

ВЛИЯНИЕ ПАНДЕМИИ НА РЫНОК КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ КАЗАХСТАНА

Баян Куатова,
Управляющий партнер Colliers International Kazakhstan



- Под воздействием ситуации с пандемией, многие арендаторы вынуждены искать более выгодные условия аренды.
- Основная часть арендаторов ищут ставки в районе от 4 000 до 5 000 тенге/кв.м./месяц. Те, кто платят выше рынка, хотят прийти к показателю средней ставки по рынку и просят скидки до 30%, а в среднем — 15%. Есть и такие, кто ищут ставки в районе 2 500 — 3 000 тенге/кв.м./месяц.
- Факторы, влияющие на переезд, чаще зависят не от того сектора, где работает арендатор, а от того в каком бизнес центре он сидит и какой подход у собственника данного бизнес центра к своим арендаторам.
- Арендаторы сокращают занимаемые офисные площади от 15% до 50%.
 - Некоторые сокращаются, потому что оптимизируются: часть сотрудников увольняются, часть уходит на удаленный формат работы.
 - Некоторые переезжают из-за того, что офисные площади используются не эффективно — лишние переговорные комнаты, большие потери из-за кабинетной системы и т.д.
- Все арендаторы стали больше уделять внимание тому, насколько эффективно используется офисное пространство.
 - Больше использовать hot desks, обращать внимание на количество переговорных, конференц-залов, узнавать, где и как можно арендовать конференц отдельно, сокращать внутри офиса обучающие комнаты и т.п.
- Снижение основных показателей офисного рынка будет продолжаться до конца 2020 года, а количество вакантных площадей может резко увеличиться до конца года, когда предприятия МСБ не только продолжат сокращаться, но и начнут закрывать бизнес.

РЫНОК ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ | 2 КВ 2020 | АЛМАТЫ

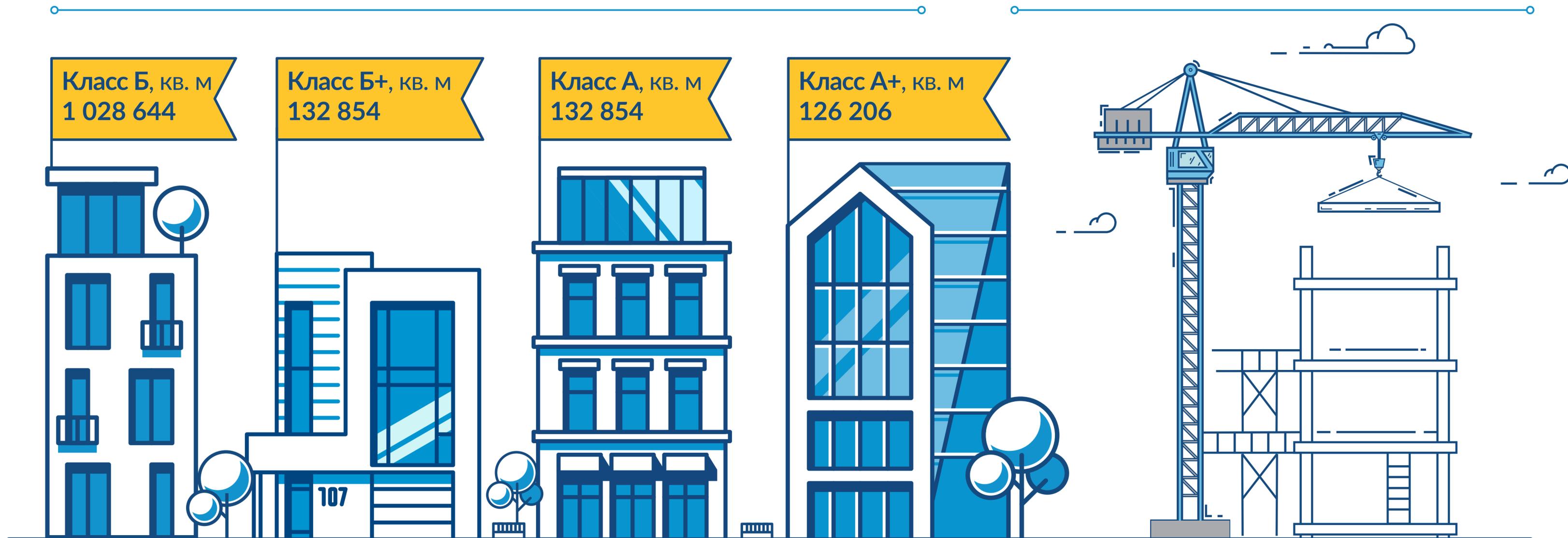


Общая площадь офисных зданий в г. Алматы

1 354 788 кв. м

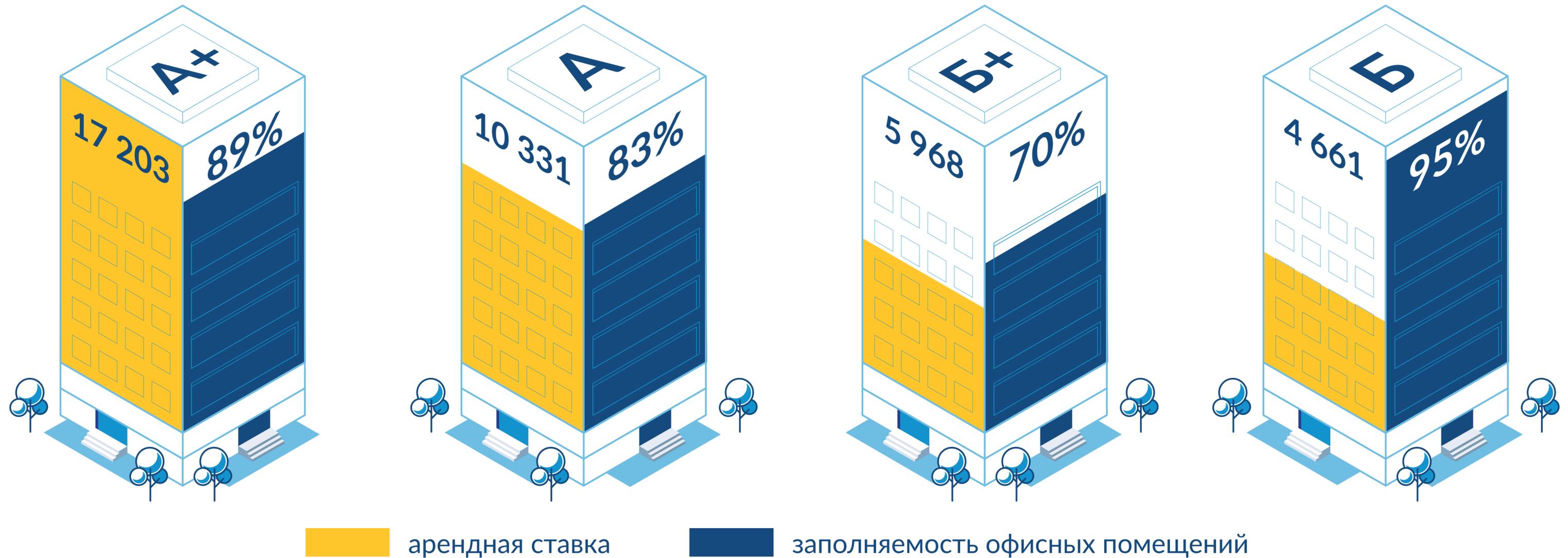
Строящиеся:

41 923 кв. м



3,1% ожидаемый прирост к общему объему предложения к концу 2020г.

