

TIRGUS KOMENTĀRI



Septembrim ir raksturīgs cenu kāpums, tomēr šogad septembrī patēriņa cenām bija vērojams kritums, kas bija straujākais kopš 1990.gada, izņemot 2009.gadu, norāda Ekonomikas ministrija. Šā gada septembrī, salīdzinot ar augustu, patēriņa cenu līmenis Latvijā samazinājās par 0.1% - precēm tas samazinājās par 0.2%, bet pakalpojumiem tas pieauga par 0.1%. Pēc straujā pasaules naftas cenu krituma jūnijā, jūlijā un augustā, kad augusta vidū cenas bija noslīdējušas līdz zemākajam līmenim pēdējo sešu gadu laikā, augusta beigās tās stabilizējās, atgriežoties augusta sākuma cenu līmenī. Septembrī pasaules naftas cenām bija vērojams neliels kāpums - vidēji cenas mēneša laikā pieauga par 2%. Vienlaikus, saistībā ar prognozēm, ka naftas piegādes apjomi netiks samazināti, nav pamata gaidīt būtisku naftas cenu kāpumu tuvākajā laikā," atzīst EM eksperti.

Mazumtirdzniecības apgrozījums šā gada astoņos mēnešos salīdzinājumā ar pagājušā gada attiecīgo periodu pēc kalendāri izlīdzinātiem datiem pieaudzis par 5,8%, liecina Centrālās statistikas pārvaldes (CSP) dati.

Tostarp pārtikas preču mazumtirdzniecības apjoms palielinājās par 2,7%, bet nepārtikas preču mazumtirdzniecība - par 7,9%. 2015. gada augustā, salīdzinot ar 2014. gada augustu, pēc kalendāri izlīdzinātiem datiem salīdzināmajās cenās kopējais mazumtirdzniecības apgrozījums pieauga par 5,4%. Pārtikas preču grupā tas pieauga par 3,1%. Nepārtikas preču tirdzniecības apjoms palielinājās par 6,9%, tostarp autodegvielas mazumtirdzniecības apgrozījums - par 11,9%.

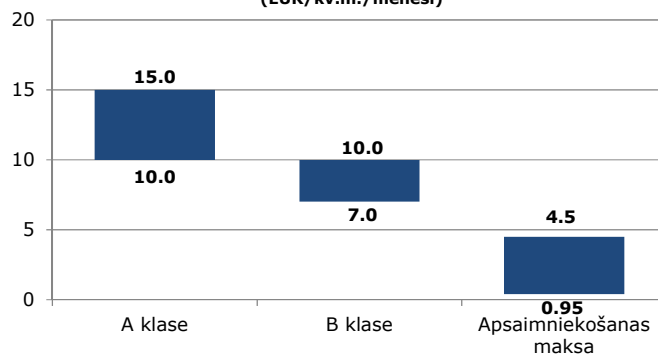
2015. gada jūlijā Latvijā bija nodarbināti 890,5 tūkstoši iedzīvotāju - par 0,4% mazāk nekā šā gada jūnijā. Bezdarba līmenis jūnijā un jūlijā bija 10,1% un bezdarbnieku skaits kopš jūnija saglabājās nemainīgs - 100 tūkstoši, liecina Centrālās statistikas pārvaldes(CSP) dati.

Saskaņā ar CSP datiem, nodarbinātība pēdējo gadu augstāko punktu sasniedza šī gada aprīlī, kad vairāk nekā 900 tūkstoši Latvijas iedzīvotāju bija nodarbināti.

Latvijas Banka samazinājusi šā gada inflācijas prognozi līdz 0,4%, bet nākamajam gadam - līdz 1,3%. Gada inflācijas līmenis Latvijā kopš maija ir krietni sarucis un šādu cenu attīstību būtiski ietekmēja pārtikas un enerģijas cenu sarukums.

