



ОБЗОР РЫНКА КОММЕРЧЕСКИХ ПЛОЩАДЕЙ РИГА | 3 КВАРТАЛ | 2014

ISO 9001
BUREAU VERITAS
Certification



N° LVRIG86613A

Обзор рынка коммерческих площадей

Рынок аренды офисов

В 2014 году – в связи с улучшением экономической ситуации – наблюдается, что и предприниматели желают улучшить свои условия труда. По этой причине на рынке офисных помещений наблюдается развитие в двух направлениях: доля свободных помещений в хорошем состоянии уменьшается, причем постепенно растет и арендная плата за них, в то время как помещения в плохом техническом состоянии, владельцы которых не готовы выполнять в них улучшения, освобождаются. Арендаторам все чаще приходится сталкиваться с ограниченными возможностями выбора при поиске офисных помещений, отвечающих их требованиям.

ПРЕДЛОЖЕНИЕ

На данный момент на рынке аренды офисов в Риге предлагаются арендные площади категории А и В в размере более 600 000 м² в 71 офисном центре. Поскольку многие здания категории А используются под нужды коммерческих банков, возможности аренды помещений этой категории являются ограниченными, поэтому арендаторам в качестве альтернативы предлагаются офисные помещения категории В с высоким уровнем технического оснащения.

В этом году увеличились офисные площади категории А. Завершилась продажа бывшего офисного здания *Latvijas Krājbanka* по улице Яня Далиня, которое в дальнейшем будет известно как *LNK Centre*. Предложение офисных площадей категории А пополнилось также новым офисным зданием по улице Вайнёдес, 1, а также новым зданием Службы государственных доходов (СГД) по улице Талеяс.

С переездом СГД в новые помещения освободились ее прежние офисные помещения в четырнадцати разных местах. В основном это офисные площади категории С, но часть из них можно квалифицировать и как офисные помещения категории В, например, расположенные в центре помещения в Бизнес-центре *SWH*, а также помещения, расположенные за пределами центра Риги, по ул. Бривибас, 214 (в районе ВЭФ).

В будущем ожидается рост именно коммерческих помещений категории А. В качестве примера можно привести проект *Z-Towers*, который в скором времени дополнит расположенный рядом на Кипсале Солнечный камень. Под офисные помещения в этом проекте отведено 10 этажей в его южной башне. Компания *Hanner Group*, приобретая соответствующий земельный участок, также проявила замысел строительства нового офисного здания категории А в окрестностях улицы Сканстес. В секторе офисов категории В не ожидается появления новых проектов, поскольку нынешний уровень стоимости аренды для девелоперов является нерентабельным.

СПРОС

По наблюдениям ARCO REAL ESTATE наибольшим спросом по-прежнему пользуются офисные площади, не превышающие 150м².

Офисные помещения более высокой категории в основном ищут предприятия, на которых занято более десяти человек, однако помещения категории С предпочитают предприятия различных отраслей, начинающие предпринимательскую деятельность с небольшим числом работников, или же предприятия, ограниченный бюджет и/или экономически выгодное расположение которых не позволяет перейти в помещения категории А или В. Также наблюдается, что в последнее время среди ищущих помещения в аренду все чаще встречаются медицинские центры, а также различные мелкие предприятия, работающие в сфере услуг, например, салоны красоты, компании, предлагающие различные курсы или другое обучение, а также частные детские сады.

В связи с улучшением общего уровня жизни и платежеспособности наблюдается, что растут и требования арендаторов к офисным помещениям.

Индикаторы рынка, 3-й квартал 2014 года

ЗАНЯТОСТЬ	↑
ИНФЛЯЦИЯ	↑
ПОТРЕБИТЕЛЬСКИЕ НАСТРОЕНИЯ	↑
НАСТРОЕНИЯ ИНВЕСТИТОРОВ	→
СТАВКА EURIBOR	→
АРЕНДНАЯ ПЛАТА ЗА СВОБОДНЫЕ ОФИСЫ	↑
ДОЛЯ СВОБОДНЫХ ОФИСНЫХ ПЛОЩАДЕЙ	↓

