



**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).

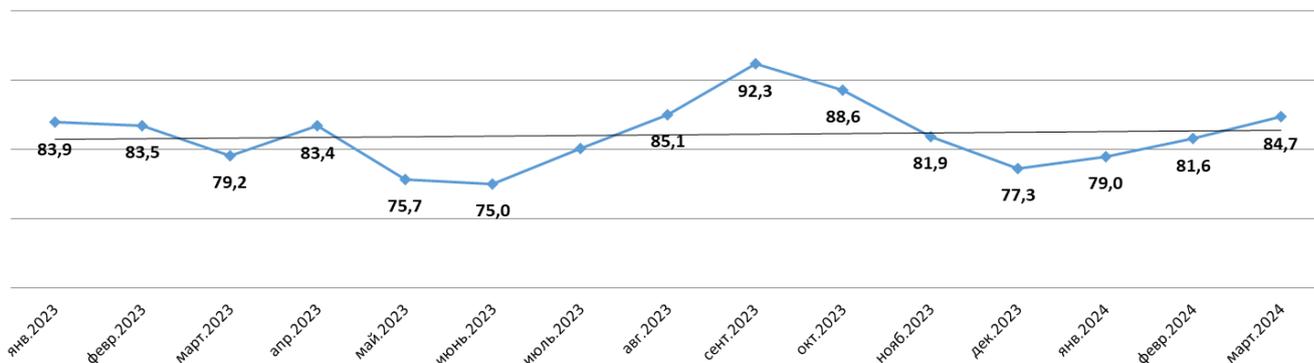


Источник: Бюро национальной статистики Агентства по стратегическому планированию и реформам Республики Казахстан



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%).

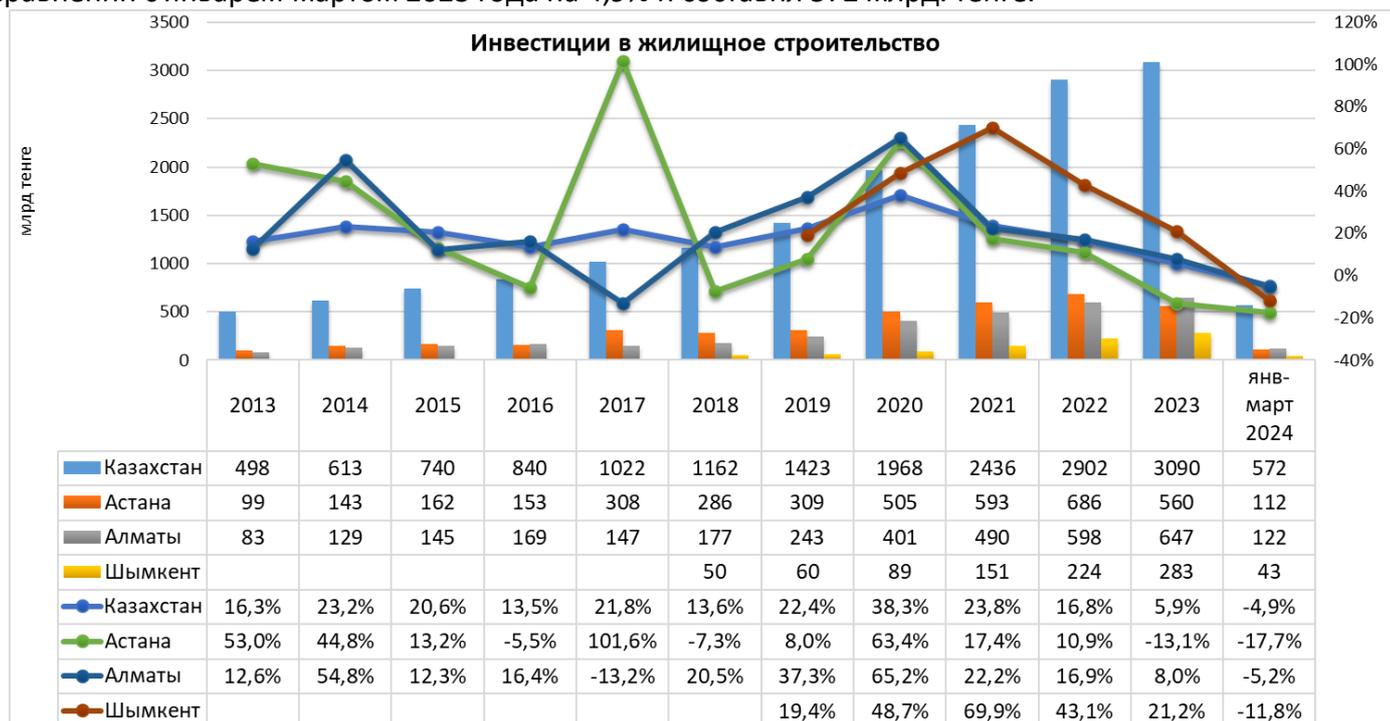


2.3. Объем строительных работ по видам строящихся объектов в январе-марте 2024 года по верхнеуровневым категориям составил: по жилым зданиям 19,94% от общего объема строящихся объектов или 171 млрд. тенге, по нежилым зданиям – 38,48% или 329 млрд. тенге, по сооружениям – 41,58% или 356 млрд. тенге.

