

Latio

Komercplatību tirgus

**P Ā R
S K A
T S**

2020.H1



Latio

Šajā pārskatā uzzināsi par:

- Biroju platībām;
- Industriālajām platībām;
- Mazumtirdzniecības platībām;
- Mežu platībām.



”

2020. gada otrajā un trešajā ceturksnī esam piedzīvojuši laika saspiešanos. Valstu realizētā uzņēmējdarbības apturēšana likusi komercīpašumu tirgum sešu mēnešu laikā izpildīt to, kas dabīgi notiek teju desmitgadē.

Pēdējo notikumu iespaidā tirgus dalībnieki būs spiesti mainīt savus priekšstatus par piemērotiem investīciju objektiem. Konceptuāli mainīsies mazumtirdzniecības un biroju telpas, rosinot investorus pārskatīt savus ieguldījumu portfeļus. Savukārt, elitāro īpašumu tirgus snaudīs, līdz pircēji nenoticēs noturīgai tautsaimniecības izaugsmei.

Šobrīd pēkšņi iestājušos klusumu tirgū nomainījusi pagaidām neliela, bet noturīga investoru interese atgriezties pie ieguldīšanas. Neatbildamais jautājums - vai tirgus atkopšanās notiks tikpat strauji kā apstāšanās?



EDGARS ŠĪNS

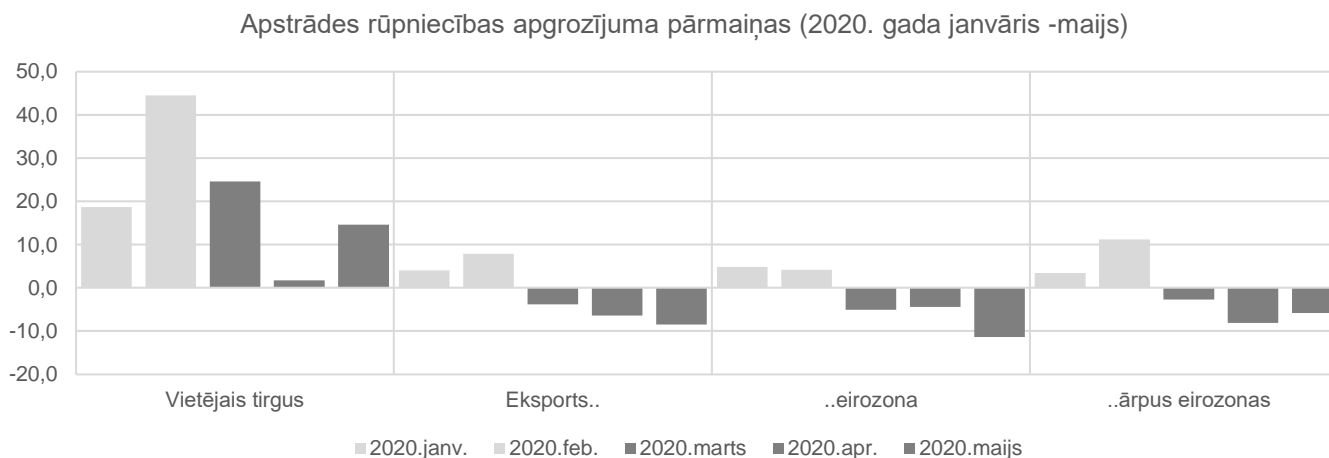
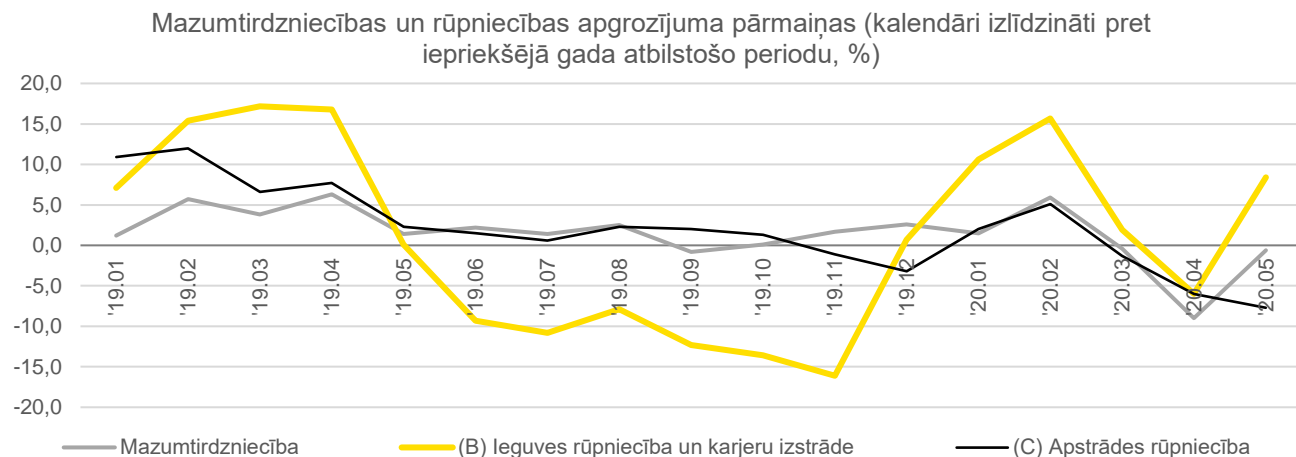
Latio valdes priekšsēdētājs



MAKROEKONOMIKA



Mazumtirdzniecība un rūpniecība



Daļa 2020. gada pirmā pusgada pagāja zem Covid-19 zīmes. Tirgū valdošo politisko un ekonomisko nenoteiktību papildināja ar vīrusa izplatību un kontroli saistītā neziņa. Ietekme redzama gandrīz visās jomās.

