

*Latio*

Komercplatību tirgus

PĀR

2 0 2 2

SKATS



# P R I E K Š V Ā R D S

”

*Komercīpašumu tirgus demonstrējis apbrīnojamu noturību pēdējos gados. Pat ekonomikas slēgšana būtiski neiedragāja investoru pārliecību.*

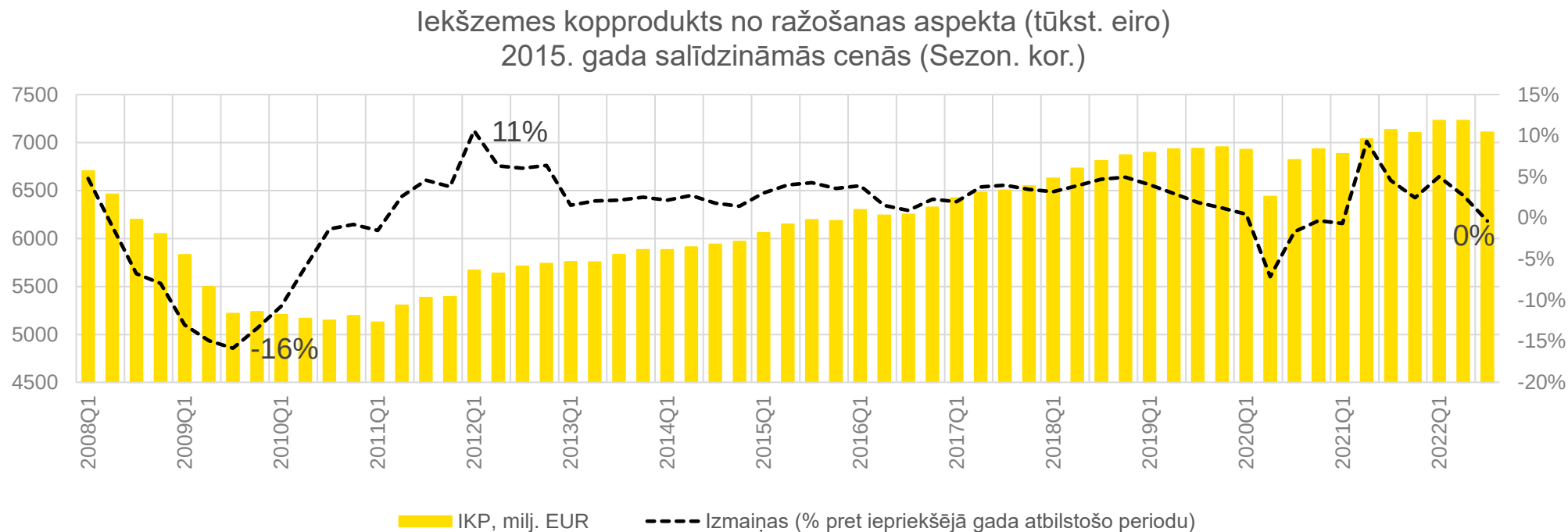
*Tuvākie ceturkšņi rādīs - vai tirgus ir tik pat imūns pret inflācijas apkarošanu un ar to saistīto likmju celšanu.*

**EDGARS ŠĪNS**

*Latvio valdes priekšsēdētājs*



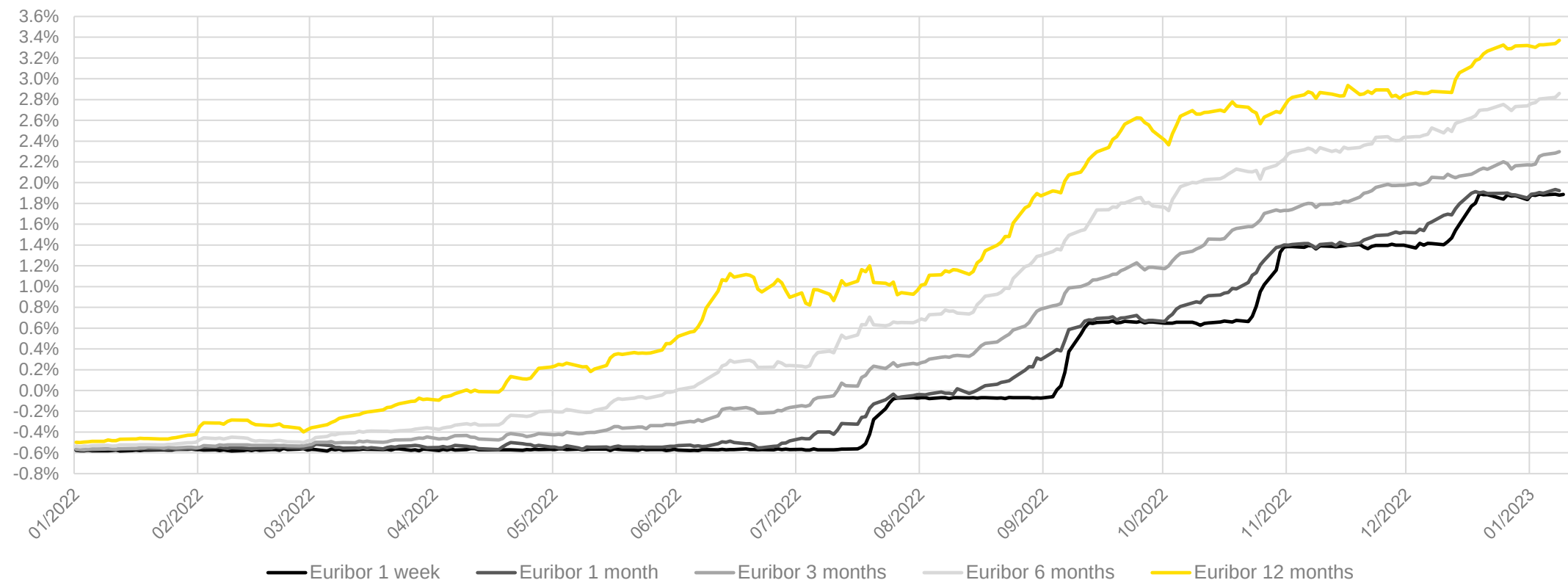
## Mājsaimniecībām izdevumi turpina pieaugt, darbinieku algas – arī pieaug



Uz IKP pieaugumu lielāko pozitīvo ietekmi atstāja informācijas un komunikāciju nozaru darbības sniegums. **Būvniecības nozarē** vairākus ceturkšņus pēc kārtas **vērojams kritums** (3.ceturksnī par 13,6%). Ilglaicīgs pieaugums ir vērojams administratīvo un apkalpojošo dienestu pakalpojumu sektorā. Tirdzniecības nozarē samazinājums par 10,3 %.

Salīdzinot 2022. gada 3. ceturksni ar attiecīgo periodu pirms gada - mājsaimniecību galapatēriņa kopējie **izdevumi ir palielinājušies par 4,9 %**, bet šajā pašā periodā kopējais darbinieku **atalgojums faktiskajās cenās ir pieaudzis par 9,0 %**.

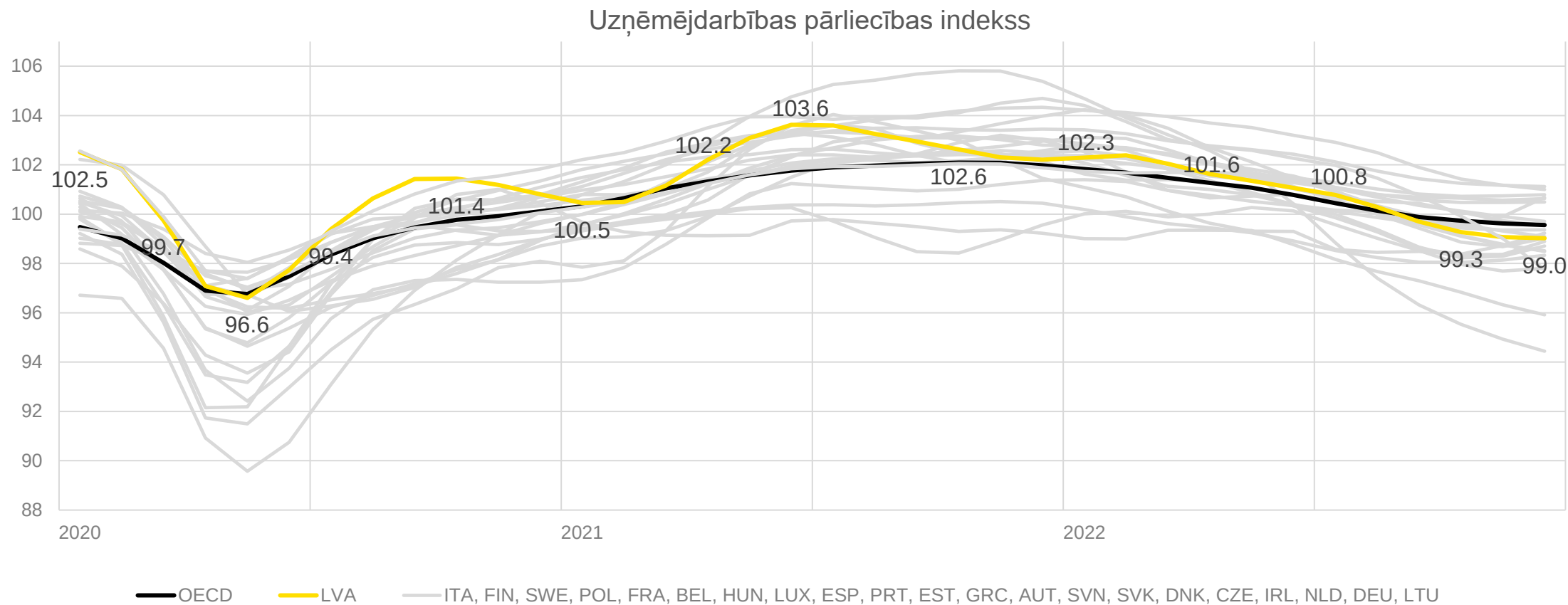
Euribor likmes, 01.2022-01.2023



- Jau decembra vidū Euribor 12 mēnešu likme **pārsniedza 3%**. Pēdējoreiz kas tāds ir piedzīvots 2006.gadā, tad likme sāka paaugstināties virs 3% atzīmes, 2008.gadā jau pārsniedza 5%, un tikai, sākoties 2009.gadam, tika sagaidīts likmes samazinājums zem 3% atzīmes.
- 2022.gada ietvaros ir piedzīvots viens no straujākajiem un ievērojamākajiem likmes pieaugumiem kopš 1999.gada.

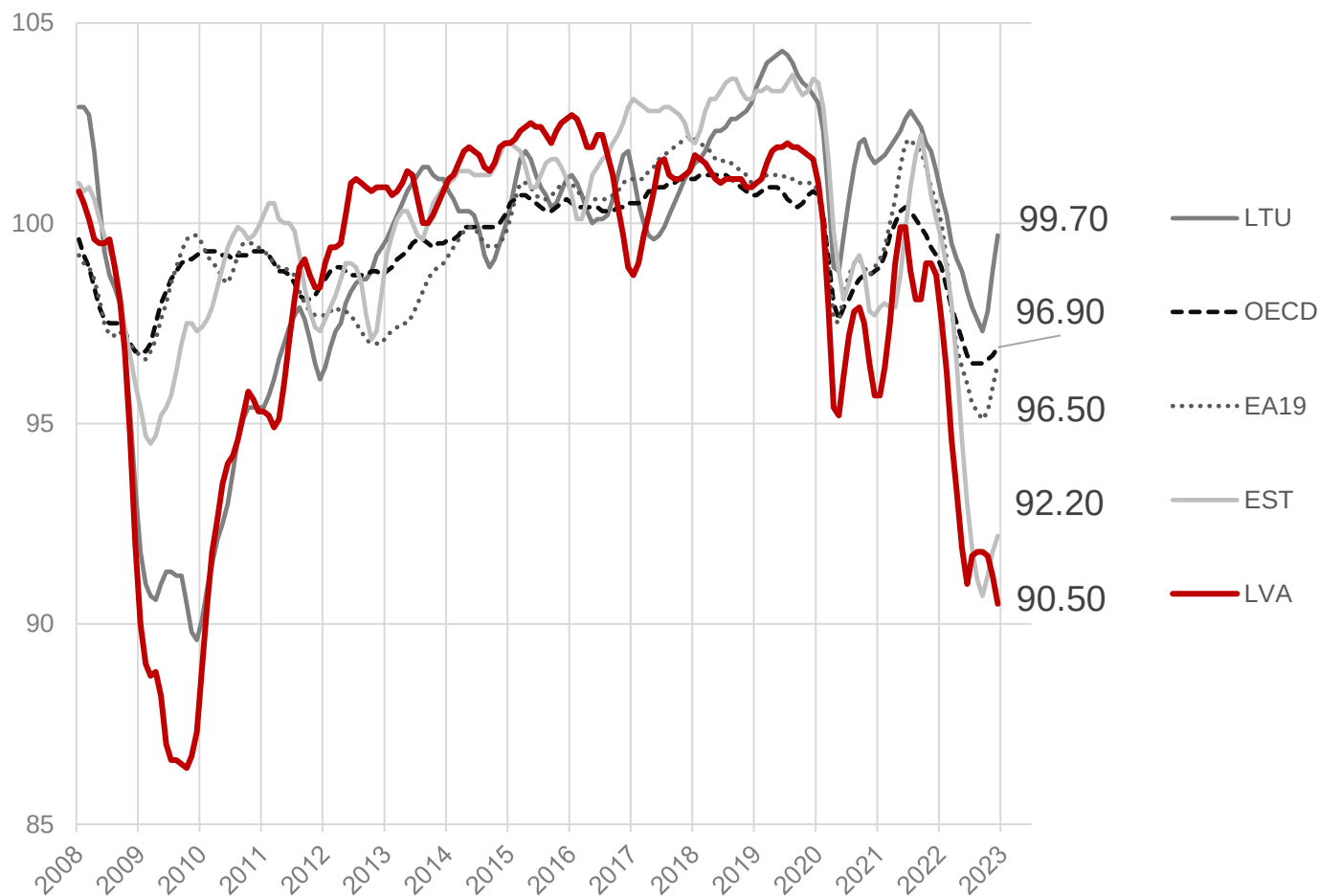
|           | Euribor %  |            |            |            |            |
|-----------|------------|------------|------------|------------|------------|
|           | 06.01.2023 | 09.01.2023 | 10.01.2023 | 11.01.2023 | 12.01.2023 |
| 1 week    | 1,890%     | 1,882%     | 1,889%     | 1,879%     | 1,886%     |
| 1 month   | 1,904%     | 1,898%     | 1,935%     | 1,922%     | 1,918%     |
| 3 months  | 2,254%     | 2,270%     | 2,284%     | 2,298%     | 2,288%     |
| 6 months  | 2,805%     | 2,809%     | 2,820%     | 2,858%     | 2,818%     |
| 12 months | 3,328%     | 3,328%     | 3,338%     | 3,370%     | 3,325%     |

Datu avots:  
Euribor rates,  
ECB



- Pretstatā 2021.gada pirmā pusgada rezultātiem, kad bija manāmi uzlabojumi uzņēmēju pārliecības indeksā, sākot ar otro pusgadu tas sāka **pakāpeniski samazināties**, līdz 2022.gada noslēgumā sasniedza 99,0229.
- Straujākais samazinājums pret iepriekšējā mēneša rezultātu tika piedzīvots 2022.gada **septembrī**. Savukārt, krasākās izmaiņas pret iepriekšējo gadu (YOY) bija 2022.gada **oktobrī**.
- 2022.gads sākās ar 0,4665 virs OECD vidējā rādītāja, bet jau gada nogalē **Latvijas rādītājs bija 0,531 zem vidējā**.

