

KOMERCPLATĪBU TIRGUS PĀRSKATS

2011.gada 1.ceturksnis

Biroju telpas

Nomnieku aktivitāte Rīgas biroju telpu segmentā 2011.gada pirmajā ceturksnī bija stabila un ir saglabājusies pagājušā gada nogales līmenī. Kopumā aktivitāte bija augstāka nekā 2010.gada sākumā un vidū. Lielāks pieprasījums un tā pieaugums ir pēc biroju telpām Rīgas centrā, kā arī Pārdaugavas kvalitatīvajās jaunajās biroju ēkās.

Lai gan vērojama vairāku makroekonomisko rādītāju pakāpeniska uzlabošanās, nomnieku aktivitātes paaugstināšanās biroju segmentā pēdējā pusgada laikā galvenokārt saistīta ar iespēju nomāt labākas telpas par salīdzinoši zemu nomas maksu un izdevīgiem nosacījumiem. Uzņēmumu skaits, kas meklē jaunas telpas, jo plāno paplašināties, ir krietni mazāks. Tāpat pagaidām nav daudz jaunizveidotu uzņēmumu, kam nepieciešamas biroju telpas. Pieprasījumu veido arī ārvalstu kompāniju izveidotie uzņēmumi, kuru skaits biroju meklētāju vidū salīdzinājumā ar 2009. un 2010.gadu šogad ir palielinājies.

Vērtējot pēc darbības nozares, 2011.gada pirmajā ceturksnī aktīvākie biroju nomas tirgū bija informācijas tehnoloģiju uzņēmumi, advokātu biroji, maksātnespējas administratori un citi juridisko pakalpojumu sniedzēji, konsultāciju uzņēmumi, transporta un loģistikas kompānijas, ar tūrisma industriju saistīti uzņēmumi.

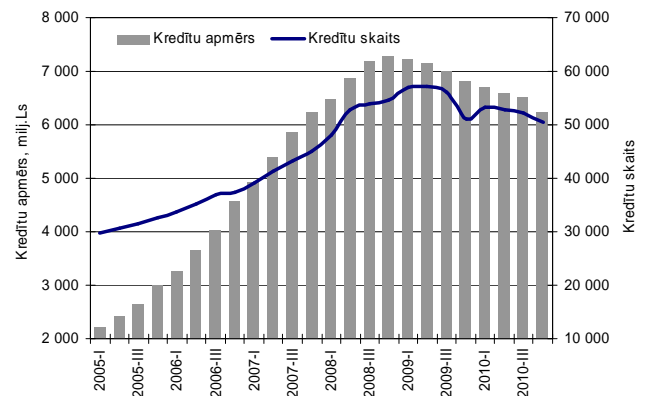
2011.gada pirmajā ceturksnī, tāpat kā iepriekšējos periodos, gandrīz ¼ pieprasījuma veidoja nomnieki, kam nepieciešamas biroju telpas platībā līdz 200 kvadrātmetriem. Salīdzinājumā ar pagājušā gada pēdējiem trim mēnešiem nelielo telpu kategorijā nedaudz palielinājusies nomnieku interese par ļoti mazām (10–30 kvadrātmetri) biroju telpām, bet sarukusi par 121–200 kvadrātmetrus lielām telpām. Savukārt lielo telpu kategorijā nedaudz audzis pieprasījums pēc 501–1000 kvadrātmetrus lielām telpām, taču sarukusi interese par telpām platībā virs 1000 kvadrātmetriem.

