



ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ КАЗАХСТАНА

Казахстан
III квартал 2024 года



Макроэкономика: ключевые цифры

По итогам 9 месяцев 2024 года темпы роста экономики Казахстана восстановились после периода затяжных паводков в первой половине года. Так, темп роста ВВП ускорился до 4,1% против 3,2% в первой половине года.

Ввиду добровольного сокращения объемов добычи нефти в рамках соглашения ОПЕКС+ наиболее высокие темпы роста зафиксированы в несырьевых секторах: сельском хозяйстве (+11,4% г/г), строительстве (+10,1% г/г), транспорте и складировании (+8% г/г), а также связи (+6,4%г/г). Согласно прогнозу Министерства национальной экономики Казахстана, к концу года рост экономики ожидается на уровне 6,0%.

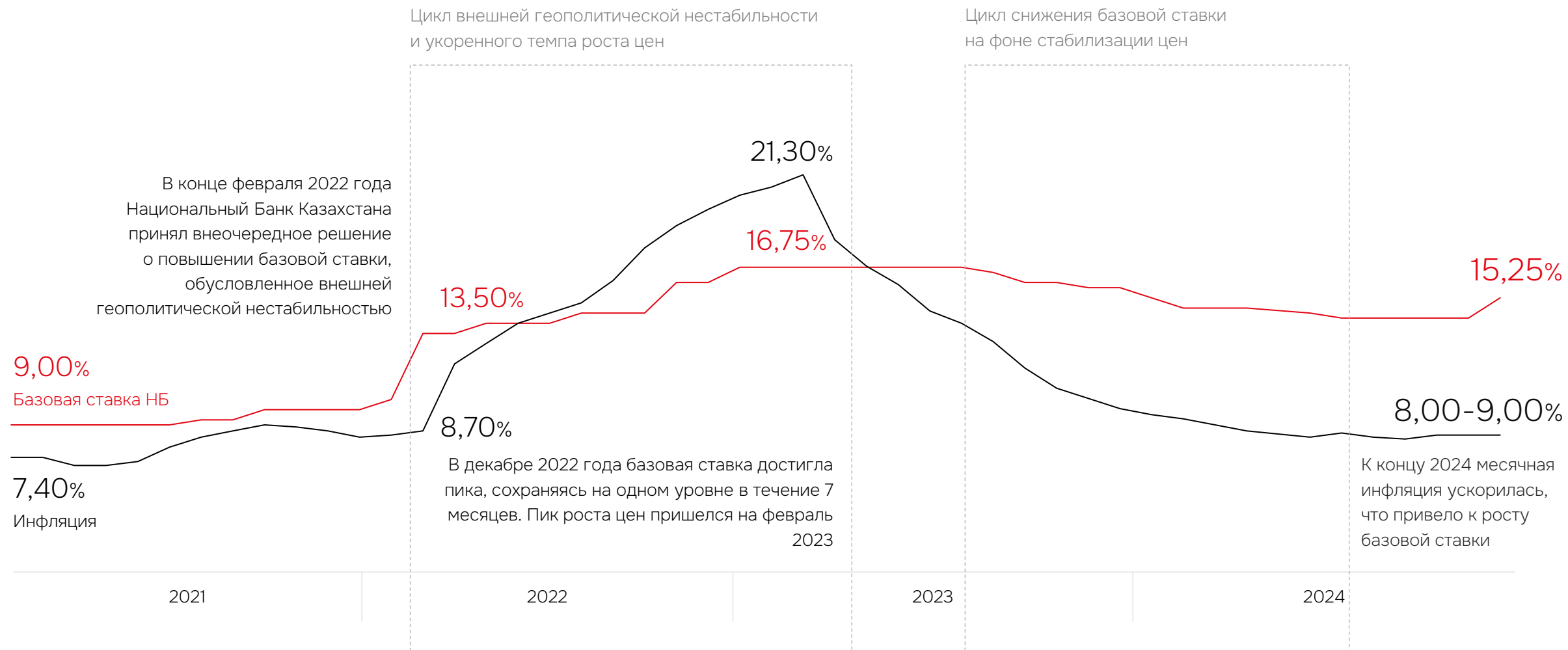
Динамика годовой инфляции в первой половине года соответствовала прогнозам Национального банка на фоне снижения внутреннего проинфляционного давления. Однако из-за ускорения ежемесячной инфляции регулятор прервал цикл снижения базовой ставки в декабре, повысив индикатор до 15,25% впервые с августа 2023 года. До конца года проведение умеренно-жесткой денежно-кредитной политики Национальным банком продолжится, ввиду чего годовая инфляция ожидается в диапазоне 8,0-9,0%, что будет все еще выше целевого уровня в 5,0%.