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%).

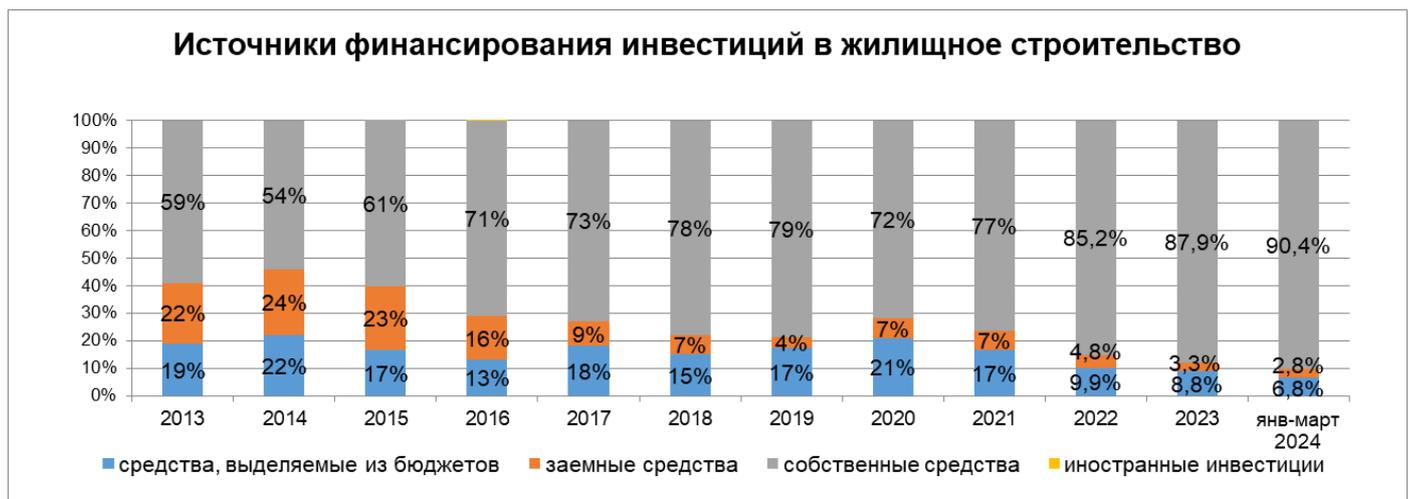
Наблюдается увеличение доли средств, выделяемых из бюджета 6,8% против 5,5% в январе-марте 2023 г.

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

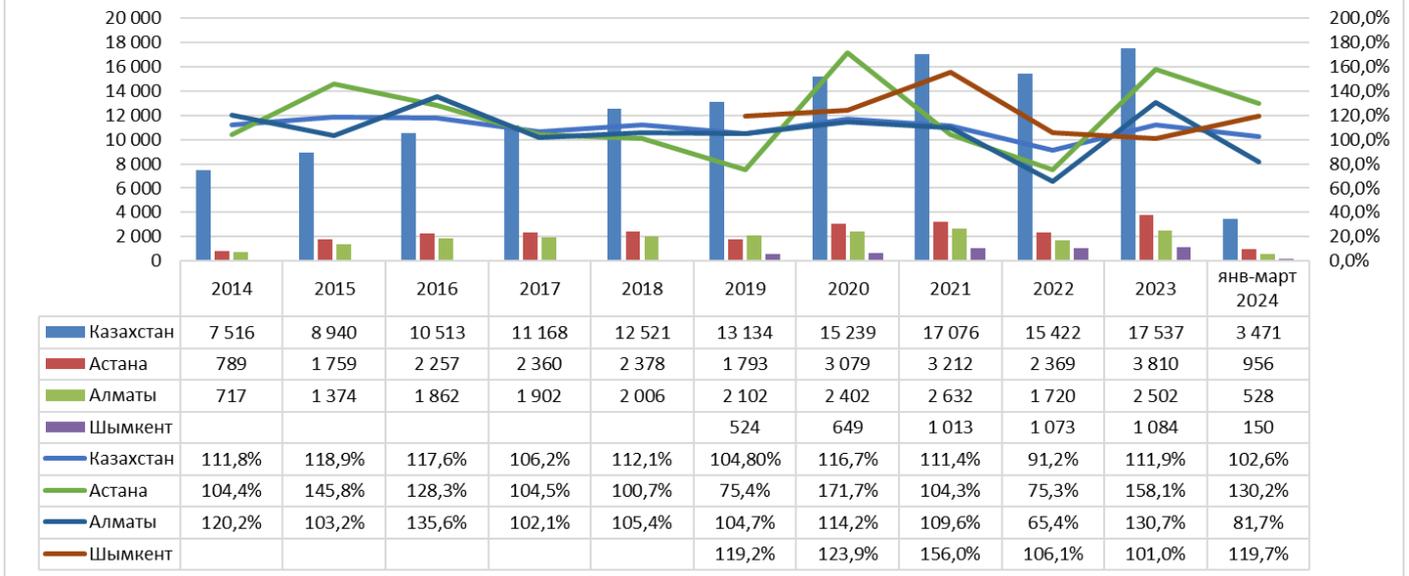
3.3. Общая площадь введенных в эксплуатацию жилых зданий увеличилась по сравнению с январем-мартом 2023 года на 2,6% и составила 3 471 тыс. кв.м., из них 2 263 тыс. кв.м. - многоквартирных и 1 187 тыс.кв.м. - индивидуальных домов.

