

Материалы международной научно-практической конференции, посвященной 130-летию С. Сейфуллина = С. Сейфуллиннің 130 жылдығына арналған халықаралық ғылыми-практикалық конференциясының материалдары. - 2024. – Ч.ІІІ. - С. 12-15.

УДК 728.1

МЕТАМОРФОЗЫ СОВРЕМЕННОГО ЖИЛИЩНОГО ФОНДА РЕСПУБЛИКИ КАЗАХСТАН

*Есенбаев А.М., докторант 3 курса
Казахский агротехнический исследовательский университет
им. С.Сейфуллина
г. Астана*

Каждое государство имеет свои стратегические цели и задачи. Для Республики Казахстан одним из актуальных направлений социальной политики государства является обеспечение населения доступным и качественным жильем. Развитие жилищного фонда является одной из приоритетных задач государства, направленной на улучшение условий жизни граждан. В настоящее время структура жилищного фонда республики включает в себя различные типологические группы жилища: индивидуальные (частные) жилые дома, многоквартирные жилые дома и комплексы, общежития, служебные жилые помещения. Перспектива развития жилищного фонда является актуальным вопросом социальной инфраструктуры. Жилищная проблема была и остается одной из самых острых социальных проблем для Казахстана. От обеспеченности населения жильем зависит качество жизни, здоровье нации, социальная стабильность, экономическое развитие страны, демографическая ситуация и многое другое. На сегодняшний день в стране реализуются ряд государственных программ, направленные на улучшение жилищных условий граждан, развитие жилищного фонда, а также повышение доступности жилья для различных категорий населения. Основные задачи программ – помощь в приобретении собственного жилья или аренда жилья у государства на специальных условиях [1].

Сегодня, образ жизни современного человека, внутренняя миграция населения и в следствии перенаселение городов, высокая потребность в собственном и арендном жилье привели к острой проблеме жилищной инфраструктуры. В настоящее время в Республике Казахстан, как и в другом любом государстве важной задачей является увеличение жилищного фонда, обеспечение требуемой нормативной жилой площади на одного человека согласно общемировым стандартам.

Жилищный фонд Казахстана динамично увеличивается, вместе с тем и растет показатель обеспеченности жильем (табл.1). Согласно статистическим данным Бюро национальной статистики на начало 2023 года страновой показатель общей жилой площади за последние пять лет составил 419 млн.кв.м. (рис.1), а обеспеченность жильем на одного проживающего составило 23,9 кв.м.

Таблица 1. Общая площадь жилого фонда в разрезе регионов за 2019-2023 годы

Регион	2019 год	2020 год	2021 год	2022 год	2023 год
Республика Казахстан	364 311,7	373 285,9	387 740,5	405 158,6	419 058,1
Акмолинская область	16 968,5	17 464,0	17 913,1	18 506,1	19 129,8
Актюбинская область	17 181,7	17 704,5	18 420,2	19 097,9	19 753,1
Алматинская область	33 644,0	34 299,8	36 270,0	26 123,5	28 282,9
Атырауская область	13 466,6	14 056,3	14 874,1	15 925,3	16 023,0
Западно-Казахстанская область	12 920,9	13 319,7	13 719,8	14 367,5	14 837,9
Жамбылская область	17 578,3	17 966,2	18 452,3	19 019,8	19 483,3
Карагандинская область	29 608,3	29 831,8	30 157,5	26 041,1	26 321,8
Костанайская область	18 088,5	18 144,4	18 319,1	18 660,3	18 927,6
Кызылординская область	15 984,1	16 290,9	16 652,0	17 171,1	17 656,5
Мангистауская область	14 576,1	15 220,7	16 236,8	17 360,9	18 377,2
Павлодарская область	16 396,5	16 537,0	16 718,9	16 923,4	17 067,4
Северо-Казахстанская область	12 141,9	12 244,3	12 365,5	12 537,6	12 712,4
Восточно-Казахстанская область	26 543,1	26 739,9	26 911,2	15 407,0	15 681,9
г.Астана	22 716,3	24 300,7	27 052,6	31 044,3	33 896,3
г.Алматы	45 707,3	47 401,8	49 590,4	52 259,2	54 870,7
г.Шымкент	18 858,0	19 844,9	20 890,4	21 595,7	22 562,2
Туркестанская область	31 931,5	31 919,1	33 196,6	34 583,6	34 373,9
Область Жетісу				11 935,2	12 193,5
Область Ұлытау				4 666,8	4 759,7
Область Абай				11 932,4	12 146,9

Несмотря на позитивные изменения, жилищный фонд страны сталкивается с рядом проблем, такие как:

износ ветхого жилья – большая часть жилых зданий, построенных в прошлом веке, нуждается в капитальном ремонте или сносе;

неравномерное развитие – в сельских районах жилищные условия значительно хуже, чем в городах, что приводит к оттоку населения в мегаполисы;

доступность жилья – стоимость жилья остается высокой, что затрудняет его приобретение для многих семей;

поиск альтернативных решений жилищной проблемы.

