



**SAMRUK-KAZYNA  
CONSTRUCTION**

**Ежеквартальный  
макроэкономический анализ показателей,  
влияющих на деятельность  
АО «Samruk-Kazyna Construction»  
за 2 квартал 2019 года**

**Нур-Султан, 2019**



Цены на нефть (2K2019)	↓	Инфляция (январь-июнь 2019)	2,6%
Цены на первичную недвижимость Нур-Султан (2K2019)	↑	Доходность инвестиций в недвижимость, Нур-Султан (январь – июнь, 2019)	9,6%
Цены на первичную недвижимость Алматы (2K2019)	↑	Доходность инвестиций в недвижимость, Алматы (январь – июнь, 2019)	8,1%

## 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

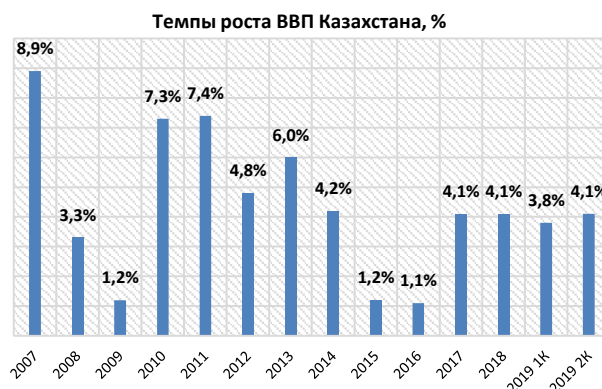
### 4.1 Индекс доступности жилья

### 4.2 Доходность инвестиций в недвижимость

## 5. Меры государственной поддержки жилищного строительства

## 6. Основные индикаторы рынка недвижимости в мире

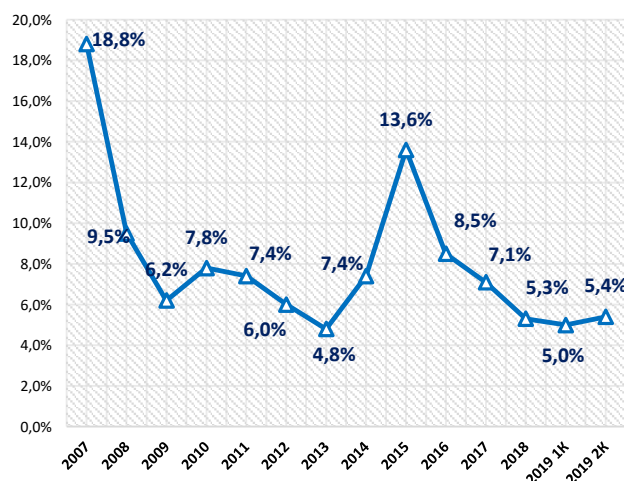
## 7. События на рынке недвижимости в мире



Источник: сайт МНЭ РК, ПСЭР РК на 2017-2021 гг.

**1.2.** Инфляция за 6 месяцев 2019 года составила 2,6%. С начала года цены на продовольственные товары увеличились на 5,9%, непродовольственные – на 2,2%, а на платные услуги – снизились на 0,9%. Годовая инфляция сложилась на уровне 5,4% 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. Основные макроэкономические показатели

**1.1.** Индекс физического объема **валового внутреннего продукта** (ВВП) за январь-июнь 2019 года по отношению к соответствующему периоду предыдущего года составил 104,1%.

**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. За 2 квартал 2019 года средняя цена на нефть марки Brent составила 68,34

долл./баррель, что на 3,15 долл./баррель дешевле цены на нефть аналогичного периода 2018 года.



Источник:

<http://www.imf.org/external/np/res/commmod/index.asp>

## 2. Основные показатели сектора жилищного строительства

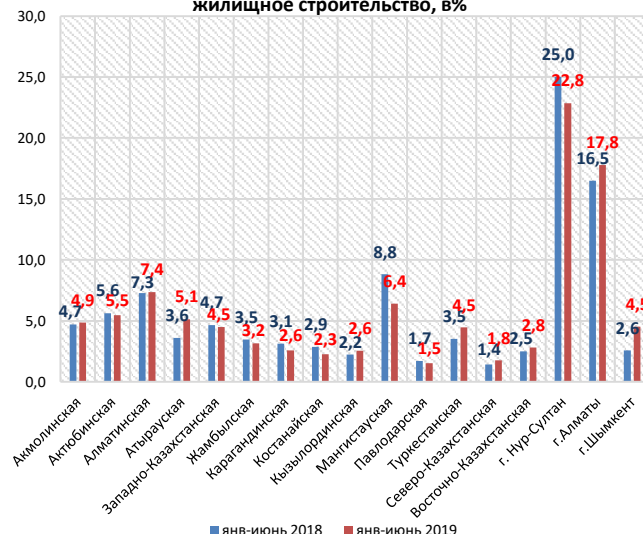
**2.1. Объем инвестиций в жилищное строительство.** В январе-июне 2019 г. в жилищное строительство было направлено 605,7 млрд. тенге, что на 18% больше, чем в январе-июне 2018 года.

В региональном разрезе за отчетный период инвестиции в жилищное строительство по г.Шымкент в 2 раза превысили аналогичного периода прошлого года и составили 27,5 млрд.тенге, в г.Алматы и в г.Нур-Султан было направлено 108 (больше на 26,6% аналогичного периода прошлого года) и 138 (больше на 7,3% аналогичного периода прошлого года) млрд. тенге соответственно.