Средневзвешенная ставка аренды и заполняемость офисных помещений по классам



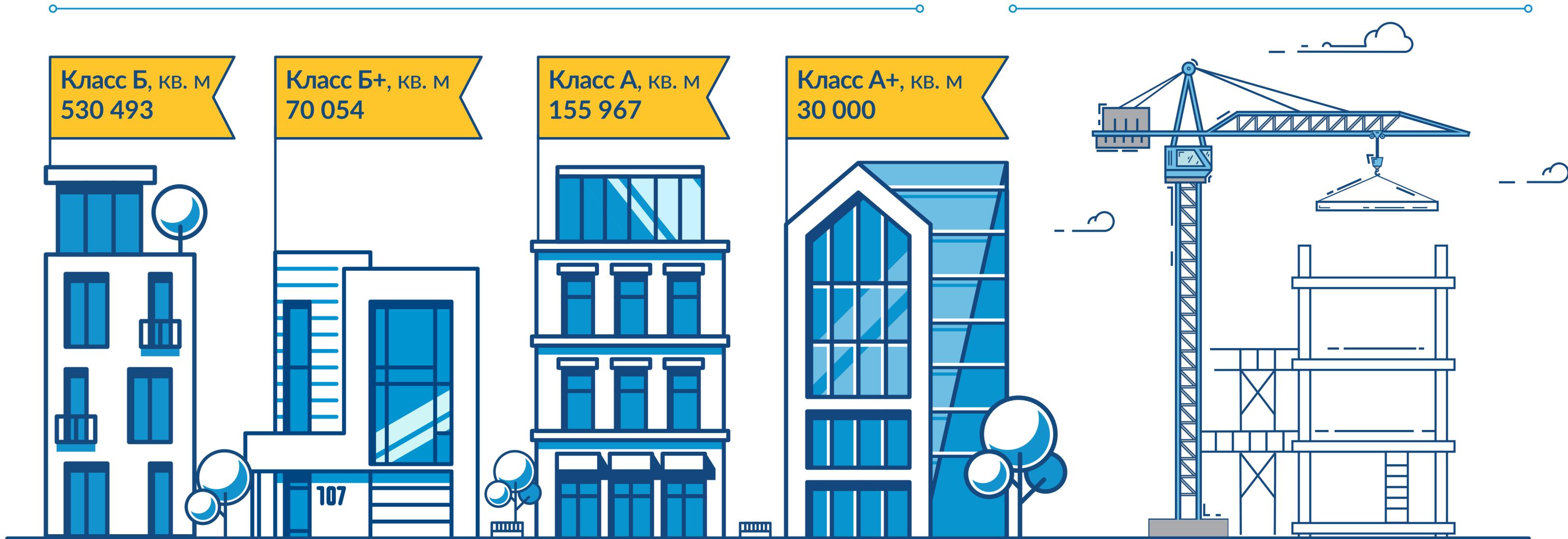
Общий объем рынка офисной аренды класса А и Б за 1 полугодие 2020: **28 млрд. тенге**

РЫНОК ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ | 2 КВ 2020 | НУР-СУЛТАН



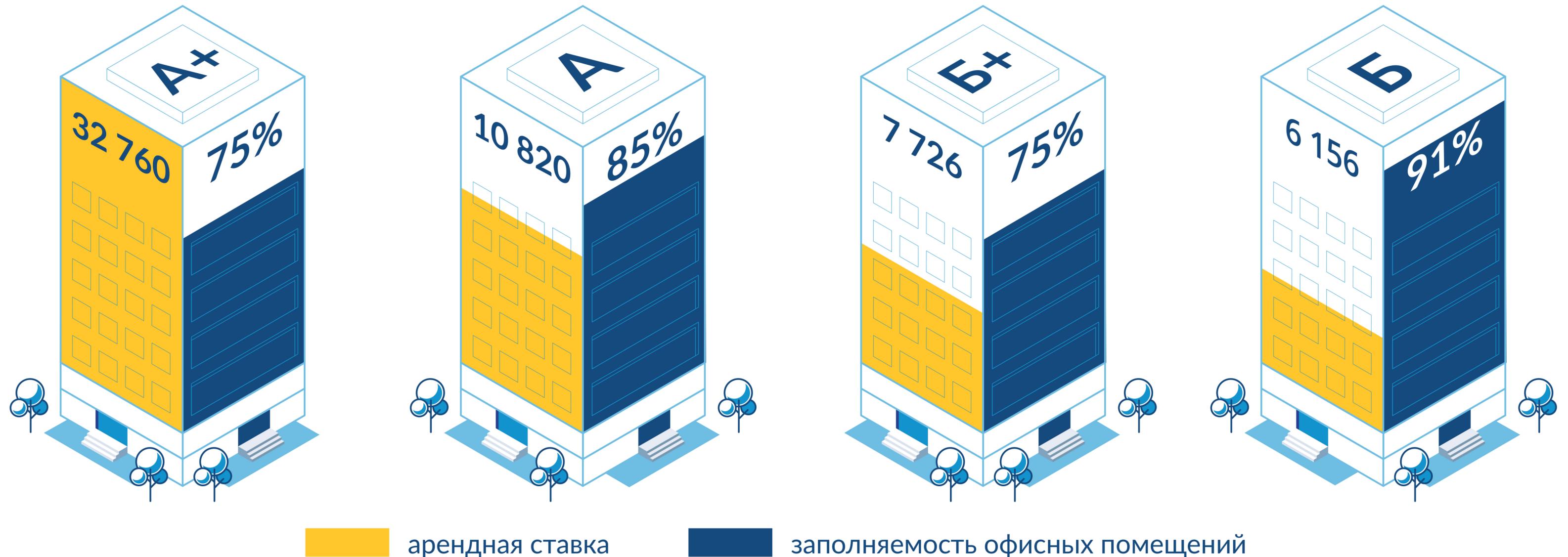
Общая площадь офисных зданий в г. Нур-Султан
799 514 кв. м

Строящиеся:
111 375 кв. м



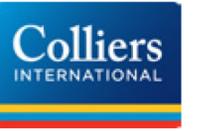
12,5% ожидаемый прирост к общему объему предложения к концу 2020 г

Средневзвешенная ставка аренды и заполняемость офисных помещений по классам



Общий объем рынка офисной аренды класса А и Б за 1 полугодие 2020: **22 млрд. тенге**

