



Краткий обзор рынка коммерческой недвижимости столицы	2
Выводы специалистов агентства	4
Спрос на жилье бизнес и элит класса	5
Арендные ставки на жилые объекты	5
Выводы специалистов агентства	6

Быстрые темпы роста и развития столицы обеспечивают регулярный прирост частных и государственных компаний, что в совокупности влечет постоянно увеличивающийся спрос на офисные площади «А» и «В» класса. Больше сосредоточение офисных зданий категории «А» наблюдается в административном центре Астаны на Левом берегу, а также в районе старого центра правобережья.

Средняя базовая ставка на офисные площади класса «А» в IV квартале 2014 года за месяц аренды составила **42 USD** за квадратный метр арендуемой площади, при этом диапазон ставок варьируется от **35** до **50 USD**. Основой ценообразования служат: расположение офисного здания; наличие/отсутствие открытой гостевой и крытой парковочной зоны; уровень и обширность предоставляемого сервиса; охранно-пропускная система; качество внутренней отделки (мебель); свободная планировка (зонирование) и прочее.

Наиболее востребованными со стороны потенциальных арендаторов являются следующие бизнес-центры: правобережье – БЦ «ASTANA TOWER», БЦ «ARMAN»; левобережье – БЦ «Q», БЦ «SAAD», БЦ «RENCO», БЦ «НА ВОДНО-ЗЕЛЕНОМ БУЛЬВАРЕ», БЦ «ПЕКИН ПАЛАС».



БИЗНЕС-ЦЕНТР «ASTANA TOWER»

Современный бизнес-центр международного класса с инфраструктурой и сервисом расположен в центре столицы на стыке двух берегов Ишима. Бизнес центр предлагает в аренду офисные площади и резиденции с высоким уровнем безопасности, комфорта и престижа. Планировка и отделка помещений выполняется в соответствии с пожеланиями арендаторов. Здание оборудовано высокотехнологичными инженерными системами, системой безопасности и управления зданием.

Стоимость – 40 USD за кв.м. арендуемой площади.



БИЗНЕС-ЦЕНТР «ARMAN»

Популярный среди гостей и жителей столицы бизнес-центр «Арман» предлагает в аренду современные офисы различного размера и конфигурации. Здание бизнес-центра оборудовано системами наружного и внутреннего видеонаблюдения, охраной и пожарной сигнализацией. Для проведения семинаров, тренингов и презентаций бизнес-центр «Арман» имеет вместительный конференц-зал, с возможностью подключения демонстрационной аппаратуры.

Стоимость – 40 USD за кв.м. арендуемой площади.

**БИЗНЕС-ЦЕНТР «Q»**

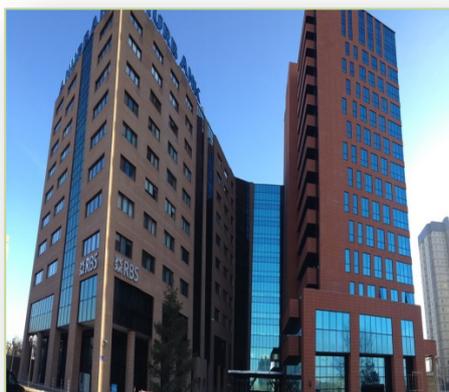
Бизнес-центр «Q» подходит компаниям, приоритетами которых при выборе офиса являются: расположение в деловом центре, постоянная динамика, комфорт и оптимальные условия работы. Развитая инфраструктура здания позволяет арендаторам и их клиентам пользоваться разнонаправленными услугами с высоким сервисом. Передовая инженерия здания обеспечивает максимально эффективное управление всеми механизмами и коммуникациями центра. Ремонт арендуемой офисной площади выполняется по заказу арендатора.

Стоимость – 50 USD за кв.м. арендуемой площади.

**БИЗНЕС-ЦЕНТР «SAAD»**

Бизнес-центр входит в состав административно-гостиничного комплекса «Marriott» на Левом берегу столицы. 12-этажное здание, общей площадью 10 200 кв.м. предлагает современные офисные помещения от 200 кв.м. с планировкой «Openspace» по индивидуальному эскизу арендатора. Преимуществом бизнес-центра является наличие паркинга на 71 машиноместо, непосредственная близость отеля высокого класса и конференц-комплекс.

Стоимость – 40-46 USD за кв.м. арендуемой площади.

**БИЗНЕС-ЦЕНТР «RENCO»**

Бизнес-центр «Renco» - это комплекс из нескольких зданий, спроектированных с учетом передовых строительно-инженерных технологий в сфере возведения коммерческой недвижимости. В бизнес-центре представлены офисные площади свободной планировки и отделки, с учетом положений арендатора. Четкая система пропускного доступа в здание, видеонаблюдение, пожарная и охранная сигнализация, соответствуют высокой степени безопасности. Предусмотрена возможность установки необходимого количества телефонов, персональных компьютеров и другой оргтехники, подключение высокоскоростного Интернета.

