Ежеквартальный макроэкономический анализ показателей, влияющих на деятельность АО «Samruk-Kazyna Construction» Январь-март 2020 года

Нур-Султан, 2020

Цены на нефть (январь-март 2020)	↓	Инфляция (январь-март 2020)	**2,3%**
Цены на первичную недвижимость Нур-Султан (январь-март 2020)	↑	Доходность инвестиций в недвижимость, Нур-Султан (январь – март, 2020)	**-2,3%**
Цены на первичную недвижимость Алматы (январь-март 2020)	↑	Доходность инвестиций в недвижимость, Алматы (январь – март, 2020)	**2,1%**

Основные макроэкономические показатели
1.1 ВВП
1.2 Инфляция
1.3 Цены на нефть
2. Общие показатели строительства
2.1. Объемы выполненных строительных работ
2.2. Объем строительных работ в разрезе регионов Республики
2.3. Объем строительных работ по видам строящихся объектов
3. Основные показатели сектора жилищного строительства
3.1 Инвестиции в жилищное строительство
3.2 Источники финансирования инвестиций в жилищное строительство
3.3 Объемы ввода в эксплуатацию
3.4 Динамика цен на элементы технологической структуры строительства
3.5 Динамика цен продажи (первичное и вторичное жилье) и аренды жилья, количество сделок купли-продажи жилья.
4. Основные показатели, влияющие на сектор жилищного строительства
4.1 Демографические данные
4.2 Доходы населения
4.3 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
5. Аналитика
5.1 Индекс доступности жилья
5.2 Доходность инвестиций в недвижимость
6. Меры государственной поддержки жилищного строительства
7. Основные индикаторы рынка недвижимости в мире
8. События на рынке недвижимости в мире

1. Основные макроэкономические показатели

1.1. Индекс физического объема **валового внутреннего продукта (ВВП)** за январь-март 2020г. по отношению к соответствующему периоду предыдущего года составил 102,7%. В структуре ВВП доля производства товаров занимает 36,7%, услуг – 56,0%.

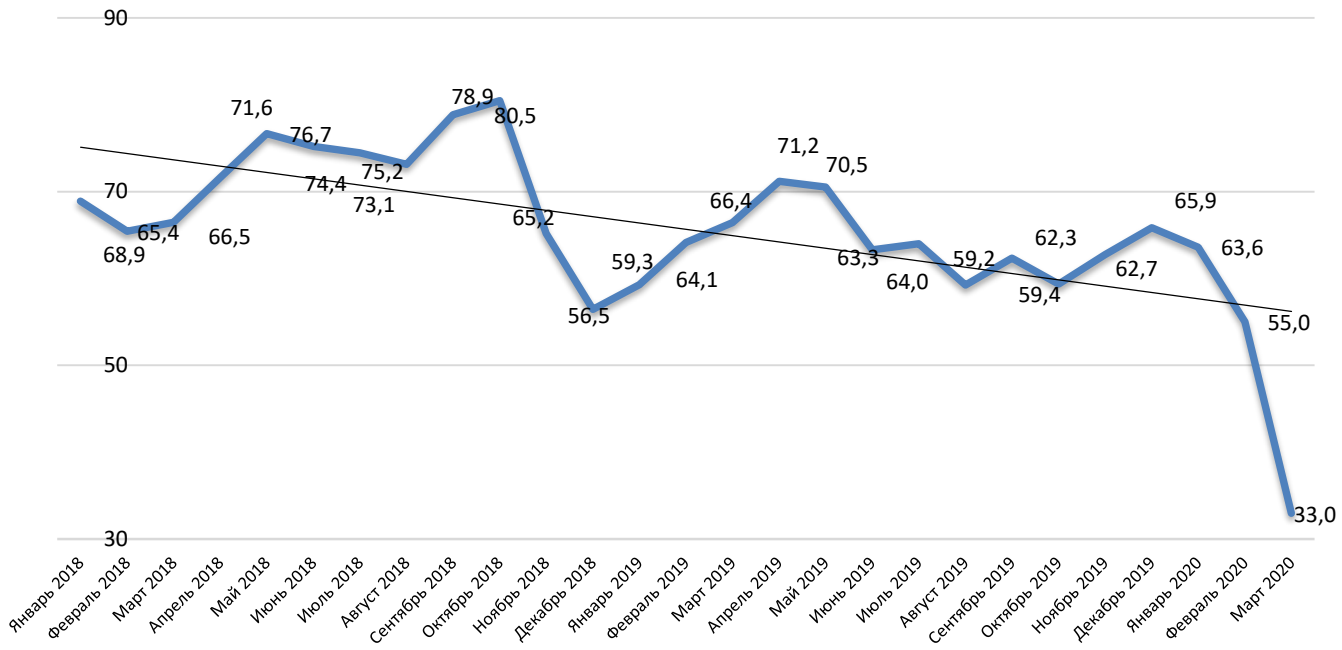
Источник: Комитет по статистике МНЭ РК (http://www.stat.gov.kz/)

1.2. Инфляция за январь-март 2020 года составил 102,3%. Годовая Цены на продовольственные товары повысились на 3,6%, непродовольственные товары, платные услуги для населения – по 1,4%.

** к декабрю 2019 года*
Источник: Комитет по статистике МНЭ РК (http://www.stat.gov.kz/)

1.3. В январе 2020 года **средняя цена на нефть** марки Brent составила – 63,60 долл./баррель, в феврале – 55 долл./баррель, в марте – 32,98 долл./баррель. За 1 квартал 2020 года средняя цена на нефть марки Brent составила 50,53 долл./баррель, что на 12,74 долл./баррель дешевле цены на нефть аналогичного периода 2019 года. Обвал произошёл после заседания участников сделки ОПЕК+, которое состоялось 6 марта в Вене[1]. Стороны не достигли консенсуса о необходимости дополнительного снижения добычи на фоне распространения коронавирусной инфекции COVID-19 и вместо этого решили полностью отказаться от всех взятых ранее обязательств. Речь идёт о том, что с 1 января по 31 марта 2020 года участники соглашения, включая Россию, снижали добычу нефти на 1,7 млн баррелей в сутки относительно уровня октября 2018-го. Целью договорённостей было восстановление баланса спроса и предложения сырья на мировом рынке.

Средняя цена на нефть (Брент, долл. США)



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

2. Общие показатели строительства

2.1. В январе-марте 2020 года **объем строительных работ (услуг)** составил 456 млрд. тенге, что на 11,7% больше аналогичного периода 2019 года.

Объем строительно-монтажных работ в январе-марте 2020г. по сравнению с январем-мартом 2019г. увеличился на 15,8% и составил 412,4 млрд. тенге. Объем строительных работ по капитальному ремонту по сравнению с соответствующим периодом прошлого года уменьшился на 35,9%, по текущему ремонту увеличился на 14,4%.

[1] https://russian.rt.com/business/article/729126-trenda-mirovye-ceny-neft-vosstanovlenie

Источник: Комитет по статистике МНЭ РК

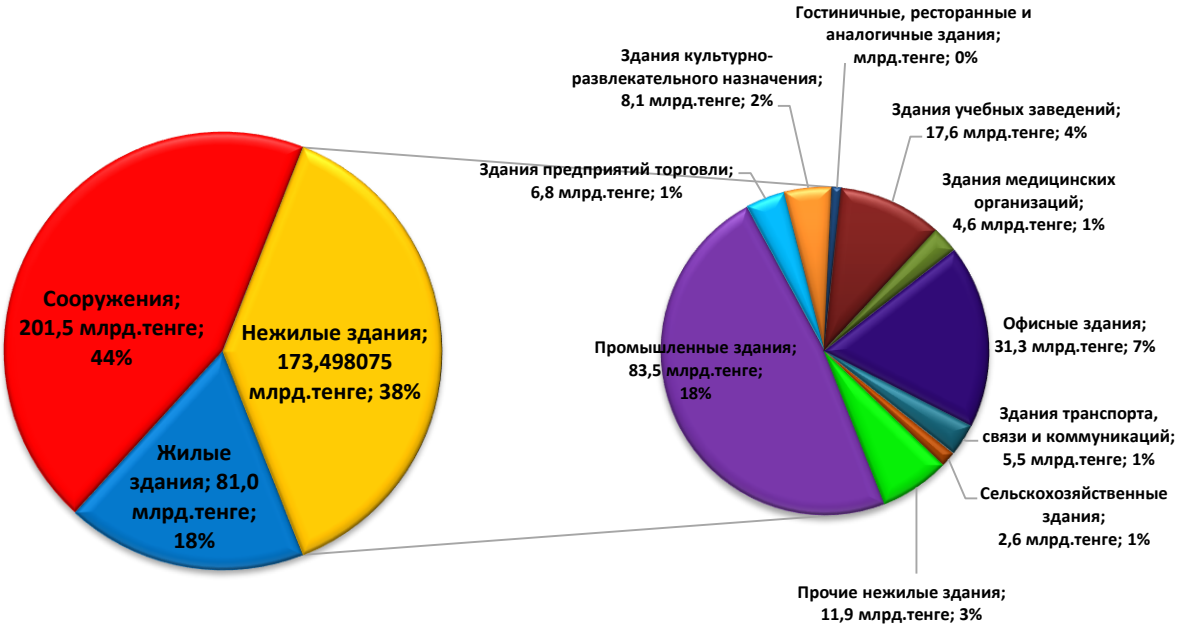
Наибольший объем от общего объема строительных работ по республике выполнен частными строительными организациями 82,74%, иностранными – 17,25%, государственными – 0,01%.