Прогноз социально-экономического развития Республики Казахстан Базовый сценарий

	2023	2024П	2025П	2026П	2027П	2028П
ВВП, в % к предыдущему году	5,1	6,0	5,6	5,4	5,5	5,1
Инфляция, в % на конец периода	9,8	8,0-9,0	6,5-8,5	5,5-7,5	5,0	5,0
Экспорт товаров, млрд долл. США	78,7	80,0	82,3	85,8	89,1	88,8
Импорт товаров, млрд долл. США	61,1	59,6	61,3	63,0	64,6	66,1
Оптовая и розничная торговля, в % к предыдущему году	11,3	9,2	7,0	7,0	7,1	7,1
Численность населения, млн человек	20,0	20,2	20,4	20,6	20,9	21,1
Уровень безработицы, %	4,7	4,7	4,7	4,7	4,7	4,6

Эффект от таргетирования инфляции

Динамика базовой ставки и индекса потребительских цен, %



Рынок офисной недвижимости Казахстана

Ключевые цифры офисного рынка

2,3 МЛН
КВ. М

Общее предложение, классы А, В

12,0 ТЫС.
КВ. М

Новое строительство, классы А, В

6,0 %

Вакансия, классы А, В

14,6 ТЫС. ТНГ/
КВ. М/МЕС.

Ставка аренды, классы А, В

Данные представлены по офисной
арендуемой площади (GLA)

Астана

6,8 %

Вакансия, классы А, В

12,6 ТЫС. ТНГ/
КВ. М/МЕС.

Ставка аренды, классы А, В

Алматы

4,9 %

Вакансия, классы А, В

16,3 ТЫС. ТНГ/
КВ. М/МЕС.

