

Latvijas Komerctirgus Pārskats

IV cet. 2011

TIRGUS KOMENTĀRI

Ekonomika

Ekonomiskās aktivitātes pieaugums un nodokļu administrēšanas uzlabošanas pasākumi, kā arī budžeta izdevumu izlietošanas disciplīnas stiprināšana aizvadītajā gadā, sekmējusi fiskālās situācijas uzlabošanu. Tā rezultātā centrālās valdības budžeta deficīts 2011. gadā bija 426,8 miljoni latu, kas ir par 486,3 miljoniem latu mazāks salīdzinājumā ar 2010. gadu un par 66,8 miljoniem latu mazāks, salīdzinot ar likumā „Par valsts budžetu 2011. gadam” apstiprināto.

Gada nogalē, neskatoties uz situācijas pasliktināšanos ārējos tirgos, Latvijā joprojām turpinājies spēcīgs rūpniecības pieaugums un, lai gan salīdzinājumā ar gada pirmo pusi tas kļuvis nedaudz lēnāks tas būtiski pārsniedz rūpniecības izaugsmi kaimiņvalstīs, liecina otrdien publicētie Centrālās statistikas pārvaldes dati.

Patēriņa cenas 2011. gadā, salīdzinot ar 2010. gadu (gada vidējā inflācija), pieauga par 4,4%.

Savukārt 2011. gada decembrī, salīdzinot ar iepriekšējā gada decembri, patēriņa cenas pieauga par 4%, kas ir jau par procenta punktu mazāk, nekā tas bija pagājušā gada maijā, kad tika sasniegts 2011. gada inflācijas maksimums (5%). 2011. gada otrajā pusē inflācija pakāpeniski samazinājās, un šāda tendence ir gaidāma arī turpmākajos 2012. gada mēnešos.

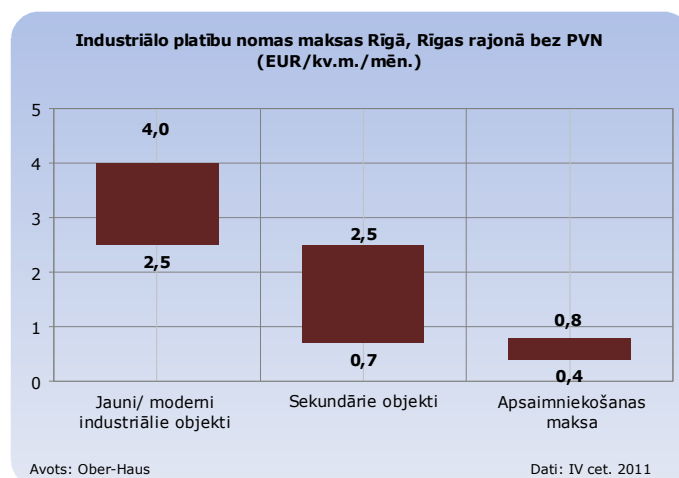
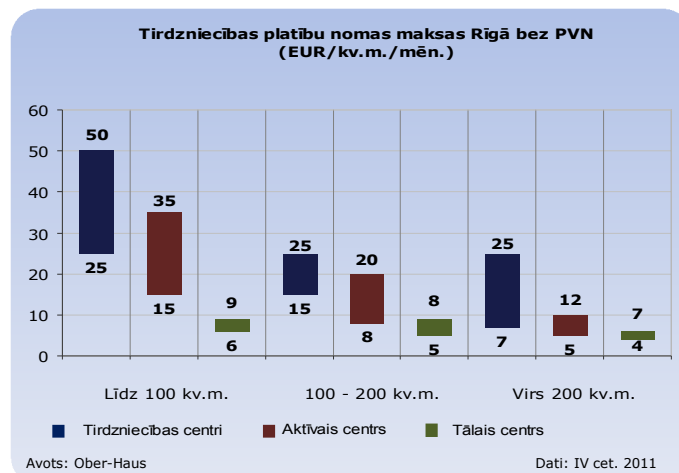
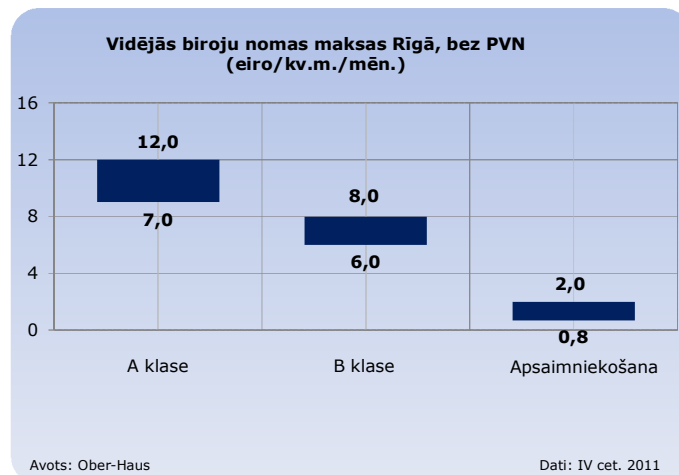
Lielāko ietekmi uz patēriņa cenām 2011. gadā radīja pārtikas cenu un degvielas cenu kāpums pasaulē, kā arī nodokļu likmju izmaiņas.

