

Рынок Офисной Недвижимости

Основные тенденции рынка

В 2017г. рынок офисной недвижимости г. Алматы демонстрировал относительно высокие показатели активности. Были введены в эксплуатацию шесть бизнес центров класса А, Б и Б+ общей площадью около 101 000 кв.м.

- В 2017г. наблюдалось снижение арендных ставок в некоторых бизнес центрах.
- Рост средних показателей заполняемости в 4 квартале 2017г.
- Для продвижения своих объектов на рынке, многие арендодатели предлагают потенциальным арендаторам уступки в виде увеличения срока каникул по аренде, снижения ставки на начальный период аренды, отмены или снижения ежегодной индексации, проведение отделочных работ за счет арендодателя и т.д.
- Увеличение интереса игроков рынка к созданию офисных пространств формата коворкинг.
- В 2018 году ожидается ввод в эксплуатацию более 40 000 кв.м. офисных площадей, что увеличит предложение на рынке на 3%.

Существующие БЦ класса А и Б

По состоянию на конец 2017г., общая площадь офисных помещений в г. Алматы составила приблизительно 1 300 000 кв.м., из них:

Класс А – около 150 000 кв.м.,

Класс Б – около 1 150 000 кв.м.

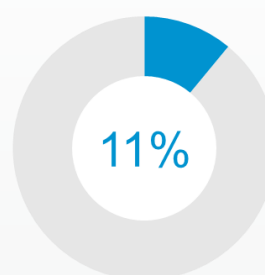
Основные показатели рынка на конец 2017 года

Основные показатели рынка	
Показатель	Значение
Общий объем предложения, кв.м.	1 300 000
Класс А	150 000
Класс Б	1 150 000
Новое строительство, тыс. кв.м.	40 000
Уровень заполняемости, %	
Класс А	88
Класс Б	76
Ставка аренды, тенге/кв.м./мес, без учета НДС и экспл. расходов (макс. – мин.)	
Класс А	17 000* – 5 500
Класс Б	10 000 – 3 000

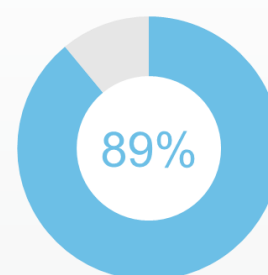
Источник: Colliers International

* из расчета среднего обменного курса НБ РК за декабрь 2017 года в размере 333 тенге за 1 долл.США

Существующие офисные помещения класса А и Б – общая площадь, %



Класс А



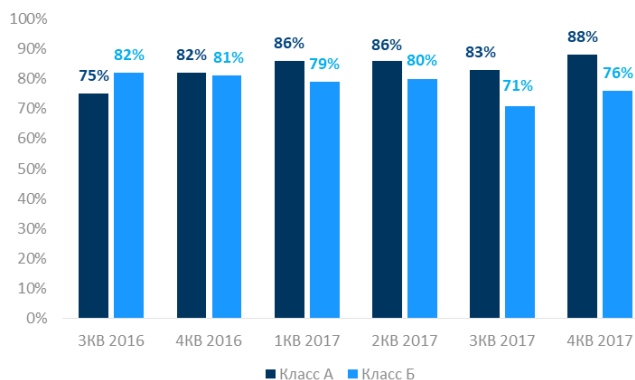
Класс Б

Источник: Colliers International

Уровень Заполняемости

Средневзвешенный уровень заполняемости офисных помещений класса А и Б на конец 2017г. составил 88% для класса А и 76% для класса Б.

Динамика уровня заполняемости офисных помещений класса А и Б, 3К 2016г. – 4К 2017г.



Источник: Colliers International

Будущее предложение

На данный момент в г. Алматы ведется строительство четырех офисных зданий. В 2017 году были введены в эксплуатацию шесть бизнес центров общей площадью около 101 000 кв.м. В 2018г. планируется ввести в эксплуатацию более 40 000 кв.м. офисной недвижимости. В случае своевременного ввода данных объектов, общий прирост офисных площадей в городе составит 3%.

