

ОБЗОР РЫНКА КОММЕРЧЕСКИХ ПЛОЩАДЕЙ

3-я четверть 2010 года

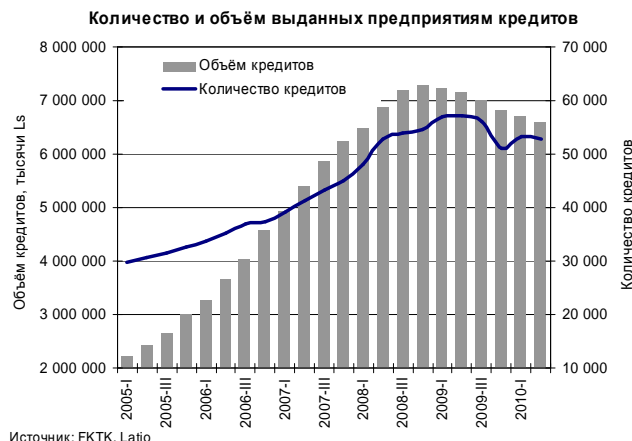
Офисные помещения

По сравнению с первой половиной года за 3-ю четверть 2010 года активность арендаторов в сегменте офисных помещений немного усилилась. Одной из причин, способствующих активности арендаторов, являются низкие арендные платы и возможности найти наиболее точно отвечающие требованиям предприятия офисные помещения на более выгодных условиях аренды. Также некоторые предприятия активно интересуются предложением помещений, но главной целью этих действий является сбор информации, которую можно использовать в переговорах с нынешним арендатором помещений о снижении арендной платы и перерассмотрении условий договора. Пока рано говорить о существенном росте активности арендаторов офисных помещений под влиянием каких-либо изменений в экономической ситуации.

За девять месяцев 2010 года $\frac{1}{4}$ спроса составили арендаторы, ищущие офисные помещения площадью до 200 квадратных метров. Похожая структура спроса была также в прошлом году, но в этом году по сравнению с 2009 годом более резко вырос интерес арендаторов к очень маленьким помещениям (10–30 м.кв.). В прошлом году такие офисы были необходимы 7%, а за девять месяцев сего года – 12% арендаторов. В нынешнем году немного снизился спрос на помещения площадью от 31 до 80 квадратных метров, но офисы такой площади, как и помещения площадью от 81 до 120 квадратных метров, пропорционально самые востребованные. Около $\frac{1}{4}$ арендаторов составили спрос на офисные помещения площадью свыше 200 квадратных метров. По сравнению с 2009 годом в этой категории уменьшилось число предприятий, требующих помещения площадью свыше 1000 квадратных метров. Всего 1% из предприятий, ищущих офисные помещения, желают их приобрести.

Наибольший спрос за три четверти сего года был на офисные помещения в центре Риги. По сравнению с концом прошлого года наблюдался также наиболее резкий рост спроса на офисные помещения в центре. Немного увеличился интерес к офисам в Задвинье. В целом предприятия желают арендовать главным образом помещения с качественным ремонтом в зданиях с хорошим хозяйственным обслуживанием и уровнем сервиса. Важным фактором является доступность автостоянки.

Так как активность арендаторов по сравнению с началом года немного усилилась, удельный вес свободных офисных помещений постепенно сокращается. В начале года в аренду не были сданы 30–40% Рижских офисных помещений, а в конце третьей четверти этот показатель составил 30–35%. Средний объем незаполненных помещений в новых офисных зданиях с хорошим местоположением, в которых в аренду сданы более половины помещений - около 20%.



Источник: FKTK, Latio



Источник: Latic

ОБЗОР РЫНКА КОММЕРЧЕСКИХ ПЛОЩАДЕЙ

3-я четверть 2010 года

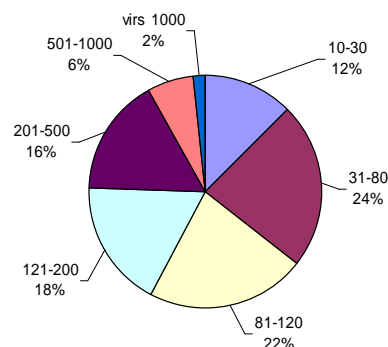
Самым важным фактором для обеспечения занятости офисных помещений является местоположение здания, и сейчас, когда предложение превышает спрос и арендная плата низкая, предприятия не желают арендовать помещения даже в качественных новых офисных зданиях, местоположение которых нельзя считать хорошим. Часть менее удачных и менее заполненных новых офисных зданий, вероятнее всего, в ближайшее время перенимут банки, финансирующие эти проекты. Общая черта всего офисного сегмента – арендаторы, платящие символическую арендную плату, ибо собственники зданий им предложили использовать такую возможность до момента, когда найдется более платежеспособный арендатор этих помещений.