Ставка аренды, классы А, В

6,8% **Астана**
Вакансия,
классы А, В

4,9% **Алматы**
Вакансия,
классы А, В

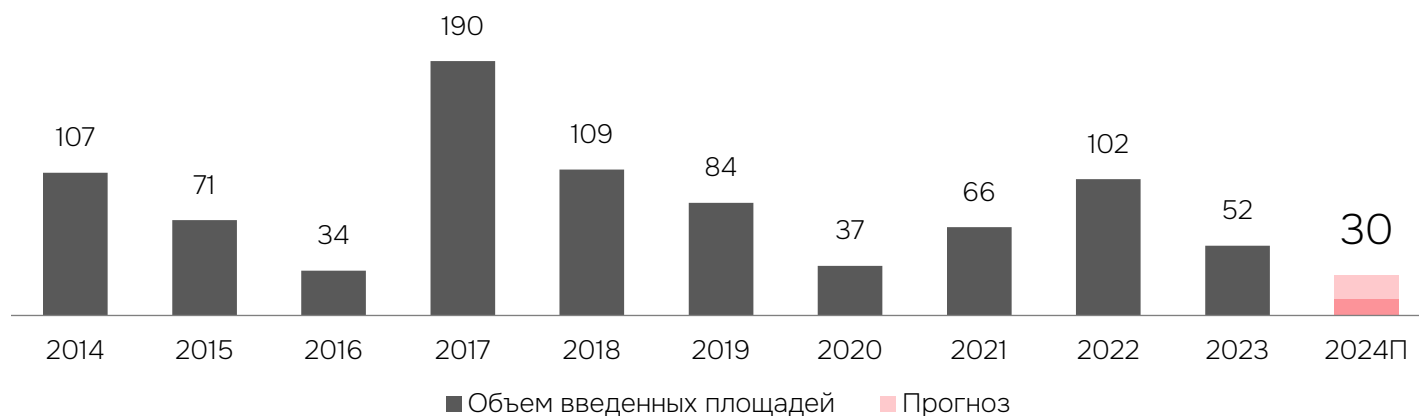
Обзор офисного рынка

Рынок офисов Казахстана* представляет собой **2,3 млн кв. м** качественных площадей. В разбивке по классам введенных в эксплуатацию объектов 60% зданий относятся к классу В, 40% – класс А. Первые бизнес-центры в Казахстане стали появляться в начале 2000-х годов. За последние 10 лет прирост рынка составил **865 тыс. кв. м офисов** или **40%** существующего офисного стока. Ключевыми центрами деловой активности Казахстана являются **Астана** и **Алматы**.

Доля вакантных офисных площадей минимальна и составляет **6,0%**. Показатель продолжает активное снижение с 2022 года в связи с развитием бизнеса иностранных компаний в Казахстане. В связи с сокращением вакансии отмечается активный рост арендных ставок – средневзвешенный показатель по офисным зданиям класса А и В составляет **14,6 тыс. тнг/кв. м/мес.****

В настоящий момент свободные помещения маркетируются преимущественно в тенге, при этом офисы в премиальных бизнес-центрах Казахстана экспонируются в долларах. Несмотря на это, доступного предложения в премиальных бизнес-центрах **практически не осталось**.

Объем введенных площадей на офисном рынке Казахстана, классы А и В, тыс. кв. м, GLA



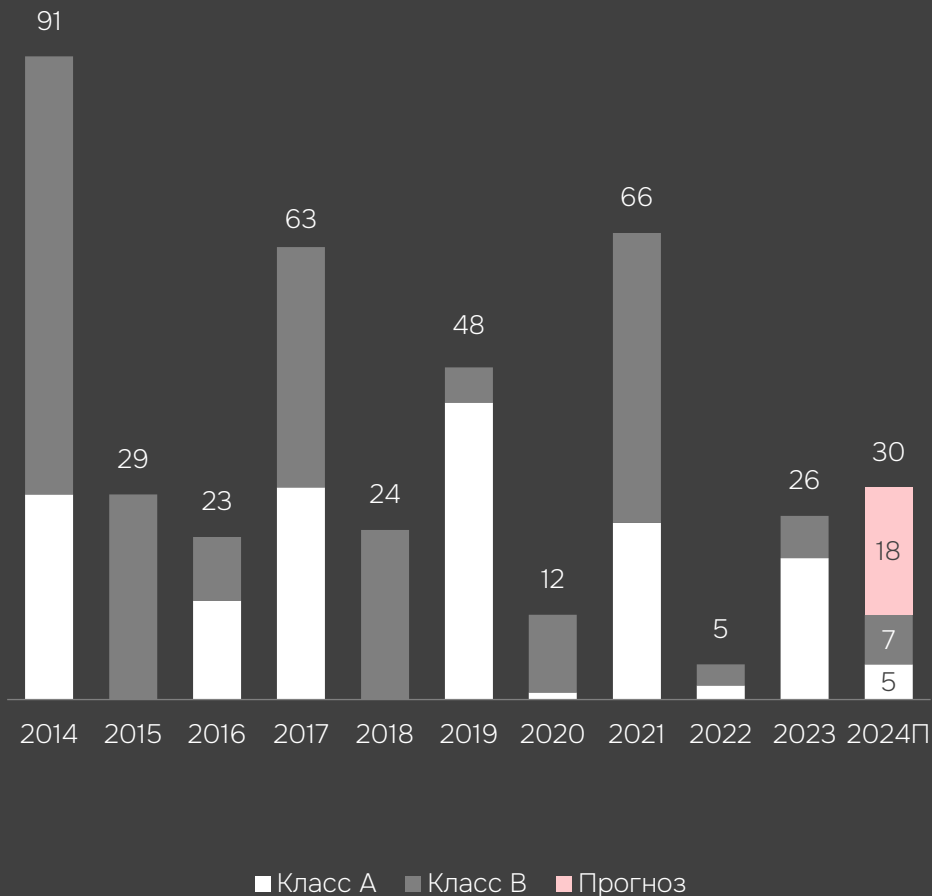
*Здесь и далее подразумевается офисный рынок Астаны и Алматы

**Средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды на существующие объекты без НДС и ком. платежей, но с учетом OPEX



Алматы: новое строительство

Объем введенных площадей в Алматы,
классы А и В, тыс. кв. м, GLA



По итогам I-III кварталов 2024 года на рынке офисной недвижимости Алматы были введены в эксплуатацию два бизнес-центра суммарным объемом **12 тыс. кв. м офисов** – **Premier / Жамакаева** (класс В; GLA: 7 тыс. кв. м), **Yandex Qazaqstan** (класс А; GLA: 5 тыс. кв. м).

До конца года заявлен ввод еще трех офисных зданий общей арендопригодной площадью **18 тыс. кв. м**. Таким образом, с учетом потенциальных объектов, объем нового строительства может составить **30 тыс. кв. м**, превысив прошлогодние показатели **на 15%**.

Объекты, введенные в 2024 году



Premier / Жамакаева

Класс В; GLA: 7 тыс. кв. м



Yandex Qazaqstan

Класс А; GLA: 5 тыс. кв. м

Алматы: вакансии и ставки аренды

4,9 %

Вакансия, итого

16,3 тыс. тнг/
кв. м/мес.

Ставка аренды*, итого

8,0 %

Вакансия, класс А

16,7 тыс. тнг/
кв. м/мес.

Ставка аренды, класс А

3,4 %

Вакансия, класс В

16,1 тыс. тнг/
кв. м/мес.

Ставка аренды, класс В

0,2 %

Вакансия, класс Prime

25,2 тыс. тнг/
кв. м/мес.

Ставка аренды**, класс Prime

По итогам III квартала 2024 года доля вакантных офисных площадей в Алматы составила **4,9%**. В разбивке по классам отмечается **практически полная законтрактованность Prime-объектов – 0,2%**. Примечательно, что уровень вакансии в таких бизнес-центрах не превышает 1% на протяжении всего последнего года. Доля свободных офисов по классу А равна **8,0%**, по классу В – **3,4%**. Вся вакансия по классу А **сосредоточена внутри единичных объектов** – суммарно их меньше 10.

Средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды в целом по офисному рынку Алматы равна **16,3 тыс. тнг/кв. м/мес.** Prime-объекты реализуются по ставкам **в два раза превышающим среднерыночные значения – 25,2 тыс. тнг/кв. м/мес.** Арендные ставки в классе А равны **16,7 тыс. тнг/кв. м/мес.**, в классе В – **16,1 тыс. тнг/кв. м/мес.**

Структура вакансии:



56% вакансии
– офисы на продажу



68% вакантных блоков
– лоты до 1 000 кв. м



0,2% вакантных лотов
– офисы класса Prime



62% свободных офисов
– лоты без отделки

*Средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды на существующие объекты без НДС и ком. платежей, но с учетом ОПЕХ

