Рынок коммерческой **недвижимости Казахстана**

От дефицита к конкуренции · 2026

Офисы · Торговая недвижимость · Склады · E-commerce

Ежегодный обзор Baker Tilly Qazaqstan Advisory



Содержание

Разделы презентации

1 **Рынок и инвестиции** — слайды 4–6
Офисный и складской сегменты растут, торговый сокращается; ПИИ идут в логистику; 73,7 тыс. предприятий с иностранным участием

2 **Офисы** — слайды 7–11
Спрос смещается к качественным офисам, ценовой разрыв между классами сокращается

3 **Торговая недвижимость** — слайды 12–15
Ввод ТРЦ −58,8% после рекорда 2025 года; ТРЦ Алматы заполнены, Астана и регионы строят

4 **Склады и e-commerce** — слайды 16–19
После масштабного ввода вакансия достигла 14,8%; маркетплейсы строят более 260 тыс. м² складов

5 **Выводы и контакты** — слайды 20–21
Что изменения означают для собственников, арендаторов и девелоперов

Ключевые цифры

448 млрд ₸ — услуги аренды офисов, ТРЦ и складов, 1П 2026 (+7,4%)

99,3% — заполняемость офисов A/A+ в Астане (Алматы — 94,4%)

98,3% — заполняемость качественных ТРЦ Алматы (Астана — 96,9%)

14,8% — вакансия складов классов А и В, 9М 2026 (6% в 2025)

Пять трендов 2026 года

01 Спрос перераспределяется в пользу качественных офисов, класс С теряет арендаторов

02 Алматы наращивает предложение A/A+, в Астане ожидается реализация отложенных проектов

03 ТРЦ усиливают роль центров досуга, стрит-ритейл продолжает развиваться

04 Масштабный ввод складов привел к временному превышению предложения над спросом

05 Маркетплейсы развивают собственную логистическую инфраструктуру

Источник: БНС РК, Национальный банк РК, Baker Tilly e-commerce 2026, krisha.kz, расчеты Baker Tilly

Рынок в цифрах: 2026 год

Рынок коммерческой недвижимости переходит от дефицита предложения к конкуренции за арендатора. Наиболее заметен сдвиг в складском сегменте: после масштабного ввода в 2023–2025 годах вакансия достигла 14,8%. В качественной офисной недвижимости переход идет медленнее: заполняемость класса A/A+ в Астане составляет 99,3%, а в Алматы рынок постепенно поглощает новые площади.

448 млрд ₸

объем услуг аренды офисов, ТРЦ и складов за 1П 2026

+7,4% г/г

272 млрд ₸

услуги аренды офисов, 1П 2026

+50,3% г/г

54 млрд ₸

услуги аренды складов, 1П 2026

×2,9 г/г

122 млрд ₸

услуги аренды торговых помещений, 1П 2026

−44% г/г

73,7 тыс.

зарегистрированных предприятий с иностранным участием, 6М 2026

+16,8% г/г

37,5 тыс. м²

новых офисов в Алматы за год; в Астане — 3,4 тыс. м²

A/A+ поглощено ~28 тыс. м²

71,3 тыс. м²

введено ТРЦ за 9М 2026 (10 объектов)

−58,8% г/г

4,31 трлн ₸

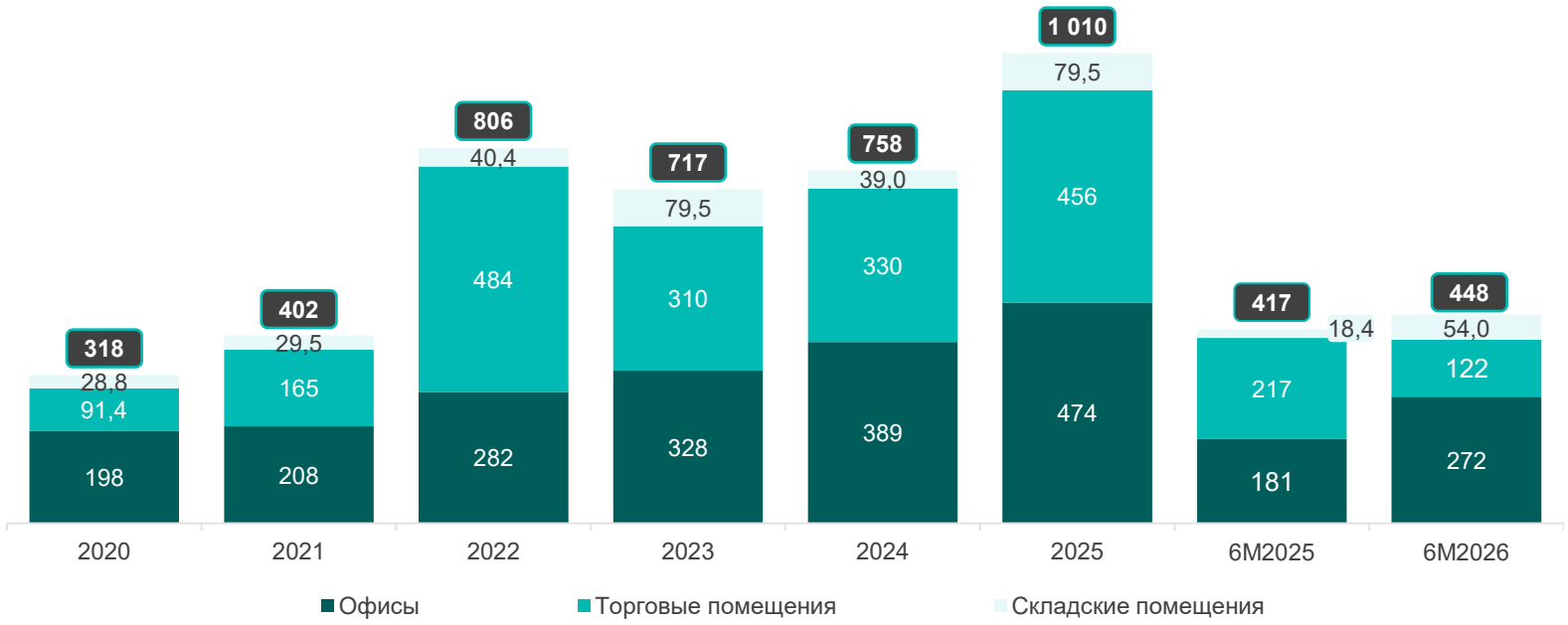
розничный e-commerce в 2025 году, 93% — маркетплейсы

+12,7% г/г

Источник: БНС РК, krisha.kz, Baker Tilly e-commerce 2026, расчеты Baker Tilly

Арендные услуги растут за счет офисов и складов

Объем оказанных услуг аренды и эксплуатации, млрд ₸ (итого — над столбцами)



448 млрд ₸ совокупный объем, 1П 2026 (417 млрд годом ранее, +7,4%)

