

**Komerclatību nomas
TIRGUS PĀRSKATS**

**2009. gads
RUDENS**

Kopsavilkums

Komerctelpu segments ir sasniedzis zemāko punktu

Pēc īres un nomas operatora Rent In Riga datiem, rudenī komerclatību nomas segmentā vidējā nomas maksa, salīdzinot ar vasaru, nav būtiski samazinājusies, kas liecina par tirgus stabilizāciju.

Šoruden vislielākā aktivitāte bija tirdzniecības telpu segmentā, kur vidējā nomas maksa tirdzniecības platībām ar labu gājēju plūsmu bija 14 eiro par kvadrātmetru, kas ir tikai par eiro mazāk, nekā vasarā un uz pusi mazāk, nekā pirms gada. Kā liecina īres un nomas operatora Rent In Riga informācija, augstākā nomas maksa – 20 eiro par kvadrātmetru – ir tirdzniecības telpām K. Barona, Tērbatas, Audēju, Vaļņu un Merķeļa ielās.

„Ekonomiskā krīze un mazumtirdzniecības apjoma kritums vasarā un rudenī veicinājis ne vien telpu atbrīvošanos un nomas maksas nelielu samazināšanos, bet arī ļāvis maksātspējīgiem nomniekiem iegūt kārotās telpas. Diemžēl tirdzniecības telpu krējums Vecrīgā un Rīgas centrā par pieņemamāko cenu šobrīd ir gandrīz nosmelts. Jau tagad ir ļoti liela nomnieku interese par plānotajiem projektiem ielās ar labu gājēju plūsmu, piemēram, par tirdzniecības paviljonu Marijas un Satekles ielas stūrī. Šajā šķērsojumā ir vislielākā cilvēku plūsmas Ziemeļeiropā,” stāsta īres un nomas operatora Rent In Riga speciālists **Jānis Lipša**.

Rudenī Rīgas biroju telpu piedāvājums būtiski nepalielinājās, vidējai nomas maksai saglabājoties vasaras līmenī. A klases biroju telpu vidējā nomas maksa par kvadrātmetru bija 8 eiro, B klases – 6 eiro, kas ir par 40 % mazāk, nekā pērnajā rudenī.

Septembrī, oktobrī un novembrī jaunajos projektos brīvo biroja telpu bija diezgan daudz, ko ietekmējis ne tikai pieprasījuma trūkums, attīstītāju pieļautās kļūdas, vai pārāk augstā nomas maksa, bet arī psiholoģiskie iemesli. „Daļa jauno biroju ēku stāv pustukšas, kas nomniekus atbaida, jo cilvēki nevēlas strādāt neapdzīvotās mājās. Sadalot telpas un samazinot nomas un apsaimniekošanas maksu, kā arī padarot draudzīgākus nomas līguma nosacījumus iznomātājiem, biroja telpu īpašnieki varētu daudz veiksmīgāk piesaistīt nomniekus,” skaidro īres un nomas speciālists. Svarīgākie faktori biroja izvēlē ir potenciālo nomnieku izjūtas, telpu plānojums, kuram jābūt piemērotam nomnieku vajadzībām, lai nav jāmaksā par liekiem kvadrātmetriem, kas nav izmantojami. Tikpat svarīga ir nomas maksa, apsaimniekošanas izdevumi un biroja atrašanās vieta. Par biroju telpām Rīgā arvien lielāku interesi izrāda ārzemju uzņēmumi.

Tāpat kā iepriekšējās sezonās, noliktavu un ražošanas telpu segmentā saglabājās zema aktivitāte, ko ietekmējis mazumtirdzniecības apjoma kritums. Vidējā noliktavu nomas maksa rudenī salīdzinājumā ar iepriekšējā gada atbilstošo periodu ir samazinājusies par 17 % un bija 2,5 eiro par kvadrātmetru mēnesī.

„Situāciju komerctelpu nomas tirgū, tāpat kā līdz šim, noteiks ekonomiskie procesi Latvijā un pasaulē, tomēr būtiskiem satricinājumiem vairs nevajadzētu būt, jo nomas maksas zemākais

punkts ir jau sasniegts. Krīzes laikā vislielākā aktivitāte bija tirdzniecības platību segmentā, kas pirmais atkopsies pēc piedzīvotā krituma,” prognozē **J. Lipša**.

Svarīgākās tendences rudenī:

- Komerplatību nomas segmentā vērojama stabilizācija, par ko liecina nomas maksas salīdzinoši nelielā samazināšanās;
- Visaktīvākais ir tirdzniecības telpu segments, kur pieprasījumu sekmē jaunu veikalu un izklaides vietu atvēršana;
- Labākās tirdzniecības telpas ar pieņemamāko nomas maksu Vecrīgā un Rīgas centrā gandrīz visas jau iznomātas.
- Biroju telpu segmentā vidējā nomas maksa saglabājusies vasaras līmenī;
- Pieaug ārzemju uzņēmumu interese par biroju telpām Rīgā;
- Viszemākā tirgus aktivitāte ir noliktavu un ražošanas telpu segmentā.

