



# СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Казахстан  
Июль 2025



# Макроэкономика: ключевые цифры

По итогам первых месяцев 2025 экономика Казахстана показывает высокие темпы роста. **По предварительной оценке в январе-марте рост ВВП составил 5,6% к соответствующему периоду прошлого года.**

Основным фактором ускорения стало увеличение добычи нефти, а также более высокие объемы производства в несырьевых секторах экономики. Согласно прогнозу Министерства национальной экономики Казахстана, к концу года рост экономики сохранится на текущем уровне - 5,6%.

Внутренний спрос остается ключевым драйвером экономического роста в стране. В краткосрочной перспективе рост потребления домашних хозяйств будет обеспечиваться увеличением трансфертов из бюджета, расширением объемов потребительского кредитования и ростом заработных плат.

При этом усиление потребительского спроса продолжает оказывать проинфляционное давление в экономике. По данным на июнь 2025 года темпы роста инфляции достигли 11,8%. По прогнозам Национального Банка, годовая инфляция ожидается на уровне 10,5-12,5%, что означает сохранение умеренно-жесткой денежно-кредитной политики в среднесрочной перспективе.

## Прогноз социально-экономического развития Республики Казахстан Базовый сценарий

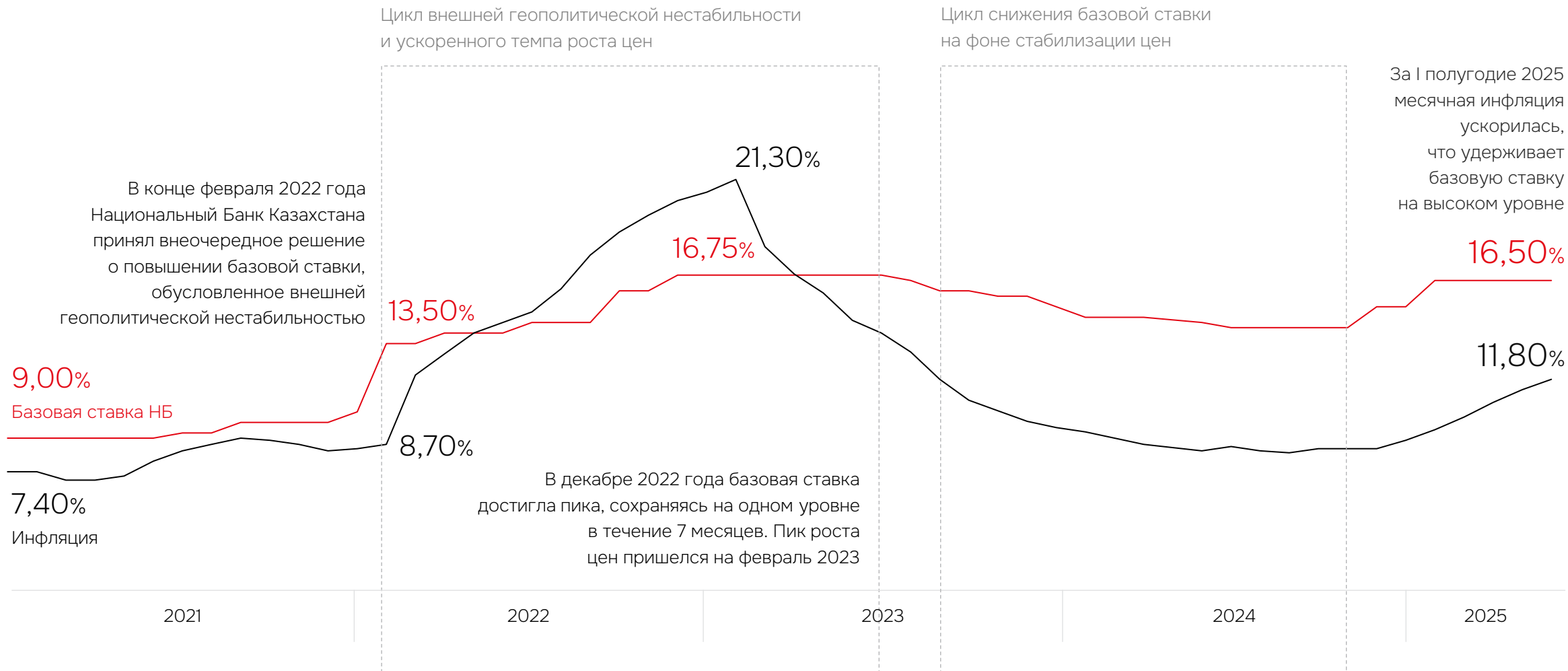
	2023	2024	2025П	2026П	2027П	2028П
<b>ВВП,</b> в % к предыдущему году	5,1	6,0	<b>5,6</b>	5,4	5,5	5,1
<b>Инфляция,</b> в % на конец периода	9,8	6,0-8,0	<b>10,5-12,5*</b>	9,5-11,5*	5,5-7,5*	5,0
<b>Экспорт товаров,</b> млрд долл. США	78,7	80,8	<b>82,3</b>	85,8	89,1	88,8
<b>Импорт товаров,</b> млрд долл. США	61,1	59,6	<b>61,3</b>	63,0	64,6	66,1
<b>Оптовая и розничная торговля,</b> в % к предыдущему году	11,3	9,2	<b>7,0</b>	7,0	7,1	7,1
<b>Численность населения,</b> млн человек	20,0	20,2	<b>20,4</b>	20,6	20,9	21,1
<b>Уровень безработицы, %</b>	4,7	4,7	<b>4,7</b>	4,7	4,7	4,7

