

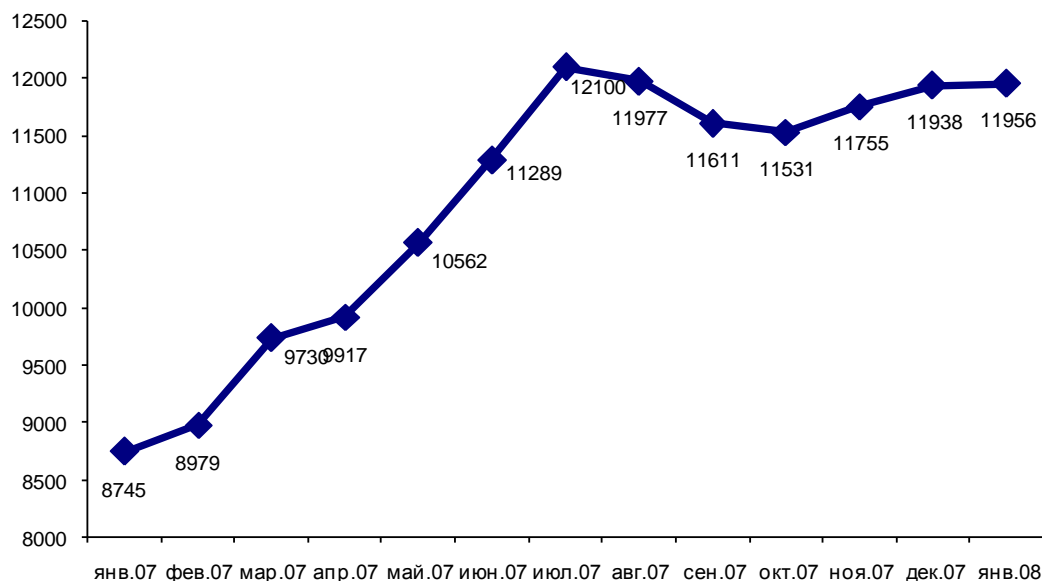
Ж.А. БАБАЖАНОВА

**«ПРОБЛЕМЫ И ПЕРСПЕКТИВЫ РАЗВИТИЯ КАЗАХСТАНСКОГО
РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ»**

Процессы интеграции в мировую экономику сформировали четкую зависимость многих государств от общего ее состояния и происходящих событий. Общемировой кризис ликвидности является ярким тому примером. Казахстан, как и многие другие государства, прошел этап нестабильности в финансовом секторе и экономике в целом. Положительная динамика сформировала благоприятные макроэкономические условия для ускоренного развития всех основных секторов экономики и прежде всего строительства.

Объемы ввода жилых площадей увеличивались ежегодно. В 2006 году прирост был на уровне 30% и общий объем вводимых жилых площадей по Казахстану составил 8,1 млн. кв. метров. Переломным выступил 2007 год, который принес множество корректив в состояние и развитие рынка жилой недвижимости. Изначально особое влияние оказал закон о долевом участии и его часть, регламентирующая реализацию объектов после возведения нулевого цикла. В середине года отмечался значительный рост стоимости строительства (только на цемент стоимость возросла в 3 раза), в противовес которому цена реализации росла низкими темпами. Эти процессы подвели к финансовой несостоятельности многие компании. К концу лета 2007 года возникли сложности с кредитованием строительства и жилья. Государство принял ряд мер по стабилизации ситуации и поддержке отрасли. Но ситуация на сегодняшний день продолжает оставаться сложно прогнозируемой и неопределенной. Сама по себе строительная отрасль до сих пор находится только на этапе своего формирования: основные производственные фонды только развиваются; сектор производства строительных материалов не является полноценной альтернативой импорту; потенциал имеющихся трудовых ресурсов не соответствует реальным потребностям бизнеса; законодательная база, еще не в полной мере обеспечивает честную конкуренцию среди строительных компаний.

Депозитные накопления физических лиц, млн. у.е. США



Источник: Национальный банк Республики Казахстан

Рисунок 1

Сейчас мы наблюдаем своего рода завершение первого цикла строительной отрасли – цикла формирования. Затем последует цикл развития, который будет характеризоваться транспарентностью, стабильным развитием и прогнозируемостью. По сути, проявивший себя кризис ликвидности в финансовом секторе продемонстрировал зависимость строительных компаний от действий казахстанских банков. С другой стороны, по данным аналитических отчетов, такие показатели как размер и состояние текущего жилищного фонда, рост экономики республики и доходов населения позволяют уверенно говорить об имеющемся потенциале и большом объеме отложенного спроса для роста рынка жилья. Одним из показателей выступают данные Национального банка по депозитным накоплениям физических лиц, которые свидетельствуют о наличии нераспределенных активов. На рисунке 1 видно, что накопления увеличились на 36% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года и составили практически 12 млрд. долларов США.

