



СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Казахстана

Итоги 2022



КОМАНДА IBC REAL ESTATE НА РЫНКЕ КАЗАХСТАНА

IBC Real Estate на
рынке Казахстана

Внешний контекст

Складская
недвижимость

Контакты

Опыт компании

> 40 сделок

по аренде и продаже
недвижимости

> 20 тыс кв. м

сданных качественных офисных помещений
в Алматы, Астане, Атырау и Актау

> 14 тыс человек

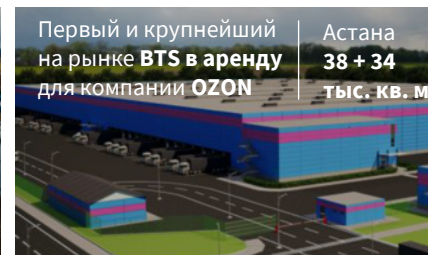
в базе лояльных клиентов

> 30 проектов

по оценке и стратегическому консалтингу
в Алматы, Астане, Атырау, Актау,
Кокшетау и Шымкенте

Команда IBC Real Estate (ранее – JLL) оказывает услуги на рынке Казахстана с 2005 года. Компания предлагает клиентам комплексные решения для всех участников рынка недвижимости: оценка, продажа, покупка, аренда недвижимости и земельных участков, представление интересов инвесторов, девелоперов, собственников и арендаторов, разработка и оптимизация концепций, решения по организации рабочего пространства, стратегический и инвестиционный консалтинг, аналитика и управление данными

Опыт команды по работе со складскими и производственными помещениями



Внешний контекст



МАКРОЭКОНОМИКА

4,3%

Рост ВВП
2021

8,4%

Индекс потребительских
цен (на конец периода,
в процентах к декабрю
предыдущего года)
2021

7,8%

Оборот розничной
торговли
2021

46,1%

Индекс цен производителей
(на конец периода, в процентах
к декабрю предыдущего года)
2021

19,7 млн
человек

Численность населения
Казахстана
Октябрь 2022

16,75%

Базовая ставка
Декабрь 2022

С 2016 года экономика страны показывает устойчивый рост, исключением стал пандемийный 2020 год (-2,5% ВВП) с последующим быстрым восстановлением в 2021 (+4,3%). При этом экономическое развитие страны в 2021 оставалось под воздействием пост-пандемийного шока: нарушение глобальных цепочек поставок, волатильность на мировых товарных рынках привели к инфляции производителей до 46,1%. Рост цен производителей создал дополнительное инфляционное давление в потребительском секторе к началу 2022. В совокупности с усилившимся внешним давлением после февраля 2022 это привело к росту потребительской инфляции: в ноябре индекс потребительских цен в годовом выражении достиг 19,6%.

На фоне стремительного роста инфляции Национальный Банк 6 раз за 2022 год принимал решение о повышении базовой ставки, повысив индикатор с 9,75% в начале года до 16,75% в декабре. Политика жесткого инфляционного таргетирования создает дополнительную нагрузку на кредитование бизнеса, что во многом сдерживает деловую активность в стране. В ближайшие 2-3 года траектория вектора данного регулирования не изменится, ожидания по инфляции останутся высокими, а «дорогие» деньги окажут сдерживающее влияние на инфляцию и поспособствуют укреплению курса национальной валюты.

В контексте геополитических изменений экономика Казахстана к середине 2022 года чувствовала себя достаточно уверенно, сталкиваясь с дополнительными импульсами в отдельных отраслях. В январе-июне рост ВВП составил 3,4%, внешнеторговый оборот вырос на 39,4% и составил 63,7 млрд долларов США. Экспорт обработанных товаров вырос на 33,5%, импорт товаров вырос на 14,8%. С учетом изменений во внешней макроэкономической конъюнктуре рост ВВП в 2022 году оценивается на уровне 3%.

СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКИЙ ПРОГНОЗ

В сентябре 2022 года Министерство национальной экономики Республики Казахстан опубликовало обновленный прогноз социально-экономического развития на 2023-2027 годы. Документ содержит 3 сценария.

Оптимистичный подразумевает улучшение в показателях развития мировой экономики, благоприятную ситуацию на мировых рынках, снижение рисков по дальнейшему распространению коронавируса и минимизацию нарушений глобальных цепочек поставок. Среднегодовой рост ВВП заложен на уровне 4,2%.

Консервативный сценарий характеризуется обострением торгово-санкционных противостояний. Среднегодовой рост экономики замедлится до 3,5%. Падение мирового спроса и снижение цен на товарных рынках негативно отразятся на казахстанском экспорте, в том числе на сокращении экспорта нефти на 5%.

Базовый сценарий: постепенное увеличение темпов роста мировой экономики, снижение инфляционного фона, стабилизация на глобальных финансовых и товарных рынках и нейтральность эпидемиологической ситуации. В странах с развитой экономикой (США, Еврозона) ожидается повышение деловой активности. В развивающихся странах будет происходить адаптация к изменениям в глобальных экономических процессах и построение новых экономических и логистических связей. В базовом сценарии цена на нефть установлена на уровне 85 долларов США за баррель, среднегодовой рост экономики составит 3,9%, средний темп роста производства товаров будет на уровне 3,9%, услуг – 4,1%.

Все сценарии предполагают рост экономики в перспективе 5 лет, однако различными темпами.

В основу бюджета Республики заложен базовый сценарий.

Прогноз социально-экономического развития Республики Казахстан на 2023 – 2027 годы, базовый сценарий, сентябрь 2022

	2022п	2023п	2024п	2025п	2026п	2027п
ВВП, в % к предыдущему году	2,0-3,0	3,0-4,0	4,0	4,1	3,2	4,2
Инфляция, в % на конец периода	20-21	11-13	7-9	3-4	3-4	3-4
Экспорт товаров, млн долл. США	81 578	80 855	80 659	85 034	84 209	84 552
Импорт товаров, млн долл. США	44 157	45 661	47 817	49 878	51 717	53 535
Численность населения, тыс. человек	19 252	19 504	19 760	20 019	20 282	20 548
Уровень безработицы, в %	4,9	4,8	4,8	4,7	4,7	4,7

ПОТРЕБИТЕЛЬСКИЙ РЫНОК

Потребительский спрос показывает высокую активность на рынке Казахстана, несмотря на давление инфляционных факторов и внешней нестабильности. Поддержку потреблению оказывает положительная динамика доходов населения (повышение уровня минимальной заработной платы, а также рост занятости населения).

Тренды

Потребительская активность сохраняется, однако политика таргетирования инфляции НБ стимулирует переход к сберегательному поведению и ограничению трат населения в среднесрочной перспективе

Активный рост крупных и средних торговых сетей поддержит институционализацию потребления

Развитие онлайн-ритейла – один из приоритетов государственной политики, рынок еще далек от насыщения, а доля онлайн-ритейла в обороте розничной торговли составляет около 4%, что значительно ниже уровня развитых стран.

Ключевые индикаторы

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Оборот розничной торговли, %	7,9	-2,5	2	2,7	5,7	5,9	-3,2	7,8
Индекс реальных денежных доходов населения, %	3,4	1,4	-0,7	1,8	5,0	6,4	4,3	4,1
Доля онлайн-торговли в обороте розничной торговли, %	0,7	0,8	1	1,2	1,4	1,8	4,1	3,6
Динамика роста объема рынка онлайн-торговли, %	47	23	54	36	35	43	131	1

Источник: Министерство национальной экономики Республики Казахстан, Бюро национальной статистики Агентства по стратегическому планированию и реформам Республики Казахстан

ВНЕШНЯЯ ТОРГОВЛЯ: ИМПОРТ

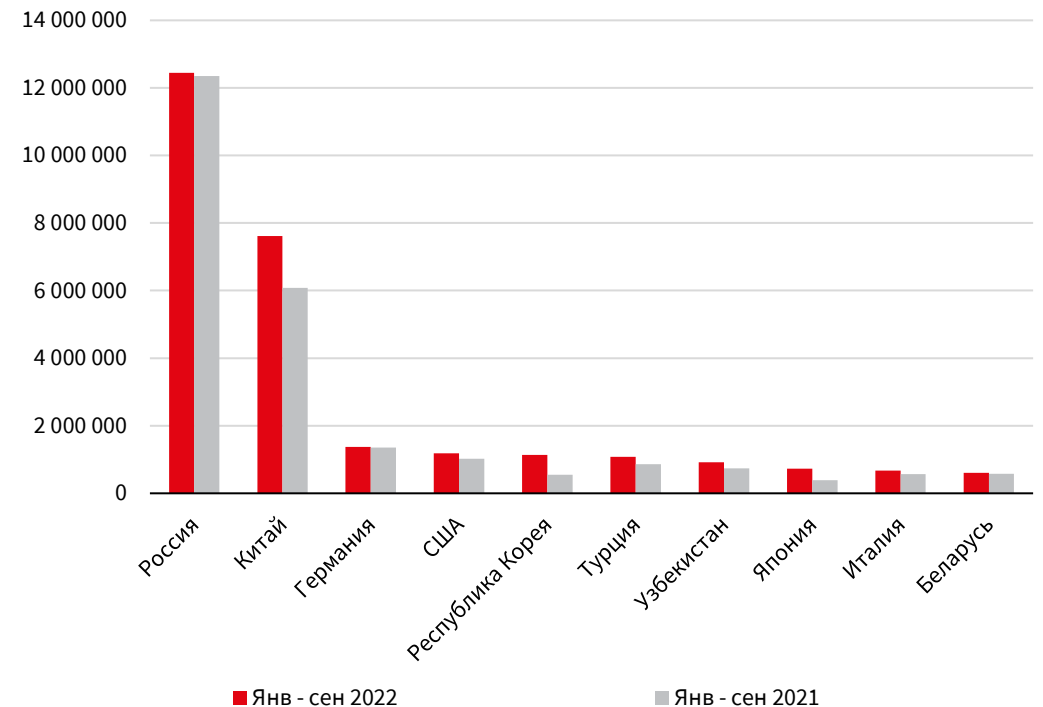
По итогам января-сентября 2022 года общий рост импорта Республики Казахстан составил 16% к аналогичному периоду прошлого года. Одной из основных причин стало смягчение нулевой толерантности к коронавирусу в Китае, прирост импорта из Китая год к году составил 25%.

