

Kazakhstan



Отчет рынка офисной недвижимости Астаны за 2 квартал 2026 года

Рынок офисной недвижимости Астаны во II квартале 2026 года продолжает получать поддержку благодаря статусу города как административной, государственной и быстро развивающейся деловой столицы Казахстана. Рынок поддерживается устойчивым экономическим ростом, значительной инвестиционной активностью, продолжающимся расширением городской территории и растущим спросом со стороны организаций, связанных с государственным сектором, национальных компаний, финансовых институтов и международного бизнеса.

Офисный рынок Астаны характеризуется значительным объемом современной офисной недвижимости, особенно в новом административном центре и районах, прилегающих к Международному финансовому центру «Астана» (МФЦА). В то же время рынок остается сегментированным, с четким разделением между современными зданиями классов A/A+ и более старым фондом классов B/C.

Текущая рыночная ситуация характеризуется сильными фундаментальными экономическими показателями, увеличением предложения офисных площадей, высоким спросом на качественные помещения и постепенным освоением доступных площадей.

1. Динамика рынка и экономический контекст

A. Экономические и инвестиционные факторы

Офисный рынок Астаны тесно связан с ролью города как административного и институционального центра Казахстана.

Государственные и финансовые услуги

Государственные учреждения, национальные компании, государственные предприятия и организации, связанные с Международным финансовым центром «Астана» (МФЦА), остаются важными источниками спроса на офисные площади.

При этом структура арендаторов становится все более диверсифицированной, а спрос формируется со стороны:

- организаций, связанных с государственным сектором;
- национальных и международных компаний;
- финансовых институтов;
- консалтинговых компаний и организаций, оказывающих профессиональные услуги;
- IT- и технологических компаний;
- логистических и торговых компаний;
- МСБ и предпринимательских структур.

Продолжающееся развитие МФЦА укрепляет позиции Астаны как международного финансового и делового центра и поддерживает спрос на современные офисные помещения.

Высокая экономическая активность

Астана продемонстрировала высокие темпы экономического роста в первом полугодии 2026 года.

Реальный ВРП увеличился примерно на 8,9% в годовом выражении в I квартале 2026 года, при этом на сферу услуг приходилось около 69,7% структуры ВРП города.

Инвестиционная активность также оставалась высокой. В январе-июне 2026 года объем инвестиций в основной капитал достиг примерно 1,085 трлн тенге, что составляет 107,2% от соответствующего показателя за аналогичный период 2025 года.

Строительная активность сохраняла положительную динамику: за I полугодие 2026 года было выполнено строительных работ примерно на 544,3 млрд тенге.

Эти показатели свидетельствуют о высоком уровне экономической активности и сохраняющемся доверии инвесторов к Астане.

Ключевые экономические показатели – I полугодие 2026 года

Показатель	I полугодие / I квартал 2026 года
Рост реального ВРП, I квартал 2026 года	+8,9% г/г
Инвестиции в основной капитал	1,085 трлн тенге
Рост инвестиций	+7,2% г/г
Объем строительных работ	544,3 млрд тенге
Рост строительных работ	+3,3% г/г
Промышленное производство	+11,9% г/г
Розничная торговля	+3,4% г/г
Население	~1,6 млн
ИПЦ, июнь 2026 года, г/г	+9,8%

Сочетание экономического роста, увеличения инвестиций и роста населения продолжает формировать благоприятные условия для рынка коммерческой недвижимости.

В. Городское развитие и география офисного рынка

Планировочная структура Астаны формирует четкую географическую сегментацию офисного рынка.

Основная офисная активность города сосредоточена преимущественно в:

- новом административном центре;
- районе Есиль;
- районе Нура;
- районах, прилегающих к МФЦА;
- отдельных сформировавшихся деловых локациях на Правом берегу.

Наибольшая концентрация современных зданий классов А и А+ расположена в новом административном центре.

Районы Есиль и Нура характеризуются наиболее высокими арендными ставками благодаря концентрации государственных учреждений, финансовых организаций, международных компаний и современных бизнес-центров.

Такая географическая концентрация создает существенную арендную премию для качественных объектов, расположенных вблизи основных административных и деловых центров.