Pašizolācijas rezultātā liela daļa iedzīvotāju visā pasaulē palika mājās, samazināja tēriņus un tirdzniecības vietu apmeklējumus. Tas būtiski ietekmēja mazumtirdzniecības apgrozījumu. Lielākais samazinājums reģistrēts aprīlī. Uz Eiropas kopējā fona Latvijā tas bija salīdzinoši neliels, t.i. -9%, salīdzinot ar 2019.g. aprīli, kamēr Spānijā un Vācijā kritums sasniedza -30%.

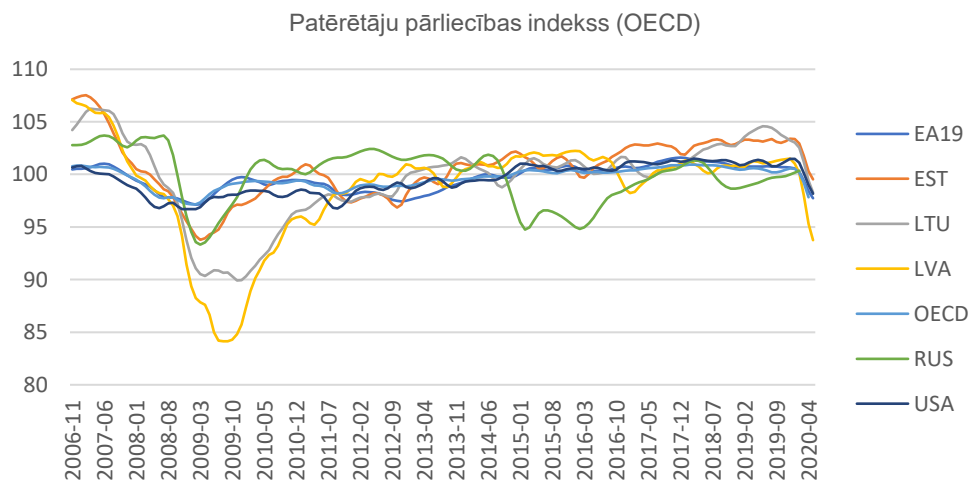
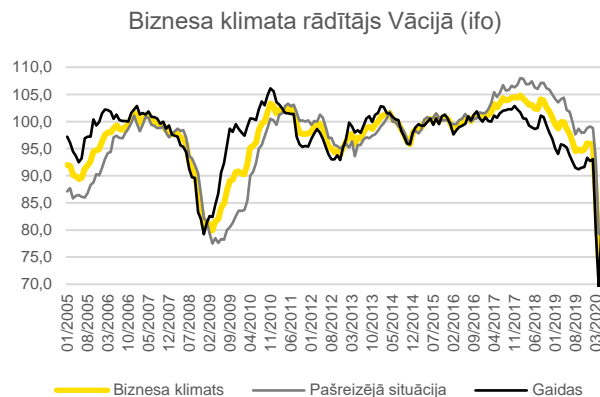
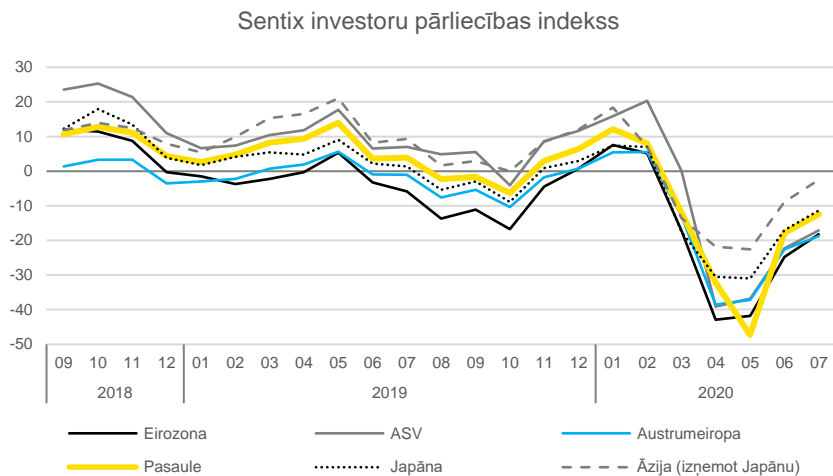
Šajā laikā Latvijā samazinājās arī apstrādes rūpniecības apgrozījums eksportam, taču vietējam tirgum joprojām novērojams pieaugums. Saruka pasūtījumu skaits no ārvalstīm.

