

Рынок Офисной Недвижимости

Основные тенденции рынка

- В целях повышения привлекательности своих объектов собственники проявляли большую гибкость по условиям аренды в случае заключения договоров. Среди прочего предлагались такие уступки, как увеличение срока каникул по аренде, снижение ставок на начальный период договора, отмена или снижение ежегодной индексации, отделочные работы за счет арендодателя и т.д.
- Наблюдается продолжительный рост количества зарегистрированных юридических лиц, что должно способствовать увеличению спроса на офисные помещения.
- Увеличение интереса игроков рынка к созданию офисных пространств формата коворкинг.

Основные показатели рынка

Основные показатели рынка в 2018 году	
Показатель	Значение
Общий объем предложения, кв.м.	1 283 000
Класс А	160 000
Класс Б	1 123 000
Новое строительство, тыс. кв.м.	35 000
Уровень заполняемости, %	
Класс А	91
Класс Б	90
Ставка аренды, тенге/кв.м./мес., без учета НДС и эксл. расходов (макс. - мин.)	
Класс А	18 500* – 5 800
Класс Б	11 100– 3 500

Источник: Colliers International

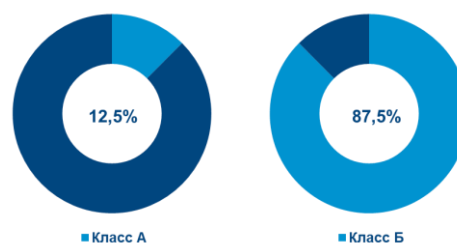
**из расчета среднего обменного курса по НБ РК на конец 2018 года в размере 370,13 тенге за 1 доллар США

Существующие БЦ класса А и Б

По состоянию на конец 2018 года, общая площадь качественных офисных помещений в г. Алматы составила приблизительно 1 283 000 кв.м., из них:

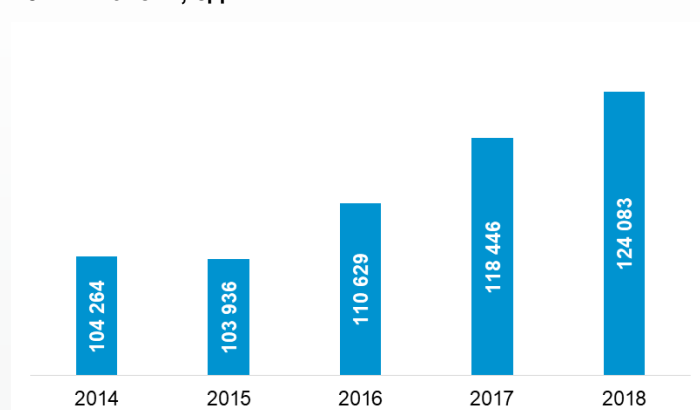
- **Класс А** – около 160 000 кв.м.
- **Класс Б** – около 1 123 000 кв.м.

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



Источник: Colliers International

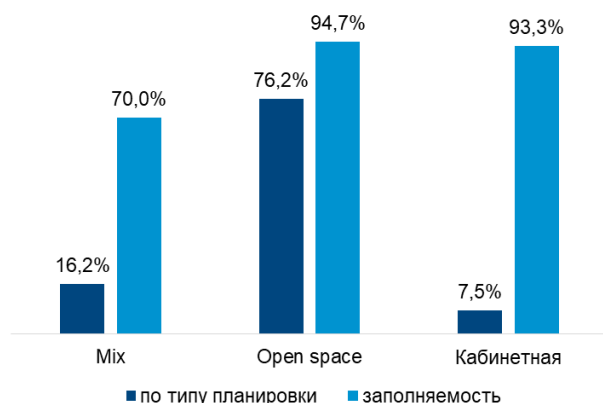
Динамика роста общего количества зарегистрированных юридических лиц в г. Алматы, 2014 – 2018гг., ед.



