

Обзор рынка коммерческих площадей Рига

2-ой квартал 2014 года

Офисные помещения

Во втором квартале нынешнего года спрос на офисные помещения в Риге сохранился на уровне трех первых месяцев года. В этот период не произошло также существенных изменений арендной платы офисных помещений. По сравнению с началом года в некоторых категориях офисных помещений несколько увеличился удельный вес не арендованных помещений.

Увеличение количества свободных помещений частично связано с тем, что после переселения в новое, принятое в эксплуатацию в апреле нынешнего года, офисное здание учреждений Государственной службы доходов в городе освободилось примерно 40 000 квадратных метров помещений, ранее арендованных этим государственным ведомством. Также освободились и пока пустуют помещения в нескольких других офисных зданиях в центре Риги, например, на улице 13 января, 3, где раньше находился GE Money Bank. Предполагается, что наиболее качественные помещения, оставленные арендаторами, постепенно заполнятся, и этот процесс будет способствовать освобождению менее качественных помещений.

В целом ротация арендаторов по сравнению с началом предыдущего года уменьшилась. Новые помещения в основном подыскиваются в случае расширения предприятия, когда нынешний арендодатель не может предложить необходимые дополнительные площади.

Во втором квартале офисные помещения активнее всего подыскивали предприятия сферы ИТ, юридические фирмы, структуры, связанные с образованием, а также общественные организации.

Как и в предыдущем периоде, наибольшим спросом пользуются помещения в офисных зданиях в деловом центре Риги, а также в районе улиц Дунтес, Сканстес, в ближней Пардаугаве. Преобладающую часть спроса обеспечивают предприятия, которым требуются помещения площадью до 200 квадратных метров. Сейчас относительно мало новых арендаторов, которым требуются помещения площадью от 1000 и более квадратных метров.

Аренда офисов и доля вакантных помещений



Во втором квартале 2014 года амплитуда арендной платы в сделках с офисными помещениями класса «А» находилась в пределах 13–16 евро за квадратный метр в месяц, для помещений класса «В» – в пределах 8–13 евро (в центре Риги 10–13 евро, в Пардаугаве и в других местах за пределами центра 8–11 евро) за квадратный метр в месяц, а для помещений класса «С» – в пределах 4–8 евро за квадратный метр в месяц.

Удельный вес не арендованных помещений в сегменте офисов класса «А» достиг минимума. В середине 2012 года этот показатель составлял около 10%. В сегменте класса «В» объем не арендованных помещений в различных районах Риги отличается – в центре Риги удельный вес свободных помещений составляет менее 10%, а в офисных зданиях в Пардаугаве и в других местах за пределами центра – около 20%.

Стоимость аренды офисных помещений, свободные площади

Категория помещений	Стоимость аренды, EUR/кв.м в месяц	Доля свободных помещений
Prime	16 – 18	3% – 5%
Класс А	13 – 16	4%
Класс В (центр)	10 – 13	7%
Класс В (за пределами центра)	8 – 11	20%
Класс С	4 – 8	20% – 30%

Источник: Latio

Существенного увеличения количества предложений офисных помещений в ближайшее время не ожидается. Можно прогнозировать, что при появлении нового владельца в течение года на рынке станут предлагаться офисные помещения в бывшем центральном здании ликвидируемого банка «Latvijas Krājbanka» в районе улицы Сканстес. Вскоре может начаться реализация нескольких новых проектов офисных зданий, в результате строительства которых площадь предлагаемых на рынке помещений увеличилась бы еще на 15 000–20 000 квадратных метров.

И все же в ближайшее время активного строительства офисных зданий не ожидается, поскольку девелоперы ограничивают установленные банками жесткие условия получения финансирования, а также уровень арендной платы, который не настолько высок, чтобы обеспечить запланированную рентабельность новых офисных зданий. С учетом затрат на развитие таких проектов строительство офисных зданий класса «В» сегодня являлось бы экономически выгодным при арендной плате на уровне 14 евро за квадратный метр в месяц.

Небольшой рост арендной платы сохранится и в дальнейшем и можно предположить, что до конца года арендная плата офисов класса «А» и «В» увеличится на 5%.

Торговые помещения

В сегменте торговых помещений наибольшим спросом пользуется Старая Рига и активный центр столицы, где удельный вес не арендованных помещений невысок.

И все же часть помещений, расположенных в удобных местах, пустует, так как их владельцы стараются привлечь арендаторов, согласных платить более высокую арендную плату. Многие хотели бы видеть в своих помещениях магазины, торгующие одеждой известных брендов, в свою очередь, часть владельцев не желают сдавать помещения предприятиям общепита. В последнее время несколько банков освободило ранее занимаемые ими помещения в Старой Риге и в активном центре города.

