

BIROJU TIRGUS PĀRSKATS Rīga

2017. GADA
IV CETURKSNIS



*Biroju ēka «Ostas Skati» Matrožu ielā 15, Rīgā. Otrs lielākais 2017. gada investīciju darījums biroju ēku segmentā (veikts ar SIA «Latīo» palīdzību).
Avots: Latīo digitālais arhīvs*

VISPĀRĪGS BIROJU TIRGUS RAKSTUROJUMS

- Kvalitatīvu, mūsdienu tirgus prasībām atbilstošu biroja telpu segmentā piedāvājums ir nepietiekams, aktualizējot nepieciešamību pēc jaunu biroju ēku būvniecības.
- 2017. gadā kopējais būvniecības apjoms ir palielinājies par vienu piektdaļu. Biroju ēku būvniecības apjoms ir pieaudzis gandrīz par vienu trešdaļu.
- Lielākais pieprasījums pēc biroju telpām saglabājas centrālajā darījumu rajonā un Skanstes rajona jaunbūvētajās ēkās.
- Patlaban būvniecības stadijā esošās ēkas tiek būvētas atbilstoši paaugstinātas ilgtspējības un energoefektivitātes – LEED un BREEAM sertifikātu prasībām.
- Turpmākajos divos gados ir gaidāma strauja modernu biroju ēku būvniecības dinamika, palielinot modernu biroju platību par aptuveni 25%.
- Jauno biroju ēku būvniecības īstenošanas rezultātā ir sagaidāma brīvo platību īpatsvara palielināšanās nākamajos divos gados.

MAKROEKONOMIKA

- Būvniecība ir viena no dinamiskākajām tautsaimniecības nozarēm, kas ir būtiski veicinājusi iekšzemes kopprodukta (IKP) pieaugumu 2017. gadā, rādītājam sasniedzot 4,5% atzīmi (sk. 1. tab.).
- 2018. gadā IKP pieaugums saskaņā ar LR Ekonomikas ministrijas prognozēm varētu būt 4,2%.
- 2017. gadā kopējais būvniecības apjoms, salīdzinot ar 2016. gadu, ir pieaudzis par 19,5%, savukārt biroju ēku būvniecības – par 28,7%.
- Ņemot vērā gan Eiropas fondu finanšu pieejamību, gan privātā sektora attīstību, izaugsme šajā nozarē, tostarp biroju ēku būvniecības jomā, turpināsies arī tuvākajos gados.

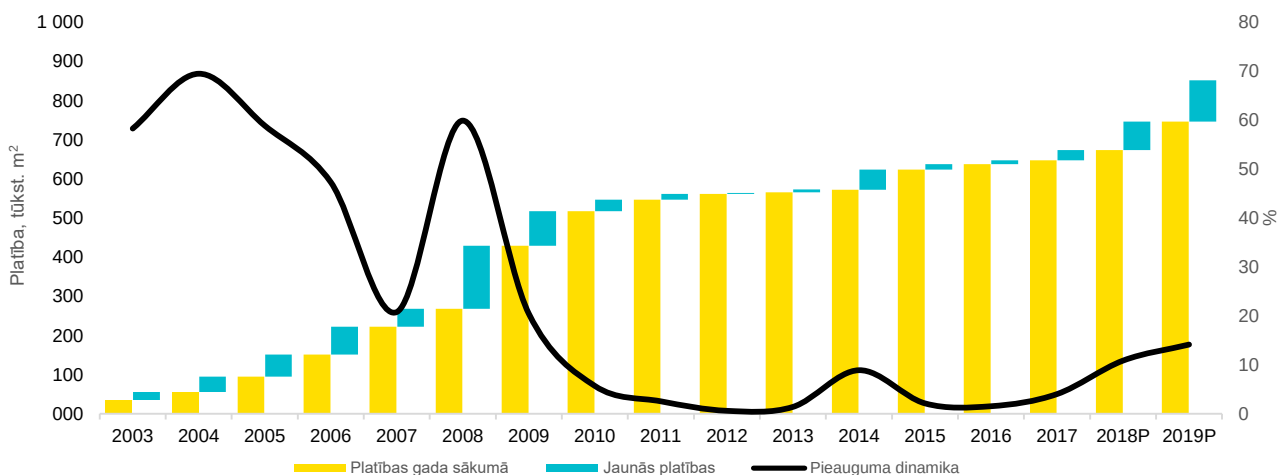
1. tabula. Galvenie rādītāji

Rādītājs	2017
IKP 2017	↑ 4,5%
Inflācija 2017	↑ 2,9%
Būvniecības apjoms 2017*	↑ 19,5%
Biroju ēku būvniecība 2017*	↑ 28,7%
Būvniecības apjoms IV 2017*	↑ 21%
Biroju ēku būvniecība IV 2017*	↑ 51,7%
IKP 2018 (prognoze)	↑ 4,2%

* Pēc kalendāri izlīdzinātiem salīdzināmās cenās, salīdzinot ar 2016. gada attiecīgo periodu

Avots: Centrālā statistikas pārvalde

1. attēls. Moderno biroju platību dinamika



Avots: Latīo tirgus izpēte

- Plānoto projektu attīstības tempu būtiski ietekmēs izmaksu pieaugums būvniecībā kopumā, ņemot vērā nozares būtiskāko izaicinājumu attiecībā uz darbaspēka efektivitātes kāpināšanu.
- Vēsturiski jau ir piedzīvots būvniecības «pārkaršanas» laiks, kad laika posmā no 2004. līdz 2007. gadam oficiālās algas nozarē pieauga vairāk nekā divas reizes un nodarbināto skaits – par 45%.*
- Demogrāfiskā situācija un valsts migrācijas politika ir svarīgākie determinanti būvniecības nozares raitā un sekmīgā darbībā, tostarp ietekmējot biroju ēku projektu īstenošanu.

