

Kazakhstan



Обзор рынка офисной недвижимости Алматы — 2 квартал 2026 года

Период: 2 квартал 2026 года

Рынок: Алматы, Казахстан

Сегмент: офисная недвижимость

Валюта: KZT / USD

Краткое резюме

Во 2 квартале 2026 года рынок офисной недвижимости Алматы вошёл в новую фазу развития по сравнению с крайне дефицитной ситуацией, наблюдавшейся в 2025 году.

Рынок продолжает демонстрировать устойчивый базовый спрос на качественные офисные помещения, особенно со стороны международных компаний, финансовых организаций, IT-компаний, консалтинговых компаний и крупных корпоративных арендаторов. Одновременно на рынок вышел значительный объём новых офисных площадей, что привело к заметному увеличению вакантности.

По состоянию на май 2026 года общий объём свободных офисных площадей увеличился примерно до 62 100 кв. м, по сравнению примерно с 13 800 кв. м в начале 2024 года. Уровень вакантности соответственно вырос примерно с 1,25% до 3,6%. При этом средняя арендная ставка в сегменте класса А продолжила расти и достигла приблизительно 22 500 тенге/кв. м в месяц, что свидетельствует об отсутствии существенного снижения стоимости аренды премиальных офисов вследствие роста предложения.

В период с начала 2024 года по май 2026 года в Алматы было введено около 98 300 кв. м новых офисных площадей. Это является существенным изменением по сравнению со структурным дефицитом, характеризовавшим рынок в 2025 году.

Тем не менее рынок по-прежнему испытывает недостаток качественных офисных помещений большой площади и крупных единых офисных блоков.

Таким образом, рынок переходит от следующей модели:

Острый дефицит предложения → увеличение предложения → умеренный рост вакантности → постепенная нормализация рынка

а не непосредственно к рынку арендатора.

1. Динамика рынка и экономический контекст

А. Макроэкономические факторы

Алматы продолжает оставаться крупнейшим финансовым, коммерческим и корпоративным центром Казахстана.

Экономика города сохранила положительную динамику в первой половине 2026 года. Реальный ВРП увеличился примерно на 4,6% в годовом выражении в I квартале 2026 года, при этом услуги формировали около 81,2% структуры ВРП города.

Деловая активность города также продолжает расти:

- население достигло примерно 2,37 млн человек по состоянию на 1 июня 2026 года;
- количество зарегистрированных юридических лиц увеличилось на 6,2% год к году;
- количество зарегистрированных субъектов МСБ увеличилось на 6,8%;
- инвестиции в основной капитал выросли на 4,6% в январе–июне 2026 года;
- объём строительных работ увеличился на 22,5% в январе–июне 2026 года;
- розничная торговля увеличилась на 3,6% в реальном выражении за тот же период.

Эти показатели продолжают поддерживать спрос на профессиональные офисные помещения.

Экономические показатели Алматы — 2026 год

Показатель	II квартал / I полугодие 2026
Население	~2,37 млн
Рост реального ВРП, I кв. 2026	+4,6%
Зарегистрированные юридические лица	+6,2% г/г
Зарегистрированные субъекты МСБ	+6,8% г/г
Инвестиции в основной капитал	+4,6% г/г
Строительная активность	+22,5% г/г
Розничная торговля	+3,6% г/г
ИПЦ, июнь 2026 к декабрю 2025	+5,1%

Сочетание экономического роста и увеличения деловой активности создаёт благоприятную основу для спроса на офисную недвижимость.

2. Предложение и сегментация рынка

А. Структурные изменения предложения

Наиболее существенным изменением на рынке офисной недвижимости Алматы в 2026 году стало увеличение объёма нового предложения.

С начала 2024 года по май 2026 года было введено около 98 300 кв. м офисных площадей. Новое предложение существенно увеличило объём помещений, доступных для аренды.

Общий объём качественного офисного фонда оценивается примерно в 1 млн кв. м, при этом около 70% фонда приходится на офисы класса В.

Это подтверждает сохранение структурного дисбаланса: основная часть рынка представлена более старыми или менее качественными зданиями, тогда как современный фонд классов А/А+ остаётся относительно ограниченным.

