



ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ КАЗАХСТАНА

Декабрь 2023



Обзор рынка Казахстана: ключевые цифры

Крупнейшими офисными рынками в Казахстане являются Астана и Алматы. Совокупный объем предложения в двух городах составляет более **1,6** млн кв. м: Астана – 954 тыс. кв. м и Алматы – 609 тыс. кв. м.

Рынок офисной недвижимости Казахстана* последние два года находится на подъеме: **активно строятся новые качественные бизнес-центры, стремительно вымываются вакантные предложения, ставки аренды держатся на высоком уровне.**

Специфика рынка

В настоящий момент свободные помещения маркетируются преимущественно в тенге. Офисы в премиальных бизнес-центрах Казахстана экспонируются в долларах, но вакансии в таких зданиях практически не осталось.

Астана

377 тыс. кв. м	577 тыс. кв. м
Общее предложение А класс	Общее предложение В класс
14,3 %	0,6 %
Доля вакантных площадей А класс	Доля вакантных площадей В класс
18,1 тыс. тенге кв. м/мес.	7,5 тыс. тенге кв. м/мес.
Ставка аренды** А класс	Ставка аренды В класс

Алматы

288 тыс. кв. м	321 тыс. кв. м
Общее предложение А класс	Общее предложение В класс
2,4 %	2,8 %
Доля вакантных площадей А класс	Доля вакантных площадей В класс
18,8 тыс. тенге кв. м/мес.	12,6 тыс. тенге кв. м/мес.
Ставка аренды** А класс	Ставка аренды В класс

*Здесь и далее подразумевается офисный рынок Астаны и Алматы

**Средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды, включая НДС и ОПЕХ

**В пересчете на рубли – 18,1 тыс. тенге – 41,5 тыс. руб., 7,5 тыс. тенге – 17,2 тыс. руб.; 18,8 тыс. тенге – 43,1 тыс. руб., 12,6 тыс. тенге – 28,9 тыс. руб.

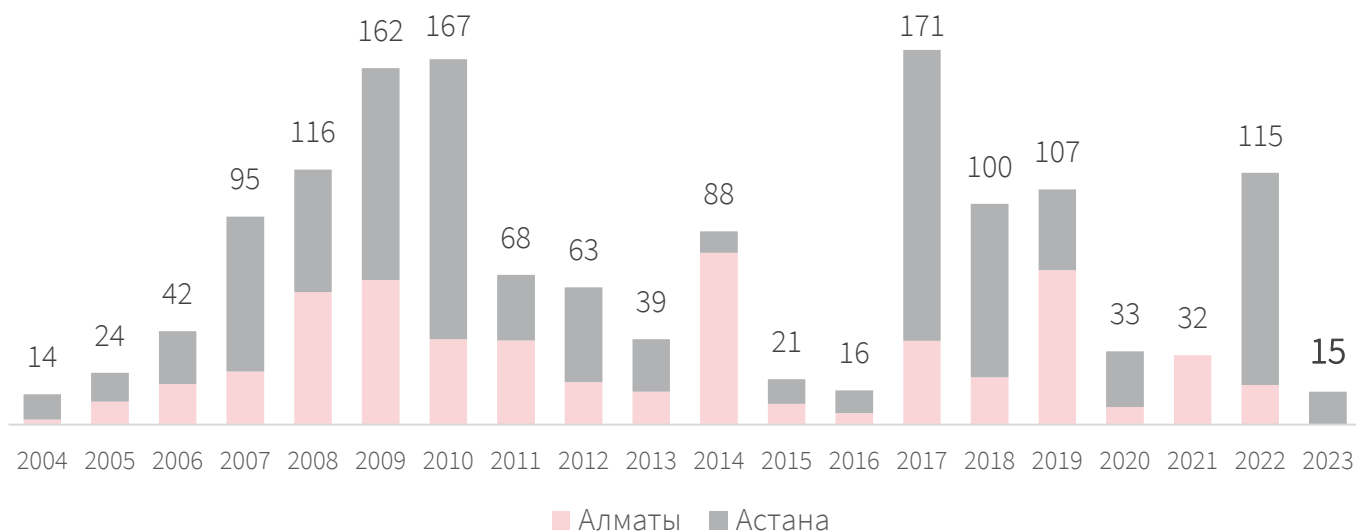


Алматы
БЦ «Нурлы Тау»

