

АНАЛИЗ СТРОИТЕЛЬНОГО СЕКТОРА РЕСПУБЛИКИ КАЗАХСТАН В 2016-2017 ГГ.



Аналитик: Шинкеева Гаухар

shinkeeva@rfcaratings.kz

Сентябрь 2017 г.

Строительный сектор Казахстана в 2016-2017 годах

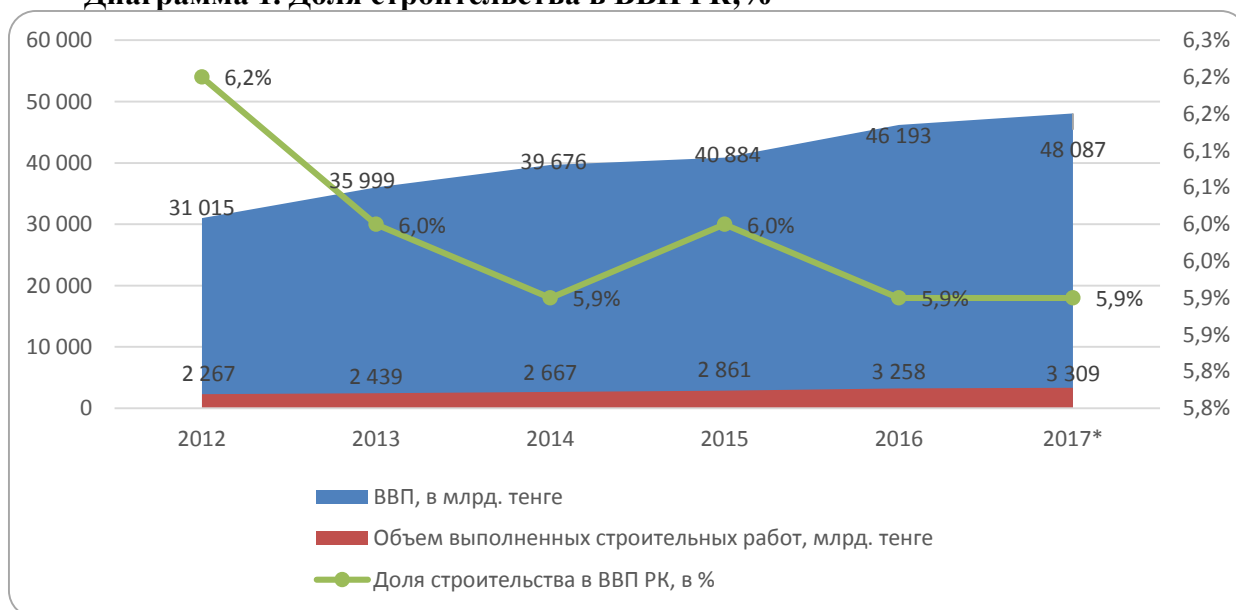
Роль строительного сектора в экономике Казахстана

Строительный сектор в Казахстане остается как одним из важных секторов экономики, так и одним из наиболее привлекательных направлений инвестирования. На долю данного сектора приходится до 6% ВВП Казахстана, в плане занятости строительный сектор обеспечивает порядка 700 тыс. рабочих мест.

Тенденции умеренного экономического роста, наблюдаемые с начала 2017 года, продолжатся и во втором полугодии 2017 года. По оценкам РА РФЦА, номинальный объем ВВП Казахстана может достигнуть порядка 48 трлн. тенге. При этом, рост реального ВВП прогнозируется на уровне 2,3-2,5% в 2017 году.

Стабилизирующаяся макроэкономическая ситуация с умеренным ростом реального ВВП будет иметь определенный эффект на строительный сектор Казахстана. Объем выполненных строительных работ в номинальном выражении демонстрирует положительную динамику. В среднем, за период 2012-2016 гг. прирост объема строительных работ составил порядка 9,4%. Максимальный прирост за период 2012-2016 гг. был зафиксирован по итогам 2016 года – 13,9%, чему в большей степени способствовало строительство объектов ЭКСПО-2017. По итогам 2017 года, прирост, в соответствии с нашей оценкой, будет незначительным и составит около 1,5%-2%.