* 2017. gada sākumā būvniecībā bija nodarbināti tikai 45 tūkst. darbinieku (salīdzinājumam: 2006. gadā – 59 tūkst., 2007. gadā – 86 tūkst. un 2010. gadā – 30 tūkst. darbinieku).

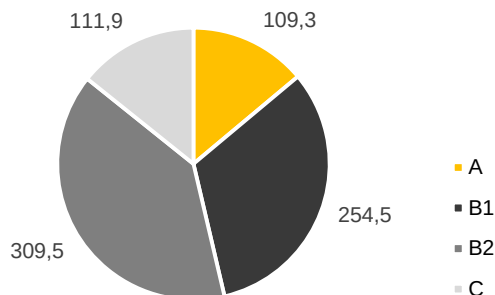
Avots: certusdomnica.lv

BIROJU TIRGUS

PIEDĀVĀJUMS

- Uz 2017. gada 4. ceturkšņa beigām mūsdienu prasībām atbilstošu – A un B klases – biroju ēku kopējā iznomājamā platība Rīgā pārsniedz 670 000 m² (sk. 1. un 2. att.).
- A un B1 moderno biroju platības veido 54% no kopējās iznomājamās platības, savukārt 46% biroju ēku platību atbilst B2 klases prasībām (sk. 2. att.).
- Aptuveni 417 800 m² moderno biroju platību ir izvietotas nomas vajadzībām pielāgotajās biroju ēkās, savukārt 255 500 m² izveidotas konkrēta nomnieka vajadzībām.
- Pašlaik A un B1 klases biroju telpu piedāvājums centrālajā darījumu rajonā (turpmāk – CDR) ir ierobežots.
- Pēdējo divu gadu laikā ekspluatācijā ir nodotas nedaudz vairāk kā 36 000 m² A un B klases biroju platību.
- Aptuveni 10 000 m² platību ir pievienotas biroju tirgum 2016. gadā, savukārt 2017. gadā – ap 26 000 m², kopējo iznomājamo platību palielinot par aptuveni 5,6%.
- Ņemot vērā, ka, salīdzinot ar citām Eiropas valstīm, vidējā būvniecībā esošu biroju ēku platība veido 10% no kopējas iznomājamās platības, pēckrīzes gados Latvijas biroju platību segments ir palielināts nepietiekamā apmērā.
- 2017. gada pirmajā pusē biroju telpu tirgu papildināja kopš 2014. gada platību ziņā vērienīgākais lietuviešu attīstītāja «Hanner Group» projekts «Place Eleven» (14 500 m²), kas atbilst A klases biroju ēkas prasībām un ir būvēts atbilstoši BREEAM* ilgtspējīgas būvniecības standartam.
- Tāpat 2017. gadā moderno biroju telpu apjomu papildināja vairāki nelielāki projekti, kā «Katrīnas Osta» un Mūkusalas klastera teritorijā esošās ēkas (Mūkusalas Biznesa centrā un Mūkusalas ielā 29/29B) ar iznomājamo kopplatību vairāk kā 6 500 m².

2. att. Biroja centru kopējās iznomājamās platības, tūkst. m²



Avots: Latīo tirgus izpēte



Biroju ēka «Place Eleven» Sporta ielā 11, Rīgā.
Avots: Latīo digitālais arhīvs

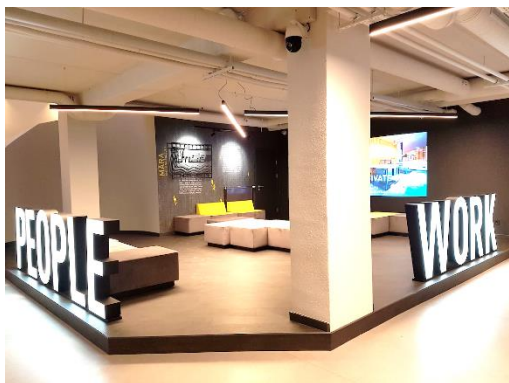
*** BREEAM (British Research Establishment Environmental Assessment Method) sistēma ļauj novērtēt dažāda tipa ēkas (biroju un daudzdzīvokļu ēkas, tirdzniecības centrus, arī citas sabiedriskās ēkas, kā skolas, bērnudārzus un slimnīcas) pēc dažādiem ilgtspējības kritērijiem. BREEAM ir starptautiski atzīta un visplašāk izmantotā šāda veida sistēma Eiropā, tajā skaitā Latvijā un Baltijas valstīs. LEED (Leadership in Energy and Environmental Design) ir līdzīga sistēma, kas plašāk tiek izmantota ASV, taču abu sistēmu metodes un kritēriji ir ļoti līdzīgi. Sistēmas izvēle ir investora ziņā.**

Avots: Latīo tirgus izpēte pēc – Latvijas Būvzinieņu savienības un Biedrība «Latvijas ilgtspējīgas būvniecības padomes» pirmavota

Biroju ēkas, kas radījušas biroju platību papildinājumus Rīgā 2017. gada 4. ceturksnī



