



ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ КАЗАХСТАНА

Москва
Декабрь 2025



Макроэкономика: ключевые цифры

Экономика Казахстана продолжает расти быстрыми темпами. По данным на ноябрь 2025 года рост ВВП составил 6,4%. Ключевыми отраслями экономики, которые обеспечили наибольший рост ВВП, стали транспорт, строительство и торговля.

Годовая инфляция в ноябре ускорилась до 12,4%, что значительно выше целевого уровня в 5,0%. Ключевыми драйверами роста остаются продовольствие и платные услуги. Инфляционные ожидания населения остаются повышенными, что усиливает давление на ценовую динамику. В этих условиях Национальный Банк продолжает проводить политику жесткого таргетирования инфляции, сохраняя высокую базовую ставку (18,0% в ноябре 2025 года).

На фоне глобальных геоэкономических трансформаций экономика Казахстана продолжает адаптироваться к изменяющимся внешним условиям. Согласно прогнозу Министерства национальной экономики Казахстана, к концу года рост экономики ожидается на уровне 6,0%.

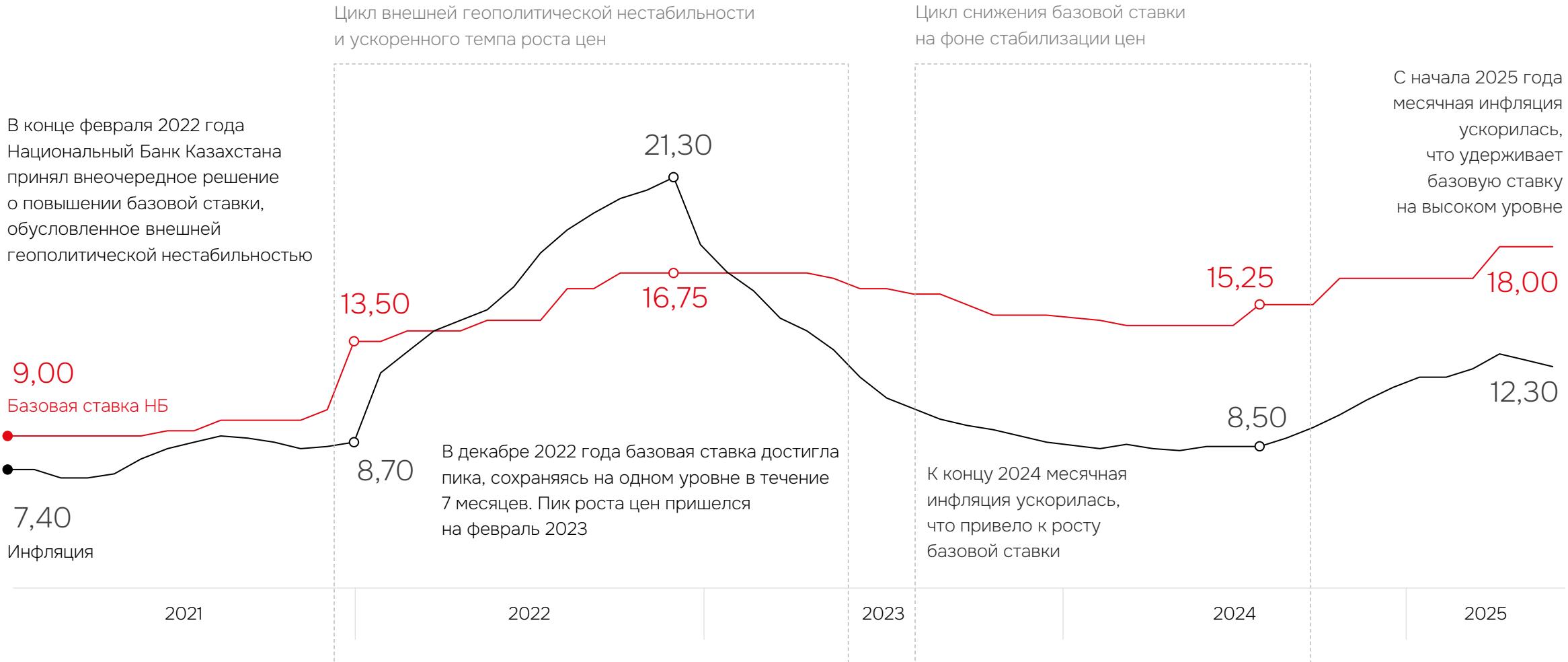
Прогноз социально-экономического развития Республики Казахстан

