а условия по ипотечному кредитованию ужесточились.

Рынок арендного жилья – один из эффективных способов решения вопроса доступности жилья, это механизм, который до недавнего времени не был развит в нашей Казахстане. В настоящее время доступное жилье в аренду реализуют 3 оператора государственной жилищной программы:

– АО «Жилстройсбербанк Казахстана»- предлагает арендные квартиры молодым семьям;

– АО «Фонд недвижимости «Самрук-Казына» - возводит жилые дома для граждан со стабильным доходом (при условии отсутствия собственной жилой недвижимости);

– АО Казахстанская ипотечная компания (КИК)- в рамках госпрограммы развития регионов до 2020 года работает исключительно с теми, кто стоит в очереди на жилье от государства, т.е. квартиры от КИК рассчитаны на социально незащищенные категории населения (при этом, КИК реализует и другие программы)[1]. Особенностью программы оператора КИК является то, что аренда является фиксированной. Арендные платежи остаются неизменными, пока договор аренды не будет исполнен. Арендаторы жилья по линии КИК застрахованы от валютных рисков.

В Программе развития регионов до 2020 года отсутствуют ставки вознаграждения, комиссии, гарантийный платеж и первоначальный взнос; Оплату арендных платежей можно производить через любой банк; Жилье переходит в собственность через 20 лет; Платежеспособность арендатора оценивается на основании его доходов, которые он может документально подтвердить. Участник направления должен предъявить справку с места работы о зарплате, справку о стаже работы, копию трудовой книжки. Также рассматривается кредитная история на основании отчета, который предоставляет кредитное бюро

По данным на 1 января 2016 года на учете нуждающихся в жилище по республике состояло 368 730 человек, максимальное количество очередников отмечено в столице-Астане и самом густонаселенном регионе страны- Южно-Казахстанской области, наименьшее их количество приходится на Жамбылскую и Мангистаускую области. На четыре агломерации (Астана, Алматы, Шымкент, Актобе), определенные Программой развития регионов, приходится более 30% от общего количества очередников (Таблица 1).

Таблица 1. Информация о количестве, состоящих в очереди граждан на получение жилья из государственного жилищного фонда в разрезе регионов по состоянию на 1 января 2016 года

№	Наименование областей, городов	Всего состоящих в очереди, граждан	в том числе:				
			Инвалиды и участники ВОВ	Дети - сироты и дети, оставшиеся без попечения родителей	Социально-уязвимые слои населения	Бюджетники, госслужащие, военнослужащие, космонавты, кандидаты в космонавты, лица заним. госвыборн. должности	Граждане РК единственно е жилище которых признано аварийным
1	Акмолинская	18 188	26	4 297	6 457	7 211	197
2	Актюбинская	23 452	3	3 085	10 371	9 928	65
3	Алматинская	30 146	115	5 086	12 964	11 961	20
4	Атырауская	19 504	2	1 171	6 514	11 531	286
5	ВКО	19 904	44	4 814	7 211	7 632	203
6	Жамбылская	15 342	19	1 798	9 243	4 282	0
7	ЗКО	20 006	2	2 494	8 098	9 162	250
8	Карагандинская	30 709	4	6 462	13 253	10 638	352
9	Костанайская	23 263	18	4 990	8 325	9 865	65
10	Кызылординская	20 606	2	1 533	10 049	8 702	320
11	Мангистауская	15 541	2	869	6 172	8 428	70
12	Павлодарская	24 277	0	3 389	10 890	9 901	97
13	СКО	15 755	5	3 175	5 449	6 981	145
14	ЮКО	34 032	20	3 256	16 479	14 174	103
15	г. Алматы	17 352	5	1 564	7 481	8 302	0
16	г. Астана	40 653	1	2 630	17 633	20 304	85
ИТОГО		368 730	268	50 613	156 589	159 002	2 258
Составлено авторами на основании источника [2]							

Из указанных в Таблице 1 претендентов на жилье из коммунального жилищного фонда более 156,5 тысяч человек — это многодетные и неполные семьи, семьи, имеющие или воспитывающие детей-инвалидов и т.д., 159 тысяч человек — бюджетники и государственные служащие, 50 тысяч— дети-сироты; 2, 2 тысячи человек, единственное жилище которых признано аварийным и 268 человек – это инвалиды и участники ВОВ. По направлению Программы «Доступное жилье – 2020» "аренда с выкупом и аренда без выкупа" принимаются заявки от Бюджетников, госслужащих, военнослужащих, космонавтов, кандидатов в космонавты, лиц занимающих государственные выборные должности. В эту категорию входят 159 002 граждан Казахстана.