Patērētāju pārliecības indekss (OECD)



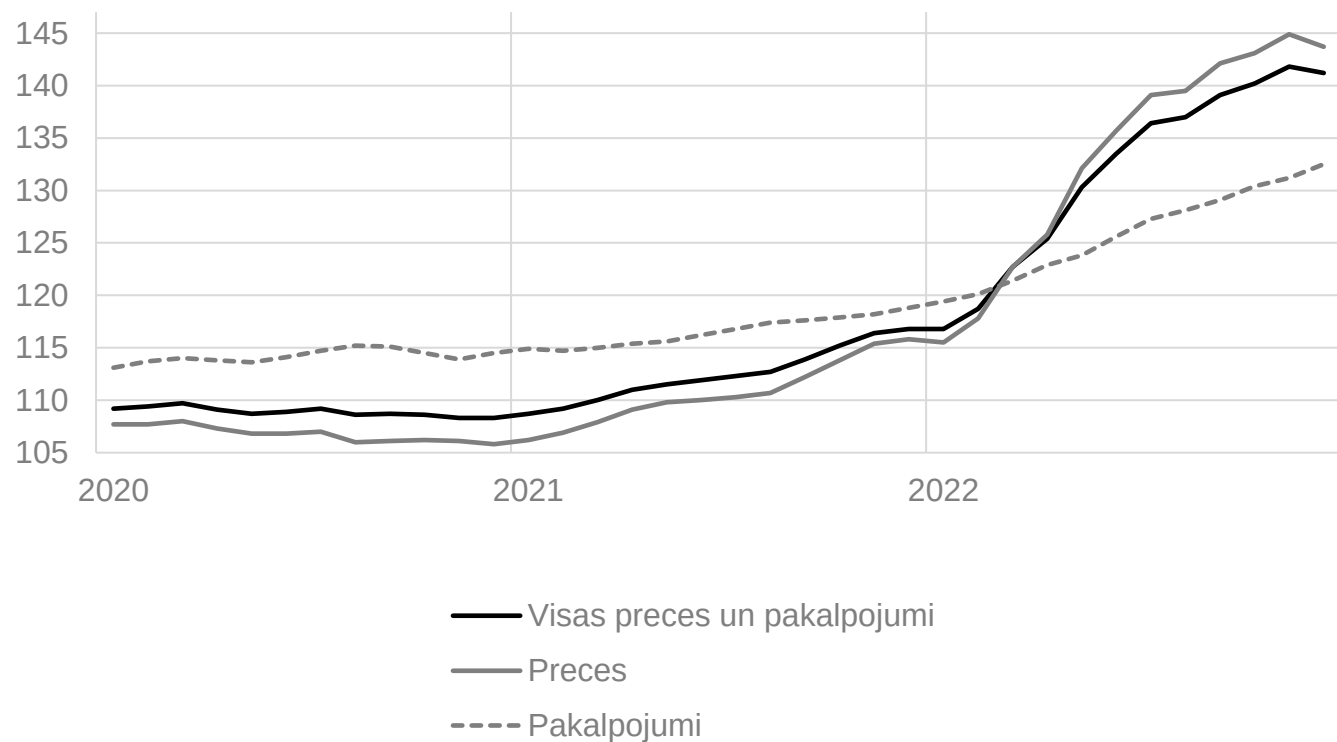
Patērētāju pārliecības indeksa rādītājs 2022.gada ietvaros piedzīvoja nelielu pieaugumu, taču šis pieaugums (līdz ~91,8) nebija ilglaicīgs - līdz oktobrim. Pēc tā atkārtojās straujš **samazinājums līdz pat 90,5 punktiem**. Decembrī YOY rādītājs bija **samazinājies par 8,3%**.

Tajā pašā laikā šis rādītājs Lietuvā, Igaunijā, OECD valstīs (vidējais) un EA19 (vidējais) pieauga.

Šī indikatora samazināšanās ir kā **nelabvēlīgas ziņas ekonomikai**, jo patērētāji nodrošina lielu daļu no valsts ekonomiskās aktivitātes jeb iekšzemes kopprodukta.

## Inflācijas ietekme: 2022. gada decembrī, salīdzinot ar 2020. gada decembri, patēriņa cenas augušas par 30,4%

Patēriņa cenu indeksi (2015.gads=100)



Vidējais patēriņa cenu līmenis gada laikā palielinājies par **20,8 %**.

Pārtikas un bezalkoholisko dzērienu grupā cenas palielinājās par **29,0 %**.

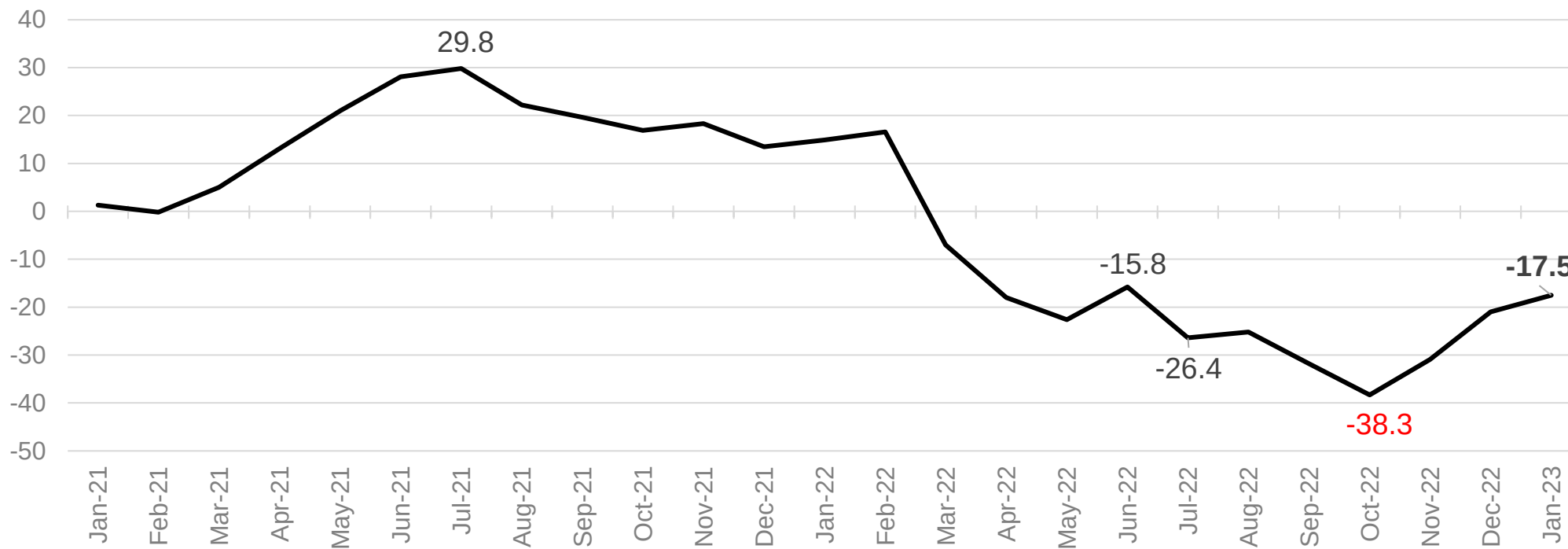
Ar mājokli saistītām precēm un pakalpojumiem vidējais cenu līmenis palielinājās par **42,8 %**. Viens no būtiskākajiem pieaugumiem bija siltumenerģijai un tās ieguves produktiem. Pieauga izmaksas arī par ūdensapgādi un kanalizāciju, materiāliem un darba izmaksām būvniecībai un remontam u.c.

Restorānu un viesnīcu pakalpojumiem vidējais cenu līmenis kāpa par **19,1 %**.

Degvielas cenām vidējais pieaugums bija par **17,9 %**. Vismazākais cenas pieaugums (5,3%) bija auto gāzei, vislielākais - dīzeļdegvielai (26,2%), bet benzīnam – nedaudz vairāk kā auto gāzei (9,0 %).

Dažādu preču un pakalpojumu grupā vidējais cenu līmenis pieauga par **17,5 %**.

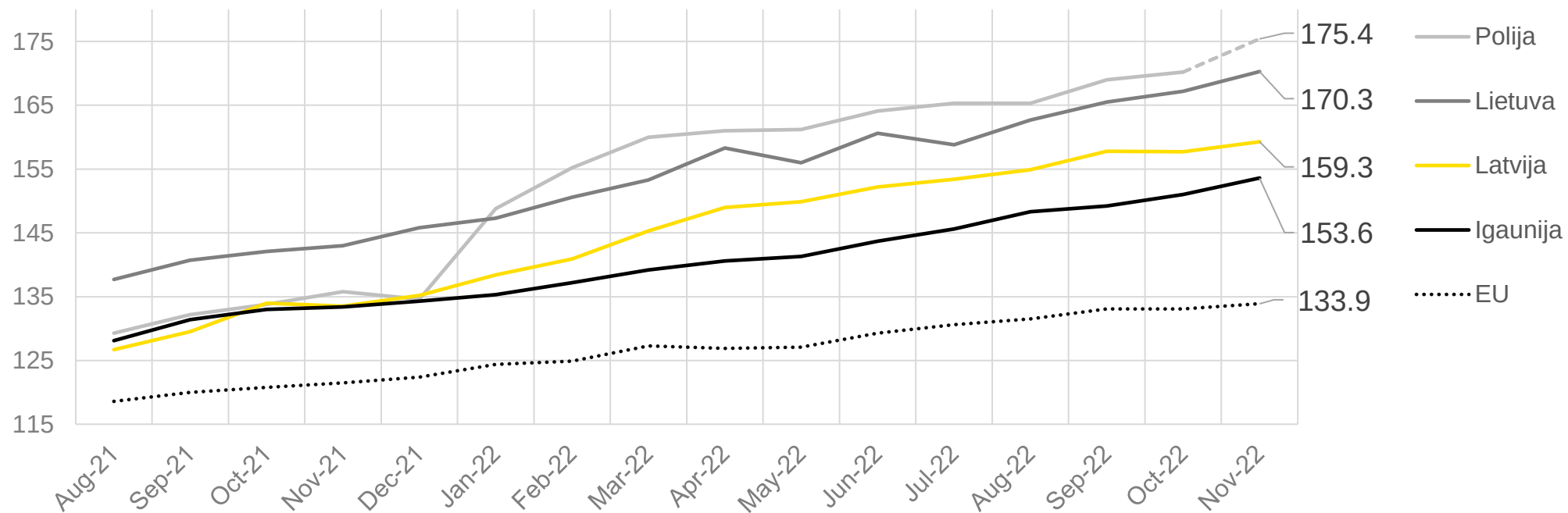
Sentix investoru pārliecības indekss, Eirozona



Lai gan ir manāms **ievērojams kāpums** Eirozonas investoru un uzņēmēju pārliecības indeksā, tas joprojām ir salīdzinoši zemā līmenī. Neraugoties uz enerģētikas krīzi, Eirozonas ekonomika ir uz atkopšanās ceļa. Taču pārāgri nevar spriest

par to, vai netiks piedzīvots atkārtots kritums, jo dažādu ekonomisko apstākļu ietekme vēl nav pilnībā jūtama. Sasniedzot **-38,3**, šis rādītājs viszemāk nokrita 2022. gada oktobrī, bet 2023. gada janvārī jau bija pieaugums līdz **-17,5**.

