



**SAMRUK-KAZYNA
CONSTRUCTION**

**Ежеквартальный
макроэкономический анализ показателей,
влияющих на деятельность
АО «Samruk-Kazyna Construction»
Январь-декабрь 2023 года**

Астана, 2024



Цены на нефть (январь-декабрь 2023)	↓	Инфляция (январь-декабрь 2023)	9,8%
Цены на первичную недвижимость Астана (январь-декабрь 2023)	↑	Доходность инвестиций в недвижимость, Астана (январь-декабрь 2023)	1,3%
Цены на первичную недвижимость Алматы (январь-декабрь 2023)	↑	Доходность инвестиций в недвижимость, Алматы (январь-декабрь 2023)	32,0%

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

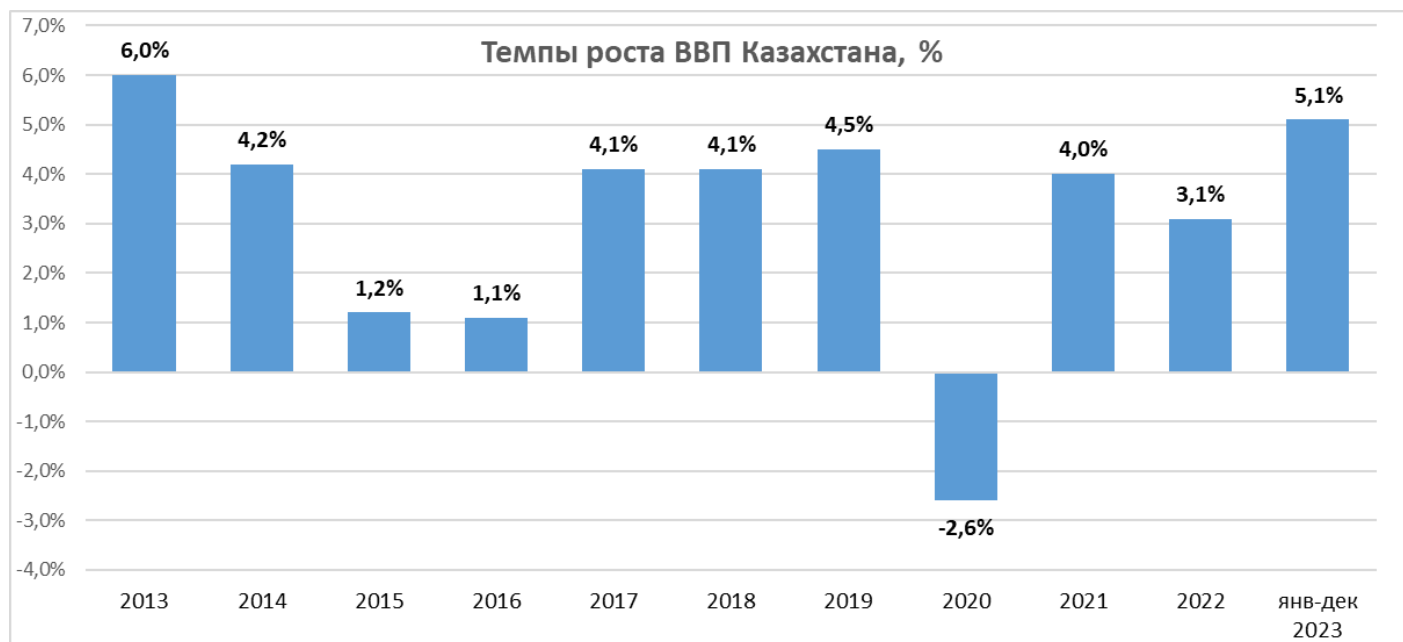
5. Аналитика

- 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 5,1% в реальном выражении. Наибольший рост показали отрасли Строительство (13,3%), Оптовая и розничная торговля; ремонт автомобилей и мотоциклов (11,3%), Информация и связь (7,1%), Транспорт и складирование (7,1%), Налоги на продукты (7,6%).



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

1.2. Инфляция в Республике Казахстан в декабре 2023 года за год замедлилась и составила 9,8% (в ноябре 2023 года – 10,3%), за месяц – 0,8% (предыдущий месяц – 1%). В структуре инфляции цены на продовольственные товары за год выросли на 8,5% (в ноябре 2023г. – 9,2%), непродовольственные товары – на 9,1% (в ноябре 2023г. – 9,9%), платные услуги – на 12,4% (в ноябре 2023г. – 12%).

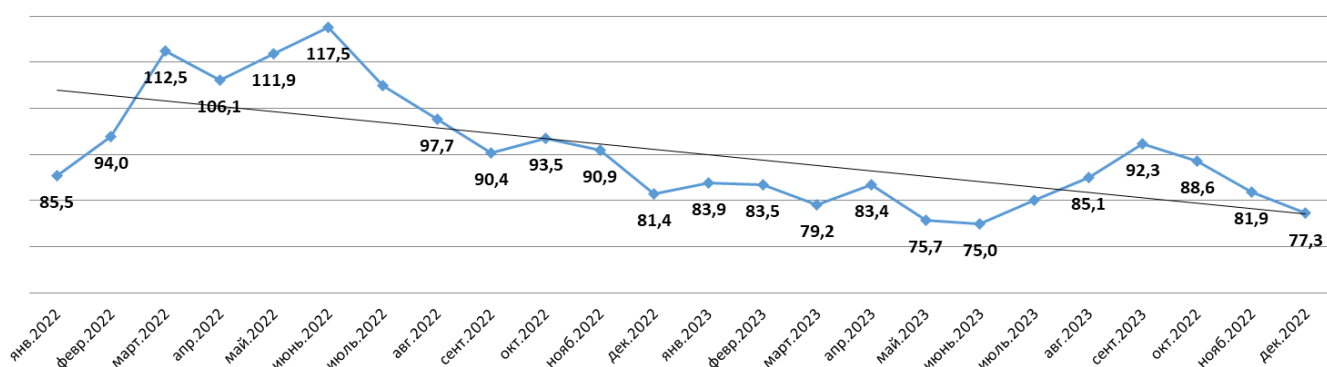
Наибольший вклад в годовой уровень инфляции внесли алкогольные напитки и табачные изделия (15,6 процентных пункта), здравоохранение (14,5 процентных пункта), жилищные услуги, вода, электроэнергия, газ и прочие виды топлива (13,9 процентных пункта).



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

1.3. За 1 квартал 2023 года **средняя цена на нефть марки Brent** составила 82,09 долл./баррель, за 2 квартал 2023 года 77,76 долл./баррель, за 3 квартал 2023 года 85,82 долл./баррель, за 4 квартал 2023 года составила 82,74 долл./баррель. За период январь-декабрь 2023 года средняя цена на нефть марки Brent составила 82,12 долл./баррель, что на 16,91 долл./баррель ниже цены на нефть аналогичного периода 2022 года.

Средняя цена на нефть (Брент, долл. США)



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

2. Общие показатели строительства

2.1. В январе-декабре 2023 г. **объем строительных работ** увеличился на 13,3% и составил 7494,6 млрд тенге.

Увеличение объема строительных работ в январе-декабре 2023 года по сравнению с 2022 годом связано с работами по строительству и ремонту сооружений (на 26,4%) и жилых зданий (на 7%).

По видам выполненных строительных работ (услуг) за январь-декабрь 2023 года наибольшую долю занимают работы по строительству нежилых зданий (19,5% к общему объему), жилых зданий (14,7%) и автомобильных дорог (14,5%).

От общего объема строительных работ по республике выполнено частными строительными организациями – 88,5%, иностранными – 11,3% и государственными – 0,2%.