\*Прогноз Национального Банка Казахстана от мая 2025 года.

Источники: Министерство национальной экономики Республики Казахстан, Бюро национальной статистики Агентства по стратегическому планированию и реформам Республики Казахстан, Национальный Банк Казахстана.

# Инфляционное давление усиливается

Динамика базовой ставки и индекса потребительских цен, %



# Внешняя торговля

## Экспорт

22,7 млрд долл.

Объем экспорта январь-апрель 2025

-11,5 %

Изменение объема экспорта, г/г

Более 50% от общего объема экспорта составляет сырая нефть. При этом зафиксировано значительное наращивание экспорта продовольственных товаров (+38% г/г).

Прогноз в 2025 году – 82,3 млрд долл. США.

## Импорт

18,4 млрд долл.

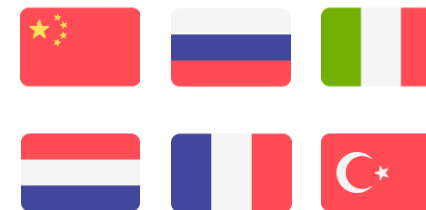
Объем импорта январь-апрель 2025

+1,9 %

Изменение объема импорта, г/г

Более 40% от общего объема импорта составляют машины и оборудование. При этом зафиксировано значительное наращивание импорта кожевенного сырья (+62% г/г).

Прогноз в 2025 году – 61,3 млрд долл. США.



За январь-апрель 2025 года основными торговыми партнерами Казахстана стали Китай, Россия, Италия, Нидерланды, Франция и Турция.

С 2023 года Китай остается главным торговым партнером Казахстана (8,57 млрд долл. США, или -4% г/г).

Россия снова стала крупнейшим импортером Казахстана (5,23 млрд долл. США, или -1% г/г) и вторым основным торговым партнером (7,5 млрд долл. США, или -6% г/г).

Италия продолжает оставаться основным рынком для экспорта из Казахстана (5,58 млрд долл. США, или -7% г/г).

Товарная структура		Страновая структура, млрд долл. США	
Минеральные продукты	63%	Италия	5,58
Металлы и изделия из них	15%	Китай	3,53
Продовольств. товары	9%	Россия	2,24
		Нидерланды	1,61
		Франция	1,20

Товарная структура		Страновая структура, млрд долл. США	
Машины, оборудование, транспортные средства	43%	Россия	5,23
Продукция химической промышленности	17%	Китай	5,04
Продовольств. товары	12%	Германия	0,84
		Корея	0,79
		США	0,69