+50,3% офисы: 181 → 272 млрд ₸

×2,9 склады: 18,4 → 54,0 млрд ₸

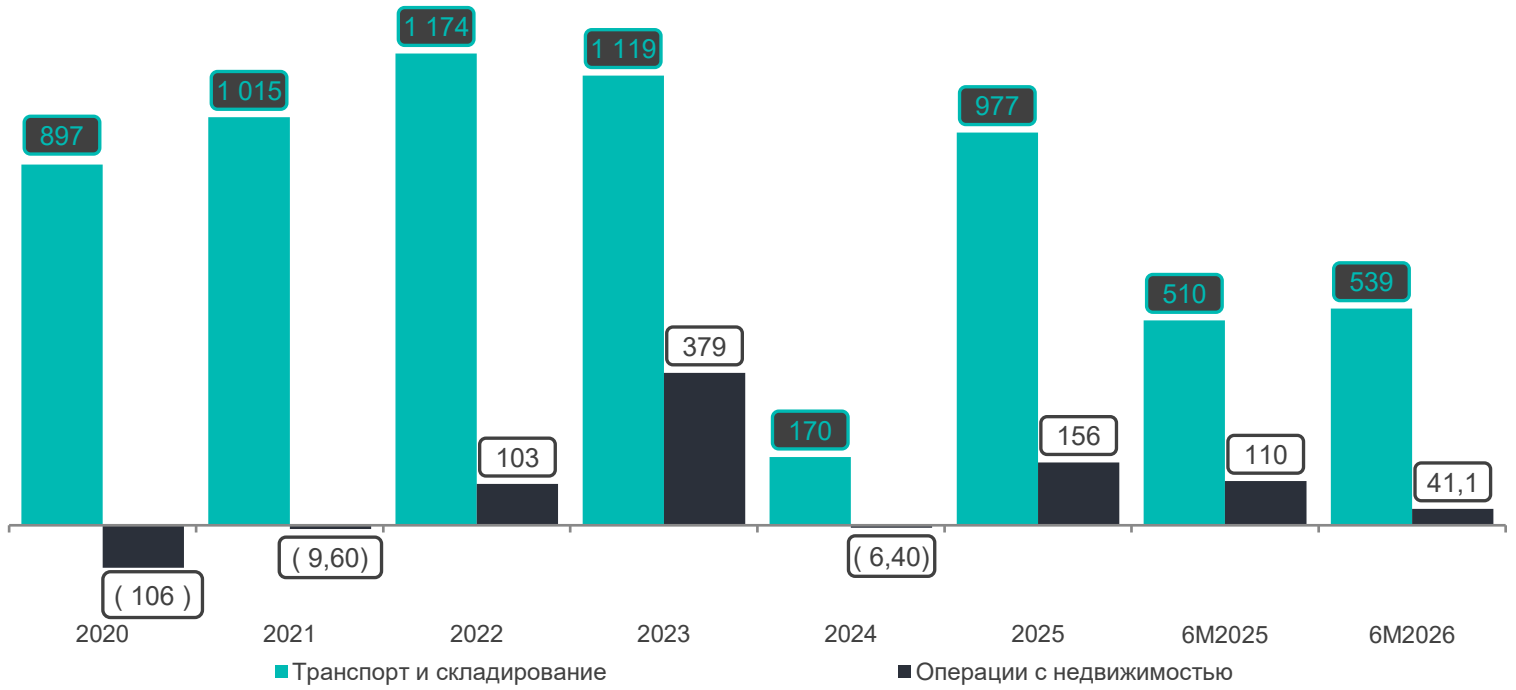
–44% торговля: 217 → 122 млрд ₸

По итогам 1П 2026 года объем услуг аренды и эксплуатации коммерческой недвижимости Казахстана достиг 448 млрд тенге, увеличившись на 7,4% к аналогичному периоду 2025 года. Драйверами роста стали офисный и складской сегменты: объем услуг в них вырос на 50,3% и 193,5% соответственно. Наибольший абсолютный прирост обеспечила офисная недвижимость — 91,0 млрд тенге. Вместе с тем снижение объема услуг в торговом сегменте на 43,8% частично сдержало общую динамику рынка.

Источник: БНС РК, расчеты Baker Tilly

Иностранные инвестиции идут в логистику, а не в недвижимость

Валовый приток ПИИ в отрасль, млн долл. США*



1. **1 133 млн $**
   совокупный приток ПИИ в 2025 году
2. **977 млн $**
   из них — транспорт и складирование
3. **539 млн $**
   транспорт и склады, 1П 2026 (+5,7% г/г)
4. **41,1 млн $**
   операции с недвижимостью, 1П 2026 (−62,5%)

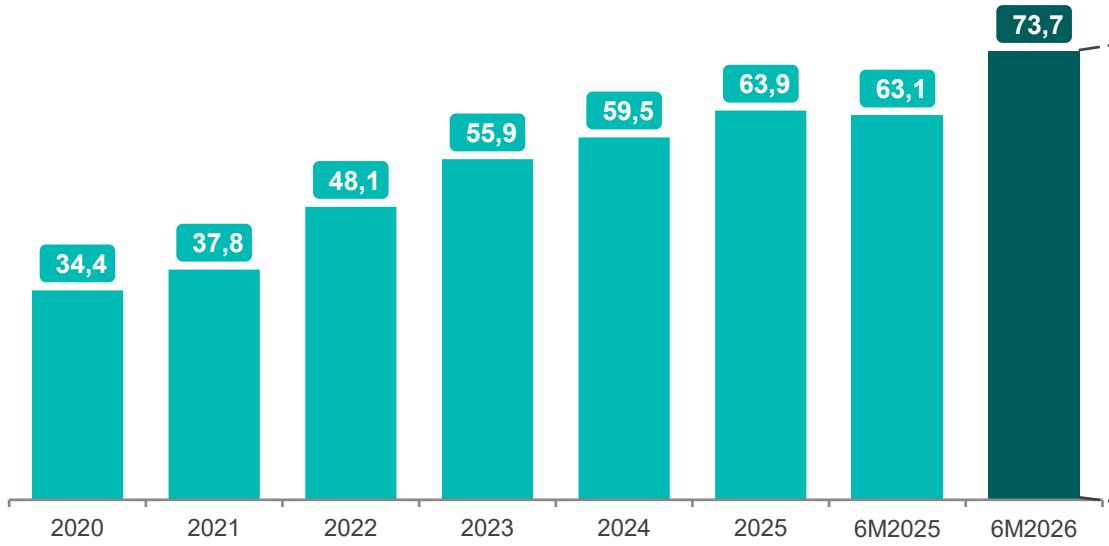
Восстановление инвестиций в транспорт и складскую инфраструктуру пока не распространяется на операции с недвижимостью. Во 2 квартале 2026 года в секторе «Операции с недвижимостью» зафиксирован отток иностранных инвестиций в размере 39,5 млн долларов США. Иностранное присутствие сокращается после пика 2023 года, связанного с релокацией российских компаний.

** По методологии НБРК валовый приток включает инструменты участия в капитале, реинвестированный доход и увеличение долговых инструментов*

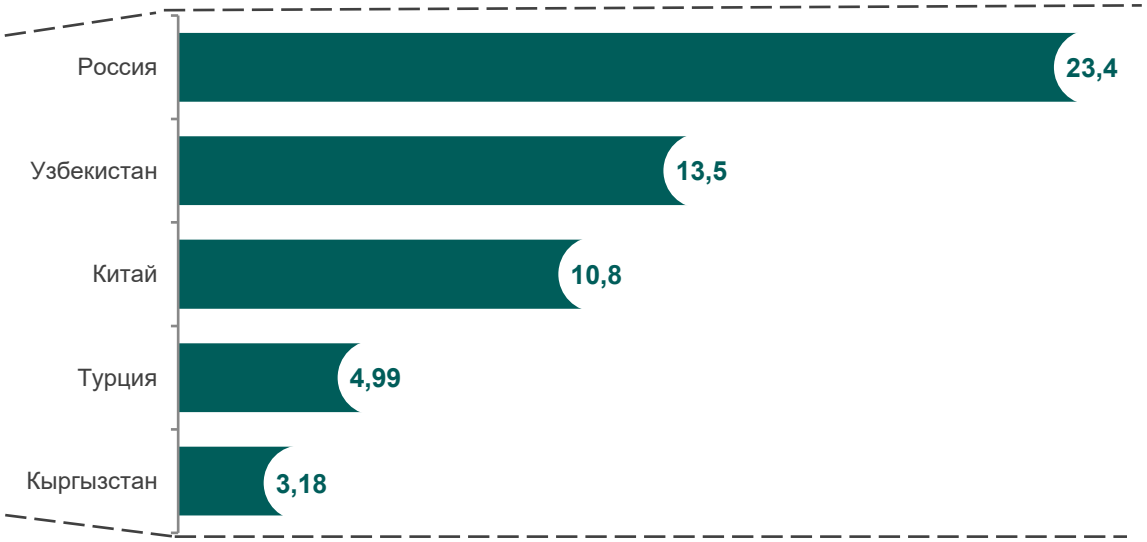
Источник: Национальный банк РК, расчеты Baker Tilly

Зарубежный бизнес продолжает приходить в Казахстан

Зарегистрированные предприятия с иностранным участием, тыс. ед.



Топ-5 стран, 6M 2026, тыс. предприятий



- По итогам 6M 2026 года количество зарегистрированных предприятий с иностранным участием в Казахстане достигло 73,7 тыс., увеличившись на 16,8% за год.
- Крупнейшие доли приходятся на Россию (31,7%), Узбекистан (18,4%) и Китай (14,7%), при этом основной прирост обеспечили Узбекистан (+6,18 тыс.) и Китай (+3,71 тыс.).
- Таким образом, сокращение иностранных инвестиций в операции с недвижимостью происходит на фоне расширения иностранного делового присутствия и развития крупных логистических проектов.

