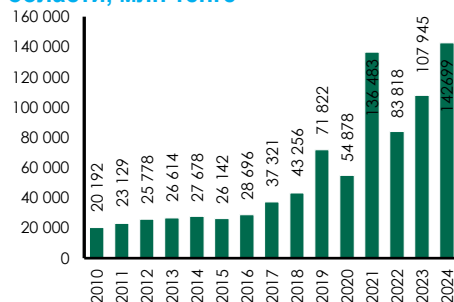


Инвестиции в жилищное строительство в Атырауской области, млн тенге



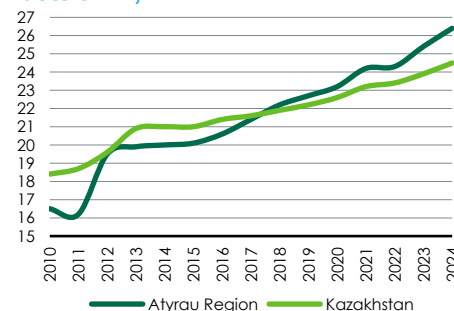
Источник: Бюро нац. статистики РК

Ввод жилья в эксплуатацию в Атырауской области, тыс. кв.м



Источник: Бюро нац. статистики РК

Обеспеченность жильем на душу населения, кв.м



Источник: Бюро нац. статистики РК

Цены продажи жилья в г. Атырау в 3 кв. 2025 г. по классам, тенге за кв.м

Эконом	Комфорт	Бизнес	Элит
260 – 320 000	350 – 400 000	410 – 460 000	450 – 600 000

Источник: TOO Scot Holland

Средние ставки аренды жилых помещений по г. Атырау

Тип квартиры	Средняя арендная ставка (тенге в месяц)
1-комн	150 000
2-комн	200 000
3-комн	250 000
4- и 4+ комн.	300 000 и выше
Средняя ставка	200 000

Источник: TOO Scot Holland

Город Атырау - областной центр Атырауской области Республики Казахстан. Одной из географических особенностей города является то, что часть города расположена на правой стороне реки Урал на Европейском континенте, а другая часть в Азии.

Атырау, известный как «нефтяная столица» Казахстана, численность населения Атырауской области на 1 сентября 2025г. составила 713,9 тыс. человек, в том числе 392,1 тыс. человек (54,9%) - городских, 321,8 тыс. человек (45,1%) - сельских жителей.

Объем инвестиций в основной капитал в январе-сентябре 2025г. составил 1065784 млн.тенге, или 71,6% к январю-сентябрю 2024г.

Объем строительных работ (услуг) составил 426635 млн.тенге или 71,3% к январю-сентябрю 2024г.

В январе-сентябре 2025г. общая площадь введенного в эксплуатацию жилья снизилась на 0,7% и составила 475,8 тыс.кв.м. При этом, общая площадь введенных в эксплуатацию индивидуальных жилых домов уменьшилась на 3,6% (334,4 тыс. кв.м.).

В декабре 2024 года в Атырауской области было зарегистрировано 2 516 сделок купли-продажи жилья, что на 16,0 % больше аналогичного периода прошлого года.

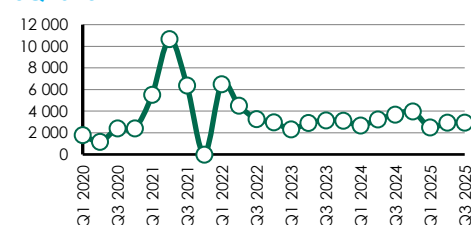
В текущих экономических условиях ипотека является единственной возможностью приобретения жилья для большинства населения. Действующие на рынке ипотечные программы сделали ипотеку более доступной. Также как и в других городах Казахстана, в Атырау основу ипотечного кредитования составляют государственные программы и продукты Отбасы Банка.

Возросший спрос, вызванный выходом на рынок пенсионных накоплений, спровоцировал рост цен, как на первичном, так и на вторичном рынках.

