

MAZUMTIRDZNIECĪBAS PLATĪBU TIRGUS PĀRSKATS

2017. GADA
IV CETURKSNIS



Daudzfunkcionālā tirdzniecības centra AKROPOLE vizualizācija. Avots: AKROPOLIS GROUP

VISPĀRĪGS TIRGUS RAKSTUROJUMS

- Mazumtirdzniecība pēc tajā iesaistīto uzņēmumu lieluma ir lielākā uzņēmējdarbības nozare Baltijas valstīs.
- Turpinoties labvēlīgai ekonomikas attīstībai, privātā patēriņa kāpums veicinās mazumtirdzniecības un komercpakalpojumu pieprasījuma izaugsmi.
- Pieprasījums pēc nomas platībām tirdzniecības centros arvien sašaurina un precīzāk iezīmē veiksmīgākās mazumtirdzniecības ielas Rīgas pilsētas centrā.
- Tirdzniecības platību segmentācija rada paaugstinātu risku lielai daļai, kādreiz sekmīgi iznomātu nomas telpu, tikt neiznomātām ilgāku laika periodu.
- Augstākās nomas maksas ir veiksmīgākajos tirdzniecības centros un noslogotākajās Vecrīgas tirdzniecības ielās.
- Joprojām tirdzniecības platību noma ir ievērojami populārāka par šādu telpu iegādāšanos īpašumā.
- Investīcijas mazumtirdzniecībā turpina veidot nozīmīgu daļu no kopējā investīciju apjoma.
- Nākamo divu gadu laikā ir plānots salīdzinoši straujš mazumtirdzniecības platību paplašinājums, jo sevišķi 2019. gadā, kad tiks īstenota vērīgu projektu pabeigšana tirdzniecības centru segmentā.

MAKROEKONOMIKA

- Salīdzinājumā ar iepriekšējiem četriem gadiem, kad vidējais iekšzemes kopprodukta (IKP) pieauguma temps bija 2 – 3%, 2017. gadā tas ir pieaudzis par 4,5% (sk. 1. tab.). Tā ir straujākā izaugsme kopš 2011. gada.
- IKP pieaugumu ietekmē labvēlīgā situācija ārējos tirgos, pasaules izaugsmes paātrināšanās un augošie fondu tirgus indeksi.
- Līdzīgi novērotajām tendencēm iepriekšējos 2017. gada ceturkšņos, arī 4. ceturksnī vislielākā izaugsme ir piedzīvota būvniecības, rūpniecības un pakalpojumu nozarē, tostarp mazumtirdzniecības sektorā.
- Jaunākie dati liecina, ka mazumtirdzniecība pēc tajā iesaistīto uzņēmumu lieluma ir lielākā uzņēmējdarbības nozare Baltijas valstīs.

1. tabula. Galvenie makroekonomiskie rādītāji

Rādītājs	2017
IKP 2017	↑ 4,5%
Inflācija 2017	↑ 2,9%
IKP IV 2017*	↑ 4,8%
Būvniecība IV 2017**	↑ 21%
Rūpniecība IV 2017**	↑ 5%
Pakalpojumu nozare IV 2017**	↑ 4%
Mazumtirdzniecība IV 2017**	↑ 5%
Bezdarbs (vidēji) 2017***	↓ 8,8%
IKP 2018 (prognose)	↑ 4,2%

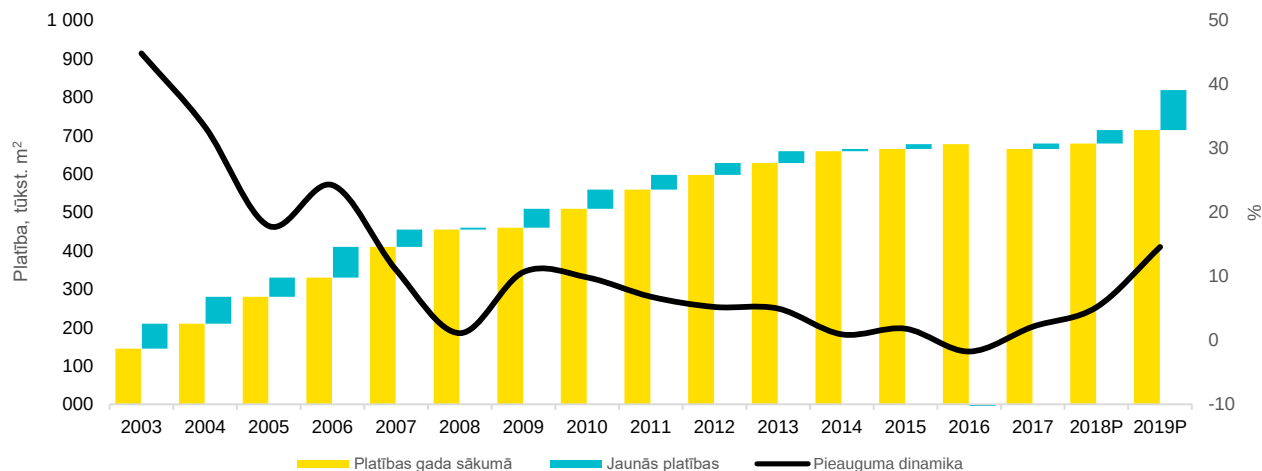
* Pēc sezonāli un kalendāri izlīdzinātiem ātrā novērtējuma datiem, salīdzinot ar 2016. gada attiecīgo periodu

** Pēc sezonāli un kalendāri neizlīdzinātiem ātrā novērtējuma datiem, salīdzinot ar 2016. gada attiecīgo periodu

*** Salīdzinot ar 2016. gadu

Avots: Centrālā statistikas pārvalde, LR Finanšu ministrija, LR Ekonomikas ministrija