Сухой порт «Колжат»
8,4 тыс. га на границе с Китаем, 45 тыс. м² складов, контейнерный терминал, e-commerce

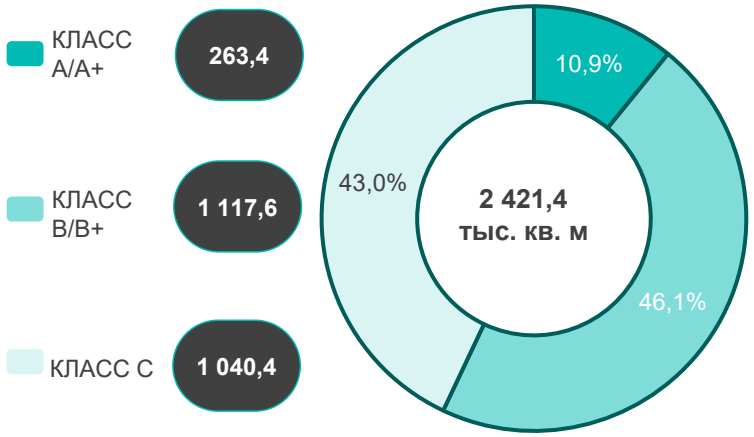
Хаб СУАР у Алматы
1 млрд юаней на транспортно-логистический центр; Достык–Алашанькоу, линия Бахты–Аягоз

МЦПК «Центральная Азия»
Индустриальная зона «Туран», 100 га на границе с Узбекистаном, коридор «Север — Юг»

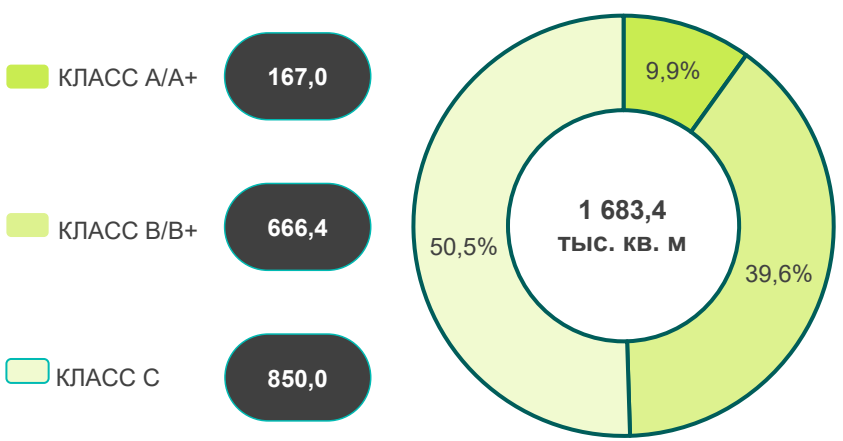
Источник: БНС РК, КТЖ, открытые источники, расчеты Baker Tilly

Качественный фонд — около 10% офисного рынка

Алматы: структура фонда, тыс. м²



Астана: структура фонда, тыс. м²



+12,9% фонд A/A+ в Алматы за год (рынок +1,57%)

0% прирост A/A+ в Астане; весь фонд +0,2%

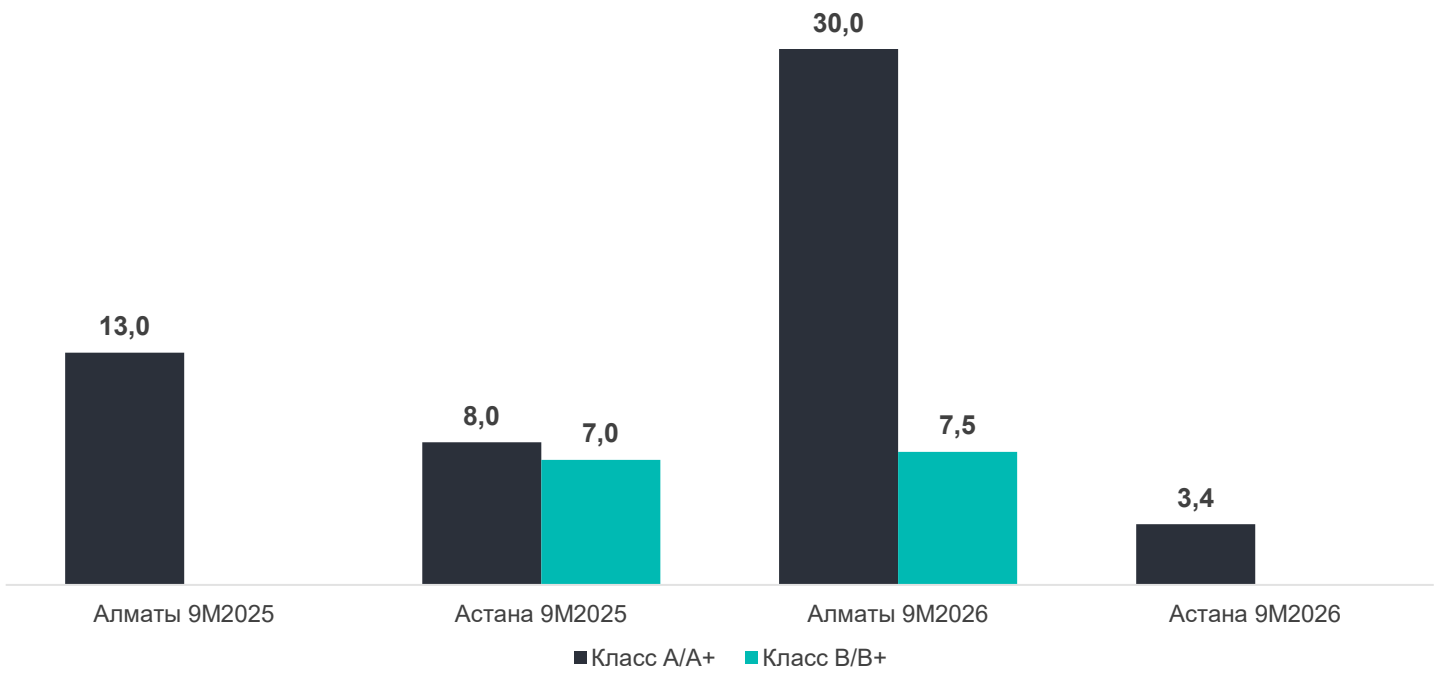
8,0 тыс. м² Keremet — последний введенный БЦ класса А в столице (1П 2025)

Офисные рынки Алматы и Астаны различаются как структурой предложения, так и темпами обновления фонда. В Алматы общий объем офисных площадей составляет 2 421,4 тыс. кв. м. Основную долю занимает класс B/B+ — 1 117,6 тыс. кв. м, или 46,1%, на класс C приходится 43,0%, на A/A+ — 10,9%. В Астане из 1 683,4 тыс. кв. м более половины фонда относится к классу C — 850,0 тыс. кв. м, или 50,5%. Доли B/B+ и A/A+ составляют 39,6% и 9,9% соответственно. Расширение качественного предложения за год сосредоточено в Алматы: фонд A/A+ вырос на 12,9% при увеличении рынка в целом на 1,57%. В Астане предложение A/A+ не изменилось, а общий фонд прибавил лишь 0,2%. Последним введенным объектом класса А в столице остается бизнес-центр Keremet, открытый в первой половине 2025 года.

Источник: Bright Rich, CREMAP, krisha.kz, расчеты Baker Tilly; данные на 9М 2026

Алматы строит и поглощает, Астана ждет новых проектов

Ввод офисных площадей, тыс. м²



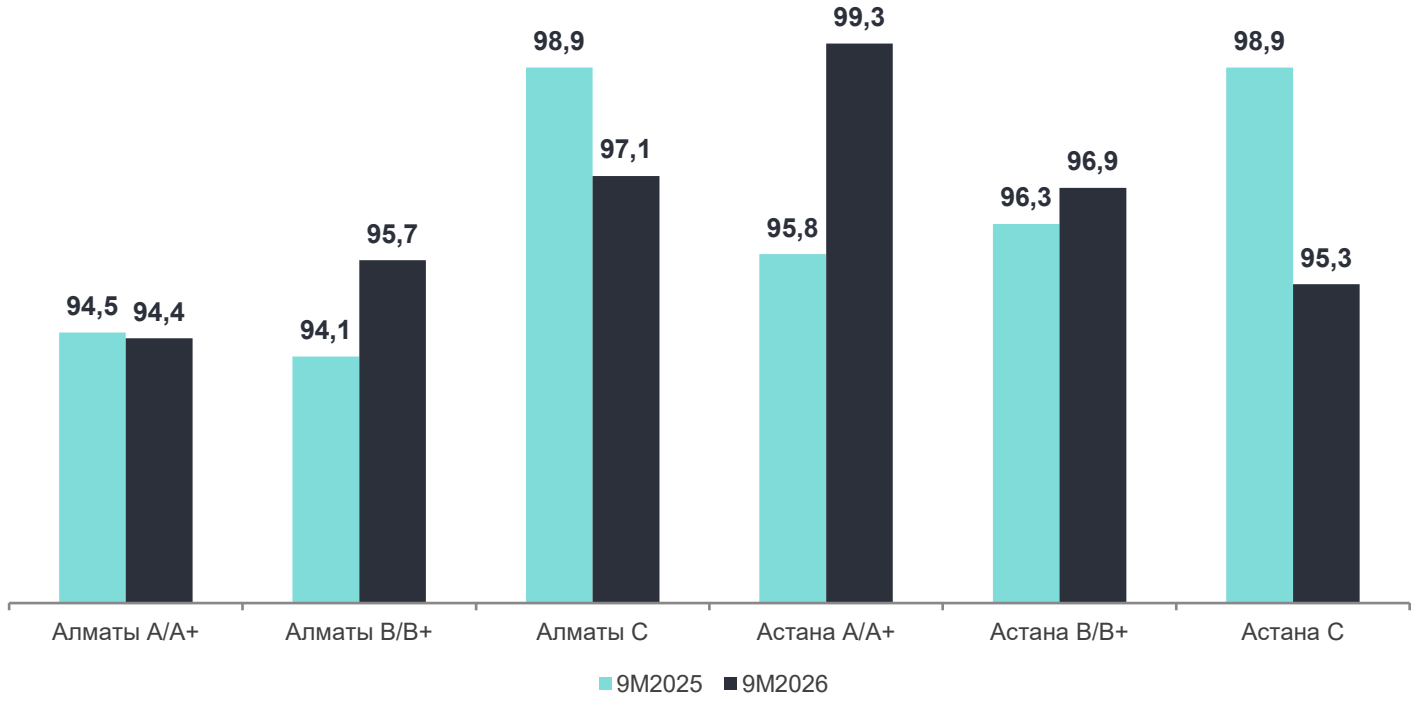
1. **37,5 тыс. м²** — введено в Алматы за год: A — 30 тыс. (Saba Tower 12,3, Saba Plaza 9,0), B/B+ — 7,5 тыс.
2. **~28 тыс. м²** — прирост занятых площадей A/A+ в Алматы — сопоставим с вводом
3. **14,8 тыс. м²** — свободно в классе A/A+ в Алматы (вакансия 5,6%)
4. **3,4 тыс. м²** — единственный новый объект в Астане — Quorum, класс B+

