

## KOMERCPLATĪBU TIRGUS PĀRSKATS

2011.gada 2.ceturksnis

### Biroju telpas

Rīgas biroju telpu tirgū 2011.gada otrajā ceturksnī nomnieku aktivitāte saglabājās gada pirmo trīs mēnešu līmenī un kopumā tā bija augstāka nekā iepriekšējā gada pirmajā pusē. Nomnieki lielāko pieprasījumu veido pēc biroju telpām Rīgas centrā, kā arī kvalitatīvajās jaunajās biroju ēkās ārpus centra, piemēram, Pārdaugavā un Skanstes ielas rajonā.

Salīdzinājumā ar gada pirmo ceturksni palielinājies to uzņēmumu skaits, kam bija nepieciešamas papildus vai lielākas telpas, jo tie paplašinās vai aktīvāku darbību sākuši to meitas vai saistītie uzņēmumi. Daļu aktivitātes biroju segmentā joprojām nodrošina uzņēmumi, kas izmanto iespēju nomāt labākas telpas par salīdzinoši zemu nomas maksu un izdevīgiem nosacījumiem.

Vērtējot pēc darbības nozares, līdzīgi kā vairākos iepriekšējos pārskata periodos, 2011.gada otrajā ceturksnī aktīvākie biroju nomas tirgū bija advokātu biroji, maksātnespējas administratori, citi juridisko pakalpojumu sniedzēji, ar finanšu pakalpojumiem saistīti uzņēmumi, informācijas tehnoloģiju uzņēmumi, konsultāciju uzņēmumi, transporta un loģistikas kompānijas.

Gada otrajā ceturksnī turpinājās brīvo biroju platību īpatsvara vidējā rādītāja samazināšanās – no 30% gada sākumā tas ir sarucis līdz aptuveni 25%. Kopumā neiznomāto platību apjoms sarūk lēnām, bet straujāks šis process ir nomnieku pieprasītākajās vietās un biroju ēkās, atstājot iespaidu arī uz piedāvājumu. Piemēram, Rīgas centrā piedāvājumā trūkst lielas platības – ap 1000 kvadrātmetriem – labu B klases telpu par tirgus situācijai atbilstošu nomas maksu. Neiznomāto telpu apjoms turpina samazināties arī kvalitatīvajās jaunajās biroju ēkās Pārdaugavā un Skanstes ielas rajonā.

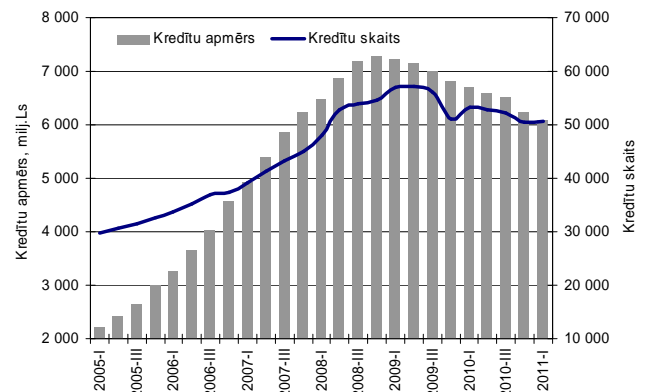
Samazinoties brīvo telpu apjomam, neliels nomas maksas pieaugums vērojams nomnieku pieprasītākajās vietās un biroju ēkās, savukārt kopējais nomas maksas līmenis šā gada otrajā ceturksnī nav būtiski mainījies.

A klases biroju telpu segmentā vidējā nomas maksā, par kuru otrajā ceturksnī notika darījumi, bija 8–12 eiro par kvadrātmetru mēnesī. Augstākā nomas maksas robeža šajā telpu segmentā bija 18 eiro par kvadrātmetru mēnesī. 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.

Vairākas no neseno Latvijā darbību sākušajām finanšu pakalpojumu struktūrām ir izrādījušas interesi par biroju ēku iegādi savām vajadzībām, tomēr pagaidām piemēroti īpašumi nav izvēlēti, tādēļ telpas tiek nomātas.

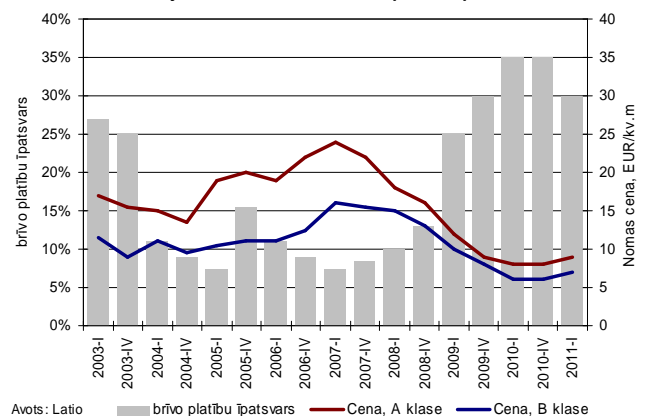
Vairāki lielu telpu nomnieki sākuši interesēties arī par iespējām nākotnē nomāt telpas īpaši viņu vajadzībām būvētās biroju ēkās, jo esošais nomas piedāvājums tos neapmierina. Pagaidām, ņemot vērā pašreizējo nomas maksas līmeni, kā arī iespējamo nepieciešamo telpu apjomu, attīstītāju interese par šādiem priekšlikumiem nav liela.

