

МРНТИ 06.71.05  
УДК 332.822  
JEL R21

<https://doi.org/10.46914/1562-2959-2023-1-1-279-296>

**Д.Т. МУКАЕВ,<sup>1</sup>**

докторант,

e-mail: dauletten@mail.ru

ORCID ID: 0000-0001-7399-9562

**У.Ж. ШАЛБОЛОВА,<sup>\*1,2</sup>**

д.э.н., профессор.

\*e-mail: urpash\_sh@mail.ru

ORCID ID: 0000-0002-0833-2507

**А.М. САЛЫКОВ,<sup>1</sup>**

докторант.

e-mail: salykov-azamat@mail.ru

ORCID ID: 0000-0002-3126-2519

<sup>1</sup>Евразийский национальный  
университет им. Л.Н. Гумилева,

г. Астана, Казахстан

<sup>2</sup>Astana IT University,

г. Астана, Казахстан

## СОВРЕМЕННОЕ СОСТОЯНИЕ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА И ДОСТУПНОСТИ ЖИЛЬЯ В КАЗАХСТАНЕ

### Аннотация

Целью статьи является анализ развития жилищного строительства и оценка доступности жилья на современном этапе. В работе представлены результаты исследования состояния объемов жилищного фонда страны, его структурного состава по формам собственности, распределение по регионам Казахстана. Дан анализ ввода нового жилья, сравнение по территориальным структурам страны. Рассмотрены источники инвестирования строительства жилья: частные, государственные и иностранные. Изложены результаты анализа количественных соотношений показателей по источникам инвестирования строительства жилья. Представлен анализ ежегодного ввода в эксплуатацию объемов доступного жилья, построенного по жилищным программам за счет государственных инвестиций. Проведена оценка доступности коммерческого жилья на основании выбранных цен на квартиры по регионам Казахстана по состоянию на январь, июнь и декабрь 2022 г. и оценка доступности жилья с учетом экономических инструментов, имеющих место в жилищных программах Казахстана по состоянию на 2023 г. Статья подготовлена в рамках реализации научного проекта № AP09260210, финансируемого Комитетом науки Министерства науки и высшего образования РК.

**Ключевые слова:** жилищное строительство, жилье, индекс доступности, жилищный фонд, инвестиции.

### Введение

Обеспеченность жильем населения страны выступает важной составляющей социально-экономического развития любого государства. В Хартии Европейского союза утверждается «право каждого человека на свое жилье» [1]. Конституцией РК гарантируется «неприкосновенность жилища», обеспечивающая абсолютное право граждан, связанное с их имущественным правом на жилище [2]. Состояние жилищного фонда страны и его объема, его увеличение и обновление через ежегодный рост ввода площадей нового жилья в эксплуатацию – результат производственной деятельности жилищного строительного сектора экономики Казахстана.

Экономические показатели результативности строительства жилья имеют тенденции меняться во времени. Появляется необходимость проведения экономического анализа в каждом последующем периоде времени, проводить сравнение с показателями предыдущего периода временного ряда.

Цель данной статьи – провести экономический анализ развития сектора жилищного строительства в Казахстане за последние 10 лет с обоснованием результативности за 2022 г. и дать оценку доступности жилья. Поскольку работа выполняется в начале 2023 г., анализ показателей жилищного строительства за предыдущий год и оценка доступности жилья по ценам на декабрь 2022 г. и на начало 2023 г. актуальны на момент проведения исследования. Экономические отношения, выявление трендов, динамика показателей в секторе жилищного строительства Казахстана, индексы доступности жилья – предмет настоящего исследования.

Для достижения цели исследования в статье решены определенные задачи. Проведен анализ динамических показателей объемов жилищного фонда Казахстана государственной и частной собственности, исследован структурный состав регионального жилищного фонда, дан структурный анализ ввода жилья в регионах Казахстана в 2022 г. Поскольку жилищное строительство – это материалоемкое производство, создающее новую строительную продукцию с высокой добавленной стоимостью и требующее определенных денежных ресурсов, в работе исследованы динамические тренды инвестиций, направленных на строительство нового жилья в Казахстане, представлен сравнительный анализ инвестирования в строительство жилья по источникам финансирования за 2021 и 2022 гг.

Государственное инвестирование жилищного строительства в Казахстане с 2012 г. направлено на реализацию программ по обеспечению доступным жильем специальных категорий населения. Строительство доступного жилья должно коррелироваться с оценкой индексов доступности жилья. По предлагаемой авторами методике рассчитаны индексы доступности жилья с учетом экономических инструментов реализации основных жилищных направлений программы «Нұрлы жол», действующие в 2023 г.

## Материалы и методы

Материалы получены методом выборочного наблюдения из источников, размещенных на сайте Бюро национальной статистики РК. Некоторые цифровые значения по отдельности выбраны из различных статистических таблиц, а также из отчетных материалов сайта Министерства индустрии и инфраструктурного развития РК, сайтов его комитетов и подведомственных организаций. Выбранные показатели группировались, ранжировались, на их основании проведены расчеты экономических соотношений, определены коэффициенты роста или снижения, проведена структуризация показателей.

Количественные методы статистического анализа экономических явлений использованы для решения поставленных задач. Путем применения экономического анализа проведено разделение элементов исследования на составные части. Применение балансового метода позволило выявить взаимосвязи показателей и отразить пропорциональность количественных измерений. Отдельные результаты исследования представлены в табличных или графических формах.

Для оценки доступности жилья предварительно исследованы существующие методы. В мировой практике показатель (индекс) доступности жилья – это численная величина количества годов, в период которых основную долю доходов семья будет копить на покупку квартиры или на погашение ипотечного кредита. Индекс доступности жилья определяется по формуле [3]:

$$K_{дж} = U_{ж} \times S / D_{чел} \times Ч_{ср} \quad (1)$$

где:

$K_{дж}$  – индекс доступности жилья, лет;  $U_{ж}$  – средняя цена 1 кв. м жилья;  $S$  – площадь квартиры, кв. м;  $D_{чел}$  – годовой доход на 1 чел.;  $Ч_{ср}$  – средний размер семьи, чел.

Общепринятая классификация доступности жилья дана в таблице 1 (стр. 281).

В международной практике для расчета индекса доступности жилья принимается площадь квартиры 130 кв. м. Существующие российские методы оценки индекса доступности жилья рассматривают среднюю площадь квартиры, равную 54 кв.м, и среднюю численность семьи 3 человека [5].

В РК в доме класса IV «доступное жилье эконом-класса» установлен норматив жилой площади на одного человека 15 кв. м [6]. По данным Бюро национальной статистики РК, средний размер домохозяйств в Казахстане составляет 3,4 человека, что означает: в одной квартире проживает средняя семья из 4 человек [7]. Значит, средняя площадь квартиры в РК – 60 кв. м.

Таблица 1 – Мировая классификация доступности жилья

Показатель доступности жилья	Категория доступности жилья
до 3 лет	жилье считается доступным
от 3 до 4 лет	доступность жилья средняя
от 4 до 5 лет	доступность жилья очень низкая
свыше 5 лет	жилье недоступно
Примечание: Составлено на основе данных источника [4].	

С учетом вышеуказанных положений авторы предлагают определять индекс доступности жилья для населения Казахстана по формуле:

$$K_{ДЖ} = C_{Ж} \times 60 / (D_{ЧЕЛ} \times 12) \times 4 \quad (2)$$

где:

$K_{ДЖ}$  – индекс доступности жилья, лет;  $C_{Ж}$  – средняя цена 1 кв. м жилья по жилищном программам в РК; 60 – нормативная площадь квартиры в РК, кв. м;  $D_{ЧЕЛ}$  – месячный доход на 1 чел. в РК; 4 – средний размер семьи в РК, чел.; 12 – количество месяцев в календарном году.

Также авторами предлагается методика оценки доступности жилья с учетом инструментов ипотечного кредитования по жилищным программам, действующим в Республике Казахстан (таблица 2).

