



**SAMRUK-KAZYNA  
CONSTRUCTION**

**Ежеквартальный  
макроэкономический анализ показателей,  
влияющих на деятельность  
АО «Samruk-Kazyna Construction»  
Январь-март 2024 года**

**Астана, 2024**



Цены на нефть (январь-март 2024)	↓	Инфляция (январь-март 2024)	9,1%
Цены на первичную недвижимость Астана (январь-март 2024)	↓	Доходность инвестиций в недвижимость, Астана (январь-март 2024)	16,0%
Цены на первичную недвижимость Алматы (январь-март 2024)	↓	Доходность инвестиций в недвижимость, Алматы (январь-март 2024)	7,2%

## 1. Основные макроэкономические показатели

- 1.1 ВВП
- 1.2 Инфляция
- 1.3 Цены на нефть

## 2. Общие показатели строительства

- 2.1. Объемы выполненных строительных работ
- 2.2. Объем строительных работ в разрезе регионов Республики
- 2.3. Объем строительных работ по видам строящихся объектов

## 3. Основные показатели сектора жилищного строительства

- 3.1 Инвестиции в жилищное строительство
- 3.2 Источники финансирования инвестиций в жилищное строительство
- 3.3 Объемы ввода в эксплуатацию
- 3.4 Динамика цен на элементы технологической структуры строительства
- 3.5 Динамика цен продажи (первичное и вторичное жилье) и аренды жилья, количество сделок купли-продажи жилья.

## 4. Основные показатели, влияющие на сектор жилищного строительства

- 4.1 Демографические данные
- 4.2 Доходы населения
- 4.3 Статистика БВУ и ипотечных организации

## 5. Аналитика

- 5.1 Индекс доступности жилья
- 5.2 Доходность инвестиций в недвижимость

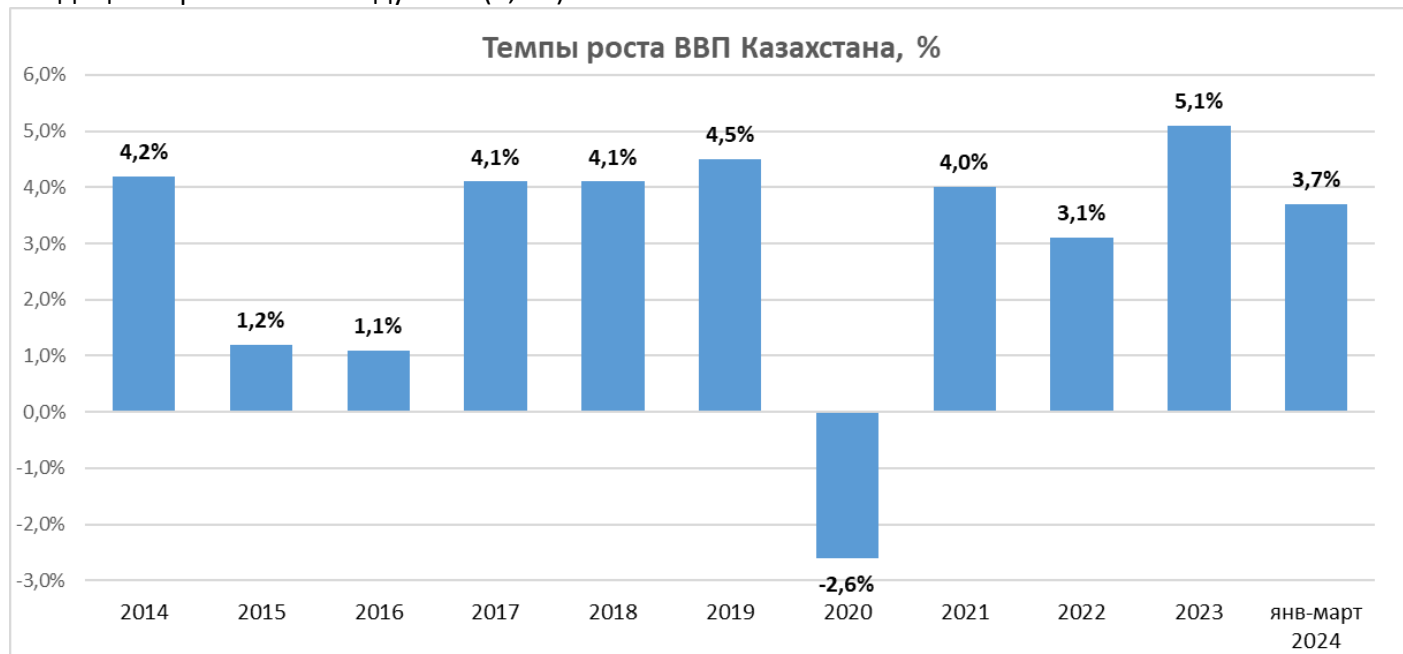
## 6. Меры государственной поддержки жилищного строительства

## 7. Основные индикаторы рынка недвижимости в мире



## 1. Основные макроэкономические показатели

**1.1. ВВП** по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года увеличился на 3,7% в реальном выражении. Наибольший рост показали отрасли «Строительство» (15,9%), «Информация и связь» (9,3%), «Транспорт и складирование» (8,3%), «Обрабатывающая промышленность» (5,6%), «Снабжение электроэнергией, газом, паром, горячей водой и кондиционированным воздухом» (5,5%).



Источник: Бюро национальной статистики Агентства по стратегическому планированию и реформам Республики Казахстан

**1.2. Инфляция** в Республике Казахстан в марте 2024 года замедлилась, за год составила 9,1% (в феврале 2024г. – 9,3%), за месяц – 0,7% (предыдущий месяц – 1,1%). В структуре инфляции цены на платные услуги за год выросли на 13,2% (в феврале 2024г. – 12,8%), непродовольственные товары – на 8,2% (в феврале 2024г. – 8,5%), продовольственные товары – на 6,9% (в феврале 2024г. – 7,4%).

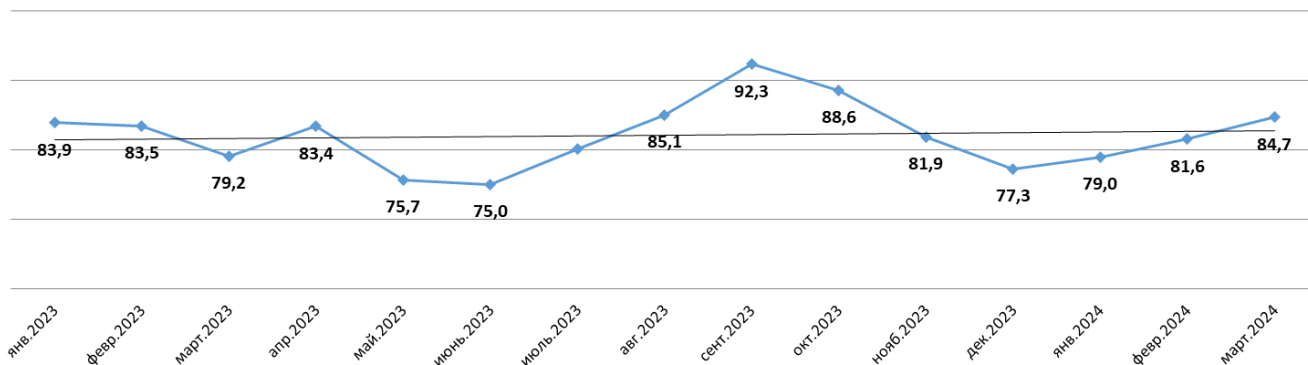
Наибольший вклад в годовой уровень инфляции внесли продукты питания и безалкогольные напитки (2,6 процентных пункта), жилищные услуги (2,1 процентных пункта), одежда и обувь (1 процентный пункт).



Источник: Бюро национальной статистики Агентства по стратегическому планированию и реформам Республики Казахстан

**1.3.** За 1 квартал 2024 года **средняя цена на нефть марки Brent** составила 81,73 долл./баррель что на 0,36 долл./баррель ниже цены на нефть аналогичного периода 2023 года.

### Средняя цена на нефть (Брент, долл. США)



Источник: <https://investfunds.ru/indexes/624/>

## 2. Общие показатели строительства

**2.1.** В январе-марте 2024 г. **объем строительных работ** увеличился на 15,9% и составил 855,6 млрд. тенге.

Увеличение объема строительных работ в январе-марте 2024 года по сравнению с январем-мартом 2023 года связано с работами по строительству и ремонту жилых зданий (41,8%) и сооружений (на 13,9%).

По видам выполненных строительных работ (услуг) за январь-март 2024 года наибольшую долю занимают работы по строительству нежилых зданий (24,7% к общему объему), жилых зданий (16,6%) и автомобильных дорог (9,3%).

От общего объема строительных работ по республике выполнено частными строительными организациями – 84,6%, иностранными – 14,2% и государственными – 1,2%.



Источник: Бюро национальной статистики Агентства по стратегическому планированию и реформам Республики Казахстан

**2.2.** В **региональном разрезе** **увеличение объема строительных работ** наблюдалось в девятнадцати регионах республики. Значительный рост отмечен в области Жетісу (в 2,7 раза), Акмолинской (на 49,1%), Кызылординской (на 47,9%), Карагандинской (на 46,9%), Павлодарской (на 39,6%), Западно-Казахстанской (на 35,5%), Алматинской (на 32,5%), Актюбинской (на 26,6%), Восточно-Казахстанской (на 14,2%) областях и в городах Астана (на 46,3%) и Шымкент (на 37,9%).

