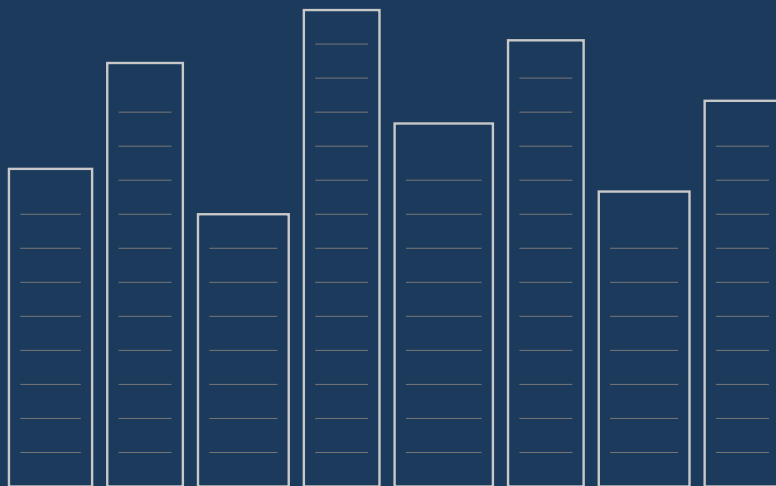




покупатели · 88,5 %

банки и облигации · 2,7 %

АНАЛИТИЧЕСКИЙ ВЫПУСК · IASP KAZAKHSTAN

Дольщик — кредитор

Как застройщики Астаны и Алматы строят на деньги покупателей и что остаётся рантье

88,5 %

денег BI Group за 2023 год
пришло от покупателей
квартир

19 %

годовых — под столько
аудитор оценил деньги
дольщиков

≈20 %

годовых даёт покупка на
котловане при стройке 2,5
года (расчёт)

7,6 %

чистая доходность сдачи
квартиры в Астане против
15,7 % по депозиту

Крупного застройщика принято считать строительной компанией. По его отчётности он больше похож на заёмщика, которого кредитуют покупатели квартир: банк и облигации дают ему считанные проценты денег. Выпуск разбирает эту модель и считает, сколько получает каждая сторона — застройщик, дольщик и тот, кто покупает квартиру, чтобы сдавать.

Источники — аудированная отчётность BI Group на KASE, закон о долевом участии, данные Бюро национальной статистики, НБРК, КФГД, АФК и выборка объявлений krisha.kz от 17 октября 2026 года. У каждого числа указан источник, расчёты помечены.

IASP Kazakhstan · strategyassociation.kz
19 октября 2026 года

1. Главное

88,5 %

Столько денег крупнейший застройщик страны, BI Group, получил в 2023 году от покупателей квартир: 504,3 млрд ₸ из 569,5 млрд ₸ всех поступлений группы [1] (расчёт по данным). Новые банковские займы, облигации и займы третьих лиц вместе дали 15,4 млрд ₸, или 2,7 %. Стройку оплачивают дольщики.

Застройщика привыкли считать строительной компанией, а квартиру на котловане — просто дешёвой покупкой. Отчётность и закон показывают другое: покупатель на котловане кредитует застройщика, и цена этого кредита записана в аудиторском отчёте. Ниже шесть выводов.

- Главный кредитор застройщика — покупатель.** На конец 2023 года авансы дольщиков у BI Group составили 464,9 млрд ₸, или 75,3 % всех обязательств. Займы — 28,9 млрд ₸, или 4,7 % [1].
- Этот кредит стоит 19 % годовых.** Аудитор KPMG требует начислять на авансы покупателей «существенный компонент финансирования» по средней ставке банковских займов группы. За 2023 год это 41,8 млрд ₸ [1].
- Покупатель на котловане получает примерно ту же ставку.** Скидка котлована к цене сданного дома в комфорт-классе Астаны — около 36 % [2] (оценка участника рынка). При стройке в 2,5 года это 19,6 % годовых (расчёт). Депозит на год даёт 15,7 %–17,2 % без риска долгостроя [3].
- Деньги опережают стройку.** В 2025 году BI продала квартир на 1 530 млрд ₸, а в доход признала 1 059 млрд ₸: продажи больше выручки в 1,44 раза [4] (расчёт). Закон допускает, что дольщики дают до 90 % стоимости проекта [5].
- Застройщик не риелтор и не только заказчик стройки.** На продажи BI тратит 1,6 % выручки, на агентов — 0,19 %. Своё агентство группа продала, зато держит девять генподрядных компаний и завод ЖБИ [1]. Маржа сидит в девелопменте: 20,4 % на жилье против 1,3 % на подряде для других.
- Рантье зарабатывает на росте цены, а не на аренде.** Валовая доходность сдачи квартиры — 10,3 % в Астане и 10,1 % в Алматы, после простоя, ремонта и налога — около 7,6 % [6] (расчёт). Чтобы обогнать депозит, цена квартиры должна расти не меньше чем на 8 % в год.

О МЕТОДИКЕ

Финансовая модель застройщика разобрана на BI Group: это единственный крупный застройщик с аудированной отчётностью в открытом доступе (KASE, эмитент BIGD). Отчётность Bazis, G-Park, RAMS и Asti не публикуется, поэтому выводы о них не делаются. Данные BI за 2023 год взяты из отчёта с аудитом KPMG, за 2024–2025 годы — из пересказа аудированной отчётности в деловых СМИ. Цены и аренда — БНС за сентябрь 2026 года, Индекс Крыши и наша выборка из 366 объявлений о продаже и бп об аренде на krisha.kz. Всё, что получено расчётом, помечено.

