



Aspan

**КРУПНЕЙШИЙ RETAIL & ENTERTAINMENT
CENTER В АСТАНЕ**





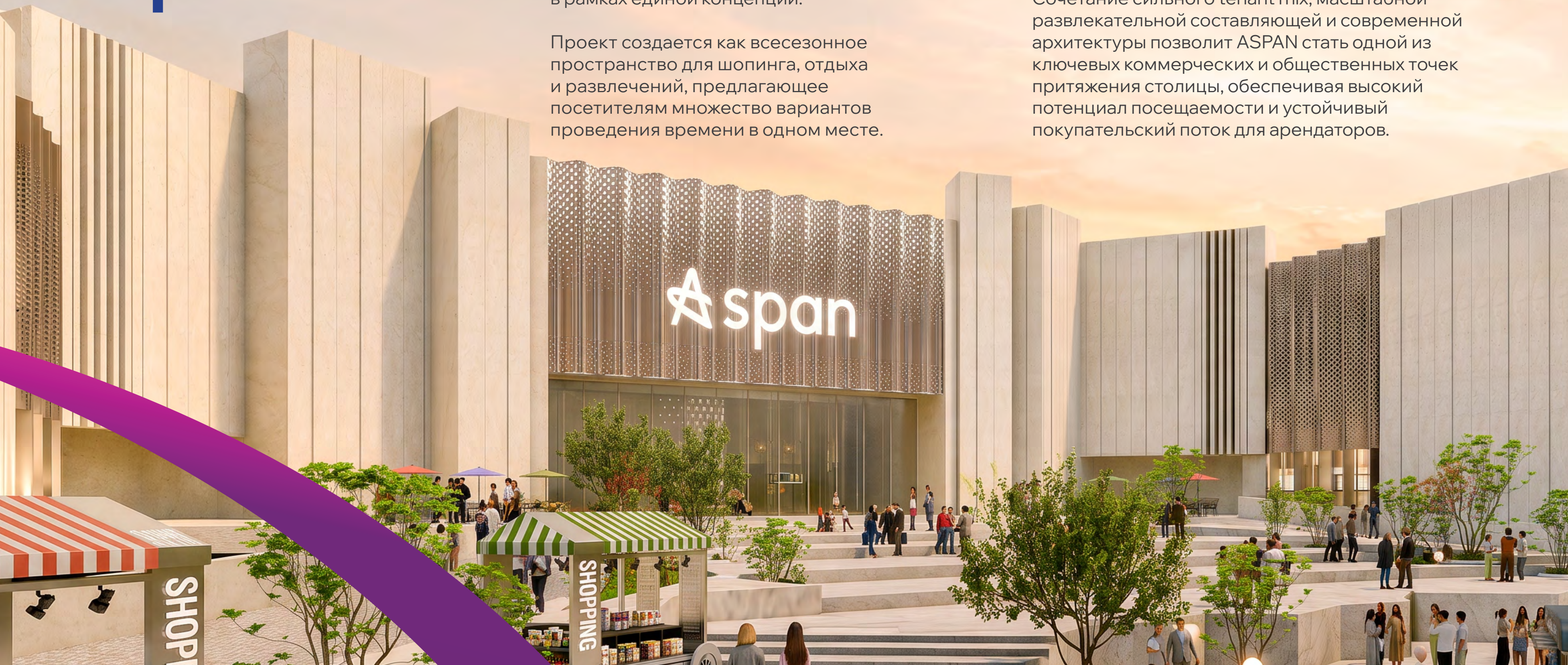
Концепция проекта

ASPAN – retail & entertainment destination нового поколения в Астане, объединяющий международный fashion-ритейл, развлечения, гастрономические пространства и современные общественные зоны в рамках единой концепции.

Проект создается как всесезонное пространство для шопинга, отдыха и развлечений, предлагающее посетителям множество вариантов проведения времени в одном месте.

Крупнейший развлекательный кластер для детей и взрослых, современный кинотеатр, самый большой аквапарк, разнообразные рестораны и фуд-холл формируют уникальное предложение для Астаны.

Сочетание сильного tenant mix, масштабной развлекательной составляющей и современной архитектуры позволит ASPAN стать одной из ключевых коммерческих и общественных точек притяжения столицы, обеспечивая высокий потенциал посещаемости и устойчивый покупательский поток для арендаторов.



