

КОРОТКО О ГЛАВНОМ

	По сравнению	4 кв 24	4 кв 23
Цены		↑	↑
Поглощение		↔	↔

ОСНОВНЫЕ ТЕМЫ

- Активность на рынке жилья;
- Количество сделок купли-продажи жилья;
- Жилищный фонд и ввод в эксплуатацию жилых зданий;
- Объемы ипотечного кредитования;
- Среднерыночные цены продаж и арендные ставки.

ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ИНДИКАТОРЫ

- Население на 1 декабря 2024 года - 2286,3 тыс. человек;
- Уровень безработицы (Q3 2024) - 4,6%;
- ВРП (январь-сентябрь 2024) - 3,8%;
- Инфляция (декабрь 24) - 9,2%;
- Средневзвешенный официальный курс KZT/USD (Q4 24) - 499,87

ОБЗОР

Количество сделок купли-продажи по Республике в период январь-декабрь 2024 года увеличилось на 16,80% в сравнении с аналогичным периодом 2023 года.

Количество сделок купли-продажи, зарегистрированных за период январь-декабрь 2024 года по городу Алматы на 26,5% больше в сравнении с аналогичным периодом 2023 года. Количество сделок купли-продажи в декабре 2024 года больше на 16,5%, чем в декабре 2023 года.

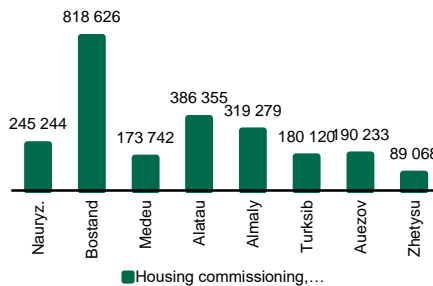
Алматы традиционно остается одним из лидеров после Астаны, среди регионов по количеству заключенных сделок. В декабре 2024 г. доля Алматы составила 17,6% от всего Республиканского рынка.

Сумма инвестиций в жилищное строительство г. Алматы за январь-июнь 2024 года составила 280 млрд. тенге что на 1,4% меньше в сравнении с аналогичным периодом 2023 года. Объем инвестиций в жилищное строительство в Республике Казахстан в январе-июне 2024 года составили 1 375 млрд. тенге, что на 3,7% больше в сравнении с аналогичным периодом 2023 года.

В январе-декабре 2024 г. общая площадь введенного в эксплуатацию жилья в г. Алматы уменьшилась на 10,3% и составила 2402,7 тыс.

кв. м, из них в многоквартирных домах - на 12,4% (1972,7 тыс. кв. м). При этом, общая площадь введенных в эксплуатацию индивидуальных жилых домов увеличилась - на 1,9% (416,9 тыс. кв. м.).

Ввод жилья в эксплуатацию по районам, кв.м (январь-декабрь 2024)



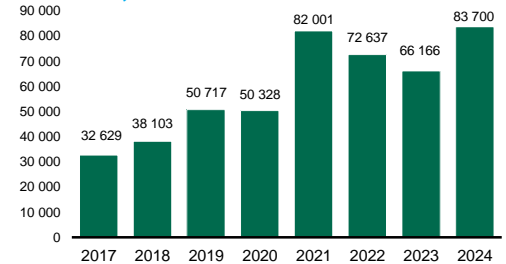
Источник: Бюро нац. статистики РК

В период с января - июль 2024 года наибольший объем строительных работ был традиционно в Бостандыкском (39,47%) и Алатауском (14,69%) районах. Доля других

районов составила: Медеуский - 3,61%, Наурызбайский - 10,62%, Алмалинский,

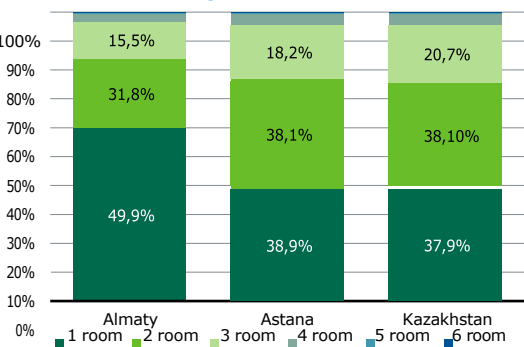
Ауэзовский, Жетысуский и Турксибский - 1 2,01%, 9,8%, 2,51% и 7,25% соответственно.