ВЛИЯНИЕ COVID-19 НА РЫНОК ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ



- Объем розничной торговли за 2 квартал 2020г. упал на 30% в Алматы и на 19% в Нур-Султане по сравнению со 2 кварталом 2019г. В сравнении с предыдущими годами, 2019 и 2018 гг., ежегодный прирост в среднем составлял около 20%.
- Рынок ритейла, в целом, наряду с рынком гостиничной недвижимости и развлечений, пострадали больше всего из-за ограничительных мер, связанных с пандемией.
- Если смотреть по структуре рынка, просел гораздо больше ритейл формата ТРЦ, где коммерческая деятельность была в принципе невозможна во время карантина, за исключением работы продуктовых супермаркетов и аптек, а также точек общепита на доставку.
- В предыдущие годы наблюдался тренд миграции игроков с торговли на улицах в популярные ТРЦ, так как ТРЦ обеспечивали высокую проходимость и видимость. Но во время пандемии (за исключением периода ЧП), в более выгодной ситуации оказались именно те, кто остались в формате стрит-ритейл.
- Доходы от аренды в ТРЦ во время пандемии просели в среднем по рынку на 50%–70% — многие собственники предоставляли скидки или вовсе освободили арендаторов от оплаты аренды.
- В сегменте стрит-ритейл общую картину оценить сложнее. Арендодатели, чьи арендаторы занимаются деятельностью, которая подпадала под жесткие ограничения во время карантинного периода потеряли до 80%–100% доходов, там, где деятельность продолжалась — в среднем до 30% за счет предоставленных скидок.
- Во всех домохозяйствах выросла доля расходов на лекарственные препараты и медицинские изделия. Люди стали чаще покупать все необходимое в онлайн магазинах. Все это ведет к сокращению площади помещений или сокращению количества офлайн точек продажи в целом.
- Многие ритейлеры пересмотрели планы развития. Популярными становятся небольшие помещения, удобные под формат «магазинов у дома».

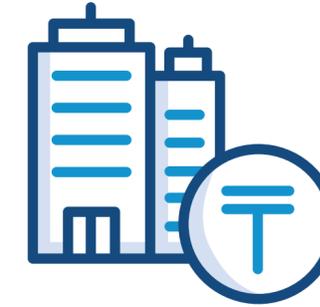
РЫНОК ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ | 2 КВ 2020 | АЛМАТЫ



№1 по обеспеченности торговыми площадями 601 кв. м на 1 000 чел. качественных площадей



Розничный оборот на душу населения в 3 раза выше среднего уровня по стране



Меньше трети торговли приходится на профессиональные торговые площадки — ТРЦ и ТЦ



*с учётом расширения базы Colliers по торговым объектам

СТРОИТЕЛЬСТВО И РЕКОНСТРУКЦИЯ ОБЪЕКТОВ ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

ТЦ Алмалы (реконструкция)

Площадь Республики

ГВА
20 000 м²

предполагаемая дата открытия
2020

ТРЦ Mega Park (расширение)

ул. Макатаева

ГВА
24 000 м²

предполагаемая дата открытия
2020

ТРЦ Mall Aport East Кульджа

Кульджинский Тракт

ГВА
110 750 м²

предполагаемая дата открытия
март 2022

Рынок Altyn Orda

Ташкентский тракт, 15 км

ГВА
8 300 м²

предполагаемая дата открытия
неизвестна

ПРИОСТАНОВЛЕННОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО ОБЪЕКТОВ ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

ТРЦ Almaty Grand Mall

пр. Абая, уг. ул. Розыбакиева

ГВА
110 000 м²

предполагаемая дата открытия
неизвестна

РЫНОК ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ | 2 КВ 2020 | НУР-СУЛТАН



№2 по обеспеченности торговыми площадями 342,8 кв. м на 1 000 чел. качественных площадей



Товарооборот на душу населения на 84% выше среднего уровня по стране

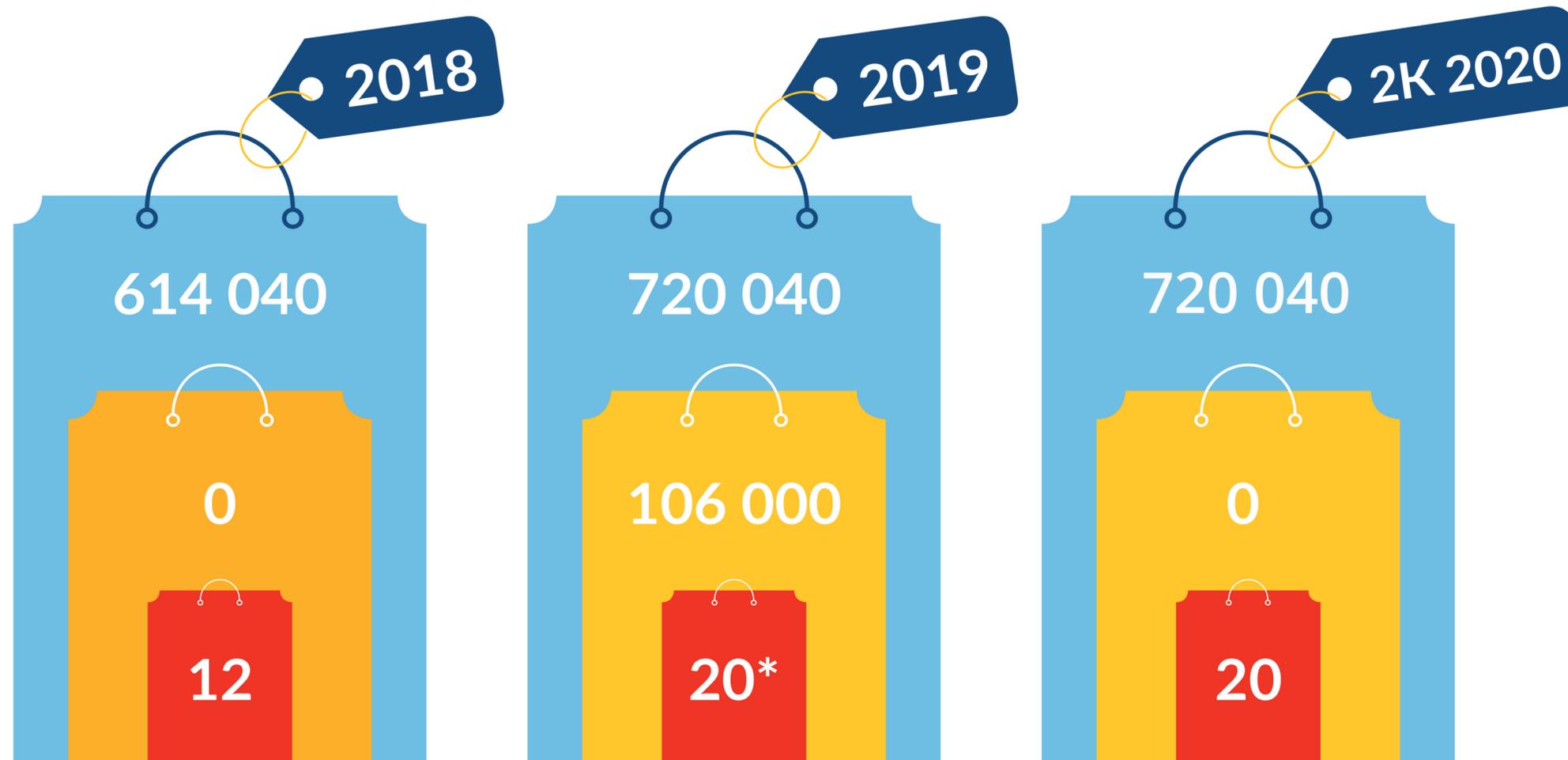


более 60% современных торговых площадей приходится на ТРЦ

Общее предложение торговых площадей в действующих ТЦ и ТРЦ, (кв.м. GBA)

