ЭКОНОМИКА И БИЗНЕС
Оригинальная статья/Түпнұсқа мақала/Research paper
DOI: https://doi.org/10.51885/3107-2755_SSADH_2026_3_5

МРНТИ 06.71.05
JEL: R18, R31, R32

Трофимова Ю.В.*, Мубараков Е.Е.

Казахстанско-Американский свободный университет, г. Усть-Каменогорск, Казахстан

Перспективы развития рынка недвижимости в Республике Казахстан: тенденции, вызовы и механизмы совершенствования (на примере г. Усть-Каменогорск)

АННОТАЦИЯ. Рынок недвижимости в Республике Казахстан находится на этапе глубокой трансформации под влиянием глобальных экономических изменений, урбанизационных процессов и роста требований к устойчивому развитию. Особенно остро эти изменения проявляются в регионах, таких как город Усть-Каменогорск, где традиционные модели жилищного строительства сталкиваются с новыми вызовами. Региональный срез этих процессов изучен слабо: имеющиеся работы описывают рынки Астаны и Алматы, тогда как областные центры остаются за пределами анализа. Целью исследования является выявление ключевых тенденций, вызовов и перспектив развития рынка недвижимости на примере Усть-Каменогорска, а также разработка практических рекомендаций по его совершенствованию. Работа опирается на официальную статистику Бюро национальной статистики Республики Казахстан за 2025 год и январь–август 2026 года: анализируются показатели ввода жилья, ежемесячные ряды цен и индексов цен по сегментам рынка и число зарегистрированных сделок. Эмпирическую основу работы составили официальные данные Бюро национальной статистики РК за 2025 год и январь–август 2026 года. Установлено, что рост жилищного строительства в Восточно-Казахстанской области (172,4 тыс. м² за январь–август 2026 года, +4,7%) обеспечен многоквартирным сегментом при сокращении индивидуального на 5,4%. Показано, что средние цены и индексы цен по Усть-Каменогорску дают противоположные оценки динамики первичного рынка: при росте средней цены на 21,8% индекс цен указывает на снижение на 0,9%, что объясняется структурой сделок и ограничивает применимость средних цен для анализа. Практическая значимость состоит в наборе направлений совершенствования регионального рынка, сформулированных без псевдоточных количественных обещаний. Теоретическая значимость - в разграничении средней цены и индекса цен как измерителей рыночной динамики для городов с малым числом сделок. Отдельно обозначены пределы измеримости: официальная статистика распространённости «умного дома», «зелёной» сертификации и структуры кадрового дефицита на уровне города отсутствует.

КЛЮЧЕВЫЕ СЛОВА: рынок недвижимости, региональное развитие, жилищное строительство, урбанизация.

КОНФЛИКТ ИНТЕРЕСОВ: Авторы заявляют об отсутствии конфликта интересов.

ФИНАНСИРОВАНИЕ И БЛАГОДАРНОСТИ: Исследование не имело спонсорской поддержки и было выполнено за счёт собственных средств.

УВЕДОМЛЕНИЕ ОБ ИСПОЛЬЗОВАНИИ ТЕХНОЛОГИЙ ИСКУССТВЕННОГО ИНТЕЛЛЕКТА: Авторы заявляют, что в процессе подготовки данной рукописи использовались технологии генеративного искусственного интеллекта (ChatGPT, OpenAI) с целью языкового редактирования, исправления грамматических ошибок, стилистического совершенствования и форматирования текста. Авторы несут полную ответственность за точность, полноту, оригинальность и соответствие научным и этическим стандартам всех материалов, представленных в рукописи.

ДЛЯ ЦИТИРОВАНИЯ: Трофимова, Ю.В., Мубараков, Е.Е. (2026). Перспективы развития рынка недвижимости в Республике Казахстан: тенденции, вызовы и механизмы совершенствования (на примере г. Усть-Каменогорск). *Social Sciences & Digital Humanities, 3*(3), 72–88. https://doi.org/10.51885/3107-2755_SSADH_2026_3_5

ИСТОРИЯ СТАТЬИ:
Получено: 15.08.2026;
Принято: 14.09.2026;
Опубликовано: 30.09.2026

* Автор-корреспондент: Трофимова Юлия Владимировна, e-mail: ju_v_trofimova@mail.ru

Трофимова Ю.В.*, Мубараков Е.Е.

Қазақстан-Американдық еркін университеті, Өскемен қ., Қазақстан

Қазақстан Республикасындағы жылжымайтын мүлік нарығын дамыту перспективалары: жетілдіру үрдістері, сын-тегеуріндері мен тетіктері (Өскемен қ. мысалында)

АҢДАТПА. Қазақстан Республикасындағы жылжымайтын мүлік нарығы жаһандық экономикалық өзгерістердің, урбанизациялық процестердің және орнықты дамуға қойылатын талаптардың өсуінің ықпалымен терең трансформация кезеңінде тұр. Бұл өзгерістер, әсіресе, тұрғын үй құрылысының дәстүрлі үлгілері жаңа сын-тегеуріндерге тап болатын Өскемен қаласы сияқты өңірлерде айқын байқалады. Бұл процестердің аймақтық қыры аз зерттелген: қолда бар жұмыстар Астана мен Алматы нарықтарын сипаттайды, ал облыс орталықтары талдаудан тыс қалып отыр. Зерттеудің мақсаты Өскемен мысалында жылжымайтын мүлік нарығын дамытудың негізгі тенденцияларын, сын-қатерлері мен перспективаларын анықтау, сондай-ақ оны жетілдіру бойынша практикалық ұсыныстарды әзірлеу болып табылады. Жұмыс Қазақстан Республикасы Ұлттық статистика бюросының 2025 жылға және 2026 жылдың қаңтар–тамызына қатысты ресми статистикасына сүйенеді: тұрғын үйді пайдалануға беру көрсеткіштері, нарық сегменттері бойынша бағалар мен баға индекстерінің айлық қатарлары және тіркелген мәмілелер саны талданады. Жұмыстың эмпирикалық негізін Қазақстан Республикасы Ұлттық статистика бюросының 2025 жыл мен 2026 жылдың қаңтар–тамыз айларына қатысты ресми деректері құрады. Шығыс Қазақстан облысындағы тұрғын үй құрылысының өсуі (2026 жылдың қаңтар–тамызында 172,4 мың м², +4,7%) көппәтерлі сегмент есебінен қамтамасыз етілгені, ал жеке тұрғын үй құрылысының 5,4%-ға қысқарғаны анықталды. Өскемен бойынша орташа бағалар мен баға индекстері бастапқы нарық динамикасына қарама-қарсы баға беретіні көрсетілді: орташа баға 21,8%-ға өскенімен, баға индексі 0,9%-ға төмендегенін көрсетеді; бұл мәмілелер құрылымымен түсіндіріледі және орташа бағаларды талдауда қолдану мүмкіндігін шектейді. Практикалық маңыздылығы - аймақтық нарықты жетілдірудің жалған дәлдіктегі сандық уәделерсіз тұжырымдалған бағыттар жиынтығында. Теориялық маңыздылығы - мәмілелер саны аз қалалар үшін орташа баға мен баға индексін нарық динамикасының өлшемдері ретінде ажыратуда. Өлшеу шектері бөлек көрсетілген: қала деңгейінде «ақылды үйдің» таралуы, «жасыл» сертификаттау және кадр тапшылығының кәсіптік құрылымы бойынша ресми статистика жоқ.

ТҮЙІН СӨЗДЕР: жылжымайтын мүлік нарығы, аймақтық даму, тұрғын үй құрылысы, урбанизация.

МҮДДЕЛЕР ҚАҚТЫҒЫСЫ: Авторлар мүдделер қақтығысының жоқтығын мәлімдейді.

ҚАРЖЫЛАНДЫРУ ЖӘНЕ АЛҒЫС: Зерттеу демеушілік қолдаусыз жүргізіліп, автордың жеке қаражаты есебінен орындалды.

