

У.Ж. Шалболова\*  
Д.Т. Мукаев  
Н.Г. Айдарғалиева

*Евразийский национальный университет им. Л.Н.Гумилева, Астана, Казахстан  
(E-mail: \*urpash\_sh@mail.ru; [dauletten@mail.ru](mailto:dauletten@mail.ru); [Naz\\_aidar@mail.ru](mailto:Naz_aidar@mail.ru))*

### **Доступность жилья на мировых рынках недвижимости**

***Аннотация.** В статье проведен обзор доступности жилья на рынках недвижимости разных стран. Представлен литературный обзор по результатам зарубежных исследований. Дан анализ доступности жилья на зарубежных рынках недвижимости. Авторами выбраны из отдельных источников числовые значения индексов доступности коммерческого жилья 50-ти стран. Проведен сравнительный анализ ранжированных показателей. Также путем проведения выборочного наблюдения собран массив данных доступности жилья с учетом возможностей получения ипотечных кредитов по 86 странам. Для проведения сравнительного анализа все исследованные страны распределены на три группы по экономическому уровню развития каждой страны. В целях обоснования результатов исследования дополнительно дается анализ стоимости жилья на рынках недвижимости 26 стран, где зафиксированы самые высокие цены за один квадратный метр общей площади жилища.*

***Ключевые слова:** рынок недвижимости, жилье, индекс доступности, цена, стоимость, ипотечный кредит.*

DOI: <https://doi.org/10.32523/2789-4320-2023-1-46-58>

---

#### **Введение**

Обеспеченность комфортным уровнем жизни, где основополагающим показателем выступает наличие жилища, является приоритетом для людей на современном этапе развития экономических систем.

Многие зарубежные страны имеют большие жилищные фонды, но при этом количество населения, не имеющего своего жилища, постоянно увеличивается. Росту численности людей, нуждающихся в жилье, способствуют демографические изменения, урбанизация городов, индустриализация, создание агломераций, миграция сельского населения на территорию городов в поисках работы и лучшей жизни. Меняются социальные и экономические модели развития государств на современном этапе.

В мировой практике под доступным жильем понимается любая возможность покупки жилья человеком в зависимости от факторов, влияющих на эту самую доступность. Понятие “Affordability Housing” (доступное жилье) начало использоваться еще в 1930-х годах (до принятия декларации ООН по правам человека в 1948 году, где официально зафиксированы права человека к доступному жилищу) [1], когда в период «великой депрессии» в Америке были провозглашены меры по решению вопросов по острой нехватке жилья. Обеспечение доступным жильем в США носило проблемное направление до 1980 года, пока власти страны не приняли специальную жилищную программу.

В настоящее время в Америке и Канаде доступным считается жилье только в том случае, если стоимость покупки или аренды жилья (включая все налоги и цены на жилищно-коммунальные услуги) не превышает 30% от суммарного дохода всех работающих членов семьи, проживающих в одном доме (квартире) [2].

Поддержание стоимости жилья ниже 30-процентного уровня от дохода гарантирует, что домохозяйства будут иметь достаточно денег для оплаты других расходов. В Австралии доступное жилье должно соответствовать стандартам качества, территориальному размещению и ценообразованию в соответствии с возможностями оплаты семьями со средним или низким доходом [3].

Зарубежные литературные источники акцентируются на социальных сторонах доступности жилья.

В США и странах Западной Европы высокая стоимость жилья в городах вынуждает людей со средним и низким доходом искать жилище (для покупки или аренды) на окраинах, часто в пригородных зонах. В результате появляются новые проблемы: 1) людям приходится тратить большое количество времени и значительные денежные расходы на транспорт, преодолевая длительные поездки на работу; 2) люди пытаются хотя бы другие затраты свести к минимуму; 3) местные предприятия вынуждены повышать заработную плату квалифицированным работникам для сокращения разрыва в доходах и ценах на жилье (иначе они могут перейти на другую работу в районе проживания); 4) появляется дефицит дешевой рабочей силы в центральных районах городов; 5) многие гипермаркеты на сегодня строятся на окраинах городов, поскольку средним слоям населения удобно приезжать за товарами и продуктами, тогда как в центральной части располагаются магазины с дорогим товаром, где покупатели в основном – богатые люди.

Проблемы с транспортной доступностью по отношению к жилью и вопросы соотношения «цена жилища - доход человека» исследованы целым коллективом ученых из Малайзии [4]. На общее социально-экономическое положение домохозяйств оказывает существенное влияние удачное размещение жилища. Поэтому с возрастанием доходов любая семья стремится переехать ближе в рабочему месту или к центру города, даже если стоимость жилья или его аренды выше, чем в отдаленном и бедном районе.

Хофмистер Сандра делает упор на снижение стоимости жилья без уменьшения его качественных показателей и характеристик, приводит примеры доступного жилья, построенного за последние годы в Европе с меньшими затратами и новыми дизайнерскими решениями, с использованием новых строительных материалов, с усовершенствованными архитектурно-планировочными решениями [5]. Алисс Э., Холлиси Р. и Фрелих М в книге «Руководство для начинающих по освобождению от налогов по облигациям для доступного жилья» исследовали варианты доступного жилья для социально-уязвимых людей, чтобы им снизили налоги на жилище. Также авторы раскрывают сущность доступного жилья в части планировок квартиры (наличие помещений для сна, кухни, санитарных узлов), т. е. доступное жилье должно иметь все необходимые для комфортного проживания помещения (комнаты) [6].

