

РЫНОК СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ **КАЗАХСТАНА**



Итоги 2023
IBC Global. Аналитика

Оглавление

Внешний контекст ■ ■ ■ 4-5

E-commerce ■ ■ ■ 6-7

Ключевые проблемы ■ ■ ■ 8

Арендные ставки ■ ■ ■ 9

Структура предложения ■ ■ ■ 10

География существующих площадей ■ ■ ■ 11

Объемы спроса ■ ■ ■ 13

Перспективное строительство ■ ■ ■ 14

Основные тренды ■ ■ ■ 15

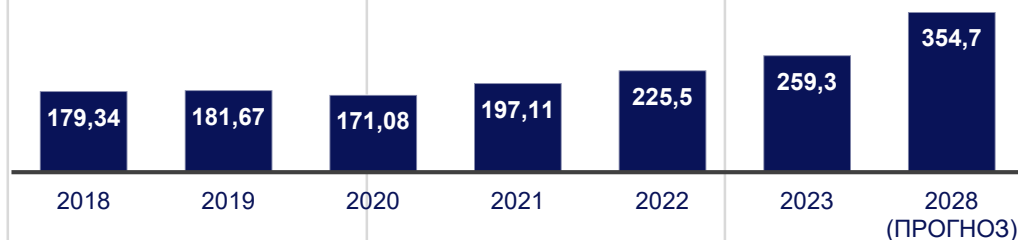
Переформатирование транспортно-
логистических потоков в сторону Китая ■ ■ ■ 16-17

Контакты ■ ■ ■ 19

МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ

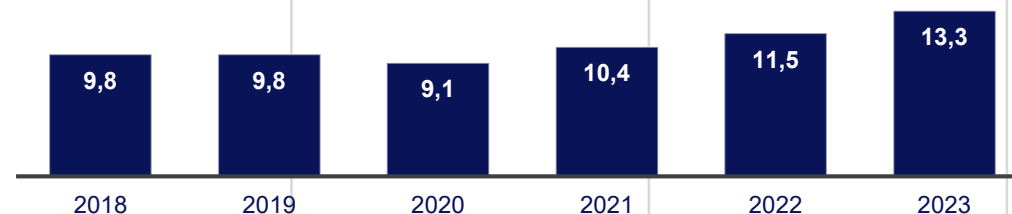
3

Положительная экономическая обстановка



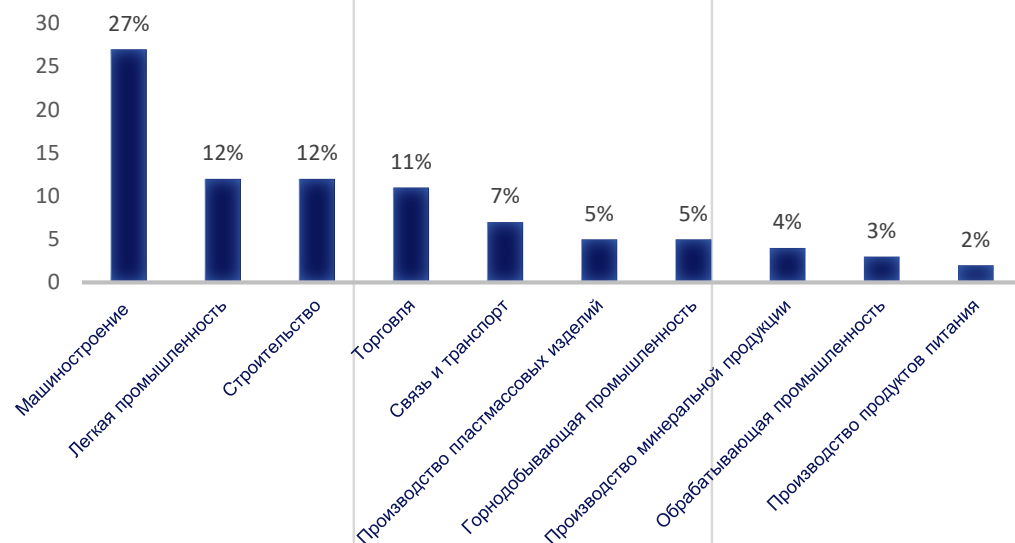
ВВП Казахстана в 2023 г. измеряется 259,3 млрд долларов. Это на 15,0% больше, чем в 2022-м, и на 44,6% больше, чем в 2018-м. Согласно прогнозам, составленным специалистами этого института, к 2028-му показатель вырастет до 354,7 млрд долларов (плюс 36,8% к текущему показателю). Данные Всемирного Банка

