



MONGOLIA
GROWTH GROUP

**CENTRAL ULAANBAATAR
OFFICE MARKET – 2015**

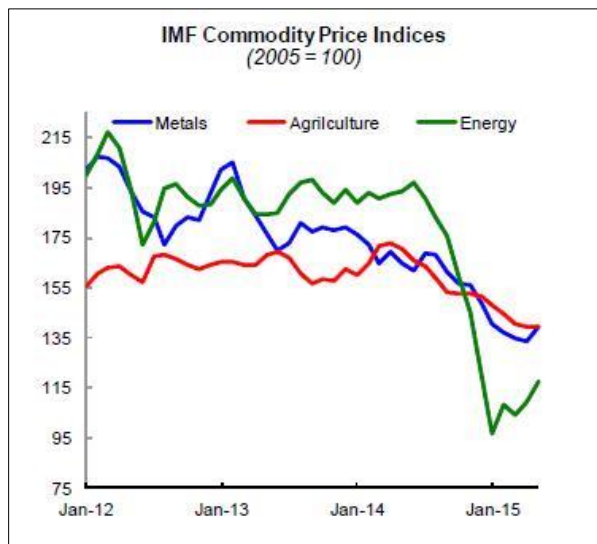


Overview

It is a buyer's market and definitely a good time to shop for a new office space with an unprecedented wealth of choices in Central Ulaanbaatar. The new offices coming on the market improve the cityscape and upgrade the existing stock of space, but at present, absorption is sluggish at best.

Over the past year approximately 150,000 sqm of new office space entered the market and did not get a warm welcome. Many more empty buildings stand quietly waiting their turn for completion. The speed of economic recovery will dictate how soon these construction projects resume along with the overall absorption rate.

Nationalist policies that took off during the 2012 parliament elections put a dampener on investor confidence and foreign investment. This unfortunately coincided with weakening demand in the global commodities market adding downward pressure on the Mongolian economy.



Source: International Monetary Fund

The 2013 GDP growth level was maintained by expansionary policies from the Government, but

this unsustainable stimulus could not be continued at a similar rate in 2014. Both falling Foreign Direct Investment (FDI) and the commodity market environment contributed to economic growth slowing to 7.8% in 2014 down from 11.6% in 2013.

A new government was appointed in late 2014, and its initiatives through the first half of 2015 have received positive reviews from the business community. The long-awaited Oyu Tolgoi second phase deal has been sealed and many promising steps have been taken to lure investment into the country. However, the wider market forces have been difficult to overcome as commodity prices continued to fall throughout 2014 and through the first half of 2015 and multiple sizable projects remain stalled due to political interference.

The office market has been directly affected by FDI flows and related business activity. The surge of new construction that began in 2011's high growth period still retains its momentum adding new supply year after year. On the other hand, the slowdown of investment has meant weaker demand to the point where occupancy has fallen as low as 50% in certain grade A office buildings. The supply glut cannot be reversed for at least a couple of years unless economic conditions improve dramatically along with a substantial drop in new speculative supply.

An aerial photograph of a city at dusk or dawn. The sky is a mix of light blue and orange. In the foreground, a large, modern building with a curved, glass facade and a metallic, grid-like pattern on its lower levels is the central focus. To its right, a dense urban area with various buildings, including one with a prominent red facade, is visible. In the background, a range of mountains is silhouetted against the sky. A semi-transparent red banner is overlaid across the middle of the image, containing the word "OCCUPANCY" in white, bold, sans-serif capital letters.

