



**SAMRUK-KAZYNA
CONSTRUCTION**

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

Астана, 2024



Цены на нефть (январь-декабрь 2024)	↓	Инфляция (январь-декабрь 2024)	8,6%
Цены на первичную недвижимость Астана (январь-декабрь 2024)	↑	Доходность инвестиций в недвижимость, Астана (январь-декабрь 2024)	23,1%
Цены на первичную недвижимость Алматы (январь-декабрь 2024)	↑	Доходность инвестиций в недвижимость, Алматы (январь-декабрь 2024)	6,9%

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

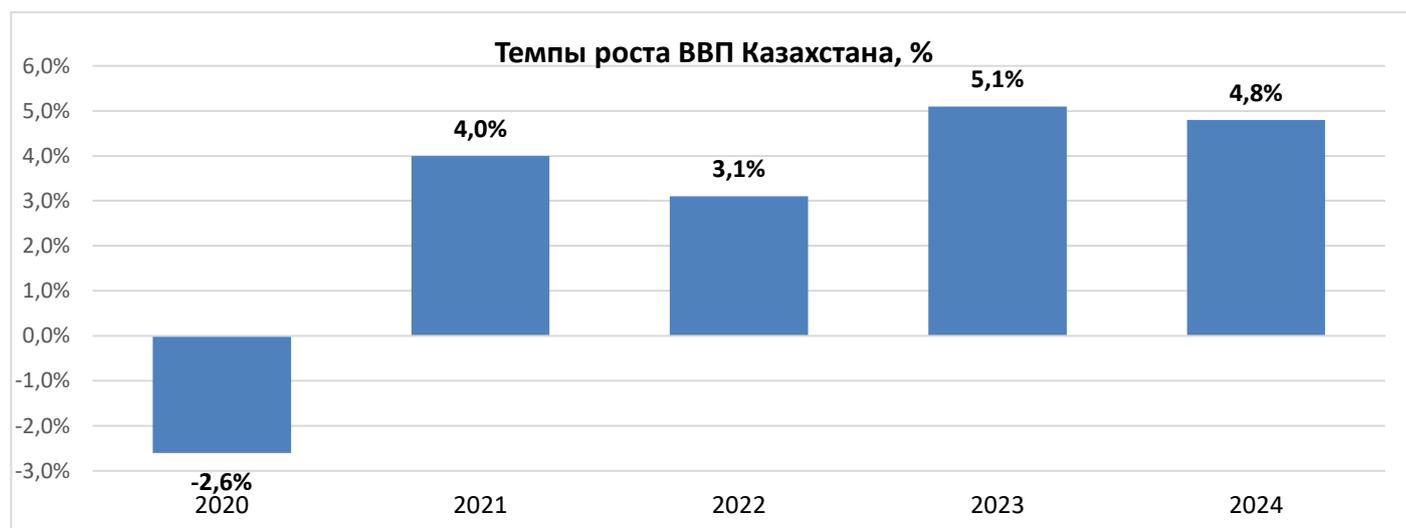
7. Основные индикаторы рынка недвижимости в мире



1. Основные макроэкономические показатели

1.1. ВВП по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года увеличился на 4,8% в реальном выражении. Наибольший рост показали отрасли «Операции с недвижимым имуществом» (24%), «Снабжение электроэнергией, газом, паром, горячей водой и кондиционированным воздухом» (18,7%), «Искусство, развлечения и отдых» (18,3%), «Оптовая и розничная торговля; ремонт автомобилей и мотоциклов» (18,3%), «Предоставление услуг по проживанию и питанию» (17,2%).

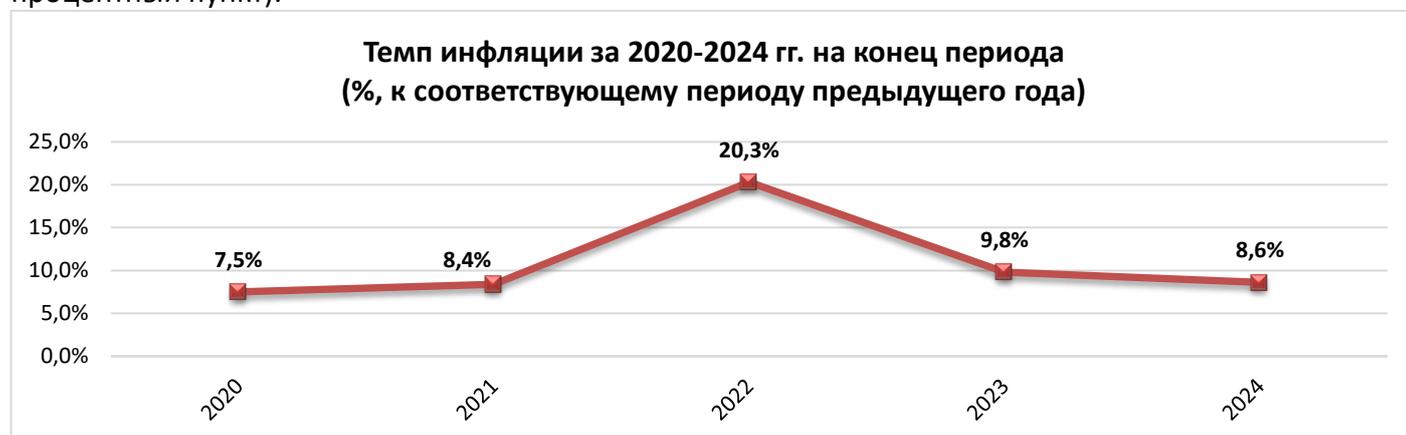
Доли производства товаров и производства услуг в ВВП за январь-декабрь 2024 года составили 35,3% и 58,3% соответственно. Основную долю в производстве ВВП составляет отрасль промышленность – 25,6%.



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

1.2. Инфляция в Республике Казахстан в декабре 2024 года за год замедлилась и составила 8,6% (в 2023 году – 9,8%), за месяц – 0,9% (как и в предыдущем месяце – 0,9%). В структуре инфляции цены на продовольственные товары за год на 5,5% (в 2023г. – 8,5%), непродовольственные товары – на 8,3% (в 2023г. – 9,1%), платные услуги – на 13,3% (в 2023г. – 12,4%).

Наибольший вклад в годовой уровень инфляции внесли продукты питания и безалкогольные напитки (2,1 процентных пункта), жилищные услуги (1,8 процентных пункта), одежда и обувь (1 процентный пункт).

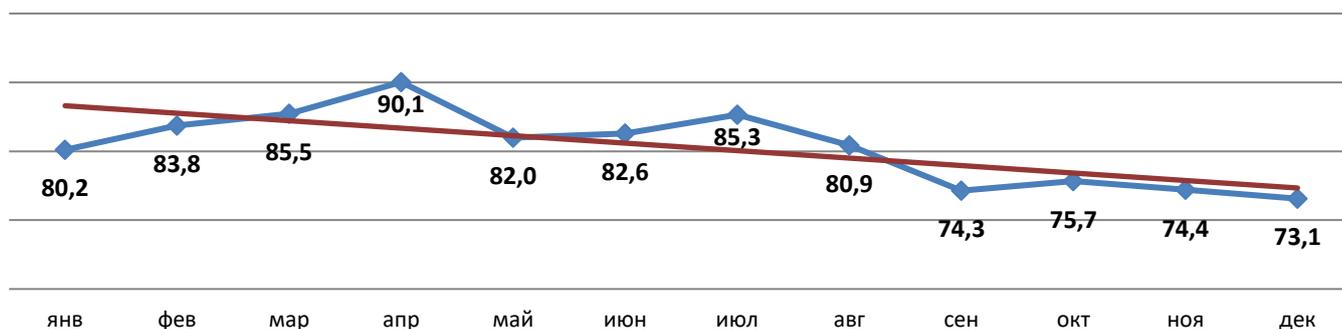


Источник: Бюро национальной статистики Агентства по стратегическому планированию и реформам Республики Казахстан



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, в 4 квартале 2024 года составила 80,5 доллара США за баррель, что на 2,4% ниже цены на нефть аналогичного периода 2023 года (82,5 доллара США за баррель).

Средняя цена на нефть (Брент, долл. США)



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

2. Общие показатели строительства

2.1 В январе-декабре 2024 г. **объем строительных работ** увеличился на 13,1% и составил 8882,4 млрд тенге.

Увеличение объема строительных работ в январе-декабре 2024 года по сравнению с 2023 годом связано с работами по строительству и ремонту жилых зданий (14,5%) и сооружений (на 14,3%).

По видам выполненных строительных работ (услуг) за январь-декабрь 2024 года наибольшую долю занимают работы по строительству нежилых зданий (21,1% к общему объему), автомобильных дорог (17,3%) и жилых зданий (13,9%).

От общего объема строительных работ по республике выполнено частными строительными организациями – 92,6%, иностранными – 7,1% и государственными – 0,3%.



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 53,8%), Жетісу (на 51,1%), Северо-Казахстанской (на 31,4%), Алматинской (на 28,7%), Ұлытау (на 28,1%), Туркестанской



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

(на 26,4%), Костанайской (на 24,9%), Восточно-Казахстанской (на 24%), Карагандинской (на 23,7%), Акмолинской (на 22,8%), Абай (на 22,2%) областях и в городе Астана (на 22,3%).

2.3. Объем строительных работ по видам строящихся объектов в январе-декабре 2024 года по верхнеуровневым категориям составил: по жилым зданиям 16,8% от общего объема строящихся объектов или 1 491 млрд тенге, по нежилым зданиям – 31,6 % или 2 803 млрд тенге, по сооружениям – 51,6% или 4 587 млрд тенге.