Источник: Colliers International, комитет по статистике МНЭ РК

В г. Алматы наблюдается стабильный рост общего числа вновь созданных юридических лиц. Так, по состоянию на конец 2018 года количество зарегистрированных юридических лиц составило 124 083 единицы, увеличившись на 4,8% по сравнению с аналогичным показателем 2017 года.

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



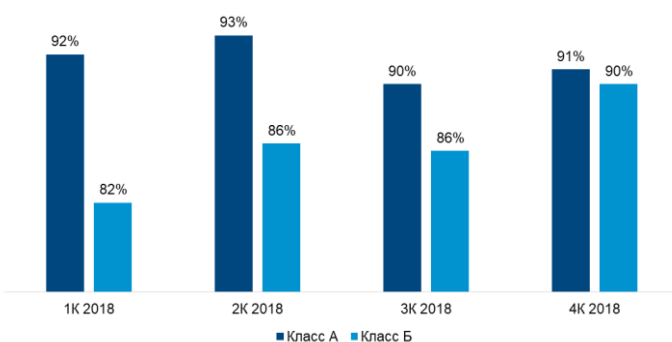
Источник: Colliers International, комитет по статистике МНЭ РК

Последние несколько лет, включая 2018 год, сохраняется тенденция спроса на офисы формата open space, которые имеют более высокий уровень заполняемости в сравнении с кабинетной системой. Кабинетная планировка, не смотря на высокие показатели заполняемости, достигнутые ранее, в динамике менее популярна.

Уровень заполняемости

Средневзвешенный уровень заполняемости офисных помещений класса А и Б за четвертый квартал 2018г. составил 91% для класса А и 90% для класса Б.

Динамика уровня заполняемости офисных помещений класса А и Б, 2018г. по кварталам, %



Источник: Colliers International

Рост предложения в 2018 году по-прежнему наблюдался в сегменте офисов класса Б. Темп заполняемости помещений класса Б также сохранял положительную динамику. Так, в начале 2018 года заполняемость офисов класса Б составляла 82%, достигнув показателя 90% к концу года.

Ставки и условия аренды остаются привлекательными для арендаторов в обоих сегментах.

Основные крупные переезды в г. Алматы, 2018г.

Арендатор	Бизнес центр
500-800 кв.м.	
FedEx	Green Hill
Tender First	WTC
Schneider Electric	Ken Dala
1 000-1 500 кв.м.	
BI Group	BNC Plaza
BASF	TAN
1 700-2 000 кв.м.	
LG	Baykonyr
Freedom Finance	Esentai Tower
2 200-3 000 кв.м.	
Цесна Банк	Q Almaty Legur

Источник: Colliers International

Консультанты Colliers International составили список из основных крупных офисных переездов в г. Алматы, из которой видно, что современные арендаторы не сидят на месте. Они следят за последними трендами рынка и готовы двигаться в поисках комфортного офиса, предлагающего высокое качество услуг.

Будущее предложение

На данный момент в г. Алматы ведется строительство пяти офисных зданий. Четыре из них планировались к вводу в конце 2018 года, однако сдача и открытие данных объектов переносятся на первый квартал 2019 года. По окончании строительства новых бизнес центров увеличение общей площади офисных зданий на рынке составит около 2,8%.

Основные строящиеся бизнес центры в г. Алматы

Название БЦ	Класс	Общая площадь, кв.м.	Планируемая дата завершения
БЦ Коба 2, пр. Раимбека 152/1	Б	8 000	1К 2019
БЦ на ул. Казыбек-би – ул. Калдаякова	Б	10 000	1К 2019
БЦ на ул. Жамбыла 100	Б	4 500	1К 2019
БЦ на ул. Рубинштейна 48	Б	4 500	1К 2019
БЦ на ул. Жамбыла – ул. Кашгарская	Б	9 000	2К 2019

Источник: Colliers International

Арендные ставки

По состоянию на конец 2018 года диапазон арендных ставок на рынке офисных помещений г. Алматы составил:

- **Класс А:** макс. – 18 500 тг./кв.м./мес.; мин. – 5 800 тг./кв.м./мес., без учета НДС и эксл. расходов;
- **Класс Б:** макс. – 11 100 тг./кв.м./мес.; мин. – 3 500 тг./кв.м./мес., без учета НДС и эксл. расходов.

