

### КОРОТКО О ГЛАВНОМ

По сравнению

4 кв 24 4 кв 23

Цены	↔	↔
Поглощение	↓	↑

### ОСНОВНЫЕ ТЕМЫ

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

### ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ИНДИКАТОРЫ

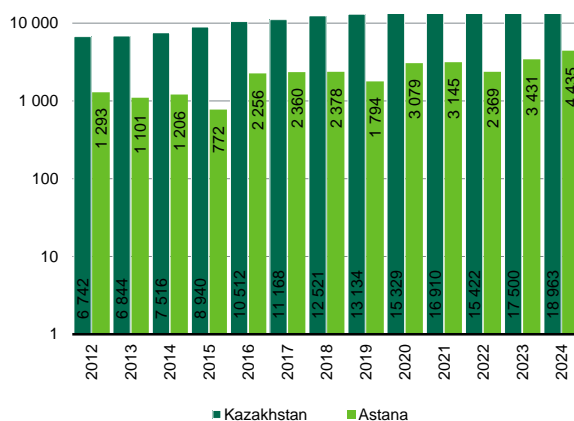
- Население (1 декабря 2024 года) - 1 520,8 тыс. человек;
- Уровень безработицы (3 кв. 2024 года) – 4,4%;
- ВРП (3 кв. 2024 г.)- 6,8%;
- Инфляция (декабрь 24) - 10,7%;
- Средневзвешенный официальный курс KZT/USD (Q4 24) - 499,87.

### ОБЗОР

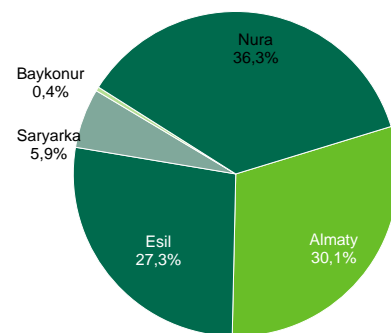
Астана остается лидером по количеству введенных в эксплуатацию квадратных метров жилой недвижимости. В январе-декабре 2024 г. общая площадь введенного в эксплуатацию жилья увеличилась на 12,7% и составила 4 435 тыс. кв.м, из них в многоквартирных домах - на 13,1% (4 369 тыс. кв.м). При этом, общая площадь введенных в эксплуатацию индивидуальных жилых домов уменьшилась - на 8,9% (61,6 тыс. кв.м.). Удельный вес в республиканском объеме составляет 23,3%. Для сравнения доля Алматы составила 12,60%.

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 2012-2024, тыс. кв.м.



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



Источник: Бюро нац. статистики РК

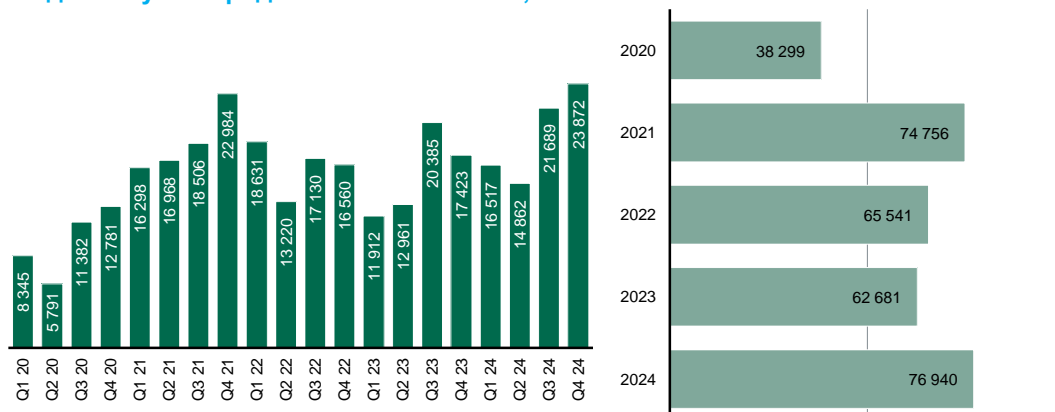
За период январь-июнь 2024 года было инвестировано в жилищное строительство 246 млрд. тенге, что на 5,4% меньше в сравнении с аналогичным периодом 2023 года.

По данным на 2023 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.