Становление офисного рынка

Первые бизнес-центры в Казахстане стали появляться в начале 2000-х годов, и в дальнейшем рынок ежегодно пополнялся новыми объектами. При этом девелоперы практически не учитывали сложившиеся международные практики строительства качественных бизнес-центров, поэтому сегодня **многие из объектов не соответствуют требованиям современных компаний**. С учетом возросшей деловой активности со стороны компаний-релокантов в последние полтора года арендаторы ощущают явный дефицит дорогих премиальных офисных объектов.

Динамика нового строительства, тыс. кв. м



Ввиду отсутствия официальной классификации объектов на рынке Казахстана, была применена экспертная оценка IBC Real Estate

Соотношение объектов по классу в Казахстане

41%
Класс А

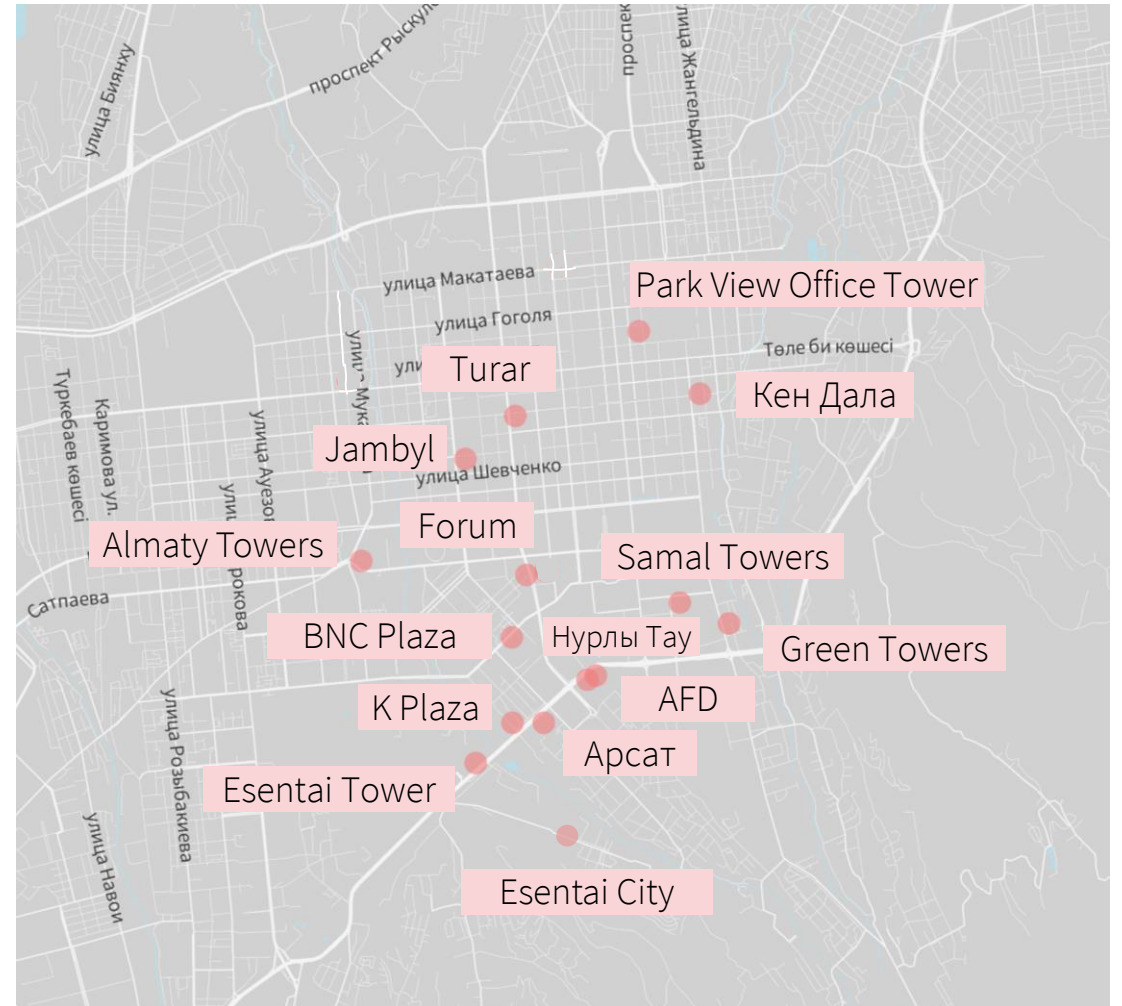
59%
Класс В

Ключевые офисные здания

Астана



Алматы



На карте представлены ключевые существующие здания класса А

Ключевые офисные здания

Астана – столица Казахстана, здесь сосредоточены офисы крупных компаний государственного сектора. Более 60% объектов на рынке относятся к классу В – 577 тыс. кв. м. Для привлечения в город крупных международных компаний рынку необходимы инновационные офисные помещения, и данная ситуация стимулировала девелоперов на строительство офисов класса А. С 2017 года в эксплуатацию было введено 7 качественных объектов, среди которых два премиальных бизнес-центра: Talan Towers и Абу-Даби Плаза.



Talan Towers

26 тыс. кв. м* / 2017



Абу-Даби Плаза

85 тыс. кв. м / 2022



Esentai Tower

20 тыс. кв. м / 2008



Almaty Towers

33 тыс. кв. м / 2009



Park View Office Tower

20 тыс. кв. м / 2009

