

## Анализ БВУ и рынка недвижимости по состоянию на 01.01.2019 г.

### 1) Банковский сектор

#### Показатели БВУ по состоянию на 01.01.2019г.

млрд.тенге

	01.01.2018	01.01.2019	Изменение
Количество БВУ	32	28	-4
Активы	24 158	25 241	4,5%
ЖССБК	762	998	31,0%
Обязательства	21 128	22 223	5,2%
ЖССБК	609	799	31,1%
Собственный капитал	3 030	3 018	-0,4%
ЖССБК	153	200	30,6%
Чистый доход (убыток)	-62	638	1124,7%
ЖССБК	25,6	26,5	3,5%
Ссудный портфель (основной долг)	13 591	13 763	1,3%
ЖССБК	465	670	44,1%
NPL, %	9,3%	7,4%	-1,9%
ЖССБК, %	0,3%	0,2%	-0,1%
Провизии по ссудному портфелю (%)	15,6%	12,9%	-2,7%
ЖССБК, %	0,3%	0,3%	-0,1%
Вклады физ.лиц	8 227	8 771	6,6%
ЖССБК (текущие счета, срочные вклады)	525	638	21,5%
Вклады юр.лиц	8 454	8 272	-2,2%
ЖССБК (текущие счета)	-	26	-
ROAA, %	-0,1%	2,6%	2,7 пп
ЖССБК	3,7%	3,0%	-0,7 пп
ROAE, %	-0,6%	21,1%	21,7 пп
ЖССБК, %	18,9%	15,0%	-3,9 пп

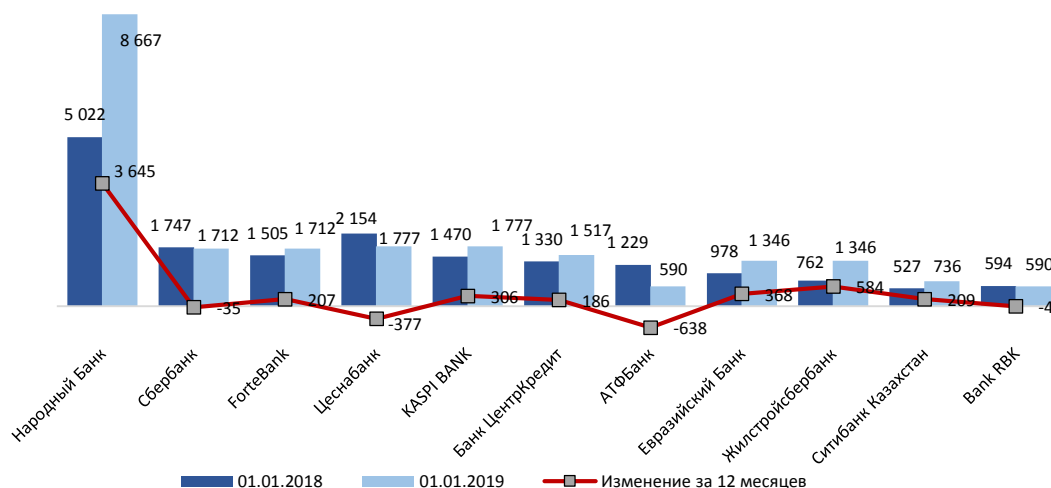
Источник: Национальный Банк РК

Количество банков в Казахстане уменьшилось с начала года с 32 до 28. Казкоммерцбанк объединился с Народным банком, Qazaq Banki, Эксимбанк и Банк Астаны лишились банковской лицензии.

Активы банковского сектора по состоянию на 01.01.2019 года составили 25 241 млрд.тенге (на начало 2017 года – 24 157,9 млрд. тенге), увеличение с начала года составило – 4,5%. Доля активов БВУ к ВВП Казахстана снизилась с 45,5% на 01.01.2018 до 43,3% на 01.01.2019.

