

# KOMERCPLATĪBU TIRGUS PĀRSKATS

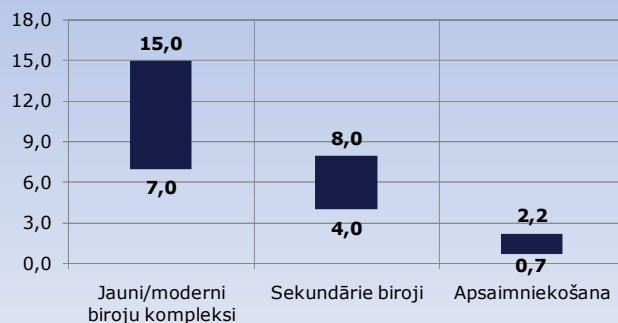
**II CET. 2009**

## TIRGUS KOMENTĀRS

2009. gada II ceturksnī biroju segmentā salīdzinot ar I ceturksņa beigām piedāvājums turpināja pieaugt un cenas samazināties. Tomēr jāsaprot, ka cenu samazinājums vairs nav tik straujš un ir sasniedzis to sliekšni, kad varam prognozēt cenu nostabilizēšanos un korekciju iespējamību tikai atsevišķos gadījumos, bet nevis kā vispārēju tirgus tendenci. Pašreizējo pieprasījumu veido uzņēmumi, kuri meklē iespējas pēc telpu un nomas maksas samazinājuma, kā arī uzņēmumi, kuri restrukturizācijas dēļ apvienojās vai sadalās. Lai gan kvantitatē ziņā vairāk pieprasījumu veido tā saucamais mazais segments – līdz 150 kvm., tomēr šī ceturksņa tendences rāda, ka arī lielo platību īpašnieki aktīvi sāk lūkoties brīvo platību virzienā, kas ir saistīts ar esošā nomas līguma beigu termiņa tuvošanos un nepieciešamību pēc optimizācijas. Arī lielo telpu nomnieki spiesti samazināt darbinieku skaitu, kas ir cieši saistīts arī ar nepieciešamās platības un izmaksu samazināšanu. Šādas aktivitātes vienlaicīgi palielina pieprasījumu un piedāvājumu, jo optimizējot telpas, piemērojot jaunus telpas palielinās ar brīvo telpu apjomu. Salīdzinot ar 2008. gada tendencēm un šī gada I ceturksni varam runāt par nelielas intereses parādīšanos attiecībā uz biroju iegādi. Tomēr, lai runātu par tendenci, jāskatās kā situācija attīstīsies turpmākos mēnešus. Aktivitātes līmenis biroju un tirdzniecības platību segmentā ir palielinājies, tomēr mēs atturētos runāt par komercplatību nomas tirgus iespējamo atdzīvošanos un nomas darījumu pieauguma tempiem, kā to min citi mūsu aroda brāļi, jo pirmkārt un galvenokārt, Latvijā nav precīzu datu, kur tiek fiksēts nomas darījumu apjoms un skaits, tāpēc jebkuras spekulācijas ar cipariem šajā sakarā var būt tikai pieņēmumi vai dati, kas balstīti tikai uz konkrētās kompānijas rezultātiem, nevis tirgus tendencēm kopumā.

