

## ОБЗОР РЫНКА КОММЕРЧЕСКИХ ПЛОЩАДЕЙ

3-й квартал 2011 года

### Офисные помещения

В третьем квартале этого года активность и спрос арендаторов на рижском рынке офисных помещений сохранился на уровне первого полугодия. Самый высокий спрос на офисные помещения наблюдается в центре Риги и в новых качественных офисных зданиях. Помещения, расположенные в местах, пользующиеся наибольшим спросом, заполнены полностью, и арендная плата на них постепенно повышается.

В третьем квартале года на рынке офисов самыми активными были предприятия информационных технологий, предприятия, связанные с фармацевтикой, юридическими услугами, консультациями, маркетингом и рекламой, а также страхованием.

Арендаторов больше всего интересуют офисные помещения класса В. Самый высокий спрос наблюдается на небольшие площади до 100 квадратных метров. Такие сделки в основном заключаются в центре Риги, потому что в новых деловых центрах предложение соответствующих площадей ничтожно. Спросом пользуются также офисные помещения площадью от 200 до 700 квадратных метров.

Удельный вес не сданных в аренду офисов постепенно продолжает снижаться, однако в различных категориях офисных площадей он отличается. В сегменте офисных помещений *Prime* или высшей категории имеется 15–20% свободных помещений, в сегменте класса А таковых – 15%, а в сегменте класса В – около 30%. В течение последних месяцев объем не сданных в аренду помещений сократился именно в сегменте класса В, который является самым крупным на рижском рынке офисных помещений.

По мере сокращения количества не сданных в аренду помещений в местах и офисных зданиях, пользующихся наибольшим спросом арендаторов, уровень арендной платы постепенно снижается. В сегменте офисных помещений *Prime* или высшей категории в третьем квартале арендная плата в среднем составила 16 евро за квадратный метр в месяц. Арендная плата офисных помещений класса А, по которой состоялись сделки в третьем квартале, составляла 9–16 евро за квадратный метр в месяц. По сравнению с предыдущими периодами выше поднялась нижняя граница амплитуды цен на аренду помещений класса А. В высоко заселенных лучших офисных зданиях класса А рост арендной платы в течение последних двух лет составил 10–14%.

Граница арендной платы на помещения класса В, по которой были заключены сделки в третьем квартале, составляла 7–12 евро за квадратный метр в месяц, а на помещения класса С – 4–6 евро за квадратный метр в месяц.

Состоялось несколько сделок, в которых в банковскую собственность перешедшие офисные здания были проданы инвесторам. Это новые веяния на рынке. Однако пока нельзя говорить об определенной тенденции, потому что существующий

Количество и объем кредитов  
выданных предприятиям



Источник: Комиссия рынка финансов и капитала, LATIO

### Арендная плата офисных помещений, вакантные помещения

Категория	Арендная плата, EUR/м <sup>2</sup> в месяц	Вакантные помещения
Prime	16	15%-25%
A	9 - 16	15%
B	7 - 12	30%

Источник: Latio

## ОБЗОР РЫНКА КОММЕРЧЕСКИХ ПЛОЩАДЕЙ

3-й квартал 2011 года

уровень арендной платы офисных помещений не обеспечивает инвесторам достаточной доходности.

Можно прогнозировать, что в ближайшее время в наиболее востребованных и заселенных зданиях арендная плата будет продолжать постепенно повышаться. Удельный вес не сданных в аренду помещений понизится, однако новые офисные здания пока не будут строиться. Сохранится ротация арендаторов, потому что собственники зданий, пользующихся высоким спросом, будут стараться привлекать лучших съемщиков.

### Торговые помещения

В сегменте торговых помещений в третьем квартале этого года сохранялась высокая активность арендаторов в Старой Риге и в центре Риги. Удельный вес не сданных в аренду помещений на лучших торговых улицах Старого города и центра по сравнению с первой половиной года понизился и теперь близок к 0%. Предлагаемые помещения сдаются в очень короткий срок. В течение двух последних лет удельный вес не сданных в аренду помещений в активном центре Риги сократился очень стремительно – в конце 2009 года свободными были 25–30% торговых площадей.

