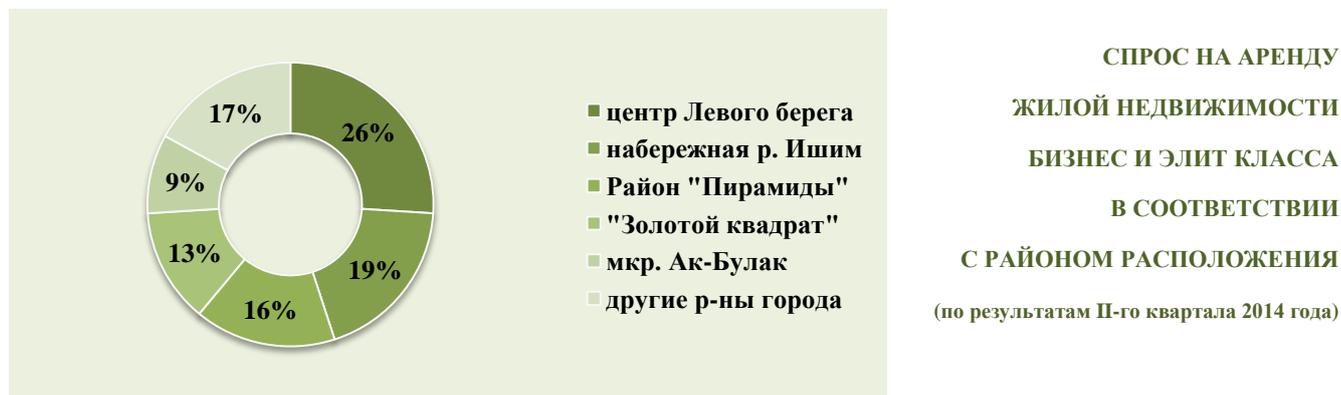




Предпочтения арендаторов	2
Краткий обзор новых комплексов	3
Спрос на жилье бизнес и элит класса	4
Арендные ставки на жилые объекты	4
Выводы специалистов агентства	5

II квартал 2014 года отметился заметным «затишьем» в сфере строительства, сдачи в эксплуатацию и заключения сделок купли-продажи среди объектов недвижимости сегмента бизнес и элит класса. В связи с чем, заметных изменений в концепции предложений данного сектора не произошло. Однако спрос со стороны арендаторов на апартаменты «дорогостоящего» уровня устойчиво стабилен. Особое внимание сосредоточено на элитных квартирах и коттеджах **левого бережья Астаны**, района **парковой набережной** правого берега и так называемого **«Золотого квадрата»** в старом центре столицы.



Предпочтения потенциальных арендаторов жилья элит и бизнес класса не претерпели особых изменений, все также наибольшей популярностью пользуются 3-4 комнатные квартиры в жилом комплексе **«Хайвил»**, на долю которого приходится 23% от общего числа запросов поступающих в **Агентство недвижимости «East House»**. Немного отстают жилой комплекс **«Каскад»** - 14% от общего числа запросов, жилой комплекс **«Триумфальный»** - 13%, а также ряд домов **по улице Бокейхана**, комплексы **«На Водно-Зеленом-Бульваре»** и **«Нурсая»** - 10%, 10%, 8% соответственно.



Растет интерес среди еще строящихся и уже готовых объектов строительных компаний «Базис» и «VI Group», отличающихся изысканной европейской архитектурой, респектабельностью района расположения, необычностью стилистики и названия. Некоторые из них: ЖК «Парижский квартал», ЖК «Миланский квартал», ЖК «Британский квартал», ряд комплексов «Городской романс» («Английский квартал», «Французский квартал», «Итальянский квартал»), ЖК «London».

ЖК «ПАРИЖСКИЙ КВАРТАЛ»

6-этажный жилой комплекс возведен в престижном микрорайоне столицы Ак-Булак-2, расположенном на стыке правого и левого берега. Строительство комплекса проводилось с соблюдением передовых строительных технологий: качественный материал фасадной и внутренней отделки, современные коммуникации, система шумоизоляции и сохранения тепла. Инфраструктура комплекса предусматривает все для комфортного проживания: отопляемый паркинг на первом этаже, обслуживание комплекса, консьерж 24 часа, прогулочный бульвар, детская площадка, система умный дом.

