



# KOMERC- ĪPAŠUMU tirgus



# ARCO REAL ESTATE

**Starptautisks uzņēmums ar vairāk nekā 20 gadu pieredzi Latvijas nekustamo īpašumu tirgū**



Starpniecības pakalpojumi –  
tirdzniecība, īre, noma



Nekustamo īpašumu vērtēšana



Investīciju objekti



Tirgus analīze



Konsultāciju dienests



Mārketinga pakalpojumi



Juridiskās konsultācijas



Aģentu apmācība



*Ļaujiet mums palīdzēt Jums!*



# Latvijas nekustamo īpašumu tirgus pārskats 2017

## Komercīpašumu tirgus

### Saturs

---



<b>Biroju nomas tirgus pārskats</b>	<b>4</b>	<b>Industriālo telpu nomas tirgus pārskats</b>	<b>11</b>
Komerctelpu tirgus ietekmējoši faktori	4	Piedāvājums	11
Biroju telpu piedāvājums	4	Pieprasījums	12
Biroju telpu pieprasījums	5	Nomas maksa	12
Nomas maksa	5	Brīvo telpu īpatsvars	13
Brīvo telpu īpatsvars	7	Tendences un prognozes	13
Tendences un prognozes	8		
<b>Tirdzniecības telpu nomas tirgus pārskats</b>	<b>8</b>	<b>Zemes īpašumi komerciāla un industriāla rakstura apbūvei</b>	<b>14</b>
Piedāvājums	8	Komercapbūves zeme (biroju ēkas, tirdzniecības centri, daudzdzīvokļu mājas u. c.)	15
Pieprasījums	9	Zemes īpašumi ražošanas, loģistikas vai industriālo parku izbūvei	17
Nomas maksa	10		
Brīvo telpu īpatsvars	10		
Tendences un prognozes	11		
		<b>Tirgus pārskata autori</b>	<b>18</b>

# BIROJU NOMAS TIRGUS PĀRSKATS

Latvijas ekonomikas attīstība 2017. gada laikā uzlabojās, pateicoties ārējam pieprasījumam un labvēlīgam privātā patēriņa līmeņa pieaugumam. Tāpat palielinājās investoru aktivitāte, savukārt Latvijas tautsaimniecība bija cieši integrēta starptautiskajos tirgos.

Jāatzīmē, ka pērn globālās ekonomikas attīstība bija ļoti vāja, līdz ar to saasinājās konkurence dažādos starptautisko tirgu virzienos – produktu, darba un kapitāla tirgū.

## KOMERCTELPU TIRGUS IETEKMĒJOŠI FAKTORI

### POZITĪVI IETEKMĒJOŠIE FAKTORI

- ▶ IKP izaugsme lielāka, nekā prognozēts.
- ▶ Labvēlīga privātā patēriņa attīstība.
- ▶ Bezdarba samazinājums.
- ▶ Atalgojuma kāpums.
- ▶ Krievijas ekonomikas atlabšana.
- ▶ Struktūrfondu apguves turpināšanās.
- ▶ Zemas aizdevumu likmes.
- ▶ Tūrisma attīstība.
- ▶ Pārtikas eksporta pieaugums.
- ▶ Tirdzniecības partnervalstu ekonomiskās izaugsmes turpināšanās.

### NEGATĪVI IETEKMĒJOŠIE FAKTORI

- ▶ Ierobežots darbaspēka piedāvājums.
- ▶ Latvija zaudē zemo algu konkurētspēju darbietilpīgās nozarēs.
- ▶ Trūkst investīciju produktivitātes kāpināšanai.
- ▶ Atalgojuma pieauguma dēļ pieaug būvniecības izmaksas.
- ▶ Neskaidra nerezidentu banku tālākā attīstība un to nākotnes ietekme uz finanšu nozares un valsts ekonomisko attīstību.



Foto: Z torņi

## BIROJU TELPU PIEDĀVĀJUMS

Rīgā 2017. gada beigās aktīvā būvniecības stadijā bija deviņi biroju projekti, kuru platība sasniedza gandrīz 114 000 m<sup>2</sup> no kopējā izīrējamo biroju telpu platību apjoma. Šo projektu starpā bija *New Hanza City* (iznomājamā platība 32 600 m<sup>2</sup>), *Z-torņi* (24 000 m<sup>2</sup>), *Europa Business* centra trešā kārtā (15 200 m<sup>2</sup>), *Business Garden Riga* Mārupē (14 000 m<sup>2</sup>) un *Loft Office* (4 000 m<sup>2</sup>). Novērotās tendences liecina, ka biroju telpu tirgu aizvien aktīvāk papildināja jaunas un tehnoloģiski kvalitatīvas ēkas ārpus Rīgas centra ar blakus esošu un ērti sasniedzamu sabiedriskā transporta tīklu un plašu autostāvvietu pieejamību.

Jāatzīmē, ka esošā situācija ar *ABLV* bankas likvidāciju šobrīd rada neskaidrības par *New Hanza City* tālāko attīstību, lai gan visticamākais scenārijs ir esošā projekta sadalīšana, kā rezultātā projektu, iespējams, īstenos vairāki attīstītāji.

Tāpat piedāvājumā parādīšies bankas telpas gan *Jupiter Centre*, gan biroju ēkā *Elizabetes ielā 23*, Rīgā.

### SASKAŅĀ AR ARCO REAL ESTATE DATIEM RĪGAS BIROJU ĒKU PLATĪBU STRUKTŪRA DALĪJUMĀ PĒC KLASĒS 2017. GADĀ BIJA ŠĀDA:

- ▶ A klases biroja telpas – 147 000 m<sup>2</sup>;
- ▶ B1 klases biroju telpas – 229 000 m<sup>2</sup>;
- ▶ B2 klases biroju telpas – 281 000 m<sup>2</sup>.

## BIROJU TELPU PIEPRASĪJUMS

2017. gadā tika iznomātas biroju telpas 25 500 m<sup>2</sup> platībā. Pieprasītākās no tām bija telpas platībā no 200 līdz 1 400 m<sup>2</sup> (vidēji 400 m<sup>2</sup>). Pērn nomas maksas, salīdzinot ar gadu iepriekš, saglabājās stabilas, kamēr brīvo

telpu īpatsvars samazinājās. Biroju telpu lielākie nomnieki pārstāvēja finanšu, banku, apdrošināšanas un IT sfēru. Pieprasījumu negatīvi ietekmēja uzņēmumu skaita samazināšanās, kā arī daudzu uzņēmumu pārāk īsais darbības

laiks. Lai arī tika dibināti jauni *startup* uzņēmumi, tomēr liela daļa no jaunajiem uzņēmējiem idejas nespēja attīstīt vai arī tiem trūka zināšanu kapitāla piesaistei.

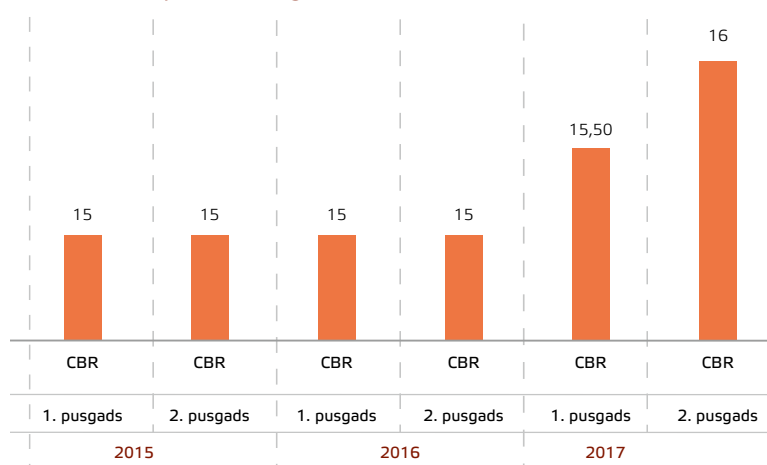
## NOMAS MAKSA

Biroja nomas maksas 2017. gadā kopumā saglabājās stabilas. Neliels pieaugums tika novērots gan A, gan B1 klases segmentā, kur klientu skaitam bija tendence pieaugt.

Nomas maksa galvenokārt bija atkarīga no ēkas tehniskā nodrošinājuma, kvalitātes un biroju ēkas reputācijas, ko galvenokārt veidoja ēkas apsaimniekošanas kvalitāte un ēkā esošie nomnieki.

Lielo nomnieku piesaistei svarīga loma bija gan kvalitatīvu ēku pieejamībai, gan arī valsts politikai attiecībā uz ārvalstu investoriem. A klases biroja telpu nomas maksa pērn svārstījās no 13 līdz 20 EUR/m<sup>2</sup> (vidēji 16 EUR/m<sup>2</sup>), savukārt B1 klases telpu nomas maksa bija robežās no 9 līdz 14 EUR/m<sup>2</sup>, bet B2 klases telpu nomas maksa – no 5 līdz 9 EUR/m<sup>2</sup>.

