

ОБЗОР РЫНКА КОММЕРЧЕСКИХ ПЛОЩАДЕЙ

1-й квартал 2013 года

Офисные помещения

В начале 2013 года на рынке офисных помещений Риги сохранилась тенденция предыдущих периодов – в востребованных арендаторами местах уменьшился удельный вес качественных свободных помещений и немного увеличилась арендная плата таких помещений.

Так же как и в предыдущие периоды, активность арендаторов в основном связана с желанием имеющиеся офисные помещения заменить на более качественные, соответствующие их требованиям. Ротации арендаторов способствует также желание собственников помещений повысить арендную плату, что в сегодняшних экономических условиях не всегда является обоснованным шагом.

Наибольший спрос на офисные помещения наблюдается в активном центре Риги и в качественных офисных зданиях в окрестностях улиц Дунтес, Сканстес, а также в ближнем Задвинье. Примерно три четверти спроса обеспечивают предприятия, которым необходимы офисы площадью 200 квадратных метров, интерес также к помещениям площадью 350-400 квадратных метров. Наибольший спрос арендаторов на помещения класса В. В первом квартале года в центре Риги активно искали помещения предприятия, предоставляющие юридические услуги, медицинские услуги банковские структуры, а также иностранные посольства.

Амплитуда арендной платы офисных помещений класса А в начале 2013 года была 10–16 евро за квадратный метр в месяц, помещений класса В – 7–12 евро (в центре Риги – 9–12 евро, в Задвинье и в других местах за пределами центра – 7–10 евро) за квадратный метр в месяц, а помещения класса С – 4–6 евро за квадратный метр в месяц.

В конкретных сделках арендная плата зависит от площади – арендуя меньшие помещения, она может быть выше средней, в свою очередь, арендуя офис с большей площадью, можно договориться о более низкой арендной плате. Также на размер арендной платы могут влиять и другие факторы.

Удельный вес не арендованных помещений в сегменте офисов класса А снизился до минимума, в середине 2012 года этот показатель был около 10%. В сегменте класса В объём не арендованных помещений в различных частях Риги отличается – в центре Риги удельный вес свободных помещений в начале этого года составил приблизительно 10%, а в Задвинье – примерно 25%.

Снижение удельного веса свободных помещений и изменение арендной платы стимулирует возобновление планов девелоперов на строительство офисных зданий. Пока эти намерения ограничивают жёсткие условия получения банковского финансирования. В ближайшие годы предложение офисных помещений может пополнить только несколько новых зданий, строительство которых девелоперы профинансируют из своих средств.

Количество и объем кредитов выданных предприятиям



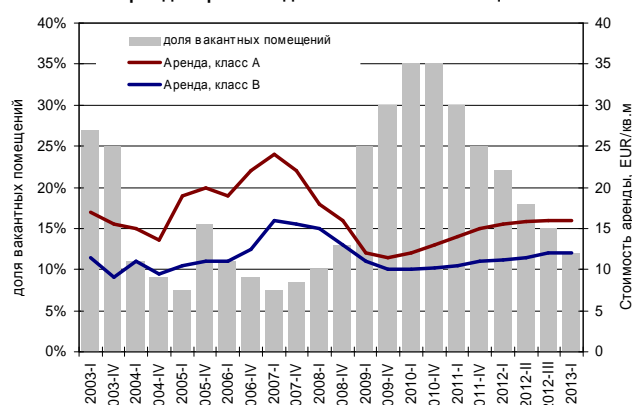
Источник: Комиссия рынка финансов и капитала, LATIO

Стоимость аренды офисных помещений, свободные площади

Категория помещений	Стоимость аренды, EUR/кв.м в месяц	Доля свободных помещений
Класс А	10 - 16	5%
Класс В (в центре Риги)	9 - 12	10%
Класс В (за пределами центра)	7 - 10	25%

Источник: LATIO

Аренда офисов и доля вакантных помещений



Источник: LATIO

ОБЗОР РЫНКА КОММЕРЧЕСКИХ ПЛОЩАДЕЙ

1-й квартал 2013 года

Торговые помещения

Наибольшая активность арендаторов в сегменте торговых помещений в первом квартале 2013 года сохранилась в Старой Риге и в центре Риги. Удельный вес не арендованных помещений в активном центре столицы ничтожен. За последние три года он уменьшился очень стремительно – в конце 2009 года свободных было 25–30% торговых помещений.

Хорошие помещения в Старой Риге и в активном центре, в местах с движением пешеходов соответствующим сфере деятельности арендаторов, сдаются в короткие сроки, количества таких предложений недостаточно. Дефицит помещений в центре Риги подтверждают также первые случаи послекризисного периода, когда арендодатель компенсирует нынешнему арендатору покидание помещений до истечения срока договора, и привлекает нового арендатора, который согласен на более высокую арендную плату.

