

Latvia

Komerccplatību tirgus

PĀR SKA TS

2021.H1



Šajā pārskatā uzzināsiet par:

- Biroju platībām
- Industriālajām platībām
- Mazumtirdzniecības platībām
- Mežu platībām



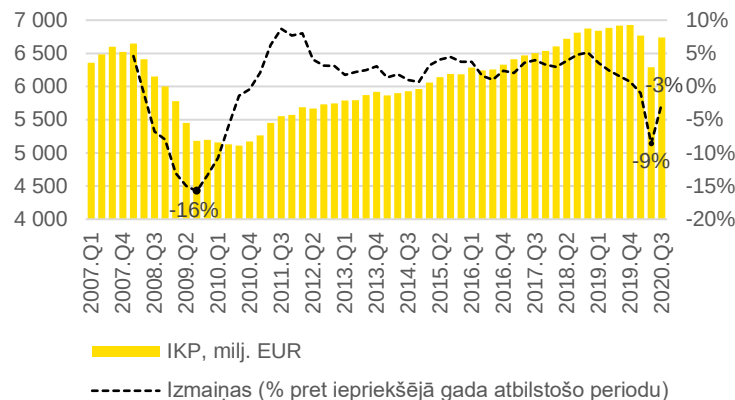


MAKROEKONOMIKA

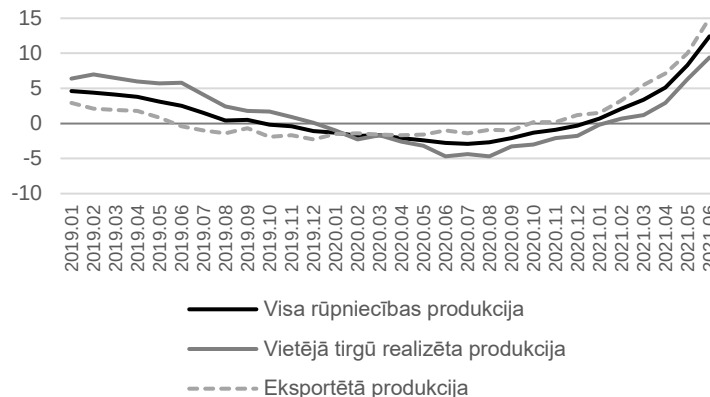


Vispārējs ekonomikas raksturojums

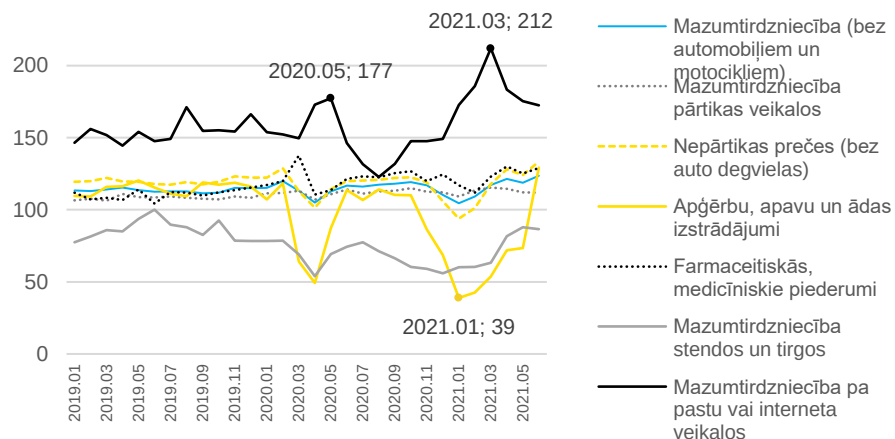
Latvijas iekšzemes kopprodukts 2015. gada salīdzināmās cenās



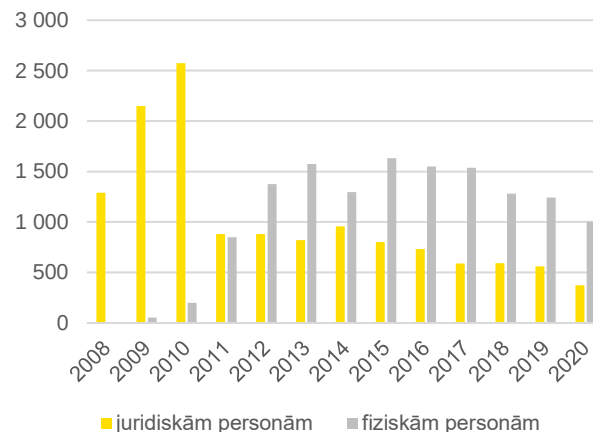
Ražotāju cenu indeksi (% izmaiņas pret iepriekšējā gada atbilstošo periodu)



Mazumtirdzniecības apgrozījuma indeksi (2015=100, sezon. kor., salīdz. cenās)



Maksātnespējas lietu skaits



2021. gada pirmo pusgadu spēcīgi ietekmēja pandēmija un ar to saistītie ierobežojumi, to mazināšana. Gada sākumā bija augstākie saslimstības rādītāji un stingrākie ierobežojumi, vienlaikus bija sākusies vakcinācija, kas uzņēma apgriezienus pavasara pēdējā mēnesī. Iekšzemes kopprodukts 2015. gada salīdzināmās cenās 2021. gada pirmajā ceturksnī bija par 1% mazāks nekā pērn un par 2% mazāks nekā 2019. gadā. Ekonomikas sāk atgūties, bet lēnām.