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

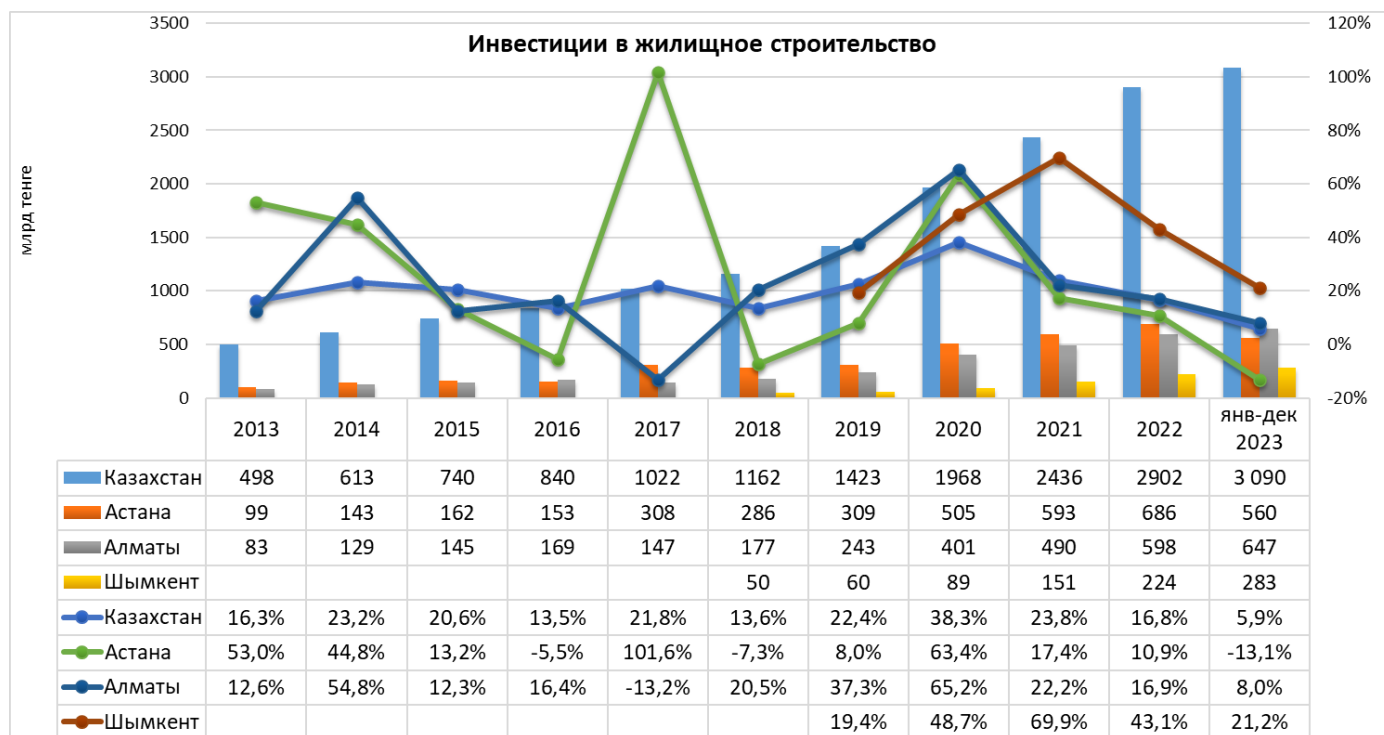
2.2. В разрезе регионов Республики увеличение объема строительных работ наблюдалось в восемнадцати регионах республики. Значительный рост отмечен в Жетісу (на 65,4%), Мангистауской (на 49,7%), Кызылординской (на 40,4%), Карагандинской (на 38,6%), Западно-Казахстанской (на 29,7%), Северо-Казахстанской (на 25,6%), Актюбинской (на 25,5%), Костанайской (на 23,2%), Абай (на 19,1%), Жамбылской (на 18,7%) областях, в городах Астана (на 14,9%) и Шымкент (на 13,2%).

2.3. Объем строительных работ по видам строящихся объектов в январе-декабре 2023 года по верхнеуровневым категориям составил: по жилым зданиям 16,79% от общего объема строящихся объектов или 1 258 млрд. тенге, по нежилым зданиям – 35,34% или 2 648 млрд. тенге, по сооружениям – 47,87% или 3 588 млрд. тенге.

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

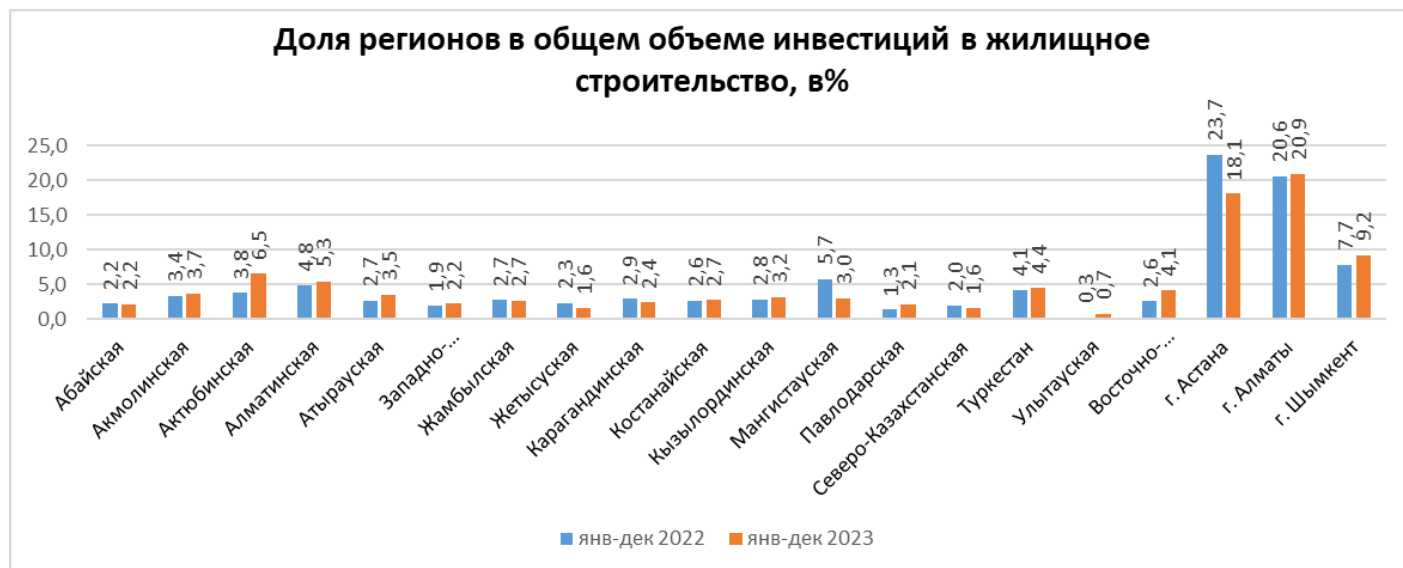
3. Основные показатели сектора жилищного строительства

3.1. Объем инвестиций в жилищное строительство в январе-декабре 2023 г. возрос в сравнении с январем-декабром 2022 года на 5,9% и составил 3 090 млрд. тенге.



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

В региональном разрезе инвестиций было направлено в г. Астану 560 млрд. тенге (меньше на 13,1% аналогичного периода прошлого года), в г. Алматы – 647 млрд. тенге (больше на 8,0% аналогичного периода прошлого года) и в г. Шымкент – 283 млрд. тенге больше на 21,2% 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-декабрь 2023 г. остаются собственные средства застройщиков и населения (87,9%).

Наблюдается значительное сокращение доли средств, выделяемых из бюджета 8,8% против 9,9% в январе-декабре 2022 г.

Уменьшилась доля заемных средств на жилищное строительство – 3,3% против 4,8% в январе-декабре 2022 года. Доля заемных средств, выделенных банками, на жилищное строительство – 0,9%, других заемных средств (кроме кредитов банков) составила 2,4% в общем объеме инвестиций.

В г. Астана доля бюджетных средств в общем объеме инвестиции составила 3,1%, за счет собственных средств населения 94,0%, за счет заемных средств 2,9%.

В г. Алматы доля бюджетных средств в общем объеме инвестиции составила 0,03%, за счет собственных средств населения 94,8%, за счет заемных средств 5,2%.

В г. Шымкент доля бюджетных средств в общем объеме инвестиции составила 10,6%, за счет собственных средств населения 89,4%, за счет заемных средств 0%.

