

Komerccplatību tirgus

PĀR SKA TS

2019 Q3





Globālajā tirgū aizvien valda nenoteiktība, kas ietekmējusi arī komercplatību tirgu. Visi nogaida – kas būs tālāk? Kā atrisināsies jautājums ar Lielbritānijas izstāšanos no ES, kā attīstīsies tirdzniecības konflikts starp Ķīnu un ASV, kā tas ietekmēs globālo ekonomiku? Šobrīd rādītāji nav iepriecinoši. Vācijā ražošanas recesija padziļinās un jau sāk ietekmēt pakalpojumu nozari, dažādas valstis un organizācijas samazina savas IKP prognozes šim gadam. Lai gan Latvijas ekonomiku raksturojošie rādītāji vēl nelielina par neizbēgamo - recesiju vai krīzi - komercplatību tirgū kopš gada sākuma nav novērotas izmaiņas.



IGORS TEREHOVS

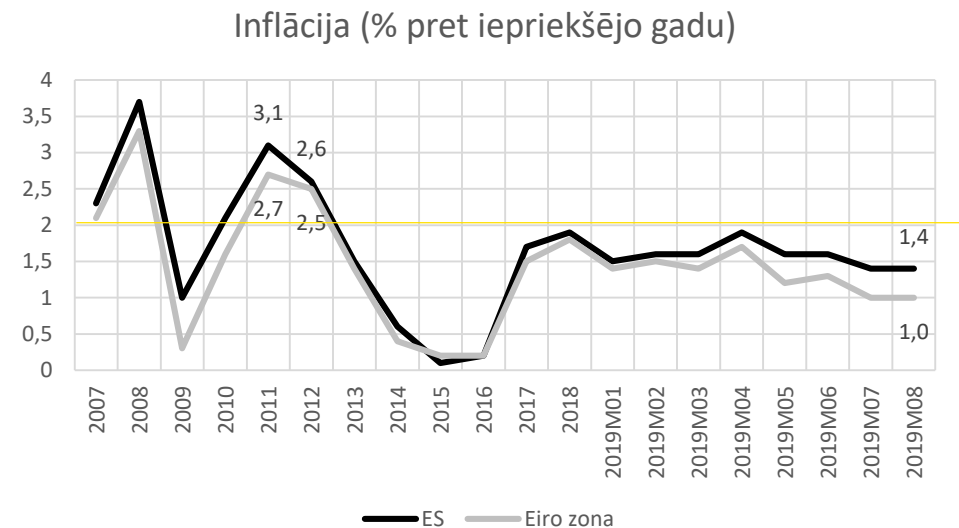
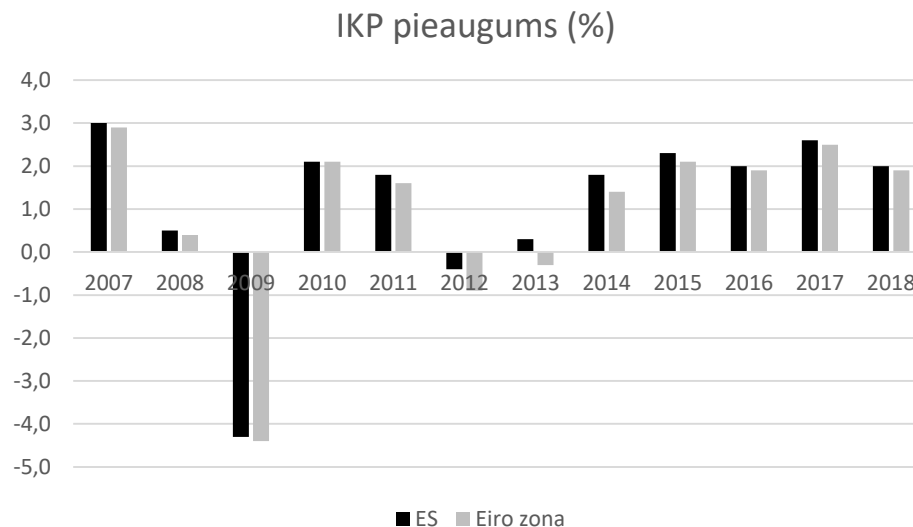
**Latio komercplatību
tirgus eksperts**



