

Рынок Жилой Недвижимости

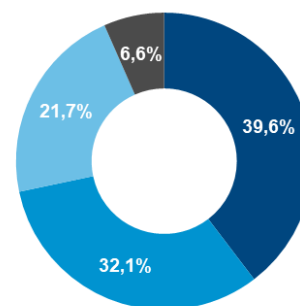
ОСНОВНЫЕ ТЕНДЕНЦИИ

- > В третьем квартале 2018 года наблюдался незначительный рост спроса на покупку жилой недвижимости. Общее количество сделок купли-продажи жилья в г. Астана составило 9 465, увеличившись на 5,4% по сравнению с показателем аналогичного квартала предыдущего года.
- > Рынок первичной жилой недвижимости продемонстрировал повышение средней стоимости продаж в третьем квартале 2018г. относительно цен конца 2017г. на 4,2%. Средняя стоимость жилья на рынке вторичной недвижимости также увеличилась на 7,5%.
- > В январе-сентябре 2018 года в г. Астана было введено 1 833 тыс. кв.м. жилья, что на 10,3% меньше показателя аналогичного периода прошлого года.
- > Объявили о скором запуске новой государственной программы ипотечного кредитования для вторичного жилья «Баспана Хит».

РЫНОК ПЕРВИЧНОГО ЖИЛЬЯ

В конце третьего квартала 2018г. на первичном рынке г. Астана активные продажи велись в 106 жилых комплексах. Согласно базы данных Colliers International, наибольшим количеством объектов представлен класс Комфорт (42 объекта), традиционно наименьшим количеством представлен класс Элит (7 объектов). Также, большую долю занимают жилые комплексы классов -Эконом (34 объекта) и Бизнес (23 объекта), что совокупно составляет 53,7% от общего количества объектов рынка первичной недвижимости.

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



■ Комфорт ■ Эконом ■ Бизнес ■ Элит

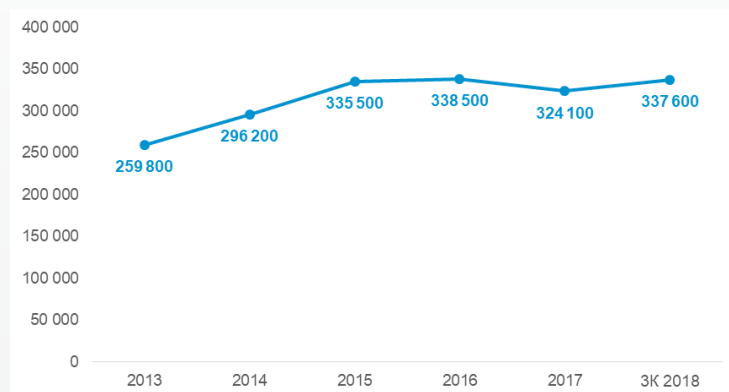
Источник: Colliers International

*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.

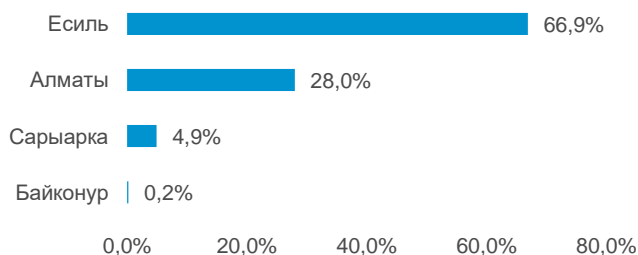
Динамика средних цен на первичном рынке жилья г. Астана, 3К 2018г., тенге за 1 кв.м.



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

По данным открытых интернет ресурсов к концу третьего квартала самыми популярными жилыми комплексами в городе Астана были: Венский квартал (Экспо Таун Успех), Diamond Park (An Capital), Millennium Park (Bazis-A) и Итальянский квартал (Bazis-A).

Всего с начала года в г. Астана было введено в эксплуатацию 1 833 тыс. кв.м. жилья, что на 10,3% меньше по сравнению с аналогичным периодом прошлого года. Основная доля полностью завершенных ЖК приходится на Есильский и Алматинский районы.

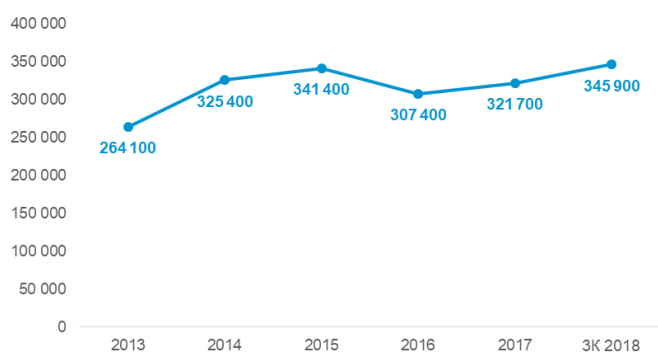


Источник: Colliers International

РЫНОК ВТОРИЧНОГО ЖИЛЬЯ

Средняя стоимость 1 кв.м. на вторичном рынке жилья г. Астана в третьем квартале 2018г. составила 345 900 тенге.