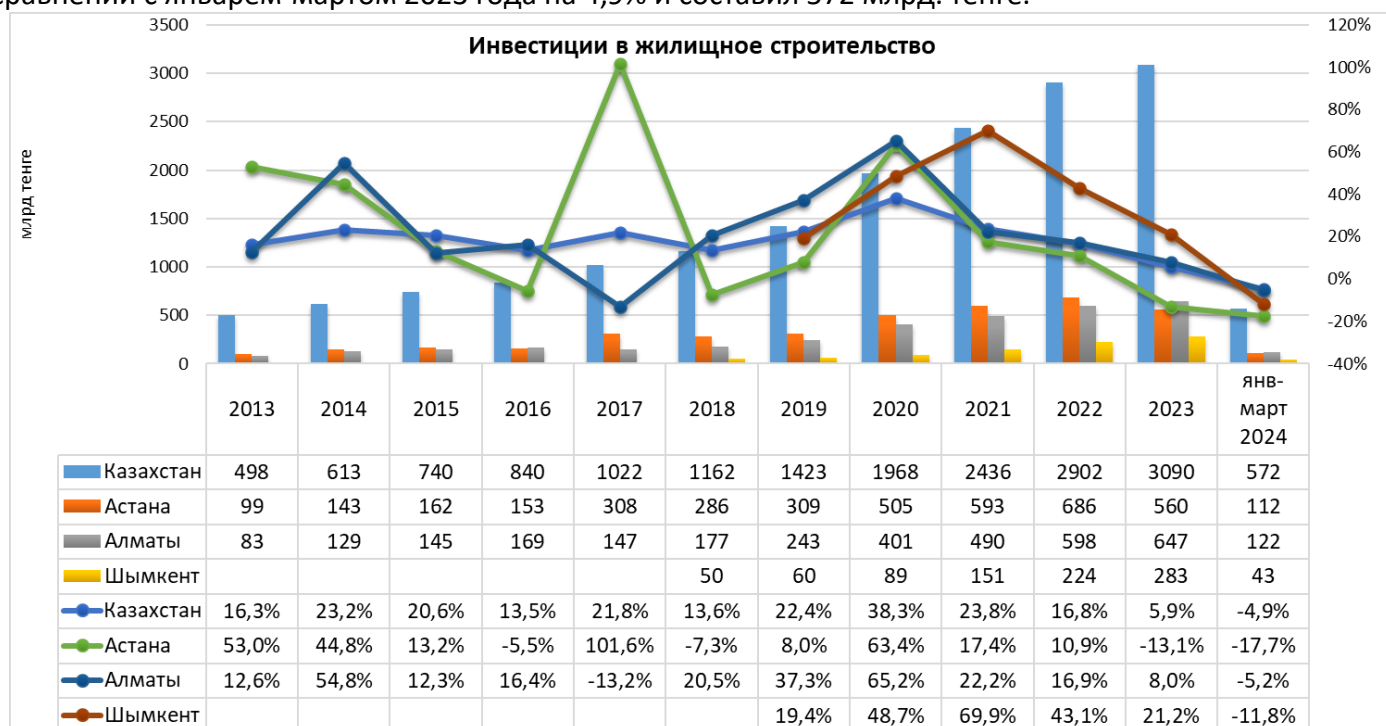


**2.3. Объем строительных работ по видам строящихся объектов** в январе-марте 2024 года по верхнеуровневым категориям составил: по жилым зданиям 19,94% от общего объема строящихся объектов или 171 млрд. тенге, по нежилым зданиям – 38,48% или 329 млрд. тенге, по сооружениям – 41,58% или 356 млрд. тенге.

Источник: Бюро национальной статистики Агентства по стратегическому планированию и реформам Республики Казахстан

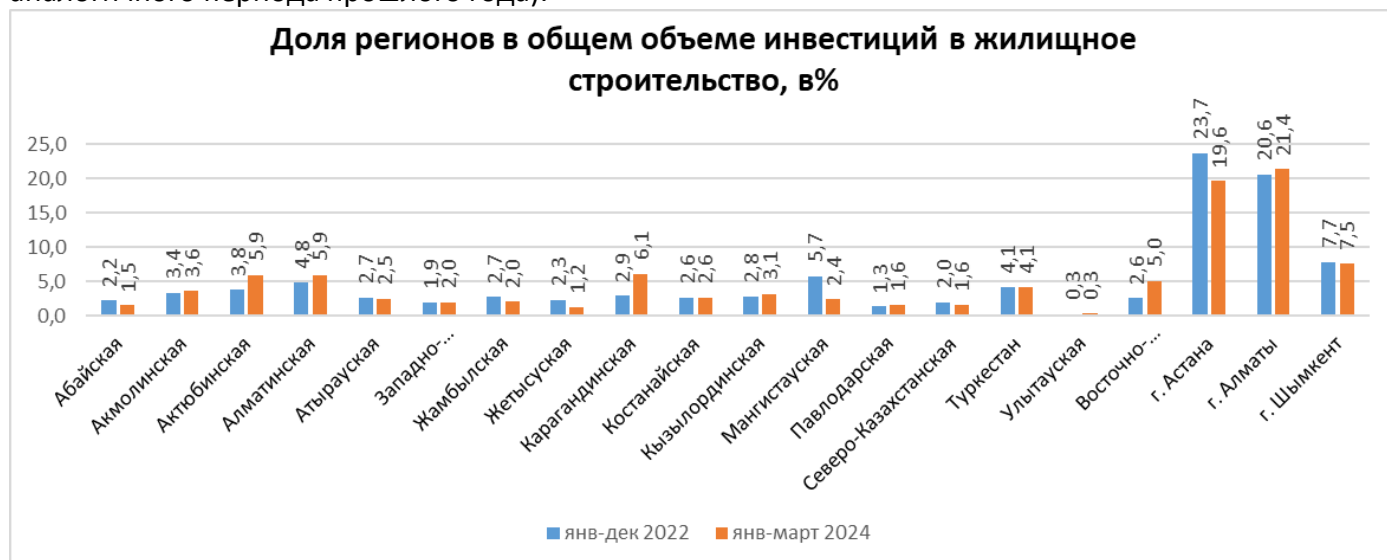
### 3. Основные показатели сектора жилищного строительства

**3.1. Объем инвестиций в жилищное строительство** в январе-марте 2024 г. снизился в сравнении с январем-мартом 2023 года на 4,9% и составил 572 млрд. тенге.



Источник: Бюро национальной статистики Агентства по стратегическому планированию и реформам Республики Казахстан

В региональном разрезе инвестиций было направлено в г. Астану 112 млрд. тенге (меньше на 17,7% аналогичного периода прошлого года), в г. Алматы – 122 млрд. тенге (меньше на 5,2% аналогичного периода прошлого года) и в г. Шымкент – 43 млрд. тенге (меньше на 11,8% аналогичного периода прошлого года).





Наибольший удельный вес в общем объеме инвестиций в жилищное строительство сохраняется за городами Астана и Алматы (18,1% и 20,9% соответственно).

*Источник: Бюро национальной статистики Агентства по стратегическому планированию и реформам Республики Казахстан*

**3.2. Источники инвестиций в жилищное строительство.** Преобладающими источниками финансирования в структуре инвестиций в жилищное строительство по Казахстану за отчетный период январь-март 2024 г. остаются собственные средства застройщиков и населения (90,4%).

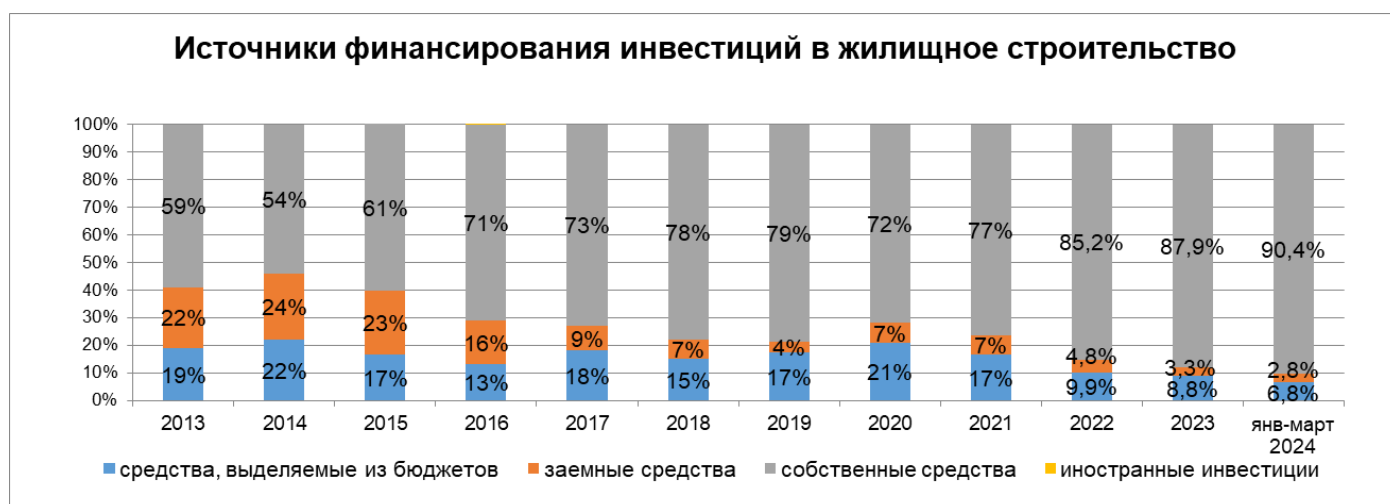
Наблюдается увеличение доли средств, выделяемых из бюджета 6,8% против 5,5% в январе-марте 2023 г.

Уменьшилась доля заемных средств на жилищное строительство – 2,8% против 3,3% в январе-марте 2023 года. Доля заемных средств, выделенных банками, на жилищное строительство – 0,7%, других заемных средств (кроме кредитов банков) составила 2,1% в общем объеме инвестиций.

