

Анализ БВУ и рынка недвижимости на 01.01.2018г.

1) Банковский сектор

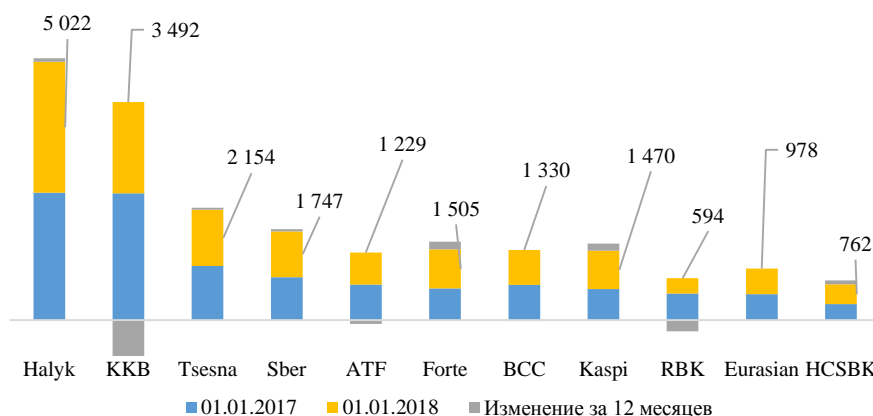
Показатели БВУ по состоянию на 01.01.2018г. (млрд тенге)

	01.01.2017	01.01.2018	Прирост
Количество БВУ	33	32	-1
Активы	25 557	24 221	-5,2%
ЖССБК	622	762	22,6%
Капитал	2 841	3 091	8,8%
ЖССБК	120	153	27,5%
Нетто займы	13 868	11 507	-17,0%
ЖССБК	328	464	41,3%
NPL 90+ от займов брутто (%)	6,7%	9,3%	2,6 пп
ЖССБК	0,4%	0,3%	-0,1 пп
Провизии от займов брутто (%)	10,6%	15,3%	4,7 пп
ЖССБК	0,34%	0,3%	-0,04 пп
Обязательства	22 716	21 129	-7,0%
ЖССБК	502	609	21,5%
Вклады Физ. Лиц	7 908	8 227	4,0%
ЖССБК (2204, 2207, 2213)	411	525	27,8%
Вклады Юр. лиц	9 361	8 454	-9,7%
ROAA, %	1,6%	-0,1%	-
ЖССБК	4,1%	3,7%	-0,4 пп
ROAE, %	14,9%	-0,6%	-
ЖССБК, %	19,96%	18,88%	-1,1 пп
Чистый доход	397,6	-18,7	
ЖССБК	22,6	25,7	13,6%

Активы банков второго уровня РК по состоянию на 01.01.2018 года составили 24 221 млрд тенге (на начало 2017 года – 25 557 млрд тенге), уменьшение с начала 2017 года составило – 5,2%. По оценке аналитиков АФК, доля активов БВУ к ВВП Казахстана снизилась с 55,9% на 01.01.2017 до 49,8% на 01.01.2018. В структуре активов наибольшую долю (48% от активов) занимает нетто ссудный портфель в сумме 11 507 млрд тенге (на начало 2017 года – 13 868 млрд тенге), уменьшение с начала 2017 года – 17%. Брутто ссудный портфель в сумме 13,6 трлн тенге составляет 56% в объеме активов. В конце 2016 года удельный вес брутто кредитов в активах составлял 60,7%, или 15,5 трлн тенге. Доля ссудного брутто портфеля в объеме активов уменьшается 4 год подряд, после пика в конце 2013 года, когда она составляла 86,3%.

Обязательства банков второго уровня РК составляют 21 129 млрд тенге (на начало 2017 года – 22 716 млрд тенге), уменьшение с начала 2017 года – 7,0%. В совокупных обязательствах банков второго уровня наибольшую долю занимают вклады клиентов – 79%.