Базовый сценарий

	2023	2024	2025П	2026П	2027П	2028П
ВВП, в % к предыдущему году	5,1	6,0	6,0	5,4	5,4	5,0
Инфляция, в % на конец периода	9,8	8,0-9,0	10,0-11,0	9,0-11,0	5,5-7,5	5,0-7,0
Экспорт товаров, млрд долл. США	78,7	80,0	75,5	77,1	81,9	83,7
Импорт товаров, млрд долл. США	61,1	59,6	64,3	67,7	71,4	75,2
Оптовая и розничная торговля, в % к предыдущему году	11,3	9,2	8,8	6,5	6,6	7,0
Численность населения, млн человек	20,0	20,2	20,4	20,6	20,8	21,0
Уровень безработицы, %	4,7	4,7	4,7	4,7	4,7	4,7

Инфляционное давление усиливается

Динамика базовой ставки и индекса потребительских цен, %



Источник: Национальный Банк Казахстана.

Офисная недвижимость Казахстана

2 602 тыс.
кв. м

Общее предложение
Классы А и В

По данным на ноябрь 2025 года объем качественных офисных площадей в Казахстане составляет **2,6 млн кв. м**, что **на 13% выше** по сравнению с аналогичным показателем прошлого года.

К концу 2025 года объем нового строительства может составить **63 тыс. кв. м** офисов (x2 г/г). Примечательно, что **весь ожидаемый объем ввода приходится на Алматы**, где сохраняется повышенный уровень девелоперской активности.

38 тыс.
кв. м

Объем нового строительства
за январь-ноябрь 2025 года
Классы А и В

63 тыс.
кв. м

Прогнозируемый объем нового
строительства на конец 2025 года
Классы А и В

4,0 %

Доля свободных площадей
Классы А и В

15,4 тыс. тнг/
кв. м/мес.

Ставка аренды*
Классы А и В

На слайде приведены данные на ноябрь 2025 года по двум ключевым хабам Казахстана: Алматы и Астана.

* Средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды указана без учета НДС и КУ, но с учетом ОРЕХ.

