

**Цены, ключевые игроки и  
риски строительной отрасли  
Казахстана: обзор и перспективы**



# Цены, ключевые игроки и риски строительной отрасли Казахстана: обзор и перспективы

## Динамика цен на строительные работы и ресурсы

В Казахстане сохраняется умеренный рост цен в строительном секторе. По данным статистики, общий индекс цен в строительстве за январь–сентябрь 2025 г. составил 102,3% к аналогичному периоду 2024 г. При этом цены на *строительно-монтажные работы* выросли всего на 1,9% (индекс 101,9), тогда как тарифы на *прочие работы и затраты* (включая проектирование, технадзор и другие сервисы) резко увеличились на 16,7% (индекс 116,7). Стоимость машин и оборудования для строительства выросла на 2,5%

Группа стройматериалов	2025 к 2024	2024 к 2023
Индекс цен в строительстве	102,3	103,1
Индекс цен на строительно-монтажные работы	101,9	103,2
Индекс цен на машины и оборудование	102,5	100,5
Индекс цен на прочие работы и затраты	116,7	108,7

Данные БНС АСПИР РК

Региональные различия также заметны: наиболее резкое удорожание произошло в Мангистауской области (рост цен +4,1% по сравнению с прошлым годом), а ускоренная инфляция отмечается также в Акмолинской, Жамбылской и Костанайской областях. Напротив, в Жетысу и Актюбинской областях за январь–сентябрь 2025 г. индексы цен на строительные работы фактически остались на уровне 2024 г. или даже снизились (99,8–99,7%).

Регион	2025 к 2024	2024 к 2023
Мангистауская	103,9	103,4
г. Шымкент	103,7	104,4

Павлодарская	103,4	104,5
Карагандинская	103,3	103,7
Костанайская	103,1	103,0
Кызылординская	102,6	102,8
Северо-Казахстанская	102,4	102,9
г. Алматы	102,3	103,4
Республика Казахстан	102,3	103,1
Атырауская	102,2	103,0
г. Астана	102,2	102,8
Ақмолинская	102,2	101,0
Абай	102,1	103,1
Восточно-Казахстанская	102,1	103,8
Алматынская	102,0	102,1
Жамбылская	101,8	101,0
Туркестанская	101,7	103,3
Ұлытау	101,6	103,5
Западно-Казахстанская	101,1	101,4
Ақтөбинская	100,2	101,9

