

KOMERCPLATĪBU TIRGUS PĀRSKATS

2013.gada 2.ceturksnis

Biroju telpas

Rīgas biroju telpu tirgū 2013.gada 2.ceturksnī saglabājās iepriekšējās tendences – kvalitatīvu brīvo telpu īpatsvars nomnieku pieprasītās vietās turpināja samazināties, veicinot arī šādu telpu nomas maksas nelielu pieaugumu.

Kopējā nomnieku aktivitāte salīdzinājumā ar gada sākumu ir nedaudz palielinājusies. Pieprasījumu galvenokārt nosaka nomnieku vēlēšanās esošās biroju telpas nomainīt pret kvalitatīvākām, savām vajadzībām atbilstošākām. Vēl viens nomnieku rotācijas iemesls ir telpu īpašnieku vēlme paaugstināt nomas maksu.

Pieprasītākās ir biroju telpas Rīgas aktīvajā centrā un kvalitatīvajās biroju ēkās Duntēs, Skanstes ielas apkārtnē, kā arī tuvajā Pārdaugavā. Nomnieku vajadzībām atbilstoša lieluma A un B klases telpu piedāvājums ir nepietiekams. Aptuveni trīs ceturtdaļas pieprasījuma nodrošina uzņēmumi, kam nepieciešami biroji platībā līdz 200 kvadrātmetriem, interese ir arī par telpām platībā līdz 350–400 kvadrātmetriem.

Vērtējot pēc nomnieku darbības nozares, aktīvi telpu meklētāji ir dažādi juridisko pakalpojumu sniedzēji, IT jomas uzņēmumi, medicīnas pakalpojumu sniedzēji.

A klases biroju telpu nomas maksas amplitūda, kādā notiek darījumi, 2013.gada 2.ceturksnī bija 12–16 eiro par kvadrātmētru mēnesī, B klases telpu – 7–12 eiro (Rīgas centrā – 9–12 eiro, Pārdaugavā un citur ārpus centra – 7–10 eiro) par kvadrātmētru mēnesī, bet C klases telpu – 5,5–6 eiro par kvadrātmētru mēnesī.

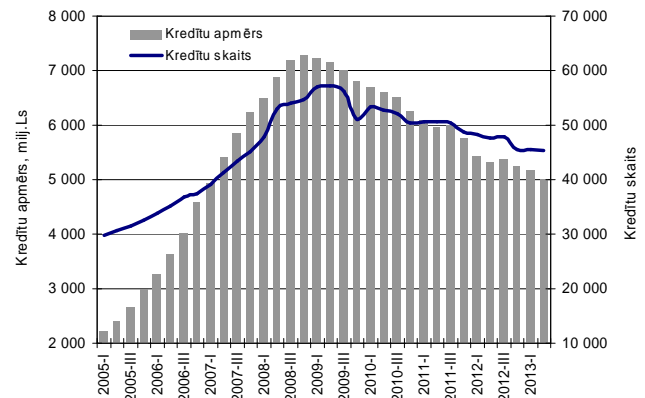
Konkrētos darījumos nomas maksa ir atkarīga no platības – nomājot mazākas telpas, tā var būt augstāka par vidējo, savukārt, nomājot lielākas platības biroju, iespējams vienoties par zemāku nomas maksu. Tāpat nomas maksas lielumu var ietekmēt arī citi faktori.

Neiznomāto telpu īpatsvars A klases biroju segmentā ir minimāls. 2012.gada vidū šis rādītājs bija ap 10%. B klases segmentā neiznomāto telpu apjoms dažādās Rīgas daļās atšķiras – pilsētas centrā brīvo platību īpatsvars ir mazāks par 10%, bet biroju ēkās Pārdaugavā un citur ārpus centra – ap 15%.

Lai gan labu A un B klases telpu piedāvājums samazinās, pagaidām nevar prognozēt jaunu biroju ēku aktīvu būvniecību. Attīstītāju plānus kavē gan banku finansējuma saņemšanas stingrie nosacījumi, gan arī nomas maksa, kas, neraugoties uz pakāpenisku pieaugumu, vēl nav sasniegusi līmeni, kas ļautu runāt par jaunu biroju ēku projektu rentabilitāti. Ņemot vērā pašreizējās ar šādu projektu attīstību saistītās izmaksas, B klases biroju ēkas būvniecība būtu ekonomiski izdevīga, šādu telpu nomas maksai sasniedzot 14 eiro par kvadrātmētru mēnesī.

