

Kazakhstan



Отчет по рынку офисной недвижимости Астаны - 1 квартал 2026 года

Рынок офисной недвижимости Астаны в 1 квартале 2026 года продолжает демонстрировать устойчивость и стабильный спрос, поддерживаемый статусом города как административного, государственного и финансового центра Казахстана. Спрос по-прежнему сосредоточен на современных офисных зданиях класса А, особенно в деловых районах Левого берега и на территории Международного финансового центра «Астана» (МФЦА).

1. Рыночная динамика и экономический контекст

Экономические и инвестиционные драйверы

Астана остается одним из ведущих центров притяжения институциональных и коммерческих инвестиций в Казахстане.

- Спрос со стороны государственного и финансового сектора: Основными арендаторами остаются государственные органы, квазигосударственные организации, национальные компании, финансовые институты и международные организации, осуществляющие деятельность в экосистеме МФЦА.
- Рост деловой активности: на долю Астаны приходится около 19,5% всех действующих предприятий Казахстана, что обеспечивает стабильный спрос на офисные помещения во всех сегментах качества.
- Развитие инфраструктуры и городской среды: Продолжающееся развитие Левого берега, района EXPO и многофункциональных деловых комплексов усиливает позиции столицы как ключевого делового центра страны.

Предложение и структура рынка

По данным Colliers Kazakhstan, общий объем современного качественного офисного фонда Астаны по состоянию на 1 квартал 2026 года достиг примерно 634 000 кв. м арендопригодной площади (GLA)

Класс офисов	Доля качественного фонда	Ориентировочная площадь (GLA)
Класс А / А+	~30%	~190 000 кв. м
Класс В+	~20%	~125 000 кв. м
Класс В	~50%	~319 000 кв. м

Несмотря на то, что здания класса В по-прежнему составляют наибольшую часть предложения, именно класс А остается наиболее востребованным среди институциональных и международных арендаторов.

2. Анализ заполняемости и арендных ставок

Уровень вакантности

В 1 квартале 2026 года рыночные показатели существенно улучшились.

- Вакантность класса А: Уровень вакантности снизился до приблизительно 13,5%, что связано с успешным поглощением недавно введенных в эксплуатацию объектов и устойчивым спросом со стороны крупных корпоративных арендаторов.
- Вакантность класса В: Показатель остается крайне низким – около 3,4%, что свидетельствует о сохраняющемся дефиците качественных помещений среднего сегмента и перетоке спроса из премиального сегмента.
- Средняя заполняемость рынка: Совокупная средневзвешенная заполняемость достигла примерно 87%.

Класс офисов	Вакантность	Заполняемость
Класс А	13,5%	86,5%
Класс В	3,4%	96,6%
Средний показатель по рынку	13,0%	87,0%

Арендные ставки

Арендные ставки продолжили умеренный рост вследствие дефицита качественных офисных площадей и увеличения стоимости строительства и отделки.

Класс офисов	Средняя ставка аренды (USD/кв. м/месяц)
Класс А	36 USD
Класс В	25 USD

В наиболее престижных объектах класса А+ в районах Есиль и Нура ставки аренды могут превышать 45 000 тенге за кв. м в месяц (включая эксплуатационные расходы и НДС).

Средневзвешенная ставка аренды по рынку составила около 14 536 тенге за кв. м в месяц.

3. Основные тенденции рынка и прогноз

- Дефицит премиальных офисных площадей

Несмотря на реализацию ряда новых проектов, в Астане по-прежнему ощущается нехватка современных офисных помещений класса А. Участники рынка отмечают рост конкуренции за качественные объекты, соответствующие международным техническим и ESG-стандартам.

- Устойчивый спрос со стороны институциональных арендаторов

Государственные структуры, международные организации, финансовые институты и крупные корпорации остаются основными драйверами спроса. Особенно востребованы здания, расположенные вблизи МФЦА и государственных учреждений.

- Новое предложение

Ряд крупных офисных проектов находится на стадии строительства и ожидается к вводу в эксплуатацию в 2026-2027 годах. Эти проекты существенно увеличат объем предложения офисов класса А и постепенно снизят давление на уровень вакантности и темпы роста арендных ставок.

При этом высокий уровень предварительного бронирования площадей (pre-leasing) ограничивает риск возникновения избыточного предложения в ближайшей перспективе.

4. Инвестиционный рынок

Астана продолжает привлекать институциональный и частный капитал благодаря:

- устойчивому спросу со стороны арендаторов;
- ограниченному количеству качественных инвестиционных объектов;
- привлекательной доходности по сравнению с другими региональными рынками;
- продолжающимся государственным инвестициям и развитию инфраструктуры.

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

Заключение и прогноз

Рынок офисной недвижимости Астаны вошел в 2026 год в более сильной позиции по сравнению с 2025 годом. Уровень вакантности в зданиях класса А существенно снизился, в то время как арендные ставки продолжили умеренный рост. Рынок по-прежнему характеризуется дефицитом качественных офисных площадей, особенно в ключевых деловых районах столицы.

В перспективе ввод новых проектов класса А в 2026-2027 годах позволит расширить выбор для арендаторов и продолжить модернизацию офисного фонда города. Тем не менее фундаментальные факторы спроса остаются сильными, что позволяет ожидать сохранения стабильных или умеренно растущих ставок аренды на премиальные объекты в течение всего 2026 года.

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.