Отставание ввода от заявленных планов сохраняет ограничения предложения, особенно в Астане. В Алматы за год введено 37,5 тыс. кв. м офисов, меньше заявленного девелоперами объема. Около 30 тыс. кв. м пришлось на класс А, еще 7,5 тыс. кв. м на B/B+. Прирост занятых площадей A/A+ составил около 28 тыс. кв. м, что почти сопоставимо с объемом ввода. При этом свободными остаются 14,8 тыс. кв. м, что стимулирует собственников предлагать более гибкие условия аренды. В Астане из проектов, заявленных на 2025-2026 годы, введен только Quorum класса B+ площадью 3,4 тыс. кв. м. Одной из возможных причин задержек остается высокая стоимость финансирования. До ввода отложенных объектов дефицит качественных офисов в столице сохранится более выраженным, чем в Алматы.

Источник: Bright Rich, CREMAP, данные девелоперов, расчеты Baker Tilly

Спрос уходит в качественные офисы, класс С теряет арендаторов

Заполняемость офисов по классам, %



Изменение занятых площадей за год, тыс. м²

	Алматы	Астана
A/A+	+28,0	+5,8
B/B+	+24,9	+7,5
C	−18,9	−30,1

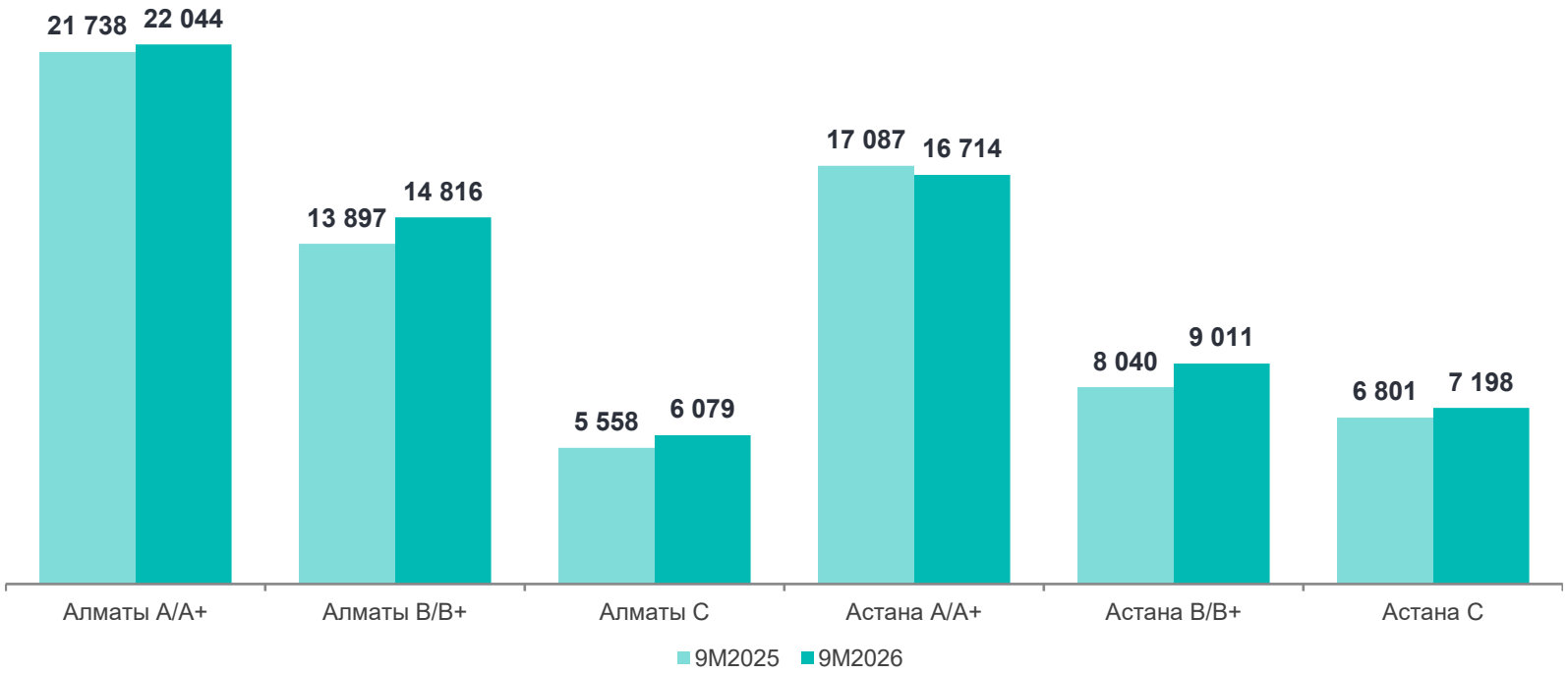
В Астане при отсутствии нового ввода A/A+ вакансия сократилась до 0,7% (~1,2 тыс. м²) — крупным арендаторам остается класс B/B+

Спрос смещается в пользу качественных офисов, усиливая давление на класс С. В обоих городах растет объем занятых площадей A/A+ и B/B+, тогда как в классе С он сокращается. В Алматы заполняемость класса С пока превышает показатель A/A+, однако ее снижение указывает на ослабление позиций устаревающего фонда.

Источник: krisha.kz, Bright Rich, расчеты Baker Tilly; заполняемость = 1 − площадь в объявлениях / арендопригодная площадь

Ставки растут в классах B и C, в классе A стабилизировались

Средневзвешенные ставки аренды офисов, ₸/м² в месяц



Изменение за год

Класс	Алматы	Астана
A/A+	+1,4%	−2,2%
B/B+	+6,6%	+12,1%
C	+9,4%	+5,9%

1,5× / 1,9× разрыв A/A+ к B/B+ в Алматы и Астане (было 1,6× и 2,1×)

2,5× / 1,25× разрыв B/B+ к C — потенциал модернизации выше в Алматы

Ценовой разрыв между классами сокращается, но динамика ставок не всегда отражает укрепление спроса. Ставки A/A+ остаются относительно стабильными, тогда как в B/B+ и C растут быстрее. В Алматы конкуренция со стороны новых зданий ограничивает повышение ставок в классе A/A+. В классе C рост ставок на фоне снижения заполняемости скорее связан с переносом возросших эксплуатационных расходов на арендаторов, чем с усилением спроса.

Источник: krisha.kz, расчеты Baker Tilly; запрашиваемые gross-ставки с OPEX, без НДС и коммунальных платежей

Что дальше: новое предложение и новые требования арендаторов

Заявленный ввод офисов в Алматы, тыс. м²

2026 **40,2 тыс. м²**
ICON (A) 13,9 · «Восточные ворота» 11,7 · Saba Park 6,3 · AUEN 4,6 · «Мирас» 3,7

2027 **3,3 тыс. м²**
Hilton 5* (A)

2028 **23 тыс. м²**
NEXPO Business (B+), 1-я очередь

2029–2030 **~66 тыс. м²**
BION (A), очередями; часть блоков — на продажу

Отложенный ввод остается ключевым фактором будущего баланса предложения. В Алматы пока не введено около 19,5 тыс. кв. м, запланированных на 1П 2026 года, включая Spectre (7,9 тыс. кв. м) и Tetris (4,0 тыс. кв. м), оба класса B+. В Астане отложены Agar (11,6 тыс. кв. м), BayPlaza (6,9 тыс. кв. м), бизнес-центр на Кабанбай батыра (11,0 тыс. кв. м) и Туран (12,0 тыс. кв. м). Совокупный объем проектов составляет 41,5 тыс. кв. м.

