



Рынок складской недвижимости Казахстана

Евгения Сойерс

Директор по работе
с ключевыми клиентами



Складская недвижимость • ключевые индикаторы

Данные актуальны на май 2026 года

Казахстан **в целом** 2 101 тыс. кв. м

Алматы 1 422 тыс. кв. м

Астана 357 тыс. кв. м

Караганда 134 тыс. кв. м

Шымкент 108 тыс. кв. м

Актобе 34 тыс. кв. м

Талдыкорган 25 тыс. кв. м

Другие регионы 21 тыс. кв. м

39 тыс. кв. м

Новое строительство

10,2 %

Доля вакантных площадей
Классы А и В

4,6 тыс. тнг/кв. м/мес.

Ставка аренды*
на существующие объекты
в среднем по стране
Класс А



*Средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды на существующие объекты без учета НДС и КУ, но с учетом ОПЕХ.

Новое строительство

39 тыс. кв. м



97 тыс. кв. м **- 73% г/г**

Объем ввода
январь-май 2026

Ожидаемый объем ввода
2026П

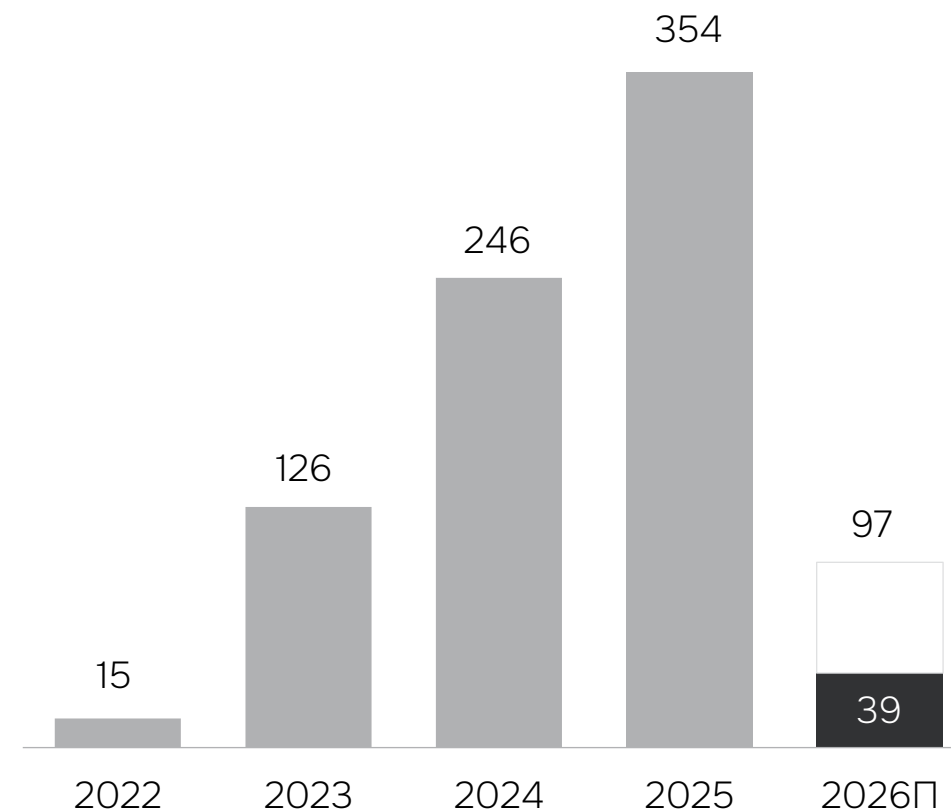
Объект, введенный в эксплуатацию за январь-май 2026 года