2. Предложение и сегментация офисного фонда

А. Офисный фонд

Астана располагает значительным профессиональным офисным рынком, хотя качество существующего фонда существенно различается.

Согласно текущим рыночным оценкам, объем высококачественных офисных площадей составляет примерно 634 000 кв. м (GLA).

На класс В приходится около 50% профессионального офисного фонда, тогда как современные объекты классов А/А+ занимают меньшую, но стратегически важную долю рынка.

Оценочная структура офисного фонда

Класс офиса	Оценочная доля	Основные характеристики
Grade A / A+	~30-35%	Современные здания, сосредоточенные в новом административном центре
Grade B+	~15-20%	Модернизированные объекты в хороших локациях
Grade B / C	~45-50%	Более старые здания и переоборудованные помещения

Рынок остается сильно поляризованным.

Современные объекты классов А/А+ предлагают:

- современные инженерные системы;
- профессиональное управление недвижимостью;
- высококачественные зоны общего пользования;
- парковку;
- современные системы безопасности;
- гибкие планировки офисов;
- более высокую энергоэффективность.

Старые здания классов В/С, как правило, конкурируют за счет более низких арендных ставок и местоположения, а не характеристик самого здания.

3. Анализ заполняемости и арендных ставок

А. Уровень вакантности

Офисный рынок Астаны демонстрирует различные уровни вакантности в зависимости от качества и местоположения объекта.

Средняя заполняемость профессионального офисного фонда оценивается примерно в 87%.

Заполняемость объектов класса А составляет около 70%, что отражает значительный объем доступных современных офисных площадей и продолжающееся освоение недавно введенных объектов.

В то же время отдельные объекты классов В и В+ демонстрируют значительно более высокую заполняемость, поскольку предлагают более низкие арендные ставки и являются альтернативой для арендаторов, стремящихся контролировать затраты на размещение.

Ориентировочная заполняемость

Класс офиса	Оценочная заполняемость	Характеристики рынка
Grade A+	Высокая в объектах премиум-класса	Высокий спрос
Grade A	~70%	Значительный объем доступных площадей
Grade B+	Высокая	Высокий спрос со стороны арендаторов
Grade B	Высокая в отдельных локациях	Конкурентное ценообразование
Весь профессиональный фонд	~87%	Стабильная ситуация

Таким образом, доступность помещений класса А неоднородна.

Крупные офисные блоки могут оставаться вакантными, тогда как небольшие полностью оборудованные помещения в подходящих локациях могут быть значительно сложнее для поиска и аренды.

В. Арендные ставки

Арендные ставки остаются относительно высокими для современных офисных помещений, особенно в новом административном центре.

Средневзвешенная арендная ставка для профессиональных офисных помещений оценивается примерно в 14 536 тенге/кв. м в месяц.

В объектах премиального класса А+ ставка может достигать примерно 45 564 тенге/кв. м в месяц, включая OPEX и НДС.

Ориентировочные ежемесячные арендные ставки

Класс офиса	Ориентировочная месячная арендная ставка (USD/кв. м)	Ориентировочная месячная арендная ставка (тенге/кв. м)
Grade A+	\$45-50+	35 000-45 500+ тенге
Grade A	\$27-38	14 000-20 000+ тенге
Grade B+	\$20-30	11 000-15 000 тенге
Grade B	\$16-24	9 000-13 000 тенге

Арендные ставки являются ориентировочными и зависят от местоположения, качества здания, отделки, срока аренды, OPEX, НДС и других договорных условий.

Наиболее высокие арендные ставки формируются в премиальных локациях районов Есиль и Нура.

4. Основные тенденции рынка и перспективы

A. Девелоперский pipeline

Астана продолжает характеризоваться значительным объемом строительства современных коммерческих объектов и объектов многофункционального назначения.

Новые офисные проекты класса А сосредоточены преимущественно вокруг нового административного центра и в основных деловых районах.

Расширение современного офисного фонда, как ожидается, будет:

- увеличивать доступность качественных помещений;
- предоставлять арендаторам больший выбор;
- усиливать конкуренцию между бизнес-центрами;
- способствовать развитию современных деловых районов;
- постепенно повышать качество общего офисного фонда.

