**Анализ цен на рынке вторичного жилья г. Астаны (2013 года)**

**Цены на рынке вторичного жилья растут четвертый год подряд**

ГОРОД: Астана

РЫНОК: Вторичный рынок квартир

ПЕРИОД: 2013 года

1590 $/кв.м (вверх) - в «дешевом» ценовом сегменте

2000 $/кв.м (вверх) - в среднем ценовом сегменте

2478 $/кв.м (вверх) - в «дорогом» ценовом сегменте

2680 $/кв.м (вверх) - на квартиры в новостройках элит-класса

1958 $/кв.м (вверх) - двухкомнатные квартиры по городу

Ушедший 2013 год на рынке вторичного жилья не стал исключением, четвертый год подряд растут цены на квадратные метры в столице. Средневзвешенная удельная цена предложения по городу зафиксирована на уровне **2000 $/кв.м** (**+13.6%**), в теньговом эквиваленте **304 200 тг/кв.м\*\***, при погрешности расчетов **+/-7 $/кв.м** (**+/-0.4%**). Средние цены в «дорогом» и «дешевом» сегментах прослеживаются на уровне **2478** (**+10.9%**) и **1590** (**+16.9%**) **$/кв.м** соответственно или **376 800 тг/кв.м** и **240 900 тг/кв.м** (диаграмма 1). Количество анализируемых объектов в среднем составляло **6462 объекта\*** ежемесячно, общей площадью — **481 тысяч кв.м\***, объем рынка в ценах предложения — **1 млрд. долларов**.

Диаграмма 1.



**Цены по административным районам**

В районе левобережья в новом бурно развивающемся административном районе Есиль, средняя запрашиваемая цена установилась на уровне **2478 $/кв.м** (в теньговом эквиваленте — **377 000 тг./кв.м**), это цена превышает средний показатель по городу на **24%**, в районе правого берега — на уровне **1906 $/кв.м** (**289 900 тг./кв.м**), здесь цена находится ниже среднего показателя по городу на **5%**. При этом средняя удельная цена предложения в районе Алматы держится на уровне **1938 $/кв.м** (**294 800 тг./кв.м**), а в районе Сарыарка — **1849 $/кв.м** (**281 200 тг./кв.м**). Учитывая погрешность в расчете средневзвешенной цены предложения, можно говорить о росте ценовых показателей во всех районах города (таблица 1).

ДППМ 1

Показатели рынка вторичного жилья в зависимости административных районов города

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Район | Количество объектов, ед. | Изменение объема к прошлому периоду, ед. | Средняя цена предложения $/кв.м | Изменение цены к прошлому периоду |
| $ | % |
| Алматы | 3288 | +315 | 1938 | +254 | +15.11 |
| Есиль | 1083 | +224 | 2478 | +403 | +19.40 |
| Сарыарка | 2091 | +579 | 1849 | +198 | +11.97 |
| **Город** | **6462** | **+1118** | **2000** | **+239** | **+13.57** |

Средняя максимальная цена за 1 квадрат площади продолжает держаться на многокомнатные квартиры в районе Есиль — **$2657**. При этом средняя минимальная цена наблюдается на 2-комнатные квартиры в районе Сарыарка — **$1807**.

Среди объектов элит-класса наиболее качественными являются ЖК "Viva Plaza", ЖК "Городской романс", ЖК «Грин Вилладж», ЖК "Жансая", ЖК "Звезда Астаны", ЖК "на Водно-Зеленом Бульваре", ЖК «Северное сияние», ЖК "Триумф Астаны", ЖК «Триумфальный», ЖК "Хайвилл Астана", ЖК «ЦМТ», и здесь средняя удельная цена предложения находится в диапазоне **3500**-**5000 $/кв.м** (в теньговом эквиваленте — **531700**-**759600 тг./кв.м**).

В новостройках самая высокая средняя запрашиваемая цена зафиксирована на квартиры элит-класса — **2680 $/кв.м** (**407 100 тг./кв.м**), а самая низкая цена предложения 1-го квадратного метра прослеживается в новостройках эконом-класса — **1900 $/кв.м** (**288 600 тг./кв.м**). Наибольший рост ценового показателя по отношению к прошлому году прослеживается на квартиры эконом-класса — **15,5%**, при этом цены предложения элит-класса выросли на **13%**.

