

КОРОТКО О ГЛАВНОМ

	По сравнению	1 кв 25	1 кв 24
Цены	↑	↑	↑
Поглощение	↔	↔	↔

ОСНОВНЫЕ ТЕМЫ

- Активность на рынке жилья;
- Количество сделок купли-продажи жилья;
- Жилищный фонд и ввод в эксплуатацию жилых зданий;
- Объемы ипотечного кредитования;
- Среднерыночные цены продаж и арендные ставки.

ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ИНДИКАТОРЫ

- Население на 1 марта 2025 года - 2 305 765 человек;
- Уровень безработицы (Q1 2025) - 4,5%;
- ВРП (январь-март 2025) - 6,5%;
- Инфляция (июнь 25) - 7,7%;
- Средневзвешенный официальный курс KZT/USD (Q1 25) - 510,28

ОБЗОР

Количество сделок купли-продажи по Республике в период январь-март 2025 года уменьшилось на 0,01% в сравнении с аналогичным периодом 2024 года.

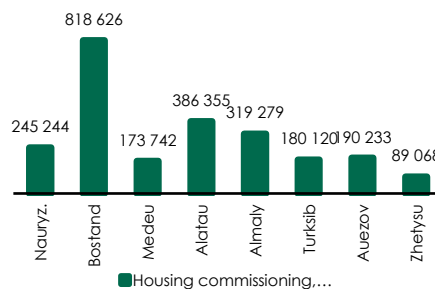
Количество сделок купли-продажи, зарегистрированных за период январь-март 2025 года по городу Алматы на 17,0% меньше в сравнении с аналогичным периодом 2024 года. Количество сделок купли-продажи в декабре 2024 года больше на 16,5%, чем в декабре 2023 года.

Алматы традиционно остается одним из лидеров после Астаны, среди регионов по количеству заключенных сделок. В январе-марте 2025 г. доля Алматы составила 19,12% от всего Республиканского рынка.

Сумма инвестиций в жилищное строительство г. Алматы за январь-июнь 2024 года составила 280 млрд. тенге что на 1,4% меньше в сравнении с аналогичным периодом 2023 года. Объем инвестиций в жилищное строительство в Республике Казахстан в январе-июне 2024 года составили 1 375 млрд. тенге, что на 3,7% больше в сравнении с аналогичным периодом 2023 года.

В январе-июне 2025г. общая площадь введенного в эксплуатацию жилья увеличилась на 8,6% и составила 1341,6 тыс. кв. м, из них в многоквартирных домах - на 15,4% (1174,1 тыс. кв. м). Общая площадь введенных в эксплуатацию индивидуальных жилых домов уменьшилась - на 23,1% (167,5 тыс. кв. м).

Ввод жилья в эксплуатацию по районам, кв.м (январь-декабрь 2024)



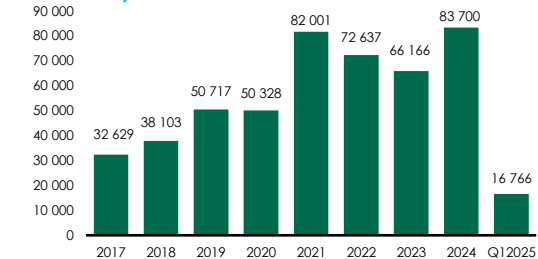
Источник: Бюро нац. статистики РК

В период с января - март 2025 года наибольший объем строительных работ был традиционно в Бостандыкском (39,47%) и Алатауском (14,69%) районах. Доля других районов составила: Медеуский - 3,61%, Наурызбайский - 10,62%, Алмалинский, Ауэзовский, Жетысуский и Турксибский - 1,2,01%, 9,8%, 2,51% и 7,25% соответственно.

Источник: Бюро нац. статистики РК

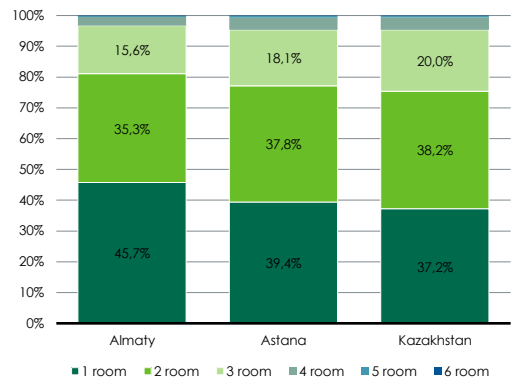
Доля сделок с квартирами в Q1 2025 г составляет 93%, а с домами - 7%. В среднем по Казахстану доля сделок с квартирами занимает 72%, а с домами - 28%.

