

## ОБЗОР РЫНКА КОММЕРЧЕСКИХ ПЛОЩАДЕЙ

4-й квартал 2010 года

### Офисные помещения

По сравнению с предыдущими кварталами 2010 года, активность арендаторов в сегменте офисных помещений Риги за последние три месяца года увеличилась. Прирост спроса на аренду офисов главным образом наблюдался в центральной части Риги, а в периферии столицы интерес арендаторов сохранился на прежнем уровне. В целом также наибольшим спросом пользуются офисы в центре Риги, потом следует Задвинье, например, во второй половине 2010 года вырос интерес к офисам в близи аэропорта.

Одна из причин, активизирующая спрос – это предприятия, которые планируют расширяться в ближайшее время, по-этому ищут более просторные офисные помещения. Также все-еще активность арендаторов стимулируется сравнительно низкой платой за аренду и возможностями подобрать из существующего предложения помещения, в наибольшей степени отвечающие потребностям предприятия. В четвертом квартале 2010 года на рынке офисов активными были ИТ-компании, адвокатские бюро, предприятия связанные с фармацевтикой.

В целом в 2010 году  $\frac{3}{4}$  спроса создавали арендаторы, для которых необходимы офисные помещения площадью до 200 квадратных метров. Похожая структура спроса была и в прошлом году, но в 2010 году по сравнению с 2009 годом немного изменились акценты в категории небольших помещений – вырос интерес арендаторов к очень маленьким (10–30 квадратных метров) офисным помещениям, в то время как немного упал интерес к помещениям площадью в 31–80 квадратных метров. В четвертой четверти 2010 года немного вырос интерес арендаторов к офисам площадью более 1000 квадратных метров. В целом, как и в предшествующем году, спрос на офисы больше 200 квадратных метров образовал примерно  $\frac{1}{4}$ .

Увеличение активности арендаторов способствует уменьшению удельного веса свободных офисных площадей на рынке. Наиболее резко объем вакантных помещений сокращается в более востребованных местах и в лучших зданиях в центре Риги и в районе улицы Сканстес. В начале 2010 года в Риге были вакантными 30–40% офисных помещений, но в начале 2011 года этот показатель упал до 30%. В новых офисных зданиях объем незаполненных помещений отличается и зависит от местонахождения здания, арендной платы, предложенного сервиса, окружающей инфраструктуры.

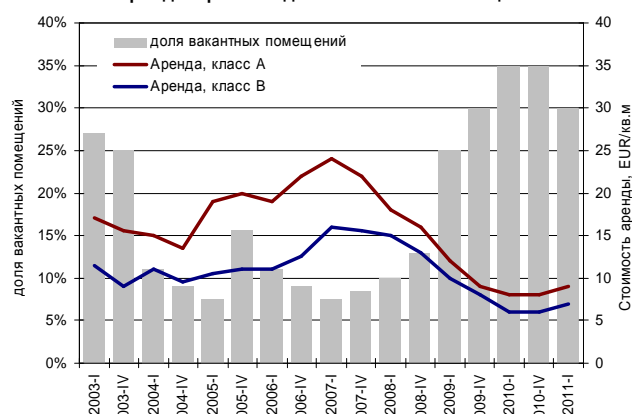
Сокращение объема вакантных помещений вызывает тенденцию повышения уровня арендной платы в более востребованных местах. Владельцы этих зданий уже не готовы привлекать арендаторов в вакантные помещения по низкой арендной плате. В сегменте офисов класса А средняя арендная плата, по которой в четвертом квартале совершались сделки, составила 8–9 евро за квадратный метр в месяц, в сегменте офисов класса В – 6–7 евро за квадратный метр в месяц.

Количество и объем кредитов  
выданных предприятиям



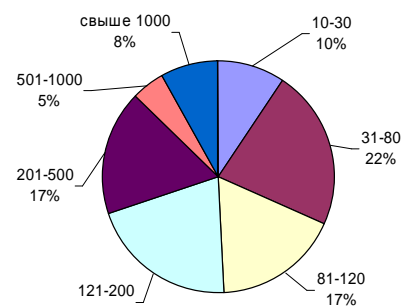
Источник: Комиссия рынка финансов и капитала, Latio

Аренда офисов и доля вакантных помещений



Источник: Latio

Распределение спроса на офисные помещения  
по площади, 4-ый квартал 2010-го года



Источник: Latio

## ОБЗОР РЫНКА КОММЕРЧЕСКИХ ПЛОЩАДЕЙ

4-й квартал 2010 года

В конкретных сделках арендная плата зависит от площади – при аренде меньших помещений, плата может быть выше средней; в свою очередь, при аренде офиса большей площади, возможно договориться о более низкой арендной плате. На объем арендной платы могут влиять также другие факторы.