2.2. В разрезе регионов Республики увеличение объема строительных работ наблюдалось в шестнадцати областях Республики Казахстан. Значительное увеличение строительных работ наблюдалось в Карагандинской (50,8%), Западно-Казахстанской (22,9%), Атырауской (19,3%), Акмолинской (17%), Туркестанской областях (18,5%). В г. Нур-Султан объем строительных работ в январе-марте 2020 года составил 40,1 млрд. тенге (увеличение в сравнении с аналогичным периодом 2019 года на 5,6%).

Снижение объема строительных работ допущено в Кызылординской области (на 40,6% в сравнении с аналогичным периодом прошлого года). Снижение связано с завершением работ по магистральному газопроводу «Сарыарка».

2.3. Объем строительных работ по видам строящихся объектов в январе-марте 2020 года составил: по жилым зданиям 17,8% или 81 млрд.тенге, по нежилым зданиям - 38% или 173,5 млрд.тенге, по сооружениям - 44,2% или 201,5 млрд.тенге.

Объем строительных работ (услуг)
по видам строящихся объектов за 1 квартал 2020 года



Источник: Комитет по статистике МНЭ Р

3. Основные показатели сектора жилищного строительства

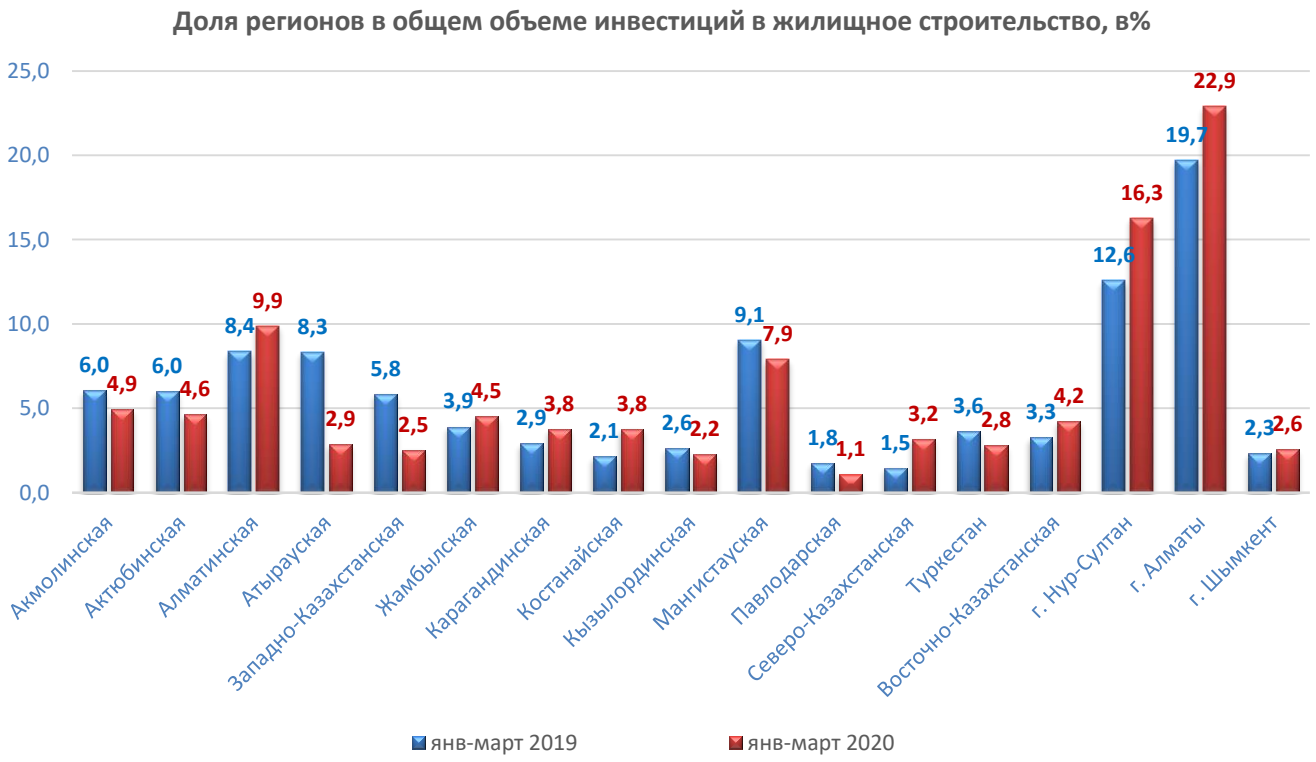
3.1. Объем инвестиций в жилищное строительство. В январе-марте 2020 г. в жилищное строительство было направлено 282,9 млрд. тенге, что на 17,8% больше, чем в январе-марте 2019 года.

В региональном разрезе за отчетный период инвестиции в жилищное строительство по Северо-Казахстанской области в 2,5 раза превысили показатель аналогичного периода прошлого года и составили 9 млрд.тенге. Рост инвестиций связан с реализацией Госпрограммы развития продуктивной занятости и массового предпринимательства «Еңбек», в частности переселения граждан из трудоизбыточных регионов в трудодефицитные.

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	янв-март 2020
Казахстан	468	311	336	421	428	498	613	740	840	1022	1162	1423	283
Нур-Султан	129	63	69	75	64	99	143	162	153	308	286	309	46
Алматы	127	67	56	86	74	83	129	145	169	147	177	243	65
Шымкент											50	60	7
Казахстан	-5%	-34%	8%	25%	1,7%	16,3%	23,2%	20,6%	13,5%	21,8%	13,6%	22,4%	17,8%
Нур-Султан	-20%	-51%	9%	9%	-14,2%	53,0%	44,8%	13,2%	-5,5%	101,6%	-7,3%	8,0%	52,4%
Алматы	-14%	-47%	-16%	54%	-14,3%	12,6%	54,8%	12,3%	16,4%	-13,2%	20,5%	37,3%	36,8%
Шымкент												19,4%	29,2%

Источник: Комитет по статистике МНЭ РК

В г.Алматы, в г.Нур-Султан и в г.Шымкент было направлено 64,7 млрд. тенге (больше на 36,8% аналогичного периода прошлого года), 46,1 млрд. тенге (больше на 52,4% аналогичного периода прошлого года) и 7,2 млрд. тенге (больше на 29,2% аналогичного периода прошлого года) соответственно.



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.

3.2. Источники инвестиций в жилищное строительство. Доля собственных средств застройщиков и населения в структуре инвестиций в жилищное строительство по Казахстану за отчетный период 2020 г. составила 82,2%.

Изменилась доля средств, выделяемых из бюджета – 11,2% против 8,4% в аналогичном периоде 2019 г. Доля средств, выделенных банками, на жилищное строительство составила 2,5%. Другие заемные средства (кроме кредитов банков) в отчетном периоде также составили 4,5%.

В г.Нур-Султан доля других заемных средств (кроме кредитов банков) составила 4,2%, собственные и бюджетные средства составили 93,8% и 2% соответственно.

В г.Алматы инвестиции за счет собственных средств населения и кредитных средств банков в отчетном периоде 2019 года составили 79,4% и 10,5% соответственно. Доля бюджетных средств в отчетном периоде составила 0%.