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

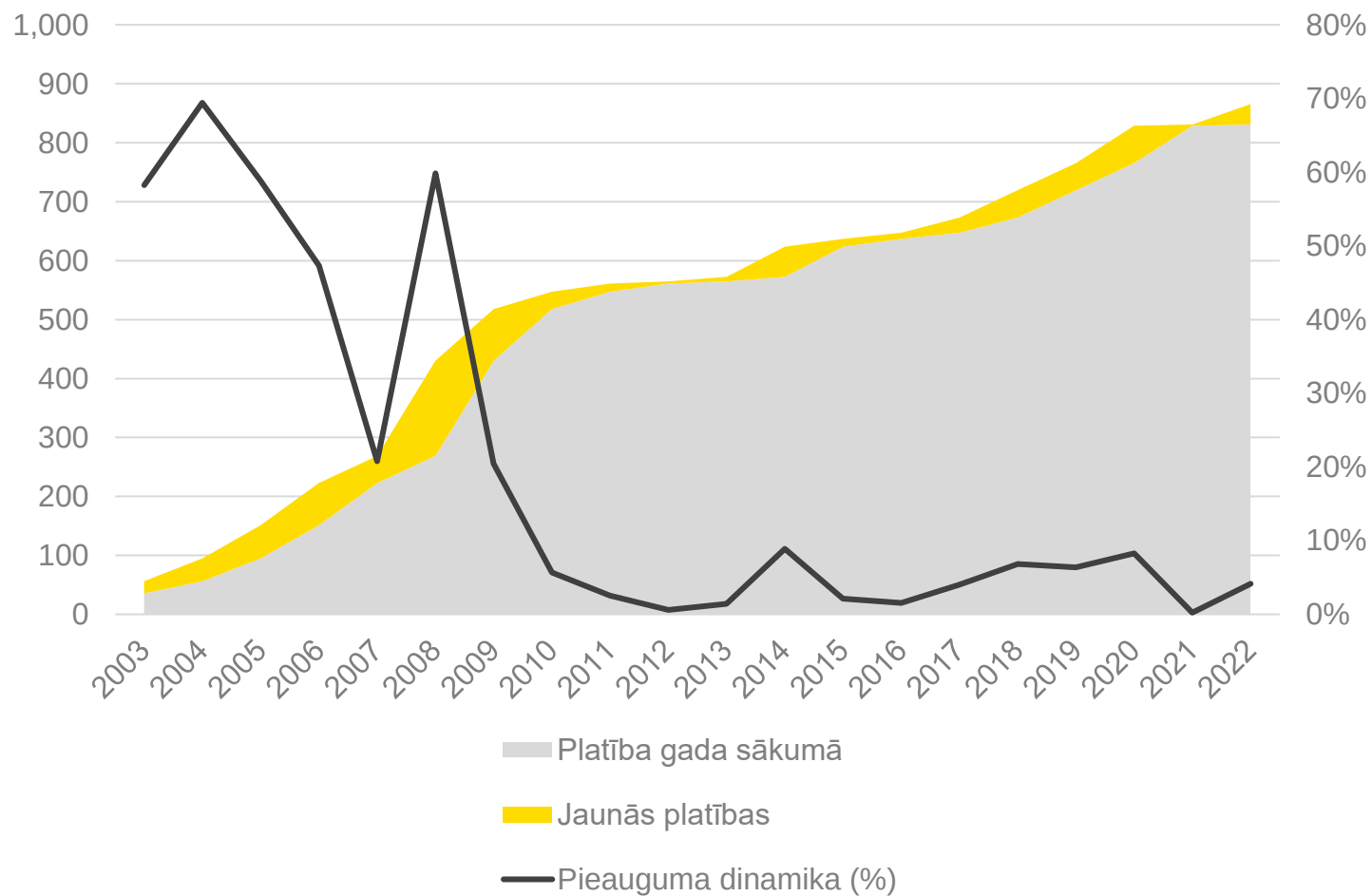


2022. gada novembrī, salīdzinot ar šo pašu periodu pirms gadu, mazumtirdzniecības indekss (sezonāli un kalendāri izlīdzināts) ES palielinājās par 10,2%. Šī paša perioda ietvaros **Latvijā** indekss ir **pieaudzis par 25,8 punktiem jeb 19%**. Pieejamie dati liecina, ka vienīgā valsts, kur ir fiksēts samazinājums attiecīgajā periodā, ir **Šveice** (-0,4%), bet

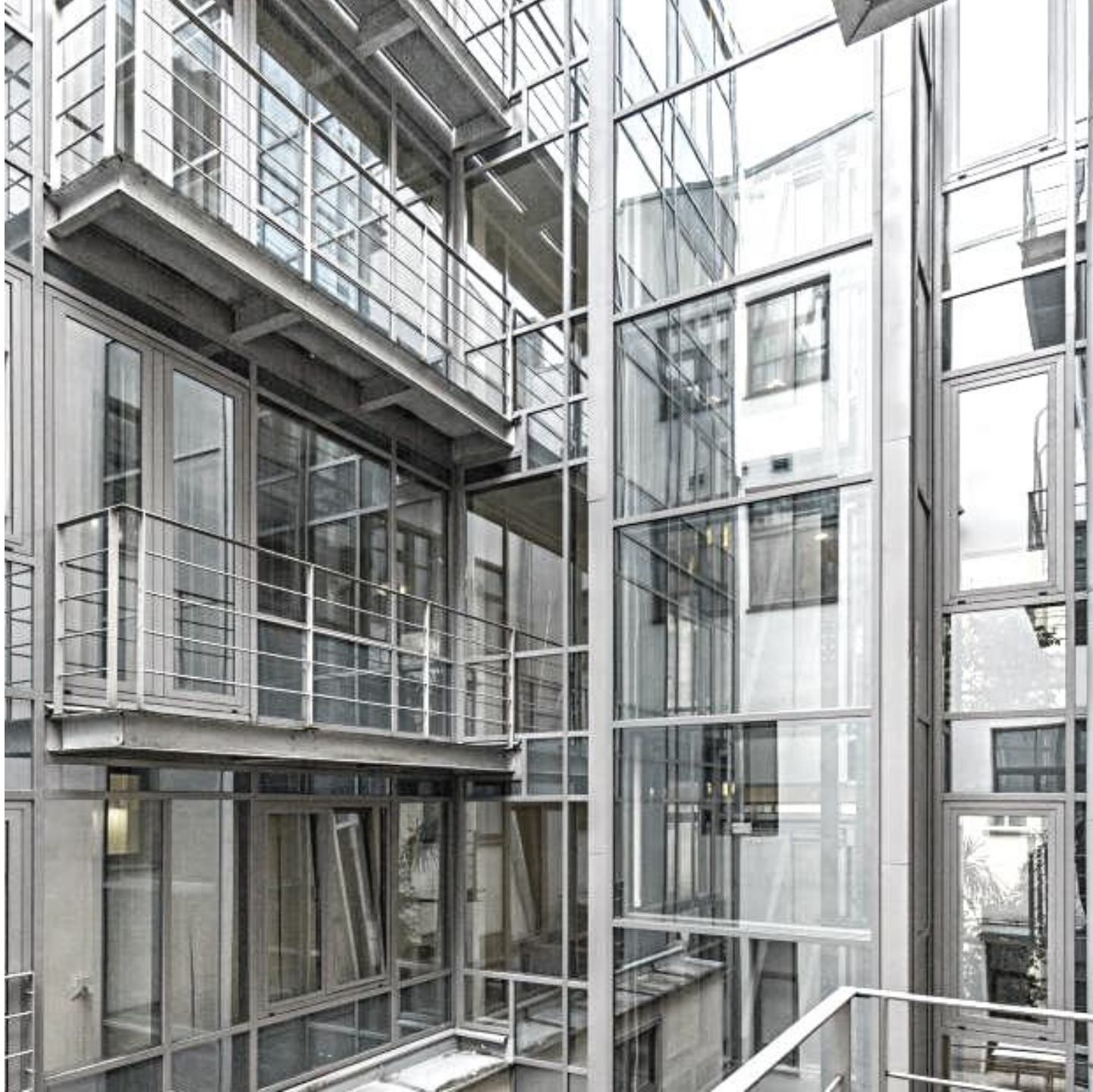
lielākais gada pieaugums reģistrēts **Turcijā** (120%), Slovākijā (72%) un Melnkalnē (32%). Zemākais pieaugums bija vērojams **Norvēģijā** (4%), Austrijā (6%) un Itālijā (6%). Aplūkojot tuvākās kaimiņvalstis, Igaunijā pieaugums bijis 15%, bet Lietuvā, lai gan sasniedzot augstāku rādītāju, pieaugums bijis līdzvērtīgi straujš kā Latvijā – 19%.

B I R O J U P L A T Ī B A S

Biroju platības (tūkst. m<sup>2</sup>) un pieauguma dinamika (%) pa gadiem

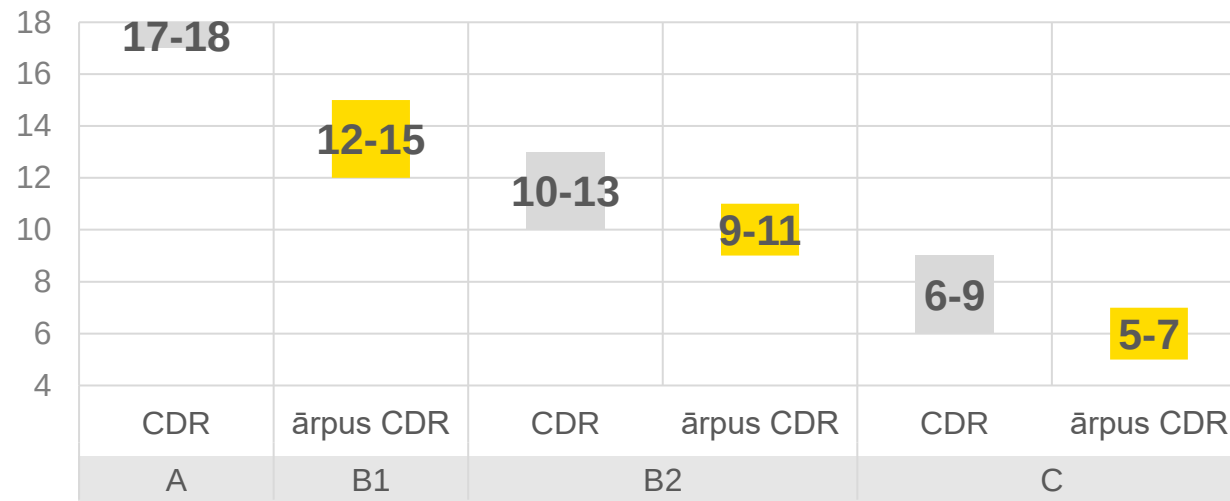


- Pilnībā noslēgusies **StokOfiss U30** pirmās kārtas būvniecība, projekts ir nodots ekspluatācijā. Ēka jau ir pilnībā iznomāta. Plānots turpinājums – otrā būvniecības kārtā, kas varētu noslēgties 2024.gadā.
- Tika nodota ekspluatācijā biroju kompleksa **Verde** pirmā ēka. Otrās ēkas, kur jau ir pabeigti apjomīgākie būvdarbi, atklāšana paredzēta 2024.gada sākumā.
- Noticis darījums ar biroju kompleksu **Place Eleven**, kas atrodas Skanstes biznesa centra rajonā. Kopējā platība 24 000 kv.m, no tiem 15 900 kv.m ir biroju komplekss. Šo kompleksu iegādājās East Capital par 53 miljoniem eiro.
- Pabeigti apjomīgākie būvdarbi biroju ēkā **New Hanza**, kas tiks nodota ekspluatācijā 2023. gada pavasarī.
- Biroju ēkas **Zeiss biroji** un **Novira Plaza** plānots pabeigt 2024. gada sākumā.

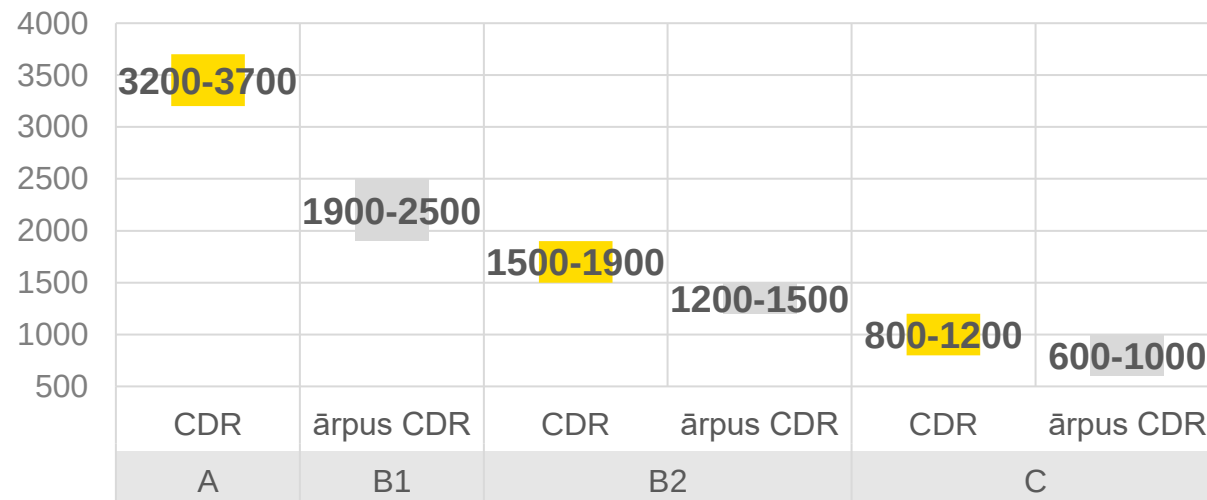


- Pabeigta 1300 kv.m liela biroja piebūve **Rimi Latvija** galvenajā biroja ēkā.
- Noticis darījums ar biroju kompleksu **Indi Centrs** Uriekstes ielā, kur kopējā iznomājamā platība sasniedz 11 4000 kvadrātmetrus. Šo īpašumu iegādājās Lumi Capital.
- Noslēgts darījums par īpašumu **Muitas 1**, ko iegādājās Industra Bank par 8,8 miljoniem eiro. Kompleksa kopējā platība - 7300 kvadrātmetri.
- Noslēgts darījums par AS "**Rīgas raugs**" rūpnīcu Pulkveža Brieža ielā 27. Vairāk nekā 1,2 ha lielajā teritorijā atrodas ēkas kopumā ap 10 000 kv.m platībā. Visticamāk, šeit taps biroju komplekss.

