

КОРОТКО О ГЛАВНОМ

➤ ОБЗОР

По сравнению

1 кв 25 1 кв 24

Цены



Поглощение



ОСНОВНЫЕ ТЕМЫ

- Количество сделок купли-продажи жилья;
- Ввод в эксплуатацию жилых зданий;
- Ипотечное кредитование;
- Среднерыночные цены продаж и арендные ставки.

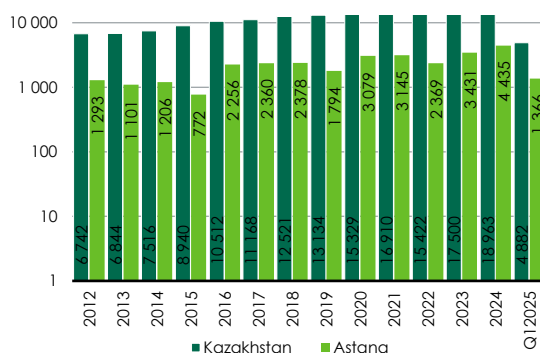
ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ИНДИКАТОРЫ

- Население (1 марта 2025 года) - 1 544 142 человек;
- Уровень безработицы (1 кв. 2025 года) - 4,4%;
- ВРП (1 кв. 2025 г.) - 11,9%;
- Инфляция (январь-июнь 25) - 12,8%;
- Средневзвешенный официальный курс KZT/USD (Q1 25) - 510,28

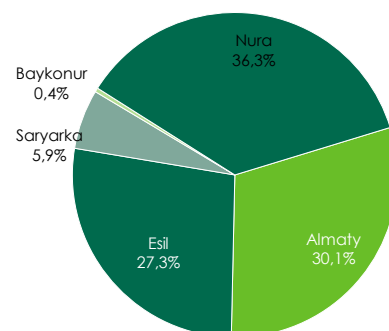
Астана остается лидером по количеству введенных в эксплуатацию квадратных метров жилой недвижимости. В январе-марте 2025 г. общая площадь введенного в эксплуатацию жилья увеличилась на 6,2% и составила 1 365 тыс. кв.м. Удельный вес в республиканском объеме составляет 23,3%. Для сравнения доля Алматы составила 12,60%.

В 2024 году наибольшая доля жилья была введена в районе Нұра - 36,3%. Следующий по активности строительства – Алматинский район, доля которого составила 30,1%. На третьем месте Есильский район, доля которого составила 27,3%.

Ввод жилья в эксплуатацию 2012-Q1 2025, тыс. кв.м.



Ввод жилья в эксплуатацию по районам, январь-декабрь 2024.

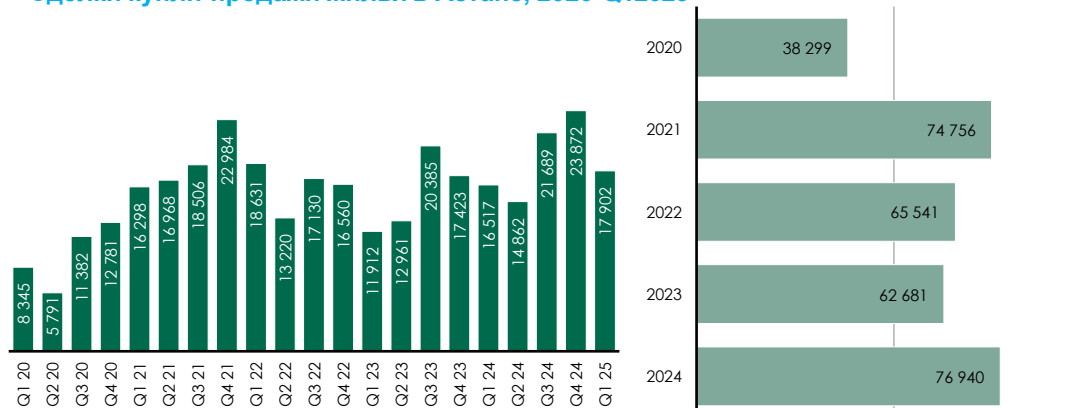


Источник: Бюро нац. статистики РК

Объем строительных работ (услуг) составил 490,6 млрд. тенге, или 133,6% к январю-июню 2024 года

