

Август 2024 года

# Казахстан: Коммерческая недвижимость и перспективы рынка REIT

## ДИСКЛЕЙМЕР

Данный обзор «Казахстан: Коммерческая недвижимость и перспективы рынка REIT» («Обзор») составлен исключительно в информационных целях и не является юридическим, финансовым или профессиональным советом. Информация, содержащаяся в этом Обзоре, предоставляется на условиях "как есть" без каких-либо гарантий или представлений, явных или подразумеваемых, относительно точности, полноты или надежности информации.

Этот Обзор не является рекламой или инструментом продвижения упомянутых компаний.

Содержание этого Обзора может содержать мнения, прогнозы или прогнозные заявления, которые могут измениться без предупреждения. Использование Вами информации, содержащуюся в этом Обзоре, осуществляется исключительно на ваш собственный риск. Мы отказываемся от ответственности за любые последствия и ответственность, возникающие из использования информации Вами или любой другой стороной.

Этот Обзор может ссылаться на внешние источники или ссылки на веб-сайты третьих сторон для получения дополнительной информации или контекста. Однако мы не поддерживаем и не контролируем содержание каких-либо веб-сайтов третьих сторон и не несем ответственности за точность, законность или содержание таких веб-сайтов.

Ничто в этом Обзоре не должно трактоваться как создание клиентских отношений между читателем и нашей организацией. Если вам требуется юридический, финансовый или профессиональный совет, вы должны обратиться к квалифицированному специалисту, который сможет предоставить индивидуальный совет в соответствии с вашими конкретными обстоятельствами.

Мы не делаем никаких заявлений или гарантий относительно пригодности, надежности, доступности, своевременности или точности информации, содержащейся в этом Обзоре, для какой-либо цели. Мы не несем ответственности за любые прямые, косвенные, случайные, специальные, косвенные или вытекающие убытки, возникающие из использования или невозможности использования этого Обзора.

В случае возникновения расхождений в казахском и русском переводах с текстом на английском языке, последний имеет преимущественную силу.

Мы оставляем за собой право вносить изменения или обновлять этот Обзор в любое время без предварительного уведомления.

## РЕЗЮМЕ

- Казахстан переживает значительные демографические и экономические изменения, ключевые тенденции свидетельствуют о стабильном росте и развитии. Как крупнейшая экономика Центральной Азии, Казахстан, согласно прогнозам, увеличит свой ВВП до \$355 млрд к 2028 году, а к 2050 году может достичь отметки в \$900 млрд.
- Сильный экономический рост и проактивная инвестиционная политика Казахстана укрепили его позицию как одного из наиболее привлекательных направлений для иностранных инвесторов в регионе. За последнее десятилетие инвестиции в операции с недвижимостью значительно увеличились, достигнув 3,2 трлн тенге в 2023 году. Прямые иностранные инвестиции в Казахстан в операции с недвижимостью достигли \$379,5 млн, побив рекорд за последние десять лет.
- Прогнозируется, что спрос на коммерческую недвижимость в Казахстане будет расти вместе с ростом экономики и населения, особенно в таких секторах, как торгово-развлекательные центры, офисы и склады. В последние годы арендные ставки значительно возросли в этих трех категориях коммерческой недвижимости. Этот рост делает Казахстан более привлекательным для потенциальных инвесторов.
- Рынок офисной недвижимости в Алматы и Астане претерпели существенные изменения, вызванные различными факторами, влияющими на объемы предложения и арендные ставки. В 2023 году в Казахстане было введено в эксплуатацию 595 590 м<sup>2</sup> офисных площадей на сумму 135 млрд тенге, при этом лидируют Астана и Алматы, демонстрируя постоянный рост как по площади, так и по стоимости.
- В 2023 году в Казахстане произошел пик ввода в эксплуатацию торгово-развлекательных центров за последние девять лет, как по площади, так и по стоимости. Всего было введено в эксплуатацию 28 торговых центров общей площадью 174 001 м<sup>2</sup>, что составляет почти 60%-й рост по сравнению с 2022 годом.
- Рынок складской недвижимости в Казахстане сталкивается с дефицитом помещений классов А и В на фоне растущего спроса. Индекс арендных ставок вырос на 3% в 4-м квартале 2023 года по сравнению с 2022 годом, продолжив тенденцию к росту с 2020 года. Склады классов А и В пользуются особым спросом, при этом прогнозируемые арендные ставки на 2024 год указывают на значительный рост по сравнению с прошлым годом.
- МФЦА играет важную роль в продвижении инвестиций в рынок недвижимости Казахстана и совершенствовании его инвестиционной среды, способствуя росту и привлекая международных инвесторов на активный рынок инвестиционного фонда недвижимости (REIT). По состоянию на август 2024 года в МФЦА зарегистрировано 37 компаний, работающих в секторе недвижимости, и 4 фонда REIT.

# Казахстан: Коммерческая недвижимость и перспективы рынка REIT

Данный обзор посвящен объектам коммерческой недвижимости, таким как офисы, торгово-развлекательные центры и склады, с особым акцентом на Астану и Алматы.

## 1. ДЕМОГРАФИЧЕСКИЕ И ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ТЕНДЕНЦИИ В КАЗАХСТАНЕ

### 1.1. Население Казахстана

Алматы и Астана — два города республиканского значения в Казахстане, крупнейшие по численности населения и экономике. По состоянию на 1 июля 2024 года численность населения Алматы и Астаны составила 2,3 млн и 1,5 млн человек соответственно.

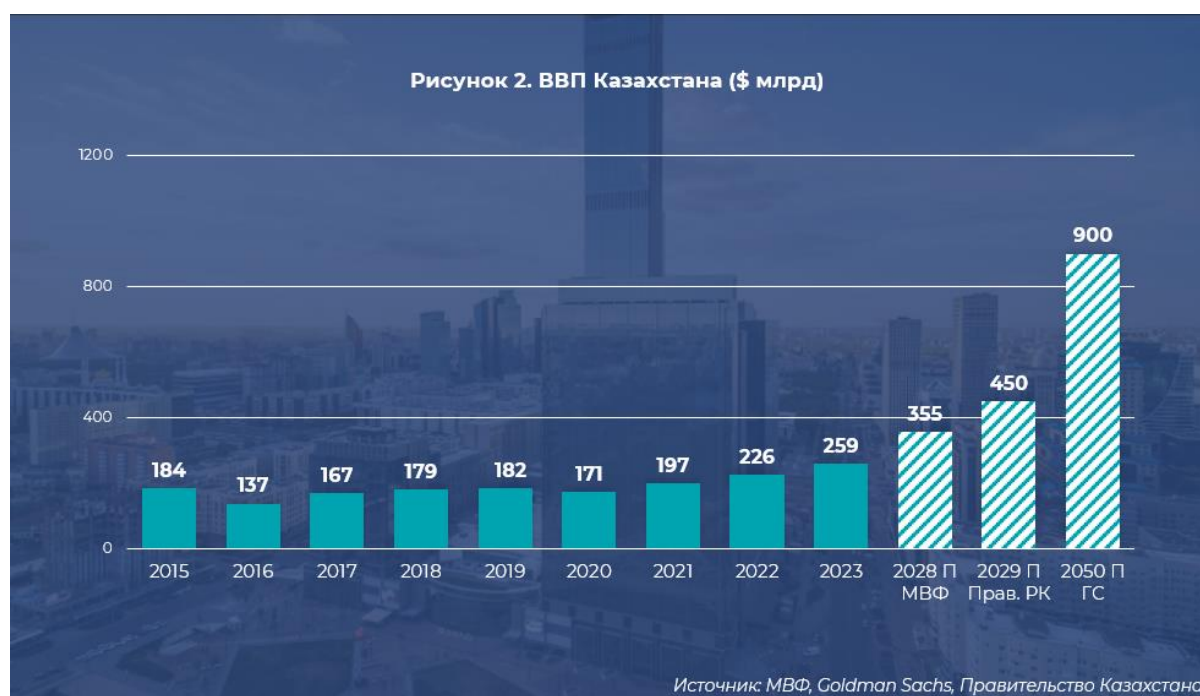
В течение последнего десятилетия в Казахстане наблюдался устойчивый рост населения. С 2015 года население увеличилось примерно на 2,4 млн человек. Согласно данным Департамента по экономическим и социальным вопросам ООН, население Казахстана будет продолжать расти в течение следующих нескольких десятилетий и к 2050 году достигнет примерно 24 млн человек.<sup>1</sup>



