



# Складская недвижимость Казахстана

Июнь 2023



# Команда IBC Real Estate на рынке СНГ

**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



**> 120 тыс. кв. м**  
сданных качественных  
**складских** помещений

**> 25 тыс. кв. м**  
сданных качественных  
**офисных** помещений

**> 60 проектов**  
по оценке и  
стратегическому  
консалтингу

Многолетний опыт и международная экспертиза – основа для принятия эффективных решений и долгосрочной устойчивости бизнеса.

Мы поддержим в воплощении самых смелых идей, связанных с развитием бизнеса в сфере коммерческой недвижимости, наращиванием активов и приумножением капитала

**Евгений Бумагин**  
Генеральный директор  
IBC Real Estate в Казахстане



# Макроэкономика: ключевые цифры

В первые месяцы 2023 года экономика Казахстана показывает высокие темпы роста. Положительная динамика отмечается во всех отраслях с существенным ускорением в секторе услуг. По предварительной оценке, в январе-марте 2023 года рост ВВП составил 4,9% к январю-марту 2022 года. Одним из драйверов роста выступают высокие показатели по добыче и экспорту нефти ввиду восстановления экономик стран-торговых партнеров. В ближайшие три года рост ВВП ожидается на уровне 3,5-4,5% на фоне благоприятных цен на нефть и устойчивого роста внутреннего спроса.

Высокая инфляция и, как следствие, необходимость ее таргетирования остается одной из важнейших проблем на сегодняшний день. По прогнозам Национального Банка РК, пик темпа роста цен пришелся на февраль 2023 года (21,3%), наиболее высокая инфляция наблюдалась на продовольственные товары (26,2%), в непродовольственных товарах и платных услугах индикаторы составили 20,5% и 15% соответственно. Совокупный показатель в марте снизился до 18,1%, в апреле – до 16,8%. По итогам года индикатор ожидается в пределах 9-12% с дальнейшим снижением до 6-8% в 2024 году. С учетом текущих условий Национальный Банк планирует удерживать базовую ставку на уровне 16,75% в течение всего первого полугодия для стабилизации инфляции и постепенного ее снижения в среднесрочной перспективе.

Однако сохраняются значительные риски для ускорения темпов роста цен: ожидаемые реформы тарифов ЖКХ, что помимо прямого влияния на инфляцию может оказать мультипликативный эффект на цены широкого набора товаров и услуг, а также риски со стороны роста внутреннего спроса.

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

**3,3%**

Рост ВВП  
2022

**3,5% - 4,5%**

Рост ВВП  
Прогноз 2023

**3,5% - 4,5%**

Рост ВВП  
Прогноз 2024

**20,3%**

ИПЦ  
(на конец периода,  
в процентах к декабрю  
предыдущего года)  
2022

**9-12%**

ИПЦ  
(на конец периода,  
в процентах к декабрю  
предыдущего года)  
Прогноз 2023

**6-8%**

ИПЦ  
(на конец периода,  
в процентах к декабрю  
предыдущего года)  
Прогноз 2024

**Инфляционное таргетирование продолжает оказывать значительное давление на деловую активность в стране, однако восстановление экономик стран-торговых партнеров нивелирует негативные эффекты и способствует росту экономики Казахстана**

# Эффект от повышения базовой ставки лег на плечи бизнеса

Общие объемы кредитования экономики в 2022 году выросли на 23,3% г/г, составив 22,8 трлн тенге, преимущественно за счет кредитования населения, которое продолжило расти на фоне высоких инфляционных ожиданий и реализации льготных ипотечных программ («7-20-25»).

