

Latvia

Komerclatību tirgus

PĀR SKA TS

2020



Šajā pārskatā uzzināsi par:

- Biroju platībām;
- Industriālajām platībām;
- Mazumtirdzniecības platībām;
- Mežu platībām.





EDGARS ŠĪNS

Latīo valdes priekšsēdētājs

”

Komercīpašumu tirgū 2020.gadu atcerēsimies kā zemeštrīces gadu.

Pagaidām putekļi vēl gaisā, nevaram novērtēt postījumu. Skaidrs, ka nekas nebūs kā iepriekš. Rīgas centrs nīkuļo jau desmitgadi - pandēmija liks tirdzniecības telpu īpašniekiem ķerties pie pavisam novatoriskiem risinājumiem, lai nav jāmaksā nodokļi par tukšiem veikaliem. Cilvēku atgriešanās centrā palīdzētu, vienīgi pagaidām nav redzama politiskā griba un rīcība. Noliktavu un industriālajam sektoram sagaidāms ražīgs periods. Nenovēršamais naudas cunami pasaulē veicinās pieprasījumu.

Biroja telpu nākotne ir tas, par ko daudzi uzņēmēji aizdomājas - īpaši tie- kuru uzņēmumu apgrozījumu nav iespaidojis fakts, ka visi strādā no mājām.

Investoru redzeslokā aizvien būs ieguldījumi komercīpašumos, īpaši šādos - inflācijas gaidīšanas apstākļos. Par visu naudu taču *bitkointeslas* nepirksi.

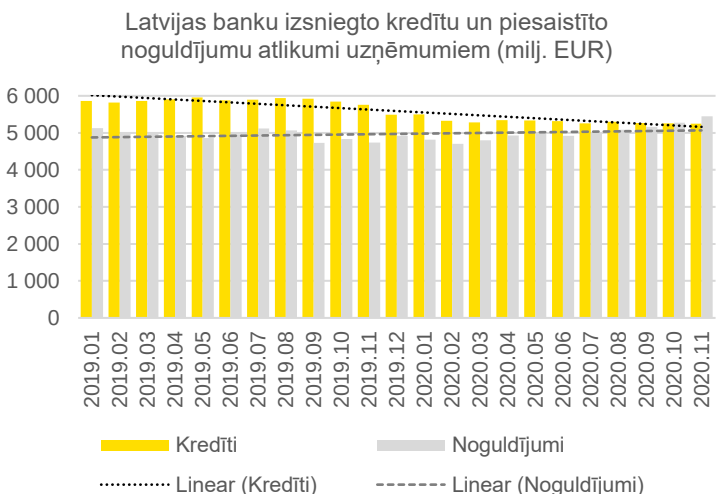
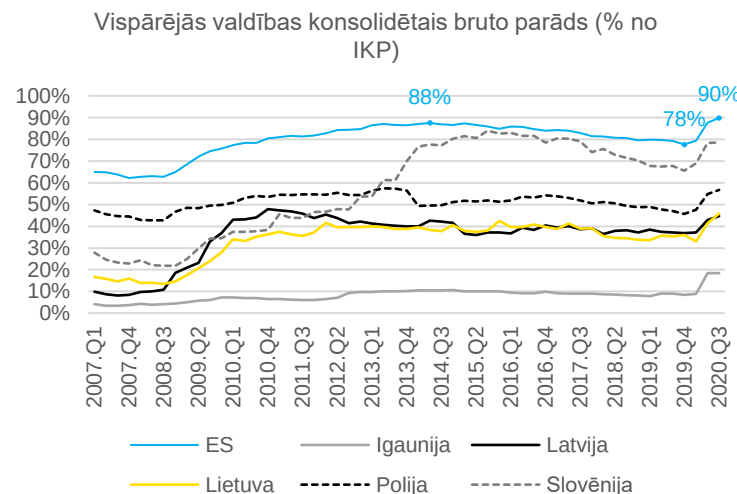
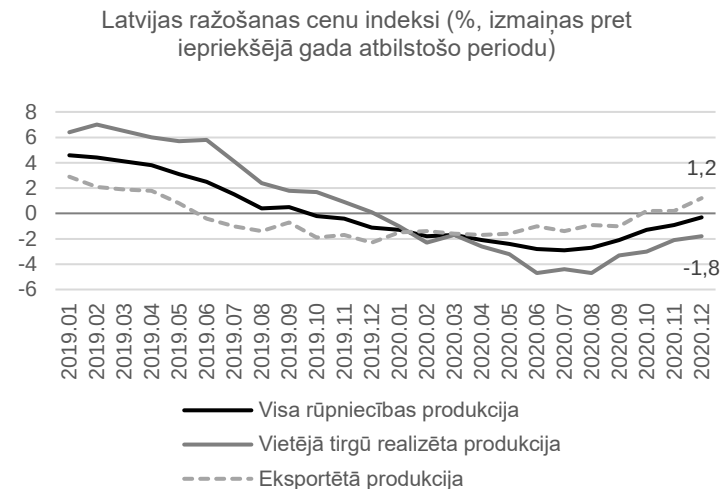
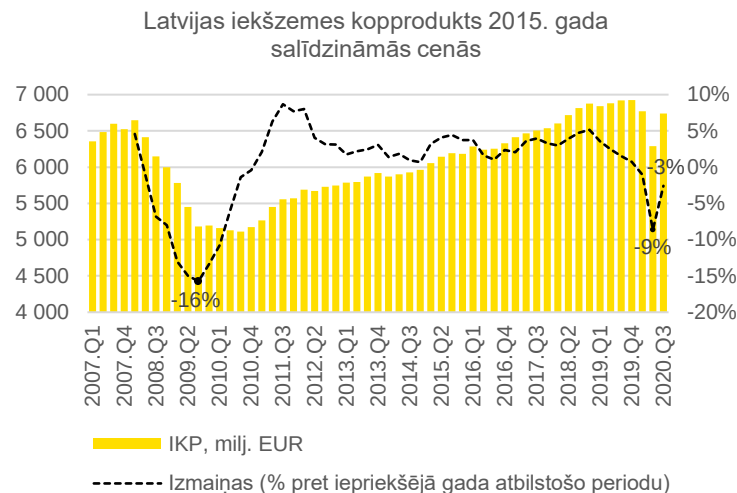
Piesprādzējamies, būs interesants 2021.gads.



