

# Обзор рынка недвижимости РК : Итоги 3 квартала 2016 г.



**Декабрь 2016 г.**

Любая форма копирования, воспроизведения, распространения и пересылки текстовых, графических, информационно-графических и иных материалов, размещенных на сайте «РА РФЦА», должна сопровождаться гиперссылкой на сайт [www.rfcaratings.kz](http://www.rfcaratings.kz) и указанием автора материала.

Авторское право АО «Рейтинговое Агентство РФЦА» 2016 ©

# Содержание

Введение.....	3
Основные показатели рынка недвижимости по итогам 3 квартала 2016 года.....	4
Коммерческая недвижимость .....	5
Аренда недвижимости .....	6
Жилая недвижимость.....	7
Тенденции на мировом рынке недвижимости.....	9
Заключение и выводы.....	10

# Введение

- **В результате девальвации тенге в 2014 году и в 2015 году ипотечное кредитование на протяжении последних 2-х лет демонстрирует значительный спад.** Это обусловлено установлением банками второго уровня (БВУ) жёстких требований по ипотеке, а также дефицитом долгосрочной ликвидности у БВУ. АО «Жилстройсбербанк Казахстана» и Топ-10 банков является основными драйверами ипотечного рынка Казахстана.
- **В 2014 году по оценке Prime Global House Index Казахстан вошел в Топ-5 стран мира с двузначным ростом цен на недвижимость (14%),** наравне с Ирландией, Турцией, Гонконгом, Литвой, тогда как в мире рост цен не превышал 10%.
- Казахстан занял 87 позицию в мировом рейтинге прозрачности рынков недвижимости Global Real Estate Transparency Index (GRETИ) среди 109 стран мира. Лидерами рейтинга являются Великобритания, Австралия, Канада и США.
- По данным Национального Банка Республики Казахстан (НБ РК) рынок ипотечного кредитования сократился на 43%, по состоянию на 01 июля 2016 года. В пост-девальвационном периоде рынок недвижимости Казахстана по-прежнему малопривлекателен для прямых иностранных инвестиций (ПИИ).
- Девелоперы отдают предпочтение обновлению существующего, но морально устаревшего фонда коммерческой недвижимости, нежели строительству объекта «с нуля».
- **Министерством Национальной экономики представлен проект новой Государственной программы «Нурлы жер».** Основной задачей программы является стимулирование жилищного строительства путем субсидирования процентной ставки по ипотечным займам, создание регионального фонда арендного жилья для социально уязвимых категорий граждан.

# Основные показатели по итогам 3 кв.2016 года

## ПАДЕНИЕ НЕФТЯНЫХ ЦЕН ОКАЗАЛО НЕГАТИВНОЕ ВЛИЯНИЕ НА СОВОКУПНЫЙ СПРОС НА РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ РЕСПУБЛИКИ КАЗАХСТАН

- **В рейтинге инвестиционной привлекательности Всемирного Банка «Doing Business 2017» Казахстан занял 35-ю позицию.** По индикатору «Получение разрешений на строительство» Казахстан значительно продвинулся и занял 22 место, против 78 позиции годом ранее, и по индикатору «Присоединение к электрическим сетям» занял 75 место, против 102 позиции годом ранее.
- **По состоянию на 01 октября 2016 г. удельный вес ипотечных займов, выданных на приобретение жилья** в совокупном кредитном портфеле БВУ составил 8,1%. В 2015 году удельный вес ипотечных займов был аналогичным.
- **Инвестиции в сегменте «Операции с недвижимостью» составили 698 715,62 млн. тенге** или 102% в сравнении с аналогичным периодом прошлого года.
- **По состоянию на 01 октября 2016 года число занятых в сегменте недвижимости составило 24,9 тыс. человек.** По итогам 2015 года количество занятых составляло 92,3 тыс. человек.
- **В рамках Государственной программы инфраструктурного развития «Нурлы жол»** по итогам 1-го полугодия 2016 года введено в эксплуатацию 262 тыс. кв. м жилья. До конца 2016 года планируется ввести еще 309 тысяч кв.м. жилья.
- Из общего количества жилых зданий введено в эксплуатацию 28 251 индивидуальных домов, многоквартирных – 636. В январе-октябре 2016 года введено в эксплуатацию 313,8 тыс. кв. м. арендного жилья, кредитного жилья – 308,3 тыс. кв. м.
- За счет государственных средств в 2015 году и за прошедший период 2016 года было предоставлено жилье 22,6 тысячи семьям и до конца текущего года дополнительно будет обеспечено 6,8 тысячи семей. В 2017 году будет построено свыше 33 тысяч квартир.