Šā gada sākumā turpinājās brīvo biroju platību īpatsvara vidējā rādītāja samazināšanās. Tomēr, tā kā jaunu uzņēmumu, kas pieprasītu biroju telpas, ir salīdzinoši maz, un aktivitāti galvenokārt nodrošina esošo nomnieku rotācija, tiem izvēloties labākus piedāvājumus un tikai atsevišķos gadījumos sākot nomāt lielākas telpas, tad neiznomāto platību vidējā rādītāja samazināšanās ir lēna. Straujāk brīvo telpu īpatsvars sarūk pieprasītākajās vietās un labākajās ēkās Rīgas centrā un jaunajās biroju ēkās Skanstes ielas apkārtnē un Pārdaugavā. Daudzas B klases biroju telpas Rīgas centrā, kas iepriekš bija tukšas, pēdējā laikā atradušas nomniekus. Veiksmīgāk aizpildās arī tās ēkas, kas spējušas piesaistīt enkurnomniekus.

2011.gada pirmajā ceturksnī kopumā neiznomāti bija ap 30% Rīgas biroju telpu. Rīgas centrā šis rādītājs ir ap 15%, bet Pārdaugavas pieprasītajās biroju ēkās – virs 15%.

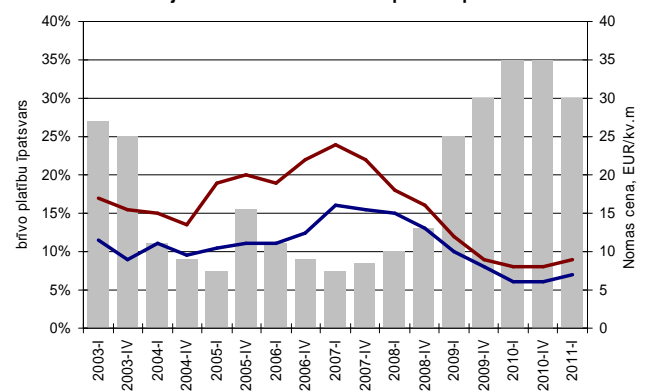
Nomnieku pieprasītākajās vietās esošajās biroju ēkās nomas maksas līmenis sāk paaugstināties, jo brīvo platību kļūst mazāk. A klases biroju telpu segmentā vidējā nomas maksa, par kuru gada pirmajos mēnešos notika darījumi, bija 8–10 eiro par kvadrātmetru mēnesī. Augstākā nomas maksas robeža šajā telpu segmentā bija 18 eiro par kvadrātmetru mēnesī.

Uzņēmumiem izsniegto kredītu skaits un apjoms



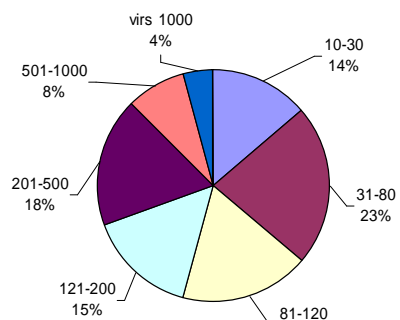
Avots: FKTK, Latio

Biroju nomas cenas un brīvo platību īpatsvars



Avots: Latio

Biroju telpu pieprasījuma sadalījums pēc platībām, 2011. gada 1.ceturksnis



Avots: Latio

KOMERCPLATĪBU TIRGUS PĀRSKATS

2011.gada 1.ceturksnis

B klases biroju nomas darījumu vidējā maksa bija 6–8 eiro par kvadrātmetru mēnesī, bet augstākā robeža – 12 eiro par kvadrātmetru 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.

Rīgas centrā palielinājies biroju ēku pārdošanas piedāvājums. Pircēji, kas izrāda interesi par šādu ēku iegādi, plāno tās pārveidot par dzīvojamajām mājām, lai apmierinātu galvenokārt ārvalstu pircēju pieaugošo pieprasījumu pēc kvalitatīviem mājokļiem galvaspilsētas centrā.

