

Latio

Real Estate

BIROJU TIRGUS PĀRSKATS Rīga un reģionu pilsētas

**2016. GADA
I PUSGADS**

latia

VISPĀRĪGS BIROJU TIRGUS RAKSTUROJUMS

RĪGA

- 2016.gada pirmajā pusgadā Rīgas biroju platību tirgū nebija vērojamas nozīmīgas telpu pieprasījuma un nomas maksu izmaiņas.
- Brīvo biroju telpu īpatsvars nomnieku pieprasītākajos augstāka līmeņa biroju centros, pēc «Latio» rīcībā esošās informācijas, saglabājās apmēram 3% robežās. 2015.gada otrajā pusē un 2016.gada sākumā ir samazinājušās arī brīvās platības zemākas klases biroju centros.
- Nomnieku rotācija notiek pasīvi, jaunas telpas visbiežāk tiek meklētas, ja uzņēmums paplašinās un esošais iznomātājs nevar piedāvāt nepieciešamās papildu platības. Ir iznomātāji, kuri šo iemeslu dēļ veido brīvo platību depozītu, lai spētu apmierināt savu *lielo* nomnieku prasības pēc papildu telpām.
- Rīgā lielākais pieprasījums ir pēc biroju telpām CDR (centrālajā darījumu rajonā), kas iekļauj arī Skanstes rajona jaunbūvētās biroju ēkas.
- Izjutot A un B1 klases biroju trūkumu, nomas līgumi tiek slēgti biroju centros, kas vēl nav nodoti ekspluatācijā. Pieaug arī biroju ēku iegāde un būvniecība pašu vajadzībām.

REĢIONU PILSĒTAS

- Reģionos biroju nomas tirgus ir vismazāk aktīvais komercobjektu segments. Biroju telpu piedāvājums pārsniedz pieprasījumu, sevišķi ārpus pilsētu centriem.
- Nereti arī reģionu pilsētu centrālajās daļās ir izjūtams labas kvalitātes telpu trūkums. Šī faktora ietekmē biroju nomas maksas pat pilsētas centra ietvaros var būtiski atšķirties.

NOMAS TIRGUS BIROJU CENTROS

**Biroja centru brīvo telpu īpatsvars Rīgā
pa klasēm un pēc atrašanās vietas, %**

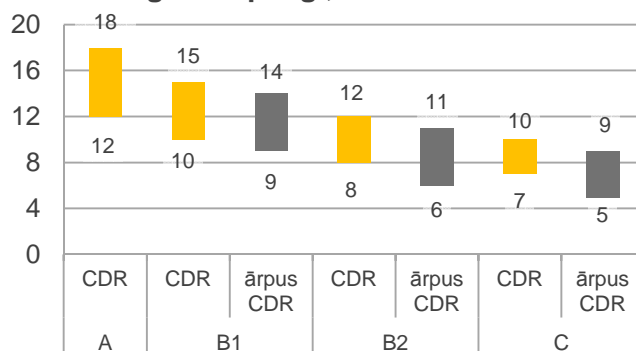
Klase	CDR	Ārpus CDR
A	3,1%	-
B1	9,0%	3,2%
B2	4,1%	9,5%
C	7,0%	10,3%

CDR – Centrālais darījumu rajons

PIEDĀVĀJUMS

- Augstākās klases biroja telpu segmentā piedāvājums ir nepietiekams jau ilgāku laiku, aktualizējot potenciālu jaunu A klases biroju celtniecību.
- Šobrīd vairāki biroju centru projekti ieceres vai celtniecības stadijā un tuvāko divu gadu laikā papildinās Rīgas biroju centru piedāvājumu. Paplašinās Mūkusalas Biznesa Centrs ar "Tēraudlietuves birojiem" (~ 3600 m²) Rīgā, celtniecības darbi norit biroju ēkā "Place 11" Skanstes rajonā (~15000 m²) un "D91" Dārzciema ielā. Ieceres attīstīt jaunus biroju centrus ir arī nekusamo īpašumu attīstītājiem "Domuss", "Vastint" un "ELL Nekustamie īpašumi".