В Старой Риге и в активном центре все же наблюдается ротация арендаторов. В Старом городе на ротацию арендаторов влияют изменения потоков туристов, а что касается лучших торговых улиц центра, то там она нередко связана с желанием владельцев помещений найти арендаторов, которые готовы снимать помещения за более высокую арендную плату и на длительный срок.

Часть торговых помещений активного центра имеют существенный недостаток – они вовлечены в судебные процессы. Это не позволяет подобным помещениям привлечь стабильных долгосрочных арендаторов, например, предприятия общественного питания, которые готовы платить более высокую арендную плату, чем торговцы одежды. Однако, учитывая вложения в оборудования и в соответствующую подготовку помещений, эти предприятия желают заключать договоры аренды на 5–10 лет. Сейчас в таких помещениях наблюдается сильная ротация арендаторов.

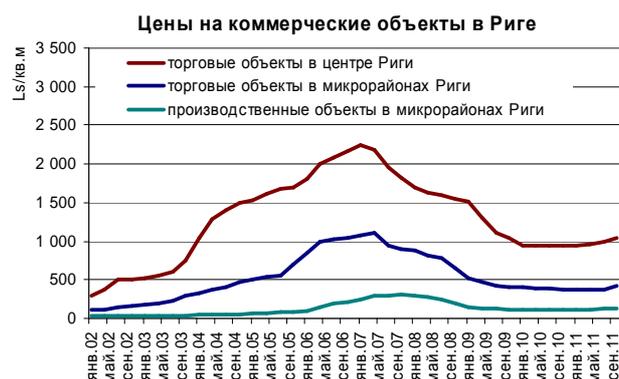
Предприятия общественного питания в общей сложности все еще обеспечивают самый большой спрос на торговые площади в центре Риги. Новые, сильные торговцы одежды рынок почти не пополняют, потому что предпочитают открыть свой первый магазин в каком-либо торговом центре.

По сравнению с первыми двумя кварталами года арендная плата в Старой Риге существенно не изменилась, а на лучших торговых улицах центра незначительно повысилась. В Старой Риге на таких улицах как Калькю, Вальню, Аудею арендная плата помещений площадью 50–100 квадратных метров в третьем квартале этого года была в пределах 40–70 евро за квадратный метр. На лучших торговых улицах центра – Тербатас, Кр. Барона в направлении

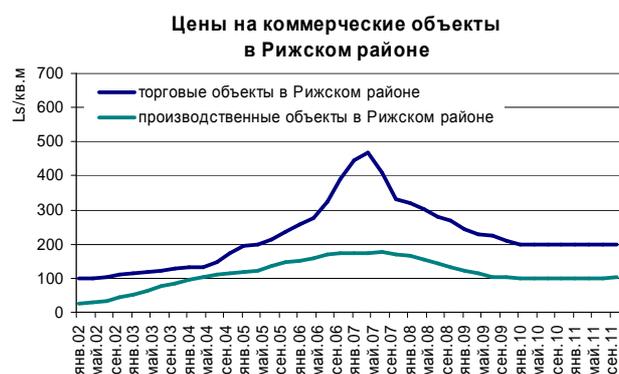
### Арендная плата торговых помещений, вакантные помещения

Категория	Арендная плата, EUR/м <sup>2</sup> в месяц	Вакантные помещения
Лучшие торговые помещения в Старой Риге	40 - 70	0%
Помещения на лучших торговых улицах центра	15 - 25	0%

Источник: Latio



Источник: LATIO



Источник: LATIO

## ОБЗОР РЫНКА КОММЕРЧЕСКИХ ПЛОЩАДЕЙ

3-й квартал 2011 года

от центра до улиц Гертрудес, на улице Бривибас до улицы Лачплеша, в отрезке улицы Элизабетес между улицами Бривибас и А. Чака, вблизи железнодорожного вокзала арендная плата помещений площадью 150 квадратных метров в третьем квартале была в пределах 15–25 евро за квадратный метр в месяц.

Удельный вес не сданных в аренду торговых помещений постепенно снижается также подалеже от активного центра, а арендная плата не повышается, оставаясь на уровне 4–15 евро за квадратный метр в месяц. Владельцам, которые желали получить более высокую арендную плату, не удалось сдать помещения, поэтому они стали более уступчивыми и, например, на улице Бривибас, в отрезке от улицы Артилерияс до Вэфовского моста теперь соглашаются с арендной платой 3–6 евро за квадратный метр в месяц. В микрорайонах в местах с большим потоком пешеходов плата за аренду торговых помещений сохраняются в пределах 4–15 евро за квадратный метр в месяц.

