

Azerbaijan



Отчет по рынку офисной недвижимости Баку - 1 квартал 2026 года

Краткое резюме

Рынок офисной недвижимости Баку вошел в 2026 год с устойчивыми фундаментальными показателями, поддерживаемыми диверсификацией экономики, стабильным ростом ненефтяного сектора, притоком прямых иностранных инвестиций и продолжающимся развитием городской инфраструктуры.

Спрос на современные офисные помещения класса А и В+ остается высоким, особенно в ключевых деловых районах города, таких как Центральный деловой район (CBD), Port Baku, White City (Ağ Şəhər) и новые многофункциональные комплексы.

На рынке продолжает доминировать тенденция «flight-to-quality» (переход арендаторов в более качественные объекты), поскольку компании все чаще переезжают из устаревших офисных зданий в современные энергоэффективные бизнес-центры, соответствующие международным стандартам. Вакантность премиальных объектов остается низкой, а арендные ставки продолжают демонстрировать умеренный рост на фоне ограниченного предложения и устойчивого спроса.

Несмотря на наличие нескольких крупных проектов в стадии строительства, высокий уровень предварительной аренды (pre-leasing) ограничивает влияние нового предложения на рыночную ситуацию.

1. Рыночная динамика и экономический контекст

А. Макроэкономические драйверы

Рынок офисной недвижимости Баку продолжает получать поддержку благодаря политике диверсификации экономики Азербайджана и росту ненефтяных отраслей.

Экономический рост и деловая активность

Экономическая активность сохранялась на высоком уровне в течение 2025 года и в начале 2026 года благодаря:

- развитию сектора информационно-коммуникационных технологий (ICT);
- росту финансовых услуг;
- расширению профессиональных и бизнес-сервисов;
- инвестициям в инфраструктурные и градостроительные проекты;
- продолжающимся государственным инвестициям в стратегические направления развития.

Эти факторы продолжают стимулировать корпоративное расширение и спрос на современные офисные помещения.

Баку как деловой центр Азербайджана

Баку остается главным финансовым, административным и коммерческим центром страны, где сосредоточены:

- международные корпорации;
- финансовые учреждения;
- энергетические компании;
- консалтинговые и профессиональные сервисные компании;
- IT- и телекоммуникационные компании;
- государственные органы и государственные предприятия.

Такая концентрация деловой активности продолжает поддерживать спрос на качественные офисные площади.

Городское развитие

Крупные проекты по модернизации города, включая White City (Ağ Şəhər), Port Baku, Crescent Bay и новые многофункциональные районы, продолжают трансформировать коммерческий рынок города и привлекать как местных, так и международных арендаторов.

В. Предложение и структура рынка

Общий объем профессионального офисного фонда Баку оценивается примерно в 1,4 млн кв. м арендопригодной площади (GLA).

Класс офисов	Доля качественного фонда	Ориентировочная площадь (GLA)	Рыночная ситуация
Класс А / А+	~20%	~280 000 кв. м	Ограниченное предложение
Класс В+	~30%	~420 000 кв. м	Высокий спрос
Класс В / С	~50%	~700 000 кв. м	Усиление конкуренции

Рынок по-прежнему характеризуется недостатком качественных офисных площадей по сравнению с растущими требованиями арендаторов. Современные бизнес-центры продолжают привлекать значительный интерес арендаторов еще до завершения строительства.

2. Анализ заполняемости и арендных ставок

А. Уровень вакантности

В 1 квартале 2026 года вакантность в премиальных офисных объектах оставалась низкой и стабильной.

Класс офисов	Вакантность (Q1 2026)	Состояние рынка
Класс А / А+	4-7%	Дефицит предложения
Класс В+	7-10%	Устойчивый спрос
Класс В / С	12-18%	Конкурентный рынок арендатора

Сохраняющийся дефицит современных офисных помещений в престижных районах поддерживает низкий уровень вакантности в верхних сегментах рынка.

