

KOMERCPLATĪBU TIRGUS PĀRSKATS

2010.gada 4.ceturksnis

Biroju telpas

Salīdzinot ar 2010.gada iepriekšējiem ceturkšņiem, nomnieku aktivitāte Rīgas biroju telpu segmentā gada pēdējos trijos mēnešos ir palielinājusies. Pieprasījuma pieaugums pēc biroju nomas galvenokārt bija vērojams Rīgas centrālajā daļā, bet galvaspilsētas perifērijā nomnieku interese saglabājās iepriekšējā līmenī. Arī kopumā lielākais pieprasījums ir pēc birojiem Rīgas centrā, kam seko Pārdaugava, piemēram, 2010.gada otrajā pusē palielinājās interese par birojiem lidostas tuvumā.

Viens no iemesliem, kas aktivizējis pieprasījumu, ir uzņēmumi, kas tuvākajā laikā plāno paplašināšanos un tādēļ meklē lielākas biroju telpas. Tāpat joprojām nomnieku aktivitāti veicina arī salīdzinoši zemās nomas maksas un iespējas esošajā piedāvājumā atrast uzņēmuma vajadzībām piemērotākas biroja telpas. 2010.gada ceturtajā ceturksnī aktīvi biroju nomas tirgū bija informācijas tehnoloģiju uzņēmumi, advokātu biroji un citi juridisko pakalpojumu sniedzēji, ar farmāciju saistīti uzņēmumi.

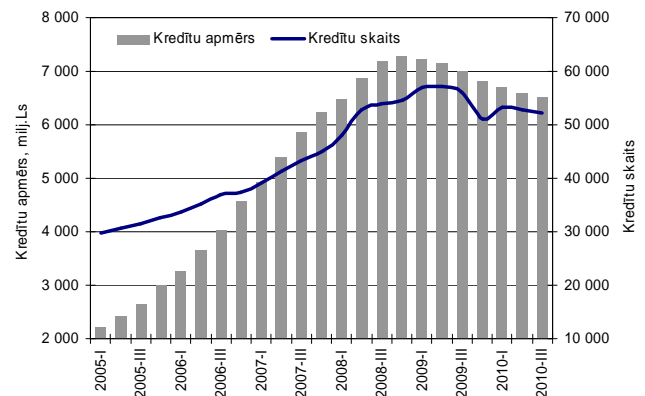
Kopumā 2010.gadā $\frac{3}{4}$ pieprasījuma veidoja nomnieki, kam nepieciešamas biroju telpas platībā līdz 200 kvadrātmetriem. Līdzīga pieprasījuma struktūra bija arī iepriekšējā gadā, tomēr 2010.gadā salīdzinājumā ar 2009.gadu nedaudz mainījušies ekcenti nelielo telpu kategorijā – palielinājusies nomnieku interese par ļoti mazām (10–30 kvadrātmetri) biroju telpām, bet interese nedaudz sarukusi par 31–80 kvadrātmētru lielām telpām. 2010.gada pēdējā ceturksnī nedaudz palielinājās nomnieku interese par birojiem platībā virs 1000 kvadrātmetriem. Kopumā, tāpat kā iepriekšējā gadā, pieprasījums pēc birojiem, kas lielāki par 200 kvadrātmetriem, veidoja aptuveni $\frac{1}{4}$.

Nomnieku aktivitātes palielināšanās sekmē brīvo biroju platību īpatsvara samazināšanos. Straujāk neiznomāto telpu apjoms samazinās pieprasītākajās vietās un labākajās ēkās Rīgas centrā un Skanstes ielas rajonā. 2010.gada sākumā neiznomāti bija 30–40% Rīgas biroju telpu, bet 2011.gada sākumā šis rādītājs ir nokritis līdz 30%. Jaunajās biroju ēkās neaizpildīto telpu apjoms ir atšķirīgs un ir atkarīgs no ēkas atrašanās vietas, nomas maksas, piedāvātā servisa, apkārtējās infrastruktūras.

