

INDUSTRIĀLO PLATĪBU TIRGUS PĀRSKATS

2018. gada 3. ceturksnis

latvia



Noliktavu projekta «VGP PARK KEKAVA» 1. un 2. kārtā Ķekavas novadā.
Avots: VGP

VISPĀRĪGS TIRGUS RAKSTUROJUMS

- Transporta, loģistikas un uzglabāšanas pakalpojumu un ražošanas nozares veicina straujas valsts ekonomikas izaugsmes turpināšanos.
- Tirgū ir konstatējams mūsdienīgu, funkcionālu un energoefektīvu industriālo telpu trūkums.
- 2018. gada 3. ceturksnī industriālo platību pieaugums bija 4%. To nodrošināja «VGP Park Kekava» 1. kārtas nodošana ekspluatācijā Ķekavas novadā.
- 2019. gadā kopējā industriālo telpu platība palielināsies par aptuveni 7%. 2020. – 2021. gadā ir gaidāms straujāks industriālo telpu platību pieaugums.
- Aktīvi tiek slēgti nomas priekšlīgumi par modernām un energoefektīvām industriālajām platībām, kas tiek īstenotas projektēšanas un būvniecības stadijā esošos projektos.
- Bieži sastopama ir arī industriālo platību objektu iegāde īpašumā uzņēmuma pamatdarbības nodrošināšanai.
- 3. ceturksnī ir kāpusi A klases noliktavu telpu nomas maksas augšējā robeža.
- Reģionos turpinās industriālo teritoriju attīstības un labiekārtošanas darbi.

MAKROEKONOMIKA

- 2018. gada pirmajos deviņos mēnešos citastarp jomas, kas veicināja straujas valsts ekonomikas izaugsmes turpināšanos (sk. 1. tab.), bija transporta, loģistikas un uzglabāšanas pakalpojumu un ražošanas nozares.
- Šī gada pirmajos deviņos mēnešos Latvijas ārējās tirdzniecības apgrozījums faktiskajās cenās sasniedza 20,49 mljrd. EUR jeb 9,3 % vairāk nekā 2017. gada atbilstošajā periodā. Eksporta vērtība veidoja 9,05 mljrd. EUR eiro (palielinājums par 8,3 %), bet importa – 11,44 mljrd. EUR (pieaugums par 10,2 %) (sk. 1. att.).
- Lielākās eksporta nozares ir lauksaimniecība, ieguves rūpniecība un kokapstrāde, datoru un elektronikas ražošana.
- Eksporta kāpumu būtiski ietekmē ārējā pieprasījuma pieaugums galvenajās Latvijas tirdzniecības partnervalstīs (Lietuva, Igaunija, Krievija, ASV, Vācija un Zviedrija) un vietējo uzņēmumu ražošanas kapacitāte.
- Ekonomikas turpmāko izaugsmi citastarp ietekmēs vietējo uzņēmumu spēja modernizēt ražošanu, arī palielinot procesu automatizāciju, un/vai attīstīt augstas kvalitātes jaunu produktu izstrādi.

1. tabula. Galvenie rādītāji*

IKP** 2017	↑ 4,5%
IKP** 2018 III / 2017 III	↑ 4,8%
IKP** 2018 III / 2018 II	↑ 1,8%
IKP 2018P	↓ 3,7%
Inflācija 2017	↑ 2,9%
Inflācija 2018P	↓ 2,7%
Rūpniecības apjoms*** 2017	↑ 8,5%
Transporta un uzglabāšanas apjoms*** 2017	↑ 7,3%
Būvniecības apjoms*** 2017	↑ 19,5%
Rūpnieciskās ražošanas ēku un noliktnu būvniecība*** 2017	↑ 33,3%
Būvniecības apjoms*** 2018 II / 2017 II	↑ 35,7%
Bezdarbs 2018 III	7,0%
Mēneša vidējā darba alga 2018P	↑ 10,6%
Industriālās platības*** 2017	↑ 4%
Industriālās platības*** 2019P	↑ 7%
Brīvo platību īpatsvars 2019 – 2020P	↑
Nomas maksas 2019P	↑
Ienesīgums 2018P	←