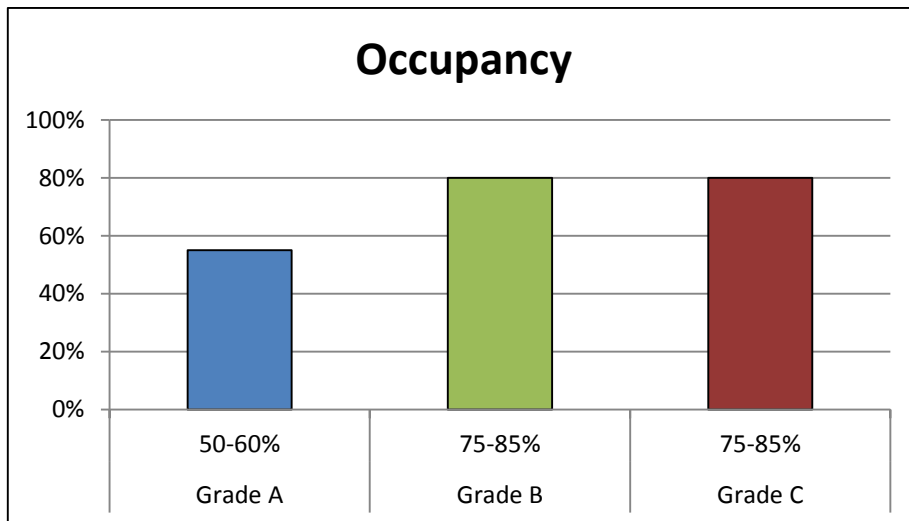
OCCUPANCY

Occupancy Trends

The negative trends for the office market continued throughout 2014 and into 2015, as unsustainable government stimulus waned, the underlying imbalances manifested in significant economic deceleration. On the other hand, the projects started during high economic growth years continued to come online, resulting in serious over-supply in the market.

Occupancy levels have continued to decrease throughout the office sector, with Grade A buildings being the most severely affected due to tenants moving to cheaper space in less prestigious buildings. Grade B and C buildings have benefitted from this trend, but the rate of new supply has mitigated this advantage somewhat.

Occupancy	Range '15	Average '15	Range '14	Average '14	Average change
Grade A	50-60%	55%	70-80%	75%	(20%)
Grade B	75-85%	80%	80-90%	85%	(5%)
Grade C	75-85%	80%	80-90%	85%	(5%)



Source: MGG research



LEASE RATES

Rental Rates

Rents are indicative of an office type in a particular region of the city. Actual prices do vary and are negotiable. Prices are in USD per square meter per month.

By rent price range

Range	Note	Examples			
		Office Building	Rent	Grade	Location
\$35-40	Prime location grade A offices	Blue Sky Tower	\$40	A	Central Business District /CBD/
		Central tower	\$40	A	CBD
\$25-35	Well-known, centrally located grade B buildings command the second highest rent rates.	New Century Plaza	\$26	B	Peace Bridge
		Twin Tower	\$26	B	Seoul Street
\$20-25	Most grade B buildings, including some older offices are suffering from declining demand as new competitors come on the market	Shonkhor Tower	\$23	B	CBD
		Express Tower	\$23	B	Central
		Elite Building	\$22	B	CBD
		Peace Tower	\$21	B	State Department Store /SDS/ Area
< \$20	Grade B offices in a removed location, or conveniently located but comparatively old as well as grade C offices command the lowest rent rates.	Capital Center	\$11	C	Central
		Dalai Tower	\$15	C	Embassy
		Max Tower	\$19	B	SDS Area
		Metro Business Center	\$18	B	Small Ring Road Area
		AB Center	\$13	C	Small Ring Road Area

By location

Location	Examples		
	Office Building	Rent	Grade
CBD	Elite Building	\$22	B
	Shonkhor Tower	\$23	B
Embassy Area	Diplomat Business Center	\$15	C
	Dalai Tower	\$15	C
Peace Bridge	New Century Plaza	\$26	B
Central	City Tower	\$18	B
	Express Tower	\$23	B
Small Ring Road Area	Metro Business Center	\$18	B
	AB Center	\$13	C
SDS Area	Max Tower	\$19	B
	Peace Tower	\$21	B
	Argabileg	\$16	C
Seoul Street	Twin Tower	\$26	B
Non-central locations	Khan-Uul Tower	\$13	C
	Capital Center	\$11	C



OUTLOOK

New Developments

The office stock in the city core has expanded by a one-third in the past year. These new offices were projects that had already progressed close to finish before the economy slowed to single digit growth rates.