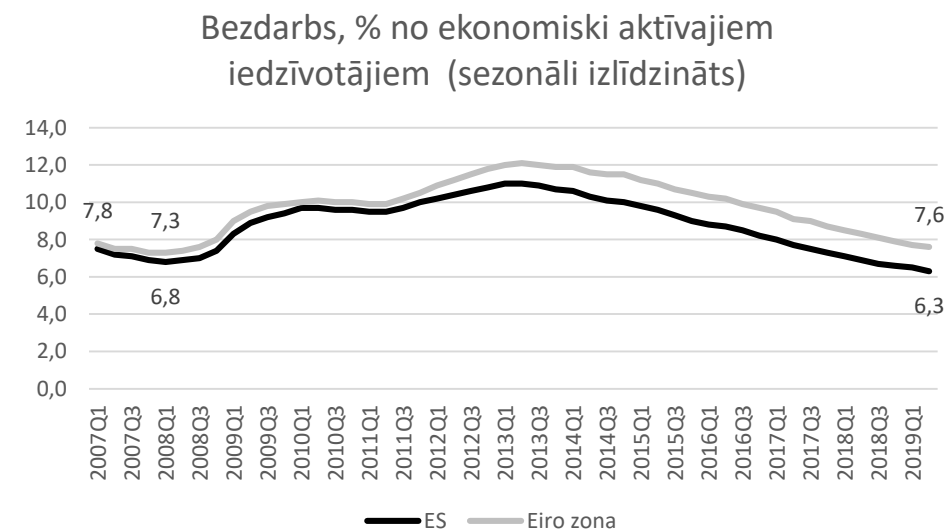
MAKROEKONOMIKA



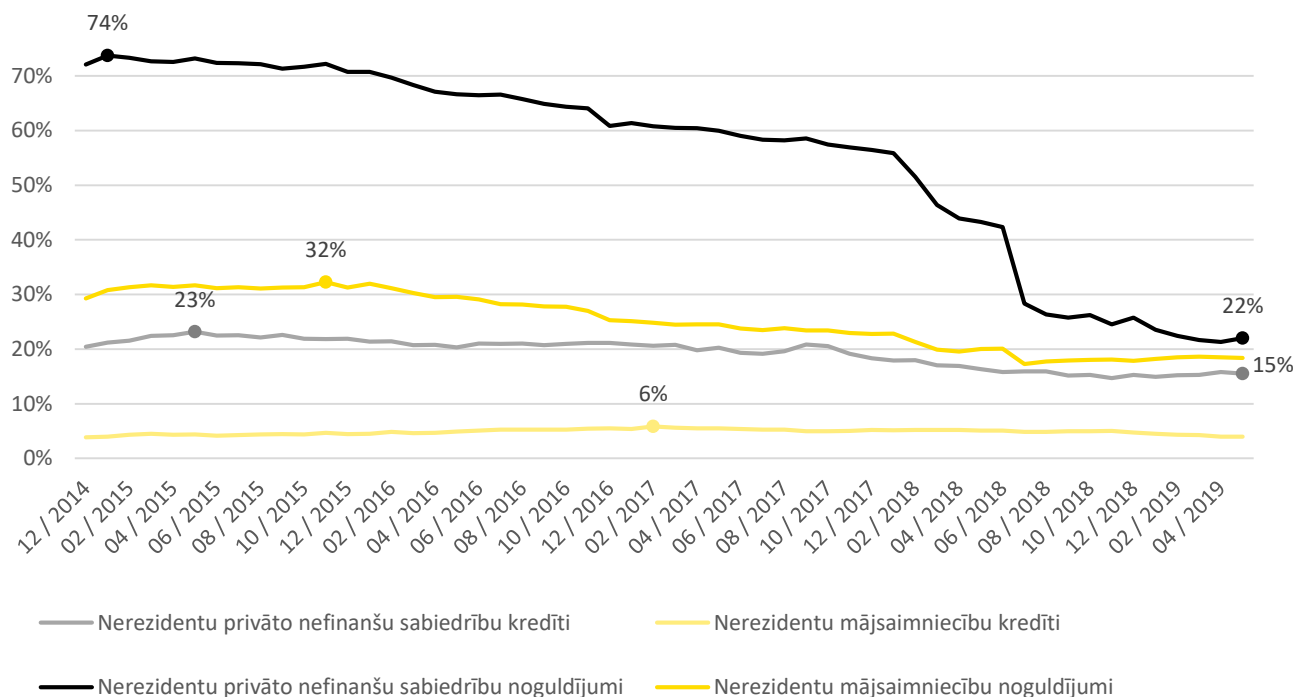
Galvenie rādītāji ES un Eiro zonā



- Eiropas Savienībā šobrīd turpina samazināties bezdarba līmenis (2019. gada 2. ceturksnī bija 6,3%, pirms gada – 6,9%), zema inflācija (kopš 2012. gada nav pārsniegusi 2%), zema izaugsme (IKP pieaugums kopš pēc finanšu krīzes nav bijis augstāks par 2,6% 2017. gadā).
