

ОБЗОР РЫНКА КОММЕРЧЕСКИХ ПЛОЩАДЕЙ

4-й квартал 2011 года

Офисные помещения

В четвёртом квартале 2011 года на рынке рижских офисных помещений сохранились тенденции предыдущего периода – в местах, пользующихся наибольшим спросом снизился удельный вес неиспользованных помещений и постепенно росла арендная плата. Так же как и ранее, наибольшая активность и спрос у арендаторов был на помещения в центре Риги и на качественные новые офисные здания.

Наибольший интерес арендаторов вызывают офисные помещения класса В. Приблизительно ¼ спроса составляют арендаторы, которым необходимы офисные помещения до 200 квадратных метров.

Часть предприятий расширяется, в связи с этим в последнее время заключено несколько сделок, где арендуемые площади свыше 1000 квадратных метров. Так же часть арендаторов увеличили объем арендованных помещений в зданиях, в которых они находились ранее. Часть предприятий выбирает своим требованиям более соответствующие помещения с лучшим месторасположением и за такую же или большую арендную плату. Это некоторые из факторов, способствующих снижению объема не арендованных помещений.

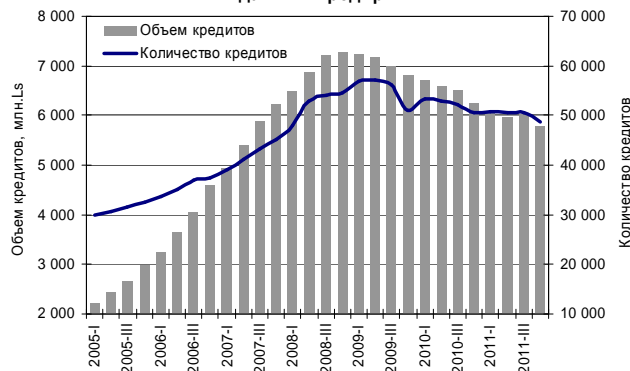
Удельный вес свободных помещений в различных категориях офисных помещений отличается. В сегменте офисных помещений *Prime* или высшей категории объем свободных помещений с 15–20% в 3 квартале 2011 года снизился до минимума в последние три месяца года, в свою очередь, в сегменте класса А удельный вес неиспользованных помещений снизился с 15% до 10%.

В сегменте офисов класса В средний показатель неиспользованных помещений снизился с 30% до 20–25%. В сегменте класса В удельный вес свободных площадей отличается в зависимости от месторасположения офисного здания. В центральной части Риги не использовано около 10% помещений класса В, на левом берегу Даугавы – около 30%.

В сегменте офисов категории *Prime* средняя ежемесячная арендная плата в последний квартал года составила 12–14 евро за квадратный метр. Амплитуда арендной платы для офисных помещений класса А была 9–16 евро за квадратный метр в месяц. В лучших офисных помещениях класса А с высокой заполняемостью помещений прирост арендной платы за последние два года составил 10–14%. Амплитуда арендной платы для офисных помещений класса В составила 7–12 евро за квадратный метр, а для помещений класса С – 4–6 евро за квадратный метр.

В конкретных сделках арендная плата зависит от площади – арендуя меньшие помещения, она может быть выше средней, в свою очередь, арендуя помещения с большей площадью, есть возможность договориться о более низкой арендной плате. Арендная плата так же может зависеть и от других факторов.

Количество и объем кредитов выданных предприятиям



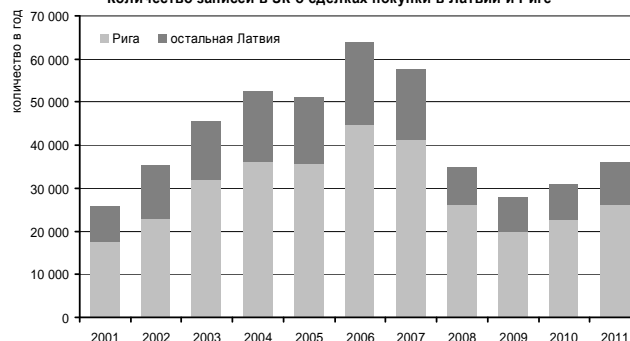
Источник: Комиссия рынка финансов и капитала, LATIO

Стоимость аренды офисных помещений, свободные площади

Категория помещений	Стоимость аренды, EUR/кв.м в месяц	Доля свободных помещений
Prime	12 - 14	0%
Класс А	9 - 16	10%
Класс В	7 - 12	20-25%

Источник: LATIO

Количество записей в ЗК о сделках покупки в Латвии и Риге



Источник: Земельная книга, LATIO

ОБЗОР РЫНКА КОММЕРЧЕСКИХ ПЛОЩАДЕЙ

4-й квартал 2011 года

Если в этом году в самых востребованных местах арендная плата продолжит расти, а объём неиспользованных помещений сократится, то, возможно, девелоперам придется более серьезно расценивать возможности реализации новых проектов офисных зданий. реализацию проектов новых офисных помещений. Возможно ситуация, когда имеющимся офисным зданиям будет тяжело удовлетворять потребности арендаторов в вопросе дополнительных помещений, к примеру, увеличение имеющийся площади на 1 000 квадратных метров. Всё же, чтобы возобновилось развитие проектов, без экономической выгоды в строительстве новых офисных зданий, важным фактором является стабильный, надёжный, достаточно большой арендатор, который арендовал бы помещения размером в несколько тысяч квадратных метров.

