

Latio

Komercplatību tirgus

PĀR SKATS

2 0 2 1



P R I E K Š V Ā R D S



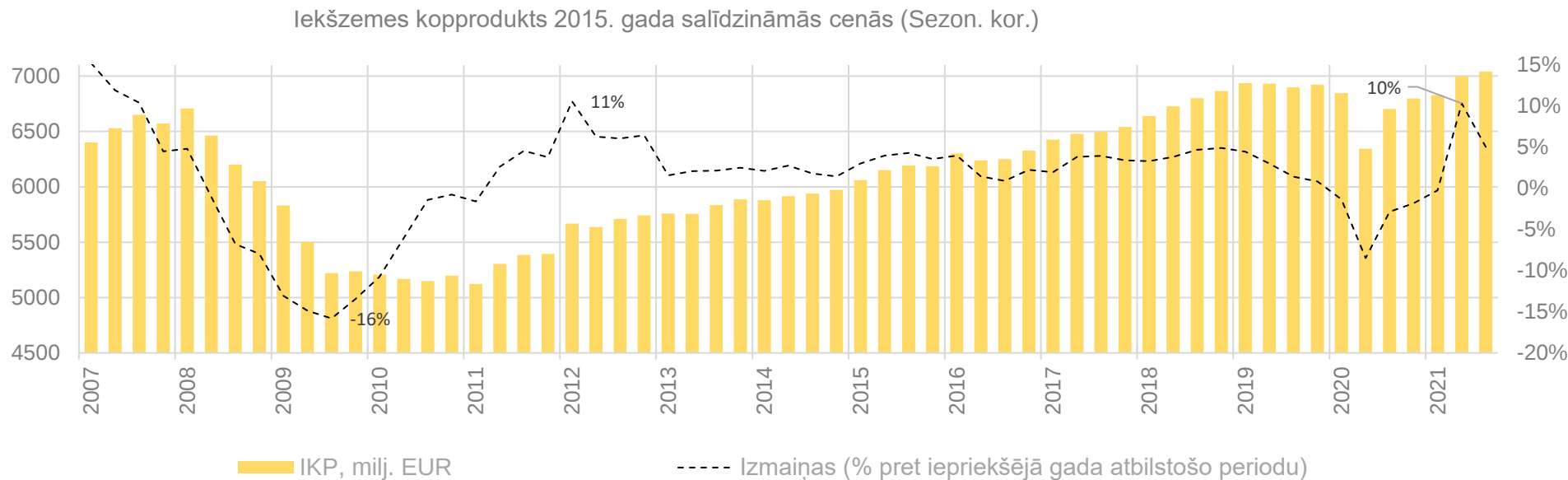
”

2021. gads ieies vēsturē ar to, ka investori Latvijā beidzot pieņem ienesīguma likmi, kas sākas ar ciparu 5. Kāds izskatīsies 2022. gads, kas ņems virsroku - bailes no kara vai inflācijas, cik maksās uzbūvēt kvadrātmetru? Uz šiem jautājumiem nav atbilžu. Vienu gan zinām - dzīve neapstāsies.

EDGARS ŠĪNS

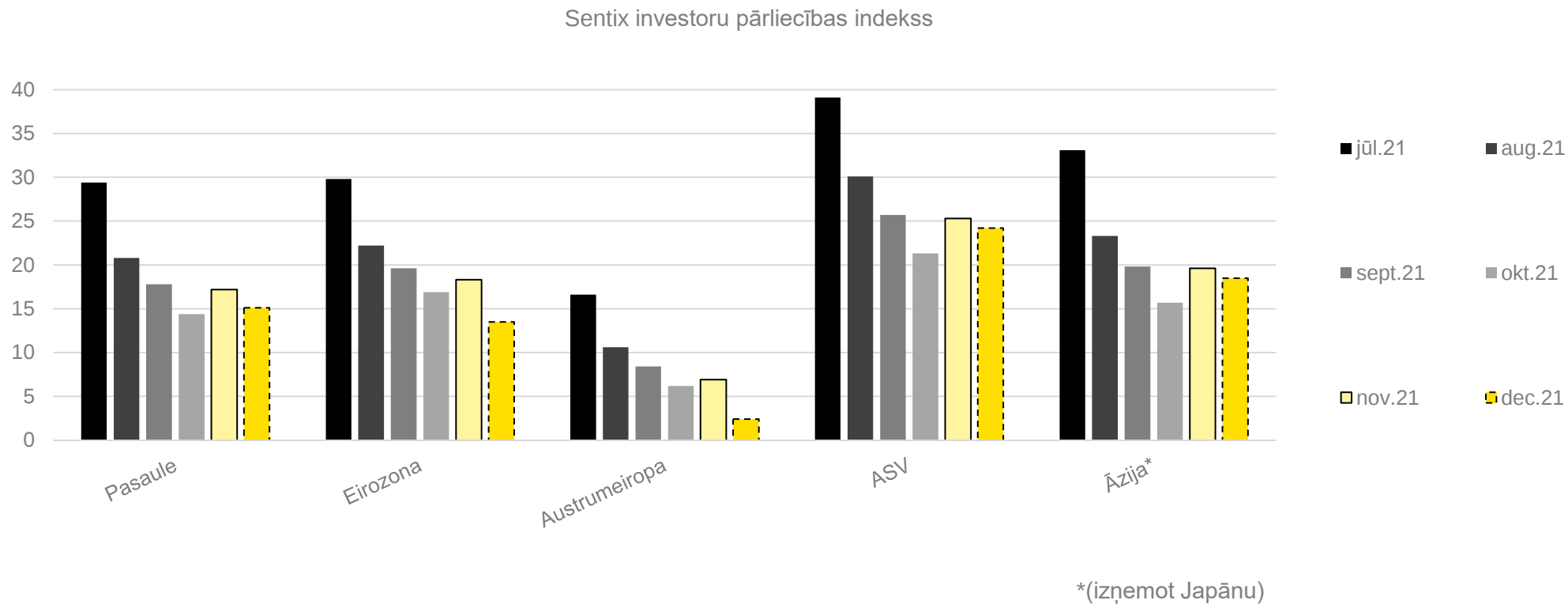
Latvio valdes priekšsēdētājs

2021. gada pirmajā pusgadā vērojama strauja ekonomikas atgūšanās pēc Covid izraisītās krīzes



Pirmajam pusgadam sekojošie vīrusa jaunu paveidu uzliesmojumi ietekmēja **tautsaimniecības** izaugsmi, to kavējot. 2022. gadam *ekonomikas ministrs* prognozēja tuvu 5% IKP pieaugumu. Nodokļu maksātājiem, kurus ir skārusi krīze, bija iespēja pieteikties atbalsta maksājumiem no Valsts ieņēmumu dienesta.

VID izskatīja iespējas nodokļu nomaksas termiņu pagarināšanai, kas daļēji pamatoja uzlabojumus maksātnespējas lietu skaita samazinājumā juridiskajām personām. 2021. gadā to bija par 37% mazāk nekā 2020. gadā.

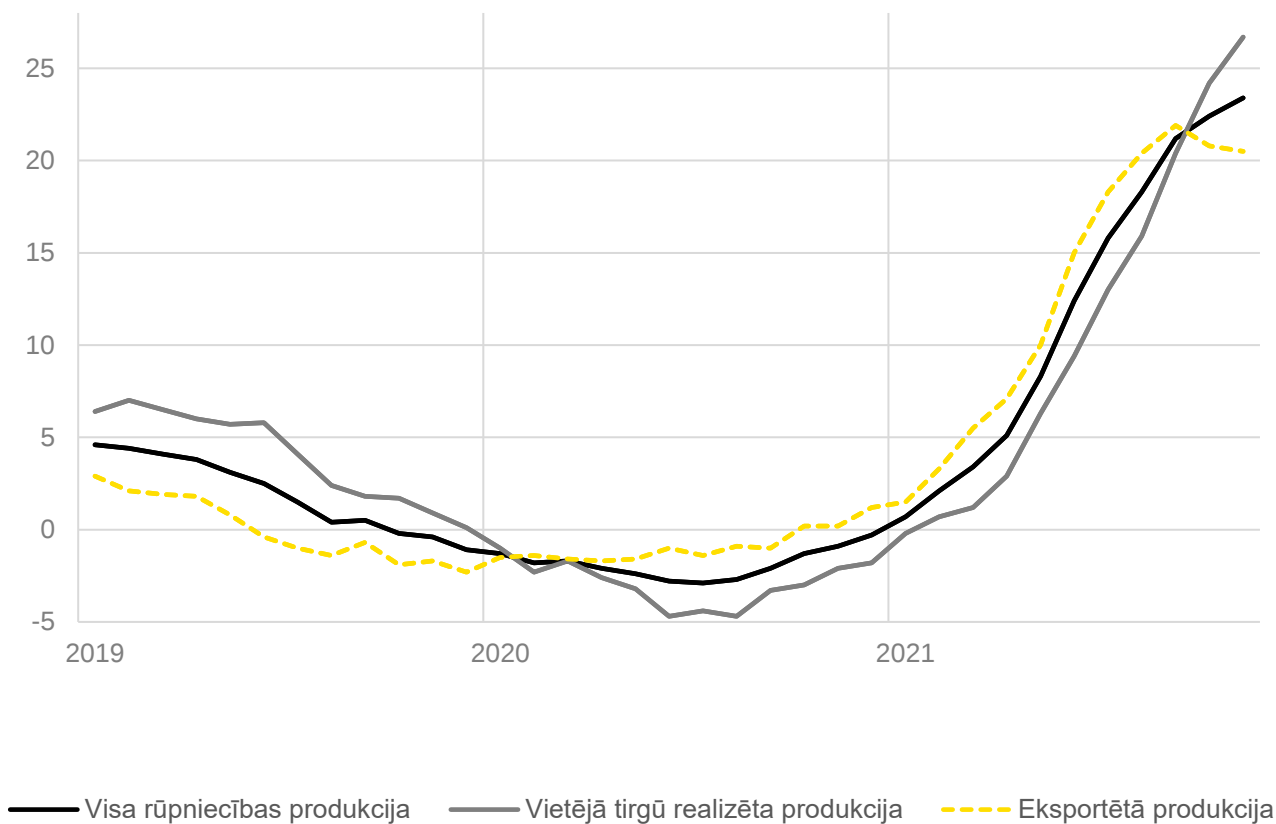


Izplatoties jauniem Covid-19 variantiem, daudzās valstīs atkārtoti tika ieviesti stingrāki ierobežojumi un paaugstinātas prasības pēc vakcinācijas, arī piegāžu kavēšanās un cenu kāpumi ietekmēja uzņēmēju un patērētāju **pārliecību**.

To atspoguļo svārstības ar negatīvu tendenci Sentix investoru pārliecības indeksā. Straujš kritums ir vērojams visā pasaulē. Ja jūlijā pasaules rādītājs bija 29,4, tad decembrī - 15,1.