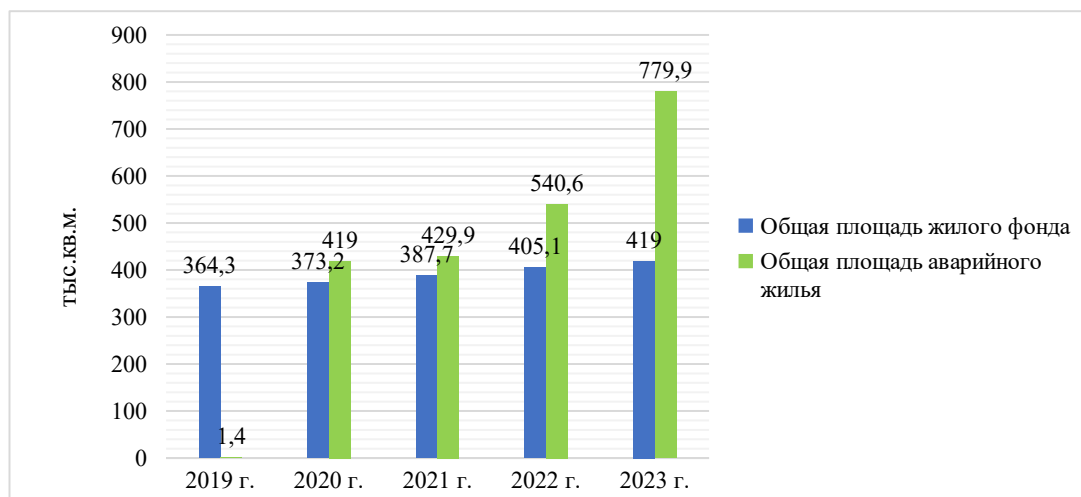


Рисунок 1 – Показатели общей жилой площади жилого фонда и аварийного жилья по республике

Минимальные международные стандарты предусматривают наличие у каждого члена домохозяйства отдельной комнаты наряду с общей комнатой для совместного пребывания его членов (или двух комнат - для большого домохозяйства). Размер общей площади на одного проживающего, по рекомендуемому ООН стандарту, должна составлять не менее 30 кв. метров [2]. Однако в современной реальности данный общемировой нормативный показатель в развитых странах уже не является столь актуальным и обуславливается это в первую очередь экономически невыгодными условиями, которые подразумевают высокие тарифы на коммунальные услуги и налоги, дороговизну содержания больших площадей. Во-вторых, общемировой дефицит ресурсов, социокультурные и экологические факторы требует альтернативных решений жилой структуры. Вопрос экологичного энергопотребления и обеспечение возобновляемыми источниками на должном уровне также влияет на формирование жилища нового образца.

Современные тенденции привели к более рациональному подходу эксплуатации жилой площади, где компактное (малогабаритное) жилье может отвечать всем бытовым потребностям человека и являться при этом комфортным. Во многих странах практикуется строительство компактного жилья, которое является одним из решений по улучшению и обеспечению жилищных условий населения. Применения подобного вида жилища решает следующий комплекс задач:

в градостроительном аспекте компактное жилье занимает меньшую площадь и может вместить большее количество квартир. Располагаться в стесненных территориальных условиях, но соблюдать все необходимые нормативные требования.

в социально-экономическом аспекте подобный вид жилья решает большую проблему обеспечения арендным или собственным жильем. Небольшие квартиры могут быть реализованы в разрезе государственной жилищной программы для социально уязвимых слоев населения, эксплуатироваться как студенческие дома, выполнять функцию временного жилья. Ликвидность

компактных квартир может повлиять на рынок недвижимости и способствовать снижению цен на традиционные виды жилья.

в архитектурно-планировочном – функционально-эргономичные планировочные решения жилых ячеек и секций для комфортного проживания. Наличие большого количества квартир не всегда подразумевает неудобные планировочные решения.

