

KOMERCPLATĪBU TIRGUS PĀRSKATS

2013.gada 1.ceturksnis

Biroju telpas

2013.gada sākumā Rīgas biroju telpu tirgū saglabājās iepriekšējo periodu tendences – nomnieku pieprasītās vietās samazinājās kvalitatīvu brīvo telpu īpatsvars un nedaudz pieauga šādu telpu nomas maksa.

Tāpat kā iepriekšējos periodos, nomnieku aktivitāte galvenokārt ir saistīta ar vēlmi esošās biroju telpas nomainīt pret kvalitatīvākām, savām vajadzībām atbilstošākām. Nomnieku rotāciju veicina arī telpu īpašnieku vēlme paaugstināt nomas maksu, kas pašreizejos ekonomiskajos apstākļos ne vienmēr ir pamatots solis.

Lielākais pieprasījums ir pēc biroju telpām Rīgas aktīvajā centrā un kvalitatīvajās biroju ēkās Duntēs, Skanstes ielas apkārtnē, kā arī tuvajā Pārdaugavā. Aptuveni trīs ceturtdaļas pieprasījuma nodrošina uzņēmumi, kam nepieciešami biroji platībā līdz 200 kvadrātmetriem, interese ir arī par telpām platībā līdz 350–400 kvadrātmetriem. Nomnieku lielākais pieprasījums ir pēc B klases telpām. Gada pirmajā ceturksnī Rīgas centrā aktīvi telpu meklētāji bija dažādi juridisko pakalpojumu sniedzēji, banku struktūras, medicīnas pakalpojumu sniedzēji, arī ārvalstu vēstniecības.

A klases biroju telpu nomas maksas amplitūda, kādā notiek darījumi, 2013.gada sākumā bija 10–16 eiro par kvadrātmētru mēnesī, B klases telpu – 7–12 eiro (Rīgas centrā – 9–12 eiro, Pārdaugavā un citur ārpus centra – 7–10 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. 2012.gada vidū šis rādītājs bija ap 10%. B klases segmentā neiznomāto telpu apjoms dažādās Rīgas daļās atšķiras – pilsētas centrā brīvo platību īpatsvars šā gada sākumā bija ap 10%, bet Pārdaugavā – ap 25%.

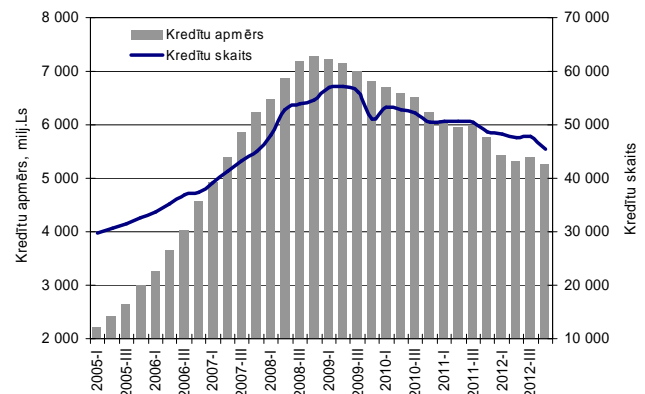
Brīvo telpu īpatsvara samazināšanās un nomas maksas izmaiņas sekmē attīstītāju plānu atajunošanos par jaunu biroju ēku būvniecību. Šos nodomus gan ierobežo banku finansējuma saņemšanas stingrie nosacījumi. Tuvākajos gados Rīgas biroju telpu piedāvājumu varētu papildināt tikai dažas jaunas ēkas, kuru būvniecību attīstītāji spēs finansēt no saviem līdzekļiem.

Tirdzniecības telpas

Nomnieku lielākā aktivitāte tirdzniecības telpu segmentā 2013.gada pirmajā ceturksnī saglabājās Vecrīgā un Rīgas centrā. Neiznomātu telpu īpatsvars galvaspilsētas aktīvajā centrā ir niecīgs. Pēdējo trīs gadu laikā tas ir samazinājies ļoti strauji – 2009.gada nogalē brīvi bija 25–30% tirdzniecības telpu.

