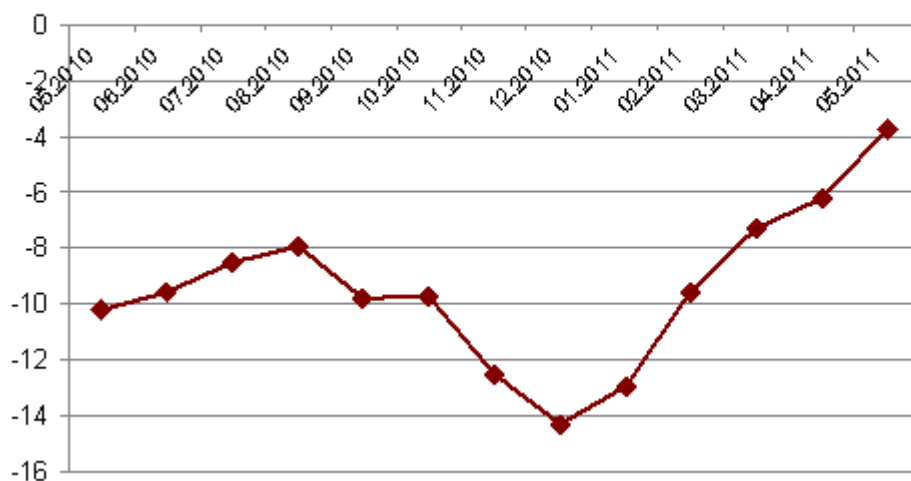


### Офисные помещения

Во втором квартале на рынке аренды офисов не наблюдалось существенных изменений арендной платы, была лишь небольшая тенденция роста. Причиной ощутимого застоя цен на аренду офисов в сегменте офисов класса В и С является низкая платежеспособность предприятий и неопределенность возможностей будущего роста бизнеса.

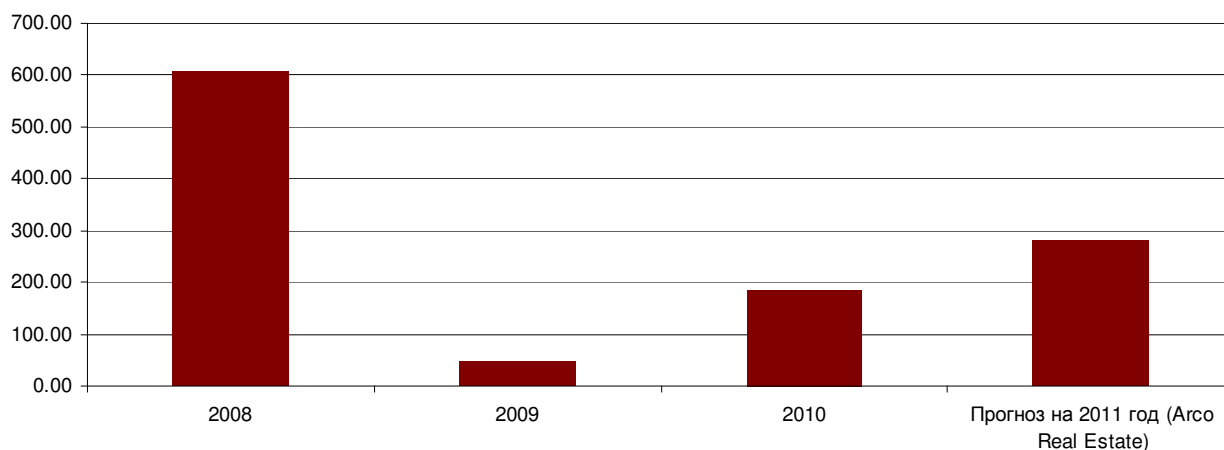
Спрос на офисы преобладает в основном в сегменте достаточно небольших офисов. Наибольший спрос наблюдается в сегменте офисов площадью 50-100 м<sup>2</sup>. Небольшие офисы ищут как в центре города, так и в зданиях искомым производственных или складских помещений или в их окрестностях. Активность поиска офисов тесно связана как с экономическим развитием в стране, так и с настроением и планами развития предпринимателей.

**ИНДЕКС ЭКОНОМИЧЕСКИХ НАСТРОЕНИЙ ЛР**  
(данные ЦСБ ЛР)



- **Индекс экономических настроений** – средняя взвешенная величина на основании индексов уверенности обрабатывающей промышленности, строительства, розничной торговли, сектора услуг и потребителей.

