

Kyrgyzstan



Отчет рынка недвижимости Бишкека за 2 квартал 2026 года

Рынок офисной недвижимости Бишкека во II квартале 2026 года продолжил развиваться в направлении постепенной модернизации, увеличения объемов строительства и усиления спроса на качественные офисные помещения. Рынок остается меньшим и менее зрелым по сравнению с региональными аналогами (Алматы, Тбилиси и Баку), однако продолжает демонстрировать схожие ключевые характеристики: высокий спрос на качественные площади, ограниченную доступность современных помещений класса А и значительный разрыв в уровне цен и заполняемости между современными и устаревшими объектами.

Экономическая активность в Кыргызстане остается высокой и поддерживается торговлей, сферой услуг, строительством, инвестициями и ростом деловой активности. Бишкек, являясь основным коммерческим и административным центром страны, продолжает концентрировать значительную долю корпоративной, финансовой и инвестиционной активности.

Рынок все больше характеризуется развитием современных бизнес-центров, многофункциональных проектов и профессиональных офисных объектов. В то же время значительная часть существующего офисного фонда по-прежнему представлена переоборудованными жилыми помещениями и зданиями более старого фонда с ограниченной инфраструктурой.

1. Динамика рынка и экономический контекст

А. Экономические факторы

Экономика Кыргызстана продолжает демонстрировать высокие темпы роста, при этом Бишкек остается основным центром коммерческой и деловой активности.

Согласно предварительным официальным данным, ВВП за январь-июнь 2026 года составил около 960,0 млрд сомов. На сферу услуг приходилось примерно 50,1% структуры ВВП страны, тогда как на производство товаров – около 33,9%.

К основным текущим факторам экономического роста относятся:

- Торговля и услуги: рост в этих секторах поддерживает спрос на профессиональные офисные помещения.
- Строительство: строительная активность остается одним из наиболее динамичных компонентов текущего экономического роста и непосредственно поддерживает развитие новых жилых, коммерческих и многофункциональных объектов.
- Инвестиционная активность: инвестиции в основной капитал за I полугодие 2026 года достигли примерно 204,4 млрд сомов, поддерживая развитие инфраструктуры, транспорта, логистики, жилой и коммерческой недвижимости.
- Иностранные инвестиции: международный капитал продолжает способствовать деловой активности, особенно в финансовом секторе, торговле, информационно-коммуникационной сфере и профессиональных услугах.
- Развитие бизнеса: увеличение числа местных компаний, субъектов МСБ, профессиональных фирм, а также компаний, выходящих на рынок Кыргызстана или расширяющих свою деятельность, поддерживает спрос на гибкие и профессионально управляемые офисные помещения.

Продолжающееся развитие торговли, сферы услуг, строительства и инвестиций формирует благоприятную среду для рынка коммерческой недвижимости Бишкека.

В. Предложение и сегментация по качеству

Профессиональный офисный фонд Бишкека по-прежнему преимущественно представлен объектами классов В и С.

Вместе с тем современный сегмент расширяется по мере появления новых бизнес-центров и многофункциональных проектов, предлагающих более качественные офисные помещения.

Значительная часть вторичного рынка по-прежнему состоит из переоборудованных жилых помещений, отдельно стоящих офисов и старых административных зданий.

Класс офиса	Типичный возраст и стандарт	Предпочтительная локация	Основной профиль арендаторов
Grade A (Премиальный)	Новые здания, современные инженерные системы, профессиональное управление, парковка и современные удобства	Центральный деловой район (CBD), основные деловые магистрали	Международные организации, МНК, крупные банки, крупные местные компании
Grade B+	Модернизированные или относительно новые объекты хорошего качества, отдельные профессиональные услуги	Расширяющаяся зона CBD, основные транспортные коридоры	Растущие местные компании, региональные представительства, НПО
Grade B/C (Вторичный)	Более старые здания, ограниченная инфраструктура, переоборудованные помещения	Вторичные локации, переоборудованные квартиры	Малый бизнес, стартапы, местные сервисные компании

Рынок продолжает испытывать заметный разрыв в качестве.