- Eirozonas valstīs bezdarba līmenis ir augstāks nekā vidēji Eiropas savienībā, un inflācijas līmenis kopš šī gada sākuma sāk aizvien vairāk atšķirties ne ES vidējā.
- Latvijas IKP pieaugums ir lielāks nekā vidēji ES un Eirozonā, 2018. gadā sasniedzot 4,6%, bet 2017. gadā tie bija 3,8%. Būvniecības pievienotā vērtība 2018. gadā (2015.g. salīdzināmajās cenās) pieauga par 17%, bet gadu iepriekš – par 14%.

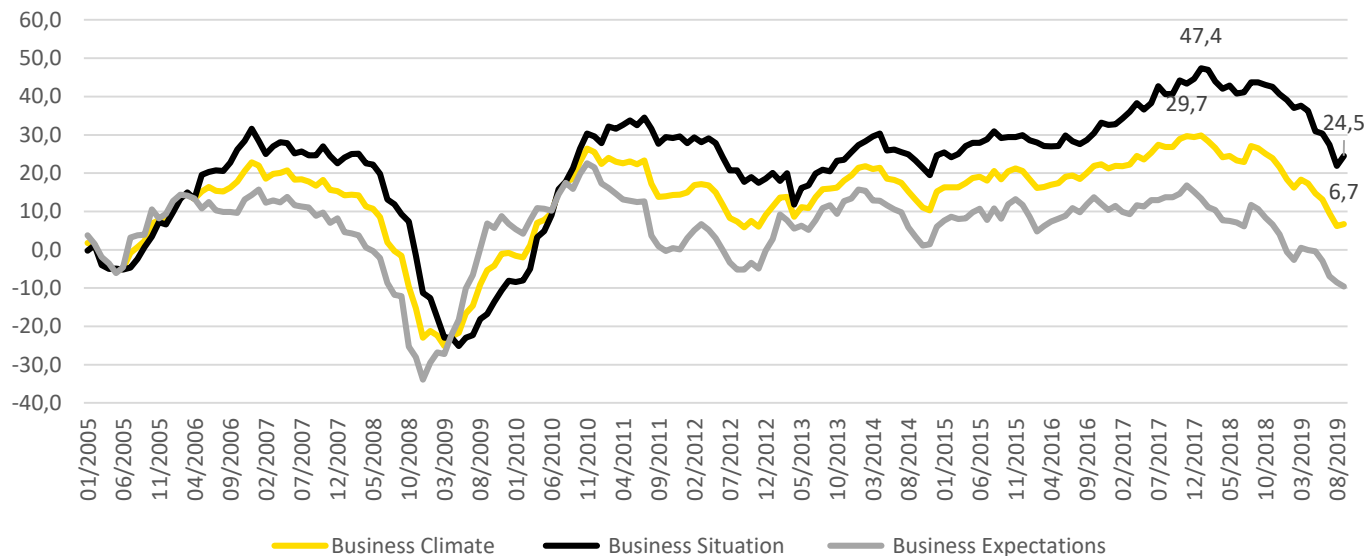


Nerezidentiem izsniegto kredītu un piesaistīto noguldījumu daļa no kopapjoma (%)

