

Сохранение инвестиционного лидерства города Алматы в условиях дефицита земельных ресурсов

Аналитический доклад, подготовленный преподавателем, доктор PhD, Ассистент Профессор, Казыбековой Улжан, Университет КИМЭП посвящён проблеме сохранения инвестиционного лидерства Алматы в условиях дефицита земельных ресурсов. Алматы остаётся ведущим финансовым и деловым центром Казахстана, однако его развитие всё больше ограничивается нехваткой свободных территорий. Географические барьеры, высокая плотность застройки и рост стоимости недвижимости повышают порог входа для инвесторов. Это приводит к смещению инвестиций в жилищный сектор и снижению экономической диверсификации.

Дефицит земли также усиливает социальные вызовы: растут цены на жильё, увеличивается нагрузка на транспортную инфраструктуру и снижается качество городской среды. Ключевым ресурсом города становится человеческий капитал. Однако его сохранение напрямую зависит от доступности жилья, транспортной связности и качества городской среды.

В докладе отмечается, что международный опыт подтверждает эффективность редевелопмента территорий, гибкого зонирования и развития полицентричной структуры города. Важную роль играет участие частного сектора в развитии инфраструктуры. Автор подчёркивает, что для Алматы приоритетом должен стать переход к интенсивной модели развития. Комплексная реализация этих мер позволит сохранить инвестиционную привлекательность и обеспечить устойчивое развитие города в долгосрочной перспективе.

Подготовлен для Алматы Инвест

Казыбекова Улжан, доктор PhD

Ассистент Профессор, Преподаватель

Университет КИМЭП

Факультет Социальных Наук

Кафедра Государственного Управления

Офис: #141 зд. Валиханов

Тел: +7 (727) 270-43-11 (Вн: 3055)



г. Алматы

Февраль, 2026

Аннотация

Город Алматы на протяжении последних десятилетий сохраняет статус ведущего инвестиционного, финансового и делового центра Республики Казахстан. Вместе с тем дальнейшее развитие города всё в большей степени ограничивается дефицитом земельных ресурсов, имеющим устойчивый структурный характер. Географические ограничения, высокая плотность застройки центральных районов и институциональные особенности регулирования землепользования формируют новые вызовы для инвестиционной политики на муниципальном уровне.

Настоящий аналитический документ направлен на выявление управленческих и институциональных инструментов, позволяющих сохранить инвестиционное лидерство Алматы в условиях ограниченного земельного ресурса. В качестве эмпирической базы используются международные

практики Шанхая и Нью-Йорка, адаптированные с учётом нормативно-правовых и социально-экономических условий Республики Казахстан.

Введение

Проблема дефицита земельных ресурсов и её влияние на инвестиционное развитие

Дефицит земельных ресурсов в Алматы носит не временный, а системный характер. Южная часть города ограничена горным рельефом и природоохранными зонами, в то время как центральные районы характеризуются высокой степенью застроенности и насыщенностью инфраструктуры. Расширение городской территории на север и запад требует значительных бюджетных затрат на создание инженерной и транспортной инфраструктуры, что снижает экономическую целесообразность экстенсивного развития (ОЭСР, 2019).

В условиях ограниченного предложения земли наблюдается рост стоимости земельных участков и объектов недвижимости, что увеличивает порог входа для инвесторов. Наиболее уязвимыми оказываются проекты в сфере обрабатывающей промышленности, логистики и малого бизнеса, для которых фактор стоимости земли является критическим. В результате инвестиционная активность смещается в сторону высокодоходных, но менее диверсифицирующих отраслей, прежде всего жилищного и коммерческого строительства.

Основная часть

Социально-экономические последствия дефицита земли

Ограниченность земельных ресурсов оказывает комплексное воздействие на социально-экономическое развитие города. Рост цен на жильё приводит к вытеснению среднего класса на периферию, усиливая маятниковую миграцию и транспортную нагрузку. Это, в свою очередь, повышает издержки городской экономики и снижает качество жизни населения (Глазычев, 2011).

Инфраструктурная перегруженность центральных районов требует постоянного увеличения бюджетных расходов на модернизацию сетей и транспортных узлов. При отсутствии системного редевелопмента такие расходы носят компенсирующий, а не стратегический характер.

Человеческий капитал как фактор компенсации пространственных ограничений

В условиях дефицита земельных ресурсов ключевым конкурентным преимуществом Алматы становится человеческий капитал. Город концентрирует ведущие университеты, научные центры, финансовые институты и креативные индустрии страны. Это создаёт предпосылки для привлечения инвестиций в наукоёмкие и сервисные сектора, менее зависимые от пространственных ресурсов (Глэзер, 2014).

