

## **Информация по коммерческой недвижимости г. Нур-Султана**

Рынок недвижимости является одним из основных драйверов экономики столицы. Недвижимость давно считается наиболее простым направлением для инвестирования. Традиционно недвижимость делится на жилую и коммерческую. Коммерческая недвижимость является наиболее привлекательным сегментом недвижимости для вложения инвестиций.

Согласно статистике, инвестиции в основной капитал (ИОК) в операции с недвижимым имуществом г. Нур-Султана показывают **стабильный рост** за последние 7 лет, а за январь-декабрь 2018 года столица лидер по объему инвестиций в данный сектор среди регионов Казахстана, ее доля в общем объеме ИОК отрасли операции с недвижимым имуществом составила **31,6%** (объем ИОК операции с недвижимым имуществом Казахстана составляет **1,4 трлн. тенге**, из них **449,6 млрд. тенге** – объем ИОК операции с недвижимым имуществом г. Нур-Султана).

**Инвестиции в основной капитал  
в операции с недвижимым имуществом г. Нур-Султана, млрд. тенге**



Что относится к коммерческой недвижимости? В самом названии «коммерческая недвижимость» раскрывается ее значение, это объекты недвижимости используемые для извлечения прибыли. К ним можно отнести:

1. Офисную недвижимость;
2. Промышленные объекты;
3. Складские помещения;
4. Земельные участки и т.д.

Для выявления инвестиционных и производственных возможностей г. Нур-Султана был проведен мониторинг предложений офисной, промышленной и складской недвижимости столицы, и сделан краткий анализ данного сектора.

### **Офисная недвижимость**

Нур-Султан наиболее быстрорастущий город Казахстана. Аренда офисов на сегодня является самым востребованным видом недвижимости

в г. Нур-Султане. Под офисами подразумеваются помещения в административном здании, используемые для управленческой деятельности. Основная часть офисных помещений размещается в бизнес-центрах. В Казахстане отсутствует общепризнанная классификация офисных объектов. В связи с этим участники рынка офисной недвижимости опираются на зарубежный опыт. Для ориентирования на рынке офисных помещений в основном используют разделение на «А», «В» и «С».

На сегодняшний день общая площадь офисных помещений класса «А», «В» и «С» в г. Нур-Султане составляет **1 160 000 кв. м.** (ориентировочно классы «А» - 273 200 кв.м., «В» - 709 200 кв.м., «С» - 177 600 кв.м.), в г. Алматы **1 950 000 кв. м.**

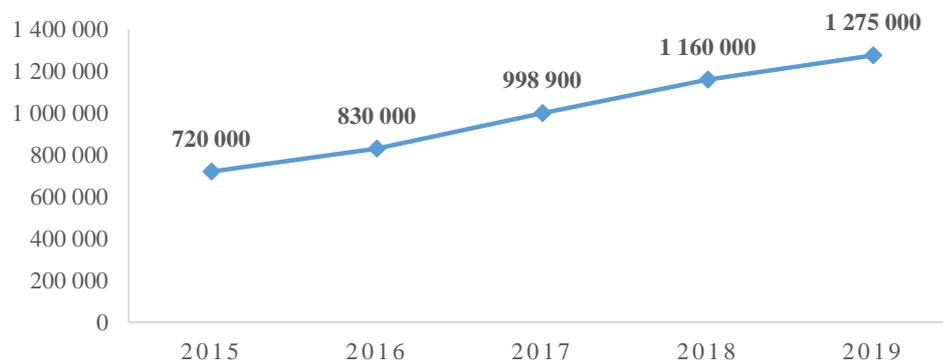
При этом **заполняемость** офисных помещений:

- класса «А» в г. Нур-Султане достигает уровня **80%**, в г. Алматы **91%**;
- класса «В» в г. Нур-Султане составляет **96%**, в г. Алматы **90%**.