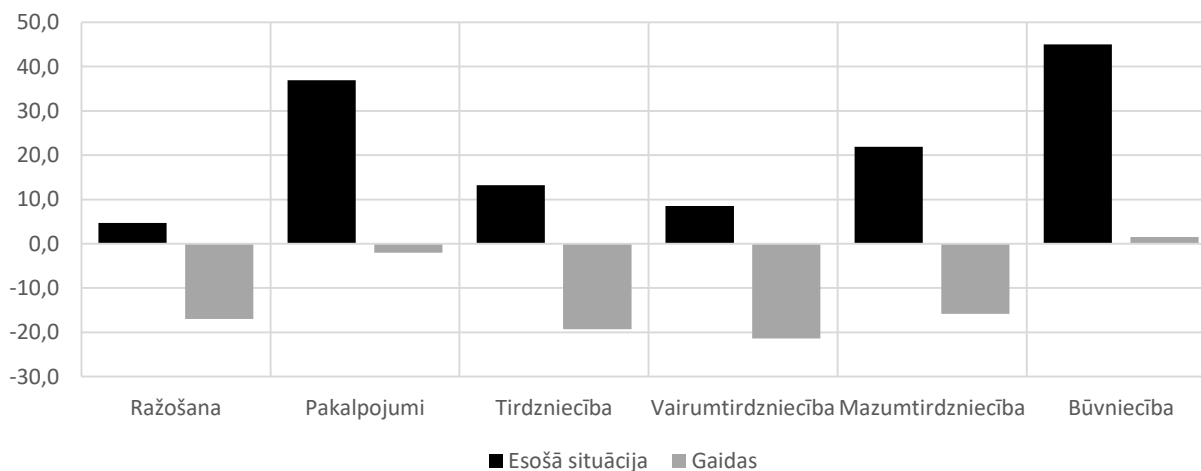


- Pieaugot politiskajiem riskiem saistībā ar Krieviju un citām NVS valstīm, notiek pārorientēšanās no austrumu tirgus uz rietumu tirgu valsts līmenī.
- Saistībā ar aizdomām par nelikumībām 2018. gadā uzsāka ABLV bankas likvidācija, KNAB aizturēja Latvijas bankas prezidentu. Eiropas Padomes ekspertu komiteja naudas atmazgāšanas novēršanas pasākumu un terorisma finansēšanas novērtējuma jautājumos jeb Moneyval izstrādāja rekomendācijas, kas Latvijai jāīsteno, lai sakārtotu finanšu sistēmu Latvijā un uzlabotu valsts tēlu, novēršot riskus, kas saistīti ar noziedzīgi iegūtu līdzekļu legalizēšanu, terorisma un masu iznīcināšanas ieroču izplatīšanas finansēšanu. Šo notikumu rezultātā mainījās banku finansēšanas kārtība un prasības finansējuma iegūšanai.
- Atbilstoši Latvijas bankas datiem laika posmā no 2015. gada līdz 2019. gada aprīlim ir samazinājies banku izsniegto kredītu apjoms gan rezidentu, gan nerezidentu nefinanšu sabiedrībām un mājsaimniecībām.
- Laika posmā no 2015. gada aprīļa līdz septembrim, nerezidentu privātajām nefinanšu sabiedrībām bankas bija izsniegušas 23% no privātajām nefinanšu sabiedrībām izsniegto kredītu kopējā apjoma, savukārt kopš 2018. gada septembra – 15%. 2015. gada maijā nerezidentiem tika izsniegti 1,7 mljrd. EUR, rezidentiem – 5,7 mljrd. EUR, savukārt 2019. gada maijā attiecīgi: 0,9 mljrd. EUR un 5,0 mljrd. EUR.
- Samazinājās arī nerezidentu mājsaimniecībām izsniegto kredītu apjoma daļa no mājsaimniecībām izsniegtā kredītu kopējā apjoma.
- Izteiktākas izmaiņas var novērot noguldījumu struktūrā – ja 2015. gada janvārī 74% jeb 9,4 mljrd. EUR veidoja tieši nerezidentu nefinanšu sabiedrības un 26% jeb 3,3 mljrd. EUR rezidentu finanšu sabiedrības, tad 2019. gada maijā nerezidentu finanšu sabiedrību noguldījumi veidoja 22% jeb 1,2 mljrd. EUR, bet rezidentu – 78% jeb 4,2 mljrd. EUR.