Алматы – крупнейший финансово-экономический центр Казахстана. Исторически сложилось, что арендаторами офисных помещений являются крупные международные и частные компании. Среди них – Nestlé, Mars, Johnson & Johnson, JTI, Freedom Finance, McKinsey, Яндекс. Как следствие, именно здесь представлено **наибольшее количество качественных** офисных зданий в стране. С 2017 года было построено более 5 качественных объектов, в которых на сегодняшний день практически нет свободного предложения.

*Здесь и далее представлена площадь офисов

Новое строительство

В конце 2022 года в Астане в эксплуатацию был введен премиальный бизнес-центр «Абу-Даби Плаза», офисная площадь которого составляет 85 тыс. кв. м, в связи с чем итоговый объем нового строительства значительно превысил показатели 2020-2021 гг. До конца 2023 года дополнительно ожидается ввод в эксплуатацию бизнес-центра **Sensata** общей офисной площадью 15 тыс. кв. м.

В Алматы к концу 2023 года дополнительно ожидается ввод в эксплуатацию порядка 100 тыс. кв. м офисов, среди которых два крупных премиальных проекта **Deniz Park** и **New Nurdy Tau**. Примечательно, что последний уже полностью арендован компанией «Яндекс».

970 ТЫС.
КВ. М

Ожидаемый объем предложения в Астане по итогам 2023 г.

710 ТЫС.
КВ. М

Ожидаемый объем предложения в Алматы по итогам 2023 г.

Астана **Sensata**



Алматы **Deniz Park**



Рынок арендодателя

Высокий спрос на офисы с отделкой

В бизнес-центрах Алматы не осталось свободных площадей – уровень вакантных помещений в бизнес центрах класса А и В ниже 3%. Освобождающиеся блоки в короткие сроки находят новых арендаторов. В топовых бизнес-центрах лист ожидания на офисы расписан на ближайший год.

