

**Komerclatību nomas
TIRGUS PĀRSKATS**

**2009. gads
PAVASARIS**

Kopsavilkums

Saskaņā ar īres un nomas operatora Rent In Riga apkopoto informāciju šī gada pavasarī nomas tirgus ir atdzīvojuies – salīdzinājumā ar aizvadīto ziemu, darījumu skaits nomas tirgū palielinājies par 45%. Savukārt piedāvājuma palielināšanās temps ir samazinājies.

„Nomas tirgu lielā mērā ietekmē ekonomiskās situācijas pārmaiņas. Ja ziemā varējām runāt par zināmu tirgus aktivitātes pieaugumu, tad pavasarī komercplatību nomas tirgus ir pamodies. Uzņēmēji arvien aktīvāk meklē labāko cenas un piedāvājumu attiecību, tāpēc, nomas maksai sasniedzot ļoti zemu un nomniekiem izdevīgu līmeni, pavasarī darījumu skaits ievērojami pieauga,” stāsta īres un nomas operatora Rent In Riga speciālists **Jānis Lipša**.

Gada griezumā nomas darījumu apjoms palielinājies par 28%, bet salīdzinājumā ar ziemas mēnešiem – par 45%. Ziemā darījumu apjoms bija par 22% lielāks nekā rudenī, kas bija pirmais kāpums pēc smaga kritiena 2008.gada vasarā un rudenī, liecina īres un nomas operatora Rent In Riga apkopotie dati.

Līdzīgi kā mājokļu īres tirgū, arī komercīpašumu segmentos straujais piedāvājuma pieaugums ir samazinājies. Martā, aprīlī un maijā, salīdzinot ar atbilstošo periodu pirms gada, komercplatību nomas piedāvājums Rīgā pieaudzis par 8%, bet salīdzinājumā ar ziemas mēnešiem – par 9%. Straujāks piedāvājuma kāpums attiecībā pret atbilstošo laika posmu pirms gada bija ziemas mēnešos – tad tas palielinājās par 28%.

„Vasarā spiediens uz telpu nomas maksu saglabāsies, jo būtisks pieprasījuma pieaugums nav gaidāms. Komerccīpašumu nomas maksa ir sasniegusi tik zemu līmeni, ka tās pazemināšanās vairs nenotiks strauji. Pieprasījums arvien vairāk koncentrēsies uz nelielām un vidēji lielām tirdzniecības, biroju telpām, kas ir ekonomiski izdevīgas un atbilst nomnieku maksātspējai,” tirgus tendences komentē **J.Lipša**.

Svarīgākās tendences pavasarī:

- Ievērojami palielinājies nomas darījumu skaits;
- Visos segmentos piedāvājums pieaug lēnāk nekā iepriekšējās sezonās;
- Pieaug uzņēmumu interese par telpu iegādi;
- Palielinājies pieprasījums pēc tirdzniecības telpām no beķereju, ēdināšanas uzņēmumu, gaļas un līdzīgu veikalu īpašniekiem;
- Pieaug biroju telpu īpašnieku skaits, kas piedāvā slēgt nomas līgumu vismaz uz gadu un ir ar mieru iekļaut nosacījumu par nomas maksas nepaaugstināšanu ilgākam periodam.

Saturs

1. Tirdzniecības telpas.....	3
2. Biroju telpas.....	3
3. Noliktavas, ražošanas telpas.....	4
4. Komerčplatību nomas tirgus attīstības tendences.....	5

1. Tirdzniecības telpas

Mazumtirdzniecības apjoms pavasarī turpināja samazināties, un tas atstāja iespaidu arī uz tirdzniecības telpu segmentu. Centrālās statistikas pārvaldes informācija liecina, ka martā mazumtirgotāju apgrozījums salīdzinājumā ar 2008.gada atbilstošo mēnesi saruka par 27,3%, bet aprīlī – par 29,6%. Iespējams, situācija nedaudz varētu uzlaboties vasaras mēnešos un tirdzniecības kritums vairs nebūs tik straujš.

