

Latio

ОБЗОР РЫНКА

коммерческих площадей

2021 H1



Данный обзор освещает тенденции на рынке:

- **Офисных площадей**
- **Промышленных площадей**
- **Торговых площадей**
- **Лесных площадей**

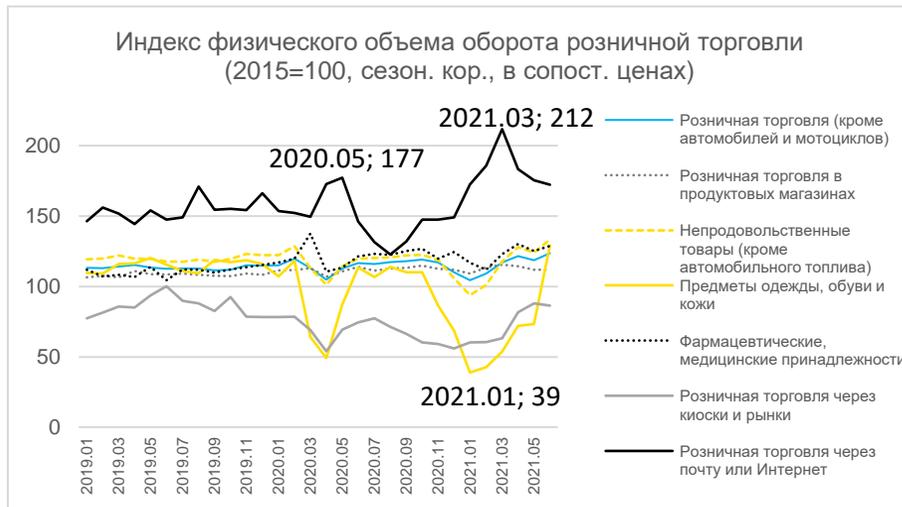
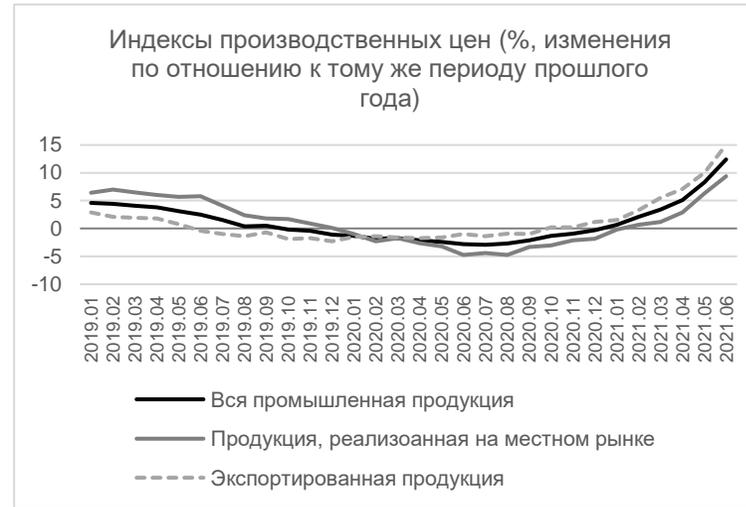




