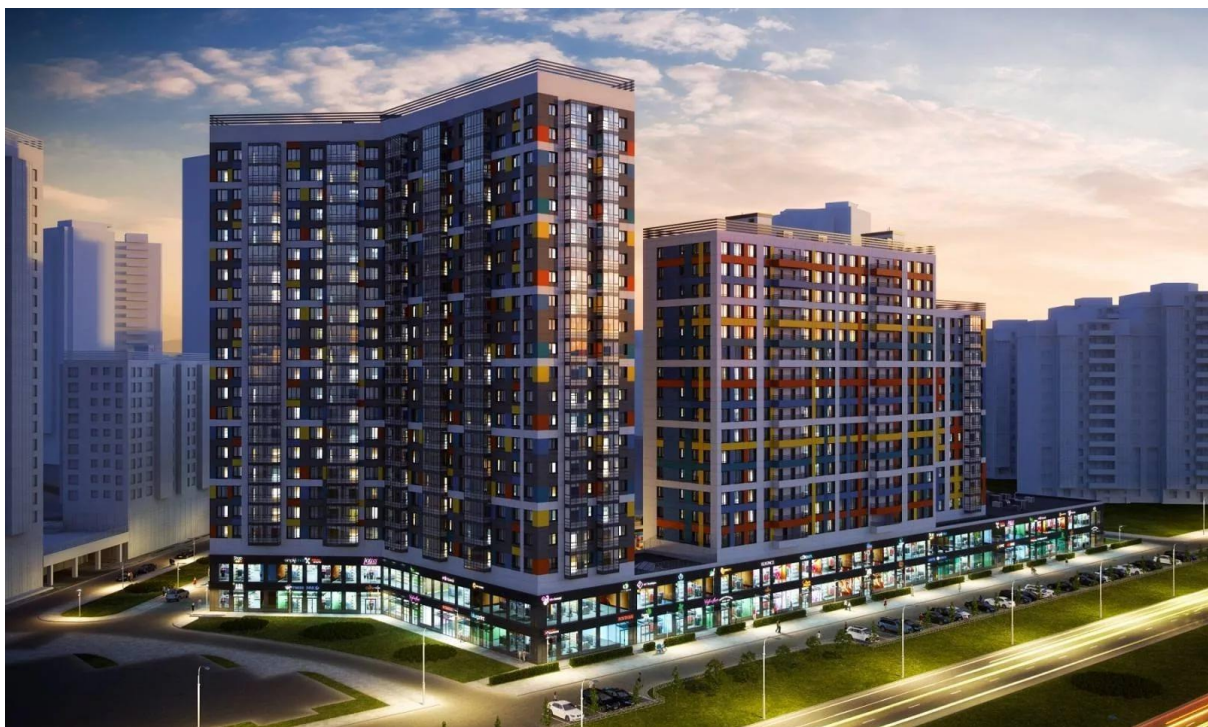




МАРКЕТИНГОВОЕ ИССЛЕДОВАНИЕ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В Г.НУР-СУЛТАН



Нур-Султан 2020

Содержание

МЕТОДОЛОГИЯ	6
ГЛАВА 1. СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ РАЗВИТИЕ КАЗАХСТАНА	9
Диаграмма 1.1. Темпы роста отраслей экономики за первый квартал 2020 года, в процентах	9
Таблица 1.1 «Динамика основных макроэкономических показателей РК»	10
Диаграмма 1.2 «Вклад отраслей экономики в рост реального ВВП за 2019 год»	11
Диаграмма 1.3 «Структура Валового внутреннего продукта за 2019 -2020 гг.»	12
Таблица 1.2 Численность населения Казахстана, 2016 - сентябрь 2020 гг.	12
Таблица 1.3 Численность населения Казахстана за 2020 г., в разрезе регионов	12
Диаграмма 1.4 Процентное соотношение населения относительно возраста, 2020 г.	14
Диаграмма 1.5 Инвестиции в основной капитал по источникам финансирования	15
Диаграмма 1.6 «Динамика денежных доходов населения Казахстана за 2019 года»	16
Диаграмма 1.7 Динамика численности рабочей силы 2017- 2019 гг., тыс. человек	16
Диаграмма 1.8 Медианный доход населения в разрезе регионов за 2019 год	17
ГЛАВА 2. ХАРАКТЕРИСТИКА г. НУР-СУЛТАН	18
2.1 Население и динамика	18
Таблица 2.1.1 Паспорт города	18
Диаграмма 2.1.1 Динамика населения г. Нур-Султан	19
Диаграмма 2.1.2 Динамика населения г. Нур-Султан, в гендерном разрезе	20
Диаграмма 2.1.2 Динамика числа зарегистрированных браков	20
Диаграмма 2.1.3 Среднемесячная заработная плата в г. Нур-Султан, тг. и прирост в %	21
Диаграмма 2.1.3 Величина прожиточного минимума в г. Нур-Султан, 2015-2020 гг.	22
Таблица 2.1.2 Обеспеченности жильем на одного проживающего за 2015-2029 гг.	22
Таблица 2.1.3 Статистика занятого населения по разным группам в г. Нур-Султан, 2019 г.	23
Диаграмма 2.1.4 Площадь зданий предназначенных для образования, 2019 г.	24
Таблица 2.1.4 Динамика инвестиций в основной капитал, 2015- 2019 гг.	24
Диаграмма 2.1.5 Динамика зарегистрированных юридических лиц в г. Нур-Султан, за 2015- 2019 гг.	25
Таблица 2.1.5 Количество зарегистрированных юридических лиц в г. Нур-Султан, за 2015-2019 гг.	25
2.2 Жилищный фонд	26
Диаграмма 2.2.1 Динамика жилищного фонда в г. Нур-Султан, 2015 - 2019 гг., тыс кв метров	26
Диаграмма 2.2.2 Количество жилых домов, ед.	27