ВВП Казахстана на душу населения, тыс. \$



При пересчете на душу населения ВВП Казахстана (13,3 тыс. долларов) впервые за последние десять лет превысил отметку в 13 тыс. долларов. Прирост к показателям 2018 г. исчисляется 35,7%, к показателям 2022 г. – 15,7%.

Рост экономики Казахстана в 2023 г. по отраслям экономики



Правительство Казахстана зафиксировало 20%-ый рост инвестиций в основной капитал(без учета предприятий горнодобывающей сферы). Наибольший приток вложений наблюдается в сегменте, связанном с торговлей и логистикой, – 58,1%. Для сравнения, в сельском хозяйстве этот показатель равен 11,3%, в промышленности – 8,5%.

Драйверами национальной экономики в 2023 г. выступили такие отрасли, как

- машиностроение (+27%),
- строительство (+12%),
- легкая промышленность (+12%),
- торговля (+11%).

В остальных сферах показатели улучшились на 2-7%.

Довольно точное представление об изменениях в экономике Казахстана дает Рейтинг мировой конкурентоспособности, составляемый Международным институтом развития менеджмента (Лозанна): «В 2022-м республика опустилась в нем на 43-е место из 64. Это минимальное значение с 2019 г. В 2023-м показатели существенно повысились (плюс шесть строчек). Улучшению позиций страны способствовал прогресс по таким параметрам, как «международная торговля» и «внешние инвестиции». В то же время, инфраструктура продолжает стагнировать. Здесь Казахстан потерял одну строчку и теперь занимает 47-е место».



« Казахстан остается безусловным лидером среди республик Средней Азии по совокупному объему логистической инфраструктуры, но темпы развития этой отрасли недостаточны для того, чтобы удовлетворить потребности национальной экономики. Страна погрузилась в хронический дефицит качественных складских площадей, что тормозит рост внутренней и внешней торговли



Станислав Ахмедзянов

управляющий партнер компании IBC Global

ВНЕШНИЙ КОНТЕКСТ

4



Положительная экономическая обстановка

К настоящему времени в республике сложилась позитивная экономическая конъюнктура для расширения сети логических центров. По официальным данным, объем грузовых автоперевозок по территории Казахстана вырос на 22%. В сфере транзитных перевозок наблюдается 44-процентный прирост. При соблюдении текущей динамики к 2029 г. ожидается пятикратный подъем транзитного грузового трафика.



Рост ВВП и Внешнеторгового оборота

Согласно расчетам Министерства национальной экономики, ВВП в 2023 г. должен вырасти на 5%. Независимые аналитики дают оценку в 4,8%. Одним из основных драйверов национальной экономики выступила торговля. Внешнеторговый оборот увеличился в номинальном выражении на 2,4%. Общий объем внутренней торговли в 2023 г. вырос на 20,6%. В оптовом сегменте рост составил 19,8%, в розничном – 22,6%.