В настоящий момент, уровень вакантных помещений в бизнес-центрах класса А в Астане превышает такой же показатель в Алматы в 6 раз. Высокий уровень вакансии сформирован существенным объемом свободного предложения в новом бизнес-центре «Абу-Даби Плаза» – 50 тыс. кв. м офисов в состоянии Shell&Core. Стоит отметить, что ситуация с помещениями с отделкой аналогична обстановке в Алматы.

В настоящий момент офисы с отделкой **свыше 500 кв. м – настоящая редкость** для рынка Казахстана. Некоторые собственники заполненных бизнес-центров заявляют, что в ближайший год вакансии не появится. Срок экспонирования нового предложения минимален.

Высокий спрос на готовые к въезду помещения связан, в первую очередь, с активной релокацией иностранного бизнеса. По данным торгового представителя России в Казахстане на август 2023 года количество зарегистрированных в стране международных организаций выросло за год на **38%** и составило более **41 тыс.**

Астана

14,3 %

Доля вакантных площадей
Класс А

0,6 %

Доля вакантных площадей
Класс В

Алматы

2,4 %

Доля вакантных площадей
Класс А

2,8 %

Доля вакантных площадей
Класс В

Компании, принявшие решение релоцироваться в Казахстан с 2022 года

Honeywell



ТИНЬКОФФ



playrix

nexters

iD inDrive

Marubeni

Рост запрашиваемых ставок аренды

В условиях высокой конкуренции арендаторов за возможность занимать готовые офисные помещения, арендодатель чувствует себя уверенно, что **приводит к росту запрашиваемых ставок аренды**. В настоящий момент ставки в Казахстане сопоставимы с показателями Москвы.

Высокая заполняемость бизнес-центров позволяет собственникам зданий держать ставки на достаточно высоком уровне и не предоставлять скидок новым арендаторам. Как следствие, в условиях дефицита предложений с отделкой компании соглашаются на арендные платежи, превышающие их изначальные ожидания.

В премиальных бизнес-центрах Казахстана ставки аренды экспонируются в долларах, но вакансии в таких зданиях практически не осталось. Как следствие, в настоящий момент большинство свободных офисов маркетируются преимущественно в тенге.

18,8 тыс. тенге.
кв. м / мес.*

Ставка аренды*
Алматы / А класс

43,1 тыс. руб.
кв. м/год

Ставка аренды
Алматы / А класс

41,4 тыс. руб.
кв. м/год**

Ставка аренды
Москва / А класс

пересчет

18,1 тыс. тенге.
кв. м / мес.