* Pret iepriekšējā gada periodu

** Sezonāli un kalendāri neizlīdzināti dati

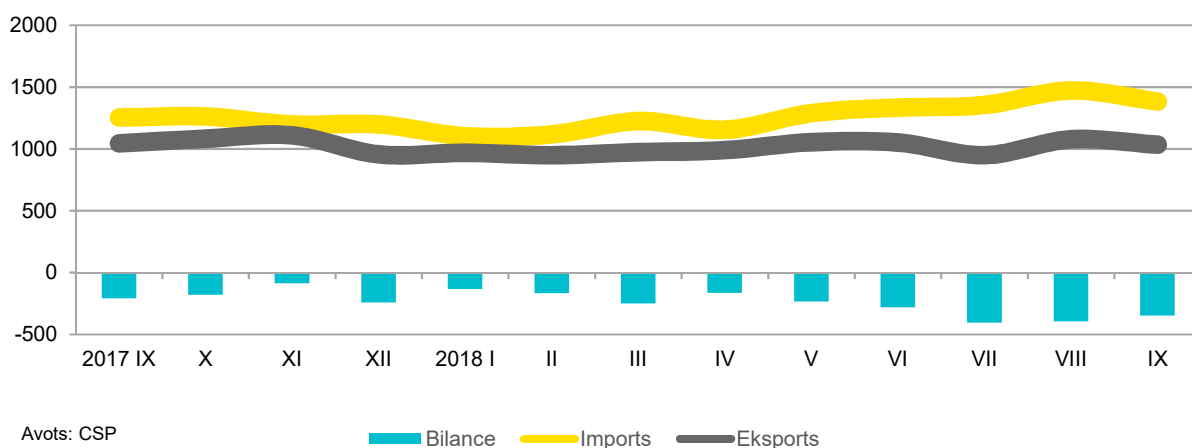
*** Sezonāli un kalendāri izlīdzināti dati

P – prognoze

Avots: Centrālā Statistikas pārvalde (CSP), Finanšu ministrija, Latvijas Banka

- Kā ierobežojošie faktori segmenta attīstībā darbojas algu līmeņa kāpums un kvalificēta darbaspēka trūkums.

1. attēls. Latvijas ārējā tirdzniecība, milj. EUR

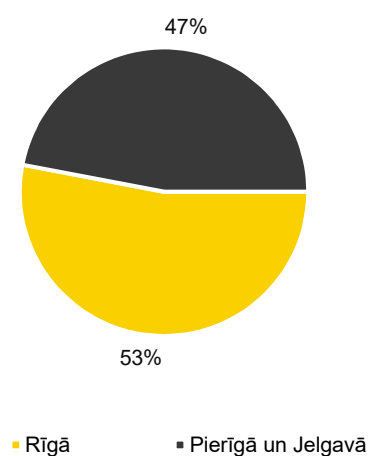


INDUSTRIĀLĀS PLATĪBAS

PIEDĀVĀJUMS

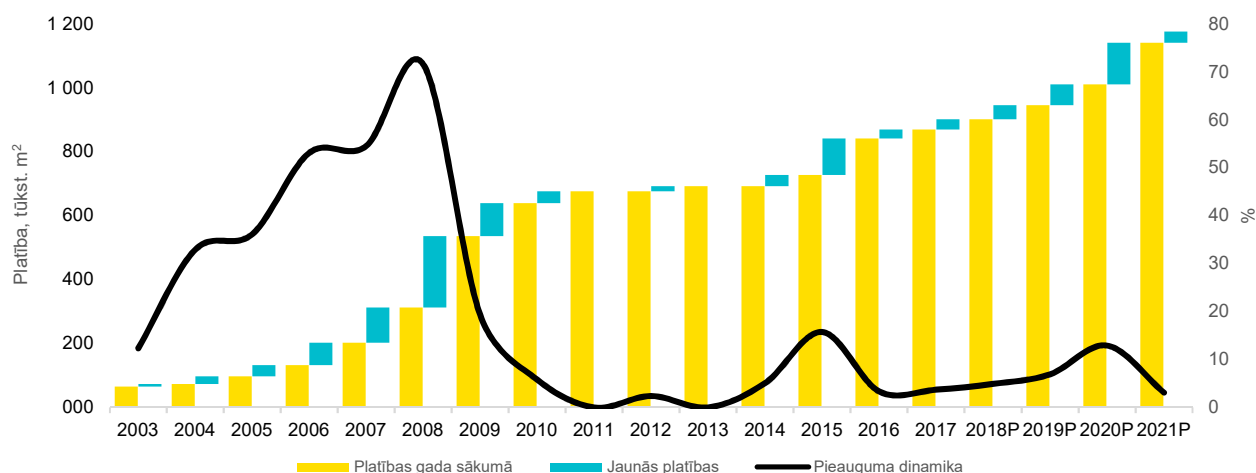
- 2018. gada 3. ceturkšņa beigās kopējā industriālo telpu platība Rīgā un Pierīgā (sk. 3. att.) bija gandrīz 945 000 m².
- Kopējās industriālo telpu platības pieaugums 2018. gada 3. ceturksnī, salīdzinot ar iepriekšējo ceturksni, ir gandrīz 4%.
- 3. ceturksnī beļļu attīstītājs «VGP Park Kekava» ir nodevis ekspluatācijā noliktavu projekta «VGP Park Kekava» pirmo kārtu 35 000 m², tādējādi nedaudz ietekmējot industriālo telpu platību proporciju Rīgas pilsētas robežās un tās apkaimē.
- Tādējādi 3. ceturkšņa beigās aptuveni 500 000 m² no kopējās industriālo telpu platības atrodas Rīgas pilsētas robežās un ap 445 000 m² – tās apkaimē, ap Rīgas apvedceļu (Babītē, Ķekavā, Mārupē, Olainē, Salaspilī), arī Jelgavā (sk. 2. att.).
- Kaut gan mūsdienu prasībām atbilstošs telpu piedāvājums šajā segmentā ir ierobežots, pakāpeniski tiek īstenoti jauni noliktavu attīstības projekti. Tie tiek veidoti gan pēc pasūtījuma, gan iznomāšanas vajadzībām.