Ключевые показатели проекта

GBA 240 000 м²

GLA 120 000 м²

360+

магазинов

3 913

парковочных мест, из них

2 572

крытый
многоуровне-
вый паркинг

731

подземный
паркинг

610

прилегающая
парковка

2 торговых
уровня

50 600 м²

развлечений, в том числе

22 000 м²

всесезонный аквапарк

9 800 м²

кинотеатр
17 кинозалов

18 800 м²

развлекательный кластер детские
и взрослые концепции

4 000 м²

Food Hall

открытие

II квартал 2028

12–14 млн

посетителей в год



Казахстан

крупнейшая экономика Центральной Азии

Казахстан – крупнейшая экономика Центральной Азии с устойчивым экономическим ростом, молодой демографией и растущим внутренним потреблением, создающими благоприятную среду для развития международного ритейла. Привлечение иностранных инвестиций и высокая макроэкономическая устойчивость делают страну одним из наиболее привлекательных рынков региона для долгосрочных инвестиций

Демография

20,3 млн
население

63% **≈1,2%**
городское население ежегодный прирост

31 год
средний возраст

Экономика

\$306 млрд
ВВП

6,5% **+7,5%**
рост ВВП рост розничной торговли

BBB / Stable
Fitch Ratings

Инвестиционный климат

более \$20 млрд
инвестиций в основной капитал Казахстана
за 1 полугодие 2026 года
(+9,6% к аналогичному периоду 2025 года)

Казахстан

является инвестиционным лидером
Центральной Азии, привлекая наибольший
объем прямых иностранных инвестиций
в регионе



Астана

один из самых быстрорастущих городов Центральной Азии

Астана демонстрирует устойчивый рост населения, внутренней миграции и жилищного строительства. Молодая демографическая структура, статус политического и делового центра страны, а также активное развитие новых районов формируют благоприятную среду для развития современных торгово-развлекательных проектов.

Демография

1,6 млн

население

2 млн

человек население к 2030 году

35%+

рост населения за 5 лет

Климат

Продолжительный холодный сезон формирует устойчивый спрос на круглогодичные форматы досуга и закрытые общественные пространства.

7 – 8

месяцев
холодного сезона
в году

2 – 2,5

месяца короткого
лета

Покупательная способность

610 тысяч №1

тенге среднемесячная номинальная
зарботная плата в Астане

среди крупнейших
городов Казахстана
по уровню средней
зарплаты

Туристический поток

736 тысяч

76% внутренние туристы,
24% иностранные туристы
77%* посещают Астану для шопинга
и мероприятий

Источник: Акимат города Астаны *

Оценка покупательной способности г. Астана

Рынок торговой недвижимости Астаны характеризуется ограниченным предложением качественных торговых площадей и высокой заполняемостью ведущих ТРЦ. Рост населения, покупательной способности и розничного товарооборота на фоне развития новых жилых районов формирует потенциал для выхода и расширения международных и локальных брендов.

Потребительский рынок

≈3,8 трлн

тенге розничный товарооборот
Астаны в 2025 году

14,3%

розничного товарооборота
Казахстана приходится на Астану

Дефицит торговых площадей

≈282 м² GLA

GLA на 1 000 жителей (Алматы – 382 м²)

GLA на 1 000 жителей (Москва - 532 м²)

Заполняемость ТРЦ

97,6%

уровень заполняемости
качественных ТРЦ

3

ТРЦ с сильным tenant mix
и международными брендами



Почему рынку нужен ASPAN

Маркетинговое исследование подтверждает сформированный спрос на новый торгово-развлекательный проект с более широким tenant mix, качественным fashion-предложением, современными развлечениями и развитой гастрономической составляющей.

Шопинг и fashion – ключевые драйверы посещения

83% посещают ТРЦ ради шопинга и развлечений

41% приходят в первую очередь за покупками

46 – 60% посещают ТРЦ прежде всего ради fashion и обуви

Посещение ТРЦ ведет к покупкам

87% совершают покупки во время посещения ТРЦ

51% совершают покупки почти при каждом посещении

59% совершают импульсивные покупки до 50 000 тенге

Выбор и смена привычного ТРЦ

89% считают широкий выбор магазинов важным фактором

65% готовы посетить новый ТРЦ

41% за последние шесть месяцев сменили свой привычный ТРЦ

Источник: Исследование рынка потребительского поведения, Астана, Август 2026 г.



Aspan

Шопинг и отдых

42% посещают ТРЦ прежде всего ради отдыха и развлечений

83% воспринимают ТРЦ как место, где можно совмещать шопинг и отдых

F&B

83% регулярно пользуются кафе и ресторанами во время посещения ТРЦ

72% относятся к категории посетителей с высокой частотой посещений и высокими расходами на F&B

Выбор кафе и ресторанов влияет на выбор ТРЦ и время, проведённое в нём.



