

Кому: Комитету по делам строительства и жилищно-коммунального хозяйства Министерства индустрии и инфраструктурного развития Республики Казахстан

ФИО и должность автора: Мукантаев К.М., главный специалист ГУ "Аппарат акима города Степняка" района Биржан сал.

Дата: 02.06.2025 г.

АНАЛИТИЧЕСКАЯ ЗАПИСКА

Тема: Влияние высокой стоимости жилья на доступность и качество жизни населения в Казахстане: социальные и экономические аспекты

Ключевые слова: Высокая стоимость жилья, доступность жилья, долгосрочная задолженность, финансовые задолженность

Введение: В последние годы рост стоимости жилья стал критической проблемой в Казахстане, затрагивая как городское, так и сельское население. Поскольку спрос на жилье растет в крупных городах, таких как Алматы и Шымкент, многие граждане оказываются вытесненными с рынка, с трудом ища доступное жилье. Эта тенденция не только увеличила разрыв между уровнем доходов и ценами на жилье, но и привела к социальному неравенству, ограничив доступ к достойным условиям жизни. Жилищный сектор, тесно связанный с экономической политикой, городским планированием и демографическими сдвигами, играет значительную роль в формировании качества жизни миллионов жителей Казахстана.

Цель: оценить воздействие высокой стоимости жилья на доступность жилья и качество жизни населения в Казахстане, а также определить ключевые социальные и экономические последствия этого явления для разработки эффективных мер государственной политики.

Задачи:

1. Анализ динамики цен на жильё в Казахстане за последние годы с учётом региональных различий.
2. Оценка доступности жилья для различных социальных и экономических групп населения (по уровню доходов, возрасту, занятости и т.д.).
3. Изучение влияния высоких цен на жильё на качество жизни: расходы домохозяйств, уровень долговой нагрузки, доступ к образованию, здравоохранению и другим услугам.
4. Оценка действующих государственных мер поддержки (ипотека, субсидии, госпрограммы) и выявление их эффективности.
5. Разработка рекомендаций по улучшению жилищной политики и механизмов обеспечения доступности жилья.

Влияние высокой стоимости жилья выходит за рамки финансового напряжения, влияя на общее благосостояние и социальную стабильность населения. Для многих невозможность позволить себе адекватное жилье приводит к увеличению задолженности домохозяйств, перенаселенности и долгосрочной незащищенности. Эти факторы способствуют снижению стандартов здравоохранения, сокращению доступа к образованию и ограниченной социальной мобильности. Поскольку рынок жилья продолжает развиваться, крайне важно изучить социальные и экономические аспекты этой проблемы, проанализировав, как политические меры, регулирование жилищного сектора и динамика рынка могут решить эти проблемы и повысить доступность и качество жизни в Казахстане.

Основная часть:

Анализ текущей ситуации на рынке жилья в Казахстане на основании предоставленных данных, можно отметить, что стоимость жилья в Казахстане продолжает оставаться высокой, хотя между 2023 и 2024 годами наблюдается незначительное снижение цен в некоторых регионах. Общая тенденция показывает, что в крупных городах, таких как Астана и Алматы, цены на жилье, особенно на перепродажу квартир, остаются значительно выше по сравнению с другими регионами страны. Это связано с высокой концентрацией населения, урбанизацией и ограниченными возможностями по расширению жилого фонда в этих мегаполисах. Например, в Алматы перепродажа квартир в мае 2024 года составляет 710,563 тенге за квадратный метр, что лишь незначительно ниже цены в мае 2023 года (732,540 тенге). В Астане, напротив, наблюдается рост цен на перепродажу жилья с 605,679 тенге до 632,677 тенге, что свидетельствует о высоком спросе на недвижимость.

Что касается аренды жилья, средняя арендная плата также варьируется по регионам. Например, в Алматы и Астане аренда остается самой высокой — 5,849 тенге и 4,252 тенге за квадратный метр соответственно в 2024 году. Это связано с тем, что многие люди предпочитают арендовать жилье, а не приобретать его из-за высоких цен на покупку квартир. В некоторых регионах, таких как Жезказган, аренда остается самой низкой — 1,724 тенге за квадратный метр в мае 2024 года, что объясняется меньшей экономической активностью и низким спросом на жилье.

