



Цены на нефть (3К2019)	↓	Инфляция (январь-сентябрь 2019)	3,3%
Цены на первичную недвижимость Нур-Султан (3К2019)	↑	Доходность инвестиций в недвижимость, Нур-Султан (январь – сентябрь, 2019)	9,3%
Цены на первичную недвижимость Алматы (3К2019)	↑	Доходность инвестиций в недвижимость, Алматы (январь – сентябрь, 2019)	8,9%

1. 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

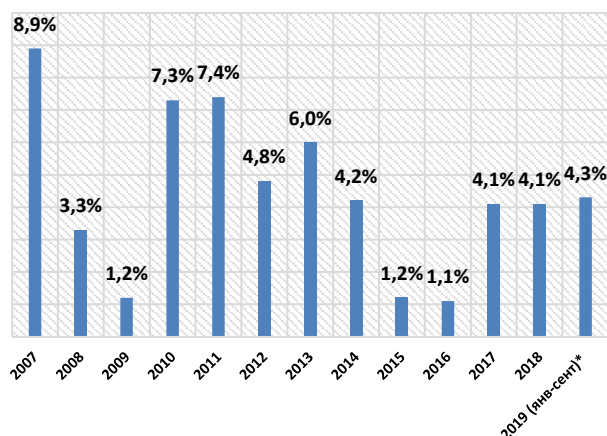
6. Основные индикаторы рынка недвижимости в мире

7. События на рынке недвижимости в мире

1. Основные макроэкономические показатели

1.1. Индекс физического объема **валового внутреннего продукта (ВВП)** за январь-сентябрь 2019г. по отношению к соответствующему периоду предыдущего года составил 104,3% (предварительные данные).

Темпы роста ВВП Казахстана, %



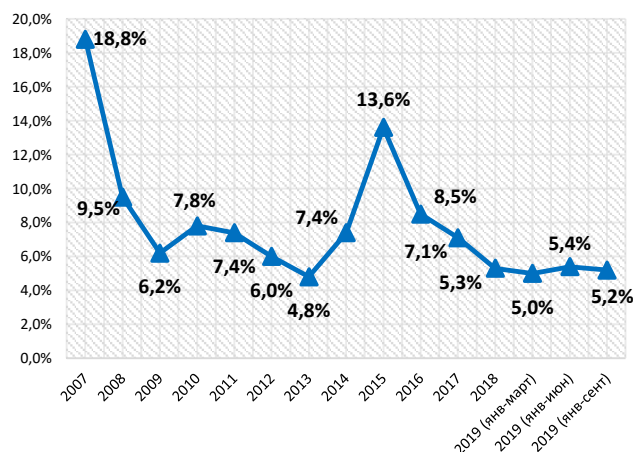
* предварительные данные

Источник: Комитет по статистике МНЭ РК

<http://www.stat.gov.kz/>

1.2. Инфляция за 9 месяцев 2019 года составила 3,3%. Цены на продовольственные товары повысились на 6,2%, непродовольственные товары – на 3,3%, а на платные услуги для населения – снизились на 0,3%. Годовая инфляция сложилась на уровне 5,2% и находится внутри целевого коридора 4-6%.

Инфляция за 2008-2018гг. на конец периода
(%, к соответствующему периоду предыдущего года)



Источник: Комитет по статистике МНЭ РК

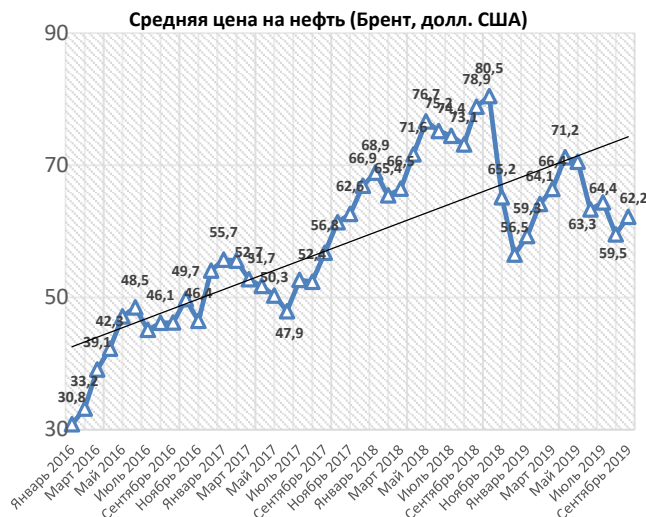
<http://www.stat.gov.kz/>

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



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

– 63,30 долл./баррель, в июле – 64,39 долл./баррель, в августе – 59,53 долл./баррель, сентябре – 62,20 долл./баррель. За 3 квартал 2019 года средняя цена на нефть марки Brent составила 62,04 долл./баррель, что на 13,36 долл./баррель дешевле цены на нефть аналогичного периода 2018 года.



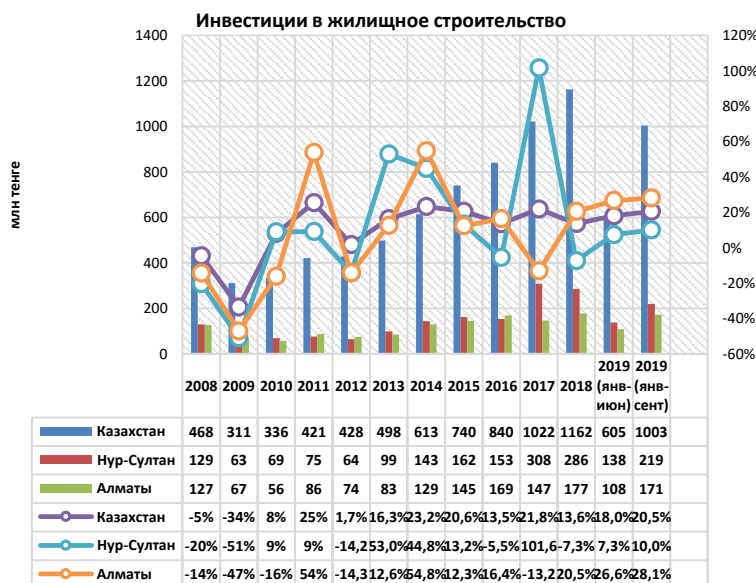
Источник:

<https://index.minfin.com.ua/markets/oil/brent/>

2. Основные показатели сектора жилищного строительства

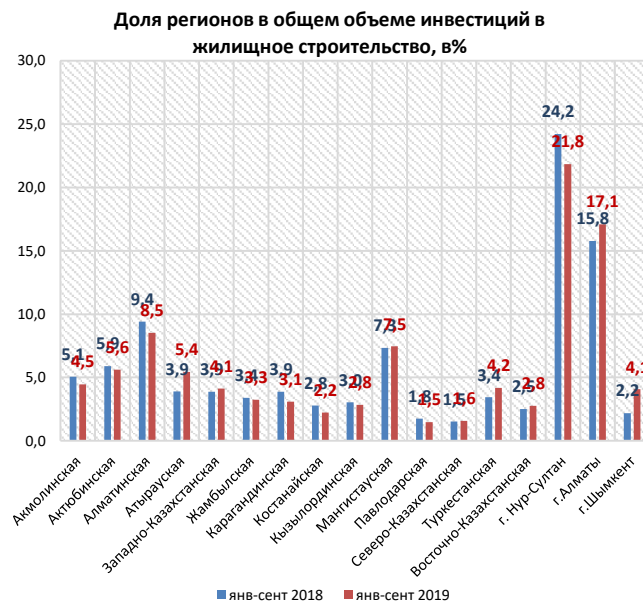
2.1. Объем инвестиций в жилищное строительство. В январе-сентябре 2019 г. в жилищное строительство было направлено 1 002,7 млрд. тенге, что на 20,5% больше, чем в январе-сентябре 2018 года.

В региональном разрезе за отчетный период инвестиции в жилищное строительство по г.Шымкент в 2 раза превысили показатель аналогичного периода прошлого года и составили 40,8 млрд.тенге, в г.Алматы и в г.Нур-Султан было направлено 171 млрд. тенге (больше на 28,1% аналогичного периода прошлого года) и 219



Источник: Комитет по статистике МНЭ РК

млрд.тенге (больше на 10% аналогичного периода прошлого года) млрд. тенге 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.

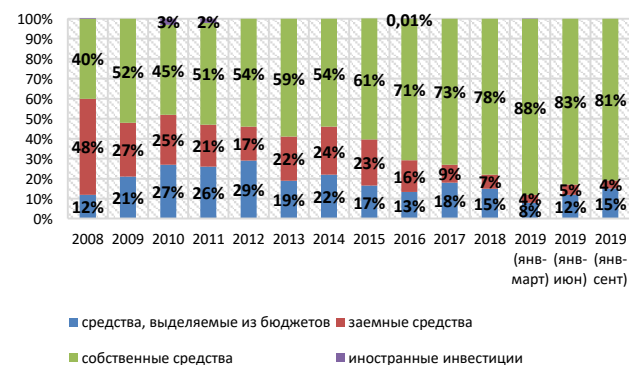
2.2. Источники инвестиций в жилищное строительство.

Доля собственных средств застройщиков и населения в структуре инвестиций в жилищное строительство по Казахстану за отчетный период 2019 г. остались на уровне аналогичного периода прошлого года (81%).

Изменилась доля средств, выделяемых из бюджета – 15,1% против 13,1% в аналогичном периоде 2018 г. Доля средств, выделенных банками, на жилищное строительство составила 1,3%. Другие заемные средства (кроме кредитов банков) в отчетном периоде также составили 2,7%.

В г.Нур-Султан доля других заемных средств (кроме кредитов банков) составила 6,7%, собственные и бюджетные средства составили 86,6% и 6,7% соответственно.

Источники финансирования инвестиций в жилищное строительство



Источник: Комитет по статистике МНЭ РК

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



**SAMRUK-KAZYNA
CONSTRUCTION**

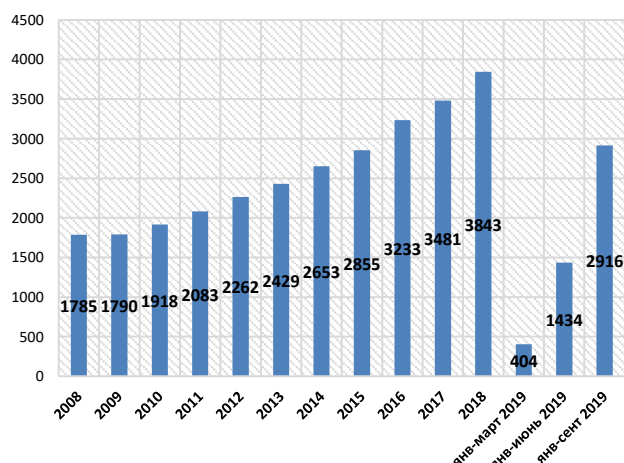
В г.Алматы инвестиции за счет собственных средств населения и кредитных средств банков в отчетном периоде 2019 года составили 85,2% и 4,5% соответственно.

2.3. В январе-сентябре 2019 года **объем строительных работ (услуг)** составил 2 915,6 млрд. тенге, что на 13,5% больше аналогичного периода 2018 года.

Наибольший объем от общего объема строительных работ по республике выполнен частными строительными организациями 87,58%, иностранными – 12,27%, государственными – 0,15%.

Увеличение объема строительных работ наблюдается в тринадцати регионах республики. При этом в сравнении с аналогичным периодом 2018 года значительный рост отмечается в Кызылординской и в Карагандинской областях (в 2 раза), в Атырауской (на 36,6%), Восточно-Казахстанской (на 20,6%), Акмолинской (на 18,1%), Западно-Казахстанской (на 16,4%), и Жамбылской (на 14,1%) областях.

**Объем выполненных строительных работ
(млрд тенге)**



Источник: Комитет по статистике МНЭ РК

В г. Нур-Султан объем строительных работ снизился в сравнении с аналогичным периодом 2018 года на 6,1% и составил 358,1 млрд. тенге.