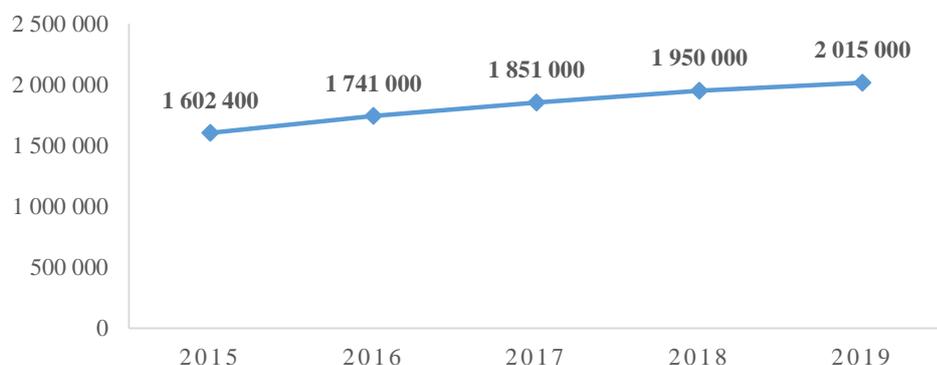
**Справочно:**

*Соответствующие данные в доступных источниках в сфере недвижимости по таким крупным городам, как Шымкент и Атырау, отсутствуют.*

**Динамика роста предложений в сегменте офисной недвижимости г. Нур-Султана (классы А, В и С), 2015-2019 гг., кв. м общей площади**



**Динамика роста предложений в сегменте офисной недвижимости г. Алматы (классы А, В и С), 2015-2019 гг., кв. м общей площади**



Наиболее **высокая средняя арендная ставка** на офисные помещения класса «А» зафиксирована в г. Нур-Султане - **15 600 тг. за кв. м.** (от 9 000 до 22 200 тенге за кв. м.) в сравнении с городами Алматы, Шымкент и Атырау.

При этом самая низкая средняя арендная ставка на офисные помещения данного класса наблюдается в г. Шымкент – **5 000 тг. за кв. м.**

Вместе с тем, средняя арендная ставка на офисные помещения **класса «В»** наиболее высокая в г. Алматы – **7 300 тг. за кв. м.**, чем в других крупных городах Казахстана.

**Средняя арендная ставка офисных помещений в городах Казахстана  
(тенге, кв. м.)**

Город	Средняя арендная ставка		
	Класс «А»	Класс «В»	Класс «С»
Нур-Султан	15 600 (\$42)*	6 250	3 750
Алматы***	12 150	7 300	2 500
Атырау	6 000	3 000	2 500
Шымкент	5 000	2 500	1 500

\* Из расчета среднего обменного курса НБ РК на конец 2018 года в размере 370,13 тенге за \$1

Более того, арендная ставка офисов класса «А» в г. Нур-Султане, превышает ставки ряда развитых и крупных городов мира.

**Средняя арендная ставка офисных помещений класса «А» в мире  
(долл. США, кв. м.)**

Сингапур	83,2
<b>Нур-Султан</b>	42
Москва	38
Дубай	37
Минск	35
Алматы	33
Киев	28

Ключевым трендом 2018 года специалисты в сфере недвижимости называют **удержание клиентов**. При этом предложение на рынке офисной недвижимости стремительно растет.

С начала 2018 года в г. Нур-Султане было введено в эксплуатацию **8 бизнес-центров класса «В»** общей площадью **159 000 кв. м.** офисной недвижимости.

Продолжается строительство в г. Нур-Султане **5** новых бизнес-центров офисной недвижимости, в т.ч. Абу-Даби Плаза, общей площадью **210 000 кв. м.**, которые планируется сдать в 2019-2020 гг.

**Справочно:**

Согласно пункту 12.2 Постановления Правительства Республики Казахстан от 25 марта 2011 года № 272-1 «О подписании Соглашения о строительстве между Правительством Республики Казахстан, акиматом города Астаны и товариществом с ограниченной ответственностью «Алдар Евразия» в отношении строительства многофункционального комплекса Абу-Даби Плаза в городе Астана, Республика Казахстан» запрещено строительство (возведение объектов) новых крупных отдельно стоящих или находящихся в одном здании торговых центров (комплексов) площадью более 20.000 м<sup>2</sup> в зоне планирования, в которую входит Абу-Даби Плаза на западе и на запад от реки Ишим.

В г. Алматы в 2018 году было введено в эксплуатацию 2 объекта класса «А» и «В+» общей площадью 43 тыс. кв. м. Также, идет строительство 4 зданий общей площадью 56 тыс. кв. м, планируемых к вводу в 2019 году.

По данным консалтинговой компании в сфере недвижимости Tetin, в г. Нур-Султане вакантные площади офисных помещений класса «А», «В» и «С» составляют от 185 600 до 208 800 кв. м., в г. Алматы - от 312 000 до 351 000 кв. м.