Ставка аренды
Астана / А класс

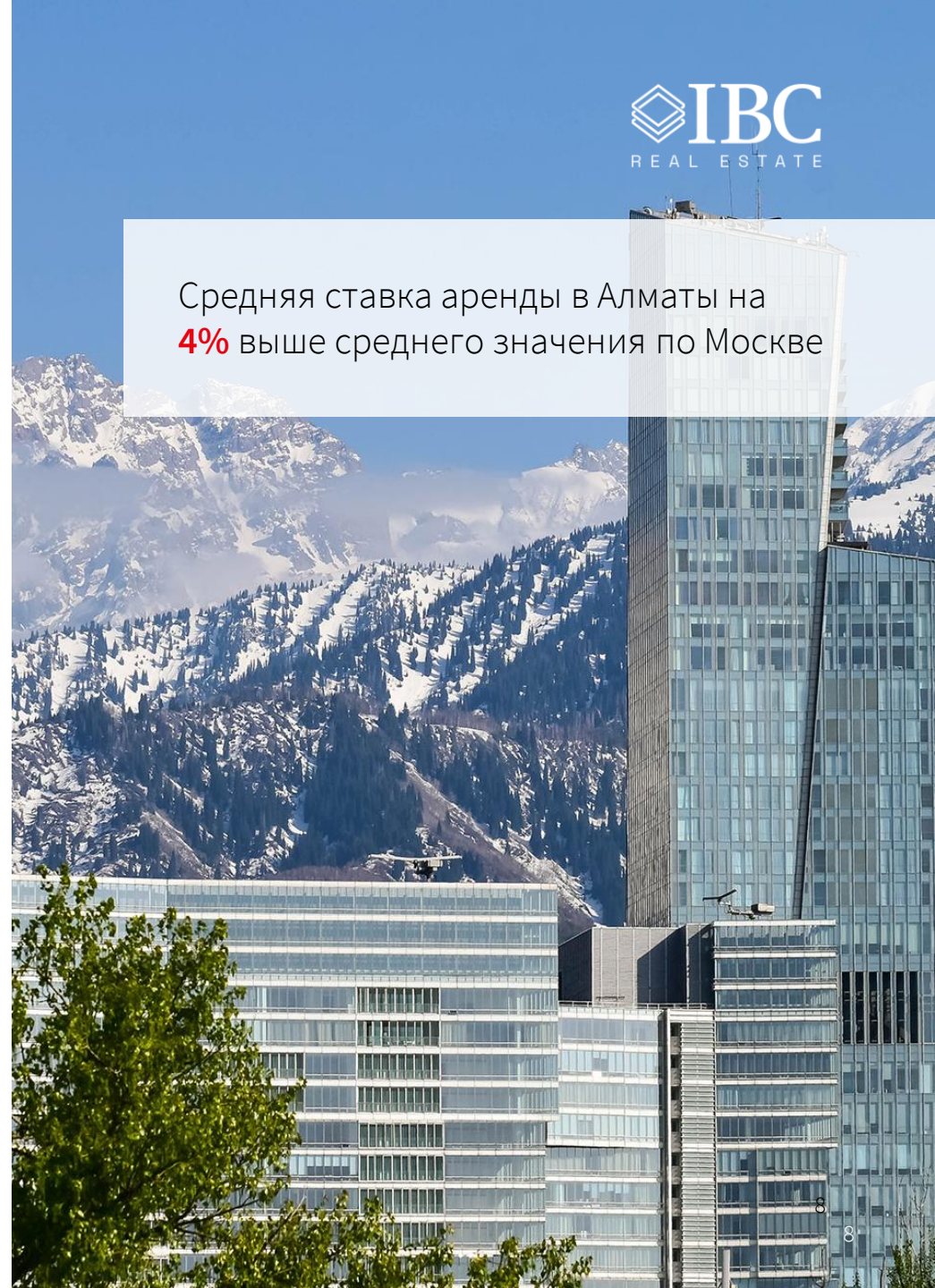
41,5 тыс. руб.
кв. м/год

Ставка аренды
Астана / А класс

*Здесь и далее - средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды, включая НДС и ОРЕХ

**Для корректного сравнения по Москве были учтены данные на декабрь 2023 года: средняя ставка аренды + средний размер ОРЕХ

Средняя ставка аренды в Алматы на **4%** выше среднего значения по Москве



Гибкие пространства активно развиваются

Астана

6,7	тыс. кв. м	1,5	тыс. шт.	12,8	%	98,0	тыс. тенге. раб. м / мес.
Общая площадь сервисных офисов		Общее количество рабочих мест		Общее количество рабочих мест		Средневзвешенная ставка аренды *	

Алматы

32,2	тыс. кв. м	2,9	тыс. шт.	8,5	%	86,1	тыс. тенге. раб. м / мес.
Общая площадь сервисных офисов		Общее количество рабочих мест		Общее количество рабочих мест		Средневзвешенная ставка аренды *	

Всего в Казахстане открыто более 35 площадок гибких офисных пространств. Все операторы локальные, за исключением **одного** международного оператора сервисных офисов – **Regus**, который представлен и в Астане, и в Алматы.

Большинство собственников бизнес-центров развивают сервисные офисы под собственным брендом. Преимущественно такая тенденция наблюдается в Алматы, например Level 8 в Esentai Tower и SmArt.Point в Almaty Towers. В Астане ярким примером является Talan Towers Executive HUB в Talan Towers.