В г. Астана доля бюджетных средств в общем объеме инвестиции составила 9,8%, за счет собственных средств (в том числе населения) 80,7%, за счет заемных средств 9,5%.

В г. Алматы доля бюджетных средств в общем объеме инвестиции составила 2,6%, за счет собственных средств (в том числе населения) 95,7%, за счет заемных средств 1,7%.

В г. Шымкент доля бюджетных средств в общем объеме инвестиции составила 10,1%, за счет собственных средств (в том числе населения) 89,9%, за счет заемных средств 0%.



*Источник: Бюро национальной статистики Агентства по стратегическому планированию и реформам Республики Казахстан*

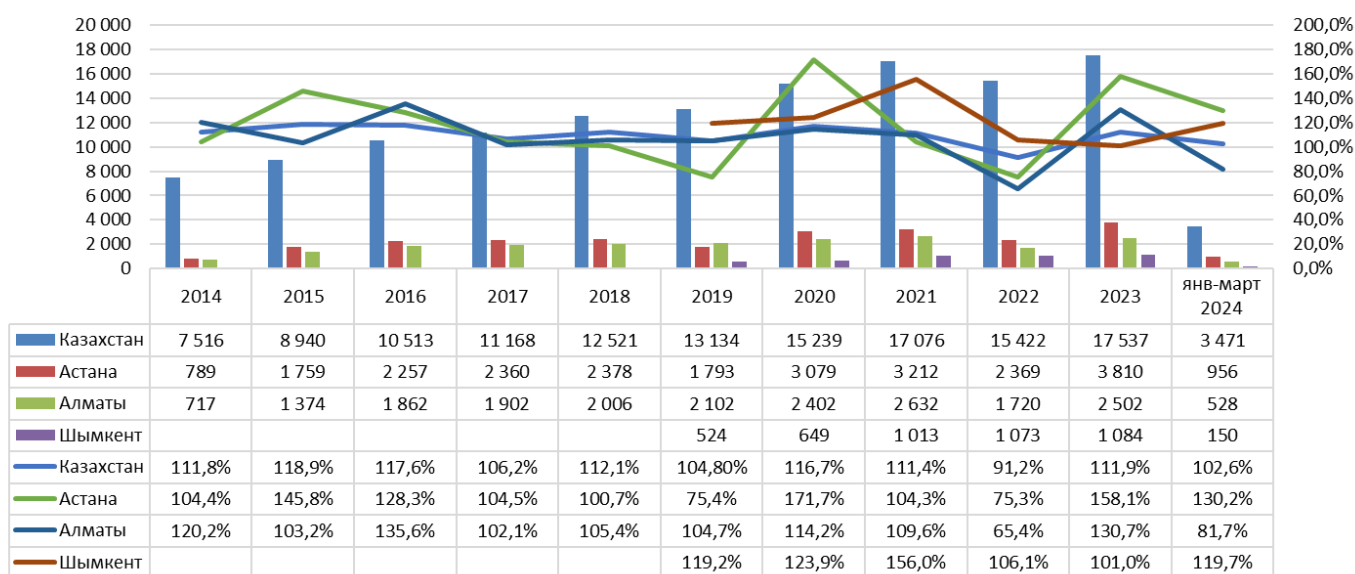
**3.3. Общая площадь введенных в эксплуатацию жилых зданий** увеличилась по сравнению с январем-мартом 2023 года на 2,6% и составила 3 471 тыс. кв.м., из них 2 263 тыс. кв.м. - многоквартирных и 1 187 тыс.кв.м. - индивидуальных домов.

Темпы ввода жилых площадей по сравнению с январем-мартом 2023 года увеличилось в городах Астана – 30,2%, Алматы – снизилась на 18,3%, Шымкент – увеличилось на 19,7%.

Большая часть жилья – 3 177 тыс. кв.м. или 91,5% сдана в эксплуатацию частными застройщиками, из них населением 1 228 тыс. кв.м., что в общем объеме ввода составляет 35,4%.



### Ввод в эксплуатацию общей площади жилых зданий (тыс. кв.м.)



Источник: Бюро национальной статистики Агентства по стратегическому планированию и реформам Республики Казахстан

**3.4. Индекс цен в строительном секторе** в январе-марте 2024 года по сравнению с аналогичным периодом прошлого года составил 6,3%. Цены на строительно-монтажные работы повысились на 6,9%, на машины и оборудование снизились на 2,7%.

За январь-март 2024 года из общего количества жилых зданий введено в эксплуатацию:

- 281 многоквартирных домов общей площадью 2 263 тыс. кв. метров;
- 6 235 индивидуальных жилых домов общей площадью 1 186 тыс. кв. метров.

**Средние фактические затраты на строительство 1 кв. метра** общей площади жилья в январе-марте 2024 года составили 196,2 тыс. тг, рост к аналогичному периоду прошлого года составил 3,7%.

Ощутимый рост затрат на строительство 1 кв. метра жилья в сравнении с соответствующим периодом 2023 года сложился в Павлодарской области (+145,9%), Карагандинской области (+73,1%), Западно-Казахстанской и Восточно-Казахстанской областях (+49,6%).

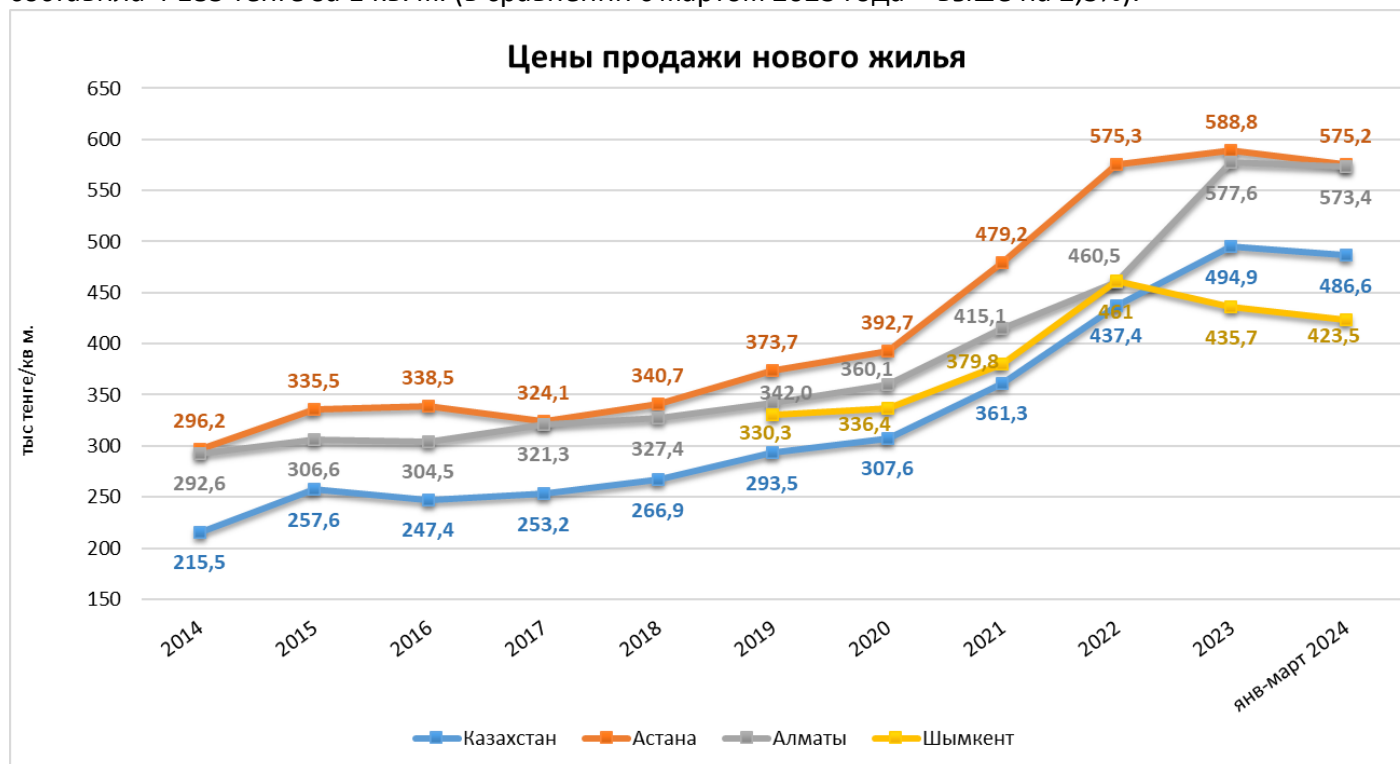


Источник: Бюро национальной статистики Агентства по стратегическому планированию и реформам Республики Казахстан

**3.5. Цены на новое жилье** в Казахстане в марте 2024 года незначительно снизились (по сравнению с декабрем 2023 года). Так, в среднем по стране в марте 2024 года цена 1 кв. м. нового жилья составила 486,6 тыс. тенге (по отношению к марту 2023 года выше на 1,3%). Цена