МАКРОЭКОНОМИКА



Общая характеристика экономики



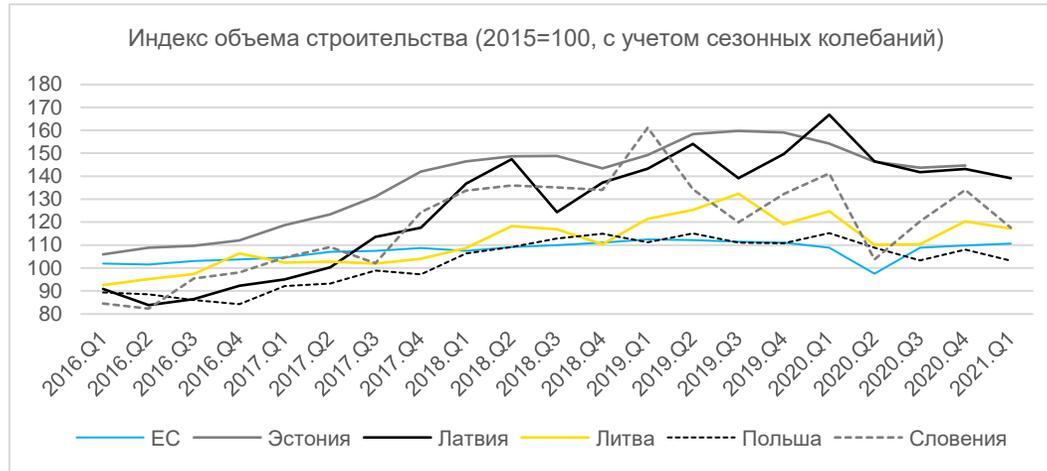
Пандемия и связанные с ней ограничения и смягчения оказали сильное влияние на первую половину 2021 года. Начало года характеризовалось наиболее высокими показателями заболеваемости и самыми строгими ограничениями, а вакцинация началась и набрала обороты в последнем месяце весны. Валовой внутренний продукт в первом квартале 2021 года был на 1% ниже, чем в прошлом году, и на 2% ниже, чем в 2019 году в сопоставимых ценах 2015 года. Экономика начинает восстанавливаться, но медленно.

Существенные ограничения, введенные во время пандемии правительствами стран мира и центральными банками, позволили избежать волны банкротств и резко экономического спада. *Европейский центральный банк* отмечает, что это может привести к «зомбированию» экономики региона (англ.: *zombification*), поскольку будет много компаний, которые существуют только благодаря государственной поддержке и которые в обычной ситуации работали бы с убытками или обанкротились. В Германии, например, количество банкротств среди компаний в прошлом году снизилось на 15%. В США и Великобритании наблюдается аналогичная ситуация. По данным *Lursoft*, количество дел о неплатежеспособности юридических лиц в Латвии в 2020 году составило 374, тогда как в 2017-2019 годах оно колебалось в пределах 560-590 дел в год.

Сбережения домохозяйств во время пандемии росли, что при уменьшении неопределенности увеличивает потребление. Соответственно, будет расти спрос на площади для розничной торговли. Индекс розничной торговли достиг своего пика в марте и составил 212 пунктов в сегменте почтовой и онлайн торговли, а затем начал снижаться. Он также достиг своего пика в мае прошлого года, после чего, благодаря отмене ограничений, торговый оборот в этом сегменте начал снижаться. Индекс розничной торговли вырос со 105 в январе до 124 в июне.

Пандемия вынудила компании искать новые, инновационные решения. По этой причине некоторые вакансии не будут восстановлены. В то же время индекс цен производителей показывает резкий рост по сравнению с предыдущим годом (самый высокий рост с начала пандемии приходится на экспортируемую продукцию).