Many other projects stalled mid-construction due to the difficult economic environment. Though the 2015 supply level reached last year’s MGG Properties projection, many stalled projects pushed the 2016 projection from 759,000 sqm down to 686,000 sqm. Assuming that the investment environment improves following the recent Oyu Tolgoi underground mine progress along with other government efforts to improve the economy, the supply growth should pick up again in future years to the previously expected levels. However, the current supply glut in the office market is apparent even to the most optimistic investors and few new office projects have been reported.

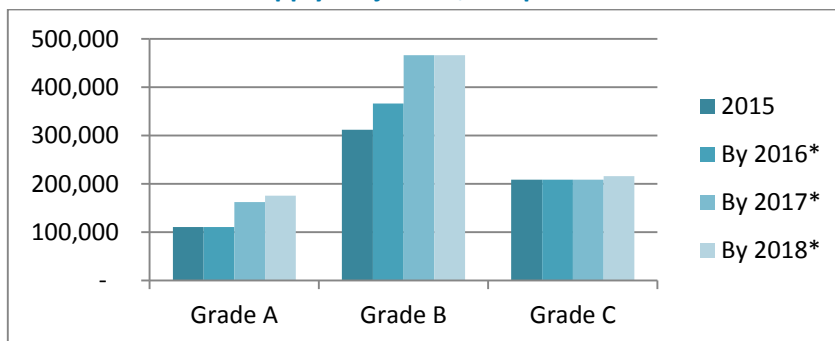
Ulaanbaatar Office Supply Projection

	2015	By 2016*	Change	By 2017*	Change	By 2018*	Change
Grade A	110,815	110,815	0%	162,377	47%	175,537	8%
Grade B	311,940	366,375	17%	466,730	27%	466,730	0%
Grade C	209,065	209,065	0%	209,065	0%	216,073	3%
Total	631,820	686,255	9%	838,172	22%	858,340	2%

* Projection

Source: MGG research

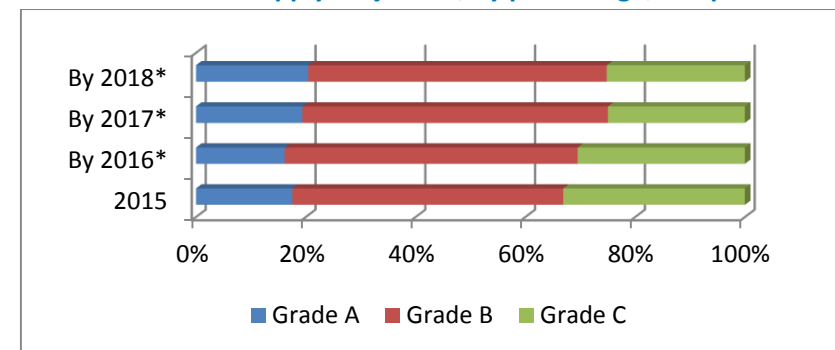
Ulaanbaatar Office Supply Projection, in sqm



* Projection

Source: MGG research

Ulaanbaatar Office Supply Projection, by percentage, in sqm



* Projection

Source: MGG research

Notable Developments

City Tower | 15,000 sqm | Central Opening in 2015

This slender 24-story tower is adjacent to the 13-story City Center built in 2003 and comes from the same project developers. Projecting from right behind the Central Culture Palace, the clean design of this building blends perfectly into the surrounding cityscape yet markedly stands out being the 3rd highest completed building in Ulaanbaatar, and one of only a handful of buildings above 15 floors. This mixed-use project is planned to feature 9 floors of hotel rooms, 5 floors plus the roof of Food And Beverage (F&B) and entertainment, parking at the B1 level and 10 floors of office space. Office space is quoted at 18 USD per sqm.