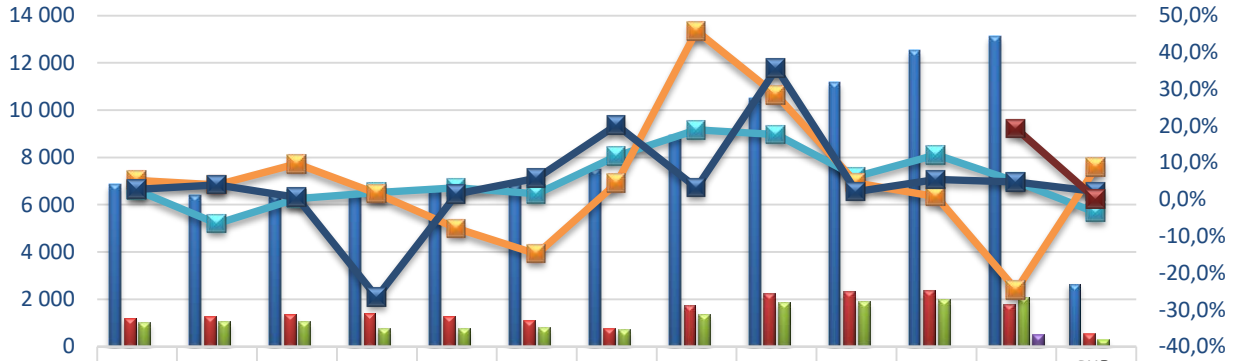
В г.Шымкент доля других заемных средств (кроме кредитов банков) составила 29,7%, собственные и бюджетные средства составили 28,9% и 41,3% соответственно.

Источник: Комитет по статистике МНЭ РК

3.3. В январе-марте 2020 г. **общая площадь введенных в эксплуатацию новых зданий** составила 3 041 тыс. кв. м. **Общая площадь введенных** в январе – марте 2020 года **в эксплуатацию жилых зданий** сократилась по сравнению с январем – мартом 2019 года на 3,6% и составила 2 641,6 тыс. кв. Снижение республиканских показателей произошло вследствие значительного сокращения темпов ввода жилых площадей в эксплуатацию в г.Шымкент (на 75,7%), снижения темпов ввода жилых площадей в эксплуатацию в Западно-Казахстанской (на 42,5%), Атырауской (на 33,4%) и Мангыстауской (на 5,3%) областях. Лидирующее положение – 20,9% и 20,6% жилья, введенного с начала этого года, приходится на Алматинскую и Жамбылскую области соответственно.

Большая часть жилья – 2 490 тыс. кв. м или 94,3% сдана в эксплуатацию частными застройщиками, из них населением 1 528 тыс. кв. м, что в общем объеме ввода составляет 57,8%. Увеличение ввода жилья наблюдалось в тринадцати областях Республики Казахстан в пределах 3-9% по сравнению с показателями аналогичного периода прошлого года.

Ввод в эксплуатацию общей площади жилых зданий



	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	янв-март 2020
Казахстан	6 848	6 398	6 408	6 533	6 742	6 844	7 516	8 940	10 513	11 168	12 521	13 134	2 642
Нур-Султан	1 212	1 260	1 382	1 404	1 293	1 101	789	1 759	2 257	2 360	2 378	1 793	539
Алматы	1 010	1 050	1 056	775	786	832	717	1 374	1 862	1 902	2 006	2 102	304
Шымкент												524	17
Казахстан	2,5%	-6,6%	0,2%	1,9%	3,2%	1,5%	11,8%	18,9%	17,6%	6,2%	12,1%	4,80%	-3,6%
Нур-Султан	5,2%	4,0%	9,7%	1,6%	-7,9%	-14,8%	4,4%	45,8%	28,3%	4,5%	0,7%	-24,6%	8,8%
Алматы	2,7%	4,0%	0,6%	-26,6%	1,5%	5,8%	20,2%	3,2%	35,6%	2,1%	5,4%	4,7%	2,1%
Шымкент												19,2%	0,0%

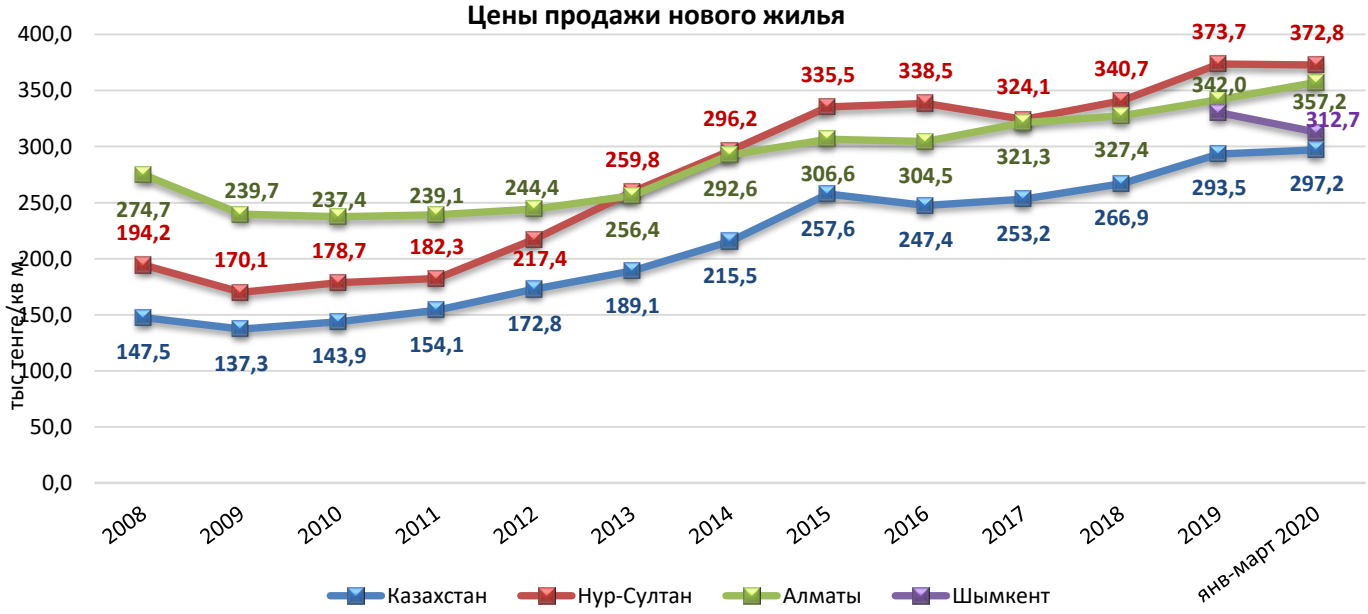
Источник: Комитет по статистике МНЭ РК

3.4. Индекс цен в строительном секторе в марте 2020 года по сравнению с аналогичным периодом прошлого года составил 102%. Цены на строительно-монтажные работы повысились на 1,1%, машины и оборудование – на 3,6%, прочие работы и затраты – на 3,2%. **Средние фактические затраты на строительство 1 кв. метра жилья** в январе-марте 2020 года составили 112 тыс. тенге. Ощутимый рост затрат на строительство 1 кв. метра жилья в сравнении с соответствующим периодом 2019 года сложился в Северо-Казахстанской области (+54,5%), Павлодарской области (+37,5%), Акмолинской области (+26,6%), Мангыстауской области (+25,7%), Костанайской области (+16,8%), по городу Алматы (+14,6%), по городу Шымкент (+14,4%) и Карагандинской области (+7,6%).