Современные объекты классов А и В+ предлагают:

- современные инженерные системы;
- профессиональное управление недвижимостью;
- контролируемый доступ и безопасность;
- парковку;
- современные телекоммуникации;
- улучшенные зоны общего пользования;
- гибкие планировки офисов;
- более высокую пригодность для международных и корпоративных арендаторов.

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

2. Анализ заполняемости и арендных ставок

А. Уровень вакантности

Уровень вакантности на офисном рынке Бишкека остается крайне неоднородным в зависимости от класса объекта.

Премиальные объекты с современными характеристиками продолжают пользоваться высоким спросом, тогда как старый и менее профессионально управляемый фонд характеризуется значительно большим объемом свободных помещений.

Ограниченный объем качественных помещений класса А продолжает поддерживать относительно высокую заполняемость премиального сегмента.

Сегмент офисов	Оценочный уровень вакантности (II квартал 2026 года)	Тенденция
Grade A (Премиальный)	< 10-12%	Дефицит предложения
Grade B+	~10-18%	Стабильная
Grade B/C (Вторичный)	> 25%	Высокая
Переоборудованные / непрофессиональные помещения	Высокая	Значительный объем предложения

Таким образом, доступность помещений класса А остается структурно ограниченной.

Хотя крупные офисные проекты могут обеспечить увеличение объема доступных площадей, небольшие полностью оборудованные офисы в премиальных локациях по-прежнему относительно сложно найти и арендовать.

В результате рынок характеризуется сочетанием:

- ограниченного предложения в премиальном сегменте;
- высокого спроса на профессионально управляемые помещения;
- значительного объема свободных помещений во вторичном сегменте;
- все большей дифференциации арендаторами объектов по качеству.

В. Арендные ставки

Арендные ставки в Бишкеке по-прежнему в значительной степени зависят от местоположения, качества здания, площади офиса, уровня отделки и объема услуг, предоставляемых бизнес-центром.

Текущие рыночные предложения показывают, что современные офисные помещения класса А могут предлагаться примерно по 700-1 500 сомов за кв. м в месяц, при этом премиальные бизнес-центры находятся в верхней части данного диапазона.

В то же время отдельные предложения офисных помещений демонстрируют широкий диапазон запрашиваемых цен в зависимости от местоположения и характеристик объекта. Это подтверждает сохраняющуюся фрагментацию офисного рынка Бишкека.

Класс офиса	Ориентировочная месячная арендная ставка (сомов/кв. м/месяц)	Позиция на рынке
Grade A (Премиальные бизнес-центры)	1 000-1 500+ сомов	Премиальный / устойчивый
Grade B+ (Хорошие локации)	800-1 200 сомов	Стабильный
Grade B (Вторичный сегмент)	600-900 сомов	Конкурентный

Класс офиса	Ориентировочная месячная арендная ставка (сомов/кв. м/месяц)	Позиция на рынке
Grade C / Переоборудованные помещения	400-700 сомов	Чувствительный к цене

Арендные ставки являются ориентировочными и могут зависеть от:

- местоположения;
- качества здания;
- площади офиса;
- отделки;
- наличия мебели;
- парковки;
- эксплуатационных расходов;
- коммунальных услуг;
- охраны;
- срока аренды;
- договорных условий.

Премиальные бизнес-центры продолжают получать значительную арендную премию благодаря дефициту современного офисного предложения и более высокому уровню предоставляемых услуг.

3. Основные тенденции рынка и перспективы

А. Акцент на профессиональное развитие

Основной тенденцией в Бишкеке остается постепенный переход от неформальных и переоборудованных офисных помещений к профессионально управляемым бизнес-центрам.