Biroju telpu nomas tirgū 2015. gada 3. ceturksnis ir bijis vidēji aktīvs. Nomas maksas ir saglabājušās iepriekšējā ceturkšņa līmenī - A klases biroju segmentā vidēji tās ir robežās no 10 līdz 15 eiro par vienu kvadrātmetru, augstākā nomas maksa par A klase biroju ir 16 eiro par vienu kvadrātmetru, savukārt B klases biroju segmentā nomas maksas ir robežās no 7 līdz 10 eiro par

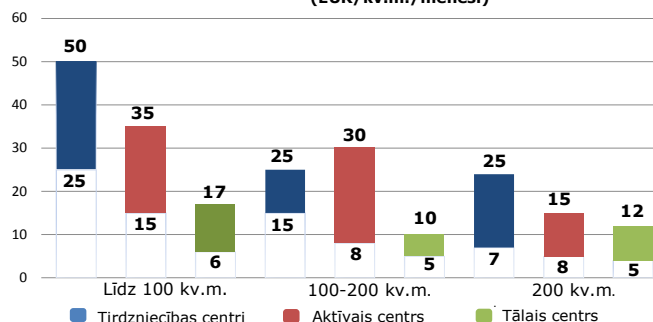
Biroja platību vidējās nomas maksas Rīgā, bez PVN (EUR/kv.m./mēnesī)



Avots: Ober-Haus

Dati: 3.cet. 2015

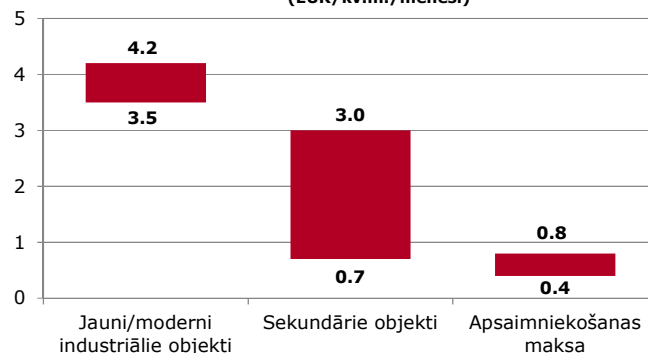
Tirdzniecības platību vidējās nomas maksas Rīgā, bez PVN (EUR/kv.m./mēnesī)



Avots: Ober-Haus

Dati: 3.cet. 2015

Industriālo platību nomas maksas Rīgā un Rīgas rajonā, bez PVN (EUR/kv.m./mēnesī)



Avots: Ober-Haus

Dati: 3.cet. 2015

kvadrātmetru. Vidējās apsaimniekošanas izmaksas A un B klases biroju centros ir robežās no 0.95 līdz 4.5 eiro par kvadrātmetru.

Lielākais pieprasījums ir pēc nelieliem un vidēja lieluma birojiem no 30 līdz 100 kvadrātmetriem pilsētas centrā vai klusajā centrā par nomas maksu ne augstāku par 8 eiro kvadrātmetrā. Pieaudzis pieprasījums pēc A klases biroja telpām platībās no 150 līdz 200 kvadrātmetriem, bet piedāvājuma šādām telpām ir ļoti ierobežots. Tiek novērota tendence, ka starptautiskas kompānijas meklē iespējas optimizēt izdevumus, meklējot pēc platībām atbilstošākas telpas.

Tāpat arī saglabājas pieprasījums pēc biroju ēku iegādes gan kā investīciju objektiem, gan pašu kompānijas vajadzībām.

Tirdzniecības platību segmentā 2015. gada 3.ceturksnis, salīdzinot ar iepriekšējo ceturksni, aktivitātes ziņā nav īpaši mainījies. Saglabāties augsts telpu pieprasījums no sabiedrisko ēdināšanas pakalpojumu sniedzēju puses.

Tirdzniecības centros turpinās nomnieku maiņa, nodrošinot tirdzniecības centriem aizpildījumu un apmeklētāju apmierinātību ar piedāvājumu.

2015.gada 3.ceturksnī vidējās nomas maksas mazām tirdzniecības platībām līdz 100 kvadrātmetriem aktīvajā centrā bija no 15 līdz 35 eiro par kvadrātmetru, atsevišķās vietās ar intensīvu gājēju un transporta plūsmu sasniedzot 50 eiro par kvadrātmetru. Vecrīgā nomas maksas par mazām tirdzniecības platībām vidēji svārstās no 15 līdz 50 eiro par kvadrātmetru, atkarībā no atrašanās vietas. Lielākām platībām nomas maksas gan aktīvajā centrā, gan Vecrīgā ir amplitūdā no 8 līdz 30 eiro par kvadrātmetru. Nomas maksas par tirdzniecības telpu nelielām platībām, kas atrodas tālāk no centra ir no 6 līdz 17 eiro par kvadrātmetru, savukārt par lielām platībām no 5 līdz 12 eiro par kvadrātmetru.

