

КОРОТКО О ГЛАВНОМ

	По сравнению с 2кв 25	2кв 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 июня 2025 года - 2 314 900 человек;
- Уровень безработицы (Q1 2025) - 4,5%;
- ВРП (январь-март 2025) - 6,5%;
- Инфляция (июнь 25) - 7,7%;
- Средневзвешенный официальный курс KZT/USD (Q2 25) - 513,84

ОБЗОР

Количество сделок купли-продажи по Республике в период январь-июнь 2025 года увеличилось на 8 % в сравнении с аналогичным периодом 2024 года.

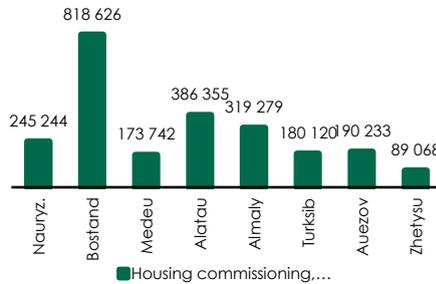
Количество сделок купли-продажи, зарегистрированных за период январь-июнь 2025 года по городу Алматы на 16,8% больше в сравнении с аналогичным периодом 2024 года. Количество сделок купли-продажи в декабре 2024 года больше на 16,5%, чем в декабре 2023 года.

Алматы традиционно остается одним из лидеров после Астаны, среди регионов по количеству заключенных сделок. В январе-июне 2025 г. доля Алматы составила 20% от всего Республиканского рынка.

Объем строительных работ (услуг) составил 333797,9 млн. тенге, или 136,1% к январю-июню 2024 г.

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)



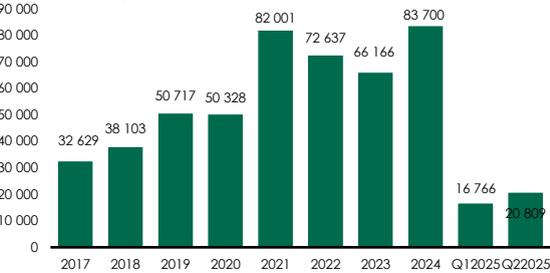
Источник: Бюро нац. статистики РК

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

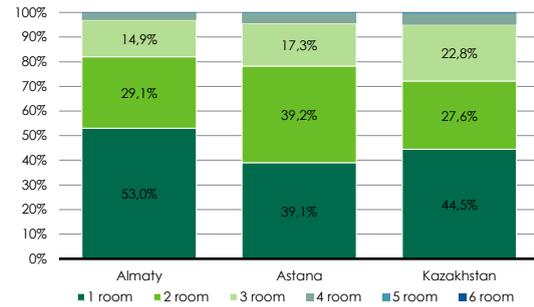
Доля сделок с квартирами в Q2 2025 г составляет 89%, а с домами - 11%. В среднем по Казахстану доля сделок с квартирами занимает 72%, а с домами - 28

Кол-во сделок купли-продажи жилья в Алматы, 2017-Q22025

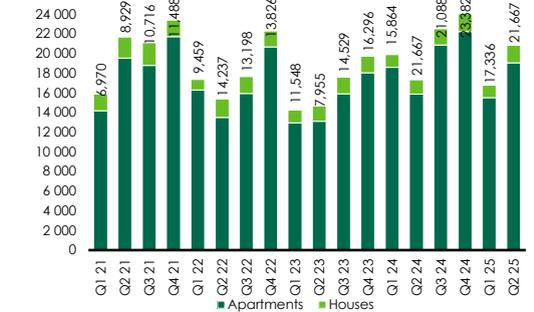


Источник: Бюро нац. статистики РК

Распределение сделок купли-продажи квартир по количеству комнат в Q22025г.



Сделки купли-продажи жилья в Алматы, Q12021-Q12025

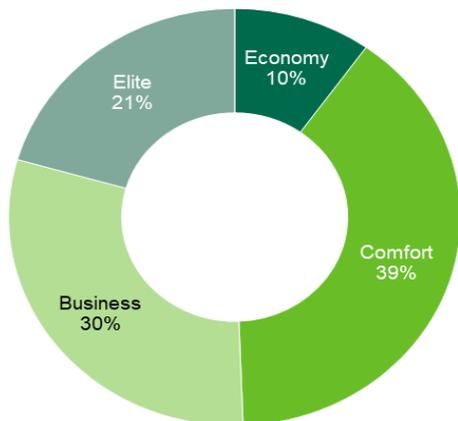


Источник: Бюро нац. статистики РК

Средние цены предложения на рынке жилья 2015-Q22025, за кв.м.



Распределение жилищных проектов на первичном рынке г. Алматы по классам



Источник: TOO Scot Holland

По состоянию на 1 июня 2025 года банковский сектор Республики Казахстан представлен 21 банком второго уровня, из которых 13 банков с иностранным участием, в том числе 9 дочерних банков.

По состоянию на 1 июня 2025 года банковский сектор Республики Казахстан представлен 21 банком второго уровня, из которых 13 банков с иностранным участием, в том числе 9 дочерних банков.

Активы банковского сектора на 1 июня 2025 года составили 63,4 трлн тенге, увеличившись за май текущего года на 1,2% (с начала 2025 года рост на 2,9%), преимущественно за счет роста ссудного портфеля банков на 1,7% до 37,9 трлн тенге.