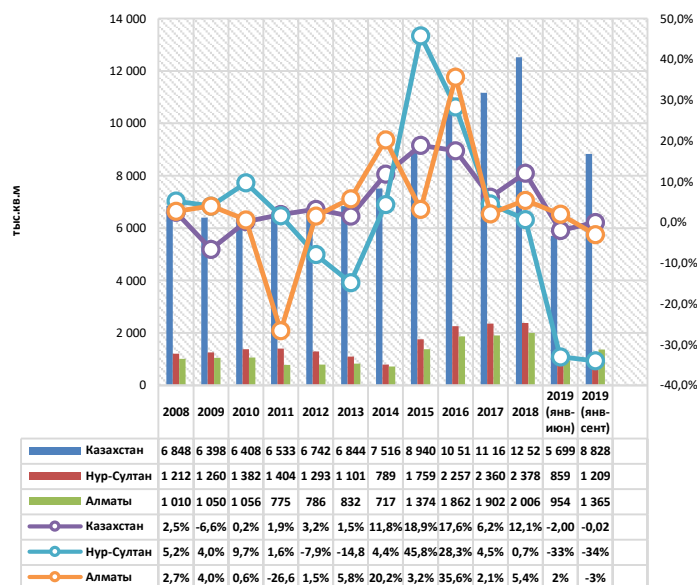
2.4. В январе-сентябре 2019 г. **общая площадь введенных в эксплуатацию новых зданий** составила 11 480 тыс. кв. м. **Общая площадь введенных** в январе - сентябре 2019 года **в эксплуатацию жилых зданий** сократилась по сравнению с январем - сентябрем 2018 года на 0,2% и составила 8827,8 тыс. кв. м. Снижение республиканских показателей произошло из-за сокращения темпов ввода жилых площадей в эксплуатацию в городе Нур-Султане (-34,1%). Лидирующее положение – 15,5% жилья, введенного с начала этого года, приходится на г.Алматы.

Большая часть жилья – 8 019 тыс. кв. м. или 90,8% сдана в эксплуатацию частными застройщиками, из них населением 4 839 тыс. кв. м., что в общем объеме ввода составляет 54,8%. Увеличение ввода жилья наблюдается в Туркестанской (на 30%), Алматинской (на 17%), Северо-

Казахстанской (16,4%), Костанайской и Атырауской (на 16,2%) областях и в г.Шымкент (на 13%).

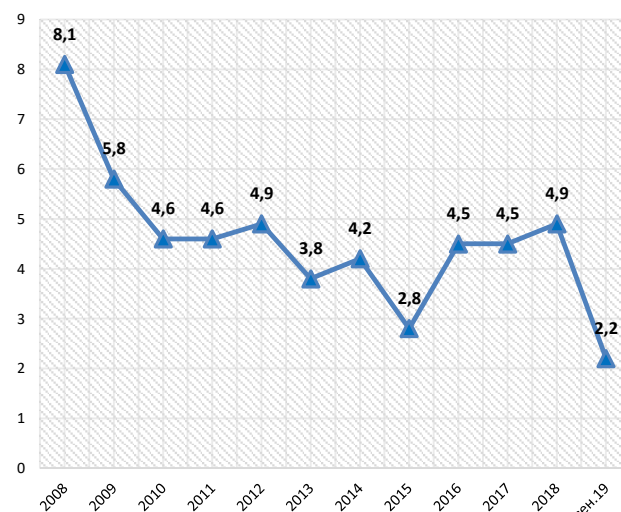
Источник: Комитет по статистике МНЭ РК

Ввод в эксплуатацию общей площади жилых зданий



2.5. **Индекс цен в строительном секторе** в сентябре 2019 года по сравнению с аналогичным периодом прошлого года составил 102,2%. Цены на строительные работы повысились на 1,7%, машины и оборудование – на 2,6%, прочие работы и затраты – на 4,3%.

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



Источник: Комитет по статистике МНЭ РК

Средние фактические затраты на строительство 1 кв. метра жилья в отчетном периоде 2019 года сохранились на уровне аналогичного периода прошлого года и составили 104,1 тыс. тенге. Ощутимый рост затрат на строительство 1 кв. метра жилья в сравнении с соответствующим периодом 2018 года сложился в Атырауской области (+24,9%), Северо-Казахстанской

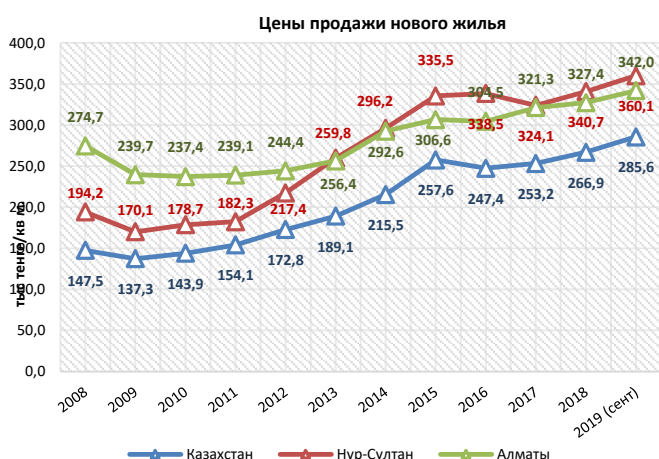


Макроэкономический отчет, январь-сентябрь 2019 Департамент экономики, планирования и казначейства

области (+23,5%), Туркестанской области (+11,2%) и городу Шымкент (+10,5%).

2.6. Цены на рынке жилья с начала 2019 года выросли. В сентябре 2019 года в среднем по стране цена 1 кв.м. нового жилья составила 285,6 тыс. тенге (по отношению к сентябрю 2018 года выше на 4,4%). Цена перепродажи благоустроенного жилья по отношению к сентябрю 2018 года возросла на 5,5% и составила 197,3 тыс. тенге. Средняя цена аренды благоустроенного жилья в сентябре 2019 года составила 1470 тенге за 1 кв.м. (в сравнении с сентябрем 2018 года – выше на 6,3%).

Увеличение средних **цен на новое жилье** по сравнению с 2018 годом наблюдается в г. Костанай (17,2%), г.Нур-Султан (6,7%), г. Шымкент (6,6%), Уральск (5,6%), г. Шымкент (+6,6%), г.Уральске (5,6), г. и Алматы (4,9%). 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 360,1 тыс. тенге, 342 тыс. тенге, 326,3 тыс. тенге и 326,2 тыс. тенге соответственно.