MAKROEKONOMIKA



IKP, ražošanas cenas, kredīti un noguldījumi



2020. gada svarīgākais notikums, kas ietekmēja visus procesus un dzīves jomas, bija Covid-19 pandēmija, kas no Ķīnas strauji izplatījās visā pasaulē. Lai samazinātu infekcijas izplatību, tika ieviesti dažādi ierobežojumi, kas ietekmēja gan iedzīvotājus, gan uzņēmumu darbību.

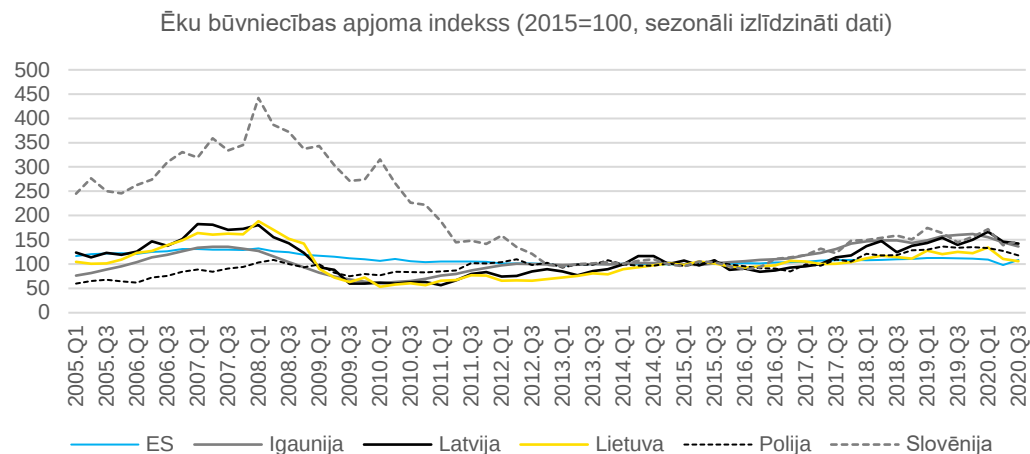
Smagākā situācija bija pavasarī, kad pandēmija negaidīti pārsteidza visu pasauli (Latvijā IKP kritums 2. ceturksnī bija 9%). Vasarā situācija kļuva labāka, un, kad situācija ar vīrusa izplatību pasliktinājās otrreiz, reakcija vairs nebija tik radikāla (Latvijas IKP kritums 3. ceturksnī bija 3%).

Pandēmijas ietekmes mazināšanas nolūkos valsts valdības izmantoja dažādus monetāros un fiskālos stimulus, tādējādi audzējot valsts parādus (piemēram, vispārējās valdības konsolidētais bruto parāds Latvijai pieauga no 37% no IKP 2019. gada pēdējā ceturksnī līdz 45% no IKP 2020. gada 3. ceturksnī, Lietuvā attiecīgi no 36% līdz 46%, ES vidēji no 78% līdz 90%).

Pandēmijas ietekmē iedzīvotāji palielina uzkrājumus un samazina tēriņus. Latvijas banku izsniegto kredītu atlikumi uzņēmumiem samazinās par 10% (salīdzinot novembri ar janvāri), bet noguldījumu atlikumi palielinās par 6%.

2020. gada sākumā Latvijā samazinājās ražošanas cenu indeksi (vietējā tirgū realizētajai produkcijai straujāk nekā eksportētajai). Decembrī eksportētās produkcijas indekss palielinājās par 1,2%, salīdzinot ar iepriekšējā gada decembri, bet vietējā tirgū realizētās produkcijas indekss samazinājās par 1,8%.

Būvniecība



Ēku būvniecības apjoma indekss Eiropas savienībā otrajā ceturksnī samazinājās no 108,5 punktiem pirmajā ceturksnī līdz 97,6 punktiem trešajā ceturksnī.

Visās trijās Baltijas valstīs ēku būvniecības apjoma indekss katru ceturksni samazinājās, salīdzinot ar iepriekšējo: Latvijai - no 142,4 punktiem pirmajā ceturksnī līdz 124,2 punktiem otrajā ceturksnī, Igaunijā - no 147,8 līdz 132,5 punktiem, un Lietuvā no 136 līdz 115,4 punktiem. Vienlaikus jāatzīmē, ka Latvijai pirmajā ceturksnī bija ievērojami lielāks ēku būvniecības apjoma indekss nekā 2019. gadā, kad tas bija 124,5-126,9 punktu robežās.

Pandēmijas dēļ izsludinātie ierobežojumi tiešā veidā ietekmēja biroju, noliktavu un mazumtirdzniecības darbu. Daļa biroju darbinieku sāka pilnībā vai daļēji strādāt no mājām, samazinot biroju noslodzi. Strauji attīstījās e-komercija (piemēram, gada nogalē lielāko daļu preču nedrīkstēja iegādāties klātienē), ietekmējot pieprasījumu pēc noliktavām un mazumtirdzniecības platībām.

