



СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ КАЗАХСТАНА

Ноябрь 2024



Макроэкономика: ключевые цифры

По итогу 9 месяцев 2024 года темпы роста экономики Казахстана восстановились после периода затяжных паводков в первой половине года. Так, темп роста ВВП ускорился до 4,1% против 3,2% в первой половине года.

Ввиду добровольного сокращения объемов добычи нефти в рамках соглашения ОПЕКС+ наиболее высокие темпы роста зафиксированы в несырьевых секторах: сельском хозяйстве (+11,4% г/г), строительстве (+10,1% г/г), транспорте и складировании (+8% г/г), а также связи (+6,4%г/г). Согласно прогнозу Министерства национальной экономики Казахстана, к концу года рост экономики ожидается на уровне 6,0%.

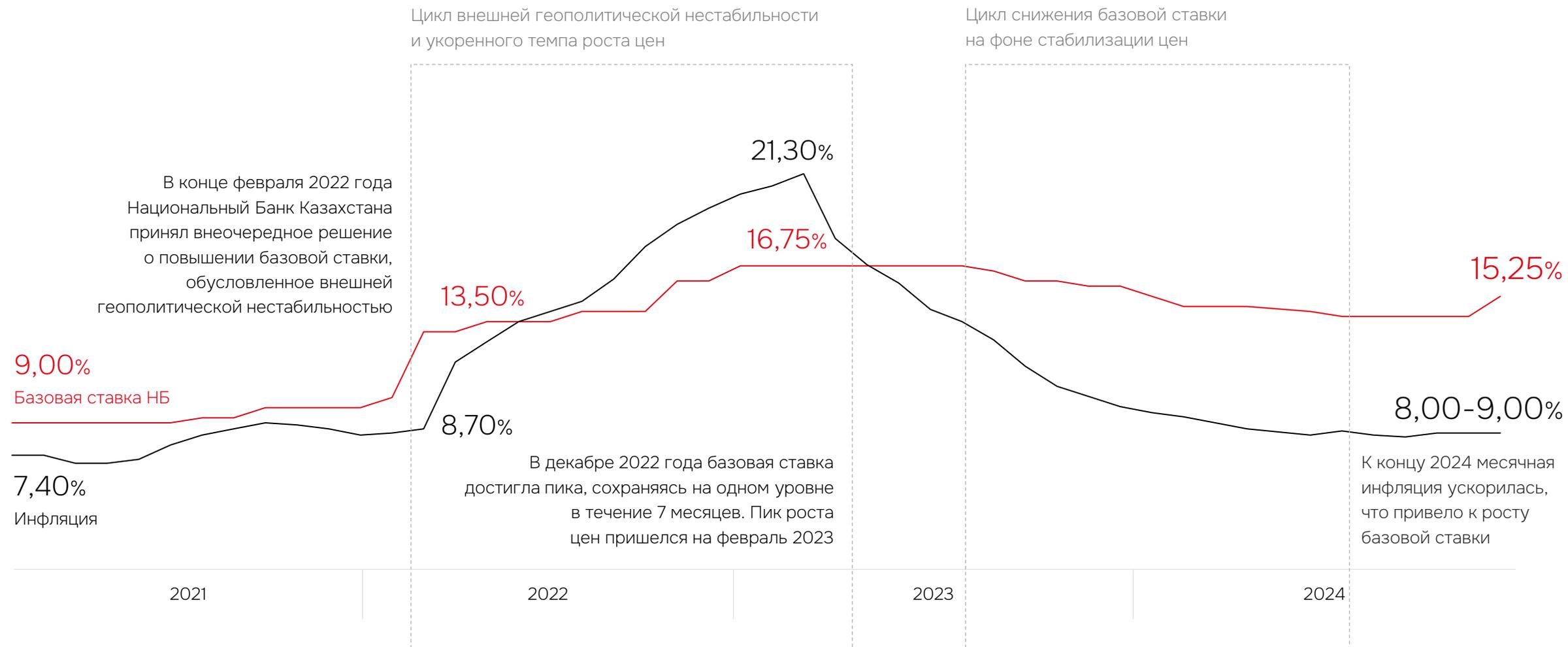
Динамика годовой инфляции в первой половине года соответствовала прогнозам Национального банка на фоне снижения внутреннего проинфляционного давления. Однако из-за ускорения ежемесячной инфляции регулятор прервал цикл снижения базовой ставки в декабре, повысив индикатор до 15,25% впервые с августа 2023 года. До конца года проведение умеренно-жесткой денежно-кредитной политики Национальным банком продолжится, ввиду чего годовая инфляция ожидается в диапазоне 8,0-9,0%, что будет все еще выше целевого уровня в 5,0%.

