

МРНТИ 06.71.05
УДК 332.83(470.12)

<https://doi.org/10.46914/1562-2959-2021-1-3-33-42>

К.А. ТАЗАБЕКОВ,*¹

к.э.н., профессор.

*e-mail: k.tazabekov@turana-edu.kz

М.К. ЖАМКЕЕВА,²

PhD, главный эксперт.

e-mail: zh.makahabbat@mail.ru

М.Ж. КОНЫРБЕКОВ,¹

PhD, доцент.

e-mail: konyrbekov.m@gmail.com

¹Университет «Туран», Казахстан, г. Алматы

²АО «КЦИЭ «QazIndustry», Казахстан, г. Нур-Султан

АНАЛИЗ И ОЦЕНКА ДОСТУПНОСТИ ЖИЛЬЯ В РЕСПУБЛИКЕ КАЗАХСТАН

Аннотация

Целью статьи является исследование теоретических и методологических подходов влияния государственной программы жилищного строительства на определение доступности жилья для населения. Объекты строительства, в том числе объекты жилищного строительства, утрачивают свою рентабельность и не продаются после сдачи. Сформировавшийся спад спроса еще больше ухудшает ситуацию. В исследовании проведен анализ обеспеченности жильем в Республике Казахстан, а также произведены расчеты по определению доступности жилья в стране. Рассмотрены основные показатели по развитию отрасли жилищного строительства: объем рынка, внутреннее производство и потребление в Республике Казахстан. Вклад в развитие отрасли жилищного строительства приходится в основном на инвестиции в строительную отрасль. В Государственной программе также предусмотрено строительство арендного жилья в соответствии с типовыми проектами по строительству пяти- и девятиэтажных крупнопанельных каркасных домов с применением технологии индустриального домостроения. Одной из самых острых социальных проблем в Республике Казахстан остается доступность и обеспеченность населения жильем. Данный показатель зависит от таких факторов, как: высокое расслоение по доходам населения, темпы строительства жилья в разрезе страны на региональном уровне. Решение вопросов по обеспечению жильем населения в регионах Казахстана осуществлялось через реализацию Программы развития регионов – 2020 и государственной программы инфраструктурного развития «Нұрлы жер».

Ключевые слова: жилье, доступность, государственная программа, фонд, регион, жилищные проблемы, развитие, государственная поддержка.

Введение

На сегодняшний день развитие рынка жилищного строительства в Казахстане происходит с непосредственным участием государства. На нынешнем этапе государство пытается повлиять на функционирование рынка недвижимости без учета особенностей развития экономики Казахстана. Все это можно охарактеризовать тем, что данный вопрос был не в полном объеме исследован отечественной научной общественностью. Если рассмотреть данную ситуацию, то можно сделать выводы, что от правильности определения соотношения между регулирующими и рыночными элементами напрямую зависит интенсивность и эффективность обращения недвижимого имущества в потребительской и производственной сфере.

Формирование рынка недвижимости Казахстана ученые, как правило, делят на несколько этапов.

Основные положения

Пошаговое развитие рынка недвижимости в Казахстане закономерно спровоцировало очередную этап, который характеризуется скачкообразным увеличением требований к качеству жилья и оценке недвижимости. Участники рынка недвижимости пришли к пониманию, что достоверность оценки полностью зависит от обоснованности и правильности использования методологической базы оценки [1, с. 592].

Материалы и методы

В исследовании использовались монографические, абстрактно-логические, экономико-статистические методы, а также общенаучные методы: анализ, сравнение, синтез, обобщение.

Результаты

Результатами проведенного исследования являются расчетные данные по определению уровня доступности жилья в регионах Казахстана.

Обсуждение

Для повышения доступности жилья государство ведет работу по подведению инженерной инфраструктуры к районам жилищной застройки, предусматривается строительство арендного жилья без выкупа для социально уязвимых слоев населения и увеличение объемов строительства кредитного жилья для участников системы жилищно-строительных сбережений. Разрабатываются программы по предоставлению удешевленных кредитов населению на приобретение нового жилья и частным застройщикам на строительство жилья.

В рамках реализации государственной программы определены задачи по достижению цели – повышению доступности жилья для населения (рисунок 1).

