



**SAMRUK-KAZYNA
CONSTRUCTION**

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

Астана, 2024



Цены на нефть (январь-сентябрь 2024)	↓	Инфляция (январь-сентябрь 2024)	8,4%
Цены на первичную недвижимость Астана (январь-сентябрь 2024)	↑	Доходность инвестиций в недвижимость, Астана (январь-сентябрь 2024)	20,7%
Цены на первичную недвижимость Алматы (январь-сентябрь 2024)	↓	Доходность инвестиций в недвижимость, Алматы (январь-сентябрь 2024)	7,9%

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 4,1% в реальном выражении. Наибольший рост показали отрасли «Операции с недвижимым имуществом» (24,8%), «Искусство, развлечения и отдых» (22,6%), «Государственное управление и оборона; обязательное социальное обеспечение» (20,2%), «Образование» (19,8%), «Снабжение электроэнергией, газом, паром, горячей водой и кондиционированным воздухом» (18,3%).



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

1.2. Инфляция в Республике Казахстан в сентябре 2024 года замедлилась, за год составила 8,3% (в августе 2024г. – 8,4%), за месяц – 0,4% (в предыдущем месяце – 0,6%). В структуре инфляции цены на платные услуги за год выросли на 13,6% (в августе 2024г. – 13,6%), непродовольственные товары – на 7,6% (в августе 2024г. – 7,7%), продовольственные товары – на 5,1% (в августе 2024г. – 5,5%).

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

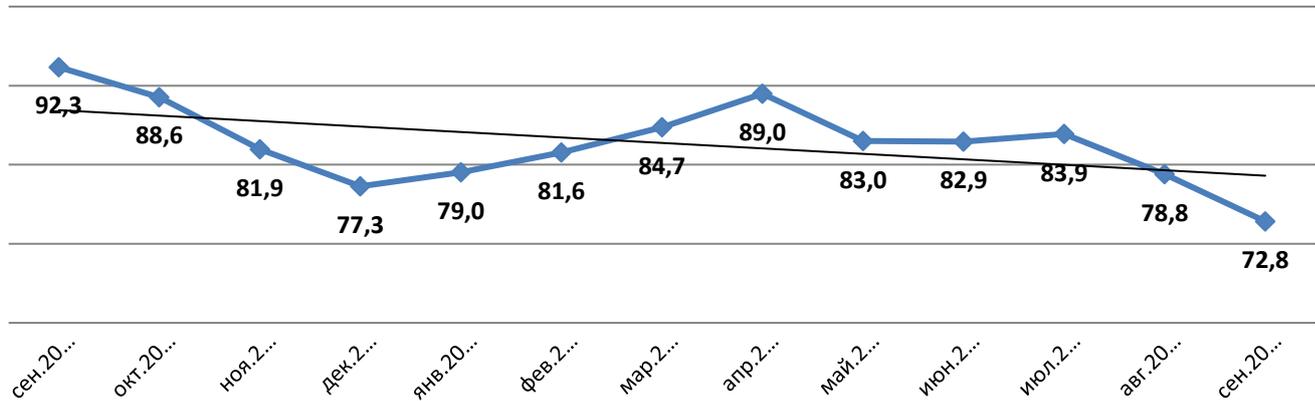


Источник: Бюро национальной статистики Агентства по стратегическому планированию и реформам Республики Казахстан



1.3. За 1 квартал 2024 года средняя цена на нефть марки Brent составила 81,73 долл./баррель. За 2 квартал 2024 года средняя цена на нефть марки Brent составила 85,12 долл./баррель, за 3 квартал 2024 года средняя цена составила 78,67 долл./баррель что на 23,77 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-сентябре 2024 г. объем строительных работ увеличился на 10,1% и составил 5 434,2 млрд. тенге.

Увеличение объема строительных работ в январе-сентябре 2024 года по сравнению с январем-сентябрем 2023 года связано с работами по строительству и ремонту жилых зданий (19,6%) и сооружений (на 11,2%).

По видам выполненных строительных работ (услуг) за январь-сентябрь 2024 года наибольшую долю занимают работы по строительству нежилых зданий (21,5% к общему объему), автомобильных дорог (17,4%) и жилых зданий (14,6%).

От общего объема строительных работ по республике выполнено частными строительными организациями – 90,9%, иностранными – 8,7% и государственными – 0,4%.



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



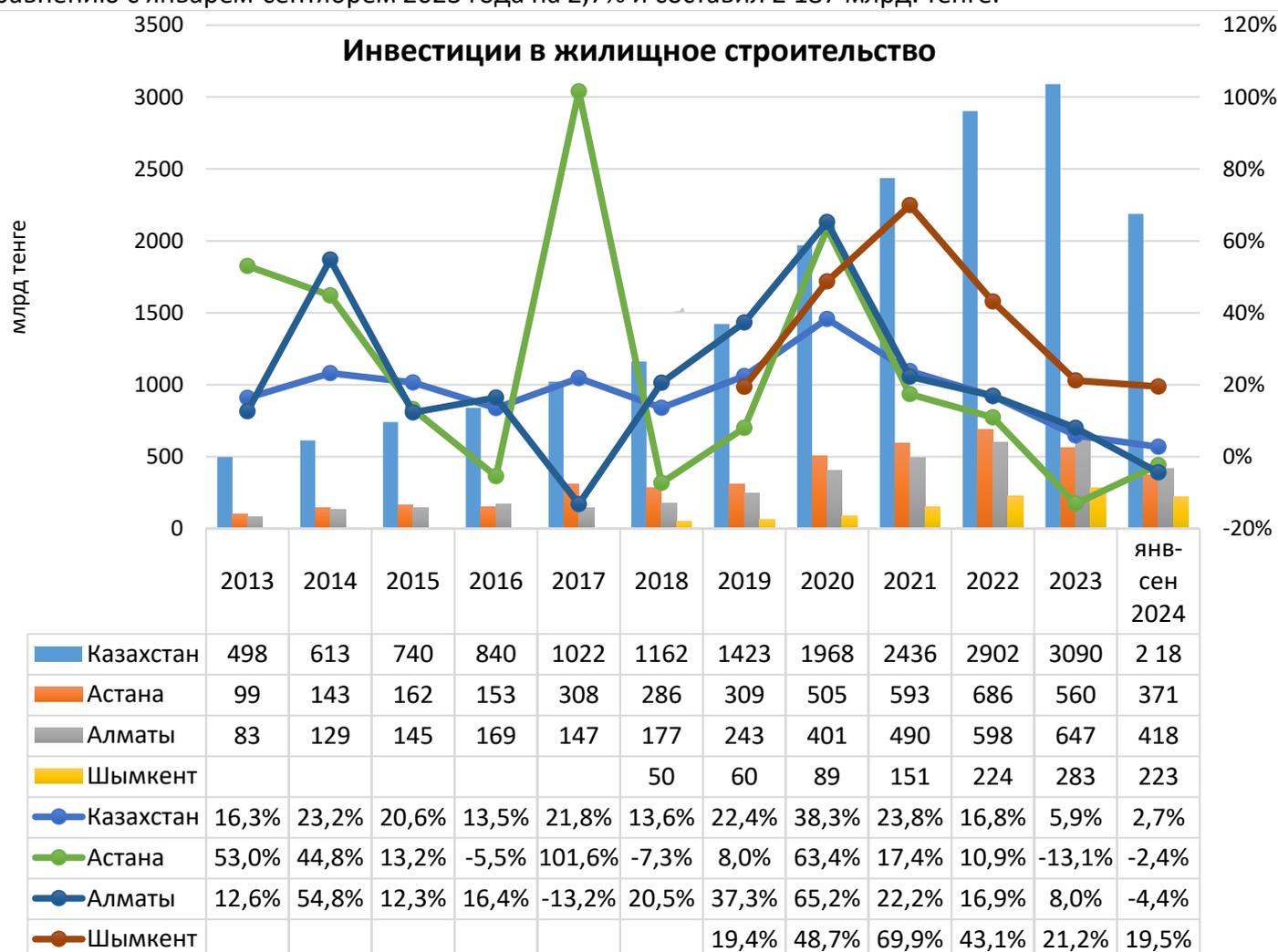
2.2. В региональном разрезе увеличение объема строительных работ наблюдалось в восемнадцати регионах республики. Значительный рост отмечен в Кызылординской (на 43,6%), Жетісу (на 36,5%), Карагандинской (на 35,2%), Туркестанской (на 32,6%), Абай (на 31,6%), Ұлытау (на 28,2%), Алматинской (на 27,2%), Северо-Казахстанской (на 26,6%), Жамбылской (на 20,6%), Восточно-Казахстанской (на 19,9%), Костанайской (на 16,8%), Павлодарской (на 12,8%), Актюбинской (на 11,4%) областях, в городах Шымкент (на 30,6%) и Астана (на 21,6%).