Строительство



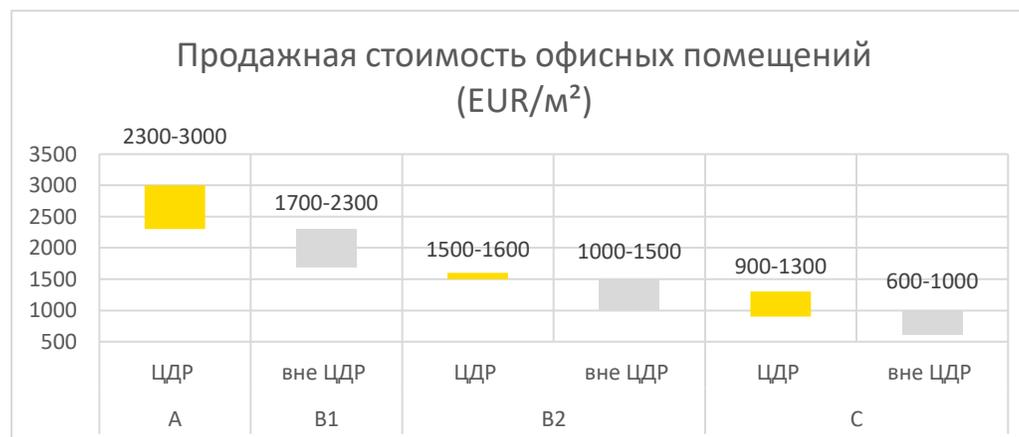
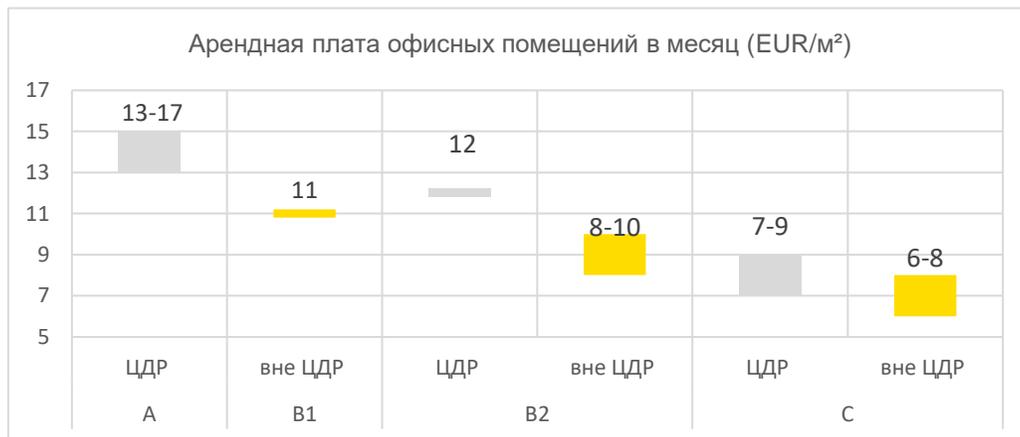
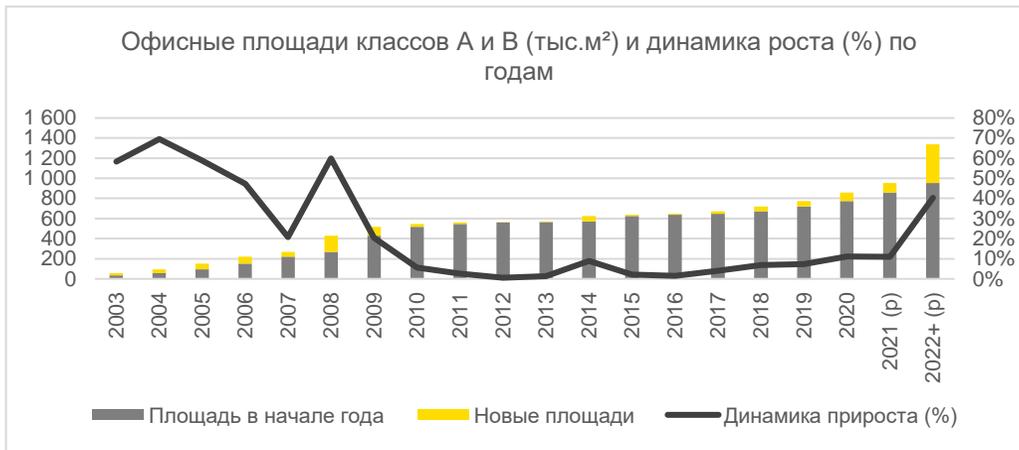
Количество выданных разрешений на строительство в Латвии в этом году снизилось. В первой половине 2021 года было выдано 6 разрешений на строительство новых офисных зданий, 15 разрешений на строительство коммерческих зданий и 85 разрешений на строительство промышленных зданий. В первой половине 2019 года было выдано 9, 11 и 95 разрешений на строительство соответственно.

