

ОБЗОР РЫНКА КОММЕРЧЕСКИХ ПЛОЩАДЕЙ

1-й квартал 2011 года

Офисные помещения

Активность арендаторов в сегменте офисных помещений в Риге в первой четверти 2011 года была стабильной и сохранилась на уровне конца прошлого года. В целом активность была выше нежели в начале и середине 2010 года. Более высокий спрос и его прирост был на офисные помещения в центре Риги, а также в качественных новых офисных зданиях в Пардаугаве.

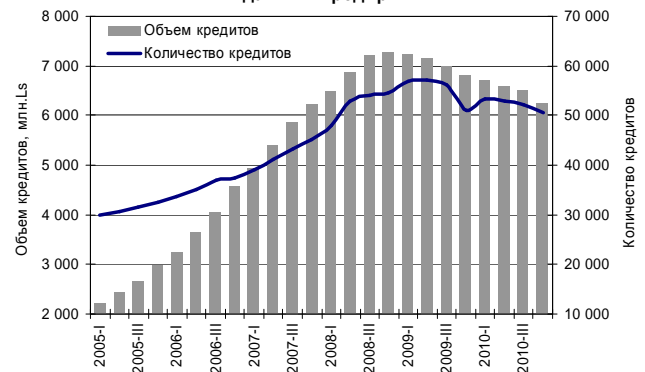
Вопреки тому, что наблюдается постепенное улучшение нескольких макроэкономических показателей, повышение активности арендаторов в офисном секторе за последние полгода в основном связано с возможностью арендовать помещения лучшего качества по сравнительно низкой арендной плате и на выгодных условиях. Количество предприятий, требующих новые помещения в связи с расширением, значительно меньше. Также все-еще мало новоучрежденных предприятий, требующих офисные помещения. Часть спроса формируется со стороны предприятий, основанных зарубежными компаниями, число которых среди тех, кто ищет офисы, в этом году увеличилось, по сравнению с 2009 – 2010 годом.

Судя по отрасли деятельности, в первой четверти 2011 года наиболее активными на рынке аренды офисов были предприятия информационных технологий, адвокатские бюро, администраторы платежеспособности и фирмы предоставляющие другие юридические услуги, консалтинговые компании, транспортные и логистические компании, предприятия, связанные с индустрией туризма. Подобно предшествующим периодам, в первом квартале 2011 года почти три четверти спроса формировались арендаторами, требующими офисные помещения площадью до 200 квадратных метров.

По сравнению с последними тремя месяцами прошлого года в категории небольших площадей немного возрос интерес арендаторов к очень маленьким офисам (10–30 кв. м.), но упал к помещениям площадью в 121–200 квадратных метров. В свою очередь, в категории больших помещений немного увеличился спрос на помещения площадью в 501–1000 квадратных метров, но упал интерес к помещениям площадью свыше 1000 квадратных метров.

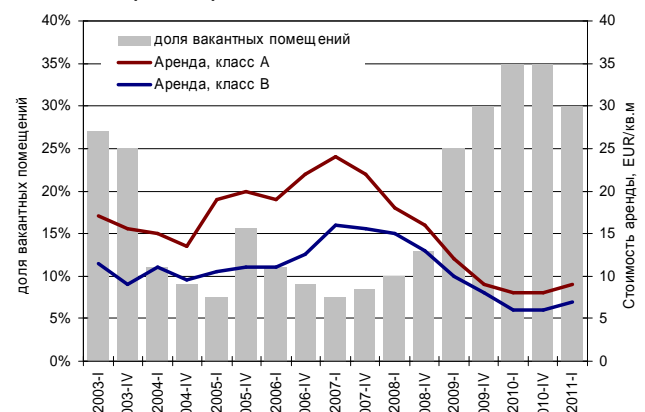
В начале нынешнего года продолжалось сокращение среднего показателя удельного веса свободных офисных помещений. Но, так как существует сравнительно мало новых предприятий, которые могли-бы требовать офисные помещения, и активность в основном обеспечивается ротацией нынешних арендаторов, которые выбирают предложения получше, и только в отдельных случаях начинают арендовать помещения большей площади, средний показатель свободных площадей сокращается медленно. Более стремительно удельный вес свободных помещений уменьшается в самых востребованных местах и самых лучших зданиях в центре Риги, и в новых офисных зданиях в окрестностях улицы Сканстес и в Пардаугаве.