ЖК «МИЛАНСКИЙ КВАРТАЛ»

Элитный малоэтажный комплекс, состоящий из жилых домов и объекта административного назначения. Безопасность гарантирует ограниченный доступ на территорию, уют – оборудованные прогулочные аллеи, детские и спортивные площадки, подземный паркинг и охраняемая парковочная зона для гостей. Удобный район расположения позволяет наслаждаться красотами реки Ак-Булак, резиденцией Президента и президентской парковой зоны. Современные и надежные системы коммуникаций обеспечат комфортное беспрепятственное проживание. В 2013 году был отстроен первый дом этой серии, на 2014 и 2015 гг. запланировано строительство еще двух домов.

ЖК «АНГЛИЙСКИЙ КВАРТАЛ»

Сдержанный и изящный жилой комплекс, состоящий из 6-8-этажных домов, дополняет своей архитектурой правобережье города Астаны. Комфортные и функциональные планировки квартир, которые оборудованы современными климатическими системами, системой «Теплый пол», полностью готовой зоной кухни и ванными комнатами; роскошная внутренняя отделка, с применением эксклюзивных и качественных строительных материалов, надежная 11-уровневая система охраны и видеонаблюдения; безопасная территория вокруг комплекса, дополненная фонтанами, детскими площадками, ухоженными газонами; удобная парковочная зона.

ЖК «ФРАНЦУЗСКИЙ КВАРТАЛ»



Один из комплексов проекта «Городской романс», построен в непосредственной близости от самых известных достопримечательностей столицы: площадь Независимости, монумент «Казах Ели», Дворец Мира и Согласия, Музей истории Казахстана, Дворец творчества «Шабыт» и другие. Территория комплекса, фасад здания, внутренние убранства – все подчиняется единой стилистической концепции романтизма, помпезности и шика. Функциональные планировки квартир, высокопрочные строительные материалы, комфортабельная парковка, полностью оснащенная и надежно защищенная территория комплекса.

Во II-ом квартале 2014 года значительно вырос спрос на коттеджи в пос. Караоткель, пос. Комсомольский, мкр. Ак-Булак. При этом все больше арендаторов предпочитают рассматривать коттеджи площадью от 500 м² до 1 000 м², с территорией возле дома около 15 соток, гаражом на 2 машины и более, глухим забором, прилегающей гостевой парковочной зоной. Сам дом предпочитают выбирать с двумя кухнями, большим залом для приемов гостей, центральным либо электрическим отоплением и отдельно стоящим домиком для обслуживающего персонала.

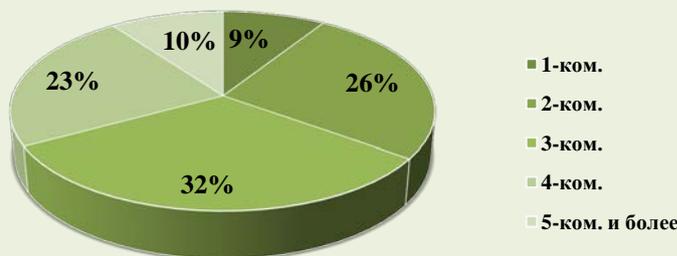
Среди квартир наиболее востребованными во II-ом квартале 2014 года были трехкомнатные квартиры с площадью 100-140 м².

Второе место по праву занимают квартиры двухкомнатные с площадью от 65 до 95 м².

На третьем – четырехкомнатные квартиры с площадью 150-220 м².

Далее апартаменты с пятью комнатами и более от 200 м² и однокомнатные квартиры до 70 м².

Спрос на аренду жилой недвижимости в соответствии с количеством комнат



Арендные ставки на жилую недвижимость бизнес и элит класса во II-ом квартале 2014 года **снизились** в пределах 3-5% по сравнению со стоимостью тех же объектов в I-ом квартале 2014 года.

