

# **BIROJU TIRGUS PĀRSKATS Rīga un reģionu pilsētas**

2015. GADA  
II CETURKSNIS

*latia*

# VISPĀRĪGS BIROJU TIRGUS RAKSTUROJUMS

## RĪGA

- 2015.gada pirmajā pusgadā Rīgas biroju platību tirgū nebija vērojamas nozīmīgas telpu pieprasījuma un nomas maksu pārmaiņas.
- Brīvo biroju telpu īpatsvars nomnieku pieprasītākajos augstāka līmeņa biroju centros turpināja lēnām sarukt un ir 2 līdz 3% robežās. Ārpus pilsētas centrālā darījumu rajona (CDR) un zemākas klases birojos vakances ir būtiski augstākas.
- Nomnieku rotācija notiek pasīvi, jaunas telpas visbiežāk tiek meklētas, ja uzņēmums paplašinās un esošais iznomātājs nevar piedāvāt nepieciešamās papildu platības. Ir iznomātāji, kuri šo iemeslu dēļ veido brīvo platību depoziņu, lai spētu apmierināt savu *lielo* nomnieku prasības pēc papildu telpām.
- Rīgā lielākais pieprasījums ir pēc biroju telpām CDR, kas iekļauj Skanstes rajona jaunbūvētās biroju ēkas.
- Izjūtot A un B1 klases biroju trūkumu, nomas līgumi tiek slēgti biroju centros, kas vēl nav nodoti ekspluatācijā, piemēram, lielākā daļa no pievienotajām platībām biroju centrā *Europa* jau ir iznomātas.

# NOMAS TIRGUS BIROJU CENTROS

## PIEDĀVĀJUMS

- Augstākās klases biroja telpu segmentā piedāvājums ir nepietiekams jau ilgāku laiku, aktualizējot potenciālu jaunu A klases biroju celtniecību.
- Šobrīd celtniecības procesā ir vairāki biroju centri, kurus plānots nodot ekspluatācijā 2016.-2017.gadā, piemēram, Hanner biroju ēka Skanstes rajonā (~15 000 m<sup>2</sup>). Paplašinās arī vairāki esošie biznesa centri – piemēram, Tēraudlietuve (~ 2 700 m<sup>2</sup>) un Europa (~ 2 400 m<sup>2</sup>). Ieceres attīstīt A klases biroju ēku Skanstes rajonā izteikusi arī ELL Nekustamie Īpašumi.
- Pēc LR Valsts ieņēmumu dienesta pārcelšanās uz jauno ēku Tālejas ielā, atbrīvojās lielas zemākas klases biroju telpu platības, kas vēl aizvien nav iznomātas jauniem nomniekiem. Atsevišķiem šīs klases biroju centriem ir mainījies pārvaldītājs, notiek izmaiņas biroju iznomāšanas politikā, tādēļ pilsētas centrā ir relatīvi augsts vakances rādītājs.

**Biroja centru brīvo telpu īpatsvars Rīgā  
pa klasēm un pēc atrašanās vietas, %**

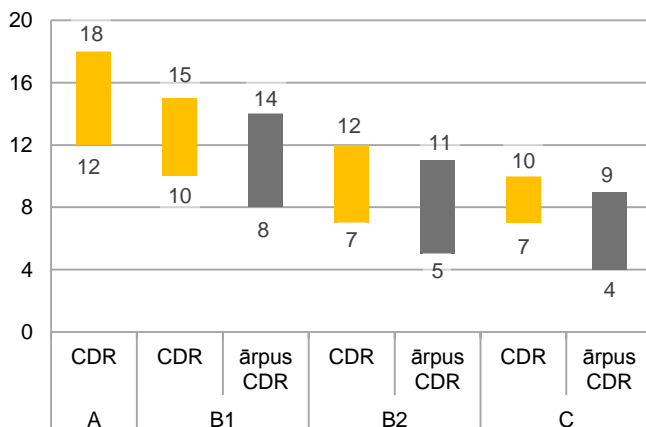
Klase	CDR	Ārpus CDR
A	2,0%	-
B1	2,1%	2,9%
B2	13,3%	9,7%
C	32,2%	4,2%

CDR – Centrālais darījumu rajons

## REĢIONU PILSĒTAS

- Reģionos biroju nomas tirgus ir vismazāk aktīvais komercobjektu segments. Brīvo telpu īpatsvars ir pietiekams, sevišķi ārpus pilsētu centriem. Taču, nereti arī reģionu pilsētu centrālajās daļās, pieprasījums ir lielāks nekā piedāvājums, kas izskaidrojams ar labas kvalitātes telpu trūkumu. Šī faktora ietekmē biroju nomas maksas pat pilsētas centra ietvaros var būtiski atšķirties.

