

**Komerclatību nomas  
TIRGUS PĀRSKATS**

**2010. gads  
PAVASARIS**

**Kopsavilkums**

**Pavasārī aktivitāte komerclatību nomas tirgū ievērojami pieaugusi**

**Pavasārī aktivitāte komerclatību nomas tirgū palielinājās par 50,98 %, galvenokārt pieprasījuma un darījuma skaita pieauguma dēļ, liecina nekustamo īpašumu operatora Rent In Riga tirgus aktivitātes indekss\*. Salīdzinot ar ziemu, visvairāk palielinājies pieprasījums pēc tirdzniecības telpām.**

Pavasārī bija ļoti liels pieprasījums pēc mazajām tirdzniecības telpām platībā no 40 – 50 kvadrātmetriem. Savukārt piedāvājums, it īpaši labās vietās, piemēram, Tērbatas un Kr. Barona ielu sākums, Vaļņu, Kaļķu, Audēju ielas, bija ļoti mazs. Vidējā tirdzniecības telpu nomas maksa ielās ar labu gājēju plūsmu saglabājās 2009. gada rudens līmenī un bija 14 eiro par kvadrātmtru, taču pārējo tirdzniecības telpu vidējā nomas maksa nedaudz samazinājās un bija 6 eiro par kvadrātmtru.

„Mazo tirdzniecības telpu īpašnieki kļuvuši nepieņēdami attiecībā uz nomas maksas samazināšanu, veiksmes gadījumā iespējams vienoties par simbolisku atlaidi, jo interese par šādām telpām ir liela un arī darījumu skaits aug,” stāsta nekustamo īpašumu operatora Rent In Riga speciālists **Jānis Lipša**.

Salīdzinoši lielāks bija piedāvājums tirdzniecības telpām ar platību virs 100 kvadrātmetriem, arī pieprasījums bija augsts. „Telpas bāriem un klubiem veidoja lielāko pieprasījuma daļu, par ko interese ir bijusi visu laiku, taču pavasarī tā īpaši pieauga, līdz ar to tika iznomātas telpas, kas ilgi bija tukšas,” saka komercietelpu eksperts **Jānis Lipša**.

Pavasārī pieprasījums pēc biroju telpām Rīgas centrā kopumā palika nemainīgs, līdz ar to cenas saglabājās iepriekšējo sezonu līmenī vai nedaudz pazeminājās, piemēram, Rīgas centrā labā, renovētā ēkā var atrast B klases biroju ar nomas maksu 5 eiro par kvadrātmtru. „Svarīgākais nomnieku nosacījums pavasarī bija biroja telpu kvalitāte. Tāpēc Vecrīgā, kur bija daudz tukšu biroju telpu, tagad atrast brīvas, kvalitatīvas un nelielas biroja telpas līdz 60 kvadrātmetriem ir problemātiski,” komentē **Jānis Lipša**.

Daudzi nomnieki ar saviem birojiem ir pārcēlušies uz centru, taču tikpat daudzi no centra ir pārvākušies uz jaunajām biroju ēkām Rīgas centra nomalēs vai ārpus centra, meklējot ērtāku atrašanās vietu un labāku satiksmes infrastruktūru. Potenciālie nomnieki visbiežāk interesējas par lētākām biroju telpām, kuru nomas maksas ir robežās no 3 līdz 5 eiro mēnesī par kvadrātmtru.

Martā, aprīlī un maijā atjaunojās pieprasījums pēc kvalitatīvām noliktavu telpām, populārākais noliktavu telpu segments – platībā no 500 līdz 1000 kvadrātmetriem. Vidējā noliktavu nomas maksa salīdzinājumā ar ziemu palielinājās par 25 % un bija 2,5 eiro par kvadrātmtru.

---

\* Rent In Riga indekss =  $\frac{\text{Darījumu summa} * \text{Pieprasījuma summa}}{\text{Piedāvājuma summa}}$

„Aktivitāte noliktavu telpu tirgū pavasarī pieauga, jo daudzi ārvalstu uzņēmumi veido savus izplatīšanas centrus tieši Rīgā. Pēdējā laikā īpaši aktīvi noliktavu telpu nomnieki bijuši tuvējo kaimiņvalstu uzņēmumi. Pieprasītākās noliktavu telpas ir Pārdaugavā, jo sevišķi Mārupē un lidostas „Rīga” rajonā, jo no šīm vietām ir vieglāk organizēt loģistiku no un uz noliktavu,” skaidro **J. Lipša**.

