

ОБЗОР РЫНКА КОММЕРЧЕСКИХ ПЛОЩАДЕЙ

3-й квартал 2012 года

Офисные помещения

На рынке офисных помещений Риги в последние полгода наблюдается увеличение активности арендаторов, поэтому постепенно продолжает уменьшаться количество неарендованных помещений.

Увеличение активности арендаторов связано как с расширением предприятий и потребностью в более больших помещениях, так и с желанием предприятий сменить арендуемые помещения на помещения соответствующие их потребностям. Ротации арендаторов способствуют также планы некоторых собственников зданий пересмотреть условия договора аренды, отказавшись от различных преимуществ, ранее присвоенных арендаторам.

Наибольший спрос на офисные помещения наблюдается в центре Риги и на качественные новые офисные здания в окрестностях улиц Дунтес и Сканстес, а также в ближней Пардаугаве. Наибольший интерес у арендаторов вызывают офисные помещения класса В. Примерно три четверти спроса составляют предприятия, которым необходимы офисы площадью до 200 квадратных метров.

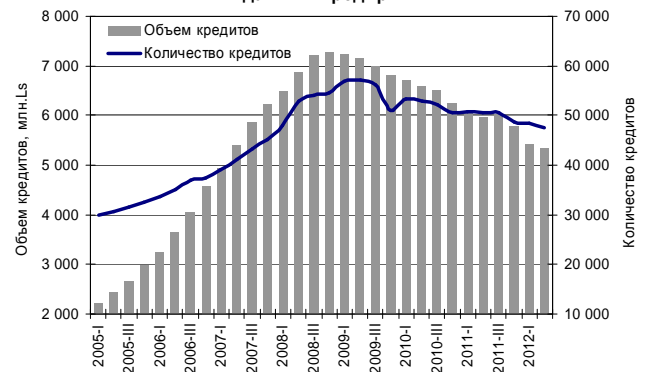
Рост активности арендаторов и уменьшение удельного веса свободных площадей способствует также равномерному росту арендной платы. Амплитуда арендной платы офисных помещений класса А, в которой происходят сделки, составляет 12–16 евро за квадратный метр в месяц, помещения класса В – 7–12 евро, а помещения класса С – 5–8 евро за квадратный метр в месяц.

Удельный вес неарендованных помещений в сегменте класса А составляет около 10%. Год назад этот показатель был на 5–10% выше. В сегменте класса В приблизительно 20% неарендованных площадей. Осенью прошлого года удельный вес свободных площадей в этой категории помещений составлял 30%. Однако, в сегменте класса В объём свободных площадей в зависимости от месторасположения офисного здания отличается. В центральной части Риги осталось не арендовано около 10% помещений класса В, в Пардаугаве – около 30%.

Некоторые здания центра Риги, в которых арендуются офисные помещения, за последний год были проданы. Новые владельцы этих зданий, беря во внимание возросший спрос на качественные квартиры в центре столицы, планируют эту собственность переделать в жилые дома. В ближайшее время спрос на офисы увеличат и нынешние арендаторы этих зданий.

Прогнозируем, что в 2013 году арендная плата во всех сегментах офисных помещений Риги может возрасти на 10–15%. Это подтолкнуло бы инвесторов и девелоперов начать строительство зданий офисных помещений класса А и В. В следующем году предполагается также и ротация арендаторов, которая будет связана с необходимостью в дополнительных помещениях, которые этим арендаторам не может обеспечить нынешний арендодатель.

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
Класс А	12 - 16	10%
Класс В	7 - 12	20%

Источник: LATIO



Источник: Земельная книга, LATIO

ОБЗОР РЫНКА КОММЕРЧЕСКИХ ПЛОЩАДЕЙ

3-й квартал 2012 года

Торговые помещения

В сегменте торговых площадей наибольшая активность арендаторов наблюдается в Старой Риге и в центре Риги, где удельный вес свободных помещений минимальный. За последние два, три года удельный вес неарендованных помещений в активном центре Риги снизился очень стремительно – в конце 2009 года свободных было 25–30% торговых площадей.

