

Ссылка для цитирования этой статьи:

Аршкенова А.М. Современное состояние рынка недвижимости в крупных городах Республики Казахстан // Электронный научный журнал «Век качества». 2020. №1. С. 96-106. Режим доступа: <http://www.agequal.ru/pdf/2020/120007.pdf> (доступ свободный). Загл. с экрана. Яз. рус., англ.

УДК 338.49

Современное состояние рынка недвижимости в крупных городах Республики Казахстан

Аршкенова Айгуль Мейрамовна
аспирант Уральского Федерального университета
им. Первого президента России Б. Н. Ельцина
620002, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Мира, 19
[*aika.krgd@mail.ru*](mailto:aika.krgd@mail.ru)

Аннотация. Жилье в рыночной экономике является наиболее ярким показателем роста, отражающим динамику развития различных секторов экономики и уверенность населения в своем будущем и будущем страны в целом. Актуальным вопросом, определяющим интересы каждого гражданина Республики Казахстан, в настоящее время являются тенденции развития рынка недвижимости в крупных городах Республики Казахстан. Алматы, Нур-Султан и Шымкент являются городами-миллионниками республиканского значения, рекордсменами по внутренней миграции. В связи с этим наиболее актуальным является вопрос обеспечения жильем населения. В данной статье рассмотрено современное состояние рынка жилья в крупных городах Казахстана, динамика цен на жилье, а также предложены возможные варианты решения жилищных проблем. Решение жилищной проблемы многие годы остается одной из ключевых задач государственной политики Казахстана. Положительной динамики в развитии жилищного сектора экономики можно добиться на основе применения инструментов государственной поддержки и реализации государственных программ.

Ключевые слова: жилье; рынок недвижимости; крупные города; реновация; арендное жилье; региональная политика; строительство.

Важное значение отечественного рынка недвижимости как сектора экономики подтверждается его высокой долей в валовом национальном продукте, высоким уровнем доходов, поступающих в бюджет от первичной продажи, сдачи в аренду государственной и муниципальной недвижимости,

поступлением в бюджет налогов на недвижимое имущество и сборов, уплачиваемых при выполнении сделок с данным видом активов [1, с. 656-657].

В настоящее время тенденции развития рынка недвижимости являются актуальным вопросом, который определяет интересы каждого гражданина Республики Казахстан. Алматы, Нур-Султан и Шымкент являются крупными городами-миллионниками, на примере которых представлены эти тенденции.

По данным комитета по статистике Министерства национальной экономики Республики Казахстан, в 2010 г. 1 кв.м. жилья оценивался в 142 000 тенге.

Обычная однокомнатная квартира, площадью 33 кв.м. оценивалась 4,7 млн тенге. Эта сумма равнозначна шестидесяти окладам в 77,6 тыс. тенге без учета социальных отчислений.

За 10 лет доходы подросли на 156,6%, а цены на жилье поднялись более чем в 2 раза (на 106,3%). С учетом этих изменений на приобретение квартиры можно потратить меньше, чем пятьдесят среднемесячных зарплат, и эта же квартира сейчас будет оцениваться в 10 млн тенге, но эти средства будут покрывать только стоимость квартиры.

В 2015 г. мы можем наблюдать минимальную разницу между стоимостью первичной недвижимости и доходом. В то время однокомнатная квартира оценивалась в 67,4 зарплаты. В этом же году тенге перешел на плавающий курс, был отменен валютный коридор, и казахстанский тенге по отношению к американскому доллару стал дешевле. Цена квадратного метра жилья возросла на 20%, что равнозначно 42,1 тыс. тенге. Затем, в 2016-2017 гг. цены понизились. Только за 11 месяцев 2019 г. первичная недвижимость выросла в цене на 9,7% (таблица 1).