Стоимость – 40-45 USD за кв.м. арендуемой площади.

**БИЗНЕС-ЦЕНТР «НА ВОДНО-ЗЕЛЕНОМ БУЛЬВАРЕ»**

Административная часть комплекса «На Водно-зеленом бульваре» удобно расположена в деловой части левобережья Астаны. Здание центра окружают финансовые, образовательные, торговые, медицинские центры, гостиничные комплексы и жилые дома, рестораны и кафе, остановки общественного транспорта. Продуманная система управления и оснащения центра, эргономичные планировки офисных площадей позволяют формировать продуктивную деловую среду.

Стоимость – 40 USD за кв.м. арендуемой площади.

**БИЗНЕС-ЦЕНТР «ПЕКИН ПАЛАС»**

С 9 по 17 этаж пятизвездочного отеля «Soluxe Hotel Astana» занимает бизнес-центр класса «А». Функциональные планировки просторных кабинетов, отличный панорамный вид из окон, отдельная лифтовая группа для офисов с высокой провозной способностью, удобная транспортная развязка, наличие открытой наземной и крытой подземной парковки, круглосуточная охранно-пропускная система, надежная инженерия здания способствуют комфортному и эффективному ведению дел.

Стоимость – 42 USD за кв.м. арендуемой площади.

* Указанные арендные ставки актуальны на период IV квартала 2014 года. В стоимость арендуемой площади включены расходы по коммунальным платежам, кроме услуг связи и интернет. Возможно незначительное изменение ставок в соответствии с квадратурой арендуемой площади и выбранным этажом.

ВЫВОДЫ

Количество заявок на аренду офисных площадей класса «А», зафиксированных в **IV квартале 2014 года** специалистами Агентства недвижимости «East House», активное изучение рынка в данном сегменте, дают основание сформулировать выводы об отсутствии избытка предложений качественных офисных площадей, соответствующих требованиям классовой градации и адекватной стоимости квадратного метра. В **2015 году** следует ожидать сохранения уровня спроса на офисные площади класса «А» и, как следствие, повышение арендных ставок. А также стабильную активность предложений на офисные помещения более низкого класса, с сохранением ценовой планки.

Арендный рынок жилой недвижимости бизнес и премиум класса в IV квартале 2014 года сохранил свою потребительскую востребованность. При этом интересы потенциальных арендаторов все больше смещаются в сторону **Левого берега столицы**, что обосновано локацией в этом районе основных административных комплексов, а также относительной новизной жилого фонда. Неизменным остается интерес к жилому комплексу «Хайвил», расположенному в районе правобережья. Снизился спрос на квартиры элит класса «старого» центра **Правого берега**, а соответственно и стоимость аренды на объекты жилой недвижимости данного района. Сопоставляя данные III и IV кварталов 2014 год можно сделать выводы, что общая картина «популярности» районов столицы не претерпела особых изменений.



**СПРОС НА АРЕНДУ
ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ
БИЗНЕС И ЭЛИТ КЛАССА
В СООТВЕТСТВИИ
С РАЙОНОМ РАСПОЛОЖЕНИЯ**
(по результатам IV-го квартала 2014 года)

Арендные ставки на жилые объекты бизнес и премиум класса в IV квартале 2014 года сохранили свой прежний уровень. Незначительные колебания, в пределах **5-6 %**, больше обусловлены уступчивостью арендодателей, в интересах которых не держать пустующие объекты в преддверии малоактивного зимнего сезона. Исключением являются лишь квартиры правобережья, падение арендной стоимости которых зафиксировано в пределах **10-12 %**.

АРЕНДНЫЕ СТАВКИ НА КВАРТИРЫ
(сравнительный анализ по III и IV кварталу 2014 года)

	2-ком.	3-ком.	4-ком.	5-ком	6-ком. и более
III кв. 2014 г.	1 891 \$	2 958 \$	4 217 \$	5 410 \$	9 278 \$
IV кв. 2014 г.	1 765 \$	2 751 \$	4 115 \$	5 307 \$	8 753 \$

Подводя итоги **2014 года** можно констатировать, что совокупная доля недвижимости бизнес и элит класса, представленной на рынке столицы, составляет почти четвертую часть всего рынка. С начала года количество предложений **выросло на 6 %**, чему способствовало не только освобождение ранее арендуемых объектов, но и ввод в эксплуатацию новых комплексов. Относительная стабильность ценообразования на аренду недвижимости бизнес и элит класса формирует постоянно активную картину спроса и предложений.

