

## KOMERCPLATĪBU TIRGUS PĀRSKATS

2012.gada 1.ceturksnis

### Biroju telpas

2012.gada sākumā pieprasītākajās vietās turpināja samazināties neiznomāto biroju telpu apjoms un turpinājās pakāpeniska biroju nomas maksas palielināšanās. Nomnieku lielākais pieprasījums ir pēc telpām Rīgas centrā un kvalitatīvajās jaunajās biroju ēkās.

Aptuveni trīs ceturkļa daļas pieprasījuma veido nomnieki, kam nepieciešamas biroju telpas platībā līdz 200 kvadrātmetriem.

Neiznomāto telpu apjoma samazināšanos veicina vairāki faktori. Piemēram, uzņēmumi paplašinās, tādēļ pēdējā laikā notikuši vairāki darījumi, kuros iznomātas platības virs 1000 kvadrātmetriem. Daļa nomnieku ir palielinājuši nomājamo telpu apjomu ēkās, kurās tie atradās arī iepriekš. Savukārt citi uzņēmumi izvēlas savām vajadzībām atbilstošākas telpas labākās atrašanās vietās un par līdztīgu vai augstāku nomas maksu.

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

B klases telpu segmentā brīvo platību īpatsvars atšķiras atkarībā no biroju ēkas atrašanās vietas. Rīgas centrālajā daļā neiznomāti ir ap 10% B klases telpu, Pārdaugavā – ap 30%.

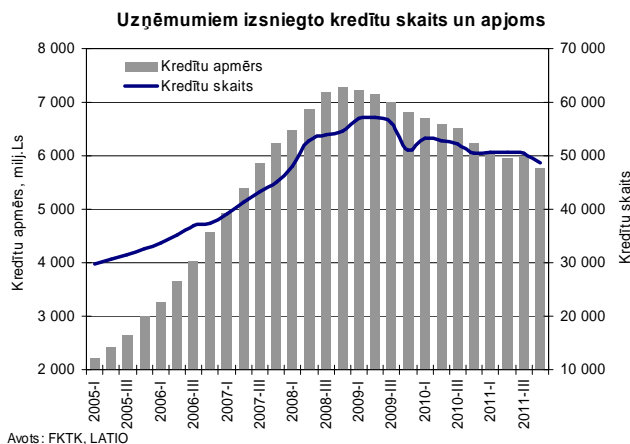
*Prime* jeb augstākās kategorijas biroju telpu segmentā vidējā nomas maksa ir 12–14 eiro par kvadrātmētru mēnesī. A klases biroju telpām nomas maksas amplitūda, kādā notiek darījumi, ir 9–16 eiro par kvadrātmētru mēnesī. Labākajās A klases biroju ēkās ar augstu telpu aizpildījumu nomas maksas pieaugums pēdējo divu gadu laikā bijis 10–14%. B klases telpām nomas maksas amplitūda, kādā notiek darījumi, ir 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.

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

### Tirdzniecības telpas

Tirdzniecības telpu segmentā lielākā nomnieku aktivitāte saglabājas Vecrīgā un Rīgas centrā, kur brīvo telpu īpatsvars ir minimāls. Šajās vietās gan notiek arī 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.



### Biroju telpu nomas maksa, brīvās platības

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

Avots: Latio



## KOMERCPLATĪBU TIRGUS PĀRSKATS

2012.gada 1.ceturksnis

Vecrīgā tādās ielās kā Kaļķu, Vaļņu, Audēju iela 50–100 kvadrātmetrus lielu telpu nomas maksa gada sākumā bija 40–70 eiro par kvadrātmētru 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 bija 15–25 eiro par kvadrātmētru mēnesī robežās.

Pilsētas centrālajā daļā tālāk no aktīvā centra neiznomāto tirdzniecības telpu īpatsvars pakāpeniski turpina samazināties. Telpu nomas maksa šajās vietās ir 4–15 eiro par kvadrātmētru mēnesī robežās. Arī mikrorajonos vietās ar lielu gājēju plūsmu labu tirdzniecības telpu nomas maksas ir 4–15 eiro par kvadrātmētru mēnesī robežās.

2011.gada nogalē un 2012.gada sākumā palielinājusies ārzemju pircēju interese par Rīgas centra tirdzniecības platību iegādi. Ļoti labās vietās esošu Vecrīgas vai aktīvā centra tirdzniecības telpu pārdošanas cenas gada beigās bija 4 000–5 000 eiro par kvadrātmētru, citur centrā – 1 200–2 300 eiro par kvadrātmētru, sliktākās vietās esošas telpas ir lētākas.

Ārvalstu pircēji, kas interesējas par tirdzniecības telpu iegādi, 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 šā gada sākumā saglabājās iepriekšējo periodu līmenī. Nozīmīgas nomas maksas un brīvo platību īpatsvara izmaiņas nav notikušas.

Prime jeb augstākās kategorijas noliktavu telpu segmentā Rīgā nomas maksa ir 4–5 eiro par kvadrātmētru 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 kvadrātmētru 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 kvadrātmētru 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 telpas vēlamas ar nelielām biroju telpām.

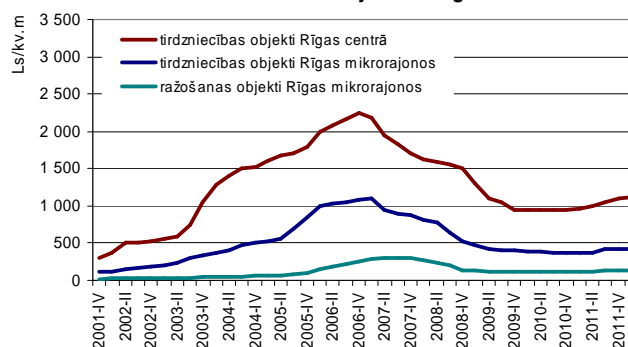
Vairāki ražošanas uzņēmumi izrādījuši interesi par zemes iegādi ražošanas telpu būvniecībai. Atbilstošu pedāvājumu cenas ir augstas, tādēļ šādi darījumi nenotiek.

### Tirdzniecības telpu nomas maksa, brīvās platības

Telpu kategorija	Nomas maksa, EUR/m <sup>2</sup> 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

### Noliktavu telpu nomas maksa, brīvās platības

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

Avots: Latio