IMPERIAL PALACE, Brīvības bulvāris 21, Rīga – 4 100 m²



PEOPLE WORK, E. Birznieka Upīša iela 21, Rīga – 3 500 m²



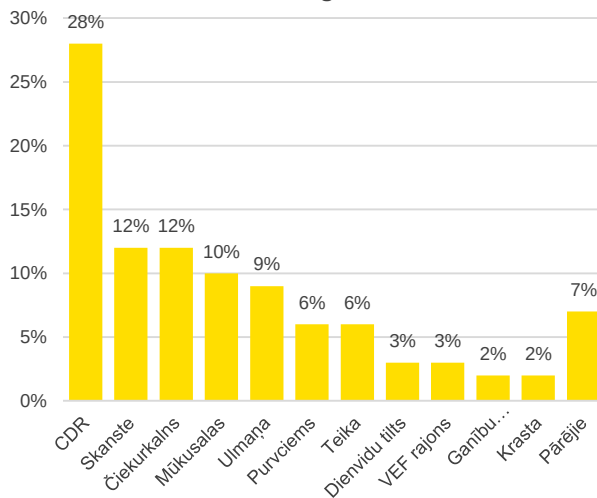
LOFT OFFICE, Akmeņu iela 14, Rīga – 4 000 m²

Koprades vietas pēc būtības ir dalīta biroja koncepts, mazinot telpu, uzkopšanas, tehnoloģiskā nodrošinājuma un citas izmaksas. Saskaņā ar Latio tirgus izpēti datiem patlaban Rīgā darbojas vismaz 15 šāda veida koprades biroji. Šādu telpu izmantošana ir elastīga, sākot no dažu stundu un beidzot ar ikmēneša abonamentu. Galvenie koprades telpu lietotāji ir jaunuzņēmumi tehnoloģiju, komunikāciju un dizaina jomās, kā arī dažādu nozaru frīlanceri.

Avots: Latio tirgus izpēte un digitālais arhīvs

- Savukārt gada nogalē izmaiņas radīja tādu biroju platību kā «Imperial Palace» (4 100 m²), «Loft Office» (4 000 m²) un lielākā koprades (co-working) centra Baltijā «People Work» (3 500 m²) ienākšana tirgū.
- «Imperial Palace» Brīvības bulvārī 21 ir attīstītāja «Baltic RE Group» Rīgas vēsturiskā centra namu portfeļa papildinājums ārpus Vecrīgas robežām. Šajā ekspansijas plānā attīstītājs turpina ievērot līdzšinējo pieeju, pirmajos stāvos izvietojot nomas telpas *premium* tirdzniecībai, savukārt augšējos – augstākās klases birojus.
- «People Work» biroju atklāšana E. Birznieka-Upīša ielā 21 apliecina, ka jaunās «dalīšanās ekonomikas»* biznesa pasaule ir radījusi ietekmi arī biroju telpu tirgū. Gan Rīgā, gan reģionos (piem., Cēsīs, Ventspilī) koprades vietas kļūst aizvien populārākas.
- Dažādās pilsētas vietās aizvien vairāk iezīmējas konkrēti darījumu telpu klasteri (sk. 3. att.), kur ir novērojama augsta/vidēja biroju ēku koncentrācija ar tendenci palielināties nākamajam gadam.

3. attēls. Biroju ēku izvietojuma sadalījums Rīgā



Avots: Latio tirgus izpēte

* **Dalīšanās jeb sadarbības ekonomika ir ekonomiskā sistēma, kas ietver pakalpojumus pēc pieprasījuma un aktīvu pagaidu izmantošanu, balstoties uz apmaiņu tiešsaistes platformās, un kuru raksturo tādi elementi kā dalīšanās sociālā prakse, sadarbība un kooperācija.**

Avots: Latio tirgus izpēte pēc – Eiropas Komisijas pirmavota

- Biroju ēku koncentrācijas paaugstināšanās jo sevišķi ir gaidāma jaunajā CDR – Skanstē, kur dažos tuvākajos gados tiek plānots uzbūvēt vairāk kā 40% no biroju ēku projektu kopskaita.
- Samērā augstas pozīcijas notur jau vēsturiski izveidojušies klasteri, piemēram, Mūkusalas apkaime un Ulmaņa gatves rajons, kā arī atsevišķas lokācijas populārākajās Rīgas apkaimēs, kā Purvciemā un Teikā.
- Vēl nepietiekami attīstīts potenciāls ir Dienvidu tilta, VEF rajona, Ganību dambja un Krasta ielas teritorijās.

PIEPRASĪJUMS

- Pieprasījums pēc jaunām, modernām biroju telpām ir augsts. «Loft Office» tika pilnībā iznomāts vēl pirms nodošanas ekspluatācijā, bet «Place Eleven» – pavisam neilgi pēc tā piedāvāšanas tirgū. Tas liecina par modernu biroju telpu deficītu tirgū un nepieciešamību pēc papildu kvalitatīvām biroju platībām.
- Nomnieku mainība notiek salīdzinoši lēni. Uzņēmumiem ir grūti atrast telpas, kuras viņus apmierina, tādēļ tiek pārveidotas esošās platības.
- Svarīgs faktors telpu izvēlē ir to atrašanās vieta, tādēļ lielākais telpu pieprasījums ir telpām, kas atrodas netālu no stratēģiskām lokācijām, kā lidosta, osta u.tml.
- Nomnieki izvēlas telpas arī pēc citiem kritērijiem (sk. 4. att.), kas ir nomas maksa, ēdināšanas iespējas biroju ēkas tuvumā, sabiedriskā transporta pieejamība u.c.
- Noteiktu uzņēmējdarbības veidu, kā IT, medicīnas un finanšu pakalpojumu sniedzēju, gadījumā centrālās lokācijās izvietotu kvalitatīvu, modernu biroju telpu izvēli nosaka vēlme veidot uzņēmuma tēlu un uzsvērt tā prestižu.
- Stabils pieprasījums pēc biroju telpām saglabājas CDR pirmskara laika ēkās, it īpaši centra prestižākajās ielās (piem., Blaumaņa un Tērbatas).