Источник: ARCO REAL ESTATE



Основные факторы, влияющие на выбор офисных помещений

- ТЕХНИЧЕСКОЕ СОСТОЯНИЕ
- МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ
- АРЕНДНАЯ ПЛАТА
- ЦЕНА И КАЧЕСТВО ХОЗЯЙСТВЕННОГО ОБСЛУЖИВАНИЯ
- СООТВЕТСТВИЕ ПЛАНИРОВКИ
- ВОЗМОЖНОСТЬ ПАРКОВКИ АВТОТРАНСПОРТА ВБЛИЗИ ОФИСНЫХ ПОМЕЩЕНИЙ КАК ДЛЯ РАБОТНИКОВ, ТАК И ДЛЯ КЛИЕНТОВ.

Источник: ARCO REAL ESTATE

В случае цитирования или
перепубликации обязательно
согласование с ARCO REAL ESTATE

Также на выбор влияют различные вторичные факторы, например, возможности размещения рекламы, состояние фасада здания, расположенные рядом учреждения и транспортное сообщение. Наиболее популярными местами, где ведется поиск офисных помещений, были ближний центр, офисные районы улиц Сканстес и Дунтес, а также ближнее Задвинье.

ДОЛЯ СВОБОДНЫХ ПОМЕЩЕНИЙ

По-прежнему наблюдается уменьшение доли свободных офисных помещений категории А и В. В качестве единственного исключения можно упомянуть офисные помещения категории В за пределами центра Риги, где доля свободных помещений в течение года выросла с 12% до 15,5%. Это частично можно объяснить освободившимися бывшими офисными помещениями СГД, и с учетом рыночных тенденций этот рост, скорее всего, является кратковременным, пока на рынке происходит переориентация. Их в скором времени могут заполнить предприятия, желающие перебраться из офисных помещений категории С. Также эти помещения могут быть привлекательными для тех предприятий, которым сложно найти большие офисные площади в одном месте.

Доля свободных помещений в зданиях категории А в 3-м квартале 2014 года сократилась до 5,5 - 6,5% от общего числа сдаваемых в аренду офисных площадей в зависимости от местонахождения.

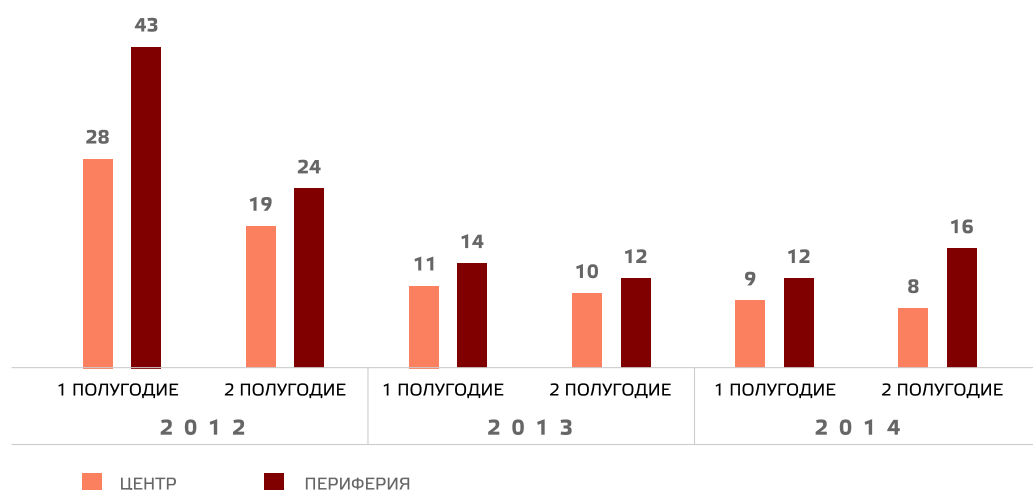
В свою очередь, доля свободных офисных помещений категории С, которые и ранее составляли наибольшую часть свободных площадей, еще немного выросла, а именно до 22 - 32% в зависимости от местонахождения. Этот рост является прямым следствием плохого состояния помещений. Они в основном расположены в нереновированных офисных строениях советского времени или промышленных комплексах с недостаточной отделкой.

