

А.И. Даньшин¹ , А.М. Сергеева^{2,*} ,
А.Г. Абдуллина² , А.Б. Хамит² 

¹Московский государственный университет имени М.В. Ломоносова, Россия, г. Москва

²Актюбинский региональный университет имени К. Жубанова, Казахстан, г. Актобе

*e-mail: sergeyeva.aigul@gmail.com

ФАКТОРЫ, ОПРЕДЕЛЯЮЩИЕ ДИФФЕРЕНЦИАЦИЮ ЦЕН НА ЖИЛЬЕ В Г. АКТОБЕ

Существует несколько факторов, определяющих дифференциацию цен на жилье в городе Актобе. Это качество жилья, состояние квартир, расположение, близость к центру, экологическое состояние, транспортная доступность и т.д. Благодаря своей востребованности и высокой инвестиционной привлекательности город в последние годы опережает среднеказахстанские показатели по темпам роста цен на жилье. Одним из наиболее динамично развивающихся рынков жилья в Казахстане является город Актобе. Развитие рынка недвижимости способствует развитию национальной экономики, тем самым создавая благоприятный инвестиционный климат для инвесторов. Повышение уровня доходов жителей может увеличить доступность жилья в городе за счет инструментов фискальной политики. Актуальность статьи связана с необходимостью анализа тенденций и перспектив развития рынка недвижимости города Актобе, так как имеет большое социальное значение для участников рынка. Целью исследования является анализ влияющих факторов и тенденций развития рынка недвижимости в городе Актобе. Сравнительным методом анализа проведен рынок жилой недвижимости. Методами исследования, использованными в статье, являются статистический анализ данных, ретроспективный анализ и логические подходы. В заключении исследования было установлено, что существует множество различий в индексе доступности жилья и в тенденциях развития рынка недвижимости в схожих географических и экономических условиях города Актобе.

Ключевые слова: дифференциация цен, город Актобе, жилая недвижимость, окружающая среда.

A.I. Danshin¹, A.M. Sergeyeva^{2,*}, A.G. Abdullina², A.B. Khamit²

¹Lomonosov Moscow State University, Russia, Moscow

²K. Zhubanov Aktobe regional university, Kazakhstan, Aktobe

Factors determining the differentiation of housing prices in Aktobe

There are several factors that determine the differentiation of housing prices in the city of Aktobe. These are the quality of housing, the condition of apartments, location, proximity to the center, environmental condition, transport accessibility, etc. Due to its demand and high investment attractiveness, the city has been ahead of average Kazakh indicators in terms of housing price growth in recent years. One of the most dynamically developing housing markets in Kazakhstan is the city of Aktobe. The development of the real estate market contributes to the development of the national economy, thereby creating a favorable investment climate for investors. An increase in the income level of residents can increase the availability of housing in the city through fiscal policy instruments. The relevance of the article is related to the need to analyze trends and prospects for the development of the Aktobe real estate market, as it is of great social importance for market participants. The purpose of the study is to analyze the influencing factors and trends in the development of the real estate market in the city of Aktobe. A comparative analysis method was used to analyze the residential real estate market. The research methods used in the article are statistical data analysis, retrospective analysis and logical approaches. At the conclusion of the study, it was found that there are many differences in the housing affordability index and in the trends in the development of the real estate market in similar geographical and economic conditions of the city of Aktobe.

Key words: price differentiation, Aktobe city, residential real estate, environment.

А.И. Данышин¹, А.М. Сергеева^{2,*}, А.Г. Абдуллина², А.Б. Хамит²

¹М.В. Ломоносов атындағы Мәскеу мемлекеттік университеті, Ресей, Мәскеу қ.

²Қ. Жұбанов атындағы Ақтөбе өңірлік университеті, Қазақстан, Ақтөбе қ.

*e-mail: sergeyeva.aigul@gmail.com

Ақтөбе қаласындағы тұрғын үй бағасының дифференциациясын анықтайтын факторлар

Ақтөбе қаласындағы тұрғын үй бағасының саралануын анықтайтын бірнеше факторлар бар. Бұл тұрғын үйдің сапасы, пәтерлердің жай-күйі, орналасқан орны, орталыққа жақындығы, экологиялық жай-күйі, көлікке қолжетімділігі және т.б. өзінің сұранысы мен жоғары инвестициялық тартымдылығының арқасында қала соңғы жылдары тұрғын үй бағасының өсу қарқыны бойынша қазақстандық орташа көрсеткіштерден алда келе жатыр. Қазақстандағы ең қарқынды дамып келе жатқан тұрғын үй нарықтарының бірі – Ақтөбе қаласы. Жылжымайтын мүлік нарығының дамуы ұлттық экономиканың өркендеуіне ықпал етеді, осылайша инвесторлар үшін қолайлы инвестициялық ахуал жасайды. Тұрғындардың табыс деңгейін арттыру фискалдық саясат құралдарының негізінде қаладағы тұрғын үйдің қолжетімділігін көтеруі мүмкін. Мақаланың өзектілігі Ақтөбе қаласындағы жылжымайтын мүлік нарығының даму үрдістері мен келешегін талдау қажеттілігімен байланысты, өйткені оның нарықтағы тұтынушылар үшін үлкен әлеуметтік маңызы бар. Зерттеудің мақсаты Ақтөбе қаласындағы жылжымайтын мүлік нарығының дамуына әсер етуші факторлары мен үрдістерін талдау. Салыстырмалы талдау әдісімен тұрғын үй жылжымайтын мүлік нарығы жүргізілді. Мақалада қолданылған зерттеу әдістері статистикалық деректерді талдау, ретроспективті талдау және логикалық тәсілдер болып табылады. Зерттеу қорытындысында Ақтөбе қаласының географиялық және экономикалық жағдайларында тұрғын үйге қолжетімділік индексында және жылжымайтын мүлік нарығының даму үрдістерінде көптеген айырмашылықтар бар екені анықталды.

Түйін сөздер: баға дифференциациясы, Ақтөбе қаласы, жылжымайтын мүлік, қоршаған орта.

Введение

Вопросы пространственной дифференциации цен на жилье в городе являются важной частью исследований городской географии. Некоторые ученые применяют пространственный подход для анализа и описания пространственного распределения цен на жилье в городских районах и доказывают, что обычно существует пространственная дифференциация цен на жилье в городах (Махрова, 2006; Cai и др., 2021). Анализируя феномен пространственного изменения цен на жилье, многие ученые используют теорию гедонистических цен для обсуждения факторов, влияющих на их пространственное изменение. Эти факторы обычно включают: возраст здания (Chica Olmo, 2019; Adriane, 2007), структуру здания (Liang и др., 2018; Tazan, 1999), объекты в жилом районе (Kishor, Morley, 2015) и другие типичные характеристики жилых комплексов. Существование образовательных учреждений, коммерческих объектов, природного ландшафта, природной среды и окружающая среда – это репрезентативные характеристики района (Zhao и др., 2021; Turpenaitė и др., 2017). Расстояние от центра города и удобство транспортировки (Nozdrina и др., 2021, Попов, 2014; Махрова, Стерник, 2005) являются репрезентативными характеристиками местоположения жилья.

