

Падение долларовых цен в Караганде усилилось (январь 2016 г.)

В январе 2016 года на рынке вторичного жилья города Караганды средняя цена предложения составила 764\$ (275,2 тыс.тг) за квадратный метр.

Текущие тенденции

Первый месяц 2016 года продолжил тенденцию предыдущего. Только за январь нового года курс доллара США, по предварительным данным, вырос на 12%. Следовательно, цены на рынке вторичного жилья, номинированные в иностранной валюте, пересчитывались в соответствии с курсом доллара к тенге. Исходя из этого, цены на квартиры в тенговом эквиваленте продолжили свой рост, в то время как долларовые ценники подверглись коррекции.

В январе 2016 года по отношению к декабрю 2015 года изменения средней долларовой цены на рынке вторичного жилья составили минус 5%. За год, к январю 2015 г., средняя цена в рассматриваемом сегменте рынка опустилась на 27%.



По данным Министерства Национальной Экономики РК Комитета по статистике в декабре 2015 года количество зарегистрированных сделок купли-продажи жилья по Карагандинской области составило 1374 ед. из них квартир — 1149 ед.

По сравнению с предыдущим месяцем количество сделок с квартирами сократилось на 1%. К аналогичному периоду прошлого года объем сделок купли продажи квартир вырос на 10%.

Ценовые изменения

В разрезе типов жилья максимальная цена отмечается на квартиры в новостройках — 925 \$/кв.м. Здесь ценовое снижение составило 3%. Далее следуют квартиры с улучшенной планировкой — 798 \$/кв.м,

где средняя цена за месяц снизилась на 6%. Средняя цена в домах старого типа так же составила 798 \$/кв.ми за период подешевела на 2%. Минимальный уровень цен по-прежнему на квартиры в «хрущевках» — 710 \$/кв.м. снижение цен за месяц — 3%.

Отрицательные ценовые колебания отмечаются по всем районам. Наиболее значительное ценовое снижение зафиксировано в районе Майкудук — 5%. По всем остальным районам среднее ценовое снижение — минус 4%.

Снижение цен зафиксировано в «дешевом» сегменте на 6%, в «дорогом» на 4%.

Максимальная удельная цена квартир держится в Городе.

Таблица 1. Средние цены на квартиры в разрезе районов

Район	Средняя площадь, кв.м	Средняя цена, \$/кв.м	Средняя цена, \$/квартира	Средняя цена, тыс. тг/кв.м	Средняя цена, тыс. тг/квартира
Город	54	930	50500	334,8	18 175,9
Майкудук	52	570	30700	205,2	11041,3
Михайловка	58	830	45900	298,9	16 530,3
Пришахтинск	49	499	24400	179,6	8800,6
Юго-Восток	59	847	49900	305,0	17968,2
Общий итог	55	764	42300	275,2	15 218,1

В разрезе формата жилья четырехкомнатные квартиры снизили в цене на 7%, пятикомнатные на 9%. Квартиры остальных форматов подешевели в среднем на 4%.

Таблица 2. Средние цены на квартиры в разрезе форматов

Количество комнат	Средняя площадь, кв.м	Средняя цена, \$/кв.м	Средняя цена, \$/квартира	Средняя цена, тыс. тг/кв.м	Средняя цена, тыс. тг/квартира
1-комн.	34	763	25800	274,7	9276,4
2-комн.	48	745	36300	268,1	13 051,1
3-комн.	66	789	52600	284,1	18 933,8
4-комн.	82	771	63600	277,7	22 880,1
Многокомн.	125	720	78400	259,2	28 217,1
Общий итог	55	764	42300	275,2	15 218,1

Анализируемая база предложения

В январе 2016 года в сегменте рынка вторичного жилья г. Караганды составила 2314 объектов.

Максимальный объем предложения представлен в районе Город — 32%. Далее следуют Майкудук — 29% и Юго-Восток — 26% от общегородского объема предложения. Значительно меньше квартир на продажу выставлено в районах Пришахтинск и Михайловка — 8% и 5% соответственно.

В разрезе комнатности квартир максимальный объем предложения принадлежит двухкомнатным квартирам — 41%. Далее по уровню снижения объема предложения следуют трех и однокомнатные квартиры 33% и 17% соответственно. Минимальное количество представлено на рынке четырех, пяти и более комнат.

Выводы

- В январе 2016 года продолжилась коррекция долларовых цен на квартиры Караганды, тенговые цены, в свою очередь подорожали в среднем на 5%.
- Снижение долларовых цен зафиксировано по всем районам города, а так же по всем форматам и типам жилья.
- В «дешевом» сегменте средняя цена на квартиры опустилась на 6%, в «дорогом» на 4%.
- В следующем периоде ожидается активное снижение долларовых цен на рынке жилья до 5% в месяц. Цены в тенговом номинале зависят от валютного курса.

