

Казахстан

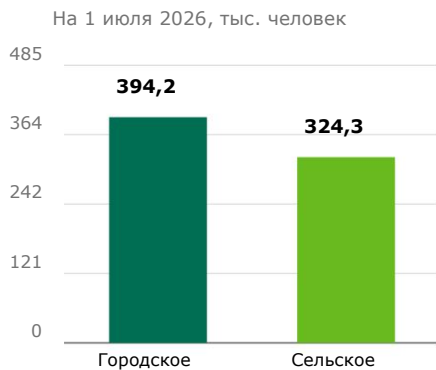


Регион: ключевые показатели

Показатель	Значение
Население на 01.07.2026	718,5 тыс.
Городское население	54,9%
Безработица, 2 кв.	4,8%

Атырауская область, не только город. [1]

Население области



БНС. Городские и сельские жители области. [1]

Цены первичного жилья

+1,6%

Июнь к маю 2026 года, Атырау. [2]

Вторичный рынок

506 500

Тенге за м², июнь 2026.
Округленная средняя цена. [2]

Месячные показатели не являются средними за весь II квартал.

Обзор рынка

Атырау — административный и деловой центр нефтегазового региона на реке Урал. Жилой рынок обслуживает местные семьи, сотрудников предприятий и специалистов, приезжающих на проектную работу. Для разных групп покупателей и арендаторов важны разные сочетания расположения, площади и готовности к проживанию.

Цены и выбор объекта

В июне 2026 года новое жилье в Атырау подорожало на 1,6% к маю. Средняя цена вторичного жилья составляла около 506,5 тыс. тенге за м². Показатели относятся к городу и к одному месяцу внутри отчетного квартала. [2]

Средняя цена не заменяет оценку квартиры. При сравнении учитываются возраст и состояние дома, этаж, площадь, отделка, парковка и окружающая инфраструктура. Стоимость ремонта и оснащения необходимо включать в общий бюджет приобретения.

Предложение и строительство

За январь–июнь 2026 года объем строительных работ в Атырауской области вырос на 19,7% год к году. Это показатель всей строительной деятельности, а не прирост предложения квартир в городе. [3]

В предложении следует различать введенные дома, строящиеся корпуса и заявленные очереди. Для покупки важны готовность коммуникаций, возможность фактического заселения и состояние подъездных дорог. Объем проекта сам по себе не определяет число доступных квартир.

Аренда и финансирование

Для корпоративного размещения существенны срок договора, меблировка, качество обслуживания и дорога до места работы. Квартиры, коттеджи и сервисное проживание следует сравнивать по полной стоимости: аренда, коммунальные услуги, интернет, уборка и депозит.

При покупке с привлечением кредита оцениваются первоначальный взнос, ежемесячный платеж и общая стоимость займа. Выбор между покупкой и арендой зависит от предполагаемого срока проживания, стабильности дохода и расходов на содержание объекта.

Профиль офисного спроса

Нефтегазовые и сервисные компании, подрядчики, инженерные и профессиональные услуги формируют деловой контекст Атырау.

Форматы помещений

Формат	Критерий выбора
Бизнес-центр	Инженерия и управление
Отдельное здание	Автономность и доступ
Встроенный офис	Планировка и назначение
Сервисный офис	Состав услуг и срок

Состав бюджета

Статья	Что уточнить
Базовая аренда	Площадь и ставка
Эксплуатация	Включенные услуги
Коммунальные услуги	Порядок учета
Парковка	Число мест и платеж
Отделка	Бюджет и срок работ

Схемы сравнения объектов; не статистика рыночных ставок.

Планирование переезда

Срок поиска должен включать осмотр, согласование условий, подготовку помещения и подключение оборудования.

Рынок и потребности компаний

Офисный сегмент Атырау связан с обслуживанием нефтегазовой отрасли и региональной экономики. Потребность конкретной компании в площади определяется численностью постоянного персонала, составом проектных команд, режимом работы и требованиями к встречам с клиентами.

Деловая активность области не равна объему заключенных офисных договоров. Расширение производственного проекта может требовать временных рабочих мест, постоянного офиса или размещения персонала на производственной площадке. Эти форматы формируют разные требования к городской недвижимости.

Предложение и качество

При сравнении бизнес-центров, отдельных зданий и встроенных помещений важны функциональность и фактическое состояние. Классификация не заменяет проверки вентиляции, охлаждения, электроснабжения, связи, пожарной безопасности и доступа сотрудников.

Свободный офис с отделкой и помещением, требующее существенных работ, не являются равноценными альтернативами по сроку въезда. Для крупного блока следует заранее проверить возможность единой планировки, размещения переговорных и расширения команды.

Арендные условия

Базовые ставки сравнивают по одной методике учета площади и за одинаковый период. Отдельно фиксируются налоги, эксплуатационные и коммунальные платежи, парковка, уборка и связь. Предложения с разным набором услуг нельзя напрямую сравнивать только по цене за квадратный метр.