Жетісу	99,7	102,9
--------	------	-------

Данные БНС АСПИР РК

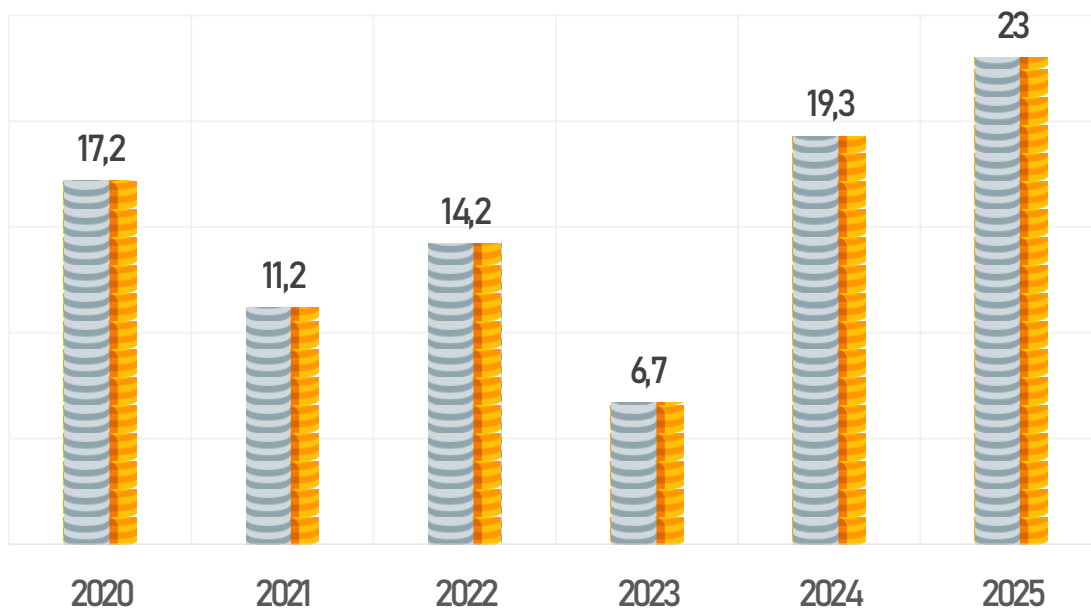
## Основные акторы отрасли

**Крупнейшие застройщики (девелоперы жилья).** Казахстанский рынок жилой недвижимости концентрирован в руках нескольких групп. **VI Group** неизменно лидер: компания сдала суммарно ~1,3 млн м<sup>2</sup> жилья за последние годы, имеет ~69 проектов в стройке одновременно. VI Group диверсифицирована (жилье, инфраструктура, промышленное стр-во) и работает не только в РК, но и за рубежом. **BAZIS-A** – старейший игрок (с 1991 г.), реализовал **62 ЖК** за историю. Известен крупными объектами в Алматы и Нур-Султане (ТЦ, многофункциональные комплексы), вертикально интегрирован (имеет собственное производство стройматериалов и технику). **RAMS Qazaqstan** – локальный филиал турецкого холдинга, сконцентрирован в Алматы (портфель **26 объектов**), активно строит комфорт-класс жилые комплексы.

**Инфраструктурные подрядчики. Bazis Construction** – подразделение группы Bazis, специализируется на инфраструктуре. В 2021–2022 гг. получила свыше **184 млрд ₸** госзаказов (строительство метро Алматы, развязки, объектов в Туркестане и др.). Имеет опыт в крупных проектах (метрополитен, искусственные сооружения). **VI Infra Construction / KAZPACO** – входящая в VI Group компания, занимается дорогами и промобъектами. В 2021 г. получила **>79 млрд ₸** контрактов (модульные больницы, строительство школ и дорог). VI задействована и в средних проектах – от развязок в городах до трубопроводов. Из иностранных: китайские корпорации (**CITIC, China Xinxing** и др.) активно участвовали в строительстве транзитного коридора Западная Европа – Западный Китай, новых ЖД линий. Турецкие подрядчики (**Alsim Alarko, Makyol**) строят ряд дорожных объектов (например, БАКАД). Они привлекаются на условиях тендеров или ГЧП, привнося технологии и финансирование.

Всего количество активных налогоплательщиков, в отраслях, связанных с услугами строительства, составляет всего 34,6 тыс. предприятий. Новых предприятий открылось 1,5 тыс. Из них плательщиками с суммой более 1 млн. тг. составляет 19,6 тыс. предприятий. В среднем объем налогов выплачиваемых на одну компанию увеличивается: он составил 23,0 млн. в 2024 г.