В Караганде снижаются тенговые цены на квартиры

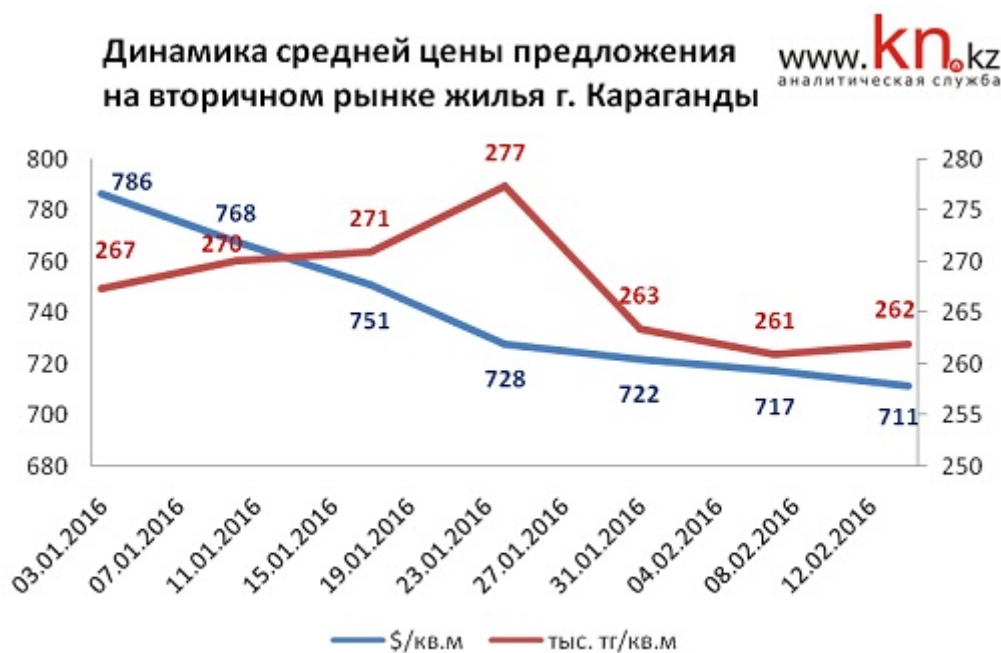
Февраль 2016г

Уже за первую неделю февраля тенговые цены стали снижаться. Многие продавцы переводят цены в тенге с понижением.

С начала года основная масса предложений о продаже квартир подавалась в долларовом эквиваленте. Не смотря на то, что постановление касается, пока только электронной торговли, печатные издания так же переходят на тенговые цены в объявления.

Переход на тенге подтолкнул продавцов к снижению цен

Анализ показал, что со 2 февраля многие продавцы переводят цены в тенге с понижением. С момента перехода на тенге цены в среднем сократились на 2-3%.



Приведем примеры реальных объявлений.

- Например, [цена двухкомнатной квартиры на Юго-востоке](#) по пр. Строителей сократилась на 6,7% в тенге с момента перехода на тенговые цены.

Дата подачи/редактирования объявления	На 28.01.16	На 06.02.16
Курс доллара, тг/долл.	383,9	363,34
Цена предложения к продаже 2-комнатной	46 000\$ =17 659 400 тг	16 790 000 тг

Дата подачи/редактирования объявления	На 28.01.16	На 06.02.16
---------------------------------------	-------------	-------------

квартиры на Юго-востоке

Продавец двухкомнатной квартиры в Городе по ул. Ермакова снизил цену на 0,9% с момента перехода на тенге.

Дата подачи/редактирования объявления	На 13.02.16	На 04.02.16
---------------------------------------	-------------	-------------

Курс доллара, тг/долл.

368,17

375,25

Цена предложения к продаже 2-комнатной
квартиры в Городе

41 500\$ = 15 279 055тг

15 145 500 тг

Цена двухкомнатной квартиры в Майкудуке сократилась на 6,7% в тенге с момента перехода на тенговые цены.

Дата подачи/редактирования объявления	На 28.01.16	На 06.02.16	На 16.02.16
---------------------------------------	-------------	-------------	-------------

Курс доллара, тг/долл.

380,3

363,34

362,1

Цена предложения к продаже 2-
комнатной квартиры в Майкудуке

20 000\$
=7 606 000 тг

7 300 000 тг

7 100 000 тг

Что произошло с предложением на квартирном рынке Караганды

Несмотря на запрет, переход на тенговые цены осуществляется постепенно и часть предложений о продаже квартир остается в долларовом эквиваленте.

Предложение с газеты «Недвижимость»

Номинал	первая неделя января 2016 г.		вторая неделя февраля 2016 г.	
	ед.	%	ед.	%
Тенге	269	15	1330	61
Доллар	1501	85	841	39
Итого	1770	100	2171	100

Предложение с информационного портала kn.kz

Номинал	первая неделя января 2016 г.		вторая неделя февраля 2016 г.	
	ед.	%	ед.	%
Тенге	365	12	3206	94
Доллар	2721	88	206	6
Итого	3086	100	3412	100

Как видно из краткого мониторинга, цены на рынке жилья продолжают снижаться, несмотря на смену номинала.