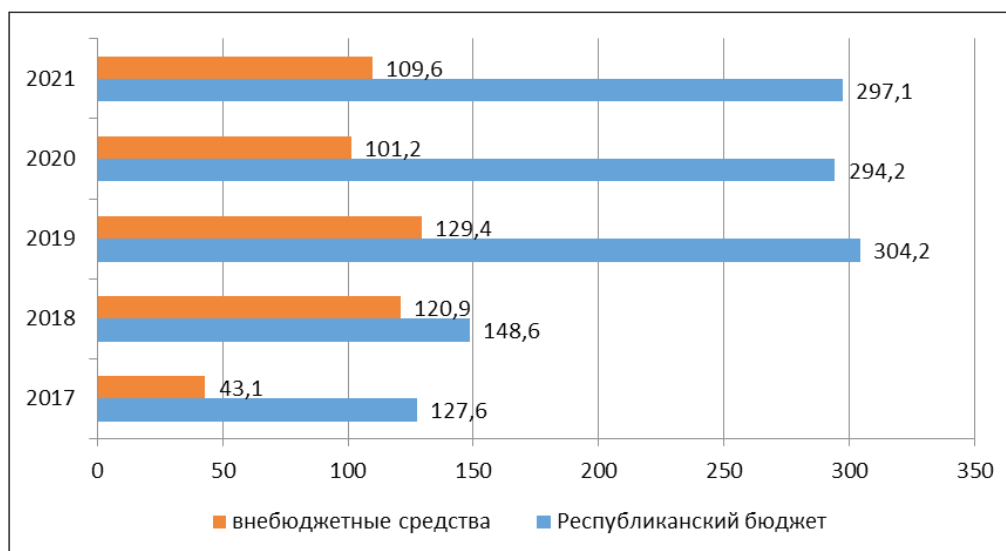


Рисунок 1 – Задачи государственной программы «Нұрлы жер»

Примечание – Составлено по данным источника [2].

Для реализации данной программы предусмотрено выделение средств из республиканского бюджета, а также внебюджетные средства (рисунок 2, стр. 35).

На реализацию государственной программы «Нұрлы жер» запланировано выделение средств общим объемом 1675,9 млрд тенге, в т.ч. в 2018 г. – 170,7 млрд тенге, 2019 г. – 269,5 млрд тенге, 2020 г. – 433,6 млрд тенге.



(млрд тенге)

Рисунок 2 – Финансовые затраты на реализацию государственной программы

Примечание – Составлено по данным источника [2].

Согласно данным официальной статистики в период с 2018 по 2020 гг. в эксплуатацию введено 38 841 тыс. кв. м жилых зданий (в 2018 г. – 13 186 тыс. кв. м, 2019 г. – 12 521 тыс. кв. м, 2020 г. – 13 134 тыс. кв. м). Используя методы математического исчисления, можно предположить, что в среднем за указанный период за счет инвестиций введено в эксплуатацию 10 720,2 тыс. кв. м, тем временем как за счет средств госпрограммы, в т.ч. бюджетных средств, – 1635 тыс. кв. м, за счет внебюджетных средств – 817,5 тыс. кв. м.

Таким образом, следует отметить, что вклад в развитие отрасли жилищного строительства приходится в основном на инвестиции в строительную отрасль.

В государственной программе также предусмотрено строительство арендного жилья в соответствии с типовыми проектами по строительству пяти- и девятиэтажных крупнопанельных каркасных домов с применением технологии индустриального домостроения.

В последние годы в секторе жилищного строительства наблюдается положительная динамика. Так, на рисунке 3 представлена диаграмма, которая наглядно показывает рост общего объема строительства жилых домов за период с 2014 по 2020 гг. За период с 2014 по 2020 гг. общий объем строительства составил 56 272 тыс. кв. м.