В целом в течение последних четырех лет удельный вес свободных помещений в центре Риги стремительно снизился – в конце 2009 года свободными оставались 25–30% торговых помещений.

Спрос имеет тенденцию сегментироваться: арендаторы ищут торговые помещения в местах с интенсивным людским потоком и близости с другими успешными торговцами.

Поисками помещений в Старой Риге и в центре города, как и прежде, активнее всего занимаются рестораны и другие предприятия общепита. Для таких арендаторов очень важным фактором является возможность устройства открытой террасы. Все реже пищевики соглашаются на аренду подвальных или полуподвальных помещений, в основном требуются помещения на первом этаже. В целом наибольшим спросом пользуются помещения площадью 55–100 квадратных метров.

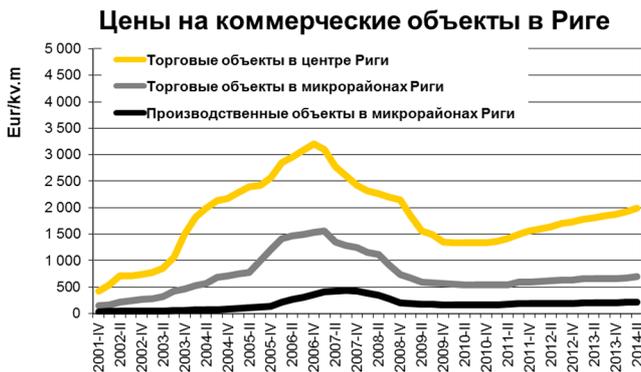
Стоимость аренды торговых помещений, свободные площади

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

В Старой Риге на таких улицах как Калькю, Вальню, Аудею, а также на отдельных участках некоторых улиц в активном центре города арендная плата помещений площадью 50–100 м² во втором квартале 2014 года составляла 40–70 евро за квадратный метр в месяц.

На самых оживленных торговых улицах Риги: Тербатас, Кр. Барона в направлении от центра до улицы Гертрудес, на улице Бривибас до улицы Лачплеша, на улице Элизабетес в промежутке между улицами Бривибас и Чака, вблизи железнодорожного вокзала – стоимость аренды помещений площадью 150 м² во 2-м квартале находилась в пределах 15–25 евро за квадратный метр в месяц.



Источник: LATIO

На периферии центральной части города активность различного рода предприятий постепенно растет и удельный вес не арендованных помещений, соответственно, падает. Арендная плата в таких местах находится в пределах 4–15 евро за квадратный метр в месяц.

В микрорайонах Риги спросом пользуются помещения в местах с интенсивным пешеходным потоком, например, вблизи от остановок общественного транспорта. Арендная плата таких помещений также составляет 4–15 евро за квадратный метр в месяц, однако, в отдельных местах достигает и более высокого уровня.

Складские и производственные помещения

В сегменте складских и производственных помещений активность арендаторов и уровень арендной платы во 2-м квартале остался неизменным относительно первых трех месяцев года.

Наибольшим спросом пользуются качественные складские и производственные помещения площадью 500–1000 квадратных метров. В целом количество предложений, отвечающих требованиям и потребностям арендаторов, ограничено.

Новые проекты по развитию складов, предназначенных для аренды, практически отсутствуют. Одним из наиболее существенных препятствий для девелоперов является недостаточное финансирование. Банковские средства становятся доступными в основном тогда, когда девелопер сумел привлечь т. н. якорного

арендатора объекта и заключил с ним долгосрочный договор аренды.

При оценке возможного места строительства нового склада девелоперы подыскивают подходящие земельные участки, по возможности, ближе к микрорайонам Риги, чтобы обеспечить необходимые трудовые ресурсы и чтобы потенциальные работники не тратили много времени на дорогу до работы. Этот критерий является очень важным также и для арендаторов складских и производственных помещений.

Предприятия интересуются также возможностью приобрести и реконструировать производственные помещения, построенные в советское время. Преимущество таких объектов по сравнению со строительством новых помещений состоит в наличии проложенных коммуникаций и инфраструктуры.