4. attēls. Svarīgākie kritēriji, kas nosaka nomnieku telpu izvēli



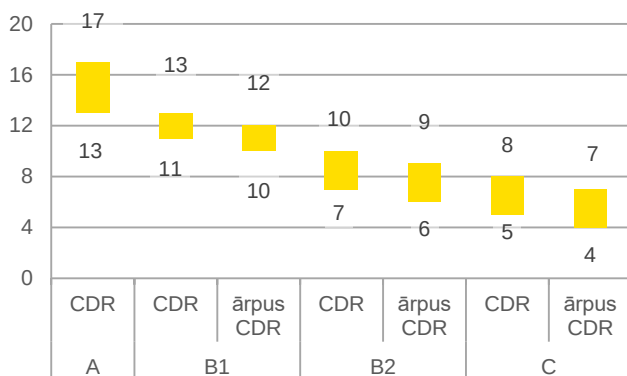
Avots: Latīo tirgus izpēte

- To ietekmē vairāki faktori: gan izdevīgais ģeogrāfiskais izvietojums, kas nodrošina ērtas piekļuves iespējas kā kājāmgājējiem, tā autobraucējiem, gan papildus reklāmas iespējas, ko rada lielas cilvēku plūsmas centra ielās.
- Ne mazāk nozīmīga ir renovēto centra ēku, jo sevišķi jūgendstila, radītā īpašā sajūta.
- Savukārt pieprasījumu pēc biroju platībām, kas izvietotas sliktākā tehniskā stāvoklī esošās centra ēkās, rada tā nomnieku kategorija, kas izšķirošo svaru piešķir izmaksu posteņiem, vienlaikus gūstot tos pašus labumus no centrālās atrašanās vietas kā starptautiskie nomnieki.

NOMAS MAKSAS

- Biroju telpu nomas maksas 2017. gada otrajā pusē nav būtiski mainījušās (sk. 5. att.).
- Jaunuzbūvētajās ēkās nomas maksas ir par 10 – 15% augstākās salīdzinājumā ar biroju nomas maksām iepriekšējos 10 gados celtajos projektos.

5. attēls. Iznomātāju prasītās telpu nomas maksas biroju centros 2017. gada 2. pusg., EUR/m² mēnesī



- Papildus nomas maksai A un B klases biroju nomniekiem ir jāmaksā uzturēšanas un apsaimniekošanas izdevumi, kas A klases biroju ēkās ir ap 2 – 2,50 EUR/m², bet zemākajās klasēs – aptuveni 1 – 2,5 EUR/m². Pēdējos gados tiek novērota tendence nomas darījumos piemērot “trīskāršās neto nomas”^{*} pieeju, palielinot nomnieku izdevumus vēl par 0,5 – 0,7 EUR/m².

^{*} *Trīskāršā neto noma (Triple Net Lease - nekustamo īpašumu jomas termins) - nomas līgumi, saskaņā ar kuriem ir paredzēts, ka nomnieks, papildus nomas maksai, ir atbildīgs arī par nekustamā īpašuma nodokļa, ēkas apdrošināšanas un apsaimniekošanas izdevumu apmaksu.*

Avots: Latio tirgus izpēte

Avots: Latio tirgus izpēte

2. tabula. Lielākie un svarīgākie biroju nomas darījumi (> 800 m²) 2016. – 2017. gadā un gaidāmās tendences

<i>Uzņēmums</i>	<i>Joma</i>	<i>Biroju ēkas projekts</i>	<i>Adrese</i>	<i>Iznomāša-nas laiks*</i>
airBaltic	Transports	airBaltic Centrālais birojs	Tehnikas iela 3, Lidosta «Rīga», Mārupes novads	Q1 2016
Dyninno	IT	SWH Biroju centrs	Skanstes iela 50A, Rīga	Q1 2016
Accenture	IT	G. Astras 2	G. Astras iela 2, Rīga	Q1 2016
DiaMed	Medicīna	Brīvības 214	Brīvības gatve 214, Rīga	Q1 2016
Visma	IT	Place Eleven	Sporta iela 11, Rīga	Q2 2016
Nordea	Finanses	Unity Biznesa centrs	Vienības gatve 109, Rīga	Q2 2016
Dyninno	IT	M4A	Mednieku iela 4A, Rīga	Q3 2016
Arvato Systems Latvia	IT/BPO**	Zaļā 1	Zaļā iela 1, Rīga	Q2 2017
WebHelp	BPO**	Valdemāra centrs	Kr. Valdemāra iela 21, Rīga	Q2 2017
Civistik	Nekustamie īpašumi	Birznieka-Upīša 12A	E. Birznieka-Upīša iela 12A, Rīga	Q3 2017
BTA Baltic Insurance Company	Apdrošināšana	Place Eleven	Sporta iela 11, Rīga	Q3 2017
HansaMatrix Innovation***	Elektronika	Ziedleju 1	Ziedleju iela 1, Mārupe	Q3 2017
RB Rail***	Transports	Valdemāra 8	Kr. Valdemāra iela 8, Rīga	2017 – 2018
Nomas priekšlīgumi				
Latvijas kuģniecība	Transports	Place Eleven	Sporta iela 11, Rīga	H1 2018
DNB Bank ASA servisa centrs	Finanses	Teodors (Jaunā Teika)	G. Zemgala gatve 78, Rīga	H1 2018
Accenture	IT	Teodors (Jaunā Teika)	G. Zemgala gatve 78, Rīga	H1 2018