Диаграмма 2.2.3 Количество жилых помещений (квартир) в г. Нур-Султан в разрезе районов, 2019 гг., ед.	28
---	----

ГЛАВА 3. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ ПО ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В г. НУР-СУЛТАН 29

Диаграмма 3.1 Динамика объема ввода в эксплуатацию нового жилья в г. Нур-Султан за 2014- 2019 гг., тыс кв. метр и прирост в %	29
Диаграмма 3.2 Доля комнат в квартирах в г. Нур-Султан	30
Диаграмма 3.3 Средняя квадратура квартир в г. Нур-Султан, в разрезе комнат, кв. метр	31
Таблица 2.1.3 Основные показатели инвестиций и строительства в г. Нур-Султан, 2019 г.	31
Диаграмма 3.1 Изменение количества сделок купли-продажи жилья на август 2020 года по отношению к предыдущему месяцу, процент	34
Диаграмма 3.2 Изменение количества сделок купли-продажи жилья 2020 года по отношению к прошлому году, процент	35
Диаграмма 3.3 Распределение количества сделок купли-продажи жилья по областям Казахстана, ед.	36
3.1 Сегментация рынка жилой недвижимости 36	
Таблица 3.1.1 Категории жилой недвижимости	37
Таблица 3.1.2 Группировки многоэтажных жилых новостроек в Нур-Султан	39
Диаграмма 3.1.3 Классовая доля жилых комплексов по г. Нур-Султан	40
Таблица 3.1.3 Классификация жилых комплексов в г. Нур-Султан	40
Диаграмма 3.1.5 Динамика цен на жилые квартиры в г. Нур-Султан, в долларах и тенге	50
3.2 Рынок первичной жилой недвижимости г. Нур-Султан 50	
Диаграмма 3.2.1 Доля предложений на первичном рынке жилья по классам в г. Нур-Султан, процент	51
Диаграмма 3.2.2 Количество введенных в эксплуатацию объектов в г. Нур-Султан за 2019 год, в разрезе районов	51
Таблица 3.2.3 Общая площадь введенных в эксплуатацию жилых зданий за 2015-2019 гг, кв м	52
Диаграмма 3.2.1 Количество предприятий, организаций осуществляющих строительную деятельность, ед	53
Диаграмма 3.2.2 Динамика объема выполненных строительных работ за 2016-2019 гг, тыс тенге	54
Диаграмма 3.2.3 Динамика объема выполненных строительных работ по районам, тыс тенге	54
3.3 Рынок вторичной жилой недвижимости г. Нур-Султан 55	
Диаграмма 3.3.1 Изменение средних цен на вторичное жилье в Казахстане за 2019 г., процент	55
Диаграмма 3.3.2 Ценообразование в Казахстане, за январь-июль 2019 г., тенге	56
Таблица 3.3.1 Средняя цена предложенная	56
Диаграмма 3.3.3 Динамика цен на квартиры разной комплектации, 2016-2020 гг.	57

