

**Komerclatību nomas  
TIRGUS PĀRSKATS**

**2009./2010. gads  
ZIEMA**

**Kopsavilkums  
Komerclatību nomas tirgus stabilizējas**

**Vidējās nomas maksas krituma apstāšanās liecina par komerclatību nomas tirgus stabilizāciju. Rent In Riga ekspertu novērojumi liecina – palielinoties pieprasījumam ziemā, telpu iznomātāji vairs nebija gatavi izdabāt nomnieku prasībām.**

Salīdzinot ar rudenī, darījumu skaita pieaugums ir samērā neliels – 9 %, savukārt skatot gada griezumā, šoziem lēciens ir milzīgs – 173 %. Augsto darījumu apjoma līmeni ne tikai ziemā, bet arī rudenī un vasarā nodrošināja zemā nomas maksa un plašais telpu piedāvājums.

„Darījumu skaita palielināšanos veicināja arī tirdzniecības un pakalpojumu uzņēmumi, kas vispārējo krīzi izmanto pozīciju stiprināšanai. Tāpat tirdzniecības telpu segmentā finansiāli spēcīgāki uzņēmumi var dabūt labākas telpas, kuras tagad ir atbrīvojušās un iepriekš nebija pieejamas augstās nomas maksas dēļ. Līdz ar šāda pieprasījuma pieaugumu, labu telpu piedāvājums samazināsies,” stāsta nekustamo īpašumu operatora Rent In Riga speciālists **Jānis Lipša**.

Ziemā lielākā nomātāju interese bija par nelielām tirdzniecības telpām (līdz 60 kvadrātmetriem), pieprasītas bija arī telpas platībā no 60 līdz 130 kvadrātmetriem Rīgas centrā. Joprojām stabils noiets bija pēc beķereju, ēdināšanas uzņēmumu un nelielu veikalu telpām. Tāpat kā rudenī, tirdzniecības telpu vidējā nomas maksa bija 14 Eur par kvadrātmetru. „Krīze radījusi ļoti labu augsni vienkāršu un samērā lētu ēdināšanas uzņēmumu attīstībai, jo cilvēki spiesti iemīļoto kafejnīcu vietā pusdienām meklēt ekonomiski izdevīgākas ēstuves,” komentē **J. Lipša**.

Rīgas biroju telpu segmentā aktivitāte bija zemāka nekā tirdzniecības platību tirgū. Tomēr nomas maksa samazinājās nedaudz, kas notika galvenokārt lielo platību biroju un jauno biroju centru telpu zemā pieprasījuma dēļ. Ja A klases biroju telpu nomas maksa, salīdzinot ar rudenī, samazinājās par 11 % un bija 8 eiro par kvadrātmetru, tad B klases biroju telpām maksa bija nemainīga.

„Lai iznomātāji nodrošinātos pret zaudējumiem iespējamā tirgus kāpuma gadījumā, piemēram, biroja telpu tirgū, ir tendence slēgt tādus nomas līgumus, kas biroja telpu nomas otrajā un trešajā gadā paredz nomas maksas paaugstinājumu,” skaidro **J. Lipša**.

Tāpat kā pārējos segmentos, arī noliktavu un ražošanas telpu segmentā nomas maksa turpināja samazināties, ziemā nokrītoties līdz diviem eiro par kvadrātmetru, kas ir par 20 % zemāks rādītājs nekā rudenī. Izdevīgās cenas veicināja nomnieku aktivitātes atjaunošanos, kas iepriekšējās sezonās bija ļoti zema. „Iepriekš klusums noliktavu platību tirgū bija saistīts ar tirdzniecības apgrozījuma krišanos. Daudzi tirgotāji neveidoja uzkrājumus, tādēļ noliktavu telpas nebija nepieciešamas, bet šobrīd situācija sāk uzlaboties. Telpu pieprasījumu veido dažādu nozaru uzņēmumi, piemēram, būvmateriālu piegādātāji, pakalpojumu sniedzēji, kā arī ražotāji,” stāsta nekustamo īpašumu speciālists.