**Iznomātāju prasītās telpu
nomas maksas biroju centros
2016.gada 1.pusg., EUR/m² mēnesī**



Avots: Latio

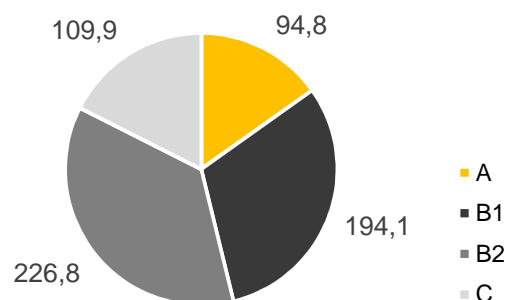
PIEPRASĪJUMS

- Lielākais nomnieku pieprasījums pēc telpām biroju centros ir finanšu, IT un biznesa procesu ārpakalpojumu (BPO) nozarē. Tomēr lielu nomnieku ienākšanu Latvijas tirgū kavē atbilstoša izmēra un kvalitātes brīvo telpu trūkums.
- Nepietiekams iznomājamo brīvo biroju telpu trūkums lielākiem nomniekiem liek apsvērt iespējas iegādāties un pielāgot savām vajadzībām pašiem savas biroju ēkas. Pēdējā laikā īpaši aktīvas ir bijušas IT kompānijas – notikuši trīs biroju centru iegādes darījumi par summu robežās no 5 līdz 12 miljoniem EUR.
- Pastiprināta aktivitāte šajā virzienā ir novērojama arī medicīnas nozarē, kur darbojas gan ārvalstu, gan lielle vietējie tirgus dalībnieki.
- Viens no faktoriem, kas kavē centra biroju iznomāšanu, ir nomnieku pieaugošā interese pēc autostāvvietām pie biroju centriem, īpaši aktuāla šī problēma ir biroju centriem CDR.

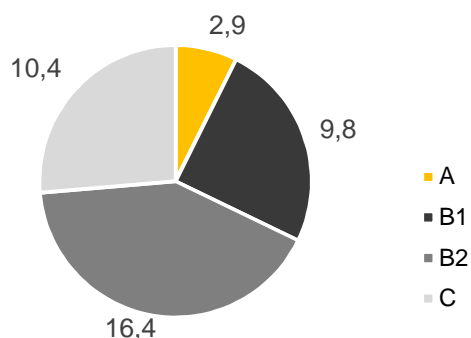
NOMAS MAKSAS

- Pieprasījums ir stabils, tāpēc arī nomas maksu līmenis saglabājas stabils. Atsevišķos biroju centros, noslēdzoties krīzes laikā slēgtajiem nomas līgumiem, maksas tiek paaugstinātas līdz tirgus līmenim.
- Latio speciālisti paredz, ka kopumā nomas maksas tuvākajā laikā nepieaugs.
- Nomas cenu grafikā ir atspoguļotas iznomātāju prasītās nomas maksas, taču faktiskās maksas konkrētiem darījumiem var būt arī mazākas, īpaši tad, ja darījums tiek slēgts ar lielu un stabilu nomnieku uz ilgāku laika periodu, vai esošam nomniekam paplašinot iznomāto telpu platības.
- Nomas maksu plašais diapazons daļēji ir saistīts arī apsaimniekošanas maksu izmēru un iznomātāju atšķirīgo izpratni par apsaimniekošanas un nomas maksas piemērošanu, kā arī par nepieciešamo ieguldījumu apjomu telpu pielāgošanai nomnieka prasībām.
- Biroju apsaimniekošanas maksas biroju centros caurmērā ir no 1 līdz 3,5 EUR/m².

