

DOI 10.58880/DKU.2023.03.015

МРНТИ 06.81.55

УДК 339.187

## **ИССЛЕДОВАНИЕ РЫНКА АРЕНДНЫХ КВАРТИР В АЛМАЛИНСКОМ РАЙОНЕ ГОРОДА АЛМАТЫ**

А.К. Оспанов, Т.Б. Мирбабаев

Казахстанско-Немецкий Университет

Алматы, Казахстан

**ORCID ID:** <https://orcid.org/0009-0007-8362-3893>

### **Аннотация**

Данное исследование рынка арендных квартир в Алмалинском районе города Алматы было проведено с целью изучения трендов, анализа спроса и предложения, конкурентной ситуации, уровня цен и факторов, влияющих на их изменение. Кроме того, были изучены особенности потребностей и пожеланий арендаторов и собственников квартир в данном районе. Для этого были проведены два полевых исследования: качественное и количественное. В ходе исследования были выявлены проблемы, связанные с арендой квартир в данном районе, такие как завышенные цены, недостаток жилья в определенных ценовых категориях и проблемы доступности для определенных групп населения. Также были проведены глубинные интервью с арендаторами и собственниками квартир, чтобы узнать, на какие факторы они обращают внимание при выборе арендного жилья. Также был проведен анализ сайта Ktisha.kz о сдаче в аренду квартир. В итоге исследования были предоставлены детальный анализ рынка арендных квартир в Алмалинском районе города Алматы, проблемы, возможности его развития и конечное умозаключение.

**Ключевые слова:** рынок арендуемого жилья, Алмалинский район, Алматы.

Тема аренды квартир в Алмалинском районе города Алматы до сих пор является актуальной, так как спрос на жилье в этом районе остается высоким. Во-первых, Алмалинский район является одним из наиболее престижных и развитых районов города, где сосредоточены офисы крупных компаний, магазины, рестораны и другие объекты инфраструктуры. Во-вторых, район хорошо развит транспорт, что делает его удобным для проживания и комфортным для тех, кто часто перемещается по городу.

Алмалинский – название административного района в центральной части города Алматы. Район считается исторической местностью и центром культурной и общественной жизни. Его площадь составляет 18,4 кв. км, население согласно официальным источникам – 212 082 человека.

Район славится такими достопримечательностями, как площади "Астана" и "Арбат" и парк отдыха имени М. Ганди. Поклонники искусства могут насладиться представлениями в академическом театре оперы и балета имени Абая. Местные жители отмечают отлично развитую инфраструктуру, великолепное благоустройство района и удобную транспортную развязку.

Границы района:

- От пересечения оси р. Большая Алматинка и оси пр-кта Райымбека, граница проходит в восточном направлении по оси пр-кта Райымбека, до оси ул. Фурманова.
- От оси пр-кта Райымбека поворачивает в южном направлении и проходит по оси ул. Фурманова, до оси пр-кта Абая.
- От оси ул. Фурманова поворачивает в западном направлении и проходит по оси пр-кта Абая, до оси р. Большая Алматинка.
- От оси пр-кта Абая поворачивает в северном направлении и проходит по оси р. Большая Алматинка и оси озера Сайран, до оси пр-кта Райымбека.

По территории Алмалинского района проложены **103 дороги**, их суммарная площадь равна около 190 км. Соседние районы: Ауэзовский, Бостандыкский, Медеуский, Жетысуский, Алатауский.

На сегодняшний день в Алмалинском районе функционируют 449 промышленных предприятий и 624 предприятий торговли. На территории района располагаются 20 вузов, 19 СУЗов (в том числе хореографическое училище), 29 школ, 21 государственных и 8 частных детских дошкольных учреждений, 29 учреждений здравоохранения, 5 музеев, 8 библиотек, 2 кинотеатра и 5 театров[1].

**Район обладает отличной транспортной доступностью.** Его восточная и южная границы фактически проходят по линии метро. К услугам жителей в эксплуатации девять станций: Райымбек батыра, Жибек-Жолы, Алмалы, Абая, Байконур, Театр им. Мухтара Ауэзова, Алатау, Сайран, Москва. Также есть множество маршрутов автобусов и троллейбусов.