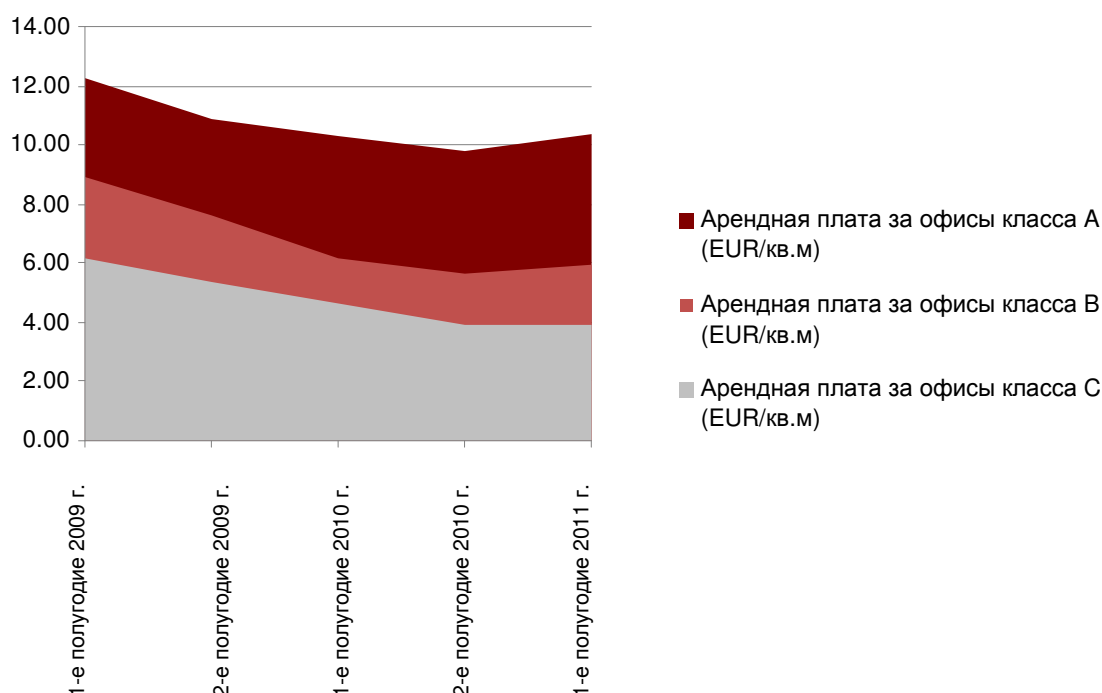
**Прямые иностранные инвестиции, полученные в течение периода,**  
млн.латов (данные ЦСБ ЛР)



Во взаимодействии экономических процессов большую роль в данный момент играют вложения иностранных инвесторов. В настоящее время, когда в стране ограничено банковское софинансирование развития предприятий, рост предприятий будет определять доверие инвесторов к сценарию экономического роста страны. Рост экономического развития Латвии, скорее всего, не будет стремительным, поскольку будет зависеть от динамики развития экономики европейских стран.

Наиболее выраженная тенденция к росту арендной платы наблюдается именно на офисы класса А и В+, поскольку доступные офисные площади постепенно сокращаются. Быстрее всего заполняются офисные здания, которые арендаторы выбирают из-за их преимуществ, например, репутация места, размер эксплуатационных и коммунальных платежей, возможности парковки автомобилей.

### Арендная плата за офисы в Риге



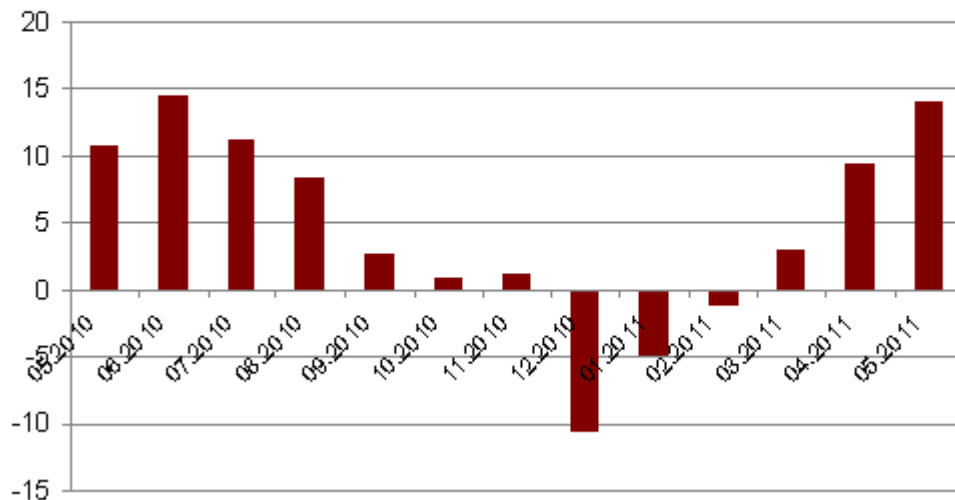
О строительстве новых офисов на данный момент инвесторам думать пока слишком рано, поскольку нынешний размер арендной платы по сравнению с расходами на строительство достаточно низок и не позволяет надеяться на рост арендной платы более чем на 5-7% в год в ближайшем обозримом будущем. Инвесторы изъявляют интерес к приобретению существующих офисных зданий при условии, что они сдаются в аренду в объеме не менее 60-70%, а уровень покупной цены соответствует доходности не менее 7-8%. Следует отметить, что на данный момент большая часть предлагаемых офисных зданий не отвечает этим критериям, поэтому и не является привлекательной для инвесторов. Возможно, со временем ситуация постепенно улучшится.