2.3. Объем строительных работ по видам строящихся объектов в январе-сентябре 2024 года по верхнеуровневым категориям составил: по жилым зданиям 17,3% от общего объема строящихся объектов или 939 млрд. тенге, по нежилым зданиям – 32,7% или 1 776 млрд. тенге, по сооружениям – 50% или 2 719 млрд. тенге.

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

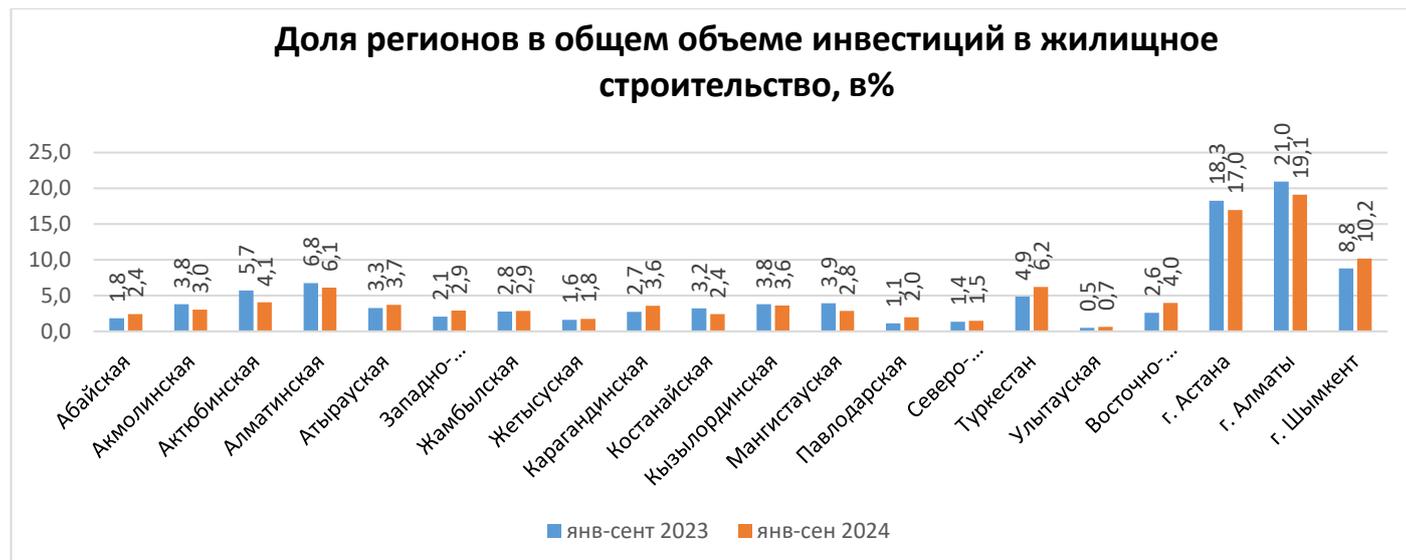
3. Основные показатели сектора жилищного строительства

3.1. Объем инвестиций в жилищное строительство в январе-сентябре 2024 г. увеличился по сравнению с январем-сентябрем 2023 года на 2,7% и составил 2 187 млрд. тенге.



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

В региональном разрезе инвестиций было направлено в г. Астану 371 млрд. тенге (меньше на 2,4% аналогичного периода прошлого года), в г. Алматы – 418 млрд. тенге (меньше на 4,4% аналогичного периода прошлого года) и в г. Шымкент – 223 млрд. тенге (больше на 19,5% аналогичного периода прошлого года).



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

Наибольший удельный вес в общем объеме инвестиций в жилищное строительство сохраняется за городами Астана и Алматы (17,0% и 19,1% соответственно).

3.2. Источники инвестиций в жилищное строительство. Преобладающими источниками финансирования в структуре инвестиций в жилищное строительство по Казахстану за отчетный период январь-сентябрь 2024 г. остаются собственные средства застройщиков и населения (87,6%).

Наблюдается увеличение доли средств, выделяемых из бюджета 9,5% против 7,8% в январе-сентябре 2023 г.

Уменьшилась доля заемных средств на жилищное строительство – 2,9% против 3,4% в январе-сентябре 2023 года. Доля заемных средств, выделенных банками, на жилищное строительство – 0,8%, других заемных средств (кроме кредитов банков) составила 2,1% в общем объеме инвестиций.

В г. Астана доля бюджетных средств в общем объеме инвестиции составила 11,7%, за счет собственных средств (в том числе населения) 80,7%, за счет заемных средств 7,5%.

В г. Алматы доля бюджетных средств в общем объеме инвестиции составила 0,8%, за счет собственных средств (в том числе населения) 96,6%, за счет заемных средств 2,7%.

В г. Шымкент доля бюджетных средств в общем объеме инвестиции составила 12,8%, за счет собственных средств (в том числе населения) 86,5%, за счет заемных средств 0,7%.



