

Kazakhstan



Отчет по рынку офисной недвижимости Алматы - 1 квартал 2026 года

Краткое резюме

Рынок офисной недвижимости Алматы вошел в 2026 год как самый активный и наиболее дефицитный рынок офисной недвижимости Казахстана. Являясь главным финансовым, коммерческим и корпоративным центром страны, Алматы продолжает привлекать высокий спрос со стороны международных корпораций, финансовых институтов, технологических компаний, консалтинговых организаций и международных структур.

Ключевой особенностью рынка остается острый дефицит качественных офисных площадей класса А и А+. Вакантность в премиальном сегменте фактически достигла нулевого уровня, а арендные ставки продолжают обновлять исторические максимумы. Несмотря на то, что ряд крупных офисных проектов планируется к вводу в эксплуатацию в 2026-2027 годах, высокий уровень предварительной аренды (pre-leasing) свидетельствует о том, что значительная часть нового предложения будет поглощена рынком еще до завершения строительства.

1. Рыночная динамика и экономический контекст

* Макроэкономические драйверы

Рынок офисной недвижимости Алматы продолжает получать поддержку благодаря статусу города как крупнейшего делового и финансового центра Казахстана.

Финансовый и корпоративный центр

В Алматы сосредоточены:

- международные корпорации;
- коммерческие и инвестиционные банки;
- страховые компании;
- консалтинговые и профессиональные сервисные компании;
- IT- и телекоммуникационные компании;
- региональные штаб-квартиры международных организаций.

Именно эти отрасли продолжают формировать устойчивый спрос на современные офисные помещения.

Рост деловой активности и расширение бизнеса

Корпоративная активность оставалась высокой на протяжении всего 2025 года и в начале 2026 года. Наиболее высокий спрос наблюдался со стороны финансового сектора, IT-компаний, консалтинговых организаций и компаний, создающих региональные штаб-квартиры в Центральной Азии.

Продолжающийся эффект релокации

Релокация международных компаний и региональных офисов в Казахстан, начавшаяся в 2022 году, продолжает поддерживать спрос на офисные помещения, особенно в премиальных бизнес-центрах Центрального делового района (CBD) и вдоль проспекта Аль-Фараби.

* Ограниченность предложения и структура рынка

Общий объем профессионального офисного фонда Алматы оценивается примерно в 1,2 млн кв. м арендопригодной площади (GLA).

Сегмент	Доля качественного фонда	Ориентировочная площадь (GLA)	Рыночная ситуация
Класс А / А+	~12%	~140 000 кв. м	Критический дефицит
Класс В+	~23%	~275 000 кв. м	Высокий спрос
Класс В	~65%	~785 000 кв. м	Стабильное предложение

Несмотря на ввод новых объектов в течение 2025 года, рынок остается структурно дефицитным в премиальном сегменте. Объекты класса А и А+ по-прежнему занимают относительно небольшую долю общего офисного фонда по сравнению с международными деловыми центрами.

2. Анализ заполняемости и арендных ставок

А. Уровень вакантности

Рынок офисной недвижимости Алматы остается крайне напряженным с точки зрения доступности

помещений.

Сегмент	Уровень вакантности (Q1 2026)	Состояние рынка
Класс А / А+	0,0%	Полностью заполнен
Класс В+	1,0-3,0%	Крайне ограниченное предложение
Класс В	~4,9%	Умеренный уровень вакантности

Премиальные бизнес-центры продолжают функционировать практически при полной загрузке. Многие собственники ведут листы ожидания для потенциальных арендаторов, нуждающихся в крупных офисных блоках.

Отсутствие крупных свободных площадей остается одной из главных проблем для новых компаний и арендаторов, планирующих расширение бизнеса.

*. Арендные ставки

Ограниченное предложение и высокий спрос продолжают оказывать давление на арендные ставки, которые достигли рекордных значений.