Mega Tower | 12,000 sqm | Peace Bridge Opening in 2015

The latest addition to the Peace Bridge area offices, Mega Tower is also by far the largest. The basement level will have 15-spot car parking, the first 3 floors will be dedicated to retail and F&B and the remaining 10 floors will be office space. The clean modern design was done by an Italian architect and the project is fitted out with European air conditioning, electrical and plumbing systems.

Galaxy Tower | 8,000 sqm | Stadium Area Opened in 2014

The heavily expanding residential districts in the south of the city have prompted several new office buildings in the area. Though quite removed from the city center, Galaxy Tower has gained a good reputation – the stylish office building was built by German Standard LLC and will feature 5 floors of entertainment and amenities. Floors 1-3 as well as 11-12 will be used for retail and F&B, and the remaining 7 floors from 4-10 will feature offices. Office space is quoted at 35 USD per sqm.

Crown Mining Center | 15,000 sqm | Tengis Area Opening in 2015

This large 17 floor mixed-use twin development has promised to feature the first Holiday Inn location in the country. The site is removed from the city center with few modern offices in the area, though relatively close to the State Department Store. Office space is quoted at 20 USD per sqm.



MONGOLIA
GROWTH GROUP

Улаанбаатар хотын төвийн
оффисийн зориулалттай үл
хөдлөх хөрөнгийн судалгаа –
2015



Удиртгал

Улаанбаатар хотын төвөөр оффисын талбай хайхад нэн тохиромжтой үе тохиож түрээслэгчдийн хувьд зах зээлийн өргөн сонголт бий болоод байна. Шинэ оффисын барилга олноор нэмэгдэж байгаа нь хотын өнгө үзэмж төдийгүй бизнес эрхлэх орчинг сайжруулж байгаа билээ. Гэвч одоогийн байдлаар зах зээлийн эрэлт сул бөгөөд шингээлт маш удаан байна.

Өнгөрсөн нэг жилийн хугацаанд ойролцоогоор нийт 150,000 метр кв. талбай бүхий оффисын барилгууд зах зээлд шинээр нэмэгдсэн боловч нийлүүлэлт илүүдэлтэй байгаа өнөөгийн нөхцөлд зах зээлийн орчин эдгээр барилгуудыг таатай хүлээж аваагүй юм. Гэтэл үүнээс гадна дуусаагүй олон барилга ээлжээ хүлээн чимээгүй зогсоор байна. Барилгын ажил хэзээ үргэлжлэх нь эдийн засаг буцан сэргэх хурдаас шууд хамааралтай байх болно.

2012 оны УИХ-ын сонгуулийн үеэр төрийн бодлогод үндсэрхэг үзэл газар авсан нь хөрөнгө оруулагчдын хандлагад сөргөөр нөлөөлсөн юм. Харамсалтай нь мөн энэ үеэд дэлхийн зах зээл дэх ашигт малтмалын эрэлт буурч Монголын эдийн засагт нэмэлт цохилт болсон билээ.



Эх үүсвэр: Олон Улсын Валютын Сан


Энэ мэт асуудлууд эдийн засагт хуримтлагдсан хэдий ч 2013 онд төрөөс эдийн засгийг тэлэх бодлого баримталсан нь ДНБ-ий өсөлтийг харьцангуй өндөр хэвээр хадгалсан юм. Харин 2014 оноос төрөөс эдийн засгийг хүчээр тэлэх бодлогыг үргэлжлүүлэхэд хүндрэлтэй болж тэлэх бодлого суларсанаар эдийн засагт хүнд байдал үүссэн юм. Гадаадын Шууд Хөрөнгө Оруулалт /ГШХО/-ын үргэлжилсэн бүүралттай зэрэгцэн ашигт малтмалын дэлхийн зах зээл дээрх нөхцөл улам муудсанаар төгрөгийн ханш огцом унасан юм. Эдийн засгийн өсөлт 2013 онд 11.6% байсан бол 2014 он гэхэд 7.8% болж буурсан билээ.

