

КОРОТКО О ГЛАВНОМ

 По сравнению
 3 кв 23 4 кв 22

Цены	↔	↑
Поглощение	↓	↓

ОСНОВНЫЕ ТЕМЫ

- Количество сделок купли-продажи жилья;
- Ввод в эксплуатацию жилых зданий;
- Ипотечное кредитование;
- Среднерыночные цены продаж и арендные ставки.

ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ИНДИКАТОРЫ

- Население (ноябрь 2023 года) – 1 417,2 тыс. человек;
- Уровень безработицы (3 кв. 2023 года) – 4,4%;
- ВРП (3 кв. 2023 г.) – 4,1%;
- Инфляция (дек. 23) – 9,8%;
- Средневзвешенный официальный курс KZT/USD (Q4 23) – 466,08;

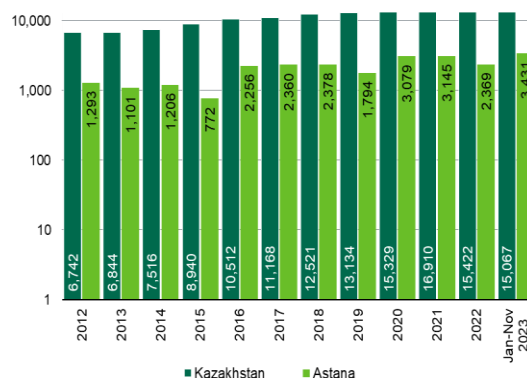
ОБЗОР

Астана остается лидером по количеству введенных в эксплуатацию квадратных метров жилой недвижимости. Общий объем жилых площадей, введенных в эксплуатацию в г. Астана за период январь-ноябрь 2023 года, составил 3,430.9 тыс. кв.м. Удельный вес в республиканском объеме составляет 22,77%. Для сравнения доля Алматы составила 13,85%.

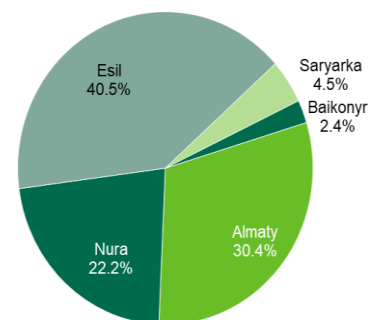
Наибольшая доля жилья была введена в Есильском районе – 40,5%. Есильский район составляет почти половину площади города, здесь ведется наиболее активное жилищное и коммерческое строительство.

Следующий по активности строительства – Алматинский район, доля которого составила 30,4%. На третьем месте район Нура, доля которого составила 22,2%.

Ввод жилья в эксплуатацию, тыс. кв.м.



Ввод жилья в эксплуатацию по районам в 2023.



Источник: Бюро нац. статистики РК

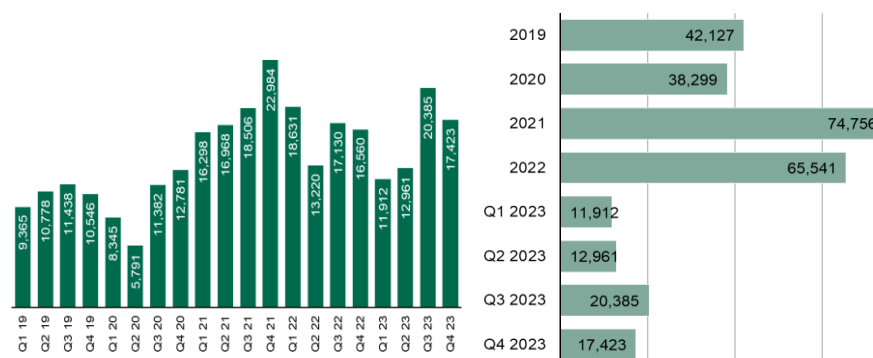
За период январь-июнь 2023 года было инвестировано в жилищное строительство 287,776.7 млн. тенге, что на 21,1% меньше в сравнении с аналогичным периодом 2022 года.

