

**DOI 10.58880/DKU.2023.03.014**

**МРНТИ 06.81.55**

**УДК 339.187**

## **ИССЛЕДОВАНИЕ РЫНКА ПРОДАЖИ КВАРТИР В АЛМАЛИНСКОМ РАЙОНЕ**

Я.В. Дизер, А.С. Турдиева  
Казахстанско-Немецкий Университет  
Алматы, Казахстан  
Аннотация

Цель исследования заключается в выяснении степени рентабельности постройки нового жилого комплекса в Алмалинском районе города Алматы. В задачи исследования входило: определить уровень спроса на покупку жилья в новых жилых комплексах в Алмалинском районе, выяснить по каким критериям люди выбирают Алмалинский район, а по каким он их не устраивает, выяснить: насколько высок спрос на новый жилой комплекс в этом районе.

Был проведен обзор рынка, а именно рассмотрен диапазон цен на покупку жилья, выявлены популярные жилые комплексы в Алмалинском районе, а также самая популярная квадратура квартир.

Далее было проведено количественное исследование при помощи онлайн-опроса потенциальных клиентов на предмет качества и будущего спроса на платформе Google Forms.

Из исследования были сделаны выводы о том, что Алмалинский район нравится респондентам. Район удобен для семей с детьми, студентов, а также взрослых и пожилых людей. Однако в районе очень важно решить проблему с ценами и качеством жилья, а также изменить инфраструктуру для более комфортного проживания.

Ключевые слова: Алмалинский район, аренда, квартиры, спрос, жилой комплекс.

### **Введение**

Актуальность данного исследования состоит в том, что спрос на жильё в Алматы растёт, в связи с чем застройщики жилых комплексов реализовывают всё больше новых проектов. По итогам декабря 2022 года в Алматы было заключено 8063 сделки по покупке квартир [1]. Результаты данного исследования будут значимы для застройщиков, чтобы понимать высок ли спрос на квартиры конкретно в Алмалинском районе или лучше запускать проекты ЖК в других районах. Кроме того, исследование релевантно для потенциальных покупателей, чтобы знать уровень комфорта, ценовой диапазон квартир, уровень преступности в Алмалинском районе. Цены на покупку недвижимости остаются средними (в отличие от аренды), так как те миграционные проблемы, которые были в 2022 году, к концу года уже пошли на спад в связи с тем, что трехмесячный период нахождения мигрантов заканчивается – они или уезжают, или транзитом уходят, поэтому рынок восстанавливается [2]. Цены на квартиры зависят от месторасположения ЖК, от стадии постройки и квадратуры жилья.

Целью данного исследования является: выяснить рентабельность постройки нового ЖК в Алмалинском районе.

Задачи исследования:

- Определить уровень спроса на покупку жилья в новых жилых комплексах в Алмалинском районе;
- Ознакомиться с мнением людей об Алмалинском районе.

Методология исследования: онлайн опрос потенциальных клиентов на предмет качества и будущего спроса через Google Forms. Были опрошены жители Алматы (70 человек).

## Обзор рынка

Популярные ЖК Алмалинского района Алматы: ЖК Legenda (Застройщик: BAZIS-A), ЖК Assem Plaza (Застройщик: Диал-Строй), ЖК Qarasai Park (Застройщик: KazBuild Development), ЖК O'NER (Застройщик: BI Group), ЖК Nomad 2 (Застройщик: Рамс Казахстан), ЖК Auezov City (Застройщик: BAZIS-A), ЖК Lake Town (Застройщик: BI Group).

Наиболее популярными квартирами для продажи являются 2-х комнатные квартиры. Они составляют большинство, а именно 1994 объявления из 5151.

Цена: Диапазон цен в Алмалинском районе на сайте [krisha.kz](http://krisha.kz) составляет от 770 000 тенге до 1 730 000 тенге за квадратный метр [3].

Результаты количественного онлайн-опроса

Опрос проводился среди жителей города Алматы с помощью онлайн-опросника в Google Forms.

Портрет опрашиваемых: люди, проживающие в Алмалинском районе, имеющие различный доход, со стабильной заработной платой. Ищут квартиру для себя и/или своей семьи.

Социально-демографическое описание. Респонденты в практически равном половом соотношении, проживающие на территории Алмалинского района. Средний возраст: от 32 лет.