Объем введенных торговых площадей в качественных ТЦ и ТРЦ, (кв.м. GBA)

Количество действующих ТЦ и ТРЦ



*с учётом расширения базы Colliers по торговым объектам

СТРОИТЕЛЬСТВО И РЕКОНСТРУКЦИЯ ОБЪЕКТОВ ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

ТРЦ Central Market (3 и 4 очередь)
шоссе Алаш, 15
ГВА 46 000 м ²
предполагаемая дата открытия 2021

ТЦ Sine Tempore (ЦУМ)
ул. Бейбитшилик, 9
ГВА 51 157 м ²
предполагаемая дата открытия 2022

ПРИОСТАНОВЛЕННОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО ОБЪЕКТОВ ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

ТРЦ Respublika Plaza
пр. Республики (уг. ул. Иманова)
ГВА 100 000 м ²
предполагаемая дата открытия неизвестна

ТРЦ Asia Park 2
ул. Кабанбай батыра, 21
ГВА 78 000 м ²
предполагаемая дата открытия неизвестна

ТРЦ Keruen 2
ул. Достык, 9
ГВА 51 000 м ²
предполагаемая дата открытия 2023-24

ВЛИЯНИЕ COVID-19 НА РЫНОК ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ



- В связи с девальвацией и карантином, цены на жильё просели ровно на % девальвации. Пока снижение цен не сильно выражено, но тренд уже наметился.
- Поскольку на рынок жилья и цены очень сильно влияют такие факторы, как состояние экономики, платежеспособность населения, уровень безработицы, доступность ипотечного кредитования, дальнейший эффект падения будет виден через 2–3 месяца.
- В условиях падающей покупательской способности наблюдается и падение спроса на ипотечное кредитование. Поскольку ипотечное кредитование — один из важнейших драйверов роста рынка жилой недвижимости, это отразится на платежеспособном спросе.
- Спрос будет реализовываться в основном через закрытие сделок с использованием накоплений населения в валюте, достаточных для того, чтобы приобрести жильё без ипотеки.
- Основными негативными факторами воздействия на покупательскую способность являются девальвация, а также тот факт, что многие люди сильно «просели» по доходам за период карантина, т.е. происходит серьёзное перераспределение структуры потребления. В первую очередь население будет закрывать свои базовые потребности, а дорогостоящие покупки для большинства отложатся на неопределенный период времени.
- Учитывая сложившуюся ситуацию, а также значительный объём предложения нового жилья, застройщики отложат или приостановят новые проекты и основной фокус будет направлен на завершение уже начатых объектов и продажу оставшихся квартир во введенных в эксплуатацию и строящихся проектах.
- Как быстро восстановится спрос на жильё и на ипотечные продукты во многом будет зависеть от мер, принимаемых государством, и в целом от общего уровня доверия населения к государству.

