

МРНТИ 06.71.01

JEL Classification: R20; R21; R31

DOI: <https://doi.org/10.52821/2789-4401-2024-2-59-76>

АНАЛИЗ СОВРЕМЕННОГО СОСТОЯНИЯ И ПРОГНОЗЫ РАЗВИТИЯ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ РЕСПУБЛИКИ КАЗАХСТАН

М. Р. Сихимбаев¹, Г. Н. Сраилова¹, А. А. Флек^{1*}

¹ Карагандинский университет Казпотребсоюза, Караганда, Республика Казахстан

АННОТАЦИЯ

Цель исследования – описать состояние казахстанского рынка жилой недвижимости, выявить особенности и тенденции его развития. Авторами исследования особое внимание уделено анализу основных показателей, характеризующих рынок жилой недвижимости, а также процессам происходящим на рынке ипотечного кредитования.

Методология исследования – исследование проводилось с применением методов экономического и статистического анализа, графического метода, метода описания и обобщения. Источниками исследования выступили официальные статистические материалы Национального Банка Казахстана, аналитические обзоры консалтинговых компаний и финансовых организаций, платформы по недвижимости «Krisha.kz» и информационного портала по недвижимости «Kn.kz», научные исследования казахстанских и зарубежных авторов, а также материалы научно-практических конференций.

Оригинальность / ценность исследования – авторами проведён подробный анализ состояния и проблем рынка жилой недвижимости Республики Казахстан за последние годы и даны прогнозы его будущего развития.

Результаты исследования. По результатам исследования и проведённого анализа современного состояния казахстанского рынка жилой недвижимости за последние годы, авторами выявлены проблемы и определены актуальные тенденции развития рынка жилья, а также даны прогнозы его будущего развития. Результаты научной статьи могут быть полезны для агентств недвижимости, экспертов отрасли, а также научному сообществу, занимающемуся вопросами изучения рынка недвижимости.

Ключевые слова: жилая недвижимость, рынок недвижимости, структура субъектов рынка, доступность жилья, инвестиции, ипотечное кредитование, инфляция.

ВВЕДЕНИЕ

Сегодня одним из приоритетных направлений общественно-экономической политики Республики Казахстан является развитие рынка жилой недвижимости. Президент Казахстана Касым-Жомарт Токаев обозначил жилищное строительство и развитие рынка недвижимости, как основные векторы социального развития общества.

Об актуальности исследования свидетельствуют принимаемые государством меры по поддержке рынка жилья. Государственная политика направлена на создание необходимых условий в обществе для повышения уровня доступности жилья, путём организации льготных программ ипотечного кредитования, строительства и ввода в эксплуатацию нового жилого фонда. От степени обеспечения граждан страны собственным жильём зависят такие основные социально-демографические показатели, как рождаемость, уровень и качество жизни населения.

Современный казахстанский рынок жилой недвижимости находится в динамичном развитии, где основными составляющими являются квартиры на первичном и вторичном секторах рынка, частные жилые дома, земельные участки и прочее недвижимое имущество, входящее в группы жилого сектора рынка. Строительный сектор переживает не лучшие времена из-за удорожания проектов, спровоцированного ростом цен на строительные материалы, логистическими проблемами, нестабильности курса

тенге и сокращением государственных инвестиций (по некоторым жилым объектам приостановлено строительство). Тем не менее в стране проходит активная застройка как в областных центрах, так и в городах республиканского подчинения.

Активное развитие получает сектор ипотечного кредитования, запускаются новые льготные ипотечные программы по приобретению жилой недвижимости. В мировой статистике по обеспечению жильем Республика Казахстан стоит в одном ряду с развивающимися государствами. По данным Всемирного банка на 2023 год, в развитых странах на одного человека приходится 30-70 кв.м. жилья, а в Республике Казахстан – 23,9 кв.м., что ниже международного стандарта качества недвижимости, рекомендованного ООН.

Вопрос расширения жилой площади тесно связан с уровнем доходов населения. Два ключевых фактора – медианные цены на жилье и средняя заработная плата для всех членов семьи – экономисты увязали в индексе доступности приобретения жилья [1]. В мировой практике под доступным жильем понимается любая возможность покупки жилья человеком в зависимости от факторов, влияющих на эту самую доступность [2]. На 2023 год в мировом рейтинге стран по доступности жилья Казахстан занимает 33 место из 113 стран (в 2022 году – 44 место). Коэффициент индекса доступности равен 9,58 т.е. средняя стоимость жилья в республике укладывается в десять годовых зарплат среднестатистической семьи. У лидеров рейтинга Саудовской Аравии, ОАЭ и ЮАР этот показатель равен 2,87; 2,91 и 3,25 соответственно. При этом казахстанская жилищная недвижимость является одной из самых доступных в мире (19 место с показателем 1 445 тыс. долл. США за кв.м.) и одновременно весьма доходной инвестицией [3]. Статистические показатели подтверждают основные проблемы казахстанского рынка жилья – теснота (обеспеченность жильём), низкая платежеспособность населения, сложность расширения за счёт высоких ипотечных ставок.

Ещё одной проблемой казахстанского рынка недвижимости являются вопросы регулирования данной отрасли, ввиду отсутствия большинства стандартов функционирования рынка, а также стандартов профессиональной деятельности его участников (риелторских, ипотечных и иных компаний, предоставляющих посреднические услуги). В развитых странах сектор статистики функционирует стабильно за счёт существующих лицензированных статистических бюро, обеспечивающих в свою очередь специалистов сферы жилья необходимой информацией о показателях рынка, которая применяется в их эффективной деятельности. В Республике Казахстан статистика рынка недвижимости до сих пор не имеет чёткой градации показателей, необходимых для полного отражения реальной ситуации. Неэффективную работу ведут и налоговые органы, дающие в итоге важные показатели развития рынка жилья.

Создание организаций подобных европейской, либо американской модели и использование их данных в казахстанских условиях, затруднено в первую очередь из-за информационной закрытости реальных показателей жилого и строительного рынка, недостаточно квалифицированными специалистами ведущими статистику, высокой коррумпированности и бюрократическим процессам со стороны государственных органов, высокой доли ценовых искажений за счёт завышения, либо занижения реальной стоимости жилья. Занижение чаще всего проводится с целью снижения налогообложения при процессах отчуждения, приватизации и легализации жилья, либо скрытия финансовых операций с имуществом, которое является активом организаций (в частности, юридических лиц). Завышение чаще всего делают для получения ипотечного кредита без наличия у заёмщика первоначального взноса, т.е. финансовый институт, по сути, вводит в заблуждение, получая одобрение по ипотечному кредиту, чаще всего без подтверждения дохода.

В большинстве регионов Казахстана до сих пор не создан перечень строящегося жилья, а также отсутствует информация о первичном рынке для аналитиков, а получаемая информация на основе данных от застройщиков, размещенная в открытом доступе, часто искажена и не всегда соответствует действительности. Данные по вторичному рынку также не позволяют отразить в полной мере реальную картину на рынке жилья. Официальная статистика ограничивается данными жилищного фонда, данными об уровне средних цен, их изменении по периодам (за месяц, квартал, от года к году), а также количеством сделок купли-продажи. Более подробную статистическую информацию можно получить

из публикаций аналитических отделов крупных финансовых институтов, либо зарубежных консалтинговых компаний, но они отсутствуют в официальной статистике государственных органов.

Недостаточное изучение закономерностей развития рынка недвижимости в Казахстане объясняется с одной стороны – ограниченным доступом к информации о реальной ситуации на рынке, а с другой стороны недостаточно разработанной и сформированной законодательно-правовой базы этого сектора.

Обзор литературы. Вопросам формирования рынка жилой недвижимости с государственным участием, посвящен ряд научных работ коллектива зарубежных учёных Л. Аньелло, В. Кастро, Р. Соуза [4-6]. В своих трудах авторы отмечают, что меры, направленные государственными органами на поддержку жилого сектора, не защищают от кризисных явлений на рынке жилья. По их мнению, участие государства в финансировании строительной отрасли, льготного ипотечного кредитования, должно быть спланировано и иметь прогноз, чтобы избежать резкого колебания цен на жильё. Авторами ранее проводилось исследование по изучению вопросов продолжительности жилищных бумов и спадов на рынке жилья. Согласно используемой авторами базовой модели Вейбулла, имеется возможность прогнозирования сроков и продолжительности циклов рынка жилой недвижимости на государственном уровне, чтобы вовремя применить превентивные меры для стабилизации рыночных процессов. Подчёркивая продолжительность различных фаз развития рынка жилья (циклов) набором макроэкономических переменных, авторы приходят к выводу, что при процессах улучшения экономической активности, жилищные бумы становятся более продолжительнее, а спады на рынке жилья значительно сокращаются.

Коллектив авторов Ж. Ибраев и Ч. Беккер [7], в своей работе «Эволюция рынка недвижимости и денежно-кредитная политика в Казахстане» исследуют факторы, определяющие цены на жильё, где основным результатом показывают, что на ценовую политику жилого сектора в стране, помимо местных факторов, в значительной степени влияют колебания обменного курса. Невосприимчивость рынка к инструментам государственной политики ограничивает управление спросом, создавая проблемы развития рынка недвижимости.

