

MPHTI 06.71.05  
УДК 330.1  
JEL D60

<https://doi.org/10.46914/1562-2959-2024-1-4-213-226>

**АМАНБАЙ Э.Е.,\*<sup>1</sup>**

докторант.

\*e-mail: nauka.world@rambler.ru

ORCID ID: 0009-0001-4807-2252

**БАЙЖОЛОВА Р.А.,<sup>1</sup>**

д.э.н., профессор.

e-mail: nauka.world@rambler.ru

ORCID ID: 0000-0003-3873-6753

**СИЛКА Д.Н.,<sup>2</sup>**

д.э.н., профессор.

e-mail: w220@yandex.ru

ORCID ID: 0000-0002-0357-0530

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

<sup>2</sup>Федеральное государственное бюджетное  
образовательное учреждение  
«Российская академия народного хозяйства  
и государственной службы  
при Президенте Российской Федерации»,  
г. Москва, Россия

## **ЗАРУБЕЖНЫЕ ПОДХОДЫ К ОБЕСПЕЧЕНИЮ ДОСТУПНОГО ЖИЛЬЯ: АНАЛИЗ УСПЕШНЫХ ПРАКТИК**

### **Аннотация**

В статье освещается актуальная проблема социально-экономического развития, связанная с обеспечением населения жильем. Повышение качества жизни и удовлетворение основных потребностей человека тесно зависят от наличия жилья. Быстрое развитие городских территорий, урбанизация и демографический рост увеличивают спрос и стоимость жилья, что ставит перед государством задачу обеспечения жильем социально уязвимых групп населения. Строительный сектор Казахстана остается одной из наиболее привлекательных сфер для инвестиций. В современных экономических условиях взаимосвязь между финансовым планированием и прогнозированием играет решающую роль в устойчивом развитии различных отраслей, включая строительную отрасль. В данной статье анализируется зарубежный опыт в области доступного жилья, рассматриваются механизмы реализации государственных жилищных программ, а также факторы, влияющие на доступность жилья. С помощью сравнительного и статистического анализа авторы выявляют основные подходы к решению проблемы доступности жилья в разных странах и дают оценку их эффективности. Кроме того, в статье рассматривается опыт других стран по расширению направлений государственных жилищных программ, внедрению дополнительных инструментов финансирования и поиску новых источников жилищного финансирования. Используемые в статье методы сравнительного анализа, статистического анализа, синтеза и обобщения позволяют выявить основные тенденции и закономерности в обеспечении доступным жильем за рубежом. В заключение авторами подчеркивается важность совершенствования механизмов обеспечения доступным жильем и адаптации успешного зарубежного опыта к собственным условиям для обеспечения устойчивого социально-экономического развития Республики Казахстан.

**Ключевые слова:** жилищная политика, доступное жилье, социально-экономическое развитие, государственные жилищные программы, урбанизация, механизмы финансирования, сравнительный анализ

## **Введение**

Устойчивое развитие любого государства основывается на социально-экономической политике. Качество жизни людей и повышение его уровня тесно связаны с социально-экономическим развитием. Удовлетворение базовых потребностей человека выступает основой для формирования и развития общества в условиях экономического роста. Обеспечение права человека на жилище является одним из основных направлений качества жизни. Обеспечение жильем – один из основных аспектов удовлетворения потребностей в повышении качества жизни населения.

Быстрое развитие городских территорий, урбанизация, внутренняя миграция населения, демографический рост приводят к увеличению спроса на жилье и его стоимости. Увеличение стоимости строительных материалов и других ресурсов способствует росту цен на жилье. В результате становится трудно обеспечить население жильем. Жилищные проблемы становятся препятствием для социально-экономического развития государства, решить которые можно с помощью специальных механизмов обеспечения доступным жильем социально уязвимых категорий населения. Обеспечение доступным жильем во всех экономически развитых странах осуществляется путем реализации государственных жилищных программ.

Сложившаяся в стране ситуация требует пересмотра и расширения направлений государственных жилищных программ, внедрения дополнительных инструментов финансирования строительства социального жилья и предоставления упрощенных ипотечных кредитов, поиска дополнительных источников финансирования государственного жилищного фонда. В результате всего этого совершенствование механизмов обеспечения доступным жильем в Республике Казахстан и разработка его мероприятий становятся актуальными вопросами, что и определяет актуальность темы исследования данной научной работы.

Вместе с тем проблема обеспечения населения страны доступным жильем в последние годы стоит особенно остро. В мире состояние рынка жилья, в свою очередь, становится индикатором состояния экономики. В этой связи целью данного исследования является изучение мирового опыта обеспечения доступным жильем для определения наиболее передовых практик.

Для достижения поставленной цели необходимо провести обзор действующих мировых практик, рассмотреть специфические особенности обеспечения доступным жильем, а также изучить доступность ипотечного кредитования в странах с различным уровнем развития.

Таким образом, нами рассмотрен опыт множества стран, выявлен наиболее успешный механизм обеспечения доступным жильем разных слоев населения.

## **Материалы и методы**

При написании научной статьи авторы использовали методы сравнительного анализа. Был проведен сравнительный анализ доступного жилья в разных странах. Использовался метод статистического анализа, результаты которого подтверждают выводы сравнительного анализа. В то же время применялись методы синтеза и обобщения как один из основных методов экономического анализа.

При использовании сравнительного анализа авторами сопоставлены данные по действующим практикам обеспечения доступным жильем в целях выявления наиболее эффективных. Эффективность действующих практик оценена с помощью применения статистического метода.

Механизмы обеспечения доступным жильем, в том числе для разных стран, рассмотрены в работах Тархановой Е.В., Брагина Н.И. и Златина П.А., Кирсановой Д., Жаргалсайхана Д., Буевой С., Лиян В., Васюкович А., Бабич Ю., Бейер Э. Факторы, влияющие на доступность жилья, рассматриваются в научных трудах Аракеляна Р.Г., Шевченко О.Ю. и Калитвенцева А.А., Масика С.А.

## Результаты и обсуждение

Изучение работ различных авторов показывает, что большинство рецензируемых научных статей носит общий характер. В некоторых работах обозначены проблемы доступности жилья в стране, не эквивалентной Республике Казахстан по уровню социально-экономического развития, или механизмы обеспечения им. Кроме того, в исследованных источниках данных отсутствует информация о комплексной методике оценки доступности жилья с учетом упрощенных кредитных инструментов, используемых в конкретной стране. В каждом государстве существуют свои жилищные программы, направленные на помощь населению в получении жилья, некоторые из них могут быть адаптированы в Казахстане только в качестве опыта.

Сегодня рынки жилья являются частью сложных структур перераспределения государственных активов в жилищные фонды, учитывающих интересы всех участников.

