

МРНТИ 06.71.05

JEL Classification: R31

<https://doi.org/10.52821/2224-5561-2021-2-149-160>

## ГОСУДАРСТВЕННАЯ ПОДДЕРЖКА ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА В РЕСПУБЛИКЕ КАЗАХСТАН: ПРОБЛЕМЫ И ПЕРСПЕКТИВЫ

Ю. В. Федярова<sup>1\*</sup>, А. М. Рахметова<sup>1</sup>

<sup>1</sup>Карагандинский университет Казпотребсоюза, Караганда, Республика Казахстан

---

### АННОТАЦИЯ

*Цель исследования* – на основе анализа современных тенденций в области развития жилищного строительства и оценки роли государства в этом процессе, выявить существующие проблемы и предложить перспективные направления их решения в Республике Казахстан.

*Методология.* В статье использованы такие методы исследования как сравнение, обобщение, анализ, синтез и моделирование (составление трендового прогноза).

*Оригинальность / ценность работы.* Результаты оценки развития рынка жилья в Республике Казахстан за последние 18 лет позволили выявить современные ограничения и проблемы в его развитии, в том числе на основе прогноза развития рынка жилищного строительства до 2025 года с целью выработки соответствующих рекомендаций в области их решения.

*Результаты исследования.* Как показали результаты проведенного исследования, процесс развития жилищного строительства с 2003 по 2020 годы в Казахстане осуществлялся преимущественно благодаря государственной финансовой поддержке. Результаты трендового анализа на период с 2020 по 2025 год, показал, что пик ввода введенных в эксплуатацию жилых зданий будет наблюдаться в 2023 году, а цены на жилье будут увеличиваться. В этой связи, авторами предложены рекомендации для решения таких проблем, как снижение уровня коррупции в системе распределения тендерных закупок, в процессе принятия и ввода в действие жилого фонда, а также при распределении жилья, недостаточное качество жилья, и другие.

*Ключевые слова:* жилищное строительство, государственная поддержка, жилье, строительство.

### ВВЕДЕНИЕ

Развитие жилищного строительства является одним из приоритетных направлений Стратегии развития-2050. Республика Казахстан стремится войти в тридцатку самых развитых стран мира путем повышения своей конкурентоспособности и развитой социальной политики [1]. Все сферы развития государства взаимосвязаны, и обеспечение населения качественным и доступным жильем является важной составляющей социального развития страны.

Несмотря на рост предложения на рынке жилья и ускорение сроков сдачи в эксплуатацию новостроек, текущие темпы строительства являются недостаточными для поддержания социальных стандартов ООН [2], с одной стороны; с другой стороны, к сожалению, не у всех категорий казахстанцев достаточно финансовых возможностей, чтобы приобрести жилье по текущим ценам и ипотечным процентным ставкам финансово-кредитных учреждений Казахстана. В частности, соответствии с социальными стандартами ООН показатель обеспеченности должен соответствовать 30 кв. метрам на одного жителя. Данного уровня достигли КНР (32 кв. м.), Германия (39 кв. м.), США (69,7 кв. м.) и Великобритания (70 кв. м). Для того, чтобы попасть в рейтинг «30 развитых стран мира», Казахстан обязан придерживаться этого критерия. По данным исследований зарубежных институтов порог доступности жилья для городов наступает при следующих условиях распределения дохода: 30-40 % дохода тратится на жилье, 60-70 % дохода – на продукты питания, здравоохранение и др. [3]. Казахстан в 2020 году вошел в 10-ку стран с высокими расходами на продукты (96 место из 104 стран) так как

расходы на продукты составили 54,2 % [4]. При этом расходы на жилье составляют 43 % от размера средней заработной платы населения, что составляет львиную часть дохода на фоне существенной социальной дистанции граждан в разрезе как территорий, так и отраслей, и сфер деятельности (например, размер средней заработной платы в нефтегазовом секторе и квазигосударственном секторе колеблется в диапазоне от 500 тыс. тенге до 1500 тыс. тенге и выше, а в системе здравоохранения и образования – от 120 тыс. тенге до 250 тыс. тенге).

Кроме того, положительная динамика численности населения (по итогам 2020 года превысило 18 млн. 877 тыс. человек [5]) приводит к росту спроса на жилье и обуславливает острую потребность в пополнении жилищного фонда государства. Обеспечение комфортных условий проживания может способствовать привлечению трудовых мигрантов, повлиять на их выбор места постоянного проживания [6], а также может сыграть решающую роль в выходе молодежи из родительского дома и образовании новых самостоятельных семей.

В Республике Казахстан существует многолетняя практика государственной поддержки жилищного строительства, которая регулируется в соответствии с действующим законодательством и тенденциями развития государства. Создаются государственные институты, подписываются Законы и принимаются Государственные программы развития жилищного строительства. Так, в 2000 году государство положило начало внедрению системы жилищных строительных сбережений, которые бы стимулировали покупательскую способность граждан для покупки жилья. В этот год был подписан Закон «О жилищных строительных сбережениях в Республике Казахстан» и было организовано ЗАО «Казахстанская ипотечная компания» (далее – КИК). Подписание закона послужило началом важного этапа государственной поддержки развития жилищного строительства в стране, которая имеет продолжение и в настоящее время. Так, например, на основании Послания президента народу Казахстана от 19 марта 2004 года «К конкурентоспособному Казахстану, конкурентоспособной экономике, конкурентоспособной нации» была разработана Государственная программа развития жилищного строительства на период 2005-2007 годы. Меры реализации госпрограммы были направлены на строительство доступного жилья для среднего класса и приоритетных категорий граждан (к приоритетным категориям граждан относятся: молодые семьи (возраст членов семьи до 29 лет), работники госорганов, работники социальной сферы). Стоимость реализации жилья для перечисленных категорий граждан составила 56,5 тыс. тенге за 1 кв. м., что существенно было ниже среднерыночной цены – 159,6 тыс. тенге для нового жилья и 138 тыс. тенге для благоустроенного жилья на вторичном рынке.