**Плюсы:** много современных жилых комплексов с квартирами на любой вкус, отличная инфраструктура и расположение, наличие метро, целый ряд достопримечательностей.

**Минусы:** высокие цены на недвижимость и услуги, дороги района перегружены транспортом, загазованность воздуха, суета и шум от большого скопления транспорта и людей [1].

**Krisha.kz** – это постоянный доступ к актуальной базе объявлений о продаже, покупке, аренде квартир, домов, дач, земельных участков в городах и сёлах Казахстана, а также к информации о любых видах коммерческой недвижимости. Во всех объявлениях указана цена объекта, что очень важно для анализа конкретной ситуации.

**Цена:** Диапазон цен на аренду жилья в Алмалинском районе на сайте **krisha.kz** составляет от 85 000 тенге до 2 000 000 тенге в месяц. В стоимость арендной платы входит всё необходимое для комфортного проживания, то есть мебель, интернет, посуда, телевизор, стиральная машина, холодильник и пылесос.

Цены на аренду квартир в Алматы*			
Район	1-комн.	2-комн.	3-комн.
Алатауский	140 000	190 000	220 000
Алмалинский	180 000	250 000	300 000
Ауэзовский	150 000	200 000	250 000
Бостандыкский	180 000	250 000	400 000
Жетысуский	130 000	180 000	230 000
Медеуский	170 000	300 000	420 000
Наурызбайский	140 000	180 000	200 000
Турксибский	130 000	170 000	200 000

Рисунок 1 – “Средняя стоимость аренды жилья в Алматы, 2022 г., тг.” [2].

Первое место в тройке районов с дорогой арендой в Алматы занимает Алмалинский. Однокомнатная квартира (самая дорогая среди остальных районов) в среднем обойдётся около 180 000 тенге за месяц, двухкомнатная — в 250 000 тенге, трёхкомнатная — в 300 000 тенге.

Высокие цены объясняются расположением. Район охватывает старый центр города — «золотой квадрат», где стоимость аренды даже в обычных домах соответствует уровню типичных ЖК 2-го класса комфортности [2].



Рисунок 2 – Стоимость аренды квартиры в Алмалинском районе в Алматы в динамике за 2022 г [3].

Валюта: Казахстанские тенге  
 Компактность: все  
 Тип квартиры: вторичная  
 За квартиру или м<sup>2</sup>: квартира [3].

### **Анализ конкуренции**

На сайте Krisha.kz представлено 1 276 объявлений по снятию квартир в Алмалинском районе. Мы возьмем среднюю цену за аренду квартиры в данном районе, сравним размеры квартир, что входит в стоимость аренды этаж и так далее. Стоимость аренды зависит от расположения, компактности, площади, состояния квартиры и других факторов.

В Алмалинском районе готовых жилых комплексов мало. Следовательно, конкуренция для съёма квартиры в этой сфере низкая. Все желающие снять квартиру в этом районе в основном стремятся в обычные жилые дома.

Основные критерии выбора:

- инфраструктура (расположение ТЦ и супермаркетов поблизости)
- этаж,
- год постройки,
- количество комнат, площадь, м<sup>2</sup>
- безопасность,
- возможность рассрочки.

### **Анализ спроса (потенциальных покупателей):**

- Онлайн опрос потенциальных клиентов, арендующих жилье в Алмалинском районе на предмет оценки будущего спроса. (Будет составлена анкета, а в дальнейшем опросник, в которой рассмотрим 4Р и покупательское поведение). Опрошено – 51 респондент.

- Полевое исследование: глубинное интервью, опрошены 2 арендодателя и 3 арендатора.

### **Критерии участников опроса**

Самый главный критерий отбора участников опроса заключается в том, что они должны проживать и сдавать квартиру в Алмалинском районе. Мы будем проводить опрос среди тех людей, кто сейчас проживает в съёмной квартире или снимал квартиру в прошлом и у них есть опыт. Далее собираемся провести опрос с несколькими арендодателями квартир, которые будут не против ответить на наши вопросы.