Многие покупатели опираются на аналогичные критерии при выборе жилой недви-

жимости, хотя и привязывают различное значение этих факторов. Наиболее важными критериями для покупателей были технические характеристики: аспекты имущества, включая архитектурный стиль здания, возраст, полезную площадь, количество комнат и доступность транспорта, коммунальных услуг и экологический фактор. Результаты исследований, в которых анализировались первичные данные и предпринимались попытки моделирования рынка недвижимости также показало, что отдельные качественные факторы, которые трудно определить, также могут быть недооценены (Żróbek S. и др., 2015; Binovska I. и др., 2018).

Среди этих факторов природный ландшафт и факторы окружающей среды, влияющие на цены жилья, привлекают все большее внимание ученых (Битюкова и др., 2006; Иванова, Евтушенко, 2021; Тлепбаев и др., 2022). Превосходный ландшафт и окружающая среда могут значительно повысить ценность жилых кварталов. Эмпирические исследования показали, что существующее зеленое пространство, парк, водно-болотные угодья и другие условия положительно коррелируют с ценами на жилье. В то же время хаотичная или загрязненная окружающая среда может снизить ценность жилых кварталов. Например, загрязнение воздуха, шум, свалки, промышленные зоны и другие в некоторой степени снижают цены на жилье в окрестностях.

Цены на жилье – это не только горячо обсуждаемая тема средств к существованию людей, привлекающая широкое общественное внимание, но и ключевой индикатор мониторинга, отражающий здоровый уровень развития рынка недвижимости. Стабильное повышение цен на недвижимость и повышение доступности жилья широко считаются необходимыми для обеспечения здорового и устойчивого развития национальной экономики и повышения качества городской жизни.

Исследование раскрывает сложные географические взаимосвязи, существующие между ценами на жилье и внешними факторами, связанными с местоположением, и то, как они взаимодействуют в различных пространственных масштабах.

Цены на жилье в городах Казахстана сильно различаются. Рост цен на жилье зависит от многих факторов. Один из факторов является занятость населения, развитие производств и инфраструктуры обслуживания, экономико-географического положения города и т.д. Рост города требует изучения рынка жилья (Абиллов и др., 2017; Тугельбаева, 2015; Мансурова, 2020).

Цена на жилье является эффективным признаком многих факторов и процессов, происходящих в обществе. Уровень цен на жилье можно считать косвенным показателем социально-экономического развития благосостояния, комфорта. Характерной чертой современных городов считается увеличение их территории. Рынок жилья в городе меняется из-за растущего числа людей в городе. В центре города Актобе – расположены учебные заведения, учреждения здравоохранения, административные здания. Качественные и красивые дома города построены в районах «Батыс», «Батыс-2». Жители учитывают множество факторов при покупке квартиры и дома. Одним из главных факторов для них является размер квартиры, общее состояние, а также двор дома, экологическое состояние района, доступность общественного транспорта, близость школы и детского сада. Если раньше размеры квартир в городе были небольшими и дворы не рассчитывались на парковку частных легковых автомобилей, то в современных новых домах эти факторы предусмотрены. Поэтому новостройки востребованы и соответственно цены дороже.

Целью данной статьи является изучение факторов, влияющих на цены жилья в г. Актобе.

Материалы и методы

Город Актобе, являющийся объектом исследования, стал одним из крупнейших городов

Казахстана. Строительство крепости датируется 1869 годом, но первые поселенцы города были в 1870 году. В Актюбинской крепости насчитывались 357 человек, а в 1880 году – 409 человек. В 1901 году в Актобе проживало 9074 человек (Хворостанский, 1912, 19-25). Из-за концентрации производственных мощностей с 1950 года население стабильно заселялось, начало расти количество людей. Развитие рынка жилья, как и многих других экономических явлений, носит циклический характер.

Численность городского населения составляет 556,1 тыс. человек (2022 г.). В Актобе начальный этап – период роста – был связан с процессами формирования рынка недвижимости. Из-за острого дефицита предложения цены на жилье быстро росли в 2004 году (Программа Регионального развития города Актобе на 2016-2020 гг., 2016).

Ядром промышленности города являются два крупных предприятия по переработке хромитовых руд Южного Кемпирсайского месторождения, завод ферросплавов и завод хромовых соединений. Также развиты машиностроение, пищевая промышленность и строительная промышленность. С 1960-е годы в г.Актобе начали активно развиваться жилые массивы и микрорайоны. В 1977 году город Актобе стал становиться в центр из-за развития железной дороги на западе Казахстана. В 2015 году в жилом фонде города насчитывалось 1615 многоквартирных домов.

Для получения территориальных данных дифференциации цен на жилье используются два вида информации: 1. Информация о цене предложения (объявления, размещенные агентствами); 2. Информация о цене сделки (государственная регистрация в системах).

В ходе сбора материала к исследовательской работе были использованы данные Генерального плана города Актобе, управления экономики и бюджетного планирования города Актобе за 2015-2021 годы, а также было проведено исследование городской среды «изнутри» с помощью анализа таких рекламных площадок, как <https://krisha.kz>. В ходе работы были проанализированы научные литературные источники, оценены результаты градостроительных исследований, типология городской среды и ее анализ на основе картографических методов.

Гедонистическая модель ценообразования часто используется для определения стоимости экологических или экосистемных услуг, которые

напрямую влияют на рыночную цену жилья. Этот метод оценки может потребовать статистической экспертизы и спецификации модели после этапа сбора данных. Гедонистическое ценообразование определяет внутренние и внешние факторы и характеристики, влияющие на цену продукта на рынке. Гедонистическое ценообразование распространено на рынке жилья, поскольку цена недвижимости определяется уникальными характеристиками собственности, а также районом или окружающей средой, в которой она расположена.

На основе ретроспективного метода дифференцированы особенности развития города Актобе.

Результаты и обсуждение

На начало 2021 года численность населения в черте города Актобе (в том числе 39 поселков как Каргалы, Магаджан, Жанаконьыс, 41 разъезд и др.) составляла 512,4 тыс. человек. Генеральным планом предусмотрено расширение территории города за счет земель сельских округов и присоединение к городу населенных пунктов: с. К. Нокина, с. Кызылжар, с. Пригородное, с. Украинка, с. Акжар. (Программа Регионального развития города Актобе на 2021-2025 гг., 2021). Численность в 2022 г. выросла до 556,1 тыс. человек за счет их присоединения.

Планировочная организация селитебных районов города Актобе. Архитектурно-планировочное решение селитебных территорий связано с общей планировочной структурой и характером развития города, местными природно-климатическими условиями, положением и связями города в системе населенных мест и др. факторами.