Иллюстративные визуализации, не являются утверждённой концепцией



ASPAN

Широкий выбор fashion, развлечений и F&B –
всё в одном месте.

01.

Сильное fashion-предложение
Широкий выбор международных fashion, beauty и lifestyle-брендов даёт покупателям больше возможностей для выбора и больше причин посещать ASPAN.

02.

Развлекательная инфраструктура, увеличивающая время пребывания
Крупнейший развлекательный кластер Астаны.
50 600 м² развлекательной инфраструктуры:
22 000 м² – круглогодичный аквапарк, **18 800 м²** – семейные развлекательные парки, **9 800 м²** – кинотеатр с 17 залами.

03.

F&B, которые продлевают визит
Food Hall площадью **4 000 м²**, а также рестораны, кафе и Food Court стимулируют более длительное пребывание и создают дополнительные поводы для встреч и отдыха.

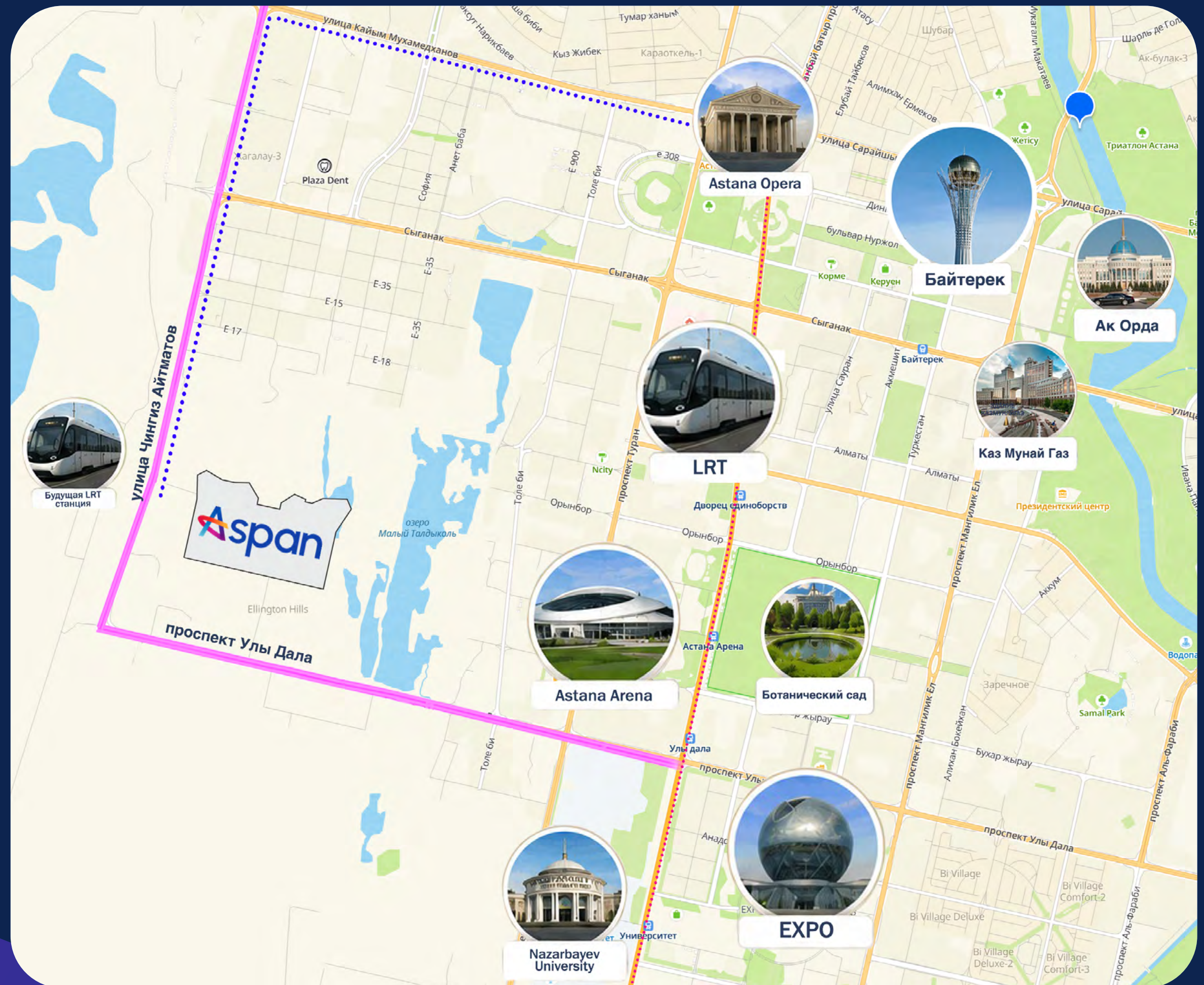
04.

