

## Рынок Жилой Недвижимости

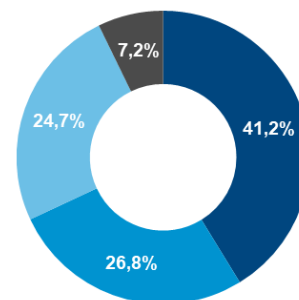
### ОСНОВНЫЕ ТЕНДЕНЦИИ

- > В третьем квартале 2018 года уровень спроса на покупку жилой недвижимости заметно увеличился. Было совершено 10 716 сделок купли-продажи жилья, что на 25,8% больше, чем за аналогичный квартал прошлого года.
- > Объявили о скором запуске новой государственной программы ипотечного кредитования для вторичного жилья «Баспана Хит».
- > Средняя стоимость жилой недвижимости на первичном рынке продемонстрировала небольшой рост в сравнении с показателем конца 2017 года и составила 326 000 тенге за 1 кв.м.
- > Средняя стоимость жилой недвижимости на вторичном рынке также показала незначительный рост, составив 342 200 тенге за 1 кв.м.
- > В январе-сентябре 2018 года в г. Алматы было введено 1 327 тыс. кв. м. жилья, что на 15,5% выше показателя аналогичного периода прошлого года.

### РЫНОК ПЕРВИЧНОГО ЖИЛЬЯ

В конце третьего квартала 2018г. на первичном рынке жилой недвижимости г. Алматы активные продажи велись в 97 жилых комплексах. Согласно базы данных Colliers International, наибольшим количеством объектов представлены жилые комплексы класса Бизнес (40 объектов), традиционно наименьшим количеством представлен класс Элит (7 объектов). Совокупная доля наиболее популярных классов – Эконом (26 объекта) и Комфорт (24 объекта) составила 51,5% от общего количества объектов рынка первичной жилой недвижимости.

Количество ЖК на первичном рынке г. Алматы в разбивке по классам, 3К 2018г.



■ Бизнес ■ Эконом ■ Комфорт ■ Элит

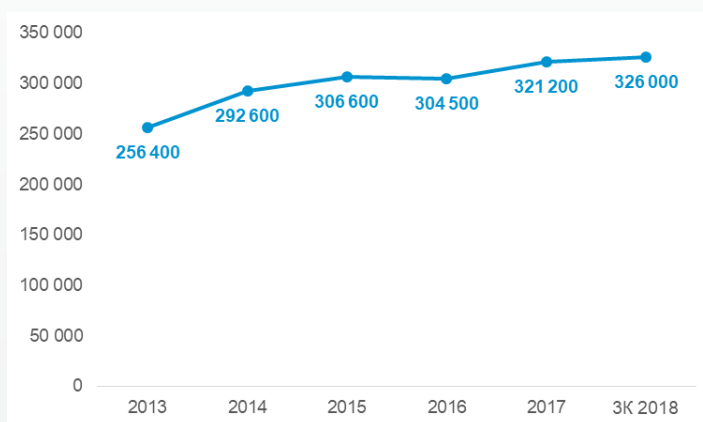
Источник: Colliers International

\*Согласно классификации Colliers International Kazakhstan

Средние цены на первичном рынке жилой недвижимости практически не изменились по сравнению с показателями конца второго квартала 2018г.

Необходимо отметить, что на начальных этапах строительства, застройщики предлагают жилье по более низким ценам с ростом стоимости по мере завершения этапов строительства.

Динамика цен на жилье на первичном рынке г. Алматы, 3К 2018г., тенге за 1 кв.м.

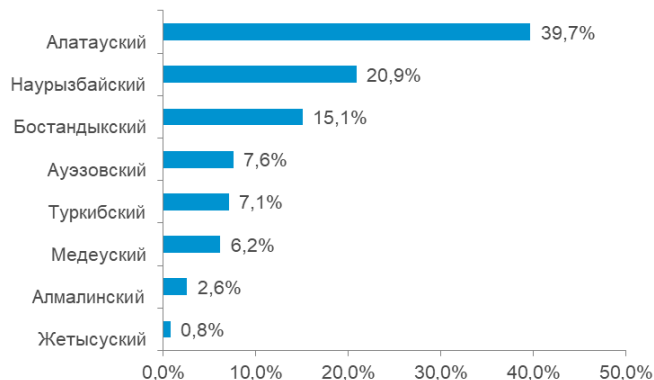


Источник: Colliers International

По данным открытых интернет ресурсов, специализирующихся на жилой недвижимости, к концу третьего квартала наибольший интерес потенциальных покупателей жилья в городе Алматы вызывали ЖК Terra (Tau Development), Utegen (Middleman), Alim (Middleman) и Alma City (Qazaq Story).