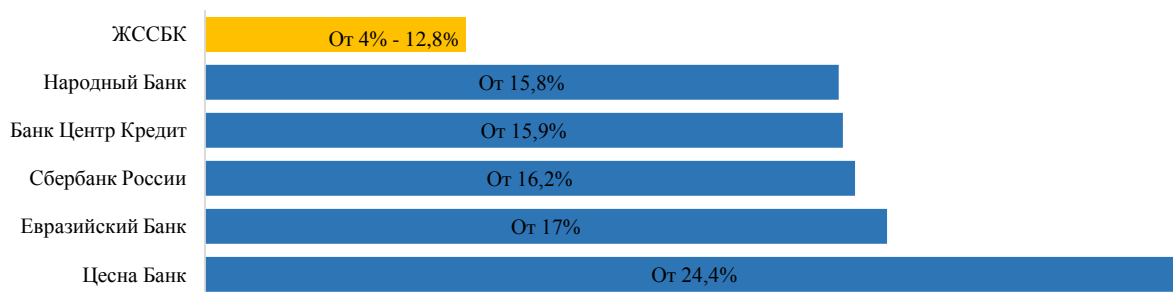
Активы



По состоянию на 01.01.2018г. наибольший размер активов имеют Халык и ККБ (5 022 млрд и 3 492 млрд тенге соответственно). ЖССБК занимает 10 место по активам среди БВУ (762 млрд тенге).

Анализ программ ипотечного кредитования, предлагаемых БВУ показывает, что ситуация на ипотечном рынке остается без особых изменений. Эффективные ставки по ипотечному кредитованию в тенге колеблются от 4% до 24,4%.

Ипотека (ГЭСВ):



На 01.01.2018г. на финансовом рынке РК функционировали 2 ипотечные организации. Наибольшую долю в совокупном ссудном портфеле ипотечных организаций занимают кредиты, выданные АО «ИО «Казахстанская ипотечная компания».

На 01.01.2018г. совокупный размер активов ипотечных организаций составил 252 млрд тенге, уменьшение с начала года на 2,0%.

2) Население

Демографические данные

Стабильно положительный тренд сохраняется в демографических показателях, численность населения на 1 декабря 2017г. составила 18 137,3 тыс. человек, в том числе городского – 10 413,2 тыс. (57,4%), сельского – 7 724,1 тыс. (42,6%) человек. По сравнению с 1 декабря 2016г. численность населения увеличилась на 231,3 тыс. человек или 1,3%.

Доходы населения

Среднедушевые номинальные денежные доходы населения по оценке в ноябре 2017г. составили 81 039 тенге, что на 1,5% ниже, чем в ноябре 2016г., реальные денежные доходы за указанный период уменьшились на 8,2%.

Среднемесячная номинальная заработная плата одного работника по оценке в декабре 2017г. составила 168 220 тенге.

Численность безработных по оценке в декабре 2017г. составила 441,8 тыс. человек. Уровень безработицы составил 5% к рабочей силе. Численность лиц, зарегистрированных в органах занятости в качестве безработных, на конец декабря 2017г. составила 70,3 тыс. человек или 0,8% к рабочей силе.

3) Жилищное строительство

Объемы ввода жилья в эксплуатацию

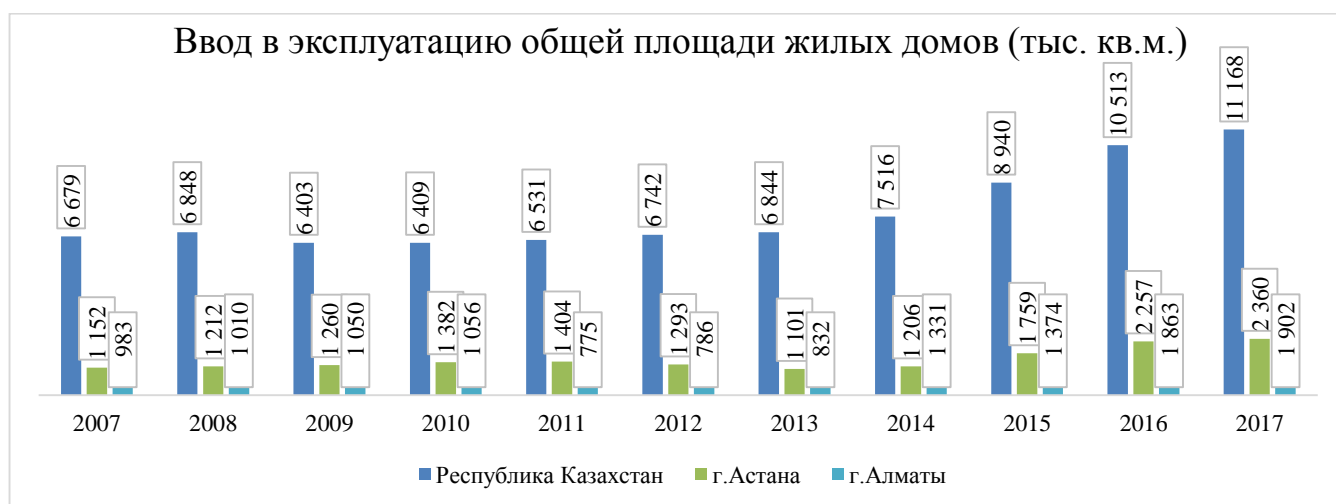
В январе-декабре 2017 года на строительство жилья было направлено 979,8 млрд тенге, что на 11,6% больше, чем в 2016 году.

