

KOMERCPLATĪBU TIRGUS PĀRSKATS

2010.gada 3.ceturksnis

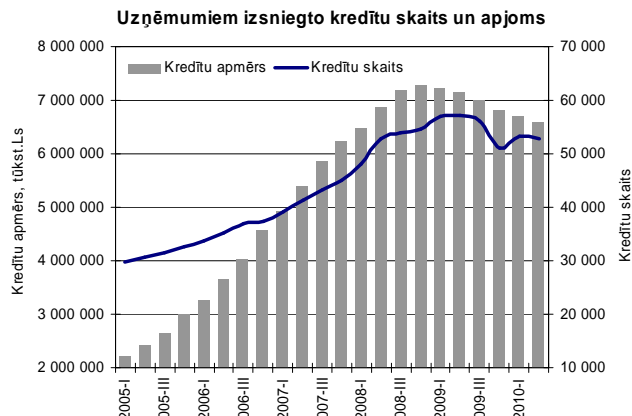
Biroju telpas

Salīdzinājumā ar gada pirmo pusi 2010.gada trešajā ceturksnī nomnieku aktivitāte biroju telpu segmentā ir nedaudz palielinājusies. Viens no iemesliem, kas veicina nomnieku aktivitāti, ir zemās nomas maksas un iespējas atrast uzņēmuma vajadzībām piemērotākas biroja telpas ar labākiem nomas nosacījumiem. Tāpat ir uzņēmumi, kas aktīvi interesējas par telpu piedāvājumu, tomēr šo darbību galvenais mērķis ir apkopot informāciju, kuru varētu izmantot sarunām ar esošo telpu iznomātāju par nomas maksas samazināšanu un līguma nosacījumu pārskatīšanu. Pagaidām tomēr nevar runāt par biroju telpu nomnieku jūtamu aktivitātes palielināšanos kādu ekonomiskās situācijas pārmaiņu ietekmē.

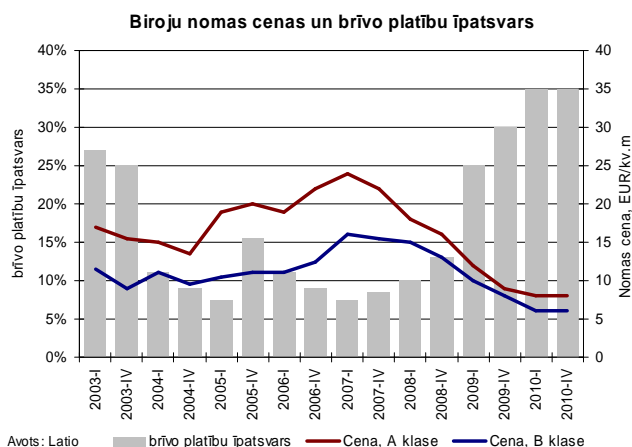
2010.gada deviņos mēnešos ¼ pieprasījuma veidoja nomnieki, kam nepieciešamas biroju telpas platībā līdz 200 kvadrātmetriem. Līdzīga pieprasījuma struktūra bija arī pērn, tomēr šogad salīdzinājumā ar 2009.gadu straujāk pieaugusi nomnieku interese par ļoti mazām (10–30 kvadrātmetri) telpām. Pagājušajā gadā šādi biroji bija nepieciešami 7%, bet šā gada deviņos mēnešos – 12% nomnieku. Šogad nedaudz samazinājies pieprasījums pēc telpām 31–80 kvadrātmetru platībā, tomēr šāda lieluma biroji, tāpat kā 81–120 kvadrātmetrus lielas telpas, proporcionāli ir vispieprasītākie. Aptuveni ¼ nomnieku veidoja par 200 kvadrātmetriem lielāku biroju telpu pieprasījumu. Salīdzinājumā ar 2009.gadu šajā kategorijā samazinājies to uzņēmumu skaits, kam nepieciešamas telpas platībā virs 1000 kvadrātmetriem. Tikai 1% no uzņēmumiem, kas meklē biroju telpas, vēlētos tās iegādāties.

