

Казахстан



КОРОТКО О ГЛАВНОМ

II кв. 2026	Астана
Сделки с жильем	17 751
Доля по стране	17,0%
Июнь к маю	+25,7%

Расчет по месячным выпускам БНС.
[1–3]

ОСНОВНЫЕ ТЕМЫ

Сделки с жильем;
предложение и ввод;
ипотечное кредитование;
цены продажи и аренда.

ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ

Показатель	Значение
Население, 01.07.2026	1 682 721
Безработица, II кв.	4,2%
Рост ВРП, I кв., г/г	8,9%
Доля услуг в ВРП, I кв.	69,7%
Сальдо миграции, I полугодие	+33 388

БНС. Периоды указаны отдельно. [4]

РЫНОЧНЫЙ КОНТЕКСТ

Рост населения поддерживает потребность в жилье. Покупательная способность зависит от доходов, накоплений и стоимости финансирования.

ОБЗОР

Во II квартале 2026 года в Астане зарегистрирована 17 751 сделка купли-продажи жилья — около 17,0% общереспубликанского объема в 104 627 сделок. Итог рассчитан как сумма апреля, мая и июня. [1–3]

После 6 193 сделок в апреле активность снизилась до 5 122 в мае, затем восстановилась до 6 436 в июне. Июньский рост к маю составил 25,7%. Месячная динамика была неравномерной. [1–3]

ПРЕДЛОЖЕНИЕ ЖИЛЬЯ

Для оценки предложения готовые квартиры следует отделять от строящихся корпусов и заявленных очередей. Значение имеют подключение коммуникаций, состояние дорог, доступность школ и фактическая возможность заселения.

Сопоставление объектов учитывает район, возраст дома, площадь, отделку и парковку. Объявленный объем проекта не равен числу квартир, доступных для немедленного проживания.

ИПОТЕЧНОЕ КРЕДИТОВАНИЕ

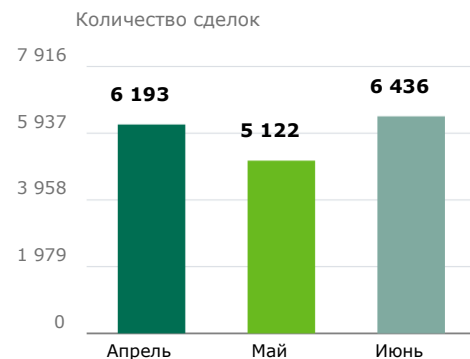
На 1 июля 2026 года ипотечный портфель населения Казахстана составил 7,4 трлн тенге: +7,2% с начала года и +1,8% за июнь. Это остаток задолженности по стране, а не выдача ипотеки в Астане. [6]

ЦЕНЫ ПРОДАЖИ И АРЕНДА

В июне средняя цена нового жилья в Астане составляла около 739 тыс. тенге/м², вторичного — 727,4 тыс. тенге/м². Средняя аренда — около 5,7 тыс. тенге/м² в месяц. Новое жилье подорожало на 19,4% год к году. [5]

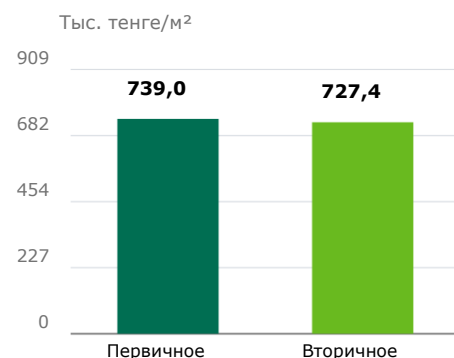
Это округленные месячные показатели, не средние за квартал. Цены отдельных объектов зависят от характеристик и условий сделки. Бюджет покупки также включает ремонт, оснащение и стоимость кредита.

