

Исследование рынка вторичного жилья г. Астаны июль 2017 г.



10.08.2017

www.kn.kz

Аналитическая служба

Оглавление

Аналитический обзор рынка вторичного жилья г. Астаны (июль 2017 года).....	2
Текущие тенденции.....	2
Анализ спроса.....	4
Итоги месяца.....	5

Аналитический обзор рынка вторичного жилья г. Астаны (июль 2017 года)

Демо версия

Цены на квартиры падают, но темпы снижения замедлились. По данным аналитической службы kn.kz сезонного роста не предвидится. За последние 2,5 года квартиры на рынке вторичного жилья в долларовом эквиваленте стали дешевле почти в 2 раза, при этом тенговые цены за аналогичный период почти сравнялись.

В апреле, курс национальной валюты укрепился, и вместе с тем замедлилось снижение цен на рынке вторичного жилья. Тенговая цена за месяц сократилась 0,9%, достигнув почти уровня середины 2014 года. Количество предложений в 2-3 раза превышает спрос, к тому же рынок первичного жилья оказывает значительное давление на вторичный рынок. Продавцам вторички приходится идти на значительные скидки от стартовой цены.

Текущие тенденции

По данным [аналитической службы портала kn.kz](#) на рынке вторичного жилья в апреле 2017 года темпы снижения в долларовом эквиваленте также как и в прошлом месяце превзошли темпы снижения цен в национальной валюте и составили 1,8%.

Диаграмма 1. Динамика средней цены на вторичном рынке жилья г. Астаны, тг/кв.м

Во всех районах города сократились ценовые показатели: максимально — в районе Сарыарка, а минимально — в районе Есиль.

Таблица 1. Показатели рынка вторичного жилья по районам города

Район	Объем предложений, ед.	Средняя площадь, кв.м.	Средняя удельная цена предложения, \$/кв.м	Средняя удельная цена предложения, тг/кв.м
Алматы				
Есиль				
Сарыарка				
По городу				

Очевидно, что самая высокая средняя запрашиваемая цена приходится на квартиры в новостройках элит-класса — 2758 \$/кв.м, а самая низкая цена

предложения квадратного метра прослеживается на жильё старой постройки — 1594\$/кв.м.

Диаграмма 2. Средняя цена на вторичном рынке жилья г. Астаны по типу и классу, \$/кв.м

В Астане на рынке вторичного жилья больше всех потеряли в цене квартиры улучшенной планировки — минус 4%. Далее следуют квартиры в хрущевках, квартиры новостройках снизились в цене на 1,4%.

Таблица 2. Цены на квартиры вторичного рынка жилья по количеству комнат

Район	Объем предложений, ед.	Средняя площадь, кв.м.	Средняя удельная цена предложения, \$/кв.м	Средняя удельная цена предложения, тг/кв.м
Старой постройки				
"Хрущевки"				
Улучшенной планировки				
Новостройки экономкласса				
Новостройки комфорт-класса				
Новостройки бизнес-класса				
Новостройки элит-класса				

По городу в разрезе формата жилья лидером по снижению цен стали 5-комнатные квартиры, средняя цена предложения которых сократилась на 5,8%, при этом наименьшее снижение наблюдается на квартиры 2-комнатного формата — 1,5% по сравнению с июлем, однако на 4-комнатные квартиры цена выросла на 3,7%.

По сравнению с аналогичным периодом прошлого года в целом за квартиру сейчас просят на 41,7% меньше, или минус 49 300 \$.

Таблица 3. Цены на квартиры вторичного рынка жилья по количеству комнат

Количество комнат	Объем предложений, ед.	Средняя площадь, кв.м.	Средняя удельная цена предложения, \$/кв.м	Средняя удельная цена предложения, тг/кв.м
1-комнатные				
2-комнатные				
3-комнатные				
4-комнатные				
5-комнатные и выше				
По городу				

Удельная цена предложения новых объектов, позиционирующихся менее месяца обычно дороже тех объектов, которые предлагаются к продаже более

месяца. В августе запрашиваемые цены объектов сравнялись, что свидетельствует о смене настроений на рынке продажи и дальнейшем сокращении цен.

Диаграмма 3. Удельная цена предложения объектов со сроком экспозиции менее и более месяца, \$/кв.м

Анализ спроса

Несмотря на снижение доходов населения и ужесточение условий ипотечного кредитования сделки купли-продажи с начала 2016 года увеличивались. По данным Агентства по статистике Республики Казахстан в январе-июле 2016 года количество сделок купли-продажи жилья по сравнению с аналогичным периодом прошлого года увеличилось на 11%, до 103,3 тыс. сделок.

Количество сделок в июле нынешнего года составило 15,456 тыс., что, по сравнению с предыдущим месяцем, меньше на 10%. В Астане количество сделок купли-продажи в многоквартирных домах сократилось на 24%.

Подробный анализ по регионам страны вы можете получить, [заказав аналитическое исследование](#).

Диаграмма 4. Динамика регистрируемых сделок купли-продажи квартир в многоквартирных домах, г. Астана, ед.

Примечательно, что рост активности и объемов продаж не привел к росту цен. Исключением может стать первичный рынок жилья, где цены увеличиваются в отдельных жилых комплексах за счет стадии готовности.

Поглощение первичного рынка жилья по данным крупных застройщиков Астаны составляет в среднем 90%, то есть почти все квартиры проданы к моменту ввода в эксплуатацию объекта. Оставшееся количество сделок купли-продажи происходит на рынке вторичного жилья.

Директор риэлтерское агентство Samarina Pro Наталья Самарина отмечает, спрос в основном лежит на рынке вторичного жилья в соотношении 70% к 30% по отношению к первичному рынку. В августе особенно замечен сезонный спрос, где самыми ходовыми остаются квартиры однокомнатного и трехкомнатного формата. Дешевеющая недвижимость Астаны продолжает оставаться привлекательной как для инвесторов, так и

для покупателей с регионов страны, где самым главным критерием остается цена и ликвидность объекта.

В каждом сегменте жилья, будь оно элитным жильем или жильем экономкласса, по мнению Натальи Самариной цена должна быть адекватной, то есть квартира не должна быть переоценена, тогда срок продажи квартиры составляет от одного до двух месяцев.

Важно отметить, что в последнее время продавцы стали прислуживаться к мнению агента. Специалисты компании являются экспертами по недвижимости, которые владеют аналитической информацией по рынку, всегда могут подсказать или порекомендовать адекватную, рыночную стоимость жилья. Могут дать профессиональные советы, как подготовить квартиру к показам. Все это очень важные вещи, которые влияют на срок продажи.

Итоги месяца

По итогам августа 2016 года ценовые колебания на рынке вторичного жилья практически по всем сегментам отрицательные.

Цены на нефть держаться на уровне 47,7 \$ за баррель (-4,4% к предыдущему месяцу), что позволило укрепить национальную валюту, которая выросла почти на 1% относительно июля месяца. Однако мы видим, что темпы снижения цен на жилье замедлились, но ожидать сезонного роста не приходится. Причины понятны — доходы населения по-прежнему на достаточно низком уровне, ипотечное кредитование доступнее не становится, да и макроэкономические проблемы никуда не делись.

В ближайшей перспективе ожидается снижение цен в пределах 1-2% в месяц. Спрос будет иметь сдержанный характер. Подробный прогноз на 2016 год представлен в статье: Цены на квартиры продолжают снижение: итоги I квартала 2016 г. и прогнозы. Коррекция цен продолжится в пределах колебаний курса валют.

Аналитическая служба kn.kz

Телефон: 8 (7212) 910-046