3. Основные показатели сектора жилищного строительства

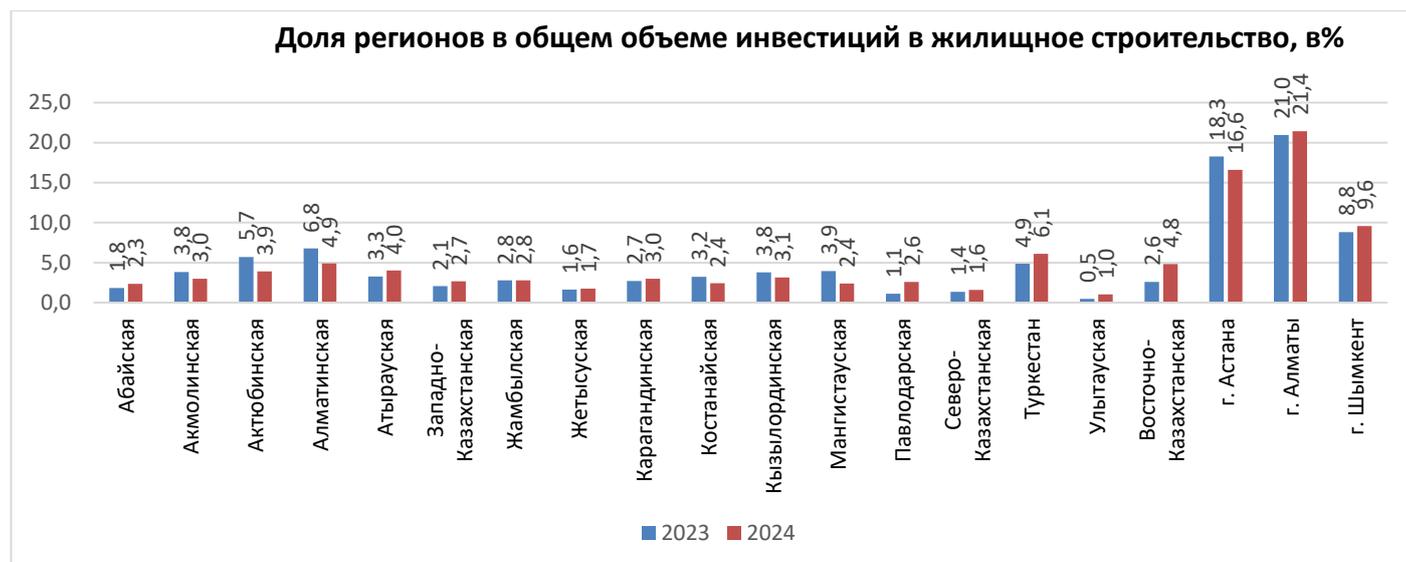
3.1 Объем инвестиций в жилищное строительство в январе-декабре 2024 г. возрос в сравнении с январем-декабром 2023 года на 11,9% и составил 3 542 млрд тенге.



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

В региональном разрезе инвестиций было направлено в г. Астану 588 млрд тенге (больше на 5,1% аналогичного периода прошлого года), в г. Алматы – 759 млрд тенге (больше на 17,3% аналогичного периода прошлого года) и в г. Шымкент – 339 млрд тенге (больше на 19,7% аналогичного периода прошлого года).

Наибольший удельный вес в общем объеме инвестиций в жилищное строительство сохраняется за городами Астана и Алматы (16,6% и 21,4% 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-декабрь 2024 г. остаются собственные средства застройщиков и населения (87,4%).

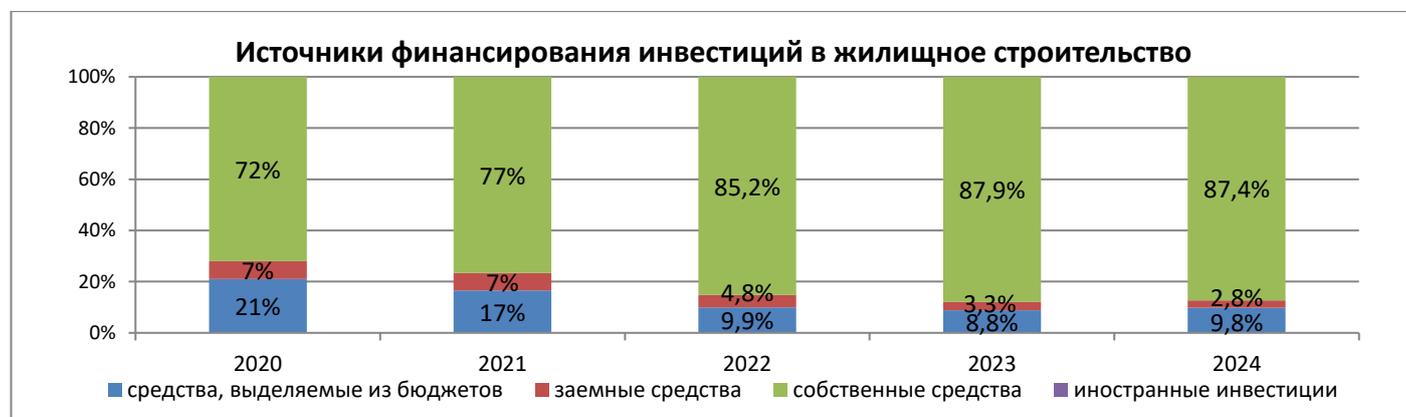
Наблюдается увеличение доли средств, выделяемых из бюджета 8,8% за 2023 год против 9,8% в 2024 году.

Уменьшилась доля заемных средств на жилищное строительство – 2,8% против 3,3% в январе-декабре 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 8,7%, за счет собственных средств населения 84,9%, за счет заемных средств 6,4%.

В г. Алматы доля бюджетных средств в общем объеме инвестиции составила 0,74%, за счет собственных средств населения 97,4%, за счет заемных средств 6,4%.

В г. Шымкент доля бюджетных средств в общем объеме инвестиции составила 13,5%, за счет собственных средств населения 86,5%, за счет заемных средств 0%.



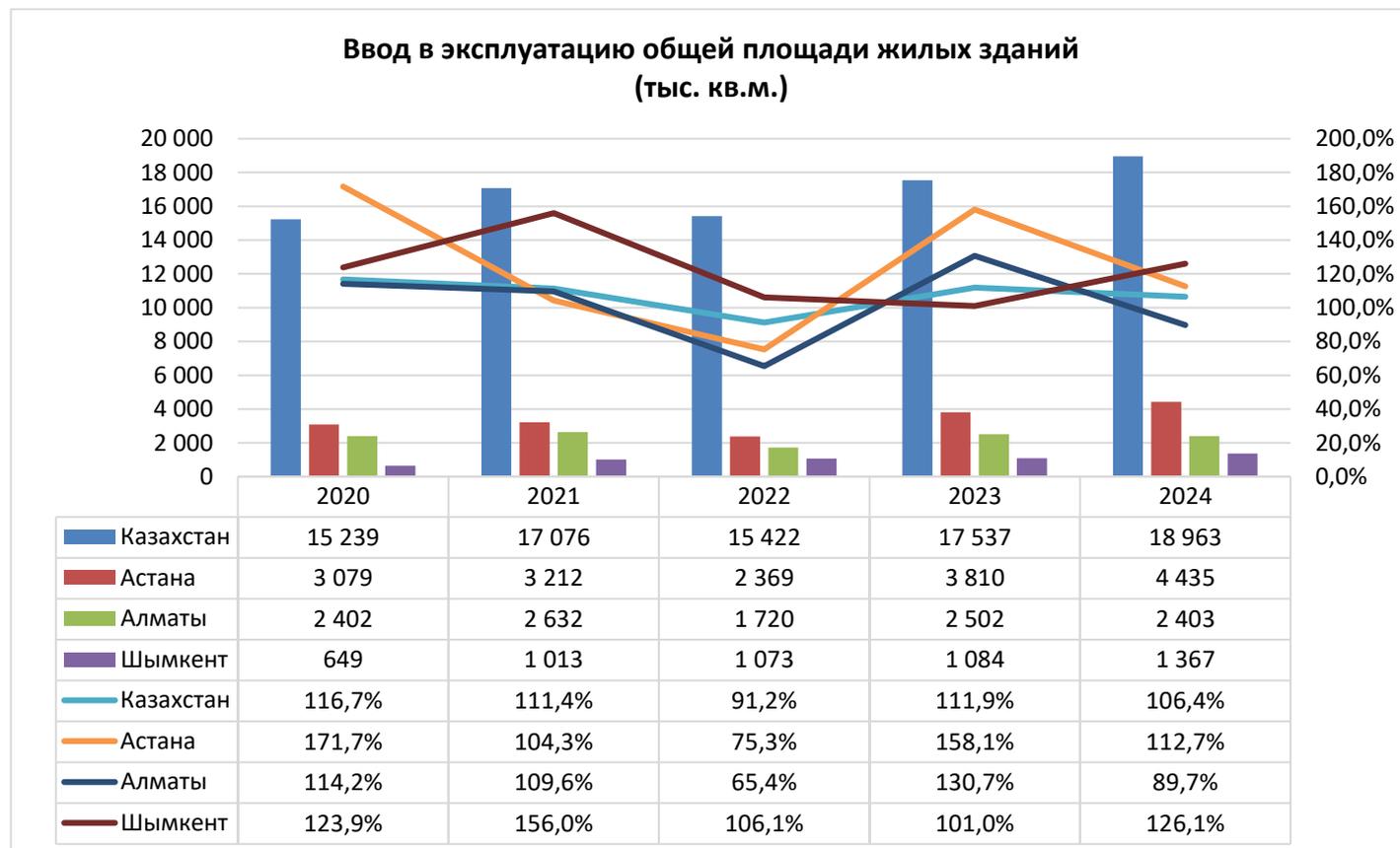
Источник: Бюро национальной статистики Агентства по стратегическому планированию и реформам Республики Казахстан



3.3 Общая площадь введенных в эксплуатацию жилых зданий увеличилась по сравнению с прошлым годом на 6,4% и составила 18 963,4 тыс. кв.м., из них 12 120,8 тыс.кв.м. – многоквартирных и 6 653,9 тыс.кв.м. – индивидуальных домов.

