

Azerbaijan



Отчет рынка недвижимости Баку за 2 квартал 2026 года

Рынок офисной недвижимости Баку во II квартале 2026 года продолжил демонстрировать устойчивый спрос на современные офисные помещения классов А и В+, особенно в центральных деловых районах и стратегически развивающихся локациях, таких как Baku White City, Port Baku и более широкий коридор Хатаи-Низами.

Рыночная активность поддерживается продолжающимся развитием ненефтяного сектора экономики, инвестициями в основной капитал, значительным ростом информационно-коммуникационных услуг, транспорта и торговли, а также продолжающимся развитием городской и инфраструктурной среды.

Рынок остается четко сегментированным. Современные офисные здания с профессиональным управлением, качественными инженерными системами, парковкой, охраной и характеристиками международного уровня продолжают пользоваться наибольшим спросом со стороны арендаторов, тогда как старые и менее эффективные объекты сталкиваются с возрастающей конкуренцией. Второй квартал 2026 года характеризовался стабильным спросом, продолжающимся переходом арендаторов в более качественные объекты и постепенным увеличением современного коммерческого фонда. Арендные ставки в премиальном сегменте оставались устойчивыми, в то время как рост предложения современных помещений предоставлял арендаторам несколько больший выбор.

1. Динамика рынка и экономический контекст

А. Макроэкономическое влияние

Рынок офисной недвижимости Баку остается тесно связанным с общими показателями экономики Азербайджана.

В январе-июне 2026 года ВВП Азербайджана достиг примерно 65,2 млрд манатов, продемонстрировав реальный рост на 0,8%. ВВП ненефтяного и негазового сектора увеличился на 1,5%, достигнув примерно 45,6 млрд манатов. Наиболее высокий рост среди основных секторов услуг был зафиксирован в сфере транспорта и складирования, информационно-коммуникационных услуг и розничной торговли.

Структура экономического роста продолжает поддерживать спрос на профессиональные офисные помещения.

- Деловые и профессиональные услуги: расширение финансового сектора, консалтинга, профессиональных и корпоративных услуг продолжает формировать спрос на современные офисные помещения.
- Информационные и коммуникационные услуги: объем информационно-коммуникационных услуг увеличился на 7,5% в реальном выражении за I полугодие 2026 года, поддерживая спрос со стороны технологических и цифровых компаний.
- Транспорт и логистика: объем услуг транспорта и складирования увеличился на 8,0%, поддерживая спрос со стороны логистических, торговых и региональных дистрибуционных компаний.
- Розничная торговля и торговый сектор: оборот розничной торговли увеличился на 3,7%, поддерживая общую деловую активность и спрос на корпоративные помещения.
- Инвестиции: объем инвестиций в основной капитал за I полугодие 2026 года достиг примерно 9,30 млрд манатов, что свидетельствует о продолжающейся инвестиционной активности в экономике.

Сочетание роста сферы услуг, инвестиционной активности и развития инфраструктуры продолжает формировать благоприятную среду для рынка коммерческой недвижимости Баку.

В. Предложение и новое строительство

Офисный рынок Баку продолжает характеризоваться постепенным увеличением предложения современных коммерческих помещений.

В премиальных районах по-прежнему преобладают качественные бизнес-центры и многофункциональные комплексы, тогда как старый офисный фонд продолжает занимать значительную долю общего рынка.

Текущую структуру предложения можно в целом представить следующим образом:

Класс офиса	Типичный возраст и стандарт	Предпочтительная локация	Основной профиль арендаторов
Grade A (Премиальный)	Современные здания, профессиональное управление, передовые инженерные системы, парковка и высококачественные удобства	Центральный деловой район, White City, Port Baku, основные деловые коридоры	Международные организации, МНК, крупные банки, энергетические компании, крупные местные корпорации
Grade B+	Современные или относительно новые здания с хорошей инфраструктурой и услугами	Периферия CBD, районы Хатаи, Низами и сформировавшиеся деловые локации	Растущие местные компании, региональные представительства, профессиональные услуги, НПО
Grade B/C	Старые здания, различный уровень инфраструктуры, ограниченные удобства	Вторичные локации и старые коммерческие районы	МСБ, местные компании, стартапы и чувствительные к цене арендаторы

Продолжающийся переход арендаторов в более качественные объекты (flight-to-quality) остается одной из определяющих характеристик рынка.

Корпоративные арендаторы все чаще предпочитают современные здания, поскольку они обеспечивают:

- более сильный корпоративный имидж;
- лучшие условия труда для сотрудников;
- современные инженерные системы;
- повышенный уровень безопасности;
- надежные телекоммуникации;
- парковку;
- профессиональное управление недвижимостью;
- более высокую энергоэффективность.

