

2024 жылғы тамыз

Қазақстан: Коммерциялық жылжымайтын мүлік және REIT нарығының перспективалары

ДИСКЛЕЙМЕР

«Қазақстан: Коммерциялық жылжымайтын мүлік және REIT нарығының перспективалары» шолуы («Шолу») тек ақпараттық мақсатта жасалған және құқықтық, қаржылық немесе кәсіби кеңес болып саналмайды. Осы Шолуда қамтылған ақпарат оның дәлдігіне, толықтығына немесе сенімділігіне қатысты ешқандай кепілдіктер әрі мәлімдемелерсіз «сол қалпында» деген шартпен берілген.

Шолу аталған ұйымдарға жарнама немесе жарнамалық құрал болып табылмайды.

Шолудың мазмұнында ескертусіз өзгеруі мүмкін пікірлер, болжамдар немесе болашаққа қатысты мәлімдемелер болуы мүмкін. Онда қамтылған ақпаратты пайдаланудың тәуекелі толығымен өзіңізге жүктеледі. Біз сіздің немесе кез келген басқа тараптың ақпаратты пайдалануынан туындайтын кез келген салдар немесе жауапкершілік үшін жауапкершіліктен бас тартамыз.

Бұл Шолу қосымша ақпарат немесе контекст үшін сыртқы көздерге немесе үшінші тарап веб-сайттарына сілтеме ретінде пайдаланыла алады. Дегенмен, біз үшінші тарап веб-сайттарының мазмұнын мақұлдамаймыз немесе бақыламаймыз және мұндай веб-сайттардың дәлдігі, заңдылығы әрі мазмұны үшін жауап бермейміз.

Шолудағы ешнәрсе оқырман мен ұйымымыз арасында клиенттік қарым-қатынас жасау ретінде түсіндірілмеуі керек. Егер сізге заң, қаржылық немесе кәсіби кеңес қажет болса, нақты жағдайларыңызға байланысты арнайы кеңес бере алатын білікті маманмен кеңесу керектігін ескереміз.

Біз кез келген мақсат үшін осы Шолуда қамтылған ақпараттың жарамдылығына, сенімділігіне, қолжетімділігіне, уақтылылығына немесе дәлдігіне қатысты ешқандай мәлімдеме немесе кепілдік бермейміз. Біз осы Шолуды пайдалану немесе пайдалану мүмкін еместігінен туындайтын тікелей, жанама, кездейсоқ, арнайы, салдарлы залал үшін жауапты емеспіз.

Қазақ және орыс тілдеріндегі аудармалар мен ағылшын тіліндегі мәтін арасында қайшылықтар болған жағдайда, соңғысы басымдыққа ие болады.

Біз осы Шолуды кез келген уақытта алдын ала ескертусіз өзгерту немесе жаңарту құқығын сақтаймыз.

ТҮЙІН

- Қазақстан айтарлықтай демографиялық және экономикалық өзгерістерді бастан кешуде, негізгі үрдістер тұрақты өсу мен дамуды айғақтайды. Орталық Азияның ірі экономикасы ретінде Қазақстан 2028 жылға қарай өзінің ЖІӨ-ін \$355 млрд-қа дейін ұлғайтады, ал 2050 жылға қарай \$900 млрд-қа жеткізуі мүмкін деп болжануда.
- Қазақстанның қуатты экономикалық өсуі мен проактивті инвестициялық саясаты оның шетелдік инвесторлар үшін өңірдегі ең тартымды бағыттардың бірі ретіндегі позициясын нығайтты. Соңғы онжылдықта жылжымайтын мүлікпен жасалатын операцияларға инвестициялар едәуір ұлғайып, 2023 жылы 3,2 трлн теңгеге жетті. Қазақстанға жылжымайтын мүлікпен жасалатын операцияларға тікелей шетелдік инвестициялар \$379,5 млн-ға жетіп, соңғы он жылдағы рекордты жаңартты.
- Қазақстанда коммерциялық жылжымайтын мүлікке сұраныс экономика мен халықтың өсуімен қатар, әсіресе сауда ойын-сауық орталықтары, кеңселер мен қоймалар сияқты секторларда өседі деп болжануда. Соңғы жылдары коммерциялық жылжымайтын мүліктің осы үш санатында жалға алу ақысы айтарлықтай өсті. Бұл өсім Қазақстанды әлеуетті инвесторлар үшін тартымды етеді.
- Алматы мен Астанадағы кеңсе жылжымайтын мүлік нарығы ұсыныс көлеміне және жалға алу мөлшерлемелеріне әсер ететін түрлі факторлардан туындаған елеулі өзгерістерге ұшырады. 2023 жылы Қазақстанда 135 млрд теңге сомасына 595 590 м2 кеңсе ауданы пайдалануға берілді, бұл ретте Астана мен Алматы көш бастап, ауданы бойынша да, құны бойынша да тұрақты өсуді көрсетуде.
- 2023 жылы Қазақстанда соңғы тоғыз жылда сауда ойын-сауық орталықтарын ауданы бойынша да, құны бойынша да пайдалануға беру шыңы орын алды. Жалпы ауданы 174 001 м2 болатын 28 сауда орталығы пайдалануға берілді, бұл 2022 жылмен салыстырғанда 60%-ға жуық өсім.
- Қазақстандағы қойма жылжымайтын мүлік нарығы ұлғайып келе жатқан сұраныс аясында А және В класты орынжайлардың тапшылығына ұшырауда. Жалға алу мөлшерлемесінің индексі 2020 жылдан бастап өсу үрдісін жалғастырып, 2023 жылдың 4-тоқсанында 2022 жылмен салыстырғанда 3%-ға өсті. А және В класты қоймалар ерекше сұранысқа ие, 2024 жылға арналған болжамды жалға алу мөлшерлемелері өткен жылмен салыстырғанда айтарлықтай өсетінін көрсетеді.
- АХҚО өсуге ықпал ете отырып және жылжымайтын мүліктің инвестициялық қорының (REIT) белсенді нарығына халықаралық инвесторларды тарта отырып, Қазақстанның жылжымайтын мүлік нарығына инвестицияларды ілгерілетуде және оның инвестициялық ортасын жетілдіруде маңызды рөл атқарады. 2024 жылғы тамыздағы жағдай бойынша АХҚО-да жылжымайтын мүлік секторында жұмыс істейтін 37 компания және 4 REIT қоры тіркелген.

Қазақстан: Коммерциялық жылжымайтын мүлік және REIT нарығының перспективалары

Бұл шолу кеңселер, сауда ойын-сауық орталықтары мен қоймалар сияқты коммерциялық жылжымайтын мүлік объектілеріне арналған, бұл ретте Астана мен Алматы қалаларына ерекше назар аударылған.

1. ҚАЗАҚСТАНДАҒЫ ДЕМОГРАФИЯЛЫҚ ЖӘНЕ ЭКОНОМИКАЛЫҚ ҮРДІСТЕР

1.1. Қазақстан халқы

Алматы мен Астана – Қазақстандағы халық саны мен экономикасы бойынша ең ірі республикалық маңызы бар екі қала. 2024 жылғы 1 шілдедегі жағдай бойынша Алматы мен Астана қалаларының халық саны сәйкесінше 2,3 млн және 1,5 млн адамды құрады.

Соңғы онжылдықта Қазақстанда халық санының тұрақты өсуі байқалды. 2015 жылдан бастап халық саны шамамен 2,4 млн адамға көбейді. БҰҰ Экономикалық және әлеуметтік мәселелер жөніндегі департаментінің деректеріне сәйкес Қазақстан халқы алдағы бірнеше онжылдықта өсе түседі және 2050 жылға қарай шамамен 24 млн адамға жетеді.¹



¹ The Astana Times, Қазақстан халқы БҰҰ болжамы бойынша 2050 жылға қарай 24 млн адамға жетеді

1.2. Қазақстан экономикасы

Қазақстан экономикасы Орталық Азиядағы ең ірі экономика болып табылады және тұрақты өсім көрсетуде. Ел экономиканың түрлі секторларына инвестициялар тарту үшін қолайлы жағдайларды қамтамасыз етуде. 2023 жылғы \$259 млрд жалпы ішкі өніммен (ЖІӨ) салыстырғанда, Қазақстан экономикасы 2028 жылға қарай \$355 млрд-қа және 2050 жылға қарай \$900 млрд-қа жетеді деп болжануда. Жақында Қазақстан 2029 жылға қарай ЖІӨ-ін \$450 млрд-қа дейін ұлғайту туралы мақсатты бағдарды жариялады.²



2. ЖЫЛЖЫМАЙТЫН МҮЛІК СЕКТОРЫНА ИНВЕСТИЦИЯЛАР

Қазақстанның қуатты экономикалық өсуі және белсенді инвестициялық саясаты оның шетелдік инвесторлар үшін өңірдегі ең тартымды бағыттардың бірі ретіндегі позициясын нығайтты. Соңғы жылдары жылжымайтын мүлік секторына инвестициялар айтарлықтай өсті.

2.1. Негізгі капиталға инвестициялар

Коммерциялық жылжымайтын мүлік – инвестициялау үшін ең тартымды секторлардың бірі. Ұлттық статистика бюросының деректері бойынша Қазақстандағы жылжымайтын мүлікпен жасалатын операциялар бойынша негізгі капиталға салынған инвестициялар соңғы онжылдықта тұрақты өсім көрсетіп, 2023 жылы 3,2 трлн теңгеге жетті, бұл 2015 жылмен салыстырғанда 4,1 есе көп.

² Ақорда, Мемлекет басшысы Қасым-Жомарт Тоқаевтың «Әділетті Қазақстанның экономикалық бағдары» атты Қазақстан халқына Жолдауы



2.2. Жылжымайтын мүлікпен жасалатын операцияларға жалпы тікелей шетелдік инвестициялар (ТШИ)

2023 жылы Қазақстанға жылжымайтын мүлікпен жасалатын операцияларда жалпы ТШИ \$379,5 млн-ға жетіп, соңғы он жылдағы рекордты жаңартты. 2024 жылдың 1-тоқсанында ТШИ-дың жалпы көлемі \$14,9 млн құрады. 2020 және 2021 жылдары ТШИ-дың жалпы кетімі байқалғанын айта кету керек.



3. ҚАЗАҚСТАННЫҢ КОММЕРЦИЯЛЫҚ ЖЫЛЖЫМАЙТЫН МҮЛІК НАРЫҒЫНА ШОЛУ

Соңғы жылдары Қазақстандағы жылжымайтын мүлік нарығы айтарлықтай өсімді көрсетіп отыр. Қазақстанның жылжымайтын мүлік нарығы 2023 жылы \$0,89 трлн-ға бағаланды. Жылжымайтын мүлік нарығы 2024 жылға қарай \$0,98 трлн-ға дейін өседі, ал 6,7%-ды құрайтын орташа жылдық өсу қарқынымен 2028 жылға қарай \$1,27 трлн-ға жетеді деп болжануда. 2024 жылы коммерциялық жылжымайтын мүлік нарығына шамамен \$0,28 трлн, ал тұрғын жылжымайтын мүлік нарығына \$0,7 трлн тиесілі болады.³

2023 жылы Қазақстанда жылжымайтын мүлік нарығының ЖІӨ-ге қатынасы 3,44 құрады, ал АҚШ-та бұл көрсеткіш – 4,15, Канадада – 3,69, Қытайда – 7,43 болды.