Большая часть жилья – 16 965,2 тыс.кв.м. или 89,5% сдана в эксплуатацию частными застройщиками, из них населением 6 932,8 тыс.кв.м.

Темпы ввода жилых площадей по сравнению прошлым годом увеличилось в городах Астана – 4 435 тыс. кв. м (12%), Шымкент – 1 186 тыс. кв. м (8,9%). В Алматы площадь введенного жилья составила 2 402,6 тыс. кв. м, что на 10,3% меньше по сравнению с предыдущим годом.



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

3.4 Индекс цен в строительном секторе в строительном секторе в январе-декабре 2024 года по сравнению с аналогичным периодом прошлого года составил 3,1%. Цены на строительномонтажные работы повысились на 7,6%, на машины и оборудование снизились на 3,4%.

За 2023 год из общего количества жилых зданий введено в эксплуатацию:

- 1 642 многоквартирных домов общей площадью 10 911 тыс. кв. метров;
- 33 637 индивидуальных жилых домов общей площадью 6 481 тыс. кв. метров.

Средние фактические затраты на строительство 1 кв. метра общей площади жилья в 2023 году составили 190 тыс. тенге, рост к аналогичному периоду прошлого года составил 3,9%.

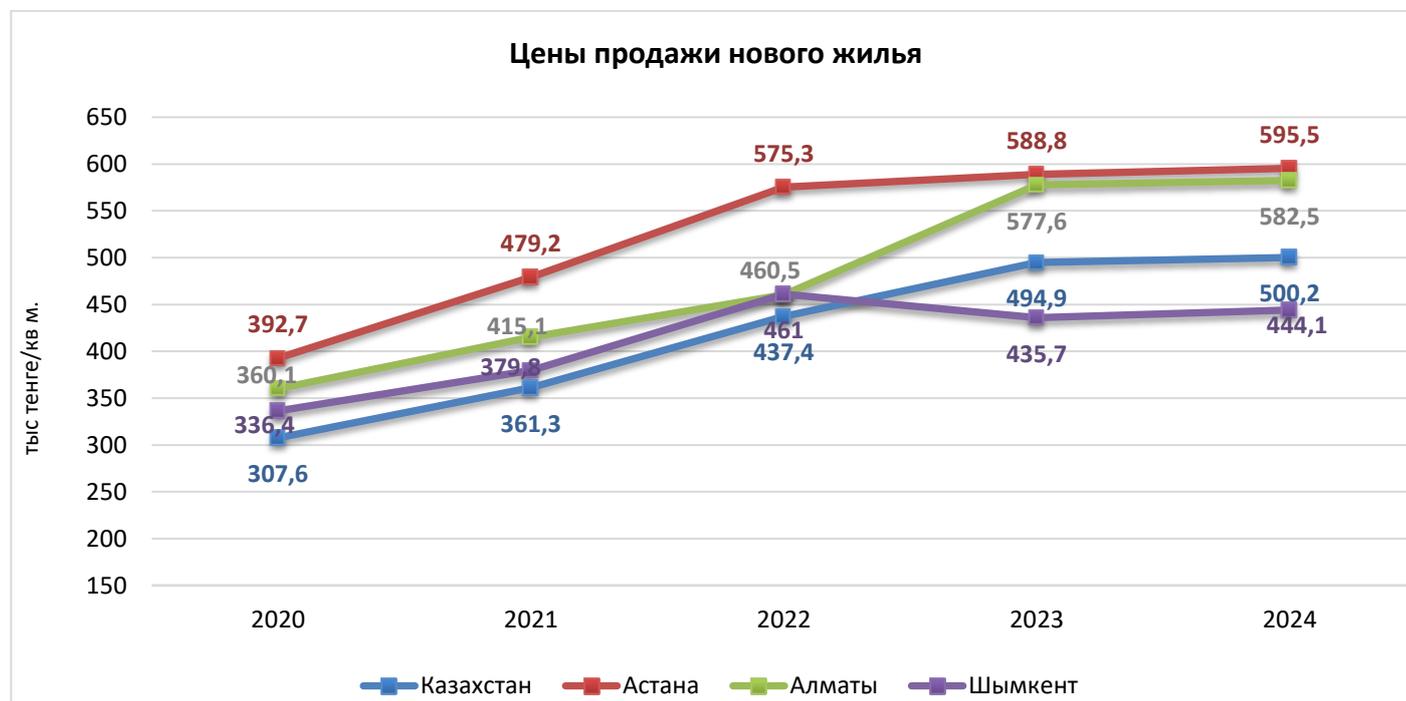
Ощутимый рост затрат на строительство 1 кв. метра жилья в сравнении с соответствующим периодом 2023 года сложился в Актюбинской области (+12,8%), Тараз (+10%), Кокшетау (+10,1%).

В то же время, в крупных городах, таких как Астана и Алматы, рост цен на новое жилье был менее выраженным. В Астане цены увеличились на 0,1%, а в Алматы — на 0,1%, что свидетельствует о стабилизации ценовой политики в этих мегаполисах



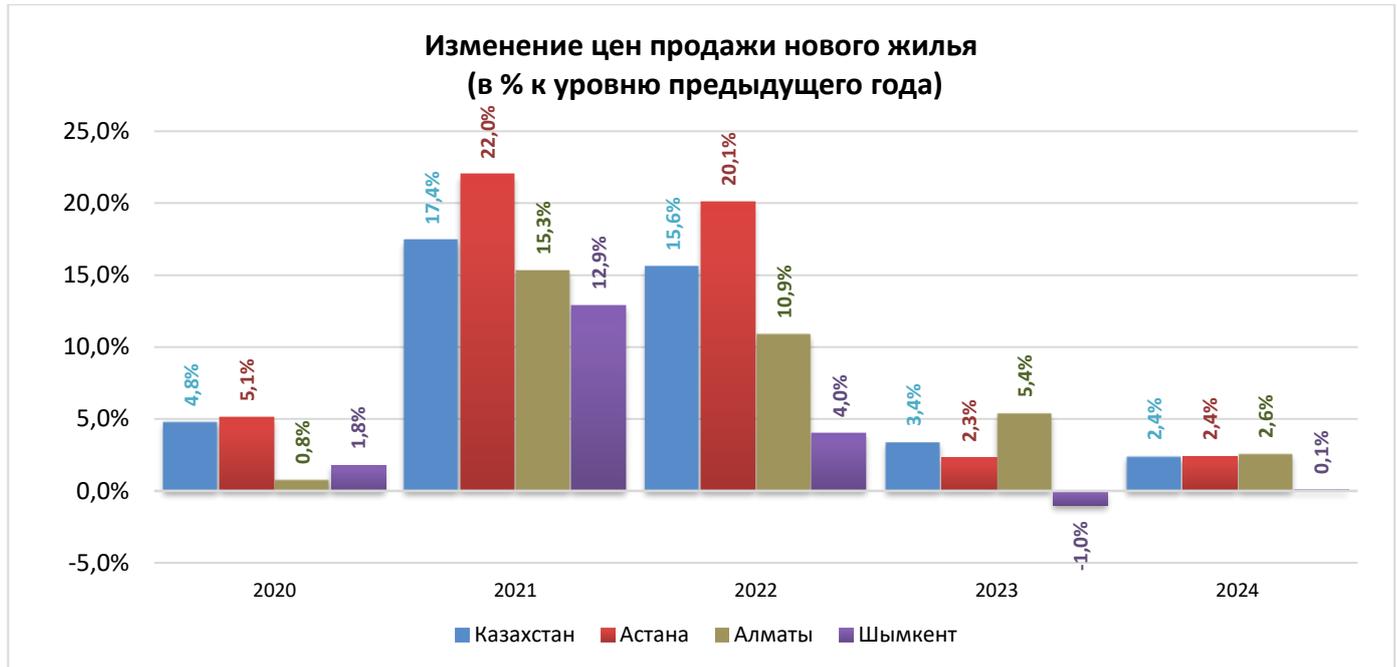
Источник: Бюро национальной статистики Агентства по стратегическому планированию и реформам Республики Казахстан

3.5 Цены на жилье в Казахстане в декабре 2024 года выросли. Так, в среднем по стране в декабре 2023 года цена 1 кв. м. нового жилья составила 500,1 тыс. тенге (по отношению к декабрю 2023 года выше на 3,4%). Цена перепродажи благоустроенного жилья по отношению к декабрю 2023 года увеличилась на 4,2% и составила 516,2 тыс. тенге. Средняя цена аренды благоустроенного жилья в декабре 2024 года составила 4 565 тенге за 1 кв. м. (в сравнении с декабрем 2023 года – выше на 7,9%).