2. attēls. Industriālo telpu platību ģeogrāfiskais izvietojums 2018. gada 3. ceturksnī, %

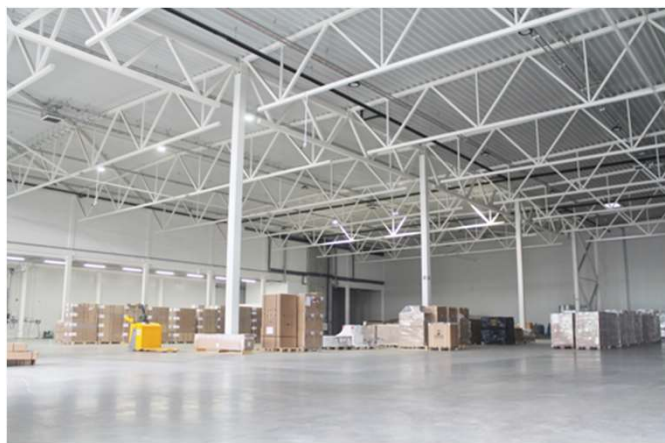


Avots: *Latvio* tirgus izpēte

3. attēls. Industriālo telpu platību dinamika



- Industriālo platību tirgus piedāvājumā ietilpst divas – pēc būtības fundamentāli atšķirīgas – nekustamā īpašuma kategorijas.
- Pirmā kategorija ietver pēdējos 5-15 gados būvētās – mūsdienu prasībām atbilstošas noliktavu un ražošanas telpas (tai skaitā industriālos parkus, kā noliktavu, loģistikas un distribūcijas centru aglomerātus), kuru daudzums pakāpeniski pieaug. Tomēr šīs kategorijas piedāvājums ir nepietiekams un nespēj apmierināt tirgus pieprasījumu.
- Otrkārt, ir izšķiramas padomju laikā būvētās rūpnieciska rakstura celtnes (piemēram, lielas ražošanas ēkas, fermas, gaļas kombināti un kompleksi), kuru izmantošana atbilstoši mūsdienu prasībām ir praktiski neiespējama. Gan no pieprasījuma (jo sevišķi reģionos), gan no nomas maksu un pārdošanas cenu viedokļa šie objekti ir pārsvarā nelikvīdi nekustamie īpašumi.



*Noliktavu, ražošanas un biroju telpu komplekss «Lidostas parks» starptautiskās lidostas «Rīga» apkaimē.
Avots: PICHE*

- Vislielākais tirgus pieprasījums ir pēc jaunām, mūsdienīgām, funkcionālām un energoefektīvām telpām, 500 – 1 500 m² platībā.
- Mazāks, tomēr stabils pieprasījums ir gan pēc nelielākām platībām (100 – 300 m²), gan lielāka apjoma platībām (virs 1 500 m²).

