

NAI ARISTAN

Office Market Overview | Third Quarter 2010



NAIAristan
Commercial Real Estate Services, Worldwide.

T +7 (727) 278 94 76

F +7 (727) 298 94 09

050052, Almaty, Republic of Kazakhstan

Astana 1/6 micro district

www.naiglobal.kz

www.naiglobal.com

Основные тенденции:

- Обратный отток арендаторов, в качественные БЦ с более низких классов, практически завершился;
- Продолжается постепенный рост заполняемости БЦ;
- В третьем квартале рост активности на офисном рынке продолжился;
- Строительство офисной недвижимости в период кризиса резко сократилось, это негативно отразится на вводе объемов в 2010-2012 гг.
- Продолжилась достройка БЦ, в целом доля около 10% от общего числа недостроенных БЦ
- Наибольшими темпами растет спрос на помещения в классе В в ценовом диапазоне до 20 USD/кв. м
- Фактическая цена аренды в среднем на 20-25% ниже номинальной (запрашиваемой арендодателем)
- Рост экспозиции аренды новых БЦ;
- Ставки аренды и цены продажи - без выраженного тренда

Общая ситуация

В 3 квартале 2010 г. экономика Казахстана продолжила свое улучшение. Так по сообщению АСРК был зафиксирован исторический минимум инфляции в августе 2010 г., который составил 5,5%, продолжился рост средней заработной платы, превысившей 540 USD/мес. Вместе с этим рост экономики разгоняет инфляцию, которая к концу года может превысить запланированный показатель 7,5% и составила в сентябре порядка 6,7% в год.

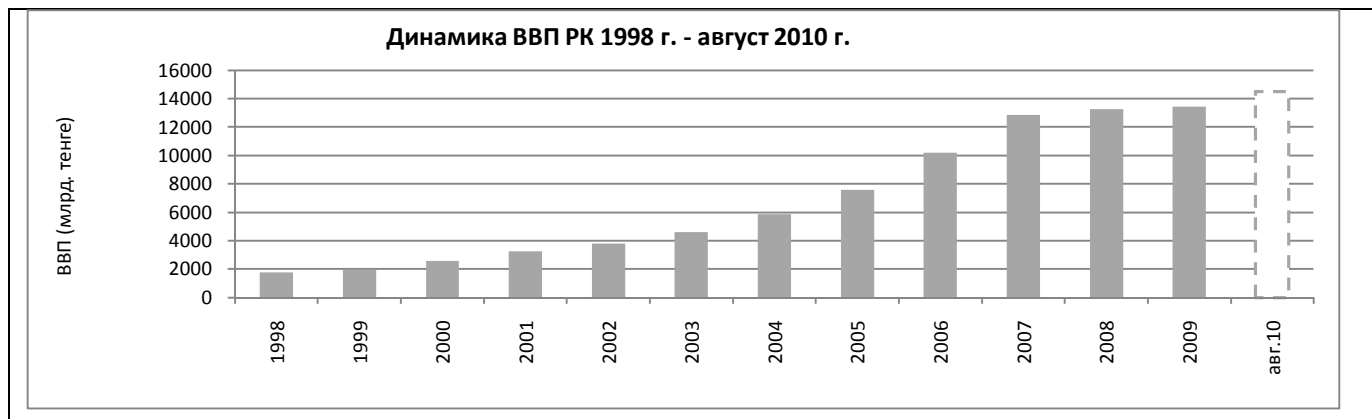
Продолжается реструктуризация экономики республики. Правительство РК собирается сократить 15% госслужащих, т.е. около 26 тыс. работников, с целью оптимизации бюджетных расходов. Планируется сократить дефицит бюджета до 2,8% от ВВП уже в 2010 г., а к 2015 г. до 5% от ВВП РК.