1.1. Ключевые показатели

1 059 млрд ₸

доход BI Development за 2025 год, +82 % к 2024

24,1 %

валовая маржа BI за 2025 год, чистая — 11,6 %

75 %

обязательств BI — авансы покупателей (2023)

119 из 160

компаний группы BI — проектные «уполномоченные компании» для продажи

74 %

новых ипотечных выдач 2025 года — льготные программы

741 532 ₸/м²

вторичное жильё в Астане, сентябрь 2026; Алматы — 756 164 ₸/м²

21,4 %

рост аренды в Астане за год; Алматы — 17,3 %

16,25 %

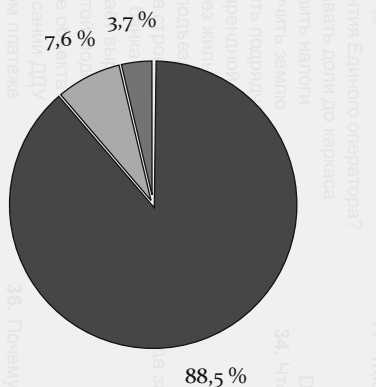
базовая ставка НБРК; следующее решение — 23.10.2026

BI — [1], [4]; ипотека — [7]; цены и аренда — [6]; ставка — [8].

2. Застройщик как заёмщик

2.1. Откуда деньги

Поступления BI за 2023 год, 569,5 млрд ₸



■ Покупатели ■ Финансовые ■ Инвестиционные ■ Прочие операционные

Расчёт по данным [1]. «Финансовые» включают и новые займы с облигациями — 15,4 млрд ₸ за год.

У обычной компании, которая строит дома на десятки миллиардов, кредитором выступает банк. У BI Group это покупатели: из 569,5 млрд ₸ поступлений за 2023 год 504,3 млрд ₸ — их деньги. Подрядчикам и поставщикам группа за тот же год заплатила 384,7 млрд ₸, дивиденды — 26,3 млрд ₸ [1].

Обязательства BI на 31.12.2023, 617,3 млрд ₸



■ Авансы покупателей ■ Займы ■ Прочие обязательства

ДЕТАЛИ ИЗ ОТЧЁТНОСТИ

Деньги дольщиков в отчётности — это заём под 19 %

По МСФО 15 застройщик признаёт выручку от квартиры только при вводе дома, а деньги покупатель вносит заранее. Раз между оплатой и передачей квартиры проходят годы, аудитор требует считать разницу кредитом и начислять на неё проценты. BI Group применяет ставку 19 % — средневзвешенную ставку своих банковских займов. За 2023 год начислено 41,8 млрд ₸ эти проценты капитализируются в себестоимость стройки и возвращаются в выручку при сдаче [1] (прим. 21).

2.2. Деньги опережают стройку

ПОКАЗАТЕЛЬ, МЛРД ₸	2024	2025
Продано по договорам долевого участия и купли-продажи	932	1 530
Признанный доход	582,5	1 059
Продажи к доходу, раз (расчёт)	1,60	1,44
Валовая прибыль	154,4	255,5
Чистая прибыль	75,9	122,6

BI Development, пересказ аудированной отчётности [4], [9]. В 2025 году продано 2,218 млн м² по средней цене 661 тыс. ₸.

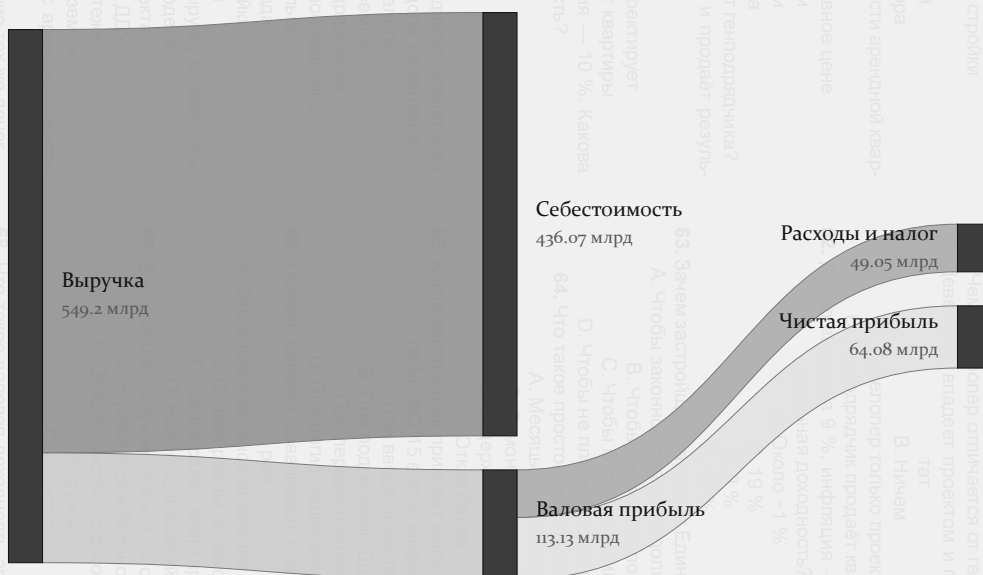
Продажи на полтора раза обгоняют выручку, и это свойство модели: деньги за квартиры, которые сдадут через год-два, уже на счетах проектных компаний. Fitch, присвоивший BI Development рейтинг BB, назвал «продажи на стадии строительства» одним из факторов сильной ликвидности [10]. Обратная сторона та же: если продажи остановятся, у стройки пропадёт главный источник денег.