Источник: Комитет по статистике МНЭ РК

Доля регионов в общем объеме инвестиций в жилищное строительство, %



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.

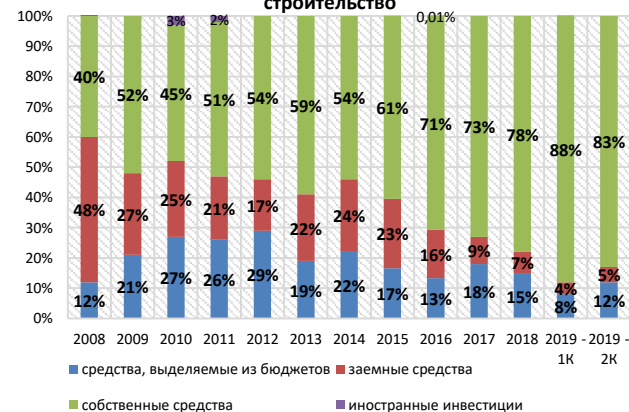
## 2.2. Источники инвестиций в жилищное строительство.

Доля собственные средства застройщиков и населения в структуре инвестиций в жилищное строительство по Казахстану за 2 квартал 2019 г. остались на уровне аналогичного периода прошлого года (83%).

Изменилась доля средств, выделяемых из бюджета - 12% против 11,4% в аналогичном периоде 2018 г. Доля средств, выделенных банками, на жилищное строительство составила 1,5%. Другие заемные средства (кроме кредитов банков) в отчетном периоде также составили 3,5%.

В г.Нур-Султан доля других заемных средств (кроме кредитов банков) составила 7,7%, собственные и бюджетные средства составили 88,6% и 4,6% соответственно.

Источники финансирования инвестиций в жилищное строительство



Источник: Комитет по статистике МНЭ РК



## Макроэкономический отчет, январь-июнь 2019 Департамент экономики, планирования и казначейства

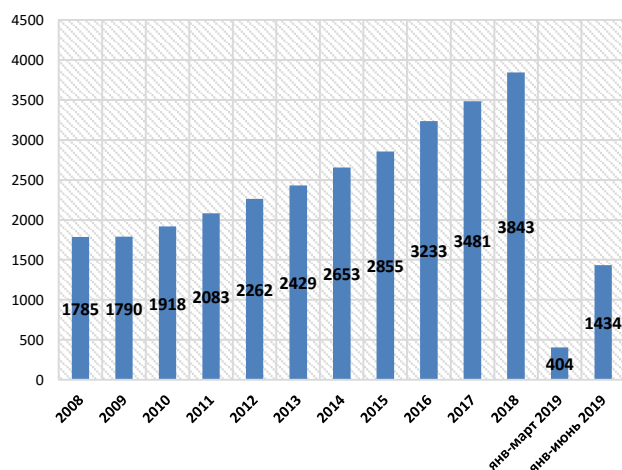
В г.Алматы инвестиции за счет собственных средств населения и кредитных средств банков во втором квартале 2019 года составили 82,5% и 1,1% соответственно.

**2.3.** В январе-июне 2019 года объем строительных работ (услуг) составил 1 434 млрд. тенге, что на 13,5% больше аналогичного периода 2018 года.

Наибольший объем от общего объема строительных работ по республике выполнен частными строительными организациями 86,39%, иностранными – 13,48%, государственными – 0,13%.

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 Туркестанской областях (в 2 раза), в Карагандинской (на 58%), Павлодарской (на 40%), Атырауской (на 39%), Восточно-Казахстанской (на 27%), Западно-Казахстанской (на 20%), и Жамбылской (на 15%) областях.

Объем выполненных строительных работ  
(млрд тенге)



Источник: Комитет по статистике МНЭ РК

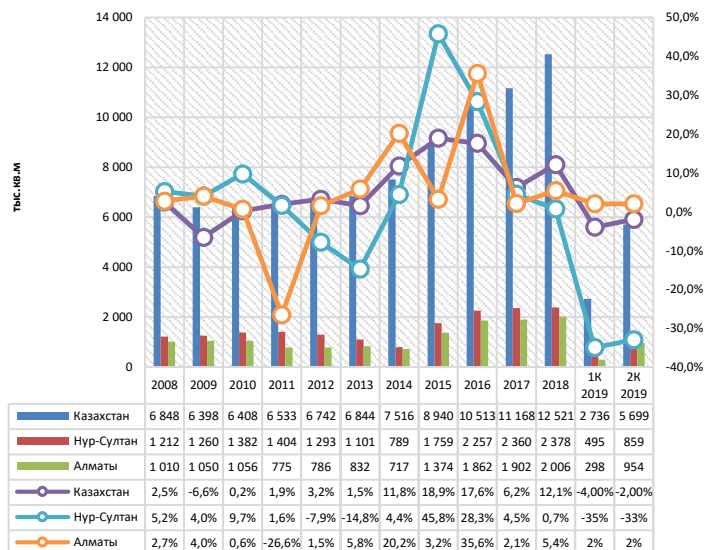
В г. Нур-Султан объем строительных работ снизился в сравнении со 2 кварталом 2018 года на 19% и составил 173,7 млрд. тенге. Снижение показателя по строительным работам в основном связано с завершением строительства в столице ряда крупных объектов.

