

УДК 332.72:339.13

Бурбан О.В.
студент

Луцького національного технічного університету

Кривов'язюк І.В.кандидат економічних наук,
професор кафедри підприємництва,
торгівлі та біржової діяльності

Луцького національного технічного університету

РИНОК НЕРУХОМОСТІ КАЗАХСТАНУ: СТАН І ПЕРСПЕКТИВИ РОЗВИТКУ

У статті досліджено фактори, які формують кон'юнктуру ринку нерухомості Казахстану. Визначено місце країни з точки зору привабливості ринку нерухомості на основі вивчення динамізму цін на нерухомість. Зазначено міста країни, де формується найбільший попит на нерухомість. Представлено географічний розподіл введеного в експлуатацію нового житла. Проаналізовано динаміку доступності житла та іпотеки на ринку нерухомості Казахстану. Визначено перспективи розвитку ринку нерухомості країни.

Ключові слова: ринок нерухомості, первинний ринок, вторинний ринок, попит, пропозиція, ціна на нерухомість, доступність житла, іпотека, Казахстан.

Бурбан А.В., Кривов'язюк І.В. РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ КАЗАХСТАНА: СОСТОЯНИЕ И ПЕРСПЕКТИВЫ РАЗВИТИЯ

В статье исследованы факторы, формирующие конъюнктуру рынка недвижимости Казахстана. Определено место страны с точки зрения привлекательности рынка недвижимости на основе изучения динамизма цен на недвижимость. Указаны города страны, где формируется наибольший спрос на недвижимость. Представлено географическое распределение введенного в эксплуатацию нового жилья. Проанализирована динамика доступности жилья и ипотеки на рынке недвижимости Казахстана. Определены перспективы развития рынка недвижимости страны.

Ключевые слова: рынок недвижимости, первичный рынок, вторичный рынок, спрос, предложение, цена на недвижимость, доступность жилья, ипотека, Казахстан.

Burban O.V., Kryvovjazyuk I.V. REAL ESTATE MARKET OF KAZAKHSTAN: MARKET CONDITION AND DEVELOPMENT PROSPECTS

In the article are researched the conjuncture-forming factors of real estate market of the Kazakhstan. Based on researching of real estate prices' dynamism, we defined country's position from the standpoint of attractiveness above-mentioned market. The cities of the country were indicated in accordance to the greatest demand for real estate. We have represented the geographic distribution of commissioned new housing, analyzed dynamic of housing affordability and mortgage of afforested market. The main prospects for Kazakhstan's real estate market developing were formed.

Keywords: real estate market, primary market, secondary market, demand, supply, real estate price, housing affordability, mortgage, Kazakhstan.

Постановка проблеми. Ринок нерухомості, будучи системою економічних відносин, є важливим інвестиційним інструментом, який забезпечує прибутки у двох основних формах, а саме ренти та зростання вартості активів. Як відомо, кожна система складається із сукупності взаємопов'язаних елементів, кількість яких характеризує рівень її складності та визначає число факторів впливу на систему загалом. Велика кількість елементів цієї системи зумовлює широкий діапазон факторів впливу, внаслідок чого виникають труднощі, пов'язані з аналізом ринку нерухомості.

Важливість аналізу ринку нерухомості підтверджена такими позиціями, як значний вплив на «здоров'я економіки» країни (дослідження МВФ показують, що з усіх системних банківських криз останнього десятиліття, яких було понад 50, близько 70% спричинені тенденціями «boom-bust» на ринку нерухомості) [12]; сприятливі макроекономічні тенденції, які розкривають перспективи цього ринку як інвестиційного інструмента (щорічне зростання кількості населення в розмірі 0,56% з одночасним зростанням кількості середнього класу в розмірі 4,44% річних) [16].

Останніми роками увага багатьох інвесторів звернена до ринку нерухомості Казахстану, який, згідно з даними рейтингу Всесвітнього банку «Doing Business 2018», посідає 1 місце серед 190 країн світу за рівнем захисту прав міноритарних інвесторів [13], збільшує обсяги будівництва на первинному ринку нерухо-

мості [18], створює необхідні умови для подальшого розвитку вторинного ринку нерухомості.