3. Где маржа

НАПРАВЛЕНИЕ BI, 2023	ВЫРУЧКА, МЛРД ₸	ВАЛОВАЯ МАРЖА	МАРЖА 2022
Жилая недвижимость	492,3	20,4 %	14,6 %
Коммерческая недвижимость	43,1	21,7 %	14,4 %
Строительно-монтажные работы для третьих лиц	10,5	1,3 %	5,2 %

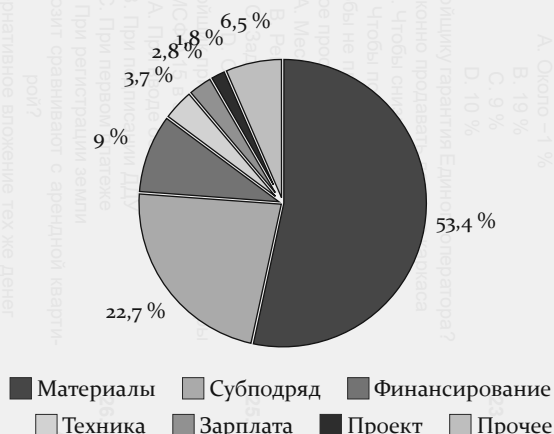
Расчёт маржи по примечаниям 23–24 [1].

Строить для других BI почти не выгодно: подряд дал 1,3 % валовой маржи. Деньги зарабатываются на собственных проектах, где группа владеет землёй, продаёт квартиры и строит сама. Финансовый директор холдинга называет ту же пропорцию: девелопмент — 65–70 % оборота, господряд — меньше 17 % [11].



Выручка BI за 2023 год, 549,2 млрд ₸: куда она уходит [1].

Производственные затраты ВІ, 2023, 408,1 млрд ₸



Состав затрат опровергает популярную мысль, что крупный застройщик только продаёт, а строят за него другие. Материалы ВІ закупает сама — 53,4 % затрат, работы субподрядчиков — только 22,7 % [1] (расчёт). Девятая часть себестоимости — проценты по деньгам дольщиков.

4. Как это устроено законом

Закон о долевом участии разрешает продавать квартиры «с котлована» двумя способами: с гарантией Казахстанской жилищной компании или с участием банка второго уровня [5]. Деньги покупателей собирает **уполномоченная компания** — стопроцентная дочка застройщика, которой закон разрешает только одно: продавать доли в своём проекте. На каждый дом — своя такая компания.

УСЛОВИЕ ГАРАНТИИ КЖК (ст. 8)	ЗНАЧЕНИЕ
Собственный вклад, земля в собственности	10 % стоимости проекта
Собственный вклад, земля в аренде	15 %
Сколько могут дать дольщики (расчёт)	до 90 %
Опыт застройщика	от 2 лет и 10 тыс. м ² (с 2026 года)
Договор подряда	обязателен

[5], изменения 2026 года — [12].

У ВІ Group из 160 компаний в периметре 119 — такие уполномоченные компании, 9 — генеральные подрядчики, 10 — держатели земли, 5 — управляющие компании [1] (прим. 35; подсчёт наш). С 2017 года КЖК прогантировала 252 проекта на 1,2 трлн тенге, больше половины — в Астане [13]. С 1 января 2026 года договоры бронирования и «инвестирования» запрещены, а ипотека на строящееся жильё проходит только безналично с проверкой договора в реестре [12].

5. Чем застройщик не является

Хук, с которого начиналась работа над выпуском, звучал так: крупный застройщик на самом деле риелтор, а стройку отдаёт подрядчикам. Данные ВІ его не подтверждают, и это важно для всех, кто работает рядом с застройщиками.

- **Продажи — не основная статья затрат.** Расходы на реализацию — 1,6 % выручки, из них агентские и риелторские услуги — 1,03 млрд ₸, или 0,19 % [1].
- **Собственное агентство выведено.** ВІ Agent и его филиал в Астане проданы третьей стороне 29 декабря 2023 года [1] (прим. 32).
- **Продажи уходят в собственные цифровые каналы.** По словам компании, через приложение BIG App подписывается 90 % договоров [14]; внешних агентов ВІ подключает к своей площадке ВІ Broker Hub, где продаются только её объекты [15].
- **Стройку ведут свои.** Девять генподрядных компаний и завод ModeX [1], [16]. Bazis — один из крупнейших генподрядчиков страны, строит электростанции и плотины [17].

Точнее назвать эту модель так: девелопер, который строит сам и финансирует стройку деньгами покупателей. Для агентства недвижимости вывод практический: на первичном рынке крупный застройщик не нуждается в посреднике и платит ему копейки. Деньги агентства — во вторичке, аренде и в работе с теми, кто покупает квартиры для сдачи.

