

Қазақстан Республикасы Тәуелсіздігінің 30 жылдығына арналған «Сейфуллин оқулары – 17: «Қазіргі аграрлық ғылым: цифрлық трансформация» атты халықаралық ғылыми – тәжірибелік конференцияға материалдар = Материалы международной научно – теоретической конференции «Сейфуллинские чтения – 17: «Современная аграрная наука: цифровая трансформация», посвященной 30 – летию Независимости Республики Казахстан.- 2021.- Т.2, Ч.1 - С.199-201

АНАЛИЗ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ КАЗАХСТАНА

Мухаметжанова А.Б.
Кульмаганбетова А.С.,

Рынок недвижимости является неотъемлемой частью экономики любой страны и ключевым элементом государственного богатства. Рынок недвижимости как и любая другая сфера деятельности сегментирован и локализован, зависит от множества внешних и внутренних факторов. Важность отечественного рынка недвижимости как сектора экономики подтверждается высоким уровнем доходов, поступающих в бюджет от первичной продажи, сдачи в аренду государственной и муниципальной недвижимости, поступлением сборов в бюджет налогов от недвижимости и сделок с ней [1].

Какие изменения происходят на рынке недвижимости в связи с мировой пандемией коронавирусной инфекции?!Какая недвижимость в спросе у казахстанцев? В каких странах самые выгодные предложения для приобретения недвижимости?

Рынок недвижимости в Казахстане как и другие сферы экономики потерпел ряд изменений в 2020 году в условиях всемирного карантина в связи с эпидемией коронавирусной инфекции. За прошлый год спрос на недвижимое имущество заметно снизился, цены до второго полугодия оставались почти без изменений, максимальное снижение и минимальное увеличение цен не превышало 5 %, снижение стоимости кв. метра в новостройках за последние 11 лет наблюдалось только в 2009 и 2016. В 2020 году предпочтения покупателей в основном отдавались частным домам и дачам, где люди имели возможность отдыхать на свежем воздухе, не контактируя с большим количеством населения.

На данный момент даже с учетом коронакризиса, на начало 2021 года ситуация на рынке стабилизируется, заметен рост цен и нет предпосылок к резкому снижению ценника. Рынок недвижимости активно восстанавливается после карантинного года, так как большая часть населения вернулись на свои рабочие места и восстановили свой стабильный доход. Наряду с этим большую роль в повышении цен на недвижимое имущество сыграл закон президента Касым-Жомарта Токаева от 2 января 2021 года “О досрочном снятии пенсионных накоплений”. Согласно статистическим

данным, многие жители, сумевшие снять свои пенсионные накопления, вкладывают данный капитал в недвижимость. Первичный рынок недвижимости более активен нежели вторичный, а самыми выгодными для приобретения жилья в Казахстане являются государственные программы как “7-20-25”, “5-10-20” и “Баспана Хит”.

На февраль 2021 года цены на рынке за квадратный метр недвижимого имущества по Казахстану увеличились на 3,5 % в сравнении с предыдущим месяцем. Наиболее высокий прирост цен в городе Актау, цены выросли на 13,1%, квадратный метр оценивается продавцами в 216 975 тенге. Это абсолютный максимум за последние три года. На втором месте город Уральск, прирост составил 7,8 %. Актуальная стоимость квадрата составляет 246 550 тенге — максимум за последние 5 лет. Тройку городов с высокой динамикой цен замыкает город Атырау, прирост равен 4,8%, стоимость единицы площади в феврале составляет 296 700 тенге. В столице республики, в городе Нур-Султан, стоимость квадратного метра выросла на 1,6% и составляет 362 850 тенге. В городах республиканского значения Шымкент и Алматы так же замечена положительная динамика цен. В Алматы цены предложений выросли на 2.4 % за месяц. Сейчас средний показатель стоимости составляет 479 425 тенге за квадрат — максимальные за последние 5 лет. Это самый высокий денежный показатель по всей республике. В Шымкенте квартиры в феврале подорожали на 2.1 %. Квадрат предлагают по 319 400 тенге.



Рисунок 1 - Средние цены на недвижимость , тг/кв.м. февраль 2021 г.[2]

На ряду с повышением количества сделок купли-продажи на отечественном рынке недвижимости, казахстанцы приобретают недвижимое имущество в зарубежных странах. Чаще всего люди едут за перспективами заработка, и в основном это молодое поколение. Происходит так называемая

утечка мозгов. Особой популярностью для покупки жилплощади среди наших соотечественников пользуются такие страны как Турция, Северный Кипр, Испания, ОАЭ, Болгария и Таиланд. В перечисленных странах цены на жилье относительно ниже и оправдывают свою стоимость, данные страны лидируют по качеству образования и по уровню жизни. В основном первое время казахстанцы приобретенное жилье сдают в аренду, тем самым возвращая и приумножая потраченный капитал.

Почему казахстанцы все чаще начали вкладывать свой капитал в недвижимость? Потому что доходность недвижимости предсказуема. Степень предсказуемости в доходности недвижимости, по-видимому, примерно такая же, как и в доходности акций, недвижимость хорошо работает в рамках соотношения активов и пассивов и вероятность больших потерь на рынке недвижимости в долгосрочной перспективе довольно мала [3].

Очевидно, что под влиянием внешних факторов цена на недвижимость в Казахстане будет продолжать расти, но не стоит забывать о том, что рождает предложение всегда спрос.

Список литературы

1. А. Н. Асаул, С. Н. Иванов, М. К. Старовойтов-Экономика недвижимости
2. Специализированный сайт о недвижимости в Казахстане-krisha.kz
3. Gregory H. Chun, J. Sa-Aadu & James D. Shilling- The Role of Real Estate in an Institutional Investor's Portfolio Revisited