

TIRGUS KOMENTĀRI



2016.gada 2.ceturksnī IKP bija par 2,1% lielāks nekā pirms gada. Salīdzinājumā ar iepriekšējo ceturksni tas ir palielinājies par 0,6% (pēc sezonāli un kalendāri izlīdzinātiem datiem). Kopumā izaugsme šī gada 1.pusgadā ir nedaudz lēnāka nekā pagājušā gadā.

Galvenais izaugsmi bremzējošais faktors ir investīciju samazināšanās lēnās ES struktūrfondu apguves dēļ. Būvniecības līmenis šogad 2.ceturksnī bija par 19% mazāks nekā gadu iepriekš. Ņemot vērā, ka ar struktūrfondi saistīto apjomīgo infrastruktūras objektu būvniecības darbi aktivizējās vasaras vidū, to rezultāti atspoguļosies 2.pusgada rādītājos.

Arī privāto investīciju dinamika joprojām ir ļoti lēna. Galvenokārt to ietekmē uzņēmēju nogaidošā attieksme saistībā ar nenoteiktību ārējā vidē (gan ekonomiskā, gan politiskā), kā arī banku piesardzīgā kreditēšanas politika un daļēji arī struktūrfondu pieejamības aizkavēšanās.

Positīvi izaugsmi ietekmē privātā patēriņa pieaugums, kas 2.ceturksnī sasniedza 4%.

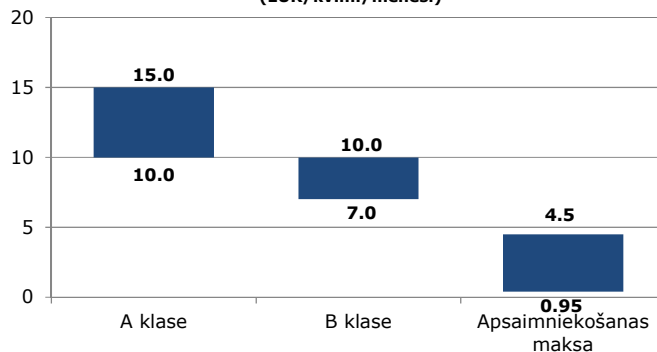
Pēc divu ceturkšņu eksporta apjomu samazinājuma, šī gada 2.ceturksnī ir vērā ņemams eksporta apjomu palielinājums – par 3,8% salīdzinājumā ar iepriekšējā gada 2.ceturksni. Pieaugumu galvenokārt nodrošināja preču eksporta palielināšanās. Šogad 2.ceturksnī apstrādes rūpniecības ražošanas apjoms bija par 7,2% lielāks nekā pagājušā gada 2.ceturksnī. Labi izaugsmes rādītāji ir gandrīz visās apstrādes rūpniecības apakšnozarēs, bet vislielāko ieguldījumu nodrošināja kokapstrādes, metālu un metāla izstrādājumu un nemetālisko minerālu ražošanas apjomu palielinājums.

Ņemot vērā gaidāmo investīciju palielinājumu un apstrādes rūpniecības pozitīvās tendences, 2016.gada 2. pusgada tautsaimniecības izaugsme var būt straujāka.

Biroju telpu nomas tirgū 2016. gada 2. 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 mēnesī, augstākā nomas maksa par A klases biroju ir 17 eiro par vienu kvadrātmetru mēnesī, savukārt B klases biroju segmentā nomas maksas ir robežās no 7 līdz 11 eiro par kvadrātmetru mēnesī. Vidējās apsaimniekošanas izmaksas A un B klases biroju centros ir robežās no 0,95 līdz 4,5 eiro par kvadrātmetru mēnesī.

Lielākais pieprasījums ir pēc vidēja lieluma B klases birojiem platībās no 80 līdz 200 kvadrātmetri, centrā vai tuvajā centrā, ar nomas maksu ne augstāku par 8 eiro kvadrātmetrā, turklāt viena no galvenajām prasībām ir autostāvvietu pieejamība. Izkrīstalizējies arī 300 līdz 400 kvadrātmetru lielu B klases biroju meklētāju segments, kam arī ir svarīga autostāvvietas un atrašanās labā mikrorajonā, salīdzinoši tuvu centram. Saglabājies pieprasījums pēc A klases biroja telpām platībās no 250 līdz 350 kvadrātmetriem, bet piedāvājums šādām telpām ir ļoti ierobežots, taču ir vērojama attīstītāju aktivitāte un tuvāko