В ЕС сезонно скорректированный индекс объемов строительства в первом квартале этого года немного вырос. Среди стран, по которым на момент написания статьи были доступны данные по индексу, наибольшее снижение по сравнению с последним кварталом 2020 года зафиксировано в Ирландии (-19%), Словении (-12%) и Греции (-6%), в то время как в Австрии зафиксирован рост на 6%, во Франции – на 5% и в Хорватии – на 5%.

СИТУАЦИЯ НА ДАННЫЙ МОМЕНТ

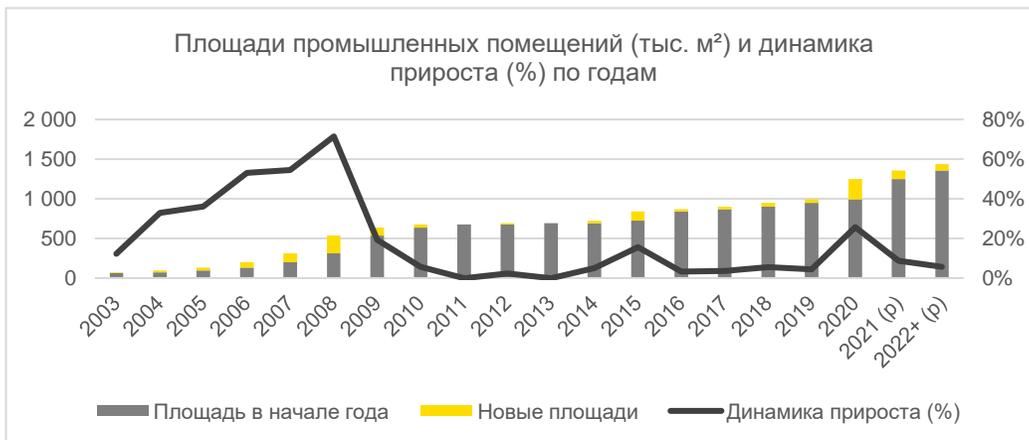


Офисные помещения

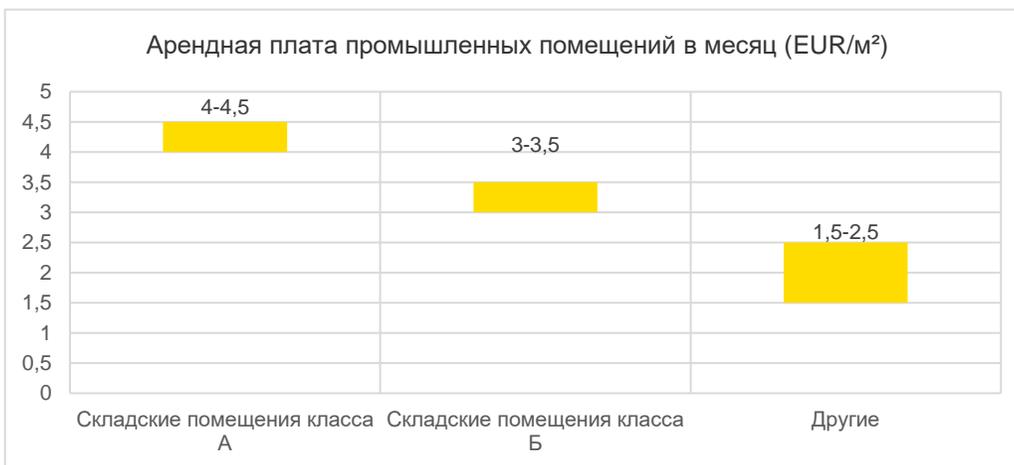


- В начале года начался частичный снос исторического пивоваренного комплекса **Kimmel**, на месте которого компания *Eastnine* планирует построить многофункциональный квартал с офисами, ресторанами и местами для проведения культурных мероприятий. Недавно завершился конкурс на лучший проект. Ожидается, что первый этап будет завершен в 2024 году, а весь проект – в 2026 году. Площадь планируемого проекта составляет около 38 тысяч кв. метров.
- Компания *Urban Investors* приобрела 7,3 га земли на улице Лиелирбес, на которой планирует построить многофункциональный проект (для офисов, жилых помещений, розничной торговли, проведения досуга, науки и образования площадью до 120 000 кв. м).
- Компания *Vastint Latvia* в этом году планирует развитие 2-й очереди офисного комплекса **Business Garden** и строительство 2 офисных зданий в квартале **Magdelēna**.
