

15 июля 2020г.

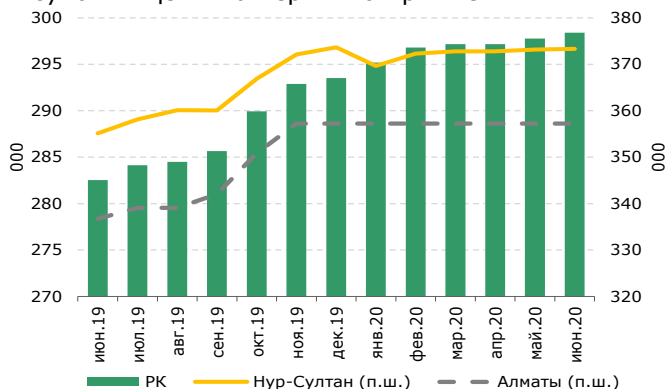
Несмотря на пандемию COVID-19 и вызванные ей проблемы в экономике, влияние на рынок недвижимости в 1П2020 г. пока можно охарактеризовать как довольно мягкое – цены на недвижимость и стоимость аренды повысились на 3-5% с начала года. В годовом выражении рост цен на жилье сравнялся с инфляцией на уровне 7% на конец июня. Падение количества сделок и выдач ипотечных кредитов на 16-20% г/г было обусловлено прежде всего карантинными ограничениями.

Рост цен на жилье в первой половине 2020 года составил скромные 3% в среднем по первичному и вторичному рынкам

Цены на жилую недвижимость на первичном рынке в Казахстане выросли на скромные 1.7% с начала года до Т298 тыс за кв.м., при этом в Нур-Султане и Алматы цены остались без изменения – Т373 и Т357 тысяч за кв.м. Причина такой стагнации очевидна – COVID-19 и связанные с ним экономические трудности. Напомним, в прошлом году благодаря расширению льготного ипотечного кредитования и ускорению экономического роста, цены на жилье на первичном рынке повысились на 10%.

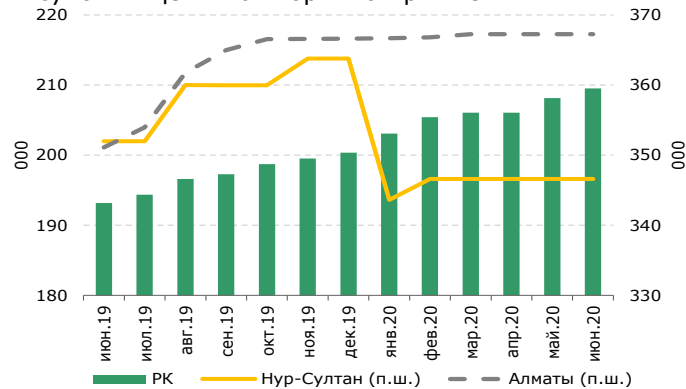
На вторичном рынке ситуация выглядела несколько лучше – рост цен в первом полугодии текущего года был равен 4.6%, однако при этом в Нур-Султане жилье подешевело почти на 5%, а в Алматы стоимость жилья не изменилась. Отличие двух крупнейших рынков жилья в республике заключается в том, что в Нур-Султане цены на вторичном рынке на 7% ниже чем на первичном, в то время как в Алматы, наоборот, на вторичном рынке жилье продается на 3% дороже первичного.

Рисунок 1. Цены на первичном рынке жилья



Источник: КС МНЭ

Рисунок 2. Цены на вторичном рынке жилья

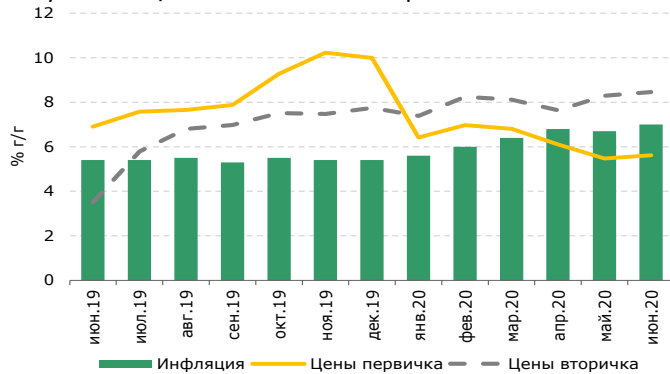


Источник: КС МНЭ

Инфляционный фон в начале текущего года был значительным – цены на потребительском рынке росли на 0.6-0.7% м/м в январе и феврале, после чего из-за внешнего шока резко ускорились до 0.9% м/м в марте и апреле. Однако уже в мае рост цен пошел на замедление до 0.5% м/м и 0.4% в июне. Таким образом, ситуация с инфляцией развивалась достаточно драматичным образом в первой половине 2020 года, но благодаря частичному восстановлению обменного курса и вмешательству госорганов, понизивших цены на топливо и коммунальные услуги, инфляция быстро стабилизировалась. По итогам июня рост цен достиг 7% в годовом выражении. В свою очередь, годовой рост цен на жилье был на идентичном уровне (в среднем 7%), на первичном рынке – рост на 5.6%, на вторичном – на 8.5%.