1. attēls. Mazumtirdzniecības platību dinamika



Avots: Latīo tirgus izpēte

- 2018. gadā labvēlīga ekonomiskā attīstība arī citās Eiropas valstīs un pieejamās Eiropas Savienības fondu investīcijas nodrošinās stabilu ekonomikas izaugsmi.
- IKP pieaugums saskaņā ar LR Ekonomikas ministrijas prognozēm varētu sasniegt 4,2%.
- Aizvien lielāka nozīme ekonomikas tālākas izaugsmes nodrošināšanā būs bezdarba samazinājumam, mājāsaimniecību patēriņam un investīcijām.
- Iekšējā patēriņa un ārējā pieprasījuma noturības tendenci apliecina aptaujas, kurās Latvijas un reģionālie patērētāji, mazumtirdzniecības pārstāvji, kā arī citi uzņēmēji pauž optimistisku redzējumu attiecībā uz ekonomikas attīstību tuvākajā laikā.

MAZUMTIRDZNIECĪBAS PLATĪBAS

DINAMIKA

- 2017. gadā ir notikušas vairākas būtiskas pārmaiņas saistībā ar mazumtirdzniecības platību dinamiku.
- Lietuviešu «Kesko Senukai» ar «K-rauta» zīmola pārņemšanu turpina papildināt esošo «dari pats» (*Do It Yourself – DIY*) konceptu mājas un interjeru preču mazumtirdzniecības segmentā un aizpildīt kādreizējās Somijas uzņēmuma «Rautakesko» nomātās tirdzniecības ēkas. Ieviešot «K Senukai» zīmolu, tiek veidota veikalu koncepta maiņa, modernizējot iepirkšanās centrus ne vien Rīgā, bet arī reģionos – Daugavpilī, Jelgavā, Liepājā, Madonā, Rēzeknē un Tukumā.
- Somijas pārtikas un saimniecības preču lielveikalu ķēde «Prisma» ir pilnībā atstājusi Latvijas un Lietuvas tirgu, slēdzot visus tās veikalus Rīgā aptuveni 30 800 m² platībā.
- Pārtikas lielveikalu ķēde «Maxima Latvija» ir ierīkojusi savas tirdzniecības vietas daļā no šīm telpām. 2017. gadā «Maxima Latvija» ir atvērusi trīs jaunus veikalus, tostarp «Maxima XXX» t/c «Domina Shopping» 3 700 m² platībā vasaras beigās, kā arī rekonstruējusi sešas esošās tirdzniecības vietas.
- 2017. gadā, līdztekus tradicionālajam formātam, atverot jaunu hipermarketu līguciemā un modernizējot esošos, «Rimi Latvia» ir īstenojis «Supernetto» rekonstrukcijas darbus, šīs tirdzniecības vietas pārveidojot par «Rimi Mini». Tāpat «Rimi Latvia» ir turpinājis veikt ātrās iepirkšanas koncepta veikalu «Rimi Express» ekspansiju galvaspilsētā.
- Novembrī modes un izklaides centrā «Rīga Plaza» ir atvērts Latvijā pirmais «Samsung» veikals, kas veidots saskaņā ar pieredzes ekonomikas modeli (*Samsung Experience Shop*), pēc iespējas plašāka tehniskā atbalsta nodrošināšanai zīmola produktu lietotājiem.



2017. gada novembrī atklātais SAMSUNG EXPERIENCE SHOP modes un izklaides centrā «Rīga Plaza».
Avots: Latio digitālais arhīvs

- 4. ceturksnī ir atvērts «Max Mara» jaunā koncepta veikals Dzirnau ielā (darījums ir veikts ar SIA «Latio» palīdzību) un t/c «Damme» – «Lido» restorāns, pievienojot aptuveni 1 000 m² platību esošajām mazumtirdzniecības telpām.
- Arī mēbeļu un interjera preču tirgus 2017. gadā ir bijis pietiekami aktīvs.
- Gada pirmajā pusē universālveikalā «Elkor Plaza» ir atklāts pirmais Lietuvas mēbeļu un interjera preču veikals «Berry» 10 000 m² platībā. Savukārt decembrī iepirkšanās centru tirdzniecības platības papildināja «Decco centrs» (13 500 m²; Katlakalna ielā 6D, Rīgā). Tas ir veidots kā kvartāls, kurā ir izvietoti mēbeļu, apdares materiālu, interjera priekšmetu tirgotāji un ražotāju saloni, ar iespēju kombinēt salona telpas ar birojiem un noliktavām.



Baltijā pirmais interjera un dizaina priekšmetu tematiskais kvartāls
DECCO CENTRS.
Avots: *Uldis Šteinbergs, MERKS*

- Tāpat 4. ceturksnī vadošais «Apple» produkcijas oficiālais izplatītājs Centrālajā un Austrumeiropā «iStyle», kas pieder informācijas komunikāciju tehnoloģiju uzņēmumu grupai «Midis Group», atvēra divus veikalus, pārņemot kādreizējās «Capital City» tirdzniecības vietas modes un izklaides centrā «Rīga Plaza» un t/p «Alfa».

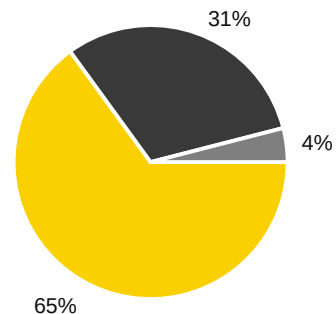


iSTYLE veikals modes un izklaides centrā «Rīga Plaza».
Avots: *Latvio digitālais arhīvs*

PIEDĀVĀJUMS

- 2017. gada 4. ceturkšņa beigās tirdzniecības telpu platības Rīgā ir aptuveni 679 000 m² (neskaitot tirdzniecības ielas): tirdzniecības centru – 440 000 m², lielveikalu (*big boxes*, piem., «K Senukai») – 209 000 m² un universālveikalu (*department stores*, piem., «Stockmann») – 30 000 m² (sk. 1. un 2. att.).

