

DOI 10.58880/DKU.2024.01.014

МРНТИ 06.81.55

УДК 339.187

АНАЛИЗ РЫНКА КВАРТИР, СДАВАЕМЫХ В ДОЛГОСРОЧНУЮ АРЕНДУ В МЕДЕУСКОМ РАЙОНЕ ГОРОДА АЛМАТЫ

Ж.К. Пирмолдаева, С.И. Ярмаметова

Казахстанско-Немецкий университет

Казахстан, Алматы

Аннотация

В данной статье рассмотрен рынок жилья, а именно квартир, сдаваемых в долгосрочную аренду, в Медеуском районе города Алматы, на предмет преимуществ, недостатков и отличительных особенностей. Было проведено вторичное исследование (анализ информации в открытом доступе в сети Интернет), а также следующие первичные исследования: онлайн-анкетирование закрытого типа; глубинные интервью риэлтеров, ведущих деятельность в Медеуском районе, и арендаторов, имеющих опыт долгосрочной аренды в данном районе города Алматы. В статье были сформулированы тенденции развития рынка жилья, а именно квартир, сдаваемых в долгосрочную аренду, в Медеуском районе города Алматы, а также представлены рекомендации для арендодателей, ведущих коммерческую деятельность в данном районе города.

Ключевые слова: рынок жилья, долгосрочная аренда квартир, Медеуский район города Алматы.

Введение

Рынок арендного жилья в городе Алматы отличается большим разнообразием цен, локаций, площадей и годов постройки. В зависимости от района города цены сильно варьируются. Будучи самой большой административной единицей Алматы, Медеуский район занимает около 37% городской территории. При этом во всех сегментах цена аренды зачастую опережает среднюю рыночную по городу [1]. Отмечается также, что экспаты и гости города чаще всего отдают предпочтение аренде жилья в Медеуском районе. Высокая привлекательность района для арендаторов, а также разнообразность предложения и территориальная значимость для города, обосновывают интерес исследователей и актуальность данной статьи.

Целью данной работы была оценка конъюнктуры рынка жилья, а именно квартир, сдаваемых в долгосрочную аренду, в Медеуском районе города Алматы, а также выявление особенностей и тенденций данного рынка. Для достижения данной цели были поставлены следующие задачи:

- проведение анализа существующего предложения на рынке жилья, а именно квартир, сдаваемых в долгосрочную аренду, в Медеуском районе города Алматы;
- определение отношения к Медеускому району как к месту для долгосрочной аренды квартиры;
- определение факторов, влияющих на выбор района для долгосрочной аренды квартиры в городе Алматы;
- оценка потенциального спроса на долгосрочную аренду жилья в Медеуском районе города Алматы.

Для достижения поставленных задач были выбраны следующие методы исследования:

- анализ вторичной информации (статистические данные, статьи в СМИ, предыдущие исследования) для проведения обзора рынка квартир, сдаваемых в долгосрочную аренду в Медеуском районе;
- онлайн-анкетирование закрытого типа с целью определения общественного отношения к аренде квартир в Медеуском районе;
- глубинное интервью риэлтеров, ведущих деятельность в Медеуском районе об особенностях сдачи жилья в аренду в данном районе города Алматы и выявления тенденций развития данного рынка (2 интервьюента).
- глубинное интервью арендаторов о их личном опыте долгосрочной аренды жилья в Медеуском районе города Алматы (2 интервьюента).

Обзор рынка

В Медеуский район входят 18 микрорайонов [2].

Демографические показатели района свидетельствуют о его относительно негустой заселенности. Согласно официальной статистике, численность населения Медеуского района на 1 января 2023 года составила 241263 человека, уступая Алатаускому, Ауэзовскому, Бостандыкскому, Алмалинскому и Турксибскому районам, в которых проживают 354899, 354633, 319125, 262521 и 252037 человек соответственно. Учитывая, что Медеуский район обладает наибольшей площадью среди всех районов города, можно считать, что он является относительно не густонаселенным по сравнению с другими районами Алматы [3].

Комфортность проживания и привлекательность района тесно связаны с наличием образовательных учреждений, в числе которых насчитывается 43 общеобразовательные школы, 28 из которых являются государственными и 15 частными, также 18 яслей-садов и 49 частных детских садов. При этом в районе действует множество высших учебных заведений.

