



Почему сейчас мировой кризис ближе, чем кажется



Как выглядит адекватная бизнес-модель для Казахстана



Амангельды Исенов, заместитель главы ЕАБР

# КАПИТАЛ

№32  
(678)



ИЗДАЕТСЯ С 2005 ГОДА

// ЧЕТВЕРГ, 26 СЕНТЯБРЯ, 2019

ДЕЛОВОЙ ЕЖЕНЕДЕЛЬНИК

Чему банкам нужно научиться у ретейла

3  
страница

Сколько вложить в создание дронов

9  
страница

Производство зеленой киловатта дешевле

6  
страница

В чем состоит особенность грузоперевозок по-казахстански

10  
страница

Инструменты HR для поиска специалистов

9  
страница

Мы в сети



kapital.kz

## Рынок недвижимости: стабильность или застой?



Арсен Малтабаров,  
магистр социальных знаний  
(мировая экономика)

Казахстанский рынок недвижимости за летние месяцы претерпел очень большое количество изменений. В основном они касаются застройщиков. Так, согласно закону о долевом участии, не все застройщики Казахстана в будущем смогут привлечь деньги дольщиков. Кроме того, в начале сентября Нацбанк РК принимает решение о повышении базовой ставки до 9,25% годовых. Это не может не отразиться на ипотечных ставках, а впоследствии – и на росте цен на недвижимость.

Одновременно с этим серьезная просадка наблюдается и на мировом рынке недвижимости. Так, с 2017 года в США наблюдается одно из худших значений показателя по падению количества объема сделок. Относительно прошлого года серьезное падение рынка (приблизительно на 35-40%) фиксируется в строительных гигантах – Гонконге и ОАЭ. Всего за неделю в результате волнений число продаж жилья в Гонконге упало на 47%. В России (август 2019 года к августу 2018 года) объемы сделок также показали стремительное падение, что в целом является осязаемым для отрасли экономики.

В Казахстане данный показатель плюсовый и составляет примерно 17,1%. Учитывая тот факт, что доля сделок с ипотекой оставалась почти на неизменной отметке начиная с прошлого года, то можно констатировать, что рынок активизировался. Следствием стало то, что казахстанские банки выдали с начала 2019 года ипотечных займов на полтора триллиона тенге. Таких рекордных результатов банки не добивались последние 10 лет.

Каким будет дальнейший тренд?

Вполне уверенно можно сказать, что такие параметры, как низкая стоимость жилья, большой объем предложений и минимизация рисков, возросшее качество приобретаемой недвижимости, находятся в перечне ожиданий граждан Казахстана от внедрения любых нововведений в сфере недвижимости. В связи с этим можно отметить, что скорее всего уже к концу 2020 года риски будут сведены к нулю, и

это действительно станет важным достижением за все предыдущие годы.

Однако серьезной проработки требуют отдельные моменты. Так, ощутимо быстрее инфляции идут в рост цены на недвижимость (в среднем на 4-5%) и все меньше у простых граждан остается возможностей для покупки жилья (в особенности в новостройках).

Рост числа продаваемых новостроек с более дальней сдачей в эксплуатацию в последние годы остается основной причиной данной тенденции в ценообразовании. Кроме того, серьезно упали темпы ввода нового жилья. Что в целом характеризует уходящий 2019 год. Он стал не самым лучшим с точки зрения объемов ввода в эксплуатацию новых многоквартирных домов. Так, на сегодняшний день за прошедшие 8 месяцев 2019 года введено

в данной ситуации меньше всего хотелось бы оказаться на месте европейских стран, где на рынке имеется очень дорогое и недоступное жилье, хотя там же имеются небольшие ипотечные ставки на приобретение недвижимости. С учетом вышесказанного хотелось бы представить иной путь развития, который смог бы обеспечить низкие цены и достаточно большой объем жилья на рынке.

Конечно же, высшим пилотажем в этом смысле могла бы стать ипотечная ставка на уровне 5-7%, которая в среднем по стране составляет около 20%.

Основные отраслевые тенденции

С учетом вышесказанного хотелось бы выделить основные тенденции в отрасли.