Диаграмма 1. Доля строительства в ВВП РК, %



Источник: Комитет по статистике РК, РА РФЦА, * - прогнозные данные

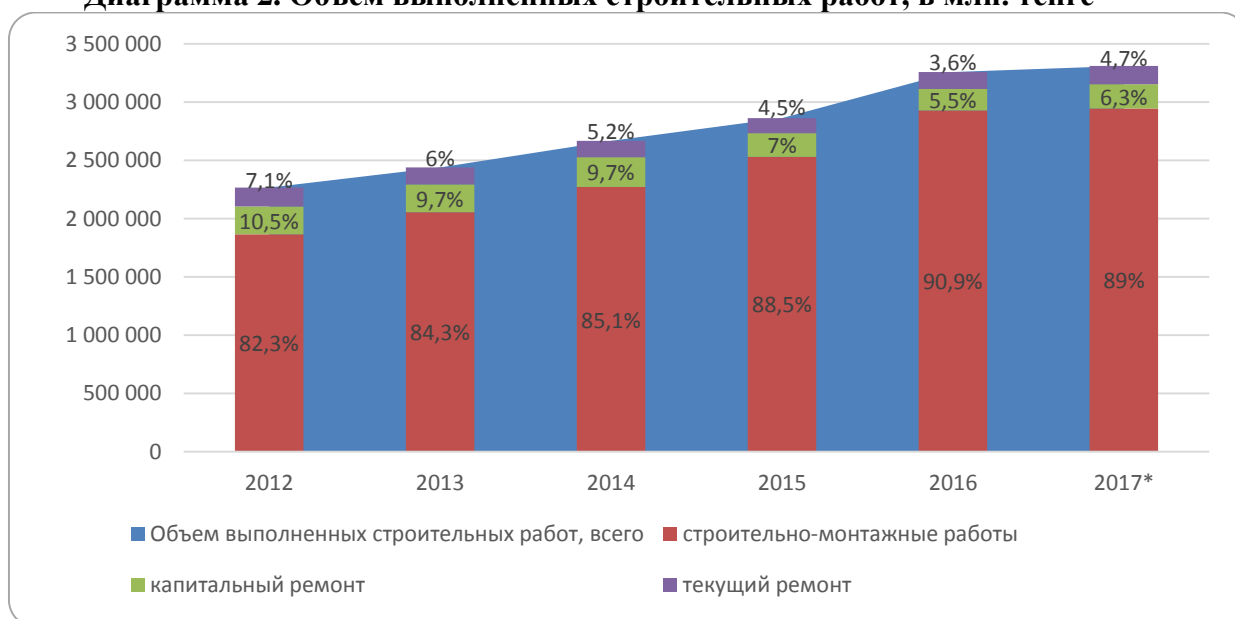
По оценкам РА РФЦА, в 2017 году доля строительного сектора к ВВП Казахстана останется без изменений – около 5,9%. Несмотря на умеренный экономический рост и сдерживаемый уровень потребительской инфляции в пределах установленного коридора, волатильность национальной валюты и снижение реальных доходов населения, обладающих некоторым отложенным по времени эффектом, будут являться основными сдерживающими факторами роста.

Объем выполненных строительных работ

Согласно Общему классификатору видов экономической деятельности (ОКЭД) строительство в Казахстане подразделяется на строительство зданий и сооружений, гражданское строительство и специализированные строительные работы, при условии, что они выполняются как часть общего строительного процесса, с дальнейшим делением по направлениям.

Согласно данным Комитета по статистике МНЭ РК, ежегодный объем работ, выполняемых по виду деятельности «Строительство» с 2012 по 2016 год вырос с 2 667 млрд. тенге до 3 258 млрд., показав стабильную динамику роста. По нашим оценкам, объем выполненных строительных работ по итогам 2017 года составит чуть более 3 309 млрд. тенге.

Диаграмма 2. Объем выполненных строительных работ, в млн. тенге



Источник: Комитет по статистике РК, РА РФЦА, * - прогнозные данные

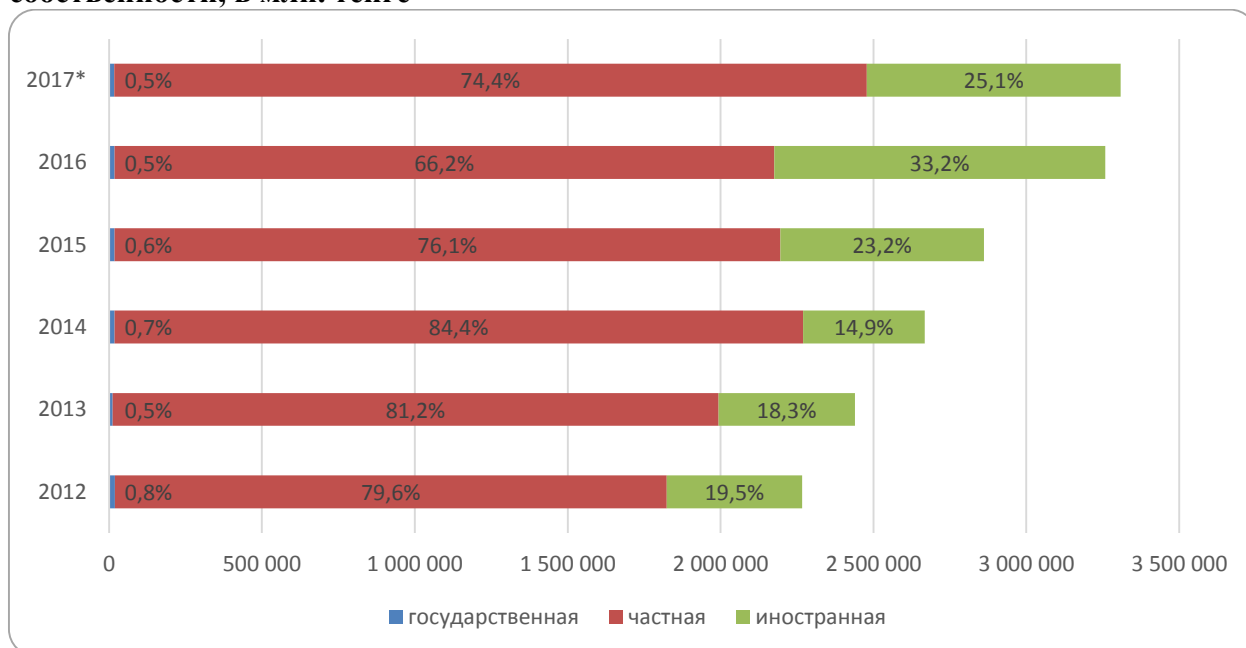
Индекс физического объема также демонстрирует ежегодный рост. По итогам 2016 года индекс достиг максимального значения в 107,4% за период 2007-2016 гг. В связи с незначительным ростом объема выполненных строительных работ, который мы прогнозируем в 2017 году, полагаем, что значение индекса физического объема, будет представлено в диапазоне 97%-101%.

Структура объема строительных работ по итогам 2017 года изменится минимально – удельную долю будут составлять строительно-монтажные работы (до 90%). Данная доля возросла с 1 867 млрд. тенге в 2012 году до 2 928 млрд. тенге по итогам 2016 года. По нашим оценкам объем строительно-монтажных работ в 2017 году составит порядка 2 945 млрд. тенге. В региональном разрезе удельная доля данного вида работ в 2016 году приходится на г.Астана (19,1%), Атыраускую область (18,9%) и г.Алматы (9,2%).

