

КУРСИВ



QR-новости

Бесконтактные новости

ИНВЕСТИЦИИ:
КУРСЫ, СТАВКИ, АКЦИИ В ЯНВАРЕ
2025 ГОДА

стр. 4

БАНКИ И ФИНАНСЫ:
ЖИЗНЬ ПЕРЕТЯНУЛА ОДЕЯЛО

стр. 5

ПОТРЕБИТЕЛЬСКИЙ РЫНОК:
БОДРЯЩИЙ ЦЕННИК

стр. 7

LIFESTYLE:
СВИДЕТЕЛЬСКИЕ ПОКАЗЫ

стр. 8

[kursiv.media](#) [kursiv.media](#) [kursivmedia](#) [kursiv.media](#) [kzkursivmedia](#)

Ставки ставке рознь

Как повлиял на реальный сектор экономики РК гнет высокой базовой ставки?

Очередной виток базовой ставки неизбежно транслируется в увеличение стоимости займов для предприятий реального сектора экономики, о развитии которых пекутся власти Казахстана. Несмотря на широко распространенное мнение, что проблемы испытывают все казахстанские производители, немало секторов, объемы и условия кредитования которых устойчивы к изменению базовой ставки.

Сергей ДОМНИН

Kursiv Research продолжает начатое в минувшем году исследование влияния высокой базовой ставки на казахстанский бизнес. Этот материал – итог изучения изменения фактической стоимости заемных средств и объемов кредитования производственного сектора экономики (в тексте он также называется реальным сектором) и отдельных секторов обрабатывающей промышленности в период повышения базовой ставки (БС) и жесткой денежно-кредитной политики (2021–2024).

Почему нас интересует реальный сектор?

Повышение Нацбанком РК базовой ставки на 1 п. п., до 15,25%, в конце минувшего года стало первым актом ужесточения и без того относительно жесткой денежно-кредитной политики: учитывая, что инфляция в декабре достигла 8,6%, уровень реальной ставки (разность между базовой ставкой и инфляцией) составил 6,65% – рекордное значение за последние годы. Даже по меркам развивающихся стран уровень «жесткости» – один из самых высоких.

Первый этап механизма воздействия базовой ставки на инфляцию – канал процентных ставок по кредитам бизнесу и населению. В 2021–2023 годах рост базовой ставки вызывал почти симметричное увеличение ставок по кредитам юридическим лицам и мало влиял на ставки для населения, которое либо получало банковские ссуды по субсидированным ставкам (государственное стимулирование ипотеки), либо привлекало кредиты на потребительские цели, ставки по которым были исторически значительно выше базовой ставки, и динамика последней на них никак не повлияла.

> стр. 3



K Kursiv Research Report

Цена оптимизма

Почему казахстанский бюджет не сходится без средств Нацфонда?

Чрезмерный оптимизм в планировании госбюджета привел к тому, что в последние два года фактические налоговые поступления в казну были заметно ниже плана. Чтобы сбалансировать бюджет, правительству пришлось увеличить объем изъятий из Нацфонда РК. А чтобы показатели «бились», в конце 2024-го годовой план по поступлениям КПН и НДС был пересмотрен в сторону уменьшения. Kursiv Research в очередном обзоре, посвященном состоянию государственных финансов, проанализировал итоги 2024 года.

Аскар МАШАЕВ

Как изменились затраты госбюджета в 2024 году?

Бюджетная политика страны в минувшем году оставалась экспансионистской. Власти наращивали госрасходы двузначными темпами в 2022–2023 годах, и в 2024-м не стали сбавлять обороты. Расходы бюджета увеличились до 30,3 трлн тенге, или на 13,3% (к результату 2023-го).

Продолжительная экспансионистская политика привела к росту структурных показателей. Отношение госрасходов к ВВП подскочило с 20,8% в 2022 году до 22,4% в 2023 году. Ожидается, что по итогам 2024-го показатель будет близким – 22,5%, если рассчитывать его на базе оценки ВВП в ноябрьской редакции ПСЭР на 2024–2028 годы (135 трлн тенге).

> стр. 2

Частями дороже

Рассрочка стала основным способом стимулирования продаж жилья

На фоне сокращения льготного финансирования на рынке жилья основным способом стимулирования продаж стала рассрочка. По этой схеме девелоперы реализуют квартиры в 72% строящихся ЖК Алматы и в 63% ЖК Астаны. В ипотеку доступно жилье лишь в 56 и 33% ЖК Алматы и Астаны соответственно. Рассказываем о преимуществах и рисках приобретения квартир в рассрочку.

Наталья КАЧАЛОВА

Почти двукратное падение спроса на жилье в 2023-м и начале 2024-го после сокращения и ужесточения условий льготных госпрограмм вынудило девелоперов заняться разработкой собственных программ стимулирования продаж.

Основными инструментами во второй половине 2024-го и начале 2025 года стали повышенное внимание к тем, кто покупает жилье за наличные, и рассрочка.

Разбираемся: рассрочка – это выгодная альтернатива ипотеке или капкан для неопытных оптимистов.

Какие способы оплаты жилья предпочитают казахстанцы

На казахстанском рынке немало покупателей, готовых купить жилье, выложив сразу 50, 100 и даже 500 и более миллионов тенге. Особенно много таких покупателей в сегменте премиального и элитного жилья. К примеру, в компании BI Group «Курсиву» сообщили, что сразу полностью оплачивают жилье класса бизнес в Астане и Алматы 50% покупателей, а в премиум-классе в обоих городах «превалирует 100%-ная оплата наличными».

> стр. 6



РЕСПУБЛИКАНСКИЙ ДЕЛОВОЙ ЕЖЕНЕДЕЛЬНИК



18+

K Kursiv Research Review

Читайте **КУРСИВ** в Telegram

Наведи камеру телефона на QR-код и перейди на Telegram-канал



> стр. 1

Одним из самых сильных аргументов в пользу смягчения политики ЦБ было то, что высокая ставка убивает и без того невысокую кредитную активность реального сектора экономики. На первый взгляд все выглядит именно так, но все ли отрасли страдают от высоких ставок, существует ли сильное дестимулирующее влияние ставки на кредитование компаний реального сектора?

Под производственным (реальным) сектором в этом материале понимаются сектора экономики, в которых производятся товары: сельское хозяйство, горнодобывающая промышленность, обрабатывающая промышленность, энергосектор, сектора водоснабжения, водоотведения и управления отходами (два этих сектора далее обобщенно будут называться utilities), а также строительство. Вместе эти сектора формируют около 36% ВВП (2023) и привлекают около 48% портфеля кредитов субъектам предпринимательства (2024).