Mazumtirdzniecības apgrozījuma pārmaiņas pret iepriekšējā gada atbilstošo periodu, % (2020.g.)

| | marts | aprīlis | maijs |
|------------------------|-------|---------|-------|
| Latvija | -1 | -9 | -1 |
| Lietuva | -5 | -18 | 1 |
| Igaunija | 3 | -15 | 0 |
| ES | -7 | -18 | -4 |
| Spānija | -14 | -30 | -18 |
| Francija | -13 | -30 | -12 |
| Itālija | -22 | -33 | -15 |
| Luksemburga | -11 | -33 | -20 |
| Bugārija | -15 | -20 | -20 |
| Melnkalne | 6 | -26 | -19 |
| Bosnija un Hercogovina | -7 | -35 | -11 |
| Vācija | 0 | -6 | 7 |
| Lielbritānija | -4 | -23 | -12 |
| Zviedrija | 0 | -4 | 1 |

Datu avots: CSP, Eurostat

Noskaņojums



Covid-19 ietekmē bija vērojams to indeksu kritums, kas mēra patērētāju, uzņēmēju un investoru noskaņojumu, jo, vīrusam izplatoties, lielākajā daļā valstu tika ieviesti strikti ierobežojumi. Jūnijā eirozonā daudzus pārvietošanās un pulcēšanās ierobežojumus, kas bremsēja uzņēmējdarbību, atcēla vai atvieglāja, līdz ar to noskaņojums uzlabojās. Pastāv cerība, ka, turpinot ierobežojamu atvieglošanu, palielināsies pieprasījums un pārdošanas apjomi.

Pakalpojumu sektorā, atbilstoši IHS Markit aptaujai, jūnijā bija vērojams štatu samazinājums ceturto mēnesi pēc kārtas. Vienlaikus daļa darbinieku, pateicoties atvieglojumiem, var atgriezties no dīkstāvēm un atvaļinājumiem. Savukārt ražošanas uzņēmumos starppatēriņa preču ražošana turpina samazināties, bet patēriņa preču ražotājiem ražošanas jaudas sāk lēnām palielināties. Vienlaikus ražotāji atzīst, ka joprojām darbojas zem agrākās kapacitātes.

Sentix jūlija ziņojumā izteikti redzams, ka pašreizējās situācijas vērtējums uzlabojas, taču ekspektācijas pasliktinās.

Tādējādi var secināt, ka, pārvarot pirmo pandēmijas izraisīto neziņu, uzņēmumi sāk pielāgoties jaunajai situācijai, un līdz ar to noskaņojums uzlabojas.

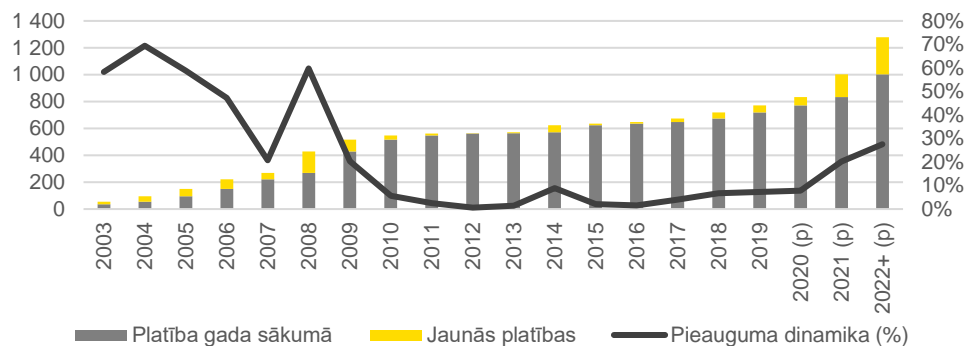


SITUĀCIJA ŠŌBRĪD

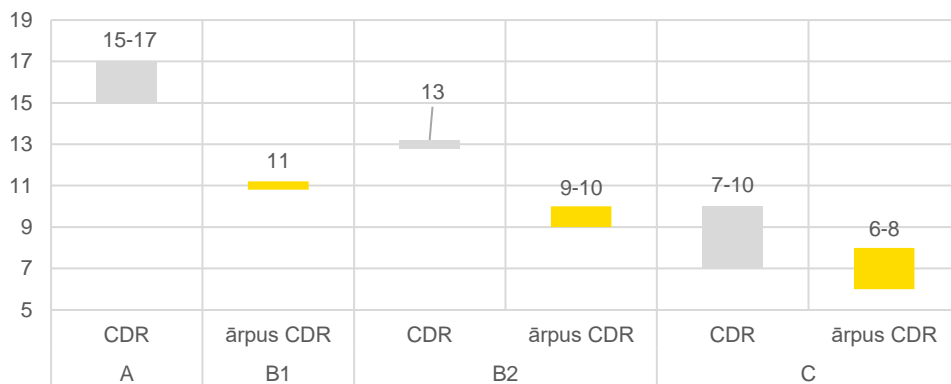


Biroju platības

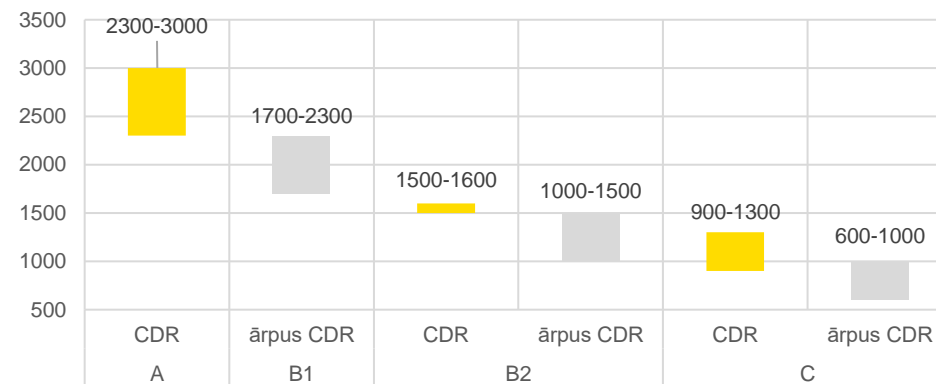
A un B klases biroju platības (tūkst. m²) un pieauguma dinamika (%) pa gadiem



