

Гульнара СРАЙЛОВА, кандидат экономических наук, доцент Карагандинский
экономический

университет Казпотребсоюза, 100009, Республика Казахстан, г. Караганда, ул.
Академическая 9,

Gulnara.Srailova@mail.ru, 87778913536

Александра ЦЕМОХ, магистрант, Карагандинский экономический университет
Казпотребсоюза,

100009, Республика Казахстан, г. Караганда, ул. Академическая 9,

tsemokh94094@mail.ru, 87029094702

ОБЗОР РЫНКА ЖИЛЬЯ ЭКОНОМКЛАССА В ГОРОДЕ АСТАНА

Данная статья рассматривает рынок недвижимости экономкласса по районам города Астаны в зависимости от характеристик влияния на стоимость объекта недвижимости. А также проводит анализ предложения и спроса на рынке жилья г. Астаны. Несмотря на негативные тенденции на рынке, динамика сделок показывала планомерный рост в течение всего 2016 года. Рост спроса на жилье на фоне падения объемов ипотеки свидетельствует об активизации отложенного спроса населения за счет собственных сбережений. Последние данные говорят о том, что среднее количество сделок в Астане за последние месяцы составляет в среднем 2,1 тыс. сделок в месяц.

Ключевые слова: оценка, рынок недвижимости, стоимость, спрос, предложения, эконом класс.

Гульнара СРАЙЛОВА, экономика ғылымдарының кандидаты, доцент, Қарағанды
экономикалық

университеті, 100009, Қазақстан Республикасы, Қарағанды қаласы, академическая көшесі
9,

Gulnara.Srailova@mail.ru, 87778913536

Александра ЦЕМОХ, магистрант, Қарағанды экономикалық университеті, 100009,
Қазақстан

Республикасы, Қарағанды қаласы, академическая көшесі 9, tsemokh94094@mail.ru,
87029094702

АСТАНА ҚАЛАСЫНДА ЭКОНОМИКАЛЫҚ СЕКЦИЯ НАРЫҒЫНА ШОЛУ

Бұл мақала жылжымайтын мүлік құнының әсеріне тәуелді сипаттамаларға байланысты Астана қаласының аудандарындағы жылжымайтын мүлік нарығы эконом классын қарастырады. Сондай-ақ, тұрғын үй нарығында сұраныс пен сұранысқа талдау жүргізеді. Астана қаласы. Нарықтағы жағымсыз үрдістерге қарамастан, транзакциялардың динамикасы 2016 жылға қарай тұрақты өсімді көрсетті. Тұрғын үйге сұраныстың өсуі ипотекалық несие көлемінің төмендеуіне байланысты халықтың ақшалай қаражатының

есебінен кейінге қалдырылған сұраныстың белсендірілуін көрсетеді. Соңғы деректер бойынша, Астанадағы соңғы айларда жасалған мәмілелердің орташа саны орташа айлық 2,1 мың транзакция болып табылады.

Түйінді сөздер: бағалау, жылжымайтын мүлік нарығы, шығындар, сұраныс, ұсыныстар, эконом класс

Sraiova GULNARA, candidate of economic Sciences, Professor Karaganda economic University of

Kazpotrebsoyuz, 100009, Republic of Kazakhstan, Karaganda, Akademicheskaya str. 9,

Gulnara.Srailova@mail.ru, 87778913536

Alexandra TSEMOH, master's student, Karaganda Economic University Kazpotrebsoyuz, 100009,

Republic of Kazakhstan, Karaganda, ul. Academic 9, tsemokh94094@mail.ru, 87029094702

OVERVIEW OF THE ECONOMY CLASS MARKET IN THE CITY OF ASTANA

This article examines the real estate market economy class in the districts of the city of Astana, depending on the characteristics of the impact on the value of the property. And also conducts an analysis of supply and demand in the housing market. Astana city. Despite the negative trends in the market, the dynamics of transactions showed steady growth throughout 2016. Growth in demand for housing against the backdrop of falling mortgage volumes testifies to the activation of deferred demand of the population at the expense of their own savings. The latest data show that the average number of transactions in Astana in recent months is an average of 2.1 thousand transactions per month.

Keywords: valuation, real estate market, cost, demand, offers, economy class.