Baku White City остается одним из наиболее наглядных примеров этой тенденции. Офисное здание класса А располагает современными офисными помещениями и имеет экологическую сертификацию BREEAM, а также около 350 подземных и наземных парковочных мест.

2. Анализ заполняемости и арендных ставок

А. Уровень вакантности

Уровень вакантности продолжает существенно различаться в зависимости от качества объекта, его местоположения и конфигурации офисных помещений.

Премиальные здания класса А в сформировавшихся деловых локациях продолжают демонстрировать относительно ограниченное предложение, особенно в отношении небольших, полностью оборудованных и готовых к немедленному заселению помещений.

В то же время увеличение предложения современных офисных площадей предоставляет арендаторам больше возможностей при выборе крупных офисных блоков.

Ориентировочный уровень вакантности рынка оценивается следующим образом:

Сегмент офисов	Оценочный уровень вакантности (II квартал 2026 года)	Рыночная тенденция
Grade A (Премиальный)	~5-10%	Дефицит / стабильность
Grade B+	~10-18%	Стабильный

Сегмент офисов	Оценочный уровень вакантности (II квартал 2026 года)	Рыночная тенденция
Grade B/C	~20-30%+	Более высокая доступность
Старые / непрофессиональные помещения	Высокая	Усиливающееся давление

Таким образом, рынок остается сильно сегментированным.

Премиальные объекты получают преимущества благодаря ограниченной доступности и высокому корпоративному спросу, тогда как вторичные объекты все чаще вынуждены конкурировать за счет цены, гибких условий аренды и местоположения.

Наиболее сложными для поиска, как правило, являются небольшие полностью оборудованные офисы в качественных зданиях и премиальных деловых локациях.

В. Арендные ставки

Арендные ставки остаются устойчивыми для современных офисных помещений, при этом наиболее высокие уровни наблюдаются в премиальных бизнес-центрах и стратегически расположенных зданиях класса А.

Текущие рыночные предложения свидетельствуют о значительном уровне арендных ставок в премиальных субрынках Баку. Например, офисные помещения в Baku White City в настоящее время предлагаются примерно за 4 200 манатов в месяц за помещение площадью 110 кв. м, включая услуги здания, тогда как другие полностью оборудованные офисные помещения в этом районе предлагаются по более высоким ставкам в зависимости от площади, конфигурации и характеристик. С учетом текущих рыночных данных ориентировочные диапазоны арендных ставок следующие:

Класс офиса	Ориентировочная арендная ставка во II квартале 2026 года (USD/кв. м/месяц)	Рыночная позиция
Grade A (Премиальный)	\$25-35+	Устойчивая / премиальная
Grade B+	\$18-25	Стабильная / умеренный рост
Grade B	\$12-18	Стабильная / конкурентная
Grade C	\$8-13	Чувствительная к цене

Арендные ставки являются ориентировочными и зависят от:

- местоположения;
- качества здания;
- площади офиса;
- этажа;
- отделки;
- наличия мебели;
- парковки;
- эксплуатационных расходов;
- сервисных сборов;
- срока аренды;
- договорных условий.

Премиальные объекты в таких локациях, как White City и другие сформировавшиеся деловые районы, могут устанавливать значительную арендную премию благодаря сочетанию местоположения, инфраструктуры, качества здания и уровня услуг для арендаторов.

Текущий рынок также демонстрирует широкий диапазон запрашиваемых ставок даже внутри отдельных субрынков, что подтверждает сохраняющуюся сегментацию между премиальными корпоративными офисами и вторичным фондом.

3. Основные тенденции рынка

А. Фокус на устойчивое развитие и ESG

Экологические, социальные и управленческие факторы (ESG) продолжают приобретать все большее значение на офисном рынке Баку.

Международные компании и крупные корпоративные арендаторы все чаще отдают предпочтение зданиям, которые обеспечивают:

- энергоэффективные инженерные системы;
- современные системы HVAC;
- эффективное освещение;
- экологически ответственное строительство;
- высокое качество внутренней среды;
- профессиональное управление зданием;
- международно признанные стандарты устойчивого развития.

Офисное здание Baku White City является заметным примером данного направления и имеет экологическую сертификацию BREEAM.

По мере развития международной деловой активности ESG и энергоэффективность, как ожидается, будут играть все более значимую роль в принятии решений арендаторами и инвесторами.

Старые здания с неэффективными инженерными системами и ограниченными характеристиками устойчивого развития могут столкнуться с возрастающим конкурентным давлением.

В. Гибридная работа и изменение требований к офисам

Гибридный формат работы продолжает влиять на использование офисных помещений в Баку, хотя традиционный офис по-прежнему остается важной частью деятельности компаний.