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%).



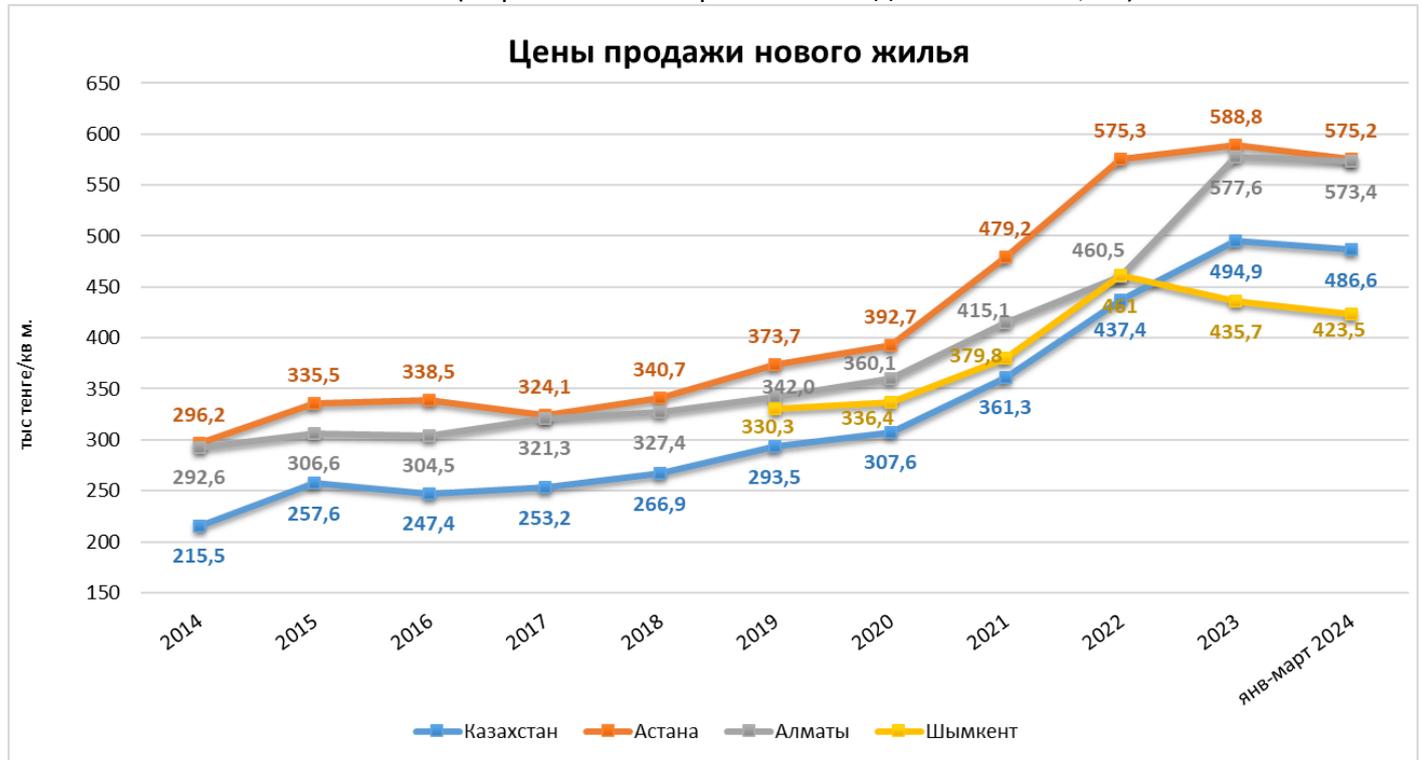
Источник: Бюро национальной статистики Агентства по стратегическому планированию и реформам Республики Казахстан