2014 оны сүүлээр шинэ засгийн газар томилогдож 2015 оны эхний хагаст эдийн засгийг сэргээхээр идэвхтэй ажилласан нь бизнес эрхлэгчдээс эерэг үнэлгээ авсан юм. Удаан хүлээгдсэн Оюу Толгой уурхайн хоёрдугаар шатыг эхлүүлэх гэрээ зурагдснаас гадна Монгол улс руу хөрөнгө оруулалт татах олон амжилттай ажлууд хийгдэв. Гэвч дэлхийн зах зээл дээрх ашигт малтмалын үнэ 2014 түрш эрчтэй унаж 2015 оны эхний хагаст ч маш сул хэвээр байв. Энэ нь Монголын эдийн засгийн өсөлт ирэх хэдэн жилийн турш сул хэвээр байна хэмээн урьдчилан дүгнэх үндэслэл болж байна.

ГШХО-ын татрал, мөн түүнээс шалтгаалан бизнесийн үйл ажиллагаа хумигдсан нь оффисын зах зээлд шууд сөрөг нөлөө үзүүлсэн

билээ. 2011 онд эдийн засгийн хурдацтай өсөлтийн үед эхэлсэн олон тооны барилгын ажлууд үргэлжилсээр байгаа бөгөөд жил бүр зах зээлд шинэ нийлүүлэлт нэмсээр байна. Харин нөгөө талаас хөрөнгө оруулалт

удааширснаар жилээс жилд эрэлт багасч өнөөдрийн байдлаар А зэрэглэлийн оффис дүүргэлт 50% хүртэлээ буурахад хүрээд байна. Өнөөгийн нөхцөлд хэт нийлүүлэлт ойрын хэдэн жилдээ үргэлжлэх хандлагатай байна.

An aerial photograph of a modern office building with a distinctive curved glass facade. The building is the central focus, with its curved section reflecting the sky. In the background, a cityscape is visible, including other buildings, a road with traffic, and a large mountain range under a clear sky. A semi-transparent red banner is overlaid on the right side of the image, containing the text.

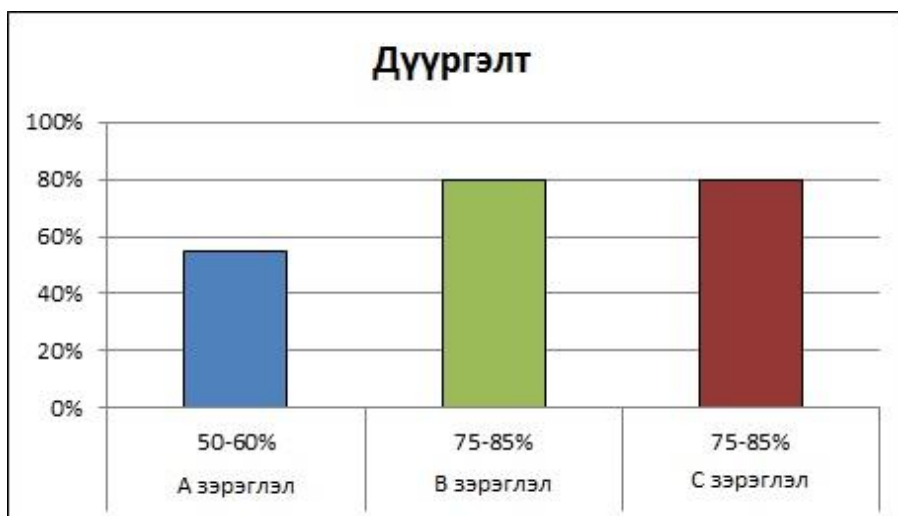
Оффисын барилгын дүүргэлт

Оффисын барилгын дүүргэлт

Оффисын зах зээлд үүссэн сөрөг хандлага 2014, 2015 оны турш үргэлжилсээр байв. Эдийн засагт 2012 оноос хойш үүсээд байсан асуудлууд 2014 онд улам хүндэрч эдийн засаг эрчтэй удааширч эхэлсэн юм. Харин нөгөө талаас эдийн засгийн өндөр өсөлттэй үед эхлүүлсэн барилгын ажлууд дуусч зах зээлийн нийлүүлэлт эрэлтээс хэт давж эхлэв.

