

Обзор рынка недвижимости Казахстана

19/08/2020

Рост населения Казахстана. За последние десять лет (2008-2019 гг.) численность населения Казахстана увеличилась на 15% до 18,6 млн. человек в 2019 году. Среднегодовой темп прироста населения за данный период составил 1,4%, при этом в последние пять лет отмечается замедление роста и в прошлом году темп подъема населения Казахстана оказался самым низким с 2007 года.

Обеспеченность населения жильем все еще низкая несмотря на ее рост. Несмотря на продолжающийся рост, ситуация с обеспеченностью населения жильем продолжает оставаться низкой не только на общемировом фоне, но и относительно стран СНГ. В соответствии с международными стандартами ООН, требуемая норма общей площади жилья, которая должна приходиться на человека должна составлять 30 кв. м., что значительно выше, текущего уровня в Казахстане (21,9 кв. м.).

Ситуация с жильем и обеспеченность населения им. Жилищный фонд страны продолжил расти и увеличился в 2019 году на 2,2% до 364,3 млн. кв. м. За последние десять лет жилищный фонд Казахстана возрос на 34,5%, при этом основной прирост произошел в 2011-2013 гг. (+24%).

Государственная программа «Нурлы Жер». В настоящий момент государство продолжает активно содействовать подъему рынка недвижимости в Казахстане. Драйвером роста отрасли выступает государственная программа «Нурлы Жер», призванная повысить доступность жилья для населения и стимулировать увеличение строительства жилья частными застройщиками.

Ввод жилых зданий в эксплуатацию. Общая площадь введенных жилых зданий в эксплуатацию в 2019 году продолжила расти (+4,9%) – 13 134 тыс. кв. м., однако данный подъем стал самым низким за шесть лет. Наибольшая площадь введенных в эксплуатацию жилых зданий на 1000 человек населения, была зафиксирована в Западном Казахстане, а именно в Мангистауской (1 709,2 кв. м.) и Атырауской (1 461 кв. м.) областях.

Подъем инвестиций в жилищное строительство. В связи с общим негативным влиянием мирового финансового кризиса на экономику страны, объем инвестиций в жилищное строительство демонстрировал отрицательную динамику на протяжении двух лет подряд (2008-2009 гг.) и в 2010 году возобновил рост. С данного периода объем инвестиций в жилищное строительство повысился в 4,2 раз с 335,7 млрд. до 1 423 млрд. тенге в 2019 году. Следует отметить, что ежегодный подъем инвестиций на протяжении семи лет к ряду отмечается двузначными темпами и в 2019 году рост ускорился до 18,5% с 17,5% годом ранее.

Инвестиции в основной капитал. Объем инвестиции основной капитал в 2019 году увеличились на 12,2% до 12 546 млрд. тенге в сравнении с 11 179 млрд. тенге в прошлом году и 7 025 млрд. тенге в 2015 году. Доля инвестиций в основной капитал к ВВП в 2019 году по прогнозным оценкам подросла до 18,3% (18% в 2018 году). За последние пять лет совокупный среднегодовой темп роста инвестиции (CAGR) составил 15,6%, а наибольший годовой прирост был отмечен в 2018 году (+27,5%). При этом следует отметить, что инвестиции в основной капитал на протяжении четырех лет к ряду несмотря на снижение темпов роста в прошлом году растут двузначными темпами.

Цены на рынке жилья. Недвижимость в Казахстане продолжила дорожать. В последние годы рост доступности ипотеки вкупе со снижением ставок по ней усилили интерес казахстанцев к приобретению собственного жилья. Подъем цен на недвижимость в 2019 году оказался самым резким за последние четыре года. Стоимость квадратного метра на первичном рынке жилья на конец 2019 года составила 293 518 тенге, что на 9,9% выше стоимости прошлого года. Цена квадратного метра на вторичном рынке поднялась на 7,7% до 200 379 тенге.

Жилье стало доступней. Значение коэффициента доступности жилья в Казахстане во втором квартале 2020 года составило 3,5 года (3,6 лет в 2019 году), что лучше результата 2018 года (4,1 года) и уровня 2015 года (5,1 года). В разрезе по городам наилучшее (наименьшее) значение показателя было зафиксировано в Кызылорде (1,9 года), Атырау (2,1 года) и в Уральске (2,2 года). Наиболее длительный срок накопления своего жилья был отмечен в Шымкенте (5 лет), в Алматы (3,7 года) и в Костаное (3,4 года).

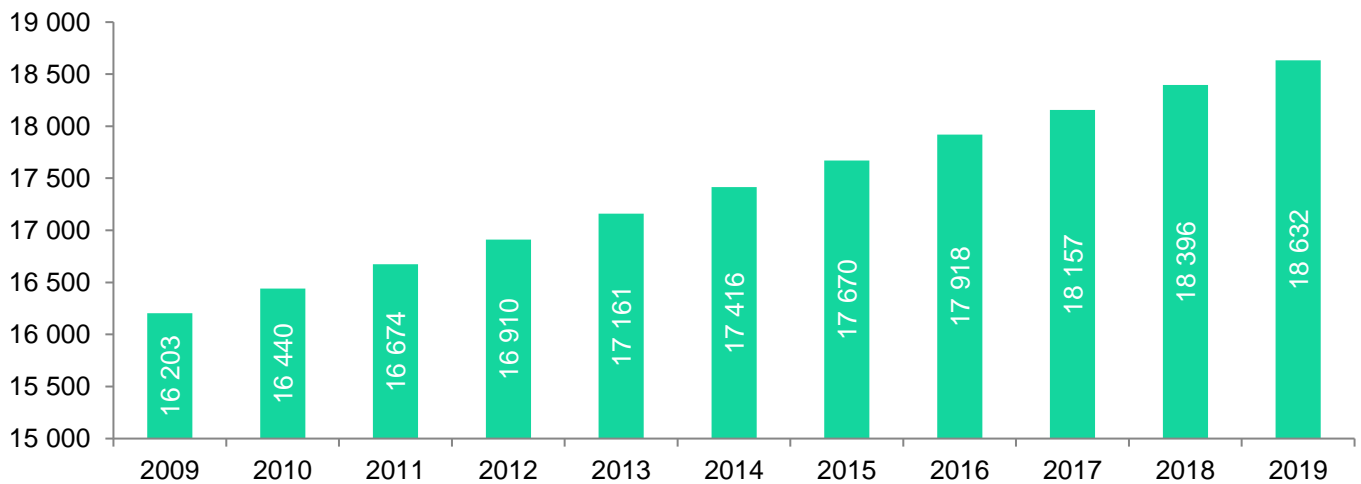
Ипотечный портфель БВУ. Ипотечный портфель казахстанских банков продолжил расширяться двузначными темпами. В 2019 году объем выданных ипотечных кредитов вырос максимальными за анализируемый период (с 2008 года) темпами, увеличившись на 33,8%. За первые шесть месяцев 2020 года ипотечный портфель относительно уровня начала года замедлил подъем и увеличился на 7,7%. В абсолютном выражении объем ипотечных кредитов за данный период повысился на 105% с 935 млрд. до 1 917 млрд. тенге на 1 июля 2020 года.

Рост населения Казахстана

За последние десять лет (2008-2019 гг.) численность населения Казахстана увеличилась на 15% до 18,6 млн. человек в 2019 году. Среднегодовой темп прироста населения за данный период составил 1,4%, при этом в последние пять лет отмечается замедление роста и в прошлом году темп подъема населения Казахстана оказался самым низким с 2007 года.