СРЕДНЯЯ СТОИМОСТЬ АРЕНДЫ ЖИЛЫХ ОБЪЕКТОВ В III-ЕМ КВАРТАЛЕ 2014 ГОДА
(стоимость указана в долларах США)

	НАИМЕНОВАНИЕ ЖИЛОГО КОМПЛЕКСА	2-ком.	3-ком.	4-ком.	5-ком.	6-ком. и более
ПРАВЫЙ БЕРЕГ	«ХАЙВИЛ АСТАНА»	2 000	3 200	4 500	6 000	10 000
	«АСТАНА ЖУЛДЫЗЫ»	-	3 000	5 000	7 000	-
	«АРМАН»	-	3 500	5 500	8 000	15 000
	«на ул. БОКЕЙХАНА»	1 500	2 300	3 500	5 000	-
	«ПРЕСТИЖ»	1 800	3 200	4 200	5 500	-
	«АТАМЕКЕН»	1 700	2 600	3 400	4 500	8 000
	«ГРАНД АЛАТАУ»	1 500	2 100	3 200	4 500	-
	мкр. «АК БУЛАК»	1 700	3 000	3 800	4 400	7 500
	«АЛТЫН ОРДА»	1 800	2 500	3 700	4 600	7 900
	«ГОРОДСКОЙ РОМАНС»	1 600	2 500	3 300	4 200	-
	«КАПИТАЛ»	1 800	2 700	3 400	-	-
ЛЕВЫЙ БЕРЕГ	«ТРИУМФАЛЬНЫЙ»	2 200	3 400	4 500	6 000	-
	«НУРСАЯ»	1 800	2 400	3 900	4 800	-
	«КАСКАД»	2 000	2 900	4 100	5 000	6 000
	«ТРИУМФ АСТАНЫ»	1 700	2 300	3 300	4 600	6 100
	«НА ВОДНО-ЗЕЛЕНОМ БУЛЬВАРЕ»	1 600	2 300	3 700	4 500	-
	«GREEN VILLAGE»	-	4 200	6 900	10 000	15 000
	«ЖАНСАЯ»	1 500	2 500	3 500	-	-
	«СЕВЕРНОЕ СИЯНИЕ»	1 800	2 700	3 500	4 400	-
	«RIXOS KHAN SHATYR»	3 500	6 000	8 000	-	-
	«АСЕМ КАЛА»	1 900	3 200	4 600	6 100	7 500
	«ДИПЛОМАТ»	1 600	2 200	3 000	-	-
	«ЦМТ»	1 800	2 600	3 000	4 000	-
	«НОВЫЙ МИР»	1 500	2 000	2 900	3 400	-
КОТТЕДЖИ		300 - 500 кв.м.		500 - 750 кв.м.		750 - 1000 кв.м.
	пос. КОМСОМОЛЬСКИЙ	6 000 – 8 000		8 000 – 12 000		12 000 – 17 000
	пос. КАРАОТКЕЛЬ	6 000 – 8 000		8 000 – 12 000		12 000 – 17 000
	ДИПЛОМАТИЧЕСКИЙ ГОРОДОК	8 000 – 9 000		9 000 – 14 000		-
	мкр. ЧУБАРЫ	5 000 – 7 000		7 000 – 9 000		9 000 – 12 000
	мкр. АК-БУЛАК	8 000 – 10 000		10 000 – 14 000		14 000 – 17 000

ВЫВОДЫ

Арендный спрос на жилую недвижимость премиум и бизнес класса в IV квартале 2014 года подтверждает свою состоятельность. Изменения на рынке жилья столицы в течение года, сезонность, темпы строительства и сдачи в эксплуатацию новых объектов недвижимости, некоторые кризисные явления не оказывают значительного негативного влияния на **структуру предложений** жилых объектов. Однако, изменения на валютном рынке, привели к некоторым корректировкам **структуры спроса**. Количество запросов на квартиры и коттеджи **от 10 000 USD** во втором полугодии 2014 года сократились на **22 %**. Вместе с тем, отмечен рост потребительского интереса на объекты **от 4 000 \$ до 5 000 \$**. Наибольший процент заявок на поиск – около **67 %** - пришелся на объекты **до 4 000 USD**.

По оценкам специалистов Агентства недвижимости «East House» в 2015 году можно уверенно прогнозировать активные действия со стороны потенциальных арендаторов; укоренение тенденции роста требований к самой квартире, ее площади и планировке, качеству отделки, стилю мебели. Движение арендных ставок в сторону увеличения в **первом полугодии 2015 года** будет незначительным, в **пределах 4-5 %**.