Объем выданных ипотечных кредитов за первые 5 месяцев этого года упал на 20% г/г, при одновременном незначительном росте ставки кредита до 8.3% с 8.1% годом ранее. Объем выдачи кредитов на приобретение жилья в апреле предсказуемо упал в три раза до Т18 млрд с Т54 млрд в марте. В мае выдача кредитов заметно активизировалась и достигла Т37 млрд, но это все еще в два раза ниже мая прошлого года.

Рисунок 3. Цены на жилье и инфляция



Источник: КС МНЭ

Рисунок 4. Ипотечное кредитования и % ставки



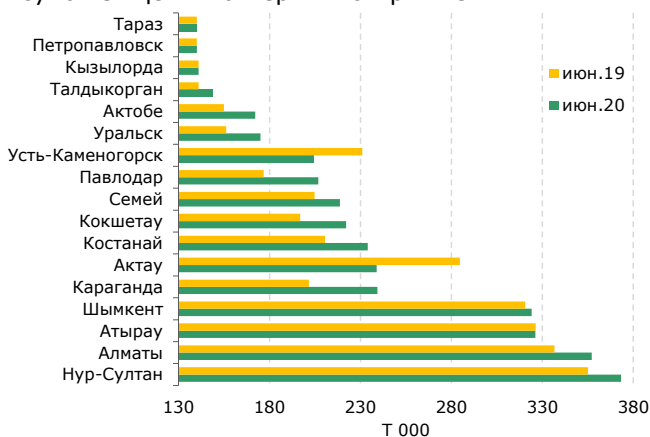
Источник: КС МНЭ

В большинстве городов цены на недвижимость в июне выше в годовом выражении

По ценам на недвижимость (первичный рынок) по-прежнему уверенно лидирует г.Нур-Султан со средней стоимостью квадратного метра жилья в Т373 тыс., за ним следует Алматы с Т357 тыс за кв.м., а на третьем месте расположился Атырау (Т324 тыс). Самая низкая стоимость жилья среди городов отмечена в Кызылорде, Петропавловске и Таразе – Т140 тыс за кв.м., при этом стоимость недвижимости между столицей и данными городами различается в 2.7 раз. Что касается динамики цен, то в июне текущего года цены на жилье были выше июня прошлого в большинстве городов страны – в 11-ти из 17-ти, в двух городах цены оказались ниже (Актау и Усть-Каменогорск), еще в четырех городах цены остались прежними.

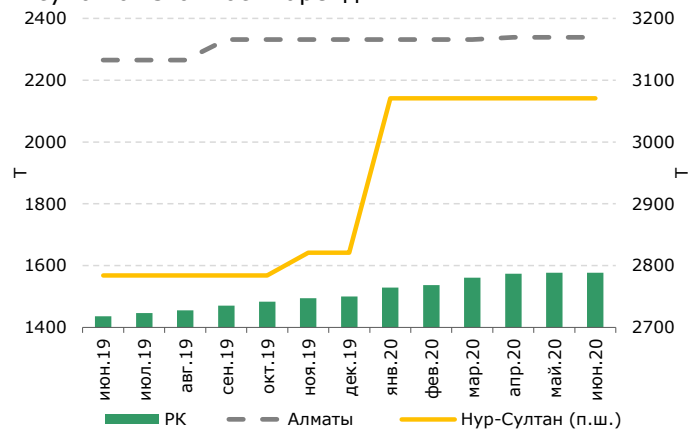
В сравнении с ценами на жилье стоимость аренды повысилась немного сильнее – на 5.1% с начала этого года против 3.1% в среднем на первичное и вторичное жилье. Драйверами роста выступали Нур-Султан с Таразом +9% в каждом, Павлодар +12%, Талдыкорган +33%, в то же время снижения стоимости аренды не наблюдалось ни в одном городе. Чем вызван опережающий рост стоимости аренды в сравнении со стоимостью жилья пока неясно, возможным объяснением может выступать снижение доступности приобретения жилья ввиду сокращения доходов населения.