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

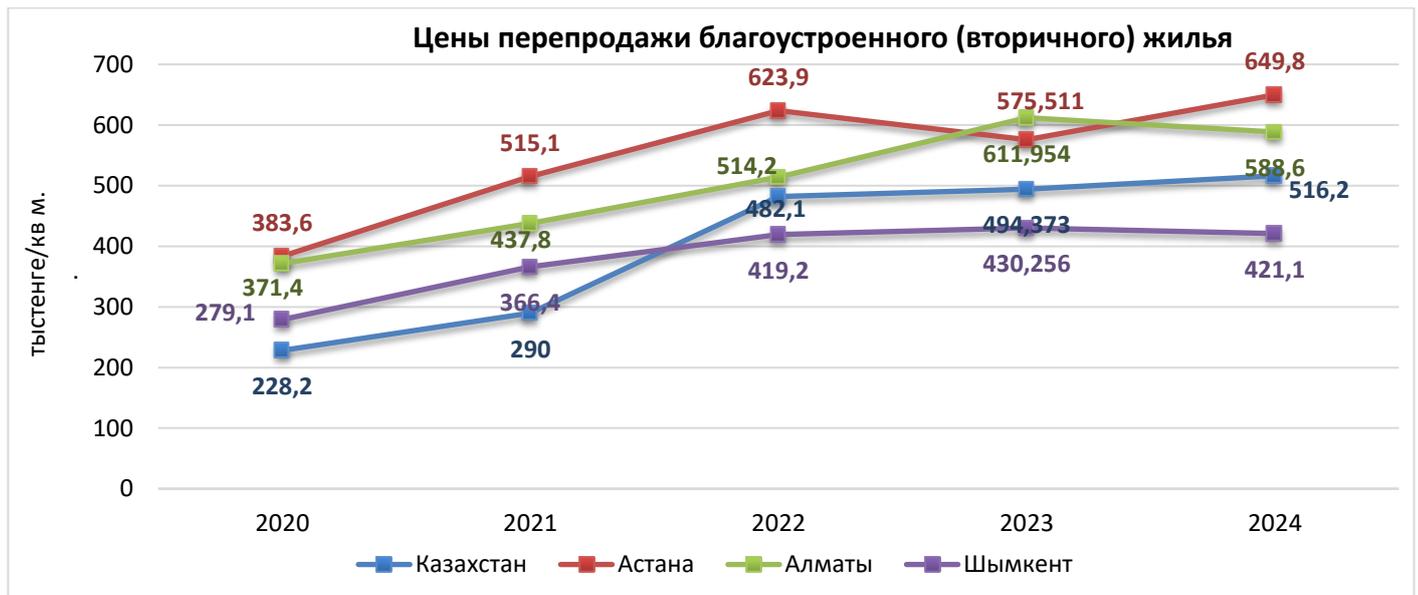
Увеличение средних цен на новое жилье по сравнению с декабрем 2023 года наблюдается в городах, Актобе (12,8%), Кокшетау (10,1%), Тараз (10%), Павлодар (8,5%), Семей (4,2%), Петропавловск (10,6%). Цена за 1 кв. м. нового жилья в городах Астана и Алматы сложилась выше среднереспубликанского уровня и составила 595,4 тыс. тенге и 649,7 тыс. тенге. Цена за 1 кв. м. нового жилья в городе Шымкент составила 444,1 тыс. тенге.



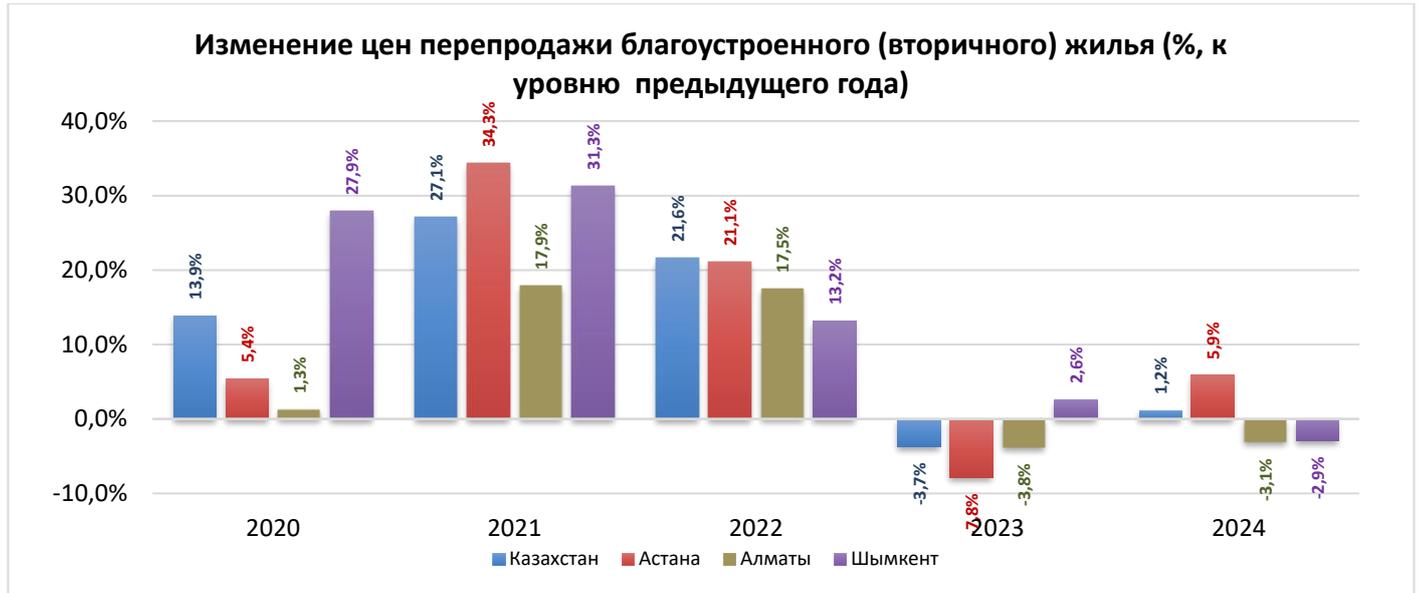
Источник: Бюро национальной статистики Агентства по стратегическому планированию и реформам Республики Казахстан

В среднем по стране в декабре 2024 года цена перепродажи благоустроенного (вторичного) жилья за 1 кв.м. повысилась на 4,2% (по отношению к декабрю 2023 года) и составила 494,4 тыс.тенге. В годовом выражении значительно увеличение цен наблюдается в: Атырау (16,9%), Астана (12,9%), Конаев(10,1%).

Выше среднереспубликанского уровня цена за 1 кв.м. на вторичном рынке недвижимости установилась в городах Астана (649,7 тыс. тенге) и Алматы (588,6 тыс. тенге).



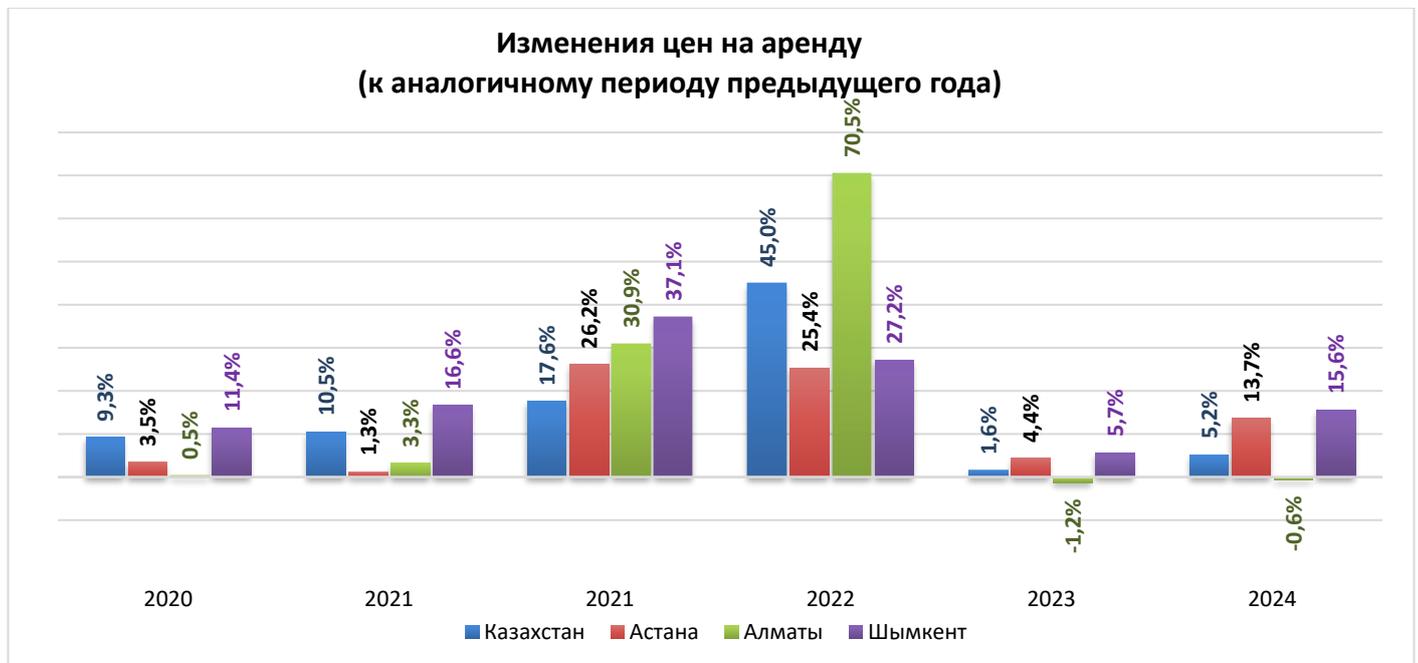
Источник: Бюро национальной статистики Агентства по стратегическому планированию и реформам Республики Казахстан