ЖАСАНДЫ ИНТЕЛЛЕКТ ТЕХНОЛОГИЯЛАРЫН ПАЙДАЛАНУ ТУРАЛЫ ХАБАРЛАМА: Авторлар осы қолжазбаны дайындау барысында мәтінді тілдік редакциялау, грамматикалық қателерді түзету, стильдік жетілдіру және форматтау мақсатында генеративті жасанды интеллект технологияларының (ChatGPT, OpenAI) пайдаланылғанын мәлімдейді. Авторлар қолжазбада ұсынылған барлық материалдардың дәлдігі, толықтығы, бірегейлігі және ғылыми-этикалық стандарттарға сәйкестігі үшін толық жауапкершілік алады.

ДӘЙЕКСӨЗ ҮШІН: Трофимова, Ю.В., Мубараков, Е.Е. (2026). Қазақстан Республикасындағы жылжымайтын мүлік нарығын дамыту перспективалары: жетілдіру үрдістері, сын-тегеуріндері мен тетіктері (Өскемен қ. мысалында). *Social Sciences & Digital Humanities, 3*(3), 72–88. https://doi.org/10.51885/3107-2755_SSADH_2026_3_5

* Хат-хабаршы авторы: Трофимова Юлия Владимировна, e-mail: ju_v_trofimova@mail.ru

Iuliia V. Trofimova*, Yeldar Y. Mubarakov

Kazakh-American Free University, Oskemen, Kazakhstan

Prospects for the development of the real estate market in the Republic of Kazakhstan: trends, challenges and mechanisms of improvement (on the example of Oskemen)

ABSTRACT. The real estate market in the Republic of Kazakhstan is at a stage of deep transformation under the influence of global economic changes, urbanization processes and increasing demands for sustainable development. These changes are particularly acute in regions such as Oskemen, where traditional housing construction models are facing new challenges. The regional dimension of these processes remains under-researched: the available studies describe the markets of Astana and Almaty, while regional centres fall outside the analysis. The purpose of the study is to identify key trends, challenges and prospects for the development of the real estate market using the example of Oskemen, as well as to develop practical recommendations for its improvement. The study draws on official statistics of the Bureau of National Statistics of the Republic of Kazakhstan for 2025 and January–August 2026: housing commissioning indicators, monthly series of prices and price indices by market segment, and the number of registered transactions.
The empirical basis of the study consists of official data of the Bureau of National Statistics of the Republic of Kazakhstan for 2025 and January–August 2026. Growth in housing construction in the East Kazakhstan region (172.4 thousand m² in January–August 2026, +4.7%) is shown to be driven by the multi-apartment segment, while individual housing construction declined by 5.4%. Average prices and price indices for Oskemen are shown to give opposite readings of primary-market dynamics: while the average price rose by 21.8%, the price index indicates a decline of 0.9%, which is explained by the composition of transactions and limits the applicability of average prices for analysis. The practical significance lies in a set of directions for improving the regional market, formulated without spuriously precise quantitative promises. The theoretical significance lies in distinguishing the average price from the price index as measures of market dynamics for cities with a small number of transactions. The limits of measurability are stated separately: official statistics on the spread of smart-home technologies, green certification and the occupational structure of the labour shortage are not available at the city level.

KEYWORDS: real estate market, regional development, housing construction, urbanization.

CONFLICT OF INTEREST: The authors declares that there is no conflict of interest.

ACKNOWLEDGEMENTS AND FUNDING: The study had no sponsorship support (own resources)

DISCLOSURE OF ARTIFICIAL INTELLIGENCE USE: The authors declare that generative artificial intelligence technologies (ChatGPT, OpenAI) were used during the preparation of this manuscript for the purposes of language editing, grammar correction, stylistic improvement, and text formatting. The authors assume full responsibility for the accuracy, completeness, originality, and compliance with scientific and ethical standards of all the material presented in the manuscript.

FOR CITATION: Trofimova, I.V., Mubarakov, Y.Y. (2026). Prospects for the development of the real estate market in the Republic of Kazakhstan: trends, challenges and mechanisms of improvement (on the example of Oskemen). *Social Sciences & Digital Humanities, 3*(3), 72–88. https://doi.org/10.51885/3107-2755_SSADH_2026_3_5

* Corresponding author: Trofimova Iuliia Vladimirovna, e-mail: ju_v_trofimova@mail.ru

ВВЕДЕНИЕ

Рынок недвижимости является одним из ключевых секторов экономической деятельности, влияющих на многие аспекты социально-экономического развития. В Республике Казахстан рынок недвижимости переживает этап структурной трансформации, обусловленной интенсивными урбанизационными процессами, внедрением новых технологий и изменением инвестиционного климата. На этом фоне возникает необходимость в глубоком исследовании ключевых трендов и вызовов, столкнувшихся с отраслью.

Исследование исходит из предположения, что ограничителем развития рынка недвижимости Усть-Каменогорска выступают не ценовые, а структурные факторы: состав вводимого жилья, кадровая обеспеченность строительства, сроки разрешительных процедур и транспортная связанность новых массивов. Если это так, то официальная статистика должна показывать расхождение между общим ростом объёмов строительства и положением отдельных сегментов рынка, а также между различными измерителями ценовой динамики.

Цель данного исследования - оценить текущее состояние рынка недвижимости Республики Казахстан и Восточно-Казахстанской области по официальным статистическим данным за 2025 год и январь–август 2026 года и определить первоочередные направления совершенствования регионального рынка на примере города Усть-Каменогорск.

Для достижения цели решались четыре задачи:

1. Охарактеризовать динамику и структуру жилищного строительства в Республике Казахстан по итогам 2025 года и в Восточно-Казахстанской области за январь–август 2026 года.

2. Проанализировать ценовую ситуацию на рынке жилья Усть-Каменогорска раздельно по сегментам первичной продажи, перепродажи и аренды и сопоставить показатели уровня цен с индексами цен.

3. Оценить динамику рыночной активности по числу зарегистрированных сделок купли-продажи жилья.

4. Сформулировать качественные сценарии развития регионального рынка до 2030 года и направления его совершенствования, обозначив пределы измеримости отдельных характеристик рынка.

Жилищное строительство связывает между собой занятость, инвестиционный спрос и потребление домохозяйств, поэтому состояние рынка недвижимости используется и как индикатор, и как инструмент региональной политики. Для Восточно-Казахстанской области эта связь имеет дополнительное измерение: численность населения области сокращается, сальдо миграции остаётся отрицательным, и изменение объёмов жилищного строительства отражается как на миграционном балансе, так и на нагрузке городской инфраструктуры.

Потребность в исследовании возникает из расхождения между общенациональной и региональной картиной. Республиканские показатели формируются преимущественно динамикой трёх крупнейших городов, на которые приходится основная часть ввода жилья, тогда как положение областных центров в агрегированных данных не просматривается. Меры, разрабатываемые на республиканском уровне, на этот разрыв не рассчитаны, а региональной программы, учитывающей структуру жилого фонда и состояние спроса в конкретном городе, не сформировано.

Рынок недвижимости Казахстана пространственно неоднороден: инвестиционная активность сосредоточена в трёх-четырёх агломерациях, тогда как областные центры вроде Усть-Каменогорска сталкиваются с низким интересом частных инвесторов при сопоставимом уровне цен («Рынок недвижимости уязвим…», 2025). Этот разрыв воспроизводит себя: недостаток вложений сдерживает обновление фонда, устаревший фонд снижает привлекательность города, и цикл замыкается. Разорвать его общестрановыми мерами не удаётся - требуется стратегия, привязанная к структуре конкретного городского рынка.

Требования к энергоэффективности и экологичности застройки переходят из разряда репутационных в разряд обязательных (OECD, 2023). Вместе с тем количественная оценка распространённости «зелёных» стандартов затруднена: единый общедоступный реестр

сертифицированных объектов с региональной разбивкой отсутствует, что ограничивает возможность измерения этого направления на уровне отдельного города.