Pēdējo 12 mēnešu laikā cenas ražošanas sfērā ir būtiski pieaugušas

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

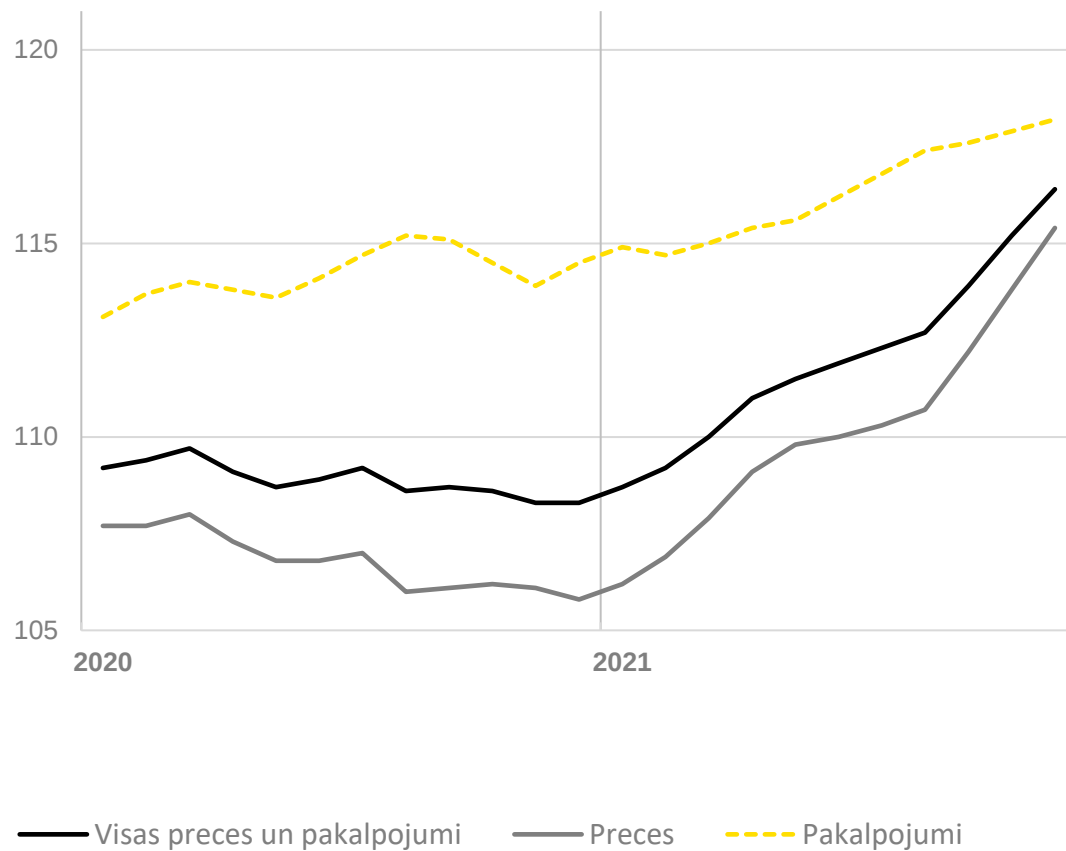


Eksportētās produkcijas cenu kāpums daļēji ir skaidrojams ar straujo eksporta apjoma palielināšanos.

Pēc *Finanšu ministrijas* datiem, 2021.gada novembrī eksportētās preces sasniedza augstāko viena mēneša vērtību, kāda ir fiksēta kopš ārējās tirdzniecības datu apkopošanas (30,7% pieaugums pret 2020. gada atbilstošo periodu).

Ražošanas sfēru ietekmē arī pieaugošās izmaksas energoresursiem, kas var radīt labvēlīgus apstākļus turpmākai cenu indeksu paaugstināšanās iespējai.

Patēriņa cenu indeksi (2015.gads=100)



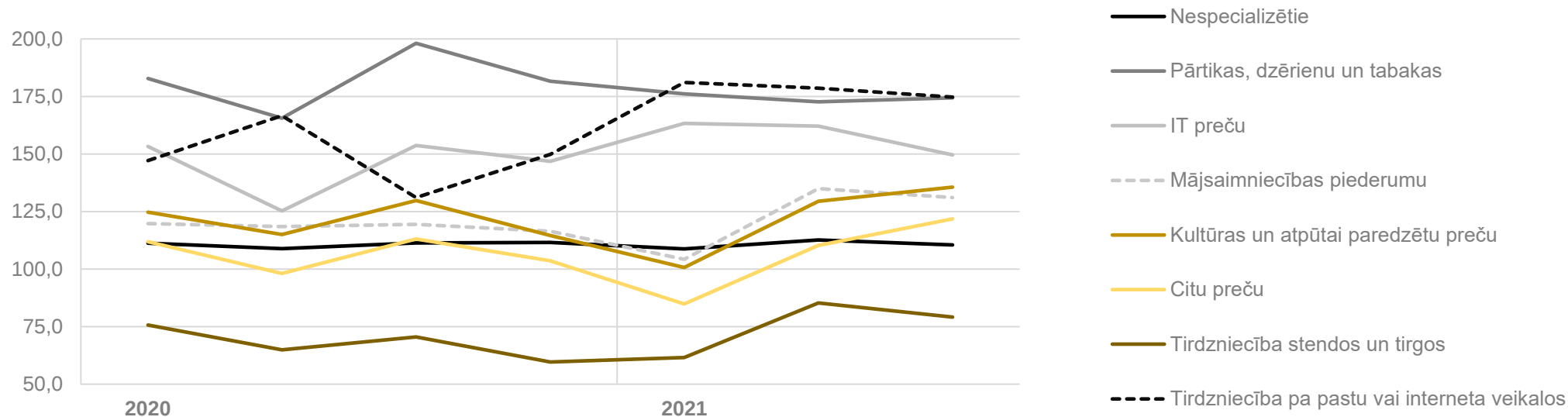
No 2021.gada sākuma cenas ir nepārtraukti un strauji paaugstinājušās.

Cenu pieauguma rezultātā arī ikdienas tēriņos minētās izmaiņas ir arvien pamanāmākas.

Vismērenākais pieaugums ir bijis pakalpojumu sfērās, kuras būtiski ietekmējuši ar Covid saistītie ierobežojumi.

Lai gan gada sākumā bija novērojams neliels patēriņa cenu indeksa pieauguma tempa samazinājums, tas bija īslaicīgs.

Mazumtirdzniecības uzņēmumu kopējā apgrozījuma indekss, veikalu rādītāji
((2015=100) salīdzināmajās cenās, sezonāli koriģēti dati)



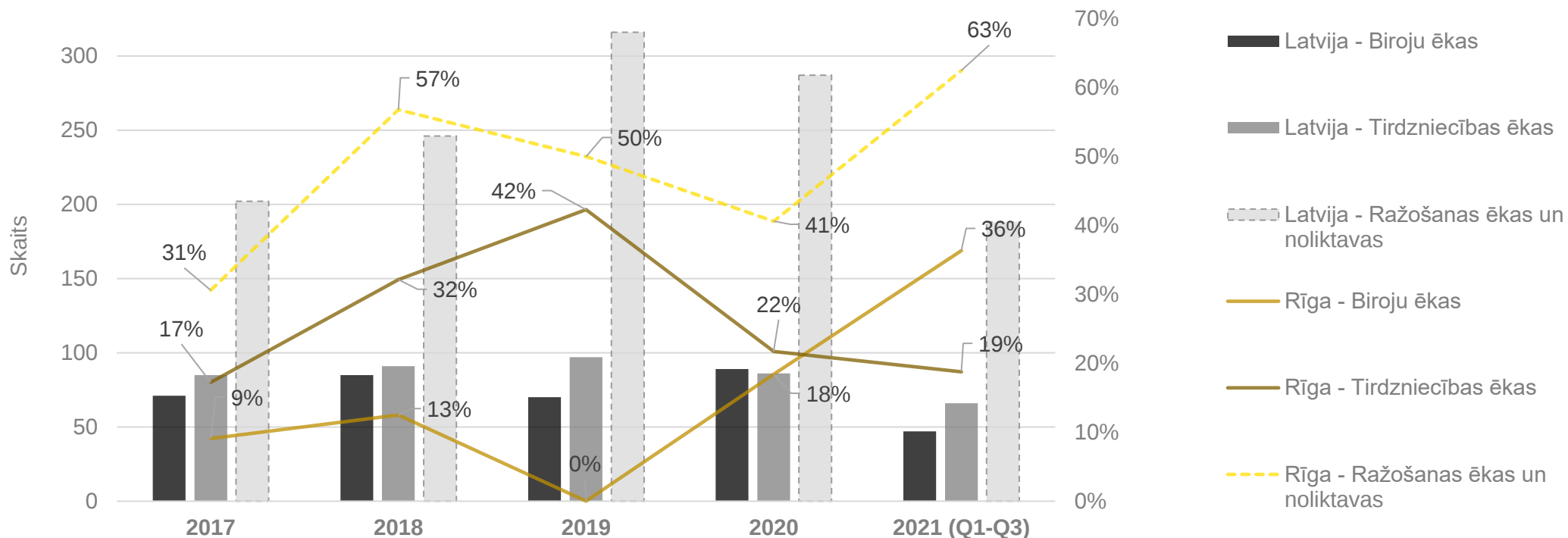
Viens no straujākajiem apgrozījuma pieaugumiem 2021.gadā bijis **mazumtirdzniecībai** pa pastu un interneta veikalos.

Tas ir izskaidrojams ar ārkārtējās situācijas laikā ieviestajiem pastiprinātajiem drošības pasākumiem tirdzniecības vietās. Uzņēmēji, pielāgojoties jaunajai kārtībai, daudz plašāk izmantoja iespējas attīstīt tirdzniecību attālināti.

Arī Ekonomikas ministrija mudināja mazumtirgotājus iespēju robežās veicināt klientus izmantot e-veikalus un preču saņemšanu ārpus tirdzniecības telpām.

Gada nogales mēnešos, inflācijai pieaugot, palielinājās patērētāju ikdienas izdevumi un samazinājās pirkspēja, kas atspoguļojas arī mazumtirdzniecības apgrozījuma samazinājumā dažādu nozaru veikalos kā, piemēram, informācijas un komunikāciju tehnoloģiju iekārtu veikalos. Ņemot vērā, ka arī atpūtas pakalpojumu sniegšanas vietas skāra strikti ierobežojumi, daļa patērētāju nodrošināja mājsaimniecības ar dažādām atpūtai paredzētām precēm, iegādājoties tās atbilstošo preču veikalos.

Izdoto būvatļauju skaits Latvijā (kopā) un Rīgā (jaunbūves pret kopējo gadā izdoto būvatļauju skaitu)



Eiropas Savienībā ēku **būvniecības apjoma indekss** (pēc nekoriģētiem datiem) sasniedza 8.5 punktus, Latvijā 6 punktus. Visaugstākais indekss bija Spānijā, kur tas sasniedza 15.4 punktus, bet viszemākais rādītājs Vācijā (4.6).

