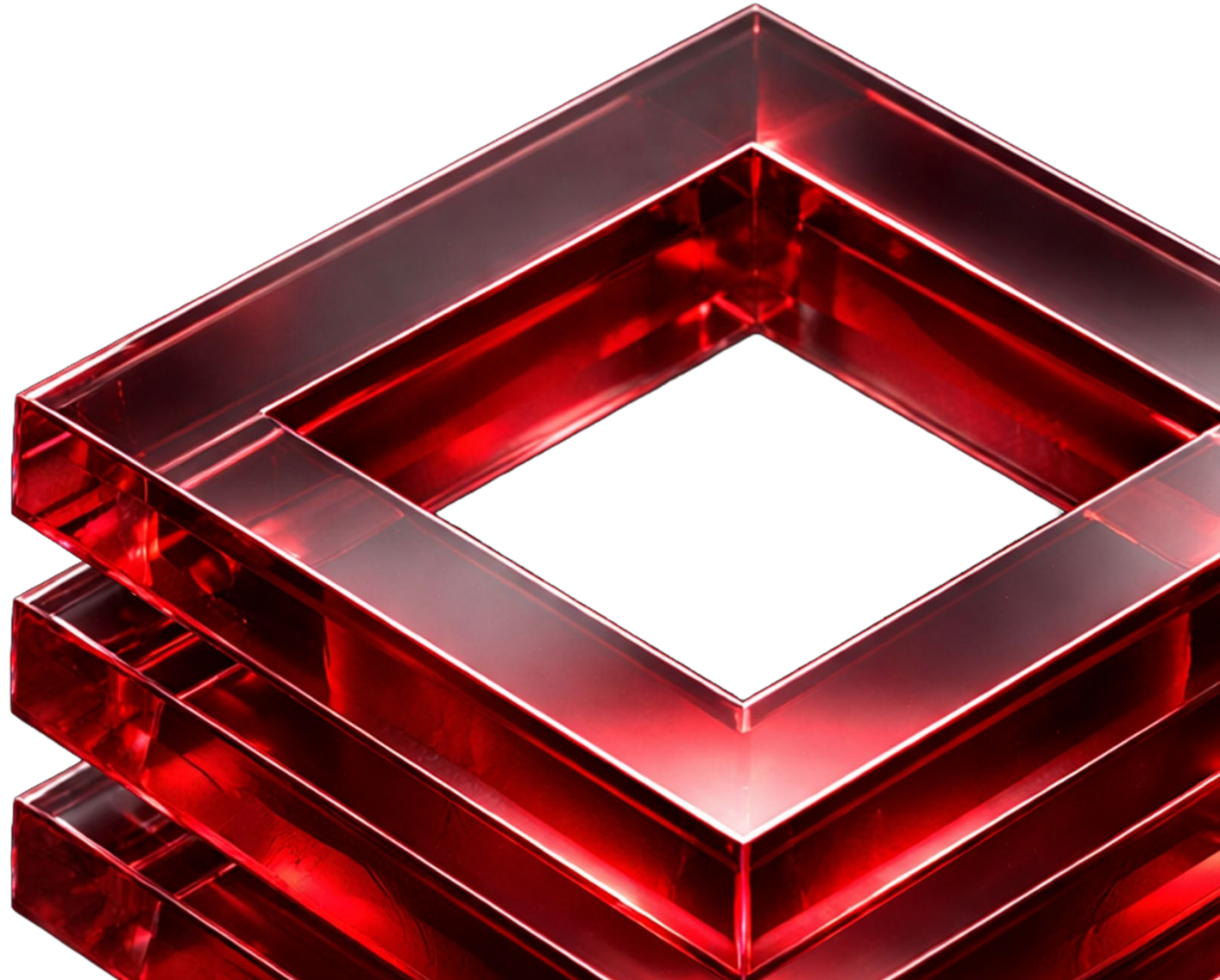




Рынок складской недвижимости Казахстана

Павел Дымов

Заместитель директора по развитию международного
бизнеса



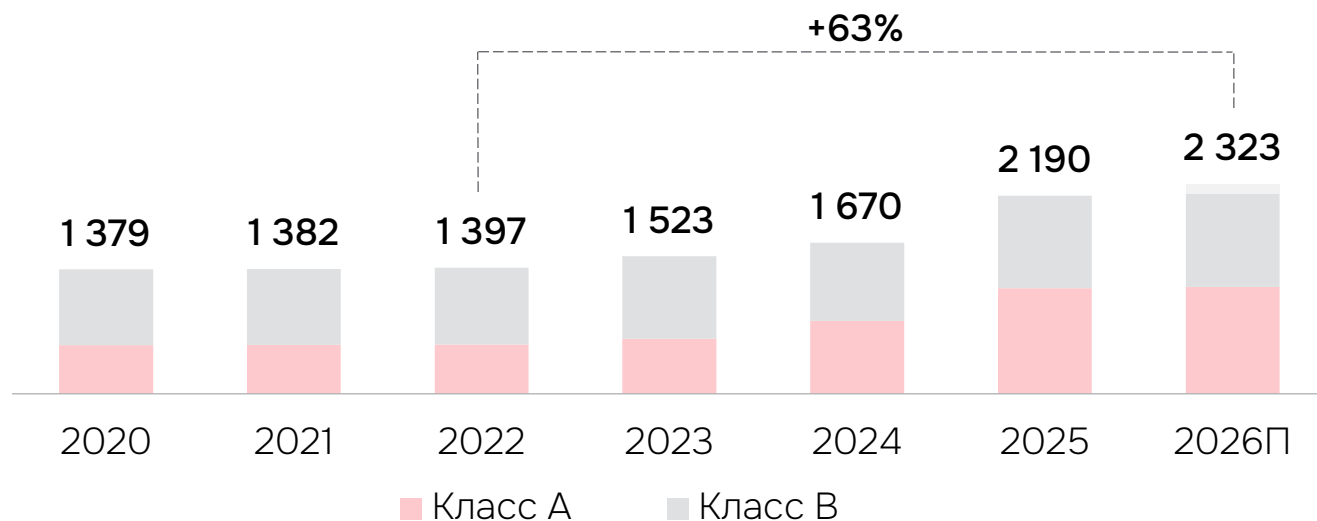
Предложение

2 222 тыс.
кв. м

Общая площадь
существующих объектов
классы А и В

Ключевым логистическим хабом остается
Алматы, где сосредоточено 70% от всего