Таблица 1. Динамика изменения стоимости жилья в Казахстане за 10 лет

Год	Стоимость первичной недвижимости за кв. м, тыс. тенге	Среднемесячная номинальная заработная плата, тыс. тенге	Стоимость квартиры площадью 33 кв. м, млн тенге	Стоимость квартиры в зарплатах
2010	142	77,6	4,7	60,6
2011	154,1	90	5,1	56,7
2012	172,8	101,3	5,7	56,3
2013	189,1	109,1	6,2	56,8
2014	215,5	121	7,1	58,7
2015	257,6	126	8,5	67,4
2016	247,4	142,9	8,2	57,3
2017	253,2	150,8	8,3	55
2018	266,9	162,7	8,8	54,1
2019 (ноябрь)	292,9	199,1	9,7	48,7

Источник: <https://www.lsm.kz/togda-i-sejchas-kak-menyalas-pokupatel-skaya-sposobnost-kazahstancsev-na-rynke-zhil-ya> [2]

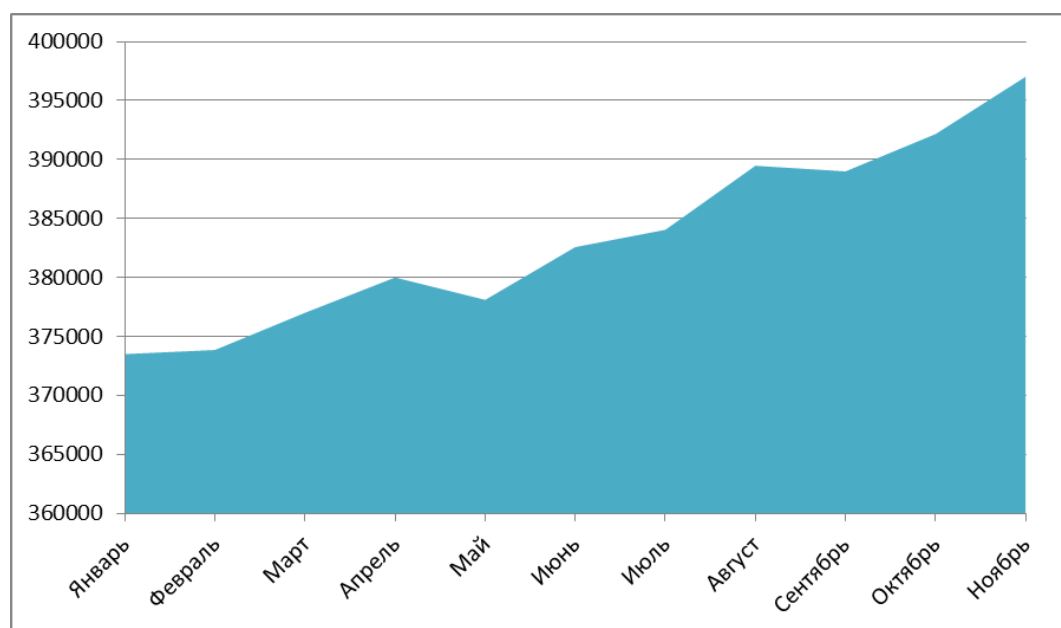


Рис. 1. Динамика индекса цен предложений на квартиры в г. Алматы за 2019 г., тг/м² (составлено на основе данных с сайта www.krisha.kz)

В столице Казахстана городе Нур-Султан в 2019 г. ситуация была нестабильная, что проявилось в попеременном приросте и снижении динамики индекса цен (рис. 2). Ноябрь показал увеличение на 0,6%, которое приблизило

ЭТОТ ПОКАЗАТЕЛЬ К ЦЕНОВОМУ МАКСИМУМУ, ОТМЕЧАВШЕМОМУ В ИЮНЕ. ТЕКУЩИЙ ПОКАЗАТЕЛЬ РАВЕН 337 675 ТГ/КВ. М.