Прогноз социально-экономического развития Республики Казахстан Базовый сценарий

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

Эффект от таргетирования инфляции

Динамика базовой ставки и индекса потребительских цен, %



Внешняя торговля

Экспорт

61,4 млрд
долл.

Объем экспорта
янв-сен 2024

+5,6 %

Изменение объема
экспорта г/г

Более 50% от общего объема экспорта составляет сырьевая нефть. При этом зафиксировано значительное наращивание экспорта кожевенного сырья (+31% г/г).

Совокупный прогноз до конца 2024 – 80,8 млрд долл. США.

Товарная структура

Минеральные продукты 66%

Металлы и изделия из них 13%

Продукция химической промышленности 8%

Страновая структура, млрд долл. США

Италия 15,1

Китай 11,0

Россия 6,8

Нидерланды 3,9

Франция 2,9

Импорт

42,9 млрд
долл.

Объем импорта
янв-сен 2024

-4,8 %

Изменение объема
импорта г/г

Основу импорта продолжают составлять машины и оборудование: более 40% от общего объема импорта, однако в натуральном выражении показатель снизился на 10% г/г.

Совокупный прогноз до конца 2024 – 59,6 млрд долл. США.

Товарная структура

Машины, оборудование, транспортные средства 43%

Продукция химической промышленности 16%

Продовольственные товары 12%

Страновая структура, млрд долл. США

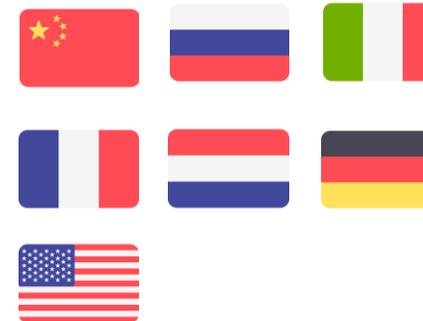
Россия 12,7

Китай 10,9

Германия 2,1

США 1,7

Франция 1,3



За январь-сентябрь 2024 основными торговыми партнерами Казахстана стали Китай, Россия, Италия, Франция, Нидерланды, Германия и США.

Китай сохранил позицию главного торгового партнера Казахстана (21,9 млрд долл. США или +1% г/г), приобретенную по итогу 2023 года.

Россия осталась ведущим импортером страны, нарастив объем импорта на 3% г/г.

Италия продолжает оставаться основным рынком для экспорта (15,1 млрд долл США или +40% г/г) из Казахстана.

Транспорт и логистика

Январь-сентябрь 2024: совокупно перевезено 782 млн тонн грузов или +7,8% г/г

Железнодорожный транспорт

39%

Грузоперевозок приходится на железнодорожный транспорт

307 МЛН ТОНН
-0,3% 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)

Автомобильный транспорт

32%

Грузоперевозок приходится на автомобильный транспорт

253 МЛН ТОНН
+19,9% 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 – Кандыгагаш

Трубопроводный транспорт

28%

Грузоперевозок приходится на трубопроводный транспорт

220 МЛН ТОНН
+7,3% г/г

Перевезено грузов трубопроводным транспортом

Каспийский трубопроводный консорциум отгрузил 48,4 млн тонн казахстанской нефти, превысив на 0,6% прошлогодний показатель за аналогичный период. До конца года планируется отгрузить до 65 млн тонн