Драйверы спроса и требования арендаторов

IT-сектор
Резидентов Astana Hub более 2,5 тыс.; на Алматы и Астану приходится более 92% рынка IT-услуг

Иностранные компании
44% новых регистраций юрлиц в июне 2026; 87% из них — в Алматы

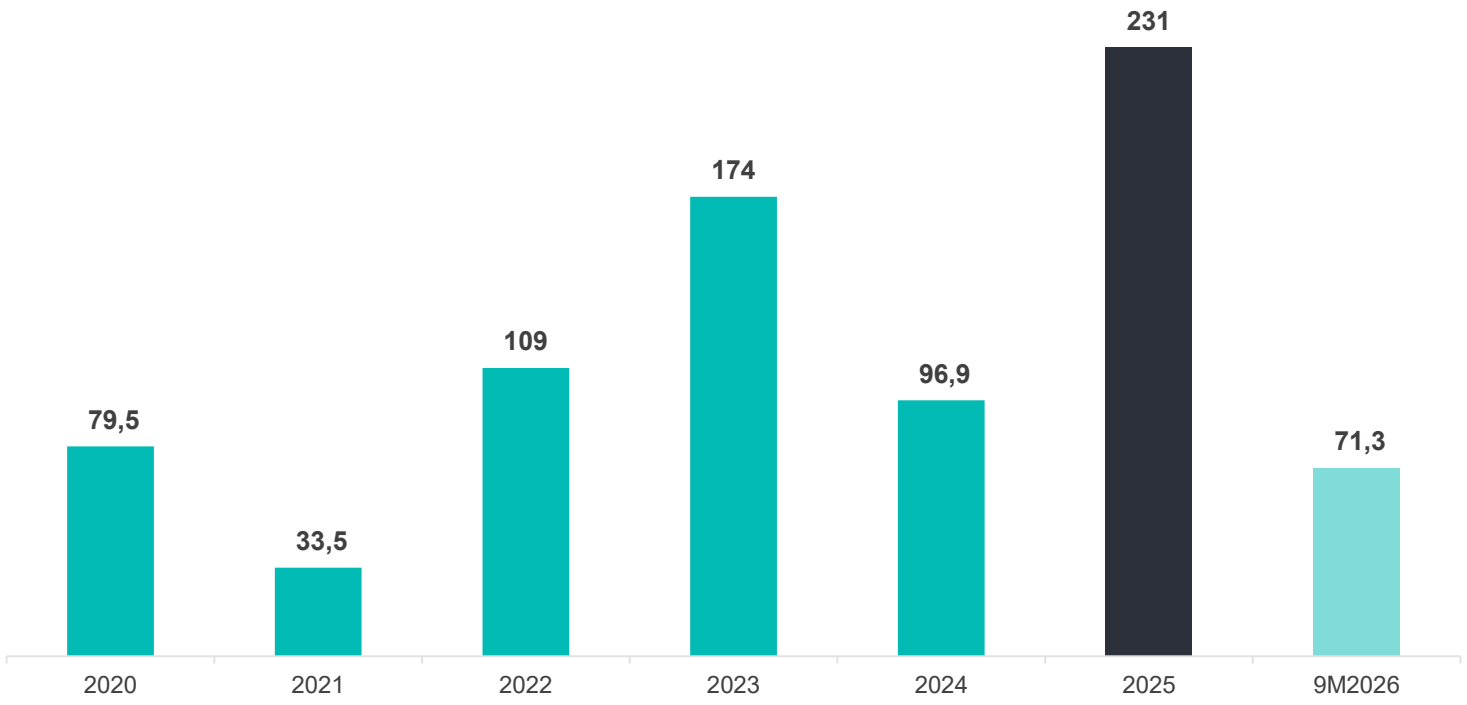
Инженерия и ESG
BMS, резервное питание, LEED/BREEAM: Talan Towers, Astana Tower, Park View, BION

Гибкие форматы
Коворкинг Promenade — 1,6 тыс. мест, загрузка ~96%; Astana Hub — 1,2 тыс. мест

Источник: данные девелоперов, Bright Rich, CREMAP, Astana Hub, БНС РК; заявленные объемы — планы девелоперов

Ввод ТРЦ за 9М 2026 года сократился на 58,8% по сравнению с аналогичным периодом 2025 года

Ввод торгово-развлекательных центров, тыс. м²



1. **2025 год: 32 ТРЦ · 231 тыс. м²**
   рекордный объем ввода — завершение проектов 2022–2023 годов

2. **9М 2026: 10 ТРЦ · 71,3 тыс. м²**
   спад ввода: за 9М 2025 года было введено 23 ТРЦ площадью 173 тыс. м²

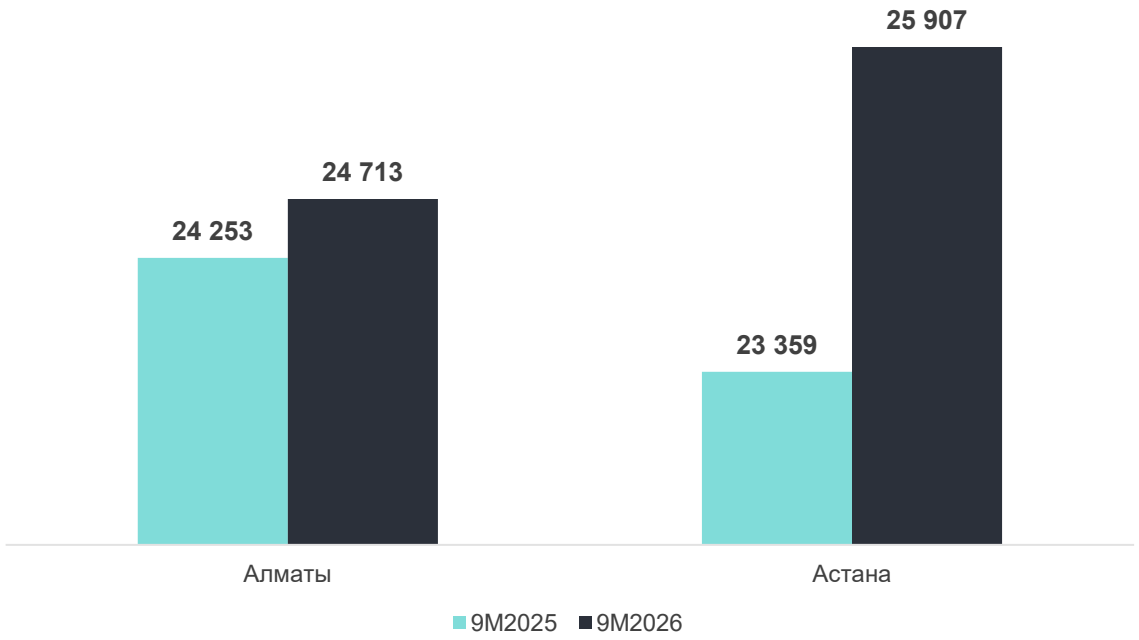
3. **24,6 млрд ₸**
   стоимость введенных ТРЦ за 9М 2026. Удельная стоимость 1 м² выросла до 345 тыс. ₸ (против 211 тыс. ₸ за 9М 2025)

Конкурентоспособность ТРЦ все больше определяется досуговой функцией, а не только торговым предложением. Высокая заполняемость действующих объектов сочетается с замедлением нового строительства. Общепит, развлечения и спорт приобретают все большее значение для привлечения посетителей. В условиях ограниченного ввода приоритет смещается к модернизации действующих комплексов и развитию альтернативных форматов.

Источник: БНС РК, расчеты Baker Tilly

Структурная трансформация рынка ТРЦ: модернизация в Алматы и масштабные новые проекты в Астане

Запрашиваемая ставка в ТРЦ, ₸/м² в месяц



Алматы

98,3%

заполняемость качественных ТРЦ

Резерв свободных помещений минимален. Новые проекты сдерживает нехватка подготовленных участков в центре. Фокус собственников смещается на редевелопмент: масштабная реновация MEGA Alma-Ata (фасады, кровля, вентиляция, парковка)

