

МЕМЛЕКЕТТІК БАСҚАРУ ЖӘНЕ МЕМЛЕКЕТТІК ҚЫЗМЕТ PUBLIC ADMINISTRATION AND CIVIL SERVICE ГОСУДАРСТВЕННОЕ УПРАВЛЕНИЕ И ГОСУДАРСТВЕННАЯ СЛУЖБА

ЖИЛИЩНАЯ ПОЛИТИКА РЕСПУБЛИКИ КАЗАХСТАН: ПРИНИМАЕМЫЕ МЕРЫ И СОХРАНЯЮЩИЕСЯ ПРОБЛЕМЫ С ДОСТУПНОСТЬЮ ЖИЛЬЯ

Асел АЛТАЕВА

Магистрант Института Управления Академии государственного управления
при Президенте РК, Нур-Султан, Казахстан, a.altayeva@apa.kz

<https://doi.org/10.52123/1994-2370-2020-72-1-4-10>

УДК 332.8 (574)

МРНТИ 11.15.24

Аннотация. Республика Казахстан уделяет большое внимание обеспеченности его граждан жильем. Вместе с тем, жилищный вопрос остаётся острым в республике. Цель данной статьи – оценка государственных мер по расширению доступности жилья населению. На основе контент-анализа государственных жилищных программ Казахстана систематизирован опыт развития жилищной политики страны. Выявлен и описан функционал институтов, задействованных в реализации проводимой государственной жилищной политики. На примере жилищной программы для молодежи обосновано, что уровень дохода населения является сдерживающим фактором успешности этих мер.

Ключевые слова: жилищная политика Казахстана, государственные жилищные программы, доступность жилья

JEL коды: R21, R28, R29

Аңдатпа. Қазақстан Республикасы өз азаматтарының тұрғын үймен қамтамасыз етілуіне айтарлықтай назар аударады. Дегенмен де, тұрғын үй мәселесі республикада өзектілердің қатарында. Осы мақаланың мақсаты – халықтың баспанаға қол жетімділігін кеңейту бойынша мемлекеттік шараларға бағалау жүргізу. Қазақстанның мемлекеттік тұрғын үй бағдарламаларына контент талдау жүргізу негізінде мемлекеттің тұрғын үй саясатының даму тәжірибесі жүйеленді. Мемлекетпен жүргізіліп отырған тұрғын үй саясатын іске асыруға тартылған институттардың функционалы анықталды және сипатталды. Жастарға арналған бағдарламаны мысалға ала отырып, халықтың табыс табу деңгейі осы шаралардың сәтті болуын тежейтін фактор екені негізделді.

Түйінді сөздер: Қазақстанның тұрғын үй саясаты, мемлекеттік тұрғын үй саясаты, тұрғын үйдің қол жетімділігі

JEL кодтар: R21, R28, R29

Abstract. The Republic of Kazakhstan pays great attention to the provision of housing for its citizens. At the same time, the housing issue remains acute in the republic. The purpose of this article is to evaluate government measures to expand access to housing for the population. Based on the content analysis of state housing programs in Kazakhstan, the experience of developing the country's housing policy is systematized. The functionality of the institutions involved in the implementation of the state housing policy has been identified and described. Using the housing program for youth as an example, it is proved that the income level of the population is a deterrent to the success of these measures.

Key words: housing policy of Kazakhstan, public housing policy, housing affordability.

JEL codes: R21, R28, R29

Решение жилищного вопроса - один из приоритетов государственной политики в каждой стране. Доступность жилья, являясь одним из важнейших основ жизнедеятельности человека, служит показателем уровня благосостояния населения. Так, Целями устойчивого развития до 2030 года ООН, перед странами поставлена задача к 2030 году обеспечить доступ всех к жилью [1]. Государство призвано регулировать ту

часть рынка жилья, которая работает неэффективно, в том числе обеспечивая поддержку нуждающимся в жилье с помощью различных механизмов или инструментов. При этом, жилищная политика актуализируется в соответствии с уровнями развития рынка и благосостояния населения.