Наибольший размер активов наблюдается у Народного Банка (8 667 млрд.тенге). ЖССБК занимает 9 место по активам среди БВУ (998 млрд тенге).

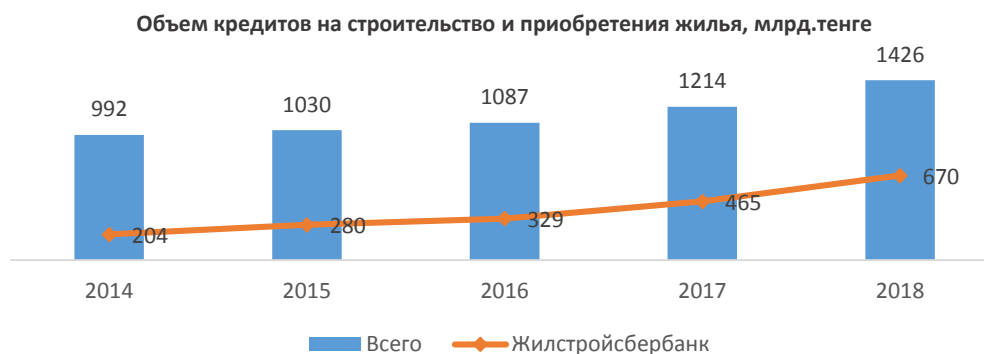
Активы, млрд.тенге



Источник: Национальный Банк РК

В структуре активов наибольшую долю (50,7% от совокупных активов без учета резервов (провизий)) занимает ссудный портфель (основной долг) в сумме 13 762,7 млрд тенге (на начало 2018 года – 13 590,5 млрд тенге), увеличение с начала 2017 года – 1,3%. Доля неработающих займов на конец 2018 года составляет 7,4% от ссудного портфеля банков (1 016 млрд.тенге). На начало года доля займов с просроченной задолженностью свыше 90 дней составляла 9,3% (1265 млрд.тенге).

Объем кредитов на строительство и приобретения жилья на конец декабря 2018 года составил 1 426 млрд.тенге (в 2017 году – 1214 млрд.тенге).



Источник: Национальный Банк РК

Обязательства банков второго уровня РК составляют 22 223,4 млрд тенге (на начало 2018 года – 21 128,2 млрд тенге), увеличение с начала 2018 года – 5,2%. В совокупных обязательствах банков второго уровня наибольшую долю занимают вклады клиентов – 76,7%. Объем вкладов БВУ РК увеличился с начала года на 2,2% (+362 млрд тенге) и составил 17 043 млрд. тенге. Вклады физических лиц выросли на 6,6% (+544 млрд тенге) до 8 771 млрд.тенге. Вклады юридических лиц уменьшились на 2,1% (-182 млрд тенге) до 8 272 млрд.тенге. На рынке долгосрочных вкладов ЖССБК занимает 1-е место (624 млрд.тенге), доля составляет 30%.

Собственный капитал сектора составляет 3 018 млрд. тенге, снижение с начала года на 3,9% (-119 млрд тенге). Абсолютным лидером является Народный банк с капиталом 1 024 млрд тенге, что составляет 34% от капитала всего сектора.

Чистая прибыль всего сектора составляет 638 млрд.тенге. Хорошую чистую прибыль показали Народный банк (285 млрд.тенге, 45% от чистой прибыли сектора), KASPI BANK (99 млрд.тенге), Сбербанк (44 млрд.тенге), Ситибанк Казахстан (31 млрд.тенге). Чистая прибыль ЖССБК составила 26 млрд тенге.

На 01.01.2019г. на финансовом рынке РК функционировали 3 ипотечные организации. Совокупный размер активов ипотечных организаций на 01.01.2019 г. составил 579 млрд тенге, увеличение с начала года на 130%. Рост объясняется запуском АО "Ипотечная организация "Баспана", собственный капитал которой составляет 210 млрд тенге.