2. attēls. Mazumtirdzniecības platību sadalījums pēc telpu veidiem Rīgā, %



■ Tirdzniecības centri ■ Lielveikali ■ Universālveikali

Avots: *Latvio tirgus izpēte*

- Lielākā daļa šo platību ir izveidotas laikā no 2002. līdz 2009. gadam. Kopš 2010. gada piedāvājuma izaugsmē novērojama stagnācija – platību papildinājums nav pārsniedzis 3%.

PIEPRASĪJUMS

- Latvijas mazumtirdzniecības sektors turpina pielāgoties tirgum, kur lielākais pieprasījums ir pēc nomas platībām tirdzniecības centros, pilsētas centrālās tirdzniecības ielas pakļaujot paaugstinātam ilgstoša neaizpildījuma riskam.
- Tirdzniecības centri piesaista pircējus ar ērtu piekļuvi, stratēģisku lokāciju, bezmaksas autostāvvietām, kā arī iespēju iegādāties visu vajadzīgo vienuviet. Tāpat tirdzniecības centros visbiežāk tiek īstenota profesionāla apsaimniekošana, kas uztur uz pircēju orientētu preču un pakalpojumu klāsta pieejamību, arvien papildinātas un uzlabotas izklaides un atpūtas iespējas.
- Uz tirdzniecības centru attīstības potenciālu – vismaz vidējā termiņā – norāda arī Lietuvas «Akropolis Group» būvētais vērīenīgais projekts «Akropole». Šis daudzfunkcionālais tirdzniecības centrs ar kopējo platību 98 000 m² tiek īstenots Ķengaraga mikrorajonā, blakus Dienvidu tilta atzaram.

- Pieprasījumu pēc mazumtirdzniecības telpām un to cenas ietekmē potenciālo pircēju plūsmas tuvākajā apkārtnē.
- Pieprasītas ir tirdzniecības telpas aktīvākajās Vecrīgas daļās (sk. karti un 4. tab.), kā arī tādu centra ielu kā Kr. Barona, Blaumaņa, Dzirnavu, Elizabetes atsevišķos posmos (pilnu centra tirdzniecības ielu sarakstu sk. 5. tab.).
- Kr. Barona iela pēc tās pārbūves ir atsākusi piesaistīt paaugstinātu gājēju plūsmu. Ar to ir izskaidrojams pieaugošais platību pieprasījums no šīs ielas sākuma līdz Blaumaņa ielai.
- Interese par telpu nomu Kr. Barona un A. Čaka ielās, tālāk no pilsētas centra, turpina samazināties. To izraisa rajona kopējā novecošanās, kā arī augoša satiksmes intensitāte.

NOMAS MAKSAS

- 2017. gadā tirdzniecības platību nomas maksas praktiski nav mainījušās (sk. 2. tab.).
- Telpu, kas atrodas izdevīgās vietās centrā, ar labu potenciālo pircēju plūsmu, nomas maksa var sasniegt 30 EUR/m², savukārt Vecrīgas aktīvākajās daļās – 45 EUR/m².
- Nomas maksa varētu palielināties atsevišķu aktīvā centra «atdzīvināto» ielu posmos (kā Kr. Barona ielas sākums).
- Ir sagaidāms nomas maksu kāpums telpām, kas ir tehniski atbilstošas ēdināšanas uzņēmumu specifiskajām vajadzībām.
- Pilsētas mikrorajonos tirdzniecības platību nomas maksas krasi atšķiras atkarībā no to stratēģiskās atrašanās vietas.
- Komerccplatību jomā ievērojami aktīvāks ir nomas nekā īpašumu pārdošanas tirgus. Tā kā komerciāli izdevīgākajās vietās tirdzniecības telpu pārdošanas cenas ir samērā augstas (sk. 3. tab.), to iegāde ir saistīta ar lielām investīcijām.

2. tabula. Tirdzniecības telpu nomas maksas

Atrašanās vieta		EUR/m ²
Aktīvākās Vecrīgas daļas	<100 m ²	25 – 45
Aktīvais centrs	100 – 150 m ²	10 – 30
	150 – 300 m ²	10 – 20
Marijas / A. Čaka iela (sākums)	100 – 150 m ²	10 – 20
Mikrorajoni ar aktīvu gājēju plūsmu	>150 m ²	10 – 15
Mikrorajoni ar sekundāru gājēju plūsmu		5 – 10
Populārākie Rīgas tirdzniecības centri		35 – 45
Vietējās nozīmes pārtikas lielveikali (enkurnomnieki)		7 – 9

Avots: *Latīo* tirgus izpēte

- Arī nozares specifika rada situāciju, ka mazumtirgotāji dod priekšroku pamatdarbības veikšanai, nevis resursu ieguldīšanai nekustamā īpašuma uzturēšanā un apsaimniekošanā.