Базуючись на вищенаведених позиціях, можемо зробити висновок про важливість та необхідність аналізу національних ринків нерухомості як для уряду відповідної країни, так і для інвесторів.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Слід відзначити, що нині існує багато підходів до дослідження цієї тематики. Особливої уваги заслуговують результати досліджень таких учених сучасності, як О. Воронченко [2], В. Горемикін [3], К. Загребельна [4], Р. Манн [6], В. Павлов [7; 8], В. Павловський, Д. Кокора [9], Г. Стерник [10], О. Стрішинець та К. Павлов [11]. Окремо слід виділити багаторічні дослідження компаній «Jones Lang Lasalle IP INC» [14] та «Deloitte Corporate Finance Limited» [17]. Науковці виділили риси сучасного ринку нерухомості, його тенденції та механізми розвитку, особливості формування ціни на об'єкти нерухомості, які представлені на первинному та вторинному ринках, методологічні принципи аналізу ринку нерухомості. Аналітичними компаніями досліджено ринок нерухомості через призму інвестиційного та фінансового клімату.

Виділення невирішених раніше частин загальної проблеми. В сучасних умовах бізнес цікавить можливість вкладання коштів у нерухомість з метою довгострокового прибутку, але питання вивчення ринків, які дають змогу це зробити з найкращими умовами, лишилися поза увагою. Отже, дослідження стану та

перспектив розвитку ринку нерухомості Казахстану заслуговує на увагу як науковців, так й інвесторів.

Мета статті полягає у дослідженні стану та перспектив розвитку ринку нерухомості Казахстану.

Виклад основного матеріалу дослідження. Ринок нерухомості будь-якої країни світу нині слід розглядати як складну соціально-економічну систему [5], де взаємодіє безліч різнорідних учасників, які забезпечують відповідний рівень його функціонування та розвитку.

Одним з таких є ринок нерухомості Казахстану, економіку якого за результатами 2017 р. характеризують такі показники розвитку, як ріст ВВП в розмірі 4%, зростання обсягу інвестицій в основний капітал на 5,7%, що обумовлено реалізацією індустріально-інноваційних та інфраструктурних проектів, 239 588 здійснених угод купівлі-продажу житла, 36 загальне місце Казахстану за даними рейтингу Всесвітнього банку "Doing Business 2018", введення 128 нових об'єктів загальною вартістю 85,5 млрд. тенге та ще 61 об'єкта, що перебувають на стадії будівництва, загальною вартістю 122,3 млрд. тенге [18].

Проте в період 2013–2015 рр. у зв'язку з нестабільністю національної валюти, що через значний рівень інфляції негативно вплинула на купівельну спроможність населення, ще донедавна ринок нерухомості Казахстану характеризувало скорочення ділової активності. Водночас більшість домовласників та будівельних компаній відмовилася адекватно знизити ціни на нерухомість, виражені в доларах. Внаслідок цього відбулося переміщення попиту в сегмент купівлі-продажу малих квартир економ-класу з одночасним спадом попиту на житло бізнес- та люкс-класу. Вирішення цього питання уряд країни вбачав у переведенні усіх цін на ринку в національну валюту. Вжиття цього заходу в листопаді 2015 р. сприяло уповільненню зростання цін на нерухомість, дало змогу стабілізувати ринкові процеси.

Важливим показником впливу як на попит, так і на пропозицію є динаміка House price index, тобто індексу, який вимірює зміни цін на житло. Цей

індекс публікується щоквартально з березня 2008 р. Відповідно до підходу МВФ існують такі три кластери НРІ: "gloom-кластер" (18 країн, зокрема Україна), який характеризується здешевленням цін на житло, "bust and boom-кластер" (ще 18 країн), який характеризує зростання цін з 2013 р. після різкого падіння протягом 2007–2012 рр., "boom-кластер" (21 країна, зокрема Казахстан), який характеризує різке зростання цін на житло [15].