Mercury Properties

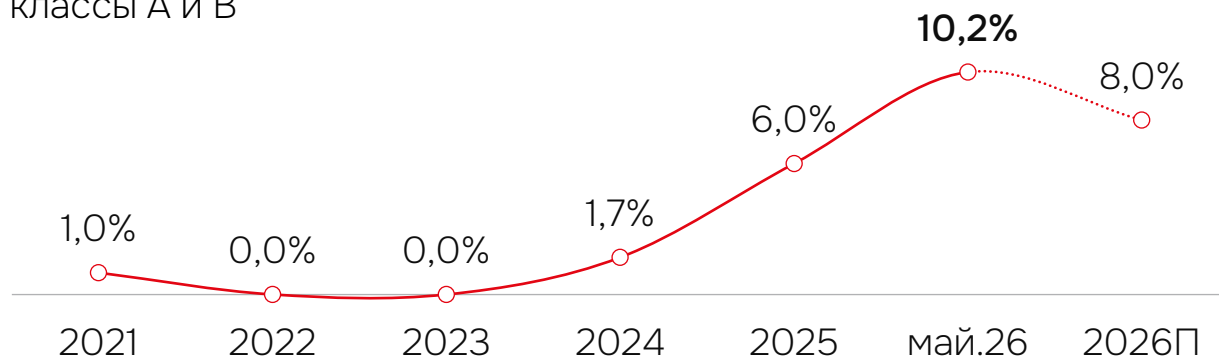
Площадь - 39 тыс. кв. м
Класс А
Алматы

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

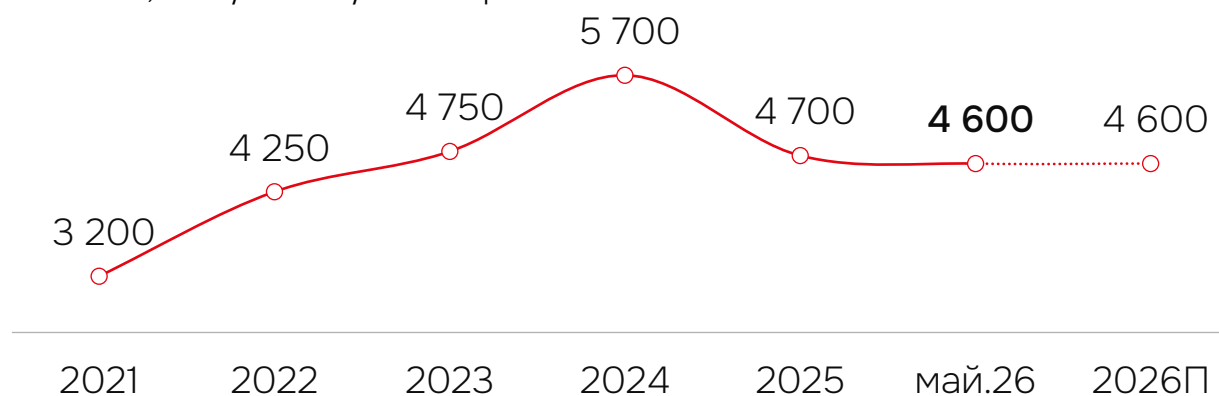


Вакантность и коммерческие условия

Динамика доли вакантных площадей,
классы А и В



Динамика ставок аренды*,
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.

Доля вакантных площадей достигла 10,2% на фоне рекордного ввода прошлых двух лет. **68% свободных площадей** представлено в объектах, введенных в эксплуатацию в 2025 году.

На этом фоне ставки аренды на качественные складские объекты стабилизировались на уровне **4 500 – 4 600 тенге/кв. м в месяц** (включая OPEX) по стране в целом.

В Алматы ставки аренды представлены на уровне **4 800 – 5 200 тенге/кв. м в месяц** (включая OPEX), в других регионах – **3 000 – 4 500 тенге/кв. м в месяц** (включая OPEX).

Ключевые выводы

Сдерживающие макроэкономические условия

Ускоренный рост ВВП и повышенное инфляционное давление привели к повышению базовой ставки до исторического максимума 18% в конце 2025 года; по состоянию на май 2026 года ставка сохраняется на прежнем уровне, формируя жесткие денежно-кредитные условия и сдерживая деловую активность.

Замедление потребительской активности

В условиях высокой базовой ставки и удорожания потребительских кредитов покупательная способность населения сократилась, а темпы выдачи новых займов замедлились до 1,7% г/г, что привело к сдержанной динамике оборота розничной торговли и, как следствие, к стабилизации спроса на складскую недвижимость.

Завершение текущих проектов как приоритет

Прогнозные объемы ввода на 2026 год остаются повышенными (97 тыс. кв. м) для рынка, однако ниже пиковых значений 2023-2024 гг. Девелоперы фокусируются на завершении уже начатых проектов, что создает предпосылки для постепенного снижения доли вакантных площадей.

Вакантность растет – ставки стабилизируются

Рекордный ввод площадей в 2025 году сформировал профицит предложения, что на фоне сдержанного спроса привело к росту вакантности до 10,2% и оказало давление на ставки аренды. В результате ставки стабилизировались в диапазоне 4 400–4 600 тнг/кв. м/мес., вернувшись к уровню 2023 года.

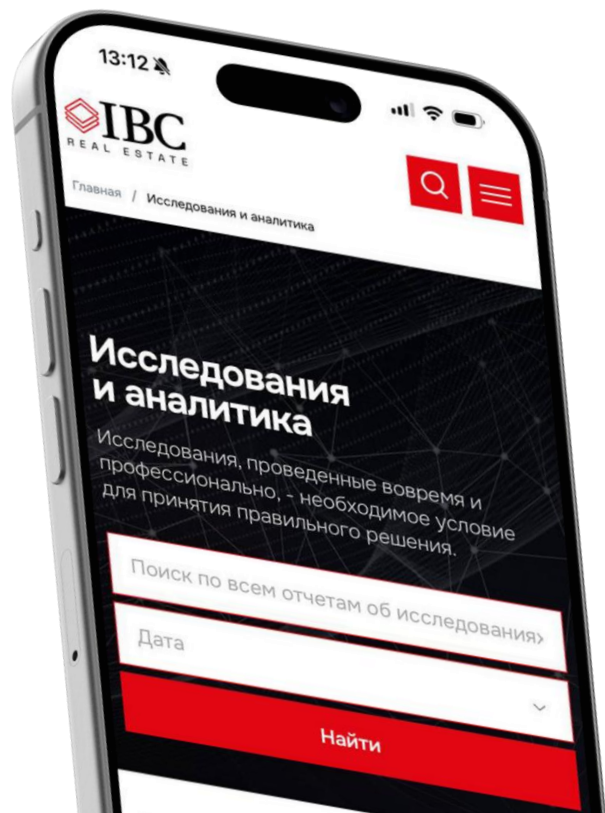
IBC Real Estate

Ключевые цифры

27 лет
на рынке
России и СНГ

3 офиса
· Москва
· Санкт-Петербург
· Алматы

Аналитика рынка
коммерческой
недвижимости



Офисная
недвижимость

3,7 млн кв. м
реализовано
в аренду и на продажу

Торговая
недвижимость

450 проектов
ТЦ и МФК
реализовано

Складская
недвижимость

8,1 млн кв. м
реализовано
в аренду и на продажу

Гостиничная
недвижимость

119 проектов
гостиниц и курортов
реализовано

Крупнейшая
база объектов,
включающая в себя

170 млн кв. м
коммерческой
недвижимости

Инвестиции
в недвижимость

720 млрд рублей
активов
реализовано



Подписывайтесь
на Telegram-канал
@IBCREALESTATE

Евгения Сойерс

Директор по работе
с ключевыми клиентами