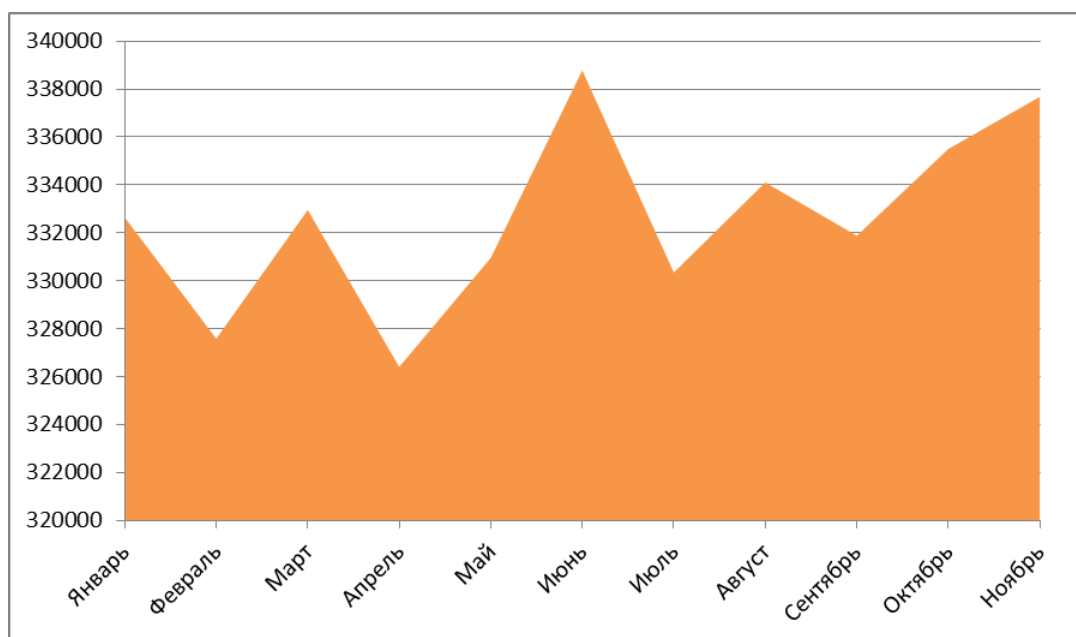


Рис. 2. Динамика индекса цен предложений на квартиры в г. Нур-Султан за 2019 г., Тг/м² (составлено на основе данных с сайта www.krisha.kz)

В г. Шымкент данный показатель аналогичен и составил прирост на 0,6%. Цена за кв.м. представлена в размере 240850 тенге (рис. 3).