Постановка проблемы. Изучение, обзор и анализ оценки работы на рынке недвижимости является актуальной. Сложность проблемы анализа параметров рынка недвижимости в настоящее время обусловлена тем, что развивающиеся кризисные явления, спровоцированные дисбалансом спроса и предложения на одном или нескольких рынках товара, распространяются на рынки других товаров через взаимосвязанность экономической системы. С точки зрения этот период характеризуется повышенной неопределенностью, когда последующее поведение тех или иных показателей рынка сложно предугадать, и вывод можно сделать лишь из совместного анализа поведения различных факторов, влияющих на стоимость объекта и развитие рынка недвижимости. Анализ последних исследований и публикаций.

Проблемы рассмотрения оценки деятельности рынка недвижимости изучены в работах ученых Борисова В.Н., Блохина А.А., Ивантера В.В. Кандауровой Г.А., Борисевича В.И., Кандаурова Н.Н., Дубровой Т.А., Архиповой М.Ю., Шацкой А. и других.

Цель. Рассмотреть и проанализировать рынок недвижимости в Астане в зависимости от факторов влияющих на него. Основные моменты исследования. В 2016 году рынок первичного жилья был представлен 16 строящимися жилищными комплексами

экономкласса, Таблица 1. Количество квартир в которых составило 7016 единиц, общей площадью - 398 тыс. кв.м. Средняя цена на рынке первичного жилья четвертой категории составила - 242 500 тенге за м2, Таблица 2,3,4.

Таблица 1 Жилые комплексы экономкласса

Наименование ЖК	Количество квартир	Общая площадь квартир, кв.м.	Средняя цена тг/кв.м
Nova City	1 804	101 024	254 875
Жеты Жол	944	52 864	180 000
Акерке-2	654	32 700	175 000
Елимай (Сәтті Жол)	580	22 330	227 000
Денсаулық Бақыт	576	39 936	210 000
Шығыс	500	35 500	200 000
Лесная Поляна	375	16 125	255 000
Коргалжынский Квартал	272	20 400	365 000
Камал	269	21 060	292 500
7Я	264	15 048	321 500
Отан	240	18 720	180 000
Лея-Сарыбулак	142	4 544	280 000
Талтерек	121	6 697	250 000
Нурай	100	5 300	200 000
ЛЕ Я-Small	95	1 995	160 000
ЛЕ Я Плюс	80	3 520	285 000
Общий итог	7 016	397 764	242 500
Примечание: составлено автором на основе источника [2]			

В зависимости от стадии строительства, основной объем эконом жилья (68%) планируется ввести во второй половине 2017 года. Максимальная цена зафиксирована на квартиры в комплексах, сдача которых была намечена на 1 квартал текущего года.

Таблица 2 Средние показатели в зависимости от этапа строительства ЖК экономкласса

Срок сдачи	Количество квартир	Общая площадь квартир, кв.м.	Средняя цена тг/кв.м
1 кв. 2017 г.	80	3 520	285 000
2 кв. 2017 г.	904	50 450	187 500
3 кв. 2017 г.	2 610	145 178	236 429
4 кв. 2017 г.	2 190	139 773	255 444
1 кв. 2018 г.	352	19 712	246 500
2 кв. 2018 г.	880	39 130	237 667
Общий итог	7 016	397 764	242 500
Примечание: составлено автором на основе источника [сайт интернет Nedvigimost]			

В разрезе районов города основной строящийся объем жилья экономкласса приходится на административный районе Есиль - 55%. В Районе Сарыарка строится 28% жилья четвертой категории и в Алматы находится 17% от общего объема. Максимальная цена за квадратный метр зафиксирована на левобережье города в районе Есиль. Далее по уровню снижения удельной цены следуют районы Алматы и Сарыарка.

Как альтернативу дешевого жилья многие рассматривают город-спутник столицы Косшы до которого от центра Астаны всего 22 км. 21 июня 2012 года была утверждена постановлением Правительства Республики Казахстан программа "Доступное жильё - 2020", согласно которой на проведение в Акмолинской области предварительных работ по развитию села Косшы, как города-спутника города Астаны планировалось выделить 29114 млн тенге, в том числе: в 2012 году - 2214 млн тенге, в 2013 году - 2300 млн тенге, в 2014 году - 4200 млн тенге, в 2015 году - 2900 млн тенге, в 2016 году - 3 500 млн тенге, в 2017 году - 3500 млн тенге, в 2018 году – 3500 млн тенге, в 2019 году - 3500 млн тенге, в

2020 году - 3500 млн тенге. По данным аналитической службы средняя цена строящегося жилья эконом класса в г. Косшы составила 200000 тенге за кв.м.

