

КОРОТКО О ГЛАВНОМ

➤ ОБЗОР

По сравнению

4 кв 25 4 кв 24

Цены	↔	↔
Поглощение	↓	↑

Астана остается лидером по количеству введенных в эксплуатацию квадратных метров жилой недвижимости. В январе-декабре 2025г. общая площадь введенного в эксплуатацию жилья увеличилась на 8,5% и составила 4 812,5 кв.м. В 2025 году наибольшая доля жилья была введена в районе Нұра - 39,2%. Следующий по активности строительства – Есильский район, доля которого составила 32,6%. На третьем месте район Сарайшык, доля которого составила 15,90%.

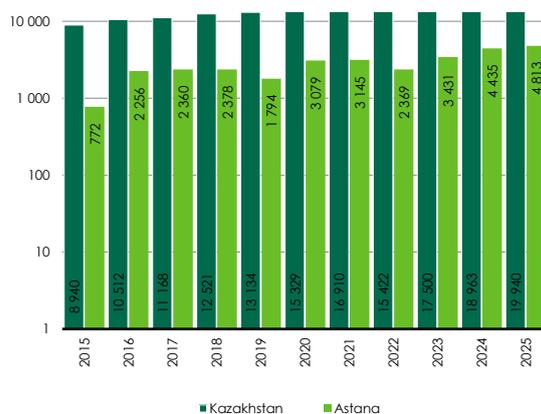
ОСНОВНЫЕ ТЕМЫ

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

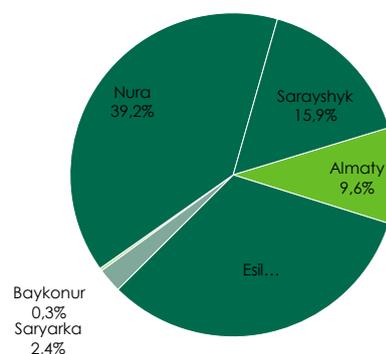
ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ИНДИКАТОРЫ

- Население (1 января 2026 года) - 1 638 233 человека;
- Уровень безработицы (4 кв. 2025 года) – 4,3%;
- ВРП (3 кв. 2025 г.)- 11,5%;
- Инфляция (январь-декабрь 25) - 12,2%;
- Средневзвешенный официальный курс KZT/USD (Q4 25) - 524,76

Ввод жилья в эксплуатацию 2015-2025, тыс. кв.м.



Ввод жилья в эксплуатацию по районам, январь-декабрь 2025.



Источник: Бюро нац. статистики РК

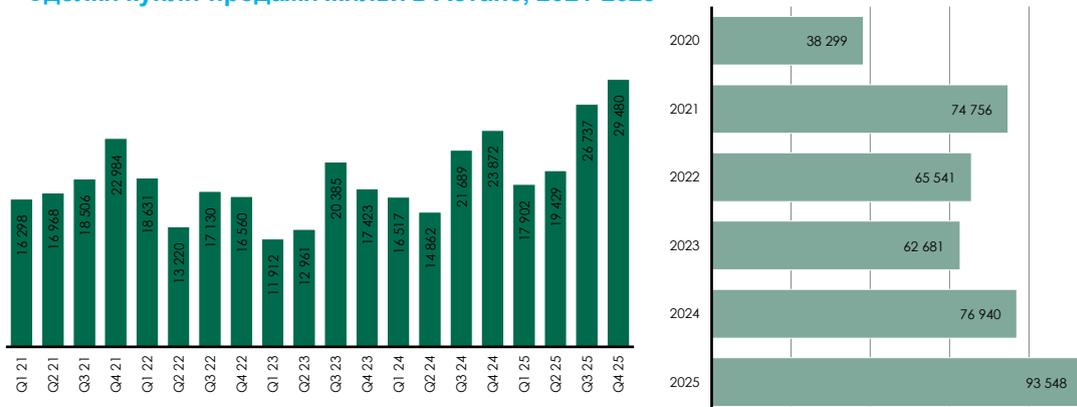
Объем строительных работ (услуг) составил 40,3 млрд. тенге, или 130,8% к январю 2025 года.