Стоимость аренды складских помещений, свободные площади

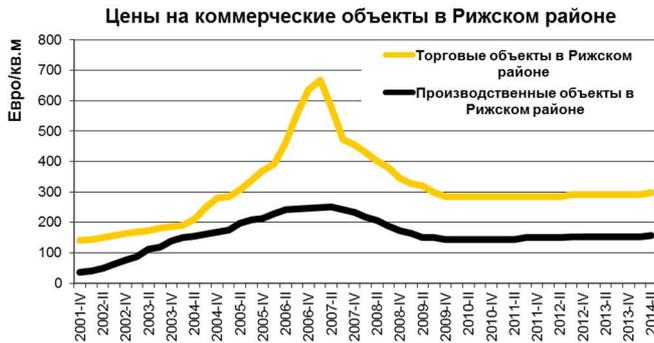
Категория помещений	Стоимость аренды, EUR/кв.м в месяц	Доля свободных помещений
Prime	4 - 4,5	5%
Класс А	3 - 4	10%
Класс В	1,5 - 2,5	30%

Avots: Latio

В сегменте складских помещений высшей категории во 2-м квартале 2014 года арендная плата составляла 4–4,5 евро за квадратный метр в месяц. Удельный вес свободных площадей в данной категории – около 5%.

В категории складских помещений класса «А», куда входят новые, а также реконструированные, отвечающие современным требованиям помещения, средняя арендная плата составляла 3–4 евро за квадратный метр в месяц. Удельный вес свободных площадей в данной категории – 10%.

В категории складских помещений класса «В», куда входят помещения советских времен в хорошем техническом состоянии, арендная плата составляла 1,5–2,5 евро за квадратный метр в месяц, а удельный вес свободных площадей – около 30%.



Гостиницы

В Риге в сегменте гостиниц наблюдается высокая активность, проявляемая и девелоперами новых проектов, и покупателями имеющих гостиничных зданий.

Гостиничный сектор нацелен на центр города, поэтому строительство новых зданий ведется в основном в Старой Риге или недалеко от нее.

В минувшем полугодии девелоперы и инвесторы в Старой Риге приобрели несколько земельных участков, на которых возможно строительство гостиниц, и в ближайшее время может состояться еще несколько сделок подобного рода.

С ростом предложений гостиниц в центре Риги, усилится конкурентное давление на гостиницы, расположенные вдали от центра города, а также на небольшие гостиницы. Это может способствовать продаже таких зданий или же их преобразованию в жилые дома.

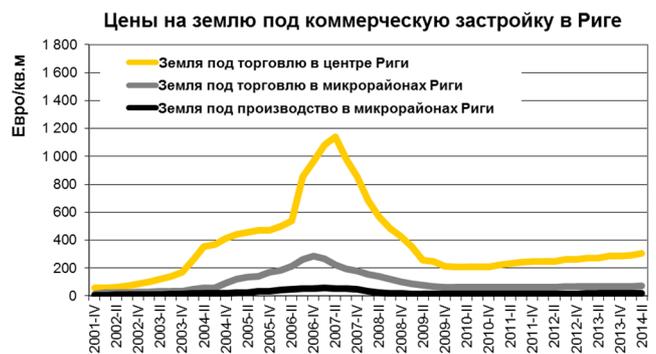
В 2014 году рынок гостиниц пополнится двумя новыми гостиницами. С учетом намеченных к реализации проектов строительства новых и реконструкции существующих гостиниц значительное увеличение количества гостиниц в центре столицы и в Старой Риге ожидается в 2015 и 2016 году, когда на рынке могут появиться 1200–1500 новых гостиничных номеров, в основном соответствующих уровню четырех или пяти звезд.

Земля под коммерческую застройку

В сегменте земли под коммерческую застройку имеется спрос на земельные участки для строительства многоквартирных домов, гостиниц, торговых объектов. Наибольшим интересом пользуется недвижимость в центральной части Риги.

По сравнению с предыдущим периодом снизился спрос на земельные участки, к которым привязаны проекты жилых домов.

Снижение интереса связано в основном с поправками к Закону об иммиграции, которыми с 1 сентября нынешнего года определены новые критерии получения временного вида на жительство при покупке недвижимой собственности. Предполагается, что спрос иностранцев на квартиры в центре Риги уменьшится.



В центре Риги девелоперов интересуют небольшие земельные участки, на которых можно построить жилые здания с общей площадью квартир до 3 000 квадратных метров.

Крупные девелоперы жилых проектов в микрорайонах Риги покупают землю под строительство новых домов. Такие предприятия проявляют интерес к земельным участкам, на которых имеется возможность построить жилые дома с общей площадью квартир от 5 000 до 10 000 квадратных метров.

Землю под застройку желают приобрести различные торговые предприятия, например, владельцы сетей продуктовых магазинов, которые изыскивают возможность расширяться в еще не освоенных ими местах.