Источник: Комитет по статистике МНЭ РК

Изменение цен продажи нового жилья
(в % к уровню предыдущего года)

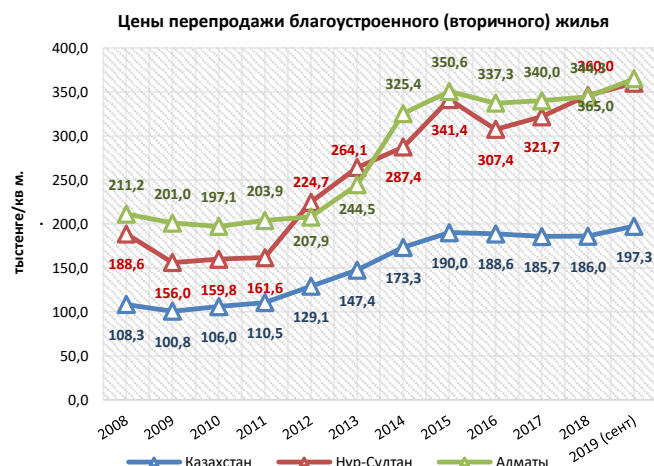


Источник: Комитет по статистике МНЭ РК

Снизилась **цена перепродажи благоустроенного (вторичного жилья)** в сравнении с уровнем сентября 2018 года в городе Актау (-0,9%). В городах Шымкент,

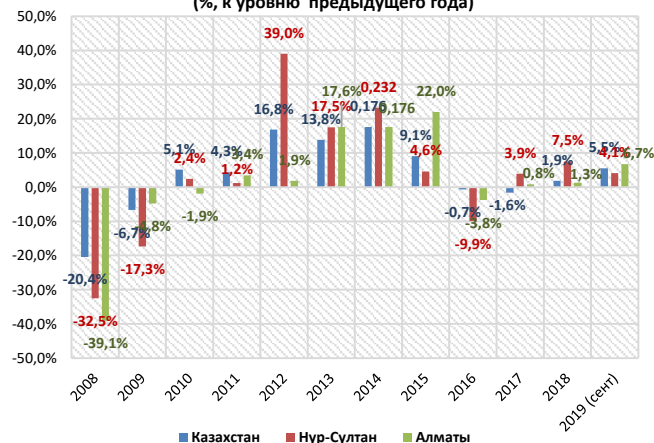
Караганда, Алматы, Кызылорда, Кокшетау и Семей увеличилась цена перепродажи благоустроенного (вторичного жилья), на 27,4%, 8,6%, 6,7%, 6,6%, 5,7% и 5,7% соответственно.

Выше среднереспубликанского уровня (197,3 тыс.тенге) цена за 1 кв.м. на вторичном рынке недвижимости установилась г.Алматы (365 тыс. тенге), в г.Нур-Султан (360 тыс. тенге), г.Атырау (264,2 тыс. тенге), г. Актау (249,5 тыс.тенге) и в г. Шымкент (216,3 тыс. тенге).



Источник: Комитет по статистике МНЭ РК

Изменение цен перепродажи благоустроенного
(вторичного) жилья
(%, к уровню предыдущего года)



Источник: Комитет по статистике МНЭ РК

На 6,3% выросла **цена аренды благоустроенного жилья** в сентябре 2019 года в сравнении с сентябрем 2018 года. Значительный рост цен аренды благоустроенного жилья наблюдается в городе Павлодар (на 19,5%). Произошло увеличение цены аренды также в городах Шымкент (18,2%), Тараз (10,9%), Кокшетау (10,4%). Без изменения осталась цена аренды благоустроенного жилья в городе Караганда.

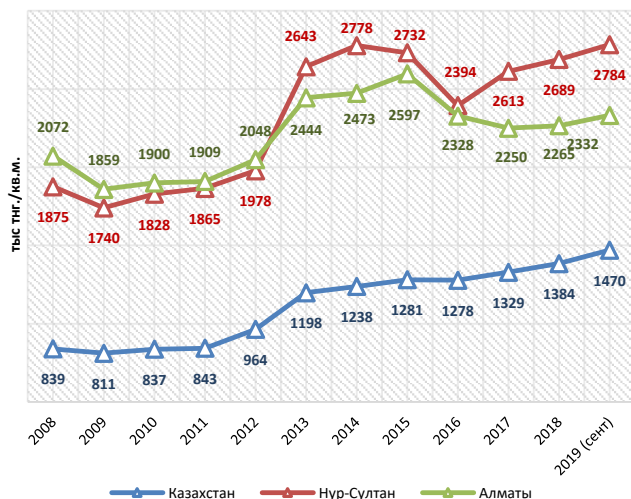
В городах Нур-Султан, Алматы, Актау, Туркестан, Атырау и Караганды цена за 1 кв.м. установилась выше среднереспубликанского значения и составила 2 784 тенге, 2 332 тенге, 2 047 тенге, 1 765 тенге, 1 759 тенге и



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

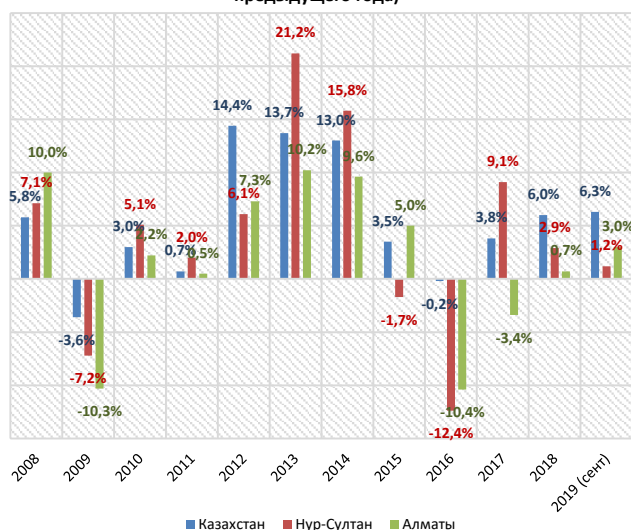
1586 тенге соответственно. В остальных крупных городах данный показатель ниже среднего значения по стране.

Цены на аренду



Источник: Комитет по статистике МНЭ РК

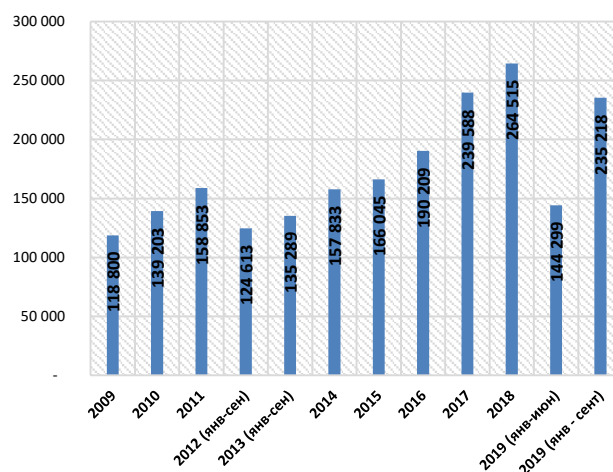
Изменения цен на аренду (к аналогичному периоду предыдущего года)



Источник: Комитет по статистике МНЭ РК

Количество сделок купли-продажи жилья в январе-сентябре 2019 года составило 235 218 и по сравнению с соответствующим периодом прошлого года увеличилось на 22,5 % - превышает показатель роста прошлого года в три раза (рост количества сделок за девять месяцев 2018 года составил 8,3% 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. Портфель ипотечных кредитов вырос до Т1,6 трлн, что соответствует 26% от общего розничного кредитного портфеля. Львиная доля данного роста, приходится на ипотечную компанию Баспана и Жилстройсбербанк.