<sup>1</sup> The Astana Times, Население Казахстана достигнет 24 млн человек к 2050 году, по прогнозу ООН

## 1.2. Экономика Казахстана

Экономика Казахстана является крупнейшей в Центральной Азии и демонстрирует стабильный рост. Страна обеспечивает благоприятные условия для привлечения инвестиций в различные сектора экономики. По сравнению с ВВП в \$259 млрд в 2023 году, экономика Казахстана, согласно прогнозам, достигнет \$355 млрд к 2028 году и \$900 млрд к 2050 году. Недавно Казахстан объявил целевой ориентир об увеличении ВВП до \$450 млрд к 2029 году.<sup>2</sup>



## 2. ИНВЕСТИЦИИ В СЕКТОР НЕДВИЖИМОСТИ

Сильный экономический рост и активная инвестиционная политика Казахстана укрепили его позицию как одного из наиболее привлекательных направлений для иностранных инвесторов в регионе. За последние годы инвестиции в сектор недвижимости значительно увеличились.

### 2.1. Инвестиции в основной капитал

Коммерческая недвижимость является одним из наиболее привлекательных секторов для инвестирования. По данным Бюро национальной статистики, инвестиции в основной капитал в операции с недвижимостью в Казахстане за последнее десятилетие показали стабильный рост, достигнув в 2023 году 3,2 трлн тенге, что в 4,1 раза больше, чем в 2015 году.

<sup>2</sup> Акорда, Послание Главы государства Касым-Жомарта Токаева народу Казахстана «Экономический курс Справедливого Казахстана»



## 2.2. Валовые прямые иностранные инвестиции (ПИИ) в операции с недвижимостью

В 2023 году валовые ПИИ в Казахстан в операции с недвижимостью достигли \$379,5 млн, побив рекорд за последние десять лет. В 1-м квартале 2024 года валовой объем прямых иностранных инвестиций составил \$14,9 млн. Стоит отметить, что в 2020 и 2021 годах наблюдался валовый отток ПИИ.



### 3. ОБЗОР РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ КАЗАХСТАНА

В последние годы рынок недвижимости в Казахстане демонстрирует значительный рост. Рынок недвижимости Казахстана оценивался в \$0,89 трлн в 2023 году. Прогнозируется, что рынок недвижимости к 2024 году вырастет до \$0,98 трлн, а при среднегодовом темпе роста в 6,7% достигнет \$1,27 трлн к 2028 году. В 2024 году на коммерческую недвижимость придется около \$0,28 трлн, а на жилую недвижимость — \$0,7 трлн.<sup>3</sup>

В 2023 году соотношение рынка недвижимости к ВВП в Казахстане составило 3,44, в то время как в США этот показатель был 4,15, в Канаде — 3,69, а в Китае — 7,43.



Благоприятные местные условия в Казахстане способствуют формированию рынка недвижимости. Обширная территория и относительно небольшое население создают условия для нового строительства и роста. Кроме того, государственная политика, направленная на привлечение иностранных инвестиций, сыграла значительную роль в стимулировании рынка недвижимости. Основные макроэкономические факторы, включая экономический рост, также способствовали росту рынка недвижимости в Казахстане.<sup>4</sup>

Ожидается, что по мере роста экономики и увеличения численности населения в Казахстане спрос на коммерческую недвижимость, включая торгово-развлекательные центры, офисы

<sup>3</sup> Statista, Недвижимость в Казахстане

<sup>4</sup> Statista, Недвижимость в Казахстане <https://www.statista.com/outlook/fmo/real-estate/kazakhstan>

и склады будут продолжать увеличиваться. Эти факторы, в сочетании с продолжающимся ростом рынка коммерческой недвижимости в Казахстане, могут привлечь внимание потенциальных инвесторов.

Развитие рынка коммерческой недвижимости в Казахстане также стимулируется ростом числа компаний, переезжающих в страну, увеличением спроса на коворкинг-пространства (стартапы в сфере ИТ, удаленная работа, фрилансеры и др.), изменениями в цепочках поставок и торговых потоках, а также стремительным развитием электронной коммерции.<sup>5</sup>

### 3.1. Индексы цен на аренду коммерческой недвижимости.

В 4-м квартале 2023 года индексы цен на аренду коммерческой недвижимости выросли на 2,7% по сравнению с аналогичным периодом 2022 года. В целом показатели арендных ставок на коммерческую недвижимость растут, за исключением 2020 года, на который повлияла пандемия Covid-19. С 2022 года рост индексов цен ускорился.<sup>6</sup>



### 3.2. Ввод в эксплуатацию офисов, торгово-развлекательных центров и складов

В 2023 году по сравнению с 2022 годом произошел заметный рост общей площади введенных в эксплуатацию офисов, торгово-развлекательных центров и складов. В 2023

<sup>5</sup> Forbes.kz, 10 крупнейших владельцев коммерческой недвижимости в Казахстане

<sup>6</sup> Начиная с 2021 года стоимость аренды рассчитывается по сравнению с 4-м кварталом предыдущего года



году было введено в эксплуатацию 595 590 м<sup>2</sup> офисов, 174 001 м<sup>2</sup> торгово-развлекательных центров и 196 415 м<sup>2</sup> складов.



### 3.3. Выручка торгово-развлекательных центров и бизнес-центров

В 2022 году каждый объект коммерческой недвижимости в Алматы принес в среднем 3,1 млрд тенге, в Астане – 2,8 млрд тенге.<sup>7</sup> В среднем предположительный доход одного торгово-развлекательного центра/торгового центра в 2022 году составил 5,02 млрд тенге, а одного бизнес-центра – 1,4 млрд тенге.<sup>8</sup>

Общая предполагаемая выручка 10 крупнейших рантье<sup>9</sup> торгово-развлекательных центров, торговых центров и бизнес-центров увеличилась на 42,7% с 98,77 млрд тенге в 2021 году до 140,9 млрд тенге в 2022 году. Из них 103,2 млрд тенге (73,2%) пришлось на торгово-развлекательные центры/торговые центры, а 37,7 млрд тенге (26,8%) — на бизнес-центры.<sup>10</sup>

<sup>7</sup> Шымкент – 2,5 млрд тенге

<sup>8</sup> Forbes.kz, 10 крупнейших владельцев коммерческой недвижимости в Казахстане

<sup>9</sup> 54 объекта коммерческой недвижимости, в том числе 30 бизнес-центров, 24 торгово-развлекательных центров и торговых центров

<sup>10</sup> Forbes.kz, 10 крупнейших владельцев коммерческой недвижимости в Казахстане



#### 4. ОФИСЫ

Рынок офисной недвижимости в Алматы и Астане за последние годы претерпел значительные изменения, на которые повлиял ряд факторов, оказавших влияние на объем предложения и арендные ставки.<sup>11</sup> Так, по состоянию на август 2024 года в Казахстане насчитывалось 44 237 действующих иностранных компаний (в 2022 году – 36 592, в 2021

<sup>11</sup> Baker Tilly, Капитализация будущего: Взлет и динамика коммерческой недвижимости Казахстана

году – 25 206). Среди этих компаний можно выделить такие, как Honeywell, Fortescue, Playrix, Тинькофф, inDrive, Яндекс, Lamoda и Ozon.<sup>12 13</sup>

#### 4.1. Индексы цен на аренду офисных помещений

В 4-м квартале 2023 года индексы цен на аренду офисных помещений увеличились на 2,3% по сравнению с 2022 годом, при этом в Алматы этот рост составил 5,7%. В 2024 году темпы роста индексов ускорились: в Алматы рост составил –10,6%, в Астане – 4,2%, а по всему Казахстану – 5,4%. С 2021 года стоимость аренды офисов растет.