Ниже последовательно рассматриваются состояние научной разработанности темы, источники и методика работы с официальной статистикой, результаты по четырём группам показателей и направления совершенствования регионального рынка недвижимости.

ЛИТЕРАТУРНЫЙ ОБЗОР

Исследования рынка недвижимости распадаются на две слабо связанные традиции: работы о его макроэкономической динамике и работы о качестве городской среды. Настоящий обзор организован по трём линиям, где эти традиции пересекаются и где они дают наиболее релевантные для Казахстана результаты, - устойчивое строительство, цифровизация и региональная дифференциация (Taylor & Francis, 2020; Johnson, 2023).

Среди наиболее значимых современных тенденций выделяется рост интереса к вопросам устойчивого развития недвижимости. Концепция «зелёного» строительства, предполагающая повышение энергоэффективности зданий, минимизацию воздействия на окружающую среду и использование экологически чистых материалов, активно обсуждается в работах зарубежных исследователей (Smith & Brown, 2022; Katafygiotou et al., 2023). В условиях Казахстана этот тренд пока находится на стадии становления: темпы сертификации «зелёных» объектов остаются относительно низкими, что обусловлено как недостаточной государственной поддержкой, так и ограниченной осведомлённостью участников рынка (Akberdiyeva & Smagulov, 2022).

Другим важным направлением является цифровизация сектора недвижимости. Применение технологий информационного моделирования зданий (BIM), развитие «умных» жилых комплексов, внедрение блокчейн-технологий в процесс регистрации сделок рассматриваются как инструменты повышения прозрачности и эффективности рынка (Lee, 2021). Urdabayev et al. (2024) по результатам кластерного анализа городов Казахстана относят барьеры цифровизации к трём группам - фрагментированность платформ, неравномерная цифровая грамотность населения и недостаточные вложения в инфраструктуру, - причём разрыв между городами оказывается устойчивым, а не сокращающимся по мере общего роста проникновения технологий. Pachenkov и Voronkova (2023) фиксируют ту же картину применительно к малым и средним городам, где цифровые сервисы в сфере недвижимости остаются фрагментарными.

Работы казахстанских авторов сходятся в описании двух структурных черт рынка - высокой волатильности цен и концентрации деловой активности в Астане и Алматы (Абдрахманова, 2023; Ермекбаев, 2022). Из этого следует практическое ограничение для региональной политики: инструменты, рассчитанные на рынки с устойчивым притоком инвестиций, в областных центрах дают иной результат, поскольку там колебания цен определяются не локальным спросом, а переносом столичной динамики.

Бектуров (2024) связывает кадровый дефицит в строительстве Казахстана со снижением качества застройки и удорожанием проектов, относя к его причинам престиж строительных специальностей, миграцию квалифицированной рабочей силы в крупные агломерации и состояние профессиональной подготовки. Количественная проверка этих объяснений на городском уровне затруднена: общедоступная официальная статистика дефицита кадров в разрезе профессий и регионов не публикуется.

Критический анализ существующих публикаций выявляет три ограничения, значимые для настоящей работы:

– преобладает описательная оптика: состояние рынка фиксируется на момент наблюдения, тогда как сценарные расчёты на средне- и долгосрочный горизонт встречаются редко, из-за чего выводы быстро теряют применимость;

– эмпирическая база смещена в сторону Астаны и Алматы, и результаты, полученные на столичных рынках, переносятся на областные центры вроде Усть-Каменогорска без проверки применимости (Национальный доклад о состоянии окружающей среды в Казахстане, 2022);

– макроэкономические, демографические и технологические факторы, как правило, анализируются порознь, поэтому их совместное влияние на цену и объём ввода остаётся неизмеренным.

Настоящая работа отвечает на все три ограничения: эмпирическая база построена на официальной статистике с указанием периода и уровня агрегации каждого показателя, объектом выбран областной центр, а не столичный рынок, а показатели строительства, цен и рыночной активности рассматриваются совместно. Снятие этих ограничений отвечает и на вопрос о переносимости результатов: полученные оценки применимы к городам сопоставимого размера и структуры жилого фонда.

МАТЕРИАЛЫ И МЕТОДЫ

Эмпирическую базу исследования составили официальные данные Бюро национальной статистики Агентства по стратегическому планированию и реформам Республики Казахстан (далее - БНС РК). Использованы три группы источников: ежемесячные статистические бюллетени «Индексы цен и цены на рынке жилья в Республике Казахстан» за декабрь 2025 - август 2026 года (БНС РК, 2026c); официальные сообщения БНС РК о вводе жилья в эксплуатацию (БНС РК, 2026a) и о количестве зарегистрированных сделок купли-продажи жилья (БНС РК, 2026d, 2026e); сводные показатели социально-экономического развития Восточно-Казахстанской области (БНС РК, 2026b). Все материалы получены с официального сайта БНС РК; даты обращения указаны в списке источников.

По городу Усть-Каменогорск из ежемесячных бюллетеней извлечены три самостоятельных ряда: цена продажи нового жилья (квартиры), цена перепродажи квартир и арендная плата за благоустроенное жильё, в тенге за 1 м². Ряды не сводились в единый показатель, поскольку механизмы ценообразования в перечисленных сегментах различны. Дополнительно использованы публикуемые БНС РК индексы цен на рынке жилья, отражающие изменение цен к предыдущему месяцу, к декабрю предыдущего года и к соответствующему месяцу предыдущего года.

Отдельного пояснения требует разграничение двух измерителей. Средняя цена характеризует уровень цен фактически совершённых сделок и потому зависит от их структуры - расположения, площади и класса объектов. Индекс цен рассчитывается по методике БНС РК и элиминирует влияние структурных сдвигов. Для города с небольшим числом сделок на первичном рынке расхождение между этими показателями может быть значительным. Поэтому выводы о ценовой динамике в настоящей работе опираются на индексы, а уровни средних цен приводятся как справочная характеристика состояния рынка.

Данные за 2026 год носят неполный характер, поэтому сопоставления с 2025 годом проводились только по совпадающим периодам - январь–август к январю–августу либо отдельный месяц к тому же месяцу предыдущего года. Полный 2025 год ни в одном случае не сравнивался с неполным 2026 годом. Для каждого показателя за 2026 год в тексте указан фактический период наблюдения.

В работе одновременно используются показатели трёх уровней агрегации - Республики Казахстан, Восточно-Казахстанской области и города Усть-Каменогорск. Уровень указывается при каждом показателе. Ряды цен на рынке жилья доступны непосредственно по Усть-Каменогорску; показатели ввода жилья и числа сделок публикуются по области и по стране, поэтому на город они не переносятся.

Значения, не публикуемые БНС РК в явном виде, восстанавливались расчётом от опубликованного темпа изменения по формуле: значение базисного периода = значение отчётного периода / (1 + темп прироста). Такие величины обозначены в тексте и в примечаниях к рисункам как расчёт авторов. Иных преобразований исходных данных не производилось.

Перспективы развития рынка рассматриваются в качественной форме: описываются условия и вероятные последствия трёх сценариев без указания численных значений прогнозируемых показателей. Выбор в пользу качественного подхода сделан сознательно. Построение количественного прогноза требует ряда наблюдений достаточной длины,

раскрытия спецификации модели, оценок коэффициентов и характеристик качества оценивания. В отсутствие этих элементов численный прогноз не может считаться обоснованным, а его публикация создавала бы видимость точности, которой исходные данные не обеспечивают.

Исследование имеет три ограничения. Первое: данные за 2026 год охватывают период по август включительно, поэтому годовые выводы за 2026 год не формулируются. Второе: показатели относятся к трём уровням агрегации, что сужает возможность прямых сопоставлений между страной, областью и городом. Третье: по ряду направлений - распространённость элементов «умного дома», число сертифицированных по «зелёным» стандартам объектов, структура кадрового дефицита по профессиям - общедоступная официальная статистика на уровне города отсутствует; соответствующие вопросы рассматриваются качественно и обозначены как предмет отдельного эмпирического исследования.

