

Latio

Komercplatību tirgus

PĀR

2 0 2 2

SKATS

H 1



P R I E K Š V Ā R D S

”

Tirgus demonstrē apbrīnojamu noturību. 2022. gada pirmais pusgads licis vilties krīzes apoloģētiem. Globālais eksperiments, nododot ekonomiku centrālo banku gādībā, turpinās. Lai nu mūsu optimisms saglabājas arī pēc sešiem mēnešiem.

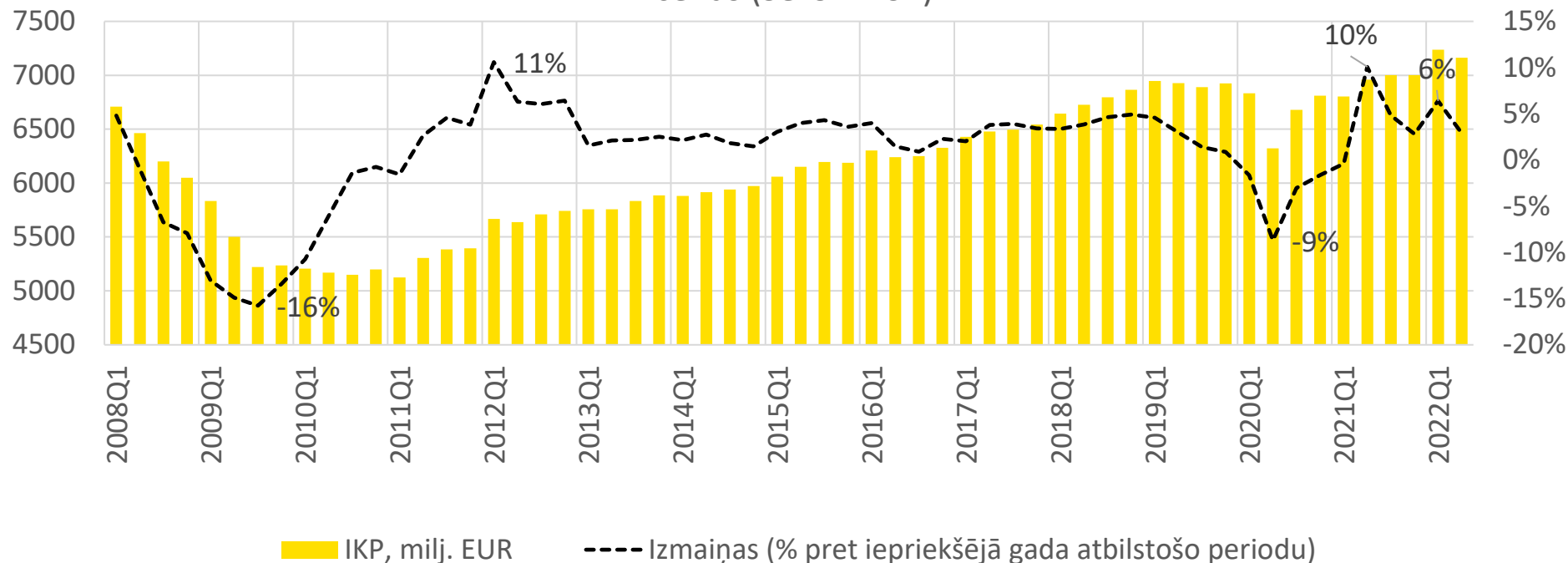
EDGARS ŠĪNS

Latvijas valdes priekšsēdētājs



Vai IKP pieaugums saglabāsies, vai pieaugošās cenas un izmaksas liks taupīt?

Iekšzemes kopprodukts no ražošanas aspekta (tūkst. eiro) 2015. gada salīdzināmās cenās (Sezon. kor.)

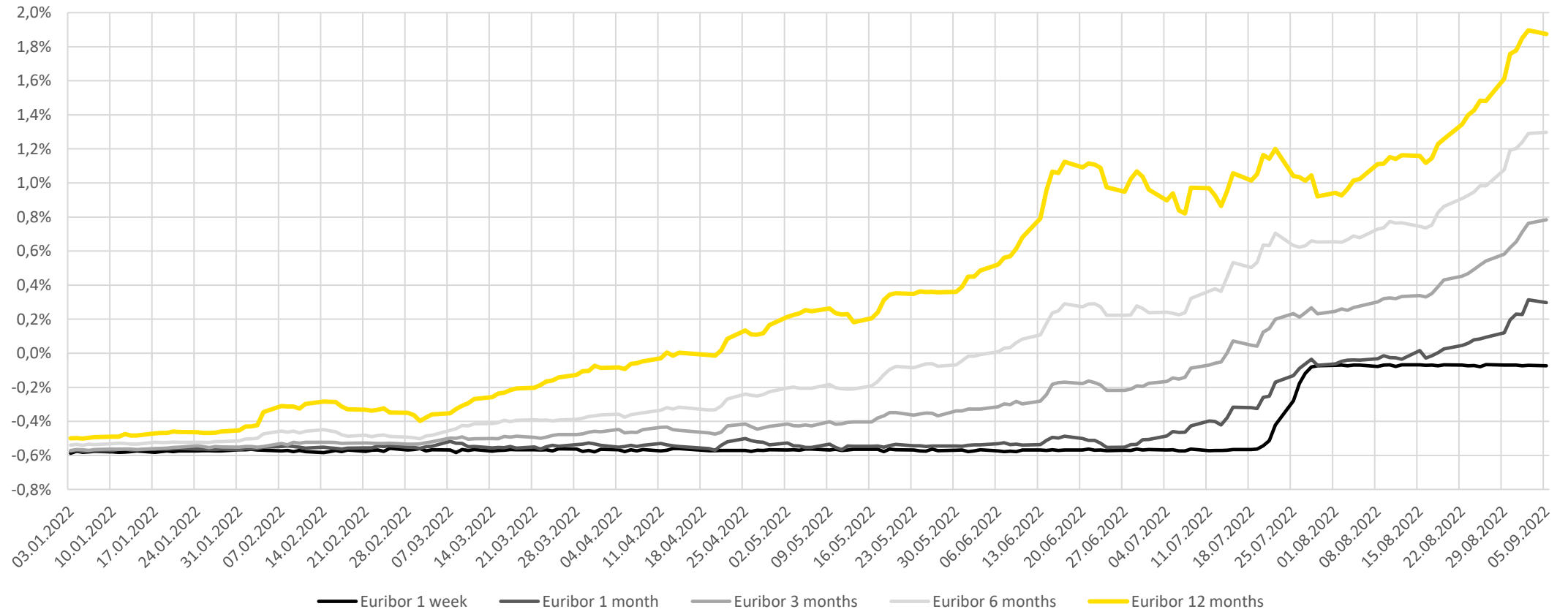


Lai gan ir vērojams neliels pieaugums IKP rādītājos, tuvojošā aukstā sezona varētu mudināt iedzīvotājus arvien mazāk tērēt iekrājumus un brīvos līdzekļus, jo pieaugošās enerģijas izejvielu cenas un neskaidrība saistībā ar turpmākām piegādēm var radīt bažas par siltumenerģijas nodrošināšanu un **cik % no ikmēneša ienākumiem**

būs jātērē uz to. Vienlaicīgi, pateicoties Atveseļošanas un noturības mehānisma programmas reformu īstenošanai, ir plāns veicināt ekonomikas izaugsmi un radīt darbavietas.

Latvijas Banka prognozē **2,9%** IKP kopējo izaugsmi 2022. gadā.

Euribor likmes, 01.2022-08.2022

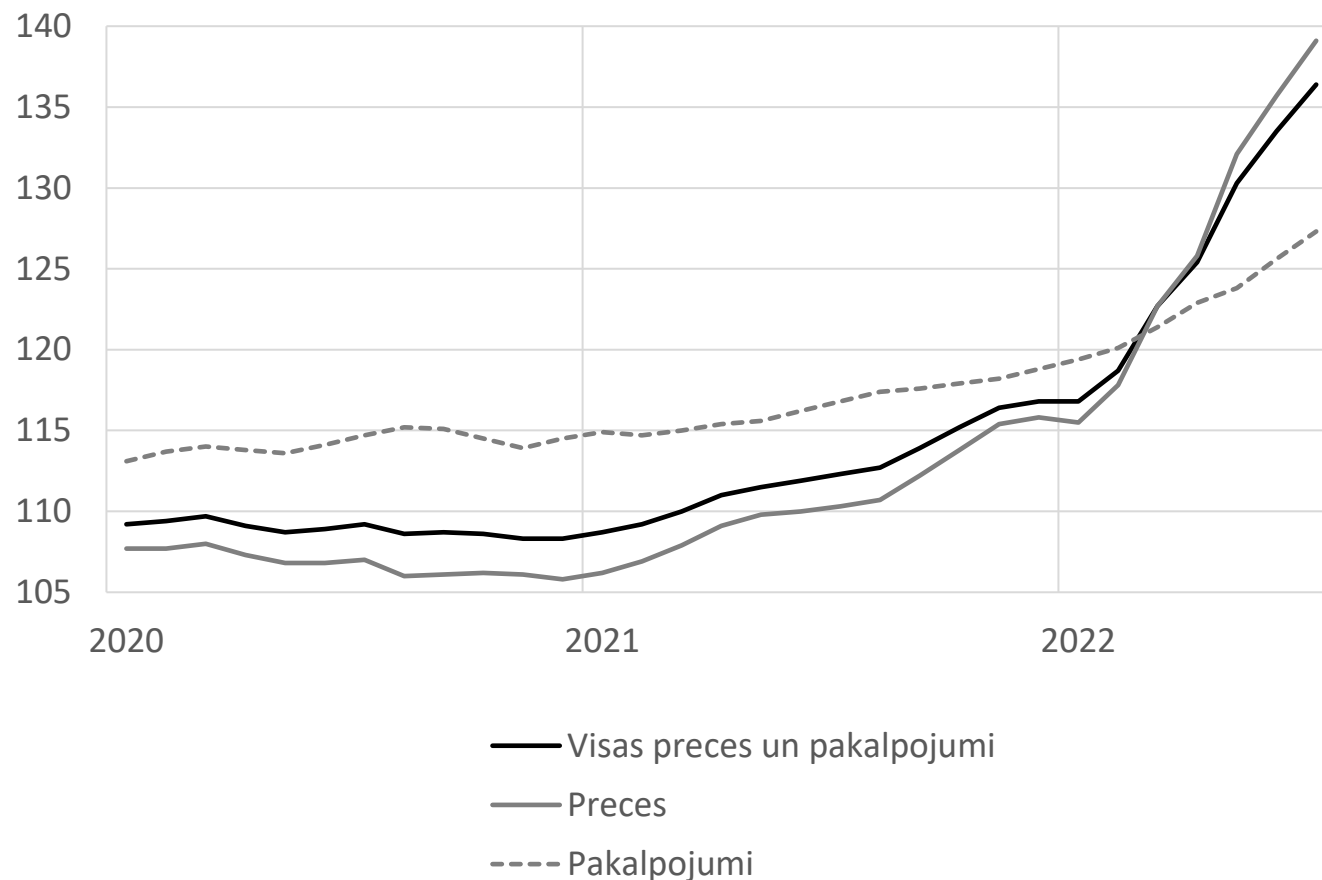


- Euribor procentu likmju izmaiņu ietekmē dažādu banku produktu, piemēram, krājkontu, hipotēku kredītu un aizdevumu, procentu likmju līmenis mainās. Ja procentu likmes turpinās pieaugt, var **palielināties arī atmaksājамie maksājumi**.
- ECB Padome sagaida, ka galvenās ECB procentu likmes **atkal tiks paaugstinātas** septembrī.

	Euribor %				
	30.08.2022	29.08.2022	26.08.2022	25.08.2022	24.08.2022
1 week	-0,069%	-0,070%	-0,067%	-0,079%	-0,072%
1 month	0,196%	0,120%	0,094%	0,085%	0,079%
3 months	0,620%	0,582%	0,542%	0,518%	0,493%
6 months	1,193%	1,077%	0,983%	0,984%	0,947%
12 months	1,758%	1,612%	1,482%	1,483%	1,427%

Datu avots:
Euribor rates,
ECB

Patēriņa cenu indeksi (2015.gads=100)



Vidējais patēriņa cenu līmenis gada laikā palielinājies par **19,3 %**, bet 2022. gada jūlijā, salīdzinot ar šo periodu pirms gada, palielinājās par **21,5 %**.

Ar mājokli saistītām precēm un pakalpojumiem vidējais cenu līmenis palielinājās par **50,7 %**.