Однако потенциал человеческого капитала напрямую зависит от качества городской среды. Рост стоимости жилья, ухудшение транспортной доступности и дефицит общественных пространств создают риск постепенного оттока квалифицированных специалистов. Международные исследования подтверждают, что без интеграции пространственной и социальной политики даже экономически успешные города теряют долгосрочную инвестиционную устойчивость (Фейнстайн, 2010).

Международный опыт управления инвестициями в условиях дефицита земли

1. Шанхай: институционально управляемый редевелопмент и контроль за землепользованием

Шанхай является одним из наиболее показательных примеров мегаполиса, сумевшего сохранить высокие темпы инвестиционного роста в условиях крайне ограниченных земельных ресурсов. Стремительная урбанизация, высокая плотность населения и статус глобального финансового центра обусловили необходимость формирования жёстко координируемой модели управления землепользованием.

Ключевым элементом шанхайской модели стало активное вовлечение бывших промышленных территорий в инвестиционный оборот. Муниципальные органы последовательно реализовывали политику редевелопмента, сопровождая её модернизацией транспортной и инженерной инфраструктуры. Важной особенностью является то, что земля в Китае находится в государственной собственности, а инвесторы получают право долгосрочной аренды, что позволяет муниципалитету сохранять стратегический контроль над территориальным развитием.

Дополнительным фактором инвестиционной устойчивости Шанхая стало формирование полицентричной структуры города. Развитие таких суб-

центров, как Пудун, позволило перераспределить деловую активность, снизить нагрузку на исторический центр и создать новые точки притяжения инвестиций. Существенную роль сыграло функциональное смешение застройки, при котором в рамках одного проекта сочетаются деловые, жилые, общественные и рекреационные функции.

Успех данной модели во многом объясняется институциональными условиями: высокой управленческой автономией города, долгосрочным стратегическим планированием и тесной координацией между муниципальными органами и государственными корпорациями (Бу, 2016).

2. Нью-Йорк: гибкое регулирование и социально ориентированный редевелопмент

Нью-Йорк представляет иную модель адаптации к дефициту земельных ресурсов, основанную на сочетании рыночных механизмов и гибкого муниципального регулирования. В условиях практически полной застроенности территории ключевым инструментом стала трансформация функционального назначения земельных участков через систему зонирования.

Муниципальные власти активно использовали механизмы *upzoning*, позволяющие увеличивать допустимую плотность застройки в районах с развитой инфраструктурой. Это сопровождалось заключением инфраструктурных соглашений с инвесторами, в рамках которых частный капитал участвовал в финансировании транспортных узлов, общественных пространств и социальных объектов. Примером подобного подхода является проект Hudson Yards, ставший крупнейшим проектом редевелопмента в истории города.

Особое внимание в Нью-Йорке уделяется социальной составляющей инвестиционного развития. Процедуры общественных слушаний и участие местных сообществ позволяют снижать конфликты, связанные с уплотнением застройки. Это способствует сохранению социальной устойчивости и поддержанию инвестиционной привлекательности в долгосрочной перспективе (Фейнстайн, 2010).

Нормативно-правовой анализ Республики Казахстан

Земельные и градостроительные отношения в Казахстане регулируются Земельным кодексом РК, Законом «Об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности», а также документами территориального

планирования. Законодательство формально допускает редевелопмент территорий и использование механизмов государственно-частного партнёрства, однако на практике муниципальные органы обладают ограниченной автономией в реализации земельной политики (OECD, 2019).

Отсутствие специализированных муниципальных институтов редевелопмента снижает эффективность повторного вовлечения земли в экономический оборот и увеличивает транзакционные издержки для инвесторов.

Пространственная специфика районов Алматы

| Район | Характеристика | Потенциал развития |
|--------------|---------------------------|---------------------------|
| Турксибский | Промышленные зоны | Редевелопмент, логистика |
| Жетысуский | Изношенная инфраструктура | ГЧП |
| Алатауский | Распылённая застройка | Формирование суб-центров |
| Алмалинский | Перегрузка | Уплотнение, трансформация |
| Медеуский | Экологические ограничения | Точечное развитие |

SWOT-анализ инвестиционного развития Алматы

Сильные стороны: инвестиционный бренд, человеческий капитал, финансовая инфраструктура

Слабые стороны: дефицит земли, рост цен на жильё, перегрузка инфраструктуры

Возможности: редевелопмент, полицентричность, ГЧП

Угрозы: социальное недовольство, отток кадров, регуляторные риски

Выводы и рекомендации

Сохранение инвестиционного лидерства Алматы возможно при переходе от экстенсивной модели роста к интенсивной, основанной на институциональных реформах и эффективном использовании человеческого капитала. Ключевыми направлениями должны стать редевелопмент территорий, гибкое зонирование и усиление роли муниципального управления.