РЕЗУЛЬТАТЫ И ОБСУЖДЕНИЕ

Результаты изложены в четыре шага: динамика и структура жилищного строительства в Республике Казахстан, региональный срез по Восточно-Казахстанской области, ценовая ситуация в Усть-Каменогорске и рыночная активность, измеряемая числом зарегистрированных сделок. Завершают раздел качественные тенденции, вызовы и пределы их измеримости.

По данным БНС РК (2026а), в 2025 году в Республике Казахстан введено в эксплуатацию 20 099,1 тыс. м² жилья, что на 5,1% превышает показатель 2024 года. Основной вклад обеспечило многоквартирное строительство - 13 523,7 тыс. м²; на индивидуальные жилые дома пришлось 6 416,2 тыс. м². Всего за год введено 37 219 жилых зданий, в том числе 2 591 многоквартирный дом, или 185,8 тыс. квартир. Объём строительных работ вырос на 15,9% и составил 10 704,8 млрд тенге. Структура ввода по типам жилья представлена на рисунке 1.

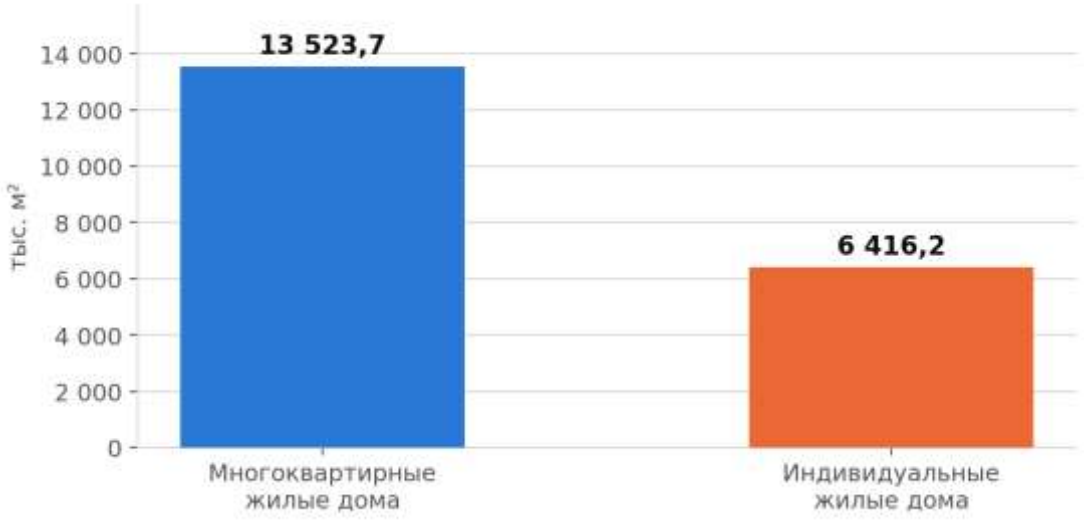


Рисунок 1. Структура ввода жилья в Республике Казахстан в 2025 году, тыс. м²

Примечание - составлено авторами по данным Бюро национальной статистики АСПиР РК. Показатели публикуются в различных статистических разрезах и с округлением, поэтому сумма приведённых значений может не совпадать с общим итогом ввода.

Соотношение сегментов показывает, что расширение предложения жилья в стране обеспечивается преимущественно организованной многоквартирной застройкой. Частными застройщиками введено 90% общего объёма, или 18 098,8 тыс. м²; населением самостоятельно построено 7 120,6 тыс. м². Территориально ввод сосредоточен в трёх городах: Астана - 4 812,5 тыс. м², Алматы - 2 607,7 тыс. м², Шымкент - 1 381,9 тыс. м². Эта концентрация подтверждает пространственную неоднородность рынка, отмеченную в обзоре литературы, и задаёт контекст для рассмотрения областных показателей.

В январе–августе 2026 года в Восточно-Казахстанской области введено в эксплуатацию 172,4 тыс. м² жилья - на 4,7% больше, чем в сопоставимом периоде 2025 года. Одновременно ввод индивидуальных жилых домов сократился на 5,4% и составил 47,1 тыс. м². Сопоставление двух периодов приведено на рисунке 2.

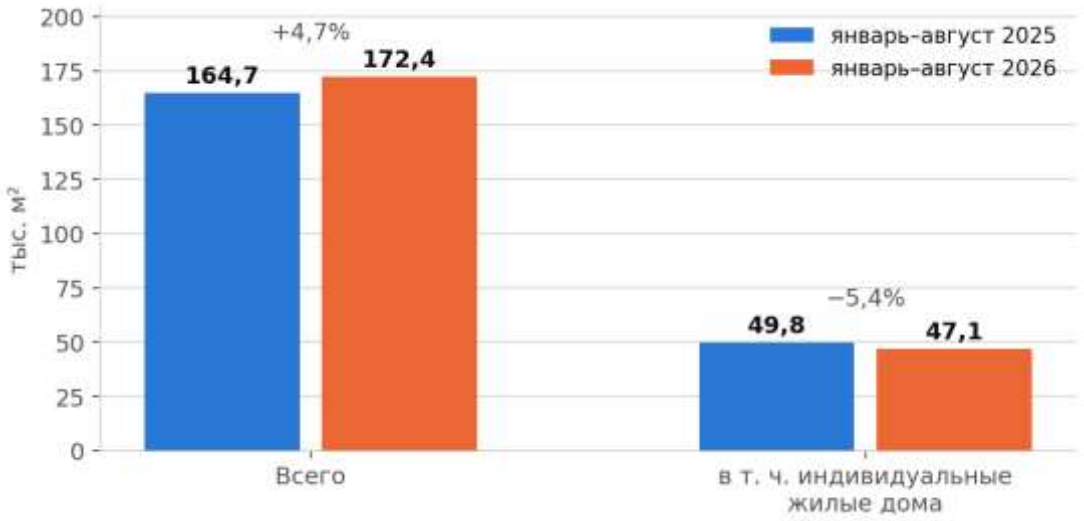


Рисунок 2. Ввод жилья в Восточно-Казахстанской области за январь–август 2025 и 2026 гг., тыс. м²

Примечание - составлено авторами по данным Бюро национальной статистики АСПиР РК; значения за январь–август 2025 года восстановлены расчётом авторов по опубликованным темпам изменения (+4,7% по общему объёму ввода и −5,4% по индивидуальным жилым домам).

Рост общего объёма при одновременном сокращении индивидуального сегмента означает, что прирост обеспечен многоквартирным строительством. Для области это содержательное изменение: организованная застройка постепенно замещает самостоятельное строительство населения. Косвенно это подтверждается динамикой строительных работ - их объём за январь–август 2026 года составил 286 596,1 млн тенге, или 120,4% к сопоставимому периоду предыдущего года, тогда как общий прирост введённой площади не превысил 5%. Расхождение между стоимостным и натуральным показателями указывает на удорожание строительства, а не только на расширение его объёмов.

Демографический фон остаётся неблагоприятным: численность населения области на 1 августа 2026 года составила 716 тыс. человек, а сальдо миграции за январь–июль 2026 года было отрицательным и равнялось −2 194 человека. Реальная заработная плата во II квартале 2026 года составила 98,5% к соответствующему кварталу предыдущего года, то есть снизилась, при номинальном росте на 8,7% и увеличении потребительских цен на 6,2% за январь–август. Сочетание снижения реальных доходов с оттоком населения ограничивает платёжеспособный спрос на жильё в области.

Подчеркнём, что перечисленные показатели относятся к Восточно-Казахстанской области в целом. БНС РК публикует данные о вводе жилья на областном уровне, и отдельной строки по городу Усть-Каменогорск в использованных источниках нет, поэтому перенос областных значений на городской уровень был бы некорректен.

