

KOMERCPLATĪBU TIRGUS PĀRSKATS

2011.gada 4.ceturksnis

Biroju telpas

2011.gada ceturtajā ceturksnī Rīgas biroju telpu tirgū saglabājās iepriekšējo periodu tendences – pieprasītākajās vietās samazinājās neiznomāto telpu īpatsvars un pakāpeniski auga nomas maksa. Tāpat kā iepriekš, nomnieku lielākā aktivitāte un pieprasījums bija pēc telpām Rīgas centrā un kvalitatīvajās jaunajās biroju ēkās.

Nomnieku lielākā interese ir par B klases biroju telpām. Aptuveni ¾ pieprasījuma veido nomnieki, kam nepieciešamas biroju telpas līdz 200 kvadrātmetriem.

Daļa uzņēmumu paplašinās, tādēļ pēdējā laikā notikuši vairāki darījumi, kuros iznomātas platības virs 1000 kvadrātmetriem. Tāpat daļa nomnieku ir palielinājuši nomājamo telpu apjomu ēkās, kurās tie atradās arī iepriekš. Daļa uzņēmumu izvēlas savām vajadzībām atbilstošākas telpas labākās atrašanās vietās un par līdzīgu vai augstāku nomas maksu. Tie ir vairāki faktori, kas vicina neiznomāto telpu apjoma samazināšanos.

Dažādās biroju telpu kategorijās brīvo telpu īpatsvars ir atšķirīgs. *Prime* jeb augstākās kategorijas biroju telpu segmentā brīvo telpu apjoms no 15-20% 2011.gada 3.ceturksnī samazinājies līdz minimumam gada pēdējos trijos mēnešos, savukārt A klases segmentā neiznomāto telpu īpatsvars samazinājies no 15% līdz 10%.

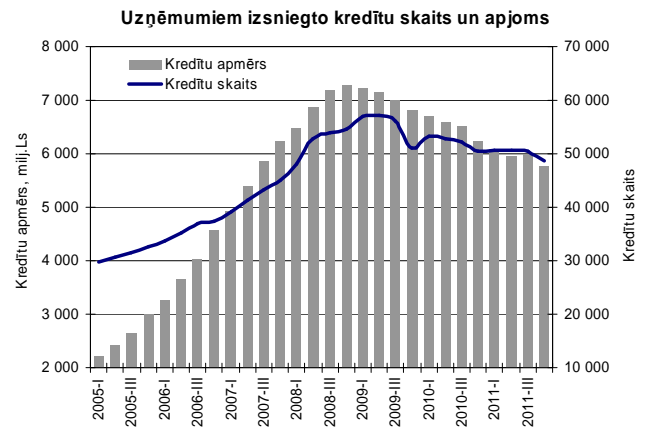
B klases biroju segmentā neiznomāto telpu vidējais rādītājs no 30% samazinājies līdz 20-25%. Tomēr B klases segmentā brīvo platību īpatsvars atšķiras atkarībā no biroju ēkas atrašanās vietas. Rīgas centrālajā daļā neiznomāti ir ap 10% B klases telpu, Pārdaugavā – ap 30%.

Prime jeb augstākās kategorijas biroju telpu segmentā vidējā nomas maksa gada pēdējā ceturksnī bija 12–14 eiro par kvadrātmētru mēnesī. A klases biroju telpām nomas maksas amplitūda, kādā notika darījumi, bija 9–16 eiro par kvadrātmētru mēnesī. Labākajās A klases biroju ēkās ar augstu telpu aizpildījumu nomas maksas pieaugums pēdējo divu gadu laikā bijis 10–14%. B klases telpām nomas maksas amplitūda, kādā notika darījumi gada ceturtajā ceturksnī, bija 7–12 eiro par kvadrātmētru mēnesī, bet C klases telpām – 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.

Ja šogad pieprasītākajās vietās nomas maksas turpinās nedaudz augt, bet neiznomāto telpu apjoms saruks, iespējams, attīstītāji nopietnāk varētu apsvērt jaunu biroju ēku projektu realizāciju. Var veidoties situācijas, kad esošajās biroju ēkās būs grūti apmierināt nomnieku prasības pēc papildus telpām, piemēram, 1000 kvadrātmētru platībā. Tomēr, lai atsāktos projektu attīstība, bez ekonomiskā izdevīguma jaunas biroju ēkas būvniecībā svarīgs faktors ir arī stabils, drošs, pietiekami liels enkurnomnieks, kas nomātu vairākus tūkstošus kvadrātmētru lielas telpas.