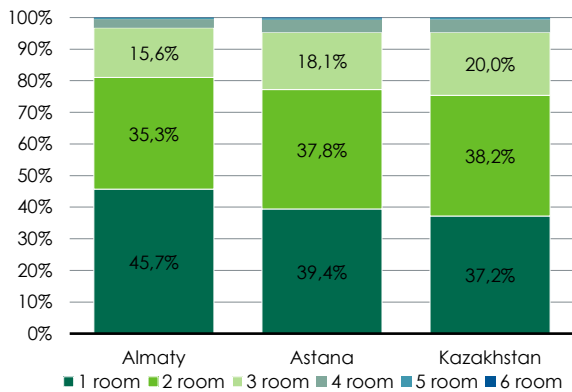
По данным на 2024 год обеспеченность жильем на одного жителя в г. Астана составляет 31,3 кв.м. Это самый высокий уровень в стране. Для сравнения в Алматы этот показатель составляет 30,0 кв.м, а в целом по Казахстану – 23,9 кв.м. За январь-декабрь 2024 года в Астане было заключено 76 940 сделок, что на 18,5% больше в сравнении с аналогичным периодом 2023 года. Доля сделок с квартирами в среднем составляет 98%, а с домами – 2%.

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



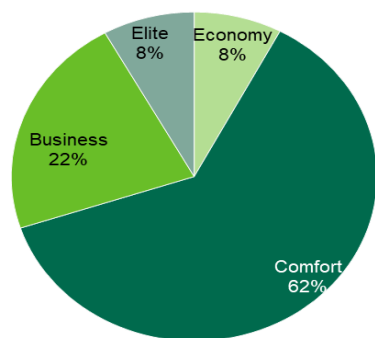
Источник: Бюро нац. статистики РК

Сделки купли-продажи квартир по количеству комнат в 1 квартале 2025 г.



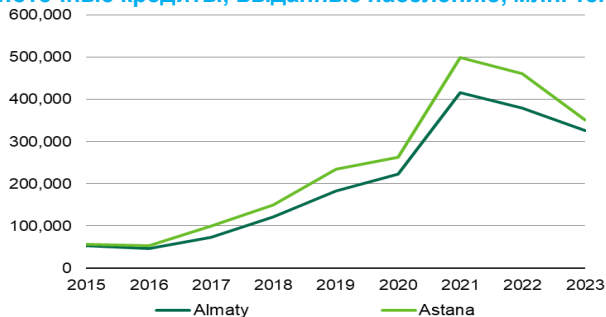
Источник: Бюро нац. статистики РК

Распределение первичного рынка г. Астана по классам в 2024 г.



Источник: TOO Scot Holland

Ипотечные кредиты, выданные населению, млн. тенге



Источник: НБ РК

Средние цены продаж на рынке жилья, за кв.м



Источник: Krishna.kz

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.

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 ценах продаж, полученная нами во время анализа предложения на рынке первичной жилой недвижимости в городе Астана во 1 квартале 2025 г. (по классу; тенге за кв.м.):

Эконом	Комфорт	Бизнес
300 – 400	400 - 500	500 – 700

Источник: TOO Scot Holland

Согласно результату мониторинга стоимости 1 кв.м. жилой недвижимости можно сделать вывод о том, что диапазон стоимостей на 1 квартал 2025 года остался в тех же пределах, что и в 4 квартале 2024 года.