Количество сделок купли-продажи жилья

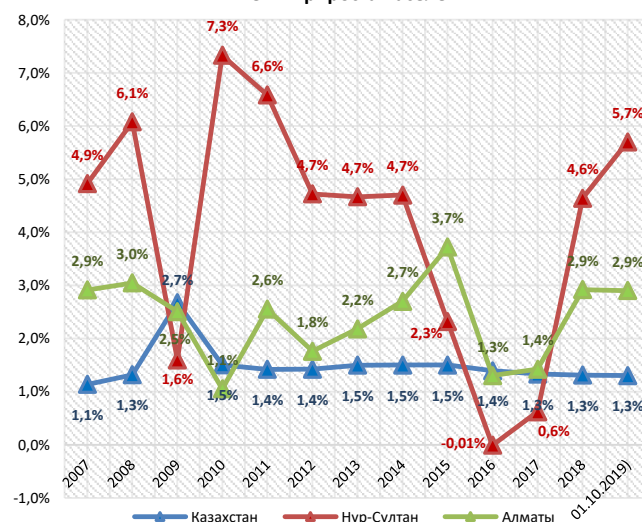


Источник: Комитет по статистике МНЭ РК

3. Основные показатели, влияющие на сектор жилищного строительства

3.1. Темпы прироста населения по стране изменились незначительно. По состоянию на 1 октября 2019 года население Республики Казахстан численность населения увеличилась на 236 тыс. человек или 1,3%. по сравнению с 1 октября 2018 года и составило 18 570,3 тыс.человек, в том числе в г.Нур-Султан – 1 121,8 тыс.человек и г.Алматы – 1 897,2 тыс.человек.

Темп прироста населения

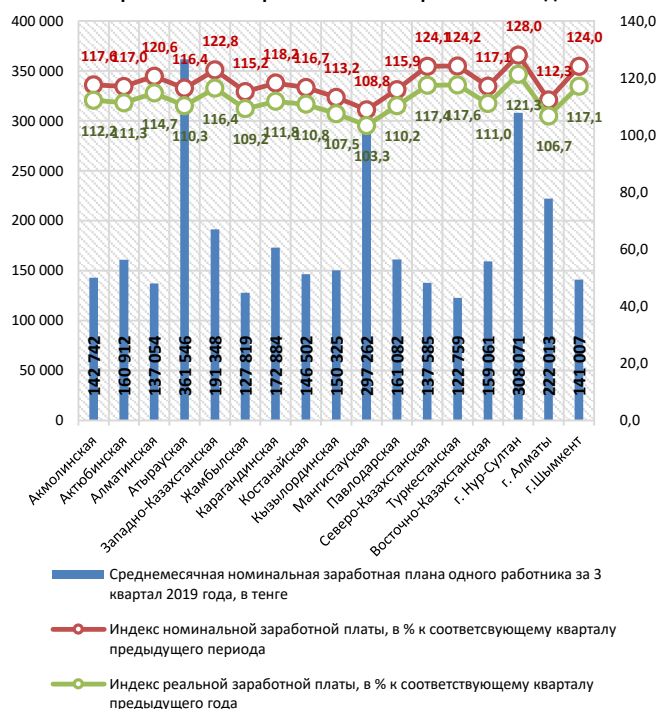


Источник: Комитет по статистике МНЭ РК

3.2. Среднедушевые номинальные денежные доходы населения по оценке в сентябре 2019г. составили 103865 тенге, что на 9,7% выше, чем в сентябре 2018г., реальные денежные доходы за указанный период увеличились на 4,2%.

В 3 квартале 2019 года среднемесячная номинальная заработная плата одного работника составила 191 129 тенге. Индекс номинальной заработной платы к соответствующему кварталу 2018 года составил 118,1%, реальной – 112%.

Среднемесячная номинальная заработная плата работников по регионам в 3 квартале 2019 года



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. Строительство на 1 октября 2019 года в ссудном портфеле БВУ составляет 5%, или 683,3 млрд. тенге. На 1 октября 2018 г. – 6% или 800,8 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.

Банк	Мин. ставка по кредиту *	Сумма мин. первонач. взноса**	Макс. срок кредита	Валюта кредита
Жилстройсбербанк	4%	50%	25 лет	KZT
Народный банк	18,6%	30%	20 лет	KZT
Тенгри банк	16,5%	20%	20 лет	KZT
First Heartland	15,1%	50%	10 лет	KZT
Jysan Bank	16,4%	15%	20 лет	KZT
ForteBank	16,4%	15%	20 лет	KZT
Сбербанк	15,6%	30%	20 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». По данной программе заявки принимают 8 банков: Bank RBK, Евразийский банк, АТФ Банк, Jysan Bank, Fortebank, Халык Банк, Банк ЦентрКредит, Сбербанк.

- «Баспана Хит». 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 40 миллионов тенге. На сегодняшний день заявки по новой ипотеке принимают: Jysan Bank, Банк ЦентрКредит, Банк Kassa Nova.

- «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 октября 2019 г. составил 14 256,6 млрд. тенге, и в сравнении с прошлым годом возрос на 1 062,5 млрд.



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

тенге или 8%. Объем кредитования банками экономики на конец сентября 2019 года составил 13 395,0 млрд тенге, увеличившись за месяц на 1,3%). За месяц объем кредитования возрос на 170,82 млрд тенге (на 1,3%). С начала года рост показателя составил 303,2 млрд тенге или 2,3%.

Кредиты, по которым имеется просроченная задолженность более 90 дней (NPL), составили 1 331,3 млрд тенге, или 9,3% от ссудного портфеля. (На 1 октября 2018 г. – 1 123,7 млрд. тенге или 8,52% от ссудного портфеля).