# Коммерческая недвижимость

- В Казахстане зафиксировано 46 крупных коммерческих объектов (18 торгов-развлекательных центров и 28 бизнес-центров). Из них, 35 объектов находятся в г. Алматы и 11 объектов – в г. Астана.
- На фоне продолжительных неблагоприятных макроэкономических явлений и снижения общей покупательской способности населения, в стране отмечается существенное сокращение количества компаний и торговых представительств, как следствие, увеличение числа вакантных коммерческих помещений. По некоторым оценкам, доля вакантных коммерческих площадей достигает порядка 30%.
- В условиях острой конкуренции девелоперы вынуждены пересматривать условия оплаты и/или снижать ставку арендой платы. Если в прежние годы ставка арендной платы была, преимущественно, валютно-индексированной, то за последние 2 года данное условие пересматривается в пользу фиксированной ставки, выраженной в национальной валюте.
- По итогам 2015 года недополученная выручка на каждого из Топ-10 крупнейших девелоперов Казахстана составила порядка 500 млн. тенге.
- В Республике отмечен небольшой спрос на офисные помещения класса «Б». Если в 4 кв. 2015 года удельный вес вакантных площадей составлял 12,9%, то к концу 1 кв. 2016 года доля вакантных площадей офисов класса «Б» достигла 10,6%.
- По итогам проведения международной выставки EXPO-2017 в г. Астана ожидается существенный прирост доли вакантной коммерческой недвижимости.
- По Республике отмечается рост доли реализуемой «неликвидной» коммерческой недвижимости.

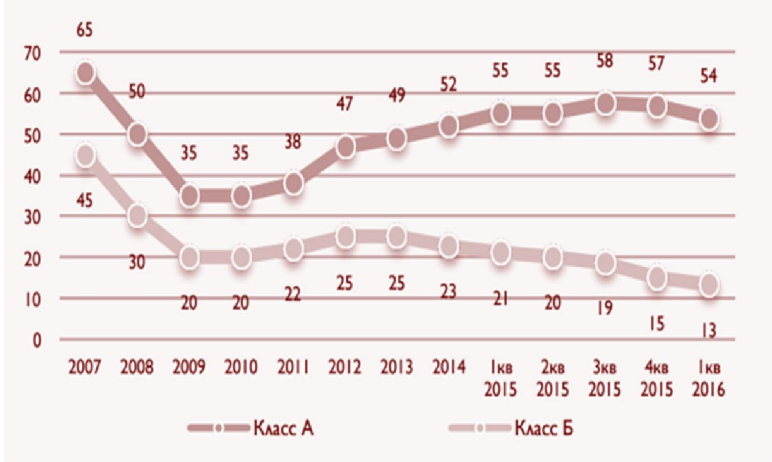
Источники: Cushman & Wakefield/Veritas Brown, Forbes.kz

## ДОЛЯ ВАКАНТНЫХ ПЛОЩАДЕЙ – МАРТ 2016

СЕГМЕНТ РЫНКА, %	ТЕКУЩ КВАРТАЛ 1КВ'16	ПРЕД. КВАРТАЛ 4КВ'15	ПРОШЛЫЙ ГОД 1КВ'15
Класс А	13,8	11,8	3,5
Класс Б	10,6	12,9	6,7

