



---

## Исследование рынка коттеджных поселков г. Астаны



---

Астана, май 2017 г.

## Оглавление

Введение.....	3
Основные определения и сокращения.....	4
Резюме.....	7
Текущие тенденции.....	11
Строящиеся проекты.....	16
Концептуальность.....	19
Характеристика спроса.....	21
Ценовая конъюнктура.....	25
Обзор рынка частных домов.....	28
Прогнозы и рекомендации.....	44

## **Введение**

**Предмет исследования** – рынок организованных коттеджных поселков, расположенных в черте города и в радиусе 20 км от Астаны.

### **Объекты исследования:**

- ✓ Первичный и вторичный рынок коттеджных поселков;
- ✓ Сегмент частных домостроений;

**Цель исследования** – определить ситуацию, сложившуюся на рынке, выявить перспективы, основные направления, а также характер развития рынка коттеджных поселков г. Астаны

Для реализации поставленной цели выполнены следующие задачи:

- ✓ Проведен анализ предложения на первичном и вторичном рынке;
- ✓ Проанализирована динамика развития рынка, особенности, перспективы и предпосылки его функционирования;
- ✓ Изучена деятельность ведущих компаний-застройщиков, оценена их доля на рынке, рассчитан средний объем продаж;
- ✓ Описаны наиболее интересные проекты малоэтажного рынка, успешные и неудачные поселки, выявлены факторы успеха или «провала» концепции;
- ✓ Дана оценка совокупного спроса на рынке коттеджных поселков;
- ✓ Описан портрет потенциального покупателя;
- ✓ На основе проведенного анализа перечисленных составляющих рынка загородной недвижимости даны общие выводы о текущем состоянии и перспективах его развития, а также выделены наиболее привлекательные с точки зрения девелопмента ниши.

## **Методология исследования**

Для сбора первичной информации проводились кабинетные и полевые исследования, а также экспертные опросы участников рынка. В ходе кабинетных исследований проводился сбор вторичной информации, необходимой для анализа предложения рынка. В качестве источников использованы: материалы ранее реализуемых исследований, базы данных объектов недвижимости аналитической службы kn.kz, печатные и электронные СМИ, интернет ресурсы, рекламные материалы объектов недвижимости, аналитические статьи и обзоры о рынке недвижимости, данные Комитета по статистике МНЭ РК. Также в ходе кабинетных исследований был проведен телефонный опрос (мониторинг) с целью уточнения и дополнения информации, полученной из открытых источников. Полевые исследования проводились путем посещения объектов, по которым существует противоречивая или неполная информация. В части опроса экспертов осуществлялись интервью с представителями компаний, работающих на рынке недвижимости г. Астаны, с последующей обработкой и обобщением мнений экспертов. В качестве экспертов выступают девелоперы и риэлторы рынка недвижимости, в том числе сотрудники компании [www.kn.kz](http://www.kn.kz).

## **Основные определения и сокращения**

- ✓ **КП - Коттеджный поселок** – пригородный или загородный жилой комплекс, созданный в соответствии с Генеральным планом застройки и состоящий из различных домовладений, то есть земельный участок и расположенный на нём дом (дома), пригодный для проживания;

- ✓ **Коттедж** – многоквартирный индивидуальный жилой дом с участком земли, гаражом и гостевой парковкой;
- ✓ **Таунхаус** — малоэтажный жилой дом на несколько многоуровневых квартир, как правило с изолированными входами (то есть без общего подъезда), получивший распространение в европейских городах и пригородах;
- ✓ **Дуплекс** — разновидность загородного коттеджа с двумя отдельными квартирами рассчитанные на разных хозяев. Представляет собой два сблокированных жилых дома с прилегающей частной территорией для проживания двух семей;
- ✓ **Квадрохаус** - мини комплекс, состоящий из четырех индивидуальных жилых секций, рассчитанных на четыре семьи. Предусмотрены гараж и частная территория, а также место для гостевой парковки на территории;
- ✓ **Сплитхаус** - сблокированный в небольшую группу дом, разнотипный по внутренней планировке. Рассчитан на проживание 8 семей. Каждый из таких домов имеет отдельный вход и небольшой полисадник;
- ✓ **МКД** - многоквартирный малоэтажный дом – 3-4 этажный жилой комплекс, расположенный на территории коттеджного поселка;
- ✓ **Сблокированные дома** - таунхаусы, квадрохаусы, сплитхаусы, дуплексы.