Торговые помещения

В 4 квартале 2011 года в сегменте торговых помещений, как и в предыдущие периоды, наибольшая активность арендаторов наблюдалась в Старой Риге и в центре Риги, где удельный вес свободных помещений сохраняется на минимальном уровне. За последние два года удельный вес неиспользованных площадей в активном центре Риги стремительно снизился – в конце 2009 года свободно было 25-30% торговых площадей.

Как в Старой Риге, так и в активном центре все-таки происходит ротация арендаторов. В Старой Риге ротация арендаторов зависит от потока туристов, в свою очередь в центре на лучших торговых улицах это не редко связано с желанием владельцев помещений найти арендаторов, которые готовы арендовать помещения за большую арендную плату и на более длительный срок, нежели нынешние арендаторы. Помещения в Старой Риге и в активном центре, которые освобождаются, арендаторов находят за очень короткое время.

Самый большой спрос на торговые помещения в центре Риги, по-прежнему обеспечивают предприятия общественного питания.

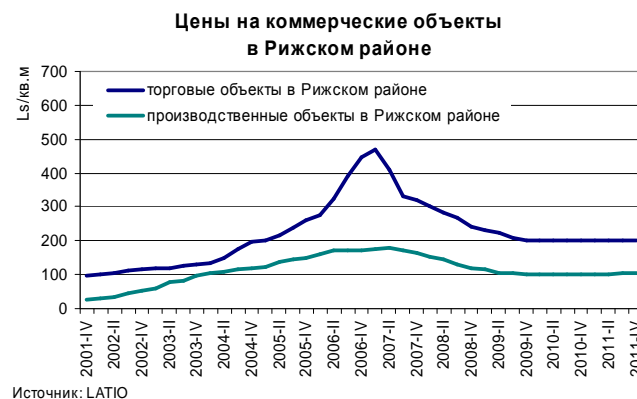
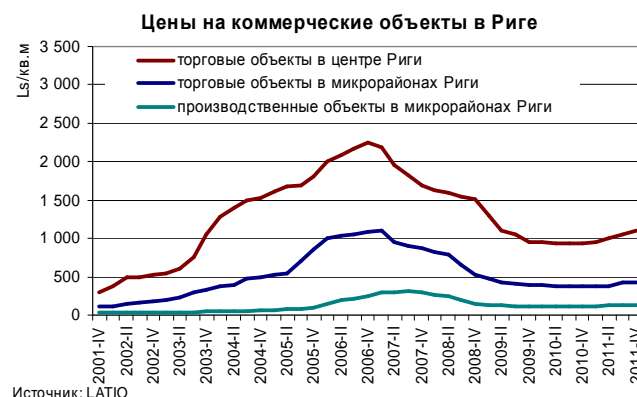
В последнем квартале 2011 года арендная плата за помещения в Старой Риге и в активном центре сохранилась на уровне предыдущего квартала. Арендная плата помещений размером 50–100 квадратных метров в Старой Риге на таких улицах как Калькю, Вальню, Аудею в четвёртом квартале была в пределах 40–70 евро за квадратный метр. В центре Риги на лучших торговых улицах – улица Тербатес от центра в направлении улицы Кр.Барона до улицы Гертрудес, на улице Бривибас до улицы Лачплеша и на улице Елизабетес в промежутке между улиц Бривибас и Чака, рядом с железнодорожным вокзалом – арендная плата за помещения площадью 150 квадратных метров в четвёртом квартале была в пределах 15–25 евро за квадратный метр.

В центральной части города дальше от активного центра удельный вес свободных торговых площадей постепенно продолжает снижаться.

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



ОБЗОР РЫНКА КОММЕРЧЕСКИХ ПЛОЩАДЕЙ

4-й квартал 2011 года

Арендная плата за помещения в этих местах в пределах 4-15 евро за квадратный метр. Месячная арендная плата хороших торговых помещений в микрорайонах в местах с интенсивным потоком пешеходов – в пределах 4–15 евро за квадратный метр.