Достигнуто ощутимое продвижение в программе форсированного индустриально-инновационного развития (ФИИР), разработанную в посткризисный период для реализации подъема экономики и промышленности РК. Объем промышленного производства в республике в январе – июле 2010 года по сравнению с аналогичным периодом 2009 года увеличился на 11%. Заявлено, что 72 из 144 первоочередных проектов уже запущены в эксплуатацию. До конца года будет запущено еще 72 проекта.

Удалось провести реструктуризацию задолженности БТА Банка. БТА Банк, показал в августе чистую прибыль в 7,9 млрд. USD. Его баланс теперь составляет 13,3 млрд. USD, из которых 0,7 млрд. приходится на капитал, 7,9 млрд. – на пассивы и 4,7 млрд. USD – на депозиты.

Вместе с этим в 3 кв. крупные рейтинговые агентства Moody's, S&P, Fitch Ratings оценили ситуацию в банковской сфере Казахстана, как слабую и нестабильную. По прежнему основными проблемами остаются большое количество проблемных кредитов и снижение кредитного кредитного портфеля. Так в рейтинговом агентстве Moody's отмечают, что уровень проблемных займов составляет 40% от общего объема кредитов, и ожидают, что для большинства проблемных займов окончательные потери достигнут 60% неоплаченного остатка.

Состояние рынка офисной недвижимости зависит от таких факторов как: состояние экономики, деловой активности, притоке инвестиций в отрасль, поэтому индикатором отрасли могут косвенно служить макроэкономические показатели страны. Ниже приведена диаграмма динамики объемов ВВП РК.



Рост ВВП Казахстана в январе-августе 2010 г. в национальной валюте вырос на 7,9%, почти в 2 раза превысив планируемый в 4%. Правительство опасается роста инфляции, однако мер по ее снижению пока произведено не было.

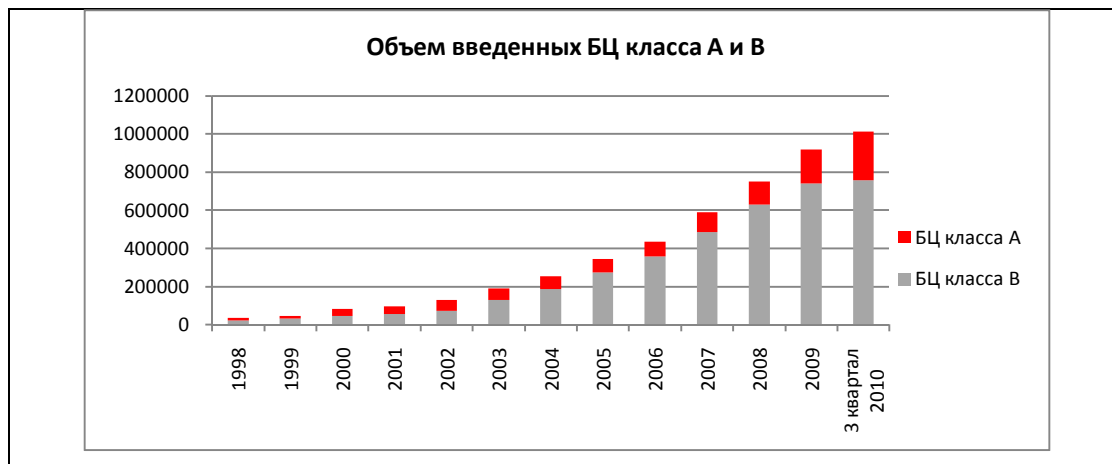
В целом экономика страны значительно улучшилась во 2-3 кварталах 2010 г. Офисный рынок отреагировал повышением спроса на качественные помещения по умеренной арендной ставке, повысив заполняемость офисов в БЦ классов А и В. Однако временной период в 2 квартала не существенно повлиял на такие факторы как ввод офисных помещений, количество сделок по покупке и рост цен покупки офисной недвижимости, экспозиция по аренде новых объектов при этом увеличилась, и составляет в среднем 1,3-1,5 года.