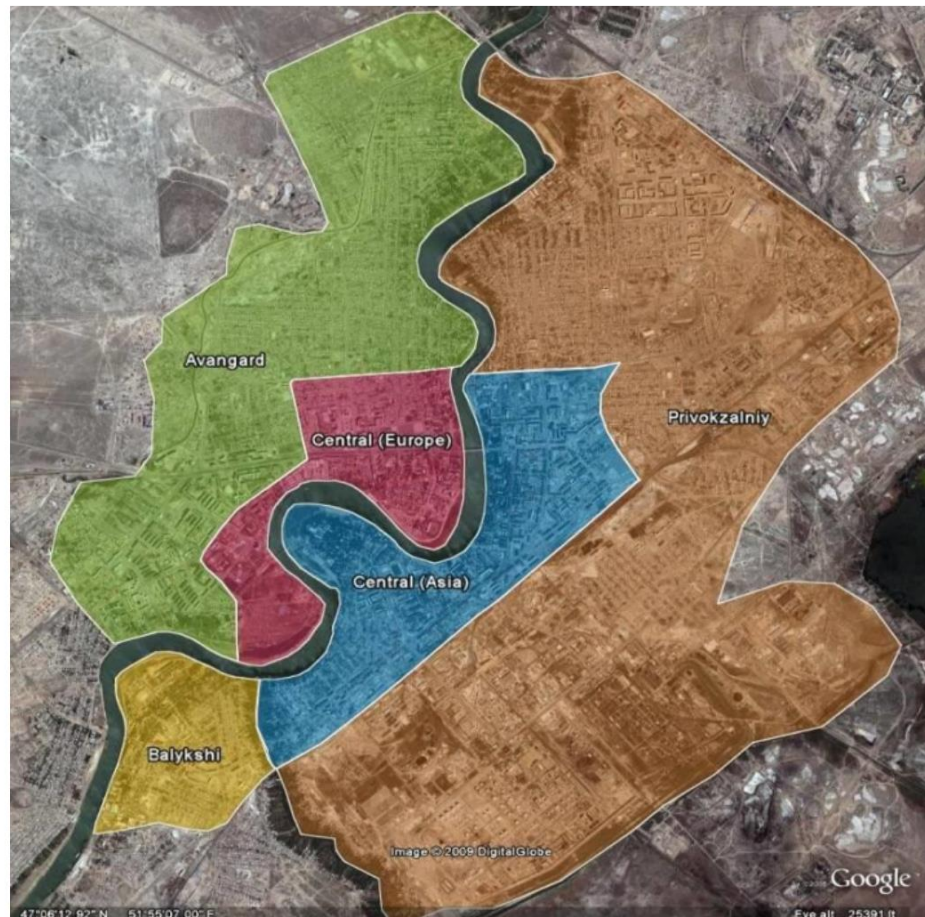
Для помещений без отделки важны распределение затрат между сторонами, срок подготовки и условия возврата помещения. Полную стоимость размещения целесообразно рассчитывать за весь предполагаемый срок аренды.

Продажа и перспективы

При покупке офиса оцениваются назначение помещения, техническое состояние, доступ, возможности переоборудования и будущие расходы на содержание. Сравнение цен требует учета характеристик каждого объекта и условий конкретной сделки.

Перспективы отдельного объекта зависят от его расположения, качества управления и соответствия потребностям арендаторов. Обновление инженерии и готовая отделка могут повысить практическую привлекательность помещений; результат определяется также полной стоимостью размещения.

Карта рыночных зон Атырау



Источник: Google, Scot Holland. Схема зон из шаблона; не карта текущего предложения.

Расположение и доступность

Река Урал, мосты и основные транспортные связи влияют на фактическое время поездок. При выборе жилья или офиса следует оценивать маршрут до работы, доступность парковки и повседневной инфраструктуры.

В центральных кварталах, жилых микрорайонах и территориях новой застройки различаются плотность, окружение и состояние инфраструктуры. Название района само по себе не определяет класс здания или стоимость конкретного объекта.

Проверка объекта

Осмотр должен охватывать состояние здания и помещений, инженерные системы, доступ и готовность к использованию. Для сопоставления вариантов полезно фиксировать одинаковые параметры площади, отделки, услуг и сроков передачи.

Контакты

TOO Scot Holland

Роджер Холланд
Президент

roger.holland@shre.kz

Евгений Долбилин
Вице-президент

eugene.dolbilin@shre.kz

Сергей Матвеев
Директор

sergey.matveyev@shre.kz

Серик Кабдрахманов
Директор по оценке

serik.kabdrakhmanov@shre.kz

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

Источники

[1] БНС: Атырауская область. Население на 1 июля; безработица за 2 квартал 2026.

[2] Forbes Kazakhstan, 9 июля 2026: цены жилья за июль по данным БНС.

[3] Inbusiness, 17 июля 2026: строительство за январь–июль по данным БНС.

Периоды данных

Отчет: апрель–июнь 2026. Показатели за месяц, полугодие и на конкретную дату подписаны отдельно. Город и область разграничены.

© 2026 Scot Holland

Обзор носит информационный характер. Показатели могут уточняться. Цены и доступность конкретных объектов требуют подтверждения.