



KOMERCPLATĪBU TIRGUS PĀRSKATS

RĪGA | 3. CETURKSNIS | 2014

Komerclatību tirgus pārskats

Biroju nomas tirgus

2014. gadā - līdz ar ekonomiskās situācijas uzlabošanos - vērojams, ka arī uzņēmēji vēlas uzlabot savus darba apstākļus. Šī iemesla dēļ biroju telpu tirgū vērojama divu virzienu attīstība - labā stāvoklī esošu brīvo telpu īpatsvars samazinās, pakāpeniski palielinot arī to nomas maksas, savukārt sliktā tehniskā stāvoklī esošas telpas, kuru īpašnieki tajās nav gatavi veikt uzlabojumus, tiek atbrīvotas. Nomniekiem arvien biežāk nākas saskarties ar ierobežotām izvēles iespējām, meklējos savām prasībām atbilstošas biroju telpas.

PIEDĀVĀJUMS

Šobrīd biroju nomas tirgū Rīgā tiek piedāvātas A un B klases nomas platības vairāk kā 600 000 m² apmērā 71 biroju centrā. Tā kā vairums no A klases ēkām tiek izmantotas komercbanku vajadzībām, iespējas nomāt šīs klases telpas ir ierobežotas, tādēļ nomniekiem kā alternatīva tiek piedāvātas B klases biroju telpas ar augstu tehnisko nodrošinājumu.

Šajā gadā palielinājušās A klases biroju platības. Ir noslēgusies bijušās *Latvijas Krājbankas* biroja ēkas, kas atrodas Jāņa Daliņa ielā, pārdošana, kas turpmāk būs pazīstama kā *LNK Centre*. Tāpat A klases biroju platību piedāvājums ir papildinājies ar jaunu biroju ēku Vaiņodes iela 1, kā arī jauno Valsts ieņēmumu dienesta (VID) ēku Talejas ielā.

Līdz ar VID pārcelšanos uz jaunajām telpām tika atbrīvotas tā iepriekšējās biroju telpas četrpadsmit dažādās vietās. Tās lielākoties ir C klases biroju platības, bet daļa no tām kvalificējas arī kā B klases biroju telpas, piemēram, centrā esošās telpas *SWH biznesa centrā*, kā arī telpas, kas atrodas ārpus Rīgas centra, - Brīvības ielā 214 (VEF rajonā).

Nākotnē sagaidāms tieši A klases komercietelpu pieaugums. Kā piemēru var minēt *Z-Towers* projektu, kas drīzumā papildinās blakus Ķīpsalā esošo *Saules akmeni*. Biroju telpām šajā projektā ir atvēlēti 10 stāvi tā dienviņu tornī. Arī *Hanner Group*, iegādājoties atbilstošu zemes gabalu, izrādījuši ieceri par jaunas A klases biroju ēkas celtniecību Skanstes ielas apkaimē. B klases biroju sektorā nav sagaidāma jaunu projektu parādīšanās, jo pašreizējais nomas cenu līmenis attīstītājiem nav rentabls.

PIEPRASĪJUMS

Pēc ARCO REAL ESTATE novērojumiem, pieprasītākās biroju platības joprojām nepārsniedz 150m².

Augstākas klases biroja telpas pārsvarā meklē uzņēmumi, kuros tiek nodarbināti vairāk kā desmit cilvēki, taču C klases telpas iecienījuši dažādu nozaru uzņēmumi, uzsākot uzņēmējdarbību ar nelielu darbinieku skaitu, vai arī uzņēmumi, kuru ierobežotais budžets un/ vai ekonomiski izdevīgais novietojums neļauj pāriet uz A vai B klases telpām. Tāpat novērots, ka pēdējā laikā starp nomas telpu meklētājiem aizvien biežāk ir medicīnas centri, kā arī dažādi mazie pakalpojumu sniedzēji, piemēram, skaistumkopšanas iestādes, dažādu kursu vai apmācību sniedzēji un arī privātie bērnudārzi.