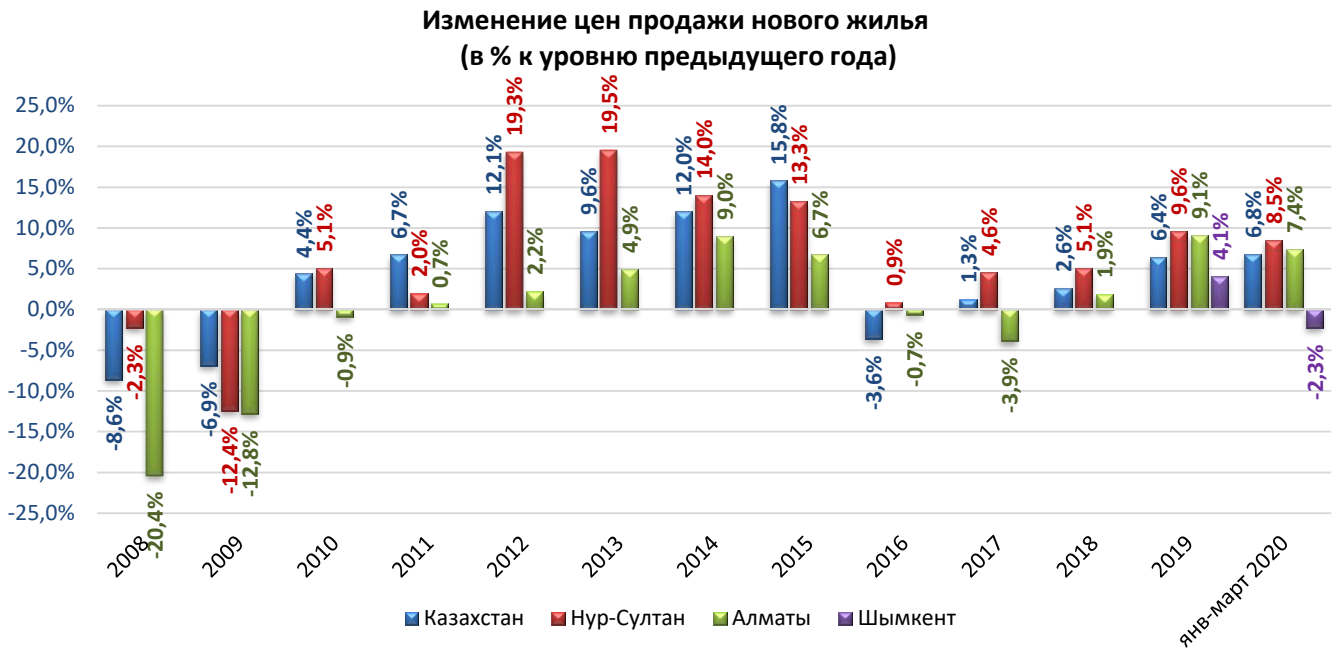
Источник: Комитет по статистике МНЭ РК

3.5. В марте текущего года, несмотря на кризисную ситуацию в стране и мире, цены на жилую недвижимость в РК выросли. Так, в среднем по стране в марте 2020 года **цена 1 кв.м. нового жилья** составила 297,2 тыс. тенге (по отношению к марту 2019 года выше на 6,8%). Цена перепродажи благоустроенного жилья по отношению к марту 2019 года возросла на 8,1% и составила 206,1 тыс. тенге. Средняя цена аренды благоустроенного жилья в марте 2020 года составила 1561 тенге за 1 кв.м. (в сравнении с мартом 2019 года – выше на 9,1%).

Увеличение средних цен на новое жилье по сравнению с мартом 2019 года наблюдается в городах Павлодар (16,4%), Кокшетау (14,9%), Караганда (14,4%), Костанай (12,3%), Уральск (9,9%), Нур-Султан (8,5%), Актобе (7,7%), Алматы (7,4%), Семей (5,5%). Цена за 1 кв.м нового жилья в городах Нур-Султан, Алматы, Атырау и Шымкент цена 1 кв. метра нового жилья сложилась выше среднереспубликанского уровня и составила 372,8 тыс. тенге, 357,2 тыс. тенге, 326,1 тыс. тенге и 312,7 тыс. тенге соответственно.