Biroju platību nomas maksa mēnesī (EUR/m²)

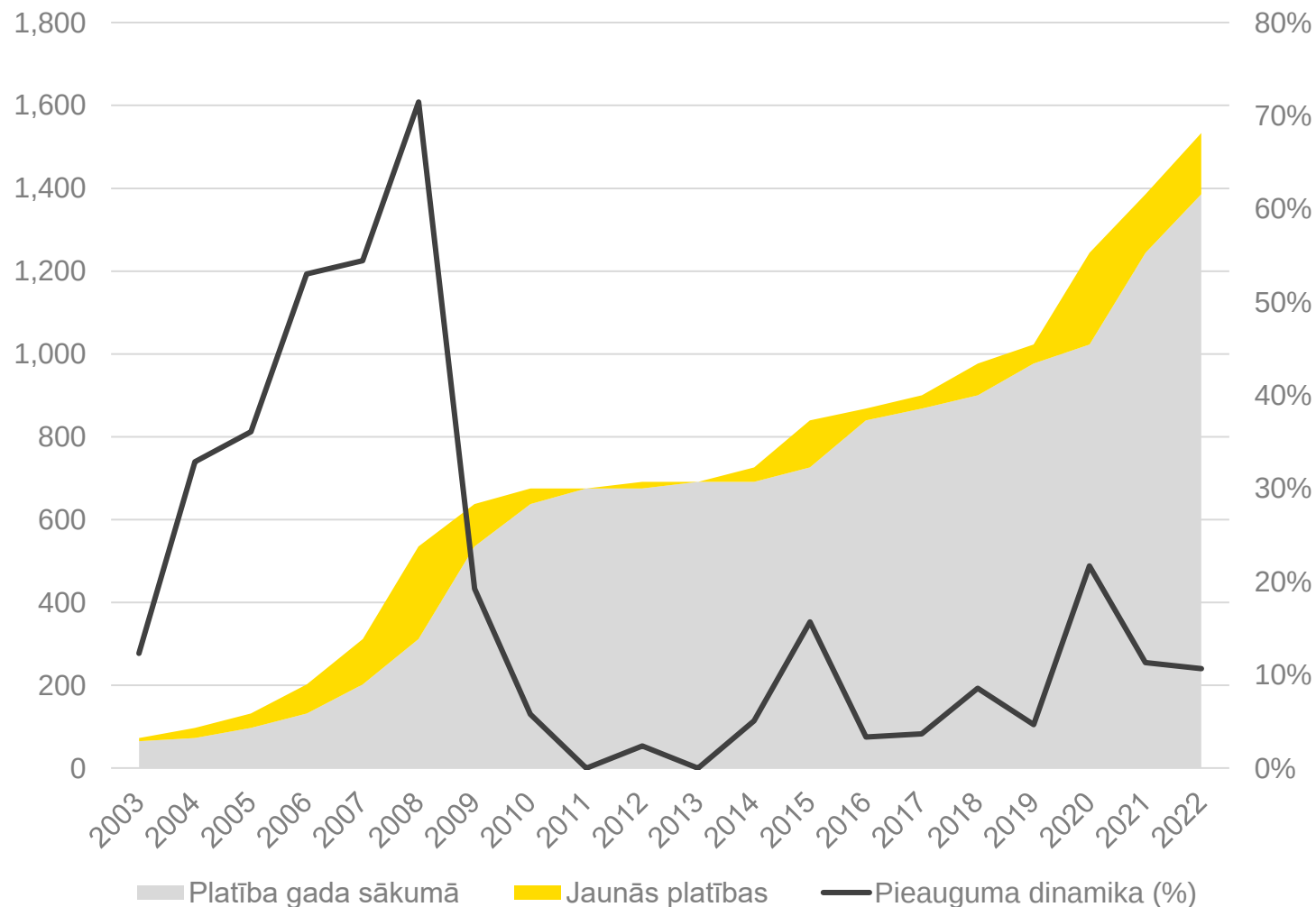


Biroju platību pārdošanas cena (EUR/m²)



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

Industriālo telpu platības (tūkst. m<sup>2</sup>) un pieauguma dinamika (%) pa gadiem



- Noslēgts prototipēšanas darbnīcas **Rīga Makerspace** (Aristīda Briāna ielā) būvdarbu līgums.
- "**Latvijas finieris**" ieguldījis 3,3 miljonus eiro koka konstrukciju (vairāk kā 3750 kv.m) noliktavā un izveidoja Baltijā pirmo ražotni, kur bērsa tāsi pārvērš betulīnā.
- VAS "**Latvijas pasts**" plāno jaunas sūtījumu apstrādes un šķirošanas ēkas būvniecību, paredzot jaunajās telpās papildus automatizētai šķirošanas līnijai izveidot arī noliktavas un biroju telpas kopumā gandrīz 8000 kv.m platībā.
- Industriālā parka projektā "**Rumbula**" pašlaik darbojas divas "A+" klases noliktavas, šobrīd noris parka trešā objekta celtniecība.
- Realizēts **Ulmaņa parks II**, kas atrodas lidostas «Rīga» tuvumā un līdzās trīs citiem attīstītāja projektiem: Lidostas Parks, Green Park un Ulmaņa Parks I.

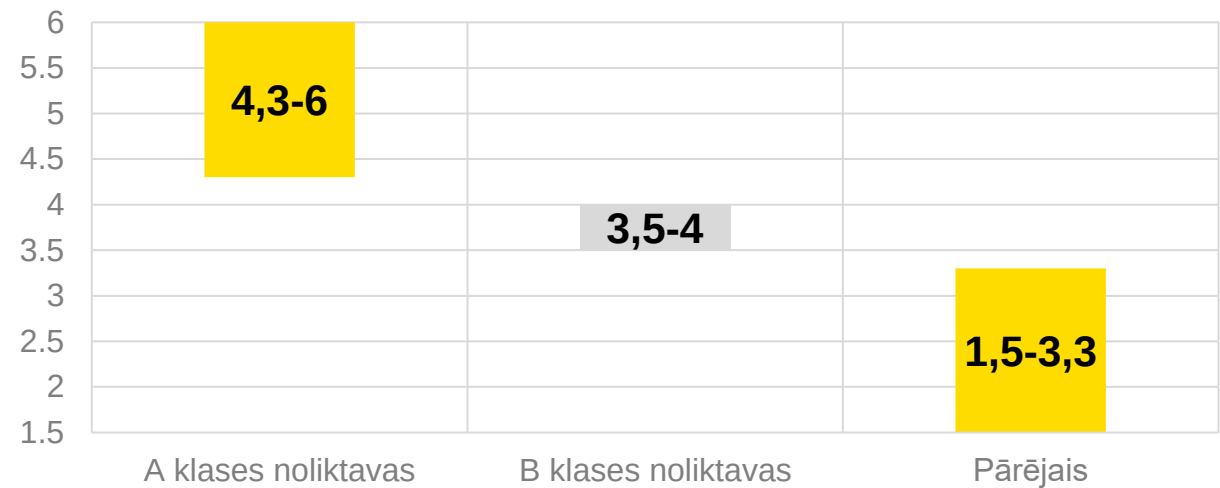


- Tika atklāta jauna dzelzsbetona elementu **ražotne Ikšķilē**. Šī būs viena no modernākajām un efektīvākajām saliekamā dzelzsbetona ražotnēm Baltijā.
- Eksploatācijā pieņem **"EB Liepāja"** veidņu paneļu ražotni Karostas Industriālajā parkā.
- Rēzeknē degradētās teritorijas vietā top biznesa klasteris. Tajā ietilpst noliktavas ēkas būvniecība **Viļakas ielā 5C**.
- Noticis darījums ar lielu loģistikas centru **Marupe Smart Park**, kas aizņem 6250 kv.m netālu no starptautiskās lidostas "Rīga".
- Ir izveidots loģistikas centrs **Nordo**, kura kopējā iznomājamā platība šobrīd ir 90 000 kv.m.



- ASV investīciju fondu grupas "NCH" alternatīvo ieguldījumu fonds ir iegādājies pirmo industriālo objektu 2,5 miljonu eiro vērtībā, Rīgā, **Buļļu ielā**. Noliktavu komplekss Buļļu un Kleistu ielas krustojumā atrodas uz 2 ha zemes īpašuma ar paplašināšanās iespēju nākotnē, un tā sastāvā ir noliktavu un biroju ēkas ar kopējo platību gandrīz 6000 kvadrātmētru.
- Tiks veidots jauns loģistikas centrs **Ķengaragā**, Daugavas krastā pie Dienvidu tilta transporta mezgla. Loģistikas centra kopējā platība ~10 tūkst. kv.m.
- "**Cēsu gaļas kombināts**" pārstrādes ceha atjaunošanā plāno investēt 1,4 miljonus eiro. Šī projekta ietvaros paredzēts piebūvēt arī jaunbūvi.

Industriālo telpu nomas maksa mēnesī (EUR/m²)

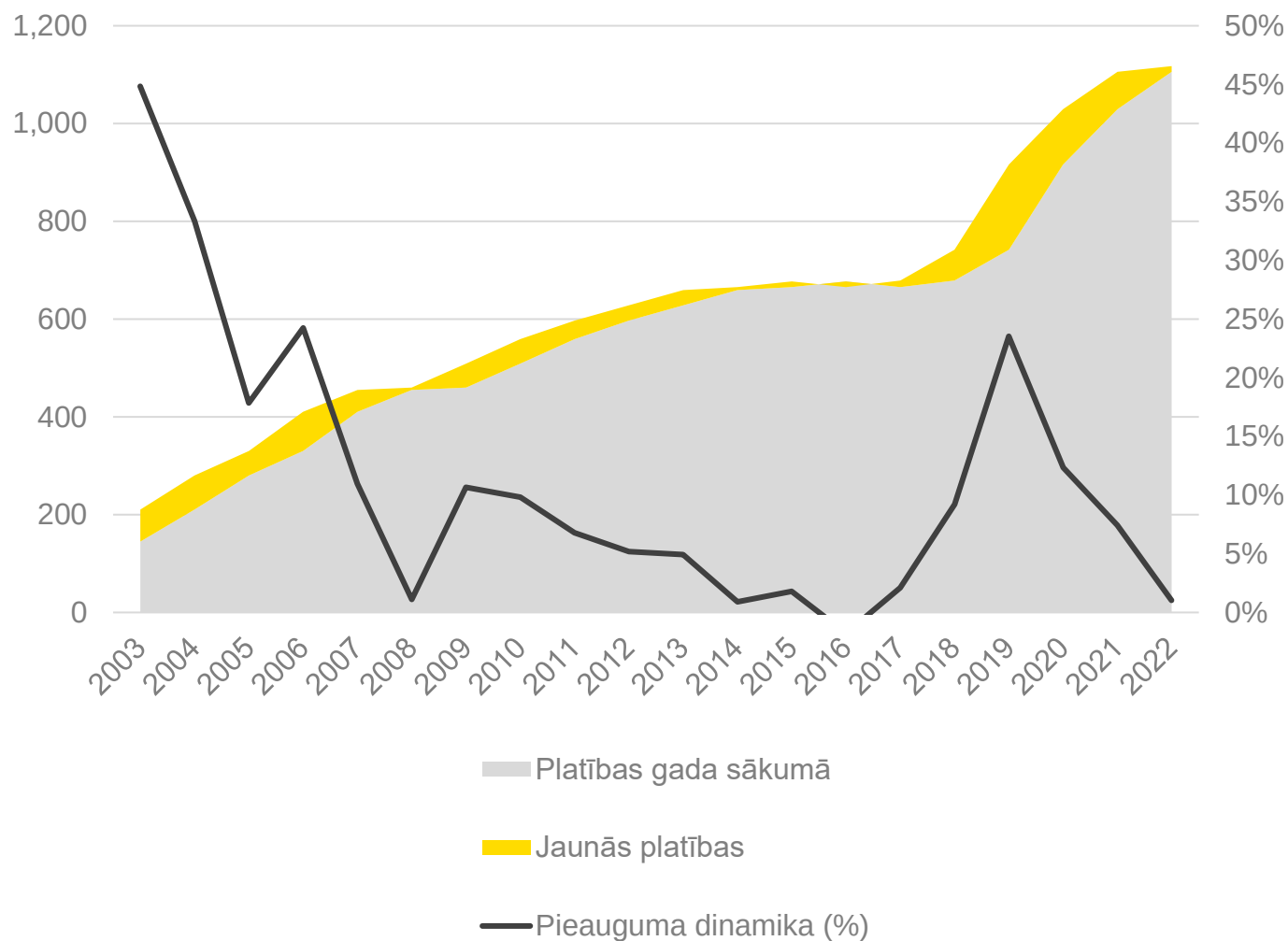


Industriālo telpu pārdošanas cena (EUR/m²)



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

Mazumtirdzniecības platības (tūkst. m<sup>2</sup>) un pieauguma dinamika (%) pa gadiem



- Atvērti trīs jauni **Lidl Latvija** veikali – Rīgā, Liepājā un Jūrmalā. Noris divu veikalu celtniecības darbi Rīgā, un 2023. gada janvārī tiek atvērts viens veikals Salaspilī.
- Atvērts veikals **Sky** Bergos. Šobrīd Rīgas teritorijā ir atvērti pieci Sky lielveikali.
- "VPH Latvia" plāno izbūvēt tirdzniecības un pakalpojumu objektu **Juglas ielā 95**. Paredzēts uzbūvēt četras dažādas ēkas – divas paredzētas ātrās ēdināšanas pakalpojumiem, viena automazgātavai un viena tirdzniecības centram ar nomnieku. Plānota atklāšana 2023.gada otrajā ceturksnī.
- Sabiedriskajai apspriešanai nodots detālplānojums un vides pārskats teritorijai **Cukura ielā 2, Jelgava**. Tur plānots attīstīt jaunu un mūsdienīgu tirdzniecības, pakalpojumu un izklaides kompleksu, uzbūvējot jaunas ēkas, transporta infrastruktūru, kā arī labiekārtot teritoriju kopumā 35 610 kvadrātmetru platībā.



- Rīgas dome atbalstīja lokālplānojumu teritorijai **Ķīšežera ielā 6**, kur Rimi veikalu ēku pārvaldītājs plāno būvēt tirdzniecības centru.
- "Prosperus Real Estate Fund III" iegādājās tirdzniecības centru **Valdeķu ielā, Rīgā**. T/C telpās ir tādi nomnieki kā Lidl, Pepco, Dino Zoo, Apotheke u.c.
- Kādreizējā "Rīgas piena kombināta" teritorijā **Valmieras ielā, Rīgā**, "VPH Latvia" plāno attīstīt jaunu tirdzniecības parku. Paredzēts uzbūvēt ne tikai tirdzniecības platības, bet arī biroju, ēdināšanas sektoru, bērnudārzu, sporta un veselības centru un citus servissus. Atklāšana paredzēta 2024. gada ceturtajā ceturksnī.
- SIA Elvi Latvija investēs 2,6 milj. eiro tirdzniecības un atpūtas kvartāla **Mārupē** izveidē. To plānots atvērt 2023. gadā.