** Переведено с долларовых ставок по курсу 1 \$ = 481 тнг

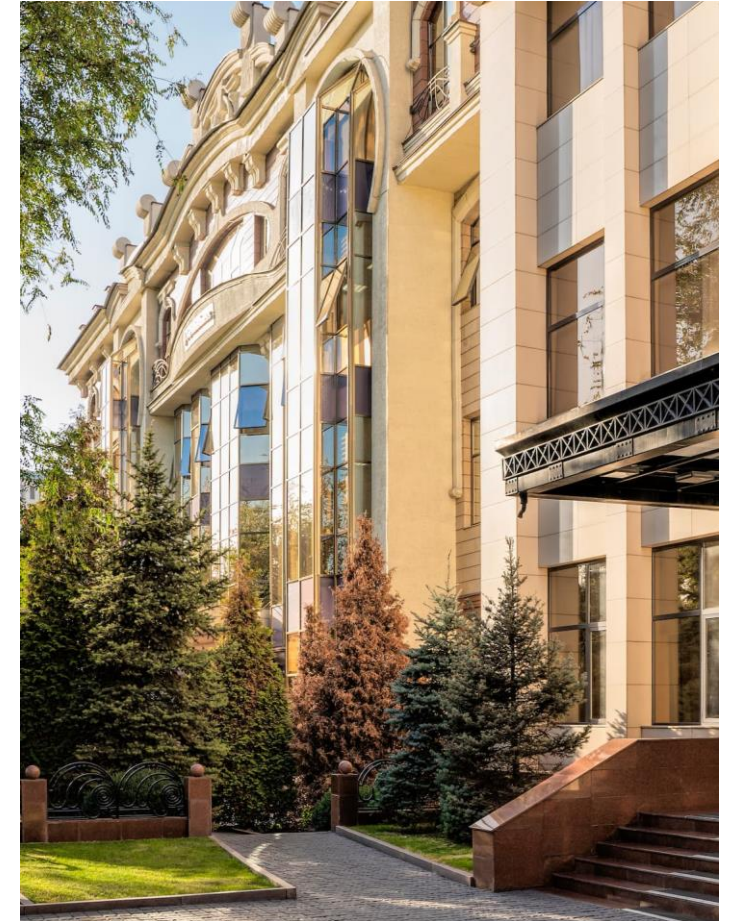
Алматы: ключевые офисные здания



Esentai Tower
Класс А · 20 тыс. кв. м



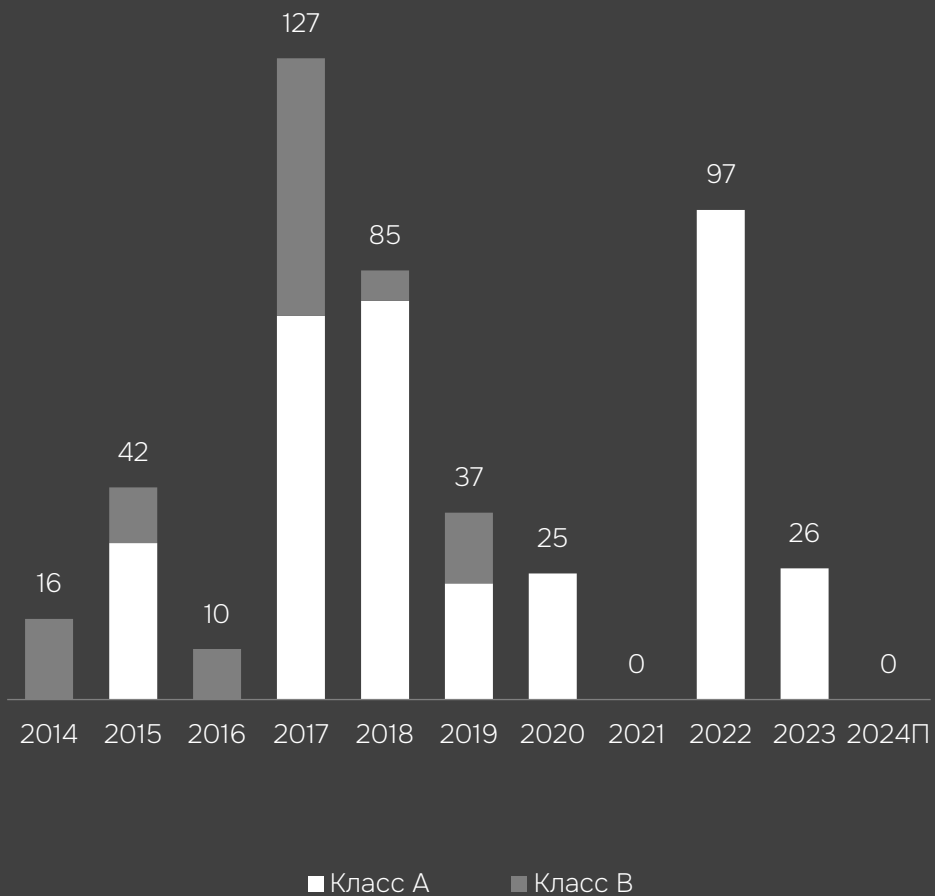
Park View Office Tower
Класс А · 16 тыс. кв. м



