

MAZUMTIRDZNIECĪBA Baltijā

Tirdzniecības platību tendences Baltijā

Mazumtirdzniecība Lietuvā

Iepriekšējos gados stabilā ekonomiskā izaugsme, jauna patērētāju paaudze un viegli pieejamie aizdevumi patērētājiem garantēja pārmērīgi augstu patēriņa izdevumu pieaugumu un mazumtirdzniecības apgrozījumu. Taču pieaugoša inflācija un aizņēmumu maksas paaugstināšanās iezīmē sākotnējā pieauguma fāzes beigas, jo Lietuvas mazumtirdzniecības tirgus ir sasniedzis savu briedumu.

Šodien Lietuvā ir 25 iepirkšanās centri ar kopējo platību pāri par 570 000 kvadrātmētru (0,17 m² uz vienu cilvēku). Līdz 2008. gada beigām, kad tiks uzcelti tirdzniecības centrs Panorama Viļņā (50 000 m²) un iepirkšanās centrs BIG II Klaipēdā (22 000 m²), šis skaitlis pieaugs par 72 000 m². Lietuvā ir plānoti vēl desmit projekti (iekļaujot esošos tirdzniecības centru paplašināšanās) kas papildus sniegs 302 000 kv.m mazumtirdzniecības telpu.

Atšķirībā no Igaunijas un Latvijas, Lietuvas tirdzniecības platību attīstītāji ir aktīvi ne tikai galvaspilsētā, bet arī Kauņā, Klaipēdā, Šauļos un Paņevēžā. Dažās no šīm pilsētām mazumtirdzniecības platību tirgus ir sasniedzis piesātinājumu ātrāk nekā Viļņā, piemēram, Šauļos, kur iedzīvotāju skaits ir 127 000, mazumtirdzniecības telpu iznomāšana ir kļuvusi par lielu izaicinājumu vietējiem brokeriem.

Mazumtirdzniecība Latvijā

Tirdzniecības platības vienmēr ir bijušas visattīstītākais un kvalitatīvākais īpašuma segments valstī. Ir plānots, ka jau tagad diezgan piesātinātais iepirkšanās centru tirgus (39000 m², kas kopumā veido 0,43 m² uz vienu cilvēku Rīgā un 0,17 m² uz vienu cilvēku valstī) nākošajos trīs gados vairāk nekā dubultosies, sasniedzot pāri par 880 000 m² vai 0,38 m² uz vienu cilvēku valsts līmenī, kas šodien ir ievērojami vairāk nekā lielākajā daļā Eiropas valstu.

Taču neviens no tirdzniecības centriem netiks nodots šajā gadā, līdz ar to lielākā daļa tirdzniecības platību Rīgā vai Rīgas tuvumā ienāks tirgū agrākais 2010. gadā, tai skaitā Linstow tirdzniecības parks 150 000 m² platībā un divi ļoti lieli iepirkšanās un izklaides centri, ko attīsta VP Akropolis (113 000 un 64 000 m²). Faktiski 80% no pašreizējām mazumtirdzniecības platībām atrodas galvaspilsētā, un šķiet, ka proporcija paliks tikpat augsta arī turpmāk par spīti vietējo un starptautisko attīstītāju pieaugošajai interesei par reģionālo tirdzniecības platību tirgu.

Pašreizējā ekonomiskā lejupslīde ir ietekmējusi mazumtirdzniecības tirgu, samazinot mazumtirdzniecības apgrozījumu un tā rezultātā samazinot telpu pieprasījumu. Šobrīd ir novērojama tendence, kad iepirkšanās centru vadītāji maina nomniekus ar mērķi palielināt kopējos tirdzniecības centru ieņēmumus – mēbeļu, būvmateriālu un elektronikas preču veikali, kas maksā zemas nomas maksas, tiek aizstāti ar modes, apavu un aksesuāru veikaliem, kuri ir gatavi maksāt augstākas nomas maksas. Tā rezultātā palielinās pieprasījums pēc lielām un lētākām, atsevišķi novietotām telpām un tirdzniecības parkiem dzīvojamajos mikrorajonos un vietās ar labu transporta infrastruktūru – šādu iespēju vietējie attīstītāji vēl nav pilnībā izmantojuši.

