

ОФИСЫ ТАШКЕНТА 2022: ДИАГНОСТИКА

ДЕКАБРЬ 2022

IQ **KB**

СРАВНЕНИЕ РЕГИОНОВ ПО ПРЕДЛОЖЕНИЮ СОВРЕМЕННЫХ ОФИСОВ

Предложение офисов современного качества, относящихся к классам А и В



Население городов, чел.

1,8 млн

1,3 млн

1,8 млн

2,4 млн

ВВП по странам, USD (2021)

674 млрд

282 млрд

190 млрд

69 млрд

ВВП на 1 кв. м (USD)

106 984

75 200

146 154

460 000

ОФИСНЫЕ ЗДАНИЯ «ПРАЙМ» КЛАССА В МИРОВОЙ ПРАКТИКЕ - ЧТО ЭТО?

Общепринятой практикой на мировом рынке коммерческой недвижимости является выделение особого сегмента высококлассных офисов - прайм сегмента. Объекты выделяют в отдельную группу на основе ключевых характеристик:

- Местоположение
- Качество строительства
- Управление зданием
- Коммерческие условия

На начальных этапах развития рынка ввиду ограниченного предложения премиальных объектов диапазон ставок аренды может быть более широким. Самое качественное предложение на развивающихся рынках можно отнести условно к категории «пре-прайм», т.е. объекты предлагают самый высокий уровень сервиса для рынка, но по некоторым параметрам пока не соответствуют классу «прайм».

Важным параметром классификации офисных зданий является **форма собственности помещений**. Эффективное управление зданием и предоставление высокого уровня услуг арендаторам возможно, когда все помещения остаются под контролем собственника, т.е. помещения сдаются в аренду, а не продаются отдельными блоками. Такие объекты формируют инвестиционное предложение, востребованное международными институциональными инвесторами.



Местоположение

Престижное расположение в наиболее востребованных деловых районах, чаще всего это центр города и приближенные к нему районы.



Управление зданием

Профессиональная управляющая компания позволяет предоставлять высокий уровень услуг арендаторам, а так же поддерживать исправность технических систем и презентабельность общих зон.



Коммерческие условия

Ставки аренды / цены продажи достигают максимальных уровней для рынка.



Качество строительства

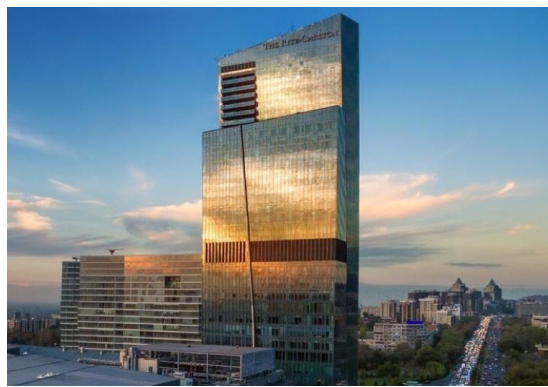
Высокое качество строительства с использованием высококачественных материалов, технологий и инженерных систем здания. Эффективные открытые планировки помещений

МЕЖДУНАРОДНЫЕ ПРИМЕРЫ «ПРАЙМ» ОФИСНЫХ ЗДАНИЙ



22, BISHOPSGATE, Лондон

Офисная площадь – 140 тыс. кв. м



ESENTAI TOWER, Алматы

Офисная площадь – 27 тыс. кв. м



OFFICE LE PALAIS, ВАРШАВА

Офисная площадь – 5,5 тыс. кв. м



QUADRIO, Прага

Офисная площадь – 16,4 тыс. кв. м

Современные стандарты премиальных офисных объектов на развитых рынках Европы и США дополнительно к базовым требованиям по качеству строительства, концепции и обслуживания зданий предполагают соответствие объектов стандартам ESG (экологические стандарты, наличие условий и инфраструктуры для здорового образа жизни резидентов и т.д.). Наличие так называемой «зелёной сертификации» становится обязательным требованием.

ЭКСПЕРТНОЕ МНЕНИЕ



В любом крупном городе прайм-здания составляют лишь малую толику от предложения всех офисов, однако они выполняют важнейшую функцию эталона для рынка. Именно по лучшим зданиям можно сделать вывод о том, насколько развит рынок, насколько город перспективен с точки зрения бизнеса. Для девелоперского сообщества Ташкента формирование прайм-сегмента является приоритетной задачей, так как это позволит поднять капитализацию рынка в целом.

