

KOMERCPLATĪBU TIRGUS PĀRSKATS

2012.gada 2.ceturksnis

Biroju telpas

Rīgas biroju tirgū lielākais pieprasījums gada otrajā ceturksnī bija pēc telpām Rīgas centrā un kvalitatīvajās jaunajās biroju ēkās. Nomnieku lielākā interese ir par B klases biroju telpām.

Neiznomāto telpu īpatsvars turpina pakāpeniski sarukt, tomēr dažādās biroju telpu kategorijās brīvo telpu apjoms ir atšķirīgs. *Prime* kategorijas biroju telpu segmentā brīvu telpu nav. A klases segmentā neiznomāto telpu īpatsvars ir ap 10%. B klases segmentā Rīgas centrālajā daļā neiznomāti ir ap 10% telpu, Pārdaugavā – ap 30%.

Biroju telpu nomas maksas līmenis gada otrajā ceturksnī salīdzinājumā ar iepriekšējiem mēnešiem nav nozīmīgi mainījies. *Prime* jeb augstākās kategorijas biroju telpu segmentā vidējā nomas maksa bija 12–14 eiro par kvadrātmetru mēnesī. A klases biroju telpu nomas maksas amplitūda, kādā notika darījumi, bija 9–16 eiro par kvadrātmetru mēnesī. B klases telpām nomas maksas amplitūda, kādā notika darījumi, bija 7–12 eiro par kvadrātmetru 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 saglabāsies līdzšinējās tendences un arī turpmāk nomnieku pieprasītākajās vietās biroju telpu nomas maksas turpinās pakāpeniski palielināties, bet brīvo telpu apjoms samazināsies, attīstītāji varētu tuvākajā laikā nopietnāk apsvērt jaunu projektu realizāciju. Tomēr, lai projektu attīstība atsāktos, jaunas biroju ēkas būvniecībā bez ekonomiskā izdevīguma svarīgs faktors ir arī stabils, drošs, pietiekami liels enkurnomnieks, kas nomātu vairākus tūkstošus kvadrātmetru lielas telpas.

Tirdzniecības telpas

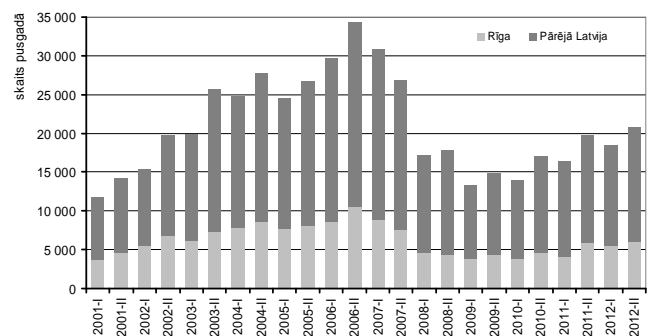
Tāpat kā iepriekšējos pārskata periodos, tirdzniecības telpu segmentā lielākā nomnieku aktivitāte un pieprasījums vērojams Vecrīgā un Rīgas centrā. Pēdējo vairāk nekā divu gadu laikā neiznomāto tirdzniecības telpu īpatsvars Rīgas aktīvajā centrā samazinājies no aptuveni 25–30% 2009.gada nogalē līdz minimumam 2012.gadā.

Dažādu faktoru ietekmē, piemēram, mainoties tūristu plūsmai, gan Vecrīgā, gan galvaspilsētas aktīvajā centrā saglabājusies telpu nomnieku rotācija. Vecrīgas un aktīvā centra telpas, kas nonāk piedāvājumā, nomniekus atrod ļoti īsā laikā.

Lielāko tirdzniecības telpu pieprasījumu Rīgas centrā joprojām veido ēdināšanas uzņēmumi.

Tirdzniecības telpu nomas maksas saglabājušās iepriekšējā līmenī. Vecrīgā tādās ielās kā Kaļķu, Vaļņu, Audēju iela 50–100 kvadrātmetrus lielu telpu nomas maksa ir 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, dzelceļa stacijas tuvumā – 150 kvadrātmetrus lielu telpu nomas maksa ir 15–25 eiro par kvadrātmetru mēnesī robežās.

ZG ierakstu skaits par pirkuma darījumiem Latvijā un Rīgā



Avots: Zemesgrāmata, LATIO

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

Tirdzniecības telpu nomas maksa, brīvās 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

KOMERCPLATĪBU TIRGUS PĀRSKATS

Tālāk no Rīgas aktīvā centra tirdzniecības telpu nomas maksa 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.

Saglabājas ārzemju pircēju interese par Rīgas centra tirdzniecības platību iegādi. Šie pircēji ir gatavi iegādāties tirdzniecības 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 sākusi pakāpeniski palielināties, tomēr nozīmīgas nomas maksas un brīvo platību īpatsvara izmaiņas pagaidām nav notikušas.

Prime jeb augstākās kategorijas noliktavu telpu segmentā Rīgā nomas maksa ir 4–5 eiro par kvadrātmētru mēnesī, bet brīvo platību īpatsvars – ap 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, bet brīvo platību īpatsvars – 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. Noliktavu telpām jābūt ar nelielām biroju telpām.

Ražošanas uzņēmumi periodiski interesējas par ražošanas telpu būvniecībai piemērotu zemes gabalu iegādi.

Komerciālās apbūves zeme

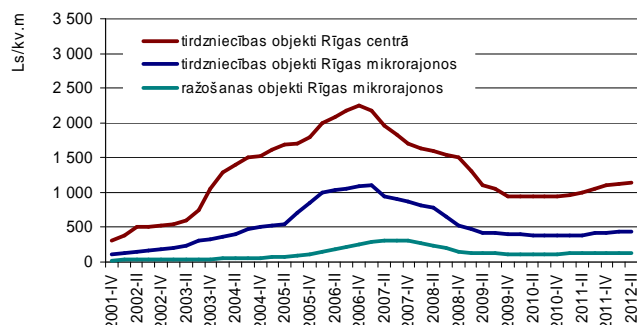
Vērojama attīstītāju interese par Jūrmalā un Rīgas centrā esošiem zemes gabaliem, kas piemēroti dzīvojamu māju projektu attīstībai. Ņemot vērā ārvalstu pircēju pieprasījumu pēc īpašumiem saistībā ar iespēju saņemt termiņuzturēšanās atļauju, vēlams, lai būvniecības darbus būtu iespējams sākt īsā laikā, tādēļ priekšroka tiek dota zemes gabaliem 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, komercobjektu attīstīšanai piemērotu zemesgabalu pārdevēju noteiktās cenas bieži vien ir par augstu, lai komercietelpu būvniecība būtu ekonomiski izdevīga.

2012.gada 2.ceturksnis

Cenas komercobjektiem Rīgā



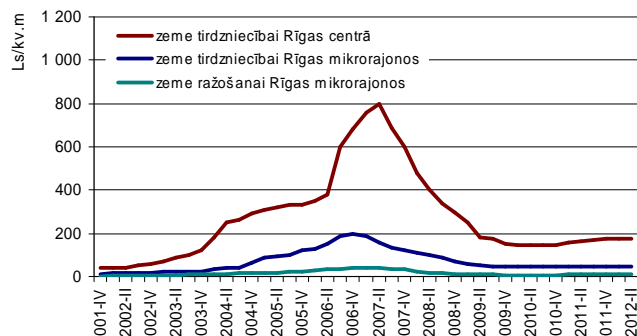
Avots: LATIO

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