PRIME Business Park
Класс В · 6 тыс. кв. м

Астана: новое строительство

Объем введенных площадей в Астане,
классы А и В, тыс. кв. м, GLA



По результатам I-III кварталов 2024 года на рынке офисной недвижимости Астаны **не было введено ни одного бизнес-центра**. До конца года также не заявлен ввод новых офисных объектов. Снижение девелоперской активности связано, главным образом, с **высокими показателями базовой ставки и удорожанием средств заемного финансирования**.

За 2023 год в эксплуатацию были введены два БЦ офисной площадью **26 тыс. кв. м**.

Объекты, введенные в 2023 году



Delta Plaza

Класс А; GLA: 15 тыс. кв. м



Sensata

Класс А; GLA: 11 тыс. кв. м

Астана: вакансии и ставки аренды

6,8 %

Вакансия, итого

12,6 тыс. тнг/
кв. м/мес.

Ставка аренды*, итого

11,5 %

Вакансия, класс А

14,9 тыс. тнг/
кв. м/мес.

Ставка аренды, класс А

2,7 %

Вакансия, класс В

10,0 тыс. тнг/
кв. м/мес.

Ставка аренды, класс В

0,1 %

Вакансия, класс Prime

24,1 тыс. тнг/
кв. м/мес.

Ставка аренды**, класс Prime

По результатам III квартала 2024 года доля свободных офисов в Астане составила **6,8%**. В разбивке по классам, аналогично Алматы, фиксируется **практически полная законтрактованность Prime-объектов – 0,1%**. Отмечается, что уровень вакансии в таких офисных зданиях не превышает 1% на протяжении всего 2024 года. Доля вакантных офисов по классу А равна **11,5%**, по классу В – **2,7%**. Крупные офисные объемы свыше 5 000 кв. м представлены на рынке **лишь в двух бизнес-центрах**.

Средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды в целом по рынку офисов Астаны равна **12,6 тыс. тнг/кв. м/мес.** Prime-объекты реализуются по ставкам **почти в два раза превышающим среднерыночные значения – 24,1 тыс. тнг/кв. м/мес.** Арендные ставки в классе А равны **14,9 тыс. тнг/кв. м/мес.**, в классе В – **10,0 тыс. тнг/кв. м/мес.**

Структура вакансии:



88% вакансии
– офисы в аренду



96% вакантных блоков
– лоты до 1 000 кв. м



0,1% вакантных лотов
– офисы класса Prime



74% свободных офисов
– лоты без отделки

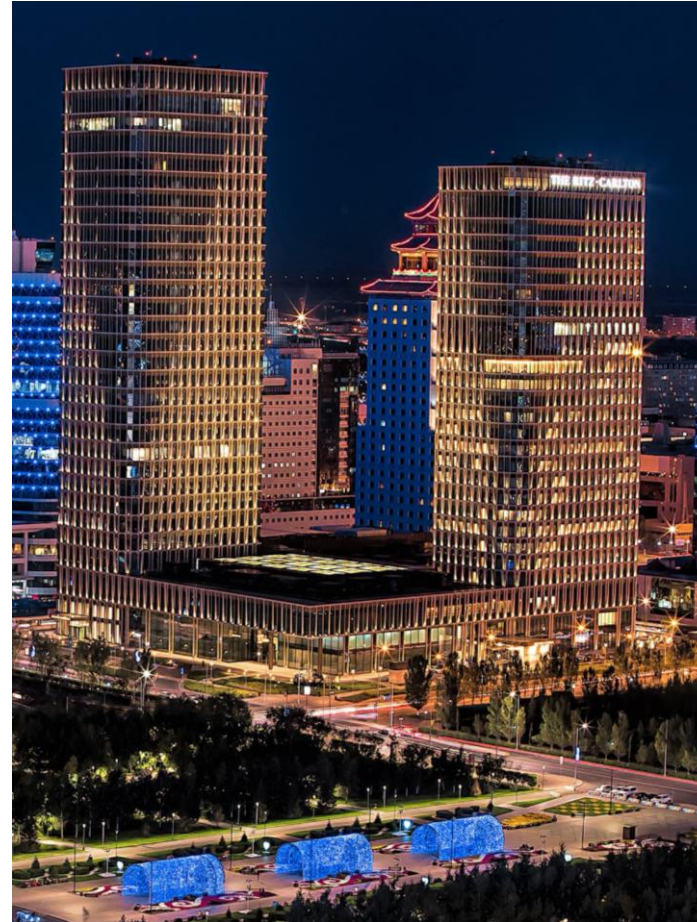
*Средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды на существующие объекты без НДС и ком. платежей, но с учетом ОПЕХ