Денис Соколов

Генеральный Директор
CMWP Узбекистан



«ПРЕ-ПРАЙМ» ОФИСЫ: ИНДИКАТОРЫ

Офисный сегмент Ташкента начал своё формирование с 2018 года. Качество объектов разнится в значительном диапазоне, а стандартизированный подход к классификации офисных зданий пока не разработан. Мониторинг индикаторов по разрозненным объектам не даёт адекватной картины рынка.

При этом в Ташкенте уже есть объекты премиального качества. Именно они станут образцом для развития рынка.

Строящиеся проекты, например, здания в Ташкент-Сити, выведут рынок офисной недвижимости на новый уровень.

Динамика этого сегмента будет отражать уровень развития рынка, поэтому мы выбрали данный сегмент для целей аналитики рынка.

3 кв. 2022 г.

31,3 ТЫС. КВ. М

Общее количество «прайм» офисов

<1 %

Доля свободных помещений

28* USD / кв. м /
месяц

Средневзвешенная базовая ставка
аренды

Прогноз конец 2023 г.

144 ТЫС. КВ. М

Общее количество «прайм» офисов

113 ТЫС. КВ. М

Новое строительство

35* USD / кв. м /
месяц

Средневзвешенная базовая ставка
аренды

**Базовая ставка аренды – не включает НДС, операционные расходы и коммунальные платежи (здесь и далее).*

«ПРЕ-ПРАЙМ» ОФИСЫ В ТАШКЕНТЕ

На этапе строительства со сроком завершения работ в 2022-2023 гг. находится 113 000 кв. м качественных офисных площадей в различных бизнес центрах. К завершению в 2022 году заявлен БЦ Trilliant, остальные проекты ожидаются к вводу в следующем году.

Средняя арендная ставка по сегменту «прайм» офисов продолжает расти и в 3 кв. 2022 года в среднем составляет по существующим зданиям 28 USD / кв. м / мес. (336 USD / кв. м / год). Диапазон ставок в таких объектах может варьироваться в диапазоне 22-36 USD / кв. м / мес. (без операционных расходов и НДС) в зависимости от площади, этажа и доступных сервисов в помещениях.

Из всех существующих зданий сегмента «прайм» на продажу офисные площади предлагаются только в БЦ Orient, цена продажи составляет 2500 USD / кв. м. В БЦ Trilliant цена варьируется от 2100 до 3000 USD / кв. м в зависимости от площади и этажа.

ЭКСПЕРТНОЕ МНЕНИЕ



В строящихся проектах ставка заметно выше чем в существующих, т. к. на этапе строительства находятся проекты принципиально нового качества. Например, в Ташкент-Сити ставка аренды на офисные площади достигает 35 - 40 USD / кв. м / мес. (420 – 480 USD / кв. м / год).

Алексей Тен

Коммерческий Директор
CMWP Узбекистан



КОММЕРЧЕСКИЕ УСЛОВИЯ – ПРАКТИКА РЫНКА

СТРУКТУРА АРЕНДНОГО ПЛАТЕЖА

Структура арендного платежа может включать три составляющих – ставка аренды, НДС и операционные платежи. Для базовой ставки аренды без НДС и операционных платежей используют термин «чистая ставка аренды» или «triple net». Согласно общей практике ставки аренды на рынке Узбекистана включают в себя операционные расходы. То есть платеж за организацию управления зданием (поддержка функционирования инженерных систем, клининг и ремонт общих зон, техническое обслуживание и замена комплектующих и т.д.) не выделяется в отдельный платёж как на западных рынках или в России.

ОПЕРАЦИОННЫЕ РАСХОДЫ

Согласно практике операционные расходы оценочно составляют порядка 2 USD / кв. м / мес. С нашей точки зрения такой уровень расходов представляется заниженным - из-за отсутствия профессиональных управляющих компаний, страдает качество управления. Зачастую арендаторы сами договариваются напрямую с подрядчиками, обслуживающими их помещение (ремонт, уборка). Арендатору надо быть готовым нести дополнительные расходы для обеспечения качественных услуг.

НДС

На рынке Узбекистана нет единой практики структурирования арендного платежа. Некоторые собственники включают НДС в запрашиваемую ставку аренды. Но сейчас мы видим тенденцию к вынесению НДС в отдельную часть арендного платежа. Единого подхода на рынке нет. При этом с 01.01.2023г. объявлено снижение НДС до 12%.

СТОИМОСТЬ ОТДЕЛКИ

Качественная отделка в соответствии с международными стандартами будет стоить около 400-700 USD за кв. м в зависимости от используемых материалов. Стоимость отделки без проекта местными подрядчиками (120-150долл).