По мнению коллектива авторов О. Денисовой, А. Кабдулшариповой и Е. Самусенко, на государственном уровне, уже сегодня, необходимо разработать экономический механизм управления рыночной стоимостью строительного бизнеса с учетом неопределённости и рисков внешней среды, что поможет в решении ситуации, когда цена нового жилья растёт, а качество становится хуже, т.к. большая часть жилых строений не соответствует общепринятым нормам [8].

Вопросам развития рынка недвижимости в республике посвящены работы казахстанских авторов Д. Мукаева [9-10], М. Сихимбаева [11]. В данных работах рассмотрены научные и теоретические разработки о становлении рынка жилой недвижимости и этапах формирования рынка, рассмотрены факторы, влияющие на рынок жилья, динамику цен и стоимость недвижимости. Уже сегодня рынок недвижимости требует системного изучения, научного анализа, поиска качественно новых решений и разработки современной эффективной политики со стороны государства, в т.ч. на основе применения программно-целевых, организационных и экономических методов, мониторинговых процедур, совершенствования нормативно-правовой базы, индикативного управления, внедрения инноваций в управлении, развития различных диалоговых структур и партнерства с основными участниками рынка.

А. Аршкенова отмечает необходимость повышения доступности жилья для широких слоёв населения путём развития рынка арендного жилья, субсидированием государством ипотечных программ, оказания необходимой помощи социально не защищенным слоям населения с низкими доходами [12].

Также имеется ряд научных исследований, посвящённых анализу развития жилищного строительства и доступности жилья в Республике Казахстан на современном этапе, где отражена оценка доступности жилья в стране с учётом различных экономических факторов и классификационным рынкам. Результаты данных исследований показывают следующее:

– несмотря на рост жилищного строительства, доступность жилья в Казахстане остается низкой по сравнению с развитыми странами. Авторы полагают, что к доступному жилью приведут меры государственной поддержки, включающие формирование рынка арендного некоммерческого жилья, создание унитарных фондов арендного имущества, а также переход от долевого финансирования к проектному

финансированию жилищного строительства [13];

– несмотря на множество льготных жилищных программ кредитования, покупательная способность большей части граждан Казахстана остаётся на существенно недоступном уровне по главной причине - чтобы получить ипотечный кредит на приобретение жилья по гос. программе среднестатистический казахстанец должен копить 9,78 года для сбора первоначального взноса. В свою очередь обеспечение социально уязвимых слоёв населения жильём за счёт специальным льготных жилищных программ увеличивает шансы на приобретение в 3–4 раза по сравнению со стандартными ипотечными продуктами реализуемыми банками второго уровня [16].

Особое внимание научного сообщества делает тему исследования актуальной, что подтверждает необходимость дальнейших исследований, в особенности ключевых аспектов изменений рынка жилья в Казахстане.

ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ ИССЛЕДОВАНИЯ

Современный казахстанский рынок жилой недвижимости находится в динамичном развитии, где основными составляющими являются квартиры на первичном и вторичном секторах рынка, частные жилые дома, земельные участки и иное недвижимое имущество жилого сектора.

В Законе Республики Казахстан «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество», дано следующее определение «Недвижимость – земельные участки, здания, сооружения и иное имущество, прочно связанное с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно» [17]. В данном определении дано понятие сущности и определён перечень недвижимого имущества.

Рынок жилой недвижимости представляет собой сектор экономики, который регулируется на законодательном уровне. Сущность рынка жилья заключается в наличии объектов для проживания, а также в установлении системы экономических, правовых и маркетинговых отношений между его основными участниками.

Рынок жилой недвижимости оказывает значительное влияние на экономику страны, путём создания рабочих мест в строительной отрасли, управлении недвижимостью и других смежных отраслях. Развитие и техническое обслуживание жилой недвижимости стимулирует экономический рост за счёт получения дохода, налоговых поступлений в бюджет страны и иных потребительских расходов.

На рынок жилой недвижимости могут оказывать давление различные факторы, влияющие на решения покупателей, продавцов и инвесторов. Это экономические условия (уровень занятости, безработицы и доходов населения, процентные ставки по ипотечным займам), государственная политика, демографические изменения (рост населения, урбанизация, изменение в составе домашних хозяйств), экологические проблемы и технологические достижения и тенденции.

Рынок жилой недвижимости сопряжен со своим собственным набором рисков и проблем, включая волатильность рынка, конкуренцию, высокие требования к капиталу, а также нормативные и законодательные требования.

Главной движущей силой рынка является баланс между спросом и предложением. Когда спрос превышает предложение, цены имеют тенденцию к росту, стимулируя строительство и инвестиции. Переизбыток предложения может привести к снижению цен на недвижимость и возникновению стагнации в строительной отрасли.

На рисунке 1 приведена схема взаимоотношений основных участников рынка жилой недвижимости, образующая современную взаимосвязанную структуру функционирования рынка.

Из рисунка 1 видно, что рынок недвижимости имеет взаимосвязанную структуру экономических отношений, где на основе взаимодействия между спросом и предложением, происходит реализация имущества как самостоятельно собственником жилья, так и через профессиональных посредников.

Казахстанский рынок жилой недвижимости представлен тремя группами участников [19]:

1) главные участники, формирующие спрос и предложение (продавцы и покупатели недвижимости). В качестве продавца может выступать любое физическое или юридическое лицо, имеющее право собственности на жилой объект, в том числе государство в лице своих специализированных органов

управления собственностью. В качестве покупателя может выступать физическое или юридическое лицо, либо орган государственного управления, имеющий право осуществлять эти операции по закону.



Рисунок 1 – Структура взаимоотношения основных участников рынка жилой недвижимости

Примечание – составлено авторами на основе [18]

2) неинституциональные участники - институциональные участники, представленные государственными органами (градостроительные кадастровые центры; учреждения, регулирующие градостроительное планирование, землеустройство и землепользование, а также управления архитектурно-строительного контроля. Также к институциональным участникам относят регистрирующие органы, государственные нотариальные конторы, иные органы обслуживающие процессы, связанные с недвижимостью).

Основным субъектом рынка является покупатель недвижимости. Именно он заинтересован в приобретении недвижимого имущества для собственного использования и выбирает способ покупки, прибегая при необходимости к услугам посреднических структур.

Рынок жилой недвижимости делится на две основные категории:

- первичный сектор (ориентирован на удовлетворение потребностей определенных групп населения). На первичном рынке недвижимости чаще всего продажу осуществляет сам застройщик через собственный отдел продаж, либо прибегая к услугам риелторских компаний;
- вторичный сектор (представляет систему объектов, права на которые переходят от одного собственника к другому лично, либо через посредников).

Формирование современного казахстанского рынка недвижимости было начато в 2017-2018 гг., которое эксперты отрасли в первую очередь связывают с запуском государственных программ ипотечного жилищного кредитования [20-21]. С 2019 года на казахстанском рынке жилой недвижимости наблюдается существенное оживление и улучшение экономической ситуации.

Первая программа «7-20-25» ориентированная на приобретение первичного жилья, была утверждена 31 мая 2018 года Постановлением правления Национального банка в лице Председателя Д. Акишева и уже концу года зарекомендовала себя на рынке [22]. Программа приобрела большую популярность среди населения страны из-за низкой 7 % ставки вознаграждения и максимального срока жилищного займа до 25 лет. Впервые население страны получило возможность выгодно решить жилищный

вопрос. За 2019 год было оформлено 8 723 займов на общую сумму 99,1 млрд. тенге, что превысило показатели 2018 года почти в 2,5 раза.

В конце 2018 года Председателем правления АО «Ипотечная организация «Баспана» К. Алтынбековым была проведена презентация второго ипотечного продукта – программы «Баспана Хит» по льготной ставке 10,75 %, направленной на приобретение на вторичном рынке жилья [23]. Запуск программы спровоцировал рост недвижимости, на что моментально отреагировали продавцы жилья, повысив цены на 10-15 % несмотря на то, что доходы населения остались без изменения. На конец 2019 года было оформлено более 16 000 займов на общую сумму 125 млрд. тенге.

Третьей программой по восстановлению рынка недвижимости стал ипотечный продукт «Орда», который позволил приобретать недвижимость по ставке 12-14 % и затронул первичный и вторичный сектора рынка недвижимости. За 2019 год было оформлено 768 займов на общую сумму 9,6 млрд. тенге, что в 13 раз уступало схожему ипотечному продукту «Баспана Хит» [24].

Согласно данным статистики на конец февраля 2019 года совокупный объем выданных ипотечных займов за календарный год вырос на 22,5 % и составил 1,3 трлн тенге, что побilo все рекорды казахстанского рынка кредитования с момента обретения независимости. Несмотря на низкую долю ипотеки в объеме ВВП страны (3,5 %), рынок ипотечного кредитования в 2019 году вырос на 51 % в сравнении с показателями 2018 года.