В последние три года ежегодный темп прироста населения Казахстана составил 1,3%, при этом в случае сохранения данной динамики подъема в прогнозный период, численность населения Казахстана в 2021 году превысит отметку в 19 млн. человек, а рубеж в 20 млн. человек может быть преодолен в 2025 году. Анализируя динамику увеличения численности населения Казахстана с общемировой, то Казахстан опережает глобальную динамику роста населения как за последние десять лет (+1,1%), так и в прогнозный период (+1,0%).

Рисунок 1. Динамика изменения населения Казахстана (тыс. человек)



Источник: Комитет по статистике

Рост населения в крупнейших городах

В 2019 году, как уже отмечалось ранее, население Казахстана выросло самыми низкими темпами с 2007 года и повысилось на 1,28% до 18,63 млн. человек. В региональной разбивке наибольшим ростом численности населения (в абсолютном выражении) ожидаемо вновь отметились крупнейшие города Казахстана: Алматы (+3,4%) – 1 916,8 тыс., Нур-Султан (+5,4%) – 1 136,2 тыс. и Шымкент (+2,9%) – 1 038,2 тыс. человек. Суммарно в этих городах проживают 4 091,1 тыс. человек или 22% от всего населения Казахстана.

Убыль населения в граничащих с Россией областях

Наибольшая убыль населения в абсолютном выражении была отмечена в граничащих с Россией областях. Так, убыль населения Восточно-Казахстанской, Северо-Казахстанской и Костанайской областях ускорилась и опустилась до 1 369,6 тыс. (-8 930), 548,8 тыс. (-5 762) и 868,5 тыс. человек (-4 246) соответственно.

Уровень урбанизации

Уровень урбанизации в Казахстане продолжил обновлять исторические максимумы и повысился в 2019 году до 58,7% в сравнении с 58,2% годом ранее. Численность городского населения за последние 10 лет увеличилась на 26,3% до 10,9 млн. человек, в то время как численность сельских жителей подросла всего на 2% до 7,7 млн. человек.

В территориальной разбивке за исключением тройки городов-миллионников (Алматы, Нур-Султан, Шымкент) наибольший уровень урбанизации отмечен в Карагандинской (79,7%), Актюбинской (71,2%) и Павлодарской (70,6%) областях. В свою очередь наименьший уровень урбанизации зафиксирован в Мангистауской (39,6%), Алматинской (22%) и Туркестанской (20,1%) областях. Мы ожидаем, что тенденция увеличения доли городского населения сохранится, и уровень урбанизации в Казахстане повысится до 60% к 2025 году.

Рисунок 2. Доля городского населения в Казахстане

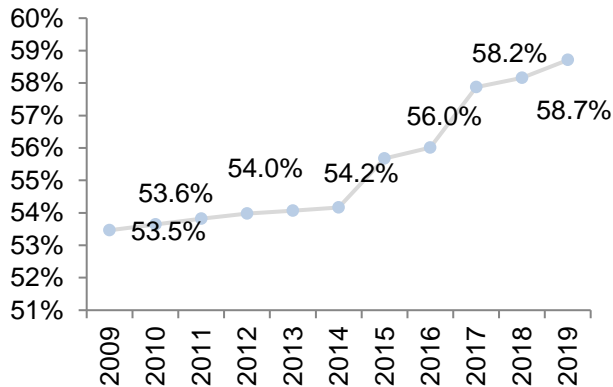
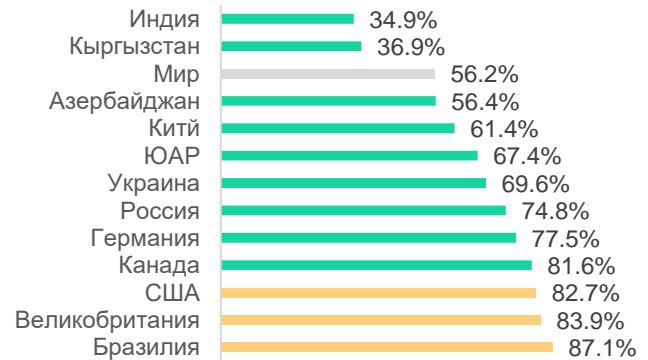


Рисунок 3. Урбанизация по странам (2020)



Источник: Комитет по статистике, Central Intelligence Agency

Таблица 1. Изменение населения Казахстана в 2019 году, человек

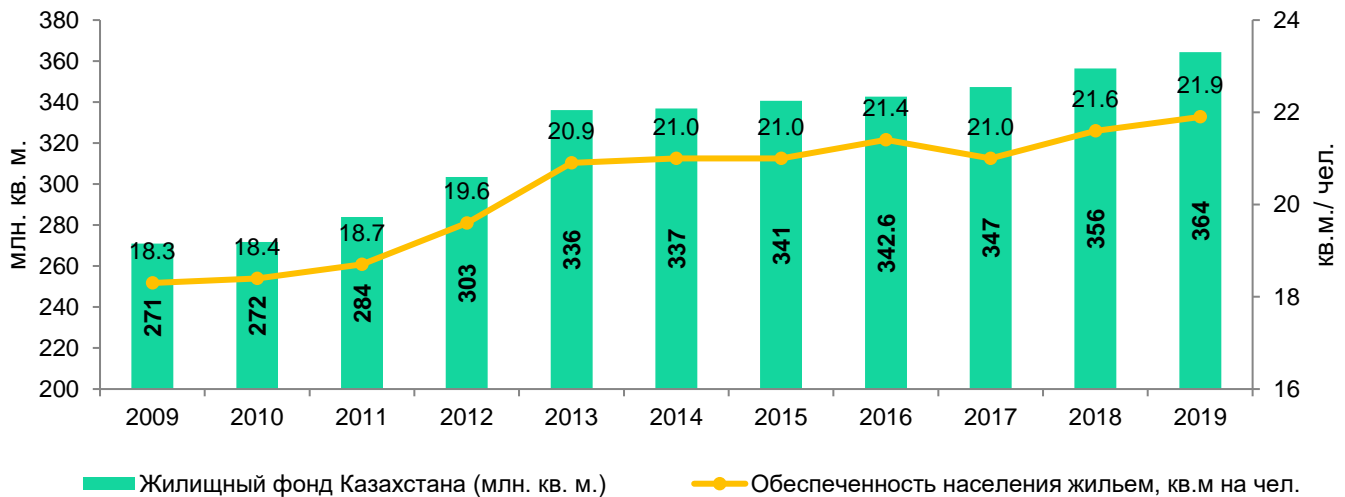
Республика Казахстан	На начало 2020 года	На начало 2019 года	Изменение	
			В абсолютном	В %
Акмолинская	736 735	738 587	-1 852	-0,3%
Актюбинская	881 651	869 637	12 014	1,4%
Алматинская	2 055 724	2 038 934	16 790	0,8%
Атырауская	645 280	633 791	11 489	1,8%
Западно-Казахстанская	656 844	652 325	4 519	0,7%
Жамбылская	1 130 099	1 125 442	4 657	0,4%
Карагандинская	1 376 882	1 378 533	-1 651	-0,1%
Костанайская	868 549	872 795	-4 246	-0,5%
Кызылординская	803 531	794 334	9 197	1,2%
Мангистауская	698 796	678 199	20 597	3,0%
Павлодарская	752 169	753 853	-1 684	-0,2%
Северо-Казахстанская	548 755	554 517	-5 762	-1,0%
Туркестанская	2 016 037	1 983 967	32 070	1,6%
Восточно-Казахстанская	1 369 597	1 378 527	-8 930	-0,6%
г. Нур-Султан	1 136 156	1 078 384	57 772	5,4%
г. Алматы	1 916 822	1 854 656	62 166	3,4%
г. Шымкент	1 038 152	1 009 086	29 066	2,9%
Итого население	18 631 779	18 395 567	236 212	1,3%