#### 4.2. Арендные ставки офисов в Астане и Алматы

Существенный рост ставок аренды офисов вызван высокой заполняемостью и недостаточным предложением по сравнению со спросом. В результате этого некоторые компании стали приобретать офисные помещения вместо того, чтобы арендовать их.<sup>14</sup>

По состоянию на 4-й квартал 2023 года средняя арендная ставка офисов в Астане составила 10 959 тенге/м<sup>2</sup>, для класса А+ – 34 272 тенге/м<sup>2</sup>, для класса А – 13 103 тенге/м<sup>2</sup>, для класса В+ – 10 632 тенге/м<sup>2</sup>, для класса В – 7 481 тенге/м<sup>2</sup>.<sup>15</sup> Рост арендных ставок в первую очередь

<sup>12</sup> Forbes.kz, Аренда офиса класса А в Астане и Алматы стала дороже, чем в Москве

<sup>13</sup> EY, Офисная недвижимость класса А: тенденции и перспективы развития в Казахстане

<sup>14</sup> Forbes.kz, 10 крупнейших владельцев коммерческой недвижимости в Казахстане

<sup>15</sup> TSPM, Дайджест Рынка Коммерческой Недвижимости

обусловлен активным переездом международных организаций, который начался в 2022 году.<sup>16</sup>

В этот же период средняя арендная ставка офисов в Алматы составила 11 170 тенге/м<sup>2</sup>, для класса А+ – 21 472 тенге/м<sup>2</sup>, для класса А – 16 576 тенге/м<sup>2</sup>, для класса В+ – 12 443 тенге/м<sup>2</sup>, для класса В – 9 859 тенге/м<sup>2</sup>.<sup>17</sup> Рост ставок аренды в Алматы можно объяснить ростом цен поставщиков, ростом расходов на ремонт, ростом коммунальных платежей и расходов на содержание, а также высокой стоимостью банковских кредитов в Казахстане.<sup>18</sup>



Между 4-кварталом 2019 года и 4-кварталом 2023 года арендные ставки на офисы в Астане выросли на 28,5%. Наибольший рост зафиксирован в 2022 году – 22%. В 2023 году рост был незначительным – 1%. Ожидается, что в 2024 году арендные ставки в Астане вырастут на 2–4%.<sup>19</sup>

<sup>16</sup> Baker Tilly, Капитализация будущего: Взлет и динамика коммерческой недвижимости Казахстана

<sup>17</sup> TSPM, Дайджест Рынка Коммерческой Недвижимости

<sup>18</sup> Baker Tilly, Капитализация будущего: Взлет и динамика коммерческой недвижимости Казахстана

<sup>19</sup> TSPM, Дайджест Рынка Коммерческой Недвижимости



Между 4-кварталом 2019 года по 4-кварталом 2023 года арендные ставки на офисы в Алматы выросли на 89,6%. Наибольший рост зафиксирован в 2022 году – 28,82%. В отличие от Астаны, в Алматы в 2023 году продолжился рост арендных ставок – 21,6%.



Ожидается, что арендные ставки на офисы в Алматы вырастут на 10–15% в 2024 году из-за ряда факторов, среди которых дефицит земельных участков под бизнес-центры, рост стоимости строительства и высокие процентные ставки коммерческих банков. Текущую

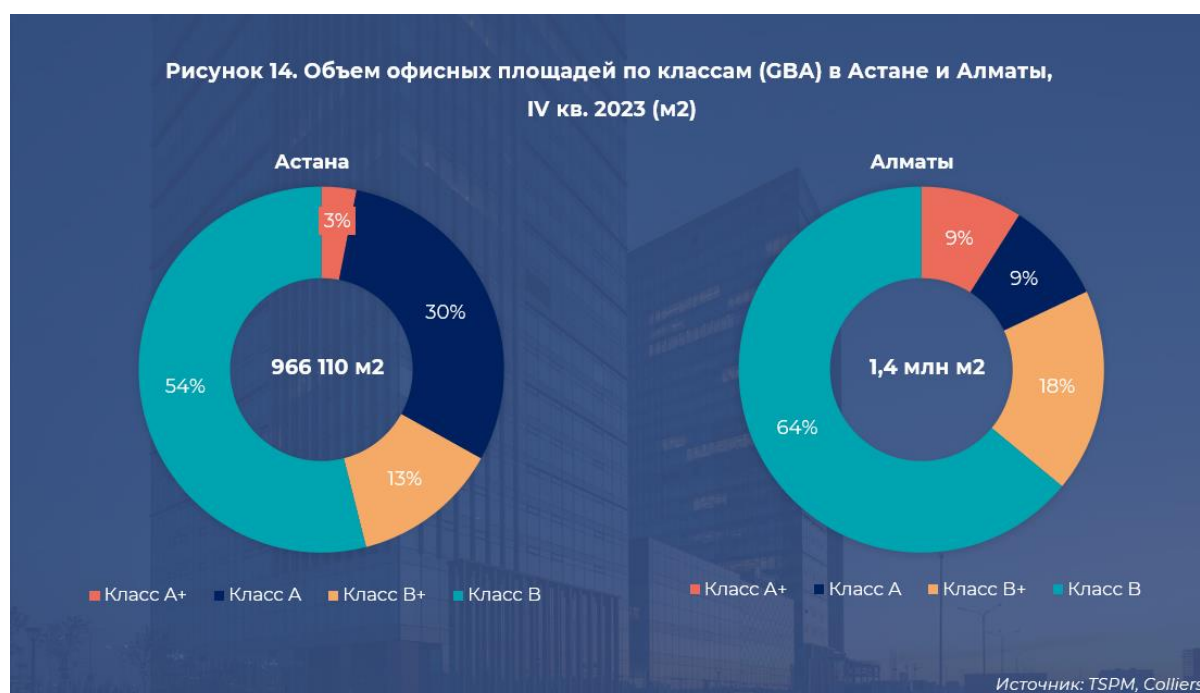
ситуацию в бизнес-центрах Алматы можно охарактеризовать как рынок, управляемый арендодателем.<sup>20</sup>

По данным IBC Real Estate, в 3-м квартале 2023 года средние арендные ставки офисов класса А в Алматы и Астане были выше, чем в Москве.<sup>21</sup>

#### 4.3. Общая площадь (GVA) офисных помещений в Астане и Алматы (классы А и В)

По состоянию на 4-й квартал 2023 года общая площадь (GVA) рынка офисной недвижимости в Алматы составила 1,4 млн м<sup>2</sup>, из которых на класс А+ приходится 9%, на класс А – 9%, на класс В+ – 18%, на класс В – 64%. Площадь GLA бизнес-центров в Алматы составляет 968 161 м<sup>2</sup>.