Кол-во сделок купли-продажи жилья в Алматы, 2017-Q1 2025

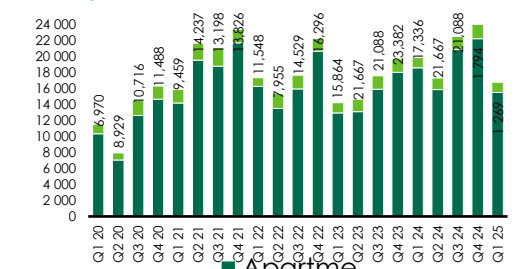


Источник: Бюро нац. статистики РК

Распределение сделок купли-продажи квартир по количеству комнат в Q1 2025г.

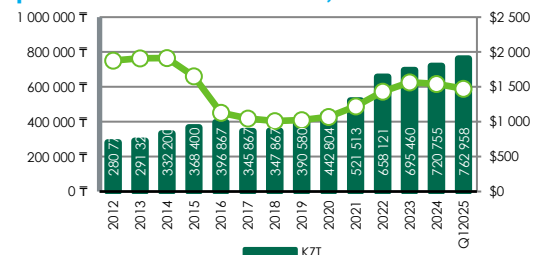


Сделки купли-продажи жилья в Алматы, 2020-Q1 2025

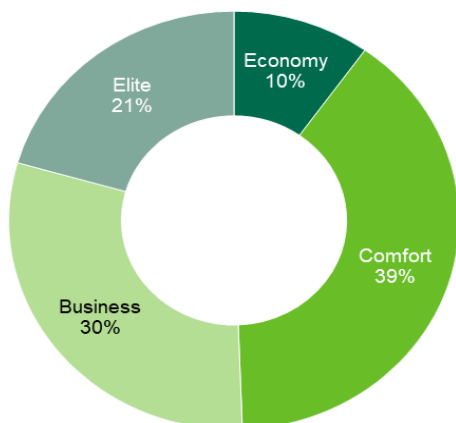


Источник: Бюро нац. статистики РК

Средние цены предложения на рынке жилья 2012-2024, за кв.м.



Распределение жилищных проектов на первичном рынке г. Алматы по классам



Источник: TOO Scot Holland

По состоянию на 1 апреля 2025 года банковский сектор Республики Казахстан представлен 21 банком второго уровня, из которых 12 банков с иностранным участием, в том числе 9 дочерних банков.

Активы банковского сектора на 1 апреля 2025 года составили 62,0 трлн тенге, увеличившись за март текущего года на 1,6% (с начала 2025 года рост на 0,7%), преимущественно за счет роста ссудного портфеля банков на 2,0% до 36,7 трлн тенге.

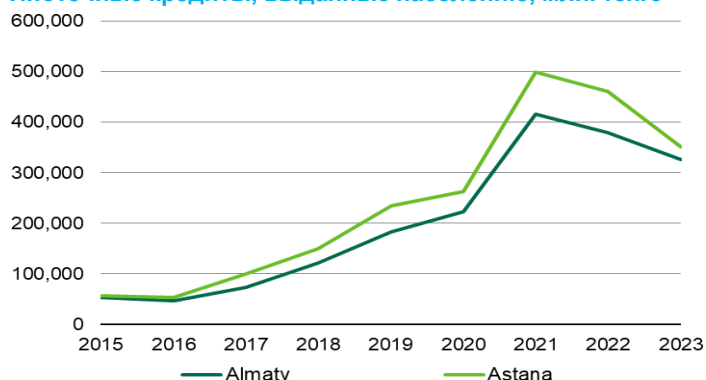
В структуре выдачи новых ипотечных кредитов продолжается положительная динамика рыночного кредитования - с начала года на рыночных условиях выдано ипотечных кредитов на 617,8 млрд тенге, что на 36,3% больше по сравнению с аналогичным периодом 2023 года. В результате их доля по сравнению с аналогичным периодом 2023 года увеличилась с 31,3% до 34,6%.

