

KOMERCPLATĪBU TIRGUS PĀRSKATS

2012.gada 3.ceturksnis

Biroju telpas

Rīgas biroju telpu tirgū pēdējā pusgada laikā vērojama nomnieku aktivitātes palielināšanās, tādēļ pakāpeniski turpina samazināties neiznomāto telpu daudzums.

Nomnieku aktivitātes pieaugums saistīts gan ar uzņēmumu paplašināšanos un nepieciešamību pēc lielākām telpām, gan arī ar uzņēmumu vēlmi mainīt nomātās telpas pret savām vajadzībām atbilstošākām. Nomnieku rotāciju veicina arī vairāku ēku īpašnieku plāni ekonomiskās situācijas stabilizācijas apstākļos pārskatīt nomas līgumu nosacījumus, atsakoties no dažādām nomniekiem iepriekš piešķirtām priekšrocībām.

Ne vienmēr uzņēmumi, kas iecerējuši paplašināties un nomāt papildus telpas, to var izdarīt biroju ēkās, kurās tie nomā telpas, jo nav brīvu platību vai to daudzums ir nepietiekams, tādēļ šie uzņēmumi ir spiesti pārcelties uz citu ēku. Izteiktāka kļuvusi arī vairāku nomnieku vēlme atrast sev piemērotas biroju telpas modernākās, tikko būvētās ēkās.

Lielākais pieprasījums pēc biroju telpām ir Rīgas centrā un kvalitatīvajās jaunajās biroju ēkās Dunes, Skanstes ielas apkārtnē, kā arī tuvajā Pārdaugavā. Nomnieki visvairāk interesējas par B klases biroju telpām. Aptuveni trīs ceturtdaļas pieprasījuma veido uzņēmumi, kam nepieciešami biroji platībā līdz 200 kvadrātmetriem.

Nomnieku aktivitātes pieaugums un brīvo platību īpatsvara samazināšanās sekmē arī vienmērīgu nomas maksas pieaugumu. A klases biroju telpu nomas maksas amplitūda, kādā notiek darījumi, ir 12–16 eiro par kvadrātmētru mēnesī, B klases telpu – 7–12 eiro par kvadrātmētru mēnesī, bet C klases telpu – 5–8 eiro par kvadrātmētru mēnesī.

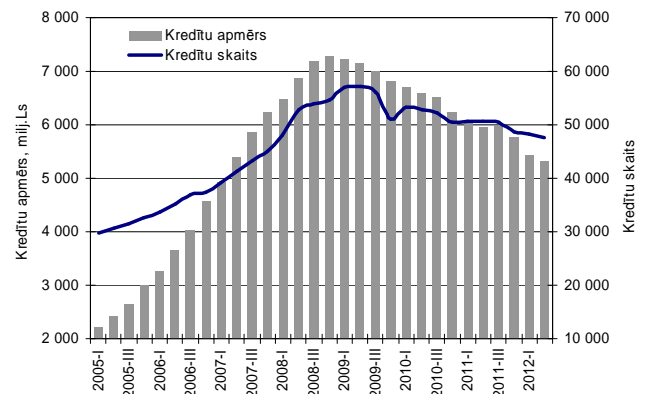
Konkrētos darījumos nomas maksa ir atkarīga no platības – nomājot mazākas telpas, tā var būt augstāka par vidējo, savukārt, nomājot lielākas platības biroju, iespējams vienoties par zemāku nomas maksu. Tāpat nomas maksas lielumu var ietekmēt arī citi faktori.

Neiznomāto telpu īpatsvars A klases biroju segmentā ir ap 10%. Pirms gada šis rādītājs bija par 5–10% augstāks. B klases segmentā ir ap 20% neiznomātu telpu. Pagājušā gada rudenī brīvo platību īpatsvars šajā telpu kategorijā veidoja 30%. Tomēr B klases segmentā brīvo platību apjoms atšķiras atkarībā no biroju ēkas atrašanās vietas. Rīgas centrālajā daļā neiznomāti ir ap 10% B klases telpu, Pārdaugavā – ap 30%.

Vairākas Rīgas centra ēkas, kurās tiek iznomātas biroju telpas, pēdējā gada laikā ir pārdotas. Šo ēku jaunie īpašnieki, ņemot vērā pieaugušo pieprasījumu pēc kvalitatīviem dzīvokļiem galvaspilsētas centrā, plāno šos īpašumus pārveidot par dzīvojamajām mājām. Tuvākajā laikā pieprasījumu pēc birojiem palielinās arī šo ēku pašreizējie nomnieki.