Для анализа ситуации в обрабатывающей промышленности были отобраны шесть отраслей, на которые приходится 77% физического объема выпуска ОП и 90% портфеля займов БВУ субъектам предпринимательства (2024).

Как выросли ставки по кредитам реальному сектору?

Анализ изменения ставок по выданным кредитам компаниям реального сектора в период 2021–2024 годов показывает, что при росте среднегодового значения базовой ставки с 2021 по 2023 год в 7,2 п. п. соответствующие значения по выданным кредитам предпринимательству увеличились всего на 4,1 п. п. При этом кредиты промышленным секторам подорожали на 6,1 п. п., на такое же значение увеличились ставки по ссудам сельскому хозяйству, а в строительстве увеличение составило 6,9 п. п.

Рост БС вызвал увеличение процентных ставок по краткосрочным займам, где от сектора к сектору повышение средних ставок могло составлять от 5,9 до 7,7 п. п., по долгосрочным займам рост был более умеренным – от 4,5 до 6,2 п. п.

Стоимость заимствования для предприятий реального сектора выросла неравномерно. Процентные ставки по выдаваемым кредитам сельхозсектору, строительству, utilities и обрабатывающей промышленности были, как правило, выше значения базовой ставки, тогда как горнодобывающий сектор получал более дешевые короткие и длинные деньги. Учитывая, что на льготные кредиты в казахстанских БВУ недропользователи рассчитывать не могут, логично предположить, что в структуре займов этой группы заемщиков высока инвалютная составляющая, а кредиты в валюте дешевле тенговых. По итогам 2024-го средние ставки по выдаваемым небанковским юрлицам ссудам в валюте составили 7,2%, по тенговым – 19,5%.

Если в целом кредитование бизнеса в 2022 году – период, когда БС росла наиболее динамично, – сокращалась (объем выдачи ссуд упал на 39%, портфель при этом вырос на 10%), то в следующие периоды наблюдался рост. Кредитование отраслей реального сектора росло на протяжении всего этого периода за редкими исключениями. Однако значительный рост объема выдачи



Источник: расчеты Kursiv Research по данным НБ РК

Ставки ставке рознь

Как повлиял на реальный сектор экономики РК гнет высокой базовой ставки?



Непросто предприятиям стройиндустрии: в период роста БС проценты для них росли следом за базовой ставкой, причем уровень ставок по выданным долгосрочным кредитам в 2024-м остался близким к пиковым значениям и одним из самых высоких в ОП (19,6%). Благодаря в том числе и этому объем привлечения новых займов сокращался на протяжении трех лет из четырех.

Выше стройиндустрии по ставкам долгосрочных кредитов только пищепром (19,9%), причем стоимость длинных денег для этих предприятий растет на всем протяжении последних четырех лет, несмотря на снижение базовой ставки. В результате предприятия начали активнее привлекать займы на срок до 12 месяцев и за один только 2024 год на треть сократили портфель длинных кредитов.

Совокупный портфель ссуд обрабатывающим предприятиям в последние четыре года рос в среднем на 12% в год в основном за счет пищепрома (+9%), металлургов (+33%) и автопрома (+36%), тогда как остатки по займам нефтехимикам в среднем сокращались (-6%).

На что в действительности влияет базовая ставка?

Картина ставок и объемов выдачи займов предприятиям реального сектора и отраслей – капитанов обрабатывающей промышленности позволяет дать детальный ответ на ключевой вопрос: кому из заемщиков приходится сложнее из-за высокой базовой ставки?

От роста базовой ставки страдает не весь класс казахстанских предпринимателей. Наибольшие проблемы с банковским финансированием испытывают компании, сосредоточенные в производственных секторах. Именно здесь наблюдается более динамичный рост стоимости привлечения банковских займов. На этом фоне в структуре выданных займов увеличилась доля краткосрочных.

Внутри производственных секторов наиболее болезненная ситуация в utilities, где ставки по кредитам были и без того высоки, а на фоне роста БС банковские ставки по кредитам также динамично прибавляли. Усложнение ситуации с финансированием фиксируется у производителей продуктов питания и стройматериалов.

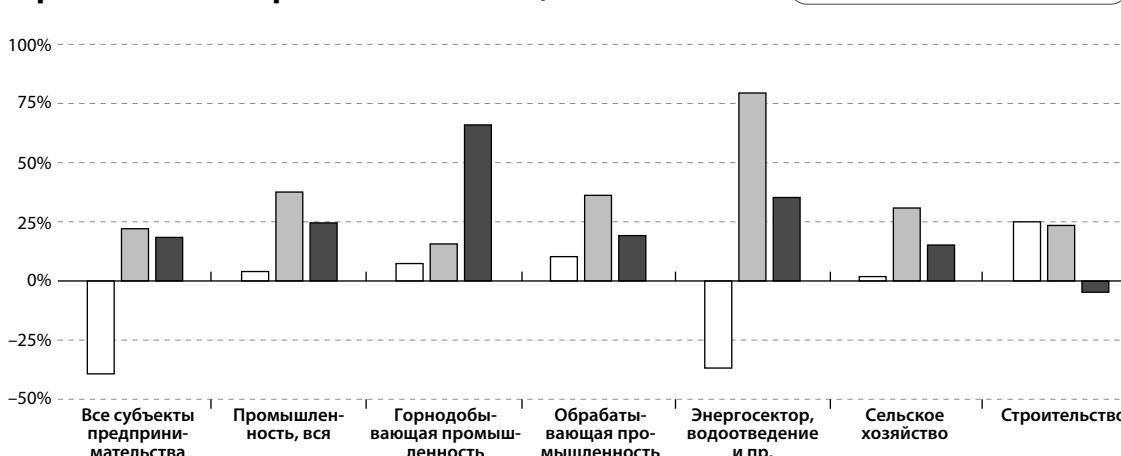
Все эти сектора объединяет то, что их рынок сбыта сосредоточен в РК, они работают с тенговой выручкой, соответственно, им непросто привлечь инвалютное финансирование на более комфортных условиях. Дешевые длинные деньги они могли бы получить в институтах развития, но, к примеру, в БРК могут обратиться лишь инициаторы крупных проектов (с суммой займа от 7 млрд тенге), а средства на субсидированные кредиты по линии ФРП «Даму» крайне ограничены. Рост базовой ставки делает жизнь этих предприятий сложнее.

В куда более комфортной ситуации находится горнодобывающий сектор, а также такие отрасли обрабатывающей промышленности, как металлургия и нефтепереработка. Ужесточение казахстанской ДКП влияет на этих ключевых игроков национальной экономики ограниченно.

