Обзор строительной отрасли

ҚАЗАҚСТАН ҚАРЖЫГЕРЛЕР ҚАУЫМДАСТЫҒЫ

АССОЦИАЦИЯ ФИНАНСИСТОВ КАЗАХСТАНА

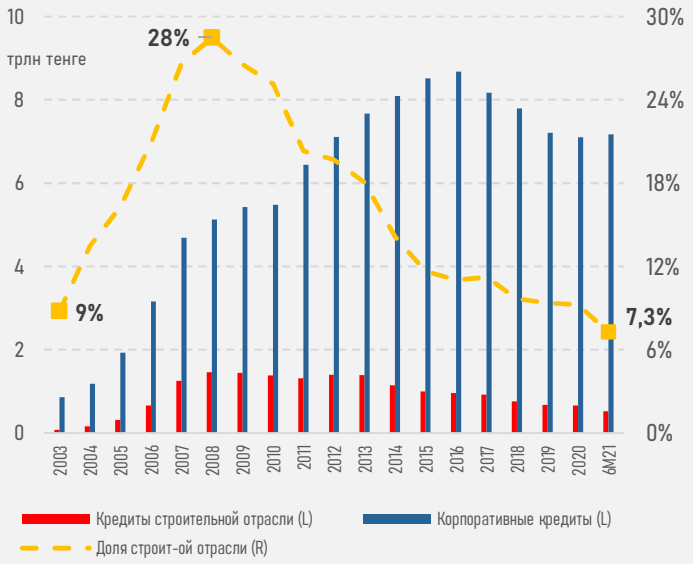
август 2021

Ключевые тенденции

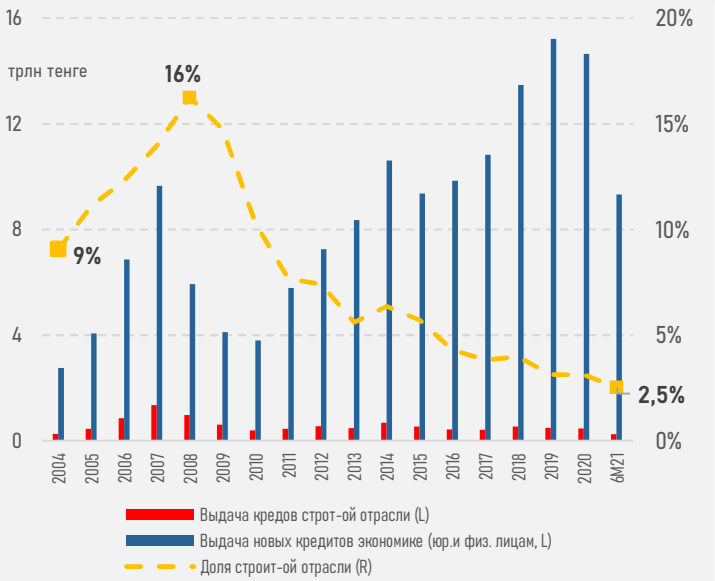
- В строительном секторе РК отмечается значительное замедление рыночного кредитования при одновременном увеличении прямого госфинансирования строительных компаний. С пиков 07-08 гг. выдача рыночных займов упала в 3 раза, а портфель кредитов строительству в 2,4 раза (см. ниже).
- Среди ограничивающих рыночное кредитование обстоятельств — относительная непрозрачность стоимостных показателей затрат на возведение 1 м^2 жилья, исторически высокий уровень проблемной задолженности сектора, приоритетное право КЖК на имущество строительной компании при ее дефолте в случае гарантирования.
- Несмотря на господдержку частных строительных компаний, основной вклад в увеличение ввода жилья вносят индивидуальные застройщики.
- При этом рост строительного сектора также стимулируется через ипотечные госпрограммы (финансируется спрос) и растущие цены на жилье.
- Двухзначные темпы роста цен на жилье, превышающие уровень инфляции и доходность депозитов, стимулируют инвестиционный спрос на жильё для граждан с высокими доходами, нивелируя эффект от низких ставок по ипотечным госпрограммам для граждан с невысокими доходами.
- В региональном разрезе обеспеченность жильём распределена значительно неравномерно.
- Дальнейшее развитие строительного сектора, а также ипотечного рынка не должно приводить к накоплению рисков для кредиторов и росту обязательств со стороны госбюджета.