Сделки с жильем, II кв. 2026



Астана. Источник: БНС. [1–3]

Цены жилья, июнь 2026



Округленные показатели БНС / Forbes. [5]

Аренда жилья, июнь 2026

5 700

Тенге/м² в месяц, средняя по городу.
[5]

СРАВНЕНИЕ ПРЕДЛОЖЕНИЙ

Для аренды сопоставляют расположение, площадь, мебель, коммунальные услуги и срок договора. Средняя по городу не является ценой конкретной квартиры.

Деловой контекст

Статус Астаны как административного и финансового центра определяет состав офисных пользователей: государственные и квазигосударственные структуры, национальные компании, финансовые институты, международные организации и профессиональные услуги. Для них важны расположение, надежность инженерии и качество управления зданием.

Локации и предложение

Левый берег, территория EXPO и окружение МФЦА остаются важными направлениями поиска корпоративных офисов. Правобережные локации следует оценивать по доступности для сотрудников, близости к клиентам и полной стоимости размещения. Выбор конкретного здания требует сравнения адресов и характеристик помещений.

В предложении различаются бизнес-центры, встроенные помещения и сервисные офисы. Классы А, В+ и В используются для структурирования сравнения, но не заменяют технического осмотра. Планируемый ввод, уже арендованные площади и готовые свободные блоки не являются взаимозаменяемыми категориями.

Справочная база: I квартал 2026

В опубликованном обзоре Scot Holland за I квартал 2026 года указаны ориентиры аренды \$36/м² в месяц для класса А и \$25 для класса В. Оценки вакантности составляли 13,5% и 3,4% соответственно. Эти показатели приведены как датированная справочная база, а не как результат II квартала. [7]

Условия аренды и готовность

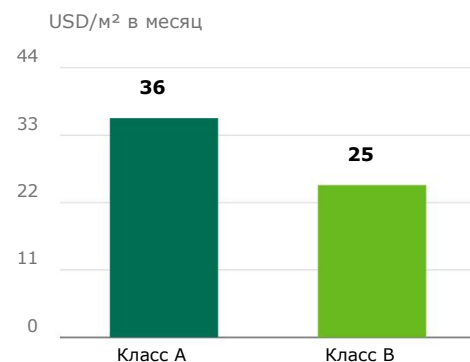
При сравнении ставок нужно уточнять налоги, эксплуатационные платежи, коммунальные услуги, парковку, мебель и отделку. Валюта договора, индексация и порядок пересчета влияют на бюджет. Готовое помещение и блок без отделки следует сравнивать с учетом затрат и сроков переезда.

Крупным арендаторам важны смежные помещения, переговорные, доступ и возможности расширения. Небольшие компании и проектные команды могут выбирать сервисный формат, сопоставляя стоимость рабочего места с полным пакетом включенных услуг.

Перспективы

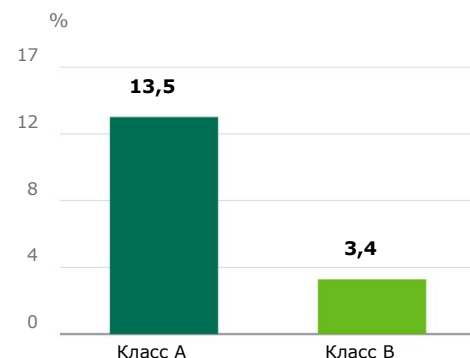
Фактическое расширение выбора зависит от сроков готовности новых объектов и объема доступных блоков. Качество эксплуатации и отделки влияет на привлекательность существующего фонда. Объявленные проекты сами по себе не означают роста свободного предложения или снижения ставок.