Астана

96,9%

заполняемость качественных ТРЦ

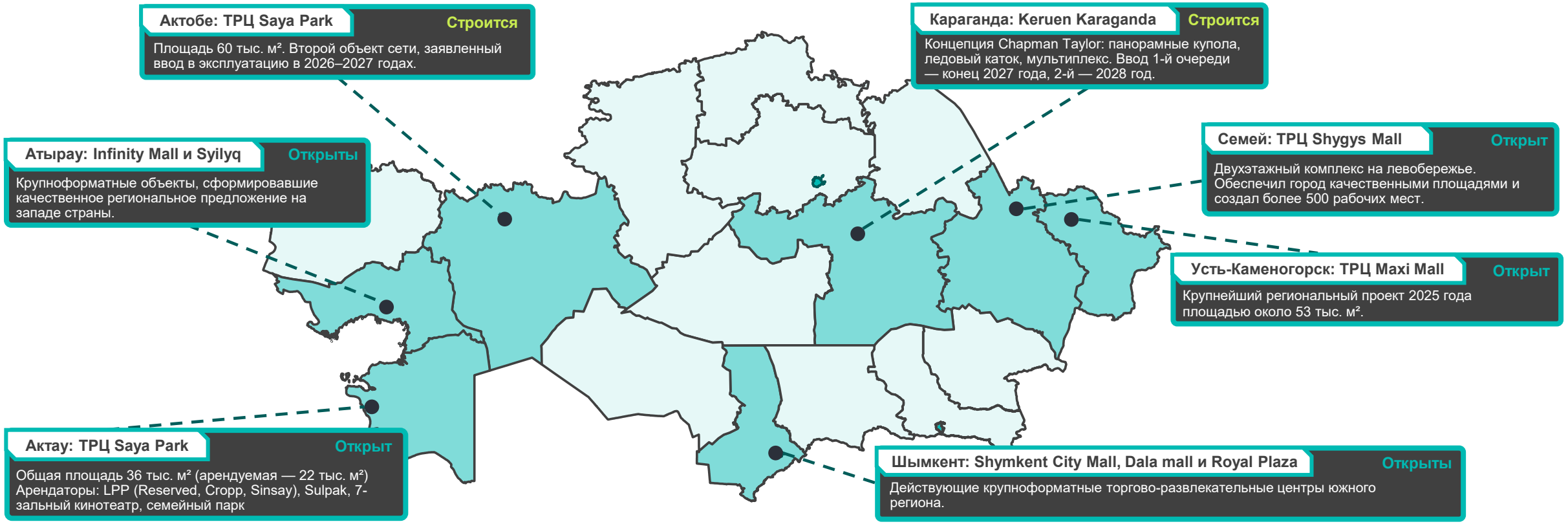
Более высокий уровень ставок обусловлен молодым фондом Левобережья. В 2026 году открыты Jibek Joly (~16 тыс. м²) и Jurt Mall (17 тыс. м²). В перспективе качественное предложение увеличат Aspan Mall (2028 г.), MEGA Garden (декабрь 2027 г., 130 тыс. м²) и МФК Diamond.

Алматы и Астана формируют разные модели развития торговой недвижимости. В Алматы дефицит доступных площадей повышает значение модернизации действующих объектов и стрит-ритейла. В Астане реализация заявленных проектов может увеличить качественное предложение почти на 70%, создав предпосылки для перераспределения посетительского трафика между ТРЦ.

Источник: опрос ТРЦ, открытые источники, индекс цен БНС, расчеты Baker Tilly

Регионы сокращают разрыв с мегаполисами

География девелопмента расширяется. После Shymkent City Mall и Royal Plaza в Шымкенте, Infinity Mall и Syilyq в Атырау новые комплексы открываются в других регионах. Их общая черта — развитая внутренняя инфраструктура и большая развлекательная составляющая.

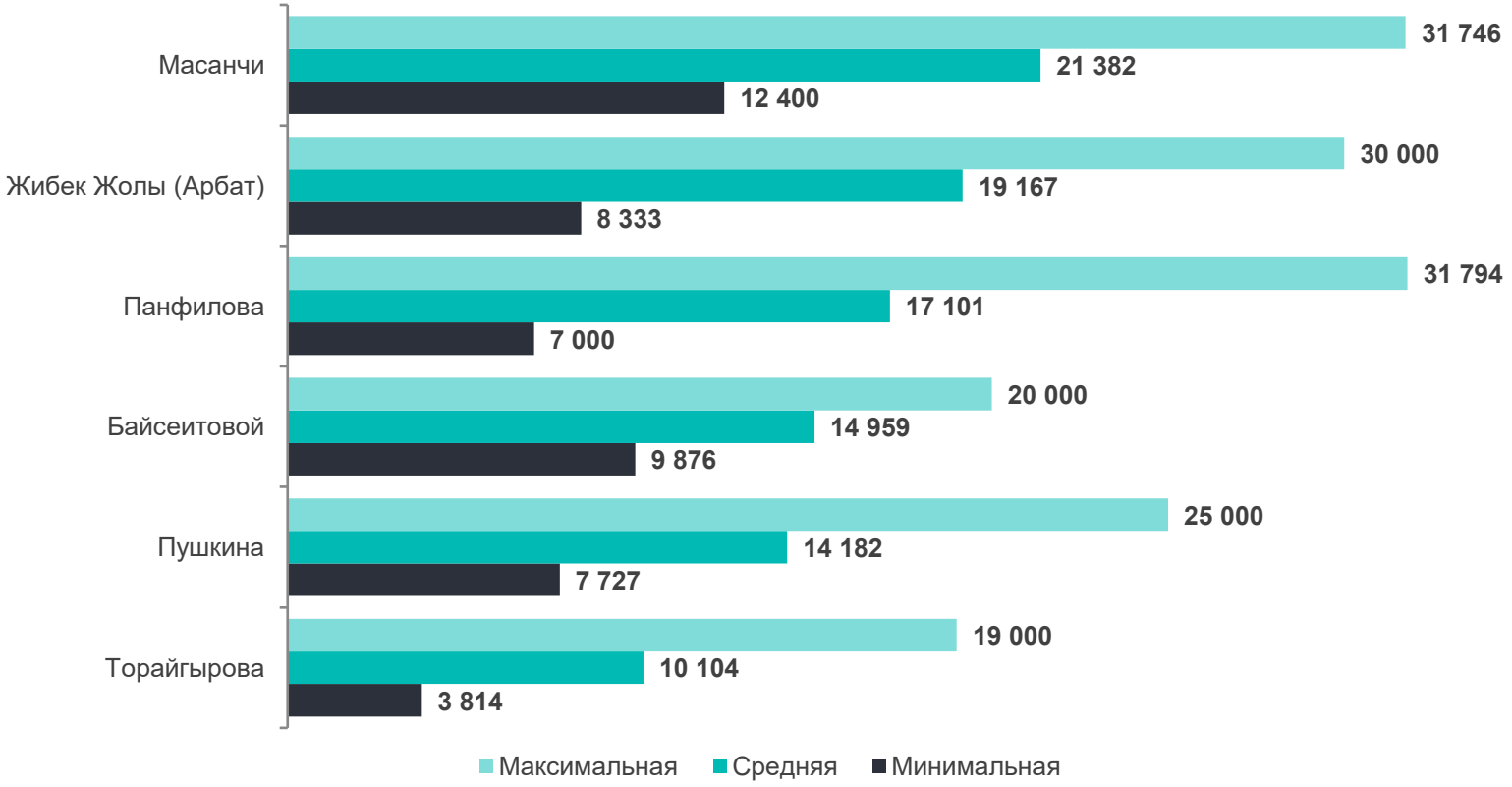


В регионах девелопмент также ориентируется на многофункциональные торгово-досуговые комплексы. Новые объекты отличаются развитой внутренней инфраструктурой и значительной развлекательной составляющей. Роль ТРЦ расширяется: из торговых площадок они превращаются в ключевые общественные и досуговые центры городов.

Источник: БНС РК, сайты ТРЦ и девелоперов, открытые источники

Стрит-ритейл Алматы: развитие новых пешеходных зон как альтернатива ТРЦ при дефиците площадей

Запрашиваемые ставки аренды стрит-ритейла, ₸/м² в месяц



15 978 ₸ средняя ставка на действующих пешеходных улицах

21 382 ₸ гастроулица Масанчи (открыта 20 сентября 2026, 413 м)

≥60% объектов на Масанчи — под общепит по концепции

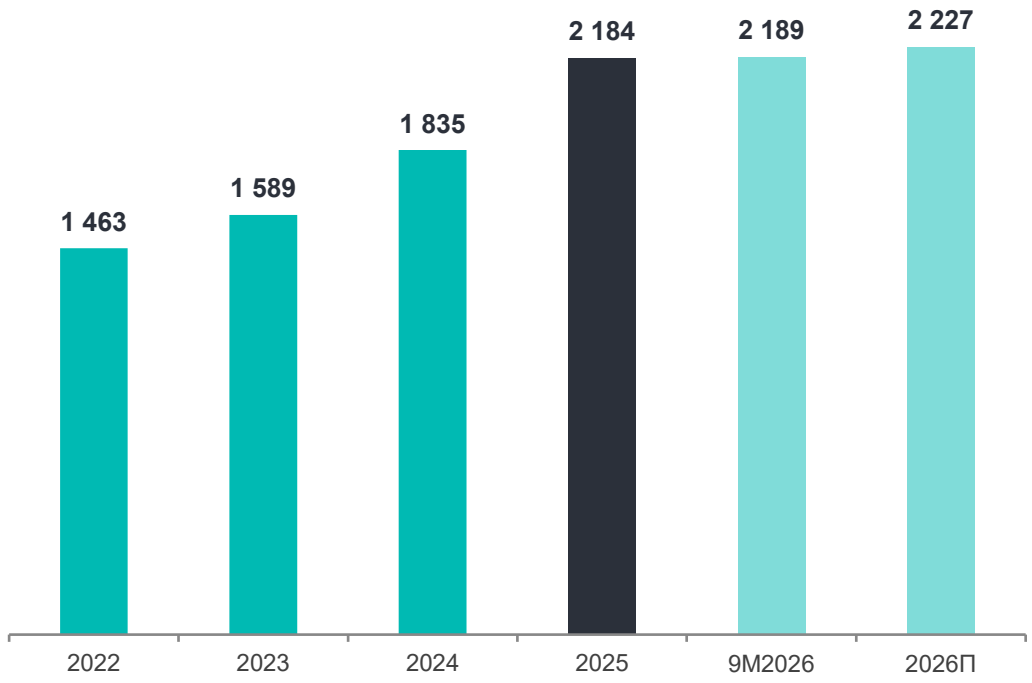
Расширение географии Пешеходные пространства выходят за пределы центра: формируется районный променад Торайгырова и заявлена новая гастрозона на ул. Зенкова (450 м).