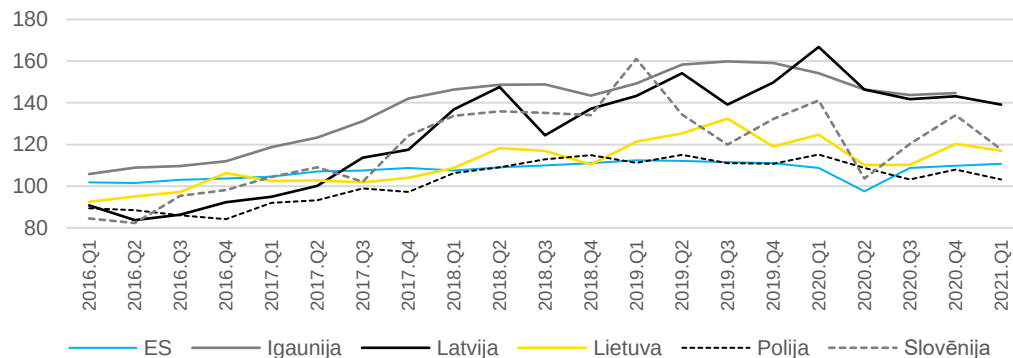
Pateicoties pasaules valstu valdībām un centrālajām bankām, plašie ierobežojumi pandēmijas laikā neizraisīja bankrotu vilni un strauju ekonomikas lejupslīdi. Eiropas Centrālā Banka atzīmē, kas tas var novest pie reģiona ekonomikas "zombifikācijas" (angl.: *zombification*), jo tas sastāvēs no daudziem uzņēmumiem, kuri eksistē tikai pateicoties valsts atbalstam, un kuras normālos apstākļos būtu darbojušās ar zaudējumiem vai bankrotējušas. Piemēram, Vācijā maksātnespējas gadījumu skaits starp uzņēmumiem pērn samazinājās par 15%. Arī ASV, Lielbritānijā ir novērota līdzīga situācija. Atbilstoši Lursoft datiem Latvijā maksātnespējas lietu skaits juridiskajām personām 2020. gadā bija 374, kamēr no 2017.-2019. gadam tas bija robežās no 560-590 lietām gadā.

Mājsaimniecību uzkrājumi pandēmijas laikā ir auguši, kas, mazinoties nenoteiktībai, aizvien palielinās tēriņus. Attiecīgi augs pieprasījums pēc mazumtirdzniecības platībām. Lielākais mazumtirdzniecības indekss, 212 punkti, pa pastu vai internetveikalos bija martā, tad tas sāka mazināties. Arī pērnā gada maijā bija augstākais punkts, pēc kura, līdz ar ierobežojumu atcelšanu, sāka mazināties šāda veida tirdzniecības apgrozījums. Mazumtirdzniecības indekss palielinājies no 105 punktiem janvārī līdz 124 punktiem jūnijā.

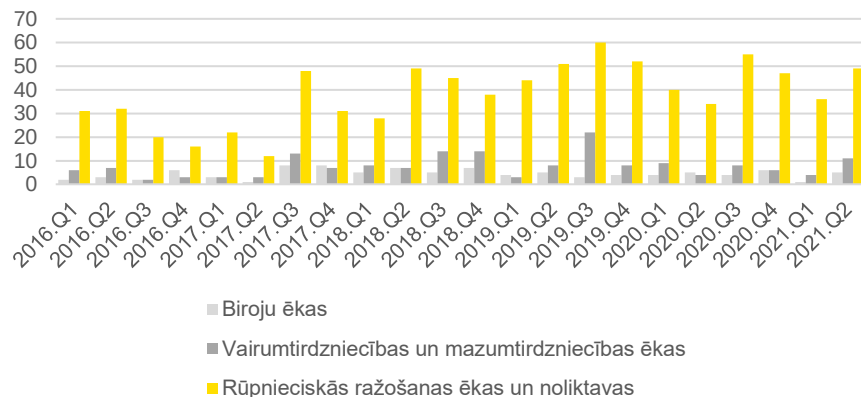
Pandēmija pamudinājusi uzņēmumus meklēt jaunus, inovatīvus risinājumus. Šī iemesla dēļ, daļa darba vietu vairs netiks atjaunotas. Vienlaikus ražošanas cenu indekss parāda strauju pieaugumu, salīdzinot ar iepriekšējo gadu (eksportētajai produkcijai ir lielākais pieaugums kopš pandēmijas sākuma).