По данным компании Colliers вакантные площади офисных помещений составляют:

- класса «А» в г. Нур-Султане 30 300 кв.м., в г. Алматы - 14 400 кв. м.
- класса «В» в г. Нур-Султане 25 992 кв. м., в г. Алматы - 112 300 кв. м.

По прогнозам международных экспертов рынка инвестиций и недвижимости, появление на рынке такого количества коммерческих помещений может снизить среднюю арендную ставку в классе «А» на 10-15%, в классе «В» на 7-8%.

#### **Выводы:**

На основании вышеизложенного, можно сделать вывод, что на рынке офисной недвижимости г. Нур-Султана ожидается переизбыток площадей. Возможно, что увеличение предложений на рынке приведет к высокой конкуренции и, как следствие, снижению капитализации, увеличению сроков окупаемости и падению арендных ставок.

Вместе с тем, учитывая ежегодный рост количества юридических лиц и предприятий в г. Нур-Султане (согласно статистическим данным за 5 лет количество юр. лиц выросло в 1,8 раз, с 25 303 до 44 397), рынок офисной недвижимости будет характеризоваться неустойчивым спросом.

#### **Справочно:**

##### **Средняя арендная ставка офисных помещений в бизнес-центрах г. Нур-Султана (за кв.м.)**

класс А	БЦ «Talan Towers»	от 18 500 до 22 200 тенге
класс А	БЦ «Q»	от 11 000 до 13 000 тенге
класс А	БЦ «Bayterek»	9 000 тенге
класс В	БЦ «Down Town»	от 7 000 до 8 000 тенге
класс В	БЦ «Каскад»	7 300 тенге
класс В	БЦ «Деловой Дом Алма-Ата»	от 4 500 до 6 000 тенге
класс С	БЦ «Асылтау»	4 500 тенге
класс С	БЦ «Табыс»	от 3 500 до 3 850 тенге
класс С	БЦ «Business Hall»	от 3 000 до 3 500 тенге

#### **Критерии офисных помещений по данным международной консалтинговой компании в области коммерческой недвижимости и девелопмента Colliers international**

<b>Класс «А»</b>	Новопостроенные здания в деловом центре города, с обязательным наличием паркинга, количество парковочных мест должно
------------------	--

	<p>соответствовать пропорции — не менее одного места на 100 кв.м арендуемой площади. Отличаются современной инженерной инфраструктурой, в частности, управляемый микроклимат во всех помещениях, центральная система кондиционирования, отопления и вентиляции, а также современные системы безопасности (видеонаблюдение, сигнализация и т.д.). Важное значение имеет максимально открытая планировка (open space) при представлении помещения.</p> <p>Очень важно наличие удобной инфраструктуры для сотрудников - наличие точек питания в здании, близость строения к основным транспортным путям, к автобусным остановкам.</p>
<b>Класс «В»</b>	<p>Основное отличие от бизнес-центров класса А состоит в том, что здания класса «Б» в основном это реконструированные здания или вновь построенные здания на периферии центральной части города. Как правило, уровень качества внутренних характеристик несколько ниже, хотя внутренняя отделка здания может быть близка к зданиям класса А</p>
<b>Класс «С»</b>	<p>Здания находящиеся вне центра города с кабинетной системой расположения офисов, имеют простейшие системы кондиционирования, отопления (вентиляция, как правило, естественная), парковка как правило отсутствует или образуется стихийно.</p>

### Промышленные площадки

В целом объем промышленного производства, как и обрабатывающего сектора, в г. Нур-Султане за последние 10 лет вырос более чем **в 6 раз**.

В промышленном секторе столицы за 12 месяцев 2018 года, **83,9%** занимает обрабатывающая промышленность. Промышленное производство города сконцентрировано преимущественно в **металлургической промышленности и машиностроении**.

**Объем промышленной продукции в г. Нур-Султане, млрд. тенге**



Несмотря на положительную динамику производства промышленной продукции, доля промышленности в валовом региональном продукте г. Нур-Султана остается низкой, за 9 месяцев 2018 года она составила **5,4%**.

Динамика инвестиций в основной капитал как в промышленность в целом, так и в обрабатывающую промышленность г. Нур-Султана, **нестабильна**.