Несмотря на значительное повышение базовой ставки во второй половине года (в октябре – до 16%, в декабре – до 16,75%), на фоне маркетинговых акций от банков, высокой доли рассрочки, а также конкуренции между банками ставка по потребительским кредитам в тенге за год снизилась на 1,7 п.п. до 17,2% по итогам декабря 2022 года. Средневзвешенная ставка по ипотечным кредитам увеличилась за год на 1,0 п.п. до 9,5%: при этом ставки по рыночной ипотеке показали более значительный рост, однако ввиду высокой доли нерыночных льготных программ общая ставка по ипотечным кредитам формируется значительно ниже уровня базовой ставки.

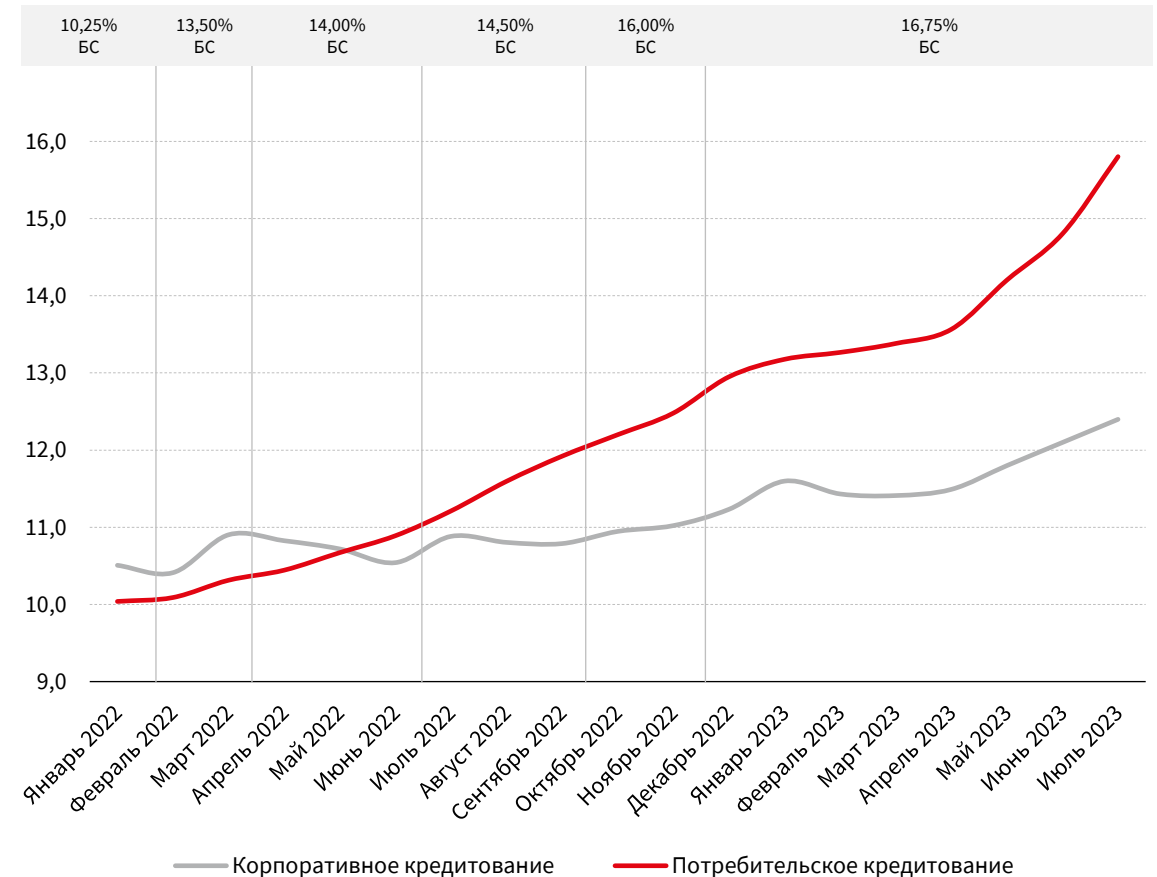
В наибольшей степени повышение базовой ставки сказалось на кредитовании бизнеса: средневзвешенная ставка по тенговым кредитам бизнесу выросла с 12,8% в декабре 2021 года до 19,7% в декабре 2022 года. Изменение базовой ставки отразилось на стоимости финансирования всех отраслей, в большей степени – в торговле (рост на 7,5 п.п.), в наименьшей – в транспорте (на 4,6 п.п.). Однако позитивная динамика экономики в последние месяцы 2022 года и в начале 2023 способствовала некоторому оживлению темпов кредитования бизнеса.