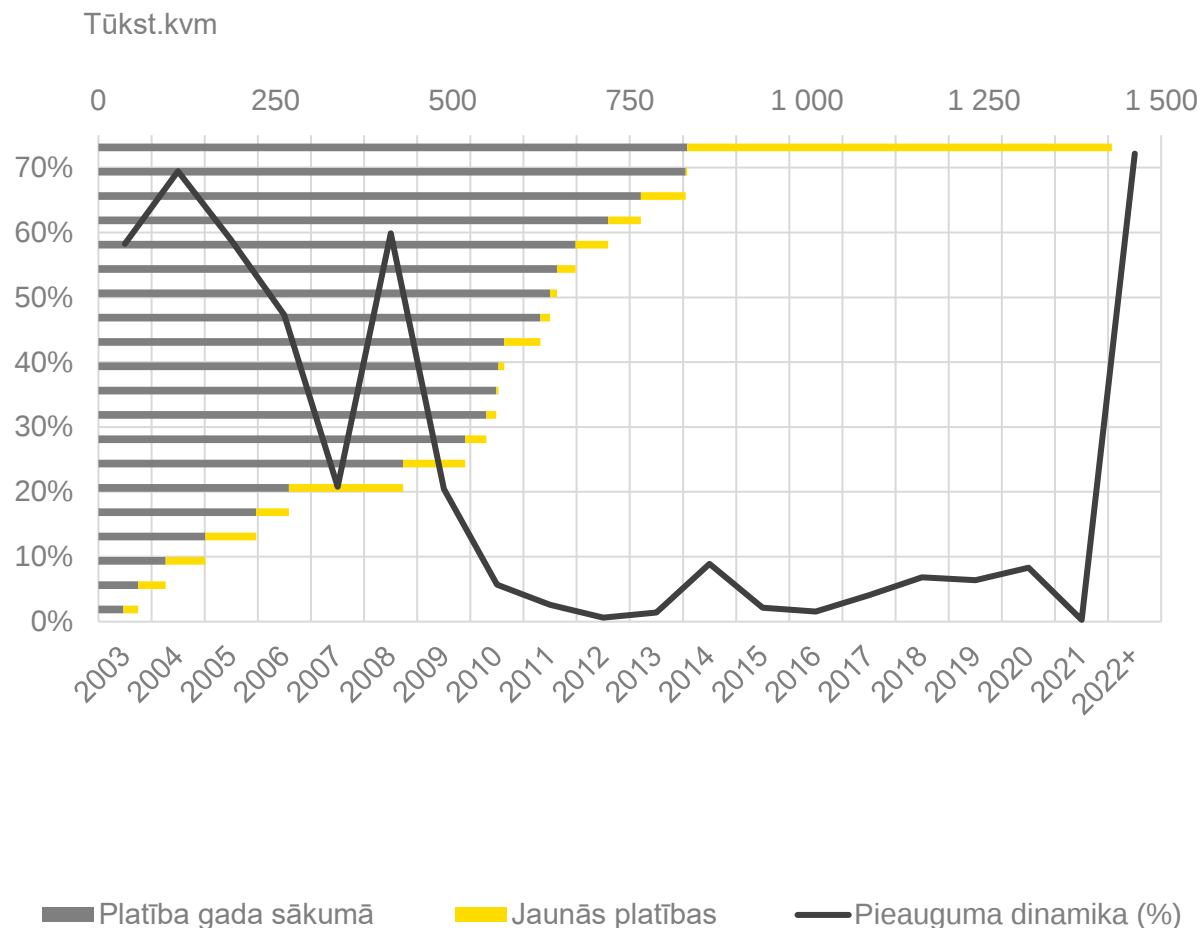
Līdz ar **energoresursu sadārdzinājumu** un izejvielu pieejamības esošajiem negatīvajiem aspektiem, ļoti strauji pieaug būvmateriālu

izmaksas, bet pieejamie dati liecina, ka 2022.gadā būvniecības nozare būs joprojām aktīva. Jaunbūvēm Latvijas mērogā (no 2021.gadā kopumā **izdotajām būvatļaujām**) aplūkotā tipa ēkām sadalījums bija sekojošs: biroja ēkām bija 23%, tirdzniecības ēkām 39%, ražošanas ēkām un noliktavām 67%.

B I R O J U

P L A T Ī B A S

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

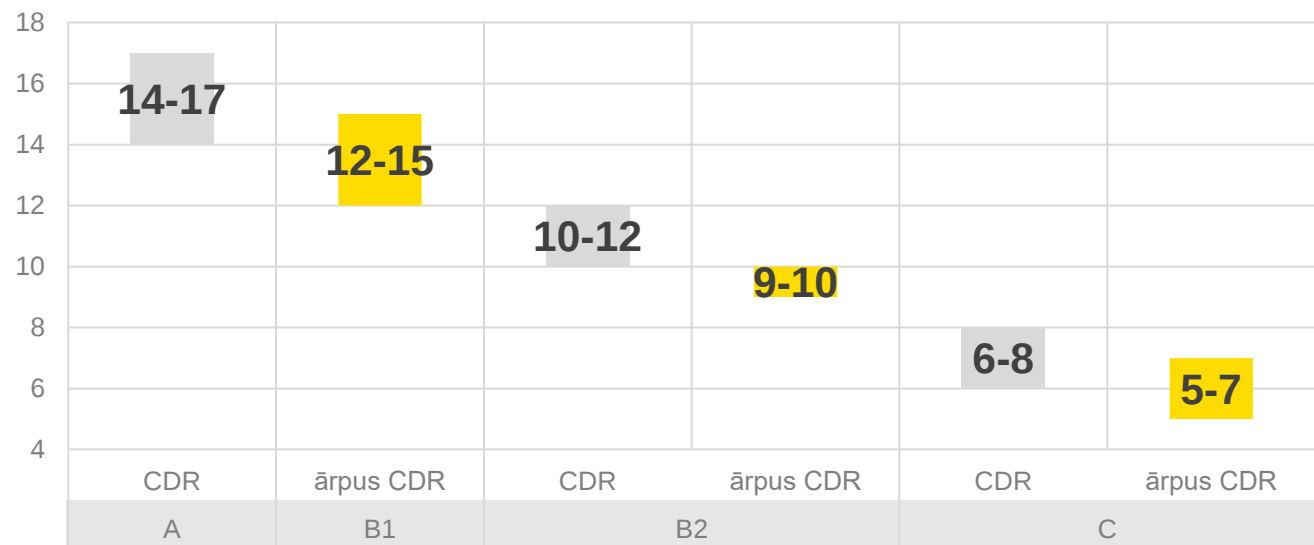


- Noslēgts līgums par jauna A klases biznesa centra būvniecību – **Novira Plaza**. Darbus plānots pabeigt līdz 2023.gada jūnijam, un paredzēts investēt vairāk kā 55 milj. eiro.
- Skanstes ielā uzsāk A klases biznesa kompleksa “**Verde**” būvniecību. Pirmo ēku ir plānots pabeigt 2022.gada pirmajā pusgadā. Abu ēku iznomājamā platība sasniegs ap 30 tūkst. m², un projekta izmaksas tiek prognozētas vairāk kā 65 milj. eiro apmērā.
- 2021.gada martā tika parakstīts līgums par **Preses Nama kvartāla** 1. kārtas būvniecību. Mērķis: pabeigt pirmo kārtu 2023.gada sākumā. Projekta pirmajā kārtā 25 tūkst. m² paredzēti A klases birojiem.

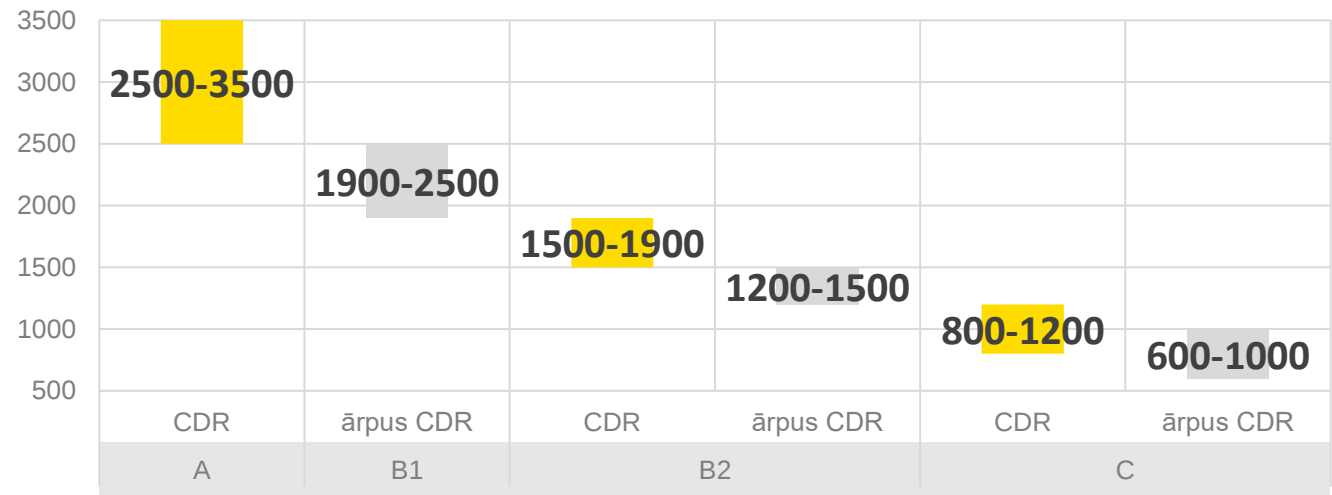


- Jūlijā uzsāka **New Hanza** pirmās biroju ēkas būvniecību Rīgā, Mihaila Tāla ielā 1. A klases biroju iznomājamā platība sasniegs 12 tūkst. m². Celtniecības darbus plānots pabeigt līdz 2022.gada beigām.
- Septembra sākumā tika parakstīts teju 49 milj. eiro vērts līgums par **Elemental Skanste** celtniecību, pirmo kārtu (21 tūkst. m² iznomājamā platība) paredzēts pabeigt 2023.gada pavasarī.
- Decembrī iemūrēja simbolisku laika kapsulu biznesa centra **Gustavs** būvlaukumā, kas atzīmēja pirmās ēkas būvniecības sākumu. Plānots, ka no kopējās ēkas platības (23,5 tūkst. m²) aptuveni 11 tūkst. m² nomās **SEB** grupas biznesa pakalpojumu centra nodrošināšanai. Galveno biroju SEB banka plāno pārcelt uz biroju ēku bijušā "Mildas tirdziņa" vietā pie Stacijas laukuma. Jaunā kompleksa atklāšana tiek plānota 2025.gadā.