На март 2019 года средняя стоимость квадратного метра в республике на первичном рынке составляла 278,2 тыс. тенге (к концу года достигла 293,5 тыс. тенге), а по вторичному рынку на март 2019 года – 190,6 тыс. тенге (на конец 2019 года – 200,4 тыс. тенге). Самая высокая стоимость квадратного метра оставалась без изменения в крупных мегаполисах г. Алматы и столице г. Нур-Султан [24].

По состоянию на начало 2020 года ипотечные кредиты на казахстанском рынке недвижимости предлагали 12 банков второго уровня, из них 9 банков имели собственные ипотечные продукты, а 3 банка активно участвовали в реализации государственных программ «7-20-25» и «Баспана Хит». Рынок недвижимости находился в активной фазе до объявления локдауна в связи с пандемией Covid-19. В период «особого» карантина, выпавшего на апрель, количество сделок с недвижимостью сократилось на 76 %, в мае ослабло до 37 %. Восстановление рынка произошло в конце июля, а к концу 2020 года рынок укрепился с высоким показателем более 308 тысяч сделок с жилой недвижимостью, что всего на 4 % ниже показателя 2019 года. Основным драйвером такого роста послужила государственная поддержка, благодаря которой рынок ипотечного кредитования вырос на 12 % [25–27].

За 2020 год было оформлено 10 207 займов на общую сумму 120,8 млрд. тенге по программе «7-20-25», а сумма займов по программе «Баспана Хит» превысила цифру в 229 млрд. тенге. Несмотря на наличие новых ипотечных программ и количество банков второго уровня, лидерство на рынке удерживал Жилстройсбербанк Казахстана (официально переименованный в конце 2020 года в государственный специализированный финансовый институт развития АО «Отбасы банк») функционирующий с 2006 года и реализующий на протяжении 18 лет систему жилищных строительных сбережений. Данная финансовая организация в 2020 году продолжала занимать максимальную долю рынка (выше 63 %) и лидирует по количеству выданных ипотечных займов.

Окончание локдауна ознаменовалось снижением цен на недвижимость во многих крупных городах страны, что было вызвано неработоспособностью рынка. Однако к концу года произошло резкое повышение цен на первичном (на 5 %) и вторичном (13,2 %) рынках, вызванное тремя факторами: обесценивание национальной валюты; сложности в логистике строительной отрасли; снятие пенсионных отчислений, суммы которых превышают порог достаточности.

На фоне усиления общего инфляционного давления в условиях продолжения действия ипотечных жилищных программ и государственной поддержке сектора недвижимости, приток пенсионных накоплений вызвал существенное ускорение роста цен, которые на первичном рынке повысились с начала года на 10,0 %, а на вторичном рынке на 17,2 %. Повышение цен было сформировано спекулятивно со стороны собственников недвижимого имущества и застройщиков в ожидании притока покупателей имеющих излишки пенсионных накоплений [28].

На улучшение жилищных условий за счет пенсионных накоплений на конец июня 2021 года населением уже было использовано 1,4 трлн тенге. Из них по целевому назначению порядка 1 трлн тенге (73 %) было направлено на полный выкуп недвижимости без использования ипотеки (более 150 000 человек), 229,6 млрд. (17 %) на погашение ипотечных займов (около 29 000 человек), 130 млрд. (10 %) на ипотечные займы и иные жилищные нужды. Большая часть пенсионных накоплений была использована для покупки жилья на вторичном рынке, что отразилось на его оживлении. На рынке происходила активная продажа жилой недвижимости ранее не отличающейся своей ликвидностью, что помогло рынку жилья обновить свою товарную полку. По итогам 2021 года АО «Единый накопительный пенсионный фонд» опубликовал данные об использовании более 2,1 трлн тенге на улучшение жилищных условий [29].

На конец 2021 года по государственной ипотечной жилищной программе «Баспана Хит» было предоставлено ипотечных кредитов на сумму 366 млрд. тенге, что является самым высоким показателем банковского сектора страны. После достижения рекордного показателя программа была закрыта, тем самым рынок потерял важный элемент развития.

Количество сделок с объектами жилой недвижимости за 6 месяцев 2021 года превысило общий показатель 2020 года. В декабре 2021 года Бюро национальной статистики зафиксировало кратный рост активности на жилищном рынке, когда ЕНПФ объявил о повышении порога достаточности для единовременной выплаты пенсионных накоплений.

За декабрь месяц в Казахстане было зарегистрировано 94 988 сделок купли-продажи жилья, что в 2,1 раза больше показателя ноября. На рисунке 2 можно увидеть, что данный показатель является самым высоким за последние три года.

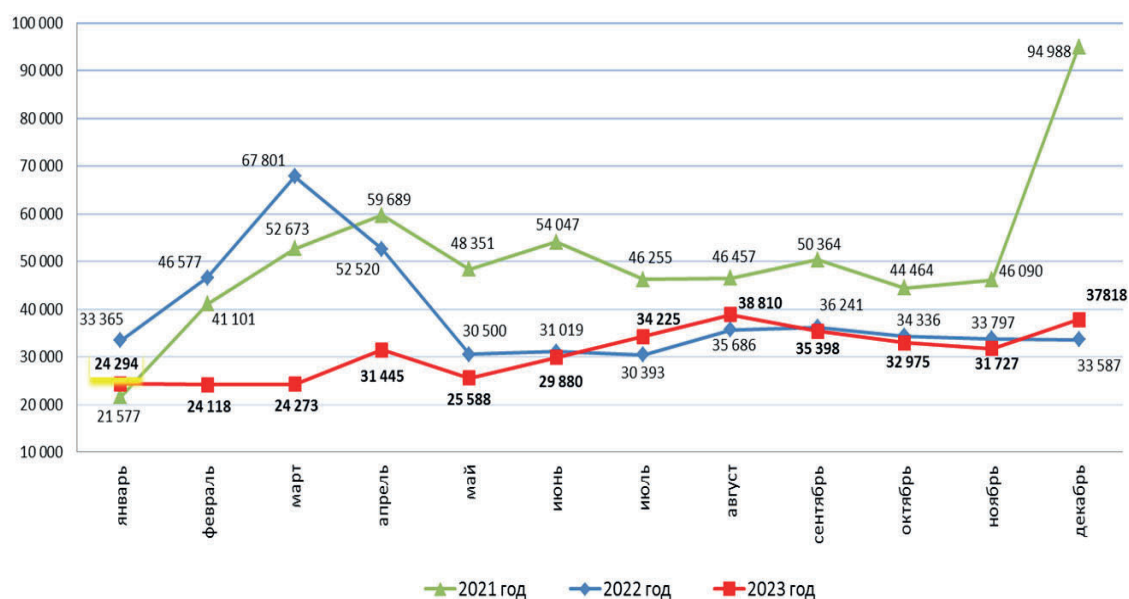


Рисунок 2 – Динамика количества сделок купли-продажи за 2021-2023 гг.

Примечание – составлено авторами на основе [30]

Годовой рост цен на жилую недвижимость также превысил исторические значения – вторичное жилье подорожало на 24,3 % – до 290 тыс. тенге за кв.м., на первичном рынке на 16,6 % до 361,3 тыс. тенге. за кв.м. По итогам 2021 года количество сделок купли-продажи достигло новых исторических рекордов – 606 056 тенге, что почти вдвое превысило показатель «благополучного» 2020 года.

На рисунке 3 этот показатель обозначен как «приток пенсионных сбережений», что говорит о проведении государством масштабной кампании по использованию части пенсионных накоплений для улучшения жилищных условий многих казахстанцев.



Рисунок 3 – Количество сделок с жилой недвижимостью
Примечание – Составлено авторами на основе [31]

В начале 2022 года активность сделок продолжила расти из-за ажиотажного изъятия пенсионных сбережений до повышения порога достаточности (было изъято дополнительно порядка 0,5 трлн тенге). Начало военного конфликта между Россией и Украиной в феврале и ввод санкций против России резко остановили рост рынка. В это же время Национальный банк Казахстана несколько раз поднимал базовую ставку с 10,25 % до 14 %, а к концу года принял решение о повышении ставки до 16 % [32].

Застройщики и собственники недвижимости на фоне происходящих событий и большого миграционного потока россиян, приехавших в Казахстан, резко начали поднимать цены на жильё. Значительно вырос рынок аренды. Однако падение покупательской способности заставило их снизить часть прироста в ценах. К маю 2022 года показатель ежемесячных сделок купли-продажи упал более чем в 2 раза, рынок жилой недвижимости начал остывать, а рост цен на нём стал отставать от темпов потребительской инфляции.

За 2022 год республиканский жилищный фонд увеличился на 4,5 % по отношению к 2021 году (с 387,7 млн. кв.м. до 405,2 млн. кв.м.). При этом обеспеченность жильём составила 23,4 кв.м. на человека и изменилась всего на 0,2 единицы к предыдущему году. 2022 год завершил цикл, длившийся целых 4 года, когда цены на жилую недвижимость непрерывно росли. К концу года рынок вошёл в фазу стагнации, цены на жильё коррелировали с количеством сделок и двигались в боковом тренде.

На рисунке 4 представлены областные и республиканские центры страны в разрезе соотношения многоквартирные жилые дома (МЖД) и индивидуальные жилые дома (ИЖД).