### **Описание онлайн-опроса**

В рамках исследовательской работы было проведено онлайн-анкетирование, целью которого, является определение влияния факторов 4Р (Продукта, Цены, Рекламного продвижения и Места расположения) на арендные квартиры в Алмалинском районе в г. Алматы. Опрос составлен из 6 основных разделов (1. Покупательское поведение; 2. Продукт; 3. Цена; 4. Отношение респондентов к Алмалинскому району; 5. Ценообразование; 6. Место расположения), в которых есть определенный блок вопросов, таких как: общие вопросы по арендным квартирам и более конкретные по Алмалинскому району. Опрос состоит из 34 пунктов. В опросе приняли участие 51 человек.

### **Методы проведения онлайн-опроса**

Опрос был запущен с 6 февраля до 17 февраля. Благодаря этому опроснику мы смогли узнать много полезной информации об аренде квартир в Алмалинском районе. Мы отправляли наш опросник всем нашим знакомым, у которых был и есть опыт при съёме квартиры. Опросник был отправлен в онлайн формате в крупных социальных сетях. С 18 по 19 февраля мы подводили итоги полученных результатов.

### Выводы онлайн-опроса

Подводя итоги нашего опроса, можно сказать, что большее количество людей, которые прошли его, а именно 31 человек, составляют мужчины, а самый распространенный возраст среди опрошенных – до 25 лет. Большинство из респондентов хотели бы снимать жильё не в жилом комплексе, а в обычной квартире, так как они считают, что качество построек обычных домов в нашей стране весьма хорошее и не видят смысла переплачивать за аренду жилья в ЖК. Также при выборе арендуемого жилья опрошенные нами люди обращают большое внимание на дизайн постройки, планировку квартиры и на каком этаже расположено жильё. Если затрагивать тему о цене за аренду жилья, то многие респонденты солидарны с тем, что цена должна зависеть от экологичности и безопасности района, в котором находится квартира.

Данный опрос также помог нам понять, что большее число опрошенных нами людей, согласны с тем, что Алмалинский район наиболее комфортный для проживания в г. Алматы. Так как они считают, что данный район экологически чист, это обосновывается тем, что там находится большее количество парков, зелени, скверов для прогулок. Также не стоит забывать о безопасности, наши респонденты считают, что данный район является надежным, так как по всей территории района находится большое количество камер видеонаблюдения. Если говорить о детских садах и школах, то в Алмалинском районе расположены 29 школ и 29 детских садов, что делает этот район более привлекательным для съёма квартиры. Если говорить о возможности арендовать квартиру в данном районе, то 10 человек из 22 могут себе позволить и хотят снимать квартиру в этом районе потому, что данный район отлично подходит как для студентов, так и для семей.

Пол респондентов	Мужчин – 31 человек Женщин – 20 человек
Возраст основной массы респондентов	До 25 лет
Вы арендовали жильё или находитесь в поиске жилья?	24 человека арендовали жильё и имеют опыт 10 человек находятся в поиске
Люди больше желают снимать жильё в обычном доме, а не в ЖК	С этим утверждением согласны 18 человек
Я слежу за трендами рынка недвижимости	10 респондентов не следят за данным рынком 8 респондентов иногда следят 7 респондентов постоянно следят
Важно при аренде квартиры	Дизайн постройки – 14 человек Планировка квартиры – 12 человек Этаж – 13 человек
Цена за аренду жилья зависит	Экологичность – 14 человек Безопасность – 15 человек
Алмалинский район комфортабелен для жизни	10 человек абсолютно согласны
Высока ли цена на аренду квартир в Алмалинском районе?	Лишь 11 человек нейтрально относятся к цене в этом районе
Хотели бы арендовать жильё в Алмалинском районе	9 респондентов согласны с данным утверждением

### **Отчет по глубинному интервью с арендодателями квартир в Алмалинском районе**

Нами было проведено глубинное интервью с 2 арендодателями квартир в Алмалинском районе. Был задан определённый блок вопросов, для того чтобы узнать о текущей ситуации.