Būvniecība

Ēku būvniecības apjoma indekss (2015=100, sezonāli izlīdzināti dati)



Izsniegto būvatļauju skaits Latvijā



Izsniegto būvatļauju skaits Latvijā šogad ir mazāks. 2021. gada pirmajā pusgadā izsniegtas 6 būvatļaujas jaunu biroju ēku būvniecībai, 15 būvatļaujas tirdzniecības ēku būvniecībai un 85 būvatļaujas rūpniecības ēku būvniecībai. 2019. gada pirmajā pusgadā attiecīgi tika izsniegtas 9, 11 un 95 būvatļaujas.

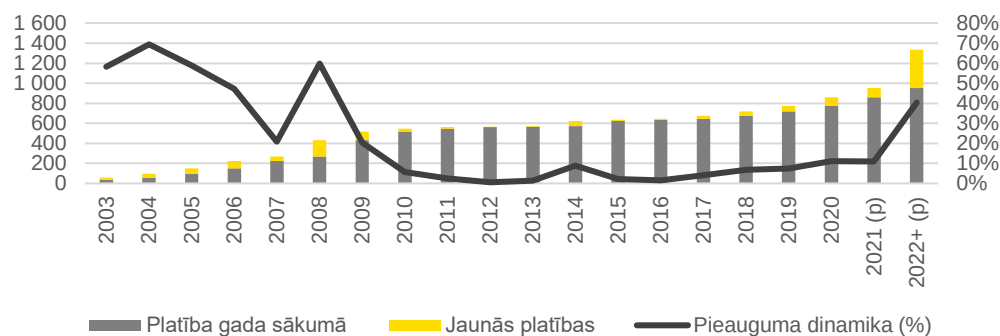
Eiropas Savienībā ēku būvniecības apjoma indekss pēc sezonāli izlīdzinātajiem datiem šī gada pirmajā ceturksnī ir nedaudz palielinājies. No tām valstīm, kurām uz pārskata tapšanas brīdi bija pieejami dati par minēto indeksu, lielākais samazinājums, salīdzinot ar 2020. gada pēdējo ceturksni, vērojams Īrijai (-19%), Slovēnijai (-12%) un Grieķijai (-6%), tajā pašā laikā fiksēts 6% pieaugums Austrijai, 5% pieaugums Francijai un Horvātijai.

SITUĀCIJA ŠODRĪD

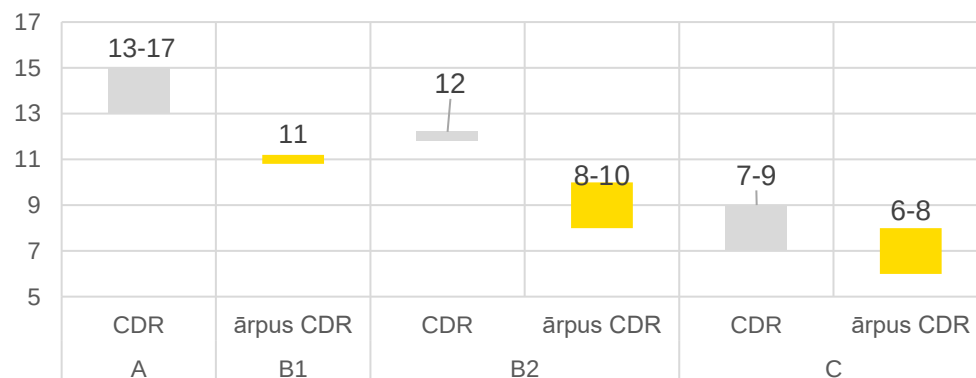


Biroju platības

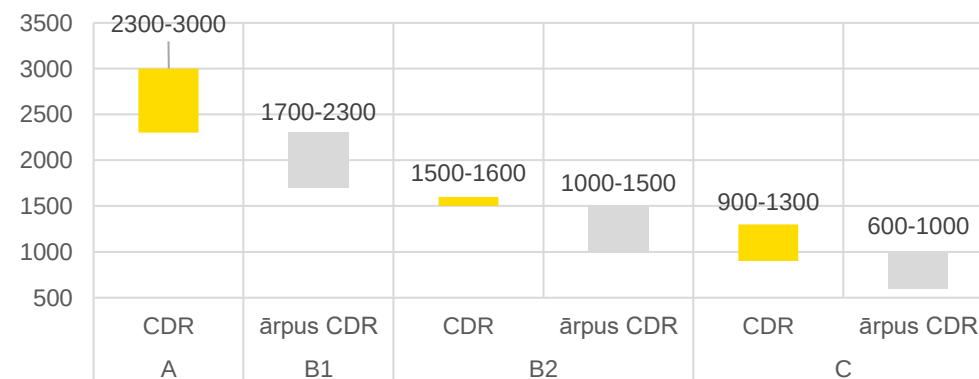
A un B klases biroju platības (tūkst. m²) un pieauguma dinamika (%) pa gadiem



Biroju platību nomas maksa mēnesī (EUR/m²)

