

Складская недвижимость Казахстана

Казахстан
Июль 2026



IBC Real Estate на рынке Казахстана



>150 ТЫС.
КВ. М

Реализовано **складских**
площадей

>30 ТЫС.
КВ. М

Реализовано **офисных**
площадей

>190 ТЫС.
КВ. М

Реализовано по **оценке**
и **стратегическому консалтингу**

>2 ШТ. >200 гостей*

Ежегодных **отраслевых мероприятий**
для клиентов компании
*совокупно

Команда IBC Real Estate (ранее – JLL) с 2005 года оказывает услуги в СНГ, в конце 2022 года открыто представительство в Алматы.

Компания предлагает клиентам комплексные решения для всех участников рынка недвижимости: аренда и продажа недвижимости и земельных участков, поиск и привлечение инвесторов, девелоперов, собственников и арендаторов, стратегический и инвестиционный консалтинг, оценка, аналитика и исследование рынка.



CREW Central Asia Awards 2024
Победитель в номинации «Сделка года»
Аренда склада 23 тыс. кв. м
в логистическом парке FOCUS AKSENGIR
компанией Unigroup

CREW Central Asia Awards 2023
Победитель в номинации «Сделка года»
Аренда склада 14 тыс. кв. м
в СК Технодом компанией Wildberries



CREW Central Asia Awards 2025
Победитель в номинации
«Брокер года»

CREW Central Asia Awards 2024
Победитель в номинации
«Брокер года»

2026 | Сделка IBC Real Estate

ТЛЦ Терминал А
Алматы | 7 тыс. кв. м

Наша команда помогла
международному FMCG-бренду
заключить **build-to-suit** сделку.

Мультитемпературный объект
совместил в себе все, что искал
арендатор, чтобы консолидировать
продукцию в одном месте: близость
к городу и доступ к основным
транспортным артериям.



Макроэкономика: ключевые цифры

Прогноз социально-экономического развития Республики Казахстан: базовый сценарий

	2023	2024	2025	2026П	2027П	2028П
ВВП, в % к предыдущему году	5,1	5,0	6,5	5,4	5,4	5,0
Инфляция, в % на конец периода	9,8	8,6	12,3	9,0-11,0	5,5-7,5	5,0-7,0
Базовая ставка, в % на конец года	15,75	15,25	18,00	15,90	12,00	11,00
Экспорт товаров, млрд долл. США	78,7	81,7	71,1	77,1	81,9	83,7
Импорт товаров, млрд долл. США	61,2	60,4	66,3	67,7	71,4	75,2
Оптовая и розничная торговля, в % к предыдущему году	11,3	9,2	8,9	6,5	6,6	7,0
Численность населения, млн человек	20,0	20,2	20,5	20,6	20,8	21,0
Уровень безработицы, %	4,7	4,6	4,6	4,7	4,7	4,7

По итогам июня 2026 года экономика Казахстана демонстрирует замедление темпов роста. В мае 2026 года рост ВВП составил 4,3% к соответствующему периоду прошлого года. Сдерживающее влияние на дальнейший рост показателя оказывает сохранение жестких денежно-кредитных условий, что сдерживает экономическую активность. До конца года ожидается, что темп роста ВВП составит 5,4% за счет обрабатывающей промышленности, строительства, транспортных услуг и торговли.