Мангер Майкл утверждает, что «все жилье является доступным». Он делает упор на массовое строительство дешевого жилья, при котором все другие виды жилья, имеющиеся на рынке, снизятся в цене, за исключением самого роскошного, элитного жилья [7]. Основы строительства доступного жилья отражены в книге «Развитие доступного жилья» исследователями Джейм Луке, Икромова Н. и Ноузурти В. Также авторы демонстрируют практическую значимость применения различных финансовых инструментов в целях снижения налоговых кредитов для малоимущих слоев населения [8].

Проблемы доступности арендного жилья исследованы в работе Изабеллы Карпович и Андреа Шехтер «Доступное жилье: как сделать его частью Европы», где раскрыты причины разрыва социальных и экономических различий в разных европейских странах вследствие растущей доли арендаторов с низким семейным доходом по причине перенаселения городов [9].

Цель настоящей статьи - провести анализ доступности жилья на рынках жилой недвижимости различных зарубежных стран.

### Методы исследования

Для обзора современного состояния мировых рынков жилой недвижимости и обоснования результатов исследования по доступности жилья в различных странах использован монографический метод.

Для сбора первичных статистических материалов исследованы материалы сайта “Numbeo” - крупной базы данных «О мировых ценах на жилье (недвижимость)», по которым проведены выборочные наблюдения [10]. Выбранный массив данных был систематизирован и классифицирован. Соотношения показателей между экономическими явлениями определены через применение методов статистического анализа. Используются методы графического и табличного изложения результатов исследования.

При оценке доступности жилья на различных мировых рынках недвижимости приняты следующие критерии: средняя стоимость квартиры или дома площадью 100 кв. метров по рыночным ценам каждой страны и средняя годовая заработная плата на 1 человека по состоянию на 2021 год.

### Обсуждение

Для любой страны жилищный фонд выступает как один из основных активов страны, где порядка 50-60% приходится на жилые постройки. По мнению Эеккофф И. и Ходова Л.Г., одной из составных частей экономических свобод является покупка и продажа жилья на рынках недвижимости [11]. Данный принцип должен соблюдаться в каждом экономическом сообществе, иначе может возникнуть угроза обеспечению экономической безопасности любого государства.

По результатам исследования 50-ти рынков недвижимости разных стран классифицированы показатели индексов доступности жилья (рисунок 1). Для получения первичной информации (цифровых значений) проведена выборка значений индикаторов по каждой стране в отдельности из различных источников сайта “Numbeo” [10].

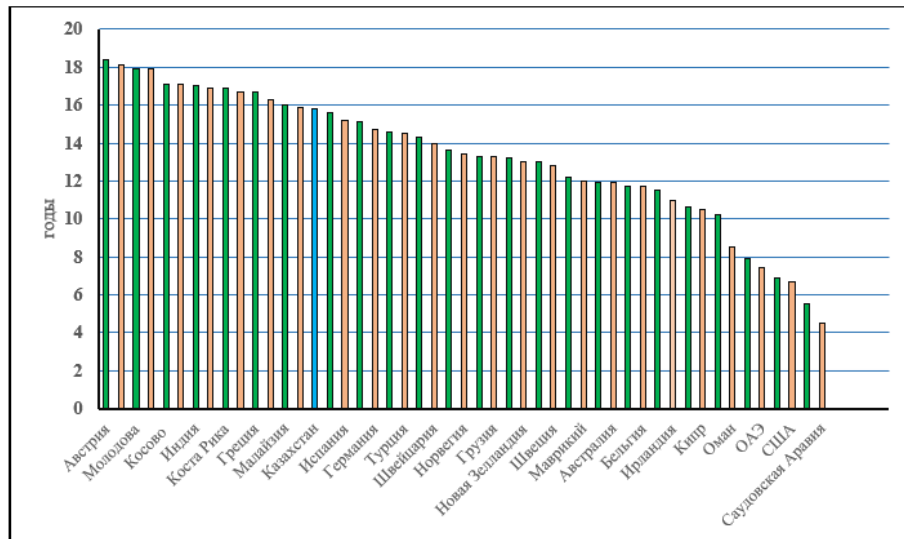


Рисунок 1. Доступность жилья на рынках различных стран (цены на 2021 год)

Примечание – составлен авторами

Согласно диаграмме на рисунке 1 по доступности жилья на зарубежных рынках самое первое место занимает Саудовская Аравия, так как в этой стране по статистике средняя годовая заработная плата составила в 2021 году 20354 долларов США (далее \$) при средней рыночной стоимости жилья площадью 100 квадратных метров (далее, кв. м) порядка 91 тыс.\$.

С 5 до 11 лет требуется накопить на покупку квартиры или дома площадью 100 кв. м на коммерческом рынке жилья без получения каких-либо займов (кредитов) жителям ЮАР, США, Пуэрто-Рико, ОАЭ, Палестины, Омана, Исландии, Кипра, Катара.

Среднестатистическому жителю Казахстана с заработной платой порядка 185-200 тыс. тенге в месяц (по данным 2021 года) для покупки квартиры площадью 100 кв. м рыночной стоимостью около 36 млн. тенге придется копить около 16 лет (точнее - 15,8 лет) (на рисунке 1 позиция Казахстана выделена голубым цветом).

Жителю любой страны с медианным доходом, в том числе казахстанцам, доступность приобретения жилья площадью 100 кв. м довольно затруднительна. По данной причине проведен анализ доступности жилья с учетом ипотечного кредитования на различных рынках жилой недвижимости с использованием показателей стоимости и медианной заработной платы за 2022 год. Для проведения анализа использованы материалы сайта "Numbeo", на основании которых составлена таблица 1. Проведено выборочное наблюдение с систематизацией показателей и ранжированием стран по доступности жилья.