Қазақстандағы қолайлы жергілікті жағдайлар жылжымайтын мүлік нарығының қалыптасуына ықпал етеді. Кең аумақ пен салыстырмалы түрде аз халық жаңа құрылыс пен өсім үшін мүмкіндік береді. Бұдан басқа, шетелдік инвестицияларды тартуға бағытталған мемлекеттік саясат жылжымайтын мүлік нарығын ынталандыруда маңызды рөл атқарды. Экономикалық өсуді қоса алғанда, негізгі макроэкономикалық факторлар да Қазақстандағы жылжымайтын мүлік нарығының өсуіне ықпал етті.⁴

³ Statista, Қазақстандағы жылжымайтын мүлік

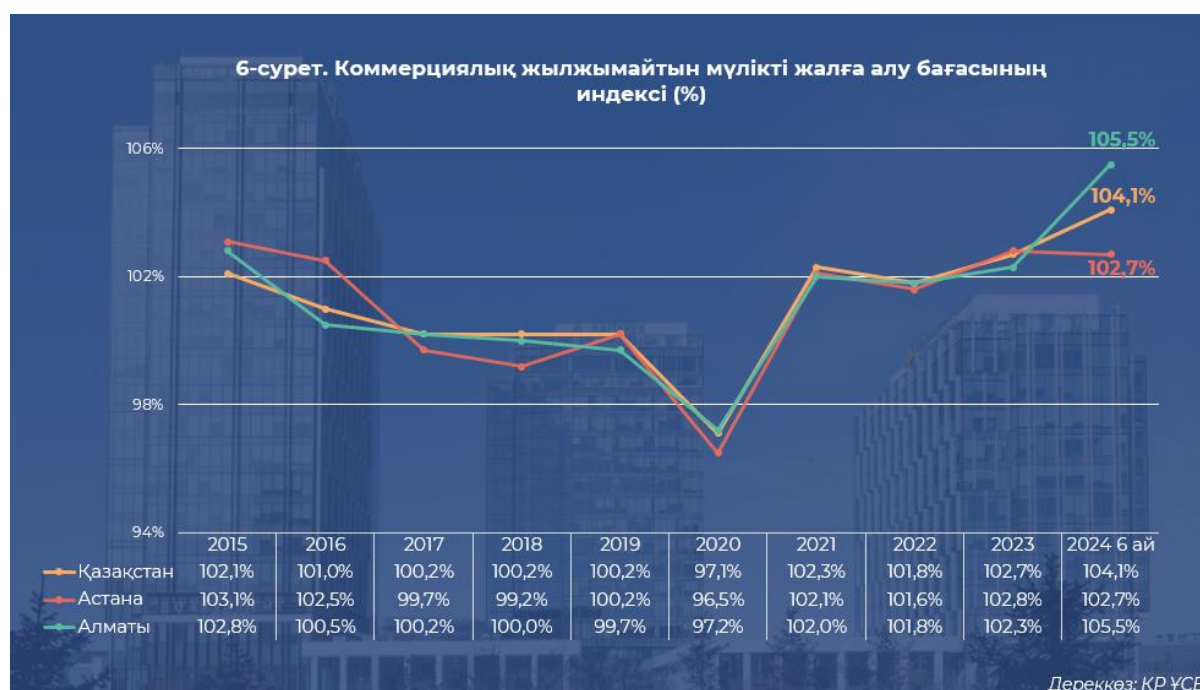
⁴ Statista, Қазақстандағы жылжымайтын мүлік

Экономиканың өсуіне және Қазақстанда халық санының көбеюіне қарай сауда ойын-сауық орталықтарын, кеңселер мен қоймаларды қоса алғанда, коммерциялық жылжымайтын мүлікке сұраныс арта береді деп күтілуде. Бұл факторлар Қазақстандағы коммерциялық жылжымайтын мүлік нарығының үздіксіз өсуімен ұштаса отырып, әлеуетті инвесторлардың назарын аударуы мүмкін.

Қазақстанда коммерциялық жылжымайтын мүлік нарығының дамуы елге көшіп жатқан компаниялар санының өсуімен, коворкинг-кеңістікке сұраныстың артуымен (IT стартаптар, қашықтан жұмыс істеу, фрилансерлер және т.б.), жеткізу тізбегі мен сауда ағындарының өзгеруімен, сондай-ақ электрондық коммерцияның қарқынды дамуымен ынталандырылады.⁵

3.1. Коммерциялық жылжымайтын мүлікті жалға беру бағасының индексі

2023 жылдың 4-тоқсанында коммерциялық жылжымайтын мүлікті жалға беру бағасының индексі 2022 жылдың сәйкес кезеңімен салыстырғанда 2,7%-ға өсті. Жалпы алғанда, Covid-19 пандемиясы әсер еткен 2020 жылды қоспағанда, коммерциялық жылжымайтын мүлікті жалға алу мөлшерлемесінің көрсеткіштері өсу үстінде. 2022 жылдан бастап баға индекстерінің өсуі жеделдеді.⁶



⁵ Forbes.kz, Қазақстандағы коммерциялық жылжымайтын мүліктің 10 ірі иесі

⁶ 2021 жылдан бастап жалға алу құны өткен жылдың 4-тоқсанымен салыстыру бойынша есептеледі

3.2. Кеңселерді, сауда ойын-сауық орталықтары мен қоймаларды пайдалануға беру

2023 жылы 2022 жылмен салыстырғанда пайдалануға берілген кеңселердің, сауда ойын-сауық орталықтары мен қоймалардың жалпы ауданы айтарлықтай өсті. 2023 жылы 595 590 м2 кеңсе, 174 001 м2 сауда ойын-сауық орталығы және 196 415 м2 қойма пайдалануға берілді.



3.3. Сауда ойын-сауық орталықтары мен бизнес-орталықтардың түсімі

2022 жылы Алматыда коммерциялық жылжымайтын мүліктің әрбір объектісі орта есеппен 3,1 млрд теңге, Астанада – 2,8 млрд теңге әкелді.⁷ Орташа алғанда, бір сауда ойын-сауық орталығының/сауда орталығының болжамды табысы 2022 жылы 5,02 млрд теңгені, ал бір бизнес-орталықтың табысы 1,4 млрд теңгені құрады.⁸

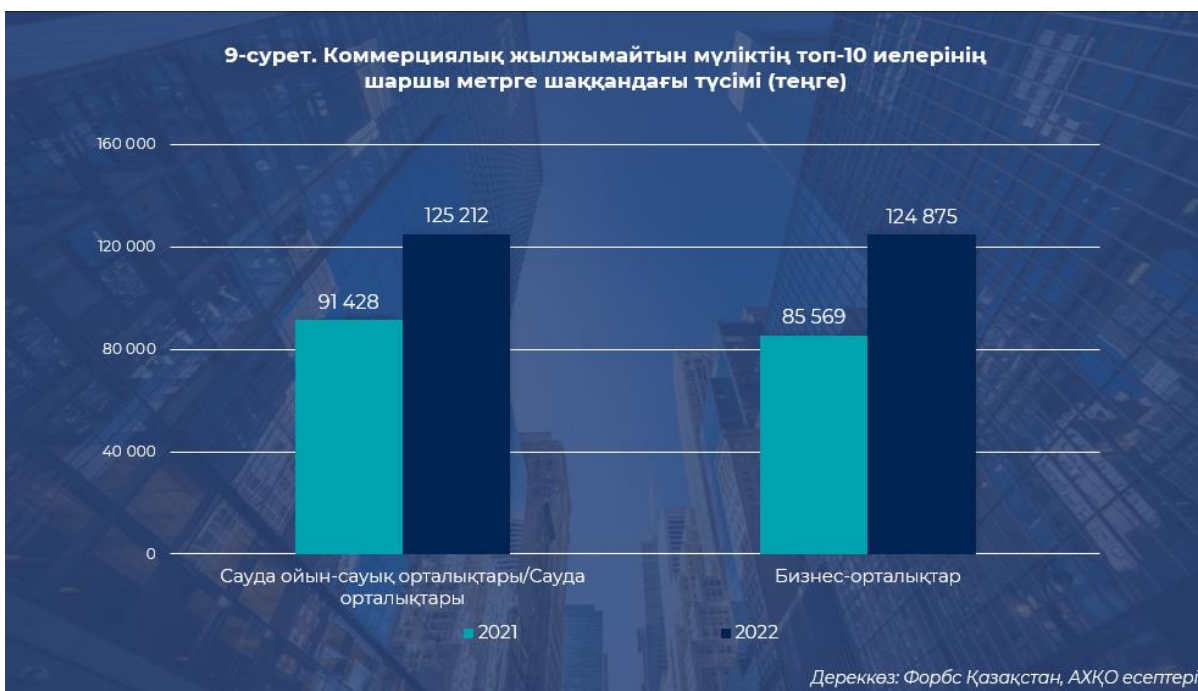
Сауда ойын-сауық орталықтарының, сауда орталықтары мен бизнес-орталықтардың 10 ірі рантьесінің⁹ жалпы болжамды түсімі 42,7%-ға ұлғайды (2021 жылғы 98,77 млрд теңгеден 2022 жылғы 140,9 млрд теңгеге дейін). Оның 103,2 млрд теңгесі (73,2%) сауда ойын-сауық орталықтарына/сауда орталықтарына, ал 37,7 млрд теңгесі (26,8%) бизнес-орталықтарға тиесілі болды¹⁰.

⁷ Шымкент – 2,5 млрд теңге

⁸ Forbes.kz, Қазақстандағы коммерциялық жылжымайтын мүліктің 10 ірі иесі

⁹ 54 коммерциялық жылжымайтын мүлік объектісі, оның ішінде 30 бизнес-орталық, 24 сауда ойын-сауық орталығы және сауда орталықтары

¹⁰ Forbes.kz, Қазақстандағы коммерциялық жылжымайтын мүліктің 10 ірі иесі



4. КЕҢСЕЛЕР

Соңғы жылдары Алматы мен Астанадағы кеңсе жылжымайтын мүлік нарығы айтарлықтай өзгерістерге ұшырады, оған ұсыныс көлеміне және жалға алу мөлшерлемелеріне ықпал еткен бірқатар факторлар әсер етті¹¹. Мәселен, 2024 жылғы тамыздағы жағдай бойынша Қазақстанда 44 237 жұмыс істеп тұрған шетелдік компания болған (2022 жылы – 36 592, 2021

¹¹ Baker Tilly, Болашақты капиталдандыру: Қазақстанның коммерциялық жылжымайтын мүлкінің көтерілуі мен динамикасы

жылы – 25 206). Осы компаниялардың ішінде Honeywell, Fortescue, Playrix, Тинькофф, inDrive, Яндекс, Lamoda және Ozon сияқты компанияларды атап өтуге болады^{12 13}.

4.1. Кеңсе орынжайларын жалға беру бағасының индексі

2023 жылдың 4-тоқсанында кеңсе орынжайларын жалға алу бағасының индексі 2022 жылмен салыстырғанда 2,3%-ға өсті, бұл ретте Алматыда бұл өсім 5,7%-ды құрады. 2024 жылы индекстердің өсу қарқыны жеделдеді: Алматыда өсім – 10,6%-ды, Астанада – 4,2%-ды, ал бүкіл Қазақстан бойынша – 5,4%-ды құрады. 2021 жылдан бастап кеңселерді жалға алу құны өсуде.