**Iznomātāju prasītās telpu  
nomas maksas biroju centros  
2015.gada 2.ceturksnī, EUR/m<sup>2</sup> mēnesī**



Avots: Latio

Biroju tirgus pārskats, Rīga, 2015. gads. LATIO Tirgus analīzes nodaļa. Datu publicēšana bez atsauces uz avotu aizliegta!

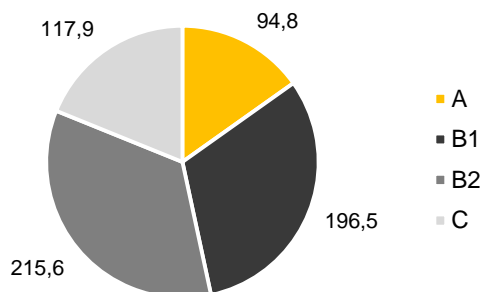
## PIEPRAŠĪJUMS

- Nomnieku rīcība biroju nomas tirgū ir atkarīga no prioritātēm. Ja biznesā tas ir nepieciešams un uzņēmuma finansiālais stāvoklis atļauj, tad priekšroka tiek dota nedaudz dārgākām, bet kvalitatīvākām telpām.
- Uzņēmumi, kuriem noteicošais ir ekonomiskais faktors un telpu līmenis ir sekundārs, izvēlas nomāt lētākas telpas biroju centros vai namīpašumos ārpus pilsētas centrālā darījumu rajona
- Viens no faktoriem, kas kavē centra biroju iznomāšanu ir nomnieku pieaugošā nepieciešamība pēc stāvvietām.

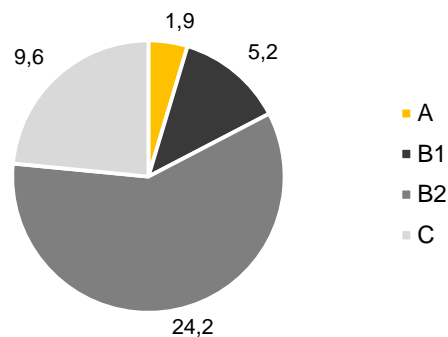
## NOMAS MAKSAS

- Pieprasījums ir stabils, tāpēc arī nomas maksu līmenis saglabājas stabils. Atsevišķos biroju centros, noslēdzoties krīzes laikā slēgtajiem nomas līgumiem, maksas tiek paaugstinātas līdz tirgus līmenim.
- Latio speciālisti paredz, ka kopumā nomas maksas tuvākajā laikā nepieaugs, bet atsevišķos segmentos, iespējams, pat samazināsies.
- Nomas cenu grafikā ir atspoguļotas iznomātāju prasītās nomas maksas, taču faktiskās maksas konkrētiem darījumiem var būt arī mazākas, īpaši tad, ja darījums tiek slēgts ar lielu un stabilu nomnieku.
- Nomas maksu plašais diapazons daļēji ir saistīts arī apsaimniekošanas maksu izmēru un iznomātāju atšķirīgo izpratni par apsaimniekošanas un nomas maksas piemērošanu. Nomniekus interesē kopīgais galējais maksājums.
- Biroju apsaimniekošanas maksas biroju centros variē no 1 līdz 6 EUR/m<sup>2</sup>.