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

Uzņēmumiem izsniegto kredītu skaits un apjoms



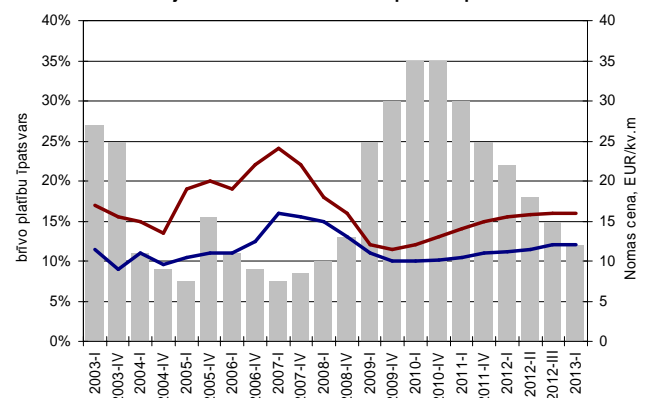
Avots: FKTK, LATĪO

Biroju telpu nomas maksa, brīvās platības

| Biroju telpu kategorija | Nomas maksa, EUR/m ² mēnesī | Brīvo platību īpatsvars |
|-------------------------|--|-------------------------|
| A klase | 10 - 16 | 5% |
| B klase (centrs) | 9 - 12 | 10% |
| B klase (citur) | 7 - 10 | 25% |

Avots: Latio

Biroju nomas cenas un brīvo platību īpatsvars



Avots: LATĪO

KOMERCPLATĪBU TIRGUS PĀRSKATS

2013.gada 1.ceturksnis

nepietiekams. Telpu deficītu Rīgas centrā apliecina arī pēckrīzes perioda pirmie gadījumi, kad iznomātājs esošajam nomniekam kompensē telpu pamešanu pirms līguma termiņa beigām, un piesaista jaunu nomnieku, kurš piekrīt augstākai nomas maksai.

Visbiežāk nomnieku vajadzībām atbilstošas būtu 50–70 kvadrātmetrus lielas telpas, tomēr Rīgas centrā šādas platības telpu tikpat kā nav, nereti uzņēmumiem jānomā lielākas platības ar pagrabu vai palīgtelpām. Ņemot vērā pieprasījumu pēc mazākām telpām, lielu platību īpašnieki piekrīt tās sadalīt mazākās un iznomāt dažādiem nomniekiem.

Šogad Rīgas aktīvajā centrā, piemēram, Elizabetes ielā, piedāvājumā varētu nonākt tirdzniecības telpas vairākās ēkās, kas atrodas būvniecības vai rekonstrukcijas procesā.

Vecrīgā un Rīgas centrā aktīvākie telpu meklētāji ir restorāni un citi ēdināšanas uzņēmumi.

Vecrīgā tādās ielās kā Kaļķu, Vaļņu, Audēju iela 50–100 kvadrātmetrus lielu telpu nomas maksa 2013.gada 1.ceturksnī 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 1.ceturksnī bija 15–25 eiro par kvadrātmetru mēnesī robežās.

Pilsētas centrālajā daļā tālāk no aktīvā centra neiznomāto tirdzniecības telpu īpatsvars pakāpeniski turpina samazināties. Telpu nomas maksa šajās vietās ir 4–15 eiro par kvadrātmetru mēnesī robežās. Arī mikrorajonos vietās ar lielu gājēju plūsmu labu tirdzniecības telpu nomas maksas 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.

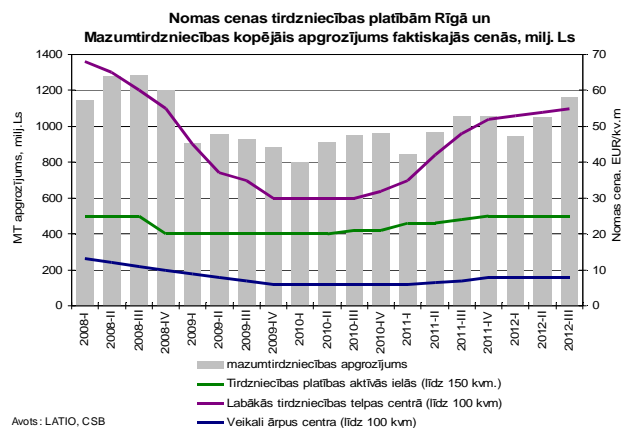
Noliktavu un ražošanas telpas

Nomnieku aktivitāte noliktavu un ražošanas telpu segmentā 2013.gada sākumā ir saglabājusies iepriekšējā gada līmenī. Augstākās kategorijas telpu piedāvājums ir salīdzinoši neliels, tādēļ atbrīvojušās telpas nomniekus atrod īsā laikā. Gada sākumā saglabājās nomnieku rotācija.