Однако, последствия мирового финансового кризиса 2008 года оказали серьезное влияние на состояние жилищного рынка Казахстана, что привело к появлению и обострению проблем в данной сфере, основными из которых можно выделить следующие:

- приостановка строительства – если в 4-м квартале 2007 года в республике строилось порядка 450 жилых комплексов, то их строительство было приостановлено в связи с кризисом;
- проблемы дольщиков – граждане, инвестировавшие средства в доленое строительство и 100 % выплатившие ее стоимость не смогли получить свои квартиры в срок, также повлияла на ситуацию недобросовестность застройщиков, присвоивших деньги вкладчиков;
- снижение платежеспособности населения – население стало не способно платить кредиты, выданные в долларах, по причине 20 %-ной девальвации тенге, а потерявшие работу люди вынуждены были отдавать банкам свое залоговое имущество.

Для решения этих проблем государством была разработана новая Государственная программа жилищного строительства на период 2008-2010 гг, в соответствии с которой в 2008 году был создан фонд «Самрук-Казына», а в 2009 году – его дочерняя компания «Фонд недвижимости «Самрук-Казына». Несмотря на достижение определенных результатов, запланированных государственными программами, для основной массы населения жилье все еще оставалось недоступным. В частности, в 2010-2014 годах из 8,4 млн. человек экономически активного населения, что составляло более 6 млн. человек (71 %), не могли приобрести жилье на рыночных условиях [7]. Постепенно стала возрастать очередь по программам государственной поддержки, что в целом снизило уровень и темпы обеспечения населения качественным жильем. В этих условиях государством дополнительно были разработаны и ут-

верждены Программа «Доступное жилье – 2020» [8] и Программа жилищного строительства «Нұрлы Жер» [9]. Данные программы, направлены на обеспечение новым, доступным и комфортным жильем казахстанцев, участников накопительных программ АО «Отбасы-банк» и очередников местных исполнительных органов. В рамках программы «Доступное Жилье2020» в стране было построено более 69 050 тыс. кв.м. жилья за 2012-2020 годы. За 2017-2020 года в стране сдано в эксплуатацию 303,6 тыс. единиц квартир, в том числе в рамках Программы жилищного строительства «Нұрлы Жер» за 2017-2018 годы было построено свыше 49 тыс. единиц жилья арендного и кредитного типа.

Однако, на фоне мировой пандемии и ее социально – экономических последствий (закрытие границ, ограничение работы предприятий и передвижения рабочей силы), страна вновь столкнулась с проблемами в области жилищного строительства. С целью поддержки строительной отрасли в условиях чрезвычайного положения государством было выделено 1 трлн. тенге для реализации проектов в рамках Дорожной карты занятости и программы «Экономики простых вещей», малые и средние производители получили льготы по сроку уплаты налогов. Дополнительно были выделены 390 млрд. тенге на реализацию пилотного проекта «Шаңырақ», из которых 180 млрд. тенге направлены на строительство социального кредитного жилья и 210 млрд. тенге – на льготное кредитование через Жилстройсбербанк по условиям ипотеки «5-10-20» [10].

На сегодняшний день, государство реализует политику поддержания спроса на жилье, позволив гражданам снять часть пенсионных накоплений со счетов. Так, в соответствии с Постановлением Правительства Республики Казахстан от 6 января 2021 года № 1 «Об определении уполномоченных операторов по целевому использованию единовременных пенсионных выплат из единого накопительного пенсионного фонда в целях улучшения жилищных условий и (или) оплаты лечения и внесении изменений и дополнений в некоторые решения Правительства Республики Казахстан» граждане, имеющие на своих пенсионных счетах сумму, превышающую порог минимальной достаточности пенсионных накоплений (от 1 710 тыс. тг. до 5 560 тыс. тг. в зависимости от возраста гражданина), могут снять разницу между суммой фактически внесенных обязательных пенсионных взносов, обязательных профессиональных пенсионных взносов с учетом уровня инфляции и суммой пенсионных накоплений [11]. После подписания данного Постановления цены на квартиры начали необоснованно подниматься – до 12,1 % на первичном и 7,1 % на вторичном рынке жилья [12]. В сложившихся условиях, государство, в целях защиты интересов граждан и поддержания качества их жизни в непростой период времени, провело разъяснительные беседы с покупателями и застройщиками, зафиксировало цены на жилье в рамках социальных программ.

Таким образом, экономическая и социальная значимость отрасли жилищного строительства в современных условиях развития Казахстана, наряду с наличием нерешенных проблем, а также созидательная роль государства в этом процессе, подчеркивают актуальность данной темы исследования. В свою очередь, влияние целого ряда факторов не только эндогенного характера (демографический прирост населения, уровень доходов граждан, уровень занятости и безработицы, инфляция и инфляционные ожидания, коррупционные риски и др.), но и экзогенных факторов (вирусная пандемия и ее последствия, циклическое развитие мировой экономики, периодические кризисы на сырьевых и финансовых рынках и др.), требуют от государственных органов власти оперативного и адекватного потребностям населения решения проблем, связанных с важной составляющей качества их жизни – обеспечением жилья. Это означает, что для поддержания высокого уровня качества строительства и доступности жилья требуются новые методы и доработка уже существующих, в том числе на основе: законодательного закрепления ответственности застройщиков в части качества возводимого жилья; совершенствования государственных механизмов функционирования рынка жилья в части доступности объектов жилой недвижимости для населения с невысоким уровнем доходов; стимулирования развития сферы производства строительных материалов и стройиндустрии в целом.

## ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ ИССЛЕДОВАНИЯ

Для проведения исследования использовались данные Бюро национальной статистики Агентства по стратегическому планированию и реформам Республики Казахстан. Рассмотрены такие показатели

как общая площадь введенных в эксплуатацию жилых зданий, цен продажи нового жилья и перепродажи благоустроенного жилья с 2003 по 2020 год. Проведено сравнение индексов изменения цен на жилье и изменения среднедушевых номинальных денежных доходов населения с 2010 по 2020 год. Для прогноза показателей до 2025 года был использован трендовый анализ. Трендовый анализ основан на изучении закономерности изменения экономического показателя в прошлом и прогнозировании на основании этих данных величины показателя в будущем.

Рассмотрим трендовый прогноз на основе данных за 2003-2020 гг., представленный на рисунке 1. Ошибка аппроксимации в данном случае равна 0,984, поэтому прогноз является достоверным.

