

KOMERCPLATĪBU TIRGUS PĀRSKATS

2011.gada 3.ceturksnis

Biroju telpas

Šā gada trešajā ceturksnī Rīgas biroju telpu tirgū nomnieku aktivitāte un pieprasījums saglabājās pirmā pusgada līmenī. Lielākais pieprasījums ir pēc biroju telpām Rīgas centrā un kvalitatīvajās jaunajās biroju ēkās. Pieprasītākajās vietās telpas aizpildītas pilnībā un nomas maksa pakāpeniski palielinās.

Gada trešajā ceturksnī aktīvākie biroju tirgū, vērtējot pēc uzņēmumu darbības nozares, bija informācijas tehnoloģiju uzņēmumi, ar farmāciju saistīti uzņēmumi, juridisko pakalpojumu, konsultāciju uzņēmumi, ar mārketingu, reklāmu saistītas kompānijas, apdrošinātāji.

Lielākā nomnieku interese ir par B klases biroju telpām. Pieprasītākās ir mazās platības līdz 100 kvadrātmetriem. Šādi darījumi pārsvarā notiek Rīgas centrā, jo jaunajos biznesa centros atbilstošu platību piedāvājums ir niecīgs. Pieprasījums ir arī pēc biroju telpām platībā 200–700 kvadrātmetri.

Neiznomāto biroju telpu īpatsvars pakāpeniski turpina samazināties, tomēr dažādās biroju kategorijās tas ir atšķirīgs. *Prime* jeb augstākās kategorijas biroju segmentā brīvi ir 15-20% telpu, A klases segmentā – 15%, B klases segmentā – ap 30%. Pēdējo mēnešu laikā neiznomāto telpu apjoms samazinās tieši B klases segmentā, kas ir lielākais Rīgas biroju telpu tirgū.

Samazinoties neiznomāto telpu daudzumam, nomnieku pieprasītākajās vietās un biroju ēkās nomas maksas līmenis pakāpeniski palielinās. *Prime* jeb augstākās kategorijas biroju telpu segmentā vidējā nomas maksa gada trešajā ceturksnī bija 16 eiro par kvadrātmētru mēnesī. A klases biroju telpām nomas maksas robeža, par kādu notika darījumi trešajā ceturksnī, bija 9–16 eiro par kvadrātmētru mēnesī. Salīdzinājumā ar iepriekšējiem periodiem paaugstinājusies A klases telpu nomas maksas amplitūdas apakšējā robeža. Labākajās A klases biroju ēkās ar augstu telpu aizpildījumu nomas maksas pieaugums pēdējo divu gadu laikā bijis 10–14%.

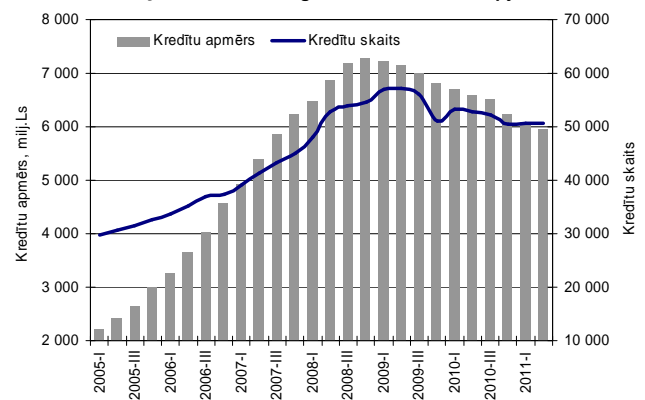
B klases telpām nomas maksas robeža, kādā notika darījumi gada trešajā ceturksnī, bija 7–12 eiro par kvadrātmētru mēnesī, bet C klases telpām – 4–6 eiro par kvadrātmētru mēnesī.

Jāņem vērā, ka 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.

Notikuši vairāki darījumi, kuros bankas to īpašumā nonākušas biroju ēkas pārdevušas investoriem. Tās ir jaunas vēsmas tirgū, tomēr pagaidām nevar runāt par noteiktu tendenci, jo esošais biroju nomas maksu līmenis nenodrošina investoriem pietiekami interesantu ienesīgumu.

