Latio

Komercplatību tirgus

PĀRSKATS

2019

Latio

Šajā pārskatā uzzināsiet par:

- Mežu
- Biroju platībām
- Industriālajām platībām
- Mazumtirdzniecības platībām

Mežs ir unikāla ekosistēma un tā dabisko pieaugumu neietekmē svārstības globālajā ekonomikā un politikā. To ietekmē fotosintēze un apsaimniekotāja rīcība, tāpēc meža kā kapitāla vērtību nosaka gudra un ilgtspējīga meža apsaimniekošanas stratēģija, nevis dažādu faktoru ietekme īstermiņā.

Latvijā meža nozares ieņēmumi veido būtisku iekšzemes kopprodukta daļu, un ārvalstu investīciju apjoms, kas tiek izmantots meža īpašumu iegādei, pēdējos gados ir būtiski pieaudzis.

2019. gadā bija novērojams kā darījumu skaita ar meža īpašumiem, tā kokmateriālu cenu samazinājums, taču mežu īpašumu cenas ir palikušas nemainīgi augstā līmenī. Īpašumu vērtību ietekmē tādi faktori kā: meža augšanas apstākļu tips, mežaudzes kvalitāte, īpašuma atrašanās vieta un citi.

Šobrīd pieprasījums pēc meža zemēm tirgū vairākkārtīgi pārsniedz piedāvājumu. To pamatā veido lielais skaits ārvalstu investīciju kompāniju, kas aktīvi iegulda meža īpašumos visā Baltijā. Sevišķi izcelt gribētu skandināvu uzņēmumus, kas vēlas izvietot savu kapitālu salīdzinoši drošos un ilgtermiņā peļņu nesošos aktīvos, un konkurē ar zemajām sagaidāmajām ienesīguma likmēm.

Tā sauktie "skandināvu investīciju fondi", kas jau vairākus gadus atrodas šajā tirgū, aktīvi iegulda sev piederošo platību palielināšanā un pieturas pie salīdzinoši konservatīviem vērtējumiem un pieņēmumiem. Savukārt "fondi – jaunpienācēji", kas šobrīd cenšas iegādāties pēc iespējas lielākas platības, lai nodrošinātu ekonomiski izdevīgāku apsaimniekošanas vienību izveidi, ir gatavi samaksāt piemaksu par meža īpašumu, it sevišķi tā saucamo portfeļu, iegādi. Tas, savukārt, ir ļāvis attīstīt biznesu lielam skaitam vietējo mežu uzpircēju, kas iegādājas individuālus meža īpašumus, uzkrāj tos, veidojot lielākas platības, un realizē augstāk minētajiem ārvalstu investoriem.

Palielinās arī tendence pārpirkt citu uzņēmumu daļas, tādā veidā iegūstot meža īpašumus, apejot likuma "Par zemes privatizāciju lauku apvidos" strīdīgos noteikumus.

Kokmateriālu cenu kritums, kas dažiem sortimentiem sasniedz pat -40%, ir licis meža īpašniekiem apsvērt mežizstrādes vai īpašuma pārdošanas iespējas. Ja iepriekš, realizējot kokmateriālus, īpašnieks būtu ieguvis prognozētos ieņēmumus, tad tagad tādu pašu summu varētu iegūt, vien realizējot visu īpašumu. Viss atkarīgs no katra konkrētā darījuma, bet tirgū ir novērojami gadījumi, kad augstāk minētais kokmateriālu cenu samazinājums ir ietekmējis arī īpašuma pārdošanas cenu.

Egļu astoņzobu mizgrauža nodarītie bojājumi Eiropā (Vācijā, Čehijā) vieš bažas arī vietējiem mežsaimniekiem, jo tepat Latvijā egļu mizgrauža aktivitāte ir krasi pieaugusi. Tas varētu likt pārdomāt tieši egļu mežu iegādi nākotnē, kā arī ietekmēt to vērtību.

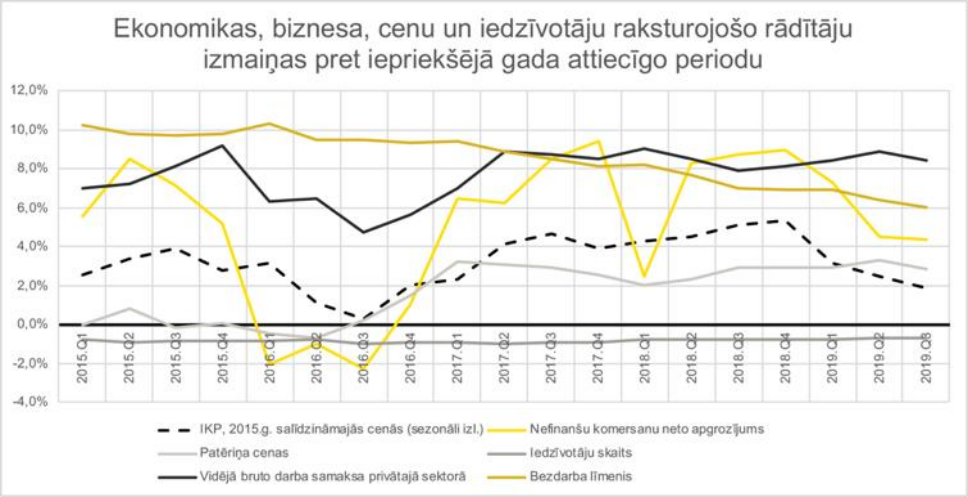
Neskatoties uz dažādiem izaicinājumiem meža nozarē, liela interese par meža īpašumu iegādi visdrīzāk saglabāsies arī 2020. gadā. Tam par iemeslu ir ārvalstu investoru vēlme ieguldīt aktīvos, kas nes mazu, bet stabilu kapitāla pieaugumu ilgtermiņā.