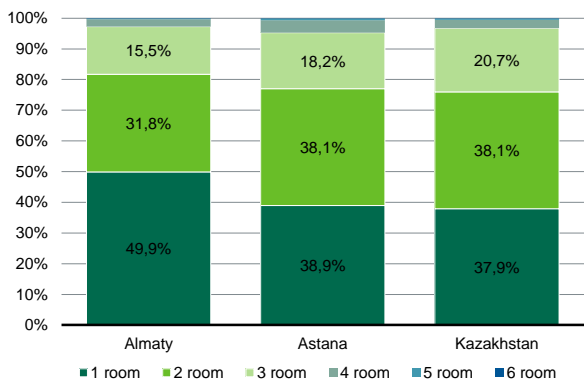
Доля сделок с квартирами в среднем составляет 98%, а с домами - 2%.

Сделки купли-продажи жилья в Астане, 2020-2024



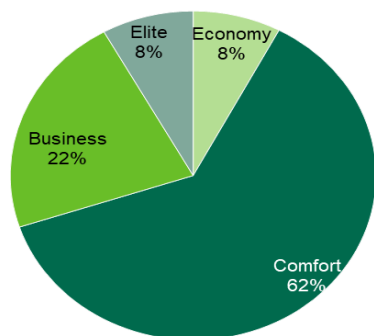
Источник: Бюро нац. статистики РК

### Сделки купли-продажи квартир по количеству комнат в 4 квартале 2024 г.



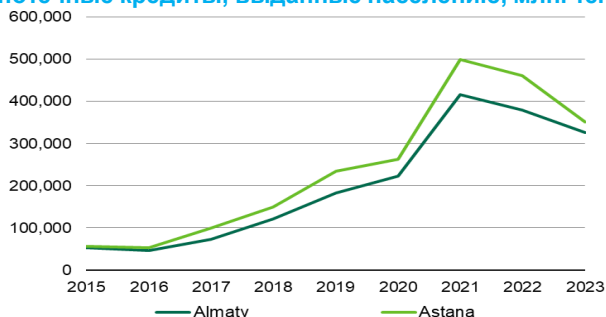
Источник: Бюро нац. статистики РК

### Распределение первичного рынка г. Астана по классам в 2023 г.



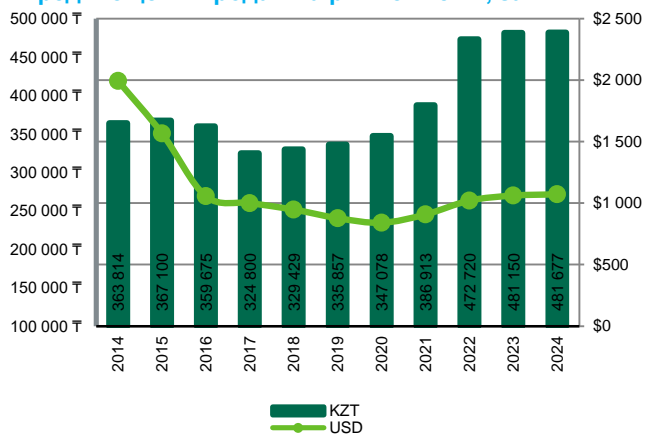
Источник: TOO Scot Holland

### Ипотечные кредиты, выданные населению, млн. тенге



Источник: НБ РК

### Средние цены продаж на рынке жилья, за кв.м



Источник: Krisha.kz

По состоянию на 1 декабря 2024 года банковский сектор Республики Казахстан представлен 21 банком второго уровня, из которых 12 банков с иностранным участием, в том числе 9 дочерних банков.

Ипотечный портфель банков по итогам ноября 2024 года вырос на 1,8% до 6,0 трлн тенге. При этом выдача новых ипотечных займов за 11 месяцев 2024 года составила порядка 1,8 трлн тенге, что на 23,3% больше по сравнению с аналогичным периодом 2023 года.

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%.

В ноябре 2024 года средневзвешенная ставка вознаграждения по кредитам, выданным населению в тенге, снизилась до 16,9% (в октябре 2024 года - 18,8%) в основном за счет снижения ставок по потребительским займам с 19,7% до 17,6% на фоне увеличения доли займов, выданных в рассрочку.