Чаще всего нуждам арендаторов соответствуют помещения площадью 50–70 квадратных метров, однако в центре Риги помещений с такой площадью практически нет, нередко предприятиям приходится снимать большие площади с подвалом или вспомогательными помещениями. Учитывая спрос на меньшие помещения, собственники больших площадей соглашаются их разделить на меньшие и сдавать разным арендаторам.

В этом году в активном центре, к примеру, на улице Елизабетес, могут быть предложены торговые помещения в нескольких зданиях, которые находятся в процессе строительства или реконструкции.

В Старой Риге и в центре Риги наиболее активными являются рестораны и другие предприятия общепита.

В старой Риге на таких улицах как Калькю, Вальню, Аудею арендная плата за помещения площадью 50–100 квадратных метров в 1 квартале 2013 года составила 40–70 евро за квадратный метр в месяц. В центре Риги на лучших торговых улицах – Тербатас, К.Барона в направлении от центра до улицы Гертрудес, на улице Бривибас до улицы Лачплеша, на улице Елизабетес в промежутке между улицами Бривибас и Чака, вблизи железнодорожного вокзала – месячная арендная плата помещений площадью 150 квадратных метров в 1 квартале была 15–25 евро за квадратный метр.

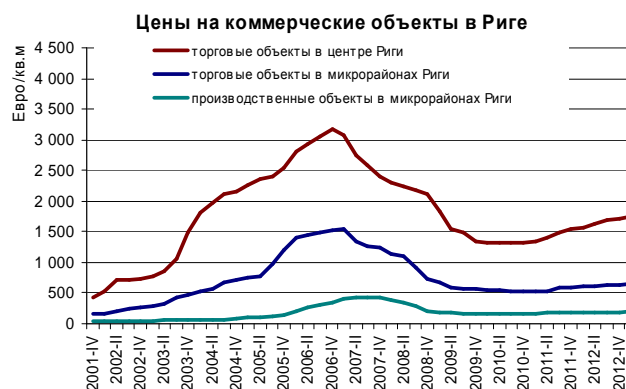
В центральной части города, дальше от активного центра, удельный вес не арендованных торговых помещений постепенно продолжает уменьшаться. Месячная арендная плата помещений в таких местах составляет 4–15 евро за квадратный метр. И в микрорайонах в местах с интенсивным пешеходным движением месячная арендная плата хороших торговых помещений составляет 4–15 евро за квадратный метр.

Продажная цена торговых помещений в очень хороших местах активного центра или Старой Риги составляет 4 000–7 000 евро за квадратный метр, в других местах центра – 1 200–2 300 евро за квадратный метр.

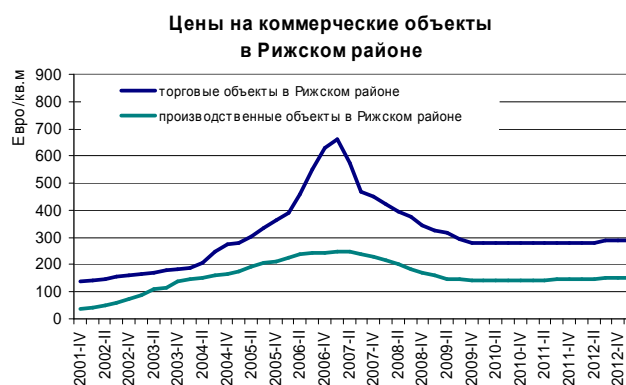
Стоимость аренды торговых помещений, свободные площади

Категория помещений	Стоимость аренды, EUR/кв.м в месяц	Доля свободных помещений
Лучшие торговые помещения в Старой Риге	40 - 70	0%
Помещения на активных торговых улицах	15 - 25	10%

Источник: LATIO



Источник: LATIO



Источник: LATIO

ОБЗОР РЫНКА КОММЕРЧЕСКИХ ПЛОЩАДЕЙ

1-й квартал 2013 года

Складские и производственные помещения

Активность арендаторов в сегменте складских и производственных помещений в начале 2013 года, осталась на уровне предыдущего года. Количество предлагаемых помещений высшей категории сравнительно небольшое, поэтому освободившиеся помещения арендаторов находят в короткие сроки. В начале года сохранилась ротация арендаторов.

Наибольший спрос на хорошие складские и производственные помещения площадью до 500–1000 квадратных метров. Количество соответствующих предложений ограничено.

Возобновился интерес к приобретению и реконструкции промышленных помещений построенных в советское время. Преимущество таких объектов по сравнению со строительством новых помещений – уже выстроенные коммуникации и инфраструктура.

В Риге в сегменте складских помещений высшей или категории *Prime*, арендная плата составляет 4–4,5 евро за квадратный метр в месяц. Удельный вес свободных площадей в этой категории помещений около 5%.

В категории складских помещений класса А, в которую входят новые, а также реконструированные, отвечающие современным требованиям помещения, средняя арендная плата в месяц составляет 3–3,5 евро за квадратный метр. Удельный вес свободных площадей в этой категории уменьшился до 15%.