долгосрочных займов пришлось на 2023 год, когда ставку начали снижать (в обработке, utilities, строительстве увеличение было трехкратным), а краткосрочных – на 2024-й (от 33% в строительстве до 148% в горнодобыче), когда снижение продолжалось.

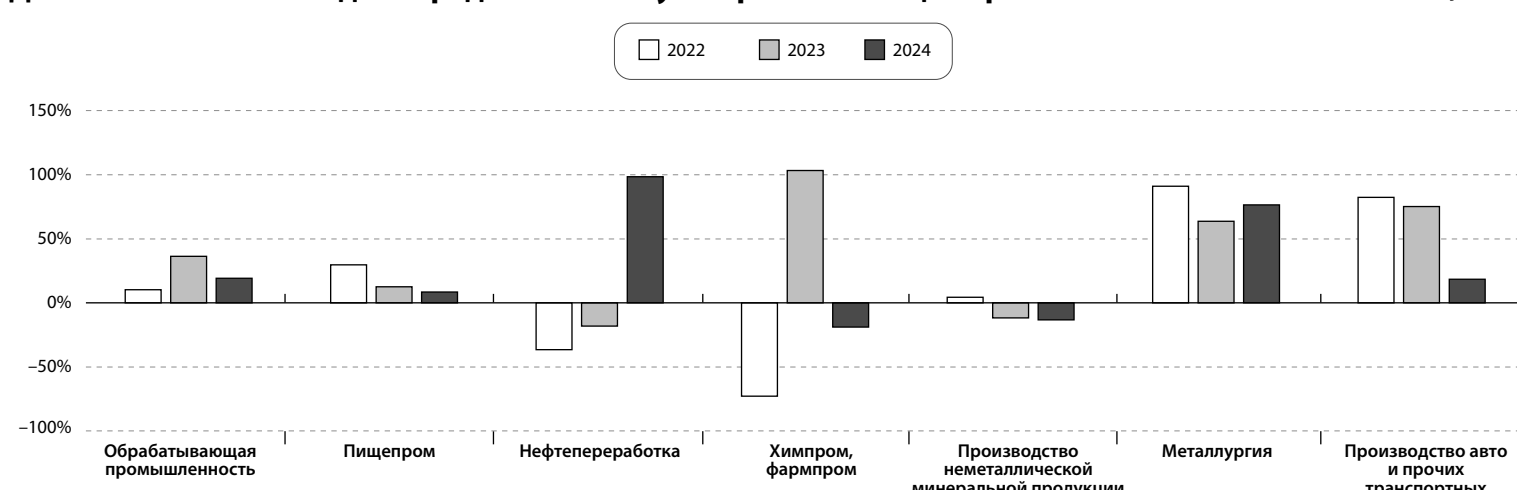
Важным эпизодом периода 2021–2024 годов стал ощутимый сдвиг по срочности выдаваемых банками кредитов: если в 2021-м краткосрочными были лишь в среднем 42% всех выдаваемых субъектам предпринимательства ссуд, то в 2024-м – уже 68%. В промышленных секторах картина похожа – 57 и 70%, непосредственно в обрабатывающей промышленности – 58 и 73% соответственно.

Динамика объемов выдачи кредитов бизнесу в реальном секторе РК в 2021–2024, % г/г



Источник: расчеты Kursiv Research по данным НБ РК

Динамика объемов выдачи кредитов бизнесу в обрабатывающей промышленности РК в 2021–2024, % г/г



Источник: расчеты Kursiv Research по данным НБ РК

Сдвиг по срочности отражает сложившееся у бизнеса ожидание скорого конца периода высоких ставок. По-видимому, в сценарий higher for longer производственников не верят.

Как на рост базовой ставки отреагировало кредитование обработки?

Процентные ставки по кредитам, выданным предприятиям обрабатывающей промышленности в 2021–2023 годах, выросли ниже, чем средняя базовая ставка (всего на 6,1 п. п.), а в 2024-м снижались более высоким темпом, чем БС: 2,2 против 1,9 п. п.

Таким результатом сектор обязан двум крупнейшим отраслям, значительная часть фонди-

рования которых происходит по субсидированным ставкам или в иностранной валюте: металлургия, где по итогам 2024-го средняя процентная ставка по выданному кредиту составила 10,0%, и нефтепереработке с 14,4% при средних по отрасли 14,7% и средней базовой ставке в 14,6%. Для сравнения: в тот же период кредитные ресурсы доставались автопрому под 16,7%, предприятиям пищевой промышленности – под 17,1%, производителям стройматериалов (стройиндустрия) – под 17,2%.

Рост ставок по кредитам всем шести ключевым секторам ОП в 2021–2023 годах составил от 3,0 п. п. (металлургия) до 6,9 п. п. (стройиндустрия), в том числе по краткосрочным займам на 3,2–7,1 п. п., по долгосрочным – на 0,2–7,0 п. п.

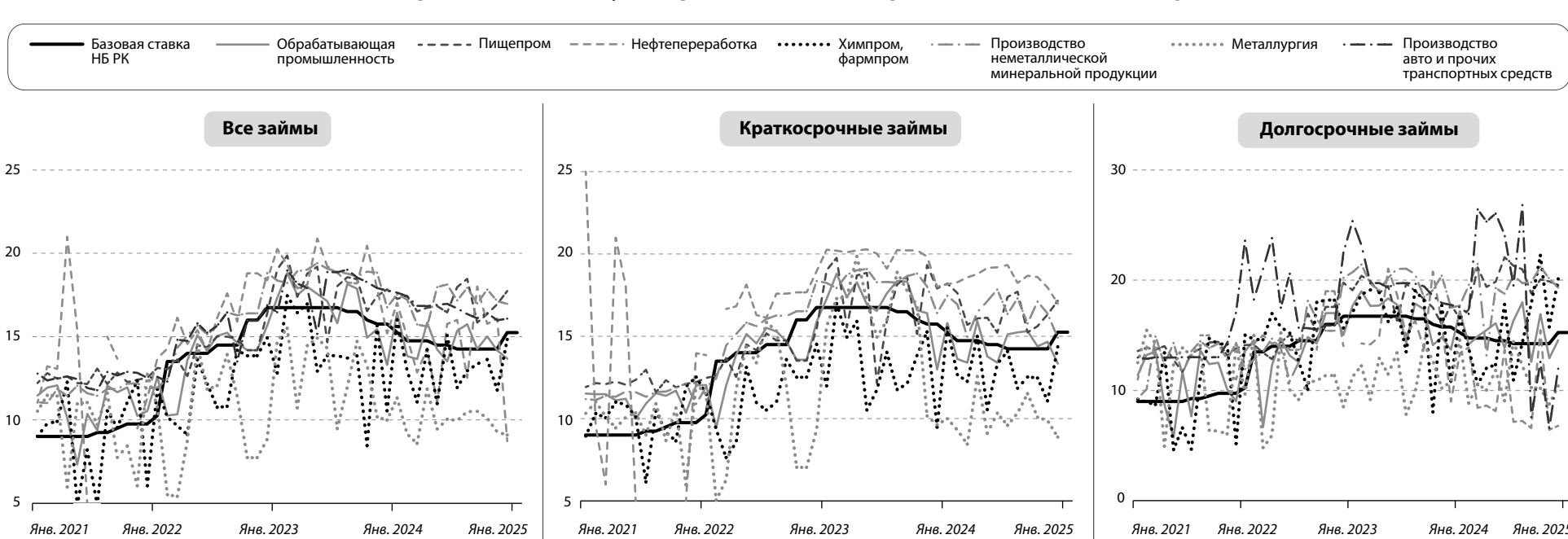
Нефтеперерабатывающие предприятия получали краткосрочные займы по наиболее высоким ставкам все три последних года (в 2023-м среднее значение – 20,0%), но общая ситуация с кредитованием в отрасли была комфортной за счет низкой стоимости долгосрочного кредитования: в 2023 году длинные деньги доставались предприятиям в среднем под 15,8%, а в прошлом году – под 9,7%.