Проблема высокой стоимости жилья, особенно в ключевых городах, непосредственно влияет на доступность жилья для населения. Местные жители сталкиваются с проблемой недостатка финансовых средств для покупки собственного жилья или необходимости арендовать на длительный срок, что часто ведет к финансовой нестабильности и ограничению качества жизни. Рост цен на жилье также оказывает давление на рынок труда, так как молодые

специалисты и семьи вынуждены выбирать более дешевые районы с худшими условиями проживания, что влияет на социальную мобильность и экономические возможности.

Таблица Средние цены на продажу и аренду жилья в Казахстане за май 2023 и май 2024 года. [2]

Город	Продажа а нового жилья (Май 2023)	Продажа а нового жилья (Май 2024)	Перепродажа а квартир (Май 2023)	Перепродажа а квартир (Май 2024)	Аренда а жилья (Май 2023)	Аренда а жилья (Май 2024)
Республика Казахстан	486 040	484 564	505 679	506 754	4 655	4 520
Астана	587 406	579 318	605 679	632 677	4 451	4 252
Алматы	549 750	517 993	732 540	710 563	6 386	5 849
Шымкент	436 367	419 471	428 953	427 927	3 777	3 565
Актау	391 700	397 115	437 383	438 422	2 967	2 886
Актобе	378 179	377 899	346 720	344 633	2 854	2 713
Атырау	368 167	381 934	482 392	494 789	3 478	3 352
Жезказган	310 354	319 978	203 070	202 774	1 758	1 724
Кокшетау	301 713	310 690	341 528	344 206	3 389	3 101
Караганда	375 864	382 404	396 354	399 226	3 880	3 627
Костанай	383 406	372 239	404 561	411 097	3 468	3 269
Кызылорда	324 512	323 913	306 728	308 103	2 399	2 369
Уральск	270 695	267 291	348 145	348 547	2 824	2 618
Усть- Каменогорск	321 034	320 929	327 506	327 707	2 758	2 628
Павлодар	321 238	319 589	308 576	308 865	2 745	2 666
Петропавловск	343 848	332 858	284 403	287 103	2 608	2 583
Семей	296 073	286 107	292 442	293 103	2 331	2 248
Тараз	305 340	303 589	289 000	287 103	2 124	2 039
Туркестан	322 081	350 589	297 143	304 143	1 824	1 899

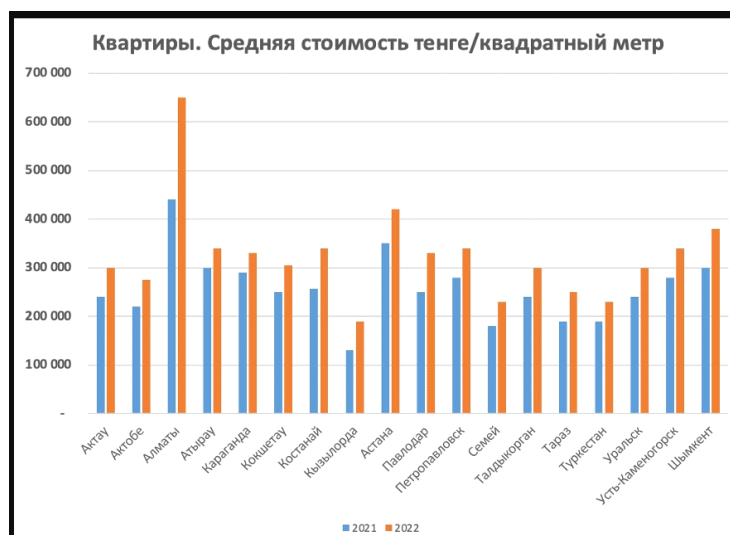


Рисунок. Средняя стоимость квартир за квадратный метр в Казахстане [2]

Исследовательские методы, использованные для анализа
Для анализа текущего состояния рынка жилья в Казахстане использовались следующие методы:

Анализ статистических данных: Основой исследования является анализ данных о ценах на продажу и аренду жилья в Казахстане за май 2023 и май 2024 годов, предоставленных Бюро национальной статистики. Данные о ценах на новое жилье, перепродажу квартир и арендные ставки анализировались для разных городов и регионов страны. Это позволяет оценить текущие тенденции и выявить региональные различия в доступности жилья [3].