С учетом текущих прогнозов Национального Банка РК, снижение базовой ставки и смягчение проводимой денежно-кредитной политики в ближайшие месяцы не ожидается, а высокие проинфляционные риски повышают вероятность сохранения текущего уровня ставки до конца года.

Одной из тенденций на кредитном рынке является переход к кредитованию в национальной валюте. По итогам апреля 2023 объем корпоративного кредитования в иностранной валюте снизился на 11% (с 2,7 трлн тенге до 2,4 трлн тенге г/г), в потребительском кредитовании снижение еще значительнее – 71% (с 17,5 млрд тенге в апреле 2022 до 5,1 млрд тенге в апреле 2023).

Источники: Национальный Банк Республики Казахстан

Динамика базовой ставки и объемы кредитования экономики, трлн тенге



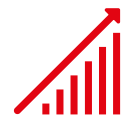
# Потребительский рынок

На фоне значительного темпа роста цен потребительские настроения находятся под давлением. Долговая нагрузка населения растет, при этом треть населения (32%), по данным НБ РК, за последние месяцы ощутила ухудшение собственного материального положения. В целом население придерживается сберегательной модели потребления.

Высокий уровень цифровизации населения и тренд на экономию стимулируют рост онлайн-торговли. Так, по данным Ассоциации Цифровой Казахстан, рынок розничной электронной коммерции в Казахстане продолжил рост и составил 1,3 трлн тенге по итогам 2022 года, что на 30% больше, чем в предыдущем году. Доля онлайн в обороте розничной торговли составила 8,2%, что на 0,7 п.п. выше показателя прошлого года. При этом на локальные площадки пришлось около 80% от общего объема продаж в 2022 году.

Источники: Национальный Банк Республики Казахстан, Бюро национальной статистики Агентства по стратегическому планированию и реформам Республики Казахстан, Ассоциация Цифровой Казахстан

## Потребительские настроения, апрель 2023



Только **12% населения ожидает, что экономические условия в стране улучшатся** в ближайшие 12 месяцев. Еще 22% верит, что улучшатся, но не во всем



### 150 – 300 тыс. тенге

Среднемесячный доход семьи у 41% респондентов, только 29% опрошенных назвали более высокий уровень дохода



### Отсутствие сбережений

72% респондентов отметили, что в данный момент не имеют личных сбережений или накоплений



### 46% населения имеет

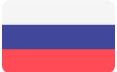





**кредиты или ипотеку.** Еще год назад показатель был на 7 п.п. ниже. 81% респондентов в ближайшие год не планирует брать кредиты

