



**SAMRUK-KAZYNA
CONSTRUCTION**

**Ежеквартальный
макроэкономический анализ показателей,
влияющих на деятельность
АО «Samruk-Kazyna Construction»
Январь-декабрь 2019 года**

Нур-Султан, 2020



Цены на нефть (4К2019)		Инфляция (январь-декабрь 2019)	5,4%
Цены на первичную недвижимость Нур-Султан (4К2019)		Доходность инвестиций в недвижимость, Нур-Султан (январь – декабрь, 2019)	14%
Цены на первичную недвижимость Алматы (4К2019)		Доходность инвестиций в недвижимость, Алматы (январь – декабрь, 2019)	13,6%

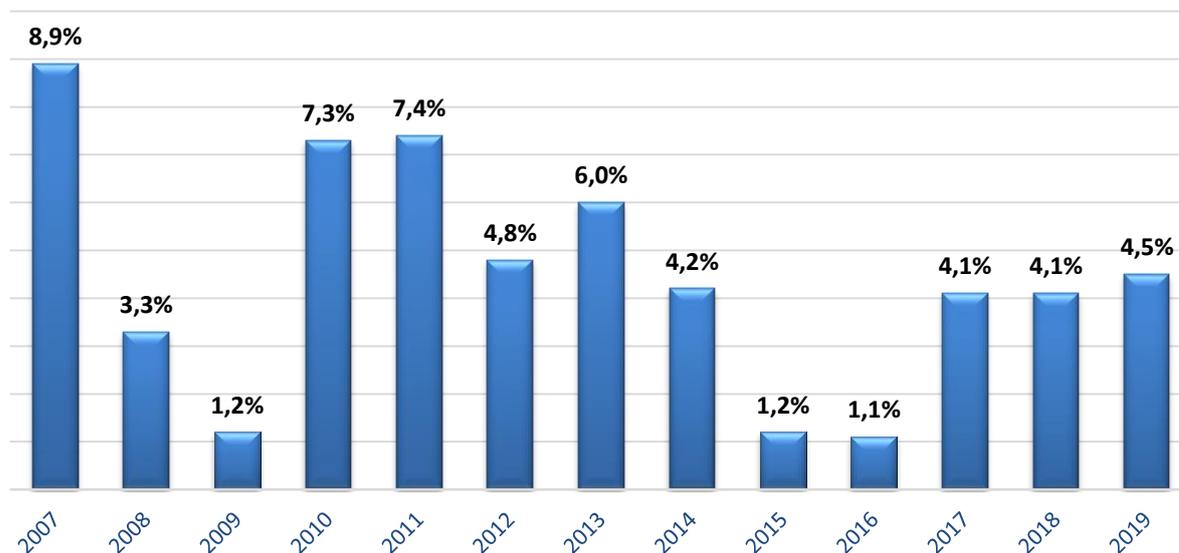
Основные макроэкономические показатели

- 1.1 ВВП
- 1.2 Инфляция
- 1.3 Цены на нефть
2. Основные показатели сектора жилищного строительства
 - 2.1 Инвестиции в жилищное строительство
 - 2.2 Источники финансирования инвестиций в жилищное строительство
 - 2.3 Объемы выполненных строительных работ
 - 2.4 Объемы ввода в эксплуатацию
 - 2.5 Динамика цен на элементы технологической структуры строительства
 - 2.6 Динамика цен продажи (первичное и вторичное жилье) и аренды жилья, количество сделок купли-продажи жилья.
3. Основные показатели, влияющие на сектор жилищного строительства
 - 3.1 Демографические данные
 - 3.2 Доходы населения
 - 3.3 Ипотечное кредитование:
 - Объемы ипотечного кредитования БВУ
 - Кредиты БВУ строительной отрасли
 - Доля неработающих кредитов БВУ (NPL)
 - Качество ипотечных жилищных займов
 - Займы БВУ физическим лицам на покупку и строительство жилья
 - Ставки по ипотечным кредитам БВУ
 - Ипотечные организации
4. Аналитика
 - 4.1 Индекс доступности жилья
 - 4.2 Доходность инвестиций в недвижимость
5. Меры государственной поддержки жилищного строительства
6. Основные индикаторы рынка недвижимости в мире
7. События на рынке недвижимости в мире

1. Основные макроэкономические показатели

1.1. Индекс физического **объема валового внутреннего продукта (ВВП)** за 2019 г. составил 104,5% (предварительные данные).

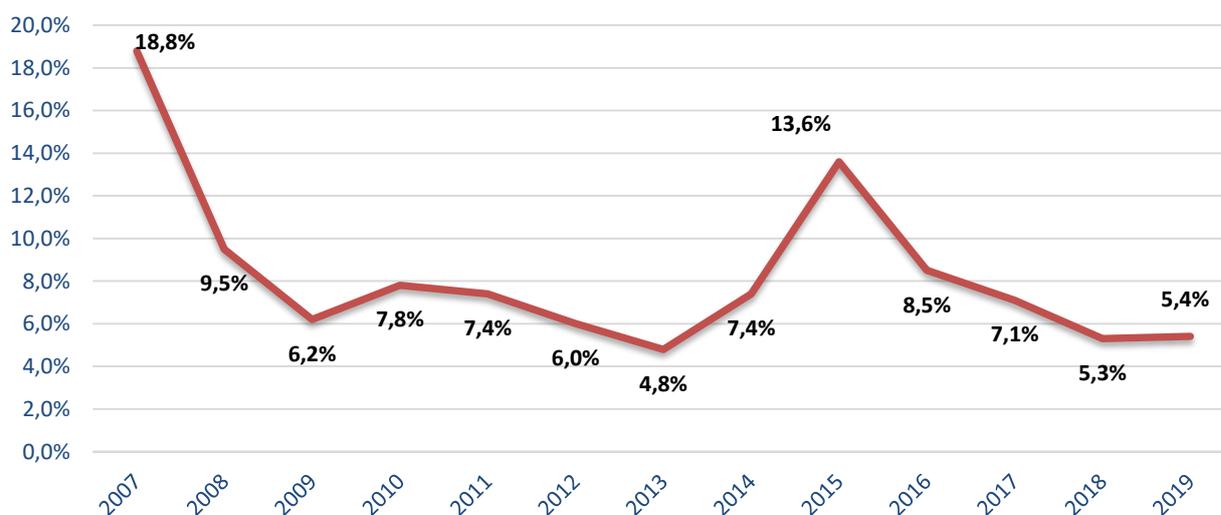
Темпы роста ВВП Казахстана, %



Источник: Комитет по статистике МНЭ РК (<http://www.stat.gov.kz/>)

1.2. **Инфляция за 12 месяцев 2019 года** составила 5,4% и находится внутри целевого коридора 4-6%. Цены на продовольственные товары повысились на 9,6%, непродовольственные товары – на 5%, а на платные услуги для населения – снизились на 0,7%.

Инфляция за 2008-2019гг. на конец периода
(%, к соответствующему периоду предыдущего года)

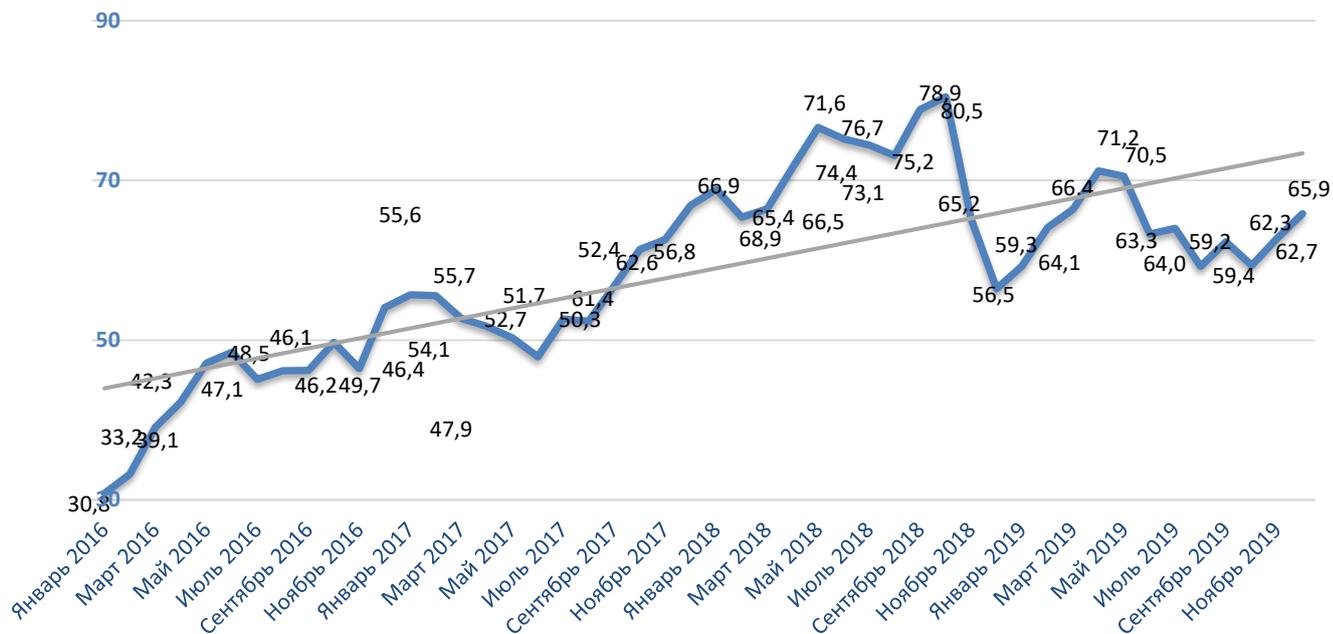


Источник: Комитет по статистике МНЭ РК (<http://www.stat.gov.kz/>)