Распределение существующих офисных площадей

Классы А и В, тыс. кв. м

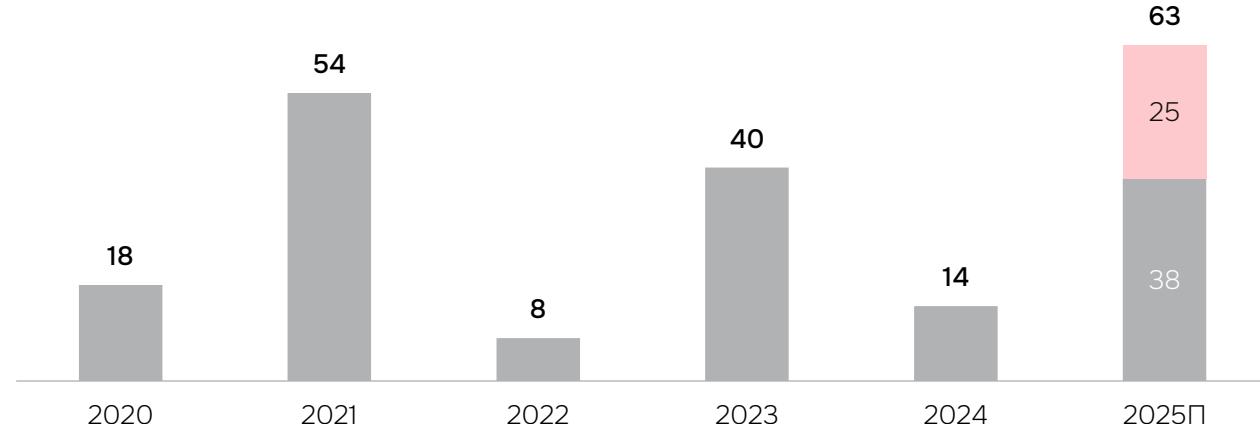


Алматы · новое строительство

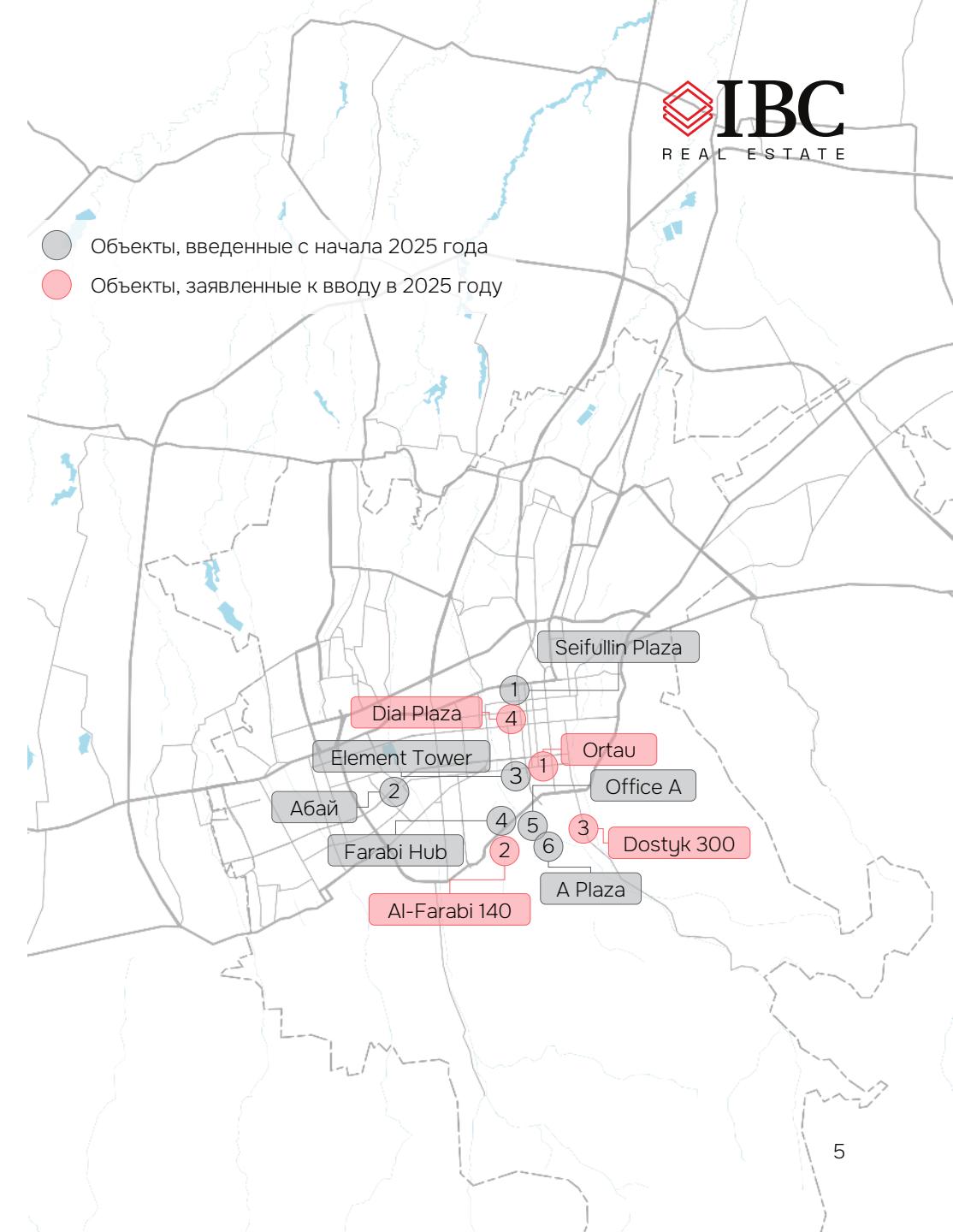
С начала 2025 года объем нового строительства в Алматы составил **38 тыс. кв. м**, что **в 3 раза выше** относительно аналогичного показателя прошлого года. Примечательно, что **Алматы по-прежнему является ключевым хабом Казахстана**, где сосредоточен повышенный уровень девелоперской активности – в среднем ежегодно доля Алматы в общем объеме нового строительства по стране в 2020-2025 гг. составляла **66%**.