Говоря о статистике жилищного фонда, отметим, что в Медеуском районе располагаются 784 многоквартирных жилых дома и 536 дворов [4].

В качестве базы для оценки существующего на рынке предложения был выбран сайт Krisha.kz, являющийся крупнейшим казахстанским сайтом для размещения объявлений в сфере недвижимости. Согласно статистике Krisha.kz около 48% квартир Медеуского района сдаются в жилых комплексах. Новостройки в основном представлены жилыми комплексами 2-го и 1-го класса комфортности (т.е. бизнес и элит.) Latifa residence, Art Residence, «Ренессанс», «Алматы Тауэрс» и др. Единственный бюджетный комплекс в Медеуском районе — «Меркур Град», расположенный в нижней части, в районе Талгарского тракта [5].

Ценообразование тесно связано с местоположением квартиры. Согласно статистике Krisha.kz, самые низкие цены на долгосрочную аренду квартиры наблюдаются в микрорайонах Думан-1, Думан-2, Алатау и Атырау. Самые высокие цены – в микрорайонах Самал-1, Самал-2 и Самал-3. Сравнение самой низкой и самой высокой арендной платы за квартиры с разной комнатностью приведено в Таблице 1.

Таблица 1 – Цены на долгосрочную аренду квартир с разной комнатностью в Медеуском районе города Алматы.

Количество комнат в квартире	Наиболее низкая арендная плата в месяц, тыс. тг	Наиболее высокая арендная плата в месяц, тыс. тг
1-комнатная	130–170	600
2-комнатная	220	1200–1500
3-комнатная	250- 280	1500–1800
Источник: Сайт Krisha.kz. 2023		

Количественное исследование

Одна из задач данной работы - установить, в чем заключаются конкурентные преимущества и недостатки Медеуского района, а также выяснить, какое мнение о Медеуском районе бытует в обществе на данный момент. Для реализации данной задачи было решено использовать количественный метод исследования, а именно анкетирование с использованием интервальной шкалы.

Описание участников-респондентов: В данном анкетировании принимали участие жители города Алматы в возрасте от 18 лет.

Анкетирование было проведено с помощью онлайн сервиса Google Forms с 11 февраля по 19 февраля. Анкета распространялась в кругах студентов Казахстанско-Немецкого университета, с помощью рассылок в чаты в мессенджере Telegram, а также среди жителей жилых комплексов Samal Tower и Turkuaz, находящихся в Медеуском районе, с помощью рассылок в чаты в мессенджере в WhatsApp. В анкетировании приняли участие 108 респондентов.

По результатам анкетирования мы можем смело утверждать, что в обществе существует положительное мнение о Медеуском районе: респондеры в своем абсолютном большинстве находят Медеуский комфортным, экологичным, безопасным и некриминальным, приспособленным для проживания с детьми, обладающим удобной инфраструктурой. Также отметим, что ценообразование является ключевой причиной, по которой респонденты считают Медеуский район малодоступным. Однако учитывая, что в обществе существует укоренившееся мнение, что высокое качество не может быть дешевым, в качестве рекомендации для рекламного продвижения, исследователи предлагают подчеркивать высокий комфорт жизни в Медеуском районе и, соответственно, обоснованность цены аренды. Также существует популярное мнение, что предложение на рынке жилья, сдаваемого в долгосрочную аренду в Медеуском районе, не удовлетворяет спросу, т.к. оно слишком мало. Из этого мы можем сделать вывод о высокой инвестиционной привлекательности данного рынка.

Качественное исследование

Среди задач данной исследовательской работы было определение отношения к Медеускому району как к месту для долгосрочной аренды квартиры, установление факторов, влияющих на выбор района для долгосрочной аренды квартиры в городе Алматы, и оценка потенциального спроса на долгосрочную аренду жилья в Медеуском районе города Алматы. Для достижения этих целей исследователями было решено использовать качественный метод исследования, а именно глубинное интервью с участием арендаторов, имеющих опыт долгосрочной аренды квартир в Медеуском районе, и риэлтеров, ведущих деятельность в данном районе города Алматы.

Глубинные интервью были проведены в период с 11 февраля по 28 февраля.

В интервью приняли участие респонденты, различающиеся по таким критериям как: возраст, пол, род деятельности, семейное положение, социальные и этнические особенности.