Гражданам Республики Казахстан право на жилье предусматривается Конституцией [2]. На сегодняшний день,

по данным Комитета по статистике МНЭ РК за 2018 год, обеспеченность жильем на одного проживающего в среднем по республике составляет менее 22 кв.м.; для сравнения по социальным стандартам ООН показатель обеспеченности должен соответствовать 30 кв. метрам на одного жителя. Данного уровня достигли КНР (32 кв. м.), Германия (39 кв. м.), США (69,7 кв. м.) и Великобритания (70 кв. м) Правительством Казахстана реализуется ряд мер по улучшению этого показателя путем расширения доступа к жилью тех слоев населения, которые по тем или иным причинам нуждаются в государственной поддержке. В последние годы в государственной жилищной политике внедрены новые подходы. В частности, в 2019 году, в год молодежи, в республике была запущена новая государственная жилищная программа по поддержке лиц до 29 лет по обеспечению жилья. Вместе с тем, отметим, что указанный показатель обеспеченности жильем держится в районе 21 кв.м. с 2013 года, увеличившись к 2018 году только на 0,9 пункта.

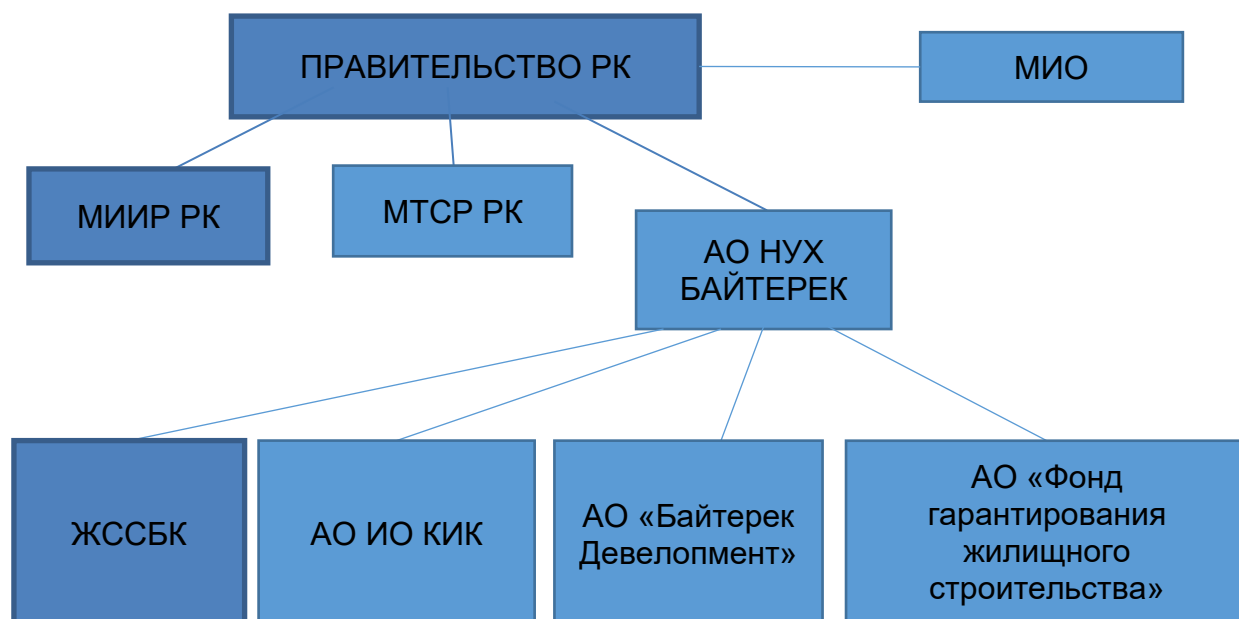
В данной статье рассмотрены государственные меры по расширению доступности населения к жилью. Проведен контент анализ литературы и государственных жилищных программ в

задач по расширению доступности жилья населения в рамках рассматриваемых программ проведена на примере жилищной программы для молодежи.

Как показал анализ, присутствие государственного участия в обеспечении населения жильем весьма значительно. В частности, правительством республики проводится работа по определению неэффективных ниш рынка жилья, а также идентификации категорий граждан, нуждающихся в государственной поддержке.