Lielākais pieprasījums šā gada trijos ceturkšņos bija pēc biroju telpām Rīgas centrā. Salīdzinājumā ar pagājušā gada beigām pēc centra ofisu telpām vērojams arī lielākais pieprasījuma pieaugums. Nedaudz augusi interese par birojiem Pārdaugavā. Kopumā uzņēmumi galvenokārt vēlas nomāt kvalitatīvi remontētas telpas ēkās, kurās ir laba apsaimniekošana un servisa līmenis. Svarīgs faktors ir autostāvvietas pieejamība.

Tā kā nomnieku aktivitāte salīdzinājumā ar gada sākumu ir nedaudz palielinājusies, brīvo biroju platību īpatsvars pakāpeniski samazinās. Gada sākumā neiznomāti bija 30–40% Rīgas biroju telpu, bet trešā ceturkšņa beigās šis rādītājs bija 30–35%. Vidējais neaizpildīto telpu apjoms jaunajās, labā vietā esošās biroju ēkās, kurās iznomāta vairāk nekā puse telpu, ir ap 20%. Svarīgākais faktors biroju ēku aizpildījuma nodrošināšanai ir ēkas atrašanās vieta, un patlaban, kad piedāvājums pārsniedz pieprasījumu un nomas maksa ir zema, uzņēmumi nevēlas nomāt telpas arī kvalitatīvās jaunās biroju ēkās, kuru atrašanās vietu nevar uzskatīt par labu. Daļu mazāk veiksmīgo un mazāk aizpildīto jauno biroju ēku, visticamāk, tuvākajā laikā pārņems šos projektus finansējušās bankas. Kopīga iezīme visam biroju segmentam ir nomnieki, kas maksā simbolisku nomas maksu, jo ēku īpašnieki viņiem ir piedāvājuši izmantot šādu iespēju līdz brīdim, kamēr telpām tiek atrasts maksāspējīgāks nomnieks.

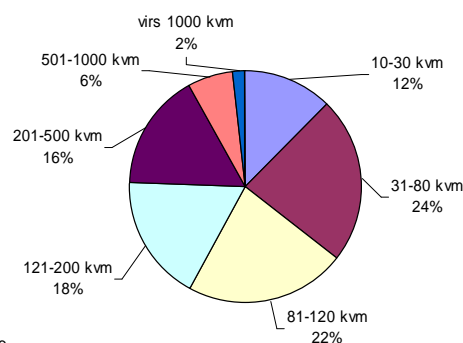


Avots: FKTK, Latio



Avots: Latio

Biroju telpu pieprasījuma sadalījums pēc platībām 2010. gads janvāris - septembris



Avots: Latio

KOMERCPLATĪBU TIRGUS PĀRSKATS

2010.gada 3.ceturksnis

Biroju telpu nomas maksa joprojām ir ļoti zemā līmenī, tomēr salīdzinājumā ar iepriekšējo gadu vidējais nomas maksas rādītājs vairs nesamazinās. A klases biroju telpu segmentā vidējā nomas maksa, par kuru trešajā ceturksnī notika darījumi, ir 8 eiro par kvadrātmetru mēnesī, B klases biroju telpu segmentā – 6 eiro par kvadrātmetru mēnesī. Salīdzinot ar 2007.gadu, kad Rīgas biroju telpu nomas maksa sasniedza augstāko atzīmi, tā joprojām ir par 50–70% zemāka. 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.