Таблица 1

Доступность жилья с учетом ипотечного кредитования на рынках недвижимости разных стран (медианные показатели за 2022 год)

№	Страна	Доступность жилья	Индекс доступ. кредита	№	Страна	Доступность жилья	Индекс доступ. кредита
1	2	3	4	5	6	7	8
<i>Доступное жилье (относительно доступное жилье)</i>							
1	Саудовская Аравия	2,95	4,62	29	Новая Зеландия	9,00	1,48
2	ОАЭ	3,05	4,72	30	Болгария	9,17	1,6
3	Оман	3,70	1,73	31	Индия	9,20	1,06
4	Лихтенштейн	3,81	2,60	32	Коста Рика	9,64	0,93
5	Бахрейн	3,86	2,96	33	Италия	9,71	1,73
6	США	4,40	2,98	34	Швейцария	9,73	1,77
7	Пуэрто-Рико	4,40	2,98	35	Казахстан	9,75	0,66
8	Южная Африка	4,49	2,73	36	Швеция	9,76	1,64
9	Катар	5,41	2,57	37	Австрия	10,27	1,62
10	Палестина	5,52	2,00	38	Япония	10,28	1,69
11	Бельгия	6,47	2,56	39	Германия	10,56	1,53
12	Дания	6,6	2,57	40	Румыния	10,75	1,06
13	Кипр	6,89	2,23	41	Греция	11,56	1,16
14	Исландия	7,01	3,48	42	Босния и Герцеговина	11,56	1,24
15	Фиджи	7,06	1,64	43	Франция	11,68	1,47
16	Нидерланды	7,25	2,19	44	Эстония	11,79	1,36

17	Ирландия	7,38	1,97	45	Молдова	12,20	0,71
18	Иордания	7,42	1,38	46	Турция	12,64	0,37
19	Финляндия	7,92	2,20	47	Грузия	13,28	0,57
20	Испания	7,82	2,04	48	Беларусь	13,58	0,37
21	Австралия	7,84	1,73	49	Косово	14,08	0,91
22	Малайзия	7,98	1,74	50	Израиль	14,11	1,01
23	Латвия	8,12	1,93	51	Кыргызстан	14,33	0,40
24	Норвегия	8,17	1,86	52	Узбекистан	14,34	0,34
25	Великобритания	8,34	1,77	53	Азербайджан	14,68	0,62
26	Мексика	8,42	0,96	54	Венгрия	14,70	0,74
27	Гондурас	8,93	0,85	55	Чехия	15,37	0,81
28	Канада	9,97	1,30	56	Россия	16,30	0,51
<i>Трудная доступность жилья</i>							
1	Индонезия	18,10	0,49	11	Иран	24,85	0,19
2	Таджикистан	18,19	0,33	12	Непал	32,78	0,2
3	Бразилия	18,36	0,48	13	Филиппины	29,57	0,36
4	Ямайка	19,79	0,52	14	Судан	31,34	0,15
5	Тайвань	20,05	0,84	15	Камерун	35,13	0,19
6	Аргентина	22,27	0,10	16	Камбоджа	32,51	0,25
7	Лаос	22,36	0,38	17	Китай	34,50	0,36
8	Вьетнам	23,46	0,37	18	Шри-Ланка	42,89	0,14
9	Туркменистан	25,51	0,39	19	Гонконг	44,39	0,35
10	Южная Корея	26,06	0,55	20	Куба	48,04	0,25
<i>Доступность жилья отсутствует</i>							
1	Танзания	81,26	0,07	6	Бенин	117,47	0,11
2	Гана	84,34	0,05	7	Габон	160,87	0,03
3	Уганда	85,66	0,06	8	Бурунди	199,78	0,03
4	Сирия	86,73	0,09	9	Замбия	314,76	0,01
5	Сенегал	113,89	0,08	10	Сомали	499,65	0,02
Примечание - составлена авторами на основании выборки показателей по каждой стране в отдельности из различных источников сайта "Numbeo" [10]							

В таблице 1 представлена авторская классификация 86 стран по трем категориям: с доступным и относительно доступным жильем, с трудной доступностью жилья и отсутствием доступности населения к собственному жилью.

Согласно показателям таблицы 1, при условии получения населением ипотечного кредита, во многих странах доступность жилья повышается примерно на 40-50% по сравнению с вариантом покупки жилья на собственные средства без привлечения заемных ресурсов. Так, если брать жителей первых 10 стран, которые могли накопить денежные ресурсы на покупку жилья в течение 5-10 лет без кредита, то при возможности получения ипотечного кредита доступность жилья для населения этих же первых 10 стран повышается в 2 раза и составляет 3-5 лет.

Также надо учитывать высокий индекс доступности самого кредита, который в Саудовской Аравии и в ОАЭ составляет, соответственно, 4,62 и 4,72. В Исландии тоже высокий индекс доступности ипотечного кредита, который имеет значение 3,48. В Лихтенштейне, Бахрейне, США, Пуэрто-Рико, ЮАР, Катаре, Бельгии, Нидерландах, Палестине, Финляндии, Испании, на Кипре индексы доступности ипотечного кредита для покупки жилья считаются наиболее высокими ( $\geq 2$ ). Хотя и стоимость жилья в этих странах высокая, но большие доходы населения и повышенный индекс доступности кредитования позволяют жителям покупать жилье без снижения расходов на другие товары для обеспечения комфортного уровня жизни семьи. Среди этих стран стоит выделить Палестину, где геополитическая обстановка нестабильная. Но невысокая стоимость жилья при относительно больших доходах населения (в 2 раза выше, чем в Казахстане) и повышенном индексе доступности ипотечных кредитов обеспечивают доступность жилья на уровне 5,5 лет.