Pēc FM aprēķiniem, apmēram 1,8 procentpunkti no patēriņa cenu kāpuma 2011. gadā ir saistīti ar PVN un akcīzes nodokļu izmaiņām. Tā kā 2012. gadā nav paredzēts ieviest izmaiņas netiešajos nodokļos, sākot jau ar 2012. gada janvāri, šis nodokļu izmaiņu radītais pieaugums pakāpeniski samazināsies.

FM prognozē, ka 2012. gada vidējā inflācija būs 2,4 procentu līmenī.

Biroju platības

2011. gada 4. ceturksnī visaktīvākais, salīdzinot ar iepriekšējiem ceturkšņiem, bija biroju nomas tirgus. Kopumā vidējās biroju nomas maksas ir palikušas nemainīgas. Nomas maksas A klases biroju segmentā 2011. gada 4. ceturksnī ir robežās no 8 līdz 12 eiro par vienu kvadrātmetru, augstākā nomas maksa par A klases biroju ir 16 eiro par vienu kvadrātmetru, savukārt B klases biroju segmentā nomas maksas ir robežās no 6 līdz 8 eiro par kvadrātmetru. C klases biroju segmentā nomas maksas ir robežās no 3 līdz 5 eiro par kvadrātmetru. Arī apsaimniekošanas maksas palikušas nemainīgas. Vidējās apsaimniekošanas



Ja Jūs vēlaties saņemt papildus informāciju par nekustamā īpašuma tirgus attīstību Lietuvā, Latvijā, Igaunijā un Polijā; vēlaties pasūtīt Jums aktuālu pārskatu par konkrētu tirgus segmentu vai par projektu attīstību tirgū, sazinieties ar Ober-Haus pārstāvi Latvijā.

Aija Ābolīņa, Valdes priekšsēdētāja
Tel. +371 6 728 4544, e-pasts aija.abolina@ober-haus.lv

Latvijas Komerccplatību Tirgus Pārskats

IV cet. 2011

TIRGUS KOMENTĀRI

izmaksas A klases biroju centros ir robežās no 0.85 līdz 2.0 eiro par kvadrātmetru, B klases biroja centros no 0.8 līdz 1.5 eiro par vienu kvadrātmetru un savukārt C klases birojos līdz 0.7 eiro par vienu kvadrātmetru.

Vislielākā klientu aktivitāte jūtama saistībā ar nelieliem birojiem, platībās no 50 līdz 200 kvadrātmetriem un par salīdzinoši zemu nomas maksu. Jūtama tendence, ka juridiskie biroji apvienojas un līdz ar to meklē iespēju pāriet uz lielākām telpām labākā vietā. Arī citu nozaru kompānijas, paplašinot savu biznesu, šajā ceturksnī interesējušās par lielākām telpām, platībās no 300 līdz 800 un pat līdz 1500 kvadrātmetriem.