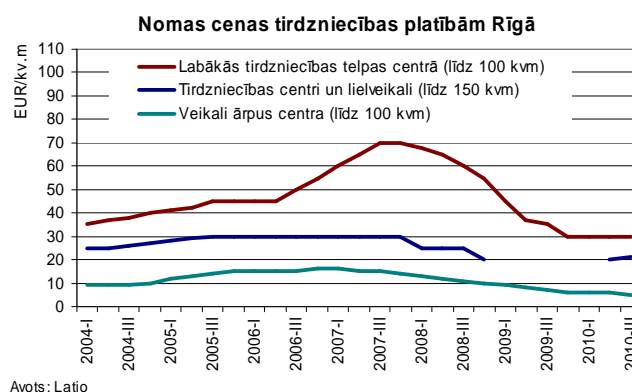
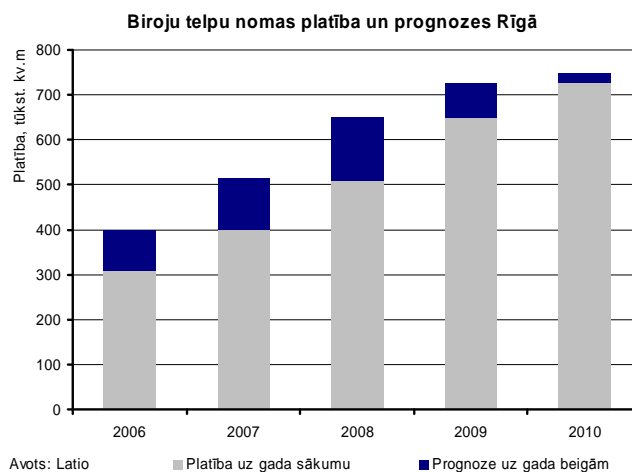
Biroju noslogojums diezgan precīzi korelē ar iekšzemes kopprodukta izmaiņām, abu šo rādītāju pieaugums vai samazinājums pēdējos gados ir bijis ļoti līdzīgs. Tādēļ, balstoties uz dažādu institūciju un ekspertu vērtējumiem par iespējamajām IKP izmaiņām tuvāko piecu gadu laikā, var prognozēt arī biroju telpu noslogojuma un nomas maksas līmeni šajā laika posmā.

Optimistiska scenārija gadījumā, kas paredz IKP pieaugumu salīdzināmās cenās vidēji virs 5% gadā, pakāpeniski samazinātos arī brīvo platību īpatsvars, kas 2015.gadā varētu būt mazāks par 10%. Tas palielinātu nomas maksu – A klases biroju telpām vidējā nomas maksa tad sasniegtu 20 eiro par kvadrātmetru, bet B klases telpām – 15 eiro par kvadrātmetru mēnesī. Mazāk optimistiska scenārija gadījumā, saskaņā ar kuru IKP pieaugums būs lēnāks – vidēji par 2,8% gadā, – daudz lēnāk aizpildīsies arī brīvās platības. 2015.gadā neiznomāto biroju platību apjoms tad būtu virs 20%, A klases biroju nomas maksa – ap 14 eiro par kvadrātmetru, bet B klases – ap 11 eiro par kvadrātmetru mēnesī. Šīs prognozes gan balstītas uz pieņēmumu, ka esošais biroju telpu apjoms tuvākajos piecos gados būtiski nemainās.

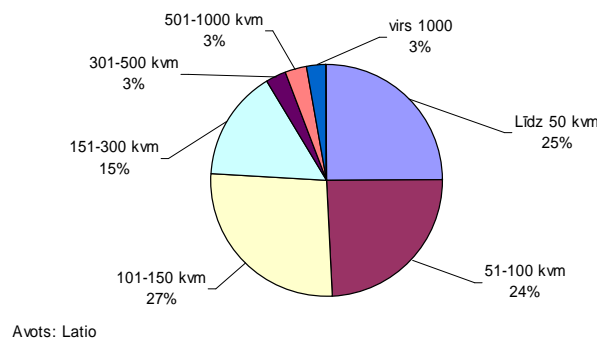
Vērtējot pēc darbības nozares, lielākais pieprasījums pēc biroju telpām šā gada trijos ceturkšņos bijis no uzņēmumiem, kuri strādā konsultāciju, finanšu, juridisko pakalpojumu, informācijas tehnoloģiju, komunikāciju un veselības, skaistumkopšanas jomās. Daļu pieprasījuma veido ārvalstu uzņēmumi, kas sāk vai paplašina darbību Latvijā.