В настоящий момент обеспеченность жильем на одного жителя составляет 30,5 кв.м. Это самый высокий уровень в стране. Для сравнения в Алматы этот показатель составляет 29,1 кв.м, а в целом по Казахстану – 23,4 кв.м.

За январь-декабрь 2023 года в Астане было заключено 62 681 сделка, что на 4,0% меньше в сравнении с аналогичным периодом 2022 года.

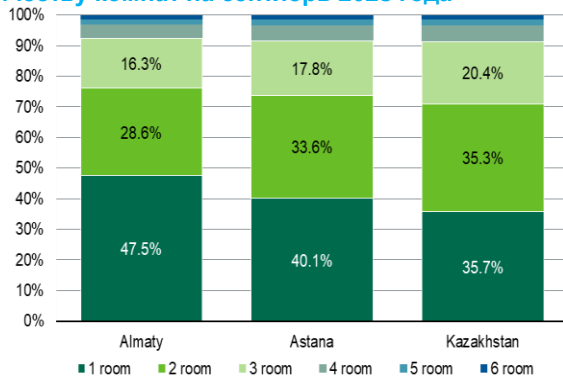
Доля сделок с квартирами в среднем составляет 98%, а с домами – 2%.

Сделки купли-продажи жилья в Астане, 2019-2023



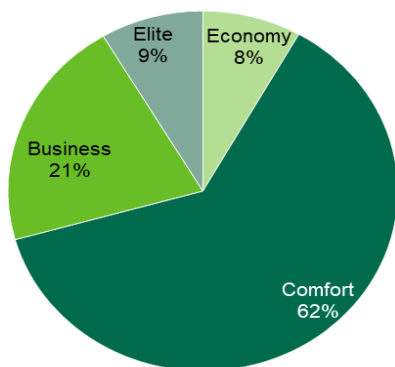
Источник: Бюро нац. статистики РК

Сделки купли-продажи квартир по количеству комнат на сентябрь 2023 года



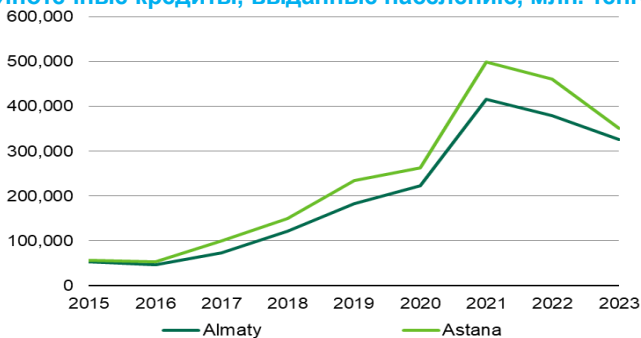
Источник: Бюро нац. статистики РК

Распределение первичного рынка г. Астана по классам



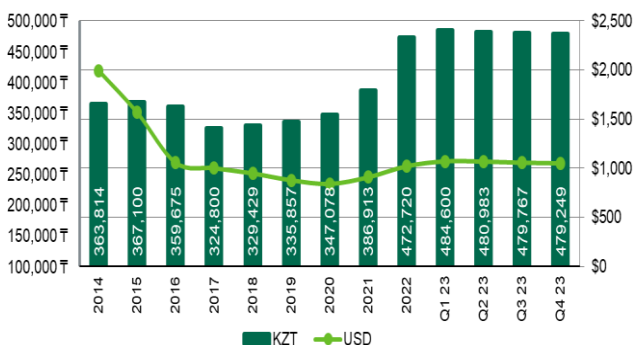
Источник: TOO Scot Holland

Ипотечные кредиты, выданные населению, млн. тенге



Источник: НБ РК

Средние цены продаж на рынке жилья, за кв.м



Источник: Krisha.kz

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.

Ниже предоставлена информация о ценах продаж, полученная нами во время анализа предложения на рынке первичной жилой недвижимости в городе Астана в 3 квартале 2023г. (по классу; тенге за кв.м.):

Эконом	Комфорт	Бизнес
300 – 400	400 - 500	500 – 700

Источник: TOO Scot Holland

Согласно результату мониторинга стоимости 1 кв.м. жилой недвижимости можно сделать вывод о том, что диапазон стоимостей на 4 квартал 2023 года остался в тех же пределах, что и в 3 квартале 2023 года.