Biznesa pārliecības indekss Vācijai



2019. gada septembris

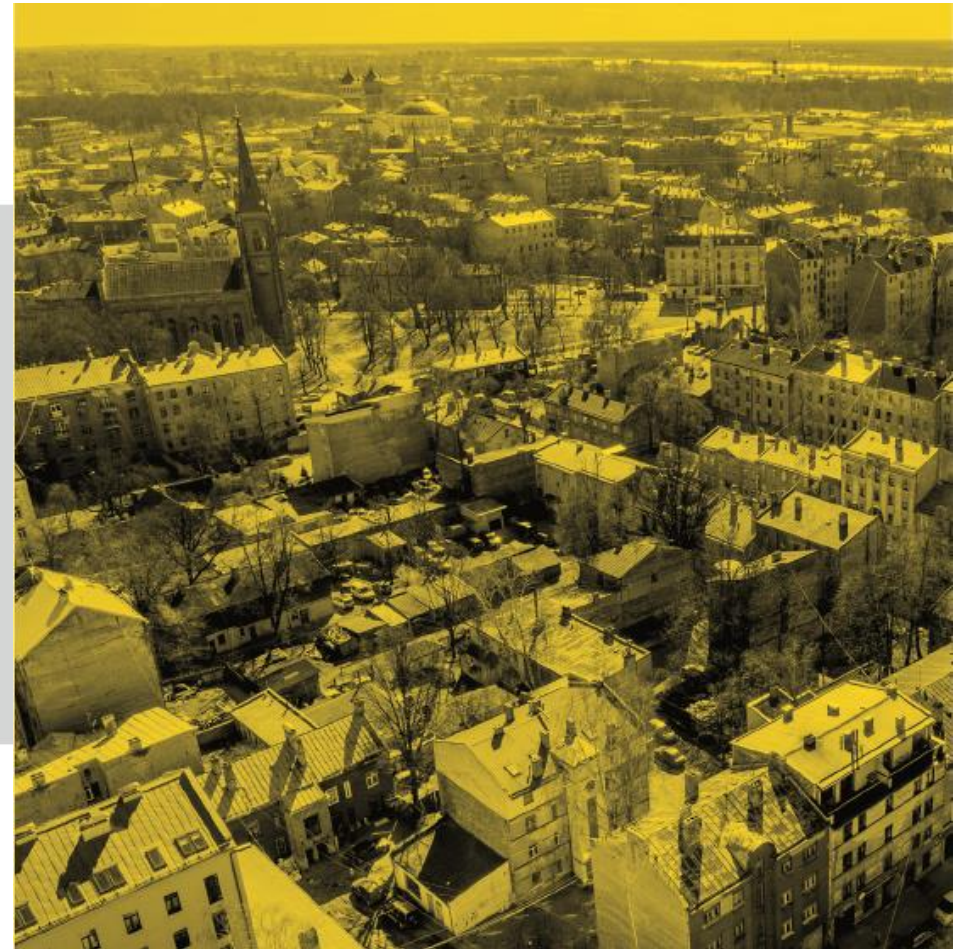


Dati: ifo Institute

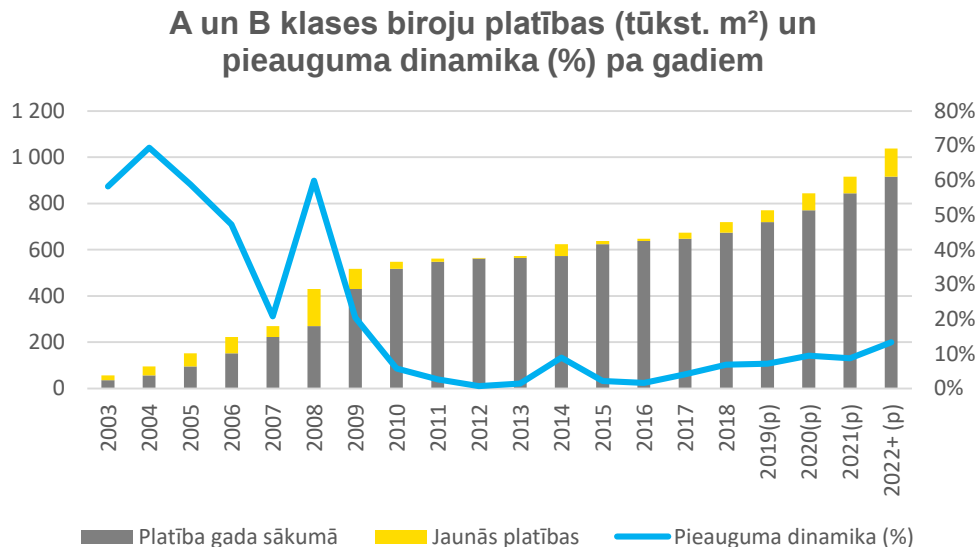
- Vācijas institūta "Ifo" biznesa pārliecības indekss mēra Vācijas uzņēmumu vadītāju esošās un nākotnes biznesa situācijas novērtējumu.
- Esošās situācijas novērtējums samazinās kopš 2018. gada janvāra, kad tas sasniedza 47.4 punktus, tagad tas ir gandrīz divreiz mazāks - 24,5 punkti.
- Nākotnes situācijas novērtējums kopš šī gada janvāra ir negatīvs. Septembrī sasniedza -9,6 punktus, lai gan 2018. gada janvārī bija 13,4 punkti, bet 2017. gada novembrī - pat 16,8 punkti.
- Visnegatīvāk noskaņoti ir ražošanas un tirdzniecības uzņēmumi. Vienlaikus pakalpojumus sniedzšie uzņēmumi un būvniecības nozares pārstāvji ir vairāk apmierināti ar esošo biznesa situāciju, kā arī prognozes ir optimistiskākas.