Со стороны зарубежных покупателей наблюдается интерес к приобретению торговых помещений на первых этажах центра Риги по цене в пределах 300 000–500 000 евро. Часть продавцов требуют несоответствующую ситуации цену, поэтому в подобных случаях сделки не осуществляются.

### Складские и производственные помещения

По сравнению с первой половиной года активность в сегменте складских и производственных помещений понизилась. Существенных изменений арендной платы не произошло.

В сегменте складских помещений *Prime* или высшей категории в Риге арендная плата составляет 4–5 евро за квадратный метр в месяц. По сравнению с предыдущим годом высшая граница арендной платы поднялась приблизительно на 20%. Удельный вес свободных площадей в этой категории помещений составляет 8–10%.

В категории складских помещений класса А, куда входят новые, а также реконструированные, соответствующие современным требованиям помещения, средняя арендная плата составляет 3 евро за квадратный метр в месяц. Удельный вес свободных площадей в этой категории составляет около 20%.

В категории складских помещений класса В, построенных в советское время и содержащихся в хорошем техническом состоянии, арендная плата составляет 1,5–2,5 евро за квадратный метр в месяц, а удельный вес свободных площадей в этом сегменте составляет около 30%. Существенный недостаток этих помещений – несоответствующая современным требованиям планировка, высота потолков, энергоэффективность. В Риге имеется широкое предложение подобных помещений, однако очень часто оно не удовлетворяет требования арендаторов.

### Арендная плата складских помещений, вакантные помещения

Категория	Арендная плата, EUR/м <sup>2</sup> в месяц	Вакантные помещения
Prime	4 - 5	8%-10%
A	3	20%
B	1,5 - 2,5	30%

Источник: Latio

Цены на землю под коммерческую застройку в Риге



Источник: LATIO

## ОБЗОР РЫНКА КОММЕРЧЕСКИХ ПЛОЩАДЕЙ

3-й квартал 2011 года

Несколько производителей, нуждающихся в специфических помещениях, а также оптовые торговцы проявляют интерес к приобретению помещений. Большинство продавцов, правда, требуют неадекватно высокие сегодняшней рыночной ситуации цены.

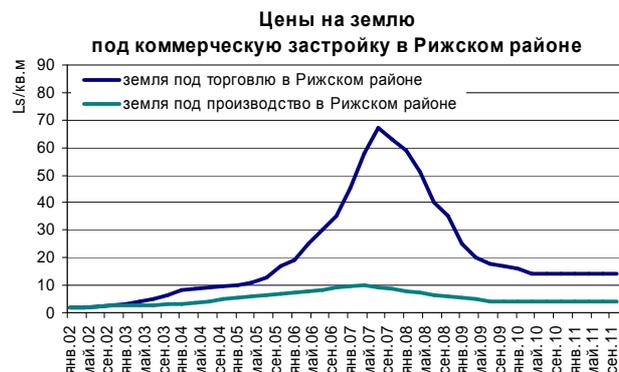
Можно прогнозировать, что в ближайшее время активность арендаторов, а также арендная плата в сегменте складских и производственных помещений сохранится на нынешнем уровне.

### Земля под коммерческую застройку

На рынке земельных участков под коммерческую застройку есть покупатели, которые интересуются земельными участками в центре Риги, где можно построить офисные здания площадью 2000–3000 квадратных метров. Наблюдается также интерес к земельным участкам под строительство небольших торговых центров.

За пределами центра наблюдается спрос на земельные участки площадью до 0,5 гектаров со всеми коммуникациями. Приобретением таких земельных участков интересуются как производители, так торговцы, которые желают для своих нужд построить помещения площадью 1500–2000 квадратных метров, в которые входит также офис.

С учетом экономической ситуации, существующего уровня арендной платы и платежеспособности арендаторов, требуемые продавцами земельных участков цены часто слишком высоки, для того чтобы строительство коммерческих помещений было экономически выгодным.



Источник: LATIO



Источник: Земельная книга, LATIO