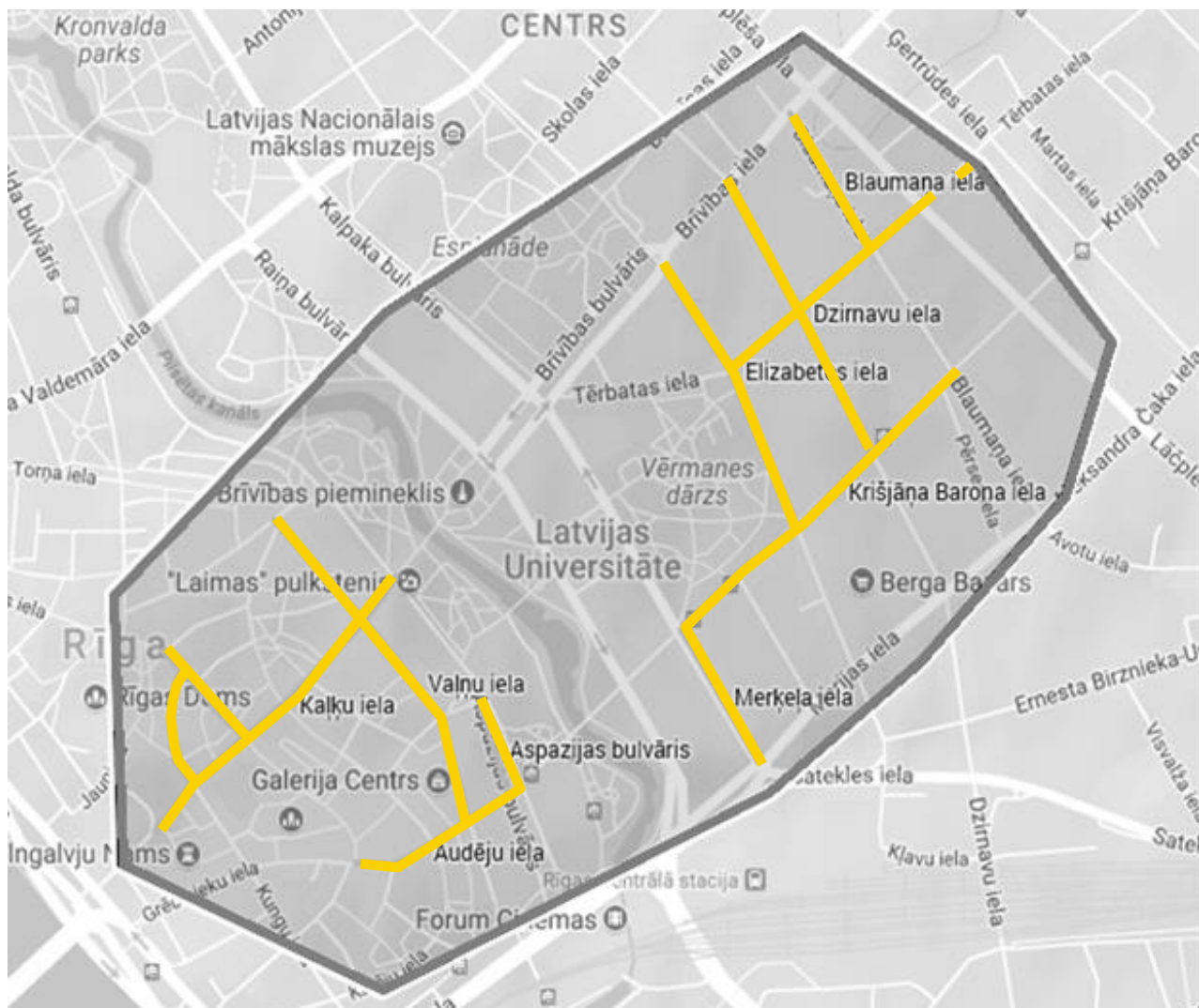
3. tabula. Tirdzniecības telpu pārdošanas cenas

Atrašanās vieta	EUR/m ²
Aktīvais centrs un vecpilsēta	3 000 – 6 000
Tuva centrs	1 000 – 1 500
Mikrorajoni ar aktīvu gājēju plūsmu	800 – 1 300
Mikrorajoni ar sekundāru gājēju plūsmu	400 – 600

Avots: *Latīo* tirgus izpēte

- 2017. gadā ir reģistrēts lielākais investīciju darījums tirdzniecības ielu segmentā pēdējo piecu gadu laikā. Somu ātrās ēdināšanas restorānu tīkls «Hesburger» ir iegādājies tirdzniecības platības Vecrīgā par aptuveni 900 000 EUR.
- Šāds iegādes darījums apstiprina ātrās ēdināšanas pieprasījuma pieaugumu, kas pēc vispārējiem datiem ir palielinājies par vairāk kā 13%.
- Tuvākajā laikā «Hesburger» plāno Baltijas valstīs investēt ap 10 milj. EUR, tai skaitā arī atverot pa vienam jaunam restorānam Rīgā un Jūrmalā.

VECRĪGAS UN PILSĒTAS CENTRA IELAS UN AKTĪVĀKO TIRDZNIECĪBAS DAĻU IDENTIFIKĀCIJA (2017)



4. tabula. Vecrīgas ielas un aktīvāko tirdzniecības daļu identifikācija (2017)

Aspazijas bulvāris	no Nacionālās Operas līdz Audēju ielai
Audēju iela	no Aspazijas bulvāra līdz Skārņu ielai
Kaļķu iela	pilnā garumā
Šķūņu iela	no Kaļķu ielas līdz Doma laukumam
Tirgoņu iela	no Šķūņu līdz Kaļķu ielai
Valņu iela	no Smilšu līdz Audēju ielai

Avots: *Latīo* tirgus izpēte

5. tabula. Pilsētas ielas un aktīvāko tirdzniecības daļu identifikācija (2017)

Kr. Barona iela	no Merķeļa līdz Blaumaņa ielai
Blaumaņa iela	no Brīvības līdz Tērbatas ielai
Dzirnavu iela	no Brīvības līdz Kr. Barona ielai
Elizabetes iela	no Brīvības līdz Kr. Barona ielai
Merķeļa iela	labā puse, no Kr. Barona līdz Marijas ielai
Tērbatas iela	no Elizabetes līdz Ģertrūdes ielai

