

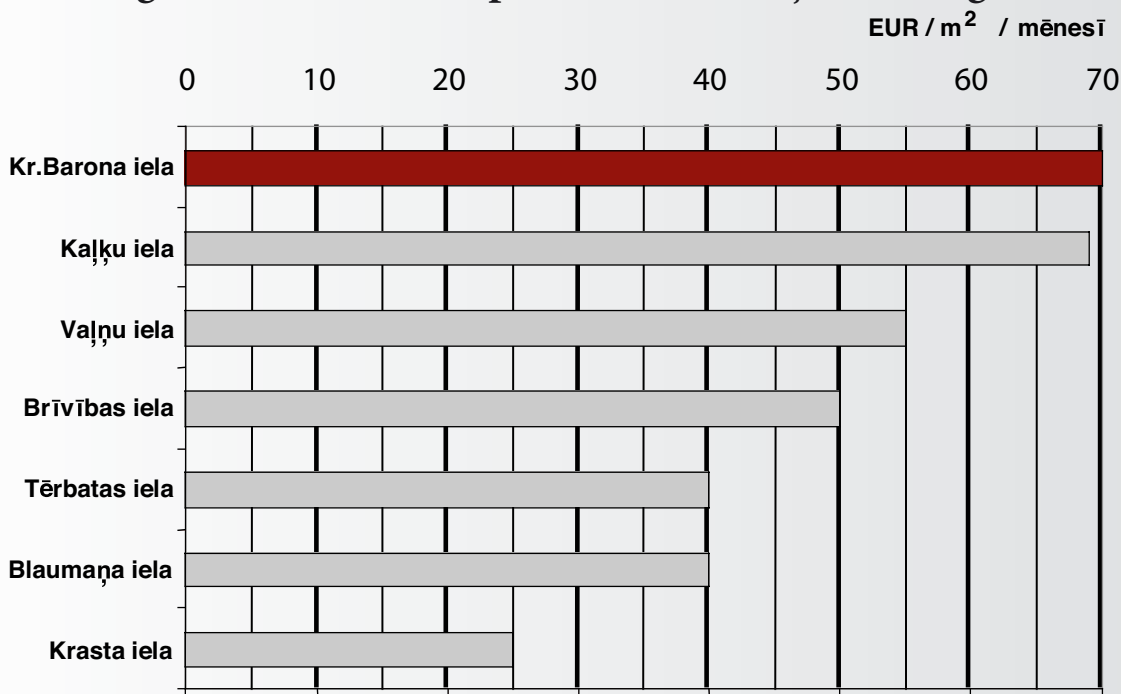


PĀRSKATS PAR
DĀRGĀKAJĀM
TIRDZNIECĪBAS
PLATĪBĀM LATVIJĀ

Šajā pārskatā tiek apskatītas augstākās tirdzniecības platību nomas maksas Rīgā un lielākajās Latvijas pilsētās, kā arī veikts salīdzinājums ar pazīstamākajām un dārgākajām tirdzniecības ielām pasaulē.

Pasaulē kopumā tirdzniecības sektors šobrīd skaitās viens no spēcīgākajiem nekustamā īpašuma segmentiem, augot pieprasījumam, vērojama tendence tirdzniecības platību nomas maksām pasaules lielpilsētās kāpt. 2005. gada vidū Rīgā par aptuveni 5 EUR/m² pieauga tirdzniecības platību centrā un lielajos tirdzniecības centros raksturīgākās nomas maksas. Augot iedzīvotāju pirktspējai, kā rezultātā palielinās veikalu apgrozījums, tendence nomas maksām celties saglabājas – šī gada aprīlī Kr.Barona ielā dārgākā telpu noma no vidēji 50 EUR/m² atsevišķās īpaši izdevīgās atrašanās vietās pieaugusi uz 70 EUR/m². Vaļņu ielā no vidēji 45 - 50 EUR/m² mēnesī noma pieauga uz 55 EUR/m². Jāņem vērā, ka minētajās cenās neietilpst ne komunālie un PVN, ne citi maksājumi.