Сократился объем работ по капитальному ремонту: с 238 млн. тенге в 2012 году до 184 млн. тенге в 2016 году. По итогам 2017 года объем прогнозируется на уровне 2011 года – 203-207 млн. тенге. В региональном разрезе преобладают Южно-Казахстанская область (10,4%), Мангистауская (9,9%) и Атырауская области (9,8%).

Аналогичная ситуация наблюдается по текущему ремонту – объем работ снизился со 162 млн. тенге в 2012 году до 145 млн. тенге в 2016 году. В 2017 году объем работ по текущему ремонту предполагается на уровне 155-157 млн. тенге. Наибольшую удельную долю в данном виде работ занимают Восточно-Казахстанская и Южно-Казахстанская области (11,7%), а также Карагандинская область (11,3%).

Диаграмма 3. Объем выполненных строительных работ по формам собственности, в млн. тенге



Источник: Комитет по статистике РК, РА РФЦА, * - прогнозные данные

В разрезе форм собственности, удельная доля выполненных строительных работ приходится на частный сектор. Интересен тот факт, что значительно возросла доля объема работ в иностранной форме собственности. Во многом, мы связываем данный факт со строительством объектов ЭКСПО-2017, когда в качестве подрядчиков были привлечены иностранные компании. Так, по проектированию среди пяти утвержденных компаний, две являются филиалами иностранных организаций, по строительству – среди девяти подрядных организаций пять являются филиалами или представительствами зарубежных компаний.

В разрезе видов строительных работ, выполненных в 2016 году, можно наблюдать, что по строительству нежилых зданий, за исключением стационарных торговых объектов категорий 1, 2, удельная доля объемов работ, выполненных иностранными организациями составляет чуть более 40%, по строительству прочих инженерных сооружений – порядка 64% и прочих строительного-монтажных работ – свыше 59%.

По итогам 2017 года, мы предполагаем, что удельная доля объема работ иностранных строительных организаций составит порядка 25% всего объема работ, сократившись на 23,3% по сравнению с 2016 годом, но тенденция к увеличению, в целом, сохранится.

Структура видов строительных работ, по нашей оценке, не претерпит существенных изменений в 2017 году. Максимальный прирост продемонстрируют такие виды строительных работ как строительство прочих распределительных инженерных

сооружений (16,4%), строительство железных дорог и метро (16%), прочие строительные работы (13,9%), строительство жилых зданий (10,3%).

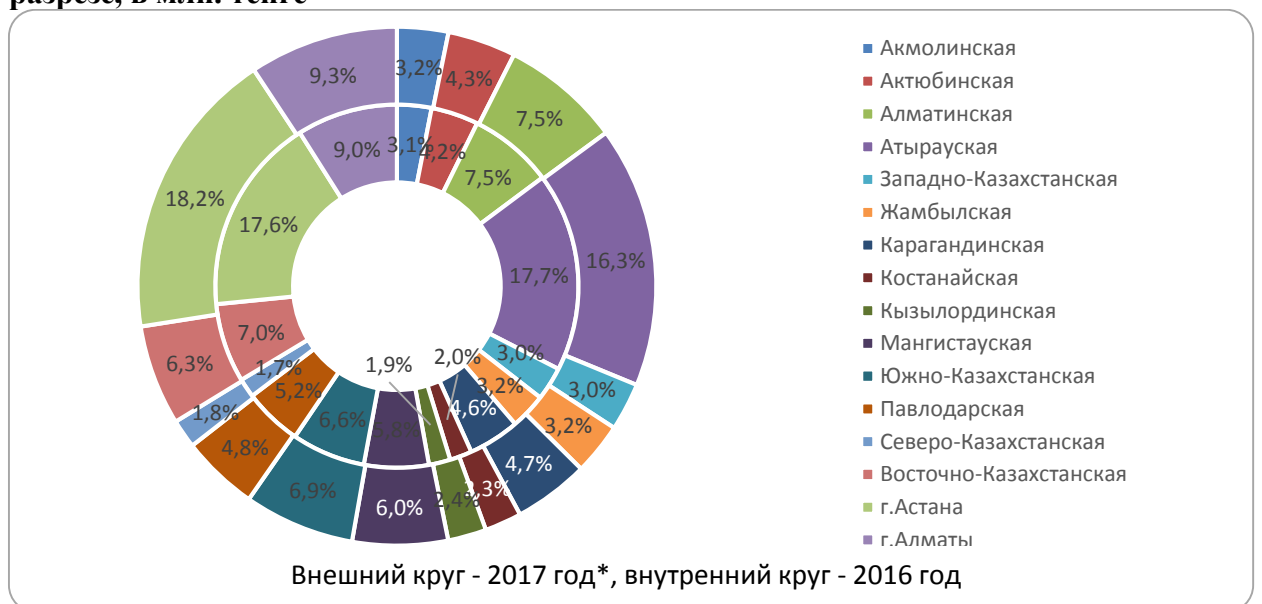
Диаграмма 4. Объем выполненных строительных работ по их видам, в млн. тенге



Источник: Комитет по статистике РК, РА РФЦА, * - прогнозные данные

Наибольшие удельные доли сконцентрированы на строительстве нежилых зданий, за исключением стационарных торговых объектов категорий 1, 2 (до 23%), строительстве дорог и автомагистралей (до 19%) и строительстве жилых зданий (до 10%).