Общая площадь рынка офисной недвижимости Астаны составляет 966 110 м<sup>2</sup>, из них на класс А+ приходится 3%, на класс А – 30%, на класс В+ – 13%, на класс В – 54%. Площадь GLA бизнес-центров Астаны составляет 612 312 м<sup>2</sup>.<sup>22</sup>



Несмотря на общие требования<sup>23</sup> к определению классов офисов, отсутствие общепринятой классификации рынка коммерческой недвижимости в Казахстане

<sup>20</sup> TSPM, Дайджест Рынка Коммерческой Недвижимости

<sup>21</sup> Forbes.kz, 10 крупнейших владельцев коммерческой недвижимости в Казахстане

<sup>22</sup> TSPM, Дайджест Рынка Коммерческой Недвижимости

<sup>23</sup> Adilet.zan.kz, Об утверждении Методики построения индекса цен на аренду коммерческой недвижимости

затрудняет процесс распределения бизнес-центров по классам. Отнесение бизнес-центров к тому или иному классу осуществляется субъективно собственником или управляющей компанией.<sup>24</sup> Отнесение бизнес-центров в приведенном выше графике основано на международной практике и внутренних правилах компании Colliers.<sup>25</sup>

Показатель обеспеченности офисными помещениями в Алматы составляет около 600 м<sup>2</sup> на 1 000 жителей (рассматриваются только классы А и В). Для сравнения, это в 2,5 раза меньше, чем в Москве и в 5–7 раз меньше, чем в Праге или Варшаве.<sup>26</sup>



По состоянию на 2023 год в Астане офисы класса А в основном расположены на левом берегу и включают Talan Towers, Abu Dhabi Plaza и Q. Что касается Алматы, офисы класса А в основном расположены в Бостандыкском и Медеуском районах и включают Esentai Tower, Park View и AFD.<sup>27</sup>

#### 4.4. Спрос на офисы в Астане и Алматы

В первой половине 2022 года наибольшую активность на рынке проявляли ИТ и финансовые компании. Повышенный спрос на высококачественные офисные помещения со стороны таких компаний оказывал растущее давление на арендные ставки.

<sup>24</sup> Kursiv.kz, Зачем нужна классификация офисных помещений

<sup>25</sup> TSPM, Дайджест Рынка Коммерческой Недвижимости

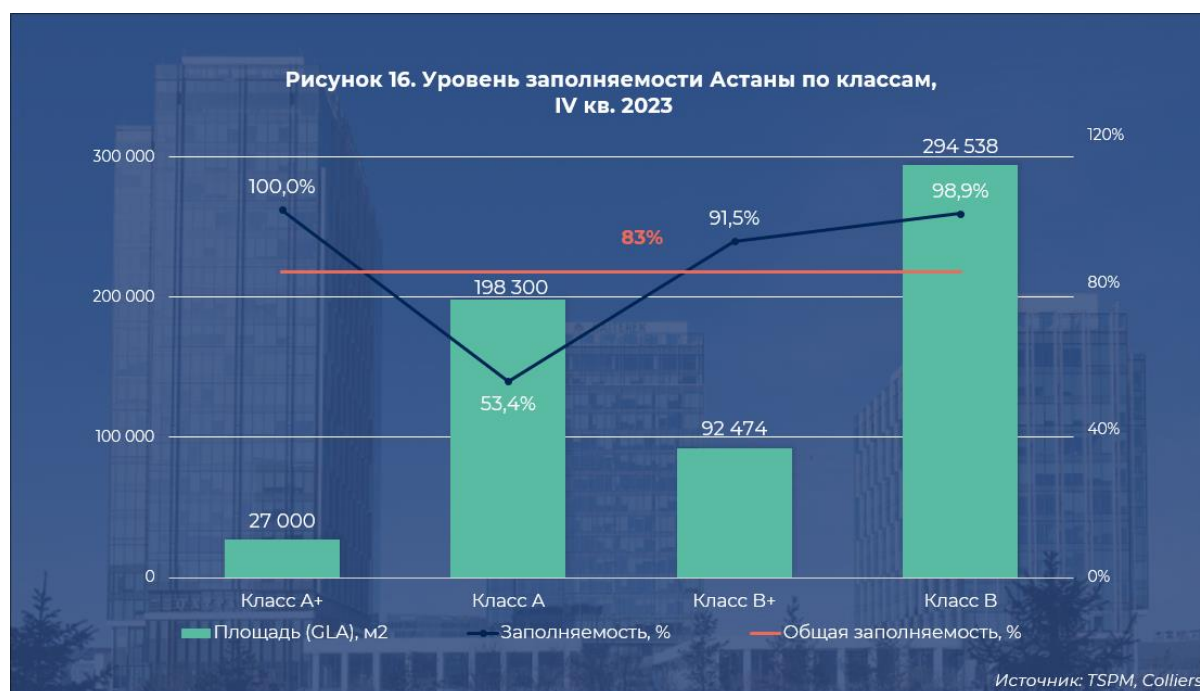
<sup>26</sup> Kursiv.kz, В Алматы сразу четыре бизнес-центра вывели с рынка аренды

<sup>27</sup> Forbes.kz, Class A office rent in Astana and Almaty has become more expensive than in Moscow

Высокая заполняемость бизнес-центров представляет серьезную проблему для иностранных компаний, планирующих переезд в Казахстан, средняя площадь предлагаемых помещений с отделкой составляет всего 198 м<sup>2</sup>.<sup>28</sup>

Особо влияющим фактором развития коммерческой недвижимости является программа по ВНЖ, которая предоставляет возможность открытия бизнеса, трудоустройства в компаниях Казахстана и инвестиционные возможности. Ускорение процесса получения ВНЖ через МФЦА позволит увеличить возможности трудоустройства и приведет к росту спроса на офисные помещения.<sup>29</sup>

По состоянию на 4-й квартал 2023 года заполняемость офисов в Астане составила 83%. Наибольшая заполняемость зафиксирована в офисах классов А+ и В – 100% и 98,9% соответственно. Заполняемость офисов класса В+ составила 91,5%, наименьшая заполняемость в офисах класса А – 53,4%.<sup>30</sup>



За тот же период заполняемость офисов в Алматы составила 96%, что на 13 процентных пунктов выше, чем в Астане. Самая высокая заполняемость была в офисах классов А+ и В+ – 99%. Заполняемость офисов класса В составила 97%. Как и в Астане, самая низкая заполняемость была в офисах класса А – 81%.<sup>31</sup>

<sup>28</sup> Forbes.kz, Аренда офиса класса А в Астане и Алматы стала дороже, чем в Москве

<sup>29</sup> Baker Tilly, Рынок коммерческой недвижимости Казахстана: рост и тренды 2022

<sup>30</sup> TSPM, Дайджест Рынка Коммерческой Недвижимости

<sup>31</sup> TSPM, Дайджест Рынка Коммерческой Недвижимости





Относительно низкая заполняемость офисов класса А в Астане и Алматы обусловлена в первую очередь вводом в эксплуатацию новых площадей, которые в настоящее время ищут арендаторов. Ожидается, что заполняемость офисов класса А увеличится.<sup>32</sup>

Стоит отметить, что в Казахстане практически нет свободных помещений с отделкой, на их долю приходится всего 1,2% от общего объема предложения офисных помещений.<sup>33</sup>

#### 4.5. Ввод в эксплуатацию офисных помещений в Казахстане

В 2023 году площадь введенных в эксплуатацию офисов для фирм и компаний составила 595 590 м². Общая тенденция предложения офисных помещений за последние несколько лет имеет тенденцию к росту – как по площади, так и по стоимости. Фактическая стоимость введенных в эксплуатацию офисов для фирм и компаний в 2023 году составила 135 млрд тенге. Основная часть введенных в эксплуатацию офисных помещений пришлось на Астану и Алматы – 347 377 м² и 113 812 м² в 2023 году соответственно.