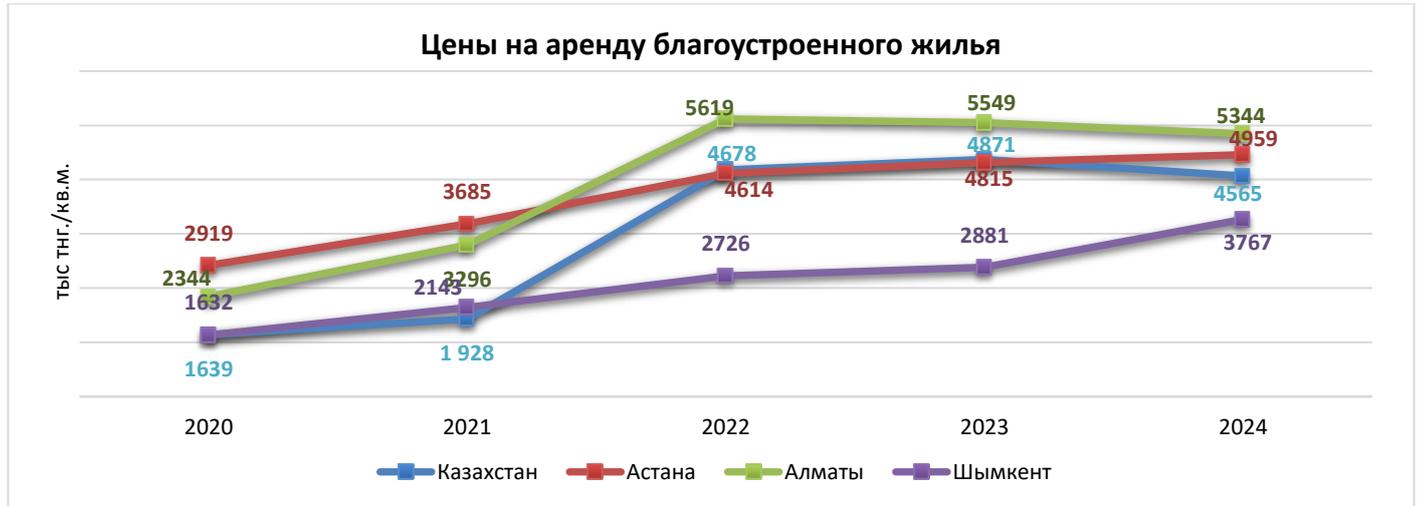
Источник: Бюро национальной статистики Агентства по стратегическому планированию и реформам Республики Казахстан

В годовом выражении **цена аренды благоустроенного жилья** в декабре 2024 года увеличилась по сравнению с аналогичным периодом в 2023 года на 7,9%. Значительный рост цен аренды благоустроенного жилья наблюдается в городах Талдыкорган (26,6%), Астана (25,8%), Шымкент (18,6%), Уральск (16,8%), Петропавловск (16,4%).

В городе Алматы цена за 1 кв.м. установилась выше среднереспубликанского значения и составила 5 344 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

Общее количество зарегистрированных сделок купли-продажи жилья за 2024 год составило 354 418. В декабре 2024 г. количество зарегистрированных сделок купли-продажи жилья составило 50 046, из них 10 488 по индивидуальным домам и 39 558 по квартирам в многоквартирных домах. По сравнению с ноябрем 2024г. (50 046) количество сделок купли-продажи жилья увеличилось на 32,3%. Лидерами по количеству сделок, как и ранее, остаются города Алматы (8 845 сделок – 16,5%) и Астана (9 911 сделок – 38,5%), а также, Карагандинская область (2 946 сделок – 7,8%). Меньше всего сделок проведено в области Ұлытау – 447 (1,2%).

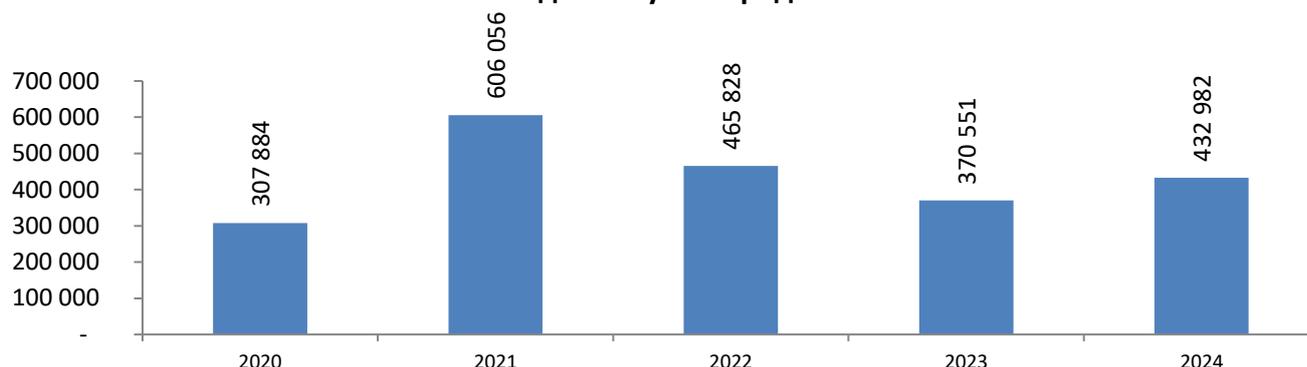
По сравнению с 2023 годом наибольший рост сделок зарегистрирован в городе Павлодар (+72,4%), Ұлытауской области (+76,8%) и Кызылординской области (+86,2%). А наибольший спад за месяц произошел в Туркестанской области (13,9%), Акмолинской (4,8%), а также Кызылординской областях (4,6%).

В 2024 году в Казахстане наблюдается рост количества сделок купли-продажи жилья в многоквартирных домах по сравнению с 2023 годом. В декабре 2024 года было зарегистрировано 39 558 сделок по квартирам, что составляет 79% от общего количества сделок. Основная доля продаж по жилью в многоквартирных домах приходится на города Астана (24,7%), Алматы (20,7%) и Карагандинскую область (7,9%). Лидерами по количеству сделок по количеству комнат стали 2-комнатные квартиры, по которым в декабре 2024 года было оформлено 14 980 сделок.

В 2024 году в Казахстане наблюдается рост количества сделок купли-продажи индивидуальных домов по сравнению с 2023 годом. В декабре 2024 года было зарегистрировано 10 488 сделок по индивидуальным домам, что на 28,5% больше, чем в ноябре 2024 года (8 165 сделок). Наибольший рост количества сделок по индивидуальным домам наблюдается в Кызылординской (+86,2%) области, области Ұлытау (+64,9%) и Восточно-Казахстанской области (+57,4%). Спад в количестве сделок по индивидуальным домам за месяц не зафиксирован.

Количество сделок купли-продажи жилья за декабрь 2024 года по сравнению с соответствующим месяцем прошлого года увеличилось на 32,3%, тогда было зарегистрировано 37 818 сделок. Наибольший рост сделок был отмечен в Павлодарской (72,4%) области, наименьшее снижение – в Туркестанской области (-13,9%). Увеличение наблюдается в количестве сделок за январь-декабрь 2024 года по сравнению с январем-декабрем 2023 года и это увеличение составляет 16,8%.

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 января 2025 года составила 20 286 084 человек, из них горожане – 12 774 743 человек, сельские жители – 7 511 341 человек. Общий прирост населения за 12 месяцев составил 252 242 человек. Из них за счет естественного прироста – на 235 тыс. человек, миграции – на 17 164 человек. В разрезе регионов положительный естественный прирост наблюдался во всех регионах кроме СКО, а положительное сальдо миграции в пяти регионах – Алматинской, Мангистауской областях и городах Астана, Алматы, Шымкент.

За 12 месяцев в Казахстане родилось 133,5 тыс. детей, из них 190,2 тыс. – мальчики, 178,4 тыс. девочки. Коэффициент рождаемости составил 18,29 на 1000 человек. Число умерших за указанный период составило 133,5 тыс. человек, при этом коэффициент смертности на 1000 человек – 6,63.

Наибольший уровень рождаемости отмечен в Туркестанской (25,05 человек на 1000 населения), Мангистауской (24,47) областях и городе Шымкент (23,68).

В 2024 году в Казахстане наблюдается значительный рост внутренней миграции по сравнению с 2023 годом. В первом полугодии 2024 года численность переезжающих в пределах страны увеличилась в 1,7 раза, составив 688 000 человек по сравнению с 397 000 человек за аналогичный период 2023 года.

Основными центрами притяжения для внутренних мигрантов стали города Астана, Алматы и Шымкент. В первом полугодии 2024 года в Астану переехало 29 305 человек, в Алматы — 15 750 человек, в Шымкент — 4 562 человека.

В 2024 году в Казахстане наблюдается повышение уровня смертности по сравнению с предыдущим годом. Общее количество умерших составило 133 592 человека, что на 2,3% больше, чем в 2023 году.