Предложение

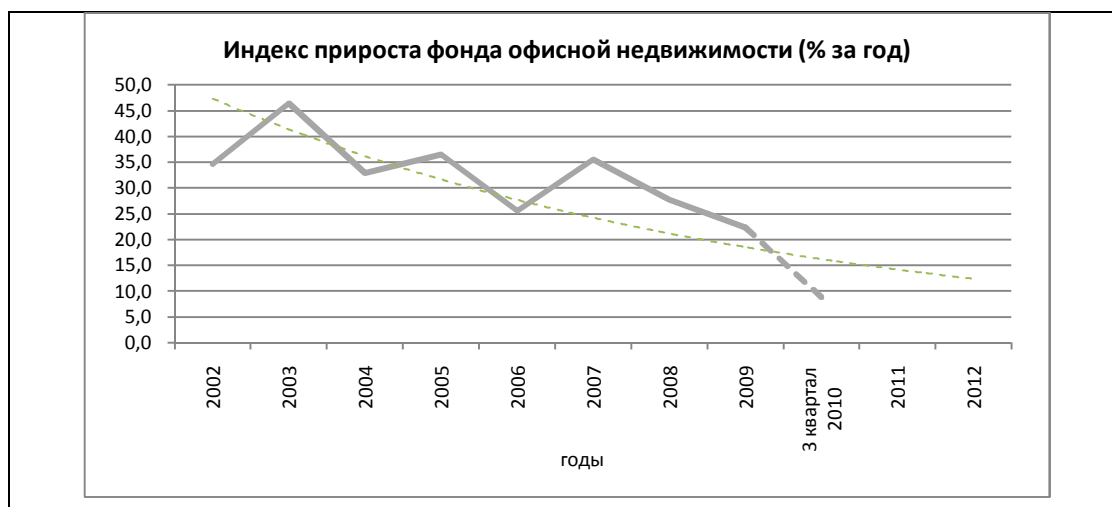
Город Алматы крупнейший, наиболее экономически стабильный город Республики Казахстан. Являясь бывшей столицей, он исторически имеет лучшую инфраструктуру, оставаясь образовательным, финансовым центром страны.

В Алматы в советское время располагались государственные учреждения и службы, институты, крупные предприятия, которые занимали солидные площади в зданиях расположенные в центре города. Особенно значительная доля зданий, возведенных в 1960-1980-х гг., когда был практически заново отстроен центр столицы Казахской ССР, и велось активное освоение его северной и западных окраин.

Активное развитие рынка офисной недвижимости началось в 2000 году. И уже в 2003 году отмечается значительное увеличение размера вводимых объектов, их укрупнение. На динамику ввода объемов существенно повлиял объект Нурлы Тау – самый крупный офисный объект в Республике Казахстан.



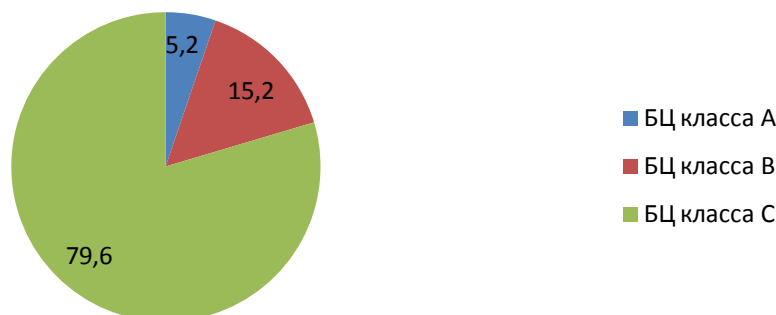
Прирост офисной площади класса А и В начиная с 2002 г шел весьма динамично. Несмотря на значительные объемы офисных площадей в этих классах объектов, до 2007 прирост площади не опускался ниже 25%, однако за 3 квартала прирост площади БЦ составил 8,8% и прогнозно не превысит к концу года 15% рубеж. В 3 квартале 2010 г. офисный фонд площадей класса А и В составил свыше 1 млн. кв. м, и по сравнению со вторым кварталом 2010 года практически не изменился.