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



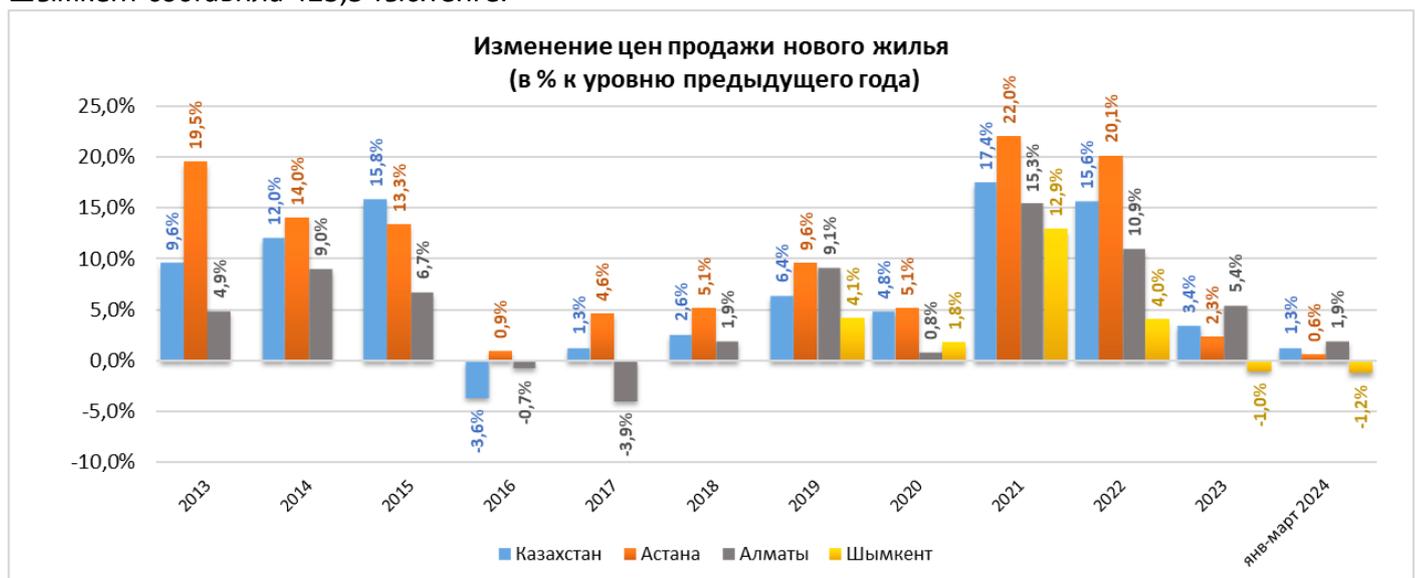
Макроэкономический отчет, январь-март 2024
Департамент экономического планирования и казначейства

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

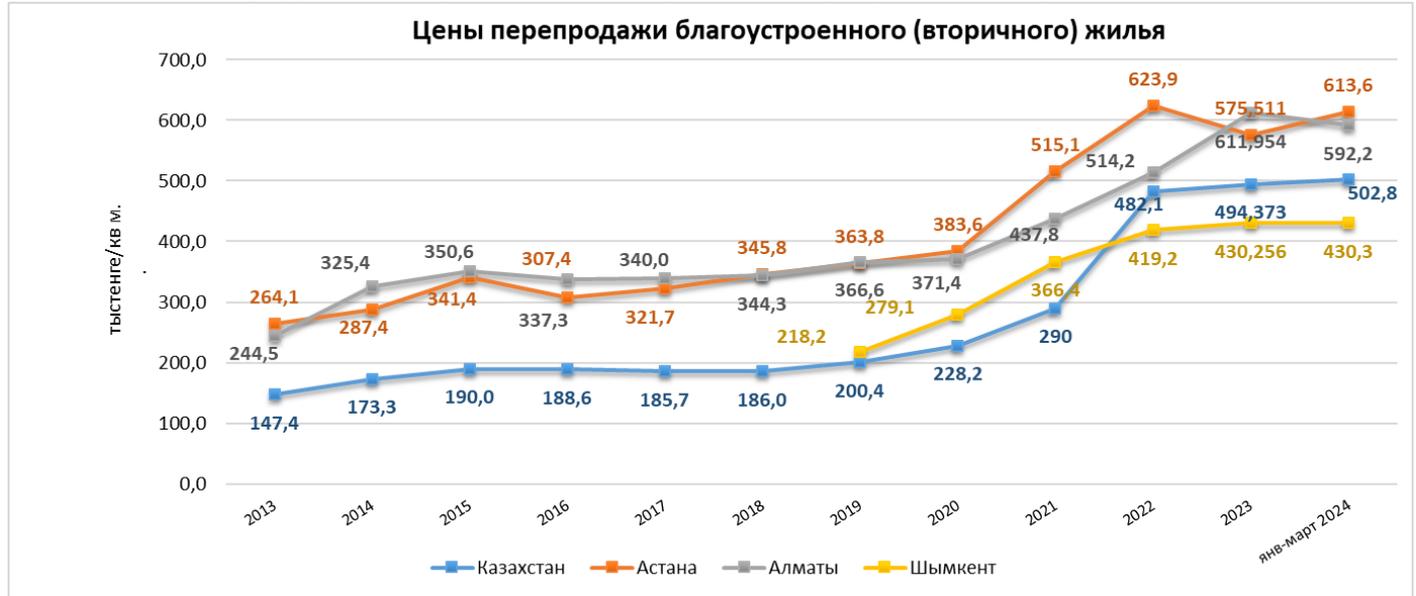


Макроэкономический отчет, январь-март 2024
Департамент экономического планирования и казначейства