В металлургии фондирование на протяжении всего периода происходило по ставкам ниже базовой. Только в 2023-м ставки по коротким займам металлургии приблизились к БС (12,9 и 16,5% соответственно), но уже

в следующем году разрыв вновь увеличился за счет более комфортных условий привлечения средств предприятиями, которые получали короткие деньги под 10,0%, а длинные – под 10,9%, то есть в среднем почти на 5 п. п. ниже уровня БС. Металлургия – отрасль РК, для которой доступны как инвалютные займы (по более низким ставкам), так и льготное финансирование в тенге по линии Банка развития Казахстана.

Достаточно комфортные ставки по кредитам получает химпром, средние процентные ставки для которого в 2021–2024 годах выросли всего на 4,8 п. п. – с 9,0 до 13,9%, а по итогам 2024-го составили 13,2%. При этом предприятия отрасли не показывают роста совокупного портфеля.

Ставки по выданным кредитам бизнесу в обрабатывающей промышленности РК на фоне базовой ставки, %



Источник: расчеты Kursiv Research по данным НБ РК

Частями дороже

Рассрочка стала основным способом стимулирования продаж жилья

> стр. 1

Для тех, кто не готов моментально выложить десятки и сотни миллионов тенге за квартиру, основным способом финансирования покупки жилья в 2024–2025 годах стала рассрочка.

Статистика korter.kz свидетельствует, что из 71 строящегося в Алматы ЖК со сроком сдачи в 2025 году квартиру в рассрочку можно приобрести в 51 ЖК (72%), а в ипотеку – лишь в 40 ЖК (56%). В Астане ситуация схожая: из 52 ЖК, которые планируют сдать в 2025-м, в 33 ЖК (63%) девелоперы реализуют квартиры в рассрочку и лишь в 17 ЖК (33%) – в ипотеку.

Данные застройщиков показывают, что популярность рассрочки тем выше, чем выше стоимость жилья.

Так, по статистике VI Group, в Алматы рассрочку выбирают 43% покупателей жилья в классе бизнес и 40% – в классе комфорт. В то время как ипотеку используют лишь 7 и 30% покупателей в классах бизнес и комфорт соответственно.

В Астане в классе бизнес рассрочку выбирает каждый третий покупатель VI Group, ипотеку – 20% покупателей. А вот в классе комфорт перевес уже в пользу ипотеки – ее используют 35% покупателей против 30% тех, кто предпочел рассрочку. В классе стандарт на ипотечников приходится 50% покупок, а рассрочку оформляет лишь каждый пятый.

Нередко покупатели комбинируют рассрочку и ипотеку.

«Рассрочка – распространенный способ оплаты. Но и по ипотеке много берут. В основном 50% оплачивают наличными и 50% – по программам Отбасы банка «Отгау», «Наурыз», «Алматы Жастары», «Бакытты отбасы», – рассказывает менеджер компании Qazaq Stroy, специализирующейся на строительстве бюджетного жилья (из 13 ЖК в продаже восемь класса комфорт и пять – эконом).

Почему квартира в рассрочку дороже

При рассрочке покупатель вносит первоначальный взнос от 20 до 50%, а остальную сумму выплачивает частями в течение срока строительства, до момента сдачи, а иногда и после сдачи дома в эксплуатацию.

Застройщики зачастую продвигают рассрочку как возможность купить квартиру без процентов и переплат, в отличие от ипотеки, где стоимость недвижимости с учетом выплачиваемых процентов может вырастикратно. Но далеко не всегда заявления девелоперов о «0% переплат» оказываются корректными. Стоимость лота на условиях рассрочки изначально дороже, чем при оплате наличными.

К примеру, в отделе продаж Qazaq Stroy стоимость квартиры в рассрочку с первоначальным взносом 50% будет на 10% выше, чем при 100%-ной предоплате. А если брать жилье с минимальным первоначальным взносом 20%, то цена будет выше на 15%.