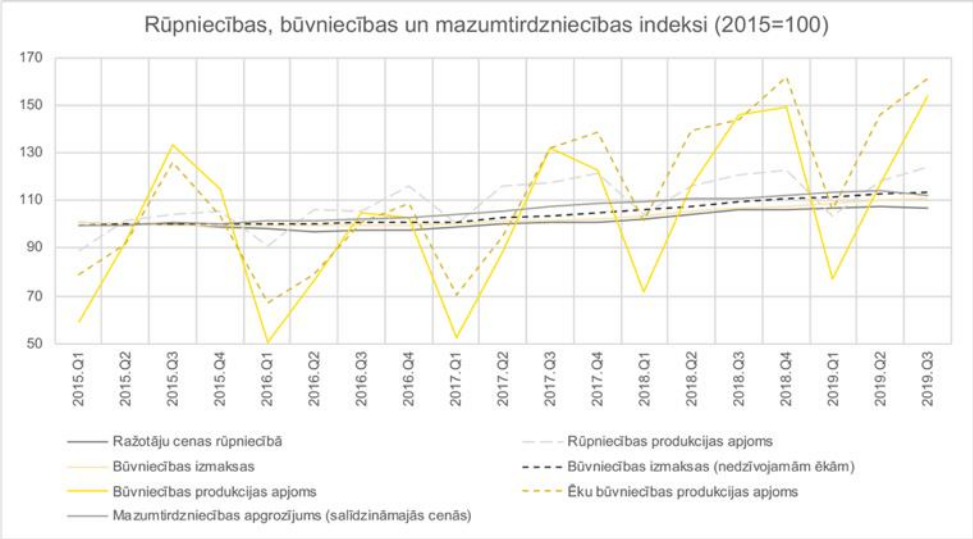
SANDIJS LŪKINS

Mežu pārdošanas nodaļas vadītājs

MAKROEKONOMIKA

Ekonomiku raksturojošo rādītāju izmaiņas pret iepriekšējo gadu





Datu avots: CSP

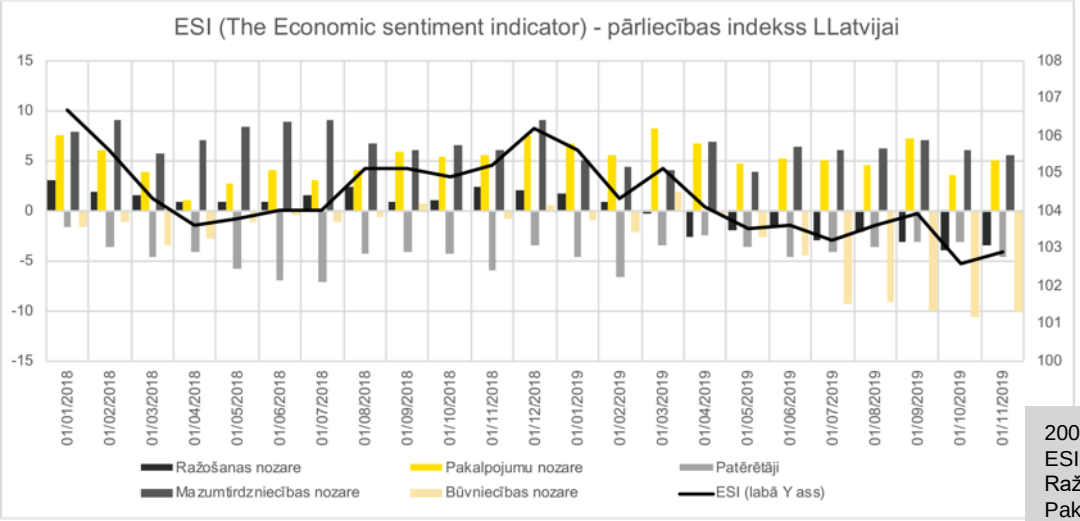
2019. gads pasaules ekonomikā iezīmējās ar nenoteiktību:

- būs vai nebūs krīze,
- būs vai nebūs recesija,
- izstāsies Lielbritānija no ES vai nē,
- kāda būs tirdzniecības konfliktu attīstība,
- kāda būs ģeopolitisko jautājumu attīstība,
- un daudzi citi jautājumi.

