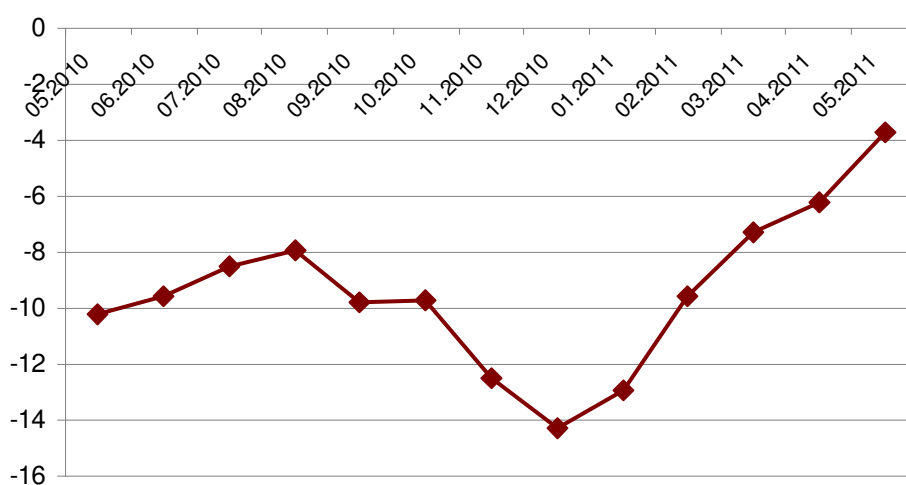


Biroju telpas

Otrais ceturksnis biroju nomas tirgū ir vērojams bez būtiskām nomas maksas izmaiņām ar nelielu pieauguma tendenci. Jaušamai biroju nomas cenu stagnācijai B un C klases biroju segmentā par pamatu ir uzņēmumu zemā maksātspēja un neskaidrība par biznesa nākotnes izaugsmes iespējām.

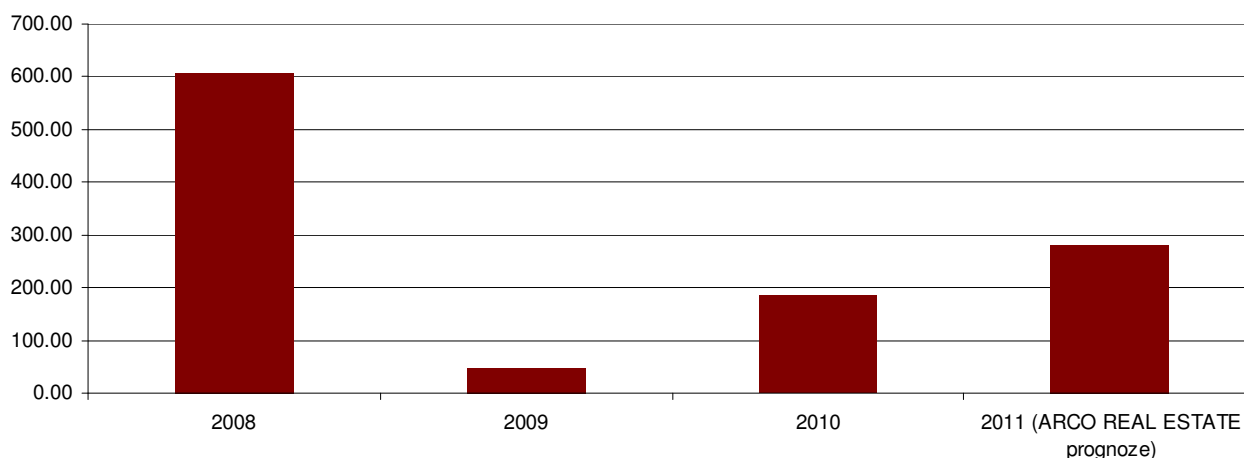
Pieprasījums pēc birojiem dominē pārsvarā salīdzinoši nelielu biroju segmentā. Vislielākais pieprasījums ir novērojams 50-100m² platības biroju segmentā. Nelieli biroji tiek meklēti gan pilsētas centrā, gan meklēto ražošanas vai noliktavas telpu ēkās vai to apkārtnē. Biroju meklēšanas aktivitāte ir cieši atkarīga gan no ekonomiskās attīstības valstī, gan no uzņēmēju noskaņojuma un attīstības plāniem.