** Переведено с долларовых ставок по курсу 1 \$ = 481 тнг

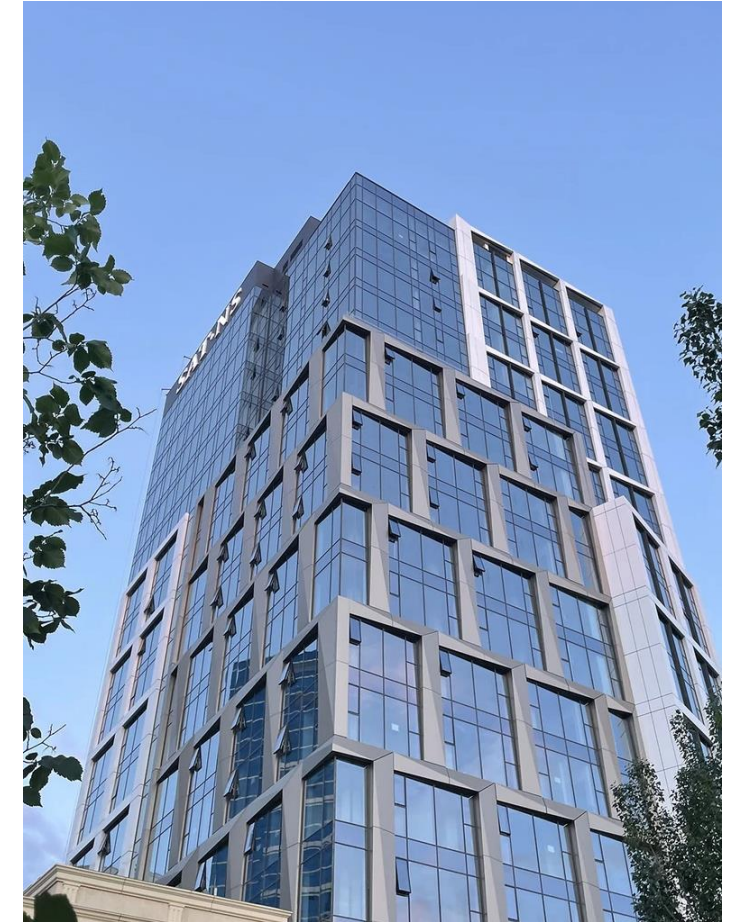
Астана: ключевые офисные здания



Абу Даби Плаза
Класс А · 86 тыс. кв. м



Talan Towers Offices
Класс А · 31 тыс. кв. м



Sat Tower
Класс А · 12 тыс. кв. м

Рынок сервисных офисов Казахстана

43,3 ТЫС.
КВ. М

Общая площадь
сервисных офисов

1,5 %

Доля вакантных
рабочих мест*

5,8 ТЫС.
ШТ.

Общее количество
рабочих мест

150 ТЫС. ТНГ/
раб. место/мес.