объема предложения.

Динамика предложения,
классы А и В, тыс. кв. м



Повышение объемов нового строительства

Корректировка прогнозов обусловлена выросшей активностью одного из ключевых игроков рынка

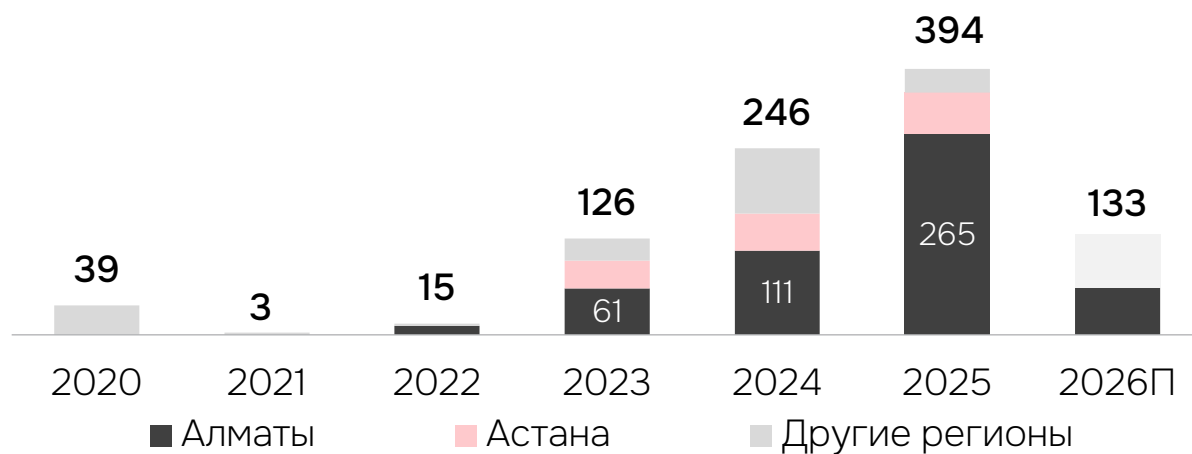
63 тыс.
кв. м

Объем введенных
складских площадей
классы А и В
I-III кв. 2026 г.