4.2. Астана мен Алматыдағы кеңселерді жалға алу мөлшерлемелері

Кеңселерді жалға алу мөлшерлемелерінің айтарлықтай өсуі бос орынжайлардың аздығымен және сұраныспен салыстырғанда ұсыныстың жеткіліксіздігінен туындады. Нәтижесінде кейбір компаниялар жалға алудың орнына кеңсе орынжайларын сатып ала бастады.¹⁴

2023 жылдың 4-тоқсанындағы жағдай бойынша Астанадағы кеңселердің орташа жалға алу мөлшерлемесі 10 959 теңге/м², А+ класы үшін – 34 272 теңге/м², А класы үшін – 13 103 теңге/м², В+ класы үшін – 10 632 теңге/м², В класы үшін – 7 481 теңге/м² құрады.¹⁵ Жалға

¹² Forbes.kz, Астана мен Алматыда А класты кеңсені жалға алу Мәскеуге қарағанда қымбаттады

¹³ EY, А кластағы кеңселік жылжымайтын мүлік: Қазақстандағы даму үрдістері мен перспективалары

¹⁴ Forbes.kz, Қазақстандағы коммерциялық жылжымайтын мүліктің 10 ірі иесі

¹⁵ TSPM, Коммерциялық жылжымайтын мүлік нарығының дайджесті

алу мөлшерлемелерінің өсуі, ең алдымен, халықаралық ұйымдардың 2022 жылы басталған белсенді көшуіне байланысты.¹⁶

Дәл осы кезеңде Алматыдағы кеңселердің орташа жалға алу мөлшерлемесі 11 170 теңге/м², А+ класы үшін – 21 472 теңге/м², А класы үшін – 16 576 теңге/м², В+ класы үшін – 12 443 теңге/м², В класы үшін – 9 859 теңге/м² құрады.¹⁷ Алматыда жалға алу мөлшерлемесінің өсуін жеткізушілер бағасының, жөндеу шығындарының, коммуналдық төлемдер мен ұстау шығындарының өсуімен, сондай-ақ Қазақстандағы банктік кредиттердің жоғары құнымен түсіндіруге болады.¹⁸



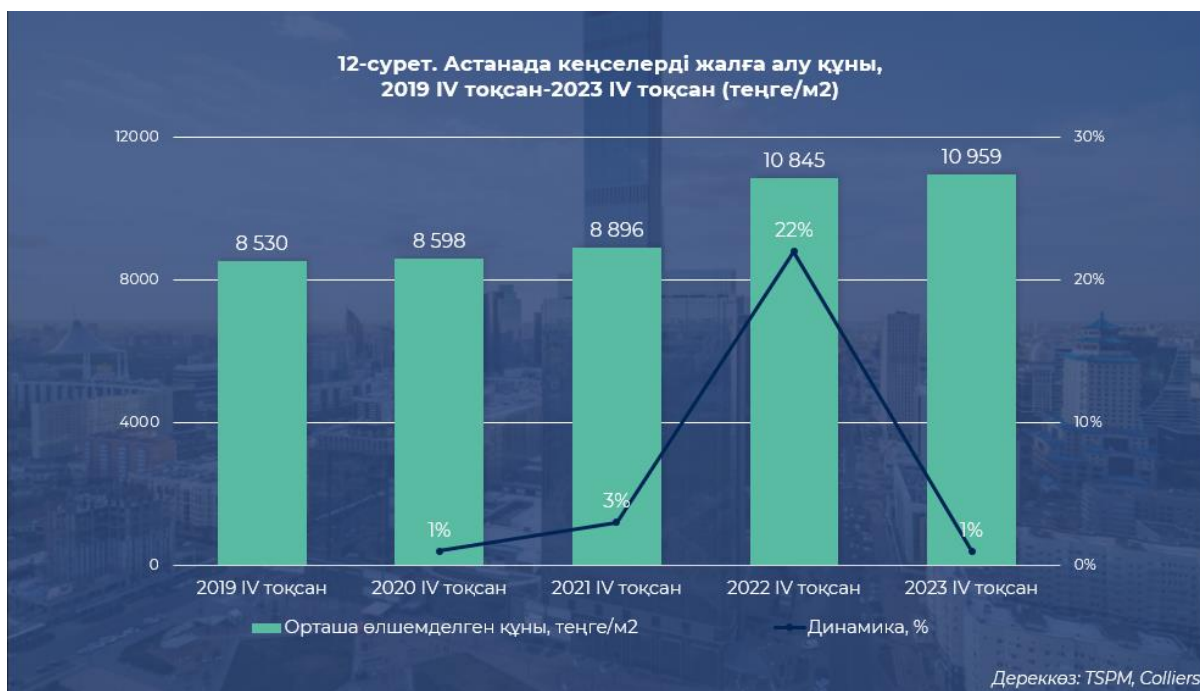
2019 жылғы 4-тоқсан мен 2023 жылғы 4-тоқсан арасында Астанадағы кеңселерді жалға алу мөлшерлемелері 28,5%-ға өсті. Ең үлкен өсім 2022 жылы тіркелді – 21,9%. 2023 жылы өсім шамалы болды – 1,1%. 2024 жылы Астанада жалға алу мөлшерлемелері 2-4%-ға өседі деп күтілуде.¹⁹

¹⁶ Baker Tilly, Болашақты капиталдандыру: Қазақстанның коммерциялық жылжымайтын мүлкінің көтерілуі мен динамикасы

¹⁷ TSPM, Коммерциялық жылжымайтын мүлік нарығының дайджесті

¹⁸ Baker Tilly, Болашақты капиталдандыру: Қазақстанның коммерциялық жылжымайтын мүлкінің көтерілуі мен динамикасы

¹⁹ TSPM, Коммерциялық жылжымайтын мүлік нарығының дайджесті



2019 жылғы 4-тоқсан мен 2023 жылғы 4-тоқсан аралығында Алматыдағы кеңселерді жалға алу мөлшерлемелері 89,6%-ға өсті. Ең үлкен өсім 2022 жылы тіркелді – 28,82%. Астанамен салыстырғанда Алматыда 2023 жылы жалға алу мөлшерлемелерінің өсуі жалғасты – 21,62%.



2024 жылы Алматыдағы кеңселерді жалға алу мөлшерлемелері бірқатар факторларға байланысты 10-15%-ға өседі деп күтілуде, олардың арасында бизнес-орталықтар салу үшін жер тапшылығы, құрылыс құнының өсуі және коммерциялық банктердің жоғары пайыздық

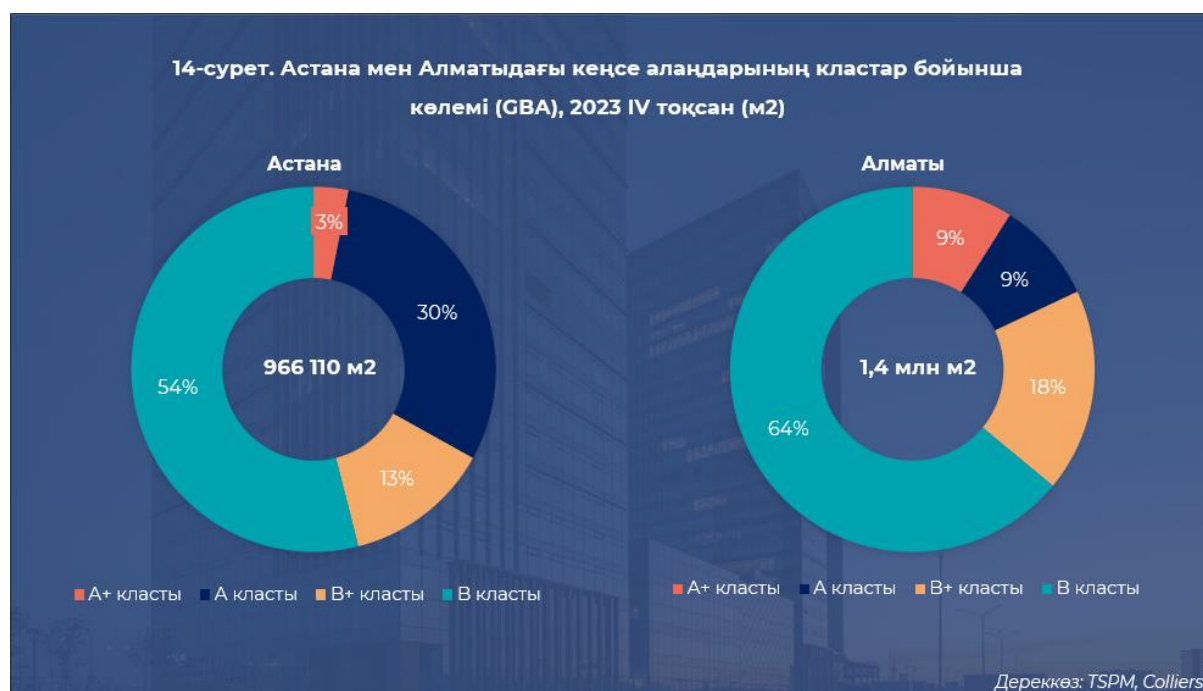
мөлшерлемелері. Алматының бизнес-орталықтарындағы ағымдағы жағдайды жалға беруші басқаратын нарық ретінде сипаттауға болады.²⁰

IBC Real Estate деректері бойынша 2023 жылдың 3-тоқсанында Алматы мен Астанада А класты кеңселердің орташа жалға алу мөлшерлемелері Мәскеуге қарағанда жоғары болды.²¹

4.3. Астана мен Алматыдағы кеңсе орынжайларының жалпы ауданы (GBA) (А және В кластары)

2023 жылдың 4-тоқсанындағы жағдай бойынша Алматыдағы кеңсе жылжымайтын мүлік нарығының жалпы ауданы (GBA) 1,4 млн м² құрады, оның ішінде А+ класына 9%, А класына – 9%, В+ класына – 18%, В класына – 64% тиесілі. Алматыдағы бизнес-орталықтарының GLA ауданы 968 161 м² құрайды.