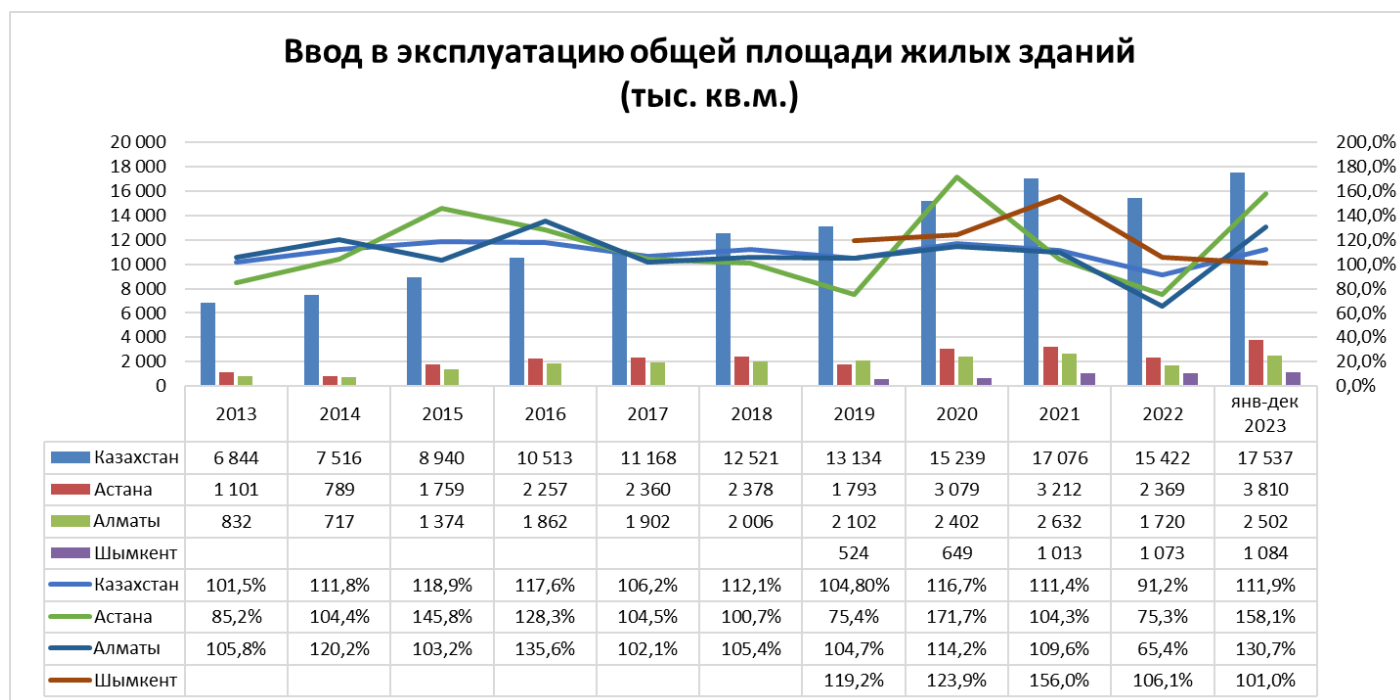


Источник: Бюро национальной статистики Агентства по стратегическому планированию и реформам Республики Казахстан

3.3. Общая площадь введенных в эксплуатацию жилых зданий увеличилась по сравнению с январем-декабром 2022 года на 11,9% и составила 17 537 тыс. кв.м., из них 10 911 тыс. кв.м. - многоквартирных и 6 481 тыс. кв.м. - индивидуальных домов.

Темпы ввода жилых площадей по сравнению с январем-декабром 2022 года увеличилось в городах Астана – 58,1%, Алматы – 30,7%, Шымкент – 1,0%, в областях Жетису и Улытау 11,0% и 31,6%.

Большая часть жилья – 15 850 тыс. кв.м. или 90,4% сдана в эксплуатацию частными застройщиками, из них населением 6 635 тыс. кв.м., что в общем объеме ввода составляет 37,8%.



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 2023 года по сравнению с аналогичным периодом прошлого года составил 6,8%. Цены на строительно-монтажные работы повысились на 7,6%, на машины и оборудование снизились на 3,4%.

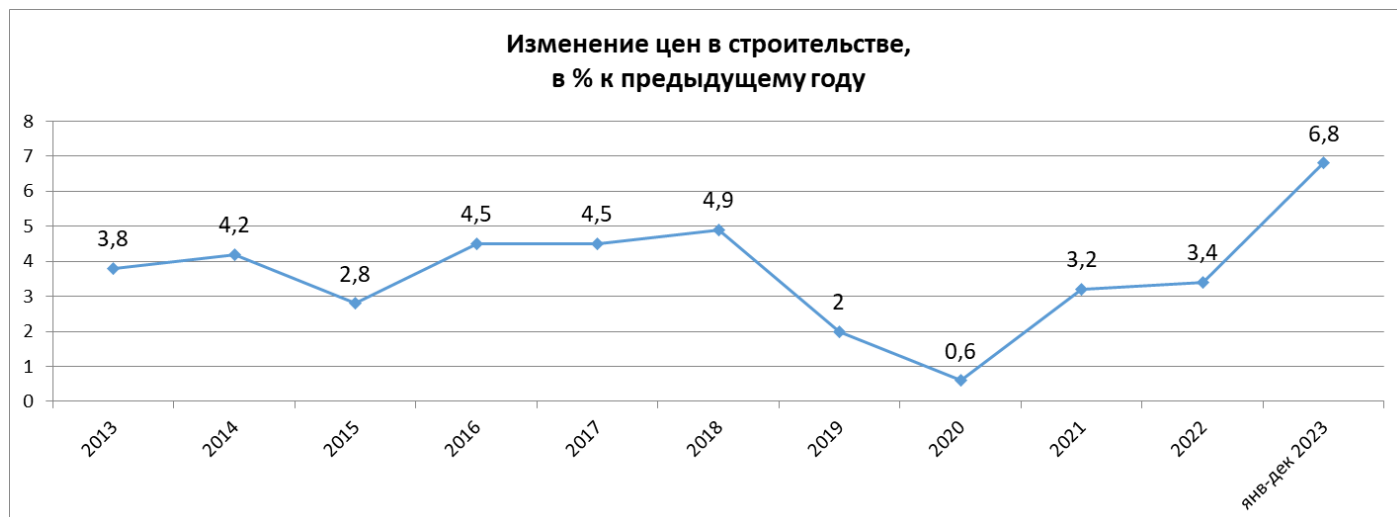
За 2023 год из общего количества жилых зданий введено в эксплуатацию:

1 642 многоквартирных домов общей площадью 10 911 тыс. кв. метров;

33 637 индивидуальных жилых домов общей площадью 6 481 тыс. кв. метров.

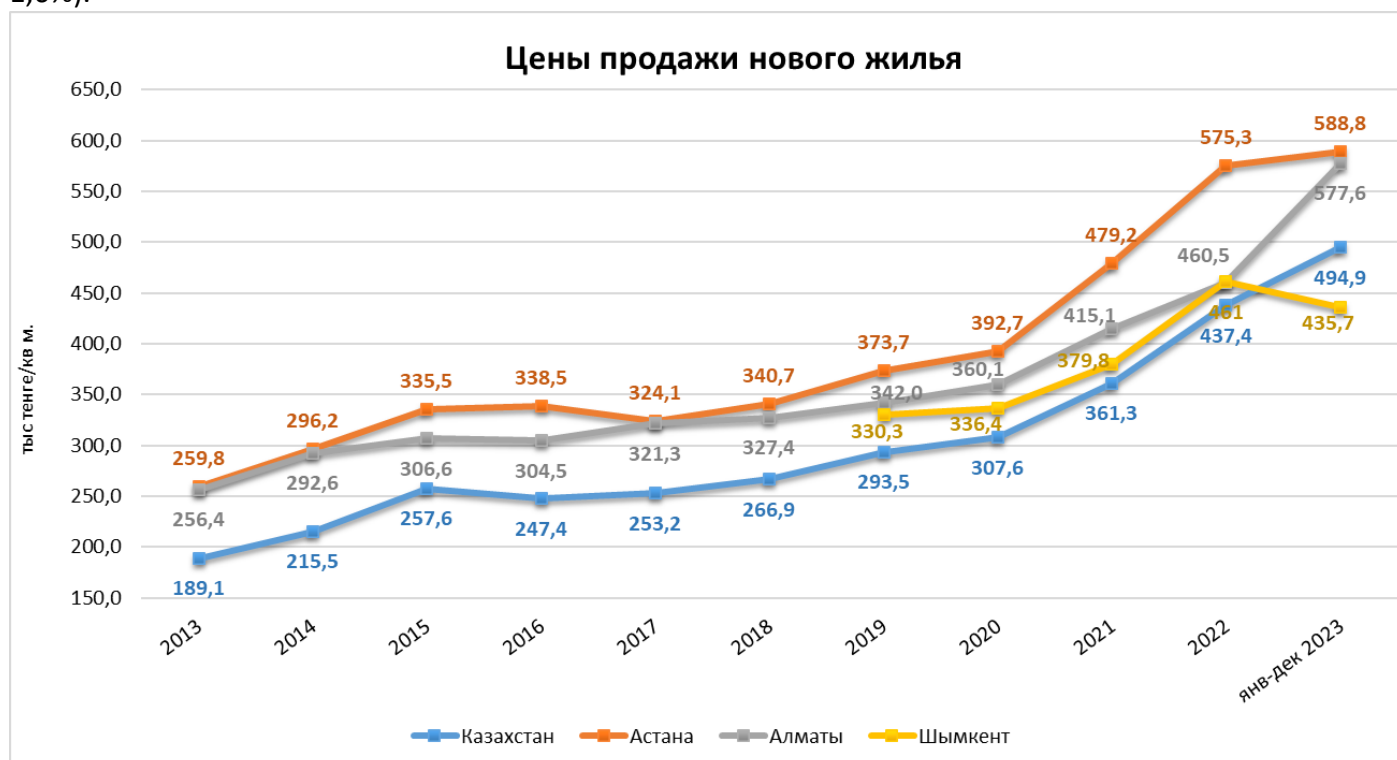
Средние фактические затраты на строительство 1 кв. метра общей площади жилья в 2023 году составили 182,3 тыс. тенге, рост к аналогичному периоду прошлого года составил 16,6%.