A klases biroju raksturīgās nomas maksas, EUR/m<sup>2</sup>



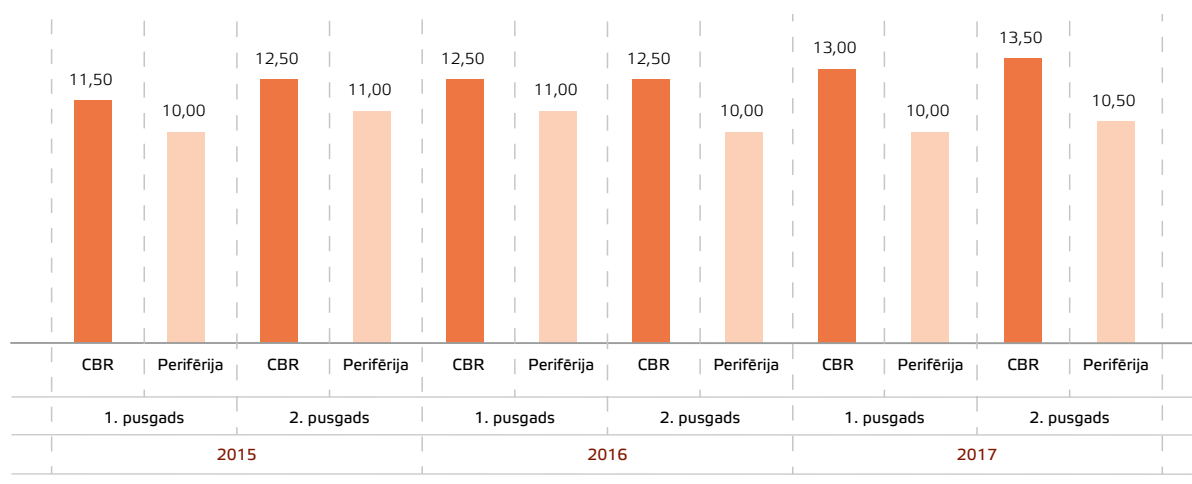
\* CBR - centrālais biznesa rajons

Avots: ARCO REAL ESTATE





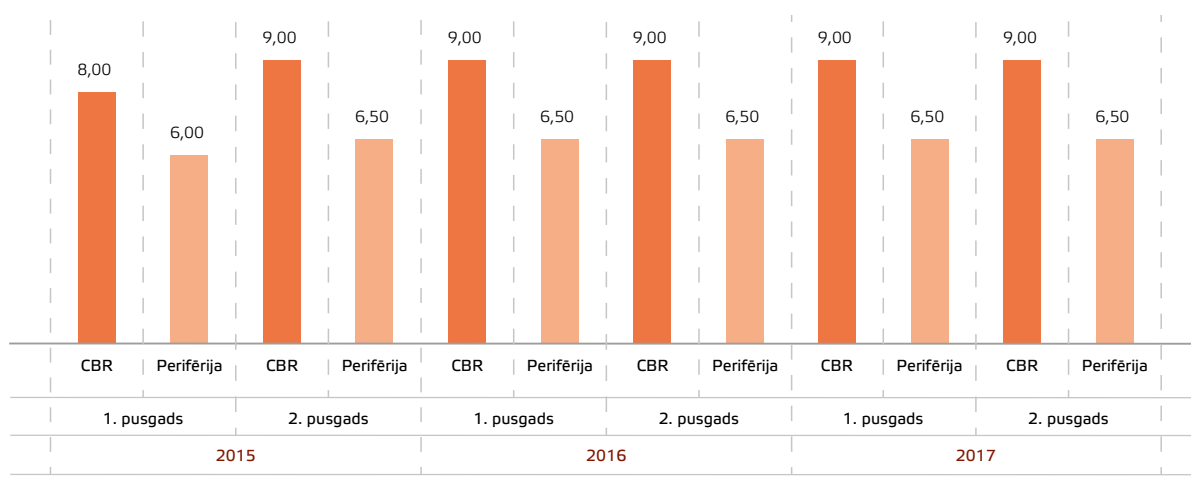
### B1 klases biroju raksturīgās nomas maksas, EUR/m<sup>2</sup>



\* CBR - centrālais biznesa rajons

Avots: ARCO REAL ESTATE

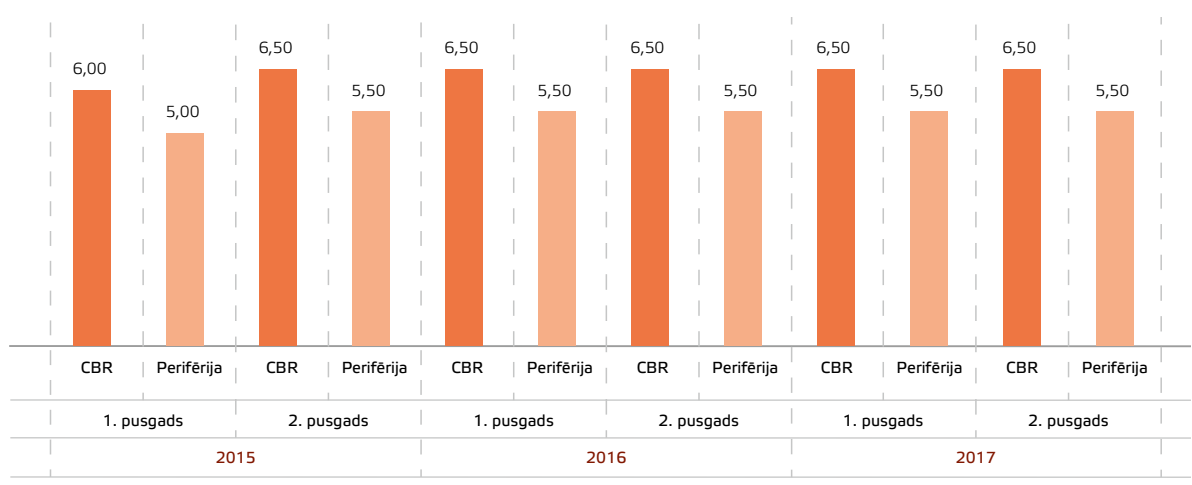
### B2 klases biroju raksturīgās nomas maksas, EUR/m<sup>2</sup>



\* CBR - centrālais biznesa rajons

Avots: ARCO REAL ESTATE

### C klases biroju raksturīgās nomas maksas, EUR/m<sup>2</sup>



\* CBR - centrālais biznesa rajons

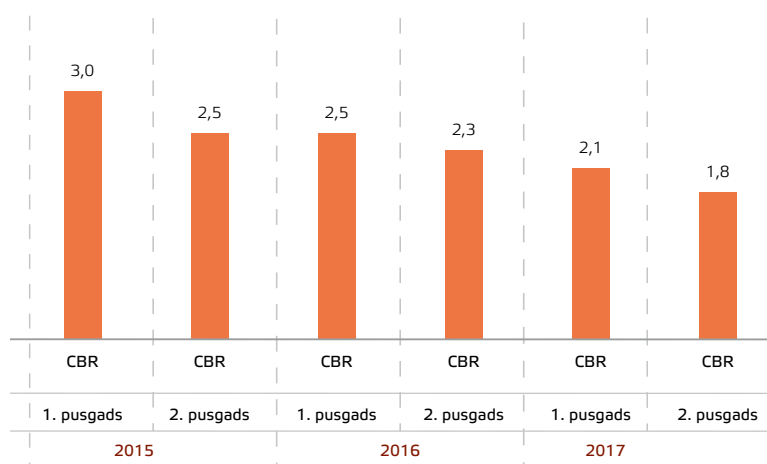
Avots: ARCO REAL ESTATE

## BRĪVO TELPU ĪPATSVARŠ

2017. gadā tika novērots arvien izteiktāks A klases telpu trūkums, brīvo telpu īpatsvaram samazinoties līdz 1,8 %. Daļēji to var izskaidrot ar faktu, ka A klases telpas galvenokārt izmantoja bankas un bija ierobežota citu nomnieku piesaiste. Pagājušajā gadā darbību uzsāka jauna A klases biroju ēka *Place11*. Nepilna gada laikā šajā ēkā tika iznomātas visas biroja telpas 14 500 m<sup>2</sup> platībā.

Tirgus tendences liecināja, ka attīstītājiem bija salīdzinoši viegli iznomāt tehniski labā stāvoklī esošas biroja telpas A vai B1 klases segmentā. Jāpiebilst, ka B1 klases biroju brīvo telpu īpatsvars pakāpeniski samazinājās, noslīdot līdz 5,8 % centrālajā darījuma rajonā esošajās ēkās un līdz 6,2 % ēkās ārpus aktīvā centra.