**2.4.** В январе-июне 2019 г. общая площадь введенных в эксплуатацию новых зданий составила 5 699,2 тыс. кв. м. Общая площадь введенных в июне 2019 года в эксплуатацию жилых зданий сократилась по сравнению с июнем 2018 года на 2% и составила 5 699,2 тыс. кв. м. Снижение республиканских показателей произошло из-за сокращения темпов ввода жилых площадей в эксплуатацию в городе Нур-Султане (-33%) и Мангыстауской области (-10%). Лидирующее положение - 17% жилья, введенного с начала этого года, приходится на г.Алматы.

Большая часть жилья – 5 289 тыс. кв. м. или 93% сдана в эксплуатацию частными застройщиками, из них

населением 3 080 тыс. кв. м., что в общем объеме ввода составляет 54%. Увеличение ввода жилья наблюдается в Туркестанской (на 47%), Кызылординской (на 22%), Алматинской (на 16%), Костанайской (на 15%), Актюбинской и Атырауской (на 13%) и Северно-Казахстанской (на 12%) областях.

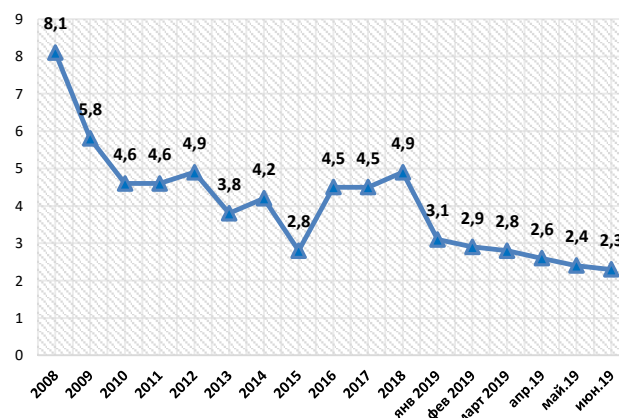
Ввод в эксплуатацию общей площади жилых зданий



Источник: Комитет по статистике МНЭ РК

**2.5.** Индекс цен в строительном секторе в июне 2019 года по сравнению с аналогичным периодом прошлого года составил 102,3%. Цены на строительные работы повысились на 2,1%, машины и оборудование – на 1,7%, 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 во 2 квартале 2019 года сохранились на уровне аналогичного периода прошлого года и составили 104 тыс. тенге. Ощутимый рост затрат на строительство 1 кв. метра жилья в сравнении с соответствующим периодом 2018 года сложился в Атырауской области (+36,8%), Северно-Казахстанской области (+27,6%),





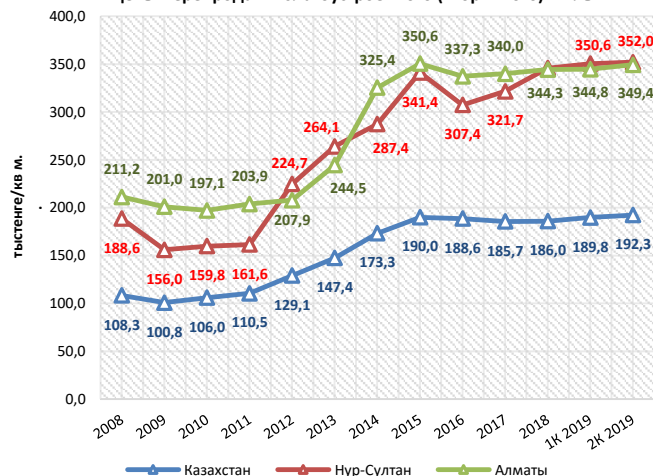
## Макроэкономический отчет, январь-июнь 2019 Департамент экономики, планирования и казначейства

Павлодарской области (+21,7%), Туркестанской области (+10,4%) и городу Шымкент (+10,5%).

**2.6.** Цены на рынке жилья с начала 2019 года выросли. В июне 2019 года в среднем по стране цена 1 кв.м. нового жилья составила 282,5 тыс. тенге (по отношению к 2018 году выше на 3,4%). Цена перепродажи благоустроенного жилья по отношению к июню 2018 года возросла на 3,8% и составила 193,2 тыс. тенге. Средняя цена аренды благоустроенного жилья в июне 2019 года составила 1436 тенге за 1 кв.м. (в сравнении с июнем 2018 года – выше на 7,7%).