## Резюме

### Основные тенденции рынка

- ✓ Высокие темпы роста численности населения города;
- ✓ Рост темпов многоэтажной застройки и вытеснение сектора частного жилья;
- ✓ Влияние «эффекта мегаполиса» - шум, смог, суета, синдром усталости, и как следствие – рост количества желающих жить за городом;
- ✓ Увеличение доли строительства ИЖС в общем объеме строительства как свидетельство роста потребности населения в частном жилье;
- ✓ Низкая конкуренция в сегменте концептуальных проектов;
- ✓ Небольшой объем предложения в сегменте концептуальных проектов и, как следствие, низкая доля КП в реализованном спросе в сегменте купли-продажи ИЖС;
- ✓ Ориентация новых проектов на строительство малоэтажных домов и таунхаусов, как бюджетная альтернатива коттеджам;
- ✓ Положительные темпы роста цен в сегменте индивидуального жилья являются хорошим сигналом для инвесторов, заинтересованных в малоэтажном и частном строительстве, поскольку обеспечивают дополнительный рост стоимости капитала в отличие от многоэтажного строительства;
- ✓ С точки зрения перспектив роста сегмент коттеджных поселков Астаны является привлекательным для инвестиций в средне- и долгосрочной перспективе.

**Таблица 1 Основные показатели рынка коттеджных поселков**

<b>Старт строительства КП</b>	
Максимальный срок окончания текущих проектов	
Всего поселков, ед, га в т.ч.	
- строится	
Всего домовладений в КП	
Построено домовладений	
Не освоено домовладений	
Текущее предложение, домовладений, в т.ч.:	
- коттеджи	
- квартиры в МКД	
Прогнозное предложение, IV кв-л 2017 г, в т.ч.	
- коттеджи	
- квартиры в МКД	
- квартиры в таунхаусах	
Среднегодовое поглощение на рынке КП, домовладений, 2007-2016 г.г	
Потенциальный спрос на рынке КП, домовладений в год	
Среднегодовое количество зарегистрированных сделок купли-продажи ИЖС (реализованный спрос), 2007-2016 г.г.	
Доля КП в реализованном спросе, %	
Ценовой диапазон в эконом-классе и комфорт-классе	
Ценовой диапазон в элит-классе	

## Текущие тенденции

Астана является самым быстрорастущим городом Казахстана. По официальным данным на 1 января 2017 года населения составило 896 367 человек (рисунок 3), 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%.



Рисунок 1

По данным КС МНЭ РК<sup>1</sup>

Наряду с ростом численности населения в Астане сохраняются беспрецедентные объемы ввода нового жилья. За 2015-2016 г. г. здесь было введено .... млн. кв. м нового жилья, а с января по апрель текущего года – еще порядка .... тыс. кв. м. или около .... тыс. квартир. В настоящее время на стадии строительства находится еще более .... млн. кв. м нового жилья.

<sup>1</sup> Комитет по статистике Министерства национальной экономики РК

Несмотря на ..... реальных доходов и объемов ипотеки, весь 2016 год количество ..... благодаря удорожанию ..... населения, доля которых составляла порядка .....% всех вкладов. По расчетам аналитической службы kn.kz благодаря таким ..... сформировался ..... платежеспособного спроса. В настоящее время соотношение спрос/предложение в Астане находится на уровне ... раза, в целом по РК – на уровне .... (рисунок 4).

Заметное ..... в 2017 году является продолжением тенденции ..... 2016 года, связанной как с ..... за счет валютных сбережений, так и ..... в преддверии предстоящей выставки Экспо. Положительное влияние на настроения рынка также оказывает укрепление тенге и стабилизации цен на сырьевые товары.

**Спрос и предложение на рынке жилья РК в 2016 году, тыс. квартир**

■ Предложение ■ Платежеспособный спрос ■ Кол-во зарегистрир сделок

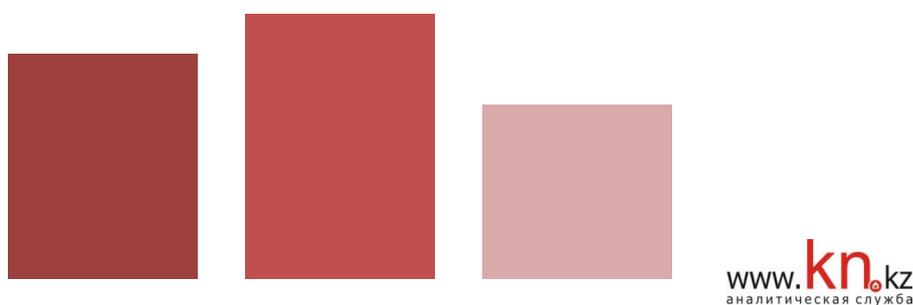


Рисунок 2

При этом доля строительства индивидуального жилья имеет выраженную тенденцию роста (рисунок 5). Так, за последние 5-6 лет доля строительства индивидуального жилья увеличилась с ...% до ....%. Данная тенденция объясняется ..... Как следствие увеличением потребности жителей – .....