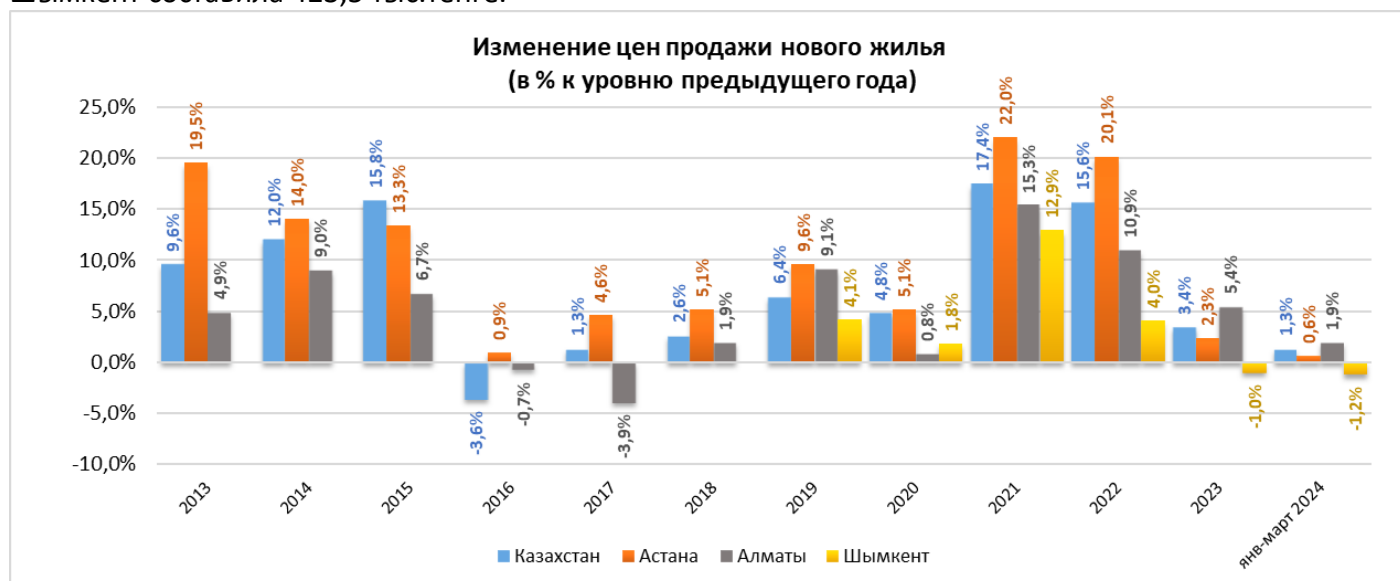


перепродажи благоустроенного жилья по отношению к марту 2023 года снизилась на 2,3% и составила 502,8 тыс. тенге. Средняя цена аренды благоустроенного жилья в марте 2024 года составила 4 185 тенге за 1 кв. м. (в сравнении с мартом 2023 года – выше на 2,3%).



Источник: Бюро национальной статистики Агентства по стратегическому планированию и реформам Республики Казахстан

Увеличение средних цен на новое жилье по сравнению с мартом 2023 года наблюдается в городах, Астана (0,6%), Алматы (1,9%), Актау (5,7%), Актобе (8,9%), Кызылорда (7,1%), Уральск (5,6%). Цена за 1 кв. м. нового жилья в городах Астана и Алматы сложилась выше среднереспубликанского уровня и составила 575,2 тыс. тенге и 573,4 тыс. тенге. Цена за 1 кв. м. нового жилья в городе Шымкент составила 423,5 тыс.тенге.



Источник: Бюро национальной статистики Агентства по стратегическому планированию и реформам Республики Казахстан



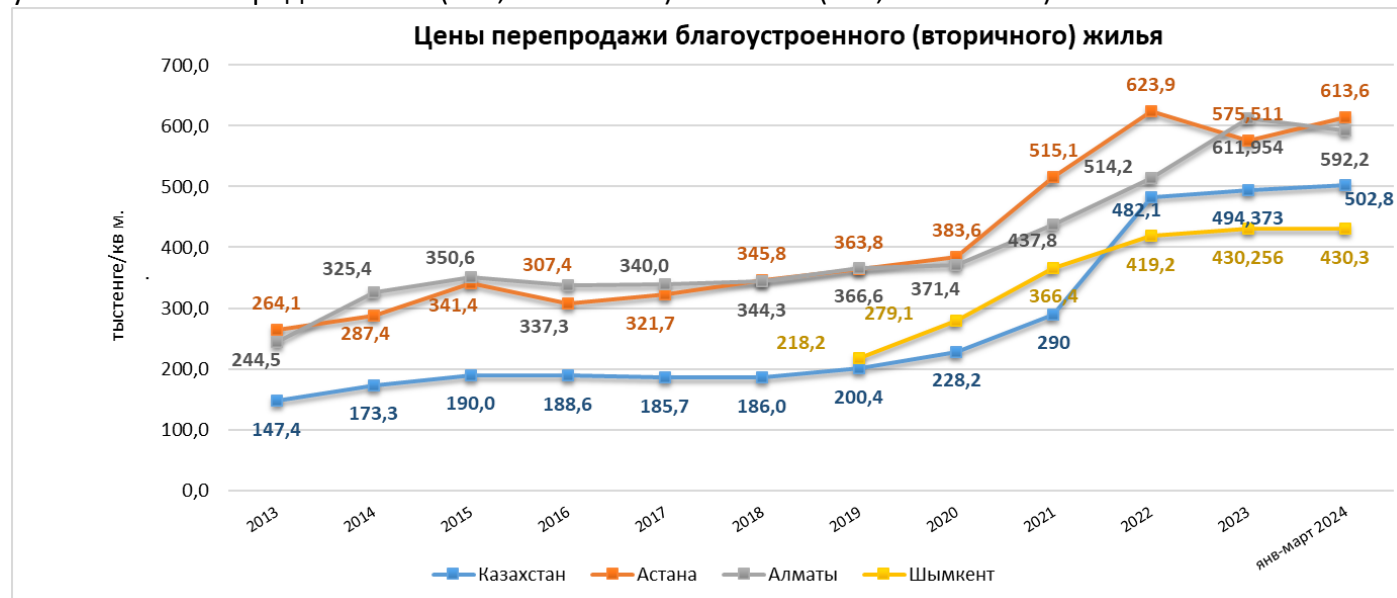


Макроэкономический отчет, январь-март 2024  
Департамент экономического планирования и казначейства

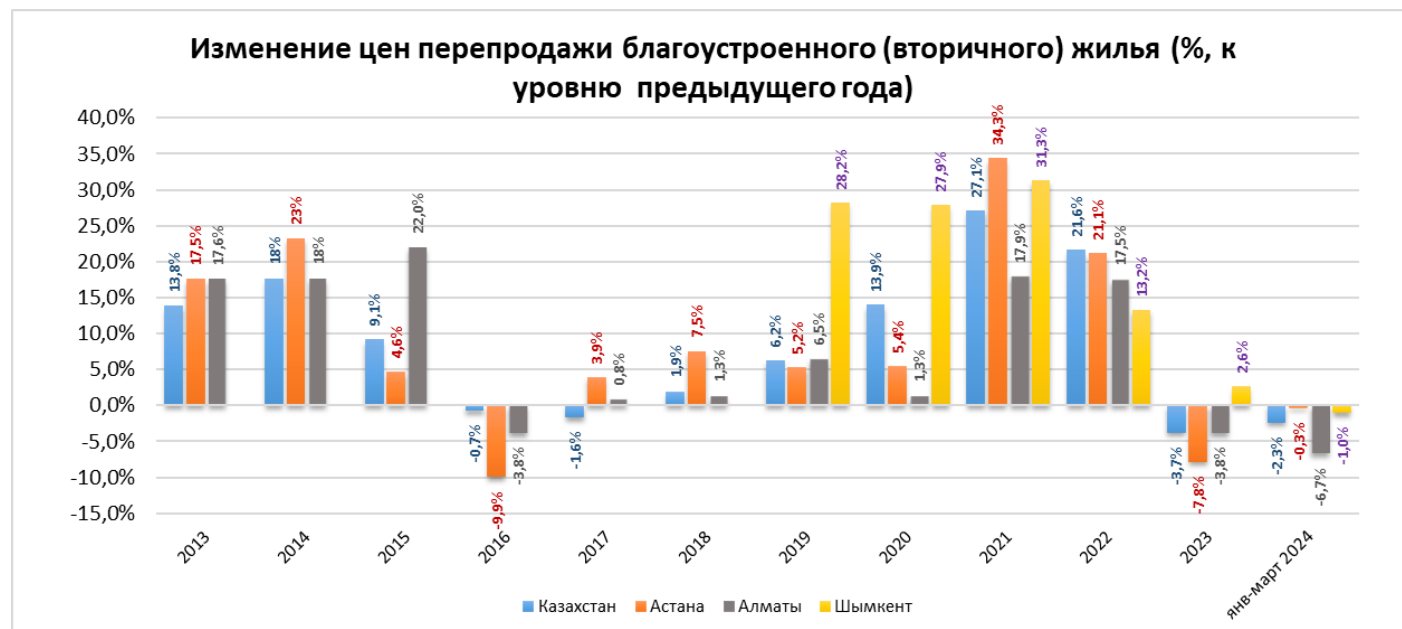
В среднем по стране в марте 2024 года **цена перепродажи благоустроенного (вторичного) жилья** за 1 кв.м. снизилась на 2,3% (по отношению к марту 2023 года) и составила 502,8 тыс.тенге. В годовом выражении значительно увеличение цен наблюдается в:

Атырау (10,8%), Жезказган (6,8%), Талдыкорган (8,8%), Петропавловск (3,9%).

Выше среднереспубликанского уровня цена за 1 кв.м. на вторичном рынке недвижимости установилась в городах Астана (613,6 тыс. тенге) и Алматы (592,2 тыс. тенге).