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

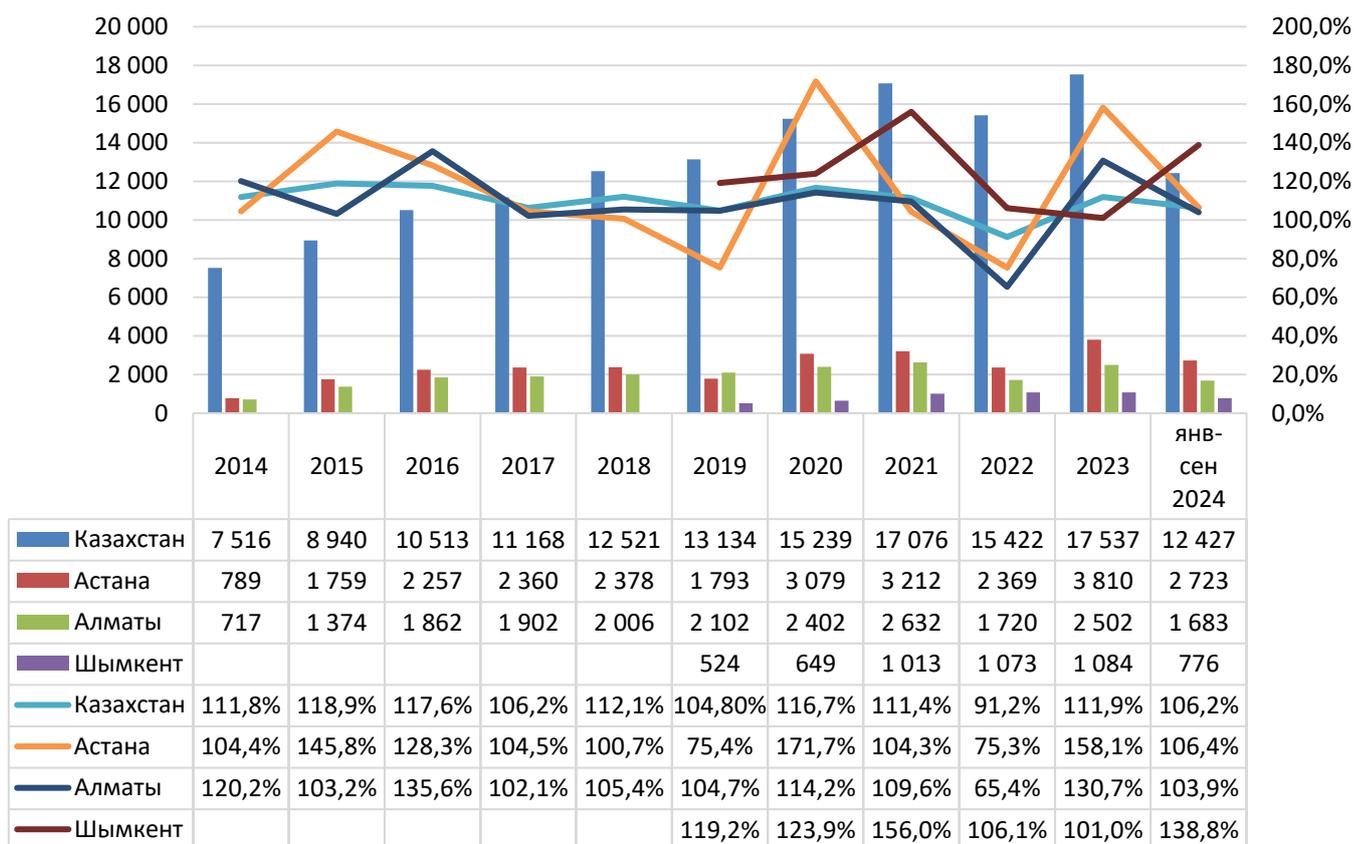


3.3. Общая площадь введенных в эксплуатацию жилых зданий увеличилась по сравнению с январем-сентябром 2024 года на 6,2% и составила 12 427 тыс. кв.м., из них 7 601 тыс. кв.м. - многоквартирных и 4 709 тыс.кв.м. - индивидуальных домов.

Темпы ввода жилых площадей по сравнению с январем-сентябром 2023 года увеличилось в городах Астана – 6,4%, Алматы – на 3,9%, Шымкент – на 38,8%.

Большая часть жилья – 11 520 тыс. кв.м. или 92,7% сдана в эксплуатацию частными застройщиками, из них населением 4 969 тыс. кв.м., что в общем объеме ввода составляет 40,0%.

**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-сентябре 2024 года по сравнению с аналогичным периодом прошлого года снизился на 4,7% и составил 1,2%. Цены на строительномонтажные работы повысились на 1,1%, на машины и оборудование увеличились на 2,6%.

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

1 484 многоквартирных домов общей площадью 7 601 тыс. кв. метров;

25 056 индивидуальных жилых домов общей площадью 4 709 тыс. кв. метров.

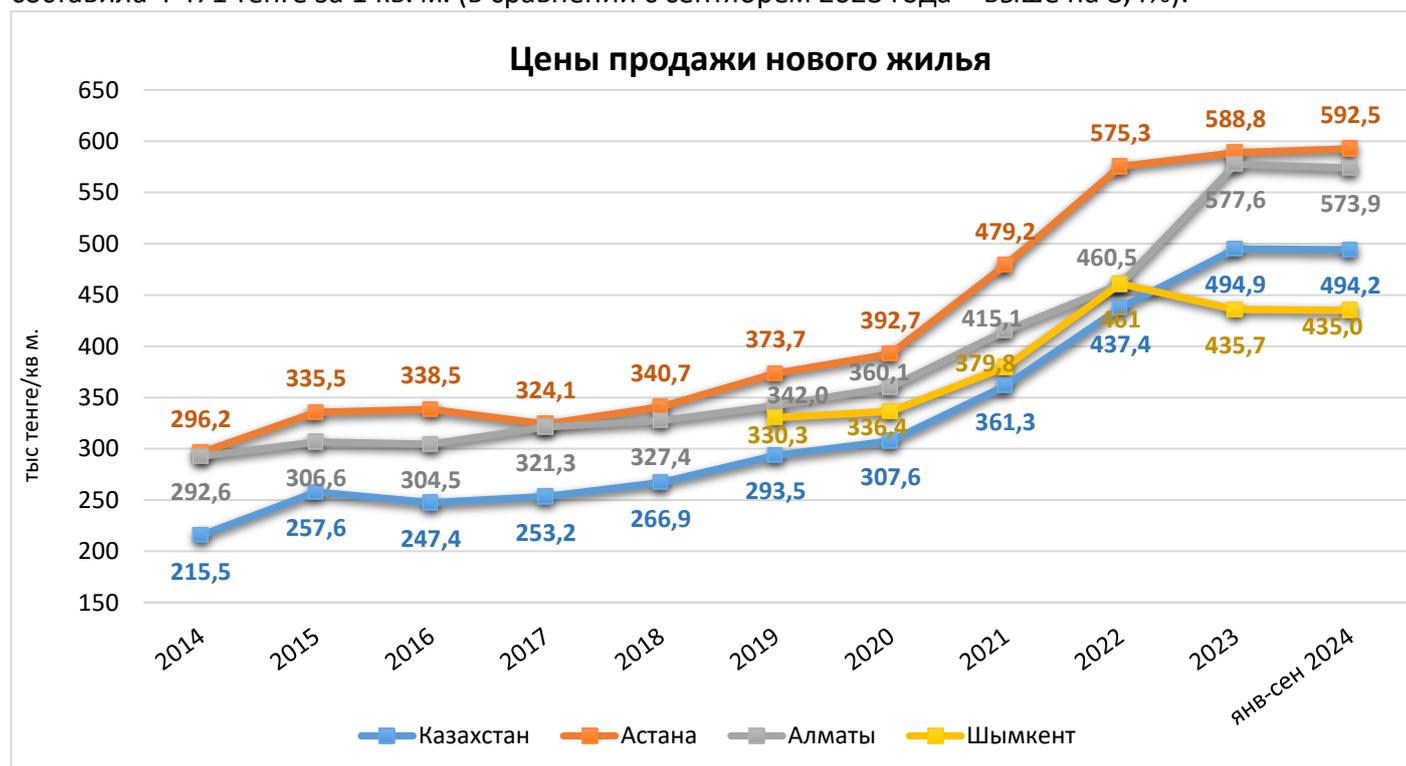
Средние фактические затраты на строительство 1 кв. метра общей площади жилья в январе-сентябре 2024 года составили 190,1 тыс. тг, рост к аналогичному периоду прошлого года составил 2,5%.

Ощутимый рост затрат на строительство 1 кв. метра жилья в сравнении с соответствующим периодом 2023 года сложился в Павлодарской области (+75,5%), Карагандинской области (+26,9%), Западно-Казахстанской (+32,4) и Улытауской области (+58,7%).



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

3.5. Цены на новое жилье в Казахстане в сентябре 2024 года незначительно выросла (по сравнению с сентябрем 2023 года). Так, в среднем по стране в сентябре 2024 года цена 1 кв. м. нового жилья составила 494,2 тыс. тенге (по отношению к сентябрю 2023 года выше на 2%). Цена перепродажи благоустроенного жилья по отношению к сентябрю 2023 года выросла на 5% и составила 511,1 тыс. тенге. Средняя цена аренды благоустроенного жилья в сентябре 2024 года составила 4 471 тенге за 1 кв. м. (в сравнении с сентябрем 2023 года – выше на 8,4%).

