

# Кыргызстан



Жилая недвижимость

2 кв. 2026

КОРОТКО О ГЛАВНОМ

|                      |             |
|----------------------|-------------|
| Бишкек               | II кв. 2026 |
| Ввод жилья, тыс. м²  | 92,4        |
| Инвестиции, млрд KGS | 29,0        |
| Период               | Апрель–июнь |

Расчет: полугодие минус I квартал.  
Инвестиции — в основной капитал, все отрасли. [1, 2]

ОСНОВНЫЕ ТЕМЫ

Жилищное строительство;  
готовность нового предложения;  
покупка и аренда;  
финансирование;  
экономический фон.

ЭКОНОМИЧЕСКИЙ ФОН

|                        |            |
|------------------------|------------|
| Кыргызстан             | Показатель |
| Рост ВВП, I полугодие  | 11,9%      |
| Инфляция, июнь, г/г    | 11,0%      |
| Учетная ставка, II кв. | 12,0%      |

НБКР. Национальные показатели, не статистика только Бишкека. [3]

КОНТЕКСТ ПОКУПКИ

Доходы и накопления определяют бюджет покупателя. Стоимость кредита влияет на доступность жилья наряду с ценой объекта и первоначальным взносом.

Инфляция потребительских цен не является индексом цен жилья. Ее влияние на расходы домохозяйства следует оценивать отдельно.

ОБЗОР

В Бишкеке за январь–июнь 2026 года введено 311,7 тыс. м² жилья. На столицу пришлось 37,2% ввода по стране. Квартальный расчет дает 92,4 тыс. м² за апрель–июнь при 219,3 тыс. м² за январь–март. [1, 2]

Распределение ввода по кварталам было неравномерным. Завершение крупных объектов и дата их учета могут заметно менять квартальный результат; это не означает аналогичного изменения спроса.

ЖИЛИЩНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО

Ввод жилья отражает завершенную общую площадь, а не объем квартир в свободной продаже. Часть помещений может быть реализована до завершения строительства.

При выборе новостройки существенны фактическое подключение коммуникаций, состояние общих зон, отделка и доступ к дорогам. Срок передачи квартиры и готовность к проживанию оцениваются отдельно.

ПОКУПКА И ФИНАНСИРОВАНИЕ

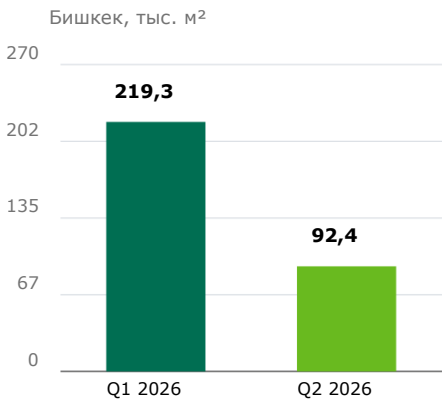
Во II квартале учетная ставка НБКР составляла 12,0%. Она задает общий денежный ориентир, но не равна ставке конкретного ипотечного договора. [3]

Сопоставление покупки и аренды должно учитывать срок владения, ремонт, регулярные расходы и условия финансирования. Валюта цены и порядок пересчета влияют на итоговый бюджет.

ПРОДАЖА И АРЕНДА

Для ценового сравнения нужны объекты одного типа, района и состояния. Краткосрочное размещение и долгосрочная аренда формируют разные бюджеты; их нельзя объединять в одну ставку.

Ввод жилья по кварталам



II квартал — расчет по накопленным итогам. [1, 2]

Ввод жилья: I полугодие



Общая площадь жилья. Остальная страна: 837,8 – 311,7 тыс. м². [1]

Готовность предложения

| Параметр       | Что проверить      |
|----------------|--------------------|
| Передача       | Дата и документы   |
| Отделка        | Состав работ       |
| Коммуникации   | Подключение        |
| Инфраструктура | Фактический доступ |

Схема оценки объекта. Не статистическая классификация рынка.

Офисная недвижимость

2 кв. 2026

ОБЗОР И ДЕЛОВАЯ АКТИВНОСТЬ

На 1 июля 2026 года в Бишкеке действовало 83,3 тыс. хозяйствующих субъектов, включая юридических и физических лиц. Этот показатель характеризует деловую базу города, но не число офисных арендаторов. [1]

Для оценки офисного спроса важны численность сотрудников, формат работы и потребность в отдельных помещениях. Регистрация бизнеса сама по себе не означает аренду офиса в бизнес-центре.

КАЧЕСТВО И ГОТОВНОСТЬ ПЛОЩАДЕЙ

Корпоративные арендаторы сопоставляют инженерные системы, связь, безопасность, парковку и обслуживание здания. Для готового офиса важны состояние отделки и возможность начать работу в согласованный срок.

Помещения без отделки требуют бюджета и графика работ, согласования инженерных нагрузок и порядка приемки. Разница базовых ставок может компенсироваться затратами на ремонт и временем до въезда.