Samazinoties brīvo telpu apjomam, pieprasītākajās vietās iezīmējas tendence palielināties nomas maksas līmenim. Redzot nomnieku intereses pieaugumu, šo ēku īpašnieki vairs nav gatavi neiznomātajām telpām piesaistīt nomniekus par zemu nomas maksu. A klases biroju telpu segmentā vidējā nomas maksa, par kuru ceturtajā ceturksnī notika darījumi, ir 8–9 eiro par kvadrātmētru mēnesī, B klases biroju telpu segmentā – 6–7 eiro par kvadrātmētru mēnesī. Konkrētos darījumos nomas maksa ir atkarīga no platības – nomājot mazākas telpas, tā var būt augstāka par vidējo, savukārt, nomājot lielākas platības biroju, iespējams vienoties par zemāku nomas maksu. Tāpat nomas maksas lielumu var ietekmēt arī citi faktori.

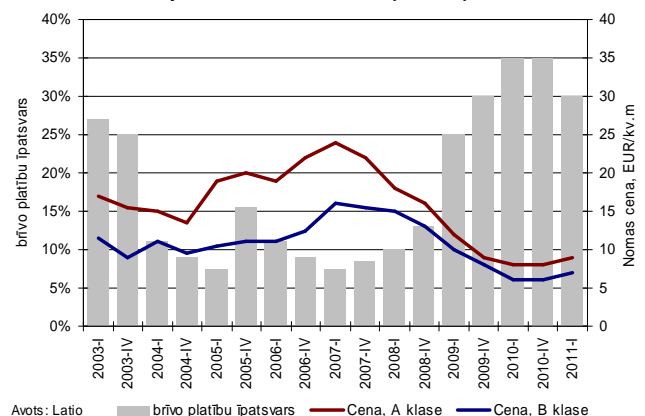
Pieprasītākajās vietās, galvenokārt Rīgas centrā, 2011.gadā saglabāties biroju telpu pieprasījuma pieauguma tendencei, turpinās samazināties brīvo platību apjoms, tādēļ sagaidāms nomas maksas pieaugums, kas gada laikā varētu sasniegt 10–15%.

Uzņēmumiem izsniegto kredītu skaits un apjoms



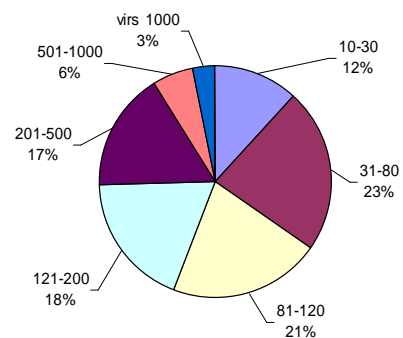
Avots: FKTK, Latvio

Biroju nomas cenas un brīvo platību īpatsvars



Avots: Latvio

Biroju telpu pieprasījuma sadalījums pēc platībām, 2010. gads



Avots: Latvio

KOMERCPLATĪBU TIRGUS PĀRSKATS

2010.gada 4.ceturksnis

Tirdzniecības telpas

2010.gada ceturtajā ceturksnī palielinājās aktivitāte Rīgas aktīvā centra tirdzniecības telpu segmentā, būtiski samazinot nomnieku prasībām piemērotu telpu piedāvājumu. Galvaspilsētas centrā nomnieku lielākā interese ir par telpām Vecrīgā un labākajās tirdzniecības ielās – K.Barona, Tērbatas ielā – un to apkārtnē posmā līdz R.Blaumaņa ielai. Ja 2009.gada nogalē Rīgas centra pieprasītākajās vietās brīvi bija 25–30% tirdzniecības telpu, tad 2010.gada pēdējos trijos mēnešos šis rādītājs ir samazinājies līdz aptuveni 5%. Interese par telpām, kas atrodas aiz R.Blaumaņa ielas virzienā no centra, ir ievērojami mazāka.