### Инвестиции в основной капитал промышленности в г. Нур-Султане млрд. тенге



С целью развития промышленности и новых конкурентоспособных производств, в городе функционируют 2 специальные экономические зоны (СЭЗ), «Астана - новый город» и «Астана - Технополис», на территории которых участникам СЭЗ предоставляются ряд преференций (налоговые и таможенные льготы и другие преимущества).

В то же время, территория СЭЗ не безгранична, и не все инвесторы или предприниматели могут воспользоваться их возможностями.

На рынке промышленной недвижимости г. Нур-Султана имеется немалый резерв промышленных объектов.

Под промышленным объектом подразумевается совокупность помещений, состоящих из ряда производственных, вспомогательных участков и обслуживающих звеньев с созданной вокруг них инфраструктурой. Развитие промышленности создает предпосылки для увеличения торгового оборота с другими странами.

В частности, по данным ряда сайтов недвижимости, в том числе krisha.kz, kn.kz (на 28 марта 2019 г.), площадь промышленных площадей, предлагаемых **к покупке** в столице, составляет **1 494 449 кв. м** (125 объектов). При этом, наибольшее количество площадей промышленных баз к продаже находятся в районе «Сарыарка» (63 объекта).

Средняя стоимость промышленных объектов в г. Нур-Султане составляет:

- в районе «Байконур» **1 177,5 млн. тенге** (от 75 млн. до 2 280 млн. тенге);
- в районе «Сарыарка» **1 155,5 млн. тенге** (от 11 млн. до 2 300 млн. тенге);
- в районе «Алматы» **615 млн. тенге** (от 30 млн. до 1 200 млн. тенге);
- в районе «Есиль» **387,8 млн. тенге** (от 25,6 млн. до 750 млн. тенге).

Основная доля промышленных баз (**98%**) **обеспечена инфраструктурой**, в том числе электричеством, отоплением, водой и канализацией. В тоже время, **менее половины** предлагаемых промышленных зон **располагают ж/д путями**. Более того, промышленные площадки в районе «Есиль» не имеют ж/д путей.

Исходя из данных, средняя стоимость промышленного объекта в г. Нур-Султане **ниже** чем в гг. Алматы и Шымкент.

Средняя цена продажи промышленных площадей в крупных городах страны:

- в г. Алматы – **2 864,5 млн. тенге** (от 29 млн. до 5 700 млн. тенге);
- в г. Шымкент – **1 258 млн. тенге** (от 16 млн. до 2 500 млн. тенге);
- в г. Нур-Султане - **1 155,5 млн. тенге** (от 11 млн. до 2 300 млн. тенге);
- в г. Атырау – **697 млн. тенге** (от 44 млн. до 1 350 млн. тенге);
- в г. Караганде – **494 млн. тенге** (от 7 млн. до 981 млн. тенге);
- в г. Кокшетау – **269 млн. тенге** (от 38 млн. до 500 млн. тенге).

Согласно данным вышеуказанных сайтов недвижимости объем промышленных площадей для аренды в г. Нур-Султане составляет **92 336 кв. м.**

*Справочно:*

- В районе «Сарыарка» – 63 объекта, в том числе 22 с ж/д путями, общая площадь промышленных баз составляет 717 915 кв. м.;
- в районе «Байконур» - 18 объектов, в том числе 4 с ж/д путями, общая площадь промышленных баз составляет 162 145 кв. м.;
- в районе «Алматы» - 38 объектов, в том числе 12 с ж/д путями, общая площадь промышленных баз составляет 561 388 кв. м.;
- район «Есиль» - 6 объектов, общая площадь промышленных баз составляет 26 600 кв. м.

Средняя стоимость аренды промышленных площадей в городах страны составляет:

- в г. Алматы - **1 900 тенге за кв. м.** (от 800 до 3 000 тенге);
- в г. Нур-Султане - **1 500 тенге за кв. м.** (от 1 000 до 2 000 тенге);
- в г. Атырау - **1 375 тенге за кв. м.** (от 750 до 2 000 тенге);
- в г. Шымкент - **1 250 тенге за кв. м.** (от 500 до 2 000 тенге);
- в г. Караганде – **590 тенге за кв. м.** (от 180 до 1 000 тенге);
- в г. Кокшетау – **425 тенге за кв. м.** (от 350 до 500 тенге).