Если прирост спроса на офисные помещения в наиболее затребованных местах – главным образом в центральной части Риги – сохранится и в 2011 году, продолжится сокращение количества вакантных помещений, и ожидается прирост арендной платы, который за год мог бы достичь 10–15%.

### Торговые помещения

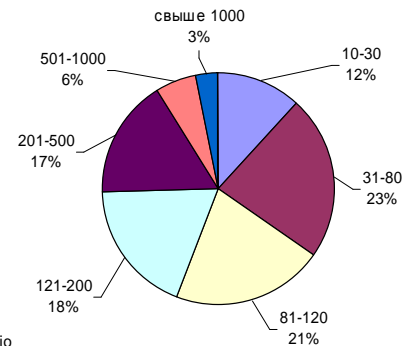
В четвертом квартале 2010 года увеличилась активность в сегменте торговых помещений активного центра Риги, существенно снизив предложение помещений, отвечающих запросам арендаторов. В центре столицы наиболее высокий интерес арендаторов был обращен к помещениям в Старой Риге и на лучших улицах торговли – на улицах Кр.Барона и Тербатас – и в их окрестности до улицы Р.Блауманя. Если в конце 2009 года на самых востребованных местах в центре Риги вакантными были 25–30% торговых помещений, то в последние три месяца 2010 года этот показатель снизился примерно до 5%. Интерес к помещениям, расположенным дальше улицы Р.Блауманя по направлению из центра, значительно ниже.

Также как за предыдущие периоды, высокую активность в основном создают кафе, рестораны, кондитерские. Пока не наблюдается интерес к аренде помещений в центре Риги со стороны известных международных торговцев одежды.

По сравнению с предыдущим годом в 2010 году увеличился спрос на небольшие торговые помещения площадью до 50 квадратных метров, а также на помещения площадью 101–150 квадратных метров, но немного уменьшился спрос на помещения площадью от 51 до 100 квадратных метров, а также на помещения площадью больше 151 квадратного метра. В четвертом квартале 2010 года появилась немного отличающаяся тенденция – около половины спроса создавали предприятия требующие помещения площадью 51–100 квадратных метров.

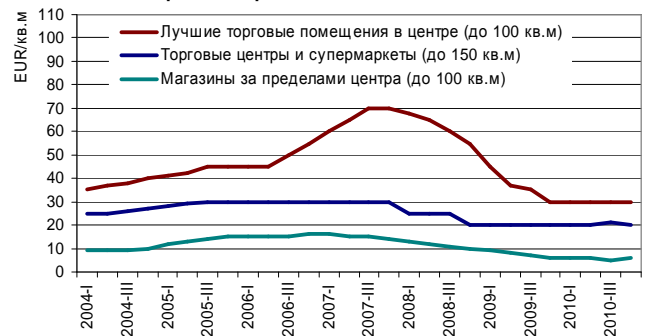
В местах, где сокращается предложение торговых помещений, отвечающих потребностям и требованиям арендаторов, арендная плата начинает расти, а в сегментах, где спрос не изменился, арендная плата сохранилась на прежнем – низком – уровне. Самый высокий уровень арендной платы – за небольшие торговые помещения в хороших местах – в Старой Риге – это 35–40 евро за квадратный метр в месяц, а в других местах в центре Риги достигает 25–35 евро за квадратный метр в месяц. Средняя арендная плата хороших помещений в Старой Риге составляет 20–25 евро за квадратный метр в месяц. Подальше от активного центра средняя арендная плата торговых помещений составляет 5–15 евро за квадратный метр в месяц.