Таблица 3 Средние показатели в ЖК экономкласса в разрезе районов

Район	Количество квартир	Общая площадь квартир, кв.м.	Средняя цена тг/кв.м
Есиль	3 800	216 439	255 607
Алматы	1 201	80 401	240 375
Сарыарка	1 915	95 623	216 000
Косшы	100	5 300	200 000
Общий итог	7 016	397 764	242 500

Примечание: составлено автором на основе источника [сайт интернет Nedvigimost]

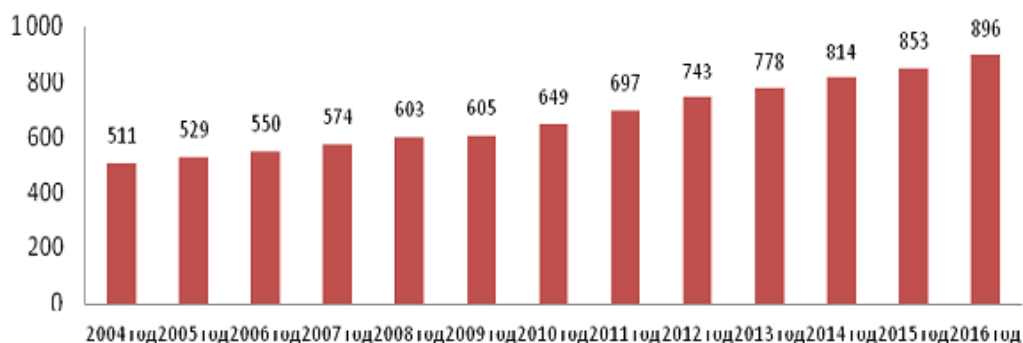
В зависимости от отделки жилья, цены на квартиры с ремонтом т.е. в чистовой отделке стоят на 7,5% дороже чем в черновой. Большая часть строящегося жилья экономкласса сдается в черновой отделке, всего 58%. Улучшенная черновая отделка или как ее еще называют предчистовая отделка, по словам работников отделов продаж более подготовлена к ремонту, и стоит по итогам исследования на 50 тг. за квадрат дороже, чем черновая.

Таблица 4 Средние показатели жилья экономкласса в зависимости от отделки квартир

Вид отделки	Количество квартир	Общая площадь квартир, кв.м.	Средняя цена тг/кв.м
улучшенная черновая	923	53 760	233 750
черновая	3 150	176 306	233 700
чистовая	2 943	167 697	251 292
Общий итог	7 016	397 764	242 500

Примечание: составлено автором на основе источника [сайт интернет Nedvigimost]

Астана является самым быстрорастущим городом Казахстана. По официальным данным на 1.01.2017 года населения составило 896367 человек, однако по оценкам, неофициальное значение составляет около 1 млн. жителей. За последние 10 лет количество жителей Астаны увеличивается ежегодно на 40-41 тыс. жителей или 12 тыс. семей. Средний темп роста составляет 5,8%, рис. 1.

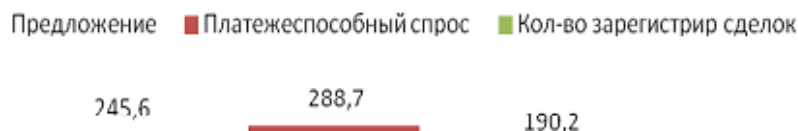


Примечание: составлено автором

Рисунок 1. Динамика численности населения в Астане, тыс. чел. По данным КС МНЭ РК

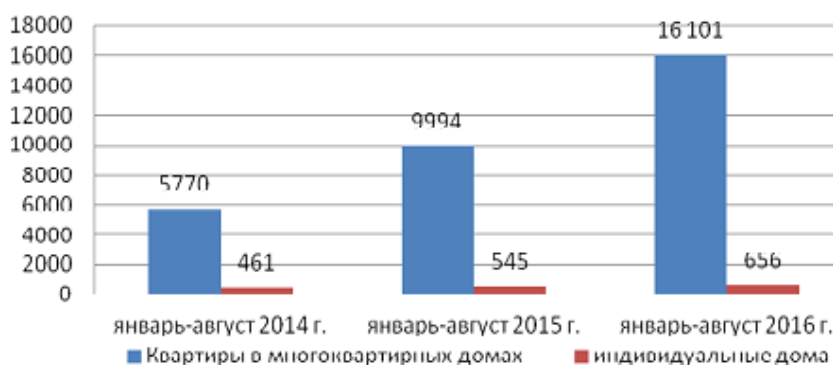
Наряду с ростом численности населения в Астане сохраняются беспрецедентные объемы ввода нового жилья. За 2015-2016 г.г. здесь было введено 4 млн. кв.м нового жилья, а с января по апрель 2017 года - еще порядка 1,156 тыс. кв. м. или около 11,6 тыс. квартир. В настоящее время на стадии строительства находится еще более 1 млн. кв. м нового жилья. Несмотря на снижение реальных доходов и объемов ипотеки, весь 2016 год