### **Складские помещения**

Складские помещения подразумевают нежилые помещения, предназначенные для хранения сырья, продукции, товаров, обеспечивающие соблюдение требуемых условий хранения и оснащенные оборудованием для хранения и удобными для разгрузки-погрузки конструкциями, и сооружениями. Склады как элемент товаропроводящей цепи, предназначенный для приемки, размещения, хранения, комплектации и выдачи продукции, является важным звеном для участников рыночных отношений: производителей и потребителей. Рациональное движение товарных потоков невозможно осуществить в условиях недостатка складских помещений.

По данным ряда сайтов недвижимости, в том числе krisha.kz, kn.kz, площадь предлагаемых к продаже складских зон с прилегающей территорией равна **389 721 кв. м. (46 893,7 кв. м. складских помещений).**

Средняя стоимость складских помещений в г. Нур-Султане составляет:  
 - в районе «Байконур» **1 582,5 млн. тенге** (от 65 млн. до 3 100 млн. тенге);  
 - в районе «Алматы» **695 млн. тенге** (от 90 млн. до 1 300 млн. тенге);  
 - в районе «Сарыарка» **620 млн. тенге** (от 40 млн. до 1 200 млн. тенге).

По средней цене продажи складских зон, г. Нур-Султан опережает другие города Казахстана:

- в г. Нур-Султане - **1 570 млн. тенге** (от 40 млн. до 3 100 млн. тенге);
- в г. Караганде – **811,8 млн. тенге** (от 12,5 млн. до 1 600 млн. тенге);
- в г. Алматы – **631,3 млн. тенге** (от 12,5 млн. до 1 250 млн. тенге);
- в г. Шымкент – **426,5 млн. тенге** (от 3 млн. до 850 млн. тенге);
- в г. Кокшетау – **389,6 млн. тенге** (от 22,9 млн. до 777 млн. тенге);
- в г. Атырау – **378,5 млн. тенге** (от 15 млн. до 770 млн. тенге).

Площадь складских помещений свободных для аренды составляет порядка **172 430 кв. м.** Основная доля складских помещений относятся к классам С и D.

Качественными складскими помещениями класса «А+» и «А» являются «Continental logistics», «Астык Логистик» и «SAPA Logistics» (около 100 000 кв.м), класса «В+» и «В» можно назвать «USKO International», «AIE Logistics», «РОКОС-Логистик», «SAPA Logistics», «Мир Круп», «Adil Logistic», «AcСнабСервис», «SAQTAU Logistics», «Кедентранссервис» и т.д. (84 482 кв. м). Заполняемость качественных складских помещений (класс А и В) составляет около **90%**.

В г. Нур-Султане наиболее высокая средняя стоимость аренды складских площадей, чем в других городах Казахстана:

- в г. Нур-Султане - **1 800 тенге за кв. м.** (от 600 до 3 000 тенге);
- в г. Алматы - **1 775 тенге за кв. м.** (от 600 до 2 950 тенге);
- в г. Караганде – **1 650 тенге за кв. м.** (от 300 до 3 000 тенге);
- в г. Атырау - **1 625 тенге за кв. м.** (от 750 до 2 500 тенге);
- в г. Шымкент - **1 250 тенге за кв. м.** (от 500 до 2 000 тенге);
- в г. Кокшетау – **400 тенге за кв. м.** (от 350 до 450 тенге).

#### **Выводы:**

На основании вышеизложенного, можно сделать вывод что, в г. Нур-Султане имеется большой объем промышленных баз и складских помещений для реализации инвестиционных проектов. В тоже время, основные игроки рынка промышленной и складской недвижимости г. Нур-Султана заняли выжидательную позицию, наблюдая за дальнейшим развитием рынка. В связи с этим, ожидается что цена продажи и аренды на промышленную и складскую недвижимость будет умеренно стабильна.