Морской и воздушный транспорты

<1%

Грузоперевозок приходится совокупно на морской и воздушный транспорты

2,45 МЛН ТОНН
+53% г/г

Перевезено грузов совокупно морским и воздушным транспортом

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

Складская недвижимость: ключевые индикаторы

1 515 ТЫС.
КВ. М

Общая площадь
существующих объектов
Классы А, В

341 ТЫС.
КВ. М

Общая площадь
строящихся объектов
Классы А, В
Ввод 2024-2025

191 ТЫС.
КВ. М

Объем **введенных**
площадей
Классы А, В
Январь-ноябрь 2024

1,7 %

Доля вакантных
площадей
Классы А, В

26 ТЫС.
КВ. М

Объем вакантных
площадей
Классы А, В

5,7 ТЫС. ТНГ/КВ. М
МЕСЯЦ

Ставка аренды*
на существующие
объекты
Классы А, В



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

Новое строительство: 2024

Объем нового строительства за 11 месяцев 2024 года составил 191 тыс. кв. м и стал рекордным за всю историю развития рынка, уже превысив результат прошлого года почти в 2 раза. Повышенные темпы ввода стали результатом высокого спроса на складские площади в 2022-2023 годы. Так, собственные складские портфели увеличили ключевые игроки (Focus Logistics, Damu Logistics, TechnoDom.kz), реализующие спекулятивные объекты, а также логистические операторы (AIE Logistics, Gold Service Logistic).

Прогнозируемый годовой объем нового строительства по итогам 2024 составит 255 тыс. кв. м, что превысит показатель 2023 года в 2,6 раза и станет новым историческим рекордом.

