

ДОМ зарубежная недвижимость

Пузырь дальнего действия

дружба народов

С началом мирового финансового кризиса возможности рефинансирования казахстанских банков резко сократились, что автоматически ударило по рынку недвижимости. По уровню обеспеченности жильем Казахстан занимает восьмое место в СНГ, а покрыть дефицит застройщики не в состоянии. По прогнозам аналитиков, в ближайшие два года рынок ждет глубокая стагнация.

Алгоритм надувания

Ставка правительства Казахстана на быстрый рост ВВП привела в частности к образованию «мыльного пузыря» в области жилищного строительства, особенно в столице. Если еще год назад столицу Казахстана приезжающие в страну называли городом-стройкой, то сейчас ситуация прямо противоположная. На большинстве объектов — в июле 2007 года в городе строилось около 30 жилых комплексов, включающих в себя более 130 домов, — работы были остановлены еще в октябре-ноябре. До лета прошлого года показатели казахстанской экономики не могли не радовать, рост ВВП к сентябрю достиг показателя 8,5% в реальном выражении, кредитные портфели банков росли в среднем на 9–10% в месяц, а рост в строительстве предполагался на уровне 45–50%. Однако затем произошел резкий провал, и в итоге годовой рост ВВП составил лишь 9,9%.

Алгоритм надувания пузыря был прост — банки активно кредитовали зачастую аффилированные с ними строительные компании, а затем агрессивно выдавали ипотечные кредиты на покупку квартир в строящихся объектах. Для наращивания темпов кредитования активно использовались зарубежные займы, зачастую краткосрочные. Это привело к тому, что за последние пять лет стоимость квадратного метра в целом по стране выросла в 5 раз, тогда как заработная плата — всего в 2,5 раза. Даже предложенный государством вариант льготного кредитования покупки жилья через Жилстройсбербанк не смог предложить приемлемого финансирования в массовом объеме, так как минимальный доход участника программы должен составлять 60 тыс. тенге (1 доллар стоит 120 тенге), то есть почти в два раза больше средней заработной платы бюджетных работников.

Малообеспеченный рынок

Тем временем потребность в жилье остается высокой, а показатели застройщиков из-за кризиса ликвидности резко снизились. По словам Олега Алферова, вице-президе-

нта Национальной ассоциации риэлтеров, чтобы достичь европейского уровня обеспеченности жильем, требуется ввести в эксплуатацию почти 400 млн. кв. м. И это при том что в 2007 году в республике было построено всего 8,1 млн. кв. м. «Нетрудно посчитать, что нужно пятьдесят лет, чтобы достичь уровня Западной Европы. И это без учета роста численности населения», — комментирует господин Алферов. При этом в ближайшие годы практически во всех городах Казахстана невозможно будет строить жилье даже в прошлогодних объемах, что связано с отсутствием инфраструктуры — энерго-, теплопроизводящих мощностей, источников водоснабжения и сетей их распределения.

Сегодня по обеспеченности жильем Казахстан занимает восьмое место в СНГ. По данным исследовательско-аналитического центра Business Resource Central Asia, на одного человека в Казахстане сегодня приходится в среднем 17,7 кв. м, тогда как в России — 21 кв. м.

По словам председателя совета директоров одной из крупнейших строительных компаний Казахстана корпорации КУАТ Олега Нама, нынешних темпов возведения новых домов еще более 10 лет будет недостаточно для покрытия существующего дефицита. «Только в Алматы потребность в жилье составляет около 20 млн. кв. м, если опираться на современные нормативы расчетов на одного человека», — говорит эксперт.

С этого года работает очередная госпрограмма, рассчитанная на 2008–2010 годы. Как считает Бахытбек Катен, гендиректор консалтинговой компании по недвижимости NAI Kazakhstan Aristan (казахстанской «дочки» NAI Global), теоретически правительство способно обеспечить население доступным жильем, если выделить гигантские средства из бюджета или на фонды. «Но даже если оно пойдет на это, есть много вопросов по механизму реализации, эффективности менеджмента, а также себестоимости и качеству построен-



За последние пять лет стоимость квадратного метра в Казахстане выросла в 5 раз

ного жилья», — добавляет господин Катен. На сегодняшний день одна из основных задач правительства — с одной стороны, удержать цены на рынке недвижимости, а с другой, профинансировать окончание уже начатого строительства. «Мы должны не допустить если не снижения, то резкого обвала цен на рынке недвижимости, поскольку в наших условиях это может привести к эффекту картонного домика», — уверен министр экономики и бюджетного планирования Бахыт Султанов.

Начать стабилизацию рынка жилья решено по схеме, примененной в Астане в конце прошлого года, — через государственный фонд устойчивого развития «Казына». На возвратной основе фонд заключает договоры о срочном банковском вкладе с банками второго уровня, участвующими в соглашении о партнерстве на 59 млрд тенге. Затем совместно с акиматом (муниципалитетом) Алматы «обеспечит целевое использование выделенных средств на финансирование завершения определенных строительных объектов». В список объектов, требующих дополнительного финансирования, включены 22 жилых комплекса (131 дом) общей площадью 942,7 тыс. кв. м с участием 3253 дольщиков.