По ответам респондентов можно сказать, что Алмалинский район очень хорош для жизни, так как в нём развита инфраструктура, хорошо развит транспорт и всё необходимое находится в шаговой доступности. Оба респондента на данный момент сдают квартиру в аренду. Анна Владимировна уже 4 месяц сдаёт свою квартиру молодой семье и в будущем есть план приобрести еще 1 квартиру тоже для сдачи. Елена Анатольевна начала сдавать свою квартиру с 2019 года и сейчас она сдаёт её студентам. Арендодатели согласны с тем, что цена на аренду квартир в Алмалинском районе высокая, но Анна Владимировна сможет сдавать свою квартиру в рассрочку только студентам. Для поиска арендатора респонденты использовали сайт Крыша.kz и в день к ним приходило по 10 звонков в день.

Если говорить о том, как часто арендодатели приходят в свою квартиру и следят за чистотой и сохранностью своей жил. площади то Елена Анатольевна проводит проверку 1 раз в месяц, но если сами съёмщики попросили приехать, то она приезжает чаще. Анна Владимировна проводит проверку не чаще чем 1 раз в месяц, данный пункт был прописан при заключении договора со съёмщиками квартиры, но перед приездом оба арендодателя заранее сообщают о своём приезде. Елена Анатольевна и Анна Владимировна не включают в стоимость квартиры коммунальные услуги и интернет, данный пункт прописан в договоре. Они считаются в конце каждого месяца, и съёмщики потом отдельно оплачивают данные расходы по квитанции.

Со слов респондентов безопасность в их дворах и, в частности, в Алмалинском районе хорошая, имеется большое количество камер видео наблюдения, хорошая освещенность улиц в тёмное время суток, а экологичность в данном районе плохая, из-за большого количества машин. Нам также при опросе удалось узнать, что в наши дни при аренде квартиры люди больше всего смотрят на цену, на соседей, то есть конфликтные они или нет, отопление, хорошее оно или нет в холодные времена года, скорость интернета, и отлично развитая инфраструктура. А такие факторы как наличие детской площадки, этажность, наличие больниц рядом или школ не играет большой роли при выборе жилья в Алмалинском районе, возможно это связано с тем, люди уже знают, что в данном районе находится большое количество школ, детских садов и в каждом дворе имеется детская площадка.

Данные интервью помогли нам узнать больше об Алмалинском районе, на что люди больше всего смотрят при аренде квартир. И если подводить итог опроса с 2 респондентами, то можно сказать, что Алмалинский район хорош для сдачи и съёма квартир, конечно имеются свои минусы, но они есть в каждом районе. У каждого арендодателя есть свои условия, свои требования при сдаче квартиры, которые прописаны в договоре. Поток людей, которые хотят снять квартиру в этом районе, большой, цены высокие, но опрошенные респонденты готовы снизить немного стоимость аренды квартиры.

### **Результаты глубинного интервью с арендаторами квартир в Алмалинском районе**

Нами было проведено глубинное интервью со съёмщиками квартир в Алмалинском районе. Был задан определённый блок вопросов, для того чтобы узнать о текущей ситуации арендуемых квартир в Алмалинском районе.

С помощью поставленных вопросов мы смогли добиться ответов на общие и частные интересующие нас вопросы (которые мы смогли узнать лишь благодаря качественному исследованию). Как мы и узнали благодаря первому полевому исследованию и поиску информации в мировой сети, что и подтвердилось в качественном исследовании,