# Внешняя торговля

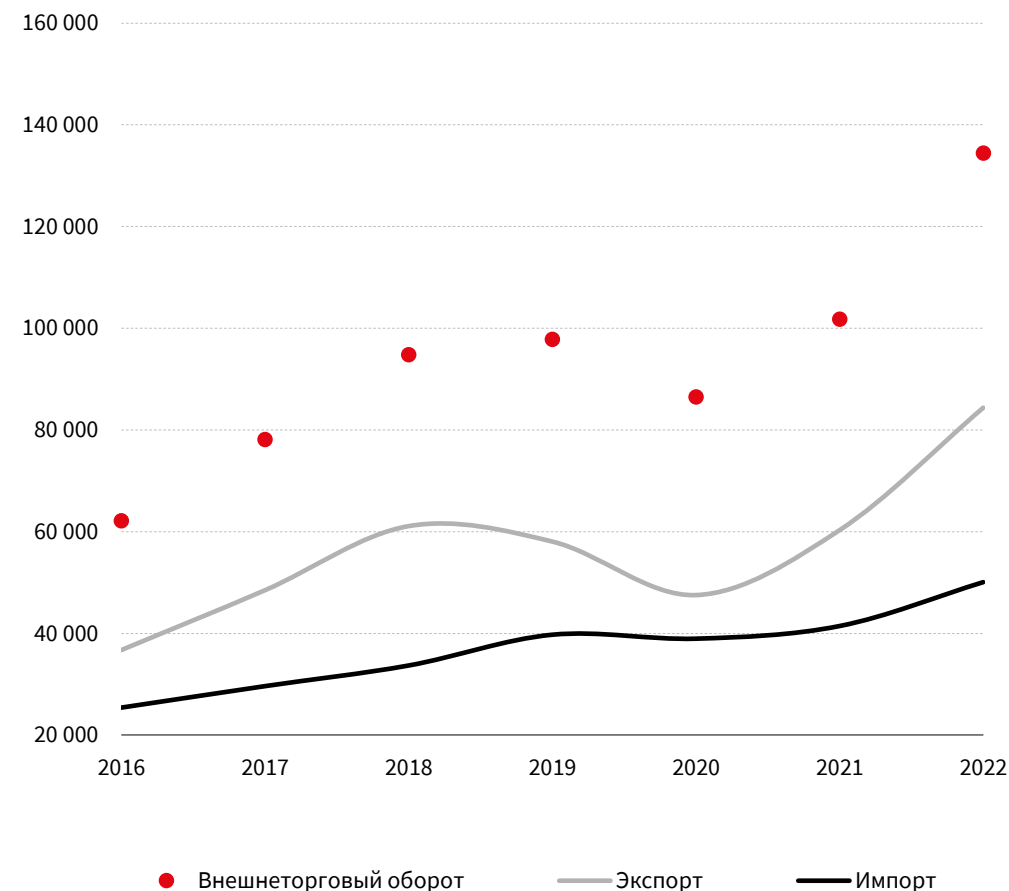
Экспорт товаров в номинальном выражении в 2022 году увеличился на 39,9% г/г ввиду значительного роста мировых цен на сырую нефть. Экспорт сырой нефти увеличился на 50,9% г/г в стоимостном выражении, при этом физические поставки нефти незначительно снизились (на 0,8%, г/г). В разрезе стран отмечается рост поставок нефти в натуральном выражении в Китай на 47,8%, Республику Корея – на 74%, в то же время сократились поставки в Нидерланды на 25,4%, Индию – на 31,7%. Существенно вырос экспорт продуктов неорганической химии, драгоценных и редкоземельных металлов на 39,1% ввиду увеличения спроса со стороны России. Снижился экспорт каменного угля в Украину, Беларусь и Россию с одновременным увеличением поставок в страны ЕС и Турцию. В структуре продуктов питания вырос экспорт масел и жиров в Узбекистан и Китай, муки – в Афганистан. Увеличился спрос со стороны стран Центральной Азии на пшеницу.

Импорт по итогам 2022 года вырос на 20,8% г/г в стоимостном выражении в основном на фоне роста импорта промежуточных товаров. В разрезе стран отмечается рост импорта товаров из стран ЕС (на 33,9%, г/г) и Китая (33,5%). При этом импорт из России по итогам 2022 года снизился на 1,5% г/г. В структуре продовольственных товаров в натуральном выражении увеличился импорт молока и молочных продуктов из России и Ирана. Запрет на экспорт сахара со стороны России в марте-августе 2022 года привел к значительному росту ввоза в Казахстан сахара из Бразилии и Индии. Заметно вырос импорт алкогольных напитков из России и Узбекистана. Сократился импорт мяса из США и Беларуси. Среди непродовольственных товаров увеличился импорт телефонных аппаратов, медикаментов, шин и покрышек, мониторов и проекторов. Увеличились поставки одежды из Китая и Турции. Ввиду ухода с российского рынка крупных предприятий-производителей уменьшился ввоз мощных и чистящих средств из России. Также вырос спрос на импортные запчасти для автомобилей, машины и оборудование с нагревом, моторные транспортные средства для перевозки грузов.