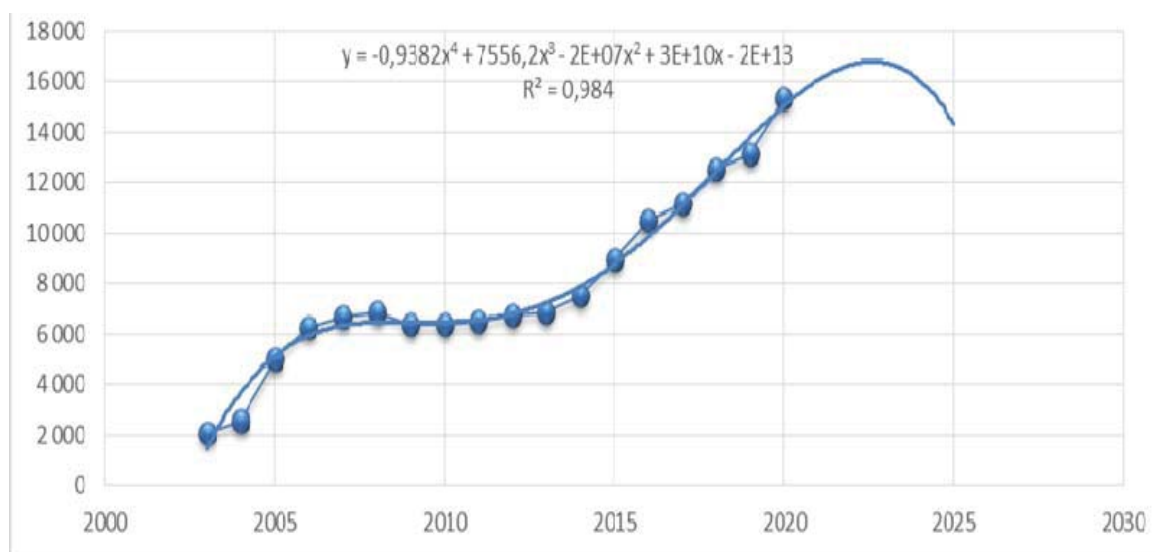


Рисунок 1 – Общая площадь введенных в эксплуатацию жилых зданий за 2003-2020 годы  
Примечание – составлено авторами на основе источника [4]

Тренд сделан на 5 лет вперед с учетом предыдущей общей площади введенных в эксплуатацию зданий. Прогноз показывает, что количество построенного жилья будет увеличиваться до 2023 года, и составит около 17 000 тыс. кв.м., далее наблюдается снижение до значений 2019 года. На понижение уровня строительства могут повлиять последствия пандемии (эксперты прогнозируют до 2025 года), участвовавшие отраслевые кризисы и циклическое развитие экономики. Так же эта тенденция соответствует плану объема финансирования программы «Нұрлы Жер», указанного в таблице 1. Постепенное снижение объема финансирования планируется с 2023 года. Снижение затрат планируется за счет механизма выкупа облигаций местных исполнительных органов. Этот механизм позволяет оборачивать средства по «револьверному» принципу каждые 2 года и повторно направлять на новое строительство средства без дополнительного выделения ресурсов [13].

С 2023 года может возникнуть ситуация, когда жилья будет хватать для покрытия жилищных нужд населения, имеющего возможность приобрести жилье или взять ипотеку, и уменьшение темпов строительства предотвратит появление пустующих квартир, выставленных на продажу, но к 2025 году на рынке может возникнуть дефицит жилья. Это повлияет на возможный ажиотаж на рынке и спекулятивному повышению цен.

В условиях кризиса и дефицита жилья возрастает и степень коррупции. Это подтверждает исследование британских ученых, результаты которого показали, что в Европе после кризиса 2008 года уровень коррупции в строительной отрасли вырос с 24 % в 2009 году до 31 % в 2011 году [15]. Во всем мире в машиностроении и строительстве наблюдается самый высокий уровень взяточничества и коррупции среди всех отраслей промышленности во всем мире (49 % незаконного присвоения активов). По данным Антикоррупционной службы Республики Казахстан в комитете по делам строительства



и жилищно-коммунального хозяйства отсутствуют внутренние акты и методики по осуществлению проверочных действий, административного производства и оформлению предписаний [16]. В деятельности РГП «Государственная вневедомственная экспертиза проектов» основной проблемой являются правовые пробелы во внутренних актах, регулирующих различные этапы экспертизы проектов, что позволяет оперировать законом в интересах заинтересованных лиц. Из-за отсутствия прозрачности в работе местных исполнительных органов многие нормы законов не выполняются - в частности, нормы о прозрачности выделения участков под индивидуальное жилищное строительство и соблюдение очередности на бесплатное жилье для очередников местных исполнительных органов.

Таблица 1 – Объемы финансирования Государственной программы «Нұрлы Жер» до 2025 года, млрд. тенге

Источники финансирования	2020	2021	2022	2023	2024	2025	Всего
Республиканский бюджет	652,6	637,2	592,5	505,6	394,2	388,3	3 170,4
Местный бюджет	32,6	32,6	32,2	28,9	29,1	28,9	184,3
Внебюджетные средства	704,5	322,9	280,9	200,4	200,2	202,0	1910,9
Всего	1389,7	992,7	905,6	734,9	623,5	619,2	5 265,6
Примечание – составлено авторами на основе источника [14]							

Усугубляет данную ситуацию то, что в процессе планировании строительства городов и населенных пунктов, зачастую не учитывается генеральный план застройки и его особенности, что приводит к хаотичной застройке крупных жилых комплексов, нарушающих установленные нормы градостроительства и ограничивающих комфорт проживания людей с близлежащих домов. Такие факты отмечены во всех крупных мегаполисах страны, что свидетельствует о коррупционной составляющей, выражающейся в превышении полномочий государственных служащих при выдаче разрешения на строительство жилого объекта, не предусмотренного утвержденным генеральным планом строительства и общим архитектурным образом населенного пункта.