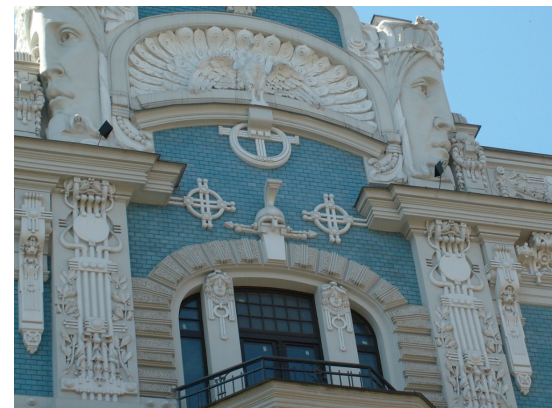
Līdz ar kopējo dzīveslīmeņa un maksātspējas uzlabošanos vērojams, ka pieaug arī nomnieku prasības par biroju telpām. Galvenie faktori, kas ietekmē biroju telpu meklētāju izvēli, ir tehniskais stāvoklis, atrašanās vieta, nomas maksa, apsaimniekošanas cena un kvalitāte, plānojuma atbilstība, autotransporta novietojšanas iespējas biroju telpu tuvumā gan darbiniekiem, gan klientiem.

Tāpat izvēli ietekmē dažādi sekundārie faktori, piemēram, reklāmas izvietošanas iespējas, ēkas fasādes stāvoklis, blakus esošās iestādes un satiksme. Populārākās vietas, kurās tika meklētas biroja telpas, bija tuvais centrs, Skanstes un Dunties biroju rajoni, kā arī tuvā Pārdaugava.

Tirgus indikatori, 3. cet., 2014

NODARBINĀTĪBA	↑
INFLĀCIJA	↑
PATĒRĒTĀJU NOSKAŅOJUMS	↑
INVESTORU NOSKAŅOJUMS	→
EURIBOR LIKME	→
BRĪVO BIROJU NOMAS MAKSA	↑
BRĪVO BIROJU PLATĪBU ĪPATSVARS	↓

Avots: ARCO REAL ESTATE



Galvenie faktori, kas ietekmē potenciālo biroju telpu nomnieku izvēli:

- TEHNISKAIS STĀVOKLIS
- ATRAŠANĀS VIETA
- NOMAS MAKSA
- APSAIMNIEKOŠANAS CENA UN KVALITĀTE
- PLĀNOJUMA ATBILSTĪBA
- AUTOTRANSPORTA NOVIETOŠANAS IESPĒJAS BIROJU TĒLPU TUVUMĀ GAN DARBINIEKIEM, GAN KLIENTIEM