Арендная плата офисных помещений – на очень низком уровне, но по сравнению с прошлым годом средний показатель арендной платы больше не снижается. В сегменте офисных помещений класса А средняя арендная плата, по какой в третьей четверти совершались сделки - 8 евро за квадратный метр в месяц, в сегменте офисных помещений класса В – 6 евро за квадратный метр в месяц. По сравнению с 2007 годом, когда арендная плата Рижских офисных помещений достигла высшую отметку, она по прежнему ниже на 50–70%. В конкретных сделках арендная плата зависит от площади – арендуя небольшие помещения, она может быть выше средней, в свою очередь, при аренде больших помещений возможно договориться о более низкой арендной плате.

Занятость офисов довольно точно коррелирует с изменениями внутреннего валового продукта, рост или падение обоих этих показателей за последние годы был очень похожим. По-этому, на основании оценки возможных изменений ВВП в ближайшие пять лет, проведенной различными учреждениями и экспертами, можно прогнозировать также уровень занятости и арендной платы офисных помещений на этот период времени.

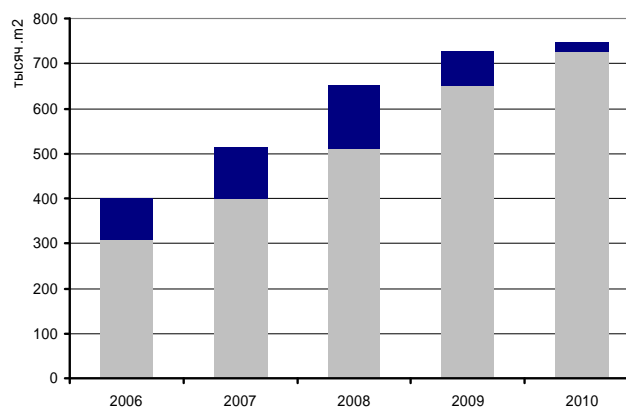
В случае оптимистического сценария, предусматривающего рост ВВП в сравнительных ценах в среднем на более 5% в год, постепенно уменьшится также удельный вес свободных помещений, который в 2015 году может быть меньше 10%. Это повысит арендную плату – так средняя арендная плата за офисные помещения класса А достигла-бы 20 евро за квадратный метр, а за офисные помещения класса В – 15 евро за квадратный метр в месяц. Случае менее оптимистического сценария, согласно которому рост ВВП будет медленнее – в среднем на 2,8% в год, – намного медленнее будут заполняться также свободные площади. Тогда в 2015 году объем незанятых офисных площадей составит больше 20%, арендная плата за офисные помещения класса А – около 14 евро за квадратный метр, а за офисные помещения класса В – около 11 евро за квадратный метр в месяц.

Распределение спроса на офисные помещения по площадям январь-сентябрь 2010 года



Источник: Latio

Арендная площадь офисных помещений и прогнозы в Риге



Источник: Latio

ОБЗОР РЫНКА КОММЕРЧЕСКИХ ПЛОЩАДЕЙ

3-я четверть 2010 года

Но эти прогнозы основаны на предположение, что существующий объем офисных помещений в ближайшие пять лет существенно не меняется.

По отраслям деятельности, наибольший спрос на офисные помещения за три четверти сего года составили предприятия, работающие в сфере консультаций, финансов, юридических услуг, информационных технологий, коммуникаций, здоровья и красоты. Часть спроса создают зарубежные предприятия, начинающие или расширяющие деятельность в Латвии.

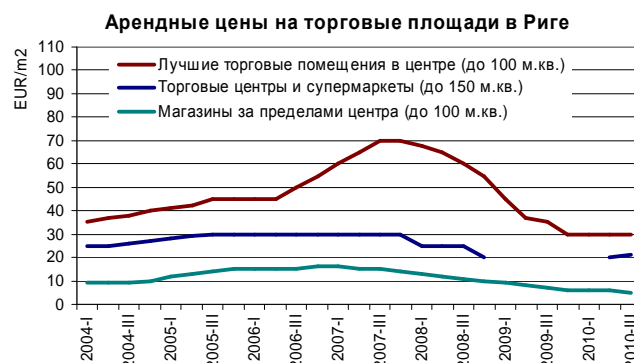
Торговые помещения

За первые три четверти этого года, также как в предыдущие периоды, в Риге самым большим спросом пользовались торговые помещения небольшой площади. По сравнению с началом года общий уровень спроса существенно не изменился. Наибольший интерес арендаторов – к торговым помещениям в центре Риги и в Старой Риге, где высокую активность в основном создают кафе, рестораны, другие предприятия общепита, кондитерские, а также торговцы одежды и других товаров. Часть свободных помещений не отвечают требованиям предприятий общепита, а также часть владельцев свободных помещений в качестве арендаторов желают видеть предприятия других отраслей.