Помимо элитных и спальных районов во всех зарубежных мегаполисах, к сожалению, есть и отдаленные районы. Появление районов, где проживает бедная часть населения, создает различные социальные проблемы. Одной из причин бедственного положения отдельных категорий населения является недоступность жилья, не говоря уже о комфортности жилья, и отсутствие нормальных условий для жизни.

На любом рынке жилья доступность жилья зависит от экономического развития страны, геополитики, уровня жизни населения, доходов домохозяйств, стоимости земли, расположения страны (остров, полуостров или материк) и многих других факторов.

Чем выше экономическое развитие страны (города), тем ниже доступность жилья для обычных людей, не имеющих достаточного дохода для покупки собственного дома или квартиры. Из-за выделения крупных инвестиций в экономически развитых странах или городах стоимость жизни увеличивается, поэтому цены на жилье растут, и, наоборот, развивающиеся страны не могут обеспечить доходность (платежеспособность) населения в период резкого роста стоимости жилья [1].

Среднестатистическому жителю Казахстана, зарабатывающему около 185–200 тыс. тенге в месяц (по данным на 2023 г.), придется откладывать зарплату около 16 лет (а именно 15,8 года), чтобы купить квартиру площадью 100 квадратных метров, рыночная стоимость которой составляет около 36 миллионов тенге. Так, по данным аналитического агентства Numbeo, по итогам 2023 г., Казахстан занимает 13-е место по доступности жилья среди 40 государств Азии и 33-е место среди 113 стран мира [2] (рисунок 1).

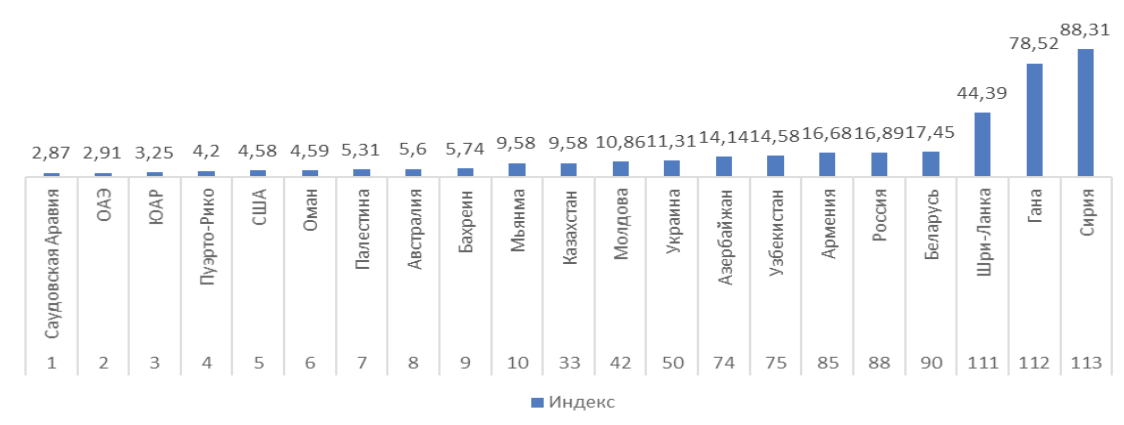


Рисунок 1 – Рейтинг стран по доступности недвижимости за 2023 г.

Примечание: Составлено на основе источника [2].

Согласно данным рисунка Казахстан занимает 33-е место в международном рейтинге доступности жилья. Данный рейтинг рассчитан с учетом чистых доходов. Так, по данным рисунка, Казахстан опережает позиции Узбекистана (75-е место) и России (88-е место). При этом следует отметить, что займы, представляемые по коммерческим ипотечным программам, являются слишком высокими для населения страны. В настоящее время наиболее оптимальным

решением жилищного вопроса является накопительная система жилищно-строительных сбережений, итогом которой является доступная ипотека. Так, согласно правилам кредитования Отбасы банка, при условии выполнения всех требований самым низким займом является промежуточный заем с годовой эффективной ставкой вознаграждения в 3,6%.



Рисунок 2 – Рейтинг стран по стоимости квартир

Примечание: Составлено на основе источника [2].

Поскольку жителю любой страны со средним уровнем дохода, в том числе и Казахстана, крайне сложно приобрести жилье площадью 100 квадратных метров, в данной статье представлены результаты анализа доступности жилья по итогам 2023 г. с учетом ипотечного кредитования на мировых рынках. Для проведения данного анализа мы использовали данные сайта «Numbeo», представляющего собой большую базу данных «Мировые цены на жилье (недвижимость)» [2]. Таблица 1 основана на этой базе данных.

Данные таблицы 1 показывают, что во многих странах доступность жилья увеличивается примерно на 40–50% по сравнению с вариантом покупки жилья на собственные средства, без долгов. Так, для жителей первых 10 стран, которые могут накопить финансовые средства для покупки жилья с возможностью получения ипотечного кредита на 5–10 лет без долгов, возможность доступа к жилью увеличивается в 2 раза за 3–5 лет.

Следует также отметить, что Саудовская Аравия и ОАЭ имеют высокий индекс доступности кредитов – 4,62 и 4,72 соответственно. Исландия также имеет высокий индекс доступности ипотечного кредитования – 3,48. Лихтенштейн, Бахрейн, США, Пуэрто-Рико, ЮАР, Катар, Бельгия, Нидерланды, Палестина, Финляндия, Испания и Кипр имеют самый высокий индекс доступности ипотечных кредитов ( $\geq 2$ ). Несмотря на высокую стоимость жилья в этих странах, высокие доходы населения и рост индекса доступности кредитов позволяют жителям приобретать жилье для обеспечения комфортного уровня жизни своей семьи, не сокращая расходы на другие товары. Среди этих стран стоит отметить Палестину, геополитическая ситуация в ко-

торой нестабильна. Но независимо от геополитической ситуации низкая стоимость жилья там и относительно высокие доходы населения (в 2 раза выше, чем в Казахстане) и рост индекса доступности ипотечного кредитования обеспечивают доступность жилья в Казахстане через 5,5 лет.