Основные строящиеся бизнес центры в г. Алматы

Название БЦ	Класс	Адрес	Общая площадь, кв.м.	Планируемая дата завершения
Коба 2	Б	пр. Наурызбай батыра	8 000	2018
Достык 232	Б	пр. Достык – ул. Рубинштейн	-	2018
БЦ на Казыбек-би – Калдаякова	Б	ул. Казыбек-би – ул. Калдаякова	10 000	2018
Сейфуллин Плаза	Б	ул. Сейфуллина – ул. Карасай батыра	22 000	2К 2018
Персия (блоки А1 и В1)	Б	пр. Аль-Фараби – ул. Мендикулова	22 000	не определена/заморожен

Источник: Colliers International

Арендные Ставки

По состоянию на конец 2017г. арендные ставки на рынке офисных помещений составили:

- **Офисы класса А:** макс. – 17 000 тг./кв.м./мес; мин. – 5 500 тг./кв.м./мес, без учета НДС и экспл. расходов;
- **Офисы класса Б:** макс. – 10 000 тг./кв.м./мес.; мин. – 3 000 тг./кв.м./мес, без учета НДС и экспл. расходов.

Ставки аренды с привязкой к обменному курсу доллара США предлагаются в БЦ класса А – Esentai и Park View, и в некоторых БЦ класса Б и Б+, таких как Prime Park, Esentai Apartments, Ренко, Арай и Алси.

Эксплуатационные расходы варьируются в пределах от 250 до 2 500 тг. за кв.м. в месяц, в зависимости от местоположения, класса бизнес центра и обслуживающей компании. В большинстве бизнес центров класса Б эксплуатационные расходы включены в стоимость аренды.

В течение 2017г. наблюдалось снижение арендных ставок на офисные помещения в некоторых бизнес центрах класса А и Б в г. Алматы. Собственники недавно построенных офисных объектов снижают изначально завышенные ставки аренды до приемлемого для потенциальных арендаторов уровня, увеличивая заполняемость после безуспешных попыток сдать свои площади по неконкурентоспособным ценам. – этот абзац относится к ставкам или к новым зданиям?

В 2017 году наблюдался высокий интерес участников рынка к созданию офисных пространств формата коворкинг. На рынке г. Алматы уже присутствует более семи коворкинг центров: SmartPoint, L.E.S. Live Club, Кен Дала, THE HUB Coworking, ARTXAYC, Деловой центр Мама Дом, Коворкинг дизайн-мастерские Шебер, Regus. Ведется активное строительство проекта Alpharabius, который станет крупнейшим коворкинг-пространством в центральной Азии.

Как правило, офисные площади формата коворкинг в составе бизнес центра, повышают привлекательность остальных офисных помещений в данном здании.

Арендаторы заинтересованы в возможности более эффективного использования своих площадей, так как наличие коворкинга позволяет экономить на аренде дополнительных помещений, выделяемых, в частности, для размещения переговорных и конференц-залов, которые в случае необходимости можно арендовать в зоне коворкинга на короткий период..

В целом, в 2017 году рынок офисной недвижимости г. Алматы демонстрировал относительно высокие показатели активности.

Выводы и перспективы дальнейшего развития

- Большинство собственников и управляющих компаний новых офисных зданий класса А и Б в г. Алматы уже приняли реальность конкурентной борьбы и вынуждены снижать предлагаемые ставки аренды до приемлемого для рынка уровня с целью заполнения своих объектов.
- Снижение ставок аренды и улучшение коммерческих условий дает компаниям со стабильными финансовыми показателями возможность улучшить текущие условия аренды за счет переезда в офисные помещения лучшего качества за тот же бюджет.
- Коворкинги не заменяют собой классические офисные помещения, но отвечают современным потребностям многих компаний и задают новый тренд в области организации рабочего пространства.

В целом, рынок все больше насыщается качественными офисами, в то время как бизнес центры более низкого качества все чаще страдают от растущего уровня вакантности. Наблюдается высокий интерес потенциальных арендаторов к новым качественным объектам, однако реальные сделки совершаются только в тех случаях, когда арендодатель предлагает наиболее выгодные условия аренды по сравнению с предложениями на аналогичные площади в конкурирующих объектах. С учетом наличия свободных площадей в недавно построенных офисных объектах, а также в строящихся бизнес центрах, запланированных к вводу в 2018 году, мы предполагаем сохранение высокой конкурентной среды на рынке офисной недвижимости г. Алматы в кратко- и среднесрочном периоде.

Colliers International (Казахстан)

пр. Достык, 160

Алматы, Казахстан

Тел: +7 (727) 311 54 43

+7 (727) 262 42 83



Accelerating success.

Disclaimer: This presentation and the calculations shown herein have been prepared by The Colliers International as a guide only. Any interested party seeking to rely on the contents should undertake its own inquiries as to the accuracy of the information. Colliers International does not guarantee, warrant the accuracy or represent the information contained in this document and excludes unequivocally all inferred and implied terms, conditions and warranties arising out of this document and excludes all liability for loss and damage arising there from including any loss of profits, business or anticipated savings.