

Бизнес-план

Жылжымайтын мүлікке

ИНВЕСТИЦИЯ КҮЮ



Жоба мақсаты



Негізгі жоба мақсаты :

Жылжамайтын мүлікке инвестиция құю арқылы жылжымайтын мүлікті уақыт өте өз қорымызда қалдыру және сол арқылы қосымша табыс көру



Ақшаны инвестициялаудың ең тиімді және сенімді әдістерінің бірі жылжымайтын мүлікке қаржы құю.

Мұның себебі - жылжымайтын мүлікке деген жоғары тәуекелділік және жоғары өтімділік, сондай-ақ тұрғын үй және коммерциялық үй-жайға сұраныс жоғары.

Табысты инвестициялау үшін ірі қалаларда инвестициялық нысандарды таңдау ұсынылады, өйткені оларда шаршы метр әрдайым қымбаттайды.

Егер коммерциялық жылжымайтын мүлікке қаржы қаражаты жеткіліксіз болса, онда пәтерлер мен үйлер тамаша таңдау болады.

АРТЫҚШЫЛЫҚТАРЫ

ТҰРАҚТЫ ТАБЫС КӨЗІ 100 мың АҚШ долларына сатып алған үйіңізді айына 150 мың теңгеге жалға беріп қойсаңыз, сабылып жұмыс істеп те қажеті жоқ. «Жұмысымнан айрылып қалмас па екенмін» деген қорқыныш та мазаламайды. Ай сайын жайдан-жай түсіп тұрған ақшаны тиіспестен жинасаңыз, тағы бір жылжымайтын мүлікті болуға мүмкіндік бар.

Баспана құнын жоймайды Қазақстанда соңғы он жылдықта баспана қымбаттамаса, арзандаған емес. Құны мен өзектілігі артып жатыр, артып жатыр. Қазір үйі бар адам ауқатты жандардың қатарына ене бастаған секілді, меніңше. Әсіресе, Алматы мен Астанада.

Алып-сату арқылы табысты ұлғайту Ертерек арзанға алынған үйді өз бағасынан қымбатқа сатуға да болады. Өйткені, баспана бағасы күннен-күнге артуда. Тіпті бір үйді алып, сәл-пәл жөндеуден өткізіп, бағасын өсіріп өткізуге де мүмкіндік бар. Көзін тапса, бұл процесс те жемісті.

Балаға мұра Көзді ашып-жұмғанша балаңыз ержетіп, қызыңыз бойжетіп қалады. Бірнеше жыл бойы жалға беріп, әбден нанын жеп аласыз да, соңында пәтерді өз алдына отау құрған ұл-қызыңызға сыйлап жібересіз. Керемет емес пе, сіз де мәз, балаңыз да мәз.

КЕМШІЛІКТЕРІ

Бастапқы шығындар Жылжымайтын мүліктен түсер пайдаға күмі етпестен бұрын қомақты қаржыны шығару керексіз. Дайын үйді Астанадан алу дегенде 50-60 мың АҚШ долларына аласыз. Онда да жағдайы мәз емесін, шаршы метрі азын.

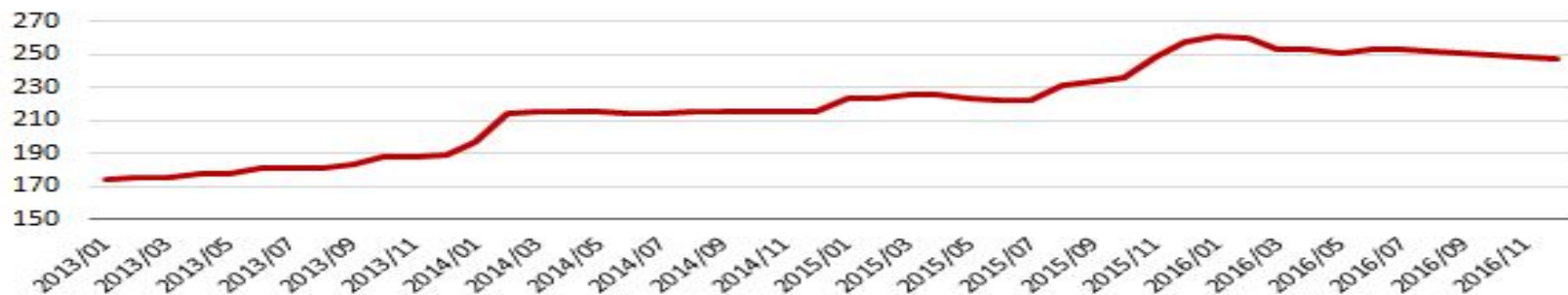
Жалға алушыны іздеу Қазір пәтерді жалға алушы да көп, беруші де көп. Оған қоса, риэлтор да көп. «Күріштің арқасында күрмек су іштінің» кері келіп, ортадағы алып-сатарлардың дәурені жүріп тұр. Қызметіне сұрар құны да аз емес, жалға берілетін пәтер құнының 10-20 пайызы. Пәтеріңізді жалға алушылар жылдап тұрса жақсы, ай сайын бірі кетіп, бірі келіп жатса, риэлторларға «жем боласыз».

Шұғыл түрде қаржы алу мүмкін емес Салым объектіңізден шұғыл қажет болған қаржыны суырып алу мүмкін емес. Төтеннен ақша қажет бола қалса, пәтеріңізге сенім арта алмайсыз. Өйткені, сіз қойған бағаға келісетін сатып алушыны сарыла күту керексіз. Ол бірнеше айға, тіпті жылға созылуы мүмкін. Жылжымайтын мүлікті жедел сату үшін құнының нарықтағы бағадан бірнеше пайызға төмендейтініне келісуге тура келеді.