Займы ипотечных организаций составляют 246 млрд.тенге, из них наибольшую долю занимают кредиты, выданные АО «ИО «Казахстанская ипотечная компания» 210 млрд.тенге.

## 2) Население

### Демографические данные

Стабильно положительный тренд сохраняется в демографических показателях, численность населения на 1 декабря 2018г. составила 18376,2 тыс. человек, в том числе городского – 10626,2 тыс. (57,8%), сельского – 7750 тыс. (42,2%) человек. По сравнению с 1 декабря 2017г. численность населения увеличилась на 238,9 тыс. человек или 1,3%.

### Доходы населения

Среднедушевые номинальные денежные доходы населения по оценке в ноябре 2018г. составили 95152 тенге, что на 6,3% выше, чем в ноябре 2017г., реальные денежные доходы за указанный период увеличились на 0,9%.

Среднемесячная номинальная заработная плата одного наемного работника по оценке в декабре 2018г. составила 174642 тенге. С 1 января 2019г. минимальная заработная плата установлена в размере 42500 тенге.

Численность безработных, определяемая по методологии МОТ, в декабре 2018г. по оценке составила 445,1 тыс. человек, уровень безработицы – 4,9%. Официально зарегистрированы в органах занятости в качестве безработных 91,6 тыс. человек (доля зарегистрированных безработных – 1%).

## 3) Жилищное строительство

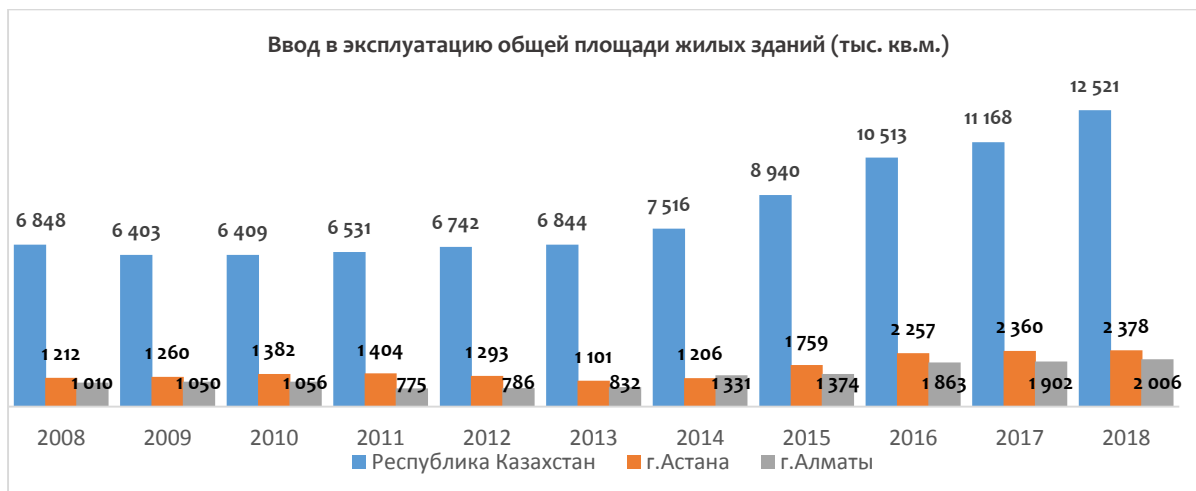
### Объемы ввода жилья в эксплуатацию

В январе-декабре 2018 года на строительство жилья было направлено 1 162 млрд. тенге, что на 8,1% больше, чем в 2017 году.

Из общего количества жилых зданий введено в эксплуатацию индивидуальных домов – 37 376, многоквартирных – 1 237. Построено 113,7 тыс. квартир, что на 12,8% выше чем в 2017 году.