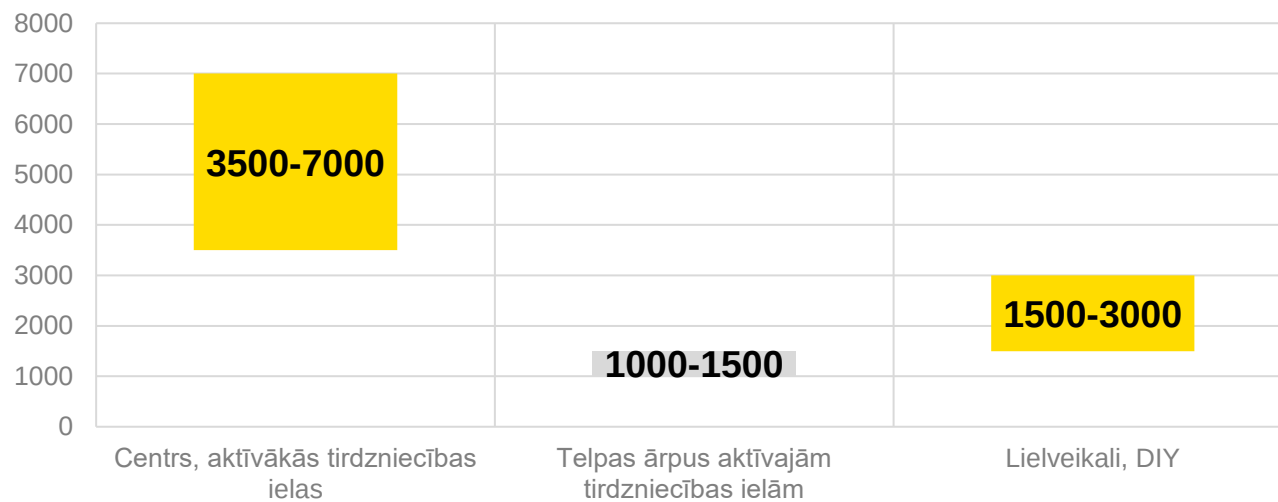


- Purvciemā, **Stirnu ielā 26**, noticis darījums ar tirdzniecības centru 7863 kv.m platībā, no tiem 7000 kv.m ir iznomājamā platība. Kompleksa enkurumnieks ir uzņēmums Rimi. Darījuma summa - 20 milj. eiro.
- "Summus Capital" iegādājies tirdzniecības centru "**Damme**", Kurzemes prospektā 1A, Imantā. Tā kopējā iznomājamā platība ir 14 tūkst. kv.m. Šis ir trešais investīciju holdinga grupas darījums Latvijā.
- Bijis darījums ar objektu **Grostonas 1** (iznomājamā platība 8100 kv.m).
- Noticis darījums ar **T/C Mols** (iznomājamā platība 24 500 kv.m). Nākotnē šo īpašumu paredzēts rekonstruēt.
- Noticis darījums ar **Orange Cash&Carry** veikalu, noliktavu un biroja ēku.
- Notika darījums ar bijušās Radiotehnikas galveno ēku Kurzemes prospektā 3, Rīgā (arī **Imantas tirgus**), ar kopējo platību 101 000 kv.m.

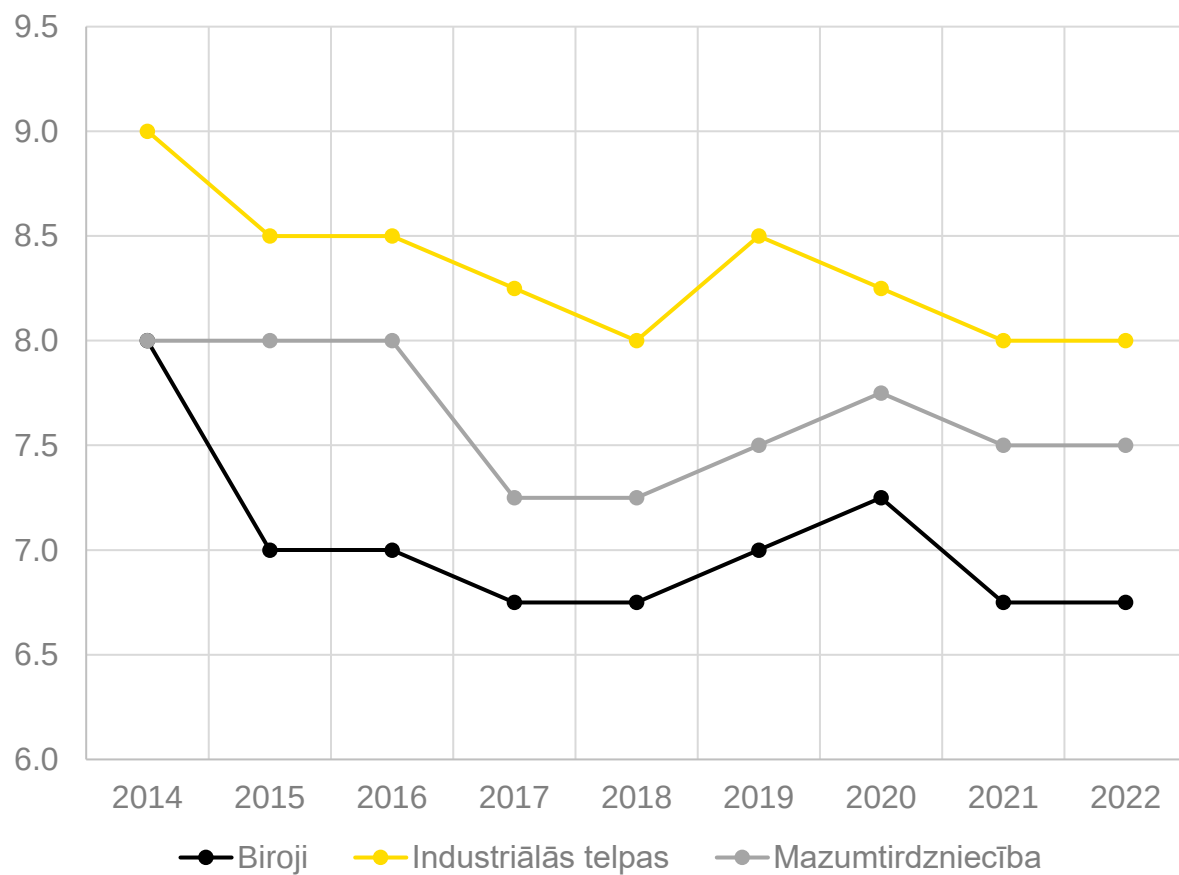
Mazumtirdzniecības telpu platību nomas maksa mēnesī (EUR/m²)



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

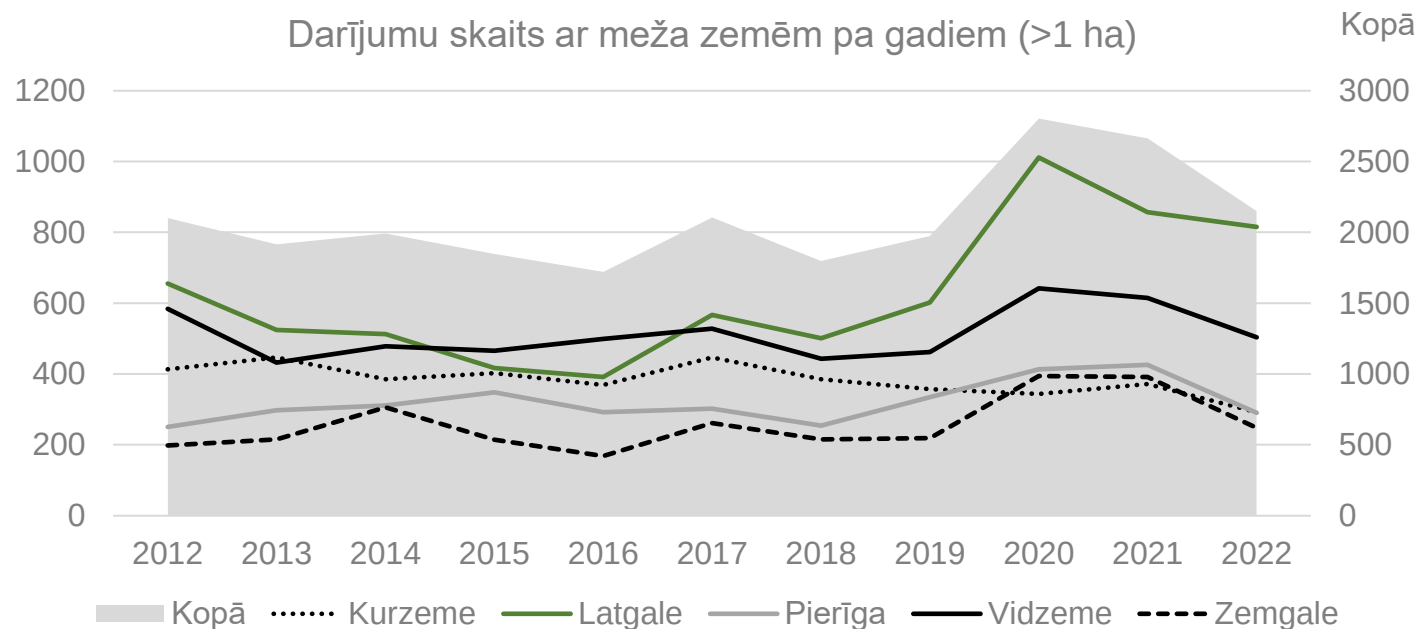


M E Ž U P L A T Ī B A S

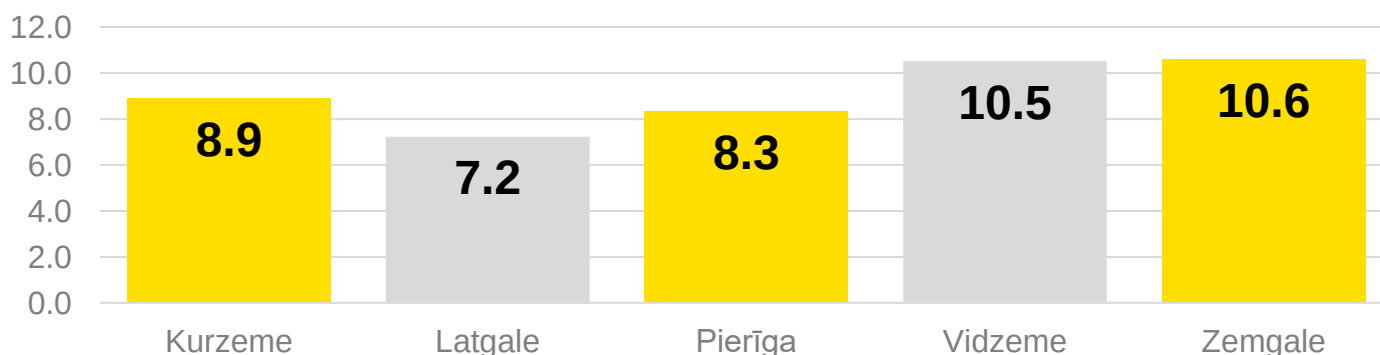


L A U K S A I M N I E C Ī B A S Z E M E S

Darījumu skaits ar meža zemēm pa gadiem (&gt;1 ha)



Vidējās pārdotās meža platības 2022. gadā (ha)