Vērojama investoru interese par biroju ēku iegādi, tomēr pārdevēju un pircēju atšķirīgās pozīcijas neveicina darījumu noslēgšanu. Biroju ēku īpašnieku noteiktās pārdošanas cenas visbiežāk ir līmeni, kas pircējam ar esošajos līgumos noteiktajām nomas maksām nodrošinātu gada ienesīgumu 4–6% apmērā, savukārt pircēji vēlas iegādāties īpašumu par cenu, kas nodrošina ienesīgumu 6–8% robežās.

Uzņēmumiem izsniegto kredītu skaits un apjoms



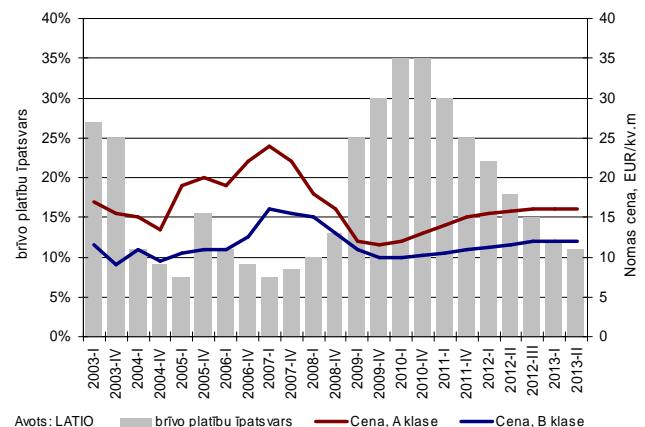
Avots: FKTK, LATIO

Biroju telpu nomas maksa, brīvās platības

Biroju telpu kategorija	Nomas maksa, EUR/m ² mēnesī	Brīvo platību īpatsvars
Prime	16	0%
A klase	12 - 16	4%
B klase (centrs)	9 - 12	7%
B klase (citur)	7 - 10	15%
C klase	5,5 - 6	20 - 30%

Avots: Latio

Biroju nomas cenas un brīvo platību īpatsvars



Avots: LATIO

KOMERCPLATĪBU TIRGUS PĀRSKATS

2013.gada 2.ceturksnis

Tirdzniecības telpas

Tirdzniecības telpu segmentā lielākā aktivitāte ir Vecrīgā un Rīgas aktīvajā centrā, kur neiznomāto telpu daudzums ir neliels. Pēdējo trīs gadu laikā Rīgas centra brīvo telpu īpatsvars ir samazinājies ļoti strauji – 2009.gada nogalē neiznomāti bija 25–30% tirdzniecības telpu. Labas telpas Vecrīgā un aktīvajā centrā vietās ar nomnieku darbības jomai atbilstošu gājēju plūsmu tiek iznomātas īsā laikā.

Aktīvākie telpu meklētāji Vecrīgā un Rīgas centrā ir restorāni un citi ēdināšanas uzņēmumi. Kopumā pieprasītākās ir telpas 50–100 kvadrātmetru platībā, ēdināšanas uzņēmumiem interesē arī nedaudz lielākas telpas.

Tuvākajā laikā Rīgas aktīvajā centrā, piemēram, Elizabetes, Dzirnavu ielā, piedāvājumā nonāks tirdzniecības telpas vairākās ēkās, kas tiek rekonstruētas vai būvētas. Prognozējams, ka šo telpu nomas maksa būs augsta.

Vecrīgā tādās ielās kā Kaļķu, Vaļņu, Audēju iela, kā arī atsevišķos vairāku aktīvā centra ielu posmos 50–100 kvadrātmetrus lielu telpu nomas maksa 2013.gada 2.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 2.ceturksnī bija 15–25 eiro par kvadrātmetru mēnesī robežās.

Pilsētas centrālajā daļā tālāk no aktīvā centra neiznomāto tirdzniecības telpu īpatsvars pakāpeniski samazinās. 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. Vairāki tirdzniecības telpu pircēji meklē telpas, kuru iegādes cena ar noslēgtajos nomas līgumos noteiktajām nomas maksām nodrošinātu gada ienesīgumu 7–8% līmenī.

Noliktavu un ražošanas telpas

Nomnieku aktivitāte noliktavu un ražošanas telpu segmentā salīdzinājumā ar gada sākumu ir palielinājusies. Augstākās kategorijas telpu piedāvājums ir salīdzinoši neliels, tādēļ atbrīvojušās telpas nomniekus atrod īsā laikā.

Lielākais pieprasījums ir pēc labām noliktavu un ražošanas telpām platībā līdz 500–1000 kvadrātmetriem. Kopumā nomnieku prasībām un vajadzībām atbilstošs piedāvājums ir ierobežots.