Доля свободных офисных помещений категории А, %



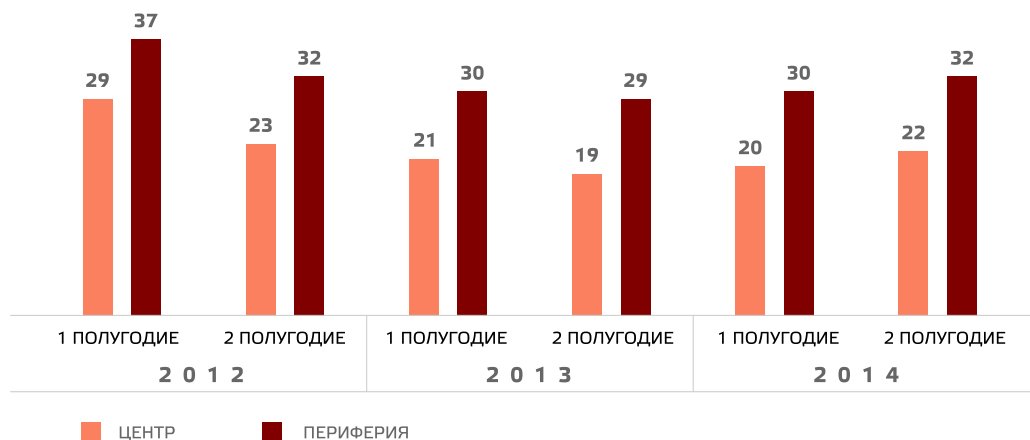
Источник: ARCO REAL ESTATE

Доля свободных офисных помещений категории В, %



Источник: ARCO REAL ESTATE

Доля свободных офисных помещений категории С, %



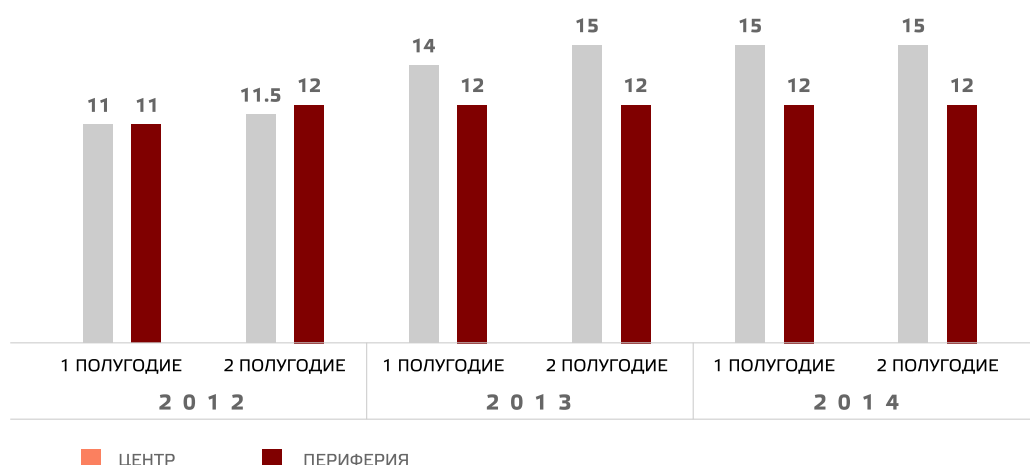
Источник: ARCO REAL ESTATE

АРЕНДНАЯ ПЛАТА

Несмотря на то, что арендная плата в сегменте офисов категории А и В имеет тенденцию к росту, это происходит очень умеренно. Зачастую арендная плата повышается для предложения свободных помещений, в то время как она не увеличивается для уже имеющих арендаторов, поэтому можно сказать, что процесс роста цен является постепенным. Эту тенденцию можно объяснить тем, что владельцы офисных помещений не уверены в том, будут ли арендаторы в состоянии выполнять свои обязательства в отопительном сезоне. Нежелание владельцев сталкиваться с частой ротацией арендаторов также тормозит более резкий рост арендной платы.

