



Три главных вызова 2021 года

Год с экономической точки зрения не будет простым

Новый год — это время чудес и надежд на лучшее, более богатое и успешное будущее. Особенно это актуально после 2020 года, который сложно было назвать простым для экономики Казахстана. Три главных вызова, с которыми мы столкнемся в 2021 году — инфляция, третья волна коронавируса и хрупкость мировой экономики.

Злейший враг любого экономического роста, который способен свести на нет все достижения — инфляция. К сожалению, в Казахстане она вырвалась из целевого коридора и по итогу года составила 7,5%. При этом продовольственная инфляция уже двузначная — чуть более 11%. И это реальная угроза, с которой Казахстан уже столкнулся. В планах Национального банка вернуть инфляцию к верхней границе целевого коридора в 6% к концу 2021 года, но по целому ряду причин это будет сделать достаточно сложно.

Во-первых, продовольственная инфляция во всем мире бьет рекорды — по данным Продовольственной и сельскохозяйственной организации ООН, в ноябре цены на продовольствие побили как абсолютные, так и относительные рекорды за последние несколько лет.

Довольно заметно дорожают зерновые, растительные масла, сахар. Причина резкого роста — увеличение импортного спроса в странах нетто-потребителях, сопровождаемого падением экспорта в странах нетто-производителях. Казахстан по мере сил старается справляться с этим вызовом, используя различные инструменты — от продовольственных стабилизационных фондов до ограничения цен на социально значимые товары. Но в условиях общемирового кризиса и роста цен — сделать что-то значимое очень сложно.

Во-вторых, разнообразные льготные программы кредитования для населения и бизнеса в значительной мере субсидируют базовую ставку, затрудняя и замедляя снижение инфляции. В них очень важно соблюдать баланс — между необходимым спасением экономики от кризиса, с одной стороны, и разгоном инфляции — с другой. К сожалению, досрочное снятие пенсионных накоплений только добавит цену недвижимости, которая и так росла опережающими общую инфляцию темпами.

В-третьих, над базовой ставкой постоянно выются разнообразные популисты, которые требуют прямо здесь и сейчас, невзирая на инфляцию, ее немедленно снизить и запустить дешевое

кредитование. Реальная базовая ставка по итогам года сложилась на уровне 1,5% — это в два раза меньше ожидаемого экономического роста в 2021 году, то есть реальная базовая ставка у нас и так стимулирующая. Снижать её — значит устроить финансовый коллапс и отправить инфляцию в бесконтрольный рост.

Коронавирус не побежден, несмотря на действующие в мире программы вакцинации и на то, что более 250 вакцин сейчас проходят различные стадии испытания. К сожалению, ряд европейских стран уже коснулась третья волна — на жесткий карантин снова закрыта Великобритания, комендантский час действует в Турции, продлен карантин в Германии. Кроме этого, выявлен новый, более заразный штамм вируса. Несмотря на то, что Казахстан активно начал производство двух видов вакцины — это не гарантирует того, что третья волна коронавируса нас минует.

Мировой экономике предсказывают 4% рост в текущем году, при условии отсутствия новых шоков и черных лебедей. При этом прогнозы уже корректируются в сторону снижения темпов роста — кризис сделал миллионы людей бедняками, а впереди у нас, возможно, длительный период небольшой экономической ак-

тивности и низких доходов. Всё это в совокупности с рекордным ростом фондовых рынков создаёт достаточно хрупкую основу. Пока накаченные деньгами индексы продолжают расти, полностью игнорируя экономическую повестку — всё ок. Если так будет до того момента, когда экономика и правда выровняется — нет проблем. Но если вдруг поддержка рынков прекратится или настанет такой момент, когда инвесторы всё-таки ощутят и поверят в то, что кризис есть и он с нами надолго — может случиться оглушительный обвал, который затронет и Казахстан. От нас здесь ничего не зависит, но под облачками окажется и наша экономика.

2021 год с экономической точки зрения не будет простым, особенно для Казахстана, который, в отличие от той же России, вошел в кризис с достаточно высокой инфляцией. И если в вопросах мирового фондового рынка и цен на продукты от нас почти ничего не зависит — то справиться с собственной инфляцией в этом году для нас задача номер один, даже более важная, чем экономический рост.

Андрей Чеботарев, аналитик международной инвестиционной компании EXANTE в Казахстане

kapital.kz

Что будет с ценами на жилье в 2021 году?

На рынок окажут влияние несколько факторов

Ситуация на рынке жилой недвижимости в 2021 году будет зависеть от нескольких факторов. Самые важные из них — эпидемиологическая ситуация в Казахстане и курс валюты. По мнению президента Казахстанской федерации недвижимости Ермак Мусрепова, стоимость квадратных метров на первичном рынке незначительно возрастет, особенно будут востребованы квартиры эконом-класса. Корреспондент центра деловой информации Kapital.kz выяснил, каких еще изменений ожидают эксперты в новом году.