Biroju platību nomas maksa mēnesī (EUR/m²)



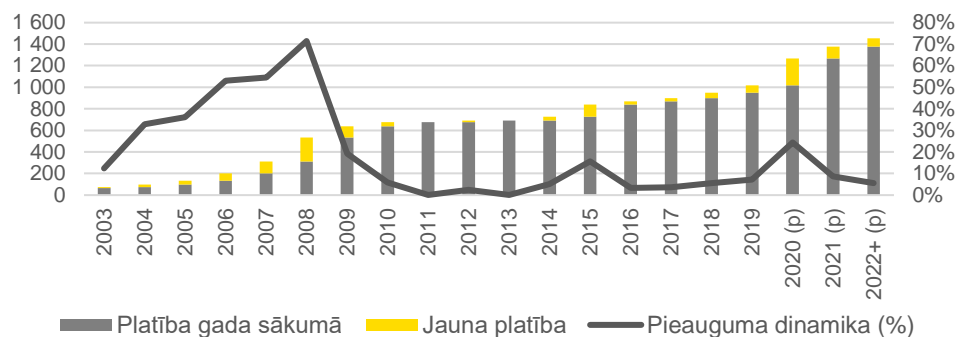
Biroju platību pārdošanas cena (EUR/m²)



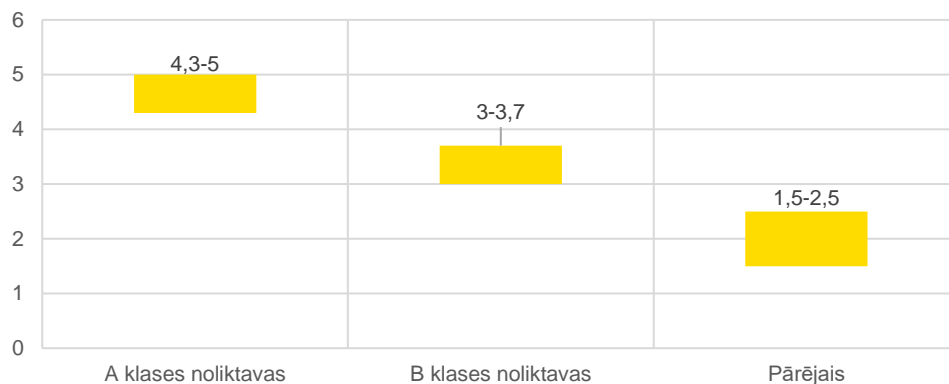
- *Hanner Jaunajā Teikā* ekspluatācijā nodeva biroju ēku **Henrihs**. Kopējā platība 23,6 tūkst. m².
- Igaņu attīstītājs *Novira Capital* un vietējais attīstītājs *Regals nami* plāno investēt jaunas biroju un tirdzniecības ēkas būvniecībā Marijas un Satekles ielas krustojumā. Plānota 7 stāvu ēka ar kopējo platību 30 tūkst. m² (biroju nomai atvēlēti 20 tūkst. m², tirdzniecībai – pirmais stāvs 3,5 tūkst. m² platībā). Šogad plānots uzbūvēt pazemes stāvus un nākamgad – virszemes stāvus.
- *Krasta City* izsludināja metu konkursu Daugavas labā krasta apbūvei (starp Salu tiltu, krasta ielu un Daugavu jeb Zvirgzdu salas teritorijā). Plānots 10 gadu laikā uzbūvēt A klases biznesa kompleksu 155 tūkst. m² platībā. Kopējās investīcijas plānotas 150 milj. EUR apmērā.
- *SIA Hanzas 14* parakstīja līgumu ar *Merks* par darījumu kompleksa **Verde** būvniecību. Investējot vairāk nekā 65 milj. EUR, A klases biroju kompleksu Skanstē būs 2 kārtās un plāno pabeigt 2023. gadā.
- *PN Project* vairākos posmos plānos attīstīt **Preses nama kvartālu**. Pirmajā kārtā paredzēts izbūvēt 25 tūkst. m² A klases biroju, 7 tūkst. m² mazumtirdzniecības platību, 40 tūkst. m² multifunkcionālas telpas. Bijušā Preses nama ēkā plānots izveidot *Holiday Inn* viesnīcu ar 307 numuriem.