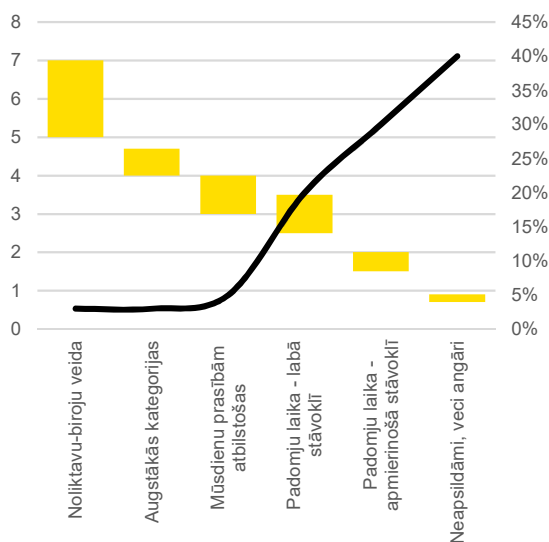
PIEPRASĪJUMS

- 2018. gada 3. ceturksnī bija novērojams augsts pieprasījuma līmenis industriālo platību tirgū.
- Industriālo platību tirgū pieprasījumu veido un nosaka transporta, loģistikas, kurjerpastu un e-komercijas, kā arī dažāda profila ražošanas uzņēmumi.
- Lielākais pieprasījums ir pēc industriālajām telpām, kas atrodas Rīgas pilsētā vai stratēģiski nozīmīgās vietās (lidostas, apvedceļu tiešā tuvumā). Šādu pieprasījuma tendenci lielā mērā nosaka infrastruktūras pieejamība, lai nodrošinātu kvalificēta darbaspēka piesaisti.
- Rīgas reģionā industriālo telpu pieprasījumu veido uzņēmumi, kuru pamatdarbība ir saistīta ar loģistiku vai kuru rīcībā ir ierobežotāks budžets.

NOMAS MAKSAS

- 2018. gada 3. ceturksnī, salīdzinot ar 2. ceturksni, industriālo platību nomas maksas ir nedaudz mainījušās (sk. 4. att.).
- 3. ceturksnī bija konstatējama A klases noliktavu telpu nomas maksas augšējās robežas kāpums, sasniedzot 4,7 EUR/m².
- Pārējās industriālo telpu kategorijās nomas maksas pārskata periodā nav mainījušās.
- Nomas maksu diapazona svārstības būtiski ietekmē arī nomas telpu lielums un nomas līguma nosacījumi, piemēram, ilgtermiņa līgumi (3 – 5 gadi) lielu nomnieku gadījumā.
- Pārdošanas cenas nosaka konkrētā nekustamā īpašuma tehniskais stāvoklis un specifika (sk. 5. att.).

4. attēls. Noliktavu / ražošanas telpu nomas maksas pēc telpu veida (EUR/m²) un brīvās platības (%) 2018. gada 3. ceturksnī



* bez PVN, komunālajiem maksājumiem un apsaimniekošanas maksas

Avots: *Latvio* tirgus izpēte

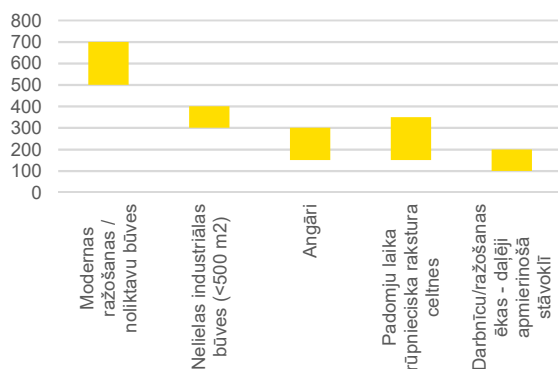
- Pārskata periodā nemainīgas saglabājās arī rūpnieciskās apbūves zemes gabalu cenas. Tās nosaka zemes gabala atrašanās vieta un infrastruktūras nodrošinājums, kā arī apbūves iespējas.

- Rūpnieciskās apbūves zemes gabalu cenas Rīgas tuvumā ir no 12 līdz 18 EUR/m² ekonomiski aktīvākajos novados un robežās no 3 līdz 12 EUR/m² mazāk populārākajos novados.
- Rīgā industriālās apbūves zemes gabalu vidējā cena ir aptuveni 30 EUR/m², tomēr mazāk pieprasītās lokācijās cenas svārstās no 12 līdz 25 EUR/m².