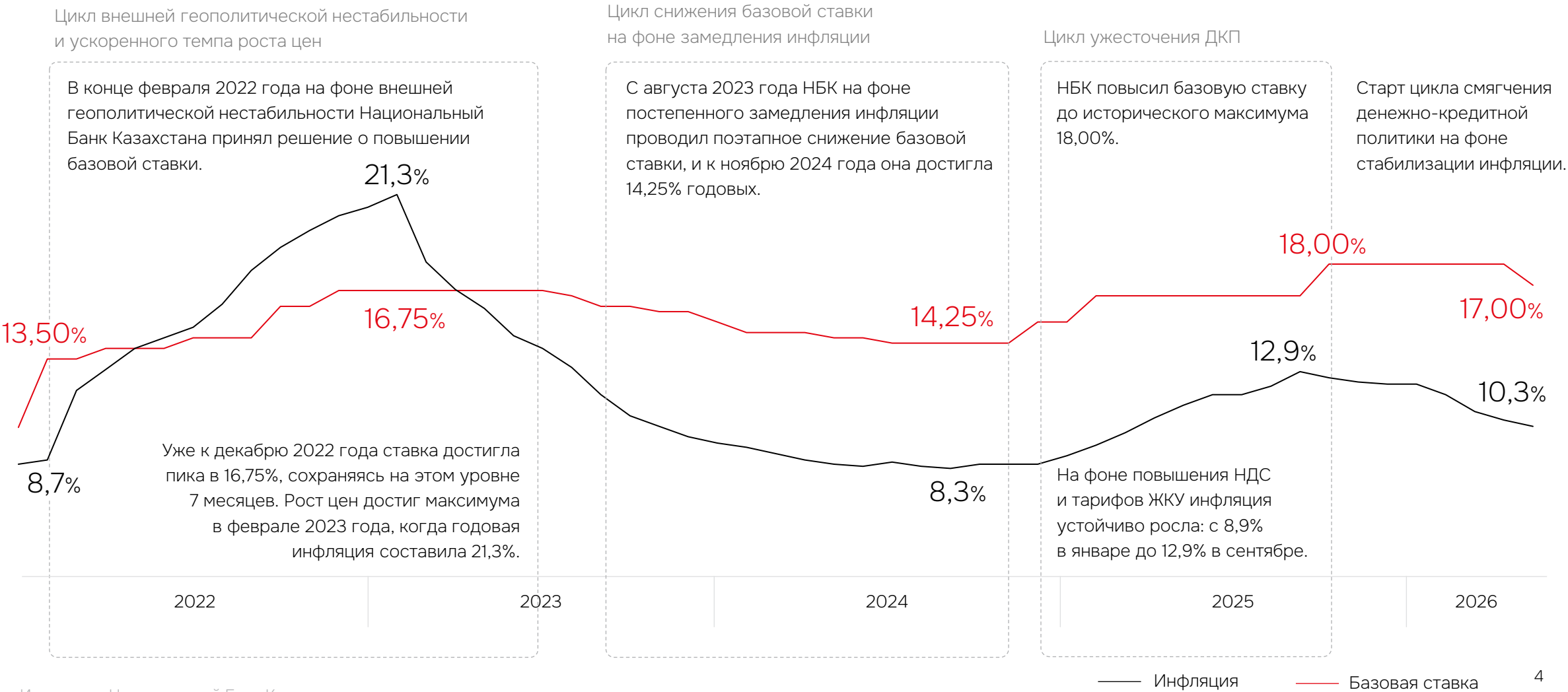
Инфляционное давление в стране снижается. Так, в июне уровень инфляции снизился до 10,3% в годовом выражении, а до конца года ожидается дальнейшее замедление до 10,0% против 12,3% годом ранее. Более того, в начале июня Национальный Банк Казахстана (НБК) принял решение о снижении базовой ставки с 18,00% до 17,00%.

Внутренний спрос остается ключевым драйвером экономического роста, однако его вклад снижается на фоне дорогого кредитования. В то же время замедляются и темпы выдачи потребительских кредитов. Так, по итогам мая рост оптовой и розничной торговли замедлился до 5,6% против 7,0% годом ранее. Восстановление деловой активности в среднесрочной перспективе будет определяться возможным снижением базовой ставки и уровнем инфляции.

Снижение инфляционного давления и базовой ставки



Динамика базовой ставки и инфляции



Источники: Национальный Банк Казахстана.

Внешняя торговля

Экспорт

24,0

млрд
долл.

+5,7

%

Объем экспорта
январь-апрель 2026

Изменение объема
экспорта, г/г

Более 50% от общего объема экспорта составляют минеральные продукты. При этом зафиксировано значительное наращивание экспорта продовольственных товаров (+39% г/г).