количество сделок росло благодаря удорожанию валютных вкладов населения, доля которых составляла порядка 80% всех вкладов. По расчетам аналитической службы kn.kz благодаря таким сбережениям на предстоящий год сформировался хороший запас платежеспособного спроса. В настоящее время соотношение спрос/предложение находится на уровне 1,9 раза. Заметное повышение количества сделок в 2017 году является продолжением тенденции второго полугодия 2016 года, связанной как с реализацией сформировавшегося спроса за счет валютных сбережений, так и активизацией спроса в преддверии предстоящей выставки Экспо. Положительное влияние на настроения рынка также оказывает укрепление тенге и стабилизации цен на сырьевые товары, рисунок 2.



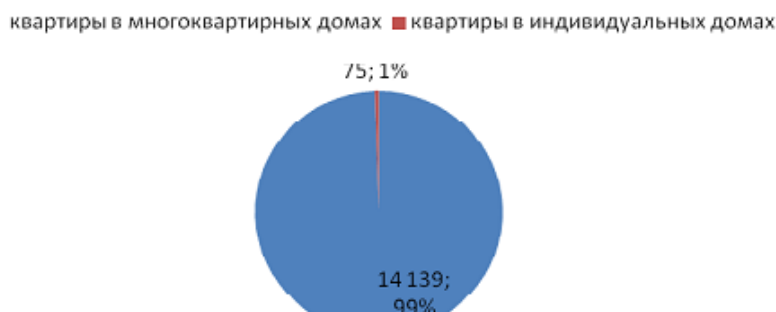
Примечание: составлено автором
Рисунок 2. Спрос и предложение на рынке жилья РК в 2016 году, тыс. квартир

Среднее ежемесячное количество сделок в Астане возросло по сравнению с прошлым годом на 61%, рисунок 3.



Примечание: составлено автором
Рисунок 3. Динамика количества сделок купли-пролажи жилья в Астане, ед. По данным КС МНЭ

Распределение спроса на рынке недвижимости отражено на рисунке 4.



Примечание: составлено автором
Рисунок 4. Распределение спроса на рынке жилья Астаны 2016 год. По данным КС МНЭ

Несмотря на негативные тенденции на рынке, динамика сделок показывала планомерный рост в течение всего 2016 года, кроме двух последних месяцев, где

наблюдалось снижение сделок купли-продажи. В июле 2016 года количество сделок купли-продажи сократилось на 22% по сравнению с предыдущим месяцем.

Рост спроса на жилье на фоне падения объемов ипотеки свидетельствует об активизации отложенного спроса населения за счет собственных сбережений. Последние данные говорят о том, что среднее количество сделок в Астане за последние месяцы составляет в среднем 2,1 тыс. сделок в месяц.

Анализ сбережений населения Астаны показал, что текущий объем срочных вкладов населения Астаны позволяет обеспечить рынок платежеспособным спросом на 32,617 тыс. квартир.

Исходя из среднего количества регистрируемых сделок за последние три года - 12,8 квартир, текущий объем вкладов позволит обеспечить рынок платежеспособным спросом на предстоящие два с половиной года.

По данным КС МНЭ в Астане в 1 квартале 2016 года среднедушевой доход составил 130 760 тенге в месяц. Как показывает динамика, с 2015 года наблюдается снижение реальных доходов населения Астаны. В 1 квартале 2016 года темп реальных доходов жителей Актау составил 95,1%.

Список литературы:

1 Шацкая А. Анализ рынка недвижимости в Казахстане/ газета Недвижимость 2016 год.

2 Недвижимость Казахстана. - Режим доступа: <https://www.kn.kz>

3 Назарбаев Н.А. Казахстан 2030. Процветание, безопасность и улучшение благосостояния всех казахстанцев. Послание Президента страны народу Казахстана// Алматы": Білім, 1999

4 Гражданский кодекс Республики Казахстан (общая часть с изм. на 16 дек. 1998 г. // Экономика и предпринимательство в Республике Казахстан: правовая база, картотека.- 199.№ 5/6.

5 Жилищный кодекс РК.

6 Закон РК "Об основах жилищной политики".

7 Коваленко Г.П. Рынок недвижимого имущества в РК Алматы, 2012.

8 Дияров С.К. Управление недвижимостью Алматы, 2014.