Tirdzniecības telpas

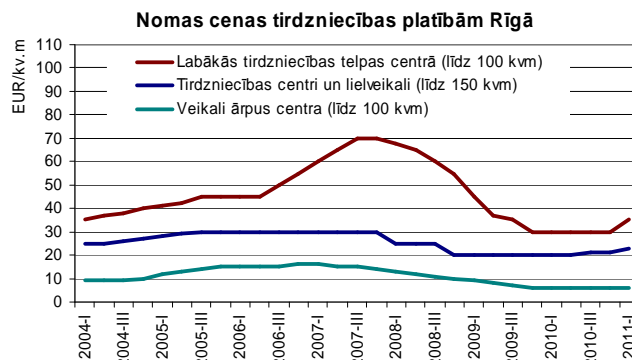
Tirdzniecības telpu segmentā 2011.gada pirmajā ceturksnī saglabājās augsta aktivitāte Rīgas centrā, tādēļ turpināja samazināties nomnieku prasībām piemērotu telpu piedāvājums. Nomnieku lielākā interese ir par telpām Vecrīgā, kā arī labākajās tirdzniecības ielās – K.Barona, Tērbatas ielā – un to apkārtnē posmā līdz R.Blaumaņa ielai. Savukārt interese par telpām, kas atrodas aiz R.Blaumaņa ielas virzienā no centra, ir ievērojami mazāka. Galvaspilsētas centra pieprasītākajās vietās brīvo tirdzniecības telpu īpatsvars kopš 2009.gada nogales no 25–30% ir ievērojami samazinājies un šā gada pirmajā ceturksnī nepārsniedza 5%.

Ierasti vieni no galvenajiem Rīgas centra tirdzniecības telpu pieprasījuma veidotājiem arī šā gada sākumā bija dažādi ēdināšanas uzņēmumi, kas, tuvojoties vasaras sezonai, paaugstināja aktivitāti, meklējot telpas, kurās būtu iespējams izveidot arī vasaras terases. Pieprasījumu palielināja arī apģērbu tirgotāji, kas noslēguši jaunus franšīzes līgumus ar ārvalstu uzņēmumiem, un meklē piemērotas telpas labās vietās Rīgas centrā.

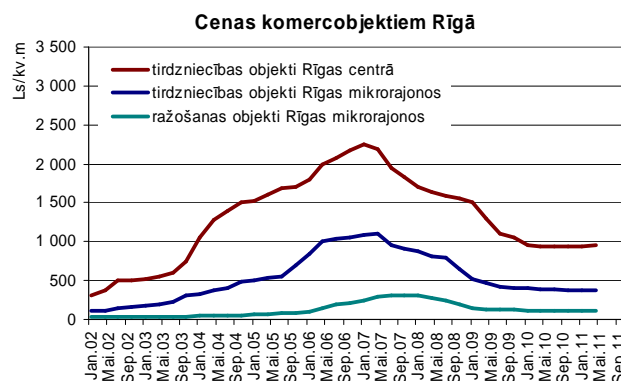
Kopumā lielākā interese Rīgas centrā ir par nelielām telpām, taču šādu telpu piedāvājums ir ierobežots, tādēļ to nomas maksa ir augsta un daudzos gadījumos neatbilst potenciālo nomnieku iespējām. Piemēram, daudzus apģērbu tirgotājus galvenokārt interesē telpas 40–80 kvadrātmetru platībā par mēneša maksu, kas nepārsniedz 2 500 eiro. Ja nomas maksa un citi ar telpām saistītie izdevumi ir lielāki par minēto summu, darījumi nenotiek.

Rīgas centra pieprasītākajās vietās nomnieku vajadzībām atbilstošu tirdzniecības telpu piedāvājums samazinās, tādēļ 2011.gada pirmajā ceturksnī salīdzinājumā ar 2010.gada pēdējiem mēnešiem šādu telpu nomas maksa ir palielinājusies par 10–15%. Rīgas tirdzniecības telpu segmentos, kuros pieprasījums nav mainījies, nomas maksa saglabājusies iepriekšējā līmenī, kas ir zems.