Структура реализации квартир в 2008 году

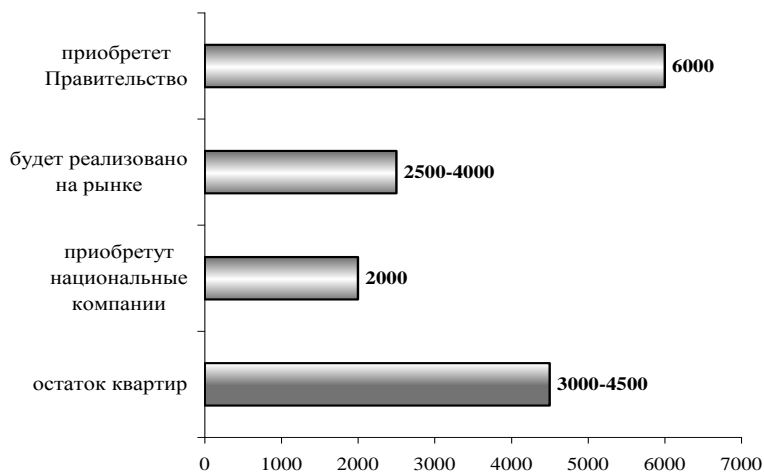


Рисунок 2

Главной ареной казахстанского рынка жилой недвижимости выступают рынки Астаны и Алматы. Необходимо отметить, что на сегодняшний день столичный рынок недвижимости является крупнейшим по объемам. Так, если в Алматы в настоящий момент строится 19 тысяч квартир, то в Астане 50 тысяч квартир. В прошлом году было введено в эксплуатацию 1852 тысяч квадратных метров жилья, из которых около 40% было оформлено в процессе легализации. Это позволило обеспечить Астане общий жилой фонд на уровне 10 млн. кв. метров. На сегодняшний день на каждого жителя Астаны приходится менее 17 кв. метров жилья. Около 41% компаний уже сегодня можно охарактеризовать как «сомнительные компании». Они не вошли в список Правительства на оказание финансовой помощи, на их объектах продолжительное время не ведутся работы, и темпы строительства находится на низкой стадии. Около 48% компаний имеют определенный опыт в строительстве, однако многие строящиеся объекты испытывают большие трудности с финансированием и реализацией квартир. Исходя из качественного анализа деятельности всех компаний, можно сделать вывод, что на рынке жилой недвижимости Астаны в 2008 году выступают активными участниками около 11% компаний, которые имеют определенный потенциал прочности, финансовую поддержку и обладают долей рынка равной 25%. Несмотря на это почти 16 тысяч квартир, реализуемых сомнительными компаниями, в ближайшей перспективе так и останутся незаконченными. Скорее всего, по ним вопрос решится посредством переселения дольщиков или завершением строительства с участием государства. Основная масса данных объектов построена не более чем на 5%. По 23 тысячам квартир «неактивных компаний» можно предположить, что срок сдачи значительно увеличится. И застройщики данной категории, скорее всего не выступят на рынке активными участниками в ближайшее время. Не выдержав жестких условий на рынке, часть «неактивных» компаний пополнят ряды «сомнительных» застройщиков. В

последующие годы будет происходить естественный отбор посредством таких фильтров, как поправка к закону о долевом строительстве, взвешенная маркетинговая политика, наличие стабильных источников финансирования.

Впоследствии можно надеяться, что рынок недвижимости Астаны приобретет конкретные очертания, то есть не будут допущены случайные участники, и будет подчиняться законам цивилизованного рынка.

Объем реализации квартир по годам, шт.