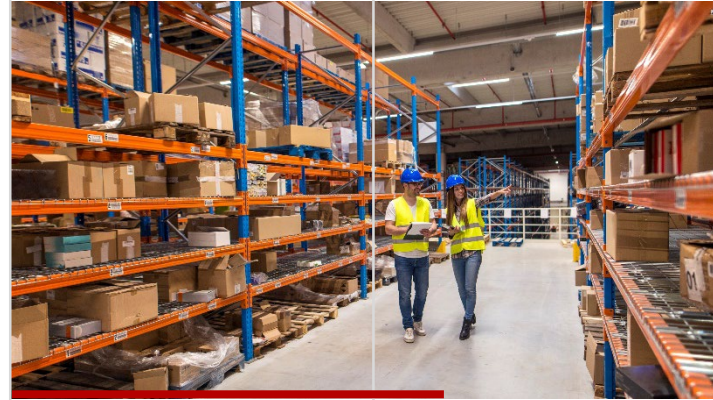
ВНЕШНИЙ КОНТЕКСТ

5



Борьба с инфляцией

Следует отметить, что в 2023 г. правительство Казахстана добилось серьезных успехов в борьбе с инфляцией. К октябрю она снизилась до 10,8% в годовом выражении, хотя в начале года показатель достигал 21,8%. Это позволило несколько снизить размер базовой ставки.

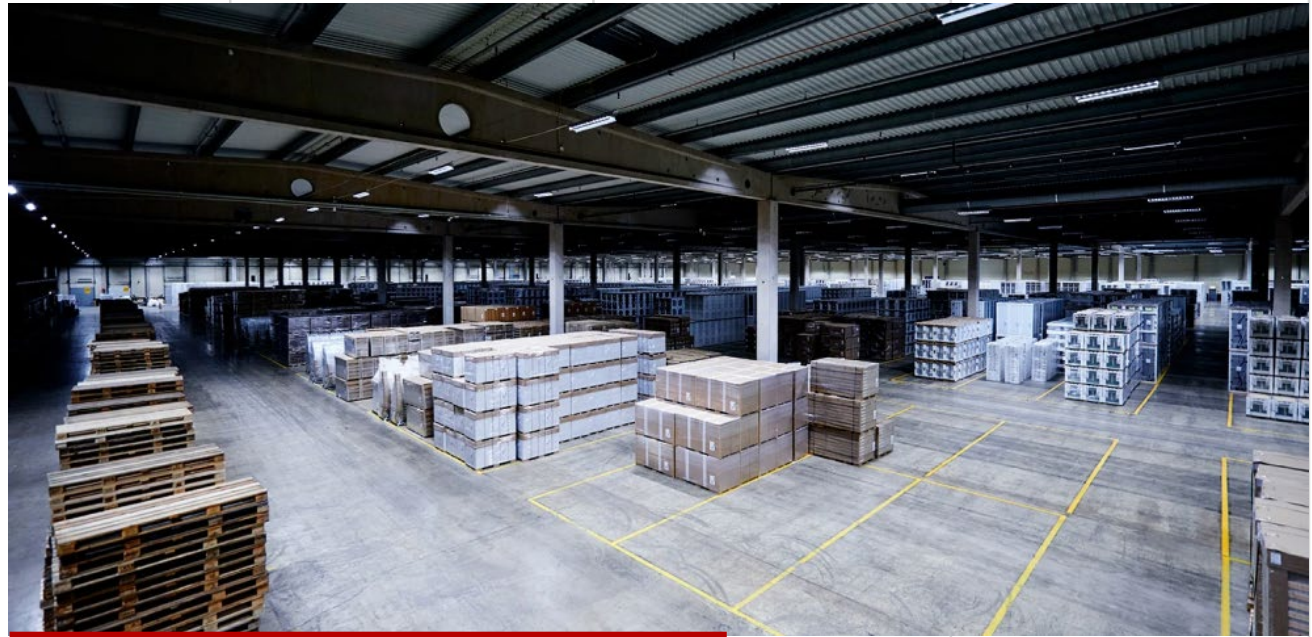
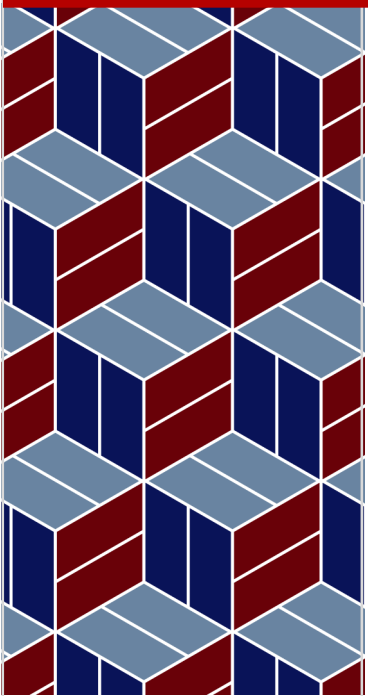