По сравнению с 2009 годом увеличился спрос арендаторов на помещения площадью до 50 квадратных метров. Если в прошлом году такие помещения были необходимы 16% арендаторов, то за девять месяцев этого года – 25%. Спрос на помещения площадью от 51 до 100 квадратных метров в этом году снизился с 35% до 24%, в свою очередь, интерес к помещениям площадью от 101 до 150 квадратных метров в этом году немного вырос. 15% предприятий за три четверти сего года желали арендовать помещения площадью от 151 до 300 квадратных метров и только по 3% арендаторов были необходимы торговые помещения площадью соответственно от 301 до 500, от 501 до 1000 и свыше 1000 квадратных метров. Менее 1% предприятий хотели-бы приобрести торговые помещения.

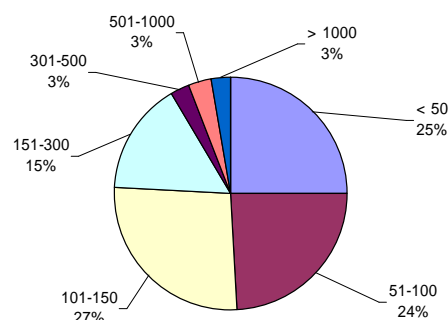
Предложение хороших помещений небольшой площади на лучших улицах торговли – на улицах Кр.Барона и Тербатас – ограничено, ибо самые качественные помещения заняты. В свою очередь, на поперечных этих торговых улиц многие помещения из прежде освобожденных не нашли новых арендаторов.

Положительное влияние на ближние торговые помещения оказывает создание нового торгового центра «Galleria Rīga», так как тот оживит промежутки улиц Дзирнаву и Блауманя между улицами Тербатас и Бривибас и увеличит поток пешеходов.

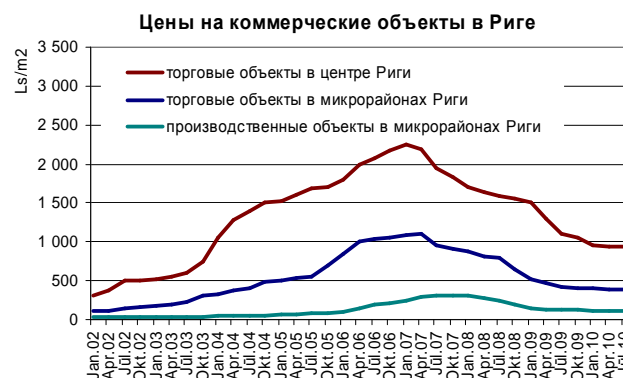


Источник: Latio

Распределение спроса на торговые помещения по площадям январь-сентябрь 2010 года



Источник: Latio



Источник: Latio

ОБЗОР РЫНКА КОММЕРЧЕСКИХ ПЛОЩАДЕЙ

3-я четверть 2010 года

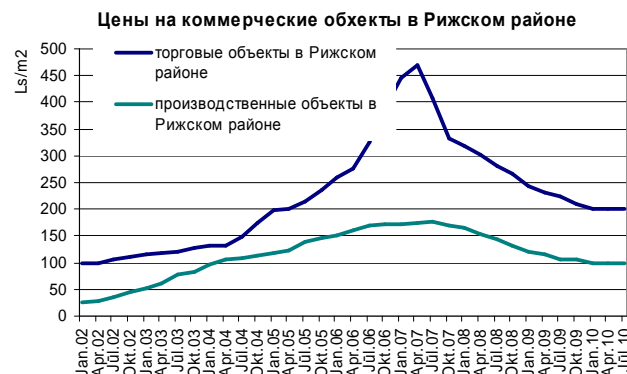
С приближением открытия центра несколько помещений, которые долгое время пустовали, нашли арендаторов. С повышением интереса торговцев и поставщиков услуг к помещениям в районе «Galleria Rīga», есть основание также для увеличения арендной платы за эти помещения. Но даже для нового торгового центра привлечение и удержание покупателей будет серьезным вызовом, так как ежедневный поток пешеходов в соответствующих промежутках улиц Дзирнаву и Блауманя меньше, чем на соседних торговых улицах. Сравнительно небольшой поток пешеходов до сих пор был одним из наиболее существенных причин частой смены арендаторов торговых помещений в промежутке улицы Дзирнаву, на котором расположен «Galleria Rīga». Привлечению покупателей к центру могла бы способствовать одна из его преимуществ – продуманная концепция, предусматривающая понятную сегментацию, отводя каждый этаж товарам, предназначенным для определенных категорий покупателей.