По итогу 2022 Министерство национальной экономики Республики Казахстан ожидает, что объем импорта вырастет до 44 157 млн долл. США, что станет на 7% выше 2021. В последующие 5 лет объемы импорта продолжают устойчивый рост, в среднем на 4% в год.

Товарная структура импорта

Категория	Доля в импорте, %
Машины, оборудование, транспортные средства, приборы и аппараты	38,8
Продукция химической и связанных с ней отраслей промышленности (включая каучуки и пластмассы)	17,5
Продукты животного и растительного происхождения, готовые продовольственные товары	12,1
Металлы и изделия из них	10,8
Минеральные продукты	6,8
Текстиль и текстильные изделия	4,8
Древесина, лесоматериалы и целлюлозно-бумажные изделия	2,6
Строительные материалы	1,6
Обувь, головные изделия и галантерейные товары	1
Кожевенное сырье, пушнина и изделия из них	0,3
Прочие товары	3,9

Страновая структура импорта, тыс. долл. США



ВНЕШНЯЯ ТОРГОВЛЯ: ЭКСПОРТ

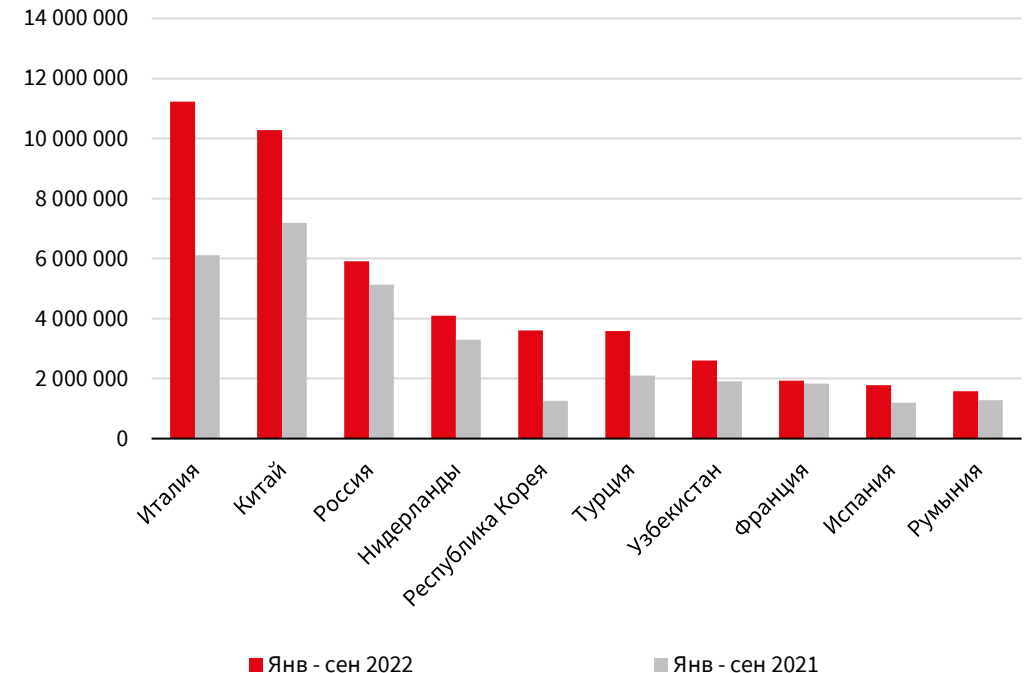
С начала 2022 года общий объем экспорта Казахстана вырос на 48%, в сравнении с аналогичным периодом прошлого года, в рамках изменений общемировой конъюнктуры на фоне СВО, а также в связи с улучшением эпидемиологической ситуации. Наиболее быстрорастущими категориями стали минеральные продукты (включая топливно-энергетические), а также продукция химической и связанных с ней отраслей промышленности.

До конца года объем экспорта ожидается на уровне 81,6 млн долл. США (+35% к индикатору 2021 года). В 2023-2024 прогнозируется снижение в районе 1% на фоне восстановления глобальных логистических связей (заложены в базовом сценарии), с последующим постепенным ростом в 2025-2027 гг.

Товарная структура экспорта

Категория	Доля в экспорте, %
Минеральные продукты	69,6
Металлы и изделия из них	14,4
Продукты животного и растительного происхождения, готовые продовольственные товары	5,9
Продукция химической и связанных с ней отраслей промышленности (включая каучуки и пластмассы)	5,0
Машины, оборудование, транспортные средства, приборы и аппараты	3,8
Текстиль и текстильные изделия	0,2
Древесина, лесоматериалы и целлюлозно-бумажные изделия	0,1
Строительные материалы	0,1
Кожевенное сырье, пушнина и изделия из них	0,0
Обувь, головные изделия и галантерейные товары	0,0
Прочие товары	0,9

Страновая структура экспорта, тыс. долл. США



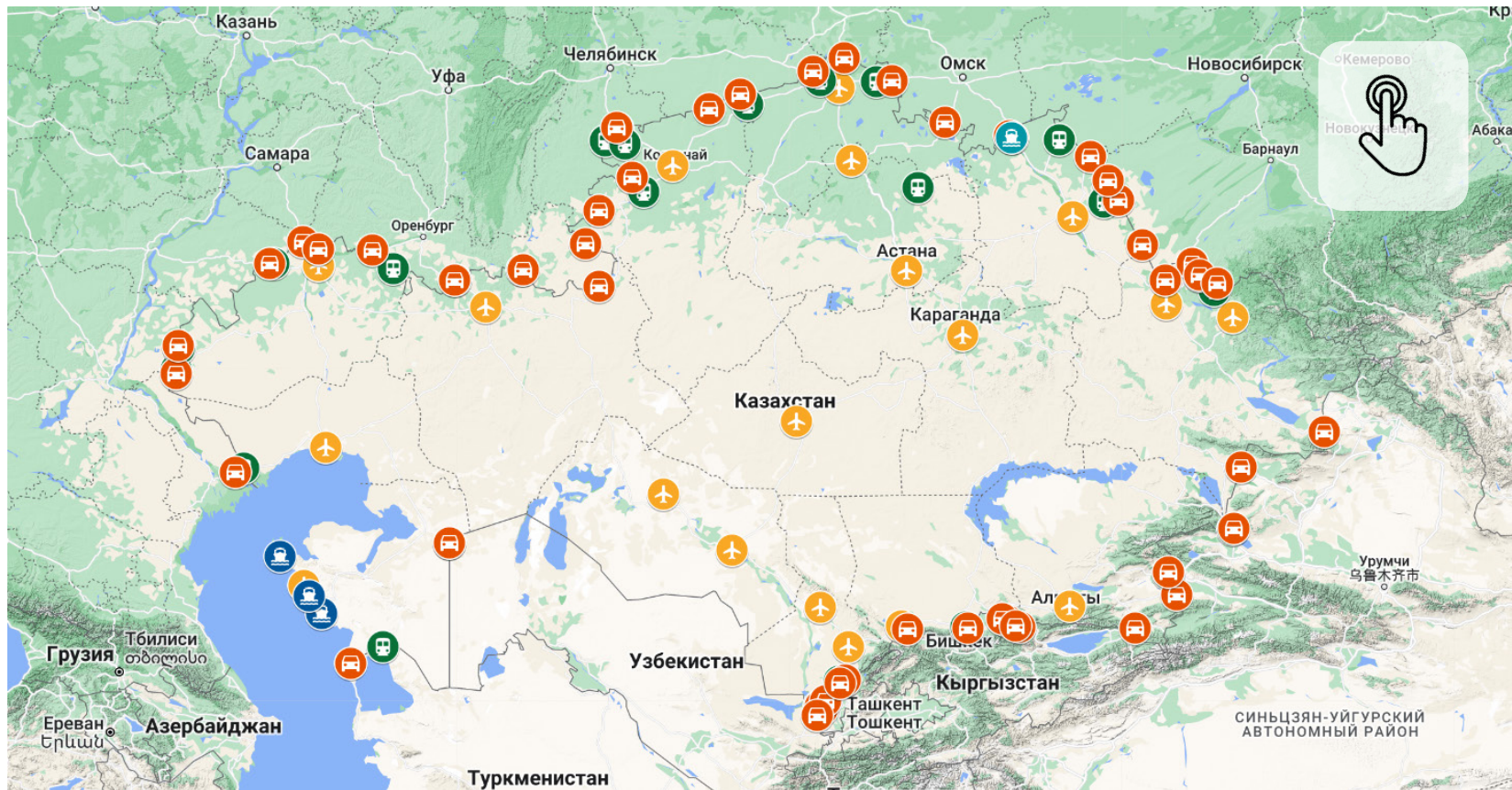
ВНЕШНЯЯ ТОРГОВЛЯ: ТОЧКИ ВХОДА

Внешняя торговля Республики Казахстан неоднородна по регионам.