Biroju platību nomas maksa mēnesī (EUR/m²)

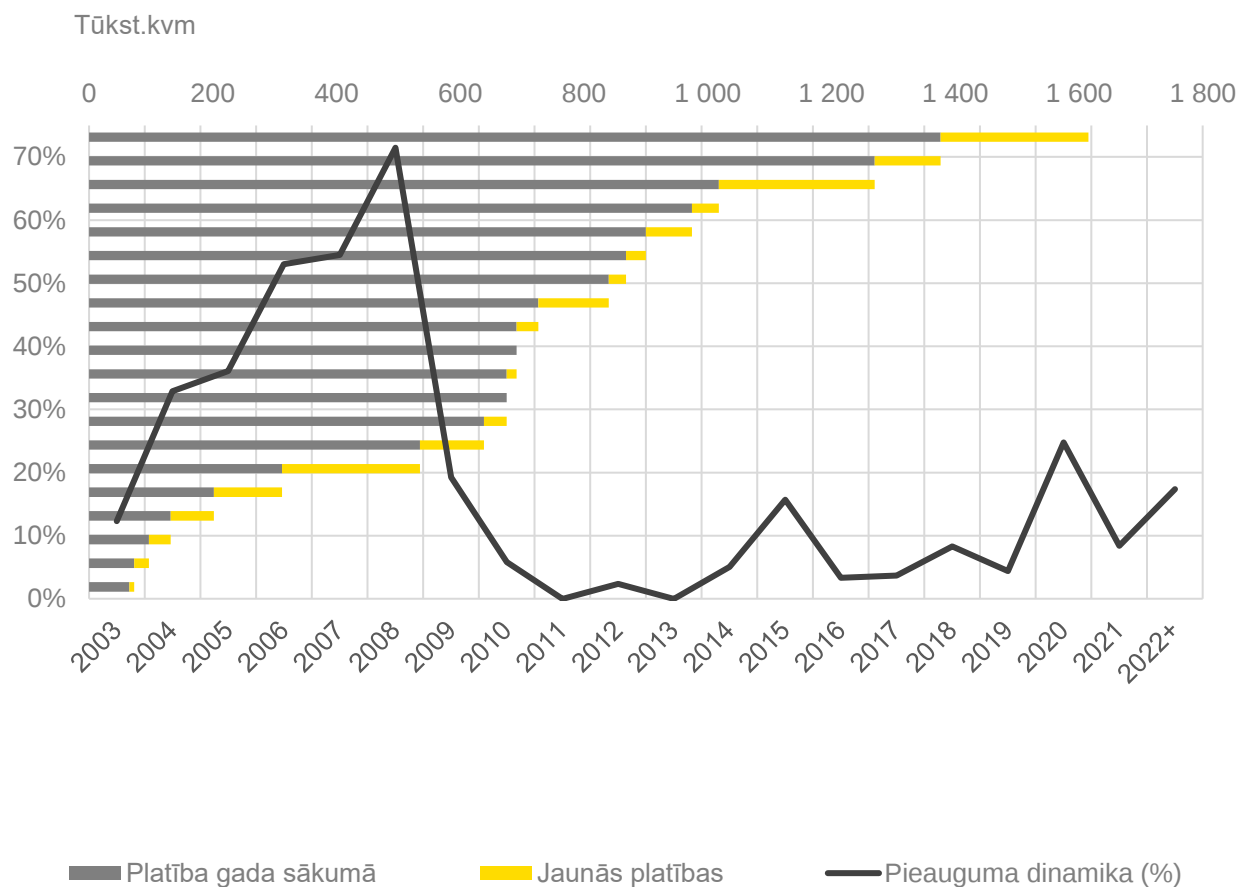


Biroju platību pārdošanas cena (EUR/m²)



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



- Gada sākumā mazumtirdzniecības uzņēmums “**Lidl Latvija**” atklāja loģistikas centru, kas nodrošinās ar precēm un produktiem veikalus gan Latvijā, gan Igaunijā. 51 tūkst. m² loģistikas un biroju ēkas būvniecība tika uzsākta 2018.gadā, un investēti vairāk nekā 55 milj. eiro. Noliktavā ir sešas temperatūras zonas, viena no tām veido Baltijā lielāko saldētavu.
- Pabeigta otrā kārtā A klases noliktavu/ražošanas telpu kompleksā “**Green Park**”, kas piedāvā ultra-energoefektīvas telpas.
- Tika uzsākti noslēdzošie būvniecības posmi “**Orkla Biscuit Production**” ražotnei, kas ir lielākais uzņēmumu grupas investīciju projekts pēdējo gadu laikā. Tiek prognozēts, ka būvniecība tiks pabeigta 2022.gadā. Kopējā platība 31 tūkst. m². Šī ražotne būs lielākā Baltijā un Skandināvijā, kas specializējas cepumu un vafeļu ražošanā.



- Decembrī tika nodots ekspluatācijā loģistikas parks "**A6**". Papildus teritorijā jau esošajām ēkām tika uzbūvēti trīs jauni A klases noliktavu telpu korpusi 30,5 tūkst. m² platībā.
- Tika iemūrēta kapsula loģistikas un noliktavu centrā Dreiliņos, kas nodrošinās mazumtirdzniecības uzņēmuma "**JYSK**" piegādes Baltijā un Baltkrievijā. Kopējā platība sasniedz 42 tūkst. m².
- Uzsākti būvdarbi "**VGP Park Tiraine**" noliktavu telpām.
- 2021. gada sākumā ar **SIA "Latvio"** iesaisti notika apjomīgākais noliktavu pirkšanas-pārdošanas darījums Latvijā, kāds pēdējos gados reģistrēts.

Industriālo telpu nomas maksa mēnesī (EUR/m²)

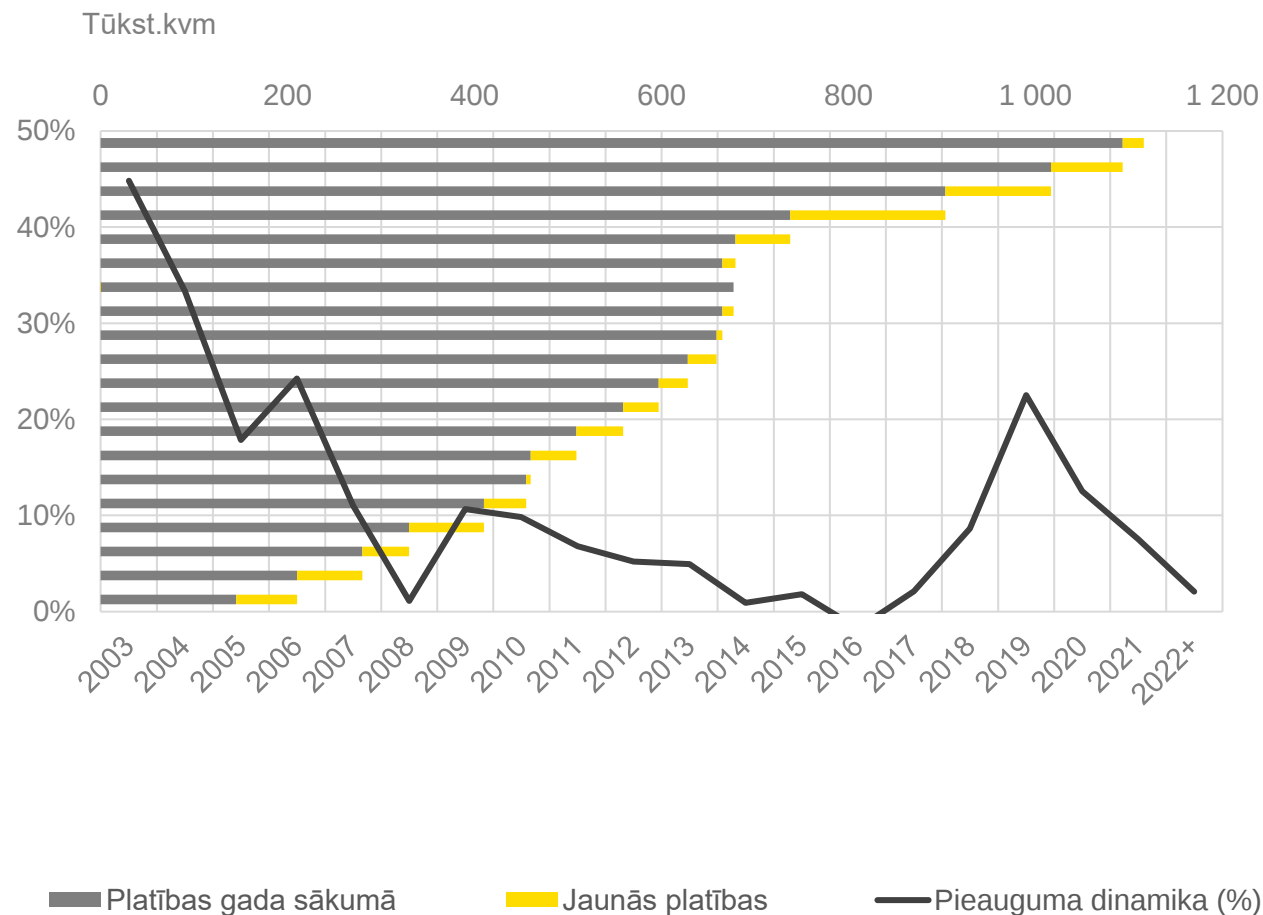


Industriālo telpu pārdošanas cena (EUR/m²)



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

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



- Tika atvērti 17 "**LIDL**" veikali Latvijā, viena veikala platība vidēji 2,6 tūkst. m². Arī 2022. gadā sagaidāmi jauni "Lidl" veikali gan Rīgā, gan citās Latvijas pilsētās.
- Gada sākumā tika atklāts dārzkopības un mājas preču centrs "**Hortes**". Kopējā platība ap 6 tūkst. m².
- **Via Jurmala Outlet Village** tika atvērts Gastro tirgus 400 m² platībā un tirdzniecības veikali.
- "**Fix Price**" paziņoja par plāniem tuvāko 5 gadu laikā Baltijas valstīs atvērt ap 100 franšīzes veikalu.
- Rīgā tiek atvērti mazumtirgotāju "**Mere**" un "**Citro**" veikali.
- *Akropolis Group* pabeidzis **TC Alfa** iegādi. Kopējā platība ir ap 154 tūkst. m², iznomājamā tirdzniecības platība ir 71 tūkst. m².
- Noticis darījums ar **TC Valdeka** Jelgavā, tā platība ir mazliet virs 14 tūkst. m².



- *KS Holding* pārdevis **TC Ozols**, to iegādājās Somijas investīciju fonds "Special Mutual Fund Titanium Baltic Real Estate". Kopējā platība 30 tūkst. m².
- Gada nogalē Somijas mazumtirgotājs "**Stockmann**" pārdevis tirdzniecības centrus Rīgā un Tallinā par 87 miljoniem eiro Igaunijas kompānijai "Vīru Keemia Grupp" (VKG).
- Noticis darījums ar **TC Juglas centrs**, platība aptuveni 4400 m².
- Pie pārtikas preču veikaliem 2022.gadā atklāj tukšās taras **depozīta sistēmas**.
- Tirdzniecības centra "Rīga Plaza" īpašnieks 2021.gadā iegādājies uzņēmumu Rīgā, tādējādi iegūstot īpašumā arī tirdzniecības ēku **Imantā**, kur uz ilgtermiņa nomas līguma pamata atrodas viens no "DEPO DIY" veikaliem. Ēkas kopējā platība ir 19 tūkst. m².

