

**Komerclatību nomas
TIRGUS PĀRSKATS**

**2009. gads
VASARA**

Kopsavilkums

Gada laikā nomas maksa tirdzniecības telpām un biroja telpām kritusies uz pusi, būtiski palielinot tirgus aktivitāti, liecina īres un nomas operatora Rent In Riga dati.

Pēc Rent In Riga informācijas, vasarā saglabājās iepriekšējo sezonu tendence komerclatību nomas piedāvājumam palielināties. Rīgā, skatot gada griezumā, tas pieauga par 19 %, bet salīdzinājumā ar pavasara mēnešiem – par 3 %.

Tāpat kā mājokļu īres segmentā, arī komercīpašumu jomā šovasar tirgus dalībnieku aktivitāte bija daudz lielāka, nekā ierasts. Īpaši liels noslēgto darījumu skaits tika fiksēts augustā. Salīdzinot ar 2008. gada vasaru, komercietelpu nomas darījumu apjoms palielinājies par 105 %, bet, aplūkojot situāciju pavasarī, – par 41 %.

„Cīņā par izdzīvošanu pieaug uzņēmumu skaits, kuri meklē lētākas telpas. Zemo nomas maksu dēļ, īrnieku rotācija ir augsta un darījumu skaits arvien palielinās,” komentē īres un nomas operatora Rent In Riga speciālists **Jānis Lipša**. „Rudenī uzņēmēju aktivitāte būtiski nesamazināsies, tomēr pieaugums nav gaidāms. Paredzams, ka 2009. gada pēdējie mēneši nekustamā īpašuma tirgū nebūs tik dramatiski kā pērn,” turpina **J. Lipša**.

„Vasarā turpināja samazināties arī cenas īpašumu pārdošanas tirgū, kas kļuvis vilinošs uzņēmumiem, kuru rīcībā ir brīvi naudas līdzekļi telpu iegādei. Tirgus aktivitāte šajā segmentā rudenī varētu pieaugt arī uz investoru rēķina, kas interesējas par telpām objektos ar stabilu naudas plūsmu. Gaidot jaunu cenu kritumu, viņi pagaidām gan lēmumu nesteidzas pieņemt,” stāsta Rent In Riga speciālists.

Svarīgākās tendences vasarā:

- Pieprasījumu veido tikko biznesu uzsākušie uzņēmumi un firmas, kas izmaksu optimizācijas nolūkos meklē lētākas un produktīvākas telpas, vai arī tie uzņēmēji, kas vēlas izmantot zemo nomas maksu un paplašināt uzņēmējdarbību;
- Biroju centros, kuru celtniecību ir finansējušas bankas, nomas maksas samazinātas minimāli, cenšoties saglabāt stabilitāti biroju telpu nomas segmentā;
- Viszemākā tirgus aktivitāte ir noliktavu un ražošanas telpu segmentā;
- Daudzos gadījumos nevar iznomāt telpas augstās apsaimniekošanas maksas dēļ, kas svārstās no 0,5 LS/m² – 3 LS/m².

1. Tirdzniecības telpas

Lai gan mazumtirdzniecības apgrozījuma kritums salīdzinājumā ar pavasara un ziemas mēnešiem ir nedaudz piebremzējies, skatot gada griezumā, tas joprojām ir diezgan straujš, atstājot iespaidu arī uz tirdzniecības telpu nomas segmentu. Centrālās statistikas pārvaldes dati liecina, ka jūnijā mazumtirgotāju apgrozījums salīdzinājumā ar 2008. gada atbilstošo mēnesi saruka par 29,1 %, bet jūlijā – par 29,5 %.

Vasaras mēnešos tirdzniecības telpu atbrīvošanas tendence Rīgas aktīvajā centrā kļuva daudz mērenāka nekā iepriekš, un brīvo, neiznomāto telpu skaits sāka samazināties. Ārpus pilsētas centra telpu atbrīvošana gan turpinājās, jo tirgotāji cenšas pārvietoties tuvāk centram. Nelieliem pilsētas mikrorajonu tirdzniecības centriem, kuru galvenais nomnieks ir pārtikas lielveikals, arvien sarežģītāk kļūst iznomāt nelielās moduļveida telpas.

Labākās tirdzniecības telpas ar pieņemamāko nomas maksas līmeni aktīvajā centrā praktiski jau ir iznomātas. Piedāvājumā Rīgas centrā galvenokārt ir telpas, kurām ir ļoti liela platība vai arī tiek prasīta neatbilstoši augsta nomas maksa. Ar grūtībām izdodas iznomāt arī telpas, kuras nevar pielāgot potenciālo nomnieku vajadzībām, piemēram, ierīkojot atbilstošu ventilāciju.

Kopumā tirgotājiem un pakalpojumu sniedzējiem ir diezgan lielas piemērotu telpu izvēles iespējas, lai gan kvalitatīvs piedāvājums kļūst ierobežotāks. Var prognozēt – ja pašreizējām nomnieku vajadzībām un maksātspējai atbilstošas tirdzniecības telpas papildinātu piedāvājumu, tad nomniekus tās atrastu visai īsā laikā.