Старая часть города состоит из нескольких спланированных районов, разделенных поймами рек Елек, Сазды, Жинишке, Тамды, а также железнодорожной магистралью Озинки – Кандагаш. В старых районах города Актобе жилые дома были построены в основном в 1935-1990 годах. Подавляющее их большинство это частные дома, коттеджи.

В настоящее время в городе формируется и развивается несколько поселений.

1-жилой район, самая старая часть города, состоящая из «Старого города»: Курмыш, Татарская слободка и Оторвановка. В этих районах много ветхого жилья, и дома не очень ценятся на рынке жилья из-за их плотной планировки.

Исторически сложившаяся структура городского ландшафта старого города с улицами, бульварами на выраженном рельефе местности обогащают архитектурный облик этой части города и придают ему индивидуальный, неповторимый характер. Она имеет в основном прямоугольную планировочную структуру, нарушаемую в восточной части, где улицы, повторяют рельеф местности.

Главными улицами района являются улицы Т. Ахтанова, Шернияза, Жанкожа батыра в меридиональном направлении и Ш. Уалиханова – М. Ломоносова, Ы. Алтынсарина, Н. Некрасова в широтном. В результате реконструкции пробивкой ул. Ж. Кереева в качестве пешеходного бульвара в диагональном направлении от вокзала до ул. Ы. Алтынсарина нарушена однообразная прямоугольная структура.

В этой части города многоэтажные дома строились в разное время. Подавляющее большинство представляют собой небольшие пятиэтажные жилые дома, построенные из панелей, блоков, кирпича в 1956-1973 годах. В 1948-1965 годах планировалось построить многоэтажное здание в старом городе, недалеко от вокзала и Центрального рынка. По генеральному плану развития города Актобе основными местами строительства жилья стали кварталы улиц Айтеке би, Ш. Уалиханова и др. Единое строительство полностью утратило личный облик города Актобе, изменило его региональную специфику. Основная идея заключалась в том, чтобы переселить этих людей из бараков, казарм и коммунальных служб в отдельные квартиры. Общий вид домов, построенных в 1956-1973 годах, не интересуют современных людей, особенно молодое поколение, поскольку он предоставляет очень узкие возможности для демонстрации дизайнерского мастерства и реализации уникальных идей для создания оригинального, престижного и современного роскошного жилья. Таким образом, квартиры в «хрущевских» домах с каждым годом теряют свою ценность и становятся не особенно востребованными среди потребителей.

Исторически сложившийся старый торговый центр города – одно из самых оживленных мест от Центрального рынка до площади железнодорожного вокзала по улице Ш. Уалиханова. Однако улицы не выдерживают транспортной нагрузки. В связи с этим главные улицы М. Ломоносова, Ш. Уалиханова, Шернияза и Т. Ахтанова переведены в одностороннее

движение. Отсутствие возможности дифференциации транспортных и пешеходных потоков в условиях уплотненного капитального строительства создает неудобную ситуацию.

Курмыш – в основном состоит из частных домов. Отделен от старого города улицей Н. Некрасова. Его северная и северо-западная часть вдоль кольцевой дороги занята коммунально-складскими территориями и производственными предприятиями. Большая часть района относится к тупиковым, весной затопляемым, заболоченным территориям. Жилые улицы, расположенные вдали от главных улиц, не асфальтированы, уровень культурно-бытового обслуживания низкий. Курмыш граничит с рынком «Мега Шыгыс», расположенным на западной окраине района. Транспортное обслуживание в основном осуществляется по тупиковым, кольцевым дорогам (ул. Некрасова, ул. Асау Барака и Кольцевая магистраль). Также на окраине находится крупнейший транспортный узел в районе автовокзала. Здесь начинается и пересекается большая часть городских маршрутов общественного транспорта.

Периферийные части жилых районов «Оторвановка», «Малышка» отличаются малогабаритными жилыми постройками, которые в основном не благоустроены по железнодорожной магистрали. Дома не обслуживаются или имеют низкий уровень обслуживания. Непосредственно к ним примыкает крупный дачный массив, защищенный насыпной плотиной под кольцевой дорогой от весеннего паводка реки Елек. Сейчас в этих дачных массивах проживают малообеспеченные семьи, переселившиеся из сел. Цены на жилье в этом районе города очень низкие.

Жилой район – 2 занимает северо-западную часть города. С северо-востока граничит с железнодорожной магистралью, с севера – с производственной зоной, с юга – с проспектами Санкибай батыра, А. Молдагуловой. Это самый большой район по площади и населению. В его состав входят исторически сложившиеся районы «Жилгородок», «Шанхай», 8, 5 – микрорайоны и центр города, территории общественных мест. Из-за крупных транспортных магистралей экологическая ситуация в районе не удовлетворительная, но цены на жилье относительно высокие. Потому что большое количество общественных мест в центре, транспортная доступность и т.д. процессы не снижают возможности жильцов выбирать квартиры из этой среды.

Главными транспортными магистралями района являются проспекты Абулхаир хана, А. Молдагуловой, ул. Бр. Жубановых, проспекты Санкибай батыра, Мира, Победы и ул. Есет батыра. Основные транспортные связи между старым и новым городом осуществляются по проспектам Абулхаир хана, А. Молдагуловой, улицам М. Маметовой, М. Ломоносова.

Старейшая часть района в центре города – «Жилгородок», один из первых примеров комплексного градостроительного решения жилого района, предоставляющего культурно-бытовые услуги в Казахстане. Общественный центр «Жилгородок» развит в сочетании с системой площадей и бульваров, открытых озелененных пространств. Строительство двух- и трехэтажных жилых домов с благоустроенными дворами и общественными центрами построено единым стилевым подходом, характерным для архитектуры 1940-х и 1950-х годов. Дворцы культуры образуют основные площадки и зоны для привлечения населения и общественного транспорта.

Особенности домов в этом районе – приличное распределение комнат, высота до 3-3,5 м, хорошая звукоизоляция, небольшое количество соседей, все знают друг-друга, тихо, просторно и не многолюдно.

Главный недостаток района – высокий уровень загрязнения воздуха из-за близости к производственной зоне. Экология воздушного бассейна во многом определяется физико-географическими условиями, наиболее важными из которых являются микроклиматические особенности. Среди климатических факторов на условия накопления загрязняющих веществ существенно влияют скорость и направление ветра, условия увлажнения (интенсивность и частота осадков, температурная стратификация поверхностного слоя атмосферы). Степень и возможности распространения загрязнения зависят именно от этих факторов. Поэтому цены на дома «Жилгородка» считаются относительно низкими.

