

Latvia

Komerccplatību

PĀR SKA TS

2019.Q1





Pēc vairāk nekā 10 gadus ilgušas, postošas finanšu krīzes Latvijas nekustamo īpašumu tirgus beidzot ir sagatavojies kvalitatīvi un kvantitatīvi jaunam cēlienam. Nākamajos divos gados attīstītāji ir ieplānojuši nodot ekspluatācijā sen nepieredzētu jaunu kvadrātmetru apjomu. Ceram, ka vietas tirgū pietiks visiem, jo nomas rādītāji pēdējos gados tomēr nav bijuši tik labi, kā savās prognožu tabulās norāda tirgus analītiķi un dažāda veida konsultanti. Paļaujamies arī uz to, ka attīstītāji būs rūpīgi padomājuši par savu projektu konkurētspēju, izvēlējušies pareizās lokācijas un konceptus. Pa šo laiku gala lietotāji ir kļuvuši izvēlīgāki un profesionālāki - pirmajā vietā liekot savu klientu un darbinieku intereses. Esam provizoriski avansā fiksējuši nelielu tirgus skepsi attiecībā uz ienesīguma likmēm. Investori šogad ir kļuvuši piesardzīgāki, un to noskaņojums uz kopējā fona un apskatītajā laika skalā uz šo mirkli ir kļuvis negatīvāks. Investorus neiepriecina notikumi saistībā ar Latvijas banku sektoru un no tā izrietošajām problēmām - operatīvā rakstura grūtības darījumu strukturēšanas fāzēs, finansējuma vāja pieejamība un likviditātes kritums. Investorus sarūgtina arī celtniecības sektora pārkaršana publiskā sektora projektu dēļ.

Novēlam visām nekustamo īpašumu tirgus veidošanā iesaistītajām pusēm kopīgi strādāt un atklāti, bez skaļiem solījumiem, komunicēt savā starpā un palīdzēt kvalitatīvi novadīt šo sen pelnīto rāvienu uz priekšu.

**IGORS
TEREHOVS**

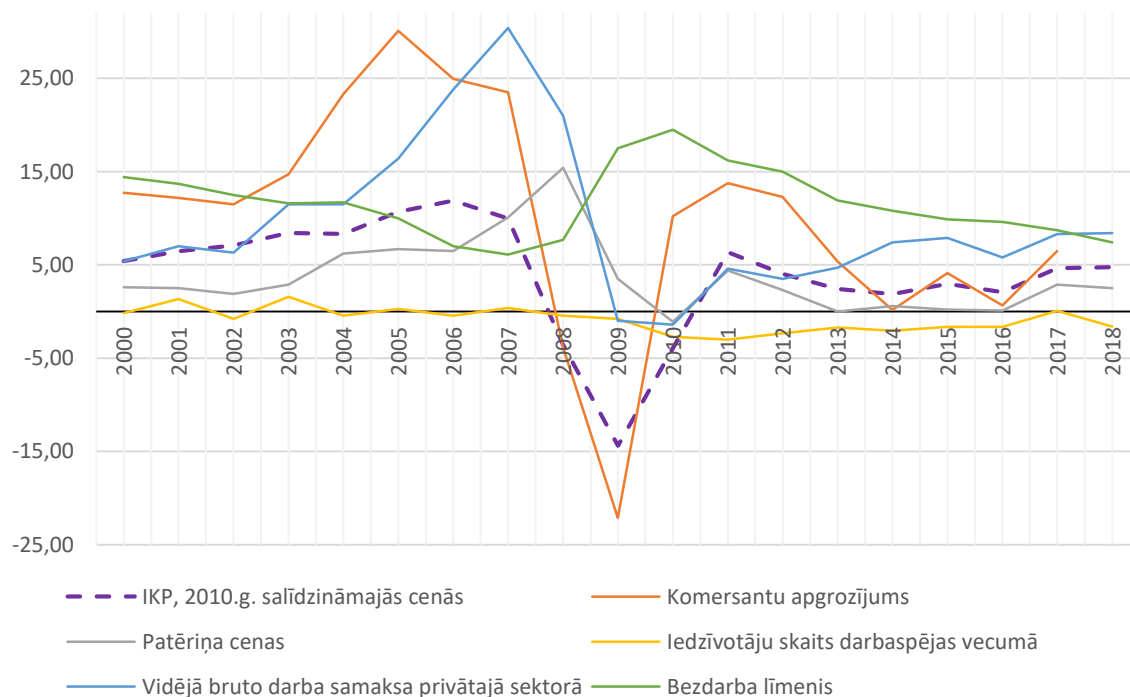
**Latio
komercplatību
tirgus eksperts**



MAKROEKONOMIKA



Ekonomikas, biznesa, cenu un iedzīvotāju raksturojošo rādītāju izmaiņas pret iepriekšējo gadu