### A klases biroju brīvo telpu īpatsvars, %



\* CBR - centrālais biznesa rajons

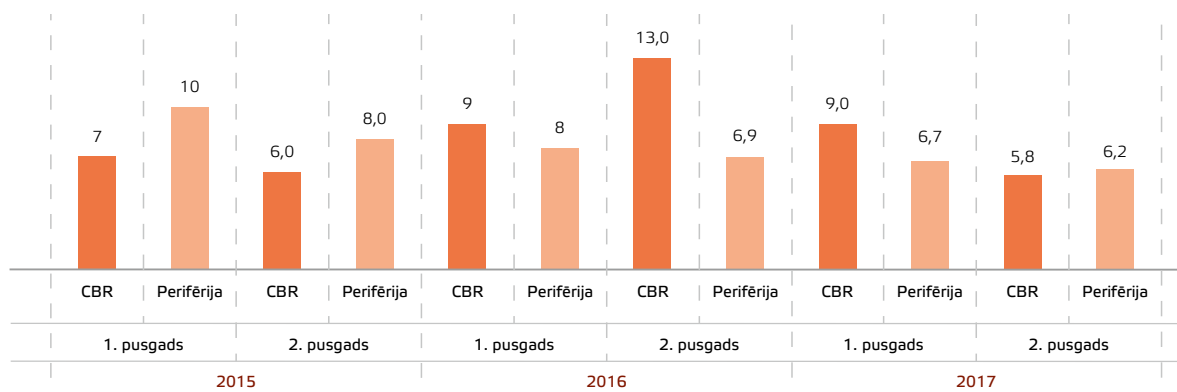
Avots: ARCO REAL ESTATE

B2 klases biroju telpām zemāku cenu un nomnieku mazākas mainības dēļ (pretēji B1 klasei) bija salīdzinoši zemi brīvo telpu rādītāji, tas ir, 3 % centrā un 4,6 % ārpus tā.

2017. gadā novērota tendence no mazāk pieprasītajām B1 klases biroju telpām pāriet uz A klases vai prestižākām B1 klases telpām.

7

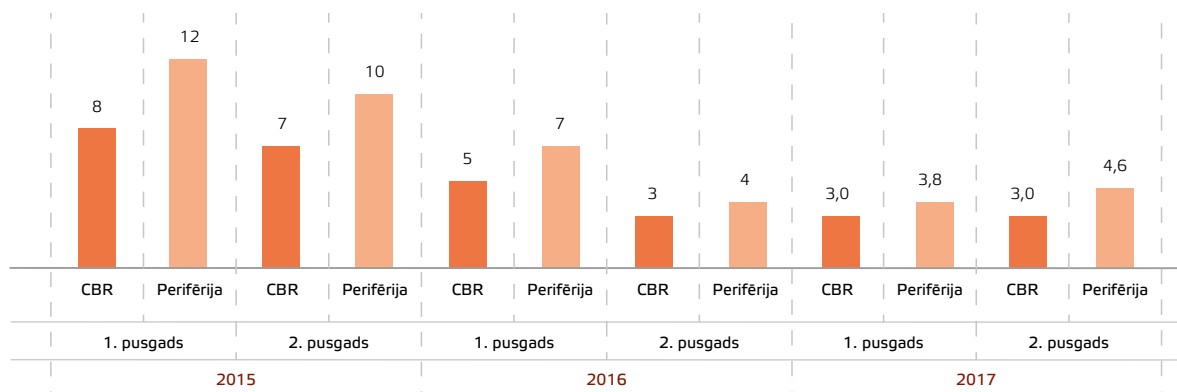
### B1 klases biroju brīvo telpu īpatsvars, %



\* CBR - centrālais biznesa rajons

Avots: ARCO REAL ESTATE

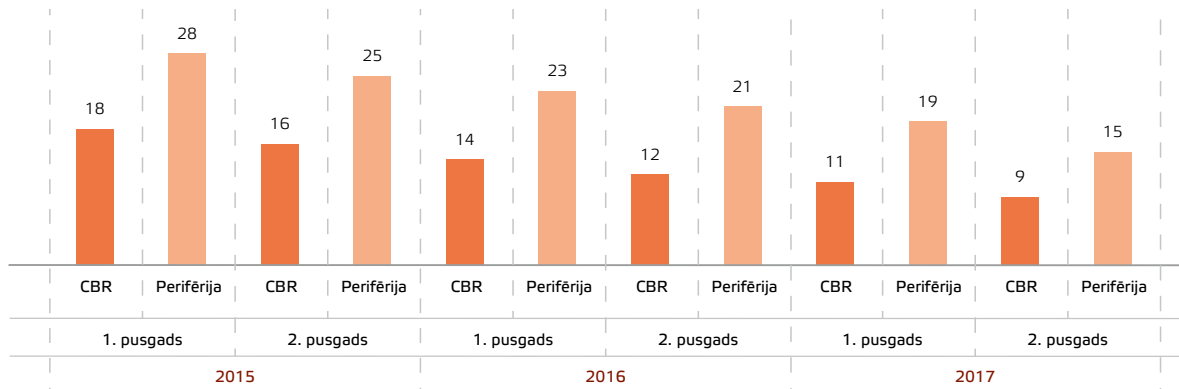
### B2 klases biroju brīvo telpu īpatsvars, %



\* CBR - centrālais biznesa rajons

Avots: ARCO REAL ESTATE

## C klases biroju brīvo telpu īpatsvars, %



\* CBR - centrālais biznesa rajons

Avots: ARCO REAL ESTATE

## TENDENCES UN PROGNOZES

Biroju tirgus piedāvājums pakāpeniski pieaugs, telpas galvenokārt tiks piedāvātas ekās ar ļoti labu redzamību un atpazīstamību pie maģistrāliem ielu posmiem, kas nomniekiem un viņu klientiem nodrošinās ērtu piekļuvi ēkai. Jaunu biroju ēku nomas maksas gada laikā pakāpeniski pieaugs par 0,50 – 1,00 EUR/m². Lai arī tuvāko gadu laikā ekspluatācijā tiks nodotas biroja telpas ap 30 000 m² platībā, brīvo platību īpatsvars nepalielināsies, bet visdrīzāk turpinās samazināties.

Saglabāsies biroju tirgus spēja gada laikā Rīgā un tās apkārtnē iznomāt papildu jaunas telpas 25 000 m² platībā. Tirgus attīstās, pieprasījums pēc jaunām un salīdzinoši viegli pielāgojamām telpām ir salīdzinoši liels.

Turpmākos gadus, kamēr darbinieku trūkums liks darba devējiem domāt par komfortablu darba vidi, pieprasījums pēc jaunām biroja telpām turpinās pieaugt.

Arvien lielāks pieprasījums būs pēc atpūtas telpām un "radošajām" zonām, ar kuru palīdzību būs iespējams paaugstināt darbinieku darba efektivitāti. Vislielākais pieprasījums pēc biroju telpām 2018. gadā gaidāms no IT kompānijām un zvanu centriem. Jāatzīmē, ka biroju telpu investīciju tirgū pieprasījums pārsniedza piedāvājumu, turklāt ar tendenci darījumiem sarukt ienesīguma likmju samazināšanās dēļ.

## TIRDZNICĪBAS TELPU NOMAS TIRGUS PĀRSKATS

Pieaugot vidējai darba algai Latvijā, tirdzniecības ēku attīstītāji plāno gatavot papildu telpu piedāvājumu. Tirdzniecības nozarē vienlaicīgi ar attīstību novērotas izmaiņas, kas vērstas uz iedzīvotāju paradumiem iepirkties lielveikalos arvien vairāk.

Ņemot vērā Latvijas iedzīvotāju salīdzinoši ierobežoto pirktspēju, paredzams, ka mazumtirdzniecībā ilgtermiņā attīstīsies budžeta klases veikali, piemēram, *IKEA* un *Lidl*. Tāpat jāpiemin, ka ierobežotais tirgus pakāpeniski samazinās nozares rentabilitāti.

Lai arī demogrāfiskā situācija Latvijā neuzlabojas, tuvākajos gados pirktspēju veicinās ES fondu apguve 2,4 miljardu eiro apmērā, kā arī *Rail Baltica* projekts 5,8 miljardu eiro apmērā. Iespējams, ka minētie faktori radīs mazumtirdzniecības nozares straujāku attīstību.

## PIEDĀVĀJUMS

Tirdzniecības ēku būvniecība 2017. gadā bija aktīvāka nekā iepriekšējos gados. Pērnā gada beigās tika atvērtas salonu telpas interjera preču centrā *Decco Centrs*, tur tika piedāvātas tirdzniecības telpas kopējā platībā virs 8 000 m² un noliktavu telpas 4 700 m² platībā. Tāpat tika uzsākta tirdzniecības centra *Akropole* un *IKEA* ēku būvniecība, kā arī tirdzniecības parka *Alfa* un *Origo* nākamās kārtas būvniecības darbi. Šo ēku kopējais apjoms

būs 160 000 m². Tajā pašā laikā veikalu tīkls *Lidl* uzsāka apbūves zemes iegādi, nopērkot vairāk nekā septiņus apbūves gabalus, lai uzsāktu veikalu būvniecību. Uzņēmuma darbības uzsākšana Latvijā ar vairāku desmitu veikalu atvēršanu nākotnē būs papildu izaicinājums tiešajiem konkurentiem. Esošie lielveikalu tīkli attīstīja jaunu konceptu – miniveikalu atvēršanu. Šādas idejas īstenošana pārsvarā paredzēta vietās, kur lielveikalu būvniecība

bija ierobežota. Tāpat attīstījās pašapkalpošanās norēķināšanās iespējas, kas samazināja veikalu administratīvās izmaksas. Jāsecina, ka aizvadītais gads bija neveiksmīgs veikalam *Prisma Latvija* – šī uzņēmuma darbība Latvijā tika apturēta, aizverot visus līdz šim esošos veikalus. Šis apstāklis ļāva paplašināties veikalam *Maxima Latvija*, kas, izmantojot iespēju, iznomāja gan tirdzniecības telpas *Rīga Plaza*, gan *Domina*.