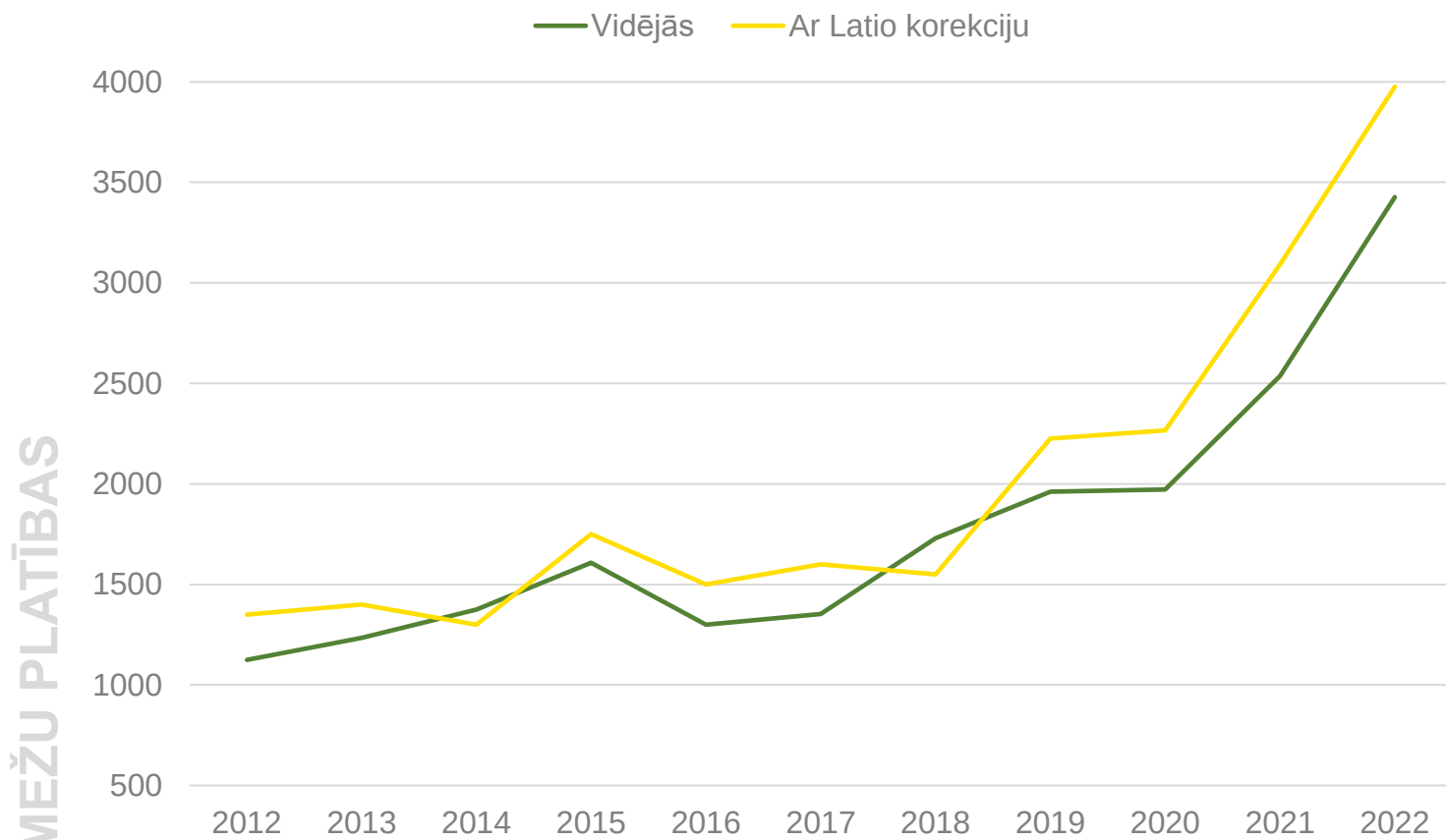


Datu avots: VZD

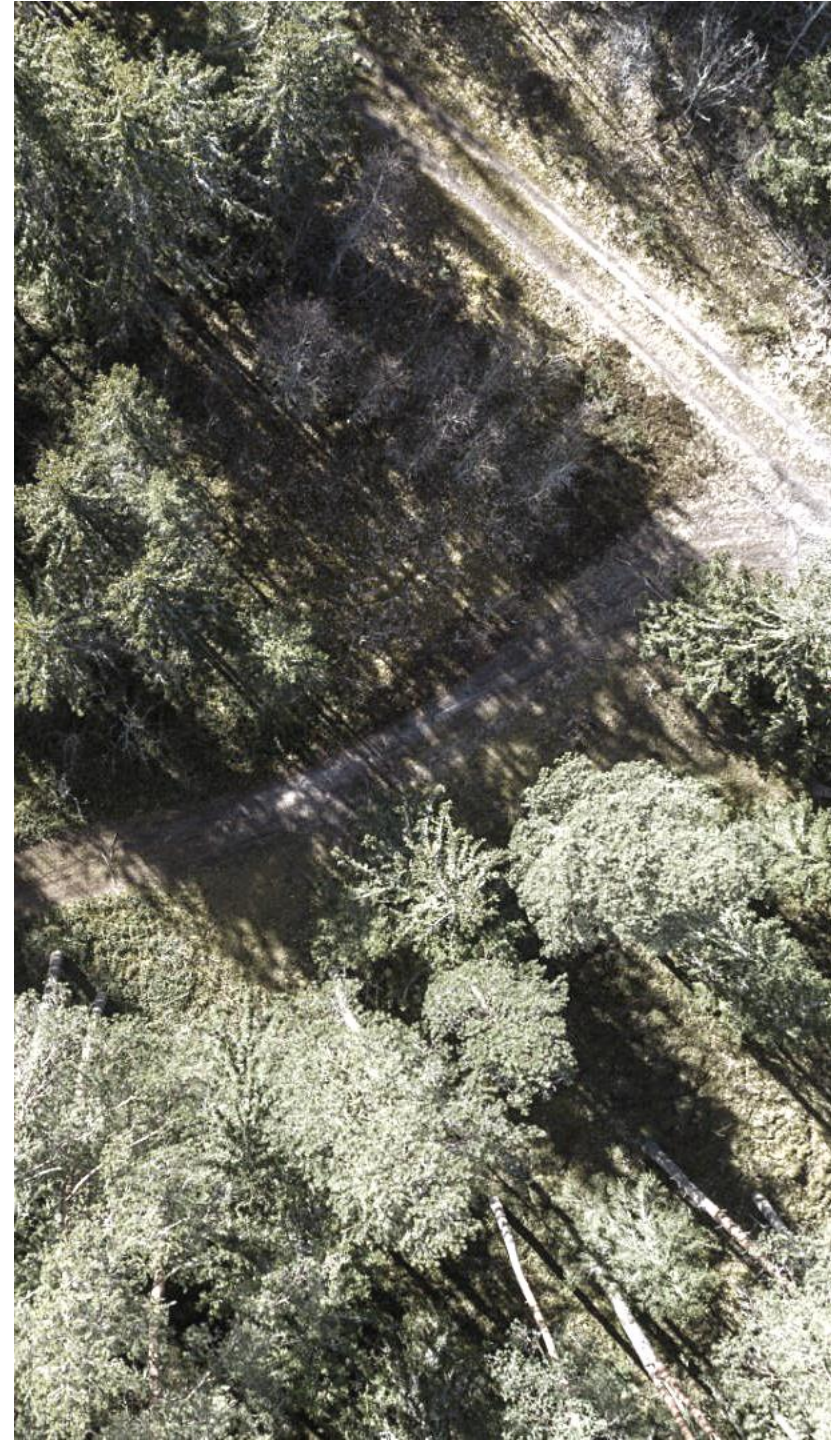
- Statistiski kopējais darījumu **skaitis** ar meža zemēm **samazinājies** jau divus gadus pēc kārtas. Bet kopējā vidējā iegādātā **platība** darījuma ietvaros gandrīz visos reģionos ir **pieaugusi** kopš 2022 H1. Viskrasāko platību pieaugumu proporcionāli pret iepriekšējiem rezultātiem var manīt Pierīgas reģionā, bet samazinājumu vidējā darījumu platībā var fiksēt Kurzemē un Latgalē.
- Vidējās meža īpašuma **cenās** ir pastāvīgi pieaugušas, taču pēdējos 2 gados ir piedzīvots **74% kāpums** pret 2020. gada cenām.
- Salīdzinoši augsto kokmateriālu cenu dēļ un pieprasījuma ietekmē liela daļa meža īpašnieku joprojām izvēlējās **pārdot cirsmas** mežizstrādei, paturot pašu īpašumu.
- Zāģbaļķu cenas un pieprasījums gada vidū piebremzējās, bet papīrmalkas un citu kokmateriālu sortimentiem - jūtami samazinājās gada beigās. Neskatoties uz cenu samazinājumiem, vidējais cenu līmenis bija **rekordaugsts**.
- Ienesīguma likmes SIA Latio pētītajos darījumos ar lieliem īpašumu portfeliem ir bijušas vidēji **3,5 – 4%**.

## Kas ir izdevīgāk – kripto vai mežs?

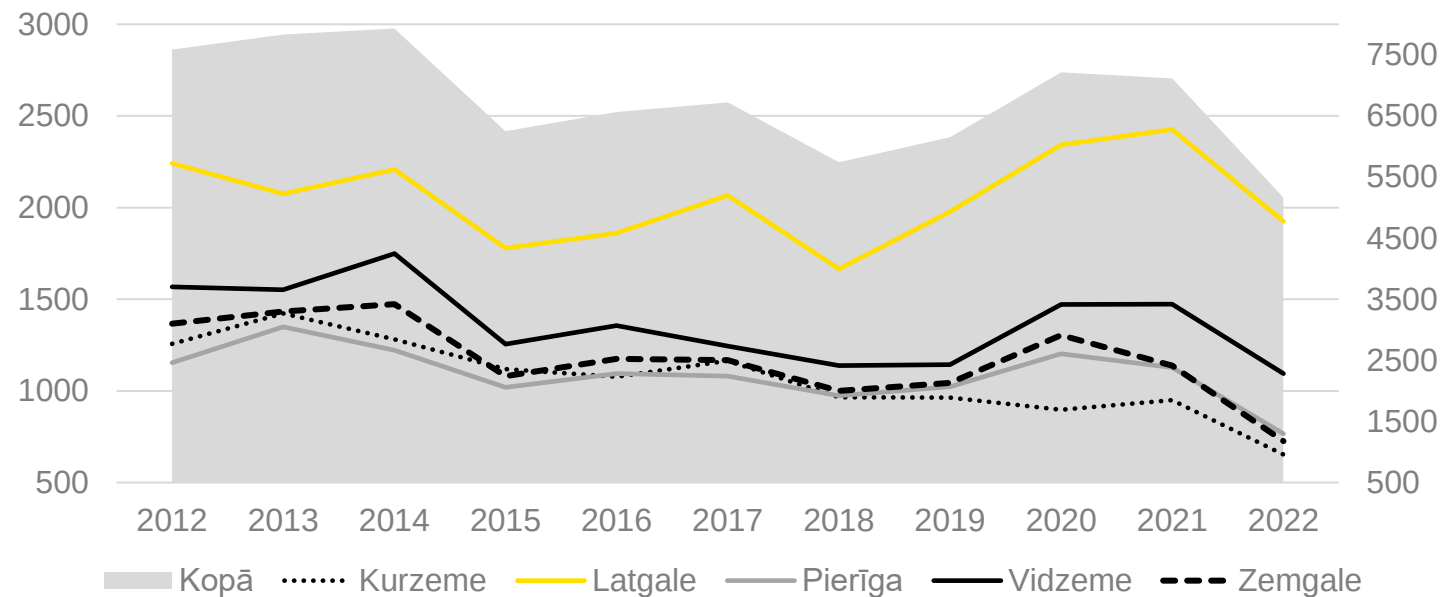
Gada vidējās meža īpašumu cenas (EUR/ha)



Datu avots: VZD un Latio

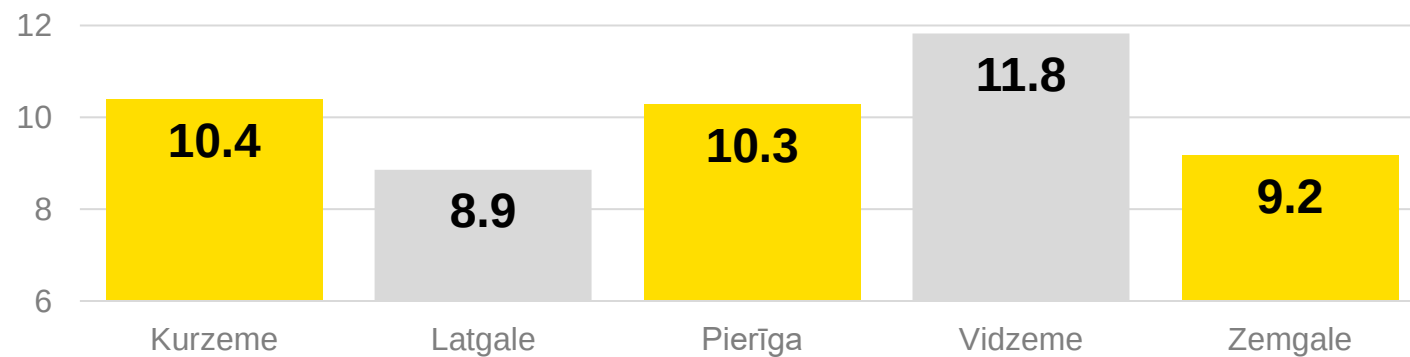


Darījumu skaits ar lauksaimniecības zemēm pa gadiem (>1 ha)



Vidējās pārdotās LIZ platības 2022. gadā (ha)

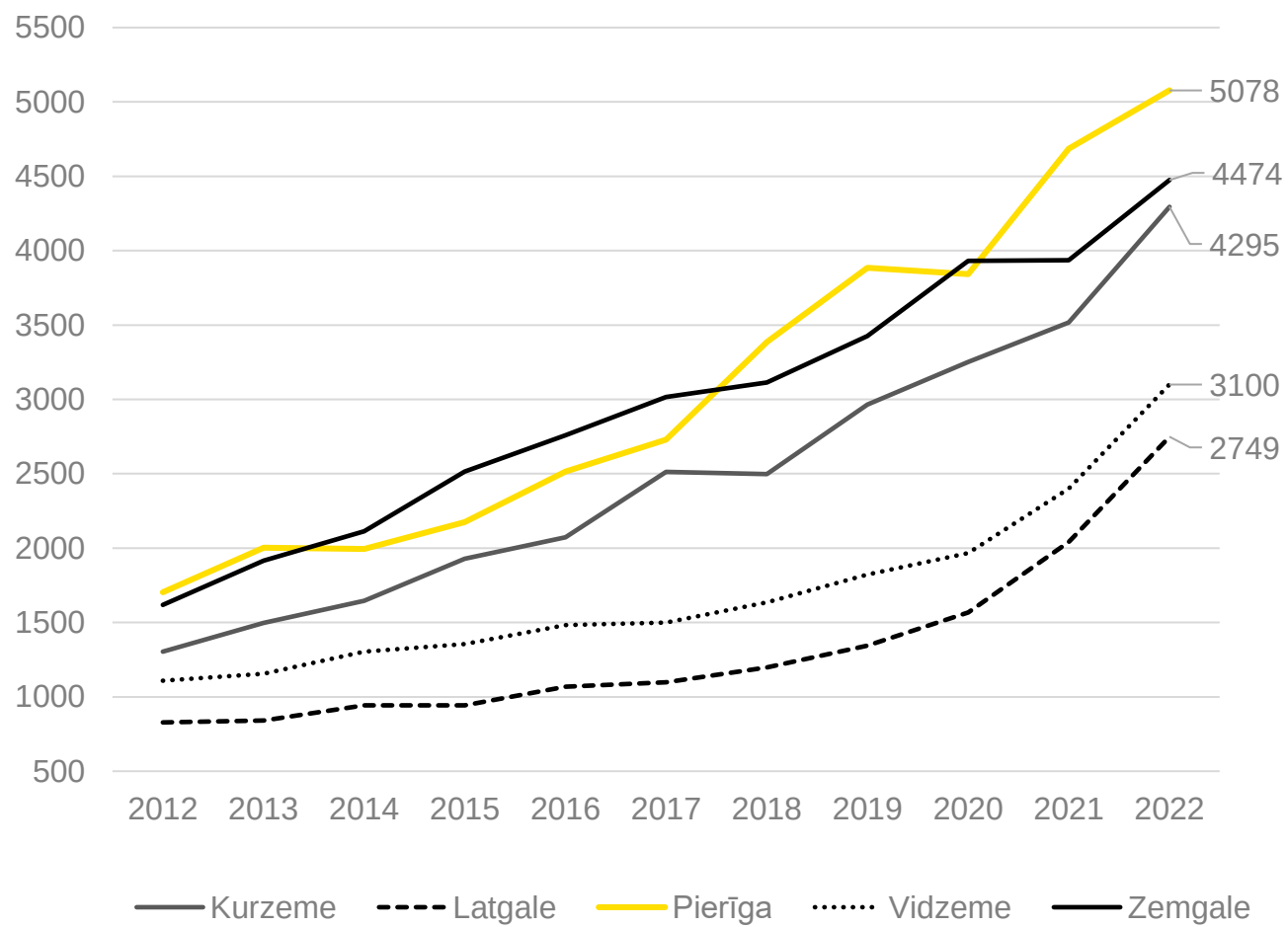
LIZ PLATĪBAS



Datu avots: VZD



Vidējā LIZ cena, EUR/ha



Datu avots: VZD



Vidējās LIZ nomas maksas reģionos  
EUR/ha, 2022 g.

