Кому: АО «Отбасы банк»
ФИО и должность автора: Валиева А.Р., Главный специалист отдела документационного обеспечения КГУ «Аппарат акима города Петропавловск».
Дата: 18.08.2025 г.

АНАЛИТИЧЕСКАЯ ЗАПИСКА

Тема: Жилищная обеспеченность молодёжи и молодых специалистов в г. Петропавловск: проблемы, тенденции и пути решения.

Ключевые слова: молодые специалисты, доступное жилье, ипотека, льготное кредитование, закрепление кадров, накопительная система, Отбасы банк, первоначальный взнос, субсидирование.

Введение

Жилищная обеспеченность молодёжи и молодых специалистов в г. Петропавловск представляет собой одну из ключевых социально-экономических проблем региона. Доступ к собственному жилью или возможность его приобретения на льготных условиях является определяющим фактором для закрепления кадров и стимулирования их профессиональной активности. Отсутствие доступного жилья провоцирует миграцию в более развитые города и за рубеж, что приводит к сокращению трудового потенциала Северо-Казахстанской области [1].

Целью настоящей аналитической записки является комплексный анализ текущего состояния жилищной обеспеченности молодёжи и молодых специалистов в г. Петропавловск, выявление ключевых проблем и определение эффективных направлений их решения с учётом региональных особенностей и опыта успешных практик.

Анализ текущей ситуации

По данным Бюро национальной статистики РК, средняя стоимость одного квадратного метра жилья в Петропавловске в 2024 году составила около 384 210 тенге, а в 2025 году составляет около 392 000 тенге за квадратный метр [1].

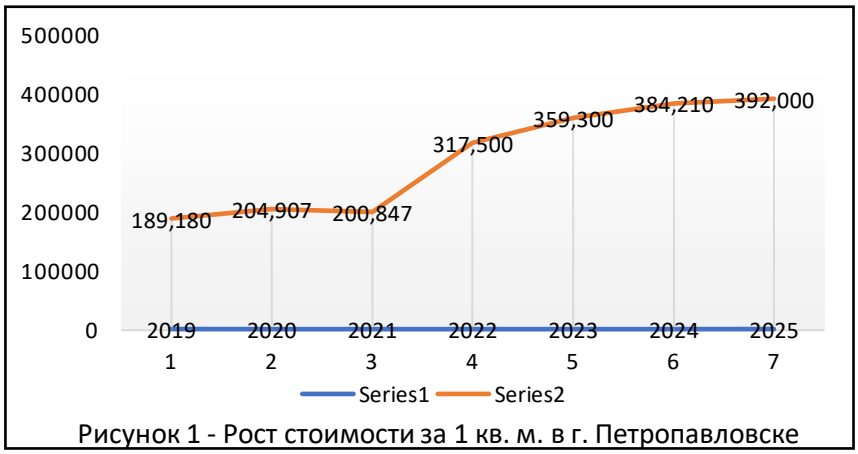

Рисунок 1 - Рост стоимости за 1 кв. м. в г. Петропавловске

Данные свидетельствуют о продолжающемся росте цен на жильё в регионе, что было обусловлено рядом факторов:

инфляционными процессами, повышением себестоимости строительства, ростом спроса со стороны молодёжи и переселенцев из сельской местности, а также ограниченным предложением на рынке. Средняя заработная плата молодых специалистов в возрасте до 29 лет - 210 тыс. тенге. Таким образом, для приобретения квартиры площадью 50 м² требуется сумма порядка 17,25 млн тенге, что в 6,8 раз превышает годовой доход молодого специалиста. Особое внимание в Петропавловске уделяется деятельности АО «Отбасы банк», который является ключевым оператором жилищных программ. Несмотря на положительные сдвиги, проблема накоплений остаётся ключевым барьером.

Даже при сниженных первоначальных взносах молодым семьям сложно накопить требуемую с умму в условиях роста цен на недвижимость. Согласно данным Отбасы банка, многие клиенты тратят годы на формирование накопительной истории, в результате чего фактическая доступность жилья снижается [3]. Согласно проведённому опросу [2], около 63% молодых семей арендуют жильё, 27% проживают с родителями, и лишь 10% имеют собственную недвижимость.

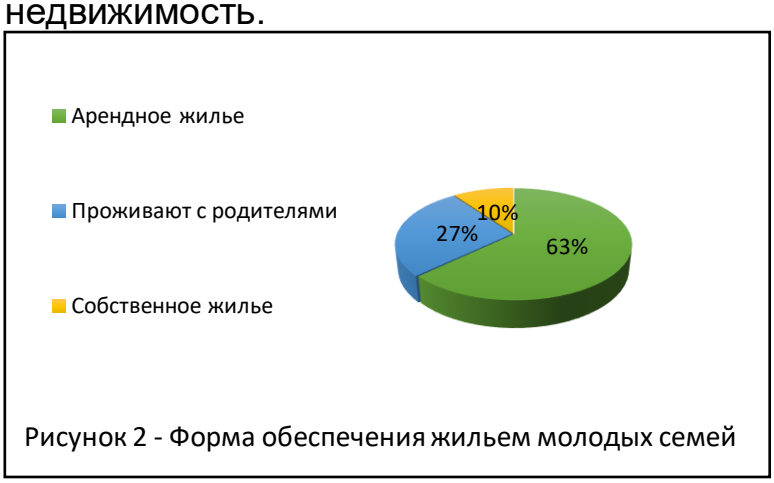

Рисунок 2 - Форма обеспечения жильем молодых семей

Основные причины низкой доступности жилья:

- Высокие цены на недвижимость при низких доходах;
- Ограниченный объём строительства жилья эконом-класса;
- Жёсткие требования к получению ипотечных кредитов;
- Недостаток информации о государственных жилищных программах.