Рисунок 5. Цены на первичном рынке жилья



Источник: КС МНЭ

Рисунок 6. Стоимость аренды



Источник: КС МНЭ

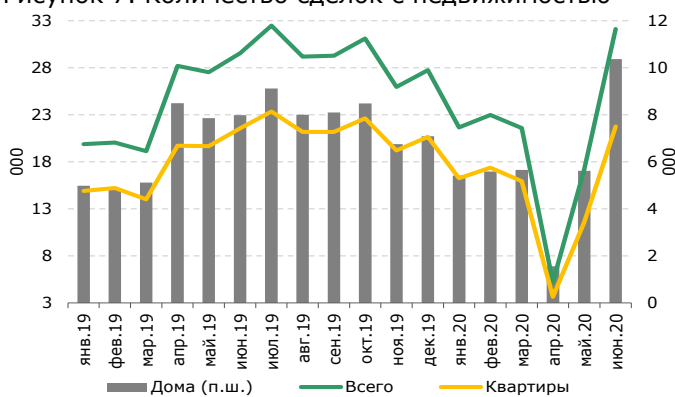
Спрос на жилье сохраняется на высоком уровне, в июне количество сделок было лишь на 16% ниже июня прошлого года

В первом полугодии 2020 года было зарегистрировано 120.8 тыс сделок с недвижимостью, со снижением на 16.3% г/г, падение сделок с частными домами произошло на 12.9% г/г с квартирами сделки упали более существенно на 17.6% г/г. Во время жесткого карантина в апреле количество сделок упало на 81.5% к марту и на 75.9% г/г.

По итогам июня снижение сделок за полугодие скорректировалось до -16.3% г/г, что говорит о присутствии довольно значительного спроса на жилье. Среди крупнейших городов наибольшее снижение количества сделок в первом полугодии произошло в Нурсултане -30% г/г, в Алматы спад на 18% г/г, в Шымкенте минус 14% г/г, наименьшее снижение сделок отмечено в Западно-Казахстанской области всего на 2% г/г.

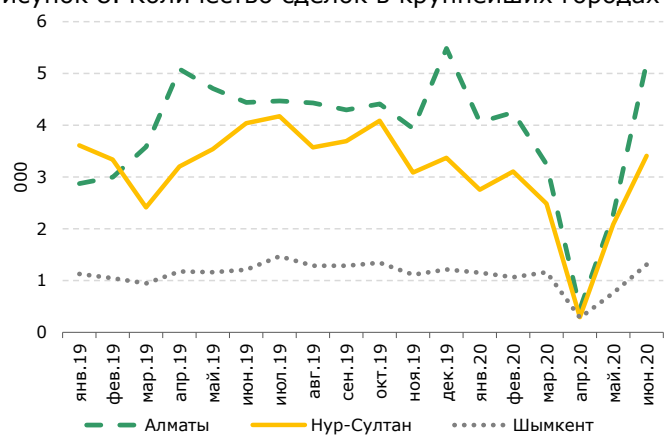
Наличие высокого спроса на жилье при приемлемых низких ставках в ближайшие месяцы приведет к увеличению сделок с недвижимостью, хотя очевидно, что спрос не сможет восстановиться до докризисного уровня в текущем году. В 2019 году объем сделок с недвижимостью вырос сразу на 21% и достиг исторического максимума в 320 тысяч. В текущем году правительство рассматривает строительную отрасль, как локомотив роста экономики, планируется нарастить объемы ввода жилья примерно на 15% с 13 млн кв.м. до 15 млн кв.м. На наш взгляд – это сверхамбициозная задача, учитывая, как развивается ситуация с коронавирусом. Тем не менее, очевидно, что существенные вливания в строительство жилья и льготную ипотеку будут задавать тон на рынке недвижимости и положительно скажутся на общем экономическом росте посредством стимулирования строительной активности, приобретения жилья и в смежных сферах.

Рисунок 7. Количество сделок с недвижимостью



Источник: КС МНЭ

Рисунок 8. Количество сделок в крупнейших городах



Источник: КС МНЭ

© 2020 АО «HalykFinance» (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 «HalykFinance».

© 2020, всеправа защищены.

Департамент исследований

Станислав Чувев	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

Департамент продаж

Мария Пан	Директор
Айжана Молдахметова	Институциональные инвесторы
Асель Байжанова	Институциональные инвесторы
Жанна Нуралина	Розничные инвесторы
Шынар Жаканова	Розничные инвесторы
Алия Абдумажитова	Розничные инвесторы
Алия Мухаметжанова	Розничные инвесторы

E-mail

m.pan@halykfinance.kz
a.moldakhmetova@halykfinance.kz
a.baizhanova@halykfinance.kz
zh.nuralina@halykfinance.kz
sh.zhakanova@halykfinance.kz
a.abdumazhitova@halykfinance.kz
a.mukhametzhanova@halykfinance.kz

Адрес:

Halyk Finance
пр. Абая, 109 «В», 5 этаж
A05A1B4, 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