Новые проекты все чаще предусматривают:

- централизованное управление недвижимостью;
- контролируемый доступ;
- современные инженерные системы;
- парковку;
- охрану;
- объекты розничной торговли и общественного питания;
- конференц-залы;
- гибкие конфигурации офисных помещений.

Эта тенденция особенно актуальна для международных организаций, финансовых учреждений, компаний профессиональных услуг и крупных местных предприятий.

Ввод новых помещений классов А и В+ остается ключевым фактором, который будет определять будущий баланс между предложением и спросом.

В. Многофункциональные проекты

Бишкек продолжает развиваться за счет многофункциональных проектов, объединяющих жилые, торговые, офисные и сервисные функции.

Такая модель развития предоставляет арендаторам:

- улучшенную доступность;
- торговые объекты и предприятия общественного питания;
- парковку;
- интегрированную инфраструктуру;
- современные инженерные системы;
- близость к жилым и коммерческим объектам.

Многофункциональная застройка становится все более важной по мере расширения города и развития деловой активности за пределами традиционных центральных деловых районов.

C. Строительство и девелоперский pipeline

Строительная активность является одним из наиболее сильных факторов, определяющих текущую ситуацию на рынке недвижимости.

За I полугодие 2026 года объем валовой продукции строительства в Кыргызстане достиг примерно 208,7 млрд сомов, а инвестиции в основной капитал составили около 204,4 млрд сомов.

Инвестиционная активность поддерживает развитие транспортных, логистических, жилых, инфраструктурных и других проектов, создавая дополнительные возможности для рынка коммерческой недвижимости.

Для офисного рынка основным последствием является постепенное увеличение современного коммерческого фонда.

Однако рынок остается относительно небольшим, поэтому отдельные проекты могут оказывать заметное влияние на уровень вакантности и арендные ставки в соответствующих субрынках.

D. Спрос со стороны арендаторов

Спрос на профессиональные офисные помещения остается сосредоточенным среди нескольких основных категорий арендаторов:

- международные организации;
- финансовые учреждения;
- банки и компании финансового сектора;
- международные компании;
- консалтинговые компании;
- компании, оказывающие профессиональные услуги;
- технологические компании;
- НПО;
- логистические и торговые компании;
- растущие местные предприятия.

Также растет интерес к готовым к использованию помещениям.

Компании все чаще предпочитают офисы, которые можно занять сразу, без значительных капитальных затрат на ремонт, мебель и инфраструктуру.

К основным критериям арендаторов относятся:

- арендная ставка;
- эксплуатационные расходы;
- парковка;
- местоположение;

- транспортная доступность;
 - отделка офиса;
 - безопасность;
 - интернет и телекоммуникации;
 - управление зданием;
 - гибкость условий аренды.
-

4. Гибкие офисы и коворкинги

Сегмент гибких офисов продолжает развиваться как часть более широкой экосистемы коммерческой недвижимости Бишкека.

Спрос поддерживается:

- МСБ;
- стартапами;
- международными компаниями;
- проектными командами;
- НПО;
- технологическими компаниями;
- компаниями, выходящими на рынок Кыргызстана;
- предприятиями, которым требуются временные или гибкие офисные помещения.

Гибкие офисы являются альтернативой традиционной долгосрочной аренде и особенно привлекательны для компаний, которым необходимы:

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

Ожидается, что сегмент продолжит расширяться одновременно с развитием сферы профессиональных услуг и технологического сектора города.

5. Интеграция промышленного сектора и многофункциональное развитие

Рынок коммерческой недвижимости Бишкека становится все теснее связан с развитием логистической, торговой и промышленной инфраструктуры.

Расширение:

- логистических объектов;
- распределительных центров;
- оптовой и розничной торговли;
- транспортной инфраструктуры;
- производственных предприятий;
- промышленных объектов;

создает дополнительный спрос на офисные помещения для логистических, торговых и промышленных компаний.

Это создает возможности для многофункциональных проектов, объединяющих:

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

Высокая строительная и инвестиционная активность создает дополнительную поддержку для данного направления развития.