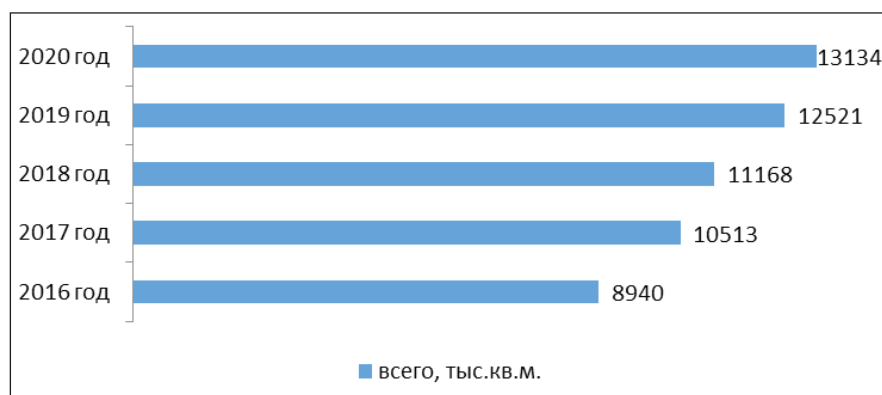


Рисунок 3 – Динамика строительства жилья за период 2015–2020 гг.

Примечание – Составлено по данным КС МНЭ РК.

Согласно данным рисунка 3 наблюдается положительная динамика развития жилищного строительства в Республике Казахстан. Средний прирост составляет: в 2017 г. – 17,5%, 2018 г. – 6 %, 2019 г. – 12% и в 2020 г. – 4%.

Согласно данным официальной статистики Республики Казахстан средняя стоимость 1 кв. м с 2017 по 2020 гг. составила 265,2 тыс. тенге. Данные изменения цен на рынке жилья приведены в таблице 1.

Таблица 1 – Средние цены на рынке жилья

	на конец периода, тысяч тенге за 1 кв. метр			
	Годы			
	2017	2018	2019	2020
Республика Казахстан	247,4	253,2	266,9	293,5
Нур-Султан	338,5	324,1	340,7	373,7
Алматы	304,5	321,3	327,4	357,2
Шымкент	267,5	305,7	317,3	330,3
Ақтау	297,1	297,1	284,6	284,6
Ақтобе	144,2	150	154,3	158,6
Атырау	326,3	326,3	326,3	326,1
Кокшетау	202,8	199,5	192,4	198,5
Қарағанда	186,7	201,6	201,6	201,6
Қостанай	191,4	186,9	195,6	229,8
Қызылорда	119,6	141,0 ³⁾	141,0 ³⁾	141,0 ³⁾
Уральск	144,5	144,5	147,9	166,4
Усть-Каменогорск	229,1	231	231	220,5
Павлодар	233	191,7	146,6	185,5
Петропавловск	158,6	185	140,0 ³⁾	140,0 ³⁾
Семей	140,5	154,6	172,3	212,9
Талдықорған	90,0 ²⁾	141,2 ²⁾	141,2 ²⁾	...
Тараз	116,0 ²⁾	116,0 ²⁾	116,0 ²⁾	140,0 ³⁾
Түркістан
Примечание – Составлено по данным [4].				
1) Цены за один квадратный метр общей площади квартир с черновой, чистовой отделкой.				
2) Цены на новое жилье, реализуемое в рамках программы «Развитие регионов – 2020».				
3) Цены на новое жилье, реализуемое в рамках программы «Нұрлы жер».				

1. Цена за 1 кв. м:
 - ♦ до 180 тыс. тг для гг. Нур-Султана, Алматы, Атырау, Ақтау;
 - ♦ до 140 тыс. тг – остальные регионы.
2. Ставка по кредиту – 5% годовых.
3. Первоначальный взнос – от 20%.
4. Площадь жилья не более 80 кв. м.
5. Распределение не менее 50% жилья для очередников МИО.

Для более детального анализа развития рынка доступного жилья необходимо провести оценку покупательной способности населения.

Покупательная способность является одним из наиважнейших экономических показателей, который отражает потенциальные возможности населения приобрести жилье.

В соответствии с Методикой по формированию прогнозных показателей уровня жизни, утвержденной Приказом председателя Комитета по статистике МНЭ РК от 24 ноября 2018 г. № 185, покупательная способность определяется количеством товаров, приобретаемых на сумму среднедушевого денежного дохода обследуемых домашних хозяйств по средним ценам покупки [8].