133 тыс.
кв. м

Объем введенных
складских площадей
классы А и В
2026П

Динамика объема нового строительства
классы А и В, тыс. кв. м



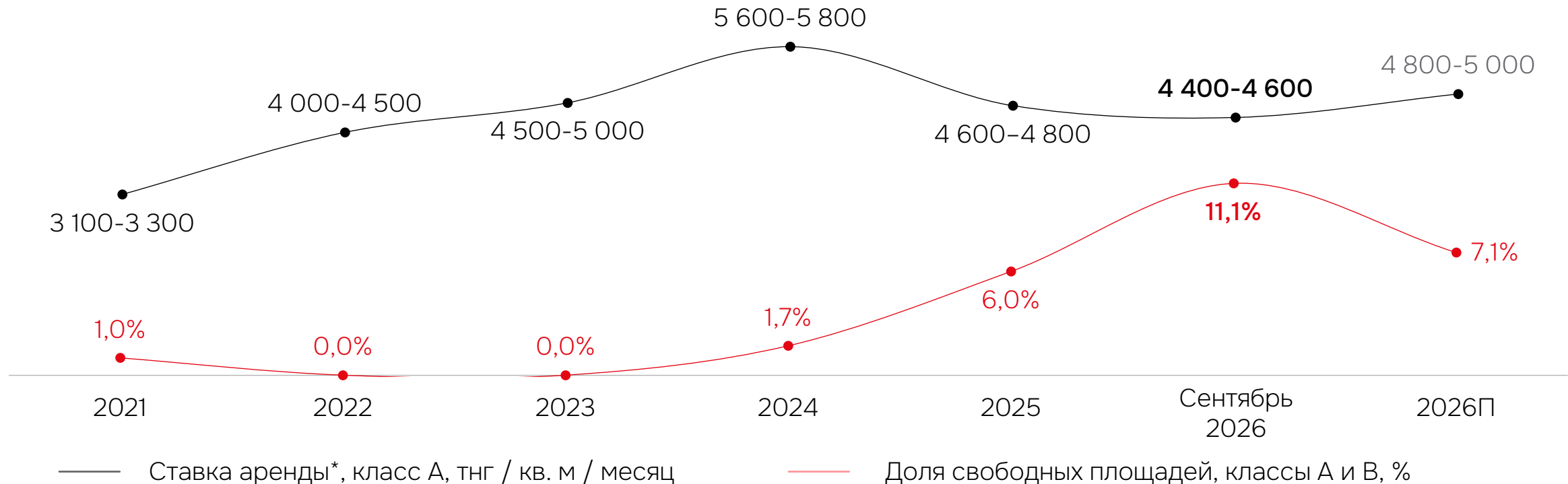
Объекты, прогнозируемые к вводу до конца 2026 года



Рекордный уровень вакантности

Масштабный ввод складских объектов в 2023-2025 гг. привел к **рекордному уровню вакантности – 11,1%** или 258 тыс. кв м.
Дальнейшее снижение индикатора возможно в случае заключения сделок аренды со стороны крупного онлайн-ритейлера.

Доля свободных площадей,
%, классы А и В



*Запрашиваемая средневзвешенная ставка аренды на сухие существующие площади. Данная ставка не включает в себя НДС и коммунальные платежи, но включает операционные расходы.

Дефицит низкотемпературных складов

455 ТЫС.
КВ. М

Общая площадь
низкотемпературных
складов*
классы А и В

73 ТЫС.
КВ. М

Общая площадь строящихся
низкотемпературных
складов*
классы А и В

0,6 %

Уровень **вакантности**
в **низкотемпературных**
складах
классы А и В

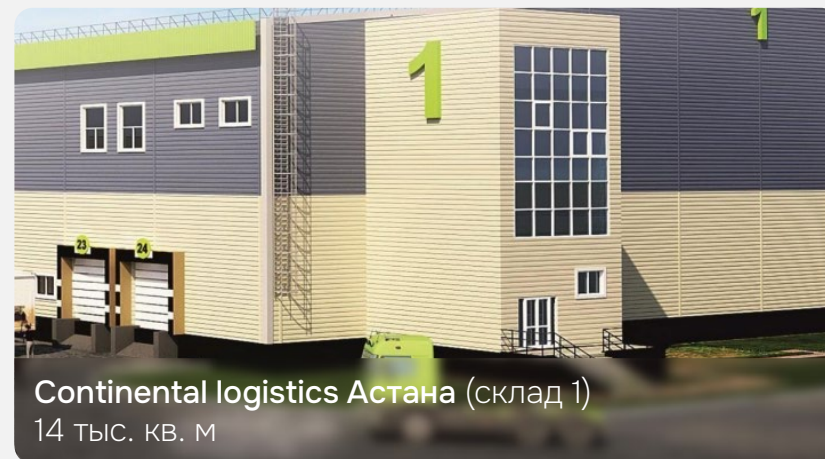
3 ТЫС.
КВ. М

Общая свободная площадь
низкотемпературных
складов*
классы А и В

Наблюдается дефицит низкотемпературных складов. По заявлением девелоперов, в 2026-2027 гг. планируется ввести более 70 тыс. кв. м складских объектов с низкотемпературными опциями. Однако **ввиду конъюнктуры рынка ввод части объектов может быть перенесен на более поздний срок.**

*Указана общая площадь складских зданий класса А и В, включая сухую и низкотемпературные части.