Первый интервьюент - Гульсая. Характеристика респондента: 30 лет; замужем, есть маленький ребенок; работает в международной компании, в отделе продаж; в данный момент находится в декретном отпуске; казахстанское гражданство. Гульсая живет в арендных квартирах в Медеуском районе с 2016 года. С лета 2020 года Гульсая снимает двухкомнатную квартиру на пересечении улиц Достык-Толе би, построенную в 80-е годы. Этим обусловлена относительно низкая для рынка месячная стоимость аренды - 260000 тг. Кроме этого, она ежемесячно оплачивает 20000 тг за коммунальные услуги.

Среди преимуществ Медеуского района Гульсая выделила следующее:

- удобство локации, близость к центру города и местонахождению работы мужа;

- наличие удобной инфраструктуры, в т.ч. пандусов, необходимых для прогулок с коляской;
- изобилие возможностей для проведения досуга: множество торговых центров, различных парков и ресторанов;
- ощущение безопасности.

Также респондентом были отмечены минусы Медеуского района:

- неблагоприятная экологическая обстановка;
- постоянный шум из-за большого количества автотранспорта и развлекательных заведений в данном районе;
- завышенные цены за аренду квартиры;
- устаревший ремонт в квартире.

Второй участник интервью - Анатолий. Характеристика респондента: 26 лет, не женат, IT-специалист в банковской сфере, российское гражданство. С декабря 2022 года он снимает однокомнатную квартиру в Медеуском районе, в микрорайоне Самал-1. Квартира находится в доме 70-х годов, и является однушкой старой планировки, переделанной под студию. Арендная плата составляет 300000 тг, коммунальные услуги и интернет - около 20000 тг в месяц.

Анатолий выделил следующие преимущества Медеуского района:

- ощущение безопасности и дружелюбный менталитет;
- удобство расположения по отношению к работе;
- развитая инфраструктура, в т. ч. наличие велодорожек и сети общественного транспорта.

Однако были отмечены и недостатки квартиры в Медеуском районе:

- устаревший ремонт в квартире;
- недостаток предложения по аренде квартир в среднем ценовом сегменте.

По результатам глубинных интервью арендаторов стало ясно, что несмотря на существенные отличия между респондентами, в их ответах было множество сходств. Они оба убеждены в удобстве локации, безопасности Медеуского района, а также удобстве его инфраструктуры. Эти факторы можно назвать главными конкурентными преимуществами данного района. Интересно и то, что оба недовольны ремонтом в своих квартирах, считая его очень старым и несоответствующим их представлению об уровне комфорта.

Важно заметить, что оба интервьюента планируют и дальше жить в Медеуском районе и не видят себя проживающими в другом районе Алматы. Это может свидетельствовать о том, что спрос на рынке арендного жилья в Медеуском районе будет оставаться стабильным не только из-за растущего числа прибывающих в город, но и из-за высокой лояльности уже снимающих в нем жилье людей.

В процессе работы было проведено глубинное интервью с двумя риэлторами, работающими с рынком долгосрочной аренды квартир в Медеуском районе. Для получения наиболее корректных данных были выбраны профессионалы риэлторской деятельности со стажем более десяти лет в данной сфере.

Первый интервьюент-риэлтор - Назир Ваджахат. Характеристика респондента: 39 лет, стаж работы 16 лет.

Интервьюентом в качестве положительных сторон Медеуского района были выделены следующие особенности:

- локация в верхней части города;
- развитая инфраструктура — это наличие детских садов, школ и торговых центров;
- большое количество комфортабельных бизнес-центров.

Среди недостатков выделено только малое количество первичного жилья, преимущественно вторичное жилье с изношенным ремонтом.

Но даже несмотря на данный минус Медеуского района, Назир подчеркнул, что спрос на данный район всегда будет и только увеличится при должном соответствии качества жилья и инфраструктуры.

Второй интервьюент-риэлтор - Мадина Итмаметова. Характеристика респондента: 36 лет, стаж работы 17 лет.

Мадина в качестве преимуществ Медеуского района отметила:

- наличие удобной инфраструктуры, начиная от удобства общественного транспорта, заканчивая наличием различных бизнес-центров;
- безопасность района.

