

 **этажи**

Аналитика

2021 год

www.etagi.com

Показатели по компании за 2021г.

Максимальная стоимость проданной квартиры – 103 000 000 тг.

Средний чек – 428 374 тг.

Самый большой чек – 1 003 000 тг.

Кол-во задатков – 1138 шт

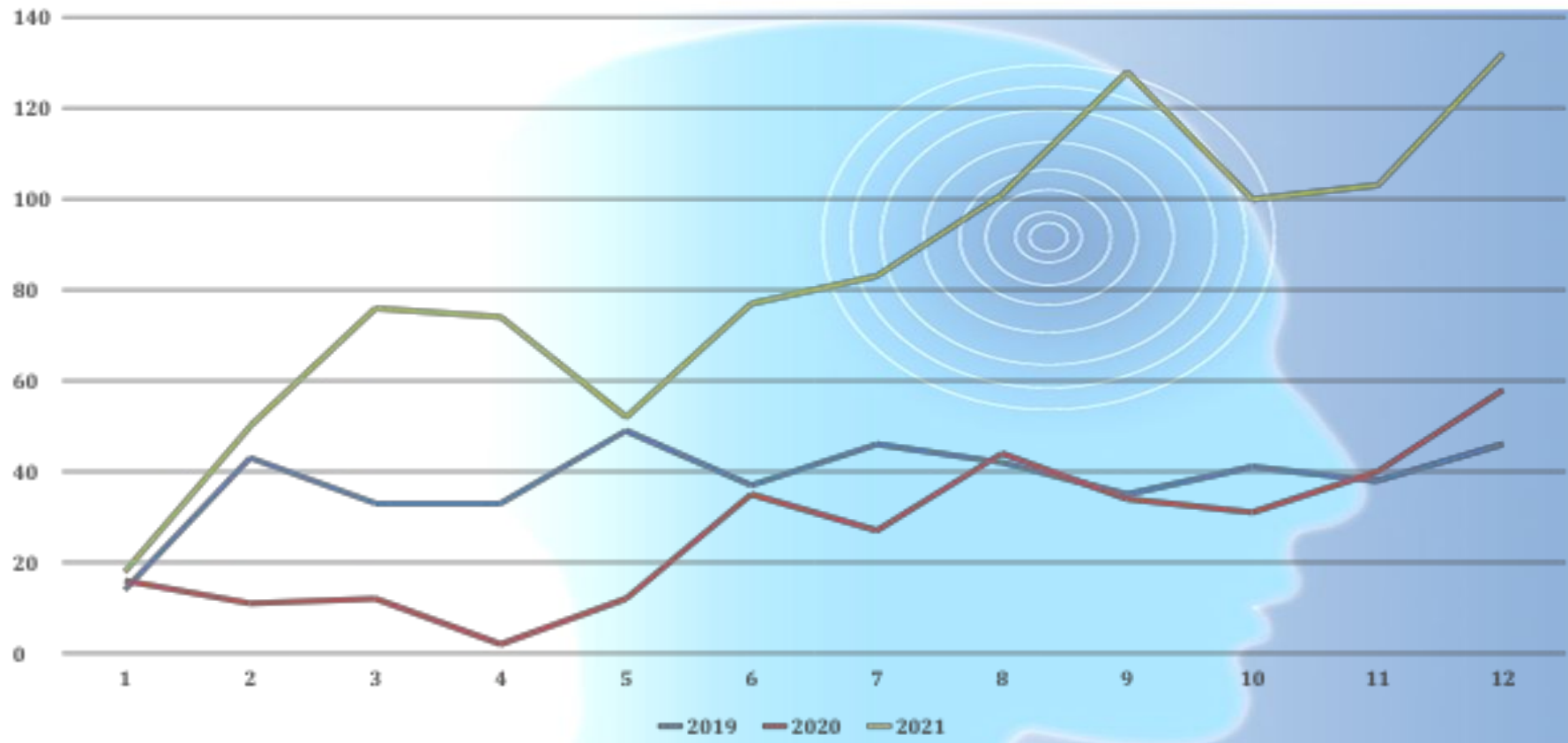
Максимальное кол-во задатков по R за месяц– 11 шт