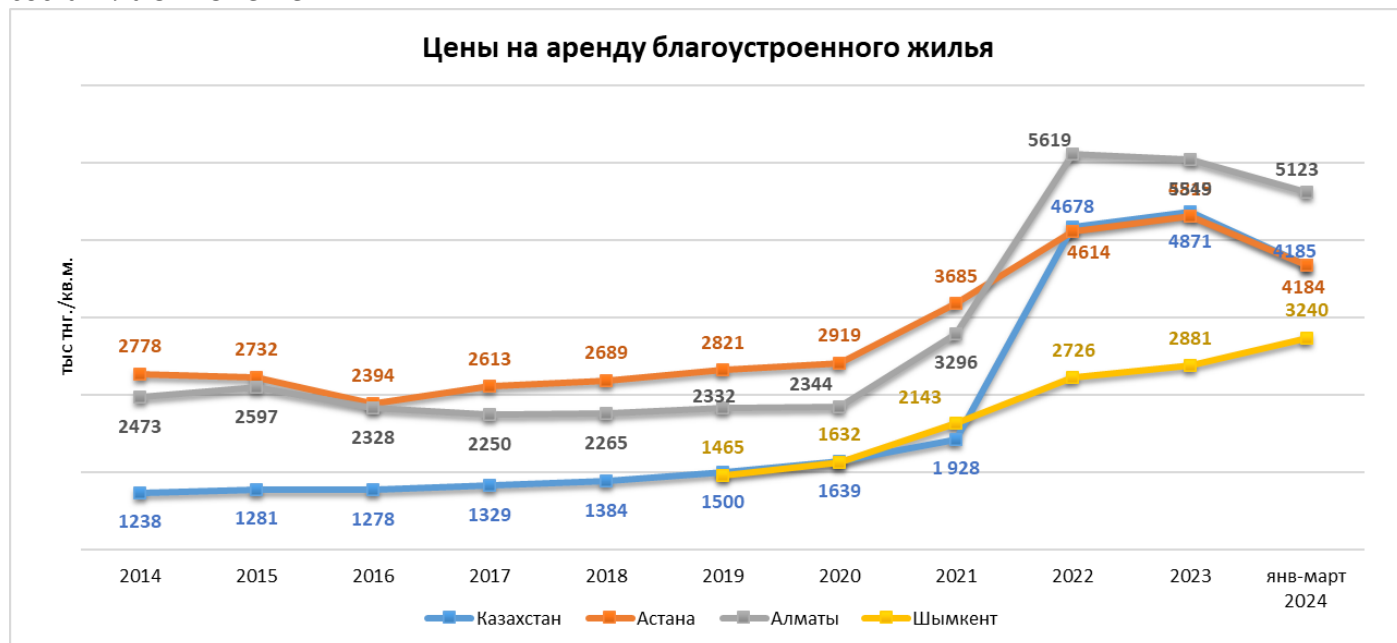
Источник: Бюро национальной статистики Агентства по стратегическому планированию и реформам Республики Казахстан



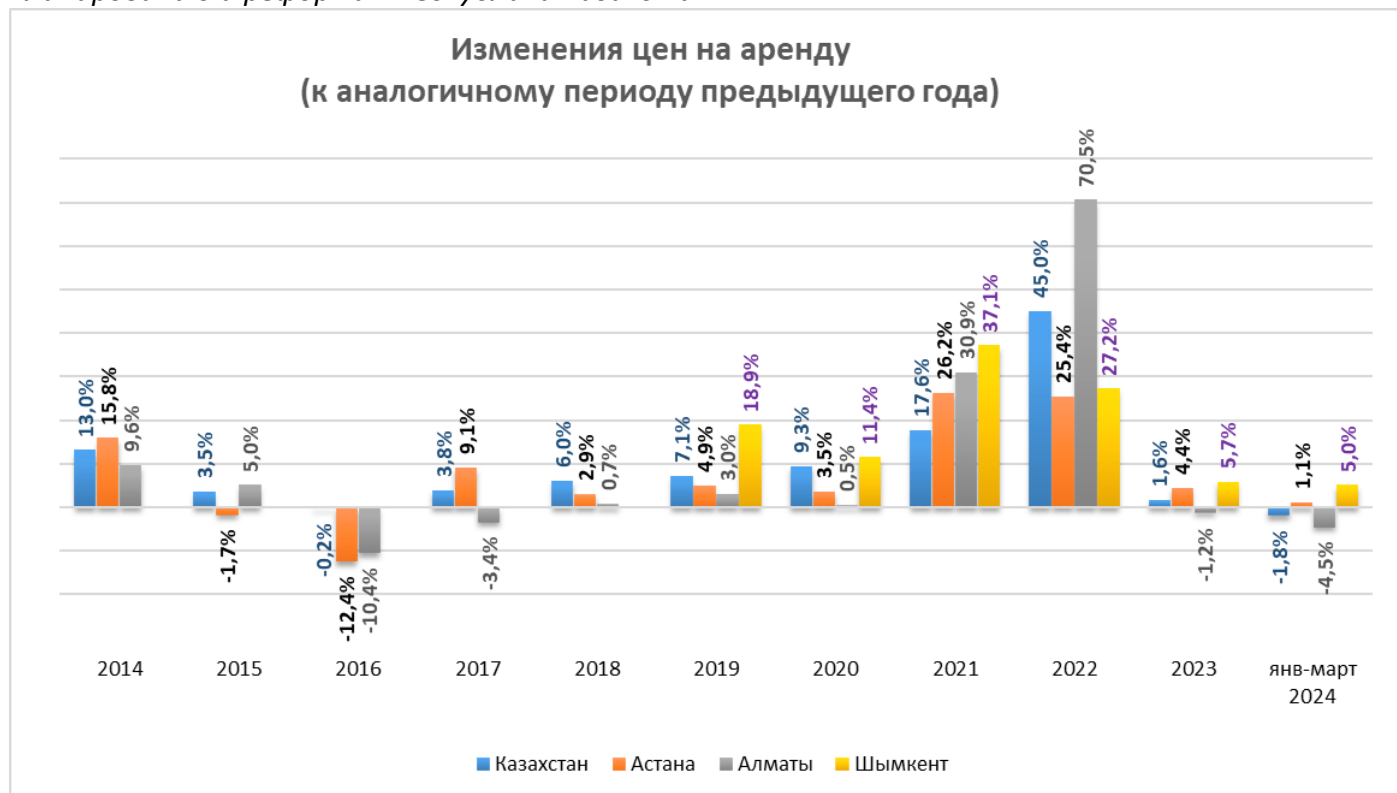
Источник: Бюро национальной статистики Агентства по стратегическому планированию и реформам Республики Казахстан

В годовом выражении **цена аренды благоустроенного жилья** в марте 2024 года увеличилась по сравнению с аналогичным периодом в 2023 года на 2,3%. Значительный рост цен аренды благоустроенного жилья наблюдается в городах Атырау (21,0%), Жезказган (22,4%), Караганда (23,0%), Талдыкорган (21,0%), Петропавловск (17,5%), Кызылорда (15,5%).

В городе Алматы цена за 1 кв.м. установилась выше среднереспубликанского значения и составила 5 123 тенге.



Источник: Бюро национальной статистики Агентства по стратегическому планированию и реформам Республики Казахстан



Источник: Бюро национальной статистики Агентства по стратегическому планированию и реформам Республики Казахстан

В марте 2024г. количество зарегистрированных **сделок купли-продажи жилья** составило 26 389, из них 5 574 по индивидуальным домам и 20 815 по квартирам в многоквартирных домах. По сравнению с февралем 2024г. (30 534) количество сделок купли-продажи жилья уменьшилось на 13,6%. Лидерами по количеству сделок, как и ранее, остаются города Алматы (5 191 – 19,7%) и Астана (5 012 – 19%), а также, Карагандинская область (2 071 – 7,8%).

По сравнению с февралем 2024г. в марте наблюдается отрицательная динамика по всем регионам страны. Так, наибольший спад за месяц произошел в Павлодарской области (-29%), а также, несмотря на свое лидерство, городе Алматы (-19,3%) и области Жетісу (-16,4%). Наиболее стабильной ситуация по сделкам остается в области Абай, здесь количество сделок за месяц уменьшилось лишь на 0,2%.

По сравнению с февралем 2024 года количество сделок по жилью в многоквартирных домах уменьшилось на 15,1% (на 3 702 сделок). Всего в марте 2024г. по квартирам совершено 20 815 сделок – это 78,9% от общего показателя. Основная доля продаж по жилью в многоквартирных домах приходится на города Астана (23,6%), Алматы (23,1%) и Карагандинскую область (8,4%). Лидерами в продажах по количеству комнат стали 1-комнатные квартиры, в марте 2024г. по ним было оформлено 8 067 сделок.

По сравнению с февралем 2024 года в марте 2024г. количество сделок по индивидуальным домам, также, уменьшилось на 7,4% или на 443 сделок. Всего в марте их было зарегистрировано 5 574. Вместе с тем, уменьшение наблюдается почти во всех регионах страны. Положительный показатель зафиксирован лишь в Алматинской (+3,1%), Акмолинской (+2,6%) областях и области Абай (+0,6%). Наибольший спад произошел в Атырауской области (-21,8%) и в городах Астана (-19%), Алматы (-17,6%).

Количество сделок купли-продажи жилья за март 2024 года по сравнению с соответствующим месяцем прошлого года увеличилось на 8,7%, тогда было зарегистрировано 24 273 сделок. Наибольший рост сделок был отмечен в городе Астана (на 36,8%), наибольшее снижение – Мангистауской области (на 17,2%). Увеличение наблюдается и в количестве сделок января-марта 2024г. к январю-марту 2023г. и составляет 21,9%.



Источник: Бюро национальной статистики Агентства по стратегическому планированию и реформам Республики Казахстан

#### 4. Основные показатели, влияющие на сектор жилищного строительства

**4.1. Темпы прироста населения.** Численность населения на 1 апреля 2024 года составила 20 095 963 человек, из них горожане – 12 513 014, сельские жители – 7 582 949 человек. Общий прирост населения за 3 месяца составил 62 121 человек. За первые три месяца 2024 года число родившихся составило 91,9 тыс. человек, число умерших – 33,4 тыс. человек. Таким образом естественный прирост населения составил 58,4 тыс. человек.