Недостатками района, по мнению респондента, является большое количество уже изношенных квартир и малое количество новых жилых комплексов. Мадина высказалась, что данная проблема может быть решена путем сношения старых домов в районе и построении на их месте новых жилых комплексов. Таким образом привлекательность Медеуского района еще больше вырастет в глазах будущих арендаторов.

Но при этом интервьюент отметил, что даже если этого не будет сделано в ближайшие десятилетия, спрос на Медеуский будет сохраняться и может даже повышаться. Ведь этот район, по словам Мадины, всегда был центром, скоплением большинства элитных по своему качеству учебных учреждений, национальных достояний, государственных и туристических объектов.

Подводя итоги глубинных интервью с риэлторами, отметим, что оба сходятся в значительных преимуществах Медеуского района, таких как: удобство локации, инфраструктура и безопасность. При этом наравне с данными преимуществами отмечен недостаток – малое количество новых жилых домов и большое количество квартир с уже устаревшим и старым ремонтом. Данная информация может быть актуальна как для официальных строительных компаний города Алматы, так и для самих арендодателей.

Заключение

Результаты данного заявления показали, что Медеуский район, будучи самой большой административной единицей города Алматы, является относительно не густонаселенным и признается очень комфортным для проживания. Комфортность района обусловлена большим количеством образовательных учреждений, развитой инфраструктурой, ощущением безопасности, дружелюбной атмосферой жителей, изобилием зеленых насаждений и возможностей для проведения досуга. Данный район привлекает арендаторов, принадлежащих к самым разным группам населения, среди которых студенты, семьи с детьми, сотрудники международных и местных компаний. Из этого следует, что при проведении маркетинговых кампаний, стоит рассчитывать на весьма широкую целевую аудиторию или нужно сфокусироваться на ее конкретной части. Застройщикам и арендаторам, желающим повысить собственную конкурентоспособность на данном рынке, рекомендуется уделить внимание реновации сдаваемых ими квартир, т.к. одним из существенных минусов Медеуского района является малое количество новых жилых домов и большое количество квартир с уже устаревшим и старым ремонтом. Тем самым возможно будет повысить предложение на рынок Медеуского района. Прогнозируется, что спрос на рынке арендного жилья в Медеуском районе будет оставаться стабильным не только из-за растущего числа прибывающих в город, но и из-за высокой лояльности уже снимающих в нем жилье людей.

Список литературы

1. Рынок аренды Алматы: обзор цен // Krisha. – 2020. // <https://krisha.kz/content/articles/2020/rynok-arendy-almaty-obzor-cen> (был доступен 24 января 2023 года)
2. Официальный сайт Аппарата акима Медеуского района // <https://www.gov.kz/memleket/entities/almaty-medeu?lang=ru> (был доступен 8 февраля 2023 года)
3. Бюро Национальной Статистики // Численность населения по полу и по типу местности. – 2023. // <https://new.stat.gov.kz/ru/industries/social-statistics/demography/publications/6369/> (был доступен 7 февраля 2023 года)
4. Итоги социально-экономического развития Медеуского района за 2020 год // Вечерний Алматы. – 2021. // <https://vecher.kz/itogi-sotsialno-ekonomicheskogo-razvitiya-medeuskogo-rayona-za-2020-god> (был доступен 6 февраля 2023 года)
5. Рынок аренды Алматы: обзор цен // Агентство недвижимости Rialight. – 2020. // <https://rialight.kz/novosti/articles/576-rynok-arendy-almaty-obzor-tsen> (был доступен 7 февраля 2023 года)

References

1. Rynok arendy Almaty: obzor cen // Krisha. – 2020. // <https://krisha.kz/content/articles/2020/rynok-arendy-almaty-obzor-cen> (byl dostupen 24 yanvary 2023 goda)
2. Oficial'nyj sajt Apparata akima Medeusкого rajona // <https://www.gov.kz/memleket/entities/almaty-medeu?lang=ru> (byl dostupen 8 fevralya 2023 goda)
3. Byuro Nacional'noj Statistiki // CHislennost' naseleniya po polu i po tipu mestnosti. – 2023. // <https://new.stat.gov.kz/ru/industries/social-statistics/demography/publications/6369/> (byl dostupen 7 fevralya 2023 goda)
4. Itogi social'no-ekonomicheskogo razvitiya Medeusкого rajona za 2020 god // Vechernij Almaty. – 2021. // <https://vecher.kz/itogi-sotsialno-ekonomicheskogo-razvitiya-medeuskogo-rayona-za-2020-god> (byl dostupen 6 fevralya 2023 goda)
5. Rynok arendy Almaty: obzor cen // Agentstvo nedvizhimosti Rialight. – 2020. // <https://rialight.kz/novosti/articles/576-rynok-arendy-almaty-obzor-tsen> (byl dostupen 7 fevralya 2023 goda)