* Q – ceturksnis, H – pusgads

** BPO – Business Process Outsourcing (biznesa procesu ārpakalpojumi)

*** Darījums ir veikts ar SIA «Latio» palīdzību

Avots: Latio tirgus izpēte

NOSLOGOJUMS

- Brīvo moderno biroju platību īpatsvars Rīgā turpina samazināties, 2017. gadā sasniedzot vidēji 2,5% CDR un 5% ārpus CDR (sk. 3. tab.). Kopējais brīvo platību īpatsvars ir 4%.

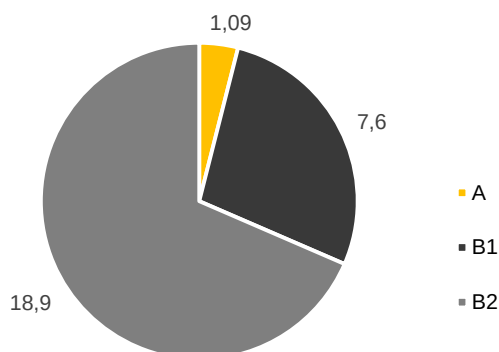
3. tabula. Biroja centru brīvo telpu īpatsvars Rīgā pa klasēm un pēc atrašanās vietas, %

Klase	CDR	Ārpus CDR
A	1%	-
B1	3%	3%
B2	4%	7%
C	7%	10%

Avots: Latio tirgus izpēte

- Vislielākās biroju brīvās platības aptuveni 6% ir pieejamas B2 klasē, savukārt vismazākās – A klasē 1% apmērā no kopējās klases iznomājamās platības (sk. 6. att). Tas apliecina augstākās kvalitātes moderno biroju platību ierobežoto pieejamību tirgū.

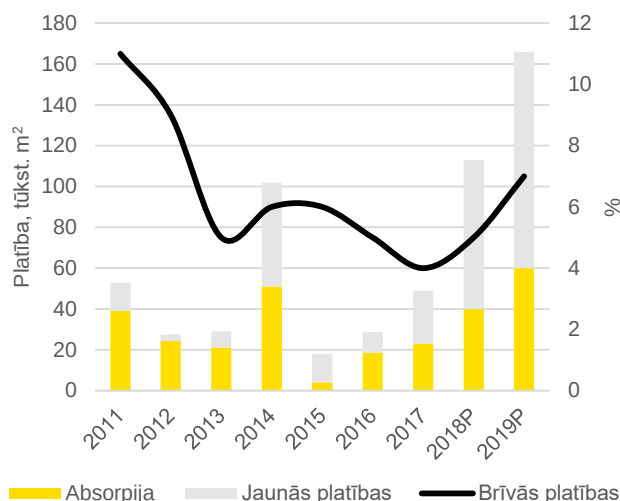
6. attēls. Biroja centru brīvo telpu kopējā platība sadalījumā pa klasēm, tūkst. m²



Avots: Latio tirgus izpēte

- Ņemot vērā kopējās aizņemto platību iespējamās izmaiņas (absorbciju), jauno biroju ēku būvniecības īstenošanas rezultātā ir sagaidāma brīvo platību īpatsvara palielināšanās nākamajos divos gados (sk. 7. att.).

7. attēls. Pieprasījuma un piedāvājuma rādītāji



Avots: Latio tirgus izpēte

INVESTĪCIJAS

- Darījumi biroju tirdzniecības segmentā pārsvarā notiek ar biroju ēkām, kas tiek iegādātas kā stabilas naudas plūsmas aktīvi vai arī atsevišķu uzņēmumu pašu vajadzībām. Ir novērojama liela investoru interese ieguldīt līdzekļus CDR A un B klases biroju ēkās, kas ilgtermiņā iznomātas atpazīstamiem starptautiskiem nomniekiem (sk. 4. tab.).
- 2017. gadā Latvijā vislielākās investīcijas no kopējā darījumu apjoma ar naudas plūsmas objektiem tika veiktas biroju ēku segmentā, salīdzinot ar mazumtirdzniecības un industriālajiem nekustamajiem īpašumiem.
- Lielākais darījums ir Latvijas valsts mežu biroju ēkas pārdošanas darījums, kura rezultātā īpašumu iegādājās «Baltic Horizon Fund» 2017. gada 4. ceturksnī.