Avots: *Latīo* tirgus izpēte

NOSLOGOJUMS

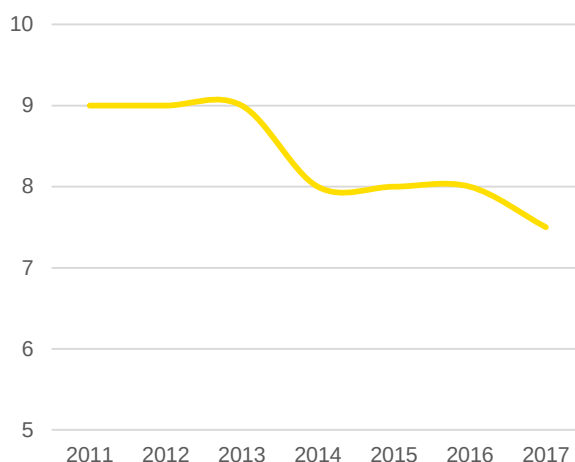
- Vecrīgas populārākajās tirdzniecības ielās brīvo platību īpatsvars ir zems – 3 – 5%, tomēr to ietekmē konkrētā iela.
- Piemēram, Kaļķu ielā brīvu telpu faktiski nav un, ja arī tās parādās, uzreiz tiek iznomātas. Vaļņu iela ir pilnībā iznomāta no Kaļķu līdz Teātra ielai, savukārt tās posmā no Pulvertorņa līdz Kaļķu ielai īpašniekiem ir problēmas iznomāt telpas par ierasti augstajām nomas maksām, tādēļ daļa no tām ir neiznomātas jau ilgāku laiku.
- Veiksmīgākajos tirdzniecības centros brīvu telpu praktiski nav. Šiem centriem izdodas noturēt arī potenciālo nomnieku rindas.
- Tomēr tirdzniecības centros ar mazāku vidējo apmeklētāju skaitu brīvo telpu īpatsvars ir arī 10 – 15%.
- Ir sagaidāms, ka tuvākajos gados precīzāk iezīmēsies tirgus pārdales robežas tirdzniecības centru segmentā.
- Pakāpeniski aizvien krasāk būs redzamas atšķirības starp «spēcīgākajiem» un «vājākajiem» tirdzniecības centriem, radot būtisku ietekmi uz nomas maksu līmeni un brīvo platību īpatsvaru.
- Lai radītu interesi potenciālajiem nomniekiem nomāt telpas, atsevišķu lielveikalu īpašnieki piekrīt, ka nomas maksa tiek segta kā procents no apgrozījuma, noteiktos gadījumos atrunājot arī minimālo nomas maksu. Šāda pieeja tiek uzskatīta par nepieciešamu, jo citu nomnieku, papildus enkurnomniekam, piesaiste var uzlabot arī citu veikalu un pakalpojumu sniegšanas vietu apgrozījumu.

INVESTĪCIJAS

- Ekonomika turpina piedzīvot izaugsmi un stabilizēšanos. Jau ilgāku laiku galvenais ekonomikas virzītājs ir privātais patēriņš, kas ļauj mazumtirdzniecībai attīstīties, noturot pastāvīgu investoru interesi par tirdzniecības centru iegādi.

- Pēdējo divu gadu laikā ir notikuši vairāku populāru Rīgas tirdzniecības centru pārdošanas darījumi, piesaistot arī jaunus investorus Baltijas reģionam no ASV.
- Kopējās investīcijas lielākajos tirdzniecības centru iegādes darījumos ir mērāmas nedaudz zem 400 milj. EUR ar prasīto investīciju ienesīgumu aptuveni 7,25 – 8,0%.

3. attēls. Ienesīguma likmju dinamika, %



Avots: Latīo tirgus izpēte

- Ienesīguma likmju samazinājumu (sk. 3. att.) rada kvalitatīvu naudas plūsmas objektu samērā ierobežotais piedāvājums tirgū.
- 2017. gadā, salīdzinot ar diviem iepriekšējiem gadiem (sk. 6. tab.), ir novērojams investīciju apjoma samazinājums mazumtirdzniecības segmentā, tomēr tās joprojām veido nozīmīgu daļu no kopējā investīciju apjoma, jo sevišķi Baltijas mērogā.
- Ņemot vērā ierobežoto *prime* īpašumu piedāvājumu vietējā tirgū, ir sagaidāms, ka investīciju sektorā varētu palielināties komercapbūves zemju iegādes darījumi tālākas jaunu projektu attīstīšanas nolūkiem.