Средние фактические затраты на строительство 1 кв.м. жилья в многоквартирных домах в январе-декабре 2018г. составили 129,4 тыс. тенге и в жилых домах, построенных индивидуальными застройщиками – 77,9 тыс. тенге.

Общая площадь введенного в эксплуатацию жилья увеличилась по сравнению с январем-декабрем 2017 года на 12,1% и составила 12521,1 тыс. кв. м.



Источник: Комитет по статистике МНЭ РК

Большая часть жилья – 10638,9 тыс. кв. м или 85% сдана в эксплуатацию частными застройщиками, из них населением 5893,1 тыс. кв. м, что в общем объеме ввода составляет 47,1%.

Увеличение ввода жилья наблюдалось во всех регионах республики. Значительный рост был отмечен в Мангыстауской области (в 1,4 раза), Атырауской (в 1,3 раза), Туркестанской и Жамбылской областях (в 1,2 раза).

#### Объемы выполненных строительных работ

В январе-декабре 2018 года объем строительных работ (услуг) составил 3842,9 млрд. тенге, что на 4,1% больше, чем в 2017 году.



Источник: Комитет по статистике МНЭ РК

Наибольший объем от общего объема строительных работ по республике выполнен частными строительными организациями 86,7%, иностранными – 13%, государственными – 0,3%.

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

#### 4) Инвестиции в жилищное строительство

##### Объем инвестиций в жилищное строительство.

В январе-декабре 2018 года в жилищное строительство было направлено 1 162 млрд. тенге, что на 8,1% больше, чем в 2017 году.

Инвестиции в жилищное строительство (млрд.тг)



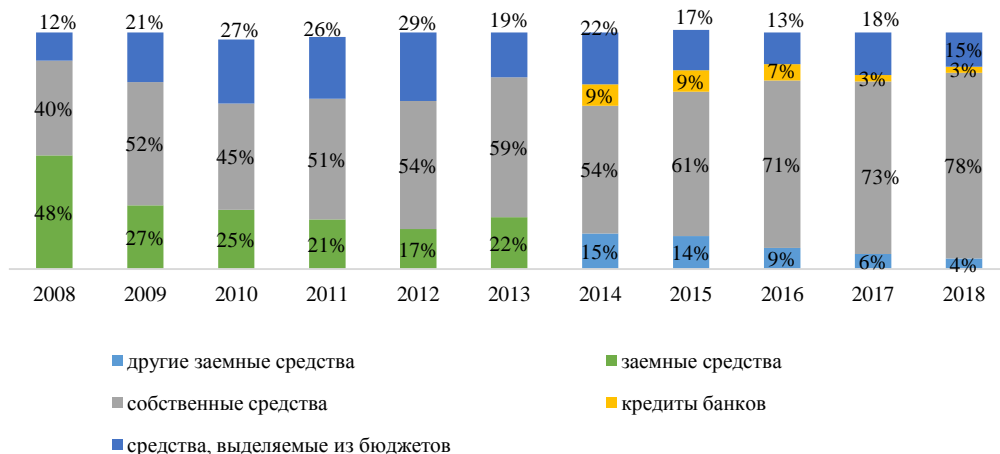
Источник: Комитет по статистике МНЭ РК

**Инвестиции в жилищное строительство по источникам финансирования за январь-декабрь 2018 года.**

Рост показателя отмечается в 15 областях РК, Астане и Алматы.

Лидерами по вложению инвестиций за январь-декабрь 2018 года стали Астана (285 732 млн тенге), Алматы (176 697 млн тенге), Алматинская область (100 198 млн тенге), Мангистауская область (71 827 млн тенге) и Актюбинская область (69 285 млн тенге). Наименьшее вложение средств в жилищное строительство наблюдается в СКО (19 935 млн тенге) и Павлодарской области (23870 млн тенге).