Здания класса В и особенно более старые объекты продолжают испытывать давление из-за переезда арендаторов в более качественные бизнес-центры.

В. Арендные ставки

В 1 квартале 2026 года арендные ставки на качественные офисные помещения продолжили умеренный рост.

Класс офисов	Средняя ставка аренды (USD/кв. м/месяц)
Класс А / А+	30-40 USD
Класс В+	20-28 USD
Класс В / С	12-20 USD

Наиболее высокие ставки аренды сохраняются в бизнес-центрах Port Vaku, White City и Центральном деловом районе.

Основными драйверами роста ставок остаются международные корпорации, финансовые учреждения, энергетические компании и компании сектора профессиональных услуг.

3. Основные тенденции рынка

А. Продолжающийся переход к качественным объектам

Переезд арендаторов в современные офисные здания остается главной тенденцией рынка.

Компании все чаще отдают предпочтение объектам, которые предлагают:

- международные стандарты качества;
- современные инженерные системы;
- гибкие планировочные решения;
- соответствие ESG-требованиям;
- инфраструктуру для благополучия сотрудников;
- высокую энергоэффективность.

В результате более старые офисные здания продолжают терять конкурентоспособность.

В. ESG и устойчивое развитие

Факторы ESG (экология, социальная ответственность и корпоративное управление) становятся все более важными при выборе офисов.

Международные арендаторы все чаще предпочитают здания с:

- энергоэффективными системами;
- экологическими сертификатами;
- технологиями Smart Building;
- устойчивыми операционными решениями.

Девелоперы отвечают на этот спрос внедрением более высоких экологических и технологических стандартов в новые проекты.

С. Рост сегмента гибких офисов

Спрос на сервисные офисы и коворкинги продолжает увеличиваться благодаря:

- технологическим компаниям;
- международным проектным командам;
- стартапам;
- распространению гибридных форматов работы.

Операторы гибких офисов продолжают расширять свое присутствие в ключевых деловых районах города.

Д. Новое строительство

Несколько крупных коммерческих проектов находятся на стадии строительства и планируются к вводу в эксплуатацию в 2026-2027 годах.

Основные зоны нового офисного строительства:

- White City (Ağ Şəhər);

- расширение делового района Port Baku;
- Crescent Bay;
- новые многофункциональные проекты в центральной части Баку.

Высокий уровень предварительной аренды свидетельствует о том, что значительная часть будущего предложения будет поглощена рынком еще до ввода объектов в эксплуатацию.

4. Инвестиционный рынок

Интерес инвесторов к офисному сектору Баку остается высоким.

Основные факторы инвестиционной привлекательности:

- стабильный экономический рост;
- увеличение спроса на офисные помещения;
- привлекательная доходность;
- ограниченное количество качественных инвестиционных активов;
- продолжающиеся проекты по модернизации городской среды.

Наиболее привлекательными объектами для местных и международных инвесторов остаются офисные комплексы в White City, Port Baku и Центральном деловом районе.

Заключение и прогноз

Рынок офисной недвижимости Баку вошел в 2026 год в стабильном и устойчивом состоянии. Спрос на современные офисные помещения продолжает превышать предложение в премиальном сегменте, что поддерживает низкий уровень вакантности и дальнейший рост арендных ставок.

Рынок становится все более поляризованным: современные офисы класса А демонстрируют высокую заполняемость и рост ставок, тогда как более старые объекты испытывают усиливающееся конкурентное давление.

В перспективе ввод новых офисных проектов в 2026-2027 годах позволит расширить выбор для арендаторов и повысить ликвидность рынка. Однако высокий уровень предварительной аренды и устойчивый спрос позволяют ожидать сохранения стабильных или умеренно растущих ставок аренды в течение всего 2026 года, а вакантность в сегменте класса А, вероятно всего, останется ниже средне исторических уровней.

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

2025 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.