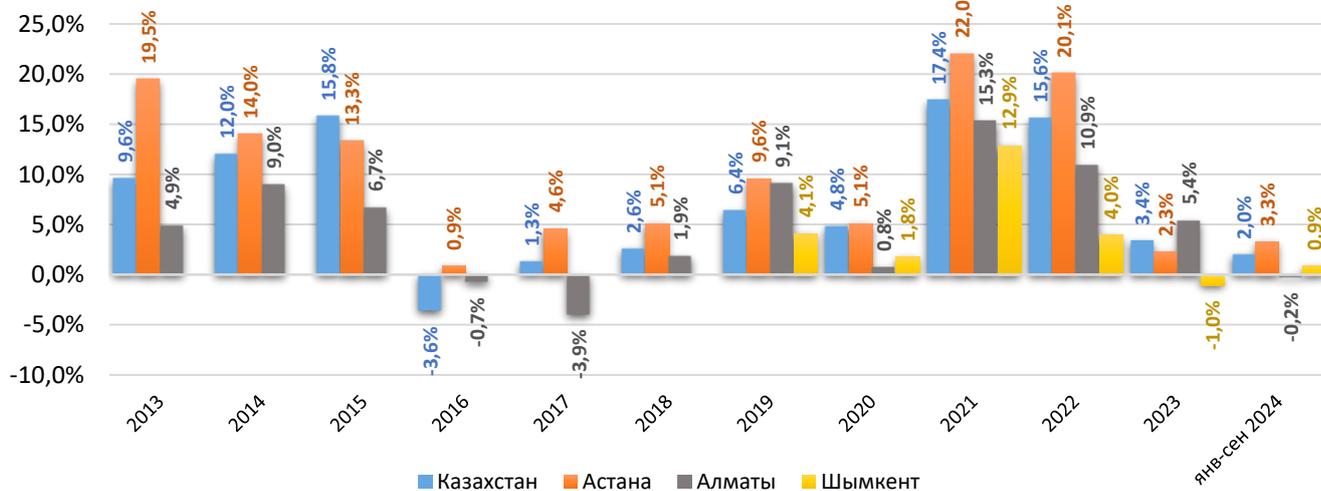


Источник: Бюро национальной статистики Агентства по стратегическому планированию и реформам Республики Казахстан

Увеличение средних цен на новое жилье по сравнению с сентябрем 2023 года наблюдается в городах, Астана (3,3%), Алматы (-0,2%), Актау (4,7%), Актобе (7,9%), Кызылорда (7,1%), Уральск (3,6%). Цена за 1 кв. м. нового жилья в городах Астана и Алматы сложилась выше среднереспубликанского уровня и составила 592,5 тыс. тенге и 573,9 тыс. тенге. Цена за 1 кв. м. нового жилья в городе Шымкент составила 435 тыс.тенге.



Изменение цен продажи нового жилья (в % к уровню предыдущего года)



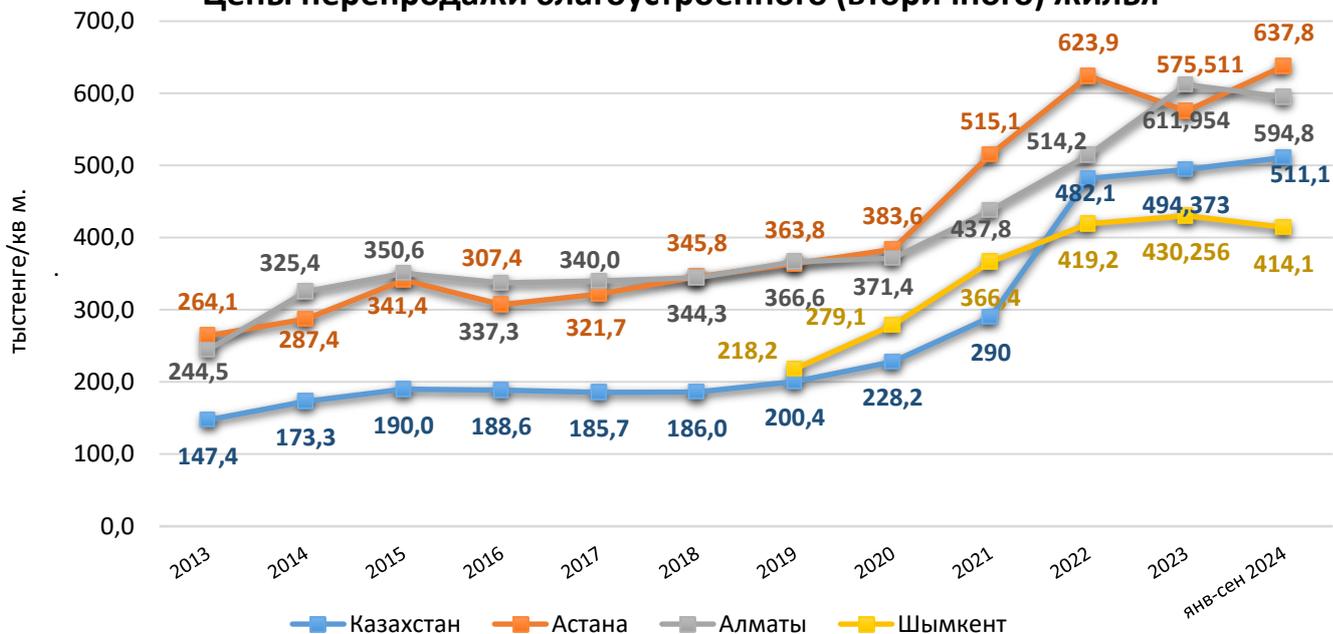
Источник: Бюро национальной статистики Агентства по стратегическому планированию и реформам Республики Казахстан

В среднем по стране в сентябре 2024 года **цена перепродажи благоустроенного (вторичного) жилья** за 1 кв.м. выросла на 5% (по отношению к сентябрю 2023 года) и составила 511,1 тыс.тенге. В годовом выражении значительное увеличение цен наблюдается в:

Астана (13,9%), Атырау (23,3%), Петропавловск (7,5%).

Выше среднереспубликанского уровня цена за 1 кв.м. на вторичном рынке недвижимости установилась в городах Астана (637,8 тыс. тенге) и Алматы (594,8 тыс. тенге).

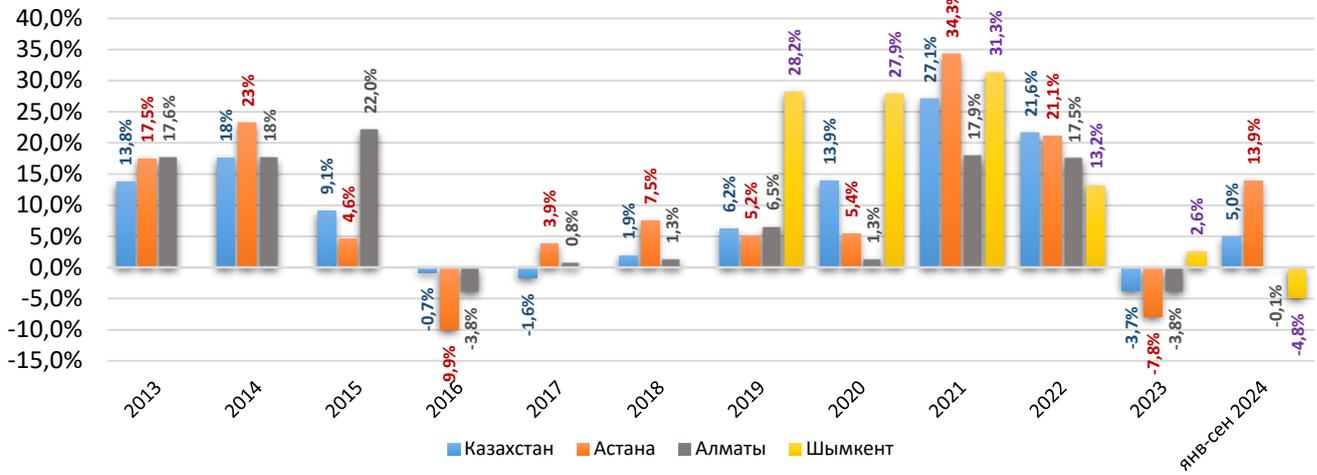
Цены перепродажи благоустроенного (вторичного) жилья



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



Изменение цен перепродажи благоустроенного (вторичного) жилья (% к уровню предыдущего года)