„Augstais pieprasījums pēc tirdzniecības telpām iespējams būs vēl lielāks vasarā, kvalitatīvo un brīvo telpu skaits turpinās samazināties, un līdz ar to tirdzniecības telpu nomas maksas drīzumā varētu palielināties. Tomēr pagaidām tas neizraisīs kopējo komercietelpu nomas maksu celšanos. Tāpat kā pavasarī arī vasaras mēnešos jaunās noliktavu telpas ātri atradīs nomniekus, bet vecās noliktavas un ražošanas telpas aizpildīt būs grūti, jo to pārbūvei un pielāgošanai mūsdienu prasībām nepieciešami lieli kapitālieguldījumi,” prognozē Rent In Riga eksperti.

## Svarīgākās tendences pavasarī:

- Liels pieprasījums pēc tirdzniecības telpām, īpaši populāras telpas, kas piemērotas izklaides vietu – klubu, bāru un restorānu – ierīkošanai;
- Augstākās nomas maksas tirdzniecības telpām Kr. Barona, Tērbatas, Vaļņu, Audēju, Kaļķu, Elizabetes un Brīvības ielās;
- Pieprasījums pēc biroju telpām Rīgas centrā ir palicis nemainīgs;
- Populārākās ir biroju telpas ar nomas maksu robežās no 3 līdz 5 eiro mēnesī par kvadrātmetru;
- Pieaugusi nomnieku, īpaši tuvējo kaimiņvalstu uzņēmumu, interese pēc noliktavu telpām, lielākais pieprasījums ir pēc noliktavām Pārdaugavā, īpaši Mārupē un lidostas „Rīga” rajonā;
- Vidējā noliktavu nomas maksa, salīdzinot ar ziemu, palielinājusies par 25 %, veidojot 2,5 eiro par kvadrātmetru.

## 1. Tirdzniecības telpas

Pavasara sezonā novērots ļoti liels pieprasījums pēc mazajām tirdzniecības telpām platībā no 40 – 50 kvadrātmetriem. Savukārt šādu tirdzniecības platību piedāvājums, it īpaši labās vietās – Tērbatas un Kr. Barona ielu sākums, Vaļņu, Kaļķu, Audēju ielas –, ir ļoti mazs. Pavasara sezonā visas nelielās tirdzniecības telpas jau ir iznomātas. Arī nomnieku maiņa tirdzniecības telpu segmentā līdz 50 kvadrātmetriem nav īpaši izplatīta parādība.

Vidējā tirdzniecības telpu nomas maksa ielās ar labu gājēju plūsmu nav mainījies jau kopš 2009. gada rudens un bija 14 eiro par kvadrātmetru. Savukārt pārējo tirdzniecības telpu vidējā nomas maksa šā gada pavasarī ir nedaudz samazinājusies salīdzinājumā ar 2009. gada vasaras, rudens un ziemas sezonām un patlaban ir 6 eiro par kvadrātmetru.

Mazo tirdzniecības telpu īpašnieki pēdējā laikā nevēlas īpaši samazināt nomas maksas. Vairs praktiski nav iespējamās vienošanās par nomas maksas atlaidēm, jo īpašnieki ir nepiekāpīgi un labākajā gadījumā iespējams sarunāt tikai simbolisku atlaidi. „Nomas maksu samazināšana vairs nav nepieciešama, jo interese par šādām telpām ir liela un arī darījuma skaits aug,” stāsta „Rent In Riga” komercietelpu nomas speciālists **Jānis Lipša**.

Liels pieprasījums ir arī pēc platībām no 80 – 100 kvadrātmetriem. Piedāvājums šajā segmentā ir nedaudz lielāks kā mazajām tirdzniecības platībām, bet tas ir mazāks par pieprasījumu. Tomēr atrast brīvas telpas šajā segmentā ir mazliet vieglāk nekā mazās tirdzniecības telpas. Arī šajā segmentā vispieprasītākās ir telpas labā vietā, ielās ar lielu gājēju plūsmu.