ДЛИТЕЛЬНОСТЬ ДОГОВОРОВ, ВАЛЮТА И ИНДЕКСАЦИЯ

Договоры аренды всегда фиксируются в локальной валюте (сумы), привязка к иностранной валюте запрещена (исключение может быть сделано, если арендатором выступает компания со статусом «иностранного представительства»). Срок договоров аренды чаще всего короткий – 11 месяцев. Стандартного подхода к индексации ставок аренды нет. Ввиду коротких договоров аренды индексация может происходить при перезаключении договора.

ДРУГИЕ УСЛОВИЯ

Агентское вознаграждение обычно платится арендатором.

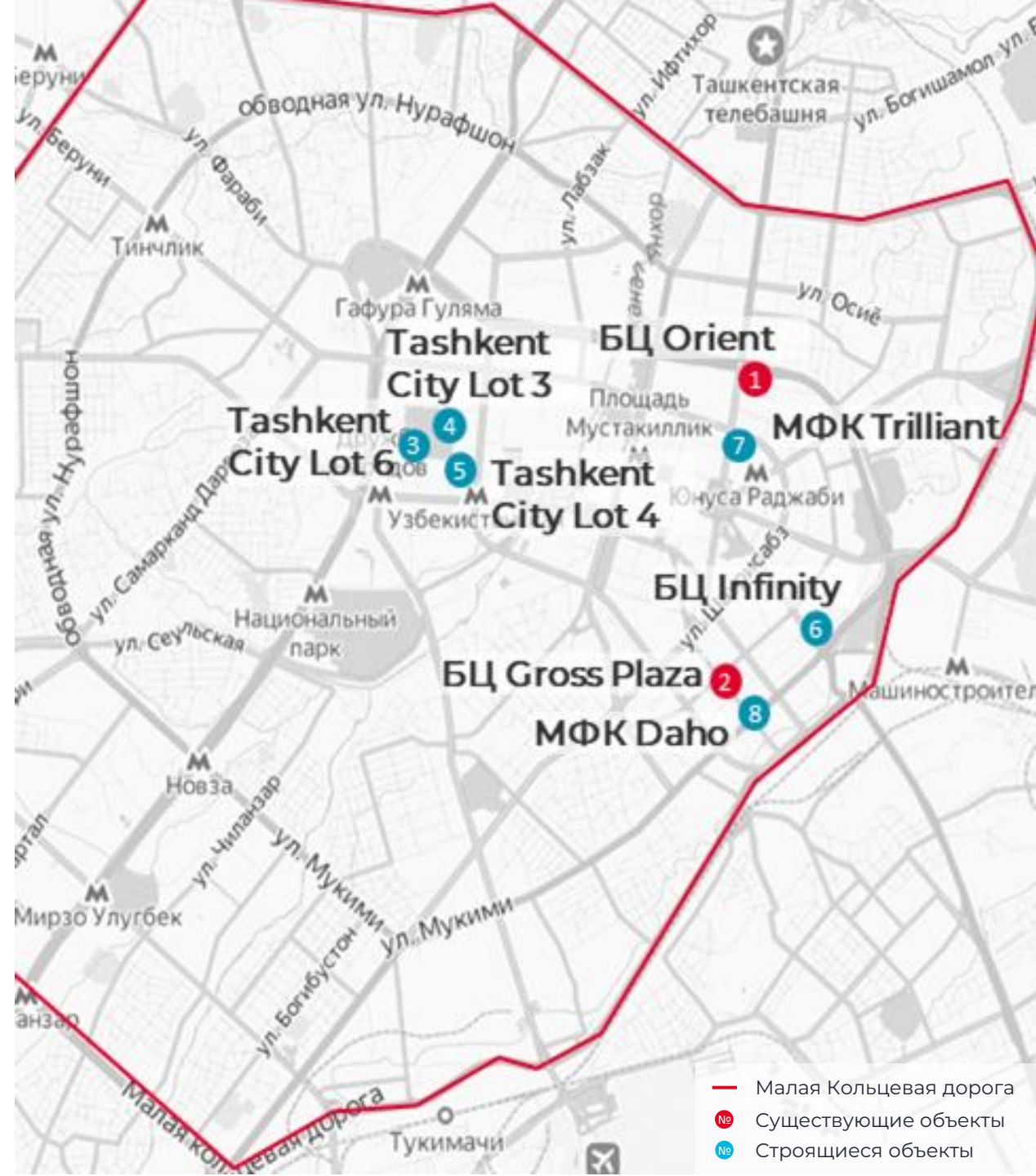
РЫНОК В ДИНАМИКЕ

	1-3 кв. 2022	2023П
Общее количество «прайм» офисных площадей, кв. м	31 300	144 000
Новое строительство, кв. м	0	113 000

01 За три квартала текущего года не было введено ни одного офисного проекта в сегменте «прайм».