В конце четвертого квартала 2011 года со стороны иностранных покупателей увеличился интерес к покупке торговых площадей в центре Риги. Сделок пока не много, но за предложенные очень хорошие помещения среди покупателей возникла серьезная конкуренция. Это стимулирует продавцов увеличивать цены на предложения. В очень хороших местах в Старой Риге или активном центре цена продажи торговых помещений на конец года составила 4 000–5 000 евро за квадратный метр, в других местах центра – 1 200–2 300 евро за квадратный метр.

Иностранные покупатели, которые интересуются покупкой торговых помещений, сейчас готовы приобрести помещения по цене, которая, учитывая нынешний уровень арендной платы, обеспечивает доходность в размере 6–8%.

Складские и производственные помещения

Активность арендаторов в сегменте складских и производственных помещений в четвертом квартале 2011 года сохранилась на уровне предыдущих месяцев и была ниже чем в начале года. Удельный вес арендной платы и свободных площадей существенно не изменился.

В сегменте складских помещений категории *Prime* ежемесячная арендная плата в Риге составляет 4–5 евро за квадратный метр. Удельный вес свободных площадей в этой категории 8–10%.

В категории складских помещений класса А, в которую входят как новые так и реконструированные помещения соответствующие современным требованиям, средняя месячная арендная плата составляет 3 евро за квадратный метр. Удельный вес свободных площадей в этой категории 20%.

В категории складских помещений класса В, в которую входят помещения построенные в советское время в хорошем техническом состоянии, ежемесячная арендная плата составляет 1,5–2,5 евро за квадратный метр, а удельный вес свободных площадей – примерно 30%.

Наибольший спрос на складские помещения площадью до 500 и до 1000 квадратных метров, примерно четверти арендаторам необходимы помещения площадью свыше 1000 квадратных метров. Складские помещения должны иметь небольшие офисные помещения.

Многие производственные предприятия проявили интерес к приобретению земли для строительства производственных помещений. Цены на соответствующие предложения высокие, поэтому сейчас такие сделки не совершаются.

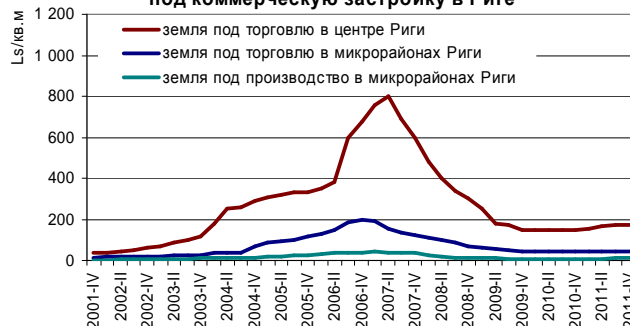
Стоимость аренды складских помещений, свободные площади

Категория помещений	Стоимость аренды, EUR/кв.м в месяц	Доля свободных помещений
Prime	4 - 5	8-10%
Класс А	3	20%
Класс В	1,5 - 2,5	30%

Источник: LATIO

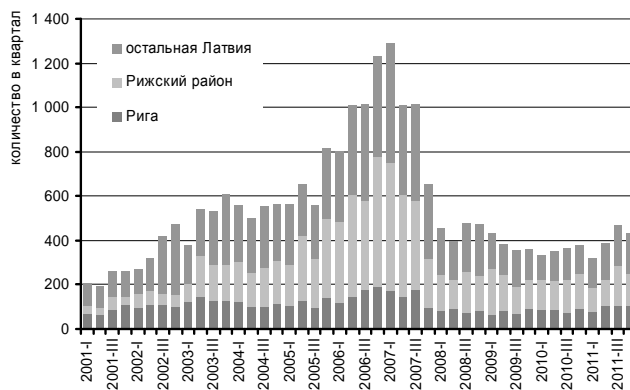
Цены на землю

под коммерческую застройку в Риге



Источник: LATIO

Количество записей в Земельной книге о сделках покупки с землей площадью 1500 - 5000 кв.м



Источник: Земельная книга, LATIO

ОБЗОР РЫНКА КОММЕРЧЕСКИХ ПЛОЩАДЕЙ

4-й квартал 2011 года

В первой половине 2012 года в сегменте складских и производственных помещений активность арендаторов сохранилась на имеющемся уровне. Возможное увеличение спроса на помещения будет зависеть от различных факторов, к примеру, от показателей экспорта, доступности средств фондов Евросоюза и т.д.

Земля под коммерческую застройку

На рынке коммерческой застройки в последнем квартале 2011 года сохранился интерес к имеющимся землям в Юрмале и в центре Риги, на которых в короткое время можно начать возведение домов, поэтому такие участки земли должны быть с согласованными строительными проектами зданий.

Заметен интерес и к участкам земли, на которых есть возможность построить небольшие офисные или торговые здания.

Беря во внимание экономическую ситуацию, нынешний уровень арендной платы и платежеспособность арендаторов, цены на предлагаемые участки земли часто слишком высоки, чтобы строительство коммерческих помещений было экономически выгодно.