Industriālās platības, Latvija

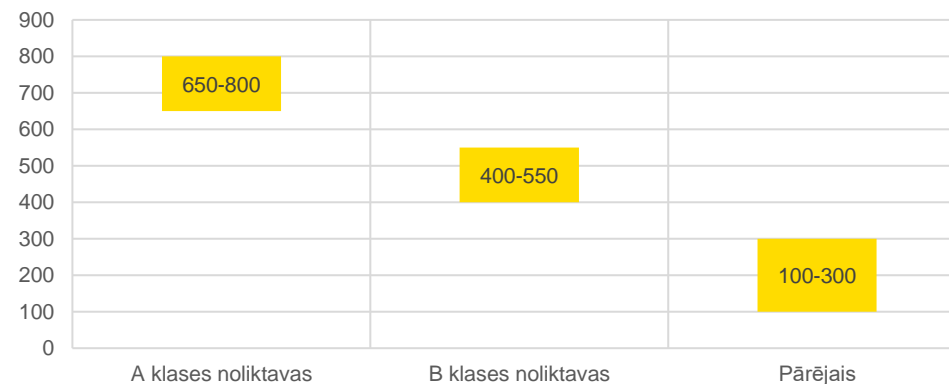
Industriālo telpu platības (tūkst. m²) un pieauguma dinamika (%) pa gadiem



Industriālo telpu nomas maksa mēnesī (EUR/m²)

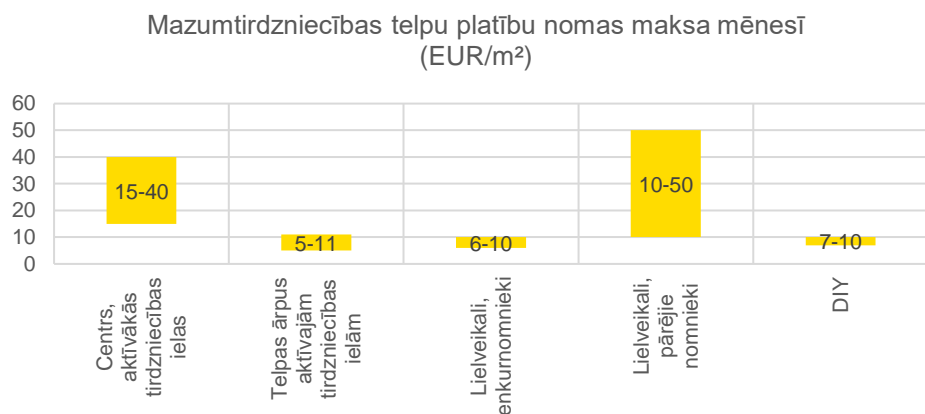
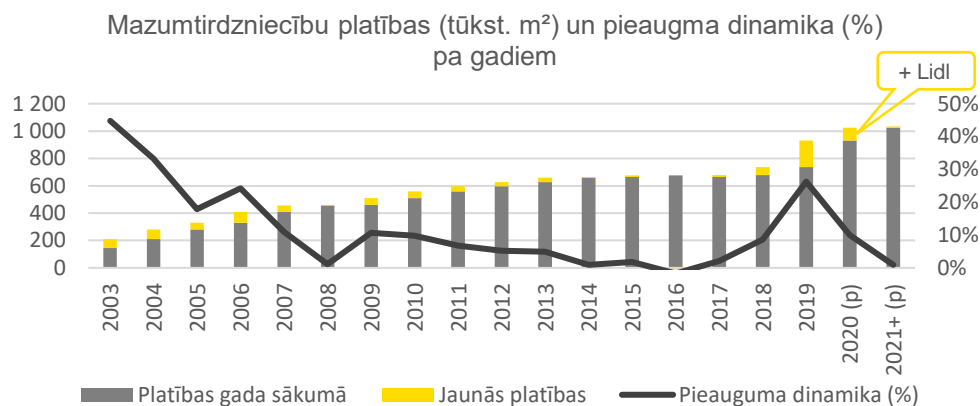


Industriālo telpu pārdošanas cena (EUR/m²)