Таблица 1 – Доступность жилья на рынках разных стран с учетом ипотечного кредитования

| Страна   | Доступность жилья | Индекс доступности кредитов | Страна         | Доступность жилья | Индекс доступности кредитов |
|--|-------------------|-----------------------------|----------------|-------------------|-----------------------------|
| Доступное жилье (относительно доступное жилье) |                   |                             |                |                   |                             |
| Саудовская Аравия                              | 2,95              | 4,62                        | Новая Зеландия | 9,00              | 1,48                        |
| ОАЭ  | 3,05              | 4,72                        | Болгария       | 9,17              | 1,6                         |
| Оман   | 3,70              | 1,73                        | Индия          | 9,20              | 1,06                        |
| Лихтенштейн                                    | 3,81              | 2,60                        | Коста-Рика     | 9,64              | 0,93                        |
| Бахрейн  | 3,86              | 2,96                        | Италия         | 9,71              | 1,73                        |
| США  | 4,40              | 2,98                        | Швейцария      | 9,73              | 1,77                        |
| Пуэрто-Рико                                    | 4,40              | 2,98                        | Казахстан      | 9,7               | 0,70                        |
| Южная Африка                                   | 4,49              | 2,73                        | Швеция         | 9,76              | 1,64                        |
| Катар  | 5,41              | 2,57                        | Австрия        | 10,27             | 1,62                        |
| Палестина                                      | 5,52              | 2,00                        | Япония         | 10,28             | 1,69                        |
| Бельгия  | 6,47              | 2,56                        | Германия       | 10,56             | 1,53                        |
| Дания  | 6,6               | 2,57                        | Румыния        | 10,75             | 1,06                        |
| Кипр   | 6,89              | 2,23                        | Греция         | 11,56             | 1,16                        |
| Канада   | 9,97              | 1,30                        | Россия         | 16,30             | 0,51                        |
| Примечание: Составлено по источнику [2].       |                   |                             |                |                   |                             |

Показатели, приведенные в таблице 1, свидетельствуют о том, что Казахстан остается на своем месте (35–36 место) с точки зрения приобретения жилья без привлечения заемных средств. Индекс уровня доступности жилья в кредит увеличится с 15,8 до 9,75 (на 39%). При рассмотрении показателей доступности жилья в Казахстане для сравнения с разными странами были взяты следующие показатели: средняя стоимость 1 квадратного метра квартиры составляет около 490 тысяч тенге (стоимость квартиры до 25 миллионов тенге), процентная ставка по ипотеке на 20 лет составляет 14,65 %, после уплаты налогов средняя зарплата составляет около 215 тысяч тенге [3].

Стоимость 1 квадратного метра жилья в Казахстане считается относительно низкой среди рассматриваемых стран: 96-е место среди 106 стран. Однако низкие доходы населения и очень низкое значение индекса кредитоспособности (0,66) не обеспечивают доступность жилья для казахстанцев со среднемесячной заработной платой.

Анализ доступности жилья на рынках разных стран показывает, что Казахстан является лидером по доступности жилья среди стран СНГ (9,75). В Грузии доступность жилья составляет 13,28, в Беларуси – 14,58, в Кыргызстане – 14,33, в Узбекистане – 14,34, в Азербайджане – 14,68, в России – 16,30. В категорию стран с затрудненным доступом к жилью мы перевели Таджикистан и Туркменистан, где индексы составляют 18,19 и 25,51 соответственно [4].

В Юго-Восточной Азии доступность жилья очень затруднена. Гонконг считается страной с самой высокой ценой на жилье в мире, которая составляет 32 тыс. долларов США за 1 квадратный метр. Далее следуют Сингапур, Южная Корея, Швейцария, Китай, Израиль, Тайвань.

В Швейцарии доступность жилья составляет 9,73, индекс доступности кредитов – 1,77, в Израиле доступность жилья – 14,11, индекс доступности кредитов – 1,07. Высокий уровень среднего дохода и достаточно большой индекс доступности ипотеки обеспечивают относительную доступность жилья для жителей Швейцарии и Израиля.

На Филиппинах, в Сингапуре, Южной Корее, Китае и Гонконге жилье практически недоступно для людей со средним уровнем дохода (индекс доступности жилья варьируется от 26,06 до 44,39).

В странах с низким средним доходом и высокой стоимостью жилья доступность жилья равна нулю. Так, в Непале, Шри-Ланке, Судане, Камеруне, Камбодже, на Кубе людям со средней зарплатой придется копить на частное жилье около 100–200 лет. Не лучше обстоят дела на рынках жилья Вьетнама, Лаоса, Аргентины, Тайваня и Туркменистана, где среднему работнику придется копить почти 70 лет, чтобы купить дом.

Наконец, для жителей африканских стран с уровнем доступности жилья около 80–120 (Танзания, Гана, Уганда, Сенегал, Бенин) покупка дома практически невозможна. В беднейших странах люди не мечтают о жилье. Их приоритеты сводятся к поиску пропитания на каждый день и выживанию в условиях войны и болезней. Индекс доступности жилья в Сомали составляет 500, в Замбии – 315, в Бурунди – почти 200, а в Габоне – более 160.

Основные положения Декларации ООН о правах человека, Хартии Европейского союза направлены на защиту жителей стран третьего мира, которые не могут реализовать свое право на жилье.

Важнейшим показателем на рынке недвижимости (всегда главным товаром) является цена на жилье.

Диапазон ценовых показателей на рынке жилья разных стран широк, и цена квадратного метра составляет от 0,5 тыс. долларов США до 32 тыс. долларов США.

Во Франции, которая является частью очень дорогого рынка жилья, цены на жилье в 2023 г. держались на уровне 8,2–8,7 тыс. долларов за квадратный метр. За прошедшие годы цены на жилье в Германии выросли на 15% (с 6,1 до 7,3 тыс. долларов за 1 квадратный метр), а в Австралии – на 14% (с 6 до 7 тыс. долларов за 1 квадратный метр).

На рынках Кувейта, Канады, Швеции, Новой Зеландии, Нидерландов, Дании и Великобритании средняя цена жилья превышает 6000 долларов за квадратный метр, в то время как в США, Катаре, Исландии, Чехии, Ирландии, Италии, Норвегии цена 1 квадратного метра жилья держится в пределах 5 тысяч долларов. Также Бельгия (3,7 тыс. долларов), Эстония (3,8 тыс. долларов), Мальта (3,7 тыс. долларов), Таиланд (3,6 тыс. долларов), Литва (3,6 тыс. долларов), Словения (3,6 тыс. долларов), Польша (3,4 тыс. долларов), Португалия (3,6 тыс. долларов). Среди стран с высокими ценами на жилье – государства Хорватия (3,1 тыс. долларов США), Венгрия (3 тыс. долларов США).

Во Вьетнаме, Уругвае и России стоимость 1 квадратного метра жилья приближается к 3000 долларов, а к 2025 г. стоимость 1 квадратного метра в каждой из этих трех стран превысит 3000 долларов.

В 2023 г. стоимость жилья в Люксембурге увеличилась на 66,3% по сравнению с 2022 г. Самый высокий рост цен был зафиксирован на рынке жилья Исландии – +96,4 %.

За последние 3 года (с 2021 по 2023 гг.) на ценовую ситуацию на рынках жилья ряда зарубежных стран существенное влияние оказали пандемия COVID-19 и геополитическая ситуация в России.

Экономическая и политическая ситуация в России в 2023 г. привела к тому, что значительная часть населения покинула страну на неопределенный срок. Большой поток россиян иммигрировал в Турцию и Израиль и, как следствие, увеличил спрос на жилье в этих странах. В результате только во II квартале 2023 г. цены на жилье выросли на 46% в Турции и на 11,4% в Израиле.