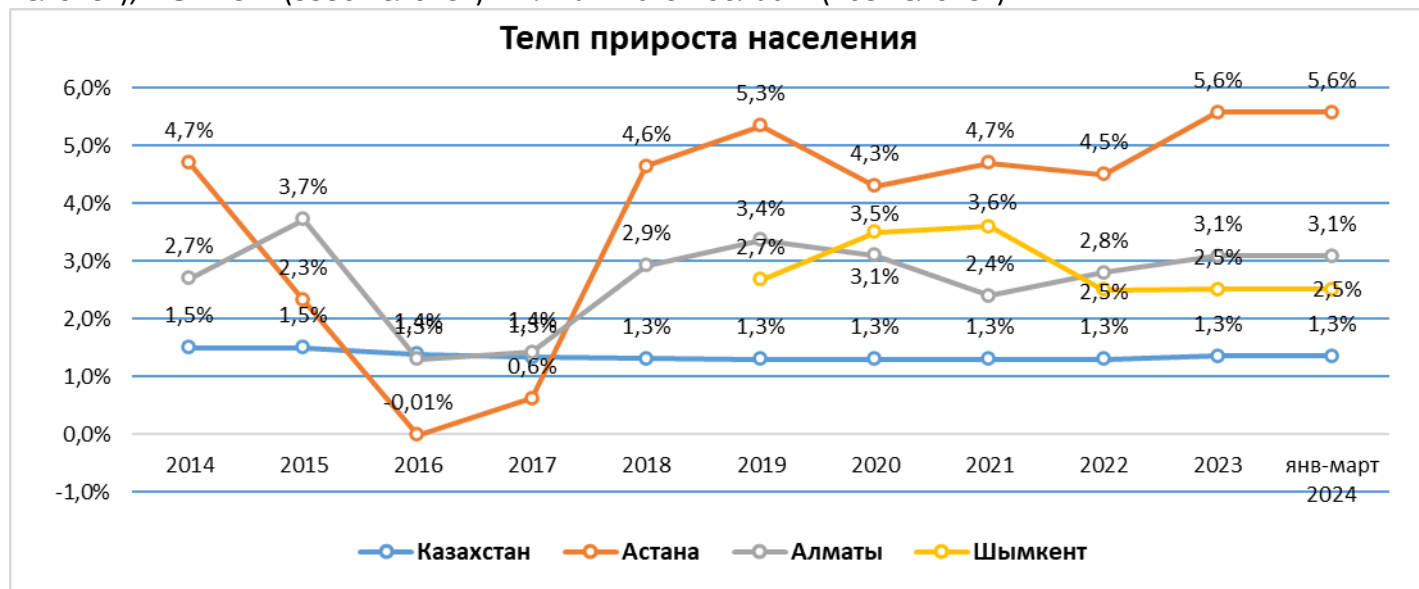
Наибольший уровень рождаемости отмечен в Мангистауской (25,10 человек на 1000 населения), Туркестанской (24,71) областях и городе Шымкент (23,57).

В январе-марте 2024г. число прибывших в страну составило 7471 человек, число выбывших из страны 3785 человек. Сальдо миграции положительное – 3 686 человек. По сравнению с

соответствующим периодом 2023г. число прибывших в Казахстан уменьшилось на 2,7%, выбывших – увеличилось на 42,1%.

Основной миграционный обмен страны происходит с государствами СНГ. Доля прибывших из стран СНГ составила 75,6%, доля выбывших в эти страны 74,7%.

Численность переезжающих в пределах страны по сравнению с соответствующим периодом 2023 г. увеличилась в 2,2 раза. По межрегиональным перемещениям положительное сальдо миграции населения сложилось в 4-х регионах страны: городах Астана (15390 человек), Алматы (9187 человек), Шымкент (3536 человек) и Алматинской области (168 человек).



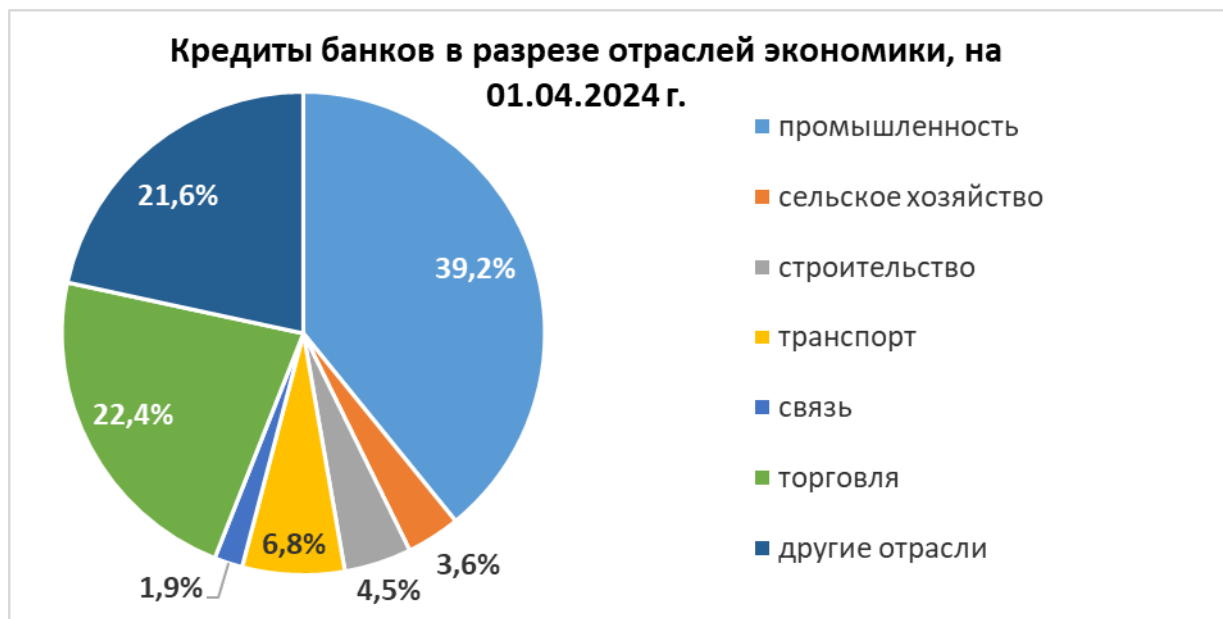
Источник: Бюро национальной статистики Агентства по стратегическому планированию и реформам Республики Казахстан

**4.2. Среднее значение номинальной заработной платы** по Республике Казахстан в I квартале 2024 года\* составило 382 279 тенге. Рост к соответствующему кварталу 2023 года составил 12,3%, в реальном выражении увеличение – на 2,7%. Медианное значение заработной платы (центральный уровень зарплатного ряда) по оценке в I квартале 2024 года составило 251 997 тенге.

По сравнению с соответствующим кварталом 2023 года наибольший рост среднемесячной заработной платы зафиксирован в отраслях финансовой и страховой деятельности – 29,7%, операциях с недвижимым имуществом – 23,0%, информации и связи – 21,0%. В образовании рост среднемесячной заработной платы составил 9,2%, в здравоохранении и социальном обслуживании населения – 7,8%.

Источник: Бюро национальной статистики Агентства по стратегическому планированию и реформам Республики Казахстан

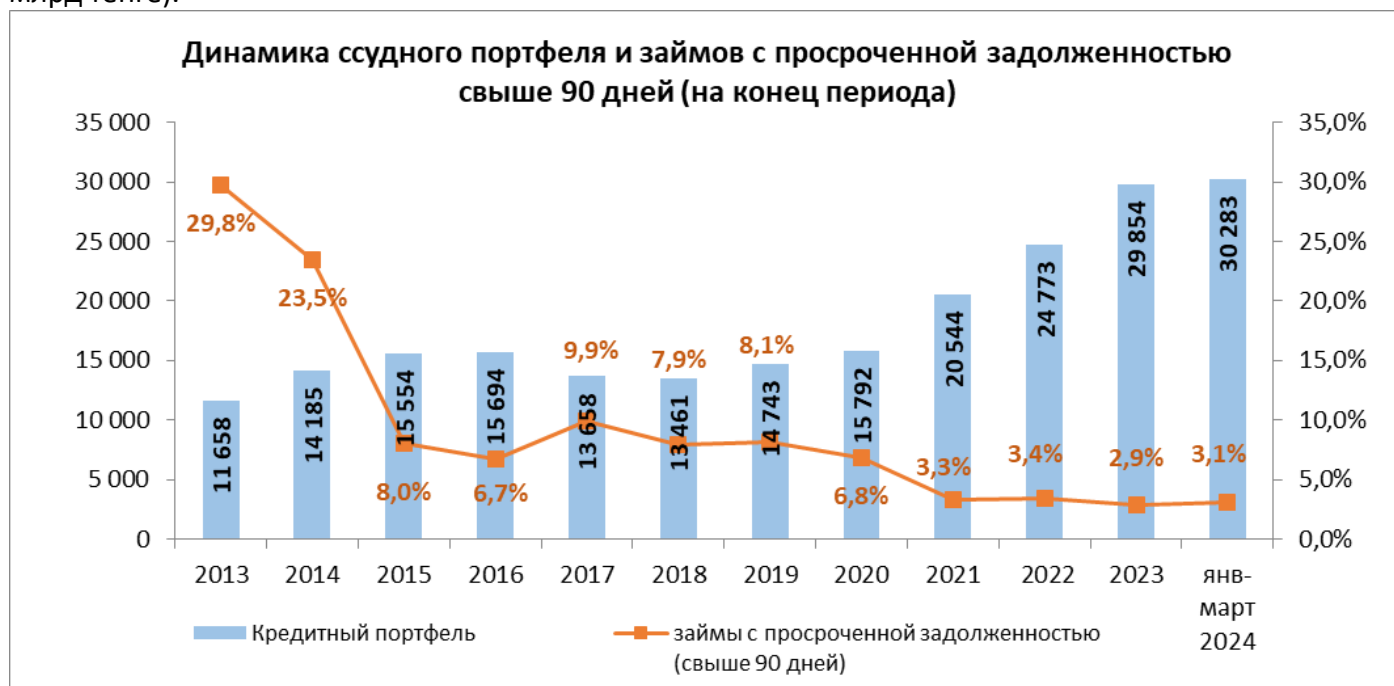
**4.3. Наиболее значительная сумма кредитов банков в экономике** приходится на такие отрасли, как промышленность (доля в общем объеме – 39,2%), торговля (22,4%), строительство (4,5%) и транспорт (6,8%). Годовой рост кредитования бизнеса (остаток) увеличился с 13,1% в декабре 2023 года до 13,6% в марте 2024 года. Рост зафиксирован во всех основных отраслях. Кредитование промышленности и торговли, на которые приходится основная доля кредитов бизнесу, выросли за год на 10,8% и 19,5%, соответственно.