Астананың кеңсе жылжымайтын мүлік нарығының жалпы ауданы 966 110 м² құрайды, оның ішінде А+ класына – 3%, А класына – 30%, В+ класына – 13%, В класына – 54% тиесілі. Астананың бизнес-орталықтарының GLA ауданы 612 312 м² құрайды.²²



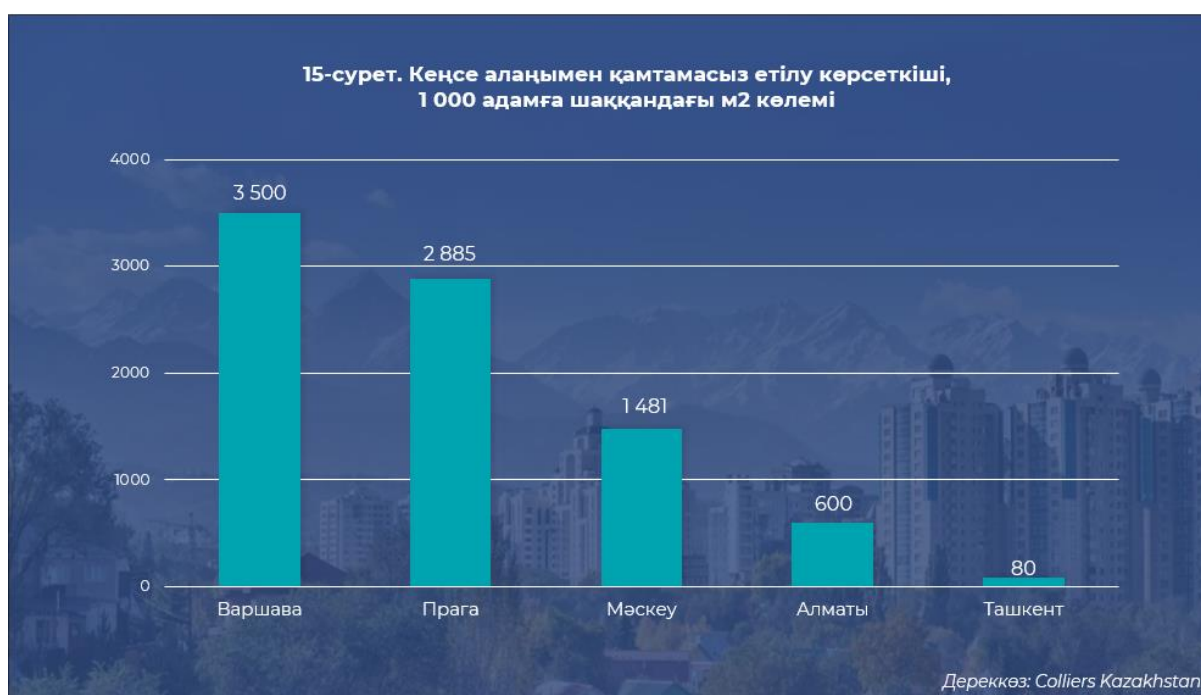
²⁰ TSPM, Коммерциялық жылжымайтын мүлік нарығының дайджесті

²¹ Forbes.kz, Қазақстандағы коммерциялық жылжымайтын мүліктің 10 ірі иесі

²² TSPM, Коммерциялық жылжымайтын мүлік нарығының дайджесті

Кеңселердің кластарын анықтауға қойылатын жалпы талаптарға²³ қарамастан, Қазақстанда коммерциялық жылжымайтын мүлік нарығының жалпы қабылданған жіктемесінің болмауы бизнес-орталықтарды кластар бойынша бөлу процесін қиындатады. Бизнес-орталықтарды белгілі бір класқа жатқызуды меншік иесі немесе басқарушы компания субъективті түрде жүзеге асырады.²⁴ Жоғарыда келтірілген кестеде бизнес-орталықтарды тағайындау халықаралық тәжірибеге және Colliers компаниясының ішкі қағидаларына негізделген.²⁵

Алматыда кеңсе орынжайларымен қамтамасыз етілу көрсеткіші 1 000 тұрғынға шаққанда 600 м² құрайды (тек А және В кластары қарастырылады). Салыстыру үшін, бұл Мәскеуден 2,5 есе, ал Прагадан немесе Варшавадан 5-7 есе аз.²⁶



2023 жылғы жағдай бойынша Астанада А класты кеңселер негізінен сол жағалауда орналасқан және оларға Talan Towers, Abu Dhabi Plaza және Q кіреді, Алматыға келетін болсақ, А класты кеңселер негізінен Бостандық және Медеу аудандарында орналасқан және оларға Esentai Tower, Park View және AFD кіреді.²⁷

²³ Adilet.zan.kz, Коммерциялық жылжымайтын мүлікті жалға беру бағасының индексін құру әдістемесін бекіту туралы

²⁴ Kursiv.kz, Не үшін кеңсе орынжайларының жіктемесі қажет

²⁵ TSPM, Коммерциялық жылжымайтын мүлік нарығының дайджесті

²⁶ Kursiv.kz, Алматыда төрт бизнес-орталық жалға беру нарығынан алынды

²⁷ Forbes.kz, Астана мен Алматыда А класты кеңсені жалға алу Мәскеуге қарағанда қымбаттады

4.4. Астана мен Алматыдағы кеңселерге сұраныс

2022 жылдың бірінші жартыжылдығында ІТ және қаржы компаниялары нарықтағы ең үлкен белсенділікті көрсетті. Мұндай компаниялардың жоғары сапалы кеңсе кеңістігіне сұранысының ұлғаюы жалға алу мөлшерлемесіне қысымның артуына әкелді.

Бизнес-орталықтардың жоғары толтырылуы Қазақстанға көшуді жоспарлап отырған шетелдік компаниялар үшін елеулі проблема туғызады, әрлеу жұмыстары жүргізілген ұсынылатын орынжайлардың орташа ауданы небәрі 198 м² құрайды.²⁸

Бизнес ашуға, Қазақстан компанияларында жұмысқа орналасуға және инвестиция жасауға мүмкіндік беретін тұруға ыхтиярхат бағдарламасы коммерциялық жылжымайтын мүліктің дамуына айрықша әсер етуші факторы болып табылады. АХҚО арқылы тұруға ыхтиярхатты алу процесін жеделдету жұмысқа орналасу мүмкіндігін арттыруға мүмкіндік береді және кеңсе орынжайларына сұраныстың өсуіне әкеледі.²⁹

2023 жылдың 4-ші тоқсанындағы жағдай бойынша Астанадағы кеңселердің толтырылуы 83% құрады. А+ және В класты кеңселерде ең көп толтырылу байқалды және сәйкесінше 100%-ды және 98,9%-ды құрады. В+ класты кеңселердің толтырылуы 91,5%-ды құрады, А класты кеңселерде ең төмен көрсеткіш – 53,4%.³⁰



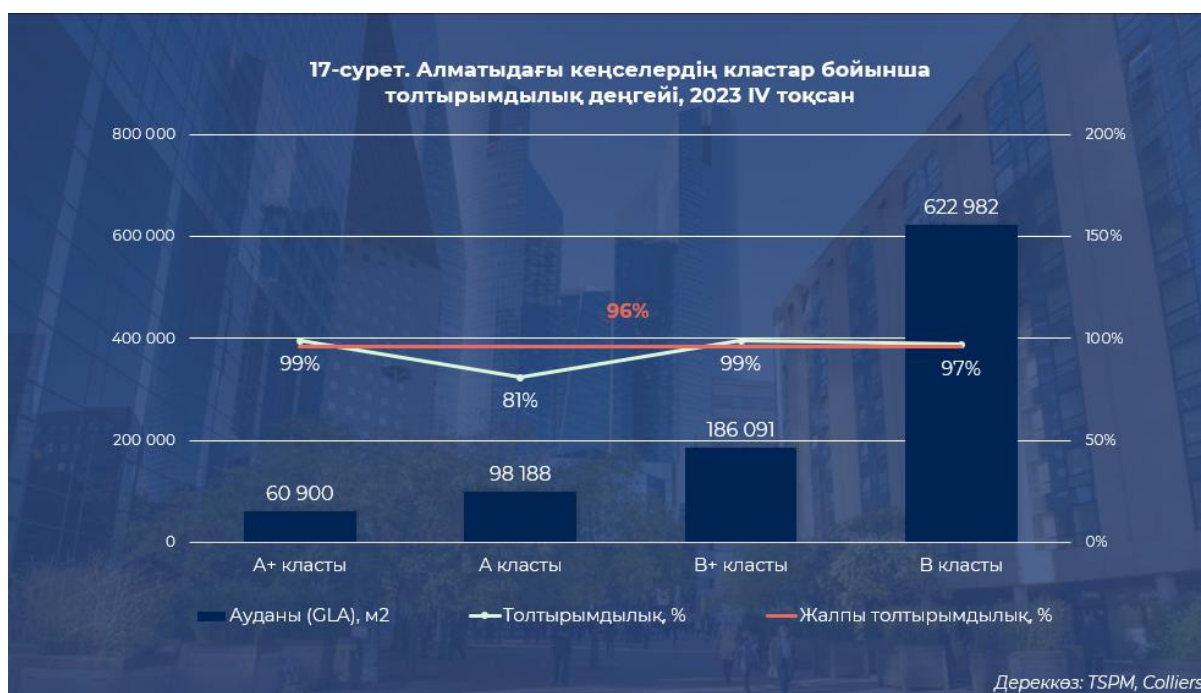
²⁸ Forbes.kz, Астана мен Алматыда А класындағы кеңсені жалға алу Мәскеуге қарағанда қымбаттады

²⁹ Baker Tilly, Қазақстанның коммерциялық жылжымайтын мүлік нарығы: өсу және 2022 жылғы трендтер

³⁰TSPM, Коммерциялық жылжымайтын мүлік нарығының дайджесті

Дәл сол кезеңде Алматыда кеңселердің толтырылуы 96% құрады, бұл Астанаға қарағанда 13 пайыздық тармаққа жоғары. Ең жоғары толтыру А+ және В+ класты кеңселерде болды – 99%. В класты кеңселердің толтырылуы 97%-ды құрады. Астанадағыдай, ең төменгі толымдылық А класындағы кеңселерге тиесілі – 81%.³¹

Астана мен Алматыда А класты кеңселердің салыстырмалы түрде аз толтырылуы, ең алдымен, қазіргі уақытта жалға алушыларды іздестіріп жатқан жаңа орынжайлардың пайдалануға берілуімен байланысты. А кластағы кеңселердің толтырылуы артады деп күтілуде.³²



Қазақстанда әрлеу жұмыстары жүргізілген бос орынжайлар іс жүзінде жоқ екенін, олардың үлесіне кеңсе орынжайлары ұсынысының жалпы көлемінің 1,2%-ы ғана келетінін айта кету керек.³³

4.5. Қазақстанда кеңсе орынжайларының пайдалануға берілуі

2023 жылы фирмалар мен компаниялар үшін пайдалануға берілген кеңселердің ауданы 595 590 м2 құрады. Кеңсе орынжайларын ұсынудың жалпы тенденциясы соңғы бірнеше жылда ауданы бойынша да, құны бойынша да өсу үрдісіне ие. Фирмалар мен компаниялар үшін пайдалануға берілген кеңселердің нақты құны 2023 жылы 135 млрд теңгені құрады.

³¹ TSPM, Коммерциялық жылжымайтын мүлік нарығының дайджесті

³² TSPM, Коммерциялық жылжымайтын мүлік нарығының дайджесті

³³ Forbes.kz, Астана мен Алматыда А класты кеңсені жалға алу Мәскеуге қарағанда қымбаттады

Пайдалануға берілген кеңсе орынжайларының негізгі бөлігі Астана мен Алматыға тиесілі болды – 2023 жылы сәйкесінше 347 377 м2 және 113 812 м2.