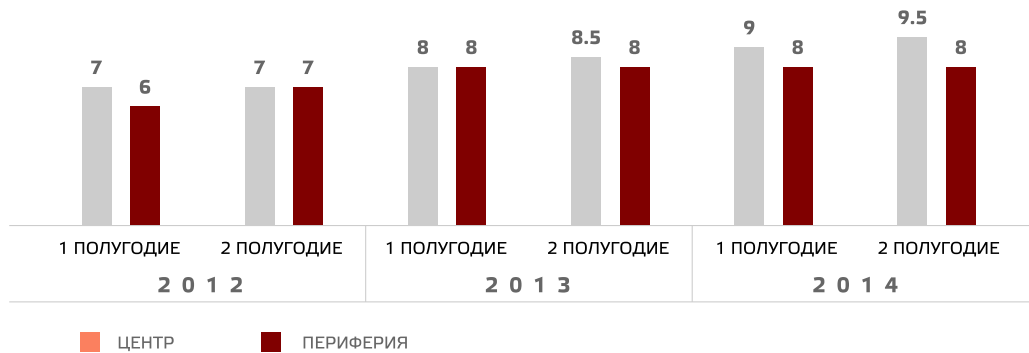
Наиболее характерная арендная плата за офисы категории А была 12 - 15 EUR/м², а в отдельных случаях она достигала даже 20 EUR/м². Наиболее характерная арендная плата за офисы категории В в течение года выросла до 8 - 9.5 EUR/м² в зависимости от местонахождения, а за офисы категории С осталась неизменной и составляла 5.5 - 6.5 EUR/м² с тенденцией к небольшому сокращению.

