

# КАПИТАЛИЗАЦИЯ БУДУЩЕГО: Взлет и динамика коммерческой недвижимости Казахстана

**В контексте перспектив развития рынка коммерческой недвижимости в Казахстане, включая офисную, торговую и складскую, возникает ряд значимых трендов, которые будут оставаться актуальными в ближайшие годы. Эти тренды подразумевают значительное влияние на динамику рынка и определяют перспективы его развития.**

Рынок коммерческой недвижимости в Казахстане ожидает период значительного роста и развития в 2024 году. В 2024 году можно ожидать развитие новых сервисов и технологических решений в коворкинг-пространствах, что сделает их еще более привлекательными для арендаторов. Таким образом, развитие коворкингов в Алматы в 2024 году будет обусловлено экономической эффективностью таких пространств и инновациями, предлагаемыми коворкингами. Этот тренд подчеркивает гибкость и адаптивность коммерческой недвижимости к изменяющимся потребностям бизнеса и профессионалов.

С развитием информационных технологий и доступом к интернету электронная коммерция стала одним из динамично растущих сегментов экономики. Прогнозируется, что в 2024 году этот тренд будет продолжать нарастать, создавая значительный спрос на складские помещения. Рост онлайн-торговли не только увеличивает обороты продаж, но и генерирует потребность в эффективной логистике. Онлайн-ритейлеры и логистические компании стремятся к сокращению времени доставки и улучшению обслуживания клиентов, что подразумевает активный поиск складских площадей, находящихся близко к ключевым рынкам и потребителям. Увеличение спроса на складские помещения будет оказывать существенное воздействие на рынок коммерческой недвижимости.

Казахстан является стратегически важной географией для многих игроков рынка e-commerce, с точки зрения коммерчески выгодного месторасположения, а также представляет транзитный потенциал, для отправки продукции в другие страны Центральной Азии. В Казахстанском рынке электронной коммерции также начали развиваться такие направления как «Darkstore, Dark kitchen, Q-commerce».

**Darkstore** – это формат в сфере ритейла-склады, где собирают заказы, очень похожи на привычные супермаркеты, но товары выставляются не так, чтобы привлечь внимание покупателя, а так, чтобы ускорить процесс сборки заказа. В Казахстане есть несколько категорий игроков, занимающихся доставкой товаров FMCG. Кроме darkstore (таких как Atbuz.kz, алматинский проект «Рядом»

или polkilo.kz из Астаны) это еще сети офлайн-магазинов с собственной службой доставки (Magnum Go) или сотрудничающие с агрегаторами (Small); сервисы доставки, объединяющие под своим сервисом обслуживание онлайн доставок нескольких магазинов и рынков (Instashop.kz); гибридные сети, сочетающие офлайн-магазины, пункты выдачи заказов и доставку в день (сеть супермаркетов «Астыкжан»).

**Dark kitchen** – это рестораны, формат которых сфокусирован на онлайн доставку и не предназначен для посетителей. Такие заведения получают заказы онлайн и работают исключительно на доставку. Открытие «Dark kitchen» позволяет ресторанам существенно сократить расходы, сэкономить на аренде, оформлении интерьера и работе официантов. Меньшее количество вложений позволит легче масштабировать бизнес и перевести общение с клиентом в онлайн формат. Но также владельцы данного направления могут отметить, как минус – высокий темп нагрузки во время приготовления заказа, при котором следует придерживаться скорости приготовления заказа, чем в обычном темпе при работе стандартного формата заведений и поддержки качества, так как помимо времени на приготовление заказа еще учитывается и время доставки.

**Q-commerce** – доставка, осуществляемая меньше чем за час от места сбора до точки доставки. Буква Q в данном термине происходит от слова Quick – скорость, тем самым обозначая разницу от e-commerce, так как в e-commerce сроки доставки могут достигать 1-2 дней. Основные игроки Казахстанского сегмента Q-commerce являются «Wolt», «Glovo» и «Яндекс.Еда», по данным компании «Glovo» в Центральной Азии ежемесячное количество заказов в период первого полугодия 2022 года составляет более 1,6 млн заказов в месяц.

С ростом спроса на качественные склады на рынок вышли новые сильные игроки, которые в совокупности сформировали более половины общего предложения рынка в классе А. Рынок складской недвижимости Казахстана имеет потенциал для роста, в связи с увеличением объемов транзитной торговли в крупных городах страны, с улучшением макроэкономической ситуации в стране.