## PIEPRASĪJUMS

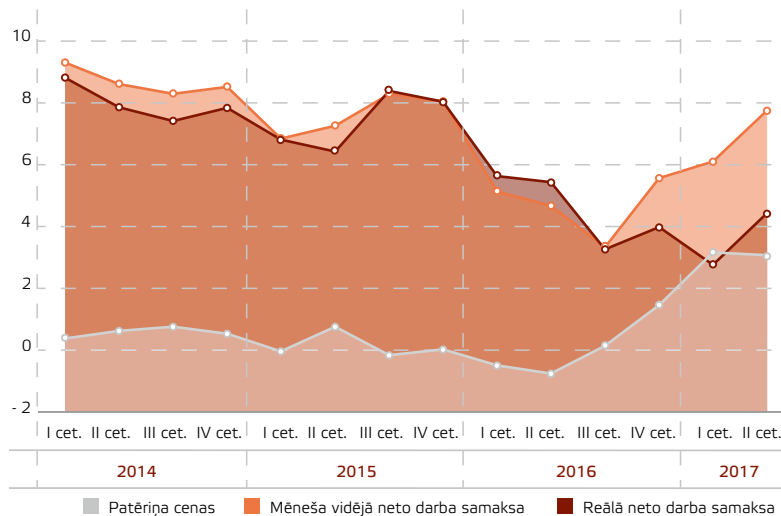
Pieprasījums pēc lielveikalu tirdzniecības vietām pērn palielinājās, tāpat pieauga tirdzniecības centru apgrozījums.

Tā kā patērētāji sev interesējošas preču grupas lielveikalos vēlējās atrast maksimāli ātri un par izdevīgu cenu, nomniekiem arvien rūpīgāk bija jāizvēlas nomas platības. Turklāt iepirkšanās paradumu maiņa veikaliem lika būt kreatīvākiem, izvēloties telpu atrašanās vietu un dizainu.

Arvien populārāka kļuva preču pasūtīšana internetā, kas patērētājiem deva iespēju izvēlēties gan iegādes vietu, gan veidu. Liela daļa no nomniekiem, piemēram, apģērbu un apavu veikalu īpašnieki, gaidīs jauno tirdzniecības centru – *Alfa* un *Akropole* – atvēršanu, lai uzsāktu savu darbību jaunās telpās. 2017. gadā pieprasītākās platības tirdzniecības centros bija no 150 līdz 250 m<sup>2</sup>, aktīvajā centrā no 120 līdz 180 m<sup>2</sup>, savukārt Vecrīgā – no 80 līdz 150 m<sup>2</sup>.

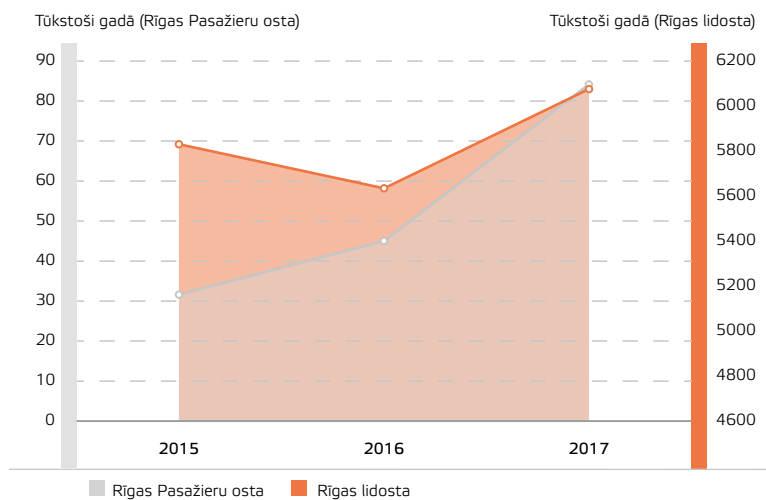
Rīgas mikrorajonos uzņēmējdarbību attīstīja un telpas nomāja uzņēmēji, kuri pārstāvēja tādus virzienus kā farmāciju, skaistuma kopšanu, ātro kredītu un lombardu pakalpojumus, alkohola veikalus, bižutēriju, kā arī bērnu rotaļlietu tirdzniecību. Tikmēr pilsētas ielu atsevišķos posmos salīdzinoši liels bija kādas noteiktas preču kategorijas veikalu īpatsvars, piemēram, Avotu ielā savu darbību turpināja kāzu saloni, bet Miera ielas posmā – nelielas kafējnīcas.

Patērēja cenu un vidējās darba samaksas pārmaiņas, salīdzinot ar iepriekšējā gada atbilstošo periodu, %



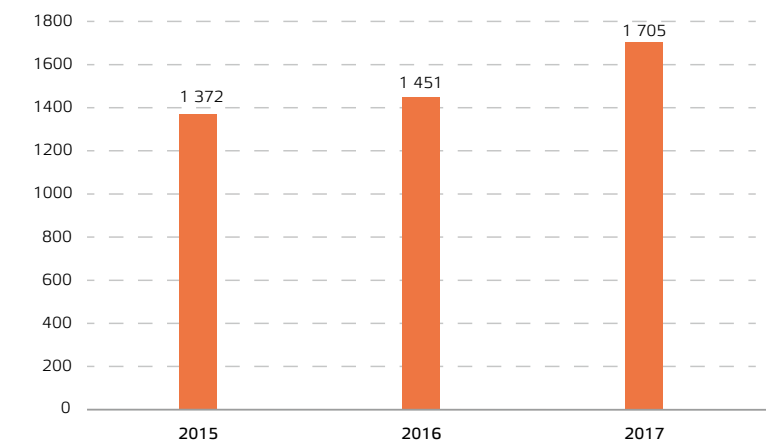
Avots: CENTRĀLĀ STATISTIKAS PĀRVALDE

Rīgas Pasažieru ostā un lidostā apkalpoto pasažieru skaits



Avots: Rīgas Brīvdostas pārvalde un starptautiskā lidosta "Rīga"

Apkalpoto cilvēku skaits viesnīcās un citās tūristu mītnēs (no janvāra līdz septembrim, tūkstoši)



Avots: CENTRĀLĀ STATISTIKAS PĀRVALDE





## NOMAS MAKSA

Tirdzniecības telpu nomas maksas, salīdzinot ar 2016. gadu, pērn būtiski nemainījās, lai gan jāatzīst, ka vājāk attīstītos tirdzniecības ielu posmos tika novērota pat neliela nomas maksu lejupslīde.

Vecrīgā nomas maksas mazliet samazinājās, vidēji tās bija ap 25 EUR/m<sup>2</sup>. Visaugstākās nomas maksas konstatētas tirdzniecības telpām Audēju, Vaļņu un Kaļķu ielā. Vecrīgā nomas maksa svārstījās

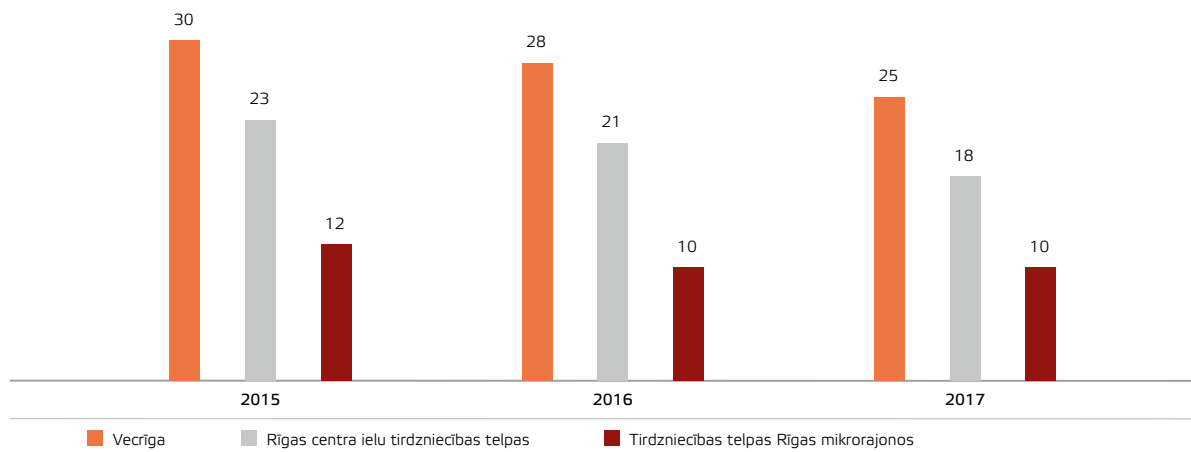
no 8 līdz 38 EUR/m<sup>2</sup>. Tirdzniecības telpu raksturīgākā nomas maksa bija no 25 līdz 30 EUR/m<sup>2</sup>. Savukārt ielu posmos, kam raksturīga mazāka gājēju plūsma un zemāka reputācija, tirdzniecības vietu raksturīgākā nomas maksa bija 10 – 15 EUR/m<sup>2</sup> apmērā.