Таблица 2 – Методика поэтапной оценки доступности жилья с учетом инструментов обеспечения доступным жильем в Казахстане

№ этапа	Формула расчета	Обозначение
1	$KP_{ЛН} = C_{ЖН} \times 60 \quad (3)$	$KP_{ЛН}$ – максимальная сумма льготного кредита (стоимость жилья), принятая каждым N-направлением государственной жилищной программы. $C_{ЖН}$ – цена за 1 квадратный метр жилья. $B_{ПЕР}$ – сумма первоначального взноса в банк за получение кредита. $B_{\%N}$ – размер персонального взноса. $KP_{ЛН}$ – максимальная сумма льготного кредита (стоимость жилья). $B_{КР/ГОД}$ – сумма ежегодной выплаты за пользование ипотечным кредитом. $T_{КРН}$ – срок кредитования. $B_{КР/ОСН}$ – сумма основного кредита за вычетом первоначального взноса и компенсации государственной помощи. $ДОП_{ПОМ}$ – дополнительная помощь государства. $П_{КР/МЕС}$ – сумма ежемесячного платежа за пользование кредитом. 12 – количество месяцев в календарном году. $D_{СР/МЕС}$ – средняя сумма ежемесячного дохода семьи. $\delta ПМ_N$ – количество величины прожиточного минимума, установленное в качестве дохода на 1 члена семьи в месяц (на 1 января 2023 г. – 40 567 тенге). 4 чел. – среднее количество членов одной семьи в РК. $D_{СР/ГОД}$ – средняя сумма годового дохода семьи после выплаты кредита. $П_{КР/МЕС}$ – средняя сумма ежемесячного платежа за пользование ипотечным кредитом. $D_{СР/ГОД}$ – средняя сумма годового дохода семьи после выплаты кредита. $K_{ДЖN}$ – индекс доступности жилья по каждому N-направлению государственной жилищной программы.
2	$B_{ПЕР} = KP_{ЛН} \times B_{\%N} / 100 \quad (4)$	
3	$B_{ПЕР} = KP_{ЛН} \times B_{\%N} / 100 \quad (5)$	
4	$B_{КР/ГОД} = (KP_{ЛН} - B_{ПЕР}) / T_{КРН} \quad (6)$	
5	$B_{КР/ОСН} = KP_{ЛН} - B_{ПЕР} - \sum ДОП_{ПОМ} \quad (7)$	
6	$П_{КР/МЕС} = B_{КР/ОСН} / T_{КРН} / 12 \quad (8)$	
7	$D_{СР/МЕС} = \delta ПМ_N \times 4 \quad (9)$	
8	$D_{СР/ГОД} = (D_{СР/МЕС} - П_{КР/МЕС}) \times 12 \quad (10)$	
9	$K_{ДЖN} = KP_{ЛН} / D_{СР/ГОД} \quad (11)$	
Примечание: Методика оценки доступности жилья по жилищным программам РК разработана авторами.		

Рекомендуемая авторами методика использована в статье при оценке доступности жилья по действующим в РК на 2023 г. жилищным программам для обеспечения доступным жильем отдельных категорий населения.

## Обзор литературы

Впервые оценка доступности жилья была отражена в документах ООН в Программе по развитию населенных пунктов «ООН-Хабитат» [3]. Этот метод оценки доступности жилья в мировых исследованиях применяется довольно часто, определяется как расчет соотношения цены жилья и доходов семьи, который обозначен в источниках как метод PIR (Price-Income Ratio). Ризи М.Н. для расчета PIR предлагает выбирать среднюю цену нового жилья и средний доход семьи [8]. Метод PIR – самый простой при проведении расчетов и применяется практически во многих странах. Например, рассматриваемый метод оценки доступности жилья был использован для получения оценочных результатов исследований различными авторами: Лау К.М. и Ли С. [9], Ким К. и Ренад В. [10], Сухайда М.С. и др. [11]. Казахские ученые Жидебекқызы А. и др. [12], Кулумбетова Л. [13], Тлесова Э. [14], Тазабеков К. и др. [15] при оценке доступности жилья применяют метод PIR, но с учетом площади жилья по российским нормативам (54 кв. м) и среднего состава семьи в количестве трех человек (по данным Бюро национальной статистики РК состав средней семьи – 3,4 чел. Надо принимать состав семьи в РК – 4 чел.).

Метод соотношения стоимости жилья и дохода семьи имеет определенные недостатки, поскольку после покупки жилья у семьи должны оставаться денежные средства и на другие расходы. Эти недостатки метода оценки доступности жилья по модели PIR в своих исследованиях раскрыли Ган К. и Хилл Р. [16] и Троянек Р. [17]. Стоун М.Е. рекомендует проводить оценку доступности жилья с учетом остаточного дохода домохозяйства. Но автор не указывает, как определить средний коэффициент соотношения показателей [18].

Учитывать макроэкономические показатели и денежно-кредитную политику той или иной страны, которые будут коррелироваться со средними доходами и расходами населения при оценке доступности жилья, рекомендованы авторами Чен Н.К и Ченг Л. Авторы предлагают использовать динамическую стохастическую модель общего равновесия, которую довольно сложно рассчитать [19]. Данни Б-Ш. и др. утверждают, что соотношение стоимости покупаемого жилья и дохода домохозяйства не будет однозначным показателем для всех семей одинаковым [20]. Пейтер Г. рекомендует при оценке доступности жилья учитывать необходимые потребительские расходы семьи [21]. Авторы Ли А. и Мо К. применили модель расширенной линейной системы расходов для оценки доступности городского жилья путем соотношения площади покупаемой квартиры с различными уровнями доходов [22].

Ши Ж. и Ян Ж. [23] впервые предложили модель построения квадранта – НАQ, которая оценивает доступность жилья по двум параметрам: наличие первоначального взноса и возможность погашать ежемесячный кредит. Но в методах не учтены динамические изменения размеров доходов и расходов домохозяйств. Усовершенствованная модель D-НАQ оценки доступности жилья с учетом динамических изменений рекомендована учеными Ван Д. и Ли А. [24].

## Результаты и обсуждение

Жилищный фонд. По состоянию на 2022 г. общая площадь жилищного фонда Казахстана составляет 403,1 млн кв. м, в том числе: государственный – 8,7 млн кв. м (2,16% от всего жилищного фонда страны), частный – 394,2 млн кв. м. На рисунке 1 (стр. 283) дана динамика роста жилищного фонда РК за последние 10 лет.

Общий объем жилищного фонда РК с 2012 г. к 2022 г. увеличился на 25%, т.е. на 100 млн кв. м. Индекс роста объема вновь построенного жилья за рассматриваемый период составил 24,6%. Основная часть жилья является частной собственностью населения или юридических лиц – 97,76%. В государственной собственности находится довольно маленькая доля – 2,24%.

В разрезе регионов Казахстана распределение жилищного фонда зависит от численности населения. На рисунке 2 (стр. 283) представлена региональная структура жилищного фонда Казахстана.

Численность жителей г. Алматы составляет более 2 миллионов, в связи с чем жилищный фонд данного города имеет самую большую долю по стране – 12,8%. Количество квартир г. Алматы составляет 12,7% от общей численности всех квартир по Казахстану (самый большой показатель) [26]. В советский период Алматы, являясь столицей, имел самый большой жилищный фонд, который за годы независимости РК только приумножился.

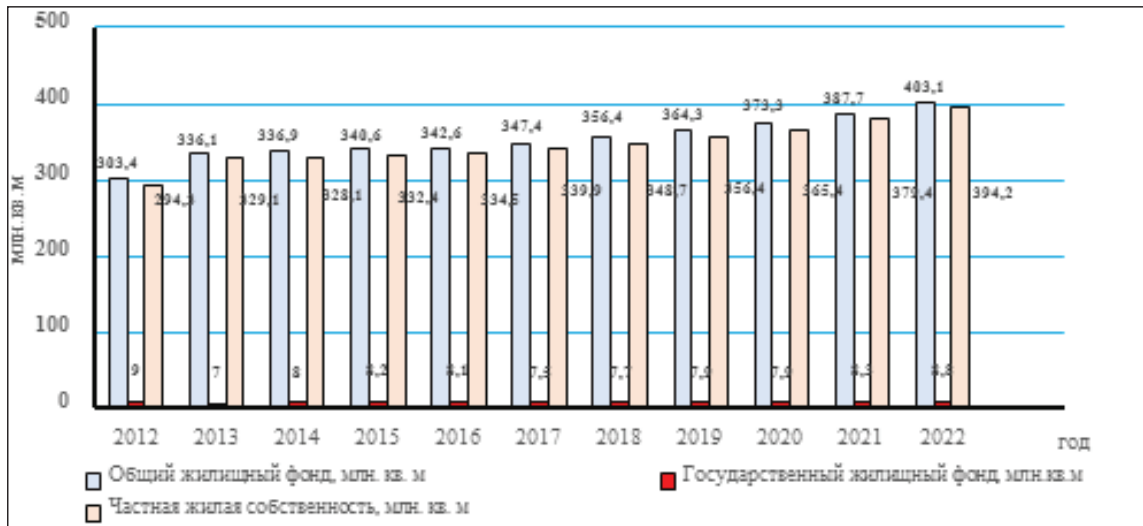


Рисунок 1 – Динамика жилищного фонда Республики Казахстан, млн. кв. м

Примечание: Составлено на основе данных источника [25].



Рисунок 2 – Структура жилищного фонда (по площади) в разрезе регионов Казахстана, %

Примечание: Составлено на основе данных источника [25].

В г. Астане с населением 1,3 млн человек жилищный фонд составляет 7% от всего жилья страны при удельном весе квартирного фонда 5,4%. Город Шымкент с населением порядка 2 млн человек имеет долю жилищного фонда, равную 6,8%. Но квартирный фонд ниже – вес 4,5%, так как в Шымкенте количество индивидуального жилья выше на 83%, чем в Астане.