Кредитование строительной отрасли

Доля строительной отрасли в корпоративных кредитах

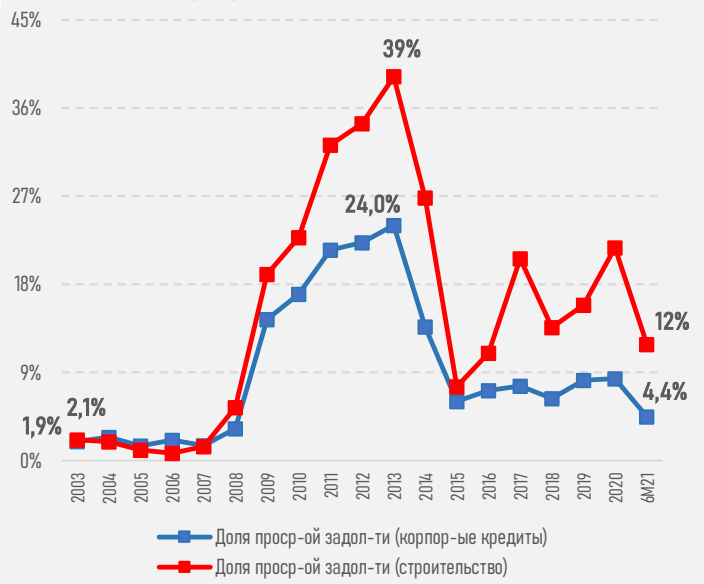


Доля строительной отрасли в выдаче новых кредитов

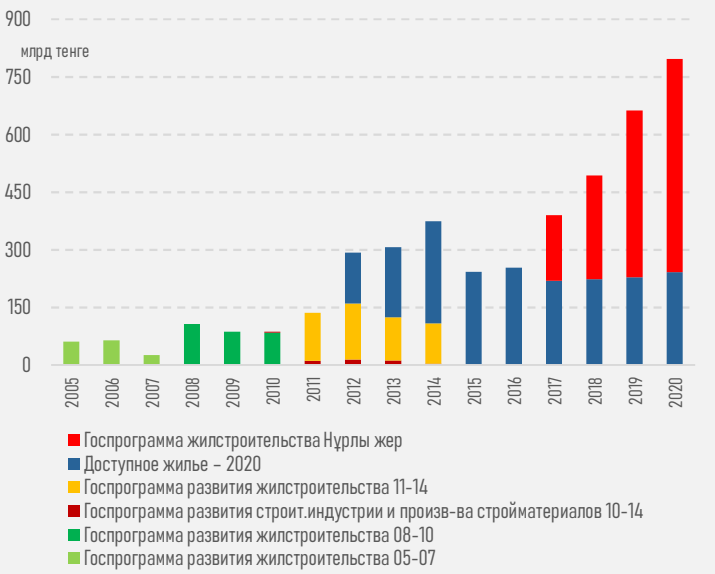


Просроченная задолженность и госфинансирование*

Просроченная задолженность



Прямое финансирование строит. отрасли по госпрограммам

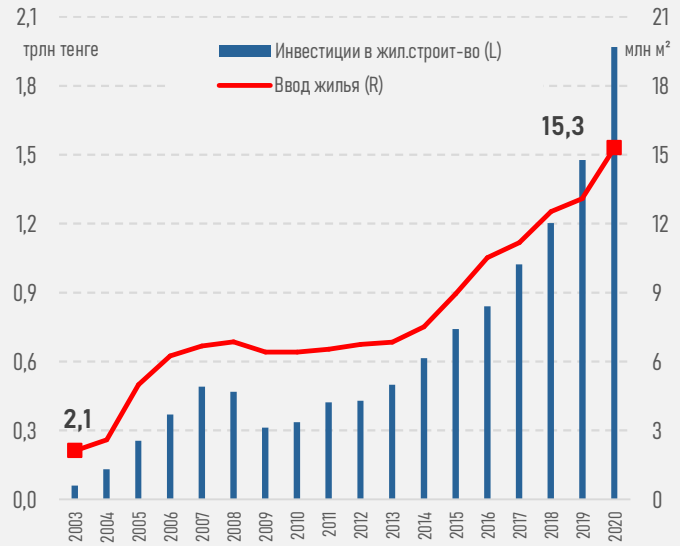


* Источник данных: сайт Национального банка РК, БНС АСПР РК, ИПС «Әділет»