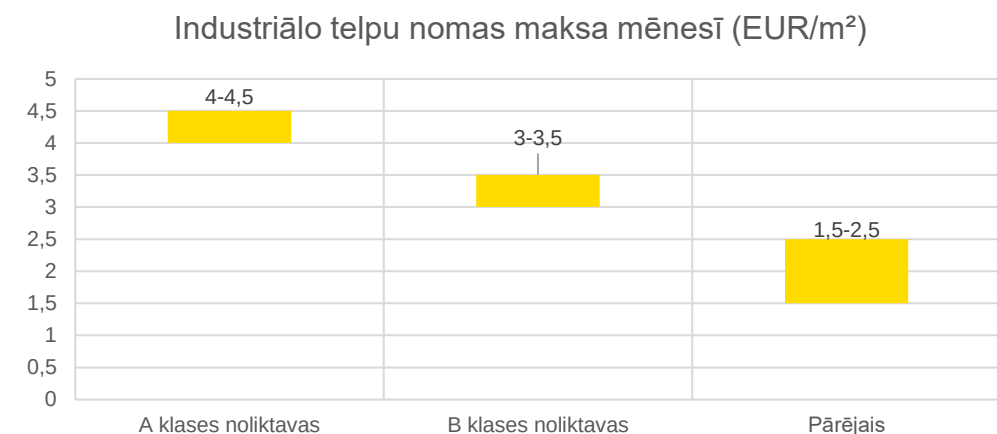
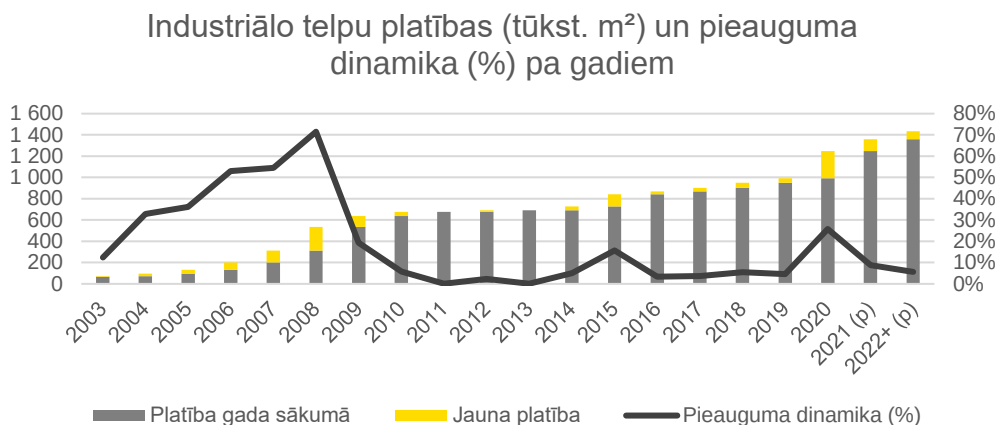


Biroju platību pārdošanas cena (EUR/m²)

