

КОРОТКО О ГЛАВНОМ

	По сравнению	3 кв. 23	4 кв. 22
Цены	↔	↗	↗
Поглощение	↗	↗	↘

ОСНОВНЫЕ ТЕМЫ

- Снижение активности 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 ноября 2023 года – 2 222,7 тыс. человек;
- Уровень безработицы (Q4 2023) – 4,8%;
- ВРП (январь-декабрь 2023) – 11,5%;
- Инфляция (дек. 23) – 9,8%;
- Средневзвешенный официальный курс KZT/USD (Q4 23) – 466,08;

ОБЗОР

Количество сделок купли-продажи по Республике в период январь-декабрь 2023 года снизилось на 20,5% в сравнении с аналогичным периодом 2022 года.

Количество сделок купли-продажи зарегистрированных за период январь-декабрь 2023 года по городу Алматы на 4% меньше в сравнении с аналогичным периодом 2022 года. Количество сделок купли - продажи в декабре 2023 года меньше на 11% в сравнении с аналогичным периодом 2022 года.

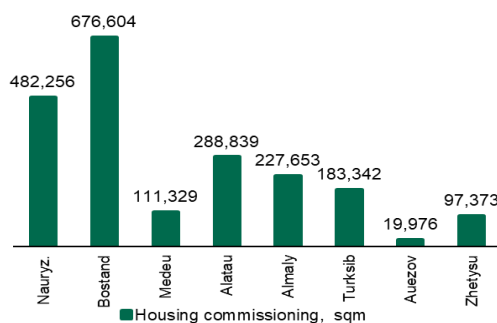
Алматы традиционно остается в лидерах среди регионов по количеству заключенных сделок в. В декабре доля Алматы составила 20,08% от всего Республиканского рынка.

Сумма инвестиций в жилищное строительство г. Алматы за январь-ноябрь 2023 года составила 576,934 млн. тенге что на 2,5% выше в сравнении с аналогичным периодом прошлого года.

Общая площадь введенных в эксплуатацию жилых зданий по Республике за период январь-ноябрь 2023 года составила порядка 15 млн кв.м., что на 16% больше в сравнении с аналогичным периодом 2022 года.

Общая площадь введенных в эксплуатацию жилых зданий в Алматы за январь-ноябрь 2023 года составила 2 087 372 кв.м., что на 30,9% больше в сравнении с аналогичным периодом 2022 года.

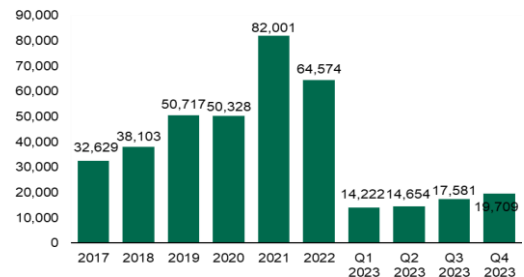
Ввод жилья в эксплуатацию по районам, кв.м



Источник: Бюро нац. статистики РК

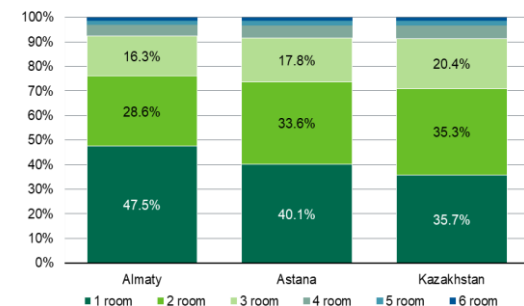
В период с января - ноябрь 2023 года наибольшая доля инвестиций в строительные работы была традиционно в Бостандыкском (30%) и Наурызбайском (20%) районах. Доля других районов составила: Медеуский – 10%, Алатауский – 11%, Алмалинский, Ауэзовский, Жетысуйский и Турксибский – 10%, 7%, 6% и 7% соответственно.

Сделки купли-продажи жилья в Алматы, 2017-2023



Источник: Бюро нац. статистики РК

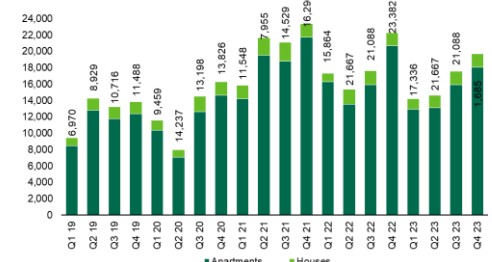
Распределение сделок купли-продажи квартир по количеству комнат в 3 квартале 2023г.



Источник: Бюро нац. статистики РК

Доля сделок с квартирами составляет 91%, а с домами – 9%. В среднем по Казахстану доля сделок с квартирами занимает 75%, а с домами – 25%.