Компания Wildberries, второй по величине крупнейшим маркетплейс страны, с оборотом порядка \$200 млн. в 2022 г, с собственными распределительными центрами, логистической службой, курьерской доставкой и сетью пунктов выдачи заказов, намерена построить еще один логистический центр на территории индустриальной зоны г. Алматы и планирует инвестировать около 100 млн долл. США в строительство. В 2022 году платформа усилила логистическое направление в стране - в 2,5 раза расширена площадь логистического центра в г. Астана (до 10 000 кв.м.), в Хоргосе заработал пункт приемки поставок от местных предпринимателей. Развитие логистической структуры открыло доступ местных производителей к рынкам во всех регионах присутствия Wildberries.

В декабре 2022 года турецкий ритейлер LC Waikiki открыл в г. Алматы второй по величине магазин за пределами Турции. Компания планирует инвестировать 15 млн долл. США в новый логистический центр - склад общей площадью 20 тыс. кв. м., строительство которого будет завершено в 2023 году.

В контексте развития рынка недвижимости и роста спроса отмечается, что в Алматы в I полугодии инвесторы выкупили под собственные нужды несколько крупных бизнес-центров. Этот стратегический шаг на долгосрочную перспективу можно объяснить рядом фундаментальных причин, и его воздействие на рынок офисной недвижимости этого города является значительным. Во-первых, это связано с высоким спросом на офисные помещения в Алматы. Город остается центром бизнеса и финансовых операций Казахстана, и, следовательно, спрос на качественные офисные пространства сохраняется на высоком уровне. Инвесторы, выкупившие бизнес-центры под собственные нужды, могли решить это в целях оптимизации своих операций и снижения операционных расходов. Приобретение собственных офисных помещений может быть выгодным в долгосрочной перспективе, так как уменьшает зависимость от рынка аренды и позволяет контролировать рабочую среду. Во-вторых, приобретение бизнес-центров может быть связано с ожиданием роста арендных ставок в будущем. Инвесторы могли видеть потенциал для увеличения арендных доходов в будущем,

что делает офисную недвижимость привлекательным активом. Инвесторы могли видеть потенциал для увеличения арендных доходов в будущем, что делает офисную недвижимость привлекательным активом. В-третьих, данное приобретение бизнес-центров может быть частью долгосрочной инвестиционной стратегии. Офисная недвижимость часто рассматривается как стабильное и надежное вложение капитала с относительно постоянным притоком денежных средств.

Ожидается, что в 2023-2024 гг появятся несколько новых офисных объектов в г. Алматы, в том числе бизнес-центры класса «А» - БЦ Deniz Park (47 000 кв.м.) и БЦ Ortau (36 443 кв.м.), класса «В+» - Полифункциональный центр "Нурлы-Тай" (10 518 кв.м.), БЦ ALA Center (2 500 кв.м.) и БЦ на Лескова,3 (8 088 кв.м.) и в г. Астана - БЦ Sensata (15 000 кв.м.). Открытие новых бизнес-центров свидетельствует, о том, что рынок офисной недвижимости является одним из самых востребованных сегментов, с наиболее высокой долей спроса. Эти факторы отражают позитивные тенденции, придавая рынку коммерческой недвижимости в Казахстане ключевое значение в структуре экономики.

Релокация специалистов из РФ и открытие у нас представительских филиалов стали толчком к росту спроса на гибкие рабочие пространства, включая коворкинги, и это связано с несколькими ключевыми факторами. Первым значимым фактором является устойчивый рост IT-индустрии. Это обусловлено как развитием собственной IT-экосистемы, так и релокацией российских специалистов, которые перешли на удаленный онлайн формат работы. Вторым фактором является увеличение числа самостоятельных предпринимателей, фрилансеров, студенческих организации и локальных стартапов. Модель удаленной работы предоставляет возможность организовать рабочее пространство в соответствии с потребностями, предоставляя необходимую инфраструктуру и социальное взаимодействие.