6. ESG и технологии

Требования к современным офисным зданиям постепенно повышаются.

Международные организации и крупные корпоративные арендаторы все чаще ожидают наличия:

- надежных систем HVAC;
- энергоэффективных инженерных систем;
- современных телекоммуникаций;
- цифровых систем контроля доступа;
- профессионального управления объектом;
- современных систем безопасности;
- надежных резервных систем;
- качественных зон общего пользования;
- повышенной энергоэффективности;
- экологически ответственных решений.

Хотя требования ESG пока не имеют такого же значения, как на более развитых региональных офисных рынках, направление развития становится все более очевидным.

Поэтому современные здания классов А и В+ получают растущее конкурентное преимущество перед более старым офисным фондом.

Для старых объектов модернизация и реконструкция становятся все более важными для сохранения спроса со стороны арендаторов.

7. Инвестиционная активность

Инвестиционная активность в Кыргызстане остается важным фактором развития рынка недвижимости в целом.

Объем прямых иностранных инвестиций за I квартал 2026 года достиг примерно 386,7 млн долларов США, при этом на Бишкек пришлось около 30% общего объема, или примерно 115,8 млн долларов США.

Значительная инвестиционная активность наблюдалась в финансовом посредничестве, обрабатывающей промышленности, оптовой и розничной торговле, информационно-коммуникационной сфере и профессиональных услугах.

Инвестиционная привлекательность коммерческой недвижимости Бишкека поддерживается:

- высокой экономической активностью;
- ростом строительства;
- развитием торговли и сферы услуг;
- увеличением инвестиций;
- ролью города как главного делового центра страны;

- ограниченным предложением современных офисных объектов;
- спросом со стороны международных и корпоративных арендаторов.

Наиболее привлекательные возможности, как ожидается, будут сосредоточены в:

- офисных зданиях класса А;
- объектах класса В+ в сформировавшихся деловых локациях;
- многофункциональных проектах;
- зданиях с институциональными или корпоративными арендаторами;
- проектах гибких офисов;
- современных доходных объектах недвижимости.

Особенно привлекательными могут быть предварительно сданные в аренду или частично заполненные объекты класса А, поскольку они сочетают современные характеристики с ограниченным предложением в премиальном сегменте.

8. Основные рыночные риски

А. Потенциальное увеличение предложения

Основным среднесрочным риском является ввод растущего объема новых офисных и многофункциональных площадей.

Если новое предложение будет выходить на рынок быстрее, чем развивается спрос со стороны арендаторов, вакантность в отдельных субрынках может увеличиться, а рост арендных ставок — замедлиться.

Однако относительно небольшой объем современного офисного фонда обеспечивает определенную защиту от широкомасштабного переизбытка предложения.

В. Поляризация рынка

Офисный рынок Бишкека остается сильно разделенным между современными бизнес-центрами и более старыми объектами вторичного сегмента.

Современные здания обладают преимуществами благодаря:

- лучшей инфраструктуре;
- профессиональному управлению;
- более высокому уровню безопасности;
- наличию парковки;
- более сильному корпоративному имиджу;
- лучшему пользовательскому опыту арендаторов.

Поэтому старые здания могут столкнуться с растущим конкурентным давлением.

С. Строительные затраты и инфляция

Продолжающийся рост строительной активности может создавать давление на:

- стоимость строительства;
- материалы;
- рабочую силу;
- коммунальные услуги;
- техническое обслуживание;
- затраты на отделку.

Для собственников и девелоперов контроль эксплуатационных и строительных затрат будет оставаться важным фактором поддержания инвестиционной доходности.

D. Чувствительность арендаторов к затратам

Несмотря на высокую экономическую активность, многие местные предприятия остаются чувствительными к стоимости аренды.

Арендаторы все чаще оценивают совокупную стоимость размещения, а не только заявленную арендную ставку.