Типичная арендная плата за офисные помещения категории А, EUR/м²



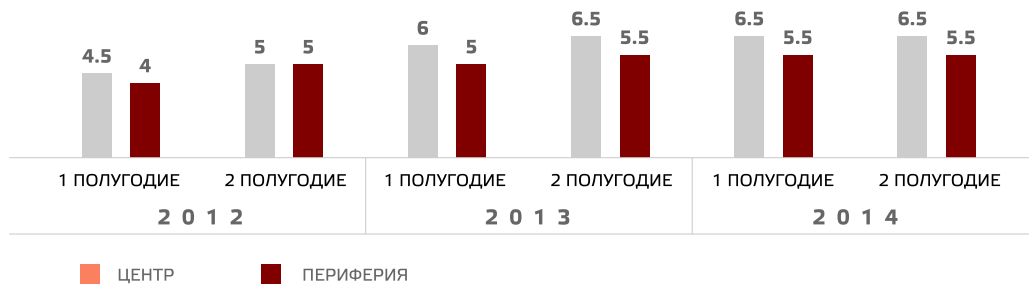
Источник: ARCO REAL ESTATE

Типичная арендная плата за офисные помещения категории В, EUR/m²



Источник: ARCO REAL ESTATE

Типичная арендная плата за офисные помещения категории С, EUR/m²



Источник: ARCO REAL ESTATE

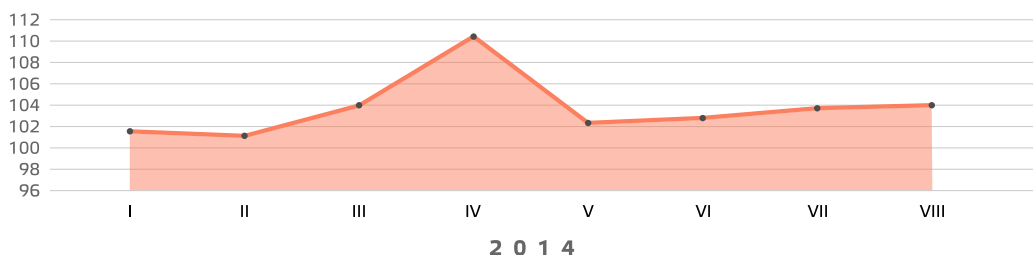
ТЕНДЕНЦИИ И ПРОГНОЗЫ

- Сокращение числа сделок с офисными помещениями, наблюдавшееся в прошлом году в связи с сокращением свободных помещений, остановилось, и в этом году число сделок стабилизировалось.
- Стабилизировался спрос на меблированные офисы, наиболее подходящие для срока аренды до одного года. На этот сегмент главным образом влияет уверенность предприятий в их надежности и стабильности в будущем.
- Предполагается, что будет продолжаться тенденция улучшения предприятиями своих условий труда и перехода в офисы более высокой категории, освобождая те помещения категории С, которые находятся в плохом техническом состоянии. Принимая во внимание небольшую долю свободных помещений в офисах категории А и В, это ускорит рост цен в этом сегменте.
- У девелоперов недвижимости по-прежнему не уверенности в том, что спрос на офисные помещения в будущем будет стабильным и прогнозируемым, поэтому число новых проектов в ближайшие годы будет ограниченным.
- Только улучшение платежеспособности арендаторов и рост арендной платы будет способствовать активности инвесторов в области строительства новых зданий или реновации.
- Оптимальной границей арендной платы, в пределах которой может начаться строительство офисных зданий категории В, являются 12 - 14 EUR/m² в зависимости от средней планируемой заполняемости арендаторами.

РЫНОК АРЕНДЫ ТОРГОВЫХ ПЛОЩАДЕЙ

По мере повышения средней заработной платы в Латвии улучшилась и покупательная способность населения, результатом чего стал рост потребления. Рост оборота предприятий розничной торговли, а также улучшение показателей туристической отрасли оказали положительное влияние и на рынок торговых площадей.

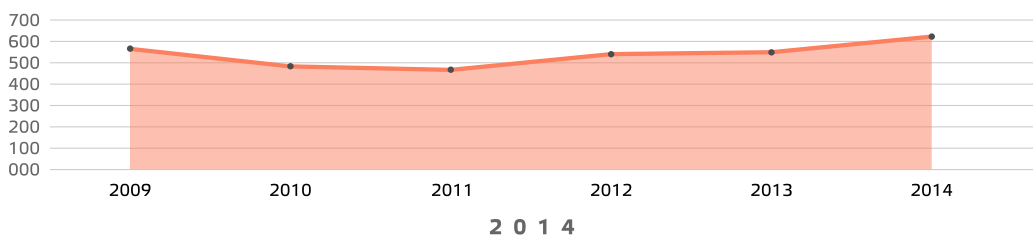
Индекс оборота предприятий розничной торговли, %



По сравнению с прошлым годом

Источник: Центральное статистическое управление

Общие расходы иностранных путешественников, млн. EUR



Источник: Центральное статистическое управление

Наиболее популярными местами торговых помещений в 3-м квартале 2014 года оставались самые популярные торговые улицы в центре города и в Старой Риге, где доступность помещений сократилась до минимума. Несмотря на то, что эти места тесно связаны с потоком туристов, который имеет сезонный характер, они способны обеспечить стабильный поток пешеходов на протяжении всего года. Единственные свободные площади в этих местах сохраняются за счет тех владельцев, которые желают дождаться лучших арендаторов.

Специфика торговых помещений такова, что на их привлекательность влияет больше факторов, чем в случае других коммерческих помещений. Так, например, арендная плата может существенно различаться даже в расположенных недалеко друг от друга местах в пределах Старой Риги в зависимости от потока туристов. В той части Старой Риги, которая расположена рядом с улицей Кришьяня Валдемара, она намного ниже, чем на улицах, по которым пролегают основные туристические маршруты. На размер арендной платы могут повлиять также расположенные рядом учреждения и даже то, на какой стороне улицы находятся помещения. За пределами Старой Риги фактором, влияющим на цену, является также близость гостиниц, поскольку отдельные торговые предприятия, целевой аудиторией которых являются нерезиденты, особенно заинтересованы в таких местах. По этим причинам в Старой Риге и на главных торговых улицах центра Риги наблюдается широкая амплитуда характерной арендной платы. В Старой Риге амплитуда характерной арендной платы за торговые помещения средней площади составляет 20 - 60 EUR/м², а для помещений на главных торговых улицах центра Риги - 15 - 30 EUR/м².