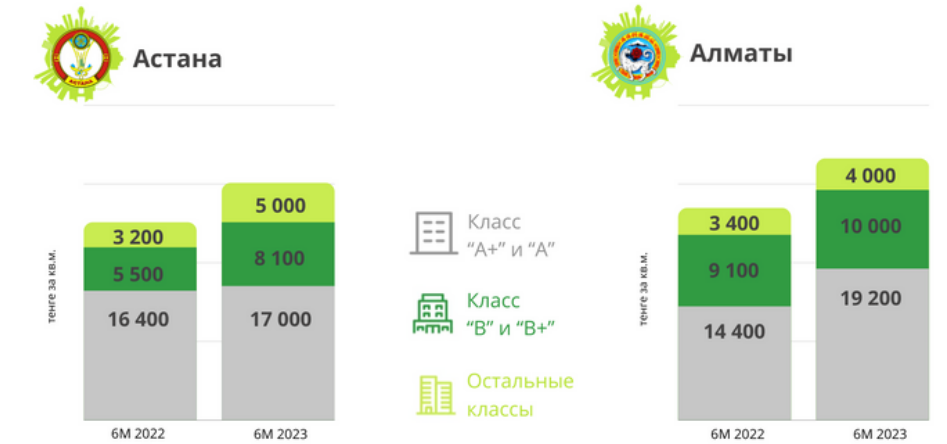
## Анализ рынка офисных помещений.

Рынок офисной недвижимости в городах Алматы и Астана претерпел существенные изменения за последний год, подвергаясь воздействию множества факторов, которые оказали влияние на объем предложения и арендные ставки.

Наиболее значительный рост арендных ставок в г. Астана наблюдается в классе "В" и "В+". За 1 полугодие 2022 г. арендные ставки на офисы класса "А" и "А+" составляли около 16 400 тенге/ кв. м, и в сравнении с 1 полугодием 2023 г. выросли до 17 000 тенге/кв. м, что представляет собой прирост около 4%. Рост тарифов отражает интенсивное развитие столицы и повышенный

## Динамика роста арендных ставок офисных помещений в городах Астана и Алматы за период 6М 2022–6М 2023 гг., тенге/кв.м.

Источник: открытые источники



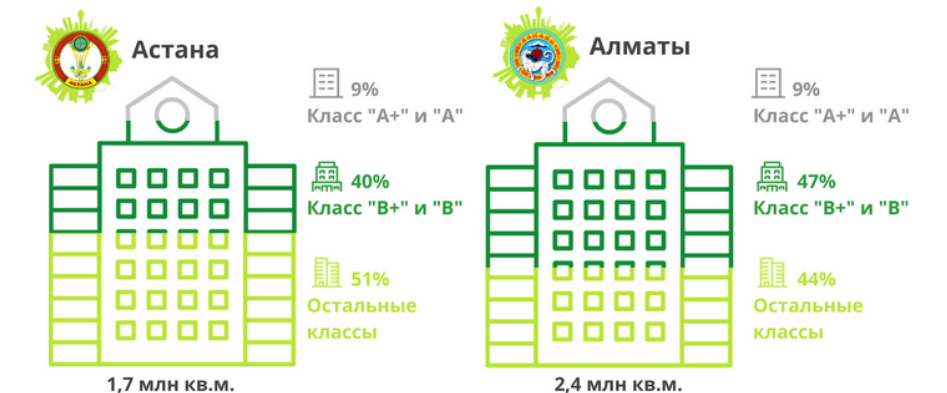
спрос на высококлассные офисные помещения. За 1 полугодие 2023 года арендные ставки на офисы класса "В" и "В+" выросли с 5 500 тенге/ кв. м. до 8 100 тенге/кв. м. по сравнению с 1 полугодием 2022 г., что составляет 47%. Офисы остальных классов увеличились на 56% по сравнению с аналогичным периодом 2022 г. (с 3 200 тенге/кв.м до 5 000 тенге/кв.м). Рост арендных ставок связан с активной релокацией международных организаций в 2022 году. Однако, во втором полугодии 2023 года ситуация может измениться из-за возможной миграции арендаторов в новые офисные здания класса А. Столичный рынок также ждет выхода новых БЦ класса В+ и появления новых игроков на рынке мебелированных офисов. Так к примеру, российский коворкинг «Практик» с гибридным офисным пространством общей площадью 1 900 кв.м. и коворкинг OFIX площадью 410 кв. м на 95 рабочих мест в формате смарт-офисов для краткосрочной аренды намерен запустить бизнес в г.Астана. Тем не менее, это не приведет к существенной коррекции арендных ставок, потому как содержание офисов выросло на фоне инфляции, но снизит заполняемость классов В и В+.