Развитие транспортно-логистической сети

Усовершенствование транспортно-логистической сети заявлено как один из приоритетов республиканского руководства. Оно позиционирует Казахстан как полноценный транспортно-логистический хаб в Центральной Азии и в Каспийском регионе.

E-COMMERCE

В контексте развития торговли все более важную роль играет e-commerce.

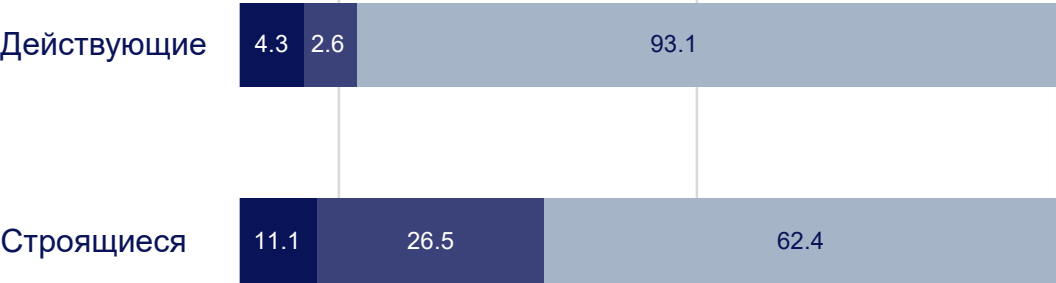


6

От 8% до 12% сделок совершаются в режиме онлайн (при международной норме в 20+ процентов), и только к 2025 году глубина проникновения может достичь 15%. Предполагается, что темпы развития электронной коммерции будут выше, чем розничной торговли в целом. Формирование новой инфраструктуры служит дополнительным драйвером. Так, открытие фулфилмент-центра Ozon создало предпосылки для пятикратного роста количества продавцов из Казахстана. Именно маркетплейсы выступают крупнейшими потребителями складской инфраструктуры в Казахстане. Они же задают спрос на BTS-проекты.

E-COMMERCE

Доля крупнейших маркетплейсов в структуре занимаемых складских площадей на территории Казахстана, %



- Ozon
- Wildberries
- Другие резиденты

400 га

Зарезервировано под складскую застройку в Карасайском районе Алматинской области, где ведется строительство нового логистического комплекса Ozon.

90 га

выделено под контейнерный терминал на **300 тыс. кв. м.**

«Казпочта»

подписала соглашение с AliExpress CIS об открытии в 2024 г. нового логистического канала

КЛЮЧЕВЫЕ ПРОБЛЕМЫ

8

Низкая окупаемость – чтобы объект был рентабельным, его площадь должна быть не менее 20 тыс. кв. м.

Высокие издержки – в пересчете на кв.м. стоимость строительства достигает 800-900 \$ (+ 20 \$ на 1 м.кв. на покупку земельного участка). Это задает исключительно высокую стоимость «входного билета»

