**Аналитический обзор рынка арендного жилья г.Астана (2013 г.)**

**После трехлетнего снижения зафиксирован рост арендных ставок во всех сегментах рынка**

ГОРОД: Астана

РЫНОК: аренда квартир

ПЕРИОД: 2013 год

$642 — в «дешевом» ценовом сегменте (вверх)

$1005 — в среднем ценовом сегменте (вверх)

$1581 — в «дорогом» ценовом сегменте (вверх)

$437 — самые «дешевые» 1-комн. кв. эконом-класса (вверх)

$4390 — самые «дорогие» 4-комн. кв. элит-класса (вверх)

В 2013 году по отношению к предыдущему на рынке арендного жилья г.Астаны ставки найма продемонстрировали рост во всех сегментах рынка: для жилья бизнес- и элит-класса на **20%** и **22,6%** соответственно, для жилья эконом-класса на **17,8%** (диаграмма 1). Общее количество квартир, предлагаемых к найму, остается на достаточно высоком уровне — **14738\***, при этом количество квартир сдаваемых ежемесячно составляло порядка от **1500** до **2000 объектов**.

Диаграмма 1.



**Цены по районам**

Итак, 2013 году наибольший рост претерпели ставки найма в административном районе Алматы на **29,7%**, а наименьший — в районе Сарыарка — на **14,4%**. В районе левого берега или Есиль по сравнению с предыдущим годом аренда подорожала на **22,6%**.

Самые «дорогие» квартиры в Астане традиционно предлагаются к аренде в районе Есиль — **$1398** (**215300 тг/мес.**), это превышает средний показатель по городу на **39%** (диаграмма 2). В районах правого берега арендные ставки держатся практически на одном уровне и ниже среднегородского показателя на **13-18%**: в районе Алматы — **$875** (**134800 тг/мес.**), в районе Сарыарка — **$826** (**127300 тг/мес. за квартиру**).

ДИАГРАММА 2



Максимальная ставка аренды зафиксирована на 3- и многокомнатные квартиры в районе — Есиль — **7000 $/мес.**, а минимальная — на 1-комнатную в районе Сарыарка — **300 $/мес**.

Таблица 1. Показатели рынка аренды по административным районам города

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Район** | **Количество объектов, ед.** | **Удельный вес в общем объеме предложений, %** | **Средняя ставка аренды $/кв.м** | **Доходность квартир, п.п.** |
| Алматы | 7668 | 52.03 | 13.8 | 8.98 |
| Есиль | 2949 | 20.01 | 15.95 | 8.21 |
| Сарыарка | 4121 | 27.96 | 13.74 | 9.64 |
| **По городу** | **14738** | **100.00** | **14.37** | **9.28** |

**Цены по формату квартир**

Рассматривая анализируемую базу как совокупность форматов, можно отметить, что наблюдается повышение ставок найма на 1-, 2- и 3-комнатные квартиры на **14,8%**, **18,5%** и **22,7%** соответственно, а на многокомнатные квартиры изменения арендной ставки незначительно, то есть находятся ниже уровня среднестатистической погрешности расчетов. Показатели по формату жилья представлены в таблице 2.

Таблица 2. Показатели рынка аренды по формату квартир

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Комнатность** | **Количество объектов, ед.** | **Удельный вес в общем объеме предложений, %** | **Средняя ставка аренды $/кв.м** | **Доходность квартир, п.п.** |
| 1-комнатные | 2610 | 17.71 | 14.83 | 9.48 |
| 2-комнатные | 3624 | 24.59 | 13.81 | 8.92 |
| 3-комнатные | 1926 | 13.07 | 14.47 | 9.41 |
| 4-комнатные и более | 420 | 2.85 | 15.82 | 9.39 |
| Комнаты | 6158 | 41.78 | 10.43 | 7.37 |
| **По городу** | **14738** | **100** | **14.37** | **9.28** |

Средняя арендная ставка квартир по городу сложилась на уровне **$1005** за один месяц проживания, в теньговом эквиваленте — **154800 тг./мес.\*\***, что на **20%** выше, что в предыдущем году. Основное влияние на общегородской индекс оказали арендные ставки 3-комнатного жилья, которые в разрезе формата претерпели наибольший рост.

В течение года месячные ставки найма претерпевали значительные изменения: минимальные значения прослеживались в начале года в январе-феврале — **861-885 у.е.**, а максимальные — в сентябре-октябре — **1372-1317 у.е.** за месяц проживания. Стоит отметить, что декабрьская арендная ставка достигла уровня **1238 у.е./мес.**, что на **43,8%** выше минимальной январской ставки.