4. tabula. 10 lielākie biroju ēku pārdevumi 2016. – 2017. gadā*

Objekta nosaukums	Adrese	Iepriekšējais īpašnieks	Jaunais īpašnieks / investors	Iznomājamā platība (m²)	Pārdošanas laiks (Q**)
SEB Bankas Dienvidu filiāle	Meistaru iela 1, Valdlauči, Ķekavas nov.	Geneba	Laurus Fund	10 300	Q1 2016
SWH Biroju centrs***	Skanstes iela 50, Rīga	SWH Grupa	Skanstes Biroju centrs	35 000	Q1 2016
airBaltic	Tehnikas iela 3, Lidosta «Rīga», Mārupes novads	Reverta	Pillar Investment Group	4 500	Q2 2016
Upmalas Biroji	Mūkusalas iela 101, Rīga	Bauplan Nord	Baltic Horizon Fund	10 600	Q3 2016
PBLC Biznesa centrs	Ulbrokas iela 23, Rīga	PBLC Biznesa Centrs	IBR	15 700	Q4 2016
Ostas Skati***	Matrožu iela 15, Rīga	Ostas Skati	Capitalpro	5 000	Q1 2017
RBSSkals biroju ēka***	O. Vācieša iela 6B, Rīga	OV6B	Printful properties	3 000	Q2 2017
Latvijas kuģniecības biroju ēka	Elizabetes iela 1, Rīga	Latvijas kuģniecība	Apvienotie Arābu Emirāti	1 900	Q3 2017
Stabu 10/4	Stabu iela 10/4, Rīga	EFTEN Capital	Varahaldus	4 200	Q3 2017
Latvijas valsts mežu biroju ēka****	Vaiņodes iela 1, Rīga	NULE 4 / NM2	Baltic Horizon Fund	8 100	Q4 2017

* Nav ietverti darījumi, kuros iegādāti īpašumi to tālākai attīstībai

** Q – ceturksnis

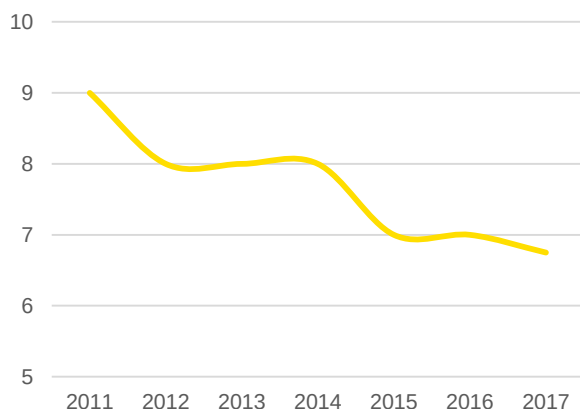
*** Darījumi, kas ir veikti ar SIA «Latvio» palīdzību

**** ieskaitot blakus esošo zemes gabalu

Avots: Latvio tirgus izpēte

- Otrais nozīmīgākais darījums – saskaņā ar SIA «Latvio» rīcībā esošo informāciju – ir biroju ēkas «Ostas Skati» realizācija 2017. gada 1. ceturksnī.

8. attēls. Ienesīguma likmju dinamika, %



Avots: Latvio tirgus izpēte

- Investīciju ienesīguma rādītāji turpināja sarukt, vidēji 2017. gadā sasniedzot 7% (sk. 8. att.) un atsevišķos gadījumos uzrādot arī tendenci samazināties. Tas norāda uz kapitāla resursu pieejamību tirgū un kvalitatīva investīciju produkta trūkumu.
- Ņemot vērā ierobežoto stabilas naudas plūsmas aktīvu piedāvājumu biroju ēku segmentā, patlaban aktīvāk notiek arī darījumi par rekonstruējamu ēku iegādi.
- Šī tendence varētu pastiprināties nākamajos gados, palielinoties investīciju apjomam, tā dēvētajās, «attīstības shēmās».
- Ilgtermiņā savukārt varētu notikt atgriešanās pie līdzšinējā investīciju modeļa, pieaugot kvalitatīvu naudas plūsmas objektu skaitam pēc būvniecības nākamajos gados.

PIEAUGUMA PROGNOZES

- Pēc pēdējo gadu stagnācijas Rīgā tiek plānots ievērojams biroju telpu papildinājums. Līdz 2020. gadam ir plānots, ka esošajam apjomam tiks pievienoti vairāk kā 170 000 m² A un B1 klases biroju platību.
- 2018. gada beigās ekspluatācijā būs nodots attīstītāja AS «Towers Construction Management» daudzfunkcionālais komplekss «Z-Towers» tuvajā Pārdaugavā. «Z-Towers» Dienvidu Tornī tiek piedāvātas iznomājamās biroju platības aptuveni 22 500 m².
- 2019. gada pirmajā pusē Daugavas kreisajā krastā plānots pabeigt «Business Garden Rīga» pirmo kārtu (attīstītājs «Vastint»), papildinot nākotnes iznomājamo biroju telpu prognozes ar vairāk kā 14 000 m².



Projekta «Z-Towers» vizualizācija Raņķa dambī 30, Rīgā.
Avots: TOWERS CONSTRUCTION MANAGEMENT, AS



Patlaban būvniecības procesā esošā biroju ēku kompleksa «Business Garden Rīga» vizualizācija.
Avots: VASTINT

- T/c «Akropole» (attīstītājs «Akropolis Group») būs pieejamas biroju telpas, kuru platība būs vairāk kā 13% no kopējās iznomājamās platības.
- Paplašinot t/c «Origo», attīstītājs «Linstow Center Management» plāno izveidot arī biroju telpas vairāk kā 11 000 m² platībā.



Biroju centra «Origo One» apkārtnes vizualizācija.
Avots: LINSTOW CENTER MANAGEMENT

- 2018. gadā plānots pabeigt trešo biroju ēku Jaunajā Teikā – «Teodors» (attīstītājs – «Hanner Group») ar biroju iznomājamo platību vairāk kā 16 000 m².
- Nākamajos gados Skanstes apkaimē attīstīsies «New Hanza City» biroju un daudzdzīvokļu dzīvojamo ēku būvniecība. Dažos tuvākajos gados Skanstē tiks īstenots vairāk kā 40% no plānoto biroju ēku kopskaita, padarot Skanstes rajonu par Rīgas jauno CDR. Ilgtermiņa projektu attīstību koordinē Skanstes attīstības aģentūra, kurā apvienojušies tādi partneri kā Merks, Pillar, LNK, Hanner, Kapitel, Skanstes Biroju centrs, Arēna Rīga, NP Properties, KBO un Olimpiskais centrs.