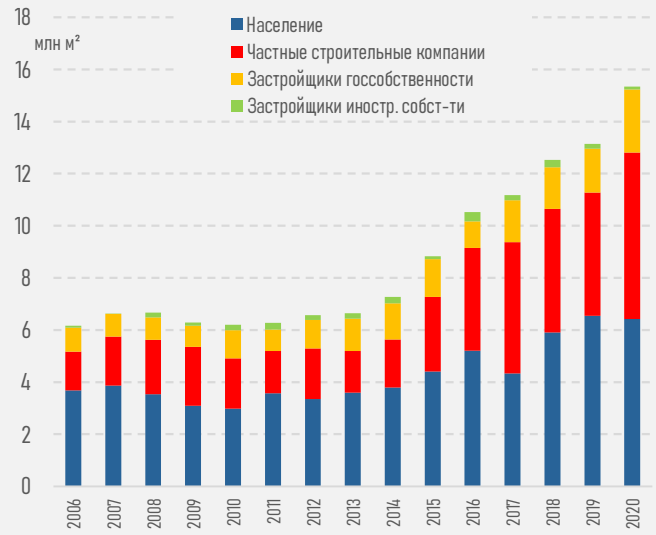
© Ассоциация финансистов Казахстана, 2021

Статистика инвестиций и площади введённого жилья в разрезе застройщиков

Инвестиции в жилищное строительство

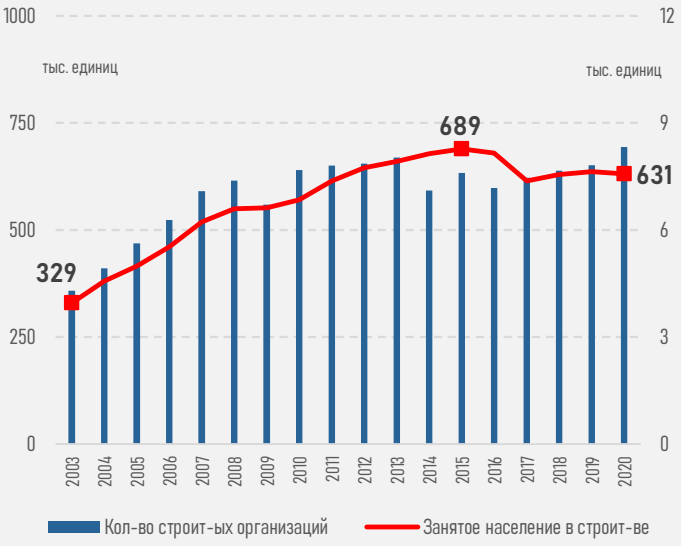


Застройщики



Активность в строительстве

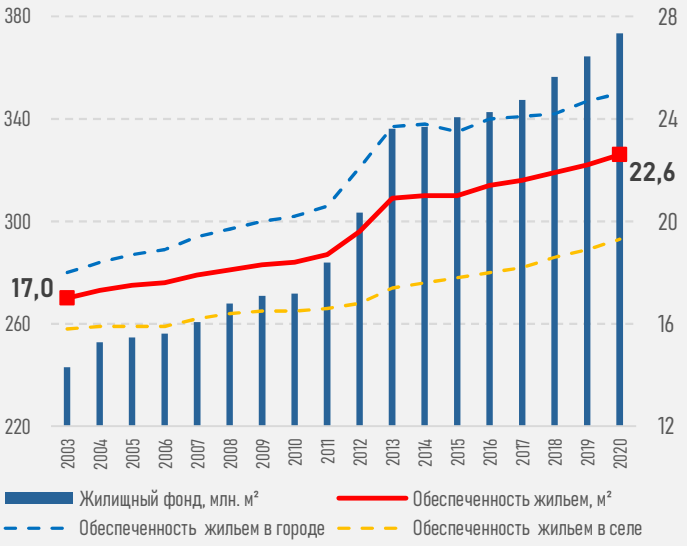
Количество строительных организаций