Годовая ставка аренды для квартир в новостройках, доля которых от общего числа экспонируемых объектов занимает **12%**, зафиксирована на уровне **1292 $/мес.**, что больше стоимости найма в целом по городу на **28,6%**.

При этом цена найма меблированных квартир более чем в два раза превосходит стоимость аренды квартир без мебели, удельный вес которых на рынке аренды составляет лишь **4%**.

**Цены по сегментам «**[**дорогого**](http://www.kn.kz/analytics/article/1620/)**» и «**[**дешёвого**](http://www.kn.kz/analytics/article/1620/)**» жилья**

Индекс расслоения по городу зафиксирован на отметке **2.46**, при этом диапазон предложения на рынке аренды значительно расширился. Наименьший разброс цен наблюдается на 1-комнатное жилье (цена «дорогого» сектора в **1,82** **раза** выше «дешевого»), а наибольший — на многокомнатное (в **3,83 раза**). Напомним, что для расчета индексов цен предложения «дорогого» и «дешевого» жилья используется **20%** самых «дорогих» и **20%** самых «дешевых» квартир от общей базы данных.

В динамике как «дорогого», так и «дешевого» арендного жилья по итогам года прослеживается рост цен на **22,6%** и **17,8%** соответственно. Основное влияние на столь значительное повышение ренты оказали осенние месяцы, когда увеличение ставок найма достигало **11-14%** в месяц. Распределение средней арендной ставки «дорогого» и «дешевого» жилья представлено на диаграмме 1.

В секторе эконом-класса за год максимально выросла средняя стоимость аренды 3-комнатных квартир — на **20,3%**, а минимальный рост претерпели многокомнатные квартиры — **7,1%**. Диапазон аренды «дешевого» жилья в анализируемом периоде сложился в пределах от **$437** (за 1-комнатную) до **$1146** (за многокомнатную) в месяц. Средний ценовой показатель зафиксирован на уровне **642 $/мес.**, в теньговом эквиваленте — **98900 тг./мес.**

В секторе элит-класса средняя арендная ставка за год достигла уровня **1581 $/мес.** или — **243500 тг./мес.** Наибольшее повышение средней цены найма прослеживается на 3-комнатные квартиры на **21,4%**, а наименьшее — на многокомнатные — на **3,4%**.

Диапазон «дорогого» жилья в анализируемом периоде сложился в пределах от **$795** (за 1-комнатную) до **$4390** (за многокомнатную) в месяц.

Можно отметить, что арендная ставка жилья элит-класса за весь период наблюдения сократилась на **28,3%** от цены ренты, которая была зафиксирована на 2007 года. За аналогичный период ставки найма эконом-класса выросли на **56,5%**.

**Ценовые изменения в ретроспективе**

В течение четырех предшествующих лет средняя арендная ставка по городу держалась ниже **$1000**, а в 2013 году снова перешагнула психологический барьер и установилась на уровне **$1005** за месяц проживания.

При этом средний показатель аренды квартир по городу — **1005 $/месяц** продолжает держаться ниже максимального показателя 2007 года (**$1211**), в данном периоде снижение составляет **17%**. При этом он превосходит свой минимум, зафиксированный в 2009 году (**$751**), на **33,9%**.

В течение всего периода наблюдения за рынком аренды, с 2007 г., наблюдается снижение средней стоимости найма на 1-комнатные — **13,8%**, на 2-комнатные — **20,4%** и на многокомнатные квартиры — **9,5%**, на 3-комнатные, напротив, отмечен рост цен — **5,4%**. В целом по городу за данный период аренда жилья подешевела на **17%**.

**Доходность жилья**

Напомним, что индекс доходности жилья показывает, на сколько процентных пунктов (п.п.) выгоднее вкладывать деньги в недвижимость, сдавая его в последующем в аренду, чем вносить на депозит, т.е. хранить сбережения в банке. В 2013 году средняя ставка по депозитам составила — **8,4%** годовых (средняя ставка вознаграждения собрана по данным 10-ти стабильных банков Казахстана: КАЗКОМ, Народный банк Казахстана, БТА Банк, Банк Центр Кредит, Сбербанк, АТФ Банк, Цеснабанк, Kaspibank, Альянс Банк и Евразийский Банк).