Финансовый кризис резко ослабил объемы ввода, вызвал снижение инвестиционной активности, что отразится на рынке офисной недвижимости в ближайшие 2 года. В 2010-2012 гг. ожидается спад ввода офисных площадей, особенно класса А.

В настоящий момент ведется завершение трех частей комплекса Нурлы Тау, на котором наиболее ярко отразилась тенденция замедления строительства в период кризиса.

Доли офисных площадей по г. Алматы в 1 квартале 2010 г. (%)



К 2010 г. основу офисного фонда все еще составляет класс С, т. е. здания советской эпохи. Уровень конкуренции в период кризиса существенно вырос. На это повлияли такие факторы как увеличение объема офисов класса А и В, ценовой демпинг участников, сокращение класса С за счет реконструкции, а также качество зданий и технические преимущества объектов. Почти во всех заполняющихся БЦ, включая и наиболее качественные, ведется гибкая ценовая политика.

Спрос

С 2000 г. до осени 2007 г. на офисном рынке г. Алматы наблюдался дефицит площадей (низкий объем вакантных площадей), причем с 2002 по 2007 гг. он не превышал 5%. Однако кризис внес свои коррективы, спрос на офисные помещения во время финансового кризиса сократился более чем на 30%, финансовые возможности участников рынка резко снизились.

Доля вакантных площадей на 3 квартал 2010 г. оценивается на уровне 0-25% в классе В и 10-45% в А классе со средними показателями 11% и 33% соответственно.

В первых трех кварталах 2010 г. происходил процесс активного заполнения наиболее качественных офисных помещений класса В, расположенных в центральной части города. И в настоящий момент в целом БЦ класса В достаточно хорошо заполнены. Исключением являются БЦ, которые не удачно расположены, либо оставляют необоснованно высокий уровень арендных ставок и др. платежей.

Увеличение заполняемости в классе А в тот же период был получен за счет 100% заполнения БЦ верхней части коридора Достык.

С 2007 г. увеличилась и экспозиция объектов. Вновь построенные БЦ достигают максимальной загрузки за срок от года и выше. В то время как в докризисный период тот же показатель был около полугода (в исключительных, самых тяжелых случаях – год) с момента окончания отделочных работ.

В начале 2010 г. наметилось улучшение макроэкономических показателей республики и как следствие, некоторое оживление спроса, улучшение заполняемости в ряде БЦ.

Увеличение доли иностранных компаний, вызванное как развитием экономики Казахстана в целом, так и результатом действия программы «Алматы – финансовый центр» приведет к повышению уровня требований к офисным площадям, особенно класса А. Результатом станут уже имеющиеся тенденции к ужесточению классификации БЦ, приближение ее к мировым стандартам. А также переход части офисов в класс В из-за несоответствия повысившимся стандартам.

Основные направления изменения стандартов:

- Увеличение парковочного коэффициента (до 1 м/м на 50-60 кв. м арендуемой площади)
- Увеличение требований по телекоммуникационным решениям (высокоскоростной интернет и т. д.)
- Обязательное наличие бесперебойного питания
- Профессиональные круглогодичные системы кондиционирования