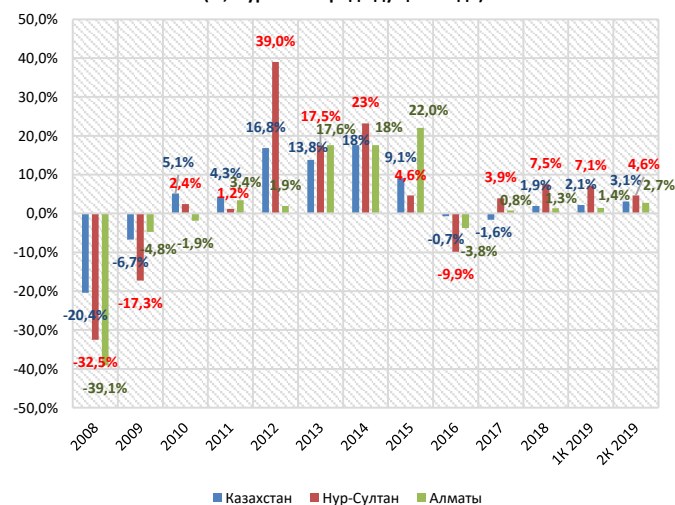
Увеличение средних цен на **новое жилье** по сравнению с 2018 годом наблюдается в г. Тараз (20,7%), г. Павлодар (+20,6%), г. Семей (+18,8%), Костанай (+10,6%) г. Шымкент (+6,6%), г. Уральске (+5,6), г., г. Нур-Султан (+5,4%), г. Актобе (+4,2%), г. Петропавловск (+3,7%). Цена за 1 кв.м. нового жилья в городах Нур-Султан, Алматы, Атырау, Шымкент и Актау цена 1 кв. метра нового жилья сложилась выше среднереспубликанского уровня и составила 355,1 тыс. тенге, 336,7 тыс. тенге, 326,3 тыс. тенге и 320,6 тыс. тенге соответственно.

Цены перепродажи благоустроенного (вторичного) жилья



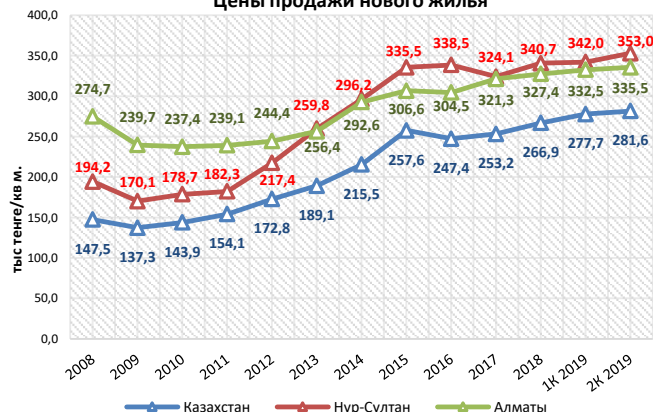
Источник: Комитет по статистике МНЭ РК

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



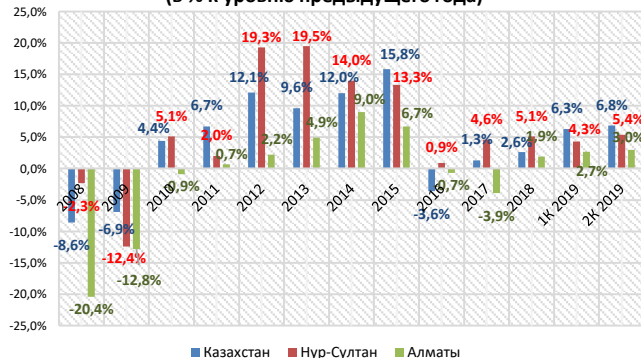
Источник: Комитет по статистике МНЭ РК

Цены продажи нового жилья



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 июня 2018 года в городе Актау (-1,4%). В городах Шымкент, Кызылорда, Кокшетау и Караганда увеличилась цена

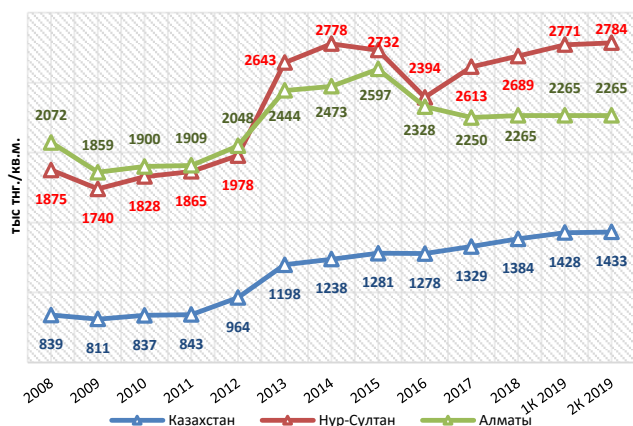
перепродажи благоустроенного (вторичного жилья), на 12,4%, 6,6%, 6,1% и 4,5% соответственно.

Выше среднереспубликанского уровня цена за 1 кв.м. на вторичном рынке недвижимости установилась в г. Нур-Султан (352,0 тыс. тенге), г. Алматы (351,1 тыс. тенге), г. Атырау (263,3 тыс. тенге) и в г. Актобе (249,3 тыс. тенге).

Цена **аренды благоустроенного жилья** в июне 2019 года в сравнении с июнем 2018 года значительно увеличилась в городе Актау (на 53,4%). Произошло увеличение цены аренды также в городах Талдыкорган (18,2%), Кокшетау (10,4%), Павлодар (на 10%) и Тараз (7,9%). Значительно снизилась цена аренды благоустроенного жилья в городах Шымкент (-32,9%) и Актобе (-18,4%).