Стратегические рекомендации

С учётом международного опыта и специфики нормативно-правовой системы Республики Казахстан для города Алматы целесообразно реализовать комплекс мер, направленных на институциональное усиление муниципальной инвестиционной политики.

Во-первых, необходимо перейти от фрагментарного освоения территорий к системному редевелопменту, основанному на долгосрочных мастер-планах. Это позволит снизить инвестиционные риски, повысить предсказуемость градостроительной политики и создать условия для привлечения стратегических инвесторов.

Во-вторых, целесообразно внедрять элементы гибкого функционального зонирования, адаптируя международные практики к условиям национального законодательства. Расширение возможностей смешанной застройки позволит более эффективно использовать ограниченные земельные ресурсы и снизить давление на рынок жилья.

Социально-экономические и институциональные рекомендации

Особое внимание должно быть уделено человеческому капиталу как ключевому нематериальному ресурсу инвестиционного роста. Реализация проектов редевелопмента должна сопровождаться развитием социальной инфраструктуры, обеспечением транспортной доступности и созданием качественных общественных пространств. Это позволит минимизировать риски оттока квалифицированных кадров и сохранить агломерационные эффекты.

Кроме того, рекомендуется институционализировать механизмы участия инвесторов в развитии городской инфраструктуры через соглашения о комплексном развитии территорий. Подобные инструменты, при условии прозрачного регулирования, способны снизить нагрузку на городской бюджет и повысить эффективность инвестиционных проектов.

Ожидаемый эффект от реализации рекомендаций

Комплексное внедрение предложенных мер позволит городу Алматы сохранить инвестиционное лидерство без расширения городской территории. Повышение эффективности землепользования, усиление роли человеческого капитала и институциональное развитие муниципального управления создадут условия для устойчивого социально-экономического роста и повышения качества городской среды.

Настоящий аналитический документ показал, что дефицит земельных ресурсов не является непреодолимым ограничением для инвестиционного развития города Алматы, однако требует принципиального пересмотра подходов к управлению пространственным развитием и инвестиционной политикой. В условиях исчерпания возможностей экстенсивного роста ключевым фактором сохранения инвестиционного лидерства становится способность города эффективно использовать уже застроенные территории и нематериальные ресурсы, прежде всего человеческий капитал.

Проведённый анализ продемонстрировал, что международный опыт таких мегаполисов, как Шанхай и Нью-Йорк, подтверждает эффективность перехода к интенсивной модели развития, основанной на редевелопменте территорий, гибком зонировании и активной роли муниципальных органов власти. При этом успешность данных практик определяется не только техническими решениями, но и институциональными условиями, включая предсказуемость градостроительной политики, вовлечение инвесторов в развитие инфраструктуры и учёт социальных последствий уплотнения застройки.

Для города Алматы ключевым выводом является необходимость интеграции инвестиционной, пространственной и социальной политики. Без обеспечения доступного жилья, транспортной связности и качественной городской среды даже высокий уровень инвестиционной активности не способен обеспечить долгосрочную устойчивость развития. В этой связи человеческий капитал выступает не просто как сопутствующий фактор, а как центральный элемент инвестиционной конкурентоспособности города.

Таким образом, настоящий аналитический документ показывает, что сохранение инвестиционного лидерства Алматы возможно при условии перехода от количественного роста к качественному развитию, основанному на институциональных реформах, эффективном использовании земельных ресурсов и ориентации на интересы жителей города. Реализация предложенных мер способна обеспечить устойчивый инвестиционный рост, повышение качества городской среды и укрепление социально-экономической стабильности в долгосрочной перспективе.

Список литературы:

Глазычев, В. Л. (2011). *Город без границ*. Москва: Европа.

Глэзер, Э. (2014). *Триумф города*. Москва: Издательство Института Гайдара.

Земельный кодекс Республики Казахстан. (2003).

Закон Республики Казахстан «Об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности». (2001).

Закон Республики Казахстан «О государственно-частном партнёрстве». (2015).

Организация экономического сотрудничества и развития. (2019). *Обзор городской политики: Казахстан*. Париж: ОЭСР.

Программа развития города Алматы до 2030 года. Акимат города Алматы.

Фейнштейн, С. (2010). *Справедливый город*. Нью-Йорк: Корнеллский университет.

Ву, Ф. (2016). *Градостроительное планирование и развитие городов Китая*. Лондон: Routledge.

Чикаев, Р. А. (2018). Пространственное развитие крупных городов в условиях дефицита территорий. *Региональная экономика*, 4, 45–56.