Ключевыми регионами-**экспортерами** являются: Атырауская область (34% экспорта), Карагандинская (10% экспорта), г. Астана (10% экспорта).

Крупнейший регион-**импортер**: г. Алматы (40% импорта), доля остальных регионов распределена относительно равномерно и не превышает 10%.

Карта пунктов пропуска через границу Казахстана



ВНЕШНЯЯ ТОРГОВЛЯ: ТРАНСПОРТ И ЛОГИСТИКА

Развитие и улучшение транспортных связей – один из ключевых приоритетов государства. Они включены в Стратегию-2050 (принята в 2012 г.), а также в Государственную программу инфраструктурного развития «Нұрлы жол» на 2020–2025 гг. (утверждена в 2019 г.). Правительством рассматривается возможность создания «контейнерного хаба» на базе портов Актау и Курык (10,4 млрд тенге, 2022–2025 гг.), приобретения новых морских судов (80 млрд тенге, 2023–2025 гг.).

Среди ключевых транспортных маршрутов, в которых активно задействован Казахстан, следует выделить маршруты, связывающие Китай с Европой, Китай — Туркменистан — Иран (восточный маршрут МТК «Север — Юг»). Особое внимание уделяется развитию Транскаспийского международного транспортного маршрута (ТМТМ), обеспечивающего контейнерный транзит из Китая через порты Каспийского моря в Азербайджан, Грузию и далее — в Турцию и страны Европы.

Развитие автодорожной сети

Ключевыми автодорожными проектами в Казахстане являются строительство участка коридора ТРАСЕКА Бейнеу — Шалкар — Ыргыз (648 км, 2025–2028 гг.) и автодороги Актобе — Уральск — Самара (523 км, 2025–2030 гг.). Проходящий через Казахстан новый международный маршрут Европа — Западный Китай стал первой в Центральной Азии полностью удовлетворяющей международным стандартам скоростной автомагистралью, связывающей Китай с Россией.

Развитие железнодорожной сети

В Казахстане идет строительство вторых главных путей на участке Достык — Мойынты (836 км, 2022–2025 гг.), железнодорожной линии Дарбаза — Мактаарал (106 км, 2024–2025 гг.), железнодорожной линии в обход Алматы (73 км, 2023–2024 гг.). Планируется также обновление подвижного состава, в том числе за счет организации собственного производства контейнеров.

Барьеры для развития:

- Инфраструктурная фрагментация, связанная со структурой транспортной сети СССР, развивавшейся без учета административных границ союзных республик.
- Ландшафт: горный рельеф местности.
- Дефицит финансовых ресурсов на развитие транспортной инфраструктуры.

Структура грузоперевозок

83 %

Грузоперевозок приходится на автомобильный транспорт

10 %

Грузоперевозок приходится на железнодорожный транспорт

7 %

Грузоперевозок приходится на трубопроводный транспорт

Масса грузов, перевозимых морским и воздушным транспортом, несоизмерима мала и составляет менее 1% от всех грузоперевозок (совокупно до 300 млн тонн ежегодно).

Источники: Бюро национальной статистики Агентства по стратегическому планированию и реформам Республики Казахстан, отчет Евразийского Банка Развития «Экономика Центральной Азии: новый взгляд».

ВЫВОДЫ

Экономика Республики Казахстан с 2016 года показывает рост на уровне 3-4% ежегодно. Сырьевая зависимость страны сохраняется, уровень диверсификации экономики пока еще недостаточно высок, как следствие – в периоды снижения мировых цен на сырьевые товары экономика Казахстана оказывается под давлением внешних шоков. При этом государственная политика направлена на переход к диверсифицированному устойчивому росту экономики. Так ключевой документ стратегия «Казахстан-2050» нацелен на то, чтобы республика вошла в тридцатку самых развитых стран мира. Перестройка экономики становится очевидной: доля горнодобывающей промышленности в структуре ВВП снизилась с 19% в 2010 г. до 14% в 2021 г., а доля обрабатывающей промышленности соответственно выросла с 11% до 14%.

Высокое инфляционное давление определяет векторы денежно-кредитной политики НБ Казахстана. С 2015 года одним из основных инструментов влияния на инфляцию является поддержание базовой ставки на высоких уровнях, что ведет к росту процентных ставок денежного рынка и удорожанию средств на финансовом рынке, что, в свою очередь, воздействует на решения населения и предприятий касательно потребления и сбережения. Стабильный и долгосрочный рост экономики умеренными темпами и низкими инфляционными рисками – основной приоритет развития в среднесрочной перспективе.

Казахстан находится на удаленном расстоянии от основных центров экономической активности на Евразийском континенте. Как результат – международная торговля страны сопряжена с относительно высокими транспортными издержками. Развитие и улучшение транспортных связей – один из ключевых приоритетов государства, однако на пути его реализации все еще сохраняется множество барьеров.

Благоприятная макроконъюнктура ведет к ежегодному улучшению социально-экономического положения населения, однако с точки зрения урбанизации регион значительно отстает от развитых стран (основная причина – неравномерность распределения населения и сложная география). Как следствие – потребление медленно институционализируется в городах с наибольшей численностью населения – Астане и Алматы, однако потребительские привычки, с точки зрения уровня сервиса и доступности товаров и услуг, сформированы слабо, что становится барьером к активному развитию качественной коммерческой недвижимости.

Внешние изменения 2022 года станут импульсом к росту бизнес-активности в стране, что окажет положительное влияние на девелопмент в регионе в перспективе 3-5 лет. Однако проводимая денежно-кредитная политика НБ и сохраняющийся феномен «дорогих» денег будут сдерживать «бум» девелопмента.

Мы наблюдаем рост спроса на качественные офисные и складские объекты, соответствующие международным стандартам, но, в связи с вышеперечисленными факторами, развитие рынков коммерческой недвижимости будет происходить постепенно и неравномерно по стране.



IBC Real Estate на
рынке Казахстана

Внешний контекст

Складская
недвижимость >

Контакты

Складская недвижимость



РЫНОК СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

IBC Real Estate на
рынке Казахстана

Внешний контекст

Складская
недвижимость

Объем рынка

На пути к
развитому
рынку

Кто
формирует
спрос?