1.3. В январе 2019 года **средняя цена на нефть** марки Brent составила – 59,27 долл./баррель, в феврале – 64,13 долл./баррель, в марте – 66,41 долл./баррель, в апреле – 71,20 долл./баррель, в мае – 70,52 долл./баррель, в июне – 63,30 долл./баррель, в июле – 64,00

долл./баррель, в августе – 59,25 долл./баррель, сентябре – 62,33 долл./баррель, октябре – 59,37 долл./баррель, ноябре – 62,74 долл./баррель, декабре – 65,85 долл./баррель. За 4 квартал 2019 года средняя цена на нефть марки Brent составила 62,66 долл./баррель, что на 4,71 долл./баррель дешевле цены на нефть аналогичного периода 2018 года.

Средняя цена на нефть (Брент, долл. США)



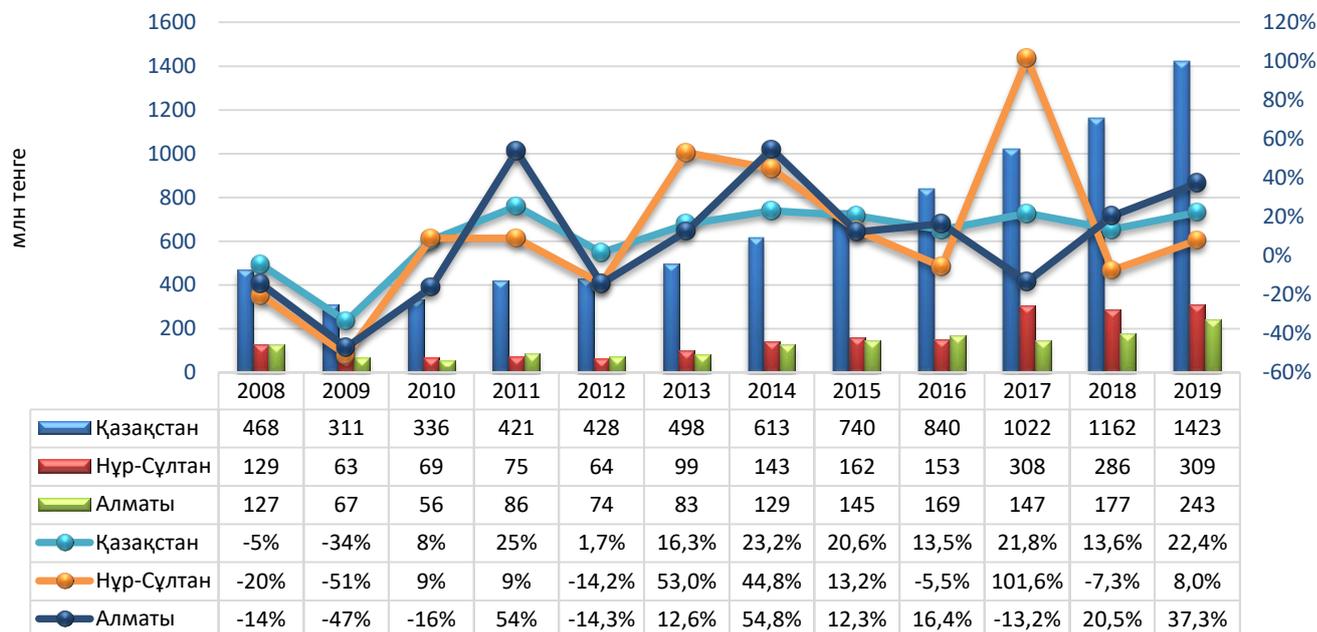
Источник: <https://www.imf.org/en/Research/commodity-prices>

2. Основные показатели сектора жилищного строительства

2.1. Объем инвестиций в жилищное строительство. В январе-декабре 2019 г. в жилищное строительство было направлено 1 423 млрд. тенге, что на 22,4% больше, чем в январе-декабре 2018 года.

В региональном разрезе за отчетный период инвестиции в жилищное строительство по Туркестанской области в 2 раза превысили показатель аналогичного периода прошлого года и составили 69,4 млрд.тенге. По большей части такой скачок объясняется восстановительными работами в городе Арыс Туркестанской области летом 2019 года.

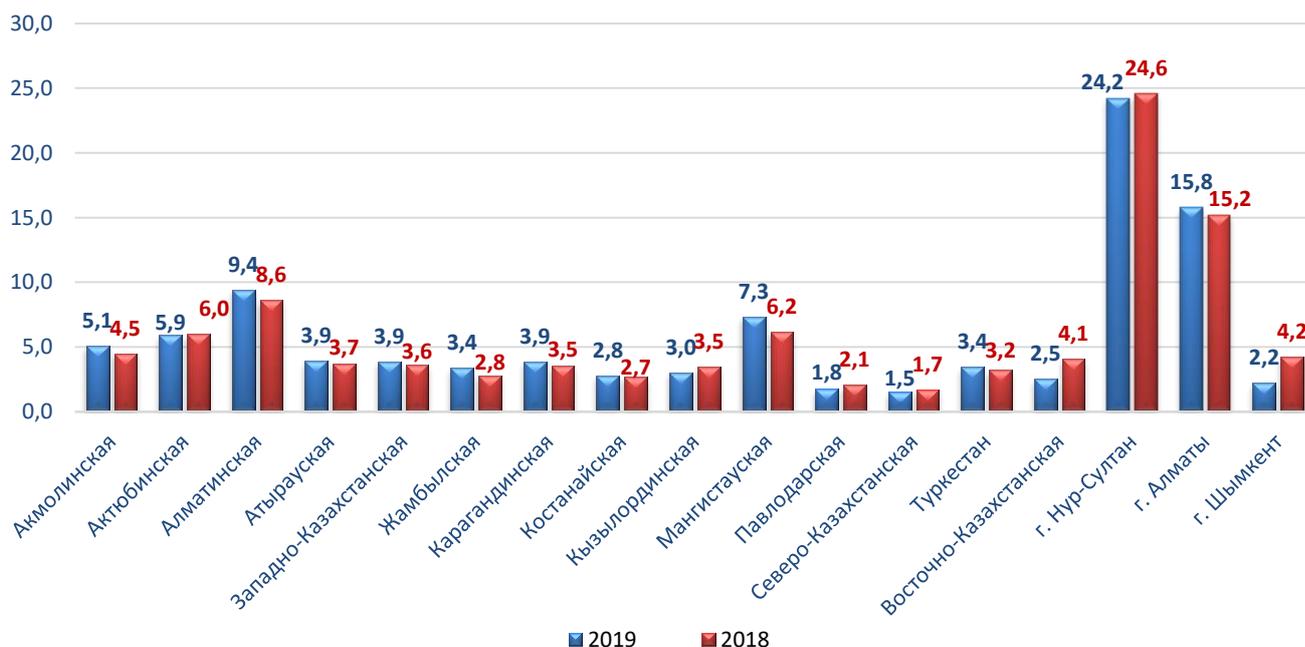
Инвестиции в жилищное строительство



Источник: Комитет по статистике МНЭ РК

В г.Алматы, в г.Нур-Султан и было направлено 242,9 млрд. тенге (больше на 37,3% аналогичного периода прошлого года), 309,1 млрд. тенге (больше на 8% аналогичного периода прошлого года) соответственно.

Доля регионов в общем объеме инвестиций в жилищное строительство, в %



Источник: Комитет по статистике МНЭ РК

Наибольший удельный вес в общем объеме инвестиций в жилищное строительство по-прежнему сохраняется за городами Нур-Султан и Алматы.

2.2. Источники инвестиций в жилищное строительство. Доля собственных средств застройщиков и населения в структуре инвестиций в жилищное строительство по Казахстану за отчетный период 2019 г. составила 78,8%.

Изменилась доля средств, выделяемых из бюджета – 17,2% против 15% в аналогичном периоде 2018 г. Доля средств, выделенных банками, на жилищное строительство составила 1,1%. Другие заемные средства (кроме кредитов банков) в отчетном периоде также составили 3%.

В г.Нур-Султан доля других заемных средств (кроме кредитов банков) составила 7,4%, собственные и бюджетные средства составили 85,3% и 7,3% соответственно.