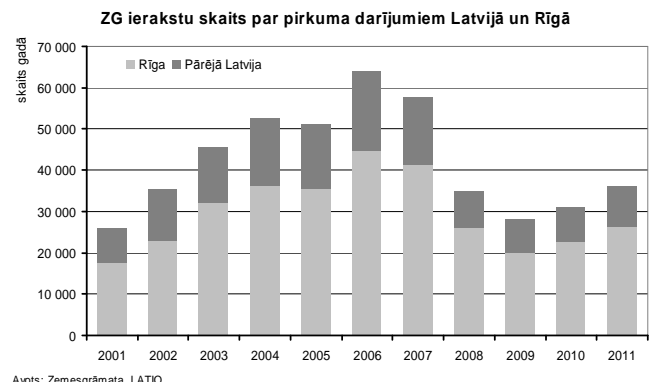
Tuvākajā laikā turpināsies arī nomnieku rotācija, pieprasītāko ēku īpašniekiem cenšoties piesaistīt labākus nomniekus.



Biroju telpu nomas maksa, brīvās platības

Biroju telpu kategorija	Nomas maksa, EUR/m ² mēnesī	Brīvo platību īpatsvars
Prime	12 - 14	0%
A klase	9 - 16	10%
B klase	7 - 12	20-25%

Avots: Latio



KOMERCPLATĪBU TIRGUS PĀRSKATS

2011.gada 4.ceturksnis

Tirdzniecības telpas

Tirdzniecības telpu segmentā lielākā nomnieku aktivitāte 2011.gada 4.ceturksnī, tāpat kā iepriekšējos periodos, bija Vecrīgā un Rīgas centrā, kur brīvo telpu īpatsvars saglabājas minimāls. 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. Vecrīgas un aktīvā centra telpas, kas nonāk piedāvājumā, nomnieku atrod ļoti īsā laikā.

Lielāko tirdzniecības telpu pieprasījumu Rīgas centrā joprojām nodrošina ēdināšanas uzņēmumi.

Telpu nomas maksas 2011.gada pēdējā ceturksnī Vecrīgā un aktīvajā centrā saglabājušās iepriekšējā ceturksņa līmenī. Vecrīgā tādās ielās kā Kaļķu, Vaļņu, Audēju iela 50–100 kvadrātmetrus lielu telpu nomas maksa ceturtajā 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, dzelzeļa stacijas tuvumā – 150 kvadrātmetrus lielu telpu nomas maksa ceturtajā ceturksnī bija 15–25 eiro par kvadrātmetru mēnesī robežās.

Pilsētas centrālajā daļā tālāk no aktīvā centra 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.

2011.gada pēdējā ceturksnī palielinājās ārzemju pircēju interese par Rīgas centra tirdzniecības platību iegādi. Darījumu pagaidām nav daudz, tomēr par ļoti labām piedāvājumā nonākušām telpām ir nopietna pircēju konkurence. Tas mudina pārdevējus palielināt piedāvājuma cenas. Ļoti labās vietās esošu Vecrīgas vai aktīvā centra tirdzniecības telpu pārdošanas cenas gada beigās bija 4 000–5 000 eiro par kvadrātmetru, citur centrā – 1 200–2 300 eiro par kvadrātmetru, sliktākās vietās esošas telpas ir lētākas.

Ārvalstu pircēji, kas interesējas par tirdzniecības telpu iegādi, patlaban ir gatavi iegādāties telpas par cenu, kas, ņemot vērā pašreizējo nomas maksu līmeni, nodrošina ienesīgumu 6–8% apmērā.

Noliktavu un ražošanas telpas

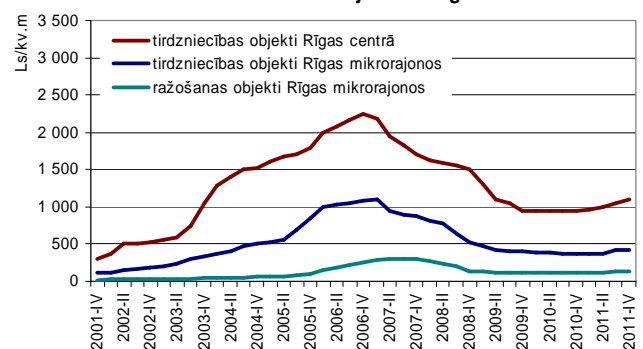
Nomnieku aktivitāte noliktavu un ražošanas telpu segmentā 2011.gada ceturtajā ceturksnī saglabājas iepriekšējo mēnešu līmenī un bija zemāka nekā gada sākumā. Būtiskas nomas maksas un brīvo platību īpatsvara izmaiņas nav notikušas.