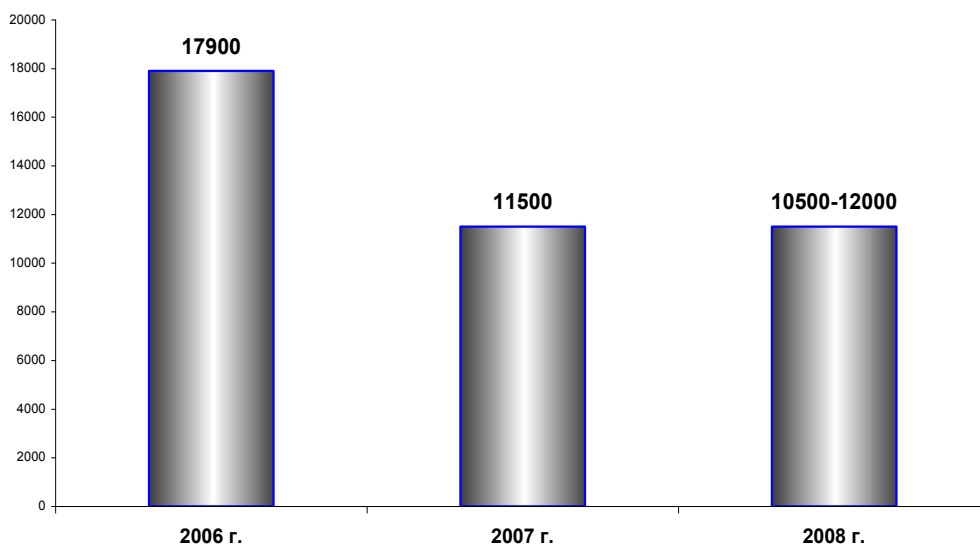


Рисунок 3

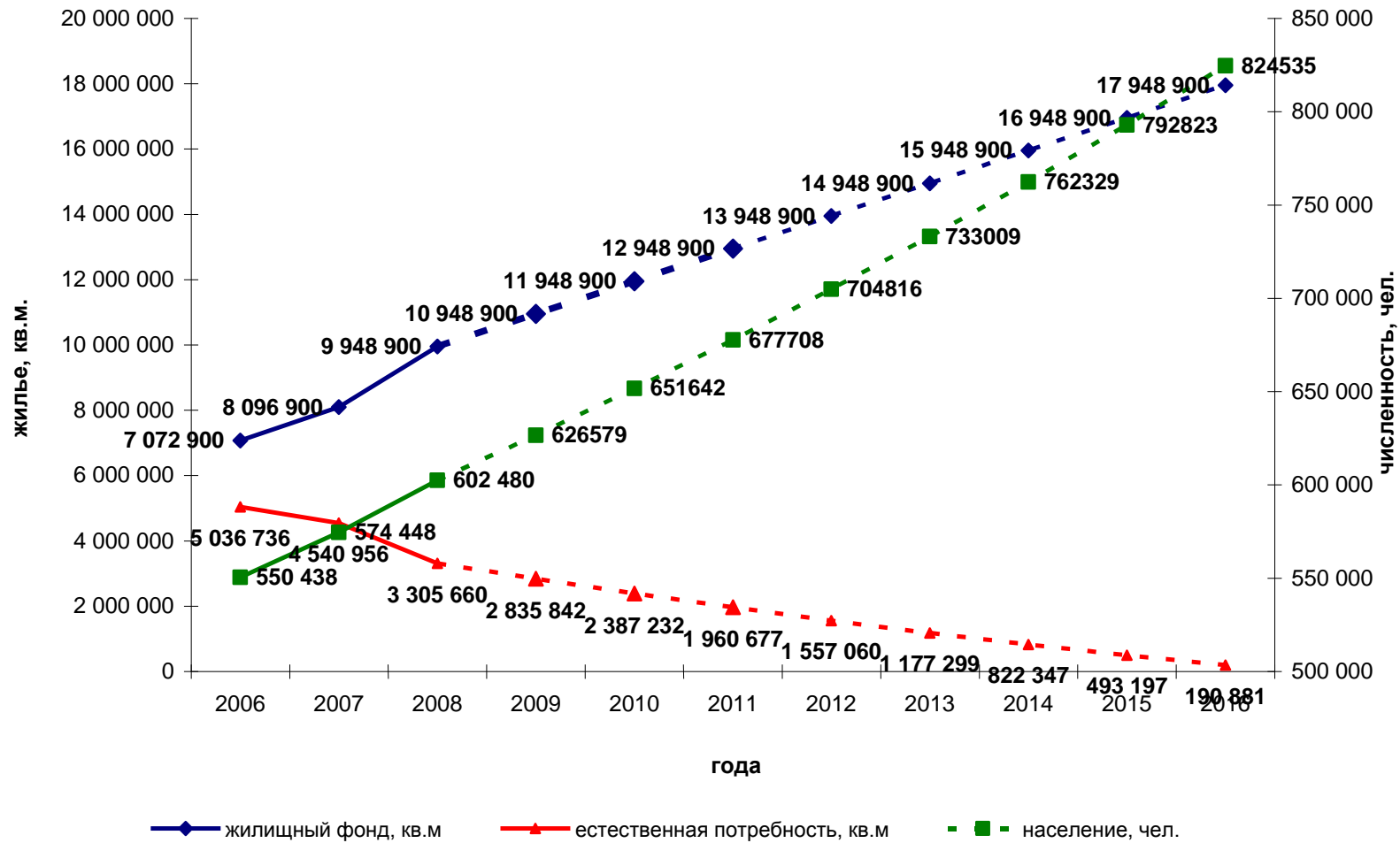
Из общего количества качественного предложения 15 тысяч квартир в текущем году будет продано ориентировочно 2,5-4 тысяч квартир посредством свободной реализации на рынке. Структура реализации квартир в 2008 году представлена на рисунке 2. Следует отметить, что по программе Правительства Республики Казахстан в этом году акиматом планируется выкупить, для создания сектора арендного жилья и предоставления жилья социальным категориям граждан 6000 квартир. Так же в рамках данной программы национальные компании ориентированы выкупить около 2 тысяч квартир. Общий объем реализации в 2008 году был на уровне 10,5-12 тысяч квартир. На следующем рисунке 3 представлен объем реализации по годам. При этом в 2007 году объем реализации составил на уровне 11500 квартир, с учетом кризисных явлений, а в 2006 было реализовано 17900 квартир.