В опросе приняло участие 95 человек разного социального и семейного статуса. Опрос состоит из 2 блоков и 11 вопросов с закрытыми вариантами ответов.

Исходя из ответов респондентов, мы получили результат

Я хочу купить квартиру в жилом комплексе  
95 ответов

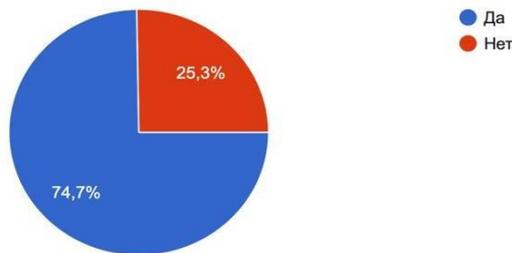


Рисунок 1 – Желание купить квартиру .

Из 95 ответов респондентов, 74,7% хотят купить квартиру в жилом комплексе.

Для меня Алмалинский район является комфортным местом для проживания.

71 ответ

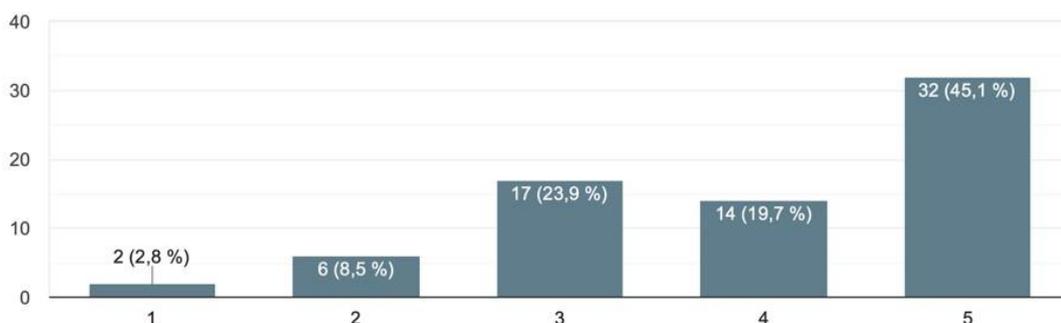


Рисунок 2 – Оценка Алмалинского района для проживания

По результатам опроса большая часть считают Алмалинский район комфортным местом для проживания- 45,1%.

В Алмалинском районе хорошо развита и удобно расположена инфраструктура

71 ответ

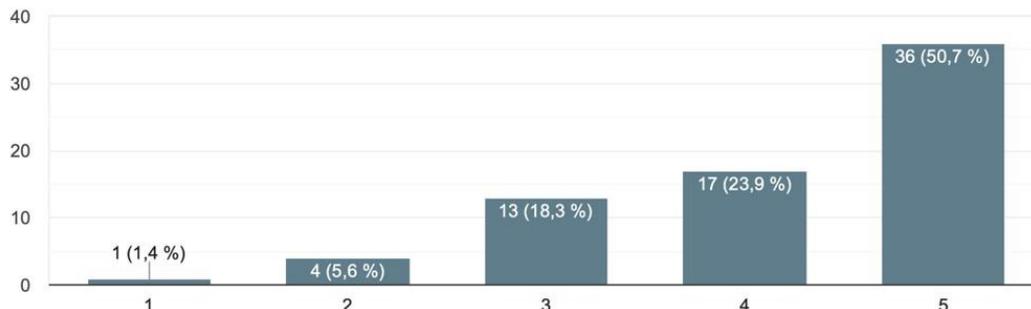


Рисунок 3 – Оценка инфраструктуры

Также участники опроса согласны с тем, что в Алмалинском районе хорошо развита и удобно расположена инфраструктура, а именно 50,7% и лишь 1,4% не поддерживают данное мнение.