Максимальное кол-во задатков в день группой МОП – 8 шт

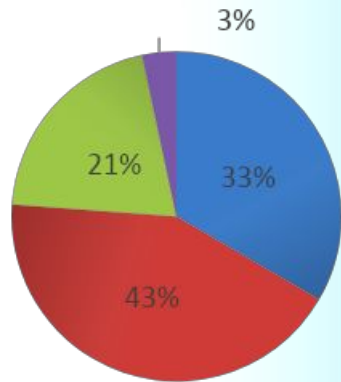
Максимальное кол-во задатков за месяц группой МОП – 53 шт



የኢትዮጵያ የግብርና ሚኒስቴር



Доля проданных объектов

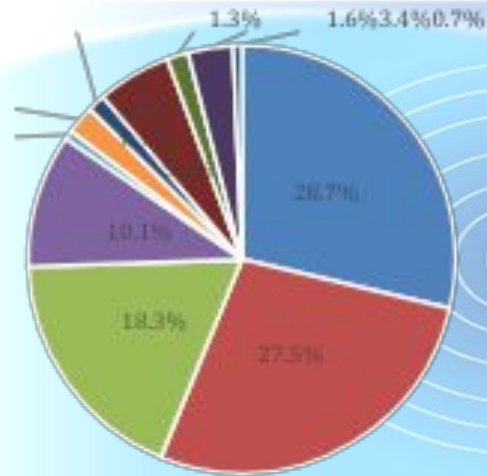


■ 1 ■ 2 ■ 3 ■ 4

Доля проданных объектов

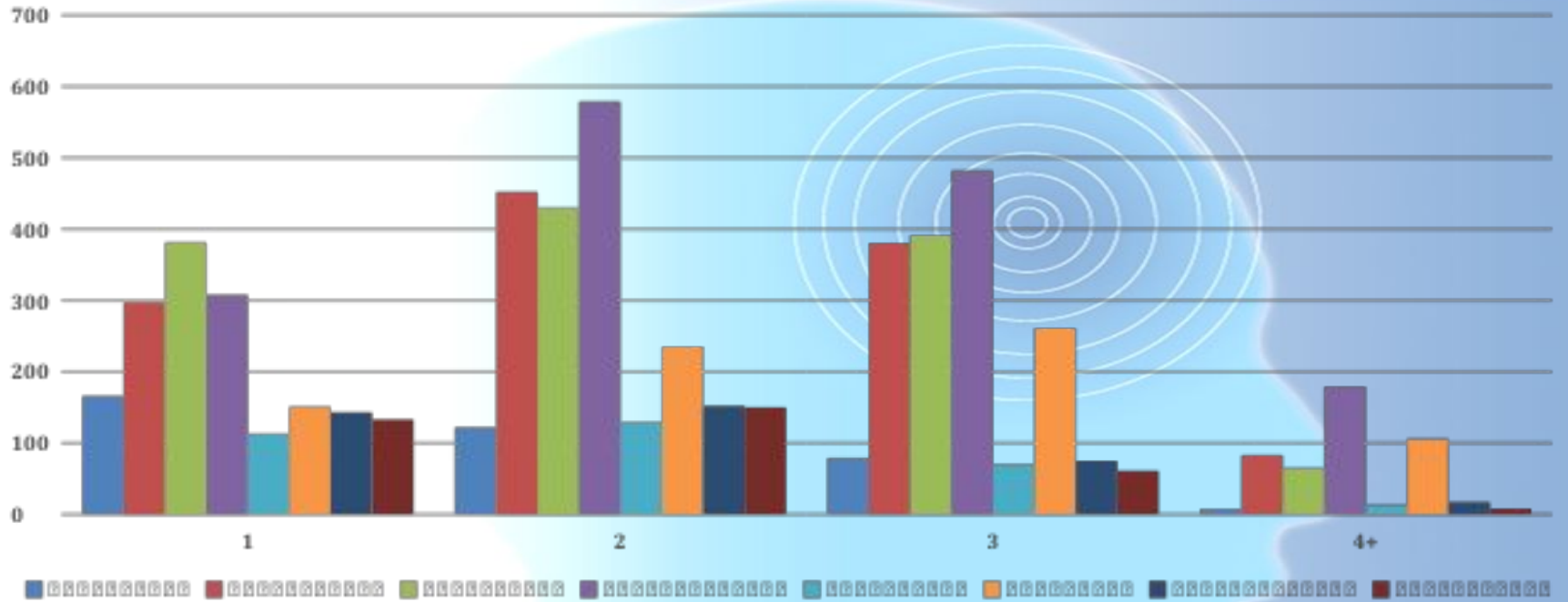
- 1 комната - 33%
- 2 комнаты - 43%
- 3 комнаты - 21%
- 4+ - 3%