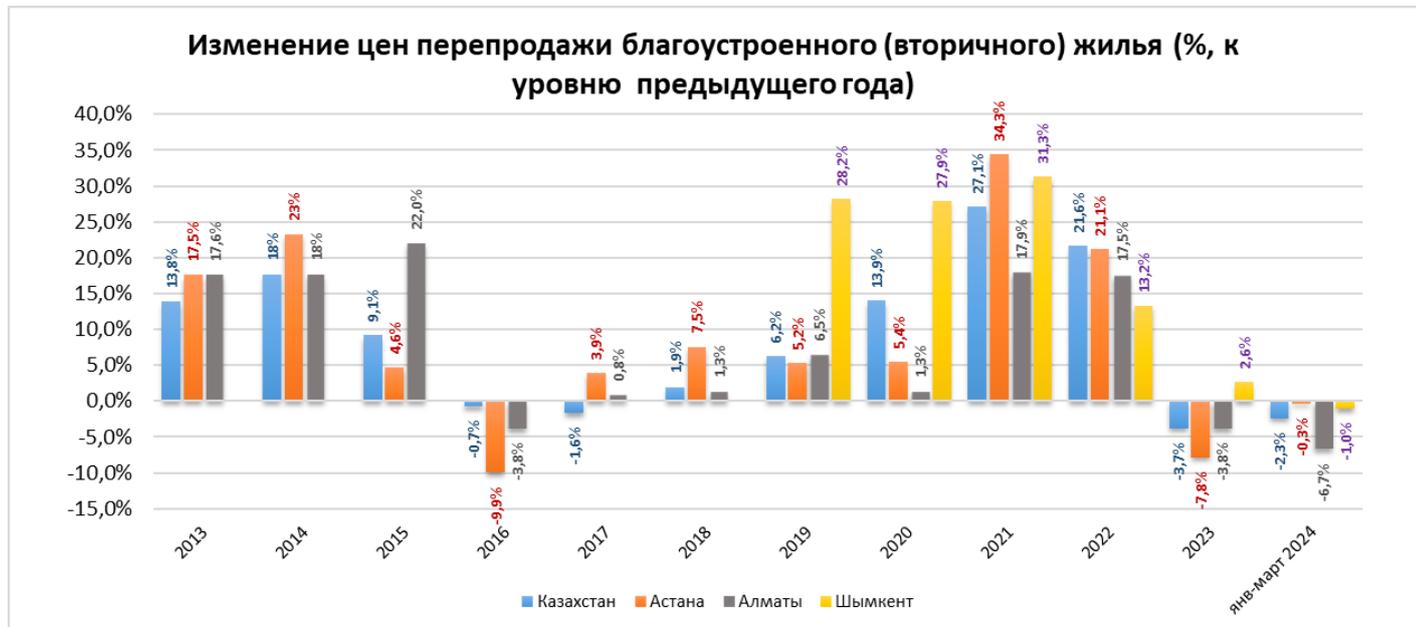
В среднем по стране в марте 2024 года **цена перепродажи благоустроенного (вторичного) жилья** за 1 кв.м. снизилась на 2,3% (по отношению к марту 2023 года) и составила 502,8 тыс.тенге. В годовом выражении значительно увеличение цен наблюдается в:

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



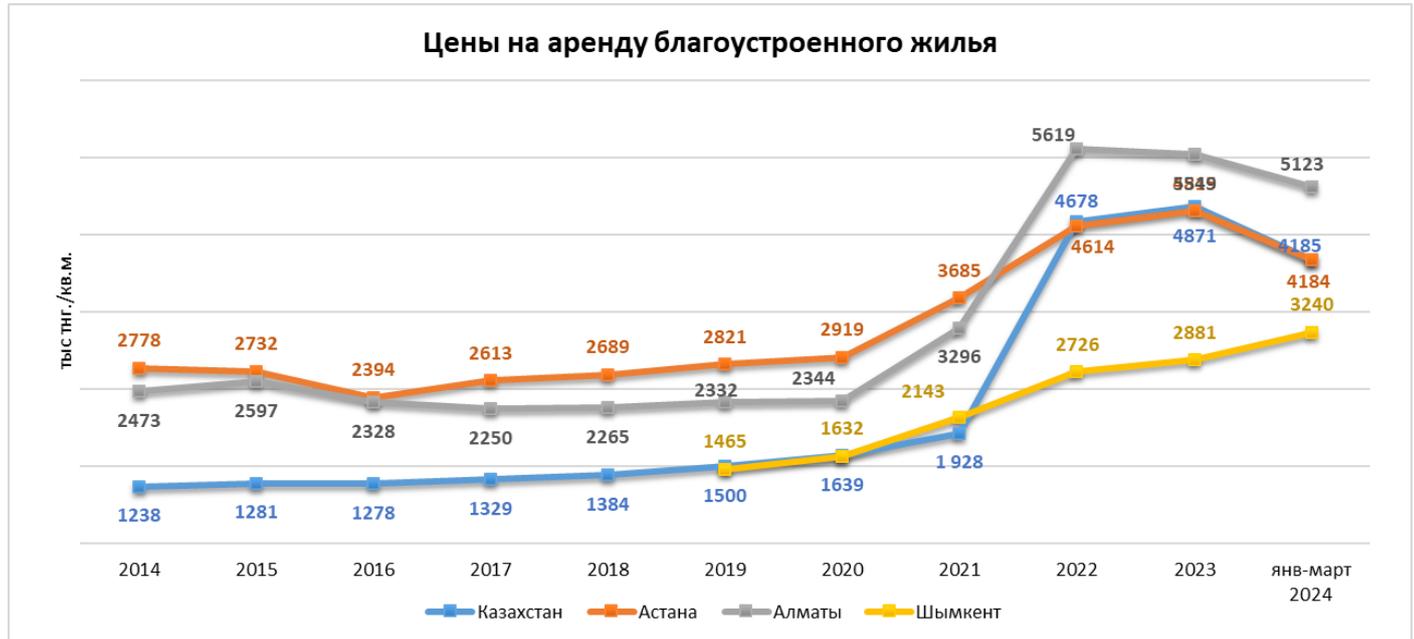
Источник: Бюро национальной статистики Агентства по стратегическому планированию и реформам Республики Казахстан

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%).