NĀKOTNES PROGNOZES

- Tuvākajos gados tiks uzbūvēts ievērojams skaits jaunu biroju ēku un būtiski palielināsies kopējā telpu platība, tādējādi saasinot konkurenci biroju segmentā.
- Nākamajos divos gados plānoto projektu attīstības tempu būtiski ietekmēs veidi, kā tiks risināts būvniecības nozarē strādājošo iztrūkums un darba efektivitātes paaugstināšanas jautājums.
- Tomēr, īstenojot kaut daļu plānoto biroju ēku projektu, ir sagaidāma nomnieku migrācija no jau esošajām telpām uz jaunuzceltajām biroju ēkām, par galveno apsvērumu izvirzoties kvalitātei, nevis izdevīgākajai cenai.
- Biroju telpu nomas tirgū nostiprinās tendence, ka aizvien vairāk uzņēmumu pievērš uzmanību, lai telpas atbilstu ne vien darbinieku vajadzībām, bet arī ērtībām.
- Pieaugot biroju telpu nomas tirgus aktivitātei, īstermiņā vēl varētu samazināties moderno biroju platību noslogojums, tostarp ietekmējot nomas maksas platībām, kuru tehniskais stāvoklis nav pietiekami atbilstošs mūsdienu prasībām.
- Tomēr vidējā termiņā, ņemot vērā vairāku uzņēmumu noslēgtos nomas priekšlīgumus, būtu sagaidāms brīvo platību pakāpenisks pieaugums.
- Ilgtermiņā brīvo platību pieauguma tendence varētu pastiprināties, palielinoties biroju ēku kopskaitam gaidāmās būvniecības rezultātā.
- Attīstītājiem un ēku īpašniekiem būs jāveic rūpīga analīze, nosakot svarīgākos kritērijus, kurus ņem vērā nomnieki, pieņemot lēmumu par palikšanu esošajās biroju platībās vai pāriešanu uz jaunām telpām.
- Investīcijas biroju ēku segmentā vidējā termiņā varētu pieaugt attiecībā uz tiem objektiem, kas tiek iegādāti ar to tālākas attīstīšanas mērķi.
- Ilgtermiņā biroju ēku iegādes tirgū visticamāk varētu notikt atgriešanās pie līdzšinējā investīciju modeļa, pieaugot kvalitatīvu naudas plūsmas objektu skaitam pēc būvniecības nākamajos gados.