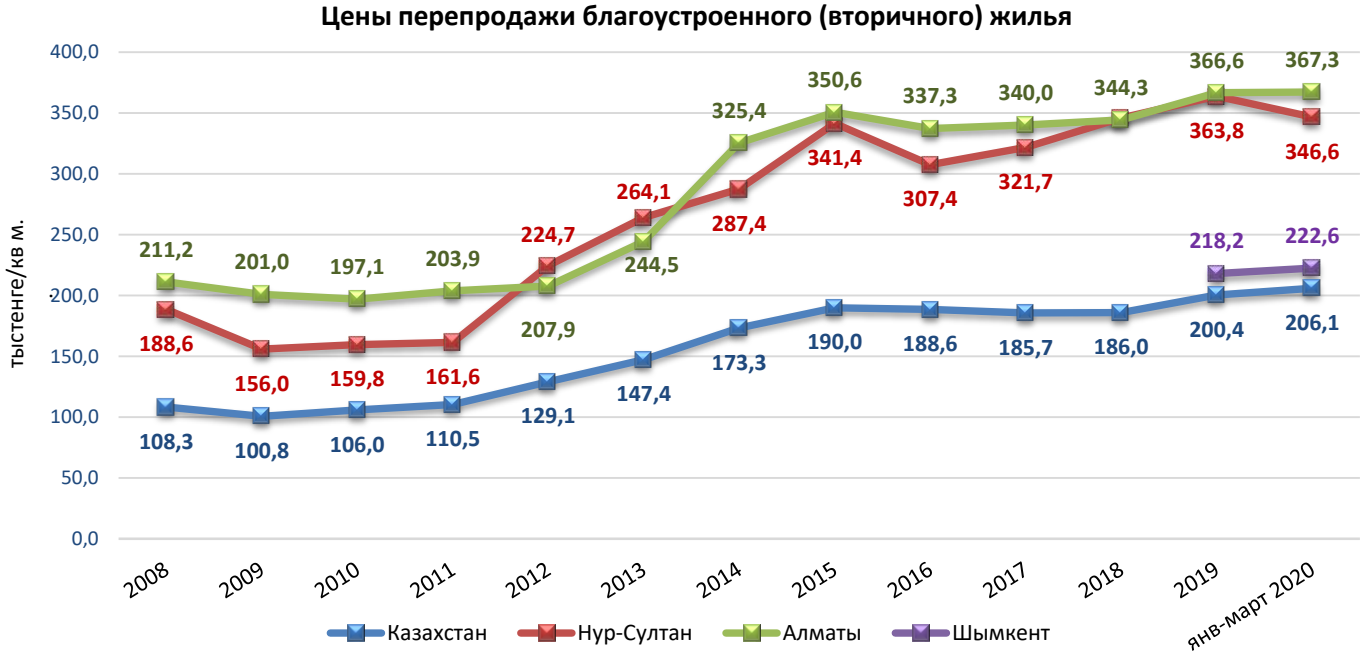
Источник: Комитет по статистике МНЭ РК



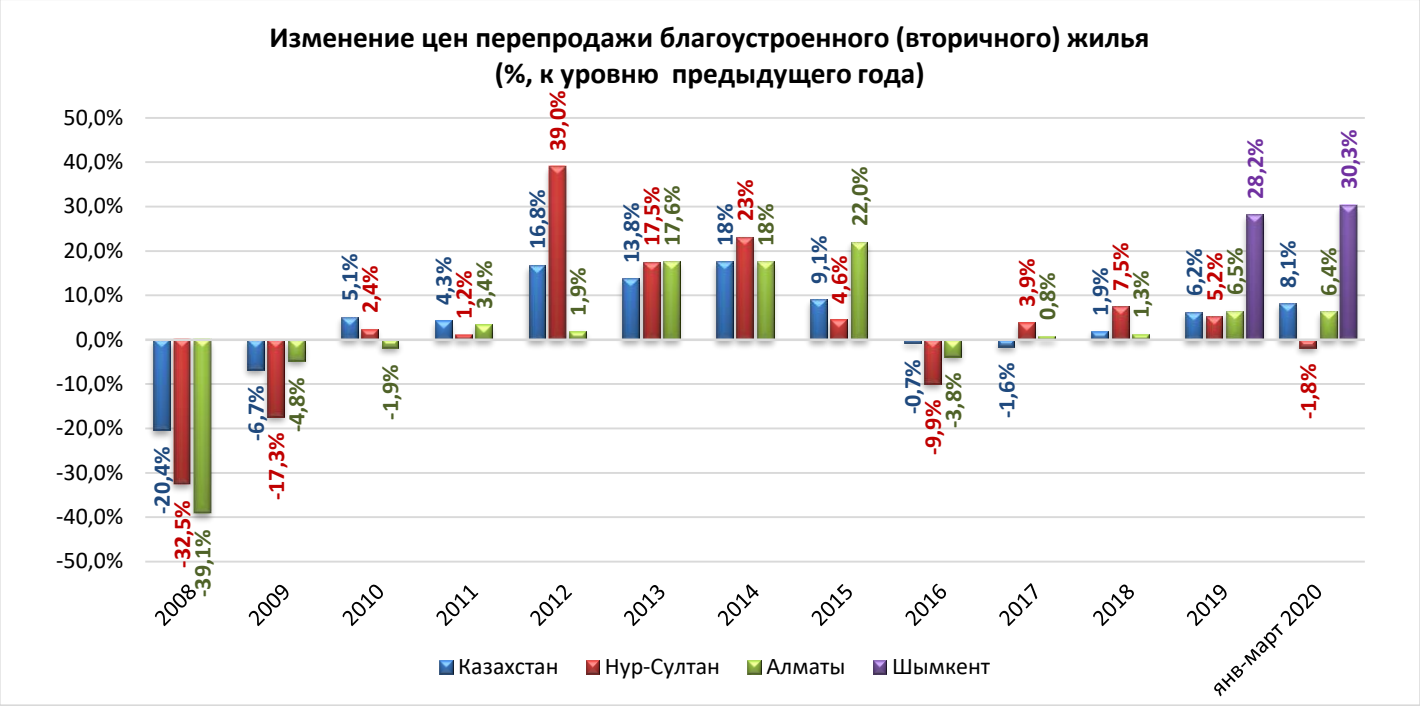
Источник: Комитет по статистике МНЭ РК

В среднем по стране в марте 2020 года **цена перепродажи благоустроенного (вторичного жилья) за 1 кв.м.** выросла на 8,1% (по отношению к марту 2019 года) и составила 206,1 тыс.тенге. Увеличение цен наблюдается в городах Шымкент(30,3%), Павлодар (28,3%), Караганда (15,5%), Костанай (13,6%), Усть-Каменогорск (11,4%), Талдыкорган (9,7%), Кызылорда (8,2%), Семей (8,1%), Алматы (6,4%), Петропавловск (5,5%), Тараз (4,1%), Уральск (3,9%), Актобе (3,6%), Кокшетау (3,3%),Туркестан (1,7%).

Выше среднереспубликанского уровня цена за 1 кв.м. на вторичном рынке недвижимости установилась в городах Алматы (367,3 тыс. тенге), в Нур-Султан (346,6 тыс. тенге), Атырау (264,2 тыс. тенге), Актау (249,3 тыс.тенге), Шымкент (222,6 тыс. тенге), Костанай (207,9 тыс. тенге) и Караганда (206,8 тыс.тенге).



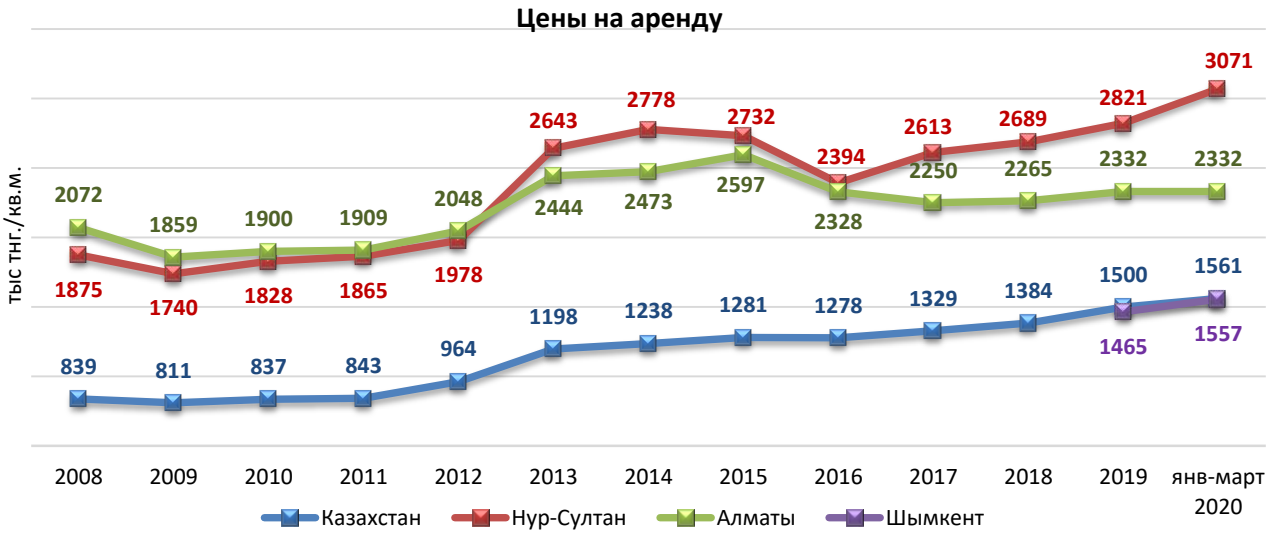
Источник: Комитет по статистике МНЭ РК



Источник: Комитет по статистике МНЭ РК

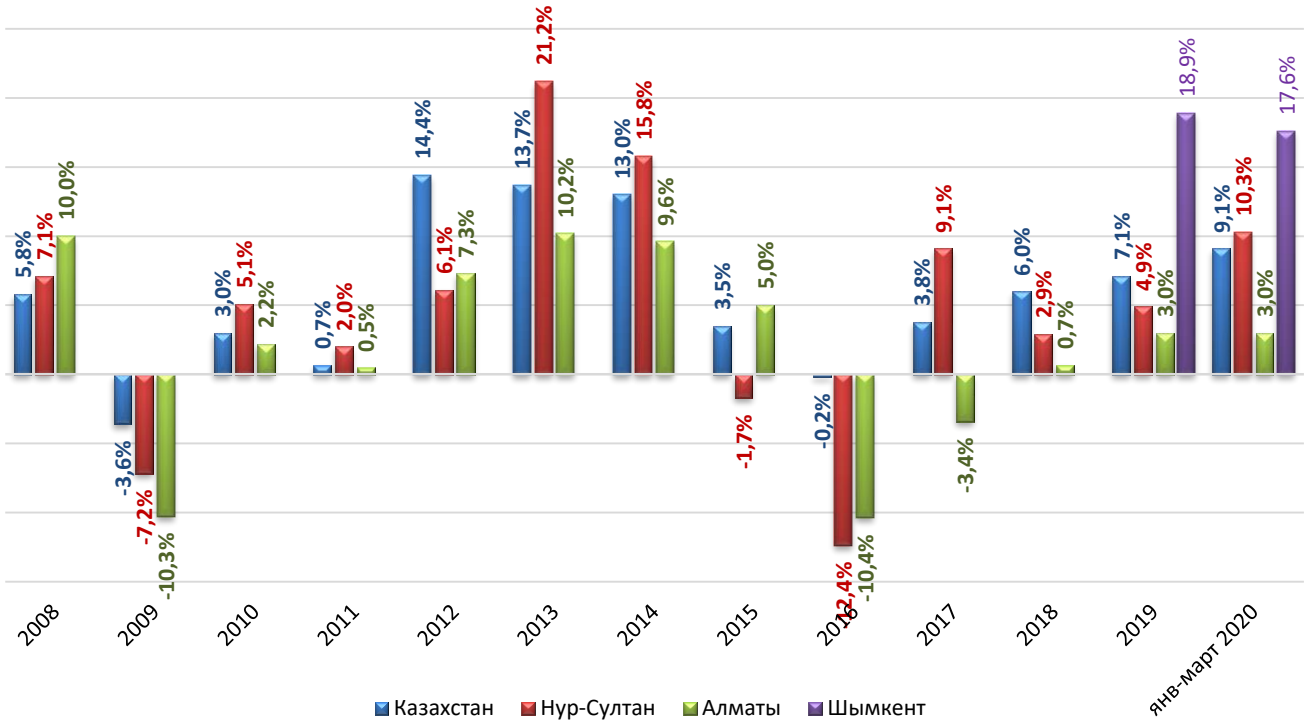
На 9,1% выросла **цена аренды благоустроенного жилья** в марте 2020 года в сравнении с мартом 2019 года и составила 1 561 тенге. Значительный рост цен аренды благоустроенного жилья наблюдается в городах Павлодар (на 35,7%), Талдыкорган (17,8%), Шымкент (17,8%), Туркестан (15,8%), Кызылорда (14,1%), Нур-Султан (10,3%), Тараз (10,1%).

В городах Нур-Султан, Алматы, Актау, Туркестан, Атырау, Караганды и Павлодар цена за 1 кв.м. установилась выше среднереспубликанского значения и составила 3 071 тенге, 2 332 тенге, 2 047 тенге, 1 852 тенге, 1 759 тенге, 1712 тенге и 1 590 тенге соответственно. В остальных крупных городах данный показатель ниже среднего значения по стране.