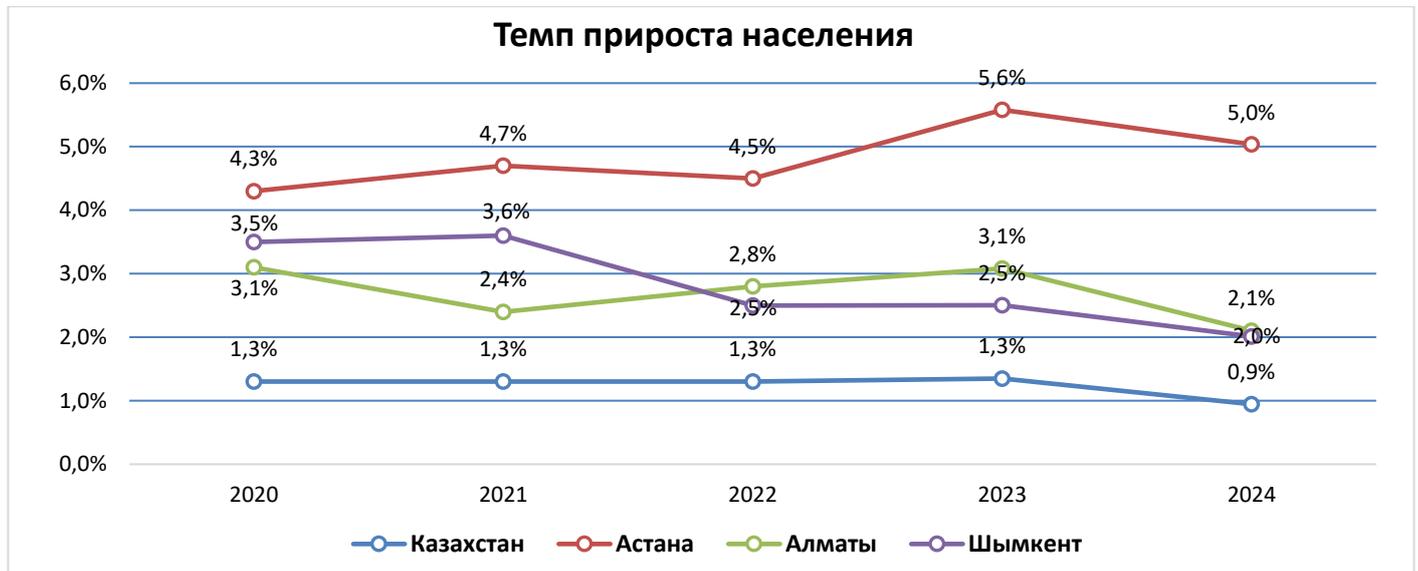
Наибольший уровень смертности зафиксирован в следующих областях: Северо-Казахстанская область (11,57), Восточно-Казахстанская область (11,29), Костанайская область: (10,18), что связано с возрастной структурой населения этих областей.

В 2024 году Казахстан продолжал поддерживать положительное сальдо миграции, что свидетельствует о притоке населения в страну. В январе-декабре 2024 года число прибывших в Казахстан составило 29 948 человек, а выбывших — 12 784 человека, что привело к положительному сальдо миграции в размере 17 164 человек.

Основной миграционный обмен страны происходит с государствами СНГ. Доля прибывших из стран СНГ составила 81,1%, а выбывших в эти страны — 74,9%.



По сравнению с соответствующим периодом 2023 года, число прибывших в Казахстан увеличилось на 17,9%, а число выбывших из страны уменьшилось на 20,4%.



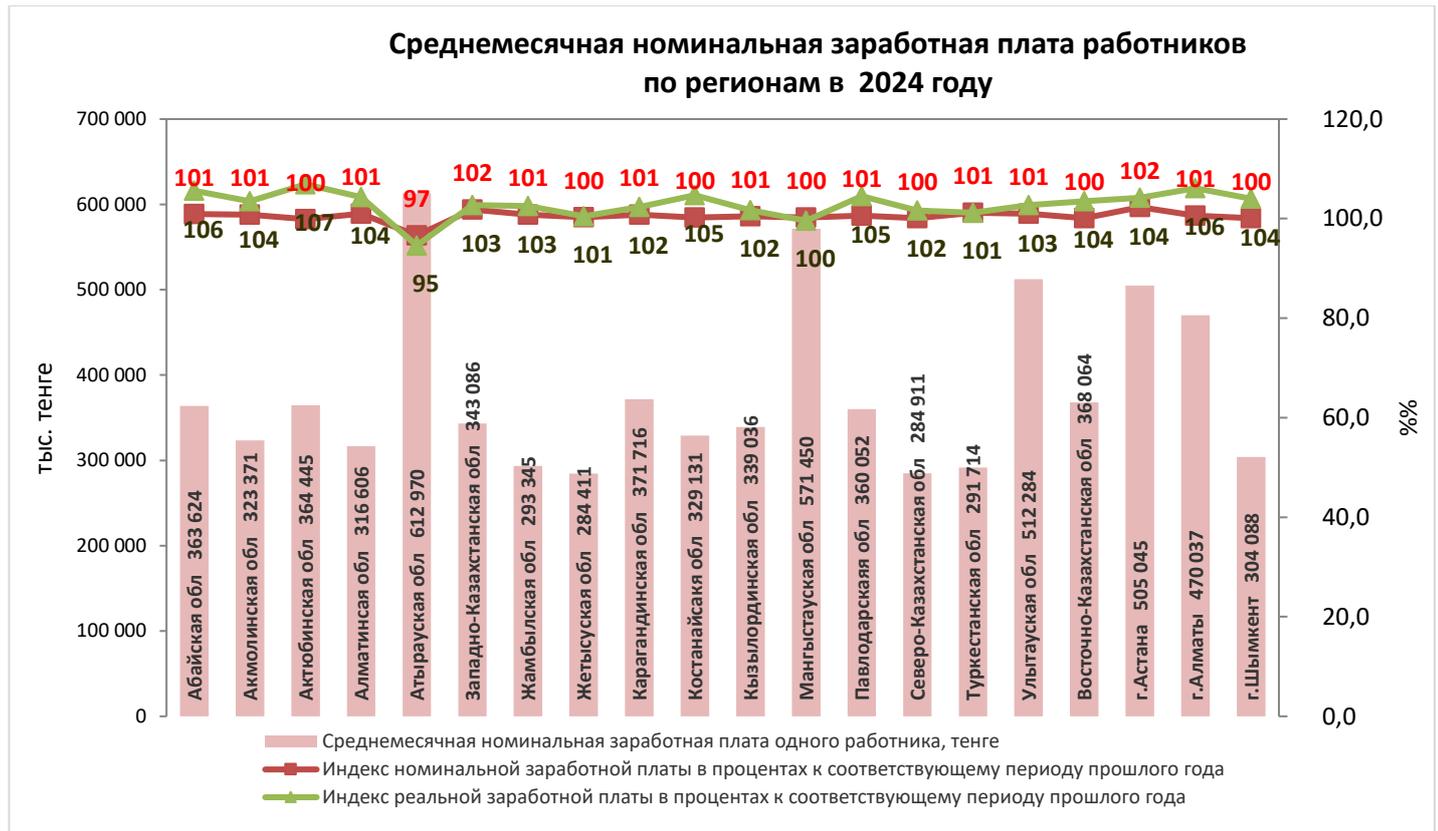
Источник: Бюро национальной статистики Агентства по стратегическому планированию и реформам Республики Казахстан

4.2 Среднее значение номинальной заработной платы по Республике Казахстан во IV квартале 2024 г. составило 434 982 тенге. По сравнению с соответствующим кварталом 2023 г. среднее значение месячной заработной платы увеличилось на 10,5%, индекс реальной заработной платы составил 101,8%. Медианное значение заработной платы в Республике Казахстан по оценке за IV квартал 2024 г. составило 308 717 тенге. Рост среднего размера заработной платы в 4 квартале обусловлен увеличением фонда оплаты труда за счет дополнительных выплат по итогам года и праздничных премий.

По сравнению с соответствующим кварталом 2023 года наибольший рост среднемесячной заработной платы зафиксирован в отраслях информации и связи – на 32,8%, в сельском, лесном и рыбном хозяйстве – на 22,7%, в искусстве, развлечений и отдыхе – на 20,6%. В промышленности среднемесячная заработная плата выросла – на 14,3%, в том числе в отрасли водоснабжение; водоотведение; сбор, обработка и удаление отходов, деятельность по ликвидации загрязнений – на 23,1%, в отрасли снабжение электроэнергией, газом, паром, горячей водой и кондиционированным воздухом – на 18,8%.