Источник: НБ РК (Статистический бюллетень НБК)

**Ссудный портфель** банковского сектора РК по состоянию на 1 апреля 2024 г. составил 30 283 млрд. тенге, и в сравнении с аналогичным периодом прошлого года возрос на 5 661 млрд. тенге или 23%. Объем кредитования банками аналогичном периоде 2023 года составил 24 622 млрд тенге.

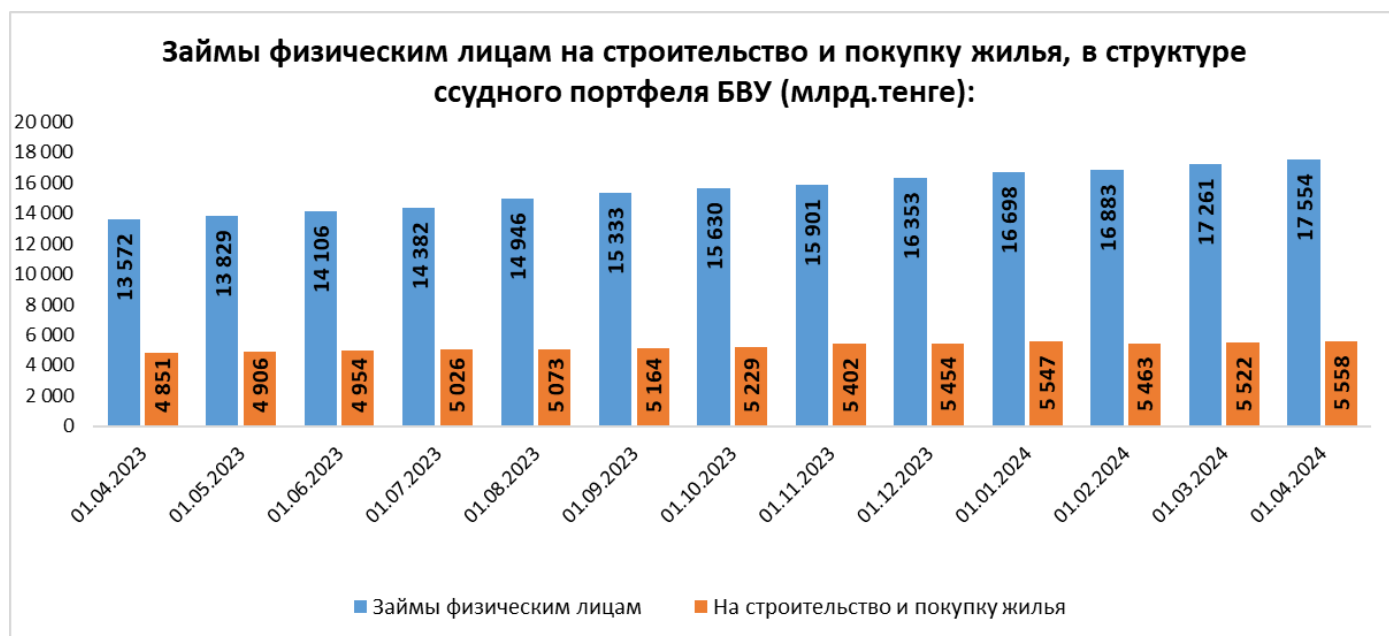
Качество кредитного портфеля сохраняется стабильным. По состоянию на 1 апреля 2024 года уровень займов с просроченной задолженностью свыше 90 дней (NPL90+) по банковскому сектору составил 3,1% от ссудного портфеля или 928,7 млрд тенге (на 1 апреля 2023 года – 3,4% или 847,4 млрд тенге).



Источник: НБ РК

**Займы физическим лицам** (включая нерезидентов), за исключением кредитов индивидуальным предпринимателям на предпринимательские цели, по состоянию на 01 апреля 2024 года составили 17 554 млрд тенге. Займы выданные на строительство и покупку жилья в

структуре ссудного портфеля БВУ по состоянию на 01 апреля 2024 года составили 5 558 млрд тенге, что на 707 млрд тенге выше в сравнении с 01.04.2023 года или на 14,6%.



Источник: НБ РК

По состоянию на 01.04.2024 г. небанковский сектор Республики Казахстан представлен 2 ипотечными организациями.

**Структура кредитного портфеля ипотечных организаций.** По состоянию на 01.04.2024 г. совокупный ссудный портфель ипотечных организаций составил 632,1 млрд. тенге, что выше показателя, сложившегося на 01.01.2024 года, на 97 млрд. тенге или на 18,1%.

Удельный вес займов с просроченной задолженностью в совокупном ссудном портфеле ипотечных организаций по состоянию на 01.04.2024 г. составил 2,4% (или 15,3 млрд. тенге). Займы с просроченной задолженностью со сроком свыше 90 дней на отчетную дату составили 5,7 млрд. тенге или 0,9% от ссудного портфеля.

Совокупный размер обязательств ипотечных организаций по состоянию на 01.04.2024 г. составил 1 251,3 млрд. тенге.

