

**Pranešimas žiniasklaidai****Latvijos komercinio nekilnojamojo turto rinkoje stinga biurų ir stiprėja prekybos centrų konkurencija**

**2005 m. rugsėjo 23 d., Ryga.** Latvijos nekilnojamojo turto (NT) rinkoje išaugo mažmeninės prekybos ir biurų patalpų paklausa, skelbia tarptautiniai nekilnojamojo turto konsultantai KOBA, išleidę kasmet rengiamą Latvijos NT rinkos apžvalgą. Šią apžvalgą KOBA rengia kartu su Latvijos advokatų kontora „Kronbergs & Čukste“. Apžvalgoje pateikiami išsamūs NT rinkos duomenys, apžvelgiama teisinė bei investicinė aplinka.

2005 m. apžvalgoje teigiama, kad praėjusiais metais didžiausias rinkos augimas buvo pasiektas mažmeninės prekybos ir biurų sektoriuose. Latvijos sostinėje Rygoje prekybos centrų plotai išaugo 64 000 m<sup>2</sup>, o biurų patalpų plotai - 49 000 m<sup>2</sup>. Tačiau bendra šiuolaikinių biurų pasiūla Rygoje maža: yra tik keletas naujų biurų kompleksų. Biurų pastatų grupavimasis, jau vykstantis kitose Baltijos šalių sostinėse Vilniuje ir Taline, Rygoje dar neprasidėjo, tačiau NT rinkos dalyviai šiame segmente turi daug galimybių.

Dauguma verslo kompanijų dabar turi biurus senamiesčio pastatuose, tačiau šio sektoriaus vystymasis vis labiau traukiasi iš Rygos senamiesčio. Pagrindinės to priežastys – aukšta kaina, mokamas įvažiavimas, mažos automobilių stovėjimo aikštelės ar prastas patalpų išplanavimas. Šių problemų nėra biurų pastatuose, rekonstruotuose iš pramoninių pastatų miesto centro pakraščiuose, tačiau tokios biurų patalpos negali prilygti prestižu senamiesčio pastatams.

Rasti reikiamas biurų patalpas nėra lengva ir atokiau senamiesčio, mat Rygoje itin stinga laisvos vietos statyboms – jos kur kas mažiau nei, pavyzdžiui, Vilniuje ar Taline. Stambesnės kompanijos, iš anksto galvodamos apie plėtrą, statosi arba įsigyja nuosavus pastatus su daugiau ploto būsimiems darbuotojams. Taip pernai pasielgė bankai „Hansabank“ ir „Unibank“.

Investuoti šiame sektoriuje gana sunku dėl mažos pasiūlos, tačiau skelbiama, kad skirtinguose Rygos vietose planuojama pastatyti ar pritaikyti biurų veiklai per 160 000 m<sup>2</sup>. Be to, iki 2010 m. ketinama netoli Rygos oro uosto 90 ha plote pastatyti oro uosto terminalą, kuriame taip pat įsikurtų ir keli biurų pastatai. Todėl, rašoma ekspertų apžvalgoje, biurų rinka Rygoje išliks perspektyvi. Kituose miestuose biurų patalpų sektorius išlieka vangus – naujų statybų neplanuojama, o biurams pritaikomos gyvenamosios patalpos ar buvusios gamyklos. Aukštos klasės biurų kituose miestuose visai nėra, o B klasės biurų nuomos kaina keliskart mažesnė nei Rygoje.

Nepaisant didelės konkurencijos prekybos centrų segmente, Rygoje jie toliau planuojami ir statomi - inicijuojami nauji projektai „Latlada“, „Riga Plaza“ ir kiti. Lietuvių kompanija „VP Market“ yra įsigijusi sklypą, kuriame ketina pastatyti 100 000 m<sup>2</sup> prekybos centrą ir 50 000 m<sup>2</sup> ploto biurų pastatą „Akropole“. Veikla prekybos centrų segmente jau suplanuota keleriems metams į priekį, nes tokių planų įgyvendinimo galimybės laikui bėgant mažėja. Šiuo metu planuojama apie 167 000 m<sup>2</sup> prekybos centrų ploto.

KOBA ir „Kronbergs & Čukste“ apžvalgoje pastebima, kad šio sektoriaus staigi plėtra tiesiogiai susijusi su augančia gyventojų perkamąja galia, sparčiu mažmeninės prekybos rinkos augimu bei vietos ir užsienio investuotojų norais investuoti į nekilnojamąjį turtą. Tačiau prekybos centrų

plėtra atlaisvino kai kurias parduotuvių patalpas Rygos centre – parduotuvės išsikėlė į prekybos centrus, sutraukiančius daugiau žmonių nei patogaus privažiavimo ir automobilių stovėjimo vietų neturinčios senamiesčio gatvelės. Kituose miestuose prekybos patalpų rinkoje dominuoja ir visą plėtrą sudaro prekybos centrai, kur prekybos ploto nuomos kaina neretai dvigubai lenkia miestų gatvėse esančių prekybos patalpų nuomos kainą.