Ориентировочная структура рынка

Класс офиса	Доля / положение на рынке	Основные характеристики
Grade A+	Ограниченное предложение	Премиальные здания, современная инженерия, высокий уровень сервиса
Grade A	Ограниченное, но растущее предложение	Высокий спрос со стороны корпоративных арендаторов
Grade B+	Значительный объем	Всё чаще рассматривается как альтернатива классу А
Grade B	~70% фонда	Крупнейший сегмент, значительный разброс качества

Таким образом, основной проблемой рынка в 2026 году является уже не просто количество офисных площадей, а качество, расположение и конфигурация доступных помещений.

3. Анализ вакантности и заполняемости

А. Уровень вакантности

На рынке наблюдается заметный рост вакантности вследствие ввода новых объектов.

По состоянию на май 2026 года:

- объём свободных офисных площадей достиг примерно 62 100 кв. м;
- уровень вакантности вырос примерно с 1,25% до 3,6%;
- объём свободных помещений увеличился примерно в 4,5 раза по сравнению с началом 2024 года.

Это является существенным изменением по сравнению с практически нулевой вакантностью, характерной для премиальных офисных объектов класса А в 2025 году.

Однако рост вакантности не следует интерпретировать как падение спроса.

Участники рынка продолжают отмечать дефицит качественных офисных помещений, особенно крупных единых офисных блоков.

Вакантность / заполняемость

Сегмент	Состояние рынка во II кв. 2026
Grade A+	Очень высокий спрос / ограниченное предложение
Grade A	Высокий спрос; рост доступности вследствие ввода новых объектов
Grade B+	Умеренная вакантность, испытывает влияние нового предложения
Grade B	Наибольший объём свободных площадей
Весь рынок	~3,6% вакантности по состоянию на май 2026

Отдельная оценка рынка на основе данных Cushman & Wakefield Veritas за I квартал 2026 года показывала 0% вакантности в классе А и около 4,9% в классе В, что демонстрирует значительную разницу между премиальным и вторичным сегментами.

4. Анализ арендных ставок

Одной из наиболее характерных особенностей рынка II квартала 2026 года является то, что арендные ставки продолжили расти несмотря на увеличение вакантности.

Согласно данным Bright Rich, средняя арендная ставка в классе А выросла примерно на 5,6% — с около 21 300 до 22 500 тенге/кв. м в месяц в период с начала 2024 года по май 2026 года.

Ориентировочные арендные ставки

Класс офиса	Ориентировочная месячная ставка
Grade A+	~30 000–36 000+ тенге/кв. м
Grade A	~22 500 тенге/кв. м в среднем
Grade B+	~14 000–18 000 тенге/кв. м
Grade B	~10 000–13 000 тенге/кв. м

Ставка в сегменте А+ является ориентировочным рыночным уровнем, а не непосредственно сопоставимым квартальным средним показателем. Например, данные на основе Colliers показывали среднюю ставку класса А+ около 36 365 тенге/кв. м в месяц в 2025 году.

Фактические арендные ставки существенно различаются в зависимости от:

- местоположения;
- качества здания;
- состояния отделки;
- наличия парковки;
- эксплуатационных расходов;
- режима НДС;
- срока аренды;
- площади помещения;
- этажа и видимости;
- качества управления зданием.

Важное наблюдение

Рост вакантности пока не привёл к существенному снижению ставок в премиальном сегменте.

Это свидетельствует о том, что владельцы качественных офисных объектов сохраняют относительно сильные переговорные позиции, особенно в отношении современных помещений, расположенных в востребованных районах.

5. Сравнение с III кварталом 2025 года

Переход от III квартала 2025 года ко II кварталу 2026 года свидетельствует о существенном изменении рыночной динамики.

Показатель	III кв. 2025	II кв. 2026
Общая вакантность	Очень низкая	~3,6%
Grade A/A+	<1% вакантности в премиальном сегменте	Сохраняется высокий спрос, доступность увеличивается
Доступность качественных площадей	Острый дефицит	Увеличивается
Аренда Grade A	~17 000–21 000+ тг*	~22 500 тг
Новое предложение	На стадии ввода / в планах	~98 300 кв. м введено с 2024 года
Баланс рынка	Явно в пользу арендодателя	Движение к равновесию
Выбор для арендатора	Очень ограниченный	Улучшается
Динамика арендных ставок	Сильное повышательное давление	Рост сохраняется, но замедляется

* Показатели III квартала 2025 года основаны на методологии исходного отчёта и поэтому не являются полностью сопоставимыми с данными 2026 года.