Кол-во сделок купли-продажи жилья в Алматы, 2017-2024



Источник: Бюро нац. статистики РК

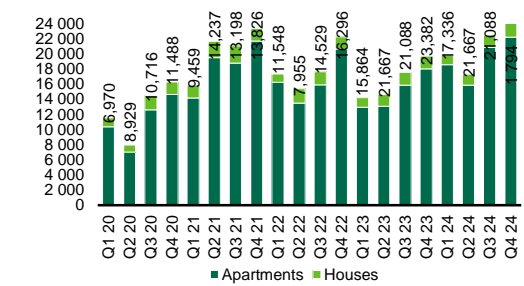
Распределение сделок купли-продажи квартир по количеству комнат в 4 квартале 2024г.



Источник: Бюро нац. статистики РК

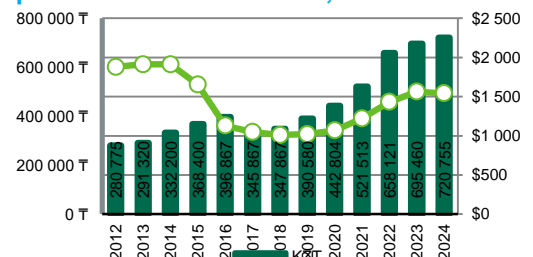
Доля сделок с квартирами в 2024 г составляет 92,57%, а с домами - 7,43%. В среднем по Казахстану доля сделок с квартирами занимает 77,8%, а с домами - 22,2%.

Сделки купли-продажи жилья в Алматы, 2020-2024

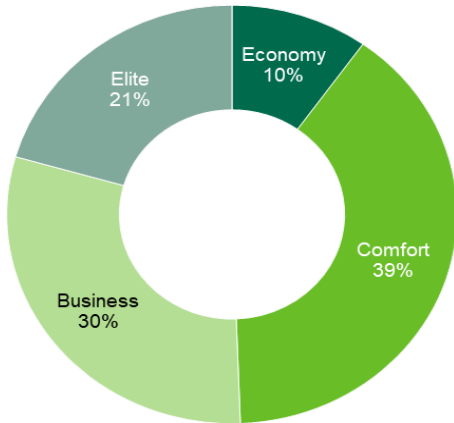


Источник: Бюро нац. статистики РК

Средние цены предложения на рынке жилья 2012-2024, за кв.м.



Распределение жилищных проектов на первичном рынке г. Алматы по классам



Источник: TOO Scot Holland

По состоянию на 1 декабря 2024 года банковский сектор Республики Казахстан представлен 21 банком второго уровня, из которых 12 банков с иностранным участием, в том числе 9 дочерних банков.

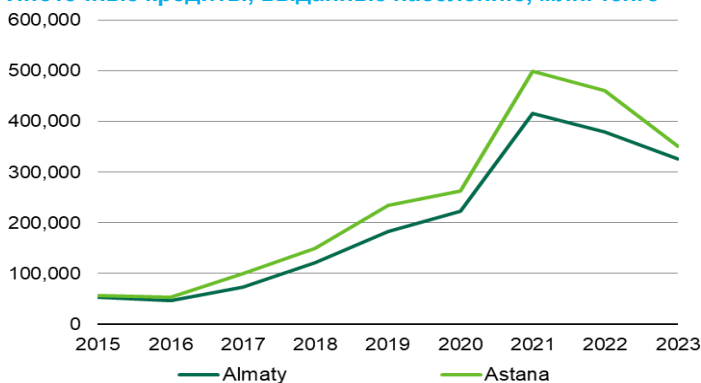
Ипотечный портфель банков по итогам ноября 2024 года вырос на 1,8% до 6,0 трлн тенге. При этом выдача новых ипотечных займов за 11 месяцев 2024 года составила порядка 1,8 трлн тенге, что на 23,3% больше по сравнению с аналогичным периодом 2023 года.

В структуре выдачи новых ипотечных кредитов продолжается положительная динамика рыночного кредитования - с начала года на рыночных условиях выдано ипотечных кредитов на 617,8 млрд тенге, что на 36,3% больше по сравнению с аналогичным периодом 2023 года. В результате их доля по сравнению с аналогичным периодом 2023 года увеличилась с 31,3% до 34,6%.

В ноябре 2024 года средневзвешенная ставка вознаграждения по кредитам, выданным населению в тенге, снизилась до 16,9% (в октябре 2024 года - 18,8%) в основном за счет снижения ставок по потребительским займам с 19,7% до 17,6% на фоне увеличения доли займов, выданных в рассрочку.