Avots: ARCO REAL ESTATE

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

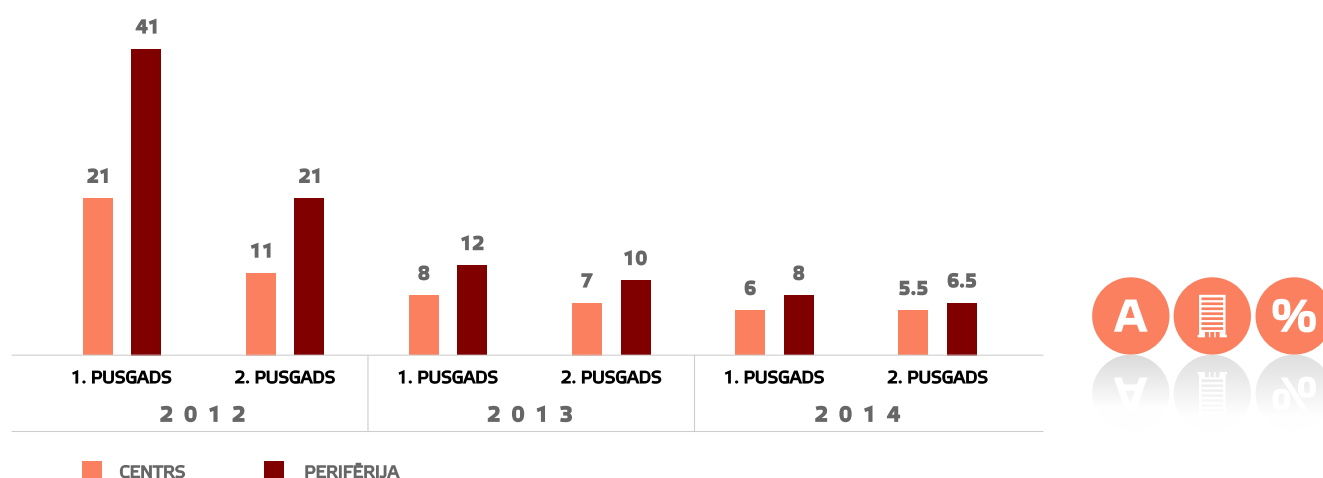
BRĪVO TELPU ĪPATSVARS

Joprojām novērojama brīvo A un B klases biroju telpu īpatsvara samazināšanās. Kā vienīgo izņēmumu var minēt B klases biroju telpas ārpus Rīgas centra, kur brīvo telpu īpatsvars gada laikā ir palielinājies no 12% līdz 15,5%. To daļēji var skaidrot ar atbrīvotajām bijušajām VID biroju telpām, un, ņemot vērā tirgus tendences, šis pieaugums, visticamāk, ir tikai īslaicīgs, kamēr tirgū notiek pārorientēšanās. Tās drīzumā varētu aizpildīt uzņēmumi, kuri vēlas pārcelties no C klases biroju telpām. Tāpat šīs telpas varētu būt piesaistošas tiem uzņēmumiem, kuriem ir grūtības atrast lielas biroju platības vienuviet.

A klases ēkās brīvo telpu īpatsvars 2014. gada 3. ceturksnī samazinājies līdz 5,5 - 6.5% no iznomājamo biroju platību kopskaita atkarībā no atrašanās vietas.

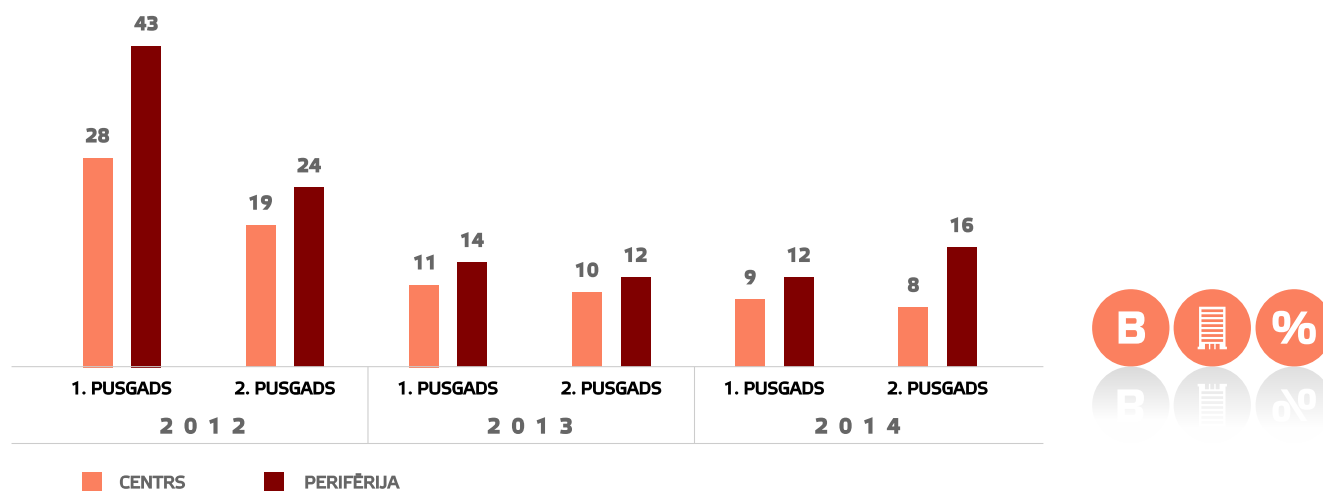
Savukārt C klases biroju telpām, kur jau iepriekš bija vislielākais brīvo platību īpatsvars, tas ir vēl nedaudz pieaudzis - līdz 22 - 32% atkarībā no atrašanās vietas. Šis pieaugums radies tieši uz sliktā stāvoklī esošo telpu rēķina. Tās galvenokārt ir nerenovētas padomju laika biroju celtnes vai industriālie kompleksi ar nepietiekamu apdari.