Высокая доля «серой» торговли

Дороговизна кредитных средств

Устаревшие нормы законодательного регулирования в строительстве

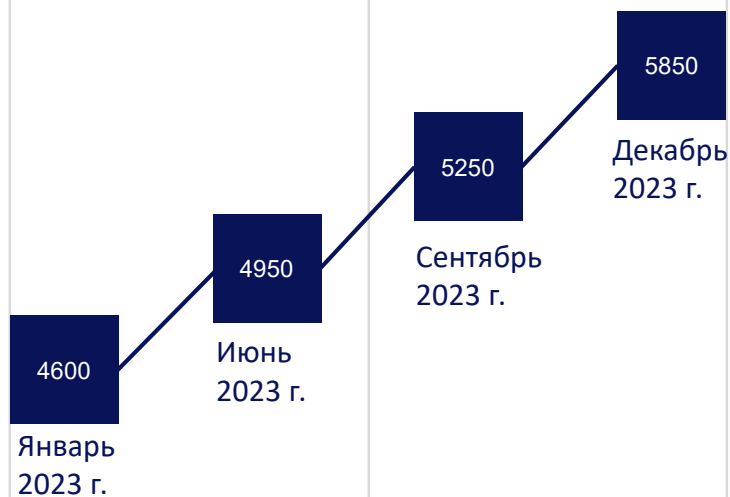
Отсутствие необходимых строительных материалов и оборудования местного производства

Малое количество институциональных инвесторов

Нехватка специалистов с необходимой квалификацией

АРЕНДНЫЕ СТАВКИ

9



Жесткий дефицит свободных площадей все сильнее разгоняет арендные ставки. Они приближаются к отметке в

6 тыс. тенге м²

(плюс 27,2% за год).

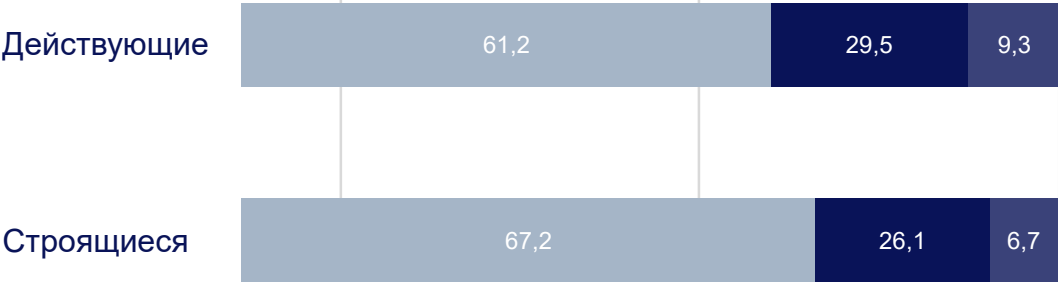
В настоящее время четверть предложения в Алматы экспонируется с чеком

7,0-7,3 тыс. тенге м² в мес.

Это на 50-60% выше, чем в Подмоскowie.

СТРУКТУРА ПРЕДЛОЖЕНИЯ

Распределение качественных складских площадей по регионам Казахстана, %



- Астана и область
- Другие регионы
- Алмата и область

Суммарная площадь действующих складских комплексов классов «А» и «В» на территории Казахстана оценивается в

1,2-1,3 млн м²

строящихся в

0,4-0,5 млн м²

Второй показатель за последний год вырос на порядок.

ГЕОГРАФИЯ СУЩЕСТВУЮЩИХ ПЛОЩАДЕЙ

11

Алматы

Для страны характерна исключительно высокая концентрация качественных складских площадей в бывшей столице и прилегающих к ней районах.