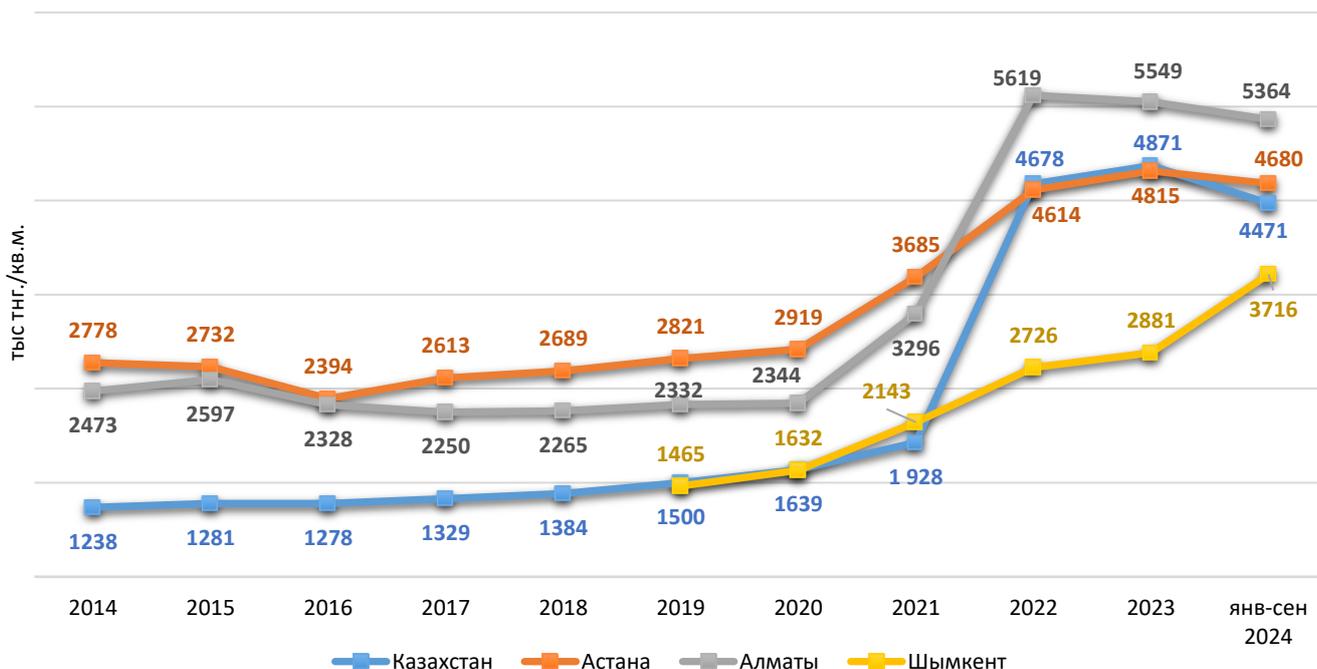


Источник: Бюро национальной статистики Агентства по стратегическому планированию и реформам Республики Казахстан.

В годовом выражении **цена аренды благоустроенного жилья** в сентябре 2024 года увеличилась по сравнению с аналогичным периодом 2023 года на 8,4%. Значительный рост цен аренды благоустроенного жилья наблюдается в городах Шымкент (22,0%), Караганда (14,0%), Талдыкорган (24,2%), Петропавловск (23,9%), Усть-Каменогорск (22,1%).

В городах Астана и Алматы цена за 1 кв.м. установилась выше среднереспубликанского значения и составила 4 680 тенге и 5 364 тенге соответственно.

Цены на аренду благоустроенного жилья



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 сентябре 2024 года количество зарегистрированных сделок купли-продажи жилья составило 39 543, из них 9 036 по индивидуальным домам и 30 507 по квартирам в многоквартирных домах. По сравнению с августом 2024 года (40 832) количество сделок купли-продажи жилья уменьшилось на 3,2%. Лидерами по количеству сделок остаются города Алматы (8 163 – 20,6%) и Астана (6 646 – 16,8%), а также Карагандинская область (2 989 – 7,6%). Меньше всего сделок проведено в области Ұлытау – 396 сделок (1%). По сравнению с августом 2024г. в сентябре наибольший рост сделок зарегистрирован в городе Алматы (+12,7%) и Западно-Казахстанской (+6,8%), Восточно-Казахстанской (+6,6%) областях. А наибольший спад за месяц произошел в городе Астана (-19%), Костанайской (-11,3%) и Актыбинской (-10,4%) областях.

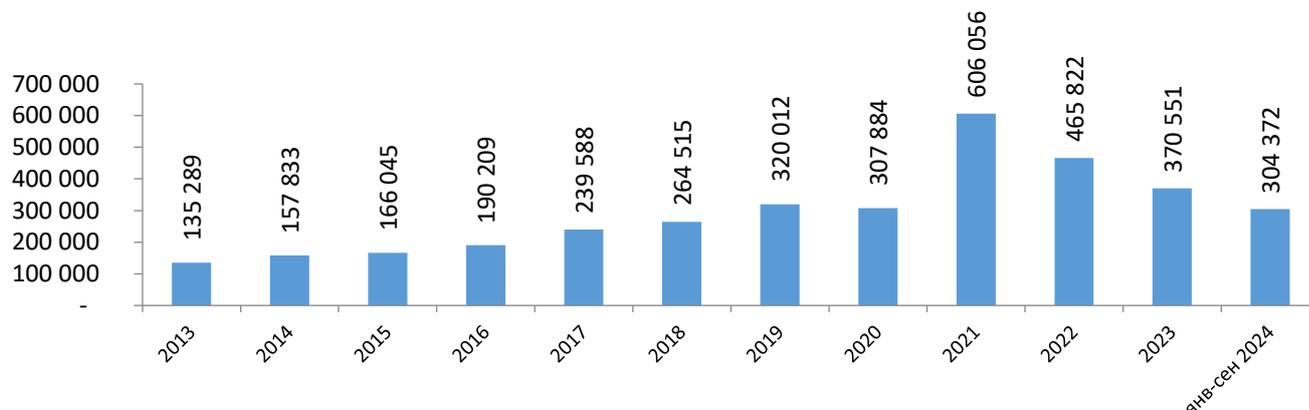
По сравнению с августом 2024 года количество сделок по жилью в многоквартирных домах уменьшилось на 4,2% (на 1 344 сделок). Всего в сентябре 2024 года по квартирам совершено 30 507 сделок – это 77,1% от общего показателя. Основная доля продаж по жилью в многоквартирных домах приходится на города Алматы (24,7%), Астана (21,4%) и Карагандинскую область (8,2%). Лидерами в продажах по количеству комнат стали 1-комнатные квартиры, в сентябре 2024 года по ним было оформлено 11 506 сделок.

По сравнению с августом 2024 года в сентябре 2024 года ситуация с количеством сделок по индивидуальным домам остается стабильной, увеличение лишь на 0,6% (на 55 сделок). Всего в сентябре их было зарегистрировано 9 036. Наибольший рост количества сделок по индивидуальным домам наблюдается в области Ұлытау (+25,4%), Западно-Казахстанской (+23,4%) области и городе Алматы (+17%). А наибольший спад за месяц произошел в Кызылординской (-12,2%), Костанайской (-9,9%) областях и городе Шымкент (-6,8%).

Количество сделок купли-продажи жилья за сентябрь 2024 года по сравнению с соответствующим месяцем прошлого года увеличилось на 11,7%, тогда было зарегистрировано 35 398 сделок. Наибольший рост сделок был отмечен в Западно-Казахстанской области (на 72,2%), наибольшее снижение – Туркестанской области (на 14,4%). Увеличение наблюдается в количестве сделок за январь-сентябрь 2024 года по сравнению с январем-сентябрем 2023 года и составляет 13,6%.



Количество сделок купли-продажи жилья



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 октября 2024 года составила 20 223 218 человек, из них горожане – 12 704 977, сельские жители – 7 518 241 человек. Общий прирост населения за 9 месяцев составил 189 376 человек.

За 9 месяцев текущего года в Казахстане родились 278,7 тыс. детей, число умерших составило 99,5 тыс. человек. Таким образом, естественный прирост населения составил 179,2 тыс. человек.

Наибольший уровень рождаемости отмечен в Туркестанской (25,04 человек на 1000 населения), Мангистауской (24,84) областях и городе Шымкент (23,68).