Tāpat kā iepriekšējos periodos, augsto aktivitāti galvenokārt nodrošina kafejnīcas, restorāni, konditorejas, kā arī dažādu preču tirgotāji. Pagaidām jauni, starptautiski pazīstami apģērbu tirgotāji interesi par telpu nomu Rīgas centrā nav izrādījuši.

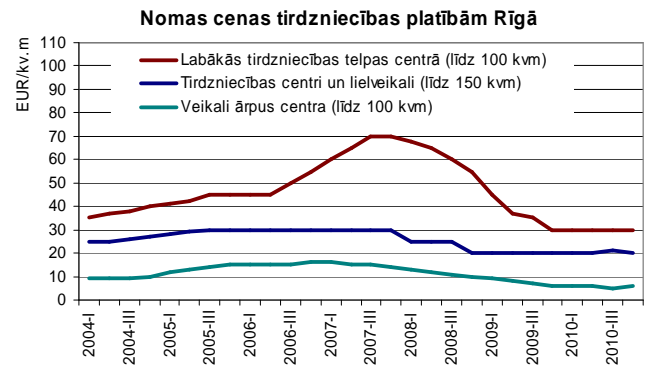
Salīdzinājumā ar iepriekšējo gadu 2010.gadā palielinājās pieprasījums pēc nelielām, līdz 50 kvadrātmetriem plašām tirdzniecības telpām, kā arī pēc 101–150 kvadrātmetriem lielām telpām, bet pieprasījums nedaudz saruka pēc telpām platībā no 51 līdz 100 kvadrātmetriem, kā arī par 151 kvadrātmētru lielākām telpām. 2010.gada ceturtajā ceturksnī iezīmējās nedaudz atšķirīga tendence – aptuveni pusi no pieprasījuma veidoja uzņēmumi, kam bija nepieciešamas 51–100 kvadrātmētru plašas telpas.

Vietās, kurās nomnieku vajadzībām un prasībām atbilstošu tirdzniecības telpu piedāvājums samazinās, nomas maksa sāk palielināties, bet segmentos, kuros pieprasījums nav mainījies, nomas maksa saglabājusies iepriekšējā līmenī, kas ir zems. Augstākais nomas maksas līmenis ir nelielām, labās vietās esošām tirdzniecības telpām – Vecrīgā tas ir 35–40 eiro par kvadrātmētru mēnesī, bet citur Rīgas centrā sasniedz 25–35 eiro par kvadrātmētru mēnesī. Vidējā labu telpu nomas maksa Vecrīgā ir 20–25 eiro par kvadrātmētru mēnesī. Tālāk no aktīvā centra tirdzniecības telpu vidējā nomas maksa ir 5–15 eiro par kvadrātmētru mēnesī.

Pircēju iecienītos dažāda lieluma Rīgas tirdzniecības centros brīvo platību īpatsvars 2010.gadā turpināja samazināties un ir neliels – 3–5%. Nomas maksa tirdzniecības centros ir stabilizējusies un atkarībā no telpu platības un tirdzniecības centra ir robežās no 9 līdz 70 eiro par kvadrātmētru mēnesī, bet vidējā – 21 eiro par kvadrātmētru mēnesī. Lielajos tirdzniecības centros ienāk jauni tirgotāji un var prognozēt, ka populārākajos iepirkšanās centros brīvo platību īpatsvars 2011.gadā saruks līdz minimumam. Tas attiecas ne vien uz Rīgu, bet arī uz citām lielākajām Latvijas pilsētām.

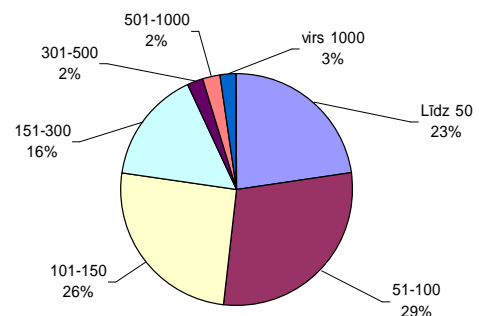
Lielveikalu tīkli plāno attīstību un tuvākajā laikā iecērējuši sākt vairāku jaunu tirdzniecības vietu būvniecību.