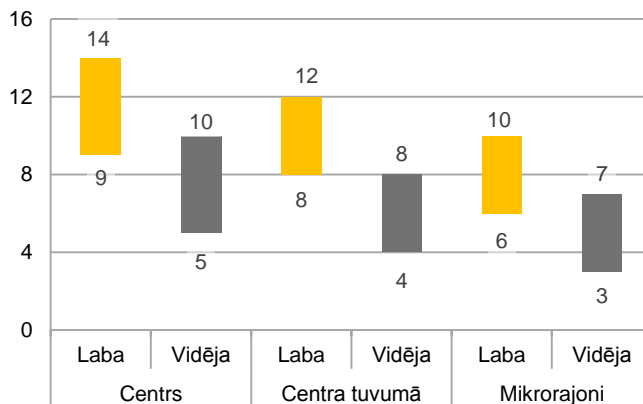
## Biroja centru kopējās iznomājamās platības, tūkstoši m<sup>2</sup>



## Biroja centru brīvo telpu kopējā platība pa klasēm, tūkstoši m<sup>2</sup>



## Iznomātāju prasītās telpu nomas maksas namīpašumos 2015.gada 2.ceturksnī, EUR/m<sup>2</sup> mēnesī



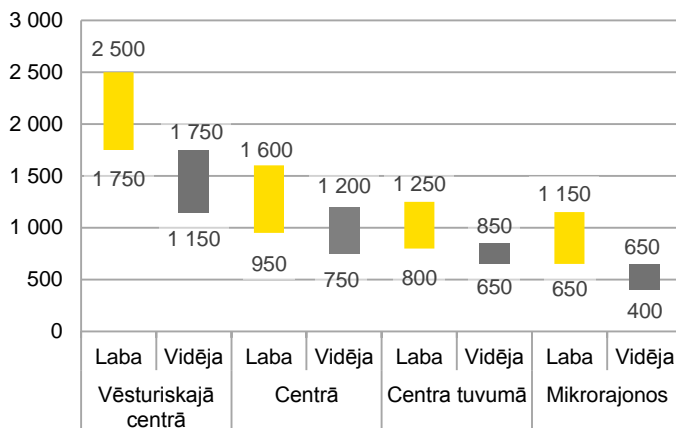
Avots: Latio

# BIROJU PĀRDOŠANA

## CENAS

- Biroju telpu cenas pirmskara ēkās pilsētas vēsturiskajā centrā ir pielīdzināmas neremontētu dzīvokļu iegādes cenām. Renovētā ēkā ar kondicionēšanas sistēmu un iebūvētu liftu cena var sasniegt 2 500 EUR/m<sup>2</sup> un vairāk.
- Izmomātu biroja ēku pārdošanā cenu ierasti izsaka ienesīguma izteiksmē, kas atkarībā no novietojuma pilsētā, ēkas un nomnieku kvalitātes var variēt no 6,5% līdz 9%.
- Pirmajā pusgadā Ir notikuši vairāki ievērojami biroju centru pārdošanas darījumi – Reģionāla Investīciju Banka ir iegādājusies ēku Alunāna ielā 2 par 14,7 miljoniem eiro, igauņu investīciju fonds izsolē iegādājies ēku Lāčplēša ielā 20a par gandrīz 9 miljoniem eiro.
- Cenas iznomātiem *trophy-asset* tipa biroju centriem CDR aug kā ienesīguma, tā cenas par kvadrātmetru ziņā.
- Tomēr aktīviem, kur aprēķinos nav *prestīža* faktora, cenas ir diezgan stabilas un atkarīgas no nomas ienākumiem un ēkas kvalitātes.

Tipiskas biroju ēku pārdošanas cenas 2015.gada 2.ceturksnī, EUR/m<sup>2</sup>



Avots: Latio

# BIROJU TELPAS REĢIONU PILSĒTĀS

## TIRGUS AKTIVITĀTE

- No visiem komercīpašumu segmentiem, biroju telpu tirgus reģionos ir visneaktīvākais. Pēdējā gada laikā ir notikuši tikai daži biroju centru pirkšanas darījumi, un arī nomas tirgū pieprasījums ir ļoti mazs. Lielāko telpu nomnieki tradicionāli ir banku, valsts iestāžu un lielo uzņēmumu filiāles.