Būtiska ietekme bija nomas maksu attiecībai pret pieprasītāko telpu izmēru. Tirdzniecības telpu platībām, kas Vecrīgā

pārsniedz 150 m<sup>2</sup>, tika novērots nomas maksas samazinājums, proti, par 10 – 25 %.

Rīgas tuvajā centrā tirdzniecības telpu raksturīgākā nomas maksa svārstījās no 18 līdz 25 EUR/m<sup>2</sup>. Savukārt ielu posmos ar mazāku gājēju plūsmu un zemāku reputāciju tirdzniecības vietu raksturīgākā nomas maksa bija 6 – 10 EUR/m<sup>2</sup> robežās.

Tirdzniecības telpu raksturīgākās nomas maksas, EUR/m<sup>2</sup>



Avots: ARCO REAL ESTATE

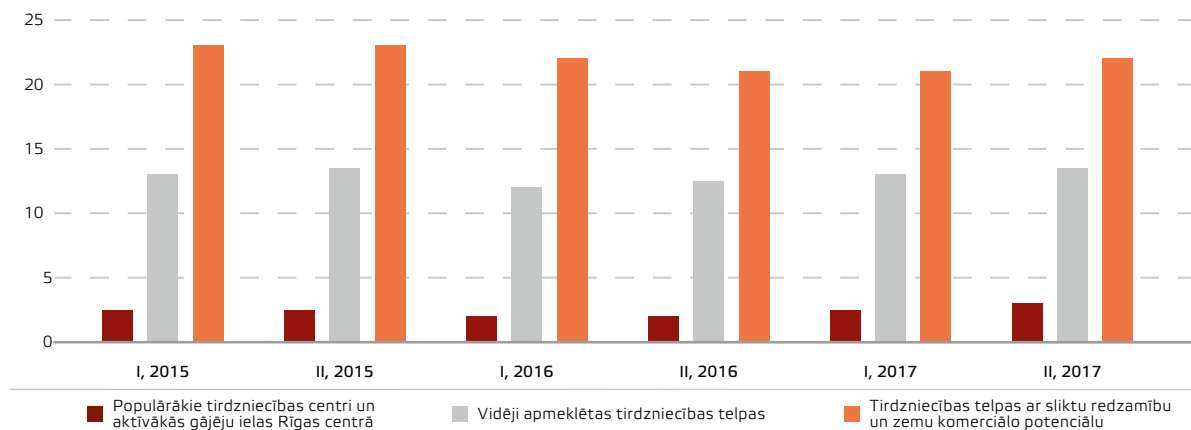
## BRĪVO TELPU ĪPATSVARS

Rīgas aktīvajā centrā pastāvīgi pieejamas bija 70 – 85 tirdzniecības vietas platībā no 35 līdz 300 m<sup>2</sup>, savukārt Vecrīgā pieejamas bija 8 – 10 tirdzniecības vietas platībā no 50 līdz 500 m<sup>2</sup>.

Brīvo telpu īpatsvars kopumā nepārsniedza 9,5 % no kopējā tirdzniecības telpu platību skaita. Apmeklētākajās tirdzniecības vietās brīvo telpu īpatsvars bija 3 % apmērā. Labi apmeklēto telpu

segmentā brīvo telpu īpatsvars nedaudz palielinājās – līdz 13,5 %, savukārt mazapmeklēto telpu īpatsvars palielinājās līdz 22 %.

Brīvo tirdzniecības telpu īpatsvars Rīgas centrā un tirdzniecības centros, %



Avots: ARCO REAL ESTATE

## TENDENCES UN PROGNOZES

Iedzīvotāju atalgojuma pieaugums, pirktspējas palielināšanās un tendence iepirkties tirdzniecības centros veicināja jaunu tirdzniecības telpu rašanos. Vienlaicīgi attīstījās arī vairāki Rīgai nozīmīgi iepirkšanās centri. Turklāt apmeklētība pieauga tajos tirdzniecības centros, kuros bija iespējams ērti novietot auto.

Prognozējams, ka tirdzniecības centru tuvumā turpināsies arī infrastruktūras attīstīšana.

Tikmēr nomas maksu būtisks pieaugums nav gaidāms, savukārt tirdzniecības vietām ielu posmos ar mazāku gājēju plūsmu un zemāku reputāciju prognozējams nomas maksu samazinājums.

Ņemot vērā, ka iedzīvotāji aizvien aktīvāk izmanto interneta iepirkšanās portālus, piemēram, *Ebay.com*, *Amazon.com*, *AliExpress.com* un citus, vietējie

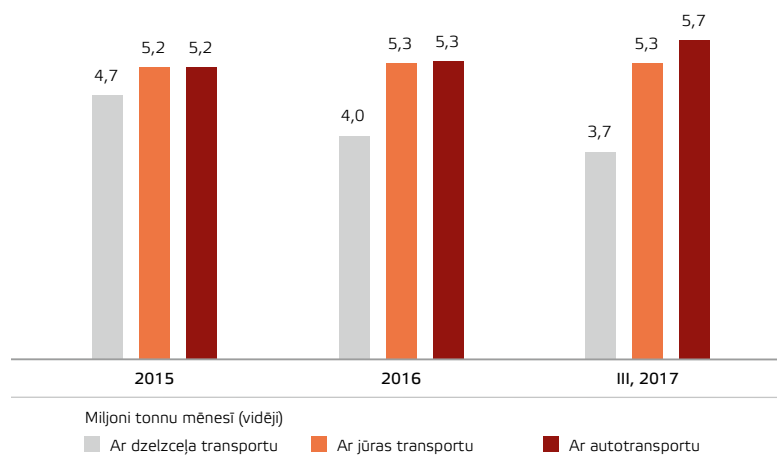
uzņēmēji šajā sfērā varētu saskarties ar pieaugošu konkurenci.

Vecrīgā un tuvajā centrā liela aktivitāte saglabāsies to nomnieku starpā, kuri daļēji orientējas uz tūristiem. Lai arī tūristu skaits no austrumu valstīm ir samazinājies, Latviju arvien vairāk apmeklē ciemiņi no Lielbritānijas, Vācijas, kā arī Skandināvijas valstīm. Var prognozēt, ka Vecrīgā attīstīsies suvenīru tirdzniecība, kā arī palielināsies dažādu ēstuvju skaits.

## INDUSTRIĀLO TELPU NOMAS TIRGUS PĀRSKATS

Lai arī aizvadītajā gadā ekonomiskā politika ar Krieviju bija atturīga, ārējais pieprasījums un investīciju kāpums valstī nodrošināja ekonomisko izaugsmi. Uzlabojoties banku finansējuma pieejamībai, tika veicināta interese par jaunu telpu iegādi un nomu. Neskatoties uz to, ka gan noliktavu un ražošanas telpu būvniecība notika gausi un salīdzinoši nelielos apjomos, projektu līmenī un celtniecības procesā Rīgā un tās apkārtnē bija vairāk nekā 100 000 m<sup>2</sup> papildu noliktavu un ražošanas telpu.

Kravas pārvadājumu apjoms, no 2013. līdz 2017. gadam



Avots: CENTRĀLĀ STATISTIKAS PĀRVALDE

## PIEDĀVĀJUMS

Industriālo telpu platību kopējo apjomu veidoja vairāk nekā 950 000 m<sup>2</sup>. Ap 150 000 m<sup>2</sup> loģistikas centru telpu pērn joprojām bija būvniecības stadijā. Rīgā 2017. gadā jaunu noliktavu un ražošanas ēku būvniecībai tika izsniegtas deviņas būvatļaujas. Arī telpu atjaunošanai tika izsniegtas būvatļaujas – deviņas ražošanas ēkām un septiņas noliktavu ēkām. Dažām no industriālajām ēkām tika mainīts izmantošanas mērķis, un tās pārtapa par viesnīcām vai

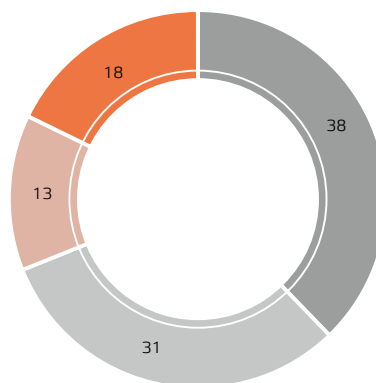
biroju telpām. Pagājušajā gadā lielākais ekspluatācijā nodotais industriālais centrs atrodas Ķekavā (20 000 m<sup>2</sup>). Tikmēr jauna un moderna, robotizēta noliktava aizvadītā gada beigās tika uzcelta Rīgas brīvdostas teritorijā, tās kopējā platība ir 12 500 m<sup>2</sup>. Tāpat arī tika uzsākta *Rimi* loģistikas centra vērienīga paplašināšana (42 000 m<sup>2</sup>). Salīdzinoši mazāka apjoma būvniecība notika Rīgā, Kārļa Ulmaņa gatvē, kā arī Piedrujas un Katlakalna ielā, kur ēku platība bija no 5 000 līdz 7 000 m<sup>2</sup>.