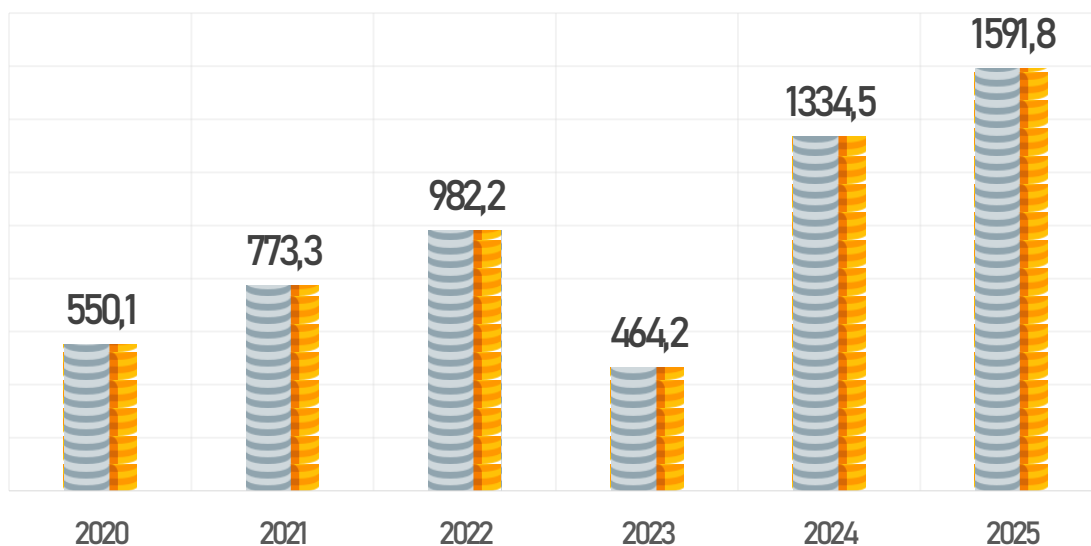
## СРЕДНИЙ ОБЪЕМ НАЛОГОВ, В МЛН Т



Данные КГД МФ РК

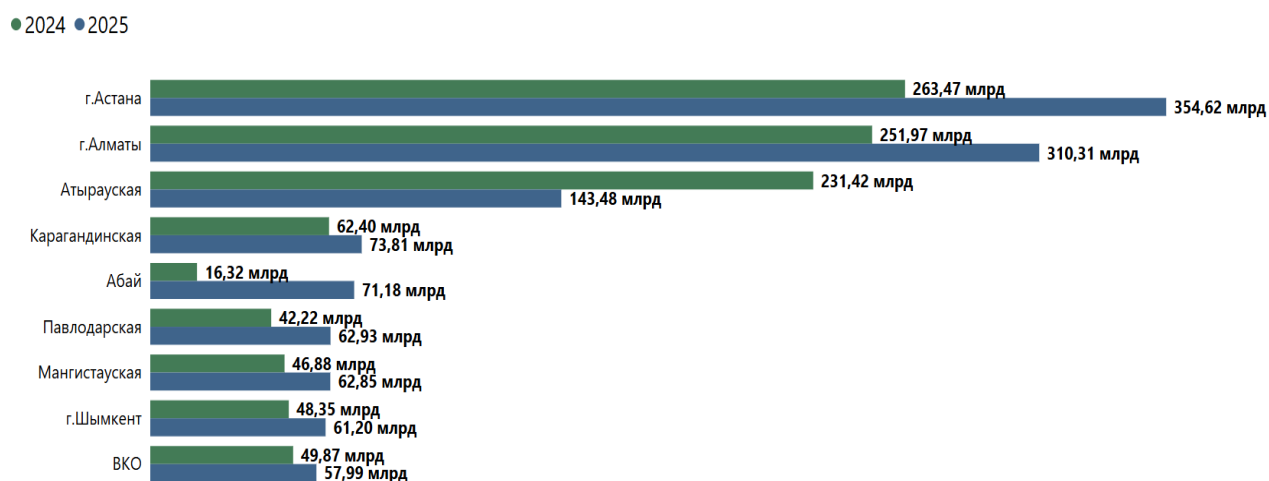
Общий объем поступлений также растет, в 2024-м он составил 1,6 трлн. тг.

## ОБЩИЙ ОБЪЕМ ПОСТУПЛЕНИЙ, В МЛРД Т



Данные КГД МФ РК

В региональном разрезе отмечается концентрация в Астане, Алматы и Атырауской области.



### Данные КГД МФ РК

В отраслевом разрезе наибольший вклад вносят предприятия, занимающийся строительством жилых и нежилых зданий.

Наименование ОКЭД	2024, в млрд ₸	2025, в млрд ₸
Строительство жилых и нежилых зданий	479,33	602,97
Монтаж и установка электрического, водопроводного и прочего оборудования	327,83	320,02
Строительство автомобильных и железных дорог	140,29	233,51
Строительство распределительных инженерных сооружений	132,19	153,15

Строительство прочих инженерных сооружений	102,65	101,6
Прочие специализированные строительные работы	81,50	94,51
Снос зданий и сооружений, подготовка строительного участка	31,16	36,51
Отделочные работы	21,16	27,23
Разработка строительных проектов	18,42	22,31

Данные КГД МФ РК

Топ-20 компаний в отрасли:

Наименование компании	2024, в млрд ₸	2025, в млрд ₸
ТОО "ГОРДОРСТРОЙ"	1,02	50,75
ТОО "СЕНИМДИКУРЬЛЫС"	61,11	26,65
ТОО "INTEGRA CONSTRUCTION KZ"	16,28	23,19
ТОО "КАГАМ"	5,31	17,32
ТОО "НАУЧНО-ПРОИЗВОДСТВЕННОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ "ИНТЕРРИН"	10,88	12,14
ТОО "AAENGINEERING GROUP"	8,21	11,71