В г.Алматы инвестиции за счет собственных средств населения и кредитных средств банков в отчетном периоде 2019 года составили 85,4% и 4,1% соответственно. Доля бюджетных средств в отчетном периоде составила 5,9%.



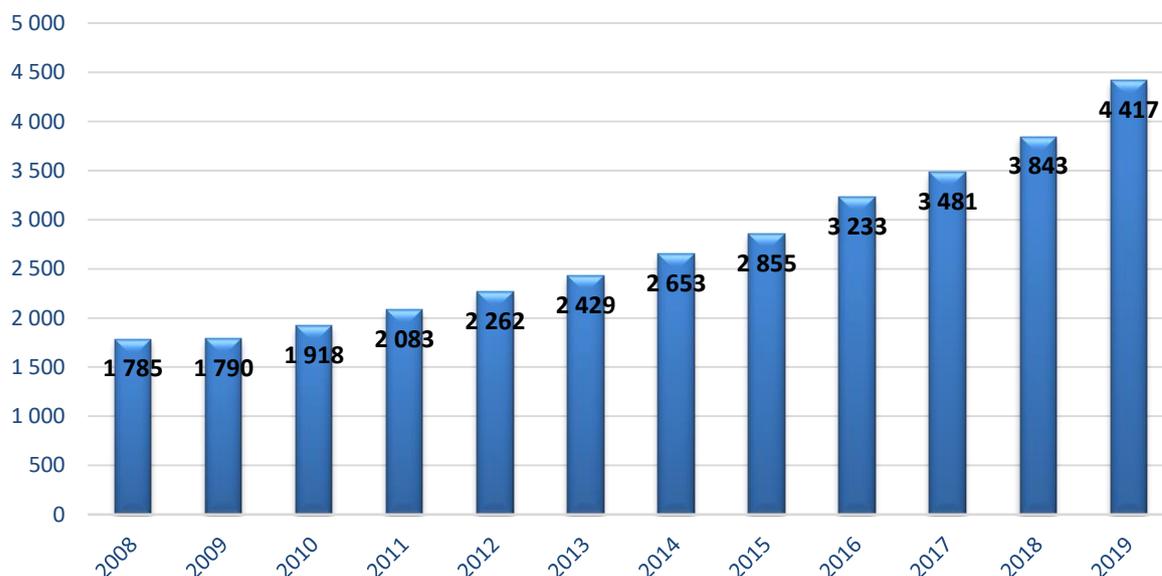
Источник: Комитет по статистике МНЭ РК

2.3. В январе-декабре 2019 года **объем строительных работ (услуг)** составил 4 416,8 млрд. тенге, что на 14,9% больше, чем в 2018 году.

Наибольший объем от общего объема строительных работ по республике выполнен частными строительными организациями 88,3%, иностранными – 11,6%, государственными – 0,2%.

Увеличение объема строительных работ наблюдалось в пятнадцати областях Республики Казахстан. Значительное увеличение строительных работ наблюдалось в Карагандинской (в 2 раза), Кызылординской (в 1,6 раза), Атырауской, Туркестанской, Западно-Казахстанской (в 1,3 раза), Акмолинской (в 1,2 раза), Жамбылской, Северо-Казахстанской, Костанайской, Актюбинской и Восточно-Казахстанской областях (в 1,0 раза).

Объем выполненных строительных работ
(млрд тенге)



Источник: Комитет по статистике МНЭ РК

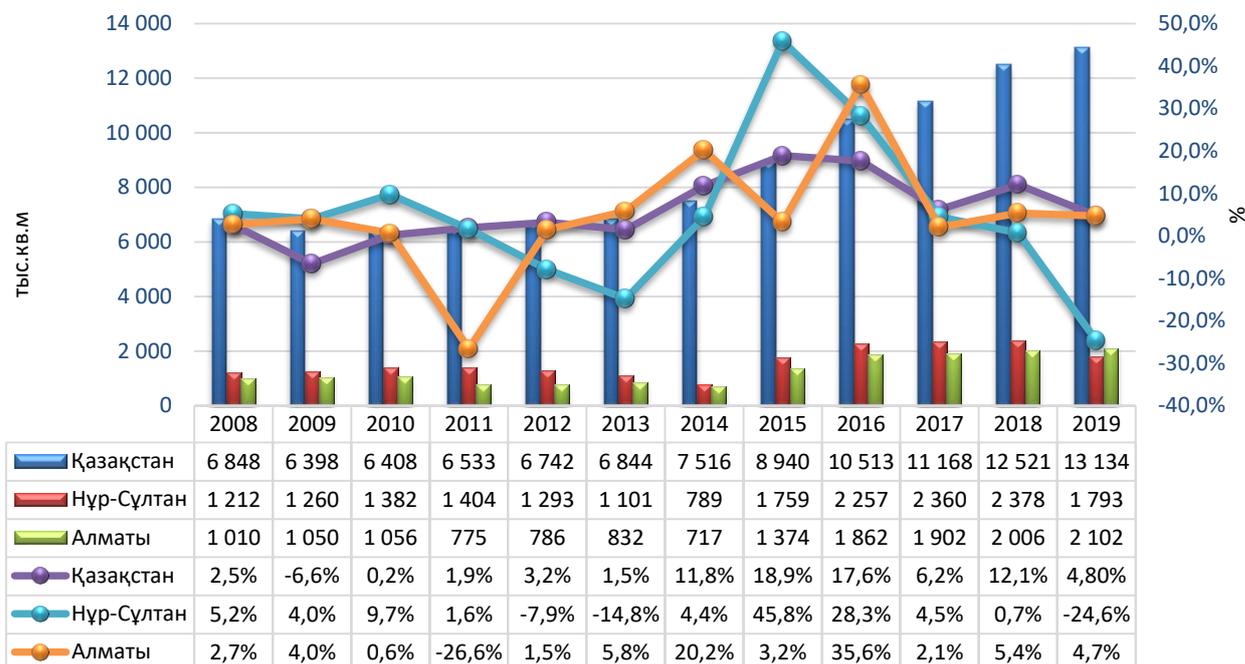
В г. Нур-Султан объем строительных работ составил 524 млрд. тенге (увеличение в сравнении с аналогичным периодом 2018 года на 3,6%).

Снижение объема строительных работ допущено в Мангыстауской области (на 12,9% в сравнении с аналогичным периодом прошлого года) и г.Шымкент (на 61,4% в в сравнении с аналогичным периодом прошлого года).

2.4. В январе-декабре 2019 г. **общая площадь введенных в эксплуатацию новых зданий** составила 17 399,4 тыс. кв. м. **Общая площадь введенных** в январе – декабре 2019 года **в эксплуатацию жилых зданий** увеличилась по сравнению с январем – декабрем 2018 года на 4,9% и составила 13 133,8 тыс. кв. Увеличение республиканских показателей произошло вследствие значительного роста темпов ввода жилых площадей в эксплуатацию в Туркестанской области (+60%). Лидирующее положение – 16% жилья, введенного с начала этого года, приходится на г.Алматы.

Большая часть жилья – 11 268,9 тыс. кв. м или 85,8% сдана в эксплуатацию частными застройщиками, из них населением 6 540,6 тыс. кв. м, что в общем объеме ввода составляет 49,8%. Увеличение ввода жилья наблюдалось в шестнадцати областях Республики Казахстан. Значительный рост был отмечен в Туркестанской области (в 1,6 раза), Алматинской (в 1,3 раза), Атырауской, Павлодарской, Северо-Казахстанской областях и в городе Шымкент (в 1,2 раза). При этом город Нур-Султан стал единственным регионом, в котором тепы строительства снизились сразу на 24,6%.

Ввод в эксплуатацию общей площади жилых зданий



Источник: Комитет по статистике МНЭ РК

2.5. Индекс цен в строительном секторе в декабре 2019 года по сравнению с аналогичным периодом прошлого года составил 101,6%. Цены на строительно-монтажные работы повысились на 0,5%, машины и оборудование – на 3,9%, прочие работы и затраты – на 4,1%. **Средние фактические затраты на строительство 1 кв. метра жилья** в отчетном периоде 2019 года составили 106,6 тыс. тенге. Ощутимый рост затрат на строительство 1 кв. Метра жилья в сравнении с соответствующим периодом 2018 года сложился в Туркестанской области (+16,9%), Атырауской области (+14,2%), по городу Шымкент (+10,7%) и Кызылординской области (+10,4%).