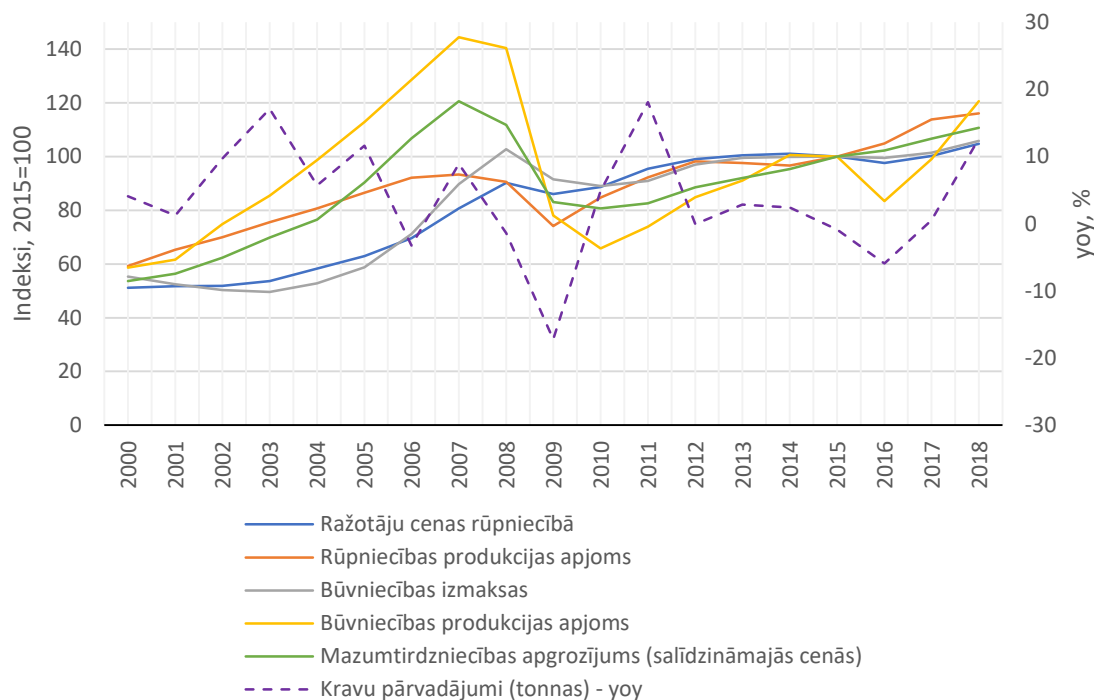
Dati: CSP

Aplūkojot Latvijas ekonomiku no 2000. līdz 2018. gadam, pēdējos 7 gadus tā ir attīstījusies mēreni – izmaiņas galvenokārt fiksētas 5% robežās. Bezdarbs ir 7,5% līmenī, taču tas samazinās, un bruto darba samaksa privātajā sektorā 2018. gadā pieauga par 8,4%. Viens no darba samaksas pieaugumu ietekmējošajiem faktoriem ir ēnu ekonomikas mazināšanās (atbilstoši FM datiem, būtiski auguši nodokļu ieņēmumi tādās nozarēs kā būvniecība, automobiļu tirdzniecība, apsardzes, taksometru un ēdināšanas nozarēs), tāpēc nav iespējams viennozīmīgi apgalvot, ka darbaspēka izmaksas pieauga tieši norādītajā līmenī, taču arī tas rada spiedienu uz uzņēmējiem. Negatīvas tendences uzrāda arī iedzīvotāju skaits darbaspējas vecumā. Brīvo darba vietu skaits 2018. gadā bija par 33,4% lielāks nekā pirms gada, un par 45,3% pieauga brīvo darba vietu skaits privātajā sektorā.

Līdz ar bruto darba samaksu pieaug arī IKP (straujākais pieaugums starp Baltijas valstīm) un inflācija (2019. gada janvārī un februārī ES vidējā inflācija bija attiecīgi 1,5% un 1,6%, savukārt Latvijai š.g. pirmajā ceturksnī saskaņotā patēriņa cenu izmaiņas pret iepriekšējā gada attiecīgo periodu pa mēnešiem samazinājās, attiecīgi: 2,9%, 2,8%, 2,7%). Tādējādi ekonomika attīstās stabili un vērojams spēcīgs iekšējais pieprasījums, vienlaikus nepieciešams meklēt inovatīvus risinājumus ar darbaspēka pieejamību saistītajām problēmām.

Šobrīd lielāko neskaidrību rada ārējie faktori, tādi kā Lielbritānijas izstāšanās no ES, Vācijas un Ķīnas ekonomikas izaugsmes tempu palēnināšanās, ASV un Ķīnas, kā arī ASV un ES tirdzniecības attiecības, globālās recesijas draudi, kā arī populisms, klimata izmaiņas, kibernetizācija, darbaspēka trūkums un bēgļu jautājums. Ekonomika pasaulē bremzējas, un tiek prognozēts mērenāks attīstības temps. Vienlaikus jāatzīmē, ka analītiķi palielina Latvijas ekonomikas izaugsmes prognozes šim gadam.

Situācija rūpniecībā, būvniecībā, mazumtirdzniecībā un kravu pārvadājumos



Dati: CSP

**CSP nav pieejami dati par kravu pārvadājumiem 2018. gadā, tāpēc izmantoti dati par autotransporta un dzelzceļa kravu pārvadājumu izmaiņām.*

Komercsektora nekustamo īpašumu tirgu būtiski ietekmē tādi rādītāji kā ražotāju cenas rūpniecībā, rūpniecības produkcijas apjoms, būvniecības izmaksas un produkcijas apjoms, mazumtirdzniecības apgrozījums un kravu pārvadājumi. Šie rādītāji kopš 2010. gada lēnām palielinās. Izņēmums bija kravu pārvadājumi un būvniecības apjoms, kas 2016. gadā bija samazinājušies.

Būvniecības apjoma palielināšanos 2018. gadā veicināja ES struktūrfondu projekti un privātās investīcijas dažādos būvniecības projektos.

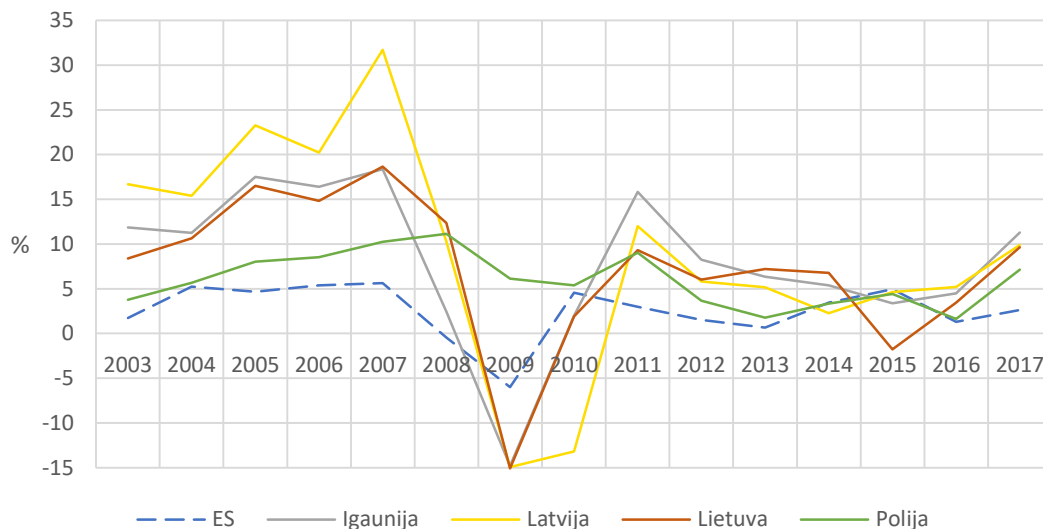
Atbilstoši CSP datiem, 2019. gada februārī būvniecības izmaksas salīdzinot ar iepriekšējā gada attiecīgo periodu augušas par 5,2% (visstraujāk tieši darba samaksa, +8,1%).

Valsts iekšējo faktoru attīstība labvēlīgi ietekmē pirktpējas pieaugumu un iekšzemes patēriņu, un pieprasījumu pēc mazumtirdzniecības platībām.