Покупка квартиры в Алмалинском районе - хорошее решение

71 ответ

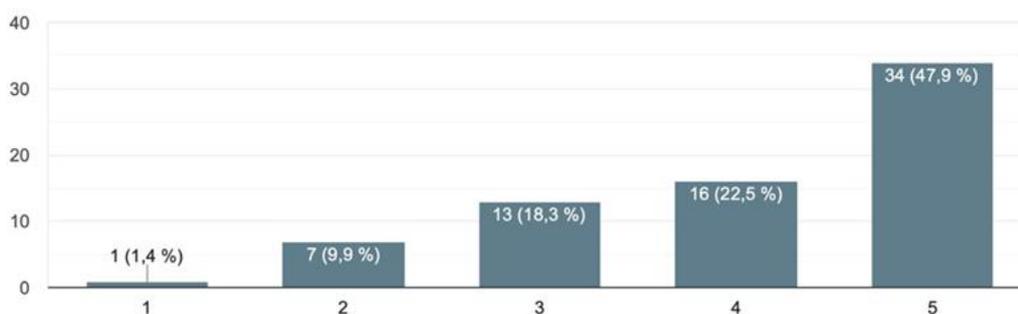


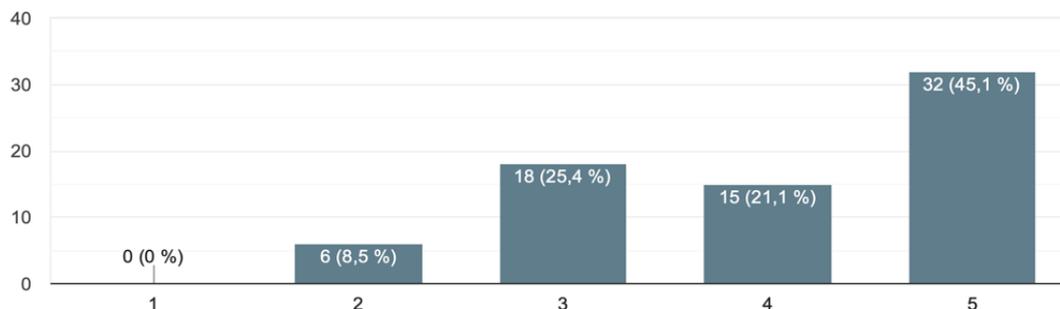
Рисунок 4 – Оценка покупки квартиры в Алмалинском районе

Для 47,9% покупка в Алмалинском районе является хорошим решением, ведь ранее было отмечено, что данный район удобен для проживания.

Рисунок 5 – Алмалинский район-самый «зеленый» район

Алмалинский район - самый «зеленый» район

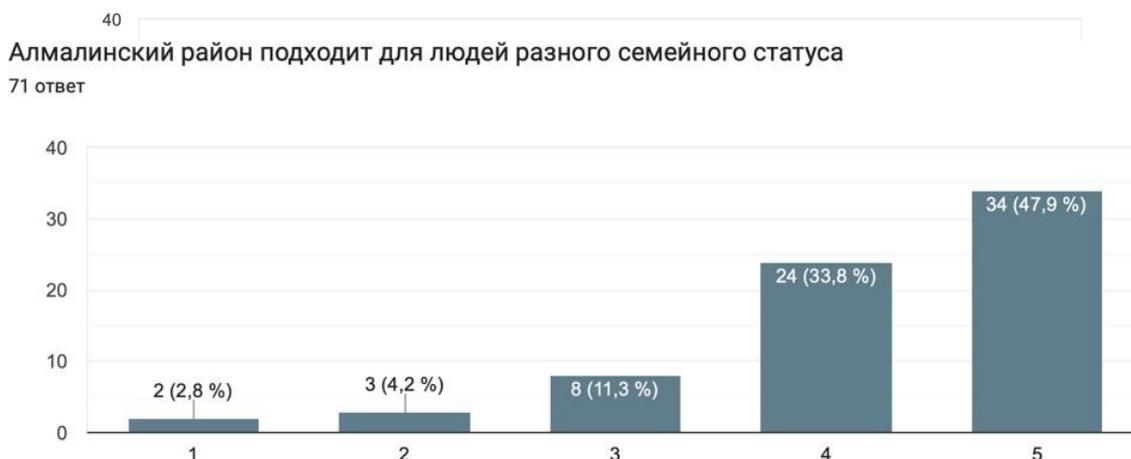
71 ответ



По мнению 45,1% опрошенных было выяснено, что Алмалинский район самый «зеленый» район.

Рисунок 6 – Оценка преступности в Алмалинском районе

По сравнению с другими, в Алмалинском районе низкий уровень преступности  
72 ответа



В Алмалинском районе низкий уровень преступности- 49,3%. 2,8% не согласны с этим.