Joprojām ir saglabājies pieprasījums no starptautiskām kompānijām, apsverot iespēju paplašināt esošo vai uzsākt jaunu biznesu Latvijā. Šajā ceturksnī tika meklētas biroja telpas gan uz nomu, gan pirkšanu.

Investoriem no Krievijas, ņemot vērā salīdzinoši izdevīgas īpašumu cenas, ir interese par īpašumu iegādi, tomēr pieprasījums ir pēc objektiem ar salīdzinoši lielu ienesīguma procentu.

Pieaugusi arī pašu ēku īpašnieku aktivitāte.

Tirdzniecības platības

Arī Tirdzniecības platību jomā 2011.gada 4.ceturksnis ir aktīvs. Joprojām saglabājas tendence, ka pieprasījums ir lielāks par piedāvājumu, kas saistīts ar pieprasījuma un piedāvājuma nesamērīgumu, jo pat maksāspējīgam vidējam uzņēmumam ir grūti atļauties maksāt augstās nomas maksas, kādas tās ir vispieprasītākajās tirdzniecības platību vietās – Rīgas centrs, Vecrīgas centrālās ielas un mikrorajonu centri. Nereti Vecrīgā nomas maksas tiek noteiktas neadekvāti augstas, ņemot vērā, vai potenciālajam nomniekam šādas telpas vispār ir finansiāli izdevīgi nomāt. Kas attiecas uz pašām pieprasītākajām pilsētas tirdzniecības vietām, ar adekvātām nomas maksām – šīs vietas ir praktiski aizpildītas ar nomniekiem.

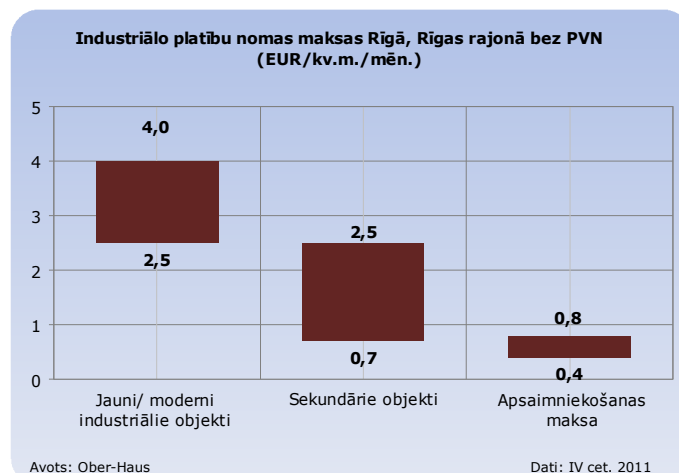
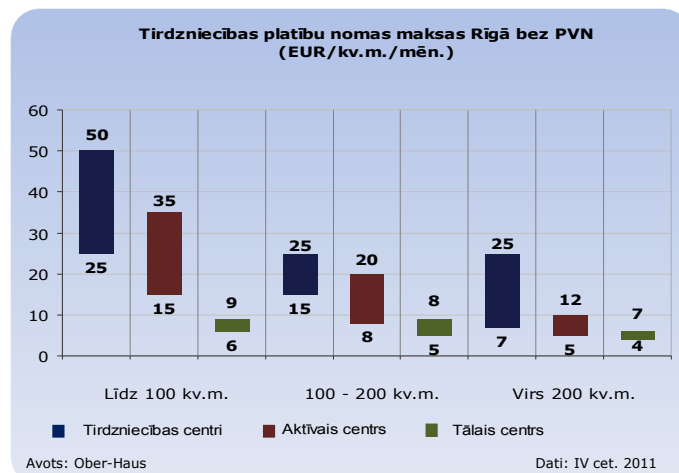
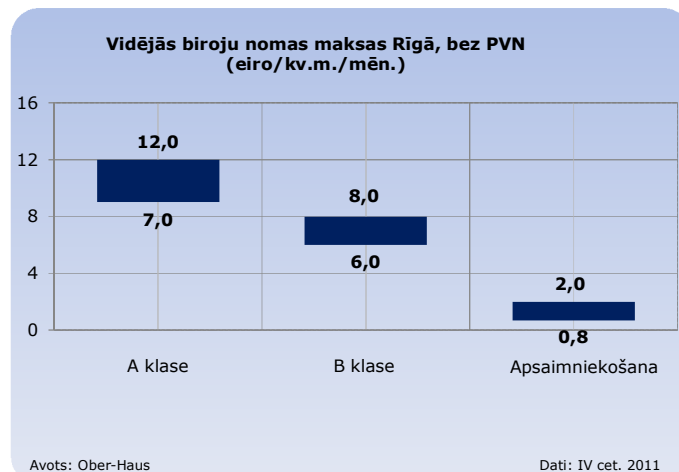
Lielāka aktivitāte ir novērojama mazo un lētāko tirdzniecības platību pieprasījumā, kas saistās ar mazo uzņēmēju aktīvāku ekonomisko darbību. Pieprasītākās mazās un lētās tirdzniecības vietas pārsvarā izvietotas uz Rīgas centrālajām ielām, bet tālāk no aktīvā centra, kā arī aktīvajā centrā, bet uz ielām ar mazāku transporta un gājēju plūsmu.