За период январь-сентябрь 2025 г. наблюдается тенденция повышения средней стоимости квартир на первичном и вторичном рынках. По сравнению с декабрем 2024 годом средние цены повысились с 408 956 тенге за кв.м. до 415 850 тенге за кв.м., на 1,6 % (в декабре 2024 средняя цена составила 400 900 тенге за 1 кв.м.).

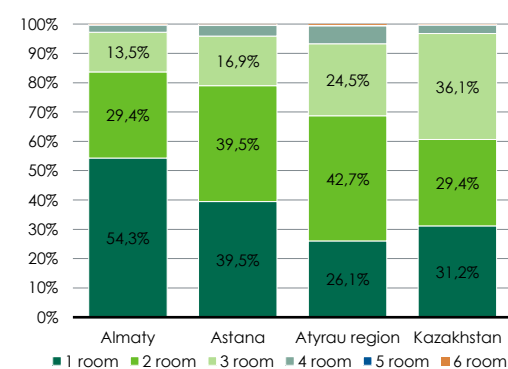
После значительного повышения цен аренды жилья в конце 2022 года, что было вызвано наплывом граждан России в приграничные города, на отчетный период (4 квартал 2024 года) наблюдается тенденция стабилизации цен аренды.

Количество сделок купли-продажи жилья в Атырауской области, 2020 – 3Q2025гг.



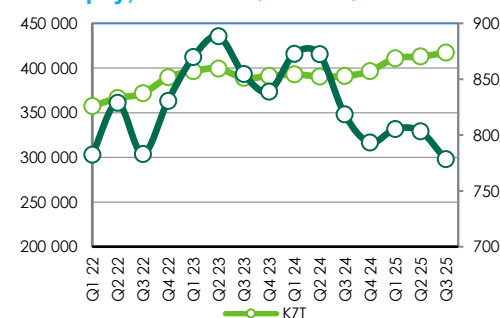
Источник: Бюро нац. статистики РК

Распределение сделок по количеству комнат



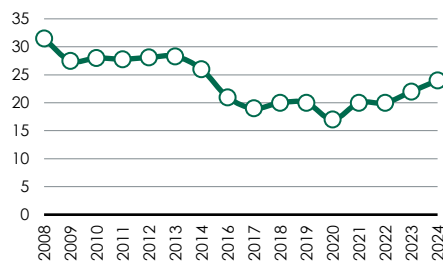
Источник: Бюро нац. статистики РК

Средние цены продажи на рынке жилья г. Атырау, за кв.м 1Q2022-3Q2025



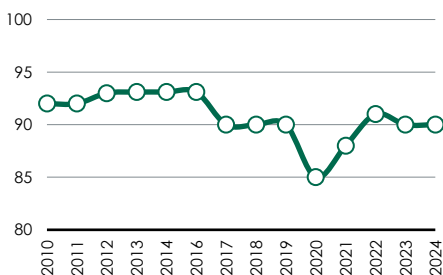
Источник: krisha.kz

Средние арендные ставки качественных офисных площадей, USD за кв.м в месяц



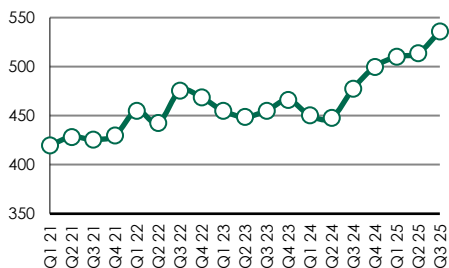
Источник: TOO Scot Holland

Процент заполняемости основных бизнес центров города, %



Источник: TOO Scot Holland

Официальный курс KZT – USD



Источник: Национальный Банк РК

Офисный сегмент рынка недвижимости Атырау получил развитие благодаря быстрому росту и расширению компаний нефтяного сектора.

В настоящее время общий фонд офисной недвижимости города составляет более 400 000 кв.м.

Офисный рынок Атырау сегодня представлен преимущественно офисными площадями класса В и С.

Ставка арендной платы так же устанавливается в зависимости от расположения объекта, его инфраструктуры, наличия дополнительных удобств, предоставляемых арендатором и колеблется в целом от \$10 до \$30 за кв.м в месяц. При этом максимальная арендная ставка в \$30 наблюдается в единичных проектах класса А, арендаторами в которых являются крупные компании нефтедобывающего сектора. В течении года прогнозируется повышение ставок аренды на 1-1,5%.