Инвестиции в жилищное строительство по источникам финансирования



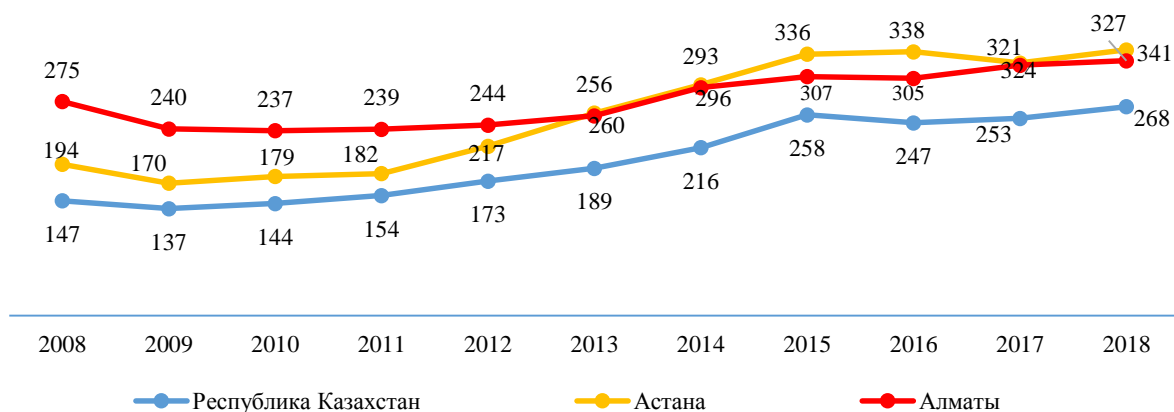
Источник: Комитет по статистике МНЭ РК

**5) Цены на недвижимость и аренду**

**Динамика цен на недвижимость.**

Цены на рынке нового жилья в РК в декабре 2018 года достаточно стабильны. Самые низкие цены в г.Тараз – 116 тыс. тенге за 1 кв. м., г.Петропавловск – 140 тыс.тенге за 1 кв.м., в г.Кызылорда и г. Талдыкорган – 141 тыс. тенге за 1 кв. м. В г.Атырау самая высокая цена среди регионов – 326 тыс. тенге за 1 кв. м. В Астане и Алматы цены 341 и 327 тыс. тенге за 1 кв. м. (+5,1% и +1,9% с начала года) соответственно.

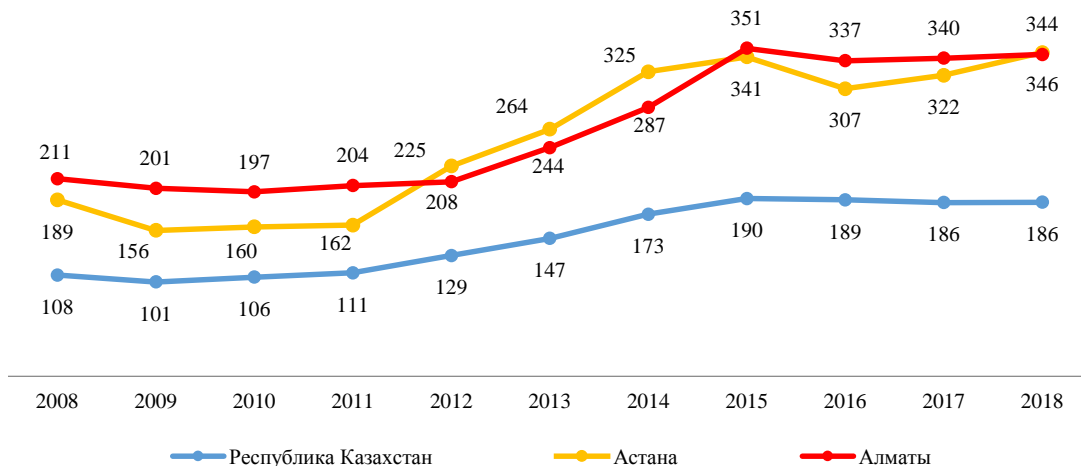
Цены продажи нового жилья (тыс. тенге за 1 кв. м.)



