



КОРОТКО О ГЛАВНОМ

II кв. 2026	Алматы
Продажи жилья	18 264
Доля сделок по стране	17,5%
Июнь к маю	+38,9%

Расчет по месячным данным БНС. [1–3]

ОСНОВНЫЕ ТЕМЫ

- Активность на рынке жилья;
- Количество сделок купли-продажи;
- Жилой фонд и новое предложение;
- Ипотечное кредитование;
- Средние цены продажи и ставки аренды.

ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ

- Население на 1 июля 2026: 2 373 800 человек;
- Безработица, II кв. 2026: 4,4%;
- Реальный рост ВРП, I кв. 2026: 4,6% год к году;
- Доля услуг в ВРП, I кв. 2026: 81,2%;
- Сальдо миграции, январь–июнь 2026: +16 933 человека.

Источник: Бюро национальной статистики. Периоды указаны отдельно. [4]

РЫНОЧНЫЙ КОНТЕКСТ

Рост населения поддерживает спрос на жилье. Решения о покупке зависят от доходов семей, накоплений и стоимости финансирования. Эти факторы определяют выбор между приобретением собственного жилья и арендой.

ОБЗОР

Во II квартале 2026 года в Алматы зарегистрировано 18 264 сделки купли-продажи жилья — около 17,5% общереспубликанского объема в 104 627 сделок. Итог рассчитан по выпускам статистики за апрель, май и июнь. [1–3]

Число сделок снизилось с 6 498 в апреле до 4 925 в мае, затем выросло до 6 841 в июне. Прирост июня к маю составил 38,9%. Такая динамика по месяцам не означает непрерывного расширения рынка. [1–3]

ЖИЛОЙ ФОНД И ПРЕДЛОЖЕНИЕ

При оценке предложения готовое жилье рассматривается отдельно от строящихся корпусов и запланированных очередей. Важны фактическая готовность, подключение коммуникаций, состояние здания и доступность общественного транспорта.

Сопоставимый ряд ввода жилья по районам за II квартал для этого выпуска не подтвержден. Годовые данные прошлого обзора не представлены как ввод за текущий квартал.

ИПОТЕЧНОЕ КРЕДИТОВАНИЕ

На 1 июля 2026 года ипотечный портфель населения Казахстана достиг 7,4 трлн тенге: +7,2% с начала года и +1,8% за июнь. Всего кредиты населению составили 25,8 трлн тенге. Это остатки по стране, а не выдача ипотеки в Алматы. [6]

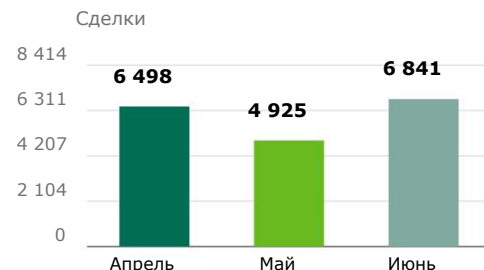
Активы банковского сектора составили 74,2 трлн тенге. Средняя ставка новых кредитов населению в тенге в июне — 19,5%. Это показатель кредитования населения в целом, а не ставка ипотеки: условия жилищных займов зависят от продукта. [6]

ЦЕНЫ ПРОДАЖИ И АРЕНДА

В июне средние цены по городу составляли около 726 000 тенге/м² на первичном рынке и 749 600 тенге/м² на вторичном; аренда — 5 900 тенге/м² в месяц. Новое жилье в Алматы было на 14,4% дороже, чем в июне 2025 года. [5]

Средние рассчитаны по разным выборкам объектов. На цену влияют район, состояние, площадь и отделка. Это июньские наблюдения; их нельзя интерпретировать как средние за весь квартал.

Сделки купли-продажи жилья, II квартал 2026



Источник: Бюро национальной статистики. [1–3]

Цены жилья, июнь 2026



Округленные данные БНС, опубликованы в июле. [5]

Аренда жилья, июнь 2026

Алматы	Тенге/м ² в месяц
По городу	5 900

Округленный показатель июня, не ставка отдельного объекта. [5]

Кредиты населению на 1 июля 2026



Источник: регулятор финансового рынка. Казахстан, не Алматы. [6]

СРАВНЕНИЕ ЦЕН

Для сравнения учитывают отделку и стоимость финансирования. Арендные предложения сопоставляют по району, площади и состоянию.

КОРОТКО О ГЛАВНОМ

Май 2026	Алматы
Свободная площадь	62 100 м²
Вакантность	3,6%
Аренда класса А	22 500 тенге*

*За м² в месяц. Срез за май внутри II квартала, не на конец июня. [7,8]

ОСНОВНЫЕ ТЕМЫ

- Предложение офисов классов А, В+ и В;
- Строящиеся и планируемые проекты;
- Заполняемость и свободные площади бизнес-центров;
- Ставки и полная стоимость размещения;
- Офисы с отделкой и гибкие форматы.

ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ

- Население на 1 июля 2026: 2 373 800 человек;
- Безработица, II кв. 2026: 4,4%;
- Реальный рост ВРП, I кв. 2026: 4,6% год к году;
- Доля услуг в ВРП, I кв. 2026: 81,2%;
- Сальдо миграции, январь–июнь 2026: +16 933 человека.

Источник: Бюро национальной статистики. [4]

ПРИОРИТЕТЫ АРЕНДАТОРОВ

Ключевые критерии сравнения — эксплуатация здания, инженерные системы, парковка и состояние помещений при передаче. Готовый офис может сократить срок между подписанием договора и переездом даже при более высокой базовой ставке.

ОБЗОР

Выбор офисных помещений расширяется, однако качественные площади и крупные блоки остаются ограниченными. Поэтому рост свободного предложения может сочетаться с повышением арендных ставок. Условия существенно различаются между зданиями и локациями. [7,8]

Финансовый сектор, технологии, профессиональные услуги и корпоративное управление формируют важные группы арендаторов в экономике Алматы. Городские экономические показатели задают контекст, но не измеряют объем офисной аренды.

С начала 2024 года по май 2026 года сообщалось о добавлении около 98 300 м² офисов. За этот период свободная площадь выросла с 13 800 до 62 100 м². Это накопленное сравнение за несколько лет, а не новый ввод только за II квартал. [7]

Опубликованная вакантность за май — 3,6%. Поскольку выборка зданий и база расчета в публикациях полностью не раскрыты, показатель не объединяется с отчетной оценкой фонда для расчета объема офисного рынка. [8]

АРЕНДНЫЕ СТАВКИ

Ориентир для класса А в мае 2026 года — 22 500 тенге/м² в месяц против 21 300 тенге в начале 2024 года. При сравнении предложений нужно уточнять налоги, эксплуатационные платежи, отделку и парковку. [7,8]

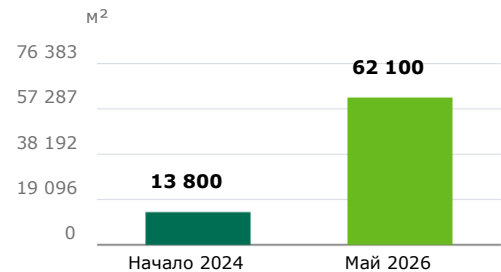
Сопоставимая средняя за II квартал для классов В+ и В не подтверждена. Долларовые ставки и графики цен продажи из прошлого обзора не перенесены как текущие данные. Для оценки продаж нужна датированная выборка сделок по объектам.

ТРЕБОВАНИЯ АРЕНДАТОРОВ

Инженерные возможности и качество управления определяют пригодность офиса. При выборе важны вентиляция, охлаждение, электроснабжение, интернет, безопасность и состояние общих зон.

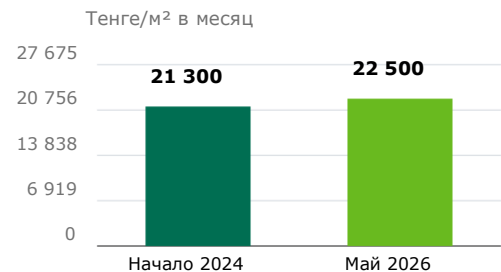
Для помещений без отделки в бюджет включают затраты и сроки работ. Полную стоимость размещения целесообразно сравнивать за предполагаемый срок аренды.

Свободная офисная площадь



Начало 2024 — май 2026; не квартальный рост. [7]

Аренда офисов класса А



Опубликованные ставки предложения. [7,8]

НОВЫЕ ПРОЕКТЫ И ПЕРСПЕКТИВЫ

Новый ввод может расширить выбор и стимулировать обновление существующих зданий и сервиса. Это сценарий развития, а не подтвержденный график сдачи объектов.