Крупнейшие введенные в эксплуатацию объекты 2024 год



Focus Aksengir (OZON)
42 тыс. кв. м



TechnoDom Астана
28 тыс. кв. м



Складской комплекс Shalkar
25 тыс. кв. м



AIE Logistics
21 тыс. кв. м

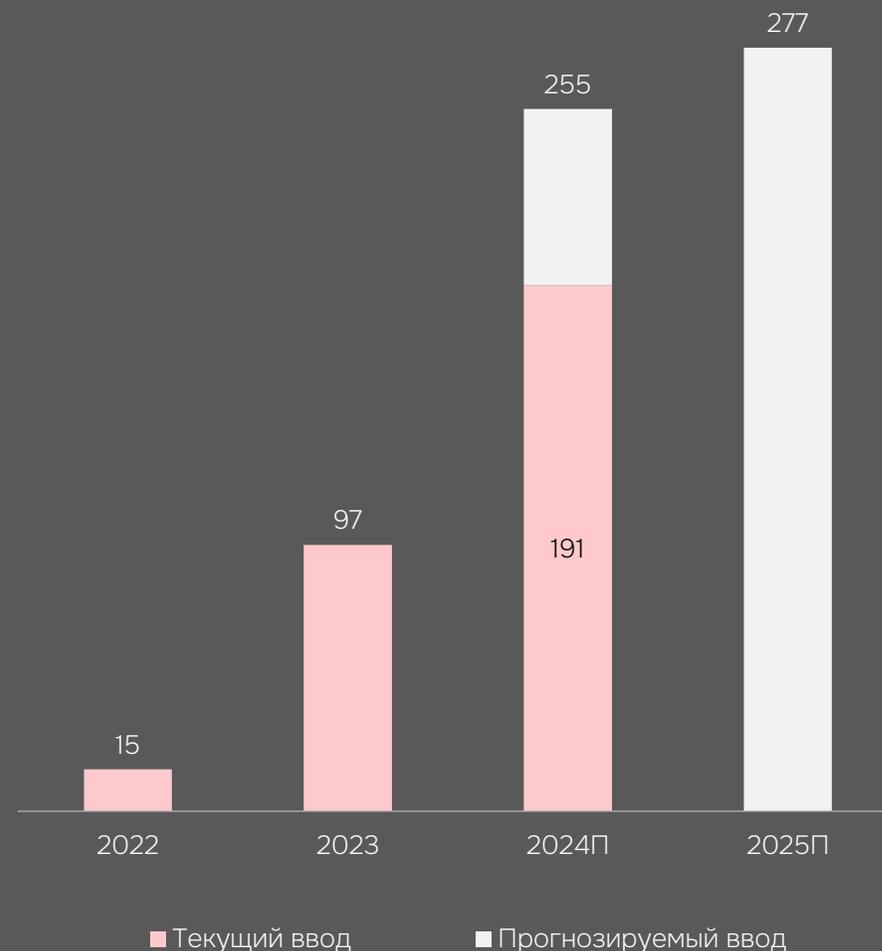


**Gold Service Logistic
Жармухамбет**
15 тыс. кв. м



TechnoDom Шымкент
15 тыс. кв. м

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



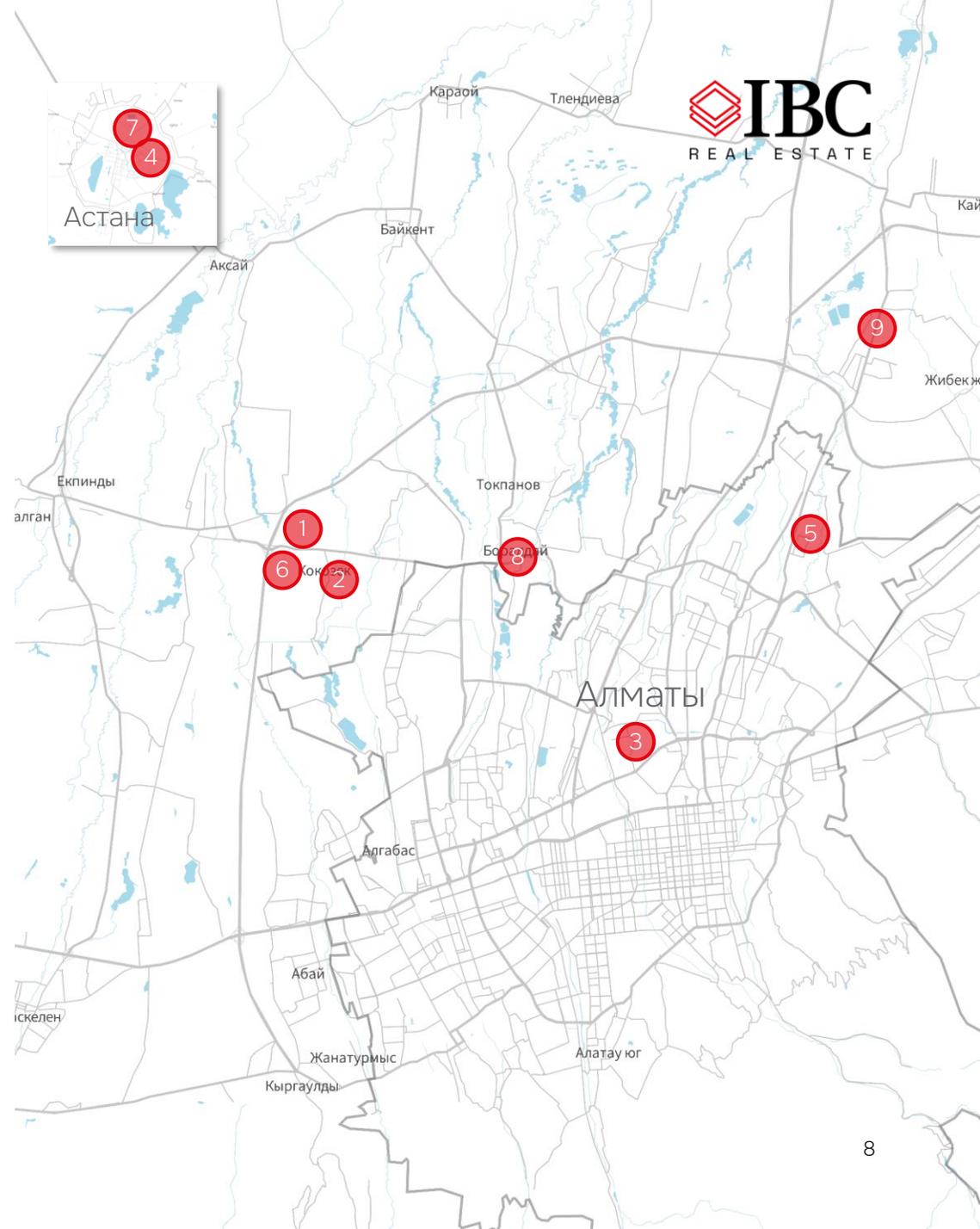
Будущее предложение: 2025

Совокупный объем строящихся складских площадей, заявленных к вводу в 2025 году, составляет 277 тыс. кв. м, прирост год к году составит 9%.

Ключевые игроки в период смягчения денежно-кредитной политики приняли решение о строительстве ряда проектов для последующей сдачи в аренду, что обеспечит повышенные объемы ввода, а также способствует стабилизации уровня вакансии на рынке и решению проблемы дефицита площадей в краткосрочной перспективе.