Источник: Комитет по статистике

Ситуация с жильем и обеспеченность населения им

Жилищный фонд страны продолжил расти и увеличился в 2019 году на 2,2% до 364,3 млн. кв. м. За последние десять лет жилищный фонд Казахстана возрос на 34,5%, при этом основной прирост произошел в 2011-2013 гг. (+24%). Уровень обеспеченности населения жильем на человека в прошлом году увеличился до 21,9 кв. м. (21,6 кв. м. в 2018 году) и к концу 2025 года в рамках реализации программы «Нурлы Жер» планируется увеличить этот показатель до 26 кв. м.

Рисунок 4. Жилищный фонд Казахстана



Источник: Комитет по статистике

Таблица 2. Целевые индикаторы программы «Нурлы жер» по обеспеченностью населения жильем

	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Обеспеченность населения жильем, кв.м на чел.	21,6	21,9	22,8	23,1	23,8	24,6	25,3	26,0

Источник: Комитет по статистике, АО НУХ Байтерек

Государство в качестве долгосрочной цели ставит себе амбициозную задачу обеспечить 30 кв. м. жилья на человека. Данный уровень является социальным стандартом ООН. По этому показателю обеспеченности населения жильем Казахстан отстает от России, восточно-европейских и стран Запада. В последние два года строительная активность суммарно обеспечила 0,9 кв. м. на человека, и согласно поставленным целям, обеспеченность в текущем году должна возрасти на ту же величину (0,9 кв. м.).

Государственная программа «Нурлы Жер»

В настоящий момент государство продолжает активно содействовать подъему рынка недвижимости в Казахстане. Драйвером роста отрасли выступает государственная программа «Нурлы Жер», призванная повысить доступность жилья для населения и стимулировать увеличение строительства жилья частными застройщиками.

Основные целевые индикаторы программы (к 2025 году):

- Увеличение ежегодного объема ввода жилья за всех источников финансирования – 20,7 млн. кв. метров;
- Обеспеченность жильем – 26 кв. м. на одного проживающего;
- 100%-й доступ населения к услугам водоснабжения в городах и селах;
- Снижение износа сетей тепло-водоснабжения и водоотведения – 47%;
- Сокращение доли объектов, кондоминиумов, требующих капитального ремонта – 18,1%;
- Создание 60 тыс. рабочих мест.

Таблица 3. Финансирование государственной программы «Нурлы Жер»

	2020	2021	2022	2023	2024	2025	Всего
Республиканский бюджет*	614,1	637,2	592,5	505,6	394,2	388,3	3 131,9
Местный бюджет*	32,6	32,6	32,2	28,9	29,1	28,9	184,3
Внебюджетные средства	314,5	322,9	280,9	200,4	200,2	202	1 520,9
Всего	961,2	992,7	905,6	734,9	623,4	619,2	4 837,1

Источник: АО НУХ Байтерек, **Объем средств будет уточняться по мере утверждения и уточнения республиканского и местных бюджетов на соответствующие финансовые годы в соответствии с законодательством РК

Финансовые затраты на реализацию Программы предусматриваются преимущественно за счет республиканского бюджета, частных инвестиций, в том числе субъектов квазигосударственного сектора, а также других средств, привлекаемых на рынке капитала, в том числе средств ЕНПФ.

Согласно планам до конца 2025 года объем финансирования программы превысит 4,8 трлн. тенге, 3,1 трлн. из которых придется на республиканский бюджет и 1,5 трлн. на внебюджетные средства. Внебюджетные средства в основном представлены средствами по облигационным займам субъектов квазигосударственного сектора.

Ввод жилых зданий в эксплуатацию

Общая площадь введенных жилых зданий в эксплуатацию в 2019 году продолжила расти (+4,9%) – 13 134 тыс. кв. м., однако несмотря на рост данный подъем стал самым низким за шесть лет. Наибольшая площадь введенных в эксплуатацию жилых зданий на 1000 человек населения, была зафиксирована в Западном Казахстане, а именно в Мангистауской (1 709,2 кв. м.) и Атырауской (1 461 кв. м.) областях.

В двух крупнейших городах Казахстана показатели ввода нового жилья на 1000 человек населения превышают среднее значение по стране (709,8 кв. м.), однако анализируя динамику ввода нового жилья в Нур-Султане можно сказать, что пик строительства в столице уже позади. Так, в 2019 году данное значение опустилось до 1 622,9 кв. м. в сравнении с 2 264 кв. м. годом ранее и пиком (за анализируемый период) в 2 456 кв.м. в 2016 году. Всего по Казахстану общая площадь введенных жилых зданий на 1000 человек населения составила 709,8 кв.м.

Таблица 4. Ввод жилых зданий в эксплуатацию в Алматы и Нур-Султане

Ввод жилых зданий в эксплуатацию, кв. м. (на	2015	2016	2017	2018	2019	CAGR
Алматы	822,1	1 078,7	1 072,1	1 098,3	1 116,8	8,0%
Нур-Султан	2 040,3	2 456,0	2 357,0	2 264,0	1 622,9	-5,6%
Среднее по Казахстану	509,8	591,0	619,5	685,5	709,8	8,6%

Источник: Комитет по статистике

Сообщается, что из общего количества жилых зданий в 2019 году введено в эксплуатацию индивидуальных домов – 41 415, многоквартирных – 1212, организациям всех форм собственности построено 115,8 тыс. квартир.

Таблица 5. Разбивка по типу жилья

Ввод жилых зданий в эксплуатацию	2015	2016	2017	2018	2019
Индивидуальные дома	31 362	35 628	26 548	37 376	41 415
Многоквартирные дома	783	929	1 203	1 237	1 212
Квартиры	-	-	-	113 700	115 800

Источник: Комитет по статистике

Таблица 6. Ввод жилых зданий в эксплуатацию по территориальной разбивке

	Площадь	Январь-декабрь 2019г.		На 1000 человек населения	
		в % к 2018 г.	удельный вес	Площадь	В % к сред.
Республика Казахстан	13 133 762	104,9	100,0	709,8	100,0
Акмолинская	534 062	111,7	4,1	724,0	102,0
Актюбинская	1 021 225	112,4	7,8	1166,9	164,4
Алматинская	894 077	125,4	6,8	436,9	61,5
Атырауская	933 669	117,6	7,1	1461,0	205,8
Западно-Казахстанская	484 955	112,2	3,7	741,0	104,4
Жамбылская	507 361	105,2	3,9	449,9	63,4
Карагандинская	421 014	101,0	3,2	305,6	43,1
Костанайская	335 426	112,1	2,5	385,2	54,3
Кызылординская	761 385	108,8	5,8	953,4	134,3
Мангистауская	1 175 379	100,2	8,9	1709,2	240,8
Павлодарская	332 465	117,0	2,5	441,4	62,2
Северо-Казахстанская	250 467	115,0	1,9	453,9	63,9
Туркестанская	620 385	160,0	4,7	310,2	43,7
Восточно-Казахстанская	442 707	107,8	3,4	322,1	45,4
г. Нур-Султан	1 793 513	75,4	13,7	1622,9	228,6
г. Алматы	2 101 937	104,8	16,0	1116,8	157,3
г. Шымкент	523 735	119,2	4,0	512,8	72,2

Источник: Комитет по статистике

Рисунок 5. Общая площадь введенных в эксплуатацию жилых зданий в Казахстане, тыс. кв.м.