Шанхай расположен в юго-западной части проспекта Санкибай батыра и улицы Братьев Жубановых, а также на северной стороне улицы Н. Чернышевского в санитарно-защитной зоне. Поскольку этот район находится недалеко от городской свалки бытовых отходов, промышленной зоны, а также является бывшей территорией города, где совершается много преступлений, цены на жилье самые низкие.

Главная улица 2 – го жилого района и города в целом – проспект Абулхаир хана. На нем сосредоточено подавляющее большинство ценных сооружений, как стадион, Дворец спорта «Коньсы», Дворец школьников города, гостиница «Актобе», здание областного акимата и др. Это самая благоустроенная часть города. Большая часть жилья была построена в 1980-1990 годах. Но встречаются и дома, построенные в 1960-х годах. Поэтому цены на квартиры относительно дорогие.

3-й жилой район занимает центральное место по отношению к сложившимся районам города и ограничен с северо-запада проспектом А. Молдагуловой, с севера железной дорогой, с юга проспектом Санкибай батыра, с востока поймой реки Сазды. Он включает в себя 6-й, 7-й, 8-й микрорайоны, район Сазда и часть 5-го микрорайона. Главная улица – проспект Абулхаир хана и улица 101-й стрелковой дивизии. Большинство домов в этих районах были построены в 1980-х годах, и только дома 5-го микрорайона были построены в 1960-х годах. В связи с этим, дома, построенные в 1960-х годах, демонстрируют относительно низкие цены на рынке из-за их общего состояния.

4-й жилой район охватывает районы Москва, Авиагородок, расположенные к северу от старого города и лежащие на севере вдоль взлетно-посадочной полосы аэропорта с разворотом железной дороги, на юго-западе. Это комплексный промышленно-расселительный район. В юго-западной части территории расселения пересекаются с промышленными специальными территориями и другими коммунальными зонами. Дома района выделяются своей неровной застройкой. Многоэтажное строительство 11-го и 12-го микрорайонов контрастирует с домостроением района Москва. Для микрорайонов характерен относительно высокий уровень качества культурно-бытового обслуживания. А полное отсутствие этих условий в частных домах в районе Москвы или низкий его уровень, неправильная постановка работ, связанных с инженерным обеспечением и подготовкой территории, привели к очень низкой цене домов. Москва – самый заброшенный район города. Несмотря на то, что материалы, из которых построены некоторые дома в этом районе, качественные и дорогие, из-за плохого санитарно-экологического состояния района жители не могут продать свое жилье по разумной цене.

Новые районы малоэтажной индивидуальной жилой застройки сформировались на северо-западе и восточной части трассы Кобда-Урал в междуречьях рек Елек и Каргалы (Заречный 1, 2).

Учитывая невысокие темпы развития с момента разработки последнего генерального плана и проекта размещения жилищно-гражданского строительства, эти площадки и на сегодня остались основными для перспективного расселения, имея хорошие транспортные связи с центром города и местами приложения труда.

Городская среда города Актобе разделена на 6 основных типов (рисунки 1, 2):

1) Городская среда старой части города. Его скелет составляют довоенные разработки. В старой части города сложно найти однородные дома. В районах, издавна названными «Курмыш», «Оторвановка», «Татарская слободка», часто встречаются старые частные дома. Как мы рассмотрели выше, район, будучи старым поселением, имеет узкие улицы и не соответствует некоторым городским нормам. Дома очень старые и обновлялись они в разные годы. Поэтому можно увидеть частные дома как 1940-х так и 2000-х годов.

2) «Сталинские» дома, построенные после 1946 года, расположены в основном в районе «Жилгородка» и Центрального рынка в старом городе. Эти жилые дома, построенные в основном для металлургов и сотрудников, находятся недалеко от заводов, то есть производственной зоны города. Дома такого типа можно увидеть во многих городах бывшего Советского Союза. Для жителей хорошо расположены дома и улицы, а также предусмотрены зоны отдыха.

3) 1950-1960-е годы в г. Актобе пятиэтажные здания были построены в больших масштабах. Городская территория здесь разделена на постоянные одинаковые квадраты, образующие закрытые двory. В 50-е годы остро стоял вопрос жилищного строительства в СССР. В 1957 году было принято постановление КПСС «О развитии жилищного строительства в СССР», главным следствием которого стало важнейшее явление советской жизни – «хрущевка». В среднем на человека приходилось 7 кв. м. жилья и они часто не были благоустроены, поэтому в краткосрочной перспективе необходимо было построить много недорогого типового жилья. Госстрой СССР утвердил проекты панельных домов с низкими потолками и небольшими комнатами. Всего в городе Актобе около 2 тысяч

многоквартирных домов. За последние 9 лет из них модернизировано 109. Около 20 таких домов сосредоточены в районе «Спутник». «Хрущевки» расположены в основном вдоль проспектов Абулхаир хана и Есет батыра, в старой части города, в микрорайонах 5 и 8. Основной проблемой будущей судьбы таких зданий является целесообразность их сноса или обновления. Серьезность жилищной проблемы в Казахстане, отсутствие жилищного фонда для переселения семей из пятиэтажек 1950-60 годов постройки показали, что у нас нет другой альтернативы, кроме как экономии и обновления жилищного фонда, созданного в последние десятилетия. Поэтому некоторым домам был сделан серьезный ремонт, а некоторые все еще ждут своей очереди.

4) В 1970-1980-е годы строились «брежневки». В самом начале, как и в «хрущевке», «брежневки» были 5-этажными, но постепенно стали появляться 9, 10-этажные дома. «Брежневки» строились в основном из панелей, варианты из кирпича и блока встречаются редко. Основная часть этих домов построена из железобетонных панелей. «Брежневки» расположены в основном в 11-ом мкр, 8-ом мкр, ул. Бр. Жубановых, Т. Рыскулова и в старой части города.

5) В 1990-х годах современные многоквартирные дома строились в основном в 11-12-х микрорайонах. В этот период были созданы и получили широкое распространение в городах Казахстана типовые проекты, предопределяющие качественно новый подход к типовому проектированию. Распад СССР привел к резкому спаду жилищного строительства в 1990-е годы.



