

TIRGUS KOMENTĀRI



Līdz ar naftas un citu izejvielu preču cenu kritumu pasaules tirgū vidējā inflācija 2015. gadā bijusi zemajā 0,2% līmenī, bet 2015. gada decembrī, salīdzinot ar 2014. gada decembri, patēriņa cenas palielinājušās par 0,3%.

Zemo inflācijas līmeni Latvijā noteikuši galvenokārt ārēji faktori, tajā skaitā naftas un pārtikas cenu krituma pasaules tirgū.

Lielākā inflāciju pazeminošā ietekme 2015. gada decembrī tāpat kā visa 2015. gada laikā bija degvielas cenu kritumam – par 11,0%, salīdzinot ar 2014. gada decembri. Tāpat inflācijas līmeni pazemināja no naftas produktu cenu krituma izietošais siltumenerģijas un gāzes cenu samazinājums – decembrī attiecīgi par 12,7% un 9,5% gada griezumā.

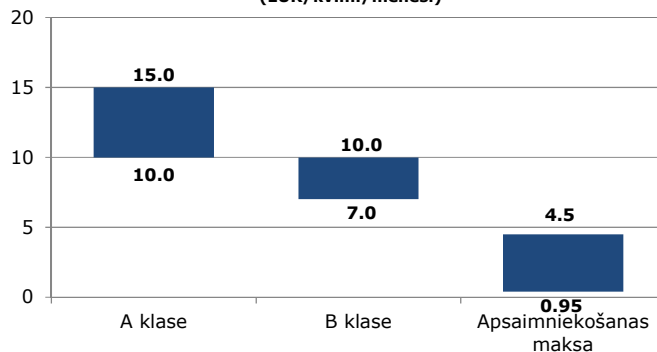
Pārtikas cenas 2015. gada decembrī bija par 0,8% zemākas nekā pirms gada. To ietekmēja gan kopējais pārtikas izejvielu cenu kritums pasaulē, gan Krievijas noteiktais importa aizliegums lielākajai daļai Eiropas Savienībā ražoto pārtikas preču, kas palielināja ražotāju savstarpējo konkurenci un radīja spiedienu uz cenām. Krievijas sankciju ietekme īpaši bija jūtama piena pārstrādes nozarē, kur piena un piena produktu cenas 2015. gada decembrī bija par 8,6% zemākas nekā 2014. gada decembrī.

Savukārt lielākā inflāciju paaugstinošā ietekme 2015. gadā bija elektroenerģijas cenu kāpumam par 27,6%, kas decembrī kopējo gada inflāciju paaugstināja par 0,88 procentpunktiem. Otru lielāko devumu – 0,3 procentpunktus – kopējā patēriņa cenu kāpumā deva alkoholisko dzērienu cenu pieaugums par 5,7%, bet transporta pakalpojumu cenu pieaugums, galvenokārt sabiedriskā transporta pakalpojumu cenu pieaugums, galvenokārt sabiedriskā transporta biješu cenu paaugstināšana Rīgas pilsētā, palielināja kopējo gada inflāciju par 0,2 procentpunktiem.

Biroju telpu nomas tirgū 2015. gada 4. 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 11 eiro par 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 platībās no 50 līdz 150 kvadrātmetriem pilsētas centrā vai klusajā centrā ar vidējo nomas maksu ne augstāku par 8 eiro kvadrātmetrā. Saglabājies pieprasījums pēc A klases biroja telpām platībās no 100 līdz 300 kvadrātmetriem, bet piedāvājums šādām telpām ir ļoti ierobežots, nākotne gan ir cerīga, jo norit aktīva būvniecība pie attīstītāja Hanner A klases biroja ēkas Rīgā, Sporta ielā 11 celtniecības, kas A klases biroju tirgu papildinās ar 14 000 kvadrātmetru augstas klases biroja telpām. Plānotais biroja ēkas pabeigšanas termiņš ir 2016. gada nogale.

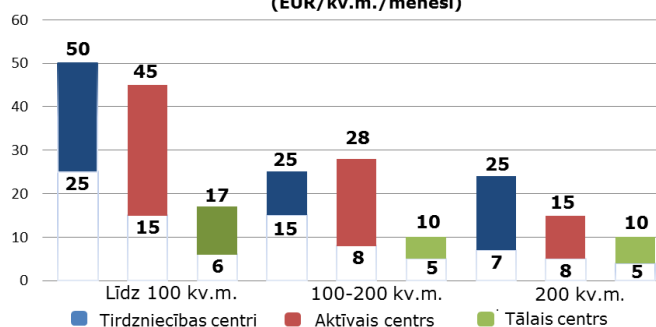
Biroja platību vidējās nomas maksas Rīgā, bez PVN (EUR/kv.m./mēnesī)



Avots: Ober-Haus

Dati: 4.cet. 2015

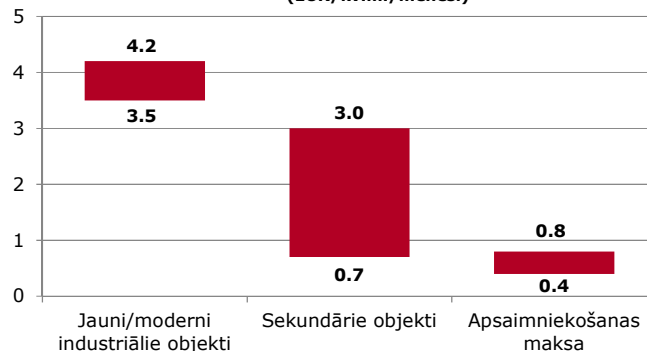
Tirdzniecības platību vidējās nomas maksas Rīgā, bez PVN (EUR/kv.m./mēnesī)



