

KOMERCPLATĪBU TIRGUS PĀRSKATS

2012.gada 4.ceturksnis

Biroju telpas

2012.gada nogalē Rīgas biroju telpu tirgū saglabājās iepriekšējo periodu tendences – samazinājās kvalitatīvu neiznomāto telpu īpatsvars pieprasītās vietās un nedaudz pieauga šādu telpu nomas maksa.

Nomnieku aktivitāte galvenokārt saistīta ar vēlmi nomāt savām vajadzībām atbilstošākas telpas gan platības, gan nomas nosacījumu ziņā. Joprojām saglabājas visai augsta nomnieku rotācija, kuru veicina arī telpu īpašnieku vēlme paaugstināt nomas maksu, kas gan ne vienmēr ir pamatota esošajos ekonomiskajos apstākļos.

Pieprasītākās ir biroju telpas Rīgas aktīvajā centrā un kvalitatīvajās jaunajās biroju ēkās Duntēs, Skanstes ielas apkārtnē, kā arī tuvajā Pārdaugavā. Lielākā nomnieku interese ir par B klases biroju telpām. Aptuveni trīs ceturtdaļas pieprasījuma veido uzņēmumi, kam nepieciešami biroji platībā līdz 200 kvadrātmetriem. Daļa nomnieku meklē telpas platībā līdz 350–400 kvadrātmetriem.

A klases biroju telpu nomas maksas amplitūda, kādā notiek darījumi, 2012.gada nogalē bija 12–16 eiro par kvadrātmētru mēnesī, B klases telpu – 8–15 eiro (Rīgas centrā – 10–15 eiro, Pārdaugavā – 8–15 eiro) par kvadrātmētru mēnesī, bet C klases telpu – 4–6 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.

Neiznomāto telpu īpatsvars A klases biroju segmentā ir samazinājies līdz minimumam un ir tuvu nullei. 2012.gada vidū šis rādītājs bija ap 10%. B klases segmentā neiznomāto telpu apjoms dažādās Rīgas daļās atšķiras – pilsētas centrā brīvo platību īpatsvars gada beigās bija 5%, bet Pārdaugavā – ap 20%. Gada vidū Rīgas centrālajā daļā neiznomāti bija ap 10% B klases telpu, Pārdaugavā – ap 30%.

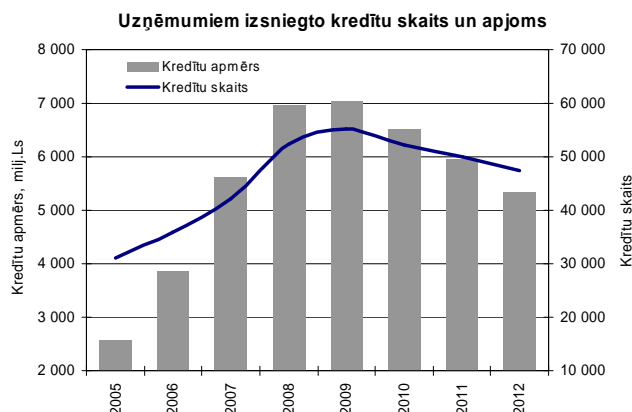
Saglabājoties līdzšinējam nomnieku aktivitātes līmenim, 2013.gadā kvalitatīvu biroju telpu nomas maksa pieprasītās vietās varētu palielināties par 10–15%, tādējādi sekmējot investoru un attīstītāju interesi par jaunu A un B klases ēku būvniecību. Jaunu projektu attīstība tomēr būs atkarīga no ekonomiskās situācijas pārmaiņām un tā, vai palielināsies tādu nomnieku skaits, kam nepieciešamas lielākas platības telpas.

Tirdzniecības telpas

Lielākā nomnieku aktivitāte tirdzniecības telpu segmentā 2012.gada pēdējā ceturksnī saglabājās Vecrīgā un Rīgas centrā. Neiznomātu telpu īpatsvars galvaspilsētas aktīvajā centrā ir ļoti neliels.

Labas telpas Vecrīgā un aktīvajā centrā vietās ar nomnieku darbības jomai atbilstošu gājēju plūsmu tiek iznomātas īsā laikā, šādu telpu piedāvājums ir nepietiekams.

Tāpat kā iepriekšējos pārskata periodos, lielāko tirdzniecības telpu pieprasījumu Vecrīgā un Rīgas centrā nodrošināja ēdināšanas uzņēmumi.