4.6. Астана мен Алматыда А және В класты кеңселердің пайдалануға берілуі

2023 жылы Астана мен Алматыда А және В класты кеңсе аудандарының ұсынысы тиісінше 100 000 м2 астам және шамамен 35 000 м2 (GBA) өсті. 2024 жылдың соңына қарай Алматыда 102 000 м2 кеңсе ауданын, негізінен А+ және А класты, пайдалануға беріледі деп күтілуде.³⁴

Қазіргі уақытта Қазақстандағы А класты кеңселердің жалпы ауданы 500 000 м2-ден асады. 2027 жылға қарай А кластағы кеңселердің жалпы ауданы екі есеге жуық ұлғаяды және 1 миллион м2-ден асады, Астанада жалпы ауданы 500 000 м2-ден, Алматыда 450 000 м2-ден асады деп күтілуде.³⁵

2024–2027 жылдары пайдалануға берілетін А класты ірі бизнес-орталықтарының ішінде Deniz Park (≈ 47 000 м2), Sensata (≈ 15 000 м2), New Nurly Tau (≈ 50 000 м2), Abu Dhabi Plaza (≈ 00 30 м2,), Capital City Park (≈ 100 000 м2) және Ortau (≈ 36 000 м2) ғимараттарын атап өтуге болады. Салынып жатқан А класты аудандардың шамамен 40%-ы құрылыс аяқталғанға дейін жалға беріледі.³⁶

³⁴ TSPM, Коммерциялық жылжымайтын мүлік нарығының дайджесті

³⁵ EY, А класты кеңселік жылжымайтын мүлік: Қазақстандағы даму үрдістері мен перспективалары

³⁶ EY, А класты кеңселік жылжымайтын мүлік: Қазақстандағы даму үрдістері мен перспективалары

5. САУДА ОЙЫН-САУЫҚ ОРТАЛЫҚТАРЫ

5.1. Сауда ойын-сауық орталықтары мен сауда орталықтарында жалға алу бағасының индексі

2023 жылдың 4-тоқсанында 2022 жылмен салыстырғанда жалға алу бағасы индексінің 2,5%-ға өсуі байқалды, бұл ретте өсім Астана және Алматы қалаларында сәйкесінше 3,9%-ды және 0,4%-ды құрады. 2024 жылдың 2-тоқсанында Алматыда жалға алу ақысы индексінің өсімі 4,2%-ды құрады. Жалға алу бағасы 2020 жылы Covid-19 пандемиясының шарықтау шегінен кейін бірден қалпына келгенін атап өткен жөн.



5.2. Сауда ойын-сауық орталықтарының жалға алу мөлшерлемелері

2023 жылдың бірінші жартыжылдығында Қазақстандағы сауда ойын-сауық орталықтарындағы орташа жалға алу мөлшерлемесі 2022 жылмен салыстырғанда 3%-ға өсіп, 5 278 теңге/м²-ге жетті.³⁷ Жалпы үрдіс 2020 жылғы төмендеуден кейін сауда ойын-сауық орталықтарындағы жалға алу мөлшерлемесі біртіндеп өсуде. Қазақстанға халықаралық брендтердің экспансиясын ескере отырып, сауда ойын-сауық орталықтарындағы жалға алу мөлшерлемелері өсуін жалғастырады деп күтілуде.³⁸

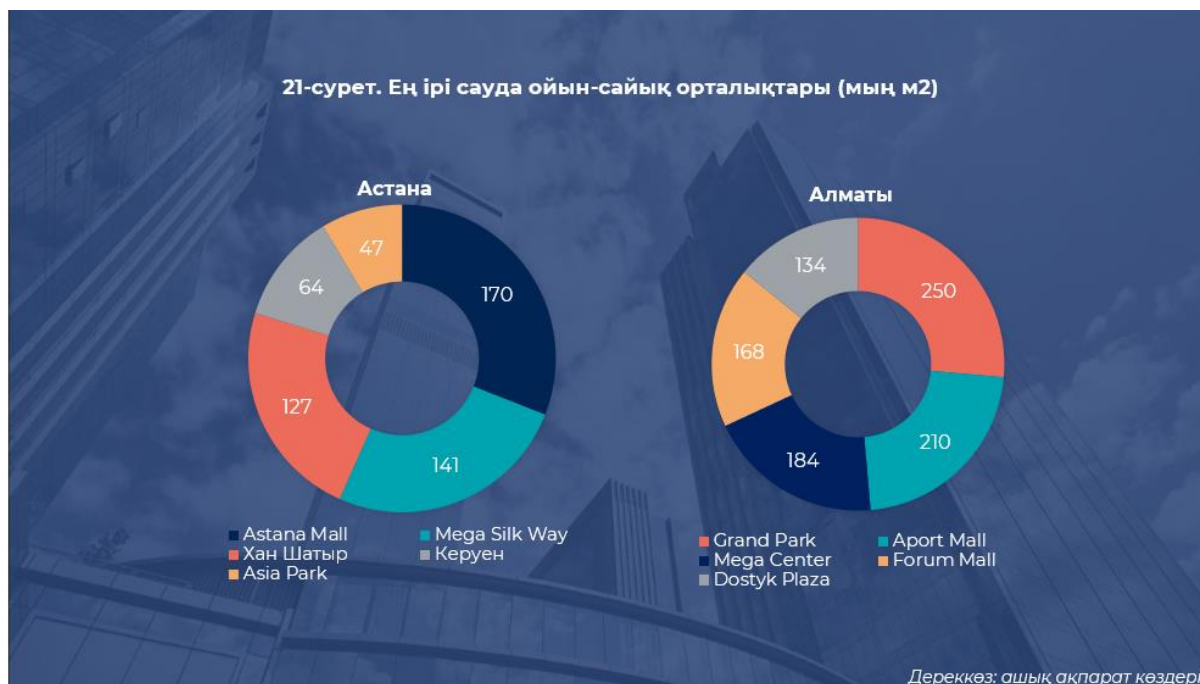
³⁷ Baker Tilly, Болашақты капиталдандыру: Қазақстанның коммерциялық жылжымайтын мүлкінің көтерілуі мен динамикасы

³⁸ Kursiv.kz, Қазақстанның сауда ойын-сауық орталықтарындағы жалға алушылардың құрамындағы өзгерістер



5.3. Астана мен Алматының ең ірі сауда ойын-сауық орталықтары

Ауданы бойынша Астанадағы ең ірі сауда ойын-сауық орталықтары – «Astana Mall», «Mega Silk Way», «Хан Шатыр», «Керуен», «Asia Park». Алматыда – «Grand Park», «Aport Mall», «Mega Center», «Forum Mall», «Dostyk Plaza». Ауданы 100 000 м2-ден асатын сауда ойын-сауық орталықтары нарықтың айтарлықтай үлесін алды және бөлшек трафикте басым болады деп күтілуде.³⁹



³⁹ Kursiv.kz, Қазақстанның сауда ойын-сауық орталықтарындағы жалға алушылардың құрамындағы өзгерістер

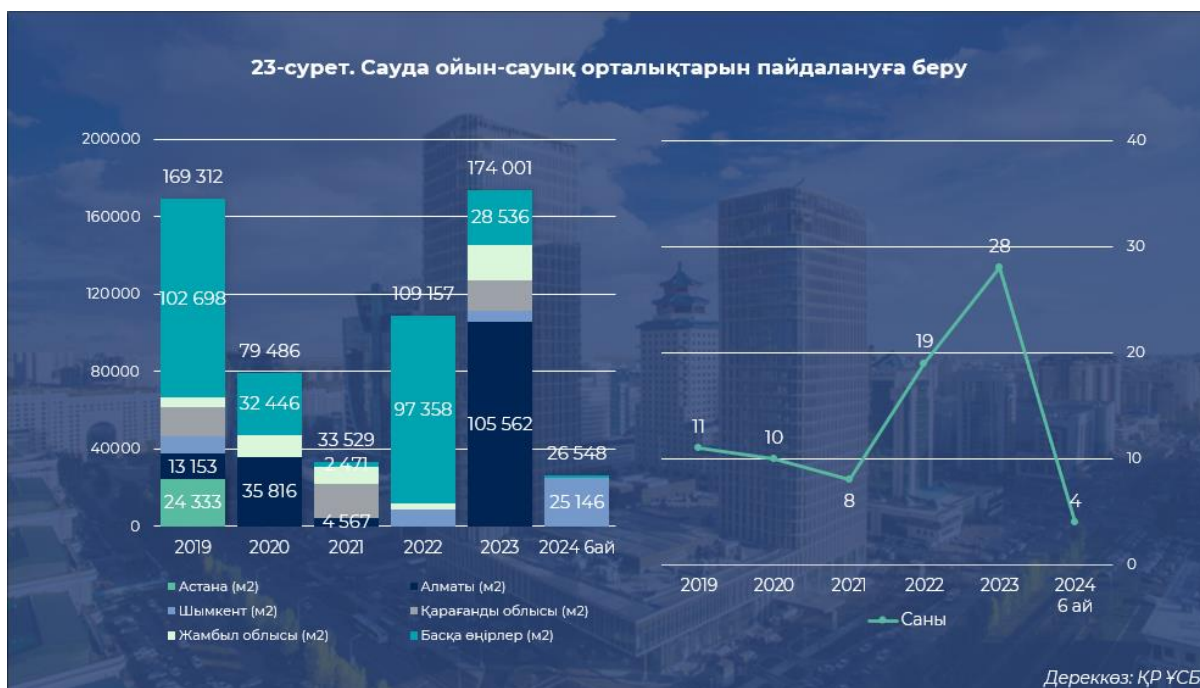
Соңғы жылдары бірнеше сауда ойын-сауық орталықтарының пайдалануға берілгеніне қарамастан, Астана мен Алматы сауда алаңдарымен қамтамасыз етілу бойынша Азияның ірі қалаларының көпшілігінен артта қалуда.



5.4. Сауда ойын-сауық орталықтарын пайдалануға беру

2023 жылы сауда ойын-сауық орталықтарын пайдалануға беру соңғы тоғыз жылда аудан бойынша да, құны жағынан да шарықтау шегіне жетті. 2023 жылы жалпы ауданы 174 001 м² болатын 28 сауда ойын-сауық орталығы пайдалануға берілді (2022 жылмен салыстырғанда 60%-ға дерлік көп), олар ауданы бойынша ковидке дейінгі деңгейге оралды.

2023 жылы пайдалануға берілген сауда ойын-сауық орталықтарының құны 44,4 млрд теңгені құрады, бұл 2022 жылмен салыстырғанда 3 есеге жуық артық. Соңғы бес жылда аудан бойынша пайдалануға берілген сауда орталықтарының ең көп саны Алматы қаласында болды, онда 2023 жылы 105 562 м² пайдалануға берілді.