Диаграмма 5. Объем выполненных строительных работ в региональном разрезе, в млн. тенге



Источник: Комитет по статистике РК, РА РФЦА, * - прогнозные данные

В региональном разрезе РА РФЦА также не ожидает существенных изменений. Наибольшие удельные доли по объему выполненных строительных работ будут приходиться на г.Астана (до 17,7%), Атыраускую область (до 16,3%) и г. Алматы (до 9,3%).

Строительные организации

По итогам 2016 года в строительном секторе Казахстана функционирует порядка 32 тысячи организаций различных форм собственности. При этом доля действующих юридических лиц в отрасли строительства составляет чуть более 13% от общего количество действующих в республике организаций. Прирост действующих юридических лиц за последние 5 лет составил около 34%. По итогам 2017 года РА РФЦА не ожидает значительных изменений в количественном составе организаций, задействованных в строительном секторе.

Таблица 1. Количество действующих и ликвидированных юридических лиц в отрасли строительства, в ед.

	2012	2013	2014	2015	2016
Количество действующих юридических лиц в отрасли строительство, в том числе:	23 543	25 089	28 341	31 682	31 606
с государственной формой собственности	28	23	20	23	18
с частной формой собственности	22 590	24 098	27 377	30 649	30 366
с иностранной формой собственности	925	968	944	1 010	1 222
Количество ликвидированных юридических лиц в отрасли строительство	276	235	573	636	193

Источник: Комитет по статистике РК, РА РФЦА

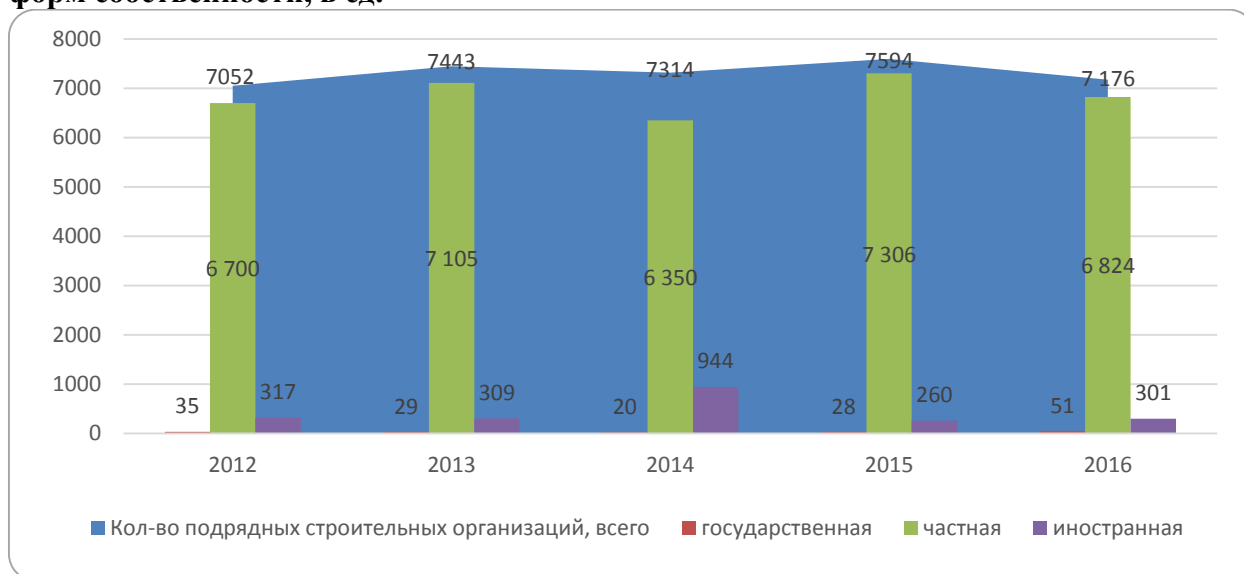
Как все отрасли промышленности, строительный сектор также является чувствительным к различным макроэкономическим факторам. Существенный прирост по количеству ликвидированных организаций наблюдался в 2014-2015 гг., что, по нашему мнению, связано с резким обесценением национальной валюты, когда в феврале 2014 года тенге обесценился на 20%, а в августе 2015 года был объявлен переход к режиму свободно плавающего курса. Не представляется возможным оценить, какое количество компаний были добровольно ликвидированы, а какие были признаны банкротами.

По размерности в секторе преобладают малые предприятия с численностью занятых до 100 человек – их доля составляет порядка 98%. Сократилось количество крупных организаций, действующих в отрасли строительства: со 189 организаций в 2012 году до 171 по итогам 2016 года. Тенденция к сокращению наблюдается и среди предприятий со средней численностью занятых (от 100 до 250 человек), их количество сократилось с 739 по итогам 2012 года до 381 в 2016 году.

Количество подрядных строительных организаций относительно стабильно и варьируется в пределах 7-7,5 тыс. компаний. По итогам 2017 года РА РФЦА предполагает,

что их численность сохранится в данном диапазоне. По формам собственности в строительной отрасли преобладает частный капитал, доля которого составляет около 95%. В 2016 году почти вдвое увеличилось количество подрядных организаций с государственным участием, что, возможно, связано со строительством объектов ЭКСПО-2017.

Диаграмма 6. Количество подрядных строительных организаций в разрезе форм собственности, в ед.



Источник: Комитет по статистике РК, РА РФЦА

Интересен факт того, что в 2014 году при относительной стабильности количества подрядных организаций, произошло существенное изменение внутренней структуры – часть организаций в разрезе частной формы собственности была переведена в категорию компаний с иностранной формой собственности. По итогам 2015 года можно наблюдать возврат к ранее установившейся структуре. Основная цель данных изменений не ясна, но предполагаем, что это связано с регуляторными изменениями в законодательстве.

