

**Komerclatību nomas  
TIRGUS PĀRSKATS**

**2008./2009. gads  
ZIEMA**

**Kopsavilkums**

**Pēc Rent In Riga datiem ziemas sezonā darījumu skaits nomas tirgū audzis par 22%, salīdzinot ar 2008.gada rudenī. Saglabājies nemainīgi augsts pieprasījums pēc mūsdienīgām noliktavu un ražošanas telpām.**

„Salīdzinājumā ar gada nogali, kad komerclatību nomas tirgū bija vērojams pieklusums, ziemas sezonā tirgus aktivitāte ir ievērojami pieaugusi. Tas nav pārsteigums, jo telpu noma uzņēmumiem ir būtisks izmaksu samazināšanas veids un pašlaik nomas tirgū ir ļoti plašs izdevīgu komerclatību piedāvājums,” komentē Īres un nomas operatora Rent In Riga speciālists Jānis Lipša.

Kopumā ziemas sezonā komerclatību nomas maksa turpināja samazināties un piedāvājums palielinājās. Vislielākais nomas maksas kritums vērojams tirdzniecības telpu segmentā ar labu gājēju plūsmu – vidējā nomas maksa ir par nepilniem 27% zemāka nekā iepriekšējā sezonā, tāpat liels kritums arī A un B klases biroju telpām – 20%.

„Daudzi uzņēmumi darbinieku skaita vai uzņēmējdarbības samazināšanas dēļ meklē mazākas un piemērotākas telpas, ir arī tādi, kas pašreizējo situāciju nomas tirgū izmanto, lai atrastu finansiāli izdevīgāku nomas piedāvājumu. Mazāk, tomēr daži uzņēmumi izmanto konkurentu vājās pozīcijas un paplašina uzņēmējdarbību, piemeklējot tam piemērotas telpas. Ņemot vērā nomnieku pieaugošo aktivitāti un pieprasīto elastību, zaudētāju lomā var nonākt tie telpu īpašnieki, kuri, nenovērtējot situāciju, esošajiem vai potenciālajiem nomniekiem piedāvā nesamērīgi augstu nomas maksu,” skaidro J.Lipša.

Vairumtirgotāji, preču izplatītāji, arī būvniecības uzņēmumi un nelieli ražotāji ziemā veidoja pieprasījumu pēc noliktavām ar biroja telpām. „Kopumā ir saglabājies nemainīgi augsts pieprasījums pēc mūsdienīgām noliktavu telpām. Lielā mērā šo pieprasījumu veido tie uzņēmēji, kam pieaudzis uzkrājumu apjoms, ko nav iespējams pašlaik realizēt, kā arī tie uzņēmēji, kas veic būtisku pārstrukturizāciju un kam ir nepieciešams uz laiku glabāt uzņēmuma īpašumā esošās iekārtas vai preces. Pozitīva tendence noliktavu nomas tirgū ir telpu īpašnieku pretimnākšana nomniekiem – daudzi iznomātāji piekrīt līgumos ietvert nosacījumu, ka ilgākā laika periodā nomas maksa netiks paaugstināta,” komentē Rent In Riga eksperts.

Rent In Riga eksperti ir pārliecināti, ka līdz ar jauno projektu pabeigšanu un, palielinoties nomnieku atbrīvoto telpu skaitam, pavasarī piedāvājums turpinās pieaugt, līdz ar ko komerclatību nomas tirgus kļūs arvien pievilcīgāks tiem, kam padomā telpu nomaiņa. Īpaši pieprasītas būs nelielas un vidēji lielas tirdzniecības un biroju telpas ar samērīgu nomas maksu”.

**Svarīgākās tendences ziemā:**

- Visos segmentos turpina samazināties komercplatību nomas maksa;
- Palielinās tendence no lielākām telpām pāriet uz mazākām;
- Ne tikai Rīgā, bet arī citviet turpina atbrīvoties tirdzniecības telpas, tomēr pretēja tendence vērojama objektos ar zemām nomas cenām;
- Pieaudzis ātro ēdināšanas un informācijas tehnoloģiju uzņēmumu pieprasījums pēc tirdzniecības telpām;
- Telpas tirdzniecības centros ir pieprasītas, bet novērojama mazo tirgotāju rotācija;
- Saglabājas augsts pieprasījums pēc mūsdienīgām noliktavu platībām.

**Saturs**

<b>1. Tirdzniecības telpas .....</b>	<b>3</b>
<b>2. Biroju telpas .....</b>	<b>4</b>
<b>3. Noliktavas, ražošanas telpas .....</b>	<b>4</b>
<b>4. Komercplatību nomas tirgus attīstības tendences .....</b>	<b>4</b>

## 1. Tirdzniecības telpas

Tirdzniecības telpu segmentu turpina negatīvi ietekmēt mazumtirdzniecības apjomu samazināšanās. Mazumtirgotāju apgrozījums decembrī, salīdzinot ar atbilstošo mēnesi pirms gada, sarucis par 16,9%, bet janvārī – par 19,8%. 2008.gadā kopumā mazumtirdzniecības apgrozījums Latvijā kritās par 8,2%, liecina Centrālās statistikas pārvaldes informācija.

Ziemā Rīgas centrā un citur turpināja atbrīvoties tirdzniecības telpas. Jāuzsver, ka daļa uzņēmumu spiesti darbību sašaurināt un atbrīvot telpas ne vien ekonomiskās krīzes un iedzīvotāju pirktspējas krituma dēļ, bet gan galvenokārt pašu pieļauto kļūdu dēļ. Piemēram, daļa tirgotāju bijuši pārāk optimistiski prognozēs par piedāvāto preču noietu, vai nav izvēlējušies optimālāko preču klāstu, pieļautas nopietnas mārketinga vai cenu politikas kļūdas.