NOSLOGOJUMS

- Noliktavu un industriālo telpu segmentā nomas tirgus aktivitāte 2018. gada 3. ceturksnī ir bijusi nedaudz lielāka, salīdzinot ar iepriekšējo ceturksni.
- 3. ceturkšņa beigās kopējais brīvo platību īpatsvars bija 2%. Šis ir zemākais rādītājs pēdējo septiņu gadu laikā.
- Aktīvi tiek slēgti nomas priekšlīgumi par industriālajām platībām, kas tiek īstenotas modernos un energoefektīvos projektēšanas un būvniecības stadijā esošos projektos.

5. attēls. Noliktavu / ražošanas telpu pārdošanas cenas pēc telpu veida 2018. gada 3. ceturksnī, EUR/m²



Avots: *Latvio* tirgus izpēte

INVESTĪCIJAS

- Salīdzinot ar 2018. gada 2. ceturksni, 3. ceturksnī investīciju tirgus aktivitāte palika nemainīga.
- Kaut gan pārskata periodā transporta, loģistikas, kurjerpastu un e-komercijas, kā arī dažāda profila ražošanas uzņēmumi aktīvi turpināja iegādāties industriālo platību īpašumus savām vajadzībām, retāk bija novērojama īpašumu iegādes īstenošana ar mērķi investēt.

PIEAUGUMA PROGNOZES



Avots: *Latvio tirgus izpēte*

- Industriālo platību investīciju tirgus nav pietiekami aktīvs, un interese par industriālo objektu salīdzinājumā ar dominējošo tirdzniecības centru un biroju ēku iegādi ir zemāka.
- Ir novērojama pakāpeniska A klases industriālo platību ienesīguma likmju stabilizēšanās, ienesīguma likmei esot ap 8% 2018. gada 1. pusgadā (sk. 7. att.).
- 2019. gadā industriālo telpu platību pieaugums ir gaidāms aptuveni 7% apmērā (sk. 2. tab.), turpinot ar pieauguma tempa kāpumu 2020. – 2021. gadā.
- Viens no vadošajiem industriālo parku attīstītājiem «Piche» turpina aktīvi būvēt modernu *ultra* energoefektīvu noliktavu, ražošanas un biroju telpu kompleksu «Lidostas parks» tieši starptautiskās lidostas «Rīga» tuvumā.
- «Lidostas parka» 1. kārtas pabeigšana gandrīz 25 000 m² ir gaidāma nākamā gada 2. ceturksnī. Attīstītājs piedāvā iespēju veikt telpu izbūvi atbilstoši nomnieku prasībām un uzņēmējdarbības specifikai. Papildus attīstītājs attīsta arī «Lidostas parka» 2. kārtu vēl 50 000 m².
- Kompleksa «Lidostas parks» pirmajā stāvā ir izvietotas noliktavu vai ražošanas telpas, savukārt otrā stāva telpas ir savienotas ar pirmo stāvu, lai nodrošinātu ērtu piekļuvi.
- Tiek plānots, ka 2019. gada pirmajā pusgadā «VGP» Ķekavas novadā. nodos ekspluatācijā noliktavu projekta «VGP Park Kekava» 2. kārtu.



Noliktavu, ražošanas un biroju telpu komplekss «Lidostas parks» starptautiskās lidostas «Rīga» apkaimē.

Avots: *PICHE*

- 2019. gadā arī vietējais attīstītājs «LNK Properties» plāno nodot ekspluatācijā A klases industriālā parka «Dienvidu vārti» 1. kārtu 10 000 m² platībā. Kopējā industriālā parka platība būs 25 000 m², bet pieejamā platība, kuru varēs pielāgot konkrētam pamatdarbības veidam, būs no 200 līdz 5 000 m².
- Tāpat «LNK Properties» īsteno vēl viena jaunā industriālo platību objekta «Baltijas Loģistikas parka» projektēšanu Stopiņu novadā.
- Vācijas zemo cenu pārtikas lielveikalu ķēdes «Lidl» loģistikas centra būvniecības pabeigšana Ulbrokas ielā tiek plānota 2020. gada sākumā. Kopējā noliktavas un blakus esošās administrācijas ēkas platība būs 47 000 m².
- Nākamajos gados industriālo platību pieaugumu ietekmēs arī «Elipse» BLC, «NP Business Centre», «Orkla Confectionary & Snacks Latvija», «Rimi Latvia» un Rīgas ostā īstenotie projekti.
- Rīgas brīvostas attīstības programmā 2019. – 2028. gadam kā nākotnes vīzija ir iezīmēta ražošanas attīstības veicināšana un ar ražošanu saistītu kravu palielināšana ostā.
- Arī reģionos, piem., Alūksnē, Bauskā, Liepājā, Saulkrastos, turpinās industriālo teritoriju attīstības un labiekārtošanas darbi.

