

КОРОТКО О ГЛАВНОМ

	По сравнению с 4 кв. 25	4 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 января 2026 года - 2 347 900 человек;
- Уровень безработицы (Q4 2025) - 4,5%;
- ВРП (январь-сентябрь 2025) - 6,7%;
- Инфляция (Ноябрь 25) - 11,4%;
- Средневзвешенный официальный курс KZT/USD (Q4 25) - 524,76

ОБЗОР

Количество сделок купли-продажи по Республике в период январь-декабрь 2025 года увеличилось на 3,6 % в сравнении с аналогичным периодом 2024 года.

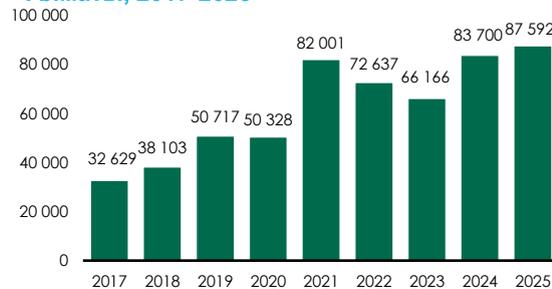
Количество сделок купли-продажи, зарегистрированных за период январь-декабрь 2025 года по городу Алматы на 5% больше в сравнении с аналогичным периодом 2024 года. Количество сделок купли-продажи в декабре 2024 года больше на 16,5%, чем в декабре 2023 года.

Алматы традиционно остается одним из лидеров после Астаны, среди регионов по количеству заключенных сделок. В декабре 2025 г. доля Алматы составила 16,9 % от всего Республиканского рынка.

Объем строительных работ (услуг) составил 10 983,6 млн. тенге, или 118,3% к январю 2025г.

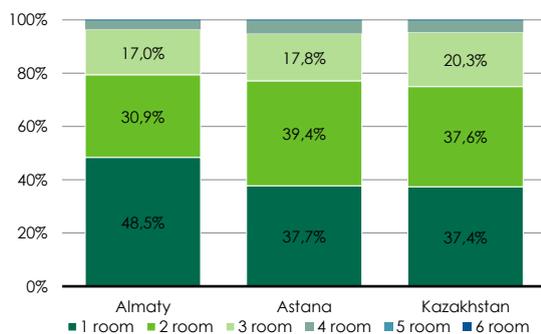
В январе 2026г. общая площадь введенного в эксплуатацию жилья увеличилась на 2,3% и составила 231,4 тыс. кв. м, из них в многоквартирных домах - на 5,1% (204,2 тыс. кв. м). Общая площадь введенных в эксплуатацию индивидуальных жилых домов уменьшилось на 14,3% (27,2 тыс. кв. м).

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

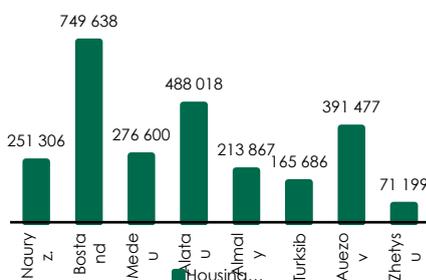


Источник: Бюро нац. статистики РК

Распределение сделок купли-продажи квартир по количеству комнат в Q4 2025г.



Ввод жилья в эксплуатацию по районам, кв.м (январь-декабрь 2025)

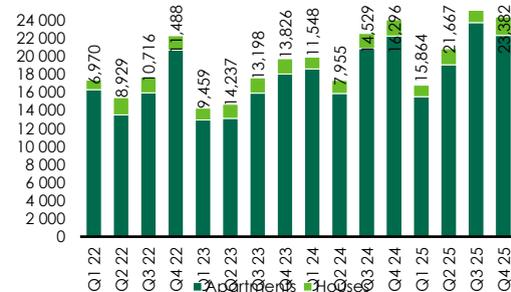


Источник: Бюро нац. статистики РК

За период с января по декабрь 2025 года наибольший объем строительных работ был традиционно в Бостандыкском (21,72%) и Алатауском (16,68%) районах. Доля других районов составила: Медеуский - 10,89%, Наурызбайский - 9,89%, Алмалинский, Ауэзовский, Жетысуский и Турксибский - 10,33%, 10,56%, 7,35% и 12,57% соответственно.