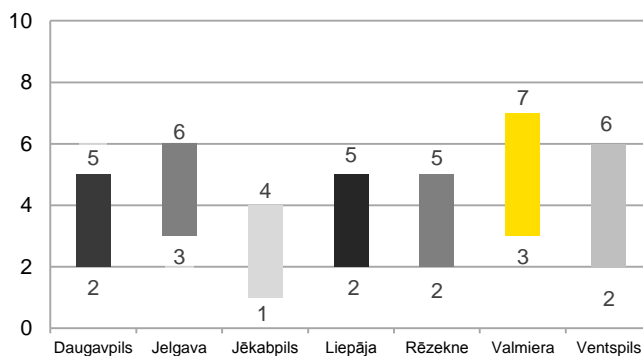
## PIEDĀVĀJUMS

- Mazā pieprasījuma dēļ piedāvājums gandrīz visos reģionos pārsniedz pieprasījumu, bet cenu pieaugums tuvākajā laikā nav paredzams.
- Patiecoties sabalansētai pilsētas ekonomikai un biroju telpu tirgum, nedaudz atšķirīga situācija ir Valmierā, kur atbilstošu vakanču ir maz, pieprasītās tiek nedaudz lielākas telpas un arī tipiskā cena nedaudz augstāka.
- Lielākoties visās lielākajās reģionu pilsētās ir pietiekami daudz vakantu biroja telpu, bet atsevišķos gadījumos, kā piemēram, Jēkabpilī ir jūtams to trūkums pilsētas centrālajā daļā, kur pieprasījums pēc noteikta veida telpām paaugstina arī konkrēto telpu nomas maksu.
- Jauni biroju centri netiek būvēti, jo pie šādām trīs maksām un vāja pieprasījuma to celtniecība neatmaksājas. Šobrīd lielāks uzvars ir uz esošo telpu sakārtošanu un modernizāciju.

## PIEPRASĪJUMS

- Vietējo uzņēmumu vajadzībām parasti atbilst telpas platībā ap 20 - 40 m<sup>2</sup>, kas paredzētas diviem vai trim darbiniekiem.
- Maz pieprasītās ir lielās biroju platības ar 100 un vairāk kvadrātmetriem, šajā segmentā vakanču ir vairāk, nomas darījumu mazāk, bet īpašnieki cenšas telpas pielāgot mazāku nomnieku prasībām.

Tipiskās biroju iznomātāju prasītās nomas maksas reģionu pilsētās 2015.gada 2.ceturksnī, EUR/m<sup>2</sup> mēnesī



Avots: Latio

## Latio nodaļu adreses

### Rīgas reģions

*Rīga/Centrālais birojs*  
K. Valdemāra iela 8,  
Rīga, LV-1010  
tālrunis +371 67032300  
e-pasts latio@latio.lv

*Rīga/Purvciema nodaļa*  
Madonas iela 27,  
Rīga, LV-1035  
tālrunis +371 67549355  
e-pasts purvciems@latio.lv

*Limbažu nodaļa*  
SIA Latio vērtētāji &  
konsultanti Vidzemē  
Rīgas iela 7,  
Limbaži, LV-4001  
tālrunis +371 26334584  
e-pasts limbazi@lvkv.sia.lv

*Tukuma nodaļa*  
Katrīnas laukums 1,  
Tukums, LV-3101  
tālrunis +371 63125319  
e-pasts tukums@latio.lv

### Kurzemes reģions

*Liepājas nodaļa*  
Graudu iela 27/29,  
Liepāja, LV-3401  
tālrunis +371 63422190  
e-pasts liepaja@latio.lv

### Latgales reģions

*Daugavpils nodaļa*  
Ģimnāzijas iela 34/36-13,  
Daugavpils, LV-5400  
tālrunis +371 65429515  
e-pasts daugavpils@latio.lv

### Vidzemes reģions

*Alūksnes nodaļa*  
SIA Latio vērtētāji &  
konsultanti Vidzemē  
Pils iela 27,  
Alūksne, LV-4301  
tālrunis +371 64322452  
e-pasts ita@lvkv.sia.lv

*Valkas nodaļa*  
SIA Latio vērtētāji &  
konsultanti Vidzemē  
Rīgas iela 11  
Valka, LV-4701  
tālrunis +371 64725346  
e-pasts valka@lvkv.sia.lv