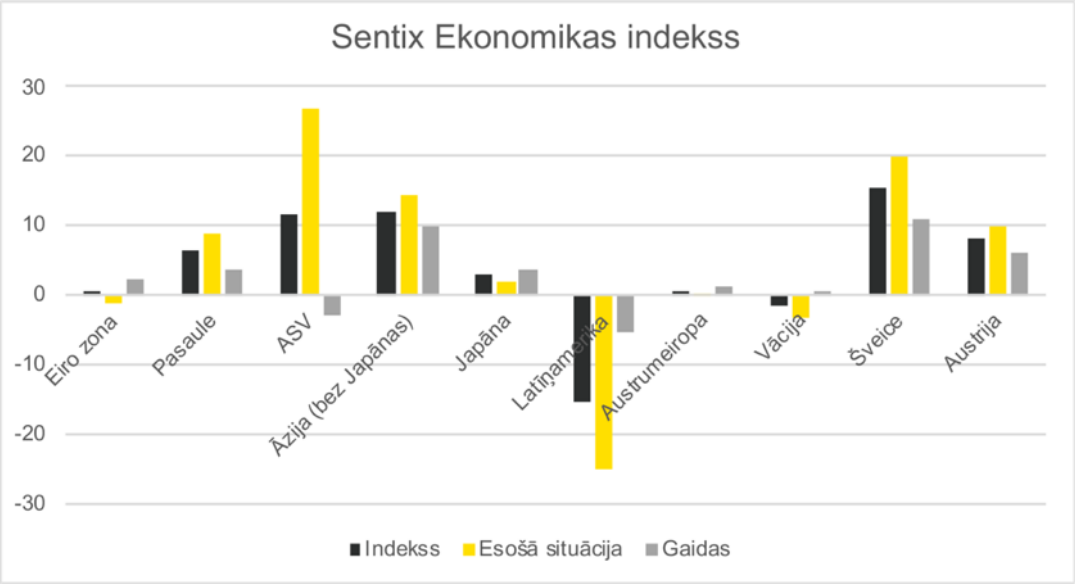
Pasaules procesi ir ietekmējuši arī situāciju Latvijā - vadošo ekonomistu analītiskie apskati brīžiem bija pozitīvi, brīžiem arī bažīgi. Taču, kā jau tas tika prognozēts 2018. gada nogalē - krīze 2019. gadā neiestājās, dažos apskatos bija minētas pirmās recesijas pazīmes atsevišķās valstīs vai reģionos.
Ir pagājuši 11 gadi kopš pēdējās pasaules ekonomikas lejupslīdes un katrs nākamais gads tiek uztverts ar aizvien lielāku piesardzību. Ekonomiku raksturojošajiem rādītājiem seko līdzi visi: sākot ar starptautiskām organizācijām, valstu valdībām, līdz pat mazajiem uzņēmumiem un privātpersonām.
Kopumā Latvijas ekonomika 2019. gadā attīstījās lēnāk nekā pirms gada - IKP turpināja palielināties (pirmajos 3 ceturkšņos palielinoties par 2,5%), patēriņa cenas bija 3%, nemainījās arī tendence darbaspēka tirgū. Iedzīvotāju skaits darbaspējas vecumā 2019. gada sākumā bija 61% no kopējā iedzīvotāju skaita (pirms gada 62%). Darba tirgū trūka dažāda veida darbaspēka, tāpēc bezdarbs turpināja samazināties (2019. gada 3. cet. tas bija 6% no kopējā iedzīvotāju skaita), bet algas - palielināties (2019. gada septembrī sasniedzot bruto darba samaksu 1062 EUR/mēn. privātajā sektorā un 1077 EUR/mēn. sabiedriskajā sektorā). Algu palielināšanās veicināja gan uzkrājumu veidošanos globālās nenoteiktības ietekmē, gan mājsaimniecību patēriņa palielināšanos, kas, savukārt, bija svarīgs ekonomikas virzītājs.
2020. gada sākumā nenoteiktība turpinās, būtiskākie ģeopolitiskie un tirdzniecības jautājumi joprojām nav atrisināti, nav vērojami signāli par ekonomikas atkopšanos. Vadošie Latvijas ekonomisti prognozē, ka bezdarba samazināšanās un algu kāpums 2020. gadā bremzēsies.

Vājinājās izaugsme rūpniecībā, arī transporta nozari globālie procesi ietekmēja negatīvi. Būvniecības izmaksas turpināja palielināties (galvenokārt strādnieku darba samaksas dēļ). Izmaiņas finanšu nozarē (pārorientēšanās no austrumu uz rietumu tirgu, banku likvidācijas, Latvijas Bankas prezidenta aizturēšana), ietekmēja aizdevumu apjomu un darījumu apjomu.
Kopējo situāciju valstī negatīvi ietekmēja arī starptautisko *Financial Action Task Force* (FATF) un Eiropas Padomes noziedzīgi iegūtu līdzekļu legalizācijas un terorisma finansēšanas pasākumu novērtēšanas ekspertu komitejas *Moneyval* vērtējumi. FATF gala ziņojums gaidāms februārī, tā iznākums vienlaikus mazinās nenoteiktību un ietekmēs turpmāko ekonomikas attīstību.

MAKROEKONOMIKA



2009. gada marta noskaņojumi:
ESI: 69,1
Ražošanas nozarei: -35,6
Pakalpojumu nozarei: -43,9
Mazumtirdzniecības nozarei: -32,9
Būvniecības nozarei: -75,4
Patērētāju noskaņojums: -36,8



Datu avots: *Eurostat, Sentix*

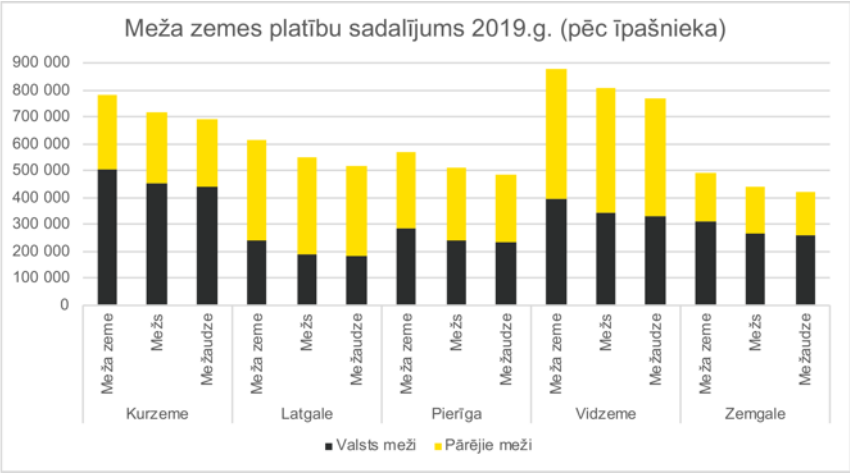
Nenoteiktība atspoguļojas arī dažādu organizāciju un uzņēmumu veiktajās aptaujās, kuru mērķis ir noskaidrot uzņēmēju un patērētāju domas par esošo un gaidāmo situāciju ekonomikā. Vēl septembra, oktobra ziņojumos rādījās drūma aina, taču, tuvojoties gada nogalei, var redzēt, ka negatīvās prognozes nav piepildījušās un, iespējams, arī svētku gaidās, noskaņojums uzlabojās.