Цены продажи и ставки аренды

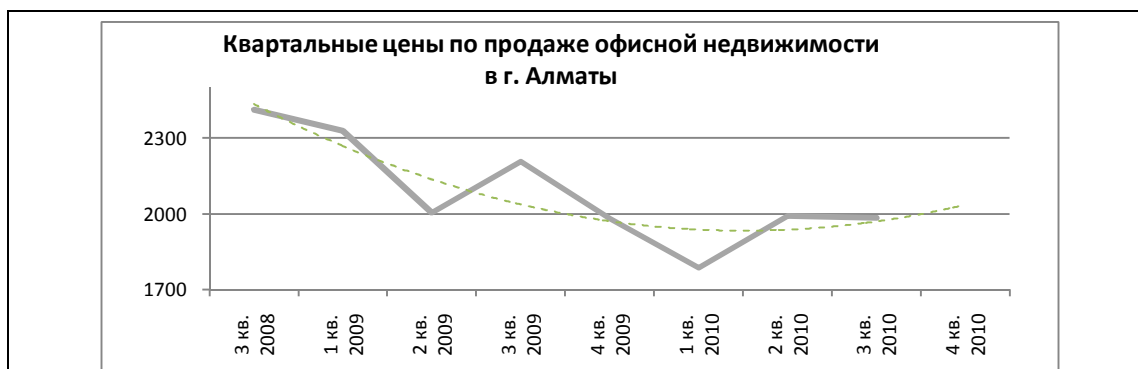
В 3 полугодии 2010 г. номинальные ставки аренды несколько повысились, это отразилось в первую очередь на индексах средних цен в БЦ классов А и В (на 7,9% и 2% соответственно). Цены выросли из-за роста заполняемости в данных сегментах, который произошел в 1 полугодии 2010 г. Из нижеследующей диаграммы видно, что больших изменений в ценовой структуре не произошло. Минимумы офисных помещений классов В и С, а также по рынку в целом действительно находятся на достаточно низком уровне, однако даже средние цены, не говоря уже о максимумах находятся на высоком уровне.



Минимальные цены зафиксированы на офисные помещения класса С, имеющие недостатки в вертикальных коммуникациях и не удобно расположенные, а также помещения расположенные в северной части г. Алматы.

Эксплуатационные расходы варьируются, 5-7 USD/кв. м в классе А, 2-6 USD/кв. м в классе В, 1-2,5 USD/кв. м в классе С (и как правило уже включены в ставку аренды).

Цены продажи офисных помещений в октябре 2010 г. наблюдались в коридоре 233-6060USD/кв. м со средней ценой 1984 USD/кв. м. Минимальные цены зафиксированы на крупные административные объекты класса С.



Инвестиционная активность

Большинство строящихся БЦ с началом экономического кризиса резко снизили темпы строительства из-за отсутствия финансирования. Следствием стало сокращение штата строителей, а также строительной техники и оборудования. Проекты на ранней стадии строительства, как правило заморожены, по причине отсутствия вложений в строительные материалы. В 2010 г. прогнозируется ввод в эксплуатацию 2 корпусов в Нурлы Тау и несколько объектов класса В в различных частях города, совокупной площадью 130-150 тыс. кв. м. В 3 квартале 2010 г. был введен в эксплуатацию БЦ на пересечении улиц Айтеке-Би и Байзакова. Общая площадь объекта составляет около 12 тыс. м². По БЦ класса А, как ввода в эксплуатацию площадей, так и крупных событий до конца года не ожидается. Новых объектов строительства практически нет, т. е. весь прирост будет за счет проектов начатых еще до 2007 г. Общий прирост площади по классам А и В до конца 2010 г. составит не более 16%.

В долгосрочной перспективе на рынок офисной недвижимости будут оказывать влияние такие факторы как:

- Рост деловой активности
- Улучшение состояния банков второго уровня
- Строительство новых бизнес центров
- Улучшение инвестиционной привлекательности Казахстана
- Увеличение доходности коммерческой недвижимости

Контактная информация

Департамент исследований и консалтинга

Иван Торшин – Директор департамента

itorshin@aristan.kz

+77772145991

Сергей Гильдт – Ведущий специалист

sgildt@aristan.kz

+77772517078

Департамент офисной недвижимости

Жанара Абильханова

zhanar@aristan.kz

+77017959517

Информация, изложенная в данном документе, была получена из источников, признанных надежными, так же была использована информация из собственных баз данных.

Данный документ предназначен исключительно для ознакомления. Никакая часть этого документа не может быть воспроизведена или передана в любой форме или каким-либо образом, без предварительного письменного разрешения NAI ARISTAN за исключением использования материалов, допускаемого действующим законодательством об авторском праве. Для любого иного использования требуется письменное согласование.