### Zemgales reģions

*Jelgavas nodaļa*  
Lielā iela 15,  
Jelgava, LV-3001  
tālrunis +371 63046480  
e-pasts jelgava@latio.lv

*Rīga/Centra nodaļa Elizabete*  
Elizabetes iela 20,  
Rīga, LV-1050  
tālrunis +371 67201929  
e-pasts nodajaelizabetes@latio.lv

*Jūrmalas nodaļa Majori*  
Jomas iela 30, Majori,  
Jūrmala, LV-2015  
tālrunis +371 67755506  
e-pasts jurmala@latio.lv

*Ogres nodaļa*  
Brīvības iela 22,  
Ogre, LV-5001  
tālrunis +371 65035733  
e-pasts ogre@latio.lv

*Talsu nodaļa*  
K. Valdemāra iela 17,  
Talsi, LV-3201  
tālrunis +371 63221922  
e-pasts talsi@latio.lv

*Preiļu nodaļa*  
Raina bulvāris 24,  
Preiļi, LV-5301  
tālrunis +371 65307407  
e-pasts latio@latio.lv

*Cēsu nodaļa*  
SIA Latio vērtētāji &  
konsultanti Vidzemē  
Raunas iela 15,  
Cēsis, LV-4101  
tālrunis +371 64127447  
e-pasts cesis@lvkv.sia.lv

*Valmieras nodaļa*  
SIA Latio vērtētāji &  
konsultanti Vidzemē  
Rīgas iela 39,  
Valmiera, LV-4201  
tālrunis +371 64207022  
e-pasts lvkv@lvkv.sia.lv

*Jēkabpils nodaļa*  
Katoļu iela 6,  
Jēkabpils, LV-5202  
tālrunis +371 65237177  
e-pasts jekabpils@latio.lv

*Rīga/Imantas nodaļa*  
Anniņmuižas bulvāris 88,  
Rīga, LV-1029  
tālrunis +371 67440000  
e-pasts imanta@latio.lv

*Jūrmalas nodaļa Kauguri*  
Nometņu iela 4, Kauguri,  
Jūrmala, LV-2016  
tālrunis +371 67740777  
e-pasts kauguri@latio.lv

*Siguldas nodaļa*  
Pils iela 2,  
Sigulda, LV-2150  
tālrunis +371 67976723  
e-pasts sigulda@latio.lv

*Ventspils nodaļa*  
Kuldīgas iela 11,  
Ventspils, LV-3601  
tālrunis +371 63629566  
e-pasts ventspils@latio.lv

*Rēzeknes nodaļa*  
18. novembra iela 16,  
Rēzekne, LV-4600  
tālrunis +371 64628277  
e-pasts rezekne@latio.lv

*Gulbenes nodaļa*  
SIA Latio vērtētāji &  
konsultanti Vidzemē  
O.Kalpaka iela 62,  
Gulbene, LV-4401  
tālrunis +371 26544881  
e-pasts ita@lvkv.sia.lv

## Latio

*Nekustamo īpašumu  
tirdzniecība, īre noma,  
vērtēšana, konsultācijas,  
pakalpojumi korporatīvajiem  
klientiem, tirgus analīze*  
Centrālais birojs  
K. Valdemāra iela 8,  
Rīga, LV-1010  
tālrunis +371 67032300  
fakss +371 67032302  
e-pasts latio@latio.lv  
www.latio.lv

## Metrum

*Mērniecība, teritorijas  
plānošana, fotogrammetrija,  
GIS apstrāde*  
Ģertrūdes iela 47,  
Rīga LV-1011  
info +371 80008100  
tālrunis +371 67860311  
fakss +371 67609044  
e-pasts metrum@metrum.lv  
www.metrum.lv

## Latio Namsaimnieks

*Apsaimniekošana,  
pārvaldīšana, ēku renovācija,  
siltināšana*  
Elizabetes iela 20,  
Rīga LV-1050  
tālrunis +371 67357700  
mob.tāl. +371 22120000  
fakss +371 67218092  
e-pasts  
namsaimnieks@latio.lv  
www.lationamsaimnieks.lv