Savukārt tirdzniecības telpu segmentā ar platību virs 100 kvadrātmetriem jau parādās lielāks brīvo telpu piedāvājums, kas ir vienāds ar pieprasījumu. „Šajā segmentā interese par telpām ir krietni lielāka nekā noslēgto darījumu skaits. Cilvēki pagaidām vēl baidās nomāt lielas telpas ar lielām nomas maksām,” stāsta **Jānis Lipša**.

Pavasārī ļoti pieprasītas kļuvušas lielās platības, kurās iespējams ierīkot izklaides vietas – klubus, bārus un restorānus. Šādām telpām ir īpašas prasības, lai tajās varētu ierīkot izklaides vietu – ventilācija, vieta virtuvei, kas iespējams visās telpās, taču tas prasa lielus līdzekļus, tāpēc daudz pieprasītākas ir telpas, kurās iepriekš jau atradusies izklaides vieta vai ēdināšanas uzņēmums.

„Telpas bāriem un klubiem patlaban veido lielāko pieprasījuma daļu. Pieprasījums pēc šādām telpām ir bijis visu laiku, taču pavasarī tas kļuvis īpaši izteikts. Lai arī daļa nomnieku, kas ierīko izklaides vietas, diezgan ātri „izbeidz darbību”, tomēr viņu vietā rodas arvien jauni. Nomnieku rotācija kopumā nav diez ko liela,” saka **Jānis Lipša**.

Iepriekš bija novērojams nelielo konditoriju bums, taču pavasara sezonā pieprasījums pēc telpām šim biznesa veidam ir sarucis. Patlaban, ja neskaita izteikto pieprasījumu pēc telpām izklaides vietām, atlikušais pieprasījums vienmērīgi sadalās pa dažādiem biznesiem – tie ir gan apģērbi, apavu veikali, gan saimniecības preču veikali, gan lēto cenu veikali, kosmētikas veikali, suvenīru, grāmatu un arī pārtikas preču veikali.

„Ir gan tādi nomnieki, kas pārvācas no vienām telpām uz citām, gan arī tādi, kas paplašina biznesu, un tāpēc meklē jaunas telpas. Būtiskākā nomnieku migrācija vērojama virzienā no tālā centra uz tuvo centru, vai arī tuvā centra robežās uz vēl izdevīgāku un labāku atrašanās vietu,” saka **Jānis Lipša**. Nomnieki, kuriem bizness veicas pietiekami labi, izmanto situāciju, kamēr ir salīdzinoši zemas nomas maksas, lai pārceltos uz vēl labākām telpām.

Nav novērota īpaša nomnieku pāriešana uz tirdzniecības centriem, jo veiksmīgākajos tirdzniecības centros nav īpaši daudz brīvo platību, taču ne tik populārajos tirdzniecības centros pārsvarā tiek piedāvātas lielas tirdzniecības platības ap 200 – 300 kvadrātmetriem, kas nomniekus interesē mazāk. Migrācija no atsevišķiem veikaliem uz tirdzniecības centriem notiek, taču darījumu skaits ir mazs, jo tirdzniecības centriem nav daudz atbilstošu platību ko nomniekiem piedāvāt.

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

	No	Līdz	Vidēja cena
Tirdzniecības platības ar labu gājēju plūsmu	8	20	14
Pārējās tirdzniecības platības	3	8	6

Pēc Rent In Riga datiem dārgākās nomas maksas 2010. gada pavasarī bija tirdzniecības telpām Kr.Barona, Tērbatas, Vaļņu, Audēju, Kaļķu, Elizabetes un Brīvības ielās.

## 2. Biroju telpas

Pieprasījums pēc biroju telpām Rīgas centrā pēdējo pāris mēnešu laikā palicis nemainīgs. Līdz ar to arī biroju telpu cenas vēl joprojām ir zemā līmenī, piemēram, Rīgas centrā labā, renovētā ēkā var atrast B klases biroju ar nomas maksu 5 eiro par kvadrātmētru. Mazāk pieprasītas ir lielās biroju telpas vairāku simtu kvadrātmētru platībā.