Алмалинский район можно считать очень комфортным районом в г. Алматы. Как утверждали респонденты, все интересующие их удобства находятся возле их домов, то бишь: парки, скверы, маленькие магазинчики возле дома, огромное разнообразие супермаркетов близ дома. Ситуация с общественным транспортом в Алмалинском районе обстоит довольно хорошо – есть связь со всем городом. Также рядом проходит метро, и, как считают респонденты, это большой плюс. С парковочными местами нет проблем, везде есть место, где можно оставить свой транспорт, у некоторых респондентов даже есть шлагбаумы. Единственная проблема, которая возникает с транспортом в Алмалинском районе, это пробки. Как утверждают респонденты, в основном пробки есть в час пик, ведь в Алмалинском районе достаточно большое количество людей и из-за этого очень сильно растёт цена на такси. В плане безопасности в Алмалинском районе все довольно хорошо, везде есть освещённые улицы, стоят будки с полицейскими возле парков. Как утверждают респонденты, они чувствуют себя очень комфортно, и по ночам довольно-таки спокойно. Инфраструктура в районе довольно хороша. Строятся новые здания, ремонтируются дороги, общественные услуги также присутствуют (уборка дворов, вывоз мусора и т. д.).

А теперь об самих квартирах, арендодателях и условиях. Были опрошены приезжие студенты, которые до этого снимали квартиры за рубежом, и местные. В целом у приезжих сложилось довольно хорошее мнение по поводу аренды жилья в Алмалинском районе. За время, которое они провели тут, у них не возникало больших проблем с их арендодателями, а наоборот, они очень хорошо о них отзываются. Как утверждали респонденты, арендодатели всегда на связи, если возникают какие-либо вопросы, они всегда отвечают. По договорам об аренды у них не возникали каких-либо проблем, ведь в этом им помогал университет, либо знакомые люди. Различных ограничений на них не было наложено, и было лишь пару правил, таких как: не шуметь после 11 и не курить в квартире. Единственная проблема, с которой они столкнулись при переезде, это проблема связаться с арендодателями, когда ты за рубежом. Как утверждают респонденты, когда они были за границей, и искали квартиры на Крыша.kz, то не могли связаться с арендодателями. Ведь у них не было казахстанского номера и из-за этого им пришлось узнавать у знакомых либо просить помощи у университета. Сами квартиры при въезде были чистыми, с соседями не каких проблем не возникало. В целом если затрагивать вопрос цены-качества почти все респонденты согласились, что в Алмалинском районе в этом плане все более-менее хорошо, конечно цена чуть-чуть завышена, но в других районах ещё выше цены и хуже качество. Плюс за квартиру в центре города со всеми удобствами, респонденты готовы доплатить. Условия оплаты у всех одинаковы: в начале каждого месяца. Какие-либо ремонтные работы не требовались и в принципе сами съёмщики в этом не нуждались, их устраивало качество арендуемого жилья. С ремонтом техники решает вопрос арендодатель, ну если конечно сами съёмщики его специально не сломали. Затраты на коммунальные услуги оплачивают сами съёмщики, и, как они утверждают, это довольно недорого.

### **Вывод**

Подводя итоги данной работы, можно сказать, что Алмалинский район хоть и является дорогим, но несмотря на это имеется большое количество желающих, кто хотел бы жить в нем. Благодаря ответам арендодателей мы можем сказать, что чаще всего люди смотрят на цену, на соседей, какое отопление в квартире, наличие быстрого интернета и хорошо развитая инфраструктура. А такие факторы как наличие детской площадки, этажность, наличие больниц рядом или школ отходят уже на второй план при выборе квартиры. Возможно, это связано с тем, что арендаторы уже заблаговременно знают, что в

Алмалинском районе находится большое количество школ, детских садов и в каждом дворе имеется детская площадка.

Также исходя из результатов нашего исследования, можно сделать вывод, что рынок аренды квартир в Алмалинском районе города Алматы является довольно дорогим. Это может быть связано с различными факторами, такими как расположение района, уровень жизни, наличие инфраструктуры и т. д. Также было установлено, что в данном районе существует значительный спрос на арендное жилье. Это означает, что арендаторы должны готовиться к высоким расходам на аренду жилья в этом районе. Однако если у арендаторов есть возможность платить высокую цену, то они могут смело выбирать Алмалинский район для своего проживания.