<sup>32</sup> TSPM, Дайджест Рынка Коммерческой Недвижимости

<sup>33</sup> Forbes.kz, Аренда офиса класса А в Астане и Алматы стала дороже, чем в Москве



#### 4.6. Ввод в эксплуатацию офисов классов А и В в Астане и Алматы

В 2023 году предложение офисных площадей классов А и В в Астане и Алматы выросло более чем на 100 000 м<sup>2</sup> и около 35 000 м<sup>2</sup> (GBA) соответственно. К концу 2024 году в Алматы ожидается ввод в эксплуатацию 102 000 м<sup>2</sup> офисных площадей, в основном классов А+ и А.<sup>34</sup>

В настоящее время общая площадь офисов класса А в Казахстане превышает 500 000 м<sup>2</sup>. Ожидается, что к 2027 году общая площадь офисов класса А почти удвоится и превысит 1 млн м<sup>2</sup>, в Астане общая площадь будет составлять более 500 000 м<sup>2</sup>, в Алматы – более 450 000 м<sup>2</sup>.<sup>35</sup>

Среди крупных бизнес-центров класса А, которые будут введены в эксплуатацию в 2024–2027 годах, можно отметить Deniz Park (≈ 47 000 м<sup>2</sup>), Sensata (≈ 15 000 м<sup>2</sup>), New Nurly Tau (≈ 50 000 м<sup>2</sup>), Abu Dhabi Plaza (≈ 30 000 м<sup>2</sup>), Capital City Park (≈ 100 000 м<sup>2</sup>) и Ortau (≈ 36 000 м<sup>2</sup>). Около 40% строящихся площадей класса А будут сданы в аренду до завершения строительства.<sup>36</sup>

<sup>34</sup> TSPM, Дайджест Рынка Коммерческой Недвижимости

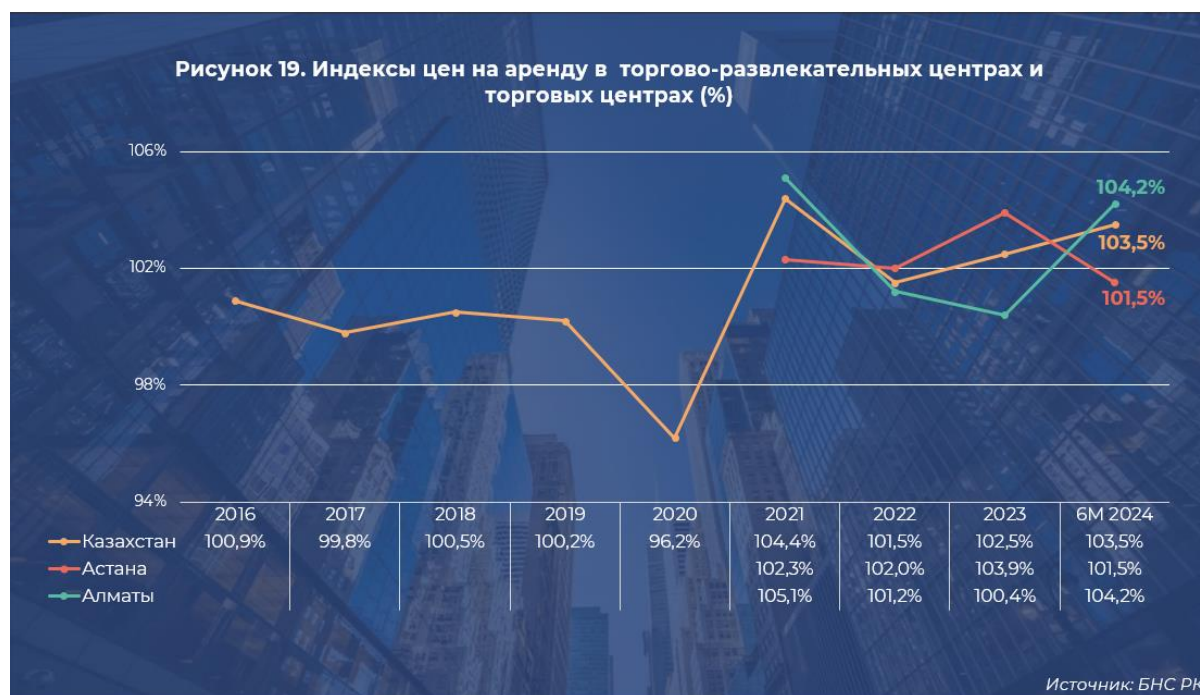
<sup>35</sup> EY, Офисная недвижимость класса А: тенденции и перспективы развития в Казахстане

<sup>36</sup> EY, Офисная недвижимость класса А: тенденции и перспективы развития в Казахстане

## 5. ТОРГОВО-РАЗВЛЕКАТЕЛЬНЫЕ ЦЕНТРЫ

### 5.1. Индексы цен на аренду в торгово-развлекательных центрах и торговых центрах

В 4-м квартале 2023 года наблюдался рост индексов цен на аренду на 2,5% по сравнению с 2022 годом, при этом в Астане и Алматы рост составил 3,9% и 0,4% соответственно. Во 2-м квартале 2024 года рост индекса арендной платы в Алматы составил 4,2%. Стоит отметить, что цены на аренду восстановились сразу после пика пандемии Covid-19 в 2020 году.



### 5.2. Арендные ставки торгово-развлекательных центров

В 1-м полугодии 2023 года средняя арендная ставка в торгово-развлекательных центрах Казахстана выросла на 3% по сравнению с 2022 годом, достигнув 5 278 тенге/м<sup>2</sup>.<sup>37</sup> Общая тенденция такова, что после спада в 2020 году арендные ставки в торгово-развлекательных центрах последовательно растут. Учитывая экспансию международных брендов в Казахстан, ожидается, что арендные ставки в торгово-развлекательных центрах продолжат расти.<sup>38</sup>

<sup>37</sup> Baker Tilly, Капитализация будущего: Взлет и динамика коммерческой недвижимости Казахстана

<sup>38</sup> Kursiv.kz, Как уход зарубежных брендов повлиял на состав арендаторов казахстанских ТРЦ



### 5.3. Крупнейшие торгово-развлекательные центры Астаны и Алматы

По площади крупнейшими торгово-развлекательными центрами в Астане являются ТРЦ «Astana Mall», «Mega Silk Way», «Хан Шатыр», «Керуен», «Asia Park». В Алматы – «Grand Park», «Aport Mall», «Mega Center», «Forum Mall», «Dostyk Plaza». Торгово-развлекательные центры площадью более 100 000 м2 заняли значительную долю рынка и как ожидается, будут доминировать в розничном трафике.<sup>39</sup>



<sup>39</sup> Kursiv.kz, Как уход зарубежных брендов повлиял на состав арендаторов казахстанских ТРЦ

За последние годы, несмотря на ввод в эксплуатацию нескольких торгово-развлекательных центров, Астана и Алматы отстают от большинства крупных городов Азии по обеспеченности торговыми площадями.



#### 5.4. Ввод в эксплуатацию торгово-развлекательных центров

В 2023 году ввод в эксплуатацию торгово-развлекательных центров достиг своего пика за последние девять лет, как по площади, так и по стоимости. В 2023 году было введено в эксплуатацию 28 торгово-развлекательных центров общей площадью 174 001 м<sup>2</sup> (почти на 60% больше, чем в 2022 году), которые вернулись к доковидному уровню по площади.

