

Biroju nomas tirgus pārskats par 3. ceturksni

Rudens atnākšana ir ieviesusi pārmaiņas biroju nomas tirgū. Līdz ar atvaļinājumu laika beigām un mācību iestāžu darbības atsākšanos ir novērojama aktivitātes palielināšanās. Kaut arī nomniekiem arvien biežāk nākas saskarties ar ierobežotas izvēles iespējām, biroju telpu piedāvājums joprojām ļauj izšķirties par labāko un piemērotāko telpu risinājumu. Lai gan biroju telpu piedāvājums turpina sarukt, ekonomiskā aktivitāte un Latvijas attīstības perspektīvasairo zonas ietveros tuvākajos gados nekustamo īpašumu attīstītājiem nedos pamatojumu jaunu biroju ēku būvniecībai.

Piedāvājums

Šobrīd biroju telpu nomas tirgum Rīgā tiek piedāvātas A un B klases nomas platības vairāk kā 500 000m² apmērā 65 biroju centros. A klases ēkās atrodas ap 20% iznomājamo un brīvu biroja platību. Tā kā vairums no A klases ēkām tiek izmantotas komercbanku vajadzībām, iespējas nomāt šīs klases biroja telpas ir limitētas, tādēļ nomniekiem kā alternatīva tiek piedāvātas B klases biroju telpas ar augstu tehnisko nodrošinājumu. Pretstatā A klases biroju telpām šādam piedāvājumam ir mazāk veiksmīgs ēku novietojums.

Ņemot vērā, ka Rīgā vairāki A klases biroju kvartāli ir tapšanas stadijā, sagaidāms tieši A klases komercietelpu piedāvājuma pieaugums; par perspektīvāko projektu var tikt uzskatīta Skanstes ielas komercapbūve, kā arī Ķīpsalas daļa, kur jau esošo "Sauls akmeni" drīzumā papildinās biznesa centrs "Z-Towers", lai gan vēl joprojām nav pilnīgas pārliecības, vai šajā projektā tiks iekļautas arī biroju platības. Attīstības procesā atrodas arī Rīgas centrālajā daļā izvietotie biroju telpu projekti.

Tuvākā pusgada laikā tāpat sagaidāms papildus biroju telpu piedāvājuma palielinājums 50 000m² apmērā, kad ekspluatācijā tiks nodota Valsts ieņēmumu dienesta (turpmāk - VID) jaunā ēka Talejas ielā 1. Pārejot uz jauno ēku, tiks atbrīvotas VID struktūrvienību telpas četrpadsmit dažādās vietās, tādējādi biroju nomas tirgū būs pieejamas dažādas klases un apdares līmeņa platības, no kurām lielākā daļa atrodas Rīgas centrā.

Pieprasījums

ARCO REAL ESTATE apkopotā statistika norāda, ka pieprasītākās biroju platības nepārsniedz 150m². Augstākās klases biroja telpas pārsvarā pieprasa uzņēmumi, kuros tiek nodarbināti vismaz desmit cilvēki, taču C klases telpas iecienījuši dažādu nozaru uzņēmumi, uzsākot uzņēmējdarbību ar pāris darbiniekiem, vai arī uzņēmumi, kuriem ierobežotais budžets un/ vai ekonomiski izdevīgais novietojums neļauj pāriet uz A vai B klases telpām. B klases nomas platības visbiežāk meklē dažādi konsultāciju vai tirdzniecības uzņēmumi, kuri nav apmierināti ar esošo telpu tehnisko stāvokli. Nomniekiem ir svarīga autotransporta novietošanas iespēja blakus biroju telpu ēkai gan darbiniekiem, gan klientiem; šo apstākli par priekšrocību neuzskata tikai niecīga daļa nomas telpas meklējošo klientu. Lielās biroju nomas platības, kas pārsniedz 800m², visbiežāk pieprasa starptautiskas kompānijas, kuru nodarbošanās pārsvarā saistīta ar finanšu starpniecības, apdrošināšanas vai IT pakalpojumu sniegšanu. Arī zvanu apkalpošanas uzņēmumu interešu lokā ir minēto platību biroju telpas. Prognozējams, ka nomnieku pāriešana uz mazāku platību vai zemākas klases birojiem turpināsies vismaz turpmākos trīs gadus, šāda tendence saistīta ar lēno valsts ekonomisko situāciju un nomnieku izdevumu optimizēšanu.

Brīvo telpu īpatsvars

Arvien biežāk novērots, ka Rīgā esošajās biroju ēkās nav brīvu telpu vai nomas piedāvājums sarucis, piemēram, A un B klases ēkās brīvo telpu skaits ir samazinājies līdz 7 - 12% no iznomājamo biroju kopskaita atkarībā no vietas. Tajā pat laikā A un B klases biroju ēku īpašniekiem nerodas grūtības ar nomnieku piesaisti tādām telpām, kuru platība nepārsniedz 150m².

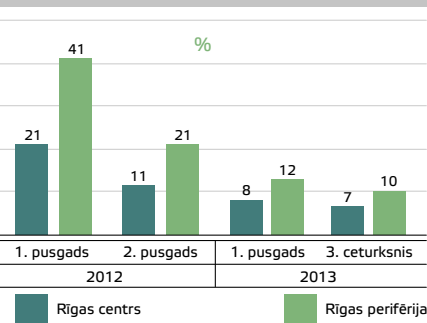
Vislielākais brīvo telpu īpatsvars joprojām sastopams nerenovētās padomju laika biroja celtnēs vai industriālos kompleksos ar nepietiekamu apdares līmeni: C klases biroja telpās brīvo telpu īpatsvars ir no 19 līdz 29%.

C klases brīvo telpu īpatsvars ļauj ilgtermiņa nomniekiem iegūt salīdzinoši lētas biroju platības, pirms tam pašiem veicot nepieciešamos uzlabojumus. Dažkārt telpu īpašnieki saskata iespēju daļēji vai pilnībā kompensēt nomnieka veiktos ilgtermiņa ieguldījumus telpu uzlabojumos.

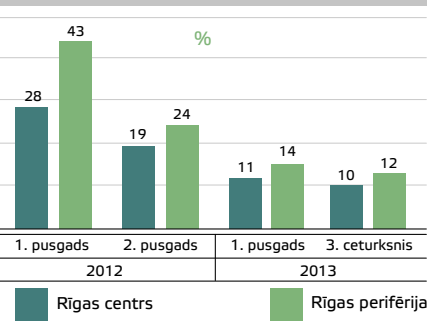
Tirgus indikatori, 3. ceturksnis, 2013

Nodarbinātība	↑
Inflācija	→
Patērētāju noskaņojums	↑
Investoru noskaņojums	→
EURIBOR likme	→
Biroju nomas maksas	↑
Brīvo biroju platību skaits	↓

Brīvo A klases biroju telpu īpatsvars



Brīvo B klases biroju telpu īpatsvars



Brīvo C klases biroju telpu īpatsvars

