

Д.Т. Мукаев  
У.Ж. Шалболова\*

Евразийский национальный университет им. Л.Н.Гумилева, Астана, Казахстан  
(E-mail: dauletten@mail.ru, urpash\_sh@mail.ru)

## Оценка доступности жилья в Республике Казахстан

**Аннотация.** В статье приводится оценка доступности жилья в Республике Казахстан. Рассматривается понятие «доступное жилье» с точки зрения различных авторов. Методика оценки доступности жилья скорректирована авторами с учетом казахстанских строительных нормативов и средней численности состава семьи по данным Бюро национальной статистики. Даны результаты оценки доступности коммерческого жилья по всем регионам Казахстана в сравнении с полученными коэффициентами доступности жилья, предоставляемого населению по государственной жилищной программе по усредненным критериям. Кроме того, проведена оценка доступности жилья по каждому виду государственной жилищной программы, действующей на момент проведения исследования. При оценке учтены все механизмы и инструменты предоставления льготного кредитования на покупку квартиры определенным категориям населения Казахстана: период кредитования, размер первоначального взноса за получение кредита, процент ежемесячной выплаты кредита, величина прожиточного минимума, цена за один квадратный метр жилья по регионам страны, годовой доход семьи до и после выплаты кредита и другие особенности каждого вида из программ в отдельности. Цель исследования состоит в оценке доступности жилья в Казахстане, а также в выявлении доступности жилища согласно классификационным рынкам жилья.

**Ключевые слова:** доступное жилье, квартира, цена, коэффициент (индекс) доступности жилья, ипотечный кредит.

DOI: <https://doi.org/10.32523/2789-4320-2022-4-172-184>

### Введение

Обеспеченность людей жильем, комфортным для проживания, на сегодня является одной из актуальных проблем как во всем мировом пространстве, так и в Республике Казахстан. В Казахстане в советский период обеспечение городского населения жильем в многоквартирных домах, построенных по типовому проекту, решалось в среднем в течение 5 лет по очередности с привязкой к основному месту работы. Несомненно, работающие люди

могли надеяться на получение бесплатного жилья, которое было в составе городского жилищного фонда, но при этом квартира не являлась собственностью проживающего в ней человека и его семьи. Однако такое жилье выдавалось без ограничения сроков проживания, что практически считалось «условно собственным» жильем.

Переход на рыночную экономику сформировал в Казахстане рынок жилья, где преобладает коммерческое жилье как вторичного, так и первичного фондов жилища. На всех рынках жилья имеется

определенная сегментация, где предлагается жилье в многоквартирных домах с высокими условиями комфортности проживания, так и со средними характеристиками самого дома и его расположения в черте городской территории.

Рынок жилья - высококонкурентный и очень чувствительный к любым изменениям, связанным со строительством и эксплуатацией многоквартирных домов. Экономические изменения в современное время периодически приводят к росту цен на строительные материалы и конструкции, энергоносители, горюче-смазочные материалы, эксплуатацию строительных машин и механизмов, расходы на оплату труда строителей, в результате чего новое жилье постоянно растет в конечной стоимости. Вслед за ростом цен на новое жилье сразу же растут цены на квартиры и на вторичном рынке жилья. В результате таких перманентно динамических темпов роста стоимости жилья основная часть населения Казахстана не успевает самостоятельно накопить свободные финансовые ресурсы на собственное жилище. Кроме того, сама стоимость городского жилья довольно высокая, поэтому основная часть населения страны не платежеспособна.

В Республике Казахстан с 2000 года работают различные программы по доступному жилью для определенных категорий населения. Эти программы постоянно меняются, изменяются механизмы и инструменты финансирования населения для покупки жилища, меняются требования и условия к самим категориям граждан. За последние годы имеются определенные результаты по динамике ввода многоквартирных домов эконом-класса по всей территории страны, построенных за счет бюджетного финансирования.

В мировой практике понятие «доступность жилья» – это возможность человека покупать собственное жилье [1]. Понятие «доступность жилища» впервые официально обозначено в документах ООН 1948 года во Всеобщей декларации прав человека: «доступ к достойному и финансово доступному жилищу является основной потребностью человека»

[2]. Права человека на доступное жилище в 1966 году утверждены в Международном пакте об экономических, социальных и культурных правах [3]. Конституция Республики Казахстан защищает право на доступное жилище, то есть государство обеспечивает достаточные жизненные условия человека как гражданина страны [4].

В литературных источниках по-разному рассматривается категория «доступное жилье». Так, Кудрявцев А. П. считает доступным жилье, если человек может покупать себе жилище по умеренной цене без ущерба другим своим жизненно необходимым потребностям [5]. Другие авторы утверждают, что современное жилье можно считать доступным при наличии возможности погасить ипотечный кредит в течение 20–25 лет (Усенко М. [6]), но при этом иметь возможность приобретать еду, одежду, оплачивать отдых, досуг, учебу, коммунальные и другие расходы. По мнению Скоморовского Е., жилье будет доступным в том случае, если ежемесячная оплата ипотечного кредита не превышает 25 % дохода домохозяйств [7]. Кишибекова Г. К. также обосновывает доступность жилья размером ежемесячных расходов на оплату жилища в объеме не более 30–40% от дохода всей семьи [8]. Крапин А. считает, что термин «доступное жилье» применим только к многоквартирным домам эконом-класса [9].

Цель настоящей статьи - провести экономическую оценку доступности жилья с учетом механизмов предоставления льготных кредитов для покупки квартиры, утвержденных в действующих государственных жилищных программах Республики Казахстан (по состоянию на определенный момент времени).

Поскольку индикаторы, используемые для оценки доступности жилья, такие как цена за 1 квадратный метр, годовой доход семьи, величина прожиточного минимума и другие – категории, постоянно меняющиеся во времени, авторы в расчетах показывают время наблюдения статистических показателей (например, по «состоянию на январь 2022 года» и т. п.).