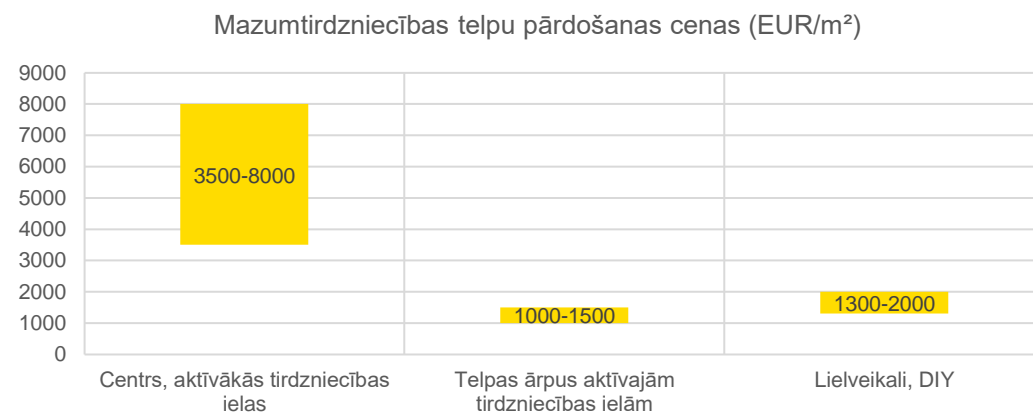


- *New Hanza Capital* paziņojusi par plāniem būvēt A klases noliktavu un loģistikas parku **A6** Maskavas ielā 462. Kopējā platība būs 50 tūkst. m², no kuriem noliktavas veidos 32 tūkst. m². Ēkas plānots nodot ekspluatācijā nākamā gada vidū.
- *Orkla Latvija* nodod ekspluatācijā jauno **Laimas ražotni** Ādažos, kuras kopējā platība veido 7,8 tūkst. m².
- *Amber Beverage Group* paziņoja par jauna noliktavu kompleksa projektēšanas uzsākšanu uz 8,9 ha liela zemes gabala netālu no Rīgas ostas teritorijas. Kompleksu plānots uzbūvēt 2 gadu laikā, investējot vairāk nekā 30 milj. EUR.
- *Eften Real Estate Fund 4*, investējot 16,5 milj. EUR, iegādājies loģistikas un biroju ēku Ķekavā. 39 tūkst. m² ēka atrodas uz 10,3 ha zemes un nodota ekspluatācijā 2007.gadā, tās nomnieki ir *Trialto Latvia*, *DHL*, *Tele2*, u.c.
- *Eften Real Estate Fund III* no *New Hanza Capital* par 15,8 milj. EUR iegādājies *airBaltic* galveno mītnes ēku un loģistikas kompleksu Ķekavā.

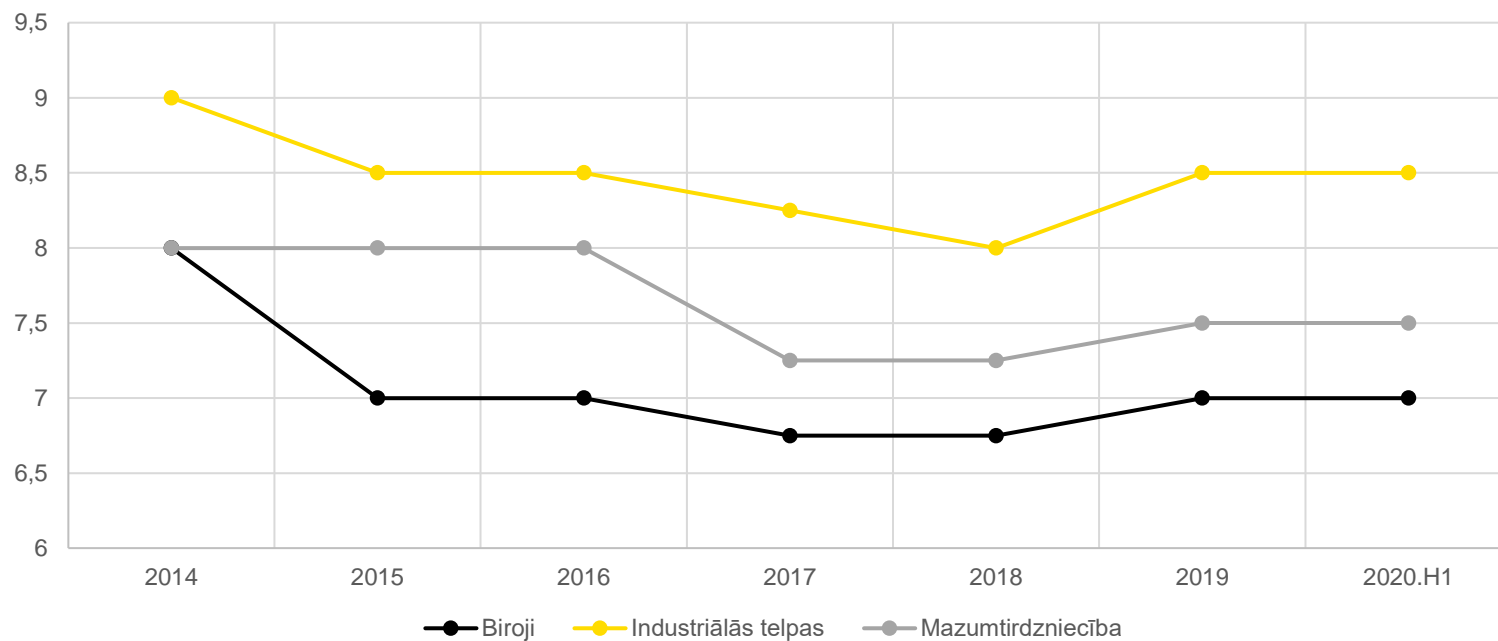
Mazumtirdzniecības platības, Latvija



- Eksploatācijā nodots *outlet* ciemata **Via Jurmala Outlet Village** pirmais būvniecības etaps Piņķos. Kopējā platība 13,5 tūkst. m².
- **TC Origo** atvēra paplašinātās daļas 1. kārtu. Projektu plānots noslēgt līdz šim rudenim. Kopējā platība pieauga no 35,5 tūkst. m² līdz 81,8 tūkst. m² (35,7 tūkst. m² tirdzniecības telpas un 11,1 tūkst. m² A klases biroji).
- Bankas piešķirušas aizdevumus attīstītajam **VPH Latvia TC Sāgas** būvniecībai Dreiliņos. Eksploatācijā to plānots nodot 2020.gada rudenī, kopējā platība paredzēta 56 tūkst. m², nomnieki - *Būvniecības ABC, Jysk, Rimi hipermarkets*.
- **Hili Ventures** paziņoja par plāniem tuvāko 3 gadu laikā pārbūvēt **TC Dole**.