Мониторинг
коммерческих
условий

Ключевые
объекты

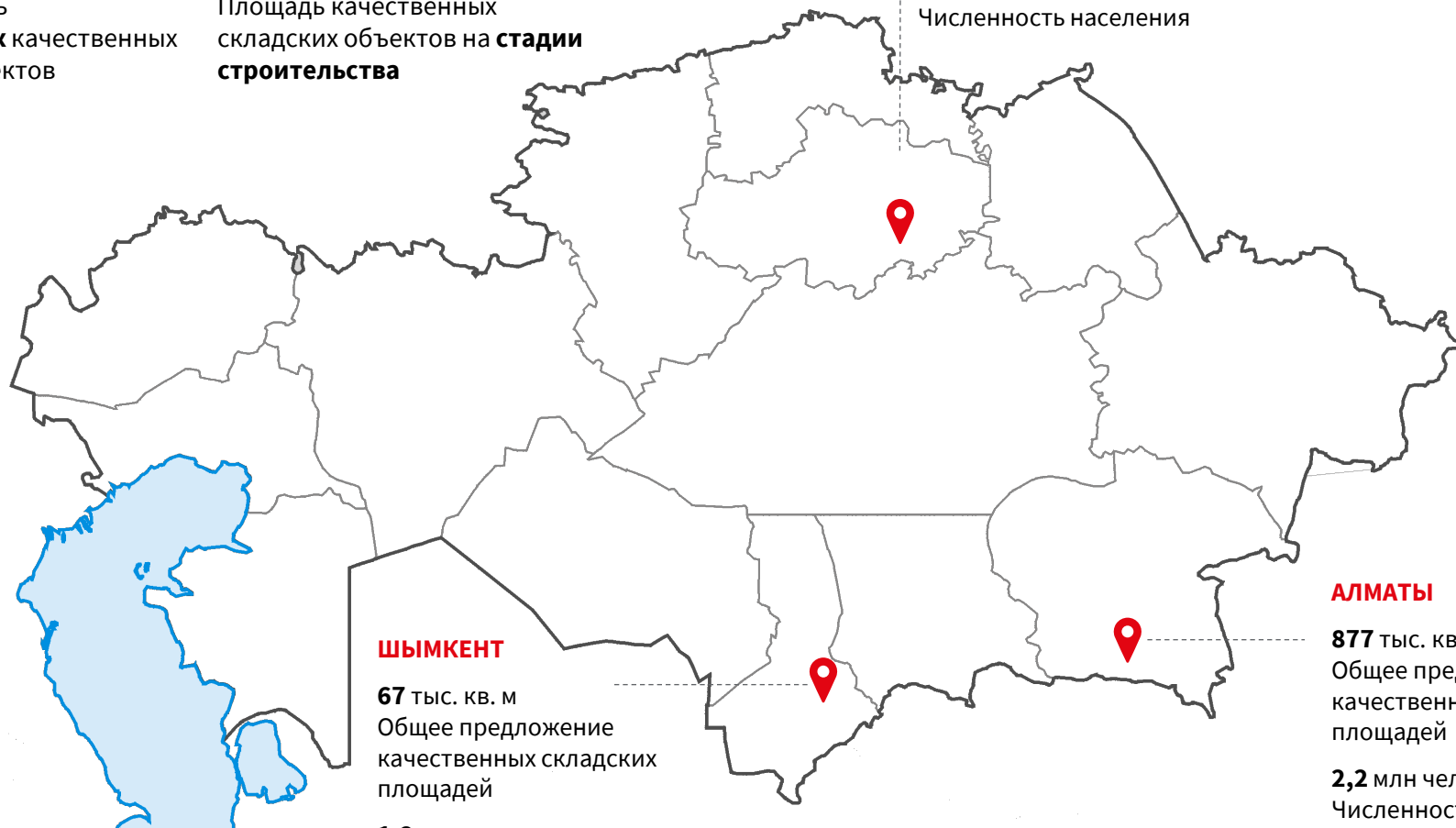
Контакты

1,2 млн кв. м

Общая площадь
существующих качественных
складских объектов

44 тыс. кв. м

Площадь качественных
складских объектов на **стадии**
строительства



АСТАНА

251 тыс. кв. м

Общее предложение качественных складских площадей

1,3 млн человек

Численность населения

ШЫМКЕНТ

67 тыс. кв. м

Общее предложение
качественных складских
площадей

1,2 млн человек

Численность населения

АЛМАТЫ

877 тыс. кв. м

Общее предложение
качественных складских
площадей

2,2 млн человек

Численность населения

НА ПУТИ К РАЗВИТОМУ РЫНКУ

Исторически на развивающихся рынках крупные локальные ритейлеры одни из первых начинают формировать спрос на качественные складские площади.

Важнейшим стимулом к началу девелопмента объектов А-класса, соответствующих международным стандартам, является приход в страну международных брендов. Изначально международники, как правило, отдают предпочтение не прямой аренде, а ответственному хранению, в связи с чем девелопмент складов класса А видит спрос со стороны логистических операторов, представляющих интересы глобальных брендов с общемировыми стандартами качества и безопасности в части хранения.

На сегодняшний день в Казахстане мы видим, что около 60% всех существующих качественных складских объектов предполагают два формата взаимодействия: услуги ответственного хранения и прямую аренду (объясняется тем, что собственниками выступают логистические операторы). Рынок спекулятивных объектов в чистом виде критически мал для объема страны. При этом регулярный спрос на рынке сформирован, многие арендаторы готовы к развитию и усилению логистики, однако дефицит площадей, а также устойчивая позиция собственников препятствуют реализации данного спроса.

В перспективе 5 лет, по мере развития экономики, роста бизнес-активности и потребительских практик и привычек, мы можем ожидать развитие складского девелопмента, постепенный рост рынка прямой аренды и институционализацию коммерческих отношений.

✓ Развитие отечественных ритейлеров, как правило, продуктовых, и создание собственной логистики на небольших складских объектах класса В.

✓ Глобальные бренды выходят на рынок при поддержке логистических операторов. Наличие универсальных общемировых стандартов в части безопасности, технических характеристик и оснащения объектов стимулирует девелопмент складов класса А.

✓ Крупнейшие отечественные ритейлеры перенимают международные стандарты качества и начинают развивать собственные логистические системы.

✓ Регулярный спрос на качественные современные складские объекты.

Казахстан

✓ Институционализация рынка. Рост спекулятивного строительства на фоне устойчивого спроса, обеспеченного релокациями и постоянной работой арендаторов над эффективностью собственной логистики как одной из ключевых бизнес-функций.

КТО ФОРМИРУЕТ СПРОС?

Международные ритейлеры на рынке Казахстана



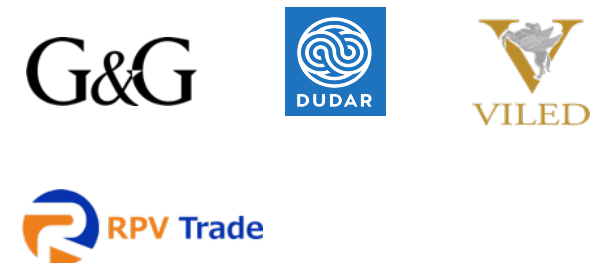
Крупнейшие онлайн-операторы на рынке Казахстана



Крупнейшие продуктовые ритейлеры на рынке Казахстана



Крупнейшие дистрибьютеры на рынке Казахстана



МОНИТОРИНГ КОММЕРЧЕСКИХ УСЛОВИЙ

По результатам ноябрьского мониторинга складских объектов, доля свободных площадей в прямую аренду по стране близка к 0%. Многие собственники рассматривают опции строительства объектов под заказчика.

На фоне острейшего дефицита складских площадей собственники объектов имеют возможность значительного давления в вопросах коммерческих условий. Ставки аренды становятся предметом переговоров и варьируются в зависимости от портфеля собственника, географического расположения объекта, а также профиля и надежности потенциального арендатора. Диапазон запрашиваемых ставок аренды* на существующие площади класса А составляет 4 000 – 4 500 тнг за кв. м в месяц.

В перспективе 1-2 лет дефицит предложения будет сохраняться, спекулятивное строительство практически не ведется, при этом наблюдается быстрый рост экономики и, как следствие, потребности компаний в складских площадях. По итогам 2023 года мы ожидаем рост ставок аренды на качественные складские площади до 4 500 – 5 000 тнг / кв. м / месяц.

В более долгосрочной перспективе развитие спекулятивного строительства, при сохраняющемся спросе, приведет к институционализации рынка и более сбалансированному функционированию его игроков.

4 000 – 4 500 тнг / кв. м / месяц

Запрашиваемая ставка аренды* на существующие площади
Класс А

~0 %

Доля свободных площадей
Классы А и В

Прогноз на 2023 год

4 500 – 5 000 тнг / кв. м / месяц

Ставка аренды на существующие площади
Класс А

* Экспертная оценка IBC Real Estate. Данная ставка не включает в себя НДС и коммунальные платежи, но включает операционные расходы.