Из общего количества жилых зданий введено в эксплуатацию индивидуальных домов – 26 548, многоквартирных – 1 203.

Средние фактические затраты на строительство 1 кв. м. общей площади жилых зданий в январе-декабре 2017 года составили 109,2 тыс. тенге и в жилых домах, построенных индивидуальными застройщиками – 75,7 тыс. тенге.

В январе-декабре 2017 года введено в эксплуатацию 947,9 тыс. кв. м. арендного жилья, кредитного 790,7 тыс. кв. м. Общая площадь введенных в эксплуатацию новых зданий составила 15 692,4 тыс. кв. м.

Общая площадь введенного в эксплуатацию жилья увеличилась по сравнению с 2016 годом на 6,2% и составила 11 168,0 тыс. кв. м.



Источник: КС МНЭ РК

Большая часть жилья – 9 367,7 тыс. кв. м или 83,9% сдана в эксплуатацию частными застройщиками, из них населением 4 322,2 тыс. кв. м, что в общем объеме ввода составляет 38,7%.

Увеличение ввода жилья наблюдалось в пятнадцати регионах республики. Значительный рост был отмечен в Западно-Казахстанской, Южно-Казахстанской, Костанайской (в 1,4 раза), Актюбинской, Павлодарской (в 1,3 раза), Жамбылской, Северо-Казахстанской, Акмолинской, Мангыстауской областях (в 1,2 раза).

Объемы выполненных строительных работ

В январе-декабре 2017 года объем строительных работ (услуг) составил 3 480,9 млрд тенге, что на 1,9% больше, чем в 2016 году.



Источник: КС МНЭ РК

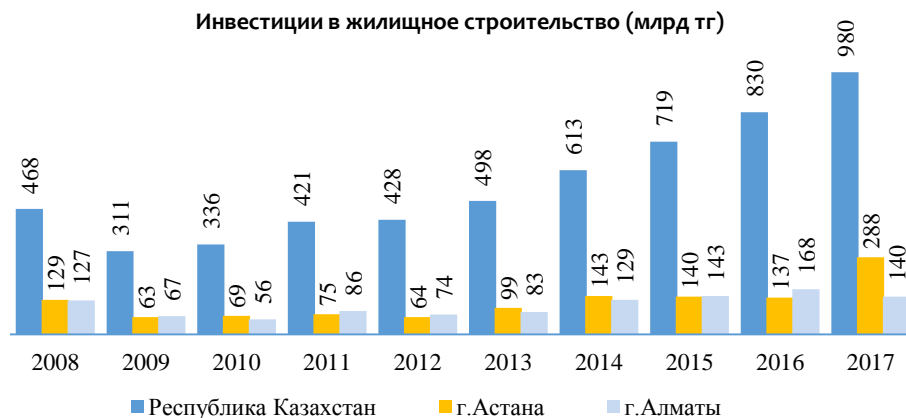
Наибольший объем от общего объема строительных работ по республике выполнен частными строительными организациями 81,8%, иностранными – 17,8%, государственными – 0,4%.