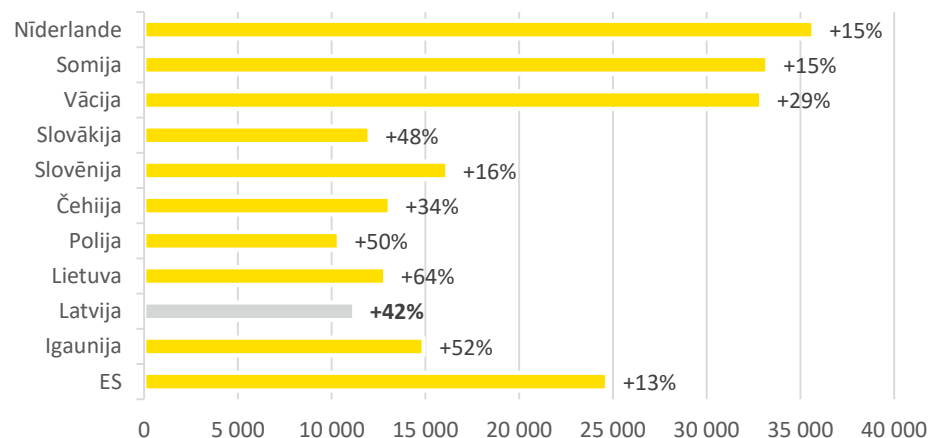
2019. gada februārī, salīdzinot ar 2018. gada attiecīgo periodu, bija vērojams rūpniecības apjoma kritums par 3,2%, taču to ietekmēja galvenokārt siltie laika apstākļi, kas samazināja enerģētikas nozares rādītājus.

Apstrādes rūpniecībā, kuru galvenokārt veido kokrūpniecība, bija pieaugums par 5,7%.

Neto izmantojamā ienākuma apjoma izmaiņas pret iepriekšējo gadu



Neto izmantojamais ienākums uz 1 iedz., 2017. g. un izmaiņas salīdzinot ar 2007. g. (EUR)



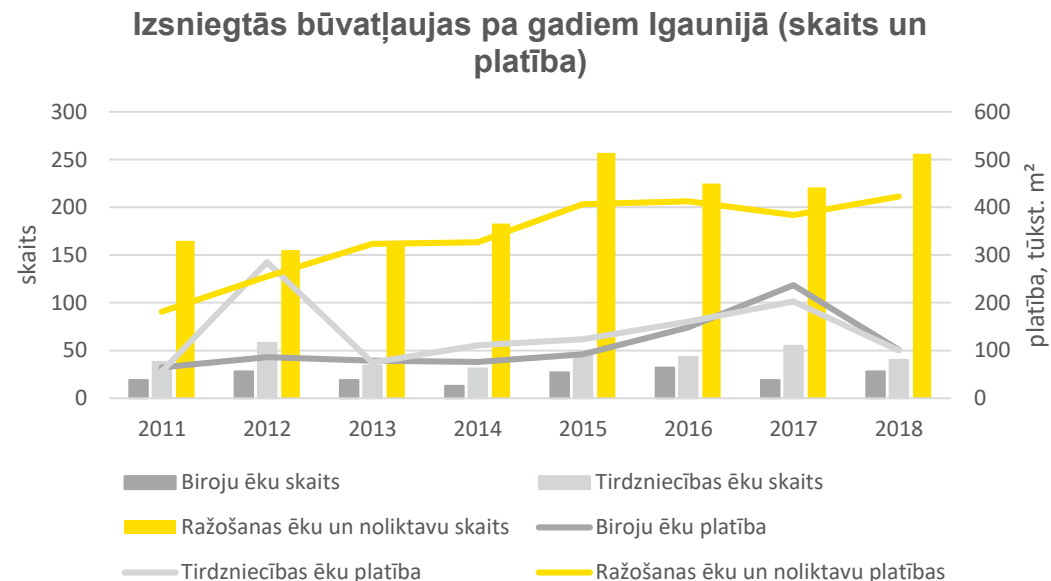
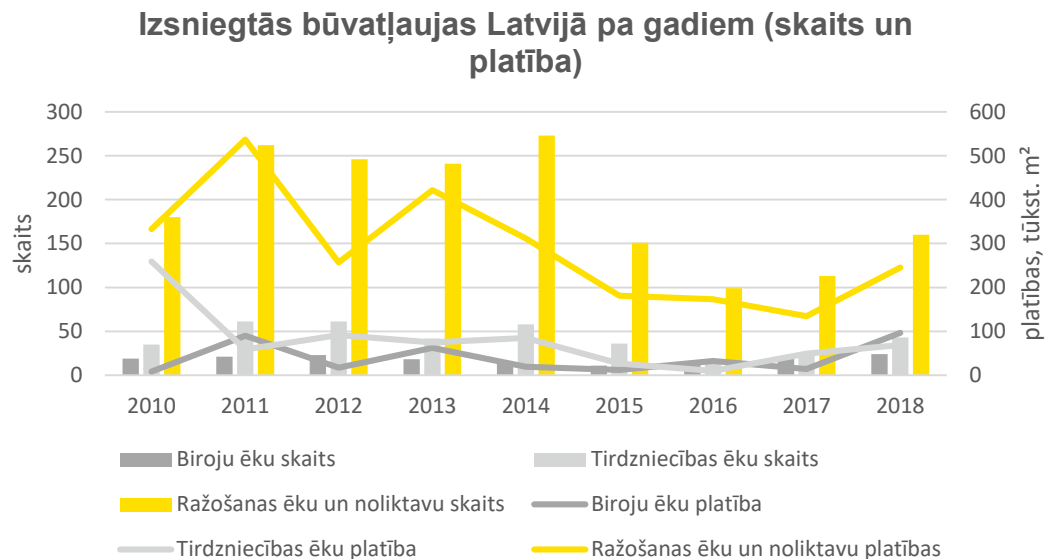
Dati: Eurostat

Salīdzinot Latvijas rādītājus par nacionālo izmantojamo ienākumu (ang.: *net disposable income*) ar citām ES valstīm, var redzēt, ka uz vienu iedzīvotāju 2017. gadā tas bija par 13% mazāks nekā Lietuvā un par 8% lielāks nekā Polijā.



Salīdzinot ar pirmskrīzes apjomu, Latvijas izmantojamais ienākums ir pieaudzis par 42%. Atbilstoši Eurostat definīcijai, izmantojamais ienākums ir ienākumi no darba, privātie ienākumi no investīcijām un īpašuma, pārvedumi starp māsaimniecībām, kā arī visi sociālie pabalsti saņemti naudas izteiksmē, tajā skaitā, vecuma pensijas.