В Карагандинской области доля жилищного фонда на сегодня составляет 7,8% с удельным весом квартирного фонда 9,1%. Это обусловлено тем, что в свое время г. Караганда был вторым по численности населения в стране. Такая же картина наблюдается и в Восточно-Казахстанской области, где доля жилищного фонда составляет 6,9% при более высоком удельном весе квартирного фонда – 8,75%. Поскольку областные города этих регионов были промышленными центрами, то строилось больше многоквартирных домов.

Алматын және Түркістан облыстары ең тығыз халықпен мекенделген аймақтармен және одан жоғары халық тығыздығымен. Жергілікті тұрғындардың үлесі сәйкесінше, 9,35% және 8,6%. Бұл аймақтарға төмен үлесі бар пәтерлік тұрғындар (Алматы облысында – 73,8%, Түркістан облысында – 74,8%), олардың негізінде жеке тұрғындар, сондай-ақ жергілікті тұрғындар негізінде жеке тұрғындар, сондай-ақ жергілікті тұрғындар негізінде жеке тұрғындар.

Қазақстанның аймақтарымен тең халықпен мекенделген елдің барлық жергілікті тұрғындарының үлесі 4%–4,5% аралығында. Оларға Ақмола облысы (4,6%), Ақтөбе облысы (4,75%), Жамбыл облысы (4,76%), Қостанай облысы (4,7%), Қызылорда облысы (4,3%), Маңғыстау облысы (4,2%) және Павлодар облысы (3,8%). Халық саны төмен аймақтарға жергілікті тұрғындардың үлесі аз (Атырау облысының халық саны 221 мың адам). Сонымен қатар, Атырау облысының үлесі 3,8%, Запад-Қазақстан облысы – 3,54% және Северо-Қазақстан облысы – 3,2%.

Жергілікті тұрғындардың үлесінің аймақтар бойынша таралуына қарағанда, жергілікті тұрғындардың үлесі тікелей пропорциональды халық санына әрбір аймақта. Негізгі үлесі пәтерлік тұрғындардың үлесі республикалық маңызы бар және өнеркәсіптік орталықтарда. Бұл аймақтарда қатармен жаңа тұрғындардың құрылысымен бірге ең көп мөлшерде ескі (екіншілік) жергілікті тұрғындардың үлесі.

Жергілікті тұрғындардың құрылысы. Жергілікті тұрғындардың құрылысының өсуі жергілікті тұрғындардың құрылысымен байланысты. Жергілікті тұрғындардың құрылысының өсуі жергілікті тұрғындардың құрылысымен байланысты. Жергілікті тұрғындардың құрылысының өсуі жергілікті тұрғындардың құрылысымен байланысты.

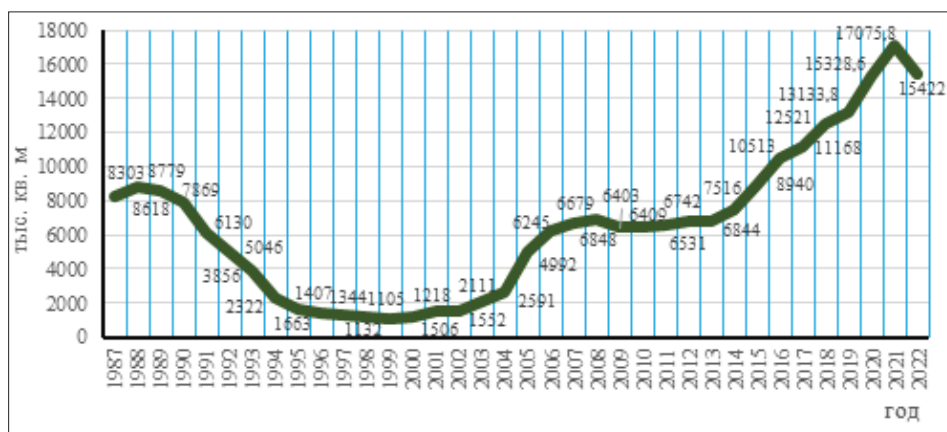


Рисунок 3 – Динамика ввода жилья в Казахстане, тыс. кв. м

Примечание: Составлено на основе данных источника [27].

Жергілікті тұрғындардың құрылысының өсуі жергілікті тұрғындардың құрылысымен байланысты. Жергілікті тұрғындардың құрылысының өсуі жергілікті тұрғындардың құрылысымен байланысты. Жергілікті тұрғындардың құрылысының өсуі жергілікті тұрғындардың құрылысымен байланысты.

1993 жылдан бастап Қазақстанда екінші этаптың приватизациясы басталды. Бұл кезеңді жергілікті тұрғындардың құрылысының өсуі және жаңа субъектілердің пайда болуымен сипаттауға болады. Жергілікті тұрғындардың құрылысының өсуі жергілікті тұрғындардың құрылысымен байланысты. Жергілікті тұрғындардың құрылысының өсуі жергілікті тұрғындардың құрылысымен байланысты.

объема товарной строительной продукции, в результате чего с 2001 по 2004 гг. шло строительство коммерческого жилья нового типа повышенной комфортности. С 2000 по 2004 гг. ввод нового жилья вырос с 1218 млн кв. м до 2591 млн кв. м (в 2 раза). С 2006 по 2014 гг. ежегодные индексы роста объемов ввода нового жилья в Казахстане находились в пределах 1,01–1,07.

С принятием в 2012 г. в Казахстане программы «Доступное жилье–2020» начался новый этап в жилищном строительстве, сопровождаемый государственным инвестированием для многоквартирных домов эконом-класса. В 2015 г. в Казахстане впервые показатели строительства нового жилья достигли уровня 1988 г. – 8940 млн кв. м. За 27 лет население страны росло, часть старого жилищного фонда страны была физически изношена, новое коммерческое жилье продавалось по очень высокой цене, наблюдался разрыв уровня обеспеченности жильем между различными слоями населения.

Реализация жилищных программ по обеспечению доступным жильем в дальнейшем способствовала росту темпов ввода нового жилья в Казахстане вплоть до 2021 г. Самое большое количество жилья введено в 2021 г. – 17 075,8 тыс. кв. м. (в 2 раза выше уровня 1988 г.). Структура ввода жилья в разрезе регионов Казахстана в 2022 г. дана на рисунке 4.

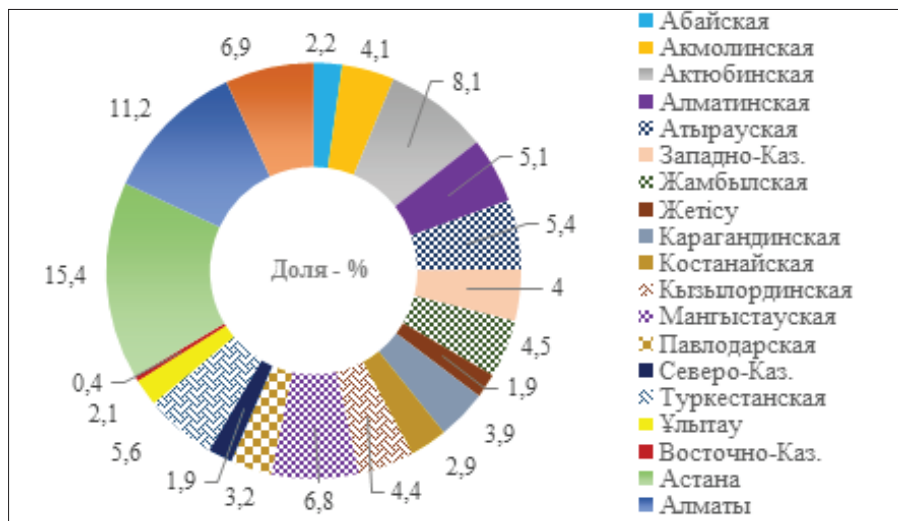


Рисунок 4 – Структура жилья (по площади, тыс. кв. м), введенного в эксплуатацию в 2022 г., в разрезе регионов Казахстана, %

Примечание: Составлено на основе данных источника [27].

Хотя по результатам 2022 г. значительная доля строительства нового жилья наблюдается в Астане (15,4%) и Алматы (11,2%), ввод нового жилья в этих двух городах по сравнению с 2021 г. снизился: в Астане – на 24,7%, в Алматы – на 34,6%. Одна из причин – это сокращение ввода многоквартирных домов, составляющих основной объем строительства нового жилья.

В Атырауской области доля введенного жилья в 2022 г. составляет 5,4%, но по сравнению с 2021 г. строительство жилья снизилось на 7,2 % (с 900,6 тыс. кв. м до 830,76 тыс. кв. м). В Северо-Казахстанской области в 2022 г. при доле строительства нового жилья 1,9% ввод нового жилья ниже на 13,4% относительно 2021 г. В Мангистауской области в 2022 г. при доле строительства 6,8% введено новых домов на 15,6% меньше по сравнению с 2021 г.

В 2022 г. построено нового жилья на уровне 2021 г. в Актюбинской области – 8,1%, в г. Шымкенте – 6,9%, в Туркестанской области – 5,6%, в Алматинской области – 5,1%. Показатели по вводу жилья в 2022 г. по сравнению с 2021 г. в остальных регионах немного выросли (в основном за счет финансирования местных бюджетов). В Павлодарской области индекс роста ввода нового жилья составляет 1,32%.