Всего с начала года в г. Алматы было введено в эксплуатацию 1 327 тыс. кв.м. жилья, что на 15,5% больше по сравнению с аналогичным периодом прошлого года. Основная доля полностью завершенных ЖК приходится на Алатауский, Наурызбайский и Бостандыкский районы.

### Доля объемов жилья, введенного в эксплуатацию с начала 2018г., по районам г. Алматы, %

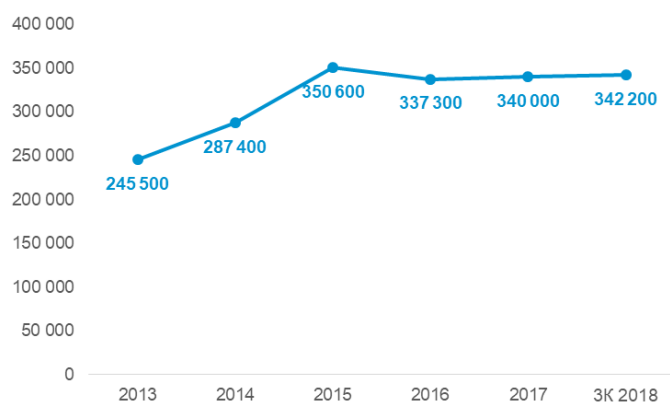


Источник: Colliers International

## РЫНОК ВТОРИЧНОГО ЖИЛЬЯ

Средняя стоимость одного квадратного метра жилья на вторичном рынке в третьем квартале 2018г. составила 342 200 тенге.

### Динамика средних цен на рынке вторичного жилья г. Алматы, 2013г. – 3К 2018 г., тенге за 1 кв.м.



Источник: Colliers International на основе данных Комитета по статистике МНЭ РК

В третьем квартале государственная организация «Баспана» объявила о запуске новой программы ипотечного кредитования для вторичного жилья. Данная программа может положительно повлиять на спрос на вторичное жилье, несмотря на ряд причин, способствующих снижению интереса населения ко вторичному рынку жилой недвижимости в пользу первичной: более выгодные предложения по ипотечным программам кредитования первичного жилья, возможности по приобретению первичного жилья в рассрочку непосредственно от застройщика, а также опции по аренде с последующим выкупом.