LR EKONOMIKAS SENTIMENTA INDEKSS (LR CSB dati)



- **Ekonomikas sentimenta indekss** - Vidējais svētais lielums no apstrādes rūpniecības, būvniecības, mazumtirdzniecības, pakalpojumu sektora un patērētāju konfidences rādītājiem.

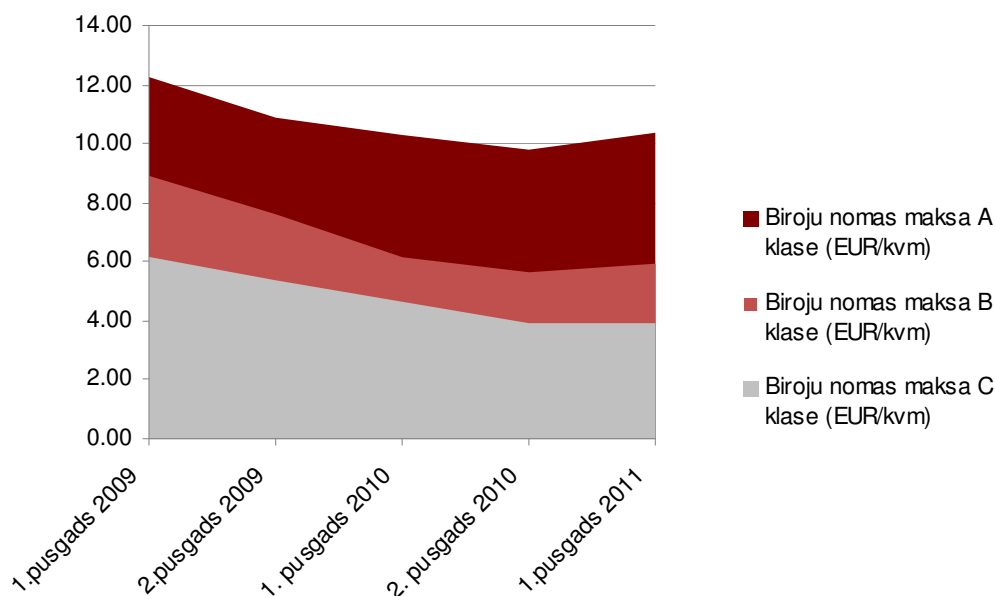
Perioda laikā saņemtās ārvalstu tiešās investīcijas, milj. LVL (LR CSB dati)



Ekonomisko procesu mijiedarbībā lielu lomu šobrīd spēlē ārvalstu investoru ieguldījumi. Šobrīd, kad valstī banku līdzfinansējums uzņēmumu attīstībā ir ierobežots, uzņēmumu augšupeju noteiks investoru uzticēšanās valsts izaugsmes scenārijam. Latvijas ekonomiskās attīstības augšupeja visdrīzāk nebūs strauja, jo atkarīga būs no Eiropas valstu ekonomikas attīstības dinamikas.

Izteiktāka nomas maksu pieauguma tendence ir tieši A klases un B+ klases birojiem, jo pieejamās biroja platības pakāpeniski samazinās. Visstraujāk tiek aizpildītas biroja ēkas, kuras nomnieki izvēlējušies to priekšrocību dēļ, kā, piemēram, vietas reputācijas, apsaimniekošanas un komunālo maksājumu lieluma, a/m novietojuma iespējām.