В 2023 году стоимость введенных в эксплуатацию торгово-развлекательных центров составила 44,4 млрд тенге, что почти в 3 раза больше, чем в 2022 году. Больше всего введенных в эксплуатацию торговых центров по площади за последние пять лет пришлось на Алматы, где было введено 105 562 м<sup>2</sup> в 2023 году.



## 6. СКЛАДСКИЕ ПОМЕЩЕНИЯ

В настоящее время ситуация на рынке складской недвижимости в Казахстане характеризуется дефицитом свободных площадей на складах классов А и В и растущим спросом на качественные склады.<sup>40</sup> Классы А и В представляют собой крытые склады с высотой потолков не менее 10 м и 6 м соответственно, с определенными требованиями по местоположению, качеству строительства, удобствам и т. д.

### 6.1. Индексы цен на аренду складских помещений

В 4-м квартале 2023 года по сравнению с 2022 годом индексы цен на аренду выросли на 3%. Во 2-м квартале 2024 года рост индексов ускорился, показав рост на 7,4% и 12,3% для Астаны и Алматы соответственно.

Интересно, что индексы цен на аренду не изменились в течение пандемического 2020 года. В целом по Казахстану цены на аренду складских помещений растут, за исключением 2019 года.

<sup>40</sup> Kursiv.kz, Рынок складской недвижимости Казахстана: сочетание низкой конкуренции и высокого спроса



## 6.2. Арендные ставки складских помещений (без НДС)

Арендные ставки на склады классов А и В значительно выросли за последние годы. В 1-м квартале 2024 года арендные ставки составили 5 742 тенге (\$12,8) за м<sup>2</sup> для класса А (рост на 30,6% по сравнению с аналогичным периодом 2023 года) и 4 016 тенге (\$8,9) за м<sup>2</sup> для класса В (рост на 76,5%). Этот рост также объясняется растущим спросом и дефицитом свободных площадей на складах классов А и В.<sup>41</sup>



<sup>41</sup> NF Group, Рынок качественной складской недвижимости стран Центральной Азии, Закавказья и Республики Беларусь

### 6.3. Общая площадь складских помещений

Казахстанский рынок качественных складов является крупнейшим в Центральной Азии, его общая площадь составляет 1,4 млн м<sup>2</sup>. На Алматы, Астану и Актобе приходится 94% качественных складов в Казахстане. Склады класса А составляют 51% от общей площади.



### 6.4. Спрос на складские помещения

Согласно Концепции развития транспортно-логистического потенциала Казахстана до 2030 года, утвержденной в декабре 2022 года, предполагалось, что потребность в складских помещениях международного уровня составит 2 млн м<sup>2</sup>, а ожидаемый объем переработки и дистрибуции грузов на территории Казахстана с покрытием регионов соседних стран составит 20 млн тонн в год.<sup>42</sup>

По данным NF Group, доля свободных площадей на складах классов А и В в Казахстане составила 1,6% по состоянию на 1-й квартал 2024 года,<sup>43</sup> что выше 1%, зафиксированного в 3-м квартале 2023 года.<sup>44</sup> Ранее свободных площадей на качественных складах не было. Это означает, что спрос на высококачественную складскую недвижимость чрезвычайно высок, а предложение не поспевает за спросом. Рост спроса также обусловлен бумом электронной

<sup>42</sup> Adilet.zan.kz, Об утверждении Концепции развития транспортно-логистического потенциала Республики Казахстан до 2030 года

<sup>43</sup> NF Group, Рынок качественной складской недвижимости стран Центральной Азии, Закавказья и Республики Беларусь

<sup>44</sup> NF Group, Рынок качественной складской недвижимости стран Центральной Азии, Закавказья и Республики Беларусь



коммерции.<sup>45</sup> В Алматы четверть складов, как строящихся, так и находящихся на стадии планирования, разрабатываются для определенных арендаторов.<sup>46</sup>



Основной тенденцией среди крупных игроков является 3PL, что подразумевает передачу функций логистики и управления цепочками поставок, таких как транспортировка, складирование и выполнение заказов, специализированному внешнему поставщику.<sup>47</sup>

**Таблица 1. Ведущие складские компании в Алматы и Астане <sup>48</sup>**

Город	Компания	Класс	Площадь (м2)	3PL
Алматы	ILP	A	90,000	Да
Алматы	Damu Logistics	A	110,000	Да
Алматы	ALG Company	A	48,000	Да
Астана	ТЛЦ Астана	A	51,000	
Астана	AIE Logistics	A	36,000	Да
Астана	Астык Логистик	A	30,500	Да

<sup>45</sup> CWKZ, Рынок Астаны

<sup>46</sup> CWKZ, Рынок Алматы

<sup>47</sup> TSPM, Дайджест Рынка Коммерческой Недвижимости

<sup>48</sup> TSPM, Дайджест Рынка Коммерческой Недвижимости

## 6.5. Ввод в эксплуатацию складских помещений

Общая площадь введенных в эксплуатацию оптовых и неоптовых складов и транспортно-логистических центров достигла пика в 2022 году и составила 256 010 м<sup>2</sup>. По объему инвестиций наибольшую общую стоимость имеют объекты, введенные в эксплуатацию в 2023 году – 46,5 млрд тенге. Несмотря на то, что транспортно-логистические центры относительно небольшие по площади, на их долю в 2023 году пришлось более 30% стоимости.



Ожидается, что в 2024 и 2025 годах будет введено в эксплуатацию 700 000 м<sup>2</sup> качественных складских помещений, в том числе логистический терминал «Кедентранссервис» (37 400 м<sup>2</sup>), первая очередь логистического парка «Focus-Aksengir» для Ozon (35 000 м<sup>2</sup>), складской комплекс Damu Logistics Almaty (21 500 м<sup>2</sup>), склад Wildberries (11 500 м<sup>2</sup>).<sup>49</sup>

## 7. РОЛЬ МФЦА НА РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ

МФЦА играет важную роль в продвижении инвестиций в сектор недвижимости. По состоянию на август 2024 года в МФЦА зарегистрировано 37 компаний, работающих в секторе недвижимости. МФЦА также позволяет создать инвестиционный фонд недвижимости (REIT) организация, которая владеет и управляет доходной недвижимостью.

<sup>49</sup> NF Group, Рынок качественной складской недвижимости стран Центральной Азии, Закавказья и Республики Беларусь

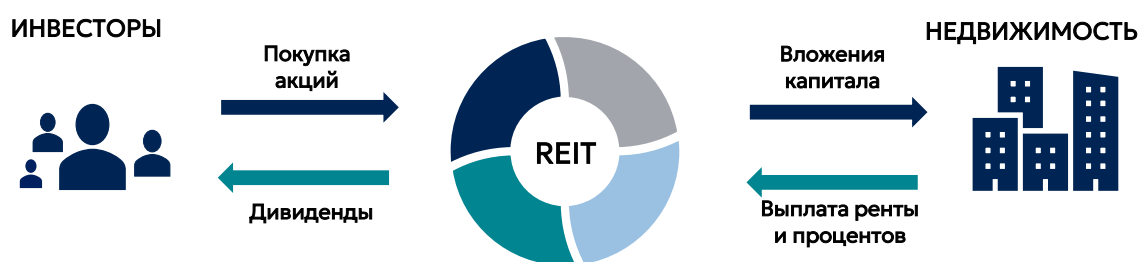
В этой главе обсуждаются фонды REIT, глобальный рынок REIT и роль МФЦА в развитии рынка REIT.