В январе 2026г. общая площадь введенного в эксплуатацию жилья увеличилась на 257% и составила 340,2 тыс. кв.м, из них в многоквартирных домах - на 263,1% (328,9 тыс. кв. м). При этом, общая площадь введенных в эксплуатацию индивидуальных жилых домов увеличилась- на 141% (11,3 тыс. кв. м.).

За январь-декабрь 2025 года в Астане было заключено 93 548 сделок, что на 18 % 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, 2021-2025



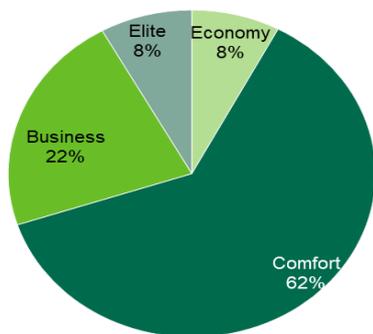
Источник: Бюро нац. статистики РК

Сделки купли-продажи квартир по количеству комнат в 4 квартале 2025 г.

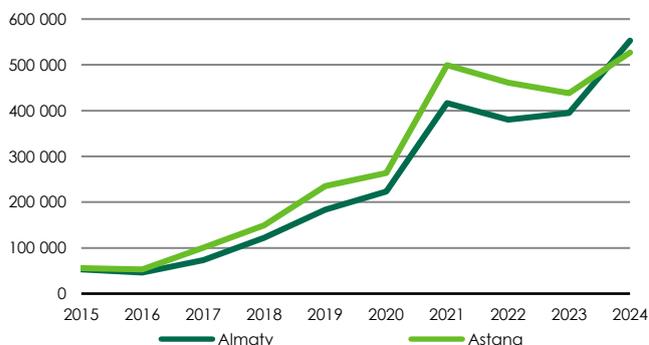


Источник: Бюро нац. статистики РК

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 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.

Ниже предоставлена информация о ценах продаж, полученная нами во время анализа предложения на рынке первичной жилой недвижимости в городе Астана в 4 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 4 квартал 2025 года остался в тех же пределах, что и в 3 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
4 кв 25 4 кв 24

Ставки аренды	↔	↔
Заполняемость	↔	↔

ОСНОВНЫЕ ТЕМЫ

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

ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ИНДИКАТОРЫ

- Население (1 января 2026 года) - 1 638 233 человека;
- Уровень безработицы (4 кв. 2025 года) – 4,3%;
- ВРП (3 кв. 2025 г.)- 11,5%;
- Инфляция (январь-декабрь 25) - 12,2%;
- Средневзвешенный официальный курс KZT/USD (Q4 25) - 524,76

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 со-working пространствах по нашим оценкам сохраняется и составляет около 95-100%.

При этом для категории «А+» базовая ставка составляет \$54 за кв.м. в месяц.

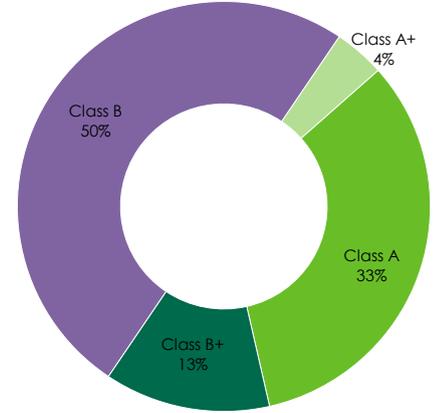
В бизнес-центрах класса «А» арендные ставки в 4 квартале 2025 года остаются в пределах \$30-\$36 за кв.м.

Арендные ставки в офисах класса «В» в г. Астана на 4 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.

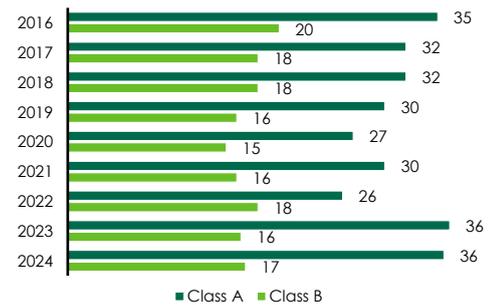
В настоящий момент рынок офисной недвижимости Астаны характеризуется как рынок Арендодателя.