В категории складских помещений класса В, состоящей из помещений в хорошем техническом состоянии построенных в советское время, арендная плата составляет 1,5–2,5 евро за квадратный метр в месяц, а удельный вес свободных помещений около 30%.

Земля под коммерческую застройку

Спрос на земельные участки, подходящие для строительства офисных или жилых зданий, в первом квартале в центре Риги был низким. Это связано с жесткими требованиями получения банковского финансирования необходимого для развития таких проектов, среди которых также условие о привлечении определённого числа арендаторов или покупателей жилья до реализации проекта.

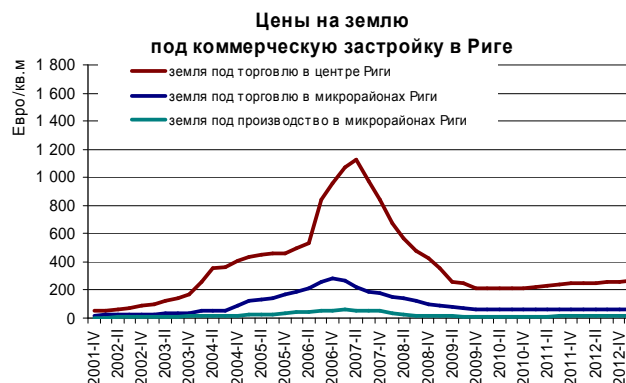
Цены на земельные участки, подходящие для строительства жилых домов в центральной части Риги, с расчётом на полезную площадь здания, составили 250-1500 евро за квадратный метр в зависимости от объёма и местонахождения проекта. Наивысшего уровня цены на землю достигают в Старой Риге и её окрестностях.

Сохраняется интерес к земельным участкам под строительство складских и производственных помещений для своих нужд. Такие земельные участки должны быть с доступными коммуникациями, рядом со спальными районами Риги.

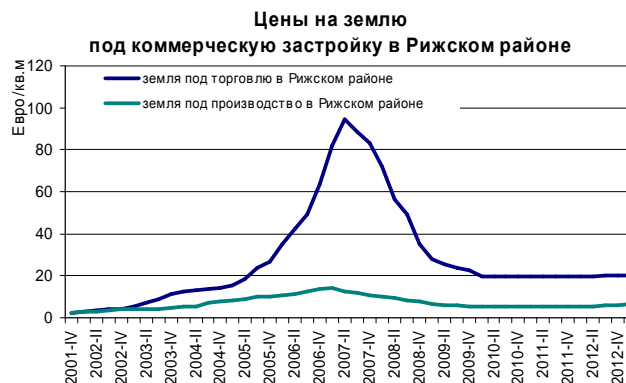
Стоимость аренды складских помещений, свободные площади

Категория помещений	Стоимость аренды, EUR/кв.м в месяц	Доля свободных помещений
Prime	4 - 4,5	5%
Класс А	3 - 3,5	15%
Класс В	1,5 - 2,5	30%

Источник: LATIO



Источник: LATIO



Источник: LATIO

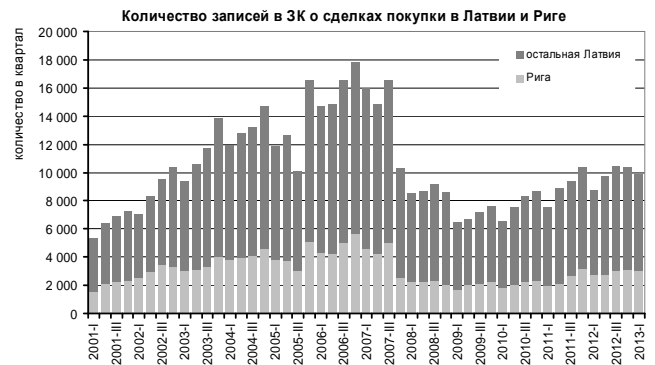
ОБЗОР РЫНКА КОММЕРЧЕСКИХ ПЛОЩАДЕЙ

1-й квартал 2013 года

Инвестиции

Несмотря на то, что в последнее время заключено несколько сделок, инвесторы, интересующиеся приобретением коммерческой недвижимости, по-прежнему осторожны. Такая ситуация в основном связана с уровнем доходности, который обеспечивает нынешняя арендная плата. Средняя доходность объектов денежного потока сейчас около отметки 6% и многие инвестиционные фонды это не устраивает. Ещё одна причина ожидания – инвесторы не хотят приобретать собственность с помощью сложной структуры сделки, к примеру, покупая доли капитала предприятия.

Активнее стал рынок жилых домов в центре Риги – многие собственники недавно реконструированных домов ищут новые объекты, чтобы после реконструкции переделать их в доходные дома или продать в них квартиры. В дальнем центре есть интерес к зданиям с жильём небольшой площади, чтобы его предложить на арендном рынке. Активизировались также инвесторы, которые готовы в приобретение небольших жилых зданий вложить 200 000 – 500 000 евро.



Источник: Земельная книга, LATIO