Ощутимый рост затрат на строительство 1 кв. метра жилья в сравнении с соответствующим периодом 2022 года сложился в Актыбинской области (+22,8%), Павлодарской области (+47,6%), Улытауской области (+64,3%) и в городе Астана (18%).



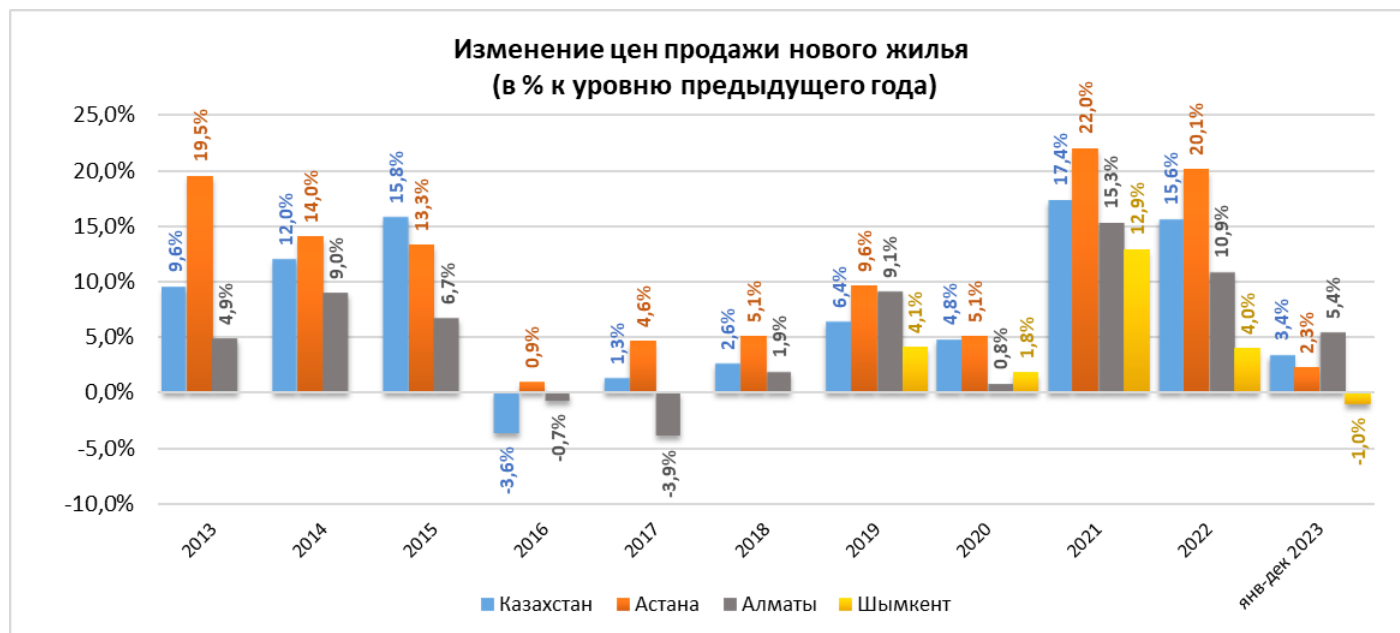
Источник: Бюро национальной статистики Агентства по стратегическому планированию и реформам Республики Казахстан

3.5. Цены на жилье в Казахстане в декабре 2023 года выросли. Так, в среднем по стране в декабре 2023 года цена 1 кв. м. нового жилья составила 494,9 тыс. тенге (по отношению к декабрю 2022 года выше на 3,4%). Цена перепродажи благоустроенного жилья по отношению к декабрю 2022 года снизилась на 3,7% и составила 494,4 тыс. тенге. Средняя цена аренды благоустроенного жилья в декабре 2023 года составила 4 871 тенге за 1 кв. м. (в сравнении с декабрем 2022 года – выше на 1,6%).



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

Увеличение средних цен на новое жилье по сравнению с декабрем 2022 года наблюдается в городах, Астана (2,3%), Алматы (5,4%), Актау (7,3%), 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 588,8 тыс. тенге и 577,6 тыс. тенге. Цена за 1 кв. м. нового жилья в городе Шымкент составила 435,7 тыс.тенге.

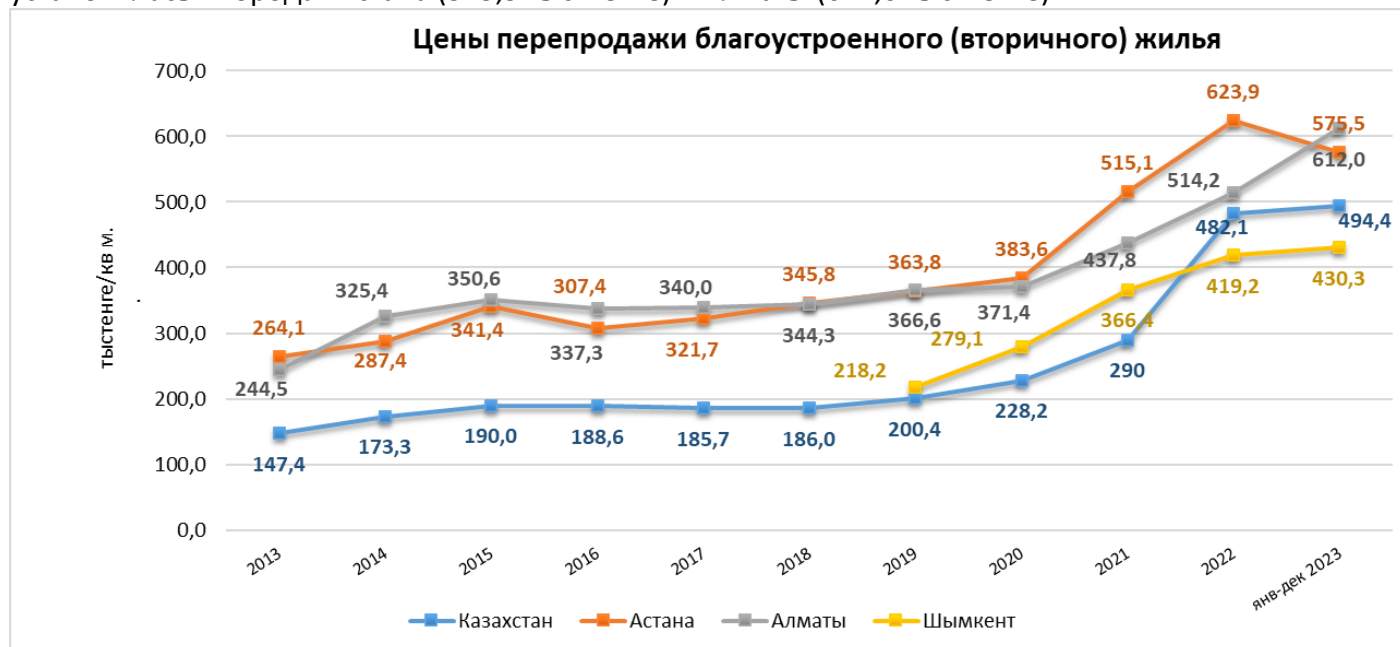


Источник: Бюро национальной статистики Агентства по стратегическому планированию и реформам Республики Казахстан