## Ключевые торговые партнеры, млн долларов США

						
Экспорт'22	8 781	13 165	13 854	4 751	4 546	5 483
Импорт'22	17 343	10 981	1 054	1 595	1 573	295
Доля в товарообороте	19,4%	18,0%	11,1%	4,7%	4,6%	4,3%

## Внешнеторговый оборот, млн долларов США



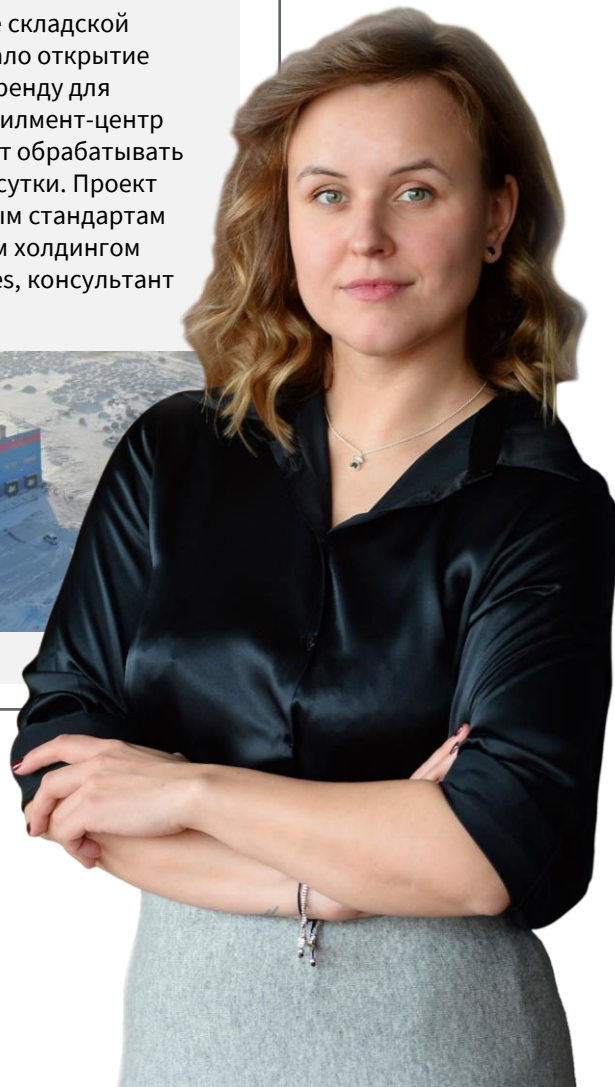
# Рынок складской недвижимости: ключевые цифры и события

Знаковым событием на рынке складской недвижимости Казахстана стало открытие первого крупнейшего BTS в аренду для компании OZON. Новый фулфилмент-центр площадью 38 тыс. кв. м сможет обрабатывать не менее 260 тысяч заказов в сутки. Проект реализован по международным стандартам крупнейшим инвестиционным холдингом Казахстана – Mercury Properties, консультант сделки – IBC Real Estate