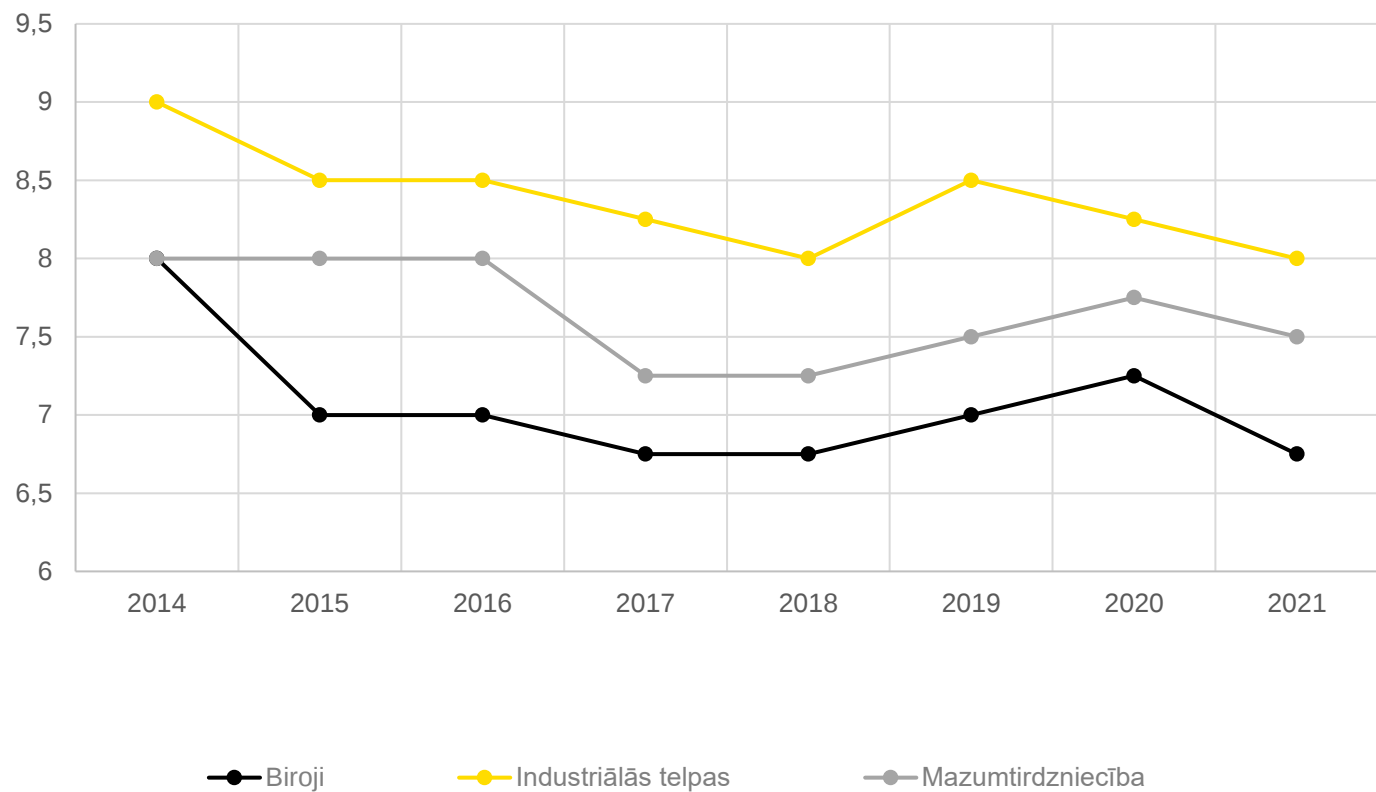
Mazumtirdzniecības telpu platību nomas maksa mēnesī (EUR/m²)



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.



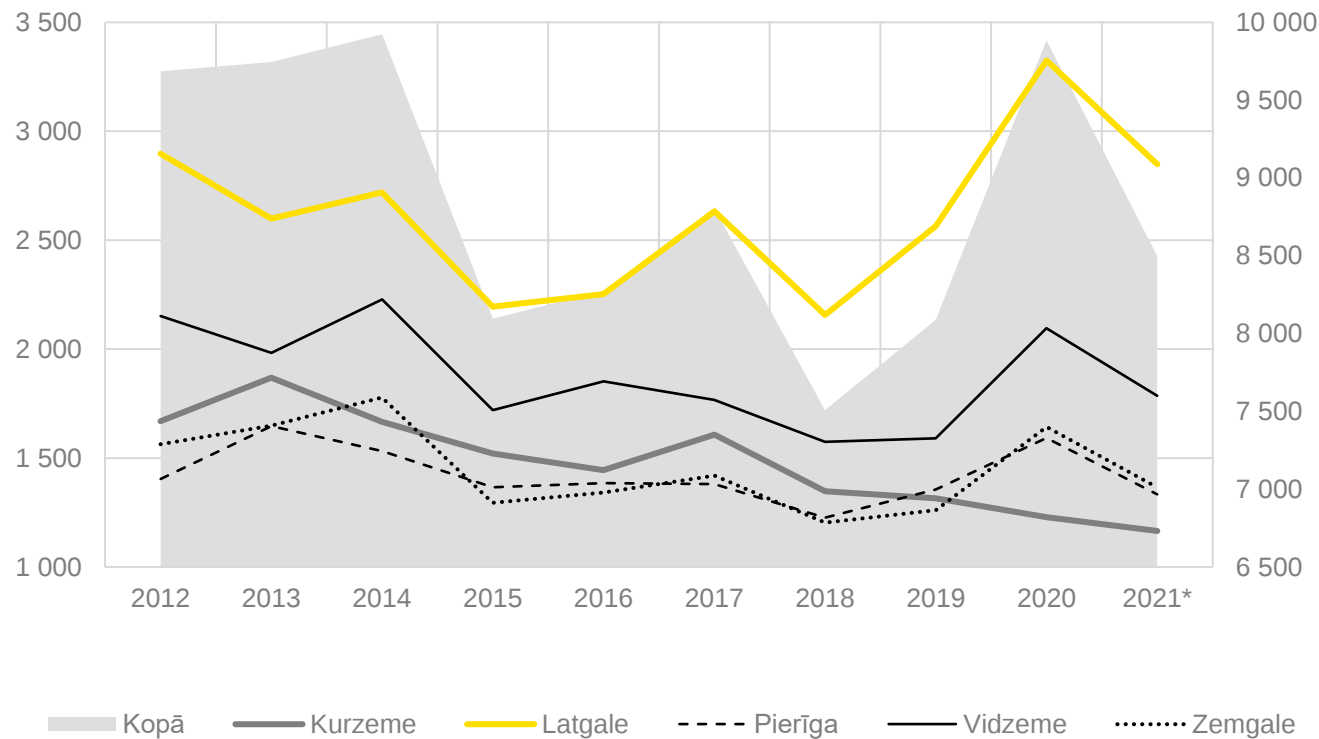
M E Ž U P L A T Ī B A S

—

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

Cenas mežu īpašumiem turpina pieaugt.

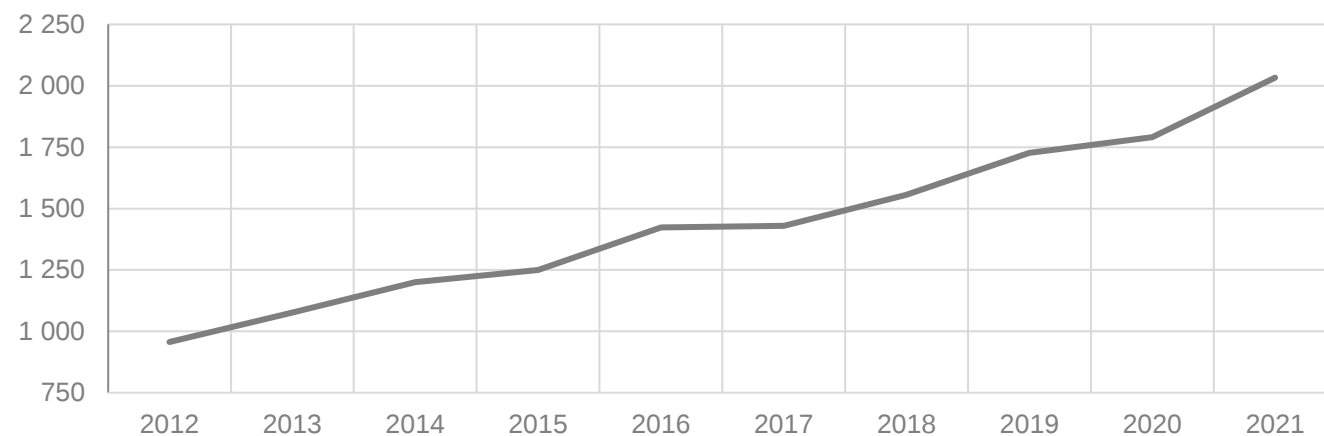
Darījumu skaits ar lauksaimniecības un meža zemēm pa gadiem (>1 ha)



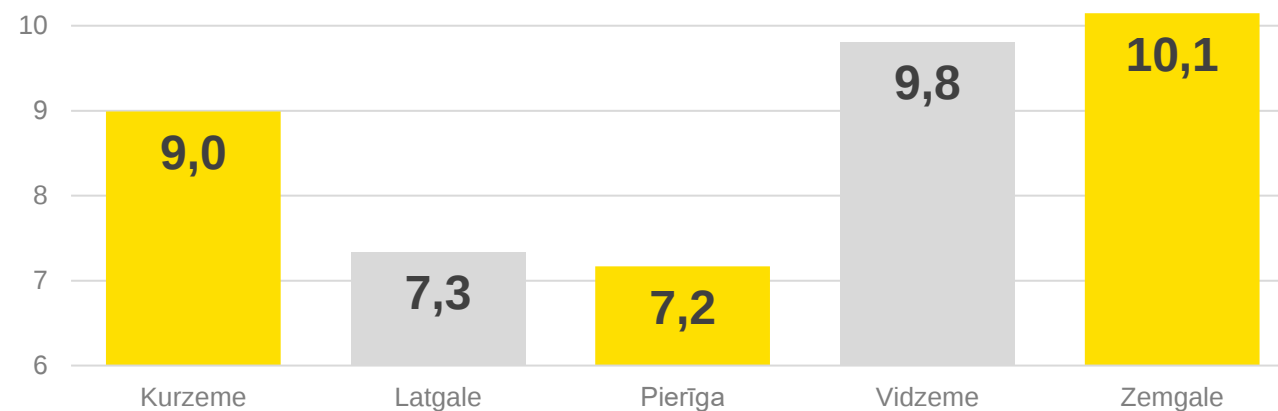
- Par 10-15% gada laikā pieaugušas cenas gan meža zemes, gan mežaudzes vērtībai, ko ietekmēja kokmateriālu cenu pieaugums un optimisms par tirgus attīstību.
- Ir palielinājies investoru skaits, kuri vēlas ieguldīt meža zemju īpašumos. Ņemot vērā lielo pieprasījumu attīstītāju vidū, cenas varētu turpināt pieaugt.
- Ienesīguma likmes SIA Latio pētītajos darījumos ir bijušas vidēji 3-4%.