Кроме того, так называемый человеческий фактор влияет и на существенные недоработки в проектно-сметной документации, на процесс его утверждения и, в конечном итоге – на качество жилья. Действительно, отсутствие четких требований к качеству жилья, используемым строительным материалам, использование старых ГОСТов, не учитывающих современные материалы, а также экономия на строительных материалах (прежде всего, при строительстве социального жилья) приводит к тому, что дома через несколько лет начинают нуждаться в ремонте. При составлении смет для подачи на тендер строительные компании часто подгоняют сметы под заявленные суммы, и не учитывают полностью расходы на строительство, рост курса валют и инфляции. В сметной стоимости закладывается 8 % плановых накоплений [17], а цена на строительные материалы может вырасти на 20-30 % за несколько плановых лет, в кризисное время – до 40 %. Бывают ситуации, когда строительная компания берется за стройку, внутри компании происходит нецелевое использование денежных средств, в результате, для продолжения работ организации требуется дополнительное финансирование. Компания старается выигрывать несколько тендеров, чтобы перенести затраты с одного объекта на другой, либо банкротится.

В свою очередь, недостаток денежных средств приводит к невыплате заработных плат рабочим и нарушению трудового кодекса: работники не оформлены официально, либо устроены официально на минимальные зарплаты, следовательно, у них низкооплачиваемые отпуска и небольшая медицинская страховка, люди работают сверхурочно в страхе потерять обещанные деньги. Такие условия заставляют уходить специалистов из отрасли. Строительные компании берут людей без опыта, из-за чего страдает качество строительства.

Еще одним ограничивающим барьером при строительстве качественного жилья является проблема с производством материалов казахстанского содержания. Как правило, компоненты для смесей и комплектующие закупаются зарубежом, а в Казахстане происходит конечное смешивание и сборка комплектующих. Крупные компании, такие как ТОО BI-Group», ТОО «Базис-А», ТОО «Eurasia

Building» производят строительные материалы самостоятельно (например, стеновые блоки), но каждая компания использует свою технологию, так как нормативов для их изготовления не закреплён на законодательном уровне. Если в случае с коммерческими компаниями, такими, как ТОО «BI-Group» и ТОО «Базис-А», не возникает сомнений в качестве изготовленной ими продукции, так как качество – основа продаж построенной ими недвижимости по ценам выше средних (от 325 тыс. тг за 1 кв.м), то в случае с социальным жильём важен контроль за используемыми материалами. В частности, в этой сфере существует практика мошенничества, связанная с подделкой документов. Строительные материалы документально оформляются на качественный материал, а по факту привозят материал, не соответствующий тому, который предоставлен в документах. Экономия на стройматериалах отрицательно сказывается на качестве здания, может привести к его преждевременному разрушению и представляет угрозу для жизни населения, которые заселяются в такие дома и живут там долгие годы.

В долгосрочной перспективе, существенной проблемой может стать ослабленная в период пандемии покупательская способность граждан, которая является одним из главных факторов доступности жилья, также, как и цены на недвижимость. Несмотря на большое количество новых льготных программ, банковская процентная ставка остается высокой даже для льготных категорий граждан – до 7 %. Например, ипотечные программы Европы предусматривают кредиты для домохозяйств в среднем со ставкой 1,4 %, в США – 3,6 %, в Австралии – 4,9 %, в Японии она отрицательная -0,1 % [18]. Также для большинства нуждающихся в ипотечных продуктах проблемой является накопление первоначального взноса. На многие льготные программы такие как «Шанырак», установлен лимит ежемесячного дохода. При ежемесячном доходе, не превышающем 3,7 прожиточного минимума на одного члена семьи накопление 10 % от стоимости жилья займет не менее 3-5 лет при постоянном пополнении депозита. Государственная премия в 20 % по депозитам в настоящее время компенсирует рост цен на жилье, но существует риск потери сбережений в связи с инфляцией или возникновением экономического кризиса.

За период с 2001 по 2004 год происходил рост цен на жилье в среднем на 50 % ежегодно. В этот же период темп роста номинальных денежных доходов составил около 20 % в год [7]. К 2010 году рост цен на жилую недвижимость увеличился в среднем на 9 %, а среднедушевой доход на 14 %. Изменение индексов изменения цен на жилье и изменения среднедушевых номинальных денежных доходов населения, по отношению к предыдущему году представлено в Таблице 2.

Таблица 2 – Индексы изменения цен на жилье и изменения среднедушевых номинальных денежных доходов населения, по отношению к предыдущему году, %.

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Изменение цен на жилье	105	106	114	112	116	115	98	100	103	109	109
Изменение среднедушевых номинальных денежных доходов населения	114	118	113	109	110	108	114	109	111	112	110
Примечание – составлено авторами на основе источника [4]											

С 2015 года цены на жилье начали расти медленнее, чем повышался среднедушевой номинальный доход. В среднем максимальный разрыв составил 16 % в 2016 году, затем начал повышаться и составил 1 % в 2020 году.

В целом за период с 2003 по 2020 год цена на новое жилье увеличились на 83,85 %, а цена на благоустроенное жилье вторичного рынка увеличились на 89,96 %, в то время как среднедушевой доход населения увеличился на 89,9 %. Ситуация с возможностью приобретения нового жилья улучшилась. Следует обратить внимание на такую проблему, как неравное распределение доходов в обществе. Так,

42 % человек, снявших свои пенсионные накопления в январе 2021 года, потратили на погашение уже выданных займов, большая часть остальных уже имела свое жилье и выступила в качестве инвесторов [10].

На рисунке 2 прогноз на 2021-2025 годы показывает, что цены на жилье будут постепенно повышаться. На новостройки цена может достигнуть 390 000 тг. за 1 кв.м, а на благоустроенное жилье вторичного рынка – 250 000 тг. за 1 кв.м. Эти цены могут быть при отсутствии спекуляций и потрясений на рынке.