Компании все больше концентрируются на качестве и функциональности рабочих пространств, а не только на сокращении занимаемых площадей.

Современные требования арендаторов все чаще включают:

- зоны для совместной работы;
- переговорные комнаты;
- удобства для сотрудников;
- улучшенное качество воздуха;
- естественное освещение;
- гибкие внутренние планировки;
- высокоскоростные телекоммуникации;
- неформальные рабочие зоны;
- более качественные зоны общего пользования.

В результате спрос все больше смещается в сторону полностью оборудованных, гибких и ориентированных на комфорт сотрудников офисов.

Способность здания обеспечивать как индивидуальную работу, так и командное взаимодействие становится важным конкурентным фактором.

С. Гибкие офисные пространства

Сегмент гибких офисов продолжает развиваться как часть рынка коммерческой недвижимости Баку.

Сервисы по предоставлению оборудованных офисов и коворкинги предлагают компаниям:

- краткосрочную аренду;
- меблированные рабочие места;
- возможность гибкого расширения;
- переговорные помещения;
- услуги ресепшен и административную поддержку;
- снижение первоначальных капитальных затрат.

Текущие рыночные предложения демонстрируют активный спрос на гибкие помещения в современных бизнес-центрах. Например, частный офис в Baku White City Business Center предлагается через оператора гибких офисов, при этом здание предоставляет ресепшен, административную поддержку, парковку, бизнес-лаунж и круглосуточный доступ.

Сегмент особенно актуален для:

- МСБ;
- технологических компаний;
- проектных команд;
- международных компаний;
- компаний, выходящих на рынок Азербайджана;
- компаний профессиональных услуг;
- временных и региональных офисов.

4. Инвестиционная активность

Инвестиционная активность остается важной составляющей перспектив рынка коммерческой недвижимости Азербайджана.

В январе-июне 2026 года около 9,30 млрд манатов было направлено на инвестиции в основной капитал. Инвестиции в ненефтяной и негазовый сектор достигли примерно 6,13 млрд манатов, тогда как инвестиции в сферу услуг составили около 2,96 млрд манатов.

Инвестиционная среда поддерживается:

- продолжающейся диверсификацией экономики;
- развитием ненефтяного сектора;
- инвестициями в инфраструктуру;
- ростом транспортного и логистического сектора;
- развитием современных деловых районов;
- спросом на доходные коммерческие активы;
- сохраняющимся корпоративным спросом на качественные офисные помещения.

Ожидается, что инвесторы будут особенно заинтересованы в:

- офисных зданиях класса А;
- премиальных локациях;
- многофункциональных проектах;
- зданиях с сильными институциональными арендаторами;
- проектах гибких офисов;
- современных доходных объектах;
- объектах с высокими показателями ESG и энергоэффективности.

Премиальные объекты со стабильной корпоративной заполняемостью, вероятно, останутся наиболее устойчивым сегментом офисного рынка.

5. Городское развитие и география офисного рынка

Офисный рынок Баку продолжает развиваться вокруг нескольких сформировавшихся и новых деловых локаций.

К наиболее важным районам относятся:

- Центральный деловой район;
- Port Baku;
- Baku White City;
- район Хатаи;
- район Низами;
- основные транспортные коридоры;
- отдельные сформировавшиеся деловые локации в центральной части города.

Развитие Baku White City остается особенно значимым для долгосрочной трансформации коммерческого рынка недвижимости города.

Район объединяет жилую, коммерческую, офисную, торговую, гостиничную и общественную функции и продолжает предлагать современные коммерческие помещения.

Наличие офисных зданий класса А, удобств международного уровня и хорошей транспортной доступности делает район важным направлением для корпоративных арендаторов.

6. Основные рыночные риски

А. Потенциальное увеличение предложения

Основным среднесрочным риском является ввод дополнительного объема современных офисных площадей.

Если новое предложение класса А будет выходить на рынок быстрее, чем растет корпоративный спрос, вакантность может увеличиться, а рост арендных ставок может замедлиться.

Однако сохраняющееся предпочтение современных офисов обеспечивает определенную защиту от широкомасштабного переизбытка предложения.

В. Поляризация рынка

Рынок остается разделенным между современными зданиями классов A/B+ и более старыми объектами классов B/C.

Современные здания обладают преимуществами благодаря:

- лучшей инфраструктуре;
- более качественным удобствам;
- профессиональному управлению;
- повышенному уровню безопасности;
- парковке;
- энергоэффективности;
- более сильному корпоративному имиджу.

Поэтому старые здания могут столкнуться с возрастающим конкурентным давлением, если они не будут модернизированы или перепозиционированы.

С. Экономическая и отраслевая волатильность

Экономика Азербайджана по-прежнему зависит от показателей энергетического сектора.