Datu avots: VZD

Vidējās meža īpašumu cenas (EUR/ha)



Vidējās pārdotās meža platības 2021.gadā (ha)

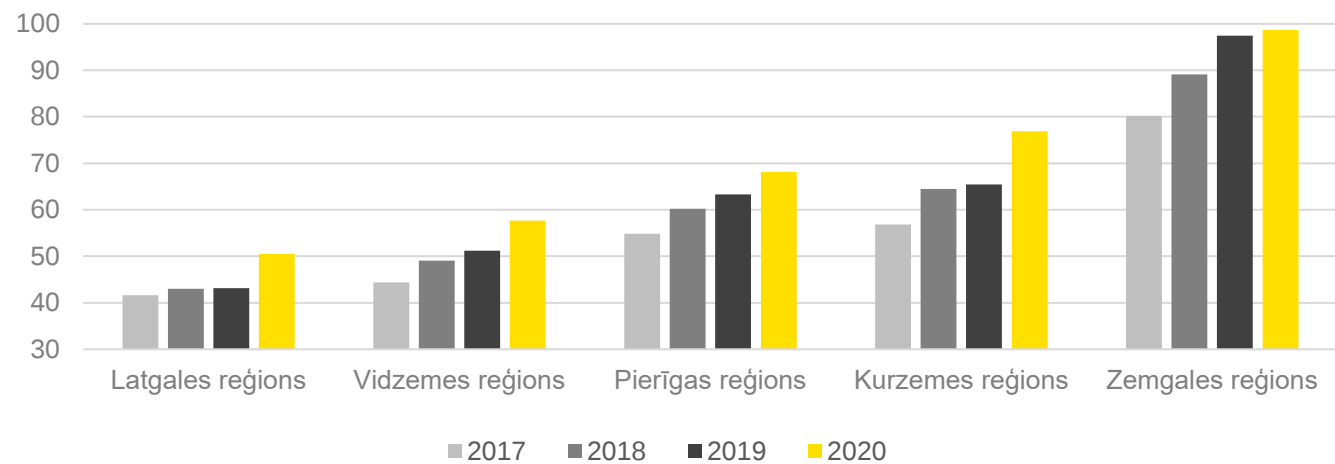


Datu avots: VZD

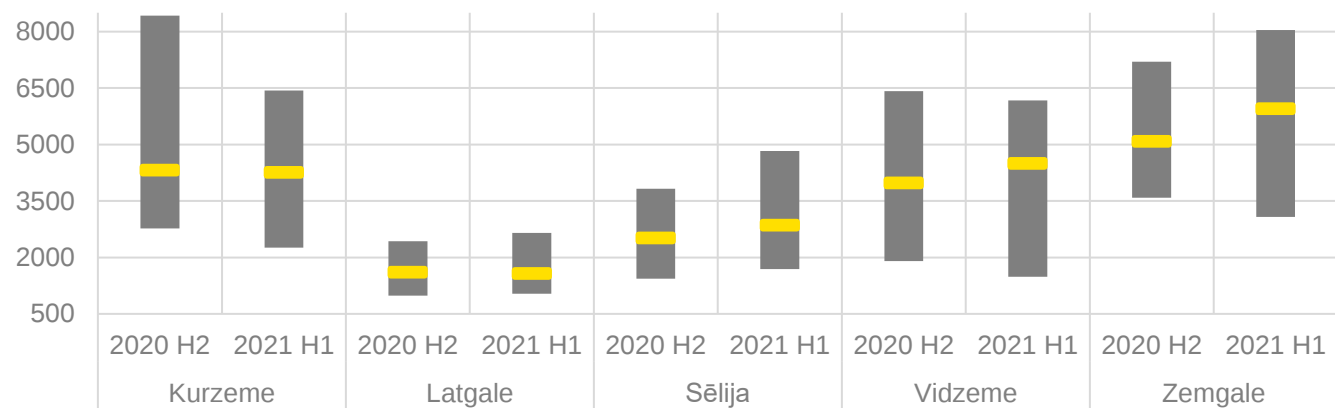


Datu avots: Lieldzīle apkopotie VZD dati

Lauksaimniecībā izmantojamās zemes nomas cena reģionos (eiro par ha)



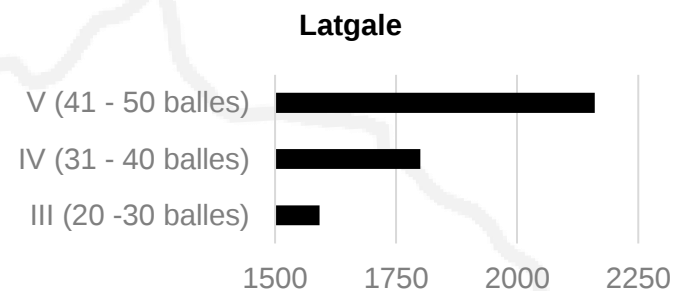
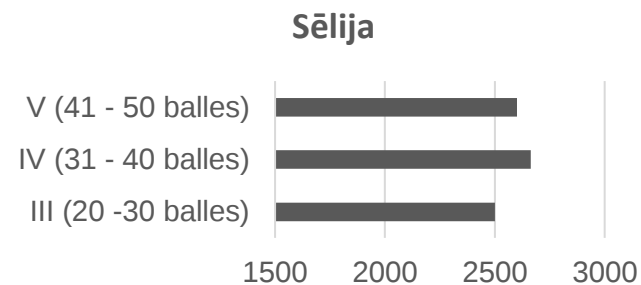
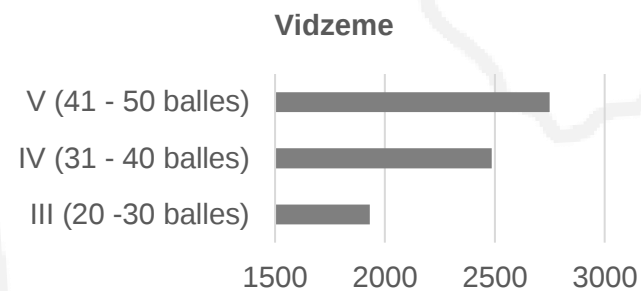
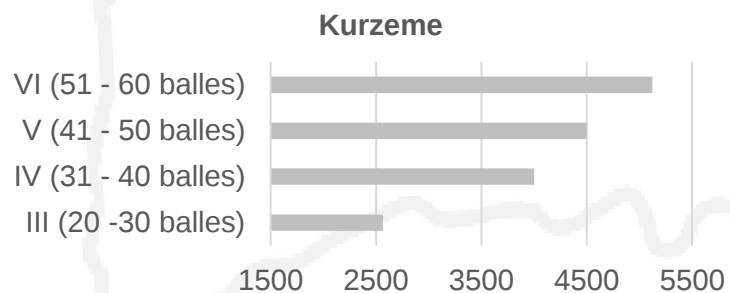
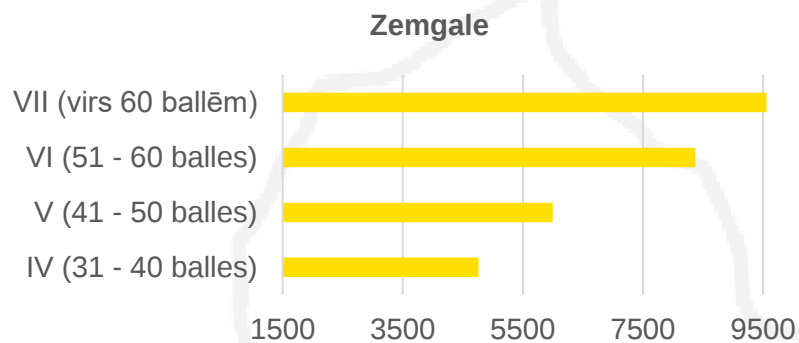
Vidējās LIZ (no 3 ha) vērtības un moda (netiek iekļauti dati par Mārupes novadu)



Datu avots: VZD

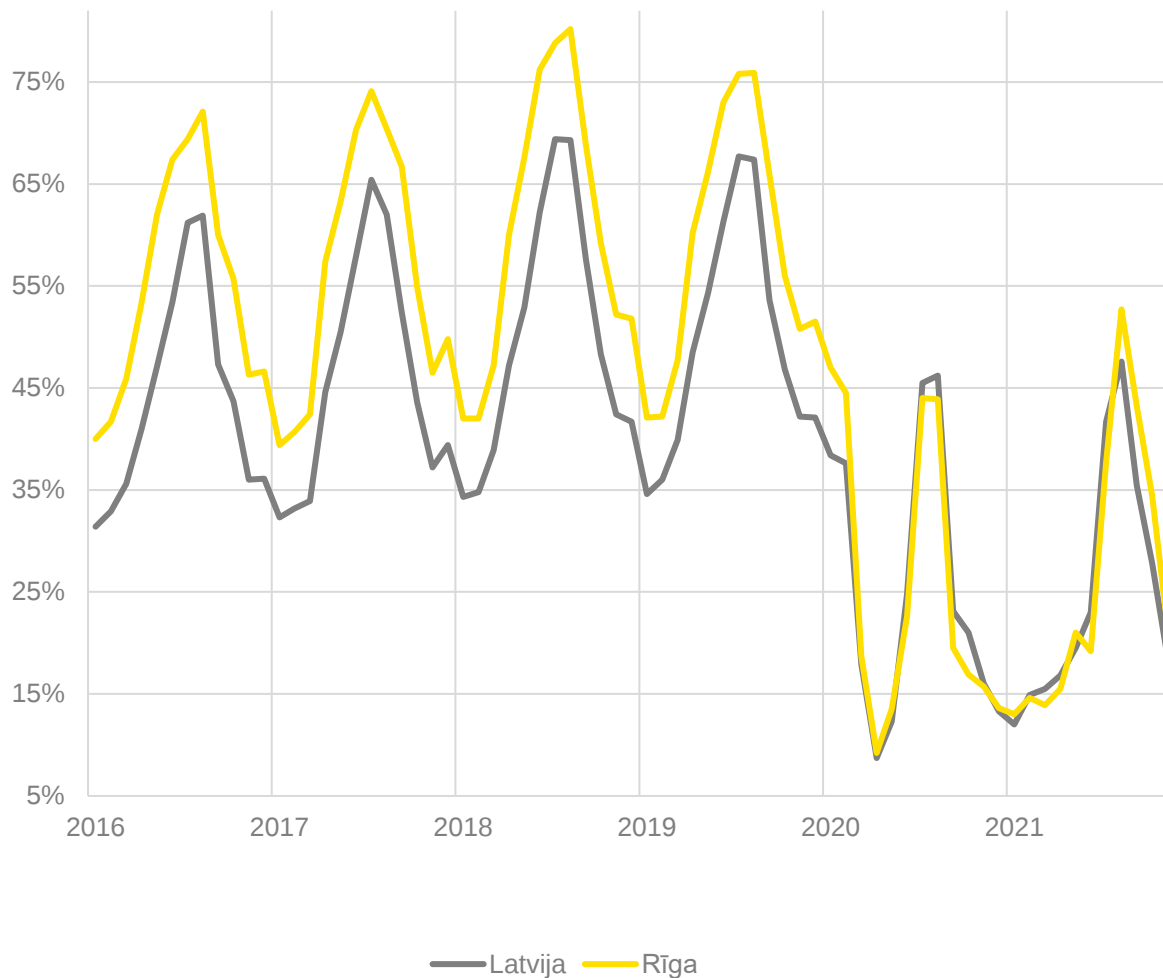


LIZ vidējā cena (EUR/ha) 2021.gada pirmais pusgads



V I E S M Ī L Ī B A S N O Z A R E

Numuru noslogojums viesnīcām un līdzīgām mītnēm



No kopējā viesnīcu un citu tūrisma mītnu skaita Latvijā 2021.gada trešajā ceturksnī, ja apvieno Rīgas un Pierīgas reģionu, 33% no Latvijas viesnīcām un tūristu mītnēm atrodas šajā reģionā, bet, aplūkojot tikai Rīgu, tie ir 9%.