6. tabula. 10 lielākie tirdzniecības platību pārdevumi 2015. – 2017. gadā

Objekta nosaukums	Adrese	Iepriekšējais īpašnieks	Jaunais īpašnieks / investors	Izmomājamā platība (m²)	Pārdošanas laiks (Q*)
t/c «Olimpia»	Āzenes iela 5, Rīga	Baltic Horizon Fund	Partners Group	22 000	Q1 2015
Depo	Krasta iela 36, Rīga	Eirospektrs	NIP Service	12 000	Q2 2015
Mazumtirdzniecības portfelis (9 nekustamā īpašuma objekti ar enkurumniekiem, kā «Rimi», «Supernetto», «K-rauta»)	Rīga, Daugavpils, Tukums, Aizkraukle	RB Management	Hili Properties	27 000	Q2 2015
Mazumtirdzniecības portfelis (t/c «Alfa», «Mols», «Dole»)	Rīga	Agasti Holding	Blackstone Real Estate Partners IV	78 000	Q3 2015
Supernetto Portfelis	12 Latvijas pilsētas	ICA Baltic	Colonna Capital	9 900	Q3 2015
t/c «Rīga Plaza»	Mūkusalas iela 71, Rīga	Plaza Centers NV, NCH	Lone Star Funds	50 000	Q2 2016
t/c «Domina Shopping»	Ieriķu iela 3, Rīga	KanAm Grund Group	EFTEN Kinnisvarafond II	42 000	Q3 2016
t/c «Galerija Azur»	Mazā Rencēnu iela 1, Rīga	KS Holding	KS Holding	21 000	Q4 2016
4 K-rauta veikali	Rīga, Jelgava	Rauta Kesko	Baltic Retail Properties	45 000	Q2 2017
t/c «Mežciems»	Bīķernieku iela 143, Rīga	Bīķernieku Properties	Prosperus Real Estate Fund I	6 600	Q3 2017
* Q – ceturksnis					
Avots: Latio tirgus izpēte					

PIEAUGUMA PROGNOZES

- Nākamo divu gadu laikā ir plānots salīdzinoši straujš mazumtirdzniecības platību paplašinājums, jo sevišķi 2019. gadā, kad tiks īstenota vērienīgu projektu pabeigšana tirdzniecības centru segmentā (sk. 7. tab.).
- Otrā lielākā «Akropolis Group» daudzfunkcionālā t/c «Akropole» būvniecību, kas patlaban aktīvi tiek veikta, ir plānots pabeigt 2019. gadā. «Akropole» ir pirmais tirdzniecības centrs Latvijā, kas tiek būvēts saskaņā ar BREEAM* standartiem.



Daudzfunkcionālā tirdzniecības centra AKROPOLE vizualizācija.
Avots: AKROPOLIS GROUP

* BREEAM (British Research Establishment Environmental Assessment Method) sistēma ļauj novērtēt dažāda tipa ēkas (biroju un daudzdzīvokļu ēkas, tirdzniecības centrus, arī citas sabiedriskās ēkas, kā skolas, bērnudārzus un slimnīcas) pēc dažādiem ilgtspējības kritērijiem. BREEAM ir starptautiski atzīta un visplašāk izmantotā šāda veida sistēma Eiropā, tajā skaitā Latvijā un Baltijas valstīs. LEED (Leadership in Energy and Environmental Design) ir līdzīga sistēma, kas plašāk tiek izmantota ASV, taču abu sistēmu metodes un kritēriji ir ļoti līdzīgi. Sistēmas izvēle ir investora ziņā.

Avots: Latio tirgus izpēte pēc – Latvijas Būvzinieņu savienības un Biedrība «Latvijas ilgtspējīgas būvniecības padomes» pirmavota

- 2019. gada otrajā pusē ir gaidāma tirdzniecības centru attīstītāja «Linstow Center Management» t/p «Alfa» paplašinājuma un t/c «Origo» nākamās kārtas nodošana ekspluatācijā.
- Blakus esošajam t/c «Origo» tiek būvēts jauns multifunkcionāls tirdzniecības un biroju centrs. Tajā no pirmā līdz trešajam stāvam atradīsies tirdzniecības telpas, papildinot apgēbu un ēdināšanas pakalpojumu klāstu un dubultojot pārtikas mazumtirdzniecības platības.



ALFA paplašināšanās vizualizācija.
Avots: LINSTOW CENTER MANAGEMENT



ORIGO nākamās kārtas vizualizācija.
Avots: LINSTOW CENTER MANAGEMENT

- T/c «Alfa» paplašinājums nodrošinās papildu platības esošajiem formātiem, kā arī papildinās izklaides, restorānu un citu pakalpojumu pieejamību.
- Plānoto projektu īstenošanas rezultātā tiks sasniegti augstākie mazumtirdzniecības platību pieauguma dinamikas rādītāji kopš 2009. gada.

- Tādējādi ir sagaidāma kā starptautisku un līdz šim nepārstāvētu, tā jaunu Baltijas zīmolu ienākšana tirgū tuvākajos gados.
- Ņemot vērā konkurences saasināšanos, paplašinoties esošajiem tirdzniecības centriem un ienākot jaunam spēlētājam, arī Igaunijas fondam «EfTEN Capital» piederošais t/c «Domina Shopping» ir paziņojis par modernizācijas darbiem, 2019. gadā plānojot atvērt jaunu izklaides un atpūtas zonu 7 000 m² platībā. Mainot stratēģiju un pārejot no modes preču tirdzniecības centru uz mājas koncepta segmentu, 2017. gada pirmajā pusē notika t/c «Domina Shopping» rekonstruētās daļas atklāšana 12 000 m² platībā.
- Arī t/c «Spice» nākotnes attīstības plānos ietilpst gan paplašināšanās, gan projekts par piedāvājumu, kas ir saistīts ar atmosfēras radīšanu un jaunu zināšanu apguvi un pieredzes gūšanu.