Прогноз в 2026 году – 77,1 млрд долл. США.

Импорт

20,9

млрд
долл.

+12,5

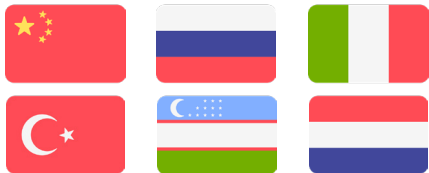
%

Объем импорта
январь-апрель 2026

Изменение объема
импорта, г/г

Более 40% от общего объема импорта составляют транспортные средства. При этом зафиксировано значительное наращивание импорта минеральных продуктов (+59,0% г/г).

Прогноз в 2026 году – 67,7 млрд долл. США.



За январь–апрель 2026 года основными торговыми партнерами Казахстана стали Китай, Россия, Италия, Турция, Узбекистан и Нидерланды.

С 2023 года Китай удерживает позицию крупнейшего торгового партнера (10,84 млрд долл. США, +26% г/г). В апреле 2026 года казахстанские компании также заключили с китайскими партнерами контракты на поставку сельхозпродукции на сумму 125 млн долл. США, что подтверждает устойчивый интерес к долгосрочному сотрудничеству.

Италия, уступив лидерство, занимает второе место с долей 17% в экспорте. Россия сохраняет позиции крупнейшего импортера (6,7 млрд долл. США, 32%).

Товарная структура		Страновая структура, млрд долл. США	
Минеральные продукты	57%	Китай	4,87
Металлы и изделия из них	17%	Италия	3,96
Продовольств. товары	13%	Россия	2,02
		Турция	1,75
		Узбекистан	1,44

Товарная структура		Страновая структура, млрд долл. США	
Машины и иные транспортные средства	44%	Россия	6,63
Продукция химической промышленности	16%	Китай	5,97
Продовольств. товары	12%	Германия	1,00
		США	0,92
		Корея	0,52

Транспорт и логистика

Январь-май 2026: совокупно перевезено 382 млн тонн грузов, что обеспечило рост на 2% г/г

Автомобильный транспорт

36 %

Грузоперевозок приходится на автомобильный транспорт

138 МЛН ТОНН
+10% г/г

Перевезено грузов автомобильным транспортом

Дорожными работами охвачены 11 тыс. км автодорог, включая 8 новых проектов общей протяженностью более 3 тыс. км. Капитальный и средний ремонт ведется на 5 тыс. км, еще 2,4 тыс. км местных дорог запланированы к реконструкции.

Трубопроводный транспорт

28 %

Грузоперевозок приходится на трубопроводный транспорт

107 МЛН ТОНН
-2% г/г

Перевезено грузов трубопроводным транспортом

Трубопроводный транспорт остается ключевым способом транспортировки нефти в Казахстане: через систему Каспийского трубопроводного консорциума проходит свыше 80% всей экспортируемой казахстанской нефти. До конца года планируется отгрузить до 72 млн тонн (-3% г/г).

Железнодорожный транспорт

36 %

Грузоперевозок приходится на железнодорожный транспорт

136 МЛН ТОНН
-2% г/г

Перевезено грузов железнодорожным транспортом

Ремонтными работами охвачено свыше 1,5 тыс. км железнодорожных путей, а общая протяженность модернизируемых участков превышает 3 тыс. км. К ноябрю 2026 года запланирован запуск новых линий Дарбаза – Мактаарал и Мойынты – Кызылжар.

Морской и воздушный транспорты

<1 %

Грузоперевозок приходится совокупно на морской и воздушный транспорты

1,83 МЛН ТОНН
+13% г/г

Перевезено грузов совокупно морским и воздушным транспортом

Продолжается развитие портов Актау и Курык. Национальная железнодорожная компания КТЖ формирует флот из шести судов. Завершается строительство аэропортов в Зайсане, Кендерли, Катон-Карагае и Аркалыке, для авиахабов планируется приобрести 9 самолетов.