Источник: Консалтинговые услуги Cushman & Wakefield | Veritas Brown

## ДИНАМИКА ПОКАЗАТЕЛЕЙ РЫНКА – БАЗОВЫЕ АРЕНДНЫЕ СТАВКИ\*



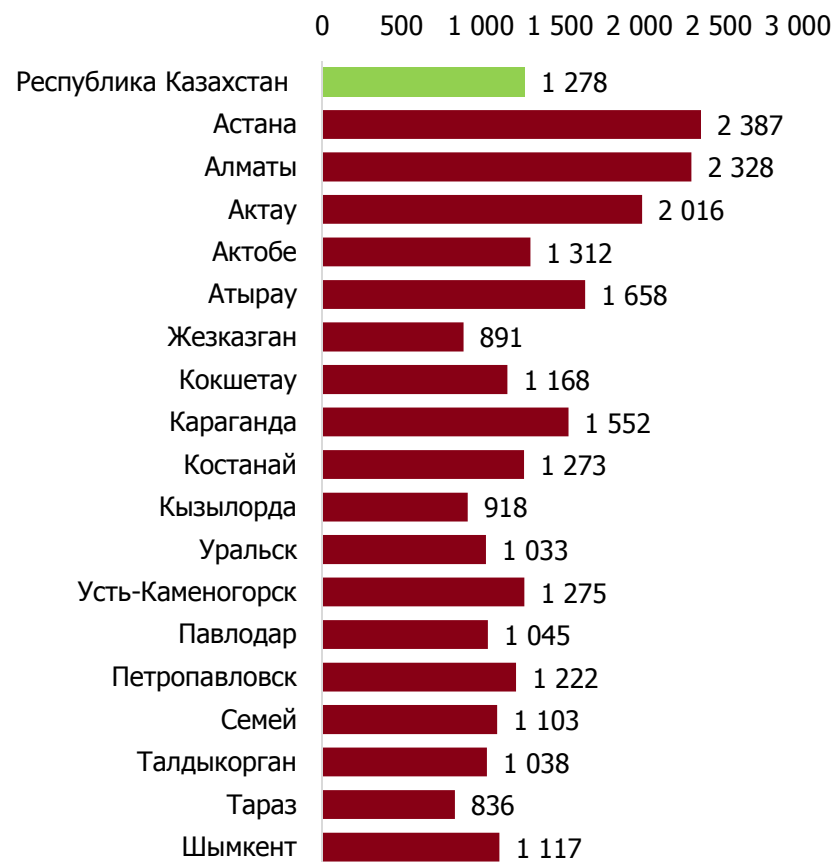
\*Средневзвешенные базовые арендные ставки  
Источник: Консалтинговые услуги Cushman & Wakefield | Veritas Brown

# Аренда недвижимости

- По итогам 9 месяцев 2016 года средняя арендная плата жилой недвижимости по Республике составила 1278 тенге за 1 кв. м. или +0,1 % к предыдущему месяцу.
- По сравнению с прошлым годом арендная плата жилья в г. Алматы снизилась на 0,8%. Аналогичная ситуация складывается в городах Астана, Актау, Усть-Каменогорск и Павлодар (-12,6%, -7,7%, -2,9% и -5,9% соответственно).
- В городах Тараз, Талдыкорган, Шымкент, Атырау зафиксирован рост арендной платы на жилье (+10,4%, +11,4%, + 6,1% и +7,5% соответственно).

- На протяжении последних 5 лет г. Астана и г. Алматы являются маркет-лидерами в РК по максимально установленной арендной плате на жилую и коммерческую недвижимость, а также сделкам купли-продажи недвижимости.
- По итогам 9 месяцев 2016 года средняя арендная плата коммерческой недвижимости по Республике составила 2 256 тенге за 1 кв.м. или +0,1 % к предыдущему месяцу. По сравнению с аналогичным периодом 2015 года средняя арендная плата коммерческой недвижимости в стране увеличилась на 14,2%.
- По данным Scot Holland/CBRE аренда офисов классов «А», «А -» снизилась до рекордно низких 3,2-6 тыс. тенге за 1 кв.м.