Būvatļaujas biroja, ražošanas un tirdzniecības ēkām

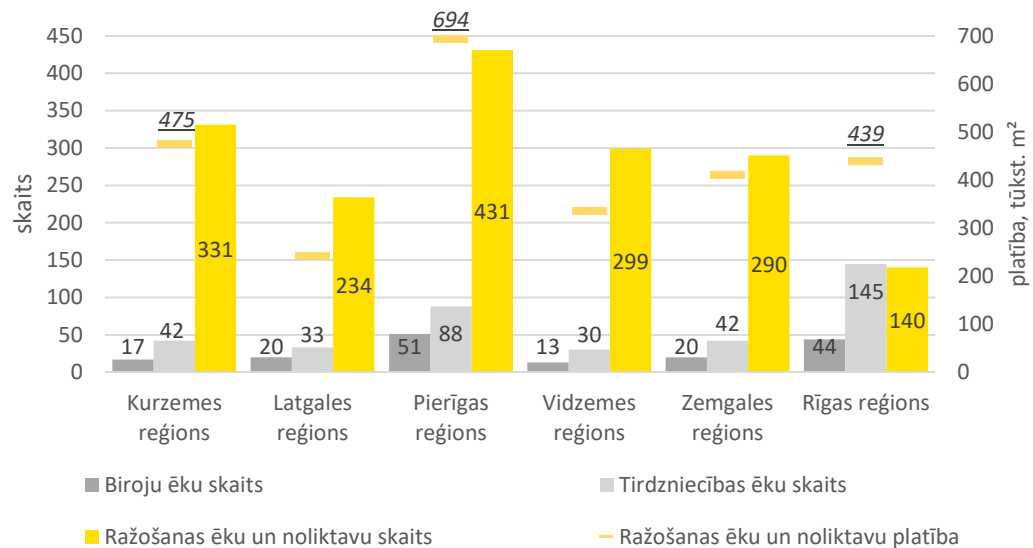


Dati: CSP, Statistics Estonia

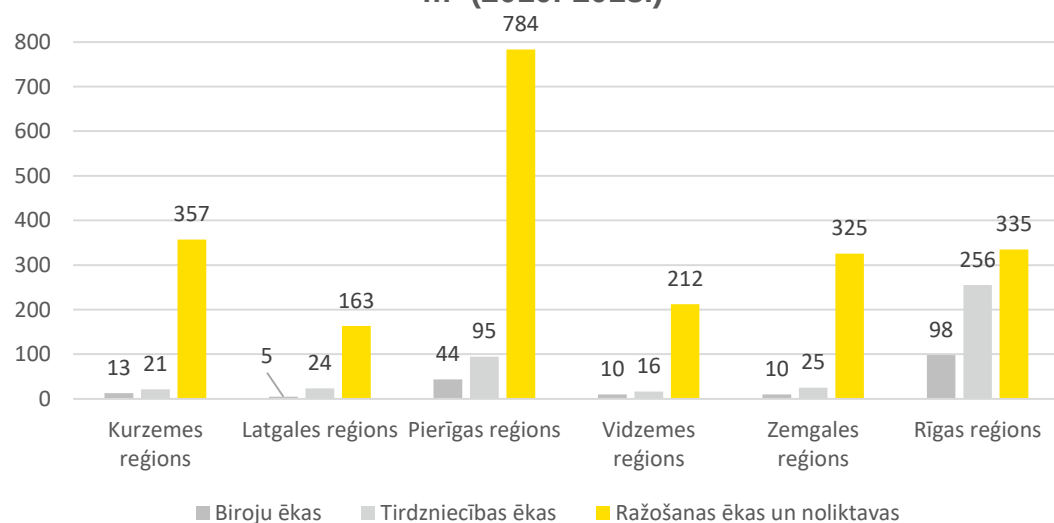


Salīdzinot pieejamos Igaunijas un Latvijas datus par izsniegtajām būvatļaujām, var redzēt, ka Igaunijai vairāk būvatļauju industriālo platību būvniecībai tiek izsniegts pēdējos četrus gadus (2015.-2018.), savukārt, Latvijai – pirms tam (laika posmā no 2011.-2014. gadam). Igaunijā 2017. gadā ievērojami palielinās izsniegto būvatļauju skaits biroju un tirdzniecības ēkām, bet 2018. gadā strauji samazinājās. Latvijai 2018. gadā pieauga izsniegto būvatļauju skaits visa veida komercplatībām.

Platības izsniegtajām būvatļaujām (2010.-2018.)



Platības ekspluatācijā pieņemtajām jaunbūvēm, tūkst. m² (2010.-2018.)