- *Бизнес-центр Mūkusalā* развивает **офисное здание Zeiss**. Доступно для аренды – 4,3 тыс. кв. м. Проект будет завершен в 2023 году.
- Компания *Pillar Capital* начала строительство офисного здания на улице Михаила Таля, 1 (первое из офисных зданий на территории **New Hanza**). Планируемая арендопригодная площадь составляет 12 тыс. кв. м. Общая площадь – 17 тыс. кв. м. Завершение работ запланировано на 2022 год.
- Началось строительство бизнес-парка **Gustava biznesa parks** на проспекте Густава Земгала, 73. Компания *Galio Group* планирует завершить строительство первого здания в 2022 году, его общая площадь составит 23,5 тыс. кв. м (11 000 кв. м. будет арендовано группой SEB).

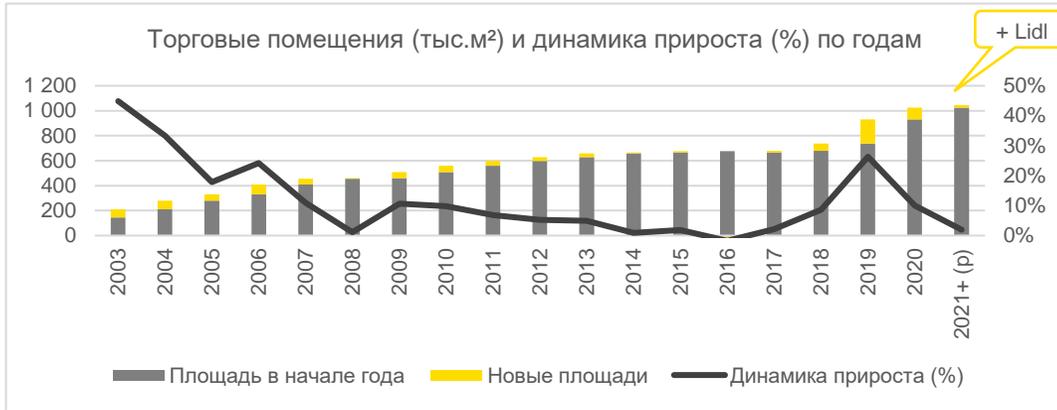
Промышленные площади, Латвия



- Компания *Grindeks* объявила о планах в начале 2022 года приступить к строительству нового завода на улице Асотес, 2а.
- Компания *Magnat Group* планирует построить в Рижском Свободном порту 2 склада для сыпучих грузов. Площадь каждого из них составит 4,4 тыс. кв.м.
- Компания *Dobeles dzirnavnieks* открыла два новых производства, инвестировав в них 35 млн. евро.
- Введена в эксплуатацию вторая очередь логистического парка «Румбула» (15 тыс. м²).
- Компания *SG Capital Partners Fund I* приобрела логистический комплекс площадью 90 м² в Дрейлини, выкупив доли у *Beinits* и *Balt Cargo Solutions*.