Складская недвижимость Казахстана

2 116 тыс.
кв. м

Общая площадь
существующих объектов
классы А и В

По итогам I полугодия 2026 года объем существующих складских площадей в регионе достиг 2,1 млн кв. м, год к году прирост составил 13%.

Ключевым логистическим хабом остается Алматы, где сосредоточено 68% от всего объема предложения.

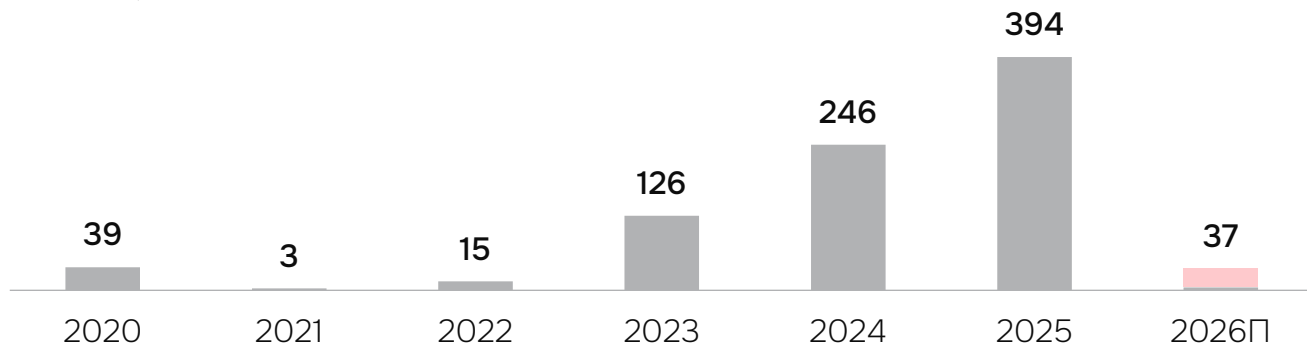
5 тыс.
кв. м

Объем **введенных**
складских площадей
классы А и В
I пол. 2026

32 тыс.
кв. м

Общая площадь
строящихся объектов
классы А и В
2026

Динамика объема введенных складских площадей
тыс. кв. м, классы А и В

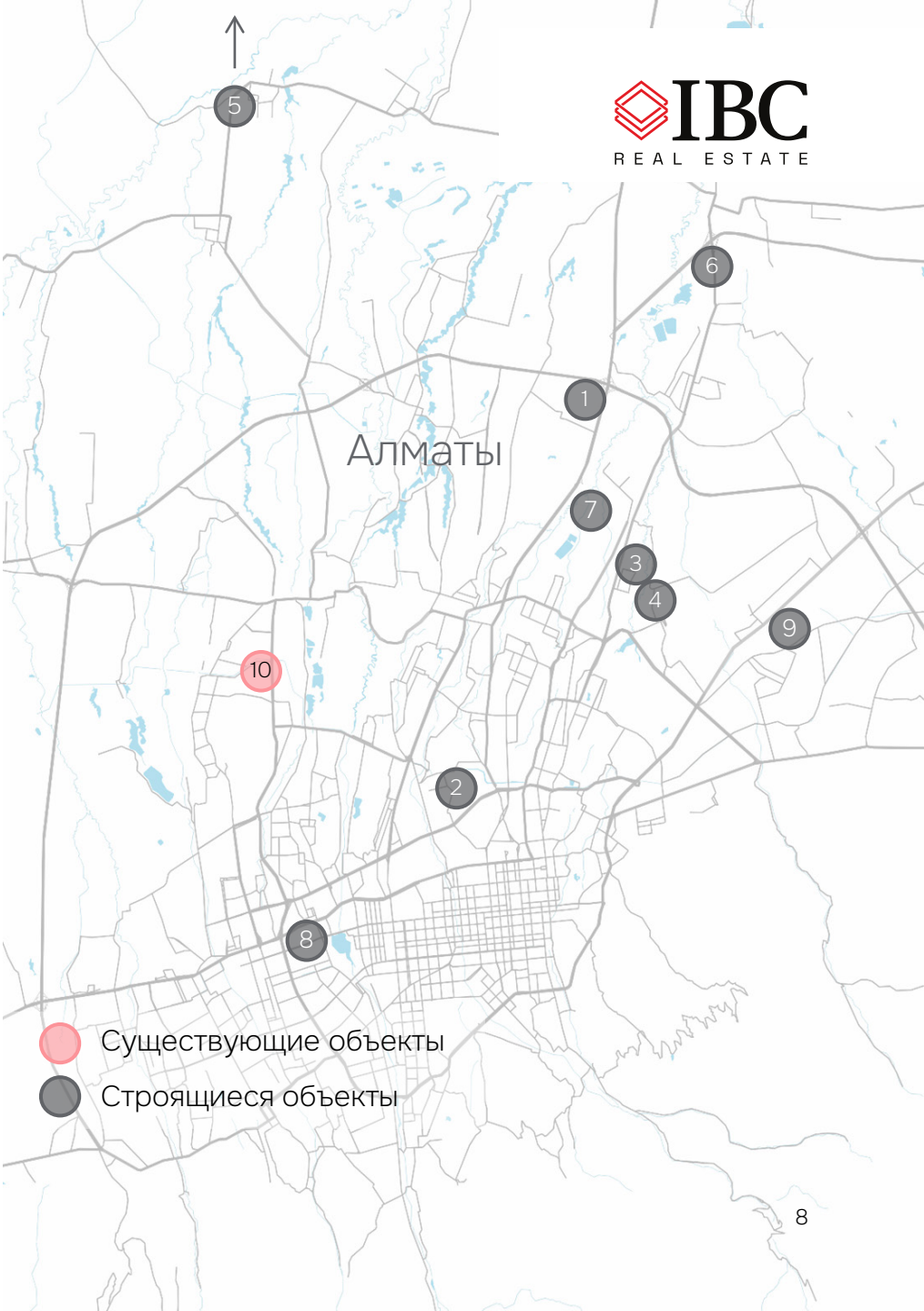


Новое строительство

По итогам 2025 года рынок складской недвижимости показал рекордный ввод новых площадей – **394 тыс. кв. м.** Крупнейшими объектами стали складской комплекс в Apple City Corps. на 80 тыс. кв. м, Focus Aksengir на 51 тыс. кв. м и Евразийский Логистический Парк на 50 тыс. кв. м. **Однако по итогам I полугодия 2026 года объем нового строительства составил всего 5 тыс. кв. м, что на 97% ниже показателя предыдущего года,** и был представлен одним объектом – Euro Truck Service. Данное значение индикатора является минимальным с 2022 года, когда за аналогичный период было введено 2 тыс. кв. м. По нашей оценке, до конца года еще может быть введено не более 32 тыс. кв. м, что соответствует лишь 30% от заявленного девелоперами объема в 106 тыс. кв. м. Рынок сохраняет высокие риски переноса сроков ввода ввиду высокой стоимости строительства и сдержанного спроса. Большинство собственников, владеющих готовыми парками, не готовы выводить объекты без предварительных договоров аренды или продажи. **Таким образом, совокупный ввод по итогам 2026 года составит всего 37 тыс. кв. м (-91% г/г).**

Объекты, заявленные к вводу в эксплуатацию в 2026-2027 гг.