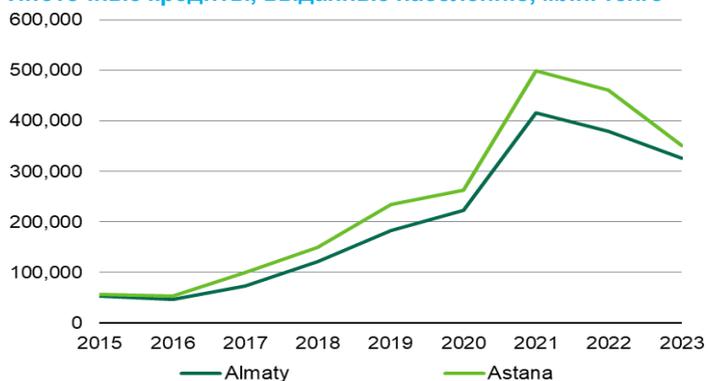
Кредиты населению составили 22,1 трлн тенге, увеличившись за май 2025 года на 1,8% (с начала 2025 года рост на 6,9%) в результате увеличения потребительских займов на 1,9% до 14,9 трлн тенге и ипотечных займов на 1,7% до 6,3 трлн тенге.

В мае 2025 года средневзвешенная ставка вознаграждения по кредитам, выданным населению в тенге, составила 19,9%.

Качество ссудного портфеля банков остается на высоком уровне. Так, на 1 июня 2025 года доля кредитов с просроченной задолженностью свыше 90 дней в общем объеме кредитного портфеля сохранилась на уровне апреля 2025 года, составив 3,4% или 1,3 трлн тенге.

Доля займов NPL90+ по кредитам населения на 1 июня 2025 года составила 4,3% или 943 млрд тенге, по кредитам бизнеса - 2,2% или 340 млрд тенге. Уровень покрытия провизиями кредитов с просроченной задолженностью свыше 90 дней составил 66,8% (на 01.01.2025г. - 67,0%).

Ипотечные кредиты, выданные населению, млн. тенге



Источник: НБ РК

Во втором 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 во 2 квартале 2025г. (по классу; тыс. тенге за кв.м.):

Эконом	Комфорт	Бизнес	Элит
450-600	700-900	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.

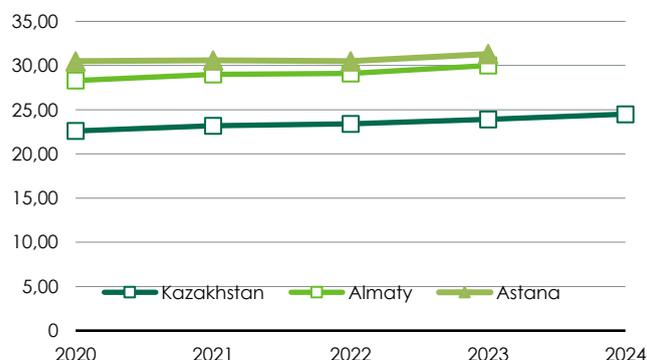
Принимаемые меры со стороны государства по запрету точечной застройки г. Алматы, а также ограничения высотности жилого строительства будут смещать фокус на окраины города Алматы.

Средняя стоимость аренды квартир по комнатности на 2 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

ОБЗОР

По сравнению
2кв 25 2кв 24

Ставки аренды	↔	↔
Заполняемость	↔	↔

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 июня 2025 года - 2 314 900 человек;
- Уровень безработицы (Q1 2025) - 4,5%;
- ВРП (январь-март 2025) - 6,5%;
- Инфляция (июнь 25) - 7,7%;
- Средневзвешенный официальный курс KZT/USD (Q2 25) - 513,84

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 вакансии 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

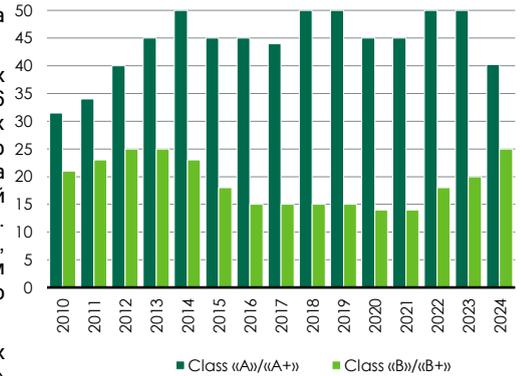
На 2 квартал 2025 года средневзвешенная ставка аренды по сравнению с аналогичным периодом прошлого года в Алматы выглядит следующим образом: в офисах класса «А+» ставка показала рост до 30 208 тенге/кв. м, класс «А» - средняя ставка составила 21 184 тенге/кв.м., в классе «В+» прирост составляет 16 922 тенге/кв. м., в классе «В» средняя ставка 11 199 тенге за кв.м. 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 2 квартал 2025



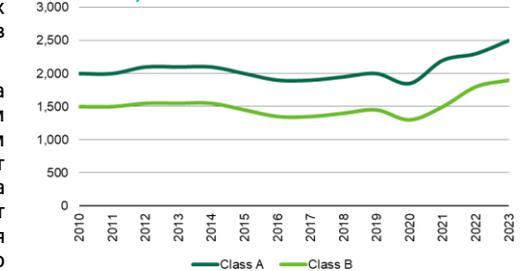
Источник: TOO Scot Holland

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



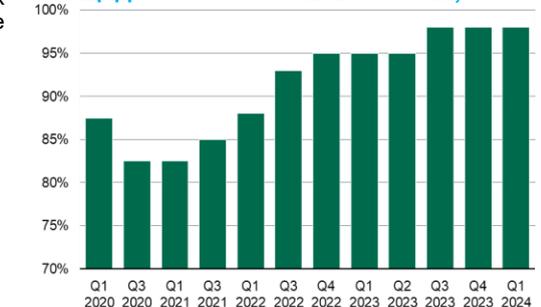
Источник: TOO Scot Holland

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

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 никаких 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.