Качество ссудного портфеля банков остается на высоком уровне. Так, на 01.12.2024г. доля кредитов с просроченной задолженностью свыше 90 дней в общем объеме кредитного портфеля составила 3,2% или 1,1 трлн тенге (на 01.01.2024г. - 2,9% или 864 млрд тенге), снизившись с 3,3% месяцем ранее. Доля займов NPL90+ по кредитам населения на 01.12.2024г. составила 4,0% или 808 млрд тенге (на 01.11.2024г. - 3,9% или 777 млрд тенге, а по кредитам бизнеса - 2,3% или 317 млрд тенге (на 01.11.2024г. - 2,4% или 320 млрд тенге, на 01.01.2024г. - 2,3% или 289 млрд тенге).

Ипотечные кредиты, выданные населению, млн. тенге



Источник: НБ РК

«Отбасы банком» с мая 2024г. запущена новая льготная программа с первоначальным взносом 20% по ставке 7% годовых для социально уязвимых граждан и 9% - для остальных категорий граждан. В первый год планируется выдать 12 тыс. займов на сумму 300 млрд. тенге и далее ежегодно по 200 млрд тенге для выдачи 8 тыс. займов.

В рамках реализации программы «7-20-25» по состоянию на 31 октября 2024 года банками выдано 76 753 займов на сумму 1059,6 трлн тенге.

Ниже предоставлена информация о средних ценах продаж, полученная нами во время анализа предложения на первичном рынке жилой недвижимости в городе Алматы в 4 квартале 2024г. (по классу; тыс. тенге за кв.м.):

Эконом	Комфорт	Бизнес	Элит
450-550	600-750	800-1000	1200-1700

Источник: TOO Scot Holland

На данный момент застройщики проявляют лояльность и предлагают скидки и варианты рассрочки при приобретении квартиры на первичном рынке.

Принимаемые меры со стороны государства по запрету точечной застройки г. Алматы, а также ограничения высотности жилого строительства будут смещать фокус на окраины города Алматы.

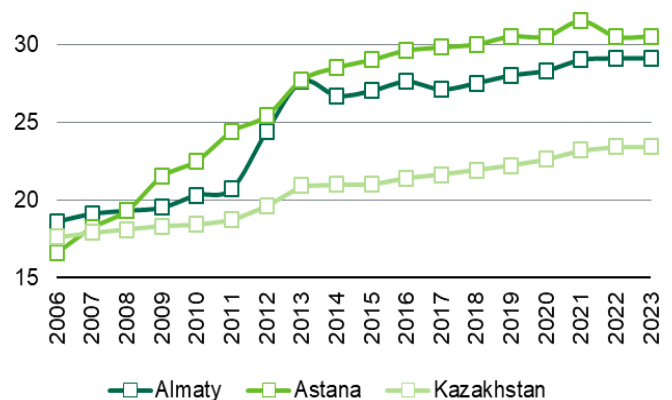
Арендные ставки на жилую недвижимость в 2024 году остались в пределах 1 квартала 2024 года.

Средняя стоимость аренды квартир по комнатности на 2024 года составляет (тыс. тенге):

1 комнатная	2 комнатная	3 комнатная
250-300	300-350	450-500

Источник: TOO Scot Holland

Обеспеченность жильем на душу населения, кв.м.



Источник: Бюро нац. статистики РК

КОРОТКО О ГЛАВНОМ

ОБЗОР

По сравнению
4кв 24 4кв 23

Ставки аренды	↔ ↔
Заполняемость	↔ ↔

ОСНОВНЫЕ ТЕМЫ

- Текущее предложения офисных площадей класса А и В;
- Строящиеся и планируемые проекты;
- Повышение уровня заполняемости в качественных бизнес центрах города;
- Стабилизация арендных ставок офисных помещений.

ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ИНДИКАТОРЫ

- Население на 1 декабря 2024 года - 2286,3 тыс. человек
- Уровень безработицы (Q3 2024) - 4,6%;
- ВРП (январь-сентябрь 2024) - 3,8%;
- Инфляция (декабрь 24) - 9,2%;
- Средневзвешенный официальный курс KZT/USD (Q4 24) - 499,87

Инфляция в Республике Казахстан замедлилась с 9,8% в 2023 году до 8,6% в 2024 году. За месяц инфляция составила 0,9%.

На текущий момент на рынке наблюдается стабилизация арендных ставок.

Уровень вакансии в среднем по городу сохраняется на уровне 0-3%. При этом важно отметить, что офисы класса А и В с отделкой заполнены на 95-100%. Имеются офисные здания класса А с листом ожидания на освобождающиеся площади.