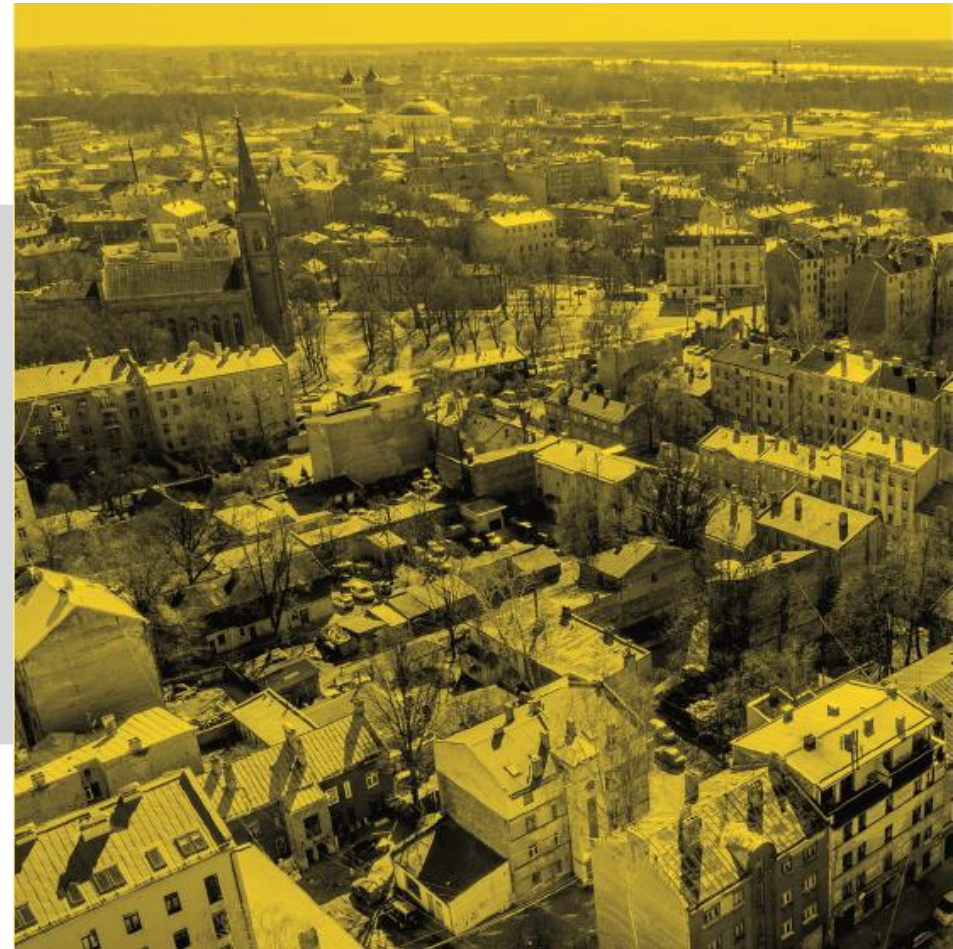
Dati: CSP

Pēdējo deviņu gadu laikā Pierīgas reģionā tika plānots uzcelt visvairāk noliktavu un ražošanas ēku platības – 694 tūkst. m² (vērtējot izsniegtās būvatļaujas) jeb 431 ēku.

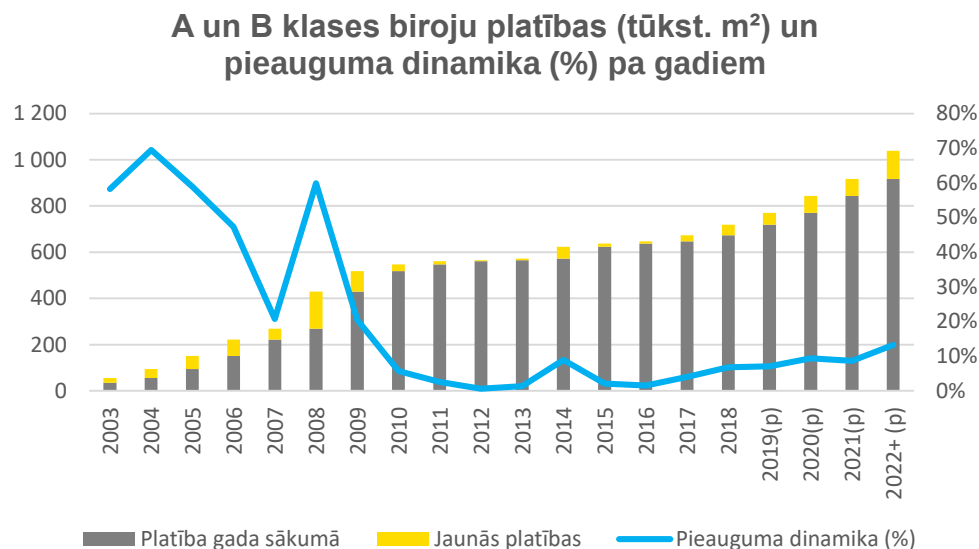
Salīdzinot ekspluatācijā no jauna pieņemtās uzbūvētās industriālās platības, Pierīgā to bija uz pusi vairāk nekā Kurzēmē, Zemgalē vai Rīgā. Grafikos atainotie dati atšķiras, jo, piemēram, 2010. gadā ekspluatācijā pieņēma arī tādas būves, kurām būvatļauja bija izsniegta pirms 2010. gada, un ne visas ēkas, kurām 2017. un 2018. gadā izsniedza būvatļaujas, ir realizētas un nodotas ekspluatācijā.



SITUĀCIJA ŠŌBRĪD

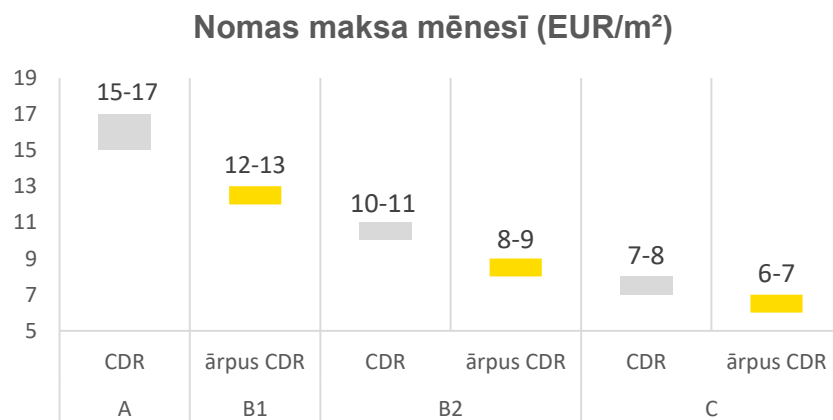


Biroju platības, Rīga

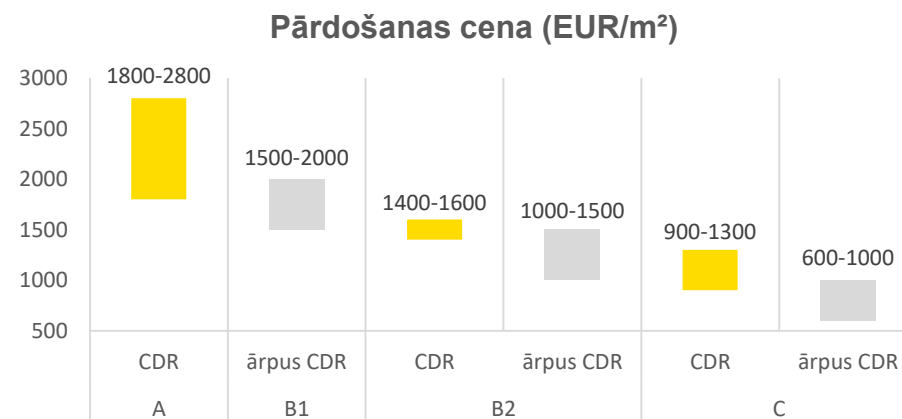


Lielākās biroju platības, kas tika pabeigtas un nodotas ekspluatācijā 2019. gada 1. ceturksnī bija **Akropoles** biroji Maskavas ielā 257 (9 000 m²). Šobrīd būvniecības stadijā atrodas vismaz astoņi biroju projekti, no kuriem lielākie ir attīstītāja *Hanner* projekta Jaunā teika ēka **Henriks** (22 000 m²), attīstītāja *Linstow Center Management* projekts **Origo One** (10 900 m²), kas atradīsies blakus TC Origo Stacijas laukumā. Tuvākajā laikā plānots pabeigt arī **SWH biroju centra** pārbūvi (12 000 m²), kas šobrīd atrodas nekustamo īpašumu fondā *SG Capital Partners Fund I* un atrodas Skanstes ielā 50A/52/52A. Attīstītājs *Vastint Group* sācis veidot jaunu biroju ēku kompleksu Malduguņu ielā **Business Garden**, kurā pirmo kārtu (14 200 m²), kas sastāvēs no divām ēkām, plāno pabeigt šajā pavasarī. Projekta ietvaros plānots uzcelt vēl 3 ēkas ar kopējo platību 27 000 m², kuru būvniecībai janvārī tika saņemta būvatļauja. *Vastint Group* biroju ēku plāno būvēt arī projekta **Magdalēnas kvartāls** ietvaros.