Dārgākās tirdzniecības platību nomas ziņā ielas Rīgā

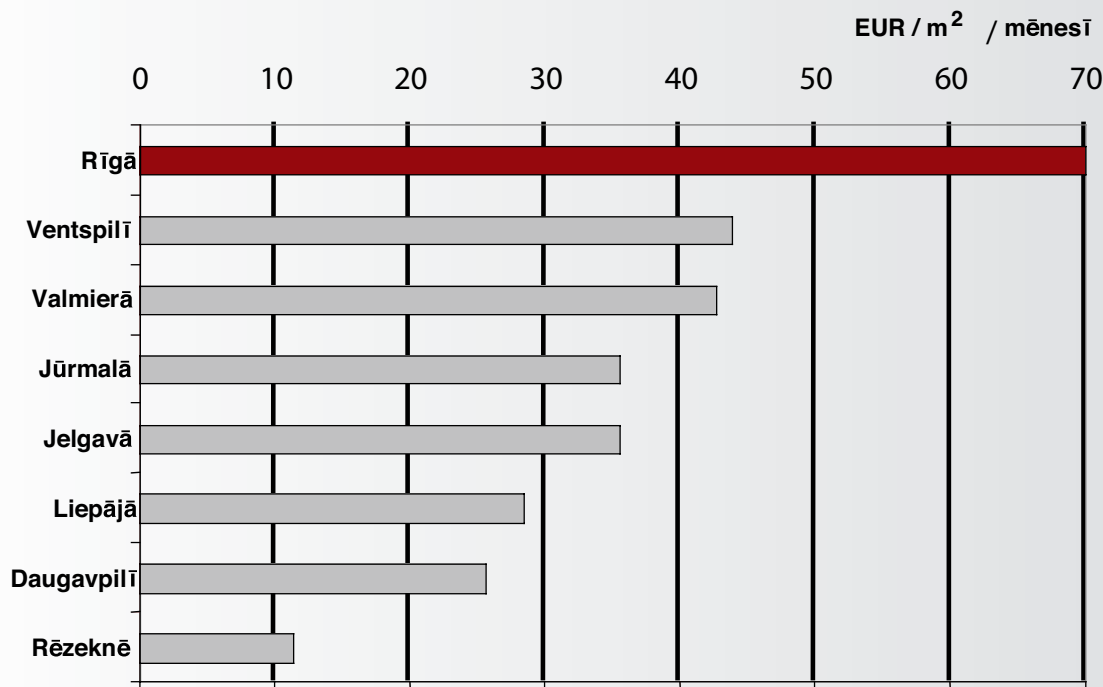


Lielākais pieprasījums vērojams pēc tirdzniecības platībām tradicionālajās tirdzniecības ielās centrā, t.i., Kr.Barona, Tērbatas, Blaumaņa, Ģertrūdes, Audēju, Vaļņu un Kaļķu ielās. Raksturīgākā jeb tipiskā labāko tirdzniecības platību nomas maksa minētajās Rīgas aktīvās gājēju plūsmas ielās pēdējā gada laikā nostabilizējusies 45 EUR/m² robežās, jeb vidēji 60 – 65 EUR/m² kopā ar komunālajiem, apsaimniekošanas, PVN un citiem maksājumiem. Tā kā daļa tirgotāju, galvenokārt dārgo modes preču zīmolu pārstāvji, par nomas telpām izdevīgā vietā centrā gatavi maksāt vairāk, atsevišķās vietās nomas maksa cēlusies. Līdz ar to vērojama tendence tirdzniecības telpu Rīgas centrā īpašniekiem nepagarināt nomas līgumus ar esošajiem klientiem par iepriekšējām nomas cenām. Telpas izdevīgās vietās par paaugstinātām nomas maksām tiek iznomātas jauniem nomniekiem vidēji vienas nedēļas laikā.

Salīdzinot Rīgas un Latvijas lielāko pilsētu dārgākās tirdzniecības platības, jāatzīmē, ka Rīgā dārgākās nomas telpas ir atsevišķi veikali intensīvas gājēju plūsmas ielās centrā, bet citās Latvijas pilsētās vairumā gadījumu dārgākās nomas telpas ir jaunuzceltos vai modernizētos tirdzniecības centros.



Dārgākās tirdzniecības platību nomas maksas Latvijā



Vispārēja tendence nomas platību tirgū ir sekojoša - jo mazākas telpas, jo augstāka nomas maksa un otrādi. Tādējādi visdārgākās zināmās tirdzniecības platību nomas cenas ir nepilnu metru lielās bankomātu vietas nomas maksas, piemēram Rīgas tirdzniecības centros bankomāta vietas noma vidēji maksā 215 EUR/m² (150 LVL/m²), jeb 215 EUR (150 LVL) mēnesī, neskaitot komunālos, apsaimniekošanas, PVN un citus maksājumus. Valmierā bankomāta noma lielveikalā maksā 96 EUR (70 LVL) mēnesī. Šīs cenas nav salīdzināmas ar 30 – 100 m² lielu veikalu telpu cenām, tādēļ grafikos netiek atspoguļotas.