В анализе рынка недвижимости для оценки доступности жилья широко используется коэффициент доступности, основанный на взаимосвязи между доходами населения и ценами на жилье и показывающий, за какой срок среднестатистическое домохозяйство может накопить на среднестатистическую квартиру [3].

Таблица 2 Показатели доступности жилья в разрезе 16 городов Казахстана (данные 2015г) [4]

№ п.п	Наименование города	Бюджетники, госслужащие, военнослужащие, космонавты, кандидаты в космонавты, лица заним. госвыборн. должности	Стоимость 1 кв.метра Тыс.тенге	среднедушевые денежные доходы населения, тенге	Коэффициент доступности жилья
1.	г. Алматы	5000	306,6	834 590	6,8
2.	г. Астана	17526	335,5	669 872	9,3
3.	Актобе	7458	167,1	509 371	6,2
4.	Атырау	9307	353,5	419 192	16,0
5.	Актау	617	309,5	609 432	9,5
6.	Караганда	2700	186,7	577 094	6,0
7.	Костанай	4916	189,5	484 601	7,4
8.	Кокшетау	2430	229,9	441 095	9,9
9.	Кызылорда	6369	119,6	334 382	6,9
10.	Петропавловск	5204	158,6	459 984	6,5
11.	Семей	2542	164,4	503 747	6,1
12.	Тараз	1582	116,0	366 630	6,0
13.	Талдыкорган	3557	90,0	436 333	3,9
14.	Уральск	6500	152,3	444 878	6,5
15.	УстьКаменогорск	7401	193,2	503 747	7,2
16.	Шымкент	6458	364,4	333 984	21,0
Итого по РК		89567	257,6	493 264	9,8
Прожиточный минимум 2015г-21 364 тенге или 96,4 доллара (21364 : 221,73 по среднему курсу доллара за 2015 год - 221,73)					
Площадь квартир принята за 54 кв.м.					

Результаты расчетов коэффициента доступности показали, что в 2015 году казахстанской семье со среднестатистическим доходом для приобретения квартиры за счет собственных средств со средней площадью по средней стоимости в городе потребуется 10 лет. Как видно из Таблицы 2, дольше всех придется копить жителям гг. Шымкента, Атырау, Кокшетау, Астаны и Актау (по убывающей). Быстрее приобрести квартиру смогут жители г. Талдыкоргана -за 3 года 9 месяцев при условии, что семье придется жить на доходы в размере прожиточного минимума.

Проведенный анализ позволяет сделать вывод о том, что количество и структура закупаемого жилья в целом по стране не позволяет обеспечить жильем участников программы и лишь на 4,5% покрывает предполагаемую общую потребность в жилье для желающих получить арендное жилье по программе КИК[5].

Следовательно, для полноценной реализации государственной программы по направлению «аренда с выкупом» и «аренда без выкупа» необходимо, на наш взгляд, активизировать строительство жилых объектов и дифференцировать по регионам страны стоимость 1 кв.метра арендных площадей; предусмотреть возможность предоставления льготных условий участникам Государственной Программы в случае рождения очередного ребенка; скорректировать план закупки жилья в регионах, с учетом платежеспособности населения и коэффициента обеспеченности жильем;

Литература:

1. «Программа развития регионов до 2020 года», утверждена постановлением Правительства РК от 28 июня 2014 года № 728
2. <https://www.kds.gov.kz> (данные Комитета по делам строительства, ЖКХ и управления земельными ресурсами Министерства национальной экономики Республики Казахстан)
3. Мажитова С.К. Экономика и управление недвижимостью. Учебное пособие-Караганда: КЭУК, 2015.
4. <http://taldau.stat.gov.kz/ru/NewIndex/GetIndex/704453?regionId=741880&periodId=7>
5. Кривогузова Н.А. Экономический анализ. Учебное пособие-Караганда: КЭУК, 2015.