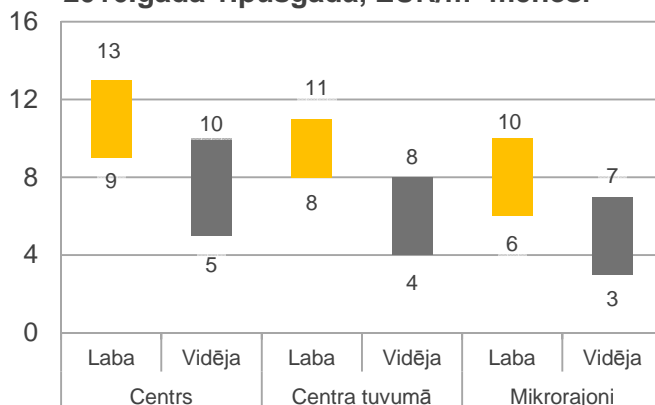
Biroja centru kopējās iznomājamās platības, tūkstoši m²



Biroja centru brīvo telpu kopējā platība pa klasēm, tūkstoši m²



Iznomātāju prasītās telpu nomas maksas namīpašumos 2016.gada 1.pusgadā, EUR/m² mēnesī



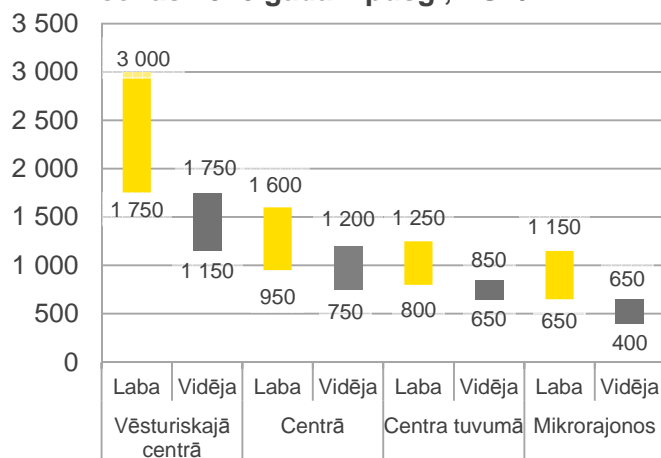
Avots: Latio

BIROJU PĀRDOŠANA

CENAS

- Iznomātu biroja ēku pārdošanā cenu ierasti izsaka ienesīguma izteiksmē, kas atkarībā no novietojuma pilsētā, ēkas un nomnieku kvalitātes var variēt no 6,5% līdz 9%. Zemo procentu likmju iespaidā ir novērojama arī pakāpeniska ienesīguma likmju samazināšanās
- Pēdējā laika lielākie darījumi biroju centru tirgū ir SWH Biznesa Centra un biroju ēkas Baznīcas ielā 20/22, Rīgā pārdošana (abi darījumi notikuši ar «Latio» palīdzību). Starp lielākajiem ir arī darījumi ar biroju ēkām Rīgā, Duntē ielā 6, Duntē ielā 23A, Brīvības ielā 151 (Ziemeļu Vārti), Jeruzalemes ielā 1 un Triangula bastionu 11.novembra krastmalā.
- Investīciju tirgus no pircēju puses ir ļoti aktīvs. Apmēram puse biroju ēku iegādes darījumu notiek savām vajadzībām, bet puse ir vērtējami kā investīciju pirkumi.
- Darījumi lielākoties notiek ar biroju ēkām, jo atsevišķām biroju telpām ir zema likviditāte. Biroju telpu cenas pirmskara ēkās pilsētas vēsturiskajā centrā ir pielīdzināmas neremontētu dzīvokļu iegādes cenām. Renovētā ēkā ar kondicionēšanas sistēmu un iebūvētu liftu cena var sasniegt 2500 – 3000 EUR/m² un vairāk, tomēr Rīgas lielākajā daļā biroja telpu cenas ir zemākas par 1000 EUR/m².