Оффис дүүргэлтийн хувь салбарын бүх хэсэгт буурсаар байсан ба энэ нь А зэрэглэлийн оффист хамгийн ихээр ажиглагдсан. Жилийн өмнө А зэрэглэлийн оффис түрээслэгчид илүү хямд, зэрэглэл доогуур оффисууд руу шилжсэнээр доогуур зэрэглэлийн оффисуудад эерэг нөлөө үзүүлж байсан бол сүүлийн улиралуудад доогуур зэрэглэлийн оффисуудад ч эдийн засгийн хямрал нөлөөлж эхлээд байна.

Дүүргэлт	Хэлбэлзэл '15	Дундаж '15	Хэлбэлзэл '14	Дундаж '14	Дундаж өөрчлөлт
А зэрэглэл	50-60%	55%	70-80%	75%	(20%)
В зэрэглэл	75-85%	80%	80-90%	85%	(5%)
С зэрэглэл	75-85%	80%	80-90%	85%	(5%)



Эх үүсвэр: MGG судалгаа



Түрээсийн үнэ ханш

Түрээсийн үнэ ханш

Доор өгөгдсөн түрээсийн үнэ нь хотын тодорхой нэг бүс дэх тодорхой нэг зэрэглэлийн оффисын үнийн хандлагыг илэрхийлэх зорилготой юм. Бодит байдал дээр түрээсийн үнэ нь хэлбэлздэг ба талууд хоорондоо хийх хэлэлцээр дээр тулгуурлаж болох юм. Түрээсийн үнийг нэг сарын үнээр, америк доллараар үзүүлсэн болно.

Түрээсийн үнийн хэмжээгээр

Ангилал	Тайлбар	Жишээ			
		Оффисын Нэр	Түрээсийн үнэ	Зэрэглэл	Байршил
\$35-40	Дээд зэргийн байршилтай А зэрэглэлийн оффисууд	Blue Sky Tower	\$40	A	Бизнесийн төв дүүрэг /БТД/
		Central tower	\$40	A	БТД
\$25-35	Нийтэд сайн танигдсан, байршил сайтай В зэрэглэлийн оффисууд өндөр үнэтэй байна.	New Century Plaza	\$26	B	Энхтайвны Гүүр
		Twin Tower	\$26	B	Сөүлийн гудамж
\$20-25	Ихэнх В зэрэглэлийн барилгууд, үүнд зах зээл дээр олон шинэ чанартай өрсөлдөгчид гарч ирж байгаагаас үнэ нь унаж буй зарим нэг харьцангуй хуучин барилгууд бас орно.	Shonkhor Tower	\$23	B	БТД
		Express Tower	\$23	B	Төв
		Elite Building	\$22	B	БТД
		Peace Tower	\$21	B	Улсын Их Дэлгүүр /УИД/ орчим
< \$20	Захын дүүргүүдэд байрлах В зэрэглэлийн, байршил сайтай хэдий ч хуучирсан В зэрэглэлийн, мөн С зэрэглэлийн оффисууд хамгийн хямд үнэтэй байна.	Capital Center	\$11	C	Төв
		Dalai Tower	\$15	C	Элчингийн дүүрэг
		Max Tower	\$19	B	УИД орчим
		Metro Business Center	\$18	B	Бага тойруу
		AB Center	\$13	C	Бага тойруу