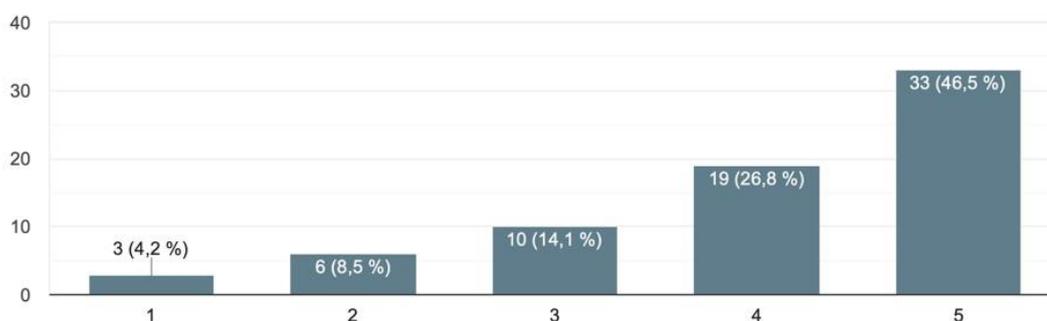
Рисунок 7 – Оценка семейного статуса в Алмалинском районе

Алмалинский район подходит семьям с разным статусом, так предполагают 47,9% респондентов, и только 2,8% не согласны с этим.

Рисунок 8 – Оценка цены на покупку квартир в ЖК Алмалинского района

Цены на покупку квартир в ЖК Алмалинского района неоправданно завышены

71 ответ



46,5% согласны с тем, что цены на ЖК в Алмалинском районе сильно завышены, а 4,2% думают, что цены в пределах нормы.

Квартиры в Алмалинском районе стоят выше, чем в других районах

71 ответ

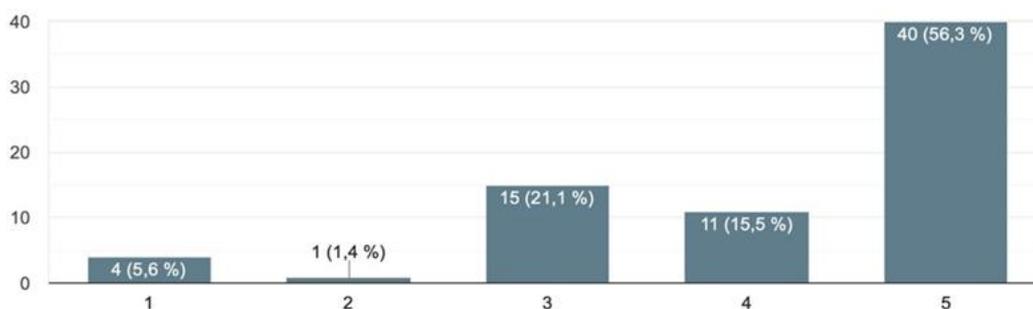


Рисунок 9 – Оценка квартир в Алмалинском районе.

Таким образом 56,3% считают, что квартиры в Алмалинском районе дороже, чем в других районах.