В других крупнейших и полюбившихся покупателям Рижских торговых центрах объем свободных площадей небольшой, и по сравнению с достигнутой в предыдущие годы высшей отметки падение средней арендной платы в третьей четверти этого года было около 20%. По сравнению с началом года средняя арендная плата помещений площадью до 150 квадратных метров в торговых центрах и супермаркетах немного увеличилась.

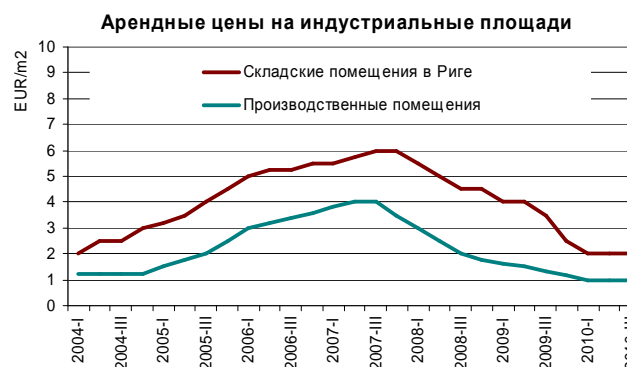
В целом показатели средней арендной платы за торговые помещения с начала года существенно не изменились и по сравнению с низкими. Высший уровень арендной платы за небольшие торговые помещения в хороших местах: в Старой Риге - 25–40 евро за квадратный метр в месяц, а в других местах в центре Риги может достигнуть 25–35 евро за квадратный метр в месяц. В свою очередь, арендная плата за хорошие помещения в Старой Риге составляет 20–25 евро за квадратный метр в месяц, дальше от Старой Риги, например, на улице Гертрудес, средняя арендная плата торговых помещений - 10–15 евро за квадратный метр в месяц.

Складские и производственные помещения

Также как в начале нынешнего года, за девять месяцев в сегменте складов и производственных помещений активность арендаторов была невысокой, и спрос сохранился на прежнем уровне. Успешно работающие предприятия очень редко оставляют арендованные помещения, так как владельцы помещений, нежелая потерять платежеспособных арендаторов, уступают при установлении или перерассмотрении арендной платы. По этой причине объем сделок в сегменте - небольшой.



Источник: Latio



Источник: Latio



Источник: Zemesgrāmata, Latio

ОБЗОР РЫНКА КОММЕРЧЕСКИХ ПЛОЩАДЕЙ

3-я четверть 2010 года

При появлении потенциального арендатора складских или производственных помещений на рынке, ему сразу предлагается построить помещения, соответствующие всем его нуждам и требованиям. Но спекулятивных новых проектов в этом сегменте коммерческих помещений в ближайшее время не ожидается, новые помещения будут строиться только по необходимости конкретного арендатора.

За три четверти 2010 года средняя арендная плата не менялась, и за складские помещения она составляла 2 евро за квадратный метр в месяц, а за производственные помещения – 1 евро за квадратный метр в месяц. Новые сделки по низкой арендной плате все-таки совершаются на короткий срок и на менее выгодных условиях.

Удельный вес свободных помещений в сегменте складских и производственных помещений в третьей четверти года составил 30–40%.

Земля под коммерческую застройку

За три четверти текущего года в Риге и в его окрестностях объем сделок с землей под коммерческую застройку сохранился на среднем уровне предыдущих двух лет и немного превысил 200 сделок в каждой четверти.

С 2007 года средние цены на землю под коммерческую застройку в Риге и в его окрестностях упали на 70–80%.

В Риге потенциальных покупателей земли под коммерческую застройку в основном интересует земельные участки возле главных транспортных магистралей, например, Карля Улманя гатве. Но таких интересующихся мало. Потенциальные покупатели готовы приобрести земельные участки площадью от одного до полтора гектара по 150 евро за квадратный метр, но продавцы не готовы снизить цены.