Igauņu nekustamo īpašumu attīstītājs *Kapitel* Skanstes rajonā plāno tuvāko 10 gadu laikā attīstīt projektu **Elemental Skanste**, kas sastāvēs no piecām ēkām (41 400 m²), pirmo kārtu, kurā paredzēts uzbūvēt divas desmit stāvu ēkas ar kopējo platību 20 500 m², plāno pabeigt jau 2020. gada beigās. Lietuviešu attīstītājs *Capitalica Assets Management* līdz 2021. gadam plāno pabeigt divas A klases biroju ēkas (45 000 m²) Skanstes rajonā netālu no Skonto halles, kur tas ir iegādājies 1,3 ha zemes. Nākamgad gaidāma arī projekta **Z-Towers** būvniecības darbu pabeigšana. Kopumā tuvāko piecu gadu laikā varētu uzbūvēt vairāk nekā 10 biroju ēkas, bet desmit gadu laikā vairāk nekā 20 ēkas.

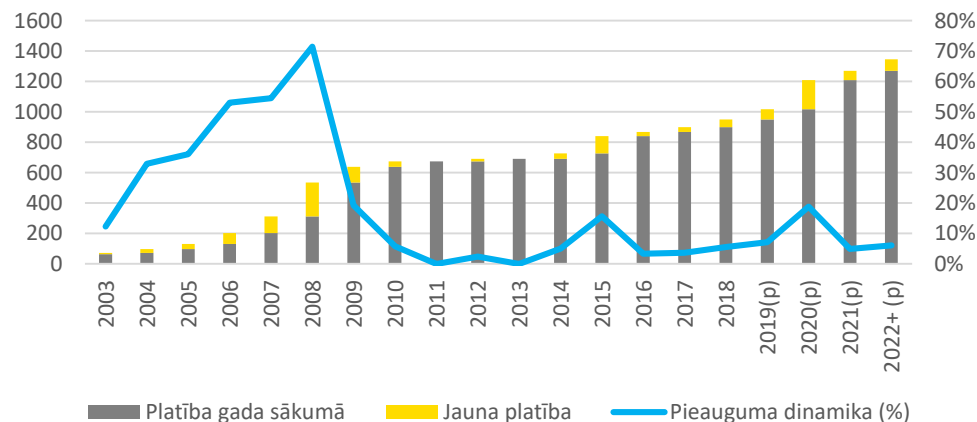


Dati: Latio

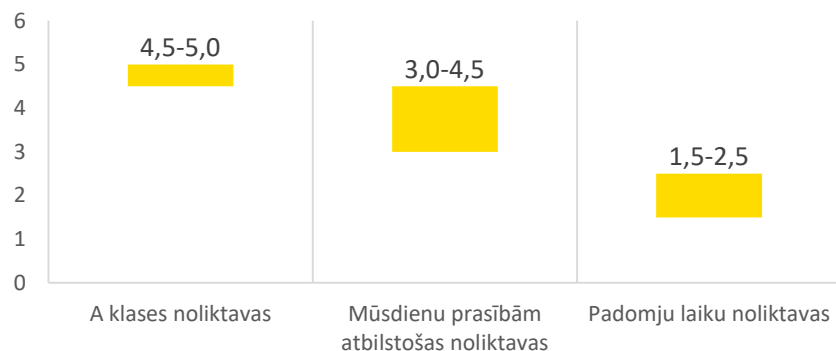


Industriālās platības, Latvija

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



Nomas maksa mēnesī (EUR/m²)



Pārdošanas cena (EUR/m²)

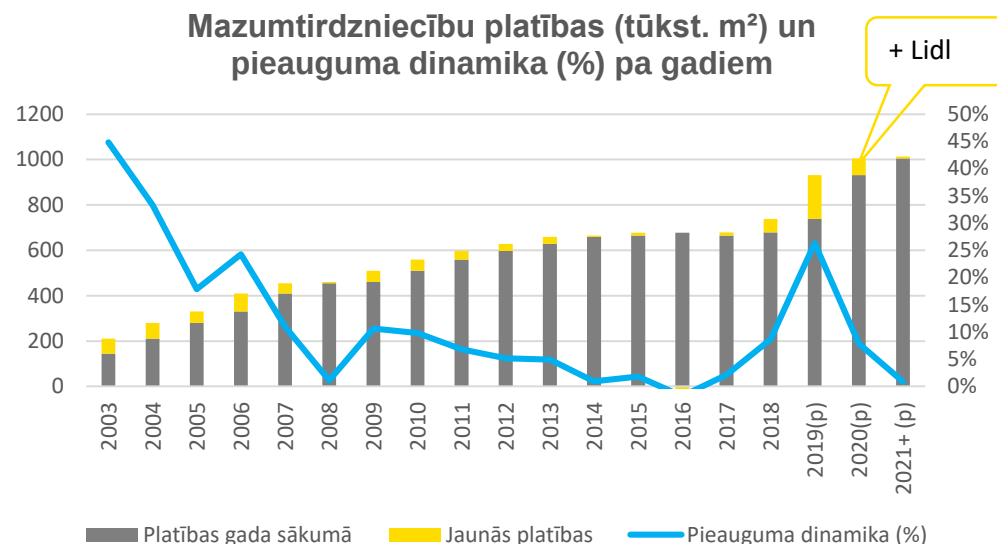


Būvniecības un projektēšanas uzņēmums *Piche* šobrīd attīsta projektu **Lidostas parks** Mārupē, kas sastāv no 3 kārtām, šogad plānots pabeigt pirmo kārtu. Tas būs A klases industriālais parks ar kopējo platību aptuveni 100 000 m². *LNK Properties* līdz 2020. un 2021. gadam plāno uzbūvēt divus loģistikas parkus: Stopiņu novadā **Baltijas Loģistikas parku** (35 000 m²) un Rīgā, Rēzeknes ielā, **industriālo parku Dienvidu vārti** (10 500 m²). Nekustamo īpašumu attīstītājs *Sirin Development* tuvāko gadu laikā plāno uzbūvēt 3 ēkas Stopiņu novadā:

- Līdz š.g. beigām plānots īstenot 1. kārtu ar platību 20 000 m²;
- Nākamā gada pirmajā ceturksnī – 2. kārtu ar platību 30 000 m²;
- 2021. gada otrajā ceturksnī – 3. kārtu ar platību 25 000 m².