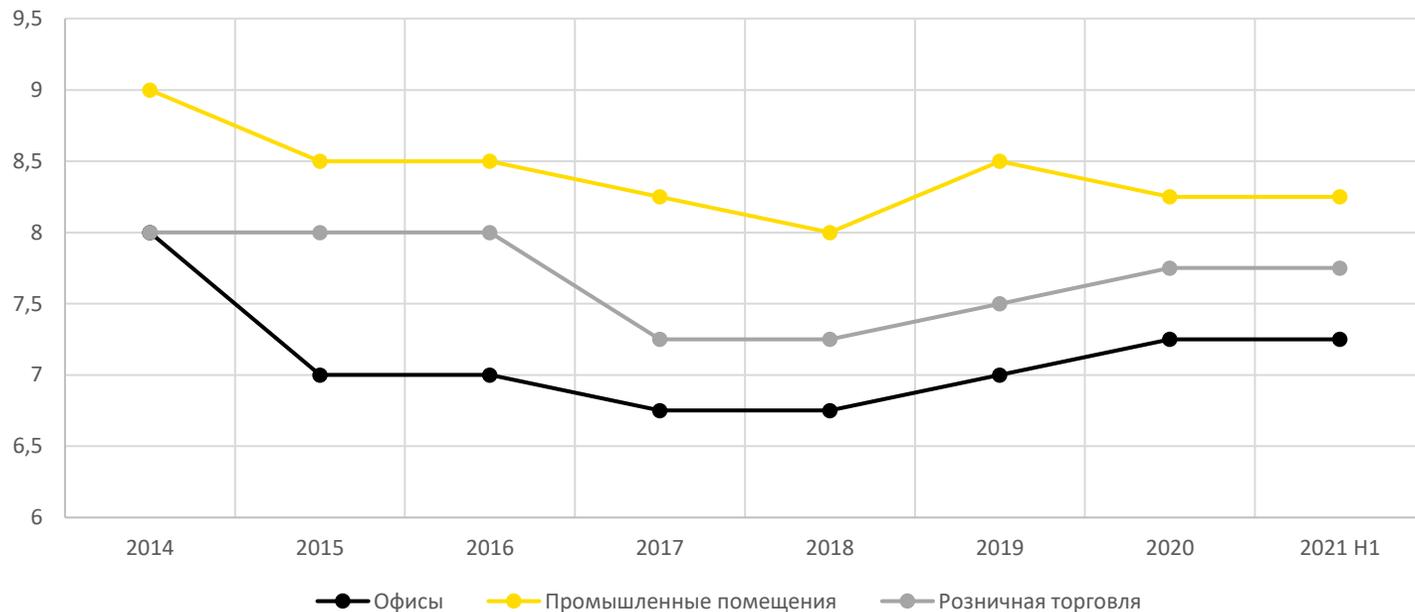
Торговые помещения, Латвия



- *Lords LB Baltic Fund III* продал **ТЦ Valdeka** в Елгаве. Общая площадь 14 тыс. м².
- *VPH Latvia* планирует в конце года открыть новый торговый центр в окрестностях Зиепниекалнс (на ул. Валдеку), в котором расположится магазин сети *Lidl*. Общая площадь составит 5 тыс. м².
- *Lumi Capital* купил у *RCH Management* **ТЦ Juglas Centrs** (Юглас крастмала 2, Рига, построен в 2002 году, площадь 4,4 тыс. м²).