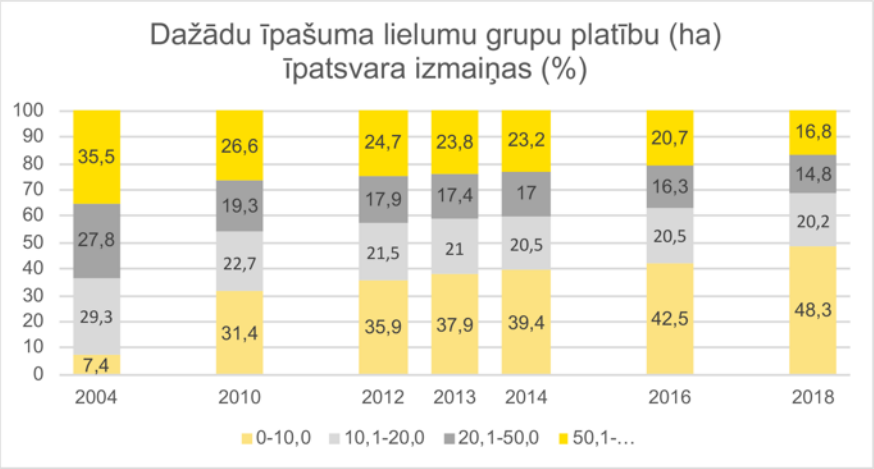
Piemēram, ESI Latvijai parāda, ka noskaņojums 2019. gadā kopumā kopš gada sākuma ir samazinājies (neskaitot nelielo atkopšanos martā pēc straujā krituma gada sākumā un 2018. gada beigās). Visnegatīvākā savās gaidās ir ražošanas nozare, bet pozitīvāk noskaņotās ir pakalpojumu un mazumtirdzniecības nozares. Lai vai kā - pašreizējo situāciju nevar salīdzināt ar 2009. gada marta datiem, kad ESI bija vien 69,1 punkts (par 33% mazāk, salīdzinot ar 2019. gada novembri).

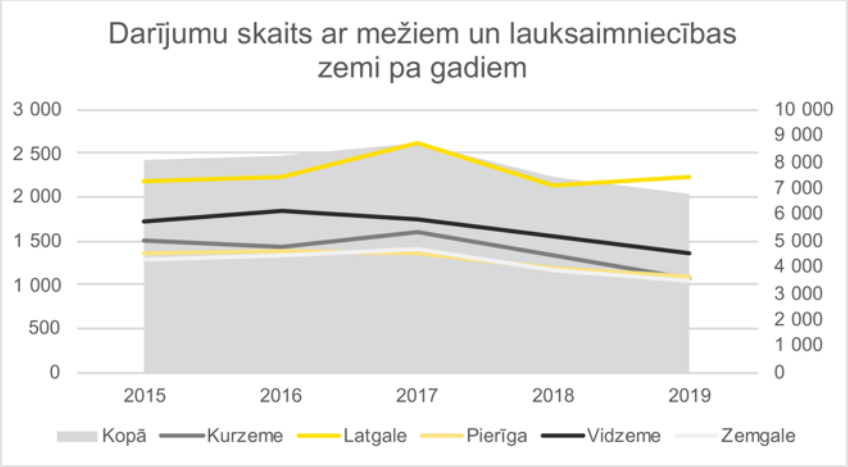
Arī pasaulē vērojama uzņēmumu noskaņojuma uzlabošanās. *Sentix* decembrī veiktajā aptaujā jau otro mēnesi pēc kārtas uzlabojās gan esošās situācijas, gan nākotnes vērtējums. Attiecībā uz eiro zonu, investori cer uz valdības tēriņu palielināšanos, kas stimulētu ekonomikas izaugsmi. Arī Vācijas noskaņojums ir uzlabojies (no -19,4 punktiem oktobrī līdz -1,7 punktiem decembra aptaujā). Ja Vācijai pasliktinājās gan esošās, gan nākotnes situācijas vērtējums (attiecīgi -18 un -21 p.), tad ASV esošās situācijas vērtējums oktobrī saglabājās pozitīvs (+13 p.), samazinājās tikai gaidas (līdz -20 p.).

Šo un citu indeksu uzlabošanās rezultātā arī ekonomisti sāk uzlabot savas prognozes nākamajam gadam.