Дома старой части города (ул. Некрасова)



Дома, построенные в 1946-1950-е годы



Дома, построенные в 1950-1960-е годы (дома который требуют ремонта)



Жилые дома, построенные в 1980-ые годы



Рисунок 1 – Жилые дома, построенные в разные периоды г. Актобе

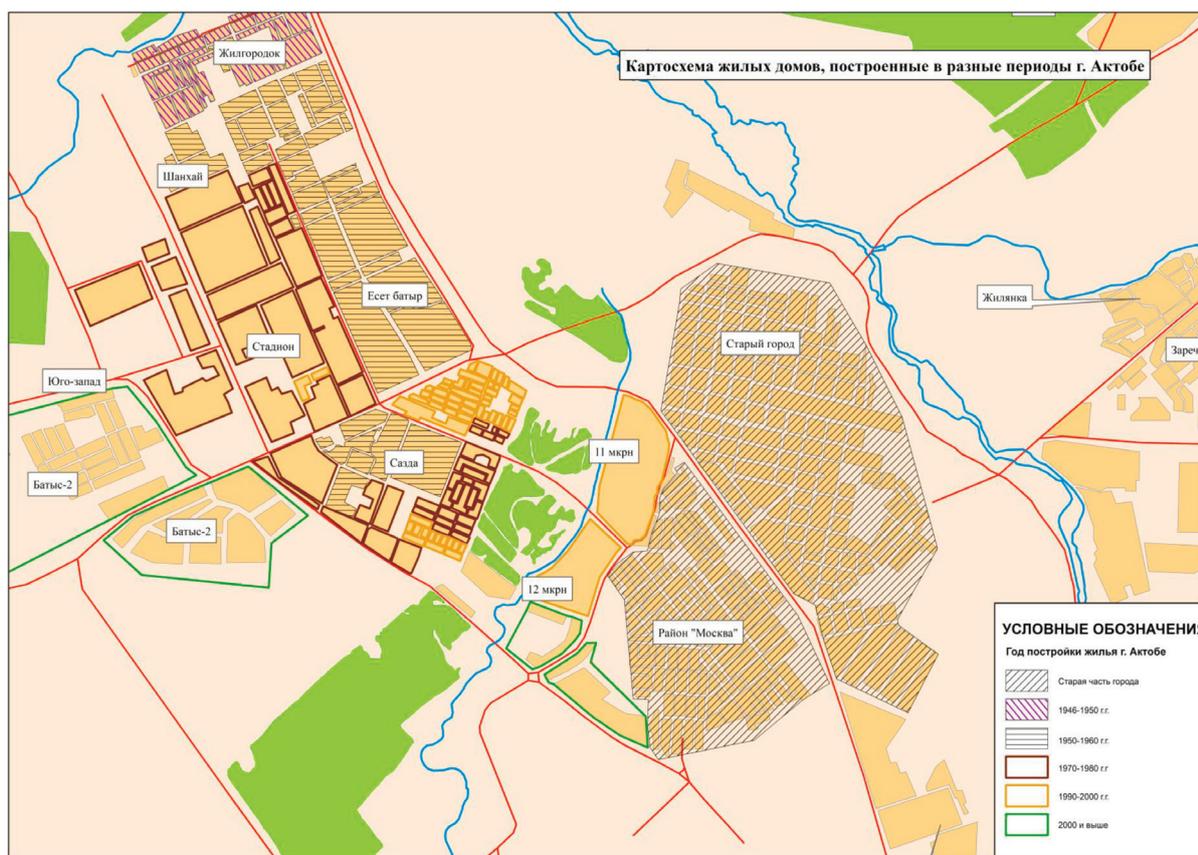


Рисунок 2 – Картосхема жилых домов, построенные в разные периоды г. Актобе
(Составлено авторами на основе данных генерального плана города Актобе)

6) В 2000-х годах в городе Актобе в связи с ростом городского населения начали строить жилые дома нового типа в западной части города, в 11-м и 12-м микрорайонах и др. Дома строились строительными компаниями «Альтаир», «Нектар», «Саулет-Строй», «АктобеСтрой». Чтобы удовлетворить потребности жителей, строительные компании работали над несколькими предложениями, например, при проектировании комнаты учитывались отзывы покупателей квартир, а также рассматривались парковки для автомобилей, места отдыха, детские площадки, отдельная котельная и охрана. В 2005 году построено в 3 раза больше жилья, чем в 2004 году. В 2005 году был представлен проект 25-этажного многоэтажного комплекса «Актобе Ажары», который был введен в эксплуатацию в 2010 году. По проекту завершаются работы по расширению 11-го и 12-го микрорайонов, строится новая набережная и ряд жилых комплексов.

В ближайшие годы планируется строительство развязки и нескольких подземных

и надземных пешеходных переходов. Также повсеместно ведутся работы по благоустройству в строящемся микрорайоне «Болашак», в Авиагородке и мкр. Есет батыра (бывш. Нур-сити). Основными типами жилья в районах «Шанхай», «Курмыш» и «Москва» являются частные дома и коттеджи. До 2006 года земельные участки в черте города не учитывались в генплане города. Из-за этого некоторые частные дома и коттеджи были построены вместо будущих школ и дорог.

Дальнейшее строительство города ведется по Кобдинскому направлению «Батыс-2» и по мкр. Есет батыр северо-восточнее направления Орск – Хромтау (бывший район «Нур Актобе» («Актобе-Сити»). Микрорайон Есет батыра рассчитан на проживание 200-300 тысяч человек, почти половина нынешнего Актобе. В 2004 году быстро выросли цены на жилье из-за острого дефицита предложения.

Характерной чертой современных городов является увеличение их территории наряду с формированием внутригородских ценовых зон

на рынке жилья. Поэтому изменения, происходящие на рынке жилья, невозможно проанализировать без учета его территориальной связи с определенными районами города. В городе Актобе также формируется закономерность дифференциации качества среды обитания по территории. Это часто делается на основе взглядов и мнений жителей. Престижную часть города занимают районы «Батыс» и «Батыс-2», построенные по единому последнему проекту. Кроме того, к дорогим домам относятся новые дома в 12-ом микрорайоне. Близость районов «Батыс» и «Батыс-2» к центру города послужила основой для поддержания высоких цен на дома.

Большая часть жилой зоны с самым высоким уровнем цен находится в районе Батыс, Батыс-2 (на 1 кв.м 360 000 – 450 000 тг. самая высокая цена). Вторая ценовая зона (на 1 кв.м 270 000 – 300 000 тг.). Остальные районы, расположенные

ближе к центру по проспектам А. Молдагуловой и Абулхаирхана (на 1 кв.м не более 250 000 – 270 000 тг.). Третья ценовая зона с уровнем цен выше среднего городского (на 1 кв.м не более 200 000 тг.) составляют районы старой части города. Еще одна большая группа этой ценовой зоны – районы с пригородным уровнем цен (на 1 кв.м не более 250 000 тг.). Регион ниже средней городской цены занимает некоторые старые части города как «Курмыш» (на 1 кв.м не более 200 000 тг.). Группа районов с самым низким уровнем цен охватывает только три района города (110 000 тг. не более). Это самые экстремальные и непривлекательные, как правило, очень неблагоприятные с экологической точки зрения территории: Москва, Шанхай, промышленная зона по ул. Н. Чернышевского.

Дифференциация стоимости квадратных метров по районам города Актобе представлена на рисунке 3 в виде картосхемы. А также 3 рисунке можно увидеть уровень загрязненности города.

