

КОРОТКО О ГЛАВНОМ

	По сравнению	3 кв. 25	3 кв. 24
Цены	↑	↑	
Заполняемость	↔	↔	

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 сентября 2025 года - 2 332 400 человек;
- Уровень безработицы (Q2 2025) - 4,4%;
- ВРП (январь-июнь 2025) - 6,5%;
- Инфляция (сентябрь 25) - 9,8%;
- Средневзвешенный официальный курс KZT/USD (Q3 25) - 536,05

ОБЗОР

Количество сделок купли-продажи по Республике в период январь-сентябрь 2025 года увеличилось на 2 % в сравнении с аналогичным периодом 2024 года.

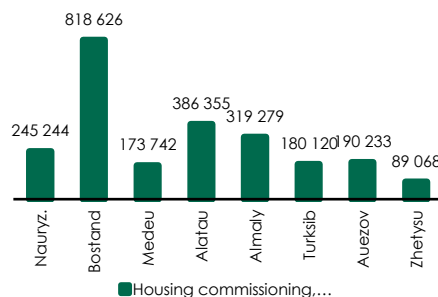
Количество сделок купли-продажи, зарегистрированных за период январь-июнь 2025 года по городу Алматы на 12% больше в сравнении с аналогичным периодом 2024 года. Количество сделок купли-продажи в декабре 2024 года больше на 16,5%, чем в декабре 2023 года.

Алматы традиционно остается одним из лидеров после Астаны, среди регионов по количеству заключенных сделок. В январе-сентябре 2025 г. доля Алматы составила 21% от всего Республиканского рынка.

Объем строительных работ (услуг) составил 634125 млн. тенге, или 137,7% к январю-сентябрю 2024г.

В январе-сентябре 2025г. общая площадь введенного в эксплуатацию жилья увеличилась на 18,2% и составила 1989,3 тыс. кв. м, из них в многоквартирных домах - на 27,5% (1737,9 тыс. кв. м). Общая площадь введенных в эксплуатацию индивидуальных жилых домов уменьшилось - на 20,2% (251,5 тыс. кв. м).

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

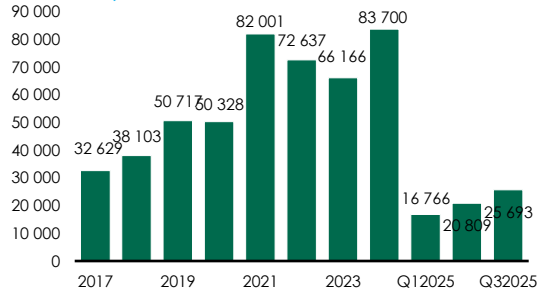


Источник: Бюро нац. статистики РК

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 - 12,01%, 9,8%, 2,51% и 7,25% соответственно.

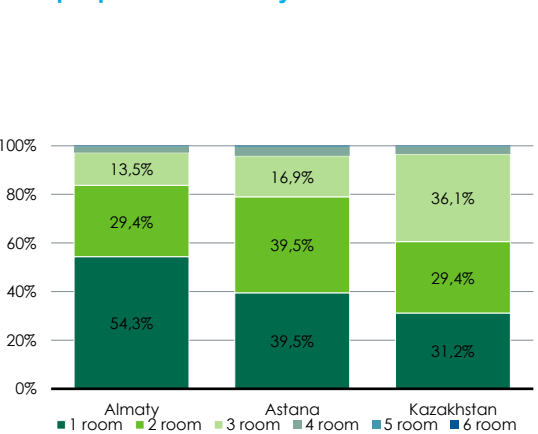
Доля сделок с квартирами в Q3 2025 г составляет 92%, а с домами - 8%. В среднем по Казахстану доля сделок с квартирами занимает 72%, а с домами - 28

Кол-во сделок купли-продажи жилья в Алматы, 2017-Q3 2025

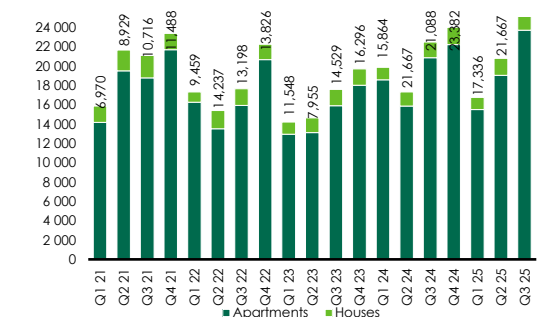


Источник: Бюро нац. статистики РК

Распределение сделок купли-продажи квартир по количеству комнат в Q3 2025г.