КЛЮЧЕВЫЕ ОБЪЕКТЫ: ИНТЕРАКТИВНАЯ КАРТА

IBC Real Estate на
рынке Казахстана

Внешний контекст

Складская
недвижимость

Объем рынка

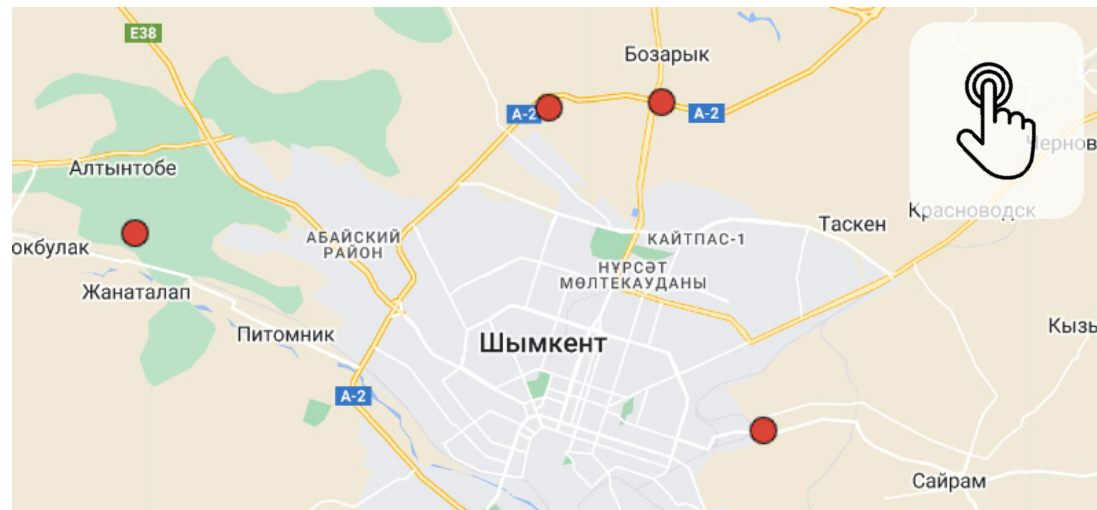
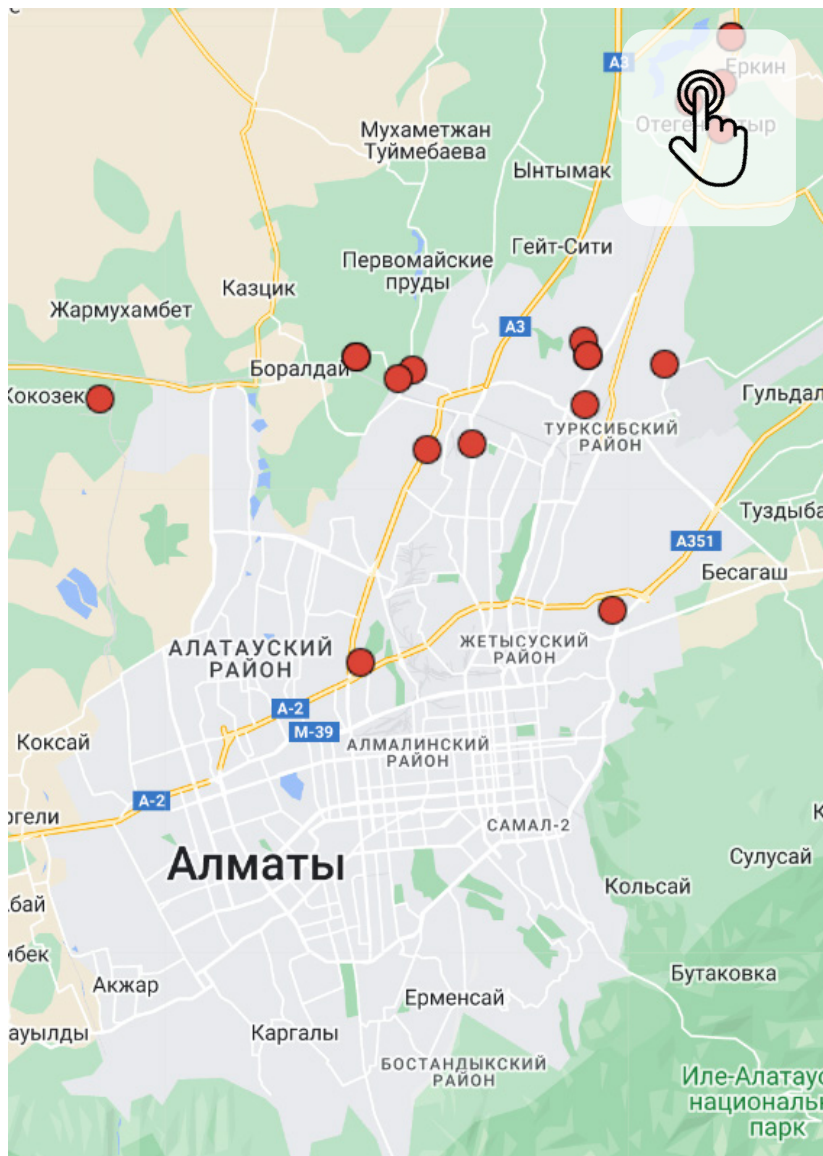
На пути к
развитому
рынку

Кто
формирует
спрос?

Мониторинг
коммерческих
условий

**Ключевые
объекты**

Контакты



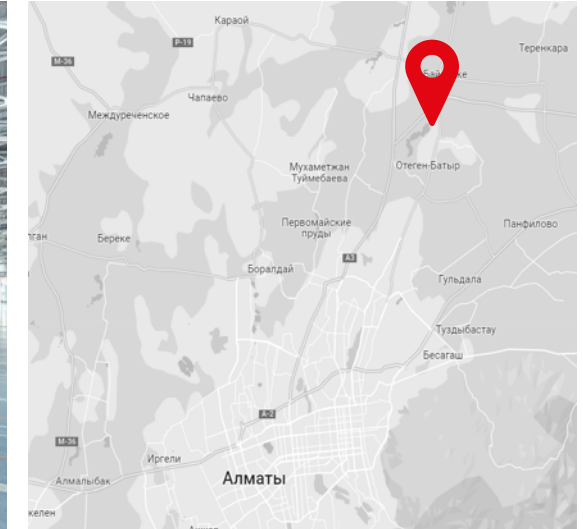
КЛЮЧЕВЫЕ ОБЪЕКТЫ: АЛМАТЫ

DAMU LOGISTICS ALMATY

Ключевой и самый большой по площади объект в Казахстане, собственником является компания Даму. Данный объект предлагается в прямую аренду международным и локальным компаниям, также предоставляются услуги ответственного хранения.

На территории парка есть возможность строительства BTS-проектов, потенциальная площадь которых может насчитывать более 300 тыс. кв. м.

Класс	A
Существующая площадь, тыс. кв. м	115
Строящаяся площадь, тыс. кв. м	-
Возможность строительства под клиента	Более 300 тыс. кв. м



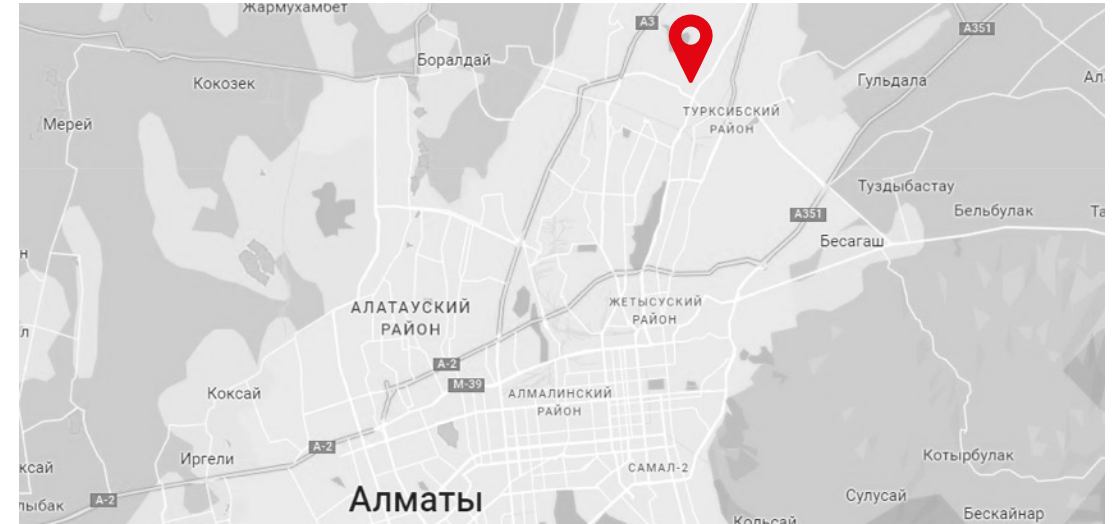
КЛЮЧЕВЫЕ ОБЪЕКТЫ: АЛМАТЫ

ALG company

Комплекс АЛГ представлен двумя складами класса «А». На объекте есть как сухое хранение (+15...+25°C), так и камеры режима FRESH (+2...+8°C, +8...+15 °C). Здание 19 300 кв. м предлагается в прямую аренду, здание 29 000 кв. м предоставляет услуги ответственного хранения.

Логистический комплекс находится в черте города Алматы, что позволяет уменьшить срок доставки грузов и увеличить скорость и качество их обработки.

Класс	A
Существующая площадь, тыс. кв. м	48,3
Строящаяся площадь, тыс. кв. м	-
Возможность строительства под клиента	Нет

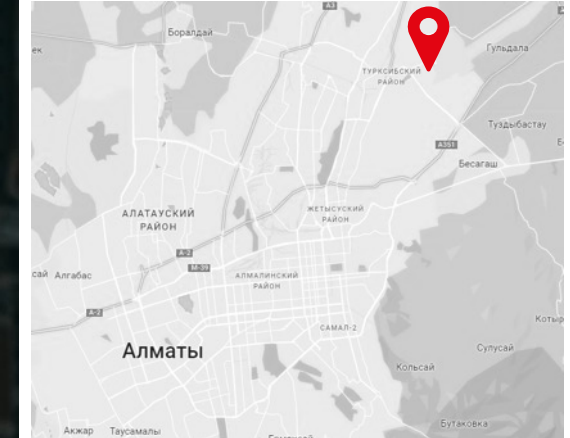


КЛЮЧЕВЫЕ ОБЪЕКТЫ: АЛМАТЫ

ILP Damu

Индустриально-логистический парк представлен 45,5 тыс. кв. м качественных складских помещений, с возможностью реализации около 28 тыс. кв. м по схеме BTS. Удобное расположение объекта делает его привлекательным для клиентов как на ответственное хранение, так и аренду.