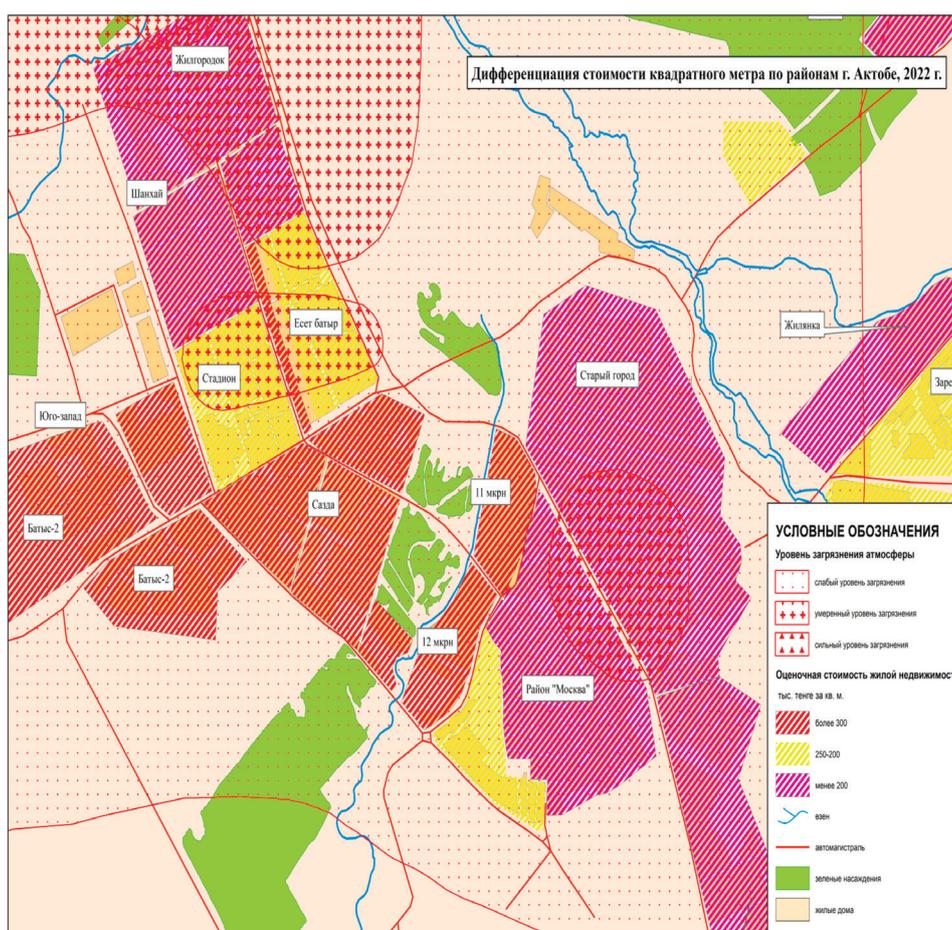


Рисунок 3 – Дифференциация стоимости квадратного метра по районам г. Актобе, 2022 г. (составлено авторами)

К концу 2004 г. падение цен на рынке жилья в Актобе прекратилось и начался их новый рост. В 2007 г. они продолжили свой рост, в 2016 г. они продемонстрировали рост в начале года и стабилизацию в его второй половине, с 2020 г. цены на рынке жилья вновь продолжили свой рост, правда, с небольшим темпом. Рост цен на рынке жилья в период с 2004 – 2010 г.г. обусловлен, прежде всего, общим выходом из кризиса экономики и активизацией спроса на

жилье. Одной из причин роста цен является совершенствование ипотечного кредитования. Рост цен на жилье в городе Актобе начался в 2021 году. В 2022 году политическая ситуация в мире оказала большое влияние на стоимость строительных материалов. Динамика на рисунке 4 показывает, что цены на жилье относительно стабильны в 2016-2020 гг. Кроме того, можно заметить, что цена новостроек дороже, чем старых.

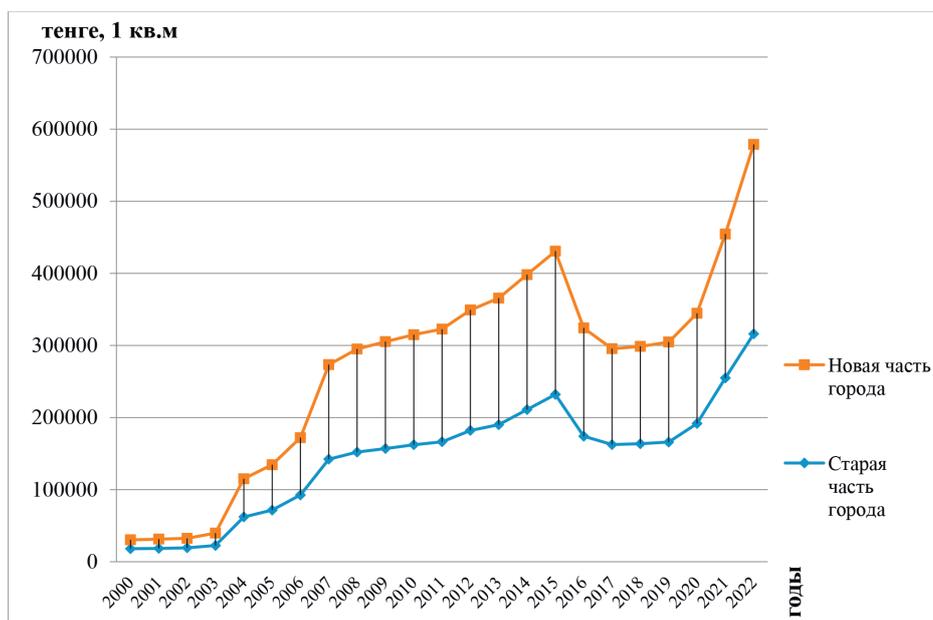


Рисунок 4 – Динамика стоимости жилья г. Актобе (2000-2022 гг.)

К факторам, определяющим дифференциацию цен на жилье, можно отнести несколько факторов: природные факторы,

экологические факторы, техногенные факторы. Их влияние на город представлено в таблице 1.

Таблица 1 – Факторы определяющие дифференциацию цен на жилье в г. Актобе

№	Факторы	Характеристика факторов
1	2	3
1	Природные факторы	К природным факторам воздействия на экологическое состояние и здоровье населения г. Актобе в первую очередь необходимо отнести климатические особенности, характеризующиеся резко континентальными чертами с низкими температурами зимой, высокими летом и относительной сухостью во все времена года. Другой особенностью является порывистые ветры и пыльные бури. Все это имеет непосредственное негативное воздействие на здоровье населения. Кроме того, неблагоприятные природные условия не позволяют развитию естественных лесных массивов в районе города и создают существенные трудности при создании искусственного водно-зеленого каркаса города.