Var prognozēt, ka Rīgas centra izdevīgākajās vietās pieprasījums pēc tirdzniecības telpu nomas 2011.gadā palielināsies. Sagaidāms, ka ienāks jauni apģērbu tirgotāji, kas vēlēsies nomāt labas telpas centrā un to īpašniekiem piedāvās augstāku nomas maksu nekā maksā esošie nomnieki. Vairumā gadījumu telpu īpašniekiem ir iespējams īsā laikā lauzt esošos nomas līgumus un pieņemt izdevīgākus piedāvājumus.



Avots: Latio

Tirdzniecības telpu pieprasījuma sadalījums pēc platībām, 2010. gads



Avots: Latio

KOMERCPLATĪBU TIRGUS PĀRSKATS

2010.gada 4.ceturksnis

Noliktavu un ražošanas telpas

Salīdzinājumā ar iepriekšējiem ceturkšņiem 2010.gada pēdējos trijos mēnešos aktivitāte noliktavu un ražošanas telpu segmentā Rīgā un tās apkārtnē palielinājās. Iezīmējās lielāks pieprasījums pēc kvalitatīvām ražošanas un noliktavu telpām platībā līdz 1500 kvadrātmetriem. Potenciālajiem nomniekiem svarīgi, lai telpas atrodas vietā, kurā ir attīstīta infrastruktūra, pieejams darbaspēks, transports, ēdināšana. Šādu telpu nomai tiek izskatītas tādas Pierīgas vietas kā Ādaži, Olaine, Salaspils un citas. Telpu pieprasījumu veido gan vietējie uzņēmumi, gan ārvalstu kompāniju dibinātie meitas uzņēmumi, kas nodarbojas ar ražošanu vai servisa pakalpojumu sniegšanu.

Ražošanas uzņēmumiem galvenokārt nepieciešamas telpas ar neliela augstuma griestiem, tomēr liela daļa no iepriekšējos gados uzbūvētajām telpām neatbilst šiem kritērijiem. Šādām ražošanas un arī noliktavu telpām ar ļoti augstiem griestiem ir liels energopatēriņš, nereti arī telpu platība ir pārāk liela. Lai telpas iznomātu, tās jāsadala mazākās, taču īpašniekiem pietrūkst līdzekļu gan šādai pārveidei, gan arī atbilstošas temperatūras nodrošināšanai, tādēļ ir grūtības ar nomnieku piesaisti. Nomnieku vajadzībām un prasībām atbilstošu nelielas platības ražošanas un noliktavu telpu piedāvājums samazinās. Lai tuvākajā nākotnē neveidotos telpu deficīts, daļa no piedāvājumā esošajām telpām būtu jāpiemēro pašreizējām nomnieku vajadzībām.

2010.gada ceturtajā ceturksnī vidējā nomas maksa par noliktavu telpām bija 2 eiro par kvadrātmetru mēnesī, bet par nomnieku prasībām atbilstošām, labām, apkurināmām nelielas platības ražošanas telpām – 2,5–3 eiro mēnesī. Kopumā telpu nomas maksa vairs nesamazinās un ir nostabilizējusies.

Brīvo telpu īpatsvars noliktavu un ražošanas telpu segmentā 2010.gada beigās bija 30–40%.