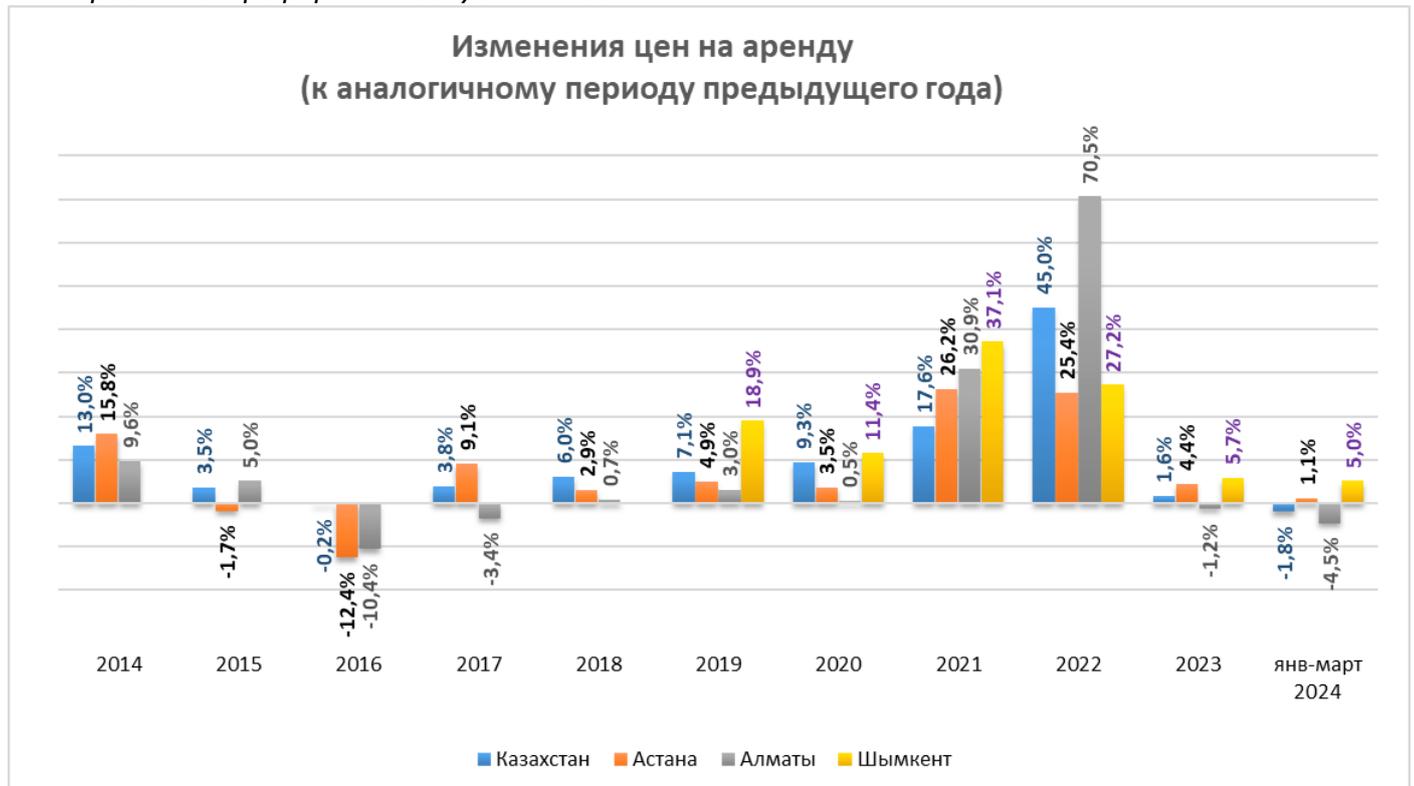


Макроэкономический отчет, январь-март 2024
Департамент экономического планирования и казначейства

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%).