Согласно данным статистики на начало 2023 года в Республике Казахстан количество жилых строений составляло 2 493 685 единицы, из них значительная доля приходила на частный сектор – 2 182 144 (более 87,5 %), и 311 541 (около 12,5 %) на многоквартирные постройки.

Исходя из данных рисунка 4, наибольшее количество объектов недвижимости по двум категориям насчитывается в г. Алматы – 168,3 тыс. единиц (140,8 тыс. ИЖД – 15,9 % и 27,5 тыс. МЖД – 21 %). Второе место занимает г. Шымкент – 213 тыс. единиц (137,1 тыс. ИЖД – 15,4 % и 4,8 тыс. МЖД – 4,4 %) и Туркестанская область – 78,9 тыс. домов (8,5 %), по числу многоквартирных домов лидируют Карагандинская и Акмолинская области – 17,4 (13,3 %) и 7,8 тыс. единиц (6 %) соответственно. За год количество жилых строений выросло на 1,3 % (34 124) и составило на начало 2024 года – 2 527 809 единицы. Около 30 % жилого фонда введено в эксплуатацию до 1970 года, что говорит о высоком физическом износе 1/3 доли рынка жилой недвижимости.

В начале 2023 года еще один фактор сыграл в пользу замедления рынка. Национальный банк Республики Казахстан ввел годовой лимит на программу «7-20-25» в размере 100 млрд. тенге в год (25 млрд. в квартал), а процентные ставки на денежном рынке сохранялись на повышенном уровне [32].

Это событие вызвало ажиотаж и поставило некоторых покупателей первичного жилья в непростое положение: если покупатель вносил первичный взнос в строительство на уровне котлована и намеревался взять ипотеку на остальную сумму после сдачи жилого объекта, то подать онлайн-заявку на программу становилось крайне сложно из-за огромного количества желающих. Поскольку застройщик давал лишь ограниченное время на оплату остальной части стоимости жилья, покупатели начали выбирать между продажей своего первоначального взноса (через переуступку прав) и получением обычной ипотеки у банка второго уровня, который предлагал ставку в три раза выше той, которая была у программы «7-20-25». Как результат на рынке увеличилось число предложений о покупке доли в жилых комплексах, сдача которых была намечена до конца 2023 года. Одновременно темпы роста ипотечных кредитов упали примерно вдвое по сравнению с предыдущим периодом [33].

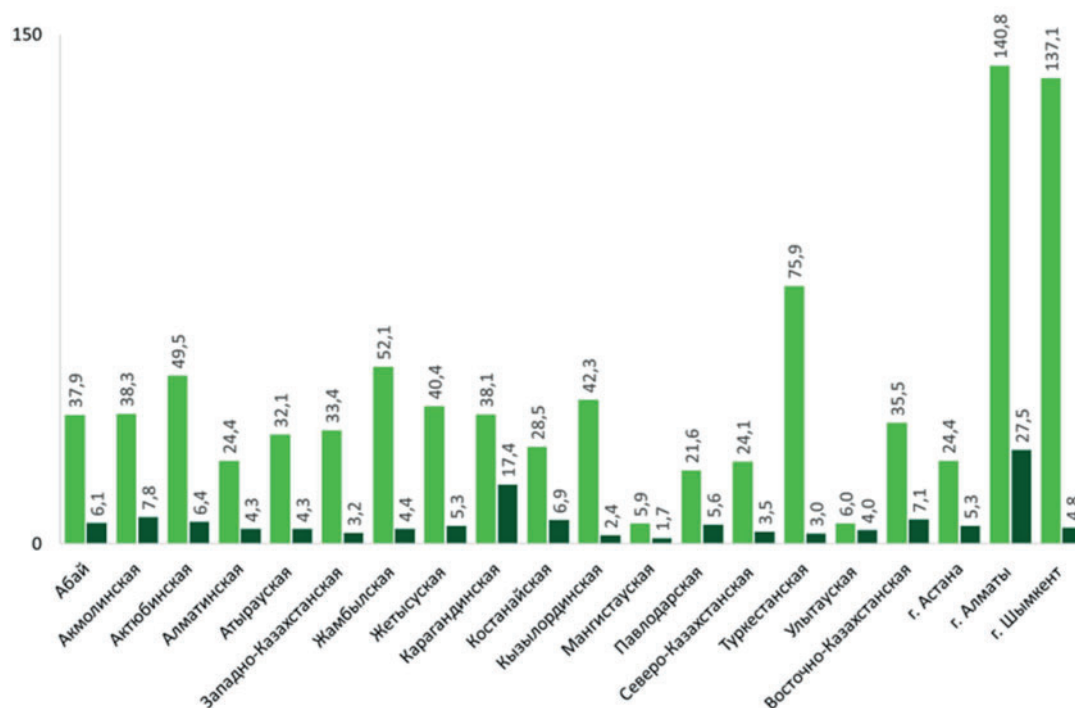


Рисунок 4 – Количество индивидуальных и многоквартирных жилых домов в городских населённых пунктах Казахстана, тыс. единиц
Примечание – Составлено авторами на основе [32]

В Казахстане на сегодня функционирует 20 банков второго уровня, но ипотечный кредит предлагают только половина ведущих коммерческих банков. Условия оформления ипотечного займа в банках Республики Казахстан, представлены в таблице 1.

Таблица 1 -Условия ипотечного кредитования в банках Казахстана на 2024 год

Банк	Первоначальный взнос*	Номинальная ставка (ГЭСВ) с обязательным подтверждением дохода	Сумма займа / Срок займа
без учёта индивидуальных банковских продуктов в разрезе региона			
Otbasy Bank	от 10%	от 5%	до 100 млн / до 25 лет
Altyn Bank	от 20%	от 14% (19,4%)	до 175 млн / до 20 лет
BCC	от 20% от 70%	от 18% (20,4%) от 14% (15%)	до 100 млн / до 15 лет
Forte Bank	от 15%	от 20% (22,3%)	до 50+ млн / до 20 лет

RBK Bank	от 30%	от 20,5% (23,7%)	до 75+ млн / до 15 лет
Freedom Bank	от 20%	от 16% (17,2%)	до 75+ млн / до 20 лет
Halyk Bank	от 10%	от 18% (20,4%)	до 75 млн / до 20 лет
Nur Bank	от 30%	от 19,5% (21,3%)	до 50+ млн / до 20 лет
с учётом индивидуальных банковских продуктов в разрезе региона			
Шинхан Банк Казахстан	40%	от 20% (20,9%)	до 100 млн / до 20 лет
KZI Банк (Казахстан Зираат Интернешнл)	-	от 21% (24,8%)	до 200 млн / до 5 лет
Банк Китая в Казахстане	50%	от 23% (26,5%)	до 200 млн / до 7 лет
Примечание -			

Из таблицы 1 можно увидеть, что номинальная процентная ставка на рынке ипотечного кредитования Казахстана достаточно высокая, и переплата чаще всего превышает цифру в более 100 % от стоимости ипотечного займа. Сумма ежемесячного платежа зависит от первоначального взноса, срока кредитования, номинальной процентной ставки (годовой эффективной ставки вознаграждения) по кредиту, а также дохода заёмщика. Во многом параметры кредита определяют финансовые риски, возникающие на разных этапах предоставляемого ипотечного кредитования: риск ликвидности, кредитный риск, риск по процентной ставке и конечно же имущественные риски.

В некоторых банках имеются ипотечные продукты с привязкой к зарплатным проектам, либо собственные программы для вкладчиков. В «Halyk Bank» и «Банк ЦентрКредит» существуют также ипотечные займы под 0 % первоначального взноса при осуществлении дополнительного залога.

АО «Отбасы банк» уверенно занимает максимальную долю рынка (выше 70 %) и лидирует по количеству выданных ипотечных займов. Банк предлагает три вида займов – промежуточный, предварительный и жилищный. Сумма первоначального взноса от 10 % и до 50 % с государственным вознаграждением от 2 % годовых. АО «Отбасы банк» реализует следующие государственные программы: «7-20-25» (на приобретение первичного жилья); «Нұрлы Жер» (по обеспечению населения доступным жильем); «Шанырақ» (для очередников акимата на жильё); «Бакытты Отбасы» (по кредитованию семей с невысоким доходом); «Жаңа баспана» (по предоставлению военнослужащим льготных кредитов с использованием жилищных выплат); «Отау» и «Наурыз» (для граждан, нуждающихся в жильё); «Свой дом» (по приобретению жилья в новостройках); «Жас Отбасы» (для тех, кто недавно вступил в брак); «Умай» (женская ипотека); «Зелёная ипотека» (по приобретению жилья со стандартом «EMIP», ГОСТ Р, «BREAM», «LEED», а также региональные государственные программы для молодёжи.