ГЛАВА 4. СПРОС НА ПЕРВИЧНУЮ НЕДВИЖИМОСТЬ В г. НУР-СУЛТАН	58
4.1 Ипотечные займы в г. Нур-Султан	58
Диаграмма 4.1.1 Объем совокупного ипотечного портфеля Республики Казахстан	58
Диаграмма 4.1.2 Соотношение объемов ипотечного портфеля Банков второго уровня и Ипотечных организаций	59
4.1.1 Ипотечное кредитование банками	59
Диаграмма 4.1.1.1 Кредиты выданные банками на строительство и приобретение жилья гражданам за 2020 год, млн тенге	60
Диаграмма 4.1.1.2 Ипотечное кредитование населения банками за 2020 г., млн тенге	60
Таблица 4.1.1.1 Ипотечное кредитование населения банками за август 2020 г., по видам валют	61
Диаграмма 4.1.1.2 Ипотечные кредиты, выданные населению, в г.Нур-Султан за 2020 г. , млн тенге	61
Таблица 4.1.1.2 Рэнкинг по месячному росту. Ссудный портфель БВУ Казахстана, на июнь 2020 г., млрд тенге	62
Диаграмма 4.1.1.3 Кредиты и их структура в экономике Казахстана за июнь 2020 г., трлн тг	63
Таблица 4.1.1.3 Основные условия по ипотечным продуктам БВУ	63
Таблица 4.1.1.4 Информация о количестве принятых и одобренных банками заявок на август 2020 г. по Казахстану	66
Таблица 4.1.1.5 Информация о количестве рефинансированных и прощенных банками заявок на август 2020 г. по Казахстан	67
Таблица 4.1.1.6 Информация о количестве принятых, одобренных и рефинансированных банками заявок на август 2020 г. в г. Нур-Султан	70
4.2 Ипотечные программы	70
Диаграмма 4.2.1 Лестница доступности жилья	71
Таблица 4.2.1 Программы от ипотечных организаций РК	71
Таблица 4.2.2 Условия стандартной ипотеки при покупке квартиры за 10 млн тенге	75
ГЛАВА 5. КОНКУРЕНТНЫЙ АНАЛИЗ	77
5.1 Строительные компании	77
5.1.1 VI Group	77
5.1.2 Nova City	80
5.1.3 HighVill	80
5.1.4 SAT-NS	81
5.1.5 БАЗИС-А	83
5.1.6 Шар-Курьлыс	84
5.2 Ценовой анализ	86
Таблица 5.2.1 Стоимость недвижимости в сентябре 2020 года по Казахстану	86
Таблица 5.2.2 Стоимость недвижимости в сентябре 2020 года в г. Нур-Султан	88
5.2.3 Цены на жилую недвижимость в г. Нур-Султан, тенге	89

ГЛАВА 1. СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ РАЗВИТИЕ КАЗАХСТАНА

Главной тенденцией стал рост мировых цен на нефть. В результате рост ВВП за первый квартал 2020 года составил ... %. Из-за ситуации с коронавирусом наблюдается сокращение ВВП в последующих кварталах до ... %. Помимо этого, за первый период 2020 года краткосрочный экономический индикатор вырос на ...%, это характеризует увеличение объемов производства в 6 отраслях: в промышленности ... %; машиностроении ... %; торговле ... %; обрабатывающей промышленности ...% и строительстве ... %. Инвестиции в основной капитал возросли на ... %.