Профильным государственным органом, реализующим государственную жилищную политику, является Министерство индустрии и инфраструктурного развития Республики Казахстан (далее – МИИР РК) (рисунок-1). В свою очередь, Министерство труда и социальной защиты Республики Казахстан (далее – МТСП РК) оказывает поддержку в обеспечении жильем населения в рамках принимаемых мер по повышению мобильности трудовых ресурсов. В регионах реализацию государственной жилищно политики осуществляют местные исполнительные органы (далее - МИО). При этом, они формируют списки нуждающихся граждан в жилье.

В реализации функций вышеназванных институтов по обеспечению населения жильем



части институциональных рамок и механизмов жилищной политики Казахстана. При этом, оценка достижения

участвует также Акционерное общество «Национальный управляющий холдинг «Байтерек» с его дочерними

организациями [3]. Так, АО «Жилищный строительный сберегательный банк Казахстана» (далее - ЖССБК) занимается ипотечным кредитованием по процентной ставке ниже рыночной для лиц, имеющих депозитные счета. АО «Ипотечная организация «Казахстанская ипотечная компания» (далее - АО ИО «КИК») обеспечивает доступность жилищных заемных средств, выдаваемых банками второго уровня (далее - БВУ), за счет субсидирования объема вознаграждения. АО «Фонд гарантирования жилищного строительства» страхует риски

участников долевого строительства. АО «Байтерек девелопмент» занимается инвестированием жилищных программ МИО посредством выкупа их ценных бумаг, а также непосредственно принимает участие в развитии жилищной инфраструктуры.

Года	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
МИИР РК	ГП РЖС на 2005-2007 гг.														
				ГП ЖС на 2008-2010 гг.											
							ГП ЖС на 2011-2014 гг.								
НБ РК															
МИО															
АО НУХ БАЙТЕРЕК															
МТСЗ РК															

Доступное жилье-2020

ПРР до 2020

ГП ЖС «Нұрлы жер»

ГП ЖКР «Нұрлы Жер» на 2020-2025 «7-20-25»

«Бакытты отбасы»

«Берекелі отбасы»

Арендное жилье для работающей молодежи

«Баспана-хит»

«Орда»

«Свой дом»

«Еңбек на 2017-2021 гг.»

Таблица 1. Развитие жилищных программ.

Вышеуказанные направления по обеспечению населения жильем предусмотрены в различных стратегических программных документах республики. В целях достижения более широкого охвата населения жильем реализуются различные государственные программы в рамках единой государственной жилищной политики. Начиная с 2005 года, в стране были приняты ряд таких программ, направленных на строительство жилья (таблица-1).

Согласно таблице-1, начиная с 2017 года, в стране одновременно реализуются несколько жилищных программ. Вместе с тем, отметим, что почти все эти программы направлены на реализацию одной основной программы - «Нұрлы жер», которая берет свое начало с государственной программы «Доступное жилье – 2020» [4]. Данное увеличение количества программ свидетельствует о важности для государства качественной работы жилищной политики, решающей социальные проблемы. Если ранее доступность жилья обеспечивалась через строительство жилья, то в последние годы ключевым является поиск и реализация альтернативных путей. На передний план стали выдвигаться различные механизмы стимулирования расширения строительной сферы и вовлечения более широкого круга населения страны.

Модернизация процесса реализации жилищной политики коснулась и механизма отбора потенциальных участников программы. С 2019 года внедрены лестницы доступности жилья по доходам населения [5]. Лица, имеющие доход:

- до одного прожиточного минимума на соответствующий год на одного члена

семьи (в 2019 году - 29,7 тыс. тенге), могут претендовать на арендное жилье без выкупа;

- до 2-х прожиточных минимумов на соответствующий год на одного члена семьи (в 2019 году - 59,4 тыс. тенге), могут претендовать на кредитное жилье с 2-процентной ставкой (программа «Бақытты отбасы»);

- до 3,1 прожиточных минимумов на соответствующий год на одного члена семьи (в 2019 году - 92 тыс. тенге), могут претендовать на кредитное жилье с 5-процентной ставкой (программа «5-20-25»);

- свыше 3,1 прожиточных минимумов на соответствующий год на одного члена семьи, могут претендовать на кредитное жилье с 7-процентной ставкой (программа «7-20-25»);

- свыше 5-и прожиточных минимумов на соответствующий год на одного члена семьи (в 2019 году - 148,5 тыс. тенге), могут воспользоваться существующими рыночными продуктами («Баспана-хит», «Орда», «Свой дом») для приобретения первичного и вторичного жилья.