61,2%

действующая инфраструктура

67,2%

строящаяся инфраструктура

Астана

29,5%

действующая инфраструктура

26,1%

строящаяся инфраструктура

Остальные города

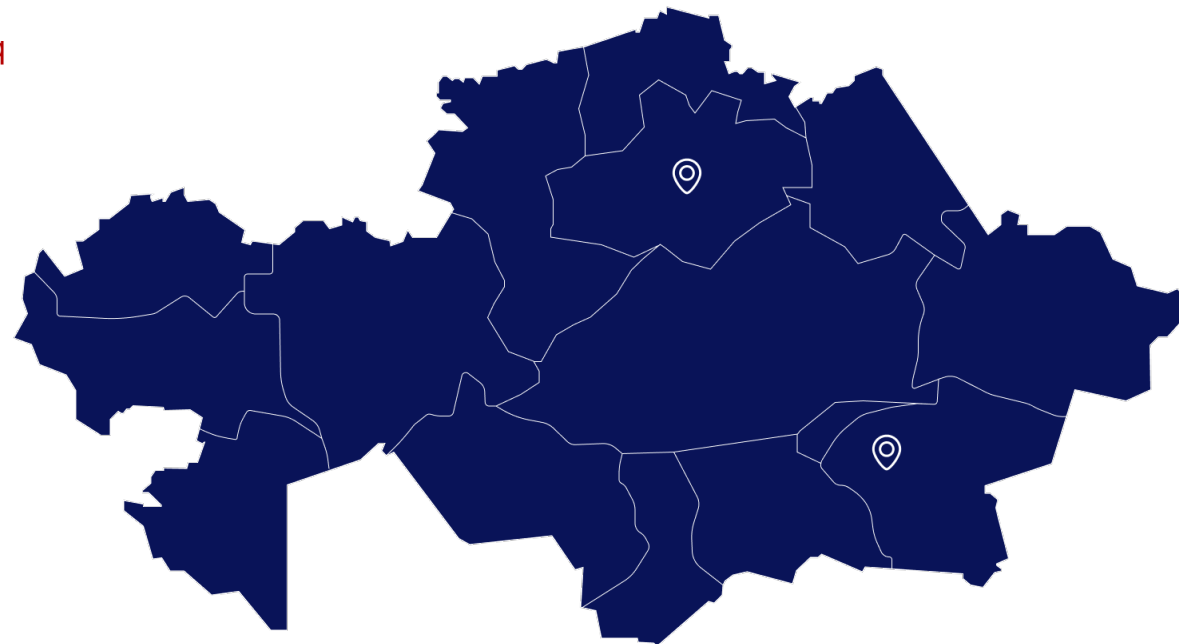
(прежде всего, Шымкента, Актобе и Туркестана)

9,3%

действующая инфраструктура

6,7%

строящаяся инфраструктура





В Алматы сосредоточено более 60% складов от общего объема предложения в Казахстане, что обусловлено близостью к логистическим центрам других республик Средней Азии (Ташкент, Душанбе, Бишкек) и границе с Китаем. Есть объективно несколько факторов, которые не позволяют равномерно развивать складскую инфраструктуру: разрозненность современной транспортной сети осложняет формирование логистических потоков внутри страны, специфика ландшафта, в частности, горный рельеф многих регионов, ограничивает возможности для строительства и расширения транспортных коридоров и складов. И третий барьер на пути развития - дефицит финансирования для модернизации и расширения транспортной инфраструктуры.



Станислав Ахмедзянов

управляющий партнер компании IBC Global

ОБЪЕМЫ СПРОСА

13

Объем неудовлетворенного спроса
складских площадей (тыс. кв. м), Алматы:

320 тыс. м²

В целом по стране

680 тыс. м²

Летом в Казахстане была зафиксирована
минимальная за всю историю наблюдений
вакансия

1% (12 тыс. м² свободных площадей)

Ввод качественных складских площадей
снизился в годовом выражении на

20% и сводится к 140 тыс. м²

Самый крупный из завершенных проектов –
логистический комплекс Ozon в Астане

38 тыс. м²

Среди наиболее значимых премьер IV квартала 2023
года фулфилмент-центр «Казпочты» в Астане. Его
площадь составляет