Situācija mežu nozarē





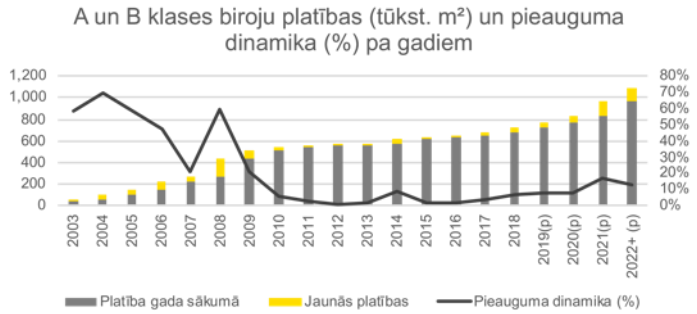


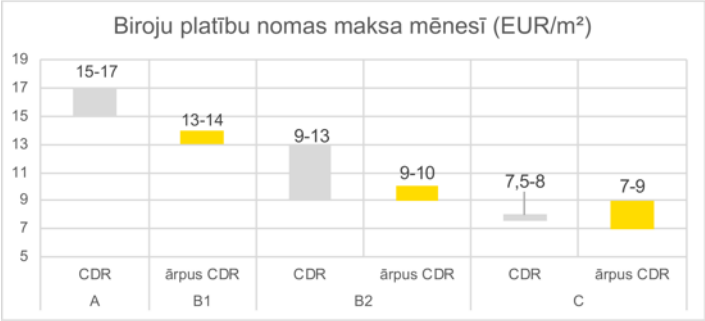
2019. gadā turpināja sarukt meža platību skaits, kas pieder fiziskām personām, un palielināties juridiskajām personām piederoši meža īpašumi. Divu gadu laikā no fizisku personu valdījuma juridisku personu valdījumā pārgājušas ~6000 zemes vienības. Tāpat notiek meža īpašumu konsolidācija: meža īpašumi kļūst arvien lielāki (>50 ha) un 66% šo īpašumu ir juridisko personu rokās.
2019. gadā saglabājās augstāks darījumu skaits Latgales reģionā, kaut gan kopumā tas pakāpeniski krītas. Tam par iemeslu, no vienas puses, ir kvalitatīvu mežu piedāvājuma trūkums, no otras – daļa darījumu notiek, iegādājoties uzņēmumu daļas, kam pieder meža īpašumi, un šādi darījumi statistikā netiek atspoguļoti.
Cena, kuru pircēji gatavi maksāt par meža īpašumu, atšķiras vairākkārtīgi un ir atkarīga ne tikai no atrašanās vietas, meža zemes un mežaudzes kvalitātes, bet arī no platības lieluma. Tā, piemēram, investīciju fondi bieži vien ir gatavi piemaksāt par lielāka portfeļa iegādi, maksājot par hektāru salīdzinoši lielākas summas, nekā par mazāku, bet kvalitatīvāku īpašumu.
Neskatoties uz kokmateriālu cenu kritumu un pieprasījuma samazinājumu, liela interese par meža īpašumu iegādi saglabāsies arī 2020. gadā. Tam par iemeslu ir ārvalstu investoru vēlme ieguldīt aktīvos, kas nes, iespējams, mazāku, bet stabilu kapitāla pieaugumu ilgtermiņā, un mazāk fokusēties uz tūlītēju peļņas gūšanu, mežu izstrādājot un realizējot kokmateriālus.

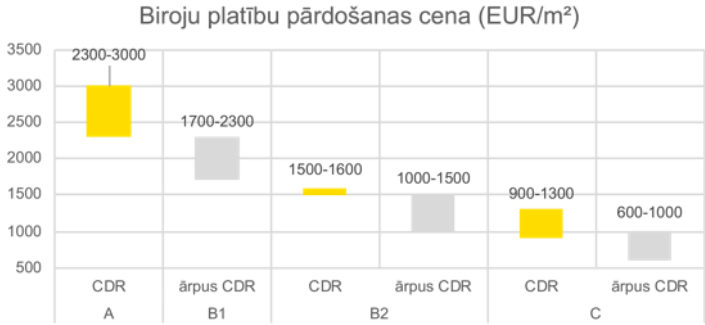
Datu avots: VMD, Latvijas Valsts mežzinātnes institūts
Silava, VZD