Занятость в секторе

Численность занятого населения в строительной отрасли в 2016 году насчитывала около 679,1 тыс. человек, увеличившись на 5,4 % по сравнению с 2012 годом. При этом максимальное число занятых в данной отрасли было зафиксировано в 2015 году – 689,5 тыс. человек. По нашим оценкам, численность по итогам 2017 года будет иметь тренд к незначительному снижению в 2,2% и составит порядка 664 тыс. человек. В общем объеме занятого населения республики, доля занятых в отрасли строительства варьирует в диапазоне 7,6%-8%.

По итогам 2016 года наибольшая численность занятых в строительном секторе в региональном разрезе приходится на Южно-Казахстанскую область (17,9%), г.Астана (11,1%), и г.Алматы (11%). Наименьшее количество занято на строительных работах в Северо-Казахстанской (1,1%), Мангистауской (2,8%) и Костанайской областях (3%).

Среднемесячная заработная плата строителей продолжает возрастать в номинальном выражении и, в целом, является выше среднерыночного показателя по республике. Темп ежегодного прироста неоднороден, за период 2012-2016 гг. составил, в среднем, порядка

9,8%. По итогам 2017 года, согласно оценкам РА РФЦА, номинальная заработная плата строителей составит около 192 тыс. тенге, увеличившись на 7% по сравнению с предыдущим годом.

Диаграмма 7. Показатели занятости и оплаты труда в строительном секторе Казахстана



Источник: Комитет по статистике РК, РА РФЦА, * - прогнозные данные

Производительность труда в строительном секторе выросла с 3 517 тыс. тенге (23 586 долларов США) в 2012 году до 4 798 тыс. тенге (14 022 долларов США) в 2016 году, прирост показателя составил 36,4%. По итогам 2017 года мы ожидаем повышение производительности труда до 4 983 тыс. тенге (15 177 долларов США).

Темпы роста производительности труда в 2012-2015 гг. составили около 5,1% в среднем. По итогам 2016 года мы наблюдаем резкий скачок данного показателя, что обусловлено приростом объема выполненных строительных работ при сохранении численности занятого населения в строительном секторе. В 2017 г. по нашим оценкам прирост показателя производительности труда составит порядка 3,8%-4%.

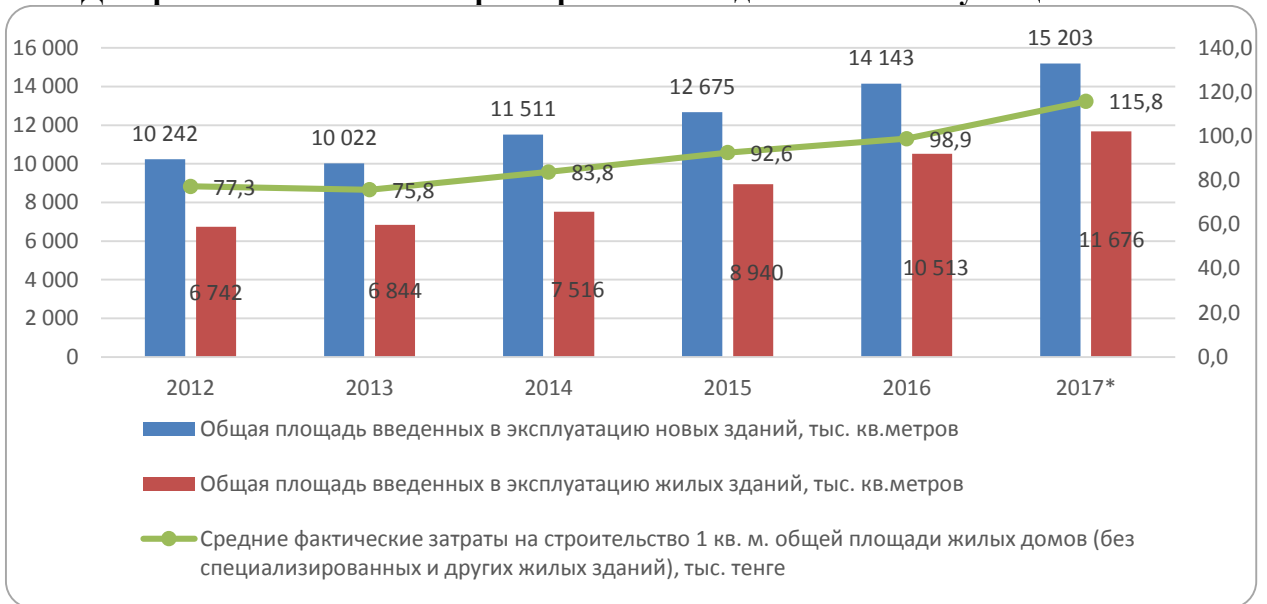
Жилищное строительство

Объем выполняемых строительных работ, являясь опережающим показателем, коррелирует с объемом ввода в эксплуатацию новых зданий, среднегодовой прирост которых составляет порядка 8,5% за период 2012-2016 гг. Всего за рассматриваемый период в эксплуатацию было введено порядка 58,6 тыс. кв.метров новых зданий. Из них около 69% или 40,5 тыс. кв.метров приходится на долю жилых зданий.

По нашим оценкам, в 2017 году общая площадь введенных в эксплуатацию новых зданий составит порядка 15-15,5 тыс. кв. метров, жилых зданий – около 11,5-11,7 тыс. кв. метров.

Возрастают показатели средних фактических затрат на строительство 1 кв. метра общей площади жилых домов, включая жилые дома, построенные населением. Так, в 2012 году затраты на строительство 1 кв. метра составляли порядка 77,3 тыс. тенге, а в 2016 году эти затраты возросли до 98,9 тыс. тенге.