## PIEPRASĪJUMS

2017. gada beigās lielu aktivitāti izrādīja ražošanas uzņēmumi, kas meklēja metālapstrādes, kokapstrādes, kā arī koģenerācijas vajadzībām atbilstošas telpas vairāk nekā 3 000 m<sup>2</sup> lielā platībā. Ražošanas telpu pielāgošanai parasti bija nepieciešamas ievērojami lielākas investīcijas nekā noliktavām, tādēļ bieži vien pirmās tika meklētas platībā no 1 000 m<sup>2</sup>. Arī cena bija mazāka nekā jaunas ēkas būvniecības izmaksas.

### Pieprasījuma struktūra pēc industriālo telpu lieluma 2017. gadā, %



■ < 150 m<sup>2</sup> ■ 150 - 500 m<sup>2</sup> ■ 500 - 1 500 m<sup>2</sup> ■ 1 500 m<sup>2</sup> <

Avots: ARCO REAL ESTATE

Saskaņā ar ARCO REAL ESTATE datiem 38 % klientu (no kopējā pieprasījuma apjoma) vēlējās atrast salīdzinoši nelielas noliktavas vai ražošanas telpas platībā līdz 150 m<sup>2</sup>, savukārt par lielām telpām, kuru platība pārsniedza 1 500 m<sup>2</sup>, interesi izrādīja 18 %. Vairāki nomnieki vēlējās atrast pilnīgi jaunas, modernas noliktavu telpas lielos loģistikas centros, kur nākotnē būtu iespēja paplašināt uzņēmējdarbībai paredzētas telpas. Jāpiebilst, ka pērn pieprasījums pēc telpām izdevīgā atrašanās vietā bija augstāks nekā

piedāvājums. Līdz ar to šādas telpas noma tika piedāvāta jau ēkas būvniecības laikā.

Pēc aptuvenām prognozēm un pieprasījuma dinamikas spriežot, Rīgā un tās apkārtnē katru gadu iespējams iznomāt ap 80 000 m<sup>2</sup> jaunu industriālo telpu, taču jāņem vērā būtisks un būvniecību ietekmējošs faktors – Rīgas tuvumā esošas industriālās apbūves zemes ierobežota pieejamība nākotnē.

### NOMAS MAKSA

Pērn nomas maksu pieaugums bija neliels. Jaunās noliktavu ēkās nomas maksa bija vidēji 3,50 – 5,00 EUR/m<sup>2</sup>, savukārt apsaimniekošanas maksa, kurā bija ietvertas apkārtnes uzkopšanas, ēkas ekspluatācijas un nekustamā īpašuma nodokļa izmaksas, nepārsniedza 0,50 EUR/m<sup>2</sup>.

Ņemot vērā, ka pieauga interese arī par neatjaunotām telpām, nomas maksa šajā segmentā pieauga vidēji par 20 – 30 %, sasniedzot 1,80 – 2,50 EUR/m<sup>2</sup>.



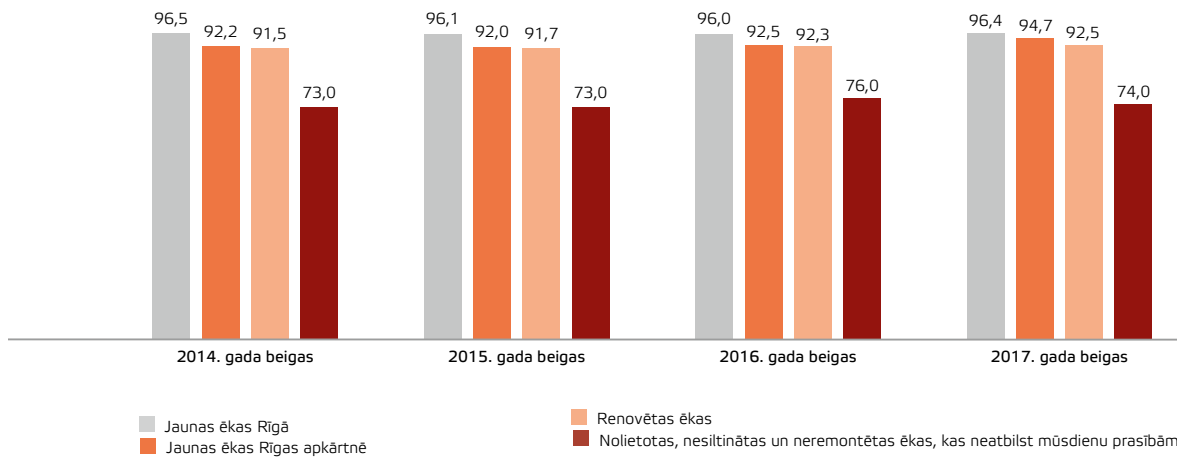
## BRĪVO TELPU ĪPATSVARS

Pērn Rīgā un tās apkārtnē brīvo platību apjoms pieauga, galvenokārt palielinoties neremontētu telpu apjomam. Ražošanai atbilstošas kopumā bija 33 % neiznomātu

noliktavas telpu, kuru kopējā platība sasniedza 150 000 m<sup>2</sup>. Vislielākais pieprasījums bija pēc kvalitatīvām telpām Rīgas un tās apkārtnes jaunbūvēs izdevīgā atrašanās vietā ar ērtu piekļuves

iespēju. Šādās ēkās brīvo telpu īpatsvars bija salīdzinoši zems, proti, 3,6 – 5,3 % robežās atkarībā no atrašanās vietas.

### Industriālo telpu platību noslogojums, %



Avots: ARCO REAL ESTATE

## TENDENCES UN PROGNOZES

Prognozējams, ka 2018. gadā, kā arī 2019. gada sākumā tiks uzbūvētas jaunas industriālās telpas 120 000 m<sup>2</sup> platībā. Liela daļa no šīm ēkām tiks pielāgotas konkrētam nomniekam un viņa specifiskām vajadzībām. Tas projekta finansētājam ļauj saprast iespējamus riskus un vieglāk kontrolēt izsniegto līdzekļu

atmaksu. Savukārt ES fondu ietekme un ekonomisko faktoru uzlabošanās ietekmēs industriālo parku paredzamo attīstību, lai arī būtisks "lēciens" papildu telpu būvniecībā, visticamāk, nenotiks.

Runājot par nomas maksu, jāsecina, ka izmaiņas būs minimālas un tā paliks līdzšinējā

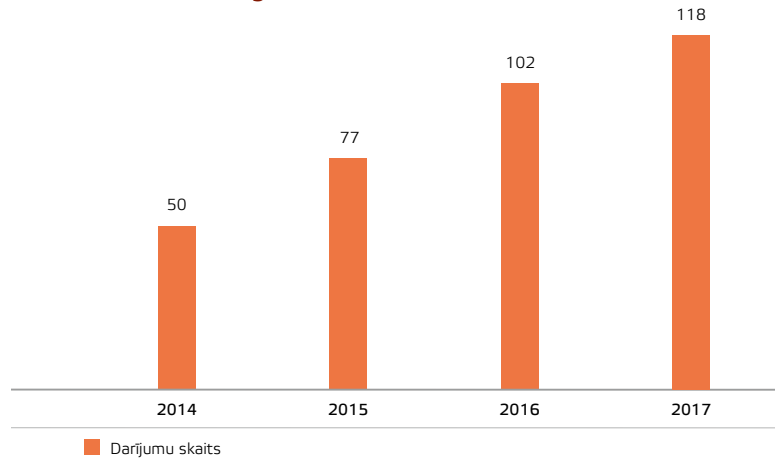
līmenī. Savukārt jaunu noliktavas ražošanas telpu piedāvājums arī turpmākos pāris gadus būs ierobežots un lielas izvēles nebūs.



## ZEMES ĪPAŠUMI KOMERCĪĀLA UN INDUSTRIĀLA RAKSTURA APBŪVEI

2017. gadā darījumu skaits Rīgā ar zemi, kas piemērota komerciālai un industriālai apbūvei, palielinājās. Pērn notika 118 darījumi, kas bija par 16 % vairāk nekā 2016. gadā. Darījumu vidējā cena, salīdzinot ar 2016. gadu, gandrīz dubultojās.

Darījumi ar komerciālai un industriālai apbūvei atbilstošu zemi no 2014. līdz 2017. gadam



Avots: VALSTS ZEMES DIENESTS

### KOMERCĪĀLAS UN INDUSTRIĀLAS APBŪVES ZEMES GALVENIE VĒRTĪBU IETEKMĒJOŠIE FAKTORI:

- ▶ novietojums, komerciālais potenciāls, piekļūšana un attālums līdz maģistrālām ielām;
- ▶ zemes gabala platība, konfigurācija;
- ▶ inženierkomunikāciju pieejamība;
- ▶ apkārtnē esošo objektu kvalitāte un struktūra;
- ▶ esošā apbūve uz zemes gabala;
- ▶ sarkano līniju esamība un citi apgrūtinājumi.