Удобный доступ для ежедневных визитов
3 913 парковочных мест и удобный доступ с основных городских магистралей делают ASPAN комфортным как для запланированных покупок, так и для спонтанных визитов.

05.

Растущий охват аудитории
420 000+ жителей в пределах 20 минут езды от ASPAN. Продолжающееся жилищное строительство расширяет локальную аудиторию проекта.

Локация находится в зоне активного развития города: вокруг проекта продолжается масштабное жилищное строительство, формируются новые жилые кварталы и развивается городская инфраструктура.



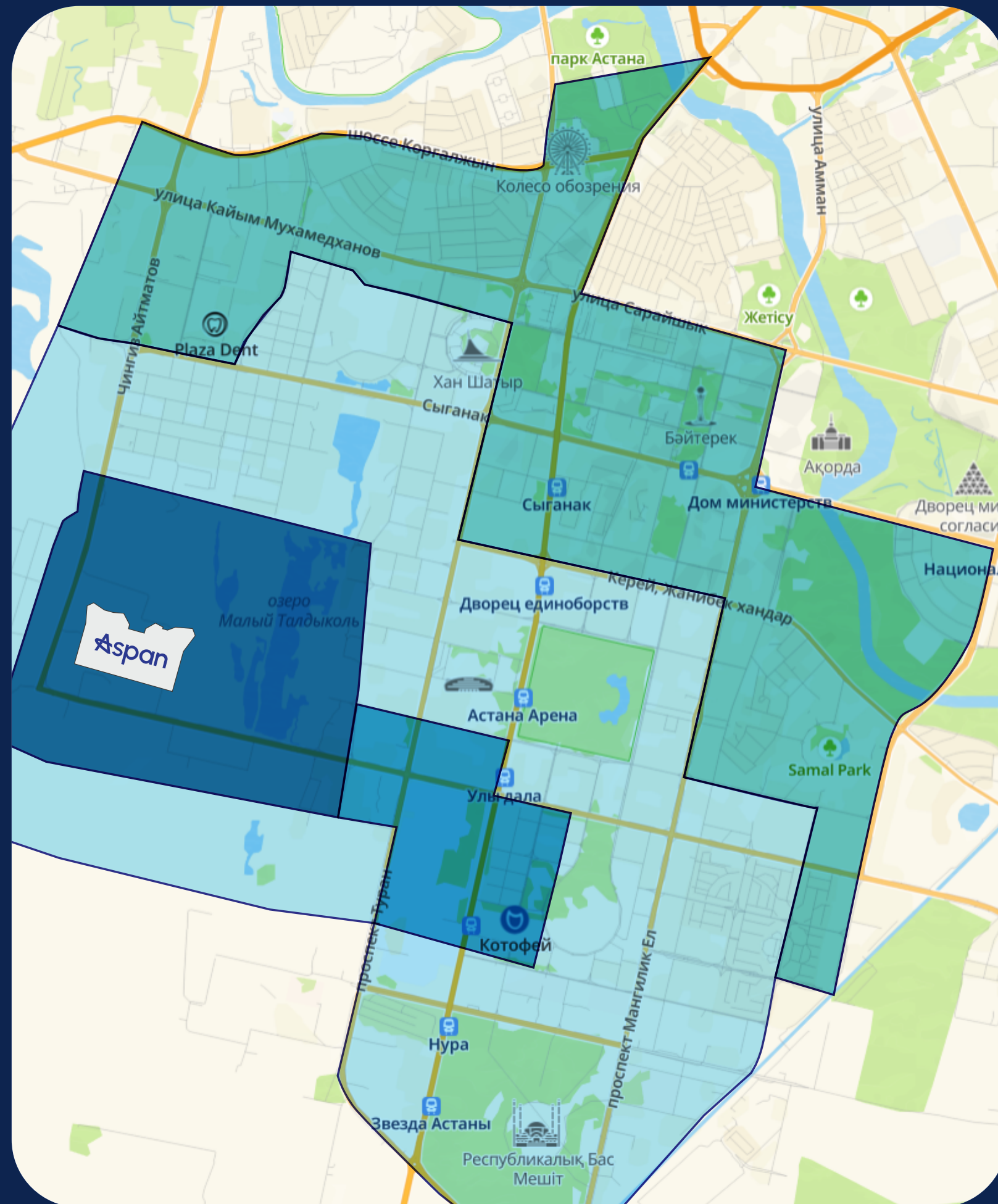


Пешая зона охвата:

≈ 83 – 85 тысяч жителей в 15-минутной пешей доступности
Окружение проекта формируется преимущественно жилыми комплексами бизнес класса, комфорт+, комфорт.