Кредиты населению составили 21,4 трлн тенге, увеличившись за март 2025 года на 1,3% (с начала 2025 года рост на 3,5%) в результате увеличения потребительских займов на 1,9%, до 14,4 трлн тенге.

В марте 2025 года средневзвешенная ставка вознаграждения по кредитам, выданным населению в тенге, выросла до 19,7% (в феврале 2025 года - 18,6%) из-за увеличения ставки по потребительским займам с 19,1% до 20,4%.

Качество ссудного портфеля банков остается на высоком уровне. Так, на 01.04.2025г. доля кредитов с просроченной задолженностью свыше 90 дней в общем объеме кредитного портфеля составила 3,4% или 1,2 трлн тенге, незначительно увеличившись с 3,3% месяцем ранее.

Ипотечные кредиты, выданные населению, млн. тенге



Источник: НБ РК

В первом квартале 2025 года в Казахстане действуют несколько ипотечных программ, предлагающих различные условия для покупки жилья. Основные программы включают «7-20-25», «Наурыз», «Отау», а также программы от конкретных банков, таких как Freedom Bank и Altyn Bank. В рамках этих программ предусмотрены льготные условия, такие как пониженные процентные ставки и возможность покупки жилья на первичном и вторичном рынках.

Ниже предоставлена информация о средних ценах продаж, полученная нами во время анализа предложения на первичном рынке жилой недвижимости в городе Алматы в 1 квартале 2025г. (по классу; тыс. тенге за кв.м.):

Эконом	Комфорт	Бизнес	Элит
450-600	700-1000	1000-1200	1500-2500

Источник: TOO Scot Holland

На данный момент застройщики проявляют лояльность и предлагают скидки и варианты рассрочки при приобретении квартиры на первичном рынке.

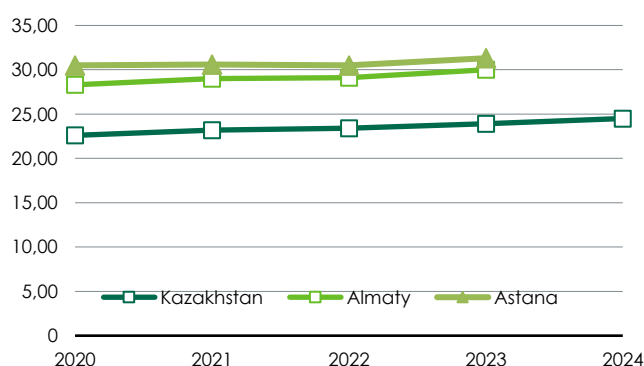
Принимаемые меры со стороны государства по запрету точечной застройки г. Алматы, а также ограничения высотности жилого строительства будут смещать фокус на окраины города Алматы.

Средняя стоимость аренды квартир по комнатности на 1 кв. 2025 года составляет (тыс. тенге):

1 комнатная	2 комнатная	3 комнатная
250-350	350-450	500-700

Источник: TOO Scot Holland

Обеспеченность жильем на душу населения, кв.м.



Источник: Бюро нац. статистики РК

КОРОТКО О ГЛАВНОМ

По
сравнению

	1 кв 25	1 кв 24
Ставки аренды	↔	↔
Заполняемость	↔	↔

ОБЗОР

Инфляция в Республике Казахстан в марте 2025 года за год составила 10% (в феврале 2025 года - 9,4%), за месяц - 1,3% (в предыдущем месяце - 1,5%).

На рынке офисной недвижимости наблюдается рост средневзвешенной арендной ставки на рынке, который значительно превышает рост инфляции. К началу четвертого квартала 2024 в г. Алматы рост превысил 23% к предыдущему году.

Уровень вакансий в среднем по городу сохраняется на уровне 0-3%. При этом важно отметить, что офисы класса А и В с отделкой заполнены на 95-100%. Имеются офисные здания класса А с листом ожидания на освобождающиеся площади.