7. tabula. Tirdzniecības platību prognozes, 2018. – 2019. gads (> 10 000 m²)

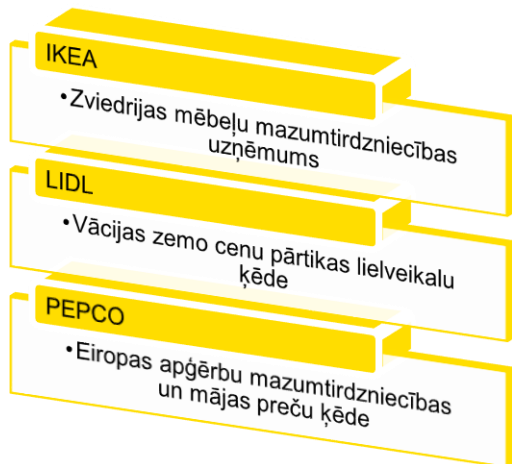
Projekta nosaukums	Adrese	Enkurnomnieks	Kopējā iznomājamā platība*, m ²
IKEA	Bīķernieku iela 160, Stopiņi	IKEA	34 500
t/c "Origo"	Stacijas laukums 2, Rīga	Rimi	46 200
t/p "Alfa"	Brīvības gatve 372, Rīga	Rimi, Cinamon	65 300
t/c "Akropole"	Maskavas iela 257, Rīga	N/A	68 000

* iesk. biroju un tirdzniecības platības

Avots: Latio tirgus izpēte

- Par ienākšanu tirgū jau ir paziņojuši vairāki vēl Latvijā nepārstāvēti, bet vispārēji atpazīstami zīmoli (sk. 4. un 5. att.).

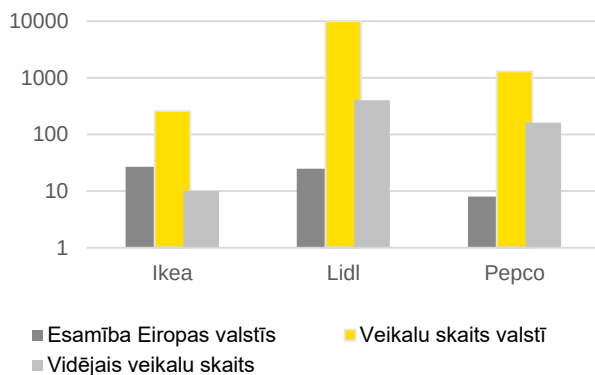
4. attēls. Uzņēmumi, kas ir paziņojuši par ienākšanu Latvijas tirgū 2018. – 2019. gadā



Avots: Latīo tirgus izpēte

- Jaunu, globālu tirgus dalībnieku ienākšana nacionālajā tirgū varētu nozīmēt konkurences saasināšanos atsevišķās mazumtirdzniecības nozarēs, kā mēbeļu un mājas preču, zemo cenu apģērbu un pārtikas preču tirdzniecības jomās.

5. attēls. Gaidāmo jauno tirgus dalībnieku pārstāvniecība Eiropas valstīs



Avots: Latīo tirgus izpēte

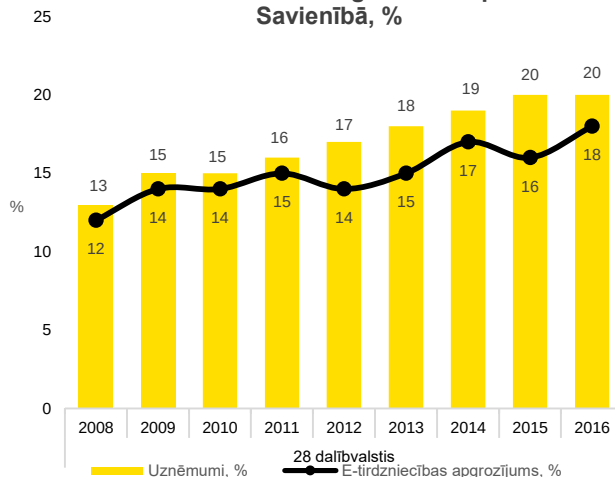
- Patlaban notiek aktīvi Vācijas zemo cenu pārtikas lielveikalu ķēdes, kas ir lielākais mazumtirdzniecības tīkls Eiropā, «Lidl» būvniecības darbi Purvciemā. Nākotnē «Lidl» ekspansija ir plānota ne vien vairākās vietās Rīgā, bet arī ārpus galvaspilsētas.
- Tāpat ekspansiju turpina vietējā tirgū jau pārstāvēti gan lielāki, gan mazāki pārtikas mazumtirdzniecības tīkli («Maxima», «Rimi», «top!»).
- «Maxima» plāno atvērt sešus jaunus veikalus 2018. gadā, tostarp «Maxima XXX» gandrīz 4 800 m² platībā modes un izklaides centrā «Rīga Plaza» 2018. gada pavasarī.
- 2018. gada otrajā pusē tiks atvērts pirmais mēbeļu un mājasaimecības preču zīmola «IKEA» iepirkšanās centrs Stopiņu novadā.
- Savukārt t/c «Damme» tuvumā ir plānota būvmateriālu un citu saimecības preču mazumtirdzniecības veikalu tīkla «Depo» atvēršana.

NĀKOTNES PROGNOZES

- Ņemot vērā pozitīvo ekonomisko attīstību valstī, turpmāko gadu laikā ir sagaidāms, ka iekšējais patēriņš turpinās būt viens no tās virzītājspēkiem.
- Mazumtirdzniecības un komercpakalpojumu stabils pieaugums veicinās pieprasījumu pēc mazumtirdzniecības telpām. Ir sagaidāms, ka stabilākais būs pieprasījums pēc telpām tirdzniecības centru sektorā, vienlaikus arī palielinot konkurenci. Tirgū ienākot zemo cenu piedāvājumiem, izaicinājumi ir gaidāmi arī pārtikas mazumtirdzniecības sektorā.
- Tāpat pēdējo 15 gadu laikā aizvien pieaugošā e-tirdzniecība (tiešsaistes iepirkšanās paradumi) ir faktors, kas var likt tirdzniecības centru attīstītajiem lūkoties uz nākotni piesardzīgi (sk. 6. att.). Tomēr jo sevišķi Eiropā, kur tirdzniecības centru un lielveikalu vērtība turpina pieaugt, ir novērojams, ka patērētājiem ir svarīga iespēja novērtēt preces fiziski, it īpaši iegādājoties apģērbus, apavus un cita veida personīgas lietas.