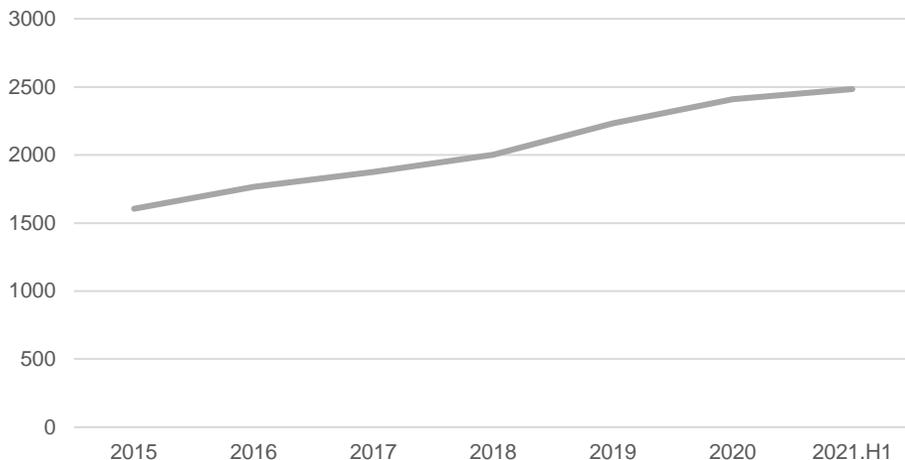
Динамика ставок доходности



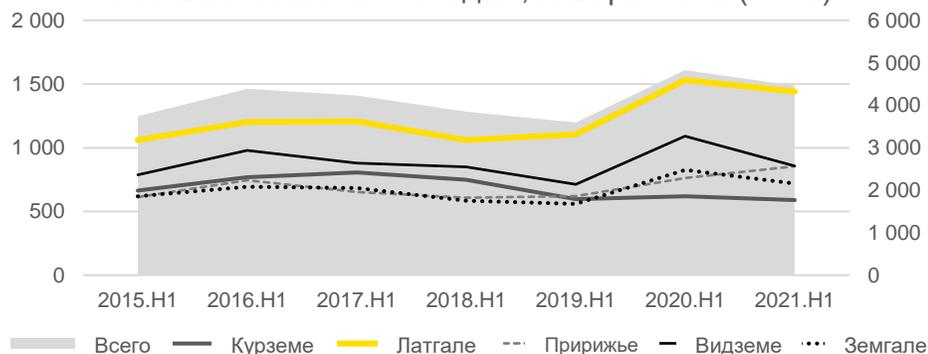
Ставки определены в соответствии с данными проведенного *Latio* исследования рынка на предмет доходности, требуемой инвесторами при сделках с генерирующими прибыль объектами недвижимости в сегментах, показанных на графике.

Лес

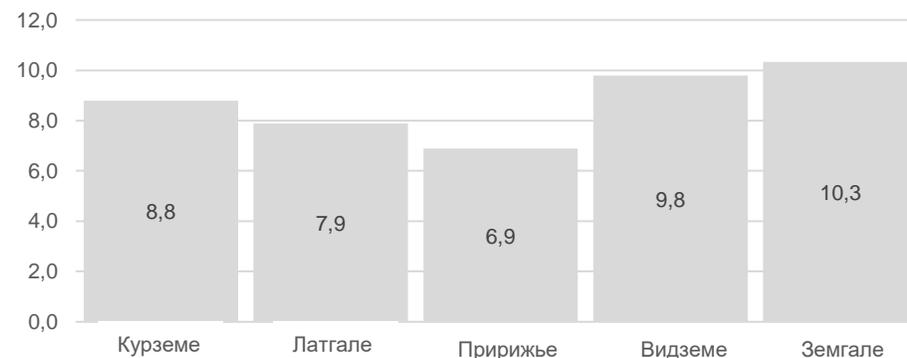
Средняя стоимость лесных объектов EUR/га



Количество сделок с сельскохозяйственными и лесными землями по годам, январь-июнь (>1 га)



Средняя площадь проданных лесов (га)



- Несмотря на недостатки статистического учета, существующие данные о ценах на лес показывают сравнительно резкую тенденцию к росту.
- Это связано как с высокими рыночными ценами на древесину, поддерживаемыми оптимизмом как покупателей, так и продавцов, так и с высоким спросом на качественный товар. Качество данных о товарно-материальных запасах также имеет большое значение, и оно заметно улучшилось для различных категорий покупателей и продавцов.
- Структура самих сделок не изменилась – «конечным» покупателем, в основном, является иностранный инвестиционный фонд, приобретающий недвижимость через местную компанию или частное лицо. То есть, они покупают недвижимость, а затем перепродают ее иностранным инвесторам с наценкой в виде процента своей прибыли. Часто первоначальная сделка осуществляется благодаря возможностям оптимизации налогообложения, которые не предлагаются конечными покупателями владельцам леса. Кроме того, в большинстве случаев после первоначального приобретения осуществляется лесоразработка, а затем объект продается долгосрочному инвестору.