Более того, осуществляются мероприятия по оптимизации самого процесса реализации программ. Так, будет создан единый оператор жилищной политики путем объединения АО «Казахстанская ипотечная компания», АО «Байтерек девелопмент» и АО «Фонд гарантирования жилищного строительства», входящих в структуру АО «Национальный управляющий холдинг «Байтерек». Также, проводится работа по внедрению Единой республиканской базы очередников на жилье по государственной программе. Это способствует обеспечению прозрачности предоставления жилья и единого системного учета [5].

Таблица 2. Существующие государственные жилищные программ

№ пп.	Жилищная Программа	Условия программ	Категории граждан						Механизм реализации программ
			Социально-уязвимые слои населения	Многодетные семьи	Неполные семьи	Семья с ребенком с ограниченными возможностями	Молодежь (до 29 лет)	Все граждане РК	
1	«Бақытты отбасы»	Гражданин состоит в очереди на жилье.	+	+	+	+	-	-	Ипотека через ЖССБК. Займ до 20 лет под 2% годовых. Первоначальный взнос – от 10 % от стоимости жилья. Сумма займа в городах Нур-Султан, Алматы, Шымкент, Актау, Атырау – до 15 млн.тенге; в других регионах - до 10 млн. тенге.
2	«Берекелі баспана»		+	+	+	+	-	-	
3	«Еңбек»	Граждан состоит в очереди на жилье и имеет прописку не менее года, 2-х и более детей и определенную профессию.	+	+	+	+	-	+	Аренда с последующей приватизацией
4	«Нұрлы Ертiс»		+	+	+	+	-	+	Аренда с последующей приватизацией
5	Арендное жилье для работающей молодежи в городах Нур-Султан, Алматы, Шымкент	Гражданин в возрасте до 29 лет, постоянную прописку не менее 2-х лет, имеет как минимум среднее образование, официальное трудоустройство, доход не менее 101 тыс.тенге в месяц за последние 6 месяцев. У него и у всех членов его семьи отсутствует жилье на праве собственности или аренды с правом выкупа на территории страны.	-	-	-	-	+	-	Арендное жилье на 5 лет без права на последующую приватизацию и продление срока аренды.
6	«7-20-25»	Гражданин имеет доход свыше 3,1 величины	+	+	+	+	+	+	Ипотека через БВУ*. Займ до 25 лет под 7% годовых. Первоначальный

		прожиточного минимума и не имеет на территории страны жилья на праве собственности на момент обращения в банк-участник Программы.							взнос - от 20% от стоимости жилья.
7	«5-20-25»		+	+	+	+	+	+	Ипотека через БВУ. Займ до 25 лет под 5% годовых. Первоначальный взнос - от 20% от стоимости жилья.
8	«Баспана-Хит»	Гражданин РК	+	+	+	+	+	+	Ипотека через БВУ. Займ до 15 лет под 11 % годовых. Первоначальный взнос – не менее 20 % от стоимости жилья, которая не превышает: в городах Нур-Султан, Алматы, Актау, Атырау– 25 млн.тенге, в других регионах - 15 млн.тенге.
9	«Орда»	Гражданин РК	+	+	+	+	+	+	Ипотека через БВУ. Займ до 20 лет под 12% годовых: Сумма займа в городах Алматы и Нур-Султан - от 1 млн до 65 млн.тенге, в регионах от 1 млн до 40 млн.тенге, Первоначальный взнос - ____% от стоимости жилья с возможностью замены дополнительным залогом.
10	«Свой дом»	Вкладчик ЖССБК с накопленным размером вклада не менее 500 000 тг.	+	+	+	+	+	+	Ипотека через ЖССБК. Процентная ставка по кредиту зависит от вида займа и уровня накоплений в виде жилищных сбережений на сберегательном счете в Банке на момент определения платежеспособности заявителя-участника.
*БВУ – Банки второго уровня									

Исходя из вышеприведенной таблицы-2, можно отметить, что жилищная политика Казахстана направлена на поддержание социального положения определенного круга лиц, таких как социально-уязвимые слои населения, многодетные семьи, неполные семьи, а также семьи, где воспитывается ребенок с ограниченными возможностями. В то же время, государством отдельно выделяется категория граждан до 29 лет – молодежь, работающая в городах республиканского значения. Им предоставляется арендное жилье сроком на 5 лет без права продления и приватизации. При этом, приоритет отдается семейным через начисление дополнительных бонусов и имеющим депозитные счета в ЖССБК и БВУ. Основой этой программы является создание возможности для накопления в ЖССБК первоначальной суммы для последующей покупки жилья за счет сэкономленных средств, которые они направили бы на съем жилья. Данная программа заработала в 2019 году в рамках года молодежи в Казахстане и охватывает три города: Нур-Султан, Алматы и Шымкент.