В то же самое время среднерыночный диапазон арендных ставок установился на уровне \$20 за кв.м в месяц.

Основная масса бизнес центров включает в арендную ставку НДС, эксплуатационные и коммунальные платежи.

В список дополнительных услуг могут входить охрана объекта, влажная уборка помещений, дополнительные коммуникационные линии, а также, в нередких случаях, офисная мебель.

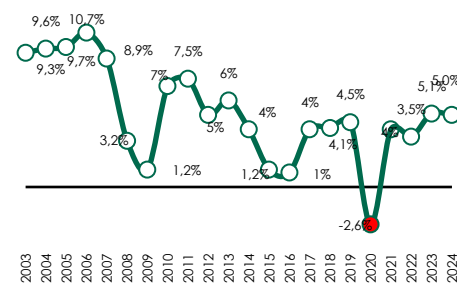
К настоящему моменту уровень пустующих площадей по нашим оценкам составляет около 10%.

Также популярность имеют переоборудованные под офис отдельно стоящие коттеджи и офисные помещения в гостиницах.

Продажа офисов в Атырау не так активна как, например, в Алматы. Как правило, именно местные компании приобретают офисные помещения на первых этажах жилых зданий или в бизнес-центрах, принадлежащих нескольким владельцам. Кроме того, Атырауская область известна широким присутствием компаний с иностранным участием, которые не имеют права на приобретение недвижимости в Казахстане в соответствии с действующим законодательством.

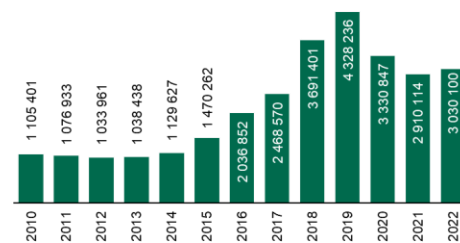
В результате анализа рынка во 3 квартале 2025 года установлено, что подавляющее большинство предложений на продажу – это офисные помещения, расположенные в жилых домах и коттеджах. Цены продажи подобных помещений варьируются в диапазоне от 200 000 до 900 000 тенге за 1 кв.м. Среднее значение составляет 450-600 тысяч тенге за кв.м.