Класс	A
Существующая площадь, тыс. кв. м	45,5
Строящаяся площадь, тыс. кв. м	-
Возможность строительства под клиента	28 тыс. кв. м



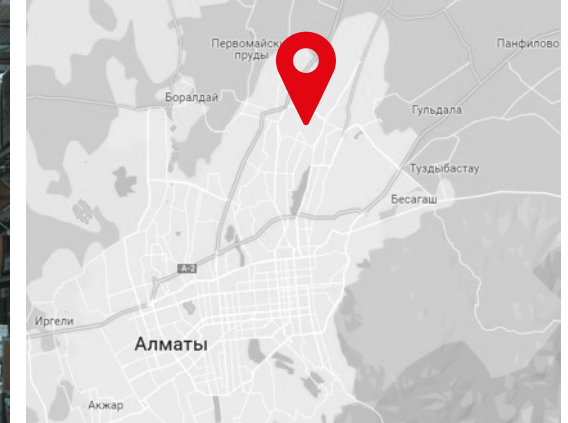
КЛЮЧЕВЫЕ ОБЪЕКТЫ: АЛМАТЫ

Almaty Contract Logistics

АКЛ – мультитемпературный склад класса «А», расположенный в черте города. Здесь оказывается полный спектр 3pl-услуг, аренда также реализуется в парке.

Потенциальная площадь для постройки складов по схеме BTS составляет 50 тыс. кв. м.

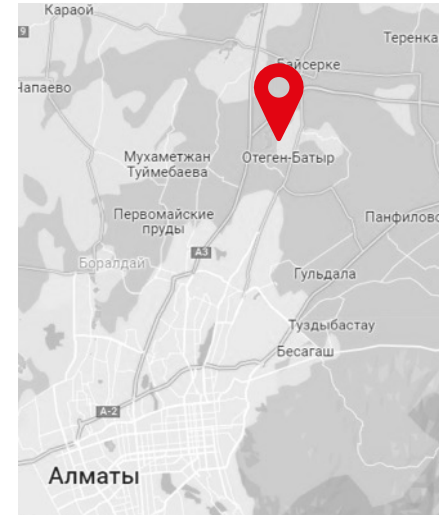
Класс	A
Существующая площадь, тыс. кв. м	41,5
Строящаяся площадь, тыс. кв. м	-
Возможность строительства под клиента	50 тыс. кв. м



КЛЮЧЕВЫЕ ОБЪЕКТЫ: АЛМАТЫ

Бурундай терминал

Бурундай терминал является одним из комплексов, принадлежавших крупному девелоперу Атасу Групп. Общая площадь складских площадей составляет около 40 тыс. кв. м. Компания предлагает полный спектр услуг: грузоперевозки, хранение и обработка товаров. На территории есть несколько ж/д путей.



Класс	B
Существующая площадь, тыс. кв. м	40
Строящаяся площадь, тыс. кв. м	-
Возможность строительства под клиента	Нет



КЛЮЧЕВЫЕ ОБЪЕКТЫ: АЛМАТЫ

IBC Real Estate на рынке Казахстана

Внешний контекст

Складская недвижимость

Объем рынка

На пути к развитому рынку

Кто формирует спрос?

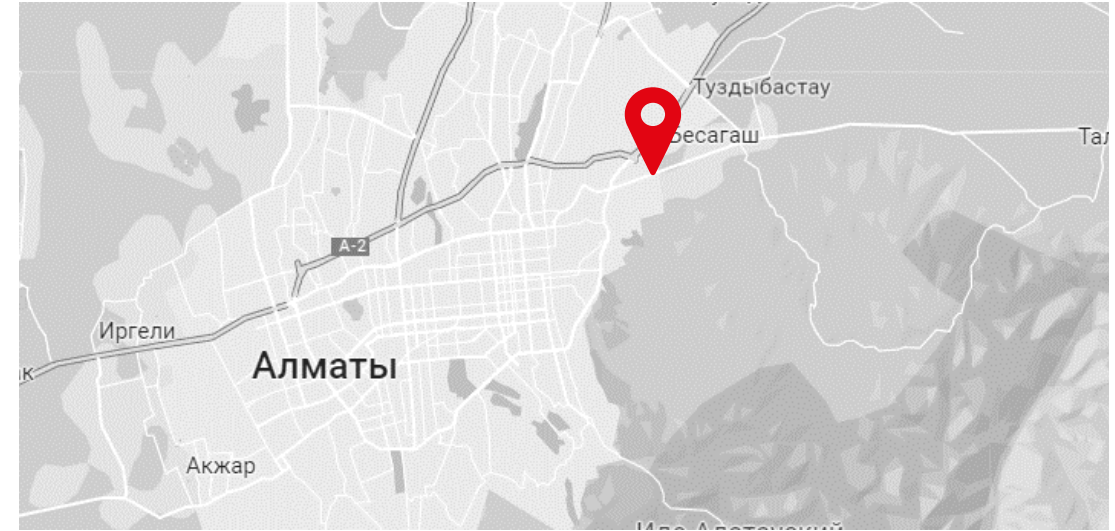
Мониторинг коммерческих условий

Ключевые объекты

Контакты

Данко

Складской комплекс Данко представляет из себя несколько температурных и сухих складов класса «В», общей площадью около 37 тыс. кв. м. Свободные площади сдаются в аренду, также возможно оказание услуг ответственного хранения.



Класс	В
Существующая площадь, тыс. кв. м	37,1
Строящаяся площадь, тыс. кв. м	5 Срок реализации: 2023-2024 гг.
Возможность строительства под клиента	Нет

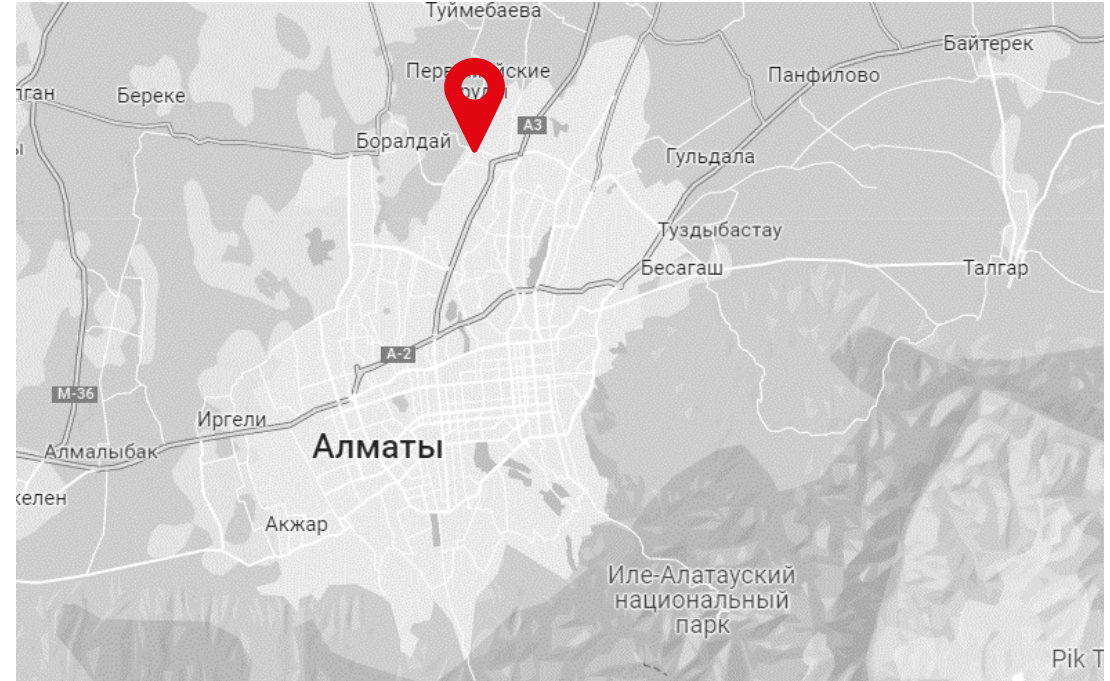


КЛЮЧЕВЫЕ ОБЪЕКТЫ: АЛМАТЫ

Первомайский Терминал

Терминал «Первомайский» введен в эксплуатацию в 2004 году и, соответствуя критериям класса «А», имеет высоту потолков 12 метров. На складе возможно как ответственное хранение, так и аренда качественных складских помещений.