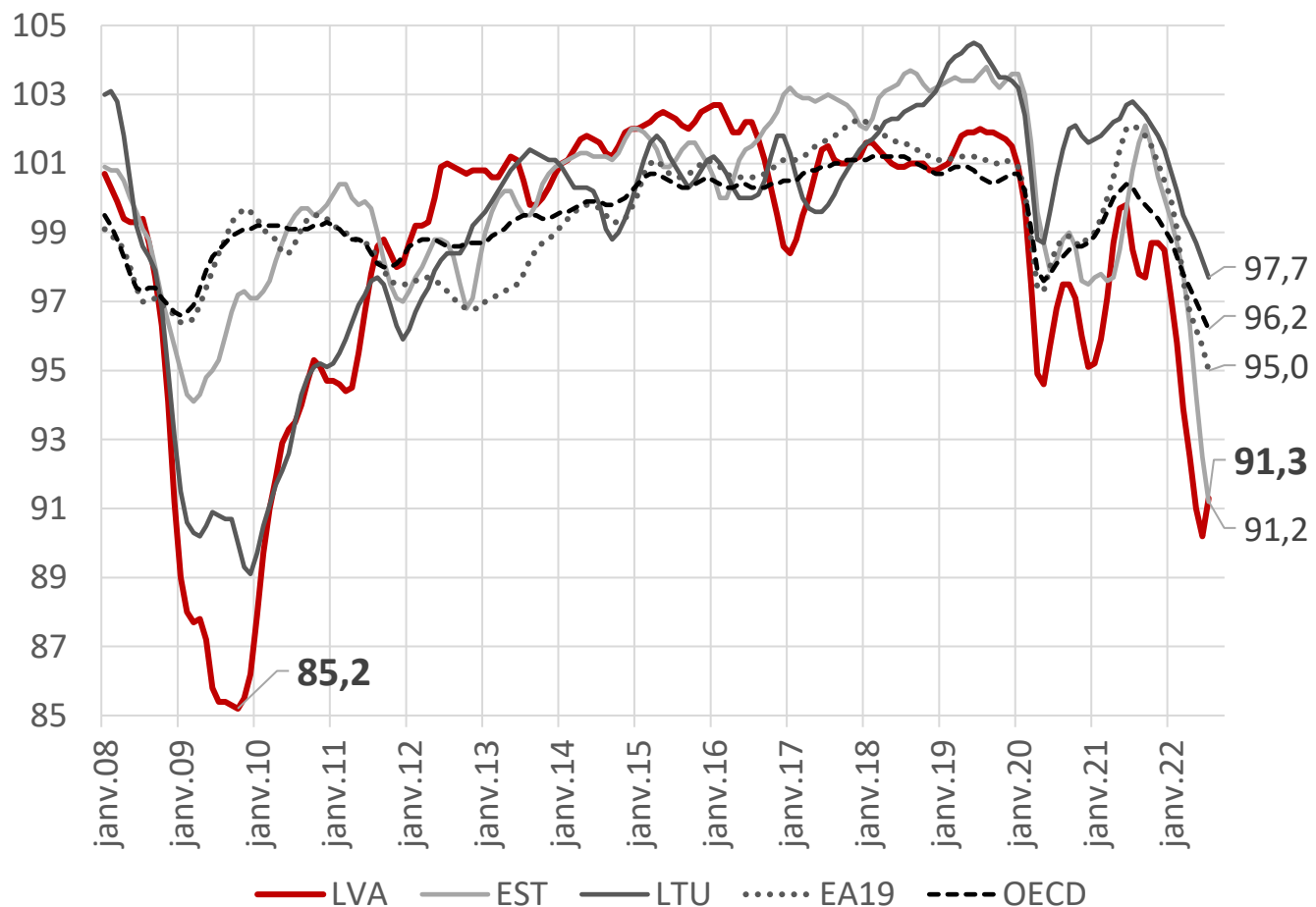
Vismērenākais pieaugums saglabājas pakalpojumu sfērās, piemēram, viesnīcu pakalpojumiem vidējais cenu līmenis pieauga par **15 %**.

Līdz ar izejmateriālu sadārdzinājumu palielinās ražošanas izmaksas, un šie pieaugumi atbilstoši atspoguļojas preču cenās. Straujais cenu kāpums samazina cilvēku pirktspēju, rada piesardzību un liek **pārdomāt tēriņus**.

Ukrainā notiekošās karadarbības dēļ ir **apgrūtināta resursu pieejamība**, kas arī nerada labvēlīgu vidi, lai cenu līmenis samazinātos.

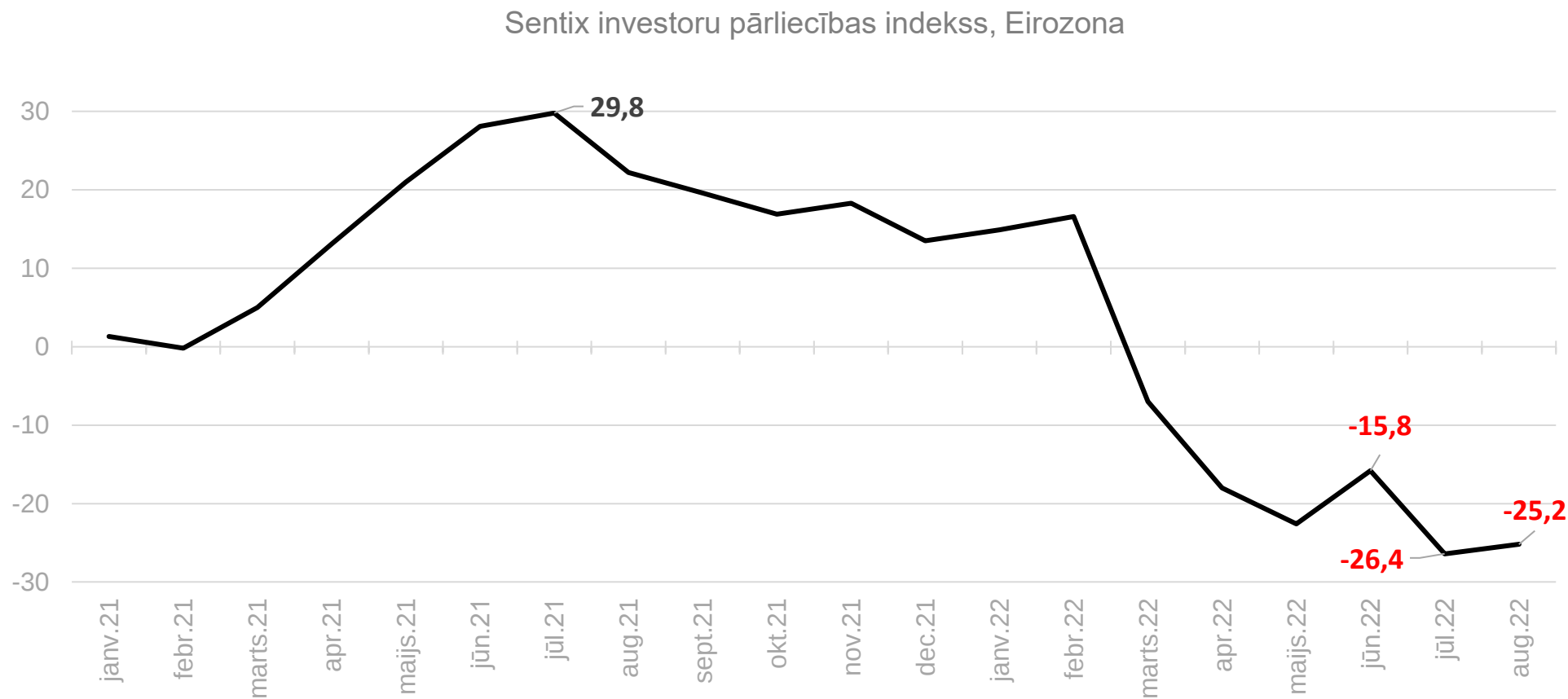
Vai Latviju sagaida recesija?

Patērētāju pārliecības indekss (OECD)



Pēdējā pusgada laikā patērētāju pārliecības indeksa rādītājs nokrities gandrīz līdz 2008.-2010.gada rādītājiem, kad Latviju skāra **ekonomikas lejupslīde** un finanšu krīze.

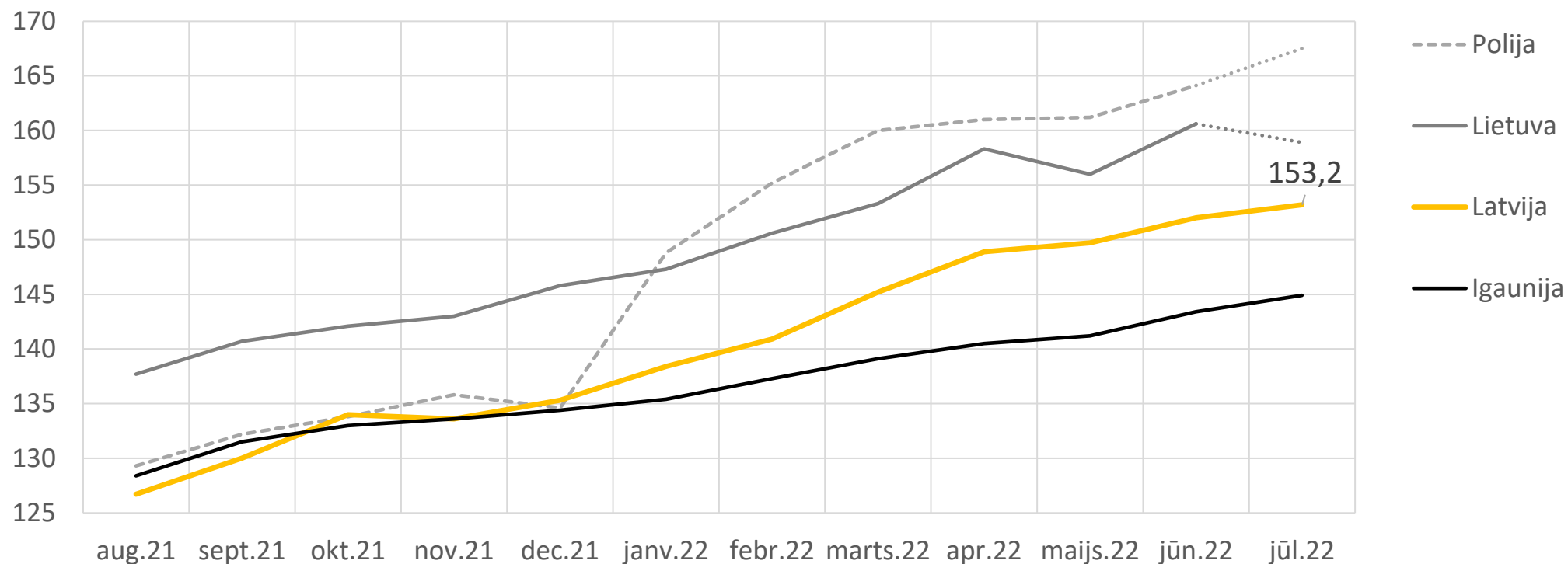
Šī indikatora samazināšanās ir kā **nelabvēlīgas ziņas ekonomikai**, jo patērētāji nodrošina lielu daļu no valsts ekonomiskās aktivitātes jeb iekšzemes kopprodukta. Ņemot vērā zemo rādītāju, rodas satraukums, ka Latvijas ekonomiku kopumā vai konkrētas jomas varētu skart recesija, bet pagaidām iedzīvotāji turpina uzturēt ekonomiku, neraugoties uz augsto inflāciju.



Eiropas investoru un uzņēmēju pārliecības indekss turpina samazināties. Tas pieredzēja pēkšņu kritumu, kad Krievija iebruka Ukrainā 2022.gada februārī. Arvien vairāk investoru

un uzņēmēju izvēlas iesaistīties darījumos ar zemāku riska līmeni. Prognozes par turpmāko pusgadu investoru vidū ir **pesimistiskas, un sagaidāma piesardzība.**

Pārtikas, dzērienu un tabakas mazumtirdzniecības indekss (2015=100), sezonāli un kalendāri korigēti dati

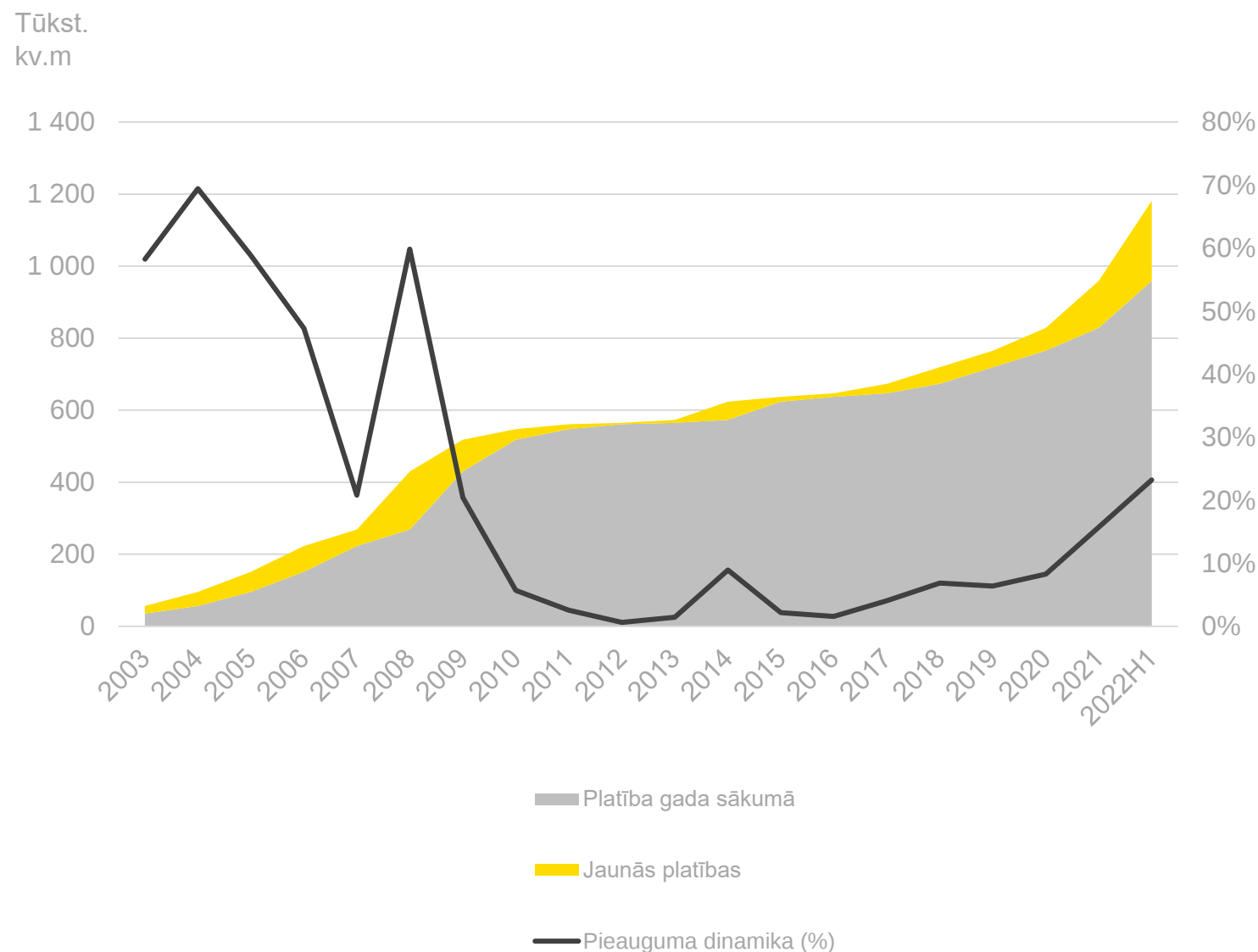


2022. gada maijā, salīdzinot ar 2021. gada maiju, mazumtirdzniecības indekss (kalendāri izlīdzināts) eiro zonā palielinājās par 0,2% un ES - par 0,8%. Kopš 2022.gada janvāra līdz maijam Latvijā indekss ir **pieaudzis par 5,3 punktiem**. No ES dalībvalstīm, par kurām ir pieejami