Основной вывод

Рынок не изменил направление на противоположное, но перешёл в другую фазу.

В III квартале 2025 года:

Спрос значительно превышал предложение.

Во II квартале 2026 года:

Предложение догоняет спрос, однако качественных площадей по-прежнему недостаточно.

6. Новое строительство и предложение

Девелоперский pipeline стал главным фактором, влияющим на рынок.

По оценкам участников рынка, в течение 2026 года в Алматы может появиться более 85 000 кв. м новых офисных площадей.

Другая оценка, основанная на данных Cushman & Wakefield Veritas, предполагает появление около 150 000 кв. м новых офисных площадей в 2026–2027 годах.

Различия в оценках связаны с различиями методологии и сроками фактического завершения проектов.

Ожидаемое влияние нового предложения

Дополнительное предложение должно:

1. увеличить выбор для арендаторов;
2. снизить давление на существующие премиальные бизнес-центры;
3. усилить конкуренцию между бизнес-центрами;
4. стимулировать собственников повышать качество услуг;
5. замедлить рост арендных ставок;
6. увеличить значение различных стимулов для арендаторов.

Однако резкое снижение ставок в премиальном сегменте в настоящее время не является базовым сценарием.

7. Поведение арендаторов

Требования арендаторов становятся более сложными.

Компании всё чаще оценивают не только размер арендной ставки, но и:

- качество управления зданием;
- техническую документацию;
- инженерные системы;
- наличие парковки;
- безопасность;
- ресепшен и общественные зоны;
- энергоэффективность;
- гибкость планировок;
- качество отделки;
- возможность интеграции современных технологий.

Согласно оценкам участников рынка, компании продолжают отдавать предпочтение офисам с готовой отделкой, поскольку многие арендаторы не хотят нести значительные капитальные затраты на обустройство собственных помещений.

Эта тенденция особенно важна для владельцев старых офисных зданий класса В.

8. Гибкие офисы и коворкинги

Сегмент гибких офисов продолжает развиваться и становится важной частью рынка коммерческой недвижимости Алматы.

По состоянию на начало 2026 года в городе насчитывалось около 57 коворкингов и объектов гибких офисов, при этом общий рынок гибких офисов оценивался примерно в 59 000 кв. м и около 7 000 рабочих мест.

Спрос поддерживается:

- субъектами МСБ;
- технологическими компаниями;
- международными организациями;
- проектными командами;

- компаниями, выходящими на рынок Алматы;
- предприятиями, которым необходимы временные или гибкие офисные площади.

Таким образом, сегмент гибких офисов всё больше становится дополнением к традиционному офисному рынку, а не просто его конкурентом.

9. ESG, технологии и стандарты зданий

Требования к современным офисным зданиям продолжают повышаться.

Международные и крупные корпоративные арендаторы всё чаще ожидают:

- современные системы HVAC;
- энергоэффективную инфраструктуру;
- технологии Smart Building;
- цифровые системы контроля доступа;
- профессиональное управление объектом;
- надёжные инженерные системы;
- экологичные строительные решения;
- качественные общественные зоны.

Это увеличивает разрыв между современными объектами классов A/A+ и старыми зданиями класса B.

Таким образом, конкурентное преимущество здания всё в большей степени определяется не только местоположением, но и качеством его инфраструктуры и управления.

10. Инвестиционная активность

Перспективы инвестиций в качественную коммерческую недвижимость остаются положительными.

Основные факторы инвестиционной привлекательности:

- устойчивый корпоративный спрос;
- относительно высокие арендные ставки;
- ограниченное предложение премиальных объектов;
- продолжающийся рост экономики Алматы;
- увеличение количества компаний;
- развитие современных деловых районов.

При этом инвестиционный рынок становится более конкурентным по сравнению с 2024–2025 годами.