Крупнейшими бизнес-центрами, введенными в эксплуатацию в 2025 году, являются **«Seifullin Plaza»** и **«Абай»** на 15,4 тыс. кв. м офисов и 6,7 тыс. кв. м офисов соответственно. До конца 2025 года ожидается ввод еще 25 тыс. кв. м. Таким образом, совокупный объем нового строительства за 2025 год в Алматы может составить **63 тыс. кв. м (x5 г/г)**.

Динамика объема введенных офисных площадей в Алматы, классы А и В, тыс. кв. м*



* В расчетах приведена офисная арендопригодная площадь объектов.



Алматы · доля свободных площадей и ставки аренды

По данным на ноябрь 2025 года общая доля свободных площадей на офисном рынке Алматы составила **3,2%**, (-1,7 п.п. г/г). В целом **уровень вакантности продолжает снижаться** на фоне сохраняющегося спроса со стороны арендаторов на наиболее качественные опции с отделкой.

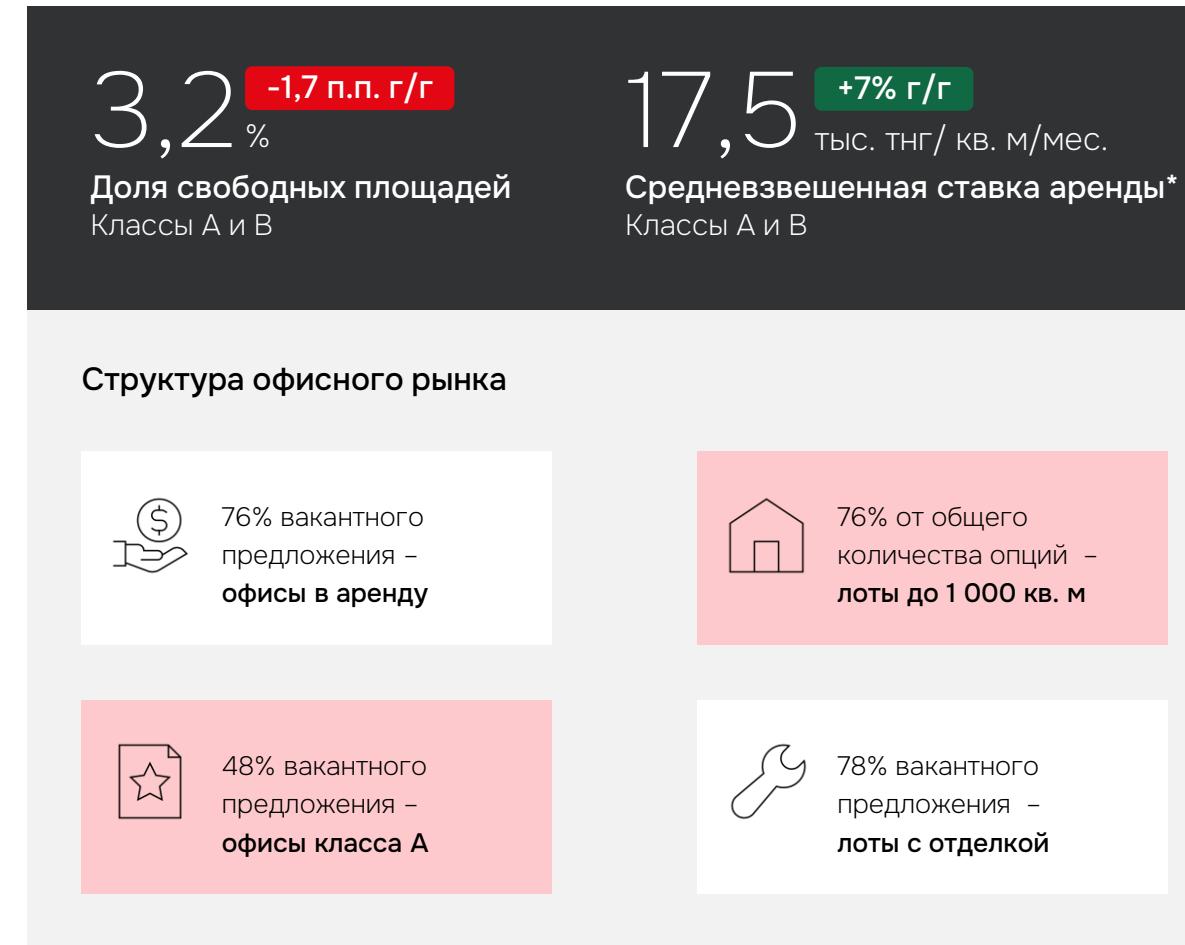
Доля свободных площадей в объектах класса А составила **7,3%**, (-0,7 п.п. г/г). Примечательно, что объем вакантного предложения в зданиях класса А единичен и представлен преимущественно одним бизнес-центром, в котором доступны офисы на продажу блоками и этажами.