## Методы исследования

Монографический метод применялся для обоснования доступного жилья и методов оценки его доступности. Метод статистического наблюдения использован при сборе статистических данных: данные Бюро национальной статистики Агентства по стратегическому планированию и реформам Республики Казахстан, цены на жилье на отраслевых рынках по сайтам интернет-источников. Собранная база количественных фактологических данных далее была классифицирована с помощью метода группировок и ранжирования по вариационным рядам. Также в исследовании широко используется метод сравнения для конкретизации количественных экономических показателей и определения отношений между экономическими явлениями. Для наглядности результаты оценки доступности жилья представлены в табличной и графической формах.

Основным методом оценки приобретения жилья на рынке является расчет коэффициента (индекса) доступности жилья. Впервые методика определения доступности жилья была дана в «Программе по развитию населенных пунктов «ООН-Хабитат» [10].

## Обсуждение

Главным количественным индикатором доступного жилища для населения является показатель индекса доступности жилья (коэффициент доступности жилья).

Индекс доступности жилья по ООН-Хабитат [10] рассчитывается как «отношение стоимости стандартной квартиры к годовому доходу среднестатистического домохозяйства и показывает количество лет, необходимых этому домохозяйству для накопления средств на покупку жилья»:

$$K_{ДЖ} = \Pi_{Ж} \times S / (D_{ЧЕЛ} \times 12) \times Ч_{СР} \quad (1)$$

где,  $K_{ДЖ}$  – коэффициент доступности жилья, лет;

$\Pi_{Ж}$  – средняя цена (стоимость) 1 кв. м жилья, тенге;

$S$  – площадь квартиры, кв. м.

$D_{ЧЕЛ}$  – годовой доход домашних хозяйств на одного человека, тенге;

$Ч_{СР}$  – средний размер домохозяйства, человек;

12 – количество месяцев в год.

Средний размер домохозяйства (количество членов семьи)  $Ч_{СР}$  во всех имеющихся методиках принимается из расчета 3 человека. Но в Казахстане данный показатель в среднем составляет 3,4 [11]. Авторы предлагают принимать среднее количество членов одной семьи – 4 человека.

Существующие российские методики предлагают среднюю площадь квартиры – 54 кв.м. [12], по европейским стандартам – 130 кв. м [10]. Отдельные казахстанские ученые рассчитывают по-разному площадь квартиры на одну семью. Так, Кулумбетова Л. предлагает принимать следующий показатель – 45 кв. м [13], Тазабеков К.А., Жамкеева М. К., Конырбеков М.Ж. в своем исследовании все показатели приняли как в России [14]. На наш взгляд, надо учитывать нормативы и среднее количество людей, проживающих в одной квартире по Казахстану. В Республике Казахстан в доме класса IV «доступное жилье эконом класса» установлен норматив жилой площади на одного человека - 15 кв.м. [15, 13]. В таком случае предлагается принимать площадь квартиры в 60 кв. м (15 кв. м × 4 человека).

Таким образом, показатель доступности жилья для Казахстана авторы предлагают определять по преобразованной формуле 2:

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

Индекс доступности жилья в городах Казахстана рассчитан по скорректированной авторами формуле (2).

Классификация рынков жилья по Стернику Г.М. [16] определяет доступность жилища при следующих результатах:

- жилье доступно при значении индекса доступности  $K_{ДЖ} < 3$  лет;
- жилье не очень доступно при  $K_{ДЖ}$  - от 3 до 4 лет;
- покупка жилья затруднительно при  $K_{ДЖ}$  - от 4 до 5 лет;
- жилье не доступно при  $K_{ДЖ} \geq 5$  лет.

В таблице 1 даны рассчитанные оценочные коэффициенты - индексы доступности коммерческого жилья (на январь и июнь 2022 года) и квартир, построенных в домах по государственной жилищной программе (ГП) во всех крупных городах страны.

На рынке коммерческого жилья, даже при высоких доходах населения, размеры индексов доступности жилья в городах Астана, Алматы, Атырау остаются большими в силу высоких цен на жилье (8,66; 10,7 и 9,1 по состоянию на июнь 2022 года). В городах Шымкент и Туркестан также довольно трудно приобрести жилье по доступной цене по причине самых низких доходов по стране (42879 тенге и 42005 тенге на душу населения). Даже по государственным программам доступность

жилья для населения этих городов самая затрудненная по стране (индексы доступности жилья ниже нормативного –  $5,2 < 3$  и  $4,1 < 3$  соответственно).

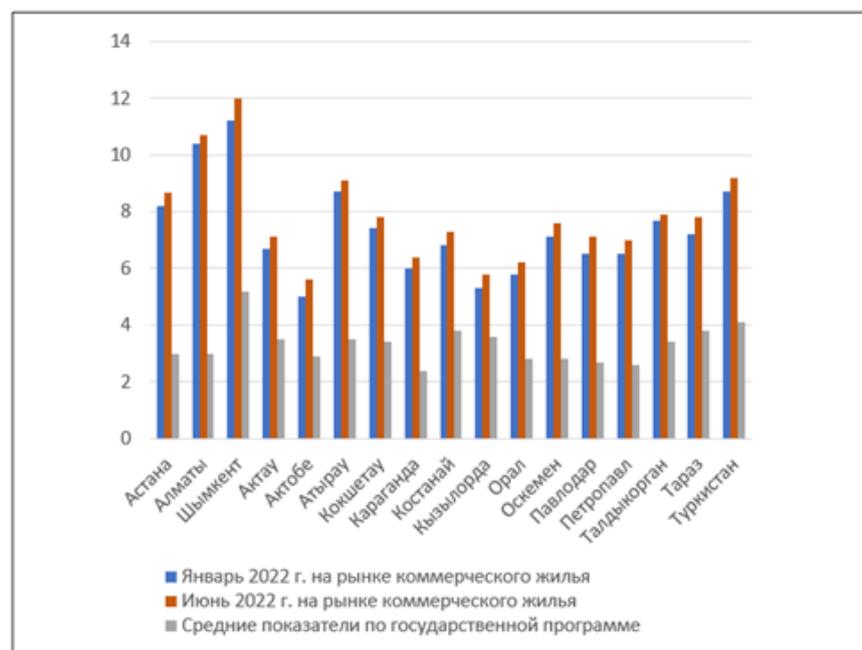
В течение 2022 года цены на жилье в Казахстане повышались, в результате, по состоянию на июнь 2022 года, доступность жилья снизилась по сравнению с размерами индексов на январь 2022 года по всем регионам Казахстана. Такое положение на рынке коммерческого жилья объясняется сильной чувствительностью конкурентного рынка недвижимости на экономическую ситуацию в стране.