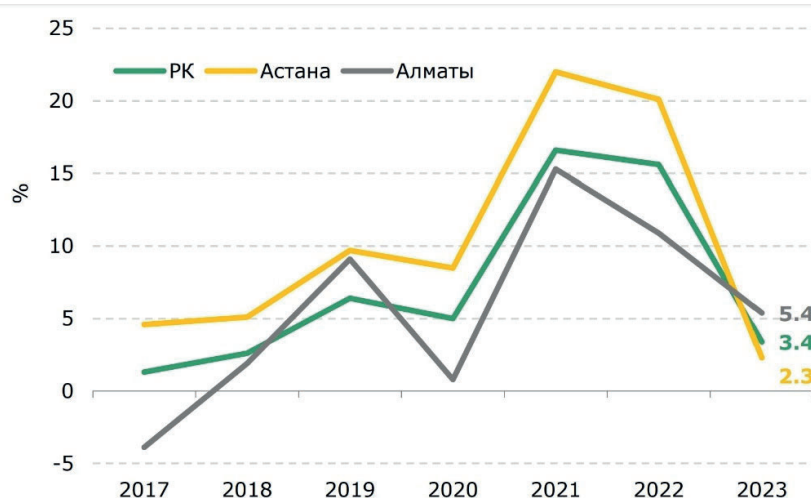


Рисунок 5 – Изменение цен на первичном рынке жилья

Примечание – Составлено авторами на основе [35]

В августе 2023 года АО «Отбасы банк» объявил о запрете продажи депозитов для клиентов. Отказ от функции перепродажи углубило стагнацию рынка [34]. Покупка готового депозита на аукционах значительно снижала время достижения условий для получения довольно низких ставок по кредиту. Теперь клиентам предстояло идти по классическому пути и откладывать средства до накопления соответствующего оценочного показателя.

Согласно графику на рисунке 5, рост цен на первичном рынке в 2023 году резко затормозился. По Казахстану цены поднялись на 3,4 %, в г. Астана – на 2,3 %, в г. Алматы – на 5,4 %.

Замедление роста цен на первичном рынке можно связать с существенным охлаждением спроса, что было заметно по спаду количества сделок с недвижимостью примерно на 20 % в 2023 году и 23 % в 2022 году. Также наблюдается резкое снижение объемов сделок до менее 10 %.

На вторичном рынке жилья, где ранее отмечался значительный рост с высокими показателями, произошло постепенное снижение цен в среднем в пределах 4 % по республике. Снижение ценовых показателей в крупных городах, представленных на рисунке 6, можно напрямую связать с отсутствием выгодных ипотечных программ, которые ранее оказывали большое влияние на рынок.

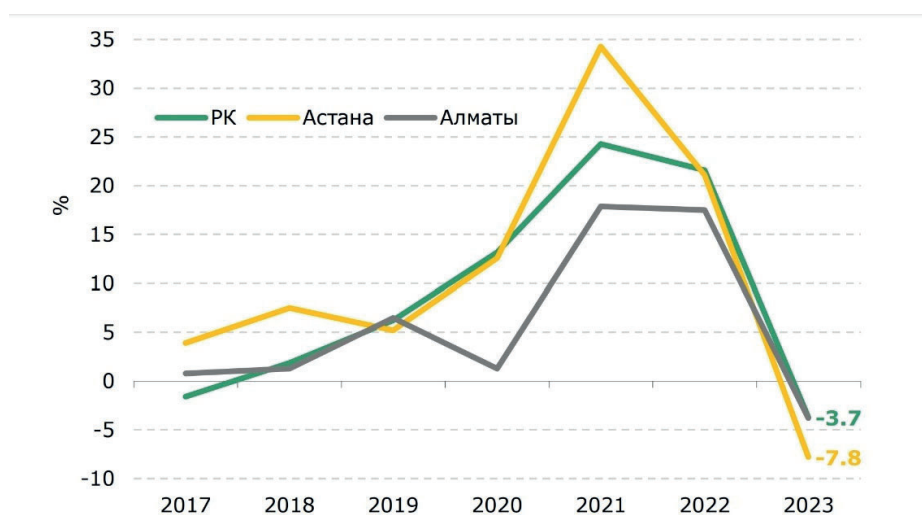


Рисунок 6 – Изменение цен на вторичном рынке жилья

Примечание – Составлено авторами на основе [35]

Вопреки тому, что средние цены во многих городах оказались ниже, в половине из них цены на жилье немного повысились. В результате стоимость квадратного метра на первичном и вторичном рынках почти сравнялась и составила около 494-495 тыс. тенге за квадратный метр по всей стране.

ПОЛУЧЕННЫЕ РЕЗУЛЬТАТЫ (ВЫВОДЫ):

1. Рынок жилой недвижимости играет ключевую роль в структуре национальной экономики, выполняет важные финансово-экономические и социальные функции, определяет перспективы роста региональной экономики, стимулирует активность субъектов предпринимательства, является индикатором социально-экономического развития страны.

2. Современный казахстанский рынок жилья характеризуется низким спросом и высоким предложением, что приводит к падению цен на жильё и созданию конкурентной среды для продажи. Профессионалы отрасли и инвесторы внимательно следят за текущим состоянием рынка, пытаются предсказать, когда предложение и спрос сбалансируются. Текущий рынок представляет как возможности, так и проблемы в зависимости от положения человека на рынке, т.к. понимание текущего состояния рынка имеет важное значение для принятия обоснованных решений при покупке, продаже или инвестировании в жилую недвижимость.

3. Развитие рынка жилой недвижимости в Казахстане с 2019 по 2023 гг. связано с действием целого ряда негативных тенденций. Среди них низкий уровень обеспеченности жильём (в среднем на одного человека в сравнении с зарубежными странами – 39 кв.м. в Германии и 70 кв.м. в Великобритании и США, против – 23,9 кв.м. в Казахстане); рост средней стоимости жилой недвижимости (цены на жильё во всех регионах страны не соответствуют доходу граждан); низкая платежеспособность и закредитованность населения; высокие проценты по ипотечным ставкам и большая площадь старого жилого фонда жилья с высоким физическим износом близким к аварийному.

4. В период с 2019 по 2022 годы развитию рынка жилой недвижимости способствовали государственные меры, направленные на обеспечение населения жильём, через государственное финансирование льготной ипотеки (государственные программы «7-20-25», «Баспана-Хит», выкуп ипотечных кредитов у банков) и возможность досрочного снятия излишек пенсионных накоплений. Эти меры активно простимулировали рынок, привели количество сделок купли-продажи к рекордным показателям. Повышение порога достаточности при изъятии пенсионных накоплений и завершение ипотечных госпрограмм незамедлительно сказалось на ценообразовании и спросе в сторону уменьшения. Высокий уровень инфляции послужил ещё одним фактором снижения покупательской способности на рынке жилья.

5. Обеспечение доступности ипотеки – многосторонняя задача. С макроэкономической точки зрения государству необходимо создать все возможные условия для увеличения доходов трудоспособного населения. Уже сегодня требуется проведение планомерной работы по снижению инфляции и безработицы в стране. Одним из главных инструментов государственной политики доступного жилья являются льготные ипотечные кредиты, имеющие низкую процентную ставку и ориентированные на вкладчиков АО «Отбасы банк».

На наш взгляд, льготная государственная ипотека мешает развитию здоровой конкуренции на рынке недвижимости. Когда государство выдаёт ипотечные кредиты по ставкам ниже рыночных, то оно автоматически выступает прямым конкурентом для банков второго уровня и не даёт развивать рынок ипотеки на рыночных условиях. Монополизация АО «Отбасы банк» в развитии государственной жилищной политики не приемлема и нарушает рыночный подход, может привести к конкуренции на рынке банковских услуг, а также ущемить интересы финансовых институтов и частных финансовых организаций.

6. За 5 лет объем ипотечных кредитов вырос в 3,8 раза – в 2018 году показатель был равен 525 млрд. тенге. По данным исследования «Freedom Finance Global» за два года этот показатель увеличился более чем в два раза (с 967,7 млрд. тенге), а за год – на 14 % (с 1,74 трлн. тенге). Наиболее значительный скачок произошел с 2021 по 2022 годы – на 80 %. Количество выданных в 2021 году ипотечных займов составило почти 160 000, из общего показателя 606 тысяч сделок купли-продажи (около 26 %).

За 2022 год объём выданных ипотечных кредитов банками второго уровня на приобретение жилья и строительство составил 1,99 трлн тенге. На конец 2023 года общий объём портфеля ипотечного кредитования составил 5,8 трлн тенге.

В первом квартале 2024 года ситуация на казахстанском рынке жилой недвижимости продолжает показывать стагнацию. Рынок перенасыщен жилыми объектами, цены на которые постепенно снижаются. Несмотря на это, покупательская способность населения остаётся крайне низкой, всё большей популярностью начинают пользоваться кредиты под залог недвижимости.

Оживление рынка на наш взгляд может наступить во втором полугодии 2024 года после запуска второй программы новой ипотеки «Наурыз» с льготной ставкой 7 %, которая будет работать по условиям долгосрочной государственной жилищной программы «Отау». Ставка к текущему моменту может составить 13–14 %. Доходность краткосрочных депозитов (3–6 месяцев) будет выгоднее, чем арендный доход. Цены за кв. м. вырастут на 4–6 %. На первичном рынке цены могут особо не измениться в течение всего 2024 года.