6. ҚОЙМА ОРЫНЖАЙЛАРЫ

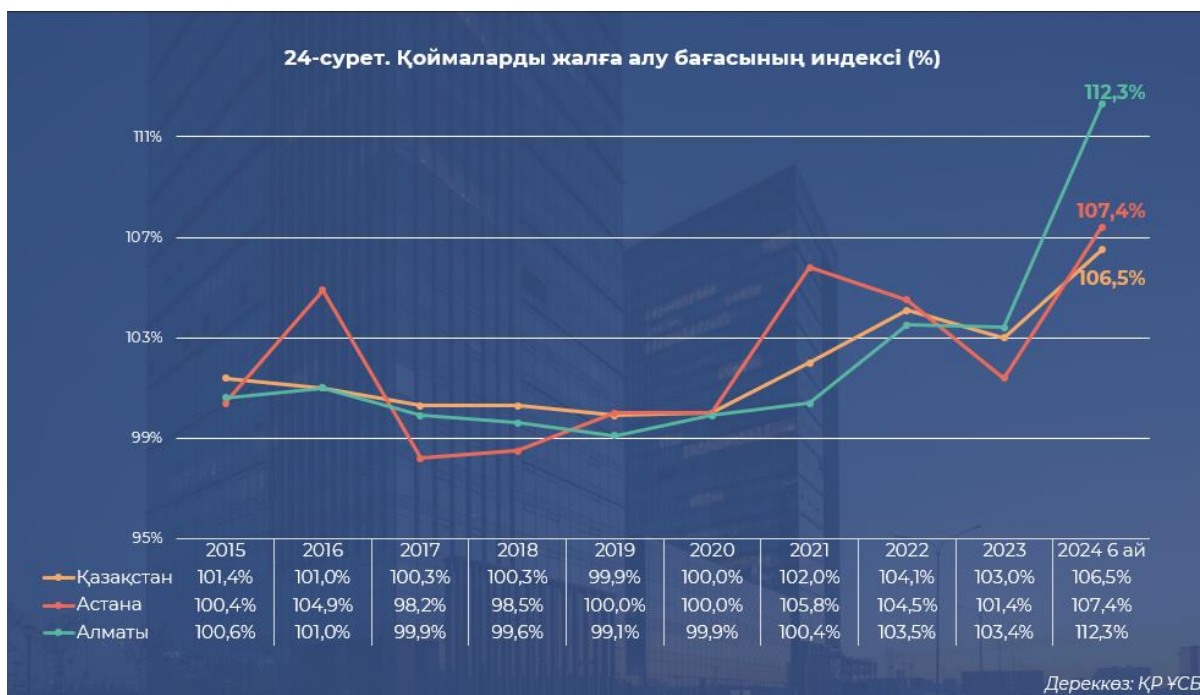
Қазіргі уақытта Қазақстандағы қоймалық жылжымайтын мүлік нарығындағы жағдай А және В класты қоймалардағы бос аудандардың тапшылығымен және сапалы қоймаларға сұраныстың өсуімен сипатталады.⁴⁰ А және В кластары төбелерінің биіктігі тиісінше кемінде 10 м және 6 м болатын, орналасуына, құрылыс сапасына, жайлылығына және т.б. қойылатын белгілі бір талаптары бар жабық қоймалар болып табылады.

6.1. Қойма орынжайларын жалға алу бағасының индексі

2023 жылдың 4 тоқсанында 2022 жылмен салыстырғанда жалға алу бағасының индексі 3%-ға өсті. 2024 жылдың 2-тоқсанында индекстердің өсуі жеделдеді, Астана мен Алматыда тиісінше 7,4%-ға және 12,3%-ға өсті.

Жалға беру бағасының индекстері 2020 жылғы пандемия жылында өзгеріссіз қалғанын атап өткен жөн. Жалпы, 2019 жылды қоспағанда, Қазақстанда қойма орынжайларын жалға алу бағасы өсуде.

⁴⁰ Kursiv.kz, Қазақстанның қоймалық жылжымайтын мүлік нарығы: төмен бәсекелестік пен жоғары сұраныстың үйлесімі



6.2. Қойма орынжайларының жалға алу мөлшерлемелері (ҚҚС-сыз)

Соңғы жылдары А және В класты қоймаларды жалға алу мөлшерлемелері айтарлықтай өсті. 2024 жылдың 1-тоқсанында жалға алу мөлшерлемесі А класына м² үшін 5 742 теңгені (\$12,8) (өткен жылдың сәйкес кезеңімен салыстырғанда 30,6%-ға өсім) және В класына м² үшін 4 016 теңгені (\$8,9) (76,5%-ға өсім) құрады. Бұл өсім сұраныстың өсуімен және А және В класты қоймалардағы бос аудандардың тапшылығымен түсіндіріледі.⁴¹



⁴¹ NF Group, Орталық Азия, Күнгей Кавказ бен Беларусьтегі жоғары сапалы қоймалар нарығы

6.3. Қойма орынжайларының жалпы ауданы

Қазақстанның сапалы қоймалар нарығының жалпы ауданы 1,4 млн м2 құрайды және Орталық Азиядағы ең ірі нарық болып табылады. Қазақстандағы сапалы қоймалардың 94%-ы Алматы, Астана және Ақтөбе қалаларына тиесілі. А класты қоймалар жалпы ауданның 51%-ын құрайды.



6.4. Қойма орынжайларына сұраныс

2022 жылдың желтоқсанында бекітілген Қазақстанның көлік-логистикалық әлеуетін дамытудың 2030 жылға дейінгі тұжырымдамасына сәйкес халықаралық деңгейдегі қойма орынжайларына қажеттілік 2 млн м2, ал көршілес елдердің өңірлерін қамти отырып, Қазақстан аумағында тауарларды өңдеу мен таратудың күтілетін көлемі жылына 20 млн тоннаны құрайды деп болжанған болатын.⁴²

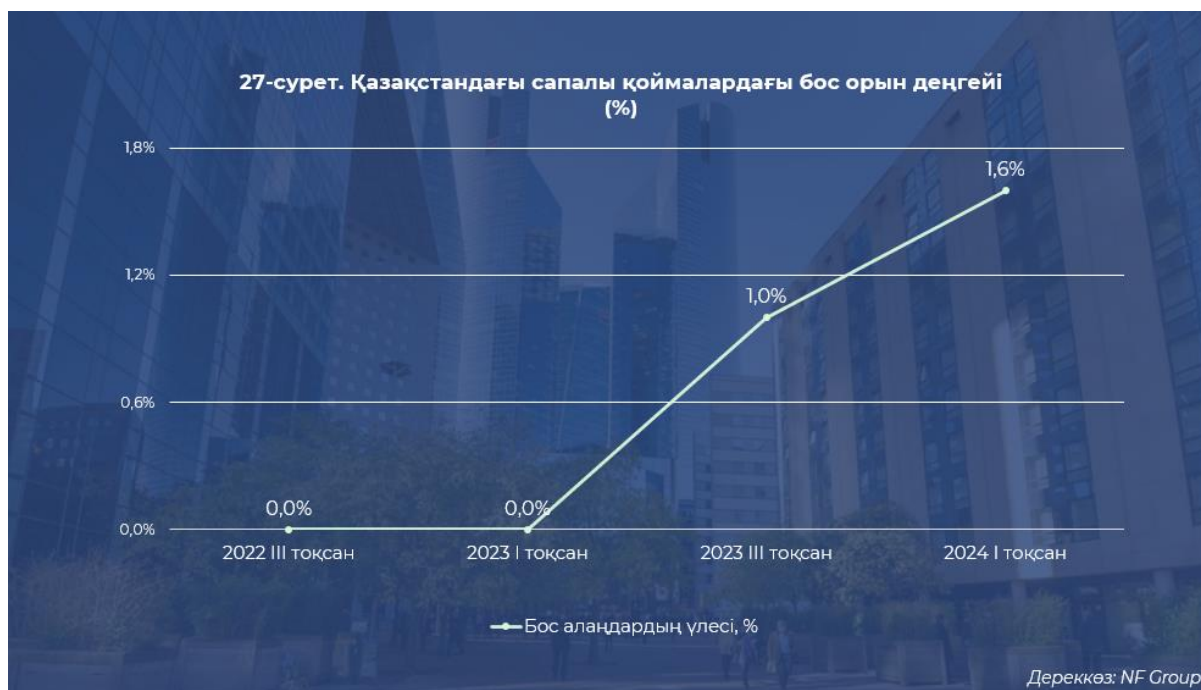
NF Group деректері бойынша, Қазақстандағы А және В класты қоймалардағы бос аудан үлесі 2024 жылдың 1-тоқсанындағы жағдай бойынша 1,6%-ды құрады,⁴³ бұл 2023 жылдың 3-тоқсанында тіркелген 1%-дан жоғары.⁴⁴ Бұрынғы кезеңдерде сапалы қоймаларда бос аудандар болмаған. Бұл жағдай жоғары сапалы қоймалық жылжымайтын мүлікке сұраныс өте жоғары, ал ұсыныс сұранысқа сай емес екендігін білдіреді. Сұраныстың өсуіне

⁴² Adilet.zan.kz, Қазақстан Республикасының көлік-логистикалық әлеуетін дамытудың 2030 жылға дейінгі тұжырымдамасын бекіту туралы

⁴³ NF Group, Орталық Азия, Күнгей Кавказ бен Беларусьтегі жоғары сапалы қоймалар нарығы

⁴⁴ NF Group, Орталық Азия, Күнгей Кавказ бен Беларусьтегі жоғары сапалы қоймалар нарығы

электронды коммерцияның өрлеуі де себепші болды.⁴⁵ Алматыда құрылысы жүріп жатқан және жоспарлау сатысындағы қоймалардың төрттен бір бөлігі нақты жалға алушылар үшін әзірленуде.⁴⁶



Ірі ойыншылар арасындағы негізгі үрдіс 3PL болып табылады, ол логистиканы және тасымалдау, қоймалау және тапсырыстарды орындау сияқты жеткізу тізбегін басқару функцияларын мамандандырылған сыртқы жеткізушіге беруді білдіреді.⁴⁷

1-кесте. Алматы және Астана қалаларындағы жетекші қойма компаниялары⁴⁸

Қала	Компания	Класс	Ауданы (м2)	3PL
Алматы	ILP	A	90,000	Иә
Алматы	Damu Logistics	A	110,000	Иә
Алматы	ALG Company	A	48,000	Иә
Астана	Астана КЛО	A	51,000	
Астана	AIE Logistics	A	36,000	Иә
Астана	Астық Логистик	A	30,500	Иә