Класс	A
Существующая площадь, тыс. кв. м	17
Строящаяся площадь, тыс. кв. м	-
Возможность строительства под клиента	Нет



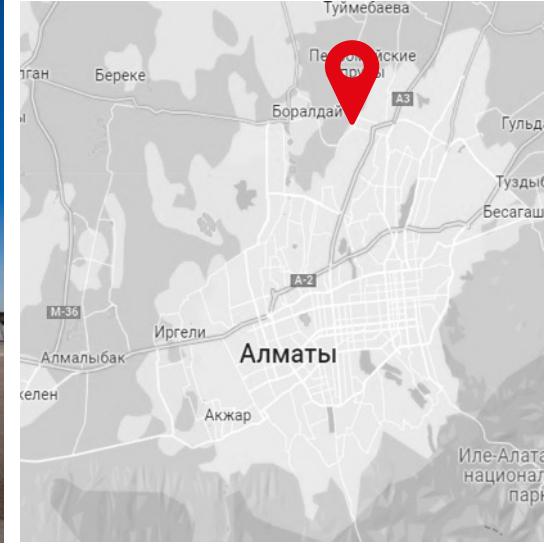
КЛЮЧЕВЫЕ ОБЪЕКТЫ: АЛМАТЫ

ICEBERG Алматы

Айсберг – это мультитемпературный склад класса «А» с полным спектром логистических услуг. Объект состоит из сухого склада 5 тыс. кв. м (+16...+20°C) и низкотемпературного блока 9 тыс. кв. м (-15...-25°C).

Удобное местоположение комплекса в 2,5 километрах от границы города, на пересечении главных автомобильных дорог, соединяющих юг страны со всеми областями республики, максимально удобное для въезда и выезда большегрузных автомобилей.

Класс	A
Существующая площадь, тыс. кв. м	14
Строящаяся площадь, тыс. кв. м	-
Возможность строительства под клиента	Нет

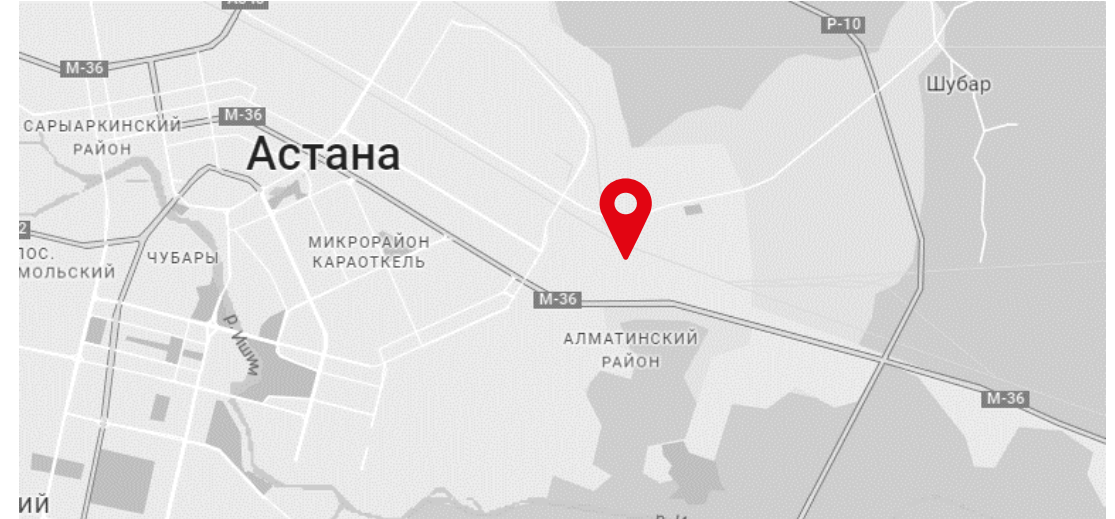


КЛЮЧЕВЫЕ ОБЪЕКТЫ: АСТАНА

Continental logistics

Континенталь логистик предоставляет полный спектр 3pl-услуг. Комплекс делится на климатический склад 14 040 кв. м и общетемпературный 32 662 кв. м. Качественные склады класса «А» оснащены современным оборудованием, что позволяет обрабатывать большое количество грузов.

Класс	A
Существующая площадь, тыс. кв. м	46,7
Строящаяся площадь, тыс. кв. м	-
Возможность строительства под клиента	Нет

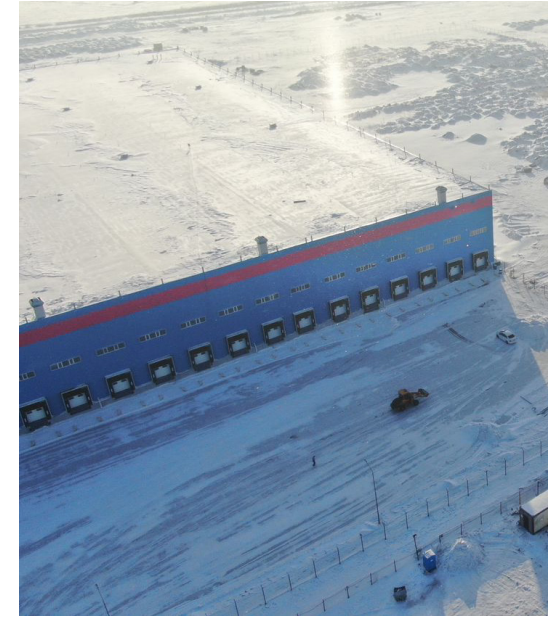
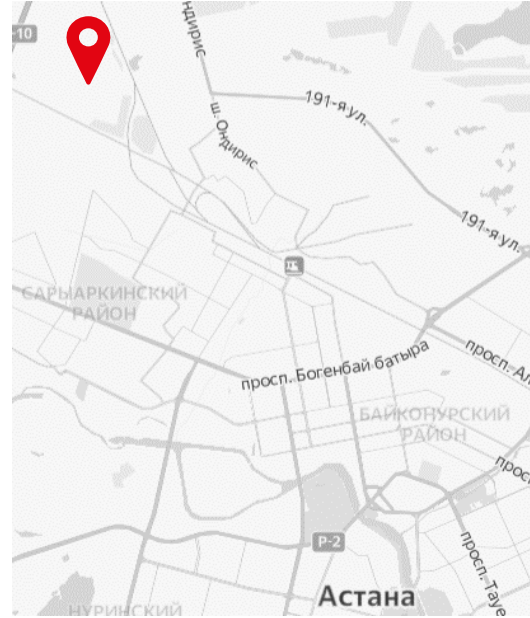


КЛЮЧЕВЫЕ ОБЪЕКТЫ: АСТАНА

Rainbow Logistic 2

Rainbow Logistic 2 — первый уникальный BTS проект класса А площадью 36,7 тыс. кв. м для компании OZON с возможностью расширения до 70 тыс. кв. м. Реализация первого в Казахстане проекта под онлайн ритейлера является самой масштабной в Казахстане. Ввод первой фазы планируется уже в 1 квартале 2023 г.

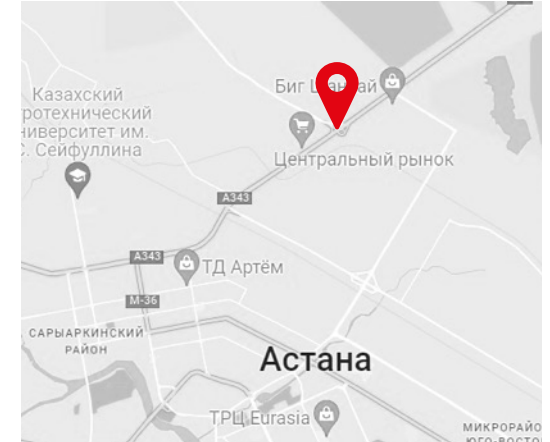
Класс	А
Существующая площадь, тыс. кв. м	-
Строящаяся площадь, тыс. кв. м	36,7
Возможность строительства под клиента	Да



КЛЮЧЕВЫЕ ОБЪЕКТЫ: АСТАНА

Astyk Logistic

Астык Логистик – современный и высокотехнологичный 3pl-оператор, предоставляющий свои услуги на складе класса «А». Высота склада 12 метров позволяет организовать многоуровневое стеллажное хранение (6 ярусов). Площадь склада – 30 500 кв. м, что делает его одним из крупнейших в Астане.



Класс	A
Существующая площадь, тыс. кв. м	30,5
Строящаяся площадь, тыс. кв. м	-
Возможность строительства под клиента	Нет



КЛЮЧЕВЫЕ ОБЪЕКТЫ: АСТАНА

IBC Real Estate на
рынке Казахстана

Внешний контекст

Складская
недвижимость

Объем рынка

На пути к
развитому
рынку

Кто
формирует
спрос?

Мониторинг
коммерческих
условий

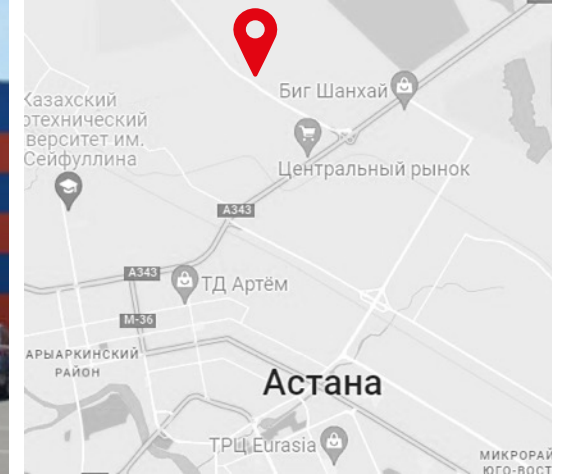
**Ключевые
объекты**

Контакты

Дарума

Данный объект представляет собой многофункциональный торгово-логистический комплекс. Складской корпус составляет 26 700 кв. м, возможна аренда площадей.