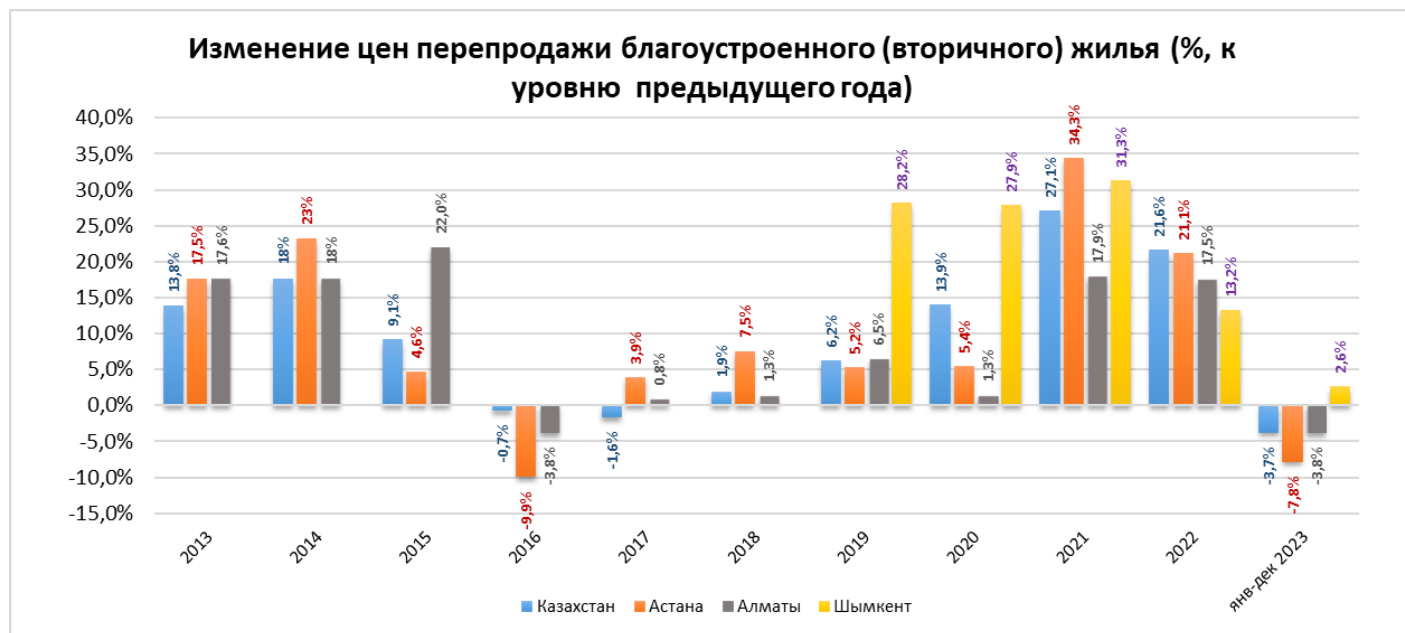
В среднем по стране в декабре 2023 года **цена перепродажи благоустроенного (вторичного) жилья** за 1 кв.м. снизилась на 3,7% (по отношению к декабрю 2022 года) и составила 494,4 тыс.тенге. В годовом выражении значительно увеличение цен наблюдается в:

Костанай (2,5%), Кызылорда (6,9%), Актобе (5,0%), Атырау (8,2%), Жезказган (5,4%).

Выше среднереспубликанского уровня цена за 1 кв.м. на вторичном рынке недвижимости установилась в городах Астана (575,5 тыс. тенге) и Алматы (612,0 тыс. тенге).



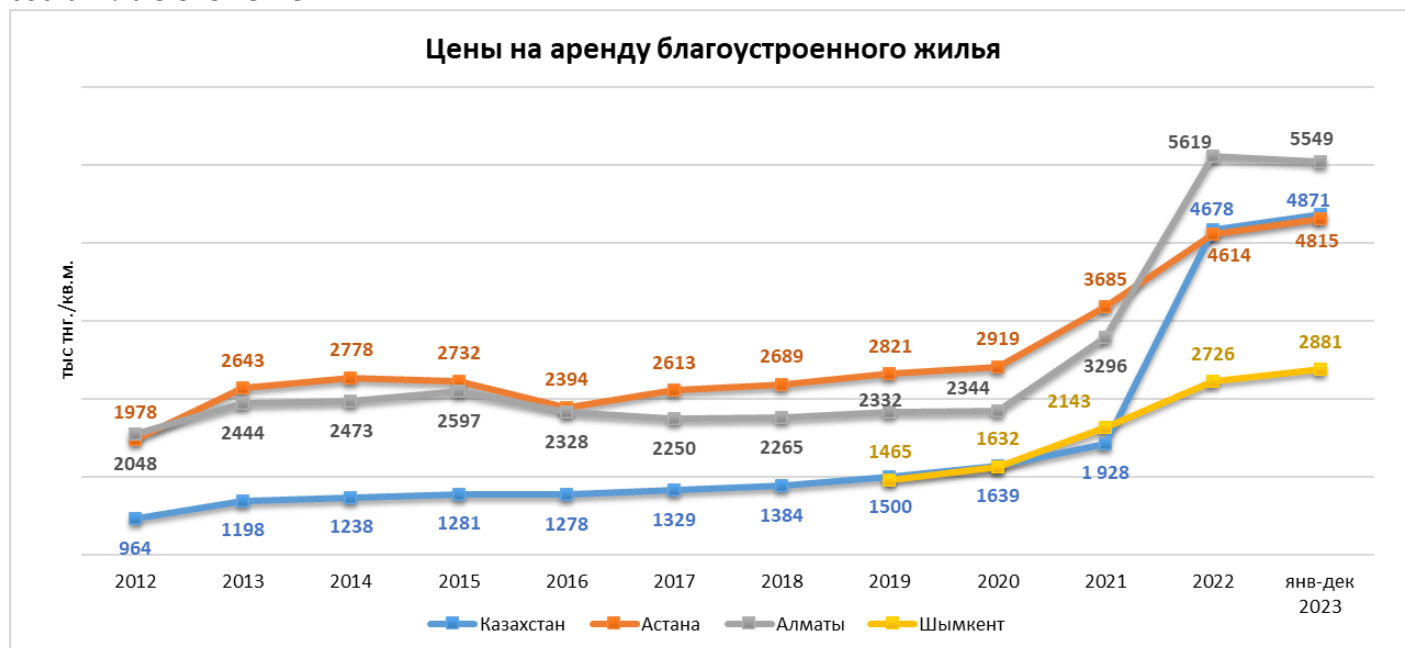
Источник: Бюро национальной статистики Агентства по стратегическому планированию и реформам Республики Казахстан



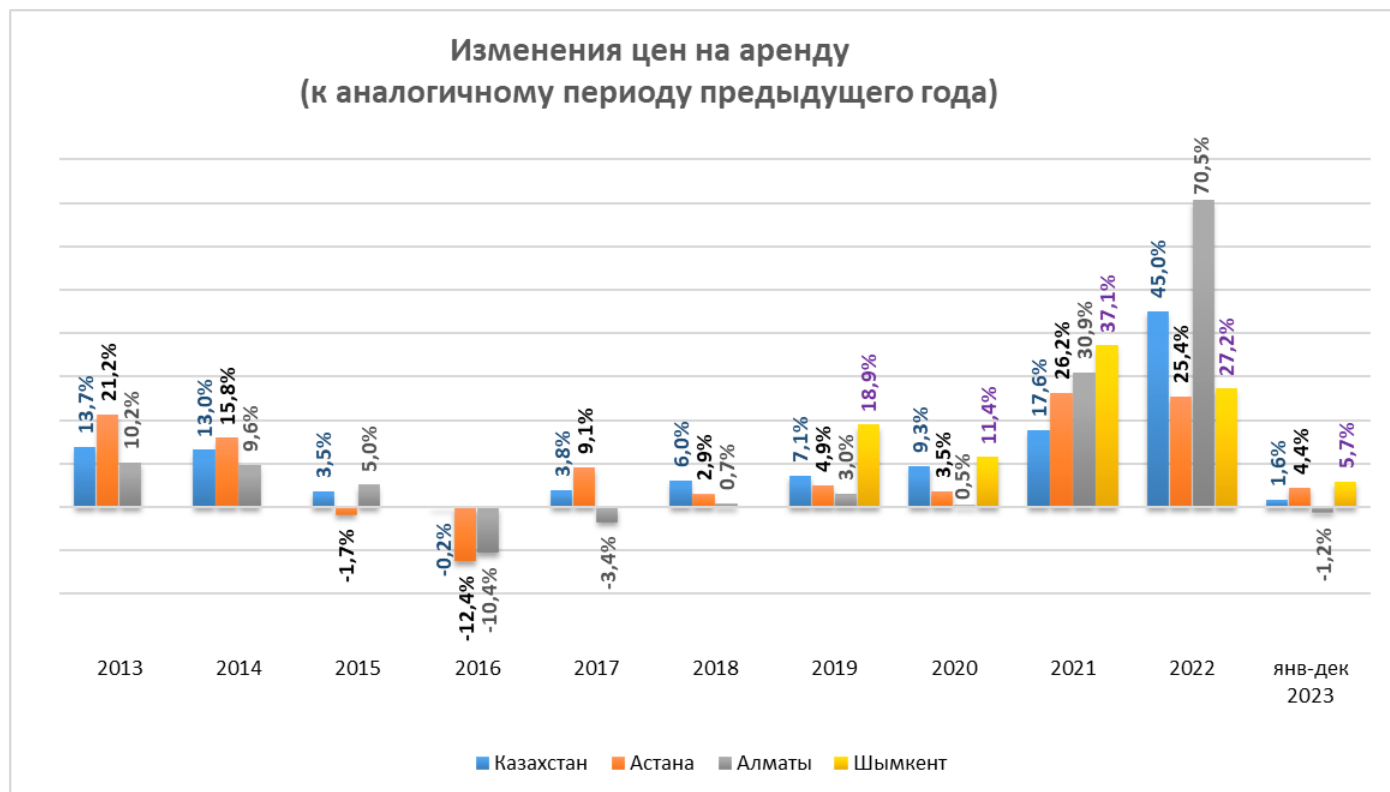
Источник: Бюро национальной статистики Агентства по стратегическому планированию и реформам Республики Казахстан

В годовом выражении **цена аренды благоустроенного жилья** в декабре 2023 года увеличилась по сравнению с аналогичным периодом в 2022 года на 1,6%. Значительный рост цен аренды благоустроенного жилья наблюдается в городах Петропавловск (15,8%), Кокшетау (26,1%), Кызылорда (21,4%), Жезказган (33,4%), Талдыкорган (17,1%), Караганда (23,0%).