Президент Казахстанской федерации недвижимости Ермак Мусрепов

В 2021 году ситуация на рынке жилой недвижимости будет зависеть от эпидемиологической ситуации в стране и развития ипотечных госпрограмм. Ведь экономика Казахстана восстановится не сразу, на это может потребоваться несколько лет.

Предполагаем, что в этом году цены на первичном рынке недвижимости незначительно вырастут. Стоимость квадратного метра в новостройке будет зависеть от нескольких факторов. Во-первых, от курса доллара, который влияет на стоимость строительных материалов. Ведь они в основном импортируются в Казахстан. Во-вторых, от условий ипотечного кредитования и от платежеспособности населения.

Считаем, что цена на новостройки «элит», «бизнес» и «комфорт» классов в 2021 году вырастет примерно на 6-7%, то есть в пределах официального уровня инфляции. Как и в прошлом году, на первичном рынке высокий спрос будет пользоваться жильем «эконом» класса: однокомнатные квартиры площадью до 35-40 кв. метров, двухкомнатные до 55 кв. метров, трехкомнатные — до 65-70 кв. метров. Кстати, сейчас около 90% всех сделок по купле-продаже новостроек осуществляется через ипотечные кредиты. И только 10% сделок — через наличный расчет.

На вторичном рынке недвижимости не стоит ждать повышения цен.

Думаю, что в 2021 году будет прослеживаться тренд на снижение стоимости частных домовладений. За последние три года цена на частные дома снизилась на 40%. Это связано с тем, что затраты на содержание таких домов постепенно растут, наблюдается миграция населения из пригорода в город. Казахстанцы все чаще предпочитают домам квартиры, где есть доступ ко всей инфраструктуре: детские сады, предприятия. Например, в Алматы за 10 лет количество автотранспорта на дорогах значительно возросло. Владельцам частных домов стало сложнее добираться из центра города в пригород. Поэтому сейчас определяющий фактор при покупке жилья — подъездные пути, удобные развязки, инфраструктура.

Спрос и цены на арендное жилье также будут зависеть от эпидемиологической ситуации в стране. Если она нормализуется, то цены на арендные квартиры вернутся на докарантинный уровень. Ведь во время пандемии стоимость аренды снизилась на 15-20%.

Мой совет: если вы хотите приобрести квартиру в 2021 году, то не стоит откладывать (покупку - Ред.). Сейчас на рынке созданы благоприятные условия. Например, действуют привлекательные программы ипотечного кредитования, которые позволяют взять заем под 6-7% годовых. Надеюсь, что в 2021 году казахстанцы, которые планировали купить недвижимость, восстановят свою платежеспособность. Это также повлияет на спрос как на первичном, так и на вторичном рынках.

Вице-президент Объединенной ассоциации риэлторов Казахстана Нина Лукьяненко

В 2021 году сохранится высокий спрос на 1-2 комнатные квартиры эконом-класса небольшой площади. Этот тренд будет наблюдаться как на первичном, так и на вторичном рынках. Спрос на такие объекты вырастет за счет госпрограмм ипотечного кредитования. Ведь в странах постсоветского пространства население предпочитает приобретать жилье, а не снимать его в аренду.

Не стоит забывать, что с 2021 года казахстанцам предоставлена возможность использовать часть пенсионных накоплений на покупку жилья. По пред-

варительным расчетам министерства труда и социальной защиты населения, сумма, которую сможет досрочно снять население со счетов ЕНПФ, составит около 1,4 трлн тенге. Если хотя бы часть казахстанцев воспользуется такой возможностью, это подтолкнет к росту спрос на недвижимость.

Предполагаю, что большая часть казахстанцев, которые могут изъять часть пенсионных накоплений на покупку жилья, де-факто в нем не нуждаются. Они уже имеют жилую недвижимость. И, скорее всего, приобретут на пенсионные средства квартиры или дома для того, чтобы сохранить и приумножить свой капитал. Риэлторские агентства уже получают заявки от потенциальных покупателей. В основном клиенты рассматривают интересные проекты в новых жилых комплексах с выгодным расположением и хорошей инфраструктурой.

В 2021 году не ожидаем роста цен на частные дома. Такие объекты и без того слишком переоценены владельцами. При этом количество сделок с такой недвижимостью будет зависеть от соотношения их цены и качества.

Предполагаю, что в 2021 году можно ожидать оживления спроса на рынке недвижимости. Во-первых, надеюсь, что экономика разных стран, в том числе и Казахстана, начнет восстанавливаться. Во-вторых, считаю, что на рынок появится еще несколько привлекательных ипотечных госпрограмм.

Автор: Анна Видянова