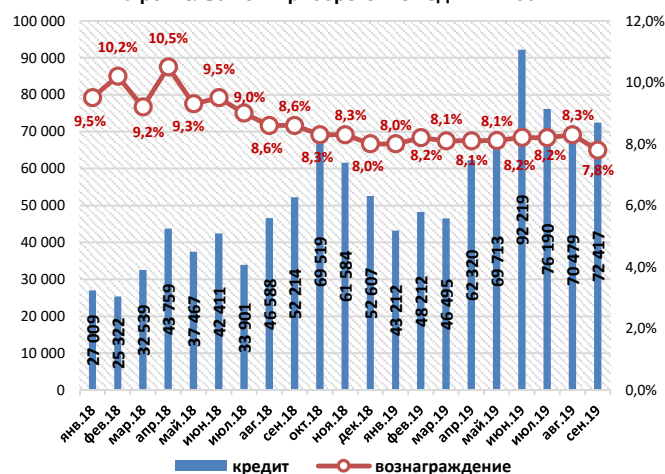
Динамика ссудного портфеля и займов с просроченной задолженностью свыше 90 дней (на конец периода)



Источник: НБ РК

Сохраняется рост ипотечного кредитования БВУ физических лиц для строительства и покупки недвижимости. **Займы физическим лицам на покупку и строительство жилья** за 9 месяцев 2019 года составили 581,3 млрд. тенге, что выше на 70,4% аналогичного периода прошлого года. Как отмечалось выше, это во многом с государственной поддержкой жилищной отрасли и введением различных программ ипотечного кредитования. Снизилась и средневзвешенная ставка вознаграждения по ипотечным кредитам, на 1 октября 2019 года она составила 7,8% против 8,6% по состоянию на 1 октября 2018 года.

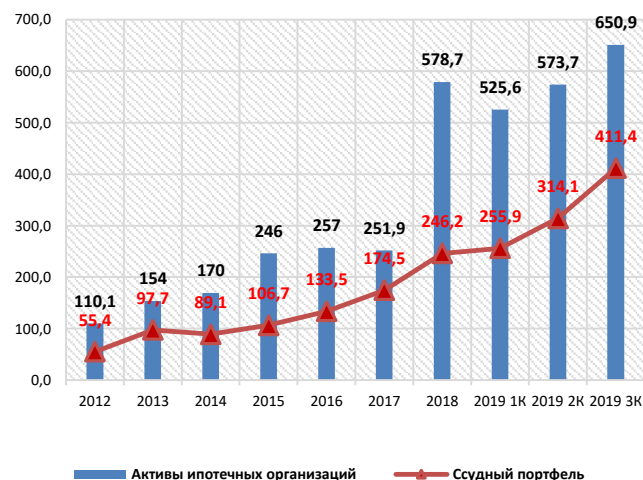
Кредиты БВУ, выданные физическим лицам на строительство и приобретение недвижимости



Источник: НБ РК

По состоянию на 01.10.2019 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.

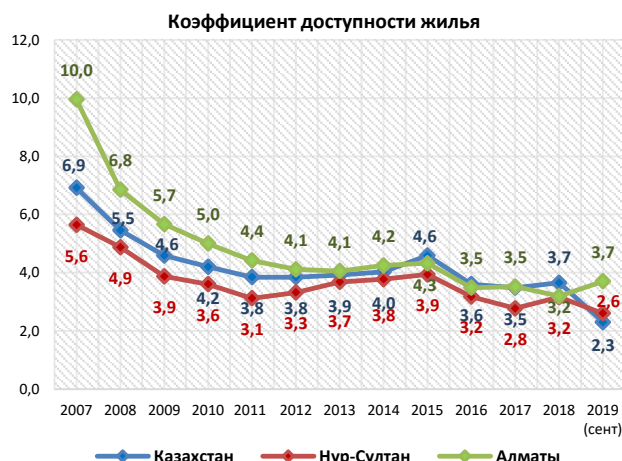
По состоянию на 01.10.2019г. совокупный ссудный портфель ипотечных организаций составил 411,4 млрд.тенге , что больше показателя, сложившегося на начало 2019 года, на 165,2 млрд.тенге или на 67,1%. На отчетную дату сумма сформированных провизий составила 6,9 млрд.тенге (удельный вес сформированных провизий в ссудном портфеле ипотечных организаций составил 1,7%).

Удельный вес займов с просроченной задолженностью в совокупном ссудном портфеле ипотечных организаций по состоянию на 01.10.2019г. составил 7,8% (или 32,2 млрд.тенге). Займы с просроченной задолженностью со сроком свыше 90 дней на отчетную дату составили 6,2 млрд.тенге или 1,5% от ссудного портфеля.

Совокупный размер обязательств ипотечных организаций по сравнению с данными на начало 2019 года увеличился на 64,0 млрд.тенге или на 20,9%, и по состоянию на 01.10.2019г. составил 369,8 млрд.тенге.

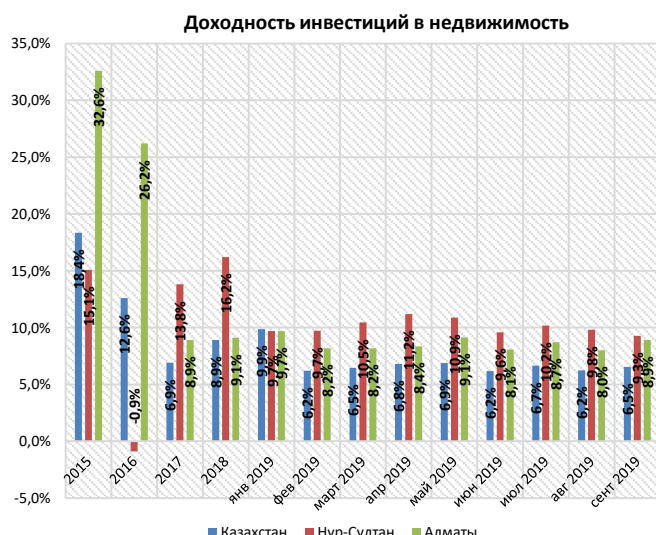
4. Анализ доступности жилья¹

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



Источник: Расчеты Фонда недвижимости «Самрук-Қазына»

4.2. В сентябре 2019 года доходность инвестиций в недвижимость² по Казахстану составила 6,5%, в г. Нур-Султан – 9,3% и г.Алматы – 8,9% соответственно.



Источник: Расчеты Фонда недвижимости «Самрук-Қазына»

5. Меры государственной поддержки жилищного строительства

Государством в целях поддержки темпов жилищного строительства и обеспечения населения жильем принимаются всесторонние меры.