#### **Справочно:**

*Критерии классификации складских помещений независимой международной консалтинговой компании в сфере коммерческой и жилой недвижимости  
Knight Frank*

<b>Класс «А+»</b>	Современное одноэтажное складское здание из легких металлоконструкций и сэндвич панелей прямоугольной формы без колонн или с расстоянием между колоннами не менее 12 метров, т.е. ширина пролета должна быть не менее 24 метров, а высота не менее 13 метров и бетонным полом с антипылевым покрытием, с площадью застройки 45-55%. Склад должен быть оснащен системами пожарной сигнализации, автоматической системы пожаротушения, вентиляции, охранной сигнализации и видеонаблюдения. В складах должен быть регулируемый температурный режим, вспомогательные помещения, системы учета и контроля доступа сотрудников, оптоволоконные телекоммуникации. Профессиональная система управления.
<b>Класс «А»</b>	Современное одноэтажное складское здание из легких металлоконструкций и сэндвич-панелей, предпочтительно прямоугольной формы, без колонн или с шагом колонн не менее 9 м и расстоянием между пролетами не менее 24 м, с высотой потолков не менее 10 метров и бетонным полом с антипылевым покрытием. Площадь застройки 45-55%. Склад должен быть оснащен системами пожарной сигнализации, автоматической системы пожаротушения, вентиляции, охранной сигнализации и видеонаблюдения. В складах должен быть регулируемый температурный режим, вспомогательные помещения, системы учета и контроля доступа сотрудников, оптоволоконные телекоммуникации и т.д.
<b>Класс «В+»</b>	Одноэтажное складское здание предпочтительно прямоугольной формы, вновь построенное или реконструированное, высота от 8 метров, с площадью застройки 45-55%. Склад должен быть оснащен системами пожарной сигнализации, автоматической системы пожаротушения, вентиляции, охранной сигнализации и видеонаблюдения. В складах должен быть регулируемый температурный режим, вспомогательные помещения, системы учета и контроля доступа сотрудников, оптоволоконные телекоммуникации и т.д.
<b>Класс «В»</b>	Одно-, многоэтажное складское здание предпочтительно прямоугольной формы, вновь построенное или реконструированное. В случае многоэтажного строения – наличие достаточного количества грузовых лифтов/подъемников грузоподъемностью не менее 3 тонн. Склады оснащены системой отопления, пожарной сигнализации, пожаротушения, вентиляции, охранной сигнализации и видеонаблюдения. Высота потолков не менее 6 метров. Наличие вспомогательных помещений при складе.
<b>Класс «С»</b>	Капитальное производственное помещение или утепленный ангар, с высотой потолков не менее 4 метров.
<b>Класс «D»</b>	Подвальные помещения или объекты ГО, неотпливаемые производственные помещения или ангара.

Промышленные здания – это строения, в которых размещаются заводы и производственные предприятия. Промышленные здания и сооружения включают в себя отдельные помещения, предназначенные для выполнения производственных процессов.

### **Земельные участки**

Земля является важным фактором производства. Особенностью земельных участков в городской черте, является ограниченность предложения земли.

На стоимость земли влияют: удалённость от центра города, обеспеченность централизованной инженерной инфраструктурой и системами благоустройства территории, наличие документов на землю, делимость/неделимость земельного участка, развитые сферы культурно-бытового обслуживания, рынок спроса и предложения и др.

Согласно информации на портале о недвижимости kn.kz, в целом средняя цена по г. Нур-Султану с начала 2018 года изменилась незначительно, в пределах **5%**.

При этом в декабре 2018 г. наблюдается сильное падение цена на участки **под многоэтажную застройку** – на **43%**, по сравнению с началом года. Данная тенденция стала следствием того, что на рынке предложений были куплены несколько дорогостоящих участков в центре города.

Вместе с тем, на **57%** и **32%** увеличилась цена на участки, используемые для коммерческих и сельскохозяйственных целей соответственно.

#### Средняя стоимость земельных участков по назначению в г. Нур-Султане

Назначение	Цена в декабре 2018 г., тг. /сот.	Изменения за год (к янв. 2018 г.)
МЖК	3 322 159	-43%
Коммерческое	2 798 943	+57%
Промышленное	2 062 442	-8%
ИЖС	1 574 254	-2%
Сельское хозяйство	220 609	+32%
<b>Общий итог</b>	<b>1 920 858</b>	<b>-5%</b>

#### *Справочно:*

*Рынок земельных участков г. Алматы в 2018 году был стабилен. За год ценовые колебания по всем сегментам незначительные, лишь в сегменте земель под производственную застройку зафиксировано ценовое снижение, обусловленное изменением структуры предложения. За год прирост предложений составил 24%. В 2019 году значительных ценовых колебаний не ожидается.*

#### Средняя стоимость земельных участков по назначению в г. Алматы

Назначение	Цена в декабре 2018 г., тг. /сот.	Изменения за год (к январю 2018 г.)
МЖС	10 170 463	-1
ИЖС	5 286 285	5
Коммерческое	4 852 838	2
Промышленное	1 923 486	-33
Сельское	1 097 195	6
<b>Общий итог</b>	<b>571 510</b>	<b>3</b>

Путем анализа стоимости земельных участков города на сайте krisha.kz было выявлено что наиболее **дорогие** земельные участки площадью 1 гектар расположены в районе **Байконур**.