# Транспорт и логистика

Январь-май 2025: совокупно перевезено 456 млн тонн грузов или +11,9% г/г

## Железнодорожный транспорт

41 %

Грузоперевозок приходится на железнодорожный транспорт

186 МЛН ТОНН  
+14% г/г

Перевезено грузов железнодорожным транспортом

Ремонтными работами охвачено свыше 1,4 тыс. км железных дорог. Продолжается реализация крупнейших инфраструктурных проектов протяженностью свыше 1 000 км: Достык-Мойынты (836 км), Бахты-Аягоз (272 км), Дарбаза-Мактаарал (152 км) и обводная линия Алматы (75 км)

## Трубопроводный транспорт

31 %

Грузоперевозок приходится на трубопроводный транспорт

143 МЛН ТОНН  
+18% г/г

Перевезено грузов трубопроводным транспортом

Каспийский трубопроводный консорциум отгрузил более 28 млн тонн казахстанской нефти, превысив на 5% прошлогодний показатель за аналогичный период. До конца года планируется отгрузить до 74 млн тонн

## Автомобильный транспорт

28 %

Грузоперевозок приходится на автомобильный транспорт

126 МЛН ТОНН  
+2% г/г

Перевезено грузов автомобильным транспортом

Дорожно-строительными работами охвачены рекордные 12 тыс. км автодорог республиканского и местного значения, включая 4 крупных проекта по реконструкции (около 2 тыс. км): Караганда – Алматы, Талдыкорган – Усть-Каменогорск, Атырау – Астрахань, Актобе – Кандыагаш

## Морской и воздушный транспорты

<1 %

Грузоперевозок приходится совокупно на морской и воздушный транспорты

1,63 МЛН ТОНН  
+36% г/г

Перевезено грузов совокупно морским и воздушным транспортом

В 2025 году планируется начало строительство трех новых аэропортов в Катон-Карагай, Зайсан и Кендерли. Разрабатывается комплекс мер по развитию портов Актау и Курык до 2028 года

# Складская недвижимость Казахстана

1 774 тыс. кв. м

Общая площадь существующих объектов классы А и В

По итогам I полугодия 2025 года объем существующих складских площадей в регионе достиг 1,8 млн кв. м, год к году прирост составил 13%.

Ключевым логистическим хабом остается Алматы, где сосредоточено 66% от всего объема предложения.

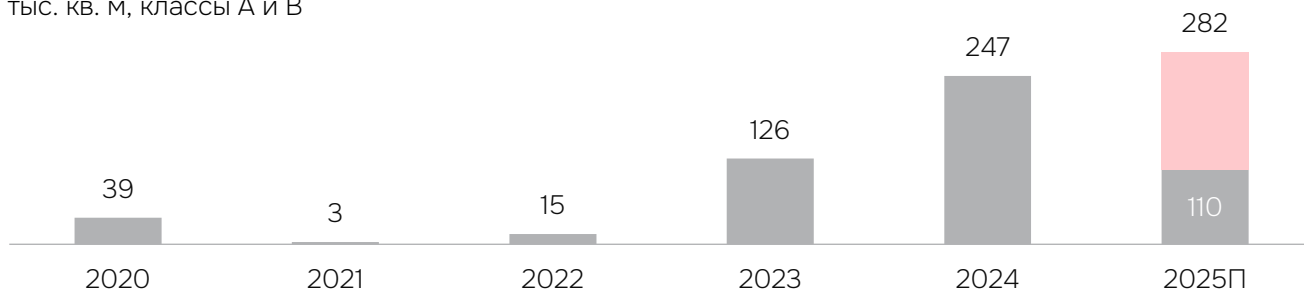
110 тыс. кв. м

Объем введенных складских площадей классы А и В I пол. 2025

325 тыс. кв. м

Общая площадь строящихся объектов классы А и В ввод 2025-2026\*

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



\*Указан заявленный год ввода в эксплуатацию.