Так, первой причиной снижения доступности жилья было наличие дополнительных денежных ресурсов у

Таблица 1

Индексы доступности коммерческого жилья и квартир в домах, построенных по государственным жилищным программам

Город	Цена на рынке жилья, тенге (на январь 2022 г.).	Цена на рынке жилья, тенге (на июнь 2022 г.).	Цена жилья по ГП, тенге	Годовой доход на 1 чел., тенге (на 1 января 2022 г.)	Годовой доход на семью, тенге (на 1 января 2022 г.)	Индекс доступности жилья		
						на январь 2022 г.	на июнь 2022 г.	по ГП
Республика Казахстан	22101480	24966420	8820000	54842	2632416	8,4	9,5	3,3
Астана	26938500	28341600	10800000	68177	3272496	8,2	8,66	3,0
Алматы	39382500	38 590 500	10800000	74770	3588960	10,4	10,7	3,0
Шымкент	23032500	24835200	10800000	42879	2058192	11,2	12,0	5,2
Актау	16238460	17212800	8400000	50038	2401824	6,7	7,1	3,5
Актобе	14483460	16236000	8400000	59752	2868096	5,0	5,6	2,9
Атырау	21057660	21900 000	8400000	49867	2393616	8,7	9,1	3,5
Кокшетау	18137520	19153 200	8400000	51205	2457840	7,4	7,8	3,4
Караганда	20625180	22419600	8400000	72204	3465792	6,0	6,4	2,4
Костанай	20146560	21657600	8400000	61828	2967744	6,8	7,3	3,8
Кызылорда	12584400	13540800	8400000	48666	2335968	5,3	5,8	3,6
Уральск	17195940	18606000	8400000	50984	2967744	5,8	6,2	2,8
Усть-Каменогорск	21545280	23139600	8400000	64705	3009840	7,1	7,6	2,8
Павлодар	19685880	21 634800	8400000	62876	3018048	6,5	7,1	2,7
Петропавловск	21424440	22988400	8400000	67845	3256560	6,5	7,0	2,6
Талдыкорган	18970980	19 388400	8400000	51205	2457840	7,7	7,9	3,4
Тараз	15908280	17259600	8400000	46042	2210016	7,2	7,8	3,8
Туркестан	17757540	18663120	8400000	42005	2016240	8,7	9,2	4,1
Примечание – рассчитано авторами								



**Рисунок 2** – Индексы доступности жилья в городах Казахстана по состоянию на январь 2022 года и июнь 2022 года на рынке коммерческого жилья и по Государственной жилищной программе)

Примечание – составлено авторами

населения, изымаемых из части пенсионного фонда с целевым назначением для покупки жилища. Поскольку время получения части пенсионных накоплений из ЕПНФ (Единый накопительный пенсионный фонд) у населения Казахстана завершилось 1 апреля 2022 года, то в период первого квартала 2022 года наблюдался «перегрев цен» на рынке жилья Казахстана.

Вторая причина – повышение цен на все виды строительных материалов, конструкций, оборудования, услуг и заработной платы строителей. Отрасль строительства – это материалоемкая сфера создания продукции. Стоимость строительства нового многоквартирного дома стала резко повышаться и оказала существенное влияние на цены, устанавливаемые застройщиками коммерческого жилья. Вслед за ростом цен на новое жилье повысились цены продавцов и на вторичном рынке жилья в стране.

Для наглядности на рисунке 2 представлена оценка доступности жилища на рынке жилья Казахстана.

Однако проведенные расчеты индекса доступности жилья по усредненным показателям государственных жилищных программ не учитывают процентные ежемесячные платежи за погашение льготного кредита. Авторы провели дополнительные расчеты индекса доступности жилья согласно условиям каждой жилищной программы, действующей на момент проведения исследования в Казахстане.

Индексы доступности жилья в городах Казахстана по всем видам жилищных государственных программ рассчитаны с учетом следующих критериев:

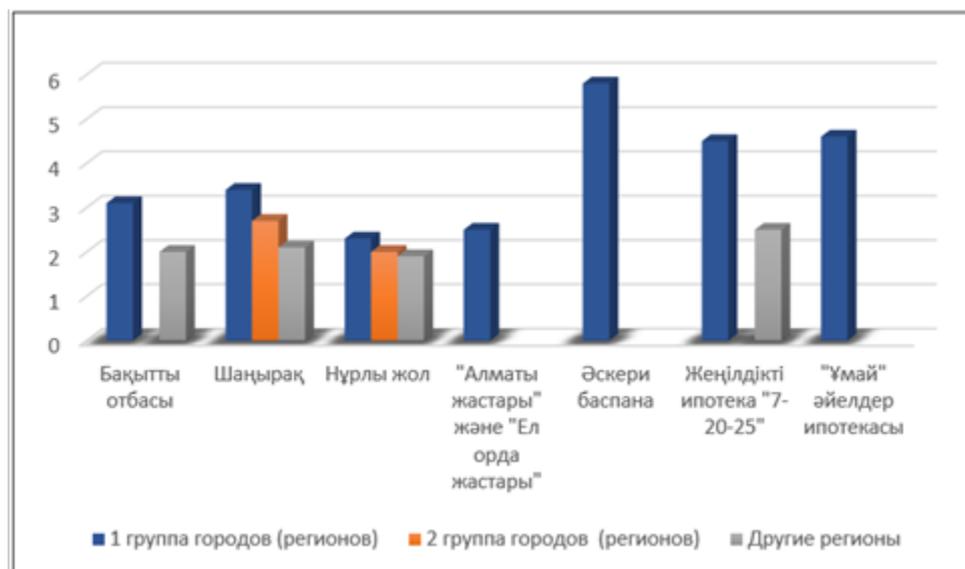
- норматив жилой площади в доме класса IV «доступное жилье эконом класса» на одного человека установлен - 15 кв.м;
- среднее количество членов одной семьи для проживания равно 4;
- средняя стоимость квартиры, размер максимальной суммы льготного кредитования, стоимость 1 квадратного метра жилой площади по регионам Казахстана, размер первоначального взноса за