2. tabula. Industriālo platību pieauguma prognozes, 2018. – 2021. gadā

Projekta nosaukums	Adrese	Attīstītājs
VGP Park Kekava (2. kārtā)	Ķekavas novads	VGP
Lidostas parks (1. kārtā)	Starptautiskās lidostas «Rīga» apkaime, Mārupes nov.	Piche
NP Business Centre (paplašinājums)	Šampētera iela 2, Rīga	NP Properties
Lidostas parks (2. kārtā)	Starptautiskās lidostas «Rīga» apkaime, Mārupes nov.	Piche
Dienvidu vārti	Rēzeknes iela 1, Rīga	LNK Properties
Daudzfunkcionālais kravu apstrādes, noliktavu un loģistikas centrs (1. kārtā)	Kundziņšala, Rīga	Bhandar
Loģistikas biznesa centrs «Elipse» BLC	Ziemeļu iela 4, Mārupes novads	Elipse
«Lidl» loģistikas centrs	Ulbrokas iela, Rīga	Lidl
«Rimi» loģistikas parks	Pļavnieki, Rīga	Rimi Latvia
Laimas ražotne	Ādaži	Orkla Confectionary & Snacks Latvija
Baltijas Loģistikas parks	Stopiņu novads	LNK Properties
Kopējā iznomājamā platība*, m²	290 000 m²	

Avots: *Latvian* tirgus izpēte

NĀKOTNES PROGNOZES

- Nākamajos pāris gados pieprasījums pēc funkcionālām un energoefektīvām industriālajām telpām saglabāsies augstā līmenī modernos jaunbūvētos noliktavu kompleksos.
- Tuvāko gadu laikā ir sagaidāms brīvo platību īpatsvara palielinājums pirms 15 un vairāk gadiem būvētās un renovētās ēkās.
- Nākamā gada laikā nav sagaidāmas straujas industriālo platību nomas maksu izmaiņas. Turpinoties labvēlīgai valsts ekonomikas izaugsmei, augstākās klases noliktavu nomas maksu augšējās robežas varētu nedaudz kāpt.
- Gaidāmais kopējās industriālo platību pieaugums 2019. gadā ir aptuveni 7%. Ar straujāku pieauguma tempu arī nākamajos gados.
- Industriālo objektu būvniecība notiks kā Rīgā un Pierīgā, tā reģionos. Projektu attīstībā aktīvi iesaistās ne vien profesionālie industriālo platību attīstītāji, bet arī dažādu jomu, jo sevišķi ražošanas uzņēmumi, un pašvaldības.
- Kvalitatīvu objektu trūkuma dēļ industriālo platību investīciju tirgus dinamiskākas attīstības tendences nav sagaidāmas pārskatāmā nākotnē.



*Industriālais parks «Dienvidu vārti» Rēzeknes ielā 1, Rīgā
(vizualizācija).
Avots: LNK GROUP*

INDUSTRIĀLO PLATĪBU BŪVniecība

ĪSTENOTIE PROJEKTI, AKTUĀLĀ BŪVniecība UN PROGNOZES



Īstenotie industriālo platību projekti 2017. – 2018. gadā			
Nr. p. k.	Projekts	Attīstītājs	Adrese
1.	Baltijas Industriālais parks (3. kārtā)	LNK Properties	Piedrujas iela 7, Rīga
2.	Jaunbūmaņi (3. kārtā)	Balt Cargo Solutions	Noliktavu iela 2, Dreiliņi
3.	Jaunbūmaņi (4. kārtā)	Balt Cargo Solutions	Garā iela 2, Dreiliņi
4.	«DSV» loģistikas centrs	DSV	Katlakalna iela iela 31, Rīga
5.	VGP Park Kekava (1. kārtā)	VGP	Ķekavas novads
6.	UA Biznesa parks (2. kārtā)	UA Investor	Daugavgrīvas iela 77, Rīga
7.	P5	Piche	Kalniņi B, Mārupes novads