В г. Алматы цены на офисы класса "А" и "А+" за 1 полугодие 2023 г. увеличились с 14 400 тенге/ кв. м. до 19 200 тенге/кв. м. по сравнению с аналогичным периодом прошлого года, что представляет собой рост порядка 33%. Это увеличение может быть связано с ростом цен поставщиков, расходов на ремонт, коммунальных и эксплуатационных расходов, а также из-за высокой стоимости кредитных ставок на рынке коммерческой недвижимости. За 1 полугодие 2023 г. арендная ставка на офисы класса "В" и "В+" также показывает рост, с 9 100 тенге/кв. м до 10 000 тенге/кв. м по сравнению с 1 полугодием 2022 г., увеличение составило около 10%. Этот тренд может указывать на изменение предпочтений арендаторов. За 1 полугодие 2023 г. арендная ставка на офисы по остальным классам выросла на 18% по сравнению с аналогичным периодом 2022 г. (с 3 400 тенге/кв.м до 4 000 тенге/кв.м)

На г. Алматы приходится самый большой рынок офисной недвижимости с общей площадью в размере 2,4 млн. кв.м. по состоянию на 1 полугодие 2023 г., из них класс «А» и «А+» - 9%, класс «В+» и «В» - 47% и остальные классы – 44%.

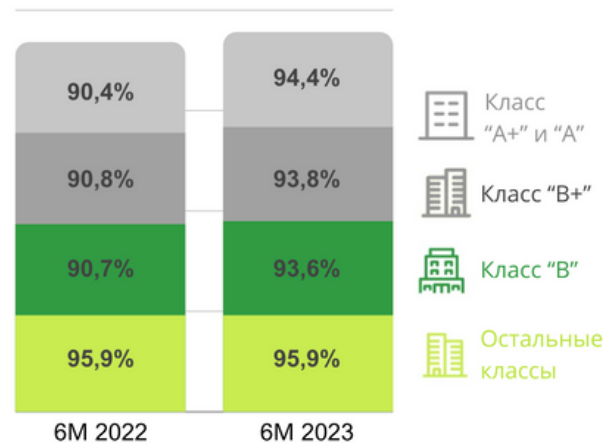
## Структура рынка офисной недвижимости в городах Астана и Алматы по состоянию на 1П 2023 г., млн. кв. м.

Источник: открытые источники



## Динамика заполняемости офисных площадей по классам в г. Алматы за период 2018 – 6М 2023, %

Источник: открытые источники



По итогам 1 полугодия 2023 года показатель офисной площади в разрезе на 1 000 жителей по городу Алматы составил 2 352 кв.м.

Общая площадь в рынке офисной недвижимости г. Астана составляет 1,7 млн. кв.м. по состоянию на 1 полугодие 2023 г., из них класс «А» и «А+» - 9%, класс «В+» и «В» - 40% и остальные классы – 51%. По итогам 1 полугодия 2023 года показатель офисной площади в разрезе на 1 000 жителей по городу Астана составил 1 650 кв.м.

За 1 полугодие 2023 года заполняемость класса "В" увеличилась до 93,6% по сравнению с 1 полугодием 2022 года (с 90,7% до 93,6%). Класс "В+" также вырос с 90,8% в 1 полугодии 2022 года до 93,8% в 1 полугодии 2023 года. Заполняемость офисов класса «А» и «А+» выросла с 90,4% в 1 полугодии 2022 года до 94,4% в 1 полугодии 2023 года. Эти данные говорят о стабильном росте интереса к офисным помещениям в классах «А+» и «А», что свидетельствует о привлекательности рынка коммерческой недвижимости в Алматы.

За 1 полугодие 2023 года заполняемость офисов остальных классов составила 95,9% и осталась на уровне аналогичного периода 2022 года.

С точки зрения баланса между Арендодателями и Арендаторами, текущая ситуация на рынке офисной недвижимости в крупных городах Казахстана характеризуется достаточно низким уровнем вакантности среди помещений класса «А» и «В». Это указывает на то, что спрос превышает предложение, что делает рынок более благоприятным для Арендодателей. Арендодатели фактически начали диктовать свои условия по аренде, увеличивать ставки. В основном это связано с ростом спроса на фоне масштабной релокации российских компаний в Казахстан, а также из стран ближнего зарубежья и тенденции к сокращению режима дистанционной работы.