Kurzeme  
(līdz Talsu un  
Saldus novadiem):

**90-250** EUR/ha

Vidzeme un  
krasta līnija  
(no Rīgas līdz  
Igaunijas robežai):

**70-180** EUR/ha

Zemgale un Sēlija  
(tai skaitā, no Tukuma līdz Aizkraukles novadam):

**70-300** EUR/ha

Latgale (no Jēkabpils novada):

**70-150** EUR/ha

V I E S M Ī L Ī B A S N O Z A R E

## 2022.gada darījumi ar viesnīcām kā vienotu īpašumu Rīgā un Jūrmalā

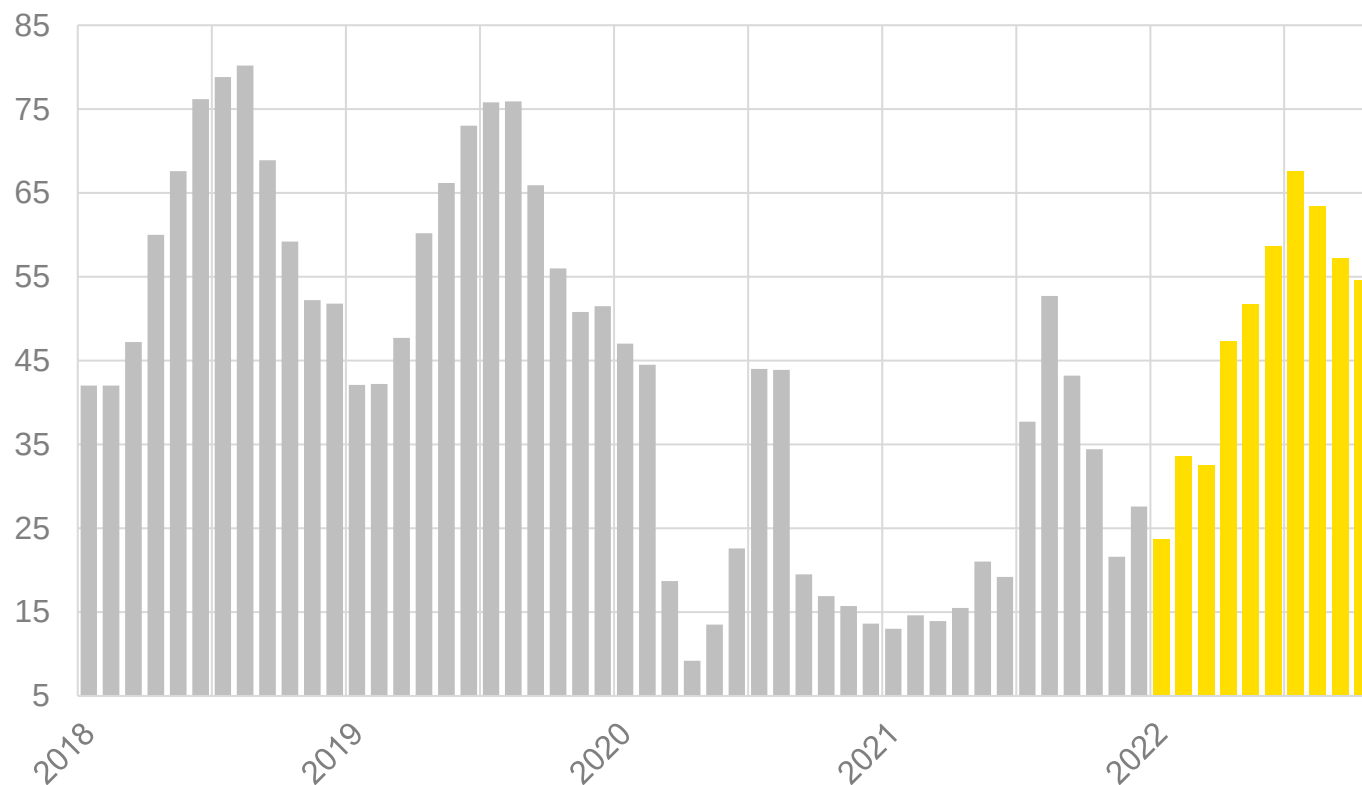
| Adrese                   | Būves kopplatība, m <sup>2</sup> |
|--------------------------|----------------------------------|
| Skārņu iela 22, Rīga     | 414                              |
| Mūkusalas iela 56, Rīga  | 904                              |
| Jaunā iela 12, Jūrmala   | 1492                             |
| Teātra iela 10, Rīga     | 2051                             |
| Katrīnas dambis 27, Rīga | 4720                             |
| Ezermalas iela 30, Rīga  | 5625                             |

- AmberStone Hotels, SIA uzsācis tās pārvaldībā esošās viesnīcas **"Rixwell Konventa sēta"** trešo rekonstrukcijas kārtu. Viesnīcas rekonstrukcijas noslēdzošajā kārtā tiks rekonstruēti 6 ēku korpusi ar 94 viesnīcu numuriņiem.
- "Natura Termo SPA" iecerējis investēt 25 milj. EUR jauna ūdens dziedniecības un **atpūtas kompleksa būvniecībā Jūrmalā**.
- Izolē pārdots īpašums Vecrīgā, **Skārņu ielā 22**, kurā atrodas viesnīca **"Ekes konvents"** un saistītā viesnīcas un restorāna kustamā manta. Nekustamais īpašums sastāv no zemesgabala ar kopējo platību 251 kvadrātmeters, uz kura atrodas trīsstāvīga viesnīcas ēka 414,2 kvadrātmetru platībā.



- Valstij piederošais **Igates pils komplekss** (Limbažu nov.), kas, kā VNĪ pārstāvji norādīja, ir piemērots viesmīlības uzņēmējdarbībai, jo telpās atrodas 23 viesu numuri, izsolīts par 915 tūkst. EUR.
- **Viesnīca "Talsi"**, Kareivju ielā 16 un 16A, Talsos, izsolīta par 365 000 EUR.
- Rīgas jahtu centra "**Andrejosta**" teritorijā, Eksporta ielā 1D un 1E, plānots būvēt jaunu biroju ēku un divas viesnīcas.

Numuru noslogojums, Rīga (procentos)



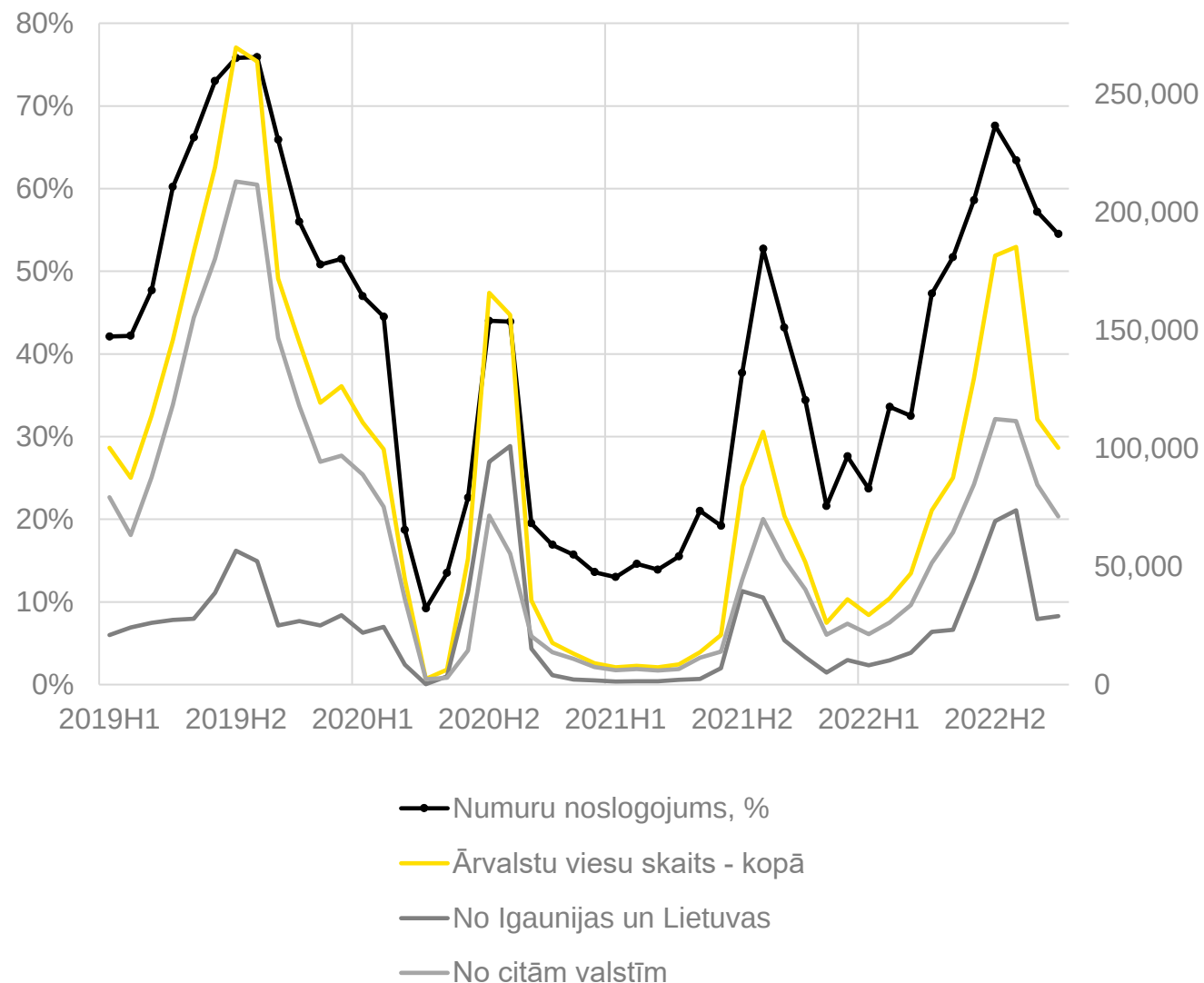
Viesnīcās un citās tūristu mītnēs **vairāk kā puse apkalpoto personu bija no Latvijas**, citi visbiežāk sastaptie viesi bija no tādām valstīm kā Lietuva, Igaunija, Vācija, Apvienotā Karaliste u.c.

Lielākais vairums to Latvijas iedzīvotāju, kuri **ceļoja tikai pa Latviju**, bijuši vecuma kategorijā 65+ gadi, bet tādi ceļotāji, kas ceļojuši gan pa ārvalstīm, gan Latviju, lielākais vairums bijuši vecuma kategorijā no 25-34 gadi.

Ārvalstu viesi visbiežāk **izvēlas** uzturēties **4 zvaigžņu** viesnīcās.

Vairāku dienu ceļotāji, kas ieradušies Latvijā, visbiežāk ir ieradušies ar mērķi **apciemot draugus un/vai radniekus**, otrajā vietā ierindoja atpūtas braucieni.

Latvijā apkalpoto ārvalstu viesu skaits un numuru noskagojums (%)



Kopš 2020. gada apkalpoto viesu skaits strauji nokritās. Rādītāji nedaudz uzlabojās vasaras mēnešos, taču nedz tas, nedz 2021.gads neieviesa lielas cerības, jo kopējais apkalpoto viesu skaits turpināja samazināties. Savukārt 2022.gads (M01-10) ir nesis **pozitīvas pārmaiņas** – pret atbilstošo periodu pirms gada tika fiksēts **64% kopējā viesu skaita pieaugums**. Bet salīdzinot ar šo periodu 2019.gadā - joprojām kopējais viesu skaits ir bijis **par 24% zemāks**.

Periodā no 2022. gada janvāra līdz oktobrim, salīdzinot ar šo pašu periodu pirms gada, ārvalstu **tūristu skaits pieauga par 159%**. Visstraujākais tūristu skaita pieaugums (pret pērnā gada rezultātiem) tika fiksēts no marta līdz jūnijam. Ja salīdzina ar 2019.gada rādītājiem par atbilstošo periodu - ārvalstu viesu skaits 2022.gadā bija **par 42% zemāks**.

V I E D O K Ľ I

”

## Biroju segments

Salīdzinot ar gadu atpakaļ, kad nomnieki izteikti izrādīja interesi par nelielu platību ofisiem, 2022.gads ir atgriezis arī tendenci lūkot pēc lielākām platībām. Nelielu biroju (līdz 100m<sup>2</sup>) pieprasījums nav krasi samazinājies - tas joprojām ir augstā līmenī.

Ekonomiskie apstākļi un izmaksu sadārdzinājums ir mudinājis daļu nomnieku vērsties pēc palīdzības ekonomiskās klases biroju telpu piemeklēšanā, taču par tirgum atbilstošu nomas maksu A un B klases telpas arī tiek meklētas un ilgi tukšas nepaliek.

Tāpat ļoti aktuāls ir jautājums par medicīnas telpām, kur būtu nodrošināta vides pieejamība cilvēkiem ar kustību traucējumiem, un nelielām telpām skaistumkopšanas speciālistiem – šādām telpām pieprasījums ir regulāri, bet piedāvājumā tādu ir salīdzinoši maz.

**Iveta Talapova**  
Nekustamo īpašumu  
darījumu vadītāja





## Industriālie objekti

Neskatoties uz pamatoto piesardzību eiro refinansēšanas likmju pieauguma dēļ, inflācijas un pieticīgajām ekonomikas izaugsmes prognozēm, momentā mēs nenovērojam pieaugošu industriālo objektu piedāvājumu iegādei vai brīvo vakanču palielināšanos nomas platībām esošajos loģistikas un industriālajos objektos. Izņēmums ir B, C klases noliktavas, kur 2022. gada beigās sāka parādīties papildus platības noma.