7. Также для развития рынка жилой недвижимости необходимы эффективные рычаги развития ипотечного кредитования, посредством запуска новых ипотечных продуктов по вторичному сектору жилья. Создание полноценного и сбалансированного рынка ипотечного кредитования, запуск программ

льготного кредитования, а также государственная поддержка и меры, направленные на совершенствование существующего рынка жилой недвижимости. Несмотря на то, что рынок жилой недвижимости сопряжен со своим собственным набором рисков и проблем, включая колебания рынка, экономические спады, конкуренцию, высокие требования к капиталу, а также нормативные и законодательные требования, его можно использовать для успешного инвестирования в долгосрочной перспективе. Для этой цели подходят объекты с высоким потенциалом роста. Минимизировать риски и получить высокий экономический эффект можно за счёт вложения капитала в новостройки сегмента комфорт, бизнес и элит класса от надежных застройщиков, которые построены в районах с развитой социальной инфраструктурой. Спрос на данную категорию недвижимости довольно высокий, а приобретённый жилой объект является выгодной инвестицией в будущее. Инвестиции в жилую недвижимость потенциально могут обеспечить финансовую безопасность и способствовать достижению долгосрочных финансовых целей.

8. Рынок жилой недвижимости служит барометром социальных тенденций, экономических условий и политических вмешательств, отражая меняющиеся потребности и предпочтения отдельных людей и сообществ. Несмотря на присущие ему сложности и вызовы, этот рынок остаётся фундаментальным компонентом мировой экономики, обеспечивая не только жильё, но и возможности для инвестиций, накопления богатства и социальной мобильности. Поскольку заинтересованные стороны ориентируются в постоянно меняющемся ландшафте рынка жилой недвижимости, адаптивность. Инновации и приверженность ценовой доступности и устойчивому развитию будут иметь первостепенное значение для обеспечения его жизнеспособности и актуальности в предстоящие годы.

Список источников

1. Chernyshevskaya I. Property Market of Kazakhstan: Limited Space and Expansion Problems [Электронный ресурс] // Central Asian Bureau for Analytical Reporting [web-портал]. – 2022. – URL: <https://cabar.asia/en/property-market-of-kazakhstan-limited-space-and-expansion-problems> (Дата обращения: 10.02.2024)
2. Шалболова У. Ж., Мукаев Д. Т., Айдаргалиева Н. Г. Доступность жилья на мировых рынках недвижимости // Экономическая серия Вестника ЕНУ имени Л. Н. Гумилева. – 2023. – № 1 – С. 46-58. – DOI: 10.32523/2789-4320-2023-1-46-58.
3. Prices by Country of Price per Square Meter to Buy Apartment in City Centre [Электронный ресурс] // «Numbeo» [web-портал]. – 2024 – URL: https://www.numbeo.com/cost-of-living/prices_by_country.jsp?displayCurrency=USD&itemId=100 (Дата обращения: 24.03.2024).
4. Agnello L., Castro V., Sousa R. M. The Housing Cycle: What Role for Mortgage Market Development and Housing Finance? // The Journal of Real Estate Finance & Economics. – 2020. – Vol. 61 (3). – P. 607–670. – DOI: 10.1007/s11146-019-09705-z.
5. Agnello L., Castro V., Sousa R. M. Booms, busts and normal times in the housing market // Journal of Business & Economic Statistics. – 2015 – № 33 (1). – P. 25-45. – DOI:10.1080/07350015.2014.918545.
6. Agnello L., Castro V., Sousa R. M. Economic activity, credit market conditions, and the housing market // Macroeconomic Dynamics. – 2018 – № 22 (7). – P. 1769-1789. – DOI: 10.1017/S1365100516000869.
7. Ybrayev Zh., Becker C. Real Estate Market Evolution and Monetary Policy in Kazakhstan // University of Central Asia – Institute of Public Policy and Administration (IPPA) Working Paper. – 2019. – № 54. – 38 p. – DOI: 10.2139/ssrn.3409328.
8. Denissova O. K., Kabdulsharipova A. M., Samussenko Y. A. Statistical assessment of the development prospects of the primary residential real estate market in Kazakhstan // Bulletin of the Karaganda University. «Economy» series. – 2023. – № 1 (109). – P. 43-50. – DOI: 10.31489/2023Ec1/43-50.
9. Мукаев Д. Т. Оценка состояния рынка недвижимости в Республике Казахстан // Международная научно-практическая конференция «Национальные экономические системы в контексте формирования глобального экономического пространства». Сборник научных трудов. – Симферополь: ИТ «Ариал». – 2021. – С. 474-749.

10. Мукаев Д. Т. Специфические факторы, влияющие на формирование рынка недвижимости в Республике Казахстан // Сборник трудов международной научно-практической конференции «Модернизация экономики: предпосылки, состояние, пути развития в условиях глобальных вызовов и трендов индустрии» - Нур-Султан: ЕНУ имени Л. Н. Гумилева. – 2020. – С. 171-176.
11. Сихимбаев М. Р., Шацкая А. А. Практика использования методик прогнозирования динамики цен на рынке недвижимости в Казахстане // Международный журнал прикладных и фундаментальных исследований. – 2016. – № 8-2. – С. 240-243.
12. Аршкенова А. М. Современное состояние рынка недвижимости в крупных городах Республики Казахстан // Электронный научный журнал «Век качества». – 2020. – №1. – С. 96-106.
13. Auyezkhanuly A., Manap A., Akpanov A. The Study of the Residential Real Estate Market in the Republic of Kazakhstan // Journal of Real Estate Literature. – 2019. – № 27-1. – P. 117–133. – DOI: 10.1080/10835547.2019.12090495.
14. Мукаев Д. Т., Шалболова У. Ж., Салыков А. М. Современное состояние жилищного строительства и доступности жилья в Казахстане // Научный журнал «Вестник университета «Туран». – 2023. – № 1 (97) – С. 279-196 – DOI: 10.46914/1562-2959-2023-1-1-279-296.
15. Мукаев Д. Т., Шалболова У. Ж. Оценка доступности жилья в Республике Казахстан // Экономическая серия Вестника ЕНУ имени Л. Н. Гумилева. – 2022. – № 4 – С. 172-184. – DOI: 32523/2789-4320-2022-4-172-184.
16. 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. – DOI: 10.46914/1562-2959-2021-1-3-33-42.
17. Закон Республики Казахстан от 26 июля 2007 года № 310 «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество [Электронный ресурс] // ИПС «Әділет» [web-портал]. – 2007. – URL: <https://adilet.zan.kz/rus/docs/Z070000310> (Дата обращения: 18.03.2024).
18. Жарков А. А. Субъектная структура рынка жилой недвижимости // Молодой ученый. – 2013. – № 10 (57). – С. 305–308.
19. Пупенцова С. В. Организация и технологии операций с недвижимостью: учебное пособие. – СПб.: ФГАОУ ВО «Санкт-Петербургский политехнический университет Петра Великого», 2011. – 290 с.
20. Тетин Л. Рынок недвижимости в 2018 году: самые важные события [Электронный ресурс] // Журнал «Forbes Kazakhstan» [web-портал]. – 2018. – URL: https://forbes.kz/process/property/ryinok_nedvizhimosti_v_2018_godu_samyie_vajnyie_sobyitiya (Дата обращения: 23.03.2024).
21. Национальный обзор жилищного хозяйства РК [Электронный ресурс] // Организация Объединенных Наций [web-портал]. – 2018. – URL: https://unece.org/DAM/hlm/documents/Publications/CP_Kazakhstan_web.RUS.pdf (дата обращения: 18.03.2024).
22. Программа ипотечного жилищного кредитования «7-20-25. Новые возможности приобретения жилья для каждой семьи» № 107 от 31 мая 2018 года [Электронный ресурс] // Национальный Банк Казахстана [web-портал]. – 2018. – URL: <https://nationalbank.kz/file/download/17428> (дата обращения: 18.03.2024).
23. Апенцова К. Ипотека «Баспана Хит»: условия и расчеты [Электронный ресурс] // Информационный портал «kn.kz» [web-портал]. – 2018. – <https://www.kn.kz/article/8428> (Дата обращения: 18.03.2024).
24. Повышение доступности жилья гражданам Казахстана (Годовой отчет АО «Ипотечная организация «Казахстанская Ипотечная Компания») – [Электронный ресурс] // KASE [web-портал]. – 2019. – https://kase.kz/files/emitters/KZIK/kzikp_2019_rus.pdf (Дата обращения: 18.03.2024).
25. Курманбеков А. Рынок недвижимости 2019 г. [Электронный ресурс] // Halyk Finance Research [web-портал]. – 2019. – <https://halykfinance.kz/analiticheskiy-centr/rynok-nedvizhimosti-2019-g.html?lang=ru> (Дата обращения: 19.03.2024).
26. Обзор рынка недвижимости Казахстана [Электронный ресурс] // Halyk Finance Research [web-портал]. – 2020. – <https://halykfinance.kz/analiticheskiy-centr/obzor-rynka-nedvizhimosti-kazahstana.html?lang=ru> (Дата обращения: 19.03.2024).