В отличие от показателей ввода, ценовая статистика публикуется непосредственно по городу. В августе 2026 года средняя цена продажи нового жилья в Усть-Каменогорске составила 526 138 тенге за 1 м², перепродажи квартир - 423 204 тенге, арендная плата за благоустроенное жильё - 3 999 тенге за 1 м² в месяц. По республике в целом те же показатели равнялись 625 435, 635 185 и 5 350 тенге. Обращает на себя внимание соотношение сегментов: в Усть-Каменогорске новое жильё дороже перепродаваемого почти на четверть, тогда как в среднем по стране сложилась обратная картина - вторичное жильё дороже первичного.

Помесячная динамика средних цен за декабрь 2025 - август 2026 года представлена на рисунке 3, а её числовые значения - в таблице 1.



Рисунок 3. Средние цены на рынке жилья г. Усть-Каменогорск, декабрь 2025 - август 2026 гг., тенге за 1 м²

Примечание - составлено авторами по данным ежемесячных бюллетеней «Индексы цен и цены на рынке жилья в Республике Казахстан» Бюро национальной статистики АСПиР РК.

Таблица 1. Средние цены на рынке жилья г. Усть-Каменогорск по сегментам, тенге за 1 м²

Период	Продажа нового жилья	Перепродажа квартир	Арендная плата
Декабрь 2025	432 032	401 638	3 703
Январь 2026	530 773	405 249	3 779
Февраль 2026	530 773	413 714	3 924
Март 2026	530 773	418 061	3 823
Апрель 2026	530 773	415 864	3 843
Май 2026	530 773	418 787	3 778
Июнь 2026	521 168	415 594	3 836
Июль 2026	521 168	409 571	3 839
Август 2026	526 138	423 204	3 999
Примечание - составлено авторами по данным Бюро национальной статистики АСПиР РК.			

Ряд по новому жилью требует осторожной интерпретации. С января по май 2026 года БНС РК публикует по Усть-Каменогорску одно и то же значение - 530 773 тенге за 1 м². Пять одинаковых значений подряд свидетельствуют не о стабильности цен, а об ограниченном числе сделок с новостройками в городе, при котором показатель не обновляется. Ряд по перепродаже квартир, напротив, изменяется от месяца к месяцу и потому пригоден для анализа динамики.

Ещё отчётливее ограниченность средних цен как измерителя видна при их сопоставлении с официальными индексами. Средняя цена нового жилья выросла с 432 032 тенге в декабре 2025 года до 526 138 тенге в августе 2026 года, то есть на 21,8%. Индекс цен БНС РК за тот же период по этому сегменту составил 99,1%, то есть указывает на снижение на 0,9%. Расхождение объясняется методически: средняя цена отражает структуру фактически совершённых сделок, индекс её элиминирует. Следовательно, вывод о росте цен на новое жильё в Усть-Каменогорске примерно на одну пятую за восемь месяцев был бы ошибочным, хотя он прямо следует из сопоставления средних цен. Этот результат имеет методическое значение, выходящее за рамки одного города: для рынков с малым числом сделок средняя цена не может служить основанием для суждений о ценовой динамике.

Корректная оценка динамики по индексам БНС РК приведена в таблице 2.

Таблица 2. Индексы цен на рынке жилья, август 2026 года, в процентах

Сегмент рынка	Территория	К июлю 2026 г.	К декабрю 2025 г.	К августу 2025 г.
Продажа нового жилья	Усть-Каменогорск	101,0	99,1	109,0
	Республика Казахстан	100,6	106,6	113,1
Перепродажа квартир	Усть-Каменогорск	103,3	104,4	106,2
	Республика Казахстан	100,8	102,4	109,0
Арендная плата	Усть-Каменогорск	104,2	108,0	117,0
	Республика Казахстан	104,2	107,6	117,0

Примечание - составлено авторами по данным Бюро национальной статистики АСПиР РК.

Данные таблицы 2 показывают, что в Усть-Каменогорске цены в сегментах купли-продажи росли медленнее общереспубликанских: 109,0% против 113,1% по новому жилью и 106,2% против 109,0% по перепродаже квартир в годовом сопоставлении. Исключением стала аренда: её рост в городе (117,0%) совпал с республиканским, а за период с декабря 2020 года арендная плата в Усть-Каменогорске увеличилась почти в 2,4 раза против 2,3 раза по стране. Опережающий рост арендных ставок при отстающем росте цен продажи указывает на смещение спроса в сторону найма - что согласуется со снижением реальной заработной платы в области и с сокращением числа сделок, рассматриваемым ниже.

Число зарегистрированных сделок купли-продажи жилья в Республике Казахстан в течение 2026 года менялось разнонаправленно (рисунок 4).

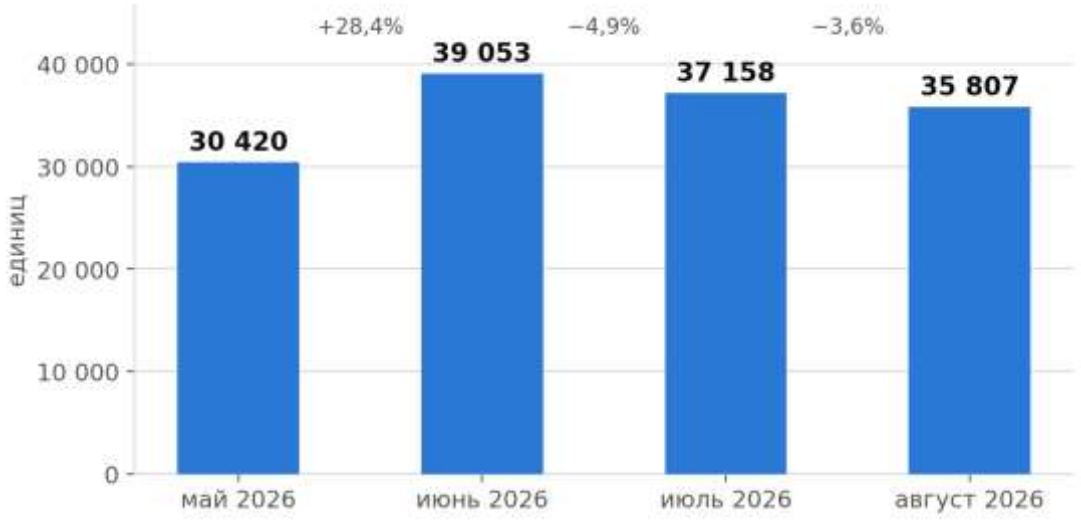


Рисунок 4. Количество зарегистрированных сделок купли-продажи жилья в Республике Казахстан, май - август 2026 г., единиц

Примечание - составлено авторами по данным Бюро национальной статистики Агентства по стратегическому планированию и реформам Республики Казахстан.

В июне 2026 года зарегистрировано 39 053 сделки - на 28,4% больше, чем в мае (30 420). В последующие месяцы активность снижалась: 37 158 сделок в июле и 35 807 в августе, что на 3,6% меньше июльского уровня. Годовое сопоставление показывает более выраженное сокращение: в августе 2026 года сделок было на 13,5% меньше, чем в августе 2025 года (41 380 сделок), а за январь–август 2026 года их число сократилось на 4,3% относительно сопоставимого периода предыдущего года.

По Восточно-Казахстанской области БНС РК отдельно отмечает, что в августе 2026 года число сделок с индивидуальными домами снизилось на 15,0% по сравнению с июлем - это

наибольшее сокращение среди регионов страны. Подчеркнём, что данный показатель относится к одному сегменту рынка и к месячному, а не к годовому сопоставлению; распространять его на рынок области в целом было бы неправомерно.