**Изменение цен в строительстве,
 в % к предыдущему году**



Источник: Комитет по статистике МНЭ РК

2.6. Цены на рынке жилья с начала 2019 года выросли. В декабре 2019 года в среднем по стране **цена 1 кв.м. нового жилья** составила 293,5 тыс. тенге (по отношению к декабрю 2018 года



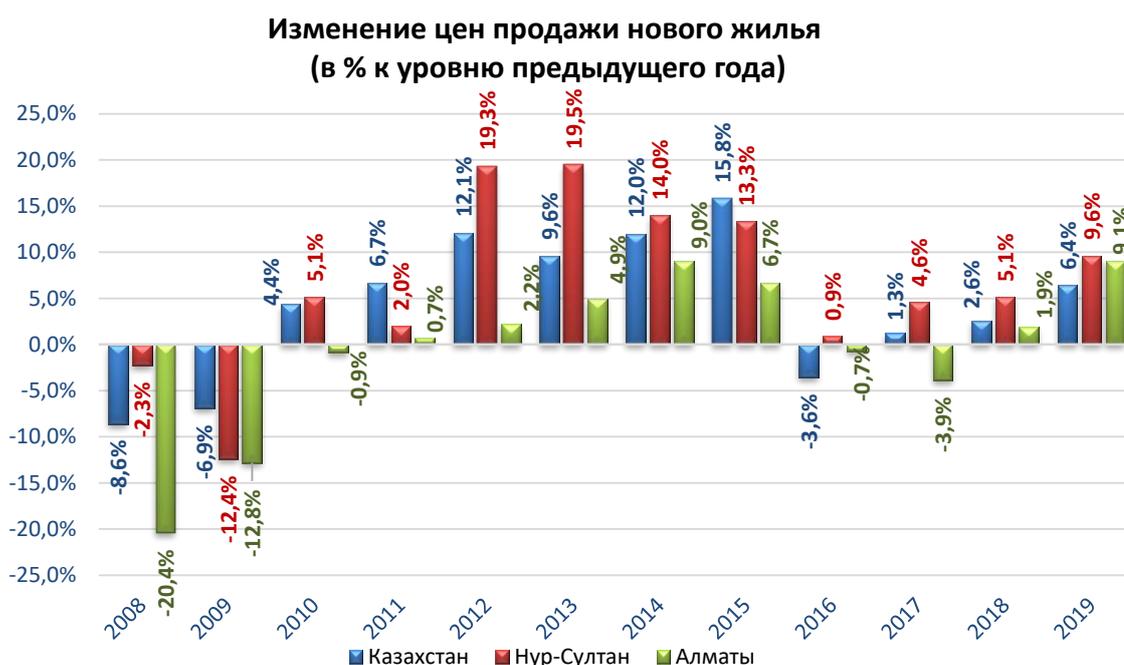
Макроэкономический отчет, январь-декабрь 2019
Департамент экономики, планирования и казначейства

выше на 10%). Цена перепродажи благоустроенного жилья по отношению к декабрю 2018 года возросла на 7,8% и составила 200,4 тыс. тенге. Средняя цена аренды благоустроенного жилья в декабре 2019 года составила 1500 тенге за 1 кв.м. (в сравнении с декабрем 2018 года – выше на 8,4%).

Увеличение средних цен на новое жилье по сравнению с 2018 годом наблюдается в городах Павлодар (26,6%), Семей (23,5%), Тараз (20,7%), Костанай (17,5%), Уральск (12,5%), Нур-Султан (9,7%), Алматы (9,1%), Шымкент (4,1%), Кокшетау (3,2%), Актобе (2,8%). Цена за 1 кв.м нового жилья в городах Нур-Султан, Алматы, Шымкент и Атырау цена 1 кв. метра нового жилья сложилась выше среднереспубликанского уровня и составила 373,7 тыс. тенге, 357,2 тыс. тенге, 330,4 тыс. тенге и 329,1 тыс. тенге соответственно.



Источник: Комитет по статистике МНЭ РК



Источник: Комитет по статистике МНЭ РК

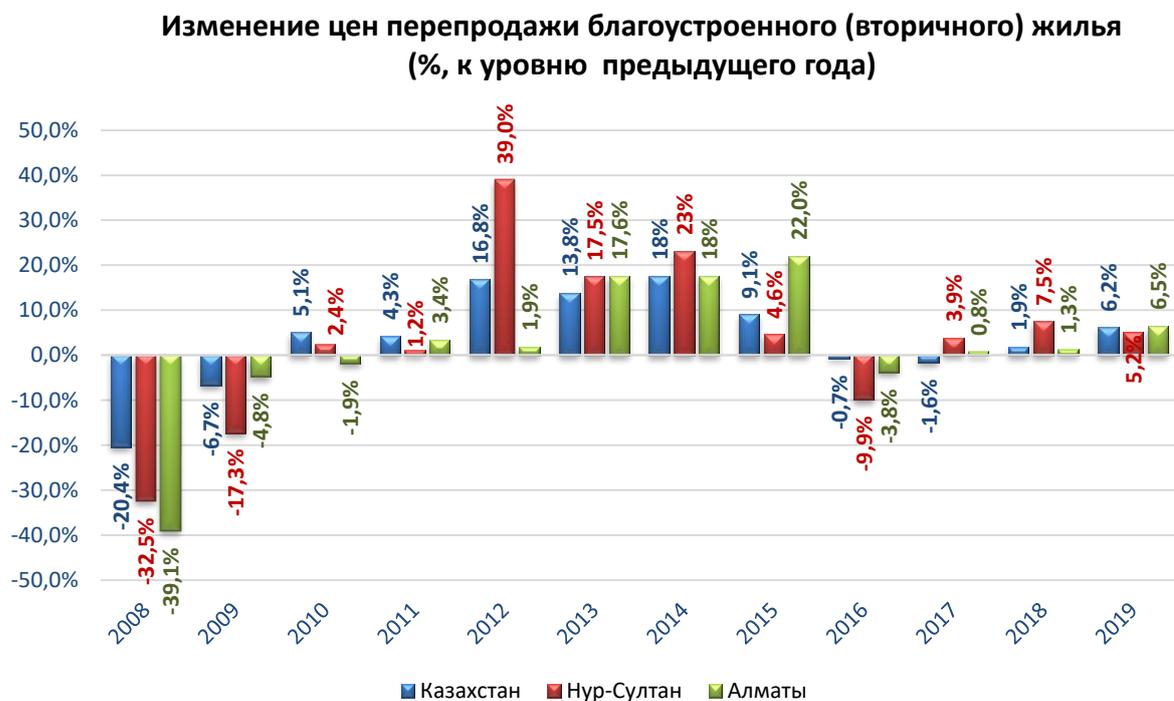
В среднем по стране в декабре 2019 года **цена перепродажи благоустроенного (вторичного жилья) за 1 кв.м.** выросла на 7,8% (по отношению к декабрю 2018 года) и составила 200,4

тыс.тенге. Увеличение цен наблюдается в городах Шымкент(28,2%), Кызылорда (9,6%), Костанай (9%), Павлодар (8,8%), Талдыкорган (8,6%), Караганда (8,6%), Семей (7,2%), Алматы (6,5%), Туркестан (6,4%), Усть-Каменогорск (5,3%), Нур-Султан, Кокшетау, Петровпаловск и Тараз.

Выше среднереспубликанского уровня цена за 1 кв.м. на вторичном рынке недвижимости установилась в городах Алматы (366,6 тыс. тенге), в Нур-Султан (363,8 тыс. тенге), Атырау (264,1 тыс. тенге), Актау (249,3 тыс.тенге), Шымкент (218,2 тыс. тенге) и Талдыкорган (201 тыс.тенге).



Источник: Комитет по статистике МНЭ РК



Источник: Комитет по статистике МНЭ РК

На 8,4% выросла **цена аренды благоустроенного жилья** в декабре 2019 года в сравнении с декабрем 2018 года. Значительный рост цен аренды благоустроенного жилья наблюдается

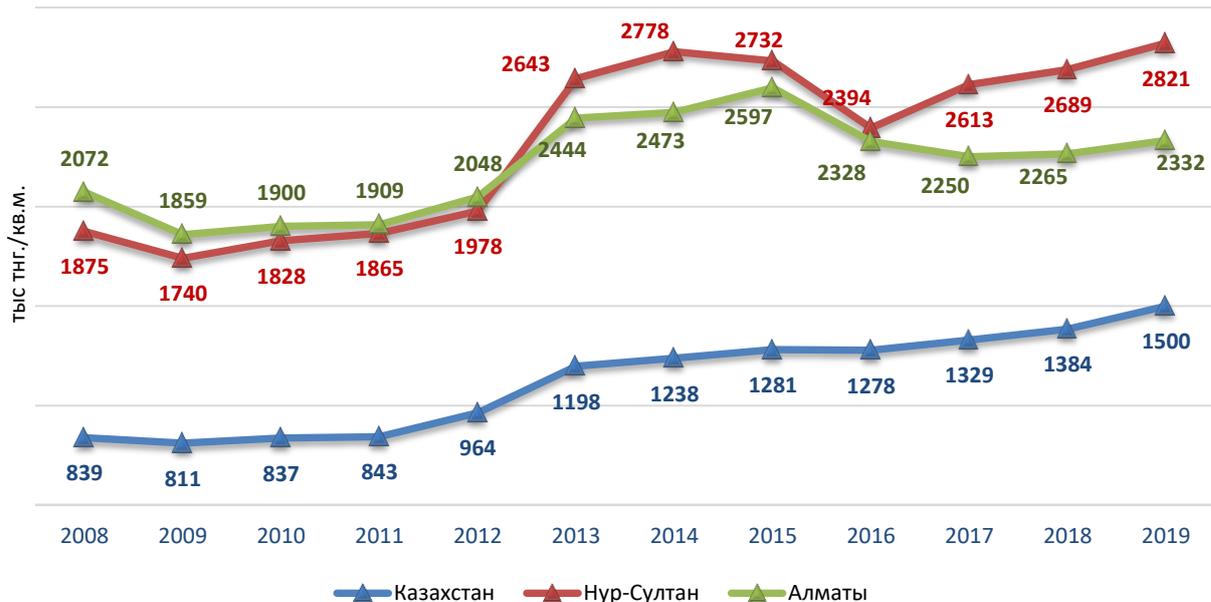


Макроэкономический отчет, январь-декабрь 2019
Департамент экономики, планирования и казначейства