### Анализ рынка складов

Ситуация на рынке складской недвижимости в Казахстане в настоящее время характеризуется острым дефицитом свободных складских

площадей. Основные факторы, способствующие дефициту складов класса "А" и "В" за последние три года, включают постепенное укрупнение игроков рынка, рост запасов практически у всех участников рынка и активное проникновение международных компаний-производителей и поставщиков.

Что касается нежелания крупных девелоперов вкладываться в строительство современных складских объектов, то это может быть связано с относительно низкой маржинальностью и высокой зависимостью от заемных кредитных ресурсов на рынке складской недвижимости в Казахстане. На 1 полугодие 2023 г. стоимость строительства склада класса «А» в г. Алматы составляет приблизительно 1,5 тыс. долл. США/кв. м. Высокая стоимость в связи с затратами на строительные материалы, которые оснащаются дорогостоящими климатическими установками и другими оборудованностями, также расходами на транспорт и логистику.

Динамика индекса арендных ставок на складские помещения по сравнению с прошлым годом значительно выросла. За 2022 год средняя стоимость аренды на складах Алматы выросла на 36%. В Астане наблюдается увеличение с 0,4% до 1,6%, а в Алматы с 0,8% до 1,8%.

Последнее время наблюдается активное развитие проектов, ориентированных на строительство складских комплексов под конкретного арендатора по принципу Build-to-Suit. Этот подход начинает занимать центральное место в сегменте развития складской недвижимости. Строительство складских помещений под нужды конкретного заказчика (строительство формата «Build-to-Suit») начало активно развиваться в Казахстане. Среди тенденций в области строительства складских помещений можно отметить увеличение размера и высоты складских объектов, увеличение популярности

строительства формата «Build-to-Suit», а также влияние трендов устойчивого развития.

В Казахстане появился первый проект Build-to-Suit в марте 2023 года для компании Ozon в городе Астана. Проект был реализован по международным стандартам. Еще один складской объект Ozon будет реализован в 2024 году в городе Алматы.

В условиях дефицита на рынке складской недвижимости Казахстана, сложно найти в аренду крупные свободные блоки в качественных помещениях, что вынуждает компании заключать сделки Build-to-Suit. Помимо этого, увеличиваются ставки аренды на существующие площади, а в рамках условий договора Build-to-Suit арендатор как правило защищен от удорожания тарифов.

Проекты Build-to-Suit имеют специфические технические характеристики, которые отвечают бизнес-процессам заказчика, следовательно, стоимость объекта возрастает. Также важно понимать, что при расторжении договора аренды собственнику не всегда будет легко найти замену текущему арендатору. Таким образом частным случаем Build-to-Suit является Built-to-lease (BTL), это когда девелопер строит складской объект по заданию клиента и сдает объект в долгосрочную аренду от 7 до 15 лет. Как правило, это нерасторгаемые договоры, либо расторгаемые, но с крупными штрафными санкциями со стороны клиента. Рост объемов сделок Build-to-Suit появился за счет низкого объема строительства спекулятивных складов с высоким спросом, что свидетельствует об активном развитии рынка.

### Анализ рынка торгово-развлекательных центров

На начало 2023 года в Казахстане функционирует 102 торгово-развлекательных центра, из которых 33 объекта (что составляет 32% от общего количества) расположены в Алматы, 11 объектов (11% от общего количества) находятся в Астане. Остальные города Казахстана сосредотачивают 58 объектов (57% от общего количества).

Что касается изменений за последний год, следует отметить запуск Mall Aport East, который, несомненно, добавил важное значение в структуру торговой недвижимости в Алматы. Рост коммерческих площадей, особенно в сегменте торгово-развлекательных центров, что привело к увеличению конкуренции и разнообразию предложений для потребителей. Следовательно, запуск Mall Aport East может оказать положительное воздействие на рынок коммерческой недвижимости в Алматы, способствуя его развитию и привлечению новых инвестиций в этот сектор. Рост арендных ставок и высокая заполняемость ТРЦ свидетельствуют о стабильности и перспективах данного сегмента рынка, что может быть важным фактором при принятии решений об инвестициях и аренде в коммерческой недвижимости Казахстана.