Piedāvājums joprojām ir ierobežots objektiem uz iegādi. Nav notikušas arī būtiskas korekcijas nomas maksu lielumā vai tirgū esošo objektu cenu gaidās. Sajūtu līmenī, lēmumi tiek pieņemti lēnāk un piesardzīgāk, bet, domājams, reālo, augstāk minēto uzņēmējdarbības ārējās vides ietekmi uz industriālo objektu tirgus segmentu varēsim novērtēt ne ātrāk kā 2023. gada vidū.

**Artis Ramutis**

Nekustamo īpašumu  
darījumu vadītājs

”

## Mazumtirdzniecība

Rīgas centrs jau spēj piesaistīt tukšajām telpām, kas COVID laikā tika izteikti iztukšotas, jaunus nomniekus. Dažviet veiksmīgāk, citviet ne tik strauji, bet pozitīvs progress ir vērojams. Diemžēl Vecrīgā nav tik strauji uzlabojumi. Ņemot vērā, ka tūrisma nozarē joprojām ir zema aktivitāte un Rīgai nav aktīvas reklamēšanas kampaņas, tad var manīt, ka tas izteikti ietekmē arī Vecrīgas tirdzniecības telpas. Rodas jautājums – vai Vecrīgai spēsīm pietiekoši piesaistīt uzmanību un ar kādiem resursiem to panākt? Ja no Vecrīgas ikdienā vietējie iedzīvotāji ir “aizbiedēti”, tad varbūt vajadzētu sākt rīkot arvien jaunus pasākumus, tirdziņus un aktivitātes vietējiem iedzīvotājiem, kas palīdzētu atdzīvināt arī šī rajona platību pieprasījumu. Otrs, ļoti būtisks ne tikai NĪ telpu pieprasījumam, risinājums – Rīgai jāveicina tūristu pieplūdums. Neviens “mega stūris” tukšs ilgi nestāv arī Vecrīgā, bet mazākām un ne tik manāmām platībām šobrīd ir grūtības atrast nomniekus.

**Ruslans Vengers**  
Nekustamo īpašumu  
darījumu vadītājs





## Mežu zemes

Pēc februāra notikumiem kokmateriālu un sevišķi enerģētiskās koksnes pieprasījums un cenas pieauga. Gada vidū tās bija sasniegušas neredzētus augstumus, taču gada nogalē pieprasījuma un piedāvājuma korekcijas dēļ tās sāka samazināties.

Karš Ukrainā un kokmateriālu cenu karuselis neizmainīja investoru interesi par īpašumiem Latvijā, kas turpināja aktīvi iegādāties dažādus meža īpašumus, arī tādus, kuri iepriekš netika novērtēti.

Jauno MK noteikumu patieso ietekmi uz kokmateriālu pieprasījumu un cenām mēs visdrīzāk varēsim novērtēt ne ātrāk kā pēc 2023.gada trešā ceturkšņa.

Ja skandināvu investoru aktivitāte turpināsies, tad meža īpašumu cenu iespējamajam kritumam nebūtu pamata. Tas gan neizslēdz varbūtību, ka īstermiņā individuālu īpašumu vērtība varētu kristies, ja turpina samazināties kokmateriālu pieprasījums un cenas.

**Sandijs Lūkins**

Mežu un lauksaimniecības  
zemju pārdošanas nodaļas  
vadītājs

## Lauksaimniecības zemes

Lai gan vērojams darījumu skaita kritums, aktivitāte lauksaimniecības zemju (LIZ) tirgū nav samazinājusies, par ko liecina gan vidējo cenu kāpums visos reģionos, gan darījumu skaits ar SIA kapitāldaļām.

Neskatoties uz to, ka cenu pieaugums ir ievērojams, mēs krietni atpaliekam no vidējām LIZ cenām citās Eiropas valstīs. Tas liek domāt, ka investoru interese par LIZ iegādi saglabāsies, kā arī tendence cenām pieaugt – saglabāsies līdzvērtīgi kā 2022.gadā.

LIZ tirgus vājā vieta ir neskaidrība ar nomas maksām, to apmēriem un gaidāmo ienesīgumu. Publiskie dati neatspoguļo faktiski reālo situāciju tirgū, kas neļauj citiem tirgus dalībniekiem objektīvi novērtēt sava īpašuma patieso ienesīguma potenciālu.

Lauksaimniecības ražošanas izmaksas un pārtikas cenu pieaugums turpinās diktēt arī nākotnes notikumus šajā tirgū. Katrs gājiens uz pārtikas lielveikalu var būt kā ieskaits nozares tirgus situācijā.

T E N D E N C E S

## **Ekonomika**

Pasaules ekonomika ir palēninājusies tiktāl, ka tā ir bīstami tuvu recesijai, ziņo *Worldbank*.

Ļoti augsta inflācija ir izraisījusi negaidīti strauju un sinhronizētu monetārās politikas pastiprināšanu visā pasaulē, kā rezultātā pasliktinājās globālie finanšu nosacījumi.

Tiek prognozēts, ka 2023. gadā globālā izaugsme palēnināsies līdz 1,7 %, kas ir trešais lēnākais izaugsmes temps gandrīz trīs desmitgadēs.

Globālā inflācija var nesamazināties, kā gaidīts, to varētu arī paaugstināt atjaunojušies piegādes traucējumi. Saglabājoties augstai pamatinflācijai, var rasties nepieciešamība paaugstināt procentu likmes vēl straujāk un ātrāk, tas var veicināt plašu finanšu spriedzi.

Aktīvu cenas ir piedzīvojušas kritumu, ieguldījumu apjomi ir būtiski samazinājušies, un daudzās valstīs strauji pasliktinās mājokļu tirgus stāvoklis. Trīs galvenie pasaules izaugsmes dzinējspēki - Amerikas Savienotās Valstis, Eiro zona un Ķīna - piedzīvo strauju ekonomisko lejupslīdi.

Krievijas iebrukums Ukrainā turpina radīt satricinājumu, īpaši enerģijas un citu izejvielu tirgos. Eiropā dabasgāzes cenas 2022.gada augustā sasniedza netipiski augstu līmeni, bet kopš tā laika ir samazinājušās līdz cenām, kādas vidēji bija pirms Krievijas iebrukuma Ukrainā, jo maigie laikapstākļi samazināja pieprasījumu pēc dabasgāzes apkurei. Ogļu cenas 3. ceturksnī sasniedza rekordaugstu līmeni, bet 4. ceturksnī sāka samazināties. Paredzams, ka turpmāk 2023.gadā enerģijas cenas mazināsies, bet joprojām būs augstākas nekā iepriekš prognozētās.

## Būvniecības izmaksas

## Mazumtirdzniecība

Pasaulē turpinās investīcijas lielos infrastruktūras projektos, lai palielinātu ražošanas potenciālu un veicinātu ekonomikas atveseļošanos. Sagaidāms, ka visstraujākais būvniecības aktivitātes pieaugums būs inženierbūvniecībā, kā arī turpinoties ieguldījumiem atjaunojamās enerģijas ražošanā un citā zaļajā infrastruktūrā.

2022. gadā tirdzniecības nozarē patērētāji, piedzīvojot globālās ekonomikas ietekmi, savā ikdienā arvien biežāk veic izpēti kur, kā un cik savus līdzekļus tērēt. *Mastercard Economics Institute* ziņojumā teikts, ka liela nozīme tiek piešķirta arī tādiem jautājumiem, vai klātienē, vai tiešsaistē ir izdevīgāk veikt darījumu. Tiek arvien vairāk laika veltīts pieejamās informācijas un iespēju izpētei. Var novērot, ka mainās tērēšanas paradumi ilgtermiņā.

*Forbes* informē, ka ASV lielākajās grūtībās nonākušais tirdzniecības sektora uzņēmums šobrīd ir Bed Bath & Beyond, kuriem pastāv liela iespējamība bankrotēt. Tāpat liela daļa citu mazumtirgotāju ir kļuvuši par upuri straujajām pārmaiņām patērētāju iepirkšanās paradumos.

Saskaņā ar *Capgemini institūta* publicēto ziņojumu, 61% patērētāju ir noraizējušies par savu finansiālo situāciju, no kuriem visvairāk satraucas mileniāļi (66%) un X paaudze (64%), bet vismazāk – «Boomers» paaudze (55%). Gandrīz puse (44 %) patērētāju apgalvo, ka ir samazinājuši savus kopējos izdevumus. Aptaujājot 11 300 patērētāju 11 valstīs, ziņojumā tika secināts, ka gandrīz trīs ceturtdaļas (73 %) patērētāju mazāk veic impulsīvus pirkumus un 65% sākuši iegādāties lētāku ražotāju preces.

## Biroji

Pastiprinoties nelabvēlīgajiem ekonomiskajiem faktoriem, nomnieki ieņēma piesardzīgāku pozīciju, visbiežāk apturot paplašināšanās plānus vai samazinot nomāto platību apjomus. Sliktas izaugsmes perspektīvas turpināja kavēt biroju attīstību.

Aptaujā, ko veica *JLL*, kur kopumā visā pasaulē tika aptaujāti vairāk nekā 1000 uzņēmumu par tādām tēmām kā hibrīdi darba veidi un biroja kā darba vietas nozīme, Vācijā tika aptaujāti 103 uzņēmumi jeb aptuveni 10 % no pasaules izlases. Rezultāti uzrādīja, ka 57 % Vācijas uzņēmumu apgalvo, ka ilgtermiņā birojs saglabāsies kā galvenā darba ekosistēmas daļa. Kvalitāte ir svarīgāka par kvantitāti: 57 % Vācijā uzskata, ka ieguldījumi augstas kvalitātes telpās ir svarīgāka prioritāte nekā kopējās platības paplašināšana. Savukārt, 39 % uzņēmumu Vācijā apgalvo, ka biroja galvenais mērķis nākotnē būs nodrošināt darbiniekiem vietu sociālajiem kontaktiem un apmaiņai; pasaulē šis rādītājs ir tikai 26 %.

Divas trešdaļas Vācijas uzņēmumu līdz 2025. gadam plāno vairāk izmantot kopstrādes koncepcijas telpas un ilgtspējīgas attīstības tehnoloģijas, salīdzinot ar 54 % un 60 % pasaulē.

Biroju pārdošanas apjoms 2022. gada pirmajos 11 mēnešos sasniedza 84,4 miljardus ASV dolāru, liecina CommercialEdge apkopotie dati. Manhetenā tika fiksēta ASV tirgū augstākā pieprasītā nomas maksa ~807 ASV dolāri/kv.m. Salīdzinājumam: Losandželosā ~ 452 ASV dolāri/kv.m.

## Industriālās platības

Industriālā sektora tirgus ASV līdz novembrim saglabāja pieaugošu tempu, jo intensīvais pieprasījums pēc ražošanas telpām turpināja veicināt dinamisku nomas pieaugumu. Vidējā nomas maksa valstī sasniedza ~75 ASV dolārus/kv.m. Industriālo telpu nomas maksa lielākajos ASV tirgos visa gada laikā pieauga stabilā tempā, un, salīdzinot ar iepriekšējo gadu, industriālo telpu nomas maksa valstī palielinājās vidēji par 6,5 %.

Dažus pēdējos gadus kvalitatīvi industriālie objekti ar īsāku nomas termiņu ir bijuši pievilcīgāki investēšanai nekā tādi, kam ir ilgāks nomas termiņš, informē *Newmark Group, Inc.* Pamatojums tam ir, ka tirgus īres maksu pieauguma temps ASV ir ievērojami pārsniedzis īres maksu pieauguma tempu īres līgumos, kas noslēgti pirms 5-10 gadiem.

Eiropā loģistikas un industriālā nekustamā īpašuma nozare ir attīstījusies pēdējo piecpadsmit gadu laikā, un tagad tā ir viena no dinamiskākajām komerciālā nekustamā īpašuma nozarēm, kas turpinās attīstīties tālāk.

## Viesnīcas

Pandēmija ir mainījusi mūsu dzīves un darba veidu. Dažas no šīm pārmaiņām, visticamāk, turpinās ietekmēt ceļošanu arī pēc tam, kad veselības nozares krīze norims.

Vecāka gadagājuma cilvēki arvien retāk izvēlas atgriezties pie ceļošanas. Tikai 36 % amerikāņu, kas vecāki par 55 gadiem, plāno ceļot, salīdzinot ar 45 % iedzīvotāju vecumā no 18 līdz 34 gadiem. No minētajiem 36% vēl 53% neplāno ceļojumus, kas ilgtu vairāk kā nedēļu, informē *Deloitte* aptaujas dati.

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

## BIROJI

(noma un pārdošana, EUR/m²)

|           |       |           |
|-----------|-------|-----------|
| <b>A</b>  | 17-18 | 3200-3700 |
| <b>B1</b> | 12-15 | 1900-2500 |
| <b>B2</b> | 9-13  | 1200-1900 |
| <b>C</b>  | 5-9   | 600-1200  |

## INDUSTRIĀLĀS TELPAS

(noma un pārdošana, EUR/m²)

|             |         |          |
|-------------|---------|----------|
| <b>A</b>    | 4,3-6   | 850-1000 |
| <b>B</b>    | 3,5-4   | 500-800  |
| <b>CITS</b> | 1,5-3,3 | 150-400  |

## MAZUMTIRDZNIECĪBAS TELPAS

(noma un pārdošana, EUR/m²)

|                                      |       |           |
|--------------------------------------|-------|-----------|
| <b>Aktīvākās tirdzniecības ielas</b> | 10-40 | 3500-7000 |
| <b>Telpas citās ielās</b>            | 5-10  | 1000-1500 |
| <b>Lielveikali</b>                   | 4-50  | 1500-3000 |
| <b>DIY</b>                           | 5-10  | 1500-3000 |

## IENESĪGUMA LIKME (%)

|                            |      |
|----------------------------|------|
| <b>Biroji</b>              | 6,75 |
| <b>Industriālās telpas</b> | 8    |
| <b>Mazumtirdzniecība</b>   | 7,5  |

# 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 lauksaimniecības 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
- Tīrgus izpēte