2021

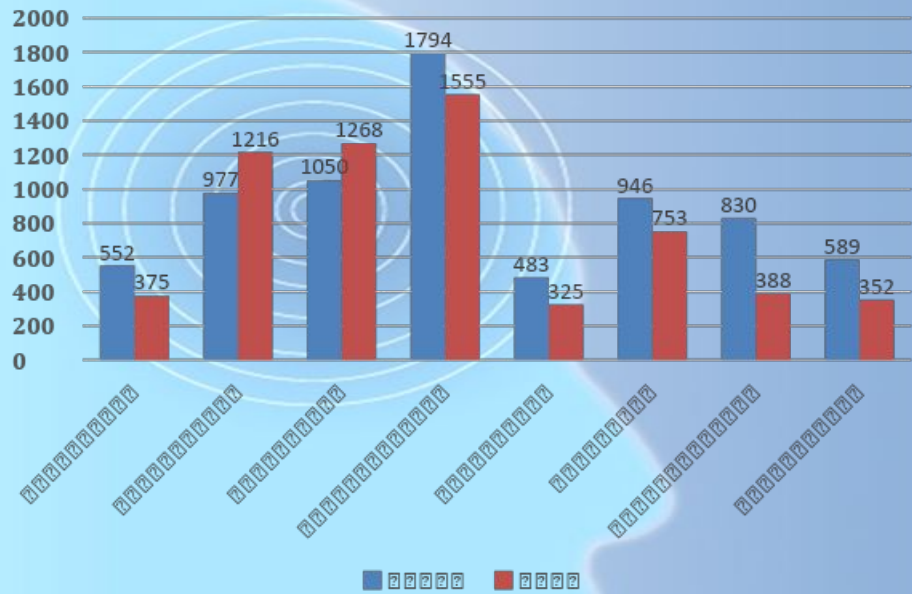


- Category 1
- Category 2
- Category 3
- Category 4
- Category 5
- Category 6
- Category 7
- Category 8
- Category 9
- Category 10
- Category 11
- Category 12

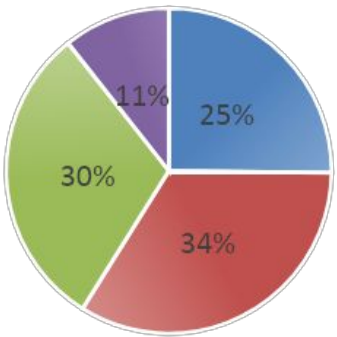
2020 2021 2022 2023 2024 2025 2026 2027 2028 2029 2030