Покупательная способность определяется как соотношение среднего дохода к стоимости товара [4].

$$ПС = \frac{C_d}{C}$$

где ПС – покупательная способность;

C_d – средний доход;

C – стоимость жилья.

Для определения покупательной способности необходимо провести анализ доходов населения (таблица 2).

Таблица 2 – Среднемесячная заработная плата по регионам Республики Казахстан (тенге)

Регионы	Годы			
	2017	2018	2019	2020
Республика Казахстан	142 898	150 827	162 673	186 815
Акмолинская	104 816	110 776	121 361	140 272
Актюбинская	117 446	126 640	137 039	156 595
Алматинская	104 903	110 387	115 101	136 212
Атырауская	268 441	264 597	293 572	351 103
Западно-Казахстанская	136 675	144 175	153 782	183 914
Жамбылская	96 044	100 536	109 720	127 043
Карагандинская	125 705	134 494	149 916	172 239
Костанайская	107 997	116 640	125 995	145 890
Кызылординская	118 963	124 107	130 391	152 085
Мангистауская	250 787	259 672	275 679	294 099
Южно-Казахстанская	99 182	103 225	–	–
Павлодарская	122 633	131 706	141 915	160 670
Северо-Казахстанская	97 344	104 139	110 686	130 233
Туркестанская	–	–	104 136	123 853
Восточно-Казахстанская	118 736	125 911	140 126	162 182
г. Астана	212 848	227 003	240 320	266 796
г. Алматы	178 678	190 875	200 919	224 158
г. Шымкент	–	–	115 574	136 995

Примечание – Составлено по данным [4].

Как показывают данные таблицы, среднемесячная заработная плата в республике с 2017 по 2020 гг. выросла с 142 898 тг до 186 815 тг.

Лидерами по уровню среднемесячной заработной платы являются Атырауская, Мангистауская области, города Нур-Султан и Алматы, аутсайдерами – Северо-Казахстанская и Жамбылская области. Покупательная способность населения приведена в таблице 3.

Таблица 3 – Покупательная способность населения регионов Казахстана по жилью

Регион	Средне- месячная заработная плата	Цена за 1 кв.м по ГП	Рыночная цена за 1 кв.м	Стоимость жилья по ГП (54 кв.м)	Рыночная стоимость жилья (54 кв.м)	Покупа- тельная способность по ГП	Покупательная способность по рыночной стоимости
Акмолинская	104 816	140 000	198 500	7 560 000	10 719 000	0,166375	0,117342
Актюбинская	117 446	140 000	158 600	7 560 000	8 564 400	0,186422	0,164559
Алматинская	104 903	140 000	357 200	7 560 000	19 288 800	0,166513	0,065263
Атырауская	268 441	140 000	326 100	7 560 000	17 609 400	0,426097	0,18293
Западно- Казахстанская	136 675	140 000	16 6400	7 560 000	8 985 600	0,216944	0,182525
Жамбылская	96 044	140 000	140 000	7 560 000	7 560 000	0,152451	0,152451

Продолжение таблицы 3

Карагандинская	125 705	140 000	201 700	7 560 000	10 886 400	0,199532	0,138564
Костанайская	107 997	140 000	229 800	7 560 000	12 409 200	0,171424	0,104436
Кызылординская	118 963	140 000	141 000	7 560 000	7 614 000	0,18883	0,187491
Мангистауская	250 787	140 000	284 6 00	7 560 000		0,398075	
Южно-Казахстанская	99 182	140 000	330 300	7 560 000	17 836 200	0,157432	0,066729
Павлодарская	122 633	140 000	185 500	7 560 000	10 017 000	0,194656	0,14691
Северо-Казахстанская	97 344	140 000	140 000	7 560 000	7 560 000	0,154514	0,154514
Туркестанская	–	140 000	–	7 560 000			
Восточно-Казахстанская	118 736	140 000	212 900	7 560 000	11 496 600	0,18847	0,123935
г. Нур-Султан	212 848	180 000	373 700	9 720 000	20 189 800	0,262775	0,126571
г. Алматы	178 678	180 000	357 200	9 720 000	19 288 800	0,22059	0,11116
г. Шымкент	–	140 000	330 300	7 560 000	17 836 200		
Среднее значение по РК						0,182485	0,106002

В соответствии с расчетами, приведенными в таблице 3, среднее значение покупательной способности в рамках реализации государственной программы составляет 0,18, в то время как согласно рыночной стоимости данный показатель составляет 0,10. Таким образом, среднестатистический житель страны может позволить себе приобрести 0,18 кв. м (или 0,10 кв. м по рыночной цене) на среднестатистическую заработную плату.

