

МРНТИ 06.81.55

УДК 339.187

ИССЛЕДОВАНИЯ РЫНКА АРЕНДНЫХ КВАРТИР В БОСТАНДЫКСКОМ РАЙОНЕ ГОРОДА АЛМАТЫ

А.П. Аскарова, М.Е. Ахмуртова, Н.С. Елешева

Казахстанско-Немецкий университет

Алматы, Казахстан

Аннотация

Целью данного исследования является анализ рынка аренды жилой недвижимости в Бостандыкском районе города Алматы. Для достижения этой цели были использованы различные исследовательские методы - это анализ объявлений об аренде жилья на сайтах недвижимости, опрос жителей района, которые являются арендаторами жилья.

В ходе исследования были выявлены основные факторы, влияющие на стоимость аренды жилья в Бостандыкском районе, а также представлены данные о средней цене аренды на различных типах жилья. Также были выявлены основные проблемы, с которыми сталкиваются жители при поиске арендного жилья, такие как высокая цена и недостаточное количество предложений на рынке.

Исследование позволило получить ценную информацию о рынке аренды жилья в Бостандыкском районе, что может быть полезно как для арендаторов, так и для владельцев недвижимости. Полученные результаты могут использоваться для принятия решений о ценообразовании, улучшении условий аренды и развитии рынка недвижимости в данном районе города Алматы.

Ключевые слова: рынок арендного жилья, Алматы, Бостандыкский район.

ОБЗОР РЫНКА

В данной статье будет рассмотрена ситуация на рынке аренды жилой недвижимости в Бостандыкском районе города Алматы. Бостандыкский район считается одним из самых престижных и развитых районов города, что делает его привлекательным для тех, кто хочет снять жилье в удобном и комфортном месте. В статье рассмотрены результаты исследования рынка арендных квартир, включая анализ текущей ситуации на рынке, основных факторов, влияющих на стоимость и спрос аренды жилья в районе. Также будут даны рекомендации по выбору и сдаче жилья для аренды.

Бостандыкский район - крупный административный район в городе Алматы. Площадь района составляет 9943 гектара, численность населения - 326 469 человек с прогнозом стабильного увеличения [1].

В Бостандыкский район города территориально входят следующие микрорайоны: «Орбита»1-4, «Алмагуль», «Казахфильм», «Коктем»1-3.

Тема аренды жилья в данном районе очень актуальна, так как здесь постоянно высокий спрос на квартиры и аренда является востребованной. Многие жители выбирают именно этот район из-за большого количества преимуществ. В Бостандыкском районе хорошо развита инфраструктура и транспорт, основные автомагистрали района: пр. Аль-Фараби, ул. Гагарина, ул. Айманова, ул. Ауэзова, ул. Сатпаева, ул. Радостовца, ул. Розыбакиева, ул. Байтурсынова, ул. Шашкина, ул. Тлендиева и другие. В районе также расположены 4 станции метрополитена: "Алатау", "Байконур", "Драмтеатр им. Ауэзова", "Сайран". [1] Также здесь имеется большое количество учебных заведений, спортивных объектов, бизнес-центров, торговых площадок, парков, торговых центров, магазинов, есть ряд городских достопримечательностей, ресторанов и кафе и т.д. Стоит добавить, что экологическая ситуация в данном районе намного лучше в сравнении с северной частью города. Бостандыкский район является самым молодежным в городе Алматы, ведь здесь проходят обучение более 71 000 студентов. [1]

В данном районе происходит активное строительство комфортабельного жилья, соответствующего мировым стандартам. Кроме того, в этом районе имеется значительное количество крупнейших торгово-развлекательных центров, в том числе уникальных не только для города, но и для всей страны, таких как «Мега Центр Алматы», «Алмалы», «АДК» и «Есентай Молл».

К недостаткам данного района можно отнести: высокие цены на жилье, несоответствие цен за аренду квартир и условий жизни в них, трудности с парковкой.

На территории района порядка 60–70 % квартир – это старый жилой фонд. Условно его можно разделить на жилье трех периодов: 50–80-х годов постройки, 80–90-х и 2000 годов и позже. [2] Жилые комплексы Бостандыкского района преимущественно относятся ко 2-му и 3-му классу комфортности, соответственно, стоимость аренды ощутимо выше средней.

Согласно исследованиям Nielsen IQ Kazakhstan, цены на арендуемую недвижимость выросли в августе 2022 года почти на 32%, и уже к октябрю 2022 года аренда жилья стала дороже на 54,2%, что происходит наряду с ростом миграции в Казахстан [3]

Самая высокая комиссия у риэлторов в Астане и Алматы. За бюджетные объекты оплата услуг составит порядка 20 % от арендной платы, за дорогое жилье комиссия агентства может достигать 30–100 % от месячной арендной платы [4]

В августе 2022 года на рынке жилья произошло то, чего не было уже долгие месяцы – цены на первичное жилье снизились. Правда, снижение оказалось незначительным – всего на 0,1% по отношению к прошлому месяцу. Другими словами, цены на новостройки все равно выше (на 18,1%), чем были в прошлом году.