Инвестиции в жилищное строительство. Объемы общих инвестиций в жилищное строительство РК с 2012 по 2022 гг. имеют постоянный рост (рисунок 5, стр. 286).



Рисунок 5 – Динамика инвестиций в строительство жилья в Казахстане, млрд тенге

Примечание: Составлен авторами на основании выборки материалов из различных статистических таблиц по каждому году исследования, размещенных на сайте Бюро национальной статистики РК.

За период 2021–2022 гг. ежегодные инвестиции в строительство жилья в Казахстане выросли в 6,7 раза (с 407 млрд тенге в 2012 г. до 2733,3 млрд тенге в 2022 г.). При этом ежегодный ввод жилья в 2021 г. вырос в 2,5 раза по сравнению с 2012 г., в 2023 г. – больше в 2,3 по сравнению с 2012 г. При росте общих инвестиций в 6,7 раза рост вводимой площади жилья в 2,3–2,5 раза указывает на увеличение себестоимости строительства жилья за 10 лет.

Привлечение государственных инвестиций привело к росту темпов строительства жилья с 2012–2014 гг. до 2021 г. В таблице 3 представлены показатели ввода жилья по регионам РК по источникам инвестирования за 2021–2022 гг.

Таблица 3 – Структура построенного жилья (в тыс. кв. м) в регионах Казахстана в 2021–2022 гг. по источникам финансирования, %

Регион	Всего, кв. м		Государственная собственность, %		Частная собственность, %		Иностранная собственность, %	
	2021 г.	2022 г.	2021 г.	2022 г.	2021 г.	2022 г.	2021 г.	2022 г.
Республика Казахстан	16 909 981	15 422 054	12,0	8,1	83	90,3	2	1,6
Абайская обл.	х	340 518	х	14,2	х	85,8	х	х
Акмолинская обл.	596 303	631 186	8,4	28	91,6	72	х	х
Актюбинская обл.	1 181 869	1 252 272	7,5	3,3	91,2	96,7	1,3	х
Алматинская обл.	1 019 137	790 024	13	29,2	87	70,8	х	х
Атырауская обл.	900 607	830 759	5,4	5,8	88,1	94,2	6,5	х
Западно-Каз. обл.	590 601	621 487	14	9,9	85,4	88,4	0,6	1,7
Жамбылская обл.	683 279	693 545	24,8	24,5	75,2	75,5	х	х
обл. Жетісу	х	295 316	х	6,5	х	93,5	х	х
Карагандинская обл.	663 278	597 232	16	7,4	84	92,6	х	х
Костанайская обл.	447 614	448 972	24,3	10,6	75,1	88,1	0,6	1,3
Кызылординская обл.	661 178	683 214	14,8	5,3	84,3	94,7	0,9	х
Мангистауская обл.	1 233 682	1 046 920	5,7	0,5	90,7	99,5	3,6	х
Павлодарская обл.	369 602	488 079	31,8	28,6	68,2	66,2	х	5,2



Продолжение таблицы 3

Северо-Каз. обл.	345 259	299 862	31,3	20,5	67,1	75	1,6	4,5
Туркестанская обл.	825 790	864 127	29,2	36,1	70,8	63,9	x	x
обл. Ұлытау	x	57 062	x	31,3	x	68,7	x	x
Восточно-Каз. обл.	602 806	318 050	22,5	11	68,2	89	9,3	x
г. Астана	3 144 894	2 369 278	2,5	0,8	95	94,8	2,5	4,4
г. Алматы	2 631 694	1 720 505	9,1	0,8	87,1	96,6	3,8	2,6
г. Шымкент	1 012 388	1 073 646	22,6	15,1	74,75	81,6	1,65	3,3
Примечание: Рассчитано авторами на основании выборки материалов из различных статистических таблиц, размещенных на сайте Бюро национальной статистики РК.								

Доля жилья, введенного в 2022 г. за счет государственного инвестирования в Казахстане, составила 8,1%, тогда как данный показатель в 2021 г. – 12,5%. Но в 2022 г. строительство государственного жилья стало ниже в 1,6 раза относительно уровня 2021 г. (снижение с 2 035 822 кв. м до 1 251 032 кв. м).

В разрезе регионов РК за счет государственных инвестиций в 2022 г. больше всего жилья введено в Туркестанской области (36,1%), что выше показателя ввода жилья за счет государственных инвестиций в 2021 г. на 77% (в 2022 г. введено 311 388 кв. м государственного жилья, в 2021 г. – 175 662 кв. м). В Павлодарской области удельный вес введенного государственного жилья в 2022 г. составил 31,8%, что выше на 12,8% по сравнению с 2021 г. (в 2022 г. введено 139 388 кв. м государственного жилья, в 2021 г. – 117 588 кв. м).

В Жамбылской области удельный вес введенного государственного жилья в 2022 г. составил 24,5%, но по сравнению с 2021 г. построено государственного жилья меньше на 13,6%. Такое же уменьшение ввода государственного жилья наблюдается и по другим регионам. Так, в Алматинской области удельный вес введенного государственного жилья в 2022 г. составил 29,2%, в Акмолинской области – 26%, в Северо-Казахстанской области – 20,5%, в Восточно-Казахстанской области – 11%.

Сильное сокращение доли строительства жилья за счет государственных инвестиций в 2022 г. наблюдается в столице – г. Астане, которая в 2021 г. составляла 2,5%, а в 2022 г. всего лишь 0,8%. Если в 2021 г. за счет государственных инвестиций было построено 77 099 кв. м жилья, то в 2022 г. – 18 262 кв. м жилья (индекс снижения – 4,2). По Алматы индекс снижения ввода жилья за счет государственных инвестиций в 2022 г. по сравнению с 2021 г. очень высокий – 18. Если в 2021 г. было введено за счет государственных инвестиций 239 143 кв.м жилья, то в 2022 г. – 13 294 кв. м жилья. В Шымкенте доля государственных инвестиций в строительство жилья снизилась ненамного по сравнению с Алматы и Астаной. В 2022 г. в г. Шымкенте удельный вес построенного жилья за счет государственных инвестиций составил 15,1%. Снижение государственного жилья в 2022 г. по сравнению с 2021 г. в 1,4 раза. В г. Шымкенте в 2021 г. было введено 228 580 кв.м государственного жилья, в 2022 г. – 162 531 кв. м.

Частные инвестиции составляют основную долю финансирования строительства жилья в Казахстане. Если в 2021 г. по стране в целом доля строительства частного жилья составляла 83%, то в 2022 г. – 90,3%.

В Мангистауской области введенный в 2022 г. весь новый жилищный фонд практически является частным – 99,5%. Удельные веса строительства частного жилья значением свыше 90% в 2022 г. наблюдаются в Актюбинской, Атырауской, Карагандинской, Кызылординской областях, в области Жетысу, в городах Астане и Алматы.

Порядка 1,5–2% жилья в Казахстане является иностранной собственностью. В 2022 г. по стране ввод жилья за счет иностранных инвестиций снизился, строительство было в трех городах республиканского значения. В 2022 г. объем введенного жилья за счет иностранных инвестиций в Астане – 101 713 кв. м, в Алматы – 45 347 кв. м, в Шымкенте – 35 040 кв. м.

На значение ежегодного роста индекса физического объема строительства жилья в Казахстане оказывают определенное влияние выделяемые государственные инвестиции. Если с 2012 до 2021 гг. ежегодный индекс физического объема ввода новой жилой площади имел постоянный рост, то в 2022 г. снижение государственного финансирования строительства жилья в РК отразилось отрицательно – ввод жилья снизился на 9% по сравнению с 2021 г.

Таким образом, можно отметить, что государственная инвестиционная поддержка строительства многоквартирных домов в РК является одним из основных факторов ежегодного роста физических объемов ввода нового жилья.

Доступность жилья в Казахстане. В 2011 г. была принята Программа жилищного строительства на 2011–2014 гг. Программа «Доступное жилье–2020» утратила силу после принятия Программы развития регионов до 2020 г., вместо которой в настоящее время работает программа «Нұрлы жер» на 2020–2025 гг. В рамках действующих жилищных программ в РК до 2023 г. функционировали разные направления по обеспечению доступным жильем: льготное кредитование «Бакытты отбасы», «Шанырақ», «Нұрлы жер» (кредитное жилье акиматов), «Әскери баспана», «Льготная ипотека «7-20-25», «Алматы Жастары», «Елорда Жастары», программа переселения «Енбек», женская ипотека «Умай», программы, «Аренда для социально уязвимых граждан», «Аренда с выкупом («Нурлы жер»)), программы для работающей молодежи до 35 лет в каждом регионе страны, такие как «Алматы жастары» и «Елорда жастары».

По состоянию на 2023 г. в Республике Казахстан оставлены два направления («Бакытты отбасы», «Льготная ипотека «7-20-25») и введены две новые программы («5-10-20» и «Жилье от государства» (для аренды жилья без права выкупа), а также молодежные программы. Авторы не считают необходимым расписывать механизмы и инструменты обеспечения доступным жильем в РК, так как информация широко представлена в открытых источниках.