в городах Павлодар (на 24,6%), Талдыкорган (21,8%), Туркестан (20%), Шымкент (18,9%), Кызылорда (11,3%), Кокшетау (9,8%), Тараз (108,8%). Без изменения осталась цена аренды благоустроенного жилья в городе Караганда.

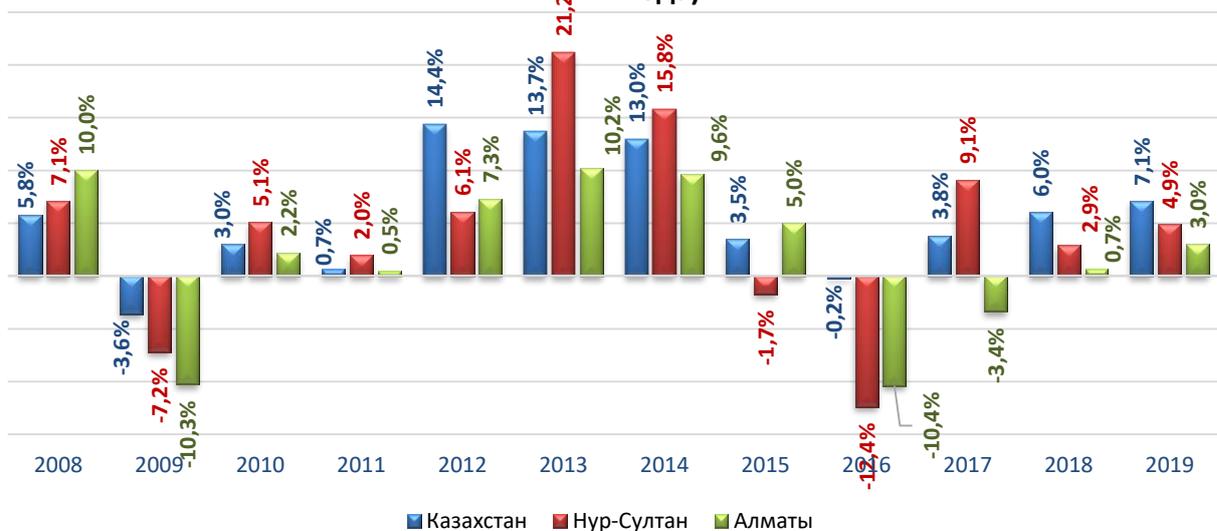
В городах Нур-Султан, Алматы, Актау, Туркестан, Атырау и Караганды цена за 1 кв.м. установилась выше среднереспубликанского значения и составила 2 821 тенге, 2 332 тенге, 2 047 тенге, 1 801 тенге, 1 759 тенге и 1586 тенге соответственно. В остальных крупных городах данный показатель ниже среднего значения по стране.

Цены на аренду



Источник: Комитет по статистике МНЭ РК

Изменения цен на аренду (к аналогичному периоду предыдущего года)

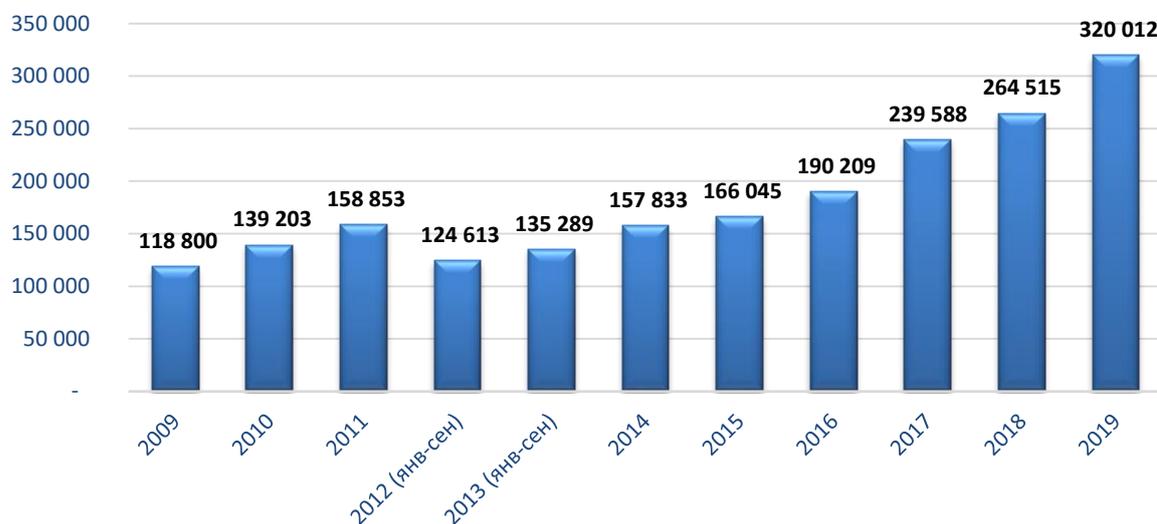


Источник: Комитет по статистике МНЭ РК

Количество сделок купли-продажи жилья в январе-декабре 2019 года составило 320 012 и по сравнению с соответствующим периодом прошлого года увеличилось на 21 % - превышает показатель роста прошлого года в два раза (рост количества сделок за январь-

декабрь 2018 года составил 10,4% г/г). Рост количества сделок на рынке жилья ускорился за счет вторичного рынка и активизации ипотеки. Такому существенному росту способствовал запуск программы «Баспана-хит», ориентированной на пользующийся большим спросом вторичный рынок жилья.

Количество сделок купли-продажи жилья



Источник: Комитет по статистике МНЭ РК

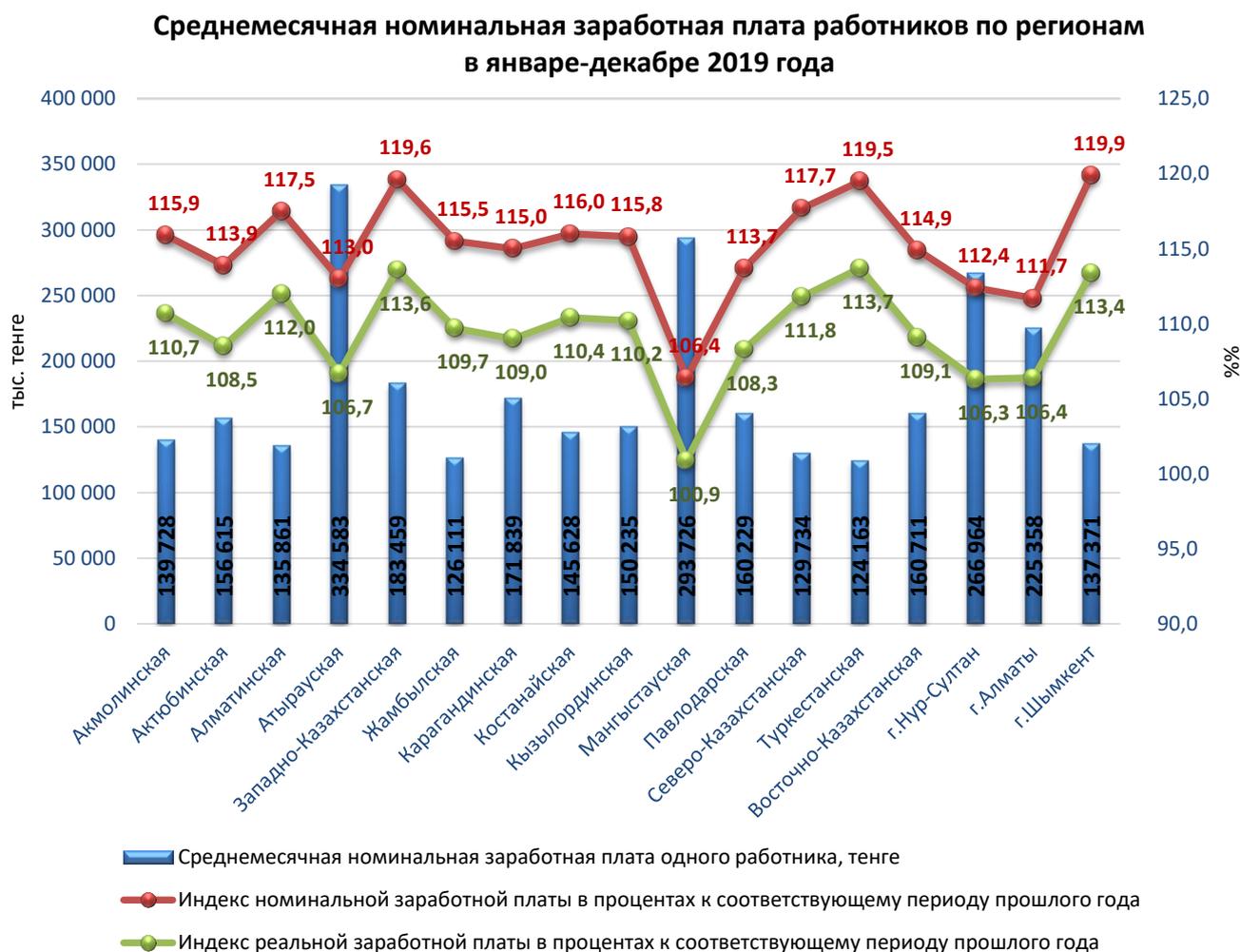
3. Основные показатели, влияющие на сектор жилищного строительства