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

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

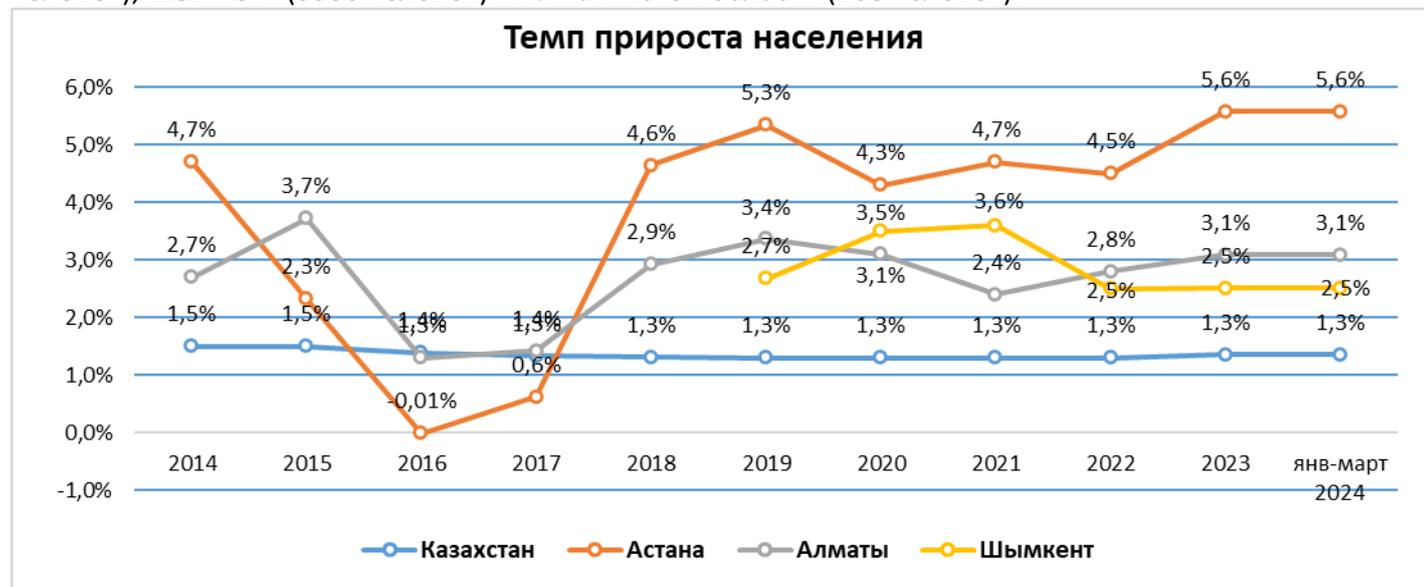


Макроэкономический отчет, январь-март 2024
Департамент экономического планирования и казначейства

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).



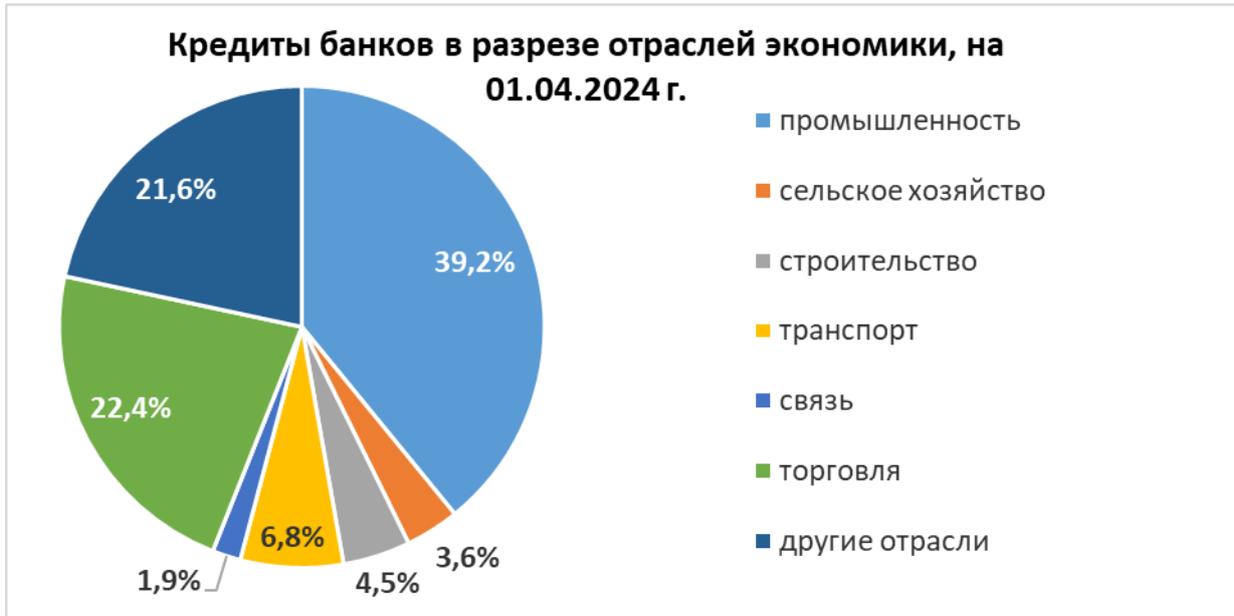
Источник: Бюро национальной статистики Агентства по стратегическому планированию и реформам Республики Казахстан

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).

