



# СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ КАЗАХСТАНА

Апрель 2024



# Макроэкономика: ключевые цифры

По итогу 2023 года экономика Казахстана адаптировалась к внешним трансформациям: по предварительным оценкам, темп роста ВВП составил 5,1%, что на 1,9 п.п. превышает показатель 2022 года. Основными факторами экономического роста стали увеличение инвестиций и повышение производственной активности в ключевых отраслях экономики, таких как строительство, торговля, информация и связь.

Ключевым достижением 2023 года стала стабилизация темпов роста цен и замедление до уровней, сопоставимых с концом 2021 года. Так, по итогам 2023 ИПЦ составил 9,8%, пик индикатора пришелся на февраль 2023 – 21,3%, докризисный показатель конца 2021 составлял 8,4%.

Как результат, с августа 2023 НБРК взял курс на снижение базовой ставки с пиковых 16,75% до 14,75% в феврале 2024 года, что способствует восстановлению деловой активности в стране.

Вторым важным фактором, оказывающим влияние на рост экономики страны, стало усиление внешнеторговых связей и переориентация глобальных логистических цепочек: так, внешнеторговый оборот Казахстана за январь-декабрь 2023 года увеличился на 3,2% (к январю-декабрю 2022) и составил 139,8 млрд долларов США. Видимый рост обусловлен за счет наращивания импорта на 20,1%: основной удельный вес приходится на поставки автомобилей и высокотехнологичных товаров. Экспорт уменьшился на 7% в силу коррекции мировых цен на минеральные продукты, включая топливно-энергетические товары.

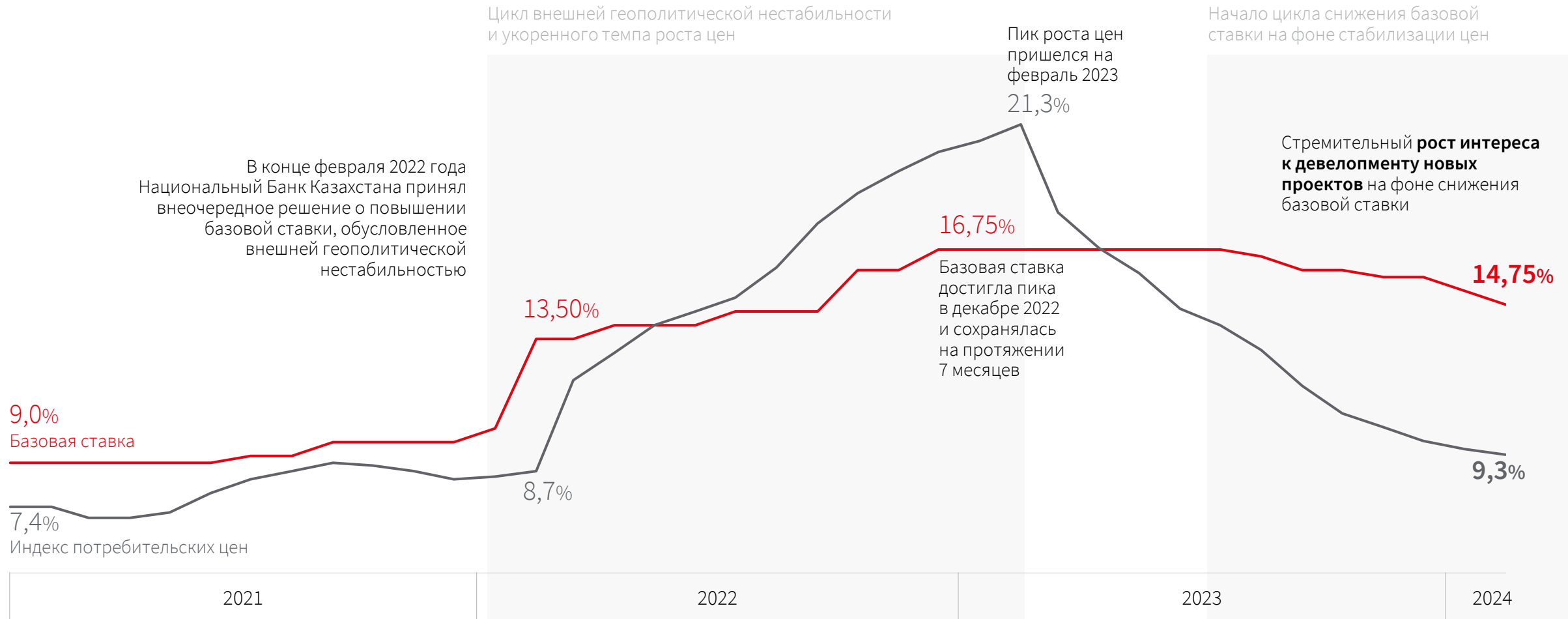
В сентябре 2023 года Министерство национальной экономики Республики Казахстан опубликовало обновленный прогноз социально-экономического развития на 2024-2028 годы. Все сценарии предполагают рост экономики в перспективе 5 лет, однако различными темпами. В рамках базового сценария цена на нефть установлена на уровне 80 долларов США за баррель, среднегодовой рост экономики составит 5,8%, средний темп роста производства товаров будет на уровне 4,8%, услуг – 6,3%.

