

KOMERCPLATĪBU TIRGUS PĀRSKATS

2010.gada 1.ceturksnis

Biroju telpas

2010.gada pirmajā ceturksnī nomnieku aktivitāte biroju telpu tirgū ir samazinājusies, lai gan nomas maksa ir ļoti zemā līmenī. A klases biroju telpu segmentā nomas maksa, par kuru patlaban notiek darījumi, ir 8–9 eiro par kvadrātmētru mēnesī, B klases biroju telpu segmentā – 5–7 eiro par kvadrātmētru mēnesī. Kopš 2007.gada, kad Rīgas biroju telpu nomas maksa sasniedza augstāko atzīmi, tā ir samazinājusies par 50–70%.

Brīvo platību īpatsvars Rīgas biroju telpu segmentā šā gada pirmajā ceturksnī bija 30–40%. Jaunajās biroju ēkās atkarībā no to atrašanās vietas, kvalitātes, telpu plānojuma pielāgošanas iespējām un nomas maksas politikas neiznomāto platību apjoms svārstījās no 20% līdz pat 80%.

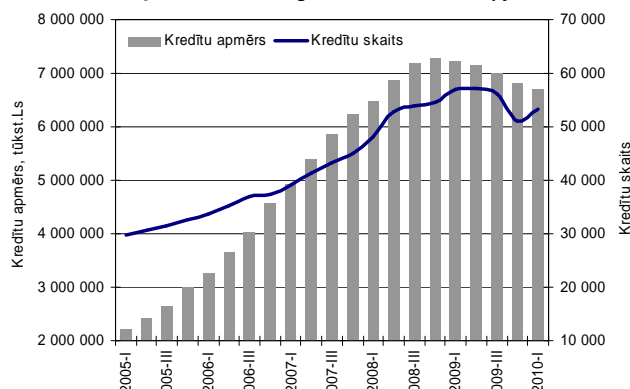
Vairāku jauno biroju ēku zemajam telpu aizpildījuma līmenim ir dažādi iemesli. Nomniekus neizdodas piesaistīt, jo bieži vien projektu finansējušās bankas neļauj attīstītājiem samazināt telpu nomas maksu. Nereti arī potenciālie nomnieki ir jāsaskaņo ar banku. Savukārt vairāku jauno biroju ēku īpašnieki būvniecības laikā bijuši pārāk optimistiski par ekonomiskās situācijas attīstību un nepareizi noteikuši iznomājamo platību apjomu un iespējas piesaistīt enkurnomniekus. Ēkām bez lieliem nomniekiem, kas aizņemtu līdz 50% no biroju telpām, ir ļoti lielas grūtības piesaistīt citus nomniekus.

Tāpat kā 2009.gadā, arī šogad lielākais pieprasījums ir pēc birojiem platībā līdz 120 kvadrātmetriem. Pagājušajā gadā 27% uzņēmumu vēlējas nomāt 31–80 kvadrātmētrus lielus birojus, bet 22% – 81–120 kvadrātmētrus lielus birojus. Par 121–200 kvadrātmētrus plašām telpām interesējās 17% potenciālo nomnieku, bet 16% bija nepieciešami biroji 201–500 kvadrātmētru platībā. Attiecīgi 6% un 5% uzņēmumu interesējās par 501–1000 kvadrātmētrus un vairāk nekā 1000 kvadrātmētrus lieliem birojiem.

Lielākais pieprasījums pirmajā ceturksnī bija pēc birojiem Rīgas centrā, bet tas samazinājies pēc telpām Pārdaugavā. Uzņēmumi vēlas nomāt kvalitatīvi remontētas telpas ēkās, kurās ir laba apsaimniekošana un servisa līmenis. Svarīgs faktors ir autostāvvietas pieejamība. Nelielās biroju platības īpašniekiem izdodas iznomāt salīdzinoši īsā laikā, bet par telpām 500–800 kvadrātmētru platībā interese nav liela. Šādu telpu īpašniekiem ir vērts apsvērt to sadalīšanu mazākās platībās.