dati, lielākais kopējā apjoma gada pieaugums reģistrēts **Slovēnijā** (+25,0%), Polijā (+11,2%) un Ungārijā (+11,1%). Lielākais samazinājums bija vērojams **Austrijā** (-6,4%), Dānijā (-5,6%), kā arī Luksemburgā un Somijā (abās valstīs -5,2%).

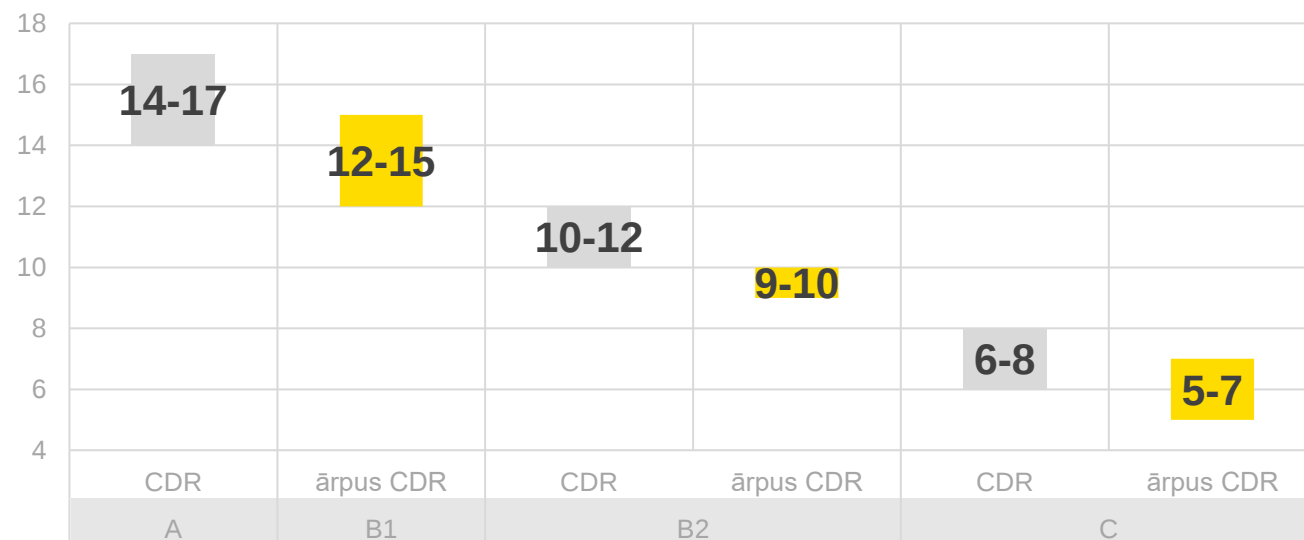
B I R O J U P L A T Ī B A S

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

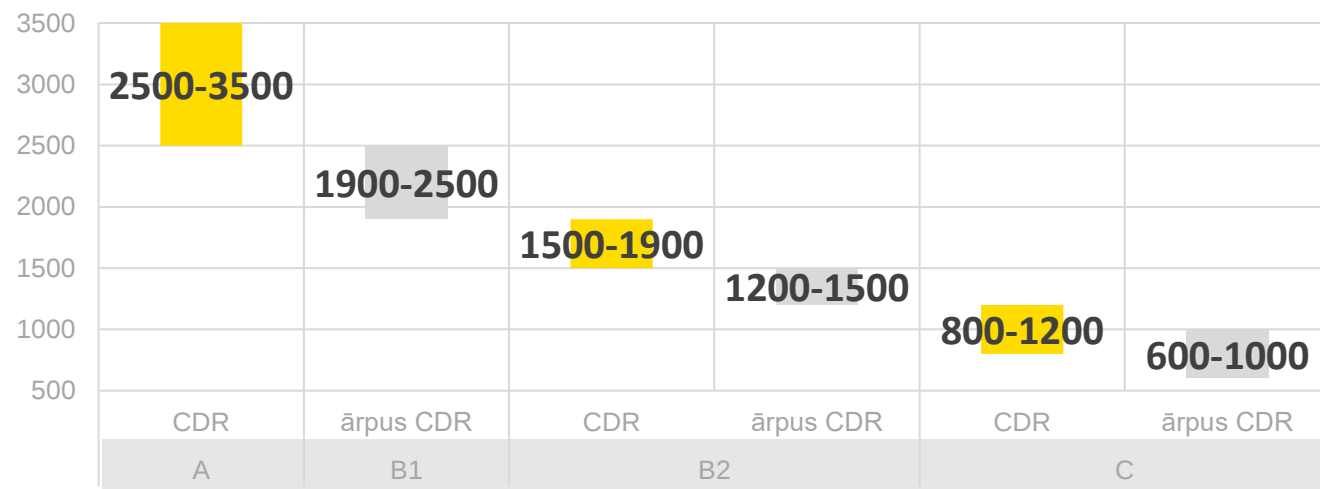


- Tiek plānots, ka **Preses nama kvartāla** pirmās kārtas realizācija noslēgsies 2023.gadā, ~25 000 kv.m paredzēti A klases birojiem.
- Sākta A klases **Zeiss biroju** ēkas būvniecība Dēļu ielā 2, kuras būvniecībā plānots ieguldīt deviņus miljonus eiro un būvniecības darbi tiks pabeigti 2022.gada beigās, platība 5700 kv.m.
- Pabeigti apjomīgākie būvdarbi jaunā biznesa kompleksa **StokOfiss U30** pirmās kārtas būvniecībā, kur telpu kopējā platība būs 3650 kv.m. Pirmās kārtas celtniecības darbus plānots pabeigt 2022.gada vasarā.
- 9,3 hektārus liels zemesgabals Andrejsalā, **Andrejostas ielā 17**, pārdots par 5,8 miljoniem eiro, ir noslēgts nodomu protokols nolūkā izveidot jaunu pasažieru un kruīza kuģu, kā arī ro-ro kravu apkalpošanas termināli, tāpat tiek plānots būvēt viesnīcas un jaunu biroju ēku.

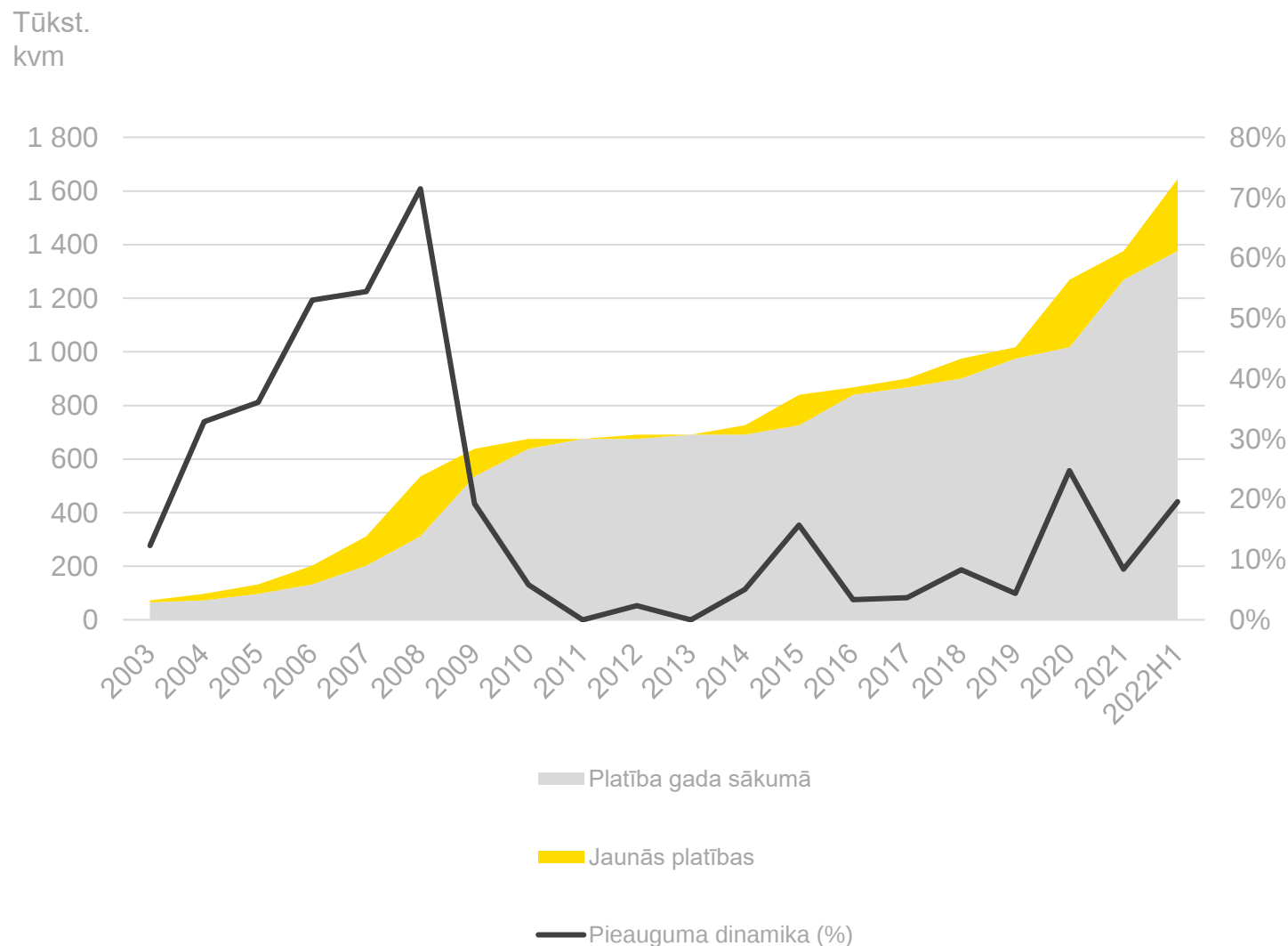
Biroju platību nomas maksa mēnesī (EUR/m²)



Biroju platību pārdošanas cena (EUR/m²)



I N D U S T R I Ā L Ā S P L A T Ī B A S

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

- 2022. gada nogalē iecerēta **Jysk** loģistikas centra nodošana ekspluatācijā. Tā kopējā platība būs 42 000 kv.m.
- Ir izveidots loģistikas centrs **Nordo**, kura kopējā iznomājamā platība ir 90 000 kv.m. 2021. gada beigās "Nordo" loģistikas parks iegādājās 9 ha plašu blakus esošu īpašumu, kurā vēl plāno attīstīt vairāk nekā 40 000 kv.m papildu noliktavu platības. Būvniecību plānots sākt 2022. gada nogalē.
- Jauna loģistikas centra attīstībai **Ķengaragā** piešķirts finansējums 3.milj.EUR apmērā. Tas atradīsies Daugavas krastā pie Dienvidu tilta transporta mezgla. Loģistikas centra kopējā platība ~10 000 kv.m.
- SIA "**Amber Beverage Group**" izskata iespēju veidot jaunu dzērienu ražotni Baltijā, investējot tajā 40 miljonus eiro.
- AS "**Latvijas Finieris**" izveidoja Baltijā pirmo ražotni, kur bērza tāsi pārvērš betulīnā.