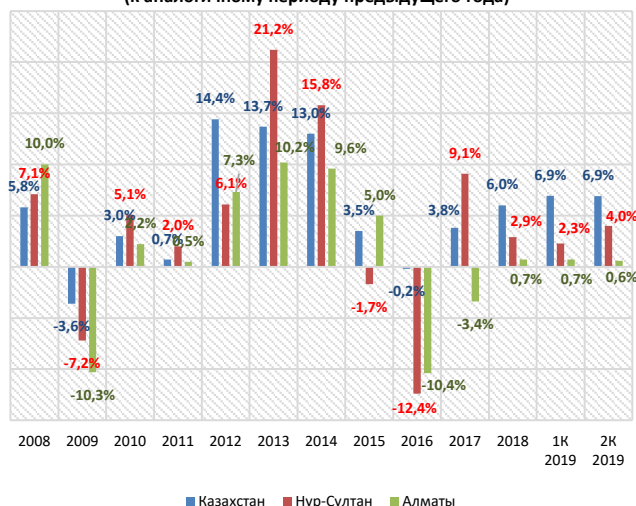
В городах Нур-Султан, Алматы, Актау, Атырау, Туркестан и Караганды цена за 1 кв.м. установилась выше среднереспубликанского значения и составила 2 784 тенге, 2 265 тенге, 2 047 тенге, 1 706 тенге, 1 600 тенге и 1586 тенге соответственно. В остальных крупных городах данный показатель ниже среднего значения по стране.

Цены на аренду



Источник: Комитет по статистике МНЭ РК

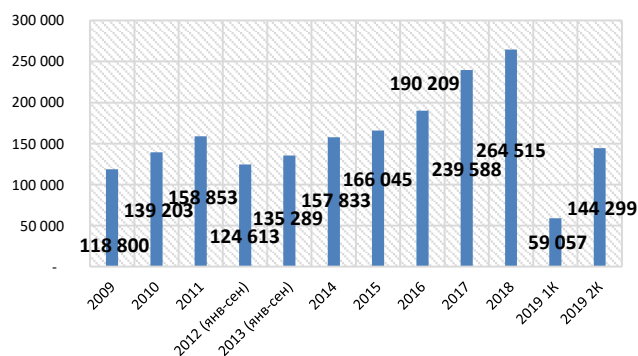
Изменения цен на аренду  
(к аналогичному периоду предыдущего года)



Источник: Комитет по статистике МНЭ РК

Количество сделок купли-продажи жилья в январе-июне 2019 года составило 144 299 и по сравнению с соответствующим периодом прошлого года увеличилось на 21,2%.

Количество сделок купли-продажи жилья

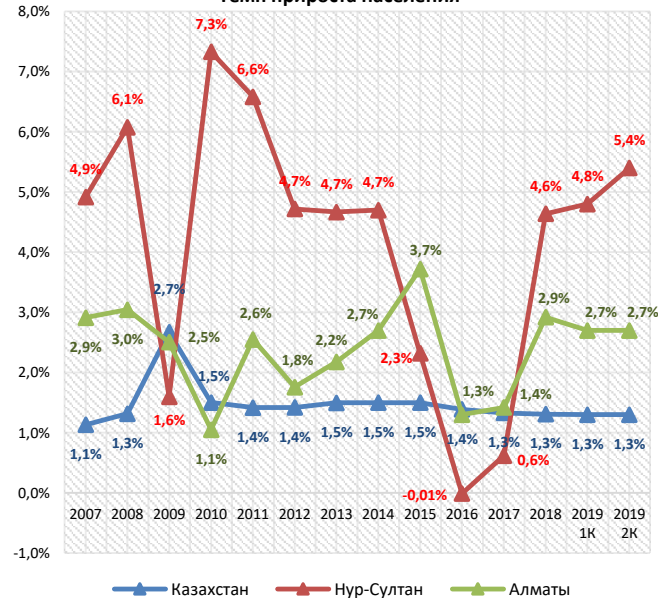


Источник: Комитет по статистике МНЭ РК

### 3. Основные показатели, влияющие на сектор жилищного строительства

3.1. Темпы прироста населения по стране изменились незначительно. По состоянию на 1 июля 2019 года население Республики Казахстан увеличилось на 1,3% по сравнению с 1 июля 2018 года и составило 18 507,9 тыс.человек, в том числе в г.Нур-Султан – 1 104,1 тыс.человек и г.Алматы – 1 877,6 тыс.человек.