И если раньше на динамику цен сильно влиял курс доллара, то сейчас рынок будет зависеть от реального платежеспособного спроса, основанного на тенговых доходах.

На квартирном рынке Караганды сезонное затишье

Июнь 2016г.

На минувшей неделе наблюдаются незначительные изменения средних цен предложения на рынке вторичного жилья. В Караганде наблюдается ценовое затишье.

В Караганде средняя цена за квадрат зафиксирована на уровне 217,98 тыс. тенге или 642 \$.

Практически по всем городам отмечаются отрицательные ценовые изменения, находящиеся в пределах допустимой погрешности.

Неделя	от 26.06.2016	Изменение к 19.06.2016
Средняя цена, \$/кв.м	642	-0.94%
Средняя цена, тыс. тг/кв.м	217 980	-0.62%
Средняя цена за квартиру, тг	12 193 600	-0.97%
Погрешность расчетов, %	+/-1.68	—
Объем предложения, ед.	1844	-0.1%

Цены на квартиры вторичного рынка на неделю с 11 по 17 июля 2016 г. остались без изменений

В Караганде наблюдается ценовое затишье.

Средняя цена за квадрат карагандинского жилья зафиксирована на уровне 213,3 тыс. тенге, или 630\$.

Неделя	от 17.07.2016	Изменение к 11.07.2016
Средняя цена, \$/кв.м	630	-0.8%
Средняя цена, тыс. тг/кв.м	213 300	-0.8%
Средняя цена за квартиру, тг	11 888 800	-1.0%

Неделя	от 17.07.2016	Изменение к 11.07.2016
--------	---------------	------------------------

Погрешность расчетов, %	+/-1.72	—
-------------------------	---------	---

Объем предложения, ед.	1 701	+1.2%
------------------------	-------	-------

Цены на квартиры вторичного рынка на неделю с 18 по 24 июля 2016 г. стабильны

В Караганде продолжилось летнее ценовое затишье, ценовые колебания находятся в пределах допустимой погрешности расчетов.

Средняя цена за квадрат карагандинского жилья зафиксирована на уровне 215 тыс. тенге, или 630\$.

Неделя	от 24.07.2016	Изменение к 17.07.2016
--------	---------------	------------------------

Средняя цена, \$/кв.м	630	-0.09%
-----------------------	-----	--------

Средняя цена, тыс. тг/кв.м	215 000	+0.79%
----------------------------	---------	--------

Средняя цена за квартиру, тг	12 163 100	+2.31%
------------------------------	------------	--------

Погрешность расчетов, %	+/-1.72	—
-------------------------	---------	---

Объем предложения, ед.	1 679	-1.29%
------------------------	-------	--------

Рост курса американского доллара по отношению к тенге, вызванный продолжением падения цен на нефть за последние две недели, привел к значительному снижению долларовых цен на рынке вторичного жилья в Караганде. В то же время тенговые ценники оказались в незначительном «плюсе».

В Караганде средняя долларовая цена сократилась на 1,7%, тенговая прибавила 1,4%.

Неделя	от 31.07.2016	Изменение к 24.07.2016
Средняя цена, \$/кв.м	619	-1.65%
Средняя цена, тыс. тг/кв.м	218 100	+1.44%
Средняя цена за квартиру, тг	12 432 000	+2.2%
Погрешность расчетов, %	+/-1.78	—
Объем предложения, ед.	1699	+1.2%

Цены на квартиры в Караганде остаются в стабильном состоянии

04.10.2016

В Караганде произошел наиболее существенный прирост – 1% до уровня 209,3 тыс. тг/кв. м. Средняя долларовая цена на квартиры в Караганде составила – 625 \$/кв.м.

Неделя	от 02.10.2016	Изменение к 25.09.2016
Средняя цена, \$/кв.м	625	1,6%
Средняя цена, тыс. тг/кв.м	209 300	+1%
Средняя цена за квартиру, тг	11 850 000	+1%
Погрешность расчетов, %	+/-1.74	—
Объем предложения, ед.	1612	-2%

В Караганде зафиксирован рост цен на квартиры

На рынке карагандинского жилья рост средних цен составил 2% за неделю. Ценовое колебание объясняется ощутимым снижением объема предложения за последнюю неделю. В первые недели 2017

года ожидается восстановление цен на прежний уровень, а также прирост объема предложения. Средняя цена за квадрат зафиксирована на уровне 212.4 тыс. тенге, или 637\$.

Неделя	от 01.01.2017	Изменение к 25.12.2016
Средняя цена, \$/кв.м	637	+0.68%
Средняя цена, тыс. тг/кв.м	212 400	2.02%
Средняя цена за квартиру, тг	11 826 000	-0.68%
Погрешность расчетов, %	+/-2%	—
Объем предложения, ед.	834	-26%

Информация из сайта: kn.kz