Lielākais pieprasījums ir pēc labām noliktavu un ražošanas telpām platībā līdz 500–1000 kvadrātmetriem. Atbilstošs piedāvājums ir ierobežots.

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

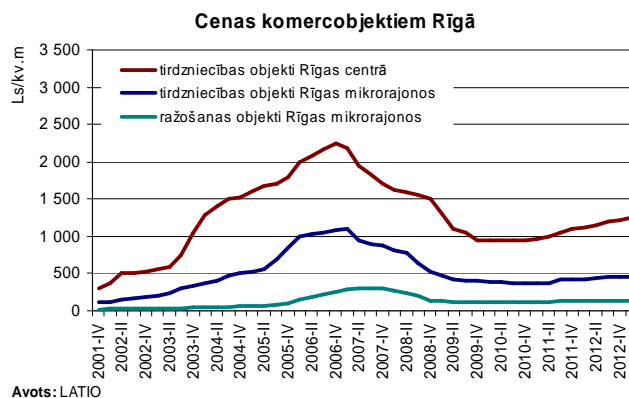
Prime jeb augstākās kategorijas noliktavu telpu segmentā Rīgā nomas maksa ir 4–4,5 eiro par kvadrātmetru mēnesī. Brīvo platību īpatsvars šajā telpu kategorijā ir ap 5%.



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

2013.gada 1.ceturksnis

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 samazinājies līdz 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%.

Komerčiālās apbūves zeme

Pieprasījums pēc komerčiālās apbūves zemes gabaliem, kas piemēroti biroju vai dzīvojamo ēku būvniecībai, Rīgas centrā gada pirmajā ceturksnī bija zems. Tas saistīts ar šādu projektu attīstībai nepieciešamā banku finansējuma saņemšanas stingrajām prasībām, starp kurām ir arī nosacījums par noteikta skaita nomnieku vai mājokļu pircēju piesaisti pirms projekta realizācijas.

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.

Saglabājas interese par zemes gabaliem noliktavu un ražošanas telpu būvniecībai savām vajadzībām. Šiem zemes gabaliem ir jābūt ar pieejamām komunikācijām, tuvu Rīgas guļamrajiem.

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 patlaban 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.

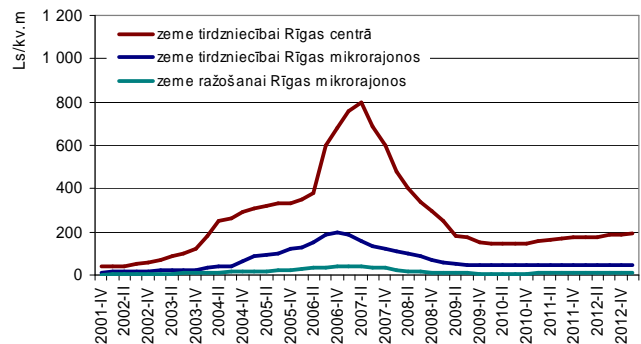
Aktīvāks kļuvis Rīgas centra dzīvojamo namu tirgus – vairāki nesen rekonstruēti ēku īpašnieki meklē jaunus objektus, lai tos pēc rekonstrukcijas pārveidotu par īres namiem vai pārdotu tajos dzīvokļus. Tālajā centrā ir interese par ēkām ar nelielas platības mājokļiem, lai tos piedāvātu īres tirgū. Aktivizējušies arī investori, kas gatavi nelielu dzīvokļu ēku iegādē ieguldīt 200 000 – 500 000 eiro.

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% |

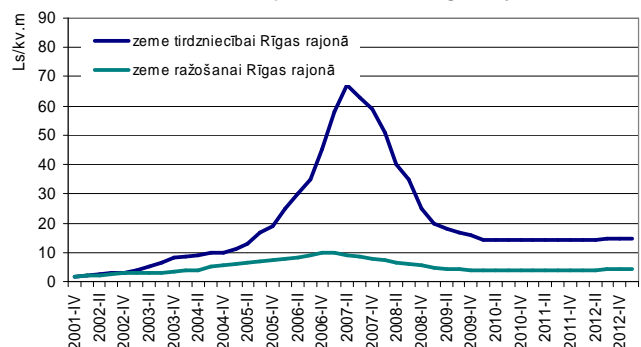
Avots: Latio

Cenas komercapbūves zemēm Rīgā



Avots: LATIO

Cenas komercapbūves zemēm Rīgas rajonā



Avots: LATIO