Количество построенных квартир

Статистика жилищного фонда и обеспеченности жильём

Жилищный фонд и обеспеченность жильём

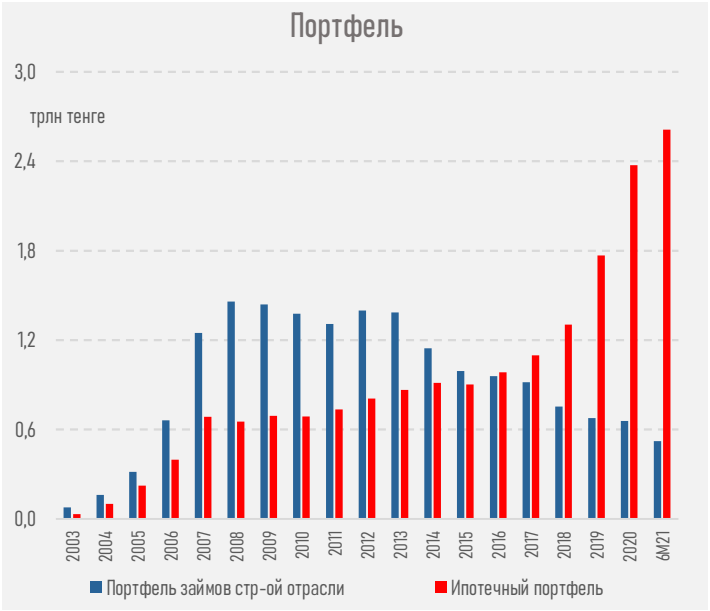


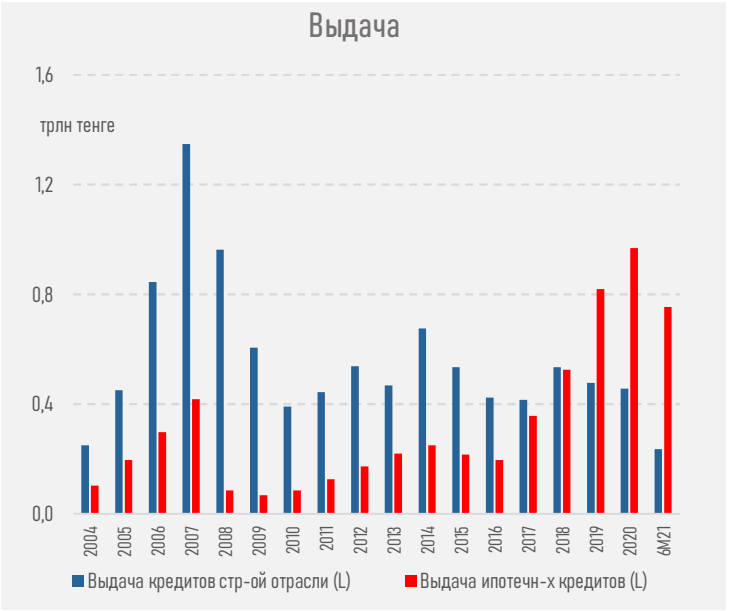
Региональная обеспеченность жильем

* Источник данных: сайт Национального банка РК, БНС АСПР РК

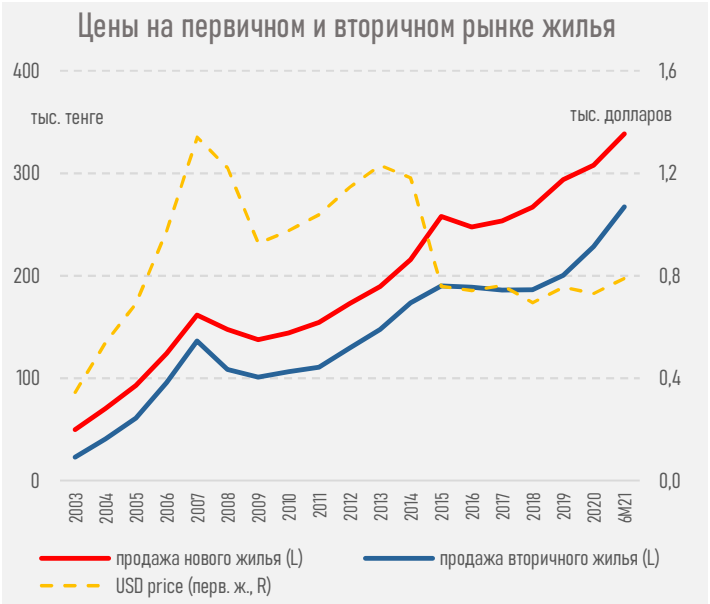
© Ассоциация финансистов Казахстана, 2021