Avots: FKTK, LATIO

Biroju telpu nomas maksa, brīvās platības

Biroju telpu kategorija	Nomas maksa, EUR/m ² mēnesī	Brīvo platību īpatsvars
A klase	12 - 16	5%
B klase (centrs)	10 - 15	5%
B klase (citur)	8 - 15	20%

Avots: Latio

Tirdzniecības telpu nomas maksa, brīvās platības

Telpu kategorija	Nomas maksa, EUR/m ² mēnesī	Brīvo platību īpatsvars
Labākās tirdzniecības telpas Vecrīgā	40 - 70	0%
Telpas aktīvās tirdzniecības ielās	15 - 25	10%

Avots: Latio

KOMERCPLATĪBU TIRGUS PĀRSKATS

2012.gada 4.ceturksnis

Vecrīgā tādās ielās kā Kaļķu, Vaļņu, Audēju iela 50–100 kvadrātmetrus lielu telpu nomas maksa 2012.gada pēdējos mēnešos bija 40–70 eiro par kvadrātmetru mēnesī robežās. Rīgas centra labākajās tirdzniecības ielās – Tērbatas, K.Barona ielā virzienā no centra līdz Ģertrūdes ielai, Brīvības ielā līdz Lāčplēša ielai, Elizabetes ielā posmā starp Brīvības un A.Čaka ielu, dzelceļa stacijas tuvumā – 150 kvadrātmetrus lielu telpu nomas maksa bija 15–25 eiro par kvadrātmetru mēnesī robežās.

Vecrīgas telpu augstās nomas maksas dēļ apgērību tirgotāji pakāpeniski pārvietojas uz citām vietām Rīgas centrā. Bez tirdzniecības centriem un ielu posmiem ar intensīvu gājēju plūsmu pievilcīgi kļūst arī tie Rīgas aktīvā centra ielu posmi, kur telpas sāk nomāt kāds spēcīgs tirgotājs.

Pilsētas centrālajā daļā tālāk no aktīvā centra neiznomāto tirdzniecības telpu īpatsvars lēnām turpina samazināties. Telpu nomas maksa šajās vietās ir 4–15 eiro par kvadrātmetru mēnesī robežās.

Ļoti labās vietās esošu Vecrīgas vai aktīvā centra tirdzniecības telpu pārdošanas cenas ir 4 000–7 000 eiro par kvadrātmetru, citur centrā – 1 200–2 300 eiro par kvadrātmetru. Ārvalstu pircēji, kas interesējas par tirdzniecības telpu iegādi, gatavi iegādāties telpas par cenu, kas, ņemot vērā pašreizējo nomas maksu līmeni, nodrošina ienesīgumu 6–8% apmērā.

Noliktavu un ražošanas telpas

Gada pēdējos mēnešos lielākais pieprasījums bija pēc labām noliktavu un ražošanas telpām platībā līdz 500–1000 kvadrātmetriem. Atbilstošs piedāvājums ir ierobežots.

Saglabājusies interese par zemes gabalu iegādi telpu būvniecībai savām vajadzībām. Zemes gabaliem jābūt ar pieejamām komunikācijām, vēlams tuvu Rīgas mikrorajoniem.

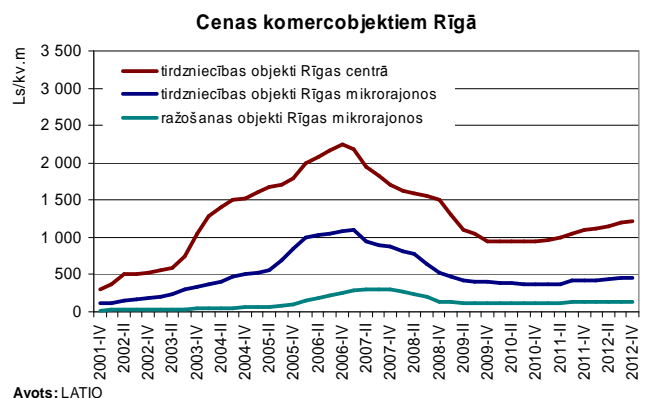
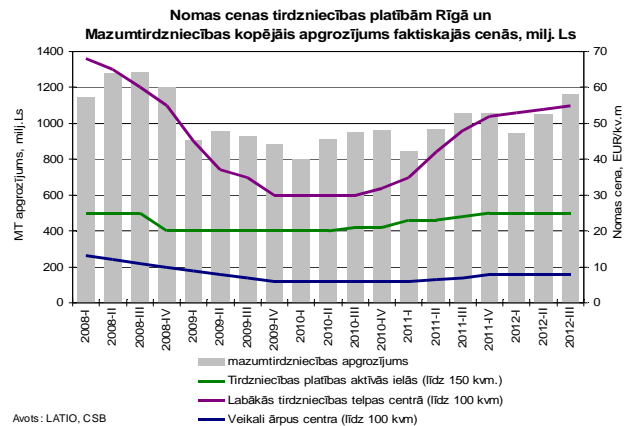
Gada otrajā pusē atjaunojusies interese par padomju laikā būvēto industriālo telpu iegādi un sekojošu to rekonstrukciju. Šādu objektu priekšrocība salīdzinājumā ar jaunu telpu būvniecību ir jau izbūvētas komunikācijas un infrastruktūra.