Источник: Комитет по статистике МНЭ РК

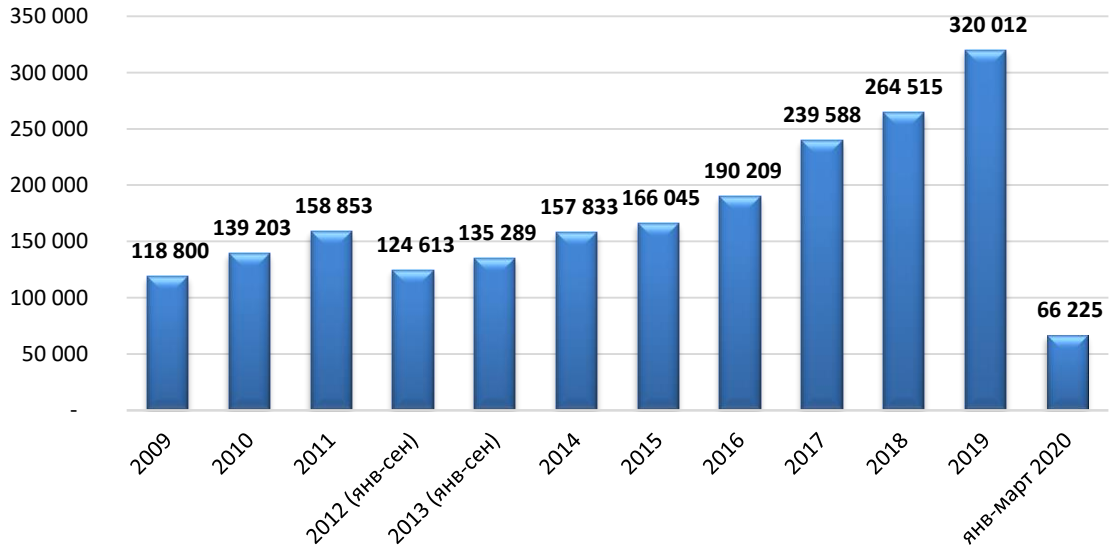
Изменения цен на аренду (к аналогичному периоду предыдущего года)



Источник: Комитет по статистике МНЭ РК

Несмотря на мировой кризис, пандемию коронавируса и очередную девальвацию тенге, рынок недвижимости в Казахстане остаётся относительно активным. Так, даже в «карантинном» марте казахстанцы совершили 21,6 тыс. сделок купли-продажи жилой недвижимости — на внушительные 12,8% больше, чем в марте прошлого года. **Количество сделок купли-продажи жилья** в январе-марте 2020 года составило 66 225 и по сравнению с соответствующим периодом прошлого года увеличилось на 12,1 %. Рост количества сделок на рынке жилья ускорился за счет вторичного рынка и активизации ипотеки.

Количество сделок купли-продажи жилья



Источник: Комитет по статистике МНЭ РК

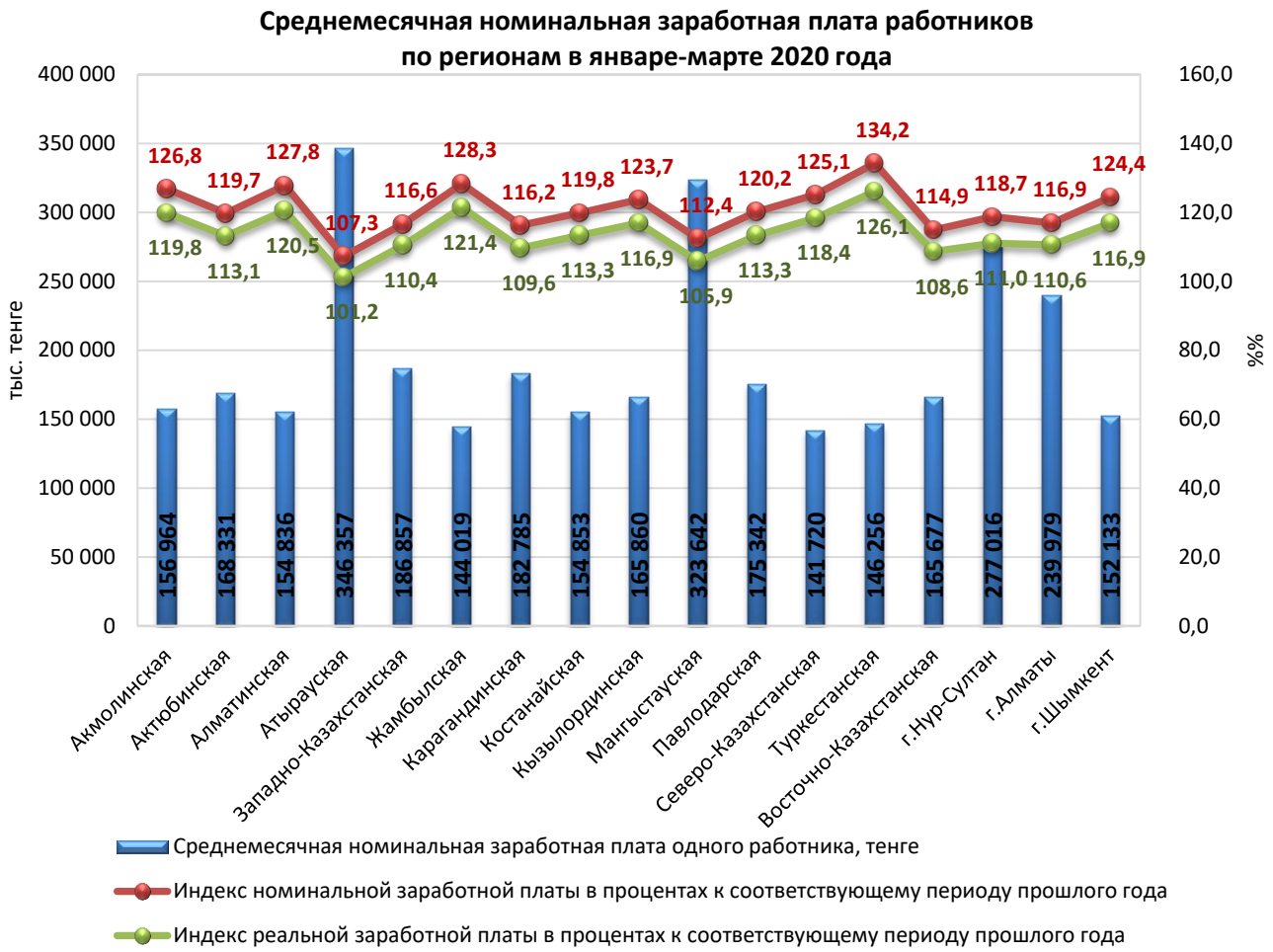
4. Основные показатели, влияющие на сектор жилищного строительства

4.1. Темпы прироста населения по стране изменились незначительно. По состоянию на 1 апреля 2020 года **население Республики** Казахстан численность населения увеличилась на 241,6 тыс. человек или 1,3% по сравнению с 1 апреля 2019 года и составило 18690,2 тыс.человек, в том числе в г.Нур-Султан – 1 148 тыс.человек, г.Алматы – 1 932 тыс.человек и г.Шымкент - 1 046 тыс.человек.

Источник: Комитет по статистике МНЭ РК

4.2. **Среднедушевые номинальные денежные доходы населения** по оценке в марте 2020г. составили 109 376 тенге (предварительные данные), что на 12,7% выше, чем в марте 2019г., реальные денежные доходы за указанный период увеличились на 5,9%.

В январе-марте 2020 г. **среднемесячная номинальная заработная плата** одного работника составила 199 206тенге. Индекс номинальной заработной платы к соответствующему кварталу 2019 г. составил 118,2%, реальной – 111,5%.



Источник: Комитет по статистике МНЭ РК

4.3. 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 апреля 2020 года снизилась в сравнении с уровнем прошлого года до 4,7%, или на 52,3 млрд. тенге и составила 673,7 млрд. тенге. На 1 апреля 2019 г. – 5,8% или 726 млрд. тенге.

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. 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).