Основная проблема рынка заключается в обеспечении освоения нового предложения офисных площадей темпами, соответствующими спросу со стороны арендаторов.

B. Спрос со стороны арендаторов

Спрос на качественные офисные помещения остается высоким.

Основные категории арендаторов включают:

- государственные организации;
- национальные компании;
- финансовые институты;
- международные компании;

- консалтинговые компании;
- IT-компании;
- компании, оказывающие профессиональные услуги;
- логистические и торговые компании.

Растет спрос на готовые к использованию офисы с завершенной отделкой, поскольку компании все чаще стремятся сократить капитальные затраты и время, необходимое для размещения в новых помещениях.

Пользователи офисов также все больше ориентируются на совокупную стоимость размещения, а не только на заявленную арендную ставку.

Ключевые факторы включают:

- арендную плату;
- OPEX;
- парковку;
- отделку;
- коммунальные услуги;
- управление зданием;
- доступность;
- гибкость условий аренды.

5. Гибкие офисы и коворкинги

Рынок гибких офисов продолжает расширяться как часть экосистемы коммерческой недвижимости Астаны.

В городе насчитывается около 40 коворкингов и гибких офисных площадок, при этом их средний уровень заполняемости оценивается примерно в 89%.

Сегмент гибких офисов поддерживается спросом со стороны:

- МСБ;
- стартапов;
- международных компаний;
- проектных команд;
- технологических компаний;
- компаний, выходящих на рынок Казахстана;

- предприятий, которым требуются временные офисные помещения.

Примерно половина коворкингов города сосредоточена в районе Есиль, что отражает высокую деловую активность нового административного центра.

Гибкие офисы предоставляют важное решение для компаний, которым необходимы:

- краткосрочная аренда;
 - возможность гибкого расширения;
 - меблированные офисы;
 - готовые рабочие места;
 - снижение первоначальных капитальных затрат.
-

6. Интеграция промышленного сектора и многофункциональное развитие

Рынок коммерческой недвижимости Астаны все теснее связан с развитием промышленной и логистической инфраструктуры.

Расширение:

- индустриальных парков;
- специальных экономических зон;
- логистических объектов;
- производственных предприятий;
- распределительных центров;

создает дополнительный спрос на офисные помещения, обслуживающие промышленные и логистические компании.

Это создает возможности для проектов многофункционального назначения, объединяющих:

- офисные помещения;
- промышленные объекты;
- логистику;
- розничную торговлю;
- деловые услуги.

Стратегическое географическое положение Астаны и ее роль крупного транспортного и административного центра дополнительно поддерживают данное направление развития.

7. ESG и технологии

Требования к качеству современных офисных зданий продолжают повышаться.

Международные компании и крупные корпоративные арендаторы все чаще ожидают наличия:

- энергоэффективных систем;
- современных систем HVAC;
- технологий Smart Building;
- цифровых систем контроля доступа;
- профессионального управления объектом;
- надежных телекоммуникаций;
- современных систем безопасности;
- высококачественных зон общего пользования;
- решений, соответствующих требованиям ESG.

В результате современные здания классов A/A+ получают все большее конкурентное преимущество перед более старым офисным фондом.

Для старых зданий модернизация и реконструкция становятся все более важными факторами сохранения конкурентоспособности.

8. Инвестиционная активность

Инвестиционный интерес к рынку коммерческой недвижимости Астаны остается положительным.

За I полугодие 2026 года город привлек около 1,085 трлн тенге инвестиций в основной капитал, что демонстрирует масштаб текущего экономического и инфраструктурного развития.

Инвестиционная привлекательность офисной недвижимости поддерживается:

- высокими темпами экономического роста;
- стабильным спросом со стороны организаций, связанных с государственным сектором;
- развитием МФЦА;
- международной деловой активностью;
- ростом населения;
- инвестициями в инфраструктуру;
- спросом на современные офисные помещения.

Наиболее привлекательные инвестиционные возможности, как ожидается, будут по-прежнему сосредоточены в:

- офисных зданиях классов A/A+;

- премиальных локациях районов Есиль и Нура;
 - зданиях с качественными институциональными арендаторами;
 - многофункциональных объектах;
 - проектах гибких офисов;
 - современных доходных объектах недвижимости.
-

9. Основные рыночные риски

A. Потенциальное превышение предложения

Основным среднесрочным риском является ввод значительного объема новых офисных площадей класса А.

