

Рынок Офисной Недвижимости

Основные тенденции рынка

- Состоялось официальное открытие МФЦА, территория которого составляет 1 632 га и включает большинство бизнес центров Левого Берега Астаны.
- Наблюдается продолжительный рост количества зарегистрированных юридических лиц в г. Астана, что способствует росту спроса на офисные помещения.
- Рост интереса арендаторов к переезду в более качественные и новые офисные помещения с условием сохранения или небольшим увеличением существующего бюджета на аренду.
- Продолжается реализация непрофильных активов нац. компаний, в рамках которой в третьем квартале был выставлен на продажу БЦ Изумрудный квартал (блок Б).

Основные показатели рынка

Основные показатели рынка в 3 квартале 2018г.	
Показатель	Значение
Общий объем предложения, кв.м.	801 300
Класс А	151 500
Класс Б	649 800
Новое строительство, тыс. кв.м.	219 140
Уровень заполняемости, %	
Класс А	77
Класс Б	87
Ставка аренды, тенге/кв.м./мес., без учета НДС и экспл. расходов (макс. - мин.)	
Класс А	21 500* – 10 000
Класс Б	7 500 – 4 500

Источник: Colliers International

* из расчета среднего обменного курса за 3 квартал 2018 года в размере 356,02 тенге за 1 долл.США.

**в связи с пересмотром классификации отдельных БЦ, площади БЦ по классам А и Б были перераспределены.

Существующие БЦ класса А и Б

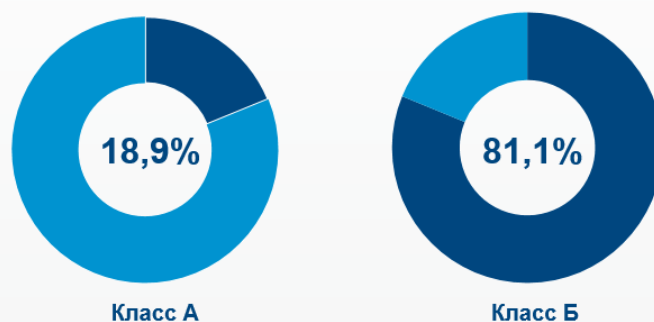
По состоянию на конец третьего квартала 2018г., общая площадь офисных помещений класса А и Б в г. Астана составила приблизительно 801 300 кв.м., из них:

- **Класс А** – около 151 500 кв.м.
- **Класс Б** – около 649 800 кв.м.

Несмотря на то, что в эксплуатацию были введены два новых бизнес центра в рамках проекта Зеленый Квартал (здания Т4 и Т5), они не были включены аналитиками Colliers в общий объем предложения ввиду того, что данные здания полностью заняли нац. компании: в Т4 переехали офисы АО «Самрук-Казына», а в Т5 ожидается переезд АО «НАК «Казатомпром».

БЦ Изумрудный квартал (Блок Б) был выставлен на продажу и перейдет в частные руки. В связи с этим, данное здание было добавлено в базу данных офисов класса Б. Свои помещения в бизнес центре уже освободило АО «Самрук-Казына», что значительно повлияло на увеличение уровня вакантности офисов класса Б.

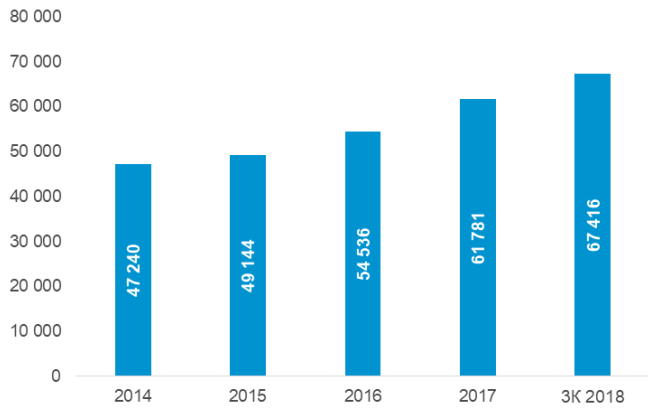
Существующие офисные помещения класса А и Б – общая площадь, 3К 2018г., %



Источник: Colliers International

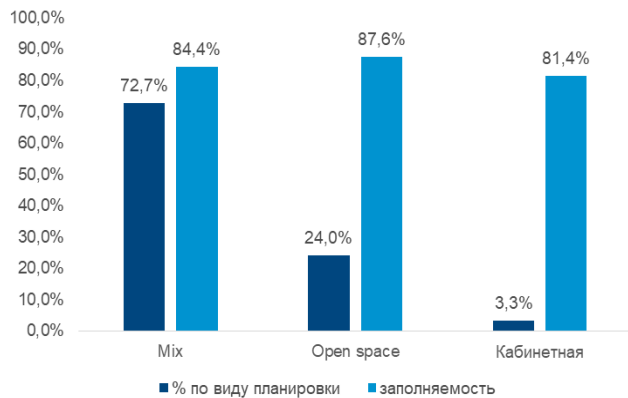
Количество юридических лиц в городе стабильно увеличивается. Так, по состоянию на конец третьего квартала количество зарегистрированных юридических лиц в г. Астана составило 67 416, увеличившись на 9,1% по отношению к аналогичному показателю в конце 2017г.

Динамика роста общего количества зарегистрированных юридических лиц в г. Астана, 2014г. – 3К 2018г.