Ниже показаны средние ставки аренды жилья по г. Астана:

Тип квартиры	Средняя арендная ставка
1-комн	175 000
2-комн	250 000
3-комн	350 000
4- и 4+ комн.	400 000 и выше
Средняя ставка	300 000

Источник: TOO Scot Holland

КОРОТКО О ГЛАВНОМ

По
сравнению
3кв 4кв
23 22

Ставки аренды	↔	↑
Заполняемость	↔	↑

ОСНОВНЫЕ ТЕМЫ

- Текущее и будущее предложение;
- Средний уровень заполняемости;
- Арендные ставки;
- Цены продажи.

ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ИНДИКАТОРЫ

- Население (ноябрь 2023 года) – 1 417,2 тыс. человек;
- Уровень безработицы (3 кв. 2023 года) – 4,4%;
- ВРП (3 кв. 2023 г.) – 4,1%;
- Инфляция (дек. 23) – 9,8%;
- Средневзвешенный официальный курс KZT/USD (Q4 23) – 466,08;

ОБЗОР

Развитие сегмента офисной недвижимости г. Астана обусловлено текущим статусом города, который, благодаря переносу в него функций столицы, за относительно короткий срок превратился в деловой центр республики, с постоянно растущим количеством частных и государственных предприятий и учреждений.

Сегодня рынок офисных помещений, главным образом, представлен вновь построенными бизнес центрами. Офисные помещения также предлагаются в реконструированных административных зданиях советского периода и на первых этажах жилых зданий, оборудованных под офисы. В большинстве случаев офисы, заявленные как помещения высокого класса, на самом деле не соответствуют международным требованиям.

На текущий момент времени уровень занятых площадей в бизнес центрах и co-working пространствах по нашим оценкам сохраняется и составляет около 95-100%.

В бизнес центрах класса «А» арендные ставки в 4 квартале 2023 года остаются в пределах 25-30 долл.США за кв.м в месяц, со средним значением 26 долл.США. При этом для категории «А+» (Talan Towers) базовая ставка составляет 50 долл.США за кв.м. в месяц.

Арендные ставки в офисах класса «В» в г. Астана на 4 квартал 2023 года та же сохранились в диапазоне 15-20 долл. США за кв.м в месяц, а средняя величина достигает уровня 18 долл. США за кв.м в месяц.

Затраты на обслуживание варьируются в пределах от 2 до 8 долл.США за кв.м в месяц, в зависимости от местоположения и класса бизнес центра, а также предлагаемых удобств и услуг.

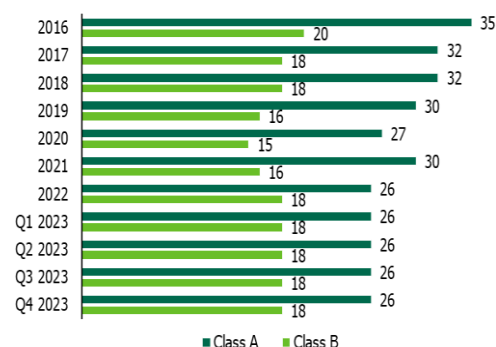
Следует отметить, что офисы класса «А» по-прежнему имеют привязку к доллару США, в то время как класс «В» устанавливает свои тарифы в местной валюте. Также тарифы класса «А» указаны по схеме triple net, тогда как тарифы класса «В» в большинстве случаев включают плату за обслуживание, коммунальные платежи и НДС.