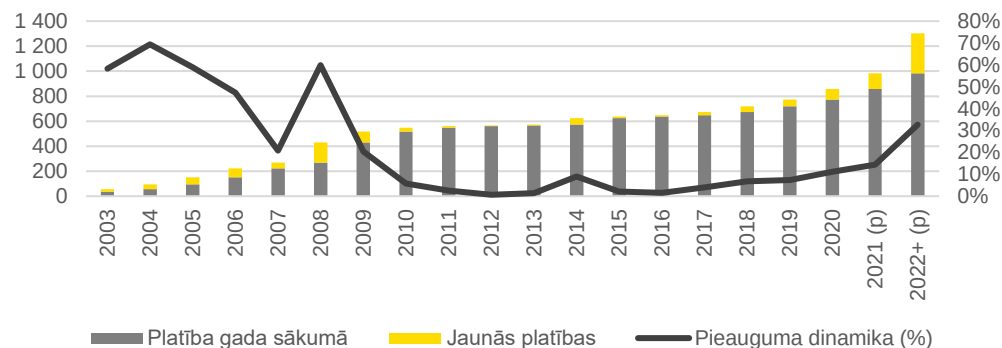
Latvijā pandēmijas ietekmē nav vērojamas izmaiņas attiecībā uz izsniegto būvatļauju skaitu biroju, tirdzniecības, ražošanas un noliktavu ēkām. Pirmo trīs ceturksņu laikā tika izsniegtas 13 būvatļaujas biroju ēku būvniecībai, 21 būvatļauja tirdzniecības ēku būvniecībai un 129 būvatļaujas rūpnieciskās ražošanas ēku un noliktavu būvniecībai.

SITUĀCIJA ŠODRĪD

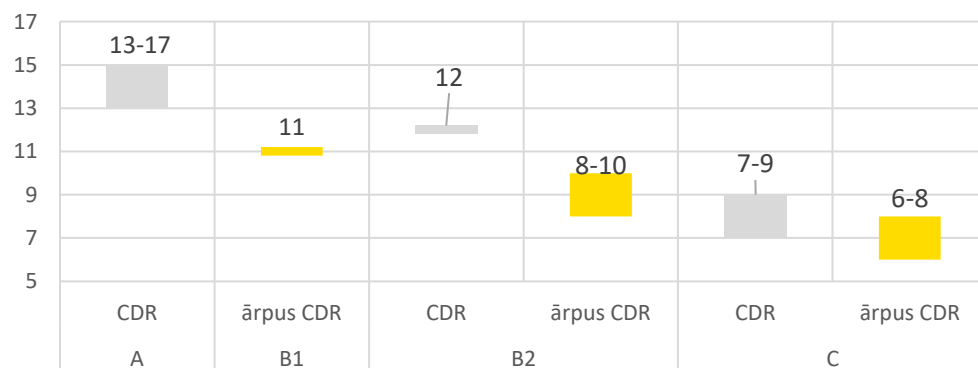


Biroju platības

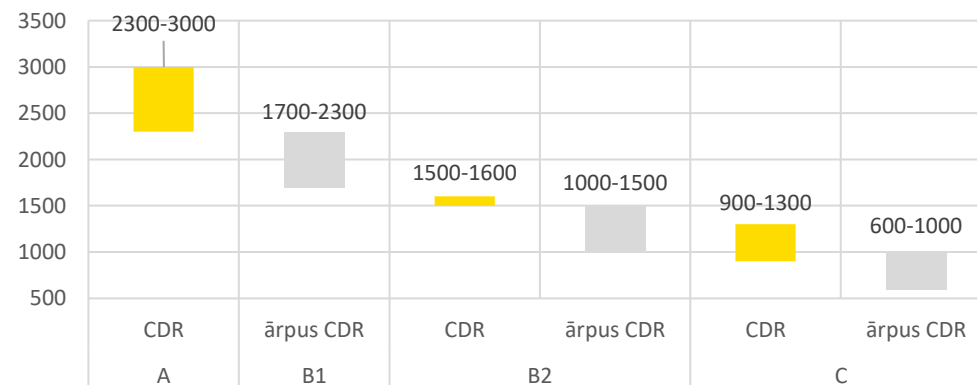
A un B klases biroju platības (tūkst. m²) un pieauguma dinamika (%) pa gadiem



Biroju platību nomas maksa mēnesī (EUR/m²)

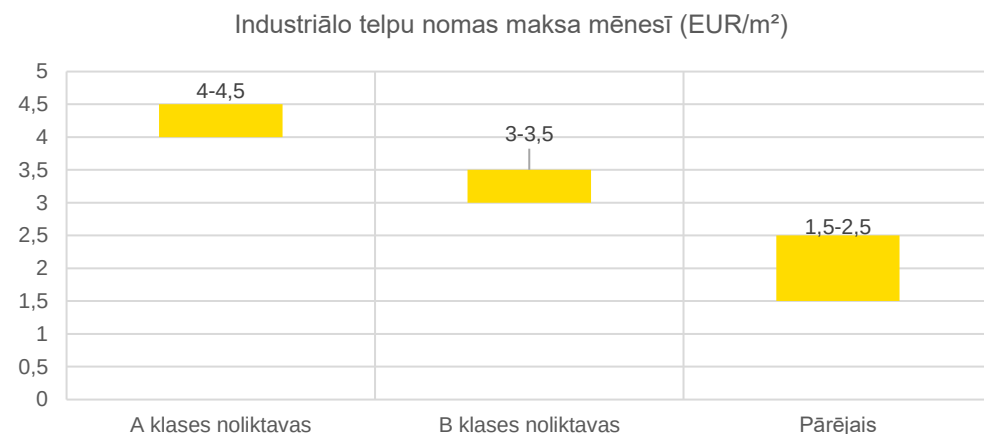
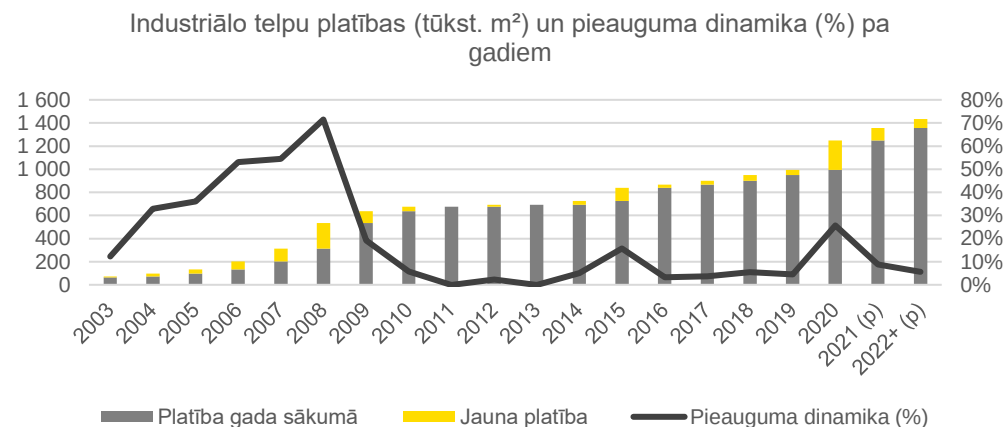