Увеличение объема строительных работ наблюдается в пятнадцати регионах республики. При этом значительное увеличение объема отмечается в Костанайской (в 1,3 раза) и Акмолинской областях (в 1,2 раза).

4) Инвестиции в жилищное строительство

Объем инвестиций в жилищное строительство.

В январе-декабре 2017 года в жилищное строительство было направлено 979,8 млрд тенге, что на 11,6% больше, чем в 2016 году.



Источник: КС МНЭ РК

Источники инвестиций в жилищное строительство за январь-декабрь 2017 года.

Рост показателя отмечается в 10 областях РК, Астане и Алматы.

Лидерами по вложению инвестиций с начала текущего года по декабрь стали Астана (287 776 млн тенге), Алматы (140 374 млн тенге), Алматинская область (76 973 млн тенге) и Актюбинская область (61 047 млн тенге). Минимальное количество средств было вложено в жилищное строительство в Павлодарской области (16 238 млн тенге), СКО (17 476 млн тенге) и Жамбылской области (24 835 млн тенге).

Источники финансирования инвестиций в жилищное строительство

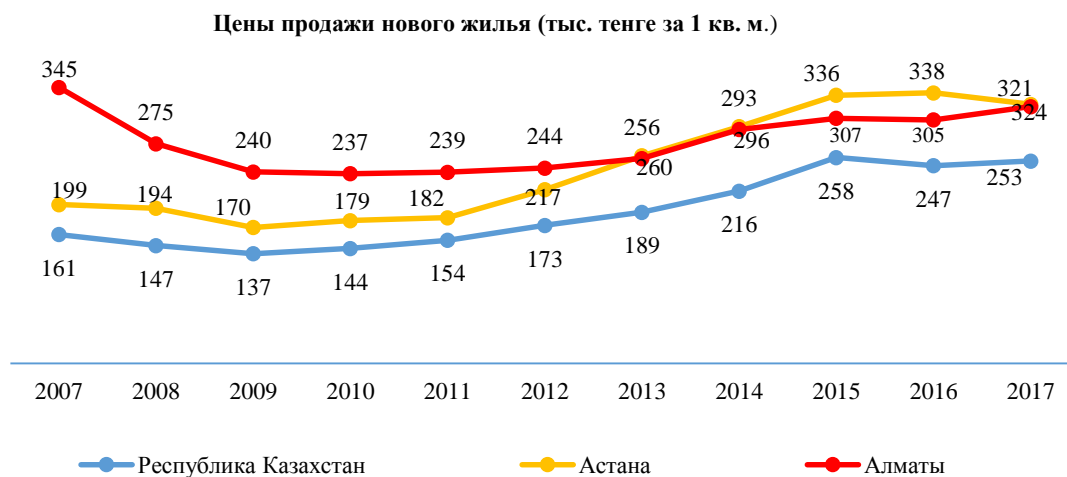


Источник: КС МНЭ РК

5) Цены на недвижимость и аренду

Динамика цен на недвижимость

По состоянию на 01.01.2018г. цены на рынке нового жилья в РК достаточно стабильны. Самые низкие цены в Жезказгане – 90 тыс. тенге за 1 кв. м., Тараз – 116 тыс. тенге за 1 кв. м. и Кызылорда – 141 тыс. тенге за 1 кв. м. В Атырау самая высокая цена среди регионов – 326 тыс. тенге за 1 кв. м. В Астане и Алматы цены 324,1 и 321,3 тыс. тенге за 1 кв. м. (+4,6% и -3,9% с начала года) соответственно.

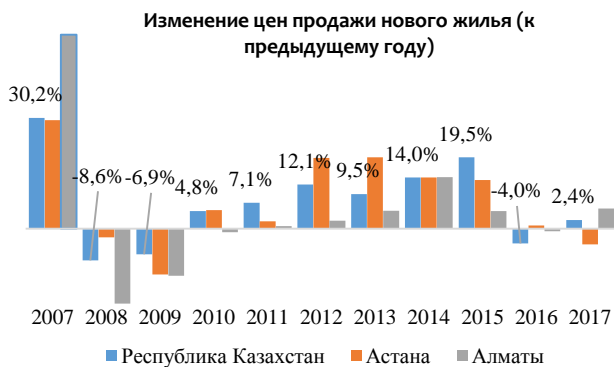


В декабре 2017 года по сравнению с предыдущим месяцем в среднем по республике цены продажи одного квадратного метра нового и перепродажи благоустроенного жилья остались на уровне предыдущего месяца, и составили 253,2 тыс. тенге и 185,7 тыс. тенге, соответственно. Арендная плата за благоустроенное жилье стала выше на 1,1% и составила 1 329 тенге.