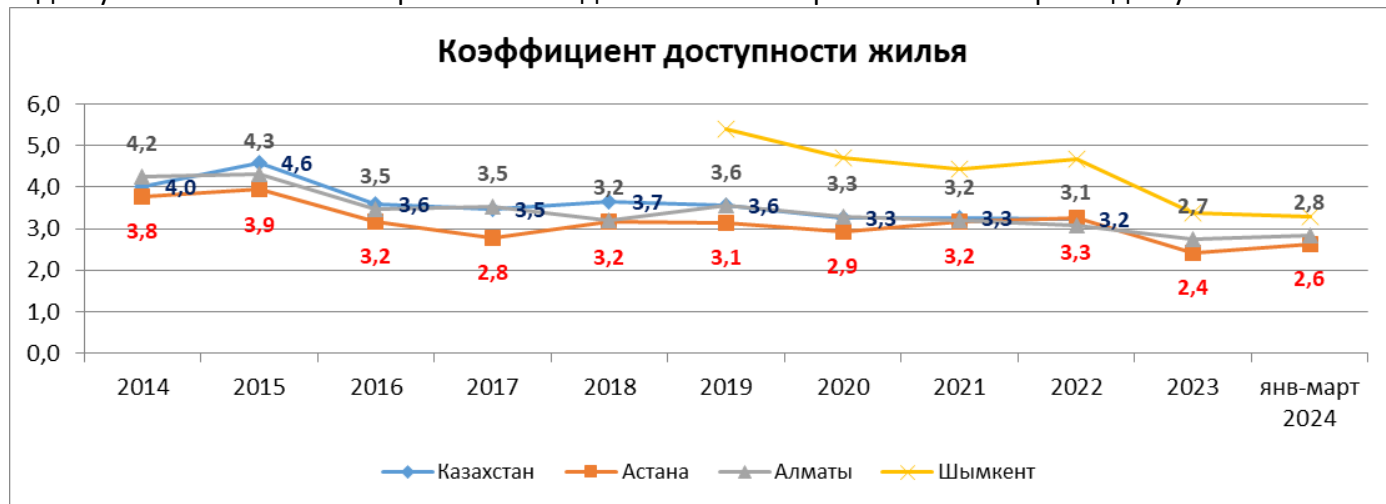


Источник: НБ РК



## 5. Анализ доступности жилья<sup>1</sup>

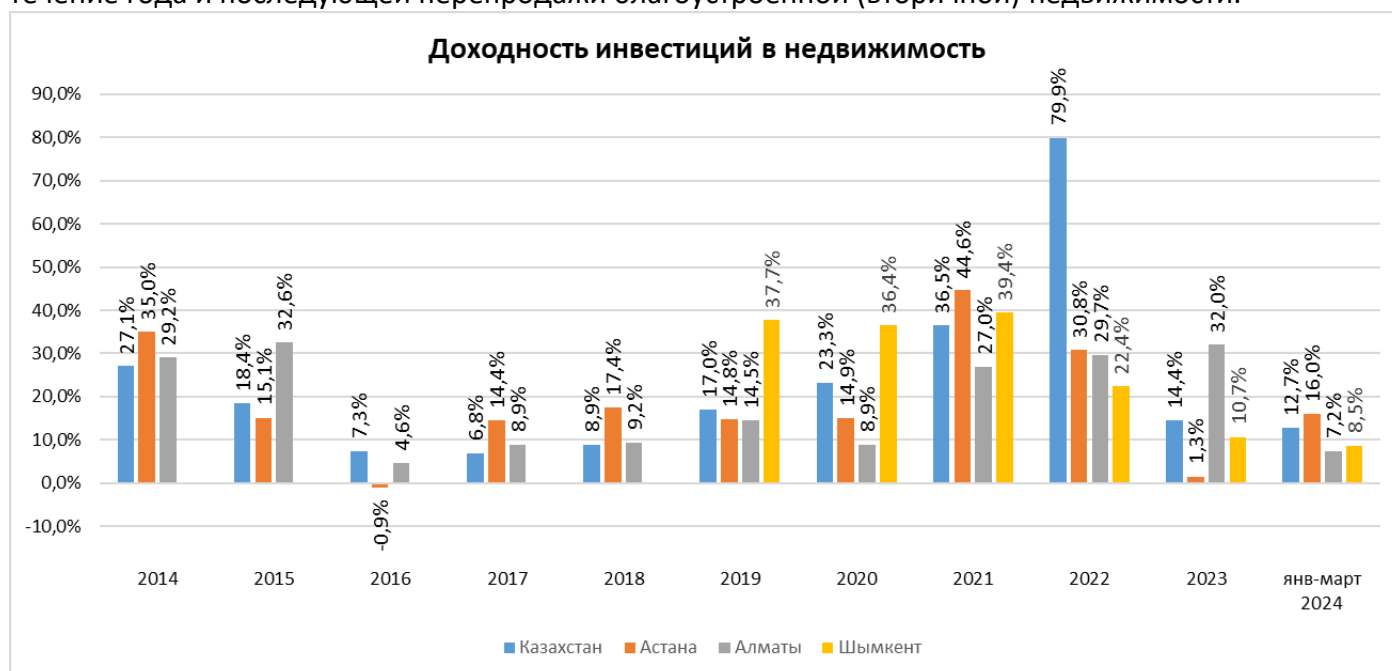
5.1. В целом по Казахстану прослеживалась тенденция повышения доступности жилья. Однако с 2016 года наблюдалась относительная «стабильность» показателя в категории «умеренно недоступное жилье». С 4 квартала 2023 года показатель перешел на категорию "доступное жилье".



Источник: Расчеты АО «Samruk-Kazyna Construction»

В январе-марте 2024 года **доходность инвестиций в недвижимость** по Казахстану составила 12,7%, в г. Астана 16,0%, в г. Алматы 7,2% и в г. Шымкент 8,5%.

Доход от инвестиций в недвижимость рассчитывается как сумма доходов от сдачи в аренду в течение года и последующей перепродажи благоустроенной (вторичной) недвижимости.



Источник: Расчеты АО «Samruk-Kazyna Construction»

<sup>1</sup> Доступность жилья оценивается с использованием специального индекса, который вычисляется как средняя цена 1 кв. м, умноженная на 18 (норма обеспеченности жильём согласно СНиП РК) и делённая на значение заработной платы за 1 год (среднемесячная заработная плата, умноженная на 12 (количество месяцев)) и умноженная на коэффициент 3/2 (3 человека в семье: 2 взрослых и 1 ребенок; 2 заработные платы). Пределы колебания данного коэффициента характеризуют доступное жилье (до 3), умеренно недоступное жилье (3,1-4), серьезно недоступное жилье (4,1-5), значительно недоступное жилье (выше 5,1). Данный коэффициент оценивает, сколько лет должна работать семья из 3 человек, чтобы заработать на квартиру площадью в 54 кв. м, при условии, что весь доход идет только на уплату стоимости квартиры. Тем самым данный коэффициент показывает влияние стоимости жилой площади и дохода населения на доступность жилья.



## 6. Меры государственной поддержки жилищного строительства.

**Обеспечение казахстанцев качественным жильем и комплексная модернизация системы жилищно-коммунального хозяйства являются одними из приоритетов работы Правительства РК.**

Глава государства Касым-Жомарт Токаев в своей предвыборной программе «Справедливый Казахстан – для всех и для каждого. Сейчас и навсегда» обозначил конкретные задачи в этих направлениях:

- в течение 7 лет построить 111 млн квадратных метров жилья;
- завершить строительство всех проблемных домов с долевым участием;
- обеспечить новым жильем около 40 тыс. собственников аварийного и ветхого жилья;
- активизировать строительство инженерных коммуникаций в районах массовой жилищной застройки;
- обеспечить 100% населенных пунктов услугами водоснабжения;
- снизить показатель износа сетей тепло- и водоснабжения, водоотведения до 40%.

О том, каких результатов удалось достичь в сферах строительства и ЖКХ за 2023 год, читайте в обзорном материале редакции Primeminister.kz.

Наращивание собственного производства строительных материалов является важным компонентом развития отрасли. Так, утверждена Дорожная карта до 2027 года, включающая 270 проектов в сфере стройиндустрии общей стоимостью около 1,8 трлн тенге.

В текущем году запущен 41 проект на 73 млрд тенге. Среди них заводы по производству извести 1-го сорта в Карагандинской области и производству асфальтобетона в Астане. Наряду с этим восстановлен и модернизирован цементный завод в области Абай. В области Жетісу расширено производство керамических плит. В Астане налажен выпуск кровельных и облицовочных материалов.

В ближайшее время ожидается ввод в эксплуатацию еще 3 проектов в Шымкенте на сумму 2 млрд тенге.

● В целом производство строительных материалов в республике выросло на 10,2% до 1,03 трлн тенге. При этом доля отечественных товаропроизводителей в общем объеме закупок стройматериалов увеличилась с 62 до 66%, что свидетельствует об укреплении их позиций на внутреннем рынке.

● В рамках обеспечения очередников доступным социальным жильем в текущем году выделено свыше 104 млрд тенге на приобретение 10,9 тыс. арендных квартир, а также более 158 млрд тенге – на строительство и реализацию 12,5 тыс. ед. кредитного жилья.

● «Отбасы банк» осуществил выдачу 4,4 тыс. льготных жилищных кредитов под 2% на сумму 43,7 млрд тенге, а также 2,7 тыс. кредитов под 5% на 32 млрд тенге. Речь о программах «Бақытты отбасы» и «Шаңырақ».

● В целях недопущения точечной застройки разработан механизм единой градостроительной экспертизы, которая будет внедрена с января 2024 года. Теперь разработанные и откорректированные градостроительные проекты (генеральные планы, проекты детальной планировки и проекты застройки) будут проходить комплексную экспертизу с обязательной регистрацией в информационной системе Госградкадастра.

● Для усиления контроля в сфере долевого строительства и снижения рисков возникновения долгостроев разработаны новые поправки в законодательство:

- планируется запретить предварительные договоры приобретения жилья, что позволит избежать обмана дольщиков, которые вносят деньги застройщикам без заключения полноценного договора долевого участия;
- для повышения ответственности застройщиков предусматривается увеличение штрафных санкций за незаконное привлечение средств дольщиков с дальнейшим приостановлением строительства.



В настоящее время данные поправки находятся на рассмотрении в Мажилисе Парламента РК.

- В текущем году установлен запрет на проектирование и строительство объектов жилья без инженерных сетей. Это исключит риски некачественного ввода объектов в эксплуатацию.

- Ведется работа по внедрению нового механизма контроля «мера оперативного реагирования». Он позволит в рамках профилактического контроля без посещения своевременно реагировать и пресекать нарушения, в том числе с приостановлением строительно-монтажных работ вплоть до лишения разрешительных документов (лицензии, аттестаты, аккредитация).

- В Астане на начало текущего года незавершенными оставались 16 проблемных объектов с участием более 4 тыс. дольщиков. В текущем году порядка 3,6 тыс. дольщиков получили ключи от квартир. Оставшиеся дольщики получают ключи в первом полугодии 2024 года.

В целом по Астане за последние годы с участием государства было завершено строительство более 120 проблемных многоквартирных жилых домов, решены жилищные вопросы более 14 тыс. дольщиков.

- В текущем году отремонтировано 560 км тепловых сетей, а также 1,7 тыс. км сетей водоснабжения и водоотведения.

Источник: <https://primeminister.kz/ru/news/itoqi-qoda-stroitelstvo-novogo-zhilya-i-modernizatsiya-infrastruktury-zhkkh-26825>

## 7. Основные индикаторы рынка недвижимости и события на рынке недвижимости в мире.

В период за январь-март 2024 года на рынке недвижимости США наблюдается уменьшение количества разрешений, выданных на строительство жилья. В годовом выражении количество разрешений, выданных на строительство жилья, уменьшились на -3,9%.

Наименование показателя	март.24	март.23	Изм. (+/-)
Количество разрешений, выданных на строительство жилья, тыс.ед.	1 458	1 413	3,2%
Объем нового строительства, тыс.ед.	1 321	1 420	-7,0%
Объем продаж нового жилья, тыс.ед.	693	683	1,5%

**Количество разрешений на строительство (Building Permits<sup>2</sup>)** показатель будущего строительства в январе, феврале и марте 2024 года составило 1 470 тыс., 1 518 тыс. и 1 458 тыс. соответственно, по сравнению с соответствующим периодом 2023 года данный показатель изменился на 9,8%, -0,4% и 3,2% соответственно.

**Количество строительных проектов жилых домов (housing starts<sup>3</sup>)** начатых в январе, феврале и марте 2024 года составило 1 331 тыс., 1 521 тыс. и 1 321 тыс. соответственно, по сравнению с соответствующим периодом 2023 года этот показатель изменился на 1,7%, 4,9% и -7,0% соответственно.

**Объем продаж новых домов (United States New Home Sales<sup>4</sup>)** в марте 2024 года по сравнению с мартом предыдущего года увеличился на 1,5% и составил 693 тыс. ед. Объем продаж нового жилья показывает число построенных домов с обязательством продажи в течение месяца.

<sup>2</sup> <https://www.mql5.com/ru/economic-calendar/united-states/building-permits>

<sup>3</sup> <https://www.mql5.com/ru/economic-calendar/united-states/housing-starts>

<sup>4</sup> <https://www.mql5.com/ru/economic-calendar/united-states/new-home-sales>