Источник: Комитет по статистике МНЭ РК

В декабре 2018 года по сравнению с предыдущим месяцем в среднем по республике цена продажи одного квадратного метра нового жилья повысилась на 0,4% и составила 266,9 тыс. тенге, перепродажи благоустроенного, соответственно – на 0,2% и составила 186,0 тыс тенге. Арендная плата за благоустроенное жилье стала выше на 0,1% и составила 1 384 тенге.

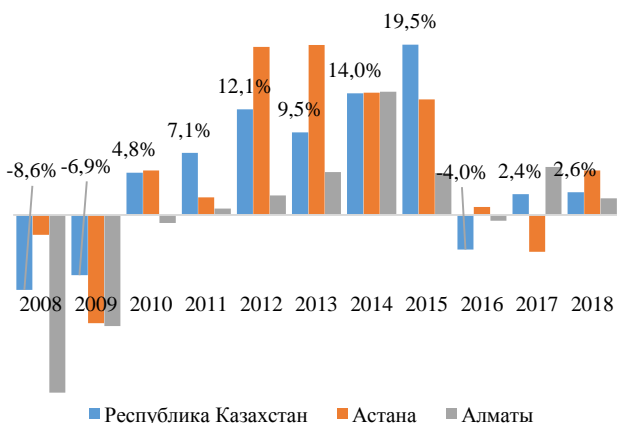
Цены перепродажи благоустроенного жилья (тыс. тенге за 1 кв. м.)



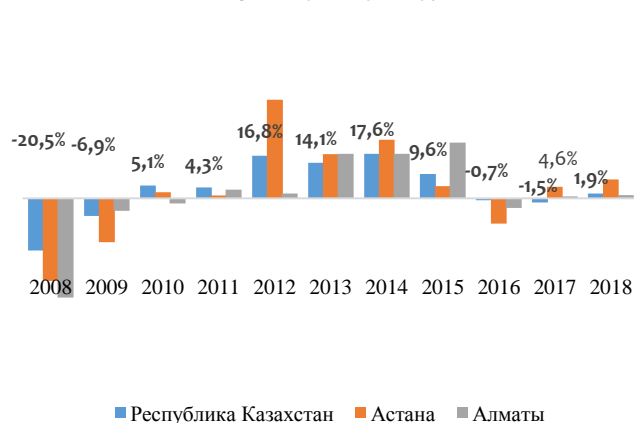
Источник: Комитет по статистике МНЭ РК

В декабре 2018 г. на вторичном рынке отмечено незначительное повышение цен до 186,0 тыс. тенге за 1 кв. м. (+1,9% к декабрю предыдущего года). Цены на жилье в г. Астана 346 тыс. тенге за 1 кв. м. и г. Алматы 344 тыс. тенге за 1 кв. м. остаются достаточно высокими. Минимальные цены при продаже вторичного жилья отмечены в г. Кызылорда (132 тыс. тенге за 1 кв. м.), в г. Жезказган (144 тыс. тенге за кв. м.) и в г. Актобе (149 тыс. тенге за 1 кв. м.).

Изменение цен продажи нового жилья (к предыдущему году)