За период 2021–2022 гг. на строительство доступного жилья в Казахстане инвестировано из государственного бюджета (в том числе и за счет средств местных акиматов) 565,5 млрд тенге (рисунок 5). Максимальное государственное инвестирование пришлось на 2019 г., когда на строительство жилья было инвестировано 192,8 млрд тенге.

На рисунке 6 представлена динамика ввода жилья за счет государственного инвестирования по жилищным программам Казахстана.



Рисунок 6 – Ввод доступного жилья в Республике Казахстан по жилищным программам, тыс. кв. м

Примечание: Составлено авторами на основании выбранных показателей из различных статистических источников по каждому году исследования, размещенных на сайте Бюро национальной статистики РК.

В 2018 г. начала работать льготная ипотека «7-20-25», и в 2019 г. введена программа «Бакытты отбасы». С 2019 по 2021 гг. наблюдаются высокие темпы строительства доступного жилья. За 2012–2022 гг. построено порядка 15 178 тыс. кв. м жилья, в том числе арендного жилья – 4159 тыс. кв. м.

Насколько доступно жилье для казахстанцев в реальности? По итогам 2022 г. жилье в Казахстане в цене выросло быстрее, чем индексировались заработные платы. По данным Бюро национальной статистики РК, рост медианной заработной платы составил в 2022 г. 13,5% при росте стоимости вторичного жилья на 17,8% [28].

Проведем небольшие расчеты оценки доступности жилья на коммерческих рынках недвижимости и с учетом механизмов льготного кредитования в Республики Казахстан. Для сравнения приняты рыночные средние цены на жилье по состоянию на январь, июнь и декабрь 2022 г. и на начало 2023 г. При расчете показателей доступности жилья авторы учитывали среднюю площадь квартиры 60 кв. м из расчета 4 члена одной семьи.

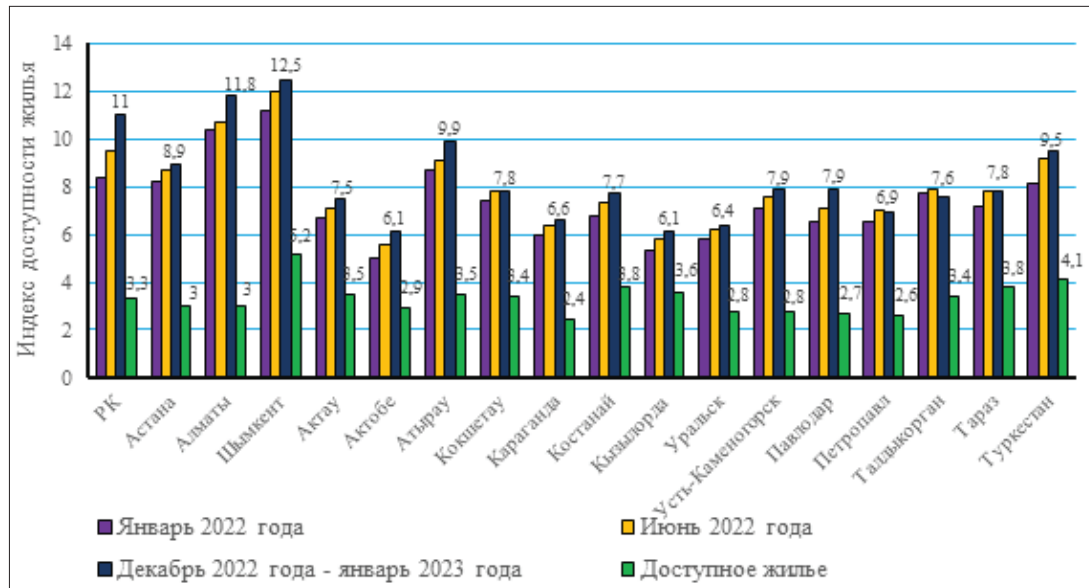


Рисунок 7– Индексы доступности жилья в Казахстане и его регионах: изменение в течение 2022 г., доступность жилья по жилищным программам

Примечание: Составлено по расчетам авторов.

Динамические показатели на рисунке 7 указывают на рост индекса доступности жилья в Казахстане в течение 2022 г., поскольку стоимость жилья постоянно повышалась. С января 2022 г. по декабрь 2022 г. доступность жилья для казахстанцев отодвинулась в целом по стране на 14,7%. Снижение доступности жилья по причине увеличения цены за 1 кв.м в Алматы составило 12%, в Астане – 8%, в Шымкенте – 10,4%, в Атырау – 12,2%, в Кызылорде – 13,4%, в Костаное – 11,7%, в Уральске – 10%, Павлодаре – 17,8%. Доступность жилья повысилась только в г. Талдықорған – с 7,7 до 7,6 (снижение индекса доступности означает повышение доступности самого жилья).

Значения индексов доступности, рассчитанные по ценам на жилье, установленным в жилищных программах, более близки для обеспечения платежеспособности населением Казахстана. Индексы доступности жилья находятся в пределах нормативной доступности (ниже величины 3) только в 8 городах Казахстана. По причине низкого дохода на душу населения в Туркестане (индекс – 4,1), Шымкенте (индекс – 5,2), Таразе (индекс – 3,8) доступность жилья даже по государственным программам довольно трудная.

Так как показатели индексов доступности жилья, использованные для составления диаграммы (рисунок 7), рассчитаны по усредненным данным без учета всех инструментов обеспечения доступным жильем, в таблице 3 (стр. 290) представлены результаты оценки доступности жилья в Казахстане по действующим на 2023 г. трем направлениям программы обеспечения доступным жильем «Нұрлы жер». Оценка доступности жилья определена по представленной методике авторов.

При проведении оценки доступности жилья максимально учтены все условия механизмов обеспечения доступным жильем: максимальная сумма выдаваемого кредита, цена за 1 кв. м нового жилья в разных регионах страны, условия по доходности семьи с учетом прожиточного минимума (далее – ПМ) на душу населения на 2023 г. (40 567 тенге), сумма первоначального взноса, процентная ставка по ежемесячной выплате за пользование кредитом, сумма общего кредита, ежемесячный и годовой доход семьи после выплаты кредита.

Таблица 3 – Оценка доступности жилья по направлениям программы «Нұрлы жер» (действующей в 2023 г. в Казахстане)

№	Жилищная программа	Ограничения по сумме кредита (максимальная сумма кредита) или стоимость строительства 1 кв. м. жилья, тенге	Максимальная сумма кредита или стоимость жилья площадью 60 кв. м, тенге	% взноса – % кредита – срок кредитования	Годовой доход семьи после выплаты кредита, тенге	Индекс доступности жилья
1	«Бақытты отбасы» – доход на 1 члена семьи должен быть не более 3,1 ПМ	Астана, Алматы, Ақтау, Атырау, Шымкент: максимальная сумма кредита – 15 000 000 тенге	Сумма кредита – 15 000 000	10% – 2% – 20 лет	5 383 869,6	2,8
					3 874 777,2	3,9
					2 365 684,8	6,3
		Остальные регионы: максимальная сумма кредита – 10 000 000 тенге	Сумма кредита – 10 000 000	10% – 2% – 20 лет	5 586 369,6	1,8
					4 077 277,2	2,45
					2 568 184,8	3,6
2	Льготная ипотека «7-20-25» – доход на 1 члена семьи должен быть не более 3,7 ПМ	Астана, Алматы, пригородные зоны, Ақтау, Атырау, Шымкент – 25 000 000 тенге	Сумма кредита – 25 000 000	20% – 7% – 25 лет	6 404 695,2	3,9
					4 603 515,6	5,4
					2 802 345,6	8,9
		Караганда, Туркестан – 20 000 000 тенге	Сумма кредита – 20 000 000	20% – 7% – 25 лет	6 564 691,2	3,0
					4 739 516,4	4,2
					2 962 341,6	6,75
Остальные регионы: максимальная сумма кредита – 15 000 000 тенге	Сумма кредита – 15 000 000	20% – 7% – 25 лет	6 724 699,2	2,2		
			4 923 524,4	3,0		
			3 122 349,6	4,8		
3	Пилотный проект «Шаңырақ» (5-10-20) – доход на 1 члена семьи должен быть не более 3,7 ПМ	Алматы: стоимость 1 кв. м – 240000 тенге	Стоимость квартиры – 14 400 000	10% – 5% – 20 лет	6 556 699,2	2,2
					4 755 524,4	3,0
					2 954 349,6	4,9
		Астана и пригородная зона: стоимость 1 кв. м – 220 000 тенге	Стоимость квартиры – 13 200 000	10% – 5% – 20 лет	6 610 699,2	2
					4 809 524,4	2,75
					3 008 313,6	4,4
		Шымкент и пригородная зона Алматы: стоимость 1 кв. м – 200 000 тенге	Стоимость квартиры – 12 000 000	10% – 5% – 20 лет	6 664 699,2	1,8
					4 863 524,4	2,5
					3 062 349,6	3,9
		Актобе, Атырау, Туркестан, Караганда: стоимость 1 кв. м – 180 000 тенге	Стоимость квартиры – 10 000 000	10% – 5% – 20 лет	6 754 699,2	1,5
					4 953 524,4	2
					3 152 349,6	3,2
Остальные регионы: стоимость 1 кв. м – 160 000 тенге	Стоимость квартиры – 9600 000	10% – 5% – 20 лет	6 772 699,2	1,1		
			4 971 524,4	1,9		
			3 170 349,6	3,03		
Примечание: Результаты рассчитаны авторами.						