Kopējo industriālo platību 2020. gadā papildinās arī **Rimi loģistikas centrs** (Augusta Deglava ielā 161) un **Lidl loģistikas centrs** (Ulbrokas ielā), kas celti uzņēmuma vajadzībām un kopā veidos vairāk nekā 100 000 m², kā arī **Laimas ražotne** Ādažos Laimas ielā.

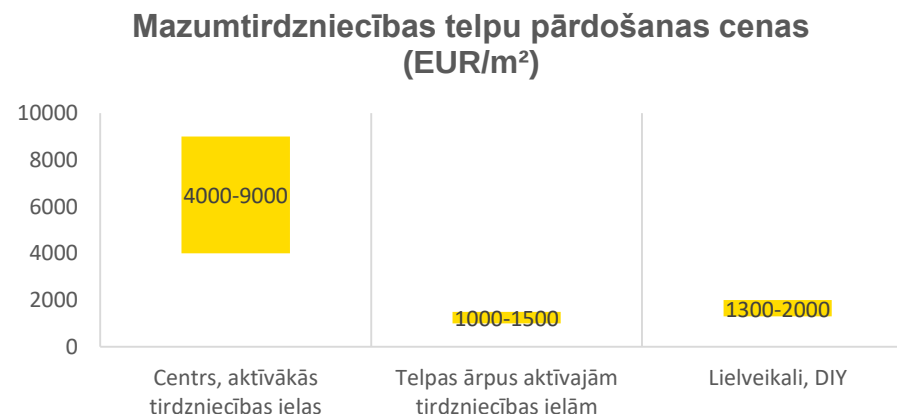
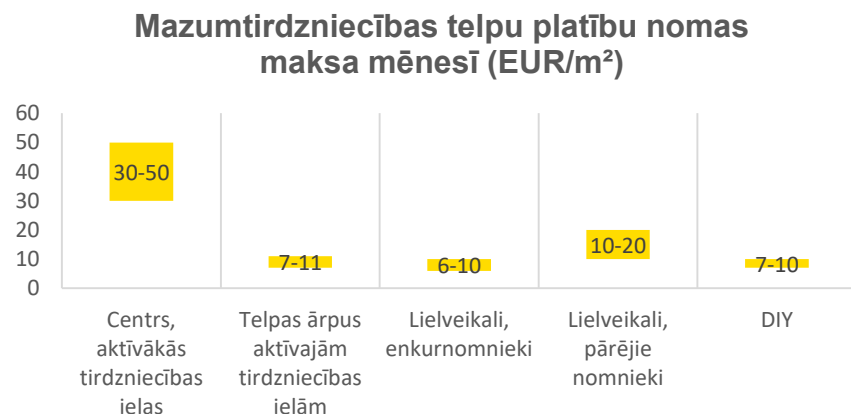
Mazumtirdzniecības platības, Latvija



Lielākās tirdzniecības platības, kas tika nodotas ekspluatācijā 2019. gada sākumā, bija **TC Akropole** Maskavas ielā 257 ar kopējo tirdzniecības platību 89 000 m². Šajā ceturksnī atvēra arī **Maxima XXX** Grostonas ielā 1, **Rimi Super** Dzelzavas ielā 78 un **K Senukai Procenter** Maskavas ielā 418a, šī gada laikā vēl plāno ekspluatācijā nodot **Rimi Alejas** Vienības gatvē 194A un **Depo** Kurzemes prospektā 3B.

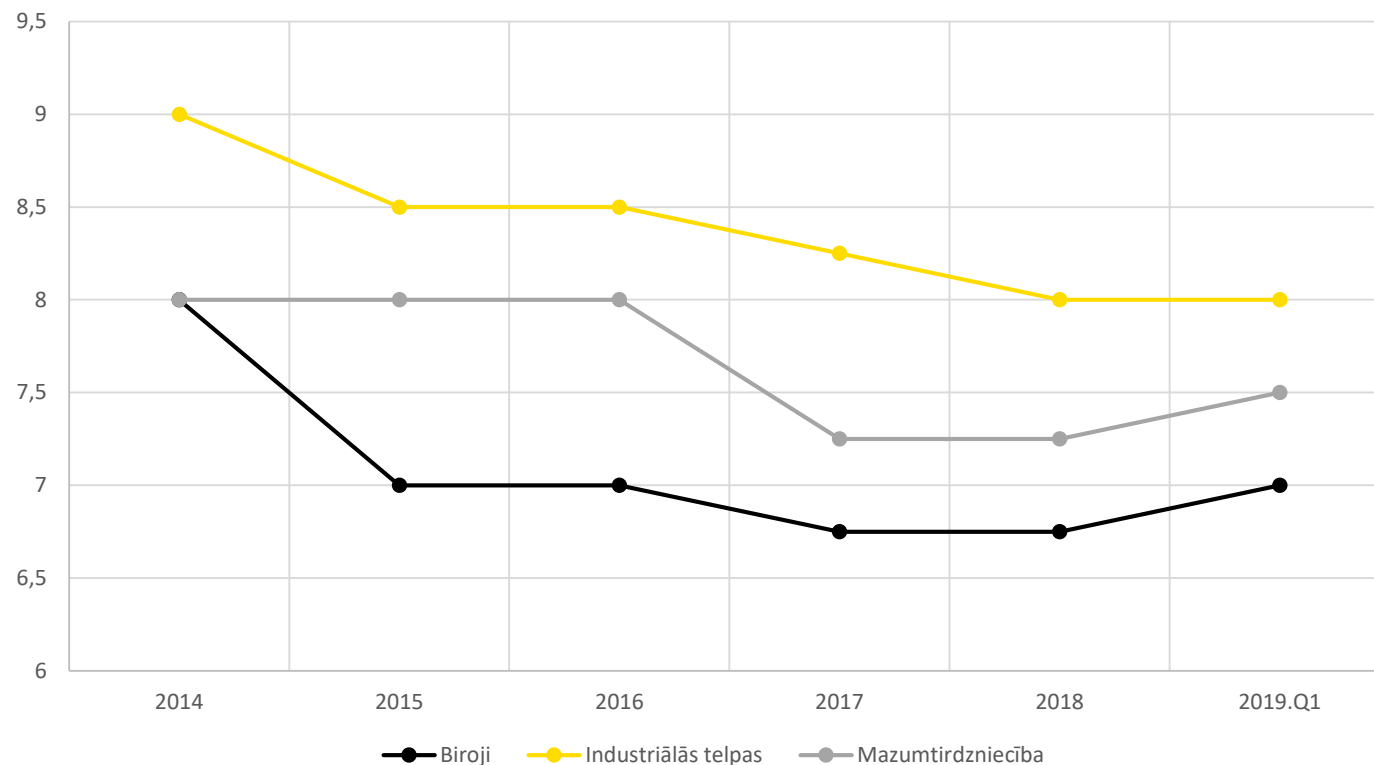
Šobrīd būvniecības stadijā atrodas **K Senukai Procenter** Mazajā Rencēnu ielā 1, kuru plānots pabeigt šī gada otrajā pusgadā, un tā platība būs 29 500 m². *Linstow Center Management* šobrīd veic divu tirdzniecības centru paplašināšanu: **TC Alfa** (platība pieaugs par 30 000 m²), ko plāno pabeigt šī gada otrajā pusē, un **TC Origo** (platība pieaugs par 16 200 m²), ko plāno pabeigt 2020. gada pirmajā pusē. 2020. gadā arī *Lidl Latvija* plāno atklāt vairākus **Lidl** mazumtirdzniecības veikalus – precīzs skaits, platība un adrese nav publiskoti (publiskajā telpā izskanēja informācija par 10 tirdzniecības vietām visā Latvijā).