Результати дослідження показали, що в першому кварталі 2016 р. ціни на житло в Казахстані порівняно з аналогічним періодом попереднього року зросли приблизно на 3%, що є характерним для "boom-кластеру", що свідчить про підвищення інвестиційної привабливості ринку нерухомості. Порівняльна динаміка показника зміни цін на житло в розрізі країн світу представлена на рис. 1.

Слід відзначити, що динаміка попиту відповідає загальній демографічній тенденції (табл. 1).

Так, за останні 5 років населення м. Астана і м. Алмати зросло на 25,2% і 20,5% відповідно порівняно із середнім показником зростанням загалом по країні, що становить 6,3% [18]. Більше того, активна урбанізація сприяє зростанню попиту на комерційну нерухомість та офісні приміщення.

Станом на серпень 2016 р. середня вартість квадратного метра в нових житлових будинках в середньому склала 252,2 тис. тенге (747\$), що на 1,7% нижче, ніж на початку року. Вартість житла на вторинному ринку склала 191,4 тис. тенге (\$567). Порівняно з груднем 2010 р. ціни зросли на 67,3% та 79,3% відповідно [18].

Ціна нового житла в розрізі міст країни станом на серпень 2016 р. подана на рис. 2.

Результати дослідження показали, що найвищою є ціна 1 м² житла на первинному ринку нерухомості в таких містах, як Астана, Атирау, Алмати та Актау, найнижчою – в Актобе.

З часу фінансової кризи 2008–2009 рр. темпи зростання обсягів будівельних робіт і введення в експлуатацію нового житла перевищило зростання ВВП. У 2014 та 2015 рр. ця тенденція змінилася. Незважа-

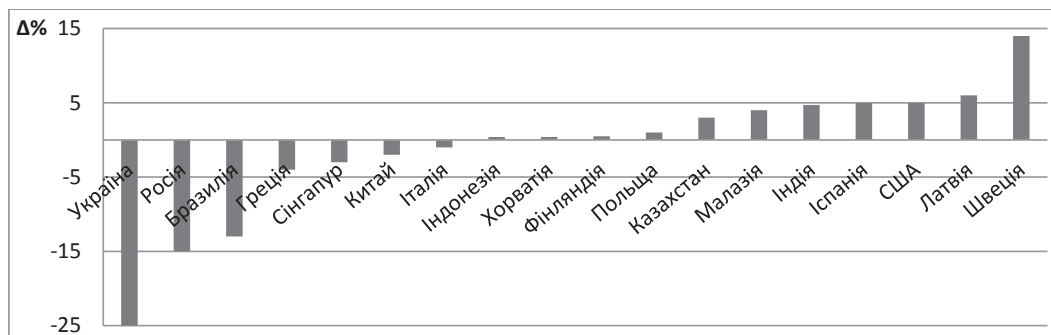


Рис. 1. Порівняння зміни цін на житло між країнами в період 2015–2016 рр. [15]

Таблиця 1

Динаміка населення Казахстану протягом 2014–2018 рр. [18]

Рік	Кількість населення на початок року, тис. осіб	Відносне відхилення, %	Абсолютне відхилення, тис. осіб
2014	17 235 584	1,62	274 765
2015	17 498 424	1,53	262 840
2016	17 769 475	1,55	271 051
2017	18 044 724	1,55	275 249
2018	18 324 237	1,55	279 513

ючи на несприятливі економічні умови, обсяг будівництва в 2015 р. зростав на 4,4%, введення в експлуатацію нового житла зросло на 18,9%, досягнувши найвищого рівня з 2006 р. [18].

В табл. 2 подано географічний розподіл введення в експлуатацію нового житла станом на кінець 1 кв. 2016 р.

Будівельна індустрія Казахстану представлена близько 11 тис. підрядників та будівельних компа-

ній, більшість яких є приватними. Так, станом на початок 2016 р., відповідно до даних Комітету статистики Міністерства економіки, в Казахстані нараховувалися 86 будівельних компаній, 23 з яких є державними [18]. Список найбільших будівельних компаній країни подано в табл. 3.