Казахстан остается на своей позиции, какое было в случае приобретения жилья без привлечения заемных ресурсов (35-36 место). В случае привлечения кредита уровень доступности жилья повышается, т.е. количество лет на накопления финансовых ресурсов для покупки жилья снижается с 15,8 до 9,75 (на 39%). При рассмотрении показателей доступности жилья в Казахстане для сравнения с разными странами приняты следующие показатели: средняя стоимость 1 кв. м квартиры составляет порядка 490 тыс. тенге (стоимость самой квартиры – до 25 млн тенге), процентная ставка по ипотеке на 20 лет принята в размере 14,65%, средняя заработная плата после уплаты налогов – порядка 215 тыс. тенге.

Цена на 1 кв. м жилья в Казахстане считается относительно невысокой по сравнению с рассматриваемыми странами: 96 место среди 106 стран. Однако низкие доходы населения и очень маленькое значение индекса доступности кредита (0,66) не обеспечивают легкую доступность жилья для казахстанцев с медианной заработной платой в месяц.

Анализ доступности жилья на рынках различных стран показывает, что среди стран СНГ Казахстан занимает лидирующее положение по доступности жилья (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. Таджикистан и Туркменистан внесены в категорию стран с трудной доступностью жилья, где индексы имеют значения, соответственно, 18,19 и 25,51.

В Швейцарии доступность жилья составляет 9,73 при индексе доступности кредита - 1,77, в Израиле доступность жилья имеет значение 14,11 при индексе доступности кредита - 1,07. Большие медианные доходы и высокие значения индексов доступности ипотечного кредита обеспечивают какую-то относительную доступность жилья жителям Швейцарии и Израиля.

В странах Юго-Восточной Азии доступность жилья очень трудная. В Филиппинах, Сингапуре, Южной Корее, в Китае, Гонконге жилье населению с медианными доходами практически не доступно (доступность жилья составляет от 26,06 до 44,39).

В странах, где средний доход населения довольно низкий, и при этом стоимость жилья высокая, доступность жилья нулевая. Так, в Непале, Шри-Ланка, Судане, Камеруне, Камбоджа, Кубе люди со средней заработной платой должны будут собирать деньги на собственное жилье порядка 100-200 лет. Ничем не лучше ситуация на рынках жилья во Вьетнаме, Лаосе, Аргентине, Тайване, в Туркменистане, где населению с медианным значением дохода придется откладывать на собственное жилье порядка 70 лет [12].

И наконец, совсем не возможно приобрести жилье жителям африканских странах, где показатели доступности жилья составляют порядка 80-120 (Танзания, Гана, Уганда, Сенегал, Бенин).

В самых бедных странах население не мечтает о собственном жилье. Для жителей этих стран основными задачами являются наличие питания и медицинской помощи. В Сомали – фантастический показатель индекса доступности жилья - около 500, в Замбии – порядка 315, в Бурунди - около 200, в Габоне – свыше 160.

Основные положения ООН в декларации по правам человека, Хартии Европейского Союза направлены на защиту населения стран третьего мира, которые не могут реализовать свои права на жилье [1].

Самым главным показателем на рынке жилой недвижимости всегда выступает цена на главный товар – на жилье.

Ценовые показатели на рынках жилья различных стран имеют сильный разброс и колеблются от 0,5 до 32 тыс.\$ за 1 квадратный метр. По материалам сайта “Numbeo” проведена выборка стоимости жилья для рынков с дорогим жильем.

На рисунке 2 представлена динамика изменения стоимости жилья на самых дорогих 26 рынках жилой недвижимости.

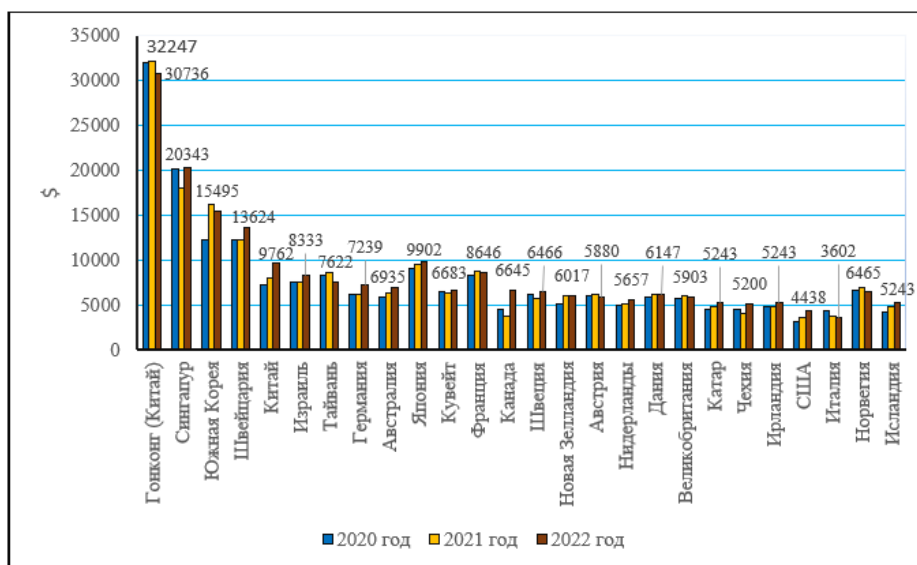


Рисунок 2. Динамика изменения стоимости жилья на мировых рынках недвижимости за 2021-2022 годы (цена - свыше 4000\$ за 1 кв. м)

Примечание – составлено авторами

Самое дорогое жилье в Гонконге (Китай) - цена за последние три года с 2020 по 2022 годы держится в пределах 30-32 тыс.\$ за 1 кв. м общей площади.