Темп прироста населения



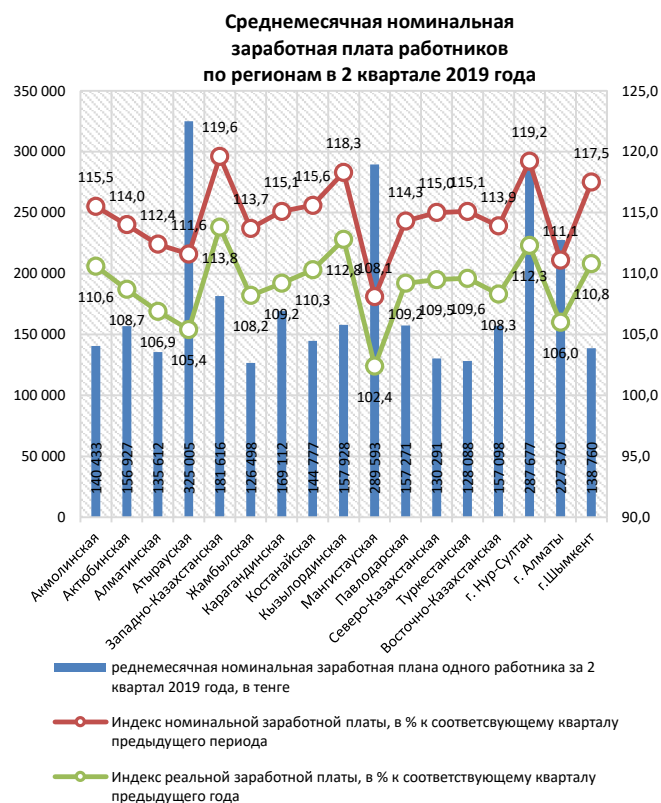
Источник: Комитет по статистике МНЭ РК

3.2. Среднедушевые номинальные денежные доходы населения по оценке в июне 2019 года составили 99 003 тенге, что на 9,4% выше, чем в июне 2018 года, реальные денежные доходы за указанный период увеличились на 3,8%.

Во 2 квартале 2019 года среднемесячная номинальная заработная плата одного работника составила 186 537 тенге. Индекс номинальной заработной платы к соответствующему кварталу 2018 года составил 114,6%, реальной – 108,9%.

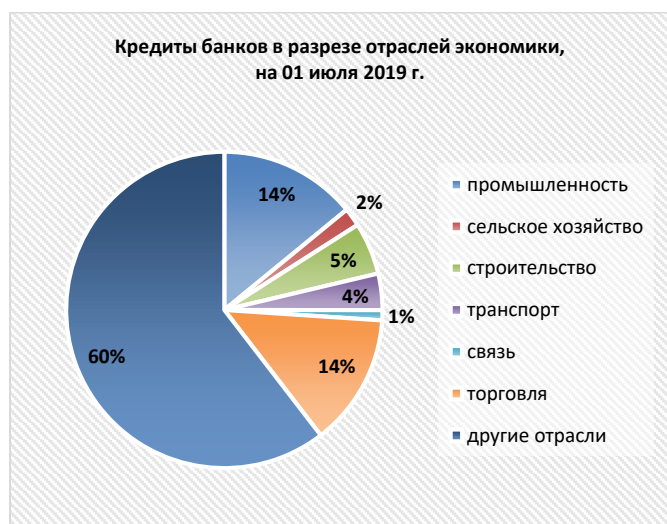


## Макроэкономический отчет, январь-июнь 2019 Департамент экономики, планирования и казначейства



Источник: Комитет по статистике МНЭ РК

**3.3.** Наиболее значительная сумма кредитов банков экономике приходится на такие отрасли, как промышленность, торговля, строительство, транспорт и сельское хозяйство. Строительство на 1 июля 2019 года в **ссудном портфеле БВУ** составляет 5%, или 688,5 млрд. тенге. На 1 июля 2018 г. – 6% или 821,9 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, Банк ЦентрКредит, 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 7% до 20,1%. 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
Жилстрой сбербанк	7%	50%	25 лет	KZT
Народный банк	13,8%*	20%	30 лет	KZT
Банк Центр Кредит	16,5%*	30%	15 лет	KZT
Тенгри банк	10,6%*	10%	10 лет	KZT
First Heartland Jysan Bank	15,1%*	50%**	10 лет	KZT
ForteBank	15%*	15%	20 лет	KZT
Сбербанк	20,1%*	20%	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.

**Ссудный портфель банковского сектора РК** по состоянию на 1 июля 2019 г. составил 13 646,9 млрд. тенге, и в сравнении с прошлым годом возрос на 164,8 млрд. тенге или 1,2%. Объем кредитования банками экономики на конец июня 2019 года составил 12 906,8 млрд. тенге (рост за месяц на 1,2%). За месяц объем кредитования возрос на 146,75 млрд. тенге (на 1,2%). С начала года рост показателя составил 736,8 млрд. тенге или 3,5%.

Кредиты, по которым имеется просроченная задолженность более 90 дней (NPL), составили 1 280,2 млрд. тенге, или 9,38% от ссудного портфеля. (На 1 июля

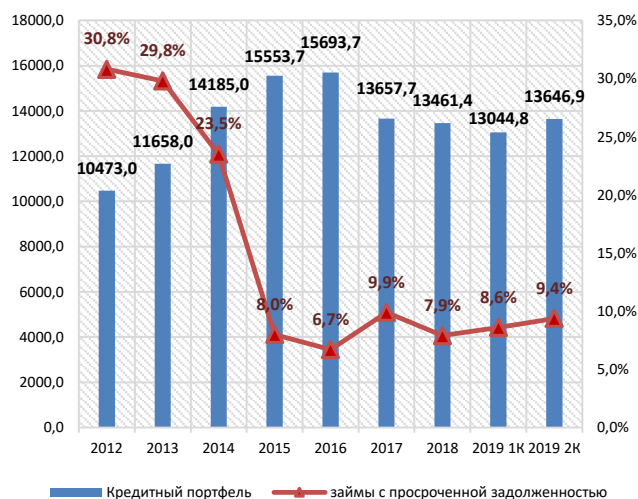




## Макроэкономический отчет, январь-июнь 2019 Департамент экономики, планирования и казначейства

2018 г. – 1 179,9 млрд. тенге или 8,75% от ссудного портфеля).