Biroju nomas maksas Rīgā



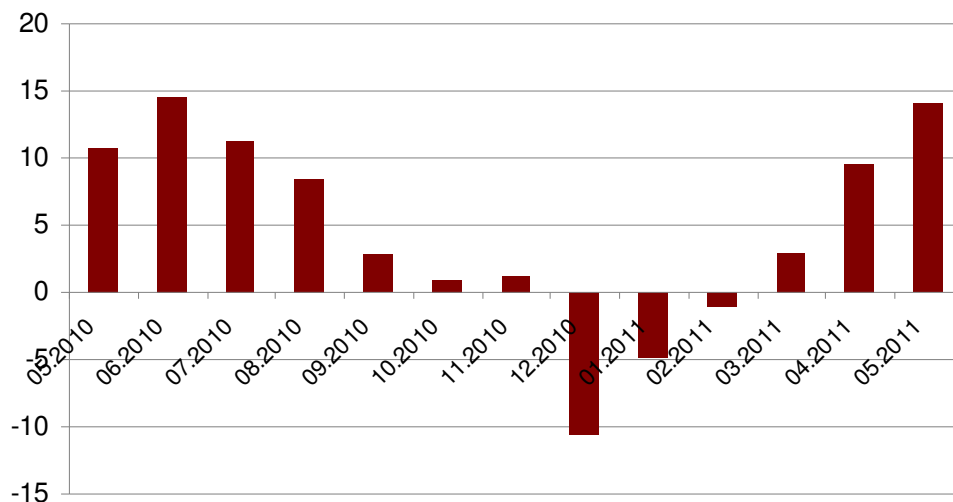
Dati: ARCO REAL ESTATE

Par jaunu biroju celtniecību šobrīd investoriem vēl pārāgri šķiet domāt, jo esošo nomas maksu lielums salīdzinoši ar būvismaksām ir salīdzinoši zems un nedod vairāk cerības par 5-7% nomas maksu pieaugumam gadā turpmākā pārskatāmā nākotnē. Investori izteikuši interesi iegādāties esošas biroju ēkas ar nosacījumu, ka tās ir iznomātas ne mazāk par 60-70% un pirkšanas cenas līmenis atbilst vismaz 7-8% ienesīgumam. Jāsaka, ka šobrīd liela daļa piedāvājumā esošo biroju ēku neatbilst šādiem kritērijiem, līdz ar to nav pievilcīgas investoriem. Situācija gan pakāpeniski laika gaitā iespējams uzlabosies.

Tirdzniecības telpas

Pieprasījums pēc tirdzniecības platībām ir ar izteiktu sezonālītāti ar tendenci atrast nomas platības ēdināšanas un izklaides pasākumu organizēšanas uzņēmumiem vasaras mēnešiem. Tādējādi pavasarī izrādījās izaicinājumu pilns uzņēmumiem, kas vēlējas atrast piemērotas tirdzniecības telpas Vecrīgā uz galvenajām gājēju ielām vai uz Rīgas tuvā centra atzītākajām ielām par adekvātu nomas maksas līmeni. Brīvo tirdzniecības platību īpatsvars vispieprasītākās pilsētas vietās ir 3-5% robežās.

Konfidences rādītājs mazumtirdzniecībā (LR CSB dati)



- **Konfidences rādītājs** mazumtirdzniecībā atspoguļo nozares tirgus dalībnieku noskaņojumu un ticību nozarei un valsts ekonomikai.

Atzītāko tirdzniecības telpu nomas maksām ir tendence palielināties vidēji par 8% gadā ar gaidāmu tendenci pieaugumam turpināties līdzīgā līmenī turpmākos vairākus gadus.

Novērojama augsta investoru interese tieši par pieprasītāko vietu tirdzniecības telpu iegādi. Salīdzinājumā ar pagājušās ziemas mēnešiem pret iepriekšējā gada attiecīgo laika periodu novērojama mazāka nomnieku mainība. Tādējādi, prognozējot ekonomikas augšupeju, var secināt, ka investoru vislielākā interese saglabāsies tieši par atzītāko iepirkšanās vietu tirdzniecības platībām.

Ražošanas un noliktavas telpas

Apstrādes rūpniecības sektora nomas telpu tirgū ir neliels, bet stabils pieprasījums. Pieprasītākās ir tieši zemas nomas maksas telpas, kas atbilst kritērijiem, kuri mainās atkarībā no nomnieka specifikas. Ar zemu nomas maksu tiek saprasts 1 – 2 EUR/m² līmenis par neapkurināmām telpām ar iespēju izveidot individuālo siltummezglu. Pieprasītākie uzlabojumi ir preču iekraušanas rampa, līdzenas betona grīdas, vidēji augsti griesti (3.5-4.5m), palielinātas elektrības jaudas (>100kW) pieslēguma iespējas. Atsevišķos gadījumos tiek prasīta netipiska būves konfigurācija un infrastruktūra, lai piemērotu racionālai nomas objekta izmantošanai. Izteikta nomnieku tendence ir, ņemot vērā iepriekšējo ziemas mēnešu apkures izmaksas, meklēt iespējas veidot savu individuālo apkures risinājumu, izmantojot, piemēram, šķeldas vai granulu apkures katlus.