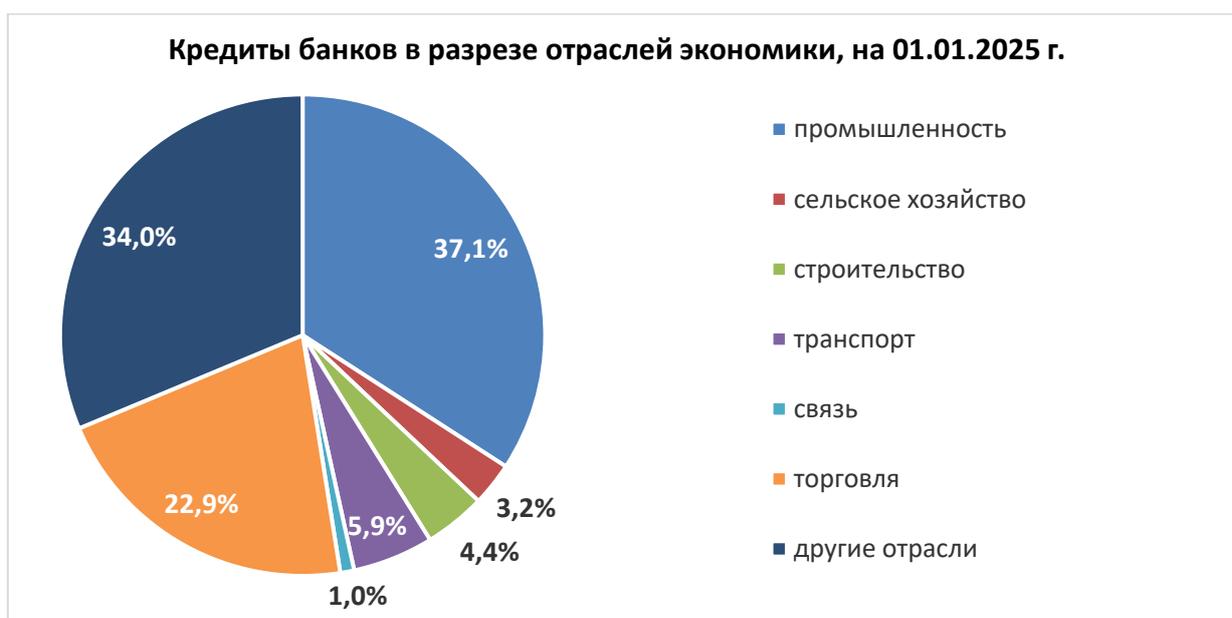
- В региональном разрезе наибольший рост среднемесячной номинальной заработной платы в IV квартале 2024 года по сравнению с соответствующим кварталом 2023 года сложился в г. Алматы и г. Шымкент – на 13,6%, в Карагандинской области – на 13,2%, в Северо-Казахстанской области – на 12,9% и в Актюбинской области – на 12,6%.

- Соотношение между максимальными и минимальными значениями среднемесячной номинальной заработной платы среди регионов в IV квартале 2024 года составило 2,1 раза.



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 – 37,1%), торговля (22,9%), строительство (4,4%) и транспорт (5,9%). Рост зафиксирован во всех основных отраслях. Кредитование промышленности и связи, на которые приходится основная доля кредитов бизнесу, выросли за год.

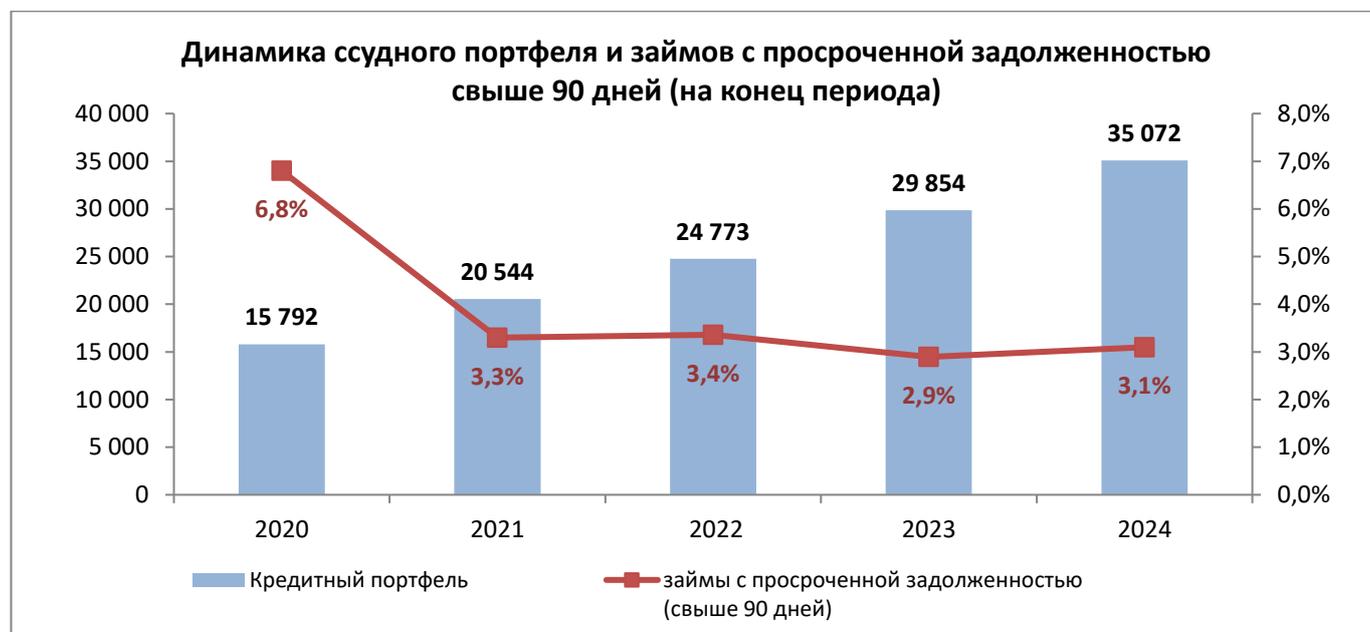


Источник: НБ РК (Статистический бюллетень НБК)



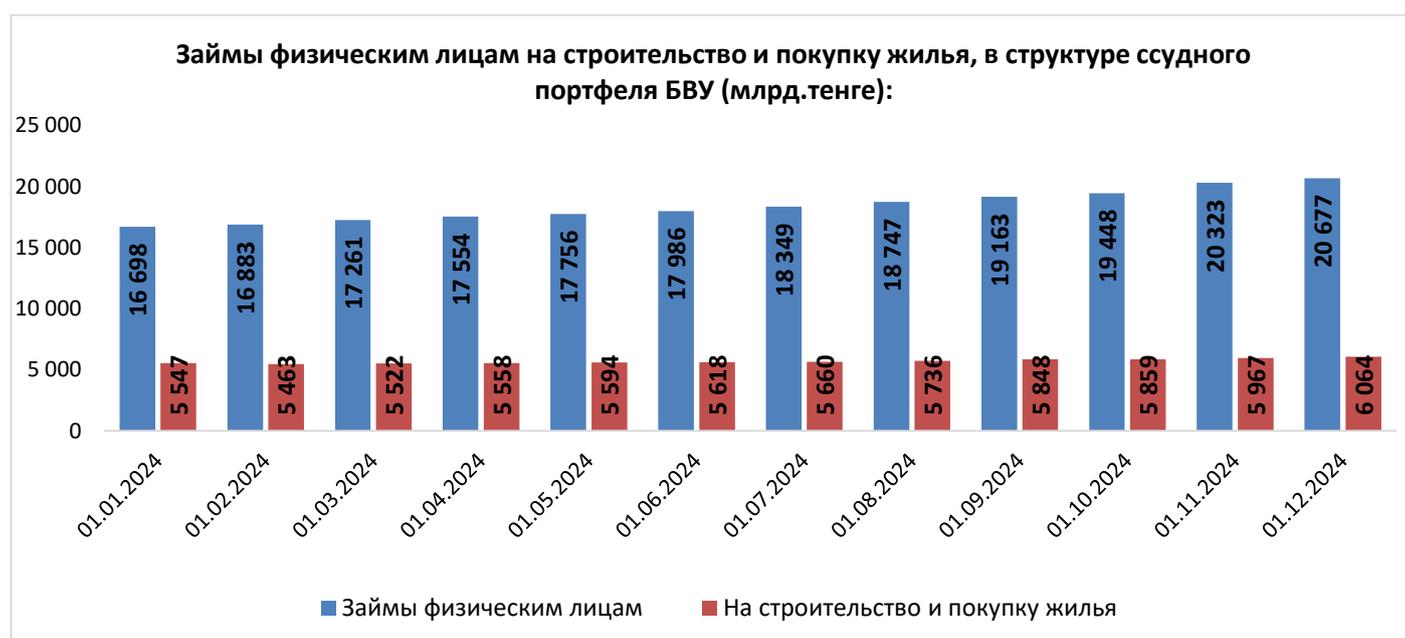
Ссудный портфель банковского сектора РК по состоянию 2024 года составил 35,072 млрд тенге, и в сравнении с аналогичным периодом 2023 года возрос на 5 080,5 млрд тенге или 23,1%.

Качество кредитного портфеля банков второго уровня по итогам 2024 года сохраняется на высоком уровне. По состоянию на 1 января 2025 года уровень займов с просроченной задолженностью свыше 90 дней (NPL90+) составил 3,1% от ссудного портфеля или 1 094 млрд тенге (на 1 января 2024 года – 2,9% или 864 млрд тенге).



Источник: НБ РК

Займы физическим лицам (включая нерезидентов), за исключением кредитов индивидуальным предпринимателям на предпринимательские цели, по состоянию на 2024 год составили 20 700 млрд тенге. Займы, выданные на строительство и покупку жилья, в структуре ссудного портфеля БВУ по состоянию на 2024 год составили 6 064 млрд тенге.



Источник: НБ РК

Структура кредитного портфеля ипотечных организаций. По состоянию 2024 года совокупный ссудный портфель ипотечных организаций составил 535,1 млрд тенге, что выше показателя, сложившегося на 01.01.2023 года, на 20 млрд тенге или на 3,9%.

Удельный вес займов с просроченной задолженностью в совокупном ссудном портфеле ипотечных организаций по состоянию на 2024 г. составил 2,7% (или 14,5 млрд тенге). Займы с просроченной задолженностью со сроком свыше 90 дней на отчетную дату составили 4,5 млрд тенге или 1% от ссудного портфеля.