Как видно из таблицы 4, жилье в Казахстане является существенно недоступным.

Таблица 4 – Классификация рынков жилья по критерию доступности

Категория рынка	Значение КДЖ, лет
Жилье доступно	< 3
Жилье не очень доступно	3-4
Приобретение жилья серьезно осложнено	4-5
Жилье существенно недоступно	>5
Составлено на основании источника [7]	

Решение проблемы по обеспечению жильем чаще всего напрямую зависит от платежеспособности граждан, что определяется динамикой соотношения уровня доходов и цены на жилье.

В соответствии с методикой ООН-Хабитат при определении доступности жилья применяется индекс доступности жилья, который характеризует срок накопления средств на приобретение недвижимости по условиям долгосрочного ипотечного кредитования.

Индекс доступности жилья – это количество лет, которое необходимо среднестатистической семье для накопления первоначального взноса на приобретение жилья.

В мире существует несколько методик определения индекса доступности жилья, характеризующего количество лет накопления, в основе которых лежит методика ООН-Хабитат.

Так, например, страны ОЭСР, США рассчитывают индекс доступности как соотношение средней стоимости жилья и среднегодового дохода населения.

$$\text{Индекс доступности жилья} = \frac{\text{Медианная стоимость жилья}}{\text{Медианный годовой доход домохозяйства}}$$

Здесь: медианная стоимость жилья (средняя стоимость) – это стоимость такого жилья, по отношению к которому 50% имеющихся жилых единиц стоят дешевле, а 50% – дороже; меди-

анный доход (средний доход) – совокупный денежный доход такого домохозяйства, по отношению к которому половина всех домохозяйств имеет доход ниже, а половина – выше.

Согласно данной методике сложность заключается в определении медианной стоимости жилья и медианного годового дохода населения. К тому же согласно методике общая квадратура квартиры не учитывается [5].

Если рассмотреть опыт Российской Федерации, становится понятно, что медианная стоимость определяется в соответствии с методикой, адаптированной с учетом особенностей и потребностей, в основе которой также лежит методика ООН-Хабитат.

Россия использует два подхода к определению индекса доступности жилья: коммерческий и социальный.

Критерием коммерческой доступности является способность домохозяйства выплатить при оформлении долгосрочного кредита первоначальный взнос, который составляет 30% от общей стоимости жилья, а затем и ежемесячные платежи, сумма которых не должна превышать 35% совокупного месячного дохода.

Социальная доступность касается населения, у которого низкий уровень дохода, в результате чего возникает несоответствие между принятым минимальным стандартом и реальными жилищными условиями. Показатель социальной доступности характеризуется возможностью получения частично платного или бесплатного жилья, что, в свою очередь, может быть определено процентным соотношением числа очередников на получение бесплатного жилья и граждан, которые получили бесплатное жилье в течение года.

Таким образом, согласно методике ФЦП «Жилище» России оценка индекса доступности жилья осуществляется по формуле:

$$ИДЖ = \frac{С_m * 54}{Д_{сд} * 3 * 12},$$

где $С_m$ – стоимость 1 м² жилья, руб.;

$Д_{сд}$ – среднедушевой ежемесячный доход, руб.;

54 – площадь условной квартиры, м²;

3 – число членов семьи, чел.;

12 – количество месяцев в году [8].

Согласно данной методике предполагается, что все доходы членов семьи будут откладываться на приобретение жилья.

Недостаток данной методики заключается в том, что не учтен потребительский расход населения, что искажает реальные данные.

Расчет индекса доступности жилья с применением вышеперечисленных методик приведен в таблице 5.