ORCID ID: <https://orcid.org/0009-0000-7258-5341>

Түйіндеме

**АЛМАТЫ ҚАЛАСЫНЫҢ МЕДЕУ АУДАНЫНДА ТҰРҒЫН ҮЙ НАРЫҒЫН,
АТАП АЙТҚАНДА ҰЗАҚ МЕРЗІМДІ ЖАЛҒА БЕРІЛЕТІН ПӘТЕРЛЕРДІ ТАЛДАУ**

Ж. К. Пирмолдаева, С. И. Ярмаметова

Қазақстан-Неміс университеті

Алматы, Қазақстан

Бұл мақалада Алматы қаласының Медеу ауданындағы тұрғын үй, атап айтқанда, ұзақ мерзімді жалға берілетін пәтерлер нарығы артықшылықтары, кемшіліктері мен айрықша ерекшеліктері тұрғысынан қарастырылған. Жұмыс барысында қайталама зерттеу (Интернет желісінде ашық қолжетімділіктегі ақпаратты талдау), сондай-ақ мынадай бастапқы зерттеулер жүргізілді: жабық үлгідегі онлайн-сауалнама; Медеу ауданында қызмет жүргізетін риэлтерлердің және Алматы қаласының осы ауданында ұзақ мерзімді жалға алу тәжірибесі бар жалға алушылардың терең сұхбаттары. Мақалада Алматы қаласының Медеу ауданында тұрғын үй нарығының, атап айтқанда ұзақ мерзімді жалға берілетін пәтерлердің даму тенденциялары тұжырымдалды, сондай-ақ қаланың осы ауданында коммерциялық қызметті жүргізетін жалға берушілерге арналған ұсынымдар ұсынылды.

Түйінді сөздер: тұрғын үй нарығы, пәтерлерді ұзақ мерзімді жалға алу, Алматы қаласының Медеу ауданы.

Summary

ANALYSIS OF THE HOUSING MARKET, NAMELY APARTMENTS FOR LONG-TERM RENT, IN THE MEDEU DISTRICT OF ALMATY

Z.K. Pirmoldaeva, S.I. Yarmametova

Kazakh-German University

Kazakhstan, Almaty

This article examines the housing market, namely apartments for long-term rent, in the Medeu district of Almaty, for advantages, disadvantages and distinctive features. In the course of the work, a secondary study was conducted (analysis of information in open access on the Internet), as well as the following primary studies: online closed-type questionnaires; in-depth interviews of realtors operating in the Medeu district and tenants with long-term rental experience in this area of Almaty. The article formulated trends in the development of the housing market, namely apartments for long-term rent in the Medeu district of Almaty, and also provided recommendations for landlords conducting commercial activities in this area of the city.

Keywords: housing market, long-term apartment rental, Medeu district of Almaty.

The screenshot shows the ANTIPLAGIAT website interface. At the top, there is a navigation bar with the logo and the text "АНТИПЛАГИАТ ОБНАРУЖЕНИЕ ЗАЙМСТВОВАНИЙ". Below the logo, there are buttons for "ТАРИФ Free", "ПРОВЕРКИ 1 в 6 минут", and "ПОЛЬЗОВАТЕЛЬ sanyayarmametova@yandex.ru". The main content area is titled "Кабинет" and contains a search bar, a list of actions (PEREMESTIT', UDALIT', ISTORIYA OTCHETOV), and a table of document checks. The table has columns for "Название", "Дата загрузки", and "Оригинальность". One document is listed: "Статья_Пирмолдаева_Ярмаметова" with a date of "18 Фев 2024 21:54" and an originality score of "98,39%". A button "ПОСМОТРЕТЬ РЕЗУЛЬТАТЫ" is visible next to the document entry.