Качество ссудного портфеля банков остается на высоком уровне. Так, на 01.12.2024г. доля кредитов с просроченной задолженностью свыше 90 дней в общем объеме кредитного портфеля составила 3,2% или 1,1 трлн тенге (на 01.01.2024г. - 2,9% или 864 млрд тенге), снизившись с 3,3% месяцем ранее. Доля займов NPL90+ по кредитам населения на 01.12.2024г. составила 4,0% или 808 млрд тенге (на 01.11.2024г. - 3,9% или 777 млрд тенге, на 01.01.2024г. - 3,4% или 575 млрд тенге), а по кредитам бизнеса - 2,3% или 317 млрд тенге (на 01.11.2024г. - 2,4% или 320 млрд тенге, на 01.01.2024г. - 2,3% или 289 млрд тенге).

«Отбасы банком» с мая 2024г. запущена новая льготная программа с первоначальным взносом 20% по ставке 7% годовых для социально уязвимых граждан и 9% - для остальных категорий граждан. В первый год планируется выдать 12 тыс. займов на сумму 300 млрд. тенге и далее ежегодно по 200 млрд тенге для выдачи 8 тыс. займов.

В рамках реализации программы «7-20-25» по состоянию на 31 октября 2024 года банками выдано 76 753 займов на сумму 1059,6 трлн тенге.

Ниже предоставлена информация о ценах продаж, полученная нами во время анализа предложения на рынке первичной жилой недвижимости в городе Астана во 4 квартале 2024 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 4 квартал 2024 года остался в тех же пределах, что и в 4 квартале 2023 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
<b>Средняя ставка</b>	<b>300 000</b>

Источник: TOO Scot Holland

### КОРОТКО О ГЛАВНОМ

По сравнению  
4 кв 24 4 кв 23

Ставки аренды	↔	↔
Заполняемость	↔	↔

### ОСНОВНЫЕ ТЕМЫ

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

### ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ИНДИКАТОРЫ

- Население (1 декабря 2024 года) - 1 520,8 тыс. человек;
- Уровень безработицы 3 кв. 2024 года) – 4,4%;
- ВРП (2 кв. 2024 г.)- 5,8%;
- Инфляция (декабрь 24) - 10,7%;
- Средневзвешенный официальный курс KZT/ USD (Q4 24) - 499,87.

### 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 2024 году на рынке офисной недвижимости Астаны сохраняется высокий дефицит качественных помещений. Общая площадь офисов составляет 1 665 тыс. кв. м., где офисы класса «А»/«А+» занимают 159 тыс. кв. м. (9,5%), офисы класса «В»/«В+» - 656 тыс. кв. м. (39,4%), и офисы класса «С»- 850 тыс. кв. м. (51,1%). За 9 месяцев 2024 года показатель офисной площади в разрезе на 1 000 жителей по городу Астана составил 1 117 кв.м.

За 9 месяцев 2024 года средневзвешенная ставка аренды по сравнению с аналогичным периодом прошлого года в Астане выглядит следующим образом:

- в офисах класса «А»/«А+» ставка показала рост на 2,3% с 16 300 тенге/кв. м до 16 700 тенге/кв. м. ,
- в классе «В»/«В+» прирост ставки выше – 6,3%, что составляет 7 900 тенге/кв. м., тогда как годом ранее офисы сдавались за 7 400 тенге/кв. м.
- за тот же период средневзвешенная ставка на офисы класса «С» значительно выросли с 4 300 тенге/кв. м. до 6 300 тенге/кв. м., 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 2024 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 2024 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+».

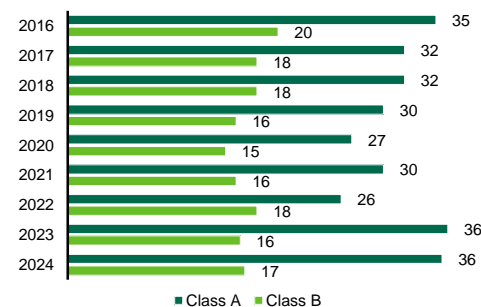
В 2024 году объем предложения на рынке Астаны не изменился. Спрос на офисные помещения в классах «А», «В» остается высоким, особенно среди международных компаний, которые из-за дефицита предложения на рынке вынуждены выкупать или снимать в аренду отдельные здания под офис, как это сделал «Яндекс». Учитывая дефицит доступных площадей и низкий уровень вакантности существующих объектов, инвестирование в строительство качественных офисных помещений является перспективным направлением.