SITUĀCIJA ŠODRĪD

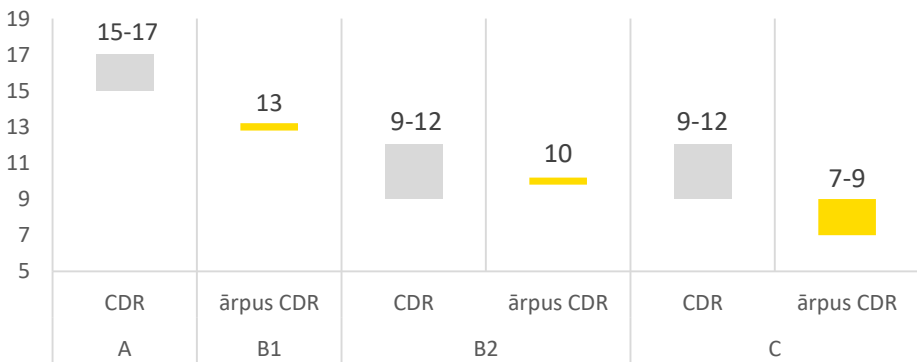


Biroju platības, Rīga



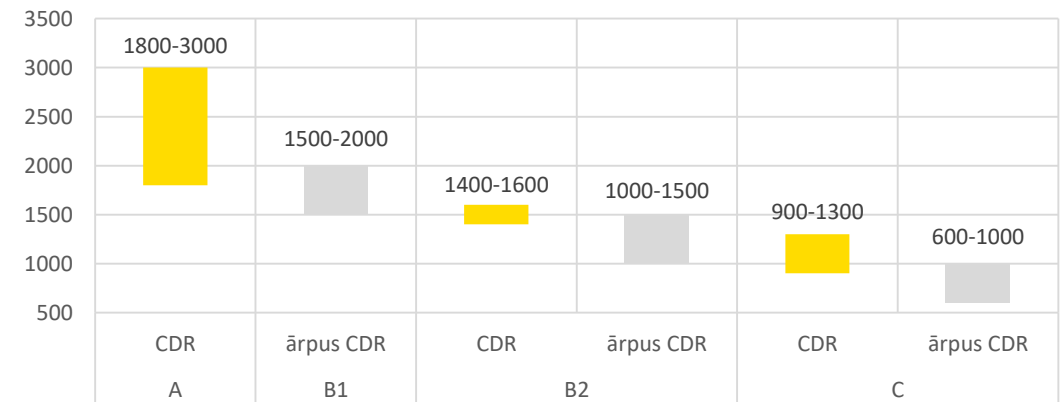
- *Printful Latvia* informēja, ka iegādājies zemi Pārdaugavā 530 tūkst. vērtībā, kur plāno būvēt plašākas telpas centrālajam birojam Rīgā. Iegādātā zemes gabala platība ir 6,8 tūkst. kvadrātmetri un atrodas blakus esošajam *Printful* birojam Ojāra Vācieša ielā 6b.
- Lietuviešu uzņēmums *M.M.M. Projekta* informēja, ka iegādājies zemi (2,3 un 5,6 ha platībā) VEF rajonā (Gustava Zemgala gatvē 73 un Brīvības gatvē 201), kur plāno būvēt birojus 50 tūkst. kvadrātmetru platībā un dzīvokļus. Šo apkaimi plānots attīstīt līdz 2026. gadam. Kopējās plānotās investīcijas ir vairāk nekā 200 milj. EUR.
- *Riverside Office* pārstāvji informēja, ka rudenī tiks nodots ekspluatācijā atjaunotais B+ klases biroju komplekss. Kompleksa kopējā platība ir 9 tūkst. Kvadrātmetri, un tā pamatā ir 1970. gadā būvētā institūta “Agroprojekts” ēka.