- Plāno būvēt **prototipēšanas darbnīcu** "Rīga Makerspace" Aristīda Briāna ielā, Rīgā. Būvdarbus paredzēts sākt augustā, bet pabeigt līdz 2023.gada nogalei.
- AS "Baltic RE Group" iegādājusies "**Rīgas melnā balzama**" un AS "**Rīgas raugs**" rūpnīcu Pulkveža Brieža ielā 27. Vairāk nekā 1,5 ha lielajā teritorijā atrodas ēkas kopumā ap 17 000 kv.m platībā.
- Pārdots ēku komplekss **Ganību dambī 26** (izsolē par 909 tūkst. eiro). Īpašumā ietilpst divi inženierkorpusi ar kopējo platību 1683 kv.m un 5132,5 kv.m, kā arī sūkņu stacija ar kopējo platību 38,3 kv.m.
- Aprīlī pārdotajos **22 zemesgabalos** ar platību 389 394 kv.m pie Starptautiskās lidostas "Rīga" plānots vairākās kārtās izbūvēt 180 000 kv.m lielas un modernas loģistikas noliktavas. Paredzēts, ka darbi minētajā teritorijā tiks sākti 2023. gadā.
- **Pumac Liepāja** tuvāko divu gadu laikā plāno uzbūvēt divas jaunas ražošanas ēkas, katru 4100 kv.m platībā.



- Tīnūžu pagastā plāno būvēt jaunu ražotni zīmola **SierŠtelle** sieru ražošanas nodrošināšanai.
- Rēzeknes valstspilsētas pašvaldība ir parakstījusi līgumu par noliktavas ēkas būvniecību **Viļakas ielā 5C**.
- Koka ēveļskaidu plātņu ražošanas uzņēmums būvēs jaunu ražotni **Alūksnes novada** Jaunlaicenes pagastā.
- Sākti būvdarbi projektam “Bioloģiski noārdāmo atkritumu pārstrādes rūpnīcas **“Daibe”** izveide”.
- Ventspils brīvostas teritorijas **Ganību ielas** industriālajā zonā īstenos jaunu ražošanas ēkas būvniecības projektu.
- 2022. gada 4. janvārī nodota ekspluatācijā **Jensen Metal** SIA nerūsējošā tērauda ražotne Liepājā, Karostas Industriālajā parkā.
- Uzlīmju ražotāji SIA "Olderi" saņēmuši 800 000 EUR jaunu ražošanas telpu iegādei **Maskavas priekšpilsētā**.

Industriālo telpu nomas maksa mēnesī (EUR/m²)

6	5-6		
5			
4		3,5-4,5	
3			1,5-3,3
2			
1			
	A klases noliktavas	B klases noliktavas	Pārējais

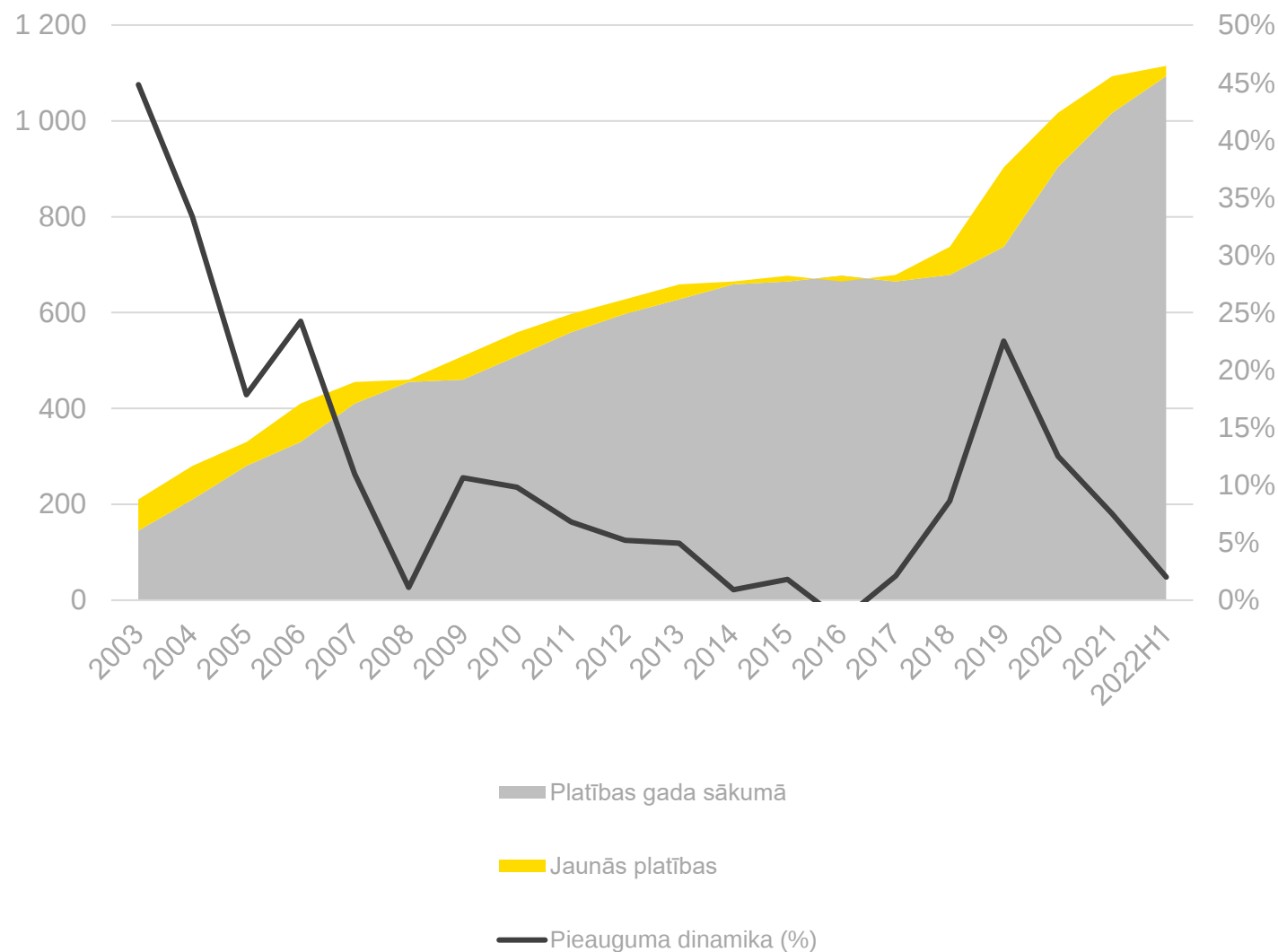
Industriālo telpu pārdošanas cena (EUR/m²)

1100	850-1000		
900			
700		500-800	
500			
300			150-400
100			
	A klases noliktavas	B klases noliktavas	Pārējais



M A Z U M T I R D Z N I E C Ī B A S P L A T Ī B A S

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



- 2022. gada februārī **Lidl Latvija** sāka darbu pie veikala celtniecības Kalnciema ielā, Rīgā. Ēkas platība būs ~4600 kv.m, tostarp tirdzniecības zāle ~1500 kv.m.
- TC **Spice** plāno ieguldīt kopumā 7 milj. eiro interjera atjaunošanas būvniecības darbos. Projektu plānots pabeigt 2022. gada beigās.
- Rīgas dome atbalstīja lokālplānojumu teritorijai **Ķīšezera ielā 6**, kur Rimi veikalu ēku pārvaldītājs plāno būvēt tirdzniecības centru.
- Rīgas dome apstiprināja lokālplānojumu zemesgabalam **Remtes ielā 21** pie TC Spice - SIA "Rēzeknes gaļas kombināts" šajā vietā plāno būvēt tirdzniecības objektu.
- "Prosperus Real Estate Fund III" saņēmis 7 miljonu eiro aizdevumu tirdzniecības centra iegādei **Valdeķu ielā, Rīgā** (5 tūkst.kv.m).



- Rīgas dome apstiprināja lokālplānojumu teritorijai 1,7 ha platībā **Juglas ielā 95**. Šeit iecerēts izbūvēt tirdzniecības un pakalpojumu objektu. Teritorijas attīstības plānošanas dokumenta ierosinātāji ir SIA "VPH Latvia".
- Attīstītājs "VPH Latvia" kādreizējā "Rīgas piena kombināta" teritorijā **Valmieras ielā**, Rīgā, sācis attīstīt jaunu tirdzniecības parku. Aptuveni 20000 kv.m lielā teritorijā tiks attīstītas ne tikai tirdzniecības platības, bet arī biroji, ēdināšanas sektors, bērnudārzs, sporta un veselības centrs un citi servisi. Attīstītāju plānā ir pabeigt projektēšanu 2023. gada vidū, sākt būvniecību un 2024. gada otrajā pusē atklāt jauno kompleksu.
- "KS Holding" par apmēram 20 miljoniem eiro Somijas investīciju fondam "Titanium Baltic Real Estate" pārdevusi ēkas, kurās Daugavpilī un Viļņā atrodas veikali "**Kesko Senukai**", **Daugavpils ēka** – 12 tūkst.kv.m.



- SIA Elvi Latvija investēs 2,6 milj. eiro tirdzniecības un atpūtas kvartāla **Mārupē** izveidē.
- SIA "Premier Estates Ltd" iegādājies tirdzniecības centru 7863 kv.m platībā Purvciemā, **Stirnu ielā 26**.
- "Summus Capital" iegādājies tirdzniecības centru "**Damme**" Imantā, Kurzemes prospektā 1A, Imantā. Tā kopējā platība ir 16 000 kv.m.
- AS Reģionālā investīciju banka (RIB) un SIA RSKorpions ir parakstījušas līgumu par aizdevuma piešķiršanu 4,7 miljonu eiro apmērā **Orange Cash&Carry** veikala, noliktavas un biroja ēkas iegādei, kā arī uzņēmuma apgrozāmo līdzekļu finansēšanai.
- Janvāra beigās uzņēmums, kura ieguldījumus pārvalda Green Formula Capital (GFC), iegādājās bijušās Radiotehnikas galveno ēku Kurzemes prospektā 3, Rīgā (arī **Imantas tirgus**) ar kopējo platību 100 000 kv.m.

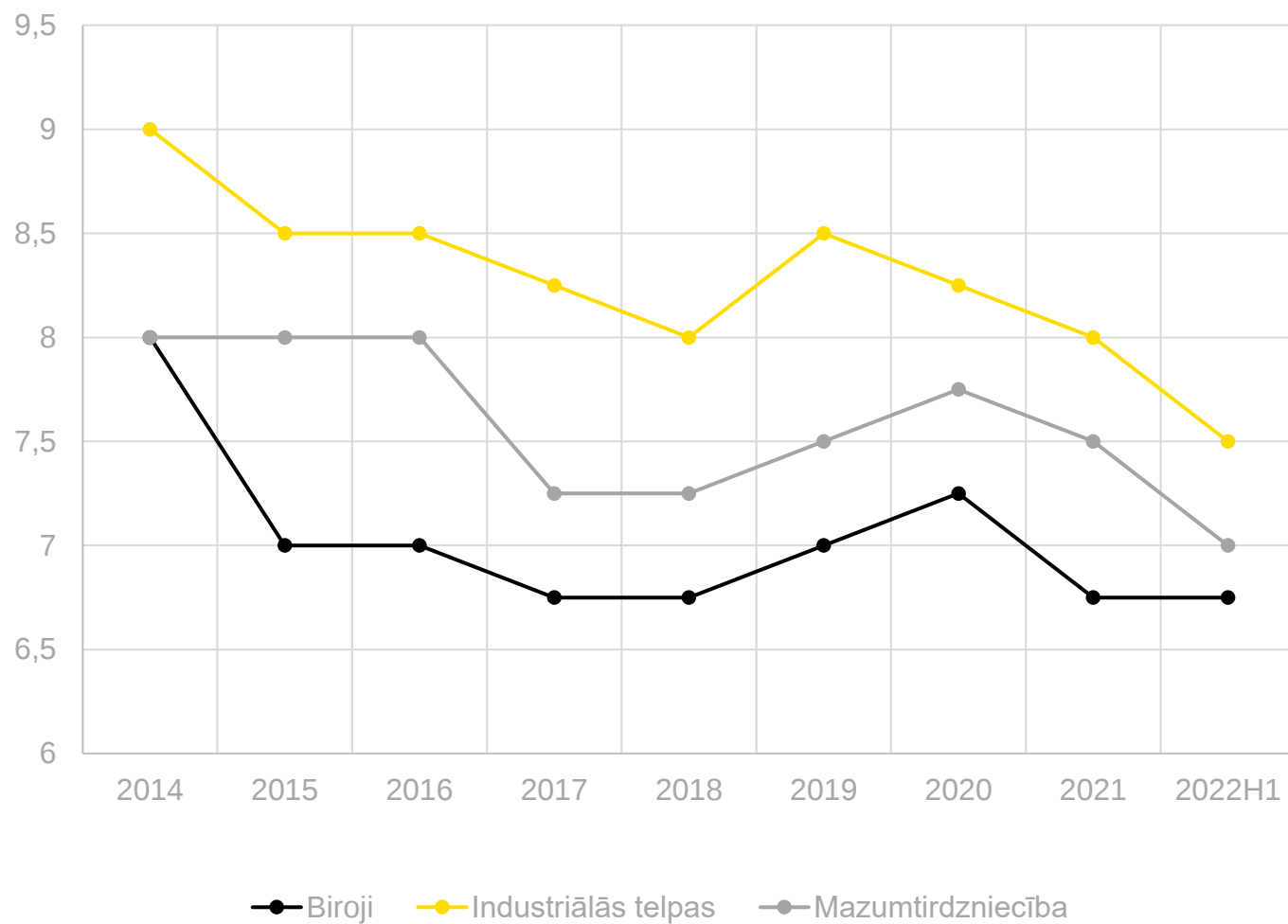
Mazumtirdzniecības telpu platību nomas maksa mēnesī (EUR/m²)