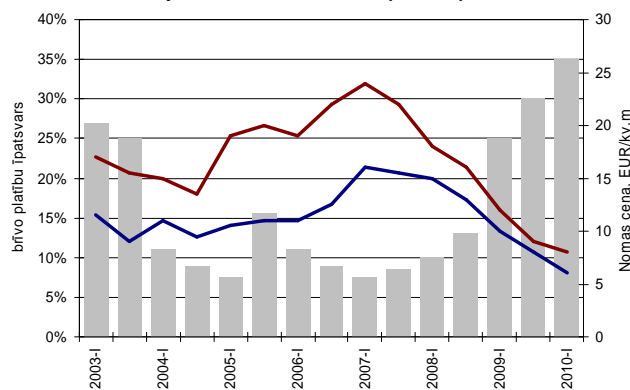
Vērtējot pēc darbības nozares, lielākais pieprasījums pēc biroju telpām šā gada sākumā ir no uzņēmumiem, kuri strādā finanšu, juridiskajā, konsultāciju, transporta un loģistikas jomās. Daļu pieprasījuma veido arī ārvalstu uzņēmumi, kas sniedz transporta, finanšu pakalpojumus. Šogad samazinājies pieprasījums pēc telpām no valsts pārvaldes iestāžu puses.

Uzņēmumiem izsniegto kredītu skaits un apjoms



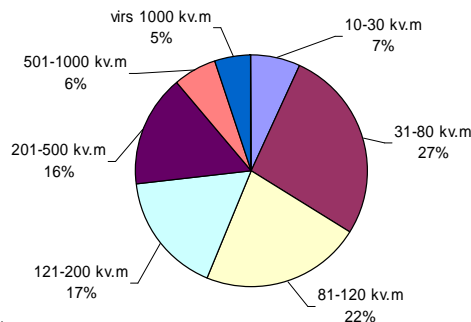
Avots: FKTK, Latio

Biroju nomas cenas un brīvo platību īpatsvars



Avots: Latio

Biroju telpu pieprasījuma sadalījums pēc platības 2009. gadā



Avots: Latio

KOMERCPLATĪBU TIRGUS PĀRSKATS

2010.gada 1.ceturksnis

Tirdzniecības telpas

Šā gada pirmajā ceturksnī, tāpat kā pagājušajā gadā, Rīgā lielākais pieprasījums bija pēc nelielas platības tirdzniecības telpām. Aktivitāte nelielo telpu segmentā Rīgas centrā ir ļoti augsta un to galvenokārt nodrošina konditorejas, kafējnīcas, restorāni un citi ēdināšanas uzņēmumi, kā arī nelieli veikaliņi. Daļa brīvo platību ēdināšanas uzņēmumu vajadzībām nav piemērotas.

2009.gadā 35% nomnieku bija nepieciešamas tirdzniecības telpas platībā no 51 līdz 100 kvadrātmetriem, bet 20% – 101–150 kvadrātmētrus lielas telpas. 19% uzņēmumu vēlējās nomāt 151–300 kvadrātmētrus lielas telpas, bet 16% – telpas platībā līdz 50 kvadrātmetriem. Tikai 6% un 4% uzņēmumu bija nepieciešamas tirdzniecības telpas, kuru platība ir attiecīgi 301–500 kvadrātmetri un 501–1000 kvadrātmetri.

Pieprasījums pēc lielas platības tirdzniecības telpām ir zems, jo patlaban nav nopietnu mazumtirgotāju, kas šādas telpas Rīgas centrā vēlētos nomāt. Uzņēmumi, kas nenodarbojas ar ēdināšanu vai pārtikas tirdzniecību, galvenokārt interesējas par telpām tirdzniecības centros. Rīgas centra iepirkšanās centros „Galerija Centrs” un „Origo” ir parādījušās brīvas telpas, par kuru nomu šādi uzņēmumi izrāda interesi. Pēc septembrī paredzētās jaunā tirdzniecības centra „Galleria Rīga” atklāšanas daļa nomnieku, iespējams, pārcelsies uz to, tādejādi atbrīvojot citas telpas pilsētas centrā.

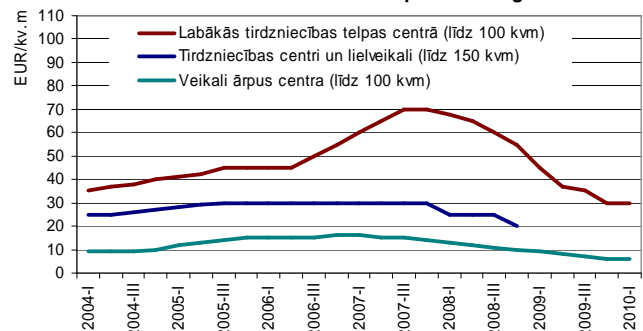
Šā gada pirmajos trijos mēnešos turpinājās jaunu restorānu un kafējnīcu atvēršana. Telpu nomas maksa patlaban ir ļoti zema, kas nodrošina piemērotus apstākļus jaunu ēdināšanas vietu izveidei.