Būvniecībā un plānošanā esošie industriālo telpu projekti			
Nr. p. k.	Projekts	Attīstītājs	Adrese
1.	«Laimas» ražotne	Orkla Confectionary & Snacks Latvija	Laimas iela b/n, Ādaži
2.	Daudzfunkcionālais kravu apstrādes, noliktavu un loģistikas centrs (1. kārtā)	Bhandar	Kundziņšala, Rīga
3.	«Rimi» loģistikas parks	Rimi Latvia	A. Deglava iela 161, Rīga
4.	Dienvidu vārti	LNK Properties	Rēzeknes iela iela 1, Rīga
5.	«Lidl» loģistikas centrs	Lidl	Ulbrokas iela, Rīga
6.	Baltijas Loģistikas parks	LNK Properties	Graniņa iela 15, Rīga
7.	VGP Park Kekava (2. kārtā)	VGP	Ķekavas novads
8.	Lidostas parks	Piche	Starptautiskās lidostas «Rīga» apkaimē, Mārupes nov.
9.	Šampētera 2	NP Properties	Šampētera iela 2, Rīga
10.	Loģistikas biznesa centrs «Elipse» BLC	Elipse	Ziemeļu iela 4, Mārupes novads

Latio nodaļu adreses

Rīgas reģions

Centrālais birojs
K. Valdemāra iela 8,
Rīga, LV-1010
tālrunis +371 67032300
e-pasts latio@latio.lv

Ogres nodaļa
Brīvības iela 22,
Ogre, LV-5001
tālrunis +371 65035733
e-pasts ogre@latio.lv

Rīgas Imantas nodaļa
Anniņmuižas bulvāris 88,
Rīga, LV-1029
tālrunis +371 67440000
e-pasts imanta@latio.lv

Tukuma nodaļa
Katrīnas laukums 1,
Tukums, LV-3101
tālrunis +371 63125319
e-pasts tukums@latio.lv

Rīgas Purvciema nodaļa
Madonas iela 27,
Rīga, LV-1035
tālrunis +371 67549355
e-pasts purvciems@latio.lv

Limbažu nodaļa
SIA Latio vērtētāji &
konsultanti Vidzemē
Rīgas iela 7,
Limbaži, LV-4001
tālrunis +371 26334584
e-pasts limbazi@lvkv.sia.lv

Latio

*Nekustamo īpašumu
tirdzniecība, īre/noma,
vērtēšana, konsultācijas,
pakalpojumi korporatīvajiem
klientiem, tirgus analīze*
Centrālais birojs
K. Valdemāra iela 8,
Rīga, LV-1010
tālrunis +371 67032300
fakss +371 67032302
e-pasts latio@latio.lv
www.latio.lv

Kurzemes reģions

Liepājas nodaļa
Graudu iela 27/29,
Liepāja, LV-3401
tālrunis +371 63422190
e-pasts liepaja@latio.lv

Talsu nodaļa
K. Valdemāra iela 17,
Talsi, LV-3201
tālrunis +371 63221922
e-pasts talsi@latio.lv

Latgales reģions

Daugavpils nodaļa
Ģimnāzijas iela 34/36-13,
Daugavpils, LV-5400
tālrunis +371 65429515
e-pasts daugavpils@latio.lv

Preiļu nodaļa
Raiņa bulvāris 24,
Preiļi, LV-5301
tālrunis +371 65307407
e-pasts latio@latio.lv

Metrum

*Mērniecība, teritorijas attīstības
plānošana, ģeotelpiskie
pakalpojumi*
Ģertrūdes iela 47,
Rīga LV-1011
info +371 80008100
tālrunis +371 67860311
fakss +371 67609044
e-pasts metrum@metrum.lv
www.metrum.lv

Vidzemes reģions

tālrunis +371 67032300
e-pasts latio@latio.lv

Zemgales reģions

Jelgavas nodaļa
Lielā iela 15,
Jelgava, LV-3001
tālrunis +371 63046480
e-pasts jelgava@latio.lv

Jēkabpils nodaļa
Katoļu iela 6,
Jēkabpils, LV-5202
tālrunis +371 65237177
e-pasts jekabpils@latio.lv