В городе Алматы цена за 1 кв.м. установилась выше среднереспубликанского значения и составила 5 549 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 2023 год составило 370 551. В декабре 2023г. количество зарегистрированных сделок купли-продажи жилья составило 37 818, из них 8 238 по индивидуальным домам и 29 580 по квартирам в многоквартирных домах. По сравнению с ноябрем 2023г. (31 727) количество сделок купли-продажи жилья увеличилось на 19,2%. Лидерами по количеству сделок, как и ранее, остаются города Алматы (7594 – 20,1%) и Астана (7157 – 18,9%), а также, Карагандинская область (2946 – 7,8%). Меньше всего сделок проведено в области Ылытау – 447 единиц (1,2%).

По сравнению с ноябрем 2023г. в декабре наибольший рост сделок зарегистрирован в городе Астана (+48,2%), Туркестанской области (+44,1%) и городе Шымкент (+30,5%). А наибольший спад за месяц произошел в Северо-Казахстанской (24%), Акмолинской (4,8%), а также Кызылординской областях (4,6%).

По сравнению с ноябрем 2023 года количество сделок по жилью в многоквартирных домах увеличилось на 22,5% (на 5432 сделок). Всего в декабре по квартирам совершено 29 580 сделок – это 78,2% от общего показателя. Основная доля продаж по жилью в многоквартирных домах приходится на город Астана (23,7%), Алматы (23,5%) и Карагандинскую область (8,2%). Лидерами в продажах по количеству комнат стали 2-комнатные квартиры, в декабре по ним было оформлено 11 465 сделок. По сравнению с ноябрем 2023 года в декабре количество сделок по индивидуальным домам, также, увеличилось на 8,7% (на 659 сделок) и составило 8 238. Наибольший рост количества сделок по индивидуальным домам наблюдается в городах Алматы (39,7%), Шымкент (38,9%) и Астана (33,9%). А наибольший спад за месяц произошел в Северо-Казахстанской (-18,1%), Костанайской (-17,5%) и Актюбинской областях (-11,6%).

Количество **сделок купли-продажи жилья** за декабрь 2023 года по сравнению с соответствующим месяцем прошлого года увеличилось на 12,6%, тогда было зарегистрировано 33 587 сделок. Отрицательный наивысший показатель был зарегистрирован в Актюбинской области (на 15,3%), а самое большое увеличение зафиксировано Алматинской области (на 62,3%). Вместе с тем,

уменьшение в динамике наблюдается в количестве сделок январь-декабрь 2023г. к январю-декабрю 2022г. и составляет -20,5%.

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

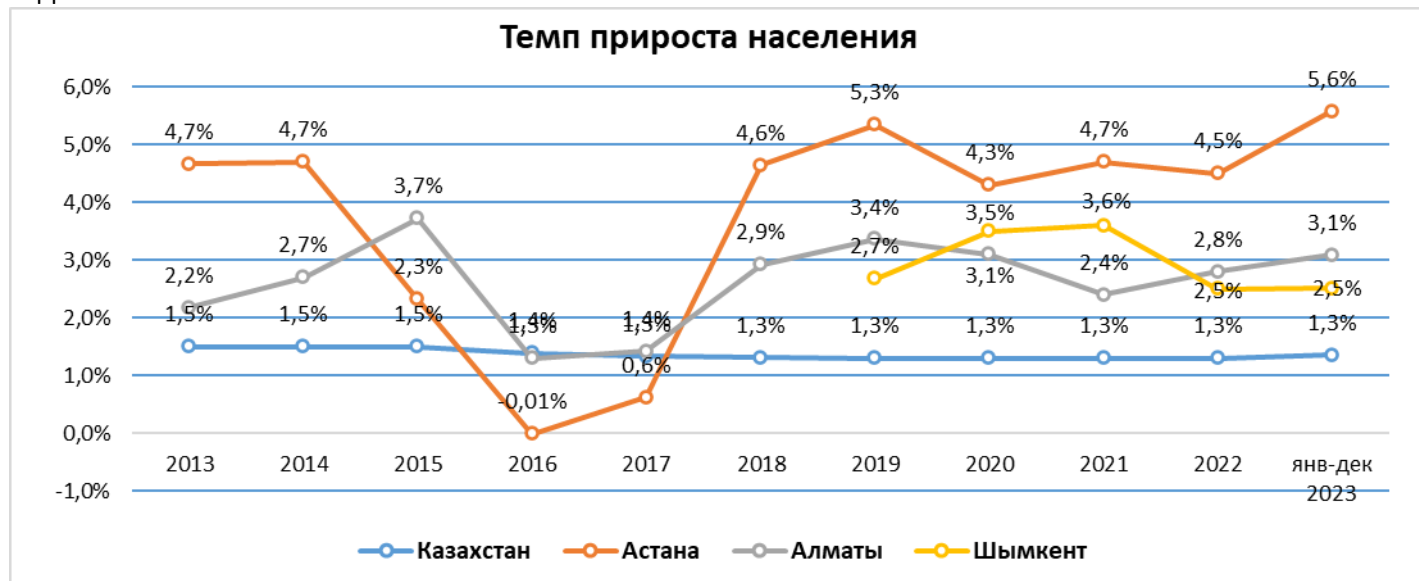
4.1. Темпы прироста населения по стране незначительно увеличились. Численность населения на 1 января 2024 года составила 20 033 546 человек, из них горожане – 12 451 004 (рост на 1,9%), сельские жители – 7 582 542 человек (рост на 0,3%). Общий прирост населения за 12 месяцев составил 266 739 человек. Из них за счет естественного прироста – на 257,3 тыс. человек, миграции – на 9 344 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 387,9 тыс. детей (403,5 тыс. чел. – 2022 г), из них 200,3 тыс. – мальчики, 187,6 тыс. девочки. Коэффициент рождаемости составил 19,50 на 1000 человек. Число умерших за указанный период составило 130,6 тыс. человек, при этом коэффициент смертности на 1000 человек – 6,56.

Наибольший уровень рождаемости отмечен в Мангистауской (26,78 человек на 1000 населения), Туркестанской (26,11) областях и городе Шымкент (25,68).

Отметим, что в 2023 году впервые отмечено положительное сальдо миграции после 2011 года.

Темп прироста населения



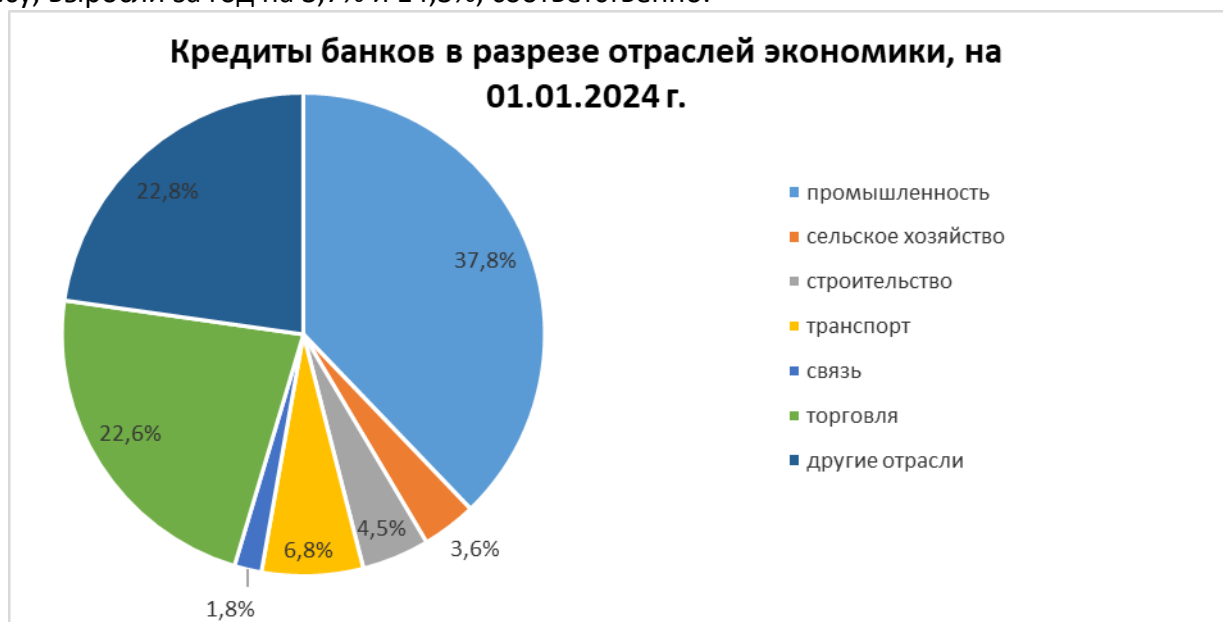
Источник: Бюро национальной статистики Агентства по стратегическому планированию и реформам Республики Казахстан