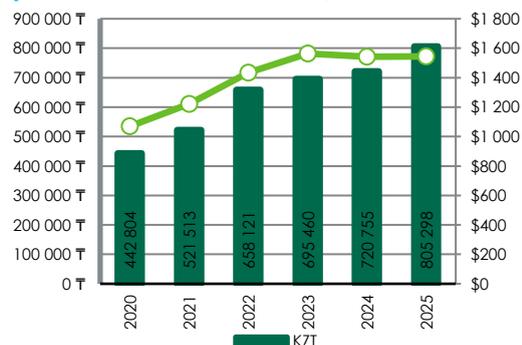
Доля сделок с квартирами в Q4 2025 г составляет 92%, а с домами - 8%. В среднем по Казахстану доля сделок с квартирами занимает 72%, а с домами - 28

Сделки купли-продажи жилья в Алматы, Q1 2022-Q3 2025

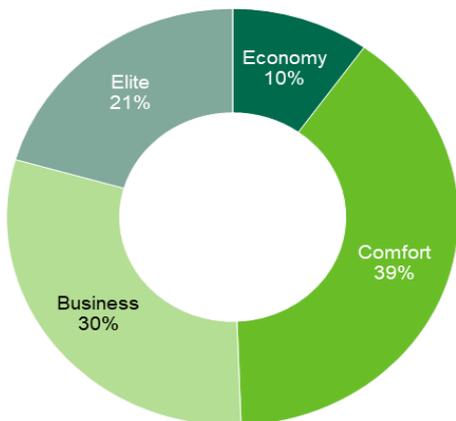


Источник: Бюро нац. статистики РК

Средние цены предложения на рынке жилья 2020-2025, за кв.м.



Распределение жилищных проектов на первичном рынке г. Алматы по классам



Источник: TOO Scot Holland

По состоянию на 1 января 2026 года банковский сектор Республики Казахстан представлен 23 банком второго уровня, из которых 15 банков с иностранным участием, в том числе 10 дочерних банков.

Активы банковского сектора за 2025 год увеличились на 15,0% до 70,8 трлн тенге (за декабрь 2025 года рост на 3,6%) в основном за счет роста ссудного портфеля на 21,3%.

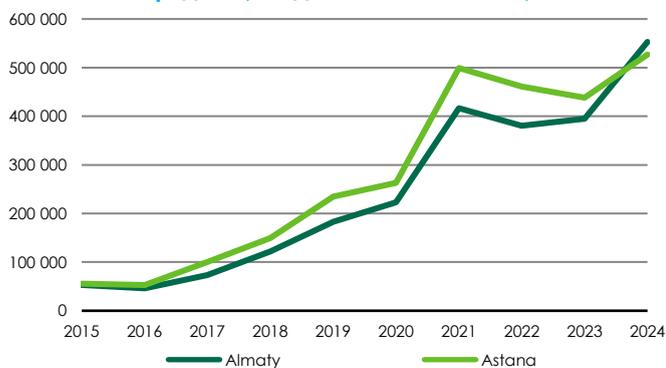
Кредиты населению увеличились за 2025 год на 19,8% до 24,8 трлн тенге (за декабрь 2025 года - рост на 0,8%), замедлившись по сравнению с ростом на 23,9% в 2024 году.

В структуре кредитов населению ипотечные кредиты за 2025 год выросли на 14,6% до 6,9 трлн тенге, потребительские кредиты - на 21,0% до 16,7 трлн тенге (за декабрь 2025 года рост на 0,5%), замедлившись по сравнению с ростом на 33,5% в 2024 году, в том числе рост беззалогового потребительского кредитования снизился с 29,3% в 2024 году до 14,5% по итогам 2025. В свою очередь, в результате принятых сдерживающих мер темпы роста выдачи новых беззалоговых потребительских кредитов замедлились с 22,6% в 2024 году до 6,1% по итогам 2025 года.

В декабре 2025 года средневзвешенная ставка вознаграждения по кредитам в национальной валюте субъектам бизнеса составила 21,4% (в декабре 2024 года - 19,7%), населению - 18,3% (в декабре 2024 года - 17,0%).

При этом значительный вклад в увеличение потребительского кредитования в 2025 году обеспечен автокредитами, которые выросли за год на 42,4% до 4 трлн тенге.

Ипотечные кредиты, выданные населению, млн. тенге



Источник: НБ РК

В 4 квартале 2025 года в Казахстане продолжают действовать ключевые льготные ипотечные программы: «Наурыз» и «Отау» (7-9%), «7-20-25» (7%), «Бақытты отбасы» (2%), «Ұмай» для женщин (от 15% взнос) и новая «Зеленая ипотека». Требуется первоначальный взнос 20-50%, обязательны накопления в «Отбасы банке» и отсутствие жилья за последние 5 лет.