## ИПОТЕЧНОЕ КРЕДИТОВАНИЕ И БАНКОВСКИЙ СЕКТОР

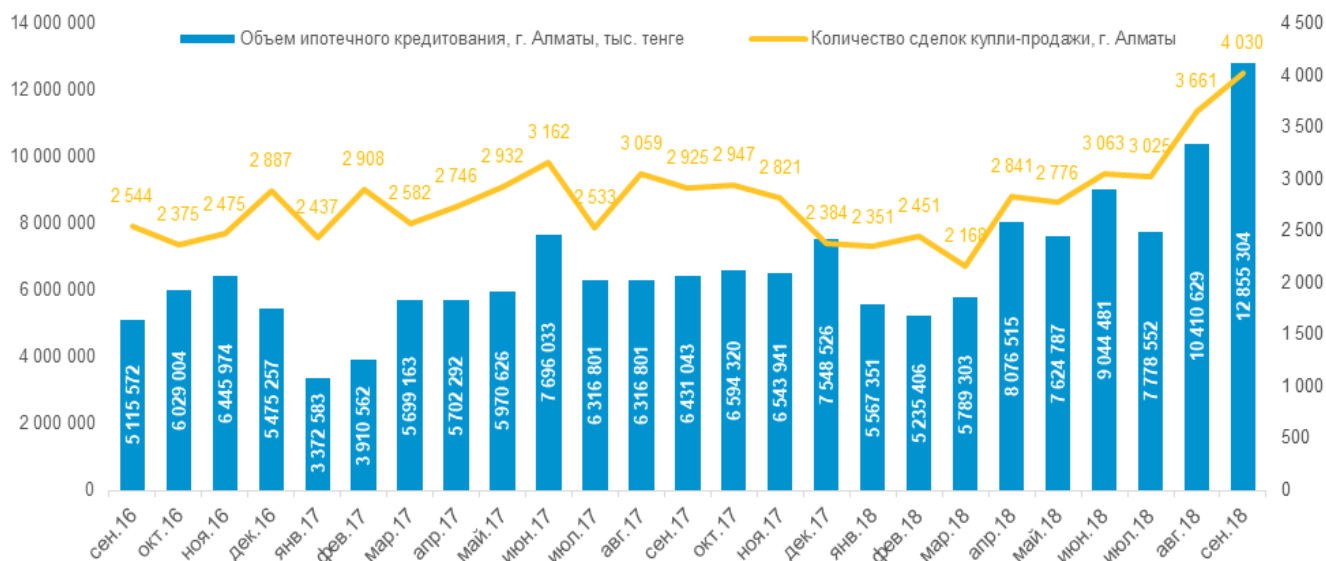
С начала 2018 года изменения в объеме выданных ипотечных кредитов в целом демонстрируют продолжительные положительные тренды роста. Данный рост является одним из факторов, повлиявших на увеличение количества сделок купли-продажи жилья в третьем квартале, так как для большей части населения ипотека все еще является основным инструментом покупки жилья.

На доступность кредитных средств большое влияние оказывают и государственные программы по поддержке рынка жилой недвижимости. Главной новостью сектора ипотечного кредитования в текущем году стала программа «7-20-25». В данный момент ипотечные займы по этой программе выдают 7 банков: Банк Центр Кредит, Народный Банк, АТФ банк, Форте Банк, Цеснабанк, Банк RBK и Евразийский Банк. Сбербанк и Жилстройсбербанк ведут подготовительные работы по присоединению к программе. Всего в рамках программы «7-20-25» на конец третьего квартала было принято 2 352 заявки на получение займов на сумму 28 млрд тенге, с наибольшей активностью в Мангистауской, Акмолинской и Восточно-Казахстанской областях.

Для создания более доступных условий кредитования объектов рынка вторичного жилья АО Ипотечная организация «Баспана» запускает новую программу «Баспана Хит». По данной программе годовая ставка вознаграждения по кредиту составляет 10,75%, первоначальный взнос – 20%, а срок кредита может быть до 15 лет. Также, установлен лимит по стоимости приобретаемого жилья: для Астаны, Алматы, Актау и Атырау – 25 млн тенге, для остальных регионов – 15 млн тенге.

Основными критериями участия в программе «Баспана Хит» являются отсутствие у заемщика другого ипотечного кредита и уровень дохода, позволяющий обслуживать полученный ипотечный займ.

## Изменение объемов выданных ипотечных кредитов населению и количества сделок купли-продажи жилья, сентябрь 2016г. – сентябрь 2018г.



Источник: Colliers International на основе данных Комитета по статистике МНЭ РК

## ВЫВОДЫ И ПЕРСПЕКТИВЫ ДАЛЬНЕЙШЕГО РАЗВИТИЯ

- Рынки первичной и вторичной жилой недвижимости продемонстрировали незначительный рост цен. Существенных ценовых изменений в третьем квартале 2018 г. не наблюдалось.
- Активно осуществляется реализация программы «7-20-25». Так, за короткий срок создана необходимая база жилья, проводится информационная кампания, работа с банками и населением.
- Объявлено о запуске новой программы ипотечного кредитования «Баспана Хит», которая должна помочь поддержать интерес населения к покупке жилья на вторичном рынке.
- Как видно из показателя количества сделок купли-продажи жилья, со стороны населения сохраняется высокий интерес к приобретению жилой недвижимости.

Данные факторы свидетельствуют о продолжительном положительном развитии рынка жилой недвижимости г. Алматы в третьем квартале 2018 года.

**Colliers International (Казахстан)**

пр. Достык, 104Б

Алматы, Казахстан

Тел: +7 (727) 339 44 44



Accelerating success.