„Paredzams, ka līdz šim darbīgākajā segmentā – tirdzniecības platību tirgū, pavasarī aktivitāte kļūs vēl lielāka, kas varētu veicināt arī nelielu nomas maksas pieaugumu telpām pieprasītās vietās. Savukārt biroju telpu tirgū vēl saglabāsies pašreizējā situācija un piedāvājums būtiski pārsniegs pieprasījumu, bet nomas maksas līmenis būs zems,” prognozē **Jānis Lipša**.

## Svarīgākās tendences ziemā:

- Komerceptību nomas segmentā vērojama stabilizācija, par ko liecina nomas maksas salīdzinoši nelielā samazināšanās;
- Aktīvākais ir tirdzniecības telpu segments, kur vislielākais pieprasījums ir pēc mazām telpām (līdz 60 m<sup>2</sup>);
- Augstākā nomas maksa fiksēta tirdzniecības telpām Kaļķu, Audēju, K.Barona, Tērbatas, un Merķeļa ielās;
- Saglabājās beķereju, ēdināšanas uzņēmumu un nelielu veikalu stabils pieprasījums pēc tirdzniecības telpām;
- Tirdzniecības un biroja telpu segmentos iznomātāji kļuvuši nepieņemami nomnieku prasībām;
- A klases biroju telpām nomas maksa samazinājusies minimāli, bet B klases biroju telpām tā saglabājusies rudens līmenī;
- Pieprasījums pēc noliktavu telpām atjaunojas.

## 1. Tirdzniecības telpas

2010. gada janvārī mazumtirdzniecības apgrozījums Latvijā pēc daudzu mēnešu pārtraukuma salīdzinājumā ar iepriekšējo mēnesi bija palielinājies – attiecībā pret decembri tas pieaudzis par 4 %, liecina Centrālās statistikas pārvaldes informācija. Savukārt gada griezumā mazumtirdzniecības apgrozījums šā gada pirmajā mēnesī samazinājies par 16 %. 2009. gadā kopumā tirdzniecības kritums joprojām bija augsts un salīdzinājumā ar iepriekšējo gadu sasniedza 28 %. Straujais mazumtirdzniecības apjoma kritums būtiski iespaidoja situāciju tirdzniecības telpu segmentā, būtiski palielinot brīvo telpu īpatsvaru. Stabilizējoties mazumtirdzniecības apgrozījumam, veikalu telpu piedāvājums vairs nepieaugs tik strauji kā līdz šim.

Tirdzniecības platību segments ziemas mēnešos bija aktīvākais komercīpašumu tirgū. Var apgalvot, ka tirdzniecības telpu tirgus krituma zemāko punktu ir pārdzīvojis un šobrīd ir sasniegts līdzsvars starp nomas maksas līmeni un tirgotāju un pakalpojumu sniedzēju maksātspēju, par ko liecina arī nomas maksas stabilizēšanās.

Atšķirībā no iepriekšējiem pārskata periodiem, kad nomas maksa turpināja samazināties un telpu īpašnieki gan tās noteikšanā, gan citos jautājumos bija ļoti pretimnākoši nomniekiem, ziemas mēnešos iznomātāji pārsvarā gadījumu vairs nebija gatavi piekāpties jebkurām nomnieku prasībām. Ja iepriekš – pēc nekustamā īpašuma tirgus straujā krituma – telpu īpašnieki nebija pārliecināti, kādas tuvākajā laikā būs ekonomikas un tirgus attīstības tendences, tad šobrīd viņi ir pārliecināti par telpu nomas maksas stabilitāti un psiholoģiski sāk gatavoties tās kāpumam.

Lielākais pieprasījums Rīgas centrā ir pēc nelielām telpām, tādēļ līdz 50 kvadrātmetriem lielu veikalu piedāvājums ziemā diezgan ievērojami samazinājās. Pieprasītas ir arī telpas platībā no 50 līdz 100 kvadrātmetriem, savukārt lielāku veikalu noma tirgotājiem pašlaik nav

ekonomiski izdevīga. Šādu lielo telpu piedāvājums ir diezgan plašs un to iznomāšana iespējama tikai ilgākā laika posmā.