- Jūlijā tika pabeigta *Z Towers* būvniecība – divas 30-stāvu ēkas. Vienā no ēkām ir dzīvokļi, otrajā - biroju ēkas.
- Ekspluatācijā nodota B+ klases biroju ēka *Red Line*. Sešu stāvu ēkas kopējā platība ir 6 tūkst. kvadrātmetru, no kuriem noma tiek piedāvāti 2,8 tūkst. kvadrātmetri.
- *Vastint Latvija* ekspluatācijā nodeva *Business Garden Riga* pirmās kārtas biroju divas biroju ēkas. To kopējā iznomājamā platība ir 14 tūkst. kvadrātmetri.
- Ekspluatācijā nodots *SWH biroju centrs*, iegūstot A1 klases energoefektivitātes sertifikātu.
- Nekustamo īpašumu fonds *Capitalica* emitēja obligācijas, lai piesaistītu līdzekļus, kuri tiks ieguldīti divu A klases biznesa centru kompleksā *Verde* ar kopējo platību 45 tūkst. kvadrātmetri. To plāno atklāt 2021. gadā.
- Tika apstiprināts *AI Studio* detaļplānojums par biroju ēkas būvniecību pie *Skonto* stadiona 18 tūkst. kvadrātmetru platībā.

Nomas maksa mēnesī (EUR/m²)



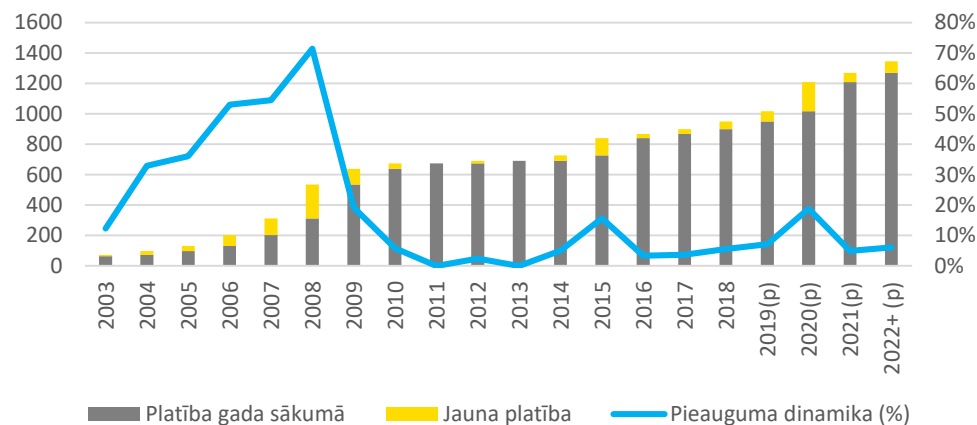
Dati: Latio

Biroju platību pārdošanas cena (EUR/m²)