Biroju platību pārdošanas cena (EUR/m²)

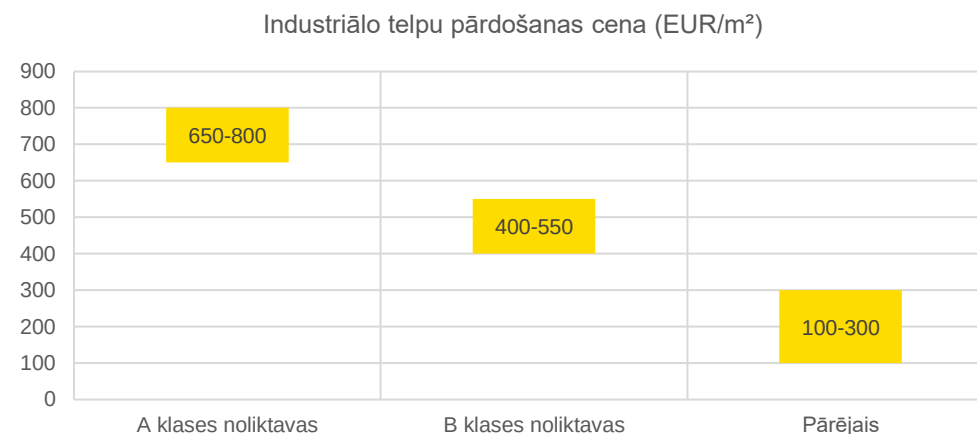


- Hanner Jaunajā Teikā* ekspluatācijā nodeva biroju ēku **Henrihs**. Kopējā platība 23,6 tūkst. m².
- Ekspluatācijā tika nodots Baltijā lielākais konferenču centrs **ATTA Centre**, ar kopējo platību 15 tūkst. m², no kuriem 2 tūkst. m² ir biroju centra platība.
- Capitalica Asset Management* uzsāka darījuma centra **Verde** būvniecību (platība kopā ar apakšzemes stāvvietām plānota 45 tūkst. m²). Pabeigt plāno 2023. gadā.
- Regals nami* un *Novira Capital* 2021. gada sākumā Marijas un Satekles ielu krustojumā plāno sākt biroju un tirdzniecības ēkas būvniecību (7 stāvi, kopējā platība 30 tūkst. m², no kuriem biroju nomai atvēlēti 20 tūkst. m², tirdzniecībai – 3,5 tūkst. m²).
- 2021. gada beigās tiek plānots uzsākt A klases biznesa kompleksa **Krasta City** būvniecību Zvirgzdu salā (10 gadu laikā plānots uzbūvēt 17 biroju ēkas un vairākas mazākas ēkas, kopējā platība virs 155 tūkst. m²).
- PN Project* plāno attīstīt **Preses nama kvartālu**. Pirmajā kārtā plānots izbūvēt 25 tūkst. m² A klases biroju, 7 tūkst. m² mazumtirdzniecības platību, 40 tūkst. m² multifunkcionālu telpu.
- Vēsturiskajā Zundas parka teritorijā (Daugavgrīvas 31) plānots attīstīt daudzfunkcionālu komerciālo un dzīvojamo ēku kvartālu. Celtniecību 8 ha plašajā teritorijā plānots uzsākt 2022. gadā.
- 2020. gadā *Baltic RE Group* izsolē no *Tet* iegādājās administratīvo ēku Citadeles 9A. Jaunais īpašnieks informēja, ka plāno ēku renovēt un nosaukt **Il Giardino**.
- 2020. gadā *Grinvest* iegādājās **TC Olimpia** Rīgā un biroju centru **Unicentrs** Valdlaučos (kopējā platība 10,4 tūkst. m²). Biroja centra vienīgais nomnieks ir **SEB banka**.
- 2020. gadā *Corum Asset Management* pārvaldītājs *Eurion Fonds* no *Baltic RE Group* iegādājies biroju ēku **Kamarina nams** (Kungu ielā 1).