Pavasara mēnešos, tāpat kā iepriekšējos periodos, Rīgas centrā turpināja atbrīvoties tirdzniecības telpas, tomēr šis process vairs nav tik straujš un var teikt, ka ir vērojama zināma stabilizācija. Daļa brīvo telpu atkal ir atradušas jaunus nomniekus. Tas saistīts gan ar to, ka uzņēmumi pāriet no lielākām vai dārgākām telpām uz mazākām un ekonomiski izdevīgākām, gan arī ar to, ka daļa tukšo telpu īpašnieku beidzot samazināja nomas maksu. Ja cena ir atbilstoša piedāvāto telpu kvalitātei un atrašanās vietai, uzņēmumu vajadzībām un maksātspējai piemērotas tirdzniecības telpas jaunus nomniekus šobrīd var atrast samērā ātri.

Kā jau iepriekš minēts, tirdzniecības telpu atbrīvošanās saistīta ne vien ar ekonomiskās situācijas pasliktināšanos, bet arī ar uzņēmēju pieļautajām kļūdām, piemēram, pārlieku optimistiskām preču noieta prognozēm vai nepareizu cenu politiku. Tāpat daļēja atbildība par lielo brīvo telpu daudzumu jāuzņemas arī šo telpu īpašniekiem, kuri nebija gatavi laicīgi samazināt nomas maksu, kā rezultātā nomnieki atbrīvoja telpas.

Pavasara mēnešos palielinājās pieprasījums pēc telpām no beķereju, ēdināšanas uzņēmumu, gaļas un līdzīgu veikalu puses. Jāuzsver, ka telpu īpašnieki, ja viņiem ir iespēja izvēlēties slēgt līgumu ar beķereju vai kādu apģērbu veikalu, izvēlēties pirmo, jo šobrīd šāda veida uzņēmumus uzskata par daudz stabilākiem nomniekiem. Arī ēdināšanas uzņēmumiem, ja tie izvēlējušies tirgus situācijai atbilstošu attīstības stratēģiju, šobrīd ir labas perspektīvas.

Rent In Riga apkopotā informācija liecina, ka pavasara mēnešos tirdzniecības telpu ielās ar labu gājēju plūsmu vidējā nomas maksa salīdzinājumā ar ziemas mēnešiem samazinājusies par nepilniem 23%. Ziemā nomas maksa saruka straujāk un sasniedza 27%. Salīdzinājumā ar iepriekšējā gada pavasari Rīgas centra tirdzniecības telpu ielās ar labu gājēju plūsmu vidējās nomas maksas kritums ir dramatisks un nedaudz pārsniedz 60%.

Pieprasījums pēc telpām tirdzniecības centros saglabājas, tomēr ekonomiskās situācijas pārmaiņas ietekmē arī iepirkšanās centrus un to nomniekus, tādēļ palielinās mazāku tirgotāju rotācija.

Tabula 1. Tirdzniecības platību nomas maksa sezonā, EUR/m² mēnesī

	No	Līdz	Vidējā cena
Tirdzniecības platības ar labu gājēju plūsmu	10	30	15
Pārējās tirdzniecības platības	6	12	8

Saskaņā ar Rent In Riga datiem augstākā nomas maksa ir tirdzniecības telpām, kas atrodas Kaļķu, Audēju, K.Barona un Tērbatas ielās.

2. Biroju telpas

Pavasari Rīgas biroju telpu segmentā piedāvājums turpināja pieaugt, bet nomas maksas – samazināties. Rent In Riga apkopotā informācija liecina, ka salīdzinājumā ar ziemu pavasara

mēnešos vidējā nomas maksa A klases biroja telpām samazinājusies par nepilniem 17%, bet B klases biroja telpām – par 12,5%. Ziemā kritums bija nedaudz straujāks un abās biroju telpu kategorijās sasniedza 20%. Attiecībā pret iepriekšējā gada pavasara mēnešiem biroju nomas maksas kritums ir ievērojams – gan A, gan B klases ofisu telpām tas veido ap 50%.

Vidējai nomas maksai sasniedzot zemu līmeni, arvien vairāk namīpašnieku fiksē cenu tikai uz vienu gadu, cerot, ka tuvākajos gados situācija tirgū kļūs labvēlīgāka komercietelpu īpašniekiem.

Nomas maksa pazeminās nepietiekamā maksāspējīgā pieprasījuma dēļ, bet piedāvājums aug, tirgū ienākot gan jaunām biroju ēkām, gan arī atbrīvojoties esošajām telpām. Pasliktinoties ekonomiskajai situācijai, daļa uzņēmumu meklē lētākas biroju telpas. Neiznomātas telpas ir arī jaunajos projektos. Tam par iemeslu ir ne vien pieprasījuma trūkums, bet vairākos gadījumos arī attīstītāju pieļautās kļūdas, piemēram, neveiksmīgs telpu plānojums, pārāk augsta nomas un apsaimniekošanas maksa, kas svārstās no 1 – 3 EUR/m², kā arī atsevišķa samaksa par auto stāvvietu.