Tirdzniecības telpu nomas maksa, brīvas 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%

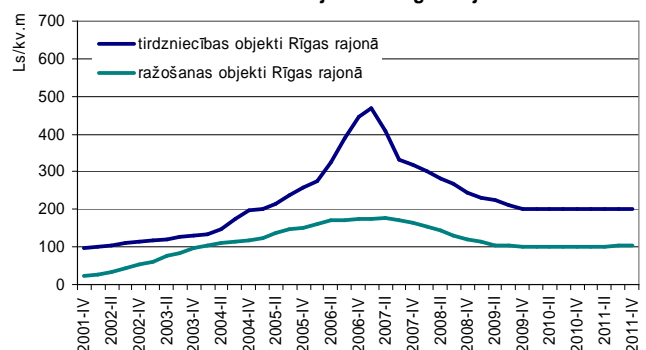
Avots: Latio

Cenas komercobjektiem Rīgā



Avots: LATIO

Cenas komercobjektiem Rīgas rajonā



Avots: LATIO

KOMERCPLATĪBU TIRGUS PĀRSKATS

2011.gada 4.ceturksnis

Prime jeb augstākās kategorijas noliktavu telpu segmentā Rīgā nomas maksa ir 4–5 eiro par kvadrātmetru mēnesī. 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%.

Lielākais pieprasījums ir pēc noliktavu telpām platībā līdz 500 un līdz 1000 kvadrātmetriem, aptuveni ceturtajai daļai nomnieku nepieciešamas telpas platībā virs 1000 kvadrātmetriem. Noliktavu telpām jābūt ar nelielām biroju telpām.

Ir vairāki ražošanas uzņēmumi, kas izrādījuši interesi par zemes iegādi ražošanas telpu būvniecībai. Atbilstošu pedāvājumu cenas ir augstas, tādēļ šādi darījumi patlaban nenotiek.

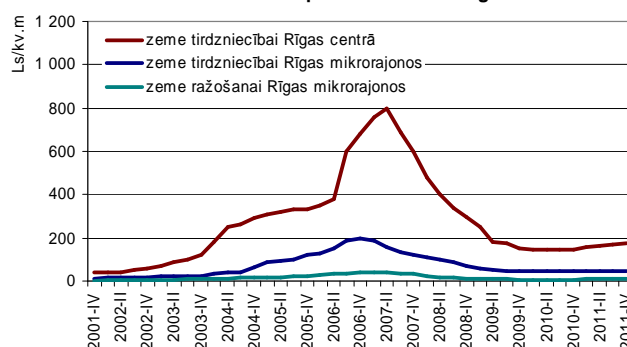
2012.gada pirmajā pusē nomnieku aktivitāte noliktavu un ražošanas telpu segmentā saglabāsies esošajā līmenī. Iespējams pieprasījuma pēc telpām pieaugums būs atkarīgs no dažādiem faktoriem, piemēram, eksporta rādītājiem, ES fondu līdzekļu pieejamības u.c.

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

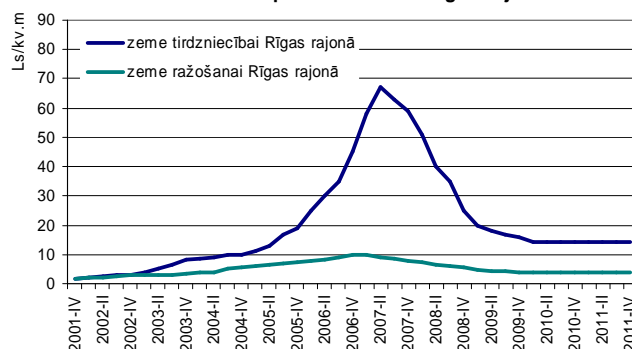
Komerciālās apbūves zeme

Komerciālās apbūves zemes tirgū 2011.gada pēdējā ceturksnī saglabājās interese par Jūrmalā un Rīgas centrā esošiem zemes gabaliem, kur īsā laikā būtu iespējams sākt dzīvojamo māju attīstību, tādēļ šiem zemes gabaliem jābūt ar saskaņotiem ēku būvniecības projektiem.

Vērojama arī interese par zemes gabaliem, kur būtu iespējams uzbūvēt nelielas biroju vai tirdzniecības centru ēkas.

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.

Cenas komercapbūves zemēm Rīgas rajonā



Avots: LATIO