Если новое предложение будет расти быстрее спроса со стороны арендаторов, уровень вакантности может увеличиться, а рост арендных ставок может замедлиться.

B. Поляризация рынка

Рынок остается разделенным между современными объектами классов А/А+ и более старыми зданиями классов В/С.

Объекты с устаревшей инфраструктурой могут столкнуться с растущей конкуренцией со стороны современных бизнес-центров.

C. Инфляция и эксплуатационные расходы

Потребительские цены в Астане увеличились примерно на 9,8% в годовом выражении в июне 2026 года.

Более высокая инфляция способствует росту:

- эксплуатационных расходов;
- коммунальных услуг;
- затрат на техническое обслуживание;
- строительных затрат;
- затрат на отделку.

Это создает продолжающееся повышательное давление на себестоимость эксплуатации офисных объектов для собственников и девелоперов.

D. Чувствительность арендаторов к затратам

По мере расширения выбора арендаторы все больше ориентируются на совокупную стоимость размещения.

Здания с высокими эксплуатационными расходами, неэффективными инженерными системами или значительными требованиями к отделке могут столкнуться с большими трудностями при привлечении арендаторов.

10. Перспективы рынка – II полугодие 2026 года

Ожидается, что офисный рынок Астаны в целом сохранит фундаментальную стабильность во второй половине 2026 года.

Основная динамика рынка, как ожидается, будет выглядеть следующим образом:

Сильный экономический рост → сохранение спроса со стороны арендаторов → увеличение предложения офисных площадей → постепенное освоение площадей → расширение выбора для арендаторов → стабилизация арендных ставок.

Ожидаемые тенденции рынка

Показатель	Прогноз на II полугодие 2026 года
Предложение офисных площадей	↑ Увеличение
Доступность помещений класса А	↑ Увеличение
Вакантность	↔ / ↑ Умеренное увеличение
Спрос на помещения класса А	Высокий
Арендные ставки в премиальных локациях	↔ Стабильность / умеренный рост
Арендные ставки класса В	Более конкурентные
Переговорная сила арендаторов	↑ Увеличение
Переговорная сила арендодателей	↓ Постепенное снижение
Гибкие офисы	↑ Рост
Новое строительство	↑ Активное
Инвестиционная активность	Положительная

Заключение и перспективы

Рынок офисной недвижимости Астаны во II квартале 2026 года продолжает поддерживаться сильными фундаментальными экономическими показателями, значительной инвестиционной активностью и уникальной ролью города как административной и деловой столицы Казахстана.

Экономический рост остается устойчивым: реальный ВРП увеличился примерно на 8,9% в I квартале 2026 года, а объем инвестиций в основной капитал достиг примерно 1,085 трлн тенге за I полугодие 2026 года.

Профессиональный офисный рынок характеризуется наличием примерно 634 000 кв. м высококачественных офисных площадей, средней заполняемостью около 87% и заполняемостью примерно 70% в сегменте класса А.

Арендные ставки остаются устойчивыми. Средневзвешенная арендная ставка оценивается примерно в 14 536 тенге/кв. м в месяц, тогда как объекты премиального класса А+ могут достигать примерно 45 564 тенге/кв. м в месяц, включая ОРЕХ и НДС.

Рынок можно охарактеризовать следующим образом:

«Сильный и развивающийся офисный рынок с увеличивающимся предложением современных площадей, стабильным корпоративным спросом и постепенным освоением доступных помещений класса А».

Ключевой задачей рынка остается баланс между продолжающимся развитием современных офисных площадей и темпами их освоения арендаторами.

Для арендаторов рынок предлагает все более широкий выбор современных помещений и больше возможностей для гибкого согласования условий аренды.

Для арендодателей конкуренция постепенно усиливается, что повышает значение качества здания, местоположения, уровня услуг, отделки и эффективности эксплуатации.

Для инвесторов и девелоперов наиболее перспективными направлениями остаются объекты классов A/A+, премиальные локации в районах Есиль и Нура, многофункциональные проекты, концепции гибких офисов и современные доходные активы со стабильными институциональными арендаторами.

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.