Из-за санкций, введенных в еврозоне, популярные у россиян рынки жилья стали недоступны. По этой причине цены на жилье в Испании, на Кипре, в Болгарии и Италии начали снижаться в 2023 г. – рынок недвижимости этих стран потерял российских покупателей.

Наибольшей популярностью среди иностранных жителей пользуется рынок жилья США, поскольку в этой стране существует множество механизмов для эмиграции иностранцев – от возможности получить грин-карту до предоставления убежища политическим и экономическим беженцам.

В период с 2020 по 2023 гг. стоимость жилья в США выросла на 40%. Это намного выше уровня 2004–2006 гг., когда стоимость жилья выросла на 25%. Сегодня продажи жилья в Америке падают, потому что покупательная способность населения снизилась. Кроме того, ставки

по ипотечным кредитам выросли с 2,5% в 2021 г. до 6% в 2022 г. [5]. Это снижает способность людей приобретать частное жилье.

На рынок жилья в европейских странах существенно повлияют следующие факторы: сокращение ВВП в 2020 г. из-за COVID-19; снижение вовлеченности рабочей силы в строительную отрасль; нарушения в глобальных цепочках поставок, приводящие к дефициту строительных материалов; результат сокращения поставок энергетического газа в Европу из-за санкций против России; рост инфляции из-за энергетического кризиса; повышение процентных ставок европейских банков; ужесточение монетарной политики снижает спрос на ипотеку; повышение требований к разрешениям на строительство жилья; рост спроса на строительство жилья. В результате цены на жилье падают.

Сегодня основными проблемами в обеспечении доступного жилья в развитых странах являются растущий спрос и сокращение финансирования. До глобального экономического кризиса 2008 г. доступное жилье предоставлялось уязвимым и особым категориям населения. Но в последние годы на социальное жилье стали массово записываться покупатели, впервые приобретающие жилье (молодые люди, семьи со средним уровнем дохода). Во многих странах доступное жилье понимается как социальное жилье. Социальное жилье рассматривается как форма использования жилья в жилищной экономике конкретной страны.

Социальное жилье за рубежом делится на три типа:

- ◆ универсальное – не зависит от дохода семьи;
- ◆ целевое – жилье зависит от уровня дохода;
- ◆ остаточное – целевое жилье только для особых или уязвимых групп населения.

Во всей Европе социальное жилье определяется как «жилье, предоставляемое по нормальной и умеренной стоимости». В Австрии это государственное жилье или жилье с ограничением доходов; целевое жилье в Германии; некоммерческое или государственное жилье в Дании; среднеоплачиваемое жилье во Франции; государственное жилье в Канаде, США и Израиле; социальное жилье в Нидерландах, Великобритании, Словакии и Сербии; государственное жилье в Финляндии; государственное жилье в Испании; арендное жилье в Венгрии; жилое жилье в России; государственное жилье в Нидерландах, Великобритании, Словакии и Сербии. Хотя единого определения понятия «социальное жилье» не существует, оно является ключевым словом при использовании государством различных механизмов обеспечения доступным жильем определенных категорий населения.

Крупнейшие европейские страны обеспечивают доступ к жилью путем сдачи в аренду социального жилья, но при этом производят дополнительные выплаты населению, чтобы облегчить аренду. В Испании, Греции и на Кипре государственное жилье продается ниже рыночной стоимости. Часто покупатели жилья объединяются в кооперативы, чтобы снизить стоимость покупки и коммунальных платежей на человека. В Великобритании можно приобрести дом в совместную собственность, при этом одна часть дома покупается владельцем, а другая может быть куплена с помощью субсидированной ипотеки. В Швеции, Финляндии, Польше жилье предоставляется на правах пользования. Арендатор оплачивает 15 процентов стоимости жилья на момент вселения в дом, а остальную часть отдает в счет арендной платы. Такое жилье можно унаследовать, но в случае выселения владелец жилья обязан вернуть его в государственный жилищный фонд, а первоначальный взнос возвращается арендатору. Продажа и покупка такого жилья запрещена.

При покупке дома в США в собственность стоимость ипотечного кредита составляет от 3,5 до 7% в год. Чтобы претендовать на государственное жилье, совокупный доход семьи должен составлять менее 50% от медианной зарплаты в штате. Для малообеспеченных слоев населения арендная плата снижается. Штат возмещает арендодателю разницу в стоимости аренды. Еще одним видом доступного жилья в Америке является Affordable Housing Lottery – лотерея доступного жилья для граждан, которые тратят более 30 процентов своего семейного дохода на аренду. Если квартиросъемщик выигрывает, он может жить в этой квартире до конца своих дней с арендной платой в два раза ниже рыночной. Но такая квартира не может быть сдана в аренду третьим лицам [7].