02 До конца 2022 года планируется к вводу МФК «Trilliant», который станет одним из знаковых «прайм» объектов в Ташкенте.

03 Два объекта в Ташкент-Сити, планируемые к завершению в 2023 г., заметно пополнят предложение премиальных офисных площадей в Ташкенте. На рынок выйдет 59 000 кв. м офисных площадей.



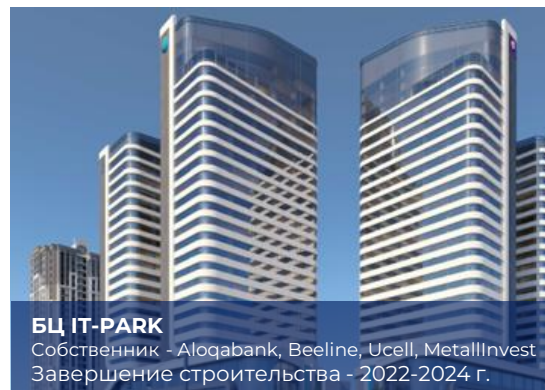
- Малая Кольцевая дорога
- № Существующие объекты
- № Строящиеся объекты

ПРИМЕРЫ «ПРАЙМ» ОБЪЕКТОВ В ТАШКЕНТЕ

СУЩЕСТВУЮЩИЕ ПРОЕКТЫ



СТРОЯЩИЕСЯ ПРОЕКТЫ



ТАШКЕНТ-СИТИ



О КОМПАНИИ

Commonwealth Partnership | Uzbekistan — часть международной группы компаний, оказывающей консультационные, инвестиционные и агентские услуги в сфере коммерческой недвижимости и работающей под названием Commonwealth Partnership [CMWP™]

Commonwealth Partnership успешно работает уже более 28 лет, оказывая услуги на территории стран СНГ и других развивающихся рынках. До апреля 2022 года компания входила в состав глобальной группы Cushman & Wakefield.

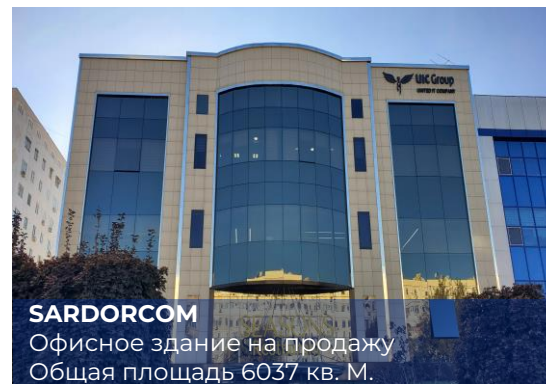
С 2018 года наша команда успешно работает над проектами на рынке Узбекистана. На данный момент открыт офис CMWP в Ташкенте и оформлено наше юридическое присутствие в Узбекистане (ООО «CWP Advisors»).

НАШИ УСЛУГИ

CMWP Uzbekistan предлагает клиентам доступ к международной экспертизе для решения комплексных задач, связанных с инвестициями, эффективным управлением и развитием проектов в недвижимости.

Команда CMWP насчитывает более 250 опытных и высококвалифицированных экспертов. Компания оказывает услуги в России и СНГ в сфере инвестиций, оценки, брокериджа, купли-продажи недвижимости, стратегического консалтинга, управления портфелем активов, эксплуатации недвижимости, аналитики по всем секторам индустрии недвижимости.

НАШИ ОБЪЕКТЫ: АРЕНДА / ПРОДАЖА ОФИСНЫХ ПЛОЩАДЕЙ





Денис Соколов FRICS

Генеральный Директор
CMWP Узбекистан

Denis.Sokolov@cmwp.uz

+998 94 022 0377

<https://t.me/dsokoloff>



Алексей Тен

Коммерческий Директор
CMWP Узбекистан

Alexey.Ten@cmwp.uz

+998 91 781 44 11

https://t.me/Aleksey_ten



Татьяна Дивина

Руководитель департамента
исследований

CMWP

Tatyana.Divina@cmwp.uz

https://t.me/tatyana_divina_life



Олег Ляпустин

Аналитик
CMWP Узбекистан

Oleg.Liapustin@cmwp.uz

+998 90 914 5632

t.me/oleg_liapustin