Средневзвешенная
ставка аренды**

Рынок сервисных офисов Казахстана активно развивается – на сегодняшний день **открыты 38 площадок**, суммарный объем которых составляет **43 тыс. кв. м** или **5,8 тыс. раб. мест**. Помещения с готовой качественной отделкой – в большом дефиците в Казахстане, в связи с чем формат гибких пространств продолжает оставаться **крайне востребованным среди арендаторов**.

По результатам III квартала 2024 года на рынке сервисных офисов Казахстана доля вакантных рабочих мест в открытых площадках минимальна и составляет **1,5%**. Средневзвешенная запрашиваемая арендная ставка за рабочее место на рекордно высоком уровне – **150 тыс. тнг/раб. место/месяц**.

Ключевые площадки сервисных офисов: Астана и Алматы



SmArt.Point

19,0 тыс. кв. м / 1 600 раб. мест



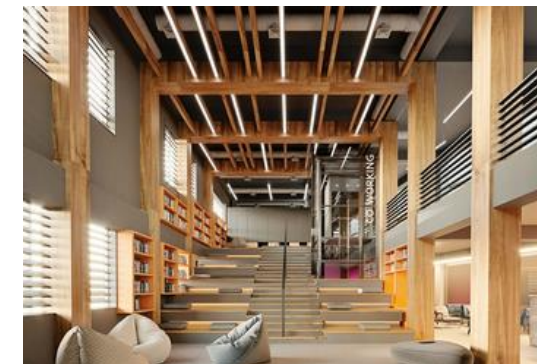
Sail Coworking

1,8 тыс. кв. м / 200 раб. мест



Talan Towers Executive Hub

4,8 тыс. кв. м / 400 раб. мест



IQ Coworking

2,0 тыс. кв. м / 400 раб. мест

* Расчет по открытым спекулятивным площадкам

** Средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды за раб. место в месяц без НДС

Тенденции развития рынка

Сегодня

Текущая конъюнктура рынка **замедляет начало спекулятивного строительства офисных центров**. Ограничения распространены в связи с высокой ключевой ставкой, дорогими средствами заемного финансирования и ограниченным предложением по покупке участков.

Конъюнктура
рынка

Вакансия на низком уровне: предложение качественных офисных площадей, в особенности с отделкой, ограничено, в Prime-зданиях – не превышает 0,2%. **Сохраняется и растет спрос на сервисные офисы.**

Вакансия

Отмечается пик арендных ставок в связи с высокой заполняемостью готовых бизнес-центров. Собственники офисов **почти не предоставляют дисконт**, компании вынуждены соглашаться с текущими условиями

Ставки аренды

В перспективе трех лет

По прогнозам Министерства национальной экономики Республики Казахстан, **сохранение умеренно жесткой денежно-кредитной политики позволит избежать усиления проинфляционного давления внутри экономики.**

Интерес к девелопменту за счет снижения базовой ставки, а также своевременный ввод в эксплуатацию новых БЦ может способствовать **увеличению доли офисной вакансии.**

Корректировка инфляционных показателей найдет отражение и на ставках аренды офисной недвижимости – преодолев пик 2023-2024 годов **показатели начнут снижение**, возможны точечные скидки.



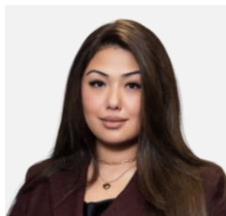
Екатерина Белова

Член совета директоров,
руководитель департамента по
работе с офисными помещениями



Марина Грицкова

Руководитель направления
офисной аналитики



Екатерина Ногай

Руководитель департамента
исследований и аналитики



Ирина Соханева

Аналитик департамента
исследований и аналитики

Спасибо

Россия

Москва, БЦ Lighthouse
ул. Валовая, д. 26
moscow.russia@ibcrealestate.ru

Санкт-Петербург, БЦ Пассаж
ул. Итальянская, д. 17
st.petersburg.russia@ibcrealestate.ru

Казахстан

Алматы, SmArt.Point
ул. Байзакова, д. 280
almaty.kazakhstan@ibcrealestate.kz