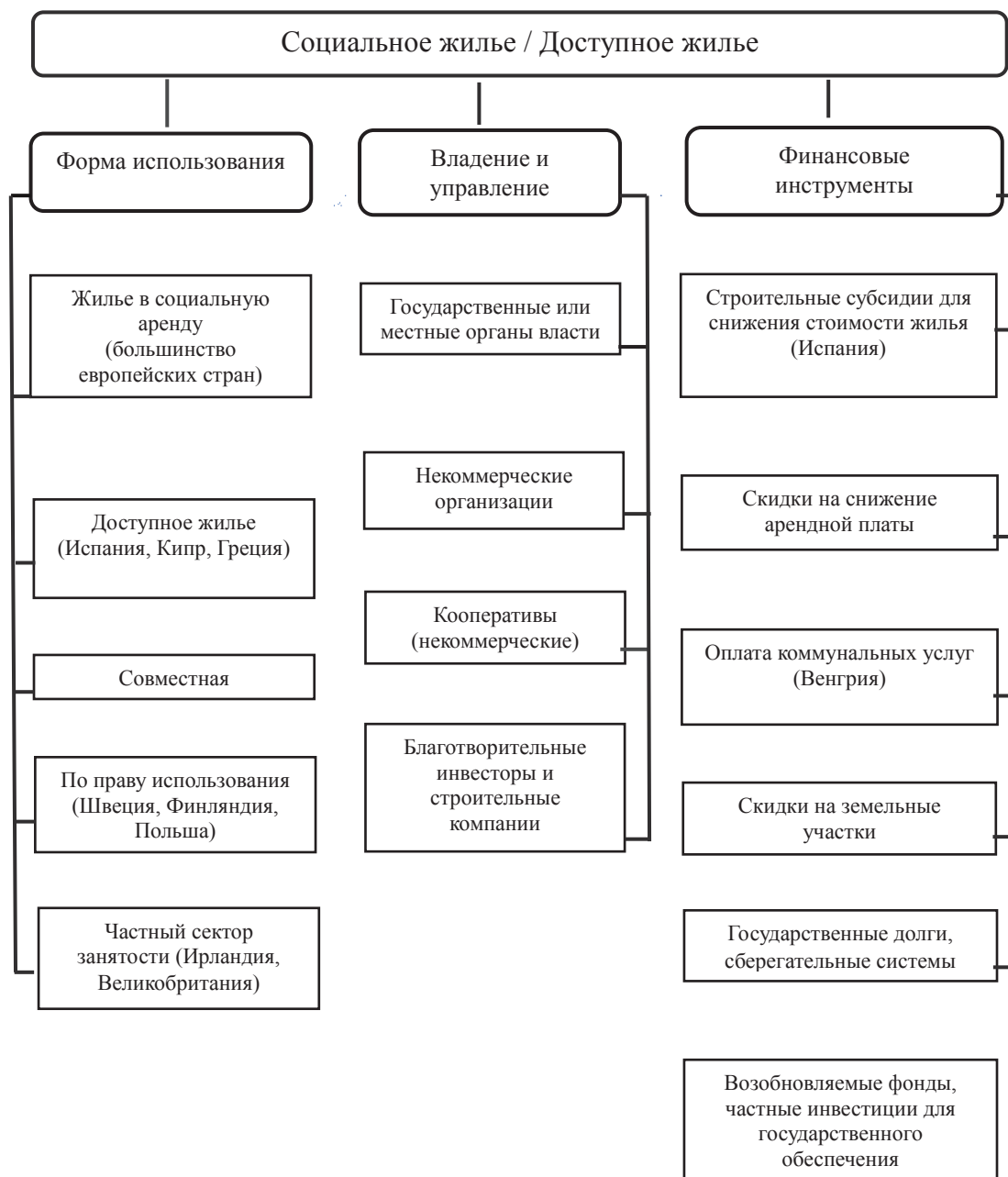


Рисунок 3 – Основные особенности социального/доступного жилья

Примечание: Составлено на основе источника [2].

В Канаде программа «Открытые двери» предоставляет застройщикам различные стимулы для сдачи в аренду новых квартир по ценам ниже рыночных в течение 25 лет. Доступное жилье может сдаваться в аренду малообеспеченным людям по фиксированным ценам: ежемесячная арендная плата за квартиру с двумя спальнями составляет 1110 долларов, за квартиру с тремя спальнями – 1400 доллара, за квартиру с четырьмя спальнями – не превышает 1531 доллара. В случае покупки квартиры государство выплачивает застройщикам 25 тыс. долларов в качестве первоначального взноса после того, как владелец получит квартиру [8].

Каждая страна разрабатывает собственные механизмы обеспечения доступного жилья, но существуют определенные условия для покупателей или арендаторов социального жилья.

Кредиты на приобретение жилья в Объединенных Арабских Эмиратах выдаются на 30 лет по ставке 2,5%. Молодожены (только граждане ОАЭ) получают от государства 119 000 долла-



ров на момент заключения брака. Молодой семье также предоставляется частный дом на условиях беспроцентного кредита. Срок погашения кредита составляет 30 лет, но после рождения третьего ребенка кредит полностью погашается государством. Мужчина, имеющий двух жен, имеет возможность получить жилищную субсидию для обеспечения второй жены частным жильем. Существуют различные специальные жилищные программы для семей с низкими доходами (в том числе для иностранцев) [9].

В Сингапуре 80% жилья находится в государственном жилищном фонде. Существуют программы «Enhanced CPF Housing Grant» – повышенный жилищный грант от Центрального пенсионного фонда (CPF), «Family Grant» – семейный грант, «Proximity Housing Grant» – грант на недорогое жилье рядом с родителями или женатыми детьми. Для приобретения квартиры жителям с определенным уровнем (низким) дохода необходимо внести в ЦБ РФ 20% от стоимости жилья, а на остальную часть стоимости жилья можно получить кредит в размере 1,5–2%. Если полная стоимость государственной квартиры оплачена, то через пять лет ее можно продать по рыночной цене без каких-либо ограничений. Покупатели первого жилья в Сингапуре могут получить субсидию в размере 80 000 сингапурских долларов на покупку нового дома и 120 000 сингапурских долларов на покупку дома на вторичном рынке [10, 11].

В Японии люди, уволенные с работы и ставшие бездомными, могут получать пособие на жилье в течение 6 месяцев. В настоящее время в Японии не существует других льгот на доступное жилье [12].

В Китае стоимость аренды социального жилья для малообеспеченных граждан определяется на основе средней рыночной ставки и дохода семьи. Пособие на жилье предоставляется в течение одного года и составляет максимум 80 процентов от стоимости аренды. В Китае социальное жилье строится за счет местного бюджета. Площадь квартиры стандартизирована: однокомнатные квартиры – 30–40 квадратных метров, двухкомнатные – 50–60 квадратных метров, трехкомнатные – 60–70 квадратных метров [13, 14].

В России по программе Агентства по ипотечному жилищному кредитованию срок кредита составляет 30 лет, первоначальный взнос – 10% от стоимости квартиры, годовая процентная ставка – 7,9%. Программа «Доступное жилье» предоставляет право приобрести квартиру в кредит на срок до 20 лет и на льготных условиях, без первоначального взноса и процентов по кредиту, которую может приобрести молодая семья (возраст пары не должен быть старше 35 лет). Государство субсидирует 35% стоимости квартиры для отдельных категорий молодых семей и 40% – для семей с детьми. Программа «Жилье для российской семьи» предлагается любому гражданину России, где можно использовать материнский капитал и ипотечный кредит. В 2023 г. размер материнского капитала на первого ребенка составит 589,5 тыс. рублей, на второго ребенка – 779 тыс. рублей. В случае использования материнского капитала за первого ребенка при рождении второго ребенка семья получит 189,5 тыс. рублей [15].

В Великобритании в рамках программы социального жилья «10 городов будущего» за счет средств государственного бюджета строятся дома с использованием энергосберегающих технологий. Молодые семьи могут приобрести квартиры в таких домах с помощью государственной помощи в размере 17,5% от стоимости жилья. Государство также выделяет различные льготные кредиты при покупке жилья особым категориям граждан – тем, кто «работает на общество» (учителям, врачам, полицейским, пожарным, социальным работникам и т.д.) [16].

В Испании только 1% населения арендует социальное жилье из государственного жилищного фонда, поскольку большинство испанцев предпочитают иметь собственный дом или квартиру. Для аренды жилья существует программа «Доступная аренда» (Programa Alquiler Asequible) для граждан страны, чей годовой доход не превышает 4-кратного минимального размера оплаты труда. В рамках государственной программы «Жилье, защищенное государством» ежегодно выделяется 100 тыс. государственных субсидий на приобретение жилья для малообеспеченных категорий населения. В течение последующих 30 лет такое жилье имеет статус социального, а его продажа и покупка запрещены. Механизм выделения социального жилья в Испании имеет свои особенности – чтобы получить право на социальное жилье, разыгрывается лотерея на стадионе. Также в Испании принята «Дополнительная программа для молодежи» по приобретению арендного жилья с обязательством покупки на срок от 6 до 18 лет [17].

