

Тенденции рынка недвижимости Латвии Май. 2010 год

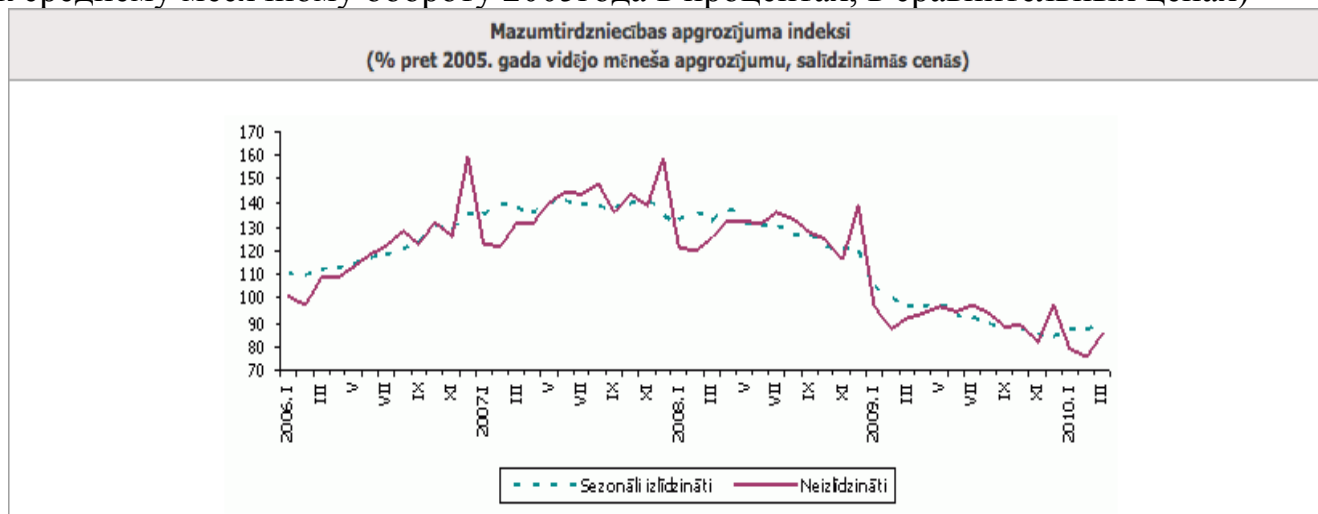
Ключевые моменты:

- **Вырос спрос на небольшие торговые помещения. Уровень их вакантности на самых оживленных торговых улицах Риги за последние полгода снизился до 10%.**
- **Минимальные запрашиваемые ставки за торговые помещения площадью до 100 кв. м не опускаются ниже 10-12 евро за кв. м.**
- **Производственные и складские помещения в Риге и ее окрестностях предлагаются за 1,5-3 евро за кв. м. Эти ставки могут продержаться еще полтора года.**
- **Активность в офисном сегменте низкая. В центре Риги площади в старых офисных комплексах можно найти за 4-5 евро за кв. м, в новых комплексах Б класса - 6-10 евро за кв. м. А класс идет уже от 8 и до 15 евро за кв. м.**
- **Во второй половине весны почувствовался интерес потенциальных покупателей к земле в Рижском районе.**
- **Основная масса предложений покупки земли с коммуникациями вблизи Риги – 20.000 – 30.000 евро.**

Коммерческие площади.

Позитивные экономические сигналы, а к ним можно отнести и прекращение роста уровня безработицы, и увеличение объема экспорта, и, хоть и незначительный, но рост оборота розничной торговли (см. таблицу 1) - начинают приносить свои положительные плоды.

Таблица №1. Индексы оборота розничной торговли
(к среднему месячному обороту 2005года в процентах, в сравнительных ценах)



Ресурс: Центральное Статистическое Управление

У бизнесменов, арендующих торговые помещения, появляется все более устойчивое ощущение стабильности. Если полгода назад их разговоры с владельцами торговых площадей сводились к просьбе снова снизить арендную плату или предоставить какие-то дополнительные бонусы, то теперь они понимают: для этого больше нет объективных оснований. Да и хозяева торговых помещений, особенно в оживленных местах Риги, практически не идут на уступки. Поэтому значительно снизилась ротация арендаторов. Вырос спрос на небольшие помещения со стороны новых предприятий. Начать свой бизнес в данный момент дешевле, чем в последние четыре-пять лет.

Арендные ставки на главных торговых улицах Риги:

<i>God</i>	<i>EUR/kvm (2002.g.-USD/kvm)</i>
2002	20-38
2003	20-43
2004	20-45
2005	20-45
2006	20-75
2007	20-90
2008	15-65
2009	8-25
2010	11-35

Все это положительно влияет на рынок торговых помещений центра Риги. Вакантных площадей на главных торговых улицах столицы Латвии - Вальню, Аудею, Тербатас, Элизабетес, Кр. Барона, Меркеля, Бривибас - все меньше. В конце 2009 года специалисты говорили о том, что в этих местах простаивают пустыми около 25-30% помещений. Однако за последнее время этот показатель снизился как минимум на 10%. Такая динамика сказывается на арендных ставках: они в топовых местах больше не опускаются. Впрочем, и об особом росте говорить нельзя. Правильная характеристика сегодняшнего положения дел - стабилизация.