Сделки купли-продажи жилья в Алматы, 2019-2023



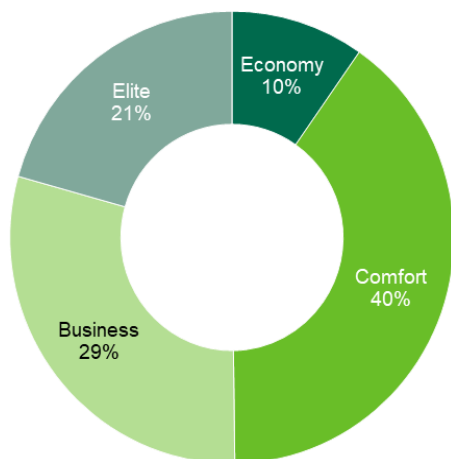
Источник: Бюро нац. статистики РК

Средние цены предложения на рынке жилья, за кв.м



Источник: Krisha.kz

Распределение жилищных проектов на первичном рынке г. Алматы по классам



Источник: TOO Scot Holland

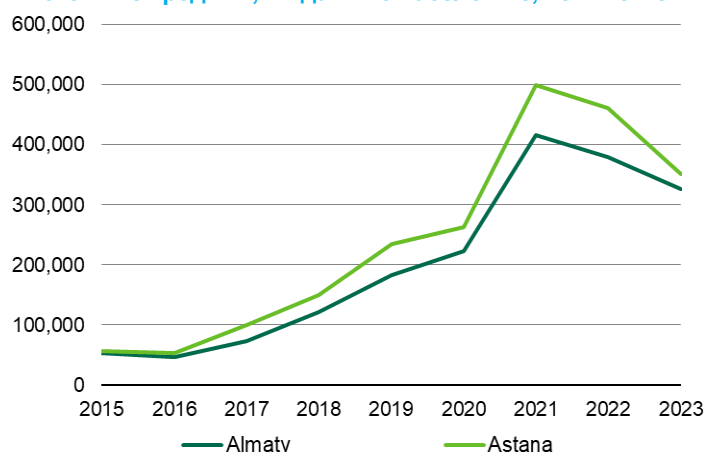
По данным Национального банка ипотечный портфель увеличился на 600 млрд. тенге и по итогу 11 месяцев 2023 года составил 5,2 трлн тенге, что в два раза меньше показателя за аналогичный период 2022 года

Лидером по выдаче ипотечных кредитов традиционно остается «Отбасы банк». В мае 2023 года «Отбасы банк» ужесточил условия по промежуточным займам (открытие депозита за три месяца до получения займа, сумма депозита 50% от стоимости приобретаемого жилья, оценочный показатель заемщика 2,5 балла). Нужно отметить, что в 2024 году банк планирует ужесточения условий для заемщиков.

В ноябре 2023 года представителем АО «Отбасы банка» было объявлено о возможном запуске в 2024 году ипотечной программы «9-20-25». На реализацию данной программы планируют ежегодно выделять 150 млрд. тенге.

В ноябре 2023 года мажилис одобрил законопроект в котором АО «Отбасы банк» будет преобразован в Национальный институт развития с сохранением функций БВУ. При этом банку будут переданы списки очередников на жилье, а так же будет создана электронная база.

Ипотечные кредиты, выданные населению, млн. тенге



Источник: НБ РК

Главной новостью уходящего 2023 года стало вынесение судебного решения о сносе 41 жилого комплекса. Три застройщика лишили лицензий, у пяти застройщиков отозваны лицензии на определенные виды строительных работ.

Ниже предоставлена информация о средних ценах продаж, полученная нами во время анализа предложения на первичном рынке жилой недвижимости в городе Алматы в 4 квартале 2023г. (по классу; тыс. тенге за кв.м.):

Эконом	Комфорт	Бизнес	Элит
400	550	800	1100

Источник: TOO Scot Holland

В целом со второго квартала 2023 года темп роста стоимости 1 кв.м. замедлился.

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 так же ограничения высотности жилого строительства будут смещать фокус на окраины города Алматы.

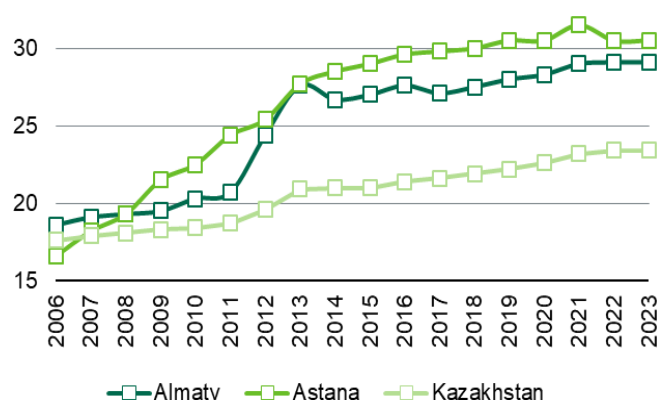
Арендные ставки на жилую недвижимость в декабре 2023 года остались в пределах 3 квартала 2023 года.