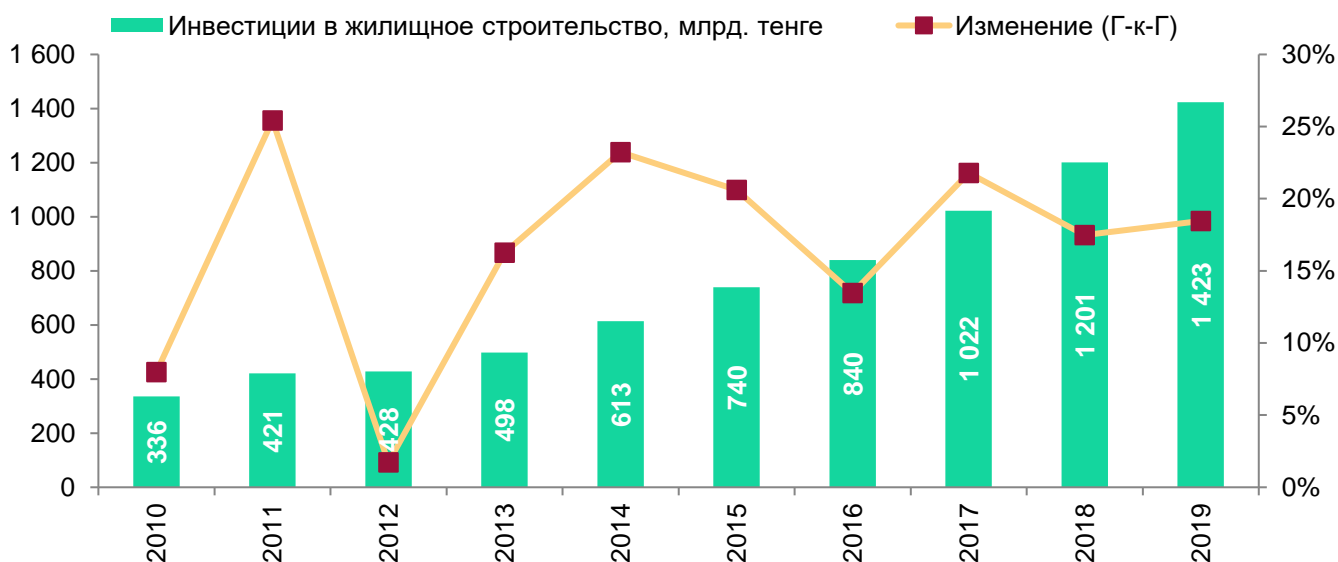
Источник: Комитет по статистике

Рост инвестиций в жилищное строительство

В связи с общим негативным влиянием мирового финансового кризиса на экономику страны, объем инвестиций в жилищное строительство демонстрировал отрицательную динамику на протяжении двух лет подряд (2008-2009 гг.) и в 2010 году возобновил рост. С данного периода объем инвестиций в жилищное строительство повысился в 4,2 раз с 335,7 млрд. до 1 423 млрд. тенге в 2019 году. Следует отметить, что ежегодный подъем инвестиций на протяжении семи лет к ряду отмечается двузначными темпами роста и в 2019 году подъем ускорился до 18,5% с 17,5% годом ранее.

За первые четыре месяца 2020 года объем инвестиций в жилищное строительство увеличился до 381,9 млрд. тенге (+17,5%). В региональной разбивке основной вклад в рост в абсолютном выражении взяли на себя крупнейшие города Казахстана: Нур-Султан (+62,8%) – 69,9 млрд. тенге и Алматы (+23,7%) – 77,0 млрд. тенге. Более чем двукратным ростом отметились Восточно-Казахстанская – 19,8 млрд. тенге (+115,1%) и Северо-Казахстанская – 10,7 млрд. тенге (+112,3%) области.

Рисунок 6. Инвестиции в жилищное строительство, млрд. тенге



Источник: Комитет по статистике

Инвестиции в основной капитал

Инвестиций основной капитал в 2019 году увеличились на 12,2% до 12 546 млрд. тенге в сравнении с 11 179 млрд. тенге в прошлом году и 7 025 млрд. тенге в 2015 году. Доля инвестиций в основной капитал к ВВП в 2019 году по прогнозным оценкам подросла до 18,3% (18% в 2018 году). За последние пять лет совокупный среднегодовой темп роста инвестиции (CAGR) составил 15,6%, а наибольший годовой прирост был отмечен в 2018 году (+27,5%). При этом следует отметить, что инвестиции в основной капитал на протяжении четырех лет к ряду несмотря на снижение темпов роста в прошлом году растут двузначными темпами.

Таблица 7. Инвестиции в основной капитал

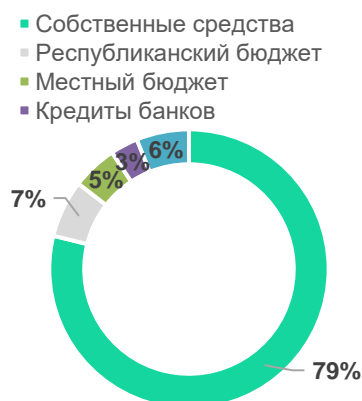
	2015	2016	2017	2018	2019	CAGR 5YR
Инвестиции в основной капитал, млрд. тенге	7 025	7 762	8 771	11 179	12 546	15,6%
Изменение (Г-к-Г)	6,6%	10,5%	13,0%	27,5%	12,2%	
Инвестиции на душу населения, тыс. тенге	400,4	436,2	486,2	611,7	678,0	14,1%
Изменение (Г-к-Г)	5,0%	8,9%	11,5%	25,8%	10,8%	

Источник: Комитет по статистике

Источники финансирования основного капитала

Капиталовложения по большей части финансируются за счет собственных средств (9 889,8 млрд. тенге), при этом оставшийся объем финансирования распределен между республиканским бюджетом (832,8 млрд. тенге), местным бюджетом (657,8 млрд. тенге), кредитами в банках (400,9 млрд. тенге) и другими заемными средствами (764,7 млрд. тенге) в том числе выданными нерезидентами (327,4 млрд. тенге).

Рисунок 7. Источники финансирования основного капитала



Источник: Комитет по статистике

Рисунок 8. Лидеры по притоку зарубежных инвестиции в основной капитал (другие заемные средства)



Таблица 8. Инвестиции в основной капитал по источникам финансирования

млрд. тенге	Бюджетные средства		Собственные средства	кредиты банков из них иностранных банков		Другие заемные средства	
	РБ	МБ		Всего	из них иностранных банков	Всего	из них нерезидентов
Атырауская область	35	80	3 996	119	0	104	0
Карагандинская область	41	27	666	11	2	56	48
Нур-Султан	107	32	631	57	-	87	20
Алматы	61	61	620	38	-	41	3
Западно-казахстанская обл.	26	21	522	12	-	2	1
Остальные	564	436	3 455	164	9	474	255
Казахстан	833	658	9 890	401	11	765	327

Источник: Комитет по статистике, РБ – республиканский бюджет, МБ – местный бюджет

Инвестиции в основной капитал на душу населения

Инвестиции на душу населения за последние пять лет выросли на 14,1% (CAGR), увеличившись с 400,4 тыс. до 678 тыс. тенге. Наибольший объем инвестиций на душу населения в 2019 году с большим отрывом относительно среднереспубликанского значения сохранился в Атырауской области - 6 782 тыс. тенге (+7,3%), где сосредоточены главные промышленные предприятия страны.