### Распределение по классам



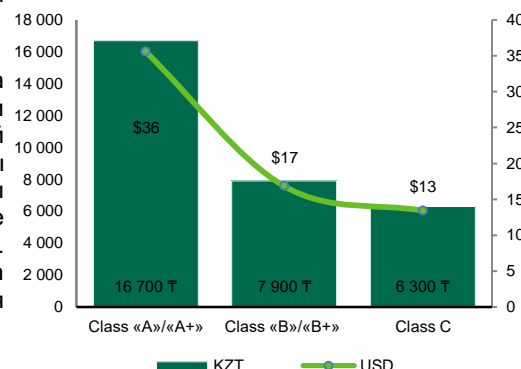
Источник: TOO Scot Holland

### Средние арендные ставки офисных площадей, USD за м<sup>2</sup> в месяц



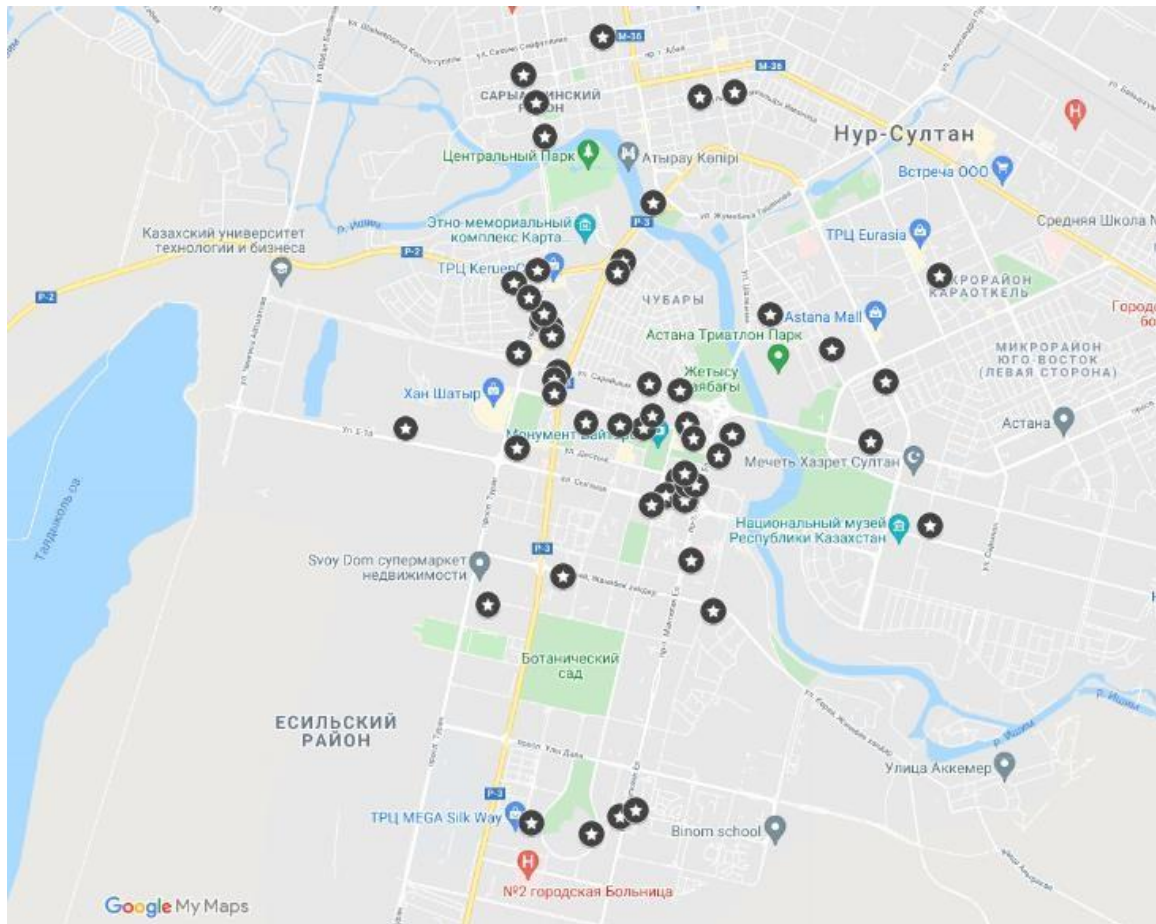
Источник: TOO Scot Holland

### Средние базовые арендные ставки, за м<sup>2</sup> в месяц в 2024 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](mailto: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](mailto: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](mailto: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](mailto: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.