Во Франции общий объем социального жилья составляет 50% жилищного фонда страны. В рамках программы «Доступное жилье» существует программа «Жилье нижнего уровня». В рамках этой программы предоставляются квартиры площадью не более 80 квадратных метров в недорогих домах Ашелем, которые составляют 20% жилищного фонда страны. Чтобы получить такое доступное жилье, необходимо ждать семь лет, а доход семьи не должен превышать 2100 евро в месяц для жителей столицы и 1900 евро для жителей провинций. Кроме того, малообеспеченные семьи могут получить от государства пособие на оплату коммунальных услуг [18].

В структуре всего жилищного фонда Нидерландов есть две равные доли: частная собственность и государственное жилье. Размер арендной платы определяется индивидуально для каждого претендента на социальное жилье. Социальное жилье доступно гражданам с годовым доходом до 40 765 евро при одиночном проживании и до 45 014 евро при совместном проживании. Социальные дома Space Vox строятся из 3-этажных сборных блок-квартир. Сборные конструкции собираются на строительной площадке, коммуникационная инфраструктура дома рассматривается отдельно [19, 20].

Кредиты на покупку жилья в Германии выдаются на 10 лет под процентную ставку 3,5–5,3 % с первоначальным взносом 50% от стоимости жилья. Социальное жилье не предоставляется бесплатно. В случае невозможности оплатить социальное жилье малообеспеченный человек должен выполнять социально значимую работу или выполнять определенные обязательства, чтобы пользоваться жильем.

В Польше в рамках программы «Квартира для молодых» (Mieszkanie Dla Młodych) семья, младшему из супругов которой не исполнилось 35 лет, может получить субсидируемый государством кредит на 15 лет при личном взносе в размере 59% от стоимости жилья. В рамках этой программы государство оплачивает 30% стоимости жилья многодетным семьям, 20% – семьям с двумя детьми, 15% – семьям с одним ребенком и 10% – неженатым и бездетным семьям. Согласно договору программы, площадь квартиры должна составлять 75–85 квадратных метров [21].

В Израиле квартиры предоставляются по сниженным ценам в рамках программы Target Price. Застройщики обязаны продавать 25% квартир по сниженной цене с 20-процентной скидкой по договору. Недорогие многоквартирные дома строятся в менее престижных районах города [22].

Социальное жилье в США и Европе предоставляется только малообеспеченным гражданам, которые не могут позволить себе купить или арендовать жилье по рыночным ценам. Жилищные программы, существующие в других странах, рассчитаны на разные категории населения.

## **Заключение**

С учетом условий жилищных программ в Казахстане предлагается пошаговый алгоритм оценки обеспеченности жильем с оценкой следующих показателей: стоимость жилья по жилищным программам в Казахстане; сумма первоначального взноса, уплаченного банку для получения ипотечного кредита; срок кредитования и процентная ставка банка за пользование кредитом; различные дополнительные выплаты, предусмотренные государством (сертификаты и т.п.); среднедушевой доход и минимальный прожиточный минимум: норматив для средней площади квартиры и среднего количества членов семьи, проживающих в одной квартире. Этот метод оценки использовался для оценки доступности жилья для каждого типа жилищной программы в Казахстане.

Учитывая доступность жилья в развитых зарубежных странах и механизмы обеспечения доступного жилья, определенные инструменты могут быть использованы и в Казахстане. Например, снижение процентной ставки по кредиту до 5% годовых, выплата различных пособий и субсидий (материнский капитал в России, субсидии по количеству детей в Польше), использование практики аренды жилья из государственного жилого фонда многих европейских стран (постоянная аренда, снижение арендной платы, коммунальные платежи, субсидии, определение условий аренды или купли-продажи жилья, полученного в рамках государственной жилищной

программы, и т.д.), такие способы, как учет налоговых и иных льгот для застройщиков жилья с целью продажи фиксированной части квартир для малообеспеченных категорий населения по низкой цене.

Доступ к жилью оценивался по рейтингу 57 стран по трем направлениям: доступное жилье (относительно доступное жилье); доступ к жилью затруднен; не имеет приюта. Самое доступное жилье в Саудовской Аравии и ОАЭ – 4,62 и 4,72 соответственно. Доступ жилья в Юго-Восточной Азии очень затруднен. Для жителей некоторых африканских стран, имеющих значение индекса доступности жилья (Танзания, Гана, Уганда, Сенегал, Бенин), совершенно отсутствует возможность владения частным домом. Анализ динамики изменения цен на жилье на зарубежных рынках позволил ранжировать страны по ценовым показателям. Самая высокая стоимость жилья в мире в Гонконге – 32 тыс. долларов США за 1 квадратный метр.

Таким образом, проведенный анализ позволил выявить наиболее приемлемый передовой опыт обеспечения доступным жильем, который может послужить основой для совершенствования отечественного механизма обеспечения доступным жильем.