6. Спрос держит государство

Новые ипотечные выдачи 2025 года, ₸2,4 трлн



Модель «строим на деньги покупателей» работает, пока покупатель может заплатить. Сегодня это возможность держит льготная ипотека и пенсионные накопления. Любое ужесточение госпрограмм ударит сначала по продажам, а через них — по стройке.

7. Дольщик — кредитор

Если аудитор оценивает деньги дольщиков в 19 % годовых, стоит посчитать, что за них получает сам дольщик. Его доход — разница между ценой котлована и ценой сданного дома.

Комфорт-класс Астаны	2 года	2,5 года	3 года
Котлован 310–380 тыс. ₸/м ² → сдача 520–560 тыс. ₸/м ²	25,1 %	19,6 %	16,1 %

Годовой доход дольщика при разном сроке стройки, по серединам диапазонов. Цены — оценка участника рынка [2]; расчёт наш.



Годовая ставка: котлован против денег банка и биржи.

Цифры почти совпадают. Дольщик получает за свои деньги примерно ту же ставку, что и вкладчик банка или держатель облигаций застройщика [3], [9], [18]. Разница в риске. Депозит застрахован государством, облигации торгуются на бирже, а дольщик рискует сроком сдачи: на конец 2024 года в стране числился 51 проблемный жилой комплекс [19], а доля «теневое» долевого строительства в августе 2025 года — 62,5 % [12].

ЧТО ИЗ ЭТОГО СЛЕДУЕТ ДЛЯ ПОКУПАТЕЛЯ

Котлован у крупного застройщика с гарантией КЖК — это вложение с доходностью депозита и риском срока. Он оправдан, если покупатель берёт квартиру для себя и выигрывает время, или если застройщик даёт скидку больше рыночной. Покупать котлован у застройщика без гарантии ради дохода — значит брать риск долгостроя за ту же ставку, что даёт банк.

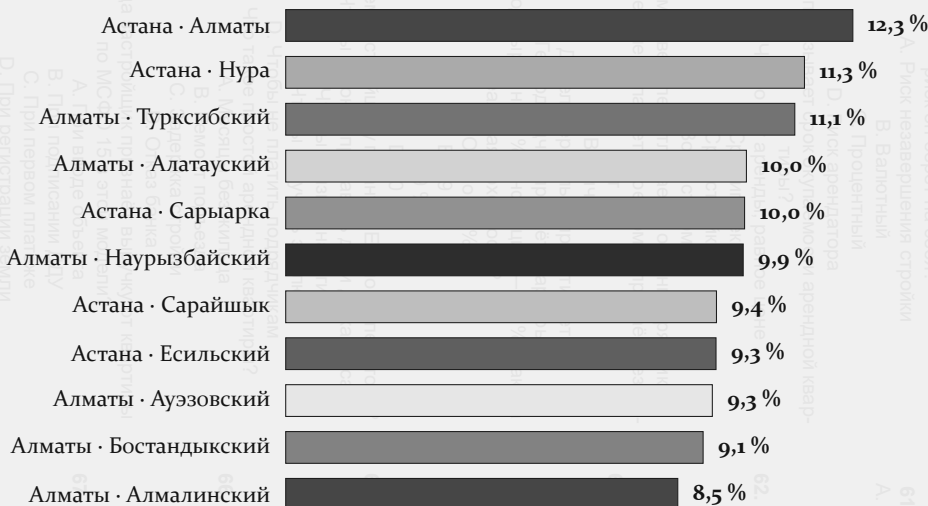
8. Арифметика рантье

Рантье покупает готовую квартиру и сдаёт её. Его доход складывается из аренды и роста цены. Сначала аренда.

ГОРОД, КОМНАТ	п	ЦЕНА, Т/м ²	АРЕНДА, Т/мес	АРЕНДА, Т/м ²	ВАЛОВАЯ
Астана, 1	38 / 103	635 989	230 000	5 870	11,1 %
Астана, 2	48 / 103	669 761	340 000	5 745	10,3 %
Астана, 3	65 / 100	619 469	450 000	4 725	9,2 %
Алматы, 1	61 / 102	750 000	250 000	6 250	10,0 %
Алматы, 2	76 / 100	714 286	380 000	6 400	10,8 %
Алматы, 3	78 / 103	754 391	550 000	5 797	9,2 %

Медианы выборки krisha.kz на 17.10.2026, без планировок застройщика с ценой «от»; п — число объявлений о продаже и об аренде [20] (расчёт).

Официальная статистика даёт ту же картину. По данным БНС за сентябрь 2026 года вторичка стоит 741 532 Т/м² в Астане и 756 164 Т/м² в Алматы, аренда — 6 388 и 6 353 тенге за м² в месяц [6]. Валовая доходность — 10,3 % и 10,1 % (расчёт).



Валовая доходность по районам, квартиры 1–3 комнаты, в районе не меньше 10 объявлений о продаже и об аренде [20] (расчёт).

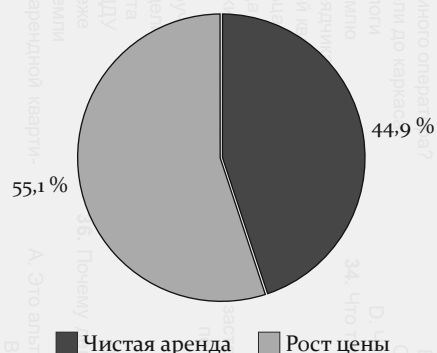
Окраины дают больше: в Алматинском районе Астаны и Түркісібском районе Алматы квартиры дешевле, а аренда за метр почти та же. В Есильском, Бостандыкском и Алмалинском районах доходность ниже 10 %.