Средняя стоимость **1 гектара** земли (10 000 кв. м.):

- в районе «Байконур» равна **651,5 млн. тенге;**

- в районе «Алматы» **470 млн. тенге;**
- в районе «Есиль» **395 млн. тенге;**
- в районе «Сарыарка» **150 млн. тенге.**

**Рыночная стоимость** некоторых земельных участков в г. Нур-Султане **в разы больше их кадастровой стоимости.** К примеру, рыночная стоимость земельного участка в районе «Есиль» (пересечение улиц Сыганак и Акмешит) площадью 14 соток равна **160 млн. тенге**, кадастровая стоимость этого же участка составляет **18,7 млн. тенге**, то есть **в 9 раз меньше** рыночной стоимости.

Вместе с тем, рыночная стоимость земельных участков ближе к границе города меньше кадастровой. К примеру, рыночная стоимость земельного участка в районе «Байконур» (ул. Махат 11 — ул. Чехоева) площадью 1 гектар составляет **45 млн. тенге**, кадастровая стоимость этого же участка равна **83,5 млн. тенге**, практически **в 2 раза больше** рыночной.

#### **Рыночная стоимость земельных участков по районам г. Нур-Султана**

Район	Рыночная цена	
	1 гектар (10 000 кв. м.)	0.1 гектар (1 000 кв. м.)
Алматы	140 000 000 - 800 000 000	2 000 000 - 30 000 000
Байконур	3 000 000 – 1 300 000 000	1 500 000 - 15 000 000
Есиль	190 000 000 - 600 000 000	8 000 000 - 20 000 000
Сарыарка	80 000 000 - 220 000 000	1 100 000 - 22 000 000

#### **Кадастровая стоимость земельных участков по районам г. Нур-Султана**

Район	Кадастровая цена	
	1 гектар (10 000 кв. м.)	0.1 гектар (1 000 кв. м.)
Алматы	40 100 000- 133 660 000	4 010 000 - 13 366 000
Байконур	40 100 000– 130 320 000	4 010 000- 13 032 000
Есиль	33 420 000 - 133 660 000	3 342 000 - 13 032 000
Сары арка	40 100 000- 130 320 000	4 010 000- 25 412 400

#### **Выводы:**

Таким образом, стоимость земельных участков в г. Нур-Султане будет меняться в зависимости от месторасположения и спроса. Земельные участки в центре г. Нур-Султана вероятно продолжат расти в цене, в то же время как в отдаленных частях города возможно небольшое снижение цен.

#### **Справочно:**

*Кадастровая (оценочная) стоимость - расчетная стоимость земельного участка, применяемая при продаже государством земельного участка или права аренды на него, определяемая на основе базовых ставок платы за земельные участки, периодически уточняемых согласно официальной статистической информации об общем уровне инфляции и поправочным коэффициентам к ним.*

Согласно данным ООН, по состоянию на 2018 год в городах проживало 55% населения мира, а к 2050-му этот показатель вырастет до 68%. Нур-Султан как наиболее быстрорастущий город Казахстана является центром притяжения экономически активного населения. Следовательно, учитывая рост городского населения можно сказать что, спрос на недвижимость сохранится, а инвестиции в объекты жилой и коммерческой недвижимости останутся актуальными.

**Источники:**

1. Комитет по статистике Министерства национальной экономики Республики Казахстан;
2. Казахстанское интернет-издание и информационный портал forbes.kz. Статья «Рынок недвижимости в 2018 году: самые важные события»;
3. На основе данных бизнес-центров республики;
4. Международная консалтинговая компания «Colliers international»;
5. Обзор недвижимости компании «Cushman&Wakefield»;
6. Обзор недвижимости компании «JLL»;
7. Информационный ресурс prometr.by;
8. Обзор недвижимости компании «Ukrainian trade guild».
9. Международная консалтинговая компания «Colliers international»;
10. Аналитическая служба информационного портала kn.kz;
11. Сайт krisha.kz.