Brīvo A klases biroju telpu īpatsvars, %



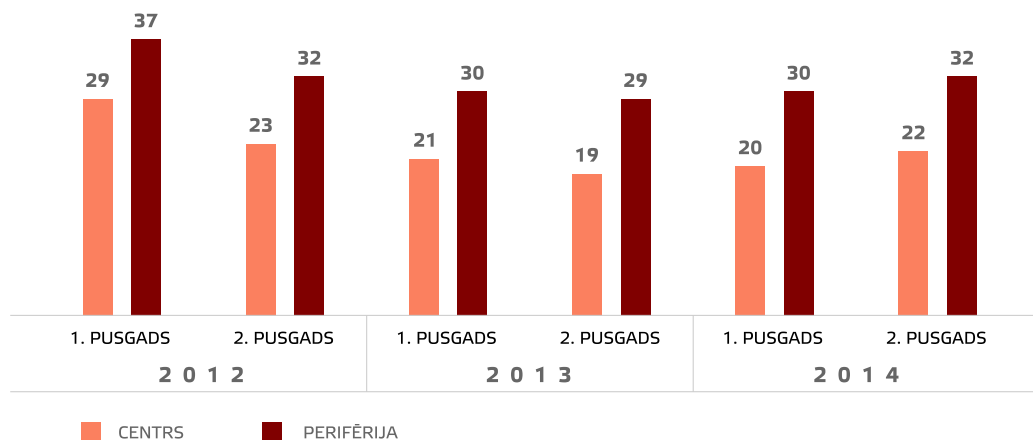
Avots: ARCO REAL ESTATE

Brīvo B klases biroju telpu īpatsvars, %



Avots: ARCO REAL ESTATE

Brīvo C klases biroju telpu īpatsvars, %



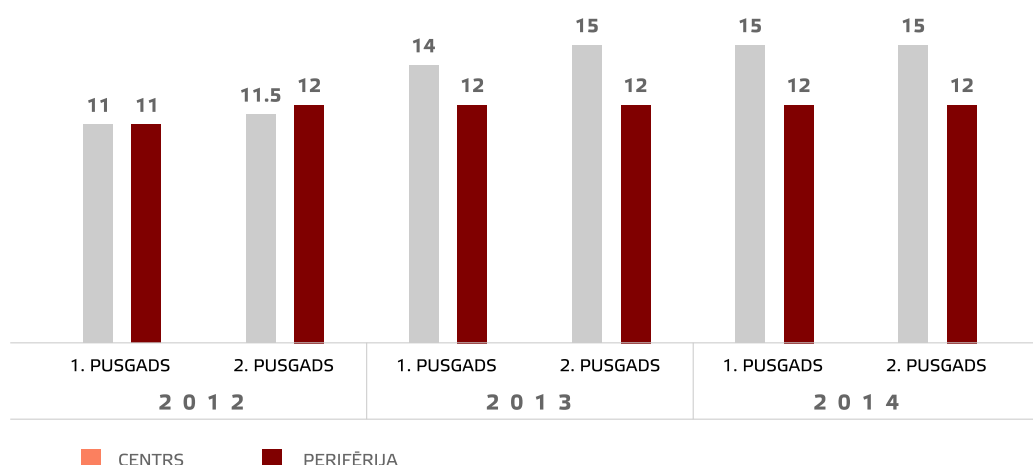
Avots: ARCO REAL ESTATE

NOMAS MAKSAS

Lai gan nomas maksām A un B klases biroju segmentā ir tendence palielināties, tas notiek ļoti mēreni. Bieži vien nomas maksas tiek paaugstinātas brīvo telpu piedāvājumam, kamēr esošajiem nomniekiem tās netiek paaugstinātas, līdz ar to var teikt, ka cenu kāpuma process ir pakāpenisks. Šo tendenci var skaidrot ar to, ka biroju telpu īpašnieki ir piesardzīgi par to, vai nomnieki spēs nokārtot saistības apkures mēnešos. Arī īpašnieku nevēlēšanās piedzīvot biežu nomnieku rotāciju bremzē nomas maksu straujāku kāpumu.

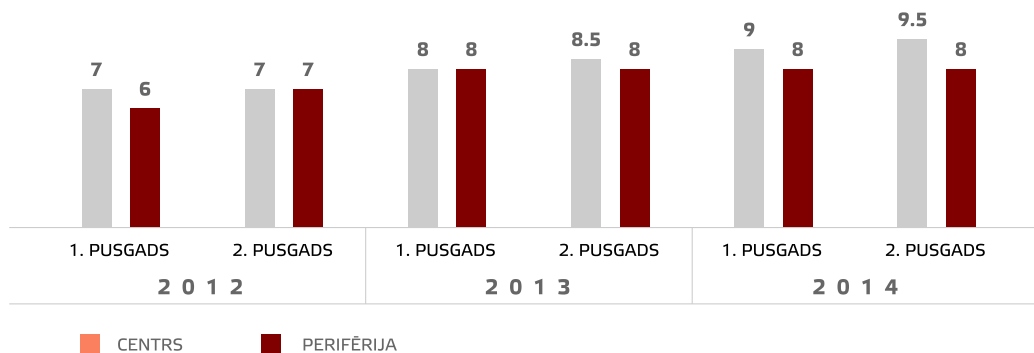
Raksturīgās nomas maksas A klases birojiem bija 12 - 15 EUR/m², bet atsevišķos gadījumos tās sasniedza arī 20 EUR/m². B klases biroju raksturīgās cenas gada laikā ir pieaugušas līdz 8 - 9.5 EUR/m² atkarībā no atrašanās vietas, savukārt C klases birojiem tās palikušas nemainīgas 5.5 - 6.5 EUR/m² ar tendenci nedaudz samazināties.