Арендные ставки с привязкой к курсу доллара США остаются актуальными в БЦ класса А – Esentai Tower, Esentai Offices, AFD и Park View, а также в некоторых БЦ класса Б – Ренко, Prime Park, Rakhat Palace, Esentai Apartments и Алси.

Эксплуатационные расходы варьируются в пределах от 240 тг. до 2 500 тг. за кв.м. в месяц. Данные расходы, как и арендные ставки, зависят от таких факторов, как местоположение, класс здания и обслуживающая компания. Во многих бизнес центрах класса Б эксплуатационные расходы включены в арендную ставку.

Выводы и перспективы дальнейшего развития

- В первой половине 2019 года ожидается ввод в эксплуатацию более 36 000 кв.м. офисных помещений. Все планируемые площади относятся к классу Б. Ввод в эксплуатацию новых помещений увеличит текущий объем предложения на 2,8%. Такой прирост позволит сохранить рыночные ставки на текущем уровне в краткосрочной перспективе.
- Уровень заполняемости офисов класса А к концу 2018 года составил 91%. Сложившаяся динамика демонстрирует высокий уровень спроса на качественные помещения. Арендаторы выбирают более качественные предложения с высоким уровнем обслуживания и развитой инфраструктурой по приемлимым арендным ставкам.
- Сохраняется положительная динамика популярности офисных помещений формата open space. Арендаторы всё чаще выбирают офисы с планировкой открытого типа, которые отвечают современным требованиям и обеспечивают более гибкий подход к организации рабочего пространства.
- Большой объем предложения офисных помещений класса А предусмотрен на продажу в рамках проекта Esentai City. Несмотря на то, что данные офисы представлены к продаже, мы не исключаем высокой вероятности инвестиционных покупок отдельных блоков зданий для дальнейшей сдачи в аренду, что увеличит объем предложения офисов класса А на рынке г. Алматы. По информации девелопера к середине 2019 года будет завершено 38 700 кв.м., к концу 2019 года – 39 000 кв.м. с дальнейшим ростом на 17 900 кв.м. к концу 2020 года. Общий объем предложения офисных помещений в проекте Esentai City составляет 95 600 кв.м. в 57 отдельно стоящих зданиях.
- В среднесрочной перспективе, а именно в периоде от 3 до 5 лет, проект Esentai City может полностью удовлетворить спрос на офисные помещения класса А.
- Сохраняется положительная динамика предложения и спроса в сегменте офисного пространства в формате коворкинг. Для некоторых бизнес центров организация и обслуживание такого рода помещений является более эффективной альтернативой классической схеме сдачи помещений в аренду. Помимо существующих коворкинг центров, ряд бизнес центров прорабатывает свою концепцию с учетом требований рынка.

На сегодняшний день рынок офисной недвижимости г. Алматы представлен большим объемом предложения качественных помещений с высоким уровнем заполняемости. Бизнес центры более низкого качества уступают в конкуренции, в результате чего имеют более высокий уровень вакантности. Существует спрос среди потенциальных арендаторов на новые, качественные объекты, однако выбор падает, как правило, на предложения с наиболее гибкими условиями договора. Наличие свободных офисных помещений в существующих бизнес центрах города, а также скорый ввод новых объектов повысит уровень конкуренции среди арендодателей в среднесрочной перспективе.

Colliers International (Казахстан)

пр. Достык, 104Б

Алматы, Казахстан

Тел: +7 (727) 339 44 44

ColliersKazakhstan@colliers.com

www.colliers.kz

www.colliers.com/kazakhstan



Accelerating success.