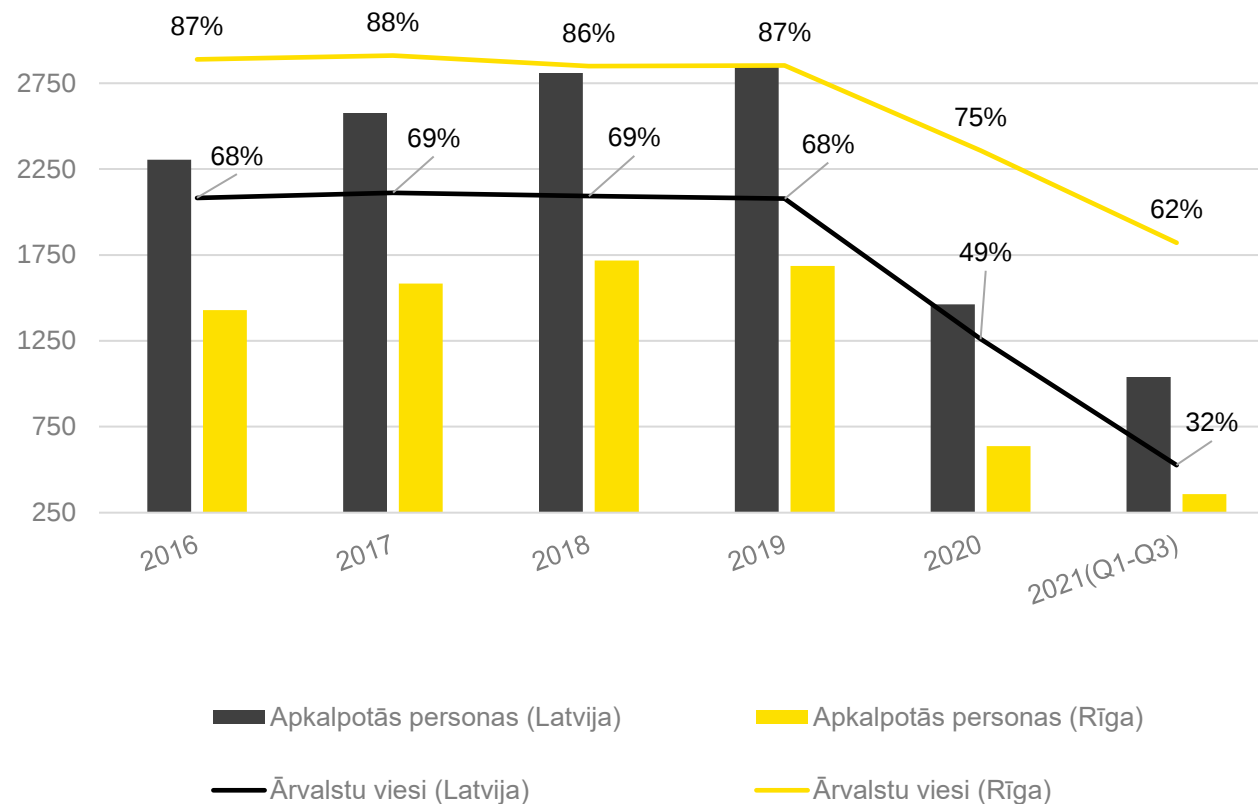
Visvairāk šāda tipa objektu ir reģistrēti Kurzemes reģionā - 27%.

Ņemot vērā, ka Covid ir ietekmējis tūrisma nozari, tad var novērot, ka daudz aktīvāks ir kļuvis **tūrisms reģionos**, savukārt pilsētā, kur ir lielāka cilvēku plūsma ikdienā, tūrisms ir ievērojami samazinājies.



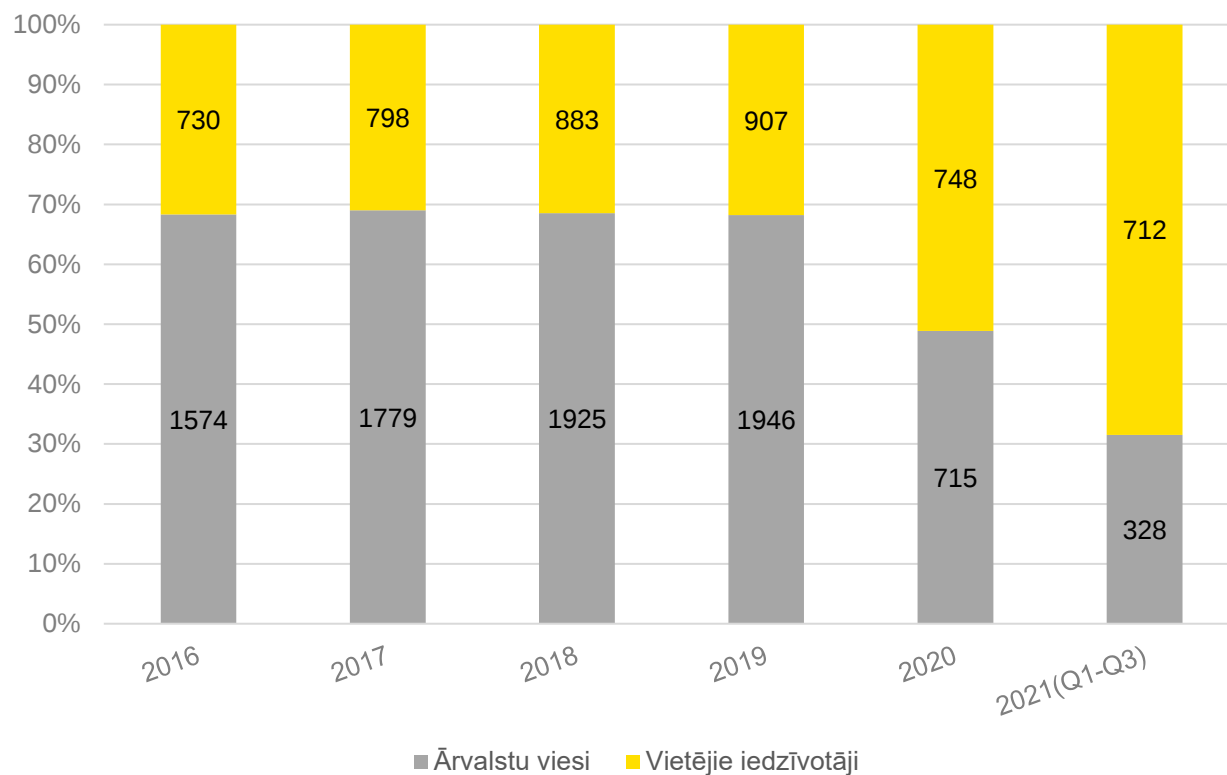
- Kopš 2015.gada sākuma līdz 2021.gada trešajam ceturksnim **Kurzemes** reģionā ir bijis ievērojamākais pieaugums kopējā mītnu skaitā, tas ir gandrīz trīskārši palielinājies, savukārt **Latgalē** šis rādītājs ir palielinājies nedaudz virs divām reizēm.
- **Zemgales** reģionā tajā pašā laika posmā ir bijis neliels pieaugums, bet pret kopējo Latvijas mītnu skaitu tas ir palicis joprojām ļoti zemā līmenī 9-10%.
- Vienīgā teritorija, kur ir bijis kritums kopējā mītnu skaitā gan pret 2015.gada sākumu, gan pirmspandēmijas laiku, kas ir 2019.gada nogale, ir **Rīga**.
- **Vidzemes** reģionā ir bijuši vieni no stabilākajiem rādītājiem ar vienmērīgu pieaugumu mītnu skaitā.

Apkalpotās personas (tūkst.) un ārvalstu viesu procentuālā daļa
no kopskaita



Gan vietējo, gan ārvalstu tūristu skaits pēdējos gados ir strauji samazinājies, taču kopējais 2021.gadā apkalpoto personu skaits pret 2020.gadu nav piedzīvojis tikpat strauju kritumu kā 2020.g. pret 2019.g. rādītājiem, kad kopējais apkalpoto personu skaits samazinājās vairāk kā par 50%.

Latvijā apkalpotie ārvalstu viesi un vietējie iedzīvotāji (tūkst.)



Eiropā tūrisma industrija piedzīvoja lielas pārmaiņas, jo, ņemot vērā daudzos ceļošanas ierobežojumus un robežu slēgšanas, starptautisko tūristu klātbūtne bija samazinājusies. Mainoties situācijai valstī, daudzi viesmīlības nozares speciālisti pārorientējās uz vietējo iedzīvotāju prasībām piemērotiem piedāvājumiem, lai spētu saglabāt uzņēmuma darbību, vai nāca klajā ar citām novatoriskām idejām.

Attiecībā uz dažādiem **viesnīcu veidiem** sagaidāms, ka plašas investīciju iespējas radīsies pilna servisa viesnīcu sektorā. 2020.gadā mazāk ietekmēta tika ekonomiskās klases viesnīcu darbība, jo šīs viesnīcas spēja efektīvi aizpildīt numurus un tās izmanto vienkāršotākus darba un personāla modeļus.

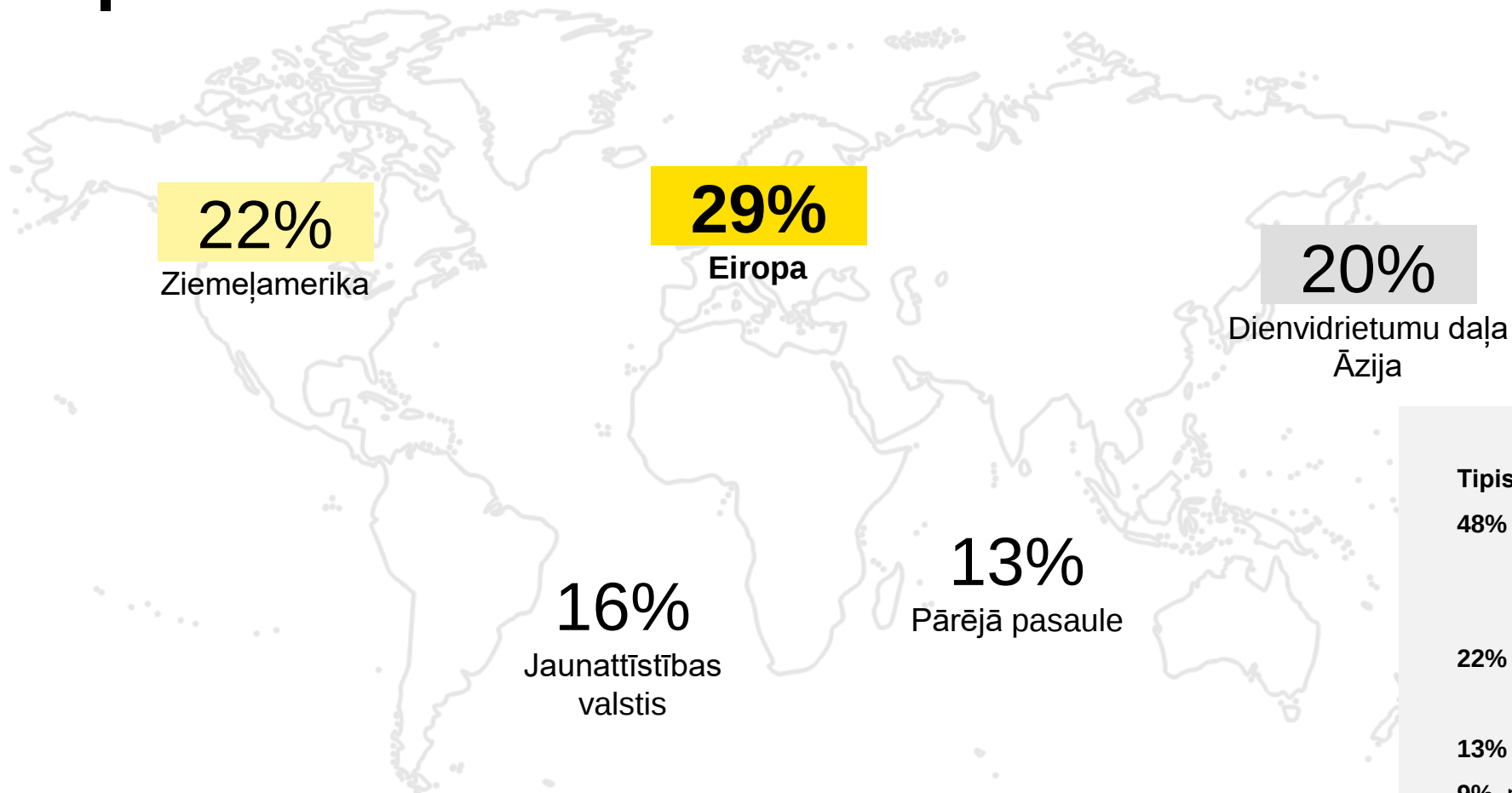
2021.gada darījumi ar viesnīcām kā vienotu īpašumu Rīgā