Класс офисов	Средняя ставка аренды (USD/кв. м/месяц)
Класс А / А+	49,5 USD
Класс В+	32-38 USD
Класс В	25-32 USD

Средние ставки аренды в национальной валюте оцениваются следующим образом:

Класс офисов	Средняя ставка аренды (тенге/кв. м/месяц)
Класс А / А+	~25 500 ₸
Класс В+	~17 400 ₸
Класс В	~12 500 ₸

Премиальные объекты класса А+ в районе проспекта Аль-Фараби и Центрального делового района продолжают демонстрировать самые высокие ставки аренды благодаря ограниченному предложению и устойчивому спросу со стороны международных арендаторов.

3. Основные тенденции рынка и прогноз

* Строительство новых объектов

Портфель проектов находится на высоком уровне.

Ожидается, что в 2026-2027 годах на рынок будет выведено около 150 000 кв. м новых офисных площадей, преимущественно в следующих локациях:

- проспект Аль-Фараби;
- Бостандыкский район;
- новые многофункциональные деловые кластеры.

Однако высокий уровень предварительного бронирования площадей существенно ограничит влияние нового предложения на уровень вакантности.

* ESG и технологии «умных» зданий

Спрос на экологически устойчивые и технологичные офисные объекты продолжает расти.

Международные арендаторы все чаще отдают предпочтение:

- зданиям с ESG-сертификацией;
- энергоэффективным решениям;
- интеллектуальным системам управления зданием (Smart Building);
- современным инженерным системам и вентиляции;
- инфраструктуре, ориентированной на комфорт сотрудников.

Новые проекты класса А+ проектируются с учетом данных требований, что позволяет девелоперам устанавливать премиальные арендные ставки.

* Рост сегмента гибких офисов

Сегмент гибких офисов и коворкингов продолжает активно развиваться.

Основными драйверами спроса являются:

- технологические компании;
- стартапы;
- международные проектные команды;
- распространение гибридных форматов работы.

Средний уровень заполняемости крупных коворкингов превышает 80%.

4. Инвестиционный рынок

Интерес инвесторов к офисной недвижимости остается высоким.

Основные факторы инвестиционной привлекательности:

- исторически низкий уровень вакантности;
- продолжающийся рост арендных ставок;
- ограниченное предложение качественных инвестиционных активов;
- устойчивый спрос со стороны арендаторов;
- позитивные долгосрочные экономические перспективы.

Первоклассные офисные объекты класса А остаются одними из наиболее привлекательных коммерческих активов на рынке недвижимости Казахстана.

Заключение и прогноз

Рынок офисной недвижимости Алматы в I квартале 2026 года остается одним из наиболее дефицитных рынков Центральной Азии. Вакантность в премиальном сегменте фактически достигла нулевого уровня, а арендные ставки продолжают обновлять исторические максимумы.

Несмотря на ожидаемый ввод около 150 000 кв. м новых офисных площадей в течение ближайших двух лет, высокий уровень предварительной аренды и устойчивый спрос со стороны финансового сектора, IT-компаний и международных корпораций позволяют предполагать, что рыночная конъюнктура останется благоприятной для собственников объектов на протяжении всего 2026 года.

В результате арендные ставки, вероятнее всего, сохранят стабильный рост или останутся на текущих высоких уровнях, тогда как вакантность в сегменте класса А останется исключительно низкой даже после ввода новых проектов.

Для получения дополнительной информации по данному обзору рынка, пожалуйста, свяжитесь

с: **ТОО «Scot Holland» (Скот Холланд)**

050051, пр. Достык 105., 3-й этаж, офис 300

Т: +77272581760

Roger Holland President

roger.holland@shre.kz

Evgeny Dolbilin Vice President

eugene.dolbilin@shre.kz

Sergey Matveyev Managing Director

sergey.matveyev@shre.kz

Serik Kabdrakhmanov Senior Valuation Manager

serik.kabdrakhmanov@shre.kz

2026 SCOT HOLLAND LLP DISCLAIMER

The information contained in this document has been obtained from sources recognized as reliable. While we have no doubt as to the accuracy of this information, we have not verified it and we do not make any warranties or representations about it. It is your responsibility to independently confirm verify its accuracy and completeness. Any forecasts, conclusions, assumptions or estimates used are for illustrative purposes only and do not reflect current or future market behavior. This information is intended solely for the use of Scot Holland LLP customers and may not be reproduced without prior written permission Scot Holland LLP.