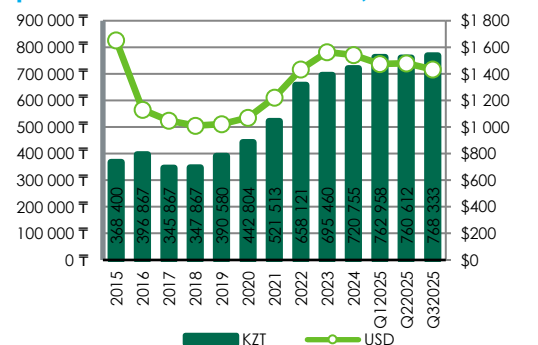


Сделки купли-продажи жилья в Алматы, Q1 2021-Q3 2025

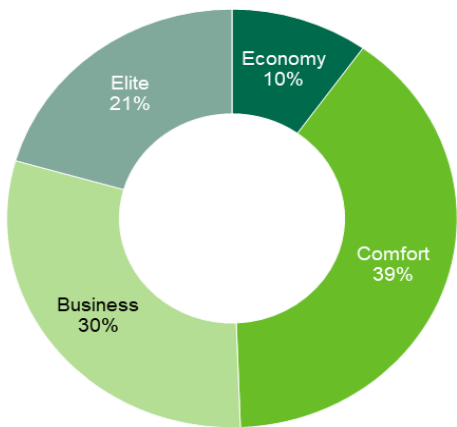


Источник: Бюро нац. статистики РК

Средние цены предложения на рынке жилья 2015-Q3 2025, за кв.м.



Распределение жилищных проектов на первичном рынке г. Алматы по классам



Источник: TOO Scot Holland

По состоянию на 1 сентября 2025 года банковский сектор Республики Казахстан представлен 23 банками второго уровня, из которых 15 банков с иностранным участием, в том числе 10 дочерних банков.

Активы банковского сектора на 1 сентября 2025 года составили 66,6 трлн тенге, увеличившись за август текущего года на 2,4% (с начала 2025 года рост на 8,3%), в основном за счет роста ссудного портфеля на 2,7% до 40,9 трлн тенге.

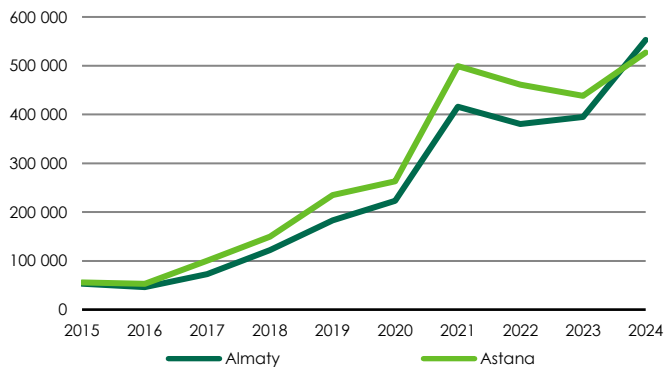
Кредиты населению составили 22,7 трлн тенге, увеличившись за месяц на 3,1% (с начала 2025 года рост на 14,7%). В структуре кредитов населению потребительские займы выросли на 2,1% до 16,0 трлн тенге.

Ипотечные кредиты за месяц увеличились на 2,5% до 6,6 трлн тенге (с начала 2025 года рост на 9,0%) в связи с увеличением портфеля ипотечных займов, выданных на рыночных условиях на 3,8% до 2,1 трлн тенге.

Средневзвешенная ставка вознаграждения по кредитам населению, выданным в национальной валюте в августе 2025 года, составила 19,3%. Средневзвешенная ставка вознаграждения по тенговым ипотечным займам составила 8,6%, потребительским займам - 21,5%.

Качество кредитного портфеля сохраняется на высоком уровне. По состоянию на 1 сентября 2025 года уровень займов с просроченной задолженностью свыше 90 дней (NPL90+) по банковскому сектору составил 3,5% от ссудного портфеля или 1,4 трлн тенге, сохранившись на уровне предыдущего месяца.

Ипотечные кредиты, выданные населению, млн. тенге



Источник: НБ РК

В третьем 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 3 квартале 2025г. (по классу; тыс. тенге за кв.м.):

Эконом	Комфорт	Бизнес	Элит
450-550	650-850	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.

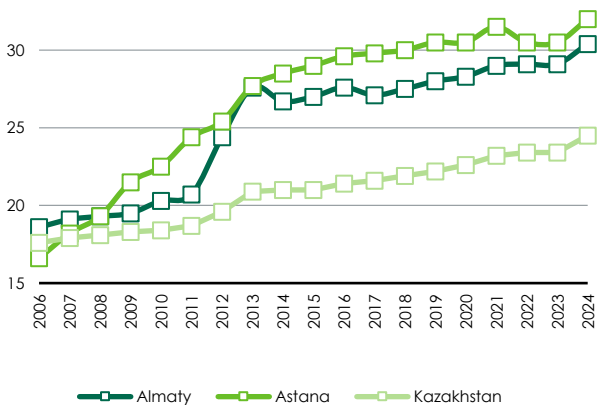
Принимаемые меры со стороны государства по запрету точечной застройки г. Алматы, а также ограничения высотности жилого строительства будут смещать фокус на окраины города Алматы.

Средняя стоимость аренды квартир по комнатности на 3 кв. 2025 года составляет (тыс. тенге):

1 комнатная	2 комнатная	3 комнатная
180-250	250-350	450-650

Источник: TOO Scot Holland

Обеспеченность жильем на душу населения, кв.м.