Вслед за рынком жилья Гонконга высокие цены на жилье: в Сингапуре (выше 20 тыс.\$), в Южной Корее (15-16 тыс.\$), в Швейцарии (свыше 13 тыс.\$). За последние три года цена на жилье в Китае выросла более, чем на 25%, и достигла показателя порядка 10 тыс.\$ за 1 кв. м. Также выросла стоимость жилья в Израиле – на 13-14 %, достигнув уровня свыше 8 тыс.\$ за 1 кв. м.

Очень дорогое жилье во Франции, цена на которое держится в течение 2020-2022 годов на уровне 8,2-8,7 тыс.\$ за 1 кв. м. За анализируемый период стоимость жилья в Германии выросла на 15% (с 6,1 до 7,3 тыс.\$ за 1 кв. м), в Австралии – на 14% (с 6 до 7 тыс.\$ за 1 кв. м).

Медианную цену свыше 6 тыс.\$ за 1 кв. м показывают рынки Кувейта, Канады, Швеции, Новой Зеландии, Нидерландов, Дании, Великобритании. Стоимость жилья за 1 кв. м. находится в пределах 4-5 тыс.\$ в США, Катаре, Исландии, Чехии, Ирландии, Италии, Норвегии. Дорогое жилье в Бельгии (3,7 тыс.\$), в Эстонии (3,8 тыс.\$), Мальте (3,7 тыс.\$), Таиланде (3,6 тыс.\$), в Литве (3,6 тыс.\$), в Словении (3,6 тыс.\$), в Польше (3,4 тыс.\$), в Португалии (3,2 тыс.\$), в Хорватии (3,1 тыс.\$), в Венгрии (3 тыс.\$).

Во Вьетнаме, Уругвае и России стоимость 1 кв. м жилья также приближается к 3 тыс.\$ и, по состоянию на 2022 год, составляет свыше 2,7 тыс.\$ за 1 кв. м в каждой из этих трех стран.

### Результаты

Основные проблемы обеспечения доступным жильем на сегодня в развитых странах – это увеличение потребностей в социальном жилье и сокращение финансирования. До мирового экономического кризиса 2008 года доступным жильем обеспечивались уязвимые и специальные категории населения. В последние годы европейцы, впервые покупающие жилье (молодежь, семьи со средним доходом), стали в большом количестве регистрироваться на получение социального жилья.

Во многих странах под доступным жильем понимаются социальные дома. Социальное жилье представляет собой одну из форм пользования жильем в пределах жилищного хозяйства отдельно взятой страны.

Как правило, за рубежом социальное жилье распределяется на три вида: универсальная – не зависит от доходов семьи; целевая – жилье распределяется в зависимости от уровня доходов; остаточная – целевое жилье только для особых групп или уязвимых слоев населения.

Питтини Алиса и Лаина Эльза раскрывают значение понятия «социальное жилье» с понимаем в различных странах. Так, по всей Европе под социальным жильем понимается «жилье с умеренной платой», в Австрии – это народное жилье или жилье с ограниченной прибылью; в Германии – целевое жилье; в Дании – общественное или некоммерческое жилье; во Франции – жилье с умеренной платой; в Канаде, США и в Израиле – государственное жилье; в Нидерландах, Великобритании, Словакии и Сербии – социальное жилье; в Финляндии – жилищный фонд, субсидируемый государством; в Испании – жилье, защищенное государством; в Венгрии – жилье, сдаваемое в аренду; в России – жилищный фонд социального использования [13].

Хотя понятие «социальное жилье» не имеет единого определения, но оно является ключевым словом при использовании различных механизмов обеспечения государством доступным жильем отдельных категорий населения.

Социальное жилье в США и странах Европы предоставляется только малоимущим гражданам, которые не могут купить или снять в аренду жилище по рыночным ценам. В других странах программы по обеспечению доступным жильем могут быть направлены на разные категории населения.

Многие страны Евразии социальное жилье предоставляют на правах аренды, но при этом производят дополнительные выплаты населению для облегчения арендной платы. В Испании, Греции и на Кипре государственное жилье продается по цене ниже рыночной стоимости. Часто покупатели жилья создают кооперативы в целях снижения стоимости при покупке и оплате коммунальных услуг в расчете на одного человека.

В Великобритании дом может приобретаться в совместной собственности, когда часть дома покупается владельцем, а другая часть приобретается по льготному ипотечному кредитованию.

В Швеции и Финляндии жилье предоставляется по праву пользования. Жилец вносит 15% от стоимости жилья при заселении, остальная часть предоставляется на правах аренды. Такое жилье может передаваться по наследству, но в случае переезда домовладелец должен сдать жилье в государственный жилищный фонд, а первоначальный взнос возвращается жильцу. Такое жилье не подлежит купле-продаже.

Российская программа «Агентство ипотечного жилищного кредитования» предусматривает срок выдачи кредита на 30 лет, с величиной первоначального взноса в размере 10% от стоимости квартиры и годовой процентной ставкой – 7,9%. Программа «Доступное жилье» предоставляет право покупки квартиры по льготным условиям со сроком кредитования до 20 лет и без первоначального взноса и процентной ставки по кредиту, которое может купить молодая семья (возраст супругов должен быть не выше 35 лет). Отдельным категориям молодых семей государство дотирует 35% стоимости квартиры, при наличии детей – 40%. Программа «Жилье для российской семьи» предусмотрена для любого гражданина России, где можно



использовать материнский капитал и ипотечные кредиты [14, 15].