получение кредита, количество лет льготного (жилищные сертификаты, компенсации кредитования жилья, ставки банковских военным за ремонт жилья) – принимаются процентов по ежемесячному погашению по каждому виду жилищной программы кредита, дополнительная помощь государства индивидуально;

Таблица 2

Доступность жилья по видам государственных жилищных программ  
(по состоянию на 2022 год)

№	Наименование государственной жилищной программы	Доход на семью по ПМ тенге	% вноса / % кредита/ срок, лет	Размер кредита, тенге	Годовой доход семьи после выплаты кредита, тенге	Индекс доступности жилья
1	2	3	4	5	6	7
1	«Бақытты отбасы»	(3,1 ПМ) 446620	10% / 2% / 20 лет	(Астана, Алматы, Шымкент, Актау, Атырау) - 15000000	4745940	3,0
				Другие регионы -1000000	4975440	2,0
2	«Шаңырақ»	(3,5 ПМ) 504252	20%/ 5%/ 20 лет	(Астана, Алматы) -18000000	5275524	3,4
				(Атырау, Актау, Ақтобе, Шымкент, Караганда) -15000000	5420514	2,7
				Другие регионы - 12000000	5559024	2,1
3	«Нұрлы жер»	(3,7 ПМ) 533066	20%/ 5% / 25лет	Алматы – 14400000	5935992	2,4
				Астана – 13200000	5559024	2,2
				Шымкент - 12000000	6012792	2,0
				(Ақтобе, Атырау, Туркестан, Караганда, Костанай) - 10800000	6033912	1,9
				Другие регионы -9600000	6 07232	1,6
4	«Алматы жастары» и “Елорда жастары”	(6 ПМ) 648324	10%/ 5% / 25лет	(Астана, Алматы) - 1000 000	7099488	2,5
5	«Әскери баспана»	-	20%/ 5% / 25лет	Любой регион - 50000000	8503932	5,8
6	Льготная ипотека «7-20-25»	(3,7 ПМ)	10%/ 5% / 25лет	(Астана, Алматы, Актау, Атырау) - 25000000	5540800,8	4,5
				Другие регионы- 15000000	5883196,8	2,5
7	Женская ипотека «Ұмай»	Менее 550000	20%/ 7% / 25лет	Любой регион - 3000000	5485656	5,5
		550001- 630000	20%/ (13,5% с последующим понижением до 5%)%/ 25лет		6512004	4,6
Примечание – рассчитана авторами с учетом информации в источниках [17,18]						



**Рисунок 2** – Индексы доступности жилья по видам государственных жилищных программ в Казахстане

Примечание – составлено авторами

- особенности каждой жилищной программы;
- величина прожиточного минимума (ПМ) в Казахстане на 2022 год – 36018 тенге;
- среднедушевой доход на 1 душу населения РК по данным Бюро национального Агентства по стратегическому планированию и реформам РК.

Результаты расчетов по обеспечению доступным жильем населения Казахстана со средним и низким доходами представлены в таблице 2.

Сравнение доступности жилья, предоставляемого населению по государственным жилищным программам, наглядно представлено на рисунке 2.

### Результаты

Жилье, приобретаемое с использованием механизмов программы «Бақытты отбасы», будет доступно социально-уязвимым категориям населения, для которых предназначена данная программа. Поскольку цена многоквартирных домов, построенных на основе государственного финансирования в городах Астана, Алматы, Шымкент, Актау, Атырау, составляет от 240 до 290 тысяч

тенге за 1 квадратный метр, доступность находится в крайне предельной зоне (индекс равен значению 3). В других же регионах страны жилье доступно даже при доходе домохозяйств ниже условий по показателю прожиточного минимума. Индекс доходности жилья, определенный с учетом дохода  $3,1 \times \text{ПМ}$  на 1 душу населения, равен 2,0 (< 3).

Использование механизмов обеспечения доступным жильем по программе «Шаңырақ», кроме жителей городов Астана и Алматы, выгодно для любых людей-очередников по спискам местных акиматов (индексы доступности находятся в пределах 2,1–2,7 (< 3). Для астанчан и алматинцев индекс доступности жилья по программе «Шаңырақ» больше нормы допустимости: 3,4 >3. Но это указывает на то, что у населения должна быть возможность получения небольшого дополнительного дохода, чтобы покрывать ежемесячные платежи по кредиту без ущерба необходимому уровню комфорта по затратам на другие потребности.

Анализ оценки доступности жилья показывает, что самая удобная государственная жилищная программа, предоставляющая механизмы обеспечения доступным жильем, – это «Нұрлы жер».

Казахстанцы, соответствующие условиям данной программы, могут спокойно приобретать жилье на любой территории страны. Полученные величины индексов доступности жилья располагаются в пределах значений: от 2,2 (в Астане) до 2,4 (в Алматы); от 1,6 до 2,0 - во всех других регионах. Данное явление сильно выделяется, по сравнению с другими показателями (рисунок 2). Однако приобрести собственное жилье по программе «Нұрлы жер» могут только категории населения, работающие на государственной службе или в бюджетных организациях.