Крупнейшие строящиеся объекты с заявленным вводом в 2025 году

№ Объект	Класс	Площадь, тыс. кв. м	Год ввода	Регион	Тип
1 Focus Logistics	A	48	2025	Алматы	BTS/ Спекулятивный
2 Mercury Properties	A	44	2025	Алматы	Спекулятивный
3 Small	A	40	2025	Алматы	Собственный
4 Eurotransit Terminal	A	40	2024-2025	Астана	Собственный
5 Damiani Property Management II	A	37	2025	Алматы	Спекулятивный
6 Imagine Apple Logistics	A	32	2025	Алматы	Спекулятивный
7 Small	A	20	2025	Астана	Собственный
8 СК Бурундай	B	15	2024	Алматы	Спекулятивный
9 Tau Admiral	A	11	2024	Алматы	Спекулятивный



Вакантность и коммерческие условия

Доля вакантных площадей на рынке складской недвижимости Казахстана на ноябрь 2024 года составила 1,7% или 26 тыс. кв. м. Рост индикатора связан с появлением на рынке единичных крупных вакантных блоков за счет новых введенных в эксплуатацию складских объектов.

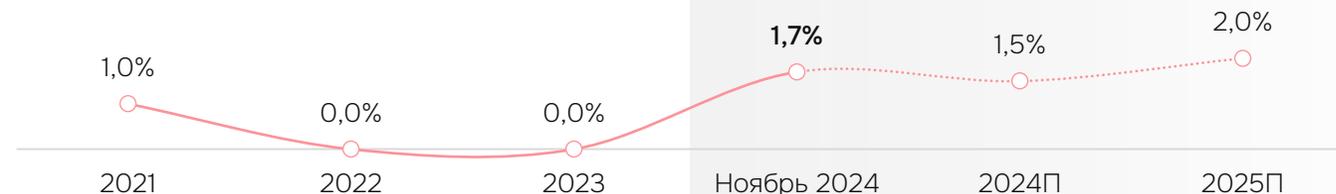
До конца года мы ожидаем незначительное снижение вакансии до 1,5% на фоне сохраняющегося спроса. В 2025 году индикатор будет оставаться в низкой зоне с коррекцией до 2% ввиду ввода в эксплуатацию ряда спекулятивных проектов.

Вакантность на складском рынке Казахстана восстанавливается, что позволяет игрокам точно расширять складскую инфраструктуру.

С точки зрения коммерческих условий, ставки аренды на качественные складские площади демонстрируют рост. На ноябрь 2024 года индикатор на существующие сухие склады класса А достиг 5 600-5 800 тенге за кв. м в месяц, прирост с начала года составил 20%.

Спрос на рынке складской недвижимости Казахстана стабилизируется, в связи с чем уже в 2025 году прогнозируется замедление темпов роста ставок аренды. Так, ставка аренды останется в диапазоне 5 800-6 000 тенге за кв. м в месяц.

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.

Тенденции развития рынка

Сегодня

Текущая конъюнктура рынка наиболее благоприятна для строительства объектов под конкретного клиента в связи с ужесточением денежно-кредитной политики и высокой стоимостью строительства.

Конъюнктура
рынка

Рынок находится на стадии стабилизации спроса, который имеет устойчивый характер. Новым игрокам перед выходом на рынок требуется время для анализа функционирования рынка Казахстана.

Спрос

Повышенные объемы нового строительства смогут удовлетворить текущие потребности рынка, однако в долгосрочной перспективе дефицит будет ощущаться.

Предложение

В перспективе трех лет

При ожидаемом смягчении денежно-кредитной политики **девелоперская активность в регионе усилится**, что отразится на увеличении числа спекулятивных проектов.

С учетом темпов развития рынка и появления новых качественных **складских проектов**, рынок складской недвижимости Казахстана может стать более привлекательным для российских и международных компаний.

Приросту предложения в регионе поспособствует активный **старт нового девелопмента со стороны ключевых игроков рынка** после эффекта от таргетирования инфляции.



*Совершенство
в деталях*



Евгений Бумагин

Генеральный директор
IBC Real Estate в Казахстане



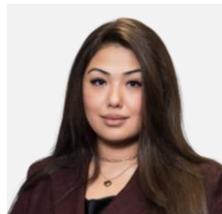
Евгения Сойерс

Директор по развитию
IBC Real Estate в Казахстане



Темирлан Рыскул

Заместитель директора
по региональному развитию



Екатерина Ногай

Руководитель департамента
исследований и аналитики

Спасибо

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