АРЕНДНЫЕ СТАВКИ НА КВАРТИРЫ

(сравнительный анализ по I кварталу 2014 года и II кварталу 2014 года)

	2-ком.	3-ком.	4-ком.	5-ком.	6-ком. и более
I кв. 2014 г.	1 895 \$	2 973 \$	4 336 \$	5 542 \$	8 411 \$
II кв. 2014 г.	1 819 \$	2 887 \$	4 163 \$	5 487 \$	8 183 \$

СРЕДНЯЯ СТОИМОСТЬ АРЕНДЫ ЖИЛЫХ ОБЪЕКТОВ ВО II-ОМ КВАРТАЛЕ 2014 ГОДА
(стоимость указана в долларах США)

	НАИМЕНОВАНИЕ ЖИЛОГО КОМПЛЕКСА	2-ком.	3-ком.	4-ком.	5-ком.	6-ком. и более
ПРАВЫЙ БЕРЕГ	«ХАЙВИЛ АСТАНА»	1 900	3 000	4 300	5 500	9 500
	«АСТАНА ЖУЛДЫЗЫ»	-	2 800	6 000	7 800	-
	«АРМАН»	-	3 800	6 000	8 000	10 000
	«на ул. БОКЕЙХАНА»	1 700	2 400	3 800	5 300	-
	«ПРЕСТИЖ»	1 800	2 800	4 000	5 700	-
	«АТАМЕКЕН»	1 700	2 700	3 800	4 800	8 000
	«ГРАНД АЛАТАУ»	1 500	2 100	3 000	4 500	-
	мкр. «АК БУЛАК»	1 700	2 500	3 800	4 500	7 800
	«АЛТЫН ОРДА»	1 700	2 200	3 700	4 500	7 700
	«ГОРОДСКОЙ РОМАНС»	1 600	2 300	3 200	4 000	-
«КАПИТАЛ»	1 700	2 200	3 100	-	-	
ЛЕВЫЙ БЕРЕГ	«ТРИУМФАЛЬНЫЙ»	2 000	3 000	4 200	5 000	-
	«НУРСАЯ»	1 700	2 400	3 800	4 800	-
	«КАСКАД»	2 000	2 800	3 800	5 000	6 000
	«ТРИУМФ АСТАНЫ»	1 800	2 400	3 400	4 800	6 100
	«НА ВОДНО-ЗЕЛЕНОМ БУЛЬВАРЕ»	1 800	2 500	3 800	4 600	-
	«GREEN VILLAGE»	-	4 500	7 000	10000	12 000
	«ЖАНСАЯ»	1 700	2 500	3 600	-	-
	«СЕВЕРНОЕ СИЯНИЕ»	1 900	2 700	3 700	4 500	-
	«RIXOS KHAN SHATYR»	3 500	6 000	8 000	-	-
	«АСЕМ КАЛА»	2 000	3 000	4 400	5 800	7 200
	«ДИПЛОМАТ»	1 700	2 400	3 300	-	-
	«ЦМТ»	1 800	2 300	3 200	4 000	-
	«НОВЫЙ МИР»	1 500	2 100	2 800	3 500	-
КОТТЕДЖИ		300 - 500 кв.м.		500 - 750 кв.м.		750 - 1000 кв.м.
	пос. КОМСОМОЛЬСКИЙ	7 000 – 8 500		8 500 – 13 000		12 000 – 17 000
	пос. КАРАОТКЕЛЬ	7 000 – 8 500		8 500 – 13 000		12 000 – 17 000
	ДИПЛОМАТИЧЕСКИЙ ГОРОДОК	7 500 – 9 000		10 000 – 15 000		-
	мкр. ЧУБАРЫ	4 500 – 7 000		7 000 – 10 000		10 000 – 12 000
	мкр. АК-БУЛАК	8 000 – 10 000		10 000 – 14 000		12 000 – 15 000

ВЫВОДЫ

По оценкам специалистов Агентства недвижимости «East House» арендный рынок сегмента бизнес и элит класса по-прежнему демонстрирует потребительскую состоятельность и востребованность. Несмотря на некоторые колебания стоимости, обусловленные изменениями курса валют, сезонными факторами, соотношением предложения и спроса, особых изменений в ценовой политике, структуре предлагаемых объектов не предвидится.

Все чаще потенциальные арендаторы делают выбор в пользу того или иного объекта недвижимости основываясь не только на привлекательность ценового предложения, но и на **уровень комфортности условий проживания** (популярность набирают невысокие, малоквартирные дома с огороженной территорией, подземным паркингом, надежной охранно-пропускной системой, развитой внутрикомплексной инфраструктурой, благоустроенной детской площадкой и зоной отдыха) и **удобное для них месторасположение** (экологичность района, шаговая доступность от места работы, близость расположения достопримечательностей столицы).