Для молодых людей, практически не имеющих собственного жилья, молодежные программы обеспечения доступным жильем являются большим подспорьем в начале самостоятельной жизни. Так, при использовании механизмов обеспечения доступным жильем по программам «Алматы жастары» и «Елорда жастары» оценочный показатель доступности жилья имеет значение:  $2,5 < 3$ .

Оценка доступности жилья через применение механизмов кредитования ипотечной программы «7-20-25» довольно неоднозначная. Население городов с высокими ценами на рынке жилья (Астана, Алматы, Актау, Атыру) может иметь затруднения при ежемесячной выплате ипотечного кредита. Но во всех других регионах Казахстана приобретать жилище, используя механизмы обеспечения доступным жильем «Программа «7-20-27», довольно выгодно. Во-первых, данной программой может воспользоваться любой казахстанец, не имеющий жилья на праве собственности. Во-вторых, кроме вышеперечисленных регионов, во всех других - величина индекса доступности жилья составляет  $2,5 (< 3)$ .

По результатам исследования программы «Әскери баспана» можно резюмировать, что жилье практически не доступно. Но это не конечный вердикт. Стоит изучить программу жилищного кредитования военных людей и по другим инструментам льготного кредитования. Расчеты дают только величину количественного

показателя. Величина оценочного показателя индекса доступности жилья для категорий населения страны, работающего в секторах военной обороны, составляет  $5,8 > 3$ . Но полученный результивный показатель индекса доступности жилья не означает, что для военнослужащих Казахстана недоступно жилище на праве собственности. При проведении расчета индекса доступности жилья по данной программе имеется погрешность, так как в программе не указывается минимальный размер дохода семьи. Принят показатель среднего дохода по стране на 1 душу населения с корректировкой семейного месячного дохода по максимальному значению ( $3,7 \times \text{ПМ}$ ), принятой в программе «Нұрлы жер». Механизм обеспечения доступным жильем по программе «Әскери баспана» имеет различные инструменты по дополнительным льготам. Так, при ремонте квартиры, приобретенного в черновом виде, государство возмещает ремонтные затраты (при расчете автором принята одна третья часть цены на жилье). Можно приобретать жилье по цене ниже уровня максимально разрешенной величины в зависимости от состава семьи военнослужащего. Можно направлять на покупку жилья при низком объеме кредитования собственные денежные накопления. Ставка процента по выплате кредита, равная 8 %, предусмотрена с последующим понижением до 3,5%. «Отбасы банк» поощряет вклад по жилищному накоплению в размере 200 месячных расчетных показателей (МРП) ежегодным начислением премии в размере 20%. Используя разные сочетания инструментов обеспечения доступным жильем, военнослужащие Казахстана в настоящее время приобретают жилье на праве собственности в любом регионе страны.

Наиболее трудная доступность жилья для женщин в возрасте от 18 до 65 лет, не имеющих возможностей получения льготных жилищных кредитов по государственным программам. Специальная женская ипотека «Ұмай» предназначена для покупки жилья в любом регионе Казахстана. Индексы

доступности находятся в пределах 4,6–5,5 (>3) в зависимости от величины дохода. Поскольку расчеты индексов доступности жилья проведены по максимальной сумме выдачи кредита (30 млн. тенге), в случае приобретения жилья дешевле, доступность вполне допустимая и будет не выше нормативного значения, равного 3.

### Выводы

1. Права человека на доступное жилье обозначены в 11 основных международных документах, таких как «Всеобщая декларация прав человека», «Международный пакт об экономических, социальных и культурных правах» и другие, защищающие права человека на жилище, которых придерживается и Республика Казахстан.

2. В Казахстане на момент проведения данного исследования работают 17 государственных жилищных программ, из которых 3 является программами льготной аренды жилья на временное пользование. Однако отдельные программы не удовлетворяют запросам населения, поскольку имеют четкие определенные условия к категориям населениям согласно годовым доходам. Так, программа «Нұрлы жер» предназначена для льготного кредитования на приобретение жилища государственными служащими и работниками бюджетных организаций. Но в последние 2 года, в связи с повышением заработной платы учителей школ и врачей, этим категориям населения банки отказывают в предоставлении льготных кредитов. По данной причине имеют место коррупционные нарушения, поскольку в справке о заработной плате показывается сниженная оплата.

Программа «Бақытты отбасы» также внесла негативные корректировки в семейную жизнь граждан Казахстана, так как она изначально была предназначена для неполных семей, многодетных семей и семей с детьми-инвалидами. Для получения льготных кредитов резко увеличилось количество фиктивных разводов. По данной причине в настоящей программе временно исключена

категория «неполные семьи», вместо которой включена категория «выпускники детских домов – круглые сироты».

Женская ипотека «Умай» практически не пользуется спросом, так как условия кредитования для покупки жилища невыгодные. В настоящее время во всех городах – областных центрах внедряются на местном уровне программы приобретения льготных кредитов для молодежи. При этом возраст молодых людей определен до 35 лет. У населения среднего класса широко используется программа «7-20-25». Данная программа будет иметь продолжение и в 2023 году.

В связи с наличием определенных недостатков по действующим механизмам льготного финансирования для покупки жилища категория «доступность жилья» для отдельных категорий населения с течением времени превращается в другую категорию – «недоступность жилья». В ноябре 2022 года депутаты Парламента РК подняли вопрос об увеличении количества предельных изымаемых сумм из пенсионного фонда, которые были снижены 1 апреля 2022 года. Как правило, основная часть изымаемых населением денежных ресурсов из пенсионного фонда направляется на покупку жилья.