СЕКМЕНТЫ И ФОРМАТЫ

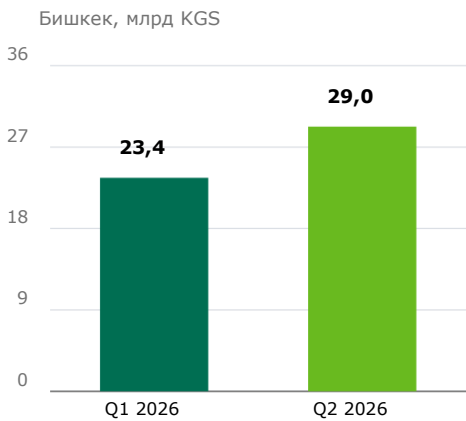
Классы А и В используются как ориентиры качества. Характеристики каждого здания проверяются отдельно. Гибкий офис сравнивается с обычной арендой по числу рабочих мест, переговорным и включенным услугам.

ПРЕДЛОЖЕНИЕ И УСЛОВИЯ ДОГОВОРА

Объявленная площадь проекта не равна свободной площади на отчетную дату. Необходимо различать строящиеся объекты, собственное использование и блоки с предварительными договорами.

При переговорах существенны срок аренды, индексация, эксплуатационные платежи, парковка и распределение ремонтных обязательств. Решение принимается по полной стоимости размещения и пригодности конкретного блока.

Инвестиционная активность



Основной капитал, все отрасли. II квартал рассчитан как разница итогов. Это не офисное строительство. [1, 2]

Полная стоимость размещения

| Компонент    | Основа сравнения  |
|--------------|-------------------|
| Аренда       | Площадь и ставка  |
| Эксплуатация | Состав услуг      |
| Коммунальные | Учет и тарифы     |
| Отделка      | Стоимость и сроки |
| Парковка     | Места и платежи   |

Сопоставимость показателей

Ставки предложения и условия подписанных договоров — разные показатели. Для расчета вакантности нужны общая арендуемая площадь и свободные блоки на одну дату.

Инвестиции и число предприятий не заменяют замер офисного фонда, поглощения и вакантности.

Локации и контакты

2 кв. 2026

ЛОКАЦИЯ И ДОСТУПНОСТЬ

Для офисного размещения в Бишкеке следует оценивать маршрут сотрудников и посетителей до конкретного здания, возможность подъезда и условия парковки. Само обозначение «центр» не определяет качество офиса.

| Критерий       | Практическая проверка             |
|----------------|-----------------------------------|
| Транспорт      | Время поездки в рабочие часы      |
| Посетители     | Вход, навигация, пропускной режим |
| Парковка       | Закрепленные и гостевые места     |
| Инфраструктура | Питание и повседневные услуги     |
| Эксплуатация   | Связь с управляющей компанией     |

ОСМОТР И ТЕХНИЧЕСКАЯ ОЦЕНКА

В существующем здании проверяются вентиляция, охлаждение, электроснабжение, интернет и состояние общих зон. Планировка должна соответствовать числу рабочих мест и потребности в переговорных.

До согласования переезда полезно зафиксировать перечень работ, ответственность сторон и критерии готовности. Обещанные улучшения инфраструктуры учитываются отдельно от уже доступных услуг.

МЕТОДИКА И ПЕРИОДЫ

Отчетный период — апрель–июнь 2026 года. Ввод жилья за II квартал:  $311,7 - 219,3 = 92,4$  тыс. м<sup>2</sup>. Инвестиции за II квартал:  $52\,374,1 - 23\,383,6 = 28\,990,5$  млн сомов. Расчеты основаны на двух выпусках Нацстаткома. [1, 2]

Разность накопленных итогов может включать статистические уточнения. Ввод измеряется общей площадью жилья; инвестиции — в текущих ценах по всем отраслям. Национальные макропоказатели не являются показателями только Бишкека.

Аналитические комментарии описывают критерии оценки объектов и не являются результатом сплошного обследования офисного рынка.

КОНТАКТЫ

TOO Scot Holland

Роджер Холланд — Президент  
[roger.holland@shre.kz](mailto:roger.holland@shre.kz)

Евгений Долбилин — Вице-президент  
[eugene.dolbilin@shre.kz](mailto:eugene.dolbilin@shre.kz)

Сергей Матвеев  
Управляющий директор  
[sergey.matveyev@shre.kz](mailto:sergey.matveyev@shre.kz)

Серик Кабдрахманов  
Старший менеджер по оценке  
[serik.kabdrakhmanov@shre.kz](mailto:serik.kabdrakhmanov@shre.kz)

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

ИСТОЧНИКИ

[1] Нацстатком: январь–июнь 2026, таблицы 2, 26, 27.

[2] Нацстатком: январь–март 2026, таблицы 30, 31.

[3] НБКР: отчет о денежно-кредитной политике, II квартал 2026, резюме.

© 2026 Scot Holland

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