Предложения на крыше от владельцев по районам



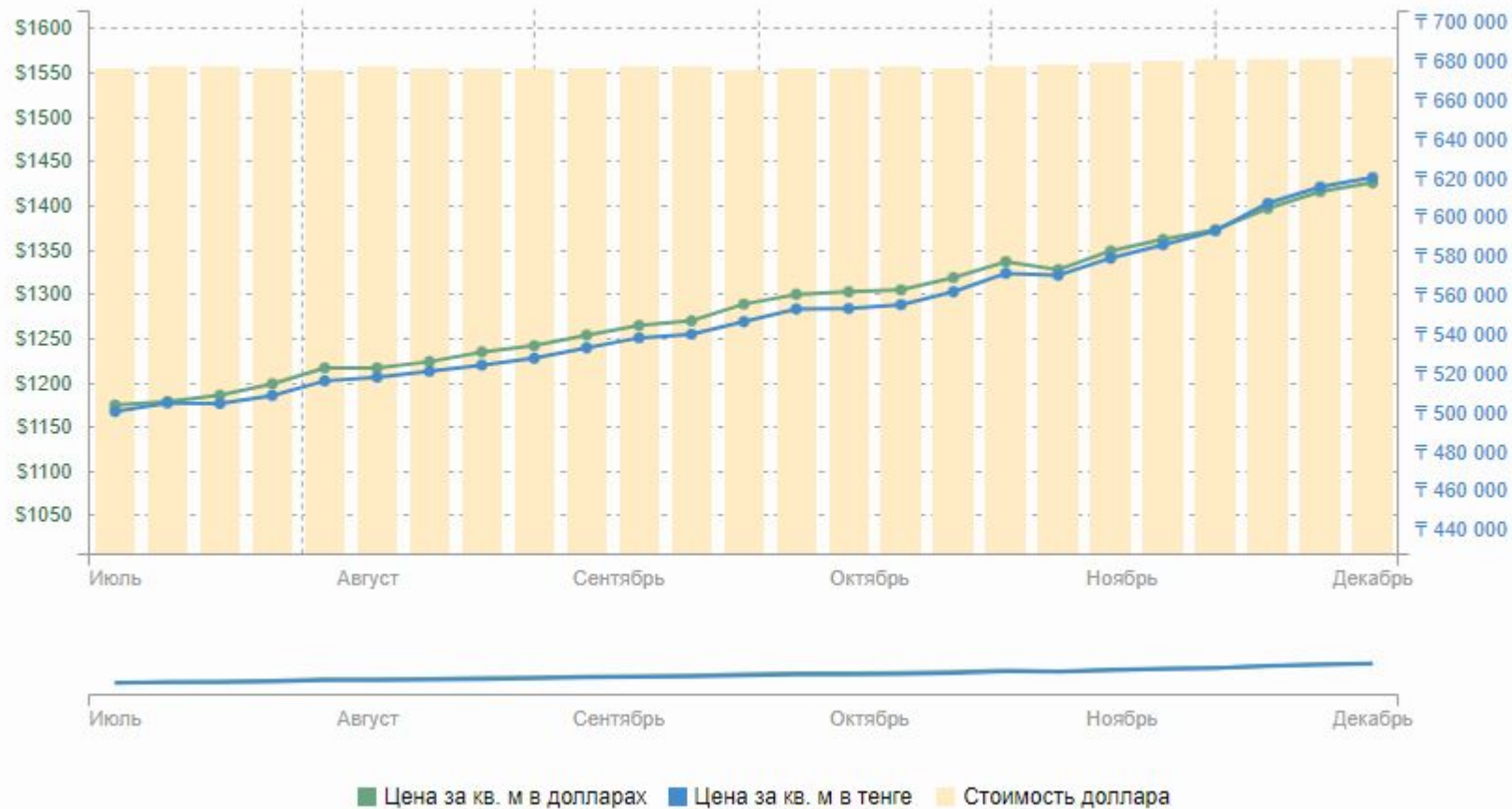
Предложения на КРЫШЕ от владельцев



- 1
- 2
- 3
- 4

Владельцы на крыше - 7218
Etagi - 6200

Разница - 1 018 объектов



Почему дорожает жилье?

Во-первых, высокий спрос. Здесь первостепенной особенностью является концентрация ипотечного рынка. Основная его часть или 52% традиционно сосредоточено в Нур-Султане и Алматы. Четверть рынка сформирована в Мангистауской, Актюбинской, Восточно-Казахстанской и Карагандинской областях и в Шымкенте.

В этих регионах темпы роста ипотечного кредитования в 2021 году достигали от 12% до 23%, а ввод в эксплуатацию нового жилья рос от 13% до 24%. То есть на рынке сформировался высокий спрос, вызванный возможностью использования пенсионных средств, действием жилищных госпрограмм и расширением кредитования со стороны Отбасы банка. А как известно, спрос рождает стоимость. Поэтому в августе первичное жилье подорожало на 10,9% в сравнении с декабрем 2020 года и достигло 343,8 тыс. тенге за кв. м, а стоимость благоустроенного жилья выросла на 17%, до 272,8 тыс. тенге за кв. м.