	Название	Класс	Площадь	Регион	Тип
1	Griffin Park	A	63	Алматы	Спекулятивный
2	PLC Small	A	40	Алматы	Собственный
3	Damiani Property Management	A	37	Алматы	Спекулятивный
4	ILP	A	32	Алматы	Спекулятивный
5	PLC Small	A	20	Астана	Собственный
6	ИЛЦ DAMU	A	15	Алматы	Спекулятивный
7	Almaty Contract Logistics	A	9	Алматы	Спекулятивный
8	Kazbusiness Almaty	A	7	Алматы	Спекулятивный
9	ТЛЦ Терминал А	A	7	Алматы	BTS Аренда
10	Euro Truck Service II	A	5	Алматы	Собственный



Ключевые игроки Казахстана



Damu Logistics

Damu Logistics Almaty · Алматы



Mercury Properties

Mercury Properties Алматы · Алматы



Focus Logistics

Focus Aksengir · Алматы



Continental Logistics

Continental logistics · Астана



Rainbow Logistic

Rainbow Logistic 2 · Астана



Евразийский Логистический Парк

Евразийский Логистический Парк · Алматы



Novec

Spark Logistics Бухтарминская · Алматы



Imagine Apple Logistics

Apple City · Астана

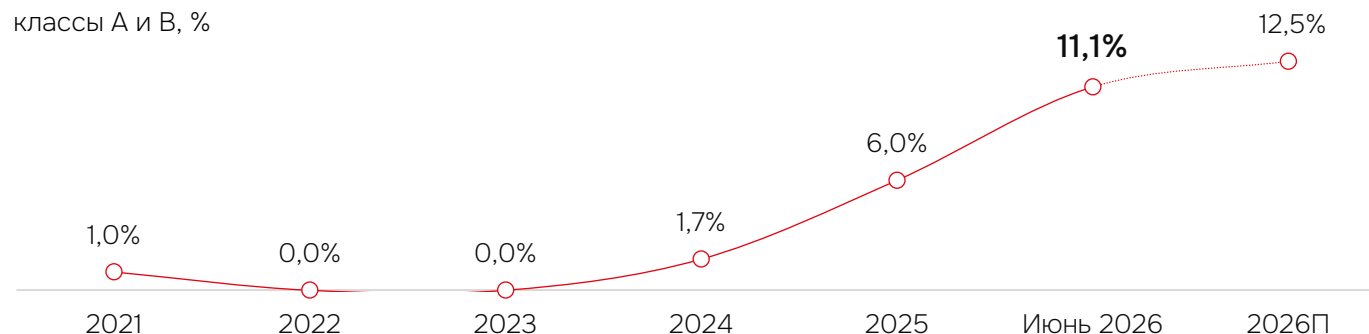
Вакантность и коммерческие условия

По итогам июня 2026 года доля вакантных площадей на рынке складской недвижимости Казахстана достигла максимального значения за последние 5 лет, **составив 11,1% (+5,8 п.п.), или 234 тыс. кв. м.** Рост индикатора обусловлен преимущественно масштабным вводом объектов в 2023–2025 гг. – на площади, введенные за этот период, приходится 67% всего доступного свободного предложения.

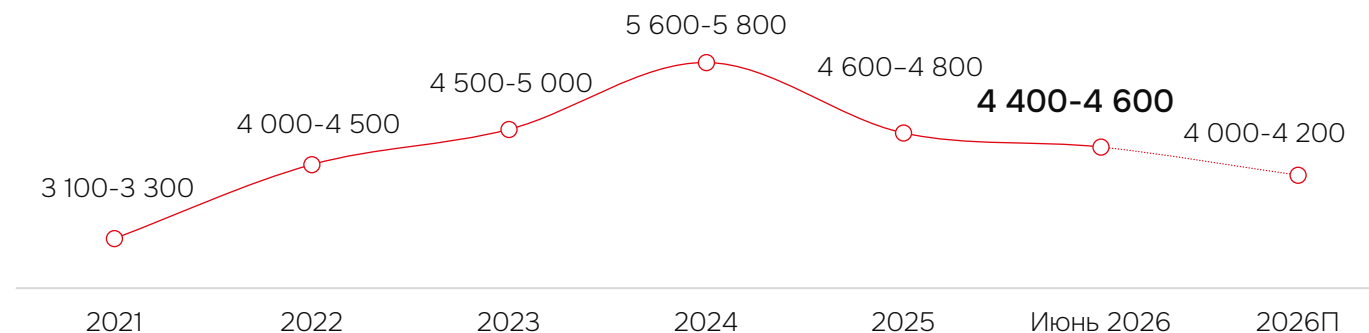
В условиях сохраняющегося высокого уровня вакантных площадей **запрашиваемая ставка аренды на сухие складские объекты класса А по итогам июня 2026 года снизилась на 5% г/г, составив 4 400 – 4 600 тенге за кв. м в месяц.** В Алматы, как ключевом логистическом хабе, ставки аренды находятся в диапазоне 4 600 – 5 200 тенге за кв. м в месяц, тогда как в других регионах зафиксирован диапазон от 3 000 до 5 600 тенге за кв. м в месяц, что отражает локальную специфику спроса и качество предлагаемых вакансий. При этом фактические ставки подписания договоров ниже запрашиваемых: в условиях снижения спроса собственники вынуждены предлагать скидки для заполнения свободных площадей.