Avots: Ober-Haus

Dati: 4.cet. 2015

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



Avots: Ober-Haus

Dati: 4.cet. 2015

Latvijas Komerctirgus TIRGUS KOMENTĀRS

4 cet. 2015

2015. gada 4. ceturksnī Igaunijas nekustamā īpašuma investīciju fonds EFTEN capital iegādājās biroju ēku Rīgā, Dunties ielā 6, kas ir viens no vērienīgākajiem investīciju darījumiem Latvijā pēdējos gados. Trīs gadu laikā EFTEN ir papildinājusi savu biroja īpašumu skaitu Rīgā līdz četriem - ar ēkām Stabu ielā 10/4, Lāčplēša ielā 20A, Blaumaņa ielā 5A un Dunties ielā 6.

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

2015. gada 4. ceturksnis tirdzniecības platību jomā, salīdzinot ar iepriekšējo ceturksni aktivitātes ziņā nav īpaši mainījies. Saglabājies augsts telpu pieprasījums no sabiedrisko ēdināšanas pakalpojumu sniedzēju puses.

Veiksmīgākie iepirkšanās centri "Spice", "Alfa", "Rīga Plaza" joprojām piedzīvo iepirkšanās centru kopējo apgrozījuma pieaugumu un veiksmīgu nomnieku maiņu palielinot apmeklētāju skaitu.

"CBRE" apsaimniekotajā TC "Rīga Plaza" 2015. gada laikā tika atvērti Calzendon Group apģērbu veikals Calzedonia un apakšveļas veikals Intimissimi, kā arī citi veikali - Lakstos, Ecco, Aleksandra, Aldo, Adidas, KidZone&Toys Planet, Milani, Subway, Drogas, Levi's, Kuoshi.

TC "Spice" 2015. gadā ir papildinājusi savu nomnieku klāstu ar vēl vienu starptautiskas nozīmes zīmolu Michael Kors, kā arī pirmā veikala durvis Baltijā vēris mazumtirdzniecības salons KAZAR. Ilggadējo darbību beidzis viens no senākajiem TC "Spice" nomniekiem - veikals Bergs.

TC "Galerija Centrs" tika atvērts pirmais veikalu tīkla DUNE London veikals Latvijā, kas piedāvā aksesuāru un apavu kolekcijas.

TP "Alfa" šobrīd ir pieprasījums pēc iznomājamām platībām un pārvaldnieki plāno lielāku uzsvāru likt uz ēdināšanas pakalpojumiem, tiek plānota sadarbība ar "Lido". 2015. gadā tika atvērts populārā amerikāņu zīmola SKECHERS veikals.

Augstais aizpildījuma īpatsvars populārākajos tirdzniecības centros joprojām saglabājas. TC Spice, TC Spice Home ir aizpildītas visas tirdzniecības platības. TC Origo brīvās platības sastāda 1.5%, TP Alfa - 0%, TC Galerija Centrs - 0.5%, TC Rīga Plaza - 0%, TC Mols - 0.8% un TC Dole - 1.2% no visām tirdzniecības platībām. Nomas maksa TC ir no 7 līdz 50 eiro par vienu kvadrātmetru.

2015. gada 4. 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.

Vecrīga ir zaudējusi tūristus no Krievijas, kas bija lielākie tirdzniecības platību patērētāji. Apkalpoto viesu skaits no Krievijas samazinājās par 24.8% 2015. gada 3. ceturksnī. Šis fakts ir saasinājis trauslo situāciju, padarot mērenākus tirdzniecības apgrozījumus Rīgas centrālajā daļā. Neskatoties uz nedienām mūsu pilsētas centrs saglabā tikai 2.5% brīvu telpu īpatsvaru, bet mainība ir vērojama.

Saglabājoties tendencei, ka Rīgas centrs un Vecrīga ir atpūtas zonas pilsētā, joprojām ir augsts pieprasījums pēc telpu nomas bāriem, klubiem, restorāniem, taču šādu telpu piedāvājums Vecrīgā un Rīgas centrā ir visai ierobežots.

Gada nogalē "Rimi" veikalu tīkls ir pabeidzis rekonstrukcijas divos Rīgas veikalos Saharova un Deglava ielā.

Noliktavu un ražošanas telpu segmentā 2015. gada 4. ceturksnis ir ar vidēji augstu aktivitāti. Saglabājies telpu piedāvājums, kas saistīts ar uzņēmumu pāriešanu uz pašu telpām vai lokācijas maiņu uz citām valstīm. Vislielākais pieprasījums ir pēc telpu nomas platībās no 500 līdz 1000 kvadrātmetriem.

Palielinoties telpu piedāvājumam, investoru interese par noliktavu celtniecību ir mazinājusies. Ja nu vienīgi ir noslēgts ar nomnieku līgums un tiek būvēts pēc nomnieka vajadzībām.

2015. gada 4. ceturksnī komerczemju pieprasījums ir palicis nemainīgs, vienīgi mazinājies zemes, kas paredzēta noliktavu celtniecībai, pieprasījums.

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 nodotu A klases kompleksu ar atbilstošas kvalitātes aprīkojumu visās pozīcijās un kas atrodas Rīgas robežās - vidēji no 3.5 līdz 4.5 eiro par vienu kvadrātmetru. Vidējās apsaimniekošanas izmaksas ir 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 ir no 70 līdz pat 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 Ābolīņa, Valdes priekšsēdētāja
Tel.: +371 67 28 45 44, e-pasts: aija.abolina@ober-haus.lv

www.ober-haus.lv