Рисунок 3

Ежегодно в Астане вводится в эксплуатацию ..... частных домов.

В настоящее время сегмент организованных коттеджных поселков Астаны находится на начальной стадии развития. Рынок характеризуется слабым конкурентным полем, дефицитом концептуальных проектов и ограниченной емкостью.

На момент проведения исследования на рынке коттеджных поселков находилось .... организованных коттеджных поселков, ..... из которых находятся на различных стадиях строительства. Общая территория застройки поселков составляет порядка ..... га из которых ..... га составляют строящиеся поселки с максимальным сроком завершения в ..... году.

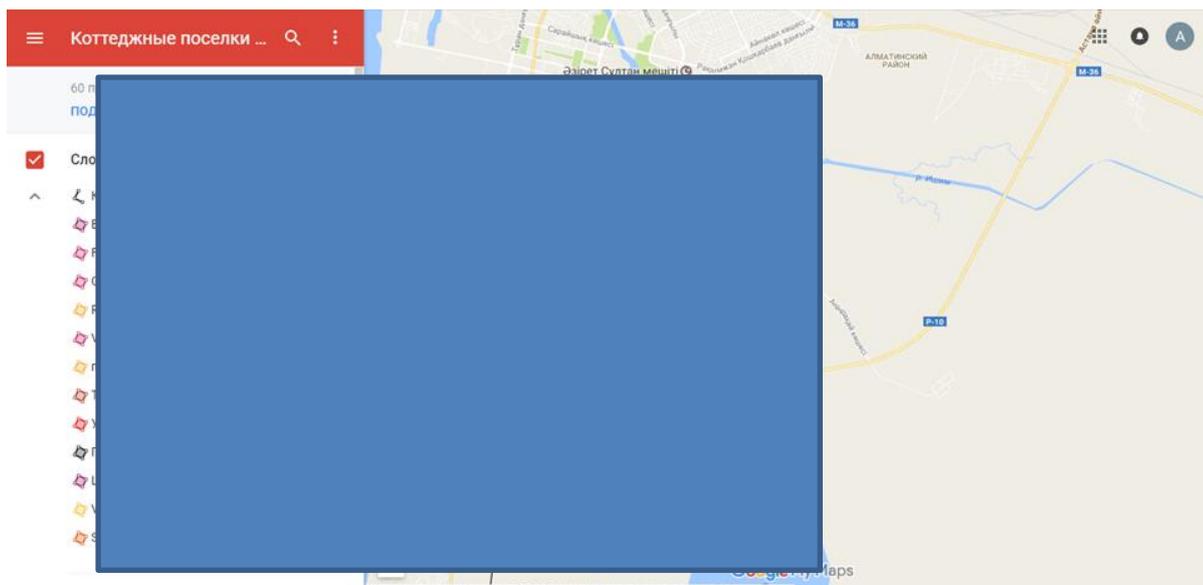


Рис. 6 Карта коттеджных поселков

Стартом для развития рынка КП можно считать ..... год, когда в Астане началось строительство проектов ..... Всего за ..... в организованных КП было построено ..... домовладений из общего проектного числа ..... домовладений (рисунок 7).

Текущее предложение на рынке КП в мае 2017 года составляет ..... домовладений, из которых .....единиц приходится на первичный рынок и ..... – на вторичный рынок.

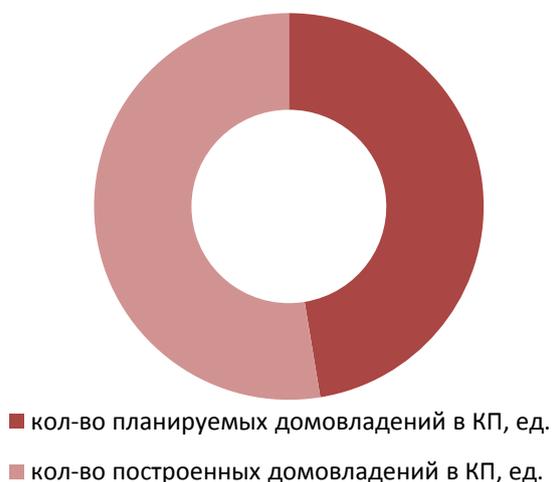
Таблица 2 Основные сведения о коттеджных поселках

Наименование КП	Класс жилья	Застройщик	Общая площадь территории КП, га	Количество .	Отделка	Дата окончания строительства проекта	Дата окончания строительства очереди


Среднегодовой объем поглощения на рынке КП составляет .... домовладений в год.

На стадии строительства в настоящее время находится порядка ..... домовладений с выходом на рынок к .....

