

КОРОТКО О ГЛАВНОМ

➤ ОБЗОР

По сравнению

3 кв 25 3 кв 24

Цены



Поглощение



ОСНОВНЫЕ ТЕМЫ

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

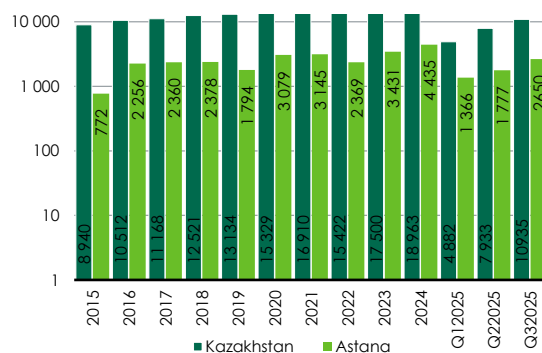
ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ИНДИКАТОРЫ

- Население (1 сентября 2025 года) - 1 601 490 человек;
- Уровень безработицы (2 кв. 2025 года) - 4,3%;
- ВРП (2 кв. 2025 г.) - 11,1%;
- Инфляция (январь-сентябрь 25) - 12,8%;
- Средневзвешенный официальный курс KZT/USD (Q2 25) - 536,05

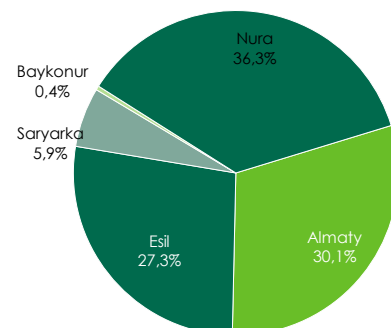
Астана остается лидером по количеству введенных в эксплуатацию квадратных метров жилой недвижимости. В январе-сентябре 2025г. общая площадь введенного в эксплуатацию жилья увеличилась на 8,2% и составила 2947,3 тыс.кв.м, из них в многоквартирных домах - на 5,9% (2830,4 тыс. кв.м). При этом, общая площадь введенных в эксплуатацию индивидуальных жилых домов увеличилась – на 1,1% (49,9 тыс. кв.м.).

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 2015-Q3 2025, тыс. кв.м.



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



Источник: Бюро нац. статистики РК

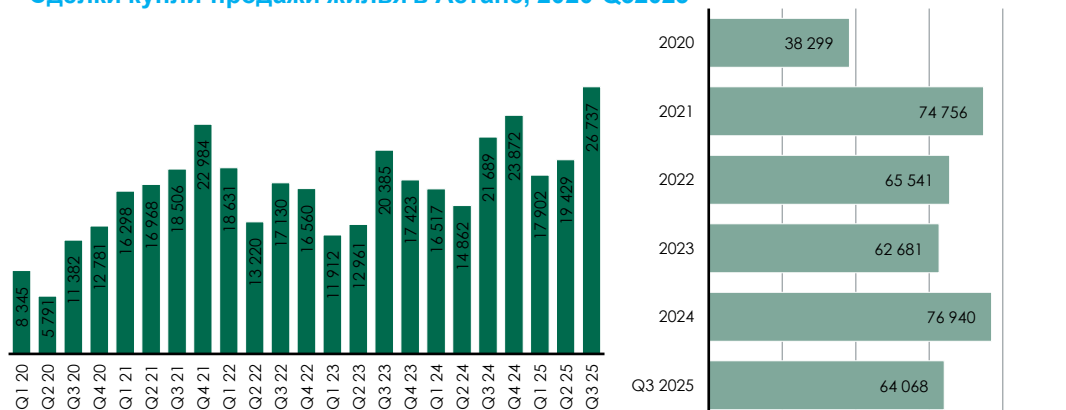
Объем строительных работ (услуг) составил 965,1 млрд. тенге, или 141,8% к январю-сентябрю 2024 года.

По данным на 2024 год обеспеченность жильем на одного жителя в г. Астана составляет 32 кв.м. Это самый высокий уровень в стране. Для сравнения в Алматы этот показатель составляет 30,4 кв.м, а в целом по Казахстану – 24,5 кв.м.

За январь-сентябрь 2025 года в Астане было заключено 64 068 сделок, что на 19 % больше в сравнении с аналогичным периодом 2024 года.

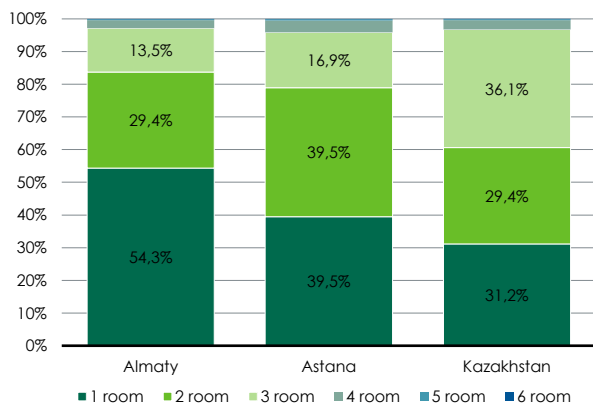
Доля сделок с квартирами в среднем составляет 98%, а с домами - 2%.