## ЛИТЕРАТУРА

- 1 Property Prices Index by Country 2023 Mid-Year. URL: <https://www.numbeo.com/property> (accessed: 10.09.2024).
- 2 Эекфюф И., Ходов Л.Г. Жилищное хозяйство в экономике развитых стран. URL: <https://mirec.mgimo.ru/2008/2008-03/zhilishnoe-hozyajstvo> (дата обращения: 10.09.2024)
- 3 Грищенко В. Составлен рейтинг стран с самым доступным жильем. 2021. URL: <https://nerukhomi.ua/news/tyinok/sostavlen-rejting-stran> (дата обращения: 10.09.2024)
- 4 Mukayev D., Shalbolova U., Tanaş J. Housing affordability analysis in Kazakhstan based on D-HAQ model // Journal of International Studies. 2022, no. 15(4), pp. 28–42.
- 5 Рынок недвижимости США перешел в режим коллапса. URL: <https://optimism.kz/2022/08/25/gynok-nedvizhimosti-ssha-pereshel-v> (дата обращения: 10.09.2024)
- 6 Noring L., Struthers D., Grydehøj A. Governing and financing affordable housing at the intersection of the market and the state: Denmark’s private non-profit housing system // Urban Research and Practice. 2022. No. 15(2). P. 258–274.
- 7 Доступно ли жилье за рубежом? URL: <https://vseon.com/analitika> (дата обращения: 10.09.2024)
- 8 Кредиты безработным и помощь многоженцам: жилищная политика в разных странах. URL: <https://btaconf.ru/ru/node/2229> (дата обращения: 10.09.2024)
- 9 Кирсанов Д. Социальные льготы в Эмиратах. URL: <https://uaetours.ru/soczialnye-lgoty-v-emiratah> (дата обращения: 10.09.2024)
- 10 Жаргалсайхан Д. Сингапур: каждому гражданину по квартире. URL: <https://jargaldefacto.com/article/singapur-kajdomu> (дата обращения: 10.09.2024)
- 11 Буева С. Жизнь в Сингапуре. URL: <https://journal.tinkoff.ru/singapore> (дата обращения: 10.09.2024)
- 12 Безработным в Японии будет выплачиваться пособие на аренду жилья. URL: <https://daimnevizu.ru/gabota/uroven-bezrabotichy-v> (дата обращения: 10.09.2024)
- 13 Лиань В. Квартиры всем и каждому. Как решают жилищную проблему в Китае. URL: <https://kprf.ru/international/new-world/130714.html> (дата обращения: 10.09.2024)
- 14 Васюкович А. Программа ипотека «Доступное жилье для Российской семьи в 2024 году». URL: <https://ipotekaved.ru/voprosi/ipoteka-dostupnoe> (дата обращения: 10.09.2024)
- 15 Программа «Доступное жилье». URL: <https://gu.spb.ru/news> (дата обращения: 08.09.2024)
- 16 Социальное жилье в регионах ЕЭК ООН. Модели, тенденции, вызовы. – Нью-Йорк; Женева: ООН, 2018. – 85 с.
- 17 Социальные программы аренды жилья в Испании. URL: <https://espanarusa.com/ru/pedia/article/545339> (дата обращения: 08.09.2024)
- 18 Как получить социальное жилье во Франции. URL: <https://www.infrance.su/forum/showthread.php?t=61562> (дата обращения: 08.09.2024)
- 19 Бабыч Ю. Как выглядит социальное жилье в разных странах мира. URL: <https://realestate.24tv.ua/ru/vygljadit-socialnoe-zhile-raznyh-stranah> (дата обращения: 10.09.2024)
- 20 Бейер Э. Социальная жилищная сфера в Нидерландах. URL: <https://www.valnet.ru/m7-128.phtm> (дата обращения: 10.02.2023).

21 Владимирова Ю. Как иностранцу получить социальное жилье в Польше? URL: <https://poland-consult.com/polezno-znat/zhile> (дата обращения: 10.09.2024)

22 Одобрена новая программа льготного жилья: где в Израиле появятся квартиры с 20-процентной скидкой. URL: <https://detaly.co.il/odobrena> (дата обращения: 10.09.2024)

## REFERENCES

1 Property Prices Index by Country 2023 Mid-Year. URL: <https://www.numbeo.com/property> (accessed: 10.09.2024). (In English).

2 Jeekhoff I., Hodov L.G. Zhilishhnoe hozjajstvo v jekonomike razvityh stran. URL: <https://mirec.mgimo.ru/2008/2008-03/zhilishhnoe-hozyajstvo> (data obrashhenija: 10.09.2024). (In Russian).

3 Grishenko V. Sostavlen rejting stran s samym dostupnym zhil'em. 2021. URL: <https://nerukhomi.ua/news/ryinok/sostavlen-rejting-stran> (data obrashhenija: 10.09.2024). (In Russian).

4 Mukayev D., Shalbolova U., Tanaş J. (2022) Housing affordability analysis in Kazakhstan based on D-HAQ model // Journal of International Studies, no. 15(4), pp. 28–42. (In English).

5 Rynok nedvizhimosti SShA pereshel v rezhim kollapsa. URL: <https://optimism.kz/2022/08/25/ryinok-nedvizhimosti-ssha-pereshel-v> (data obrashhenija: 10.09.2024). (In Russian).

6 Noring L., Struthers D., Grydehøj A. (2022) Governing and financing affordable housing at the intersection of the market and the state: Denmark's private non-profit housing system // Urban Research and Practice. No. 15(2). P. 258–274. (In English).

7 Dostupno li zhil'e za rubezhom? URL: <https://vseon.com/analitika> (data obrashhenija: 10.09.2024). (In Russian).

8 Kredity bezrabortnym i pomoshh' mnogozhencam: zhilishhnaja politika v raznyh stranah. URL: <https://btaconf.ru/ru/node/2229> (data obrashhenija: 10.09.2024). (In Russian).

9 Kirsanov D. Social'nye l'goty v Jemiratah. URL: <https://uaetours.ru/soczialnye-lgoty-v-emiratah> (data obrashhenija: 10.09.2024). (In Russian).

10 Zhargalsajhan D. Singapur: kazhdomu grazhdaninu po kvartire. URL: <https://jargaldefacto.com/article/singapur-kajdomu> (data obrashhenija: 10.09.2024). (In Russian).

11 Bueva S. Zhizn' v Singapore. URL: <https://journal.tinkoff.ru/singapore> (data obrashhenija: 10.09.2024). (In Russian).

12 Bezrabortnym v Japonii budet vyplachivat'sja posobie na arendu zhil'ja. URL: <https://daimnevizu.ru/rabota/uroven-bezrabortczy-v> (data obrashhenija: 10.09.2024). (In Russian).

13 Lijan' V. Kvartiry vsem i kazhdomu. Kak reshajut zhilishhnuju problemu v Kitae. URL: <https://kprf.ru/international/new-world/130714.html> (data obrashhenija: 10.09.2024). (In Russian).

14 Vasjukovich A. Programma ipoteka «Dostupnoe zhil'e dlja Rossijskoj sem'i v 2024 godu». URL: <https://ipotekaved.ru/voprosi/ipoteka-dostupnoe> (data obrashhenija: 10.09.2024). (In Russian).

15 Programma «Dostupnoe zhil'e». URL: <https://gu.spb.ru/news> (data obrashhenija: 08.09.2024). (In Russian).

16 Social'noe zhil'e v regionah EJeK OON. Modeli, tendencii, vyzovy. N'ju-Jork; Zheneva: OON, 2018. 85 p. (In Russian).

17 Social'nye programmy arendy zhil'ja v Ispanii. URL: <https://espanarusa.com/ru/pedia/article/545339> (data obrashhenija: 08.09.2024). (In Russian).

18 Kak poluchit' social'noe zhil'e vo Francii. URL: <https://www.infrance.su/forum/showthread.php?t=61562> (data obrashhenija: 08.09.2024). (In Russian).

19 Babych Ju. Kak vygljadit social'noe zhil'e v raznyh stranah mira. URL: <https://realestate.24tv.ua/ru/vygljadit-socialnoe-zhile-raznyh-stranah> (data obrashhenija: 10.09.2024). (In Russian).