8.1. От валовой к полной доходности

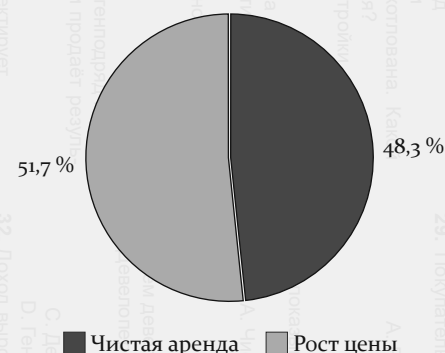
Показатель (расчёт по данным БНС)	Астана	Алматы
Валовая доходность аренды	10,3 %	10,1 %
Чистая: простой 1 мес., ремонт 10 % и налог 10 % аренды	7,6 %	7,4 %
Рост цены вторички за год	9,3 %	7,9 %
Полная доходность за год	16,9 %	15,3 %
Инфляция за год	10,2 %	8,4 %
Реальная полная доходность	6,1 %	6,4 %
Депозит на 12 мес., без пополнения	15,7 %	15,7 %
Рост цены, при котором квартира равна депозиту	8,1 %	8,3 %
Окупаемость чистой арендой, лет	13,2	13,5

Цены и инфляция — [6], [21]; депозит — [3]. Простой, ремонт и налог — наши допущения: режим налогообложения выбирает собственник.

Из чего доход рантье в Астане, 16,9 %



Из чего доход рантье в Алматы, 15,3 %



Расчёт по данным [6].

За последний год квартира принесла рантье примерно столько же, сколько депозит, и больше половины этого дохода дал рост цены. Аренда сама по себе проигрывает вкладу вдвое. Значит, сдавать квартиру — это ставка на то, что цены продолжат расти не меньше чем на 8 % в год. По Индексу Крыши за год цены предложения выросли на 13,9 % в Астане и на 5,6 % в Алматы [22]. Аренда растёт быстрее цен: 21,4 % и 17,3 % за год [6], и если так пойдёт дальше, доходность сдачи подтянется к ставкам банков.

9. Риски модели

- **Предпродажи.** У застройщика три четверти обязательств — авансы покупателей. Падение продаж оставляет стройку без главного источника денег [1].
- **Ставки.** Базовая ставка 16,25 %, следующее решение НБРК — 23.10.2026 [8]. Снижение ставок делает депозит хуже и аренду лучше; рост — наоборот.
- **Госпрограммы.** 74 % ипотеки — льготная. Порог достаточности пенсионных накоплений с 2026 года поднят [7], [23].
- **Налоги и регулирование.** С 2026 года застройщики потеряли льготу по НДС, с 1 июля 2026 года действует новый Строительный кодекс; Halyk Finance ждёт ухода с рынка мелких игроков [23].

- **Риск дольщика.** Проблемные объекты есть, в основном у мелких и средних застройщиков [19]. Задолженности крупных застройщиков в 2024–2026 годах мы не нашли.
- **Риск рантье.** Простой, износ, жилец, который не платит, и низкая ликвидность: квартиру не продать за день, как вклад не закрыть.

10. Что из этого следует

Агентствам недвижимости первичка крупных застройщиков уходит в их собственные цифровые каналы. Растущий рынок — инвестор-рантье, которому нужен расчёт доходности по району, подбор квартиры под сдачу и управление арендой.

Покупателю на котловане смотреть на гарантию КЖК и сравнивать скидку с депозитом. Скидка меньше годовой ставки вклада за срок стройки не окупает риск.

Рантье считать чистую доходность, а не валовую, и честно признавать, что основной доход — рост цены. Окраины дают больше аренды на вложенный тенге.

Застройщику модель держится на доверии покупателей и на госипотеке. Чем прозрачнее отчётность, тем дешевле эти деньги — облигации ВІ размещены под 17,25 %–19,5 %, почти по цене денег дольщиков.

11. Как это считалось

Числа выпуска записаны в `model.py` рядом с этим файлом; скрипт пишет `data/model.json`, из которого их берёт вёрстка. Выборка объявлений — `data/listings_sale.csv` и `data/listings_rent.csv`, медианы — `data/medians.csv`, факты о застройщиках с источниками — `data/developers.md`.

Выборка `krisha.kz` снята 17 октября 2026 года: самые свежие объявления, до пяти страниц на сегмент «город × число комнат», без телефонов и данных продавцов. Это не случайная выборка: продажа тяготеет к новым окраинным районам, аренда — к центру, и около 40 % карточек продажи — планировки застройщиков с ценой «от», которые из медиан исключены. Цены — цены предложения, не сделок. Поэтому главный расчёт сделан по данным БНС, а выборка показывает разброс по районам.

Годовой доход дольщика посчитан по срединам диапазонов цены котлована и сданного дома, которые привёл участник рынка: это оценка, а не статистика сделок. Чистая доходность аренды учитывает месяц простоя в год, 10 % аренды на ремонт и поиск жильцов и 10 % на налог — это наши допущения, не данные.