В офисных зданиях класса В доля свободных площадей составила **2,1%**, (-1,3 п.п. г/г). Существенное снижение показателя связано с дефицитом вакантного предложения в классе А, на фоне чего спрос со стороны арендаторов и покупателей распространяется на менее качественные опции, в том числе в зданиях класса В.

По данным на ноябрь 2025 года средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды в целом на офисном рынке Алматы составляет **17,5 тыс. тнг/кв. м в месяц** без учета НДС и КУ, но с учетом ОРЕХ, (+7% г/г). При этом запрашиваемые ставки аренды на наиболее качественные опции **могут достигать 29,0 тыс. тнг/кв. м в месяц** без учета НДС и КУ, но с учетом ОРЕХ**. Ввиду сохранения жесткой денежно-кредитной политики и ограниченного объема нового строительства ожидается, что запрашиваемые ставки аренды продолжат расти, в особенности на наиболее качественные опции.

* Средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды указана без учета НДС и КУ, но с учетом ОРЕХ.

** Представлены данные по запрашиваемым ставкам аренды с учетом опций, готовых к освобождению в ближайшее время.

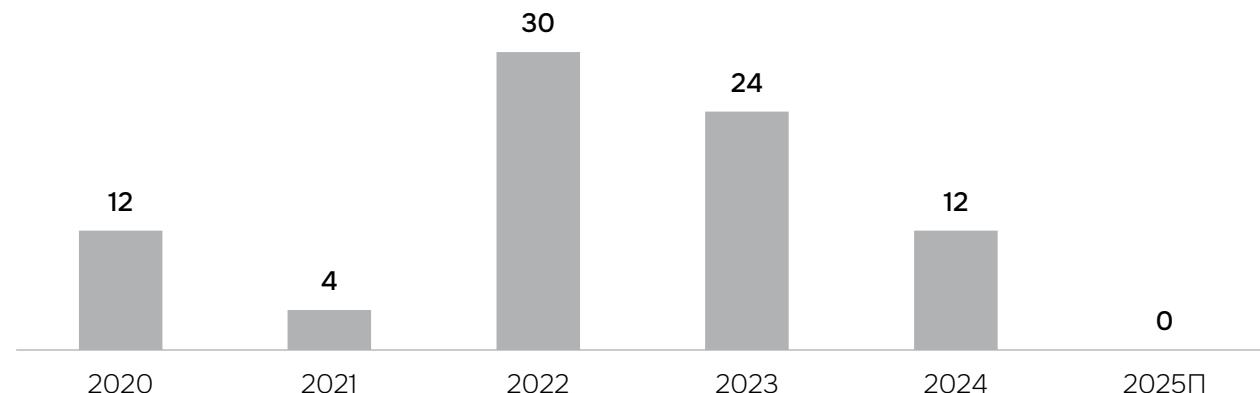


Астана · новое строительство

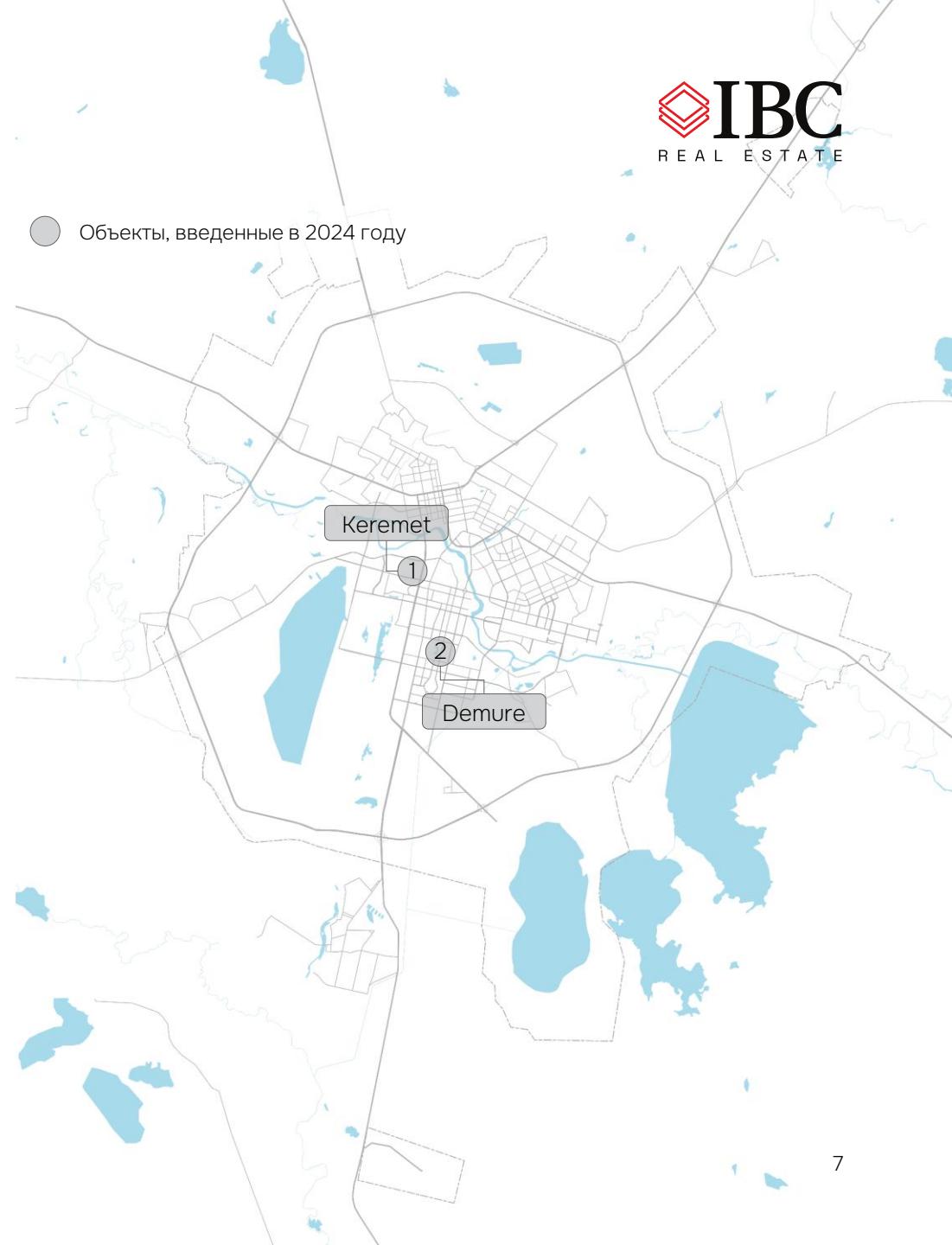
С начала 2025 года в Астане **не было введено в эксплуатацию ни одного офисного здания**. К концу года также не заявлен ввод новых объектов, что является **историческим минимумом** для данного региона Казахстана.