Семьи могут иметь разное количество человек, следовательно, доходы будут иметь различные значения. Для сравнения индексов доступности жилья по каждой жилищной программе согласно условиям территориальной расположенности покупаемого жилья с указанием максимальной суммы займа оценка доступности жилья рассчитана по трем вариантам в зависимости от количества членов одной семьи – четыре, три или два человека.

Жилищная программа «Бақытты отбасы» предназначена для многодетных, неполных семей, семей с детьми-инвалидами. Программа имеет самую маленькую величину ставки по выплате кредита – 2%. Доход на каждого члена семьи не должен превышать 3,1 ПМ. Доступность жилья при сумме займа в 15 млн тенге, будет в пределах норматива только при условии максимальной доходности семьи, состоящей из четырех человек – 2,8. Любое другое снижение

доходности приведет к превышению доступности жилья. В случае получения займа не более 10 млн тенге семья из четырех или трех человек будет иметь индекс доступности соответственно 1,8 и 2,45.

Жилищная программа «Льготная ипотека «7-20-25» предназначена для всех граждан, не имеющих жилья на праве собственности. Максимальная сумма выдаваемого кредита распределена по трем региональным группам Казахстана со ставкой кредита 7%. Возможность получения максимальной суммы кредита размером 25 млн тенге довольно трудная при условии непревышения доходов в размере 3,7 ПМ на одного члена семьи. Даже при составе семьи из четырех человек доступность жилья выше нормативного значения –  $3,9 > 3$ . Все рассчитанные индексы доступности находятся в пределах 3,9–8,9. При снижении суммы получаемого кредита до 20 млн тенге доступность жилья возможна только при условии непревышения дохода в размере 3,7 ПМ одной семьей, состоящей из четырех человек (индекс доступности – 3,0). При получении кредита не выше 15 млн тенге появляется доступность приобретения жилья одной семьей в составе четырех или трех человек (индексы доступности 2,2 и 3,0).

Новое направление Программы «Нұрлы жер» в 2023 г. – пилотный проект «Шаңырақ» (5-10-20) – предназначено для любого гражданина Казахстана, не имеющего собственного жилья. Квартиру можно покупать только на первичном рынке вне зависимости от юридической принадлежности застройщика (в рамках программы «Шаңырақ» или от частных строительных компаний). Условия выдаваемой максимальной суммы кредита установлены в соответствии с территорией расположения жилого объекта и установленной цены за 1 кв. метр. При соблюдении всех условий, возможность покупки собственного жилья повышается для любой семьи, состоящей из четырех или трех человек (индексы доходности – от 1,1 до 3 в зависимости от региона).

### **Заключение**

Состояние жилищного фонда и его необходимый объем для любого государства – залог социального благополучия населения. В 2022 г. весь жилищный фонд РК составлял более 400 млн кв. м. Недостаточная обеспеченность жильем согласно мировым стандартам (на одного человека должно быть 30 кв. м, в Казахстане – чуть выше 21 кв. м), демографический рост населения страны, создание новых семей, внутренняя миграция, урбанизация городов, формирование агломераций, физический износ и снос домов из старого жилищного фонда требуют ежегодного ввода новых жилых домов.

Жилищное строительство в РК за годы независимости находилось на различных стадиях своего развития. Проведенный анализ динамики ежегодного ввода жилья в Казахстане в период с 1887 по 2022 гг. показывает как снижение, так и рост темпов ежегодного ввода нового жилья, пополняющий жилищный фонд страны. Волатильность динамических показателей объемов ежегодного строительства нового жилья в Казахстане можно разделить условно на 4 периода: 1987–1991 гг., 1991–2000 гг., 2001–2010 гг., 2011–2022 гг.

1987–1991 гг. С 1989 г. до 1991 г. ежегодный ввод жилья снижался ввиду застоя в экономике страны, снижения централизованного государственного финансирования строительства многоквартирного жилья.

1991–2000 гг. Разрыв налаженных коопераций советского периода, отсутствие государственного финансирования строительства жилья вплоть с 1991 г. до 2000 г., изменение субъектов строительного рынка, инфляция, постоянное повышение цен на строительные материалы и конструкции, на строительное оборудование, строительные машины и механизмы, переход из плановой экономики на рыночные формы отношений привели к максимальному снижению выпуска строительной продукции в секторе строительства многоквартирных домов. В 1999–2000 гг. в Казахстане было введено нового жилья чуть более 1100 тыс. кв. м, что в 8 раз меньше по сравнению с уровнем 1988 г. Предполагается, что данный показатель включал в себя в основном строительство индивидуального домостроения и ввод коммерческого жилья за счет частных или отдельных иностранных инвестиций.

В 2001–2010 гг. на сформированном рынке недвижимости наряду с жильем из старого жилищного фонда предлагались совершенно новые виды строительной продукции – многоквартир-

тирные дома с различным обеспечением уровней проживания: комфорт-класс, элит-класс, премиум-квартиры. С 2000 г. до 2009 г. увеличение строительства многоквартирного коммерческого жилья и индивидуального домостроения привел к росту индекса ввода ежегодного объема жилья в 6 раз по сравнению с уровнем 1991–2000 гг. С 2009 по 2010 гг. на рынке строительства жилья наблюдается застой. В 2009 г. введено 6404 тыс. кв. м жилья, в 2010 г. – 6409 тыс. кв. м жилья. Отсутствие роста в данный период связано с глобальным кризисом на мировых рынках жилья 2008 г.

2011–2022 гг. – период, который можно характеризовать как современное жилищное строительство в Казахстане. В 2010 г. большая численность казахстанцев, вложивших деньги в доленое строительство, столкнулись с проблемами незавершенного строительства ожидаемого ими жилья с потерей собственных денег и другими жилищными проблемами. К тому же ранее выданные ипотечные кредиты банками второго уровня, привязанные к курсу доллара США из-за инфляции, оказались неподъемными для выплат ежемесячных ипотечных кредитов для большей части населения Казахстана. Доступность жилья для отдельных категорий казахстанцев становилась все затруднительнее. Принятые государственные жилищные программы способствовали ежегодному росту ввода нового жилья. Только в 2015 г. ввод нового жилья в стране достиг уровня 1988 г. Таким образом, для достижения уровня ежегодного строительства жилья советского периода (1988 г.) независимому Казахстану потребовалось 27 лет. Начиная с 2015 г. наблюдается ежегодный рост ввода объемов нового жилья, когда максимальное значение было в 2021 г. – 17 075,8 тыс. кв. м. С 2012 г. до 2022 г. инвестиции в жилищное строительство в Казахстане увеличились почти в 7 раз, при этом общая сумма государственных инвестиций составила свыше 565 млрд тенге, за счет которых за 10 лет построено свыше 15 млн кв. м доступного жилья.

Строительство жилья за счет государственного инвестирования сопровождается механизмами обеспечения доступным жильем и оценкой доступностью самого жилья. Проведенная оценка доступности жилья по предлагаемой методике авторов выявила степени доступности жилья для отдельных категорий населения по сравнению с ценами на конкурентном рынке жилья. Обеспечение жильем по специальным жилищным программам дает возможность уязвимым или малообеспеченным категориям населения увеличить доступность к государственному жилью по сравнению с коммерческим в 3–4 раза.

Авторами настоящей статьи в ранее опубликованных результатах исследований нашли отражение оценки доступности жилья в Казахстане с помощью модели D-NAQ и по предлагаемым авторами методикам, но по состоянию стоимости жилья на 2021 г. – начало 2022 г. и по жилищным программам, действовавшим до 2023 г. Наряду с представленными результатами исследования авторы ведут научные работы, связанные с данной темой: рынок жилья, доступность жилья, жилищное строительство, жилищно-коммунальное и городское хозяйство, эффективность внедрения цифровизации в строительный сектор национальной экономики Казахстана.

**Информация о финансировании.** Статья подготовлена в рамках реализации научного проекта № AP09260210, финансируемого Комитетом науки Министерства науки и высшего образования Республики Казахстан.

#### ЛИТЕРАТУРА

- 1 Хартия Европейского союза об Основных правах. URL: <https://eulaw.ru/treaties/charter/> (дата обращения: 20.12.2022).
- 2 Конституция Республики Казахстан. Статья 25. URL: [adilet.zan.kz/rus/docs/K950001000\\_](http://adilet.zan.kz/rus/docs/K950001000_) (дата обращения: 20.12.2022)
- 3 Программа ООН по населенным пунктам (ООН-ХАБИТАТ). URL: <http://www.un.org/ru/ga/habitat/docs.shtml> (дата обращения: 12.01.2023)
- 4 Housing Affordability Rating Categories. URL: <http://www.demographia.com/dhi-ratings.pdf> (дата обращения: 12.01.2023)

5 Мустафина Л.Р. Определение доступности жилья для населения: методические аспекты. Экономические проблемы регионов и отраслевых компонентов // Проблемы современной экономики. – 2014. – № 1(49). – С. 185–188.