A klases biroju telpu tipiskās nomas maksas, EUR/m²



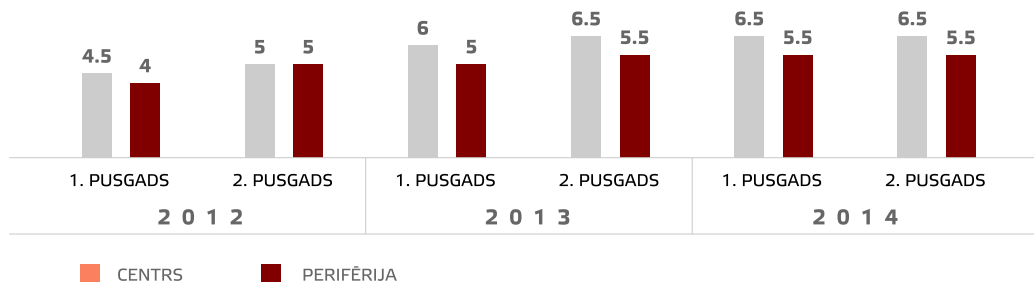
Avots: ARCO REAL ESTATE

B klases biroju telpu tipiskās nomas maksas, EUR/m²



Avots: ARCO REAL ESTATE

C klases biroju telpu tipiskās nomas maksas, EUR/m²



Avots: ARCO REAL ESTATE

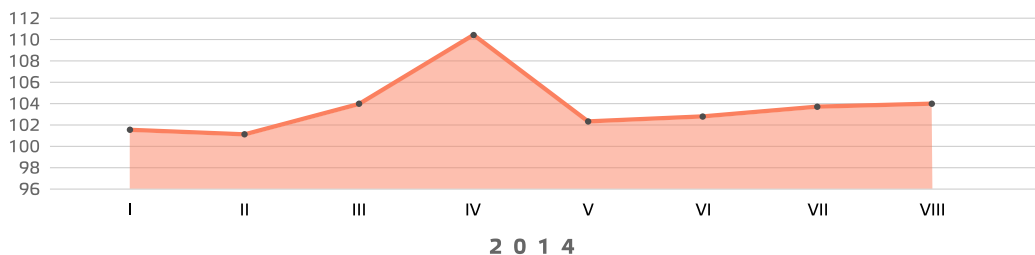
TENDENCES UN PROGNOZES

- Darījumu skaita ar biroju telpām sarukums, kāds bija vērojams iepriekšējā gadā līdz ar brīvo telpu samazināšanos, ir apstājies, un šogad darījumu skaits ir nostabilizējies.
- Nostabilizējies pieprasījums pēc mēbelētiem birojiem, kas piemērotāki nomas termiņam līdz vienam gadam. Šo segmentu galvenokārt ietekmē uzņēmumu pārliecība par to nākotnes drošību un stabilitāti.
- Paredzams, ka turpināsies tendence uzņēmumiem uzlabot savus darba apstākļus un pāriet uz augstākas klases birojiem, atbrīvojot tās C klases telpas, kas atrodas sliktā tehniskajā stāvoklī. Ņemot vērā nelielo brīvo telpu īpatsvaru A un B klases birojos, tas paātrinās cenu pieaugumu šajā segmentā.
- Nekustamo īpašumu attīstītājiem joprojām nav pārliecības, ka pieprasījums pēc biroja telpām nākotnē būs stabils un prognozējams, tādēļ jaunu projektu skaits tuvāko gadu laikā būs ierobežots.
- Tikai nomnieku maksāspējas uzlabošanās un nomas maksu palielināšanās veicinās investoru aktivitāti jaunu ēku būvniecībā vai renovācijā.
- Optimālā nomas maksu robeža, kuras ietvaros varētu sākties B klases biroja ēku celtniecība, ir 12 - 14 EUR/m² atkarībā no vidējā plānojamā aizpildījuma ar nomniekiem.

Tirdzniecības telpu nomas tirgus

Paaugstinoties vidējai darba algai Latvijā, ir uzlabojusies arī iedzīvotāju pirktspēja, kas rezultējies patēriņa pieaugumā. Mazumtirdzniecības uzņēmumu apgrozījuma pieaugums, kā arī tūrisma nozares rādītāju uzlabošanās ir pozitīvi ietekmējusi arī tirdzniecības platību tirgu.