Все это подтверждает, что рынок коммерческой недвижимости в Казахстане в целом стабилен и способен поддерживать рост арендных ставок даже после экономических сдвигов. Это может быть интересным сигналом для инвесторов, рассматривающих Казахстан как потенциальное направление для инвестиций в коммерческую недвижимость.

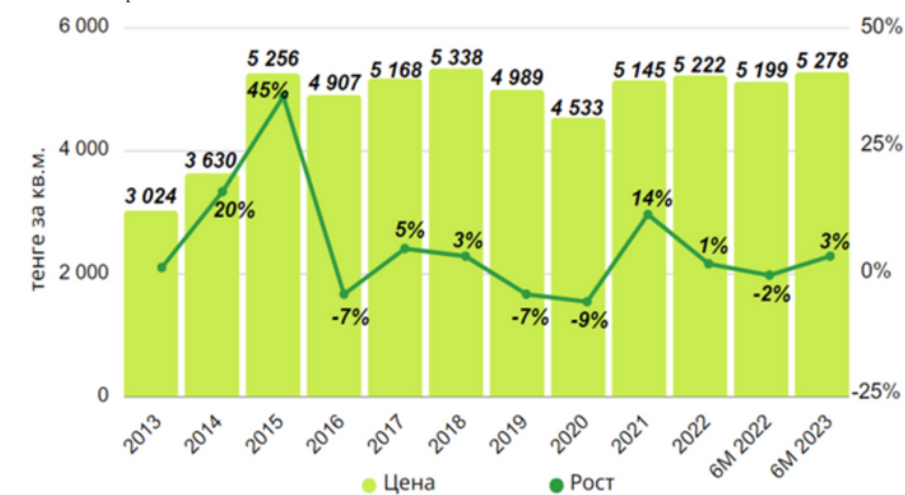
Важно отметить, что с 2019 по 2020 год произошло снижение ставок на 9%, вероятно, под влиянием экономических факторов, связанных с пандемией COVID-19. Кроме того, с 2021 по 2022

год наблюдалось увеличение арендных ставок на 14%, что указывает на восстановление рынка после снятия карантинных мер по COVID-19. После пандемии большинство торговых центров перешли к системе получения процента от товарооборота арендатора, либо в виде комбинированной платы: минимальная арендная ставка плюс процент от товарооборота.

За 1 полугодие 2023 г., средняя арендная ставка по ТРЦ в Казахстане увеличилась на 3% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года, достигнув уровня 5 278 тенге/кв. м.

## Динамика средней арендной ставки по ТРЦ в Казахстане за период 2013-6М 2023 году, тенге за кв.м.

Источник: открытые источники



Компания Baker Tilly одна из ведущих консалтинговых компаний, оказывающая услуги на рынке Казахстана более 7 лет. Являясь независимым членом сети Baker Tilly International, входящей в ТОП-9 бухгалтерских и консалтинговых сетей мира, наша компания сочетает в себе высокое качество оказываемых услуг и разумное ценообразование.

В ряд услуг Baker Tilly входят определение рыночной/справедливой стоимости бизнеса или активов, предоставление оценочных оценочных услуг в соответствии с требованиями международных стандартов оценки и финансовой отчетности.

Мы оказываем услуги по оценке для целей сопровождения сделок и разработок финансовых стратегий, а также для целей оптимизации и максимизации прибыли. услуги по подготовке к прохождению налоговой проверки, аутсорсинг бухгалтерского и кадрового учета, инженерный консалтинг, сопровождение сделок (M&A), проведение комплексных проверок (Financial & Tax Due Diligence),

проработка инвестиционных проектов, юридическое сопровождение и исследования рынка.

Мы являемся консультантами оценочных и налоговых услуг крупнейших Казахстанских девелоперских компаний, а также дочерних организаций и представительств международных компаний. ТОО «Baker Tilly Qazaqstan Advisory» является участником МФЦА, обладателем лицензии вспомогательных услуг и членом Ассоциации налогоплательщиков Казахстана (АНК).

Рамина Назырова, MRICS, партнер по оценке, Baker Tilly Qazaqstan Advisory

Камила Хиланова, менеджер по оценке, Baker Tilly Qazaqstan Advisory

Мадина Несипбек, консультант по оценке, Baker Tilly Qazaqstan Advisory

## Динамика индекса арендных ставок на складские помещения за 2012–2022 гг.

Источник: Бюро национальной статистики РК

