

## РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ КАЗАХСТАНА

М.Ш.Жусипова<sup>(1)</sup>, М.В.Ахмедьярова<sup>(2)</sup>, Ж.Т.Дильдебаева<sup>(3)</sup>

<sup>(1)</sup> магистр по экономике, Ст.преподаватель

<sup>(2)</sup> Д.э.н., профессор, кафедры Экономика и Финансы

<sup>(3)</sup> к.э.н., доцент, кафедры «Экономика и Финансы», КазИТУ, Казахстан, Алматы  
zhusipova.makpal@mail.ru

**Аннотация.** Объектом анализа в статье является рынок недвижимости, а также прогнозирование цен на нем. Отмечаются особенности рынка недвижимости, а также этапы его анализа, последним из которых является прогнозирование развития рынка.

Любые экономические потрясения мгновенно отражаются на рынке недвижимости Казахстана. На фоне снижения реальных доходов населения и темпов выдачи ипотечных кредитов доступность жилья остается невысокой.

В начале года на рынке недвижимости Казахстана наблюдалась стабильность. Отечественный рынок жилья пассивно реагирует на различные факторы, такие как строительство жилья по программе «Нурлыжер», появление на первичном рынке более дешёвой ипотеки, ожидание новой ипотечной программы «7-20-25».

По информации аналитической службы kn.kz, средняя цена за жилой квадрат в Астане в I квартале 2018 составила **340,3 тыс. тенге**, Алматы — **377,6 тыс. тенге**.

За квартал во всех городах ценовые колебания положительные. За год в Астане отмечается снижение средних цен на жилье — **на 3% и 4%** соответственно. В Алматы, напротив, наблюдался рост **на 3,5%**.

**Ключевые слова.** Рынок недвижимости, анализ рынка недвижимости, цены на жилье. ценообразование рынок жилья, себестоимость жилищного строительства.

## KAZAKHSTAN REAL ESTATE MARKET

M.Sh.Jusipova, M.V.Ahmedyarova, J.T.Dildebaeva

**Annotation.** The object of analysis in the article is the real estate market, as well as forecasting prices for it. The features of the real estate market are noted, as well as the stages of its analysis, the most recent of which is the market development forecasting.

Any economic upheavals instantly affect the real estate market in Kazakhstan. Against the background of the decline in real incomes of the population and the rate of mortgage loans, housing affordability remains low.

At the beginning of the year, stability was observed in the real estate market of Kazakhstan. The domestic housing market passively reacts to various factors, such as housing construction under the NurlyZher program, the emergence of cheaper mortgages in the primary market, and the expectation of a new 7-20-25 mortgage program.

According to the information service kn.kz, the average price for a residential square in Astana in I quarter of 2018 was 340.3 thousand tenge, Almaty - 377.6 thousand tenge.

For the quarter in all cities, price fluctuations are positive. Over the year, Astana has seen a decline in average housing prices - by 3% and 4%, respectively. In Almaty, by contrast, an increase of 3.5% was observed.

**Keywords.** Real estate market, real estate market analysis, housing prices. pricing of the housing market, the cost of housing.

**Введение.** Недвижимость играет важную роль в жизни любого общества, и как экономический ресурс является национальным богатством страны. В казахстанских условиях формирование рынка происходит при участии государства, однако на современном этапе попытки государства оказать влияние на функционирование рынка недвижимости нередко осуществляются без учета особенностей развития национальной экономики. Это свидетельствует о недостаточной разработанности и отсутствии глубоких исследований данного вопроса в отечественной науке. В то же время от правильного определения соотношения рыночных и регулирующих элементов зависит эффективность и интенсивность обращения недвижимого имущества в производственной и потребительской сфере.

**Экспериментальная часть.** Рынок недвижимости – это совокупность экономических, правовых, культурных отношений субъектов рынка по поводу создания, распределения, обмена и потребления полезных свойств недвижимости, прав и обязательств. Он имеет определенную специфику, вытекающую из характеристики недвижимости как товара: уникальность, неповторимость, стационарность (неподвижность), длительность создания и долговечность. [1]

Таблица -1 Рынок недвижимости выполняет следующие функции

**Функции рынка недвижимости**

№ пп	Наименование функции	Свойство функции
1	Регулирующая	Распределение ресурсов по сферам экономики Формирование структуры экономики Удовлетворение общественных интересов
2	Стимулирующая	Развитие конкуренции Использование научно-технических новшеств при создании и использовании недвижимого имущества
3	Социальная	Увеличение роста активности населения, стремящегося стать собственниками недвижимости
4	Коммерческая	Организация движения капитала Максимизация прибыли