Сравнительный анализ: Сравнение цен на жилье между 2023 и 2024 годами позволило выявить динамику изменения стоимости недвижимости. В некоторых регионах наблюдается незначительное снижение цен на покупку жилья, в то время как аренда остается стабильной или увеличивается, что свидетельствует о росте спроса на арендное жилье.

Социо-экономический анализ: для более глубокого понимания влияния высоких цен на жилье на качество жизни были проанализированы социальные и экономические аспекты проблемы. В частности, исследование показывает, что высокая стоимость жилья увеличивает финансовую нагрузку на домохозяйства, особенно в крупных городах, где разрыв между доходами населения и стоимостью жилья наиболее велик. Влияние на доступность жилья и экономические возможности населения рассматривается как ключевой фактор для социальной стабильности и экономического роста в стране [1].

Эконометрический анализ: Использование методов эконометрического анализа для выявления взаимосвязи между

ростом цен на жилье и макроэкономическими факторами, такими как уровень инфляции, процентные ставки по ипотечным кредитам, доходы населения и уровень урбанизации. Эти методы позволили оценить, как макроэкономические условия способствуют формированию текущей ситуации на рынке жилья в Казахстане.

Основные выводы по текущей ситуации согласно проведённому анализу, можно выделить несколько ключевых выводов. Во-первых, высокая стоимость жилья является значительным препятствием для приобретения собственного жилья для многих граждан Казахстана, особенно в крупных городах. Во-вторых, разница в ценах между регионами создаёт значительное неравенство в доступе к жилью, что усугубляет социальные проблемы. Наконец, аренда остаётся более доступным вариантом для многих граждан, хотя и она постепенно становится менее доступной, особенно в экономически активных центрах.

Выводы и предложенные решения/рекомендации:

Высокая стоимость жилья в Казахстане, особенно в крупных городах, таких как Астана и Алматы, оказывает значительное давление на финансовое благосостояние населения и ограничивает доступ к качественному жилью. Несмотря на небольшие колебания цен на недвижимость между 2023 и 2024 годами, общая тенденция остаётся неизменной — значительная часть населения сталкивается с проблемами при покупке или аренде жилья. Эта ситуация усиливает социальное неравенство и требует внедрения эффективных государственных мер для улучшения доступности жилья, таких как поддержка программ по жилищному кредитованию, расширение жилищного фонда и регулирование рынка аренды.

Для решения проблемы высокой стоимости жилья в Казахстане необходимо принять ряд комплексных мер, направленных на улучшение доступности недвижимости для всех слоёв населения. Во-первых, следует усилить программы государственного субсидирования жилья и расширить льготное ипотечное кредитование для граждан с низким и средним доходом. Это позволит снизить финансовую нагрузку на семьи и стимулировать покупательскую способность населения. Также важно активизировать строительство доступного жилья в крупных городах, что снизит дефицит и, как следствие, цены на рынке недвижимости. Государственные и частные партнерства в строительстве нового жилья могут ускорить эти процессы, а регулирование рынка аренды позволит сделать арендное жильё более доступным.

Во-вторых, необходимо улучшить инфраструктурное развитие и условия жизни в менее популярных регионах и городах. Это поможет снизить миграцию в крупные города и сбалансировать спрос на жильё по всей стране. Развитие транспортной системы, создание рабочих

мест и улучшение социальной инфраструктуры в таких регионах может стимулировать экономическую активность и привлечь население. Эти меры помогут уменьшить давление на жилищный рынок в мегаполисах и снизить разрыв между стоимостью жилья в разных регионах Казахстана, что будет способствовать общей стабилизации ситуации на рынке недвижимости.

Список использованных источников:

• Aslund, A. (2020). Доступность жилья и экономический рост: глобальные перспективы. Oxford University Press.
<https://www.apa.kz/?download=1&kccpid=16896&kcccount=/download/admission/alhuat.docx>

• Национальное статистическое бюро Казахстана. (2024). Статистика рынка жилья 2023-2024: динамика цен и анализ доступности. <https://stat.gov.kz/ru/>

• Baum, A., & Crosby, N. (2017). Оценка инвестиций в недвижимость. Routledge.
https://online.zakon.kz/Document/?doc_id=30958301