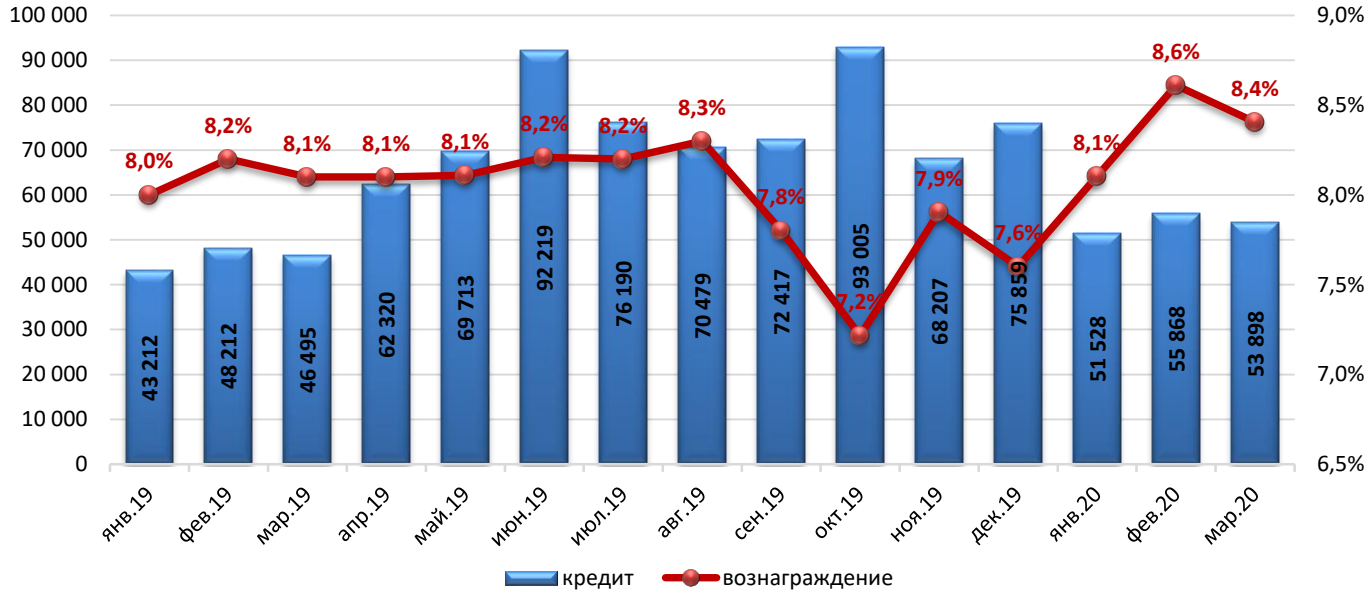
Ссудный портфель банковского сектора РК по состоянию на 1 апреля 2020 г. составил 15 261 млрд. тенге, и в сравнении с прошлым годом возрос на 2 216,3 млрд. тенге или 17%. Объем кредитования банками экономики на 1 апреля 2020 года составил 14 305,5 млрд тенге, увеличившись за год на 14,7% или на 1 832,3 млрд.тенге.).
Кредиты, по которым имеется просроченная задолженность более 90 дней (NPL), составили 1 365 млрд тенге, или 8,9% от ссудного портфеля. (На 1 апреля 2019 г. – 1 122,8 млрд. тенге или 8,6% 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 январь-март 2020 года составили 161,3 млрд. тенге, что выше на 16,9% аналогичного уровня 2019 года. Как отмечалось выше, это связано во многом с государственной поддержкой жилищной отрасли и введением различных программ ипотечного кредитования. Изменилась средневзвешенная ставка вознаграждения по ипотечным кредитам, на 1 апреля 2020 года она составила 8,4% против 8,1% по состоянию на 1 апреля 2019 года.

Кредиты БВУ, выданные физическим лицам на строительство и приобретение недвижимости



Источник: НБ РК

По состоянию на 01.04.2020 г. небанковский сектор Республики Казахстан представлен 2 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 01.04.2020г. совокупный ссудный портфель ипотечных организаций составил 240,5 млрд.тенге , что меньше показателя, сложившегося на 01.04.2019 года, на 15,4 млрд.тенге или на 6%.

На отчетную дату сумма сформированных провизий составила 6,1 млрд.тенге (удельный вес сформированных провизий в ссудном портфеле ипотечных организаций составил 2,5%).

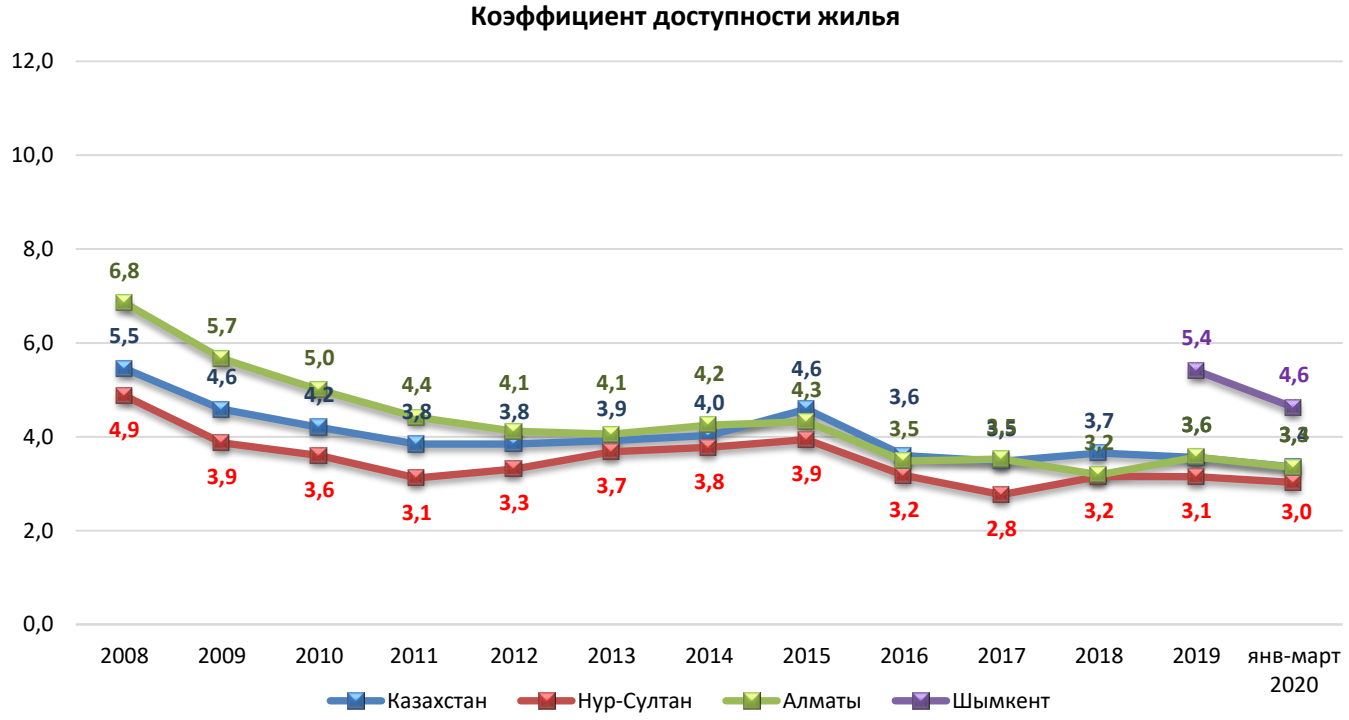
Удельный вес займов с просроченной задолженностью в совокупном ссудном портфеле ипотечных организаций по состоянию на 01.04.2020 г. составил 17,1% (или 41,1 млрд.тенге).

Займы с просроченной задолженностью со сроком свыше 90 дней на отчетную дату составили 6,6 млрд.тенге или 2,7% от ссудного портфеля.

Совокупный размер обязательств ипотечных организаций по сравнению с данными на 01.04.2019 года уменьшился на 41,6 млрд.тенге или на 16,9%, и по состоянию на 01.01.2020г. составил 205 млрд.тенге.