27. Рынок жилой недвижимости в 2020 году [Электронный ресурс] // Halyk Finance Research [web-портал]. – 2021. – https://halykfinance.kz/download/files/analytics/re_2020.pdf (Дата обращения: 19.03.2024).
28. Рынок жилой недвижимости в 1 полугодии 2021 г. [Электронный ресурс] // Halyk Finance Research [web-портал]. – 2021. https://halykfinance.kz/download/files/analytics/re_1h2021.pdf (Дата обращения: 19.03.2024).
29. Шаблина М. Рынок ипотеки в Казахстане: анализ и перспективы развития // Экономическое обозрение Национального Банка Республики Казахстан. – 2021. – № 1. – С. 22–28.
30. Изменение цен на рынке и купля-продажа жилья в декабре 2023 года [Электронный ресурс] // Бюро Национальной статистики «QazStat» [web-портал]. – 2023. – URL: <https://stat.gov.kz/ru/news/izmenenie-tsen-na-rynke-i-kuplya-prodazha-zhilya-v-dekabre-2023-goda/> (Дата обращения: 19.03.2024).
31. Рынок жилой недвижимости [Электронный ресурс] // Halyk Finance Research [web-портал]. – 2023. <https://halykfinance.kz/download/files/analytics/re07032023.pdf> (Дата обращения: 19.03.2024).
32. Абуев А. Исследование Freedom Finance Global: аналитика рынка недвижимости Казахстана [Электронный ресурс] // Freedom Broker [web-портал]. – 2023. – URL: <https://ffin.kz/research/4-issledovanie-freedom-finance-global-analitika-rynka-nedvizhimosti-kazakhstana> (Дата обращения: 12.02.2024).
33. Кабжальялова М. Ипотечное кредитование – государство практически вытеснило рынок [Электронный ресурс] // Halyk Finance Research [web-портал]. – 2023. – URL: https://halykfinance.kz/download/files/analytics/AC_mortgage.pdf (Дата обращения: 19.03.2024).
34. Пресс-релиз АО «Отбасы банк» [Электронный ресурс] // АО «Отбасы банк» [web-портал]. – 2023. – URL: <https://hcsbk.kz/ru/news/publications/v-otbasy-banke-ustupka-depozitov-stanet-dostupna-tolko-rodstvennikam/> (Дата обращения: 16.02.2024).
35. Курманбеков А. Догонит ли рост цен на жильё инфляцию [Электронный ресурс] // Halyk Finance Research [web-портал]. – 2024. – https://halykfinance.kz/download/files/analytics/AC_RE.pdf (Дата обращения: 22.03.2024).

References

1. Chernyshevskaya, I. (2022). Property market of Kazakhstan: Limited space and expansion problems. Central Asian Bureau for Analytical Reporting. Retrieved February 10, 2024, from <https://cabar.asia/en/property-market-of-kazakhstan-limited-space-and-expansion-problems>.
2. Shalbolova, U. Zh., Mukaev, D. T., & Aidargalieva, N. G. (2023). Dostupnost' zhil'ya na mirovykh rynkakh nedvizhimosti. Ekonomicheskaya seriya Vestnika ENU imeni L. N. Gumileva, 1, 46-58. DOI: <https://doi.org/10.32523/2789-4320-2023-1-46-58> (In Russian).
3. Prices by country of price per square meter to buy apartment in city center. (2024). "Numbeo". Retrieved March 24, 2024, from https://www.numbeo.com/cost-of-living/prices_by_country.jsp?displayCurrency=USD&itemId=100.
4. Agnello, L., Castro, V., & Sousa, R. M. (2020). The housing cycle: What role for mortgage market development and housing finance? The Journal of Real Estate Finance & Economics, 61(3), 607-670. DOI: <https://doi.org/10.1007/s11146-019-09705-z>.
5. Agnello, L., Castro, V., & Sousa, R. M. (2015). Booms, busts and normal times in the housing market. Journal of Business & Economic Statistics, 33(1), 25-45. <https://doi.org/10.1080/07350015.2014.918545>
6. Agnello, L., Castro, V., & Sousa, R. M. (2018). Economic activity, credit market conditions, and the housing market. Macroeconomic Dynamics, 22(7), 1769-1789. DOI: <https://doi.org/10.1017/S1365100516000869>.
7. Ybrayev, Zh., & Becker, C. (2019). Real estate market evolution and monetary policy in Kazakhstan. University of Central Asia – Institute of Public Policy and Administration (IPPA). Working Paper, 54, 38. DOI: <https://doi.org/10.2139/ssrn.3409328>.
8. Denissova, O. K., Kabdulsharipova, A. M., & Samussenko, Y. A. (2023). Statistical assessment of the development prospects of the primary residential real estate market in Kazakhstan. Bulletin of the Karaganda University. "Economy" Series, 1(109), 43-50. DOI: <https://doi.org/10.31489/2023Ec1/43-50>.

9. Mukaev, D. T. (2021). Otsenka sostoyaniya rynka nedvizhimosti v Respublike Kazakhstan. In Sbornik trudov mezhdunarodnoy nauchno-prakticheskoy konferentsii "Natsional'nye ekonomicheskie sistemy v kontekste formirovaniya global'nogo ekonomicheskogo prostranstva". Simferopol: IT "Arial", 474-749 (In Russian).
10. Mukaev, D. T. (2020). Spetsificheskie faktory, vliyayushchie na formirovanie rynka nedvizhimosti v Respublike Kazakhstan. In Sbornik trudov mezhdunarodnoy nauchno-prakticheskoy konferentsii "Modernizatsiya ekonomiki: predposylki, sostoyanie, puti razvitiya v usloviyakh global'nykh vyzovov i trendov industrii". Nur-Sultan: L. N. Gumilev ENU, 171-176 (In Russian).
11. Sikhimbaev, M. R., & Shatskaya, A. A. (2016). Praktika ispol'zovaniya metodik prognozirovaniya dinamiki tsen na rynke nedvizhimosti v Kazakhstane. Mezhdunarodnyy zhurnal prikladnykh i fundamental'nykh issledovaniy, 8-2, 240-243 (In Russian).
12. Arshkenova, A. M. (2020). Sovremennoe sostoyanie rynka nedvizhimosti v krupnykh gorodakh Respubliki Kazakhstan. Elektronnyy nauchnyy zhurnal "Vek kachestva", 1, 96-106 (In Russian).
13. Auyezkhanuly, A., Manap, A., & Akpanov, A. (2019). The study of the residential real estate market in the Republic of Kazakhstan. Journal of Real Estate Literature, 27(1), 117-133. DOI: <https://doi.org/10.1080/10835547.2019.12090495>.
14. Mukaev, D. T., Shalbolova, U. Zh., & Salykova, A. M. (2023). Sovremennoe sostoyanie zhilishchnogo stroitel'stva i dostupnosti zhil'ya v Kazakhstane. Vestnik universiteta "Turan", 1(97), 279-296. DOI: <https://doi.org/10.46914/1562-2959-2023-1-1-279-296> (In Russian).
15. Mukaev, D. T., & Shalbolova, U. Zh. (2022). Otsenka dostupnosti zhil'ya v Respublike Kazakhstan. Ekonomicheskaya seriya Vestnika ENU imeni L. N. Gumileva, 4, 172-184. DOI: <https://doi.org/10.32523/2789-4320-2022-4-172-184> (In Russian).
16. Tazabekov, K. A., Zhamkeeva, M. K., & Konybekov, M. Zh. (2021). Analiz i otsenka dostupnosti zhil'ya v Respublike Kazakhstan. Vestnik universiteta "Turan", 2, 33-42. DOI: <https://doi.org/10.46914/1562-2959-2021-1-3-33-42> (In Russian).
17. Zakon Respubliki Kazakhstan ot 26 iyulya 2007 goda № 310 "O gosudarstvennoy registratsii prav na nedvizhimoe imushchestvo". IPS "Adilet". Retrieved March 18, 2024, from <https://adilet.zan.kz/rus/docs/Z070000310> (In Russian).
18. Zharkov, A. A. (2013). Sub"ektnaya struktura rynka zhiloy nedvizhimosti. Molodoy uchenyy, 10(57), 305-308 (In Russian).
19. Pupentsova, S. V. (2011). Organizatsiya i tekhnologii operatsiy s nedvizhimost'yu: uchebnoe posobie. Sankt-Peterburg: FGAOU VO "Sankt-Peterburgskiy politekhnicheskii universitet Petra Velikogo". (In Russian).
20. Tetin, L. (2018). Rynok nedvizhimosti v 2018 godu: samye vazhnye sobytiya. "Forbes Kazakhstan". Retrieved March 23, 2024, from https://forbes.kz/process/property/ryinok_nedvijimosti_v_2018_godu_samyie_vajnyie_sobyitiya (In Russian).
21. Natsional'nyy obzor zhilishchnogo khozyaystva RK. (2018). Official website of the United Nations. Retrieved March 18, 2024, from https://unece.org/DAM/hlm/documents/Publications/CP_Kazakhstan_web.RUS.pdf (In Russian).
22. Programma ipotechnogo zhilishchnogo kreditovaniya "7-20-25. Novye vozmozhnosti priobreteniya zhil'ya dlya kazhdoy sem'i" № 107 ot 31 maya 2018 goda. National Bank of the Republic of Kazakhstan website. Retrieved March 18, 2024, from <https://nationalbank.kz/file/download/17428> (In Russian).
23. Apenova, K. (2018). Ipoteka "Baspana Hit": usloviya i raschety. Information portal "kn.kz". Retrieved March 18, 2024, from <https://www.kn.kz/article/8428> (In Russian).
24. Povyshenie dostupnosti zhil'ya grazhdanam Kazakhstana (Godovoy otchet AO "Ipotecnaya organizatsiya "Kazakhstanskaya Ipotecnaya Kompaniya"). KASE. Retrieved March 18, 2024, from https://kase.kz/files/emitters/KZIK/kzikip_2019_rus.pdf (In Russian).
25. Kurmanbekov, A. (2019). Rynok nedvizhimosti 2019 g. Halyk Finance Research. Retrieved March 19, 2024, from <https://halykfinance.kz/analiticheskiy-centr/ryinok-nedvizhimosti-2019-g.html?lang=ru> (In Russian).