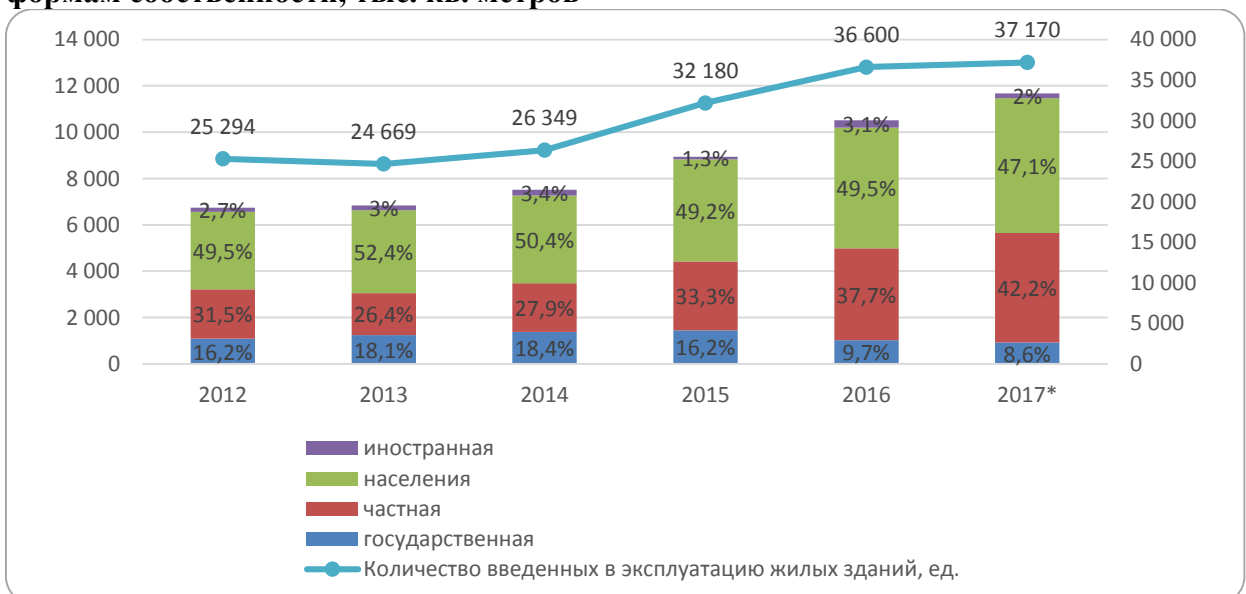
Диаграмма 8. Основные характеристики введенных в эксплуатацию объектов



Источник: Комитет по статистике РК, РА РФЦА, * - прогнозные данные

Темп прирост, в среднем, составляет порядка 8%. При этом значения показателя прироста неоднородны и могут различаться в разные годы. К примеру, в 2012 году прирост показателя средних фактических затрат на строительство 1 кв. метра составил 14,3%, в 2013 году данный показатель сократился на 1,9%, в 2014-2015 гг. значение варьировалось в пределах 10,5%-10,6%, а в 2016 г. – 6,8%. Во многом, стоимость квадратного метра жилья зависит от стоимости строительных материалов, которые, в свою очередь, являются объектом импорта и подвержены влиянию валютных рисков. Помимо этого, прослеживается корреляция стоимости строительства квадратного метра от средней зарплаты по стране, региону, а также от ставки кредитования.

Диаграмма 9. Общая площадь введенных в эксплуатацию жилых зданий по формам собственности, тыс. кв. метров



Источник: Комитет по статистике РК, РА РФЦА, * - прогнозные данные

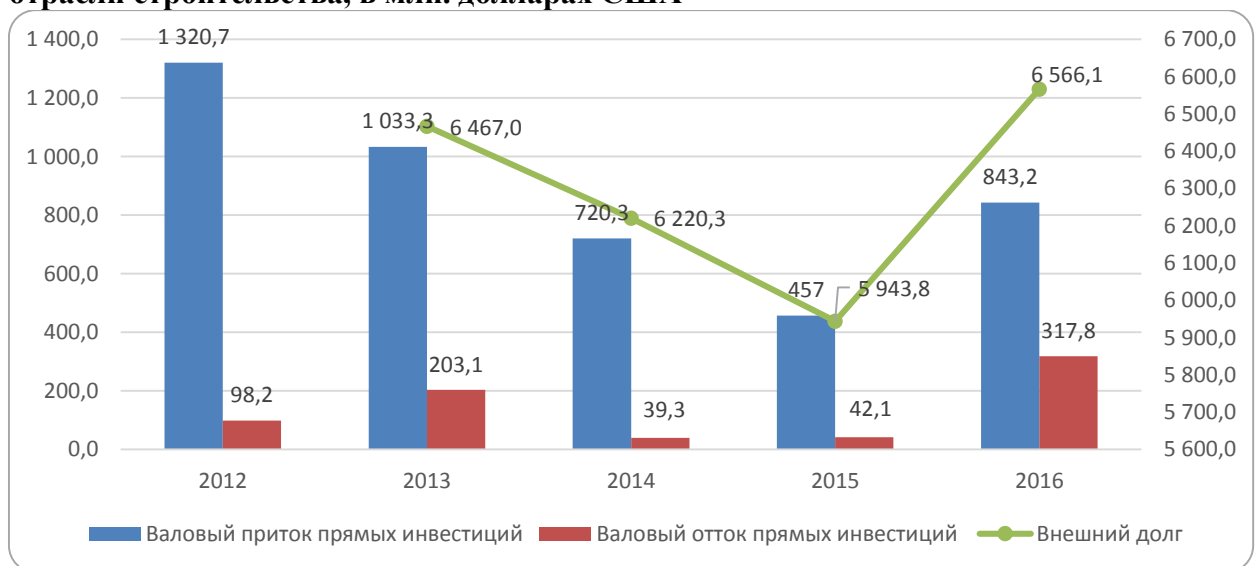
В разрезе форм собственности, удельная доля (до 80%) общей площади введенных в эксплуатацию жилых зданий приходится на частных застройщиков и населения. Мы не предполагаем по итогам 2017 года существенных изменений в структуре форм собственности. Общая площадь введенных в эксплуатацию жилых зданий составит порядка 11,7 тыс. кв. метров, продемонстрировав прирост в 11%. Прирост площади частных застройщиков составит около 19% или 4,7 тыс. кв.метров, населения – 12% или 5,8 тыс. кв. метров.