Līdzīgi kā iepriekš, arī vasaras mēnešos stabili augsts pieprasījums pēc telpām bija no beķereju, ēdināšanas uzņēmumu, gaļas un līdzīgu nelielu veikalu puses. Telpas meklē arī uzņēmumi, kas izveidojušies šajā ekonomiskā krituma laikā, un cer iekarot tirgu ar jaunu pakalpojumu vai preču piedāvājumu.

Telpu nomas līgumi šobrīd pārsvarā tiek slēgti uz gadu. Ja piedāvājums kļūs ierobežotāks, var prognozēt, ka pēc šo līgumu beigām, nomas maksa varētu arī pieaugt. Jebkurā gadījumā tās straujš kritums turpmāk nav prognozējams.

Rent In Riga apkopotā informācija liecina, ka vasaras mēnešos tirdzniecības telpu ielās ar labu gājēju plūsmu vidējā nomas maksa salīdzinājumā ar pavasara mēnešiem samazinājusies aptuveni par 12 %. Iepriekšējos pārskata periodos nomas maksa saruka straujāk, piemēram, pavasarī sasniedzot nepilnus 23 %, bet ziemā – 27 %. Salīdzinājumā ar iepriekšējā gada vasaru Rīgas centra tirdzniecības telpu ielās ar labu gājēju plūsmu vidējās nomas maksas kritums ir ap 55 %. Nomā maksa samazinājusies arī tirdzniecības centru telpām.

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

	No	Līdz	Vidējā cena
Tirdzniecības platības ar labu gājēju plūsmu	13	20	15
Pārējās tirdzniecības platības	5	12	7

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

2. Biroju telpas

Arī vasarā, tāpat kā pavasara periodā, turpināja palielināties Rīgas biroju telpu piedāvājums, attiecīgi samazinot nomas maksu. Rent In Riga apkopotā informācija liecina, ka salīdzinājumā ar pavasari vasaras mēnešos vidējā nomas maksa A klases biroja telpām samazinājusies par 10 %, bet B klases biroja telpām – par 14 %. Salīdzinājumā ar iepriekšējiem pārskata periodiem nomas maksas kritums tomēr ir nedaudz piebremzējies. Pavasarī attiecībā pret ziemu samazinājums attiecīgi bija 17 % un 12,5 %, bet ziemā abās biroju telpu kategorijās sasniedza 20 %. Attiecībā pret iepriekšējā gada vasaras mēnešiem biroju nomas maksas kritums joprojām ir ievērojams – gan A, gan B klases ofisu telpām tas veido ap 50 %.

Biroju telpu piedāvājums turpināja galvenokārt palielināties, atbrīvojoties esošajām telpām, tomēr noteikta loma piedāvājuma pieaugumā ir arī jaunajām biroju ēkām. Pasliktinoties ekonomiskajai situācijai, daļa uzņēmumu meklē kompaktākas un 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.

Daļā jauno biroju ēku nomas maksas līmeni neļauj samazināt projektus finansējušās bankas, tādēļ šajās ēkās brīvo telpu īpatsvars ir lielāks. Tomēr šādai banku rīcībai ir arī pozitīvs aspekts, jo noteikta nomas maksas līmeņa noturēšana kopumā ļauj saglabāt zināmu stabilitāti biroju telpu nomas segmentā.

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.

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

	No	Līdz	Vidējā cena
A klases biroji	8	12	9
B klases biroji	5	8	6

3. Noliktavas, ražošanas telpas

Noliktavu un ražošanas telpu segmentā vasarā, atšķirībā no pārējiem nomas segmentiem, aktivitāte nebija sevišķi augsta. Līdzīga situācija bija vērojama arī pavasara mēnešos. 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.

Vidējā noliktavu nomas maksa vasaras mēnešos salīdzinājumā ar iepriekšējā gada atbilstošo periodu ir samazinājusies par 37,5 % un bija trīs eiro par kvadrātmetru mēnesī..

4. Komerplatību nomas tirgus attīstības tendences

Ja vasarā komercīpašumu nomas maksas kritums vairs nebija tik straujš, kā iepriekšējās sezonās, tad rudenī tas būs vēl mazāks, kas liecina par nomas maksas stabilizēšanos. Būtisku uzņēmēju aktivitātes pieaugumu salīdzinājumā ar iepriekšējiem periodiem rudenī, visticamāk,

gaidīt vēl nevar, tomēr vērtējumos par ekonomiskās situācijas attīstību sāk parādīties arī pozitīvāki viedokļi. Tāpat var prognozēt, ka nekustamā īpašuma tirgū kopumā gaidāmais rudens un ziema vairs nebūs tik dramatiski kā pirms gada.

Telpu piedāvājums joprojām būs lielāks par pieprasījumu. Tā kā komercīpašumu pārdošanas cenas ir sasniegušas zemu līmeni un jau iepriekšējos pārskata periodos bija vērojama pircēju intereses atjaunošanās, var paredzēt, ka rudenī šī tendence saglabāsies un potenciālie pircēji kļūs aktīvāki.

Pieprasījums turpinās koncentrēties 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, komercietelpu nomas speciālists T. 29888555