Источники

- [1] Residence Development Group Ltd. / Казахстанская фондовая биржа, «Частная компания «Residence Development Group» Ltd. Консолидированная финансовая отчетность за год, закончившийся 31 декабря 2023 года (аудит KPMG)». Просмотрено: 17 октября 2026 г. [Онлайн]. Доступно на: https://kase.kz/files/emitters/BIGD/bigdf6_2023_cons.pdf
- [2] Д. Мурат, «Иллюзия спада и маржа в 10%: что реально происходит с ценами на недвижимость в Астане». Просмотрено: 17 октября 2026 г. [Онлайн]. Доступно на: <https://digitalbusiness.kz/2026-05-08/illyuziya-spada-imarzha-vio-chto-realno-proishodit-stsenami-nanedvizhimost-vastane/>
- [3] Казахстанский фонд гарантирования депозитов, «Рыночные ставки вознаграждения по депозитам физических лиц в тенге». Просмотрено: 17 октября 2026 г. [Онлайн]. Доступно на: <https://kdif.kz/ru/reward-rates>

- [4] С. (. Куцай, «Сколько заработало руководство и акционеры BI Group в 2025 году». Просмотрено: 17 октябрь 2026 г. [Онлайн]. Доступно на: <https://www.lada.kz/kazakhstan-news/156385-skolko-zarabotalo-rukovodstvo-i-aktsionery-bi-group-2025-godu.html>
- [5] М. ю. Р. ИПС «Әділет», «Закон Республики Казахстан от 7 апреля 2016 года № 486-V «О долевом участии в жилищном строительстве» (с изменениями на 2026 год)». Просмотрено: 17 октябрь 2026 г. [Онлайн]. Доступно на: <https://adilet.zan.kz/rus/docs/Z1600000486>
- [6] Бюро национальной статистики АСПиР РК, «Индексы цен и цены на рынке жилья в Республике Казахстан, сентябрь 2026 года». Просмотрено: 17 октябрь 2026 г. [Онлайн]. Доступно на: <https://stat.gov.kz/api/iblock/element/353622/file/ru/>
- [7] Ассоциация финансистов Казахстана, «Обзор ипотечного рынка, итоги 2025 года». Просмотрено: 17 октябрь 2026 г. [Онлайн]. Доступно на: https://afk.kz/2026/03/Mortgage_Market_2025.pdf
- [8] Национальный Банк Республики Казахстан, «О базовой ставке Национального Банка Республики Казахстан». Просмотрено: 17 октябрь 2026 г. [Онлайн]. Доступно на: <https://nationalbank.kz/ru/news/press-relizy/20266>
- [9] Kapital.kz, «BI Development выпускает облигации на 18 млрд тенге». Просмотрено: 17 октябрь 2026 г. [Онлайн]. Доступно на: <https://kapital.kz/finance/137175/bi-development-vypuskaet-obligacii-na-18-mlrd-tenge.html>
- [10] BI Development Ltd., «Письмо BI Development Ltd. в АО «Казахстанская фондовая биржа» о подтверждении рейтинга Fitch Ratings». Просмотрено: 17 октябрь 2026 г. [Онлайн]. Доступно на: https://kase.kz/files/emitters/BIGD/bigd_rating_140825_1508.pdf
- [11] С. (. Русланова, «BI Group раскрыла данные о прибыли и налогах». Просмотрено: 17 октябрь 2026 г. [Онлайн]. Доступно на: <https://kapital.kz/economic/145413/bi-group-raskryla-dannye-o-pribyli-i-nalogah.html>
- [12] Kapital.kz, «Изменения в законе о долевом строительстве обсудили на КНС Workshop 2025». Просмотрено: 17 октябрь 2026 г. [Онлайн]. Доступно на: <https://kapital.kz/economic/141948/izmeneniya-v-zakone-o-dolevom-stroitelstve-obsudili-na-khc-workshop-2025.html>
- [13] Kapital.kz, «КЖК прогантировала 252 проекта долевого участия в жилищном строительстве». Просмотрено: 17 октябрь 2026 г. [Онлайн]. Доступно на: https://kapital.kz/real_estate/135284/kzhk-progarantirovala-252-proyekta-dolevogo-uchastiya-v-zhilishchnom-stroitelstve.html
- [14] Tengrinews.kz, «Новая цифровая реальность: как казахстанская компания меняет жизнь своих клиентов». Просмотрено: 17 октябрь 2026 г. [Онлайн]. Доступно на: <https://tengrinews.kz/money/novaya-tsifrovaya-realnost-kazahstanskaya-kompaniya-menyaet-417579/>
- [15] Finratings.kz, «BI Group запускает Broker Hub: что меняется для риелторов и клиентов». Просмотрено: 17 октябрь 2026 г. [Онлайн]. Доступно на: <https://finratings.kz/news/11087-bi-group-zapuskayet-broker-hub-cto-meniaetsia-dlia-rieltorov-i-klientov/>
- [16] Bizmedia.kz, «Президент Казахстана посетил завод по производству железобетонных конструкций». Просмотрено: 17 октябрь 2026 г. [Онлайн]. Доступно на: <https://bizmedia.kz/2023-12-15-prezident-kazahstana-posetil-zavod-po-proizvodstvu-zhelezobetonnyh-konstrukcij/>
- [17] Forbes Kazakhstan, «ГК Bazis — профиль участника рейтингов». Просмотрено: 17 октябрь 2026 г. [Онлайн]. Доступно на: <https://forbes.kz/ranking/object/893>