Būtisks ir arī psiholoģiskais faktors – daļa jauno biroju ēku praktiski ir bez nomniekiem, jo telpu īpašniekiem nav sekmējies piesaistīt kādu uzņēmumu, kas būtu pirmais. Ja izdodas iznomāt daļu telpu, arī citi potenciālie nomnieki daudz nopietnāk sāk apsvērt iespēju izvēlēties tieši šo ēku. Biroju platību īpašniekiem šādos gadījumos varētu ieteikt sadalīt telpas mazākās un samazināt nomas maksu.

Bieži vien jauno biroju ēku īpašnieki līdz šim ar nomas maksas samazināšanu nesteidzās, jo viņiem ir svarīgs projekta attīstības gaitā plānotais naudas plūsmas apjoms. Tāpat ne vienmēr viņi ir bijuši gatavi sadalīt lielās platības mazākās telpās. Tomēr būtiski samazinoties potenciālo nomnieku aktivitātei un pieprasījumam, arī jaunajos biroju centros iezīmējas nomas maksas samazināšanās tendence.

Pieprasījumu pavasarī lielākoties uzturēja uzņēmumi, kuri apvienojās un meklēja piemērotākas telpas, kā arī tie uzņēmumi, kuri meklēja mazākas biroju telpas.

Tabula 2. Biroju telpu nomas maksa sezonā, EUR/m² mēnesī

	No	Līdz	Vidējā cena
A klases biroji	8	12	10
B klases biroji	5	9	7

3. Noliktavas, ražošanas telpas

Noliktavu un ražošanas telpu segmentā pavasarī aktivitāte salīdzinājumā ar ziemas mēnešiem nebija augsta. Galvenokārt pieprasītas bija nelielas noliktavu platības ar biroja telpām. Jaunu uzņēmumu aktivitāte nav liela, un pieprasījumu pēc noliktavu un ražošanas telpām galvenokārt veido uzņēmumi, kurus platības, nomas maksas vai infrastruktūras dēļ neapmierina līdzšinējās telpas.

Nomniekiem izveidojušies ļoti labvēlīgi nosacījumi, jo līgumos iznomātāji ir ar mieru iekļaut nosacījumu par nomas maksas nepaaugstināšanu ilgākam periodam. Iepriekš tas nebija iespējams, gluži pretēji – telpu īpašnieks nomas maksu varēja paaugstināt pat vairākas reizes gadā.

Vidējā noliktavu nomas maksa pavasara mēnešos salīdzinājumā ar iepriekšējā gada atbilstošo periodu ir samazinājusies vairāk nekā par 10% un bija četri eiro par kvadrātmetru mēnesī.

4. Komerclatību nomas tirgus attīstības tendences

Vasarā komercīpašumu segmentā spiediens uz telpu nomas maksu saglabāsies, jo būtisku uzņēmēju aktivitātes pieaugumu salīdzinājumā ar pavasari šobrīd prognozēt nevar. Telpu piedāvājums joprojām būs lielāks par pieprasījumu. Komerclatību nomas maksa gan ir sasniegusi zemu līmeni un tās pazemināšanās vairs nebūs tik strauja. Kopumā situācija komercīpašumu segmentā būs atkarīga no valsts ekonomiskā stāvokļa izmaiņām.

Pieprasījums arvien vairāk koncentrēsies uz nelielām un vidēji lielām tirdzniecības, biroju telpām, kas ir ekonomiski izdevīgas un atbilst nomnieku maksātspējai. Daļa no nomnieku atbrīvotajām telpām, visticamāk, netiks iznomātas pieprasījuma trūkuma, sliktās atrašanās vietas vai prasītās nomas maksas dēļ.

Nekustamā īpašuma īres un nomas operatora Rent In Riga eksperti:

Uldis Sperga, valdes priekšsēdētājs T. 67296648

Jānis Lipša, valdes loceklis T. 29878391

Edgars Regzdiņš, komercīpašumu nomas speciālists T. 29888555