Вакантная доля площадей почти полностью представлена черновой отделкой.

На сегодняшний день арендаторы хотя в кратчайшие сроки открыть свои офисы и не тратить время на отделочные работы.

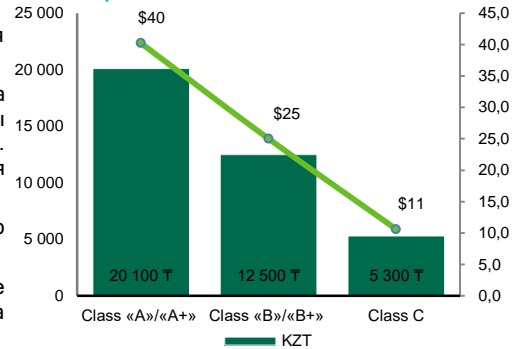
В Алматы до конца 2024 года планируется сдать 20 тыс. новых площадей классов «А» и «В+», среди которых БЦ «Dial Plaza» (8,4 тыс. кв. м.) - класс «В+», БЦ «Element Tower» (6,5 тыс. кв. м.) - класс «А», «Vostochka» (5,2 тыс. кв. м.) класс «В+»

В 2024 году на рынке офисной недвижимости Алматы сохраняется высокий дефицит качественных помещений. Общая площадь офисов по состоянию на 9 месяцев 2024 года в Алматы составляет 2 371 тыс. кв. м, где на офисы класса «А»/«А+» приходится 220 тыс. кв. м. (9,3% от общего объема), на офисы класса «В»/«В+» – 1 110 тыс. кв. м. (46,8%), а на офисы класса «С» – 1 041 тыс. кв. м. (43,9%). За По состоянию на 9 месяцев года показатель офисной площади в разрезе на 1 000 жителей по городу Алматы составил 1 044 кв.м.

За 9 месяцев 2024 года средневзвешенная ставка аренды по сравнению с аналогичным периодом прошлого года в Алматы выглядит следующим образом: в офисах класса «А»/«А+» ставка показала рост на 8,6% с 18 500 тенге/кв. м до 20 100 тенге/кв. м., в классе «В»/«В+» прирост ставки значительно выше – 34,4%, что составляет 12 500 тенге/кв. м., тогда как годом ранее офисы сдавались за 9 300 тенге/кв. м. За тот же период средневзвешенная ставка на офисы класса «С» выросли с 3 300 тенге/кв. м. до 5 300 тенге/кв. м., что составляет 60,6%. Стоит отметить, что представленные ставки рассчитаны с учетом операционных расходов, но не включая НДС и коммунальные расходы. Основными факторами роста ставок аренды стали низкая вакантность свободных помещений, рост эксплуатационных расходов, а также стоимости строительства.

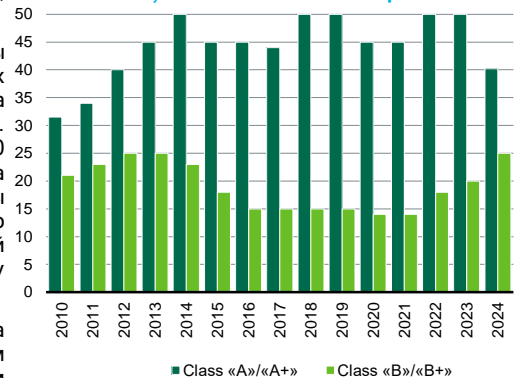
Согласно данным бюро национальной статистики РК, в период с 2019 по 2023 годы наблюдалась нестабильная динамика ввода в эксплуатацию ТРЦ, достигнув наивысшего показателя в 2019 году, в который были построены 11 объектов общей площадью 169 тыс. кв. м., и, затем переживая существенное снижение в 2020 и 2021 годах из-за введенных карантинных ограничений. Однако с 2022 по 2023 год отмечается внушительный рост площади введенных в эксплуатацию ТРЦ, которые составили 109 и 174 тыс. кв.м. соответственно. Особое значение для современных торговых площадей Алматы оказал 2023 год, в конце которого был запущены 28 объектов, среди которых «Aport Mall East» в Алматы площадью 150 тыс. кв. м.