2013.gadā nomas maksa visos Rīgas biroju segmentos varētu pieaugt par 10–15%. Tas sekmētu investorus un attīstītājus sākt jaunu A un B klases biroju ēku būvniecību. Nākamgad paredzama arī liela nomnieku rotācija, kas būs saistīta ar nepieciešamību pēc papildus telpām, kuras šiem nomniekiem nevar nodrošināt esošais iznomātājs.

Uzņēmumiem izsniegto kredītu skaits un apjoms



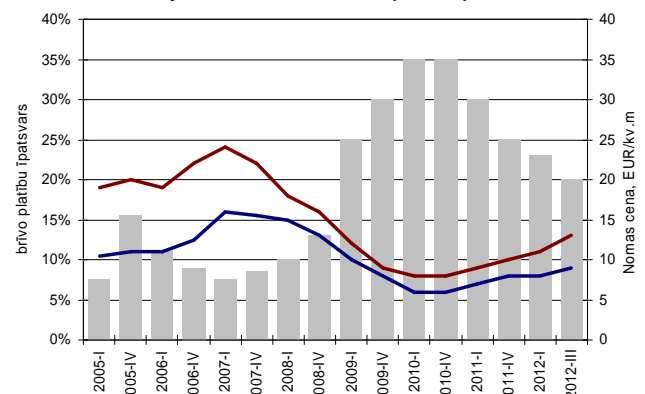
Avots: FKTK, LATĪO

Biroju telpu nomas maksa, brīvās platības

Biroju telpu kategorija	Nomas maksa, EUR/m ² mēnesī	Brīvo platību īpatsvars
A klase	12 - 16	10%
B klase	7 - 12	20%

Avots: Latio

Biroju nomas cenas un brīvo platību īpatsvars



Avots: LATĪO ■ brīvo platību īpatsvars — Cena, A klase — Cena, B klase

KOMERCPLATĪBU TIRGUS PĀRSKATS

2012.gada 3.ceturksnis

Tirdzniecības telpas

Tirdzniecības telpu segmentā lielākā nomnieku aktivitāte ir Vecrīgā un Rīgas centrā, kur brīvo telpu īpatsvars ir minimāls. Neiznomāto telpu īpatsvars Rīgas aktīvajā centrā pēdējo divu, trīs gadu laikā ir samazinājies ļoti strauji – 2009.gada nogalē brīvi bija 25–30% tirdzniecības platību.

Labas telpas Vecrīgā un aktīvajā centrā vietās ar nomnieku darbības jomai atbilstošu gājēju plūsmu tiek iznomātas īsā laikā, šādu telpu piedāvājums ir nepietiekams. Lielāko tirdzniecības telpu pieprasījumu Vecrīgā un Rīgas centrā nodrošina ēdināšanas uzņēmumi.

Saglabājas tendence pieaugt labu tirdzniecības telpu nomas maksai. 2012.gada laikā nomas maksa telpām labās Vecrīgas un Rīgas centra vietās vidēji ir palielinājusies par aptuveni 15%–20%.

Vecrīgā tādās ielās kā Kaļķu, Vaļņu, Audēju iela 50–100 kvadrātmetrus lielu telpu nomas maksa 2012.gada 3.ceturksnī bija 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 3.ceturksnī bija 15–25 eiro par kvadrātmetru mēnesī robežās.

Vecrīgas telpu augstās nomas maksas dēļ apģērbu tirgotāji pakāpeniski pārvietojas uz citām vietām Rīgas centrā. Bez tirdzniecības centriem un ielu posmiem ar intensīvu gājēju plūsmu pievilcīgi kļūst arī tie Rīgas aktīvā centra ielu posmi, kur telpas sāk nomāt kāds spēcīgs tirgotājs. Tas palielina apkārtējo telpu perspektīvas, veicina to sakārtošanu un piesaista citus nomniekus.

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

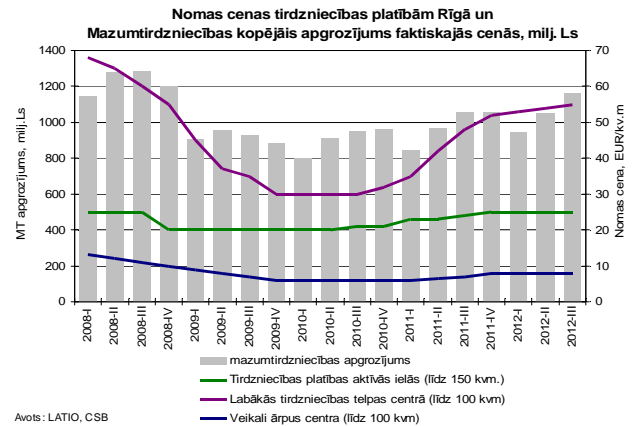
Ļoti labās vietās esošu Vecrīgas vai aktīvā centra tirdzniecības telpu pārdošanas cenas ir 4 000–7 000 eiro par kvadrātmetru, citur centrā – 1 200–2 300 eiro par kvadrātmetru.