Класс	В
Существующая площадь, тыс. кв. м	26,7
Строящаяся площадь, тыс. кв. м	-
Возможность строительства под клиента	Нет

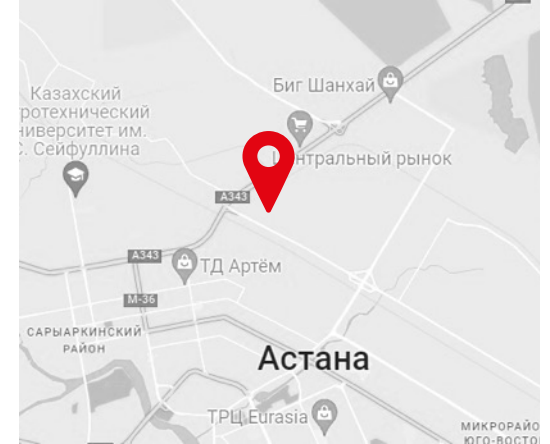


КЛЮЧЕВЫЕ ОБЪЕКТЫ: АСТАНА

Sapa Logistics

Сапа Логистикс – динамично развивающаяся компания, предоставляющая спектр складских услуг на логистической площадке в Астане. Комплекс состоит из склада класса «А» – 20 000 кв. м и класса «В» – 3 800 тыс. кв. м. Логистический центр расположен вблизи главных транспортных магистралей с удобной развязкой.

Класс	А, В
Существующая площадь, тыс. кв. м	23,8
Строящаяся площадь, тыс. кв. м	-
Возможность строительства под клиента	Нет



КЛЮЧЕВЫЕ ОБЪЕКТЫ: АСТАНА

IBC Real Estate на рынке Казахстана

Внешний контекст

Складская недвижимость

Объем рынка

На пути к развитому рынку

Кто формирует спрос?

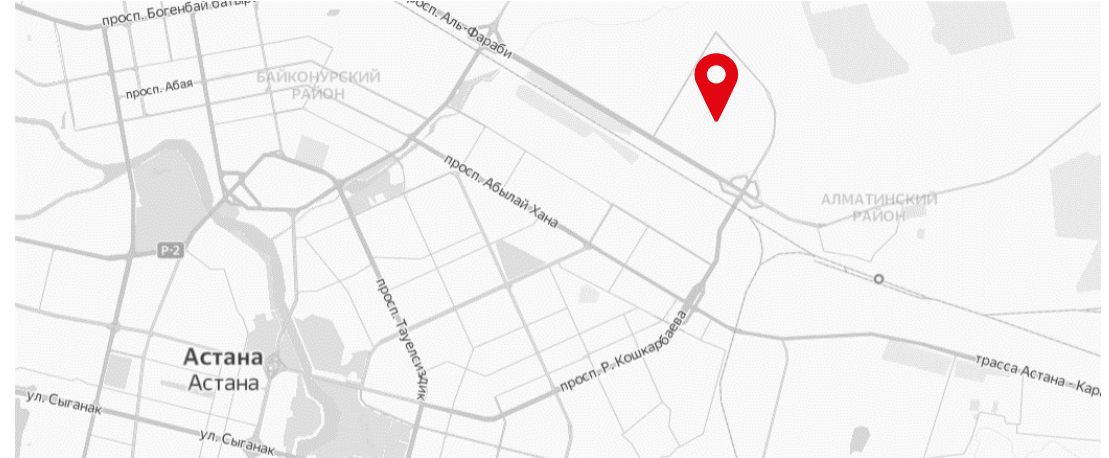
Мониторинг коммерческих условий

Ключевые объекты

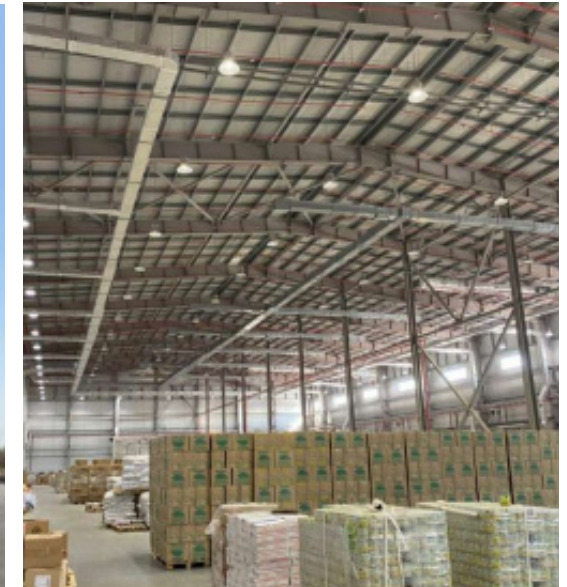
Контакты

Rainbow Logistic

Rainbow Logistic – склад класса А, расположенный в непосредственной близости к центру города. Удобная логистика, качественная реализация, а также профессиональный собственник – ключевые преимущества проекта.



Класс	A
Существующая площадь, тыс. кв. м	10
Строящаяся площадь, тыс. кв. м	-
Возможность строительства под клиента	Нет



КЛЮЧЕВЫЕ ОБЪЕКТЫ: ШЫМКЕНТ

IBC Real Estate на рынке Казахстана

Внешний контекст

Складская недвижимость

Объем рынка

На пути к развитому рынку

Кто формирует спрос?

Мониторинг коммерческих условий

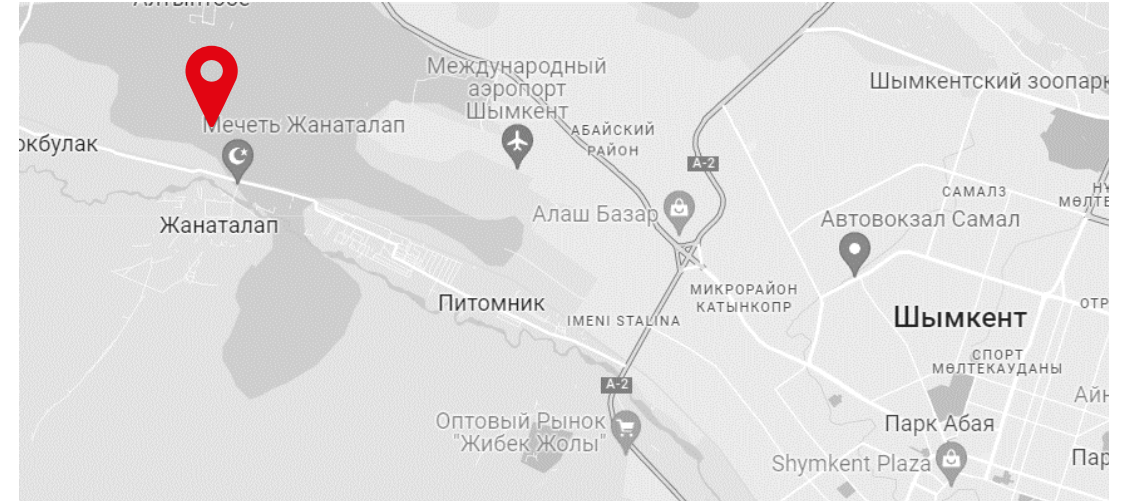
Ключевые объекты >

Контакты

Continental logistics

Континенталь логистик предоставляет полный спектр 3pl-услуг. Комплекс делится на климатический склад – 11 802 кв. м и общетемпературный – 12 332 кв. м. Качественные склады класса «А» оснащены современным оборудованием, что позволяет обрабатывать большое количество груза.

Класс	A
Существующая площадь, тыс. кв. м	24,1
Строящаяся площадь, тыс. кв. м	-
Возможность строительства под клиента	Нет





IBC Real Estate на
рынке Казахстана

Внешний контекст

Складская
недвижимость

Контакты



Контакты





КОНТАКТЫ

Команда по работе со складскими и производственными помещениями



Евгений Бумагин

Генеральный директор
IBC Real Estate в Казахстане
Evgeniy.Bumagin@ibcrealestate.ru



Евгения Сойерс

Директор
Департамент по работе со складскими и
производственными помещениями
Evgeniya.Sawers@ibcrealestate.ru



Команда исследований и аналитики

Екатерина Ногай

Руководитель департамента исследований
и аналитики

Ekaterina.Nogay@ibcrealestate.ru

Анастасия Захарьева

Аналитик
Департамент исследований и аналитики

Anastasia.Zakharieva@ibcrealestate.ru

Вероника Штапова

Аналитик
Департамент исследований и аналитики

Veronika.Shtapova@ibcrealestate.ru

Офис IBC Real Estate в Казахстане

SmArt. Point

Алматы, ул. Байзакова, 280