Tā kā uzņēmumi arvien asāk saskaras ar darba spēka trūkumu, tad, izvēloties noliktavu vai ražošanas telpas, tās meklē pēc iespējas tuvāk Rīgas mikrorajoniem, lai būtu pieejami darbinieki un tiem nebūtu jāmēro tāls ceļš līdz darba vietai. Šādos gadījumos nomnieks ir gatavs akceptēt arī augstāku nomas maksu.

Prime kategorijas noliktavu telpu segmentā Rīgā nomas maksa ir 4–4,5 eiro par kvadrātmetru mēnesī. Brīvo platību īpatsvars šajā telpu kategorijā ir ap 5%.

A klases noliktavu telpu kategorijā, kurā ietilpst jaunas, kā arī rekonstruētas, mūsdienu prasībām atbilstošas telpas, vidējā nomas maksa ir 3–3,5 eiro par kvadrātmetru mēnesī. Brīvo platību īpatsvars šajā kategorijā ir ap 15%.

B klases noliktavu telpu kategorijā, kuru veido padomju laikā būvētas telpas labā tehniskā stāvoklī, nomas maksa ir 1,5–2,5 eiro par kvadrātmetru mēnesī, bet brīvo platību īpatsvars – ap 30%.



Noliktavu telpu nomas maksa, brīvās platības

Telpu kategorija	Nomas maksa, EUR/m ² mēnesī	Brīvo platību īpatsvars
Prime	4 - 4,5	5%
A klase	3 - 3,5	15%
B klase	1,5 - 2,5	30%

Avots: Latio

KOMERCPLATĪBU TIRGUS PĀRSKATS

2012.gada 4.ceturksnis

Komerciālās apbūves zeme

Ņemot vērā tendences mājokļu tirgū, saglabājas attīstītāju interese par Jūrmalā un Rīgas centrā esošiem zemes gabaliem, kur īsā laikā būtu iespējams sākt dzīvojamo māju attīstību.

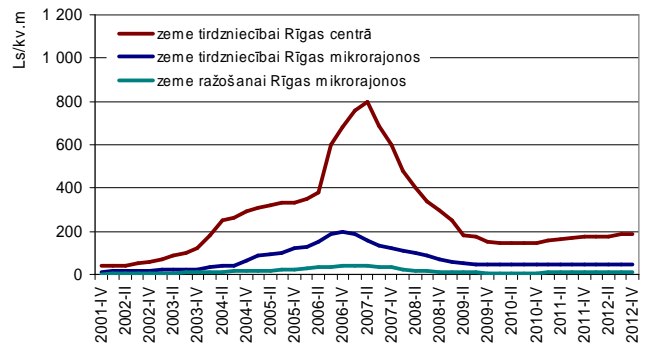
Dzīvojamo māju būvniecībai piemērotu zemes gabalu iegādes cenas Rīgas centrālajā daļā, reķinot uz ēkas lietderīgo platību, ir 250–1500 eiro par kvadrātmetru atkarībā no projekta apjoma un atrašanās vietas. Augstāko līmeni zemes cenas sasniedz Vecrīgā un tās tuvumā.

Investīcijas

Lai gan pēdējā laikā notikuši vairāki darījumi, investori, kas interesējas par komercīpašumu iegādi, joprojām ir piesardzīgi. Šāda situācija galvenokārt saistīta ar ienesīguma līmeni, kādu nodrošina pašreizējās nomas maksas. Naudas plūsmas objektu vidējais ienesīgums ir pie 6% atzīmes un daudzus investīciju fondus tas neapmierina. Vēl viens nogaidīšanas iemesls – investori nevēlas iegādāties īpašumus ar sarežģītas darījumu struktūras palīdzību, piemēram, pērkot uzņēmumu kapitāldaļas.

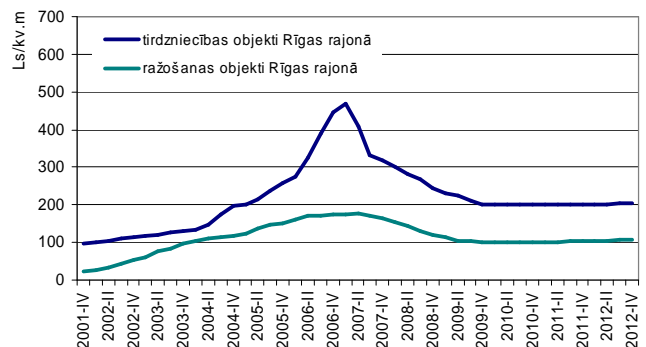
Aktīvāks kļuvis Rīgas centra dzīvojamo namu tirgus – vairāki nesen rekonstruētu ēku īpašnieki meklē jaunus objektus, lai tos pēc rekonstrukcijas pārveidotu par īres namiem vai pārdotu tajos dzīvokļus.

Cenas komercapbūves zemēm Rīgā



Avots: LATIO

Cenas komercobjektiem Rīgas rajonā



Avots: LATIO