Arī tirdzniecības platību sektorā ir novērojama tirgus ietekme, kas saistīta ar uzturēšanās atļauju iegūšanu, bet šajā sektorā, atšķirībā no dzīvojamo platību sektora ārzemnieki, tomēr biežāk meklē objektus, kurus ir iespējams iegādāties ar tajos jau esošiem nomniekiem.

Aktīvāk sākuši darboties vietējā tirgū arī kaimiņvalstu uzņēmēji, starp kuriem pieprasītākās telpas ir dažādās pilsētas vietās,

Ja Jūs vēlaties saņemt papildus informāciju par nekustamā īpašuma tirgus attīstību Lietuvā, Latvijā, Igaunijā un Polijā; vēlaties pasūtīt Jums aktuālu pārskatu par konkrētu tirgus segmentu vai par projektu attīstību tirgū, sazinieties ar Ober-Haus pārstāvi Latvijā.

Aija Ābolīņa, Valdes priekšsēdētāja
Tel. +371 6 728 4544, e-pasts aija.abolina@ober-haus.lv



Latvijas Komerctirgus Pārskats

IV cet. 2011

TIRGUS KOMENTĀRI

tomēr saglabājot vienu no galvenajiem kritērijiem – tuvumā esoša laba gājēju un transporta plūsma. Viņi meklē telpas tirdzniecībai, sākot ar mazām platībām no 20 kvadrātmetriem Vecrīgā līdz pat 2000 kvadrātmetriem mikrorajonos un tirdzniecības centros. Saglabājas arī pieprasījums pēc nelielām kafejnīcu telpām mikrorajonos, par salīdzinoši zemu cenu.

Palielinājies pieprasījumu skaits no klientiem nerezidentiem atsevišķu ēku iegādei, kā arī nomai hosteļu, viesnīcu izveidei.

Joprojām nemainīga ir investoru interese par tirdzniecības centriem, nelielām veikalu telpām ar stabiliem nomniekiem un nodrošinātu naudas plūsmu. Investori ir ieinteresēti naudas plūsmas (cash flow) objektos Rīgas centrā ar vismaz 8% atdevi (yield), vai vismaz 10% Rīgas mikrorajonos un citās Latvijas pilsētās, bet piedāvājums, kas atbilst šīm prasībām ir samērā neliels.

Tirdzniecības platību jomā 4.ceturksnī kopumā nomas maksas ir saglabājušās iepriekšējā līmenī. Atsevišķiem objektiem pieprasītākajās vietās īpašnieki nomas makas paaugstina. Mazām tirdzniecības platībām Vecrīgā un aktīvajā centrā vidējās nomas maksas ir no 15 – 35 eiro par kvadrātmētru, atsevišķās vietās sasniedzot 45 eiro par vienu kvadrātmētru, savukārt lielāku platību nomas maksas ir robežā no 5 – 20 eiro par vienu kvadrātmētru. Nomā maksas par tirdzniecības telpu nelielām platībām, kas atrodas tālāk no centra ir 5 – 9 eiro par vienu kvadrātmētru, par lielām platībām 4 – 7 eiro par kvadrātmētru.