Также в декабре 2023 года открытие новой площадки в Астане планирует российский оператор сервисных офисов **Практик**. Общая площадь нового пространства составит 1,9 тыс. кв. м и будет рассчитана на 400 рабочих мест. Также под управлением Практика откроется площадка **Ofix** общей площадью 410 кв. м на 95 рабочих мест.

Помимо площадок, которые предоставляют классические рабочие места, на рынке также присутствуют операторы, которые выделяют зоны для работы музыкантов, иллюстраторов, beauty-мастеров. Значительная часть сервисных офисов предпочитает сотрудничать с IT-компаниями, а в некоторых – такая политика четко регламентирована.

В настоящий момент высокий спрос на помещения с готовой отделкой – главный тренд на рынке офисной недвижимости Казахстана, и именно поэтому **формат гибких пространств крайне востребован среди арендаторов**. В частности, аренда рабочих мест находит широкий отклик у компаний, которые недавно релоцировались в Казахстан: такой формат присутствия на рынке дает возможность совмещать поиск офиса для штаб-квартиры и развитие бизнеса в новых условиях.

*В пересчете на рубли – 98 тыс. тенге – 18,7 тыс. руб., 86,1 тыс. тенге – 16,4 тыс. руб.

Гибкие пространства активно развиваются

Крупнейшие площадки

Астаны



Talan Towers Executive Hub
5,1 тыс. кв. м / 400 раб. мест



IQWork
2,0 тыс. кв. м / 400 раб. мест

Крупнейшие площадки

Алматы



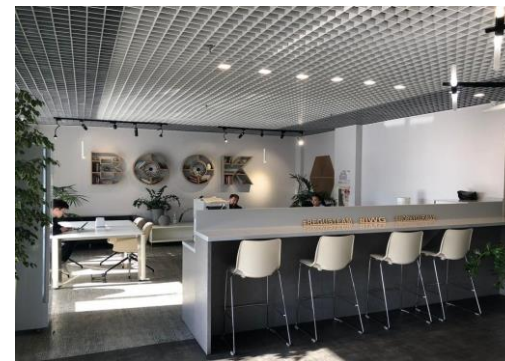
SmArt.Point
17 тыс. кв. м / 1,5 тыс. раб. мест



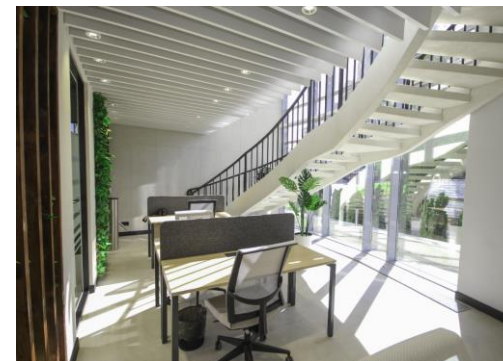
FIFRTY FOUR
3,0 тыс. кв. м / 200 раб. мест



IHUB
1,2 тыс. кв. м / 60 раб. мест



Regus
750 кв. м / 80 раб. мест



Jas Coworking
2,0 тыс. кв. м / 200 раб. мест



Level 8
1,6 тыс. кв. м / 150 раб. мест



*Совершенство
в деталях*



ЕКАТЕРИНА БЕЛОВА

Член совета директоров,
руководитель департамента
офисной недвижимости



ЕКАТЕРИНА НОГАЙ

Руководитель департамента
исследований и аналитики



Спасибо



Россия

Москва,
ул. Валовая, д. 26
Moscow.Russia@ibcrealestate.ru

Санкт-Петербург,
ул. Итальянская, д. 17
St.Petersburg.Russia@ibcrealestate.ru

Казахстан

Алматы,
SmArt.Point, ул. Байзакова, д. 280
Almaty.Kazakhstan@ibcrealestate.kz