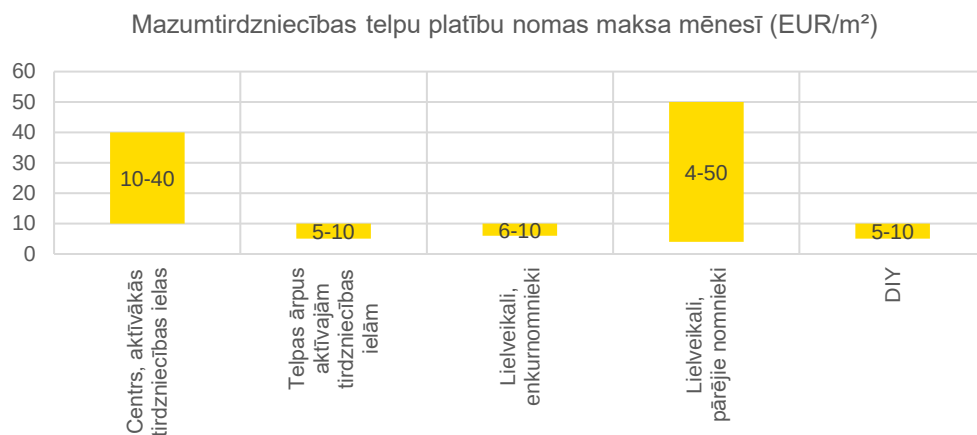
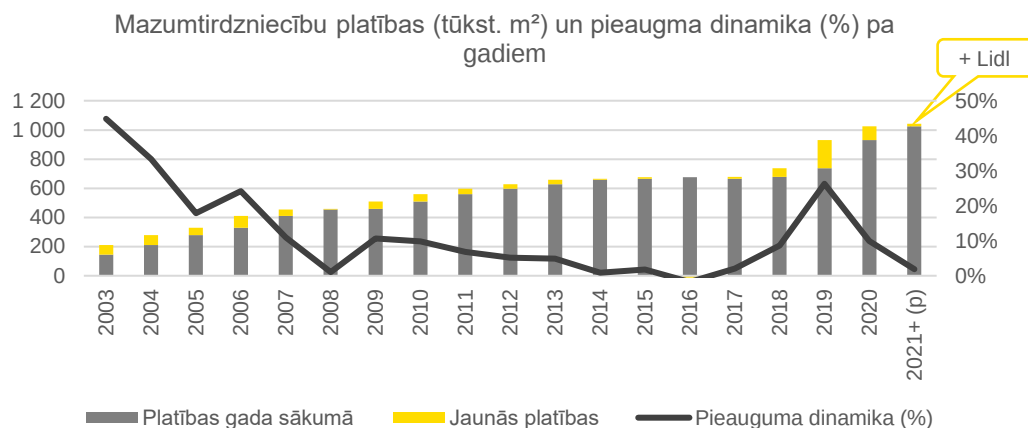
Industriālās platības, Latvija



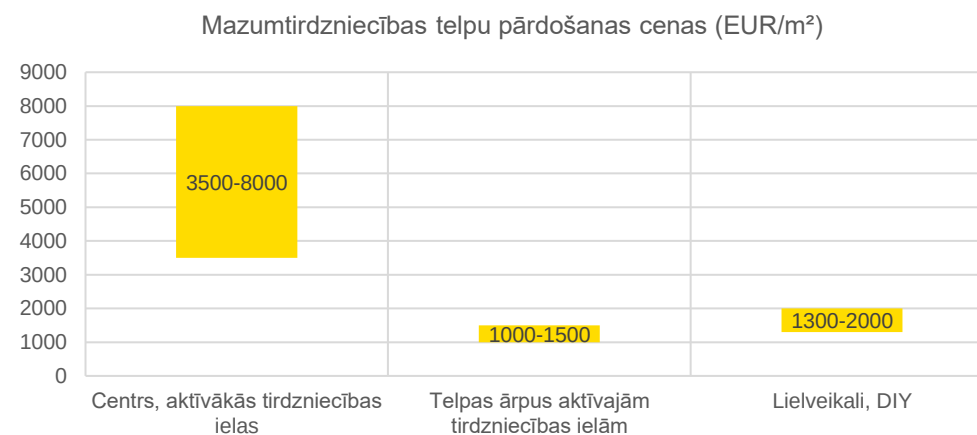
- New Hanza Capital* paziņojusi par plāniem būvēt A klases noliktavu un loģistikas parku **A6** Maskavas ielā 462. Kopējā platība būs 50 tūkst. m², no kuriem noliktavas veidos 32 tūkst. m². Ēkas plānots nodot ekspluatācijā nākamā gada vidū.
- Orkla Latvija* nodod ekspluatācijā jauno **Laimas ražotni** Ādažos, kuras kopējā platība veido 7,8 tūkst. m². 2022. gada Ādažos tiek plānots uzsākt jaunas cepumu un vafeļu ražotnes būvniecību, kuru plāno pabeigt 2023. gadā.
- Amber Beverage Group* paziņoja par jauna noliktavu kompleksa projektēšanas uzsākšanu uz 8,9 ha liela zemes gabala netālu no Rīgas ostas teritorijas. Kompleksu plānots uzbūvēt 2 gadu laikā, investējot vairāk nekā 30 milj. EUR.
- Eften Real Estate Fund 4*, investējot 16,5 milj. EUR, iegādājies loģistikas un biroju ēku Ķekavā. 39 tūkst. m² ēka atrodas uz 10,3 ha zemes un nodota ekspluatācijā 2007.gadā, tās nomnieki ir *Trialto Latvia*, *DHL*, *Tele2*, u.c.
- Eften Real Estate Fund III* no *New Hanza Capital* par 15,8 milj. EUR iegādājies *airBaltic* galveno mītnes ēku un loģistikas kompleksu Ķekavā.
- Lumi Capital* palielinājis Plieņciema ielas loģistikas centru Mārupē. Jaunās noliktavu platības par 6,3 tūkst. m² jau iznomātas.
- Oficiāli ir atklāts *Lidl* loģistikas centrs.