Tirdzniecības telpas

Šā gada pirmajos trijos ceturkšņos, tāpat kā iepriekšējos periodos, Rīgā pieprasītākās bija nelielas platības tirdzniecības telpas. Salīdzinājumā ar gada sākumu kopējais pieprasījuma līmenis nav būtiski mainījies. Lielākā nomnieku interese ir par tirdzniecības telpām Rīgas centrā un Vecrīgā, kur augsto aktivitāti galvenokārt veido kafejnīcas, restorāni, citi ēdināšanas uzņēmumi, konditorejas, kā arī apģērbu un citu preču tirgotāji. Daļa brīvo platību ēdināšanas uzņēmumu vajadzībām nav piemērotas, kā arī daļa brīvo telpu īpašnieku kā nomniekus vēlas redzēt citu nozaru uzņēmumus.



Tirdzniecības telpu pieprasījuma sadalījums pēc platībām 2010. gads janvāris - septembris



KOMERCPLATĪBU TIRGUS PĀRSKATS

2010.gada 3.ceturksnis

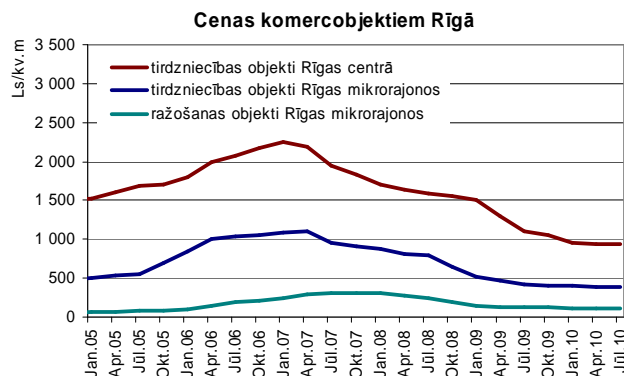
Salīdzinājumā ar 2009.gadu palielinājies nomnieku pieprasījums pēc telpām platībā līdz 50 kvadrātmetriem. Ja pērn šādas telpas bija nepieciešamas 16% nomnieku, tad šā gada deviņos mēnešos – 25%. Pieprasījums pēc 51–100 kvadrātmetriem lielām telpām šogad ir samazinājies no 35% līdz 24%, savukārt interese par 101–150 kvadrātmetriem lielām telpām šogad ir nedaudz augusi. 15% uzņēmumu šā gada trijos ceturkšņos vēlējās nomāt 151–300 kvadrātmetrius lielas telpas un tikai pa 3% nomnieku bija nepieciešamas tirdzniecības telpas, kuru platība ir attiecīgi 301–500, 501–1000 un vairāk nekā 1000 kvadrātmetri. Mazāk par 1% uzņēmumu vēlētos tirdzniecības telpas iegādāties.

Labu, nelielas platības telpu piedāvājums labākajās tirdzniecības ielās – K.Barona, Tērbatas ielā – ir ierobežots, jo kvalitatīvākās telpas ir aizpildītas. Savukārt šo tirdzniecības ielu šķērsielās daudzas no iepriekš atbrīvotajām telpām jaunus nomniekus nav atradušas.

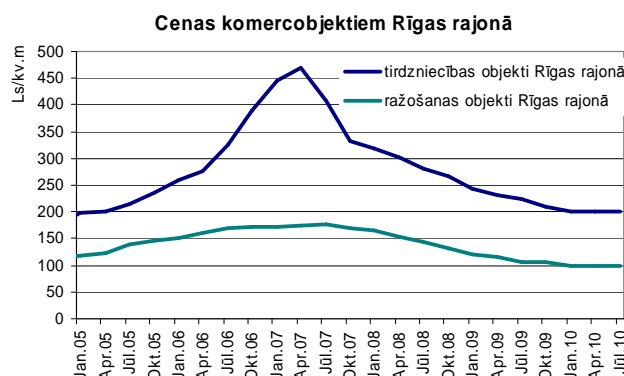
Pozitīvu iespaidu uz tuvumā esošajām tirdzniecības telpām atstāj jaunā tirdzniecības centra „Galleria Rīga” izveide, jo tas atdzīvinās Dzirnau un Blaumaņa ielu posmus starp Tērbatas un Brīvības ielu un palielinās gājēju plūsmu. Tuvojoties centra atklāšanai, nomniekus ir atradušas vairākas telpas, kuras ilgāku laiku bija tukšas. Palielinoties tirgotāju un pakalpojumu sniedzēju interesei par telpām „Galleria Rīga” apkārtnē, ir pamats arī šo telpu nomas maksas pieaugumam. Tomēr arī jaunajam tirdzniecības centram pircēju piesaiste un noturēšana būs nopietns izaicinājums, jo ikdienas gājēju plūsma attiecīgajos Dzirnau un Blaumaņa ielas posmos ir mazāka nekā tuvumā esošajās tirdzniecības ielās. Salīdzinoši nelielā pircēju plūsma līdz šim bijis viens no būtiskākajiem iemesliem biežai tirdzniecības telpu nomnieku mainībai Dzirnau ielas posmā, kurā atrodas „Galleria Rīga”. Pircēju plūsmas piesaisti centram varētu veicināt viena no tā priekšrocībām – pārdomātā koncepcija, kas paredz skaidru segmentāciju, atvēlot katru stāvu noteiktām pircēju kategorijām domātām precēm.