В Польше по программе «Квартира для молодежи» (Mieszkanie Dla Młodych) семья, с возрастом младшего из супругов не более 35 лет, имеет возможность получить кредит на 15 лет при персональном взносе 50% от цены на жилье и с дотацией от государства. По данной программе многодетные получают государственное пособие на покупку квартиры в размере 30 % от стоимости жилья, с двумя детьми – 20 %, с одним ребенком – 15 %, холостяки и бездетные – 10%. Размер квартиры должен составлять 75-85 кв. метров [16, 17].

В Объединенных Арабских Эмиратах кредиты на покупку жилья выдаются на 30 лет с процентной ставкой 2,5%. При заключении брака молодоженам (только гражданам ОАЭ) государством выдается 119 тыс. долларов США. Кроме того, молодая семья обеспечивается собственным домом под беспроцентную ссуду. Срок возврата денег – 30 лет, но после рождения третьего ребенка кредит полностью погашается за счет государства [16].

Каждая страна разрабатывает свои механизмы обеспечения доступным жильем, но при этом существуют определенные условия для покупателей или нанимателей социального жилья.

### **Выводы**

Глобальная экономика жилой недвижимости – это составляющие комплексных структур перераспределения жилищных фондов активов государства с учетом интересов всех участников.

На любых мировых рынках недвижимости доступность самого жилища зависит от экономического развития страны, геополитики, уровня жизни населения, доходов домохозяйств, стоимости земли, размещения самой страны (на острове, полуострове или на материке) и многих других факторов.

Чем выше экономическое развитие страны (города), тем ниже доступность жилья для основного населения, не обеспеченного соответствующим доходом для покупки собственного дома или квартиры. В экономически развитые страны или города притягиваются большие инвестиции, что повышает стоимость жизни в таких городах, следовательно, увеличиваются цены на жилье. И, наоборот, страны с развивающимися рынками не могут обеспечивать доходность населения (платежеспособность) при резком повышении стоимости жилья.

Отдельные механизмы и инструменты обеспечения доступным жильем, действующие в зарубежных странах, можно применять и в Казахстане. Например, снижение процентной ставки за кредит до 5% годовых, выплата различных пособий и дотаций (материнский капитал в России, дотации по количеству детей в Польше), применение опыта предоставления в аренду жилья из государственного фонда, практикуемого многими странами Европы (фиксированная оплата аренды, понижение стоимости аренды, дотации на оплату коммунальных услуг, установление сроков аренды или купли-продажи жилья, полученного по государственной жилищной программе и др.), предусмотрение налоговых и других льгот для застройщиков жилых домов в целях продажи фиксированной части квартир по низкой цене для малообеспеченных категорий населения.

Вопросы обеспечения доступным жильем – основные показатели экономического развития любой страны, ее глобальных рейтингов. Действующие в Казахстане жилищные программы обеспечения доступным жильем не всегда эффективны, но экономические инструменты за последнее 10 лет помогли многим семьям жить в собственной квартире. В 2023 году в Казахстане будут действовать всего 4 программы: жилье от государства, «7-20-25», «5-10-20» и «Бақытты отбасы».

Надеемся, что новые механизмы обеспечения доступным жильем отдельных и социально-уязвимых категорий населения будут способствовать поднятию рейтинга Республики Казахстан с 36-й позиции на более высокую ступень.