Таким образом, по сравнению с августом 2021 года, арендная плата в среднем по стране выросла на 31,8%, а в Алматы – вовсе на 62,5%. На данный момент средняя стоимость аренды превысила 4 тысячи тенге за квадратный метр [5]



Рисунок 1 - Изменение цен на рынке жилья.

В Бостандыкском районе стоимость аренды квартир одна из самых высоких. Средняя цена за однокомнатную квартиру на krisha.kz на данный момент варьируется от 220 000 – 300 000 тг, за двухкомнатную – от 300 000 - 350 000 тг, и за трехкомнатную – от 500 000 – 600 000 тг [6]

По графикам можно заметить (см. рис.2-4) как цены на аренду жилья в данном районе за полгода упали почти в 1,5 раза. Изменение цены обусловлено снижением уровня спроса, из-за снижения уровня миграции.



Рисунок 2 - Изменение цен на аренду однокомнатных квартир в Бостандыкском районе



Рисунок 3 - Изменение цен на аренду двухкомнатных квартир в Бостандыкском районе.



Рисунок 4 - Изменение цен на аренду трехкомнатных квартир в Бостандыкском районе

На ценообразование влияет множество факторов:

- благоустройство;
- инфраструктура;
- транспортная развязка;
- уровень правопорядка, безопасность;
- расположенность;
- экологическая ситуация.

Результаты исследования

Анализ спроса (потенциальных покупателей)

- Онлайн опрос потенциальных клиентов, арендующих жилье в Бостандыкском районе на предмет оценки будущего спроса. Будет опрошено: от 50 до 100 человек.

- Полевое исследование: фокус-группа, где будут опрошены 6 человек.

Результаты количественного исследования

В феврале 2023 года была запущена онлайн-анкета “Аренда жилой недвижимости в Бостандыкском районе г. Алматы”.

Цель проведения опроса: проанализировать отношение потребителей к арендному жилью в Бостандыкском районе.

Объект опроса: арендные квартиры в домах 60-90 годов постройки.

Методы проведения опроса. Опрос был проведен на онлайн платформе “Google Forms”. Целевой аудиторией являются люди, которые в поиске арендного жилья в Бостандыкском районе. Для рассылки опроса

использовались социальные сети, как Instagram и Telegram. Опрос состоял из 16 вопросов. Всего было опрошено 83 человека.

Исходя из результатов проведенного опроса, можно увидеть, что большую часть респондентов составляют женщины, а наиболее распространенным возрастом среди опрошенных был возраст до 25 лет. Большинство предпочли бы арендовать жилье в жилом комплексе, но также многие скорее бы рассматривали квартиры в 5-9-этажных домах 60-90-х годов постройки, что является более доступным вариантом. Относительно обустроенности квартир, планировки и этажности, то можно увидеть, что эти факторы очень важны при выборе жилья для подавляющего большинства отвечающих. Также основная часть респондентов ищет квартиру самостоятельно, не прибегая к услугам риэлторских компаний, так как считают это более доступным.

По результатам опроса абсолютно для всех его участников Бостандыкский район наиболее удобен и комфортен для проживания, благодаря развитой инфраструктуре. Можно заметить, что в данном районе имеются все важные объекты инфраструктуры: супермаркеты, аптеки, ТРЦ, общественный транспорт, большое количество учебных заведений, парки. Также важно отметить, что многие согласны с тем, что район является наиболее экологически чистым и безопасным, что также влияет на выбор потребителей при съеме жилья. Данный опрос помог выявить самую большую проблему аренды жилья в данном районе — это завышенные цены. Обустроенность квартир очень часто не соответствует ценам, и арендаторам сложно найти подходящий вариант для себя.

Результаты качественного исследования

В феврале 2023 года была проведена фокус-группа.

Цель – определить влияние факторов 4P (продукта, цены, рекламного продвижения и места расположения) жилых арендных двухкомнатных квартир в домах постройки 60-90-х годов на покупательское поведение.

Задачи:

- Составить профайл участников фокус-группы
- Оценить потенциальный спрос на аренду вторичного жилья в Бостандыкском районе на рынке.
- Выявить существующие проблемы и найти пути их решения.

Целевой аудиторией являлись люди в возрасте от 18 до 25 лет. Фокус-группа проводилась с арендаторами Бостандыкского района. Средний доход участников составлял 200 000 тыс. тенге.