РЫНОК ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ | 2 КВ 2020 | АЛМАТЫ



выше среднереспубликанского уровня цен на первичное жилье



выше среднереспубликанского уровня цен на вторичное жилье

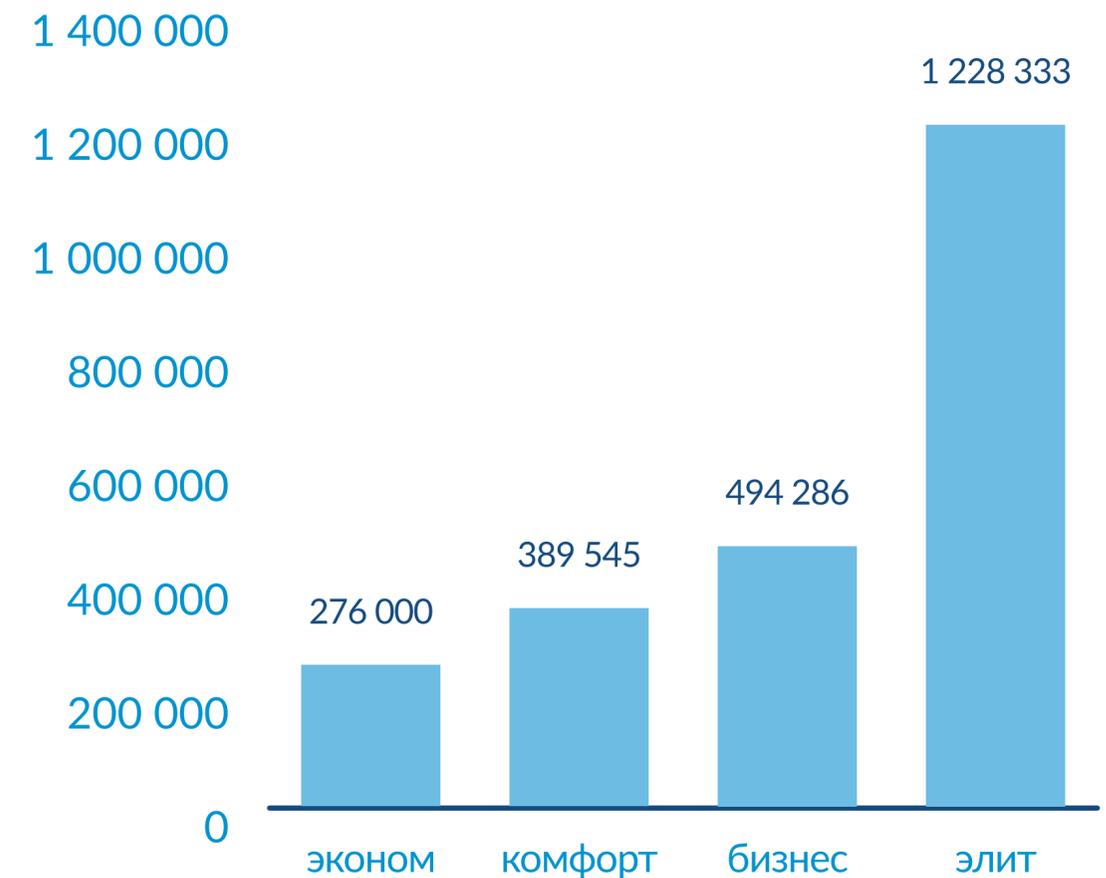


от общего объёма ввода в эксплуатацию жилья в Казахстане

ЖК на первичном рынке в разбивке по классам

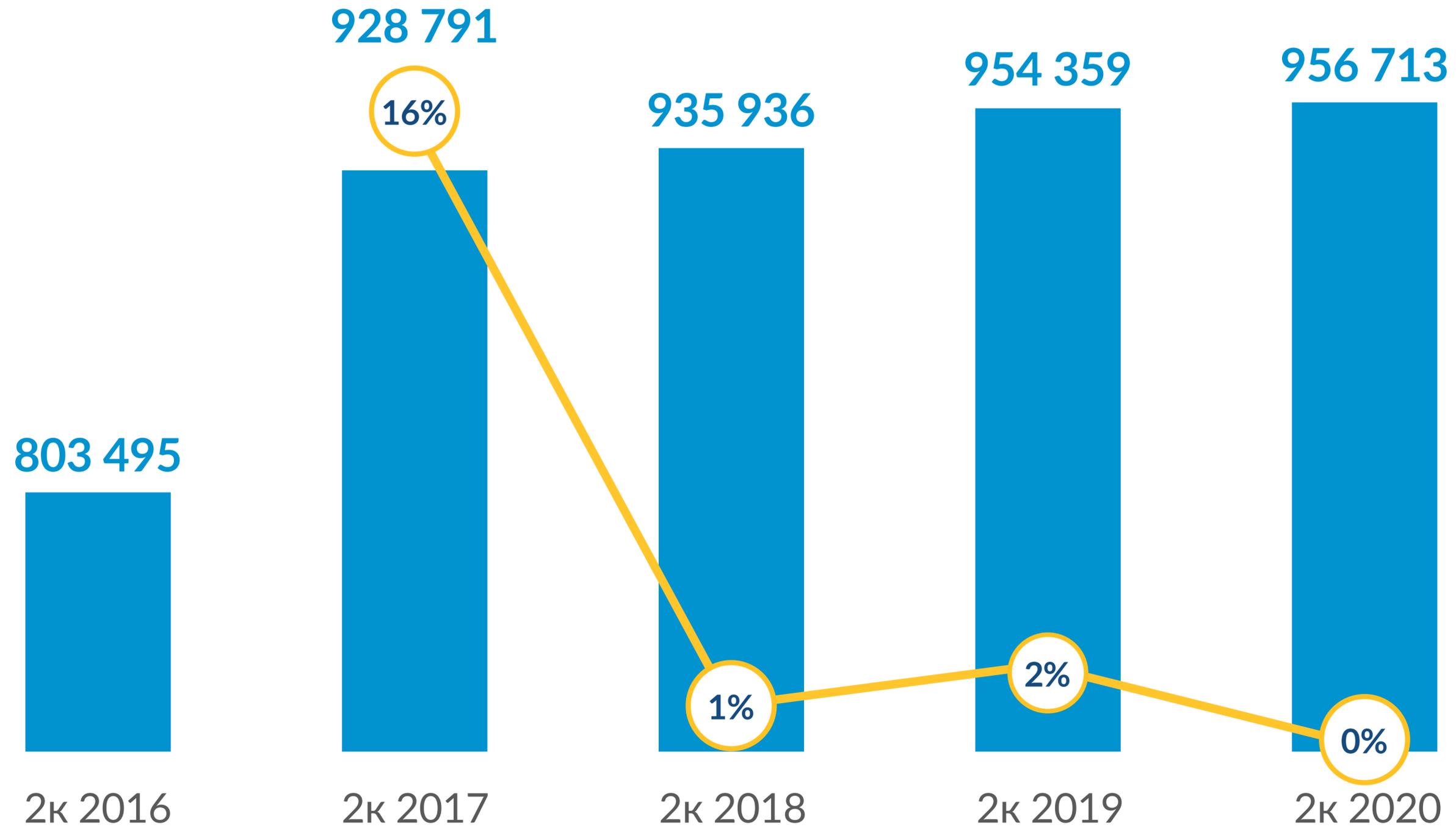


Средние цены в разбивке по классам, тенге/кв. м



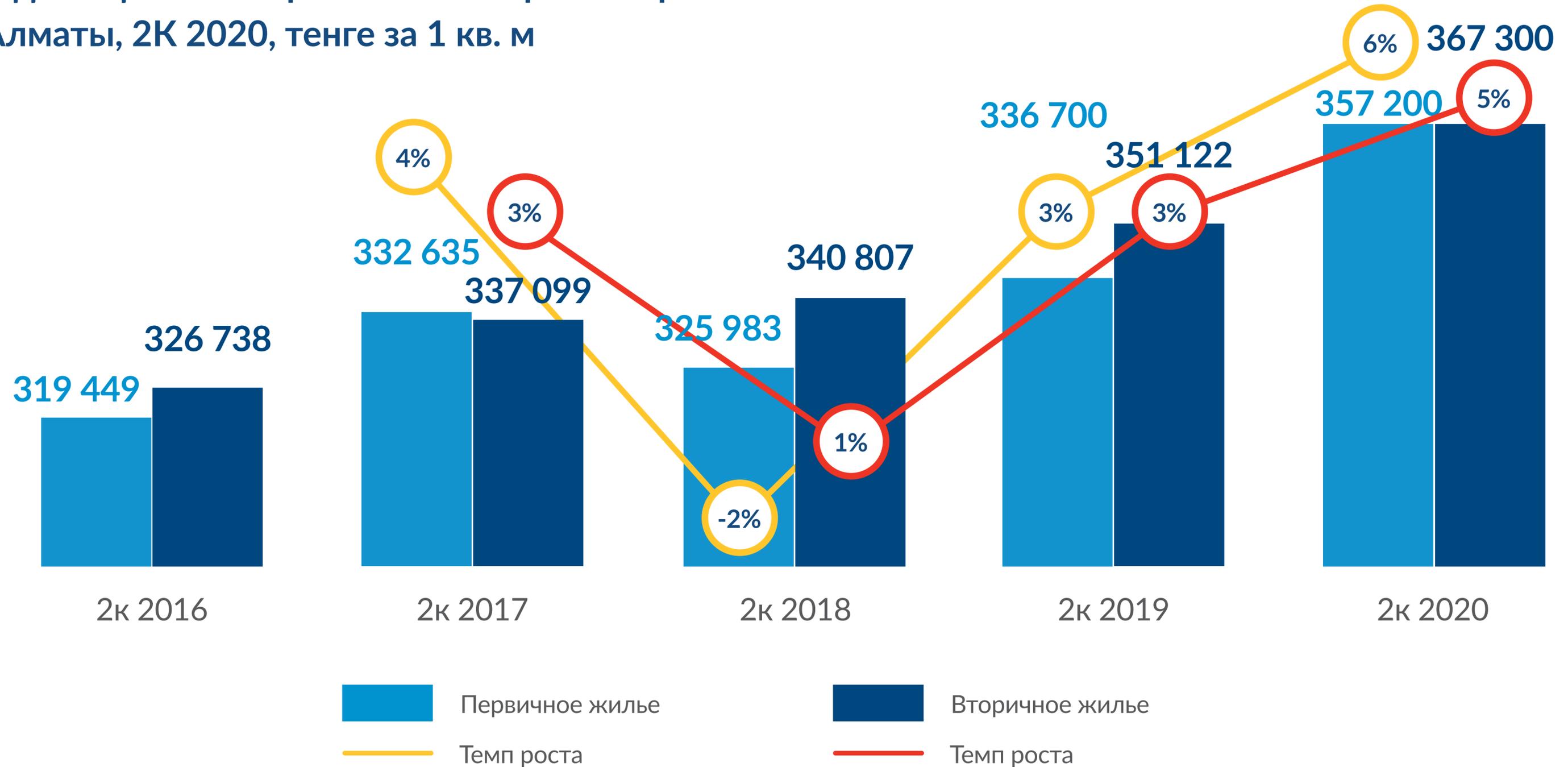
РЫНОК ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ | 2 КВ 2020 | АЛМАТЫ