#### **Список литературы**

1. НайдиДом.kz (n.d.). Гид по району: Алмалинский. Дата обращения: 25 апреля 2023. <https://almaty.naydidom.kz/rajon-almalinskij/gid>
2. Krish.kz (n.d.). На сколько подорожала аренда квартир в Алматы. Автор: Алина Буравцева. Дата обращения: 25 апреля 2023. <https://krisha.kz/content/news/2022/v-almaty-nachalsya-sezonny-rost-cen-na-arendu-kvartir>
3. NaidiDom.kz (n.d.). Средняя стоимость в динамике за последний год. Дата обращения: 25 апреля 2023. [https://almaty.naydidom.kz/tseny/rajon-almalinskij/adtype-dolgosrochnaya\\_arena](https://almaty.naydidom.kz/tseny/rajon-almalinskij/adtype-dolgosrochnaya_arena)
4. Источник результатов онлайн опроса. [https://docs.google.com/forms/d/1\\_Qf0\\_xBVKlHydq8UO-wd\\_TvoPqCPqLzWH2m5Fb1A-A/edit#responses](https://docs.google.com/forms/d/1_Qf0_xBVKlHydq8UO-wd_TvoPqCPqLzWH2m5Fb1A-A/edit#responses)
5. Almaty.tv (n.d.). Общество. Алмалинский район: на что чаще всего жалуются жители. Дата обращения: 23.09.2019. <https://almaty.tv/news/obschestvo/1402-almalinskij-rayon-na-chto-chasche-vsego-dgaluyutsya-dgiteli>
6. Zakon.Uchet.kz (n.d.). О внесении изменений в решение акима Алмалинского района города Алматы от 03 июля 2009 года № 91 "Об образовании избирательных участков по Алмалинскому району города Алматы". Дата обращения: 25 февраля 2023. <https://zakon.uchet.kz/rus/docs/V11RA000917>

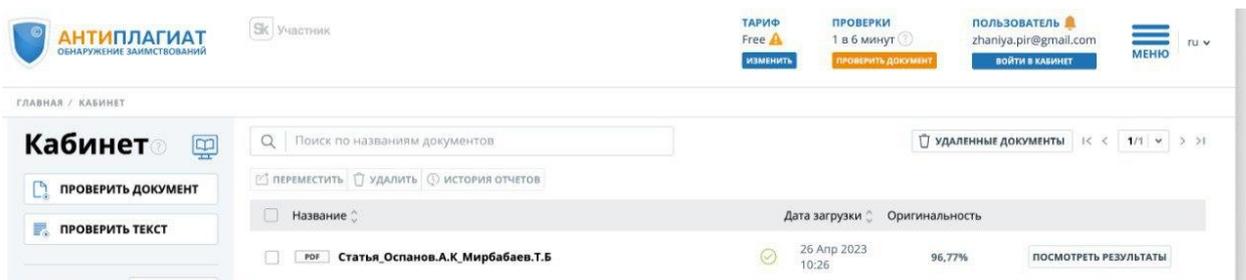
#### **References**

1. NajdiDom.kz (n.d.). Gid po rajonu: Almalinskij. Data obrashheniya: 25 aprelya 2023. <https://almaty.naydidom.kz/rajon-almalinskij/gid>
2. Krish.kz (n.d.). Na skol`ko podorozhala аренда kvartir v Almaty`. Avtor: Alina Buravczeva. Data obrashheniya: 25 aprelya 2023. <https://krisha.kz/content/news/2022/v-almaty-nachalsya-sezonny-rost-cen-na-arendu-kvartir>.
3. NaidiDom.kz (n.d.). Srednyaya stoimost` v dinamike za poslednij god. Data obrashheniya: 25 aprelya 2023. [https://almaty.naydidom.kz/tseny/rajon-almalinskij/adtype-dolgosrochnaya\\_arena](https://almaty.naydidom.kz/tseny/rajon-almalinskij/adtype-dolgosrochnaya_arena).
4. Istochnik rezul`tatov onlajn oprosa. [https://docs.google.com/forms/d/1\\_\\_Qf0\\_xBVKlHydq8UO-wd\\_TvoPqCPqLzWH2m5Fb1A-A/edit#responses](https://docs.google.com/forms/d/1__Qf0_xBVKlHydq8UO-wd_TvoPqCPqLzWH2m5Fb1A-A/edit#responses)