6 «Об утверждении строительных норм Республики Казахстан». Приказ Председателя Комитета по делам строительства и жилищно-коммунального хозяйства Министерства по инвестициям и развитию Республики Казахстан от 12 июня 2018 года № 131. Зарегистрирован в Министерстве юстиции Республики Казахстан 4 июля 2018 года № 17157. URL: <https://adilet.zan.kz/rus/docs/V1800017157> (дата обращения: 12.01.2023)

7 Бюро национальной статистики Агентства по стратегическому планированию и реформам Республики Казахстан. Медианный доход населения. URL: <https://stat.gov.kz/official/industry/64/statistic/7> (дата обращения: 10.01.2023)

8 Rizi M.H. What moves housing markets: A state-space approach of the price-income ratio // International Economics. 2021, no. 167, pp. 96–107.

9 Lau K.M., Li S. Commercial housing affordability in Beijing, 1992–2002 // Habitat International. 2006, no. 30(3), pp. 614–627.

10 Kim K., Renaud B. The global house price boom and its unwinding: an analysis and a commentary // Housing Studies. 2009, no. 24(1), pp. 7–24.

11 Suhaida M.S., Tawil N.M., Hamzah N., Che-Ani A.I., Basri H., Yuzainee M.Y. Housing affordability: A conceptual overview for house price index // Procedia Engineering. 2011, no. 20, pp. 346–353.

12 Zhidebekkyzy A., Kupeshova S., Yesmurzayeva A. Project management in nanotechnology: A systematic literature review // Montenegrin Journal of Economics. 2019, no. 15(3), pp. 227–244.

13 Кулумбетова Л.Б. Индекс доступности жилья в РК. URL: [http://www.rusnauka.com/6.\\_NMIV\\_2007/Economics/20551.doc.htm](http://www.rusnauka.com/6._NMIV_2007/Economics/20551.doc.htm) (дата обращения: 22.12.2022)

14 Тлесова Э.Б. Анализ факторов, влияющих на уровень доступности жилья в Республике Казахстан // Вестник университета «Туран». – 2022. – № 4(96). – С. 50–63.

15 Тазабеков К.А., Жамкеева М.К., Конырбеков М.Ж. Анализ и оценка доступности жилья в Республике Казахстан // Вестник университета «Туран». – 2021. – № 2(90). – С. 33–42.

16 Gan Q., Hill J.R. Measuring Affordability: Looking Beyond The Median // Journal of Housing Economics. 2009, no. 18, pp. 115–125.

17 Trojanek R. Housing Price Cycles in Poland – the Case of 18 Provincial Capital Cities in 2000–2020 // International Journal of Strategic Property Management. 2021, no. 25(4), pp. 332–345.

18 Stone M.E. What is housing affordability? The case for the residual income approach // House Policy Debate. 2006, no 17(1), pp. 151–184.

19 Chen N.K., Cheng L. House price to income ratio and fundamentals: Evidence on long-horizon forecastability // Pacific Economic Review. 2017, no. 1722(3), pp. 293–311.

20 Ben-Shahar D., Gabrie S., Golan R. Indicators of housing affordability and inequality. Determining housing affordability // American Enterprise Institute, 2017. URL: [/www.huduser.gov/portal/pdredge/pdr-edge-featd-article-081417.html](http://www.huduser.gov/portal/pdredge/pdr-edge-featd-article-081417.html) (дата обращения: 15.01.2023)

21 Defining Housing Affordability. High Housing Cost Burdens, 2017. URL: [/www.huduser.gov/portal/pdredge/pdr-edge-featd-article-081417.html](http://www.huduser.gov/portal/pdredge/pdr-edge-featd-article-081417.html) (дата обращения: 15.01.2023)

22 Li A., Mo Q. ELES-Model Based Housing Affordability Comparative Research of Urban Households in Beijing between 2004 and 2013 // Procedia Computer Science. 2015, no. 55, pp. 1079–1086.

23 Shi J., Yan J. Research on urban residents' housing payment ability based on the HAQ model // Systems Engineering Theory and Practice. 2015, no. 9(35), pp. 2221–2231.

24 Wang D., Li A. Housing Affordability Analysis Based on D-HAQ Model // Procedia Computer Science, 2022, no. 199, pp. 597–604.

25 Бюро национальной статистики Агентства по стратегическому планированию и реформам РК. Динамика статистики жилищного фонда. Статистика жилищного фонда. 2021. URL: <https://new.stat.gov.kz/ru/industries/business-statistics/stat-inno-build/publications/4032/html> (дата обращения: 17.01.2023)

26 Бюро национальной статистики Агентства по стратегическому планированию и реформам РК. Количество жилых помещений (квартир). Статистика жилищного фонда. 2021. URL: <https://new.stat.gov.kz/ru/industries/business-statistics/stat-inno-build/publications/4032/> (дата обращения: 18.01.2023)

27 Бюро национальной статистики Агентства по стратегическому планированию и реформам РК. Статистика строительства. О выполнении строительных работ и вводе в эксплуатацию объектов в РК (январь – декабрь 2022 г.). Ввод в эксплуатацию жилых зданий. URL: <https://new.stat.gov.kz/ru/industries/business-statistics/stat-inno-build/publications/5204/> (дата обращения: 18.01.2023)

28 Покупка жилья в Казахстане становится все недоступнее. URL: <https://newsline.kz/ru/article/1096811/> (дата обращения: 14.02.2023)

## REFERENCES

- 1 Hartija Evropejskogo sojuza ob Osnovnyh pravah. URL: <https://eulaw.ru/treaties/charter/> (data obrashhenija: 20.12.2022). (In Russian).
- 2 Konstitucija Respubliki Kazahstan. Stat'ja 25. URL: [adilet.zan.kz/rus/docs/K950001000\\_](http://adilet.zan.kz/rus/docs/K950001000_) (data obrashhenija: 20.12.2022). (In Russian).
- 3 Programma OON po naselennym punktam (OON-HABITAT). URL: <http://www.un.org/ru/ga/habitat/docs.shtml> (data obrashhenija: 12.01.2023). (In Russian).
- 4 Housing Affordability Rating Categories. URL: <http://www.demographia.com/dhi-ratings.pdf> (data obrashhenija: 12.01.2023). (In English).
- 5 Mustafina L.R. (2014) Opredelenie dostupnosti zhil'ja dlja naselenija: metodicheskie aspekty. Jekonomicheskie problemy regionov i otraslevykh komponentov // Problemy sovremennoj jekonomiki. No. 1(49). P. 185–188. (In Russian).
- 6 «Ob utverzhdenii stroitel'nyh norm Respubliki Kazahstan». Prikaz Predsedatelja Komiteta po delam stroitel'stva i zhilishhno-kommunal'nogo hozjajstva Ministerstva po investicijam i razvitiju Respubliki Kazahstan ot 12 ijunja 2018 goda No. 131. Zaregistrovan v Ministerstve justicii Respubliki Kazahstan 4 ijulja 2018 goda No. 17157. URL: <https://adilet.zan.kz/rus/docs/V1800017157> (data obrashhenija: 12.01.2023). (In Russian).
- 7 Bjuro nacional'noj statistiki Agentstva po strategicheskomu planirovaniju i reformam Respubliki Kazahstan. Mediannyj dohod naselenija. URL: <https://stat.gov.kz/official/industry/64/statistic/7> (data obrashhenija: 10.01.2023). (In Russian).
- 8 Rizi M.H. (2021) What moves housing markets: A state-space approach of the price-income ratio // International Economics, no. 167, pp. 96–107. (In English).
- 9 Lau K.M., Li S. (2006) Commercial housing affordability in Beijing, 1992–2002 // Habitat International, no. 30(3), pp. 614–627. (In English).
- 10 Kim K., Renaud B. (2009) The global house price boom and its unwinding: an analysis and a commentary // Housing Studies, no. 24(1), pp. 7–24. (In English).
- 11 Suhaida M.S., Tawil N.M., Hamzah N., Che-Ani A.I., Basri H., Yuzainee M.Y. (2011) Housing affordability: A conceptual overview for house price index // Procedia Engineering, no. 20, pp. 346–353. (In English).
- 12 Zhidebekkyzy A., Kupeshova S., Yesmurzayeva A. (2019) Project management in nanotechnology: A systematic literature review // Montenegrin Journal of Economics, no. 15(3), pp. 227–244. (In English).
- 13 Kulumbetova L.B. Indeks dostupnosti zhil'ja v RK. URL: [http://www.rusnauka.com/6\\_NMIV\\_2007/Economics/20551.doc.htm](http://www.rusnauka.com/6_NMIV_2007/Economics/20551.doc.htm) (data obrashhenija: 22.12.2022). (In Russian).
- 14 Tlesova Je.B. (2022) Analiz faktorov, vlijajushhih na uroven' dostupnosti zhil'ja v Respublike Kazahstan // Vestnik universiteta «Turan». No. 4(96). P. 50–63. (In Russian).
- 15 Tazabekov K.A., Zhamkeeva M.K., Konyrbekov M.Zh. (2021) Analiz i ocenka dostupnosti zhil'ja v Respublike Kazahstan // Vestnik universiteta «Turan». No. 2(90). P. 33–42. (In Russian).
- 16 Gan Q., Hill J.R. (2009) Measuring Affordability: Looking Beyond The Median // Journal of Housing Economics, no. 18, pp. 115–125. (In English).
- 17 Trojanek R. (2021) Housing Price Cycles in Poland – the Case of 18 Provincial Capital Cities in 2000–2020 // International Journal of Strategic Property Management, no. 25(4), pp. 332–345. (In English).
- 18 Stone M.E. (2006) What is housing affordability? The case for the residual income approach // House Policy Debate, no 17(1), pp. 151–184. (In English).
- 19 Chen N.K., Cheng L. (2017) House price to income ratio and fundamentals: Evidence on long-horizon forecastability // Pacific Economic Review, no. 1722(3), pp. 293–311. (In English).
- 20 Ben-Shahar D., Gabrie S., Golan R. (2017) Indicators of housing affordability and inequality. Determining housing affordability // American Enterprise Institute. URL: [/www.huduser.gov/portal/pdredge/pdr-edge-featd-article-081417.html](http://www.huduser.gov/portal/pdredge/pdr-edge-featd-article-081417.html) (data obrashhenija: 15.01.2023). (In English).
- 21 Defining Housing Affordability. High Housing Cost Burdens, 2017. URL: [/www.huduser.gov/portal/pdredge/pdr-edge-featd-article-081417.html](http://www.huduser.gov/portal/pdredge/pdr-edge-featd-article-081417.html) (data obrashhenija: 15.01.2023). (In English).
- 22 Li A., Mo Q. (2015) ELES-Model Based Housing Affordability Comparative Research of Urban Households in Beijing between 2004 and 2013 // Procedia Computer Science, no. 55, pp. 1079–1086. (In English).
- 23 Shi J., Yan J. (2015) Research on urban residents' housing payment ability based on the HAQ model // Systems Engineering Theory and Practice, no. 9(35), pp. 2221–2231. (In English).