Rīgas centrā labās vietās esošu nelielu tirdzniecības telpu nomas maksa var sasniegt 25–35 eiro par kvadrātmētru mēnesī. Vecrīgā tirdzniecības telpu vidējā nomas maksa ir 20–25 eiro par kvadrātmētru mēnesī, bet aktīvākajās tirdzniecības ielās nelielām telpām nomas maksa sasniedz 40 eiro mēnesī. Vecrīgā telpu piedāvājums gan ir ierobežots, jo lielākā daļa platību ir iznomātas. Tālāk no Vecrīgas, piemēram, Ķertrūdes ielā tirdzniecības telpu vidējā nomas maksa ir 10–15 eiro par kvadrātmētru mēnesī.

Tirdzniecības telpu nomas maksa patlaban ir sasniegusi zemāko punktu. Iestājoties pavasarim, telpu īpašnieki ir optimistiski par situācijas uzlabošanu, tādēļ līgumos paredz nomas maksas paaugstināšanu tuvāko gadu laikā.

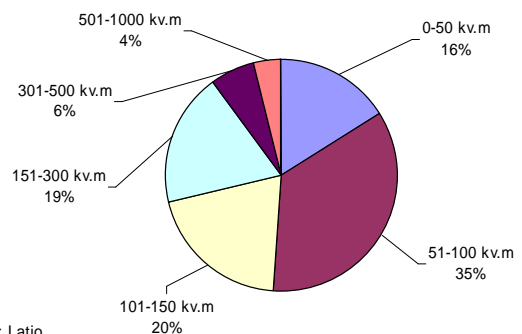
Ārpus Rīgas centra vairāki uzņēmumi interesējas par 1000 līdz 4000 kvadrātmētru lielām telpām pie galvenajām transporta maģistrālēm, lai veidotu tirdzniecības vietu kopā ar noliktavu.

Nomas cenas tirdzniecības platībām Rīgā



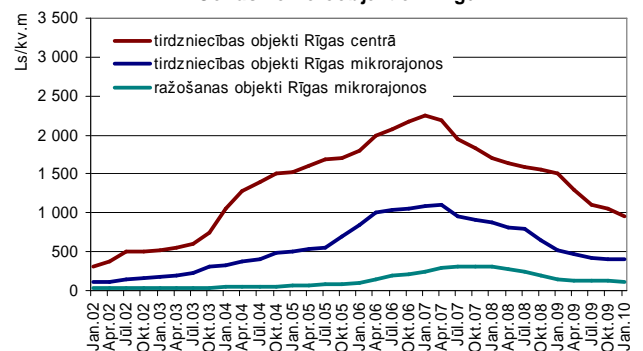
Avots: Latio

Tirdzniecības telpu pieprasījuma sadalījums pēc platības 2009. gadā



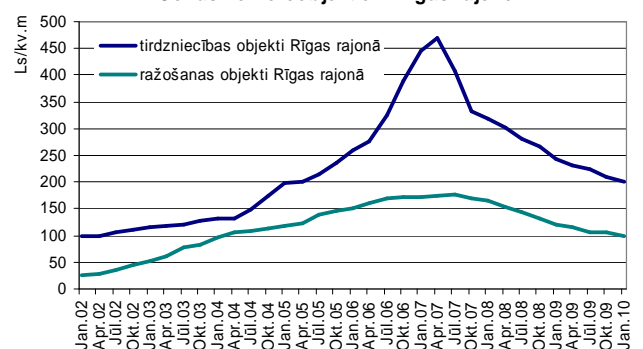
Avots: Latio

Cenas komercobjektiem Rīgā



Avots: Latio

Cenas komercobjektiem Rīgas rajonā



Avots: Latio

KOMERCPLATĪBU TIRGUS PĀRSKATS

2010.gada 1.ceturksnis

Noliktavu un ražošanas telpas

Noliktavu un ražošanas telpu segmentā gada pirmajā ceturksnī aktivitāte nebija augsta. Uzņēmumu rotācija ir ļoti neliela, jo telpu īpašnieki nevēlas zaudēt esošos nomniekus, tādēļ ir tiem pretīmnākoši nomas nosacījumu noteikšanā.

Pieprasījums pēc telpām saglabājas, tomēr potenciālie nomnieki nav gatavi par tām maksāt vairāk par 1,5 eiro par kvadrātmetru, savukārt īpašnieki vēlas nomas maksu 2,5 eiro par kvadrātmetru apjomā.

Rīgas un tās apkārtnes noliktavu un ražošanas telpu pārdošanas cenas kopš 2007.gada, kad tās sasniedza maksimumu, ir kritušās aptuveni par 60%. Šādu telpu pārdošanas darījumu apjoms gan ir neliels.