**Евгения Сойерс**

Директор по развитию  
IBC Real Estate в Казахстане



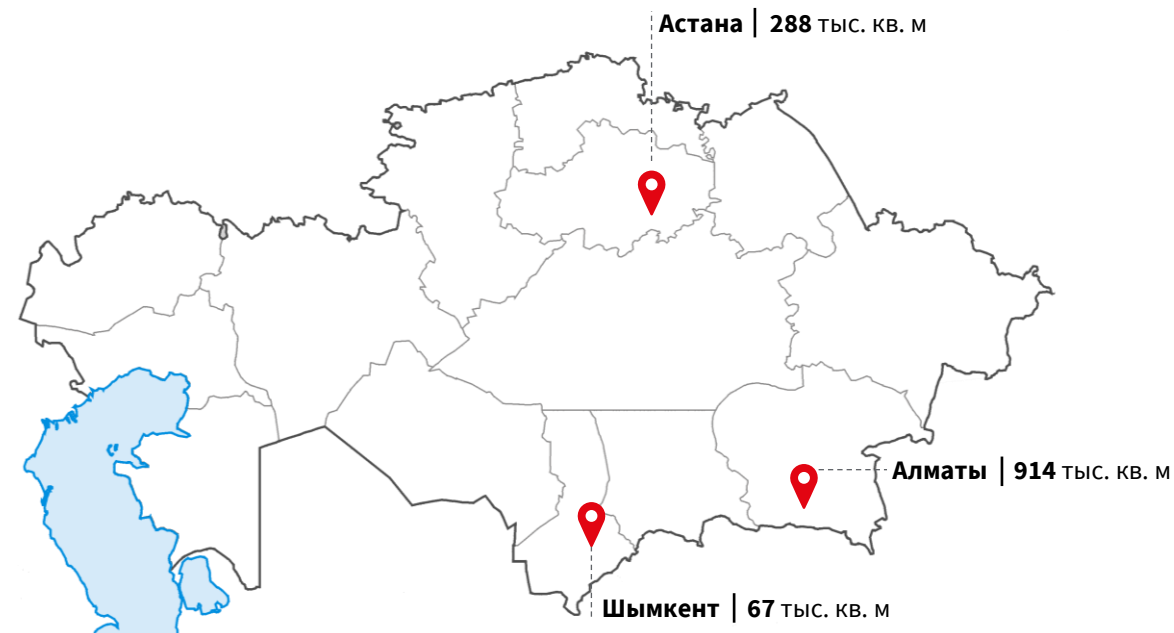
**1,3** млн кв. м

Общая площадь **существующих** качественных складских объектов

**87,2** тыс. кв. м

Общая площадь **строящихся** качественных складских объектов

География существующих площадей



# Рынок складской недвижимости: коммерческие условия

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

## Дефицит предложения стимулирует рост ставок аренды

С учетом высокой стоимости кредитования и отсутствия большого количества девелоперских проектов ставка аренды на объекты формата BTS формируется выше – на уровне 5 500 тенге в месяц

## Ежегодная индексация

8-10%

## Обеспечительный платеж

От 2 месяцев на готовые помещения, до 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

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



# Этапы развития рынка и ключевые тренды



# Опыт команды по работе со складскими и производственными помещениями в **Казахстане**

Аренда склада



Астана  
5,3 тыс. кв. м

Покупка земельного участка



Алматы  
2,5 га

Аренда склада



Алматы  
4,5 тыс. кв. м

Первая **классификация** складской недвижимости



2021

2022

2023

2023

2023

2021

2021

2023

2023

Аренда склада



Астана  
10,1 тыс. кв. м

Первый и крупнейший на рынке BTS в аренду



Астана  
38 + 34 тыс. кв. м  
(опцион)