3. Оценка доступности жилья, проведенная в данном исследовании, основана на среднестатистических показателях. В реальности малообеспеченные семьи зачастую не достигают минимальных числовых показателей, в результате чего после выплаты ежемесячных кредитов у таких семей не остаются другие денежные ресурсы на поддержание не только комфортного, но и самого элементарного уровня жизни. В связи с чем жилищные государственные программы постоянно обновляются, меняются механизмы и инструменты льготного кредитования для приобретения жилища. Кроме того, цены на квартиры на рынке жилья в Казахстане также подвержены изменениям, в основном росту. Хотя в осенние месяцы 2022 года темпы роста цен на квартиры снизились, конечные цены продаж так и остались высокими.

Авторы продолжают исследования по оценке доступности жилья на будущие периоды времени по новым механизмам новых жилищных программ.

Статья подготовлена в рамках реализации научного проекта № АР09260210, финансируемого Комитетом науки Министерства науки и высшего образования Республики Казахстан.

### Список литературы

1. Allen J., O. Rosenfeld. Social Housing Policies and Ethnic Minorities in the UK: Developing and Ethnically Sensitive Approach. In Immigrant Integration Policies and Housing Policies: The Hidden Links. I. Ponzio (ed.). Torino: Forum of International and European Research on Immigration (FIERI), 2010. - [Электронный ресурс] - URL: <http://fierit/2011/03/16/immigrant-integration-policies-and-housing-policies-the-hidden-links/> <https://make-the-shift.org/> (дата обращения: 4.09.2022)
2. Всеобщая декларация прав человека. Принята резолюцией 217 А (III) Генеральной Ассамблеи ООН от 10 декабря 1948 года. - [Электронный ресурс].- URL: [https://www.un.org/ru/documents/decl\\_conv/declarations/declhr.shtml](https://www.un.org/ru/documents/decl_conv/declarations/declhr.shtml) (дата обращения: 04.09.2022)
3. Международный пакт об экономических, социальных и культурных правах. Принят резолюцией 2200 А (XXI) Генеральной Ассамблеи ООН от 16 декабря 1966 года. - [Электронный ресурс]. - URL: [https://www.un.org/ru/documents/decl\\_conv/conventions/pactecon.shtml](https://www.un.org/ru/documents/decl_conv/conventions/pactecon.shtml) (дата обращения: 04.09.2022)
4. Конституция Республики Казахстан. Статья 25. - [Электронный ресурс].- URL: [adilet.zan.kz/rus/docs/K950001000](http://adilet.zan.kz/rus/docs/K950001000) (дата обращения: 12.09.2022)
5. Кудрявцев А.П. Исследования и теоретические основы доступности жилья на данном этапе экономического развития России // Экономика и бизнес.- 2011.- №4. - [Электронный ресурс] URL:<http://www.minregion.ru> (дата обращения: 19.10.2022).
6. Усенко М.В. Грани доступности жилья. // Финансы и кредит.-2008. - № 5. - [Электронный ресурс] URL: <http://www.DomChel.ru> (дата обращения: 21.10.2022).
7. Скоморовский Е. Доступное жилье никогда не станет народным // Квадратный метр.- 2008. - №5.
8. Кишибекова Г.К. Обеспеченность и доступность жилья в Республике Казахстан: современное состояние и проблемы // Вестник Северо-Кавказского федерального университета. 2020. - №1 (76).- С.53-65.
9. Крапин А.В. Доступность жилья в России. Термины и состояние // Экономика и бизнес, 2012. - №2. - [Электронный ресурс] URL: <http://www.rway.ru> дата обращения: 21.10.2022).
10. Источник – Медианный доход населения. - [Электронный ресурс]. URL: <https://stat.gov.kz/official/industry/64/statistic/7> (дата обращения: 21.11.2022)
11. Программа ООН по населенным пунктам (ООН-ХАБИТАТ). [Электронный ресурс]. URL: <http://www.un.org/ru/ga/habitat/docs.shtml> (дата обращения: 23.11.2022).
12. Мустифина Л.Р. Определение доступности жилья для населения: методические аспекты // Экономические проблемы регионов и отраслевых компонентов // Проблемы современной экономики.-2014. - № 1 (49). - С.185-188.
13. Кудумбетова Л. Б. Индекс доступности жилья в РК. - [Электронный ресурс]. 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: 23.11.2022).
14. Тазабеков К.А., Жамкеева М. К., Конырбеков М.Ж. Анализ и оценка доступности жилья в Республике Казахстан // Вестник университета “Туран”.- 2021. - № 2.- С.33 – 42.
15. “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-нк. Зарегистрирован в Министерстве юстиции Республики Казахстан 4 июля 2018 года № 17157. - [Электронный ресурс] URL: <https://adilet.zan.kz/rus/docs/V1800017157> (дата обращения: 26.10.2022).
16. Стерник Г.М., Стерник С.Г., Апальков А. А. Новая методика оценки доступности жилья для населения // Урбанистика и рынок недвижимости.- 2014. - №2. – С. 31–49. - [Электронный ресурс] URL: [etodi-eskie-materiali/sternik-g-m-sternik-s-g-apalkov-a-a-novaya-metodika-ocenki-dostupnosti-jilya-dlya-naseleniya-urbanistika-i-rinok-nedvijimosti-2014-2-s-31-49.html](http://etodi-eskie-materiali/sternik-g-m-sternik-s-g-apalkov-a-a-novaya-metodika-ocenki-dostupnosti-jilya-dlya-naseleniya-urbanistika-i-rinok-nedvijimosti-2014-2-s-31-49.html) (дата обращения: 26.10.2022).

17. Пчелянская И. Как получить квартиру в РК по госпрограмме. - [Электронный ресурс] // URL: [krisha.kz/content/articles/2021/kak-poluchit-kvartiru-v-rk-po-gosprogramme#:~:text=%20наличие%20постоянной%20регистрации%20в%20городе,5%20000-15%20000%20тенге](https://krisha.kz/content/articles/2021/kak-poluchit-kvartiru-v-rk-po-gosprogramme#:~:text=%20наличие%20постоянной%20регистрации%20в%20городе,5%20000-15%20000%20тенге). (krisha.kz) (дата обращения: 26.10.2022).