4.2. Среднее значение номинальной заработной платы по Республике Казахстан в IV квартале* 2023 года составило 393 605 тенге. Рост к соответствующему кварталу 2022 года составил 16,2%, в реальном выражении увеличение – на 5,3%. Медианное значение заработной платы (центральный уровень зарплатного ряда) по оценке в IV квартале 2023 года составило 259 463 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 2022 года наибольший рост среднемесячной заработной платы зафиксирован в отраслях финансовой и страховой деятельности – 29,7%, информации и связи – 23,2%, искусства, развлечения и отдых – 20,8%. В образовании рост среднемесячной заработной платы составил 18,6%, в здравоохранении и социальном обслуживании населения – 18,2%.

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

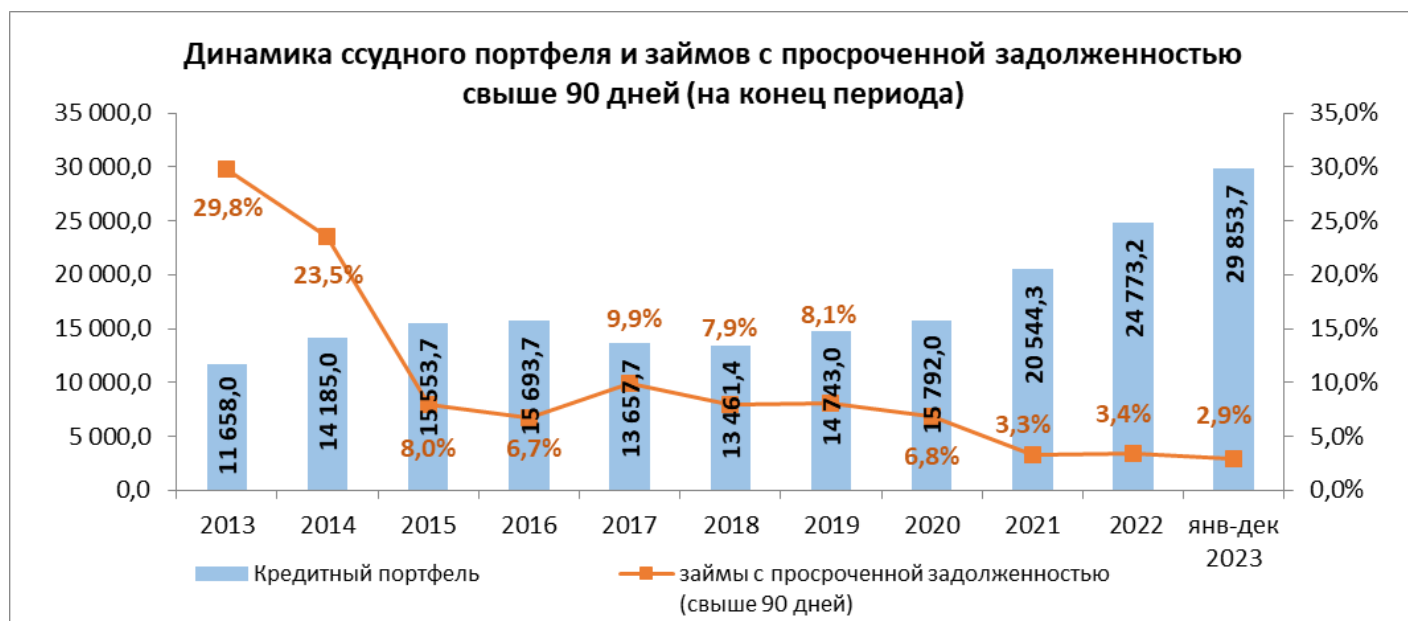
4.3. Наиболее значительная сумма кредитов банков в экономике приходится на такие отрасли, как промышленность (доля в общем объеме – 37,8%), торговля (22,6%), строительство (4,5%) и транспорт (6,8%). Годовой рост кредитования бизнеса (остаток) увеличился с 11,8% в сентябре до 13,1% в декабре. Рост зафиксирован во всех основных отраслях, кроме строительства (-5,3%). Кредитование промышленности и связи, на которые приходится основная доля кредитов бизнесу, выросли за год на 3,7% и 14,3%, соответственно.



Источник: НБ РК (Статистический бюллетень НБК)

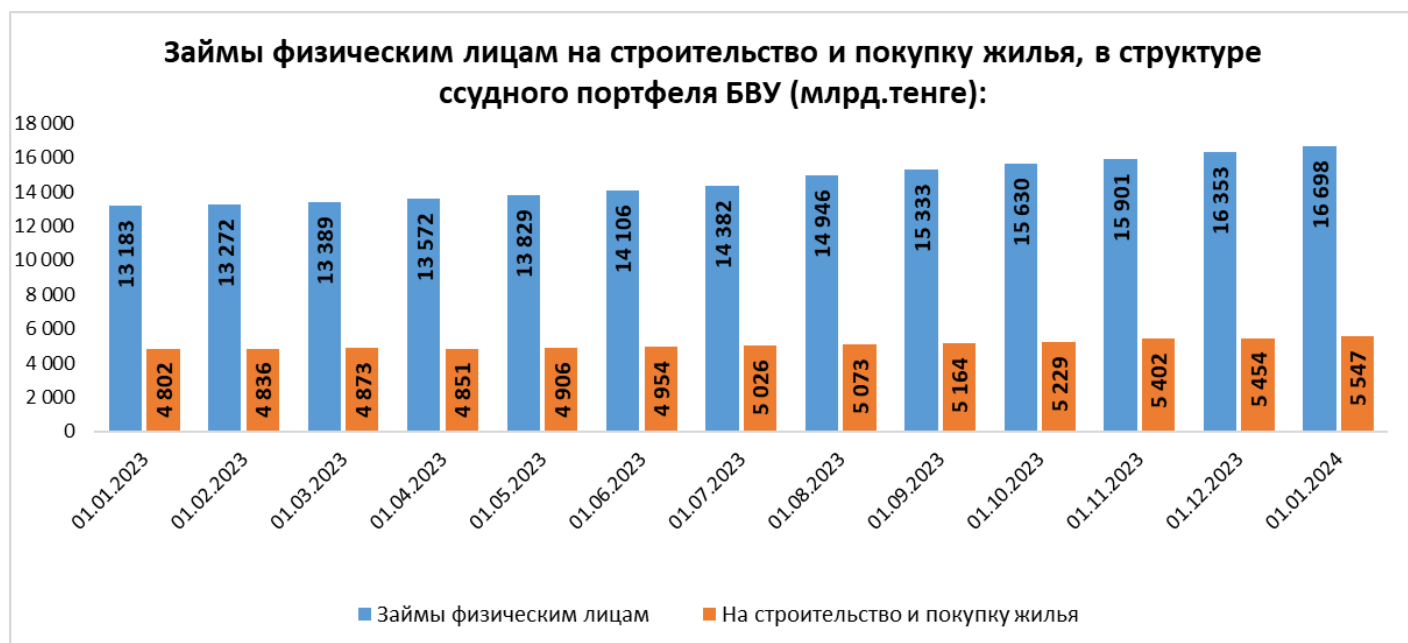
Ссудный портфель банковского сектора РК по состоянию на 1 января 2024 г. составил 29 852,7 млрд. тенге, и в сравнении с аналогичным периодом прошлого года возрос на 5 080,5 млрд. тенге или 20,5%. Объем кредитования банками в конце 2022 года составил 24 773,2 млрд. тенге.

Качество кредитного портфеля сохраняется стабильным. По состоянию на 1 января 2024 года уровень займов с просроченной задолженностью свыше 90 дней (NPL90+) по банковскому сектору составил 2,9% от ссудного портфеля или 863,8 млрд. тенге (на 1 января 2023 года – 3,4% или 815 млрд. тенге).