Если поделить респондентов на две группы, то это будет выглядеть следующим образом:

1. Студенты, которые приехали из других городов в поисках квартиры в Алматы.
2. Люди, которые приехали из других городов на длительный промежуток времени в Алматы. Для них аренда квартиры будет актуальной, если они не имеют альтернативы (проживание у друзей и родственников).

Было опрошено 6 человек. Опрос состоял из 6 вопросов:

1. Как вы относитесь к услугам риэлторских компаний?
2. Как вы оцениваете качество предоставляемого жилья в Бостандыкском районе? Считаете ли вы, что цена соответствует качеству?
3. Какие основные критерии вы учитываете при выборе арендного жилья?
4. ЖК/новостройка/вторичное жилье – что вы предпочитаете больше? Почему?
5. Назовите по 3 +/- проживания в Бостандыкском районе.
6. Как вы оцениваете рынок арендной недвижимости в Бостандыкском районе?

Из результатов исследования можно сделать вывод, что клиентов привлекает предоставляемое жилье в Бостандыкском районе, но большая часть предпочитает искать жилье самостоятельно из-за цен на риэлтерские услуги.

Для потенциальных клиентов важно сочетание многих качеств при выборе жилья, особенно наличие в шаговой доступности супермаркетов, остановок общественного транспорта, мест учебы/работы, а также качественный ремонт. Для повышения лояльности клиентов важно иметь документы на квартиру и составлять договор на аренду квартиры, из-за того, что клиенты опасаются мошенничества и т.д.

Большим минусом при аренде жилья в данном районе является высокая стоимость, хотя при этом респонденты отмечают большое разнообразие квартир в сравнении с другими районами. Арендодателям важно адекватно смотреть на ценообразование, так как для клиентов важны многие факторы, но очень часто встречаются квартиры с несоответствующим цене комфортом жилья.

Подытожив исследование можно сказать, что для опрошенных Бостандыкский район является очень комфортным и безопасным для проживания, в этом районе достаточно развита инфраструктура и все находится в шаговой доступности, но при этом могут быть сложности в поиске квартир из-за неоправданных цен (в некоторых случаях).

Рекомендации для потенциальных арендаторов Бостандыкского района:

1. Важно исследовать рынок недвижимости в данном районе, чтобы понять типы домов, которые доступны для аренды, и узнать цены на аренду в них. Стоит определить свой бюджет на аренду жилья и заняться поиском вариантов, соответствующим вашим возможностям.
2. Прежде чем подписать договор аренды, нужно уточнить все детали у собственника дома: правила поведения, ответственность за ремонт, условия оплаты, и т.д.
3. Следует следить за соблюдением условий договора аренды и не нарушать правил поведения, чтобы избежать штрафов или расторжения договора.
4. Не забывать о своевременной оплате аренды, чтобы избежать проблем с собственником дома и сохранить хорошие отношения с ним.

Рекомендации для арендодателей жилья в Бостандыкском районе города Алматы:

1. Необходимо определить адекватную цену на сдаваемое жилье. Также изучить рынок недвижимости в рассматриваемом районе, чтобы понимать цены на жилье и его типы, доступные для аренды.
2. Подготовить жилье к аренде, чтобы оно было в хорошем состоянии.
3. Создать привлекательное объявление о жилье. Указать все необходимые детали, такие как размеры жилья, наличие мебели и бытовой техники, стоимость аренды, условия оплаты и т.д.
4. Нужно быть готовым ответить на все вопросы потенциальных арендаторов, чтобы они могли сделать правильный выбор.
5. Важно заключить договор аренды с потенциальным арендатором и уточнить все условия, чтобы избежать недопонимания и конфликтов.
6. Поддерживать хорошие отношения с арендаторами, чтобы они хотели продолжать арендовать предоставляемое жилье.

Заключение

Подводя итоги, можно сказать, что арендное жилье в Бостандыкском является востребованным. Арендодателей Бостандыкский район привлекает своей инфраструктурой, транспортной развязкой, наличием различных торговых центров, учебных заведений и т.д. Большинство арендодателей считают, что в Бостандыкском районе арендная плата завышена. Завышенная цена обуславливается ростом миграции в Казахстан. Многие из опрошенных предпочли бы жить в жилых комплексах, но из-за завышенной цены они бы не отказались арендовать жилье во вторичных домах.

Стоит добавить, что Бостандыкский район является безопасным и криминальных случаев там меньше, чем в других районах. Экологичность района также привлекает арендодателей.