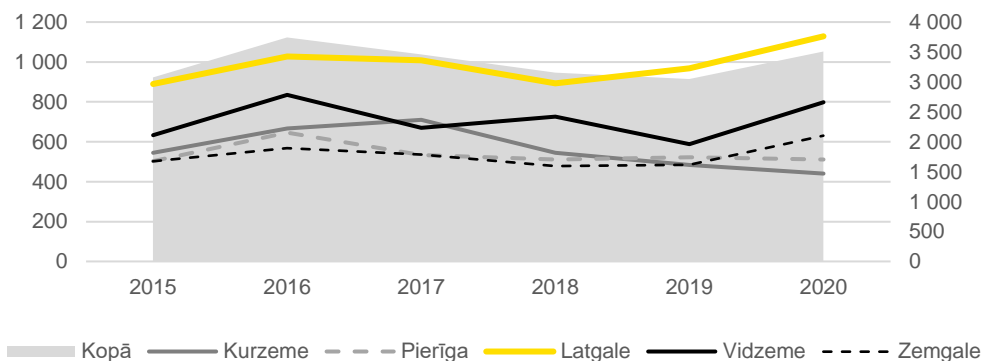
Ienesīguma likmju dinamika



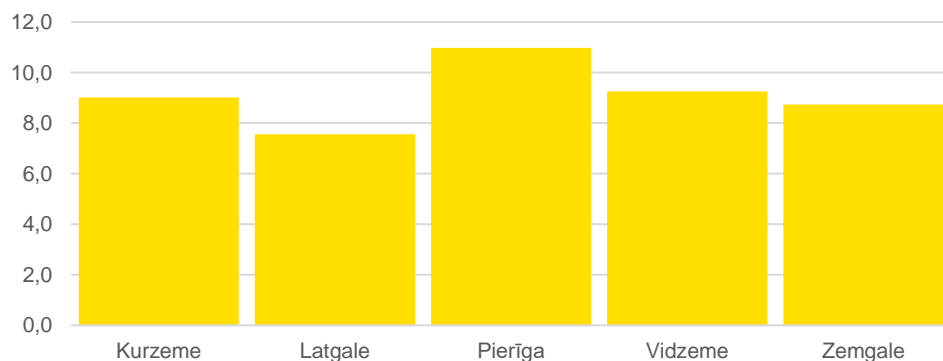
Likmes ir noteiktas atbilstoši *Latio* tirgus izpētes informācijai par investoru prasīto ienesīgumu darījumos ar grafikā norādīto nekustamā īpašuma segmentu naudas plūsmu ģenerējošiem objektiem.

Mežu platības

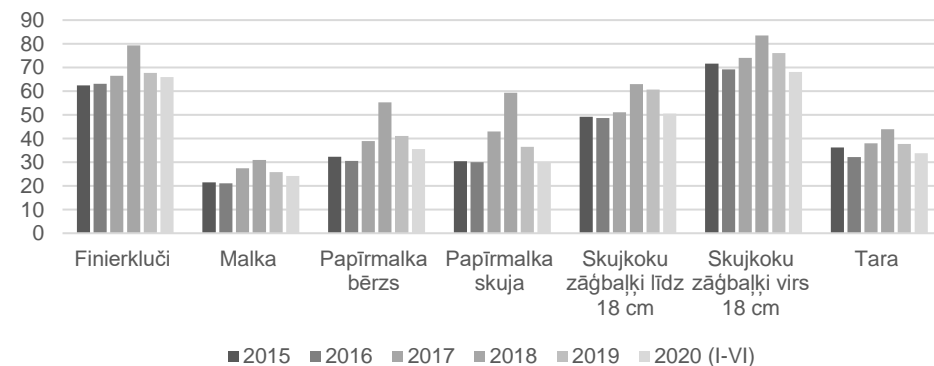
Darījumu skaits ar mežiem pa gadiem (> 1ha), laika posmā no janv. līdz maijam



Vidējās pārdotās meža platības (ha)



Vidējā kokmateriālu cenu dinamika pa sortimentiem, EUR



- Lielākais kokmateriālu cenu kritums bija un ir vērojams papīrmalkas, malkas un taras sortimentiem.
 - VAS Latvijas Valsts Meži turpina mežistrādi un piegādes klientiem pēc noslēgto līgumu noteikumiem. Tāpēc tā industrijas daļa, kas apkalpo LVM, vēl šobrīd var justies samērā labi.
 - Tomēr būtiskā kokmateriālu cenu krituma dēļ koku ciršana privātajos meža īpašumos ir krietni sarukusi, kas daudziem mežistrādes uzņēmumiem rada nopietnus zaudējumus. Lai gan pieprasījums un attiecīgi arī cena zāgļiem šobrīd atgriežas tādā līmenī, kad privātais meža īpašnieks ir gatavs pārdod cirmsas un veikt mežistrādi, ir pārāgri spriest par pozitīvām tendencēm un situācijas uzlabošanas ilgtermiņā.
 - Darījumu skaits ar meža īpašumiem ir saglabājies iepriekšējo gadu līmenī un kopumā ir pat nedaudz pieaudzis. Tas varētu būt izskaidrojams ar to, ka kokmateriālu cenu krituma rezultātā meža īpašnieks nevis veic mežistrādi, bet pārdod visu īpašumu. Tāpat finansiālā neskaidrība un bailes saistībā ar COVID-19 īpašniekus ir mudinājusi pārdot meža īpašumus.
 - Šī brīža kokmateriālu cenu kritums ir ietekmējis to īpašumu vērtības, kuros ir liels cirtmetu sasniegušo audžu īpatsvars.
 - Pieprasījums pēc meža īpašumiem, kas ir adekvāti novērtēti, saglabājies nemainīgi augstā līmenī. Nevienš no "lielajiem pircējiem" nav paziņojis par aktivitāšu samazināšanu vai aiziešanu no Latvijas tirgus.
- Prognozes:**
- Rudens var būt finansiāli grūts tiem uzņēmumiem, kuru bizness ir saistīts ar privāto meža īpašnieku mežistrādes, transporta un meža atjaunošanas pakalpojumiem.
 - Ja krīze padziļināsies, iespējams, ka meža īpašnieki vēlēsies atrisināt savas finansiālās problēmas, pārdodot savus īpašumus. Proti, var atkārtoties 2008. – 2010. gada scenārijs, kad gan uzņēmumi, gan privātie meža īpašnieki meža īpašumu pārošanu izvēlējās kā pirmo savu finansiālo problēmu risināšanas metodi.