При заполняемости ТРЦ на уровне 98,3% стрит-ритейл становится альтернативой для части арендаторов. Однако заявленные ставки отражают ожидания собственников, а не параметры заключенных сделок. Привлекательность конкретного помещения по-прежнему определяется локацией, посетительским трафиком и характеристиками объекта.

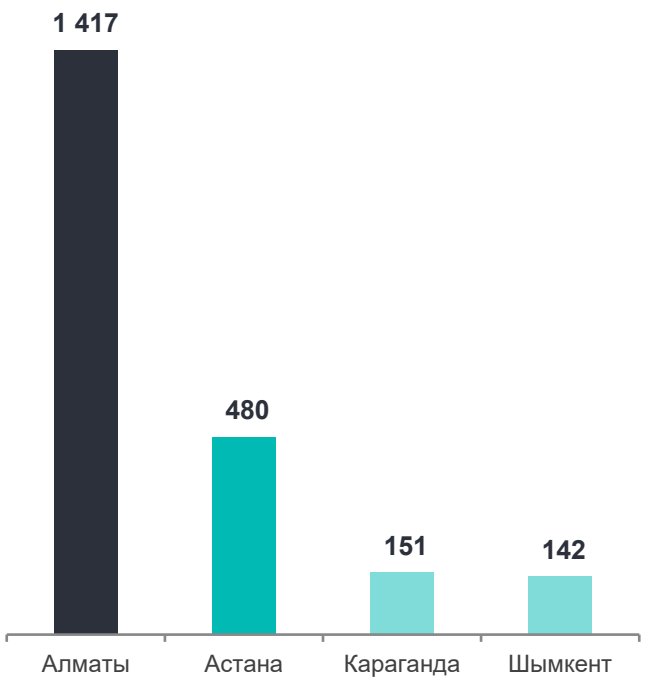
Источник: объявления krisha.kz, расчеты Baker Tilly

Складской фонд вырос в полтора раза за три года

Фонд складов классов A и B (4 города), тыс. м²



Фонд по городам, 9М 2026, тыс. м²



64,7% Алматы

21,9% Астана

14,3% CAGR фонда 2022–2025

0,11 м² современных складов на человека

Масштабный ввод складов в 2023–2025 годах изменил баланс рынка. За эти годы введено соответственно 126, 246 и 349 тыс. кв. м — более 720 тыс. кв. м совокупно. До 2023 года расширение предложения сдерживали инертность девелоперского цикла и ограниченный доступ к финансированию. Накопленный дефицит стал предпосылкой для последующей волны новых проектов.

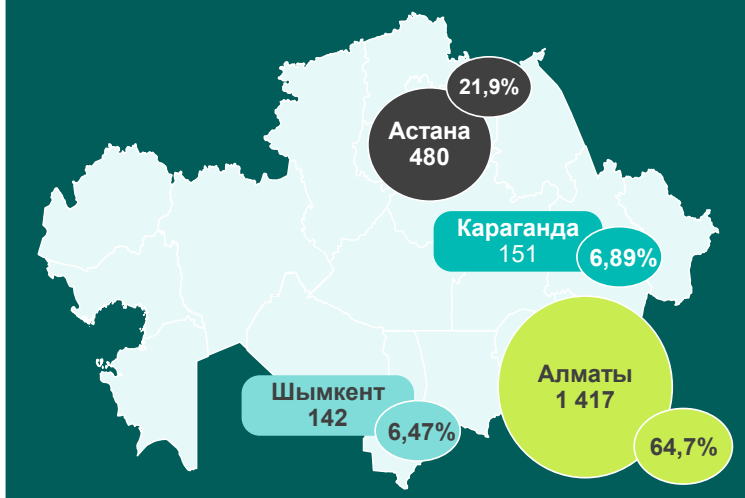
Источник: IBC, Bright Rich, расчеты Baker Tilly

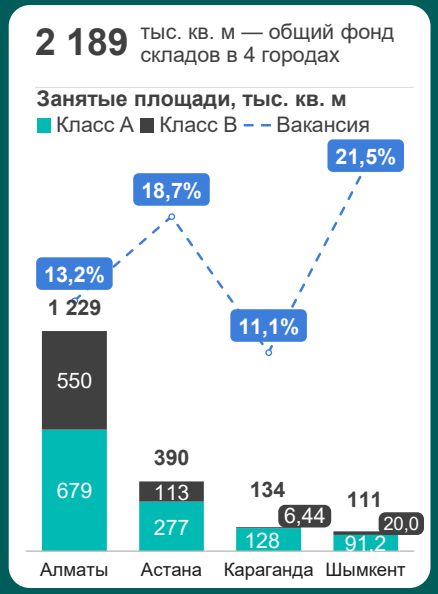
Дефицит сменился конкуренцией за арендатора

Структура складского фонда, 9М 2026

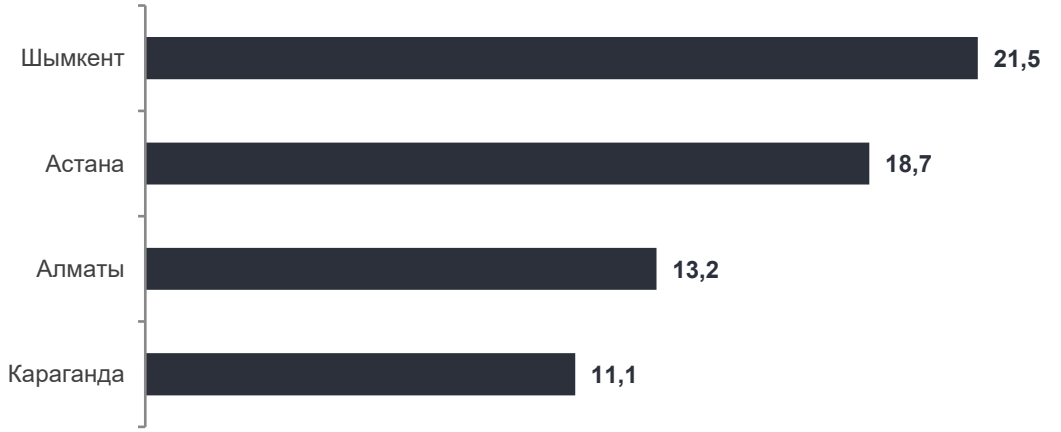
Алматы — 64,7% фонда складов А и В в 4 городах, 9М 2026

Фонд складов, тыс. кв. м





Вакансия по городам, 9М 2026, %



+249 тыс. м² чистое поглощение в 2025 году

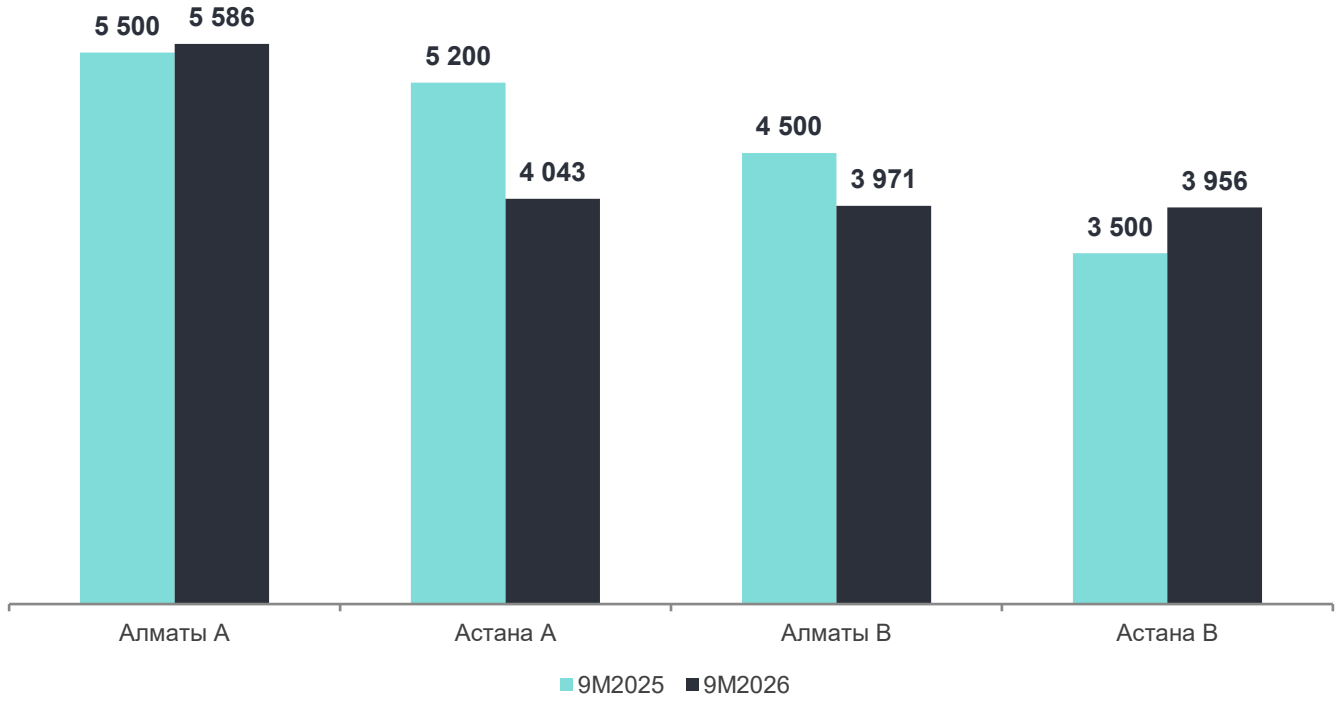
−188 тыс. м² чистое поглощение за 9М 2026