### Количество и доля домовладений в КП Астаны по стадии

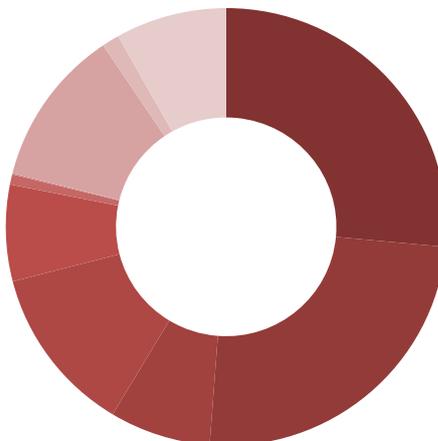


www.kn.kz  
аналитическая служба

Рисунок 4

Крупнейшим застройщиком на рынке коттеджных поселков является ..... с проектами ....., ..... (..... га) и ..... (..... га), завершивший их продажу в начале ..... года. По площади и количеству построенного жилья данные проекты занимают .....% рынка (рисунок 7).

### Территория КП Астаны по наименованию, га, %



www.kn.kz  
аналитическая служба

Рисунок 5

### Строящиеся проекты

В течение ..... года на рынок КП вышли ..... новых проекта: ..... (..... га)<sup>2</sup>, ..... (..... га), ..... «.....» ..... (.....).

Продолжается реализация ....., многоквартирные дома (..... га), ..... (..... га), и проекта ..... «.....» - Виллы и кондоминимумы (.....га).

Из числа строящихся поселков крупнейшим участником на рынке КП является компания «.....» с проектом ..... (.....), занимающим .....% рынка. Поселок располагается в ..... км от Астаны вдоль ..... В настоящее время ведется ..... из ..... коттеджей. Компания предполагает продажу ..... готовое жилье с ..... в черновой отделке по цене ..... Текущее предложение составляет ..... домовладение. Продажи по проекту открыты ..... Концепция поселка направлена на

---

<sup>2</sup> Поселок расположен .....

продажу загородного жилья, ..... В связи с этим в строительстве поселка используются ....., земельные участки ..... Проект ..... эксплуатации и охраны.

Другим ..... проектом является ..... (..... га) с коттеджами ..... отделке. В настоящее время в поселке строится ..... (..... коттеджей из .....) продажи по которым откроются к ..... Ориентировочная стоимость составит .....тыс. тг/кв.м (рисунок 8).

**Территория строящихся КП Астаны по наименованию, га, %**

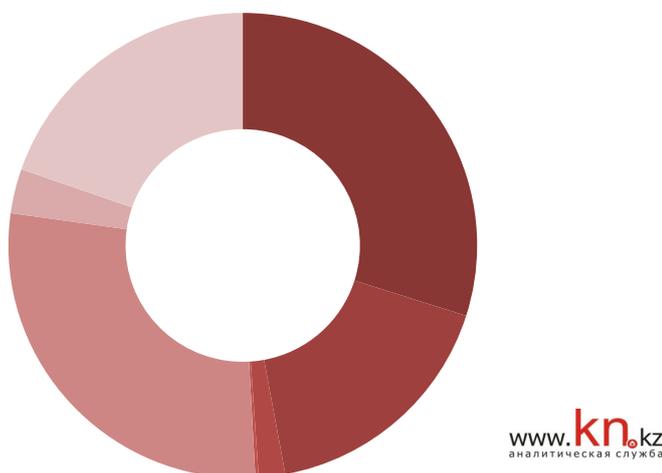


Рисунок 6

Активные продажи ведет ..... (..... га), занимающий по территории ..... рынка строящихся КП. В рамках проекта компания предлагает ..... Городок имеет ..... В текущем предложении находятся ..... коттеджей по цене ..... тыс. тг/кв.м. В настоящее время на стадии строительства находится ....., продажи по которым откроются к .....

Таблица 3 Характеристика предложения в строящихся КП

Коттеджный городок	Общая площадь территории, га	Общее планируемое кол-во домовладений, ед.	Построено/строится домовладений, ед.	Сведения о текущем предложении
<b>Итого</b>				

Не концептуальный проект ..... (..... га), расположенный в ..... км. от Астаны ..... предлагает ..... по ..... тыс. кв.м/м. В предложении находится также ..... кв.м по цене ..... тыс. тг/кв.м.

Текущее предложение в строящихся КП на май 2017 года составило ..... домовладений.

Количество и доля строений в КП Астаны по типам



www.kn.kz  
аналитическая служба

Рисунок 7

Основной удельный вес в строениях КП занимают .....<sup>3</sup>.

<sup>3</sup> К сблокированным домам относятся таунхаусы, квадрохаусы, сплитхаусы, дуплексы

Дальнейшее содержание Демо-версии отчета предоставляется по запросу.

Аналитическая служба kn.kz +7 702 117 94 63