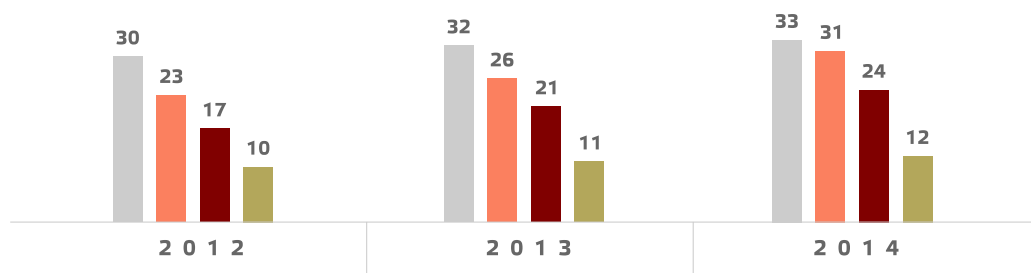
Более высокая арендная плата характерна для арендаторов, которые работают в сфере общественного питания, поскольку помещения таких предприятий должны отвечать многим специфическим требованиям. При расчете арендной платы для предприятий общественного питания следует учитывать также большой объем отходов, возможность регулярной доставки товаров и большой шум. Нередко владельцы помещений не в состоянии включить эти факторы в арендную плату и не готовы пойти на необходимые улучшения, чтобы помещения соответствовали нуждам предприятий общественного питания, отдавая предпочтение предприятиям, работающим в других сферах.

По-прежнему часть рынка торговых помещений составляют помещения, арендная плата за которые существенно выросла после того, как произошла смена их владельцев. Рост арендной платы наблюдался даже в размере 30 - 50%. Одновременно со столь значительным повышением арендной платы существенно увеличился и срок их сдачи в аренду - до 1 года. Также в таких помещениях наблюдается более выраженная текучесть арендаторов, поскольку торговцы не всегда способны достичь достаточного оборота, чтобы аренда помещений была рентабельной. Зачастую при принятии решения об аренде помещений играет роль и эмоциональный фактор.

В течение года по крайней мере минимальный рост арендной платы за торговые помещения наблюдался практически во всех сегментах. Наименьший рост наблюдался в рижских микрорайонах, где арендная плата в среднем составляла около 12 EUR/м². Более низкие цены в этом сегменте характерны для помещений, расположенных в местах со слабым потоком пешеходов. Также более низкая арендная плата установлена для крупных предприятий, торгующих продовольственными продуктами, которые обеспечивают потоком пешеходов окрестные предприятия.

По-прежнему наиболее высокая арендная плата наблюдается в сегменте крупных торговых центров. Это объясняется как большим потоком покупателей в них, так и тем, что эта цена включает в себя также различные маркетинговые услуги. В наиболее успешных торговых центрах на данный момент наблюдается постепенный переход к арендаторам, представляющим самые престижные бренды, поскольку эти предприятия в состоянии обеспечить большой оборот, а также увеличивают общий поток покупателей в торговом центре, что оказывает положительное влияние и на остальных его арендаторов. В отдельных торговых центрах с меньшим потоком покупателей можно найти торговые помещения за арендную плату 15 - 20 EUR/м².