Ввод в эксплуатацию жилья, кв. м



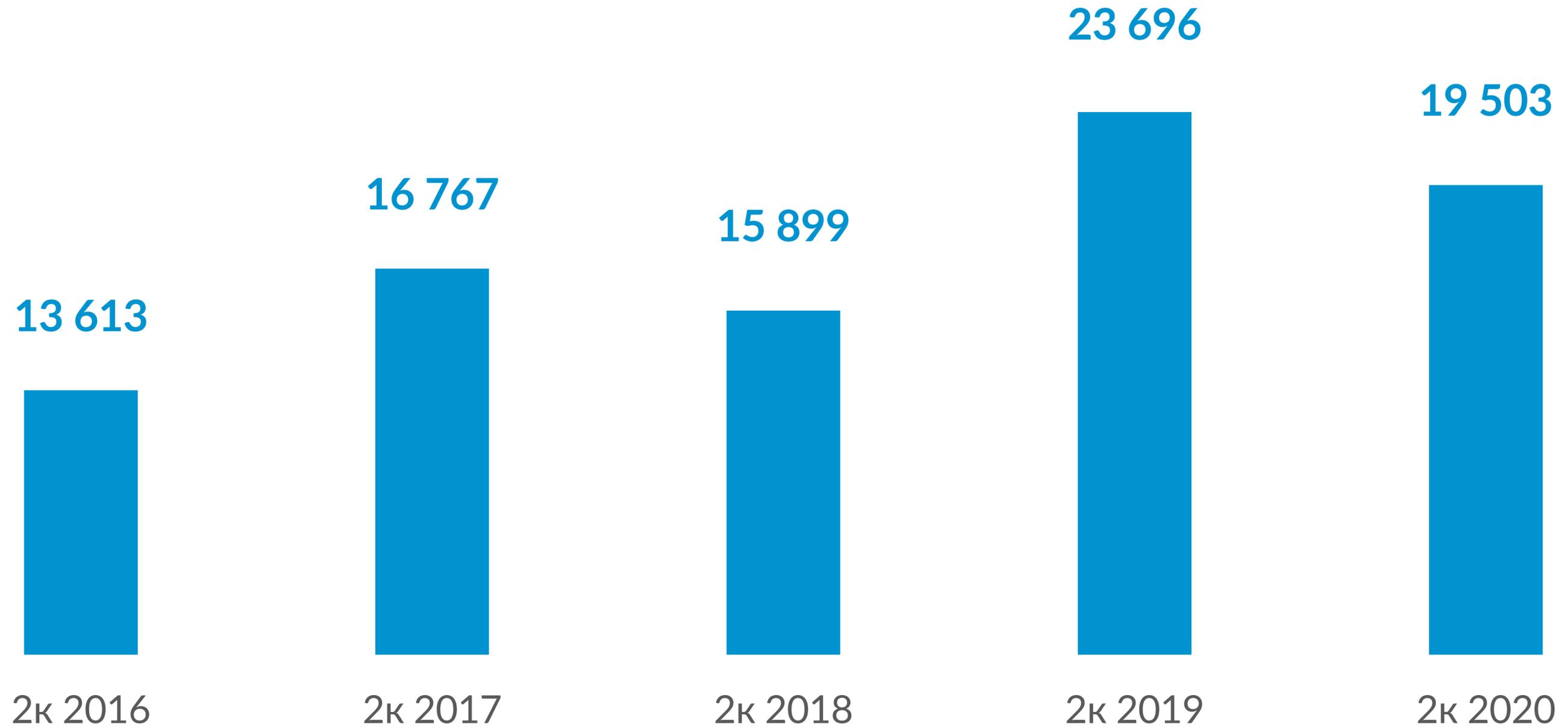
РЫНОК ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ | 2 КВ 2020 | АЛМАТЫ

Средние цены на первичном и вторичном рынках жилья
г. Алматы, 2К 2020, тенге за 1 кв. м



РЫНОК ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ | АЛМАТЫ

Динамика количества сделок купли-продажи



 Кол-во сделок купли-продажи

РЫНОК ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ | 2 КВ 2020 | НУР-СУЛТАН