Сопоставление двух групп показателей даёт основной эмпирический результат работы. Предложение жилья в области расширяется: ввод за январь–август 2026 года вырос на 4,7%, объём строительных работ - на 20,4%. Спрос при этом сжимается: число сделок по стране за сопоставимый период сократилось на 4,3%, реальная заработная плата в области снизилась, сальдо миграции осталось отрицательным. Расхождение направлений движения предложения и спроса - а не абсолютный уровень цен - составляет главный риск для регионального рынка в среднесрочной перспективе. Утверждение о причинно-следственной связи между перечисленными величинами потребовало бы эконометрической проверки, которая в рамках настоящей работы не проводилась.

Вопросы энергоэффективности и экологичности жилищного строительства приобретают всё большее значение для рынка недвижимости, что подтверждается как международными обзорами (Katafygiotou et al., 2023; UN-Habitat, 2021; World Green Building Council, 2022), так и исследованиями по Казахстану (Akberdiyeva & Smagulov, 2022). Однако для количественной оценки распространённости «зелёных» стандартов необходимы единый реестр сертифицированных объектов и сопоставимая региональная статистика. В открытом доступе такие источники отсутствуют, что ограничивает возможности точного измерения данного направления на уровне Усть-Каменогорска. По этой причине в настоящей работе количественные оценки числа сертифицированных объектов не приводятся.

Цифровизация жилищного сектора проявляется в распространении систем автоматизированного контроля доступа, видеонаблюдения, учёта коммунальных ресурсов и управления инженерными системами, а на уровне проектирования - в применении технологий информационного моделирования зданий (Lee, 2021; Urdabayev et al., 2024; «Умные дома…», 2025). Вместе с тем официальная статистика, позволяющая количественно оценить долю жилого фонда Усть-Каменогорска с элементами «умного дома», в открытом доступе ограничена. Поэтому данный аспект целесообразно рассматривать как предмет отдельного эмпирического исследования, требующего репрезентативного обследования жилого фонда с описанием объекта наблюдения, периода и метода сбора данных.

Кадровое обеспечение строительной отрасли остаётся значимым фактором реализации жилищных проектов (Bekturov, 2024). Для точной количественной оценки дефицита в разрезе профессий требуются данные органов занятости, отраслевых объединений либо репрезентативного обследования работодателей; общедоступная статистика такого разреза на уровне области и города не публикуется. В этой связи в работе не приводятся оценки долей отдельных профессий в общем дефиците кадров.

Административные процедуры - сроки согласования документации и получения разрешений на строительство - по-прежнему рассматриваются в литературе как фактор, влияющий на инвестиционную привлекательность отрасли (World Bank, 2021). Сопоставимая межстрановая статистика по срокам получения разрешений в актуальном виде в работе не использовалась, поэтому соответствующие оценки не приводятся, а само направление сохраняется в перечне рекомендуемых мер как объект цифровизации.

Одной из ключевых градостроительных тенденций остаётся развитие многофункциональных жилых комплексов (МФЖК), ориентированных на создание самодостаточных городских пространств, сочетающих жилые, коммерческие и социальные функции (Pachenkov & Voronkova, 2023; Johnson, 2023). Многофункциональная застройка отличается от традиционной не набором функций, а их плотностью на единицу территории: она обеспечивает более высокую доступность объектов социальной инфраструктуры, наличие торгово-офисных помещений, развитую транспортную сеть и большую долю озеленённых территорий. Проектные ориентиры такой застройки в сопоставлении с традиционной приведены в таблице 3.

Таблица 3. Проектные ориентиры традиционной и многофункциональной жилой застройки

№ п/п	Характеристика	Традиционный ЖК	Многофункциональный ЖК
1	Плотность застройки (жил. ед./га)	120	180
2	Обеспеченность социальной инфраструктурой (%)	60	90
3	Торгово-офисные помещения (м²/1000 жителей)	50	150
4	Расстояние до остановок общественного транспорта (м)	400	150
5	Озеленённость территории (%)	12	25
Примечание - составлено авторами; приведённые значения представляют собой проектные ориентиры планируемой застройки и не являются статистически наблюдаемыми показателями.			

Наибольшее практическое значение среди приведённых параметров имеет расстояние до остановок общественного транспорта: именно оно определяет, останется ли повседневная поездка по городу пешеходно-транспортной или потребует личного автомобиля. Схема зонирования одного из планируемых микрорайонов Усть-Каменогорска, иллюстрирующая распределение функциональных зон, представлена на рисунке 5.



Рисунок 5. Схема зонирования многофункционального микрорайона (г. Усть-Каменогорск)
Примечание - составлено авторами; схема носит иллюстративный характер.

Интеграция многофункционального подхода и продуманного зонирования способствует повышению комфорта проживания, увеличению доступности объектов социальной инфраструктуры, сокращению времени передвижения внутри микрорайона, снижению транспортной нагрузки на центр города и улучшению экологической ситуации за счёт увеличения площади озеленённых территорий. Для Усть-Каменогорска это направление сохраняет актуальность в связи с задачами модернизации существующей жилой среды.

Обобщение выявленных проблем в разрезе общенационального и регионального уровней приведено в таблице 4. Сводка носит качественный характер: количественные оценки даются только там, где они подтверждены официальной статистикой, приведённой выше.

Таблица 4. Ключевые вызовы в развитии рынка недвижимости РК на общенациональном и региональном уровне (г. Усть-Каменогорск)

Проблема	Общенациональный уровень	Региональный аспект (г. Усть-Каменогорск)
Структура ввода жилья	Преобладание многоквартирного сегмента	Прирост обеспечен организованной застройкой при сокращении индивидуальной

Проблема	Общенациональный уровень	Региональный аспект (г. Усть-Каменогорск)
Рыночная активность	Сокращение числа сделок в годовом сопоставлении	Наибольшее в стране месячное снижение сделок с индивидуальными домами по области
Доступность жилья	Рост цен опережает динамику реальных доходов	Снижение реальной заработной платы при положительной динамике цен
Измеримость рынка	Статистика публикуется по стране и регионам	Малое число сделок на первичном рынке ограничивает надёжность средних цен
Состояние жилого фонда	Постепенное обновление	Значительная доля фонда требует модернизации; измеренная база отсутствует
Рынок аренды	Развивается, но недостаточно	Опережающий рост арендных ставок при отстающем росте цен продажи
Инвестиционная активность	Сосредоточена в трёх-четырёх агломерациях	Низкий интерес частных инвесторов
Кадровое обеспечение	Значимый фактор реализации проектов	Отток населения; количественная оценка по профессиям недоступна
Примечание - составлено авторами.		

Перспективы развития регионального рынка до 2030 года рассматриваются в качественной форме. Основанием для отказа от числового прогноза служат ограничения исходных данных, описанные в разделе «Материалы и методы»: доступный ряд наблюдений недостаточен для построения и верификации прогнозной модели, а средние цены по городу, как показано выше, не являются надёжным измерителем ценовой динамики. Условия и вероятные последствия трёх сценариев приведены в таблице 5.

Таблица 5. Качественные сценарии развития рынка недвижимости г. Усть-Каменогорск до 2030 года

Сценарий	Условия	Вероятные последствия для рынка
Базовый	Умеренный рост доходов, сохранение текущих условий кредитования, постепенное расширение предложения	Умеренный рост цен и ввода жилья; доступность жилья улучшается медленно
Оптимистичный	Рост инвестиций, развитие инфраструктуры, повышение доступности финансирования	Увеличение предложения жилья, повышение качества городской среды, снижение дисбаланса между спросом и предложением
Пессимистичный	Ускорение роста строительных издержек, снижение инвестиционной активности, ограничение ипотечного спроса	Замедление ввода жилья, ухудшение доступности жилья, усиление различий между сегментами рынка
Примечание - составлено авторами; сценарии носят качественный характер и не являются статистическим прогнозом.		

Направления совершенствования регионального рынка недвижимости приведены в таблице 6. Меры сформулированы без указания количественных эффектов, поскольку их оценка требует отдельного расчёта с раскрытием допущений.