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.

Ziemā pieauga tukšo tirdzniecības telpu apjoms ārpus Rīgas centra, vietās, kur ir maza gājēju plūsma. Pieprasījums pēc šādām telpām ir niecīgs. Savukārt nomnieku prasībām atbilstošas telpas mikrorajonos tiek iznomātas salīdzinoši īsā laikā, taču šādu tirdzniecības platību piedāvājums ir neliels. Lielāko daļu no aktīvā tirdzniecības telpu pieprasījuma veido Latvijas uzņēmumi, nedaudz arī Lietuvas un Igaunijas kompānijas, bet potenciālo nomnieku no citām valstīm ir maz. Tāpat šobrīd tikpat kā nav intereses par starptautiski pazīstamu zīmolu veikalu atvēršanu.

Līdzīgi kā iepriekšējos pārskata periodos pēdējā gada laikā, arī ziemas mēnešos stabils pieprasījums pēc telpām bija no beķereju, ēdināšanas uzņēmumu, gaļas un līdzīgu nelielu veikalu puses. Esošā situācija ir labvēlīga vienkāršu un ekonomisku ēdināšanas uzņēmumu attīstībai, jo, samazinoties ienākumiem, cilvēki maina arī savus pusdienu paradumus un darba laikā meklē lētākas iespējas paēst.

Rent In Riga apkopotā informācija liecina, ka ziemas mēnešos tirdzniecības telpu vidējā nomas maksa salīdzinājumā ar rudens mēnešiem saglabājusies nemainīga. Rudenī attiecībā pret vasaru tirdzniecības telpu, ielās ar labu gājēju plūsmu, vidējā nomas maksa bija sarukusi par nepilniem 7 %, bet vasarā kritums bija 12 % liels. Savukārt salīdzinājumā ar iepriekšējo ziemu tirdzniecības telpu, ielās ar labu gājēju plūsmu, vidējā nomas maksa šoziem samazinājusies par 36 %. Rudenī nomas maksas kritums attiecībā pret 2008. gada rudeni sasniedza 53 %.

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

	No	Līdz	Vidējā cena
Tirdzniecības platības ar labu gājēju plūsmu	9	20	14
Pārējās tirdzniecības platības	4	8	7

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

## 2. Biroju telpas

Rīgas biroju telpu segmentā aktivitāte ir ievērojami zemāka nekā tirdzniecības platību segmentā. Ziemas mēnešos biroju nomas maksa, tāpat kā rudenī, bija diezgan stabila un samazinājās nedaudz. Lielākoties nomas maksa samazinājusies lielas platības birojiem, kā arī vairākos jaunajos biroju centros.

Arī biroju segmentā, līdzīgi kā tirdzniecības platību jomā, iezīmējas tendence iznomātajiem vairs nepiekāpties visām nomnieku prasībām. Redzot, ka nomas maksa biroju tirgū ir nostabilizējusies, telpu īpašnieki nelabprāt piekrīt nomnieku vēlmei maksu samazināt vēl vairāk. Tāpat tiek slēgti 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.

Rent In Riga apkopotā informācija liecina, ka salīdzinājumā ar rudeni ziemas mēnešos vidējā nomas maksa A klases biroju telpām samazinājusies par 11 %, bet B klases biroju telpām saglabājusies nemainīga. Rudenī salīdzinājumā ar vasaru vidējā nomas maksa bija nemainīga gan A klases, gan B klases biroju telpām. Vasarā nomas maksas samazinājums bija attiecīgi 10 % un 14 % liels. Salīdzinot ar iepriekšējo ziemu, A klases biroju vidējā nomas maksa šajā decembrī, janvārī un februārī sarukusi par 33 %, bet B klases biroju – par 25 %. Lielākā aktivitāte biroju telpu segmentā bija decembrī un janvārī, kad diezgan daudzi nomnieki turpināja pārvākties no lielākām uz mazākām telpām.