Во-вторых, дефицит жилья. Это одна из ключевых причин роста, которая при текущей динамике развития рынка жилья сохранится в ближайшие 15–20 лет.

Сейчас дефицит жилья в стране находится на уровне 180–200 млн кв. м. До 2025 года Казахстан намерен возвести 100 млн кв. м жилья. Однако учитывая ежегодный прирост населения на 1,3%, дефицит жилья останется на уровне 120–130 млн кв. м.

В-третьих, дороговизна строительных материалов. Внутренний спрос на строительные материалы не покрывается отечественными производителями. По некоторым видам продукции доля импорта превышает 80%. Например, листовое стекло полностью импортируется из-за рубежа.

Высокий уровень импорта, в свою очередь, негативно влияет на торговый баланс страны, оказывая давление на национальную валюту, а также на экономическую активность. По данным Бюро национальной статистики, за семь месяцев 2021 года импорт строительных материалов достиг 368,5 млн долларов, что в 16 раз превышает экспорт. Безусловно, это серьезный удар по ценообразованию недвижимости.

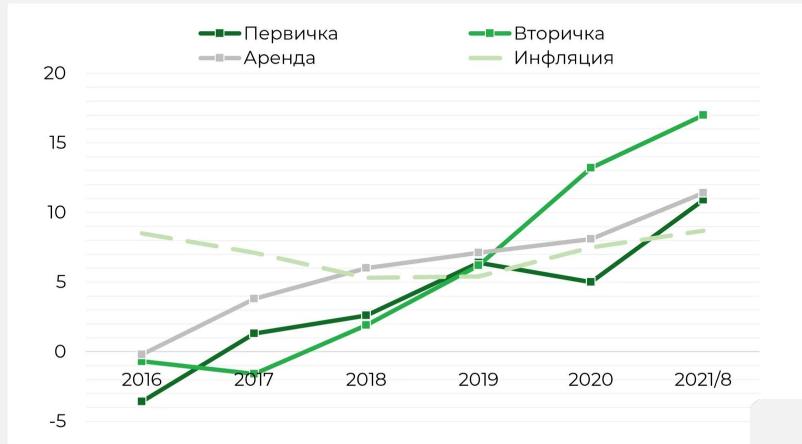
**Динамика средней цены предложения на рынке
вторичного жилья г. Алматы, тг/кв.м**



**Динамика средней цены предложения на рынке
вторичного жилья г. Нур-Султана, тг/кв.м**



ДИНАМИКА ЦЕН НА РЫНКЕ ЖИЛЬЯ, %



Источник: БНС АСПИР РК

Себестоимость строительства в Казахстане значительно выросла, особенно в период коронакризиса, когда производственные мощности сократились при достаточно высоком спросе. Стоимость строительных материалов в среднем растет на **15-20%**.

Летом 2021 года доходы населения снизились, но спрос на покупку жилья остался высоким — во многом благодаря старту программы по использованию гражданами пенсионных накоплений

СТОИМОСТЬ 1 КВ. М. ЖИЛЬЯ, тыс. тенге



Источник: БНС АСПИР РК

Почему дорожает жилье

1) Высокий спрос

- пенсионные средства
- действие жилищных госпрограмм
- расширение кредитования со стороны Отбасы банка

1) Дефицит жилья

- До 2025 года Казахстан намерен возвести 100 млн кв. м жилья.
- Увеличение плотности населения (ежегодно 1,3%)

3) Удорожание стройматериалов

- Нехватка отечественных производителей
- По некоторым видам продукции доля импорта превышает 80%
- расширение кредитования со стороны Отбасы банка)

4) Паника и ажиотаж

- Высокий спрос - высокие цены

Прогнозы

По версии экспертов, в 2022 году:

- Цены на стройматериалы продолжат расти, что отразится на первичке.
- Площади квартир станут меньше, чтобы обеспечить доступность жилья.
- Будут развиваться быстрые цифровые ипотеки.
- Появятся новые соцпрограммы.
- Увеличится спрос на первичку в регионах.
- Появятся новые, более лояльные механизмы покупки новостроек — рассрочки.
- Вторичный рынок будет следовать за первичным.