В 2017 году стартовала самая многообещающая в казахстанской истории жилищная программа – "Нұрлыжер". Технически она вобрала в себя все предыдущие программы. Это и "Развитие регионов", и "Доступное жильё – 2020", а также программы "Развитие моногородов на 2012–2020 годы", "Модернизация жилищно-коммунального хозяйства на 2011–2020 годы", "Ақбұлақ на 2011–2020 годы" и, конечно же, жилищная ниша госпрограммы инфраструктурного развития "Нұрлыжол". Теперь это всё объединено под единый свод государственной программы "Нұрлыжер". В итоге казахстанская строительная отрасль закончила год, по предварительным оценкам, превысив цифру в 10 миллионов квадратных метров нового жилья. [2]

Ввод в эксплуатацию жилой недвижимости за 11 месяцев 2017 вырос **на 8%**. При этом у застройщиков наблюдается дефицит фондирования: кредитование отрасли упало **на 4%** за год. Альтернативный источник роста — стабильный спрос, обеспечиваемый жилищными госпрограммами. Кредитование строительства в регрессе: по итогам октября портфель отрасли составил всего **937,7 млрд тенге** — это **на 2,2% меньше**, чем в сентябре, и **на 4,2% меньше**, чем годом ранее. [4]



Рисунок 1 – Изменение цен на первичном рынке

2018-й, по прогнозам, может стать годом жилищного строительства. Должна будет заработать в полную силу масштабная программа "Нұрлыжер". Жилстройсбербанк Казахстана в 2017-м впервые в своей истории перешагнул историческую отметку в один миллион активных накопительных счетов. А власти Астаны, отмечая 20-летие, намерены в юбилейный год дать старт новому этапу развития города. [2]

Сейчас граждане, на которых и направлена программа, просят внести коррективы: повысить лимит стоимости приобретаемого жилья с 20 до 30 млн тенге, снизить первоначальный взнос с 30 до 20%. В целом эффективность реализации первого года "Нұрлыжер" ещё будет активно обсуждаться. Однако главный итог существенный: рынок получил и ещё ожидает солидных объёмов доступного жилья классов "комфорт" и "эконом". [2]

Стоимость квадратного метра в новостройках в течение всего года колебалась в узком коридоре. В Астане цены с начала года практически не изменились, составив около 318 тысяч тенге. В Алматы первичный рынок был более волатильным - цены колебались здесь в коридоре 430-450 тысяч тенге. При этом средняя цена "квадрата" в

алматинских новостройках на конец года составила около 438 тысяч тенге. Цены на вторичку в 2017 году в крупнейших городах (Астана и Алматы) снизились в среднем на 5-8 процентов, в то время как в некоторых регионах снижение цен достигало 10-11 процентов. Это связано с более низким уровнем платежеспособного спроса на квадратные метры. "Основным драйвером рынка стала государственная жилищная программа "Нурлыжер". Активность государства привела к удвоению объемов выдачи ипотечных кредитов по итогам десяти месяцев. Так, по данным Национального Банка РК, в январе-октябре текущего года было выдано ипотеки на 281 миллиард тенге против 144 миллиардов тенге за аналогичный период в 2016 году. Это привело к увеличению портфеля ипотечных кредитов с начала года на 8,9 процента, или 87,8 миллиарда тенге. Активность программы "Нурлыжер" повысила спрос на новостройки и усилила переток покупателей на первичный рынок. Это, с одной стороны, поддержало цены на новые квадратные метры, с другой - усилило понижательный тренд на вторичном рынке. [3]

Таблица-2 Динамика индекса цен на недвижимость по регионам РК

	Январь	Октябрь	Динамика
Алматы	359 080	347 300	-3.3
Астана	332 860	315 375	-5.3
Актау	249 400	221 225	-11.3
Шымкент	217 820	191 450	-12.1
Караганда	202 680	198 100	-2.3
Уральск	179 740	170 625	-5.1
Усть-Каменогорск	175 200	164 150	-6.3
Петропавловск	170 780	177 300	3.8
Павлодар	163 820	162 250	-1.0
Тараз	161 140	150 475	-6.6
Актобе	159 940	151 425	-5.3
Костанай	188 320	181 700	-3.5
Семей	161 340	157 600	-2.3
Кокшетау	181 360	179 050	-1.3
РК	209 394	197 716	-5.6