10 тыс. м² возможно расширение до **12 тыс. м²**

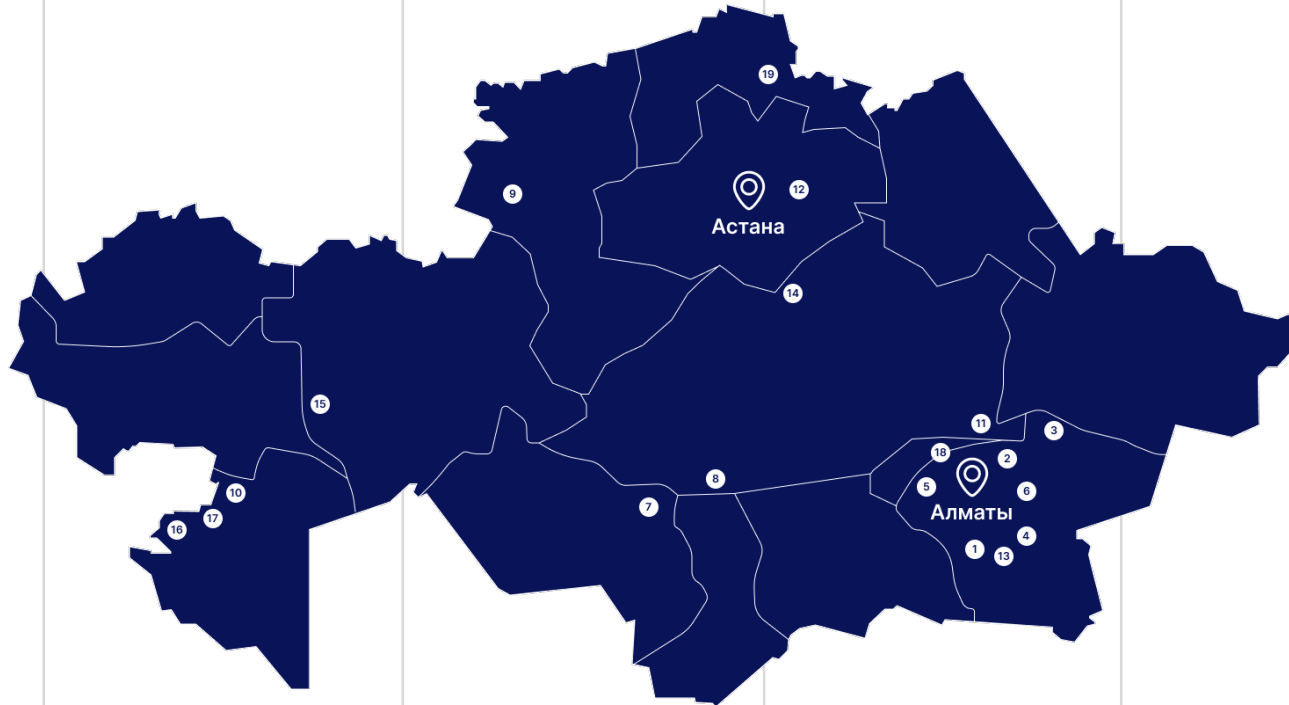
Под аналогичный проект «Казпочты» на территории
Международного аэропорта в Актобе уже выделены

3,2 га

Также согласовано открытие логистических хабов
в Туркестанской и Алматинской областях.

«ПЕРСПЕКТИВНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО»

14



1. Турксибский район (Алматы). Объект: строится первая очередь склада временного хранения (класс «А») площадью 20 тыс. кв. м. В 2024-й ввод II очереди на 25 тыс. кв. м.
2. Илиинский район, Жетыгенский с/о, трасса Алматы-Жетыген. Транспортно-логистический центр «Жетыген», строительство складской инфраструктуры класса «А» (BTS) на 50 тыс. кв. м.
3. Уйгурский район. Объект: ТЛЦ «Калжат»
- 4, 5, 6 Алматы. Объекты: хаб Major (5 тыс. кв. м), Spark (14 тыс. кв. м) ПЭК 3 тыс. кв. м
7. Промыленно-кооперативный центр в Туркестанской области
8. Торгово-логистический комплекс в Жамбылской области
9. Торговый центр «Евразия» в Западно-Казахстанской области
10. Контейнерный хаб «Каспийский узел» в Мангистауской области
11. «Хоргосский узел» в Жетысуской области
12. Бондовый склад в Астане,
13. Бондовый склад в Алматы,
14. Бондовый склад в Караганде,
15. Бондовый склад в Актобе
16. Бондовый склад в Актау.
17. Сухой порт города Сиань, Логистический центр
18. Логистический терминал в Алматы (курирует «Қазақстан темір жолы»).
19. Пограничный переход Бахты. Сухой порт (в дополнение к действующему Хоргосу). Проект будет сопровождаться открытием торговых хабов в Алматы и китайском Урумчи, а также строительством железнодорожной линии Аягоз– Бахты– Тачэн.