Важливу роль в поживленні ринку нерухомості відіграють інвестиції в житлове будівництво. Будівельні компанії Казахстану як джерело основного

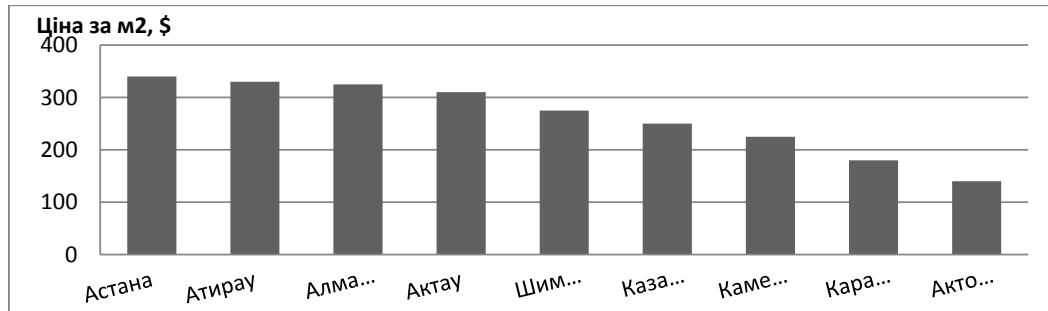


Рис. 2. Ціна 1 м² житла на первинному ринку нерухомості Казахстану в розрізі міст станом на серпень 2016 р. [18]

Таблиця 2

Географічний розподіл введеного в експлуатацію нового житла в Казахстані станом на 1 кв. 2016 р. [18]

Локація	Загальна площа введеного житла, м ²	Динаміка порівняно з минулим роком, %	Питома вага, %
Казахстан	4 995,7	116,9	100,0
Астана (місто)	1 134,3	120,5	22,7
Алмати (місто)	803,5	104,9	16,1
Алмати	724,9	110,5	14,5
Мангістау	400,9	146,8	8,0
Південний Казахстан	277,5	155	5,6
Атирау	238	101,5	4,8
Акмола	230,6	168,9	4,6
Кизилорда	221,8	109,7	4,4
Актобе	204,3	112,2	4,1
Караганда	151,0	92,8	3,0
Джамбул	141,9	119,7	2,8
Східний Казахстан	136,9	106,7	2,7
Західний Казахстан	111,1	112,4	2,2
Костанай	107,4	90,6	2,1
Павлодар	73,2	166,1	1,5
Північний Казахстан	38,4	121,8	0,8

Таблиця 3

Топ-10 найбільших будівельних компаній в Рейтингу 500 найбільших компаній Казахстану [18]

Місце в топ-500	Назва компанії	Сектор	Валовий дохід, КЗТ млн.
15	BI Group	Будівництво та будівельні матеріали	241, 571
34	SKazStroyService JSC	Об'єкти інфраструктури	108,097
46	Subsidiary of Chinese oil engineering construction group LTD	Об'єкти інфраструктури	69,640
50	Branch of Sembol Investments & Development	Будівництво	61,320
59	Highvill Kazakhstan LTD	Будівництво	53,240
76	Imstalkon	Будівництво	41,086
78	Almatyengstroy JSC	Об'єкти інфраструктури	40,353
98	Trest Sredazenergomontazh JSC	Об'єкти інфраструктури	32,745
100	Kazakhdorstroy LTD	Висотні будівлі	32,090
113	Basis, Group of companies	Адміністративна та комерційна нерухомість	28,630

капіталу використовують власні кошти, середньорічна частка яких характеризується стрімким зростанням із 46% у 2010 р. до 61% у 2015 р. (рис. 3). Також спостерігається тенденція до зниження в питомій вазі основного капіталу бюджетних асигнувань, що можна пояснити переважанням попиту на об'єкти вторинного ринку. Зростання кількості державних асигнувань спричинило би значний дисбаланс між попитом та пропозицією на цьому ринку.

Важливим питанням, яке вказує на можливість задоволення потреби населення в житлі, є вивчення динаміки показника доступності житла. Для оцінки цього атрибута найчастіше використовують індекс доступності житла, який відображає співвідношення між доходами та цінами на житло, показуючи, скільки часу потрібно середньостатистичному домогосподарству, щоб заощадити на середньостатистичне житло. До кризи 2008–2009 рр. індекс доступності житла становив 21,9 року для заощадження на наявний будинок та 28,4 року для заощадження на новий. З 2011 р. цей індекс стабілізувався на рівні близько 13 років для нової нерухомості, але доступність наявного житла погіршилася з 9,7 до 10,6 року (рис. 4).