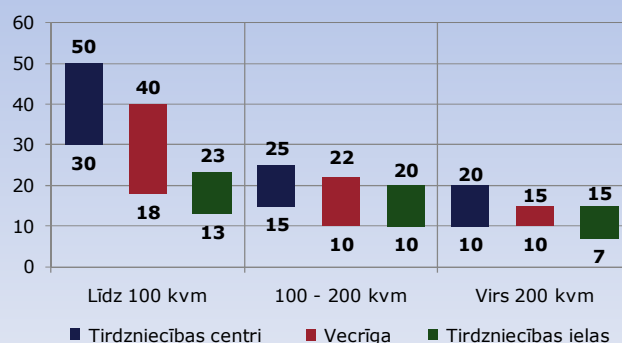
Mazumtirdzniecības apjoms šī gada II ceturksnī turpināja samazināties un tas atstāj iespaidu arī uz tirdzniecības telpu segmentu. Mazumtirdzniecības kritums ir saistīts gan ar kopējo pirktspējas samazināšanos, gan vasaras perioda iestāšanos, kad vēsturiski samazinās mazumtirdzniecības apjomi. Joprojām ir relatīvi daudz brīvu telpu gan Vecrīgā, gan tirdzniecības ielās (Tērbatas, Kr. Barona), tomēr šis process sāk samazināties, kas saistīts ar ievērojamu cenas samazinājumu un līdz ar to potenciālo nomnieku maksātspējas un līdz ar to pieprasījuma palielināšanos. Arī TP segmentā pieprasītākās ir telpas līdz 150 kvm., kuras apvienojumā ar relatīvi zemu nomas maksu pašreizējos tirgus apstākļos kļūst pievilcīgas mazumtirgotājiem. Tāpat virkne nomnieku ir gatavi mainīt telpas neizdevīgākā vietā pret telpām ar labāku gājēju plūsmu, jo pašreiz to atļauj gan piedāvājuma attiecība pret pieprasījumu, gan cenu diapazons. Pašreizējā situācijā atsevišķu tirdzniecības platību īpašniekiem ir svarīgi apzināties nomas maksas apmēru un būt elastīgiem, jo aizvien vairāk nāksies izjust Tirdzniecības centru konkurenci, kuri samazina nomas maksas atbilstoši tirgus tendencēm un starpība starp cenām TC un Tirdzniecības ielās sāk samazināties.

Salīdzinot ar biroju un tirdzniecības telpu segmentu, industriālajā segmentā II ceturksnī ir bijusi zema aktivitāte. Galvenokārt pieprasītas ir nelielas noliktavas ar biroju, kā arī atklāti laukumi stratēģiski svarīgās vietās ar labu infrastruktūru un piebraukšanas iespējām. Tāpat potenciālo investoru aktivitātes Latvijā ir ļoti minimālas. Investori ir ieņēmuši nogaidošu pozīciju dēļ ekonomiskās situācijas pasaulē un neskaidrās situācijas un politiskās virzības Latvijas ekonomikas stimulēšanā un prioritāšu noteikšanā. Potenciālos investorus izdarīt kādus konkrētus pirkumus nemotivē pat peļņas rādītāja pieaugums 3-5% robežās. Tuvākajā laikā potenciālie investori tikai sekos līdzīgu tirgus situācijas attīstībai, cenu svārstībām, kamēr nebūs novērojamas stabilitātes pazīmes Latvijas ekonomikā.

**Vidējās biroju nomas maksas Rīgā bez PVN (EUR/kvm/mēnesi)**


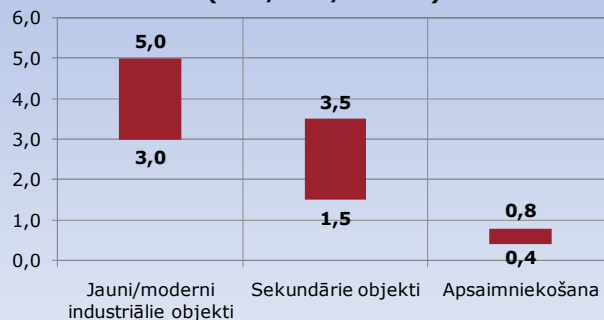
Avots: Ober-Haus

Dati: II cet. 2009

**Tirdzniecības platību nomas cenas Rīgā bez PVN (EUR/kvm/mēnesi)**


Avots: Ober-Haus

Dati: II cet. 2009

**Industriālo platību nomas maksas Rīgā/Rīgas rajonā bez PVN (EUR/kvm/mēnesi)**


Avots: Ober-Haus

Dati: II cet. 2009