выше среднереспубликанского уровня цен на первичное жильё



выше среднереспубликанского уровня цен на вторичное жильё

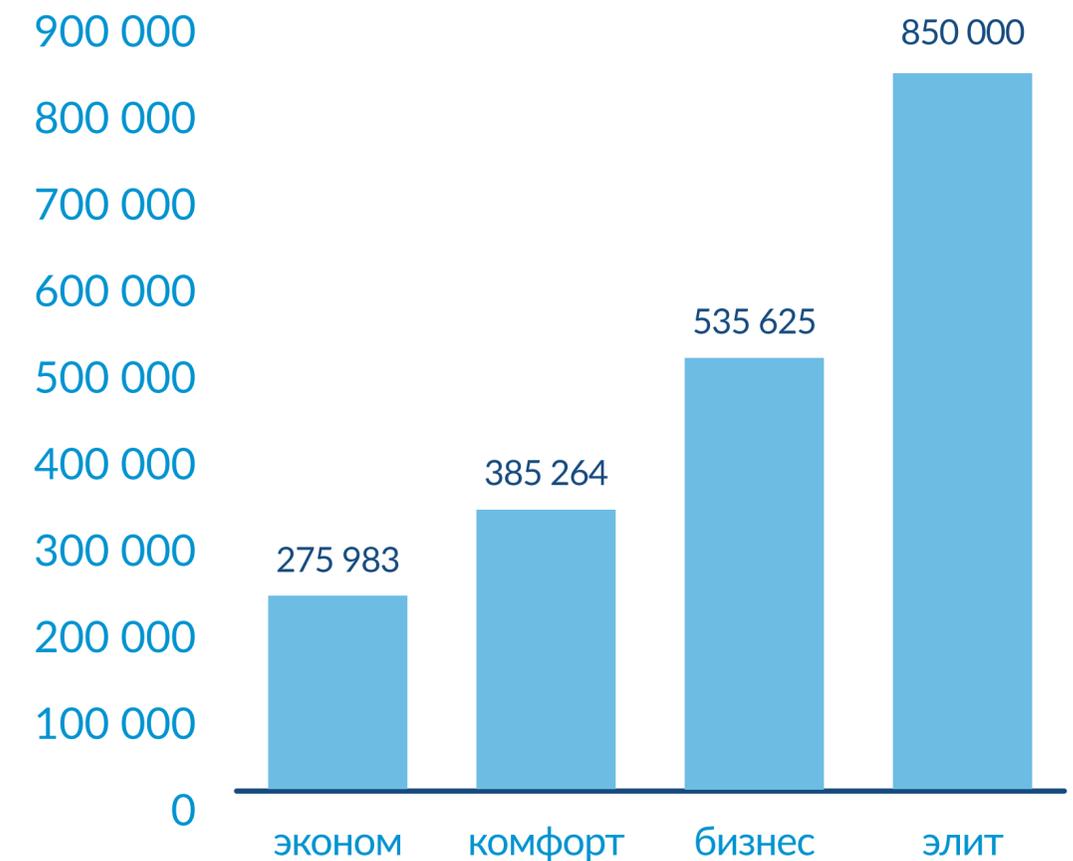


от общего объёма ввода в эксплуатацию жилья в Казахстане

ЖК на первичном рынке в разбивке по классам

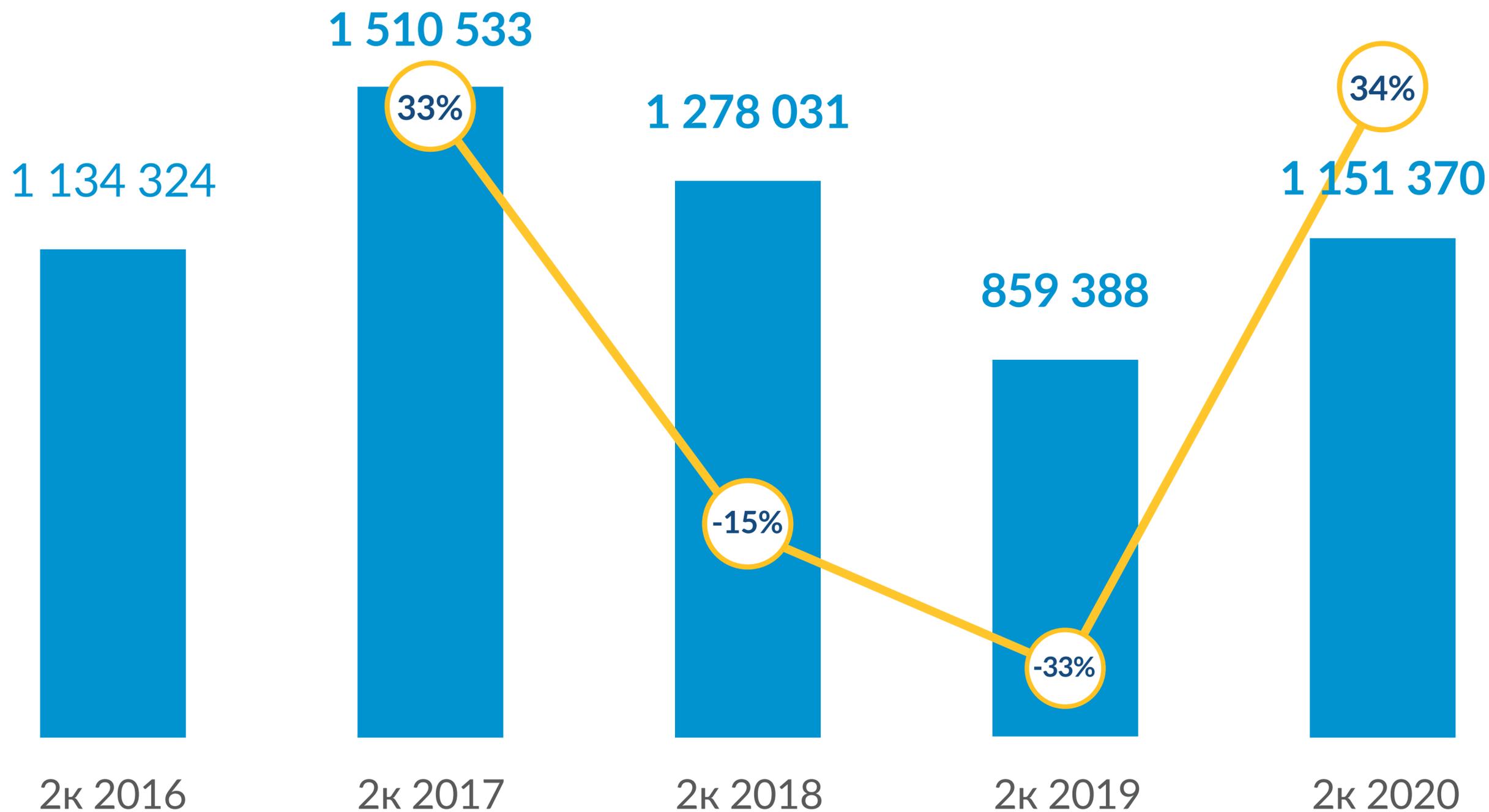


Средние цены в разбивке по классам, тенге/кв. м



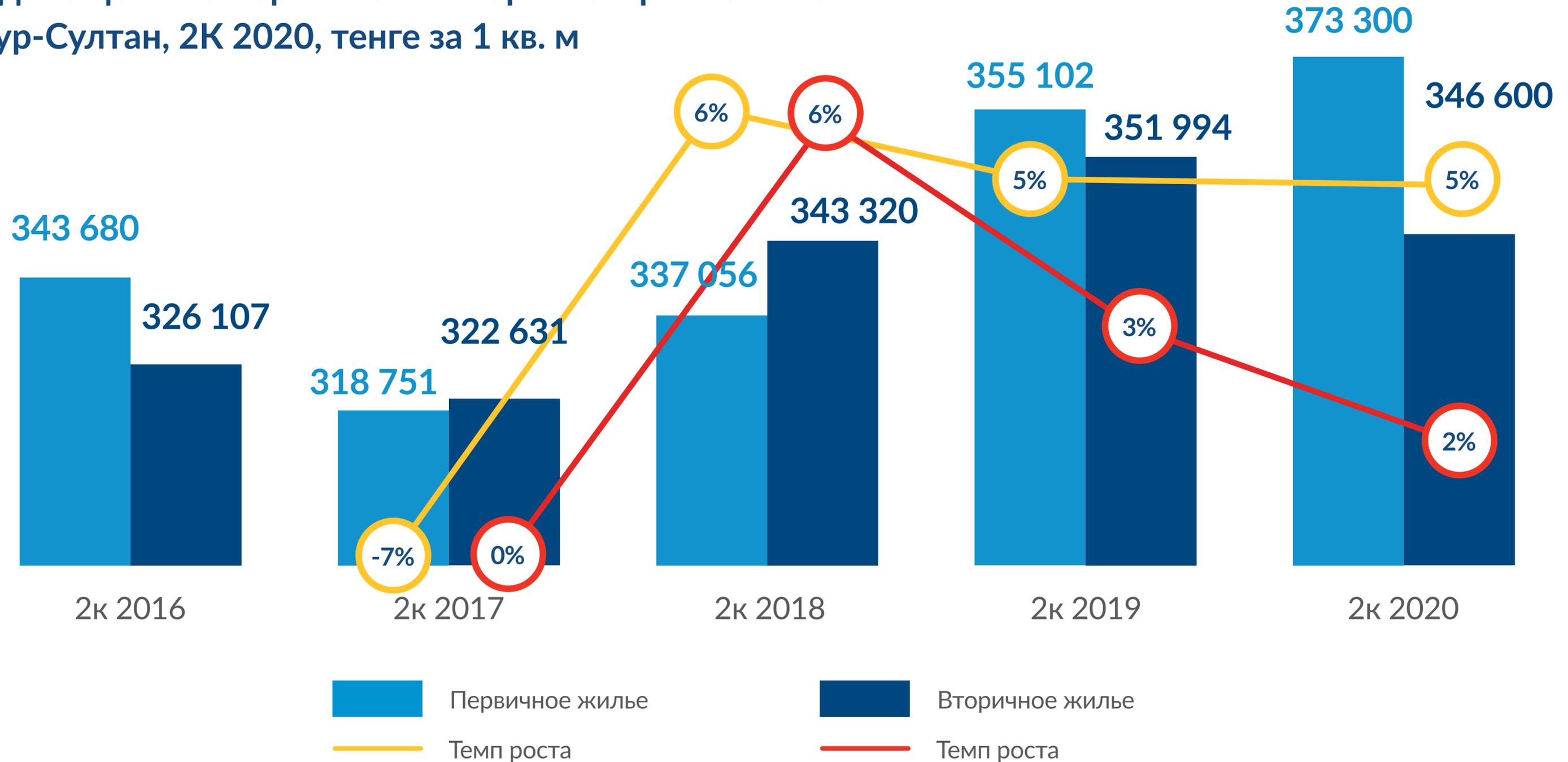