„Pieprasījuma samazinājums novērots aprīļa beigās un maijā, bet kopumā pavasara sezonā tas bija gandrīz tāds pats kā ziemas sezonā. Svarīgākais nomnieku nosacījums ir biroja telpu kvalitāte, jo, piemēram, Vecrīgā, kur pirms kāda laika bija daudz tukšu biroju telpu, tagad atrast brīvas kvalitatīvas, nelielas biroja telpas līdz 60 kvadrātmetriem ir diezgan grūti,” saka **Jānis Lipša**.

400 – 500 kvadrātmetrus lielu biroju telpu piedāvājums Rīgas centra robežās nav sevišķi liels, jo jaunās biroju ēkas pārsvarā atrodas perifērijā. Tāpēc, ja piedāvājumā parādās brīvas A klases vidēja lieluma biroju telpas jaunā ēkā, tās diezgan ātri tiek iznomātas. „Gada griezumā nav novērota biroju telpu nomas maksu samazināšanās. Acīmredzot telpu īpašniekiem finanses ir sakārtotas un viņi patlaban nevēlas vēl vairāk samazināt nomas maksu,” saka **Jānis Lipša**.

Daudzi nomnieki ar saviem birojiem ir pārcēlušies uz centru, taču tikpat daudzi no centra ir pārcēlušies uz jaunajām biroju ēkām Rīgas centra nomalēs un ārpus centra, meklējot ērtāku atrašanās vietu un satiksmes infrastruktūru. Šīs migrācijas rezultātā atsevišķas biroju ēkas ir aizpildītas par 70 % –80 %, bet ir arī tādas, kas ir gandrīz tukšas. Kvalitatīvas telpas gandrīz visas ir aizpildītas, tukšas ir tās biroju telpas, kas iepriekš bija tikai pielāgotas biroju vajadzībām, piemēram, dzīvokļi. Savukārt telpu īpašnieki, kas veica ievērojamu nomas maksas samazināšanu, ir panākuši gandrīz pilnīgu telpu aizpildījumu ar nomniekiem.

Potenciālie nomnieki visbiežāk interesējas par lētākām biroju telpām, kuru nomas maksas ir robežās no 3 līdz 5 eiro mēnesī par kvadrātmetru, dārgākas telpas parasti izvēlas starptautiskas kompānijas.

Pieprasījums pēc augstvērtīgām A klases biroju telpām ir diezgan mazs, tomēr pavasara sezonā ir bijuši vairāki lieli darījumi un iznomātas lielas platības arī A klases biroju telpās. Pārsvarā migrācija notikusi no biroju telpām pirmskara laika Rīgas centra mājās uz jaunajām biroju ēkām centra nomalēs.

„Tie pagaidām ir atsevišķi darījumi, taču iznomātas platības ir tik lielas, ka šie darījumi ietekmē visu tirgu. Pašlaik A klases biroju telpas ir iespējams iznomāt par 7 – 10 eiro par kvadrātmetru, atrast A klases telpas lētāk par 7 eiro kvadrātmetrā ir grūti. Tomēr pagaidām ir grūti prognozēt, vai biroju telpu nomas maksas ir sasniegušas savu zemāko līmeni. Tas viss būs atkarīgs no kopējās ekonomiskās situācijas attīstības,” saka **Jānis Lipša**.

Iespējams, ka biroju telpu nomas maksas nākotnē varētu vēl samazināties, jo piedāvājums pārsniedz patlaban esošo pieprasījumu un potenciālajiem nomniekiem ir diezgan plašas iespējas izvēlēties. Vasaras sezonā tas gan nevarētu notikt, jo vasarā telpu īpašniekiem nav jāmaksā par apkuri, līdz ar to nav tik būtiski piepildīt ēku ar nomniekiem. Tuvojoties ziemas sezonai, cenu samazināšana ir iespējama.

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

	No	Līdz	Vidējā cena
A klases biroji	7	10	8
B klases biroji	4	6	5

### 3. Noliktavas, ražošanas telpas

Pieprasījums pēc kvalitatīvām noliktavu telpām pavasarī ir atjaunojies, daudzi uzņēmumi meklē lielākas noliktavu telpas. Vispieprasītākais noliktavu telpu segments ir platībā no 500 līdz 1000 kvadrātmetriem. Pavasarī pieaugusi arī nomnieku interese par ļoti lētām, nelielām noliktavu telpām, kas ir atsevišķas noliktavas, nevis telpas lielajos loģistikas centros. Daudzas noliktavu telpas platībā no 250 līdz 1000 kvadrātmetriem ir jau iznomātas.