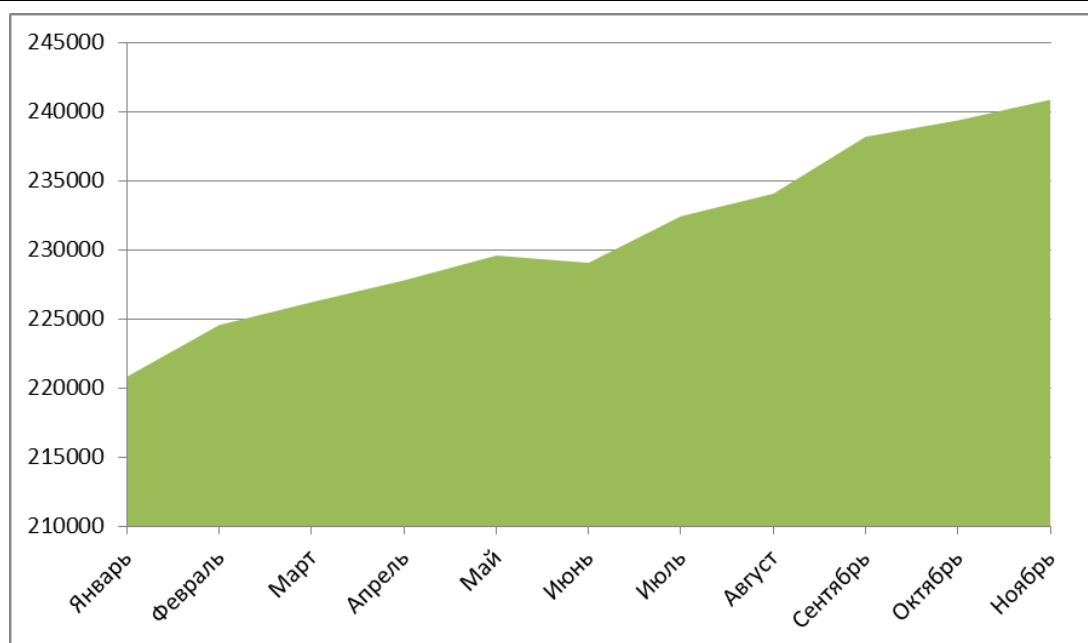


Рис. 3. Динамика индекса цен предложений на квартиры в г. Шымкент за 2019 г., Тг/м² (составлено на основе данных с сайта www.krisha.kz)

Средний показатель стоимости единицы площади жилья по РК в целом вырос на 1,1% и равен 219 584 тенге. В 12 городах Казахстана обновлен ценовой максимум, а среди городов, где нет устойчивого прироста, значится г. Нур-Султан (таблица 2).

Таблица 2. Изменение средних цен предложений на рынке жилья Республики
Казахстан, 2019 г.

Город	Средняя цена предложения на рынке жилья, тенге		Динамика, %
	Январь	Ноябрь	
Алматы	373 500	397 025	+6,3
Нур-Султан	332 640	337 675	+1,5
Шымкент	220 800	240 850	+9,1
Актау	195 980	198 650	+1,4
Караганда	202 660	218 475	+7,8
Уральск	184 740	198 250	+7,3
Усть-Каменогорск	181 240	208 700	+15,2
Петропавловск	196 920	226 425	+15,0
Павлодар	174 640	189 850	+8,7
Тараз	155 400	167 800	+8,0
Актобе	148 780	148 600	-0,1
Костанай	195 260	208 900	+7,0
Семей	170 940	182 725	+6,9
Кокшетау	195 680	211 625	+8,1
Атырау	261 200	258 200	-1,1
Кызылорда	138 300	135 400	-2,1
Талдыкорган	178 200	203 775	+14,4
РК	206 267	219 587	+6,4

Источник: <https://krisha.kz/content/articles/2019/ceny-na-kvartiry-v-rk-prodolzhayut-rasti-11> [3]

Колебания и рост курса валюты, а также негативные ожидания, безусловно, оказывают влияние на рынок жилья в целом. В ближайшее время не прогнозируется иных причин для роста цен.

Увеличение на 9,3% (289,9 тыс. тг.) в октябре 2019 г., по сравнению с аналогичным периодом 2018 г.(265,3 тыс. тг), показала стоимость единицы площади нового жилья.

Стоимость жилой недвижимости рассчитывается аналитиками на основе выставочных цен, вследствие чего публикуется рост цен. Владельцы жилья устанавливают выставочную цены, опираясь на инфляцию, курсы валют,

собственные желания и нужды, хотя реальная стоимость при совершении сделки с учетом торга является ниже стартовой. В данном случае, целесообразнее будет учитывать цену на жилье по сумме сделки купли-продажи.

Президент Казахстана Касым-Жомарт Токаев поручил сделать жилье более доступным для населения: «Нужно определиться с критериями доступности жилья, системно снижать себестоимость строительства, установить пропорции многоквартирного и индивидуального жилья, цивилизовать рынок аренды квартир» [4].

Как известно, любая политика, в том числе и региональная, - это интересы в действии. Выявление задействованных интересов - первый и очень важный шаг в решении проблемы. Ещё древние римляне задавались вопросом «Кому выгодно?» и в ответе на него видели пути разрешения проблем [5].