Квартиры в Алмалинском районе доступна для людей разного социального статуса

71 ответ

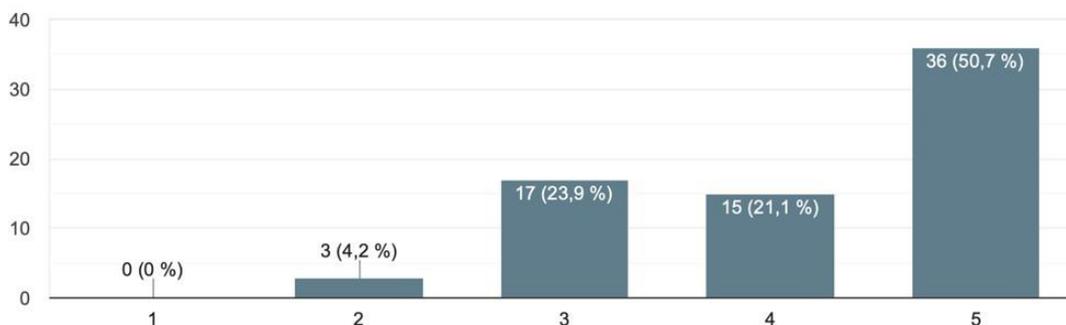


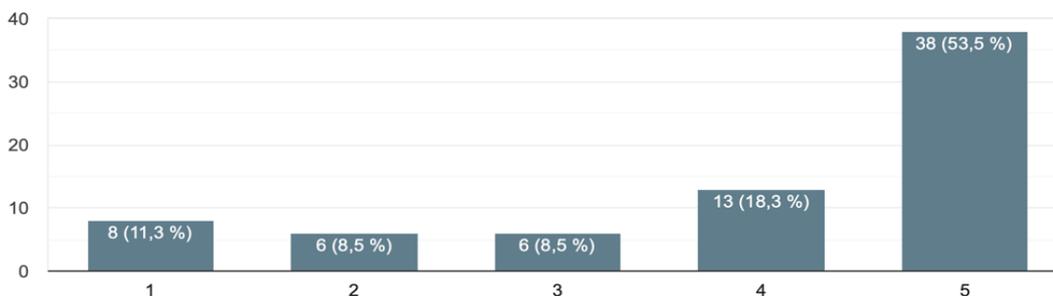
Рисунок 10 – Оценка квартир в Алмалинском районе для людей разного социального статуса.

Нужно обратить внимание, что половина опрошенных, а именно 50,7% считает, что Алмалинский район доступен людям разного социального статуса, а 4,2% думает, что цены на ЖК находятся в пределах нормы.

Рисунок 11 – Оценка собственного жилья в Алмалинском районе

У меня есть/будет собственное жилье в Алмалинском районе

71 ответ



У 53,3%, а это больше половины участников опроса, куплено или арендовано жилье в Алмалинском районе.

### Выводы по результатам онлайн-опроса

Подведя итоги онлайн исследования на платформе Google Forms, можно сделать выводы:

1. Большая часть опрошенных считают, что у района отличная инфраструктура и расположение, наличие метро, целый ряд достопримечательностей. Район обладает отличной транспортной доступностью.
2. Средняя часть опрошенных считает, что в Алмалинском районе высокие цены на недвижимость и услуги, дороги района перегружены транспортом, загазованность воздуха, суета и шум от большого скопления транспорта и людей.

Таким образом, на основе данных нашего исследования было выявлено что Алмалинский район очень нравится участникам, многие с удовольствием приобретают жилье или снимают квартиры. Район удобен для семей с детьми, студентам, а также взрослым людям и пожилым. Но очень важно решить проблему с ценами и качеством жилья, а также изменить инфраструктуру, для более комфортного проживания людей.

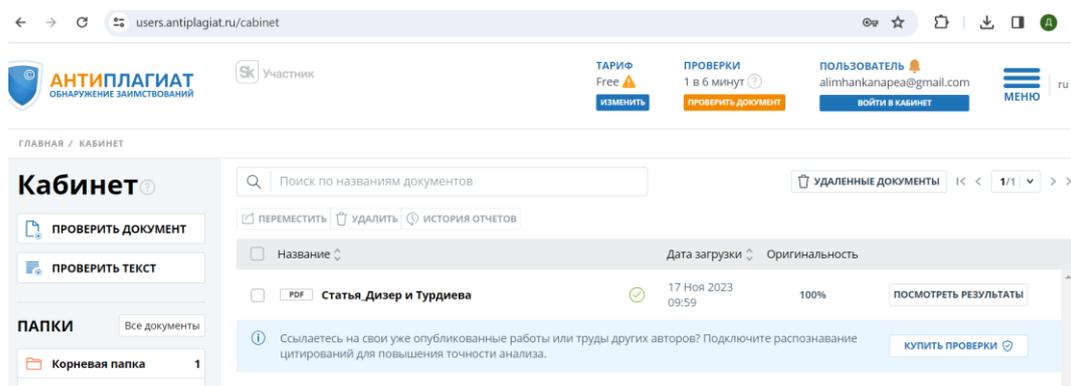
Кроме того, уровень спроса на жильё в Алмалинском районе высок, а значит и рентабельность постройки нового жилого комплекса также высока.

## Список литературы

1. Пчелянская И. Сколько квартир купили в декабре 2022 года [Электронный ресурс] // Крыша, 2022. URL: <https://m.krisha.kz/content/news/2023/skol-ko-kvartir-kupili-v-dekabre-2022-goda> (дата обращения 20.02.2023).
2. Смагулов А. Снизятся ли цены на квартиры? Прогноз по жилищному рынку на 2023 год [Электронный ресурс]//Azattyq Ryhy, 2022. URL: <https://rus.azattyq-ruhy.kz/interview/45178-sniziatsia-li-tseny-na-kvartiry-prognoz-po-zhilishchnomu-rynku-na-2023-god/amp> (дата обращения 20.02.2023).
3. НайдиДом.kz [Электронный ресурс]: статистика цен на продажу квартир в Алматы. URL: <https://almaty.naydidom.kz/tseny/adtype-kupit> (дата обращения 20.02.2023).