BIROJU TELPU BŪVNICĪBA

AKTUĀLĀ BŪVNICĪBA UN PROGNOZES



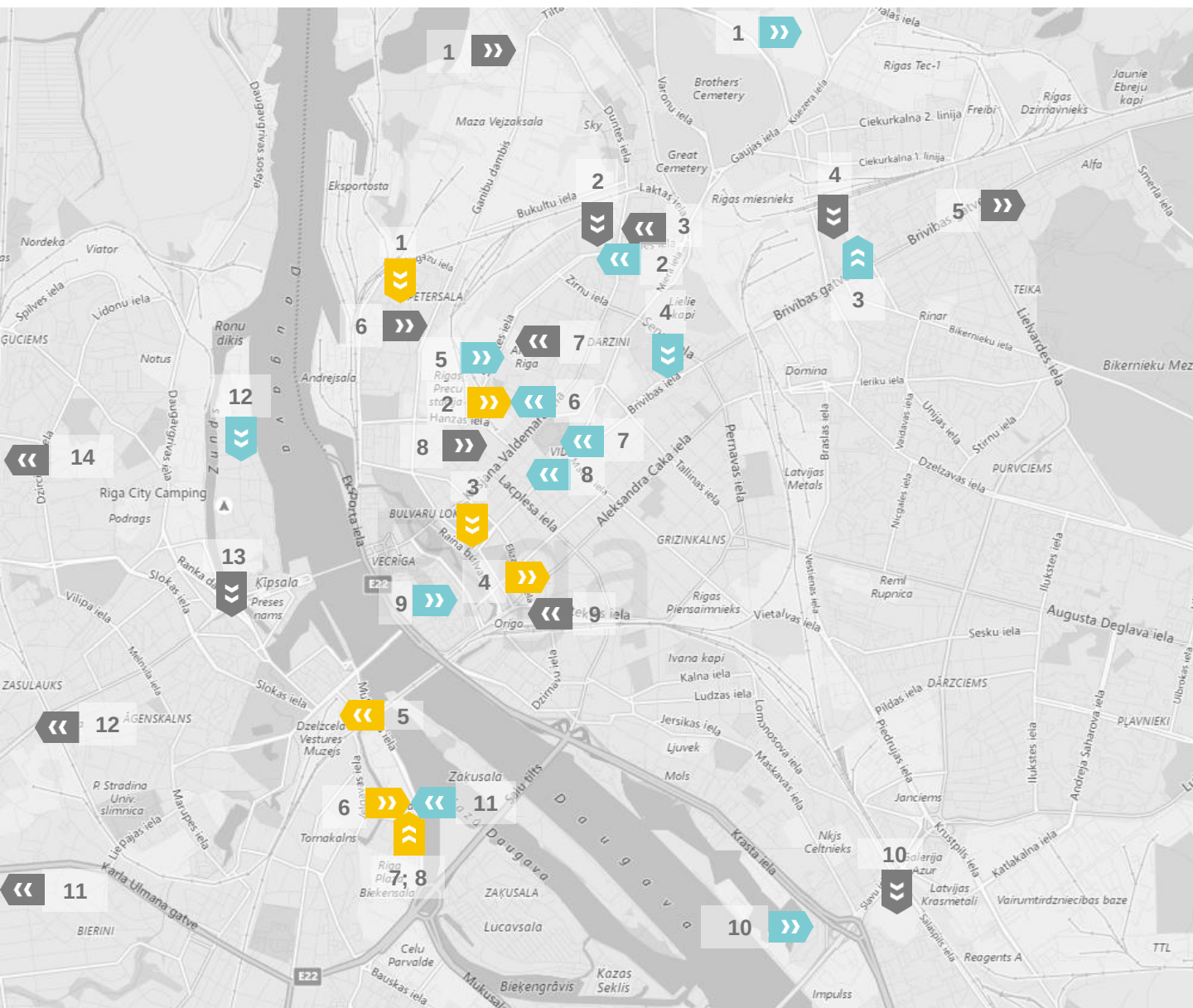
2017



Būvniecība



Plānošana



Īstenotie projekti 2017. gadā

Nr. p. k.	Biroju ēka	Attīstītājs	Adrese
1.	Katrīnas Osta	Catri	Katrīnas dambis 20, Rīga
2.	Place Eleven	Hanner Group	Sporta iela 11 (Skanste), Rīga
3.	Imperial Palace	Baltic RE Group	Brīvības bulvāris 21, Rīga
4.	People Work	People	E. Birnieka-Upīša iela 21, Rīga

Īstenotie biroju ēku projekti 2017. gadā

Nr. p. k.	Biroju ēka	Attīstītājs	Adrese
5.	Loft Office	Akmeņu 14	Akmeņu iela 14, Rīga
6.	Mūkusalas 29/29B	Baltlains	Mūkusalas iela 29/29B, Rīga
7.	Tēraudlietuves biroji, 2. kārtā	Mūkusalas Biznesa centrs	Mūkusalas iela 42D, Rīga
8.	Dēļu 7	Mūkusalas Biznesa centrs	Dēļu iela 7, Rīga

Būvniecībā esošie biroju ēku projekti

Nr. p. k.	Biroju ēka	Attīstītājs	Adrese
1.	InDI, paplašinājums	Ganību dambja biznesa centrs	Uriekstes iela 2A, Rīga
2.	SWH Biroju centrs	Skanstes Biroju centrs	Skanstes iela 50A, 52, 52A (Skanste), Rīga
3.	Valdemāra biroji	LNK Properties	Kr. Valdemāra iela 118, Rīga
4.	Teodors	Hanner Group	G. Zemgala gatve 78 (Jaunā Teika), Rīga
5.	Brīvības 275	Pillar	Brīvības gatve 275, Rīga
6.	RedLine biroji	Dambis Biroji	Ganību dambis 24a, Rīga
7.	New Hanza, 1. kārtā	Pillar	b/a (Skanste), Rīga
8.	Jeruzalemes 1	Dyninno Group Limited filiāle Dynatech Latvia	Jeruzalemes iela 1, Rīga
9.	Origo One	Linstow Center Management	Stacijas laukums 1, Rīga
10.	t/c «Akropole» biroji	Akropolis Group	Maskavas iela 257, Rīga
11.	Business Garden Rīga	Vastint	Lielā iela 3, Mārupe
12.	Kalnciema biroji	LNK Properties	Kauguru iela 2A, Rīga
13.	Z-Towers	Towers Construction Management, AS	Raņķa dambis 30, Rīga
14.	Salmo biroji	Salmo Invest	Skandu iela 7, Rīga

Plānošanā esošie biroju ēku projekti

Nr. p. k.	Biroju ēka	Attīstītājs	Adrese
1.	Mežaparku biroji	Domuss	Kokneses prospekts 1A, Rīga
2.	SWH Biroju centrs	Skanstes Biroju centrs	Skanstes iela 50B, 50C (Skanste), Rīga
3.	Henrihs	Hanner Group	b/a (Jaunā Teika), Rīga
4.	Barons kvartāls	Barons kvartāls	Cēsu iela 31, Rīga
5.	Skanstes Biznesa Centrs, 1. kārtā	Kapitel	Skanstes iela 25/27 (Skanste), Rīga
6.	NP Properties biroju komplekss	NP Properties	Sporta iela 2 (Skanste), Rīga
7.	Miera 1	Berzins Investment	Miera iela 1, Rīga
8.	Baznīcas 20/22 pārbūve	IS Property	Baznīcas iela 20/22, Rīga
9.	Telegraph Offices	Nordic and Baltic Property Group	Audēju iela 15, Rīga
10.	Capital City	Capital Mill	Krasta iela 99, Rīga
11.	Carl Zeiss	Mūkusalas Biznesa centrs	Dēļu iela 2, Rīga
12.	Integrālās izglītības institūts (I ³)	Integrālās izglītības institūts	Ogļu iela b/n, Rīga

Latio nodaļu adreses

Rīgas reģions

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

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

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

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

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

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

Kurzemes reģions

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

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

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

Metrum

*Mērniecība, 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

Latgales reģions

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

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

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

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

Gulbenes nodaļa
SIA Latio vērtētāji &
konsultanti Vidzemē
O.Kalpaka iela 62,
Gulbene, LV-4401
tālrunis +371 26544881
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

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

Zemgales reģions

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

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