**Цены по формату квартир, материалу стен и типу жилья**

В зависимости от комнатности, анализ предложения средних цен предложения по городу показал наибольший рост ценового показателя на 1-комнатные квартиры — на **16%**, а наименьший — на многокомнатные — на **7,9%**. Подробнее в таблице 2.

Средние удельные цены 4- и многокомнатного жилья превышают средний показатель по городу, в данном периоде превышение составило **8%** и **12%** соответственно, а цены 1- и 2-комнатного лежат ниже среднегородского показателя на **1%** и **2%**. Традиционно самые доступные квадратные метры принадлежат 2-комнатным квартирам.

ДППМ 2

Показатели рынка вторичного жилья в зависимости формата квартиры

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Комнатность | Количество объектов, ед. | Изменение объема к прошлому периоду, ед. | Средняя цена предложения $/кв.м | Изменение цены к прошлому периоду |
| $ | % |
| 1-комнатные | 1506 | +287 | 1980 | +273 | +15.98 |
| 2-комнатные | 2290 | +398 | 1958 | +241 | +14.05 |
| 3-комнатные | 2027 | +325 | 2007 | +217 | +12.13 |
| 4-комнатные | 454 | +68 | 2160 | +207 | +10.58 |
| 5-комнатные и выше | 185 | +40 | 2231 | +163 | +7.87 |
| **Город** | **6462** | **+1118** | **2000** | **+239** | **+13.57** |

В 2013 году ценовой анализ с разделением домов в зависимости от материала постройки показал рост на квартиры кирпичных домах на **14,3%**, в панельных и монолитных — по **13,3%**.

Наибольший рост запрашиваемых цен в структуре типа жилья отмечен на квартиры старой постройки — на **17,3%**, а наименьший — на квартиры улучшенной планировки — **12,9%**. При этом квартиры в «хрущевках» за год подорожали на **14,7%**, а квартиры в новой постройке — на **13,7%**.

Рассматривая распределение объема предложений по ценовым уровням (диаграмма 2), видно, что анализируемая база в 2013 года сократилась объектами в «дешевом» сегменте и пополнилась — в среднем и «дорогом» ценовых сегментах. Так, для объемов диапазона **600-1600 $/кв.м** количество предложений снизилось на **59%**, а для диапазонов **1600-2600 $/кв.м** и **2600-4500 $/кв.м** увеличение объемов составило **32%** и **73%** соответственно. В анализируемом периоде наблюдается значительный структурный сдвиг, в результате чего и произошло повышение общегородского показателя на **13,6%**.

Диаграмма 2



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

Индекс расслоения (отношение «дорогого» жилья к «дешевому» для расчета которых берется **20%** анализируемой базы) зафиксирован на отметке **1,56**, ценовые пределы, по сравнению с предыдущим годом, значительно сузились. Максимальный диапазон цен отмечен на многокомнатные квартиры (цена «дорогого» сектора почти в **2,30 раза** выше «дешевого»), а минимальный — на 1-комнатные (в **1,47 раза**).

За анализируемый период средняя долларовая цена предложения в секторе «дорогого» жилья сократилась на **10,9%** до **2478 $/кв.м** (**376 800 тг./кв.м**). Наибольшее повышение удельной цены предложения в данном сегменте прослеживается на многокомнатные квартиры — на **16,2%**, а наименьшее — на 3-комнатные — на **7,8%**.

В секторе «дешевого» жилья, по сравнению с 2012 годом, средняя цена предложения выросла на **16,9%** до **1590 $/кв.м** (**240 900 тг./кв.м**). При этом максимальное повышение средних цен прослеживается на 2-комнатные квартиры — на **18,7%**, а минимальное — на многокомнатные — на **0,8%**.

**Ценовые изменения в ретроспективе**

По сравнению с 2007 годом запрашиваемые долларовые цены увеличились только в сегменте «дешевого» жилья на **9,6%** (**+139 $/кв.м**) без учета уровня инфляции, а в секторе «дорогого» жилья средний ценовой показатель еще не достиг пиковых цен 2007 года и находится ниже их на **21,9%** (**-696 $/кв.м**). Средний ценовой показатель по городу также не достиг докризисных цен, он находится ниже на **6,8%**, где к каждому квадратному метру не хватает еще **147 долларов**.