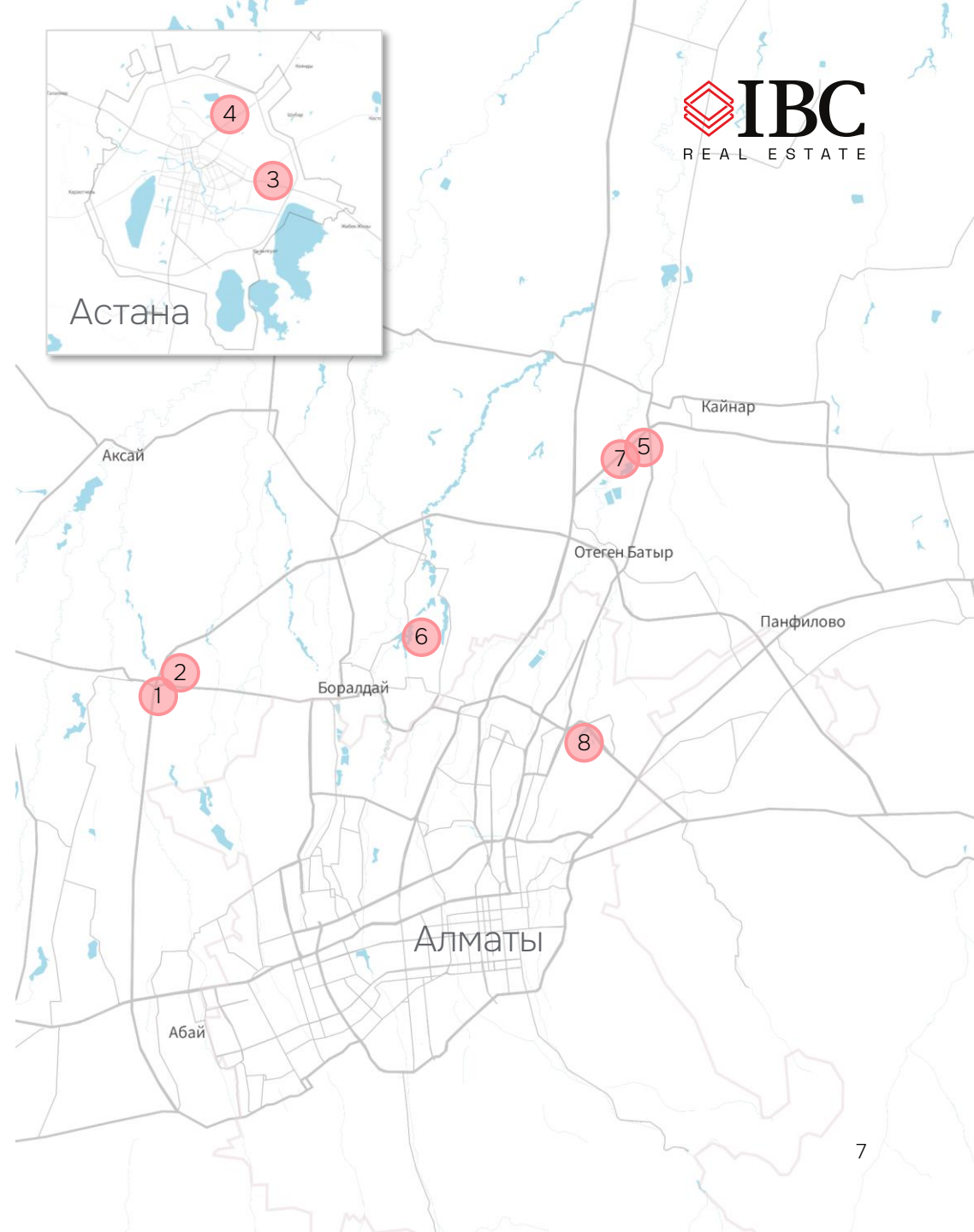
# Новое строительство

По итогам I полугодия 2025 объем нового строительства составил 110 тыс. кв. м. Год к году показатель увеличился на 10% и относительно динамики прошлых лет остается на повышенном уровне. В структуре ввода преобладают спекулятивные объекты (73% или 80 тыс. кв. м), на BTS-объекты приходится 22% (24 тыс. кв. м), на собственные – 5% (6 тыс. кв. м). Алматы остается ключевым логистическим хабом, в котором девелоперы активно расширяются, – 76% (84 тыс. кв. м) от всего объема ввода за полугодие зафиксировано в регионе, остальные 24% (26 тыс. кв. м) приходятся на Астану.