ТОО "КАЗСТРОЙГОДРЯД"	4,77	10,51
ТОО "НЕФТЕСТРОЙСЕРВИС ЛТД"	11,63	9,99
ТОО "УНИВЕРСАЛСТРОЙИНВЕСТ"	6,89	9,60
ТОО "KKS-SIDM" ("ККС-СИМ")	14,62	9,16
ТОО "NFC KAZAKHSTAN"	2,92	8,97
ТОО "KAZ PACO"	0,68	8,37
ТОО "НОВУС БОЛАШАҚ"	37,73	8,01
ТОО "BIGLOBAL"	10,68	7,64
ТОО "БАКАДИ-ВЕСТИЦИИ И ОПЕРАЦИИ"	4,02	7,53
ТОО "СП" СИНЕМИДАС СТРОЙ"	7,47	7,49
ТОО "ЭКСПЕРТИЗ"	7,91	6,89
ТОО "ТРАНС АЗИЯ КОНСТРАКШН"	3,98	6,81
ТОО "МНАЙГАЗКУРЬГЪС"	1,69	6,46
ТОО "АТЪРАМИНЖСТРОЙ-АИС"	2,38	6,29

Данные КГД МФ РК

## Перспективы роста отрасли (по сегментам, регионам, типам объектов)

Прогнозы роста в строительстве зависят от сегмента и региона.

- **Жилой сектор:** остаётся драйвером отрасли. Ввод жилья стабильно растёт (в 9 мес. 2025 – 19,1 млн кв.м жилых зданий введено в эксплуатацию[40]) благодаря высоким госпрограммам. Однако в 2025 г. темпы роста спроса на жильё замедляются (сокращение реальных доходов населения и завершение ряда льгот в 2024-м). Государственная поддержка (наличные программы, ипотечные льготы, покупка социального жилья) должна компенсировать замедление, особенно в среднем сроке. Расчёт на поддержку ипотеки (программы «Отбасы», «Наурыз-жұмыскер» и др.) поможет стимулировать спрос несмотря на снижение доходов.

- **Социальные и общественные объекты:** перспективные сегменты – школы, детсады, поликлиники, больницы. Национальный проект «Комфортная школа» обеспечит длительный спрос на строительство (217 новых школ к 2025 и ремонт остальных). Аналогичные нацпроекты в здравоохранении (модернизация сельской медицины) и ЖКХ создают «зашитые» государственные заказы в среднесрочном периоде. Таким образом, сегмент социальных сооружений (образование, здравоохранение, культура) демонстрирует относительно высокий рост – например, число введённых в эксплуатацию нежилых соцобъектов за 9 мес. 2025 выросло на ~39% (до 4,4 тыс.).
- **Инфраструктура:** спрос на дороги, мосты, сети ЖКХ и транспортные терминалы будет обеспечиваться масштабными госпрограммами. Национальный план инфраструктуры (204 проекта) гарантирует десятки лет инвестиционных затрат. Уже сегодня в 2024–2025 гг. ведётся реконструкция магистралей и ж/д, модернизация аэропортов, запуск «зеленых тарифов» на обновление сетей. Долгосрочный эффект создаёт учёт климатических рисков (сейсмоустойчивость, энергоэффективность, экологичность).
- **Промышленное и коммерческое строительство:** крупные промышленные проекты (металлургия, нефтехимия, сельхозкластер) создают спрос на здания заводов, складов, сервисных блоков. Например, металлургические и химические кластеры в Павлодарской, Карагандинской и Атырауской областях открывают перспективы для подрядов по заводу железобетонных конструкций, трубопроводов, подъездных путей и т.д.. Торговая недвижимость и офисы ранее сильно выросли (см. таблицу по нежилым зданиям), но часть роста может оказаться цикличной. Остаточный спрос в этих сегментах будет зависеть от конъюнктуры ВВП и потребительского рынка.
- **Региональный аспект:** наибольшие темпы строительного роста ожидаются в крупных агломерациях – Алматы, Нур-Султан, Шымкент и их областях. Внутренняя миграция (62% в респ.города и прилегающие обл.) и проводимые проекты (G4 City в Алмат.обл., развитие Астаны, расширение Шымкента) концентрируют спрос именно там. Стоит учесть, что регионы с растущим населением (Актюбинская, Жамбылская – относительно низкие цены, растущий спрос) перспективны для расширения бизнеса, в то время как экономически пострадавшая Мангистауская область уже в 2024–2025 гг. утратила положительное миграционное сальдо, что может ограничить спрос там.