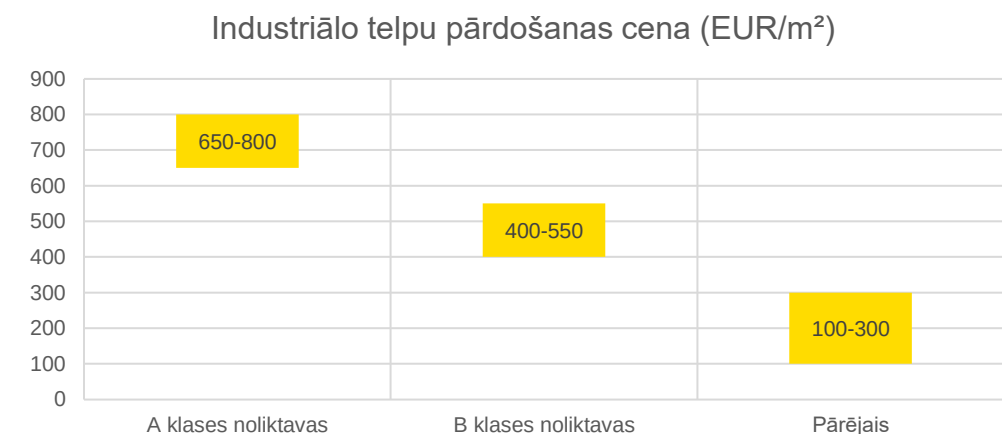


- Gada sākumā uzsākta vēsturiskās alus darītavas **Kimmel** ēku kompleksa daļēja demontāža, kur *Eastnine* plāno attīstīt daudzfunkcionālu kvartālu ar birojiem, restorāniem un vietu kultūras pasākumiem. Nesen noslēdzies metu konkurss. Pirmo kārtu plānots pabeigt 2024. gadā, visu projektu 2026. gadā. Plānotais projekts ir aptuveni 38 tūkst. m² platībā.
- Urban Investors* iegādājies 7,3 ha zemes Lielirbes ielā, kur plāno attīstīt daudzfunkcionālu projektu (biroji, dzīvojamās, mazumtirdzniecības, atpūtas, zinātnes un izglītības telpas līdz 120 tūkst. m² platībā).
- Vastint Latvia* šogad plāno attīstīt biroju kompleksa **Business Garden 2.** kārtas būvniecību un 2 biroju ēku būvniecību **Magdelēnas kvartālā**.
- Mūkusalas biznesa centrs* attīsta **Zeiss biroju ēku**. Izīrējamās telpas - 4,3 tūkst. m², plānots pabeigt 2023. gadā.
- Pillar Capital* uzsācis biroju ēkas būvniecību Mihaila Tāla ielā 1 (pirmo no **New Hanza** teritorijas biroju ēkām). Iznomājamā platība plānota 12 tūkst. m² platībā (kopējā platība 17 tūkst. m²). Plānots pabeigt 2022. gadā.
- Gustava Zemgala gatvē 73 uzsākta **Gustava biznesa parka** būvniecība. Pirmās ēkas būvniecību *Galio Group* plāno pabeigt 2022. gadā, un tās kopējā platība būs 23,5 tūkst. m² (11 tūkst. m² nomās *SEB grupa*).

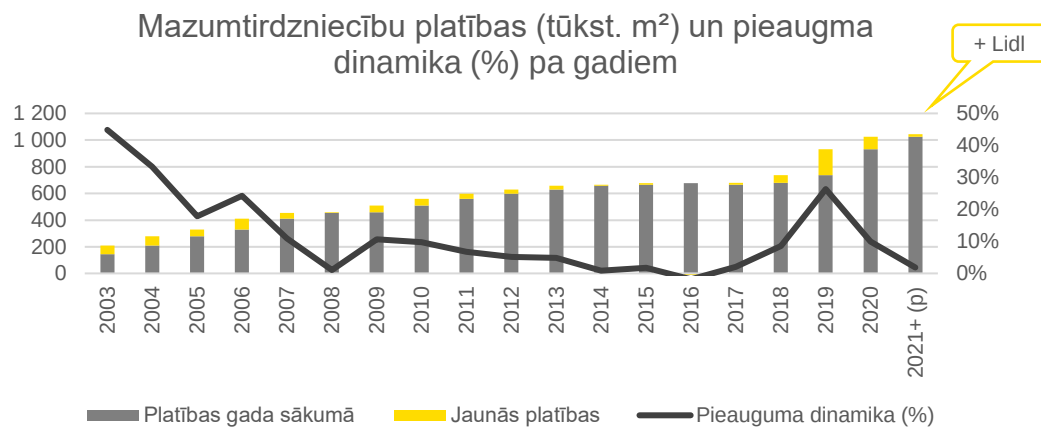
Industriālās platības, Latvija



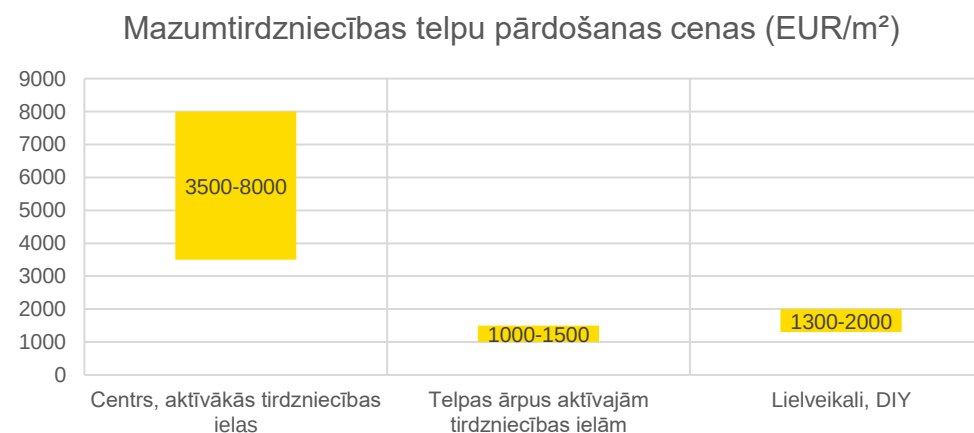
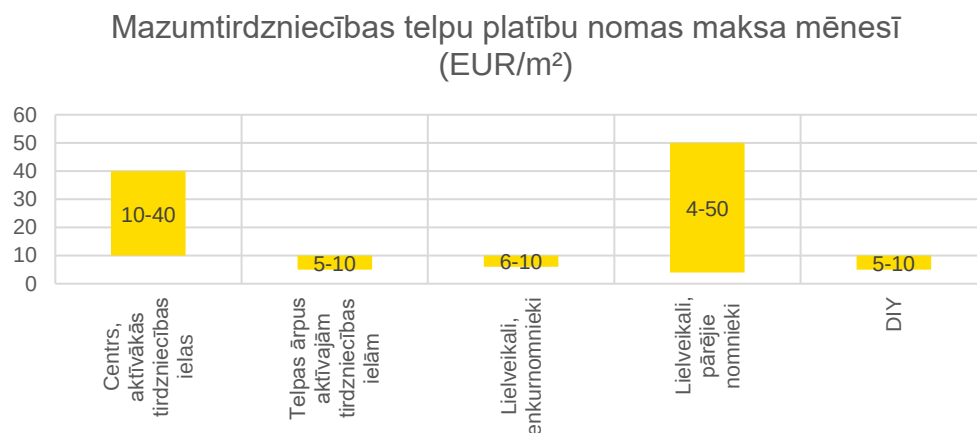
- *Grindekss* paziņoja par plāniem 2022. gada sākumā uzsākt jaunas rūpnīcas būvniecību Asotes ielā 2a.
- *Magnat Group* Rīgas brīvastā plāno uzbūvēt 2 noliktavas - katru 4,4 tūkst. m² platībā, kas būs paredzētas beramkravām.
- *Dobeles dzirnavnieks* atklāja divas jaunas ražotnes, kurās investēti 35 milj. eiro.
- Nodota Rumbulas Loģistikas parka otrā kārtā (15 tūkst. m² platībā).
- *SG Capital Partners Fund I* iegādājies 90 tūkst. m² loģistikas kompleksu Dreiliņos, izpērkot kapitāldaļas no *Beinits* un *Balt Cargo Solutions*.