Uzņēmumiem izsniegto kredītu skaits un apjoms



Avots: FKTK, Latio

Biroju nomas cenas un brīvo platību īpatsvars



Avots: Latio

## KOMERCPLATĪBU TIRGUS PĀRSKATS

2011.gada 2.ceturksnis

Gada otrajā ceturksnī biroju tirgū aktivizējās jauna veida piedāvājums – telpu tstermiņa noma jeb biroju viesnīcas, kas nomniekiem sniedz iespējas kvalitatīvas darba telpas vai vietas un dažādus papildpakalpojumus izmantot uz laiku.

### Tirdzniecības telpas

2011.gada otrajā ceturksnī tirdzniecības telpu segmentā saglabājās augsta aktivitāte Rīgas centrā, labu telpu piedāvājumu samazinot līdz minimumam. Galvaspilsētas centra pieprasītākajās vietās brīvo platību īpatsvars nepārsniedz 5%. Pēdējā pusotra gada laikā šis rādītājs Rīgas centrā samazinājies ļoti strauji – 2009.gada nogalē neiznomāti bija 25–30% tirdzniecības platību.

Tirgotāju un pakalpojumu sniedzēju pieprasītākās ir telpas Vecrīgā un pilsētas centra labākajās tirdzniecības ielās (K.Barona, Tērbatas ielā) un to apkārtnē posmā līdz R.Blaumaņa ielai. Par telpām aiz R.Blaumaņa ielas nomnieki interesējas ievērojami mazāk.

Lielāko pieprasījumu joprojām nodrošina dažādi ēdināšanas pakalpojumu sniedzēji. Tirgu nepārtraukti papildina jauni šīs nozares uzņēmumi, kas meklē telpas Rīgas centrā. Lai gan pieprasītākajās vietās piedāvājums ir ļoti ierobežots, šie uzņēmumi tomēr nav gatavi pārmaksāt par telpu nomu.

Lielākā interese Rīgas centrā ir par nelielām telpām, taču šādu telpu piedāvājums nav pietiekams, tādēļ to nomas maksa ir augsta un daudzos gadījumos neatbilst potenciālo nomnieku iespējām.

Salīdzinājumā ar 2011.gada pirmo ceturksni, kad Rīgas centra pieprasītākajās vietās telpu nomas maksa bija palielinājusies par 10–15%, otrajā ceturksnī nomas maksas līmenis nav būtiski mainījies.

Augstākās nomas maksas ir nelielām, ļoti 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 telpu nomas maksa Vecrīgā ir 20–25 eiro par kvadrātmetru mēnesī.

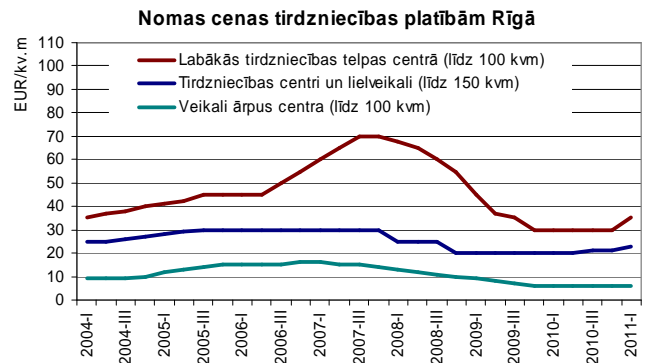
Tālāk no aktīvā centra nomnieku pieprasījums nav mainījies, tādēļ tirdzniecības telpu vidējā nomas maksa ir zema un tā ir 8–15 eiro par kvadrātmetru mēnesī, mikrorajonos – aptuveni 5 eiro par kvadrātmetru mēnesī.

Patlaban ir diezgan daudz potenciālo pircēju, kas interesējas par nelielām platībām (līdz 5000 kvadrātmetru) tirdzniecības centru iegādi. Visi pircēji ir saistīti ar ārvalstu kapitālu un tie ir gan no Krievijas, gan arī dažādi Eiropas fondi.

