

Rīga, 22.07.2015.

RĪGAS NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA KOMERCTIRGUS PĀRSKATS

Rīgā 2014.gadā ekspluatācijā tika nodotas trīs jaunas biroju ēkas ar kopējo iznomājamo platību 56 000 kvadrātmetri (*Astras Biznesa centrs, VID biroju ēka, Latvijas Valsts meži*) bet 2015.gadā jauno biroju projektu segmentā aktivitātes ir ierobežotas. Kopējais biroju telpu piedāvājums Rīgā 2014.gadā sastādīja ir aptuveni 540 000 kvadrātmetru.

Analizējot 2014.gada un 2015.gada biroju telpu pieprasījumu, jāatzīst, ka aktīvākie jaunu biroju telpu meklētāji joprojām ir informācijas tehnoloģiju industrijas pārstāvji, biznesa procesu pakalpojumu centri, kā arī juridiskie biroji.

Nomas likme 2014.gadā salīdzinājumā ar iepriekšējo gadu ir palielinājusies visās biroju klasēs vidēji par 1 eiro par kvadrātmetru mēnesī. Nozīmīgākais pieaugums nomas maksu likmēm vērojams A klases biroju telpām, kur nomas maksas vidējā cena 14 eiro/ kvm mēnesī.

Pēdējo trīs gadu laikā Rīgā ir vērojams nebūtisks papildinājums A un B klases biroju segmentā, taču pieprasījums pēc jaunām un kvalitatīvam telpām ir stabils.

Eksperti uzskata, ka jaunu biroju telpu projektu attīstību bremsē vairāki faktori, piemēram, attīstītāju nespēja uzņemties riskus pie esošajām vidējām nomas maksām, kā arī nomnieku negatīvība slēgt ilgtermiņa nelaužamus nomas līgumus, kas ir priekšnosacījums no banku puses finansējuma saņemšanai projekta attīstībai.

Biroju telpas

Rīgas biroju telpu tirgū 2015.gadā laikā vērojama nomnieku aktivitātes palielināšanās, tādējādi pakāpeniski turpina samazināties neiznomāto telpu daudzums. Nomnieku aktivitāšu pieaugums saistīts gan ar uzņēmumu paplašināšanos un nepieciešamību pēc lielākām telpām, gan arī ar uzņēmumu vēlmi mainīt esošās telpas pret atbilstošākām.

Nomnieku rotāciju veicina arī vairāku ēku īpašnieku plāni ekonomiskās situācijas stabilizācijas apstākļos pārskatīt nomas līgumu nosacījumus, atsakoties no dažādām nomniekiem iepriekš piešķirtām priekšrocībām, savukārt nomnieki izskatot šos jaunus nomas nosacījumus, dod priekšroku jaunām telpām.

Ne vienmēr uzņēmumi, kas iecerējuši paplašināties un nomāt papildus telpas, to var izdarīt biroju ēkās, kurās tie nomā telpas, jo nav brīvu platību vai to daudzums ir nepietiekams, tādēļ šie uzņēmumi ir spiesti pārcelties uz citu ēku. Izteiktāka kļuvusi arī vairāku nomnieku vēlme atrast sev piemērotas biroju telpas modernākās, tikko būvētās ēkās.

Lielākais pieprasījums pēc biroju telpām ir Rīgas centrā un kvalitatīvajās jaunajās biroju ēkās Dunties ielas, Skanstes ielas un Teikas apkārtnē, kā arī tuvajā Pārdaugavā. Nomnieki visvairāk interesējas par B klases biroju telpām. 2014.gadā un 2015.gada sākumā vispieprasītākie mazie biroji no 70 līdz 120 kvadrātmetru platībā un šajā segmentā ir vislielākais potenciālo nomnieku skaits. Pieprasīti ir vidēji biroji platībā no 180 līdz 240 kvadrātmetriem. Lielo platību segmentā pieprasīti ir biroju 600 kvadrātmetri un vairāk.

Nomnieku aktivitāšu pieaugums veicina nomas maksas pieaugumu. A klases biroju telpu nomas maksa ir no 11 līdz 16 eiro par kvadrātmetru mēnesī, B klases telpu no 7 līdz 10 eiro par kvadrātmetru mēnesī, bet C klases telpu no 5 līdz 9 eiro par kvadrātmetru mēnesī. Galvenais faktors, kas ietekmē izvēli ir platība, jo, ja izvēlas nomāt mazākas telpas, cena var būt augstāka par vidējo, savukārt, ja izvēlas nomāt lielākas platības biroju, gandrīz vienmēr ir iespējams vienoties par zemāku cenu. Saglabājas stabils pierasījums pēc biroju ēku iegādes kā investīciju ieguldīšanas veida, par ko liecina pēdējā gada laikā vairāku Rīgas centra ēku pārdošana, kurās ir iznomātas biroju un komercietelpas.

Tirdzniecības telpas

Aktivitāte tirdzniecības telpu jomā ārvien palielinās. Saglabājās pieprasījums pēc veikalu telpām no 60 līdz 100 kvadrātmetriem pilsētas centra aktīvākajās vietās, kā arī ir interese par lielākām tirdzniecības telpām ap 250 kvadrātmetriem. Kā arī bāru un restorānu telpas ir ļoti pieprasītas platībā no 100- 150 kvadrātmetriem Rīgas aktīvajā centrā un Vecrīgā, kur gājēju plūsma ir vislielākā.

Nomas maksas par tirdzniecības telpām līdz 100 kvadrātmetriem tirdzniecības centros aktīvajā centrā no 15 eiro līdz 50 eiro par vienu kvadrātmētru un tālajā centrā no 6 eiro līdz 17 eiro par vienu kvadrātmētru, savukārt, par lielām platībām ir jāmaksā no 8 līdz 28 eiro par kvadrātmētru aktīvajā centrā un no 5 eiro līdz 10 eiro par vienu kvadrātmētru tālajā centrā. Joprojām aktuāla ir problēma, ka pieprasījums pēc tirdzniecības telpām Rīgas centrā pārsniedz piedāvājumu. Neiznomatas pagaidām paliek lielas telpas salīdzinoši labās tirdzniecības vietās. Vasaras mēnešos jūtami bija pieaudzis pieprasījums pēc kafejnīcu telpām Vecrīgā, Rīgas centra ielās, kur ir iespēja ierīkot sezonas terasi. Šajos gadījumos nomas maksa sasniedza pat 58 eiro par vienu kvadrātmētru. Šī augstā cena ir izskaidrojama ar mazo piedāvājumu. Mazajās Rīgas centra ielās tirdzniecības telpas ir pieejamas un nomas maksa tiek piedāvāta zemāka, taču arī pieprasījums ir ierobežots.

Runājot par tirdzniecības centriem, pieprasījums pēc tiem saglabājas augsts, jo īpaši populārājos centros. Piemēram, T/C Spice, T/C Spice Home ir aizpildītas visas tirdzniecības telpas. T/C Origo brīvās platības sastāda 0.2%, T/C Alfa – 0.3%, T/C Galerija Centrs – 2.3%, T/C Rīga Plaza – 3%, T/C Mols – 2.6%, T/C Dole – 3%. Tirdzniecības centros nomas maksas ir robežās no 7 līdz 50 eiro par vienu kvadrātmētru, kas atkarīgas no tirdzniecības centra, platības un telpu izvietojuma. Šogad lielas izmaiņas esošajos centros nav plānojamas, izņemot T/C Olimpiju, kur durvis vērs Latvijā pirmais Britu sporta preču mazumtirdzniecības veikals „Sports Direct” aizņemot 1300 kvadrātmētrus centra 2.stāvā.