Ārvalstu pircēji, kas interesējas par tirdzniecības telpu iegādi, patlaban 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 2012.gadā ir palielinājusies. Līdz ar pieprasījuma pieaugumu samazinās kvalitatīvu brīvo telpu īpatsvars.

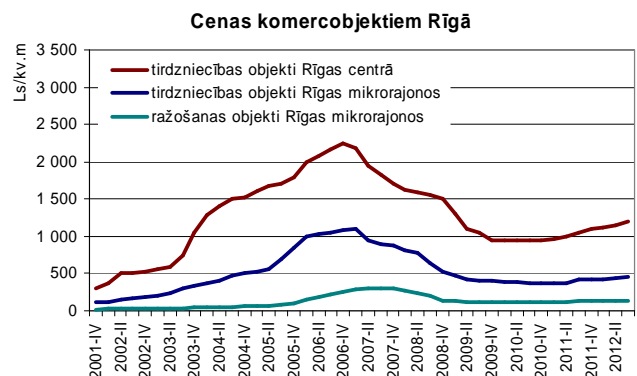
Lielākais pieprasījums ir pēc labām noliktavu un ražošanas telpām platībā līdz 500–1000 kvadrātmetriem. Atbilstošs piedāvājums ir ierobežots. Vairāki uzņēmumi



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

2012.gada 3.ceturksnis

šādas telpas vēlētos iegādāties. Tāpat ir interese par zemes gabalu iegādi telpu būvniecībai savām vajadzībām. Šos pircējus interesējošajiem zemes gabaliem ir jābūt ar pieejamām komunikācijām, tuvu apdzīvotām vietām.

Atjaunojusies interese par padomju laikā būvēto industriālo telpu iegādi un sekojošu rekonstrukciju. Šādu objektu priekšrocība salīdzinājumā ar jaunu telpu būvniecību ir jau izbūvētas komunikācijas un infrastruktūra.

Arvien vairāk uzņēmumu saskaras ar darba spēka trūkumu, tādēļ, izvēloties noliktavu vai ražošanas telpas, meklē tās pēc iespējas tuvāk Rīgas mikrorajoniem, lai būtu pieejami darbinieki un tiem nebūtu jāmēro tāls ceļš līdz darba vietai. Šādos gadījumos nomnieks ir gatavs akceptēt arī augstāku nomas maksu.

Dažādu jomu Krievijas uzņēmumi arvien vairāk izmanto Latvijas loģistikas kompāniju pakalpojumus, tādējādi veicinot arī pieprasījumu pēc telpu nomas. Vairākas Krievijas kompānijas izrāda nopietnu interesi par atbilstošām ražošanas telpām.

Prime jeb augstākās kategorijas noliktavu telpu segmentā Rīgā nomas maksa ir 4–4,5 eiro par kvadrātmetru mēnesī. Brīvo platību īpatsvars šajā telpu kategorijā ir ap 5%.

A klases noliktavu telpu kategorijā, kurā ietilpst jaunas, kā arī rekonstruētas, mūsdienīgu prasībām atbilstošas telpas, vidējā nomas maksa ir 3–3,5 eiro par kvadrātmetru mēnesī. Brīvo platību īpatsvars šajā kategorijā ir ap 15%.

B klases noliktavu telpu kategorijā, kuru veido padomju laikā būvētas telpas labā tehniskā stāvoklī, nomas maksa ir 1,5–2,5 eiro par kvadrātmetru mēnesī, bet brīvo platību īpatsvars – ap 30%.

Tuvākajā laikā aktivitāte noliktavu un ražošanas telpu segmentā saglabāsies pašreizējā līmenī, tomēr būtiskas nomas maksas izmaiņas nav gaidāmas, jo nomnieki nav gatavi pieņemt augstākas nomas maksas. Neraugoties uz labu telpu ierobežoto piedāvājumu, nomnieki nevēlas pārmaksāt, tādēļ telpas, kuru īpašnieki plānojuši saņemt par tirgus vidējo līmeni augstāku nomas maksu, neizdodas iznomāt īsā laikā.