Tipiskas biroju ēku pārdošanas cenas 2016.gada 1.pusg., EUR/m²



Avots: Latio

BIROJU TELPAS REĢIONU PILSĒTĀS

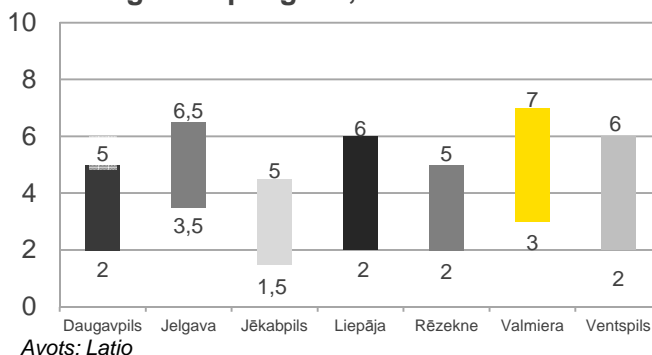
TIRGUS AKTIVITĀTE

- Komercīpašumu tirgū reģionos visneaktīvākais ir tieši biroju telpu segments. Pirkšanas darījumi notiek reti, bet nomas tirgū pieprasījums ir vērtējams kā mazs. Lielāko telpu nomnieki tradicionāli ir banku, valsts iestāžu un lielo uzņēmumu filiāles.

PIEDĀVĀJUMS

- Piedāvājums gandrīz visos reģionos pārsniedz pieprasījumu, tāpēc cenu pieaugums tuvākajā laikā nav paredzams.
- Nedaudz atšķirīga situācija ir Valmierā, kur atbilstošu brīvo telpu ir maz, pieprasītas tiek arī lielākas telpas, un arī tipiskā cena ir nedaudz augstāka.
- Lielākoties visās lielākajās reģionu pilsētās ir pietiekami daudz brīvo biroja telpu, bet atsevišķos gadījumos ir jūtams to trūkums pilsētas centrālajā daļā.
- Jauni biroju centri netiek būvēti, jo esošā nomas maksu līmeņa un zema pieprasījuma dēļ, to celtniecībai šobrīd nav ekonomiska pamatojuma. Darbības ir vairāk vērstas uz esošo telpu renovāciju un modernizāciju.

Tipiskās prasītās nomas maksas 2016.gada 1.pusgadā, EUR/m² mēnesī



Avots: Latio

PIEPRASĪJUMS

- Vietējo uzņēmumu vajadzībām parasti atbilst telpas ar platību no 20 līdz 40 m², kas paredzētas diviem vai trim darbiniekiem.
- Maz pieprasītas ir lielās biroju platības ar 100 un vairāk kvadrātmetriem, šajā segmentā vakanču ir vairāk, nomas darījumu mazāk, tāpēc iznomātāji nereti izvēlas telpas pielāgot mazāku nomnieku prasībām.

Latio nodaļu adreses

Rīgas reģions

Rīga/Centrālais birojs
K. Valdemāra iela 8,
Rīga, LV-1010
tālrunis +371 67032300
e-pasts latio@latio.lv

Rīga/Purvciema nodaļa
Madonas iela 27,
Rīga, LV-1035
tālrunis +371 67549355
e-pasts purvciems@latio.lv

Ogres nodaļa
Brīvības iela 22,
Ogre, LV-5001
tālrunis +371 65035733
e-pasts ogre@latio.lv

Kurzemes reģions

Liepājas nodaļa
Graudu iela 27/29,
Liepāja, LV-3401
tālrunis +371 63422190
e-pasts liepaja@latio.lv

Latgales reģions

Daugavpils nodaļa
Ģimnāzijas iela 34/36-13,
Daugavpils, LV-5400
tālrunis +371 65429515
e-pasts daugavpils@latio.lv

Vidzemes reģions

Alūksnes nodaļa
SIA Latio vērtētāji &
konsultanti Vidzemē
Pils iela 27,
Alūksne, LV-4301
tālrunis +371 64322452
e-pasts ita@lvkv.sia.lv