Таблица 5 – Расчет индекса доступности жилья по методике ООН-Хабитат

Регион	Средне- месячная заработная плата	Цена за 1 кв. м по ГП	Рыночная цена за 1 кв. м	Стоимость жилья по ГП (54 кв. м)	Рыночная стоимость жилья (54 кв. м)	Индекс покупательной способности по ГП	Индекс покупательной способности по рыночной стоимости
Акмолинская	104 816	140 000	198 500	7 560 000	10 719 000	3,01	4,26
Актюбинская	117 446	140 000	158 600	7 560 000	8 564 400	2,68	3,04
Алматинская	104 903	140 000	357 200	7 560 000	19 288 800	3,00	7,66
Атырауская	268 441	140 000	326100	7560000	17609400	1,17	2,73
Западно- Казахстанская	136 675	140 000	166 400	7 560 000	8 985 600	2,30	2,74
Жамбылская	96 044	140 000	140 000	7 560 000	7 560 000	3,28	3,28
Карагандинская	125 705	140 000	201 700	7 560 000	10 886 400	2,51	3,61
Костанайская	107 997	140 000	229 800	7 560 000	12 409 200	2,92	4,79

Продолжение таблицы 5

Кызылординская	118 963	140 000	141 000	7 560 000	7 614 000	2,65	2,67
Мангистауская	250 787	140 000	284 6 00	7 560 000		1,26	
Южно-Казахстанская	99 182	140 000	330 300	7 560 000	1 7836 200	3,18	7,49
Павлодарская	122 633	140 000	185 500	7 560 000	10 017 000	2,57	3,40
Северо-Казахстанская	97 344	140 000	140 000	7 560 000	7 560 000	3,24	3,24
Туркестанская	–	140 000	–	7 560 000			
Восточно-Казахстанская	118 736	140 000	212 900	7 560 000	11 496 600	2,65	4,03
г. Нур-Султан	212 848	180 000	373 700	9 720 000	20 189 800	1,90	3,95
г. Алматы	178 678	180 000	357 200	9 720 000	19 288 800	2,27	4,50
г. Шымкент	–	140 000	330 300	7 560 000	17 836 200		
Средний ИДЖ						2,39	3,44

В таблице 5 приведены расчеты индекса доступности жилья согласно методике ООН-Хабитат. Средний индекс доступности в рамках реализации госпрограммы составляет 2,39 года, а в рамках рыночной стоимости – 3,44 года. Таким образом, среднестатистический житель Казахстана для приобретения жилья в рамках долгосрочного ипотечного кредитования по государственной программе должен копить 2,39 года для сбора первоначального взноса без учета потребительских расходов (рыночной стоимости – 3,44 года).

Заключение

Таким образом, среднестатистический житель Казахстана для приобретения жилья в рамках долгосрочного ипотечного кредитования по государственной программе должен копить 9,78 года для сбора первоначального взноса (рыночной стоимости 16,43 – года).

Согласно методике ООН-Хабитат чем меньше срок накопления, тем доступнее жилье.

В свою очередь, в Казахстане обеспеченность жильем определяется как отношение общей площади жилых помещений (квартиры) к числу лиц, проживающих в них (не учитывается общая площадь жилищ по пустующим или бесхозным домам).

Таким образом, покупательная способность населения на рынке недвижимости остается на уровне существенно недоступном как в рамках реализации госпрограммы, так и вне ее. Несмотря на льготные условия кредитования в рамках государственной программы, большая часть населения, нуждающаяся в жилье, является неплатежеспособной.

СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

- 1 Стреник Г.М., Стреник С.Г. Методология моделирования и прогнозирования жилищного рынка. – М.: Проспект, 2019. – 592 с.
- 2 Государственная программа «Нұрлы жер», утвержденная Постановлением Правительства Республики Казахстан от 22 июня 2019 года № 372. URL: <https://adilet.zan.kz/rus/docs/P1800000372>
- 3 Данные Национального бюро по Статистике АСПР РК. URL: <https://stat.gov.kz/>
- 4 Порядок расчета (формирования) целевых индикаторов. Приложение к Методике расчетов (формирования) по целевым индикаторам Стратегического плана Министерства индустрии и инфраструктурного развития Республики Казахстан, утвержденного приказом Министра № 93 от 21.02.2020 года.
- 5 Программа ООН по населенным пунктам (ООН-Хабитат). URL: <http://www.un.org/ru/ga/habitat/docs.shtml>
- 6 Хачатрян С.Р. Методы измерения и моделирования процессов расширения социальной доступности улучшения жилищных условий населения // Аудит и финансовый анализ. – 2001. – № 3. – С. 95–112.