ОСНОВНЫЕ ТРЕНДЫ

15

■ Развертывание сети приграничных логистических хабов – план министерства торговли и интеграции предполагает строительство пяти пунктов в 2024-2026 гг., которые призваны интенсифицировать товарооборот с сопредельными странами, а также их ближайшими соседями (международный центр промышленной кооперации «Центральная Азия» в Туркестанской области, индустриальный торгово-логистический комплекс в Жамбылской области, центр трансграничной торговли «Евразия» в Западно-Казахстанской области, контейнерная площадка «Каспийский узел» в Мангистауской области и «Хоргосский узел» в Жетысуской области).

■ Усиление спроса на 3PL-услуги, включая ответственное хранение, кросс-докинг, переупаковку и маркировку, что объясняется высокими арендными ставками, которые препятствуют прямой аренде.

■ Создание сети бондовых складов. Этот тип объектов позволяет хранить завезенные товары в течение неограниченного времени без прохождения дополнительных таможенных процедур и уплаты налогов при пересортировке. Интерес к этому формату уже проявили Ozon и Wildberries. Бондовые склады откроют в Астане, Алматы, Караганде, Актобе и Актау.

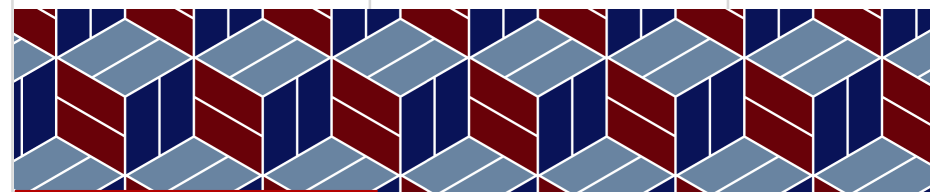


ПЕРЕФОРМАТИРОВАНИЕ ТРАНСПОРТНО-ЛОГИСТИЧЕСКИХ ПОТОКОВ В СТОРОНУ КИТАЯ



Президент Казахстана начал строительство логистического центра в сухом порту города Сиань, который свяжет территорию с Шэньси, Средней Азией, Ираном, Турцией и Европой.

В 2023 г. аналитики впервые зафиксировали первенство Китая (правда, кратковременное) в структуре внешней торговли Казахстана. В целом КНР почти сравнялась с РФ по доле в казахстанском импорте и в полтора раза опережает по доле в экспорте.



Выдвинута инициатива по созданию сети портов и логистических центров для торговых связей между Китаем, Средней Азией и Европой.

На саммите «Центральная Азия – Китай» президент Казахстана призвал разместить товары стран Центральной Азии и Китая на казахстанских складах.



« Правительство Казахстана активно поощряет развитие складской и торгово-логистической инфраструктуры. Характерным примером может служить строительство трансграничного складского комплекса в Туркестане, который будет обслуживать трафик между Китаем, Таджикистаном и Казахстаном. Его площадь составит 10 тыс. кв. м, половина из которых уже введена в эксплуатацию. К приоритетным направлениям также относятся каспийские порты Актау и Курык на западе страны и приграничный регион Жетысу на востоке



Станислав Ахмедзянов

управляющий партнер компании IBC Global

СПАСИБО ЗА ВНИМАНИЕ!



Станислав Ахмедзянов

управляющий партнер
компании IBC Global

Stanislav.Akhmedzyanov@ibc-global.pro



<https://t.me/SkladAsia>



<https://www.youtube.com/@IBCGlobal.Warehouse>



<https://www.facebook.com/SkladAsia>



<https://ibc-global.pro/>