Снижение девелоперской активности в Астане связано с тем, что исторически спрос был сосредоточен преимущественно в Алматы, крупнейшем экономическом центре Казахстана. В условиях **умеренной деловой активности со стороны арендаторов и покупателей**, а также наличия на рынке нереализованных офисных площадей, объем нового строительства в Астане продолжает снижаться. Так, в 2024 году объем нового строительства составил 12 тыс. кв. м офисов, снизившись в 2 раза г/г.

Динамика объема введенных офисных площадей в Астане, классы А и В, тыс. кв. м*



* В расчетах приведена офисная арендопригодная площадь объектов.



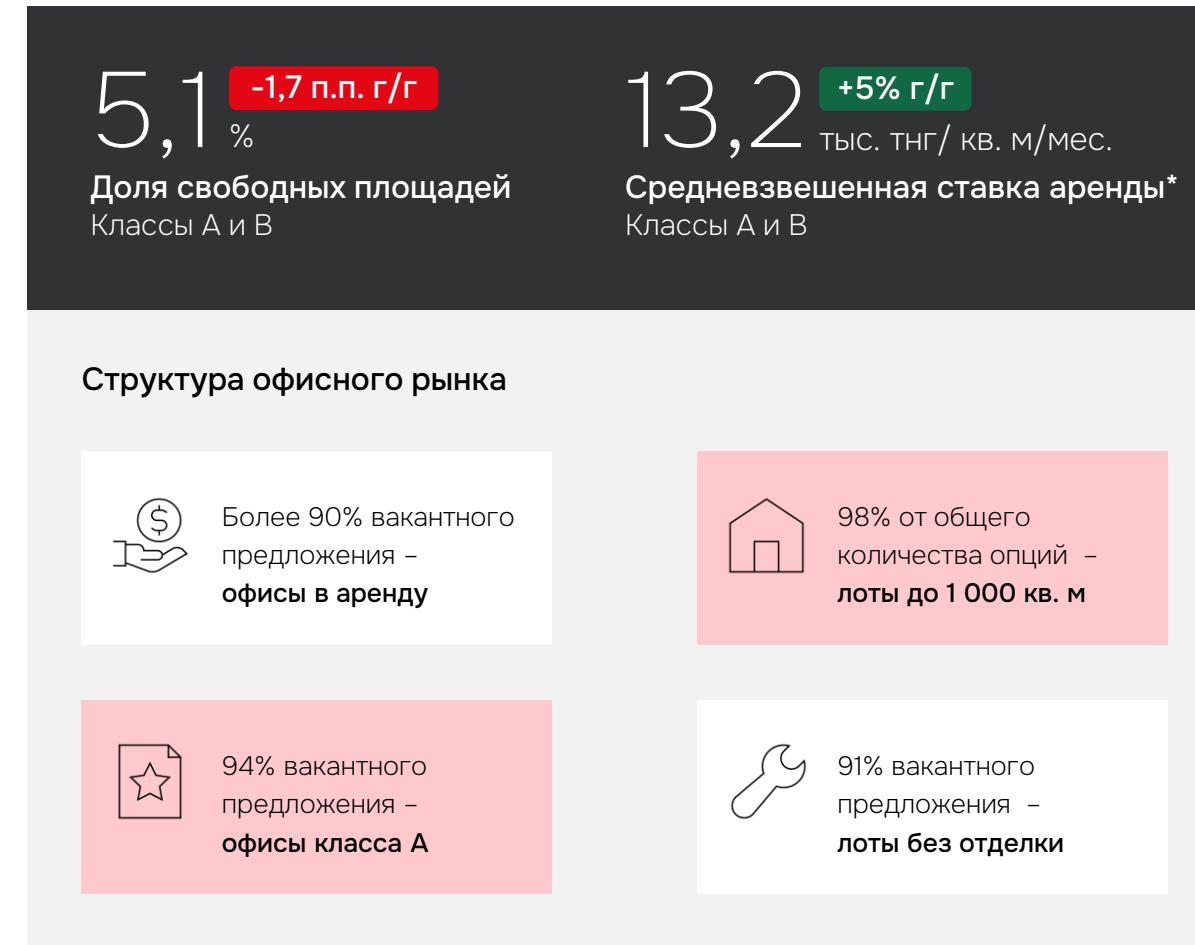
Астана · доля свободных площадей и ставки аренды