Ниже показаны средние ставки аренды жилья по г. Астана:

Тип квартиры	Средняя арендная ставка (тенге в месяц)
1-комн	175 000
2-комн	250 000
3-комн	350 000
4- и 4+ комн.	400 000 и выше
Средняя ставка	300 000

Источник: TOO Scot Holland

КОРОТКО О ГЛАВНОМ

 По сравнению
 1 кв 25 1 кв 24

Ставки аренды	↔	↔
Заполняемость	↔	↔

ОСНОВНЫЕ ТЕМЫ

- Текущее и будущее предложение;
- Средний уровень заполняемости;
- Арендные ставки;
- Цены продажи.

ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ИНДИКАТОРЫ

- Население (1 марта 2025 года) - 1 544 142 человек;
- Уровень безработицы (1 кв. 2025 года) - 4,4%;
- ВРП (1 кв. 2025 г.) - 11,9%;
- Инфляция (январь-июнь 25) - 12,8%;
- Средневзвешенный официальный курс KZT/USD (Q1 25) - 510,28

ОБЗОР

Развитие сегмента офисной недвижимости г. Астана обусловлено текущим статусом города, который, благодаря переносу в него функций столицы, за относительно короткий срок превратился в деловой центр республики, с постоянно растущим количеством частных и государственных предприятий и учреждений.

В Астане по состоянию на конец 4 квартала 2024 года объем рынка наиболее качественных офисных площадей изменился и составляет 624 102 кв. м GVA, что на 0,6% выше по сравнению с аналогичным периодом 2023 года. 82% всех качественных площадей тут сконцентрированы в Есильском районе.

На 1 квартал 2025 года средневзвешенная ставка аренды по сравнению с аналогичным периодом прошлого года в Астане выглядит следующим образом:

- в офисах класса «А+» ставка составила 43 496 тенге/кв. м. В офисах класса «А» ставка составила 14 929 тенге/кв. м. в месяц
- в классе «В+» составила 12 619 тенге/кв. м. В классе «В» составила 8 916 тенге/кв. м. в месяц
- за тот же период средневзвешенная ставка на офисы класса «С» значительно выросли с 4 300 тенге/кв. м. до 6 300 тенге/кв. м. в месяц, что составляет 31,7%. 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.

В 2025 году предпочтения рынка остаются на стороне готовых офисов с качественным ремонтом и инфраструктурой, однако в связи с низкой вакантностью офисов класса «А»/«А+», арендаторы переходят в классы «В»/«В+» и «С», где готовы предоставить больше площади по более привлекательным ставкам. Заполняемость в 1 квартале 2025 г. для класса «А»/«А+» составила 95,4%, для класса «В»/«В+» - 96,0%, увеличившись за год с 90,4% для класса «А»/«А+» и 90,8% для «В»/«В+».

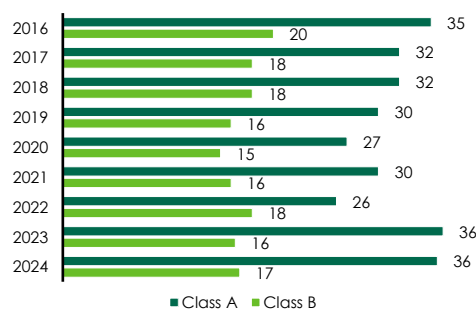
На рынке г. Астана отмечается рост 3% в сравнении с предыдущим кварталом и рост 17% в сравнении с аналогичным периодом 2023 года. Самый высокий рост замечен в наиболее качественных объектах класса А+. На текущий момент факторов, которые могли бы привести к снижению ставок в краткосрочной или среднесрочной перспективе, не наблюдается. 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. Эти факторы создают дополнительное давление на рынок, усиливая динамику роста ставок.