В частности, успешно реализованы государственные программы развития жилищного строительства в Республике Казахстан на 2005 – 2007 годы и на 2008-2010 годы по развитию строительной индустрии и производству строительных материалов Республики Казахстан на 2010 – 2014 годы, жилищного строительства в Республике Казахстан на 2011 – 2014 годы и "Доступное жилье - 2020".

В рамках данных программ разработана и действует схема строительства кредитного жилья с реализацией через систему жилищных строительных сбережений, возобновлено строительство жилья коммунального жилищного фонда, приняты меры по развитию сектора арендного жилья местными исполнительными органами и субъектами квазигосударственного сектора, оказана поддержка строительству коммерческого жилья частными застройщиками, развитию и обустройству инженерно-коммуникационной инфраструктуры к районам жилищной застройки.

Рост объемов строительных работ с 2015 года обусловлен, в первую очередь, реализацией инфраструктурных проектов и вводом жилья в рамках Госпрограммы "Нұрлы жол", предусматривающей выделение средств из Национального фонда республики для финансирования строительства арендного, кредитного и коммерческого жилья.

В рамках Госпрограммы "Нұрлы жол" с 2016 года для ускорения строительства кредитного жилья внедрен механизм оборачиваемости средств каждые 2 года за счет выпуска ценных бумаг местных исполнительных органов и обеспечения их выкупа АО "Байтерек девелопмент", которое является оператором финансирования строительства жилья для очередников, состоящих на учете в местных исполнительных органах, и вкладчиков ЖилСтройСберБанка Казахстана.

В целях поддержки частных застройщиков и предложений на рынке первичного жилья привлечено для строительства коммерческого жилья на принципах государственно-частного партнерства АО "ФНБ "Самрук-Қазына".

В 2017 году стартовала Программа жилищного строительства "Нұрлы жер", принятая по поручению Главы государства, данному на расширенном заседании Правительства Республики Казахстан 9 сентября 2016 года, и предусматривающая внедрение новых подходов стимулирования жилищного строительства для повышения доступности жилья широким слоям населения и интеграции в нее вопросов жилья из

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.

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



действующих программ.

Целью Программы является повышение доступности жилья для населения.

Программа осуществляется по следующим направлениям:

- 1) повышение доступности ипотечного кредитования;
- 2) стимулирование строительства жилья частными застройщиками;
- 3) строительство кредитного жилья через систему жилстройсбережений;
- 4) создание фонда арендного жилья для социально-уязвимых слоев населения;
- 5) развитие индивидуального жилищного строительства;
- 6) реализация направлений жилищного строительства в рамках ранее принятых государственных и правительственных программ.

В рамках Программы завершается реализация направлений жилищного строительства, ранее предусмотренных Госпрограммой «Нұрлы жол» и Программой развития регионов до 2020 года:

- 1) арендное жилье для очередников, состоящих на учете в МИО, и молодых семей;
- 2) арендное жилье с выкупом АО «ИО «КИК»;
- 3) арендное и кредитное жилье АО «Байтерек девелопмент»;
- 4) коммерческое и арендное жилье с выкупом Фонда недвижимости.

В государственной жилищной политике были переведены акценты с прямого на внебюджетное финансирование. Средства в сфере жилищного строительства, выделенные в рамках Государственной программы "Нұрлы жол" на 2015-2019 годы и Программы развития регионов до 2020 года, сконцентрированы и перераспределены в настоящей Программе.

Важнейшими инструментами обеспечения населения жильем являются привлечение частных инвестиций в жилищное строительство и стимулирование государственно-частного партнерства.

Для улучшения возможностей приобретения жилья каждой семьей Главой государства 5 марта 2018 года в Обращении к народу Казахстана "Пять социальных инициатив Президента" поручено Национальному Банку разработать новую ипотечную программу "7-20-25", основными условиями которой будут ставка вознаграждения по кредиту не более 7% в год, первоначальный взнос не более 20%, срок кредита до 25 лет.

До конца года будет утверждена новая программа «Нұрлы жер» до 2025 года.

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

В январе-сентябре 2019 года на **рынке недвижимости США** отмечено увеличение количества выданных

разрешений на строительство жилья и объемов нового строительства.

Наименование показателя	сентябрь 2019	сентябрь 2018	Изм. (+/-)
Количество разрешений, выданных на строительство жилья, тыс.ед.	1 391	1 288	8%
Объем нового строительства, тыс.ед.	1 266	1 236	2,4%
Объем продаж нового жилья, тыс.ед.	738	607	4,5%

Количество разрешений на строительство (Building Permits³), показатель будущего строительства в июле, августе и сентябре 2019 года составило 1 317 тыс., 1 425 тыс. и 1 391 тыс. соответственно, по сравнению с соответствующим периодом 2018 года данный показатель изменился на **0,1%, 12,5% и 8%** соответственно.

Количество строительных проектов жилых домов (housing starts⁴) начатых в июле, августе и сентябре 2019 года составило 1 204 тыс., 1 375 тыс. и 1 266 тыс. соответственно, по сравнению с соответствующим периодом 2018 года этот показатель изменился на **1,7%, 7,5% и 2,4%** соответственно.

Объем продаж новых домов⁵ в сентябре 2019 года увеличился по сравнению с сентябрем предыдущего года на 21,6% и составил 738 тыс. ед. Объем продаж нового жилья показывает число построенных домов с обязательством продажи в течение месяца.

Прошедшее полугодие во многом реабилитировало рынок недвижимости Великобритании, который пребывал в кризисе на протяжении последних трех лет. Эксперты отмечают увеличение объема инвестиций во всех секторах британского рынка, что подтверждается статистикой от Knight Frank и Zoopla.

Среди других лидеров гонки за инвестициями в недвижимость следует выделить Швейцарию, ОАЭ, США и даже Кипр, который по-прежнему остается популярным направлением европейского девелопмента.

По данным Property Wire с начала года в крупных городах Соединенного Королевства ценник на жилые пространства вырос практически на 2% в годовом исчислении. А в некоторых населенных пунктах показатель не превысил и одного процента. Зато в Эдинбурге зафиксирован самый большой рост цен на жилые объекты. По мнению экспертов Property Wire, несмотря на то, что цены на жилье в столице Британии неизменны, некоторые мегаполисы продолжают

³ <http://www.census.gov/construction/nrc/pdf/newresconst.pdf>

⁴ <http://www.census.gov/construction/hps/>

⁵ <http://www.bloomberg.com/quote/NHSLTOT:IND>

⁶ <https://whiteinvestor.com/velikobritaniya-v-liderakh-top-10-samykh-nadezhnykh-rynkov-dlya-investitsii-v-nedvizhimost.html>



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

сохранять позитивную тенденцию. К примеру, в Лестере, Манчестере, Ноттингеме, Кардиффе, Бирмингеме и Ливерпуле средний ценник на жилые пространства увеличился на 4-5%. Аналитики считают, что сейчас в стране спрос не поспевает за предложением, в связи с этим цены снижаются под давлением рыночной ситуации. Что касается южных регионов Великобритании, то там показатели уменьшаются уже более четырех лет. Тем не менее, к концу года ситуация может измениться, особенно после выхода Британии из Европейского Союза.