Сделки купли-продажи жилья в Астане, 2020-Q3 2025



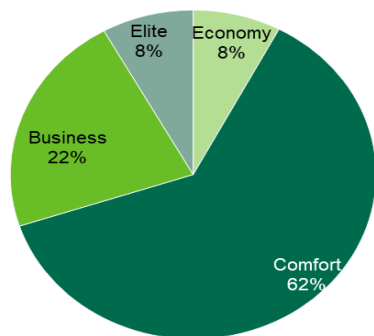
Источник: Бюро нац. статистики РК

Сделки купли-продажи квартир по количеству комнат в 3 квартале 2025 г.

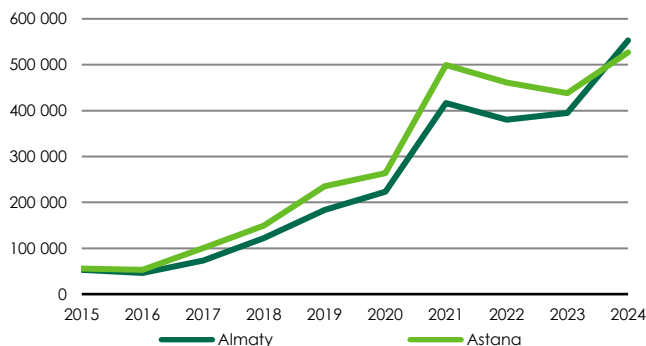


Источник: Бюро нац. статистики РК

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: Krisha.kz

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.

Ниже предоставлена информацию о ценах продаж, полученная нами во время анализа предложения на рынке первичной жилой недвижимости в городе Астана в 3 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 3 квартал 2025 года остался в тех же пределах, что и в 2 квартале 2025 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
 3 кв 25 3 кв 24

Ставки аренды	↔	↔
Заполняемость	↔	↔

ОСНОВНЫЕ ТЕМЫ

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

ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ИНДИКАТОРЫ

- Население (1 сентября 2025 года) – 1 601 490 человек;
- Уровень безработицы (2 кв. 2025 года) – 4,3%;
- ВРП (2 кв. 2025 г.) – 11,1%;
- Инфляция (январь-сентябрь 25) – 12,8%;
- Средневзвешенный официальный курс KZT/USD (Q2 25) – 536,05

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.

Компании стремятся к размещению в зданиях более высокого класса, предлагающих современные инженерные решения, развитую инфраструктуру и комфортную рабочую среду. Такой выбор обусловлен не только функциональностью помещений, но и стремлением укрепить деловую репутацию. Наблюдается активное развитие левого берега и территории EXPO. Данные районы становятся центром притяжения новых строительных инициатив. Здесь формируется ядро будущей деловой активности города, где девелоперы реализуют наиболее технологичные и масштабные проекты.

На текущий момент времени уровень занятых площадей в бизнес-центрах и co-working пространствах по нашим оценкам сохраняется и составляет около 95-100%. При этом для категории «А+» базовая ставка составляет \$70 за кв.м. в месяц.

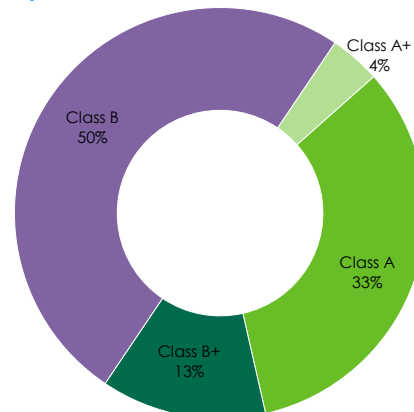
В бизнес-центрах класса «А» арендные ставки в 3 квартале 2025 года остаются в пределах \$30 за кв.м.

Арендные ставки в офисах класса «В» в г. Астана на 3 квартал 2025 года \$22 за кв.м.

Затраты на обслуживание варьируются в пределах от \$2 до 8 за кв.м в месяц, в зависимости от класса бизнес центра.

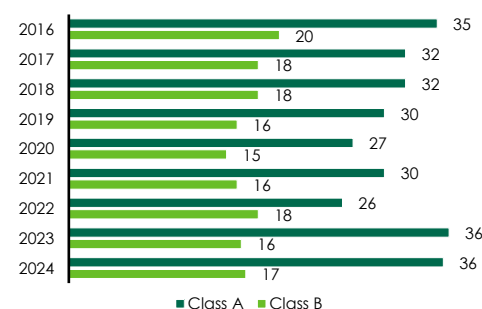
В настоящий момент рынок офисной недвижимости Астаны характеризуется как рынок Арендодателя.