Типичная арендная плата за торговые помещения, EUR/м²



- ТОРГОВЫЕ ЦЕНТРЫ
- СТАРАЯ РИГА
- ТОРГОВЫЕ ПОМЕЩЕНИЕ УЛИЦ РИЖСКОГО ЦЕНТРА
- ТОРГОВЫЕ ПОМЕЩЕНИЕ В РИЖСКИХ МИКРОРАЙОНАХ

Источник: ARCO REAL ESTATE





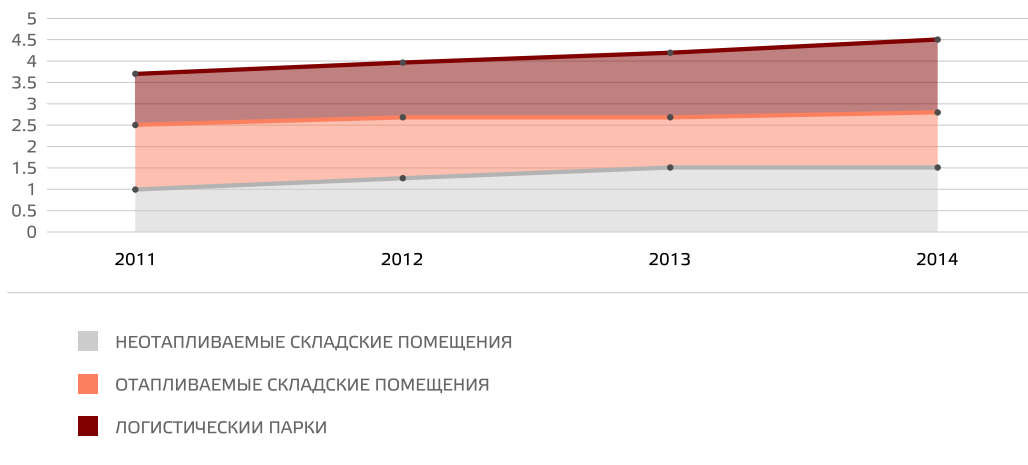
Рынок аренды производственных и складских помещений

В 2014 году на рынке промышленных площадей по-прежнему наблюдается выраженный спрос на качественные помещения. Это утепленные помещения с городскими коммуникациями и качественным покрытием пола. Для складских помещений важно также наличие рампы для подъезда транспорта и соответствующие транспортные ворота для удобной погрузки и разгрузки товаров. Также важным фактором является близость местонахождения к стратегическим дорогам для перевозки товаров, соответствующая высота потолков и прочность покрытия пола, а также факторы, связанные с защитой товаров, например, пожарная безопасность. В свою очередь, для производственных помещений важно наличие всех необходимых коммуникаций, возможности подключения повышенной мощности электричества, а также факторы, связанные с удобством работников, например, стоянка для автотранспорта работников.

На помещения в построенных в последнее десятилетие зданиях в Риге и ее окрестностях (Марупе, Яунмарупе, Кекава), которые соответствуют вышеназванным условиям, средняя арендная плата составляет 3,50 - 5,00 EUR/м², но предложение таких помещений очень ограничено. Более высокие цены характерны лишь для помещений, отвечающих специфическим требованиям, например, чтобы в них можно было хранить медикаменты или табачные изделия. В отдельных случаях арендная плата устанавливается не за использованную площадь, а за число использованных мест под поддоны. Наибольшим спросом пользуются площади от 800 до 1500 м².

Средняя арендная плата за помещения в построенных в советское время зданиях составляет 1,00 - 2,30 EUR/м² в зависимости от того, отапливаются ли помещения. Для неотапливаемых помещений она обычно не превышает 1,50 EUR/м². Построенные в советское время здания обычно отличаются нерациональным количеством подсобных помещений, а также неудовлетворительным техническим состоянием, например, неровным покрытием пола, что требует дополнительных вложений, чтобы арендатор мог использовать их для своих нужд. Эти здания по-прежнему имеют большой удельный вес на рынке производственных и складских помещений.

Средняя арендная плата за промышленные помещения, EUR/м²



Источник: ARCO REAL ESTATE

ARCO REAL ESTATE является ведущей компании по недвижимости в странах Балтии, основана в Эстонии в 1992. году. В настоящее время компания имеет 19 отделений в различных городах Эстонии, Латвии и Болгарии. В рамках группы в настоящее время занято около 250 сотрудников. Компания котируется на Таллиннской фондовой бирже с июня 2007 года.

ARCO REAL ESTATE в Латвии начала деятельность в 1997 году и в настоящее время предлагает услуги в Риге, Юрмале, Саулкрасти, Даугавпилсе, Елгаве, а также в Лимбажи и Лиепае. В компании работает около 80 квалифицированных специалистов.

ARCO REAL ESTATE

Guntis Kanenbergs

Руководитель отдела коммерческих площадей
 guntis.kanenbergs@arcoreal.lv

Brīvības ielā 39, Rīgā
 LV-1010, Latvija
 Tālr. +371 6736 5555
 Fakss +371 6728 4423
 www.arcoreal.lv



/arcoreal



/arcorealestate



/arcorealestate