Хорошие помещения в Старой Риге и активном центре в местах с пешеходным потоком, отвечающим требованиям сферы деятельности арендаторов, арендуются в короткие сроки. Наибольший спрос на торговые помещения в Старой Риге и в центре Риги обеспечивают предприятия общепита.

Сохраняется тенденция к увеличению арендной платы торговых помещений. В течение 2012 года арендная плата на помещения в хороших местах Старой Риги и центра Риги в среднем увеличилась на 15%–20%.

В Старой Риге, на таких улицах как Кальку, Вальню, Аудею, ежемесячная арендная плата помещений площадью 50-100 квадратных метров в 3-ем квартале 2012 года составила 40–70 евро за квадратный метр. На лучших торговых улицах центра Риги – на ул. Тербатас, ул. Кр.Барона в направлении от центра до улицы Гертрудес, на улице Бривибас до ул. Лачплеша, на ул. Елизабетес в промежутке между улицами Бривибас и А.Чака, вблизи железнодорожного вокзала – ежемесячная арендная плата помещений площадью в 150 квадратных метров в 3-ем квартале составила 15–25 евро за квадратный метр.

В центральной части города, подальше от активного центра, удельный вес неарендованных торговых помещений постепенно продолжает уменьшаться. Ежемесячная арендная плата помещений в этих местах в пределах 4–15 евро за квадратный метр. В микрорайонах, в местах с интенсивным пешеходным потоком, ежемесячная арендная плата на хорошие торговые помещения также составляет 4–15 евро за квадратный метр.

В очень хороших местах Старой Риги и активного центра цены на продажу торговых помещений в пределах 4 000–7 000 евро за квадратный метр, в других местах центра – 1 200–2 300 евро за квадратный метр.

Иностранцы покупатели, которые интересуются торговыми помещениями, сейчас готовы приобретать помещения по цене, которая, беря во внимание нынешний уровень арендной платы, обеспечивает доходность в размере 6-8%.

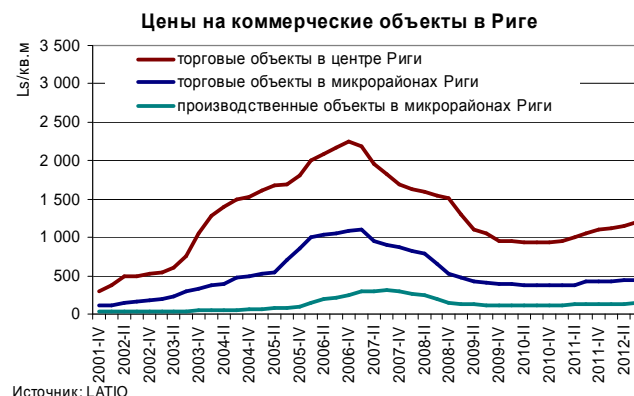
Складские и производственные помещения

В сегменте складских и производственных помещений, активность арендаторов в 2012 году увеличилась. Вместе с увеличением спроса, снижается и удельный вес качественных свободных помещений.

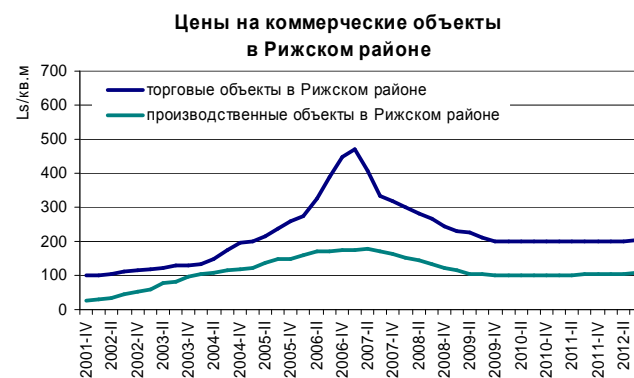
Стоимость аренды торговых помещений, свободные площади