3.1. Темпы прироста населения по стране изменились незначительно. По состоянию на 1 января 2020 года **население Республики** Казахстан численность населения увеличилась на 237,8 тыс. человек или 1,3%. По сравнению с 1 января 2019 года и составило 18633,3 тыс.человек, в том числе в г.Нур-Султан – 1 136 тыс.человек, г.Алматы – 1 917 тыс.человек и г.Шымкент - 1 036 тыс.человек.



Источник: Комитет по статистике МНЭ РК

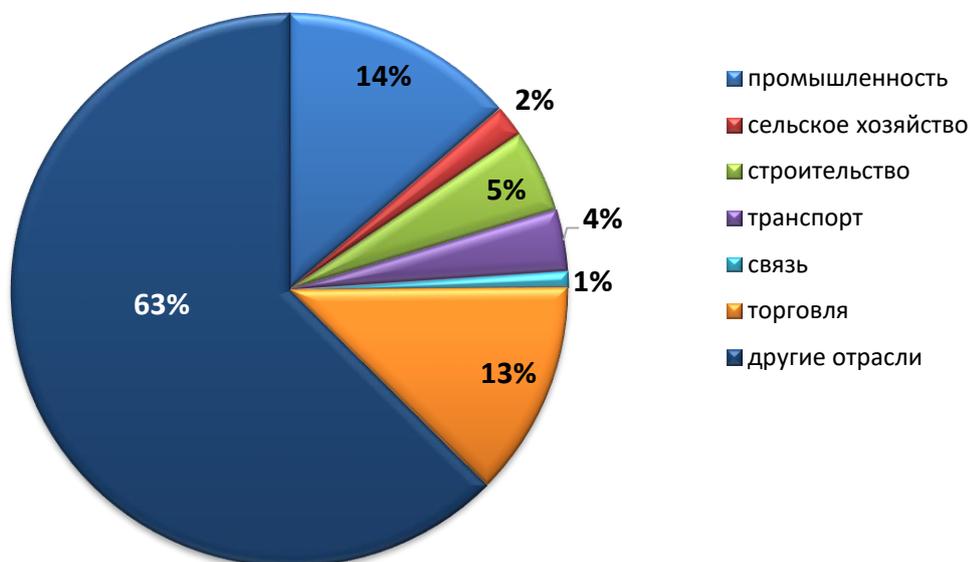
3.2. Среднедушевые номинальные денежные доходы населения по оценке в декабре 2019 г. составили 109184 тенге, что на 8,9% выше, чем в декабре 2018 г., реальные денежные доходы за указанный период увеличились на 3,4%.
 В январе-декабре 2019г. **среднемесячная номинальная заработная плата** одного работника составила 185 487 тенге. Индекс номинальной заработной платы к соответствующему периоду 2018 года составил 114,3%, реальной – 108,5%.



Источник: Комитет по статистике МНЭ РК

3.3. Наиболее значительная сумма кредитов банков в экономике приходится на такие отрасли, как промышленность, торговля, строительство, транспорт и сельское хозяйство. Доля строительства в процентном отношении в ссудном портфеле БВУ на 1 января 2020 года осталась на уровне прошлого года – 5%, или 684,4 млрд. тенге. На 1 января 2019 г. – 5% или 593,3 млрд. тенге.

Кредиты банков в разрезе отраслей экономики,
 на 01 января 2020 г.



Источник: НБ РК (Статистический бюллетень НБК)

За последний год активность в сфере **ипотечного кредитования** возросла, что во многом связано с государственной поддержкой жилищной отрасли.

Ипотеку в рамках тех или иных программ предлагают 15 банков: Халык Банк, АТФБанк, Сбербанк, Jysan Bank, Альфа-банк, ForteBank, BankRBK, Банк ВТБ (Казахстан), Нурбанк, Евразийский банк, Tengri Bank, Жилстройсбербанк Казахстана.

Эффективные ставки по ипотечному кредитованию в тенге колеблются от 4% до 16,5%. Некоторые БВУ предоставляют возможность получения кредита без первоначального взноса при наличии дополнительного залога в виде недвижимого имущества.

Наименование банка	Минимальная ставка по кредиту*	Сумма минимального первоначального взноса**	Максимальный срок кредита	Валюта кредита
Жилстрой сбербанк	4%	50%	25 лет	KZT
Народный банк	18,6%	30%	20 лет	KZT
Тенгри банк	16,5%	20%	20 лет	KZT
First Heartland Jysan Bank	12,9%	30%	20 лет	KZT
ForteBank	16,4%	15%	20 лет	KZT
Сбербанк	15,6%	30%	20 лет	KZT
Bank RBK	от 16,0%	30%	15 лет	KZT

*годовая эффективная ставка вознаграждения

**от стоимости приобретаемой недвижимости

Источник: данные БВУ



Самые выгодные в стране ипотечные программы реализуются с помощью государственного участия. С середины прошлого года на рынке появились несколько **ипотечных программ**, рассчитанных как на первичное, так и на вторичное жилье:

- **«7-20-25».**

Ставка 7% годовых.

Первоначальный взнос - от 20%.

Срок займа – до 25 лет.

Максимальная стоимость жилья составляет: 25 млн тенге – для городов Нур-Султан, Алматы и их пригородных зон в пределах границ, определенных законодательством Республики Казахстан, Актау, Атырау, Шымкент; 15 млн тенге – для других регионов.

Предмет кредитования: первичное жилье.

По данной программе заявки принимают 8 банков: Bank RBK, Евразийский банк, АТФ Банк, Jysan Bank, Fortebank, Халык Банк, Банк ЦентрКредит, Сбербанк.

- **«Баспана Хит».**

Ставка: базовая ставка Национального банка Республики Казахстан + 175 базисных пунктов».

Первоначальный взнос: не менее 20%.

Срок займа: до 15 лет.

Максимальная стоимость жилья составляет: 25 миллионов тенге для городов Нур-Султан, Алматы, Актау, Атырау; 15 миллионов тенге — для других регионов.

Предмет кредитования: первичное и вторичное жилье.

На сегодняшний день по программе «Баспана Хит» Ипотечная организация «Баспана» заключила соглашения со следующими банками второго уровня: Народный банк Казахстана, Банк ЦентрКредит, Сбербанк, Jysan Bank, АТФБанк, Forte bank, Bank RBK, Евразийский банк.

- **«Орда».** Его главное преимущество в том, что максимальная сумма займа составляет 60 миллионов тенге. Города участвующие в программе: Нур-Султан, Алматы, Шымкент, Актобе, Актау, Атырау, Караганда, Кокшетау, Костанай, Кызылорда, Павлодар, Петропавловск, Семей, Тараз, Уральск, Усть-Каменогорск.

Ставка: от 12% годовых.

Первоначальный взнос: 0%, 30%, 50%.

Срок займа: до 15 лет.

Предмет кредитования: первичное и вторичное жилье.

На сегодняшний день заявки по новой ипотеке принимают: Jysan Bank, Банк ЦентрКредит, Евразийский банк.

- **«Бақытты отбасы»**

«2-10-25» будет по-прежнему иметь целевую аудиторию – многодетные, неполные семьи и семьи, имеющие детей-инвалидов, с уровнем дохода до одной минимальной заработной платы на члена семьи (1 МЗП – 42,5 тыс. тенге).

- **«5-20-25»** могут претендовать очередники, имеющие доход выше черты бедности и до двух минимальных зарплат на члена семьи (85 тыс. тенге).