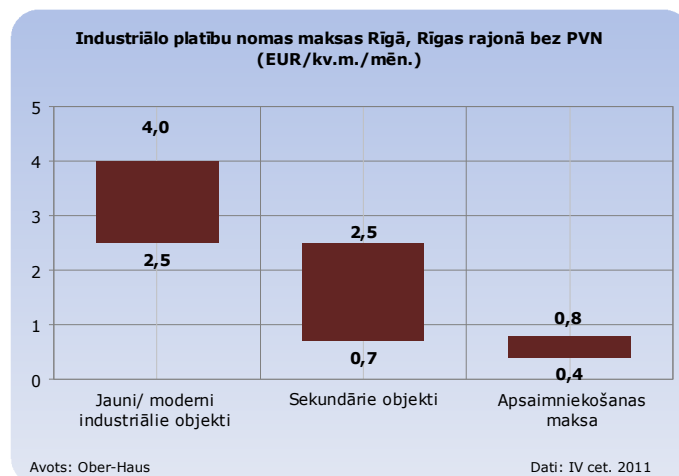
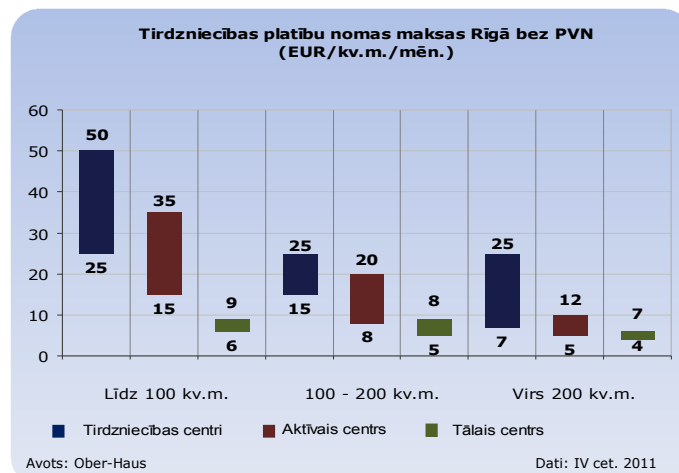
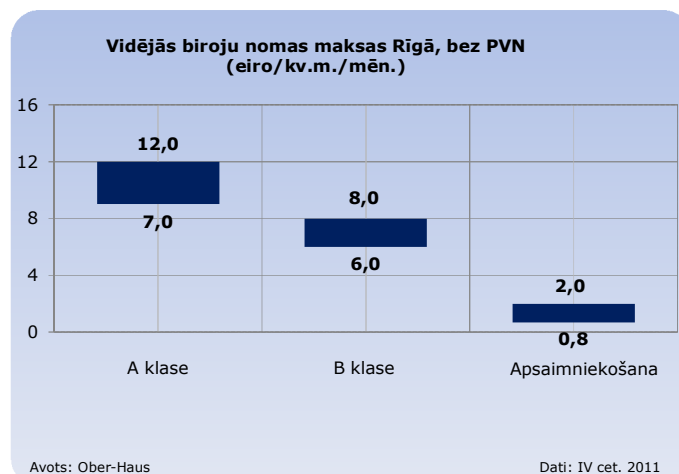
Augstais aizpildījuma īpatsvars populārākajos lielveikalos saglabājas. T/C Spice un T/P Alfa ir aizpildītas visas tirdzniecības platības. T/C Origo brīvās platības sastāda 2.1%, T/C Mols – 1.4%, T/C Dole – 2.5%, T/C Galerija Centrs – 3.3%, T/C Domina – 3.5%, T/C Olimpija – 9%, savukārt T/C Rīga Plaza – 9% no visām tirdzniecības platībām.

