

**Komerclatību nomas
TIRGUS PĀRSKATS**

**2008. gads
VASARA**

Kopsavilkums

Vasaras sezonā salīdzinājumā ar šī gada pavasari komercielpu nomas maksa samazinājusies par 5 – 20%.

Vasaras periodā, saglabājoties nomas objektu piedāvājuma kāpumam un krītoties darījumu apjomam, turpinājās komercielpu nomas maksas samazināšanās. Laika posmā no jūnija līdz augustam salīdzinājumā ar šā gada pavasara mēnešiem komercielpu nomas maksas atkarība no segmenta sarukušas par 5 – 20 procentiem.

„Komerclatību nomas tirgū daudz asāk nekā mājokļu īres tirgū jūtama kopējās ekonomiskās situācijas ietekme. Neskatoties uz to, ka pieaudzis jauno biroja ēku skaits, arvien biežāk jaunus nomniekus meklē jau ilgāku laiku aprītē esošu telpu īpašnieki, kuri no esošajiem īrniekiem šķīrušies pavisam nesen. Samazinoties mazumtirdzniecības apgrozījumam, daudzi uzņēmēji ir spiesti meklēt lētākus birojus vai apsvērt mazāku un ekonomiskāku tirdzniecības platību izvēli,” komentē īres un nomas operatora Rent In Riga speciālists Jānis Lipša.

Rent In Riga apkopotie dati liecina, ka komercielatību nomas piedāvājums Rīgā vasaras sezonā salīdzinājumā ar laika posmu pirms gada ir palielinājies par 71%. Pavasarī šis rādītājs bija vēl iespaidīgāks un sasniedza 121%. Ņemot vērā atvaļinājumu sezonu, piedāvājums vasarā attiecībā pret pavasari ir nedaudz sarucis – par 6%. Ekonomiskās situācijas pasliktināšanos apliecina arī noslēgto komercielatību nomas darījumu samazināšanās. Vasarā salīdzinājumā ar pavasari darījumu skaits sarucis par 12%, bet salīdzinājumā ar pagājušā gada vasaru – par 31%. Darījumu apjoma samazināšanās aizsākās jau pavasara mēnešos, kad attiecībā pret ziemu šis statistikas rādītājs saruka par 4%.

„Tuvākajā nākotnē joprojām būs jūtams spiediens uz komercielatību nomas maksu, tomēr būtisku tās samazināšanos vairs neprognozējam, jo ir sasniegta zināma stabilitāte. Telpu iznomātāji, kurus neierobežo kredītsaistības, jau līdz šim nomas maksu nav būtiski pamazinājuši, jo ir gatavi gaidīt maksātspējīgus nomniekus. Savukārt, tie saimnieki, kuriem nepieciešams pēc iespējas ātrāk atrast nomniekus, ir gatavi to nomas maksu samazināt pat līdz 30%. Kopumā pieaugošais piedāvājums rada izdevīgu situāciju nomniekiem, jo ir pieejama plaša komercielatību izvēle,” skaidro J.Lipša.

Svarīgākās tendences vasarā

- Komerclatību nomas maksas kritums vasarā 5-20% salīdzinājumā ar šī gada pavasari
- Turpinās straujš komercielatību nomas piedāvājuma pieaugums
- Vasarā turpina samazināties darījumu skaits

Saturs

1. Tirdzniecības telpas	2
2. Biroju telpas	2
3. Noliktavas, ražošanas telpas	3
4. Komerccplātību nomas tirgus attīstības tendences	3

1. Tirdzniecības telpas

Tirdzniecības telpu segmentu būtiski ietekmē mazumtirdzniecības apjomu samazināšanās. Mazumtirdzniecības uzņēmumu apgrozījums jūnijā salīdzinājumā ar 2007.gada atbilstošo mēnesi samazinājies par 8,3%, bet jūlijā – par 8,5%, rāda Centrālās statistikas pārvaldes informācija. Turpinoties inflācijas kāpumam, cilvēki sāk ierobežot patēriņu vai vismaz rūpīgāk nekā iepriekš pārdomā pirkumu nepieciešamību.

Vairāki mazumtirgotāji, lai samazinātu savas izmaksas un optimizētu darbību, pārgājuši uz tirdzniecību internetā, tādējādi atbrīvojot līdz šim nomātās telpas. Ņemot vērā interneta tirdzniecības popularitātes pieaugumu, var prognozēt, ka tirdzniecības telpu piedāvājums turpinās pieaugt arī rudenī. Tāpat vērojama tendence vairāku preču grupu, piemēram, sporta inventāra, tirgotājiem koncentrēties tirdzniecības centros.