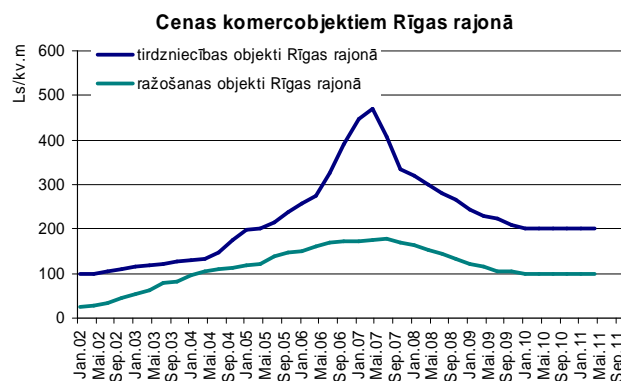
Augstākās nomas maksas ir nelielām, labās vietās esošām tirdzniecības telpām – Vecrīgā tās ir 35–40 eiro par kvadrātmetru mēnesī, citur Rīgas centrā – 25–35 eiro par kvadrātmetru mēnesī, bet atsevišķās vietās Vecrīgā un centrā var sasniegt 60 eiro par kvadrātmetru mēnesī. Vidējā labu telpu nomas maksa Vecrīgā ir 20–25 eiro par kvadrātmetru mēnesī.



Avots: Latio



Avots: Latio



Avots: Latio

KOMERCPLATĪBU TIRGUS PĀRSKATS

2011.gada 1.ceturksnis

Tālāk no aktīvā centra tirdzniecības telpu vidējā nomas maksa ir 5–15 eiro par kvadrātmetru mēnesī.

Šogad arī turpmāk saglabāsies augsts pieprasījums pēc tirdzniecības telpu nomas Rīgas centra izdevīgākajās vietās, kas saglabās arī nelielu nomas maksas pieauguma tendenci.

Par tirdzniecības telpu iegādi interese ir neliela un šādu darījumu skaits nav palielinājies. Parādās arvien vairāk investoru, kas interesējas par tirdzniecības centru iegādi, tomēr pagaidām galvenokārt notiek iespējamo pirkumu apzināšana.

Noliktavu un ražošanas telpas

Salīdzinājumā ar 2010.gada pēdējo ceturksni, kad aktivitāte noliktavu un ražošanas telpu segmentā Rīgā un tās apkārtnē palielinājās, 2011.gada pirmajā ceturksnī nomnieku pieprasījums ir krities un bija salīdzinoši zems. Galvenokārt ir pieprasītas kvalitatīvas ražošanas un noliktavu telpas platībā līdz 1500 kvadrātiem ar iespēju tajās izvietot arī biroju. Potenciālajiem nomniekiem svarīgi, lai telpas atrodas vietā, kurā ir attīstīta infrastruktūra, pieejams darbaspēks, transports, ēdināšana.

Salīdzinājumā ar pagājušā gada pēdējo ceturksni 2011.gada pirmajos trijos mēnešos nomas maksas līmenis nav mainījies un noliktavu telpu vidējā nomas maksa bija 2 eiro par kvadrātmetru mēnesī, bet par nomnieku prasībām atbilstošām, labām, apkurināmām nelielās platības ražošanas telpām – 2,5–3 eiro mēnesī. Kopumā telpu nomas maksa vairs nesamazinās un ir nostabilizējusies.

Brīvo telpu īpatsvars noliktavu un ražošanas telpu segmentā 2011.gada sākumā bija 30–40%.