24 Wang D., Li A. (2022) Housing Affordability Analysis Based on D-HAQ Model // Procedia Computer Science, no. 199, pp. 597–604. (In English).

25 Bjuro nacional'noj statistiki Agentstva po strategicheskomu planirovaniyu i reformam RK. Dinamika statistiki zhilishhnogo fonda. Statistika zhilishhnogo fonda. 2021. URL: <https://new.stat.gov.kz/ru/industries/business-statistics/stat-inno-build/publications/4032/html> (data obrashheniya: 17.01.2023). (In Russian).

26 Bjuro nacional'noj statistiki Agentstva po strategicheskomu planirovaniyu i reformam RK. Kolichestvo zhilyh pomeshhenij (kvartir). Statistika zhilishhnogo fonda. 2021. URL: <https://new.stat.gov.kz/ru/industries/business-statistics/stat-inno-build/publications/4032/> (data obrashheniya: 18.01.2023). (In Russian).

27 Bjuro nacional'noj statistiki Agentstva po strategicheskomu planirovaniyu i reformam RK. Statistika stroitel'stva. O vypolnenii stroitel'nyh rabot i vvode v jekspluataciju ob#ektov v RK (janvar' – dekabr' 2022 g.). Vvod v jekspluataciju zhilyh zdaniy. URL: <https://new.stat.gov.kz/ru/industries/business-statistics/stat-inno-build/publications/5204/> (data obrashheniya: 18.01.2023). (In Russian).

28 Pokupka zhil'ja v Kazahstane stanovitsja vse nedostupnee. URL: <https://newsline.kz/ru/article/1096811/> (data obrashheniya: 14.02.2023). (In Russian).

**Д.Т. МУКАЕВ,<sup>1</sup>**

докторант.

e-mail: [dauletten@mail.ru](mailto:dauletten@mail.ru)

ORCID ID: 0000-0001-7399-9562

**У.Ж. ШАЛБОЛОВА,<sup>\*1,2</sup>**

э.ғ.д., профессор.

\*e-mail: [urpash\\_sh@mail.ru](mailto:urpash_sh@mail.ru)

ORCID ID: 0000-0002-0833-2507

**А.М. САЛЫКОВ,<sup>1</sup>**

докторант.

e-mail: [salykov-azamat@mail.ru](mailto:salykov-azamat@mail.ru)

ORCID ID: 0000-0002-3126-2519

<sup>1</sup>Л.Н. Гумилев атындағы

Еуразия ұлттық университеті,

Астана қ., Қазақстан

<sup>2</sup>Astana IT University,

Астана қ., Қазақстан

## ҚАЗАҚСТАНДАҒЫ ТҰРҒЫН ҮЙ ҚҰРЫЛЫСЫ МЕН ҚОЛЖЕТІМДІЛІГІНІҢ ҚАЗІРГІ ЖАҒДАЙЫ

### Андатпа

Мақаланың мақсаты – тұрғын үй құрылысының дамуын экономикалық тұрғыдан талдау және қазіргі кезеңдегі тұрғын үйдің қолжетімділігін бағалау. Жұмыста еліміздің тұрғын үй қорының жай-күйін, оның меншік нысандары бойынша құрылымдық құрамын, Қазақстанның аймақтары бойынша бөлінуін зерттеу нәтижелері берілген. Еліміздің аумақтық құрылымдары бойынша салыстыру жүргізіліп, жаңа тұрғын үйлердің пайдалануға берілуі талданды. Тұрғын үй құрылысының жеке, мемлекеттік және шетелдік сияқты инвестиция көздері қарастырылды. Тұрғын үй құрылысын инвестициялау көздері бойынша көрсеткіштердің сандық арақатынасын талдау нәтижелері баяндалған. Тұрғын үй бағдарламалары бойынша мемлекеттік инвестиция есебінен салынған қолжетімді тұрғын үйлерді жыл сайын пайдалануға беру талдауы берілген. 2022 ж. қаңтар, маусым және желтоқсандағы жағдай бойынша Қазақстан өңірлеріндегі пәтерлердің таңдалған бағасы негізінде коммерциялық тұрғын үй қолжетімділігіне бағалау жүргізілді және Қазақстанның 2023 ж. дейінгі тұрғын үй бағдарламаларында орын алатын экономикалық құралдарды ескере отырып, тұрғын үй қолжетімділігіне бағалау жүргізілді. Мақала ҚР Ғылым және жоғары білім министрлігі Ғылым комитеті қаржыландыратын № AP09260210 ғылыми жобасын жүзеге асыру аясында дайындалды.

**Тірек сөздер:** тұрғын үй құрылысы, тұрғын үй, қолжетімділік индексі, тұрғын үй қоры, инвестициялар.

**D.T. MUKAEV,<sup>1</sup>**

PhD student.

e-mail: dauletten@mail.ru

ORCID ID: 0000-0001-7399-9562

**U.ZH. SHALBOLOVA,\*<sup>1,2</sup>**

d.e.s., professor.

\*e-mail: urpash\_sh@mail.ru

ORCID ID: 0000-0002-0833-2507

**A.M. SALYKOV,<sup>1</sup>**

PhD student, master.

e-mail: salykov-azamat@mail.ru

ORCID ID: 0000-0002-3126-2519

<sup>1</sup>L.N. Gumilyov Eurasian

National University,

Astana, Kazakhstan

<sup>2</sup>Astana IT University,

Astana, Kazakhstan

## **CURRENT STATE OF HOUSING CONSTRUCTION AND ITS AVAILABILITY IN KAZAKHSTAN**

### **Abstract**

The purpose of this article is to analyze the development of housing construction and assess the affordability of housing at the present stage. The paper presents the results of a study of the state of the volume of the country's housing stock, its structural composition by form of ownership, distribution by regions of Kazakhstan. The analysis of the commissioning of new housing, a comparison by the territorial structures of the country is given. The sources of investment in housing construction are considered: private, state and foreign. The results of the analysis of quantitative ratios of indicators by sources of investment in housing construction are presented. The analysis of the annual commissioning of affordable housing built under housing programs at the expense of public investment is presented. The assessment was made of the affordability of commercial housing based on the selected prices for apartments by regions of Kazakhstan (as of January, June and December 2022) and an assessment of the affordability of housing, taking into account the economic instruments that take place in the housing programs of Kazakhstan as of 2023. The article was prepared as part of the implementation of the scientific project No. AP09260210, funded by the Science Committee of the Ministry of Science and Higher Education of the Republic of Kazakhstan.

**Key words:** housing construction, housing, affordability index, housing stock, investments.