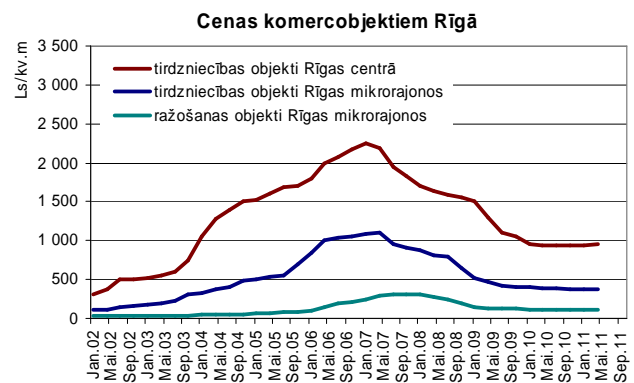
### Noliktavu un ražošanas telpas

Salīdzinājumā ar gada sākumu aktivitāte noliktavu un ražošanas telpu segmentā otrajā ceturksnī nav būtiski mainījies.

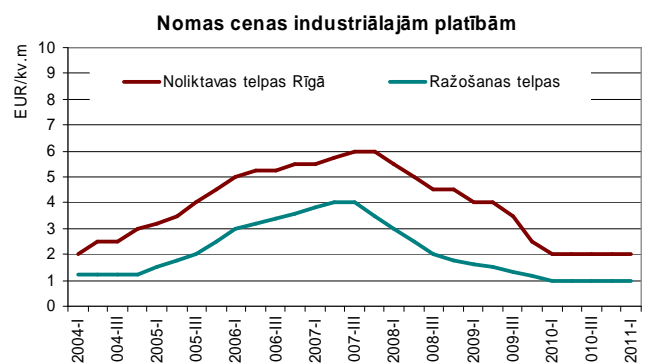
Galvenokārt ir pieprasītas kvalitatīvas ražošanas un noliktavu telpas platībā līdz 1500 kvadrātmetriem ar iespēju tajās izvietot arī biroju. Potenciālajiem nomniekiem svarīgi, lai telpas atrodas vietā, kurā ir



Avots: Latio



Avots: Latio



Avots: Latio

## KOMERCPLATĪBU TIRGUS PĀRSKATS

2011.gada 2.ceturksnis

attīstīta infrastruktūra, pieejams darbaspēks, transports, ēdināšana.

2011.gada otrajā ceturksnī nomas maksas līmenis nav mainījies un noliktavu telpu vidējā nomas maksa bija 2 eiro par kvadrātmetru mēnesī, bet par nomnieku prasībām atbilstošām, labām, nelielas platības ražošanas telpām – 2,5–3 eiro mēnesī.

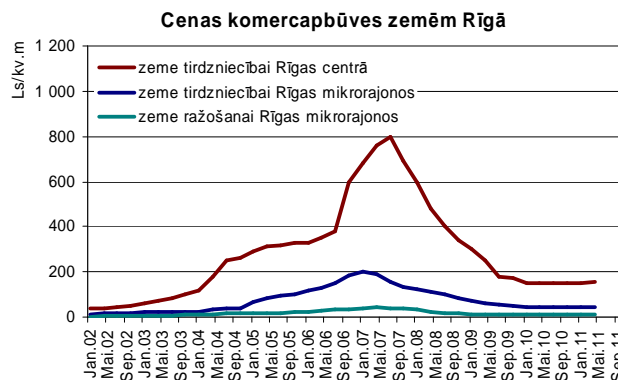
Brīvo telpu īpatsvars noliktavu un ražošanas telpu segmentā ir ap 30–40%.

### Komerčiālās apbūves zeme

Salīdzinājumā ar 2010.gada nogali un 2011.gada pirmajiem mēnešiem aktivitāte komerčiālās apbūves zemes tirgū ir nedaudz samazinājusies.

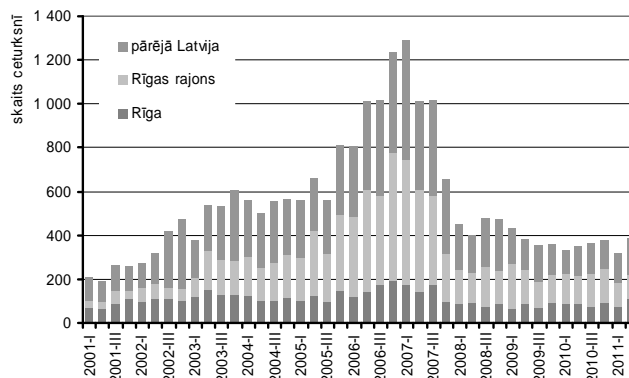
Galvenokārt darījumi notiek Jūrmalā, kā arī Rīgas centrā, kur pircēji iegādājas zemes gabalus, kuros īsā laikā iespējams sākt ārvalstu pircēju prasībām atbilstošu dzīvokļu māju būvniecību. Zemes īpašumus ar mērķi tuvākajā laikā sākt dzīvojamo ēku būvniecību iegādājas uzņēmumi ar ārvalstu kapitālu. Šie pircēji tomēr ir ļoti piesardzīgi un ažiotaža nav vērojama.

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



Avots: Latio

**ZG reģistrētu pirkumu darījumu skaits zemes īpašumi, zemes platība 1500 - 5000 kv.m**



Avots: Zemesgrāmata, Latio