Распределение по классам



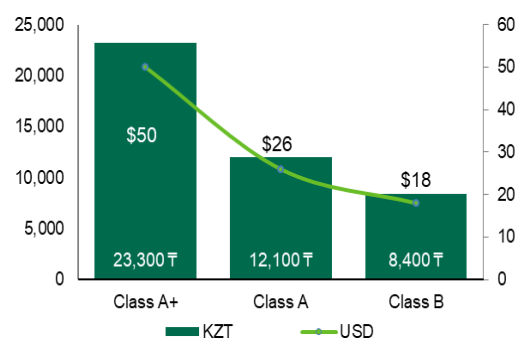
Источник: TOO Scot Holland

Месячные арендные ставки офисных площадей, USD за м² в месяц



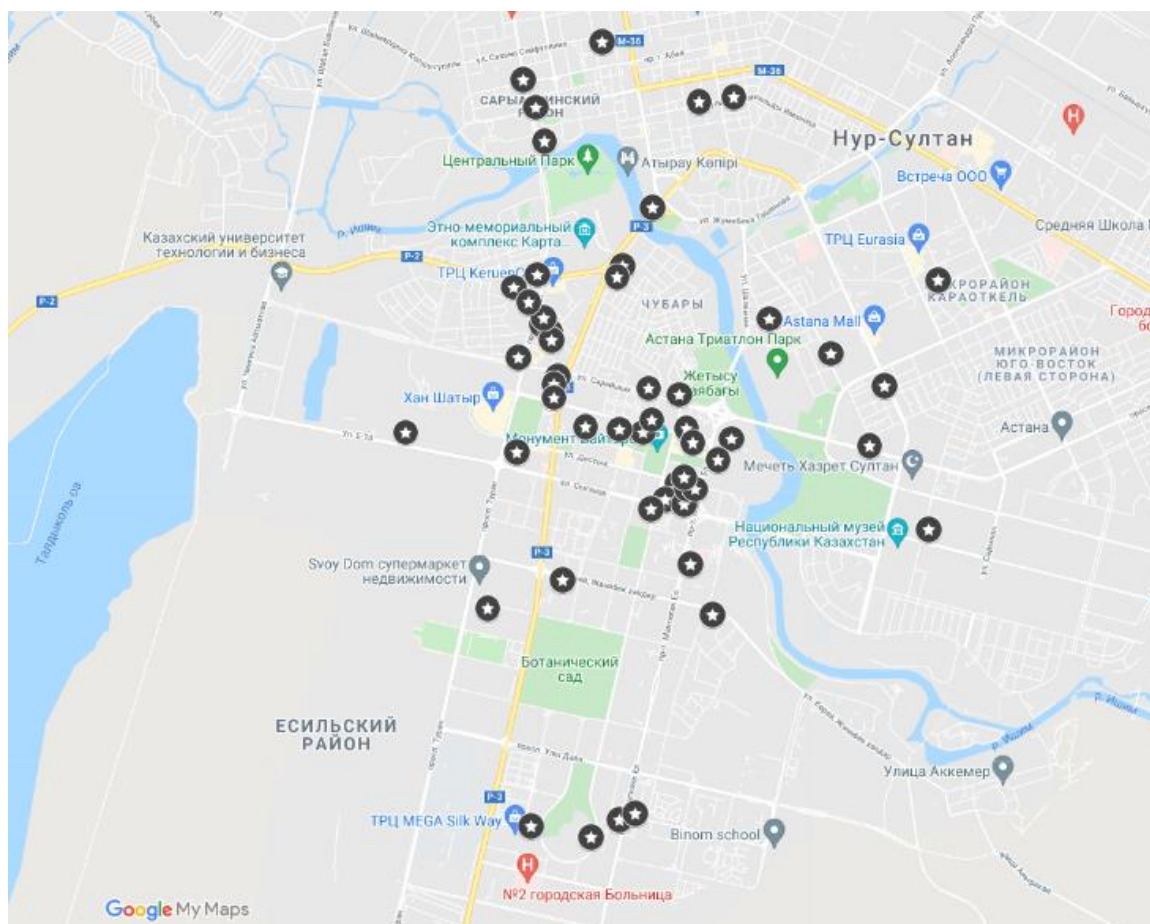
Источник: TOO Scot Holland

Средние базовые арендные ставки, за м² в месяц



Источник: TOO Scot Holland

Расположение крупных офисных проектов в г.Астана:



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

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.