Mazumtirdzniecības telpu pārdošanas cenas (EUR/m²)



I E N E S Ī G U M A L I K M E S



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



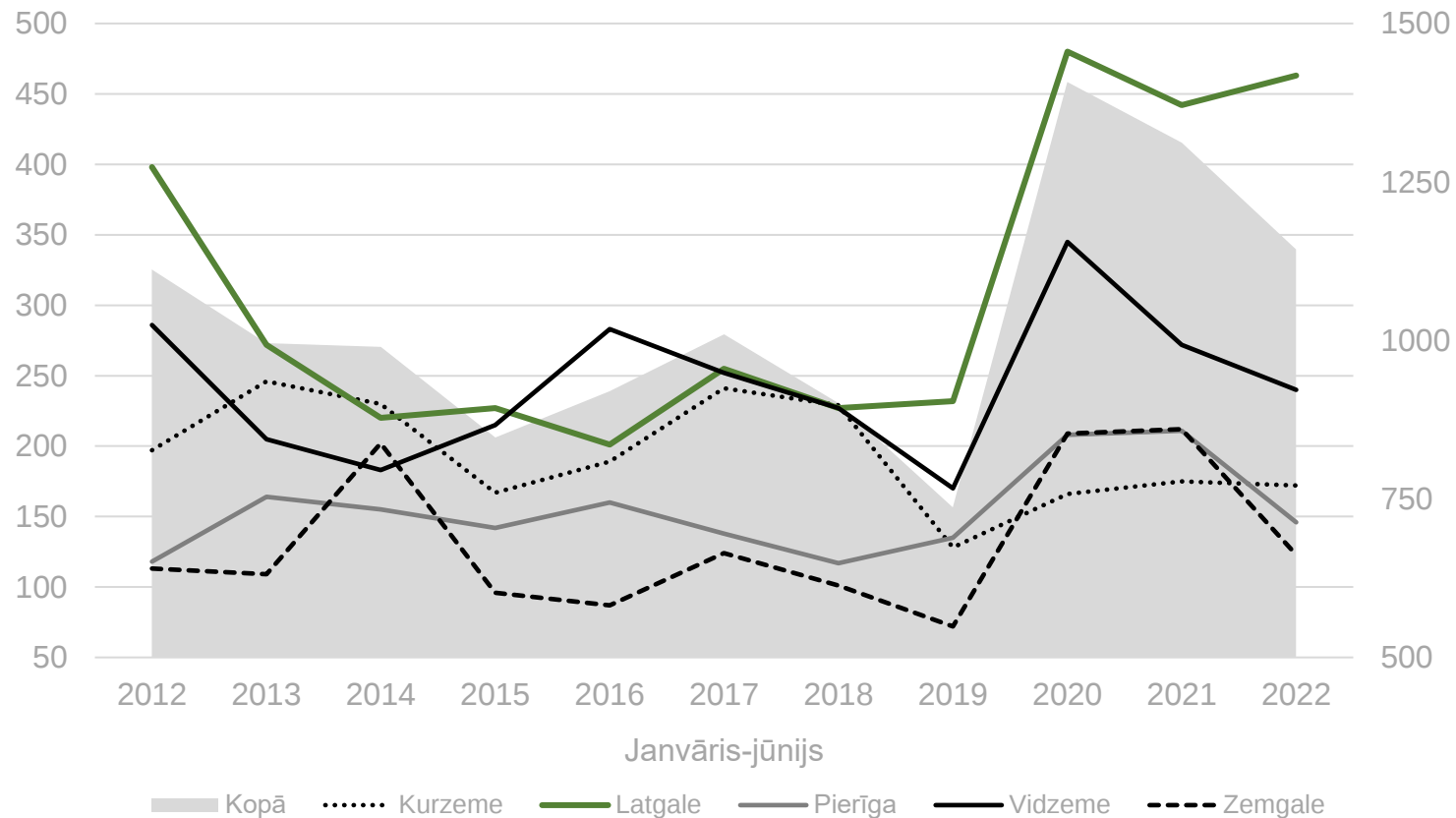
M E Ž U P L A T Ī B A S

—

L A U K S A I M N I E C Ī B A S Z E M E S

Kā prognozēts – mežu cenas turpina pieaugt

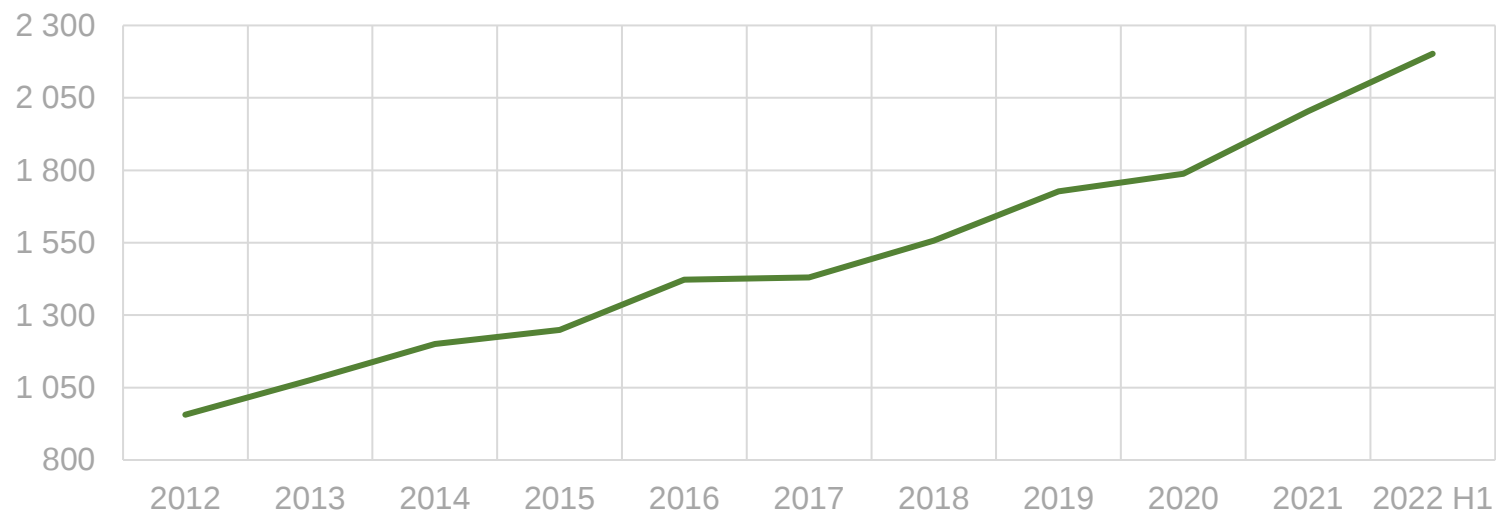
Darījumu skaits ar meža zemēm pa gadiem, janv.-jūn. (>1 ha)



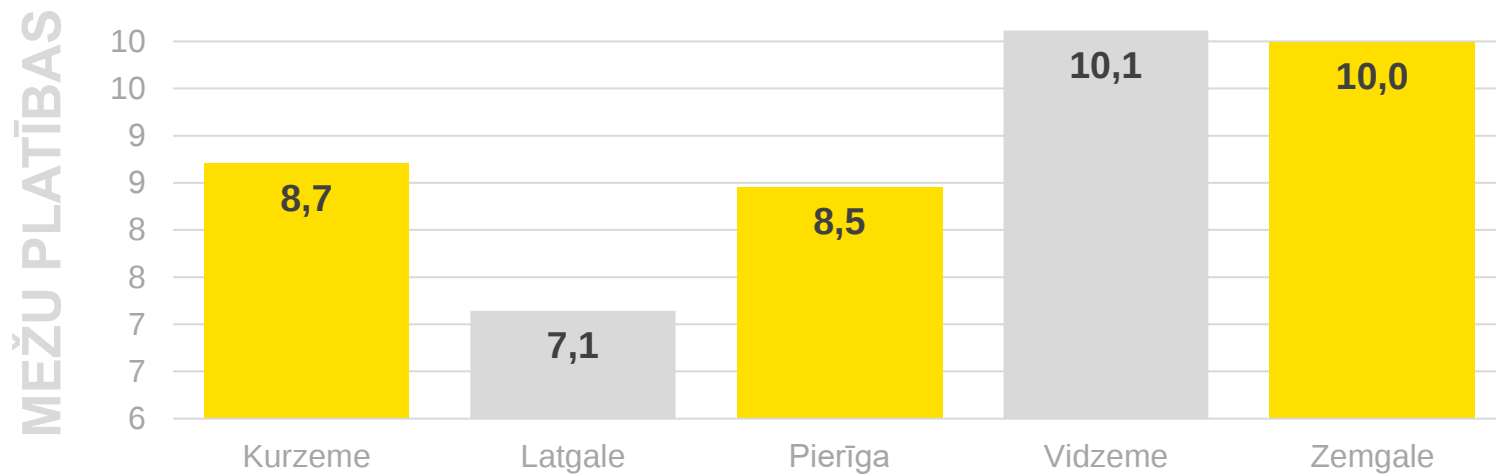
Datu avots: VZD

- Lai gan statistiski kopējais darījumu skaits ar meža zemēm samazinājās, summārā **interese** par īpašumu iegādi ir **tikai pieaugusi**.
- Augsto kokmateriālu cenu un pieprasījuma ietekmē liela daļa meža īpašnieku izvēlējās **pārdot cirsma** mežizstrādei, paturot pašu īpašumu.
- Zāģbaļķu cenas un pieprasījums šobrīd ir piebremzējies, bet papīrmalkas un enerģētikas sadaļa joprojām **piedzīvo neredzētus augstumus**.
- Kaut statistikas dati par vidējām darījumu cenām rāda pieaugumu par 10%, pētot atsevišķus un ticamus darījumus, var secināt par **vismaz 30% lielu cenu kāpumu**.
- Ienesīguma likmes SIA Latio pētītajos darījumos ar lieliem īpašumu portfeliem ir bijušas vidēji **3 – 3,5%**.

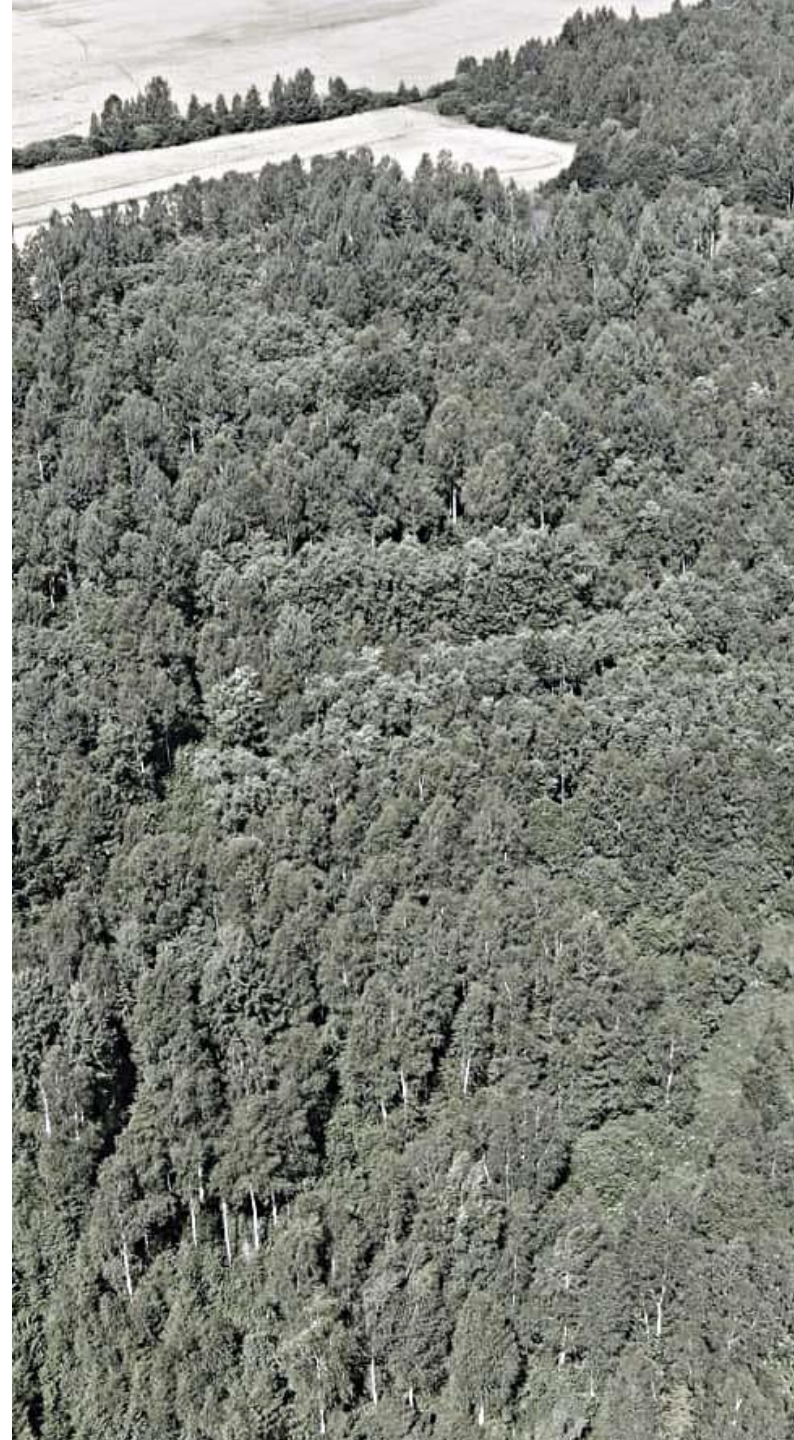
Vidējās meža īpašumu cenas (EUR/ha)