1. Tirdzniecības telpas

Mazumtirdzniecības apgrozījuma kritums gada izteiksmē Latvijā arī rudens mēnešos saglabājās visai augsts. Pēc Centrālās statistikas pārvaldes datiem, septembrī mazumtirdzniecības apgrozījums salīdzinājumā ar 2008. gada atbilstošo mēnesi samazinājās par 30,9 %, bet oktobrī – par 29,1 %. Līdzīgs apgrozījuma kritums tika reģistrēts arī vasaras mēnešos. Mazumtirdzniecības apjomu samazināšanās turpina iespaidot arī tirdzniecības telpu nomu.

Ekonomiskās situācijas maiņa un mazumtirdzniecības apjoma kritums ne vien veicinājis telpu atbrīvošanos un nomas maksas samazināšanos, bet arī pavēris jaunas iespējas maksātspējīgiem nomniekiem izvēlēties telpas labākās vietās un par pievilcīgu nomas maksu. Vecrīgā un Rīgas centrā rudenī interese par telpu nomu un darījumu aktivitāte šo iemeslu dēļ bija diezgan augsta. Kopumā tirdzniecības telpu segments ir aktīvākais komercplatību tirgū. Rudens beigās lielākā daļa telpu platībā līdz 50 un 100 kvadrātmetriem Vecrīgā bija iznomātas. Nav daudz brīvu telpu arī platībā virs 100 kvadrātmetriem.

Labākās tirdzniecības telpas ar pieņemamāko nomas maksas līmeni aktīvajā centrā praktiski jau ir iznomātas. Joprojām piedāvājumā Rīgas centrā galvenokārt ir telpas, kurām ir ļoti liela platība vai arī tiek prasīta neatbilstoši augsta nomas maksa. Ar grūtībām izdodas iznomāt telpas, kuras nevar pielāgot potenciālo nomnieku vajadzībām, piemēram, ierīkojot atbilstošu ventilāciju. Kopumā rudenī saglabājās jau vasarā sākusies tendence samazināties neiznomāto telpu daudzumam. Nomnieku aktivitāti nodrošināja arī tas, ka daļa tirgotāju un pakalpojumu sniedzēju pārceļas tuvāk centram.

Šajā pārmaiņu laikā tomēr tiek atvērti arī jauni veikali un tirdzniecības vietas, kas sekmē telpu pieprasījumu. Sevi piesaka jauni ēdināšanas uzņēmumi, alkohola veikali, dažādas tirdzniecības vietas ar oriģinālāku piedāvājumu. Diemžēl aptuveni 20 % no tiem pēc dažiem mēnešiem izbeidz savu darbību un telpas atbrīvo.

Līdzīgi kā iepriekšējos periodos šogad, arī rudens mēnešos stabils pieprasījums pēc telpām bija no beķereju, ēdināšanas uzņēmumu, gaļas un līdzīgu nelielu veikalu puses. Parādījušies

gadījumi, kad ēdināšanas uzņēmumiem telpas biroju centros tiek piedāvātas bez nomas maksas. Biroju centri ir ieinteresēti, lai ēdināšanas pakalpojumi būtu pieejami to telpu nomniekiem. Aktīvi tiek meklētas arī telpas jaunām izklaides vietām, galvenokārt klubiem un bāriem, Vecrīgā un Rīgas centrā.

Kopumā tirgotājiem un pakalpojumu sniedzējiem ir diezgan lielas piemērotu telpu izvēles iespējas, lai gan kvalitatīvs piedāvājums pamazām samazinās. Var prognozēt – ja pašreizējām nomnieku vajadzībām un maksātspējai atbilstošas tirdzniecības telpas papildinātu piedāvājumu, tad nomniekus tās atrastu visai īsā laikā. Rudens mēneši zīmīgi ar to, ka sākusies vairāku jaunu tirdzniecības objektu būvniecība, par ko jau tagad ir liela nomnieku interese, piemēram, tirdzniecības paviljons Marijas un Satekles ielas stūrī. Cilvēku plūsma šajā šķērsojumā ir lielākā Ziemeļeiropā – 70 līdz 90 tūkstoši katru dienu.

Telpu nomas līgumi šobrīd bieži vien 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. Lai gan vērojama nomnieku aktivitātes palielināšanās, ekonomiskā situācija un plašais telpu piedāvājums turpina izdarīt spiedienu uz tirdzniecības telpu nomas maksu. Tās samazināšanās vairs gan nav tik strauja, kā iepriekšējos periodos.

Rent In Riga apkopotā informācija liecina, ka rudens mēnešos tirdzniecības telpu, ielās ar labu gājēju plūsmu, vidējā nomas maksa salīdzinājumā ar vasaras mēnešiem samazinājusies par nepilniem 7 %. Vasarā kritums bija 12 % liels, bet pavasarī un ziemā – attiecīgi 23 % un 27 %. Salīdzinājumā ar iepriekšējā gada rudeni Rīgas centra tirdzniecības telpu ielās ar labu gājēju plūsmu vidējās nomas maksas kritums ir ap 53 %. Nomas maksa samazinājusies arī tirdzniecības centru telpām.