Ниже предоставлена информация о средних ценах продаж, полученная нами во время анализа предложения на первичном рынке жилой недвижимости в городе Алматы в 4 квартале 2025г. (по классу; тыс. тенге за кв.м.):

Эконом	Комфорт	Бизнес	Элит
550-650	700-850	1200-1500	2000-2500

Источник: TOO Scot Holland

На данный момент застройщики проявляют лояльность и предлагают скидки и варианты рассрочки при приобретении квартиры на первичном рынке.

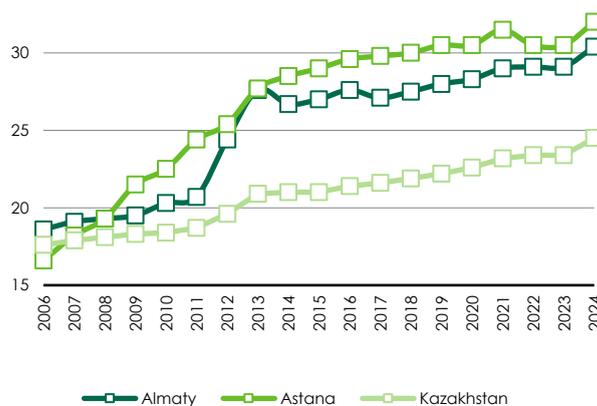
Принимаемые меры со стороны государства по запрету точечной застройки г. Алматы, а также ограничения высотности жилого строительства будут смещать фокус на окраины города Алматы.

Средняя стоимость аренды квартир по комнатности на 4 кв. 2025 года составляет (тыс. тенге):

1 комнатная	2 комнатная	3 комнатная
220-300	350-450	550-750

Источник: TOO Scot Holland

Обеспеченность жильем на душу населения, кв.м.



Источник: Бюро нац. статистики РК

КОРОТКО О ГЛАВНОМ

	По сравнению	
	4кв 25	4кв 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 января 2026 года - 2 347 900 человек;
- Уровень безработицы (Q4 2025) - 4,5%;
- ВРП (январь-сентябрь 2025) - 6,7%;
- Инфляция (Ноябрь 25) - 11,4%;
- Средневзвешенный официальный курс KZT/USD (Q4 25) - 524,76

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+, 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.

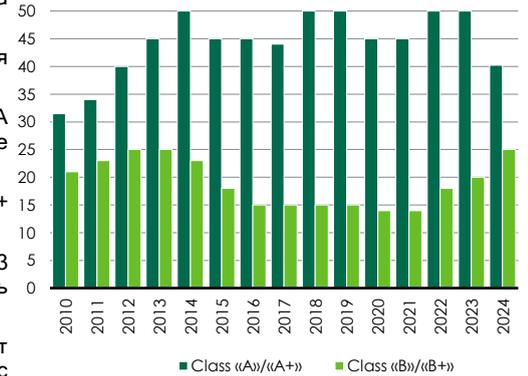
В настоящий момент рынок офисной недвижимости Алматы характеризуется как рынок Арендодателя.

Средние арендные ставки, за м² 4 квартал 2025



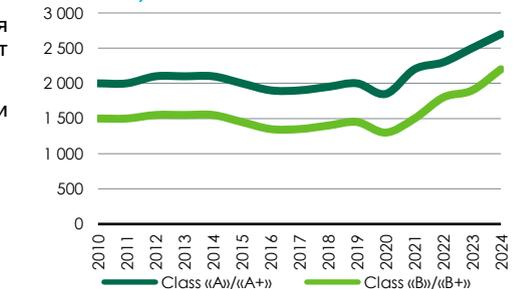
Источник: TOO Scot Holland

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



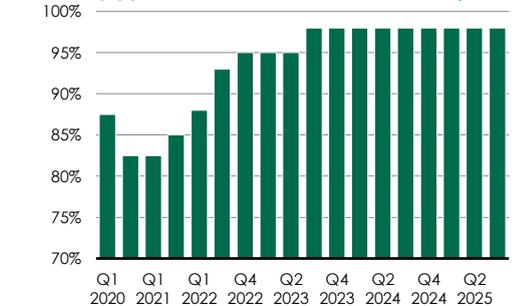
Источник: TOO Scot Holland

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.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

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.