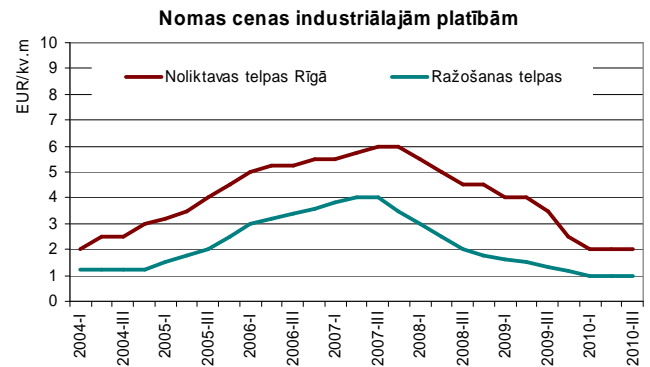
Komerciālās apbūves zeme

2010.gada ceturtajā ceturksnī aktivitāte komerciālās apbūves zemes gabalu tirgū Rīgā un tās apkārtnē salīdzinājumā ar iepriekšējiem periodiem palielinājās. Tas atspoguļojas arī darījumu nelielā pieaugumā gada pēdējos trijos mēnešos.

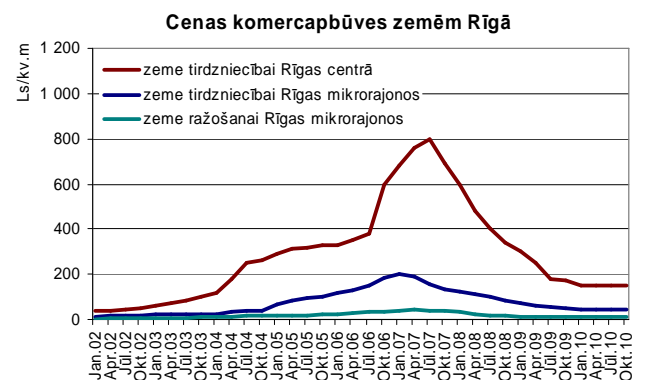
Rīgas centrā pēc vairāku gadu pārtraukuma atjaunojusies interese par apbūves zemes gabaliem, kuriem piesaistīti dažādās stadijās saskaņoti dzīvojamu ēku projekti. 2010.gada beigās ir pārdoti vairāki šādi zemes gabali. Tos iegādājās ārvalstu investori ar mērķi tuvākajā laikā sākt dzīvojamo ēku būvniecības projektus. Palielinājusies interese arī par šādu zemes gabalu iegādi Jūrmalā. Paredzams, ka interese par tūlītējai būvniecībai piemērotu Rīgas centra un Jūrmalas zemes gabalu iegādi būs visai augsta arī 2011.gadā.

Tā kā lielveikalu tīkli un citi tirgotāji iecerējuši vairāku jaunu tirdzniecības vietu būvniecību, 2011.gadā sagaidāma šādai apbūvei atbilstošu zemes gabalu tirgus aktivizēšanās ārpus Rīgas centra.

2010.gada ceturtajā ceturksnī komerciālās apbūves zemes gabalu vidējās cenas Rīgā un tās apkārtnē nav būtiski mainījušās, jo piedāvājums ir pietiekami plašs.

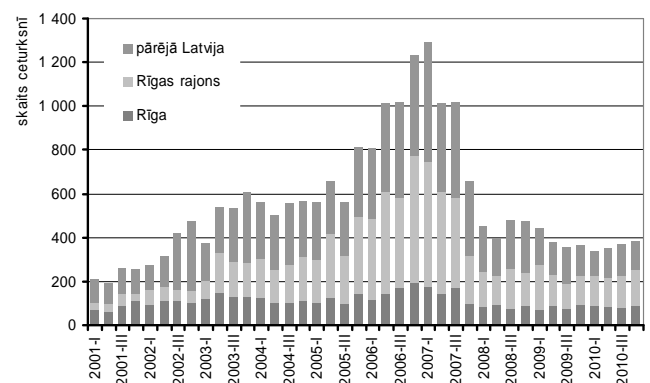


Avots: Latio



Avots: Latio

ZG reģistrētu pirkumu darījumu skaits zemes īpašumi, zemes platība 1500 - 5000 kv.m



Avots: Zemesgrāmata, Latio