Во-первых, уменьшение среднего спроса, которое может быть вызвано повышением банковских ставок по ипотеке, что является наиболее очевидной тенденцией. Вследствие чего – увеличение объемов предложений на вторичном рынке недвижимости. За август положительная динамика наблюдалась в 16 городах, при этом в 12 городах обновлен ценовой максимум. В частности, за последние несколько месяцев наблюдается рост на 1,4% (в Алматы) объема предложений на вторичном рынке жилья. Также можно заметить осязаемый прирост за последние месяцы. Вероятно, разумные пределы цен на недвижимость обусловлены именно благодаря фактору увеличения объемов предложений на вторичном рынке недвижимости. Стоит только представить, что могло бы ждать население, в случае если объемы предложения на вторичном рынке не увеличились.

Второй тенденцией является все же стремление рынка к снижению ставок по ипотеке. Во многом этому способствуют государственные программы жилищного строительства «Нурлы жер», ипотечная программа жилищного кредитования «7-20-25». В основном этот мотив исходит из надежды, что некоторые вещи должны измениться к лучшему. Если внимательно проанализировать отношения между средней ставкой и объемами сделок, то можно заметить их взаимосвязь.

[Продолжение на стр. 2]

Скорее всего уже к концу 2020 года риски будут сведены к нулю, и это действительно станет важным достижением за все предыдущие годы

в эксплуатацию около 7,6 млн кв. м жилья, в то время как до конца года необходимо (по плану) ввести еще около 5,4 млн кв. м жилья. Напомним, что в 2018 году показатель составлял 12 млн кв. м жилья. Также по данному показателю среди стран ЕАЭС Казахстан стал единственной страной объединения, где произошло сокращение по вводу жилья в эксплуатацию (-3,7%). Статистические данные свидетельствуют об отрицательной динамике. При этом важно отметить, что более убедительно выглядят данные по вводу загородной недвижимости, где как раз-таки нет серьезного регулирования.

Цифра номера

12,1%

составила реальная доходность пенсионных активов за пять лет

Подробнее [Стр.5]

Спикер номера

Алишер Султанов,  
министр энергетики Республики Узбекистан

Подробнее [Стр.7]

Цитата номера

«Казахстанцы, у которых есть свободные деньги, действительно все еще предпочитают вкладывать в недвижимость. Для них это возможность как сохранить капитал, так и получать доходы от сдачи в аренду».

– президент Казахстанской федерации недвижимости Ермек Мусрепов

Подробнее [Стр.2]

Бренд

Timberland:  
как Натан Шварц создавал свой успешный «лесной участок»

Подробнее [Стр.11]

КАПИТАЛ

ЦЕНТР ДЕЛОВОЙ ИНФОРМАЦИИ KAPITAL.KZ ЗАПУСТИЛ ОФИЦИАЛЬНЫЙ КАНАЛ В TELEGRAM

TELEGRAM.ME/KAPITALKZ

Доступен на:













# Электрическая альтернатива S-классу, две новинки от Brabus, юбилей Toyota Land Cruiser, кабриолет для японского императора, детский Bugatti и мед Bentley



## Mercedes Vision EQS: электрическая альтернатива S-классу

Вдобавок к флагманскому Mercedes S-класса Daimler намерен вывести на рынок электромобиль схожего формата. На автосалоне во Франкфурте дебютировал концепт-кар Mercedes-Benz Vision EQS, предвещающий серийную модель.

Четырехдверка с однообъемным силовым по размерам близка к S-классу, но электрическая платформа с тяговой батареей под полом салона позволила значительно увеличить колесную базу. Кузов выполнен из стали, алюминия и углепластика, а особый фетиш разработчиков – светотехника. Фары с голографическим эффектом содержат по 500 светодиодов. В одной только заглушке на месте решетки радиатора 940 диодов, а задние фонари образованы массивом из маленьких мерседесовских звездочек, которые включают 229 диодов.