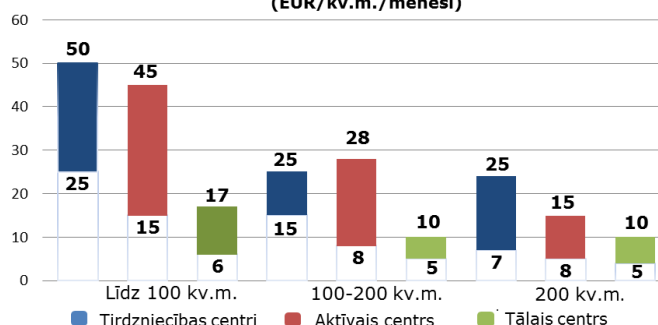
Biroja platību vidējās nomas maksas Rīgā, bez PVN (EUR/kv.m./mēnesī)



Avots: Ober-Haus

Dati: 2.cet. 2016

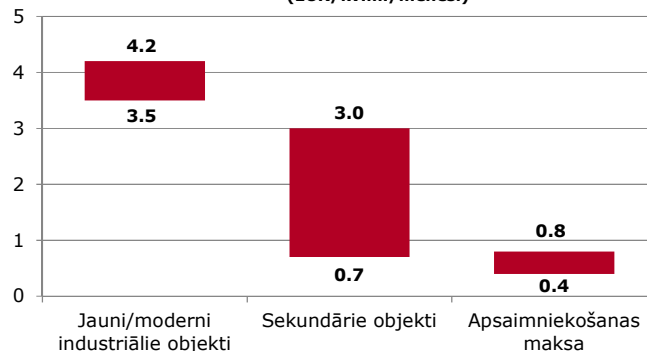
Tirdzniecības platību vidējās nomas maksas Rīgā, bez PVN (EUR/kv.m./mēnesī)



Avots: Ober-Haus

Dati: 2.cet. 2016

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



Avots: Ober-Haus

Dati: 2.cet. 2016

gadu laikā biroju nomas tirgus tiks papildināts ar augstas klases biroju telpām jaunajā darījumu rajonā – Skanstes ielas apkaimē. Attīstītājs Vastint kopā ar līdzfinansētāju Domuss oficiāli atklājuši vietējās satiksmes joslu Kārļa Ulmaņa gatves posmā no Kalnciema ielas līdz Maldugunu ielai, kur drīzumā plānots sākt biroju ēku kompleksa Business Garden būvniecību, kas papildinās kvalitatīvu biroja telpu piedāvājumu. Ir novērota tendence, ka uzņēmumi, kuri līdz šim ir atradušies Daugavas labajā krastā, kā variantu izskata arī pārcelšanos uz Pārdaugavu. Attīstītājs LNK Properties ir iegādājies ēkas Kr. Valdemāra ielā 118 ar kopējo platību 7000 kvadrātmetri 2017. gadā plānota ēkas renovācija par B klases biroju ēku, kas būs atpazīstama ar nosaukumu „Valdemāra Biroji”. Joprojām 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.

2016. gada 2.ceturksnis tirdzniecības platību jomā, salīdzinot ar iepriekšējo ceturksni, aktivitātes ziņā nav mainījies.

Turpinās multifunkcionālā tirdzniecības centra “Akropole” attīstība – ja 2015. gada nogalē tika saskaņots tehniskais projekts, tad 2016.gada martā tika pabeigta izmēģinājuma pāļu dzīšana, un, turpinoties uzlabojumiem, 2016. gada jūnijā Rīgas pilsētas būvvalde apstiprināja fasādes vizualizācijas projektu. Būvdarbu uzsākšanas termiņš 2016.gada otrajā pusē palicis nemainīgs.

2016. gada 2. ceturksnī vidējās nomas maksas mazām tirdzniecības platībām līdz 100 kvadrātmetriem aktīvajā centrā bija no 12 līdz 35 eiro par kvadrātmtru mēnesī, atsevišķās vietās ar intensīvu gājēju un transporta plūsmu sasniedzot līdz pat 50 eiro par kvadrātmtru mēnesī. Vecrīgā nomas maksas par mazām tirdzniecības platībām vidēji svārstās no 10 līdz 45 eiro par kvadrātmtru mēnesī, atkarībā no atrašanās vietas. Lielākām platībām nomas maksas gan aktīvajā centrā, gan Vecrīgā ir amplitūdā no 8 līdz 30 eiro par kvadrātmtru mēnesī. Nomas maksas par tirdzniecības telpu nelielām platībām, kas atrodas tālāk no centra, ir no 6 līdz 17 eiro par kvadrātmtru mēnesī, savukārt par lielām platībām – no 5 līdz 12 eiro par kvadrātmtru mēnesī.