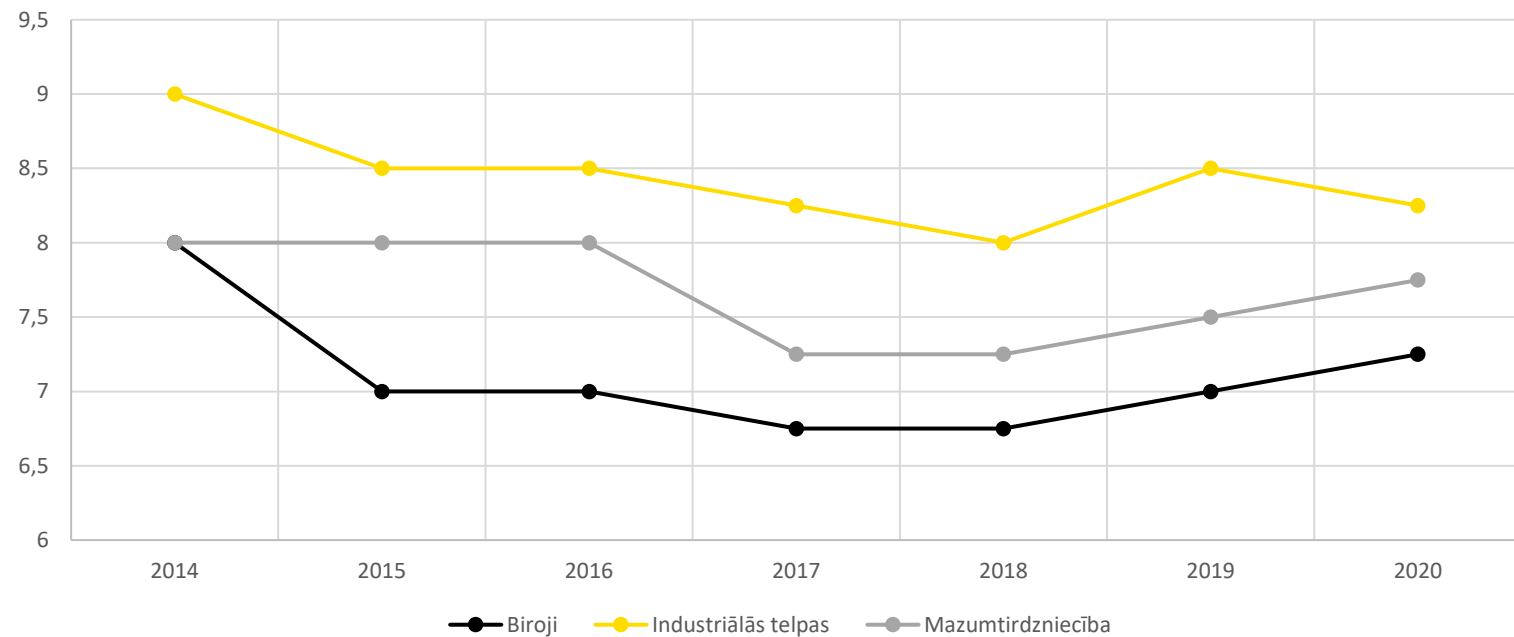
Mazumtirdzniecības platības, Latvija



- Ekspluatācijā nodots *outlet* ciemata **Via Jurmala Outlet Village** pirmais būvniecības etaps Piņķos. Kopējā platība 13,5 tūkst. m².
- Linstow Baltic** atvēra **TC Origo** paplašināto daļu, kā arī rekonstruēto ēku ar ieeju no Stacijas laukuma. Kopējā platība pieauga no 35,5 tūkst. m² līdz 81,8 tūkst. m² (35,7 tūkst. m² tirdzniecības telpas un 11,1 tūkst. m² A klases biroji).
- Bankas piešķirušas aizdevumus attīstītājam **VPH Latvia TC Sāgas** būvniecībai Dreiliņos. Ekspluatācijā to plānots nodot 2020.gada rudenī, kopējā platība paredzēta 56 tūkst. m², nomnieki - **Būvniecības ABC, Jysk, Rimi hipermarkets**.
- Hili Ventures** paziņoja par plāniem tuvāko 3 gadu laikā pārbūvēt **TC Dole**.
- Lielveikalu tīkls **Stockmann** paziņojis par plāniem pārdot veikalu telpas Rīgā, Tallinā un Helsinkos, turpinot savu darbību šajās telpās kā nomnieks.
- 2020. gadā **Grinvest** iegādājās **TC Olimpia** Rīgā un biroju centru **Unicentrs** Valdlaucos (kopējā platība 10,4 tūkst. m²). Uzsāktos renovācijas darbus **TC Olimpia** plānots pabeigt 2022. gadā.
- PN Project** plāno attīstīt **Preses nama kvartālu**. Pirmajā kārtā plānots izbūvēt 25 tūkst. m² A klases biroju, 7 tūkst. m² mazumtirdzniecības platību, 40 tūkst. m² multifunkcionālu telpu.
- Regals nami** un **Novira Capital** 2021. gada sākumā Marijas un Satekles ielu krustojumā plāno sākt biroju un tirdzniecības ēkas būvniecību (7 stāvi, kopējā platība 30 tūkst. m², no kuriem biroju nomai atvēlēti 20 tūkst. m², tirdzniecībai – 3,5 tūkst. m²).
- Lumi Capital** no kompānijas **RCH Management** iegādājās **TC Juglas Centrs**.