1	2	3
2	Экологические факторы	Основными экологическими факторами воздействия на здоровье населения являются загрязнение природных сред (воздуха, почвы, воды, растительности) выбросами и сбросами промышленных предприятий и выхлопами автотранспорта. Главными загрязнителями, как было указано выше, являются Актюбинский завод ферросплавов, Актюбинский завод хромовых соединений, Актобе-ТЭЦ, автотранспорт. В связи с постоянным ростом количества автотранспорта в городе роль этого загрязнителя растет.
3	Техногенные факторы и воздействие физических полей	Физическими факторами неблагоприятного воздействия на здоровье населения города являются шумовые нагрузки и электромагнитное излучение. Интенсивность воздействия этих факторов нормируется санитарно-гигиеническими и строительными нормативами и учитывается во всех видах градостроительной и архитектурно-строительной документации. Основными источниками повышенных шумовых нагрузок в городе Актобе являются автомобильный и железнодорожный транспорт, Международный аэропорт А. Молдагуловой (класса В), расположенный в 5 км от центра города, трансформаторные подстанции.

В будущем для улучшения качества жизни в текущем месте жительства должны быть приняты следующие меры по защите окружающей среды: улучшение качества воздуха и питьевой воды, подключение к канализации, сортировка отходов, устранение местных источников загрязнения воздуха, защита ландшафта, снижение рискованного использования, строительство шумовых барьеров и т. д.

Заключение

Таким образом, в результате проведенного исследования можно сформулировать следующие выводы:

1. Факторы, влияющие на выбор покупателями недвижимости места жительства, могут представлять собой ценные исходные данные для проектирования жилья и их можно использовать для сведения к минимуму потенциальных неблагоприятных последствий жилищного строительства.

2. Местные органы власти, ответственные за городское планирование, могли бы использовать результаты исследования для определения первоочередных задач, которые необходимо решить для создания благоприятной жилой среды.

3. Результаты этого исследования показывают, что качество окружающей среды влияет на стоимость имущества. По этой причине термин «жилая недвижимость» следует использовать в более широком контексте в стандартной оценочной практике.

Иерархия рассмотренных в статье зон города, выделенных в зависимости от цен на жилье, носит устойчивый характер, хотя постепенно происходит нарастание контрастов как между центром и периферией, так и западными и восточными секторами города. Причем различия между последними оказываются не менее существенными чем между центром и периферией. Одновременно с этим очевидны и сглаживающие процессы – в результате обменов, расселения коммуналок, точечного коммерческого строительства, а также реконструкции отдельных кварталов пятиэтажной застройки. Это позволяет утверждать, что процесс пространственной стратификации городского пространства Актобе еще не завершен, хотя она уже далека от социалистической модели равномерного расселения, и рыночные цены на жилье, как зеркало, отражают эти процессы.

Литература

- Adriaanse C.C.M. (2007). Measuring residential satisfaction: a residential environmental satisfaction scale (RESS). *Journal of housing and the built environment*. 3, 287-304. <https://doi.org/10.1007/s10901-007-9082-9>
- Binovska I., Kauškale L., Vanags J. (2018). The comparative analysis of real estate market development tendencies in the Baltic States. *Baltic Journal of Real Estate Economics and Construction Management*. Vol. 6, 1, 6-23. <https://doi.org/10.1515/bjreecm-2018-0001>
- Cai Y., Zhu Y., Yuan F., Gao J., Helbich M. (2021). Urban housing prices and regional integration: A spatial analysis in the city of Kaifeng, China. *Applied Spatial Analysis and Policy*. 2, 355-378. <https://doi.org/10.1007/s12061-020-09367-y>

Chica-Olmo J., Cano-Guervos R., Tamaris-Turizo I. (2019). Determination of buffer zone for negative externalities: Effect on housing prices. *The Geographical Journal*. 185, 2, 222-236. <https://doi.org/10.1111/geoj.12289>

Kishor N.K., Morley J. (2015). What factors drive the price–rent ratio for the housing market? A modified present-value analysis. *Journal of Economic Dynamics and Control*. 58, 235-249. <https://doi.org/10.1016/j.jedc.2015.06.006>

Liang X., Liu Y., Qiu T., Fang J.F. (2018). The effects of locational factors on the housing prices of residential communities: The case of Ningbo, China. *Habitat International*. Vol.81, 1-11. <https://doi.org/10.1016/j.habitatint.2018.09.004>

Nozdrina N.N., Minchenko M.M., Yankov K.V. (2021). Analysis of the State of the Housing Stock of the Far Eastern Regions. *Studies on Russian Economic Development*. 32(5), 526–535. <https://doi.org/10.1134/S1075700721050105>

Tasan T. (1999). Warsaw under transformation: new tendencies in the housing market. *Geojournal*. 1, 91-103. <https://doi.org/10.1023/A:1007037619915>

Tupenaite L., Kanapeckiene L., Naimaviciene J. (2017). Determinants of housing market fluctuations: Case study of Lithuania. *Procedia Engineering*. 172, 1169-1175. <https://doi.org/10.1016/j.proeng.2017.02.136>

Zhao S., Zhao K., Zhang P. (2021). Spatial Inequality in China's housing market and the driving mechanism. *Land*. 8, 841. <https://doi.org/10.3390/land10080841>

Żróbek S., Trojanek M., Żróbek-Sokolnik A., Trojanek R. (2015). The influence of environmental factors on property buyers' choice of residential location in Poland. *Journal of International Studies*. Vol.8, 3, 163-173. <https://doi.org/10.14254/2071-8330.2015/8-3/13>

Абилев А.Ж., Кусаинова Г.К., Махрова А.Г. Социологические исследования при анализе формирования городских агломераций Казахстана (на примере Астаны). *Вестник Московского университета. Серия 5. География*. 2017. № 4, С. 75-83.

Битюкова В.Р., Махрова А.Г., Соколова Е.П. Экологическая ситуация как фактор дифференциации цен на жилье в г. Москве. *Вестник Московского университета. Серия 5. География*. 2006. №. 6. С. 34-41.

Иванова О.И., Евтушенко С.В. Анализ экологического состояния города Красноярска и оценка его воздействия на рынок недвижимости. *International agricultural journal*. 2021. Т.64, №2, С. 46-57. <https://doi.org/10.24411/2588-0209-2021-10309>

Мансурова М.А. Современное состояние и тенденции развития рынка недвижимости в Республике Казахстан. *Вестник Западно-Казахстанского инновационно-технологического университета*. 2020. №1(13). С.136-141

Махрова А.Г. Территориальная дифференциация рынка загородного жилья в Московской области. *Вестник Московского университета. Серия 5. География*. 2006. №2, С. 29-34.

Махрова А.Г., Стерник Г.М. Тенденции и факторы развития рынка жилья в Московской области. *Региональные исследования*. 2005. №2. С. 50-62.

Попов А.А. Пространственно-временной анализ факторов ценообразования на рынке жилой недвижимости Москвы. *Региональные исследования*. 2014. №. 4. С. 70-80.