Рост предложения означает, что новые инвестиционные проекты должны обладать:

- сильным местоположением;
- современными характеристиками;
- эффективными планировками;
- парковкой;
- качественным управлением;

- конкурентоспособными эксплуатационными расходами;
- ESG- и технологическими характеристиками.

Экономика строительства объектов класса А+ остаётся сложной из-за высокой стоимости земли, строительства и относительно узкого круга потенциальных премиальных арендаторов.

11. Основные риски

11.1. Рост вакантности

Рост вакантности примерно до 3,6% свидетельствует о том, что рынок постепенно отходит от экстремального дефицита, наблюдавшегося в 2025 году.

Если одновременно на рынок выйдет большой объём новых проектов, уровень вакантности может продолжить увеличиваться.

11.2. Стоимость строительства

Высокая стоимость строительства и эксплуатации продолжает оказывать повышательное давление на арендные ставки и бюджеты девелоперов.

11.3. Инфляция

Потребительские цены в Алматы выросли примерно на 5,1% в период с декабря 2025 года по июнь 2026 года, что способствует увеличению эксплуатационных и сервисных расходов.

11.4. Конкуренция между бизнес-центрами

По мере увеличения выбора для арендаторов владельцам объектов придётся конкурировать не только ценой, но и:

- качеством отделки;
 - уровнем услуг;
 - парковкой;
 - гибкостью;
 - качеством управления;
 - условиями аренды.
-

12. Прогноз рынка — II половина 2026 года

Во второй половине 2026 года ожидается **переход рынка к более сбалансированному состоянию**.

Базовый сценарий

Рост предложения → умеренное увеличение вакантности → расширение выбора для арендаторов → замедление роста арендных ставок → постепенная стабилизация рынка.

Значительного снижения ставок в премиальном сегменте в базовом сценарии не ожидается, поскольку спрос на качественные помещения остаётся высоким, а рынок всё ещё испытывает нехватку крупных современных офисных блоков.

Ожидаемые тенденции

Показатель	Прогноз на II полугодие 2026
Предложение	↑ Рост
Вакантность	↑ Умеренный рост
Спрос на Grade A	Высокий
Ставки Grade A	↔ / ↑ Умеренный рост
Ставки Grade B	Более конкурентные
Переговорная позиция арендаторов	↑ Усиление
Переговорная позиция арендодателей	↓ Постепенное снижение
Новое строительство	↑ Активное
Гибкие офисы	↑ Рост

Заключение

Рынок офисной недвижимости Алматы во II квартале 2026 года существенно отличается от рынка, описанного в отчёте за III квартал 2025 года.

В 2025 году главным фактором рынка был острый дефицит площадей классов A/A+ и практически нулевая вакантность.

Ко II кварталу 2026 года существенный рост нового предложения начал менять баланс рынка. С начала 2024 года по май 2026 года было введено около 98 300 кв. м офисных площадей, а объём свободных помещений увеличился примерно до 62 100 кв. м, при этом уровень вакантности достиг около 3,6%.

Однако рынок ещё не перешёл в фазу рынка арендатора.

Наиболее важным наблюдением является то, что арендные ставки продолжили расти несмотря на увеличение вакантности. Средняя ставка для офисов класса A достигла примерно 22 500 тенге/кв. м в месяц, что подтверждает сохранение премии за качественные офисные помещения.

Таким образом, рынок можно охарактеризовать следующим образом:

«Рост предложения, умеренная вакантность, но сохраняющийся структурный дефицит качественных офисных помещений».

Основной тенденцией оставшейся части 2026 года, вероятнее всего, станет постепенная стабилизация, а не резкая коррекция ставок.

Для арендаторов рынок становится более благоприятным, поскольку количество доступных вариантов увеличивается.

Для арендодателей конкуренция будет усиливаться, особенно среди зданий классов B и B+.

Для инвесторов и девелоперов наиболее привлекательными в долгосрочной перспективе останутся качественные объекты классов А/А+ с хорошим местоположением, современной инженерией, профессиональным управлением, гибкими планировками, парковкой и высоким уровнем сервиса.

For additional information regarding this market review,

Please contact: **Scot Holland LLP**

050051, 105 Dostyk Ave., 3rd floor

T: +7 (727) 258 1760

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.