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

### Список литературы

1. Всеобщая декларация прав человека. Принята резолюцией 217 А (III) Генеральной Ассамблеей 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: 10.01.2023)
2. Luffan Jacqueline Prospects for work and income. Measuring the cost of housing, 2006. –№ 11. Т.7.- [Электронный ресурс]. URL: [www150-statcan.gc.ca.translate.goog](http://www150-statcan.gc.ca.translate.goog) (дата обращения: 20.12.2022)
3. Anih E.K., Sam-Amobi C., Okere C.E., Odoh P.E., Andy N.N., Onubeze I.P. and Ugwu C.C. Design adaptability as a tool for achieving affordable housing in developing economies // IOP Conference Series: Materials Science and Engineering, 2019. - [Электронный ресурс]. URL: <https://iopscience.iop.org/article/10.1088/1757-899X/640/1/012008/pdf> (дата обращения: 25.12.2022)
4. Suhaida M.S., Tawil N.M., Hamzah N., Che-An A.I., Basri H., Yuzainee M.Y. Housing Affordability: A Conceptual Overview for House Price Index // *Procedia Engineering*, 2011. - V.20. - P. 346-353.- [Электронный ресурс]. URL: <https://www.sciencedirect.com/science/article/pii/S1877705811029857> (дата обращения: 27.12.2022).
5. Hofmeister Sandra. Affordable Housing: Cost-efficient Models for the Future (DETAIL Special) – Hawthorne, USA, CA: GF Books, Inc., 2018. - 538 p.- [Электронный ресурс]. URL: <https://www.abebooks.com/Affordable-Housing-Cost-Efficient-Models-Future-Detail/30883369020/bd> (дата обращения: 27.12.2022).
6. Alysse Emory, Hollis Richard, Froehlich M. Beginner's Guide to Tax-Exempt Bonds for Affordable Housing.- American Bar Association: ABA Publishing, 2017. - 78 p. - [Электронный ресурс]. URL: <https://www.amazon.com/Beginners-Guide-Tax-Exempt-Affordable-Housing/dp/1634255429?asin=B07F4NZ8R9&revisionId=d7a66fe1&format=1&depth=1> (дата обращения: 27.12.2022).
7. Мангер Майкл Завтра 3.0. Трансакционные издержки и экономика совместного использования. - М.: Высшая Школа Экономики, 2021. - 256 с.
8. Luque P., Ikravov N., Noseworyhy B. Affordable Housing Development. -*Springer Books*, Springer, number 978-3-030-04064-2, 2019. - 148 p. - [Электронный ресурс]. URL: <https://ideas.repec.org/b/spr/sprbok/978-3-030-04064-2.html> (дата обращения: 10.01.2023)
9. Izabela Karpowicz, Andrea Schaechter. Affordable Rental Housing: Making It Part of Europe's Recovery (Departmental Papers) Kindle Edition. - International Monetary Fund: ARHMIPEREA, 2021.- 97 p. - [Электронный ресурс]. URL: <C:/Users/urpash/Downloads/ARHMIPEREA.pdf> (дата обращения: 12.01.2023)
10. Real estate price index by country, 2023 //сайт numbeo.com.- [Электронный ресурс]. URL: [https://www.numbeo.com/property-investment/rankings\\_by\\_country.jsp](https://www.numbeo.com/property-investment/rankings_by_country.jsp) (дата обращения: 12.01.2023)
11. Эекфофф И., Ходов Л.Г. Жилищное хозяйство в экономике развитых стран //Статистика, 2008. – 3(6).- [Электронный ресурс]. URL: <https://mirec.mgimo.ru/2008/2008-03/zhilishnoe-hozyajstvo-v-ekonomike-razvityh-stran> (дата обращения: 12.01.2023)
12. Грищенко В. Составлен рейтинг стран с самым доступным жильем, 2021. -[Электронный ресурс]. URL: <https://nerukhomi.ua/news/ryinok/sostavlen-rejting-stran-s-samyim-dostupnyim-zhilem.htm> (дата обращения: 14.01.2023)
13. Pittini A., Laino E. Housing Europe Review 2012 The nuts and bolts of European social housing systems. - Brussels: CECODHAS Housing Europe, 2012. – 92 P. - [Электронный ресурс]. URL: <file:///C:/Users/urpash/Downloads/HER2012EN.pdf> (дата обращения: 14.01.2023)
14. Васюкович А. Программа ипотека “Доступное жилье для Российской семьи” в 2023 году. - [Электронный ресурс]. URL: <https://ipotekaved.ru/voprosi/ipoteka-dostupnoe-zhile.html> (дата обращения: 15.01.2023)
15. Программа “Доступное жилье”. - [Электронный ресурс]. URL: <https://gu.spb.ru/news/programma-dostupnoe-zhile> (дата обращения: 15.01.2023)

16. Кредиты безработным и помощь многоженцам: жилищная политика в разных странах. - [Электронный ресурс]. URL: <https://btaconf.ru/ru/node/2229> (дата обращения: 12.01.2023)

17. Юлия Владимировна. Как получить социальное жилье в Польше. - [Электронный ресурс]. URL: <https://poland-consult.com/polezno-znat/zhile/munitsipalnaya-kvartira.html> (дата обращения: 12.01.2023)

**У.Ж. Шалболова\*, Д.Т. Мукаев, Н.Г. Айдарғалиева**

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

### **Дүниежүзілік жылжымайтын мүлік нарығындағы тұрғын үйге қолжетімділік**

**Аннотация.** Мақалада шет елдерінің жылжымайтын мүлік нарығындағы тұрғын үй қолжетімділігіне және шетелдік зерттеулердің нәтижелері бойынша әдебиеттерге шолу ұсынылады. Басқа елдердегі жылжымайтын мүлік нарығындағы тұрғын үй қолжетімділігінің талдауы келтірілген. Авторлар 50 мемлекеттің коммерциялық тұрғын үйге қолжетімділік индекстерінің сандық мәндерін жеке дереккөздерінен таңдаған. Рейтингік көрсеткіштерге салыстырмалы талдау жүргізілген және іріктеу арқылы 86 елде ипотекалық несие алу мүмкіндіктерін ескере отырып, тұрғын үйге қолжетімділік туралы деректер жинағы алынған. Салыстырмалы талдау жүргізу үшін барлық зерттелген елдер экономикалық даму деңгейіне қарай үш топқа бөлінеді. Зерттеу нәтижелерін негіздеу үшін тұрғын үйдің жалпы алаңының бір шаршы метріне ең жоғары баға белгіленген 26 елдің жылжымайтын мүлік нарығындағы тұрғын үйдің құнына қосымша талдау берілген.

**Түйін сөздер:** жылжымайтын мүлік нарығы, тұрғын үй, қолжетімділік индексі, баға, құны, ипотекалық несие.

**U.Zh. Shalbolova\*, D.T. Mukayev, N.G. Aidargaliyeva**

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

### **Affordability of housing in the global real estate markets**

**Abstract.** This paper provides an overview of housing affordability in the real estate markets of different countries. It also presents a literature review based on the results of foreign studies and analysis of housing affordability in foreign property markets. The authors selected numerical values of housing affordability indices from 50 countries from various sources. A comparative analysis of ranked indicators was conducted. In addition, a dataset on housing affordability was collected through sampling, taking into account the possibilities of obtaining mortgage loans in 86 countries. In order to conduct a comparative analysis, all countries studied were divided into three groups, depending on the level of economic development of each country. In order to substantiate the results of the study, an additional analysis of housing costs in the real estate markets of 26 countries is carried out, recording the highest prices for one square metre of total living space.