26. Obzor rynka nedvizhimosti Kazakhstana. (2020). Halyk Finance Research. Retrieved March 19, 2024, from <https://halykfinance.kz/analiticheskiy-centr/obzor-rynka-nedvizhimosti-kazakhstana.html?lang=ru> (In Russian).
27. Rynok zhiloy nedvizhimosti v 2020 godu. (2021). Halyk Finance Research. Retrieved March 19, 2024, from https://halykfinance.kz/download/files/analytics/re_2020.pdf (In Russian).
28. Rynok zhiloy nedvizhimosti v 1 polugodii 2021 g. (2021). Halyk Finance Research. Retrieved March 19, 2024, from https://halykfinance.kz/download/files/analytics/re_1h2021.pdf (In Russian).
29. Shablina, M. (2021). Rynok ipoteki v Kazakhstane: analiz i perspektivy razvitiya. Ekonomicheskoe obozrenie Natsional'nogo Banka Respubliki Kazakhstan, 1, 22-28 (In Russian).
30. Izmenenie tsen na rynke i kuplia-prodazha zhil'ya v dekabre 2023 goda. (2023). Bureau of National Statistics "QazStat". Retrieved March 19, 2024, from <https://stat.gov.kz/ru/news/izmenenie-tsen-na-rynke-i-kuplya-prodazha-zhilya-v-dekabre-2023-goda/> (In Russian).
31. Rynok zhiloy nedvizhimosti. (2023). Halyk Finance Research. Retrieved March 19, 2024, from <https://halykfinance.kz/download/files/analytics/re07032023.pdf> (In Russian).
32. Abuev, A. (2023). Issledovanie Freedom Finance Global: Analitika rynka nedvizhimosti Kazakhstana. Freedom Broker. Retrieved February 12, 2024, from <https://ffin.kz/research/4-issledovanie-freedom-finance-global-analitika-rynka-nedvizhimosti-kazakhstana> (In Russian).
33. Kabzhalyalova, M. (2023). Ipotecnoe kreditovanie – gosudarstvo prakticheski vytesnilo rynek. Halyk Finance Research. Retrieved March 19, 2024, from https://halykfinance.kz/download/files/analytics/AC_mortgage.pdf (In Russian).
34. Press-reliz AO "Otbasy bank". (2023). AO "Otbasy bank". Retrieved February 16, 2024, from <https://hcsbk.kz/ru/news/publications/v-otbasy-banke-ustupka-depozitov-stanet-dostupna-tolko-rodstvennikam/> (In Russian).
35. Kurmanbekov, A. (2024). Dogonit li rost tsen na zhil'yo inflyatsiyu. Halyk Finance Research. Retrieved March 22, 2024, from https://halykfinance.kz/download/files/analytics/AC_RE.pdf (In Russian).

ҚАЗАҚСТАН РЕСПУБЛИКАСЫНЫҢ ТҰРҒЫН ҮЙ ЖЫЛЖЫМАЙТЫН МҮЛІК НАРЫҒЫНЫҢ ҚАЗІРГІ ЖАЙ-КҮЙІН ТАЛДАУ ЖӘНЕ ДАМУ БОЛЖАМДАРЫ

М. Р. Сихимбаев¹, Г. Н. Сраилова¹, А. А. Флек^{1*}

¹ Қазтұтынуодағы Қарағанды университеті, Қарағанды, Қазақстан Республикасы

АННОТАЦИЯ

Зерттеудің мақсаты – Қазақстандық тұрғын үй жылжымайтын мүлік нарығының жай-күйін сипаттау, оның даму ерекшеліктері мен үрдістерін анықтау. Зерттеу авторлары тұрғын үй жылжымайтын мүлік нарығын сипаттайтын негізгі көрсеткіштерді, сондай-ақ ипотекалық несие нарығында болып жатқан процестерді талдауға ерекше назар аударады.

Зерттеу әдістемесі – зерттеу экономикалық және статистикалық талдау әдістерін, графикалық әдісті, сипаттау және жалпылау әдісін қолдана отырып жүргізілді. Зерттеу көздері Қазақстан Ұлттық Банкінің ресми статистикалық материалдары, консалтингтік компаниялар мен қаржы ұйымдарының талдамалық шолулары, «Krisha.kz» жылжымайтын мүлік жөніндегі платформалар және жылжымайтын мүлік бойынша ақпараттық портал «Кп.kz», қазақстандық және шетелдік авторлардың ғылыми зерттеулері, сондай-ақ ғылыми-практикалық конференциялардың материалдары болды.

Зерттеудің бірегейлігі / құндылығы – авторлар соңғы жылдары Қазақстан Республикасының тұрғын үй жылжымайтын мүлік нарығының жағдайы мен мәселелеріне толық талдау жүргізіп, оның болашақ дамуы туралы болжамдар берді.

Зерттеу нәтижелері. Соңғы жылдардағы қазақстандық тұрғын үй жылжымайтын мүлік нарығының қазіргі жай-күйін зерттеу және талдау нәтижелері бойынша авторлар тұрғын үй нарығын дамытудың

проблемаларын анықтап, өзекті тенденцияларын анықтады, сондай-ақ оның болашақ дамуы туралы болжамдар берді. Ғылыми мақаланың нәтижелері жылжымайтын мүлік агенттіктері, сала мамандары, сондай-ақ жылжымайтын мүлік нарығын зерттеу мәселелерімен айналысатын ғылыми қауымдастық үшін пайдалы болуы мүмкін.

Түйін сөздер: тұрғын үй, жылжымайтын мүлік нарығы, нарық субъектілерінің құрылымы, тұрғын үйдің қолжетімділігі, инвестициялар, ипотекалық несиелеу, инфляция.

ANALYSIS OF THE CURRENT STATE AND FORECASTS OF THE DEVELOPMENT OF THE RESIDENTIAL REAL ESTATE MARKET OF THE REPUBLIC OF KAZAKHSTAN

M. R. Sikhimbayev¹, G. N. Srailova¹, A. A. Flek^{1*}

¹Karaganda University of Kazpotreboysouz, Karaganda, Republic of Kazakhstan

ABSTRACT

Purpose of the study – describe the state of the Kazakhstan residential real estate market, identify the features and trends of its development. The authors of the study pay special attention to the analysis of the main indicators characterizing the residential real estate market, as well as the processes taking place in the mortgage lending market.

Methodology – the study was conducted using methods of economic and statistical analysis, graphic method, method of description and generalization. The research sources were official statistical materials of the National Bank of Kazakhstan, analytical reviews of consulting companies and financial organizations, the «Krisha.kz» real estate platform and the «Kn.kz» real estate information portal, scientific research by Kazakh and foreign authors, as well as materials of scientific and practical conferences.

Originality / value of the study – the authors carried out a detailed analysis of the state and problems of the residential real estate market of the Republic of Kazakhstan in recent years and gave forecasts for its future development.

Findings. According to the results of research and analysis of the current state of the Kazakh residential real estate market in recent years, the authors identified problems and identified current trends in the development of the housing market, as well as forecasts of its future development. The results of the scientific article can be useful for real estate agencies, industry experts, as well as the scientific community involved in studying the real estate market.

Keywords: residential real estate, real estate market, structure of market entities, housing affordability, investments, mortgage lending, inflation.

ОБ АВТОРАХ

Сихимбаев Муратбай Рыздикбаевич – доктор экономических наук, профессор, Карагандинский университет Казпотребсоюза, Караганда, Республика Казахстан, e-mail: smurat@yandex.ru.

Сраилова Гульнара Налтаевна – кандидат экономических наук, доцент, Карагандинский университет Казпотребсоюза, Караганда, Республика Казахстан, e-mail: gulnara.srailova@mail.ru.

Флек Анатолий Анатольевич – магистрант, Карагандинский университет Казпотребсоюза, Караганда, Республика Казахстан, e-mail: flek_anatoliy@mail.ru*