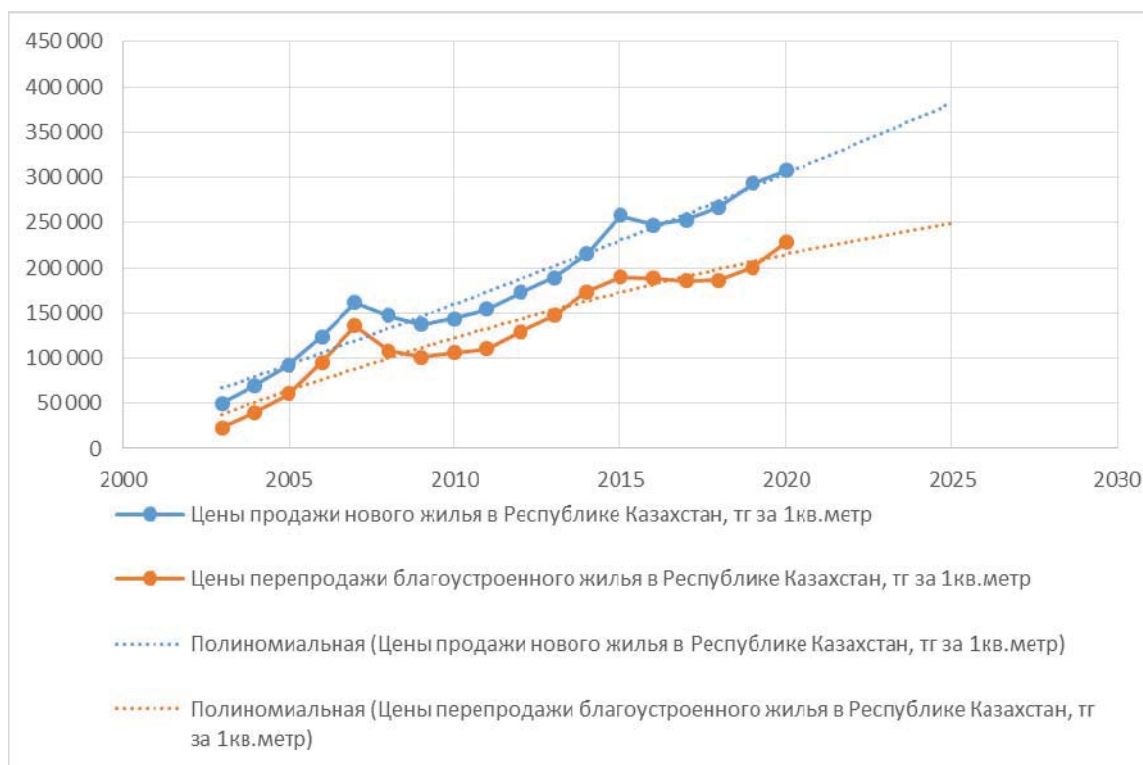


Рисунок 2 – Динамика цен продажи нового жилья и перепродажи благоустроенного жилья в Республике Казахстан за период 2003-2020 годы.

Примечание – составлено авторами на основе источника [4]

Наличие целого комплекса проблем требует от государственных органов их оперативного решения и обеспечения населения Казахстана качественным жильем, что позволило нам сформулировать ряд предложений и рекомендаций.

Для предотвращения коррупции большую роль играет прозрачность действий, осуществляемыми исполнительными органами и застройщиками. Для обеспечения прозрачности данных и пресечения коррупционных схем рекомендуется создать организацию межведомственного взаимодействия посредством использования единой базы данных. В такой базе данных будет видна отчетность по реализации региональных программ, в рамках которых проводится работа по Государственным программам, например, «Нурлы-Жер». Предлагается разработать понятную, поэтапную и прозрачную программу действий уполномоченных органов, и юридических лиц, утвержденную законодательно, также усовершенствовать методику и документацию для осуществления административного производства, проведения проверочных действий и оформлению предписаний. Для решения этой задачи могут быть привлечены Министерство индустрии и инфраструктурного развития Республики Казахстан и Антикоррупционная служба Республики Казахстан.

Представляется целесообразным повышение персональной ответственности государственных служащих при выдаче разрешения на строительство жилого объекта. Разрешение должно быть основано

на документе, в котором подтверждено, что строительство осуществляется без нарушений утвержденного генерального плана города или населенного пункта, не нарушает санитарных норм и не искажает архитектурный стиль населенного пункта. Рекомендуется составление генеральных планов в населённых пунктах, в которых их еще нет, посредством местных исполнительных органов под контролем областного Управлению архитектуры и градостроительства.

Улучшение качества жилья возможно с созданием и доработкой уже существующих ГОСТов и СНИПов строительства для жилых зданий с использованием современных технологий, а также введение контроля за их соблюдением. Для решения этой задачи могут быть привлечены Управление архитектуры и градостроительства области, проектные институты и Союз строителей Казахстана.

Повышение ответственности застройщика возможно через страхование строительных работ. Так, например, опыт Австралии свидетельствует о действии закона о подрядчиках строительных работ, принятый в 1995 году [19], согласно которому требуется, чтобы лицензированные подрядчики строительных работ получали страховое возмещение по всем внутренним контрактам на строительные работы стоимостью 12 000 долларов США или более для покрытия незавершенных строительных работ и/или неспособности исправить неисправные работы, если подрядчик умирает, исчезает или объявляется банкротом. Подрядчик обязан направить собственнику здания свидетельство о страховании страхового возмещения. Если выбор происходит подрядчиков до подачи документов на оценку в совет или частный сертифицирующий орган, сертификаты страхования возмещения должны быть представлены вместе с документами во время подачи документов. Этот метод может привести к удорожанию жилья и потребует дополнительных регламентирующих документов.

Создание программы отслеживания антиконкурентного поведения компаний на рынке жилья поможет предотвратить необоснованный рост цен и спекуляции на рынке жилья. С одной стороны, предлагается установить предельные цены на квадратный метр жилья по всем государственным ипотечным программам и при необходимости увеличить вложения в жилищное строительство, проведение местными исполнительными органами ежеквартального мониторинга цен на строительные материалы, выявление торговых махинаций, и своевременная корректировка смет объектов строительства; с другой стороны, рекомендуется сопоставление цен с текущими доходами населения, и возможная корректировка ипотечных программ посредством АО «Отбасы Банк». Для решения этой задачи могут быть привлечены Антимонопольный комитет Республики Казахстан, местные исполнительные органы.

Предложенные мероприятия, на наш взгляд, помогут последовательно организовать процесс строительства жилья от проекта до сдачи в эксплуатацию, сделать процесс строительства более прозрачным и понятным для общественности, исключить негативные моменты, связанные с недобросовестными застройщиками.