Рост складской вакансии отражает прежде всего расширение предложения, а не исчезновение спроса. Переход к рынку арендатора пока не завершен, однако пространство для переговоров расширилось. Конкурентные позиции объектов все больше определяются качеством, локацией, уровнем эксплуатационных расходов (OPEX) и гибкостью арендных условий.

Источник: IBC (2022–2025), Baker Tilly (9М 2026: 4 города, классы А и В)

Ставки разошлись, новое строительство замедлилось

Средневзвешенные ставки аренды складов, ₸/м² в месяц без НДС



Ввод и заявленные проекты

1. **5 тыс. м²**
   Euro Truck Service 2 (A, Алматы) — единственный ввод за 9М 2026

2. **15,5 тыс. м²**
   ILP Logistic Park 2, 1-я и 2-я очереди — до конца 2026

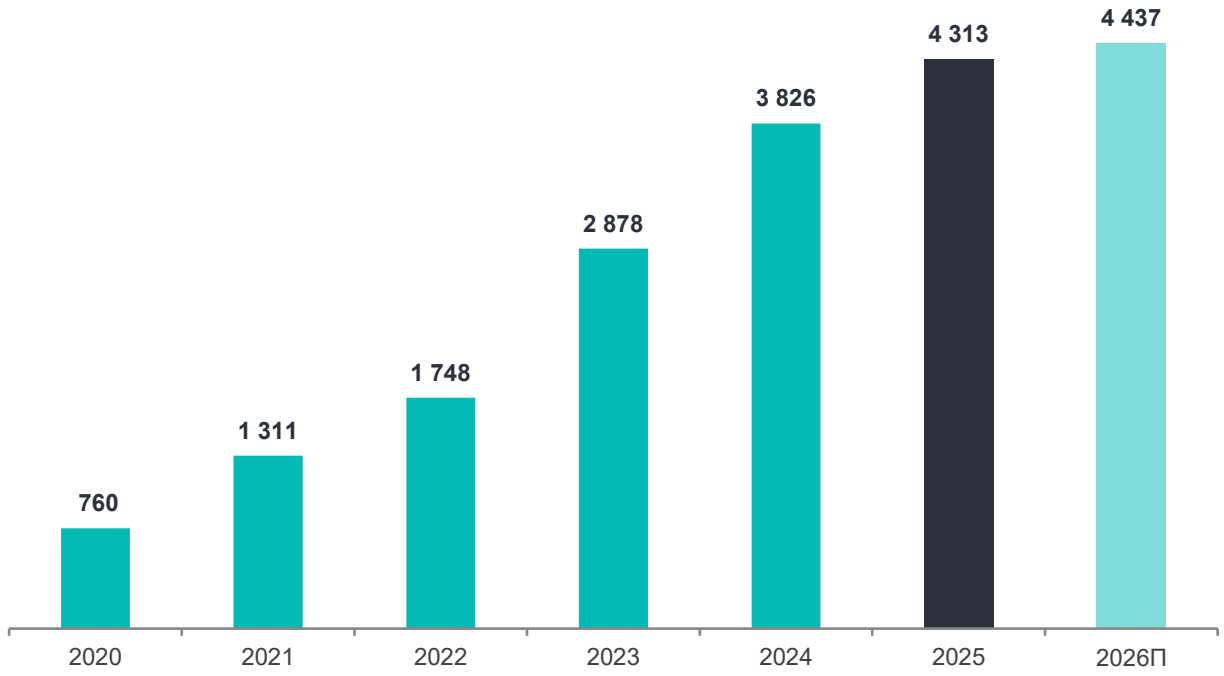
3. **62,7 тыс. м²**
   Griffin Логопарк Алматы, 1-я очередь — III кв. 2027

Неоднородная динамика ставок усиливает значение качества и локации складов. В классе А ставки в Алматы выросли на 1,6%, в Астане снизились на 22,2%, в классе В сократились на 11,8% и увеличились на 13% соответственно. Наиболее уязвим устаревающий фонд: его собственники сталкиваются с необходимостью снижать ставки, более длительными сроками поиска арендаторов либо переходом к краткосрочной аренде.

Источник: расчеты Baker Tilly, данные девелоперов

Маркетплейсы развивают собственную логистику

Розничный e-commerce в Казахстане, млрд ₸



Wildberries

Строит более 260 тыс. м²: ~160 тыс. в Алматы и 100 тыс. в Астане, ввод ожидается в I кв. 2027; в настоящее время арендует ~46 тыс. м²

Ozon

Фулфилмент-центр в Алматинской области: введено 20 + ожидается 20 тыс. м²; Rainbow Logistic в Астане: введено 38 + ожидается 30 тыс. м²

Модель FBO для продавцов региона

93%

доля маркетплейсов в e-commerce (без теневого сегмента)

101,3 млрд ₸

инвестиции Ozon и Wildberries в три фулфилмент-центра

E-commerce остается главным источником спроса на современные склады, но темпы ее роста замедляются. После увеличения на 12,7% в 2025 году на 2026 год прогнозируется рост около 2,9%. Спрос ориентирован на автоматизацию, системы управления складом (WMS), кросс-докинг и интеграцию с последней милей. Долгосрочную поддержку рынку обеспечивает транзитная роль Казахстана, включая ЕАЭС, ТМТМ, Хоргос и Достык.

Источник: Baker Tilly e-commerce 2026, БНС РК, Минторговли РК, открытые источники

Что изменения означают для участников рынка

Собственники офисов

- Класс А: при ограниченном росте ставок и увеличении OPEX энергоэффективность становится инструментом защиты маржи и доступа к зеленому финансированию.
- Класс С: модернизация приобретает стратегическое значение. Без обновления объектов удержание арендаторов все сильнее зависит от ценовых уступок.

Арендаторы офисов

- Алматы: новое предложение расширяет выбор офисов, а гибкость собственников создает возможности для согласования более выгодных условий аренды.
- Астана: дефицит крупных блоков класса А ограничивает выбор; основной альтернативой остается В/В+. Ограничения предложения сохранятся до ввода отложенных проектов.

Выводы

Торговая недвижимость

- Алматы: основной потенциал создания стоимости связан с редевелопментом действующих ТРЦ и развитием стрит-ритейла.
- Астана и регионы: конкурентоспособность новых ТРЦ определяется концепцией, досуговой составляющей и составом арендаторов.

Складская недвижимость

- В ближайшей перспективе ключевыми процессами станут замедление нового строительства и поглощение площадей, введенных в 2025 году.
- Замедление роста арендных ставок и увеличение вакансии усиливают конкуренцию за арендаторов.
- Долгосрочный потенциал расширения рынка сохраняется благодаря низкой обеспеченности складскими площадями на душу населения.

Источник: оценка Baker Tilly

bakertilly

Авторы

Рамина Назырова, MRICS
Партнер по оценке

Камила Хиланова
Менеджер по оценке бизнеса

Данияр Жакенов
Консультант по оценке бизнеса

Алибек Кабдосов
Консультант по оценке бизнеса

Андрей Груздев
Консультант по оценке недвижимого имущества

Кайсар Балтабаев
Консультант по оценке бизнеса

Антон Галли
Консультант по оценке бизнеса

ТОО «Baker Tilly Qazaqstan Advisory»

Десятилетний опыт практики Baker Tilly в Казахстане и единая команда в странах Центральной Азии. Аккредитованные консультанты Банка развития Казахстана; одобрение венчурного фонда BGlobal.