**Заключение.** "Мы видим, что идет активное строительство. Есть очень много социальных программ и социальных проектов. Недвижимость строится, в основном в эконом- и комфорт-классе. Эта тенденция продолжится и в следующем году. Единственное, хотелось бы ожидать каких-то более хороших льготных кредитов, связанных с ипотекой. С рынка ушли перекупщики. Нет тех инвесторов, которые покупают, чтобы перепродать. Потому что маржа сейчас совсем небольшая, и на рынке только покупатели, которым нужна недвижимость. Особенно в больших городах, куда идет постоянная миграция", - говорит Грушина. В свою очередь, эксперт Мария Рен приводит цифры. Если в 2015 году цены на вторичном рынке в долларовом эквиваленте снизились на 30-33 процентов, а цены в тенге из-за второго витка девальвации выросли на 15-20 процентов, то в 2016 году снижение цен в долларах произошло на 14-15

процентов, а по итогам 2017 года составило около 6-7 процентов. "Учитывая, что в этом году цены на вторичном рынке уже не снижаются двузначными цифрами, можно сказать, что мы подбираемся максимально близко к пресловутому ценовому дну. Запас снижения цены составляет еще 3-4 процента. Такое снижение может произойти в 2018 году из-за низкого качества старого жилого фонда, отсутствия системной работы в достаточных объемах по восстановлению и капремонту старого жилья и дальнейшему развитию госпрограмм, в том числе по кредитованию. Все это снижает привлекательность старого жилья на фоне развития первичного рынка", - объясняет управляющий партнер онлайн-сервиса Homsters.kz. На первичном рынке, по словам Рен, цены в следующем году останутся стабильны при уравнивании двух тенденций. С одной стороны, насыщение рынка предложением, благодаря активности реализации госпрограмм, должно стимулировать снижение цен на жилье в новостройках, с другой стороны - госпрограммы облегчают условия кредитования, что стимулирует спрос на квадратные метры, а значит, и провоцирует рост цен. Колебания на первичном рынке недвижимости могут составить плюс-минус 1-3 процента. [3]



Впрочем, сокращение активности на рынке недвижимости произошло в основном за счет падения интереса к частным домам, в том числе - вследствие нарастающих процессов урбанизации и агломерирования.

Так, количество сделок купли-продажи квартир в многоквартирных домах практически не изменилось за год (всего минус 0,1%), и осталось на уровне 12,3 тысячи за март 2018. В то же время, количество сделок по индивидуальным домам упало год-к-году сразу на 14,9%, до всего 4,5 тысячи - это лишь 27% от общего количества сделок, против 30,3% годом ранее.



Квартиры в новых многоквартирных домах подорожали в среднем по РК на 5,6% - до 263,1 тыс. тг за кв. м.

Вторичное благоустроенное жилье немного подешевело - на 1,3%, до 185,8 тг за кв. м. Любопытно, что неблагоустроенное жилье на вторичном рынке подешевело не так сильно, как благоустроенное - всего на 0,2% а год, до 115 тыс. тг за кв. м.

Элитное жилье на вторичном рынке увеличилось в цене на 2,6% за год, до 211,1 тыс. тг за кв. м.

### Список литературы

- [1] Экономика недвижимости Дияров С.К.. Учебное пособие, Алматы, 2016.
- [2] Сделки с недвижимостью Горемыкин В.А.. Практическое пособие. 3-е изд.
- [3] Экономика недвижимости С.В. Гриненко Конспект лекций, 2014.
- [4] Экономика недвижимости: Учебное пособие А.Н. Асаул, А.В. Карасев, 2001.
- [5] Экономика недвижимости: Учебное пособие Д. В. Виноградов, 2017. Недвижимость: права и сделки Киндеева Е. А., Пискунова М.Г., Киндеева Елена, Крашенинников П.В. 2009
- [6] URL [http://economicdefinition.com/Construction/Rynok\\_nedvizhimosti\\_Real\\_estate\\_market\\_\\_eto.html](http://economicdefinition.com/Construction/Rynok_nedvizhimosti_Real_estate_market__eto.html)
- [7] URL : <https://informburo.kz/stati/rynok-nedvizhimosti-v-2018-godu-chestnye-ceny-nrly-zher-i-kurs-tenge.html>