Правда, на главных торговых улицах уровень минимальных запрашиваемых ставок за магазины до 100 кв. м вырос - до 10-12 евро за кв. м. Тогда как верхняя граница запрашиваемых цен находится в районе 30 евро за кв. м. Для больших по площади помещений (в 200 и более квадратных метров) ставки будут ниже на 15-20%.

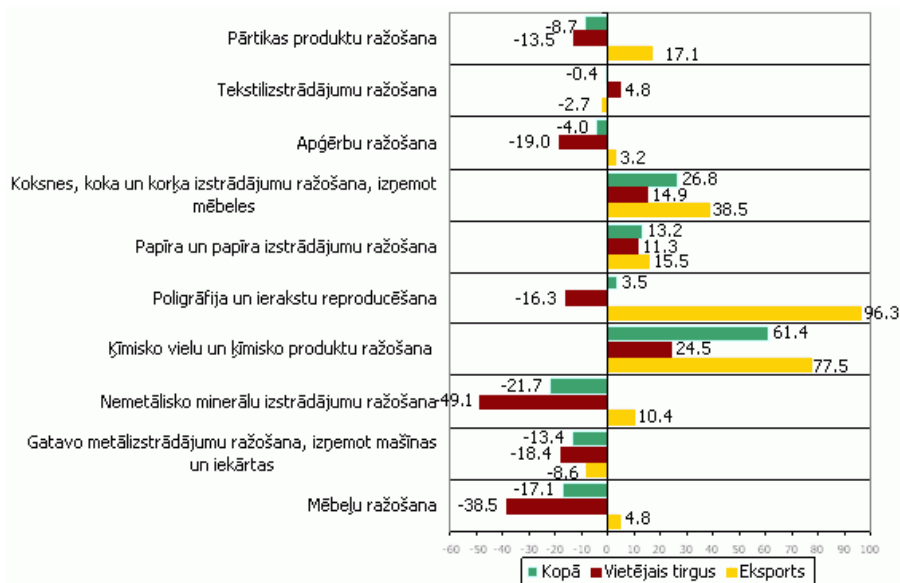
Новая тенденция 2010 года: все более активными нанимателями торговых помещений становятся производители продуктов питания. Диктат со стороны владельцев крупных торговых сетей в вопросах цен за предоставляемую на реализацию продукцию, а также дешевые арендные ставки заставляют их открывать небольшие собственные магазины. Это и Daugāva, и Tukuma gaļas kombināts, и Putnu fabrika Ķekava, и так далее. По аналогичному пути идут и другие латвийские производители товаров широкого потребления.

Складские помещения.

Главный движущий фактор, определяющий развитие ситуации в этом сегменте, - статистика изменения оборота производственных отраслей латвийской экономики (см. таблицу 2).

Таблица №2. Изменения оборота некоторых отраслей перерабатывающей промышленности
Февраль 2010 года к февралю 2009 года

Atsevišķu apstrādes rūpniecības nozaru apgrozījuma pārmaiņas
2010.g. februārī pret 2009.g. februāri (pēc darba dienu skaita izlīdzināti dati)



Ресурс: Центральное Статистическое Управление

Химические вещества и химические продукты, бумажная промышленность, деревообработка, продукты питания, полиграфия, производство минеральных веществ - все эти сегменты демонстрируют прирост экспортных поставок. Это связано с тем, что от кризиса отходят такие основные внешние рынки сбыта латвийской продукции, как Скандинавские страны, Германия и Великобритания. Рост потребления в них и стимулирует рост нашего экспорта.

Уровень потребления продукции на нашем латвийском рынке по-прежнему хромает. Но свет в конце туннеля уже виден. Логичный следующий шаг - снижение высокого

(до 35-40%) показателя вакантности производственных и складских помещений в Риге и ее окрестностях. Только нужно учитывать, что процесс этот будет долгосрочным и за один миг торговые и складские площади не заполнятся. Каких-то существенных изменений арендных ставок в данном сегменте можно ожидать не раньше чем через полтора-два года. А пока в новых логистических и производственных комплексах Риги и ее окрестностей площади предлагаются (и эти цены скорее всего сохранятся все лето) по 1,5-3 евро за кв. м. Плохие помещения можно снять дешевле - за коммунальные платежи плюс какую-то небольшую доплату.

Производственным компаниям в целом довольно сложно поменять место своего расположения - это связано с проблематичностью перевоза всего производственного оборудования. Поэтому производственники стараются договориться с владельцами помещения по ставкам. И уезжают лишь в том случае, если те не идут на уступки. Несговорчивость при столь высоком уровне вакантности оборачивается для хозяев производственных и складских помещений убытками: в ближайший год, а то и больше им все-таки будет проблематично найти новых арендаторов.

Офисные помещения.