Количество и объем кредитов
выданных предприятиям



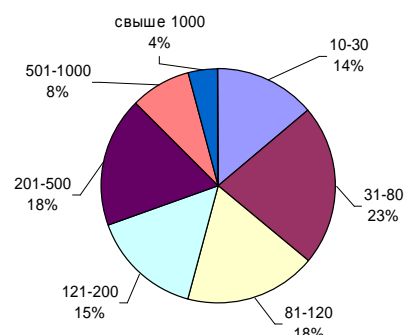
Источник: Комиссия рынка финансов и капитала, Latio

Аренда офисов и доля вакантных помещений



Источник: Latio

Распределение спроса на офисные помещения
по площади (кв.м), 1-ый квартал 2011-го года



Источник: Latio

ОБЗОР РЫНКА КОММЕРЧЕСКИХ ПЛОЩАДЕЙ

1-й квартал 2011 года

В центре Риги многие, прежде пустующие, офисные помещения класса В за последнее время нашли своих арендаторов. Более успешнее заполняются также помещения, способные привлечь якорных арендаторов.

В первом квартале 2011 года в целом пустовало около 30% рижских офисных помещений. В центре Риги этот показатель составляет около 15%, а в самых востребованных офисных зданиях в Пардаугаве – свыше 15%.

Уровень арендной платы начинает расти в офисных зданиях, расположенных в наиболее востребованных местах, так как свободных площадей становится все меньше. В сегменте офисных помещений класса А средняя арендная оплата, по которой совершались сделки в первые месяца года, составляла 8–10 евро за квадратный метр в месяц. Самая высокая граница арендной оплаты в этом сегменте помещений составляла 18 евро за квадратный метр в месяц. Средняя арендная оплата в сделках с офисными помещениями класса В составляла 6–8 евро за квадратный метр в месяц, а самая высокая граница – 12 евро за квадратный метр в месяц. Следует учесть, что в конкретных сделках арендная плата зависит от площади – при аренде помещений меньшей площади, оплата может быть выше средней, в свою очередь, при аренде офиса большей площади, возможно условиться о более низкой арендной оплате. Также на размер арендной оплаты могут повлиять другие факторы.

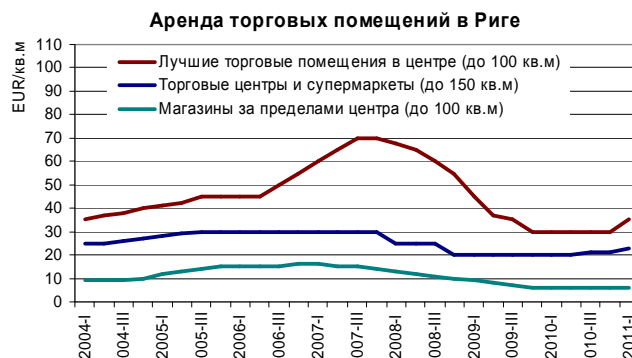
В центре Риги увеличилось предложение продажи офисных зданий. Покупатели, которые проявляют интерес к приобретению таких зданий, планируют их перестроить в жилые дома, чтобы удовлетворить растущий спрос на качественное жилье в центре столицы главным образом со стороны зарубежных покупателей.