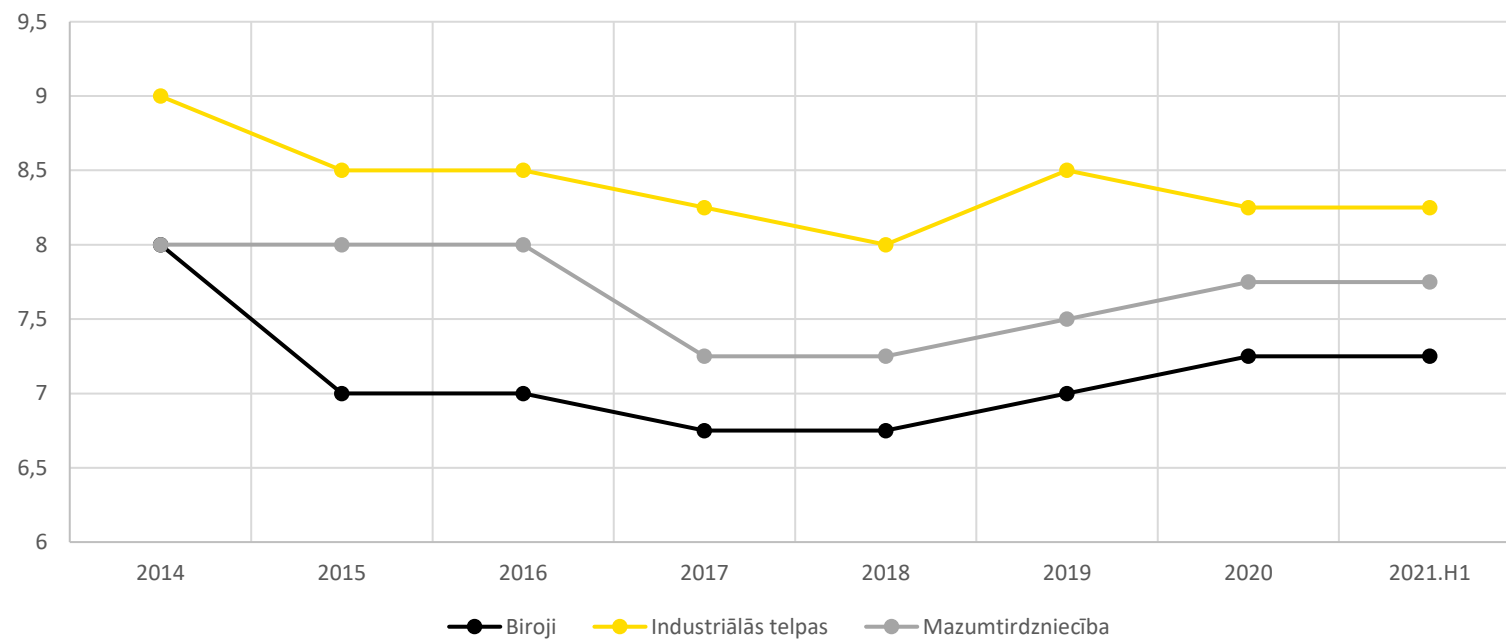
Mazumtirdzniecības platības, Latvija



- *Lords LB Baltic Fund III* pārdevis **TC Valdeka** Jelgavā. Kopējā platība 14 tūkst. m².
- *VPH Latvia* gada beigās plāno atvērt jaunu tirdzniecības centru Ziepniekkalna apkaimē (Valdeķu ielā), kurā atradīsies *Lidl* tīkla veikals. Kopējā platība būs 5 tūkst. m².
- *Lumi Capital* iegādājās no *RCH Management* **TC Juglas Centrs** (Juglas krastmala 2, Rīga, celts 2002. gadā, platība 4,4 tūkst. m²).

