

Aktualitātes:

- Ekspluatācijā tika nodoti tādi apjomīgi biroju projekti kā "Elemental biznesa centrs" Skanstes ielā 25, M. Tāla 1 "New Hanza" kvartālā, biznesa centra "Gustavs" pirmā ēka G. Zemgala gatvē 73, Zeiss ēka Mūkusalas biznesa centrā Dēļu ielā 2, biroju ēka Pērses ielā 2A, biroju ēka Brīvības ielā 155A, kā arī rekonstruētā biroju ēka Valdemāra ielā 118. Kopumā šīs ēkas papildina iznomājamās platības par vairāk nekā 66 000 m².
- Jaunie A klases projekti kopumā demonstrēja veiksmīgus rezultātus nomnieku piesaistē (skatīt darījumus zemāk) – pēdējos gados pabeigtajos A klases projektos brīvo telpu īpatsvars šobrīd ir ap 18%. Tas apstiprina nomnieku izvēli par labu jaunām, kvalitatīvām un energoefektīvām ēkām.
- Vairums nomnieku nebija Latvijai jaunas ārzemju kompānijas, bet gan jau esoši nomnieki, kas vecākus birojus B klases ēkā nomainīja uz modernākiem un kvalitatīvākiem A klasē. Vēl joprojām dominē "nomnieku tirgus" – konkurence par katru nomnieku ir sīva un piesaistāmu kompāniju bez esošām ilgtermiņa saistībām paliek mazāk.
- Nomas maksas A klasē nedaudz palielinājās, ko ietekmēja inflācija un augošās būvniecības izmaksas. Savukārt B klasē, cīnoties par nomnieku noturēšanu un jaunu nomnieku piesaisti, vairākos projektos nomas maksas tika koriģētas uz leju. B klases projektos brīvo telpu īpatsvars palielinājās līdz gandrīz 15%.
- Būvniecības gaita ietekmēja vairāku projektu nodošanas termiņu, kas tika atlikts, tādējādi arī 2024. un 2025. gadā gaidāmu vairāku nozīmīgu biroju projektu pabeigšana – plānots nodot tādus projektus kā Novira Plaza, Verde otro ēku, biroju ēkas Magdelēnas kvartālā, ēku Barona ielā 30A, kā arī Preses Nama kvartāla 1. kārtu.
- Turpinās uzņēmumu tendence pārkārtot biroja darba vidi atbilstoši hibrīda darba principiem, paredzot nepiesaistītas darba vietas, darba no mājām iespēju un plašākas socializēšanās un sapulču telpu zonas. Jauns birojs bieži vien ir plānots kā spēcīgs arguments, lai uzlabotu biroja apmeklētību.

Izīņoti nomas darījumi (virs 1000 m²):

Projekts	Nomnieks	Platība (m ²)
Novira Plaza, Marijas iela 2A	PricewaterhouseCoopers	>1000
Novira Plaza, Marijas iela 2A	Go Cardless	>1500
Novira Plaza, Marijas iela 2A	IWG	1850
Elemental biznesa centrs, Skanstes iela 25	IWG	2294
Elemental biznesa centrs, Skanstes iela 25	Arvato Systems Latvia	2300
Elemental biznesa centrs, Skanstes iela 25	Aizdevums LV	1250
Elemental biznesa centrs, Skanstes iela 25	Emergn	1200
Elemental biznesa centrs, Skanstes iela 25	Dynatech	1200
Zunda Towers, Raņķa dambis 30	IWG	2348
VERDE, Hanzas iela 14B	Roche	1531
Upmalas biroji, Mūkusalas iela 101	Valsts Policija	4000





"Barons Kvartāls"
Brīvības iela 155 k-4

Stāva platība: 668 m²

Nodots ekspluatācijā



Pērses iela 2A

Stāva platība: 221 m² – 476 m²

Nodots ekspluatācijā



"New Hanza"
Mihaila Tāla 1

Stāva platība: 1914 m²

Nodots ekspluatācijā



"Elemental Skanste"
Skanstes iela 25

Stāva platība: 1100 m²

Nodots ekspluatācijā



"ZEISS"
Dēļu iela 2

Stāva platība: 985 m²

Nodots ekspluatācijā



"Arcada"
Dzelzavas iela 45

Stāva platība: 850 m²

Plānotā nodošana: Q1 2024



"VERDE Biroji"
Hanzas iela 14B (2. kārta)

Stāva platība: 1424 m²

Plānotā nodošana: Q1 2024



"Novira Plaza"
Marijas iela 2A

Stāva platība: 3500 m²

Plānotā nodošana: Q1 2024



Barona iela 30A

Stāva platība: 160-452 m²

Plānotā nodošana: Q2 2024



Mūkusalas iela 49

Stāva platība: 308 m²

Plānotā nodošana: Q2 2024



"Magdelēnas kvartāls"
Antonijas iela 17 un 21

Stāva platība: 840 un 1250 m²

Plānotā nodošana: Q4 2024



"Preses Nams kvartāls"
Balasta Dambis 2k-2

Stāva platība: 2400 m²

Plānotā nodošana: Q1 2025



"Satekles biznesa centrs"
Dzirnavu iela 106

Stāva platība: 447 m²

Plānotā nodošana: 2025



"Gustavs", 2. kārta
G. Zemgala gatve 73A

Stāva platība: 2400 m²

Plānotā nodošana: Q1 2026

Brīvo telpu īpatsvars un nomas maksa:
Brīvo telpu īpatsvars un cenas

	2023(Q1)	2024 (Q1)
A klase	21,4%	23,6%
B klase	10,4%	14,9%
A klase	14 – 17,5 EUR/m ²	14,5 – 18 EUR/m ²
B klase	9.0 – 14,5 EUR/m ²	9 – 15,5 EUR/m ²

Prognozes 2024. gadam:

- Samazinoties brīvo telpu īpatsvaram jaunajos biroju projektos, nomnieku izvēles iespējas sašaurinās, taču joprojām būs pietiekami plašas, lai iegūtu piemērotāko iespēju par izdevīgiem nosacījumiem.
- Turpināsies asa konkurence starp biroju ēkām par nomniekiem un to noturēšanu, piedāvājot arvien labākus nosacījumus.
- Jauno ēku aizpildīšanās temps ar nomniekiem palēnināsies, pieņemot, ka Latvijas tirgū neienāk jauni biroji no ārvalstīm.