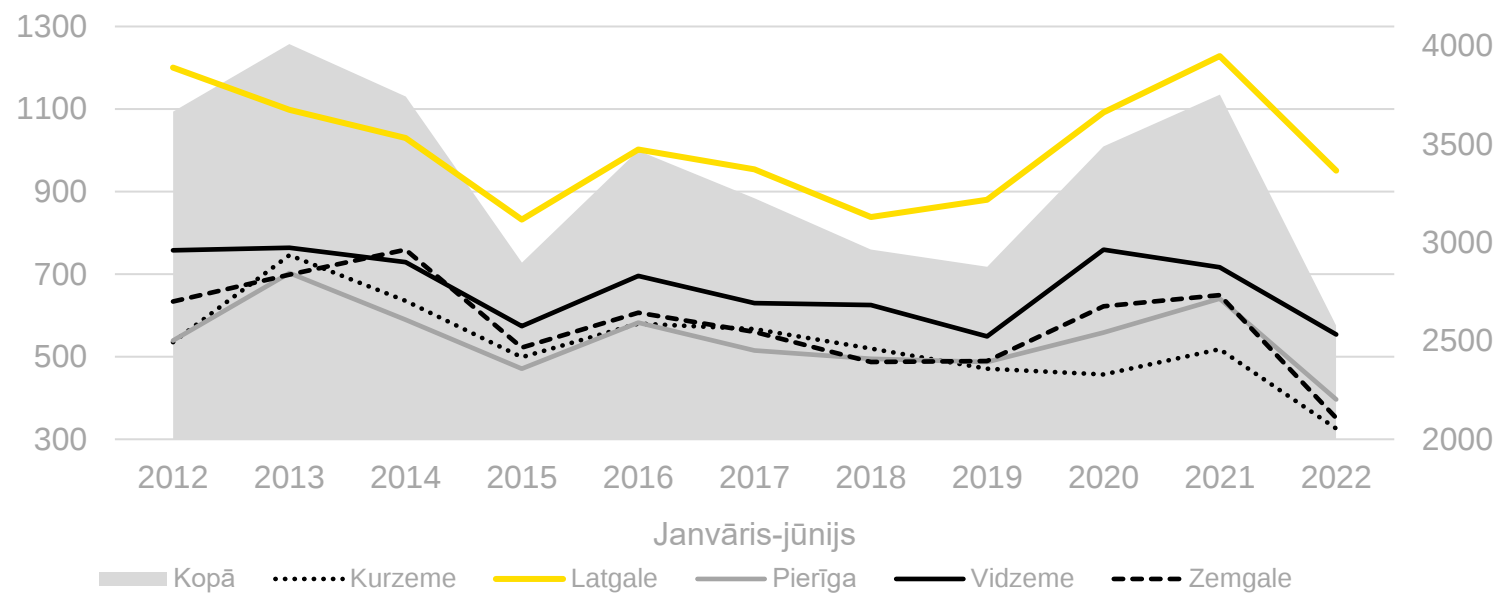
Vidējās pārdotās meža platības 2022 H1 (ha)



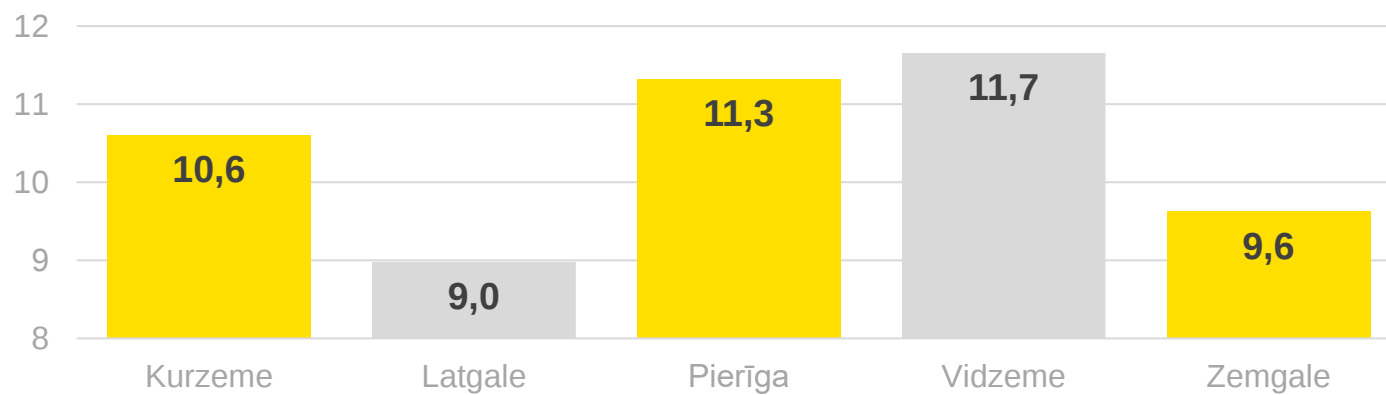
Datu avots: VZD



Darījumu skaits ar lauksaimniecības zemēm pa gadiem,
janv.-jūn. (>1 ha)



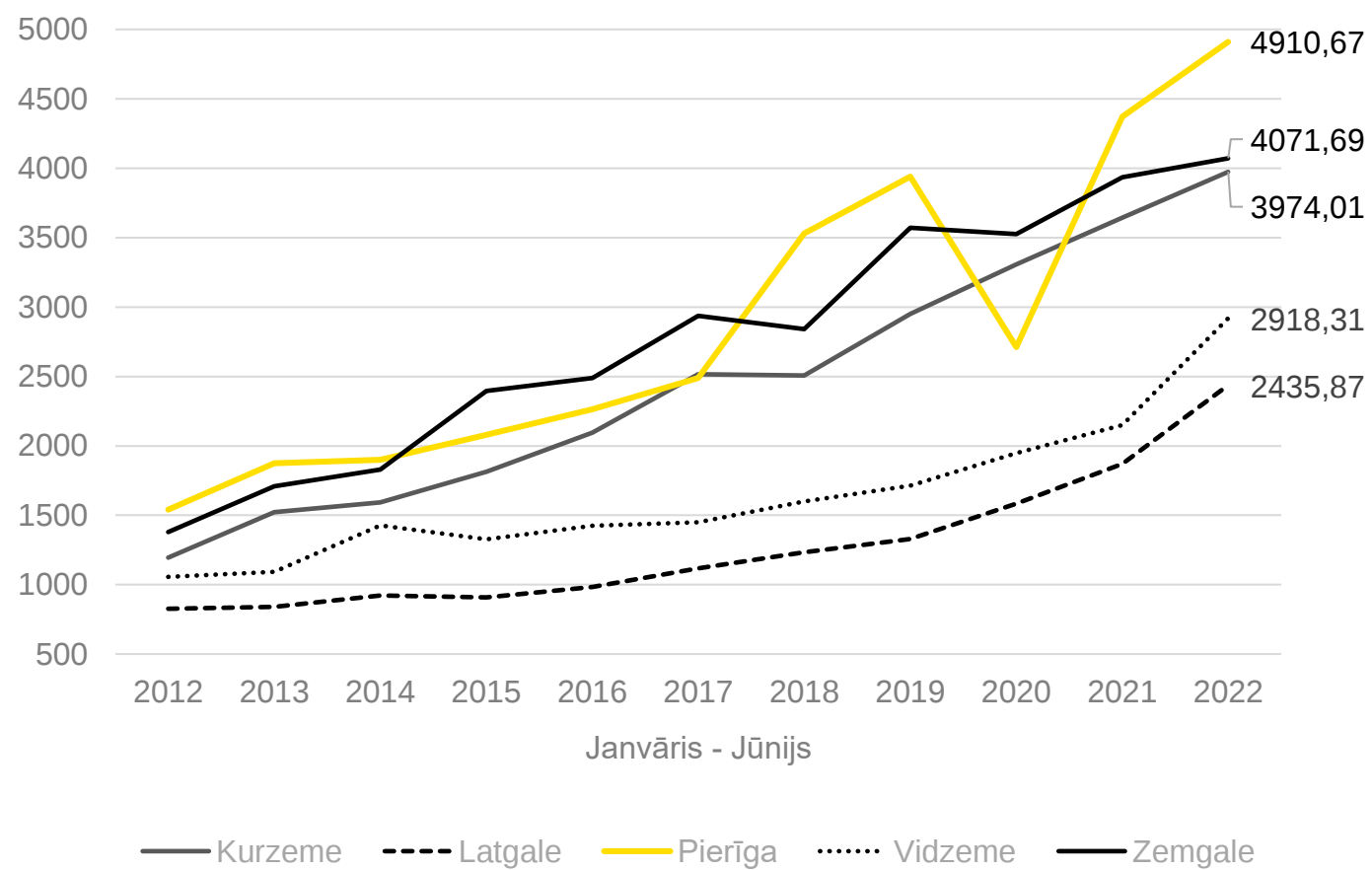
Vidējās pārdotās LIZ platības 2022 H1 (ha)