Aktivitāte noliktavu telpu tirgū ir saistīta ar to, ka daudzi ārvalstu uzņēmumi veido savus izplatīšanas centrus tieši Rīgā, piemēram, pēdējā laikā visai aktīvi noliktavu telpu nomnieki bijuši tuvējo kaimiņvalstu uzņēmumi. Vidējā cena, par kādu nomnieki patlaban ir gatavi nomāt noliktavas ir 2 – 3,5 eiro par kvadrātmetru. Vidējā noliktavu nomas maksa 2010.gada pavasarī salīdzinājumā ar 2009./2010.gada ziemas sezonu palielinājās par 25 % un bija 2,5 eiro par kvadrātmetru.

Noliktavu aizpildījums nav tieši atkarīgs no noliktavas atrašanās vietas. Vairāk brīvu noliktavu telpu ir Pļavniekos, Katlakalna ielas rajonā, pavisam bēdīga situācija ar noliktavu telpām ir Maskavas ielas rajonā un Rumbulā. Lai gan vēl nesen šis rajons bija pieprasīts, tagad nomnieku interese par to ir zudusi. Savukārt lielāks pieprasījums ir pēc noliktavām Pārdaugavā, īpaši Mārupē un lidostas „Rīga” rajonā. Visticamāk, ka tas ir saistīts ar to, ka no šīm vietām ir vieglāk organizēt loģistiku no un uz noliktavu.

#### **4. Komerctelpu nomas tirgus attīstības tendences**

Tirdzniecības telpu nomas tirgus ir stabilizējies, nomnieku pirktspēja ir palielinājusies, jūtami samazinājusies tirdzniecības telpu nomnieku rotācija. Pieprasījums pēc tirdzniecības telpām iespējams palielināsies vēl vairāk vasarā. Arī tirdzniecības telpu nomas maksas drīzumā varētu palielināties, lai gan kopējo komerctelpu nomas maksu celšanos pagaidām vēl nevar prognozēt.

Brīvo telpu skaits turpinās samazināties. Jau tagad uz daudzām tirdzniecības telpām, kuras ir piemērotas bāru, klubu vai restorānu ierīkošanai, izveidojusies nomnieku rinda, jo brīvu telpu izvēle ir ļoti maza. Šā brīža kopējais pieprasījums kvadrātmetros izklaides vietu ierīkošanai ir platībā no 3000 – 5000 kvadrātmetriem.

Biroju telpu tirgū piedāvājums ir ļoti liels, prognozējams, ka tukšās biroju telpas varētu atrast nomniekus agrākais 2011. vai 2012. gadā. Patlaban tiek būvētas tikai tādas biroju ēkas, kurās jau ir skaidri zināms galvenais nomnieks, kas aizņems lielāko daļu telpu. „Te slēpjas risks, ka var notikt tāpat kā ar tirdzniecības telpām. Pirms gada bija ļoti daudz brīvu telpu, bet pagāja gads un visas telpas ir aizpildītas. Tieši tas pats var notikt arī ar biroju telpām – ja netiks sākti jauni biroju telpu projekti, pēc pāris gadiem var izveidoties biroju telpu trūkums,” saka **Jānis Lipša**.

Arī noliktavu telpās tirgus ir atdzīvojies. Patlaban ir izveidojusies situācija, ka bieži vien nomniekiem nevar atrast prasībām atbilstošu noliktavu telpu piedāvājumu. Sagaidāms, ka jaunajām noliktavu telpām nebūs problēmu ar nomnieku atrašanu, bet vecās noliktavas un ražošanas telpas aizpildīt būs grūti, jo to pārbūvei un pielāgošanai mūsdienu prasībām nepieciešami lieli kapitālieguldījumi.

#### **Nekustamo īpašumu operatora Rent In Riga eksperti:**

**Uldis Sperga**, valdes priekšsēdētājs T. 67296648

**Jānis Lipša**, valdes loceklis T. 29878391

**Edgars Regzdiņš**, komerctelpu nomas speciālists T. 29888555