Mazumtirdzniecības uzņēmumu apgrozījuma indekss, %

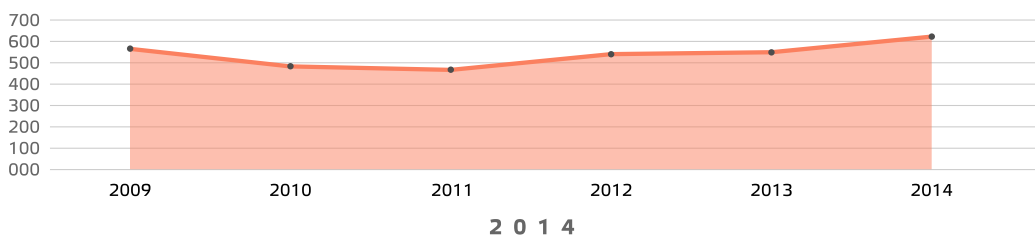


Pret iepriekšējā gada atbilstošo periodu

Avots: Centrālā statistikas pārvalde



Ārvalstu ceļotāju kopējie izdevumi, milj. EUR



Avots: Centrālā statistikas pārvalde



Vispieprasītākās tirdzniecības telpu vietas 2014. gada 3. ceturksnī saglabājās populārākās tirdzniecības ielas pilsētas centrā un Vecrīgā, kur telpu pieejamība ir samazinājusies līdz minimumam. Neskatoties uz to, ka šīs lokācijas ir cieši saistītas ar tūristu plūsmu, kas ir pakļauta sezonālībai, tās spēj nodrošināt stabili gājēju plūsmu visa gada garumā. Vienīgās brīvās platības šajās vietās saglabājas uz to īpašnieku rēķina, kuri vēlas sagaidīt labākus nomniekus.

Tirdzniecības telpu specifika ir tāda, ka to pievilcību ietekmē vairāk faktoru kā citām komercietpēm. Tā, piemēram, nomas maksas var ievērojami atšķirties pat tuvu esošās vietās Vecrīgas ietvaros atkarībā no tūristu plūsmas. Vecrīgas daļā, kas atrodas Krišjāņa Valdemāra ielas tuvumā, tās ir ievērojami zemākas kā ielām, pa kurām iet galvenie tūristu maršruti. Tāpat arī blakus esošās iestādes un pat tas, kurā ielas pusē atrodas telpas, var ietekmēt nomas maksas apmēru. Ārpus Vecrīgas kā cenu ietekmējošs faktors ir arī viesnīcu tuvums, jo atsevišķi tirdzniecības uzņēmumi, kuru mērķauditorija ir nerezidenti, ir īpaši ieinteresēti šādās atrašanās vietās. Šo iemeslu dēļ Vecrīgā un galvenajās Rīgas centra tirdzniecības ielās ir plaša raksturīgo nomas maksu amplitūda. Vecrīgā vidējās platības tirdzniecības telpu raksturīgo cenu amplitūda ir 20 - 60 EUR/m², bet Rīgas centra galveno tirdzniecības ielu telpām 15 - 30 EUR/m².