Uzņēmums *SIA Outletico* šī gada laikā Piņķos plāno pabeigt **VIA Jurmala Outlet Village** pirmo posmu (15 000 m²). Šo projektu plānots papildināt ar 9 000 m² platību otrā posma celtniecības laikā, kura termiņš vēl nav precizēts. Blakus jaunuzceltajam IKEA veikalam Stopiņu novadā, Smaidu ielā, *Rīga Regail Park* plāno uzbūvēt jaunu tirdzniecības centru (57 000 m²).



Dati: Latio

Ienesīguma likmju dinamika



Pēc vairāku gadu lejupslīdes ienesīguma likmes 2019. gada pirmajā ceturksnī izrādījušas mērenas pieauguma pazīmes, kas galvenokārt ir saistīts ar nepietiekami pieejamo banku finansējumu.

NEKUSTAMO ĪPAŠUMU TENDENCES PASAULĒ



Nekustamo īpašumu tendences pasaulē



Investīcijas

Nekustamo īpašumu eksperti, atsaucoties uz ekonomistu un analītiķu prognozēm attiecībā uz pasaules ekonomikas izaugsmi, iesaka censties īpašumus iznomāt 2019. gadā, savukārt, iegādājoties īpašumu, aplūkot sekundāros tirgus. Tiek prognozēts, ka nekustamie īpašumi tuvākajā nākotnē uzrādīs vidēji labus rezultātus, salīdzinot ar citiem aktīviem. Aizvien populārāki kļūst alternatīvie aktīvi, tādi kā koprades telpas (*co-working spaces*), kopā dzīvošanas telpas (*co-living spaces*) un datu centri (*data centres*). Āzijas reģionos šobrīd tā jau ir populāra aktīvu klase, savukārt Eiropā tā tikai attīstās.

Biroji

Ienākot tirgū Tūkstošgades paaudzei, aizvien lielāku nozīmi iegūst *shared-economy logic*, zaļā domāšana, sociālie jautājumi un tehnoloģijas, tajā skaitā, ilgtspējīgi materiāli, atjaunojamā enerģija, elektriskie automobiļi, izmešu samazināšana, kā arī nozīmīgāks kļūst publiskais transports, efektīvāka, pieejamāka un ekoloģiski draudzīgāka pilsētvide.

A klases biroji uzrāda vislabākos ilgtspējīgos rādītājus. Pretēji A un B klases birojiem, C klases biroji uzrāda vissliktākos ilgtspējas rādītājus un to attīstību, jo nomnieki maksā mazākas nomas maksas, līdz ar to īpašniekiem nav pietiekamu līdzekļu, lai veiktu līdzvērtīgus ieguldījumus biroja uzlabošanā.

Industriālais sektors

Industriālais sektors joprojām ir tradicionālā investoru izvēle, jo sniedz vislabākos rezultātus, un tiek prognozēts, ka pieprasījums pēc industriālajām platībām turpinās augt. Šī sektora pieaugumu veicina pircēju paradumu maiņa, kā arī infrastruktūras un tehnoloģiju uzlabošanās. Noliktavu lietotāji ir vairs ne tikai ražotāji, mazumtirgotāji un loģistikas kompānijas, bet arī patērētāji.

Pateicoties iepirkšanās popularitātes pieaugumam internetā, robežas starp mazumtirdzniecību un loģistiku sāk izzust.

Lai samazinātu darbaspēka izmaksas un kļūdu apjomu, kā arī uzlabotu piegādes ātrumu, noliktavas ievieš inovatīvus risinājumus, fokusējoties uz automatizāciju. Mūsdienās modernas noliktavas spēj veikt datu analītiku, izmantot *blokķēdes* tehnoloģijas, 3-D printerus un robotus. Parādās jauni transporta veidi, tādi kā autonomie transportlīdzekļi un *droni*. Tādējādi aug pieprasījums pēc augsti kvalificēta darbaspēka.

Mazumtirdzniecība

Mazumtirdzniecību šobrīd būtiski ietekmē tiešsaistes pārdošanas apjumu strauja pieaugums. Investori ilgāku laiku izvairās no klasiskais mazumtirdzniecības formāta iegādes, savukārt tirdzniecības centru attīstītājiem pastiprināti ir jāvērs uzmanība kvalitatīvai izklaides un pircēju pieredzes (sajūtu) gūšanas komponentei jebkurā tirdzniecības attīstības projektā.

Līderis nekustamo īpašumu nozarē kopš 1991. gada

- Darījumu vadība
- Biznesa un īpašuma vērtēšana
- Juridiskās konsultācijas Mērniecība
- Investoru piesaiste un konsultēšana
- Tirgus izpēte



Godīgums | Atbildība | Sadarbība | Zināšanas | Izcilība