Диаграмма 1.1. Темпы роста отраслей экономики за первый квартал 2020 года, в процентах



Источник: Комитет по статистике МНЭ РК

Таблица 1.3 Численность населения Казахстана за 2020 г., в разрезе регионов

Регионы	Жители, человек
---------	-----------------

Казахстан	...
Акмолинская область	...
Актюбинская область	...
г. Нур-Султан	...
г. Алматы	...
г. Шымкент	...

Источник: МНЭ РК

ГЛАВА 2. ХАРАКТЕРИСТИКА г. НУР-СУЛТАН

2.1 Население и динамика

На начало августа 2020 года, население г. Нур-Султан составило ... человек. По сравнению с аналогичной датой 2019 года численность населения увеличилась на ... человек или на ... %.

Таблица 2.1.1 Паспорт города

Характеристика	
Год образования региона	1928 год (г. Акмолинск)
Площадь	...
Население	...
Средняя плотность населения на 1 кв. км	...
Административное деление	4 района

Источник: МНЭ РК

В течение января-июля 2020 года в целом по г. Нур-Султан зарегистрировано ... родившихся, что на ... % меньше по сравнению с соответствующим периодом 2019 года. Общий коэффициент рождаемости на 1000 человек населения составил ... родившихся.

Средний возраст населения 29,8 лет. Средняя продолжительность жизни 76 лет.

Диаграмма 2.1.2 Динамика населения г. Нур-Султан, в гендерном разрезе



Источник: МНЭ РК

Основными причинами миграции населения в столицу страны является:

- Построение успешной карьеры (в особенности государственная служба)
- Образование (высшие учебные заведения и колледжи)
- Заработная плата (является высокой по сравнению с другими регионами и административными городами)
- Развивающийся рынок (отличная возможность для реализации новых проектов для стартаперов)
- Качество жизни (город является молодым, чистым и прогрессивным в плане жилищных условий, что является важнейшим фактором для современной молодежи и молодых семей)

Среднемесячная зарплата за второй квартал 2020 года составила ... тенге.

2.2 Жилищный фонд

Общая площадь жилищного фонда на 2019 год составляет ... тысяч квадратных метров. На 2019 год жилая площадь жилищного фонда в г. Нур-Султан составила ... квадратных метров. Это ... % от общей жилой площади страны. Жилая площадь возросла за последние три года.