Ссудный портфель банковского сектора РК по состоянию на 1 января 2020 г. составил 14 742 млрд. тенге, и в сравнении с прошлым годом возрос на 1 280,6 млрд. тенге или 9,5%. Объем



кредитования банками экономики на 1 января 2020 года составил 13 863,8 млрд тенге, увеличившись за год на 5,8% или на 772 млрд.тенге.).

Кредиты, по которым имеется просроченная задолженность более 90 дней (NPL), составили 1 198,8 млрд тенге, или 8,13% от ссудного портфеля. (На 1 января 2019 г. – 1 016,3 млрд. тенге или 7,4% от ссудного портфеля).

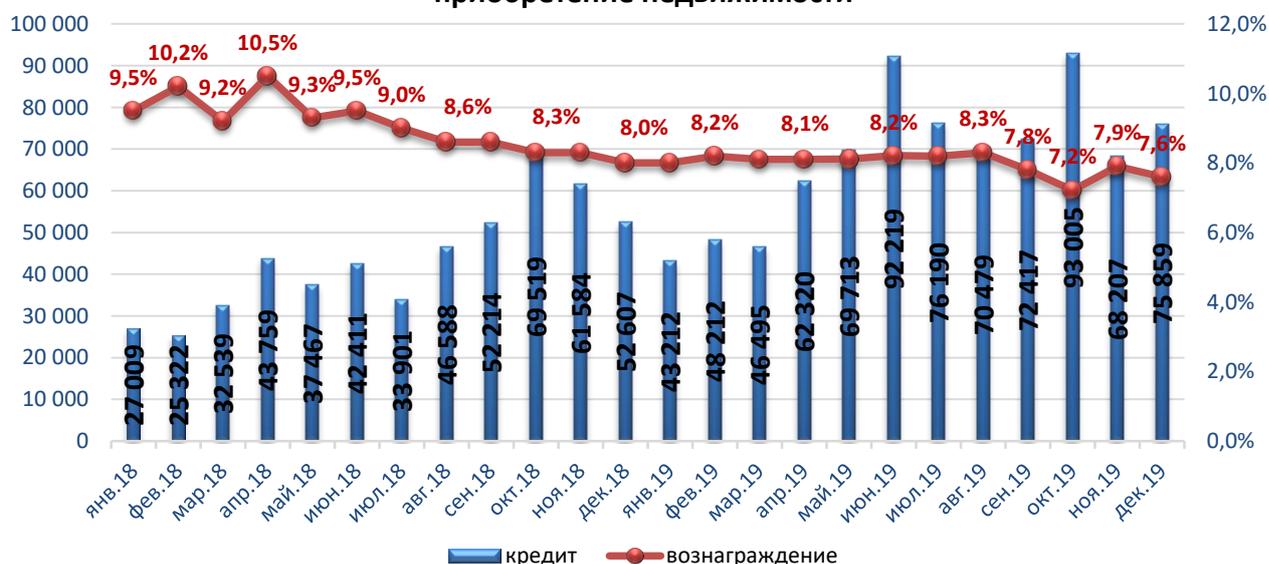
Динамика ссудного портфеля и займов с просроченной задолженностью свыше 90 дней (на конец периода)



Источник: НБ РК

Сохраняется рост ипотечного кредитования БВУ физических лиц для строительства и покупки недвижимости. **Займы физическим лицам на покупку и строительство жилья** за 2019 года составили 818,3 млрд. тенге, что выше на 55,9% уровня 2018 года. Как отмечалось выше, это связано во многом с государственной поддержкой жилищной отрасли и введением различных программ ипотечного кредитования. Снизилась и средневзвешенная ставка вознаграждения по ипотечным кредитам, на 1 января 2020 года она составила 7,6% против 8% по состоянию на 1 января 2019 года.

Кредиты БВУ, выданные физическим лицам на строительство и приобретение недвижимости



Источник: НБ РК

По состоянию на 01.01.2020 г. небанковский сектор Республики Казахстан представлен 3 ипотечными организациями и 4 организациями, осуществляющими отдельные виды банковских операций.

Динамика активов и ссудного портфеля ипотечных организаций



Источник: НБ РК

Структура кредитного портфеля ипотечных организаций. По состоянию на 01.01.2020г. совокупный ссудный портфель ипотечных организаций составил 489,9 млрд.тенге, что больше показателя, сложившегося на начало 2019 года, на 243,7 млрд.тенге или на 98,9%, такой существенный рост объясняется появлением новых и развитием существующих жилищных программ.

На отчетную дату сумма сформированных провизий составила 6 млрд.тенге (удельный вес сформированных провизий в ссудном портфеле ипотечных организаций составил 1,2%).

Удельный вес займов с просроченной задолженностью в совокупном ссудном портфеле ипотечных организаций по состоянию на 01.01.2020 г. составил 4,8% (или 23,5 млрд.тенге). Займы с просроченной задолженностью со сроком свыше 90 дней на отчетную дату составили 5,4 млрд.тенге или 1,1% от ссудного портфеля.

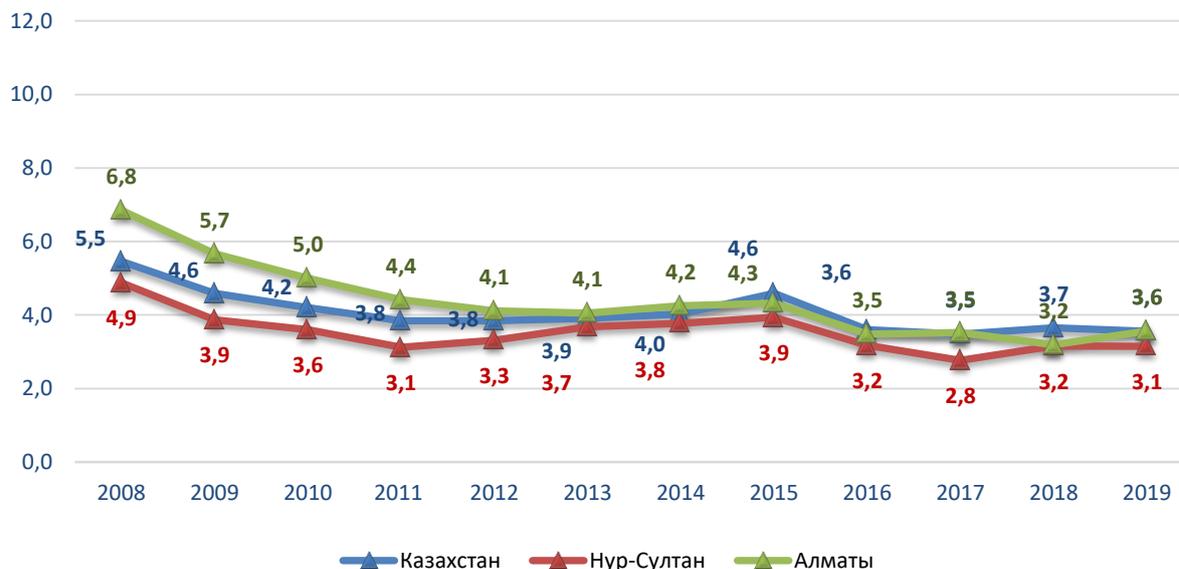
Совокупный размер обязательств ипотечных организаций по сравнению с данными на начало 2019 года увеличился на 138,8 млрд.тенге или на 45,3%, и по состоянию на 01.01.2020г. составил 444,7 млрд.тенге.

4. Анализ доступности жилья¹

4.1. В целом по Казахстану прослеживалась тенденция повышения доступности жилья. Однако с 2013 года наблюдается относительная «стабильность» показателя в категории «умеренно недоступное жилье».

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 на уплату стоимости квартиры.