- [18] Forbes Kazakhstan, «BI Development разместит дебютные облигации на KASE». Просмотрено: 17 октябрь 2026 г. [Онлайн]. Доступно на: <https://forbes.kz/articles/bi-development-razmestit-debyutnye-obligatsii-na-kase>
- [19] Б. (. Искакова, «В Казахстане насчитывается 51 проблемный ЖК с участием дольщиков». Просмотрено: 17 октябрь 2026 г. [Онлайн]. Доступно на: https://kapital.kz/real_estate/132420/v-kazakhstane-naschityvayet-sya-51-problemnyy-zhk-s-uchastiyem-dol-shchikov.html
- [20] Krisha.kz, «Объявления о продаже и долгосрочной аренде квартир, Астана и Алматы, 1–3 комнаты (выборка 17.10.2026)». Просмотрено: 17 октябрь 2026 г. [Онлайн]. Доступно на: <https://krisha.kz/prodazha/kvartiry/astana/>
- [21] Бюро национальной статистики АСПИР РК, «Инфляция в Республике Казахстан (сентябрь 2026 года)». Просмотрено: 17 октябрь 2026 г. [Онлайн]. Доступно на: <https://stat.gov.kz/ru/industries/economy/prices/publications/353604/>
- [22] Krisha.kz, «Индекс Крыши — средняя цена предложения продажи квартир, Т за м²». Просмотрено: 17 октябрь 2026 г. [Онлайн]. Доступно на: <https://krisha.kz/content/analytics>
- [23] А. (. Ф. Аронов, «Рынок жилья Казахстана в 2025 году: рост цен во всех сегментах обогнал инфляцию». Просмотрено: 17 октябрь 2026 г. [Онлайн]. Доступно на: <https://halykfinance.kz/download/files/analytics/hm2025.pdf>
- [24] Бюро национальной статистики АСПИР РК, «О выполнении строительных работ и вводе в эксплуатацию объектов в 2025 году». Просмотрено: 17 октябрь 2026 г. [Онлайн]. Доступно на: <https://stat.gov.kz/api/iblock/element/347209/file/ru/>
- [25] Finratings.kz, «Ввод жилья — 20 314 тыс. м² в 2025 году». Просмотрено: 17 октябрь 2026 г. [Онлайн]. Доступно на: <https://finratings.kz/data/housing/construction/>
- [26] Forbes Kazakhstan, «75 крупнейших частных компаний Казахстана — 2025». Просмотрено: 17 октябрь 2026 г. [Онлайн]. Доступно на: <https://forbes.kz/ranking/75-krupneyshih-chastnyh-kompaniy-kazahstana-2025-ac7eai>
- [27] А. (. В. Рахимова, «BI Group, BAZIS-A, Sensata, G-Park: разбираем, кому принадлежит строительный рынок Казахстана». Просмотрено: 17 октябрь 2026 г. [Онлайн]. Доступно на: <https://digitalbusiness.kz/2026-05-21/komu-prinadlezhat-krupneyshie-stroykompanii-kazahstana-vladeysi-bi-group-bazis-a-rams-i-drugih/>
- [28] Finratings.kz, «Алматы приносит BI Group все меньше прибыли». Просмотрено: 17 октябрь 2026 г. [Онлайн]. Доступно на: <https://finratings.kz/news/14162-almaty-prinosit-bi-group-vse-menshe-pribyli/>
- [29] Bizmedia.kz, «BI Group строит планы на IPO и зарубежные рынки». Просмотрено: 17 октябрь 2026 г. [Онлайн]. Доступно на: <https://bizmedia.kz/2025-02-14-bi-group-stroit-plany-na-ipo-i-zarubezhnye-rynki/>
- [30] Gulf News (GN Focus), «Central Asian developer leads global peers in residential construction». Просмотрено: 17 октябрь 2026 г. [Онлайн]. Доступно на: <https://gulfnews.com/gn-focus/central-asian-developer-leads-global-peers-in-residential-construction-1.500441010>
- [31] Homsters.kz, «Рынок новостроек Астаны: итоги сентября 2026 года». Просмотрено: 17 октябрь 2026 г. [Онлайн]. Доступно на: <https://info.homsters.kz/rynok-novostroek-astany-itogi-sentyabrya-2026-goda/>
- [32] BI Development / Казахстанская фондовая биржа, «Холдинг «BI Development». Консолидированная финансовая отчетность за год, закончившийся 31 декабря 2022 года». Просмотрено: 17 октябрь 2026 г. [Онлайн]. Доступно на: https://kase.kz/files/emitters/BIGD/bigdf6_2022_cons.pdf