Datu avots: VZD



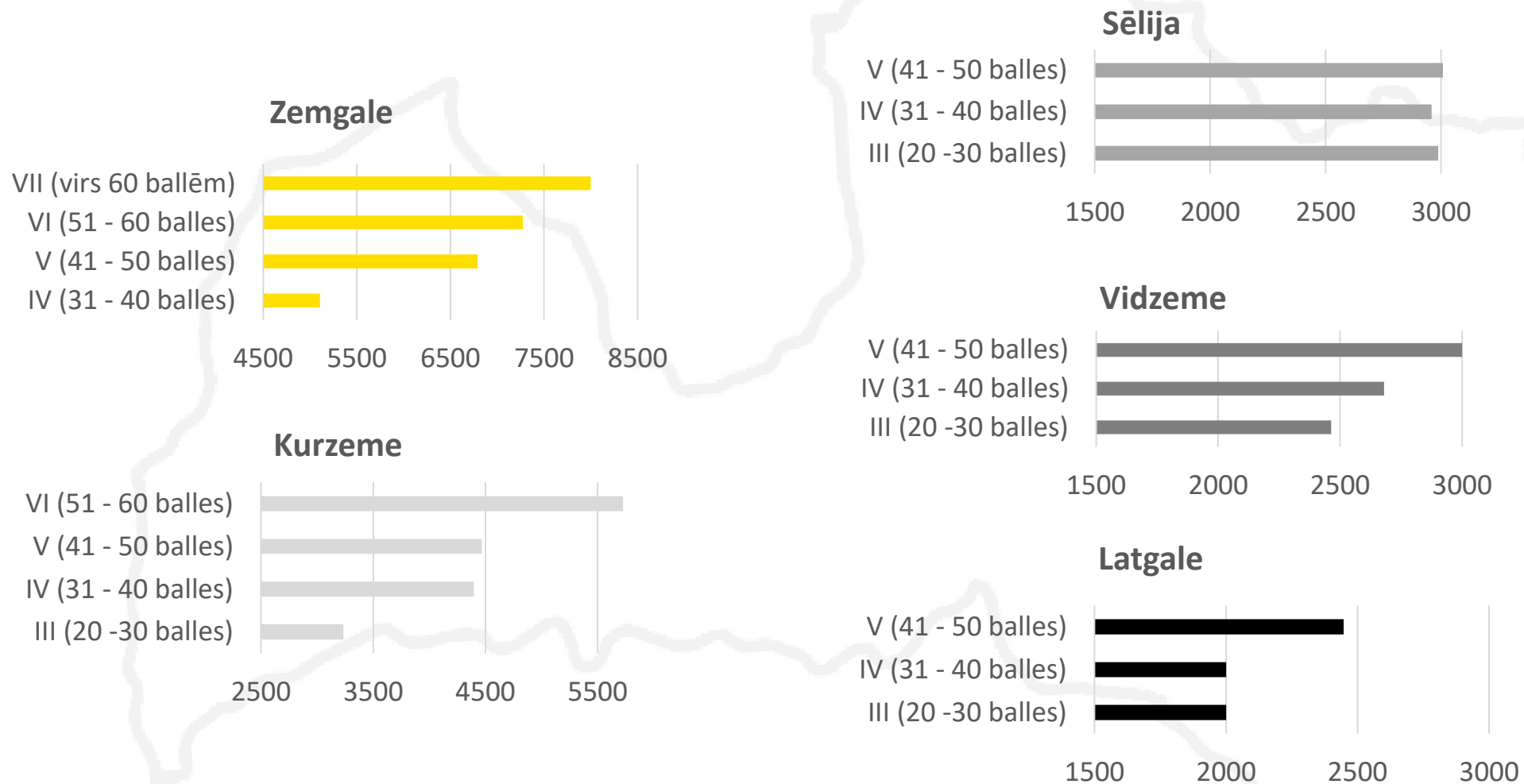
Vidējā LIZ cena, EUR/ha



Datu avots: VZD

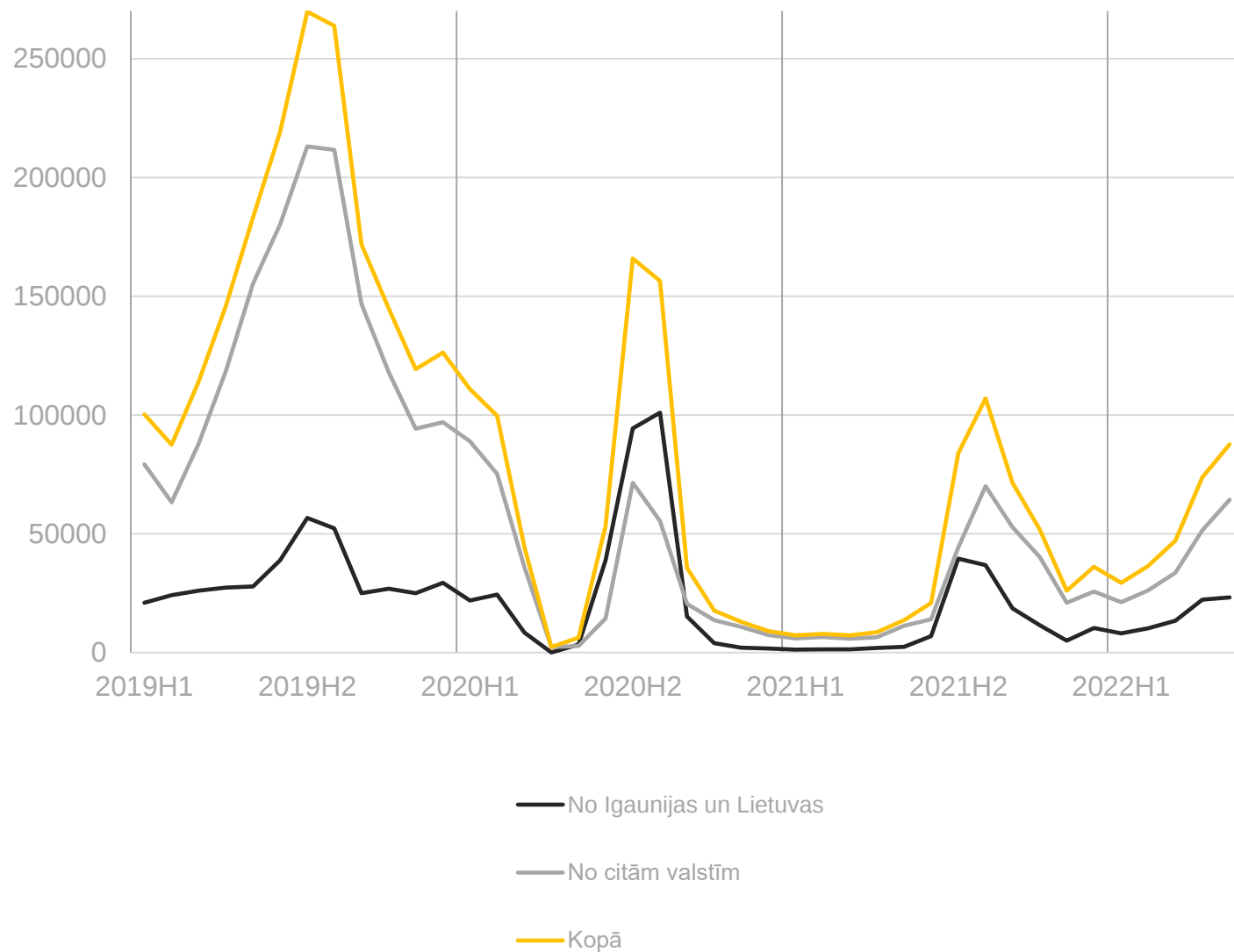


LIZ vidējā cena (EUR/ha) 2021H2



V I E S M Ī L Ī B A S N O Z A R E

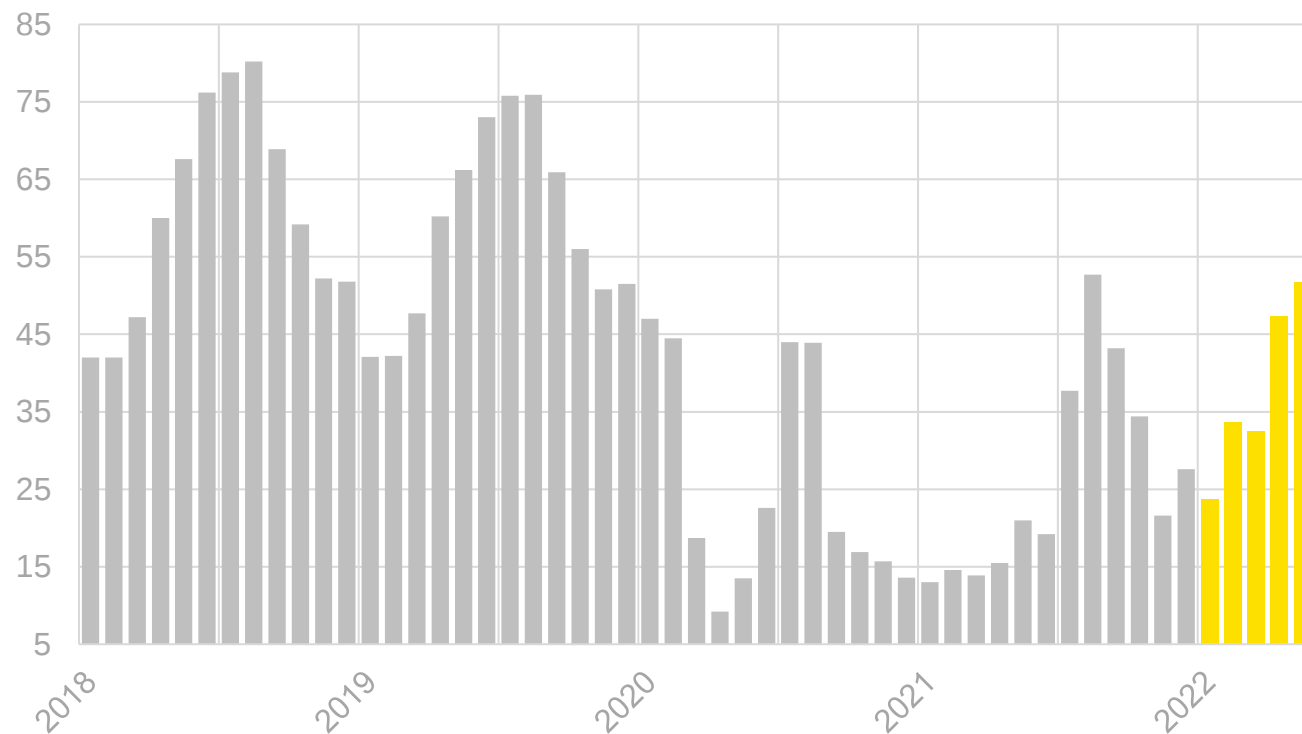
Latvijā apkalpoto ārvalstu viesu skaits



2019. gada ietvaros vidēji **15% no kopējā tūristu skaita bija no Krievijas**, šobrīd, ņemot vērā esošo politisko situāciju un aizliegumu apjomu, kopējais tūristu skaits no Krievijas ir **samazinājies par 96%** no 2019. gada kopējā ārvalstu viesu skaita.

2022. gadā lielākā tūristu plūsma bija no Lietuvas un Igaunijas, kopā veidojot **28%**, savukārt no Vācijas, Apvienotās Karalistes, Polijas un Somijas - kopumā **27%** tūristu kopskaita.

Numuru noslogojums, Rīga (procentos)

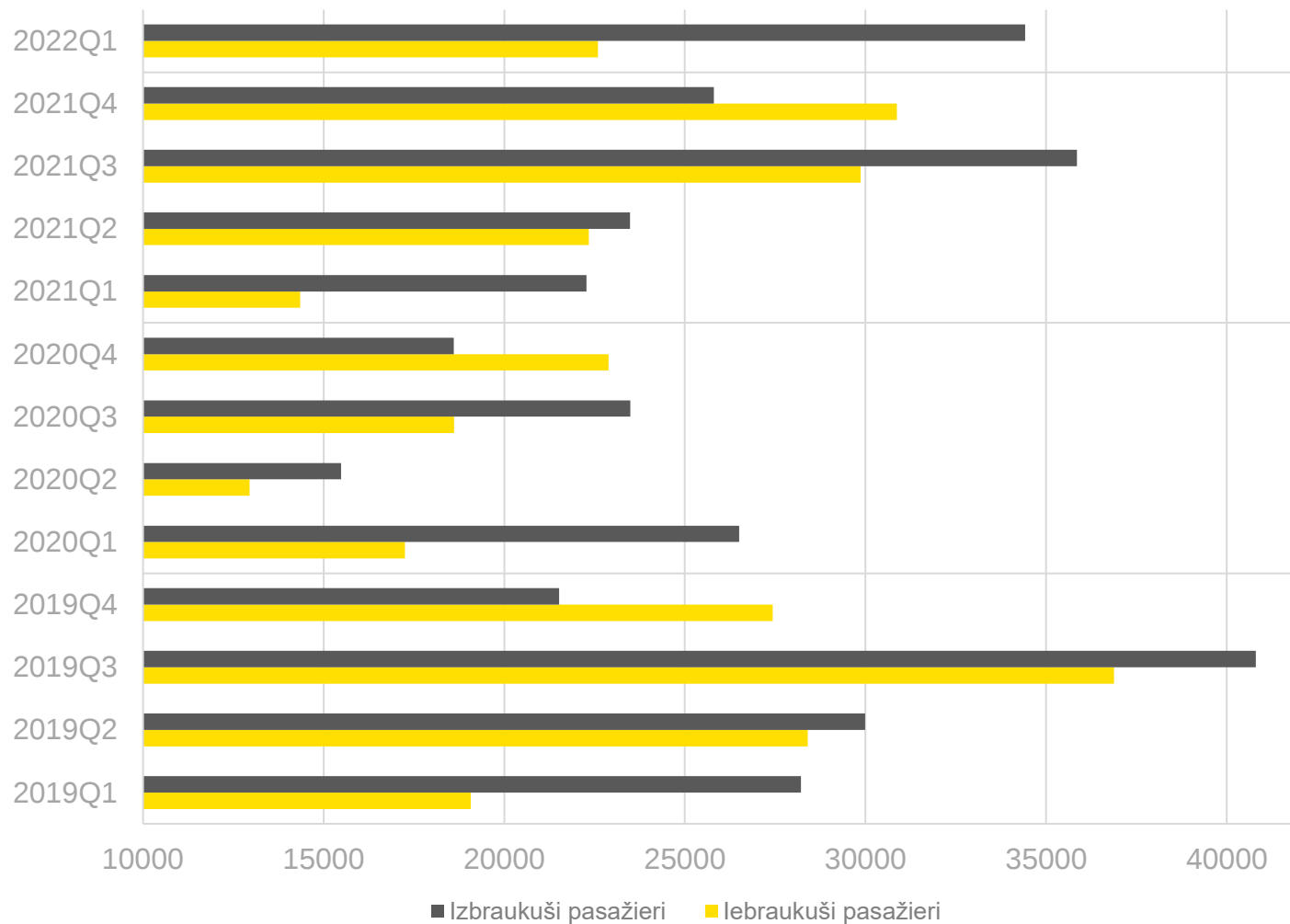


Tūrisma un viesmīlības industrija pēdējos gados ir saskārusies ar **noslogojuma rādītāju krišanos**. To ietekmēja sākotnēji Covid vīrusa izplatība, bet šobrīd – ģeopolitiskie notikumi un neskaidrība.

2022. janvārī-jūnijā numuru noslogojums pret atbilstošo pērnā gada periodu bija pieaudzis vidēji **2,4 reizes** pret katra mēneša atbilstošo rādītāju pirms gada.

Salīdzinot ar pirmspandēmiņas laiku jeb 2019. gada sākumu – numuriņi bija noslogotāki vidēji par **20-44%** vairāk.

Ventspils ostā iebraukuši un izbraukuši pasažieri ar prāmjiem



Ar prāmjiem iebraukušo pasažieru skaits Ventspils ostā 2022 Q1 ir par **126% lielāks** nekā vidēji ceturkšņa laikā 2020. gadā. Salīdzinājumam, kad bija aktīvāka pasažieru kustība, tad 2022 Q1 ir **sasniegti tikai 81%** no vidējā 2019. gada ceturkšņa pasažieru skaita.

Salīdzinot izbraukušo skaitu, tad 2022 Q1 ir **visaugstākais izbraukušo pasažieru skaits** pret gada vidējiem rādītājiem. 2019 Q3 un 2021 Q3 ir vienīgie periodi, kad ir bijis lielāks izbraukušo skaits, bet gada vidējais rādītājs ir bijis zemāks. Ņemot vērā, ka otrais pusgads pēdējos 3 gados ir bijis ar lielāko pasažieru plūsmu, tad pirmā ceturkšņa dati var liecināt par sagaidāmām lielām pārmaiņām 2022 gada ietvaros.