### **ПОЛУЧЕННЫЕ РЕЗУЛЬТАТЫ (ВЫВОДЫ)**

Проведённое авторами исследование показало, что рынок жилищного строительства до 2020 года развивался стабильно. Государство выполняет роль регулятора сферы функционирования рынка жилой недвижимости. Трендовый анализ общей площади введенных в эксплуатацию жилых зданий и цен на первичное и вторичное благоустроенное жилье показал, что после 2023 года может возникнуть снижение темпов и объемов сдачи жилой недвижимости в эксплуатацию, в то время, как цены на нее будут постепенно повышаться. В краткосрочной перспективе такая ситуация может привести к дефициту на качественное жилье, построенное надежными застройщиками, и обусловит продажу менее качественного жилья. Государству важно будет не допустить возникновения дефицита на жилье, в противном случае, прирост цен может превысить прирост накоплений населения и количество нуждающихся в жилье повысится.

Полагаем, что следует обратить внимание на организацию процесса строительства в целом, совершенствование нормативно-правовой базы и государственных стандартов и нормативов в области строительства, направленных на применение современных технологий с целью обеспечения качества строительства. Требуется своей реализации социальная политика, мониторинг цен строительных материалов, сопоставление предлагаемых цен недвижимости с доходами населения. Крайне важна поддержка



социально уязвимых слоев населения, к которым относятся лица с ограниченными возможностями, многодетные и неполные семьи, семьи, потерявшие кормильца, что обуславливает необходимость повышения роли государства в поддержке строительной отрасли Казахстана.

### СПИСОК ИСТОЧНИКОВ

1. Стратегия «Казахстан-2050» [Электронный ресурс] // Официальный сайт Президента Республики Казахстан [web-сайт]. – URL: [https://www.akorda.kz/ru/official\\_documents/strategies\\_and\\_programs](https://www.akorda.kz/ru/official_documents/strategies_and_programs) (Дата обращения: 20.02.2020).
2. Документы ООН [Электронный ресурс] // Әділет [web-портал]. – URL: <http://adilet.zan.kz/rus/search/undp> (Дата обращения: 01.03.2020).
3. Woetzel J., Ram S., Mischke J., Garemo N., Sankhe Sh. Tackling the world's affordable housing challenge // The McKinsey Global Institute. Report. – 2014. – 212 p.
4. Экономические показатели развития Республики Казахстан за 2003-2020 годы // Бюро национальной статистики Агентства по стратегическому планированию и реформам Республики Казахстан. – URL: <https://stat.gov.kz> (Дата обращения: 01.03.2020).
5. Третью всех расходов казахстанцев на еду уходит на мясо и мясные продукты. Главные мясоеды живут в Карагандинской и Акмолинской областях, меньше всего мяса достается жителям Шымкента и Туркестанской области [Электронный портал] // Информационное агентство «Ranking.kz» [web-портал]. – 2021. – URL: <http://ranking.kz/ru/a/infopovody/tret-vseh-rashodov-kazahstancsev-na-edu-uhodit-na-myasoi-myasoprodukty-glavnye-myasoady-zhivut-v-karagandinskoj-i-akmolinskoj-oblastyah-menshe-vsego-mysadostayotsya-zhitelyam-shymkenta-i-turkestanskoj-oblasti> (Дата обращения: 30.03.2020).
6. Clara H. M. The relationship between population and housing // Sixty-ninth session of the UNECE Committee on Housing and Land Management, 2012. – 12 p.
7. Годовой отчет АО «Фонд недвижимости Самрук-Қазына 2009» [Электронный портал] // АО «Фонд недвижимости Самрук-Қазына» [web-сайт]. – URL: <https://skcn.kz/ru/news/godovye-otchety> (Дата обращения: 20.03.2020).
8. Постановление Правительства Республики Казахстан от 21 июня 2012 года № 821 «Об утверждении Программы "Доступное жилье – 2020"» // Әділет [web-портал]. – 2012. – URL: <http://adilet.zan.kz/rus/docs/P1200000821> (Дата обращения: 01.03.2020).
9. Постановление Правительства Республики Казахстан от 22 июня 2018 года № 372 «Об утверждении Государственной программы жилищного строительства "Нұрлы жер"» [Электронный ресурс] // Әділет [web-портал]. – 2018. – URL: <http://adilet.zan.kz/rus/docs/P1800000372> (Дата обращения: 01.03.2020).
10. Данные с сайта «Отбасы банк» [Электронный ресурс]. – URL: <https://hcsbk.kz/> (Дата обращения: 20.02.2020).
11. Постановление Правительства Республики Казахстан от 6 января 2021 года № 1 Об определении уполномоченных операторов по целевому использованию единовременных пенсионных выплат из единого накопительного пенсионного фонда в целях улучшения жилищных условий и (или) оплаты лечения и внесении изменений и дополнений в некоторые решения Правительства Республики Казахстан [Электронный ресурс] // ИС Параграф [web-портал]. – 2021. – URL: [https://online.zakon.kz/Document/?doc\\_id=32357765#pos=3;-106](https://online.zakon.kz/Document/?doc_id=32357765#pos=3;-106) (Дата обращения: 20.03.2020).
12. Упадут ли спрос и цены на жилье в Казахстане [Электронный ресурс] // Forbes.kz [web-портал]. – 2021. – URL: [https://forbes.kz/process/property/upadut\\_li\\_spros\\_i\\_tsenyi\\_na\\_jile\\_v\\_kazahstane/](https://forbes.kz/process/property/upadut_li_spros_i_tsenyi_na_jile_v_kazahstane/) (Дата обращения: 01.03.2021).
13. Государственная программа «Нұрлы Жер» до 2025 года [Электронный ресурс] // ИС Параграф [web-портал]. – URL: [https://online.zakon.kz/document/?doc\\_id=39384639](https://online.zakon.kz/document/?doc_id=39384639) (Дата обращения: 20.03.2020).
14. Холдинг «Байтерек»: Итоги 2018 года и новые задачи [Электронный ресурс] // Официальный сайт Дочерней организации «Национальный управляющий холдинг «Байтерек» [web-портал]. – 2019. – URL: <https://kppf.kz/ru/news/novosti-fonda/150> (Дата обращения: 20.03.2020).

15. Fighting corruption and bribery in the contraction industry. Engineering and construction sector analysis of PwC's 2014 Global Economic Crime Survey. – 2014. – 12 p.