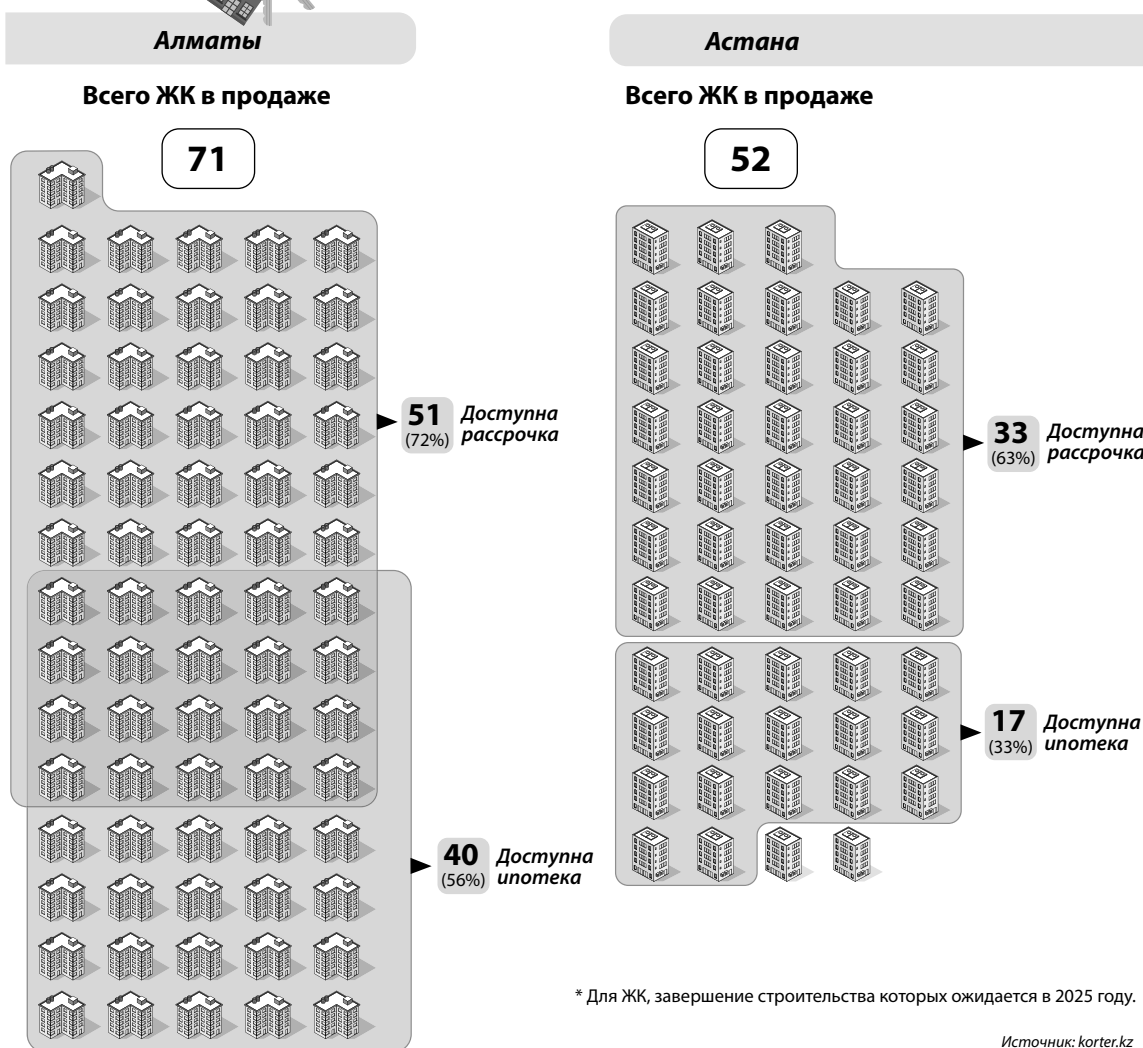
В Rams Qazaqstan жилье в рассрочку обойдется минимум на 12% дороже, чем при полной оплате здесь и сейчас. В компании применяют собственный индекс цен, который учитывает размер предоплаты, длительность рассрочки и даже инфляцию. Во всех случаях чем длиннее рассрочка и ниже первоначальный взнос, тем выше цена лота.

«При покупке квартиры площадью 62 «квадрата» в ЖК Keruen City в рассрочку на 24 месяца с предоплатой 10 млн тенге ее



Фото: Илья Ким

КАКИЕ УСЛОВИЯ ПОКУПКИ ЖИЛЬЯ ПРЕДЛАГАЮТ ЗАСТРОЙЩИКИ В АЛМАТЫ И АСТАНЕ*



* Для ЖК, завершение строительства которых ожидается в 2025 году.

Источник: korter.kz

стоимость составит 32,7 млн тенге, а если брать рассрочку на 40 месяцев, то та же самая квартира обойдется в 34,4 млн тенге», – приводят расчеты в отделе продаж застройщика. То есть дополнительные 16 месяцев рассрочки увеличивают стоимость квартиры на 1,7 млн тенге.

На какой размер платежа рассчитывать при рассрочке

Основной риск для покупателей при приобретении квартиры в рассрочку – неверный расчет своих финансовых возможностей. В отличие от ипотеки, где платежи растягиваются на

десятилетия, при рассрочке вносимые суммы могут быть в разы выше. И чем короче срок рассрочки, тем крупнее платежи.

К примеру, Rams Qazaqstan требует внести в первый год рассрочки не менее 55% стоимости квартиры. Так, при покупке квартиры в ЖК Keruen City стоимостью 32,7–34,4 млн тенге первый платеж может составить 10 млн тенге, но в течение года необходимо будет внести еще около 8–8,5 млн тенге. Это могут быть ежемесячные платежи по 740–780 тыс. тенге, ежеквартальные по 2,7–2,9 млн или единовременное внесение через год суммы 8–8,5 млн тенге. Для

ЖК Keruen City у Rams Qazaqstan предусмотрен самый длинный из найденных «Курсивом» на рынке период рассрочки – до 40 месяцев (три с половиной года). Это означает, что оплату оставшихся 45% вы можете растянуть на два с половиной года. Ежемесячный платеж при этом составит около 390 тыс. тенге в месяц.

В компании Bazis-A жилье сейчас можно приобрести с минимальным первоначальным взносом 30%. А окончательный расчет необходимо произвести до окончания строительства. Так, при покупке двушки в ЖК Satpaev за 46,2 млн тенге с плановым сро-

ком сдачи в IV квартале 2025-го сразу потребуются внести почти 14 млн тенге, а остальные 32 млн тенге заплатить в оставшиеся до сдачи 10 месяцев. Это по 3,2 млн тенге в месяц.

Платежные каникулы

Обычно задержку ввода ЖК в эксплуатацию покупатели рассматривают как негативный сценарий. Но для тех, кто оформил рассрочку, где часть суммы выплачивается после завершения строительства, задержка строительства может стать плюсом. Конечно, при условии, что покупателю есть где жить до новоселья.

«Не факт, что объект сдадут вовремя. Если ЖК сдадут позже, получается период платежных каникул на срок, пока покупатель не получит техпаспорт на свою квартиру», – объясняет менеджер Rams Qazaqstan.

«Если дом не введен в эксплуатацию, то и платить не нужно – оплачиваете после ввода», – подтверждает менеджер Qazaq Stroy. Однако не все застройщики готовы давать рассрочку с оплатой части после завершения строительства.

Так, на сайте компании Bazis-A среди вариантов рассрочки заявлены схемы рассрочки как с платежом до завершения строительства, так и после. Однако при обращении в кол-центр операторы сообщают, что вариантов с оплатой «после сдачи» на текущий момент нет. Квартира должна быть полностью оплачена к моменту ввода ЖК в эксплуатацию.