Var prognozēt, ka tuvākajā laikā nomnieku pieprasītākajās un aizpildītākajās ēkās nomas maksa turpinās pakāpeniski palielināties. Neiznomāto telpu īpatsvars samazināsies, tomēr jaunas biroju ēkas vēl netiks būvētas. Saglabāsies nomnieku rotācija, pieprasītāko ēku īpašnieki centīsies piesaistīt labākus nomniekus.

Uzņēmumiem izsniegto kredītu skaits un apjoms



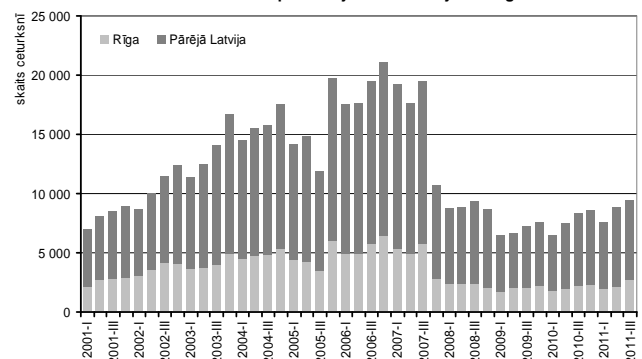
Avots: FKTK, Latvio

Biroju telpu nomas maksa, brīvās platības

Biroju telpu kategorija	Nomas maksa, EUR/m ² mēnesī	Brīvo platību īpatsvars
Prime	16	15%-25%
A klase	9 - 16	15%
B klase	7 - 12	30%

Avots: Latvio

ZG ierakstu skaits par darījumiem Latvijā un Rīgā



KOMERCPLATĪBU TIRGUS PĀRSKATS

2011.gada 3.ceturksnis

Tirdzniecības telpas

Tirdzniecības telpu segmentā šā gada trešajā ceturksnī saglabājās augsta nomnieku aktivitāte Vecrīgā un Rīgas centrā. Vecpilsētas un centra labākajās tirdzniecības ielās neiznomāto telpu īpatsvars salīdzinājumā ar gada pirmo pusi ir samazinājies un ir tuvu 0%. Piedāvājumā nonākušas telpas tiek iznomātas ļoti īsā laikā. Pēdējo divu gadu laikā neiznomāto telpu īpatsvars Rīgas aktīvajā centrā samazinājies ļoti strauji – 2009.gada nogalē brīvi bija 25–30% tirdzniecības platību.

Gan Vecrīgā, gan aktīvajā centrā tomēr notiek nomnieku rotācija. Vecrīgā nomnieku rotāciju ietekmē tūristu plūsmas izmaiņas, savukārt centra labākajās tirdzniecības ielās tā nereti saistīta ar telpu īpašnieku vēlmi atrast nomniekus, kas gatavi telpas nomāt par lielāku nomas maksu un uz ilgāku termiņu, nekā esošie nomnieki.

Daļai aktīvā centra tirdzniecības telpu būtisks trūkums ir to iesaiste tiesvedības procesos. Tas neļauj šādām telpām piesaistīt stabilus ilgtermiņa nomniekus, piemēram, ēdināšanas uzņēmumus, kas būtu gatavi maksāt lielāku nomas maksu nekā apgērbu tirgotāji. Taču, ņemot vērā ieguldījumus iekārtās un atbilstošā telpu sagatavošanā, šie uzņēmumi vēlas slēgt 5–10 gadu nomas līgumus. Patlaban šādās telpās ir liela nomnieku rotācija.

Ēdināšanas uzņēmumi arī kopumā joprojām nodrošina lielāko tirdzniecības platību pieprasījumu Rīgas centrā. Jauni, spēcīgi apgērbu tirgotāji tirgu tikpat kā nepapildina, vai arī pirmo veikalu izvēlas atvērt kādā no tirdzniecības centriem.

Salīdzinājumā ar gada pirmajiem diviem ceturkšņiem nomas maksa Vecrīgā nav būtiski mainījies, bet centra labākajās tirdzniecības ielās ir nedaudz augusi. Vecrīgā tādās ielās kā Kaļķu, Vaļņu, Audēju iela 50–100 kvadrātmetrus lielu telpu nomas maksa šā gada trešajā 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 trešajā ceturksnī bija 15–25 eiro par kvadrātmetru mēnesī robežās.