Недвижимость в Швейцарии подешевела на 2,5% в течение года к концу второго квартала 2019 – снижение восьмой квартал подряд. Только с апреля по июнь цены упали на 1,75% (по данным Global Property Guide). Замедление темпов роста можно объяснить ужесточением условий кредитования со стороны Швейцарского Национального банка. Усилия направлены на снижение задолженности по ипотеке, которая в настоящее время достигает 90% от всей задолженности населения. Это и неудивительно, ведь стоимость недвижимости в стране необычайно высока. В самых дорогих коммунах стоимость «квадрата» достигает €44 500. Решение Центробанка отказаться от своей капитализации по отношению к евро в 2015 году также сделало швейцарскую недвижимость более дорогой для иностранных инвесторов, тем самым снизив спрос.

По данным международного агентства Savills самым дорогим и конкурентным вновь оказался рынок недвижимости Монако. Было установлено, что средняя цена квадратного метра составляет здесь более €48 тыс. В исследовании, проведенном агентством, были учтены все наиболее дорогие рынки мира. Если брать общее количество сделок, произведенных в Монако за последний год, то оно тоже подросло на 15%. В частности Savills зафиксировало увеличение сделок, связанных с куплей-продажей новостроек: их стало больше на целых 45%. Монако является самым дорогим рынком не только в плане покупки, но и аренды премиальной недвижимости. Арендные ставки здесь начинаются с €1 200 в месяц за единицу площади.

Несмотря на замедленные темпы ввода новостроек в эксплуатацию, с июня по август 2019 продажи жилья в Дубае выросли на 33% по сравнению с аналогичным периодом 2018. К текущему моменту с начала 2019 года здесь зарегистрировано 26 126 сделок по продаже жилой недвижимости, из которых 11 095 – объекты на вторичном рынке.

Стоимость домов и квартир в Германии продолжает расти. Цены на жилую недвижимость в Германии во втором квартале 2019 года были на 5,2% выше, чем в тот же период 2018. По сравнению с предыдущим кварталом наблюдался рост на 2%. Как сообщает Федеральное статистическое управление (Destatis), особенно сильно за год подорожали одно- и двухсемейные дома (+10%) и

кондоминиумы (+8,6%) в семи крупнейших мегаполисах: Берлине, Гамбурге, Мюнхене, Кёльне, Франкфурте-на-Майне, Штутгарте и Дюссельдорфе. В других уездных городах, где численность населения начинается со 100 000 жителей, цены на квартиры выросли за год на 7%, на дома – на 7,1%. Подорожание жилья наблюдалось и в малонаселенных сельских округах: +4,2% и на дома, и на квартиры.

Цены на жильё в США выросли на 3,1% в июне 2019 года по сравнению с годом ранее. Феникс, Лас-Вегас и Тампа продемонстрировали наибольший годовой прирост. По данным Zillow жильё подорожало на 5,8%, 5,5% и 4,7% соответственно. Спрос на жильё остаётся высоким. Покупателей подталкивают рост заработной платы и ипотечные ставки, которые продолжают падать на фоне растущей экономической неопределенности. Тем не менее, люди более неохотно относятся к повышающимся ценам на фоне небольшого выбора предложения. Поэтому зачастую они принимают выжидательную позицию и фактически вынуждают собственников снижать цены.

На рынке жилья Испании неуклонно растут цены. При этом до сих пор премиальная недвижимость в Мадриде на 23% дешевле, чем в Берлине, на 61% — чем в Лондоне и на 85% — чем в Гонконге. Самая дорогая премиум-недвижимость в стране – в Мадриде, со средней стоимостью €7 000 за квадратный метр. В Барселоне «квадрат» стоит €6 200, в Валенсии – €5 000. Ожидается, что рынок продолжит крепнуть и дальше, но, скорее всего, будут наблюдаться региональные различия. В крупных городах и населённых пунктах второго уровня цены вырастут заметнее по сравнению с сельскими и менее населёнными регионами.

Цены на жильё во Франции продолжают расти. В целом по стране средняя стоимость квадратного метра выросла чуть менее чем на 3% за период с сентября по октябрь 2019 года, согласно последним данным The Local. В крупных городах цены взлетели за последний год: в Лионе – на 11,1%, до €4 500. В Нанте – на 8,6%, до €3 230. В Тулузе – на 6,7%, до €3 110; Северный город Лилль, который переживает нечто вроде ренессанса, также испытал повышение цен на жильё до €2 840 за квадратный метр; Париж, как всегда, остаётся самым дорогим городом в стране. Цены выросли до ещё одного рекордного уровня – €10 120 за кв.м. По мнению специалистов, рост продолжится, в том числе, из-за низких процентных ставок; Ницца, Марсель и Монпелье не смогли «блеснуть» – стоимость жилья лишь незначительно выросла – до €4 110, €2 570 и €2 900 соответственно.

Власти Греции ещё летом 2019-го объявили о различных снижениях налогов в секторе недвижимости для стимулирования роста экономики. Цель – подъём ВВП на 3% к 2020 году. С начала 2019 года на рынок



Макроэкономический отчет, январь-сентябрь 2019 **Департамент экономики, планирования и казначейства**

недвижимости Греции поступило €736 млн иностранных средств, что на 94,6% больше, чем за аналогичный период прошлого года.

Продажи жилья на Кипре «просели». Поскольку условия выдачи гражданства за инвестиции стали жёстче, с июня по сентябрь 2019-го на 6,6% упали продажи недвижимости. Сильная восходящая тенденция, зафиксированная в первые пять месяцев 2018 года, почти прекратилась с июня 2019. Лимассол и Фамагуста столкнулись с самым значительным кризисом. В первом полугодии упали на 19,2% в июне-сентябре 2019 года по сравнению с прошлым годом, а в последнем – на 25,3%. Снижение на 1,3% было также зафиксировано в Ларнаке, в то время как Никосия и Пафос показали рост продаж на 5,3% и 7,4% соответственно.