### 7.1. Определение REIT и глобального рынка REIT

Подобно паевым инвестиционным фондам, фонды REIT объединяют капитал инвесторов, которые получают дивиденды от инвестиций траста в недвижимость. Инвесторы не несут ответственности за индивидуальную покупку, управление или финансирование объектов недвижимости.<sup>50</sup>

Хотя традиционные секторы, такие как жилые и офисные здания, остаются доминирующими в фондах REIT, альтернативные классы активов, такие как промышленные, розничные и медицинские фонды REIT, переживают значительный рост, отражая меняющуюся экономическую динамику.<sup>51</sup>

Рисунок 1. Как работают фонды REIT?



Источник рисунка: GLOBAL REIT<sup>52</sup>

Фонды REIT сочетают в себе потенциал прироста капитала (как акции) с постоянным потоком дохода (как облигации), что делает их классом активов, обладающим характеристиками как акций, так и инвестиций с фиксированным доходом. Фонды REIT также служат в качестве защиты от инфляции.

Например, Долевые фонды REIT владеют и управляют недвижимостью и получают доход за счет арендных платежей от арендаторов. Ипотечные фонды REIT обеспечивают финансирование приносящей доход недвижимости путем покупки или создания ипотечных кредитов и ипотечных ценных бумаг. Они получают доход от процентов по этим инвестициям.

Фонды REIT также можно разделить на публично торгуемые и частные:

<sup>50</sup> Investopedia, REIT: что это такое и как инвестировать

<sup>51</sup> Medium.com, REIT: погружение в размер рынка, тенденции и будущее

<sup>52</sup> GLOBAL REIT

- **Публично торгуемые фонды REIT** зарегистрированы в регулирующем органе и торгуются на основных фондовых биржах. Они предлагают ликвидность и могут быть куплены или проданы, как и любые другие публично торгуемые акции.
- **Частные фонды REIT** не торгуются на фондовых биржах и как правило, продаются институциональным инвесторам. Они могут иметь ограниченную ликвидность и более высокие минимальные инвестиционные требования.

Преимущества инвестирования в фондах REIT включают:

- **Конкурентоспособная долгосрочная эффективность:** исторически фонды REIT приносили долгосрочную совокупную доходность, сопоставимую с доходностью других акций, что делает их привлекательными для инвесторов, ищущих конкурентоспособную доходность.
- **Существенная, стабильная дивидендная доходность:** фонды REIT имеют опыт предоставления существенной и стабильной дивидендной доходности, предлагая инвесторам постоянный поток дохода.
- **Ликвидность:** публично торгуемые фонды REIT можно легко покупать и продавать на основных фондовых биржах, что обеспечивает инвесторам ликвидность и гибкость.
- **Прозрачность:** котирующиеся фонды REIT подлежат проверке со стороны независимых директоров, аналитиков, аудиторов и финансовых СМИ, что обеспечивает прозрачность и подотчетность.
- **Диверсификация портфеля:** инвестирование в фонды REIT обеспечивает диверсификацию инвестиционного портфеля, поскольку рынок недвижимости, как правило имеет низкую корреляцию с другими акциями и облигациями.

По состоянию на декабрь 2023 года в мире действовало 940 фондов REIT, по сравнению со 120 фондами REIT в 1990 году.<sup>53</sup> По данным Statista, в 2023 году объем мирового рынка публично торгуемых фондов REIT превысил \$3,2 трлн,<sup>54</sup> при этом на Северную Америку и Азиатско-Тихоокеанский регион приходится около 79% рынка. Ожидается, что мировой рынок REIT продолжит расти и, по некоторым оценкам, среднегодовой темп роста составит 2,8% в период с 2022 по 2027 год.<sup>55</sup> Рост рынка REIT будет обусловлен продолжающейся урбанизацией и ростом среднего класса в странах с развивающейся экономикой.<sup>56</sup>

---

<sup>53</sup> Reit.com, Узнайте о глобальных инвестициях в недвижимость сегодня

<sup>54</sup> Statista, Стоимость котируемого рынка недвижимости во всем мире по состоянию на декабрь 2023 года

<sup>55</sup> Technavio, рынок REIT по типу, применению и географии – прогноз и анализ на 2023-2027 годы

<sup>56</sup> Medium.com, REIT: погружение в размер рынка, тенденции и будущее



## 7.2. Создание фондов REIT в МФЦА

REIT в МФЦА – это фонд, который:

- Инвестирует не менее 80% своих активов в приносящую доход недвижимость, включая жилую, коммерческую и другую доходную недвижимость, а остальную часть инвестирует в денежные средства или другие ценные бумаги.
- Получает не менее 50% своего чистого дохода от сдачи в аренду недвижимости.
- Распределяет между инвесторами не менее 80% своей годовой прибыли.<sup>57</sup>

Кроме того, не более 10% средств могут быть инвестированы в текущие проекты при условии соблюдения нормативных требований, таких как предоставление гарантийного письма, подтверждающего успешное завершение проекта.

**Рисунок 2. Процесс создания фонда в МФЦА**



Источник: Комитет МФЦА по регулированию финансовых услуг

<sup>57</sup> AFSA, Специальные фонды

Таблица 2. Категории REIT: Non-Exempt фонд и Exempt фонд

	Non-Exempt Fund	Exempt Fund	
Fund Manager	Domestic Fund Manager	Domestic Fund Manager	Foreign Fund Manager
Minimum capital requirements of Fund Manager	US\$ 150,000	US\$ 50,000*	n/a
Fund Domiciliation	AIFC and foreign jurisdictions		AIFC
Fund Registration/Notification	Registration	Notification	Registration
Fund Constitution	Required		
Offering Materials	Required		
Investors/Unit holders	Any	Professional Clients only	
Minimum Subscription amount	-	US\$ 50,000	
Eligible Custodian	Required		
Fund Auditor	Required		
Periodic reports	Annual and quarterly	Not Required	
Financial reports	Annually (IFRS or US-GAAP)		

Источник: Комитет МФЦА по регулированию финансовых услуг

Учитывая ориентированность Non-Exempt фондов на розничных клиентов, степень и объем раскрытия информации и требования, применимые к Non-Exempt фондам, являются более строгими, чем к Exempt фондам.<sup>58</sup>

### 7.3. Фонды REIT в МФЦА

В настоящее время в МФЦА зарегистрировано несколько фондов REIT, включая SEVEN OEIC, ONE OEIC, TSPG и Global Property REIT OEIC.<sup>59</sup> К примеру, TSPG объединяет два крупнейших торгово-развлекательных центра в Казахстане: Dostyk Plaza (Алматы) и Shymkent Plaza (Шымкент). Эти два центра принесли доход от аренды в размере \$43,8 млн в 2023 году.<sup>60</sup> REIT находится под управлением Provident Fiduciary. В ближайшем будущем TSPG планирует владеть и управлять другими коммерческими объектами класса А и стать крупнейшим REIT в Центральной Азии.<sup>61</sup>

<sup>58</sup> AFSA, Руководство по управлению фондами и фондам в МФЦА (2023)

<sup>59</sup> AFSA, Публичный реестр

<sup>60</sup> TSPG

<sup>61</sup> Forbes.kz, Серик Толбасы передает активы в REIT TSPG

## **Интервью с Асетом Абдыгаппаровым, генеральным директором Provident Fiduciary**

*В рамках отчета г-н Асет Абдыгаппаров, генеральный директор Provident Fiduciary дал интервью. Provident Fiduciary является управляющей компанией трех фондов REIT, зарегистрированных в МФЦА. В ходе интервью г-н Абдыгаппаров поделился своими взглядами о текущем состоянии рынка REIT в Казахстане и его будущем развитии.*

### **1. Каковы инвестиционные преимущества REIT и почему частным лицам следует инвестировать в фонды REIT?**

Основные преимущества фондов REIT следующие:

- распределение риска по более крупным объектам недвижимости, что снижает зависимость от конкретных фиксированных физических квадратных метров и конкретного арендатора;
- возможность объединять капитал и инвестировать коллективно в крупные объекты недвижимости, которые в противном случае были бы недоступны для индивидуальных инвесторов;
- профессиональная команда по управлению недвижимостью берет на себя взаимодействие с арендаторами и все ежедневные рутинные операции и обслуживание объектов;
- хороший инструмент диверсификации для любого инвестиционного портфеля, поскольку фонды REIT классифицируются как альтернативные инвестиции и обладают характеристиками как акционерного капитала (обеспечивающего владение и прирост капитала), так и долга (обеспечивающего стабильный периодический денежный поток).