За весь период наблюдения наибольший рост средних цен был отмечен в 2011 году на **20,5%**, затем темпы роста сократились до **12,2%** в 2012 году и **13,6%** в 2013 году. При этом уровень инфляции в Астане в 2012 году составил **6,7%**, а по итогам 11 месяцев 2013 года — **6,6%**. Очевидно, что годовой рост цен превышает уровень инфляции почти в **2 раза**.

Средняя цена предложения за квартиру в г.Астана составляет **$144 800** (от **$77 300** — за 1-комнатную до **$492 900** — за многокомнатную). По сравнению с аналогичным периодом прошлого года в целом за квартиру сейчас просят на **9%** больше. Максимальный годовой рост наблюдается на 1-комнатное жилье — **13%**, при этом за год прибавилось к запрашиваемой цене **$9100**, а минимальный — на многокомнатные квартиры — **4%** или плюс **$20000.**

В динамике средняя линия, полученная путем сглаживания и аппроксимации (усреднения) цены предложения полиномом 2-го порядка, продолжает демонстрировать в ближайшей перспективе повышение ценового показателя во всех сегментах рынка.

**Структура рынка**

В 2013 году количество анализируемых объектов в среднем составляло **6462 объекта** ежемесячно (диаграмма 3).

Максимальный удельный вес предложения приходится на район Алматы – **51%** (**3288 квартир** от общего объема), а минимальный – на Есиль – **17%** (**1083 объекта**). Количество квартир, предлагаемых к продаже в районе Сарыарка, составляет **32%** (**2091 объект**). Увеличение числа предложений наблюдается во всех районах города.

Диаграмма 3.



Анализ предложения по формату жилья в целом по городу показывает, что максимальный удельный вес занимают 2-комнатные квартиры – **35%** (**2290 объектов**), а минимальный – 5-комнатные и выше – **3%** (**185 объектов**). При этом повышение числа экспонируемых объектов наблюдается на все форматы квартир.

**Основные тенденции**

Тенденция роста в динамике средневзвешенной удельной цены предложения сохранялась в течение всего года, однако темпы роста несколько снижались в летний период и составляли менее **1%** ежемесячно. Наибольшие темпы роста на рынке вторичного жилья наблюдались в первые четыре месяца года, которые превышали **2%** в месяц.

Рост средней цены в сегменте «дешевого» опережает повышение цен в сегменте «дорогого» жилья на **6%**.

В течение года на рынке вторичного жилья наблюдалось увеличение количества предложений.

На рынке столичного жилья в 2014 году ожидается дальнейшее повышение цен в пределах **1-2%** ежемесячно.

**Основные итоги 2013 года**

В прошлом году стартовала программа "Доступное жилье 2020", которая направлена на улучшение ситуации на рынке жилья и повышение качества жилищных условий рядовых граждан Казахстана, снижение дефицита квартир и нехватки жилой площади. Что в свою очередь должно привести к насыщению на рынке жилья и стабилизации цен.

В целом, в рамках первого направления Программы с 2012 по 2020 годы (строительство и реализация жилья через систему жилстройсбережений для всех категорий населения, в том числе предусмотрена возможность долгосрочной аренды жилья с последующим выкупом) планируется ввести около **3 млн. кв.м** жилья. В рамках второго направления (строительство жилья и предоставление в аренду с последующим выкупом молодым семьям) — **1,5 млн. кв.м** жилья.

В Астане через систему Жилстройсбербанк сданы в эксплуатацию и продолжают строиться семь многоквартирных жилых комплекса: в районе пересечения улиц Сауран и №24, в районе пересечения улиц Сауран и Сыганак, в квартале улиц Г.Мусрепова, пр. Ш.Құдайбердіұлы и ул. Г.Мустафина, по ул. Айнаколь, между пр. Жумабаева и ул. Кордай, в районе пересечения улиц С.Сейфуллина, Ш.Бейсековой, комплекс «Кампус» и 14-этажный жилой комплекс, на правом берегу р.Ишим.

На начало декабря 2013 года заключено **467 324 договоров** на сумму **988,11 млрд. тенге**. При этом сбережения вкладчиков составляют **182,5 млрд. тенге** и выдано **58 219 займов** на сумму **201,88 млрд. тенге**.

В рамках программы до 2015 года ввод жилья составит **250 тыс. квадратных метров**, это **4661 квартира**. Всего планируется до 2020 года ввести **2,5 млн кв. метров** или **49626 квартир** в Астане по всем направлениям госпрограмм.

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