Распределение спроса на офисные помещения по площади, 2010-ый год



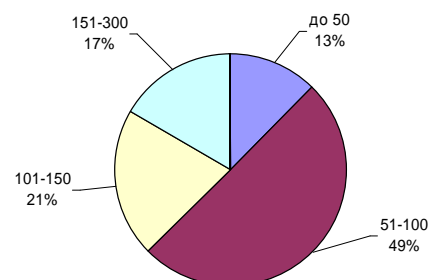
Источник: Latio

Аренда торговых помещений в Риге



Источник: Latio

Распределение спроса на торговые помещения по площади, 4-ый квартал 2010-го года



Источник: Latio

## ОБЗОР РЫНКА КОММЕРЧЕСКИХ ПЛОЩАДЕЙ

4-й квартал 2010 года

В полюбившихся покупателям торговых центрах Риги разной величины удельный вес вакантных площадей в 2010 году продолжал сокращаться и является небольшим – 3–5%. Арендная плата в торговых центрах стала стабильной и в зависимости от площади помещений и торгового центра колеблется в рамках от 9 до 70 евро за квадратный метр в месяц, а средняя – 21 евро за квадратный метр в месяц. В крупные торговые центры приходят новые торговцы и можно прогнозировать, что в самых популярных торговых центрах удельный вес вакантных площадей в 2011 году уменьшится до минимума. Это относится не только к Риге, но и к другим крупнейшим городам Латвии.

Сети гипермаркетов планируют развитие и в ближайшее время задумали начать строительство нескольких новых мест торговли.

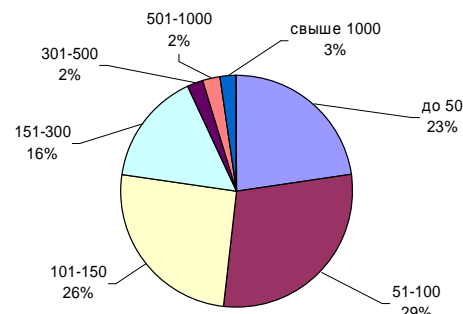
Можно прогнозировать, что в наиболее выгодных местах в центре Риги спрос на аренду торговых помещений в 2011 году увеличится. Ожидается прибытие новых торговцев одежды, которые захотят арендовать хорошие помещения в центре и их владельцам предложат более высокую арендную плату нежели та, которую платят нынешние арендаторы. В большинстве случаев владельцы помещений имеют возможность расторгнуть действующие арендные договора за короткий срок и принять более выгодные предложения.

### Складские и производственные помещения

По сравнению с предыдущими кварталами за последние три месяца 2010 года увеличилась активность в сегменте складских и производственных помещений в Риге и в ее окрестностях. Появился более активный спрос на качественные производственные и складские помещения площадью до 1500 квадратных метров. Для потенциальных арендаторов важно, чтобы помещения находились в месте, где развита инфраструктура, доступна рабочая сила, транспорт, общепит. Для аренды подобных помещений рассматриваются такие места вблизи Риги как Адажи, Олайне, Саласпилс и другие. Спрос на помещения создается как местными предприятиями, так и дочерними предприятиями зарубежных компаний.

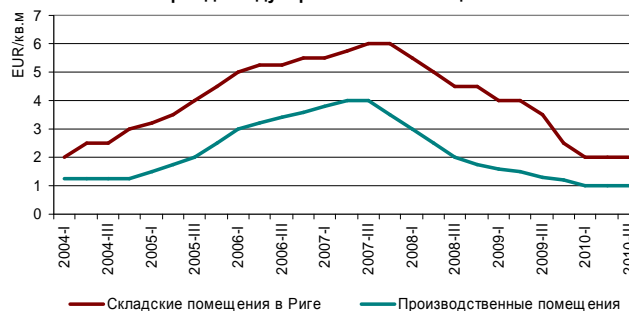
Производственным предприятиям в основном требуются помещения с не очень высокими потолками, но большая часть из построенных за прошедшие годы помещений не отвечают этим критериям. Подобные производственные и складские помещения с очень высокими потолками имеют большое энергопотребление, нередко также площадь помещений слишком большая. Чтобы помещения сдать, их следует разделить на меньшие площади, но владельцы не имеют достаточных средств ни на такую переделку, ни на обеспечение соответствующей температуры, по-этому трудно привлечь арендаторов. Сокращается предложение небольших производственных и складских помещений, отвечающих потребностям и пожеланиям арендаторов.