18. Буравцева А. Ипотека – 1021: ставки и переплата. - [Электронный ресурс] URL: <https://krisha.kz/content/articles/2021/ipoteka-2021-stavki-i-pereplata> (дата обращения: 26.10.2022).

**Д.Т. Мукаев, У.Ж. Шалболова**

*Л.Н. Гумилев атындағы Еуразия ұлттық университеті, Астана, Қазақстан*

### **Қазақстан Республикасындағы тұрғын үйге қолжетімділікті бағалау**

**Аннотация.** Бұл мақалада «Қолжетімді баспана» түсінігі әртүрлі авторлардың жұмыстарына талдау жасай отырып қарастырылады және Қазақстан Республикасындағы тұрғын үйлердің қолжетімділігіне баға беріледі. Авторлар Ұлттық Статистика Бюросының деректері бойынша қазақстандық құрылыс стандарттары мен отбасыдағы адамдардың орташа санын ескере отырып тұрғын үй қолжетімділігінің бағалау әдістемесінің Қазақстанға сай түзетілген нұсқасын ұсынады. Зерттеу жұмысы халыққа орташаланған критерийлермен берілетін мемлекеттік тұрғын үй бағдарламаларының қолжетімділік коэффициенттерін салыстыру негізінде Қазақстанның барлық өңірлеріндегі коммерциялық баспаналардың қолжетімділігін бағалау нәтижесін көрсетеді. Сонымен қатар, зерттеу барысында қолданыстағы мемлекеттік тұрғын үй бағдарламаларының әрбір түрі бойынша баспана қолжетімділігіне баға берілді. Қазақстан халқының жекелеген санаттарына пәтер сатып алуға льготалық несие берудің барлық механизмдері мен құралдары ескеріледі, олар: несие беру мерзімі, несие алу үшін бастапқы жарнаның мөлшері, ай сайынғы пайыздық мөлшерлеме, ең төмен күнкөріс деңгейінің шамасы, елдің аймақтары бойынша тұрғын үйдің шаршы метрінің бағасы, несиені өтегенге дейінгі және одан кейінгі отбасының жылдық табысы және бағдарламаның әрбір түрінің басқа да ерекшеліктері. Зерттеудің мақсаты – Қазақстандағы тұрғын үйге қолжетімділікті бағалау, сондай-ақ тұрғын үй классификациялық нарықтары бойынша баспана қолжетімділігін анықтау.

**Түйін сөздер:** қолжетімді тұрғын үй, пәтер, баға, тұрғын үйге қолжетімділік коэффициенті (индекс), ипотекалық несие.

**D.T. Mukayev, U.Zh. Shalbolova**

*L.N. Gumilyov Eurasian National University, Astana, Kazakhstan*

### **Assessment of housing affordability in the Republic of Kazakhstan**

**Abstract.** This paper presents an assessment of housing affordability in the Republic of Kazakhstan. The concept of "affordable housing" is considered from the perspective of various authors. The methodology for assessing housing affordability was adapted by the authors, taking into account Kazakhstan's building standards and average family size according to the Bureau of National Statistics. The results of the assessment of commercial housing availability in all regions of Kazakhstan are compared with the determined coefficients of housing affordability provided to the population under the state housing program according to average criteria. In addition, a housing affordability assessment was conducted for each type of state housing program in effect at the time of the study. The assessment takes into account all mechanisms and instruments for granting preferential loans for the purchase of an apartment to certain groups of the population in Kazakhstan: the duration of the loan, the amount of the down payment for obtaining a loan, the percentage of the monthly loan installment, the cost of living, the price per square meter of housing by region of the country, the annual family income before and after loan repayment, and other characteristics of each type of program separately. The objective of the study is to assess housing affordability in Kazakhstan and to classify housing affordability by housing market.