SITUĀCIJA ŠOBRĪD

Biroju platības



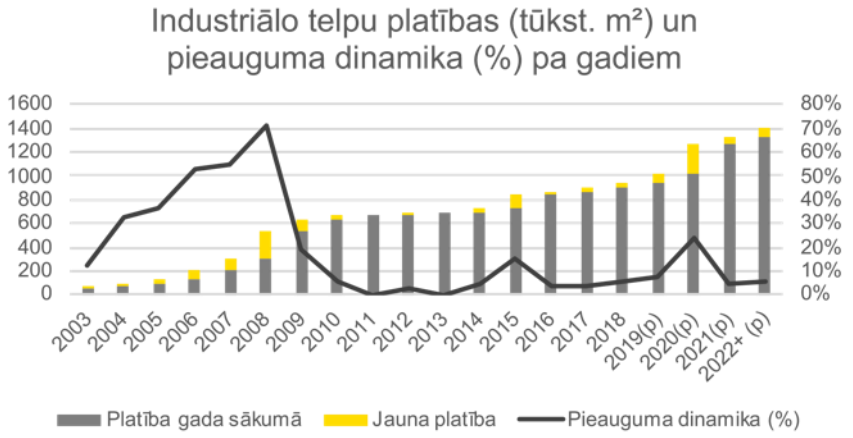




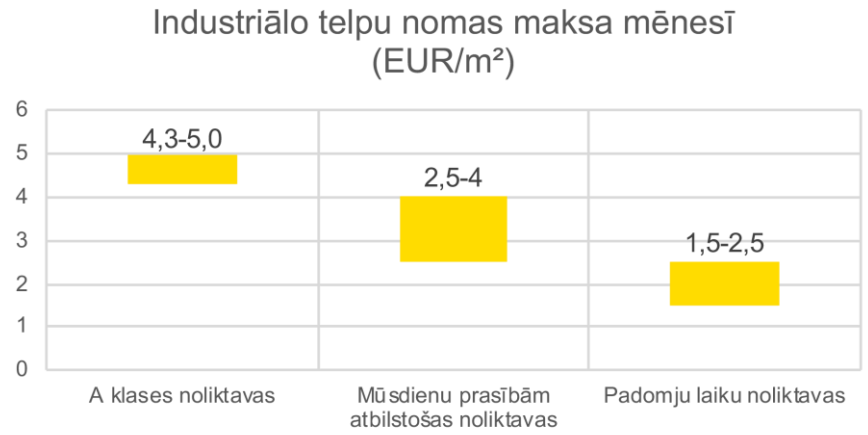
- Ekspluatācijā nodoti ***Akropoles biroji*** Maskavas ielā 257 (9 tūkst. m²).
- Pabeigta **SWH biroju centra** pārbūve (12 tūkst. m²).
- *Vastint Latvia* pabeidzis pirmo kārtu (14 tūkst. m²) no jaunā biroju ēku kompleksa ***Business Garden*** (70 tūkst. m²) Malduguņu ielā.
- Ekspluatācijā nodota B+ klases biroju ēka ***Red Line*** (6 tūkst. m²).
- Būvniecības stadijā ir attīstītāja *Linstow Center Management* projekts ***Origo One*** (10,9 tūkst. m²), kas atradīsies Stacijas laukumā blakus TC *Origo*.
- Attīstītājs *Kapitel* Skanstes apkaimē plāno attīstīt projektu ***Elemental Skanste***, kas plānots kā divas A klases biroju ēkas (41,4 tūkst. m²).
- *Capitalica Assets Management* Skanstes apkaimē līdz 2021. gadam plāno pabeigt divas A klases biroju ēkas (45 tūkst. m²) projekta ***Verde*** ietvaros.
- 2020. gada sākumā ekspluatācijā nodots arī projekts ***Z-Towers***.
- Uzņēmums *M.M.M. Projektai* informēja par plāniem VEF rajonā būvēt birojus un dzīvokļus (50 tūkst. m²).
- Tika apstiprināts *AI Studio* detālplānojums par biroju ēkas būvniecību pie Skonto stadiona (18 tūkst. m²).
- Investīciju kompānija *Eastnine* paziņoja, ka plāno būvēt koka konstrukcijas biroju ēku ***The Pine***, Krišjāņa Valdemāra ielā (15,8 tūkst. m²).
- Par plāniem būvēt koka A klases biroju ēku Malienes ielā paziņoja arī vietējā Latvijas uzņēmuma *Līmenī* īpašnieks.
- Lielākais darījums ar biroju ēkām bija *Luminor* bankas centrālās ēkas pārdevums.
- Lielākais pārdevums ar publiskoto cenu ir *Valdemāra centra* pārdevums. Zviedrijas investīciju sabiedrība *Eastnine* iegādājās *Valdemāra centru* no Igauņu nekustamā īpašuma investīciju (NĪ) pārvaldīšanas sabiedrības *Capital Mill* (24,4 milj. EUR).

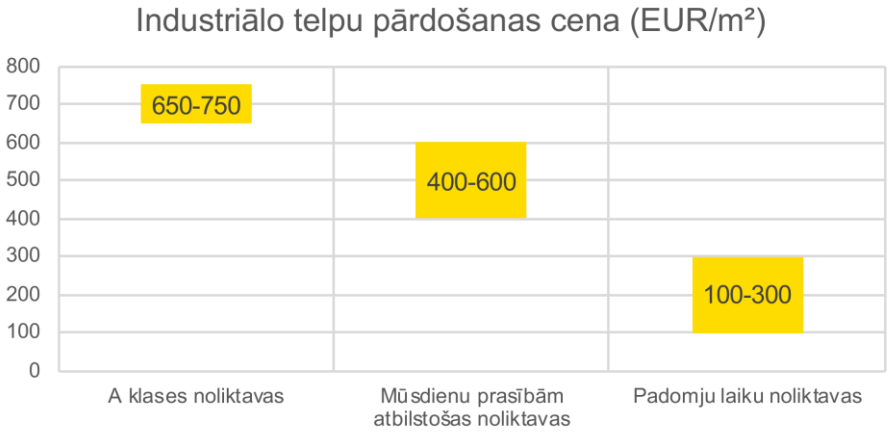
SITUĀCIJA ŠOBRĪD

Industriālās platības, Latvija



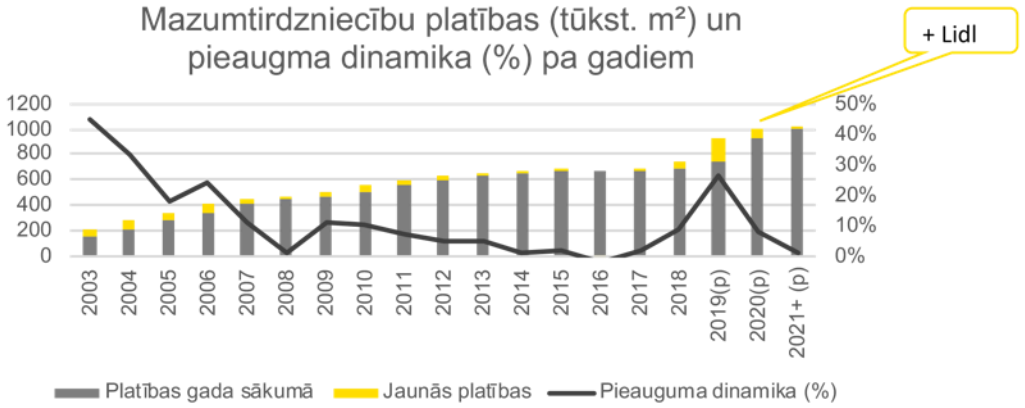
- *LNK Properties* plāno uzbūvēt loģistikas parku Stopiņu novadā: ***Baltijas Loģistikas parks*** (35 tūkst. m²) un industriālo parku ***Dienvidu vārti*** (10,5 tūkst. m²) Rīgā, Rēzeknes ielā.
- Attīstītājs *Sirin Development* Stopiņu novadā plāno uzbūvēt trīs loģistikas ēkas (75 tūkst. m²).
- Turpina attīstīties ne tikai Rīga, bet arī pārējā Latvija, piemēram, Ventspils brīvostas industriālā teritorija un Liepājas Karostas industriālā teritorija.
- Kopējo industriālo platību tuvākajos gados papildinās arī ***Rimi* loģistikas centrs** (A. Deglava ielā), ***Lidl* loģistikas centrs** (Ulbrokas ielā) un ***Laimas* ražotne** (Ādažos), kas pievienos tirgum vairāk nekā 100 tūkst. m² kvalitatīvu idustriālo platību.
- Lielākais loģistikas centra darījums bija *Elipse BLC* pārdošana industriālā segmenta investoriem un attīstītājiem *Mariner Capital Limited*. Pārdošanas cena nav tikusi publiski atklāta.
- Uzņēmums *Piche* Mārupē attīsta industriālo parku (100 tūkst. m²) **- *Lidostas parks***, kura pirmā kārta (23 tūkst. m²) jau nodota ekspluatācijā un pārdota *East Capital Group*.