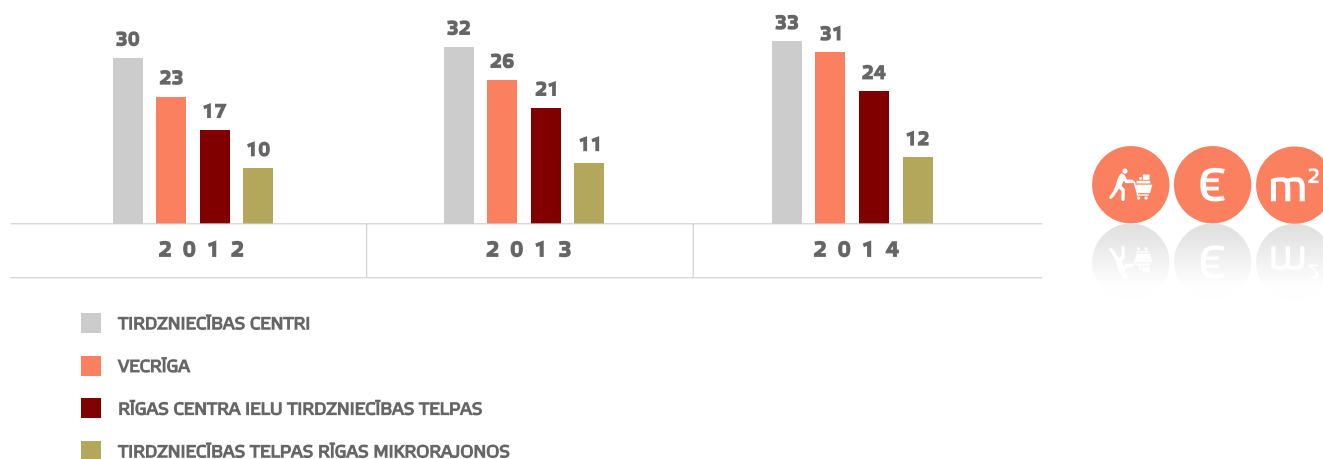
Augstākas nomas maksas raksturīgas nomniekiem, kas darbojas ēdināšanas sfērā, jo telpām šiem uzņēmumiem jāatbilst vairākām specifiskām prasībām. Tāpat arī lielāks atkritumu patēriņš, regulāras preču piegādes iespējāmība un lielāks troksnis būtu jāierēķina ēdināšanas uzņēmumu nomas maksā. Bieži vien telpu īpašnieki nespēj veikt šo faktoru iekļaušanu nomas maksā un nav gatavi veikt nepieciešamos uzlabojumus, lai telpas atbilstu ēdināšanas uzņēmumu vajadzībām, dodot priekšroku uzņēmumiem, kas darbojas citās sfērās.

Joprojām tirdzniecības telpu tirgus daļu aizņem telpas, kuru nomas maksas ir būtiski pieaugušas pēc tam, kad tām ir notikusi īpašnieku maiņa. Nomas maksas pieaugumi novērojami pat 30 - 50% apmērā. Paaugstinoties nomas maksām tik lielā apmērā, ievērojami palielinājās arī to iznomāšanas termiņš - pat līdz vienam gadam. Tāpat šādām telpām novērojama lielāka nomnieku rotācija, tirgotājiem nespējot sasniegt pietiekamu apgrozījumu, lai telpu noma būtu rentabla. Bieži lēmuma pieņemšanā par telpu nomu ietekme ir arī emocionālajam faktoram.

Gada laikā vismaz minimāls tirdzniecības telpu nomas maksu pieaugums bijis praktiski visos segmentos. Vismazākais pieaugums vērojams Rīgas mikrorajonos, kur nomas maksas vidēji ir ap 12 EUR/m². Zemākas cenas šajā segmentā raksturīgas telpām, gar kurām ir vāja gājēju plūsma. Tāpat zemākas nomas maksas ir lielajiem pārtikas tirdzniecības uzņēmumiem, kuri nodrošina ar gājēju plūsmu apkārtējos uzņēmumus.

Joprojām visaugstākās nomas maksas ir lielo tirdzniecības centru segmentā. Tas skaidrojams gan ar lielo pircēju plūsmu tajos, gan ar to, ka šī cena sevī ietver arī dažādus mārketinga pakalpojumus. Veiksmīgākajos tirdzniecības centros šobrīd ir vērojama pakāpeniska maiņa uz prestižāku zīmolu nomniekiem, jo šie uzņēmumi spēj nodrošināt lielāku apgrozījumu, kā arī palielina kopējo tirdzniecības centra pircēju plūsmu, kas rada pozitīvu efektu arī pārējiem tā nomniekiem. Atsevišķos tirdzniecības centros ar mazāku pircēju plūsmu ir iespējams atrast tirdzniecības telpas par 15 - 20 EUR/m² nomas maksu.

Tirdzniecības telpu tipiskās nomas maksas, EUR/m²



Avots: ARCO REAL ESTATE





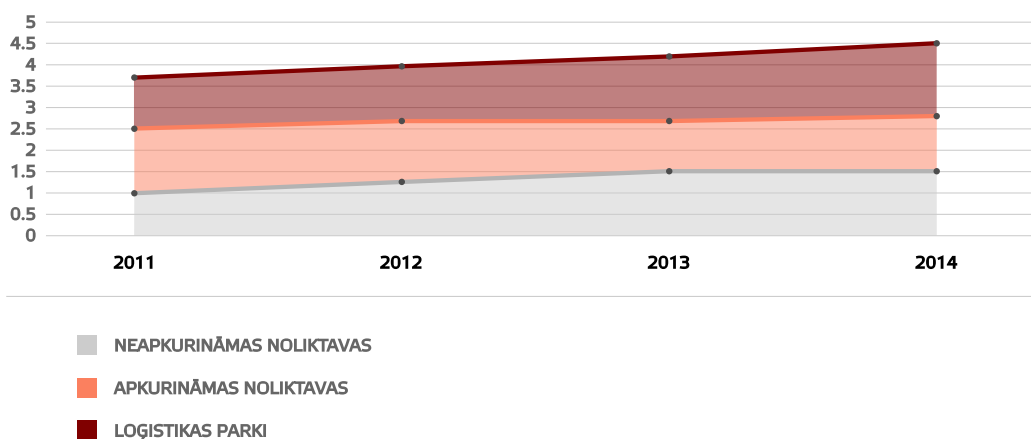
Ražošanas un noliktavu telpu nomas tirgus