На сегодняшний момент с помощью этой программы смогли приобрести жилье примерно 2 тыс. молодых людей. Правительством планируется ежегодно выдавать по 3 тыс. арендных квартир. Согласно статистическим данным Комитета статистики Министерства национальной экономики Республики Казахстан численность молодежи в возрасте 25-29 лет в 2019 году составляет по всему Казахстану 1 537 991 человек, тогда как только по трем городам численность молодежи в этой возрастной категории – 414 149 человек [6]. Таким образом, менее 1% молодежи в городах республиканского значения будут предоставлены арендное жилье. В то же время около три четверти всей молодежи, которая проживает в регионах, не охвачена программой.

Вместе с тем, как показывает таблица-2, молодежь в городах

республиканского значения и в регионах могут участвовать и в других государственных жилищных программах, которые, однако, требуют наличие первоначального взноса. В соответствии со статистическими данными, средняя номинальная заработная плата за 2014-2018 годы по стране составляет 133 тыс. тенге [7]. В то же время, в 2018 году, к примеру, цены на первичное жилье составляли более 300 тыс. тенге за кв. метр в городах Нур-Султан, Алматы, Атырау и более 250 тыс. тенге за кв.м. в других регионах (Постановление РК, 2019) В этой связи, можно сделать вывод о том, что, ежемесячный доход статистического гражданина до 29 лет, не позволяет в полной мере соответствовать требованиям таких программ.

Подводя итоги, можно констатировать, что в целом в Казахстане, вопрос жилья остается актуальным. Правительством проводятся определенные мероприятия по обеспечению населения жильем. Из проведенного в данной статье анализа следует, что подход к решению данного вопроса совершенствовался, переходя от простого увеличения объема строительства льготного жилья к расширению применяемых инструментов и механизмов обеспечения доступности жилья для широких слоев населения. Несомненно, граждане республики нуждаются в государственной поддержке населения в приобретении жилья, в том числе и молодежь страны. Однако ограниченность доходов населения являются сдерживающим фактором достижения программных целей государства по мерам обеспечения жилья. Отметим, что такие же выводы были сделаны Ж. Кулекеевым [8] в статье «Казахстанский опыт решения проблем доступности жилья», где автор на основе анализа доступности жилья по уровню дохода в рамках государственной жилищной программы «7-20-25» приходит к тому, что доступность жилья обеспечивается только одной пятой населения страны.

СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

- 1 Цели в области устойчивого развития ООН. <https://www.un.org/sustainabledevelopment/ru/sustainable-development-goals/>. 01.15.2020.
- 2 Конституция Республики Казахстан. Принята 30 августа 1995 года, статья 25. https://online.zakon.kz/document/?doc_id=1005029
- 3 ЕЭК ООН. Национальный жилищный обзор Республики Казахстан. – Женева, 2018. – С. 29-30.
- 4 Постановление Правительства Республики Казахстан. Об утверждении Программы жилищного строительства «Нұрлы жер» и внесении изменений и дополнения в некоторые решения Правительства Республики Казахстан: утв. 31 декабря 2015 г. № 922. (утратило силу). <https://adilet.zan.kz/rus/docs/P1600000922>.
- 5 Постановление Правительства Республики Казахстан. Об утверждении Государственной программы жилищно-коммунального развития «Нұрлы жер» на 2020-2025 годы: утв. 31 декабря 2019 г. № 1054. <http://adilet.zan.kz/rus/docs/P1900001054>.
- 6 Демографический ежегодник Казахстана. / Комитет по статистике МНЭ РК. – Нұр-Сұлтан, 2019. <https://www.stat.gov.kz/edition/publication/collection>.
- 7 Уровень жизни населения в Казахстане. / Комитет по статистике МНЭ РК. – Нұр-Сұлтан, 2019. <https://www.stat.gov.kz/edition/publication/collection>.
- 8 Кулекеев Ж. Казахстанский опыт решения проблем доступности жилья. // ECONOMY | FINANCE | RESEARCH. – 2019. - №1-2. – С. 75-85.