В ушедшем году увеличение индекса доходности отмечено только на «дешевое» жилье на **15,3%**, а на «дорогое» жилье, напротив, индекс доходности сократился на **7,9%**. В целом по городу индекс доходности сложился на уровне **9,28 п.п.** Данный показатель свидетельствует о том, что среднемесячный доход от сдачи жилья в аренду на **0,88 п.п.** превосходит вознаграждения по банковскому депозиту при размещении вклада на сумму, равную стоимости объекта недвижимости.

В секторе эконом-класса самыми доходными остаются 1-комнатные квартиры, индекс доходности которых по итогам года составил **12,3 п.п.**

В сегменте элит-класса в 2013 году самый высокий индекс доходности у 3-комнатных квартир — **9,54 п.п.**

**Состояние рынка**

Основной удельный вес, предлагаемых к аренде квартир, традиционно приходится на район правобережья — **81%**. Распределение предложений за год практически не изменилось, колебания квартир в районе левого берега относительно правого обычно не превышал **1%**.

Самые популярные сдаваемые объекты — это комнаты в квартирах для проживания с хозяевами или для подселения, которые превалируют над общим числом сдаваемых квартир. В 2013 году удельный вес отдельных комнат составил **42%** (**6158 объектов**). Следующие по рейтингу находятся 2-комнатные квартиры — **24%** (**3624 объекта**), 1- и 3-комнатные — **18%** (**2610 объектов**) и **13%** (**1926 объектов**) соответственно. Минимальное предложение аренды наблюдается на квартиры большого формата — **3%** (**420 объектов**) (диаграмма 3).

Диаграмма 3.



**Выводы и прогнозы**

По итогам 2013 года средние арендные ставки демонстрируют рост во всех сегментах рынка.

Ценовой разрыв между «дорогим» и «дешевым» сегментами после трех летнего сокращения снова расширился.

Доходность квартир, сдаваемых в аренду в течение года, увеличилась только на жилье эконом-класса.

Количество предложений на рынке аренды увеличилось.

В 2014 год ожидается сохраняющая тенденция повышения ставок найма — не более **3-5%** за месяц проживания до уровня **$1050**.

При знакомстве с исследованием необходимо учитывать, что анализ проведен на основе базы данных цены предложения при их корректировке на **10%**.

**Основные итоги 2013 года**

В настоящее время в Казахстане реализуется две программы арендного жилья: через местные исполнительные органы (акиматы) и через АО «Фонд недвижимости «Самрук-Казына».

Участником направления Программы через местные исполнительные органы (акиматы) может быть только вкладчик системы жилстройсбережений. Роль Банка в этом направлении заключается в оценке платежеспособности потенциальной молодой семьи — арендаторов, мониторинг накопления сбережений в период аренды, а также предоставление в дальнейшем жилищных займов для выкупа арендного жилья.

Квартиры в объектах Фонда недвижимости будут распределяться также среди платежеспособного населения. Стоимость аренды зависит от цены выкупа Фондом недвижимости объекта незавершенного строительства.

Фонд недвижимости предоставляет жилые помещения в аренду и аренду с выкупом. Первая схема предполагает предоставление квартиры на условиях классической аренды, т.е. арендатор за плату получает помещение во временное владение и пользование. Между тем аренда с выкупом предусматривает переход права собственности на квартиру по истечении срока аренды либо досрочного выкупа.

Доля Фонда недвижимости "Самрук-Казына" по арендному жилью составит в 2013 году — 60 тысяч квадратных метров, в 2015 году — 150 тысяч квадратных метров жилья в год и в последующие годы реализации программы.

Минимальный доход рассчитывается следующим образом, если квартира 32 квадратных метра (1-комнатная), то где-то порядка 48 тысяч вы будете платить арендные платежи, плюс 16 тысяч — это прожиточный минимум, плюс отчисления, если у вас машина — на страховании, техобслуживание и так далее и плюс, если у вас есть какие-либо кредиты. Ваш доход должен складывается из этих цифр. Если в итоге вы способны оплатить эту сумму, то вы можете принять участие в этой программе.

Обзор подготовлен в соответствии с «Методическими рекомендациями по анализу рынка недвижимости» РГР, Г.М. Стерник, Москва, 2009 г.

\* — по данным газеты «Недвижимость» и портала [[[kn.kz](http://www.kn.kz/)](#_Hlk341962939)](#_Hlk341962954)

\*\* — по данным <http://www.nationalbank.kz>

**Кобыляцкий Е.Ю.**, Директор ТОО «Eurasia Media Group»

**Корягина Т.М.**, сертифицированный РГР аналитик рынка недвижимости

ТОО «Eurasia Media Group», г. Караганда

т. 8-7212-910-046