Атырауская область лидер по притоку инвестиций в основной капитал

Стоит отметить, что Атырауская область продолжает оставаться главным источником притяжения основного капитала. Объем инвестиции в предприятия Атырауской области в 2019 году составил 4 334,2 млрд. тенге (+9,4%) или 34,5% от всего объема инвестиций в основной капитал в Казахстане. Финансирование основного капитала на 56,7% осуществляется внутренними средствами (2 458,6 млрд. тенге), в то время как оставшийся объем приходится на внешние инвестиции – 1 875,6 млрд. тенге (43,3%). Атырауская область формирует 46% от всего объема внешних инвестиций в основной капитал казахстанских предприятий.

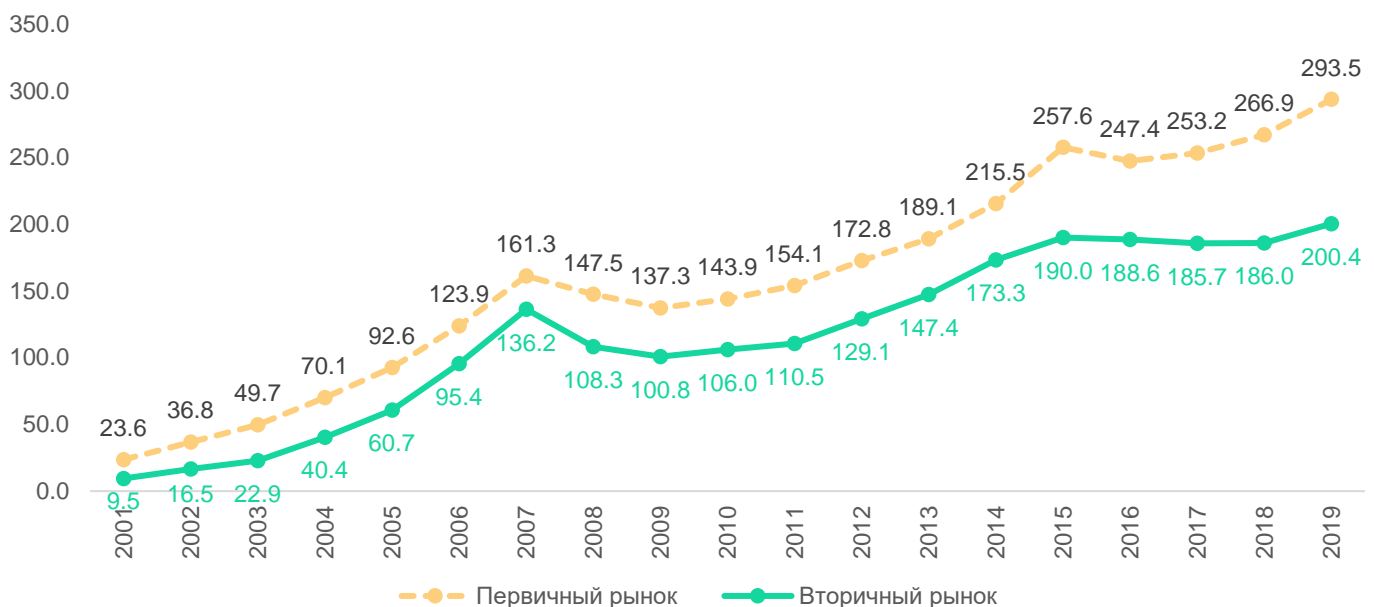
Цены на рынке жилья

Недвижимость в Казахстане продолжила дорожать. В последние годы рост доступности ипотеки вкупе со снижением ставок по ней усилили интерес казахстанцев к приобретению собственного жилья. Подъем цен на недвижимость в 2019 году оказался самым резким за последние четыре года. Стоимость квадратного метра на первичном рынке жилья на конец 2019 года составила 293 518 тенге, что на 9,9% выше стоимости прошлого года. Цена квадратного метра на вторичном рынке поднялась на 7,7% до 200 379 тенге. Арендная плата за благоустроенное жилье за квадратный метр в 2019 году выросла до 1 500 тенге с 1 384 тенге в прошлом году.

Основной рост недвижимости произошел в 2001-2007 гг.

Основной рост цен на недвижимость пришелся на 2001-2007 гг., когда стоимость первичного жилья повысилась почти в 7 раз и выросла с 23,6 тыс. тенге за кв.м. до 161,3 тыс. за кв. м. «Вторичка» за данный период взлетела более чем в четырнадцать раз с 9,5 тыс. за кв.м. до 136,2 тыс. за кв.м.

Рисунок 9. Цены за квадратный метр в Казахстане, тыс. тенге



Источник: Комитет по статистике

Падение курса тенге сопровождается ростом цен на недвижимость

В последние годы динамика изменения цен на недвижимость в период заметного ослабления курса тенге во всех случаях показывала подъем. Данный феномен можно объяснить высоким уровнем долларизации в стране. При этом исключением из правил стал период мирового финансового кризиса (2008-2009 гг.). Колебания в мировой экономике ожидаемо отразились на инвестициях в строительство и, как следствие, привели к падению цен на недвижимость. Средний квадратный метр жилья на «вторичке» в 2008 году снизился на 20,5% и еще на 6,9% в 2009 году. Падение цен на первичном рынке за тот же период произошло меньшими темпами, однако также оказалось заметным.

Таблица 9. Изменение стоимости кв. м. жилья и курса доллара в Казахстане

	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
«Первичка»	-6,9%	4,8%	7,1%	12,1%	9,4%	14,0%	19,5%	-4,0%	2,3%	5,4%	9,7%
«Вторичка»	-6,9%	5,2%	4,2%	16,8%	14,2%	17,6%	9,6%	-0,7%	-1,5%	0,2%	7,9%
USD/KZT	-22,7%	0,7%	-0,8%	-1,3%	-2,5%	-18,2%	-86,8%	2,0%	0,3%	-14,4%	-0,5%

Источник: Комитет по статистике, Bloomberg

тыс. тенге за 1 кв.м.	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
«Первичка»	137,3	143,9	154,1	172,8	189,1	215,5	257,7	247,4	253,2	266,9	293,5
«Вторичка»	100,8	106	110,5	129,1	147,4	173,3	190	188,6	185,7	186	200,4
USD/KZT	148,4	147,4	148,5	150,44	154,3	182,4	340,6	333,7	332,9	380,1	382,6

Источник: Комитет по статистике, Bloomberg

Таблица 10. Стоимость недвижимости, тыс. тенге за кв. метр.