Распределение по классам



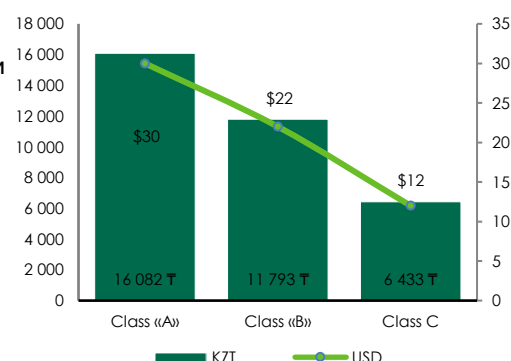
Источник: TOO Scot Holland

Средние арендные ставки офисных площадей, USD за м² в месяц



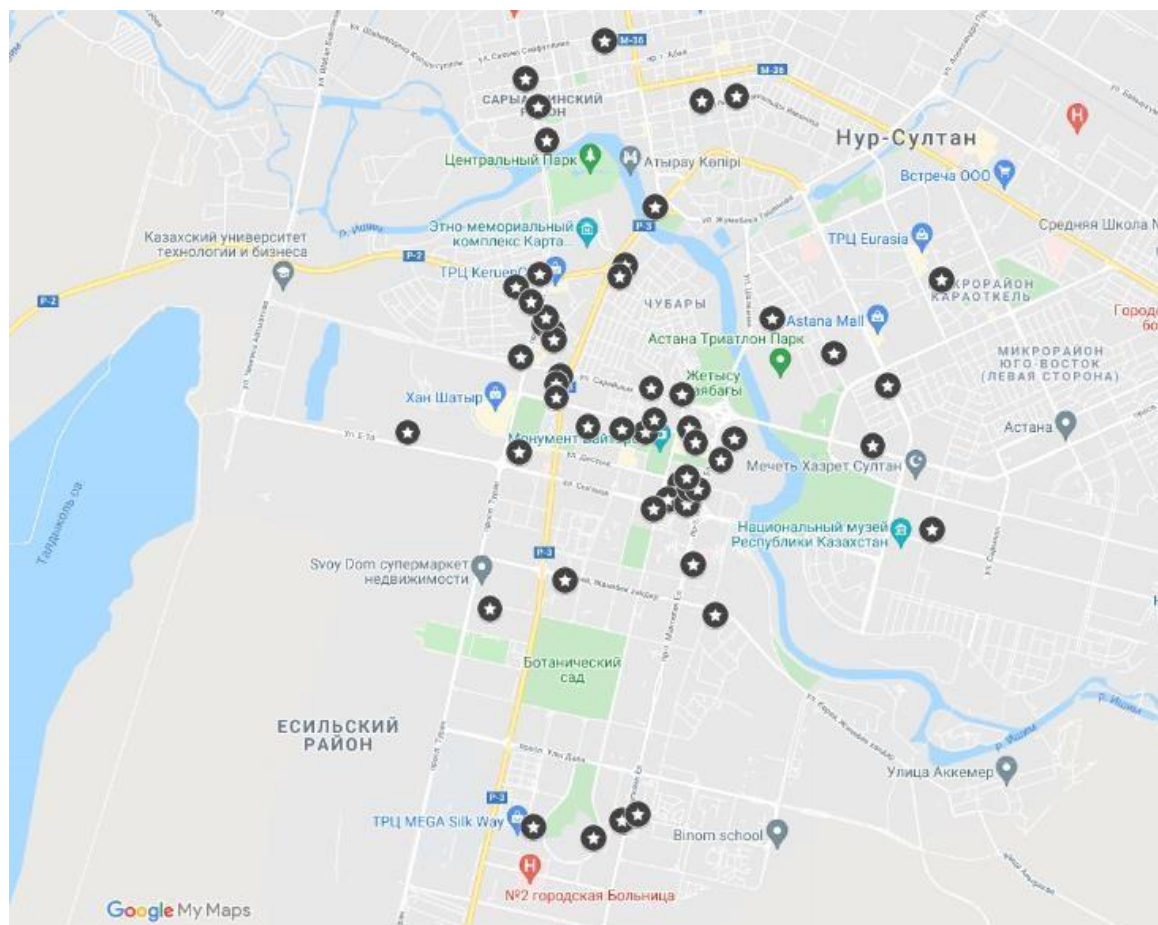
Источник: TOO Scot Holland

Средние базовые арендные ставки, за м² в 3Q 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
roger.holland@shre.kz

Евгений Долбилин
Вице-президент
eugene.dolbin@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

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.