Задержку сдачи дома на несколько месяцев многие казахстанские застройщики рассматривают как вариант нормы, а штрафные санкции за задержку сдачи объекта в договоре стараются минимизировать.

«По закону застройщик три раза по три месяца имеет право продлевать сроки сдачи дома», – говорят в Qazaq Stroy, в договоре которой не прописаны штрафы за задержку сдачи объекта в эксплуатацию.

В договорах Rams Qazaqstan покупки квартир в первой очереди

проекта Rams City фигурировала пеня за задержку сроков строительства в размере 0,1% от суммы договора за каждый просроченный день, но не более 3%. В новых договорах максимальный размер пени сокращен до 1%.

Дольше рассрочка – больше рисков

Увеличение сроков оплаты повышает риски для покупателей, так как в договорах застройщиков нередко предусмотрена возможность пересмотра стоимости квартиры при наступлении определенных событий.

К примеру, Qazaq Stroy «подстраховался» от риска введения НДС.

«Да, после внесения предоплаты цена фиксируется. Единственное, сейчас в договоре указываем, что цена без НДС. Если вдруг до 2026 года (срок окончания выплат по рассрочке в одном из ЖК. – «Курсив») закон по НДС вступит в силу, стоимость квартиры изменится. Тогда покупателю надо будет доплатить 5 млн тенге (для квартиры стоимостью 25 млн тенге. – «Курсив»). Таким образом страхуем себя», – откровенничают в отделе продаж компании.

В Rams Qazaqstan минимизируют валютные риски.

«Если рассрочка свыше 12 месяцев, у нас включается пункт об индексации с привязкой к доллару. Если курс доллара вырастет, к примеру, более чем на 5–6%, на столько же вырастет остаток платежа», – делятся менеджеры компании, но оговариваются, что при достаточной настойчивости покупателя этот пункт из договора можно исключить.

Некоторые застройщики включают в договор инфляционную поправку.

Штраф за дисциплину

Если за нарушение сроков строительства застройщики стараются минимизировать свою ответственность, то в отношении финансовой дисциплины покупателей остаются непреклонны.

Задержка платежа или любое другое изменение планов в отношении приобретаемого жилья может дорого обойтись клиенту.

«Штрафных санкций много. Но мы стараемся лояльно относиться к клиенту. Если клиент обращается к нам и сообщает о задержке платежа на один-два месяца, стараемся сумму по договору сохранить, но если задержка три, пять, девять месяцев, то, скорее всего, сумма по договору увеличится. Если расторжение договора, компания может удержать 20% от стоимости. Это самый тяжелый вариант, но он редко происходит», – рассказывают в Rams Qazaqstan.

В договоре Qazaq Stroy предусмотрено одностороннее расторжение договора при нарушении сроков оплаты и пени в размере 0,1% от неуплаченной суммы за каждый день просрочки платежа (но не более 20% от общей стоимости договора). К примеру, если вы внесли первый взнос 20% (9,6 млн тенге) за трехкомнатную квартиру в ЖК Altyn Dala стоимостью 48 млн тенге, а оставшиеся платежи задержали на семь месяцев после ввода дома в эксплуатацию, застройщик вправе расторгнуть договор, удержав внесенную вами предоплату – почти 10 млн тенге.

Если вы решите продать квартиру третьему лицу по переуступке, Qazaq Stroy возьмет с вас комиссию, размер которой оставлен на усмотрение застройщика. На сегодня, по словам менеджера, для ЖК Altyn Dala это 200 тыс. тенге.

Без права на защиту

Большинство застройщиков, с которыми удалось связаться «Курсиву», оформляют рассрочку по предварительному договору купли-продажи (ПДКП). А основным договором купли-продажи заключают с частными инвесторами (именно в таком качестве выступает покупатель по ПДКП) уже после ввода жилья в эксплуатацию.

Это значит, что если застройщик по каким-либо причинам не сможет завершить проект (из-за финансовых трудностей, банкротства и т. п.), покупатель не будет защищен законом о долевом строительстве и может потерять свои деньги.

ПРЕДПОЧТЕНИЯ ПОКУПАТЕЛЕЙ ЖИЛЬЯ В АЛМАТЫ И АСТАНЕ

	Алматы				Астана			
	Стандарт	Комфорт	Бизнес	Премиум	Стандарт	Комфорт	Бизнес	Премиум
Наличные	-	30%	50%	Превалирует оплата наличными	30%	35%	50%	Превалирует оплата наличными
Рассрочка	-	40%	43%		20%	30%	30%	
Ипотека	-	30%	7%		50%	35%	20%	

Источник: данные VI Group



ТОП-7 САМЫХ ПОПУЛЯРНЫХ КОФЕЙНЫХ НАПИТКОВ В КАЗАХСТАНЕ В 2024 ГОДУ

☕ Количество продаваемых чашек напитка по отношению к одной чашке эспрессо | Т Средняя цена, тенге | ↑ Динамика роста цены за 2024 год, %



Источник: компания по автоматизации кафе и ресторанов Poster

Бодрящий ценник

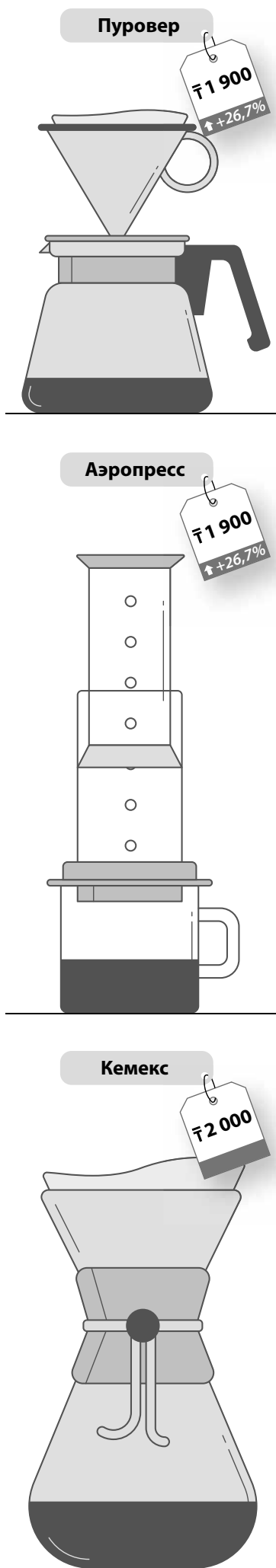
Казахстанцы стали чаще пить кофе, несмотря на повышение его цены

За год стоимость чашки эспрессо в Казахстане выросла на 16%, при этом пить его стали на 10% чаще. Владельцы кофеен прогнозируют еще более заметный рост цен. Как это скажется на потреблении кофе, который уже стал частью повседневной жизни и культуры казахстанцев, – в материале «Курсива».