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

	No	Līdz	Vidējā cena
Tirdzniecības platības ar labu gājēju plūsmu	10	20	14
Pārējās tirdzniecības platības	5	9	7

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

2. Biroju telpas

Rīgas biroju telpu piedāvājums rudens mēnešos būtiski nepalielinājās, līdz ar to nomas maksas kritums praktiski ir apstājies un šajā komercplatību segmentā var runāt par stabilizācijas iezīmēšanos.

Rent In Riga apkopotā informācija liecina, ka salīdzinājumā ar vasaru rudens mēnešos vidējā nomas maksa gan A klases, gan B klases biroju telpām saglabājusies nemainīga. Vasarā nomas maksas samazinājums bija attiecīgi 10 % un 14 % liels. Pavasarī attiecībā pret ziemu samazinājums bija 17 % un 12,5 %, bet ziemā abās biroju telpu kategorijās sasniedza 20 %. Attiecībā pret iepriekšējā gada rudens mēnešiem biroju nomas maksas kritums joprojām ir ievērojams – gan A, gan B klases ofisu telpām tas veido 40 %.

Lielākā aktivitāte biroju telpu segmentā bija septembrī un oktobrī, kad diezgan daudzi nomnieki turpināja pārvākties no lielākām uz mazākām telpām. Daļa nomnieku, meklējot lētākas telpas, beigās tomēr paliek esošajās telpās. Telpu īpašnieki, redzot, ka nomnieku nodoms pāriet uz citām telpām ir nopietns, piedāvā nomas maksas samazinājumu. Tomēr šobrīd tiek noslēgti arī tādi nomas līgumi, kas biroja telpu nomas otrajā un trešajā gadā paredz

nomas maksas paaugstinājumu. Telpu īpašnieki tādā veidā cenšas nodrošināties pret zaudējumiem iespējamā tirgus kāpuma gadījumā.

Rudenī nedaudz samazinājies jauno biroju ēku neiznomāto platību apjoms. Daļēji to sekmēja vairāku uzņēmumu, kā arī banku pāriešana no Vecrīgas un centra uz birojiem, kas atrodas ārpus centra. Tomēr jaunajos projektos brīvo telpu vēl ir diezgan daudz. Tam par iemeslu ir ne vien pieprasījuma trūkums, bet vairākos gadījumos arī attīstītāju pieļautās kļūdas, piemēram, neveiksmīgs telpu plānojums vai pārāk augsta nomas 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.

Ir uzņēmumi, kuriem tomēr ir svarīgi atrasties Vecrīgā vai Rīgas centrā, taču šajās pilsētas daļās ir diezgan sarežģīti atrast nomnieku vajadzībām atbilstošas, nelielas platības un piemērota plānojuma telpas, lai gan brīvu platību ir daudz. Nomnieki, atšķirībā no iepriekšējiem gadiem, ir daudz izvēlīgāki un, neatrodot piemērotas telpas, nesteidzas ar lēmumu pieņemšanu.

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

	No	Līdz	Vidējā cena
A klases biroji	7	14	9
B klases biroji	5	8	6

3. Noliktavas, ražošanas telpas

Noliktavu un ražošanas telpu segmentā rudenī, tāpat kā vairākos iepriekšējos pārskata periodos, saglabājās diezgan zema aktivitāte. Noliktavu platību zemais pieprasījums saistīts ar tirdzniecības apgrozījuma krišanos. Daudzi tirgotāji šobrīd neveido uzkrājumus, tādēļ noliktavu telpas nav nepieciešamas.

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 rudens mēnešos salīdzinājumā ar iepriekšējā gada atbilstošo periodu ir samazinājusies par 17 % un bija 2,5 eiro par kvadrātmētru mēnesī.

4. Komerplatību nomas tirgus attīstības tendences

Komerplatību nomas segmentā jau var sākt runāt par stabilizāciju, par ko liecina nomas maksas salīdzinoši nelielā samazināšanās rudens periodā. Krituma zemākais punkts ir sasniegts un būtiskiem satricinājumiem vairs nevajadzētu notikt. Tirgus kopējā attīstība tomēr būs atkarīga no ekonomiskās situācijas valstī un ārpus tas.

Paredzams, ka pirmais segments, kas sāks atkopties pēc piedzīvotā krituma, būs tirdzniecības platības. Tirdzniecība ir joma, kurā arī krīzes laikā ir iespējams nodrošināt reālu naudas plūsmu, tāpēc šajā segmentā ir potenciāli daudz nomnieku, kas nodrošinās telpu pieprasījumu.

Telpu piedāvājums arī ziemā būs lielāks par pieprasījumu. Pateicoties zemajām īpašumu pārdošanas cenām, saglabāsies pircēju interese par telpu iegādi, tomēr šobrīd grūti prognozēt, vai pieaugs arī darījumu skaits.

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