Lėčiausiai Latvijos NT rinkoje auga sandėliavimo patalpų sektorius. Tačiau specialistai į šią sritį žiūri gana optimistiškai, mat auganti šalies ekonomika ateityje gali padidinti sandėliavimo patalpų paklausą. Kita vertus, nedidelėje šalyje dažna stambi kompanija nusteigia atskiros sandėliavimo bazės, o tiekia produkciją visam regionui iš vienoje šalyje įsteigtų sandėlių. Taip, pavyzdžiui, elgiasi „Sony“, gabenanti produkciją į Latviją iš sandėlių Kopenhagoje.

Viena paklausiausių rinkos sričių – viešbučiai. Rygoje jaučiamas didelis viešbučių trūkumas – viešbučiai nebesugeba patenkinti Latvijos sostinėje besilankančių turistų srauto. Ir nors Koba ir „Kronbergs & Čukste“ ekspertai pripažįsta, jog plėtros perspektyvos čia itin palankios, 2004 m. didelių sandorių ar projektų šiame segmente neužfiksuota.

Milžiniškos investicijos nukreipiamos ir į pramogoms skirtą nekilnojamąjį turtą. Šiuo metu yra statomas didžiausia Baltijos šalyse pramogų centras „Go Planet“, investicijos į kurį siekia 15 mln. eurų. Taip pat 30 mln. eurų kainuojanti Ledo ritulio arena, kurios statybos turėtų baigtis kitąmet ir Saliena miestelis – naujas 600 ha plote netoli Rygos pastatytas pramogų miestas su ledo arena ir golfo aikštynu. Investicijos į šį projektą gali siekti 1 mlrd. eurų.

Investicijų rinka praėjusiais metais nebuvo itin aktyvi, nebuvo užregistruota stambių sandorių kvadratinėmis metrų ir pinigine išraiška. Tačiau tai nereiškia, jog investuotojai nesidomi Ryga ar Latvijos rinka, tiesiog patrauklaus NT savininkai jo neparduoda. Tik keletas mažesnių NT investavimo objektų (t.y. mažiau nei 5 000 m<sup>2</sup>) buvo parduoti tarptautiniams investuotojams.

#### **Apie „Kronbergs & Čukste“**

Advokatų profesinė bendrija „Kronbergs & Čukste“ yra viena pirmaujančių advokatų kontorų Latvijoje, teikianti juridines konsultacijas šalies ir užsienio įmonėms.

„Kronbergs & Čukste“ teikia paslaugas įmonių susijungimų ir išsigijimų, bendrovių teisės, bankroto teisės, distribucijos teisės, konkurencijos teisės, finansų ir bankininkystės teisės, Europos Sąjungos teisės, transporto teisės, draudimo teisės, aplinkosaugos teisės, energetikos teisės, nekilnojamojo turto teisės, darbo teisės, intelektinės nuosavybės ir informacinių technologijų teisės, civilinės teisės, arbitražo teisės, mokestinių ginčų, lobizmo, sporto ir pramogų teisės srityse.

„Kronbergs & Čukste“ yra „Baltic Legal Solutions“ narė. „Baltic Legal Solutions“ tinklas apima advokatų profesinę bendriją „Jurevičius, Balčiūnas & Bartkus“ Lietuvoje, advokatų kontorą „Kronbergs & Čukste“ Latvijoje ir „Teder, Glikman & Partnerid“ Estijoje bei vienija virš 60 praktikuojančių teisininkų.

#### **Apie „Koba“**

„Koba“ A/S įkurta 1989 metais, šiuo metu turi biurus Kopenhagoje, Vilniuje ir Rygoje, pradeda veiklą Lenkijoje. Tarptautiniai nekilnojamojo turto konsultantai, kompanija Koba tarpininkauja renkantis biurų, pramonines ir sandėliavimo bei prekybines patalpas, žemės sklypus, dirba su investiciniais nekilnojamojo turto projektais.

„Koba“ specialistai atlieka rinkos tyrimus, periodiškai rengia rinkos apžvalgas, atskirų nekilnojamojo turto sričių analizes; konsultuoja komercinio nekilnojamojo turto vertinimo, nekilnojamojo turto portfelio optimizavimo klausimais, teikia nekilnojamojo turto valdymo ir kitas paslaugas verslui bei individualiems užsakovams.

#### **Daugiau informacijos:**

Aurelija Šumskutė

„PR Service/Edelman affiliate“ projektų vadovė

Tel. +370 5 2649502, +370 686 67801, el. paštas: [aurelija@prservice.lt](mailto:aurelija@prservice.lt)