Анастасия МАРКОВА

ТОП-3 КОФЕЙНЫХ НАПИТКОВ С АЛЬТЕРНАТИВНЫМИ СПОСОБАМИ ЗАВАРИВАНИЯ В КАЗАХСТАНЕ

Т Средняя цена, тенге | ↑ Динамика роста цены за 2024 год, %



Источник: компания по автоматизации кафе и ресторанов Poster

Быть в тренде

Ежедневно в мире выпивается 2,25 млрд чашек кофе, такие данные предоставляет International Coffee Organization и прогнозирует, что годовой рост потребления кофе в 1–2% продолжится до 2030 года. Этот глобальный тренд наблюдается и в Казахстане. По статистике, чистый импорт кофе в страну с 2019 по 2023 год вырос в 1,8 раза. За 11 месяцев 2024 года импорт увеличился на 7,5% в сравнении с аналогичным периодом 2023-го.

Ежегодно потребление кофе в Казахстане растет примерно на 5–7%, сообщает zakon.kz со ссылкой на Euromonitor International. Компания оценила в 2024 году объем местного рынка в 12,85 тыс. тонн, 35% из которых приходится на зерновой и молотый кофе.

«Потребление кофе в Казахстане активно растет. Кофе становится не просто напитком, а частью культуры и повседневной жизни молодежи. В приоритете по-прежнему напитки с добавлением молока – капучино и латте. Но казахстанцы начали заново открывать для себя и классические варианты», – говорит CEO и совладелец компании по автоматизации общепита Poster Родион Ершечек. Компания работает в Казахстане уже больше 10 лет и насчитывает более тысячи клиентов в сфере общепита. По их данным, продажи эспрессо в республике в 2024 году выросли на 10% по сравнению с 2023-м.

Основатель сети кофеен EspressoDay Асылжан Кази объясняет любовь казахстанцев к кофе не только отражением глобального тренда, но и закономерным этапом развития местного рынка. «В Казахстане сейчас кофейный бум. Кофейни уже воспринимаются не просто как место, где можно перекусить, но и как центр общения и досуга. Здесь проводят деловые встречи, работают», – говорит он. Первую кофейню бизнесмен открыл в июне 2023 года. Сейчас сеть насчитывает уже более 50 точек в Астане и Алматы. По его словам, потребление кофе постепенно входит в привычку и становится для многих обязательным ежедневным ритуалом.

Какой кофе предпочитают казахстанцы?

По данным Poster, самым популярным кофейным напитком по итогам 2024 года в Казахстане стал латте (исследование основано на агрегированных неперсонализированных данных о продажах с релевантной выборкой в 150 заведений по всей стране, работавших весь период с 2023 по 2024 год). На одну чашку продаваемого в заведениях эспрессо приходится 68 чашек латте и 66 чашек капучино (он расположился на втором месте). Тройку лидеров замыкает американо. В 2023 году состав тройки лидеров был тем же, но на первом месте был капучино.

Если говорить об альтернативных способах заваривания, то самым популярным, по данным

Poster, в 2024 году был пурвер, или «воронка». Этот метод подразумевает заваривание кофе в специальной воронке с бумажным фильтром. На втором месте по популярности идет аэропресс – специальное устройство, работающее по принципу шприца, в котором вода проходит под давлением через кофе. Аэропресс был менее популярен, чем пурвер. Кофе, приготовленный таким путем, заказывали в заведениях примерно вдвое реже в 2024 году. На третьем месте расположился кемекс – приспособление для заваривания фильтр-кофе, состоящее из стеклянного сосуда, по форме напоминающего песочные часы.

«Можно сказать, что сейчас рынок Казахстана переживает этап так называемой второй волны. Люди начинают интересоваться кофе, растет спрос на зерновой кофе, на кофемашины. Есть и представители «третьей вол-



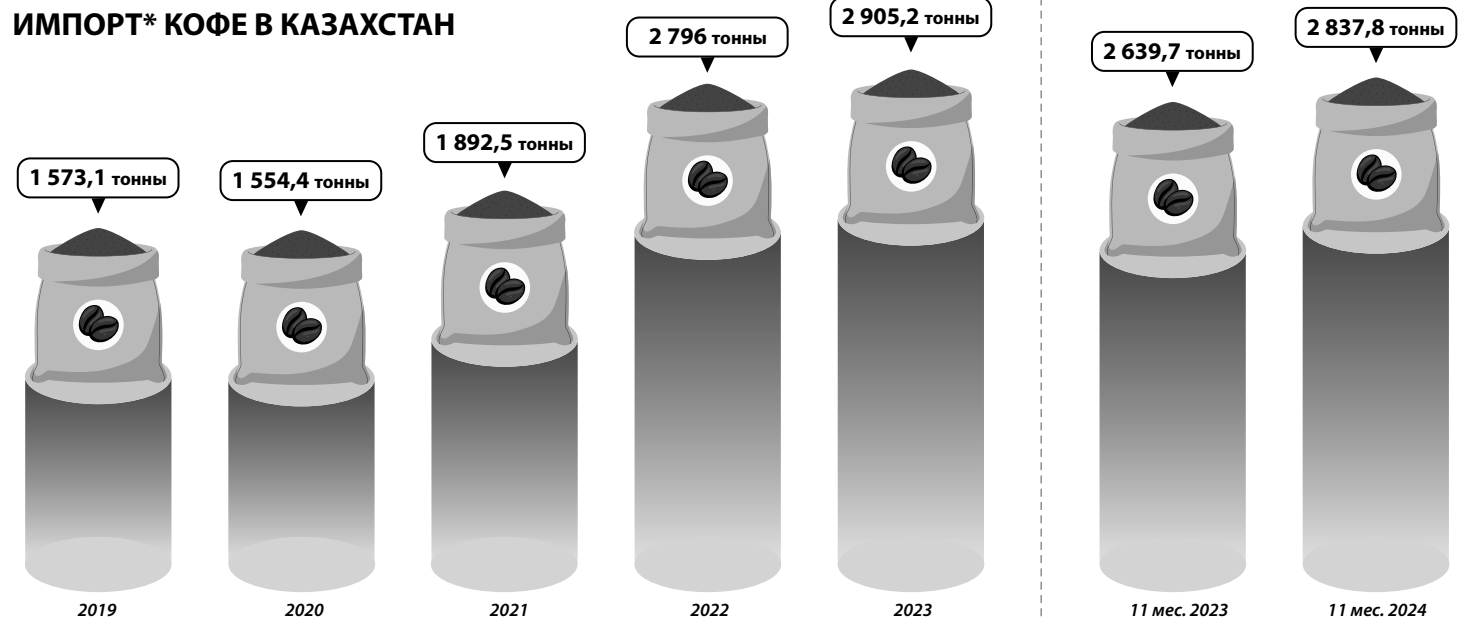
Фото: Илья Ким

кофе, по данным Poster. Причем за год кофе, приготовленный посредством пурвера или аэропресса, подорожал почти на 30%. Участники рынка объясняют высокую цену этих напитков более высокой себестоимостью кофе, а также более трудоемким и долгим способом заваривания.