Международный опыт

В странах с развитой системой социальной поддержки разработаны комплексные программы для решения жилищного вопроса молодёжи. Например, в Германии действует программа KfW, предоставляющая кредиты под 1–2% годовых для молодых специалистов, готовых работать в сельских регионах [4]. В Финляндии существует государственная гарантия по ипотеке, позволяющая получить кредит без первоначального взноса [5].

Выводы

Анализ ситуации показывает, что для Петропавловска характерен высокий уровень недоступности жилья для молодежи. Отсутствие комплексной региональной программы приводит к утечке молодых специалистов, в первую очередь в мегаполисы. Мировой опыт подтверждает эффективность льготных кредитов, субсидий на аренду и предоставления жилья из муниципального фонда в закреплении молодых кадров в регионе.

Предложенные решения/рекомендации

В целях повышения уровня жилищной обеспеченности молодежи и молодых специалистов в г. Петропавловске предлагается реализовать комплекс взаимосвязанных мер, которые объединяют государственные, муниципальные и частные ресурсы. Предлагаемые меры учитывают, как краткосрочные потребности, так и долгосрочные стратегические цели региона.

1. Создание региональной программы «Жильё для молодых специалистов»

Суть меры: разработка и внедрение отдельной целевой программы на уровне Северо-Казахстанской области, предусматривающей субсидирование процентной ставки по ипотеке до уровня 2–3 % годовых и частичное покрытие первоначального взноса (до 50 %).

Целевая группа: молодые специалисты до 35 лет, в том числе медицинские работники, педагоги, инженеры, специалисты сельскохозяйственного сектора.

Ожидаемый эффект: снижение барьера входа в ипотечное кредитование, привлечение и удержание квалифицированных кадров.

2. Формирование муниципального жилищного фонда

Суть меры: выделение земельных участков для строительства служебных квартир и жилых комплексов, предназначенных исключительно для молодых специалистов.

Условия предоставления: заселение по льготным ставкам аренды с возможностью выкупа через 5–7 лет постоянной работы в регионе.

Ожидаемый эффект: оперативное решение жилищного вопроса для специалистов, устраняющее необходимость многолетнего накопления.

3. Привлечение бизнеса через государственно-частное партнёрство (ГЧП)

- Суть меры: привлечение строительных компаний и крупных работодателей города к совместному строительству жилья эконом-класса в обмен на налоговые льготы и упрощённые условия оформления земельных участков.

- Мотивация для бизнеса: возможность долгосрочной аренды построенного жилья для размещения своих сотрудников, а также льготы по земельному налогу и налогу на имущество.

4. Реконструкция пустующих зданий

- Суть меры: переоборудование заброшенных общежитий, ведомственных домов и промышленных зданий в малогабаритные квартиры-студии.
- Преимущества: сокращение сроков ввода жилья в эксплуатацию на 30–40 % по сравнению с новым строительством, уменьшение затрат за счёт использования существующих коммуникаций.
- Ожидаемый эффект: быстрый рост жилищного фонда при умеренных затратах.

5. Введение налоговых льгот для застройщиков жилья для молодежи

- Суть меры: освобождение строительных компаний, возводящих доступное жильё, от уплаты земельного налога и налога на имущество на срок до 5 лет.
- Ожидаемый эффект: снижение себестоимости строительства и, как следствие, продажной цены квартир.

6. Субсидирование аренды жилья

- Суть меры: введение частичной компенсации арендной платы молодым специалистам в первые 3–5 лет работы, особенно в сферах с дефицитом кадров (здравоохранение, образование).
- Ожидаемый эффект: снижение финансовой нагрузки на молодых работников в период накопления на собственное жильё.

7. Механизм обязательного закрепления кадров

- Суть меры: включение в договоры предоставления льготного жилья условия обязательной работы в регионе в течение 5–7 лет.
- Контроль: при досрочном расторжении трудового договора или переезде получатель возвращает часть предоставленных льгот.
- Ожидаемый эффект: снижение оттока кадров, обеспечение стабильности в ключевых отраслях.

8. Внедрение инновационных форм строительства

- Суть меры: использование быстровозводимых модульных домов и 3D-печати зданий для сокращения сроков и стоимости строительства.
- Ожидаемый эффект: возможность быстрого увеличения жилищного фонда при минимальных сроках реализации проектов.

9. Социальные ипотечные кооперативы

- Суть меры: объединение молодых специалистов в жилищные кооперативы, которые совместно накапливают средства и строят жильё.
- Поддержка государства: предоставление земельных участков, субсидий на стройматериалы и налоговых льгот.

Список использованной литературы

1. Бюро национальной статистики РК. Данные по рынку жилья СКО, 2024.
2. Закон РК «О государственной молодёжной политике», 2015 г..
3. Отбасы банк. Требования по накоплениям и депозитной истории, 2024.
4. KfW. German Housing Support Program, 2023.
5. Finnish Housing Finance. Annual Report, 2022.