Средние арендные ставки, за м² 9 месяцев 2024



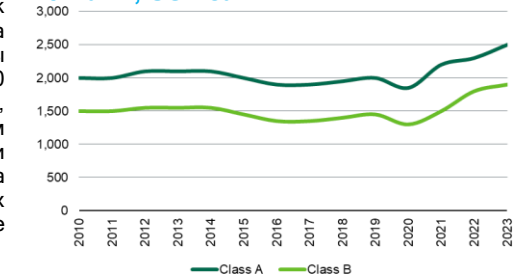
Источник: TOO Scot Holland

Динамика стоимости аренды офисов в г. Алматы, USD за м² в месяц



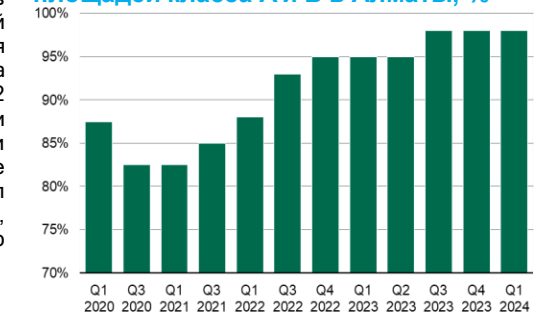
Источник: TOO Scot Holland

Цены продажи офисных площадей в Алматы, USD за м²



Источник: TOO Scot Holland

Динамика заполняемости офисных площадей класса А и В в Алматы, %



Источник: TOO Scot Holland

Расположение крупных офисных проектов в г.Алматы:



Источник: Google, TOO Scot Holland

За дополнительной информацией касательно данного обзора рынка, пожалуйста, обращайтесь:

TOO Scot Holland Стратегический консалтинг

Роджер Холланд

Президент
Казахстан, Алматы,
050051, пр-т Достык, 105,
3-й этаж
Т: +7 (727) 258 1760
roger.holland@shre.kz

Евгений Долбилин

Вице-президент
Казахстан, Алматы,
050051, пр-т Достык, 105,
3-й этаж
Т: +7 (727) 258 1760
eugene.dolbilin@shre.kz

Сергей Матвеев

Управляющий
директор
Казахстан, Алматы,
050051, пр-т Достык, 105,
3-й этаж
Т: +7 (727) 258 1760
sergey.matveyev@shre.kz

Серик Кабдрахманов

Старший менеджер
по оценке
Казахстан, Алматы,
050051, пр-т Достык, 105,
3-й этаж
Т: +7 (727) 258 1760
serik.kabdrakhmanov@shre.kz

Административные районы

Алатауский - новый административный район г. Алматы, который до недавнего времени являлся западной окраиной города; район включает частные дома низкого качества, промышленные предприятия и т.д.;

Алмалинский - центральная часть Алматы; преимущественно жилая недвижимость; торговые объекты; небольшое количество офисных помещений и объектов легкой промышленности;

Ауэзовский - охватывает западную часть Алматы; преимущественно жилая недвижимость, не очень престижные постройки, многоквартирные дома в юго-восточной части района, частные дома в других частях; простые торговые объекты; современные офисные площади отсутствуют;

Бостандыкский - охватывает южную часть Алматы; численность преимущественно многоквартирные жилые объекты бизнес класса и несколько престижных жилых проектов; увеличивающееся количество торговых объектов; бизнес центры в восточной части района;

Медеуский - охватывает юго-восточная часть Алматы; наиболее престижная жилая часть; торговые объекты превосходного и стандартного уровня; деловой центр Алматы;

Турксибский - северо-восточная часть Алматы; не престижные частные дома; торговые объекты простого уровня; небольшое количество промышленных объектов;

Жетысуйский - северная часть Алматы; численность населения ок. 160 тысяч человек; сочетание промышленных объектов, торговых центров и менее престижной жилой недвижимости

Наурызбайский - 2 июля 2014 года было принято решение о создании нового района - Наурызбайский. район включает частные дома различного качества, промышленные предприятия и т.д.

ЗАЯВЛЕНИЕ ОБ ОГРАНИЧЕНИИ ОТВЕТСТВЕННОСТИ 2025 TOO Scot Holland

Сведения, изложенные в данном документе, были получены из источников, признанных надежными. Хотя мы не сомневаемся в точности этих сведений, нами не производилась их проверка, и мы не предоставляем каких-либо гарантий, и не делаем никаких заявлений в их отношении. Независимое подтверждение их точности и полноты лежит на Вашей ответственности. Любые использованные прогнозы, заключения, допущения или оценки приведены исключительно в качестве примера и не отражают текущего или будущего поведения рынка. Данная информация предназначена исключительно для использования клиентов TOO Scot Holland, и не может воспроизводиться без предварительного письменного разрешения TOO Scot Holland.