Для сравнения: в 2024 году за классическую порцию эспрессо в Казахстане нужно было заплатить в среднем 800 тенге. Это на 16% дороже, чем в 2023 году, когда порция стоила 690 тенге. Латте подорожал на 13,3% за год. Его средняя цена по стране в 2024 году составляла 1190 тенге.

Участники рынка отмечают, что повышение конечной цены на кофейные напитки в 2025 году будет еще значительнее. По итогам января среднемесячные биржевые цены на кофе достигли исторического максимума – \$7,81 за килограмм арабики и \$5,41 за килограмм робусты, по

ИМПОРТ* КОФЕ В КАЗАХСТАН



* За вычетом экспорта.

Источник: БНС АСПР РК, КГД МФ

ны» – те, кто пьет specialty-кофе (товарная категория кофе повышенного качества. – «Курсив»), уже более глубоко разбирается в сортах и способах заваривания, более избирательно подходит к выбору напитка. Но их пока не так много», – говорит директор тренинг-центра Sreptre Coffee Роман Пан. На казахстанском рынке компания Sreptre работает

с 2015 года, занимается обжаркой кофе, имеет свою кофейню, магазин, а также обучающий центр для бариста.

По словам владельца кофейни Holder coffee, расположенной в центре Алматы, Вадима Овечкина, «третья волна» – заведения, где акцент делают на том, чтобы использовать лучшие сорта зерен и разнообразные методы зава-

ривания, – дошла до Казахстана только в последние пару лет.

«Когда мы открывались семь лет назад, рынок кофеен был еще достаточно свободный. Кофеен, которые делали бы упор на качество и вкус кофе, было очень мало», – отмечает он. Тогда, по его словам, посетителям было достаточно кофе из кофемашин. Сейчас же он отмечает, что появляется запрос на более изысканные сорта и альтернативные способы приготовления.

«У нас вначале не было на постоянной основе альтернативных способов заваривания. Но мы периодически делали какие-то специал-напитки. Со временем мы стали замечать, что формируется спрос на «альтернативу». Полтора года назад мы решили внедрить в меню на постоянной основе альтернативные способы заваривания», – добавляет спикер. Спрос на «альтернативу» пока невысокий, но уже устойчивый. В среднем ежедневно в его кофейне на 50–70 чашек «классики» приходится две-три «альтернативы».

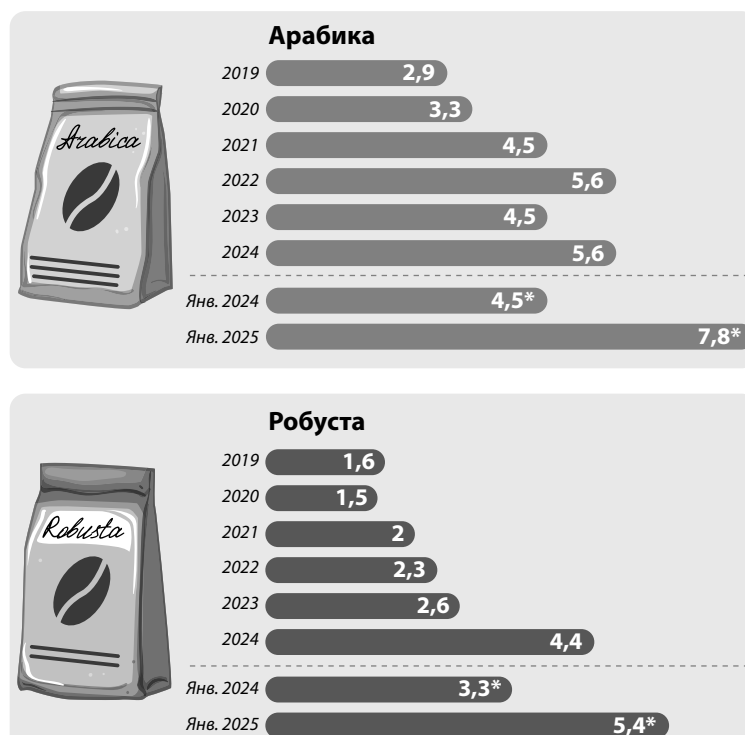
Внедрять «альтернативу» в своей сети планирует и Асылжан Кази. «Людей, которые пьют «альтернативу», очень мало, может быть, около 0,5% в Казахстане. Но при этом их число от года к году растет», – говорит он.

Как изменились цены за год и чего ожидать любителям кофе?

«Альтернатива» стоит в среднем 1900–2000 тенге за чашку

ЦЕНЫ НА КОФЕ НА ГЛОБАЛЬНОМ РЫНКЕ

Среднегодовая цена, \$/кг



* Среднемесячная цена.

Источник: World Bank

данным Всемирного банка. Год к году цены на два этих самых популярных вида кофе выросли на 74 и 65% соответственно. Стремительное удорожание кофе объясняется засухой в Бразилии и Вьетнаме (основные страны-поставщики). На неурожай накладывается растущий спрос на кофейные зерна во всем мире.

«Рассмотрим на примере кофе из Бразилии. В начале прошлого года мы платили по \$8–9 за килограмм зеленого зерна. Сейчас этот кофе уже предлагается по \$14–15. То есть цена выросла более чем в полтора раза. И она продолжает расти. Так что да, удорожание кофе в стране будет однозначно», – говорит Роман Пан. По его словам, в январе обжаренный кофе подорожал от 2 до 5 тыс. за килограмм в зависимости от сорта.

«На повышение цены влияют помимо себестоимости и другие факторы. Например, в этом году коммунальные платежи увеличились на 30%. Повысилась арендная ставка. По нашим расчетам, в ближайшие год-два цена на кофе будет в среднем на 1000–1200 тенге, как сейчас, а дойдет до 2000 тенге за классический капучино», – прогнозирует Асылжан Кази.

Роман Пан предполагает, что из-за удорожания кофе его потребление вряд ли снизится – привычка у людей уже выработалась. Но возможно, что части любителей кофе придется переключиться на сорта подешевле.