Citos Rīgas lielākajos un pircēju iecienītākajos tirdzniecības centros brīvo platību apjoms ir neliels, un salīdzinājumā ar iepriekšējos gados sasniegto augstāko atzīmi vidējās nomas maksas kritums šā gada trešajā ceturksnī bija ap 20%. Salīdzinājumā ar gada sākumu līdz 150 kvadrātmetriem lielu telpu vidējā nomas maksa tirdzniecības centros un lielveikalos ir nedaudz palielinājusies.

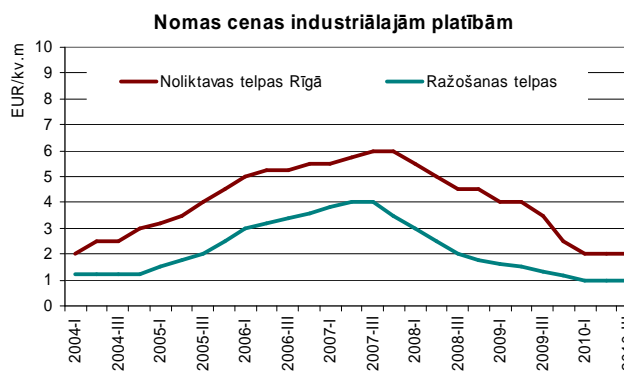
Kopumā tirdzniecības telpu vidējās nomas maksas rādītāji kopš gada sākuma nav būtiski mainījušies un joprojām ir zemi. Augstākais nomas maksas līmenis ir nelielām, labās vietās esošām tirdzniecības telpām – Vecrīgā tas ir 25–40 eiro par kvadrātmetru mēnesī, bet citur Rīgas centrā var sasniegt 25–35 eiro par kvadrātmetru mēnesī. Savukārt vidējā labu telpu nomas maksa Vecrīgā ir 20–25 eiro par kvadrātmetru mēnesī, tālāk no Vecrīgas, piemēram, Ķertrūdes ielā tirdzniecības telpu vidējā nomas maksa ir 10–15 eiro par kvadrātmetru mēnesī.



Avots: Latio



Avots: Latio



Avots: Latio

KOMERCPLATĪBU TIRGUS PĀRSKATS

2010.gada 3.ceturksnis

Noliktavu un ražošanas telpas

Tāpat kā šā gada sākumā arī deviņu mēnešu laikā noliktavu un ražošanas telpu segmentā nomnieku aktivitāte nebija augsta un pieprasījums ir saglabājies iepriekšējā līmenī. Veiksmīgi strādājoši uzņēmumi nomātās telpas pamet ļoti reti, jo telpu īpašnieki, nevēloties zaudēt maksātspējīgus nomniekus, ir pretīmņākoši nomas nosacījumu noteikšanā vai pārskatīšanā. Šī iemesla dēļ darījumu apjoms segmentā ir neliels.