Самый высокий уровень смертности наблюдался в Северо-Казахстанской (11,52 на 1000 населения), Восточно-Казахстанской (11,32) и Костанайской областях (10,12), что связано с возрастной структурой населения этих областей.

В январе-сентябре 2024г. число прибывших в страну составило 20 383 человек, число выбывших из страны 10 201 человек. Сальдо миграции составило 10 182 человека.

По сравнению с соответствующим периодом 2023г. число прибывших в Казахстан увеличилось на 6,5%, число выбывших из Казахстана уменьшилось на 19,9%;

Основной миграционный обмен страны происходит с государствами СНГ. Доля прибывших из стран СНГ составила 79,7%, доля выбывших в эти страны – 76,9%.

Численность переезжающих в пределах страны по сравнению с соответствующим периодом 2023г. увеличилась на 47,4%. По межрегиональным перемещениям положительное сальдо миграции населения сложилось в 4-х регионах страны: в городах Астана (52853 человека), Алматы (26157 человек), Шымкент (5948 человек) и в Алматинской области (765 человек).





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

4.2. Среднее значение номинальной заработной платы по Республике Казахстан в III квартале 2024 года составило 390 328 тенге*.

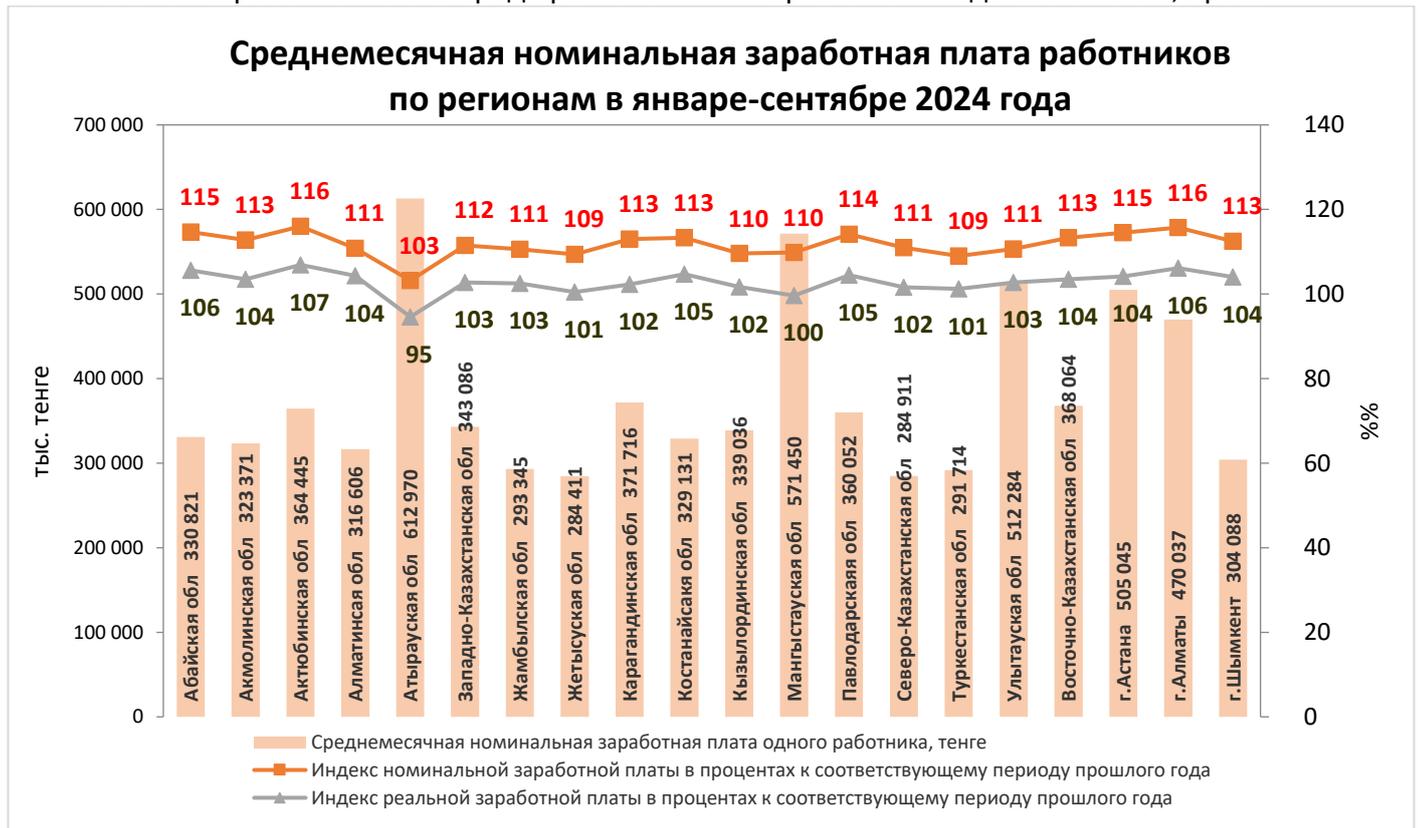
Рост к соответствующему кварталу 2023 года составил 11,3%, в реальном выражении увеличение – на 2,7%.

Медианное значение заработной платы (центральный уровень зарплатного ряда) по оценке в III квартале 2024 года составило 269 378 тенге.

По сравнению с соответствующим кварталом 2023 года наибольший рост среднемесячной заработной платы зафиксирован в отраслях информации и связи – на 28,1%, финансовой и страховой деятельности – на 24,3%, снабжения электроэнергией, газом, паром, горячей водой и кондиционированным воздухом – на 20,6%. В образовании среднемесячная заработная плата выросла на 9,9%, в здравоохранении и социальном обслуживании населения – на 8%.

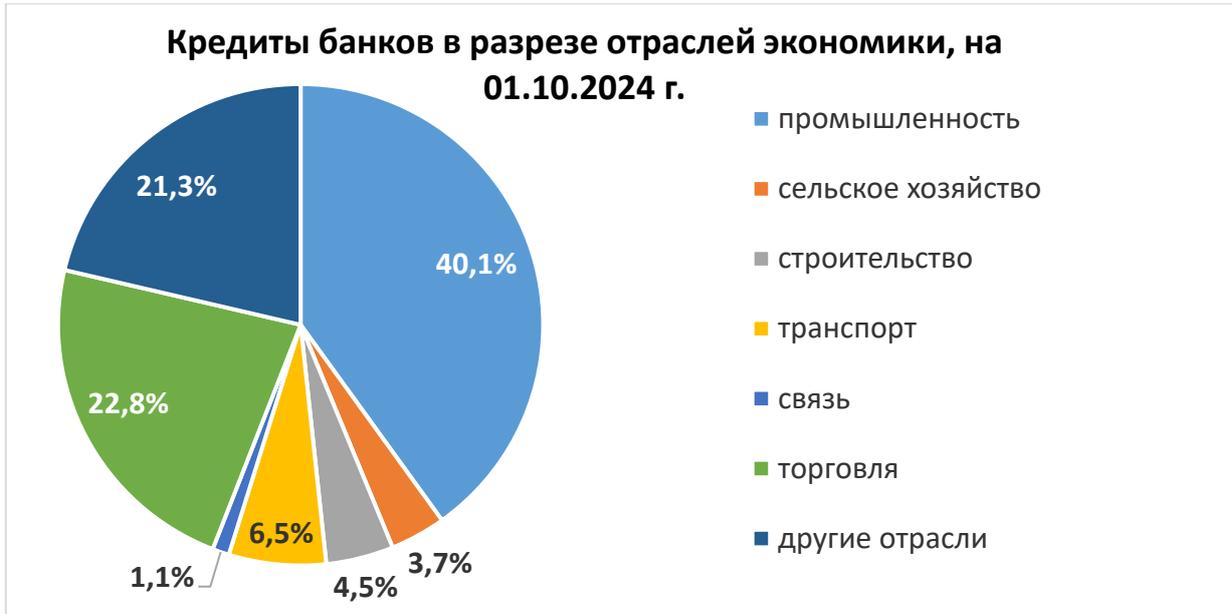
В региональном разрезе наибольший рост среднемесячной номинальной заработной платы в III квартале 2024 года по сравнению с соответствующим кварталом 2023 года сложился в гг. Шымкент – на 16,1%, Алматы – на 15,2%, Актыубинской области – на 14,2% и области Абай – на 14,2%.