Komerciālās apbūves zeme

Ņemot vērā ārzemju pircēju pieprasījumu pēc īpašumu iegādes Latvijā, lai saņemtu termiņuzturēšanās atļauju, saglabājas attīstītāju interese par Jūrmalā un Rīgas centrā esošiem zemes gabaliem, kur īsā laikā būtu iespējams sākt dzīvojamo māju attīstību.

Dzīvojamo māju būvniecībai piemērotu zemes gabalu iegādes cenas Rīgas centrālajā daļā, reķinot uz ēkas lietderīgo platību, ir 250–1500 eiro par kvadrātmetru atkarībā no projekta apjoma un atrašanās vietas. Augstāko līmeni zemes cenas sasniedz Vecrīgā un tās tuvumā.

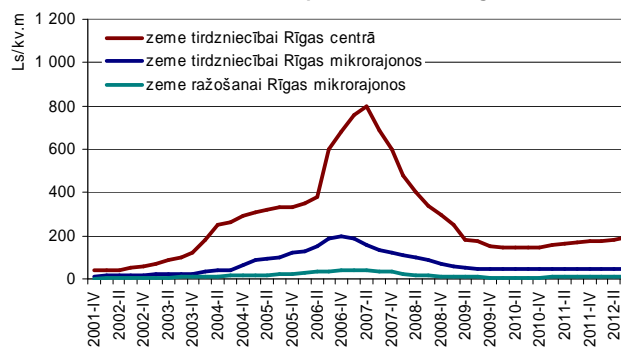
Novērojama interese par zemes gabaliem noliktavu un ražošanas telpu būvniecībai savām vajadzībām. Šiem zemes gabaliem ir jābūt ar pieejamām komunikācijām, tuvu apdzīvotām vietām.

Noliktavu telpu nomas maksa, brīvās platības

Telpu kategorija	Nomas maksa, EUR/m ² mēnesī	Brīvo platību īpatsvars
Prime	4 - 4,5	5%
A klase	3 - 3,5	15%
B klase	1,5 - 2,5	30%

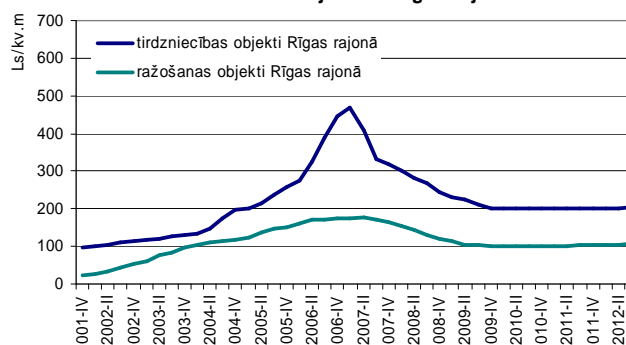
Avots: Latio

Cenas komercapbūves zemēm Rīgā



Avots: LATIO

Cenas komercobjektiem Rīgas rajonā



Avots: LATIO

KOMERCPLATĪBU TIRGUS PĀRSKATS

2012.gada 3.ceturksnis

Investīcijas

Investori, kas interesējas par komercīpašumu iegādi, ir ļoti piesardzīgi un nogaida. Šāda situācija galvenokārt saistīta ar ienesīguma līmeni, kādu spēj nodrošināt pašreizējās nomas maksas. Naudas plūsmas objektu vidējais ienesīgums patlaban ir pie 6% atzīmes un daudzus investīciju fondus tas neapmierina.

Investori patlaban iegādājas komercīpašumus ar šāda līmeņa ienesīgumu pie nosacījuma, ja naudas plūsmu veidojošā nomas maksa atbilst tirgus situācijai un nav paaugstināta, kas rada zaudējumu risku, telpām nonākot piedāvājumā. Investori rēķinās, ka tuvāko 4–5 gadu laikā nomas maksām ir jāpalielinās.

Vēl viens nogaidīšanas iemesls – investori nevēlas iegādāties īpašumus ar sarežģītas darījumu struktūras palīdzību, piemēram, pērkot uzņēmumu kapitāldaļas.

2012.gadā ļoti aktīvs ir viesnīcu segments. Ir daudz investoru, kas vēlas iegādāties esošās viesnīcas, tāpat vairākos Rīgas centra apbūves zemes gabalos tuvākajā laikā plānota viesnīcu celtniecība.