Ziemā turpināja sarukt neiznomāto platību apjoms jaunajās biroju ēkās. Jaunās biroju ēkas, kuru īpašnieki tomēr nāk pretim nomniekiem, tādejādi stiprinot arī viņu lojalitāti, ir gandrīz pilnībā iznomātas un brīvo telpu īpatsvars tajās ir neliels.

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.

Pieprasījums pēc biroju telpām kopumā ir samērā zems, un pamatā to veido uzņēmumi, kas meklē biroju telpu optimālāko un ekonomiski izdevīgāko risinājumu. Jaunu uzņēmumu vai tādu, kas paplašinās, tikpat kā nav. Nomnieki, atšķirībā no iepriekšējiem gadiem, ir daudz izvēlīgāki un, neatrodot piemērotas telpas, nesteidzas ar lēmumu pieņemšanu.

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

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

### 3. Noliktavas, ražošanas telpas

Atšķirībā no vairākiem iepriekšējiem pārskata periodiem noliktavu un ražošanas telpu segmentā ziemā atjaunojusies nomnieku aktivitāte. Telpu nomas maksa turpināja samazināties, un uzņēmumi, kam nepieciešamas šādas platības, izmantoja labvēlīgo situāciju, lai izvēlētos sev jaunas un labākas telpas par pieņemamākām izmaksām.

Iepriekš noliktavu platību zema pieprasījums bija saistīts ar tirdzniecības apgrozījuma krišanos. Daudzi tirgotāji neveidoja uzkrājumus, tādēļ noliktavu telpas nebija nepieciešamas. Šobrīd situācija nedaudz sāk uzlaboties. Telpu pieprasījumu veido dažādu nozaru uzņēmumi, piemēram, būvmateriālu piegādātāji, pakalpojumu sniedzēji, kā arī ražotāji.

Vidējā noliktavu nomas maksa ziemas mēnešos salīdzinājumā ar rudeni samazinājusies par 20%, bet salīdzinājumā ar iepriekšējo ziemu – par 33 % un bija 2 eiro par kvadrātmetru mēnesī.

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

Komerplatību nomas segments stabilizējas. Par to liecina vidējās nomas maksas krituma apstāšanās. Tirgus zemākais punkts ir sasniegts un būtiskiem satricinājumiem vairs nevajadzētu notikt. Tirgus dalībnieku noskaņojumu uzlabo arī ziņas par globālās ekonomikas atkopšanos, kā arī pozitīvas iezīmes vairākos Latvijas makroekonomikas rādītājos.

Kā pirmais sāk atdzīvoties tirdzniecības telpu segments, kurā nomas maksu kritumu apturējusi gan kvalitatīvu telpu piedāvājuma samazināšanās, gan arī nomnieku aktivitātes palielināšanās. Paredzams, ka pavasarī tirdzniecības platību jomā aktivitāte kļūs vēl lielāka, kas varētu veicināt arī nelielu nomas maksas pieaugumu telpām, kas atrodas pieprasītās vietās.

Savukārt, lai palielinātos aktivitāte biroju telpu tirgū, ekonomiskajai situācijai ir jāuzlabojas būtiski. Brīvo telpu piedāvājums šobrīd ir ļoti plašs un lai tas saruktu, nepieciešami uzņēmumi, kas ne vien meklē mazākas un ekonomiski izdevīgākas telpas, bet paplašinās un pāriet uz lielākām telpām. Tāpat jāveidojas arī jauniem uzņēmumiem, kas celtu pieprasījuma līmeni. Biroju telpu tirgū vēl saglabāsies pašreizējā situācija un piedāvājums būtiski pārsniegs pieprasījumu, bet nomas maksas līmenis būs zems.

Kopumā pieprasījums turpinās koncentrēties uz nelielām un vidēji lielām tirdzniecības, biroju telpām, kas ir ekonomiski izdevīgas un atbilst nomnieku maksātspējai. Daļa no nomnieku atbrīvotajām telpām vistīcāmāk tuvākajā laikā netiks iznomātas pieprasījuma trūkuma, neizdevīgās atrašanās vietas un sliktā stāvokļa dēļ.

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

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

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

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