		2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	Изменение с 2013 г.
Казахстан	Первичный рынок	189	216	258	247	253	267	294	55,2%
	Вторичный рынок	147	173	190	189	186	186	200	35,9%
Алматы	Первичный рынок	256	293	307	305	321	327	357	39,3%
	Вторичный рынок	244	287	351	337	340	344	367	50,0%
Нур-Султан	Первичный рынок	260	296	336	339	324	341	374	43,8%
	Вторичный рынок	264	325	341	307	322	346	364	37,8%

Источник: Комитет по статистике

Рост квадратного метра первичного жилья опередил «вторичку»

Стоимость квадратного метра первичного жилья в Казахстане с 2013 года увеличилась более чем на 55%, повысившись с 189,1 до 293,5 тыс. тенге. Наибольший рост стоимости квадратного метра «первички» в анализируемом периоде был отмечен в Павлодаре – 185, тыс. тенге (+106%), в Семей – 212,9 тыс. тенге (+83%) и в Актау – 284,6 тыс. тенге (+65%).

В крупнейших городах Казахстана темп роста средней стоимости квадратного метра жилья с 2013 года оказался немногим меньше республиканского значения и составил 373,7 тыс. тенге (+44%) в Нур-Султане, 357,2 тыс. тенге (+39%) в Алматы и 330,3 тыс. тенге (+49%) в Шымкенте. Наименьшим ростом стоимости квадратного метра жилья в анализируемом отметились Актобе – 158,6 тыс. тенге (+10,2%) и Уральск – 166,4 тыс. тенге (+16,8%).

Рисунок 10. Наибольшая стоимость кв. метра в Казахстане (первичный рынок)

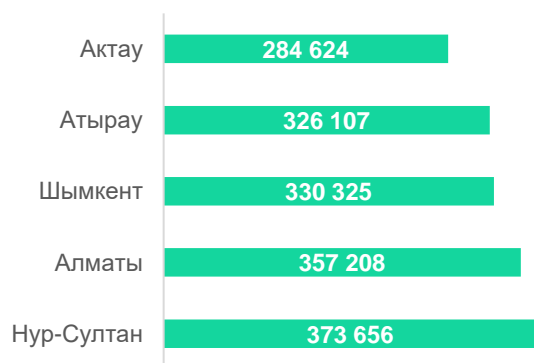


Рисунок 11. Наименьшая стоимость кв. метра в Казахстане (первичный рынок)



Источник: Комитет по статистике

Наиболее доступное жилье в Казахстане представлено в Таразе (140 тыс. за кв. м.), Кызылорде (141 тыс. за кв. м.) и в Петропавловске (140 тыс. за кв. м.). Значительная разница цен между средним значением по республике и вышеуказанными городами объясняется, реализуемой государственной программой «Нурлы Жер».

Доступность жилья

В соответствии с международными стандартами ООН, требуемая норма общей площади жилья, которая должна приходиться на человека должна составлять 30 кв. м., что меньше текущего значения по стране (21,9 кв. м.), но значительно выше уровня десятилетней давности. Анализ коэффициента доступности

жилья в нашем случае рассчитывается исходя из предположения приобретения квартиры на первичном рынке площадью 30 кв. м. и перераспределения всего ежемесячного дохода на накопление жилья.

Рисунок 12. Цены на рынке жилья – первичный рынок (тыс. тенге за кв.м.)

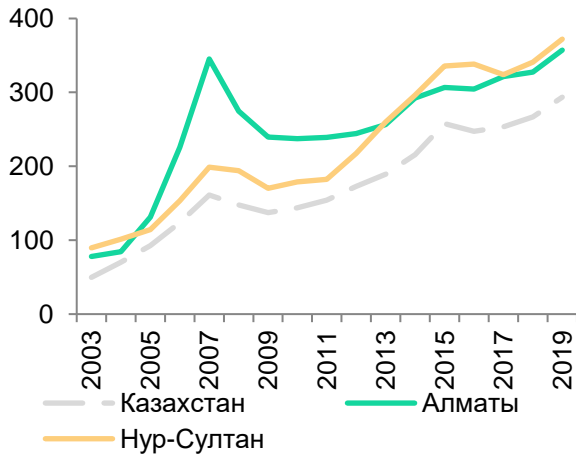
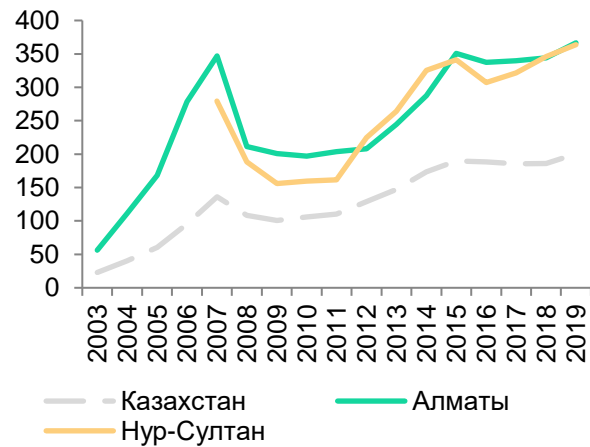


Рисунок 13. Цены на рынке жилья – вторичный рынок (тыс. тенге за кв.м.)



Источник: Комитет по статистике

Жилье стало доступней

Значение коэффициента доступности жилья в Казахстане во втором квартале 2020 года составило 3,5 года (3,6 лет в 2019 году), что заметно лучше результата 2018 года (4,1 года) и уровня 2015 года (5,1 года). В разрезе по городам наилучшее (наименьшее) значение показателя было зафиксировано в Кызылорде (1,9 года), Атырау (2,1 года) и в Уральске (2,2 года). Наиболее длительный срок накопления своего жилья был отмечен в Шымкенте (5 лет), в Алматы (3,7 года) и в Костанайе (3,4 года).

В связи со снижением размера номинальной заработной платы в Нур-Султане во втором квартале до 282 542 тенге (308 135 тенге в 4К2020 г.) средний период накопления своего жилья в столице был увеличен с 3 до 3,3 лет.

Таблица 11. Доступность жилья в разбивке по городам

Город	Заработная плата**	Цена за кв. м.*	Квартира на первичном рынке площадью 30 кв.м.	Период накопления (лет)
Нур-Султан	282 542	373 656	11 209 680	3,3
Алматы	238 708	357 208	10 716 240	3,7
Шымкент	164 160	330 325	9 909 750	5,0
Атырау	386 397	326 107	9 783 210	2,1
Актау	317 713	284 624	8 538 720	2,2
Костанай	166 668	229 818	6 894 540	3,4
Усть-Каменогорск	184 664	220 499	6 614 970	3,0
Семей	184 664	212 918	6 387 540	2,9
Караганда	200 625	201 572	6 047 160	2,5
Кокшетау	170 665	198 528	5 955 840	2,9
Павлодар	182 776	185 540	5 566 200	2,5
Уральск	193 134	166 407	4 992 210	2,2
Актобе	178 463	158 580	4 757 400	2,2
Кызылорда	187 836	140 998	4 229 940	1,9
Петропавловск	159 256	140 000	4 200 000	2,2
Тараз	161 994	140 000	4 200 000	2,2
Казахстан	212 035	293 518	8 805 540	3,5

Источник: Комитет по статистике, *цена за кв. м. первичного жилья на конец 2019 года, ** на 2К2020 г.