## Прогноз социально-экономического развития Республики Казахстан Базовый сценарий

	2023	2024п	2025п	2026п	2027п	2028п
ВВП, в % к предыдущему году	5,1	5,3	5,6	6,0	6,0	6,0
Инфляция, в % на конец периода	9,8	6,0-8,0	5,5-7,5	5,0	5,0	5,0
Экспорт товаров, млрд долл. США	78,7	83,1	89,7	88,9	91,9	94,8
Импорт товаров, млрд долл. США	61,1	60,7	61,3	62,6	64,0	65,6
Численность населения, млн. человек	20,0	20,1	20,4	20,6	20,9	21,1
Уровень безработицы, %	4,7	4,8	4,7	4,7	4,7	4,6

# Эффект от таргетирования инфляции

Динамика базовой ставки и индекса потребительских цен, %



# Внешняя торговля

## Экспорт

**78,7** млрд долл. США **-7,0%**

Объем экспорта 2023

Изменение объема экспорта г/г

Снижение объемов экспорта связано преимущественно с падением нефтяных доходов. Прогноз на 2024 – 83,1 млрд руб.

### Товарная структура

Минеральные продукты	66%
Металлы и изделия из них	12%
Продукция химической промышленности	7%

### Страновая структура, млрд долл. США

Италия	14,8
Китай	14,7
Россия	9,8
Нидерланды	4,1
Турция	4,0

## Импорт

**61,1** млрд долл. США **+20,1%**

Объем импорта 2023

Изменение объема импорта г/г

Увеличение объемов импорта связано преимущественно с наращиванием импортных поставок автомобилей и высокотехнологичных товаров. Прогноз на 2024 – 60,7 млрд руб.

### Товарная структура

Машины, оборудование, транспортные средства	44%
Продукция химической промышленности	15%
Продовольственные товары	10%

### Страновая структура, млрд долл. США

Россия	16,8
Китай	16,1
Германия	3,2
США	2,5
Корея	2,2



По итогу 2023 года основными торговыми партнерами Казахстана стали Китай, Россия, Италия, Южная Корея, Нидерланды и Турция.

Китай, увеличив импорт в Казахстан (+45% к 2022), стал главным торговым партнером.

Россия, потерявшая первенство в торговле, остается ведущим импортером страны, несмотря на сокращение объемов импорта (-6% к 2022). При этом Италия продолжает оставаться основным рынком для экспорта из Казахстана.

# Транспорт и логистика

## Железнодорожный транспорт

42 %

Грузоперевозок приходится на железнодорожный транспорт

416 МЛН ТОНН  
+2,8% г/г

Перевезено грузов железнодорожным транспортом

В течение 3 лет планируется окончание строительства свыше 1 000 км: Достык-Мойынты» (836 км), Бахты-Аягоз (272 км), Дарбаза-Мактаарал (152 км) и обводная линия Алматы (73 км)

## Трубопроводный транспорт

28 %

Грузоперевозок приходится на трубопроводный транспорт

275 МЛН ТОНН  
+0,8% г/г

Перевезено грузов трубопроводным транспортом

Каспийский трубопроводный консорциум отгрузил 56 млн. тон казахстанской нефти, в новом году планируется увеличение до 63,7 млн тонн. Из-за неоднократных приостановок работы КТК развитие Транскаспийского международного маршрута стало приоритетным направлением

## Автомобильный транспорт

29 %

Грузоперевозок приходится на автомобильный транспорт

287 МЛН ТОНН  
+9,6% г/г

Перевезено грузов автомобильным транспортом

Ремонтно-строительными работами охвачено 10,7 тыс. км автодорог республиканского и местного значения: завершение проектов БАКАД (66 км), Кандыагаш – Макат (440 км), Ушарал – Достык (184 км)