Mazumtirdzniecība Igaunijā

Mazumtirdzniecības platību attīstība Tallinā ir plānota, paplašinot esošos iepirkšanās centrus, jaunu tirdzniecības centru nodošana tirgū tuvākajā nākotnē netiek gaidīta. Visaktīvākā attīstība pašreiz notiek reģionālajās pilsētās, un ir paziņots, ka jauni iepirkšanās centri Tartu, Rakverē, Viljandī un Narvā ir jāpabeidz 2008.-2009. gadā. Lai gan tirgus tiek uzskatīts par relatīvi piesātinātu mazumtirdzniecības telpu platību nozīmē uz vienu cilvēku, pieprasījums pēc mazumtirdzniecības telpām paliek augsts. Turklāt vairāki labi pazīstami starptautiski mazumtirgotāji pašreiz izskata iespēju ienākt Igaunijas tirgū, kas arī veicinās tirgus aktivitātes.

Apsverot tirgus potenciālu un attīstot papildus tirdzniecības telpas, ir gaidāms, ka nomas maksu līmenis paliks stabils. Nav gaidāms, ka pieaugs neiznomāto platību īpatsvars, jo tirdzniecības centru īpašniekiem vēl joprojām ir gari potenciālo nomnieku saraksti, kuri meklē nomas platības. Ilgākā laika posmā tiek gaidīts, ka tirdzniecības centru īpašnieki meklēs iespējas, kā optimizēt nomnieku satāvu un aizstāt dažus nomniekus ar tādējiem, kas maksā augstāku nomas maksu.

Pašreizējais nomas maksu līmenis galvenajos iepirkšanās centros ir sekojošs:

Tips	Mēneša pamata noma EUR/m ²		
	Lietuva	Latvija	Igaunija
Enkurnomnieks (piem., pārtikas lielveikals)	7-12	7-12	7,5 - 10
Liels nomnieks (piem., 1 000 m ² universālveikals)	10 -17	10 - 20	11 - 17
Vidējs nomnieks (piem., 200 m ² modes preču veikals)	17-35	15-40	20 - 40

Quinlan Private Golub ienāk Lietuvas iepirkšanās tirgū

Starptautiskais nekustamo īpašumu konsultāciju uzņēmums Re&Solution ir kļuvis par ekskluzīvo pārstāvi, piesaistot mazumtirdzniecības nomniekus iepirkšanās centram Ukmerges autostrādes rajonā Viļņā, ko attīsta starptautiska kompānija Quinlan Privat Golub (kopējā plānotā platība 75 000 m²). Komplekss atradīsies vienā no vispopulārākajiem darījumu rajoniem un blīvi apdzīvotā zonā Viļņas ziemeļu daļā.

Re&Solution bija atbildīga arī par iepirkšanās centra koncepcijas attīstīšanu. Tiek plānots, ka līdz ar šo projektu tirgū ienāks jauni būvmateriālu, pārtikas preču, elektronikas un mājsaimniecības preču tirgotāji. Iepirkšanās centram būs divi stāvi un automašīnu stāvvietas, aprīkota ar jaunākajām tehnoloģijām. Atvēršana ir plānota 2010. gada rudenī. Re&Solution ir sākusī sarunas ar potenciālajiem enkurnomniekiem.

LINDEX veiksmīga paplašināšanās, ko realizē Re&Solution

Re&Solution ir veiksmīgi darbojusies, lai pirmās paplašināšanās fāzē izvietotu 4 Lindex mazumtirdzniecības veikalus visdaudzsološākajos Lietuvas iepirkšanās centros. Kopējā atvērto mazumtirdzniecības telpu platība ir 3000 m². Lindex atvēršana

Big II Klaipēdas iepirkšanās centrā ir plānota jau šajā gadā. Šodien ar vairāk nekā 350 veikaliem Zviedrijā, Norvēģijā, Somijā, Igaunijā, Latvijā, Lietuvā, Čehijas Republikā un Krievijā Lindex ir viena no Ziemeļeiropas vadošajām modes preču tirdzniecības ķēdēm. Lindex veikaliem piemīt īpašs sievišķīgs šarms, kas veido Lindex modes koncepciju, iedvesmojot klientes justies un izskatīties skaisti un satriecoši.