Komercapbūvei un industriālai apbūvei piemērotu zemes gabalu cenas 2017. gada beigās, EUR/m<sup>2</sup>

Atrašanās vieta	Minimālā cena	Raksturīgā cena	Maksimālā cena
Šķirotava	7	20	35
Maskavas iela	10	30	80
Vienības gatve	30	50	100
Čiekurkalns	20	40	90
Teika	40	80	150
K.Ulmaņa gatve	20	50	100
Āgenskalns	20	50	160
Ganību dambis	40	60	90
Dzelzavas iela	30	70	100
Rīgas centrs	50	250	1200

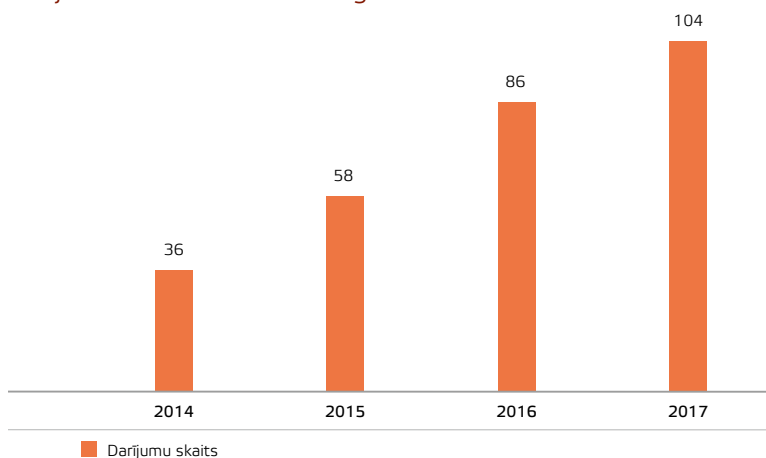
Avots: ARCO REAL ESTATE

## KOMERCAPBŪVES ZEME

(biroju ēkas, tirdzniecības centri, daudzdzīvokļu mājas u. c.)

Komerčiālai izmantošanai paredzētas zemes segmentā 2017. gadā Rīgā konstatēta aktivitātes palielināšanās: darījumu skaits, salīdzinot ar 2016. gadu, pieauga par 21 %, turklāt tam jau trešo gadu pēc kārtas bija tendence būtiski pieaugt.

Komerčiālai un daudzdzīvokļu ēku apbūvei atbilstošas zemes darījumi no 2014. līdz 2017. gadam



Avots: VALSTS ZEMES DIENESTS

Komercapbūvei piemērotu zemes gabalu darījumu cenās tika novērotas izmaiņas. Darījumu vidējā cena komerciāla rakstura zemei saskaņā ar Valsts zemes dienesta datiem bija gandrīz divas reizes augstāka nekā iepriekšējā gadā.

Cenu diapazons komerciāla rakstura zemei bija ļoti dažāds. Lētākie zemes gabali bija pieejami Šķīrotavā, Rumbulā, kā arī citās Rīgas nomalēs. 2017. gadā darījumu zemākās cenas konstatētas

Jaunciemā un Ķengaragā, kur zemes pārdošanas cenas atsevišķos gadījumos bija 15 EUR/m<sup>2</sup> robežās. Savukārt zemes gabalu augstākās cenas konstatētas Rīgas centrā un Vecrīgā. Ņemot vērā Rīgas centra neapbūvēto zemes gabalu ierobežoto piedāvājumu, to vērtība atsevišķos gadījumos bija salīdzinoši ļoti augsta. Lai arī piedāvājumā zemes gabalu cenas sasniedza 1 900 EUR/m<sup>2</sup>, 2017. gadā dārgākais darījums notika centrā, Strēlnieku ielā,

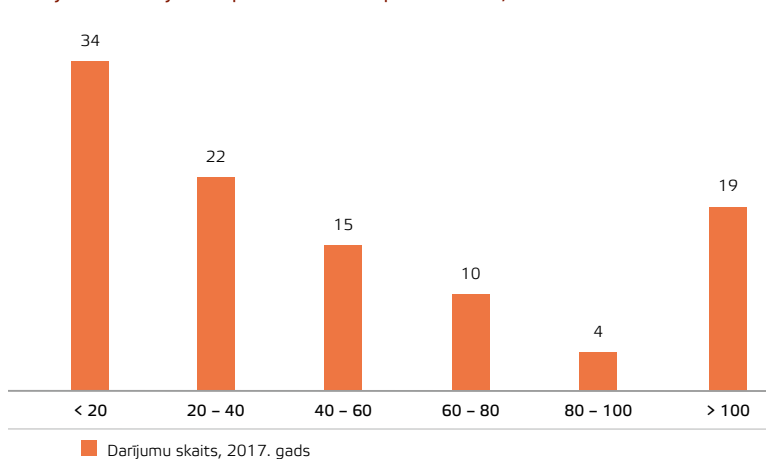
par vairāk nekā 450 EUR/m<sup>2</sup>.

2017. gadā visvairāk darījumu ar komercapbūves zemi notika cenu robežā līdz 20 EUR/m<sup>2</sup>. Savukārt vismazāk zemes gabalu darījumu notika cenu amplitūdā no 80 līdz 100 EUR/m<sup>2</sup>. Astoņos darījumos summa pārsniedza 100 EUR/m<sup>2</sup>, turklāt pārsvarā šie darījumi notika tādos Rīgas mikrorajonos kā Āgenskalns un Imanta.

Komercapbūvei (biroju ēkas, tirdzniecības centri u. tml.) piemērotākie un populārākie bija Krasta ielas, Maskavas ielas, K. Ulmaņa gatves, Skanstes ielas, Mūkusalas ielas u. c. rajoni.

Lielveikalu būvniecībai piemērotākie bija tādi zemes gabali, kas atrodas ļoti izdevīgā vietā, ielu krustojumos un ar teicamu satiksmes loģistiku. Šādus zemes gabalus mikrorajonos iegādei piedāvāja par 50 – 100 EUR/m<sup>2</sup>.

Komerčiālai un daudzdzīvokļu ēku apbūvei atbilstošas zemes darījumu dalījums pēc cenu diapazoniem, EUR/m<sup>2</sup>



Avots: VALSTS ZEMES DIENESTS



## ZEME DAUDZDZĪVOKĻU ĒKU BŪVNICĪBAI

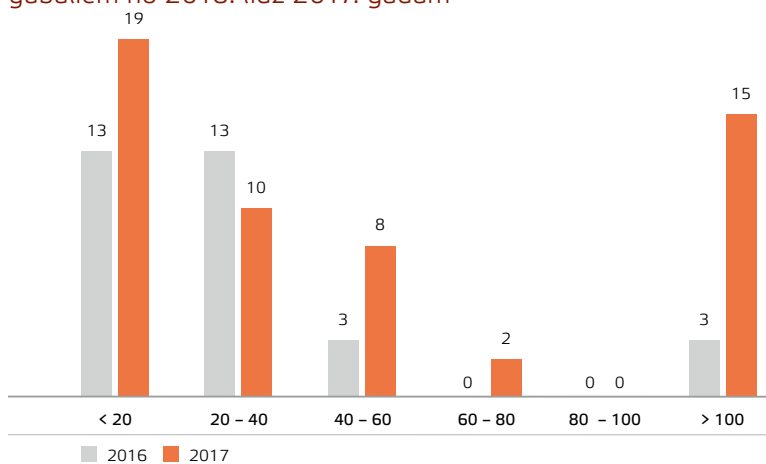
Daudzdzīvokļu ēku attīstītāji saglabāja interesi par vidēji lieliem apbūves zemes gabaliem platībā līdz 5 000 m<sup>2</sup> izdevīgā atrašanās vietā ar labi pieejamu infrastruktūru. Saskaņā ar Valsts zemes dienesta datiem darījumu skaits ar daudzdzīvokļu ēku apbūvei piemērotu zemi, salīdzinot ar 2016. gadu, pērn palielinājās par 70 %. 2017. gadā notika 54 darījumi ar šādiem apbūves zemes gabaliem (2016. gadā – 32 darījumi). Darījumu vidējā cena palielinājās līdz 80 EUR/m<sup>2</sup> (2016. gadā – 33 EUR/m<sup>2</sup>). Dārgākie darījumi notika Rīgas centrā, Āgenskalnā un Imantā.

Zemes gabalu ar izstrādātiem un apstiprinātiem daudzdzīvokļu ēku projektiem piedāvājumi joprojām bija pieejami, un parasti šie piedāvājumi bija jau ar agrākajos gados attīstītiem projektiem, kas neatbilda mūsdienu tirgus situācijai un pieprasījumam. Bieži vien trūka ekonomiska pamatojuma attīstīt piedāvātos projektos.

## KOMERCĀPBŪVES ZEMES PIERĪGĀ

2017. gadā Rīgas apkārtnē darījumi ar komerciāla rakstura zemi atšķirībā no Rīgas samazinājās. 2017. gadā notika 112 darījumi, kas bija par 4 % mazāk nekā iepriekšējā gadā (2016. gadā – 117 darījumi). Savukārt darījumu vidējā cena 2017. gadā palielinājās par 33 %, un sasniedza 6,40 EUR/m<sup>2</sup>. Lielākais darījums notika Ķekavas novadā, Baložos, kur ap 600 m<sup>2</sup> lielu zemes gabalu pārdeva par vairāk nekā 195 EUR/m<sup>2</sup>. Tomēr citos darījumos cenas bija ievērojami zemākas un, līdzīgi kā 2016. gadā, nepārsniedza 65 EUR/m<sup>2</sup>. Visvairāk zemes apbūves zemes gabalu darījumu notika cenu robežā līdz 25 EUR/m<sup>2</sup> – 2017. gadā 96 % no visiem darījumiem nepārsniedza šo cenu.