2022 Q1 ir pēdējo 3 gadu laikā **lielākā reģistrētā atšķirība** iebraukušo un izbraukušo pasažieru proporcijā.

2022 H1 darījumi ar viesnīcām kā vienotu īpašumu Rīgā

Adrese	Būves kopplatība, m ²
Skārņu iela 22, Rīga	414
Mūkusalas iela 56, Rīga	904
Katrīnas dambis 27, Rīga	4720
Ezermalas iela 30, Rīga	5625

Datu avots: VZD un Latio pieejamie dati

V I E D O K Ľ I

”

Biroju segments

Biroju segments šobrīd piedzīvo nebijušus pārmaiņu laikus, darbs attālināti un hibrīda režīmā joprojām ir ļoti aktuāls un, ņemot vērā pieaugošo inflāciju un neskaidrību par potenciālajām izmaksām, nomnieki arvien biežāk meklē biroju telpas, ko būtu viegli transformēt dažādiem mērķiem – nodrošinot iespēju rīkot gan lielākas tikšanās, gan slēgtā telpā uzņemt klientus. Tā kā šāda režīma darbs samazina cilvēku skaitu birojā, tad ir palielinājies to pieprasījumu skaits, kas meklē nelielu platību ofisus. Darbs klātienē (birojā) var veicināt sadarbību un ir nepieciešams daudzām profesijām, tāpēc atliek pielāgoties esošajām tendencēm un izvēlēties vajadzībām atbilstošāko.

Iveta Talapova
Nekustamo īpašumu
darījumu vadītāja





Industriālie objekti

Tirgū ir maz cenai un mūsdienu prasībām atbilstošu ražošanas objektu. Rīgā, Pierīgā šādiem īpašumiem saglabājās stabils pieprasījums gan nomaī, gan iegādei. Mēs to novērojam jau vismaz pēdējos 12 mēnešus. Neminēsim, kā esošie izaicinājumi, tādi kā augstā inflācija, energoresursu cenas, procentu likmju pieaugums un ekonomiskās izaugsmes bremzēšanās ietekmēs ražošanas telpu pieprasījumu ilgtermiņā, bet 1 līdz 2 ceturkšņu griezumā, pieprasījumam vajadzētu saglabāties. Kā jau minēju, gluži vienkārši, tirgū ir ļoti ierobežots piedāvājums.

Artis Ramutis

Nekustamo īpašumu
darījumu vadītājs

”

Mazumtirdzniecība

Ņemot vērā, ka telpu nomnieki ir atbildīgi par sava enerģijas patēriņa kontrolēšanu un komunālo pakalpojumu maksājumiem, arvien pieaug pieprasījums pēc tādām telpām, kur nomas noteikumi nodrošina zemākās izmaksas vai ir skaidri zināms enerģijas piegādātājs un tā prasītās cenas. Tā kā pandēmija lika mainīt iedzīvotājiem savus paradumus un arvien mazāk sāka iepirkties klātienē, tad šobrīd ir būtiski saprast, kas ir tas, kas spēj “uzrunāt” iepirkties klātienē – ātrāka akciju atrašana, mazāka laika tērēšana – nē, tās ir e-komercijas priekšrocības. Patīkamas telpas, moderns iekārtojums, lieliska apkalpošana un izcils kontakts ar personālu, kas spēj gan konsultēt, gan sniegt patiesu un sirsnīgu saskarsmes pieredzi – jā!

Ruslans Vengers
Nekustamo īpašumu
darījumu vadītājs





Mežu zemes

Lai gan gada sākums paredzēja pieprasījuma, piedāvājuma un kokmateriālu cenu sakārtošanos, februāra notikumi ir likuši mainīt visus prognožu grafikus.

Tādas atsevišķu kokmateriālu sortimentu cenas, kādas ir šobrīd, nozare vēl nav pieredzējusi.

Ari jaunie MK noteikumi, kas paredz galvenajā cirtē piekļūt lielākam kokmateriālu apjomam, diez vai spēs kompensēt pieprasījumu pēc enerģētiskās koksnes vajadzīgajā apjomā šoziem.

Mežs kā atjaunojamās enerģijas ieguves aktīvs ir vēl viens papildu arguments investoriem iegādāties īpašumus Baltijas valstīs. Skatīsimies, kā uz šo reaģēs tirgus, bet pagaidām tas viss liecina par pieprasījuma un cenu kāpumu, vismaz īstermiņā.

Sandijs Lūkins

Mežu un lauksaimniecības
zemju pārdošanas nodaļas
vadītājs

Lauksaimniecības zemes

Darījumu skaits ar kvalitatīvām lauksaimniecības zemēm ir krities, kaut arī daļa transakciju slēpjas aiz kapitāldaļu pārdošanas. Tas pamatojams ar esošo īpašnieku vēlmi turpināt saimniekot vai arī pārdot, kad sagaidīta augstākā cena.

Pieprasījums pēc pārtikas liek domāt par tādu zemju un īpašumu apsaimniekošanu, kas iepriekš nebija racionāli, tāpēc drīzu zemes cenu kāpuma stabilizēšanos prognozēt nevar. To parāda arī Latvijas «vieta» starp citu Eiropas valstu vidējām zemes cenām, un secinājums ir viens - mums vēl ir, kur augt.

Kurzemes un Zemgales LIZ cenu kāpumu "kompensē" straujais pieprasījums un līdz ar to arī cenas Vidzemes un Latgales reģionos, kas ir laba alternatīva aktīviem saimniekot gribētājiem. Kā tuvākas nākotnes prognozes alternatīvu var izmantot pārtikas cenu kāpumu lielveikalos....

T E N D E N C E S

Ekonomika

2022. gada sākumā globālā ekonomika pakāpeniski sāka atkopties no COVID-19 sekām, bet pasauli satrieca cits noziegums - kopš februāra notiekošais konflikts starp Krievijas valdību un Ukrainu, kas ir izraisījis humāno krīzi. Pat ja konflikts neizplatīsies ārpus minēto valstu robežām, tam ir plaša ietekme uz pasaules ekonomiku. Šīs valstis veido lielu daļu no pasaules enerģijas eksporta, kā arī daudzu metālu, pārtikas produktu, lauksaimniecības izejvielu un citu preču eksportu. Pirms šīs krīzes daudzu minēto resursu cenas jau bija pieaugušas un krājumi nelieli, jo COVID-19 pandēmijas laikā ražošana bija palēninājusies, bet pieprasījums turpināja pieaugt. Konflikta eskalācija izraisīja turpmāku cenu kāpumu un sarežģīja piegādes dažādās nozarēs.

Eiro zonā lielais inflācijas pieaugums balstās uz energoresursu, pārtikas, alkohola, tabakas, pakalpojumu un rūpniecības precēm, kas nav saistītas ar enerģētiku, izmaksu pieaugumu. *Forbes* ziņo, ka 2022. gada pirmajā ceturksnī 28 lielākie naftas un gāzes uzņēmumi guva pārsteidzošu 100 miljardu ASV dolāru peļņu, ko veicināja karš Ukrainā.

ASV stāvoklis darba tirgū joprojām ir saspringts, un, neraugoties uz to, kā arī paaugstināto inflāciju, patērētāji turpina izrādīt vēlmi tērēt. Pagājušā gada beigās 12 mēnešu kopējā patēriņa cenu indeksa inflācijas temps sasniedza 39 gadu maksimumu un kopš tā laika ir tikai palielinājies.

Būvniecības izmaksas

Viena no aktuālākajām uzlabojumu jomām nekustamajiem īpašumiem ir energoefektivitāte. Atjaunojamo energoresursu sistēmas, piemēram, saules paneļu uzstādīšana uz vai pie īpašuma, ir daudzu dažādu īpašnieku interesēs, tas gan ir ilgtermiņa un apjomīgs ieguldījums.

Mazumtirdzniecība

Mastercard Economics Institute ziņojumā ir teikts, ka 2021. gadā daudzi patērētāji visā pasaulē sāka no jauna iepazīt iepirkšanos klātienē veikalā. Taču pircēji arī turpināja paļauties uz digitālajiem kanāliem, lai apmierinātu lielu daļu savu pirkumu vajadzību. Tas nozīmē, ka 2022. gadā mazumtirgotājiem ir iespēja pandēmijas izraisītās digitālās inovācijas pacelt jaunā līmenī.

Forbes informē, ka ASV 87% pircēju joprojām veic impulsīvus pirkumus, bet pēc pandēmijas ir izmainījies šo pirkumu sastāvs – ja iepriekš pārsvarā tika pirktas pārtikas preces, tad šobrīd lielā vairumā pirkumu tie ir tīrīšanas līdzekļi.

Saskaņā ar *Capgemini institūta* publicēto ziņojumu, kurā aptaujāti vairāk nekā 10 000 patērētāju desmit valstīs, 45 % pircēju ir gatavi dalīties ar datiem par to, kā viņi patērē vai lieto produktus. Turklāt jaunākās paaudzes, tostarp 68 % Z paaudzes pārstāvju un 58 % mileniāļu, dod priekšroku produktu iegādei tieši no zīmoliem labākas iepirkšanās pieredzes dēļ. Tāpēc liela daļa no tiešās tirdzniecības patērētājiem ir zīmolu spēja izmantot to datus, lai uzlabotu iepirkšanās pieredzi.

Biroji

2022. gada pirmajā ceturksnī, kā ziņo *JLL*, pieprasījums pasaules biroju tirgū saglabājās labs, un ceturkšņa nomas apjomi salīdzinājumā ar 2021. gada 1. ceturksni pieauga par 36%. Visos reģionos bija vērojama ievērojama pieprasījuma atjaunošanās; salīdzinājumā ar 2021. gada 1. ceturksni iznomāšanas apjomi pieauga par 44% Amerikā, par 31% Eiropā, Vidējos Austrumos un Āfrikā un par 26% Āzijas un Klusā okeāna reģionos. Tomēr globālais nomu līmenis joprojām ir zemāks par pirmspandēmijas rādītājiem. Tirgus joprojām saskaras ar rekordaugstu brīvo telpu īpatsvaru. Arī nozares ilgtermiņa nākotne ir neskaidra, jo hibrīda un mājdarba modeļi turpina nostiprināties, un augošā inflācija vēl vairāk attur darbiniekus atgriezties birojos.

Biroju pārdošanas apjoms jūnijā sasniedza 8,4 miljardus ASV dolāru, liecina CommercialEdge apkopotie dati, līdz ar to šī sektora kopējais pārdošanas apjoms valstī 2021. gada pirmajā pusgadā sasniedza 43,7 miljardus ASV dolāru. No tiem tikai aptuveni trešdaļa - precīzāk, 32 % - tika reģistrēti tādās lielās metropolēs un tirgos kā Ņujorka, Losandželosa (42,01 USD/kv.m) un Čikāga (27,30 USD/kv.m). Salīdzinājumam, vēl pirms pieciem gadiem šādas lokācijas un to piedāvātie tirgi veidoja 41,5 % no kopējā valsts biroju pārdošanas apjoma.

Industriālās platības

Digitalizācija, demogrāfija un deglobalizācija veicinās rūpniecības tirgus izaugsmi. Būs nepieciešams vairāk industriālo nekustamo īpašumu, lai nodrošinātu ikgadējo e-komercijas pārdošanas apjoma pieaugumu.

Metropoles, kurās pēdējo piecu gadu laikā pieaugušo iedzīvotāju skaita pieaugums ir bijis vislielākais, ir piedzīvojušas atbilstošu industriālo objektu attīstības bumu. Bažas par ģeopolitisko drošību un pastāvīga globālās piegādes ķēdes nestabilitāte veicina lielāku iekšzemes ražošanas paplašināšanos.

Vairāk nekā 70 % ASV rūpniecisko telpu ir būvētas pirms 21. gadsimta, un trešā daļa no tām ir vecākas par 50 gadiem. Kopš 2020. gada 10 no ASV lielākajiem nacionālajiem mazumtirgotājiem ir iegādājušies vairāk industriālo telpu nekā astoņos iepriekšējos gados kopā, informē *Newmark Group, Inc.*

Viesnīcas

Pēc 20 mēnešus ilgušajiem satricinājumiem ASV viesnīcu nozarē, atpūtas ceļojumu pieprasījums ir atguvies. To palīdzēja atjaunot COVID-19 vakcinācijas rādītāju palielināšanās un bezdarba līmeņa samazināšanās. *Center for Real Estate and Finance* rīkotajā tīmekļa seminārā ar nosaukumu «The View for 2022: Insights and Expectations for the U.S. Hotel Industry», informēja, ka korporatīvie un grupu ceļojumi joprojām ir krietni zem 2019. gada līmeņa.

K O P S A V I L K U M S

BIROJI

(noma un pārdošana, EUR/m²)

A	14-17	2500-3500
B1	12-15	1900-2500
B2	9-12	1200-1900
C	5-8	600-1200

INDUSTRIĀLĀS TELPAS

(noma un pārdošana, EUR/m²)

A	5-6	850-1000
B	3,5-4,5	500-800
CITS	1,5-3,3	150-400

MAZUMTIRDZNIECĪBAS TELPAS

(noma un pārdošana, EUR/m²)

Aktīvākās tirdzniecības ielas	10-40	3500-7000
Telpas citās ielās	5-10	1000-1500
Lielveikali	4-50	1500-3000
DIY	5-10	1500-3000

IENESĪGUMA LIKME (%)

Biroji	6,75
Industriālās telpas	7,5
Mazumtirdzniecība	7

K O M E R C P Ā R S K A T U V E I D O J A

Komercīpašumu tirdzniecības nodaļas vadītājs

Jānis Šīns

**Mežu un laiksaimniecības zemju pārdošanas nodaļas
vadītājs**

Sandijs Lūkins

Investīciju objektu speciālists

Igors Terehovs

Analītiķe

Rūta Roze

Nekustamo īpašumu darījumu vadītāji:

Artis Ramutis

Ruslans Vengers

Iveta Talapova

Līderis nekustamo īpašumu nozarē

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