Активность в офисном сегменте остается низкой. Сами цены привлекательные. Помещения в комплексах А класса доступны от 8 евро за кв. м. Но по таким ценам предлагаются площади от 200 кв. м. А потенциальных арендаторов, которым необходимы такие большие помещения, мало. Основной спрос - 100 квадратных метров и меньше. Важно, что клиенты, которым требуются большие по размеру офисы, высказывают пожелание, чтобы это были два-три отдельных кабинета и приемная. Тогда как на рынке доминируют, так называемые открытые офисы - то есть единое помещение, в котором рабочие места в лучшем случае разделены невысокими стеклянными перегородками.

Довольно часто клиенты просят офисы площадью 30-40 кв. м в центре Риги. Все они хотят иметь в наличии и парковочное место. Вот с обеспечением такой опции дела обстоят не лучшим образом. В целом, в центре Риги площади в старых офисных комплексах можно найти по 4-5 евро за кв. м, в новых комплексах Б класса - 6-10 евро за кв. м. А класс идет уже от 8 до 15 евро за кв. м.

Дешевые предложения, которые присутствовали на рынке в начале года, почти выбраны. Однако рост офисных ставок в целом по рынку возможен не ранее чем

LATVIJAS NEKUSTAMIE ĪPAŠUMI

через год-полтора. Дело в том, что на начало года пустующими оставались 25-30% офисных площадей. Можно предположить: только когда этот показатель снизится до 10-15%, собственники самых привлекательных по месторасположению и предоставляемым услугам комплексов смогут снова начать диктовать условия арендаторам.

Арендные ставки в офисах класса А и Б в центре Риги:

<i>Год</i>	<i>EUR/kvm (2002.g.-USD/kvm)</i>
2002	12-25
2003	10-25
2004	10-23
2005	10-25
2006	10-25
2007	10-25
2008	8-20
2009	5-12
2010	5-12

Земельные участки.

Во второй половине весны почувствовался интерес потенциальных покупателей к земле в Рижском районе. Возможно, летом он даже подрастет. Но, по мнению специалистов NIRA Fonds, это еще не реанимация земельного рынка. Люди просто прощупывают почву: их интересуют участки площадью 1 200-1 500 евро за кв. м с подведенными коммуникациями. Клиенты согласны платить за такие объекты 15 000-20 000 евро. И такие предложения, хоть и редко, встречаются. Например, в Суниши и Бабите. В целом основная масса предложений покупки земли с коммуникациями вблизи Риги - 20 000-30 000 евро. Что также является весьма привлекательным с точки зрения цен. Самостоятельный подвод коммуникаций к пустому участку обойдется почти в 15 000 евро. Отнимем эту цифру от цены участков, получается, что сама земля в таких предложениях продается за 5 000-15 000 евро.

LATVIJAS NEKUSTAMIE ĪPAŠUMI

По мнению экспертов NIRA Fonds, оживление интереса к покупке земельных участков стимулируют низкие строительные расходы на возведение частного дома. Хороший дом площадью 120-150 кв. м с полной отделкой можно построить примерно за 90 000-150 000 евро. Вместе с землей готовый продукт обойдется в 110 000-170 000 евро. Это даже дешевле, чем приобретать такую же по площади квартиру в новом проекте.

Можно было бы приобрести и сразу готовый дом. Но из тех предложений, которые нынче имеются на рынке, основная масса строилась не для себя, а на продажу. Поэтому имеются вопросы как по качеству работ, так и по качеству использованных при строительстве материалов.

По прогнозам NIRA Fonds, земля - это самый последний сегмент рынка недвижимости Риги и ее окрестностей, который начнет дорожать. Во-первых, банки не хотят кредитовать такие покупки. А во-вторых, у них на руках сейчас сформировался большой портфель отчужденных у ипотечных должников участков, которые должны быть реализованы.

О NIRA Fonds (www.nirafonds.com)

Международное предприятие NIRA Fonds – старейшая компания по недвижимости Латвии. Основана в июне 1991 года Вадимом Марковым, одним из самых авторитетных и востребованных на латвийском рынке экспертов-риэлторов. С 1993 года NIRA Fonds работает также в Санкт-Петербурге. Основные услуги компании: посреднический сервис при любом рода операциях с недвижимостью; консультации; независимая оценка недвижимой собственности, юридическое сопровождение сделок; управление и эксплуатация жилых домов и коммерческих объектов.

В настоящее время NIRA Fonds в Риге и Санкт-Петербурге объединяет более 100 специалистов, работающих в различных сегментах сферы недвижимости. NIRA Fonds является ассоциированным членом ряда профессиональных объединений: FIABCI (Международное сообщество профессионалов в области недвижимости), ГУД (Гильдия управляющих и девелоперов коммерческой и промышленной недвижимости), CEREAN (Международная ассоциация профессиональных специалистов по недвижимости Центральной и Восточной Европы), LANIDA (Латвийская ассоциация специалистов по сделкам с недвижимостью), LIVA (Латвийская ассоциация оценщиков недвижимости), РОО (Российское общество оценщиков).

По всем вопросам, связанным с деятельностью NIRA Fonds, а также за дополнительными комментариями по поводу ежемесячных аналитических обзоров нашей компании обращайтесь к Евгении Марковой по телефону 67216678.