Программа развития Актюбинской области на 2016-2020 годы. <https://www.gov.kz/memleket/entities/aktobe-akt/documents/details/117957?Lang=ru> (дата обращения 25.12.2021)

Программа развития Актюбинской области на 2021-2025 годы. <https://www.gov.kz/memleket/entities/aktobe-ekonomika/documents/details/120061?Lang=ru> (дата обращения 26.12.2021)

Тлеппаев А.М., Зейнолла С.Ж., Велеско С. Исследование экологического поведения жителей агломераций Казахстана. *Economics: the strategy and practice*. 2022. Т.17, №3. С. 138-155. <https://doi.org/10.51176/1997-9967-2022-3-138-155>

Тугельбаева А.А. Тенденции развития регионального рынка жилья в Республике Казахстан. *Управленец*. 2015. №5 (57). С. 72-77.

Хворостанский П. Переселенцы Кустанайского уезда Тургайской области. *Вопросы колонизации*. 1912. №11. С. 19-30.

References

Abilov A.Zh., Kusainova G.K., Makhrova A.G. (2017). Socziologicheskie issledovaniya pri analize formirovaniya gorodskikh aglomeraczij Kazakhstana (na primere Astany'). *Vestnik Moskovskogo universiteta. Seriya 5. Geografiya*. № 4, P. 75-83.

Adriaanse C.C.M. (2007). Measuring residential satisfaction: a residential environmental satisfaction scale (RESS). *Journal of housing and the built environment*. 3, 287-304. <https://doi.org/10.1007/s10901-007-9082-9>

Binovska I., Kauškale L., Vanags J. (2018). The comparative analysis of real estate market development tendencies in the Baltic States. *Baltic Journal of Real Estate Economics and Construction Management*. Vol. 6, 1, 6-23. <https://doi.org/10.1515/bjreecm-2018-0001>

Bitjukova V.R., Makhrova A.G., Sokolova E.P. (2006). E'kologicheskaya situacziya kak faktor differenciaczii czen na zhil'e v g. Moskve. *Vestnik Moskovskogo universiteta. Seriya 5. Geografiya*. №6. P. 34-41.

Cai Y., Zhu Y., Yuan F., Gao J., Helbich M. (2021). Urban housing prices and regional integration: A spatial analysis in the city of Kaifeng, China. *Applied Spatial Analysis and Policy*. 2, 355-378. <https://doi.org/10.1007/s12061-020-09367-y>

Chica-Olmo J., Cano-Guervos R., Tamaris-Turizo I. (2019). Determination of buffer zone for negative externalities: Effect on housing prices. *The Geographical Journal*. 185, 2, 222-236. <https://doi.org/10.1111/geoj.12289>

Hvorostanski P. (1912). Pereselensy Kustanayskogo uezda Turgaiskoi oblasti. *Voprosy kolonizacii*. №11, 19-30.

Ivanova O.I., Evtushenko S.V. (2021). Analiz e'kologicheskogo sostoyaniya goroda Krasnoyarska i ocenka ego vozdeystviya na ry'nok nedvizhimosti. *International agricultural journal*. Т.64, №2, P. 46-57. <https://doi.org/10.24411/2588-0209-2021-10309>

- Kishor N.K., Morley J. (2015). What factors drive the price–rent ratio for the housing market? A modified present-value analysis. *Journal of Economic Dynamics and Control*. 58, 235-249. <https://doi.org/10.1016/j.jedc.2015.06.006>
- Liang X., Liu Y., Qiu T., Fang J.F. (2018). The effects of locational factors on the housing prices of residential communities: The case of Ningbo, China. *Habitat International*. Vol.81, 1-11. <https://doi.org/10.1016/j.habitatint.2018.09.004>
- Makhrova A.G. (2006). Territorial'naya differenziatsiya ry'nka zagorodnogo zhil'ya v Moskovskoy oblasti. *Vestnik Moskovskogo universiteta. Seriya 5. Geografiya*. №2, P. 29-34.
- Makhrova A.G., Sternik G.M. (2005). Tendencii i faktory` razvitiya ry'nka zhil'ya v Moskovskoy oblasti. *Regional'ny'e issledovaniya*. 2005. №2. P. 50-62.
- Mansurova M.A. (2020). Sovremennoe sostoyanie i tendencii razvitiya ry'nka nedvizhimosti v Respublike Kazakhstan. *Vestnik Zapadno-Kazakhstanskogo innovatsionno-tehnologicheskogo universiteta*. №1(13). P.136-141
- Nozdrina N.N., Minchenko M.M., Yankov K.V. (2021). Analysis of the State of the Housing Stock of the Far Eastern Regions. *Studies on Russian Economic Development*. 32(5), 526–535. <https://doi.org/10.1134/S1075700721050105>
- Popov A.A. (2014). Prostranstvenno-vremennoj analiz faktorov czenoobrazovaniya na ry'nke zhihoj nedvizhimosti Moskvyy`. *Regional'ny'e issledovaniya*. №4. P. 70-80.
- Programa razvitiya Aktübinskoi oblasti na 2016-2020 gody. <https://www.gov.kz/memleket/entities/aktobe-akt/documents/details/117957?lang=ru> (data obraşenia 25.12.2021)
- Programa razvitiya Aktübinskoi oblasti na 2021-2025 gody. <https://www.gov.kz/memleket/entities/aktobe-ekonomika/documents/details/120061?lang=ru> (data obraşenia 26.12.2021)
- Tasan T. (1999). Warsaw under transformation: new tendencies in the housing market. *GeoJournal*. 1, 91-103. <https://doi.org/10.1023/A:1007037619915>
- Tleppaev A.M., Zejnolla S.Zh., Velesko S. (2022). Issledovanie e`kologicheskogo povedeniya zhitelej aglomeracij Kazakhstana. *Economics: the strategy and practice*. T.17, №3. P. 138-155. <https://doi.org/10.51176/1997-9967-2022-3-138-155>
- Tugel'baeva A.A. (2015). Tendencii razvitiya regional'nogo ry'nka zhil'ya v Respublike Kazakhstan. *Upravlenecz*. №5 (57), P. 72-77.
- Tupenaite L., Kanapeckiene L., Naimaviciene J. (2017). Determinants of housing market fluctuations: Case study of Lithuania. *Procedia Engineering*. 172, 1169-1175. <https://doi.org/10.1016/j.proeng.2017.02.136>
- Zhao S., Zhao K., Zhang P. (2021). Spatial Inequality in China's housing market and the driving mechanism. *Land*. 8, 841. <https://doi.org/10.3390/land10080841>
- Żróbek S., Trojanek M., Żróbek-Sokolnik A., Trojanek R. (2015). The influence of environmental factors on property buyers' choice of residential location in Poland. *Journal of International Studies*. Vol.8, 3, 163-173. <https://doi.org/10.14254/2071-8330.2015/8-3/13>