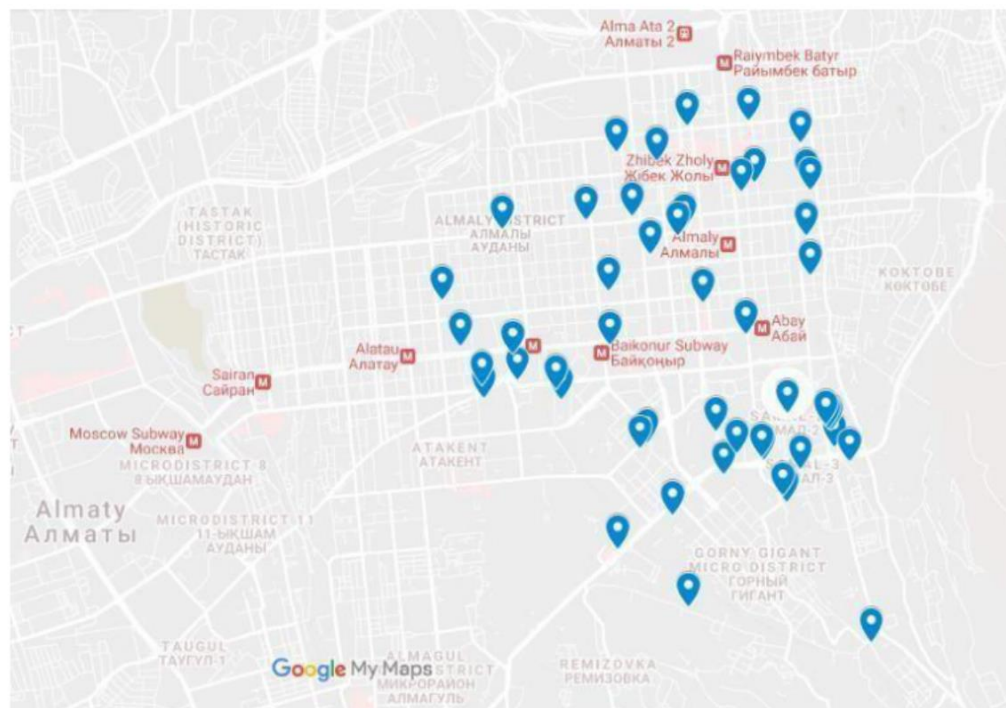
Предварительно арендованные площади, офисы для собственного использования и помещения без отделки не равноценны свободным готовым блокам. При оценке будущего предложения важны фактическая доступность и сроки въезда.

ГИБКИЕ ОФИСЫ

Сервисные офисы подходят проектным командам, небольшим компаниям и бизнесу, выходящему на местный рынок. Стоимость рабочего места сравнивают с обычной арендой с учетом мебели, интернета, коммунальных услуг, ресепшена и переговорных.

Условия не одинаково благоприятны для всех арендаторов. Поиск крупных готовых блоков требует времени; собственникам старых помещений может потребоваться повышение качества.

Расположение крупных офисных проектов Алматы:



Источник: Google, Scot Holland LLP. Карта из шаблона приведена для ориентации; отметки не подтверждают текущую доступность площадей или ввод во II квартале.

Административные районы

Алатауский — западные территории со смешанной жилой и промышленной застройкой. Важны конкретный участок, инфраструктура и транспортные связи.

Алмалинский — центральная часть города с жилой застройкой, торговлей и услугами. Возраст зданий, инженерия и парковка влияют на пригодность офисов.

Ауэзовский — западная часть Алматы с обширными жилыми массивами и местными услугами. При сравнении объектов важны транспорт и инфраструктура.

Бостандыкский — южные территории с жилыми, образовательными и коммерческими объектами. Учитываются доступность для сотрудников и дорожная сеть.

Медеевский — центральные и юго-восточные территории, включая деловые и жилые районы. Важны точное расположение и состояние здания.

Турксибский — северо-восточная часть города со смешанной жилой, коммерческой и промышленной застройкой. Оценка зависит от адреса и окружения.

Жетысуский — северные территории с жилыми, промышленными и торговыми объектами. Подъезд и условия эксплуатации оцениваются для конкретного здания.

Наурызбайский — юго-западные территории города. При оценке срока и возможности въезда готовую инфраструктуру следует отличать от запланированной.

2026 SCOT HOLLAND LLP. ПРАВОВАЯ ОГОВОРКА

Обзор носит информационный характер. Опубликованные показатели и оценки могут пересматриваться. Цены, доступность и условия по конкретным объектам требуют подтверждения. Прогнозы и выводы условны и не гарантируют будущие результаты. Воспроизведение — с предварительного разрешения издателя.

Дополнительная информация об обзоре рынка:

TOO Scot Holland

Роджер Холланд
Президент
roger.holland@shre.kz

Евгений Долбилин
Вице-президент
eugene.dolbilen@shre.kz

Сергей Матвеев
Управляющий директор
sergey.matveyev@shre.kz

Серик Кабдрахманов
Старший менеджер по оценке
serik.kabdrakhmanov@shre.kz

Казахстан, Алматы, 050051
пр. Достык, 105, 3-й этаж
Т: +7 (727) 258 1760

Источники и методология

Отчетный период: апрель–июнь 2026. Даты публикаций могут быть позднее. Месячные срезы и данные по стране указаны отдельно: это не средние Алматы за II квартал.

[1–3] Бюро национальной статистики: сделки с жильем за апрель, май и июнь 2026. Сумма за II квартал и месячные изменения рассчитаны по этим выпускам.

[4] БНС: обзор Алматы. Население на 1 июля; рынок труда за II квартал; ВРП за I квартал 2026.

[5] Данные БНС о ценах жилья за июнь 2026 в публикации Forbes Kazakhstan от 9 июля; округленные средние по городу.

[6] Агентство по регулированию и развитию финансового рынка: банковский сектор на 1 июля 2026.

[7,8] BES.media, 3 июня 2026; DKNews, 2 июня 2026. Опубликованные оценки офисного рынка за май. Не означают независимого обследования зданий.

В обзоре использованы классы А, В+ и В. Сопоставимая выборка за I и II кварталы не подтверждена; квартальная динамика ставок и заполняемости не заявляется.