Таблица 12. Доступность жилья в среднем по стране

тенге	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	6M2020
Среднемесячная номинальная зп (тыс.)	109,1	121	126	142,9	150,8	162,7	203,9	212,0
Стоимость кв.м. на рынке первичного жилья (тыс.)	189,1	215,5	257,6	247,4	253,2	266,9	293,5	298,9
Цена квартиры площадью 30 кв. м. (млн. тенге)	5,7	6,5	7,7	7,4	7,6	8,0	8,8	8,8
Период накопления (лет)	4,3	4,5	5,1	4,3	4,2	4,1	3,6	3,5

Источник: Комитет по статистике

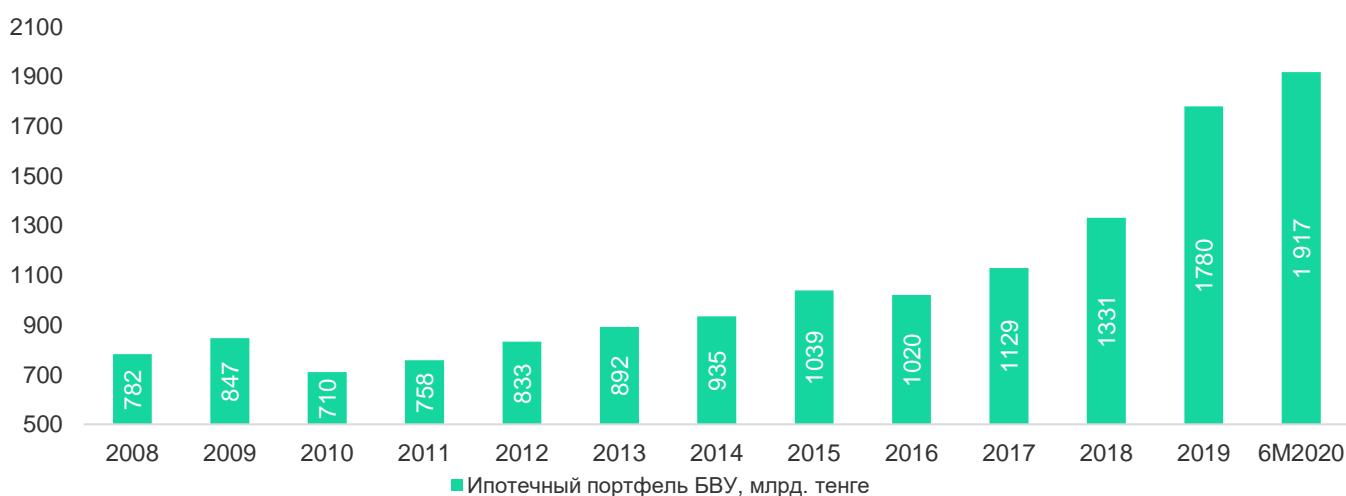
Ипотечный портфель БВУ

Ипотечный портфель казахстанских банков продолжил расширяться двузначными темпами. В 2019 году объем выданных ипотечных кредитов вырос максимальными за анализируемый период (с 2008 года) темпами, увеличившись на 33,8%. За первые шесть месяцев 2020 года ипотечный портфель относительно уровня начала года замедлил подъем и вырос на 7,7%.

С начала 2015 года доля ипотечных жилищных займов в ссудном портфеле БВУ увеличилась более чем в два раза с 6,1% до 12,8%. В абсолютном выражении объем ипотечных кредитов за данный период повысился на 105% с 935 млрд. до 1 917 млрд. тенге на 1 июля 2020 года.

В 2019 году ипотечный портфель БВУ увеличился на 449 млрд. тенге в сравнении с приростом на 202 млрд. тенге в 2018 году и 109 млрд. тенге в 2017 году. Доля ипотечных займов БВУ в ВВП Казахстана увеличилась с 2,2% до 2,4%. В случае сохранения динамики роста ипотечного кредитования, портфель ипотечных жилищных займов БВУ в 2020 году сможет превысить 2 трлн. тенге.

Рисунок 14. Ипотечное кредитование в Казахстане



Источник: Комитет по статистике, Национальный Банк РК

Замедление роста ипотеки

Несмотря на заметный рост ипотечного портфеля с начала года (+7,7%), в настоящий момент наблюдается тенденция снижения выдачи ипотечных займов. Так, после небольшого подъема ипотечного портфеля БВУ в апреле на 0,1% (М-к-М), в мае рост составил всего 0,4% - (1 868,1 млрд. тенге). Принимая во внимание, что в мае прошлого года ипотечный портфель БВУ в месячном выражении увеличился на 2,5%, на лицо снижение интереса населения к получению жилищных займов. Несколько лучше выглядела ситуация в июне (+2,6%), однако все же темпы роста в июне текущего года оказались ниже прошлогодних (+4,2%).

Падение реальных доходов населения, а также что самое главное снижение уверенности населения в части возможности долгосрочного обслуживания ипотечного долга может отдалить вопрос приобретения собственного жилья части казахстанцев. Резкое замедление подъема ипотечного портфеля БВУ после

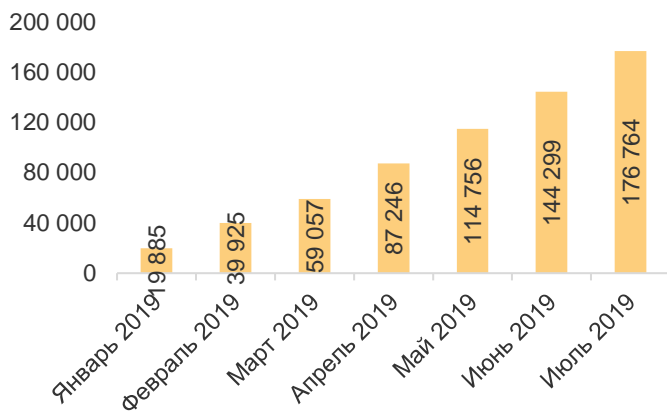
стремительного и продолжительного роста в предыдущие года говорит о том, что COVID-19 может стать причиной заметного снижения интереса населения к ипотечным продуктам.

COVID-19 уже оказал негативный эффект на рынок жилья

Распространение COVID-19 ожидаемо негативно сказалось на казахстанской экономике, что в конечном счете повлияло на решимость казахстанцев обзавестись собственным жильем. Карантинные ограничения, снижение (потеря) доходов населения и возникшие с этим неопределенности уже начали оказывать давление на рынок ипотечного кредитования в Казахстане.

Так, количество сделок купли-продажи жилья в январе-июле уменьшилось на 16,6% (Г-к-Г) до 147 455 и на протяжении четырех месяцев к ряду демонстрирует двузначную динамику падения в пределах 16-23%. Учитывая, что накануне введения ЧП число сделок купли-продажи жилья продолжило (несмотря на замедление) расти двузначными темпами, текущие темпы падения числа сделок говорят о высоких перспективах сохранения отрицательной динамики в ближайшие несколько месяцев.

Рисунок 15. Количество сделок-купли продажи жилья в первом полугодии 2019 года



Источник: Комитет по статистике

Рисунок 16. Количество сделок-купли продажи жилья в первом полугодии 2020 года



Источник: Комитет по статистике

Нур-Султан и Алматы главные потребители ипотечных продуктов

В региональном разрезе крупнейшие города Казахстана – Нур-Султан и Алматы, в которых по состоянию на 1 января 2020 года проживало более 3 млн. человек или 16% от всего населения Казахстана, формируют немногим более половины объема ипотечных займов. Выдача ипотечных кредитов в 2019 году увеличилась во всех регионах страны, причем каждый регион отметился двузначным ростом (по Туркестанской области отсутствуют данные за 2018 года).