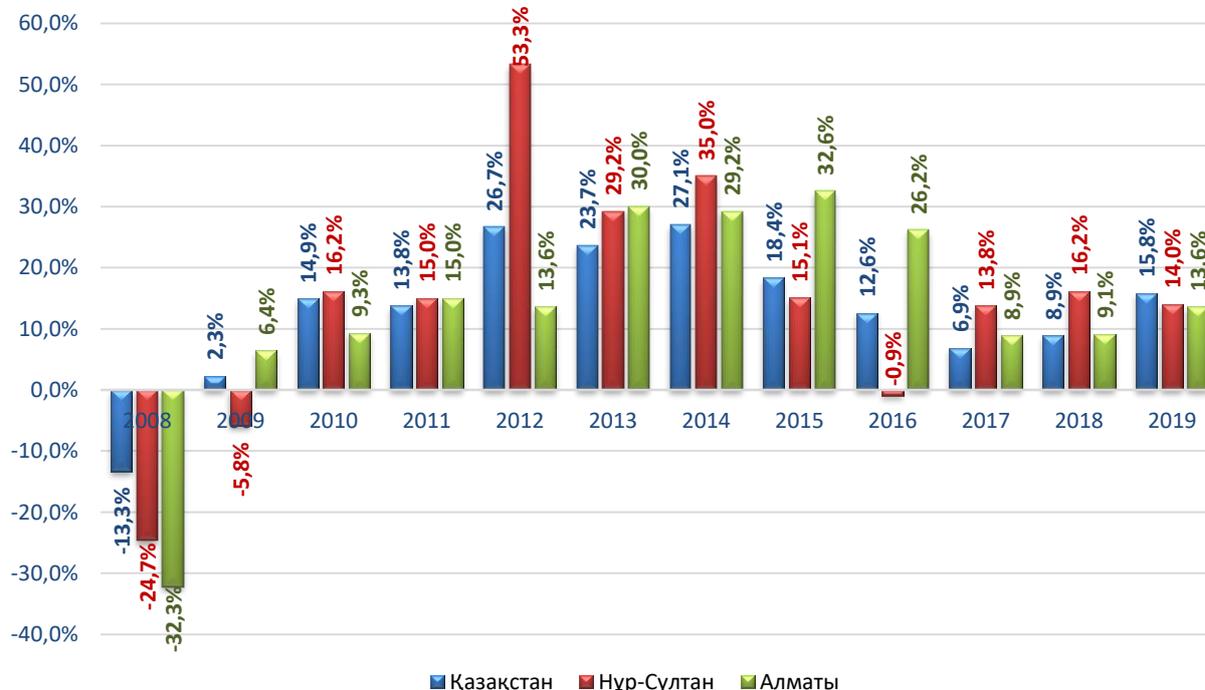
Коэффициент доступности жилья



Источник: Расчеты АО «Samruk-Kazyna Construction»

4.2. В декабре 2019 года **доходность инвестиций в недвижимость**² по Казахстану составила 15,8%, в г. Нур-Султан – 14% и г. Алматы – 13,6% соответственно.

Доходность инвестиций в недвижимость



Источник: Расчеты АО «Samruk-Kazyna Construction»

² Доходность от инвестиций в недвижимость рассчитывается как сумма доходности от аренды благоустроенного (вторичного) в течение года и от последующей перепродажи.



5. Меры государственной поддержки жилищного строительства

Государством в целях поддержки темпов жилищного строительства и обеспечения населения жильем принимаются всесторонние меры. Постановлением Правительства Республики Казахстан от 31 декабря 2019 года №1054 утверждена **Государственная программа жилищно-коммунального развития «Нұрлы жер»** (далее – Программа), объединившая в себе новые механизмы поддержки жилищного строительства и действовавшие по ранее принятым государственным и отраслевым программам: Государственная программы инфраструктурного развития «Нұрлы жол» на 2015-2019 годы, Программа развития регионов до 2020 года.

Программа консолидирует все меры государственной поддержки в сфере жилищного строительства, обеспечения жильем граждан, модернизации и развития системы ЖКХ. В связи с этим, в Государственную программу интегрированы вопросы модернизации коммунальной инфраструктуры, системы тепло-, водоснабжения и водоотведения, жилищного фонда из Государственной программы инфраструктурного развития "Нұрлы Жол" на 2015–2019 годы и Государственной программы развития регионов до 2020 года.

Основные меры государственной поддержки в жилищном строительстве направлены на стимулирование строительства доступного жилья широким слоям населения за счет обустройства районов массовой застройки инженерными коммуникациями.

Это привлекает частные инвестиции для предложения населению кредитного жилья в рамках механизмов долевого строительства и оказывает поддержку развитию индивидуального жилищного строительства.

Повышению доступности жилья также способствуют инструменты системы жилищно-строительных сбережений и ипотечных программ, в том числе программы ипотечного жилищного кредитования "7-20-25. Новые возможности приобретения жилья для каждой семьи (далее – ипотечная программа "7-20-25"). Социальным арендным жильем без выкупа обеспечиваются преимущественно социально – уязвимые категории населения, не имеющие достаточных доходов для приобретения жилья: инвалиды, дети-сироты, многодетные семьи, а также в крупных мегаполисах – работающая молодежь.

Для обеспечения адресности оказываемых мер поддержки будут предусматриваться четкие критерии к гражданам в зависимости от их социального статуса и доходов.

Будет продолжена работа по модернизации жилищно-коммунальной инфраструктуры и повышению эффективности системы управления, применению энергоэффективных и ресурсосберегающих технологий, обеспечению отрасли ЖКХ высококвалифицированными кадрами.

Для улучшения состояния жилищного фонда будут реализованы мероприятия по капитальному ремонту МЖД и реновации жилищного фонда.

Нормативно-технические документы в сфере строительства будут актуализироваться на постоянной основе с учетом современных требований к безопасности и качеству жилья, тенденций цифровизации сферы проектирования.



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

В январе-декабре 2019 года на **рынке недвижимости США** отмечено увеличение количества выданных разрешений на строительство жилья и объемов нового строительства.

Наименование показателя	декабрь 2019	декабрь 2018	Изм. (+/-)
Количество разрешений, выданных на строительство жилья, тыс.ед.	1 416	1 326	6,8%
Объем нового строительства, тыс.ед.	1 608	1 078	49,1%
Объем продаж нового жилья, тыс.ед.	694	621	11,8%

Количество разрешений на строительство (Building Permits³) показатель будущего строительства в октябре, ноябре и декабре 2019 года составило 1 461 тыс., 1 482 тыс. и 1 416 тыс. соответственно, по сравнению с соответствующим периодом 2018 года данный показатель изменился на 15,7%, 11,6% и 6,8% соответственно.

Количество строительных проектов жилых домов (housing starts⁴) начатых в октябре, ноябре и декабре 2019 года составило 1 314 тыс., 1 365 тыс. и 1 608 тыс. соответственно, по сравнению с соответствующим периодом 2018 года этот показатель изменился на 7%, 8,6% и 49,1% соответственно.

Объем продаж новых домов⁵ в декабре 2019 года увеличился по сравнению с декабрем предыдущего года на 11,8% и составил 694 тыс. ед. Объем продаж нового жилья показывает число построенных домов с обязательством продажи в течение месяца.

7. События на рынке недвижимости в мире

В мире продолжается глобальный подъем цен на жилье. Первую скрипку в этом играет Европа. По последним данным Global Property Guide, за последний год (до конца третьего квартала 2019-го) больше всего выросли цены на жилье в Пуэрто-Рико (+10,59%), Германии (+9,46%), Португалии (+7,92%), Словакии (+6,67%) и Чили (+6,50%). Из европейских стран неплохо обстоят дела в Австрии (Вена, +6,14%), Эстонии (Таллин, +4,72%), Нидерландах (+4,41%), Литве (+4,05%), на Мальте (+3,41%) и в Швеции (+2,09%). Снижаются цены из популярных у русскоязычных покупателей стран только в ОАЭ, Турции и Италии.

Институциональные инвесторы всё чаще рассматривают Манчестер и Бирмингем – города, которые выигрывают от строительства новой высокоскоростной железной дороги HS2 и местных крупных инфраструктурных проектов. Рост цен на недвижимость в этих регионах составил 6-7% в год, а доходность на два процентных пункта выше по сравнению с Лондоном

В 2019 году Германия стала самым активным рынком недвижимости в Европе, обогнав Великобританию. С января по сентябрь 2019 года объем инвестиций в Германию составил €55,4 млрд, из которых €43,4 млрд пришлось на коммерческие активы и 12 млрд – на жилье.

³ <https://ru.investing.com/economic-calendar/building-permits-25>

⁴ <https://ru.investing.com/economic-calendar/housing-starts-151>

⁵ <https://mfd.ru/calendar/details/?id=206>



Цены на недвижимость в Германии выросли за год почти на 10%, что заметно выше прошлогоднего показателя. Обратим внимание ещё на один факт: наибольший рост цен на элитные объекты в мире за последние десять лет зафиксирован в Берлине (+145,7%).

В 2019 году объем мировых инвестиций в недвижимость достиг тех же показателей, что и в 2018-м — \$1,8 трлн. Об этом в пресс-релизе сообщают аналитики международной консалтинговой компании Savills⁶.

Объемы инвестиций в офисы и жилье выросли на 6% в каждом сегменте. Вложения в индустриальную недвижимость увеличились несколько меньше — на 3%. Однако сейчас данный тип объектов занимает третью позицию в мире по количеству поступающих финансовых средств. Далее следует сфера ретейла, инвестиции в которую в прошлом году упали на 21%, отмечают аналитики.

В 2020 году сегмент офисной недвижимости на рынках крупнейших городов мира станет главным объектом внимания инвесторов. Однако в условиях ограниченного круга возможностей и рекордно низких значений арендной доходности многие игроки рынка будут вынуждены искать другие варианты для вложений. Следовательно, альтернативные активы, такие как студенческое жилье, многоквартирные дома, коливинг-проекты и центры обработки данных, станут мейнстримом среди инвестиционных объектов, прогнозируют эксперты.

⁶ <https://realty.rbc.ru/news/5e2176859a79473373b4c62e>