## Крупнейшие введенные в эксплуатацию объекты

I полугодие 2025

	Объект	Класс	Площадь	Регион	Тип
1	Imagine Apple Logistics	A	35 тыс. кв. м	Алматы	Спекулятивный
2	Focus Logistics (к.1)	A	24 тыс. кв. м	Алматы	BTS
3	Eurotransit Terminal	A	14 тыс. кв. м	Астана	Спекулятивный
4	A-Сталь Азия	B	12 тыс. кв. м	Астана	Спекулятивный
5	CK Mirel	A	10 тыс. кв. м	Алматы	Спекулятивный
6	LC Waikiki	A	6 тыс. кв. м	Алматы	Собственный
7	East Motors	A	6 тыс. кв. м	Алматы	Спекулятивный
8	Qlox	B	3 тыс. кв. м	Алматы	Спекулятивный



# Будущее предложение

В случае реализации всех заявленных проектов объем нового строительства по итогам 2025 может составить более 280 тыс. кв. м, что превысит рекордный показатель 2024 года на 14% и станет новым историческим рекордом. 75% от всего объема строящихся объектов, ожидаемых к вводу до конца 2025 находятся в Алматы.

Общий объем складских объектов на этапе строительства в регионе с вводом в 2025-2026 гг. составляет более 300 тыс. кв. м. Среди них 79% приходится на спекулятивные склады, на собственные – 21%. Однако в условиях сдержанного спроса и жесткой денежно-кредитной политики по ряду проектов уже были перенесены сроки ввода на более поздние, в связи с чем показатели к концу года могут быть скорректированы.

## Крупнейшие строящиеся объекты с заявленным вводом в 2025 году

	Объект	Класс	Площадь	Регион	Тип
1	Евразийский логистический парк	A	50 тыс. кв. м	Алматы	Спекулятивный
2	Focus Logistics (к.2)	A	27 тыс. кв. м	Алматы	Спекулятивный
3	Eurotransit Terminal	A	26 тыс. кв. м	Астана	Спекулятивный
4	ИЛЦ Damu	A	22 тыс. кв. м	Алматы	Спекулятивный
5	СК Бурундай	B	15 тыс. кв. м	Алматы	Спекулятивный



# Вакантность и коммерческие условия

**Доля вакантных площадей на рынке складской недвижимости Казахстана на июнь 2025 года составила 5,3% или 94 тыс. кв. м.** Рост индикатора связан с вводом в эксплуатацию новых спекулятивных проектов на рынке. Так, около 30% от вакантных площадей, готовых к въезду арендатора, составляют опции в объектах, введенных в начале 2025 года.

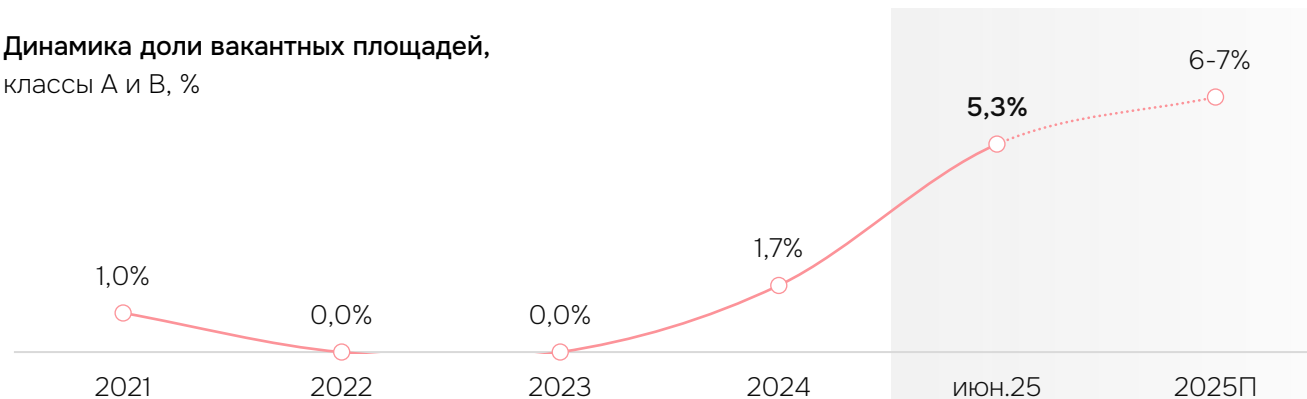
С учетом стабилизации спроса на складские площади в регионе и ожидаемыми повышенными объемами нового строительства до конца года мы ожидаем сохранение вакансии на уровне 6-7%.