20 Bejer Je. Social'naja zhilishhnaja sfera v Niderlandah. URL: <https://www.valnet.ru/m7-128.phtm> (data obrashhenija: 10.02.2023). (In Russian).

21 Vladimirova Ju. Kak inostranicu poluchit' social'noe zhil'e v Pol'she? URL: <https://poland-consult.com/polezno-znat/zhile> (data obrashhenija: 10.09.2024). (In Russian).

22 Odobrena novaja programma l'gotnogo zhil'ja: gde v Izraile pojavjatsja kvartiry s 20-procentnoj skidkoj. URL: <https://detaly.co.il/odobrena> (data obrashhenija: 10.09.2024). (In Russian).

**АМАНБАЙ Ә.Е.,\*<sup>1</sup>**

докторант.

\*e-mail: nauka.world@rambler.ru

ORCID ID: 0009-0001-4807-2252

**БАЙЖОЛОВА Р.А.,<sup>1</sup>**

э.ф.д., профессор.

e-mail: nauka.world@rambler.ru

ORCID ID: 0000-0003-3873-6753

**СИЛКА Д.Н.,<sup>2</sup>**

э. ф. д., профессор.

e-mail: w220@yandex.ru

ORCID ID: 0000-0002-0357-0530

<sup>1</sup>Л.Н. Гумилев атындағы

Еуразия ұлттық университеті,

Астана қ., Қазақстан

<sup>2</sup>«Ресей Федерациясы Президентінің

жанындағы Ресей халық шаруашылығы

және мемлекеттік басқару академиясы»

Федералдық мемлекеттік бюджеттік

жоғары білім беру мекемесі,

Мәскеу қ., Ресей

## **ҚОЛЖЕТІМДІ БАСПАНАМЕН ҚАМТАМАСЫЗ ЕТУДЕГІ ШЕТЕЛДІК ТӘСІЛДЕР: ОЗЫҚ ТӘЖІРИБЕЛЕРДІ ТАЛДАУ**

### **Аңдатпа**

Мақалада халықты тұрғын үймен қамтамасыз етуге байланысты әлеуметтік-экономикалық дамудың өзекті мәселесі көрсетілген. Өмір сүру сапасын жақсарту және адамның негізгі қажеттіліктерін қанағаттандыру баспананың қолжетімділігіне тығыз байланысты. Қалалық аумақтардың қарқынды дамуы, урбанизация және демографиялық өсу тұрғын үйге сұраныс пен құнын арттыруда, бұл халықтың әлеуметтік осал топтарын тұрғын үймен қамтамасыз ету міндетін қояды. Қазақстанның құрылыс секторы инвестиция үшін ең тартымды салалардың бірі болып қала береді. Қазіргі экономикалық жағдайда қаржылық жоспарлау мен болжау арасындағы байланыс әртүрлі салалардың, соның ішінде құрылыс индустриясының тұрақты дамуында шешуші рөл атқарады. Бұл мақалада қолжетімді баспана саласындағы шетелдік тәжірибеге талдау жасалып, мемлекеттік тұрғын үй бағдарламаларын іске асыру тетіктері, сондай-ақ тұрғын үйдің қолжетімділігіне әсер ететін факторлар қарастырылған. Салыстырмалы және статистикалық талдауды пайдалана отырып, авторлар әртүрлі елдердегі тұрғын үйге қолжетімділік мәселесін шешудің негізгі тәсілдерін анықтайды және олардың тиімділігін бағалайды. Сонымен қатар, мақалада басқа елдердің мемлекеттік тұрғын үй бағдарламаларының бағыттарын кеңейту, қосымша қаржыландыру құралдарын енгізу және тұрғын үйді қаржыландырудың жаңа көздерін іздеу тәжірибесі қарастырылған. Мақалада қолданылған салыстырмалы талдау, статистикалық талдау, синтез және жалпылау әдістері шетелде қолжетімді тұрғын үймен қамтамасыз етудің негізгі тенденциялары мен заңдылықтарын анықтауға мүмкіндік береді. Мақаланы қорытындылай келе, авторлар Қазақстан Республикасының тұрақты әлеуметтік-экономикалық дамуын қамтамасыз ету үшін қолжетімді баспанамен қамтамасыз ету тетіктерін жетілдірудің және табысты шетелдік тәжірибені өз жағдайларына бейімдеудің маңыздылығын атап көрсетеді.

**Тірек сөздер:** тұрғын үй саясаты, қолжетімді баспана, әлеуметтік-экономикалық даму, мемлекеттік тұрғын үй бағдарламалары, урбанизация, қаржыландыру тетіктері, салыстырмалы талдау.

**AMANBAI A.YE.,\*<sup>1</sup>**

PhD student.

\*e-mail: nauka.world@rambler.ru

ORCID ID: 0009-0001-4807-2252

**BAIZHOLOVA R.A.<sup>1</sup>**

d.e.s., professor.

e-mail: baizholova\_55@mail.ru

ORCID: 0000-0003-3873-6753

**SILKA D.N.,<sup>2</sup>**

d.e.s, professor.

e-mail: w220@yandex.ru

ORCID ID: 0000-0002-0357-0530

<sup>1</sup>L.N. Gumilyov National University,  
Astana, Kazakhstan

<sup>2</sup>Federal State Budgetary Educational Institution  
of Higher Education “Russian Presidential Academy  
of National Economy and Public Administration”,  
Moscow, Russia

## **FOREIGN APPROACHES TO PROVIDING AFFORDABLE HOUSING: ANALYSIS OF SUCCESSFUL PRACTICES**

### **Abstract**

The article highlights the current problem of socio-economic development related to providing the population with housing. Improving the quality of life and meeting basic human needs closely depend on the availability of housing. Rapid development of urban areas, urbanization and demographic growth increase the demand and cost of housing, which poses the task of providing housing to socially vulnerable groups of the population for the state. The construction sector of Kazakhstan remains one of the most attractive areas for investment. In today's economic conditions, the relationship between financial planning and forecasting plays a decisive role in the sustainable development of various industries, including the construction industry. This article analyzes foreign experience in the field of affordable housing, considers the mechanisms for implementing state housing programs, as well as factors affecting housing affordability. Using comparative and statistical analysis, the authors identify the main approaches to solving the problem of housing affordability in different countries and assess their effectiveness. In addition, the article considers the experience of other countries in expanding the areas of state housing programs, introducing additional financing instruments and finding new sources of housing financing. The methods of comparative analysis, statistical analysis, synthesis and generalization used in the article allow us to identify the main trends and patterns in the provision of affordable housing abroad. In conclusion, the authors emphasize the importance of improving the mechanisms for providing affordable housing and adapting successful foreign experience to our own conditions to ensure sustainable socio-economic development of the Republic of Kazakhstan.

**Key words:** housing policy, affordable housing, socio-economic development, state housing programmes, urbanisation, financing mechanisms, comparative analysis.