Apkurināmo noliktavu nomas maksas (2.5-4 EUR/m²) ir stabilas ar nebūtiskām izmaiņām salīdzinājumā pret iepriekšējā gada attiecīgo periodu.

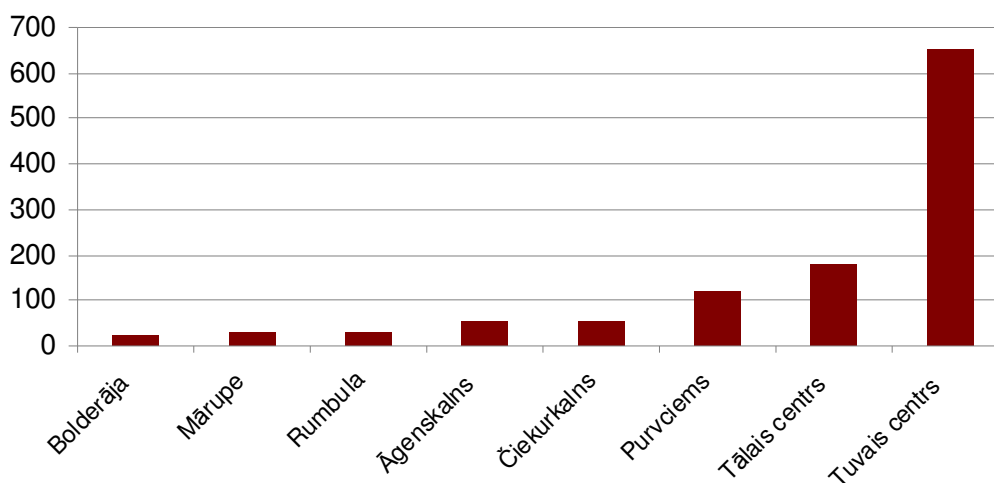
Investoru interese ir par renovētām rūpnieciska rakstura telpām, kas nav būvētas izmantojot banku aizdevumus, taču nodrošina investoru kvalitātes prasības pret apkārtnes un telpu tehniskā stāvokļa minimāliem kritērijiem.

Komerczemes

Jauktas apbūves teritorijas

Pieprasījumu pēc jauktas apbūves teritorijām šobrīd var vērtēt kā vidēji zemu, bet ar tendenci pieprasījumam palielināties. Neskatoties uz nedaudzo darījumu skaitu pēc ARCO REAL ESTATE rīcībā pieejamiem datiem var konstatēt, ka pieprasījumu interesējošais cenu līmenis bieži vien ir zemāks 20-40% robežās par piedāvājuma cenu. Sevišķi šī tendence novērojama par piedāvājumiem Rīgas tuvā un tālā centra zemes gabaliem. Daudzos gadījumos par pamatu tam ir ekonomiskās situācijas izaugsmei neatbilstošs zemes gabalu īpašnieku optimisms par investoru interesi.

Jauktas apbūves teritoriju pārdošanas piedāvājuma vidējā cena EUR/m²



Dati: ARCO REAL ESTATE

Lauksaimniecībai izmantojamās teritorijas

Lauksaimniecības zemju tirgus ir vērtējams ar ļoti zemu piedāvājumu īpatsvaru par zemes gabaliem, kas pārsniedz 50ha apjomu. Tam par pamatu ir iepriekšējo gadu aktīvā brīvo zemes gabalu uzpirkšanas tendence, gan arī stabila pieprasījuma cena, kas svārstās no 700 līdz 1500Ls/ha atkarībā no zemes auglības un piedāvātā zemes gabala izmēra. Zemgales reģionā lauksaimniecības zemju cenu līmenis ir augstāks, t.i. par no 1500-2500Ls/ha. Lielākie zemes gabali ar platību virs 50ha var būt ar cenas pieaugumu 20-35% apmērā.