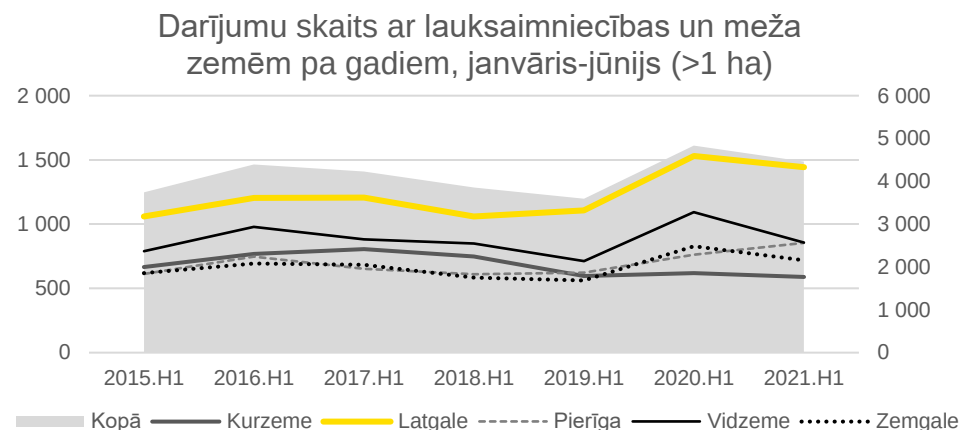
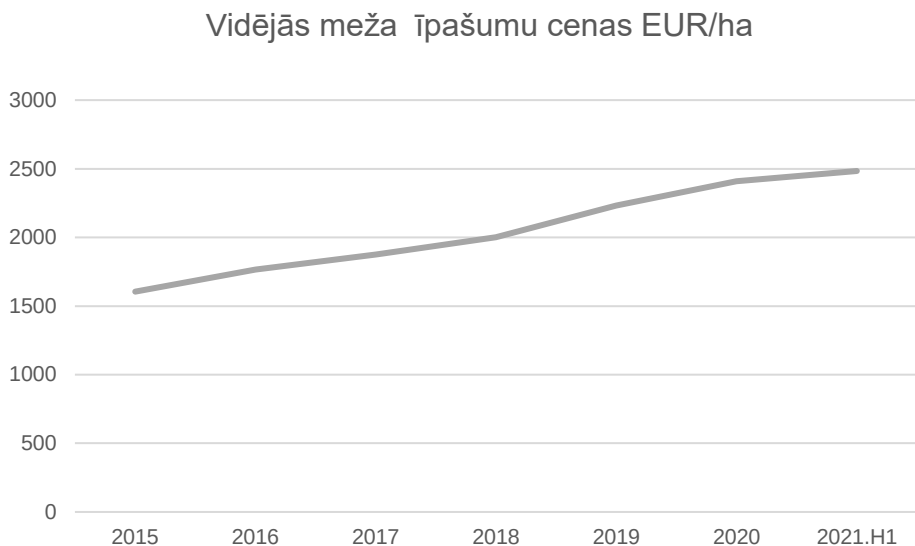


Ienesīguma likmju dinamika



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

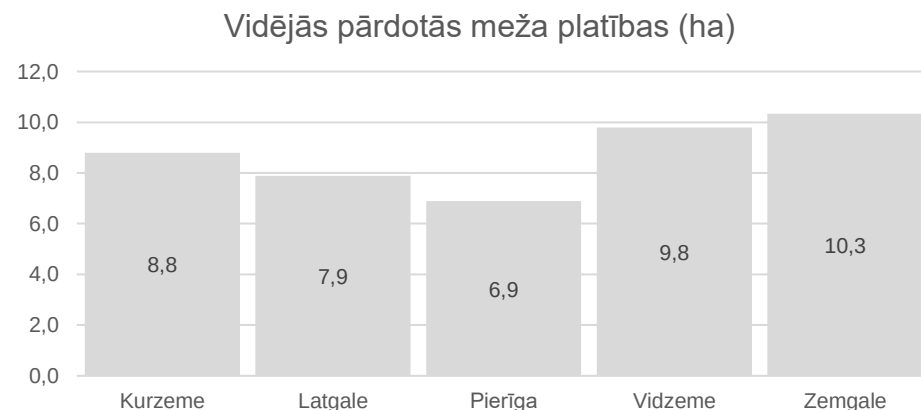
Mežu platības



- Neskatoties uz statistikas uzskaites nepilnībām, nu jau arī esošie dati par meža īpašumu cenām uzrāda salīdzinoši strauju augšupejošu tendenci.
- Tas izskaidrojams gan ar augstajām kokmateriālu cenām tirgū, radot optimismu kā pircēju, tā pārdevēju vidū, gan arī ar augsto pieprasījumu pēc kvalitatīviem īpašumiem. Liela nozīme ir arī uzskaites datu kvalitātei, kas, ņemot vērā pircēju un pārdevēju kopumu, ir manāmi uzlabojusies.
- Pašu darījumu struktūrā izmaiņu nav – pamatā “gala” pircējs ir kāds no ārvalstu investīciju fondiem, kas pie īpašuma nonāk ar vietējā uzņēmuma vai privātpersonas starpniecību. Proti, tie īpašumu nopērk un tad to tālāk pārdod ārvalstu investoriem, pievienojot savu peļņas procentu. Bieži sākotnējais darījums notiek, izmantojot nodokļu optimizācijas iespējas, kuras, savukārt, gala pircējs meža īpašniekiem nepiedāvā. Tāpat lielā daļā gadījumu īpašumā pēc sākotnējas iegādes tiek veikta mežizstrāde, un tad īpašums tiek pārdots ilgtermiņa investoram.