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



Источник: LATIO



Источник: LATIO

ОБЗОР РЫНКА КОММЕРЧЕСКИХ ПЛОЩАДЕЙ

3-й квартал 2012 года

Различные российские предприятия все больше используют услуги латвийских логистических компаний, тем самым способствуя увеличению спроса на аренду помещений. Многие российские компании серьезно интересуются соответствующими производственными помещениями. В целом, наибольший спрос на хорошие складские и производственные помещения площадью до 500-1000 квадратных метров. Количество соответствующих предложений ограничено. Многие предприятия хотели бы приобрести такие помещения.

В Риге, в сегменте складских помещений высшей категории или Prime, ежемесячная арендная плата составила 4-4,5 евро за квадратный метр. Удельный вес свободных помещений в этой категории около 5%.

В категории складских помещений класса «А», в которую входят новые, а также реконструированные помещения, соответствующие современным требованиям, средняя ежемесячная арендная плата составляет 3-3,5 евро за квадратный метр. Удельный вес свободных площадей в этой категории приблизительно 15%.

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

В ближайшее время, активность в сегменте складских и производственных помещений останется на нынешнем уровне, однако существенных изменений в арендной плате не предвидится, поскольку арендаторы не готовы принять более высокую арендную плату.

Земля под коммерческую застройку

Беря во внимание спрос иностранных покупателей на приобретение недвижимого имущества в Латвии с целью получения временного вида на жительство, сохраняется интерес девелоперов к участкам земли в Юрмале и в центре Риги, где в короткие сроки есть возможность начать строительство проектов жилых домов.

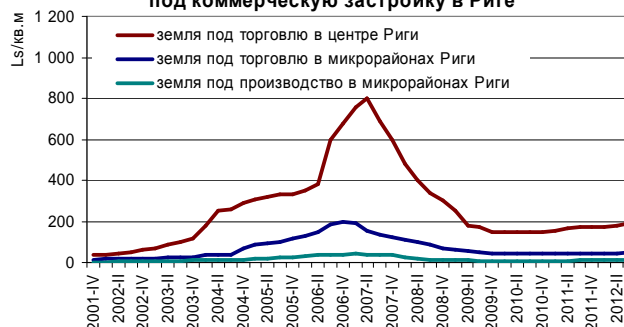
Цена на приобретение земельного участка подходящего для строительства жилого дома в центральной части Риги, рассчитывая на полезную площадь здания, составляет 250-1500 евро за квадратный метр, в зависимости от объема проекта и месторасположения. Наивысшего уровня цены на землю достигли в Старой Риге и ее окрестностях.

Стоимость аренды складских помещений, свободные площади

Категория помещений	Стоимость аренды, EUR/кв.м в месяц	Доля свободных помещений
Prime	4 - 4,5	5%
Класс А	3 - 3,5	15%
Класс В	1,5 - 2,5	15%

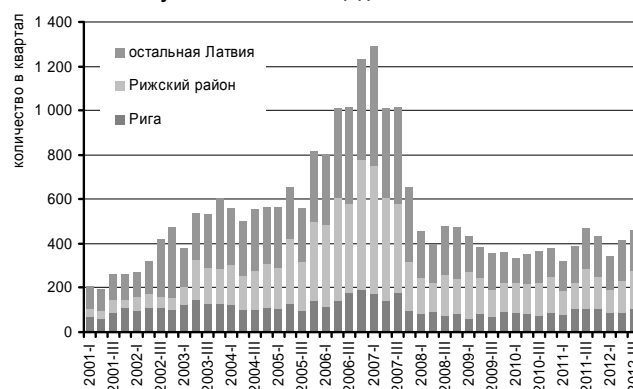
Источник: LATIO

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