Наибольший прирост выданных ипотечных кредитов в 2019 году наблюдался в Жамбылской – 40,3 млрд. тенге (+60,3%) и Алматинской – 40,1 млрд. тенге (+59,6%) областях. В Нур-Султане объем выдачи ипотечных займов увеличился на 45,5% до 483,8 млрд. тенге, а в Алматы прирост составил 26,6% - 429,3 млрд. тенге. Задолженность по ипотеке на душу населения в Казахстане на 1 января 2020 года составила 94,8 тыс. тенге. Наибольшая задолженность была отмечена в Нур-Султане (425,8 тыс. тенге) и в Алматы (224 тыс. тенге).

Таблица 13. Ипотечные кредиты в разрезе регионов

	Доля	Население	Ипотека на душу населения, тыс. тенге	Ипотечные займы по состоянию на (млрд. тенге)		Изменение	
				01.01.2020	01.01.2019		
Акмолинская	2,4%	736 735	57,8	42,6	33,0	9,6	29,0%
Актюбинская	5,7%	881 651	114,3	100,8	73,7	27,1	36,7%
Алматинская	2,3%	2 055 724	19,5	40,1	25,1	15,0	59,6%
Атырауская	3,1%	645 280	83,5	53,9	43,3	10,6	24,6%
Восточно-Казахстанская	6,0%	1 369 597	76,8	105,2	75,2	30,1	40,0%
Жамбылская	2,3%	1 130 099	35,7	40,3	25,2	15,2	60,3%
Западно-Казахстанская	3,3%	656 844	87,8	57,7	44,9	12,8	28,4%
Карагандинская	5,4%	1 376 882	68,8	94,8	72,0	22,8	31,6%
Костанайская	3,2%	868 549	64,2	55,7	40,6	15,2	37,4%
Кызылординская	1,4%	803 531	30,8	24,8	19,0	5,8	30,3%
Мангистауская	4,0%	698 796	100,0	69,9	54,4	15,5	28,5%
Павлодарская	3,4%	752 169	81,0	61,0	48,0	12,9	26,9%
Северо-Казахстанская	2,1%	548 755	67,5	37,0	27,3	9,7	35,5%
Туркестанская	0,1%	2 016 037	0,7	1,3	0,0	1,3	-
г. Алматы	24,3%	1 916 822	224,0	429,3	339,0	90,3	26,6%
г. Нур-Султан	27,4%	1 136 156	425,8	483,8	332,6	151,2	45,5%
г. Шымкент	3,9%	1 038 152	66,4	68,9	50,0	18,9	37,7%
Всего по республике:	100%	18 631 779	94,8	1 767	1 303	464	35,6%

Источник: Комитет по статистике, Национальный Банк РК

Вывод: Распространение COVID-19 ожидаемо негативно сказалось на казахстанской экономике, что в конечном счете повлияло на решимость казахстанцев обзавестись собственным жильем. По прогнозам Правительства падение экономики Казахстана в 2020 году ограничится 0,9%, что на фоне падения общемирового ВВП, ВВП развитых стран и прогнозов снижения экономики страны со стороны зарубежных организаций может показаться несущественным снижением.

Негативный эффект COVID-19 в Казахстане отчетливо виден уже сейчас. Так, количество сделок купли-продажи жилья в январе-июле уменьшилось на 16,6% (Г-к-Г) до 147 455 и на протяжении четырех месяцев к ряду демонстрирует двузначную динамику падения в пределах 16-23%. Учитывая, что накануне введения ЧП число сделок купли-продажи жилья продолжило (несмотря на замедление) расти двузначными темпами, текущие темпы падения числа сделок говорят о высоких перспективах сохранения отрицательной динамики в ближайшие несколько месяцев.

В связи с нестабильной ситуацией в экономике страны мы ожидаем, что темп роста стоимости недвижимости в Казахстане замедлятся в текущем году. Этому прежде всего поспособствуют карантинные ограничения, снижение (потеря) доходов населения и возникшие с этим неопределенности, которые могут привести к изменению решения казахстанцев приобрести собственную недвижимость в обозримом будущем.

Подготовлено АО «Halyk Global Markets»

© 2020 АО «Halyk Finance» (далее - HF), дочерняя организация АО «Народный банк Казахстана».

Настоящая публикация носит исключительно информационный характер и не является предложением или попыткой со стороны HF купить, продать или вступить в иную сделку в отношении каких-либо ценных бумаг и иных финансовых инструментов, на которые в настоящей публикации может содержаться ссылка, предоставить какие-либо инвестиционные рекомендации или услуги. Указанные предложения могут быть направлены исключительно в соответствии с требованиями применимого законодательства. Настоящая публикация основана на информации, которую мы считаем надежной, однако мы не утверждаем, что все приведенные сведения абсолютно точны. При этом, отмечаем, что прошлая доходность не является показателем доходности инвестиций в будущем. Мы не несем ответственности за использование клиентами информации, содержащейся в настоящей публикации, а также за сделки и операции с ценными бумагами и иными финансовыми инструментами, упоминающимися в ней. Мы не берем на себя обязательство регулярно обновлять информацию, которая содержится в настоящей публикации или исправлять возможные неточности. HF, его аффилированные и должностные лица, партнеры и сотрудники, в том числе лица, участвующие в подготовке и выпуске этого материала, оставляют за собой право участвовать в сделках в отношении упоминающихся в настоящей публикации ценных бумаг и иных финансовых инструментов. Также отмечаем, что на ценные бумаги и иные финансовые инструменты, рассматриваемые в настоящей публикации и номинированные в иностранной валюте, могут оказывать влияние обменные курсы валют. Изменение обменных курсов валют может вызвать снижение стоимости инвестиций в указанные активы. Следует иметь в виду, что инвестирование в Американские депозитарные расписки также подвержено риску изменения обменного курса валют, а инвестирование в казахстанские ценные бумаги и иные финансовые инструменты имеет значительный риск. В указанной связи, инвесторы до принятия решения об участии в сделках с ценными бумагами и иными финансовыми инструментами, рассматриваемыми в настоящей публикации, должны проводить собственное исследование относительно надежности эмитентов данных ценных бумаг и иных финансовых инструментов.

Настоящая информация не предназначена для публичного распространения и не может быть воспроизведена, передана или опубликована, целиком или по частям, без предварительного письменного разрешения АО «Halyk Finance».

© 2020, все права защищены.

Департамент исследований

Станислав Чуев	Директор
Асан Курманбеков	Макроэкономика
Дмитрий Шейкин	Макроэкономика
Жансая Кантаева	Долговые инструменты
Мадина Метеркулова	Долевые инструменты
Владислав Бенберин	Долевые инструменты

E-mail

s.chuyev@halykfinance.kz
a.kurmanbekov@halykfinance.kz
d.sheikin@halykfinance.kz
zh.kantayeva@halykfinance.kz
m.meterkulova@halykfinance.kz
v.benberin@halykfinance.kz

Адрес:

Halyk Finance
пр. Абая, 109 «В», 5 этаж
А05А1В4, Алматы, Республика Казахстан
Тел. +7 727 357 31 77
www.halykfinance.kz

Bloomberg

HLFN
Thomson Reuters
Halyk Finance
Factset
Halyk Finance
Capital IQ
Halyk Finance