Вплив загального економічного спаду та кризи ліквідності у банківському секторі в період 2015 р. обмежили зростання іпотечного ринку. Нині на ринку пропонують такі програми кредитування населення з придбання нерухомості.

1) Кредитування через Казахстанську Іпотечну Компанію (КІК), яка була спеціально створена для того, щоб працювати з населенням в рамках іпотечних програм. Відсоток КІК становить 11,5% річних. Фактично сьогодні це найменша маржа. Іпотека надається на 20 років, такі кредити називаються довгими.

2) Кредити, які видають банки другого рівня. Станом на січень 2017 р. в Казахстані налічувалося 12 таких банків. Умови топ-5 банків на іпотеку подано в табл. 4.

Бачимо, що банки пропонують відносно рівні умови, хоча найкращі з них дає «Сбербанк», відсоткова ставка якого на іпотечний кредит становить від 14,6%, тоді як інші банки надають кредити під 16,5–19,0%.

Перспективність розвитку ринку нерухомості Казахстану значною мірою залежатиме від здатності уряду підтримувати сприятливі умови для його розвитку, а також від ступеня виконання поставлених завдань будівельними організаціями.

Висновки. Проведене дослідження дало змогу вирішити актуальне наукове завдання, що забезпечує вдосконалення методів аналізу стану ринків нерухомості країн з метою вивчення перспективності їх розвитку.

Аналіз факторів, що формують кон'юнктуру ринку нерухомості Казахстану, показав, що завдяки високій інвестиційній привабливості (вищій, ніж в Сінгапурі, Китаї, Польщі та низці інших країн) ціни



Рис. 3. Складові основного капіталу будівельних компаній Казахстану [18]

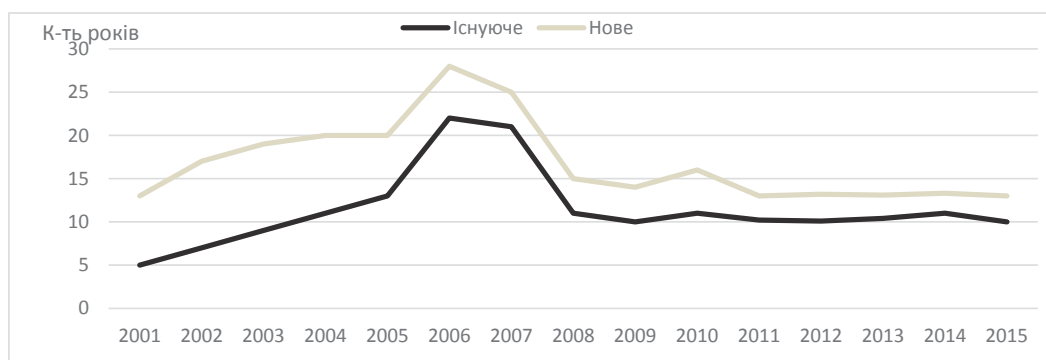


Рис. 4. Динаміка індексу доступності житла в Казахстані протягом 2001–2015 рр. [18]

на нерухомість в багатьох містах країни динамічно зростають, а особливо в таких містах, як Астана, Атирау, Алмати та Актау, в яких ціна 1 м² житла на первинному ринку нерухомості сягає понад \$300. Результати дослідження показали, що житло в період 2009–2016 рр. стало більш доступним, як і можливості щодо залучення іпотечного кредитування.

Ринок нерухомості Казахстану є досить перспективним, адже його характеризує постійне зростання цін на нерухомість, що є характерним для «boom-кластеру» ринку нерухомості. Уряд намагається максимально стимулювати будівництво нових об'єктів та розвиток ринку нерухомості шляхом підвищення доступності житла, рефінансування іноземної іпотеки та стимулювання будівельної інфраструктури. Найперспективнішим сегментом цього ринку є зелене будівництво, яке нині лише починає поширюватись.