5. Almaty.tv (n.d). Obshhestvo. Almalinskij rajon: na chto chashhe vsego zhaluyutsya zhiteli. Data obrashheniya: 23.09.2019. <https://almaty.tv/news/obschestvo/1402-almalinskij-rajon-na-chto-chashe-vsego-dgaluyutsya-dgiteli>

6. Zakon.Uchet.kz (n.d.). O vnesenii izmenenij v reshenie akima Almalinskogo rajona goroda Almaty` ot 03 iyulya 2009 goda # 91 "Ob obrazovanii izbiratel`ny`kh uchastkov po Almalinskomu rajonu goroda Almaty`". Data obrashheniya: 25 fevralya 2023. <https://zakon.uchet.kz/rus/docs/V11RA000917>

### Антиплагиат



## АЛМАТЫ ҚАЛАСЫ АЛАЛЫ АУДАНДЫНДАҒЫ ЖАЛДАҒЫ ПӘТЕР НАРЫҒЫН ЗЕРТТЕУ

А.Қ. Оспанов, Т.Б. Мирбабаев

Қазақ-Неміс университеті

Алматы, Қазақстан

Алматы қаласы Алмалы ауданындағы жалдамалы пәтер нарығын зерттеу үрдістерді зерттеу, сұраныс пен ұсынысты, бәсекелестік жағдайды, баға деңгейі мен олардың өзгеруіне әсер ететін факторларды талдау мақсатында жүргізілді. Сонымен қатар, осы аумақтағы жалға алушылар мен пәтер иелерінің сұраныстары мен тілектерінің ерекшеліктері зерделенді. Ол үшін екі далалық зерттеу жүргізілді: сапалық және сандық. Зерттеу барысында аудандағы пәтерлерді жалға берумен байланысты мәселелер, атап айтқанда, бағаның көтерілуі, белгілі бір баға санатындағы баспананың болмауы, халықтың жекелеген топтары үшін қолжетімділік мәселелері анықталды. Сондай-ақ, жалға алушылар мен пәтер иелерімен тереңдетілген сұхбаттар жүргізіліп, олар жалға берілетін мүлікті таңдауда қандай факторларға назар аударады. Пәтерлерді жалға беру бойынша Krisha.kz сайтына да талдау жасалды. Зерттеу нәтижесінде Алматы қаласы, Алмалы ауданындағы жалдамалы пәтерлер нарығына, проблемаларына, оны дамыту мүмкіндіктеріне толық талдау жасалып, қорытынды қорытынды жасалды.

Негізгі сөздер: жалға берілетін тұрғын үй нарығы, Алматы қаласы, Алмалы ауданы.

## RESEARCH OF THE MARKET OF RENTAL APARTMENTS IN ALMALY DISTRICT OF ALMATY CITY

A.K. OSPANOV, T.B. MIRBABAIEV

Kazakh-German University

Almaty, Kazakhstan

This study of the rental apartment market in the Almaly district of Almaty city was carried out in order to study trends, analyze supply and demand, competitive situation, price levels and factors influencing their change. In addition, the peculiarities of the needs and wishes of tenants and owners of apartments in this area were studied. For this, two field studies were carried out: qualitative and quantitative. The study identified problems associated with renting apartments in the area, such as inflated prices, lack of housing in certain price categories, and affordability issues for certain population groups. In-depth interviews were also conducted with tenants and apartment owners to find out what factors they pay attention to when choosing a rental property. An analysis of the site Krisha.kz on renting apartments was also carried out. As a result of the study, a detailed analysis of the rental apartment market in the Almaly district of Almaty city, problems, opportunities for its development and the final conclusion were provided.

**Key words:** rental housing market, Almaly district, Almaty.

Научный руководитель: Ph.D., доцент, Абдунурова А.А.