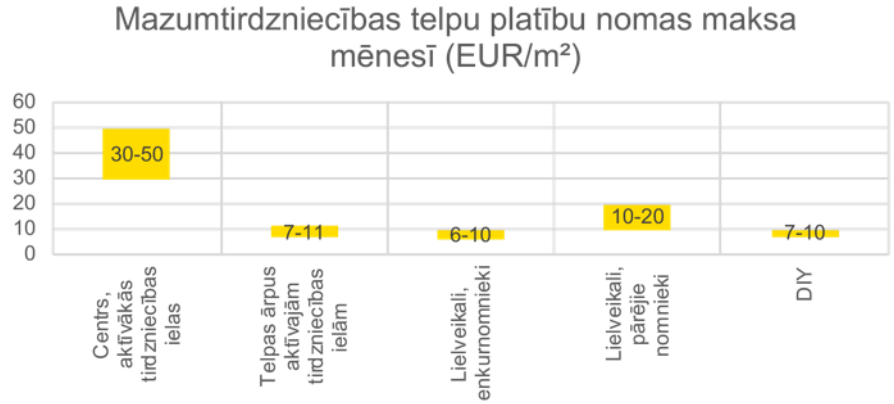


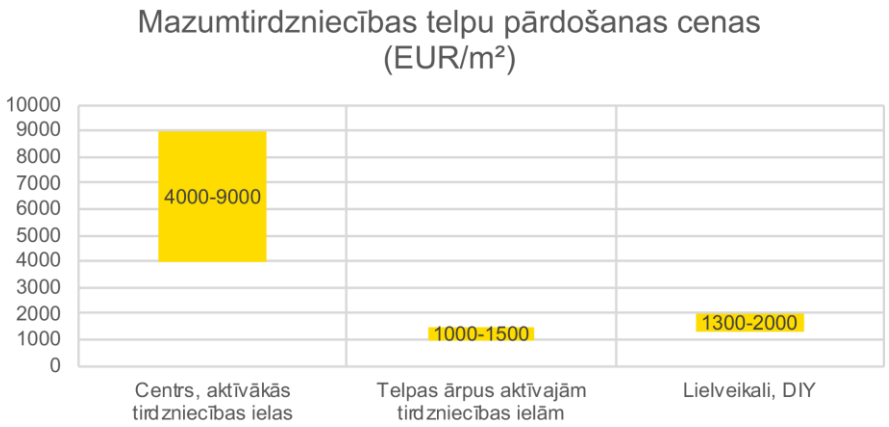
SITUĀCIJA ŠOBRĪD

Mazumtirdzniecības platības, Latvija

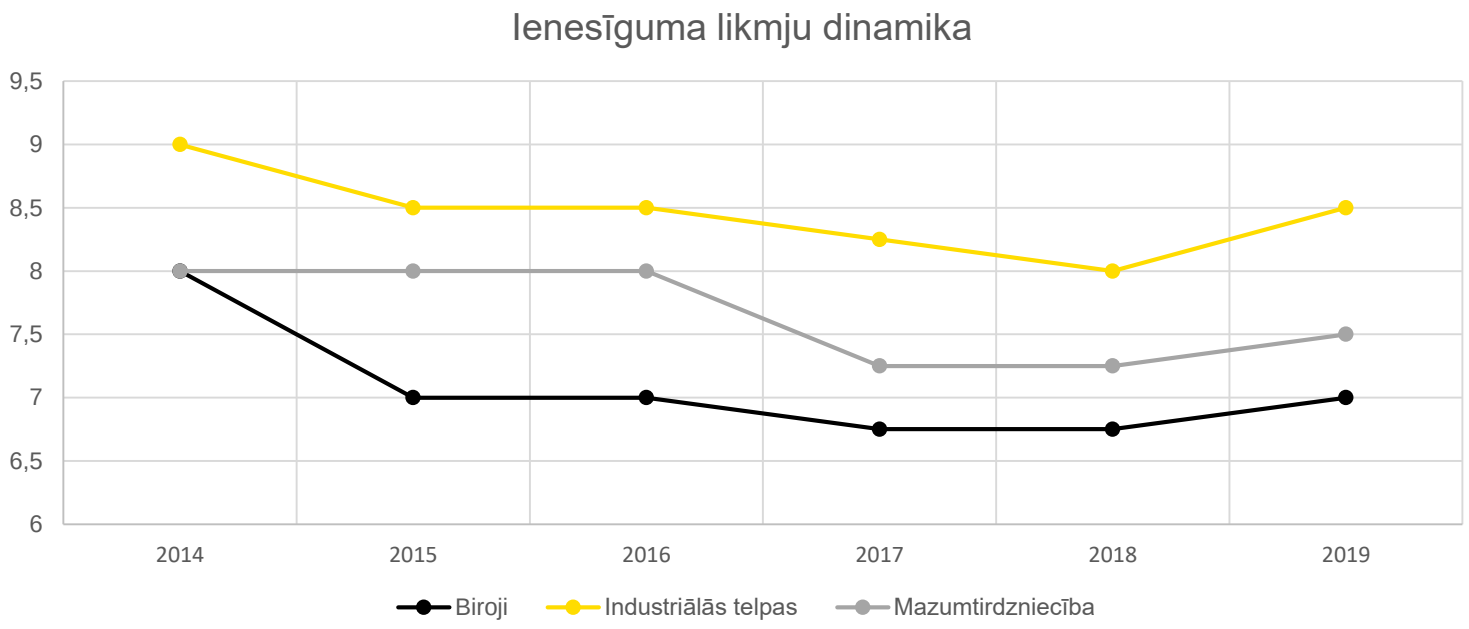


- Ekspluatācijā nodots **TC *Akropole*** Maskavas ielā 257 (89 tūkst. m²).
- *Linstow Center Management* pabeidza **TC *Alfa*** paplašināšanu (+30 tūkst. m²), kļūstot par lielāko Latvijas TC (93 tūkst. m²), **TC *Origo*** paplašināšanās (+16 tūkst. m²) vēl turpinās.
- Mazajā Rancēnu ielā atvērts **TC *Ozols*** (30 tūkst. m²).
- Noslēdzās ***Via Jurmala Outlet Village*** (21 tūkst. m²) pirmā būvniecības kārta. Atklāšana plānota 2020. gadā.
- *Riga Retail Park* plāno būvēt **TC *Sāga*** (57 tūkst. m²) blakus IKEA veikalam Stopiņu novadā.
- Pēc rekonstrukcijas tika atvērti vairāki ***Maxima*** un ***Rimi*** veikali, kā arī ***K Senukai***, ***Depo*** un nodots ekspluatācijā pirmais ***Lidl*** veikals. 2020. gada laikā ***Lidl*** plāno atvērt vairākus mazumtirdzniecības veikalus.
- Investīciju fonds *Baltic Horizen Fund* par 75 milj. EUR no *Linstow* iegādājies **TC *Galerija Centrs*** (20 tūkst. m²).





Ienesīguma likmju dinamika



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

NEKUSTAMO ĪPAŠUMU TENDENCES PASAULĒ

Nekustamo īpašumu tendences pasaulē

Aizvien biežāk kombinē vairākus nekustamā īpašuma tipus vienā (mājokļi, biroji, *co-working*, *urban-logistics*, viesnīcas). Tirgū pieejami ne tikai *live-work*, bet arī *live-work-play* īpašumi. Izzūd robežas starp mazumtirdzniecību un loģistiku. Viesnīcas nenoslogotās telpas pārveido par koprades telpām, tādā veidā piesaistot jaunus klientus, veicinot zīmola atpazīstamību un gūstot papildu peļņu. Pieaug nozīme spējai pielāgoties pārmaiņām, jauniem nomniekiem un viņu prasībām.

Mazumtirdzniecība

- Tiešsaistes pārdošanas apjomu pieaugums negatīvi ietekmē tradicionālo mazumtirdzniecību. Vienlaikus – nereti tikai ar tiešsaistes veikalu ir par maz.
- Investori izvairās no tradicionālās mazumtirdzniecības formas iegādes.
- Lielveikalos pieaug neaizņemto platību skaits, nomas līgumi kļūs īsāki.
- Lielāks ienesīgums pārtikas tirdzniecībai un supermārketiem, jo tie apmierina cilvēka pamatvajadzības.