Концептуальный интерьер имеет отделку из переработанного пластика, искусственной кожи (по качеству якобы близкой к коже наппа) и ткани из микроволокна. Экспериментальная система мультимедиа Advanced MBUX – со множеством сенсорных экранов (они есть даже в подлокотниках) и проекционных дисплеях.

Vision EQS имеет два электромотора – по одному на каждой оси – суммарной отдачей 476 л.с. Предполагается, что разгон до 100 км/ч займет менее 4,5 секунды, а максимальная скорость превысит 200 км/ч. Тяговая батарея дочерней фирмы Assumotive рассчитана на 100 кВт/ч. Благодаря отменной аэродинамике расчетный пробег на одной зарядке достигает 700 км. Восполнить заряд можно от терминалов мощностью до 350 кВт, что намекает на применение 800-вольтовой электросистемы. Также предусмотрен автопилот третьего уровня.

Ожидается, что серийный Mercedes EQS будет представлен через год, а в продажу такие машины должны поступить в начале 2021-го.

## Bugatti: детский электромобиль по взрослой цене

Весной на Женевском автосалоне Bugatti показала напечатанный на 3D-принтере макет возрожденного детского электромобиля Baby II, а теперь гостям специального мероприятия в честь 110-летия французской марки продемонстрировали первый ходовой образец.

Оригинальный Bugatti Baby с заводским индексом Туре 52 появился в 1926 году. Первый экземпляр Этторе Бугатти и его 17-летний сын Жан построили к четвертому дню рождения младшего сына Ролана. Автомобильчик представлял собой копию гоночного Bugatti Туре 35 в масштабе 1:2. А общественный резонанс дал повод запустить электромобиль в серию: за 10 лет было изготовлено около 500 экземпляров.

Новоспеченный Baby II тоже копирует довоенный Туре 35, однако адресован он не только детям, но и субтильным взрослым. Поэтому размеры исходника уменьшены не в два, а в полтора раза: длина машины – 2,8 метра, ширина – примерно метр. Для удобства размещения взрослого водителя pedalный узел сделан регулируемым.



Bugatti Baby II разработан совместно с английской компанией The Little Car Company, которая специализируется на подобной продукции. Уровень проработки деталей завораживает! На выбор предложены три исполнения: базовое со стеклопластиковым кузовом, Vitesse с углепластиковым и Pur Sang с алюминиевым. Самый легкий вариант весит 230 кг.

Электромобиль имеет несколько режимов движения. Детский child mode ограничивает мощность электромотора на уровне 1,4 л.с., а максимальная скорость не превышает 20 км/ч. Взрослый Adult mode – это 5,4 л.с. и 45 км/ч. А версии с углепластиковым или алюминиевым кузовом имеют третий режим, для активации которого нужен отдельный «скоростной ключ» – как у «взрослых» гиперкаров Veuron и Chiron. В этом случае электромотор выдает максимальные 13,6 л.с., а ограничитель скорости отключается.

Тяговую батарею тоже можно выбрать – на 1,4 или 2,8 кВт/ч. Во втором случае запас хода достигает 30 км. Машина имеет легкосплавные колеса и шины Michelin. Конструкция подвески и рулевого управления точно такая же, как у оригинала, а дифференциал имеет блокировку. Бережно сохранен и вид передней панели, но вместо тахометра и указателей давления масла и топлива – спидометр, индикатор мощности и уровня заряда батареи. Фирменная эмблема спереди изготовлена с добавкой 50 граммов серебра.

На мощностях The Little Car Company будет выпущено 500 Bugatti Baby II стоимостью от 30 тыс. евро. Впрочем, весь тираж уже распродан, причем всего за три недели после показа первого макета.



## Toyota Land Cruiser: есть 10 миллионов!

Общие продажи внедорожников семейства Toyota Land Cruiser и их производных под маркой Lexus достигли 10 миллионов экземпляров. На это потребовалось 68 лет. Сейчас «Крузаки» продаются в 170 странах – это модели Land Cruiser 70, Land Cruiser 200 и Land Cruiser Prado, а также Lexus GX и Lexus LX. Ежегодный тираж составляет около 400 тысяч машин.