Valkas nodaļa
SIA Latio vērtētāji &
konsultanti Vidzemē
Rīgas iela 11
Valka, LV-4701
tālrunis +371 64725346
e-pasts valka@lvkv.sia.lv

Zemgales reģions

Jelgavas nodaļa
Lielā iela 15,
Jelgava, LV-3001
tālrunis +371 63046480
e-pasts jelgava@latio.lv

Rīga/Centra nodaļa Elizabete
Elizabetes iela 20,
Rīga, LV-1050
tālrunis +371 67201929
e-pasts elizabetes@latio.lv

Jūrmalas nodaļa Majori
Jomas iela 30, Majori,
Jūrmala, LV-2015
tālrunis +371 67755506
e-pasts jurmala@latio.lv

Siguldas nodaļa
Pils iela 2,
Sigulda, LV-2150
tālrunis +371 67976723
e-pasts sigulda@latio.lv

Talsu nodaļa
K. Valdemāra iela 17,
Talsi, LV-3201
tālrunis +371 63221922
e-pasts talsi@latio.lv

Preiļu nodaļa
Raina bulvāris 24,
Preiļi, LV-5301
tālrunis +371 65307407
e-pasts latio@latio.lv

Cēsu nodaļa
SIA Latio vērtētāji &
konsultanti Vidzemē
Raunas iela 15,
Cēsis, LV-4101
tālrunis +371 64127447
e-pasts cesis@lvkv.sia.lv

Valmieras nodaļa
SIA Latio vērtētāji &
konsultanti Vidzemē
Rīgas iela 39,
Valmiera, LV-4201
tālrunis +371 64207022
e-pasts lvkv@lvkv.sia.lv

Jēkabpils nodaļa
Katoļu iela 6,
Jēkabpils, LV-5202
tālrunis +371 65237177
e-pasts jekabpils@latio.lv

Rīga/Imantas nodaļa
Anniņmuižas bulvāris 88,
Rīga, LV-1029
tālrunis +371 67440000
e-pasts imanta@latio.lv

Limbažu nodaļa
SIA Latio vērtētāji &
konsultanti Vidzemē
Rīgas iela 7,
Limbaži, LV-4001
tālrunis +371 26334584
e-pasts limbazi@lvkv.sia.lv

Tukuma nodaļa
Katrīnas laukums 1,
Tukums, LV-3101
tālrunis +371 63125319
e-pasts tukums@latio.lv

Ventspils nodaļa
Kuldīgas iela 11,
Ventspils, LV-3601
tālrunis +371 63629566
e-pasts ventspils@latio.lv

Rēzeknes nodaļa
18. novembra iela 16,
Rēzekne, LV-4600
tālrunis +371 64628276
e-pasts rezekne@latio.lv

Gulbenes nodaļa
SIA Latio vērtētāji &
konsultanti Vidzemē
O.Kalpaka iela 62,
Gulbene, LV-4401
tālrunis +371 26544881
e-pasts ita@lvkv.sia.lv

Latio

*Nekustamo īpašumu
tirdzniecība, īre/noma,
vērtēšana, konsultācijas,
pakalpojumi korporatīvajiem
klientiem, tirgus analīze*
Centrālais birojs
K. Valdemāra iela 8,
Rīga, LV-1010
tālrunis +371 67032300
fakss +371 67032302
e-pasts latio@latio.lv
www.latio.lv

Metrum

*Mēmiēcība, teritorijas attīstības
plānošana, ģeotelpiskie
pakalpojumi*
Ģertrūdes iela 47,
Rīga LV-1011
info +371 80008100
tālrunis +371 67860311
fakss +371 67609044
e-pasts metrum@metrum.lv
www.metrum.lv

Latio Namsaimnieks

*Apsaimniekošana,
pārvaldīšana, ēku renovācija,
siltināšana*
Elizabetes iela 20,
Rīga LV-1050
tālrunis +371 67357700
mob.tāl. +371 22120000
fakss +371 67218092
e-pasts
namsaimnieks@latio.lv
www.lationamsaimnieks.lv