Внешний долг, инвестиции и кредиты

Строительный сектор Казахстана, как и все отрасли производства, прибегает к внешним источникам фондирования. Удельная доля строительства во внешнем долге республики демонстрирует стабильную тенденцию, его значения за период 2013-2016 гг. не превышали 4%.

По итогам 1-го квартала 2017 года внешний долг Казахстана составил 165 501 млн. долларов США. Доля строительства в нем приблизилась к значению в 3,9% или 6 437,1 млн. долларов США. По нашим оценкам, 2017 год не предполагает значительных изменений, доля строительства сохранится на уровне 2016 года.

Диаграмма 9. Показатели внешнего долга Казахстана и валовых инвестиций по отрасли строительства, в млн. долларах США



Источник: Национальный Банк РК, РА РФЦА

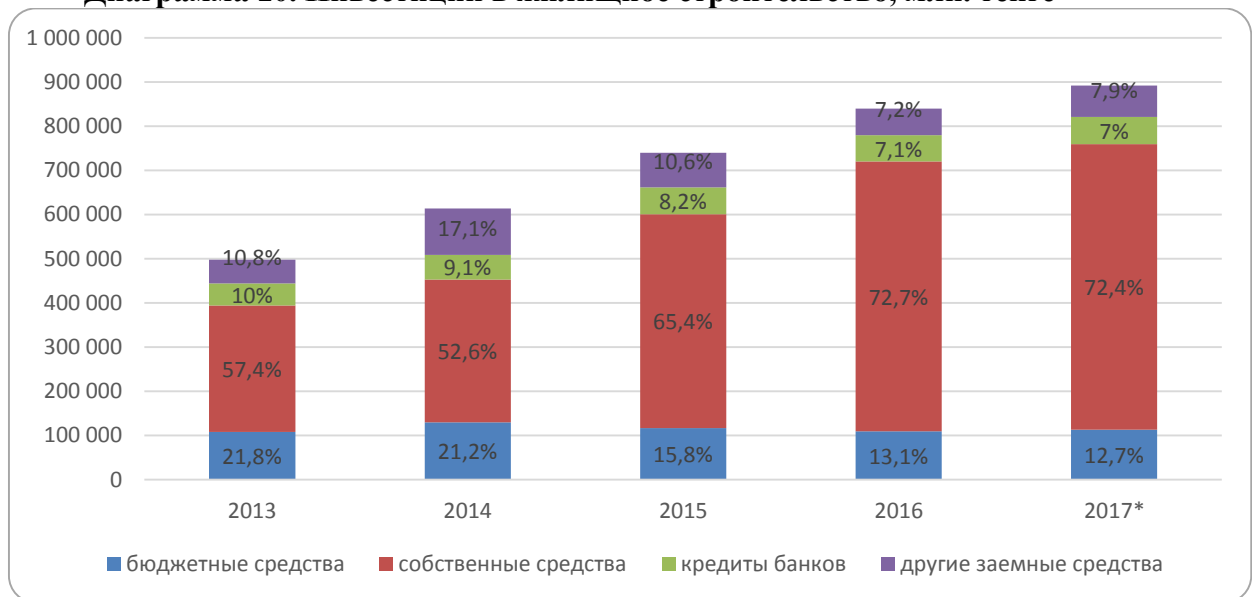
В отношении валового притока прямых иностранных инвестиций в строительный сектор, в период 2012-2015 гг. отмечается тенденция к сокращению. По итогам 2016 года наблюдается увеличение объема инвестиции, прирост которого составил порядка 84,5%. Мы связываем данный приток с интересом иностранных инвесторов к Казахстану в рамках строительства объектов ЭКСПО-2017.

По итогам же 1-го квартала 2017 года значение валового притока отрицательно и составило -197,4 млн. долларов США ввиду отрицательного значения суммы реинвестированного дохода. По итогам 2017 года, мы предполагаем, что прямые валовые инвестиции в строительный сектор будут соответствовать уровню 2015 года.

Доля инвестиций по отрасли строительство составляла 3%-5% от общего объема иностранных инвестиций за период 2012-2016 гг. По итогам 2017 года данная доля сохранится на уровне 4%.

В отношении валового оттока прямых инвестиций отмечаем, что интерес казахстанских инвесторов к инвестициям в зарубежный строительный сектор за период 2012-2016 гг. составил порядка свыше 749 млн. долларов США. Удельная доля объема инвестиций в общем объеме валового оттока незначительна и составляет в среднем 1,6%.

Диаграмма 10. Инвестиции в жилищное строительство, млн. тенге



Источник: Комитет по статистике РК, РА РФЦА, * - прогнозные данные

В качестве источника финансирования инвестиций в жилищном строительстве строительные организации, преимущественно, используют собственные средства, удельная доля которых в общем объеме инвестиций существенно возросла. Темп прироста является неоднородным, в среднем за период 2012-2016 гг. составляет порядка 24%.