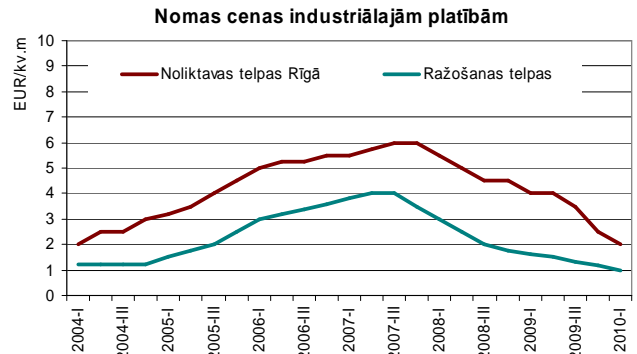
Brīvo telpu īpatsvars noliktavu un ražošanas telpu segmentā gada pirmajā ceturksnī bija 30–40%.

Komerčiālās apbūves zeme

Šā gada pirmajā ceturksnī Rīgā un tās rajonā darījumu apjoms ar komerčiālās apbūves zemēm saglabājies iepriekšējo divu gadu vidējā līmenī un nedaudz pārsniedza 200 darījumus. Aptuveni 35% darījumu iesaistītas bankas un to izveidotie meitas uzņēmumi.

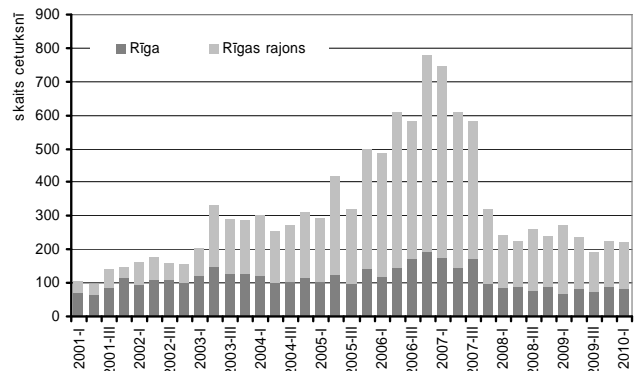
Kopš 2007.gada komerčiālās apbūves zemes vidējās cenas Rīgā un tās rajonā samazinājušās par 70–80%.

Rīgā potenciālos komerčiālās apbūves zemes pircējus galvenokārt interesē zemes gabali pie galvenajām transporta maģistrālēm, piemēram, Kārļa Ulmaņa gatves. Šādu interesentu gan nav daudz. Potenciālie pircēji vienu līdz pusotru hektāru lielus zemesgabalu ir gatavi iegādāties aptuveni par 150 eiro kvadrātmetrā, taču pārdevēji nav gatavi cenas samazināt.



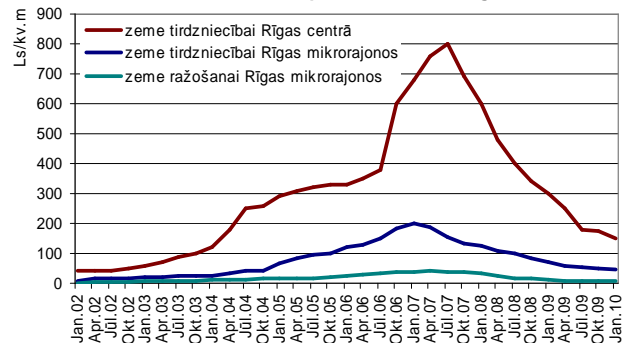
Avots: Latio

ZG reģistrētu pirkumu darījumu skaits zemes īpašumi, zemes platība 1500 - 5000 kv.m, Rīga un Rīgas rajons



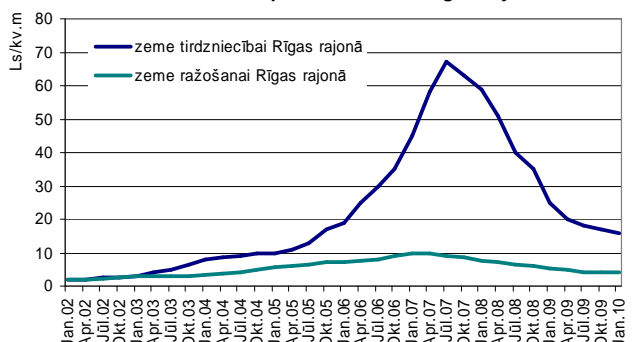
Avots: Zemesgrāmata, Latio

Cenas komercapbūves zemēm Rīgā



Avots: Latio

Cenas komercapbūves zemēm Rīgas rajonā



Avots: Latio