Аренда склада



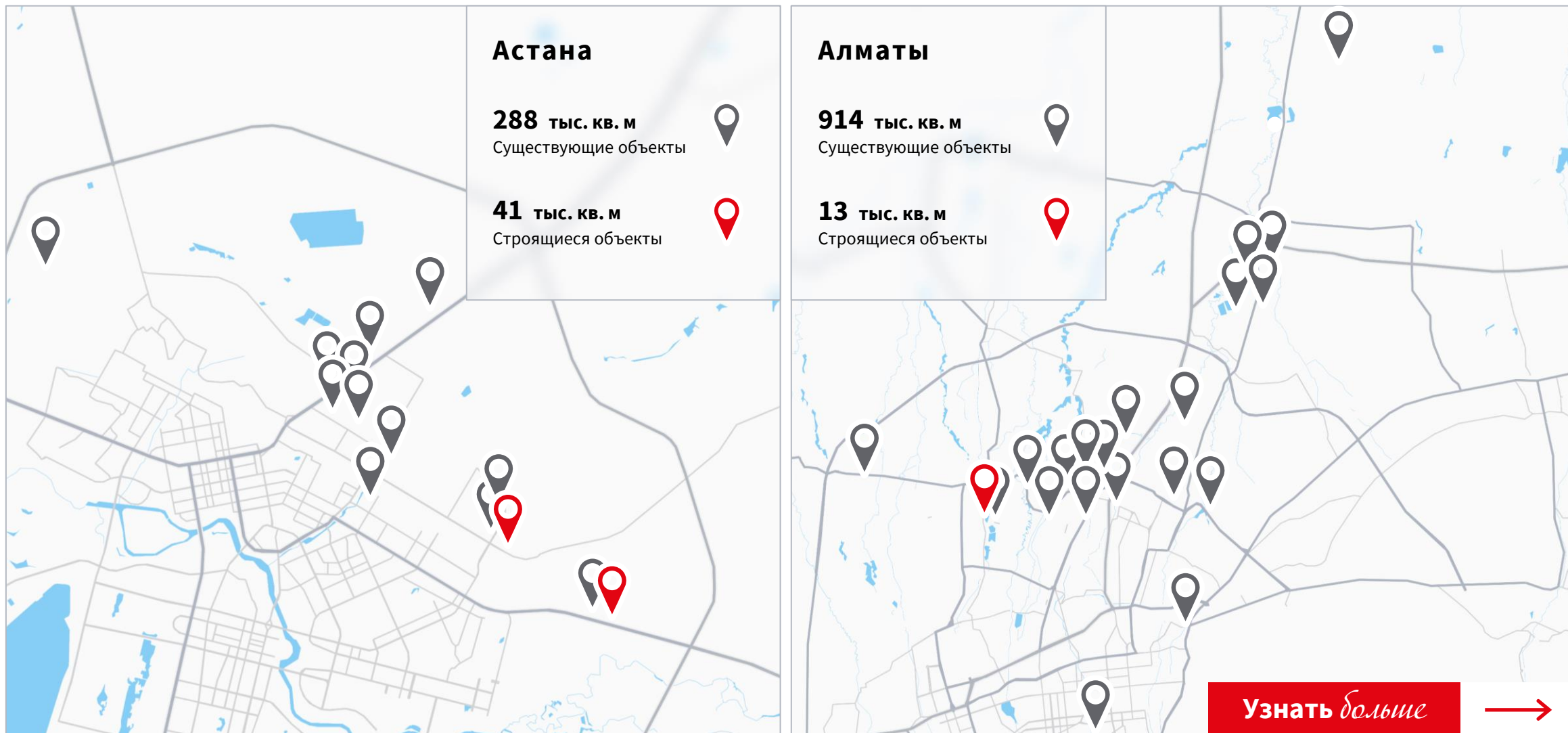
Алматы  
4,5 тыс. кв. м

Аренда склада



Алматы  
14 тыс. кв. м

# Ключевые объекты





**ЕВГЕНИЙ БУМАГИН**  
Генеральный директор  
IBC Real Estate в Казахстане



**ЕВГЕНИЯ СОЙЕРС**  
Директор по развитию  
IBC Real Estate в Казахстане



**ЕКАТЕРИНА НОГАЙ**  
Руководитель департамента  
исследований и аналитики



# Спасибо



## Россия

Москва,  
ул. Валовая, д. 26  
[Moscow.Russia@ibcrealestate.ru](mailto:Moscow.Russia@ibcrealestate.ru)

Санкт-Петербург,  
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)