Tāpat atbildība par lielo brīvo telpu daudzumu jāuzņemas arī šo telpu īpašniekiem, kuri nebija gatavi laicīgi samazināt nomas maksu, kā rezultātā nomnieki atbrīvoja telpas. Ja iznomātāji būtu savlaicīgi izvērtējuši situāciju valstī, cilvēku pirktspēju un būtu samazinājuši nomas maksu, daudzi nomnieki turpinātu nomāt telpas.

Brīvās tirdzniecības telpas, kurām noteikta zema nomas maksa, izdodas iznomāt ļoti īsā laikā. Pieprasījums pēc šādām telpām ir visai liels, un pēc labā vietā esošajām telpām ziemas periodā veidojās pat potenciālo nomnieku rinda.

Ziemas mēnešos saglabājās tendence tirgotājiem un pakalpojumu sniedzējiem no lielākām telpām pāriet uz mazākām. Palielinājies ātrās ēdināšanas uzņēmumu pieprasījums pēc atbilstošām telpām. Šī joma uzskatāma par perspektīvu, jo ekonomisko grūtību laikā pieaug iedzīvotāju pieprasījums pēc iespējam paēst ātri un salīdzinoši lēti, turklāt ātrās ēdināšanas uzņēmumu piedāvājums salīdzinājumā ar daudzām citām valstīm Latvijā ir ierobežots un diezgan vienveidīgs. Tāpat pieprasījums pēc telpām audzis no informācijas tehnoloģiju uzņēmumiem.

Rent In Riga apkopotā informācija liecina, ka ziemas mēnešos tirdzniecības telpu ielās ar labu gājēju plūsmu vidējā nomas maksa salīdzinājumā ar rudens mēnešiem samazinājusies par nepilniem 27%. Rudenī un vasarā nomas maksas kritums sasniedza attiecīgi 14% un 15%. Palielinoties iznomātāju konkurencei, lielākā daļa telpu īpašnieku kļūst piekāpīgāki un daudz ātrāk piekrīt sākotnēji prasītās nomas maksas samazināšanai, kā arī ir elastīgi attiecībā uz citiem nomas nosacījumiem.

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

**Tabula 1. Tirdzniecības platību nomas maksa sezonā, EUR/m<sup>2</sup> mēnesī**

	No	Līdz	Vidējā cena
Tirdzniecības platības ar labu gājēju plūsmu	15	35	22
Pārējās tirdzniecības platības	8	14	12

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

## 2. Biroju telpas

Tāpat kā iepriekšējos pārskata periodos, arī ziemas mēnešos Rīgas biroju telpu segmentā turpinājās piedāvājuma palielināšanās un nomas maksas samazināšanās. Rent In Riga apkopotā informācija liecina, ka salīdzinājumā ar rudeni ziemas periodā vidējā nomas maksa gan A klases, gan arī B klases biroju telpām samazinājusies par 20%.

Nomas maksa pazeminās nepietiekamā maksātspējīgā 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 vai pārāk augsta nomas maksa.

Jauno biroju ēku īpašnieki līdz šim ar nomas maksas samazināšanu nesteidzās, jo viņiem ir svarīgs projekta attīstības gaitā plānotais naudas plūsmas apjoms. Tomēr būtiski samazinoties potenciālo nomnieku aktivitātei un pieprasījumam, arī jaunajos biroju centros iezīmējas nomas maksas samazināšanās tendence.

**Tabula 2. Biroju telpu nomas maksa sezonā, EUR/m<sup>2</sup> mēnesī**

	No	Līdz	Vidējā cena
A klases biroji	10	14	12
B klases biroji	6	10	8

## 3. Noliktavas, ražošanas telpas

Ziemas mēnešos aktivitāte noliktavu un ražošanas telpu sektorā saglabājusies iepriekšējā līmenī, arī vidējā nomas maksa nav mainījusies.

Pieprasījums pēc mūsdienīgām noliktavu platībām, neraugoties uz ekonomikas lejupslīdi, tomēr saglabājas visai augsts. Pieprasītas ir noliktavu telpas platībā no 200 līdz 600 kvadrātmetriem kopā ar biroja telpām. Šādas telpas meklē vairumtirgotāji, preču izplatītāji, arī būvniecības uzņēmumi un nelieli ražotāji. Pieprasījumu pēc noliktavu un ražošanas telpām veido arī tie uzņēmumi, kurus infrastruktūras, platības vai nomas maksas 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 ziemas mēnešos salīdzinājumā ar rudeni ir saglabājusies iepriekšējā līmenī un bija trīs eiro par kvadrātmetru mēnesī.

## 4. Komerplatību nomas tirgus attīstības tendences

Pavasārī aktivitāte komercīpašumu segmentā būs atkarīga no ekonomiskās situācijas attīstības. Telpu piedāvājums vēl nedaudz palielināsies, to sekmēs gan jauno projektu pabeigšana, gan nomnieku atbrīvotās telpas. Tādejādi saglabāsies spiediens uz nomas maksām.

Pieprasījums arvien vairāk 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.

Kopumā pašreizējās pārmaiņas nekustamā īpašuma tirgū uzņēmumiem ir izdevīgas, jo ļauj no pieaugošā piedāvājuma izvēlēties savām vajadzībām un maksātspējai atbilstošas telpas. Pavasarī turpinās saasināties konkurence starp telpu iznomātājiem.

**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