Полосу подготовил Диаз Абылкасов



## Brabus: для приключений и для скорости

Тюнинг-ателье Brabus подготовило две версии нового Mercedes G-класса: заточенную под offroad G D35 Adventure и сверхмощную эксклюзивную G V12 900 One of ten.

Первая сделана на базе дизельной модификации G 350 d и имеет форсированный 2,9-литровый турбодизель (330 л.с.), увеличенный на 40 мм клиренс, внедорожные шины размером 285/55 R20, расширенные на 10 см колесные арки, дополнительный свет, багажник на крыше и лебедку. Впоследствии внедорожный пакет Adventure можно будет заказать для G-класса с любым двигателем.

Brabus G V12 900 One of ten получил 900-сильный мотор V12 битурбо. Будет построено всего 10 таких монстров.

Двигатель M279 получил увеличенный диаметр цилиндров, новые поршни, шатуны и коленвал, более крупные турбокомпрессоры, измененный впуск и выпуск. В итоге рабочий объем вырос с 6,0 до 6,3 литра.

Дополнительные четыре цилиндра увеличили массу внедорожника на центнер – до 2660 кг. Время разгона до «сотни» – невероятные для такого «кирпича» 3,8 секунды. Максимальная скорость ограничена 280 км/ч.

Как и другие доработанные Brabus G-классы, G V12 900 отличается расширенными колесными арками (плюс 10 см), иными бамперами, капотом и развитым спойлером сзади. Максимальный размер колес – 24 дюйма. А еще супервнедорожник имеет переданную подвеску с адаптивными амортизаторами и регулировкой дорожного просвета.

Варианты перешивки салона клиенты должны выбрать на свой вкус. Вдобавок Brabus готов изменить крепление задних дверей, чтобы они могли распахиваться на 90 градусов для облегчения посадки и высадки. Цена такого G-класса – впечатляющие 605 тыс. евро.



## Сладкий Bentley

Британская компания Bentley представила «побочный» продукт – фирменный пчелиный мед. Еще в мае на территории автозавода в Крю были установлены два улья, в которых обитают примерно 120 тыс. пчел.

Первая порция собранного меда уже тщательно очищена и обработана, и ее хватило на более чем 100 банок, которые появятся в ассортименте аксессуаров Bentley. Компания уже приняла решение установить дополнительные ульи.



## Toyota Century: кабриолет для императора

В Японии накануне сменился император. Царствовавший с 1989 года Акихито отрекся от престола 30 апреля, а уже 1 мая императором де-факто стал его старший сын Нарухито. Официальная коронация назначена на 22 октября, и для этого мероприятия уже подготовлен специальный автомобиль – открытая версия седана Toyota Century, изготовленная в единственном экземпляре.

Напомним, Century – самый престижный и дорогой легковой автомобиль японского производства: в месяц Toyota выпускает не более 50 таких машин стоимостью от \$180 тыс. Представительский седан имеет гибридную силовую установку в составе бензинового двигателя V8 5.0 и электромотора общей отдачей 431 л.с. Модель может купить любой желающий, но в основном Century отправляются в императорский гараж и к высокопоставленным чиновникам.

Кабриолет сохранил четырехдверный формат и общие габариты исходного седана длиной 5340 мм, но лишившийся крыши кузов наверняка усилен, а складного верха, похоже, вовсе не предусмотрено: кофр за сиденьями маловат, а на рамке ветрового стекла не видно замков. Среди других доработок – установленные выше задние сиденья и отсутствие передних подголовников – чтобы императору было удобнее приветствовать зрителей во время церемонии.

# РАДИО ДАЧА

## УЖЕ В ЭФИРЕ

АСТАНА ..... 107.3	КОКШЕТАУ ..... 106.5
АЛМАТЫ ..... 91.3	ПАВЛОДАР ..... 102.9
КАРАГАНДА ..... 104.4	УРАЛЬСК ..... 103.3
ШЫМКЕНТ ..... 100.3	КЫЗЫЛОРДА .. 101.4
УСТЬ-КАМЕНОГОРСК ... 102.3	АКТОБЕ ..... 104.3