⁴⁵ CWKZ, Marketbeat Астана

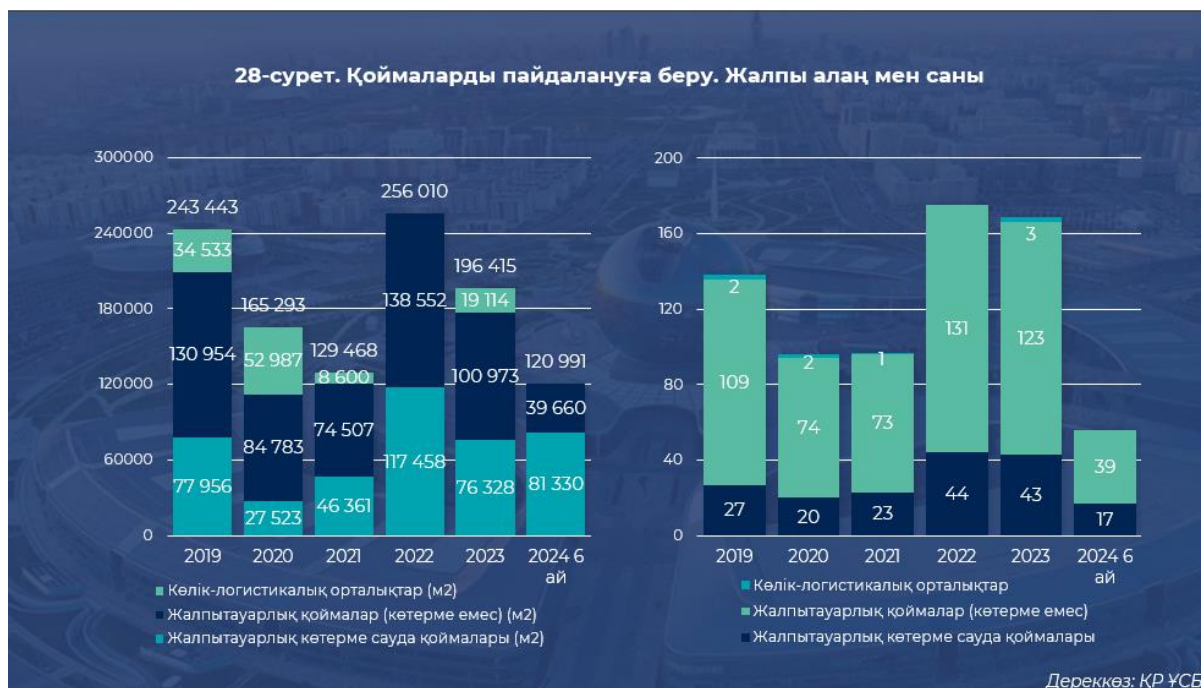
⁴⁶ CWKZ, Marketbeat Алматы

⁴⁷ TSPM, Коммерциялық жылжымайтын мүлік нарығының дайджесті

⁴⁸ TSPM, Коммерциялық жылжымайтын мүлік нарығының дайджесті

6.5. Қойма орынжайларын пайдалануға беру

Пайдалануға берілген көтерме және көтерме емес қоймалар мен көлік-логистикалық орталықтардың жалпы ауданы 2022 жылы ең жоғарғы шегіне жетіп, 256 010 м2 құрады. Инвестиция көлемі бойынша 2023 жылы пайдалануға берілген нысандар ең жоғары жалпы құнға ие – 46,5 млрд теңге. Көлік-логистикалық орталықтар салыстырмалы түрде ауданы бойынша шағын болғанымен, олардың үлесі 2023 жылы құны бойынша 30%-дан астамын құрады.



2024 және 2025 жылдары 700 000 м2 жоғары сапалы қойма орынжайлары, соның ішінде «Кедентранссервис» логистикалық терминалы (37 400 м2), Ozon үшін «Focus-Aksengir» логистикалық паркінің бірінші кезегі (35 000 м2), Damu Logistics Almaty қойма кешені (21 500 м2), Wildberries қоймасы (11 500 м2) пайдалануға беріледі деп күтілуде.⁴⁹

7. ЖЫЛЖЫМАЙТЫН МҮЛІК НАРЫҒЫНДАҒЫ АХҚО РӨЛІ

АХҚО жылжымайтын мүлік секторына инвестиция тартуда маңызды рөл атқарады. 2024 жылғы тамыздағы жағдай бойынша АХҚО-да жылжымайтын мүлік секторында жұмыс істейтін 37 компания тіркелген. Сонымен қатар, АХҚО кіріс әкелетін жылжымайтын мүлікке иелік ететін және оны басқаратын жылжымайтын мүлік инвестициялық қорын (REIT) құруға мүмкіндік береді. Бұл тарауда REIT қорлары, жаһандық REIT нарығы және REIT нарығын дамытудағы АХҚО рөлі талқыланады.

⁴⁹ NF Group, Орталық Азия, Күнгей Кавказ бен Беларусьтегі жоғары сапалы қоймалар нарығы

7.1. REIT анықтамасы және жаһандық REIT нарығы

Үлеспұлдық инвестициялық қорлар сияқты, REIT қорлары жылжымайтын мүлікке траст инвестицияларынан дивидендтер алатын инвесторлардың капиталын біріктіреді. Инвесторлар жылжымайтын мүлік объектілерін жеке сатып алуға, басқаруға немесе қаржыландыруға жауапты емес.⁵⁰

Тұрғын үй және кеңсе ғимараттары сияқты дәстүрлі секторлар REIT қорларында басым болғанымен, өнеркәсіптік, бөлшек және медициналық REIT қорлары сияқты балама активтер класы айтарлықтай өсуді бастан кешіруде және өзгеріп жатқан экономикалық динамиканы көрсетуде.⁵¹



Суреттің дереккөзі: GLOBAL REIT⁵²

REIT қорлары капиталдың өсу әлеуетін (акциялар сияқты) тұрақты кіріс ағынымен (облигациялар сияқты) біріктіреді, бұл оларды акциялардың да, белгіленген кірісі бар инвестициялардың да сипаттамаларына ие активтер класына айналдырады. REIT қорлары инфляциядан қорғаныш қызметін де атқарады.

Мәселен, үлестік REIT қорлары жылжымайтын мүлікті иеленеді және басқарады және жалға алушылардың жалдау төлемдері арқылы табыс әкеледі. Ипотекалық REIT қорлары ипотекалық кредиттер мен ипотекалық бағалы қағаздарды сатып алу немесе жасау арқылы кіріс әкелетін жылжымайтын мүлікті қаржыландыруды ұсынады. Олар осы инвестициялардың пайызынан табыс табады.

REIT қорларын көпшілікке саудаланатын және жеке деп бөлуге де болады:

- **Көпшілікке саудаланатын REIT қорлары** реттеуші органдарда тіркеледі және негізгі қор биржаларында саудаланады. Олар өтімділікті ұсынады және кез келген

⁵⁰ Investopedia, REIT деген не және қалай инвестициялауға болады

⁵¹ Medium.com, REIT: нарық көлеміне, трендтерге және болашаққа терең бойлау

⁵² GLOBAL REIT

басқа көпшілікке саудаланатын акциялар сияқты сатылып алынуы немесе сатылуы мүмкін.

- **Жеке REIT қорлары** қор биржаларында саудаланбайды және әдетте институционалдық инвесторларға сатылады. Олардың өтімділігі шектеулі және ең төменгі инвестициялық талаптары жоғарырақ.

REIT қорларына инвестициялаудың артықшылықтары мыналарды қамтиды:

- **Бәсекеге қабілетті ұзақ мерзімді тиімділік:** бұрынғы кезеңдерде REIT қорлары басқа акциялармен салыстыруға болатындай ұзақ мерзімді жиынтық кірістерді әкеліп отырды, бұл оларды бәсекеге қабілетті кірісті іздейтін инвесторлар үшін тартымды етеді.
- **Елеулі, тұрақты дивидендтік кіріс:** REIT қорлары инвесторларға тұрақты кіріс ағынын ұсына отырып, елеулі және тұрақты дивидендтік кірістілікті ұсыну тәжірибесіне ие.
- **Өтімділік:** көпшілікке саудаланатын REIT қорларын негізгі қор биржаларында оңай сатып алуға және сатуға болады, бұл инвесторларға өтімділік пен икемділікті қамтамасыз етеді.
- **Ашықтық:** бағасы белгіленетін REIT қорлары тәуелсіз директорлар, аналитиктер, аудиторлар және қаржылық БАҚ тарапынан тексеріледі, бұл ашықтық пен есептілікті қамтамасыз етеді.
- **Портфельді әртараптандыру:** REIT қорларына инвестициялау инвестициялық портфельді әртараптандыруды қамтамасыз етеді, өйткені жылжымайтын мүлік нарығы басқа акциялармен және облигациялармен төмен корреляцияға бейім.

1990 жылғы 120 REIT қорларымен салыстырғанда 2023 жылдың желтоқсан айындағы жағдай бойынша дүние жүзінде 940 REIT қоры жұмыс істеді.⁵³ Statista деректері бойынша, көпшілікке саудаланатын REIT қорларының әлемдік нарығының көлемі 2023 жылы \$3,2 трлн-нан асты,⁵⁴ бұл ретте Солтүстік Америка мен Азия-Тынық мұхиты өңіріне нарықтың шамамен 79%-ы тиесілі. Әлемдік REIT нарығы өсуді жалғастырады және кейбір бағалаулар бойынша өсімнің жылдық орташа қарқыны 2022 жылдан 2027 жылға дейінгі кезеңде 2,8%-ды құрайды деп күтілуде.⁵⁵ REIT нарығының өсуіне урбанизацияның жалғасуы және дамушы экономикасы бар елдердегі орта таптың өсуі себепші болады.⁵⁶

⁵³ Reit.com, Жаһандық жылжымайтын мүлікке инвестициялау

⁵⁴ Statista, 2023 жылғы желтоқсандағы жағдай бойынша дүниежүзілік листингтелген жылжымайтын мүлік нарығы (өңірлер бойынша)

⁵⁵ Technavio, Түрі, қолдануы және географиясы бойынша REIT нарығы - 2023-2027 жж. Болжам мен талдау

⁵⁶ Medium.com, REIT: нарық көлеміне, трендтерге және болашаққа терең бойлау



7.2. АХҚО-да REIT қорларын құру

АХҚО-дағы REIT қорлары:

- Активтерінің кемінде 80%-ын кіріс әкелетін жылжымайтын мүлікке, оның ішінде тұрғын үй, коммерциялық және басқа да кірісті жылжымайтын мүлікке инвестициялайды, ал қалған бөлігін ақшалай қаражатқа немесе басқа бағалы қағаздарға инвестициялайды;
- Таза табысының кем дегенде 50%-ын жылжымайтын мүлікті жалға беруден алады;
- Жылдық табысының кем дегенде 80%-ын инвесторлар арасында бөледі.⁵⁷

Сонымен қатар, жобаның сәтті аяқталуын растайтын кепілдік хатты ұсыну сияқты нормативтік талаптарды сақтау шартымен қаражаттың 10%-дан аспайтын бөлігін ағымдағы жобаларға инвестициялауға болады.

2-сурет. АХҚО-да қорды құру процесі



Дереккөз: АХҚО Қаржылық қызметтер көрсетуді реттеу жөніндегі комитеті

⁵⁷ АХҚО Қаржылық қызметтер көрсетуді реттеу жөніндегі комитеті, Арнайы қорлар

2-кесте. REIT санаттары: Non-Exempt қоры мен Exempt қоры

	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)		

Дереккөз: АХҚО Қаржылық қызметтер көрсетуді реттеу жөніндегі комитеті

Non-Exempt қорлардың бөлшек клиенттерге бағытталғанын ескере отырып, Non-Exempt қорларда ақпаратты ашудың дәрежесі мен көлемі және оларға қойылатын талаптар Exempt қорларға қарағанда қатаңырақ.⁵⁸

7.3. АХҚО-дағы REIT қорлары

Қазіргі уақытта АХҚО-да бірнеше REIT қорлары тіркелген, оның ішінде SEVEN OEIC, ONE OEIC, TSPG және Global Property REIT OEIC қорлары.⁵⁹ Атап айтқанда, TSPG Қазақстандағы ең ірі екі сауда ойын-сауық орталықтарын біріктіреді: Dostyk Plaza (Алматы) және Shymkent Plaza (Шымкент). Осы екі орталық 2023 жылы жалға беруден \$43,8 млн кіріс әкелді.⁶⁰ Аталмыш REIT қорын Provident Fiduciary басқарады. Жақын болашақта TSPG басқа А класты коммерциялық объектілерге иелік ету мен басқаруды және Орталық Азиядағы ең ірі REIT болуды жоспарлап отыр.⁶¹

⁵⁸ АХҚО Қаржылық қызметтер көрсетуді реттеу жөніндегі комитеті, Fund Management Guide (2023)

⁵⁹ АХҚО Қаржылық қызметтер көрсетуді реттеу жөніндегі комитеті, Public register

⁶⁰ TSPG

⁶¹ Forbes.kz, Серік Төлбасы активтерін TSPG REIT қорына берді

Provident Fiduciary бас директоры Әсет Әбдіғаппаровпен сұхбат

Шолу шеңберінде Provident Fiduciary бас директоры Әсет Әбдіғаппаров мырза сұхбат берді. Provident Fiduciary АХҚО-да тіркелген үш REIT қорының басқарушы компаниясы. Сұхбат барысында Әбдіғаппаров мырза Қазақстандағы REIT нарығының қазіргі жағдайы және оның болашақтағы дамуы туралы пікірімен бөлісті.