Adrese	Būves kopplatība, m ²
Mālpils iela 7, Rīga	1397
Bruņinieku iela 6, Rīga	3647
Miesnieku iela 4, Rīga	1042
Elizabetes iela 101, Rīga	8357
Merķeļa iela 12, Rīga	2562

Datu avots: VZD un Latio pieejamie dati



Ieguldāmo līdzekļu avoti pēc ASV apkopotiem datiem



Tipiskākie investori (globāli):

- 48% privātais kapitāls, institucionālais ieguldītājs, ieguldījumu fondu organizācijas;
- 22% viesnīcu pārvaldību uzņēmumi vai esoši viesnīcu īpašnieki;
- 13% citi attīstītāji;
- 9% personas ar augstu neto vērtību vai ģimenes biznesi;
- 4% aktīvu pārvaldītāji;
- 4% citi.

V I E D O K Ľ I

”

Biroju segments

Pēdējā laikā ir samazinājies pieprasījums pēc biroju telpām, bet starp tiem, kas ir saglabājušies, tendence ir meklēt nelielu platību (līdz 100 kv.m) kvalitatīvus A un B klases birojus ar stāvvietām Rīgas centrā. Tādu piedāvājumu ir ļoti maz. Pārsvarā šādas klases biroja ēkās tiek piedāvātas lielas telpas, sākot no 200-300 kvm. Līdz ko beigsies ārkārtēja situācija, cilvēki sāks atgriezties biros, un pieprasījums pēc lielākām platībām atkal aktualizēsies. Ir liels pieprasījums pēc telpām medicīnas iestādēm, kurās būtu iespējams nodrošināt vides pieejamību cilvēkiem ar kustību traucējumiem, un telpām, kas atbilst skaistumkopšanas pakalpojumu sniegšanas prasībām.



Iveta Talapova
Nekustamo īpašumu
darījumu vadītāja



Industriālie objekti

Šobrīd ir vērojams mūsdienīgu ražošanas ēku piedāvājuma (gan nomai, gan iegādei) deficīts. Pat vairāk, ņemot vērā būvniecības izmaksu dinamiku, pēdējo 12-24 mēnešu laikā no tirgus ir pazuduši arī padomju laiku ražošanas korpusi, kas ilgu laiku nebija pieprasīti. Respektīvi, ražošanas platībām ir pieaugusi likviditāte un līdz ar to arī kvadrātmetra cena. Redzot ienākošos pieprasījumus un interesi par tirgū atlikušajiem ražošanas objektiem, paredzu šī segmenta stabilu pieprasījumu arī vidējā termiņā.

Artis Ramutis

Nekustamo īpašumu
darījumu vadītājs

”

Mazumtirdzniecība

Arvien vairāk tirdzniecības sfēras uzņēmēji satraucas par nākotnes iespējām, joprojām ir ļoti daudz ierobežojumu Covid-19 dēļ, kas ietekmē tirgotājus. Tā kā daudzas mazumtirdzniecības telpas šobrīd netiek izmantotas, šīs platības ar laiku varētu tikt pārveidotas citiem lietošanas mērķiem, ja vien nesagaida pārmaiņas, kas nāks par labu tirdzniecības nozarei. Daudzi patērētāji joprojām dod priekšroku iepirkties klātienē, bet, saglabājot sociālās distancēšanās prasības, arvien samazinās pārdošanas apjomi, kas tiek pārdoti klātienē veikalos.

Ruslans Vengers
Nekustamo īpašumu
darījumu vadītājs





Mežu zemes

Šobrīd diezgan droši var apgalvot, ka pieprasījums pēc īpašumiem un mežizstrādes objektiem saglabāsies augstā līmenī. No vienas puses to ietekmē salīdzinoši augstās kokmateriālu cenas un pieprasījums, no otras - lielā investoru interese pēc meža īpašumiem kā salīdzinoši drošiem aktīvu ieguldījumiem.

Ilgtermiņā to visu var ietekmēt ģeopolitiskā situācija un Zaļā Kursa virziens, bet 2022. gads solās būt tikpat aktīvs un darījumiem bagāts kā 2021.gads.

Sandijs Lūkins

Mežu un lauksaimniecības
zemju pārdošanas nodaļas
vadītājs

Lauksaimniecības zemes

Lauksaimniecības zeme kā ražošanas līdzeklis interesē galvenokārt vietējos lauksaimniekus, bet, attīstoties alternatīviem zemes izmantošanas veidiem (galvenokārt zaļās enerģijas projekti), pieprasījums pieaug un, likumsakarīgi, arī zemes cena.

2022. gads sola stabilu cenu pieaugumu, kas saglabāsies 5- 10 % robežās lauksaimniecībā izmantojamai zemei atkarībā no reģiona un zemes kvalitātes.

Reģionos, kur iepriekš cena bija salīdzinoši zema, augstā pieprasījuma dēļ cenu pieaugums var sasniegt pat 50%, sevišķi vietās, kur būs iespēja attīstīt energobūves projektus vai tamlīdzīgi (alternatīvi izmantošanas veidi).

T E N D E N C E S

Ekonomika

No 2021.gada vasaras sākuma inflācijas spiediens sāka pieaugt lielā daļā attīstīto valstu. Līdz ar gandrīz visu preču cenu pieaugumu, piegāžu kavēšanos un dažādu preču deficītu patēriņa cenu indeksa rādītāji ir palielinājušies līdz vairāku desmitgadu augstākajiem rādītājiem. 2021.gada beigās lielākās centrālās bankas norādīja, ka monetārie stimuli tiks samazināti, sākot ar nākamo gadu. Tomēr banku paziņojumos inflācijas kāpums joprojām tiek uzskatīts par pārejošu un, visticamāk, samazināsies 2022.gada otrajā pusē. Baltijas (un citu eirozonas) ekonomikām vislielākā ietekme būs Eiropas Centrālās bankas lēmumiem. Uzņēmumu skaits komerciālā nekustamā īpašuma nozarē ASV ir pieaudzis vidēji par 1,7% gadā.

Būvniecības izmaksas

Būvniecības kapacitātes, izmaksu sadārdzinājuma un materiālu trūkuma dēļ nozares izmaksas 2021.gadā pieauga visā Baltijā. Ja pieauguma temps turpināsies arī nākamgad, tas varētu sākt pastiprināti ietekmēt nekustamo īpašumu tirgu. Materiālu un darbaspēka pieejamība lielā mērā noteiks kopējo būvniecības cenu pieaugumu.

Biroji

Joprojām ļoti izplatīta ir strādāšana no mājām, līdz ar to jaunu biroju telpu pieprasījums ir zems. Lai gan galvaspilsētas Baltijā ir salīdzinoši mazas, ir skaidri redzams, ka pilsētu centri ir mazāk apmeklēti, salīdzinot ar pirmspandēmijas laiku. Rodas bažas, ka, pieaugot biroju nomas piedāvājumu skaitam, nozares pārstāvji saskarsies ar pieprasījuma kritumu pēc esošajām ēkām. Pretstatā bažām un neskatoties uz ekonomikas lejupslīdi un neskaidrību, kas saistīta ar biroju pieprasījuma nākotni, *CommercialEdge* informē, ka ASV vidējā pārdošanas cena biroju ēkām 2021.gadā pieauga līdz visu laiku augstākajam līmenim, novembrī sasniedzot 3132,30 USD par kvadrātmetru.

Industriālās platības

E-komercijas pārdošanas apjomi ir nepārtraukti pieauguši, kopš 2010. gadā *The United States Census Bureau* sāka tos monitorēt. Tas radījis pieaugošu pieprasījumu pēc loģistikas un noliktavu centriem. Pēc *CommercialEdge* datiem ASV vidējās nomas maksas par industriālajām platībām 2021.gada novembrī bija 68,57 USD par kvadrātmetru (pieaugums par 3,8% pēdējo 12 mēnešu laikā). Savukārt gada vidējā nomas maksa bija 75,56 USD par kvadrātmetru. Vidējā industriālo ēku pārdošanas cena ASV 2021. gadā pieaugusi par 27,4%.

Mazumtirdzniecība

Forbes prognozē, ka mazumtirdzniecība noteiktos apgabalos cietīs, jo, samazinoties biroju darbinieku skaitam, saruks pieprasījums pēc restorāniem un veikaliem uzņēmējdarbības zonās. Pēdējos gados nomas maksas komercīpašumu sektorā Baltijā ir piedzīvojušas lielas svārstības. Rīgas vēsturiskajā centrā var novērot pat nomas cenu samazināšanos noteikta veida objektos, īpaši ielu līmeņa komercietpās. Galvenokārt tas ir saistīts ar ievērojamu tirdzniecības platību paplašināšanu Rīgas tirdzniecības centros. Tajā pašā laikā ir pieaugušas nekustamo īpašumu cenas, kas ir izraisījis zemāku nomas ienesīguma līmeni. Lai gan augstākās kvalitātes īpašumu ienesīgums Baltijas galvaspilsētās joprojām piedāvā ievērojamu uzcenojumu salīdzinājumā ar lielākajām Eiropas pilsētām, starpība samazinās.

Mazumtirgotāji saskaras ar kritiskiem pagriezienu punktiem nozarē, kas veicināja e-komercijas attīstību. *Mastercard Economics Institute* ziņojumā ir aprēķināts, ka 20–30% no Covid izraisītajiem e-komercijas attīstības rezultātā veiktajiem izdevumiem ir vērtējami kā pastāvīgas izmaiņas patērētāju tēriņu paradumos.

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	4-5	650-850
B	3,3-4	400-600
CITS	1,5-3,3	150-350

MAZUMTIRDZNIECĪBAS TELPAS(noma un pārdošana, EUR/m²)

Aktīvākās tirdzniecības ielas	10-40	3500-8000
Telpas citās ielās	5-10	1000-1500
Lielveikali	4-50	1500-2500
DIY	5-10	1500-2000

IENESĪGUMA LIKME (%)

Biroji	6,75
Industriālās telpas	8,0
Mazumtirdzniecība	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 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