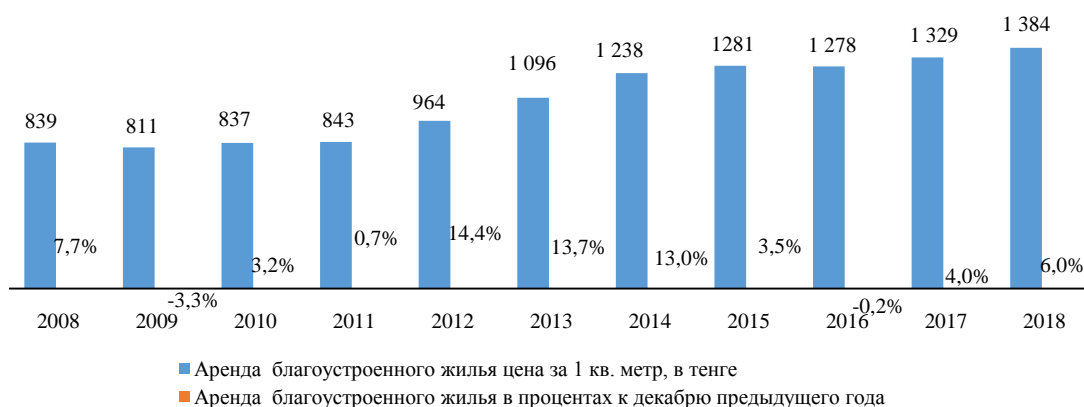
Изменение цен перепродажи благоустроенного (вторичного) жилья (к предыдущему году)



Источник: Комитет по статистике МНЭ РК

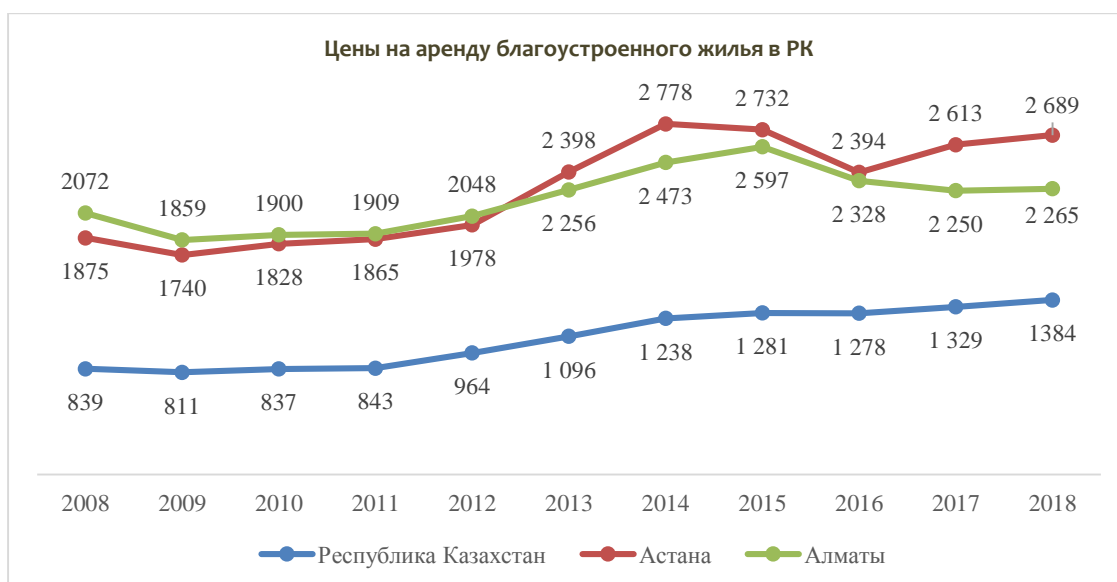
Средняя цена аренды благоустроенного жилья по РК за декабрь 2018 года составила 1 384 тенге за 1 кв. м., рост к началу года 6%.

Цены на аренду благоустроенного жилья



Источник: Комитет по статистике МНЭ РК

За декабрь 2018 года наиболее высокая цена аренды зафиксирована в г. Астана (2 689 тенге за 1 кв. м.), г. Алматы (2 265 тенге за 1 кв. м.), г. Актау (2 047 тенге за 1 кв. м.), г. Атырау (1 706 тенге за 1 кв. м.), г. Караганда (1 586 тенге за 1 кв. м.) и г. Туркестан (1 501 тенге за 1 кв. м.). В остальных крупных городах данный показатель ниже среднего значения по стране.



Источник: Комитет по статистике МНЭ РК