16. В работе Комитета по делам строительства и ЖКХ выявлены высокие коррупционные риски Казахстане [Электронный ресурс] // Forbes.kz [web-портал]. – 2019. – URL: [https://forbes.kz/news/2019/12/26/newsid\\_215625](https://forbes.kz/news/2019/12/26/newsid_215625) (Дата обращения: 01.03.2021).

17. Почему участие строительных компаний в госпрограммах убыточно? [Электронный ресурс] // Официальный сайт Союза Строителей Казахстана [web-портал]. – 2021. – URL: <https://sskaz.kz/pochemu-uchastie-stroitelnyh-kompanij-v-gosprogrammah-ubytochno/> (Дата обращения: 22.03.2020).

18. Euro area bank interest rate statistics: July 2020 Казахстане [Электронный ресурс] // European Central Bank [web-портал]. – 2020. – URL: <https://www.ecb.europa.eu/press/pr/stats/mfi/html/ecb.mir2007~61960f8a6e.en.html> (Дата обращения: 23.03.2020).

19. As an owner builder? What are my responsibilities under the development Act 1993 [Электронный ресурс]. – Building Policy. Attorney-General's Department, 2020. – 16 p. – URL: [https://www.sa.gov.au/data/assets/pdf\\_file/0019/19441/Owner-builder-responsibilities-under-the-Development-Act-1993.pdf](https://www.sa.gov.au/data/assets/pdf_file/0019/19441/Owner-builder-responsibilities-under-the-Development-Act-1993.pdf) (Дата обращения: 22.03.2020).

## REFERENCES

1. “Strategiya «Kazakhstan-2050»”, available at: [https://www.akorda.kz/ru/official\\_documents/strategies\\_and\\_programs](https://www.akorda.kz/ru/official_documents/strategies_and_programs) (Accessed: February 20, 2020) (In Russian).

2. “Dokumenty OON”, available at: <http://adilet.zan.kz/rus/search/undp> (Accessed: March 1, 2020) (In Russian).

3. Woetzel J., Ram S., Mischke J., Garemo N. & Sankhe Sh. (2014), “Tackling the world's affordable housing challenge”, The McKinsey Global Institute. Report, 212 p.

4. Economic indicators of development of the Republic of Kazakhstan for 2003-2020 Bureau of National Statistics of the Agency for Strategic Planning and Reforms of the Republic of Kazakhstan, available at: <https://stat.gov.kz> (Accessed: March 1, 2020) (In Russian).

5. “Tret' vseh rashodov kazahstancov na edu uhodit na myaso i myasoprodukty. Glavnye myasoedy zhivut v Karagandinskoj i Akmolinskoj oblastyah, men'she vsego myasa dostayotsya zhitelyam SHymkenta i Turkestanskoj oblasti” (2021), available at: <http://ranking.kz/ru/a/infopovody/tret-vseh-rashodov-kazahstancov-na-edu-uhodit-na-myaso-i-myasoprodukty-glavnye-myasoedy-zhivut-v-karagandinskoj-i-akmolinskoj-oblastyah-menshe-vsego-myasa-dostayotsya-zhitelyam-shymkenta-i-turkestanskoj-oblasti> (Accessed: March 30, 2020) (In Russian).

6. Clara, H. M. (2012), “The relationship between population and housing”, Sixty-ninth session of the UNECE Committee on Housing and Land Management, 12 p.

7. “Godovoj otchet AO «Fond nedvizhimosti Samruk-Kazyna 2009»” (2009), available at: <https://skcn.kz/ru/news/godovye-otchety> (Accessed: March 20, 2020) (In Russian).

8. “Postanovlenie Pravitel'stva Respubliki Kazahstan ot 21 iyunya 2012 goda № 821 «Ob utverzhdenii Programmy "Dostupnoe zhil'e – 2020"” (2012), available at: <http://adilet.zan.kz/rus/docs/P1200000821> (Accessed March 1, 2020) (In Russian).

9. “Postanovlenie Pravitel'stva Respubliki Kazahstan ot 22 iyunya 2018 goda № 372 «Ob utverzhdenii Gosudarstvennoj programmy zhilishchnogo stroitel'stva "Nurly zher"” (2018), available at: <http://adilet.zan.kz/rus/docs/P1800000372> (Accessed: March 1, 2020) (In Russian).

10. Data from the website of "Otbasy Bank" – URL: <https://hcsbk.kz> (Accessed: February 20, 2020) (In Russian).

11. “Postanovlenie Pravitel'stva Respubliki Kazahstan ot 6 yanvarya 2021 goda № 1 Ob opredelenii upolnomochennyh operatorov po celevomu ispol'zovaniyu edinovremennyh pensionnyh vyplat iz edinogo nakopitel'nogo pensionnogo fonda v celyah uluchsheniya zhilishchnyh uslovij i (ili) oplaty lecheniya i vnesenii izmenenij i dopolnenij v nekotorye resheniya Pravitel'stva Respubliki Kazahstan” (2021), available at: [https://online.zakon.kz/Document/?doc\\_id=32357765#pos=3;-106](https://online.zakon.kz/Document/?doc_id=32357765#pos=3;-106) (Accessed: March 20, 2020) (In Russian).