2015.gada 3.ceturksnī t/c Olimpia durvis vēra Anglijā vadošais sporta preču veikals „Sports Direct”, kurš tirdzniecības centrā izvietojies 1300 kvadrātmetru platībā. Augusta beigās blakus t/c „Galerija Centrs” atvērts arī pirmais ātrās apkalpošanas restorāns „KFC” ar kopējo platību 300 kvadrātmetri, līdz gada beigām blakus „KFC” paredzēts atvērt arī „Pizza Hut” restorānu, kura izveidē plānots ieguldīt ap 500 000 eiro.

Turpinot par jaunumiem veikalos un restorānos atvēršanas jomā var atzīmēt, ka Rīgā, Kārļa Ulmaņa gatvē ir atvēries jauns McDonald's restorāns un savukārt sabiedriskās ēdināšanas tīkls Hesburger jauna restorāna būvniecībā Krasta ielā ieguldīs 2,5 milj. eiro.

Āgenskalnā, Mārupes ielā 10a pircēja ērtībām durvis vēris jauns RIMI veikals, kur kopējā tirdzniecības centra platība ir 1587 kvadrātmetri.

Nekustamā īpašuma tirgus Latvijā arvien vairāk sāk līdzināties attīstīto valstu tirgum, kur institucionālo investoru loma pieaug, tāpēc palielinās pieprasījums pēc neatkarīgas īpašuma pārvaldības un nekustamo īpašumu konsultantu pakalpojumiem. Kompānija AS Northern Horizon Capital pārdod savu nekustamā īpašuma pārvaldības meitas uzņēmumu BPT Real Estate AS privātā kapitāla ieguldījumu fondam BaltCup. Darījums jāapstiprina konkurences uzraudzības iestādēm, kā arī puses ir vienojušās neizpaust darījuma finanšu nosacījumus.

Noliktavu un ražošanas telpu segmentā 2015. gada 3. ceturksnis ir iesācies ar vidēji augstu aktivitāti. Ir parādīties telpu piedāvājums, kas sasitīts ar uzņēmumu pāriešanu uz pašu telpām. Vislielākais pieprasījums ir pēc telpām uz nomu platībās no 500 līdz 1000 kvadrātmetriem.

Palielinoties telpu piedāvājumam, investoru interese par noliktavu celtniecību ir mazinājusies, izņēmumi ir gadījumā, ja noslēgts ar nomnieku līgums un noliktavas plānots būvēt pēc nomnieka vajadzībām.

2015. gada 3. ceturksnī komerczemju pieprasījums ir palicis nemainīgs. Mazinājies ir to zemju pieprasījums, kas paredzētas noliktavu celtniecībai.

Noliktavu un industriālo platību jomā vidējās nomas maksas ir saglabājušās iepriekšējā līmenī. Maksa par neapsildītiem, veciem angāriem ir vidēji 0.7 eiro par kvadrātmetru; par vecās industriālās zonās atjaunotiem cehiem vidēji no 1.5 līdz 3.0 eiro par kvadrātmetru; par ekspluatācijā tikko nodotu A klases kompleksu ar atbilstošas kvalitātes aprīkojumu visās pozīcijās, Rīgas robežās no 3.5 līdz 4.5 eiro par vienu kvadrātmetru. Vidējās apsaimniekošanas izmaksas ir robežās no 0.4 līdz 0.8 eiro par kvadrātmetru.

Pārdošanas cenas arī saglabājušās iepriekšējā ceturkšņa līmenī. Par nelielām sekundārām noliktavu, ražotņu un servisu būvēm platībās līdz 500 kvadrātmetriem cena ir vidēji no 350 līdz 400 eiro par vienu kvadrātmetru. Cenas par angāriem platībās no 500 kvadrātmetriem variē no 70 līdz 250 eiro par vienu kvadrātmetru. Galvenokārt cena atkarīga no angāru stāvokļa un specifikas. Ražošanas objektu apbūves zemju vidējās cenas Pierīgā un Rīgas mikrorajonos ir robežās no 10 līdz 30 eiro par vienu kvadrātmetru.

Datu publicēšanas gadījumā atsauce uz **Ober-Haus Real Estate Latvia** obligāta.

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 Ābolīna, Valdes priekšsēdētāja
Tel.: +371 67 28 45 44, e-pasts: aija.abolina@ober-haus.lv

www.ober-haus.lv