Распределение спроса на торговые помещения по площади, 2010-ый год



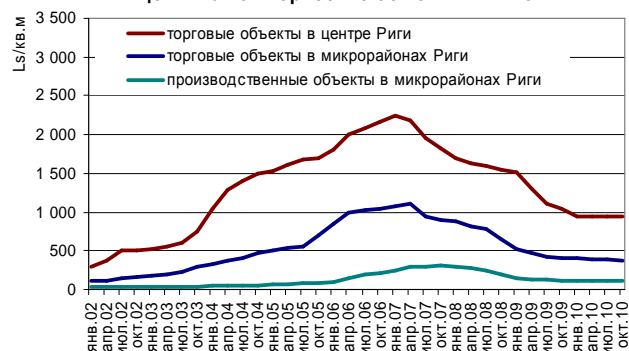
Источник: Latio

Аренда промышленных помещений



Источник: Latio

Цены на коммерческие объекты в Риге



Источник: Latio

## ОБЗОР РЫНКА КОММЕРЧЕСКИХ ПЛОЩАДЕЙ

4-й квартал 2010 года

Чтобы в ближайшее время не образовался дефицит помещений, часть из предлагаемых помещений следовало бы адаптировать к сегодняшним потребностям арендаторов.

В четвертом квартале 2010 года средняя арендная плата за складские помещения составила 2 евро за квадратный метр в месяц, а за хорошие, небольшие, отапливаемые производственные помещения, отвечающие требованиям арендаторов – 2,5–3 евро за квадратный метр в месяц. В целом арендная плата помещений не снижается и стала стабильной.

Удельный вес вакантных помещений в сегменте складских и производственных помещений в конце 2010 года составил 30–40%.

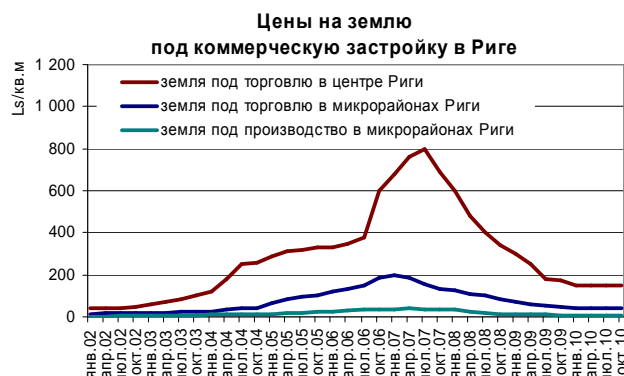
### Земля под коммерческую застройку

В четвертом квартале 2010 года активность на рынке земельных участков под коммерческую застройку в Риге и в ее окрестностях по сравнению с предыдущими периодами увеличилась. Это отражается также в небольшом росте сделок за последние три месяца года.

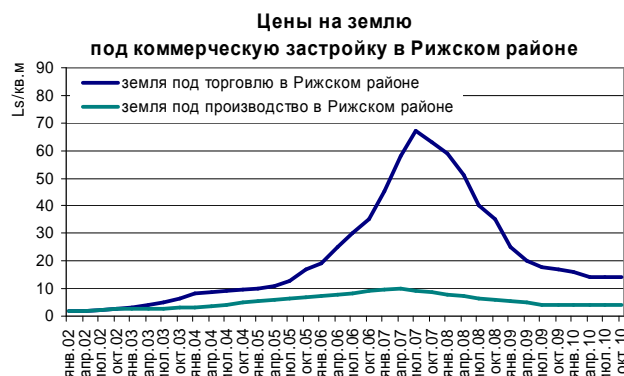
В центре Риги после перерыва на протяжении нескольких лет возобновился интерес к участкам земли под застройку, к которым привязаны согласованные проекты жилых домов на разных стадиях. В конце 2010 года продано несколько таких участков земли. Их приобрели зарубежные инвесторы с целью в ближайшее время начать строительство жилых домов. Также увеличился интерес к приобретению подобных участков земли в Юрмале. Интерес приобрести земельные участки, готовые к немедленному строительству, в центре Риги и в Юрмале будет довольно высоким и в 2011 году.

Так как сети гипермаркетов и другие торговцы планируют строительство нескольких новых торговых мест, в 2011 году за пределами центра Риги ожидается активизация рынка участков земли, подходящих такому строительству.

В четвертом квартале 2010 года средние цены на земельные участки под коммерческую застройку в Риге и в ее окрестностях существенно не изменились, так как предложение достаточно широкое.



Источник: Latio



Источник: Latio