Turpmākās prognozes

- Sākotnējā prognoze, ka kokmateriālu cenu kāpums gada otrajā pusē apstāsies un cenas kritīsies, nav piepildījies. Ņemot vērā esošo epidemioloģisko, ekonomisko un politisko situāciju un šo faktoru ietekmi, izdarīt precīzas prognozes tuvākajā laikā būs samērā grūti. Taču, kas attiecas uz pieprasījumu pēc kvalitatīviem lauksaimniecības un meža īpašumiem, ir skaidrs – tas saglabāsies augsts, tātad arī īpašumu cenas nemazināsies.



NEKUSTAMO ĪPAŠUMU TENDENCES



Nekustamo īpašumu tendences pasaulē

Biroji

Vakcinēto skaita palielināšanās samazina ierobežojumus, kā rezultātā aizvien biežāk cilvēki atgriežas strādāt birojos. Atbilstoši *Cushman&Wakefield* pētījumam, 2/3 ASV uzņēmumu plāno atjaunot darbu birojos (vai nu pilnīgi, vai daļēji). Biroju noslodzes zemākais punkts tika sasniegts februārī (15%), bet jūnija beigās jau bija 32%. Biroja darbinieku atgriešanās uzlabos biroju tuvumā esošo mazumtirgotāju un ēdināšanas iestāžu stāvokli.

Uzņēmumu vadītāji šobrīd mēģina saprast, kāds darba modelis ir labāks. Dažādi pētījumi rāda, ka daļai darbinieku, strādājot no mājām, produktivitāte pieaug. Vienlaikus tiek minēts, ka darbiniekiem nepieciešama socializācija birojos, jo tā tiek veidota spēcīgāka uzņēmuma kultūra un kolektīvs. Līdz ar to aizvien populārāks kļūst tāds termins kā *hybrid work model*, kas sevī ietver gan strādāšanu birojā, gan no mājām.

Mazumtirdzniecība

Covid-19 pandēmija iedragāja mazumtirdzniecības sektoru. Veikali tika slēgti vai ierobežota to darbība. Atbilstoši *Cushman&Wakefield* datiem, pērn mazumtirdzniecības brīvās platības apjoms ASV sasniedza augstāko punktu pēdējo 7 gadu laikā. Vienlaikus tas veicināja e-komercijas attīstību (atbilstoši MasterCard informācijai, Vācijā tiešsaistes pirkumu skaits palielinājās par 9%, Lielbritānijā +22%, Francijā +18%, Itālijā +30%, ASV +13%). Šobrīd, mazinoties ierobežojumiem, cilvēki atsāk apmeklēt mazumtirdzniecības veikalus un biežāk izvēlas ieturēt maltīti ārpus mājām (*Savilles* pētījums liecina, ka Lielbritānijā tiešsaistes pirkumi samazinājās no 36,3% janvārī līdz 26,1% jūnijā). *Mastercard* veiktais pētījums liecina, ka pasaulē pieaug tēriņi dažādos veikalos, piemēram, velosipēdu veikliem +62%, degviela pieauga par 13%, salīdzinot ar iepriekšējo augstāko punktu 2019. gadā, atgūstas arī aviozāre.

Vairākās valstīs, tajā skaitā Latvijā, tika īstenotas kampaņas “pērc vietējo”, kā rezultātā ieguvēji bija mazie, neatkarīgie zīmoli, kuri, visbiežāk, bāzēti ārpus TC. Popularitāti ieguva pop-up formāts (ko īstenoja vairāki pasaullāveni apģērbu zīmoli), jo tas ir ātrākais veids, kā pielāgoties jauniem apstākļiem un paplašināt klientu loku. Turpina attīstīties pirmspandēmijas trends – iepirkšanās pieredzes uzlabošana.

Industriālās platības

Paplašinoties e-komercijai, turpina pieaugt pieprasījums pēc noliktavām.

Komercplatību tirgus pārskats veidots sadarbībā ar:

Komercīpašumu tirdzniecības nodaļas vadītāju

Jāni Šīnu

Mežu pārdošanas nodaļas vadītāju

Sandiju Lūkinu

Nekustamo īpašumu darījumu vadītājiem:

Ivandu Bukavu

Arti Ramuti

Ruslanu Vengeru

Investīciju objektu speciālistu

Igoru Terehovu

Meža taksatoru

Dāvi Bērzkalnu





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