Примеры существующих
низкотемпературных складов



Ключевые изменения рынка

До 2025 года

Дефицит площадей

Ограниченное предложение складов и высокая конкуренция за качественные площади

Рынок собственника

Качество объектов и договорные практики не всегда соответствовали ожиданиям арендаторов. Условия индексации нередко определялись ситуативно

Казахстан как перспективное направление

Многие международные компании только начинали оценивать Казахстан как потенциальный логистический хаб и просчитывали маршруты через страну

Ограниченная поддержка складской инфраструктуры

Ограниченный набор инструментов поддержки складской и логистической инфраструктуры. Менее комплексное развитие территорий и механизмов финансирования

Сейчас



Рекордное макетируемое предложение

Стремительное увеличение предложения на фоне высокой девелоперской активности. Однако в случае заключения сделок со стороны крупного онлайн-ритейлера макетируемое предложение складов значительно сократится



Рынок арендатора

Усиление конкуренции между объектами, повышение требований к качеству складов и стандартизация договорных условий. Более прозрачный подход к индексации и коммерческим условиям



Казахстан как сформировавшийся логистический хаб

Казахстан сформировался как логистический хаб Центральной Азии, что сокращает сроки принятия инвестиционных и логистических решений



Расширение государственной поддержки и механизмов финансирования

Развитие СЭЗ, новых городских и логистических центров, обновление градостроительного планирования. Расширение инструментов финансирования и совершенствование инвестиционных контрактов

29 лет

на рынке России
и СНГ

3 офиса

- Москва
- Санкт-Петербург
- Алматы

255 млн кв. м

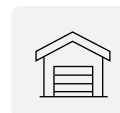
крупнейшая
база объектов*



Офисная
недвижимость

4,3 млн кв. м

реализовано в аренду и на продажу



Складская
недвижимость

8,5 млн кв. м

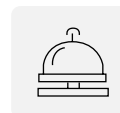
реализовано в аренду и на продажу



Торговая
недвижимость

460 проектов

ТЦ и МФК реализовано



Гостиничная
недвижимость

130 проекта

гостиниц и курортов реализовано



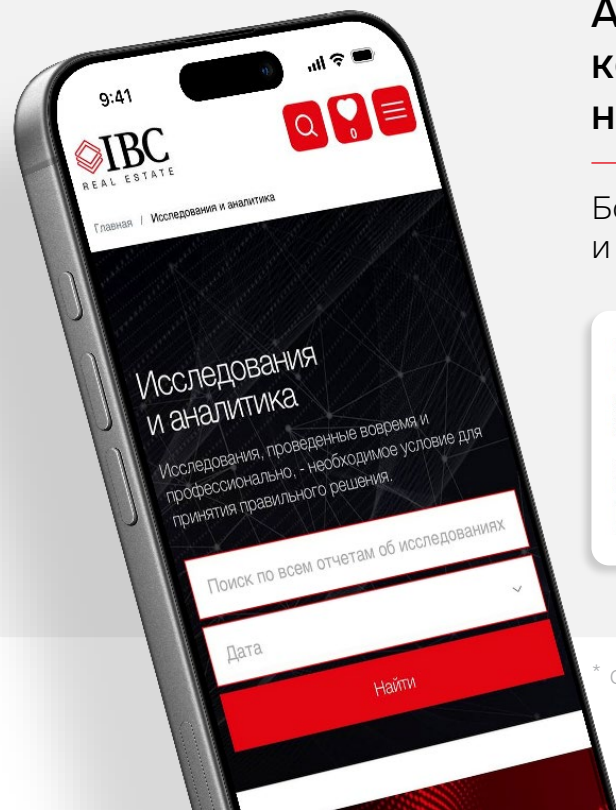
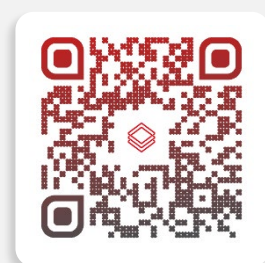
Инвестиции
в недвижимость

720 млрд руб.

активов реализовано

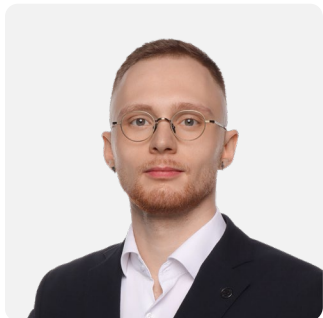
Аналитика рынка коммерческой недвижимости

Более 200 исследований
и специализированных отчетов



* существующих, строящихся и планируемых

Спасибо!



Павел Дымов

Заместитель директора по развитию
международного бизнеса

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