Безусловно, компактное жилище наиболее актуально в странах и регионах с высокой плотностью застройки, динамичным ростом населения и ограниченной территорией. Казахстан имеет большие перспективы применения компактного жилья в мегаполисах, которые испытывают дефицит в жилье.

На современном этапе практикуется метод деления одной полноценной квартиры на несколько небольших, которые практичны и рационально обустроены для комфортной жизни (рис.2). Такая общемировая тенденция сейчас наиболее распространена в г. Алматы с численностью населения 2,2 млн. человек, испытывающий высокий дефицит в арендном жилье. Важным условием в такой сложной перепланировке является сохранение несущих конструкций, соблюдение технических условий при переносе инженерных коммуникаций и противопожарных требований. Получаемые в результате небольшие квартиры как правило имеют одно жилое помещение, совмещенное с кухней-нишей и, в частности сдаются в аренду, но и могут являться комфортным жильем молодой семьи или одиноких людей. В мировой практике такой вид перепланировки существует уже давно, однако необходимо учитывать множество нюансов и соблюдать главные требования, которые не нанесут ущерб общедомовому имуществу и безопасности жильцов. Рекомендуется функционально разделить жилую комнату на три зоны: зону для хранения вещей, рабочую зону и спальную зону. В квартире необходимо определить тихую зону сна и отдыха и активную зону для работы, готовки и приёма пищи. Способом разделить пространство в квартире на функциональные зоны могут являться «трансформирующиеся» перегородки, которые могут складываться, разъезжаться и даже перемещаться по квартире [3].



Рисунок 2. Планировочное решение квартиры до и после деления

Проектирование и строительство компактного (малогабаритного) жилья представляет собой эффективное решение жилищного кризиса, с которым сталкиваются крупные города, путем увеличения жилищного фонда в условиях уплотнения городской застройки и нехватки городских земель. Не-

смотря на актуальность решения этих проблем, архитектурно-планировочные решения должны быть направлены в том числе, на создание комфортного жилья. Для этого квартиры должны иметь компактную планировку, но при этом обеспечивать комфортное пространство для использования мебели, бытовой техники и технических устройств [4].

Тема компактного (малогабаритного) жилья требует разностороннего рассмотрения. Аспекты эргономики и безопасности должны находить воплощение в индивидуальных грамотных эстетических решениях. Гармония, комфорт и уют – являются основными факторами, которые позволяют рассматривать компактное жильё не просто как вынужденный экономичный вариант существования, а как полноценный способ организации жизни в соответствие с новой концепцией разумного потребления [5].

Рационализация жилища претерпела большой эволюционный путь. Кажущиеся сейчас общепринятые стандарты некогда считались недостижимым. Рассматривая сегодня альтернативные решения жилищной проблемы через призму времени, стоит учитывать прогностические тенденции, динамичное влияние и трансформацию научно-технического прогресса, формирование новых принципов и требований к жилью.

Научный руководитель - Корнилова А.А.

Список литературы

- 1 Вакаров, ЭВ. (2022). Преимущества “компактного” проектирования жилых домов в современных условиях на примере стран востока. *Вестник магистратуры*, 3, 24-32.
- 2 Yessenbayev, A., Akhmetshin, E., Kurikov, V., Hajiyev, H., Chernova, O., Litvinov, A., Shichiyakh, R., Alkhanov, N. (2024). Application of the Adaptive Approach for Forming the Concept of an Inclusive Residential Environment in the Context of Regional Differences. *Civil Engineering and Architecture*, 12(4). <https://doi.org/10.13189/cea.2024.120526>.
- 3 Краснов, РК. (2018). Проблемы малогабаритного жилья и пути их решения. *Международный журнал гуманитарных и естественных наук*, 6.
- 4 Osranov, T., Prodanova, N., Sarvut, T., Matytsin, A., Hajiyev, H., Hajiyev, E., Shichiyakh, R., Akhmetshin, E. (2024). Developing Architectural Design Solutions and the Interior Organization of Compact Apartments with a Comfortable Living Environment (A Case Study of the Real Estate Market in Russia and Kazakhstan). *Civil Engineering and Architecture*, 12(4). <https://doi.org/10.13189/cea.2024.120406>.
- 5 Пермяков, МБ, Краснова, ТВ. (2021). *Создание комфортной среды в условиях малогабаритного жилья*. МНИЖ.