Таблица 6. Направления совершенствования регионального рынка недвижимости

Направление	Содержание меры	Ожидаемый эффект
Реновация и модернизация фонда	Приоритизация кварталов с изношенной инфраструктурой, повышение энергоэффективности зданий	Улучшение качества и безопасности жилой среды
Развитие арендного жилья	Использование механизмов ГЧП, прозрачные правила отбора проектов	Расширение предложения в сегменте долгосрочной аренды

Направление	Содержание меры	Ожидаемый эффект
Транспортная инфраструктура	Увязка новых жилых районов с маршрутной сетью и социальными объектами	Повышение доступности жилья и снижение транспортных издержек населения
Цифровизация процедур	Развитие электронных сервисов по земельным отношениям и разрешительной документации	Повышение прозрачности и снижение административных издержек
Мониторинг рынка	Регулярный анализ цен, сделок, ввода жилья и состояния фонда	Более обоснованные решения местных исполнительных органов
Примечание - составлено авторами на основе анализа статистики БНС РК и материалов исследования.		

Очерёдность введения перечисленных мер определяется сроками их отдачи. Наиболее быстрый эффект дают меры цифровизации процедур: они не требуют капитальных вложений и влияют на издержки застройщиков непосредственно. Средний горизонт у мер, расширяющих предложение, включая развитие арендного жилья на основе государственно-частного партнёрства, - направление, значимость которого подтверждается опережающим ростом арендных ставок в городе. Наиболее капиталоёмкими и длительными остаются реновация жилого фонда и развитие транспортной инфраструктуры. Меры стимулирования спроса при сжимающемся числе сделок и снижающихся реальных доходах требуют осторожности: в условиях ограниченного предложения они усиливают ценовое давление, поэтому их введение целесообразно после того, как начнут действовать меры, расширяющие предложение.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Исследование опиралось на официальную статистику Бюро национальной статистики РК за 2025 год и январь–август 2026 года и было ориентировано на то, чтобы отделить наблюдаемые факты от оценок. Основной результат состоит в следующем: предложение жилья в Восточно-Казахстанской области расширяется, тогда как спрос сжимается, и именно это расхождение, а не абсолютный уровень цен, определяет риски регионального рынка.

На общенациональном уровне 2025 год завершился ростом ввода жилья на 5,1% - до 20 099,1 тыс. м², причём две трети объёма обеспечило многоквартирное строительство, а ввод территориально сконцентрирован в Астане, Алматы и Шымкенте. В Восточно-Казахстанской области за январь–август 2026 года введено 172,4 тыс. м² жилья (+4,7%) при сокращении индивидуального сегмента на 5,4%: прирост обеспечен организованной застройкой, постепенно замещающей самостоятельное строительство населения. Опережающий рост стоимостного показателя строительных работ (+20,4%) над натуральным указывает на удорожание строительства.

Со стороны спроса картина противоположная. Число зарегистрированных сделок купли-продажи жилья в стране за январь–август 2026 года сократилось на 4,3% к сопоставимому периоду, а в августе 2026 года - на 13,5% к августу 2025 года. Реальная заработная плата в области во II квартале 2026 года составила 98,5% к уровню годичной давности, сальдо миграции осталось отрицательным. Сочетание расширяющегося предложения со сжимающимся платёжеспособным спросом - центральный вывод работы для регионального рынка.

Самостоятельное методическое значение имеет результат, полученный при анализе цен по Усть-Каменогорску. Средняя цена продажи нового жилья и индекс цен на него за один и тот же период дают противоположные оценки: рост на 21,8% против снижения на 0,9%. Причина - влияние структуры сделок, которое средняя цена не устраняет, а индекс устраняет. К этому добавляется повторение одного и того же значения средней цены на протяжении пяти месяцев подряд, указывающее на малое число сделок с новостройками. Отсюда следует практическое правило, применимое к любому городу сопоставимого размера: суждения о ценовой динамике на таких рынках должны строиться на индексах цен, а не на средних ценах.

Сегментная структура городского рынка также отличается от общереспубликанской. В Усть-Каменогорске новое жильё дороже перепродаваемого почти на четверть, тогда как в среднем по стране сложилось обратное соотношение. При этом арендная плата в городе за период с декабря 2020 года выросла почти в 2,4 раза, опережая рост цен продажи. Совокупность этих наблюдений указывает на смещение спроса в сторону найма, что делает развитие цивилизованного арендного сегмента первоочередным направлением региональной политики.

Работа имеет ограничения, которые определяют границы применимости её выводов. Данные за 2026 год охватывают период по август включительно, поэтому годовые итоги 2026 года не формулируются. Показатели относятся к трём уровням агрегации - страны, области и города, - и их прямое сопоставление не всегда возможно. По ряду направлений, значимых для темы исследования, общедоступная официальная статистика на уровне города отсутствует: это касается распространённости элементов «умного дома», числа сертифицированных по «зелёным» стандартам объектов и структуры кадрового дефицита по профессиям. Соответствующие вопросы рассмотрены качественно и обозначены как предмет отдельного эмпирического исследования.

Перспективные направления дальнейшей работы вытекают из перечисленных ограничений. Первое - построение количественной модели регионального рынка на ряде наблюдений достаточной длины с полным раскрытием спецификации и характеристик качества оценивания. Второе - репрезентативное обследование жилого фонда Усть-Каменогорска, которое позволило бы перевести вопросы цифровизации и энергоэффективности из качественной плоскости в измеримую. Третье - оценка распределения эффекта предлагаемых мер между сегментами рынка и группами населения, без которой нельзя судить, приведёт ли расширение строительства к улучшению доступности жилья или лишь к перераспределению предложения внутри отдельных сегментов.

СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

Akberdiyeva, B., & Smagulov, N. (2022). Green construction trends in Kazakhstan: A regional perspective. *Sustainability*, *14*(16), 10234. https://doi.org/10.3390/su141610234

Johnson, R. (2023). Smart cities and real estate markets: New perspectives. *Urban Studies Review*, *17*(2), 105–121. https://doi.org/10.1177/08854122231202739

Katafygiotou, M., Protopapas, P., & Dimopoulos, T. (2023). How sustainable design and awareness may affect the real estate market. *Sustainability*, *15*(23), 16425. https://doi.org/10.3390/su152316425

Lee, T. (2021). Digital transformation in real estate: Challenges and opportunities. *Real Estate Technology Journal*, *12*(4), 341–357.

OECD. (2023). *Built environment through a well-being lens*. OECD Publishing. https://doi.org/10.1787/1b5bebf4-en

Pachenkov, O., & Voronkova, L. (2023). Urban development in Kazakhstan: New challenges and strategies. *Journal of Urban Studies*, *29*(2), 145–160. https://doi.org/10.1016/j.cities.2023.104092

Smith, J., & Brown, P. (2022). Green building trends: Global challenges and regional opportunities. *Journal of Sustainable Construction*, *14*(3), 215–229. https://doi.org/10.1016/j.resconrec.2018.02.033

Taylor, M., & Francis, G. (2020). Housing market dynamics: A global perspective. *International Journal of Housing Markets and Analysis*, *13*(5), 823–839.