По данным на ноябрь 2025 года общая доля свободных площадей на офисном рынке Астаны составила **5,1%**, (-1,7 п.п. г/г). В условиях ограниченного объема нового строительства, а также высоких темпов реализации наиболее качественных офисных лотов, **уровень вакантности продолжает снижаться**.

Доля свободных площадей в объектах класса А составила **10,3%**, (-1,2 п.п. г/г). Примечательно, что объем вакантного предложения в зданиях класса А представлен преимущественно одним офисным зданием, доступным в аренду. Помимо данного предложения наблюдается практически **полная законтрактованность офисных площадей** в классе А.

В офисах класса В доля свободных площадей зафиксировалась на уровне **0,6%**, (-2,1 п.п. г/г). Примечательно, что весь объем вакантного предложения представлен мелкими блоками до 1 тыс. кв. м.

По данным на ноябрь 2025 года средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды в целом на офисном рынке Астаны составляет **13,2 тыс. тнг/кв. м в месяц** без учета НДС и КУ, но с учетом ОРЕХ, (+5% г/г). При этом запрашиваемые ставки аренды на наиболее качественные опции **могут достигать 26,0 тыс. тнг/кв. м в месяц** без учета НДС и КУ, но с учетом ОРЕХ. В целом на фоне умеренной деловой активности в регионе офисные помещения маркетируются по ставкам аренды **в среднем на 25% ниже, чем в Алматы**. При этом в условиях продолжающегося роста цен, в том числе на строительство и материалы, а также повышенной инфляции сохраняется потенциал дальнейшего роста запрашиваемых ставок аренды.



* Средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды указана без учета НДС и КУ, но с учетом ОРЕХ.

Ключевые выводы

Дефицит качественных предложений сохраняется

Наиболее остро ощущается дефицит премиальных опций – вакантные предложения с высококачественной отделкой по зданиям класса А единичны.

Умеренная девелоперская активность

По итогам 2025 года суммарный объем нового строительства может составить 63 тыс. кв. м офисов. Примечательно, весь объем сосредоточен исключительно в Алматы – ключевом хабе Казахстана.



Денежно-кредитные условия остаются жесткими

Сохраняется риск для дальнейшего развития офисной недвижимости Казахстана под влиянием внешних факторов, таких как высокая ключевая ставка и, как следствие, дорогое заемное финансирование.



Запрашиваемые ставки аренды держатся на высоком уровне

В условиях дефицита качественных офисов арендодатели проявляют минимальную гибкость. Ставки аренды могут достигать 29,0 тыс. тнг/кв. м в месяц без учета НДС и КУ, но с учетом ОРЕХ.



Совершенство
в деталях



Евгений Бумагин

Генеральный директор
IBC Real Estate в Казахстане



Екатерина Белова

Член совета директоров,
руководитель департамента по
работе с офисными помещениями



Екатерина Ногай

Руководитель департамента
исследований и аналитики



Мария Ржевцева

Аналитик департамента
исследований и аналитики



Павел Дымов

Заместитель директора
по международному развитию бизнеса

Спасибо

Россия

Москва, БЦ Lighthouse
ул. Валовая, д. 26
moscow.russia@ibcrealestate.ru

Санкт-Петербург, БЦ Пассаж
ул. Итальянская, д. 17
st.petersburg.russia@ibcrealestate.ru

Казахстан

Алматы, SmArt.Point
ул. Байзакова, д. 280
almaty.kazakhstan@ibcrealestate.kz