Курс на понижение

По словам Марата Утегенова, генерального директора Ansher Capital Kazakhstan, на рынке много объектов недвижимости, которые служили залоговым имуществом по кредитам и сейчас выставляются на прода-

жу банками. Нынешнее состояние рынка эксперт характеризует как «ипотечную усталость» и допускает, что казахстанский рынок может столкнуться с собственным кризисом невыплат по ипотеке, подобным американскому. Доходы населения падают, а инвесторы пересматривают свое отношение к недвижимости как объекту для вложений: в краткосрочном периоде риск от вложений может превзойти потенциальную доходность.

Национальная ассоциация риэлтеров провела анализ индекса средней стоимости недвижимости в Алматы и макроэкономических показателей за 2002–2008 годы. Его результаты показали сильную зависимость цен на недвижимость от темпов роста экономики и благосостояния населения. По этим двум показателям бурного роста в ближайшие годы не предвидится, что вызовет снижение темпов роста объемов кредитования и платежеспособного спроса, сокращение внутренних инвестиций и, как следствие, дальнейшую стагнацию строительной отрасли.

Среди причин дальнейшего снижения цен на недвижимость эксперты называют ужесточение условий ипотечного кредитования, оставание темпов роста доходов населения от темпов роста цен, перенасыщение рынка дорогостоящим предложением. «Цена предложения в Астане в среднем составляет на сегодня около \$1500 за кв. м. Причем рынок стоит уже более трех месяцев, реальные сделки практически отсутствуют», — комментирует генеральный директор ТОО «Синергия» Рахим Ошакбаев. Возможное введение дополнительного налогообложения на содержание и прода-



По мнению экспертов, эпоха крупных инвестиций в многоэтажное жилье прошла



Чтобы достичь европейского уровня обеспеченности жильем, требуется ввести в эксплуатацию почти 400 млн. кв. м

жу недвижимости также может негативно отразиться на привлекательности недвижимости как инвестиционного актива.

Неохваченный сектор

В то же время на казахстанском рынке недвижимости еще есть сегменты, в которые без особого риска можно инвестировать средства. Прежде всего, это промышленное коттеджное домостроение. Еще один недооцененный сектор, по мнению управляющего директора группы компаний «Тандем» Эрлана Шакибаева, — жилье класса премиум. В Астане оно представлено в основном квартирами в многоэтажных домах, которых на рынке переизбыток — коррекция цен на них составила около 30% к уровню лета прошлого года. «Для сравнения мы начали продажи в нашем комплексе Green Village летом прошлого года по цене, на тот мо-

мент максимальной в Астане — по \$3500 за кв. м, однако у нас не только не упали цены, но сейчас мы продаем жилье во второй очереди по \$4200», — рассказывает Эрлан Шакибаев. По мнению эксперта, эпоха крупных инвестиций в многоэтажное жилье прошла, однако «в силу почти полного отсутствия предложения в таких сегментах, как коттеджные поселки, цены на него будут только расти». Если сейчас на рынке появятся коттеджи площадью от 100 до 300 кв. м и стоимостью \$2500 за кв. м в Алматы и около \$1000 в Астане, эти варианты уйдут на ура.

До сих пор основным сдерживающим фактором для развития этого сектора рынка было отсутствие инфраструктуры и незаинтересованность государства в малоэтажной застройке. Однако и здесь намечился перелом. «Государство решает проблему доступности жилья путем реализации госпрограммы жилищного строительства. В новой программе 65% занимает индивидуальное жилищное строительство (ИЖС). При этом земли, предоставленные под ИЖС, будут полностью оборудованы инженерными сетями. Естественно, наибольший объем будет в столице», — говорит Василий Маслов, начальник управления комитета по делам строительства и жилищно-коммунального хозяйства министерства индустрии и торговли. На состоявшейся недавно в Астане презентации жилого массива, который собирается строить компания «В1 групп», от горожан было получено почти 150 заявок на приобретение жилья. По сути, это первый в Астане проект, обеспечивающий покупателю строительство коттеджа с собственным земельным участком, коммуникациями и обслуживанием по стоимости городской квартиры — цена квадратного метра в коттеджах площадью от 107 до 300 кв. м составит \$1350–1450.

Александр Константинов



ЛИОН

КОТТЕДЖНЫЙ ПОСЕЛОК

ЧИГАСОВО

РУБЛЕВО-УСПЕНСКОЕ ШОССЕ

Здесь моя территория

Стиль и благородство. Престиж и безопасность. Лесной массив и близость к столице. Камерность и уют.

ГАЗПРОМБАНК
ИНВЕСТ



www.lion-dom.ru
980-65-66