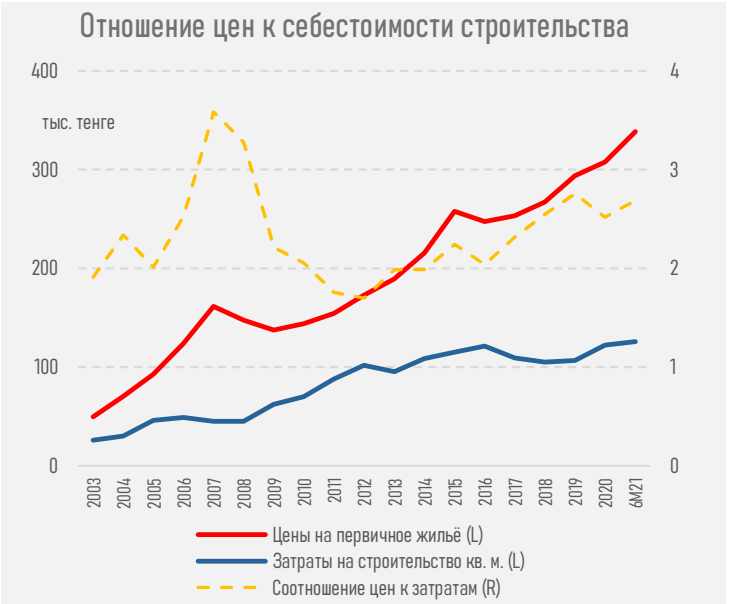
Влияние госпрограмм: сравнение с ипотечным кредитованием





Статистика цен на рынке жилья





* Источник данных: сайт НБРК, KASE, БНС АСПР РК

© Ассоциация финансистов Казахстана, 2021

Резюме

Фискальное стимулирование, с одной стороны, даёт толчок строительному рынку и обеспечивает платежеспособный спрос на жильё в стране. Но с другой, вытесняет рыночные отношения и ставит развитие всего жилищного сектора в зависимость от господдержки, что не в лучшую сторону сказывается на его долгосрочной устойчивости на фоне увеличившегося дефицита республиканского бюджета.

При этом увеличению предложения заемных средств отрасли препятствует ряд проблемных вопросов, в числе которых непрозрачность стоимостных показателей затрат на возведение кв.метра жилья, исторически высокий уровень проблемной задолженности, недостаток обеспечения займов, связанный с приоритетным правом КЖК на имущество строительной компании при ее дефолте в случае гарантирования и привлечением средств от будущих жильцов и инвесторов до завершения строительства жилья.

Немаловажным фактором выступает волатильность цен на строительные материалы, в т.ч. импортные, что может поставить под вопрос завершение объектов долевого строительства. Несмотря на рост цен на рынке жилья, отношение цен на новое жилье к себестоимости строительства остаётся на одном уровне с 2019 годом, отражая влияние удорожания строительных материалов.

Между тем относительно невысокая обеспеченность жильём в отдельных регионах представляет большой потенциал для строительного рынка и, соответственно, ипотечного кредитования.

Дальнейшее развитие строительного сектора, а также ипотечного рынка не должно приводить к накоплению рисков для кредиторов и росту обязательств со стороны госбюджета, что будет делать его более устойчивым и сбалансированным в среднесрочной перспективе.

© Ассоциация финансистов Казахстана, 2021

Аналитический центр АФК регулярно готовит экономические обзоры различной периодичности экономической ситуации на валютных, фондовых, товарных рынках, анализ эмитентов KASE, статистических данных Национального банка РК, Министерства национальной экономики РК, Министерства финансов РК, Комитета государственных доходов, а также прочих событий, оказывающих влияние на текущую экономическую ситуацию в стране. Ознакомиться с материалами Аналитического центра АФК можно на сайте АФК.