Здания с высокими эксплуатационными расходами, недостаточной парковкой, неэффективными инженерными системами или значительными затратами на отделку могут столкнуться с большими трудностями при конкуренции с современными объектами.

9. Перспективы рынка – II полугодие 2026 года

Ожидается, что офисный рынок Бишкека сохранит в целом положительную динамику во второй половине 2026 года.

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

Высокая экономическая активность → продолжение создания новых предприятий → рост спроса на качественные офисы → постепенное увеличение современного предложения → дальнейшая дифференциация между классом А и вторичным фондом → стабилизация арендных ставок в премиальном сегменте.

Ожидаемые тенденции рынка

Показатель	Прогноз на II полугодие 2026 года
Предложение офисных площадей	↑ Увеличение
Доступность помещений класса А	↑ Постепенное увеличение
Вакантность	↔ Стабильная / умеренный рост
Спрос на помещения класса А	Высокий
Арендные ставки в премиальном сегменте	↔ Стабильность / умеренный рост
Арендные ставки класса В+	↔ Стабильные
Арендные ставки класса В/С	Более конкурентные
Переговорная сила арендаторов	↑ Постепенное увеличение
Переговорная сила арендодателей	↔ Стабильная / постепенное снижение
Гибкие офисы	↑ Рост
Новое строительство	↑ Активное
Инвестиционная активность	Положительная
Многофункциональное строительство	↑ Увеличение

Заключение и перспективы

Рынок офисной недвижимости Бишкека во II квартале 2026 года остается относительно дефицитным рынком с очевидной нехваткой современных, профессионально управляемых офисных помещений.

Общая экономическая ситуация остается благоприятной. ВВП Кыргызстана за I полугодие 2026 года составил примерно 960,0 млрд сомов, при этом на сферу услуг приходилось около 50,1% экономической структуры страны. Строительная и инвестиционная активность также сохраняли высокие показатели: объем инвестиций в основной капитал за первое полугодие года достиг примерно 204,4 млрд сомов.

Бишкек продолжает привлекать значительную долю инвестиционной и деловой активности. В I квартале 2026 года на город пришлось около 30% прямых иностранных инвестиций, поступивших в Кыргызстан, что соответствует примерно 115,8 млн долларов США.

Профессиональный офисный рынок остается сильно сегментированным.

Объекты классов А и В+ получают преимущества благодаря:

- ограниченному предложению современных помещений;
- высокому спросу со стороны корпоративных и международных арендаторов;
- лучшей инфраструктуре;
- профессиональному управлению;
- более высоким стандартам безопасности;
- парковке и дополнительным удобствам.

В то же время объекты классов В/С и переоборудованные помещения продолжают занимать значительную долю рынка и конкурируют преимущественно за счет более низких арендных ставок и гибких условий аренды.

Текущие рыночные данные показывают, что современные офисные помещения класса А могут предлагаться примерно по 1 000-1 500+ сомов за кв. м в месяц, тогда как вторичный офисный фонд остается значительно более чувствительным к цене.

Рынок можно охарактеризовать следующим образом:

«Развивающийся и постепенно профессионализирующийся офисный рынок с высоким спросом на современные помещения, ограниченным предложением в премиальном сегменте и усиливающейся дифференциацией между качественными бизнес-центрами и объектами вторичного фонда».

Ключевой задачей рынка остается поддержание баланса между развитием новых современных офисных площадей и способностью рынка поглощать это предложение.

Для арендаторов рынок предлагает постепенно расширяющийся выбор современных помещений, хотя площади в премиальных объектах остаются относительно ограниченными.

Для арендодателей спрос на качественные объекты остается благоприятным, однако по мере выхода на рынок новых проектов конкуренция, вероятно, будет усиливаться.

Для инвесторов и девелоперов наиболее перспективными направлениями остаются объекты классов А и В+, премиальные деловые локации, многофункциональные проекты, концепции гибких офисов и современные доходные активы со стабильными корпоративными или 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.