Vairāki jauni zīmoli 2011.gadā ir atvēruši veikalus veiksmīgākajos tirdzniecības centros. Tā piemēram T/P Alfa – RIEKER, GUESS Acc, CROC`S, SNOBS un CAMICIE&CRAVATTE, T/C Origo – DIVA, T/C Mols – CROC`S, BRANDWATCH un CAMICIE&CRAVATTE, T/C Galerija Centrs – CROC`S, SNOBS, INGRID MILLET, T/C Galerija Rīga – CROC`S, CAMICIE&CRAVATTE, AT.P.Co and Apanage, T/C Olimpija – XS GIFTS un kafejnīca Yo Yo Frozen Yoghurt.

Tirdzniecības centros nomas maksas ir robežās no 7 līdz 50 eiro par vienu kvadrātmētru, kas atkarīgas no tirdzniecības centra, platības un telpu izvietojuma.

Noliktavas/Industriālās platības

Noliktavu un industriālo platību segmentā, neskatoties uz gada beigām, 4. ceturksnis ir pagājis ar nemainīgu klientu aktivitāti. Kā paredzam, gada sākumā noslēgsies 4. ceturksnī iesāktie darījumi ar vietējiem un ārvalstu investoriem. Aktīvāki ir palikuši tie uzņēmēji, kuri meklē ražošanas un noliktavu telpas pašu



Ja Jūs vēlaties saņemt papildus informāciju par nekustamā īpašuma tirgus attīstību Lietuvā, Latvijā, Igaunijā un Polijā; vēlaties pasūtīt Jums aktuālu pārskatu par konkrētu tirgus segmentu vai par projektu attīstību tirgū, sazinieties ar Ober-Haus pārstāvi Latvijā.

Latvijas Komerccplatību Tirgus Pārskats

IV cet. 2011

TIRGUS KOMENTĀRI

vajadzībām, nevis nomas tirgus biznesam. Industriālās platības, kā investīciju objekti, nav tik pieprasīti kā biroju vai tirdzniecības platības.

Lielākais pieprasījums ir pēc noliktavu un ražošanas telpām ar platībām no 500 līdz 1000 kvadrātmetri, galvenokārt uz nomu. Pieprasījums pēc lielākām platībām ir salīdzinoši neliels.

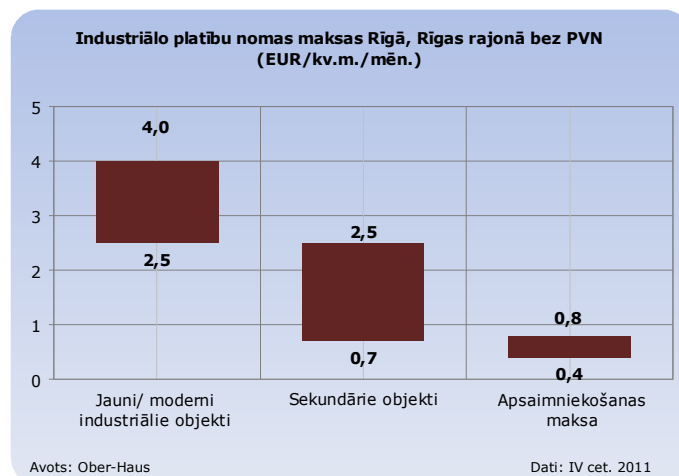
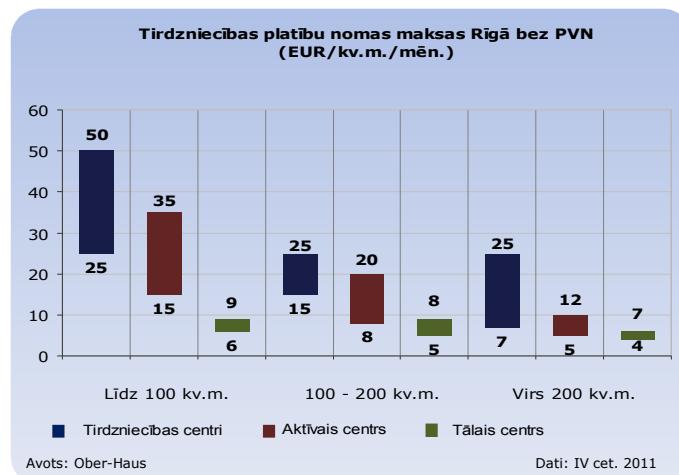
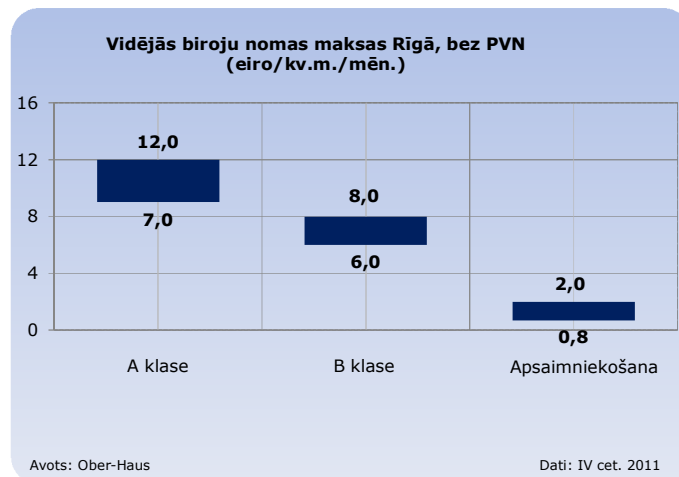
Izvērtējot klientu aktivitāti, redzams, ka aktīvākie ir bijuši tieši vietējie uzņēmēji, kuri pēc ilgstošas atbilstoša īpašuma meklēšanas, tagad ir gatavi pieņemt lēmumu, jo redzot nelielu, bet augošo cenu kāpumu un izvērtējot Latvijas nekustamo īpašumu tirgu, tajā esošo piedāvājumu, secina, ka ir pēdējais laiks iegādāties īpašumu par izdevīgu cenu.