Источник: КС МНЭ РК

По состоянию на 01.01.2018г. на вторичном рынке отмечено незначительное снижение цен до 185,7 тыс. тенге за 1 кв. м. (-1,6% к началу года). Цены на жилье по г. Астана 321,7 тыс. тенге за 1 кв. м. и г. Алматы 340 тыс. тенге за 1 кв. м. остаются значительно высокими. Минимальные цены при продаже вторичного жилья отмечены в г. Кызылорда (123,6 тыс. тенге за кв. м.), в г. Жезказган (142,3 тыс. тенге за кв. м.) и в г. Семей (151,4 тыс. тенге за кв. м.).



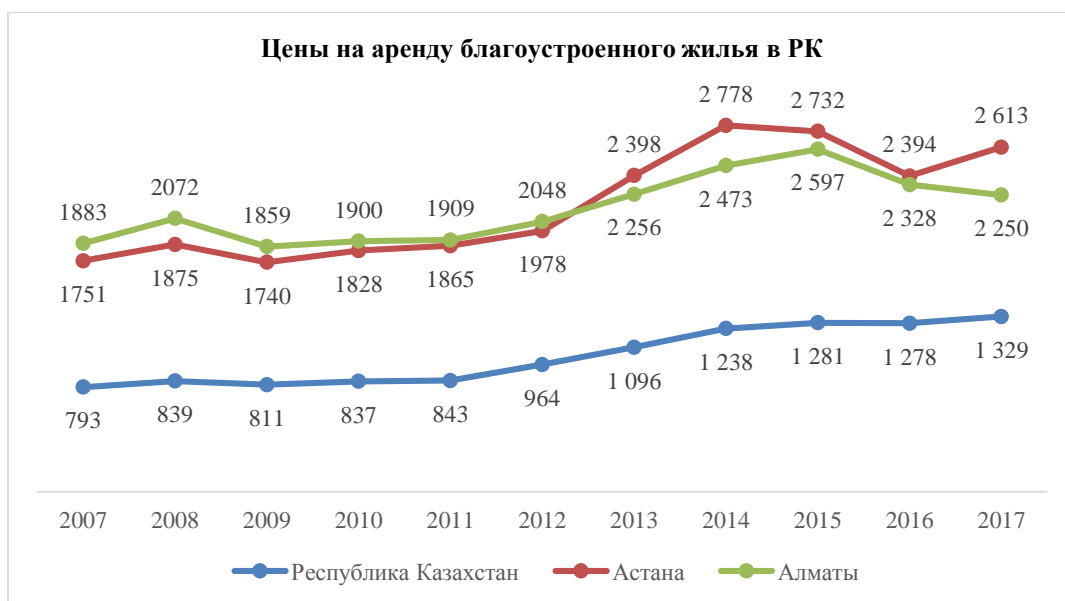
Источник: КС МНЭ РК

Средняя цена аренды благоустроенного жилья по состоянию на 01.01.2018г. составила 1 329 тенге за 1 кв. м., рост к началу года 4%.



Источник: КС МНЭ РК

По состоянию на 01.01.2018г. наиболее высокая цена аренды зафиксирована в г. Астана (2 613 тенге за 1 кв. м.), г. Алматы (2 250 тенге за 1 кв. м.), г. Актау (2 016 тенге за 1 кв. м.), г. Атырау (1 658 тенге за 1 кв. м.), г. Караганда (1 586 тенге за 1 кв. м.) и г. Актобе (1 334 тенге за 1 кв. м.). В остальных крупных городах данный показатель ниже среднего значения по стране.



Источник: КС МНЭ РК