1. REIT қорларының инвестициялық артықшылықтары қандай және жеке тұлғалар неліктен REIT қорларына инвестициялағаны жөн?

REIT қорларының негізгі артықшылықтары мыналар:

- тәуекелді ірірек жылжымайтын мүлік объектілері бойынша үлестіру, бұл нақты тіркелген физикалық шаршы метрлерге және нақты жалға алушыға тәуелділікті азайтады;
- капиталды біріктіру және жеке инвесторлар үшін қолжетімсіз болатын ірі жылжымайтын мүліктерге ұжымдық инвестициялау мүмкіндігі;
- жылжымайтын мүлікті басқару жөніндегі кәсіби команда жалға алушылармен өзара іс-қимылды және күнделікті операциялар мен объектілерге күтім жасауды өзіне жүктейді;
- кез келген инвестициялық портфель үшін жақсы әртараптандыру құралы, өйткені REIT қорлары балама инвестициялар ретінде жіктеледі және акционерлік капиталдың да (капиталды иемдену мен өсуін қамтамасыз етеді), қарыздың да (тұрақты кезеңдік ақша ағынын қамтамасыз етеді) сипаттамаларына ие.

2. Жылжымайтын мүлік инвестициялық қорын бағалау кезінде қандай негізгі факторларды ескеру қажет?

Ең алдымен, кез келген инвестор өзінің ағымдағы портфель құрамын және жылжымайтын мүлік секторына қатысу дәрежесін қабылдау, арттыру немесе қайта бөлу қабілетін бағалауы керек. Дамыған капитал нарықтарында жылжымайтын мүлік портфелінің үлестірімі 5%-дан 15%-ға дейін ауытқиды. Менің ұйғаруымша, Қазақстанда жеке байлықта инвестициялық кіріс әкелетін жылжымайтын мүліктің үлесі әлдеқайда жоғары. Жергілікті инвесторлар жоғарыда аталған REIT артықшылықтарын пайдалану үшін кіріс әкелетін жылжымайтын мүлікті тікелей иеленуден REIT қорларына тәуекелдерін ауыстыруды қарастыруына болады.

Инвестициялау үшін нақты REIT қорын таңдағанда, менің ойымша, ескерілуі қажет ең маңызды факторлар мыналар:

- қаржылық көрсеткіштер тарихы және шығындар құрылымы;
- жылжымайтын мүлікті басқару командасының тарихы мен тиімділігі;
- жылжымайтын мүлік объектілерінің типтері, кластары және орналасуы;
- жалға алушылардың құрамы мен сипаттамалары.

3. REIT қорларына инвестициялаумен байланысты ең елеулі тәуекелдер қандай және оларды қалай азайтуға болады?

Менің пікірімше, біздің нарықта жұмыс істейтін REIT қорлары үшін ең үлкен тәуекел – жылжымайтын мүліктің шектеулі санына шоғырлану. Нарық дамудың бастапқы кезеңінде. Жергілікті REIT қорлары өздерінің жылжымайтын мүліктеріне салатын негізгі инвесторлардың қатысуымен құрылады. Бұл негізгі инвесторлар жаңа инвесторлардың пулдарына тек миноритарлық пакеттерді ғана алуға мүмкіндік бере отырып, бақылау пакеттерін сақтап қалуға дайын.

Меншіктің бұл құрылымы екінші тәуекелге – акциялардың шектеулі өтімділігіне әкеледі. Қайталама нарық жұқа болып табылады, өйткені көптеген жергілікті REIT қорлары акцияларының ірі пакеттері бір қолда тығыз ұсталуда және шоғырлануда. Бұл тәуекелдердің екеуі де нарық одан әрі дамыған сайын азаятын болады.

4. Қазақстандағы REIT нарығындағы қазіргі жағдай қандай және сіздің перспективаларыңыз қандай?

Тіркелген REIT қорларының саны үнемі өсіп келе жатқанымен, бұл REIT қорлары акцияларына жалпы жұртшылықтың қол жеткізуі аса шектеулі. Қазақстанда жалпы реттеудегі 10-ға жуық REIT қорлары жұмыс істейді, ал АХҚО-да төрт REIT қоры жұмыс істейді. Бұл REIT қорларының барлығы инвесторлардың өте шектеулі санының ішінде жеке тәртіппен орналастырылған.

REIT қорларының саны мен олардың көлемі өсуін жалғастырады. Менің ойымша секторда шоғырлану болады және REIT қорлары келесі 2-5 жылда инвесторларға біртіндеп қолжетімді бола бастайды.

5. Неліктен сіз REIT құруды шештіңіз? Бұл ретте АХҚО-ның рөлі қандай?

REIT құру туралы шешімді біздің клиенттер қабылдады. Солардың бірі, жылжымайтын мүлікті дамыту жөніндегі компания, өзі салған кеңсе ғимараттарын сату кезінде қиындықтарға тап болды. Компания бір әлеуетті сатып алушыны іздеуден гөрі бұл

объектілерді REIT инвесторларының пулдарына жылдамырақ сату мүмкіндігін көрді. Тағы бір клиент өзінің өсу бағдарламасын қаржыландыру үшін шетелдік институционалдық инвесторлардан капитал тартуды мүмкіндігін іздеді. Коммерциялық жылжымайтын мүлікті жалға беру бизнесімен айналыса отырып, клиент шетелдік инвесторлар үшін таныс және ыңғайлы болатын REIT формасындағы корпоративтік құрылымды құру мүмкіндігін көрді.

6. Сіздің REIT қорларыңыз жылжымайтын мүліктің қандай типтеріне иелік етеді және басқарады?

Біздің жылжымайтын мүлік инвестициялық қорларымыз ауданы шамамен 10 000 м2 болатын орта өлшемді кеңсе ғимараттарына, сондай-ақ жалға берілетін ауданы 50 000 м2 асатын ірі люкс класты коммерциялық объектілерге маманданған.

7. Сізде REIT қорларыңызды одан әрі дамыту бойынша қандай жоспарларыңыз бар?

Біздің команда REIT қорларымыздағы меншік типтерін одан әрі әртараптандыру бойынша жұмыс жасауда. Біз логистикалық, өнеркәсіптік, инфрақұрылымдық және басқа да активтерді біздің өнім желімізге интеграциялауды жоспарлап отырмыз.

Кеңсе ғимараттарының жіктелімі⁶²

Кеңсе ғимараттары әдетте келесі санаттарға жіктеледі: А, В, С және D кластары. Әрбір санат бағаның, сапаның және ыңғайлылықтың әртүрлі деңгейін көрсетеді. Дегенмен, жылжымайтын мүліктің сапасы әр жерде айтарлықтай әр түрлі болатындықтан, А, В, С және D жіктелімі субъективті болып табылады. Нәтижесінде, олар белгілі бір жергілікті аудандағы қолжетімділікке негізделген.

А класы

Осы аудан бойынша орташадан жоғары жалдау ақысы бар ең жақсы кеңсе пайдаланушылары үшін бәсекелесетін ең беделді ғимараттар. Ғимараттар жоғары сапалы стандартты әрлеумен, заманауи жүйелермен, ерекше қолжетімділікпен және нарықтағы елеулі қатысумен ерекшеленеді.

В класы

Осы аудан бойынша орташа диапазондағы жалдау ақысы бар пайдаланушылардың кең ауқымы үшін бәсекелесетін ғимараттар. Ғимараттың әрлеуі аудан үшін қанағаттандырылғы және жақсы, жүйелері сәйкес келеді, бірақ ғимарат сол бағадағы А класымен бәсекелеспейді.

С класы

Осы аудан бойынша орташадан төмен жалдау ақысы бар функционалдық кеңістікті қажет ететін жалға алушылар үшін бәсекелесетін ғимараттар.

D класы

Ғимараттар әдетте ұзақ уақыт бойы бос қалған, қолайсыз жерде орналасқан және масштабты реконструкцияны және күрделі жөндеуді қажет етеді.

Сауда объектілерінің жіктелімі⁶³

Сауда ойын-сауық орталығы – жоспарланған аумақтың шекараларында орналасқан бір немесе бірнеше стационарлық сауда объектілерінен тұратын аралас ассортименті бар, сондай-ақ жиынтық алаңы сауда ойын-сауық алаңының он бес пайызынан астамын құрайтын тұрмыстық қызмет көрсету, ойын-сауық және өзге де қызметтерді қамтитын қоғамдық тамақтандыру және қосымша мақсаттағы объектілердің болуы бар көптеген ішкі сауда субъектілері ұсынатын стационарлық сауда объектісі өз аумағының шекарасы шегінде автокөлік құралдарының тұрағына арналған алаңы бар орталық, сауда желісіне кіре алатын біртұтас объект ретінде жұмыс істейді және басқарылады.

Сауда орталығы – аралас немесе мамандандырылған ассортименті бар, сондай-ақ тұрмыстық қызмет көрсету, ойын-сауық және өзге де көрсетілетін қызметтерді қамтитын жиынтық алаңы сауда орталығының сауда алаңының он бес пайызынан аспайтын қоғамдық тамақтандыру және қосымша мақсаттағы объектілері бар, автокөлік құралдарын сауда орталығына қоюға арналған алаңы бар, көптеген ішкі сауда субъектілері ұсынған стационарлық сауда объектісі, өз аумағының шекаралары шегінде сауда желісіне кіре алады.

Сауда үйі – қоғамдық тамақтандыру және тұрмыстық көрсетілетін қызметтер объектілері, өз аумағының шекаралары шегінде автокөлік құралдарын қоюға арналған алаңы бар тауарлардың мамандандырылған немесе аралас ассортиментін өткізетін көптеген ішкі сауда субъектілері ұсынған стационарлық сауда объектісі.

⁶² BOMA International




⁶³ Әділет, Ішкі сауда қағидаларын бекіту туралы

Авторлар:
Данияр Келбетов
Өнімдерді дамыту жөніндегі басқарушы директоры – Басқарма мүшесі

Әсет Оңласов
Салалық талдау департаментінің директоры

Каролина Нестеренко
Салалық талдау департаментінің менеджері

Біз әлеуметтік желілерде

-  aifc-business
-  aifckz
-  aifc_official

GUIDANCE FOR FUND
MANAGEMENT ACTIVITY
AND FUNDS IN THE AIFC