Таким образом, к концу года в наличии практически не останется качественных квартир, предлагаемых активными строительными компаниями. Предложение на рынке в большинстве своем составят квартиры «неактивных строительных компаний» в объеме около 3 - 4,5 тысяч квартир.

На наш взгляд, в нынешних условиях, спросом будут пользоваться объекты, максимально удовлетворяющие потребительским предпочтениям, такие как коттеджные городки и малоэтажные кирпичные дома. Составной

частью рынка недвижимости также является рынок вторичного жилья, который гипотетически мог бы оказывать определенное влияние на

Прогноз потребности в жилье по годам



рыночные процессы. Но на сегодняшний день предложение по Астане около 900 квартир, что составляет менее 1% квартирному жилому фонду Астаны. В отличие от Алматы по Астане вторичный рынок повторяет процессы первичного, который играет доминирующую роль.

Так как был введен мораторий на строительство новых объектов, а вторичный рынок не оказывает значимого влияния на процессы, что к концу 2007 года значительно активизировался спрос на качественное жилье. Таким образом, можно отметить, что мероприятия по стимулированию экономической активности, предпринимаемые государством, при содействии Ассоциации Застройщиков Казахстана достигнуты. В настоящий момент на рынке жилой недвижимости действует 103 строительных компании. Сегодня застройщиками Астаны строится 50 тысяч квартир, из которых продано 26 тысяч. В настоящее время для реализации выставлено около 24 тысяч квартир. Основываясь на имеющихся данных, можно выстроить прогнозную линию по изменению естественного спроса. Итак, несмотря на то, что «прогнозы – дело неблагодарное», попытаемся предложить наш вариант развития рынка. Исходными данными выступают демографические процессы, реальный объем строительства, нынешнее предложение на рынке и потребительский спрос. В период с 2000 года численность населения возросла на 221 тысячу человек. В среднем ежегодный прирост численности составляет 4%. В прошлом году этот показатель был на уровне 4,8%. В 2008 году прирост миграционного сальдо составляет 5,5 тыс. чел. Внутренние миграционные потоки увеличиваются с каждым годом со всех регионов Казахстана. Учитывая эти тенденции необходимо заметить, что потребности в жилье будут иметь тенденцию роста.

Прогноз потребности в жилье по прогнозным данным показывает динамику роста рынка жилой недвижимости, несмотря на произошедший кризис, который требует оперативного устранения маркетинговых, экономических и технологических ошибок. Однако, несмотря на меры, предпринимаемые участниками рынка, в ближайшей перспективе количество строительных компаний на рынке сократится в 2,5 раза.

Резюмируя выше изложенное можно отметить, что при сохранении темпов строительства с учетом корректировки на экономическую ситуацию естественная потребность в жилье для Астаны сохранится в ближайшей перспективе. Отложенный платежеспособный спрос также продолжает оставаться неудовлетворенным. Первоочередной задачей в настоящий момент выступает необходимость отработки системы финансирования. Но без стабилизации на финансовых рынках и стабильности финансирования строительства сложно будет говорить о поступательном развитии отрасли жилищного строительства. Из сложившейся ситуации в сфере жилищной недвижимости, нельзя не извлечь и положительные моменты. В первую очередь это оздоровление рынка и повышение конкурентоспособности компаний.

СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

1. Салин В.Н., Шпаковская Е.П., «Социально-экономическая экономика» - Астана, 2001 г.
2. Статистический сборник «Kazakhstan 2008»
3. Экспресс-информация Агентства Республики Казахстан по статистике.
4. Сайт статистики Казахстана www.stat/kz., www.stat.gov.kz.