≈ 100 – 120 тысяч жителей – потенциал роста в горизонте 2028 года

ASPAN расположен в наиболее активно развивающемся жилом районе Астаны и формирует многоуровневую зону охвата – от быстрорастущей локальной аудитории до общегородского и регионального потока.



Автомобильная зона охвата:

400 – 420 тысяч жителей в пределах 20 минут на автомобиле.

480 – 520 тыс. жителей – прогнозируемый охват через 3 – 5 лет.
Рост поддерживается масштабным жилищным строительством и дальнейшим развитием новых районов столицы.

- 5-минутная автомобильная зона охвата
- 10-минутная автомобильная зона охвата
- 15-минутная автомобильная зона охвата
- 20-минутная автомобильная зона охвата



Aspan

Планы

1-ый этаж

- Супермаркет
- Электроника
- Сервис
- Подарки и аксессуары
- Спортивные товары
- Обувь и аксессуары
- Красота и здоровье
- Рестораны и кафе
- Одежда
- Товары для дома



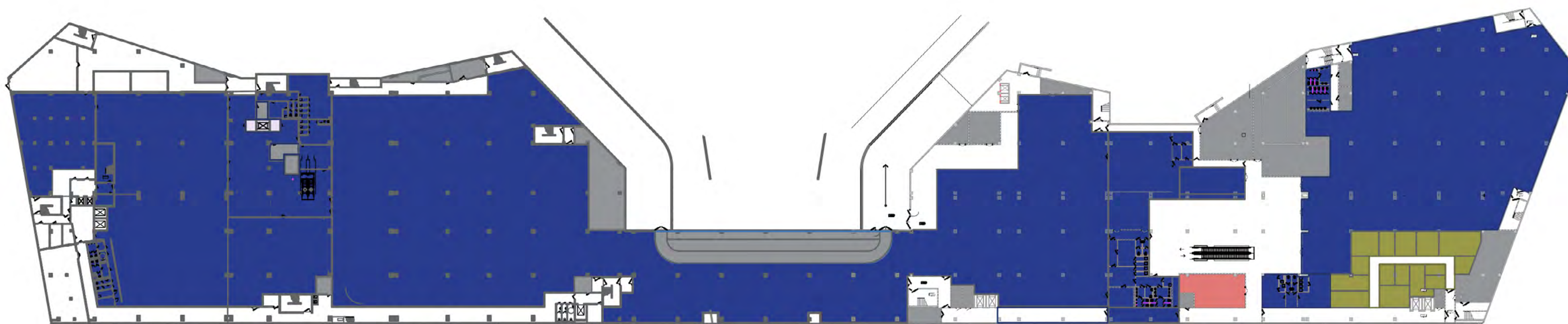
2-ой этаж

- Развлечения
- Food court
- Одежда
- Детские товары
- Спортивные товары
- Рестораны и кафе
- Подарки и аксессуары
- Сервис
- Обувь и аксессуары
- Аквапарк
- Фитнес
- Технические помещения



-1-ый этаж

- Развлечения
- Рестораны и кафе
- Технические помещения
- Склады



Food Hall новый гастрономический формат для Астаны

Food Hall ASPAN площадью более 4 000 м² станет одним из ключевых элементов гастрономической инфраструктуры проекта. Концепция разработана компанией ZEMSKIY GROUP – одним из ведущих экспертов в области создания современных гастрономических пространств. В портфеле компании более 100 реализованных концепций и 7 собственных фудхоллов под управлением в двух странах.

Около 30 гастрономических концепций и тщательно продуманный дизайн формируют современный Food Hall – самостоятельный центр притяжения, дополняющий рестораны, кафе и классический Food Court проекта.

Регулярные музыкальные выступления, гастрономические фестивали и вечерние развлекательные программы увеличат время пребывания посетителей и сформируют дополнительный трафик в вечерние часы.





Food Hall



Aspan

Рендеры

Архитекторы

CallisonRTKL | USA

Masterplan Architect

Международная архитектурная компания, разработавшая генеральный план многофункционального района, частью которого является ASPAN.

DOWEN FARMER ARCHITECTS | UK

Lead Architect

Британское архитектурное бюро, привлеченное к развитию архитектурной концепции ASPAN и дальнейшей проработке проекта. Команда обладает международным опытом, сформированным в ведущих мировых архитектурных бюро, включая Benoy, Foster + Partners, Heatherwick Studio, BDP, Grimshaw, Populous .







Aspan







Aspan







Контакты:

e-mail: leasing@aspancenter.com