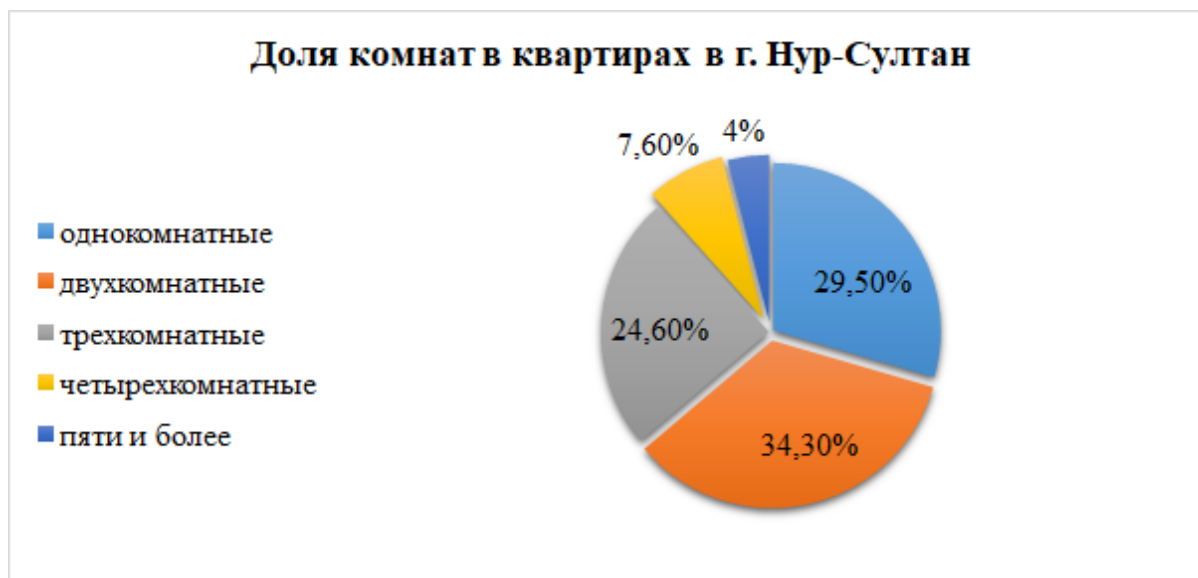
ГЛАВА 3. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ ПО ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В г. НУР-СУЛТАН

В городе Нур-Султан средняя цена за жилье составила 335,6 тыс. тенге за квадрат, по отношению к предыдущему кварталу средняя цена выросла на 1%, по отношению к I кварталу 2018 года, напротив, зафиксировано снижение на 1,4%. Отмечается снижение объема предложение почти на 20%. Средняя цена за квартиру в целом находилась в районе 24 млн 282 тыс. тенге.

Объем ввода в Нур-Султане за 2019 год стал самым низким за последние три года, всего 1,79 млн кв.м.

На данный момент количество жилых домов составляет 27 108 единиц. Обеспеченность жильем на одного проживающего составляет 30,5 квадратных метров.

Диаграмма 3.2 Доля комнат в квартирах в г. Нур-Султан



Источник: МНЭ РК

Таблица 3.1.2 Группировки многоэтажных жилых новостроек в Нур-Султан

Параметры	Эконом	Комфорт	Бизнес	Элит	Премиум
Высота потолков (м)
Паркинг, место на 1 квартиру
Консьерж
Этажность
Квартир на площадке
Приватность территории

Инфраструктура 10 баллов	...	...	...	...	...
1 комн кв м	...	...	...	...	...
2 комн кв м	...	...	...	...	...
3 комн кв м	...	...	...	...	...
4 комн кв м	...	...	...	...	...
Фасад	...	...	...	...	...
Пентхаус	...	...	...	...	...

3.2 Рынок первичной жилой недвижимости г. Нур-Султан

Текущая ситуация на рынке жилой недвижимости в разрезе соотношения качества жилья к его стоимости характеризует рынок как развивающийся. Цена завышена, а качество оставляет желать лучшего. Это отражается и на структуре распредел ... % доли рынка представлено бизнес- и комфорт-жильем, а эконом - всего ...%. Хотя основной спрос формируется на ... - ...% в эконом- и комфорт-сегменте (mass market).

Таблица 3.2.3 Общая площадь введенных в эксплуатацию жилых зданий за 2015-2019 гг, кв м

Район	2015	2016	2017	2018	2019
<i>Нур-Султан</i>
район Алматы
район Есиль

район Сарыарка	...	...	...	...	...
райна Байконур	-	-	-	...	...

Источник: МНЭ РК

Средняя стоимость первичного жилья на рынке подорожала в семи городах из девяти в связи с коронавирусом. Например, в июне в Нур-Султане самым бюджетным вариантом была квартира, квадратный метр которой стоил ... тысяч тенге. Но уже в июле он подорожал на ... тысяч.