## Морской и воздушный транспорт

<1 %

Грузоперевозок приходится совокупно на морской и воздушный транспорт

1,35 МЛН ТОНН  
+11,0% г/г

Перевезено грузов совокупно морским и воздушным транспортом

Ожидается завершение строительных работ новых пассажирских терминалов аэропортов Шымкента, Кызылорды и Алматы. Разрабатывается комплекс мер по развитию портов Актау и Курык

# Рынок складской недвижимости

1,3 млн кв. м

Общая площадь **существующих** складских объектов  
Классы А и В

184 тыс. кв. м

Общая площадь **строящихся** складских объектов  
Классы А и В

## Крупнейшие объекты, заявленные к вводу в 2024 году

Объект	Город	Площадь
Damianу	Алматы	40 тыс. кв. м
Focus Logistics (I очередь)	Алматы	42 тыс. кв. м
Технодом	Астана	28 тыс. кв. м
Тау Адмирал	Алматы	10 тыс. кв. м

По итогам 2023 года объем нового строительства составил 70 тыс. кв. м. Крупнейшими объектами, введенными в эксплуатацию, стали фулфилмент-центр OZON (38 тыс. кв. м) и фулфилмент-центр Spark в Алматы (22 тыс. кв. м).

Если в начале 2023 года резкий рост инфляции и последующее за ним увеличение базовой ставки замедлили темпы строительства, то уже в начале 2024 года со смягчением политики инфляционного регулирования объем заявленных проектов значительно увеличился. Новые игроки рынка анонсировали свои планы по строительству, на текущий момент идет проработка финансовых моделей и разработка концепций. Дальнейшее снижение ключевой ставки приведет к активизации девелоперских проектов и началу нового всплеска активности на рынке.



# Коммерческие условия

На фоне высокого спроса на складские помещения доля свободных площадей уже несколько лет находится на минимальном уровне. Новые объекты складской недвижимости, как правило, арендуют еще на этапе строительства. Высокая стоимость кредитования также влияет на сегодняшний дефицит предложения, который, в свою очередь, стимулирует рост арендной ставки: по сравнению с 2021 годом ставка выросла почти в 2 раза. До конца 2024 года прогнозируется незначительный рост вакансий за счет ввода в эксплуатацию новых объектов.

## Специфика договоров

**Ежегодная индексация**  
8-10%

**Обеспечительный платеж**  
От 1-2 месяцев на готовые помещения  
До 6-12 месяцев на проекты BTS

**Арендные каникулы**  
От 2 недель до 1 месяца

**Срок договора**  
Как правило, краткосрочные договоры  
до 3-х лет с правом расторжения

## Динамика ставок аренды и доли вакантных площадей

	2021	2022	2023	Март 2024	2024п
<b>Ставка аренды*</b> тнг / кв. м / месяц	3 100 – 3 300	4 000 – 4 500	4 500 – 5 000	<b>5 500 – 5 800</b>	5 800 – 6 000
<b>Доля вакантных площадей, %</b>	1%	0%	0%	<b>0%</b>	>1%

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

# Ключевые резиденты складских объектов

## Многоканальный ритейл



## Логисты



## Онлайн ритейл



## Дистрибьюторы





# Экспансия маркетплейсов



Лидером среди маркетплейсов на рынке Казахстана является локальный ритейлер Kaspi.kz, являющийся одним из сервисов экосистемы компании Kaspi. GMV маркетплейса вырос в 2023 году на 45% по сравнению с 2022 и достиг 9,2 млрд долл. США. В партнерстве с компанией работают более 59 тысяч продавцов, в магазинах которых можно расплатиться, оформив кредит или рассрочку, используя банк Kaspi. Именно наличие кредитных продуктов является одним из ключевых преимуществ маркетплейсы для потребителей.

## Логистика

### Kaspi доставка

Продавец упаковывает товар и передает в пункт приема Kaspi, курьерские службы доставляют заказы покупателю.

Существует сервис «Пикап-курьер», с помощью которого продавцы могут передавать заказы на Kaspi Доставку не в пункте приема, а на своем складе или в точке продаж.

Аналог формата FBS.

### Моя доставка

Самостоятельная доставка товара продавцом покупателю.

При заказах стоимостью 5 тыс. тенге и более доставка для потребителя бесплатна. Продавцу ее стоимость компенсирует маркетплейс в случае, если покупатель добавил в свою корзину товары разных продавцов.

Аналог формата DBS.

### Экспресс

Напрямую от продавца к покупателю с помощью курьерской службы (в течение 3-х часов).

Доступна в Актау, Актобе, Алматы, Астане, Атырау, Караганде, Костанай, Павлодаре, Таразе, Усть-Каменогорске, Шымкенте.