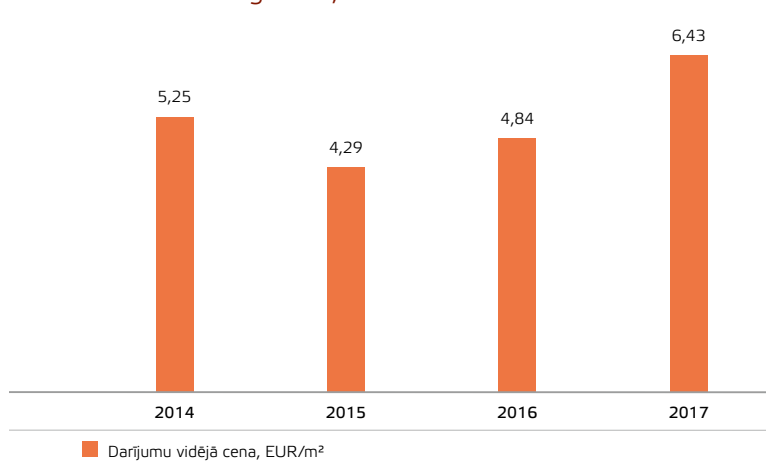
## Darījumi ar daudzdzīvokļu ēku apbūvei paredzētiem zemes gabaliem no 2016. līdz 2017. gadam



Avots: VALSTS ZEMES DIENESTS

Daudzdzīvokļu namu celtniecībai atbilstošu zemes gabalu cena piedāvājumā mikrorajonos bija no 40 līdz 80 EUR/m<sup>2</sup>, bet centrā pārsvarā līdz 500 EUR/m<sup>2</sup>. Darījumu skaits ar zemes gabaliem pieauga un aktivitāte tirgū palielinājās. Arī zemes cenām 2017. gadā bija augšupejoša tendence.

Dārgākie daudzdzīvokļu ēku apbūvei piemērotu zemes gabalu piedāvājumi bija Vecrīgā par summām līdz 1 200 EUR/m<sup>2</sup>.

Komerccāpbūves zemes darījumu vidējā cena no 2014. līdz 2017. gadam, EUR/m<sup>2</sup>

Avots: VALSTS ZEMES DIENESTS

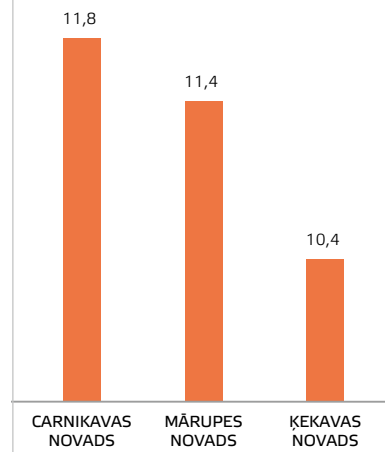




Vērtējot pēc darījumu vidējās cenas, augstākās cenas zemei ar komercapbūves statusu Rīgas apkārtnē bija Carnikavas, Mārupes un Ķekavas novadā. Piedāvājumā cenas daudzviet Rīgas apkārtnē bija būtiski augstākas, tomēr darījumi par tik augstām cenām notika salīdzinoši reti.

Babītes novadā reģistrētās komercapbūves zemes darījumu cenas nepārsniedza 18 EUR/m<sup>2</sup>, savukārt Ādažu novadā konstatēti vien divi darījumi, kamēr Garkalnes novadā to nebija vispār. Olaines novadā tika reģistrēti desmit darījumi, augstākā darījuma cena – 4,80 EUR/m<sup>2</sup>. Stopiņu novadā reģistrēti pieci darījumi, augstākā darījuma cena – 10,70 EUR/m<sup>2</sup>.

### Komercapbūves zemes darījumu vidējā cena 2017. gadā, EUR/m<sup>2</sup>



Avots: VALSTS ZEMES DIENESTS

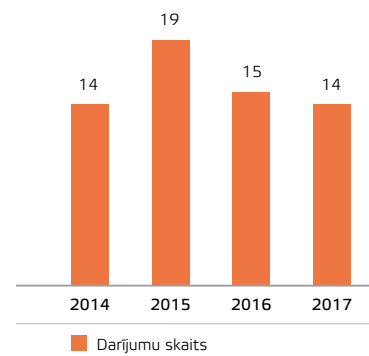
## ZEMES ĪPAŠUMI RAŽOŠANAS, LOĢISTIKAS VAI INDUSTRIĀLO PARKU IZBŪVEI

Lielākā interese par zemi industriālai apbūvei 2017. gadā saglabājās Rīgā un tās tuvumā esošajos novados – Ķekavas, Olaines, Mārupes, Ādažu novadā un citur. Vislielākais pieprasījums pēc šādiem zemes gabaliem bija vietās ar jau ierīkotām vai zemes gabalu tiešā tuvumā esošām komunikācijām. Kā viens no būtiskākajiem faktoriem zemes piemērotībai industriālai apbūvei bija komunikāciju pievadīšanas iespējas un to

jaudas amplitūda attiecīgajā vietā. Otrs būtisks faktors bija piebraukšanas ceļu stāvoklis, kā arī stratēģiska atrašanās vieta ar labām piekļūšanas iespējām. Vispieprasītākā zemes platība šādām vajadzībām bija platībā no 0,5 līdz 3 ha.

Darījumi ar industriālai apbūvei piemērotu zemi Rīgas robežās notika salīdzinoši reti. 2017. gadā darījumu skaits, salīdzinot ar 2016. gadu, bija tādā pašā līmenī.

### Darījumi ar industriālai apbūvei atbilstošu zemi Rīgā, 2014. – 2017. gads



Avots: VALSTS ZEMES DIENESTS

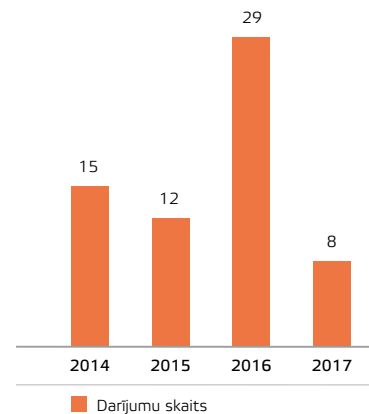
Industriālai apbūvei atbilstošu zemes gabalu darījumu vidējā cena pērn Rīgā bija 28 EUR/m<sup>2</sup>. Lielākais darījums notika Nīcgales ielā, kur 2 995 m<sup>2</sup> liels zemes gabals tika pārdots par 85,10 EUR/m<sup>2</sup>.

Augstākās cenas piedāvājumā tika novērotas industriālai apbūvei piemērotiem zemes gabaliem Rīgas centrālajā daļā (Ganību dambja rajons, Sarkandaugava), savukārt zemākās cenas konstatētas Rīgas nomalēs – Šķīrotavā, Rumbulā, Tirainē un citur.

Pierīgas novados industriālai apbūvei piemērotu zemes gabalu tirgus bija neliels un aktivitāte 2017. gadā būtiski samazinājās: darījumu kopējais skaits, salīdzinot ar 2016. gadu, bija ievērojami mazāks.

Industriālai apbūvei atbilstošu zemes gabalu darījumu vidējā cena 2016. gadā Rīgas apkārtnē bija 5,20 EUR/m<sup>2</sup>. Lielākais darījums notika Olaines novadā, Grēnēs, kur apmēram 670 m<sup>2</sup> liels zemes gabals tika pārdots par 23 EUR/m<sup>2</sup>. Tomēr citas darījumu cenas bija zemākas un nepārsniedza 6 EUR/m<sup>2</sup>. Visvairāk darījumu ar industriālai apbūvei piemērotu zemi 2017. gadā notika Olaines novadā.

### Darījumi ar industriālai apbūvei atbilstošu zemi Rīgas apkārtnē, 2014. – 2017. gads



Avots: VALSTS ZEMES DIENESTS

## TIRGUS PĀRSKATA AUTORI

**Māris Laukalējs**

Valdes loceklis

1. vērtēšanas nodaļas vadītājs

Tālr. +371 2923 0073

E-pasts: maris.laukalejs@arcoreal.lv

**Jānis Dzedulis**

Tirgus analītiķis

Nekustamo īpašumu vērtētājs

Tālr. +371 2835 5271

E-pasts: janis.dzedulis@arcoreal.lv

**Guntis Kanenbergs**

Komerclatību nodaļas vadītājs

Tālr. +371 2863 2211

E-pasts: guntis.kanenbergs@arcoreal.lv

**Dainis Guks**

Mārketinga un sabiedrisko attiecību vadītājs

Tālr. +371 2830 0908

E-pasts: dainis.guks@arcoreal.lv

**Mārtiņš Lācis**

Mārketinga projektu vadītājs

Tālr. +371 2948 5373

E-pasts: martins.lacis@arcoreal.lv

© ARCO REAL ESTATE, 2017

Citēšanas vai pārpublicēšanas gadījumā saskaņošana ar SIA ARCO REAL ESTATE obligāta.