Распределение по классам



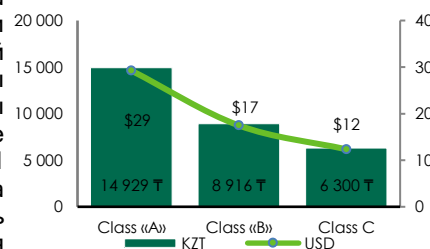
Источник: TOO Scot Holland

Средние арендные ставки офисных площадей, USD за м² в месяц



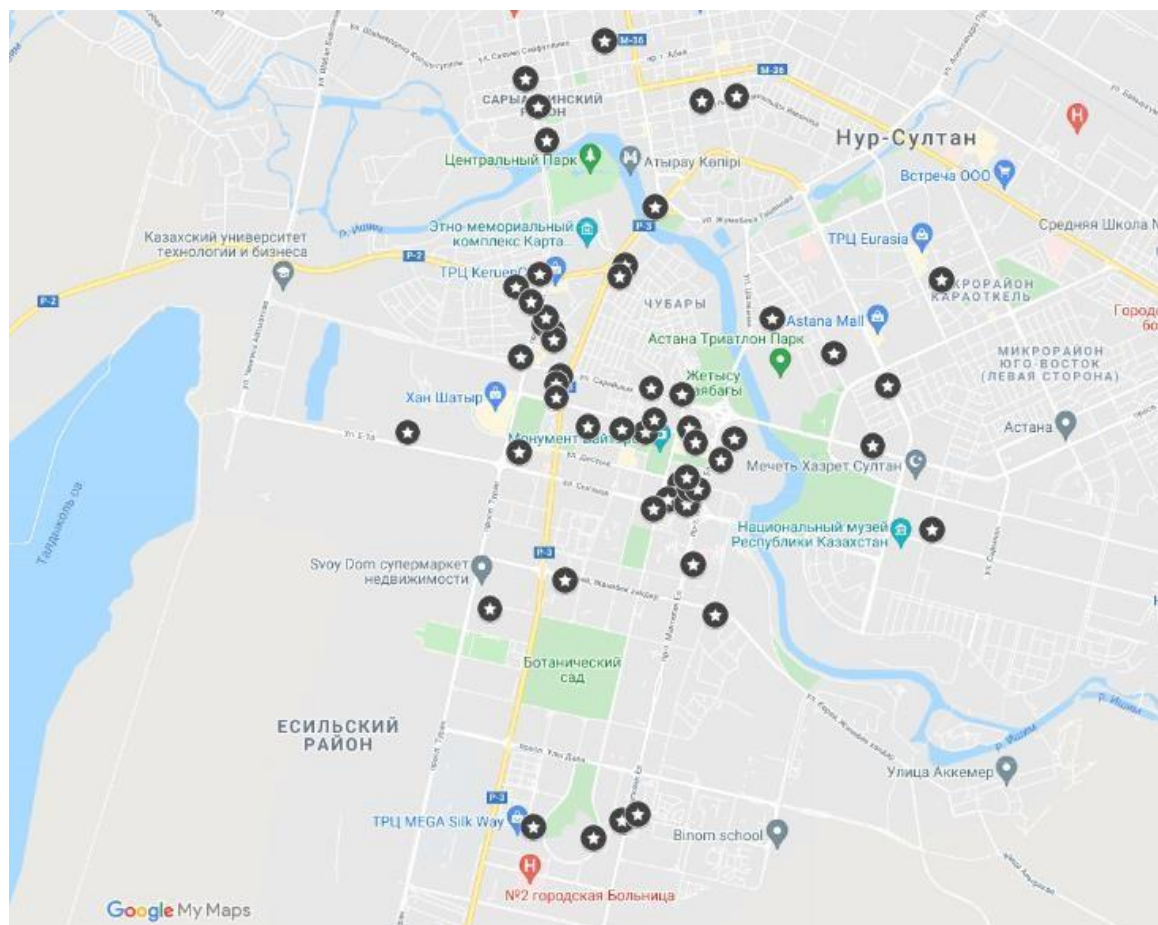
Источник: TOO Scot Holland

Средние базовые арендные ставки, за м² в 1Q 2025 г.



Источник: TOO Scot Holland

Расположение крупных офисных проектов в г.Астана:



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.dolbilen@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

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.