В отличие от российских маркетплейсов, Kaspi не использует формат FBO-доставки, что снижает потребность маркетплейса в качественных складских площадях.

## WILDBERRIES

Объект	Площадь	Статус объекта	Город
Алматы Атакент	14 тыс. кв. м	Действует	Алматы
Склад Алаш	10 тыс. кв. м	Действует	Астана
СЦ Семей	6 тыс. кв. м	Действует	Семей
Склад Актобе	5 тыс. кв. м	Действует	Актобе
СЦ Байсерке	4,6 тыс. кв. м	Действует	Алматы
СЦ Уральск	1,2 тыс. кв. м	Действует	Уральск
СЦ Шымкент	1 тыс. кв. м	Действует	Шымкент
ФЦ Алматы	70 тыс. кв. м	Строится	Алматы
ФЦ Астана	150 тыс. кв. м	Проектируется	Астана

## OZON

Объект	Площадь	Статус объекта	Город
РФЦ Астана	38 тыс. кв. м	Действует	Астана
МРФЦ Алматы	4,5 тыс. кв. м	Действует	Алматы
ФЦ Алматы	42 тыс. кв. м	Строится	Алматы

# Тенденции развития рынка

## Электронная торговля

Рынок складской недвижимости Казахстана находится на начальном этапе своего развития. В ближайшие годы решится вопрос о том, кто станет ключевым драйвером роста: онлайн-ритейлеры, которые будут строить собственную логистику (как Wildberries), или же логистические компании, которые займутся координацией всех логистических процессов крупных игроков рынка (примером такой стратегии является Kaspi).

## Логистические компании

Транзитный потенциал Казахстана – то, что может привлечь крупных инвесторов для восполнения дефицита предложения. Данный потенциал основывается на развитых системах транспорта и логистики. Профессиональные 3PL-операторы – уже часть рынка страны, что позволяет новым международным игрокам расширяться на территории Центральной Азии.

## Новые регионы

Ключевыми логистическими хабами в Казахстане являются Алматы и Астана. На фоне государственной заинтересованности в развитии и других регионов ожидается увеличение деловой активности на Западе страны в рамках индустриальных проектов.

## Институционализация рынка

Развитие рынка обеспечивается появлением новых профессиональных девелоперских компаний, строительством новых объектов класса А по международным стандартам, реализацией крупных built-to-suit проектов.

## На пути к новому этапу развития рынка

Высокая арендная ставка, нулевая вакансия, отсутствие большого количества строящихся спекулятивных объектов – индикаторы, указывающие на дефицит предложения в среднесрочной перспективе. Потребительская активность населения растет и в офлайн-ритейле, и в онлайн-ритейле; импорт товаров из-за рубежа увеличивается (+20% г/г), как и количество крупных брендов, которым необходимы складские помещения для хранения собственного товара или же услуги логистических компаний.

В 2023 году темпы развития рынка замедлились на фоне высокой базовой ставки. Однако ее снижение во второй половине года и прогнозы Министерства национальной экономики о снижении инфляции в 2024 году способствовали повышенному интересу инвесторов к складской недвижимости Казахстана. При этом ставка остается достаточно высокой для обеспечения необходимых темпов кредитования строительства.

Дальнейшее снижение базовой ставки и, как следствие, приток инвесторов на рынок станут основой для нового этапа развития рынка складской недвижимости в Казахстане.

# Команда IBC Real Estate в Казахстане

>150 Тыс.  
КВ. М

Реализовано **складских**  
площадей

>30 Тыс.  
КВ. М

Реализовано **офисных**  
площадей

>100 проектов

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



Евгения Сойерс · Евгений Бумагин · Жамиля Толеген · Темирлан Рыскул



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

## Евгений Бумагин

Генеральный директор  
IBC Real Estate в Казахстане

[Evgeniy.Bumagin@ibcrealestate.ru](mailto:Evgeniy.Bumagin@ibcrealestate.ru)

## Евгения Сойерс

Директор по развитию  
IBC Real Estate в Казахстане

[Evgeniya.Sawers@ibcrealestate.ru](mailto:Evgeniya.Sawers@ibcrealestate.ru)

## Темирлан Рыскул

Заместитель директора  
по региональному развитию

[Temirlan.Ryskul@ibcrealestate.kz](mailto:Temirlan.Ryskul@ibcrealestate.kz)

## Жамиля Толеген

Заместитель директора

[Zhamila.Tolegen@ibcrealestate.kz](mailto:Zhamila.Tolegen@ibcrealestate.kz)



**ЕВГЕНИЙ БУМАГИН**

Член совета директоров  
Руководитель департамента по работе  
со складскими и производственными  
помещениями



**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