7 Доступность жилья в России и за рубежом © Экономический портал // URL: <https://institutiones.com/general/3399-dostupnost-zhilya-v-rossii-i-za-rubezhom.html>

8 Об утверждении Методики по формированию прогнозных показателей уровня жизни. URL: <https://adilet.zan.kz/rus/docs/V1700016074>

9 Тропникова Т.А., Руди Л.Ю. Методические подходы к определению показателя доступности жилья и их применение // Сибирская финансовая школа. 2006. – № 4. – С. 37–32. URL: <http://journal.safbd.ru/ru/content/metodicheskie-podhody-k-opredeleniyu-pokazatelya-dostupnosti-zhilya-i-ih-primenenie>

REFERENCES

1 Strenik G.M., Sternik S.G. (2019) Metodologija modelirovanija i prognozirovanija zhilishhnogo rynka. M.: Prospekt, 592 p.

2 Gosudarstvennaja programma «Nырly zher», utverzhennaja Postanovleniem Pravitel'stva Respubliki Kazahstan ot 22 ijunja 2019 goda № 372. URL: <https://adilet.zan.kz/rus/docs/P1800000372>

3 Dannie Nacional'nogo bjuro po Statistike ASPR RK. URL: <https://stat.gov.kz/>

4 Porjadok rascheta (formirovanija) celevyh indikatorov. Prilozhenie k Metodike raschetov (formirovanija) po celevym indikatoram Strategicheskogo plana Ministerstva industrii i infrastrukturnogo razvitija Respubliki Kazahstan, utverzhennogo prikazom Ministra No. 93 ot 21.02.2020 goda.

5 Programma OON po naselennym punktam (OON-Habitat). URL: <http://www.un.org/ru/ga/habitat/docs.shtml>

6 Hachatrjan S.R. (2001) Metody izmerenija i modelirovanija processov rasshirenija social'noj dostupnosti uluchshenija zhilishhnyh uslovij naselenija // Audit i finansovyj analiz, No. 3, pp. 95–112.

7 Dostupnost' zhil'ja v Rossii i za rubezhom © Jekonomicheskij portal // URL: <https://institutiones.com/general/3399-dostupnost-zhilya-v-rossii-i-za-rubezhom.html>

8 Ob utverzhdenii Metodiki po formirovaniju prognoznyh pokazatelej urovnja zhizni. URL: <https://adilet.zan.kz/rus/docs/V1700016074>

9 Tropnikova T.A., Rudi L.Ju. (2006) Metodicheskie podhody k opredeleniju pokazatelja dostupnosti zhil'ja i ih primenenie // Sibirskaja finansovaja shkola. No. 4. pp. 37–32. URL: <http://journal.safbd.ru/ru/content/metodicheskie-podhody-k-opredeleniyu-pokazatelya-dostupnosti-zhilya-i-ih-primenenie>

К.А. ТАЗАБЕКОВ,^{*1}

э.ғ.к., профессор.

*e-mail: k.tazabekov@turan-edu.kz

М.К. ЖАМКЕЕВА,²

PhD, бас сарапшы.

e-mail: zh.makahabbat@mail.ru

М.Ж. КОҢЫРБЕКОВ,¹

PhD, доцент.

e-mail: konyrbekov.m@gmail.com

¹«Тұран» университеті, Қазақстан, Алматы қ.

²«QazIndustry» ҚИЭО АҚ, Қазақстан, Нұр-Сұлтан қ.