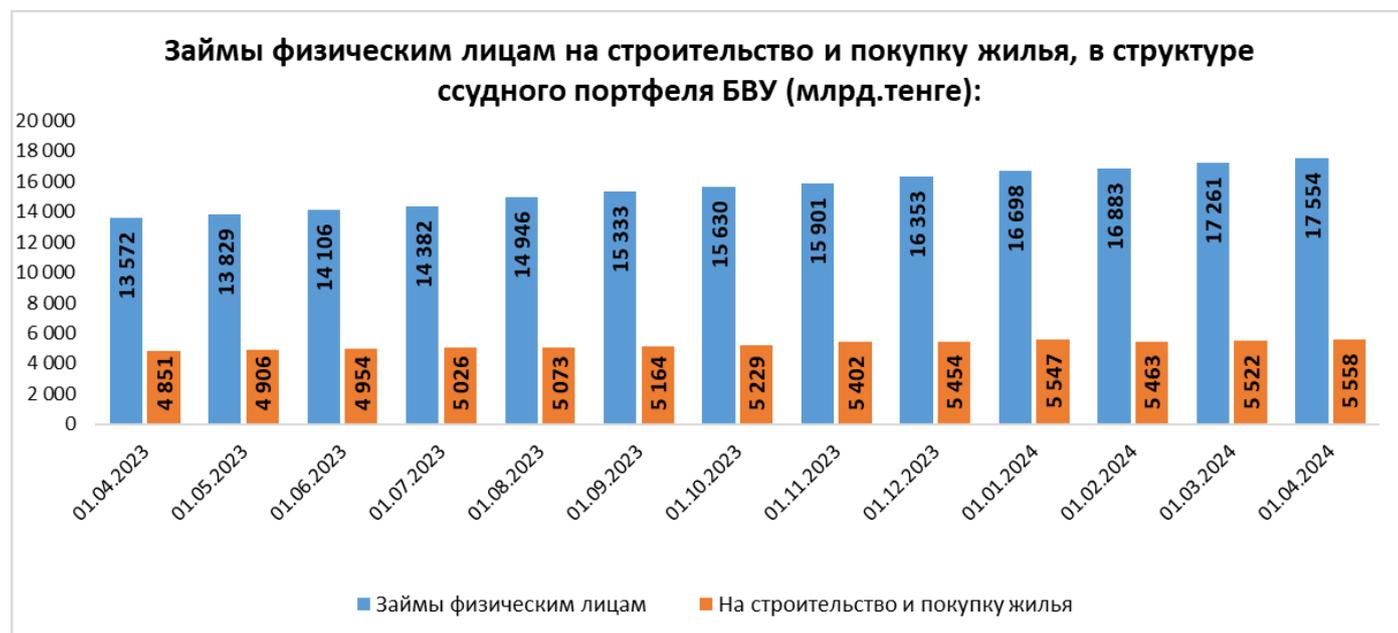


Источник: НБ РК

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.

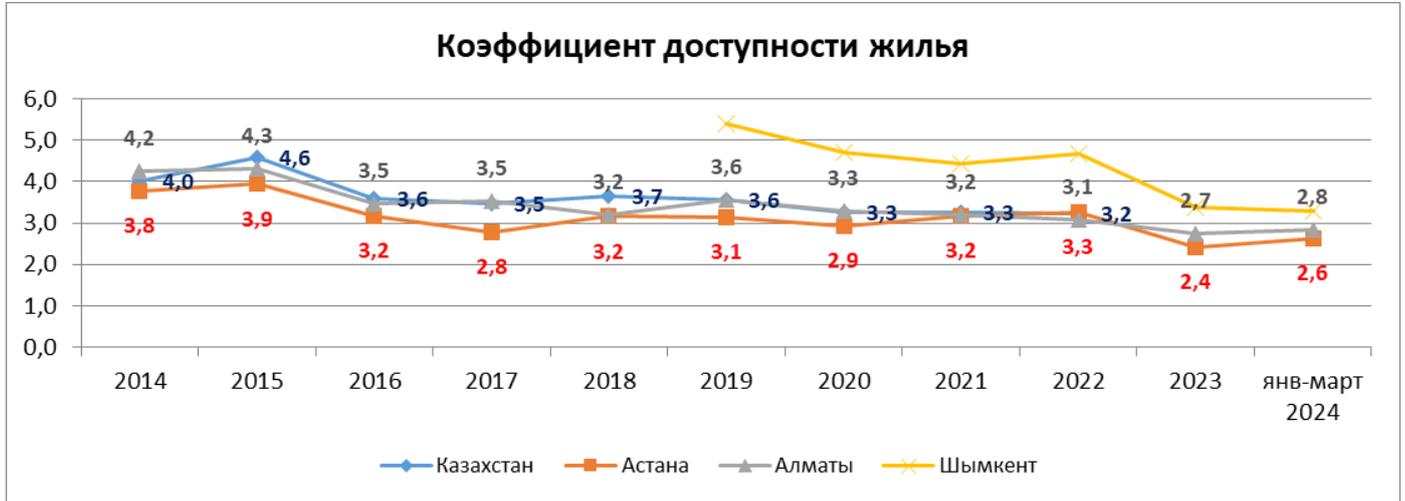


Источник: НБ РК



5. Анализ доступности жилья¹

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»

¹ 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-goda-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 Permits²) 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 starts³) 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 Sales⁴) 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.

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

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

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