5. Анализ доступности жилья[2]

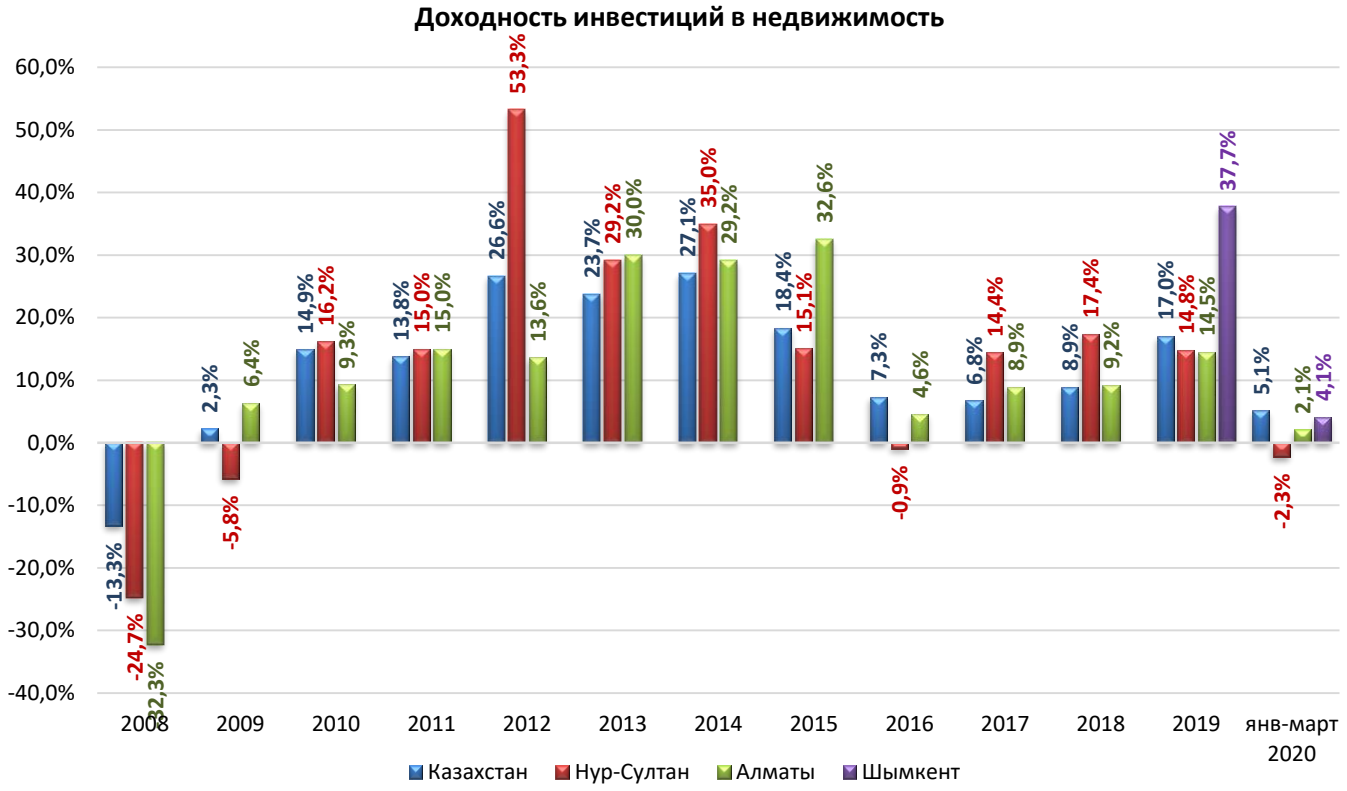
5.1. В целом по Казахстану прослеживалась тенденция повышения доступности жилья. Однако с 2013 года наблюдается относительная «стабильность» показателя в категории «умеренно недоступное жилье».



Источник: Расчеты АО «Samruk-Kazyna Construction»

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

5.2. В январе-марте 2020 года **доходность инвестиций в недвижимость**[3] по Казахстану составила 5,1%, в г. Нур-Султан – -2,3%, в г.Алматы – 2,1% и в г.Шымкент – 4,1%.



Источник: Расчеты АО «Samruk-Kazyna Construction»

6. 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

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

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.

В связи с пандемией коронавируса предпринимаются необходимые меры для недопущения простоя в строительном секторе страны[4].

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

В январе-марте 2020 года **рынок недвижимости США** заметно приостановился в результате всемирной пандемии, и это вполне закономерно привело к снижению количества как объектов, выставленных на продажу, так и новых контрактов.

Наименование показателя	март 2020	март 2019	Изм. (+/-)
Количество разрешений, выданных на строительство жилья, тыс.ед.	1 353	1 269	6,6%
Объем нового строительства, тыс.ед.	1 216	1 139	6,7%

[4] https://gkhsp.kz/nedopushhenie-prostoya-v-stroitelnom-sektore-strany/

Объем продаж нового жилья, тыс.ед.	627	692	-9,3%

Количество разрешений на строительство (Building Permits[5]) показатель будущего строительства в январе, феврале и марте 2020 года составило 1 551 тыс., 1 464 тыс. и 1 353 тыс. соответственно, по сравнению с соответствующим периодом 2018 года данный показатель изменился на 15,3%, 13% и 6,6% соответственно.

Количество строительных проектов жилых домов (housing starts[6]) начатых в январе, феврале и марте 2020 года составило 1 567 тыс., 1 599 тыс. и 1 216 тыс. соответственно, по сравнению с соответствующим периодом 2019 года этот показатель изменился на 27,4%, 37,6% и 6,7% соответственно.

Объем продаж новых домов[7] в марте 2020 года уменьшился по сравнению с мартом предыдущего года на 9,3% и составил 627 тыс. ед. Объем продаж нового жилья показывает число построенных домов с обязательством продажи в течение месяца.

8. События на рынке недвижимости в мире

Прошлый год оказался удачным для главных мировых рынков жилья. Однако глобальная неопределённость не способствует продолжению бума цен на недвижимость, пишет Global Property Guide[8].

Реальные цены на жильё, скорректированные с учётом инфляции, выросли в 31 из 51 мировых рынков, по которым имеются данные.

Однако глобальная экономическая и политическая неопределённость не способствует продолжению бума на рынке жилья. По мнению экспертов, Северная Америка находится в конце цикла длительного экономического роста.

Рынок жилья США охлаждается после семи лет значительного роста цен. Азиатско-Тихоокеанский регион ослаблен вспышкой коронавируса, торговой войной, а также протестами в Гонконге. А Ближний Восток страдает от политической напряжённости и падающих цен на нефть. Тем не менее, в большей части Европы цены на жильё пока продолжают расти. В России цены выросли за год на 3 %.

Число сделок на мировом рынке коммерческой недвижимости рухнуло на 62% из-за коронавируса

На мировом рынке недвижимости наблюдается падение количества сделок на уровне 62%[9], констатировал глобальный поставщик услуг в сфере недвижимости Savills.

Наибольшее влияние COVID-19 ощутили сегменты рынка, относящиеся к розничной торговле и гостиничному бизнесу. Число сделок в них сократилось более чем на 80%, отметили эксперты.

По оценке Savills, значительные изменения ожидают также сегмент офисной недвижимости. Произойдет это, согласно прогнозу, из-за того, что многие арендаторы рассматривают возможность применения удаленной формы работы для части своих сотрудников после

[5] https://www.mql5.com/ru/economic-calendar/united-states/building-permits
[6] https://www.mql5.com/ru/economic-calendar/united-states/housing-starts
[7] https://mfd.ru/calendar/details/?id=206
[8] https://tranio.kz/articles/nazvany-strany-s-samym-bystrym-rostom-cen-na-nedvizhimost/
[9] https://interfax.by/news/nedvizhimost/kommercheskaya/1275900/

окончания коронавирусной эпидемии.

Спрос на офисные помещения, по данным компании, уже умеренно снизился в 70% стран, в 13% стран наблюдается достаточно резкое снижение.

Аналитики утверждают, что у рынка недвижимости есть два варианта развития событий по восстановлению после пандемии коронавируса[10].

Первый вариант-это V-образный график, когда фондовые рынки и экономики разных стран резко упадут, но так же резко и восстановятся. А второй вариант это U-образный график, которому соответствует более плавное и постепенное восстановление.

По опыту прошлых эпидемий, экономики стран и в частности сектор недвижимости, относительно быстро восстанавливается после различных пандемий и эпидемий, в случае если ситуацию не усугубляют спады, вызванные иными причинами.

К примеру экономика азиатских стран после атипичной пневмонии(птичьего гриппа) восстановилась достаточно быстро, по V-образному сценарию, в течение 1 квартала.

[10] https://www.vdubae.ru/prognozy-posledstvij-pandemii-koronavirusa-dlja-mirovogo-rynka-nedvizhimosti/