

«Сейфуллин оқулары – 18: « Жастар және ғылым – болашаққа көзқарас» халықаралық ғылыми -практикалық конференция материалдары = Материалы международной научно-практической конференции «Сейфуллинские чтения – 18: « Молодежь и наука – взгляд в будущее» - 2022.- Т.І, Ч.ІV. - С. 138-141

## АНАЛИЗ ЖИЛИЩНОГО ФОНДА В КАЗАХСТАНЕ

*Аубакирова А.Б., магистрант 2 курса  
Казахский Агротехнический университет им. С.Сейфуллина, г.Нур-Султан*

Рынок жилищного строительства представляет собой сферу комплексного взаимодействия участников инвестиционно - строительной деятельности по созданию новых, расширению, реконструкции, реставрации и модернизации существующих объектов жилой недвижимости, направленную на обеспечение потребности населения в жилье в соответствии с его требованиями и платежеспособным спросом.

Структура рынка жилищного строительства включает:

- объекты жилищного строительства (многоквартирные жилые дома, объекты ИЖС);
- субъекты рынка (продавцы/арендодатели, покупатели/арендаторы, профессиональные участники рынка);
- процессы функционирования рынка;
- механизмы (инфраструктуру рынка).

Данная работа посвящена оценке жилищного фонда в Республике Казахстан и в городе Нур-Султан.

Обеспечение жилой недвижимостью населения Республики Казахстан приводит к постоянному строительству новых жилых комплексов по всей территории Казахстана. Несмотря на пандемию, снижение деловой активности и сокращение расходов, в 2020 году строительная отрасль составила основу экономической активности Казахстана. Рост в отрасли произошел на 11,2%. Объем введенного жилья вырос на 16,8% и составил 15,3 млн м<sup>2</sup> [1].

По данным Бюро национальной статистики Агентства по стратегическому планированию и реформам Республики Казахстан объем выполненных строительных работ в 2020 году возрос в сравнении с базисным 2014 годом на 84,9% (таблица 1).

Таблица 1 - Динамика объема выполненных строительных работ в Республике Казахстан за 2014-2020 годы

Показатель	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
------------	------	------	------	------	------	------	------

	год	год	год	год	год	год	год
Объем выполненных строит. работ (услуг), млн. тенге	2667183	2896877	3258031	3509296	3862995	4431666	4934069
Индекс физического объема строительных работ	104,6	105,8	107,4	102,8	104,6	113,2	111,6
Индекс физического объема строит. работ в процентах к 1991г.	138,4	146,5	157,3	161,7	169,1	191,5	213,7

Согласно представленным данным, уровень строительства по Республике Казахстан имеет тенденцию к росту с 2014 года (2667183 млн.тенге) до 4934069 в 2020 году. Индекс физического объема строительных работ также показывает тенденцию к росту с 104,6% до 111,6% в 2020 году.

Значительную роль в динамике строительства имеет строительство жилой недвижимости, как основной запрос общества к строительной отрасли. Динамика общей площади, введенной в эксплуатацию жилых зданий приведена в таблице 2.

Таблица 2 - Динамика общей площади, введенной в эксплуатацию жилых зданий Республики Казахстан за 2014-2020 годы

Показатель	2014 год	2015 год	2016 год	2017 год	2018 год	2019 год	2020 год
Общая площадь введенных в эксплуатацию жилых зданий тыс. кв. метров общей площади	7 516	8 940	10 513	11 168	12 521	13 126	15 332
Индекс физического объема общей площади введенных в эксплуатацию жилых зданий	109,8	118,9	117,6	106,2	112,1	104,8	116,8

Индекс физического объема общей площади введенных в эксплуатацию жилых зданий в процентах к 1991г.	122,6	145,8	171,1	181,7	203,7	213,5	249,4
--	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------

Лидерами по вводу жилья являются гг. Нур-Султан и Шымкент, Карагандинская, Северо-Казахстанская и Жамбылская области. В Алматинской, Актюбинской, Атырауской, Кызылординской, Туркестанской, Жамбылской областях преобладает индивидуальная застройка территорий. Более трети республиканских новостроек 2020 года построили в Нур-Султане (3 млн кв. м) и Алматы (2,4 млн кв. м). А если считать поквартирно, то в главных мегаполисах страны сдано 40% казахстанских квартир. На долю города Нур-Султан приходится 15% всей жилой недвижимости в Казахстане.

В целом, подводя итоги 2020 года, в регионах наблюдается достижение доведенных объемов ввода жилья, а также освоение выделенных средств на жилищное строительство.

Казахстане насчитывается 2.3 млн домов, свыше 2 млн из них – частные. Многоэтажек – 314 тыс. Большая часть из них расположена в Карагандинской (42.3 тыс.), Алматинской (35.9 тыс.) и Восточно-Казахстанской (31.7 тыс.) областях.

Жилая площадь в стране, по информации Комстата за прошлый год, составила 235.8 млн кв. м (общая – 364.3 млн кв. м). Свыше 97 % домов и квартир (230.9 млн кв. м) находится в частной собственности.

За пять лет общая площадь жилфонда увеличилась на 23.7 млн кв. м, или 6.5 % (340.6 млн кв. м в 2015 году) [2].

В целом, в Казахстане насчитывается 3.2 млн квартир, из которых 2.7 млн (84 %) сосредоточено в городах. Наибольшее количество расположено в Алматы (524.6 тыс.), Карагандинской (430 тыс.) и Восточно-Казахстанской (306.5 тыс.) областях. В Нур-Султане – 289.6 тыс. квартир.

Таким образом, жилая недвижимость обладает существенными признаками как экономический актив, выступающий в хозяйственных и социальных процессах в самых разнообразных качествах: и как часть активов предприятия, и как самостоятельный объект инвестиций, и как потребительский товар длительного пользования. Это разнообразие ролей недвижимости в экономической и социальной деятельности определяет и разнообразный характер связей рынка недвижимости с рыночной экономикой в целом, и сложную внутреннюю структуру рынка недвижимости.

Список использованной литературы

1 Оценка недвижимости: учебное пособие / Т. Г. Касьяненко, Г.А. Маховикова, В.Е. Есипов, С.К. Мирзажанов. — М.: КНОРУС, 2010. — 752 с

2 Иванова Е.Н. Оценка стоимости недвижимости. Учебное пособие под ред. д-ра экон. наук, проф. Федотовой М.А.М., 2007. - 344 с.

3 Жилищное строительство Казахстана в 2020 году: тенденции и особенности. Электронный ресурс:

<https://primeminister.kz/ru/news/reviews/zhilishchnoe-stroitelstvo-kazahstana-v-2020-godu-tendencii-i-osobennosti-81131>