**Keywords:** real estate market, housing, affordability index, price, cost, mortgage loan.

## References

1. 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: 10.01.2023). [in Russian]
2. Luffan Jacqueline Prospects for work and income. Measuring the cost of housing, 2006. –№ 11. Т.7. Available at: [www150-statcan-gc-ca.translate.goog](http://www150-statcan-gc-ca.translate.goog) (accessed: 20.12.2022)
3. Anih E.K., Sam-Amobi C., Okere C.E., Odoh P.E., Andy N.N., Onubeze I.P. and Ugwu C.C. Design adaptability as a tool for achieving affordable housing in developing economies // IOP Conference Series: Materials Science and Engineering, 2019. Available at: <https://iopscience.iop.org/article/10.1088/1757-899X/640/1/012008/pdf> (accessed: 25.12.2022)
4. Suhaida M.S., Tawil N.M., Hamzah N., Che-An A.I., Basri H., Yuzainee M.Y. Housing Affordability: A Conceptual Overview for House Price Index // Procedia Engineering, 2011. - V.20. - P. 346-353.- Available at: <https://www.sciencedirect.com/science/article/pii/S1877705811029857> (accessed: 27.12.2022).
5. Hofmeister Sandra. Affordable Housing: Cost-efficient Models for the Future (DETAIL Special) – Hawthorne, USA, CA: GF Books, Inc., 2018. - 538 p.- Available at: <https://www.abebooks.com/Affordable-Housing-Cost-Efficient-Models-Future-Detail/30883369020/bd> (accessed: 27.12.2022).
6. Alysse Emory, Hollis Richard, Froehlich M. Beginner's Guide to Tax-Exempt Bonds for Affordable Housing.- American Bar Association: ABA Publishing, 2017. - 78 p. - Available at: <https://www.amazon.com/Beginners-Guide-Tax-Exempt-Affordable-Housing/dp/1634255429?asin=B07F4NZ8R9&revisionId=d7a66fe1&format=1&depth=1>(accessed: 27.12.2022).
7. Munger Michael. Tomorrow 3.0. Transaction costs and the sharing economy. - M.: Higher School of Economics, 2021. - 256 p. [in Russian]
8. Luque P., Ikrafov N., Noseworyhy B. Affordable Housing Development. -Springer Books, Springer, number 978-3-030-04064-2, 2019. - 148 p. - Available at: <https://ideas.repec.org/b/spr/sprbok/978-3-030-04064-2.html> (accessed: 10.01.2023)
9. Izabela Karpowicz, Andrea Schaechter. Affordable Rental Housing: Making It Part of Europe's Recovery (Departmental Papers) Kindle Edition. - International Monetary Fund: ARHMIPEREA, 2021. - 97 p. - Available at: <C:/Users/urpush/Downloads/ARHMIPEREA.pdf> (accessed: 12.01.2023)
10. Real estate price index by country, 2023 // site of numbeo.com.- Available at: [https://www.numbeo.com/property-investment/rankings\\_by\\_country.jsp](https://www.numbeo.com/property-investment/rankings_by_country.jsp) (accessed: 12.01.2023)
11. Eekhoff I., Khodov L.G. Housing in the economy of developed countries //Statistics, 2008. – 3(6).- Available at: <https://mirec.mgimo.ru/2008/2008-03/zhilishnoe-hozyajstvo-v-ekonomike-razvityh-stran> (accessed: 12.01.2023). [in Russian]
12. Grishenko V. A rating of countries with the most affordable housing has been compiled, 2021. Available at: <https://nerukhomi.ua/news/ryinok/sostavlen-rejting-stran-s-samyim-dostupnyim-zhilem.htm> (accessed: 14.01.2023). [in Russian]
13. Pittini A., Laino E. Housing Europe Review 2012 The nuts and bolts of European social housing systems. - Brussels: CECODHAS Housing Europe, 2012. – 92 P. - Available at: <file:///C:/Users/urpush/Downloads/HER2012EN.pdf> (accessed: 14.01.2023)
14. Vasyukovich A. Mortgage program “Affordable housing for the Russian family” in 2023.- Available at: <https://ipotekaved.ru/voprosi/ipoteka-dostupnoe-zhile.html> (accessed: 15.01.2023). [in Russian]
15. Affordable Housing Program Available at: <https://gu.spb.ru/news/programma-dostupnoe-zhile> (accessed: 15.01.2023). [in Russian]
16. Loans to the unemployed and assistance to polygamists: housing policy in different countries. Available at: <https://btaconf.ru/ru/node/2229> (accessed: 12.01.2023). [in Russian]
17. Yulia Vladimirovna. How to get social housing in Poland.- Available at: <https://poland-consult.com/polezno-znat/zhile/munitsipalnaya-kvartira.html> (accessed: 12.01.2023). [in Russian]

**Сведения об авторах:**

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

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

**Айдаргалиева Н.Г.** – магистр экономики, Евразийский национальный университет им. Л.Н. Гумилева, ул. Кажымукана, 11, Астана, Казахстан.

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

**Mukayev D.T.** – doctoral student, L.N. Gumilyov Eurasian National University, Kazhymukan Street 11, Astana, Kazakhstan.

**Aidargaliyeva N.G.** - master in Economics, L.N. Gumilyov Eurasian National University, Kazhymukan Street 11, Astana, Kazakhstan.