□ □ □ □

Daļa veikalu gan augsto nomas maksu, gan nelielā apgrozījuma dēļ izvēlas pamest nomas telpas centrā un pāriet uz telpām tirdzniecības centros, kur stabila pircēju plūsma un, līdz ar to, lielāks apgrozījums, nodrošināts patstāvīgi. Par veiksmīgākajiem tirdzniecības centriem apmeklētības un apgrozījuma ziņā tiek atzīti sekojoši: „ALFA”, „DOMINA”, „ORIGO”, „SPICE”, „MOLS”. Tirdzniecības platības nomai šajos centros ir grūti pieejamas, neskatoties uz salīdzinoši ar citiem centriem augstākām nomas maksām, bet iepriekš noslēgtie un, salīdzinot ar patreizējām nomas cenām, neizdevīgie nomas līgumi tiek pārskatīti. UV „Galerija Centrs”, kuru plānots nodot ekspluatācijā vasaras beigās, visas tirdzniecības platības jau iznomātas. Jāņem vērā, ka tirdzniecības centros tirdzniecības telpu nomas maksa veidojas sekojoši – maksa par nomas platību (vidēji 25 – 30 EUR/m²) + maksa par mārketinga pakalpojumiem (vidēji 4 EUR/m²) + maksa par koplietošanas telpām proporcionāli iznomāto tirdzniecības telpu platībai (vidēji 10% apmērā) + maksa par komunālajiem pakalpojumiem gan par tirdzniecības platību, gan koplietošanas telpām, proporcionāli platībai, + 3 - 6 % no tirdzniecības apgrozījuma gadā + PVN. Līdz ar to kopējā tirdzniecības platību nomas maksa tirdzniecības centros atbilst vai ir nedaudz zemāka par raksturīgākajām tirdzniecības platību cenām iecienītākajās tirdzniecības ielās Rīgas centrā, t.i., kopā ar komunālajiem, PVN un pārējiem maksājumiem vidēji 55 – 60 EUR/m².

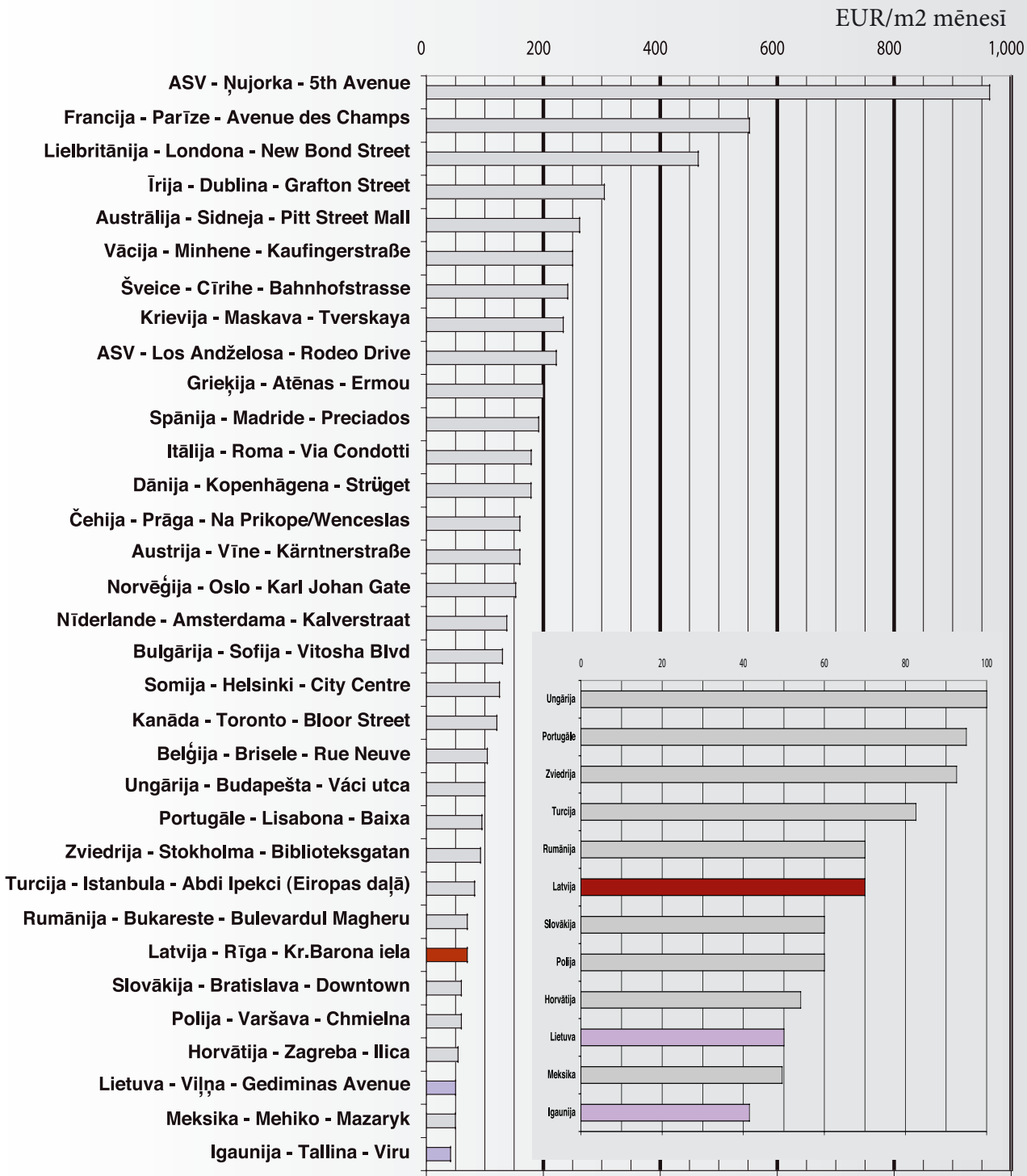
Pieaugot nomas maksām izkristalizējas tirdzniecības operatoru konkurētspēja tirgū – veiksmīgākie uzņēmēji gan nomā telpas pilsētas centrā, gan attīsta ķēžu tīklu tirdzniecības centros. Citi, savukārt, atstāj Latvijas tirgu. Šī gada februārī tika slēgts „United Colors of Benetton” veikals Brīvības ielā. Līdz šī gada 1. maijam paredzēts slēgt visus piecus „Twenty 1” veikalus, Latvijas tirgu pamet „Axara”. Tajā pašā laikā martā Rīgā savu pirmo veikalu tirdzniecības centrā „Domina” atvēra „Lindex”, otru aprīlī „Spice”, rudenī specializētu veikalu plāno atvērt slavenais britu zīmols „Marks & Spencer”.