Neiznomāto tirdzniecības telpu īpatsvars pakāpeniski samazinās arī tālāk no aktīvā centra, bet nomas maksas pieauguma nav. Telpu nomas maksa ir 4–15 eiro par kvadrātmetru mēnesī robežās. Īpašnieki, kas vēlējās saņemt augstāku nomas maksu, un tādēļ ilgāku laiku telpas neizdevās iznomāt, kļuvuši pielaidīgāki un, piemēram, Brīvības ielas posmā no Artilērijas ielas līdz VEF tiltam piekrīt nomas maksai 3–6 eiro par kvadrātmetru mēnesī. Mikrorajonos vietās ar lielu gājēju plūsmu labu tirdzniecības telpu nomas maksas ir 4–15 eiro par kvadrātmetru mēnesī robežās.

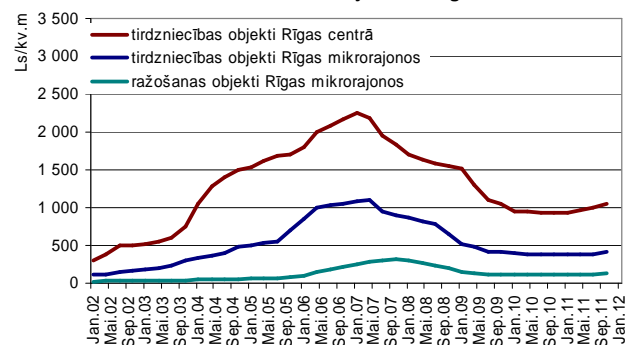
No ārvalstu pircēju puses vērojama interese par pirmā stāva tirdzniecības telpu iegādi Rīgas centrā par cenu 300 000–500 000 eiro robežās. Daļa no pārdevējiem nosaka situācijai neatbilstošu cenu, tādēļ šādos gadījumos darījumi nenotiek.

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	0%

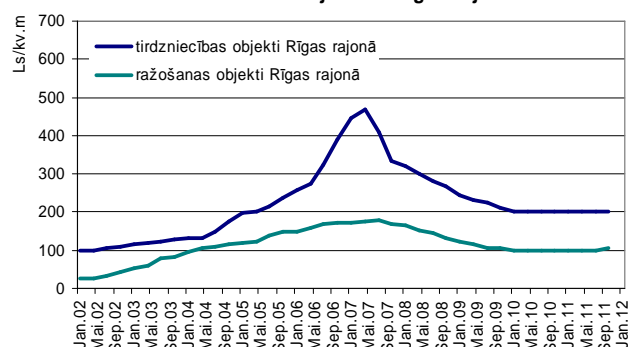
Avots: Latio

Cenas komercobjektiem Rīgā



Avots: Latio

Cenas komercobjektiem Rīgas rajonā



Avots: Latio

KOMERCPLATĪBU TIRGUS PĀRSKATS

2011.gada 3.ceturksnis

Noliktavu un ražošanas telpas

Salīdzinājumā ar gada pirmo pusi aktivitāte noliktavu un ražošanas telpu segmentā trešajā ceturksnī samazinājās. Būtiskas nomas maksas izmaiņas nav notikušas.

Prime jeb augstākās kategorijas noliktavu telpu segmentā Rīgā nomas maksa ir 4–5 eiro par kvadrātmetru mēnesī. Salīdzinājumā ar iepriekšējo gadu nomas maksas augšējā robeža palielinājusies aptuveni par 20%. Brīvo platību īpatsvars šajā telpu kategorijā ir 8–10%

A klases noliktavu telpu kategorijā, kurā ietilpst jaunas, kā arī rekonstruētas, mūsdienu prasībām atbilstošas telpas, vidējā nomas maksa ir 3 eiro par kvadrātmetru mēnesī. Brīvo platību īpatsvars šajā kategorijā ir ap 20%. 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%. Šo telpu būtisks trūkums – neatbilstība mūsdienu prasībām plānojuma, griestu augstuma, energoefektivitātes jomā. Šādu telpu piedāvājums Rīgā ir plašs, tomēr bieži vien tas nespej apmierināt nomnieku vajadzības. Tas var mudināt nomniekus, kam nepieciešamas telpas šajā nomas maksas kategorijā, pārcelties uz reģioniem, kur ir labas padomju laikā būvētas telpas, kuras iespējams pielāgot nomnieku vajadzībām un iznomāt par zemāku maksu nekā Rīgā vai tās apkārtnē. Svarīgs priekšnoteikums šādos gadījumos ir transporta infrastruktūra un atbilstoša, kvalificēta darbaspēka pieejamība.