Аренда: справочно, I кв. 2026



Scot Holland, I квартал 2026. [7]

Вакантность: I кв. 2026



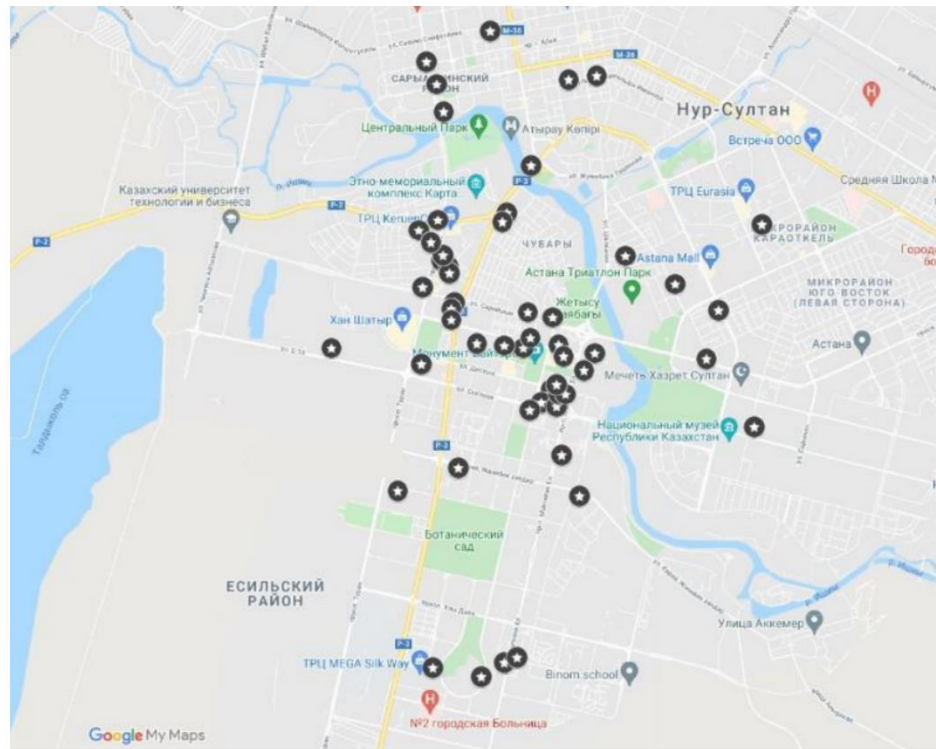
Датированные оценки; не замер на конец июня. [7]

Полная стоимость размещения

Компонент	Что сравнить
Аренда	Площадь и ставка
Эксплуатация	Состав услуг
Отделка	Затраты и сроки
Парковка	Места и платеж

Схема сопоставления предложений, не статистика рынка.

Расположение офисных проектов



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

География выбора

Для левого и правого берега важны фактическое время поездки, связь с деловыми узлами и доступность парковки. Район EXPO и окружение МФЦА оцениваются с учетом потребностей конкретной компании, а не только престижности адреса.

В новых деловых зонах следует различать завершенную инфраструктуру и будущие планы. Для существующих зданий существенны состояние инженерных систем, качество общих зон и возможность адаптации планировки.

Методика и периоды

Отчетный период — апрель–июнь 2026 года. Квартальное число сделок рассчитано по трем месячным выпускам БНС; доля — относительно суммы сделок по стране. Цены жилья относятся к июню. Макропоказатели и справочные офисные оценки подписаны своим периодом.

Аналитические комментарии описывают факторы выбора объектов. Они не являются замером поглощения, вакантности или изменения офисных ставок за II квартал.

Контакты

TOO Scot Holland

Роджер Холланд — Президент
roger.holland@shre.kz

Евгений Долбилин — Вице-президент
eugene.dolbilin@shre.kz

Сергей Матвеев
Управляющий директор
sergey.matveyev@shre.kz

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

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

Источники

[1] БНС: сделки с жильем, апрель 2026.

[2] БНС: сделки с жильем, май 2026.

[3] БНС: сделки с жильем, июнь 2026.

[4] БНС: региональная статистика Астаны.

[5] Forbes Kazakhstan, 09.07.2026: цены жилья за июнь по данным БНС.

[6] АРРФР: банковский сектор на 01.07.2026.

[7] Scot Holland: офисный обзор Астаны, I квартал 2026; справочные оценки.

© 2026 Scot Holland

Обзор носит информационный характер. Показатели могут уточняться. Цены, доступность и условия по отдельным объектам требуют подтверждения. Воспроизведение — с разрешения издателя.