UN-Habitat. (2021). *Cities and Climate Change Initiative: Kazakhstan report*. https://unhabitat.org/cities-and-climate-change-initiative-kazakhstan

Urdabayev, M., Kireyeva, A., Vasa, L., Digel, I., Nurgaliyeva, K., & Nurbatsin, A. (2024). Discovering smart cities' potential in Kazakhstan: A cluster analysis. *PLOS ONE*, *19*(3), e0296765. https://doi.org/10.1371/journal.pone.0296765

World Bank. (2021). *World development report 2021: Data for better lives*. https://www.worldbank.org/en/publication/wdr2021

World Green Building Council. (2022). *Global status report for buildings and construction 2022*. https://worldgbc.org/wp-content/uploads/2022/12/GABC-Global-Status-Report-for-Buildings-and-Construction-2022.pdf

Абдрахманова, Г.К. (2023). Региональные особенности развития рынка недвижимости Казахстана. *Вестник КазНУ. Серия экономическая*, *104*(5), 122–130. // Abdrahmanova, G.K. (2023). Regional'nye osobennosti razvitija rynka nedvizhimosti Kazahstana. *Vestnik KazNU. Serija jekonomicheskaja*, *104*(5), 122–130. [Regional features of the real estate market development in Kazakhstan]

Бектуров, А. (2024). Проблемы кадрового обеспечения строительной отрасли Казахстана. *Строительство и архитектура*, *6*(1), 33–42. // Bekturov, A. (2024). Problemy kadrovogo obespechenija stroitel'noj otrasli Kazahstana. *Stroitel'stvo i arhitektura*, *6*(1), 33–42. [Problems of staffing the construction industry of Kazakhstan]

Бюро национальной статистики Агентства по стратегическому планированию и реформам Республики Казахстан. (2026a, 16 января). В 2025 *году введено в эксплуатацию 20,1 млн м² жилья*. https://stat.gov.kz/ru/news/v-2025-godu-vvedeno-v-ekspluatatsiyu-20-1-mln-m2-zhilya/ (дата обращения: 18.09.2026) // Bjuro nacional'noj statistiki Agentstva po strategicheskomu planirovaniju i reformam Respubliki Kazahstan. (2026a, 16 janvarja). V 2025 *godu vvedeno v jekspluataciju 20,1 mln m² zhil'ja*. https://stat.gov.kz/ru/news/v-2025-godu-vvedeno-v-ekspluatatsiyu-20-1-mln-m2-zhilya/ (data obrashhenija: 18.09.2026)

Бюро национальной статистики Агентства по стратегическому планированию и реформам Республики Казахстан. (2026b). Восточно-*Казахстанская область: статистика региона*. https://stat.gov.kz/ru/region/vko/ (дата обращения: 18.09.2026) // Bjuro nacional'noj statistiki Agentstva po strategicheskomu planirovaniju i reformam Respubliki Kazahstan. (2026b). Vostochno-*Kazahstanskaja oblast': statistika regiona*. https://stat.gov.kz/ru/region/vko/ (data obrashhenija: 18.09.2026)

Бюро национальной статистики Агентства по стратегическому планированию и реформам Республики Казахстан. (2026c). Индексы цен *и цены на рынке жилья в Республике Казахстан: ежемесячные выпуски за декабрь 2025 – август 2026 гг.* https://stat.gov.kz/ru/industries/economy/prices/spreadsheets/ (дата обращения: 18.09.2026) // Bjuro nacional'noj statistiki Agentstva po strategicheskomu planirovaniju i reformam Respubliki Kazahstan. (2026c). Indeksy cen *i ceny na rynke zhil'ja v Respublike Kazahstan: ezhemesjachnye vypuski za dekabr' 2025 – avgust 2026 gg.* https://stat.gov.kz/ru/industries/economy/prices/spreadsheets/ (data obrashhenija: 18.09.2026)

Бюро национальной статистики Агентства по стратегическому планированию и реформам Республики Казахстан. (2026d, 10 июля). *Количество сделок купли-продажи жилья увеличилось на 28,4%*. https://stat.gov.kz/ru/news/kolichestvo-sdelok-kupli-prodazhi-zhilya-uvelichilos-na-28-4-/ (дата обращения: 18.09.2026) // Bjuro nacional'noj statistiki Agentstva po strategicheskomu planirovaniju i reformam Respubliki Kazahstan. (2026d, 10 ijulja). *Kolichestvo sdelok kupli-prodazhi zhil'ja uvelichilos' na 28,4%*. https://stat.gov.kz/ru/news/kolichestvo-sdelok-kupli-prodazhi-zhilya-uvelichilos-na-28-4-/ (data obrashhenija: 18.09.2026)

Бюро национальной статистики Агентства по стратегическому планированию и реформам Республики Казахстан. (2026e, 11 сентября). *Количество сделок купли-продажи жилья уменьшилось на 3,6%*. https://stat.gov.kz/ru/news/kolichestvo-sdelok-kupli-prodazhi-zhilya-umenshilos-na-3-6-/ (дата обращения: 18.09.2026) // Bjuro nacional'noj statistiki Agentstva po strategicheskomu planirovaniju i reformam Respubliki Kazahstan. (2026e, 11 sentjabrja). *Kolichestvo sdelok kupli-prodazhi zhil'ja umen'shilos' na 3,6%*. https://stat.gov.kz/ru/news/kolichestvo-sdelok-kupli-prodazhi-zhilya-umenshilos-na-3-6-/ (data obrashhenija: 18.09.2026)

Ермекбаев, М.Т. (2022). Городская недвижимость: тенденции и перспективы. *Вестник КазНУ. Серия экономическая*, *104*(5), 122–130. // Ermekbaev, M.T. (2022). Gorodskaja nedvizhimost': tendencii i perspektivy. *Vestnik KazNU. Serija jekonomicheskaja*, *104*(5), 122–130. [Urban real estate: trends and prospects]

Национальный доклад о состоянии окружающей среды в Казахстане 2022 года. (2022). https://www.gov.kz/memleket/entities/ecogeo/documents/details/465174?lang=ru // Nacional'nyj doklad o sostojanii okruzhajushhej sredy v Kazahstane 2022 goda. (2022). https://www.gov.kz/memleket/entities/ecogeo/documents/details/465174?lang=ru

Рынок недвижимости уязвим и в любой момент может рухнуть. (2025). *QMonitor*. https://qmonitor.kz/economics/4664 // Rynok nedvizhimosti ujazvim i v ljuboj moment mozhet ruhnut'. (2025). *QMonitor*. https://qmonitor.kz/economics/4664

Умные дома: как цифровизация меняет рынок недвижимости. (2025). *Yestate.kz*. https://yestate.kz/news/umnye-doma-kak-czifrovizacziya-menyaet-rynok-nedvizhimosti // Umnye doma: kak cifrovizacija menjaet rynok nedvizhimosti. (2025). *Yestate.kz*. https://yestate.kz/news/umnye-doma-kak-czifrovizacziya-menyaet-rynok-nedvizhimosti

Сведения об авторах

Трофимова Юлия Владимировна – PhD докторант, Казахстанско-Американский свободный университет, Усть-Каменогорск, Казахстан, e-mail: ju_v_trofimova@mail.ru, ORCID: https://orcid.org/0000-0001-8477-3358

Мубараков Елдар Еркынулы – PhD докторант, Казахстанско-Американский свободный университет, Усть-Каменогорск, Казахстан, e-mail: mubarakovyeldar@gmail.com, ORCID: https://orcid.org/0009-0001-3619-9088

Авторлар туралы мәліметтер

Трофимова Юлия Владимировна – PhD докторанты, Қазақстан-Американдық еркін университеті, Өскемен қ., Қазақстан, e-mail: ju_v_trofimova@mail.ru, ORCID: https://orcid.org/0000-0001-8477-3358

Мубараков Елдар Еркынулы – PhD докторанты, Қазақстан-Американдық еркін университеті, Өскемен қ., Қазақстан, e-mail: mubarakovyeldar@gmail.com, ORCID: https://orcid.org/0009-0001-3619-9088

Information about the authors

Iuliia Vladimirovna Trofimova – PhD candidate, Kazakh-American Free University, Oskemen, Kazakhstan, e-mail: ju_v_trofimova@mail.ru, ORCID: https://orcid.org/0000-0001-8477-3358

Yeldar Yerkynuly Mubarakov – PhD candidate, Kazakh-American Free University, Oskemen, Kazakhstan, e-mail: mubarakovyeldar@gmail.com, ORCID: https://orcid.org/0009-0001-3619-9088