NEKUSTAMO ĪPAŠUMU TENDENCES PASAUĻĒ



Nekustamo īpašumu tendences pasaulē



Biroji

- Covid-19 pīķa laikā lielākā daļa ofisu bija tukši, un cilvēkiem nācās strādāt no mājām. Taču tukšāki tie sāka palikt vēl pirms tam - digitālās revolūcijas, nomas maksu celšanās un elastīgā darba (*flexible working*) popularitātes pieauguma ietekmē.
- *The U.S. Census Bureau* aptaujā noskaidroja, ka aptuveni 1/3 ASV darbaspēka varētu strādāt no mājām. Galvenās priekšrocības darbam no mājām ir elastīgs darba laiks un darba vieta, nav nepieciešams tērēt laiku, dodoties no un uz biroju. Kā galvenie trūkumi tika minēti komunikācijas trūkums, vientulība, nespēja nodalīt darba vidi no ikdienas. Savukārt, vadītājiem lielākās bažas raisa tas, ka darbs mājās samazina koncentrēšanos, produktivitāti, kolektīva saliedētību.
- Viens no lielākajiem tehnoloģiju uzņēmumiem *Facebook* maijā paziņoja par biznesa kultūras maiņu. Ja līdz šim uzņēmums darīja visu, lai darbiniekiem nebūtu iemesls doties mājās, tad šobrīd tas orientējas uz darbu no mājām. *Google* atļāva darbiniekiem strādāt no mājām līdz gada beigām. Šim tehnoloģiju gigantu piemēram varētu sekot arī citi uzņēmumi.
- Biroju platības nepieciešams pielāgot jauniem noteikumiem, piemēram, nepieciešams izvērtēt attālumus starp darba vietām atbilstoši ieteikumiem par distancēšanos, kā arī citu ar veselību un drošību saistīto ieteikumu ievērošana. Prognozē, ka līdzšinējās tendences par kopā strādāšanu (*coworking*) varētu izzust, pieaugs pieprasījums pēc A klases birojiem.

Covid-19 iedalīja pasauli “pirms” un “pēc”. Uz šo brīdi vēl nevar skaidri pateikt, cik ilgstošas un paliekošas būs pandēmijas izraisītās izmaiņas nekustamo īpašumu tendencēs (viennozīmīgi pat nevar uzskaitīt visas tendences). Ir pagājis pārāk maz laika. Tāpēc šajā pārskatā tiek apkopoti publiskajā telpā izskanējušie viedokļi, kas var būt arī pretrunā viens otram.

Industriālais sektors

- Slēgto robežu un samazināto piegāžu dēļ no Covid-19 ietekmes visvairāk cieš muitas noliktavas, savukārt vismazāko ietekmi izjūt A klases noliktavas.
- Covid-19 ietekmē bija vērojami piegādes ķēžu pārrāvumi, kā arī daudzās valstīs bija jāievēro pašizolācija, līdz ar to samazinājās ražošanas apjomi visā pasaulē. Tas savukārt ietekmēja arī loģistiku.

Mazumtirdzniecība

- Visā pasaulē turpina izplesties e-komercija, savukārt, tradicionālā mazumtirdzniecība izjutīs aizvien lielākas grūtības.
- Ražošanas apjomu samazināšanos izjūt mazumtirdzniecība visa pasaulē, jo trūkst preces, ko piedāvāt klientiem.
- Saruka tirdzniecības platību nomas ieņēmumi, vairākas veikalu ķēdes paziņojušas par filiāļu slēgšanu.

Investīcijas

- Start-up uzņēmumi piedāvā jaunas platformas un digitālos risinājumus.
- Ja tiešsaistes studijas turpinās attīstīties, kā arī samazināsies ārvalstu studentu skaits (ceļošanas ierobežojumu dēļ), pieprasījums pēc kompaktiem dzīvokļiem samazināsies.

Līderis nekustamo īpašumu nozarē kopš 1991. gada

- Darījumu vadība
- Biznesa un īpašuma vērtēšana
- Juridiskās konsultācijas
- Investoru piesaiste un konsultēšana
- Tirgus izpēte
- Mērniecība



Godīgums | Atbildība | Sadarbība | Zināšanas | Izcilība