Tirgū parādotes noliktavu vai ražošanas telpu potenciālajam nomniekam, nekavējoties tiek piedāvāts uzbūvēt visām tā vajadzībām un prasībām atbilstošas telpas. Tomēr spekulatīvi jauni projekti šajā komercietelpu segmentā tuvākajā laikā nav gaidāmi, jaunas telpas tiks būvētas vienīgi konkrētu nomnieku vajadzībām.

2010.gada trijos ceturkšņos vidējā nomas maksa nav mainījusies un noliktavu telpām tā bija 2 eiro par kvadrātmētru mēnesī, bet ražošanas telpām – 1 eiro par kvadrātmētru mēnesī. Jauni darījumi par zemu nomas maksu tomēr tiek slēgti uz īsu termiņu un ar mazāk izdevīgiem nosacījumiem.

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

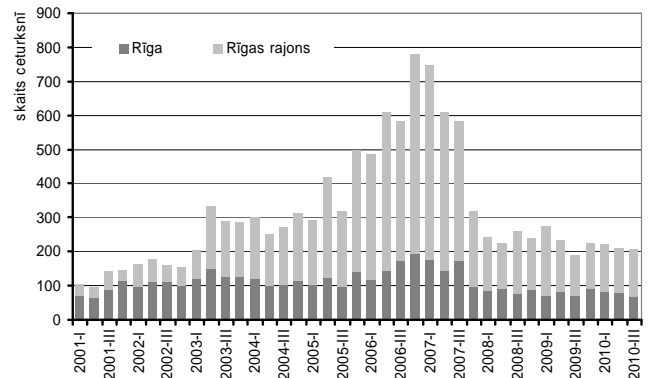
Komerciālās apbūves zeme

Šā gada trijos ceturkšņos Rīgā un tās apkārtnē darījumu apjoms ar komerciālās apbūves zemēm saglabājies iepriekšējo divu gadu vidējā līmenī un nedaudz pārsniedza 200 darījumus katrā no ceturkšņiem.

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

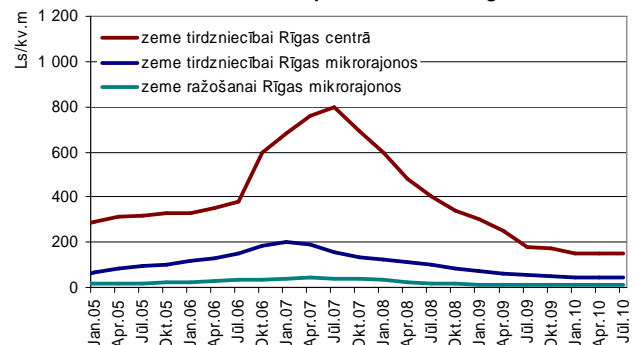
Rīgā potenciālos komerciālās apbūves zemes pircējus galvenokārt interesē zemes gabali pie galvenajām transporta maģistrālēm, piemēram, Kārļa Ulmaņa gatves. Šādu interesentu gan nav daudz. Potenciālie pircēji vienu līdz pusotru hektāru lielus zemesgabalu ir gatavi iegādāties aptuveni par 150 eiro kvadrātmetrā,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

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



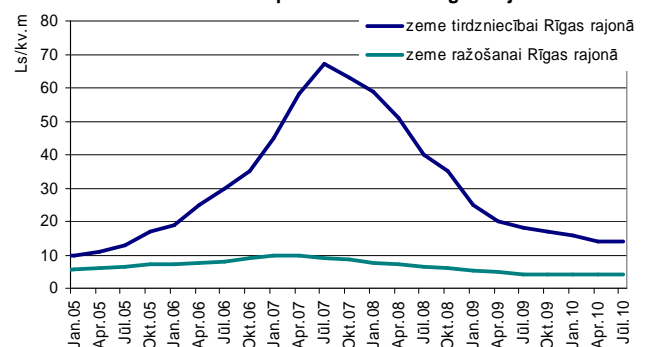
Avots: Zemesgrāmata, Latio

Cenas komercapbūves zemēm Rīgā



Avots: Latio

Cenas komercapbūves zemēm Rīgas rajonā



Avots: Latio