Торговые помещения

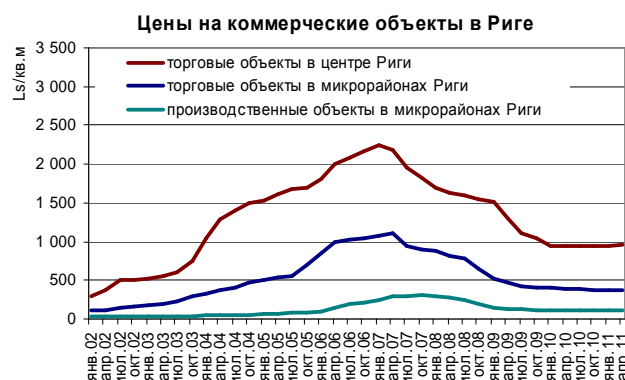
В сегменте торговых помещений в первые месяца 2011 года поддерживалась высокая активность в центре Риги, по-этому продолжалось сокращение предложения торговых помещений, отвечающих требованиям арендаторов.

Самый большой интерес со стороны арендаторов обращен к помещениям в Старой Риге, а также на лучших торговых улицах – на улицах Кр.Барона, Тербатас – и в их окрестностях в промежутке до улицы Р.Блауманя. В свою очередь, интерес к помещениям, расположенным дальше улицы Р.Блауманя по направлению из центра, значительно ниже. Удельный вес свободных торговых помещений на самых востребованных местах в центре Риги, с конца 2009 года составляющий 25–30%, значительно уменьшился и в первом квартале года не превысил 5%.

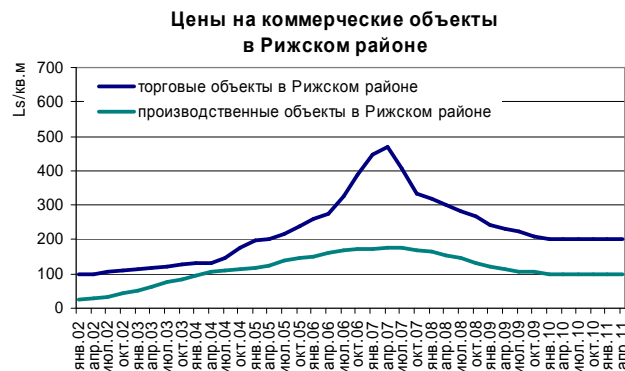
Традиционно, одними из главных создателей спроса на торговые помещения в центре Риги также в начале текущего года были различные предприятия общественного питания, которые с приближением



Источник: Latio



Источник: Latio



Источник: Latio

ОБЗОР РЫНКА КОММЕРЧЕСКИХ ПЛОЩАДЕЙ

1-й квартал 2011 года

летнего сезона увеличили активность поиском помещений, где было-бы возможно создать летные террасы. Спрос увеличили также торговцы одежды, заключившие новые франшизные договора с зарубежными предприятиями и ищущие подходящие помещения в хороших местах в центре Риги.

В целом наибольший интерес в центре проявлен к небольшим площадям, но предложение подобных помещений ограничено, поэтому арендная плата за них высокая и во многих случаях не совпадает с возможностям потенциальных арендаторов. Например, многих торговцев одеждой в основном интересуют площади в 40–80 квадратных метров за оплату в месяц не более 2 500 евро. Если арендная плата и другие расходы за помещения превышают указанную сумму, сделки не совершаются.

Сокращается предложение торговых помещений, отвечающих требованиям арендаторов, на самых востребованных местах в центре Риги, по-этому в первой четверти 2011 года по сравнению с последними месяцами 2010 года арендная плата за такие помещения выросла на 10–15%. В сегментах рижских торговых помещений, где спрос не менялся, арендная плата сохранилась на прежнем – низком – уровне.

Самые высокие арендные платы взимаются за небольшие торговые помещения в хороших местах – в Старой Риге они составляют 35–40 евро за квадратный метр в месяц, в других местах в центре Риги – 25–35 евро за квадратный метр в месяц, а в отдельных местах в Старой Риге и в центре могут достичь 60 евро за квадратный метр в месяц. Средняя арендная плата за хорошие помещения в Старой Риге составляет 20–25 евро за квадратный метр в месяц. Подальше от активного центра средняя арендная плата за торговые помещения составляет 5–15 евро за квадратный метр в месяц.