Источник: НБ РК

5. Анализ доступности жилья¹

5.1. В 2024 году в Казахстане наблюдается тенденция повышения доступности жилья, чему способствовали несколько ключевых факторов:

- Государственные программы и поддержка: В 2024 году продолжалась реализация различных программ государственной поддержки для граждан, таких как «7-20-25», «Баспана Хит» и другие субсидированные ипотечные программы. Эти инициативы направлены на снижение ставки по ипотечным кредитам, что делает жилье более доступным для широкой аудитории.

- Рост объема строительства жилья: В 2024 году увеличился объем жилого строительства, что позволило создать больше новых жилых объектов. Особенно заметно было увеличение объемов строительства в крупных городах, таких как Алматы, Астана и Шымкент, а также в некоторых областях страны. Это увеличило предложение жилья и снизило нагрузку на рынок. Увеличение доступности ипотеки: В 2024 году наблюдался рост выданных ипотечных кредитов. Благодаря снижению ставок и улучшению условий для заемщиков, больше граждан смогли приобрести жилье в ипотеку.

- Развитие рынка аренды жилья: одновременно с ростом ипотечного кредитования развивался рынок аренды жилья. Это способствовало улучшению доступности жилья для тех, кто не может позволить себе покупку жилья, но нуждается в долгосрочной аренде.

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.

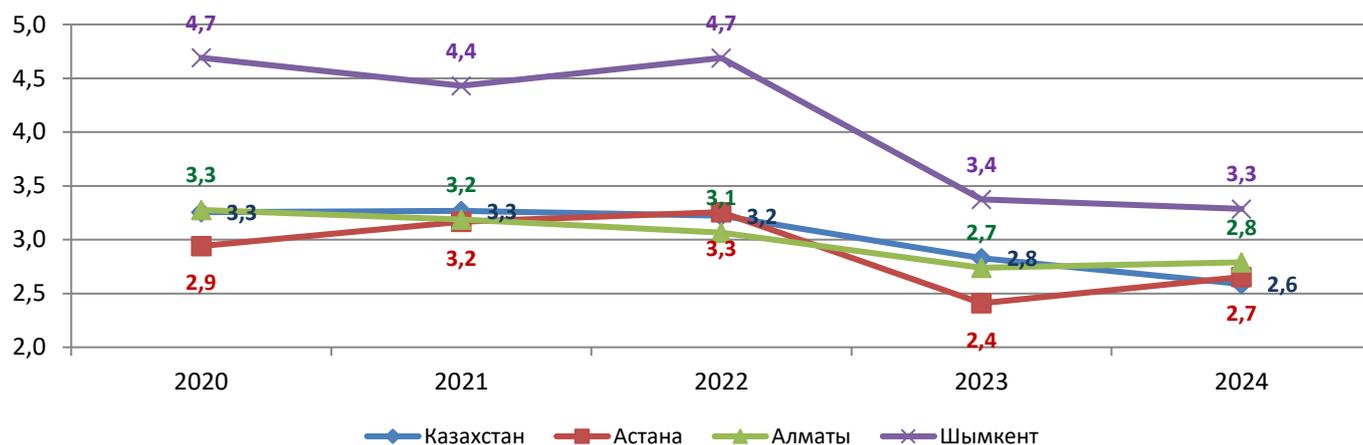


Макроэкономический отчет, январь-декабрь 2024
Департамент экономического планирования и казначейства

• Снижение стоимости строительства: В отдельных регионах Казахстана в 2024 году наблюдалось снижение стоимости строительства жилья, что также способствовало снижению цен на новые квартиры и дома.

Таким образом, в 2024 году Казахстан предпринял ряд шагов для повышения доступности жилья, и результаты этих мер становятся видимыми как на уровне государственной поддержки, так и в реальных цифрах на рынке жилья.

Коэффициент доступности жилья

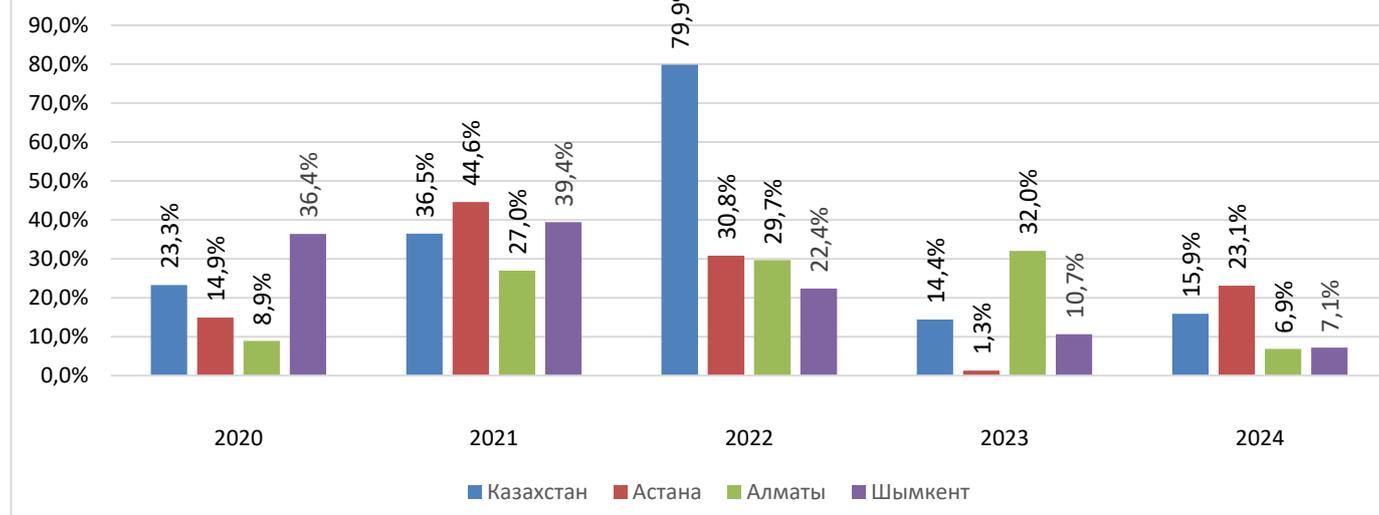


Источник: Расчеты АО «Samruk-Kazyna Construction»

5.2 В январе-декабре 2024 года **доходность инвестиций в недвижимость** по Казахстану составила 15,9%, в г. Астана 23,1%, в г. Алматы 6,9% и в г. Шымкент 7,1%.

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

Доходность инвестиций в недвижимость



Источник: Расчеты АО «Samruk-Kazyna Construction»

6. Меры государственной поддержки жилищного строительства.

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



2024 год стал поворотным моментом для жилищной политики Казахстана. В ноябре Главой государства подписан Закон о реформировании жилищного законодательства, который позволит усовершенствовать механизмы господдержки граждан по улучшению их жилищных условий. «Отбасы банк» будет трансформирован в полноценный институт развития, который станет заниматься постановкой на учет и распределением жилья среди нуждающихся граждан по принципу «одного окна». Реформа проведена с целью повышения прозрачности процесса распределения жилья очередникам.

Также в рамках данного закона порядка 71 тысячи граждан, проживающих в государственном жилье на правах аренды, получили возможность приватизировать свои квартиры. Большую часть владельцев арендного жилья составляют социально-уязвимые слои населения, ветераны ВОВ, лица с инвалидностью, многодетные семьи, дети-сироты и другие.

Более 20 тысяч квартир выкупили акиматы для нуждающихся граждан из социально-уязвимой категории, и уже около 13 тысяч семей впервые стали обладателями собственного жилья.

Кроме того, 2,6 млрд тенге выделено для 2300 граждан в виде жилищных сертификатов на покрытие первоначального взноса на ипотеку, 10,4 тысячам граждан назначены жилищные выплаты назначены жилищные выплаты на субсидирование части арендной платы за съем жилья.

В рамках госпрограмм «Наурыз» и «Отау» около 10 тысяч семей улучшили свои жилищные условия в 2024 году. На поддержку 64 тысяч семей государством выделен 1 трлн. тенге. Государство продолжит оказывать поддержку в субсидировании арендной платы и выдаче льготных ипотечных кредитов.

В 2025 году в стране будет построено 19 млн. кв. м. жилья или 175 тысяч жилищ, до 2029 года запланировано построить 111 млн. кв. м. жилья.

Министерство промышленности и строительства совместно с местными исполнительными органами активно реализуют поручения Главы государства, нацеленные на то, чтобы каждый казахстанец мог жить в достойных условиях.

Источник: <https://www.gov.kz/memleket/entities/mps/press/news/details/917831?lang=ru>

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

За январь-декабрь 2024 года на рынке недвижимости США наблюдается уменьшение количества разрешений, выданных на строительство жилья. В годовом выражении количество разрешений, выданных на строительство жилья, уменьшились.

Наименование показателя	2024	2023	Изм. (+/-)
Количество разрешений, выданных на строительство жилья, тыс.ед.	1 499	1 495	+0,3%
Объем нового строительства, тыс.ед.	1 483	1 460	+1,6%
Объем продаж нового жилья, тыс.ед.	698	759	-8,0%

Количество разрешений на строительство (Building Permits²) - показатель будущего строительства, в 2024 году составил 1 499 тыс. по сравнению с соответствующим с 2023 годом данный показатель изменился на 0,3% соответственно.

Количество строительных проектов жилых домов (housing starts³), начатых в 2024 году составило 1 460 тыс. соответственно, по сравнению с 2023 годом этот показатель изменился на 1,6% соответственно.

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

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



Объем продаж новых домов (United States New Home Sales⁴) в 2024 году по сравнению с предыдущим 2023 годом уменьшился на -8,0% и составил 759 тыс. ед. Объем продаж нового жилья показывает число построенных домов с обязательством продажи в течение месяца.

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