РЫНОК ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ | 2 КВ 2020 | НУР-СУЛТАН

Ввод в эксплуатацию жилья, кв. м

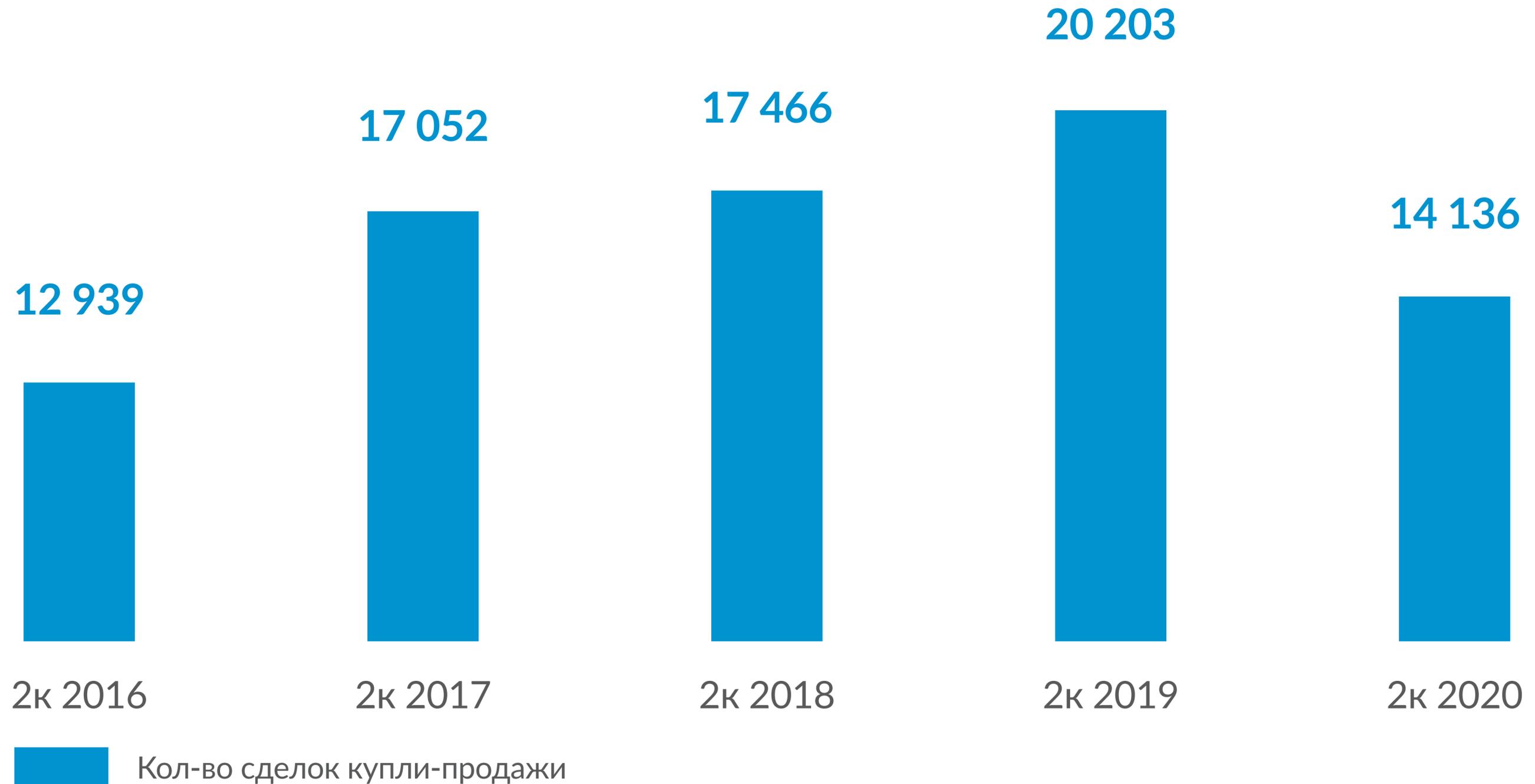


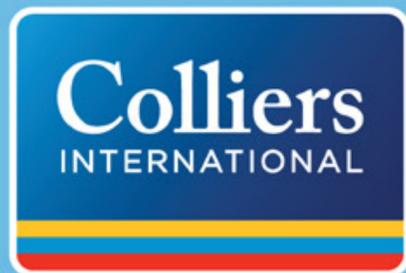
РЫНОК ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ | 2 КВ 2020 | НУР-СУЛТАН

Средние цены на первичном и вторичном рынках жилья
г. Нур-Султан, 2К 2020, тенге за 1 кв. м



Динамика количества сделок купли-продажи





СПАСИБО ЗА ВНИМАНИЕ!