ҚАЗАҚСТАН РЕСПУБЛИКАСЫНДАҒЫ ТҰРҒЫН ҮЙГЕ ҚОЛЖЕТІМДІЛІКТІ ТАЛДАУ ЖӘНЕ БАҒАЛАУ

Аңдатпа

Мақаланың мақсаты – мемлекеттік тұрғын үй құрылысы бағдарламасының халық үшін тұрғын үйдің қолжетімділігін анықтауға ықпалының теориялық және әдіснамалық тәсілдерін зерттеу болып табылады. Құрылыс объектілері, сонымен қатар тұрғын үй құрылысы объектілері жалға өткізілгеннен кейін өзінің табыстылығын жоғалтып, сатылуы қиын болады. Одан қалыптасқан сұраныстың төмендеуі жағдайды одан әрі қиындатады. Зерттеуде Қазақстан Республикасында тұрғын үймен қамтамасыз етуге талдау жүргізілді, сондай-ақ елде тұрғын үйдің қолжетімділігін айқындау бойынша есептеулер жүргізілді. Тұрғын үй құрылысы саласын дамыту бойынша негізгі көрсеткіштер: нарық көлемі, Қазақстан Республикасындағы ішкі өндіріс және тұтыну қарастырылды. Тұрғын үй құрылыс индустриясын дамытуға қосатын үлес негізінен құрылыс индустриясына салынған инвестициялардан келеді. Мемлекеттік бағдарламада индустриялық үй салу технологиясын қолдана отырып, бес және тоғыз қабатты ірі панельді қаңқалы үйлер салу жөніндегі

үлгілік жобаларға сәйкес жалға берілетін тұрғын үй салу көзделген. Қазақстан Республикасындағы ең өткір әлеуметтік проблемалардың бірі – халықтың тұрғын үймен қамтамасыз етілуі және қолжетімділігі болып қала береді. Бұл көрсеткіш халықтың табысы бойынша жоғары дәрежеде жіктелуі, елде өңірлік деңгейде тұрғын үй салу қарқынының көрінісі сияқты факторларға байланысты. Қазақстан өңірлерінде халықты тұрғын үймен қамтамасыз ету жөніндегі мәселелерді шешу өңірлерді дамыту 2020 Бағдарламасын және «Нұрлы жер» инфрақұрылымды дамыту мемлекеттік бағдарламасын іске асыру арқылы жүзеге асырылды.

Тірек сөздер: тұрғын үй, қолжетімділік, мемлекеттік бағдарлама, қор, аймақ, тұрғын үй мәселелері, даму, мемлекеттік қолдау.

K.A. TAZABEKOV,*¹

c.e.s, professor.

*e-mail: k.tazabekov@turanaedu.kz

M.K. ZHAMKEEVA,²

PhD, chief expert.

e-mail: zh.makahabbat@mail.ru

M.ZH. KONYRBEKOV,¹

PhD, associate professor.

e-mail: konyrbekov.m@gmail.com

¹Turan University, Kazakhstan, Almaty.

²JSC KIEC “QazIndustry”, Kazakhstan, Nur-Sultan

ANALYSIS AND ASSESSMENT OF HOUSING AFFORDABILITY IN THE REPUBLIC OF KAZAKHSTAN

Abstract

The aim of the study is to study theoretical and methodological approaches to the influence of the state program of housing construction on determining the affordability of housing for the population. Construction objects, as well as housing construction objects, lose their profitability and are not sold after delivery. The resulting decline in demand further aggravates the situation. The study analyzes the provision of housing in the Republic of Kazakhstan, and also makes calculations to determine the affordability of housing in the country. The article discusses the main indicators of the development of the housing construction industry: domestic production and consumption and market size in the Republic of Kazakhstan. The contribution to the development of the housing construction industry comes mainly from investments in the construction industry. The State Program also provides for the construction of rental housing, in accordance with standard projects for the construction of 5 and 9-storey large-panel frame houses using industrial housing technology. One of the most acute social problems in the Republic of Kazakhstan is the availability and provision of housing. This indicator depends on such factors as: the high income stratification of the population, the rate of construction of housing in the country at the regional level. The issues of housing provision in the regions of Kazakhstan were addressed through the implementation of the Regional Development Program 2020 and the state program of infrastructural development “Nurly zher”.

Key words: housing, affordability, state program, fund, region, housing problems, development, state support.