Не менее 2 млн квартир надлежит построить в городах и селах по всей стране, что позволит решить проблему острой нехватки жилья.

Увеличение числа арендных квартир является основным критерием для построения эффективной структуры рынка жилой недвижимости. Не менее 30% квартир сдаются в аренду, их них около 10% муниципальных, а остальные находятся в частной собственности. В 2019 г. правительству Первым президентом РК Н.А. Назарбаевым было поручено изучить вопрос строительства в крупных городах-миллионниках не менее 1000 квартир, предназначенных для работающих молодых специалистов, по принципы арендного жилья [4].

В этом вопросе объединяются несколько проблем: арендное жилье, молодежная политика и городское планирование, каждая из которых имеет огромное значение.

Казахстан стремится в число развитых стран, в большинстве из которых проблема жилья не является острой. Например, в Германии доля арендного жилья составляет 60%, в Швеции - 57%, в Нидерландах - 55%, в Дании - 44%, в Японии и США - порядка 34%.

Вопрос заключается в качестве арендного жилья. Реально ли будет обеспечить арендную плату 10-12 тыс. тг. за 40-50 кв. м.? Без проведения молодежной политики, участия государства, выделения средств из бюджета на строительство арендного жилья, трудно будет добиться уровня такой оплаты.

В вопросах строительства арендного жилья в городах Алматы, Нур-Султан и Шымкент имеется ряд проблем.

Нур-Султан и Алматы являются рекордсменами по внутренней миграции, что объясняется перспективами трудоустройства и большим количеством высших и средних специальных учебных заведений. И строительство арендного жилья только усилит миграционный приток в эти города.

В туркестанской области высокий процент молодежи за счет высокой рождаемости, но строительство арендного жилья в г. Шымкент - не решение проблемы. Здесь не будут учтены проблемы урбанизации и городского планирования. Стоит отметить, что строительство арендных квартир в крупных городах будет идти в русле развития агломераций без учета пространственного развития.

Например, в Германии большая часть учебных заведений рассредоточены в малых городах, что обеспечивает их рост за счет притока молодежи. В Казахстане такие случаи единичны, например, это Университет Центральной Азии в г. Текели и Университет Сулеймана Демиреля в г. Каскелен. Развитие малых городов как университетских центров является перспективным для их роста и развития инфраструктуры, появления новых рабочих мест, увеличения налогов в местный бюджет.

Развитие рынка арендного жилья – серьезный вопрос, требующий комплексного решения с учетом вышеперечисленных факторов.

Министерство общественного развития РК разработало определенные параметры для лиц, претендующих на арендное жилье:

- возраст претендентов - до 29 лет, так как по законодательству РК молодыми считаются лица до 29 лет;
- человек должен обязательно работать;

- квадратура жилья предполагается 40-50 кв. м;
- ежемесячный платеж за аренду - 10-12 тыс. тенге;
- подписание договора аренды сроком не менее чем на три года с дальнейшим его продлением [6].

В Казахстане активно работают государственные программы по обеспечению жильем широких слоев населения, а также субсидирования ипотечного кредитования, обновляется жилой и коммерческий фонд в крупных городах.

В гг. Алматы и Нур-Султан проводится реализация Государственной программы реновации жилищного фонда, что является перспективным вектором развития жилищного сектора.

Реновация является возможностью комплексно заняться развитием и обновлением территорий жилой застройки [7]. В перспективах программы реновации жилья - благоустройство дворов, спортивных, игровых, зеленых зон.