### **2. Какие ключевые факторы следует учитывать при оценке инвестиционного фонда недвижимости?**

Прежде всего, любой инвестор должен оценить свою текущую структуру портфеля и способность принимать, увеличивать или перераспределять степень участия в секторе недвижимости. Распределение портфеля недвижимости варьируется от 5% до 15% на развитых рынках капитала. Здесь, в Казахстане, я полагаю среднее распределение индивидуального богатства в недвижимость, приносящую инвестиционный доход намного выше. Местные инвесторы могли бы рассмотреть возможность перенести свой риск с прямого владения доходной недвижимостью на

фонды REIT, чтобы воспользоваться преимуществами фондов REIT, упомянутыми ранее.

При выборе конкретного REIT для инвестиций, я думаю, наиболее важными факторами, которые следует учитывать, являются:

- история финансовых показателей и структура затрат;
- история и эффективность команды по управлению недвижимостью;
- типы, классы и местоположение объектов недвижимости;
- состав и характеристики арендаторов.

**3. Каковы наиболее существенные риски, связанные с инвестированием в фонды REIT, и как их можно снизить?**

По моему мнению, наибольший риск для фондов REIT работающих на нашем рынке, заключается в концентрации на ограниченном количестве объектов недвижимости. Рынок находится на ранней стадии развития. Местные фонды REIT создаются с участием основных инвесторов, которые вкладывают свои объекты недвижимости. Эти основные инвесторы готовы сохранить контрольные пакеты акций, позволяя пулам новых инвесторов брать только миноритарные пакеты.

Такая структура собственности приводит ко второму риску – ограниченной ликвидности акций. Вторичный рынок тонок, поскольку крупные пакеты акций большинства местных фондов REIT тесно удерживаются и концентрируются в одних руках. Оба эти риска будут уменьшаться по мере дальнейшего развития рынка.

**4. Какова текущая ситуация на рынке REIT в Казахстане и каковы ваши перспективы?**

Хотя количество зарегистрированных фондов REIT постоянно растет, доступ широкой общественности к акциям этих фондов REIT крайне ограничен. В Казахстане действует около 10 фондов REIT под общим регулированием, а в МФЦА действуют четыре фонда REIT. Все эти фонды REIT размещаются в частном порядке среди очень ограниченного числа инвесторов.

Количество фондов REIT и их размер будут продолжать расти. Я считаю, что в секторе произойдет консолидация, и фонды REIT начнут постепенно становиться доступными для инвесторов в течение следующих 2–5 лет.

**5. Почему вы решили создать REIT? Какова роль МФЦА в этом?**



Решение о создании REIT было принято нашими клиентами. Одна из них, компания по развитию недвижимости, столкнулась с трудностями при продаже построенных ею офисных зданий. Компания увидела возможность продать эти объекты пулу инвесторов REIT быстрее, чем искать одного потенциального покупателя. Другой клиент искал возможность привлечения капитала от иностранных институциональных инвесторов для финансирования своей программы роста. Занимаясь бизнесом коммерческой аренды недвижимости, клиент увидел возможность создать корпоративную структуру в форме REIT, которая была бы знакома и удобна для иностранных инвесторов.

**6. Какими типами недвижимости владеет и управляет ваш REIT?**

Наши инвестиционные фонды недвижимости специализируются на офисных зданиях среднего размера площадью около 10,000 м<sup>2</sup>, а также на крупных коммерческих объектах класса люкс с арендуемой площадью более 50,000 м<sup>2</sup>.

**7. Каковы ваши планы по дальнейшему развитию вашего REIT?**

Наша команда работает над дальнейшей диверсификацией типов собственности в наших фондах REIT. Мы планируем интегрировать логистические, промышленные, инфраструктурные и другие активы в нашу продуктовую линейку.

### Классификация офисных зданий<sup>62</sup>

Офисные здания обычно классифицируются по следующим категориям: класс А, В, С и D. Каждая категория означает разный уровень цены, качества и удобств. Однако, поскольку качество недвижимости сильно различается от места к месту, классификации А, В, С и D являются субъективными. В результате они основаны на том, что доступно в определенном местном районе.

#### Класс А

Самые престижные здания, конкурирующие за лучших пользователей офисов с арендной платой выше средней для этого района. Здания имеют высококачественную стандартную отделку, современные системы, исключительную доступность и осязаемое присутствие на рынке.

#### Класс В

Здания, конкурирующие за широкий круг пользователей с арендной платой в среднем диапазоне для этого района. Отделка зданий удовлетворительная или хорошая для этого района, а системы соответствующие, но здание не конкурирует с классом А по той же цене.

#### Класс С

Здания, конкурирующие за арендаторов, которым требуется функциональное пространство с арендной платой ниже средней для этого района.

#### Класс D

Здания, как правило пустуют в течение длительного периода времени, находятся в неблагоприятных местах и нуждаются в масштабной реконструкции и капитальном ремонте.

### Классификация торговых объектов<sup>63</sup>

**Торгово-развлекательный центр** – стационарный торговый объект, состоящий из одного или нескольких стационарных торговых объектов расположенных в границах запланированной территории, представленный множеством субъектов внутренней торговли, со смешанным ассортиментом, а также наличием объектов общественного питания и дополнительного назначения, включающих услуги бытового обслуживания, развлечений и прочие, совокупная площадь которых составляет более пятнадцати процентов от торговой площади торгово-развлекательного центра, с площадкой для стоянки автотранспортных средств в пределах границ своей территории, функционирующий и управляемый как единый объект, который может входить в торговую сеть.

**Торговый центр** – стационарный торговый объект, представленный множеством субъектов внутренней торговли, со смешанным или специализированным ассортиментом, а также наличием объектов общественного питания и дополнительного назначения, включающих услуги бытового обслуживания, развлечений и прочие, совокупная площадь которых не превышает пятнадцать процентов от торговой площади торгового центра, с площадкой для стоянки автотранспортных средств в пределах границ своей территории, может входить в торговую сеть.

**Торговый дом** – стационарный торговый объект, представленный субъектами внутренней торговли, реализующих специализированный или смешанный ассортимент товаров, с объектами общественного питания и бытовых услуг, площадкой для стоянки автотранспортных средств в пределах границ своей территории, может входить в торговую сеть.

---

<sup>62</sup> BOMA International

<sup>63</sup> Адилет, Об утверждении Правил внутренней торговли

Авторы:

Данияр Кельбетов

Управляющий директор по развитию  
продуктов – Член Правления


Асет Онласов

Директор, Департамент отраслевого анализа


Каролина Нестеренко

Менеджер, Департамент отраслевого анализа

### Мы в социальных сетях

 [aifc-business](#)

 [aifckz](#)

 [aifc\\_official](#)

GUIDANCE FOR FUND  
MANAGEMENT ACTIVITY  
AND FUNDS IN THE AIFC