С учетом сдержанного спроса в регионе и замедления девелоперской активности до конца года **прогнозируется рост вакантности до 12,5% и снижение ставок до 4 000 – 4 200 тенге за кв. м в месяц.**

Динамика доли вакантных площадей, классы А и В, %



Динамика ставок аренды* в среднем по стране, класс А, тнг/кв. м/месяц



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

Ключевые выводы

Старт цикла смягчения денежно-кредитной политики

Рост ВВП и повышенное инфляционное давление привели к историческому максимуму базовой ставки (18%) в конце 2025 года, однако уже в июне 2026 года произошло снижение показателя до 17% на фоне замедления инфляции. По мере снижения базовой ставки и смягчения ДКП спрос на складскую недвижимость возобновится, что будет способствовать снижению доли свободных площадей.

Низкая девелоперская активность на фоне ограниченного спроса

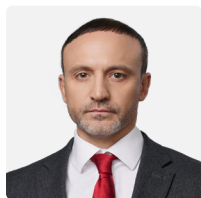
На рынке складской недвижимости объемы нового строительства остаются ограниченными. По итогам I полугодия 2026 года введен всего один объект площадью 5 тыс. кв. м, что на 97% ниже показателя предыдущего года. Настолько низкий уровень ввода за первое полугодие в последний раз был зафиксирован в 2022 году (2 тыс. кв. м).

Рекордный уровень вакантности и коррекция ставок аренды

Доля свободных площадей достигла максимума за 5 лет - 11,1% на фоне рекордного ввода 2023-2025 гг. Избыток предложения на фоне сдержанного спроса привел к снижению запрашиваемых ставок аренды до 4 400 - 4 600 тенге за кв. м в месяц. До конца года ожидается дальнейший рост вакантности и усиление ценового давления на арендные ставки.

Дисконты и гибкость условий для привлечения клиентов

Дисбаланс спроса и предложения, обусловленный сдержанной активностью арендаторов на фоне рекордного объема свободных площадей, остается ключевым фактором, определяющим динамику рынка. В этих условиях собственники вынуждены предлагать более гибкие условия аренды для повышения заполняемости объектов.



Евгений Бумагин

Член совета директоров,
руководитель департамента
по работе со складскими
и производственными
помещениями

Evgeniy.Bumagin@ibcrealestate.ru



Екатерина Ногай

Руководитель департамента
исследований и аналитики

Ekaterina.Nogay@ibcrealestate.ru



Евгения Сойерс

Директор по работе
с ключевыми клиентами

Evgeniya.Sawers@ibcrealestate.ru



Валерия Шураева

Заместитель руководителя
департамента исследований
и аналитики

Valerya.Shuraeva@ibcrealestate.ru



Павел Дымов

Заместитель директора
по международному развитию
бизнеса

Pavel.Dymov@ibcrealestate.kz



Анастасия Захарьева

Заместитель руководителя
департамента исследований
и аналитики

Anastasia.Zakharieva@ibcrealestate.ru

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