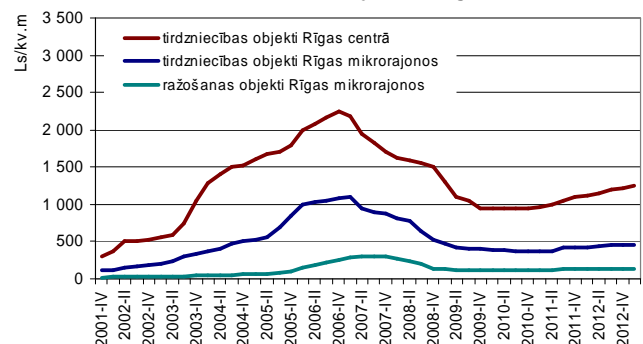
Prime jeb augstākās kategorijas noliktavu telpu segmentā Rīgā nomas maksa ir 4–4,5 eiro par kvadrātmetru mēnesī. Brīvo platību īpatsvars šajā telpu kategorijā ir ap 5%.

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

Cenas komercobjektiem Rīgā



Avots: LATIO

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 - 4	10%
B klase	1,5 - 2,5	30%

Avots: Latio

KOMERCPLATĪBU TIRGUS PĀRSKATS

2013.gada 2.ceturksnis

A klases noliktavu telpu kategorijā, kurā ietilpst jaunas, kā arī rekonstruētas, mūsdienu prasībām atbilstošas telpas, vidējā nomas maksa ir 3–4 eiro par kvadrātmētru mēnesī. Brīvo platību īpatsvars šajā kategorijā ir samazinājies līdz 10%.

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%.

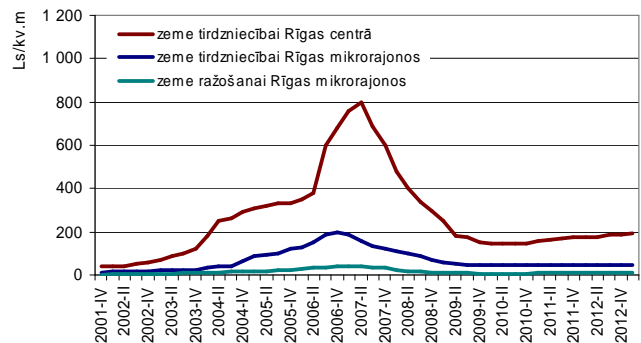
Investīcijas

Investori lielu interesi izrāda par Rīgas viesnīcu segmentu, kas, ņemot vērā pieaugošo tūristu plūsmu un viesnīcu noslogojumu, kļūst arvien pievilcīgāks. Viesnīcu noslogojuma palielināšanās tiek gaidīta arī 2014.gadā, kad Rīga kļūs par Eiropas kultūras galvaspilsētu.

Pēdējā pusotra gada laikā investoriem pārdotas vairākas Rīgas un Jūrmalas viesnīcu ēkas, un tuvākajā laikā īpašniekus varētu mainīt arī vairākas citas viesnīcas. Tiek attīstīti arī jaunu viesnīcu projekti, tādēļ prognozējama viesnīcu savstarpējās konkurences pastiprināšanās.

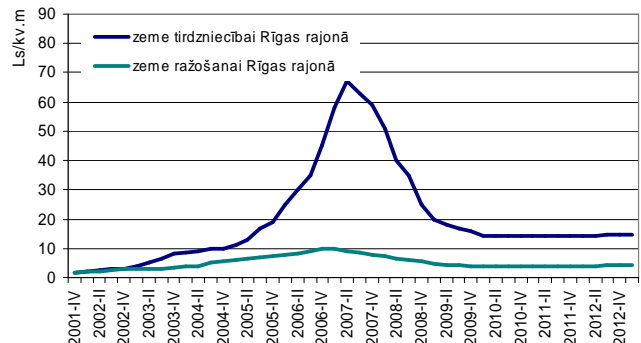
Rīgas centrā augot pieprasījumam pēc labu dzīvokļu iegādes vai īres, šogad palielinājusies interese arī par namīpašumu iegādi. Investori iegādājas dzīvojamās ēkas, lai pēc rekonstrukcijas dzīvokļus pārdotu vai izveidotu īres namus. Aktīvi ir investori, kas nelielu dzīvokļu ēku iegādē vēlas ieguldīt 200 000 – 500 000 eiro, tāpat investori iegādājas namīpašumus par cenu 500 000 – 1 500 000 eiro.

Cenas komercapbūves zemēm Rīgā



Avots: LATIO

Cenas komercapbūves zemēm Rīgas rajonā



Avots: LATIO