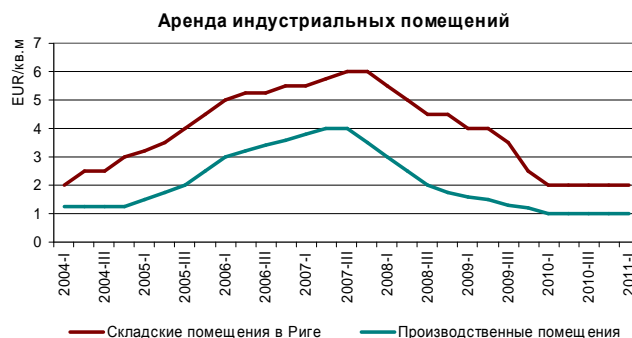
В этом году и впредь будет поддерживаться высокий спрос на аренду торговых помещений в самых выгодных местах в центре Риги, по причине чего также сохранится тенденция небольшого роста арендных плат.

Интерес к покупке торговых помещений в центре Риги небольшой, и количество таких сделок не увеличилось. Все больше инвесторов интересуются о приобретении торговых центров, однако в основном проводится выявление возможных покупок.

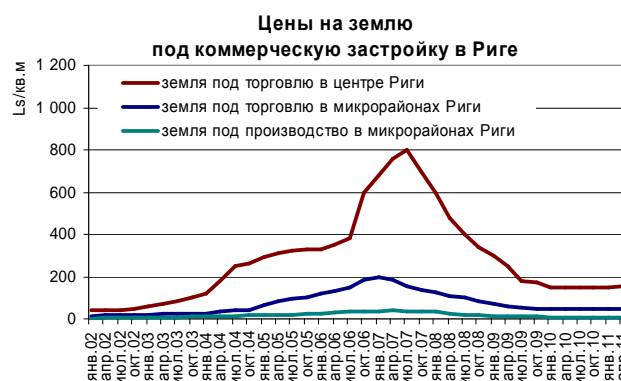
Складские и производственные помещения

По сравнению с последним кварталом 2010 года, когда активность в сегменте складских и промышленных помещений в Риге и окрестностях усилилась, в первой четверти 2011 года спрос арендаторов упал и был сравнительно небольшой.

В основном затребованы качественные производственные и складские помещения площадью до 1500 квадратных метров с возможностью размещения офиса там же. Для потенциальных арендаторов важно, чтобы помещения были расположены в месте с развитой



Источник: Latio



Источник: Latio

ОБЗОР РЫНКА КОММЕРЧЕСКИХ ПЛОЩАДЕЙ

1-й квартал 2011 года

инфраструктурой, где доступна рабочая сила, транспорт и общественное питание.

По сравнению с последней четвертью прошлого года в первые три месяца 2011 года уровень арендной платы не изменился и средняя арендная плата за складские помещения составляет 2 евро за квадратный метр в месяц, и за небольшие, хорошие производственные помещения с отоплением, отвечающие требованиям арендаторов – 2,5–3 евро за квадратный метр в месяц. В целом арендная плата помещений больше не снижается и стала стабильной.

Удельный вес свободных площадей в сегменте складских и производственных помещений в начале 2011 года составлял 30–40%.

Земля под коммерческую застройку

Рынок земель под коммерческую застройку пробудился и в первой четверти 2011 года, также как в последние месяцы прошлого года, в этом сегменте активность усилилась.

Интерес потенциальных покупателей главным образом связан со строительными участками в центре Риги и в Юрмале, к которым привязаны согласованные на разных стадиях проекты жилых домов или где возможно строительство подобных зданий. Спрос на такие строительные участки увеличился, благодаря повышению интереса к покупке квартир со стороны зарубежных покупателей. Предприятия с иностранным капиталом приобретают земельную собственность с целью начала проектов строительства жилых зданий в ближайшее время.

Если сохранится спрос на квартиры, интерес к приобретению земельных участков, готовых к немедленному строительству, в центре Риги и в Юрмале впредь будет высоким.

За последнее время состоялось несколько сделок по приобретению жилых домов в центре Риги с целью провести их реконструкцию и продать квартиры.

Средние цены на участки земли под коммерческую застройку в Риге и в окрестностях существенно не изменились, ибо предложение достаточно широкое.