## Практические рекомендации для МСБ планирование инвестиций, снижение рисков и повышение устойчивости

- **Учитывайте инфляцию затрат:** рост цен на «прочие работы» и материалы выше среднего (до +19% в январе–сентябре 2025). При составлении смет и договоров закладывайте корректировки на возможное удорожание – фиксируйте цены в тендерах, используйте индексацию контрактов или долгосрочные договоры с поставщиками.
- **Следите за регуляторными изменениями:** новые нормы (Гражданский кодекс, ужесточение закона о долевом участии) требуют тщательного соответствия проектной документации и квалификации. Инвестируйте в квалификацию специалистов (экономику проекта, экспертизу), консультируйтесь с отраслевыми ассоциациями и СРО, чтобы не потерять права на лицензии и разрешения.

- **Ориентируйтесь на госпроекты:** участие в национальных проектах (школы, медицина, ЖКХ) и госпрограммах (социальное жилье, «Отбасы банк» и др.) снижает бизнес-риск и обеспечивает платёжеспособный спрос. Разрабатывайте предложения именно для этих сегментов: крупным инвесторам, госучреждениям или по государственным тендерам.
- **Диверсификация регионов и сегментов:** распределяйте портфель проектов между регионами и направлениями. Региональная миграция показывает рост населения в Алматы, Нур-Султане, Шымкенте и Алматинской обл., стоит упрочнять позиции там. Однако конкуренция в столицах сильна – рассматривайте проекты и в соседних областях, где инфраструктура развивается. Одновременно развивайте несколько направлений (жилое/коммерческое/инфраструктурное) – это нивелирует циклические колебания в каждом из них.
- **Финансовая устойчивость:** резкие изменения законодательства (особенно налоговые) могут задерживать выплаты или требовать дополнительных отчислений. Держите резерв (финансовую «подушку») и кредитные линии, чтобы выдержать просрочки оплат от заказчиков. Избегайте высокой долговой нагрузки и ограничивайте соотношение заемных средств.
- **Инвестиции в технологии и качество:** новые требования к сейсмостойкости и энергоэффективности зданий (в Алматы, регионах) требуют современных подходов. Внедряйте BIM-моделирование, стройте с соблюдением новых норм, чтобы минимизировать переделки и штрафы. Это повысит репутацию компании и уменьшит внезапные расходы на переделку работ.
- **Сотрудничество с производителями:** локальные заводы стройматериалов развиты (производство цемента, кирпича, стали). Сотрудничайте с ними напрямую – это может снизить логистические издержки и уменьшить зависимость от импорта. При необходимости диверсифицируйте поставщиков материалов (в разных регионах) во избежание дефицита или резких ценовых скачков.

**Вывод:** Строительная отрасль Казахстана продолжает расти благодаря масштабным государственным проектам и спросу на жилье, но сопровождается увеличением цен, ужесточением регуляторики и разной динамикой по регионам. Малому и среднему бизнесу важно планировать проекты с учётом прогнозируемой инфляции затрат, укреплять финансовую устойчивость, следить за нормативными изменениями и быть гибкими к смене спроса по регионам и сегментам. Инвестируя в новые технологии и участвуя в государственных инициативах, компании смогут снизить риски и воспользоваться долгосрочными трендами развития отрасли (индексы цен по данным БНС РК, индексы прироста миграции, госпрограммы). Эти меры помогут обеспечить устойчивый рост и защиту бизнеса до 2027 года и далее.

**Keywords:** *строительство Казахстан, цены на строительные работы, застройщики Казахстан, строительные риски, инвестиции в строительство, регуляторные барьеры, рынок стройматериалов*