- [33] Kazakhstan Stock Exchange (KASE), «Private company BI Development Ltd. says Fitch Ratings affirmed its ratings; outlook Stable». Просмотрено: 17 октябрь 2026 г. [Онлайн]. Доступно на: <https://kase.kz/en/information/news/show/1549291>
- [34] Kapital.kz, «Fitch Ratings присвоило компании BI Development Ltd кредитный рейтинг BB». Просмотрено: 17 октябрь 2026 г. [Онлайн]. Доступно на: https://kapital.kz/real_estate/129262/fitch-ratings-prisvoilo-kompanii-bi-development-ltd-kreditnyy-reyting-vv.html
- [35] Kapital.kz, «Sensata Group вывела на AIX облигационную программу на 100 млрд тенге». Просмотрено: 17 октябрь 2026 г. [Онлайн]. Доступно на: <https://kapital.kz/finance/142576/sensata-group-vyvela-na-aix-obligacionnuyu-programmu-na-100-mlrd-tenge.html>
- [36] Forbes Kazakhstan, «Sensata анонсирует второе рыночное размещение на AIX». Просмотрено: 17 октябрь 2026 г. [Онлайн]. Доступно на: <https://forbes.kz/articles/sensata-anonsiruet-vtoroe-rynochnoe-razmeshenie-na-aix-63d214>
- [37] Zakon.kz, «Freedom Finance Bank и BI Group запустили онлайн-покупку первичного жилья по цифровой ипотеке». Просмотрено: 17 октябрь 2026 г. [Онлайн]. Доступно на: <https://www.zakon.kz/ekonomika-biznes/5091345-freedom-finance-bank-i-bi-group.html>
- [38] Finratings.kz, «BI Group объявил двухдневную акцию по ипотеке: что известно об условиях». Просмотрено: 17 октябрь 2026 г. [Онлайн]. Доступно на: <https://finratings.kz/news/15082-bi-group-obiavil-dvukhdnevnuu-aktsiiu-po-ipoteke-cto-izvestno-ob-usloviakh/>
- [39] Forbes Kazakhstan, «Как ведущий казахстанский застройщик принимает вызовы коронакризиса». Просмотрено: 17 октябрь 2026 г. [Онлайн]. Доступно на: https://forbes.kz/articles/kak_veduschiy_kazahstanskiy_zastroyschik_prinimaet_vyizovy_koronakrizisa
- [40] Inbusiness.kz, «Как изменилась себестоимость строительства: итоги стройсектора». Просмотрено: 17 октябрь 2026 г. [Онлайн]. Доступно на: <https://inbusiness.kz/ru/news/kak-izmenilas-sebestoimost-stroitelstva-itogi-strojsektora>
- [41] Tengrinews.kz, «Сколько нового жилья построили в Казахстане». Просмотрено: 17 октябрь 2026 г. [Онлайн]. Доступно на: https://tengrinews.kz/kazakhstan_news/skolko-novogo-jilya-postroili-v-kazahstane-510801/
- [42] Kapital.kz, «Цены в новостройках преодолели отметку в полмиллиона тенге за квадратный метр». Просмотрено: 17 октябрь 2026 г. [Онлайн]. Доступно на: https://kapital.kz/real_estate/134312/tseny-v-novostroykakh-preodoleli-otmetku-v-polmilliona-tenge-za-kvadratnyy-metr.html
- [43] Kn.kz, «По Казахстану обмануто 9 тысяч дольщиков в 59 проблемных объектах». Просмотрено: 17 октябрь 2026 г. [Онлайн]. Доступно на: <https://www.kn.kz/news/55065>
- [44] Krisha.kz, «В Астане осудили топ-менеджеров «Азбуки жилья». Просмотрено: 17 октябрь 2026 г. [Онлайн]. Доступно на: <https://krisha.kz/content/news/2016/v-astane-osudili-top-menedzherov-azbuki-zhil-ya>
- [45] Informburo.kz, «Гендиректор ТОО «Азбука жилья» Еркнат Тайжанов объявлен в розыск». Просмотрено: 17 октябрь 2026 г. [Онлайн]. Доступно на: <https://informburo.kz/novosti/gendirektor-too-azbuka-zhilya-erkanat-tayzhanov-obyavlen-v-rozysk-14317.html>
- [46] Krisha.kz, «Аренда квартир подорожала в Казахстане — где сильнее всего выросли цены». Просмотрено: 17 октябрь 2026 г. [Онлайн]. Доступно на: <https://krisha.kz/content/news/2026/arenda-kvartir-podorozhala-v-kazahstane-gde-silnee-vsego-vyrosli-ceny>

12. Ограничение ответственности

Выпуск подготовлен казахстанским чаптером IASP — International Association for Strategy Professionals. Материал носит аналитический и ознакомительный характер и основан исключительно на публичных данных: отчётности BI Group на KASE, законодательстве Республики Казахстан, данных государственных органов, krisha.kz и публикациях деловых СМИ, по состоянию на 19 октября 2026 года. Ассоциация не связана с BI Group, ГК Bazis, другими упомянутыми застройщиками, krisha.kz и их акционерами. Данные источников независимо не проверялись, непубличная информация не использовалась. Материал не является инвестиционной, юридической, налоговой или иной рекомендацией, предложением купить, продать или сдать недвижимость и не может служить единственным основанием для решений. Выводы о модели финансирования сделаны по одной компании с открытой отчётностью и могут не относиться к другим застройщикам. Расчёты, допущения и оценки участников рынка помечены в тексте и могут расходиться с фактическими результатами. Прошлый рост цен не гарантирует будущего. Товарные знаки принадлежат их правообладателям. Вопросы на подложке страниц написаны для оформления и ни один реальный тест не воспроизводит. strategyassociation.kz