Источник: Colliers International

Общий объем предложения офисных помещений класса А и Б по типу планировки и их заполняемость, 3К 2018г., %



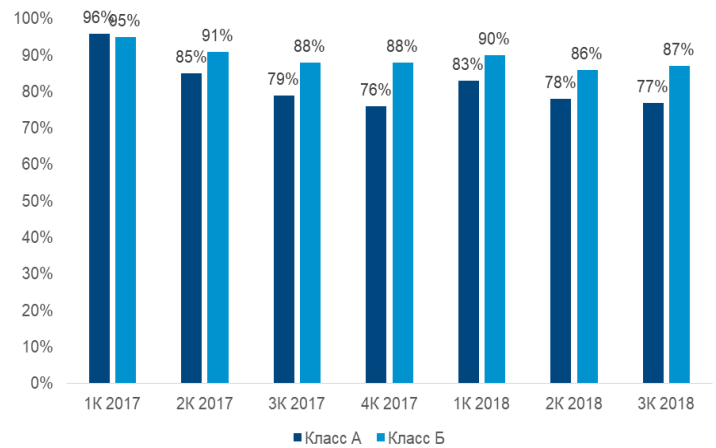
Источник: Colliers International

Значительная часть офисных зданий включают как кабинеты, так и open space. Популярность и высокий уровень заполняемости помещений с кабинетной планировкой в городе Астана объясняется большим количеством государственных организаций, которые предпочитают именно кабинетную систему.

Уровень заполняемости

Средневзвешенный уровень заполняемости офисных помещений класса А и Б на конец третьего квартала 2018г. составила 77% для класса А и 87% для класса Б.

Динамика уровня заполняемости офисных помещений класса А и Б, 1К 2017г. – 3К 2018г., %



Источник: Colliers International

Будущее предложение

На данный момент в г. Астана ведется строительство трех крупных офисных зданий. До конца 2019г. ожидается ввод в эксплуатацию около 149 140 кв.м. офисной недвижимости. В этом случае, общий прирост офисных площадей в городе составит около 18,6%.

Основные строящиеся бизнес центры в г. Астана

Название БЦ	Класс	Общая площадь, кв.м.	Планируемая дата завершения
Абу Даби Плаза	А	107 490	2019
БЦ на территории ЭКСПО	А	36 150	2019
Нобель	Б	5 500	4К 2018

Арендные ставки

По состоянию на 3 квартал 2018г., арендные ставки на рынке офисных помещений г. Астана составили:

- **Офисы класса А:** макс. – 21 500 тг./кв.м./мес; мин. – 10 000 тг./кв.м./мес, без учета НДС и эксл. расходов;
- **Офисы класса Б:** макс. – 7 500 тг./кв.м./мес.; мин. – 4 500 тг./кв.м./мес, без учета НДС и эксл. расходов.

Запрашиваемые ставки аренды в бизнес центрах класса А и Б в течение продолжительного времени остаются стабильными.

Эксплуатационные расходы варьируются в пределах от 300 до 2 600 тг. за кв.м. в месяц. Во многих бизнес центрах эксплуатационные расходы не выделяются отдельно, а входят в арендную ставку.

Как правило, оплата арендных платежей производится ежемесячно авансовым платежом и после заключения договора аренды владельцу здания выплачивается сумма за 1-3 месяца аренды в качестве «гарантийного депозита», который возвращается арендатору по окончании срока

действия договора аренды, при условии, что арендатор не нарушал своих обязательств по договору аренды. Различные условия аренды можно обсудить индивидуально, особенно в случае с крупными международными компаниями, выполняющими роль ключевых арендаторов больших площадей.

Выводы и перспективы дальнейшего развития

- Открытие в Астане Международного финансового центра «Астана» должно способствовать росту количества и/или расширению действующих юридических лиц, предоставляющих финансовые и сопутствующие услуги, так как участники МФЦА освобождаются от уплаты корпоративного подоходного налога на услуги из перечня, определенного администрацией МФЦА. На наш взгляд, это должно положительно отразиться на уровне спроса на офисные помещения, расположенные на территории МФЦА, поскольку все участники МФЦА, за редким исключением, должны поддерживать зарегистрированный офис в МФЦА в качестве основного места своей деловой активности. Тем не менее, на наш взгляд, темпы поглощения нового предложения будут оставаться на низком уровне.
- Объем предложения арендной офисной недвижимости растет не только в связи с вводом в эксплуатацию новых объектов, но и в связи с продажей зданий нац. компаний. Большое количество крупных сделок купли-продажи на рынке офисной недвижимости совершается при участии национальных компаний, которые представляют, как сторону продавца, так и сторону покупателя. В третьем квартале в рамках программы по реализации непрофильных активов был выставлен на продажу БЦ Изумрудный квартал (блок Б). Тем временем, другие нац. компании продолжают приобретать в собственность или строить объекты недвижимости для размещения своих офисов.
- Собственникам бизнес центров «старого поколения» стоит задуматься о дополнительных капитальных вложениях в улучшения здания с тем, чтобы оставаться конкурентоспособными на рынке арендной офисной недвижимости Астаны. Ввиду продолжающегося постоянного ввода в эксплуатацию новых офисных зданий, объем качественного предложения увеличивается, тем самым создавая давление на ставки аренды и вытесняя с рынка устаревшие бизнес центры.
- Рынок офисной недвижимости Астаны предоставляет хорошую возможность арендаторам для улучшения условий работы. Высокая конкуренция среди арендодателей позволяет без значительного увеличения арендного бюджета переехать в новые, современные и комфортные офисные пространства.

Colliers International (Казахстан)

пр. Достык, 104Б

Алматы, Казахстан

Тел: +7 (727) 339 44 44



Accelerating success.