Saskaņā ar „Cushman & Wakefield Healey & Baker” ikgadējo pētījumu „Main Streets Across The World 2005” par Rīgas dārgāko, bet pasaulē 47. dārgāko, iepirkšanās ielu jau vairākus gadus pēc kārtas tiek atzīta Krasta iela. Krasta ielā, kurā atrodas vairāki dažādu specializāciju tirdzniecības centri un lielveikali, vidējā mēneša nomas maksa, neskaitot komunālos maksājumus, PVN un citus maksājumus, ir aptuveni 25 - 30 EUR/m². Šī ir tipiska telpu noma Rīgas tirdzniecības centros, turklāt ielas infrastruktūra neatbilst klasiskajām iepirkšanās ielu pazīmēm, līdz ar to Krasta ielas salīdzinājums ar tādām pasaulē pazīstamām tirdzniecības ielām, kā 5. Avēnija, Elizejas lauki vai Tverskaja nav pamatots. Turklāt jāatzīmē, ka Krasta ielā, kurā ērtākais pārvietošanās veids ir braukt ar automašīnu, pēdējo gadu laikā slēgti vairāki pārtikas lielveikali – „Citymarket”, „Krasta centrs”, 2005. gada maijā „Mego Mix”, kura vietā šī gada 18. martā tika atvērts trešais lielveikals „Sky” Rīgā.

Atbilstoši SIA “Latio” speciālistiem pieejamajai informācijai, Rīgas dārgākās nomas platības atrodas Kr.Barona ielā - 70 EUR/m², un Kaļķu ielā – 68 EUR/m². Šos datus arī atspoguļojam pārskatā ievietotajos grafikos.

Salīdzināšanai, dārgākā iepirkšanās iela pasaulē joprojām ir 5. Avēnija Ņujorkā, ar ikmēneša nomas maksu 963 EUR/m². Visdārgākās platības 5. Avēnijā ir ziemeļu virzienā no 49. ielas, kur telpas nomā ne tikai luksusa zīmoli – „Louis Vuitton”, „Prada”, „Gucci”, bet arī „GAP”, „H&M”, „Zara” un citi.

Tirdzniecības platību nomas maksu ziņā dārgākās ielas pasaulē



Avots: Cushman&Wakefield, LATIO