## Аренда жилья в РК в сентябре 2016 года, тенге за 1 кв.метр



# Жилая недвижимость

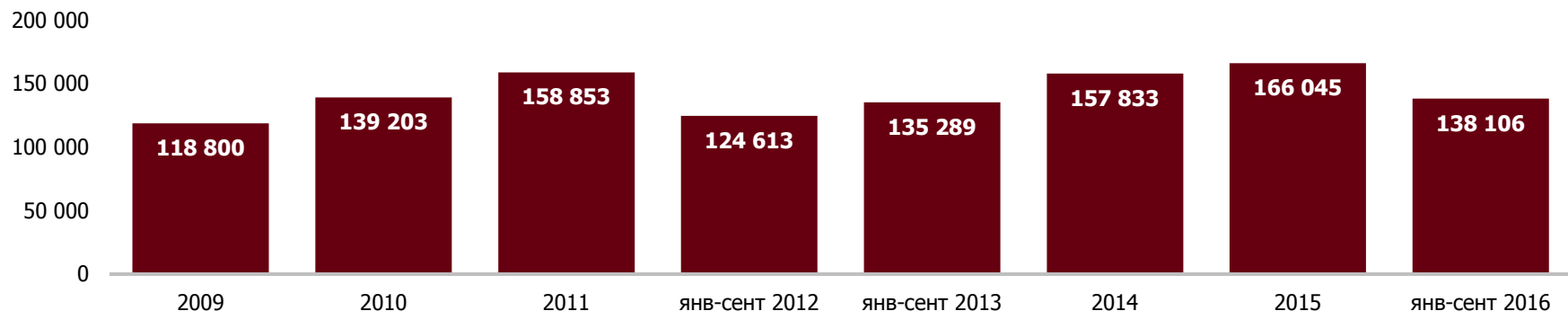
Средняя цена продажи жилья в РК за период 2001-2015 гг. и 9 мес. 2016 г., тыс.тенге / кв.м.



- Средняя стоимость 1 кв. м. квартир в многоквартирных новых жилых домах в стране, по состоянию на сентябрь 2016 года, составила 251 105 тенге (-2,5% в сравнении с 2015 годом), в г. Алматы – 319 449 тенге (+4,1%), в г. Астана – 341 652 тенге(+2%). Снижение средней стоимости 1 кв. м. по Республике обусловлено снижением цен в большинстве регионах страны.
- Стоимость благоустроенного жилья на вторичном рынке по Казахстану составила 190 383 тенге (+1%) за 1 кв. м., в г. Алматы – 337 340 тенге (-4%) , в г. Астана – 320 190 тенге (-6%). Средняя стоимость 1 кв. м. квартир на вторичном рынке элитной недвижимости в стране составила 205 566 тенге (+0,43%), в г. Алматы – 442 558 тенге (-9,5%) и 350 276 тенге в г. Астана (+7,2%) .

# Жилая недвижимость

Количество сделок купли-продажи жилья в РК за период  
2009-2015 гг. и 9 мес. 2016 г.



- За январь-сентябрь 2016 года количество сделок купли-продажи жилья составило 138 106, что соответствует показателю аналогичного периода 2013 года. По ожиданиям, к концу 2016 года количество сделок купли-продажи будут незначительно отличаться от показателя 2015 года.
- В 2016 году внесены изменения в законодательство по классификации жилых зданий. В соответствии с новыми требованиями, застройщикам запрещено применять в рекламных целях такие понятия, как «эконом», «бизнес», «элит», «комфорт», «люкс», «делюкс», «премиум», «престиж» и т. д. Жилые здания классифицируются на четыре класса:
  - ✓ I класс — жилые дома элит-класса;
  - ✓ II класс — жилые дома бизнес-класса;
  - ✓ III класс — жилые дома комфорт-класса;
  - ✓ IV класс — жилые дома эконом класса.



# Тенденции на мировом рынке недвижимости

- В некоторых странах (США, Великобритания и пр.) снижение деловой и инвестиционной активности на рынке недвижимости носит выжидательный характер, на фоне внутривнутриполитической неопределенности.
- В странах ЕС, Африки и Ближнего Востока совокупный объем операций с недвижимостью в 1-м полугодии 2016 года уменьшился на 64%, по сравнению с прошлым годом, и составил 7,1 млрд. долларов США. Ухудшение показателя связано со снижением инвестиционной активности в Великобритании, чья доля в регионе составляла (до Brexit) треть всех операций с недвижимостью, после Испании и Германии.
- По итогам 1 кв. 2016 г. объем операций с недвижимостью в г. Дубай продолжает сокращаться (-27%).
- В Португалии в результате снижения ставки вознаграждения по ипотечным займам отмечается повышение активности на рынке жилой недвижимости.
- В Сингапуре и Гонконге девелоперы снижают цены и создают гибкие условия для привлечения потенциальных покупателей.
- В Китае на рынке недвижимости отмечается рост инвестиционной активности до 118% или до 244 млн. долларов США.
- Среди стран Азиатско-Тихоокеанского региона, по итогам 1П 2016 года, на Японию пришлось до половины всего объема сделок с недвижимостью.
- По оценке международных экспертов г. Нью Йорк (США) не первый год удерживает статус наиболее ликвидного и привлекательного рынка недвижимости в мире.
- На конец 2 кв. 2016 года рынок недвижимости США, в среднем по стране, демонстрирует снижение инвестиционной активности (-51%) с итоговым оборотом в 13 млрд. долларов США.