Несмотря на рост ВВП ненефтяного и негазового сектора на 1,5% в I полугодии 2026 года, ВВП нефтегазового сектора сократился на 0,7%, что демонстрирует сохраняющуюся важность диверсификации экономики.

Продолжительное замедление активности в энергетическом секторе может косвенно повлиять на корпоративный спрос на офисы, особенно со стороны компаний, связанных с энергетической отраслью.

Д. Чувствительность арендаторов к затратам

По мере увеличения предложения современных помещений арендаторы становятся более избирательными.

Компании все чаще оценивают совокупные затраты на размещение, включая:

- базовую арендную плату;
- эксплуатационные расходы;
- коммунальные услуги;
- парковку;
- отделку;
- техническое обслуживание;
- сервисные сборы.

Таким образом, здания с высокими эксплуатационными расходами или неэффективной инфраструктурой могут испытывать возрастающие трудности в конкурентной борьбе.

7. Перспективы рынка – II полугодие 2026 года

Ожидается, что офисный рынок Баку сохранит фундаментальную стабильность во второй половине 2026 года, при этом спрос на современные офисные помещения продолжит сохраняться, а доступность качественных площадей будет постепенно увеличиваться.

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

Диверсификация экономики → сохранение корпоративной активности → высокий спрос на современные офисы → постепенное увеличение предложения класса А → расширение выбора для арендаторов → стабилизация роста премиальных арендных ставок.

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
Премиальные арендные ставки	↔ Стабильность / умеренный рост
Арендные ставки класса B+	↔ Стабильные
Арендные ставки класса B/C	Более конкурентные
Переговорная сила арендаторов	↑ Увеличение

Показатель	Прогноз на II полугодие 2026 года
Переговорная сила арендодателей	↔ Стабильная / постепенное снижение
Гибкие офисы	↑ Рост
Требования ESG	↑ Увеличение
Новое строительство	↑ Активное
Инвестиционная активность	Положительная
Многофункциональное строительство	↑ Увеличение

Заключение и перспективы

Рынок офисной недвижимости Баку во II квартале 2026 года оставался фундаментально устойчивым благодаря продолжающейся экономической активности, инвестициям, городскому развитию и высокому спросу на современные корпоративные помещения.

ВВП Азербайджана за I полугодие 2026 года составил примерно 65,2 млрд манатов, при этом ВВП ненефтяного и негазового сектора достиг около 45,6 млрд манатов и увеличился на 1,5% в реальном выражении. Информационно-коммуникационные услуги выросли на 7,5%, а услуги транспорта и складирования – на 8,0%, поддерживая развитие секторов, формирующих спрос на профессиональные офисные помещения.

Инвестиционная активность также оставалась значительной: около 9,30 млрд манатов было направлено в основной капитал за I полугодие 2026 года. Инвестиции в ненефтяной и негазовый сектор достигли примерно 6,13 млрд манатов, обеспечивая дальнейшую поддержку коммерческого и инфраструктурного развития.

Офисный рынок остается сильно сегментированным.

Объекты классов А и В+ получают преимущества благодаря:

- ограниченной доступности премиальных помещений;
- высокому спросу со стороны корпоративных и международных арендаторов;
- современным инженерным системам;
- профессиональному управлению;
- парковке и удобствам;
- более высоким показателям ESG;
- более сильному корпоративному имиджу.

В то же время старые объекты классов В/С сталкиваются с возрастающим конкурентным давлением и все чаще нуждаются в модернизации, перепозиционировании или более конкурентной ценовой политике для сохранения заполняемости.

Текущие рыночные данные показывают, что премиальные офисы класса А, как правило, предлагают арендные ставки примерно \$25-35+ за кв. м в месяц, тогда как помещения класса В+ обычно находятся в диапазоне \$18-25 за кв. м в месяц. Вторичные объекты остаются значительно более чувствительными к цене.

Рынок можно охарактеризовать следующим образом:

«Устойчивый и все более профессионализирующийся офисный рынок с высоким спросом на современные помещения классов А и В+, продолжающимся переходом арендаторов в более качественные объекты и постепенным увеличением предложения качественных коммерческих площадей».

Ключевой задачей рынка остается баланс между вводом новых офисных площадей класса А и темпами их освоения арендаторами.

Для арендаторов рынок предлагает постепенно расширяющийся выбор современных помещений и увеличивающиеся возможности для переговоров по условиям аренды.

Для арендодателей премиальные объекты сохраняют сильные позиции, однако конкуренция постепенно усиливается по мере выхода на рынок новых проектов.

Для инвесторов и девелоперов наиболее перспективными направлениями остаются офисные здания класса А, премиальные локации, Baku White City, Port Baku и другие сформировавшиеся деловые районы, 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.