Литература

1. Гид по району: Бостандыкский – 2023. [Электронный ресурс] / Режим доступа: <https://almaty.naydidom.kz/rajon-bostandykskij/gid> (25 марта 2023 год)
2. Цены арендных квартир в Бостандыкском районе – 2023. [Электронный ресурс] / Режим доступа: <https://krisha.kz/arenda/kvartiry/almaty-bostandykskij/> (26 марта 2023 год)
3. Исследование NielsenIQ. Цены на арендные недвижимости – 2022. [Электронный ресурс] Режим доступа: https://forbes.kz/stats/nielseniq_kazakhstan_tsenyi_na_arendu_jilya_v_kazahstane_za_god_vyirosli_bolee_chem_na_50 (25 марта 2023 год)
4. Комиссии риэлторов в Алматы – 2019. [Электронный ресурс] / Режим доступа: <https://krisha.kz/content/articles/2019/skol-ko-i-za-chto-my-platim-rieltoram> (25 марта 2023 год)
5. Повышение цен на арендное жилье в Алматы – 2022. [Электронный ресурс] / Режим доступа: <https://www.nur.kz/nurfin/economy/1986807-bolee-chem-na-60-podorozhala-arenda-zhilya-v-almaty/> (25 марта 2023 год)
6. Рынок аренды Алматы: обзор цен – 2020. [Электронный ресурс] / Режим доступа: <https://krisha.kz/content/articles/2020/rynok-arendy-almaty-obzor-cen> (26 марта 2023 год)

References

1. Gid po rajonu: Bostandykskij – 2023. [Электронный ресурс] / Режим доступа: <https://almaty.naydidom.kz/rajon-bostandykskij/gid> (25 марта 2023 год)
2. Ceny arendnyh kvartir v Bostandykskom rajone – 2023. [Электронный ресурс] / Режим доступа: <https://krisha.kz/arenda/kvartiry/almaty-bostandykskij/> (26 марта 2023 год)
3. Issledovanie NielsenIQ. Ceny na arendnye nedvizhimosti – 2022. [Электронный ресурс] Режим доступа: https://forbes.kz/stats/nielseniq_kazakhstan_tsenyi_na_arendu_jilya_v_kazahstane_za_god_vyirosli_bolee_chem_na_50 (25 марта 2023 год)

4. Komissii rieltorov v Almaty – 2019. [Электронный ресурс] / Режим доступа: <https://krisha.kz/content/articles/2019/skol-ko-i-za-chto-my-platim-rieltoram> (25 марта 2023 год)
5. Povyshenie cen na arendnoe zhil'e v Almaty – 2022. [Электронный ресурс] / Режим доступа: <https://www.nur.kz/nurfin/economy/1986807-bolee-chem-na-60-podorozhala-arenda-zhilya-v-almaty/> (25 марта 2023 год)
6. Rynok arendy Almaty: obzor cen – 2020. [Электронный ресурс] / Режим доступа: <https://krisha.kz/content/articles/2020/rynok-arendy-almaty-obzor-cen> (26 марта 2023 год)

Summary

RESEARCH OF THE MARKET OF RENTAL APARTMENTS IN THE BOSTANDYK DISTRICT OF THE CITY OF ALMATY

A.P. Askarova, M.E. Akhmurtova, N.S. Elesheva

Kazakh-German University

Almaty, Kazakhstan

This article examined the situation in the residential real estate rental market in the Bostandyk district of Almaty. Bostandyk district is considered one of the most prestigious and developed districts of the city, which makes it attractive for those who want to rent a house in a convenient and comfortable place. The article discusses the results of a study of the rental apartment market, including an analysis of the current market situation, the main factors affecting the cost and demand for rental housing in the area, and recommendations were given on the choice and delivery of housing for rent.

Key words: rental housing market, Almaty, Bostandyk district.

Түйіндеме

АЛМАТЫ ҚАЛАСЫ БОСТАНДЫҚ АУДАНЫНДАҒЫ ЖАЛДАҒЫ ПӘТЕР НАРЫҒЫН ЗЕРТТЕУ

А.П.Аскарова, М.Е.Ахмуртова және Н.С.Елешева

Қазақ-неміс университеті

Бұл мақалада Алматы қаласы Бостандық ауданындағы жылжымайтын мүлікті жалға беру нарығындағы жағдай қарастырылды. Бостандық ауданы қаланың ең беделді және дамыған аудандарының бірі болып саналады, бұл оны ыңғайлы және жайлы жерде үй жалға алғысы келетіндер үшін тартымды етеді. Мақалада жалдамалы пәтерлер нарығын зерттеу нәтижелері, оның ішінде ағымдағы нарықтық жағдайды талдау, аудандағы жалдамалы тұрғын үйдің құны мен сұранысына әсер ететін негізгі факторлар қарастырылып, тұрғын үйді таңдау және жеткізу бойынша ұсыныстар берілді. жалға беру.

Түйінді сөздер: жалға берілетін тұрғын үй нарығы, Алматы қаласы, Бостандық ауданы.