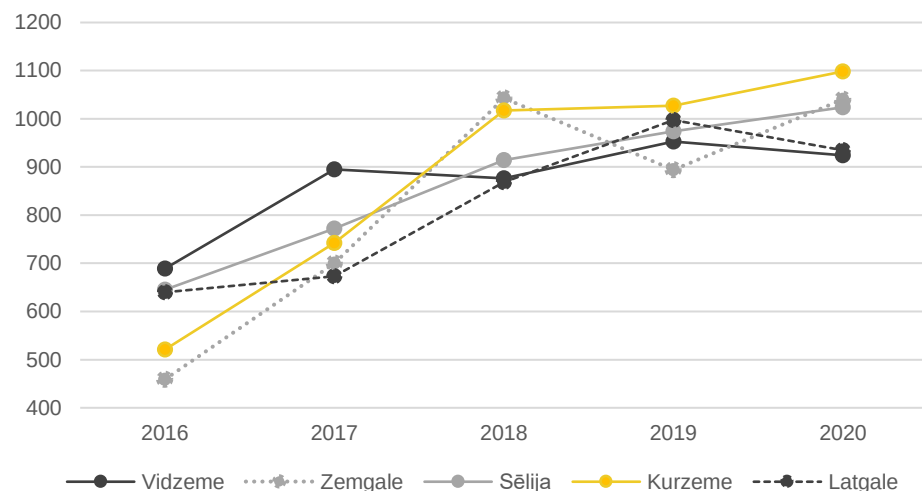
Ienesīguma likmju dinamika



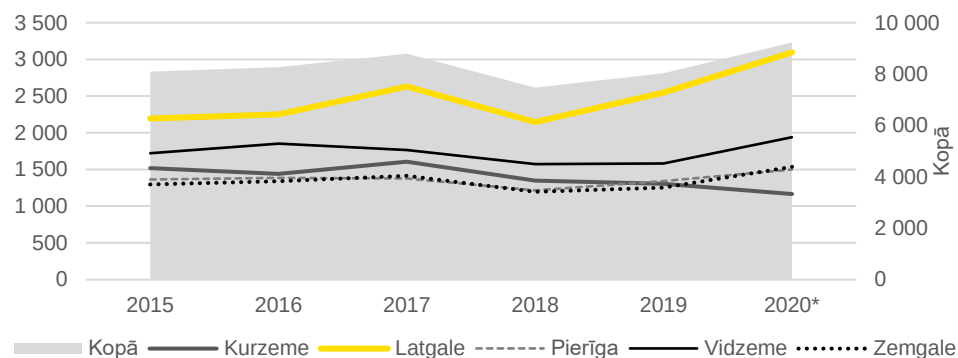
Likmes ir noteiktas atbilstoši *Latvian* tirgus izpētes informācijai par investoru prasīto ienesīgumu darījumos ar grafikā norādīto nekustamā īpašuma segmentu naudas plūsmu ģenerējošiem objektiem.

Mežu platības

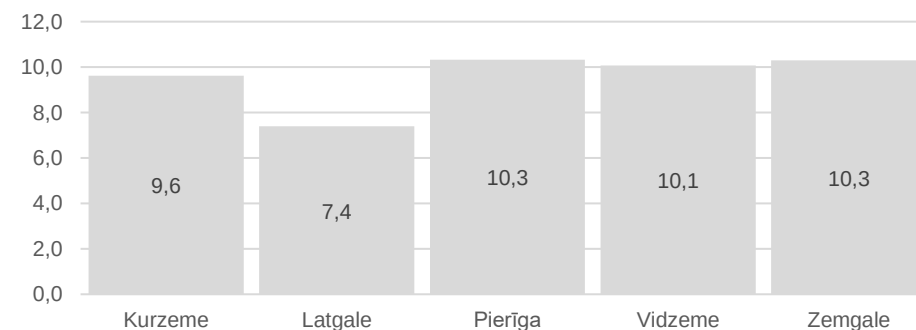
Vidējās meža zemes cenas cenās reģionos



Darījumu skaits ar lauksaimniecības un meža zemēm pa gadiem (ja pārdotās zemes platība bija lielāka par 1 ha)



Vidējās pārdotās meža platības (ha)



- Pandēmija un kopējais ekonomiskais noskaņojums pasaulē ir sekmējis vēl aktīvāku finanšu institūciju interesi par ieguldījumu ne tik ienesīgos, bet stabilos un mazāk riskantos aktīvos. Tas, neskatoties uz ciklisku nenoteiktību kokmateriālu tirgos, ir saglabājis stabilu un augšupejošu tendenci gan pieprasījumā pēc meža īpašumiem, gan arī nodrošinājis stabilu meža zemes cenu arī 2020 gadā.
- Atskatoties uz kokmateriālu tirgu jāsecina, ka daži notikumi radīja izbrīnu pat visprofesionālākajam tirgus pētniekam. Proti, daudziem patīkams pārsteigums bija augstais pieprasījums pēc zāģmateriāliem, kas, savukārt, nodrošināja lielu pieprasījumu pēc zāģbaļķiem un attiecīgi arī augstu cenu. Kā apgalvo kokmateriālu tirgu eksperti un pētnieki – tas izskaidrojams ar ASV un Lielbritānijas iedzīvotāju atrašanos mājas dēļ COVID19 izolācijas, kuru tie izmantoja savu īpašumu remontam un uzlabošanai.
- Tajā pašā laikā, gan, jāatzīmē, ka citos mazāk kvalitatīvu kokmateriālu segmentos, pieprasījums un cenas bija salīdzinoši ļoti zemas. Dažos brīžos, piemēram skujkoku papīrmalkai, pieprasījuma nebija vispār.

Prognozes:

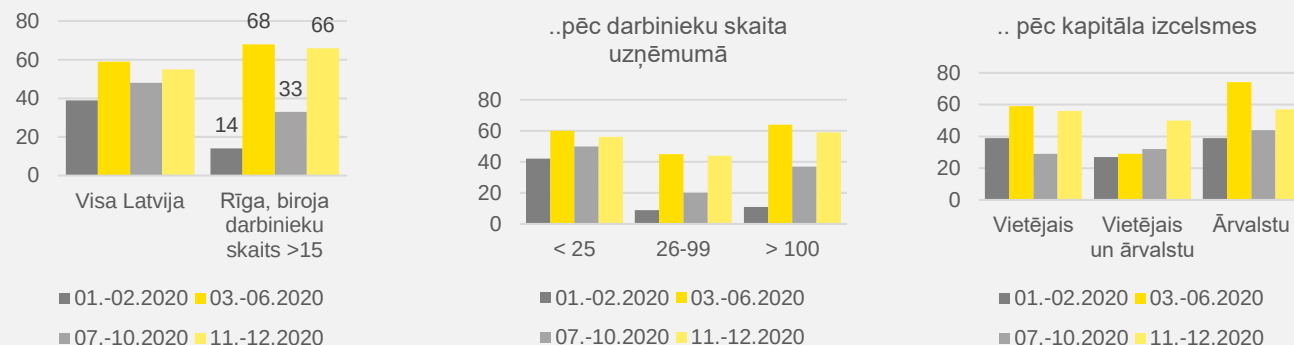
- Vismaz gada pirmie mēneši nesola būtiskas izmaiņas gan kokmateriālu, gan meža īpašumu tirgū. Pieprasījums pēc kvalitatīviem zāģbaļķiem šobrīd un arī turpmākos 2-3 mēnešus saglabāsies augsts, tāpat nekas neliecina par pieprasījuma kritumu pēc meža un lauksaimniecības zemes īpašumiem.
- Investīciju kompānijas un citi tirgus dalībnieki, visdrīzāk, šo laiku izmantos, lai nopirktu meža un lauksaimniecības zemes no finansiālās grūtības nonākušiem aktīvu īpašniekiem, līdzīgi kā tas bija 2008 – gada krīzē.