Komerciālās apbūves zeme

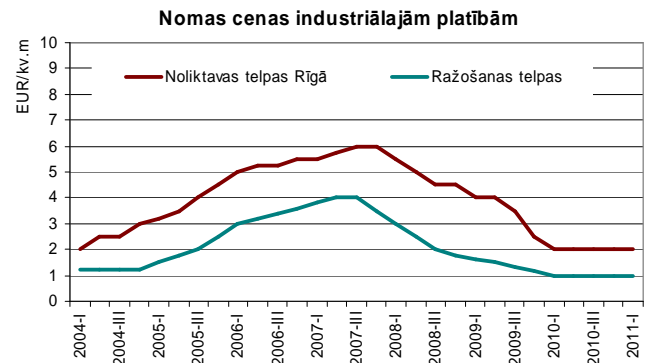
Komerciālās apbūves zemes tirgus ir atdzīvojis un 2011.gada pirmajā ceturksnī, tāpat kā iepriekšējā gada pēdējos mēnešos, šajā segmentā aktivitāte palielinājās.

Potenciālo pircēju interese galvenokārt ir saistīta ar Rīgas centra, kā arī Jūrmalas apbūves zemes gabaliem, kuriem piesaistīti dažādās stadijās saskaņoti dzīvojamo ēku projekti vai arī šādu ēku būvniecība ir iespējama. Šādu apbūves gabalu pieprasījums ir palielinājies, pateicoties ārzemju pircēju intereses pieaugumam par dzīvokļu iegādi. Nepalielinoties pieprasījumam Rīgas centra un Jūrmalas dzīvokļu segmentā, komerciālās apbūves zemes gabalu tirgus būtu nīkuļojis, tāpat kā vairākus iepriekšējos gadus. Zemes īpašumus ar mērķi tuvākajā laikā sākt dzīvojamo ēku būvniecības projektus iegādājas uzņēmumi ar ārvalstu kapitālu.

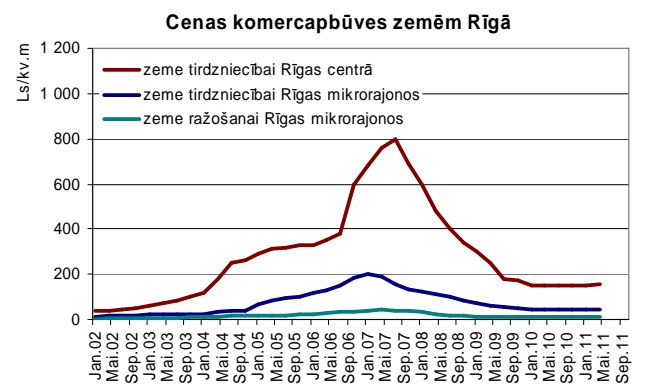
Saglabājoties dzīvokļu pieprasījumam, interese par tūlītējai būvniecībai piemērotu Rīgas centra un Jūrmalas zemes gabalu iegādi būs augsta arī turpmāk.

Pēdējā laikā notikuši arī vairāki Rīgas centra dzīvojamo namu iegādes darījumi ar mērķi veikt to rekonstrukciju un dzīvokļus pārdot.

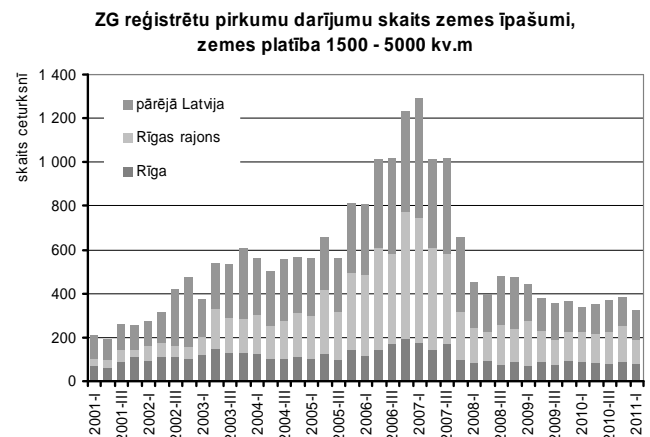
Komerciālās apbūves zemes gabalu vidējās cenas Rīgā un tās apkārtnē nav būtiski mainījušās, jo piedāvājums ir pietiekami plašs.



Avots: Latio



Avots: Latio



Avots: Zemesgrāmata, Latio