REFERENCES

- 1 Celi v oblasti ustojchivogo razvitija OON [Sustainable development goals UN]. <https://www.un.org/sustainabledevelopment/ru/sustainable-development-goals/>. 01.15.2020. (in Russian).
- 2 Konstitutsiya Respubliki Kazakhstan. Prinyata 30 avgusta 1995 goda, stat'ya 25. [The Constitution of the Republic of Kazakhstan of August 30, 1995, article 25]. https://online.zakon.kz/document/?doc_id=1005029. (in Russian).
- 3 UNECE. National Housing Survey of the Republic of Kazakhstan. – Geneva, 2018. – P. 29-30.
- 4 Postanovlenie Pravitel'stva Respubliki Kazakhstan. Ob utverzhdenii Programmy zhilishhnogo stroitel'stva «Nurly zher» i vnesenii izmenenij i dopolnenij v nekotorye reshenija Pravitel'stva Respubliki Kazakhstan: utv. 31 dekabrja 2015 g. № 922. (utratilo silu) [Decree of the Government of the Republic of Kazakhstan. On approval of the Housing Construction Program «Nurly Zher» and amendments and additions to some decisions of the Government of the Republic of Kazakhstan dated December 31, 2015 No. 922]. <https://adilet.zan.kz/rus/docs/P1600000922>. (in Russian).
- 5 Postanovlenie Pravitel'stva Respubliki Kazakhstan. Ob utverzhdenii Gosudarstvennoj programmy zhilishhno-kommunal'nogo razvitija «Nurly zher» na 2020-2025 gody: utv. 31 dekabrja 2019 g. № 1054. [Decree of the Government of the Republic of Kazakhstan. On approval of the State program for housing and communal development «Nurly Zher» for 2020-2025. dated December 31, 2019 No. 1054] <http://adilet.zan.kz/rus/docs/P1900001054>. (in Russian).
- 6 Demograficheskii ezhegodnik Kazakhstana [Kazakhstan Demographic yearbook]. / Komitet po statistike MNE RK. [Committee on Statistics of the Ministry of National Economy of the Republic of Kazakhstan]. – Nur-Sultan, 2019. <https://www.stat.gov.kz/edition/publication/collection>. (in Russian).
- 7 Uroven' zhizni naselenija v Kazakhstane [Living Standards of the Population in Kazakhstan]. / Komitet po statistike MNE RK. [Committee on Statistics of the Ministry of National Economy of the Republic of Kazakhstan]. – Nur-Sultan, 2019. <https://www.stat.gov.kz/edition/publication/collection>. (in Russian).
- 8 Kulekeev Zh. Kazahstanskij opyt reshenija problem dostupnosti zhil'ja [Kazakhstan experience in solving housing affordability problems]. // ECONOMY | FINANCE | RESEARCH. – 2019. - №1-2. – P. 75-85.

ҚАЗАҚСТАН РЕСПУБЛИКАСЫ ТҰРҒЫН ҮЙ САЯСАТЫ: ҚАБЫЛДАНЫП ЖАТҚАН ШАРАЛАР ЖӘНЕ ТҰРҒЫН ҮЙГЕ ҚОЛ ЖЕТІМДІЛІКТЕГІ ОРЫН АЛҒАН ПРОБЛЕМАЛАР

Әсел АЛТАЕВА, Қазақстан Республикасы Президенті жанындағы Мемлекеттік басқару академиясы Басқару институтының магистранты, Нұр-Сұлтан, Қазақстан, a.altayeva@apa.kz

THE HOUSING POLICY OF THE REPUBLIC OF KAZAKHSTAN: MEASURES TAKEN AND REMAINING CHALLENGES OF HOUSING AFFORDABILITY

Asel ALTAIEVA, Master's student of the Institute of Management of the Academy of Public Administration under the President of the Republic of Kazakhstan, Nur-Sultan, Kazakhstan, a.altayeva@apa.kz