12. “Upadut li spros i ceny na zhil'yo v Kazahstane” (2021), available at: [https://forbes.kz/process/property/upadut\\_li\\_spros\\_i\\_tsenyi\\_na\\_jile\\_v\\_kazahstane/](https://forbes.kz/process/property/upadut_li_spros_i_tsenyi_na_jile_v_kazahstane/) (Accessed: March 1, 2021) (In Russian).
13. “Gosudarstvennaya programma «Nurly Zher» do 2025 goda”, available at: [https://online.zakon.kz/document/?doc\\_id=39384639](https://online.zakon.kz/document/?doc_id=39384639) (Accessed: March 20, 2020) (In Russian).
14. “Holding «Bajterek»: Itogi 2018 goda i novye zadachi” (2019), available at: <https://kppf.kz/ru/news/novosti-fonda/150> (Accessed: March 20, 2020) (In Russian).
15. “Fighting corruption and bribery in the contraction industry. Engineering and construction sector analysis of PwC’s 2014 Global Economic Crime Survey” (2014), 12 p.
16. “V rabote Komiteta po delam stroitel'stva i ZHKKH vyavleny vysokie korruptsionnye riski Kazahstane” (2019), available at: [https://forbes.kz/news/2019/12/26/newsid\\_215625](https://forbes.kz/news/2019/12/26/newsid_215625) (Accessed: March 1, 2021) (In Russian).
17. “Pochemu uchastie stroitel'nyh kompanij v gosprogrammah ubytochno?” (2021), available at: <https://sskaz.kz/pochemu-uchastie-stroitel'nyh-kompanij-v-gosprogrammah-ubytochno/> (Accessed: March 22, 2020) (In Russian).
18. “Euro area bank interest rate statistics: July 2020 Kazahstane” (2020), available at: <https://www.ecb.europa.eu/press/pr/stats/mfi/html/ecb.mir2007~61960f8a6e.en.html> (Accessed: March 23, 2020).
19. “As an owner builder? What are my responsibilities under the development Act 1993” (2020), Building Policy. Attorney-General’s Department, 16 p., available at: [https://www.sa.gov.au/data/assets/pdf\\_file/0019/19441/Owner-builder-responsibilities-under-the-Development-Act-1993.pdf](https://www.sa.gov.au/data/assets/pdf_file/0019/19441/Owner-builder-responsibilities-under-the-Development-Act-1993.pdf) (Accessed: March 22, 2020).

## STATE SUPPORT FOR HOUSING CONSTRUCTION IN THE REPUBLIC OF KAZAKHSTAN: PROBLEMS AND PROSPECTS

Yu. V. Fedyarova<sup>1\*</sup>, A. M. Rakhmetova<sup>1</sup>

<sup>1</sup>Karaganda University of Kazpotreboysuz, Karaganda, Republic of Kazakhstan

---

### ABSTRACT

*The purpose of the study* based on the analysis of current trends in the development of housing construction and the assessment of the role of the state in this process, to identify existing problems and propose promising ways to solve them in the Republic of Kazakhstan.

*Methodology.* The article uses such research methods as comparison, generalization, analysis and synthesis, modeling (making a trend forecast).

*Originality / value of the research.* The results of the assessment of the development of the housing market in the Republic of Kazakhstan over the past 18 years allowed us to identify current limitations and problems in its development, including on the basis of the forecast of the development of the housing market until 2025 in order to develop appropriate recommendations for their solution.

*Findings.* According to the results of the study, the process of housing construction development from 2003 to 2020 in Kazakhstan was carried out mainly thanks to state financial support. The results of the trend analysis for the period from 2020 to 2025 showed that the peak of commissioning of residential buildings put into operation will be observed in 2023, and housing prices will increase. In this regard, the authors have proposed recommendations for solving such problems as reducing the level of corruption in the system of distribution of tender purchases, in the process of adoption and commissioning of the housing stock, as well as in the distribution of housing, the closedness of general plans of settlements to the population, insufficient quality of housing and others.

*Keywords:* housing construction, state support, housing, construction.

**ҚАЗАҚСТАН РЕСПУБЛИКАСЫНДАҒЫ ТҰРҒЫН ҮЙ ҚҰРЫЛЫСЫН  
МЕМЛЕКЕТТІК ҚОЛДАУ: МӘСЕЛЕЛЕРІ МЕН ПЕРСПЕКТИВАСЫ**

**Ю. В. Федярова<sup>1\*</sup>, А. М. Рахметова<sup>1</sup>**

<sup>1</sup>Қазтұтынуодағы Қарағанды университеті, Қарағанды, Қазақстан Республикасы

---

**АНДАТПА**

*Зерттеу мақсаты* – тұрғын үй құрылысын дамыту саласындағы қазіргі заманғы үрдістерді талдау және осы үдерістегі мемлекеттің рөлін бағалау негізінде қазіргі проблемаларды анықтау және оларды Қазақстан Республикасында шешудің перспективалық бағыттарын ұсыну.

*Әдіснамасы*: мақалада салыстыру, жалпылау, талдау және синтездеу, модельдеу (трендтік болжам жасау) сияқты зерттеу әдістері қолданылған.

*Зерттеудің бірегейлігі / құндылығы*. Қазақстан Республикасындағы тұрғын үй нарығының соңғы 18 жылдағы дамуын бағалау нәтижелері оны дамытудағы қазіргі заманғы шектеулер мен мәселелерді, оның ішінде, оларды шешу саласында тиісті ұсынымдар әзірлеу мақсатында тұрғын үй құрылысы нарығының 2025 жылға дейінгі даму болжамы негізінде анықтауға мүмкіндік берді.

*Зерттеу нәтижелері*. Жүргізілген зерттеу нәтижелері көрсеткендей, Қазақстанда 2003 жылдан бастап 2020 жылға дейін тұрғын үй құрылысын дамыту процесі негізінен мемлекеттік қаржылық қолдаудың арқасында жүзеге асырылды. 2020 жылдан бастап 2025 жылға дейінгі кезеңдегі тенденцияны талдаудың нәтижелері көрсеткендей, пайдалануға берілген тұрғын үйлерді пайдалануға берудің шыңы 2023 жылы байқалады, ал тұрғын үй бағасы көтеріледі. Осыған байланысты авторлар тендерлік сатып алуды бөлу жүйесіндегі, тұрғын үй қорын қабылдау және пайдалануға беру процесінде, сондай-ақ тұрғын үйді бөлу кезіндегі сыбайлас жемқорлық деңгейін төмендету сияқты мәселелерді шешуге ұсыныстар берді, тұрғындарға арналған елді мекендердің бас жоспарларының жабық болуы, тұрғын үй сапасының жеткіліксіздігі және басқалары.

*Түйін сөздер*: тұрғын үй құрылысы, мемлекеттік қолдау, тұрғын үй, құрылыс.

**ОБ АВТОРАХ**

**Рахметова Айбота Муратовна** – доктор экономических наук, профессор, Карагандинский университет Казпотребсоюза, Караганда, Республика Казахстан, email: aibota@mail.ru

**Федярова Юлия Владимировна** – докторант PhD, Карагандинский университет Казпотребсоюза, Караганда, Республика Казахстан, email: reussis@mail.ru\*