Vērojama specializēto alkohola mazumtirgotāju aktivitāte un pārgrupēšanās, tirgotājiem mainot veikalu atrašanās vietas un izmērus, kas varētu liecināt par spēku samēru izmaiņām tirgū.

Vecrīga turpina būt nomnieku interešu centrā. Kā tika gaidīts, 2. ceturksņa sākumā tika atvērta ātrās ēdināšanas zīmola Pizza Hut ēstuve Vecrīgā, Audēju ielā 14, kā kopīgs franšīzes produkts blakus KFC ēstuvei. Abas ēstuves ātri iekarojušas popularitāti patērētāju vidū.

Pastāv nemainīgs 300 līdz 400 kvadrātmtru liela izmēra telpu pieprasījums restorānu vajadzībām labās vietās centrā un labos mikrorajonos, kā, piemēram, Purvciems un Teika.

Vērojams pieprasījums pēc tirdzniecības telpu iegādes gan kā investīciju objektiem, gan pašu pircēju darbībai.

Vecrīgā palielinājies telpu piedāvājums gan noma, gan iegādei. Vērojamas lielas cenu atšķirības uz galvenajām gājēju ielām un mazām šķērsielām.

Samazinājies tirdzniecības telpu pieprasījums noma pilsētas aktīvajā centrā, piedāvājumā ir daudz labu tirdzniecības telpu, kas ilgstoši stāv tukšas, jeb iznomātas īstermiņā „kompromisa” nomniekiem, piem. lietotu apģērbu veikaliem.

Pārtikas tirgotājs Prisma ir mainījis stratēģiju, ievērojami samazinot četru savu veikalu platību un iznomājot to apakšnomniekiem. Prisma arī slēgusi savu veikalu T/C Domina.

Gan pilsētas centrā, gan mikrorajonos noma ir pieejamas lielas (no 500 līdz 2000 kvadrātmtri) tirdzniecības platības, pēc kurām ir ierobežots pieprasījums.

Gaidāma īpašnieku aktivitāte jaukta tipa īpašumu attīstībā – tiks uzlaboti un paplašināti mazumtirdzniecības centri ar biroju, pakalpojumu telpām mikrorajonos. Turklāt, daļa šādu objektu pieejama tirgū kā investīciju jeb naudas plūsmas objekti.

Noliktavu un ražošanas telpu segmentā 2016.gada 2. ceturksnis ir iesācies samērā aktīvi. Ir pieaudzis telpu piedāvājums. Rīgas rajonā, kur pieprasījums ir viszemākais, telpas pieejamas platībās līdz 20 000 kvadrātmtri. Rīgā piedāvājums telpām ir mazāks un pieprasījums ir telpām ar platību līdz 1000 kvadrātmtri.

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

2016. gada 2. ceturksnī komerczemju pieprasījums ir pieaudzis sakarā ar to, ka piedāvājumā maz ir telpu pārdošanā platībās līdz 2000 kvadrātmtri. Pieprasītākās komerczemes ir platībās līdz 10 000 kvadrātmtri. Ir palielinājies pieprasījums no kaimiņvalstu investoriem pēc zemēm daudzdzīvokļu māju celtniecībai. Pieprasīti arī dažāda apjoma nepebeigti projekti ar stāvu platību no 1000 līdz 5000 kvadrātmtri un vairāk.

Noliktavu un industriālo platību jomā vidējās nomas maksas ir saglabājušās iepriekšējā līmenī. Maksa par neapsildītiem, veciem angāriem ir vidēji 0,7 eiro par kvadrātmtru mēnesī, par vecās industriālās zonās atjaunotiem cehiem – vidēji no 1,5 līdz 3,0 eiro par kvadrātmtru mēnesī, bet par ekspluatācijā tikko nodotu A klases kompleksu ar atbilstošas kvalitātes aprīkojumu visās pozīcijās Rīgas robežās un Pierīgā – no 3,5 līdz 4,5 eiro par

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

Latvijas Komerċplatību Tirgus TIRGUS KOMENTĀRS

2 cet. 2016

vienu kvadrātmetru mēnesī. Vidējās apsaimniekošanas izmaksas ir robežās no 0,4 līdz 0,8 eiro par kvadrātmetru mēnesī.

Pārdošanas cenas saglabājušās iepriekšējā ceturksņa līmenī. Par nelielām sekundārām noliktavu, ražotņu un servisu būvēm platībās līdz 500 kvadrātiem cena ir vidēji no 350 līdz 400 eiro par vienu kvadrātmetru. Cenas par angāriem platībās no 500 kvadrātiem 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 Āboliņa, Valdes priekšsēdētāja
Tel.: +371 67 28 45 44, e-pasts: aija.abolina@ober-haus.lv

www.ober-haus.lv