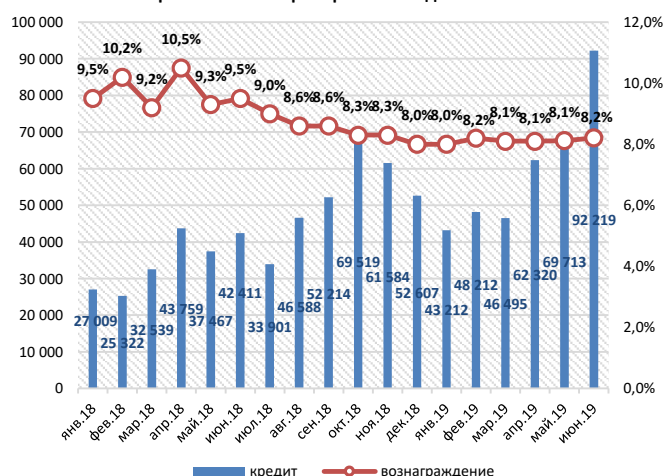
Динамика ссудного портфеля и займов с просроченной задолженностью свыше 90 дней (на конец периода)



Источник: НБ РК

Происходит значительный рост ипотечного кредитования БВУ физических лиц для строительства и покупки недвижимости. **Займы физическим лицам на покупку и строительство жилья** за 6 месяцев 2019 года составили 362,2 млрд. тенге, что выше на 74% 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 июля 2019 года она составила 8,21% против 9,5% по состоянию на 1 июля 2018 года.

Кредиты БВУ, выданные физическим лицам на строительство и приобретение недвижимости

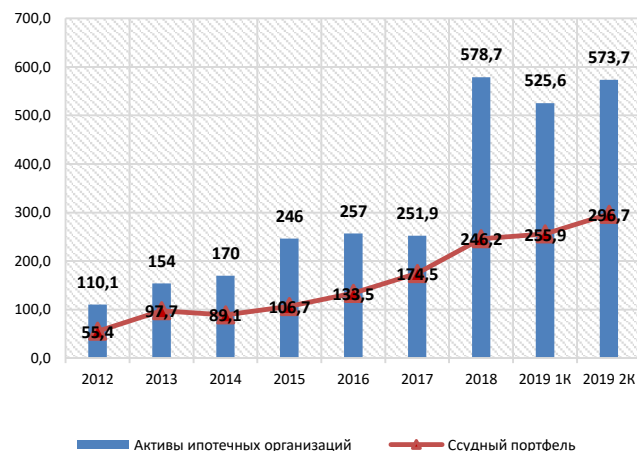


Источник: НБ РК

По состоянию на 01.07.2019 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 01.07.2019 г. значительно возрос совокупный ссудный портфель ипотечных организаций и составил 314,1 млрд.тенге, что больше показателя, сложившегося на начало 2019 года, на 67,5 млрд.тенге или на 27,6%.

На отчетную дату сумма сформированных провизий составила 5,5 млрд.тенге (удельный вес сформированных провизий в ссудном портфеле ипотечных организаций составил 1,8%).

Удельный вес займов с просроченной задолженностью в совокупном ссудном портфеле ипотечных организаций по состоянию на 01.07.2018г. составил 9,2% (или 28,8 млрд.тенге). Займы с просроченной задолженностью со сроком свыше 90 дней на отчетную дату составили 5,5 млрд.тенге или 1,8% от ссудного портфеля.

Совокупный размер обязательств ипотечных организаций по сравнению с данными на начало 2019 года уменьшился на 9,1 млрд.тенге или на 3%, и по состоянию на 01.07.2019 г. составил 296,7 млрд.тенге.

#### 4. Анализ доступности жилья<sup>1</sup>

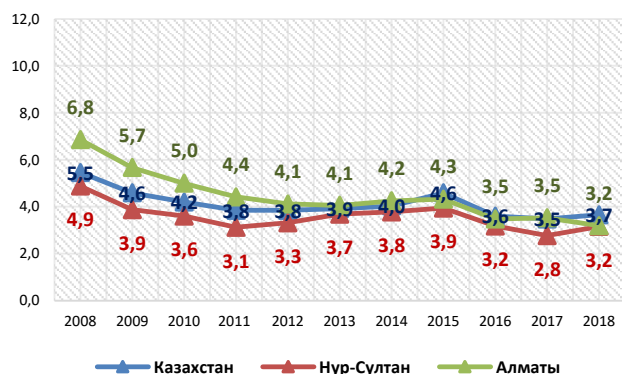
**4.1.** В целом по Казахстану прослеживалась тенденция повышения доступности жилья. Однако с 2013 года наблюдается относительная «стабильность» показателя в категории «умеренно недоступное жилье».

<sup>1</sup> 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 Фонда недвижимости «Самрук-Қазына»

**4.2.** В июне 2019 года доходность инвестиций в недвижимость<sup>2</sup> по Казахстану составила 6,7%, в г. Нур-Султан – 9,6% и г. Алматы – 8,1% 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 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

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



## Макроэкономический отчет, январь-июнь 2019 Департамент экономики, планирования и казначейства

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.