БІБЛІОГРАФІЧНИЙ СПИСОК:

1. Аленова К. Ипотека в 2017 году в Казахстане: топ предложений коммерческих банков. KN (Недвижимость в Казахстане). 2017. 30 января. URL: <https://www.kn.kz/article/8307>.
2. Воронченко О. Теоретичні аспекти функціонування та розвитку ринку нерухомості. Інвестиції: практика та досвід. 2010. № 2. С. 33–36.
3. Горемыкин В. Экономика недвижимости. Общая модель рынка недвижимости и рынок прав аренды: учебник. 8-е изд., пер. и доп.: в 2 т. Т. 1. Люберцы: Юрайт, 2016. 472 с.
4. Загребельна К. Особливості попиту на ринку нерухомості в умовах економічної нестабільності. Модернізація управління національною економікою: зб. матеріалів IV Міжнар. наук.-практ. конф. (25–26 листопада 2016 р.) / М-во освіти і науки України, ДВНЗ «Київ. нац. екон. ун-т ім. В. Гетьмана» та ін.; редкол.: І. Малий (голова) та ін. Київ: КНЕУ, 2016. С. 315–317.
5. Кривов'язюк І., Тишко І. Теорія пропорційності функціонування та розвитку соціально-економічних систем. Наука й економіка. 2009. № 4 (16). С. 166–173.
6. Манн Р. Особливості діагностування стану і перспектив розвитку ринку нерухомості. Економіка та держава. 2007. № 9. С. 15–17.
7. Павлов В., Кривов'язюк І. Механізми стимулювання розвитку сучасного ринку нерухомості. Регіональна економіка. 2005. № 2. С. 67–75.
8. Павлов В., Пилипенко І., Кривов'язюк І. Нерухомість в Україні: підручник для студентів вищих навчальних закладів. Київ: Державна академія статистики обліку та аудиту, 2008. 765 с.
9. Павловський В., Кокора Д. Комп'ютерна система аналізу ринку нерухомості з нейромережевою оцінкою її вартості. Міжнародний науковий журнал. 2016. № 4. С. 61–63.
10. Стерник Г., Стерник С. Анализ рынка недвижимости для профессионалов. Москва: Экономика, 2009. 606 с.
11. Стрішинець О., Павлов К. Особливості конкурентних відносин на регіональних ринках нерухомості. Науковий вісник Ужгородського університету. Серія «Економіка». 2016. Вип. 1 (47). Т. 2. С. 35–38.
12. Amaglobeli D., End N., Jarmuzek M., Palomba G. From Systematic Banking Crises to Fiscal Costs: Risk Factors. July 2015. P. 40.
13. Doing Business 2018. Reforming to Create Jobs / International Bank for Reconstruction and Development / The World Bank. Washington, 2018. 312 p. URL: <http://www.doingbusiness.org/reports/global-reports/doing-business-2018>.
14. Dubai real estate market. Overview. Q1 2017 / Jones Lang Lasalle IP INC, 2017. 14 p. URL: <http://www.jll-mena.com/mena/en-gb/Research/JLL%20Real%20Estate%20Market%20Overview-%20Dubai%20-%20Q1%202017.pdf>.
15. Global Housing Watch Quarterly Update, Q1 2017. IMF. 2017. March. 18 p. URL: http://www.imf.org/external/research/housing/report/pdf/Q1_2017.pdf.
16. Kharas H. The unprecedented expansion of the global middle class. Global Economy and Development at Brookings. The Brookings Institution, 2017. 32 p. URL: https://www.brookings.edu/wp-content/uploads/2017/02/global_20170228_global-middle-class.pdf.
17. Middle East Real Estate Predictions: Dubai. Deloitte Corporate Finance Limited. 2017. 16 p. URL: https://www2.deloitte.com/content/dam/Deloitte/xe/Documents/realestate/me_real-estate-predictions-2017.pdf.
18. Ministry of the national economy of the Republic of Kazakhstan: офіційний сайт. URL: <http://economy.gov.kz/en>.