**Keywords:** housing affordability, apartment, price, coefficient (index) of housing affordability, mortgage loan.

## References

1. Allen J., O. Rosenfeld. Social Housing Policies and Ethnic Minorities in the UK: Developing and Ethnically Sensitive Approach. In *Immigrant Integration Policies and Housing Policies: The Hidden Links*. I. Ponzio (ed.). Torino: Forum of. Available at: <http://fieri.it/2011/03/16/immigrant-integration-policies-and-housing-policies-the-hidden-links/> <https://make-the-shift.org/> (accessed: 04.09.2022)
2. Vseobshchaya deklaraciya prav cheloveka. Prinyata rezolyuciej 217 A (III) General'noj Assambleej OON ot 10 dekabrya 1948 goda [Universal Declaration of Human Rights. Adopted by resolution 217 A (III) of the UN General Assembly on December 10, 1948]. Available at: [https://www.un.org/ru/documents/decl\\_conv/declarations/declhr.shtml](https://www.un.org/ru/documents/decl_conv/declarations/declhr.shtml) (accessed:04.09.2022). [in Russian]
3. Mezhdunarodnyj pakt ob ekonomicheskikh, social'nyh i kul'turnyh pravah. Prinyat rezolyuciej 2200 A (XXI) General'noj Assambleej OON ot 16 dekabrya 1966 goda [International Covenant on Economic, Social and Cultural Rights. Adopted by resolution 2200 A (XXI) of the UN General Assembly on December 16, 1966]. Available at: [https://www.un.org/ru/documents/decl\\_conv/conventions/pactecon.shtml](https://www.un.org/ru/documents/decl_conv/conventions/pactecon.shtml) (accessed:04.09.2022). [in Russian]
4. Konstituciya Respubliki Kazahstan. Stat'ya 25 [Constitution of the Republic of Kazakhstan. Article 25]. Available at: [adilet.zan.kz/rus/docs/K950001000\\_](http://adilet.zan.kz/rus/docs/K950001000_(data_obrashcheniya_12.09.2022)) (data obrashcheniya: 12.09.2022). [in Russian]
5. Kudryavcev A. P. Issledovaniya i teoreticheskie osnovy dostupnosti zhil'ya na dannom etape ekonomicheskogo razvitiya Rossii [Research and theoretical foundations of housing affordability at this stage of Russia's economic development], *Economy and business*, 4, (2011). Available at: <http://www.minregion.ru> (accessed:19.10.2022). [in Russian]
6. Usenko M. V. Grani dostupnosti zhil'ya [Limits of housing affordability], *Finance and credit*, 5, 2008. Available at <http://www.DomChel.ru>. [in Russian]
7. Skomorovsky E. Dostupnoe zhil'e nikogda ne stanet narodnym [Affordable housing will never become popular], *Square meter*,5, 2008. [in Russian]
8. Kishibekova G. K. Obespechennost' i dostupnost' zhil'ya v Respublike Kazahstan: sovremennoe sostoyanie i problem [Security and affordability of housing in the Republic of Kazakhstan: current state and problems], *Bulletin of the North Caucasian Federal University*,1 (76), 53-65(2020). [in Russian]
9. Krapin A.V. Dostupnost' zhil'ya v Rossii. Terminy i sostoyanie [Availability of housing in Russia. Terms and condition], *Economy and business*, 2 (2012). Available at: <http://www.rway.ru> (accessed: 21.10.2022) [in Russian]
10. Istochnik – Mediannyj dohod naseleniya [Source - Median household income]. - Available at: <https://stat.gov.kz/official/industry/64/statistic/7> (accessed:21.11.2022). [in Russian]
11. Programma OON po naselelym punktam (OON-HABITAT) [United Nations Human Settlements Program (UN-HABITAT)]. Available at: <http://www.un.org/ru/ga/habitat/docs.shtml> (accessed:23.11.2022) [in Russian]
12. Mustifina L.R. Opredelenie dostupnosti zhil'ya dlya naseleniya: metodicheskie aspekty. [Determining the affordability of housing for the population: methodological aspects], *Economic problems of regions and industry components*, 1 (49),185-188(2014). [in Russian]
13. Kulumbetova L. B. Indeks dostupnosti zhil'ya v RK [Housing affordability index in Kazakhstan]. Available at: [http://www.rusnauka.com/6\\_NMIV\\_2007/Economics/20551.doc.htm](http://www.rusnauka.com/6_NMIV_2007/Economics/20551.doc.htm) (accessed:23.11.2022) [in Russian]
14. Tazabekov K.A., Zhamkeeva M. K., Konyrbekov M.Zh. Analiz i ocenka dostupnosti zhil'ya v Respublike Kazahstan [Analysis and assessment of housing affordability in the Republic of Kazakhstan], *Bulletin of the University "Turan"*, 2, 33 – 42(2021). [in Russian]
15. “Ob utverzhdenie stroitel'nyh norm Respubliki Kazahstan”. Prikaz Predsedatelya Komiteta po delam stroitel'stva i zhilishchno-kommunal'nogo hozyajstva Ministerstva po investitsiyam i razvitiyu Respubliki Kazahstan ot 12 iyunya 2018 goda № 131-нқ. Zaregistrovan v Ministerstve yustitsii Respubliki Kazahstan 4 iyulya 2018 goda № 17157 [“On Approval of Construction Norms of the Republic of Kazakhstan”. Order of the Chairman of the Committee for Construction, Housing and Communal Services of the Ministry for Investments and Development of the Republic of Kazakhstan dated June 12, 2018 No. 131 Registered with the Ministry of Justice of the Republic of Kazakhstan on July 4, 2018 No. 17157]. Available at: <https://adilet.zan.kz/rus/docs/V1800017157> (accessed: 26.10.2022) [in Russian]

16. Sternik G.M., Sternik S.G., Apalkov A.A. Novaya metodika ocenki dostupnosti zhil'ya dlya naseleniya [A new methodology for assessing the affordability of housing for the population] (Urban studies and the real estate market, 2, 31–49(2014). Available at: [etodi-eskie-materiali/sternik-g-m-sternik-s-g-apalkov-a-a-novaya-metodika-ocenki-dostupnosti-jilya-dlya-naseleniya-urbanistika-i-rinok-nedvijimosti-2014-2-s-31-49.html](http://etodi-eskie-materiali/sternik-g-m-sternik-s-g-apalkov-a-a-novaya-metodika-ocenki-dostupnosti-jilya-dlya-naseleniya-urbanistika-i-rinok-nedvijimosti-2014-2-s-31-49.html) (accessed:26.10.2022) [in Russian]

17. Pchelyanskaya I. Kak poluchit' kvartiru v RK po gosprogramme [How to get an apartment in the Republic of Kazakhstan under the state program]. Available at: [Kak poluchit' kvartiru v RK po gosprogramme - stat'i o nedvizhimosti Kazahstana – Krysha \(krisha.kz\)](http://Kak-poluchit-kvartiru-v-RK-po-gosprogramme-stat-i-o-nedvizhimosti-Kazahstana-Krysha-krysha.kz) (accessed:26.10.2022). [in Russian]

18. Buravtseva A. Ipoteka – 1021: stavki i pereplata [Mortgage - 1021: rates and overpayment] Available at: <https://krisha.kz/content/articles/2021/ipoteka-2021-stavki-i-pereplata> (accessed:26.10.2022) [in Russian]

**Сведения об авторах:**

**Мукаев Д.Т.** – докторант, Евразийский национальный университет им. Л.Н.Гумилева, ул. Кажымукана, 11, Астана, Казахстан.

**Шалболова У.Ж.** – доктор экономических наук, профессор, Евразийский национальный университет им. Л.Н. Гумилева, ул. Кажымукана, 11, Астана, Казахстан.

**Mukaev D.T.** – PhD Student, L.N. Gumilyov Eurasian National University, Kazhymukan Street, 11, Astana, Kazakhstan.

**Shalbolova U.Zh.** – **corresponding author**, Doctor of Economics, Professor, L.N. Gumilyov Eurasian National University, Kazhymukan Street, 11, Astana, Kazakhstan.