Участие банковского кредитования в жилищном строительстве незначительно. За период 2012-2016 гг. объем кредитования варьируется в пределах 50-60 млрд. тенге. Удельный вес ежегодных государственных субсидий, по сравнению с другими отраслями промышленности, можно считать достаточно высоким, но и он имеет тенденцию к сокращению.

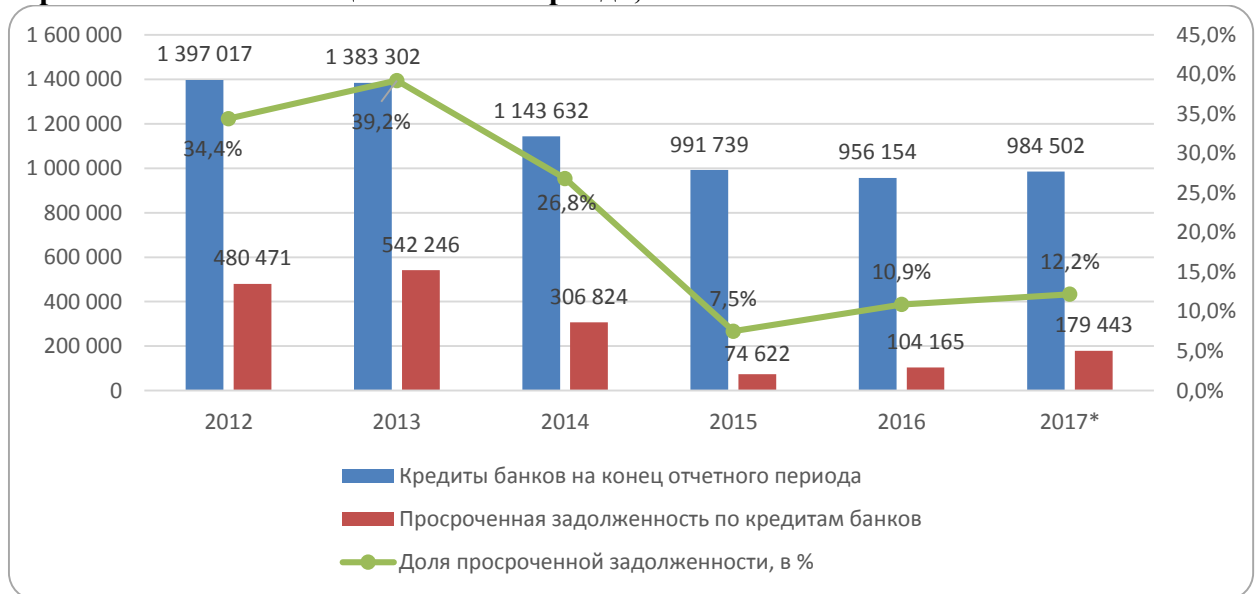
Сам объем ежегодных инвестиций в жилищное строительство возрастает. В среднем, прирост составляет около 15%. По итогам 2017 года строительный сектор, по нашим оценкам, получит инвестиций в объеме порядка 891,6 млрд. тенге или 2,7 млрд. долларов США. По структуре инвестиций не ожидается значительных изменений.

Согласно данным Национального Банка РК, можно отметить сокращающуюся концентрацию строительного сектора в ссудном портфеле банковского сектора. Удельная доля строительного сектора сократилась с 14% в 2012 году до 7,4% по итогам 2016 года. В отличие от непромышленного сектора, характеризующегося высокой долей оборачиваемости и приносящий более быстрый и высокий доход, строительный сектор играет важную роль в развитии экономической и социальной системах государства, участвует в создании конечного продукта и увеличивает реальный ВВП. Но банки неохотно кредитуют реальный сектор экономики ввиду высоких производственных

рисков и невысокой маржинальности. С особой осторожностью выдаются кредиты строительным организациям после кризиса в ипотечной сфере 2008-2010 годах.

Доля долгосрочного фондирования строительного сектора составляет более 80%, что, по нашему мнению, является положительным фактором для поддержания полного операционного цикла производства и снижает риски, которые чреваты замедлением или остановкой производства.

Диаграмма 11. Кредиты банков и просроченная задолженность по отрасли строительство на конец отчетного периода, в мл. тенге



Источник: Национальный Банк РК, РА РФЦА, * - прогнозные данные

Последствия ипотечного кризиса 2008-2010 гг. можно наблюдать в 2012-2013 гг, когда доля просроченной задолженности достигала до 40%. В дальнейшем, благодаря различным мерам, направленным на снижение объема просроченной задолженности, показатель просроченной задолженности к кредитам банков сократился до 7,5% по итогам 2015 года. Согласно нашим оценкам, имеется тенденция к нарастанию рисков, в 2017 году отношение просроченной задолженности к кредитам банка превысит показатель 2016 года и составит порядка 12%-13%.

Прогноз по строительному сектору Казахстана в 2017 году ожидается стабильно-положительный, мы будем наблюдать прирост показателей в абсолютном выражении и рост сектора, в целом, благодаря стимулирующим мерам, предпринимаемым для улучшения экономической ситуации в рамках различных государственных программ.

Опубликовано АО «Рейтинговое Агентство Регионального Финансового Центра города Алматы»
(РА РФЦА)

Любая форма копирования, воспроизведения, распространения и пересылки текстовых, графических, информационно-графических и иных материалов, размещенных на сайте «РА РФЦА», должна сопровождаться гиперссылкой на сайт www.rfcaratings.kz и указанием автора материала.

Авторское право АО «Рейтинговое Агентство РФЦА» 2017©

АО «Рейтинговое Агентство РФЦА»

Пр. Достык 136, 9 этаж
Бизнес Центр «Pioneer»
050051 Алматы

Телефон: (727) 224 48 41

Факс: (727) 224 48 43

E-mail: info@rfcaratings.kz

Website: <http://www.rfcaratings.kz>