В условиях резкого роста готового вакантного предложения и снижения деловой активности на рынке ставки аренды по итогам июня 2025 года продемонстрировали снижение – конкуренция между собственниками складской недвижимости усилилась. Так, запрашиваемая **ставка аренды на существующие сухие склады класса А достигла 4 500-5 000 тенге за кв. м в месяц, снижение с начала года составило 17%.**

В Алматы и Астане – ключевых логистических хабах Казахстана – зафиксированы наиболее высокие ставки аренды, для менее развитых регионов индикатор соответствует нижней границе указанного диапазона.

К концу 2025 года ожидается сохранение ставок аренды на текущем уровне, что связано с увеличением готового вакантного предложения на рынке и замедленными темпами спроса в регионе.

**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.

# Рынок логистических услуг

0,6 <sup>млн кв. м</sup>



34 %

Площади, занимаемые логистическими операторами классы А и В

Доля от общего объема предложения

## Тарифы на логистические услуги

200-210 <sup>тнг / п.м. сутки</sup>

Хранение европаллет

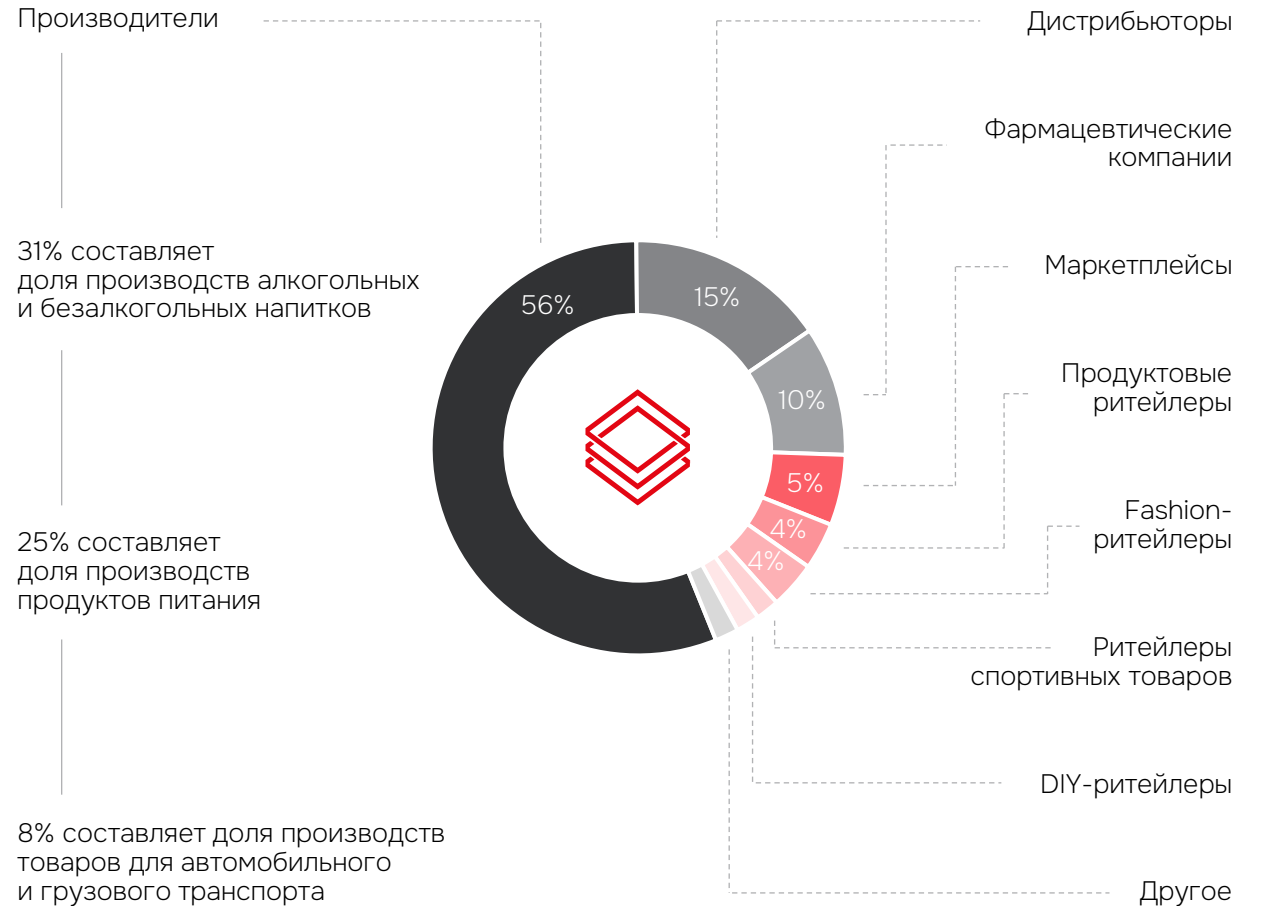
1 100-1 200 <sup>тнг п.м.</sup>

Механизированные погрузочно-разгрузочные работы

80-90 <sup>тнг короб</sup>

Ручные погрузочно-разгрузочные работы

## Ключевые пользователи логистических услуг в Казахстане



Источник: опрос логистических операторов Казахстана, проведенный IBC Real Estate.

На слайде приведены усредненные тарифы на логистические услуги операторов без учета НДС, итоговые тарифы формируются индивидуально в связи с различной спецификой товаров пользователей логистическими услугами.

# Ключевые выводы

## Снижение деловой активности



По итогам I полугодия 2025 года в регионе зафиксирован резкий рост доли вакантных площадей до 5,3%, что связано со снижением деловой активности арендаторов на рынке.