Соотношение между максимальными и минимальными значениями среднемесячной номинальной заработной платы среди регионов в III квартале 2024 года составило 2,3 раза.



Источник: 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 – 40,1%), торговля (22,8%), строительство (4,5%) и транспорт (6,5%). Годовой рост кредитования бизнеса (остаток) увеличился с 13,1% в декабре 2023 года до 17,1% в сентябре 2024 года. Рост зафиксирован во всех основных отраслях. Кредитование промышленности и торговли, на которые приходится основная доля кредитов бизнесу, выросли за год на 24,2% и 21,7%, соответственно.



Источник: НБ РК (Статистический бюллетень НБК)

Ссудный портфель банковского сектора РК по состоянию на 1 октября 2024 г. составил 33 360 млрд. тенге, и в сравнении с аналогичным периодом прошлого года возрос на 5 665,9 млрд. тенге или 20,5%. Объем кредитования банками аналогичном периоде 2023 года составил 27 694 млрд тенге.

Качество кредитного портфеля сохраняется стабильным. По состоянию на 1 октября 2024 года уровень займов с просроченной задолженностью свыше 90 дней (NPL90+) по банковскому сектору составил 3,2% от ссудного портфеля или 1 074,4 млрд тенге (на 1 октября 2023 года – 3,3% или 906 млрд тенге).

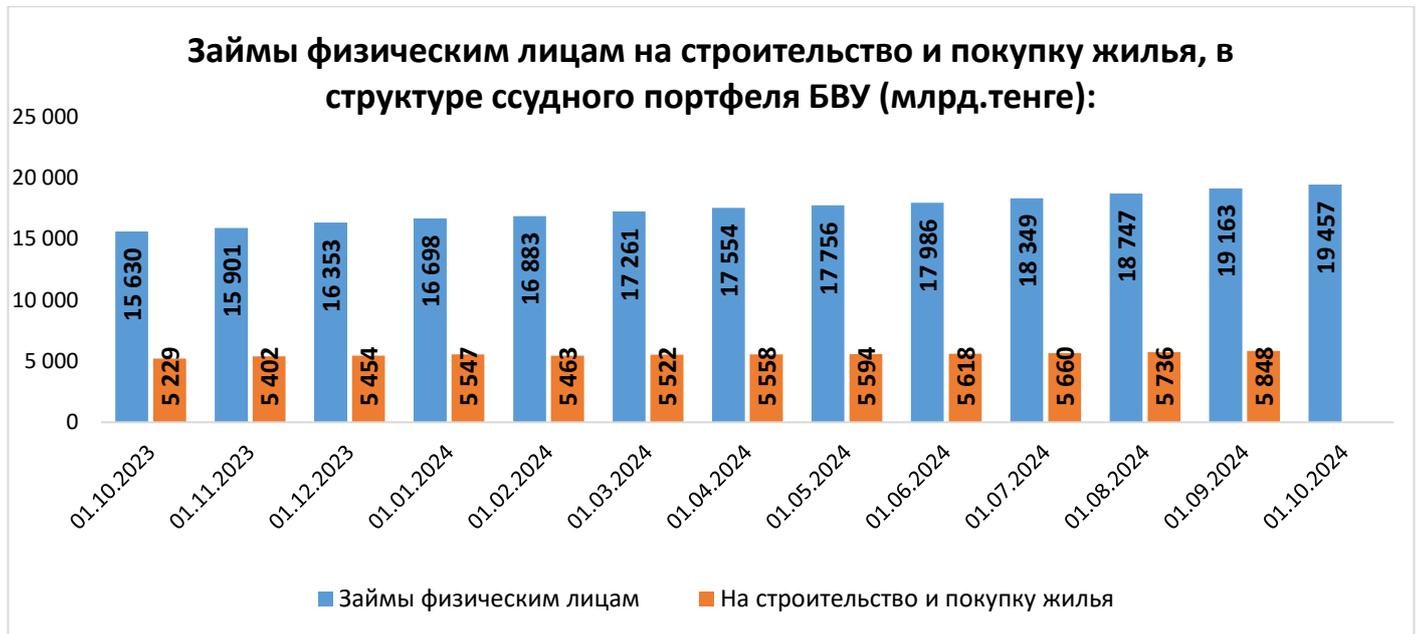


Источник: НБ РК

Займы физическим лицам (включая нерезидентов), за исключением кредитов индивидуальным предпринимателям на предпринимательские цели, по состоянию на 01 октября 2024 года составили 19 457 млрд тенге. Займы выданные на строительство и покупку жилья в



структуре ссудного портфеля БВУ по состоянию на 01 сентября 2024 года составили 5 848 млрд тенге, что на 685 млрд тенге выше в сравнении с 01.09.2023 года или на 13,3%.



Источник: НБ РК

По состоянию на 01.10.2024 г. небанковский сектор Республики Казахстан представлен 2 ипотечными организациями.

Структура кредитного портфеля ипотечных организаций. По состоянию на 01.10.2024 г. совокупный ссудный портфель ипотечных организаций составил 476 млрд. тенге, что ниже показателя, сложившегося на 01.01.2024 года, на 59 млрд. тенге или на 11%.

Удельный вес займов с просроченной задолженностью в совокупном ссудном портфеле ипотечных организаций по состоянию на 01.10.2024 г. составил 2,5% (или 11,9 млрд. тенге). Займы с просроченной задолженностью со сроком свыше 90 дней на отчетную дату составили 4,5 млрд. тенге или 0,9% от ссудного портфеля.

Совокупный размер обязательств ипотечных организаций по состоянию на 01.10.2024 г. составил 1 342,9 млрд. тенге.



Источник: НБ РК



5. Анализ доступности жилья¹

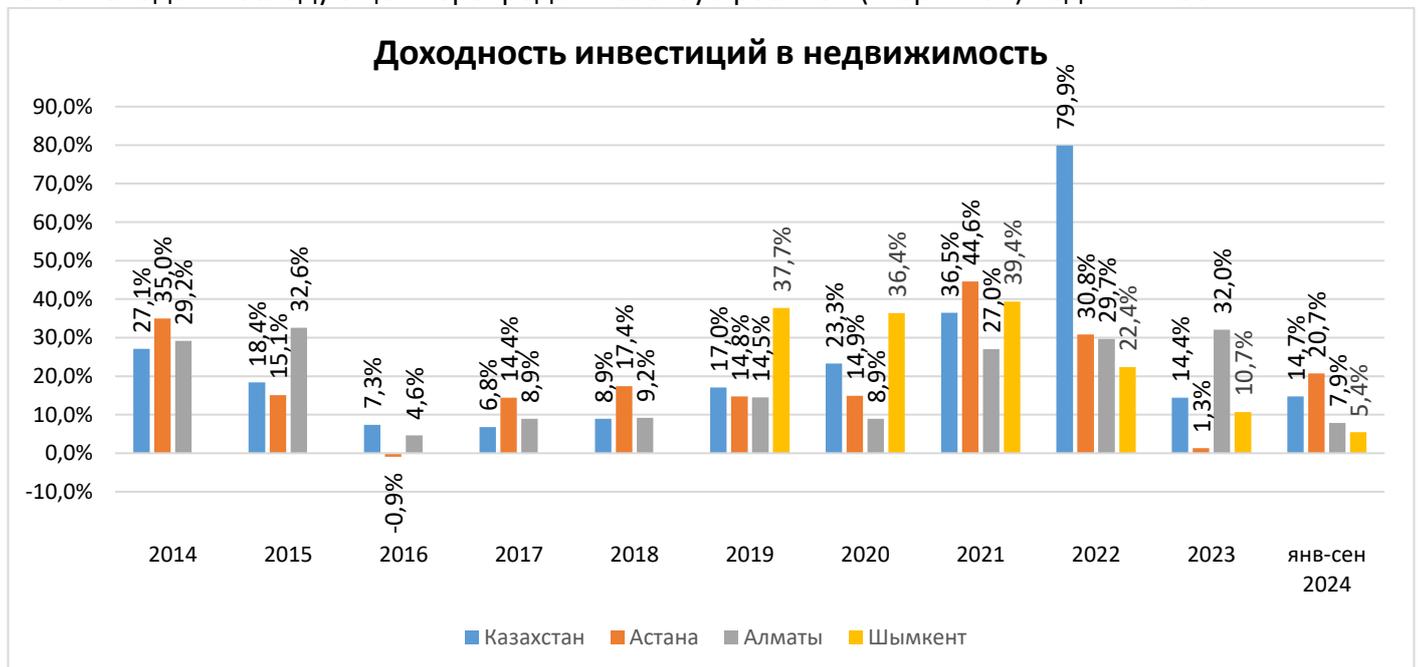
5.1. В целом по Казахстану прослеживалась тенденция повышения доступности жилья. Однако с 2016 года наблюдалась относительная «стабильность» показателя в категории «умеренно недоступное жилье». С 4 квартала 2023 года показатель перешел на категорию "доступное жилье".