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

1 комнатная	2 комнатная	3 комнатная
250	350	500

Источник: TOO Scot Holland

Обеспеченность жильем на душу населения, кв.м.



Источник: Бюро нац. статистики РК

КОРОТКО О ГЛАВНОМ

ОБЗОР

По сравнению
3кв 23 4кв 22

Ставки аренды	↔	↔
Заполняемость	↔	↑

ОСНОВНЫЕ ТЕМЫ

- Увеличение текущего 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 ноября 2023 года – 2 222,7 тыс. человек;
- Уровень безработицы (Q4 2023) – 4,8%;
- ВРП (январь-декабрь 2023) – 11,5%;
- Инфляция (дек. 23) – 9,8%;
- Средневзвешенный официальный курс KZT/USD (Q4 23) – 466,08;

С начала 2023 года наблюдается планомерное снижение инфляции. В 4 квартале 2023 года составил 9,8% (против 20,7% в январе 2023 года).

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 хотят в кратчайшие сроки открыть свои офисы и не тратить время на отделочные работы.

В данный момент площадь заявленных офисных помещений класса А и В составляет порядка 105 000 кв.м. Проекты должны быть завершены и введены в эксплуатацию в 2023 -2024 годах.

Ожидалось, что в 2023 году будет завершен проект Deniz Park, однако на текущий момент проект заморожен и появление этих площадей на рынке под вопросом.

Строящиеся проекты включают в себя, Orion, Ortau, Force City.

На текущий момент времени на рынке сохраняется преимущество арендодателя.

На 4 квартал 2023 года арендные ставки в офисах класса А составляют \$50 за кв.м. в месяц (включая обслуживание).

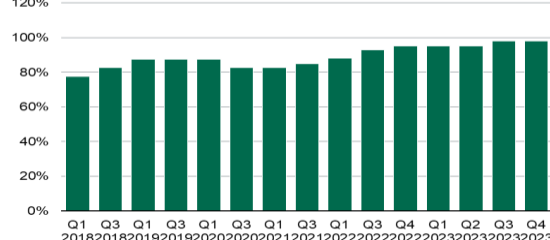
В офисных зданиях класса В+ средняя ставка составляет \$36 за кв.м в месяц (включая обслуживание).

Средняя величина арендных ставок в офисных зданиях класса В оценивается в \$25 за кв.м в месяц (включая обслуживание).

Затраты на обслуживание варьируются в пределах от \$2 до \$7 за кв.м в месяц, в зависимости от местоположения и класса бизнес центра, а также предлагаемых удобств и услуг.

Уровни средних цен продажи офисных площадей в бизнес центрах варьируются в зависимости от района от 890 тыс. тенге за кв.м. до 1 400 тыс. тенге за кв.м., а среднее значение по Алматы составляет около 1 120 тысяч тенге за кв.м., что эквивалентно \$2 500.

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



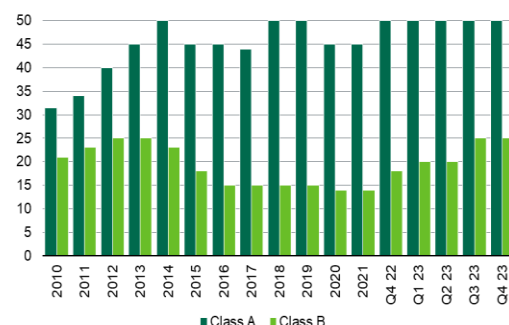
Источник: TOO Scot Holland

Средние арендные ставки, за м² в месяц



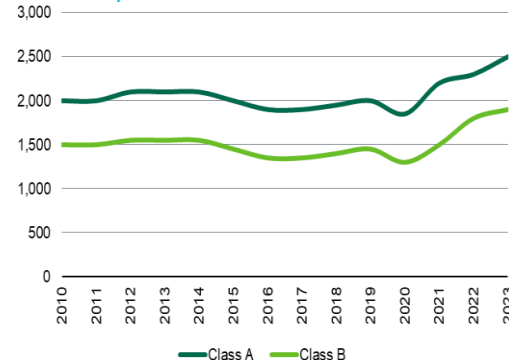
Источник: TOO Scot Holland

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

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

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
Президент
Казахстан, Алматы,
050051, пр-т Достык, 105,
3-й этаж
Т: +7 (727) 258 1760
sergey.matveyev@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 2023 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.