Lindex biznesa koncepcija ir piedāvāt iedvesmojošus modes aksesuārus par pieejamu cenu. Lindex veikalos pircēji var izvēlēties starp vairākām atšķirīgām sieviešu veļas un sieviešu apģērbi, bērnu apģērbi un kosmētikas koncepcijām.

Lindex ir viena no četrām biznesa vienībām Stockmann grupā. Pārējās trīs ir Stockmann universālveikali, Seppälä modes veikalu ķēde un Hobby Hall pasta sūtījumu un e-komercijas kompānija. Grupa darbojas Somijā, Zviedrijā, Norvēģijā, Krievijā, Igaunijā, Latvijā, Lietuvā un Čehijas Republikā.

Re&Solution iepazīstina Igauniju ar New Yorker un palīdz stiprināt zīmola pozīciju Latvijā. Mūsu klienta atsauksme

Turpinot sadarbību ar mazumtirdzniecības ķēdi New Yorker, starptautiskā nekustamā īpašuma konsultāciju uzņēmums Re&Solution ir pārstāvējis pasaulē iecienīto jauniešu modes zīmolu tā centrālā jeb „flag-

ship store” atvēršanā Rīgā. Žanete Kebiša (Jeanette Koebisch) New Yorker Baltijas reģiona attīstības vadītāja atzīmē: „New Yorker ir izveidojusies veiksmīga sadarbība Baltijā ar nekustamo īpašumu konsultāciju uzņēmumu Re&Solution, kas ir sniedzis lietpratīgu atbalstu zīmola ekspansijā šajā reģionā, atklājot veikalus tirdzniecības centros un sperot nākamo soli centrālā veikala atvēršanā. Pašlaik jaunatvērtais veikals ir pirmais centrālais veikals kādā no Baltijas valstīm. Pie sasniegtā mēs Latvijā nedomājam apstāties un plānojam sadarbībā ar Re&Solution atvērt vairākus veikalus arī lielākajās pilsētās.”

Re&Solution veiksmīgas sadarbības rezultāts ar starptautisko modes preču tirdzniecības uzņēmumu New Yorker ir arī Igaunijā pirmais New Yorker veikals iepirkšanās centrā Kristiine Tallinā.

Re&Solution ievēd Baltijā DEICHMANN

Re&Solution, kas pārstāv Vācijas apavu tirdzniecības ķēdi DEICHMANN Baltijas valstīs, ir nonākusi pie kompānijas paplašināšanas pirmās fāzes veiksmīga nobeiguma. Pirmais DEICHMANN veikals Lietuvā tiks atvērts septembrī, un otra veikala atvēršana tiek gaidīta decembrī. Pašreiz iznomātā platība jaunajiem DEICHMANN veikaliem sasniedz 1 100 m², un norit sarunas par nākamajiem 1 100 m².

Re&Solution
INTERNATIONAL PROPERTY ADVISERS



Mēs piedāvājam profesionālus pakalpojumus nekustamā īpašuma attīstītājiem un iznomātājiem, kā arī sniedzam konsultācijas par nekustamā īpašuma tirgus īpatnībām. Piedāvājam tirdzniecības platības iznomāšanai Baltijā. Sniedzam risinājumus komercplatību jautājumos.

In alliance with
Jones Lang LaSalle
in the Baltics



Māris Balčūns info@resolution.lv
Tel. +371 67508400



www.resolution-group.eu

Re&Solution | Lithuania, Latvia, Estonia, Ukraine, Denmark

Uzzini jaunāko tirgus informāciju un iepazīties ar apskatiem / paraksties to saņemšanai mājas lapā www.resolution-group.eu

Re&Solution ir starptautisks finanšu un nekustamā īpašuma konsultāciju uzņēmums, kas darbojas Latvijā, Lietuvā, Igaunijā, Ukrainā un Dānijā.

Izdevums ir informatīva rakstura. Re&Solution neuzņemas atbildību par iespējamām neprecizitātēm un sekām, kas var rasties, izmantojot šo informāciju. Lūdzu sazināties ar Re&Solution Group, ja rodas jautājumi vai komentāri par sniegto informāciju, e-pasts: info@resolution.lv.

Izmantojot šo vēstnesi, atsauc uz informācijas avotu ir obligāta.