## References

1. Pchelyanskaya I. Skol'ko kvartir kupili v dekabre 2022 goda [Elektronnyj resurs] // Krysha, 2022. URL: <https://m.krisha.kz/content/news/2023/skol-ko-kvartir-kupili-v-dekabre-2022-goda> (data obrashcheniya 20.02.2023).
2. Smagulov A. Snizyatsya li ceny na kvartiry? Prognoz po zhilishchnomu rynku na 2023 god [Elektronnyj resurs]//Azattyq Ryhy, 2022. URL: <https://rus.azattyq-ruhy.kz/interview/45178-sniziatsia-li-tseny-na-kvartiry-prognoz-po-zhilishchnomu-rynku-na-2023-god/amp> (data obrashcheniya 20.02.2023).
3. NajdiDom.kz [Elektronnyj resurs]: statistika cen na prodazhu kvartir v Almaty. URL: <https://almaty.naydidom.kz/tseny/adtype-kupit> (data obrashcheniya 20.02.2023).



Түйіндеме

## АЛМАЛЫ АУДАНЫНДА ПӘТЕР САТУ НАРЫҒЫН ЗЕРТТЕУ

Я.В. Дизер, А.С. Турдиева  
Қазақстан-Неміс Университеті  
Алматы, Қазақстан

Зерттеудің мақсаты Алматы қаласының Алмалы ауданында жаңа тұрғын үй кешенін салудың рентабельділік дәрежесін анықтау болып табылады. Зерттеудің міндеттеріне мыналар кірді: Алмалы ауданындағы жаңа тұрғын үй кешендерінде тұрғын үй сатып алуға сұраныс деңгейін анықтау, адамдар Алматы ауданын қандай критерийлер бойынша таңдайтынын және оларға қандай сәйкес келмейтінін анықтау, осы аудандағы жаңа тұрғын үй кешеніне сұраныс қаншалықты жоғары екенін анықтау.

Нарыққа шолу жасалды, атап айтқанда, тұрғын үй сатып алу бағасының ауқымы, Алмалы ауданындағы танымал тұрғын үй кешендері, сондай-ақ пәтерлердің ең танымал квадратурасы анықталды.

Әрі қарай, Google Forms платформасында сапа мен болашақ сұраныс үшін әлеуетті клиенттерге онлайн-сауалнама жүргізу арқылы сандық зерттеу жүргізілді.

Зерттеуден Алмалы ауданы респонденттерге ұнайды деген қорытындылар жасалды. Аудан балалары бар отбасыларға, студенттерге, ересектер мен қарттарға ыңғайлы. Алайда, тұрғын үй бағасы мен сапасына қатысты мәселені шешу, сондай-ақ жайлы тұру үшін инфрақұрылымды өзгерту өте маңызды.

Түйінді сөздер: Алмалы ауданы, жалға алу, пәтерлер, сұраныс, тұрғын үй кешені.

## Summary

### **MARKET RESEARCH FOR THE SALE OF APARTMENTS IN ALMALY DISTRICT**

Ya.V. Dizer, A.S. Turdiyeva

Kazakh-German University

Almaty, Kazakhstan

The purpose of the study is to determine the degree of profitability of the construction of a new residential complex in the Almalinsky district of Almaty. The objectives of the study included: to determine the level of demand for the purchase of housing in new residential complexes in Almalay district, to find out by what criteria people choose Almaty district, and by which they are not satisfied with it, to find out how high the demand for a new residential complex in this area is.

A market review was conducted, namely, the range of prices for the purchase of housing, popular residential complexes in Almalay district were identified, as well as the most popular quadrature of apartments.

Next, a quantitative study was conducted using an online survey of potential customers for quality and future demand on the Google Forms platform.

Conclusions were drawn from the study that respondents like Almalay district. The area is convenient for families with children, students, as well as adults and the elderly. However, it is very important to solve the problem with prices and quality of housing, as well as to change the infrastructure for a more comfortable stay.

Keywords: Almalay district, rent, apartments, demand, residential complex.