Распределение по классам



Источник: TOO Scot Holland

Средние арендные ставки офисных площадей, USD за м² в месяц



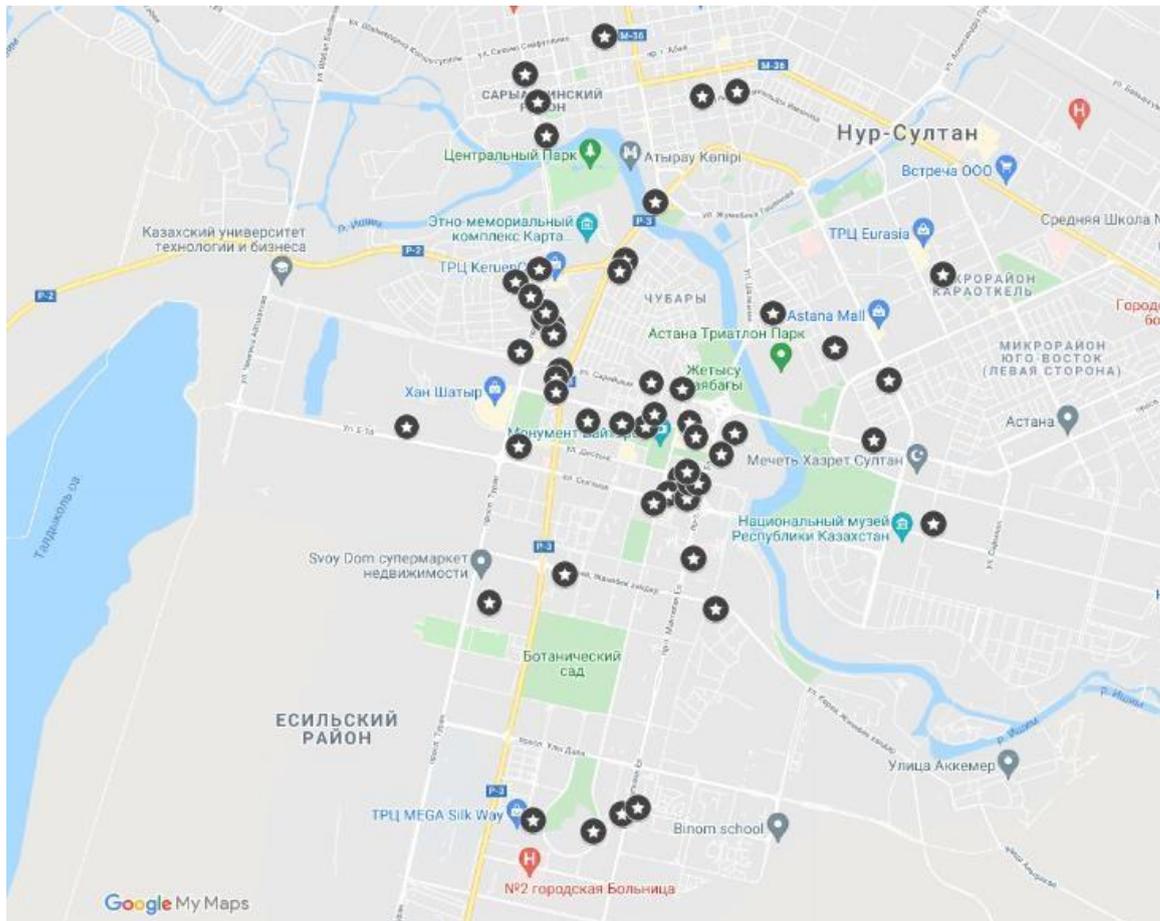
Источник: TOO Scot Holland

Средние базовые арендные ставки, за м² в 4Q 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.dolbilin@shre.kz

Сергей Матвеев
Управляющий директор
sergey.matveyev@shre.kz

Серик Кабдрахманов
Старший менеджер по оценке Казахстана,
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.