Источник: НБ РК

Займы физическим лицам (включая нерезидентов), за исключением кредитов индивидуальным предпринимателям на предпринимательские цели, по состоянию на 01 января 2024 года составили 16 698 млрд тенге. Займы выданные на строительство и покупку жилья в структуре ссудного портфеля БВУ по состоянию на 01 января 2024 года составили 5 547 млрд тенге, что на 427 млрд тенге выше в сравнении с 01.01.2022 года или на 8,9%.



Источник: НБ РК

По состоянию на 01.01.2024 г. небанковский сектор Республики Казахстан представлен 2 ипотечными организациями.

Структура кредитного портфеля ипотечных организаций. По состоянию на 01.01.2024 г. 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 01.01.2024 г. составил 2,7% (или 14,5 млрд. тенге). Займы с просроченной задолженностью со сроком свыше 90 дней на отчетную дату составили 4,4 млрд. тенге или 0,8% от ссудного портфеля.

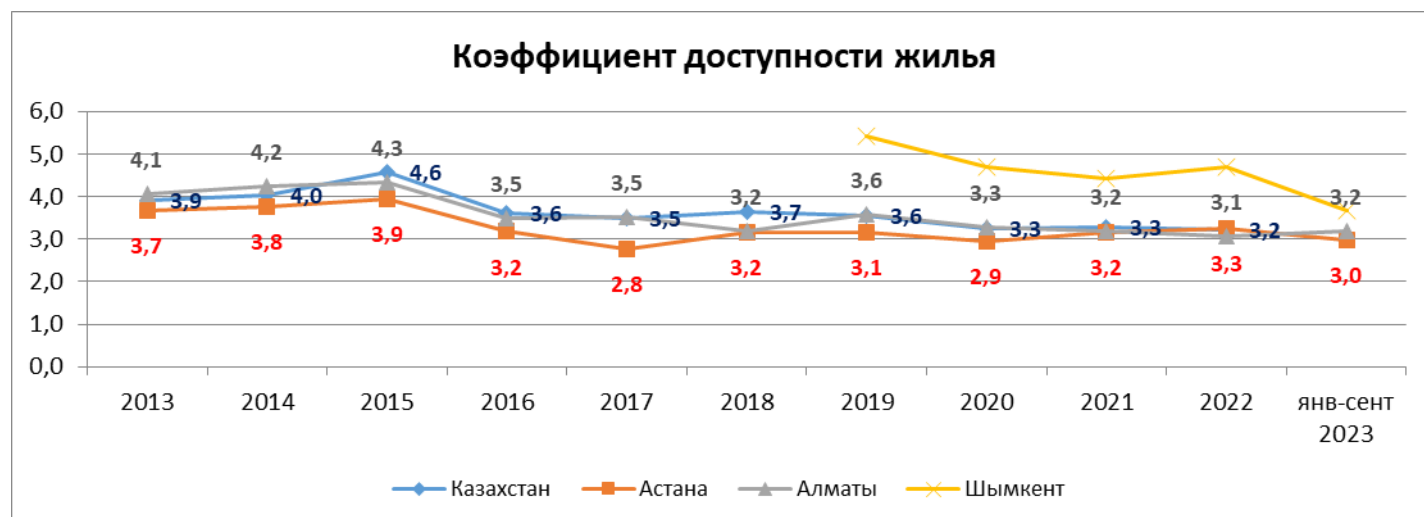
Совокупный размер обязательств ипотечных организаций по состоянию на 01.01.2024 г. составил 1 236,1 млрд. тенге.



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». По итогам 4 квартала 2023 года показатель перешел на категорию "доступное жилье".

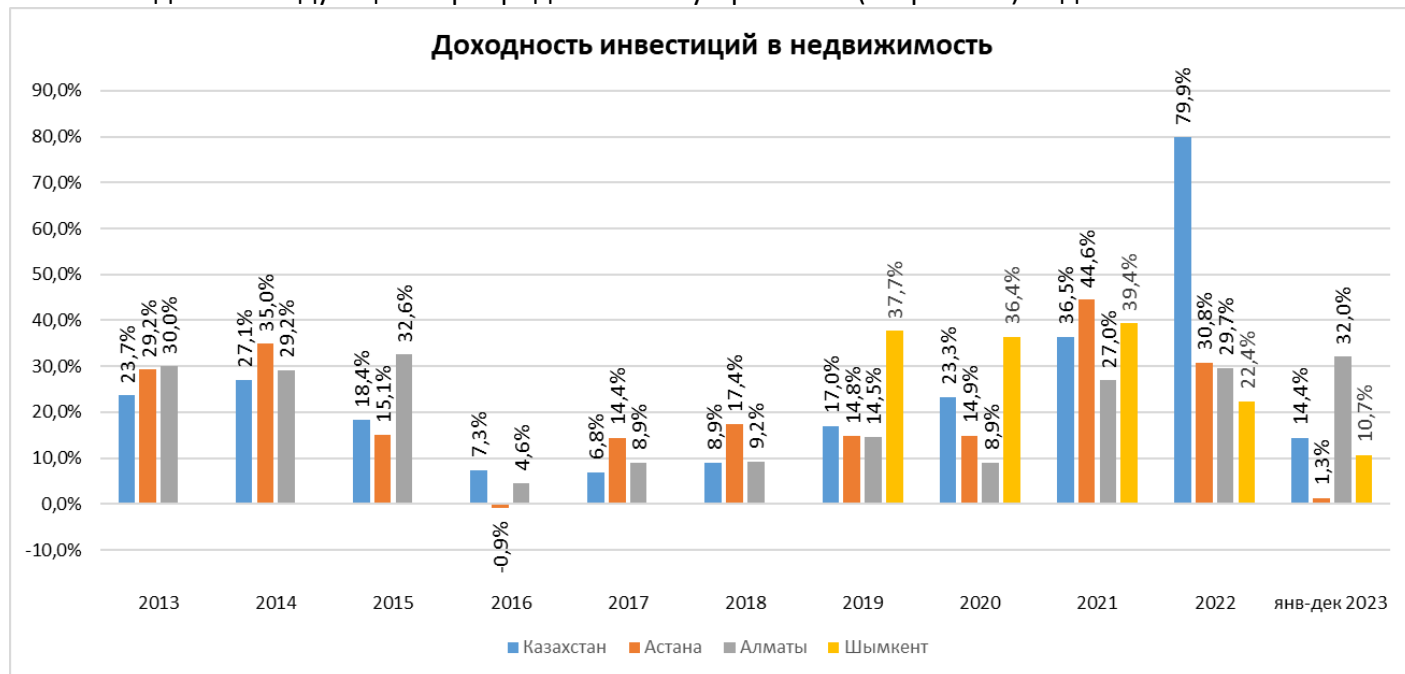


Источник: Расчеты АО «Samruk-Kazyna Construction»

¹ Доступность жилья оценивается с использованием специального индекса, который вычисляется как средняя цена 1 кв. м, умноженная на 18 (норма обеспеченности жильем согласно СНиП РК) и деленная 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.

В январе-декабре 2023 года **доходность инвестиций в недвижимость** по Казахстану составила 14,4%, в г. Астана 1,3%, в г. Алматы 32,0% и в г. Шымкент 10,7%.

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»

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 получат ключи в первом полугодии 2024 года.

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

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

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

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

В период за январь-декабрь 2023 года на рынке недвижимости США наблюдается уменьшение количества разрешений, выданных на строительство жилья. В годовом выражении количество разрешений, выданных на строительство жилья, уменьшились на -11,4%.



Наименование показателя	дек.23	дек.22	Изм. (+/-)
Количество разрешений, выданных на строительство жилья, тыс.ед.	1 495	1 330	12,4%
Объем нового строительства, тыс.ед.	1 460	1 382	5,6%
Объем продаж нового жилья, тыс.ед.	664	616	7,8%

Количество разрешений на строительство (Building Permits²) показатель будущего строительства в октябре, ноябре и декабре 2023 года составило 1 498 тыс., 1 460 тыс. и 1 495 тыс. соответственно, по сравнению с соответствующим периодом 2022 года данный показатель изменился на -1,8%, 8,8% и 12,4% соответственно.

Количество строительных проектов жилых домов (housing starts³) начатых в октябре, ноябре и декабре 2023 года составило 1 359 тыс., 1 560 тыс. и 1 460 тыс. соответственно, по сравнению с соответствующим периодом 2022 года этот показатель изменился на -4,6%, 9,3% и 5,6% соответственно.

Объем продаж новых домов (United States New Home Sales⁴) в декабре 2023 года по сравнению с декабрем предыдущего года увеличился на 7,8% и составил 664 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>