Исходя из всего вышеперечисленного, можно сделать следующие выводы:

- на повышение цен на рынке жилой недвижимости влияет множество факторов. Одним из них является то, что показатели роста цен рассчитываются аналитиками на основе выставочных цен, однако, как известно, при совершении сделки с учета торга цена понижается. Поэтому целесообразнее рассчитывать динамику роста цен по сумме фактически совершенных сделок;

- необходимо повышать доступность жилья для широких слоев населения, особенно работающей молодежи, путем реализации государственных программ, развития рынка арендного жилья, субсидирования государством ипотечных программ, оказания помощи уязвимым слоям населения;

- наряду с развитием агломераций необходимо также развивать малые города, открытие университетских центров и социально значимых объектов в этих городах увеличит приток внутренней миграции. К тому же это означает

открытие дополнительных рабочих мест, приток налогов в местные бюджеты, развитие инфраструктуры.

Список литературы

1. Аршкенова А.М. Перспективы развития рынка жилой недвижимости в Республике Казахстан // Российские регионы в фокусе перемен: сборник докладов XII Международной конференции, 16-18 ноября 2017 г. / ФГАОУ ВО «УрФУ имени первого Президента России Б.Н. Ельцина». Т. 2. Екатеринбург: Изд-во УМЦ УПИ, 2018. С. 656-657.

2. Ишекенова Б. Как менялась покупательская способность казахстанцев на рынке жилья в течение 10 лет [Электронный ресурс]. - Режим доступа:<https://www.lsm.kz/togda-i-sejchas-kak-menyalas-pokupatel-skaya-sposobnost-kazahstancsev-na-rynke-zhil-ya> (дата обращения 05.01.2020).

3. Буравцева А. Цены на квартиры в РК продолжают расти [Электронный ресурс]. - Режим доступа: <https://krisha.kz/content/articles/2019/ceny-na-kvartiry-v-rk-prodolzhayut-rasti-11> (дата обращения 08.01.2020).

4. Скибан О. Президент РК поручил правительству проработать вопрос строительства в городах-миллионниках [Электронный ресурс]. - Режим доступа:<https://kaz.zakon.kz/4955086-prezident-rk-poruchil-pravitelstvu.html>(дата обращения 09.01.2020).

5. Синько Ю.В., Кособокова Е.В. Государственное регулирование экономического развития регионов // Век качества. 2017. № 1. С. 42.

6. Ташимов Т. Экспертное мнение: Чтобы решить острую проблему нехватки жилья необходима эффективная структура жилищного рынка [Электронный ресурс]. - Режим доступа:<https://zonakz.net/2019/02/19/ekspertnoe-mnenie-chtoby-reshit-ostruyu-problemu-nexvatki-zhilya-neobходима-effektivnaya-struktura-zhilishhnogo-rynka/>(дата обращения 09.01.2020).

7. Шмелева А.Н., Рыбаков М.Б. Инструменты цифровой экономики при реализации программы реновации жилья в г. Москве // Век качества. 2019. № 4. С. 149.

The current state of the real estate market in large cities of the Republic of Kazakhstan

Arshkenova Aigul Meiramovna
graduate student of the Ural Federal University
them. First President of Russia B.N. Yeltsin, Yekaterinburg, Russia
620002, Ural Federal District, Sverdlovsk Region,
Yekaterinburg, Mira st., 19
[*aika.krgd@mail.ru*](mailto:aika.krgd@mail.ru)

Annotation. Housing in a market economy is the most striking indicator of growth, reflecting the development dynamics of various sectors of the economy, and the confidence of the population in their future, the country as a whole. The current issue that defines the interests of each citizen of the Republic of Kazakhstan at present is the development trend of the real estate market in large cities of the Republic of Kazakhstan. Almaty, Nur-Sultan and Shymkent are cities-millionaires of republican significance, champions in internal migration. In this regard, the most pressing issue is the provision of housing for the population. This article discusses the current state of the housing market in large cities of Kazakhstan, the dynamics of housing prices, and also suggests possible solutions to housing problems. The solution of the housing problem for many years remains one of the key tasks of the state policy of Kazakhstan. Positive dynamics in the development of the housing sector of the economy can be achieved by using tools of state support and implementation of state programs.

Keywords: housing; real estate market; big cities; renovation; rental housing; regional policy; construction.