Рост ВВП Казахстана, %



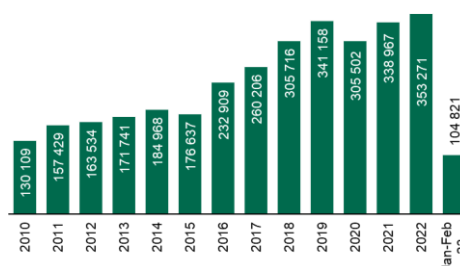
Источник: Бюро нац. статистики РК

Инвестиции в основной капитал в Атырауской области, тенге



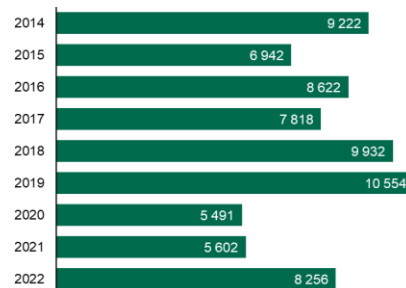
Источник: Бюро нац. статистики РК

Розничный товарооборот Атырауской области, миллионов тенге



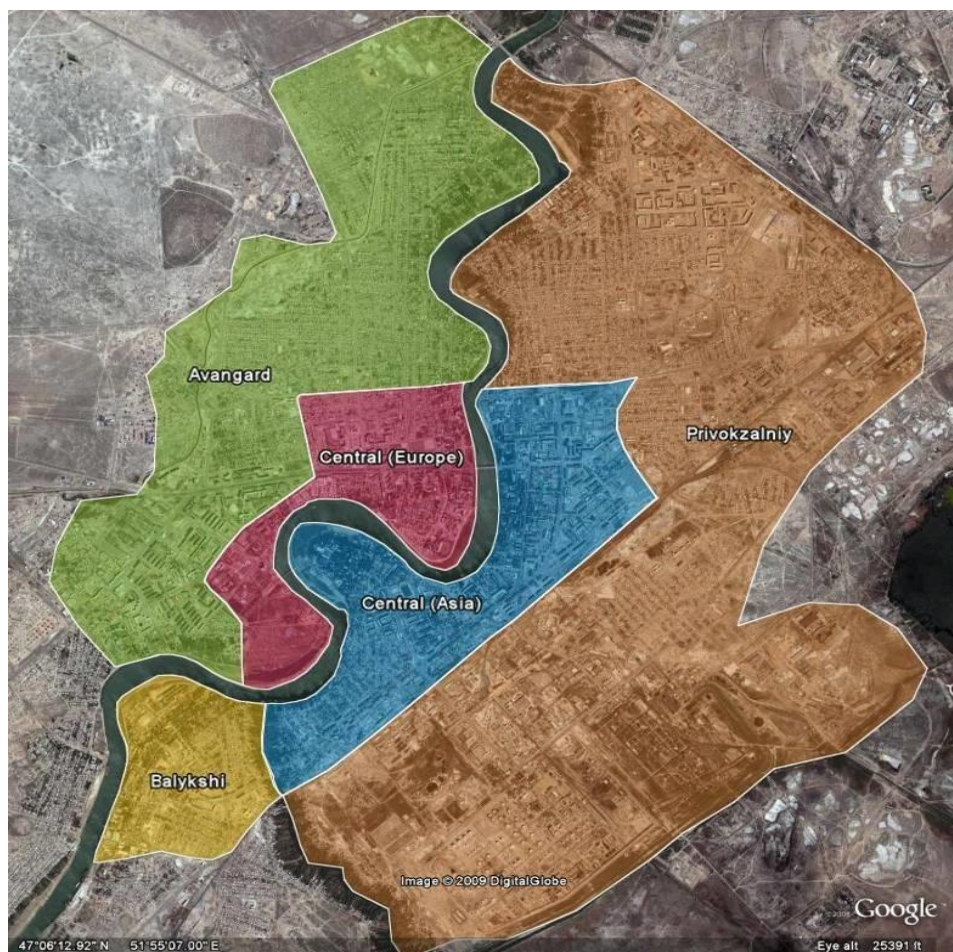
Источник: Бюро нац. статистики РК

Прямые иностранные инвестиции в Атыраускую область, млн. долларов США



Источник: Национальный Банк РК

Карта рыночных зон г.Атырау:



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.dolbilin@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

Условные обозначения:

- **Авангард** - северо-западная часть Атырау; преимущественно жилая недвижимость (среднего уровня качества); небольшое количество новых многоквартирных домов, активное строительство ИЖС в северной части района (мкр.Нурсая, мкр.Нурсая -2) и строительство многоквартирных домов эконом класса (мкр.Жеты-Казына); несколько торговых объектов стандартного уровня, завод по производству хлебо-булочных изделий, объекты соц.культ. быта, небольшое число офисных помещений – отмечен зеленым на карте.
- **Привокзальный** - северо-восточная часть Атырау; преимущественно старые панельные жилые многоквартирные и частные дома; новые дома эконом класса (мкр.Алмагуль); также складские площади и производственные базы; оптовая торговля на рынке «Дина» - отмечен коричневым.
- **Балыкши** - южная часть Атырау; многоквартирные жилые объекты и частные дома (старые постройки), складские помещения и производственные базы, рыбоконсервный комбинат, простые торговые объекты, современные офисные площади отсутствуют - отмечен желтым на карте.
- **Центральный (Европа)** - центральная западная часть Атырау; многоквартирные жилые объекты бизнес класса, престижные постройки; современные офисные и торговые помещения; некоторая часть частных домов («Старый город»), несколько проектов на стадии строительства - отмечен розовым на карте.
- **Центральный (Азия)** - центральная восточная часть Атырау; престижные многоквартирные жилые объекты, небольшое количество частных домов; современные офисные и торговые площади; складские помещения и производственные базы, Атырауский нефтеперерабатывающий завод, химзавод - отмечен голубым на карте.

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.