Vairāki ražotāji, kam nepieciešamas specifiskas telpas, kā arī vairumtirgotāji, izrādījuši interesi par telpu iegādi. Lielākā daļa pārdevēju gan nosaka pašreizējai tirgus situācijai neatbilstoši augstas cenas.

Var prognozēt, ka tuvākajā laikā nomnieku aktivitāte, kā arī nomas maksas noliktavu un ražošanas telpu segmentā saglabāsies esošajā līmenī.

Komerčiālās apbūves zeme

Komerčiālās apbūves zemes tirgū ir pircēji, kas interesējas par zemes gabaliem Rīgas centrā, kur būtu iespējams uzbūvēt biroju ēkas ar 2000–3000 kvadrātmetru lielām telpām. Tāpat ir interese par zemes gabaliem nelielu tirdzniecības centru būvniecībai.

Ārpus centra pieprasījums vērojams pēc zemes gabaliem platībā līdz 0,5 hektāriem, ar visām komunikācijām. Par šādu zemes gabalu iegādi interesējas gan ražotāji, gan tirgotāji, kas vēlas savām vajadzībām būvēt 1500–2000 kvadrātmetrus lielas telpas, kurās ir arī birojs.

Ņemot vērā ekonomisko situāciju, esošo nomas maksu līmeni un nomnieku maksātspēju, zemesgabalu pārdevēju noteiktās cenas bieži vien ir par augstu, lai komercietelpu būvniecība būtu ekonomiski izdevīga.

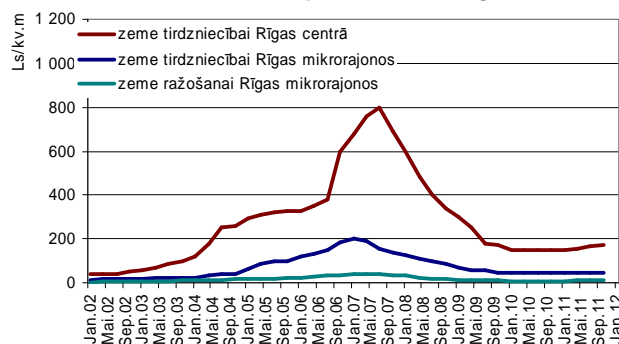
Zemes īpašniekiem viens no risinājumiem gadījumos, kad tie nevēlas zemi pārdot, varētu būt ilgtermiņa zemes iznomāšana dažādiem pakalpojumu sniedzējiem, piemēram, autoservisiem.

Noliktavu telpu nomas maksa, brīvās platības

Telpu kategorija	Nomas maksa, EUR/m ² mēnesī	Brīvo platību īpatsvars
Prime	4 - 5	8%-10%
A klase	3	20%
B klase	1,5 - 2,5	30%

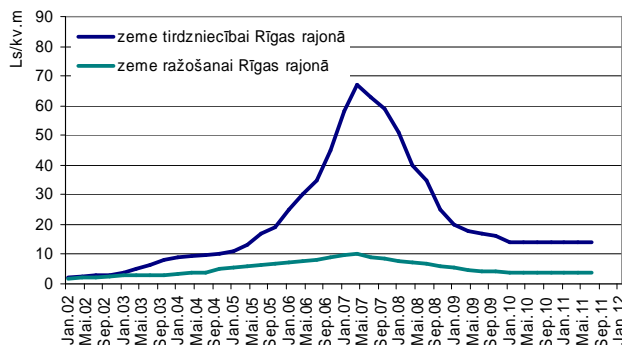
Avots: Latio

Cenas komercapbūves zemēm Rīgā



Avots: Latio

Cenas komercapbūves zemēm Rīgas rajonā



Avots: Latio