Источник: Бюро нац. статистики РК

КОРОТКО О ГЛАВНОМ

По
сравнению
3 кв
25 3 кв
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 сентября 2025 года - 2 332 400 человек;
- Уровень безработицы (Q2 2025) - 4,4%;
- ВРП (январь-июнь 2025) - 6,5%;
- Инфляция (сентябрь 25) - 9,8%;
- Средневзвешенный официальный курс KZT/USD (Q3 25) - 536,05

ОБЗОР

Активность на рынке офисной недвижимости Алматы поддерживается как со стороны локальных, так и международных компаний.

Арендаторы всё чаще отдают предпочтение офисным помещениям с готовой отделкой и современной инженерной инфраструктурой.

Ключевыми факторами роста арендных ставок выступают высокая заполняемость бизнес-центров, увеличение эксплуатационных расходов, а также рост стоимости строительства.

Несмотря на расширение объемов девелоперской активности, темпы ввода новых офисных зданий остаются недостаточными для удовлетворения существующего спроса, особенно в сегментах классов А и В+.

Сохраняется высокий уровень интереса к качественным офисным помещениям классов А и В+, а также к форматам коворкингов и гибких офисов.

Уровень заполняемости по-прежнему остаётся стабильно высоким и достигает 95-100 %.

Средняя арендная ставка в офисах класса А составляет \$55 за кв.м. в мес. Плата за обслуживание не входит в стоимость аренды.

Средняя арендная ставка в офисах класса В+ составляет \$45 за кв.м. в мес.

Арендная ставка в офисах класса В варьируется от \$23 до \$36 за кв.м. в мес., при этом средняя стоимость составляет \$30 за кв.м. в мес.

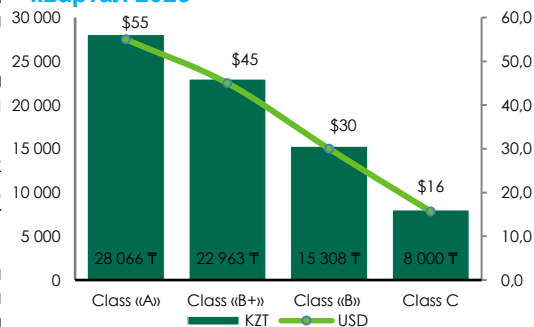
Затраты на обслуживание варьируются в пределах от \$2 до \$7 за кв.м в мес., в зависимости от класса бизнес-центра.

Как правило, в бизнес-центрах класса В+, В плата за обслуживание включена в арендную ставку.

Цена продажи коммерческих помещений варьируется от 1300 за кв.м. до 5000 за кв.м., в зависимости от расположения и класса помещения.

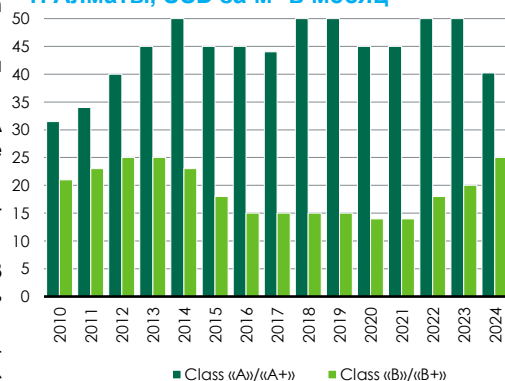
В настоящий момент рынок офисной недвижимости Алматы характеризуется как рынок Арендодателя.

Средние арендные ставки, за м² 3 квартал 2025



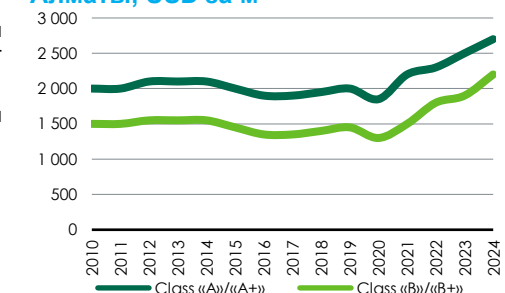
Источник: TOO Scot Holland

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



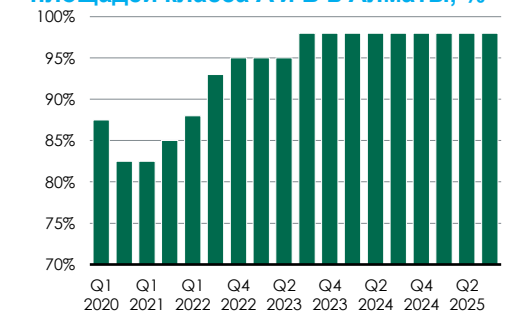
Источник: TOO Scot Holland

Цены продажи офисных площадей в Алматы, USD за м²



Источник: TOO Scot Holland

Динамика заполняемости офисных площадей класса А и В 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
roger.holland@shre.kz

Евгений Долбилин
Вице-президент
eugene.dolbilen@shre.kz

Сергей Матвеев
Управляющий директор
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.