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

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

Наименование показателя	июнь 2019	июнь 2018	Изм. (+/-)
Количество разрешений, выданных на строительство жилья, тыс.ед.	1 220	1 306	-6,6%
Объем нового строительства, тыс.ед.	1 253	1 180	-6,2%
Объем продаж нового жилья, тыс.ед.	646	618	4,5%

**Количество разрешений на строительство (Building Permits<sup>3</sup>)**, показатель будущего строительства в апреле, мае и июне 2019 года составило 1 317 тыс., 1 291 тыс. и 1 269 тыс. соответственно, по сравнению с соответствующим периодом 2018 года данный показатель изменился на **-5,4%, -0,2% и -6,6%** соответственно.

**Количество строительных проектов жилых домов (housing starts<sup>4</sup>)** начатых в апреле, мае и июне 2019 года составило 1 270 тыс., 1 265 тыс. и 1 253 тыс. соответственно, по сравнению с соответствующим периодом 2018 года этот показатель изменился на **-0,5%, -4,8% и 6,2%** соответственно.

**Объем продаж новых домов<sup>5</sup>** во втором квартале 2019 года увеличился по сравнению с предыдущим годом на 4,5% и составил 646 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.

Великобритания показала в прошедшем полугодии очень хорошие результаты<sup>6</sup>. Цены на элитную недвижимость Лондона достигли своего исторического максимума. Подтянулись и регионы. Во всех частях страны наблюдается рост продаж объектов недвижимости разных типов на 7-10%. Общее увеличение объема инвестиций в первые 6 месяцев 2019 года составило здесь 15%.

Традиционную устойчивость показал рынок недвижимости Швейцарии. Большим спросом пользовались здесь коммерческие объекты, а также курортная недвижимость, расположенная в Альпах. Отмечается интерес внутренних инвесторов страны к апартаментам, расположенным в сельской местности. Иностранцев привлекают к швейцарскому рынку относительно невысокие ставки по ипотечным кредитам. Все это позволило стране занять 2-е место мирового рейтинга инвестиционной привлекательности и улучшить свои прошлогодние показатели на 10,5%.

Ориентированный на продажу премиальной недвижимости, рынок княжества Монако в первой половине 2019 года привлекал внимание семейных инвесторов. Хорошо продавалось как вторичное, так и первичное жилье большого метража. Правительство страны делало упор на развитие инфраструктуры и улучшение экологических условий. Рынок Монако по-прежнему остается не только надежным, но и одним из самых дорогих. С начала текущего года объем

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

<sup>4</sup> <http://www.census.gov/construction/bps/>

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

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



## Макроэкономический отчет, январь-июнь 2019 Департамент экономики, планирования и казначейства

иностранных вложений в недвижимость княжества вырос на 9,2%.

В ОАЭ активно развивался рынок премиальной и ультрапремиальной недвижимости – впрочем, не так интенсивно как в первой половине 2018 года. Общая инвестиционная динамика в этой азиатской стране улучшилась на 8,3%. Девелоперы все больше интересуют коммерческая недвижимость эмиратов, цены на которую продолжают уверенно расти. Хороший экономический микроклимат, сложившийся в государстве благодаря устойчивым ценам на нефть, позволяет инвесторам делать по-настоящему серьезные вложения в местную недвижимость.

Стабильность экономики и социальная развитость Германии делают эту страну одним из постоянных лидеров европейского и мирового рынка недвижимости на протяжении последних 10 лет. Рост объема внешних инвестиций в немецкие объекты недвижимости на 7,9% связан в первую очередь с прозрачностью правовой системы. Основными городами с ликвидной недвижимостью можно назвать Берлин, Дюссельдорф, Мюнхен и Гамбург. Единственной проблемой местного рынка является дефицит предложения и уменьшение количества социальных апартаментов.

Свои 6,4% инвестиционного прироста рынок недвижимости США получил за счет Нью-Йорка, Флориды и Калифорнии. В прочих американских регионах и городах ситуация не такая однозначная. Иностранцы в основном ориентированы на покупку ликвидных объектов на Восточном и Западном побережьях США. Стоимость сделок с такой недвижимостью начинается от €500 тыс. Социальными апартаментами в большой степени интересуются внутренние покупатели, для многих из которых они становятся первым собственным жильем.

Испания попала в топ-10 надежных с точки зрения инвестиций стран благодаря своей курортной недвижимости. Туристический поток в эту страну не ослабевает, а это значит, что и цены на жилые апартаменты тоже понемногу растут. Сумев преодолеть последствия экономического кризиса, Испания улучшила свои прошлогодние инвестиционные показатели на 6,1%.

Французский рынок радует иностранных инвесторов не только разнообразием, но и качеством своей недвижимости. Объем инвестиций в прошедшем полугодии вырос здесь на 5,5%. Наиболее востребованные объекты сконцентрированы в Париже и на Лазурном побережье. Средняя стоимость квадратного метра парижских апартаментов превышает €10 тыс. Небольшая квартира-студия на Лазурном берегу стоит от €140 тыс. Кроме того, растущим спросом пользуется недвижимость французских горнолыжных курортов.

Греция в истекшем полугодии улучшила свою инвестиционную привлекательность на 4%.

Островное государство Кипр стало излюбленным местом вложения денежных средств инвесторов из Восточной Европы, России и Китая благодаря гибкой политике выдачи ВНЖ. Местная недвижимость за 6 месяцев текущего года улучшила показатель продаваемости на 3,7%, что тоже немало, если учесть юридическое давление со стороны правительства ЕС. Устойчивым спросом пользуется на Кипре жилье эконом-класса, цены на которое растут довольно медленно.