Rent In Riga apkopotā informācija liecina, ka vasaras mēnešos tirdzniecības telpu ielās ar labu gājēju plūsmu vidējā nomas maksa salīdzinājumā ar pavasara mēnešiem samazinājusies vairāk nekā par 15%. Palielinoties iznomātāju konkurencei, lielākā daļa telpu īpašnieku kļūst piekāpīgāki un daudz ātrāk piekrīt sākotnēji prasītās nomas maksas samazināšanai. Ir pagājis laiks, kad telpu īpašnieki nomas maksu esošajiem nomniekiem paaugstināja, šobrīd drīzāk ir palielinājušās iespējas vienoties par nomas maksas samazināšanu.

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/m² mēnesī

	No	Līdz	Vidējā cena
Tirdzniecības platības ar labu gājēju plūsmu	25	70	35
Pārējās tirdzniecības platības	12	25	15

Saskaņā ar Rent In Riga datiem dārgākā nomas maksa ir tirdzniecības telpām, kas atrodas Vaļņu, Kaļķu, Grēcinieku, K.Barona, Tērbatas un Merķeļa ielās.

2. Biroju telpas

Vasaras mēnešos Rīgas biroju telpu segmentā turpinājās nomas maksas samazināšanās. Rent In Riga apkopotā informācija liecina, ka salīdzinājumā ar pavasari jūnijā, jūlijā un augustā vidējā nomas maksa A klases biroju telpām samazinājusies nedaudz vairāk nekā par 5%, bet B klases biroju telpām – gandrīz 15%.

Nomas maksas pazemināšanās galvenais faktors ir piedāvājuma palielināšanās, kas saistīta gan ar jaunu biroju ēku ienākšanu tirgū, gan esošo telpu atbrīvošanos. Pasliktinoties ekonomiskajai situācijai, daļa uzņēmumu meklē ekonomiskākas biroju telpas. Palielinās to telpu īpašnieku daudzums, kas gatavi samazināt nomas maksu ar nosacījumu, ka nomnieks nemeklē citas telpas.

Jauno biroju ēku īpašnieki pagaidām ar nomas maksas samazināšanu nesteidzas, jo viņiem svarīgs ir projekta attīstības gaitā plānotais naudas plūsmas apjoms. Tomēr būtiski samazinoties potenciālo nomnieku aktivitātei un pieprasījumam, arī jaunajos biroju centros prognozējama nomas maksas samazināšanās. Jau pavasarī un vasarā daļa attīstītāju atteicās no prasības iznomāt tikai veselu biroju ēkas stāvu, piekrītot stāva sadalīšanai mazākās platībās.

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

	No	Līdz	Vidējā cena
A klases biroji	16	20	17
B klases biroji	9	14	12

3. Noliktavas, ražošanas telpas

Lai gan turpinās jaunu noliktavu un ražošanas telpu būvniecība, aktivitāte šajā komercīpašumu segmentā salīdzinājumā ar iepriekšējiem periodiem kopumā ir kritusies. Noliktavu platību pieprasījumu ietekmē iekšzemes tirdzniecības samazināšanās. Pieprasījums pēc mūsdienīgu prasībām atbilstošām noliktavu platībām tomēr saglabājas visai augsts. Ir gadījumi, kad uzņēmumi savām vajadzībām uzbūvētu noliktavu, samazinoties darbības apjomiem, daļēji iznomā citām kompānijām.

Vidējā noliktavu nomas maksa vasaras mēnešos salīdzinājumā ar pavasari ir samazinājusies aptuveni par 10% un svārstījās no 3 līdz 6 eiro par kvadrātmetru mēnesī.

4. Komerplatību nomas tirgus attīstības tendences

Paredzams, ka tuvākajā laikā komercīpašumu nomas piedāvājums turpinās palielināties, bet pieprasījums galvenokārt būs vērsts uz ekonomiski izdevīgām, potenciālo nomnieku maksātspējai atbilstošām telpām. Piedāvājuma pieaugumu joprojām nodrošinās jaunie komercprojekti, tomēr arvien vairāk tirgū ieplūdis atbrīvojušās tirdzniecības, biroju un noliktavu telpas.

Piedāvājuma palielināšanās un mazāk aktīvais pieprasījums, ko sekmē ekonomikas attīstības tempu samazināšanās, saglabās spiedienu uz komercplatību nomas maksu. Visticamāk, turpināsies nomas maksas neliela samazināšanās, lai gan kopumā tās vidējais līmenis vērtējams kā stabils.

Joprojām saglabāsies pieprasījums pēc mūsdienīgām biroju platībām, tomēr lielāka potenciālo nomnieku interese būs par nelielām, ekonomiski izdevīgām ofisu platībām. Kopumā pašreizējās pārmaiņas nekustamā īpašuma tirgū uzņēmumiem ir izdevīgas, jo ļauj no pieaugošā piedāvājuma izvēlēties savām vajadzībām un maksātspējai atbilstošas telpas.

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