- Turklāt jāņem vērā arī nacionālās īpatnības – Latvijas iedzīvotāji uzskata veikalu apmeklēšanu par vienu no iecienītākajām brīvā laika pavadīšanas nodarbēm.
- Pretēji 80. gados valdījušajai «masas pieejai» (*mass appeal approach*) mazumtirdzniecībā aizvien pieaug nepieciešamība pielāgot piedāvājumus patērētājiem, radot sajūtu iespēju iepazīties ar jaunākajām tehnoloģijām. Tādējādi tiek iegūta un noturēta viņu uzticība.
- Stabilizējoties reģiona ģeopolitiskajai situācijai un attīstoties Eiropas Savienības ekonomikai, aizvien vairāk tūristu Latviju saskatīs kā potenciālu iepirkšanās ceļojumu galamērķi. Tas varētu pavērt iespējas uzlabot šobrīd Rīgā stagnējošo tirdzniecības ielu (*high street*) mazumtirdzniecības sektoru.

6. attēls. E-tirdzniecība un tās apgrozījums no 2008. līdz 2016. gadam Eiropas Savienībā, %



Avots: Eurostat. Pieejams; http://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php/E-commerce_statistics
Piezīme: dati, kas pieejami 2017. gada decembrī

Latio nodaļu adreses

Rīgas reģions

Centrālais birojs
K. Valdemāra iela 8,
Rīga, LV-1010
tālrunis +371 67032300
e-pasts latio@latio.lv

Ogres nodaļa
Brīvības iela 22,
Ogre, LV-5001
tālrunis +371 65035733
e-pasts ogre@latio.lv

Rīgas Imantas nodaļa
Anniņmuižas bulvāris 88,
Rīga, LV-1029
tālrunis +371 67440000
e-pasts imanta@latio.lv

Tukuma nodaļa
Katrīnas laukums 1,
Tukums, LV-3101
tālrunis +371 63125319
e-pasts tukums@latio.lv

Rīgas Purvciema nodaļa
Madonas iela 27,
Rīga, LV-1035
tālrunis +371 67549355
e-pasts purvciems@latio.lv

Limbažu nodaļa
SIA Latio vērtētāji &
konsultanti Vidzemē
Rīgas iela 7,
Limbaži, LV-4001
tālrunis +371 26334584
e-pasts limbazi@lvkv.sia.lv

Latio

*Nekustamo īpašumu
tirdzniecība, īre/noma,
vērtēšana, konsultācijas,
pakalpojumi korporatīvajiem
klientiem, tirgus analīze*
Centrālais birojs
K. Valdemāra iela 8,
Rīga, LV-1010
tālrunis +371 67032300
fakss +371 67032302
e-pasts latio@latio.lv
www.latio.lv

Kurzemes reģions

Liepājas nodaļa
Graudu iela 27/29,
Liepāja, LV-3401
tālrunis +371 63422190
e-pasts liepaja@latio.lv

Talsu nodaļa
K. Valdemāra iela 17,
Talsi, LV-3201
tālrunis +371 63221922
e-pasts talsi@latio.lv

Ventspils nodaļa
Kuldīgas iela 11,
Ventspils, LV-3601
tālrunis +371 63629566
e-pasts ventspils@latio.lv

Metrum

*Mērniecība, teritorijas attīstības
plānošana, ģeotelpiskie
pakalpojumi*
Ģertrūdes iela 47,
Rīga LV-1011
info +371 80008100
tālrunis +371 67860311
fakss +371 67609044
e-pasts metrum@metrum.lv
www.metrum.lv

Latgales reģions

Daugavpils nodaļa
Ģimnāzijas iela 34/36-13,
Daugavpils, LV-5400
tālrunis +371 65429515
e-pasts daugavpils@latio.lv

Preiļu nodaļa
Raina bulvāris 24,
Preiļi, LV-5301
tālrunis +371 65307407
e-pasts latio@latio.lv

Rēzeknes nodaļa
18. novembra iela 16,
Rēzekne, LV-4600
tālrunis +371 64628276
e-pasts rezekne@latio.lv

Vidzemes reģions

Alūksnes nodaļa
SIA Latio vērtētāji &
konsultanti Vidzemē
Pils iela 27,
Alūksne, LV-4301
tālrunis +371 64322452
e-pasts ita@lvkv.sia.lv

Cēsu nodaļa
SIA Latio vērtētāji &
konsultanti Vidzemē
Raunas iela 15,
Cēsis, LV-4101
tālrunis +371 64127447
e-pasts cesis@lvkv.sia.lv

Gulbenes nodaļa
SIA Latio vērtētāji &
konsultanti Vidzemē
O.Kalpaka iela 62,
Gulbene, LV-4401
tālrunis +371 26544881
e-pasts ita@lvkv.sia.lv

Valkas nodaļa
SIA Latio vērtētāji &
konsultanti Vidzemē
Rīgas iela 11
Valka, LV-4701
tālrunis +371 64725346
e-pasts valka@lvkv.sia.lv

Valmieras nodaļa
SIA Latio vērtētāji &
konsultanti Vidzemē
Rīgas iela 39,
Valmiera, LV-4201
tālrunis +371 64207022
e-pasts lvkv@lvkv.sia.lv

Zemgales reģions

Jelgavas nodaļa
Lielā iela 15,
Jelgava, LV-3001
tālrunis +371 63046480
e-pasts jelgava@latio.lv

Jēkabpils nodaļa
Katoļu iela 6,
Jēkabpils, LV-5202
tālrunis +371 65237177
e-pasts jekabpils@latio.lv