Источник: Расчеты АО «Samruk-Kazyna Construction»

5.2. В январе-сентябре 2024 года **доходность инвестиций в недвижимость** по Казахстану составила 14,7%, в г. Астана 20,7%, в г. Алматы 7,9% и в г. Шымкент 5,4%.

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 (последние новости на 23 апреля 2024 года).

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

О мерах по развитию жилищного строительства и завершению проблемных объектов рассказал министр промышленности и строительства Канат Шарлапаев на заседании Правительства РК от 23 апреля 2024 года.

По словам министра, для оперативного решения жилищных проблем граждан, пострадавших от паводков, выработаны дополнительные механизмы. В их числе: приобретение готового жилья, возможность подбора приобретаемого жилья самостоятельно, проведение ремонтных работ либо оплата их стоимости, а также возможность применения нетиповых проектов. Собственники дачных объектов тоже будут обеспечены жильем, если это их единственное жилище.

На сегодня акиматами ведутся работы по выбору земельных участков для новой застройки. В Актюбинской области уже начато строительство домов. В Акмолинской, Карагандинской и Костанайской областях пострадавшие семьи уже получают ключи от нового жилья. Эта работа будет продолжена и в других регионах.

По данным МПС РК, в целом за последние 5 лет в жилищное строительство было инвестировано более 12 трлн тенге, введено порядка 78,5 млн кв. метров нового жилья. С учетом всех источников финансирования 695 тыс. семей улучшили свои жилищные условия.

«К 2030 году планируется строительство 111 млн кв. метров жилья за счет всех источников финансирования, что позволит обеспечить новым жильем более 1 млн семей», — сказал Канат Шарлапаев.

По его словам, для исполнения Плана первоочередных действий Правительства по обеспечению экономического роста в 2024 году планируемый объем ввода жилья был увеличен с 15,5 до 18 млн кв. метров с внедрением дополнительных мер обеспечения граждан жильем.

Так, в целях обеспечения арендным жильем социально-уязвимых слоев населения планируется приобретение более 22 тыс. квартир на общую сумму 339 млрд тенге. Кроме того, за счет выпуска государственных ценных бумаг акиматами на сумму 110 млрд тенге запланировано строительство 10 тыс. кредитных квартир.

«В рамках законопроекта по вопросам ведения бизнеса, который подписан Главой государства 6 апреля, акиматам дано право не только строить, но и приобретать кредитное жилье на рынке, что позволит за счет ускоренной оборачиваемости средств ежегодно увеличивать объемы жилья», — отметил министр.

Вместе с тем на предоставление льготной ипотеки по ставкам 2 и 5% годовых выделен 81 млрд тенге для выдачи порядка 7 тыс. займов. По ипотечной программе «Отау» со ставкой 9% предусмотрена выдача 8 тыс. займов на сумму 150 млрд тенге.

Дополнительно с 1 мая запланирован запуск новой ипотечной программы, в рамках которой планируется выдать 12 тыс. займов на сумму 300 млрд тенге. Также по программе «7-20-25» будет выдано порядка 5 тыс. займов на сумму 100 млрд тенге.

«Таким образом в текущем году на развитие жилищного строительства направлено более 1 трлн тенге, в результате чего 64 тыс. граждан смогут улучшить свои жилищные условия», — сообщил министр.

Он напомнил, что в рамках поручения Главы государства, озвученного на заседании Национального курултая в Атырау, Правительству необходимо в разы нарастить объемы предоставляемого арендного жилья с правом выкупа и запустить новую льготную программу.

В рамках этой работы акиматы будут выкупать первичное жилье у частных застройщиков с максимальной площадью жилья 80 кв. метров. На сегодня Правительством утверждены соответствующие нормы, с мая будут начаты работы по финансированию реализации арендного



жилища с правом выкупа. Вместе с тем в Мажилисе РК рассматривается законопроект, предоставляющий очередникам право приватизации арендного жилья.

Кроме того, «Отбасы банком» с мая будет запущена новая льготная программа с первоначальным взносом 20% по ставке 7% годовых для социально уязвимых граждан и 9% – для остальных категорий граждан. В первый год планируется выдать 12 тыс. займов на сумму 300 млрд тенге и далее ежегодно по 200 млрд тенге для выдачи 8 тыс. займов.

Переходя к вопросам долевого участия в жилищном строительстве, министр сообщил, что в 8 регионах страны насчитывается 39 проблемных объектов. Для их завершения государством оказываются необходимые меры по выделению финансирования и поиску инвесторов. Так, по итогам первого полугодия в Астане планируется завершить 9 объектов долевого строительства и выдать ключи 484 семьям.

По итогам анализа МПС в РК выявлен 581 строящийся объект долевого строительства, из которых 421 строится без разрешения на привлечение денег дольщиков.

Для недопущения роста числа проблемных объектов выработаны меры по усилению госрегулирования. В их числе: запрет на заключение предварительных договоров, увеличение штрафных санкций (с 300 до 2000 МРП), запрет на рекламу без разрешения на привлечение денег дольщиков, осуществление сделок по купле-продаже строящегося жилья в безналичной форме. Данные предложения находятся на согласовании с заинтересованными госорганами.

Источник: <https://primeminister.kz/ru/news/obespechit-novym-zhilem-bolee-1-mln-semey-planiruetsya-v-kazahstane-k-2030-godu-28076>

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

В период за январь-сентябрь 2024 года на рынке недвижимости США наблюдается снижение количества разрешений, выданных на строительство жилья. В годовом выражении количество разрешений, выданных на строительство жилья, уменьшились на 3,1%.

Наименование показателя	сент.24	сент.23	Изм. (+/-)
Количество разрешений, выданных на строительство жилья, тыс.ед.	1 428	1 473	-3,1%
Объем нового строительства, тыс.ед.	1 354	1 358	-0,3%
Объем продаж нового жилья, тыс.ед.	738	759	-2,8%

Количество разрешений на строительство (Building Permits²) показатель будущего строительства в июле, августе и сентябре 2024 года составило 1 396 тыс., 1 475 тыс. и 1 428 тыс. соответственно, по сравнению с соответствующим периодом 2023 года данный показатель изменился на -3,2%, -4,4% и -3,1% соответственно.

Количество строительных проектов жилых домов (housing starts³) начатых в июле, августе и сентябре 2024 года составило 1 238 тыс., 1 356 тыс. и 1 354 тыс. соответственно, по сравнению с соответствующим периодом 2023 года этот показатель изменился на -14,7%, 5,7% и -0,3% соответственно.

Объем продаж новых домов (United States New Home Sales⁴) в сентябре 2024 года по сравнению с сентябрем предыдущего года уменьшился на -2,8% и составил 738 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>