2014. gadā industriālo platību tirgū joprojām ir vērojams izteikts kvalitatīvo telpu pieprasījums. Tās ir siltinātas telpas ar pilsētas komunikācijām un kvalitatīvu grīdas segumu. Noliktavu telpām svarīga ir arī transporta piebraukšanas rampas esamība un atbilstoši transporta vārti ērtai preču iekraušanai un izkraušanai. Tāpat svarīgs faktors ir atrašanās vietas tuvums stratēģiskajiem ceļiem preču pārvadāšanai, atbilstošs griestu augstums un grīdas seguma izturība, kā arī ar preču aizsardzību saistīti faktori, piemēram, ugunsdrošība. Savukārt ražošanas telpām svarīga ir visu nepieciešamo komunikāciju esamība, palielinātas elektrības jaudas pieslēguma iespējas, kā arī faktori, kas saistīti ar darbinieku ērtībām, piemēram, stāvvietas darbinieku autotransporta novietošanai.

Pēdējā desmitgadē būvētām ēkām Rīgā un tās tuvumā (Mārupe, Jaunmārupe, Ķekava), kas atbilst augstāk nosauktajiem nosacījumiem, vidējās telpu nomas maksas ir 3,50 - 5,00 EUR/m², bet šādu telpu piedāvājums ir ļoti ierobežots. Augstākas cenas raksturīgas vien telpām, kas atbilst specifiskām prasībām, piemēram, lai tajās varētu uzglabāt medikamentus vai tabakas izstrādājumus. Atsevišķos gadījumos nomas maksa tiek noteikta nevis par izmantoto platību, bet par izmantoto palešu vietu skaitu. Vispieprasītākās platības ir 800 - 1500m².

Padomju laikā būvētajās ēkās vidējās telpu nomas maksas ir 1,0 - 2,3 EUR/m² atkarībā no tā, vai telpas tiek apkurinātas. Neapkurinātām telpām tā parasti nepārsniedz 1,50 EUR/m². Padomju laikā būvētās ēkas bieži izceļas ar neracionālu palīgtelpu skaitu, kā arī neapmierinošu tehnisko stāvokli, piemēram, nelīdzenu grīdas segumu, kas prasa papildus ieguldījumus, lai nomnieks varētu tās izmantot savām vajadzībām. Šīm ēkām joprojām ir liels īpatsvars ražošanas un noliktavu telpu tirgū.

Vidējās nomas maksas industriālām telpām, EUR/m²



Avots: ARCO REAL ESTATE

ARCO REAL ESTATE ir vadošais nekustamo īpašumu uzņēmums Baltijas valstīs, kas dibināts Igaunijā 1992. gadā. Šobrīd uzņēmumam ir 19 biroji dažādās Igaunijas, Latvijas un Bulgārijas pilsētās. Grupas ietvaros šobrīd tiek nodarbināti aptuveni 250 darbinieki. Uzņēmums ir kotēts Tallinas fondu biržā kopš 2007. gada jūnija.

ARCO REAL ESTATE Latvijā uzsāka darbību 1997. gadā un šobrīd sniedz pakalpojumus Rīgā, Jūrmalā, Saulkrastos, Daugavpilī, Jelgavā, kā arī Liepājā un Limbažos. Uzņēmumā tiek nodarbināti aptuveni 80 kvalificēti speciālisti.

ARCO REAL ESTATE

Guntis Kanenbergs

Komercplatību tirdzniecības un
nomas nodaļas vadītājs

guntis.kanenbergs@arcoreal.lv

Brīvības ielā 39, Rīgā
LV-1010, Latvija
Tālrunis: +371 6736 5555
Fakss: +371 6728 4423
www.arcoreal.lv



/arcoreal



/arcorealestate



/arcorealestate