## Динамика инвестиций в коммерческую недвижимость в мире за период 1П2015-1П2016 гг., млрд. долларов США

Регионы	1П 2015 г.	1П 2016 г.	% к предыдущему году
Страны Северной и Латинской Америки	153	130	-15%
Страны ЕС, Африки и Ближнего Востока	115	109	-5%
Страны Азиатско-Тихоокеанского региона	56	54	-4%
<b>Итого</b>	<b>323</b>	<b>292</b>	<b>-10%</b>

## Динамика инвестиций в мировой гостиничный рынок за период 1П2015-1П2016 гг., млрд. долларов США

Регионы	1П 2015 г.	1П 2016 г.	% к предыдущему году
Страны Северной и Латинской Америки	13,1	26,9	-51%
Страны ЕС, Африки и Ближнего Востока	7,1	19,7	-64%
Страны Азиатско-Тихоокеанского региона	3,8	3,3	13%
<b>Итого</b>	<b>24</b>	<b>49,9</b>	<b>-52%</b>

# Заключение и выводы

## ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ПО ИТОГАМ 9 МЕСЯЦЕВ 2016 ГОДА

По оценке международных экспертов мировой рынок недвижимости сократится на 10-15% или до 600 млрд. долларов США в среднесрочной перспективе. Выжидательная позиция инвесторов окажет давление на развитие рынка недвижимости, в результате, инвестиции в недвижимость продолжат сокращаться.

В краткосрочной перспективе объем ипотечных займов, выдаваемых БВУ РК, продолжит снижаться на фоне неопределённости в сегменте жилой недвижимости, недостаточного объема фондирования на длительный срок, низкого спроса, а также за счет активного использования частными строительными компаниями собственных схем реализации в рассрочку жилой недвижимости.

После проведения EXPO-2017 ожидается значительный рост вакантных коммерческих площадей, чья реализация и/или заполняемость займет неопределенный срок. Кроме того, обострение конкуренции и низкая деловая активность в сегменте коммерческой недвижимости г. Астана вынудит девелоперов пересмотреть стоимость аренды в сторону понижения.

Стагнирующие процессы в сегменте реализации и аренды элитного жилья и коммерческой недвижимости продолжатся в течении ближайших 12 месяцев.

Цены продажи жилья на вторичном рынке недвижимости продолжат снижение, в среднем на 10%. При этом, как отмечают эксперты, текущие цены на рынке недвижимости не имеют определенного механизма расчета и ориентированы на цены до девальвационного периода.

### **Младший аналитик**

---

#### **Ишекенова Меруерт**

АО «Рейтинговое Агентство РФЦА»

Тел.: +7-727-224-48-41 (вн. 7216)

Эл. адрес: [Meruyert@rfcaratings.kz](mailto:Meruyert@rfcaratings.kz)

Проспект Достык 136, 9 этаж

г. Алматы, 050051

Республика Казахстан

---

Опубликовано АО «Рейтинговое Агентство Регионального Финансового Центра города Алматы»  
(РА РФЦА)

Любая форма копирования, воспроизведения, распространения и пересылки текстовых, графических, информационно-графических и иных материалов, размещенных на сайте «РА РФЦА», должна сопровождаться гиперссылкой на сайт [www.rfcaratings.kz](http://www.rfcaratings.kz) и указанием автора материала.

Авторское право АО «Рейтинговое Агентство РФЦА» 2016 ©

АО «Рейтинговое Агентство РФЦА»

пр. Достык 136, 9 этаж  
Бизнес Центр «Pioneer»  
050051, г. Алматы

Телефон: (727) 224 48 41, 224 48 44

Факс: (727) 224 48 41

E-mail: [info@rfcaratings.kz](mailto:info@rfcaratings.kz)

Website: <http://www.rfcaratings.kz>