Динамика средних цен на вторичном рынке жилья г. Астана, 2013г. – 3К 2018г., 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

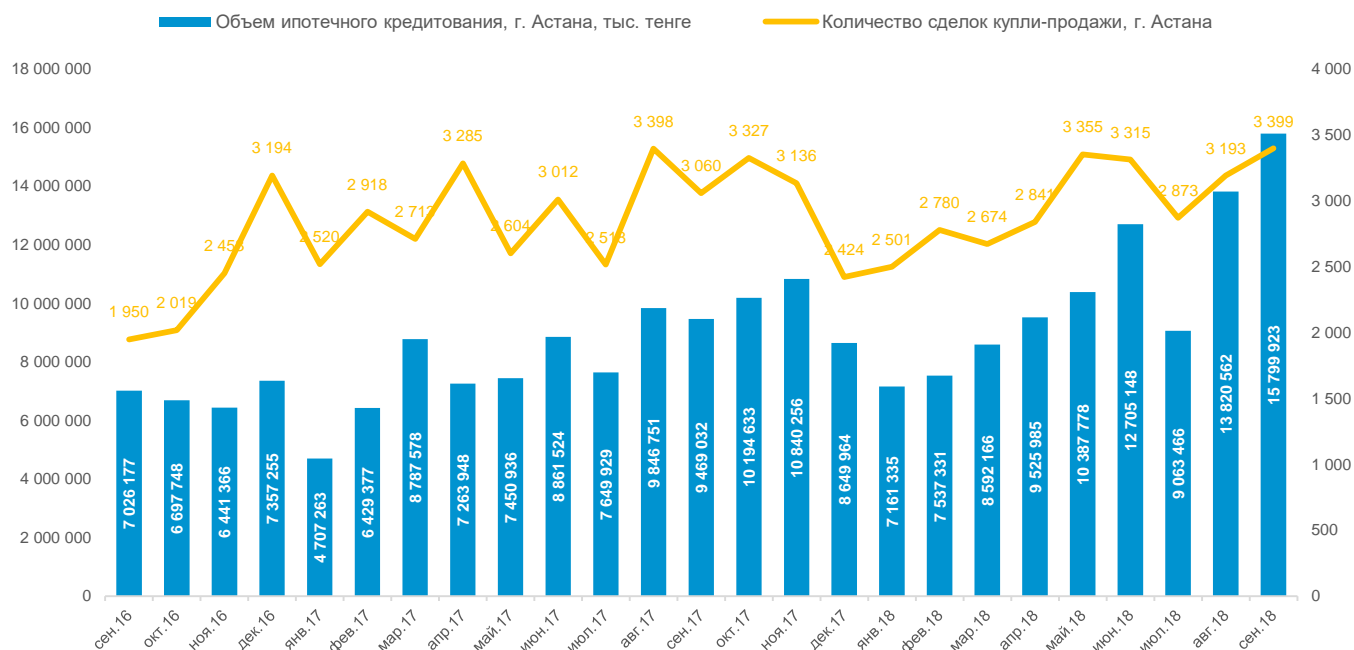
С начала 2018 года изменения в объеме выданных ипотечных кредитов в целом демонстрируют продолжительные положительные тренды роста. Данный рост является одним из факторов, повлиявших на увеличение количества сделок-купли продажи жилья в третьем квартале, так как, для большей части населения ипотека все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

- В третьем квартале 2018 года наблюдался небольшой спад объемов ввода в эксплуатацию первичного жилья по сравнению с аналогичным кварталом прошлого года. Такое снижение объемов строительной активности может сигнализировать о снижении интереса застройщиков к рынку ввиду того, что в г. Астана наблюдается самый высокий уровень обеспеченности жильем по стране.
- Средние цены на первичном и вторичном рынке жилой недвижимости г. Астана продолжают демонстрировать умеренный рост. Существенных ценовых изменений в третьем квартале 2018г. не наблюдалось.
- Как видно из показателя количества сделок купли-продажи жилья, со стороны населения сохраняется высокий интерес к приобретению жилой недвижимости.
- 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.

Несмотря на некоторое снижение темпов ввода в эксплуатацию жилых объектов, проанализированные нами показатели свидетельствуют о положительном развитии рынка жилой недвижимости г. Астана в третьем квартале 2018 года.

Colliers International (Казахстан)

пр. Достык, 104Б

Алматы, Казахстан

Тел: +7 (727) 339 44 44



Accelerating success.