- Iepirkšanās laiks samazinās.
- Patērētāji aizvien biežāk paļaujas uz mākslīgo intelektu (AI), lai salīdzinātu produktus un rekomendācijas.
- Pircējiem svarīga pieredze, ko gūst iepērkoties – precei ir otršķirīga nozīme. Unikālas pieredzes piemēri: fitnesa zāles, dietologu konsultācijas, iespējas izmēģināt jaunas tehnoloģijas (virtuālās realitātes sniegtās iespējas, digitālie plaukti, pašapkalpošanās kases), sadarbība ar lieliem internetveikaliem, piegādes iespējas paplašināšana, *food hall.*
- Pieaug prezentāciju telpu (*showrooms*) popularitāte.
- Lielveikali investē jaunuzņēmumos, lai izskatītos modernāki un piesaistītu jaunus klientus.
- Tirdzniecības centri piedāvā jaunus pakalpojumus: pircēju datu analīzi, dizaina, loģistikas (*last-mile logistics*) un mārketinga pakalpojumus utt.

Industriālais sektors

- Neskatoties uz jaunu industriālo platību būvniecību, brīvo platību apjoms turpina samazināties, ilgtermiņā padarot tās par izdevīgām investīcijām.
- Tehnoloģiju attīstība (automatizācija, noliktavas, kas veic datu analītiku, *blokķēdes* tehnoloģijas, 3-D printeri, roboti).
- Pieprasījums pēc augsti kvalificēta darbaspēka.
- E-komercijas attīstība.
- Piegādes ātrums kļūst par aizvien svarīgāku faktoru. Viens no risinājumiem – pazemes noliktavas pilsētas centrā.
- Noliktavas sāk būvēt augstākas, ņemot vērā automatizēšanas iespējas nākotnē.

Biroji

- Pieprasījums un nomas maksas turpina palielināties, brīvās platības – samazināties.
- Pieaug koprades telpu popularitāte (nav atkarīga no ilgtermiņa nomas, zemāks ilgtermiņa brīvo platību risks). *Shared-economy logic.*
- Pieaug elastīgo biroju (*flexible office space*) popularitāte.
- *Cognitive jeb interactive buildings* – ēkas, kuras vāc datus, analizē tos un uzlabo lietojamību, klientu un darbinieku komfortu, kā arī resursu lietošanu.
- Tehnoloģiju attīstība (ilgtspējīgi materiāli, atjaunojamā enerģija, elektriskie automobiļi, izmešu samazināšana).
- Aizvien būtiskāka ir darbinieku labsajūta (tīra, ērta, droša darba vide, kā arī ērta un ātra nokļūšana no darba uz mājām).

Latio

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

+ 371 67 032 300 latio@latio.lv www.latio.lv /LatioRealEstate