Байршилаар

Байршил	Жишээ			
	Оффисын Нэр	Түрээсийн үнэ	Зэрэглэл	
БТД	Elite Building	\$22	B	
	Shonkhor Tower	\$23	B	
Элчингийн дүүрэг	Diplomat Business Center	\$15	C	
	Dalai Tower	\$15	C	
Энхтайвны Гүүр	New Century Plaza	\$26	B	
	Central	City Tower	\$18	B
	Express Tower	\$23	B	
Бага тойруу	Metro Business Center	\$18	B	
	AB Center	\$13	C	
УИД орчим	Max Tower	\$19	B	
	Peace Tower	\$21	B	
	Argabileg	\$16	C	
Сөүлийн гудамж	Twin Tower	\$26	B	
Төвийн бус байршил	Khan-Uul Tower	\$13	C	
	Capital Center	\$11	C	

A tall building under construction at dusk. The building's upper section is dark and appears to be covered in scaffolding or construction materials. A large crane is positioned on top of the building. The lower sections of the building show a grid-like structure of windows and balconies. The sky is a mix of blue and orange, indicating sunset. In the background, a cityscape with various buildings and lights is visible under a hazy sky. A red horizontal bar is overlaid on the right side of the image, containing the text.

ХЭТИЙН ТӨЛӨВ

Шинэ барилга

Хотын цөм бүс дахь оффисын нөөц өнгөрсөн нэг жилийн хугацаанд 30 гаруй хувиар огцом өслөө. Зах зээл дээр гарч ирсэн эдгээр шинэ оффис нь эдийн засаг эрс удаашрахаас өмнө амжаад барилгын ажил нь ерөнхийдөө дууссан байсан барилгууд юм.

Харин барилгын бусад олон төсөл хөрөнгө оруулалтын орчин муудсан энэ үед явц дундаа зогссон байдалтай байна. Зах зээл дахь оффисын талбайн нөөцийн хэмжээ 2015 онд өмнөх жилийн урьдчилсан таамаглалд гарсан хэмжээндээ хүрсэн юм. Харин олон зогсонги барилгын улмаас 2016 оны тухайд хийгдсэн таамаглал өмнөх жил 759,000 м. кв. байсан бол одоогоор 686,000 м. кв. болж буурахад хүрээд байна. Хэрэв Оюу Толгойн газар доорх уурхайн хувьд гарсан ахиц мөн Засгийн газраас хэрэгжүүлж буй бусад арга хэмжээний үр дүнд хөрөнгө оруулалтын орчин сайжирсан тохиолдолд нөөцийн өсөлт ирэх жилүүдэд өмнөх төсөөллүүдийн хэмжээнд буцан очих боломжтой байна. Гэсэн хэдий ч зах зээлд эрэлтээ давсан хэт нийлүүлэлтийн байдал үүссэн нь нэгэнт тодорхой болсон бөгөөд энэ нөхцөлд оффисын төсөл шинээр зарлагдахгүй байна.

Улаанбаатар дахь оффисын нөөцийн таамаглал

	2015	2016*	Өөрчлөлт	2017*	Өөрчлөлт	2018*	Өөрчлөлт
А зэрэглэл	110,815	110,815	0%	162,377	47%	175,537	8%
В зэрэглэл	311,940	366,375	17%	466,730	27%	466,730	0%
С зэрэглэл	209,065	209,065	0%	209,065	0%	216,073	3%
Нийт	631,820	686,255	9%	838,172	22%	858,340	2%

* Таамаглал

Эх үүсвэр: MGG судалгаа

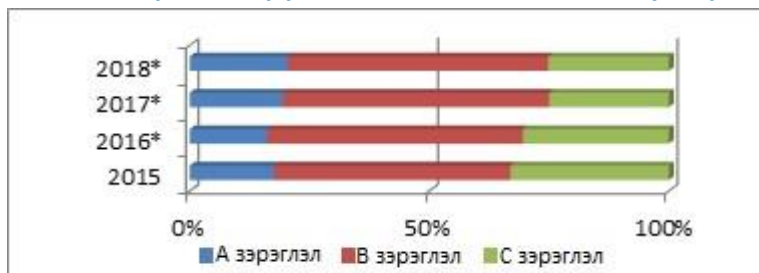
Улаанбаатар дахь оффисын нөөцийн таамаглал, /м.кв.-аар/