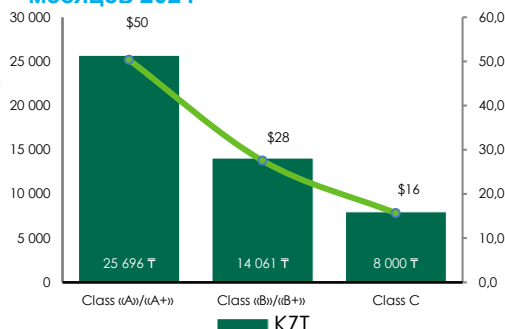
На текущий момент факторов, которые могли бы привести к снижению ставок в краткосрочной или среднесрочной перспективе, не наблюдается. Более того, к середине 2025 года прогнозируется рост ставок более чем на 10%. Это обусловлено спецификой рынка, где тарификация привязана к уровню инфляции, которая в ноябре достигла 8,4%. На рост арендных ставок влияет не только инфляция, но и увеличение затрат на строительство, повышение коммунальных тарифов и сокращение доступных земельных участков, подходящих для строительства офисных зданий.

Совокупная арендопригодная площадь качественных офисных помещений в Алматы составляет около 906 тыс. кв. м GLA, с явной концентрацией в ключевых районах. Бостандыкский район занимает лидирующую позицию, сосредотачивая 53% бизнес-центров города благодаря высокой деловой активности, развитой инфраструктуре и удобной транспортной доступности. На втором месте – Медеуский район с 18% площадей, привлекающий арендаторов престижным расположением и статусом исторического делового центра.

В середине 2025 года планируется ввод двух новых объектов: многофункционального комплекса «Ортау» с 9 тыс. кв. м офисов класса А и бизнес-центра «Capital Street» с 10 тыс. кв. м офисов класса В+. Общий заявленный объем офисных площадей к вводу значительно превышает показатели этих двух проектов, однако сроки завершения других объектов пока не уточнены.

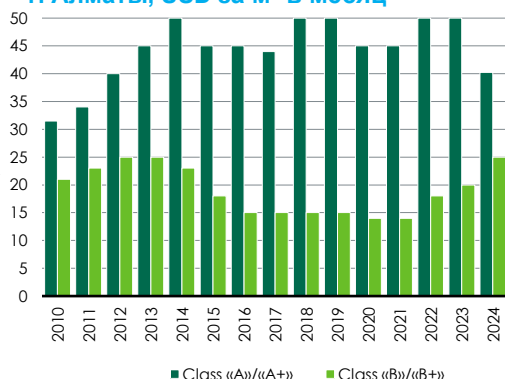
На 1 квартал 2025 года средневзвешенная ставка аренды по сравнению с аналогичным периодом прошлого года в Алматы выглядит следующим образом: в офисах класса «А+» ставка показала рост до 30 208 тенге/кв. м в месяц, класс «А» - средняя ставка составила 21 184 тенге/кв.м. в месяц, в классе «В+» прирост составляет 16 922 тенге/кв. м. в месяц, в классе «В» средняя ставка 11 199 тенге за кв.м. в месяц. Стоит отметить, что представленные ставки рассчитаны с учетом операционных расходов, но не включая НДС и коммунальные расходы. Основными факторами роста ставок аренды стали низкая вакантность свободных помещений, рост эксплуатационных расходов, а также стоимости строительства.

Средние арендные ставки, за м² 9 месяцев 2024



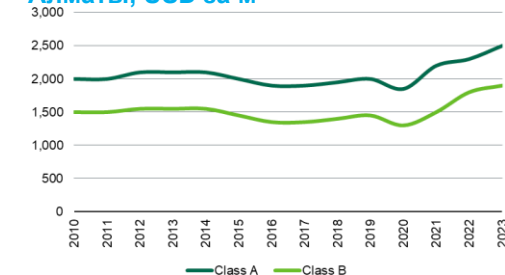
Источник: TOO Scot Holland

Динамика стоимости аренды офисов в г. Алматы, USD за м² в месяц



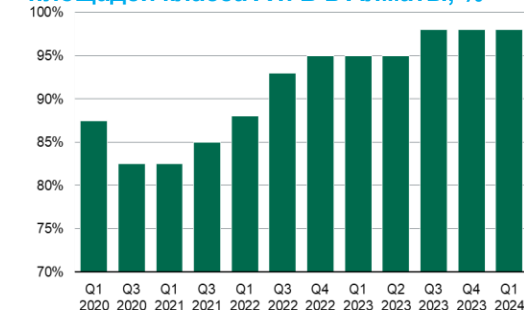
Источник: TOO Scot Holland

Цены продажи офисных площадей в Алматы, USD за м²



Источник: TOO Scot Holland

Динамика заполняемости офисных площадей класса А и Б в Алматы, %



Источник: TOO Scot Holland

ОСНОВНЫЕ ТЕМЫ

- Текущее предложения офисных площадей класса А и В;
- Строящиеся и планируемые проекты;
- Повышение уровня заполняемости в качественных бизнес центрах города;
- Стабилизация арендных ставок офисных помещений.

ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ИНДИКАТОРЫ

- Население на 1 марта 2025 года - 2 305 765 человек;
- Уровень безработицы (Q1 2025) - 4,5%;
- ВРП (январь-март 2025) - 6,5%;
- Инфляция (июнь 25) - 7,7%;
- Средневзвешенный официальный курс KZT/USD (Q1 25) - 510,28

Расположение крупных офисных проектов в г. Алматы:



Источник: Google, TOO Scot Holland

За дополнительной информацией касательно данного обзора рынка, пожалуйста, обращайтесь:

TOO Scot Holland Стратегический консалтинг

Роджер Холланд

Президент
Казахстан, Алматы,
050051, пр-т Достык, 105,
3-й этаж
Т: +7 (727) 258 1760
roger.holland@shre.kz

Евгений Долбилин

Вице-президент
Казахстан, Алматы,
050051, пр-т Достык, 105,
3-й этаж
Т: +7 (727) 258 1760
eugene.dolbilin@shre.kz

Сергей Матвеев

Управляющий директор
Казахстан, Алматы,
050051, пр-т Достык, 105,
3-й этаж
Т: +7 (727) 258 1760
sergey.matveyev@shre.kz

Серик Кабдрахманов

Старший менеджер по оценке
Казахстан, Алматы,
050051, пр-т Достык, 105,
3-й этаж
Т: +7 (727) 258 1760
serik.kabdrakhmanov@shre.kz

Административные районы

Алатауский - новый административный район г. Алматы, который до недавнего времени являлся западной окраиной города; район включает частные дома низкого качества, промышленные предприятия и т.д.;

Алмалинский - центральная часть Алматы; преимущественно жилая недвижимость; торговые объекты; небольшое количество офисных помещений и объектов легкой промышленности;

Ауэзовский - охватывает западную часть Алматы; преимущественно жилая недвижимость, не очень престижные постройки, многоквартирные дома в юго-восточной части района, частные дома в других частях; простые торговые объекты; современные офисные площади отсутствуют;

Бостандыкский - охватывает южную часть Алматы; численность преимущественно многоквартирные жилые объекты бизнес класса и несколько престижных жилых проектов; увеличивающееся количество торговых объектов; бизнес центры в восточной части района;

Медеуский - охватывает юго-восточная часть Алматы; наиболее престижная жилая часть; торговые объекты превосходного и стандартного уровня; деловой центр Алматы;

Турксибский - северо-восточная часть Алматы; не престижные частные дома; торговые объекты простого уровня; небольшое количество промышленных объектов;

Жетысуйский - северная часть Алматы; численность населения ок. 160 тысяч человек; сочетание промышленных объектов, торговых центров и менее престижной жилой недвижимости

Наурызбайский - 2 июля 2014 года было принято решение о создании нового района - Наурызбайский. район включает частные дома различного качества, промышленные предприятия и т.д.

ЗАЯВЛЕНИЕ ОБ ОГРАНИЧЕНИИ ОТВЕТСТВЕННОСТИ 2025 TOO Scot Holland

Сведения, изложенные в данном документе, были получены из источников, признанных надежными. Хотя мы не сомневаемся в точности этих сведений, нами не производилась их проверка, и мы не предоставляем каких-либо гарантий, и не делаем никаких заявлений в их отношении. Независимое подтверждение их точности и полноты лежит на Вашей ответственности. Любые использованные прогнозы, заключения, допущения или оценки приведены исключительно в качестве примера и не отражают текущего или будущего поведения рынка. Данная информация предназначена исключительно для использования клиентов TOO Scot Holland, и не может воспроизводиться без предварительного письменного разрешения TOO Scot Holland.