Interese par komercapbūves zemi vērojama no vietējiem uzņēmējiem. Pamatā tiek izskatīti tikai piedāvājumi, kas atbilst reālai tirgus cenai un atrodas stratēģiski labās vietās - Rīgā un tuvajā Rīgas rajonā.

Joprojām ļoti pieprasīti ir banku un ar tām saistīto uzņēmumu īpašumā esošie īpašumu piedāvājumi, jo tiem parasti cenas ir atbilstošas pašreizējai tirgus situācijai.

Noliktavu un industriālo platību jomā nomu cenu līmenis ir saglabājis stabilitāti. Maksa par neapsildītiem, veciem angāriem ir vidēji 0.7 eiro par kvadrātmētru; par vecās industriālās zonās atjaunotiem ceļiem vidēji no 1 līdz 2.5 eiro par kvadrātmētru; par ekspluatācijā tikko nodotu A klases kompleksu ar atbilstošas kvalitātes aprīkojumu visās pozīcijās, Rīgas robežās no 2.5 līdz 4 eiro par vienu kvadrātmētru. Vidējās apsaimniekošanas izmaksas ir robežās no 0.4 līdz 0.8 eiro par kvadrātmētru.

Vidējās pārdošanas cenas arī saglabājušās iepriekšējā līmenī. Par nelielām sekundārām noliktavu, ražotņu un servisu būvēm līdz 500 kvadrātmetriem ir vidēji 350 - 400 eiro par vienu kvadrātmētru. Cenas par angāriem platībās no 500 kvadrātmetriem variē no 70 - 250 eiro par vienu kvadrātmētru. Cena, galvenokārt, atkarīga no angāru stāvokļa un specifikas. Komerccapbūvei paredzēto zemju vidējās cenas ir no 10 - 30 eiro par vienu kvadrātmētru.



Ja Jūs vēlaties saņemt papildus informāciju par nekustamā īpašuma tirgus attīstību Lietuvā, Latvijā, Igaunijā un Polijā; vēlaties pasūtīt Jums aktuālu pārskatu par konkrētu tirgus segmentu vai par projektu attīstību tirgū, sazinieties ar Ober-Haus pārstāvi Latvijā.

Aija Ābolīņa, Valdes priekšsēdētāja
Tel. +371 6 728 4544, e-pasts aija.abolina@ober-haus.lv