## Бум спекулятивного строительства



73% - доля спекулятивных объектов в общем объеме введенных в эксплуатацию складских площадей за январь-июнь 2025. Активность девелоперов сконцентрирована в Алматы – 76% от всего объема ввода за полугодие зафиксировано в регионе, остальные 24% приходятся на Астану.



## Снижение ставок аренды и рост конкуренции

Рост вакантного предложения на рынке и снижение деловой активности повлияли на коррекцию ставок аренды – индикатор снизился с начала года на 17%, конкуренция между собственниками складской недвижимости усилилась.



## Развитый рынок логистических услуг

Текущие логистические мощности в Казахстане для оказания услуг по ответственному хранению удовлетворяют потребности игроков рынка. Ключевыми пользователями логистических услуг являются производители, дистрибьюторы и ритейлеры.

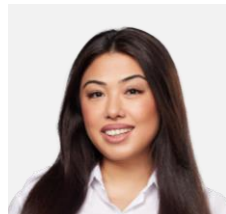


*Совершенство  
в деталях*



**Евгений Бумагин**

Генеральный директор  
IBC Real Estate в Казахстане



**Екатерина Ногай**

Руководитель департамента  
исследований и аналитики



**Евгения Сойерс**

Директор по работе  
с ключевыми клиентами



**Юлия Бояркина**

Аналитик департамента  
исследований и аналитики



**Павел Дымов**

Заместитель директора  
по международному развитию бизнеса

# Спасибо

---

## Россия

Москва, БЦ Lighthouse  
ул. Валовая, д. 26  
[moscow.russia@ibcrealestate.ru](mailto:moscow.russia@ibcrealestate.ru)

Санкт-Петербург, БЦ Пассаж  
ул. Итальянская, д. 17  
[st.petersburg.russia@ibcrealestate.ru](mailto:st.petersburg.russia@ibcrealestate.ru)

## Казахстан

Алматы, SmArt.Point  
ул. Байзакова, д. 280  
[almaty.kazakhstan@ibcrealestate.kz](mailto:almaty.kazakhstan@ibcrealestate.kz)