* Таамаглал

Эх үүсвэр: MGG судалгаа

Улаанбаатар дахь оффисын нөөцийн таамаглал, хувиар /м.кв.-аар/



* Таамаглал

Эх үүсвэр: MGG судалгаа

Онцлох барилга

City Tower | 15,000 м. кв. | Төв

2015 онд нээгдэх

Нарийхан 24 давхар энэ шинэ барилга 2003 онд баригдсан 13 давхар City Center-ийн залгаа байрших ба төслийн захиалагч нь нэг юм. Соёлын Төв Өргөөний яг цаанаас сүндэрлэх бөгөөд барилгын цэвэрхэн дизайн нь орчинтойгоо сайн зохицох боловч нөгөө талаас Улаанбаатарт баригдаж дууссан 3 дахь өндөр барилга мөн 15-аас дээш давхартай цөөн хэдэн барилгын нэг болохоор онцгойрч харагдана. Ашиглалтын хувьд холимог буюу нийт 9 давхар нь зочид буудал, тагтны давхар ороод нийт 6 давхар нь бар ресторан, зоорийн В1 давхар машины зогсоол мөн нийт 10 давхар нь оффисын өрөөнүүд байхаар төлөвлөгджээ. Оффисын талбайн түрээс м. кв. нь 18 ам. доллар орчим байна.

Mega Tower | 12,000 м. кв. | Энхтайвны Гүүр

2015 онд нээгдэх

Энхтайвны гүүр орчимд бас нэг оффис шинээр нэмэгдсэн нь тэр хавийн бусад оффисоос харьцангуй том Mega Тауэр юм. Зоорийн давхарт 15 машины зогсоол, эхний 3 давхарт бар ресторан худалдаа үйлчилгээ, үлдсэн 10 давхарт оффисын талбай байхаар төлөвлөгдөж байгаа юм. Цэвэрхэн орчин үеийн дизайныг Итали архитектор гаргасан ба тус барилга нь Европ агааржуулагч, цахилгаан сантехникийн системээр тоноглогдсон байна.

Galaxy Tower | 8,000 м. кв. | Төв цэнгэлдэх хүрээлэн орчим

2014 онд нээгдсэн

Хотын урд хэсэгт орон сууцны хорооллууд олноор нэмэгдсэний учир тухайн хэсэгт хэд хэдэн шинэ оффисын барилга баригдсан юм. Нээгдээд удаагүй Galaxy Tower нь хэдийгээр хотын төвөөс зайдуу байрлалтай ч түрээслэгчдийн дунд нэр хүнд сайтай байна. Энэхүү дэгжин шийдэлтэй 13 давхар оффисыг Герман Стандарт ХХК барьсан ба нийт 5 давхар нь бар ресторан, фитнес, бассейн, спа центр гэх мэт үйлчилгээ, ба 4-10 давхарт байрлах нийт 7 давхар талбай нь оффисын зориулалттай юм. Оффисын талбайн түрээс м. кв. нь 35 ам. доллар орчим байна.

Crown Mining Center | 15,000 м. кв. | Тэнгис кинотеатр орчим

2015 онд нээгдэх

Энэхүү 17 давхар ихэр барилга нь холимог зориулалттай бөгөөд олон улсын зочид буудлын сүлжээ Holiday Inn брэндийн Монгол дахь анхны салбарын байршил болохоор төлөвлөж байгаагаа зарлаад байгаа билээ. Байрлалын хувьд хотын төвөөс тусгаарлагдсан, ойр орчимд орчин үеийн шийдэлтэй оффисын барилга ховор хэдий ч нөгөө талаас Улсын Их Дэлгүүртэй харьцангуй ойрхон юм. Оффисын талбайн түрээс м. кв. нь 20 ам. доллар орчим байна.