NEKUSTAMO ĪPAŠUMU TENDENCES

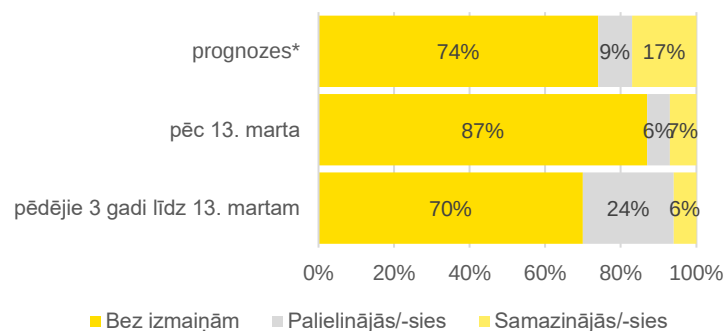


Biroju platību tendences Latvijā

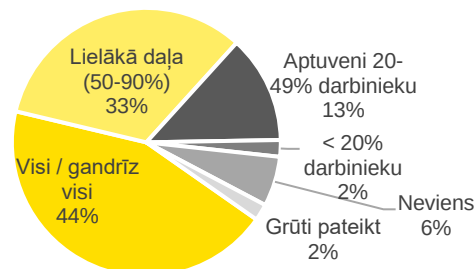
Vidējais biroju darbinieku skaits (%), kuri strādāja daļēji vai pilnībā attālināti



Biroju telpu platību izmaiņas
(Rīgas uzņēmumi ar biroju darbinieku skaitu >15)



Prognoze par darbinieku atgriešanos pastāvīgi strādāt birojā
(Rīgas uzņēmumi ar biroju darbinieku skaitu >15)



Pandēmija ir veikusi korekcijas biroju darbā

Latio un pētījuma centrs SKDS 2020. gada nogalē veica pētījumu "Uzņēmuma biroja darba un telpas Covid-19 laikā", kura ietvaros tika aptaujāti 750 dažādi Latvijas uzņēmumi.

Laikā, kad valstī bija izsludināta ārkārtas situācija, palielinājās darbinieku skaits, kas strādāja daļēji vai pilnībā attālināti. Turklāt otrās ārkārtas situācijas laikā šādu darbinieku skaits bija mazāks, bet starplaikā starp abām ārkārtas situācijām - lielāks nekā gada sākumā.

Visvairāk darbinieku, kuri strādāja attālināti, bija lielos uzņēmumos ar ārvalstu kapitālu, kuri atrodas Rīgā. Uzņēmumos ar 26-99 darbinieku skaitu līdz pirmajai ārkārtas situācijai (13. martam) bija 9% darbinieku, kuri daļēji vai pilnībā strādāja attālināti, ārkārtas situācijas laikā, kas izsludināta martā, bija 45%, bet novembrī – 44%. Starplaikā starp abām ārkārtas situācijām tie bija 20%.

Situācija Rīgas uzņēmumos, kuros strādā vairāk nekā 15 biroju darbinieki

Pandēmija ietekmējusi ne tikai nomas maksu, bet arī citas ar biroju saistītās izmaksas. Daļa aptaujāto uzņēmumu (42%) vismaz daļai darbinieku apmaksāja attālinātās darba vietas iekārtošanu, 41% plāno vai ir veicis ar pandēmiju saistītas izmaiņas biroju telpu iekārtojumā.

Tiek izvērtēti biroja uzturēšanas mērķi. 72% uzņēmumu biroju telpas uztur, jo tā ir vieta, kur atrodas dažādas koplietošanas ierīces un citi resursi, 66% darba raksturs ir tāds, ka to būtu grūti vai pat neiespējami veikt attālināti (no mājām), 60% birojs ir vieta, kur tikties ar klientiem un sadarbības partneriem, un 55% birojs ir vieta, kur darbiniekiem socializēties. Šīs funkcijas spēj veikt arī koprades telpas, tādējādi pēc pandēmijas varētu palielināties pieprasījums pēc koprades telpām.

Pandēmija rosināja pārskatīt biroju platību nepieciešamību. Trīs gadu periodā pirms 13. marta biroju telpas 24% uzņēmumiem ir palielinājušies un 6% tās ir samazinājušās, pandēmijas laikā daudz mazāk uzņēmumu plāno/ir veikuši jebkādas izmaiņas saistībā ar biroju telpām (tikai 13%). Tiek prognozēts, ka pēc pandēmijas situācija varētu mainīties un 17% uzņēmumi varētu samazināt biroju telpu platības, bet 9% - tās palielināt. Tādējādi lielākā daļa (74%) pēc pandēmijas neplāno biroju telpu platības ne samazināt, ne palielināt. Šo rādītāju varētu skaidrot ar to, ka lielākā daļa uzņēmumu (77%) prognozē, ka pēc pandēmijas pastāvīgi strādāt atgriezīsies lielākā daļa vai visi darbinieki.



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