### Торговые помещения

Спрос на торговые площади имеет выраженный сезонный характер, с тенденцией нахождения арендных площадей для предприятий общественного питания и организации развлекательных мероприятий на летние месяцы. Таким образом, весна стала настоящим испытанием для предприятий, которые хотели найти подходящие торговые помещения в Старой Риге на главных пешеходных улицах или на самых популярных улицах ближнего центра Риги на

адекватном уровне арендной платы. Доля свободных торговых площадей на самых популярных улицах города составляет 3-5%.

### ИНДЕКС УВЕРЕННОСТИ В РОЗНИЧНОЙ ТОРГОВЛЕ (данные ЦСБ ЛР)



- *Индекс уверенности в розничной торговле отражает настроение участников рынка этой отрасли и веру в отрасль и экономику страны.*

Арендная плата за наиболее престижные торговые помещения имеет тенденцию к росту в среднем на 8% в год с ожидаемой тенденцией к продолжению роста на подобном уровне в течение нескольких ближайших лет.

Наблюдается высокий интерес инвесторов именно к приобретению торговых помещений в самых популярных местах. Прошлой зимой по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года наблюдалась небольшая текучесть арендаторов. Таким образом, прогнозируя рост экономики, можно сделать вывод, что наибольшим интересом инвесторов по-прежнему будут пользоваться именно торговые площади в пользующихся наибольшим признанием местах.

#### **Производственные и складские помещения**

На рынке арендных помещений сектора обрабатывающей промышленности наблюдается небольшой, но стабильный спрос. Наибольшим спросом пользуются именно помещения с низкой арендной платой, отвечающие критериям, которые меняются в зависимости от специфики арендатора. Под низкой арендной платой подразумевается уровень 1–2 EUR/м<sup>2</sup> за неотапливаемые помещения с возможностью оборудования индивидуального теплового узла. Наибольшим спросом пользуются такие улучшения, как рампа для погрузки товаров, ровный бетонный пол, потолки средней высоты (3.5-4.5 м), возможности подключения повышенной мощности электричества (>100 кВт). В отдельных случаях требуется нетипичная конфигурация и инфраструктура строения, приспособляемая под рациональное использование арендного объекта. Выраженной тенденцией среди арендаторов с учетом отопительных расходов прошлой зимы является поиск возможностей создания собственного индивидуального отопительного решения, например, с использованием отопительных котлов на топливной щепе или гранулах.

Арендная плата за отопляемые склады (2.5-4 EUR/м<sup>2</sup>) является стабильной с незначительными изменениями по сравнению с соответствующим периодом прошлого года.

Есть интерес инвесторов к реновированным помещениям промышленного назначения, которые построены без использования банковских займов, однако отвечают требованиям инвесторов к минимальным критериям окружающей территории и технического состояния помещений.

### **Коммерческие земли**

#### **Территории смешанной застройки**

Спрос на территории смешанной застройки в настоящее время можно оценить как средне низкий, но с тенденцией к росту спроса. Несмотря на небольшое число сделок, по сведениям, имеющимся в распоряжении ARCO REAL ESTATE, можно сделать вывод, что пользующийся спросом уровень цен зачастую на 20-40% ниже цены предложения. Особенно эта тенденция проявляется среди предложений земельных участков в ближнем и дальнем центре Риги. Во многих случаях причиной тому служит несоответствующий развитию экономической ситуации оптимизм владельцев земельных участков по поводу интереса инвесторов.



Данные: ARCO REAL ESTATE

#### **Территории сельскохозяйственного назначения**

Рынок земель сельскохозяйственного назначения отличается очень низкой долей предложения земельных участков, превышающих 50 га. Причиной является активная тенденция покупки свободных земельных участков в предыдущие годы, а также стабильная цена спроса, колеблющаяся в пределах от 700 до 1500 LVL/га в зависимости от плодородия почвы и размера предлагаемого земельного участка. В регионе Земгале уровень цен земель сельскохозяйственного назначения выше, а именно от 1500 до 2500 LVL/га. Самые большие земельные участки площадью свыше 50 га могут быть с ростом цены в размере 20-35%.