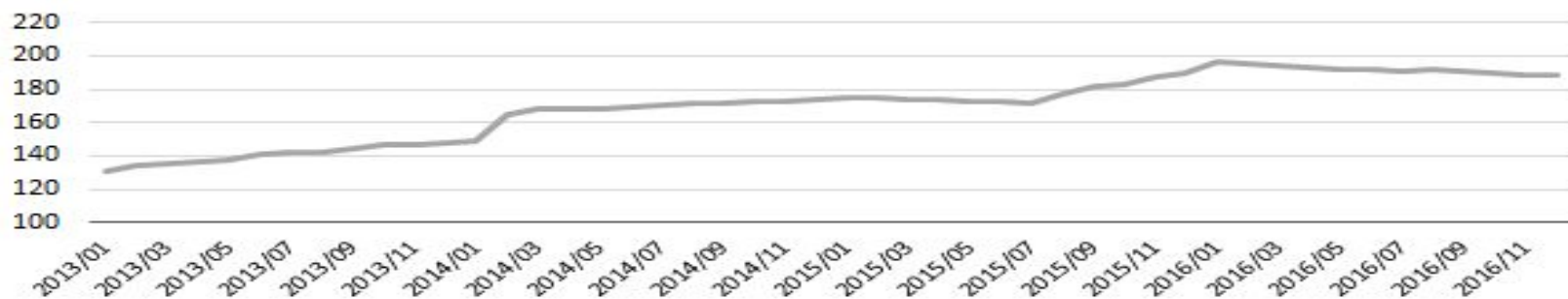
Баға нарығына анализ

Жылжымайтын мүліктің жыл сайынғы өсу бағасы

Цены продажи нового жилья (тыс. тг)



Цены продажи вторичного жилья (тыс. тг)



Баға нарығына анализ

Астана қаласы бойынша пәтерлер құны

Средние цены на рынке жилья. Июль 2016 | тг за м

	Продажа нового		Перепродажа жилья	
	жилья	благоустроенного	неблагоустроенного	элитного
Казахстан	252 744	191 294	115 495	206 739
Астана	342 797	326 107	206 058	363 300
Алматы	319 449	331 110	195 475	442 558
Ақтау	309 464	342 081	-	427 384
Актобе	144 873	152 918	130 599	180 313
Атырау	330 461	261 947	130 370	262 731
Жезказган	90000*	142 275	82 000	201 978
Кокшетау	229 013	192 537	110 870	184 736
Караганда	186 709	174 630	96 440	141 485
Костанай	182 738	182 449	115 271	162 965
Кызылорда	119 570	123 629	79 285	121 014
Уральск	151 657	155 357	101 656	181 330
Усть-Каменогорск	226 376	175 504	114 604	148 989
Павлодар	227 557	171 052	157 518	197 909
Петропавловск	158 628	181 765	126 631	206 477
Семей	140 525	154 580	78 445	137 195
Талдыкорган	90000*	185 139	127 361	207 762
Тараз	116000*	187 464	102 227	220 027
Шымкент	268 621	162 047	88 760	202 855

*Цены на новое жилье, реализуемое в рамках программы

«Развитие регионов - 2020»

Источник: КС МНЭ РК

Баға нарығына анализ

Сатып алу мен сату пайызы

Рэнкинг регионов РК по росту количества сделок купли продажи жилья в 2016
(единиц)

	Рост к итогу		Всего		Доля от РК	
	2015/12	2015/12	2016/12	2015/12	2016/12	2015/12
Казахстан	24 164	14,6%	190 209	166 045	100,0%	100,0%
Астана	9 330	54,3%	26 508	17 178	13,9%	10,3%
Алматы	8 123	39,9%	28 505	20 382	15,0%	12,3%
Карагандинская	1 537	8,6%	19 437	17 900	10,2%	10,8%
ЗКО	1 193	21,8%	6 661	5 468	3,5%	3,3%
Актюбинская	990	11,8%	9 392	8 402	4,9%	5,1%
ВКО	977	6,9%	15 181	14 204	8,0%	8,6%
Костанайская	901	9,9%	10 035	9 134	5,3%	5,5%
ЮКО	802	5,3%	15 864	15 062	8,3%	9,1%
Кызылординская	363	9,1%	4 352	3 989	2,3%	2,4%
Павлодарская	326	4,5%	7 526	7 200	4,0%	4,3%
СКО	133	2,4%	5 672	5 539	3,0%	3,3%
Ақмолинская	119	1,3%	9 500	9 381	5,0%	5,6%
Алматинская	43	0,3%	13 501	13 458	7,1%	8,1%
Жамбылская	-155	-2,0%	7 618	7 773	4,0%	4,7%
Атырауская	-183	-4,8%	3 669	3 852	1,9%	2,3%
Мангистауская	-335	-4,7%	6 788	7 123	3,6%	4,3%

Расчеты Ranking.kz на основе данных КС МНЭ РК

Бизнес жопары

Астана қаласынан 30 кв м
болатын бір комнаталы үй табу

10 000 000 ге 12%несие алу

Күніне не айына жалдап тұруға адам алу

Сол арқылы несиені жабу

Алынған қарызды қайтару жоспары

Алынған ақша көлемі	1 жыл	2 жыл	3 жыл	4 жыл	5 жыл	6 жыл	7 жыл	8 жыл
11 200 000 тг	9 880 000	8 560 000	7 240 000	5 920 000	4 480 000	3 040 000	1 600 000	160 000