Прогнозы на будущее

- Первоначальный прогноз о том, что рост цен на древесину прекратится и что во второй половине года цены упадут, не оправдался. Учитывая текущую эпидемиологическую, экономическую и политическую ситуацию и влияние этих факторов, в ближайшее время точные прогнозы будет довольно сложно составлять. Однако, что касается спроса на качественные сельскохозяйственные и лесные площади, то очевидно, что он останется высоким, и поэтому цены на недвижимость не упадут.

ТЕНДЕНЦИИ РЫНКА НЕДВИЖИМОЙ СОБСТВЕННОСТИ



Тенденции мирового рынка недвижимости

Офисы

Рост количества вакцинированных людей позволяет снимать ограничения, в результате чего все больше людей возвращаются на работу в офисы. Согласно исследованию *Cushman & Wakefield*, 2/3 американских компаний планируют вернуть работу в офисах (полностью или частично). Нижний пик активности в офисах пришелся на февраль (15%), а в конце июня он уже составлял 32%. Возвращение офисных работников на свои места улучшит положение предприятий розничной торговли и общественного питания, расположенных по соседству.

В настоящий момент руководители предприятий пытаются выяснить, какая модель работы лучше. Различные исследования показали, что некоторые сотрудники дома работают более продуктивно. В то же время утверждается, что сотрудники нуждаются в социализации в офисах, так как это формирует более мощную культуру компании и укрепляет команду. В связи с этим все более популярным становится термин «гибридная модель работы», который включает в себя как работу в офисе, так и из дома.

Розничная торговля

Сектор розничной торговли пострадал от пандемии Covid-19. Магазины либо были закрыты, либо их деятельность была ограничена. По данным *Cushman & Wakefield*, в прошлом году вакантность торговых площадей в США достигла самого высокого уровня за последние 7 лет. В то же время это способствовало развитию электронной коммерции (по данным *MasterCard*, кол-во онлайн-покупок выросло на 9% в Германии, +22% в Великобритании, +18% во Франции, +30% в Италии и +13% в США). Теперь, по мере ослабления ограничений, люди чаще посещают розничные магазины и чаще обедают вне дома (исследование *Saville* показывает, что в Великобритании число покупок через Интернет упало с 36,3% в январе до 26,1% в июне). Исследование *MasterCard* показывает, что траты населения растут по всему миру в самых разных магазинах, в том числе в магазинах велосипедов – на 62%, а траты на топливо – на 13% по сравнению с предыдущим максимумом 2019 года. Восстанавливается и авиационная отрасль.

В ряде стран, включая Латвию, проводились кампании «Покупай местное», что пошло на пользу небольшим, независимым брендам, чаще всего базирующимся за пределами ТЦ. Завоевал популярность формат рор-ап (реализованный несколькими всемирно известными брендами одежды), поскольку это самый быстрый способ адаптации к новым условиям и расширения клиентской базы. Продолжила свое развитие допандемийная тенденция улучшения впечатления от покупок.

Промышленные площади

Спрос на складские помещения продолжает расти по мере расширения электронной коммерции.

**Обзор рынка коммерческих площадей подготовлен
сотрудничестве с:**

Руководителем отдела продаж коммерческой недвижимости

Янисом Шинсом

Руководителем отдела продаж леса

Сандисом Лукиным

Руководителями по сделкам с недвижимостью:

Ивандой Букава

Артисом Рамутсом

Русланом Венгером

Специалистом объектов для инвестиций

Игорем Тереховым

Таксатором леса

Дависом Берзкалнсом





Лидер в сфере недвижимости с 1991 года

- Ведение сделок
- Оценка бизнеса и имущества
- Юридические консультации
- Привлечение инвесторов и консультирование
- Исследование рынка
- Землемерные работы



Честность | Ответственность | Сотрудничество | Знания | Превосходство