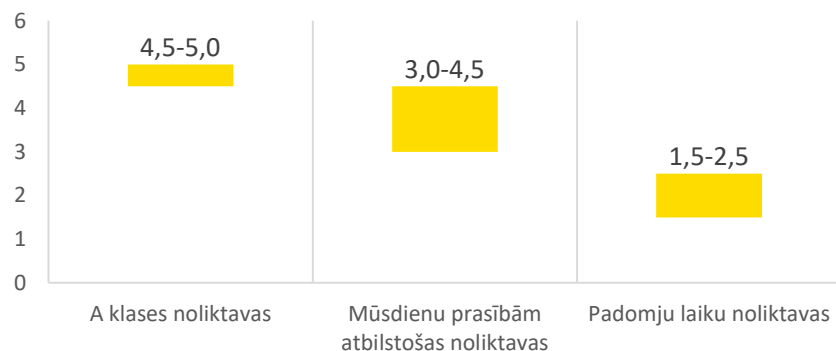


Industriālās platības, Latvija

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



Nomas maksa mēnesī (EUR/m²)

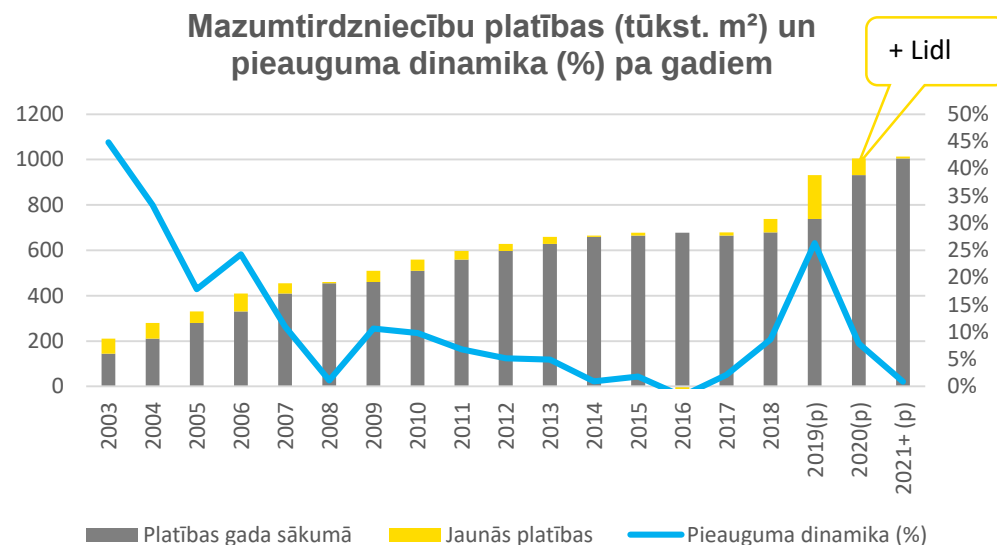


Pārdošanas cena (EUR/m²)

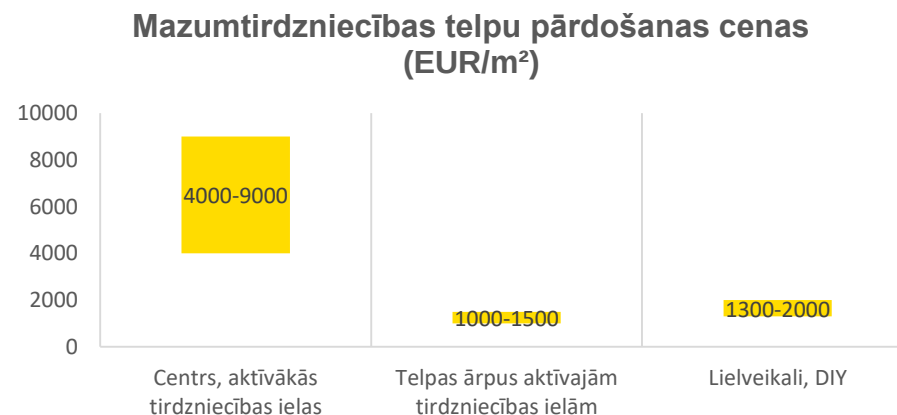
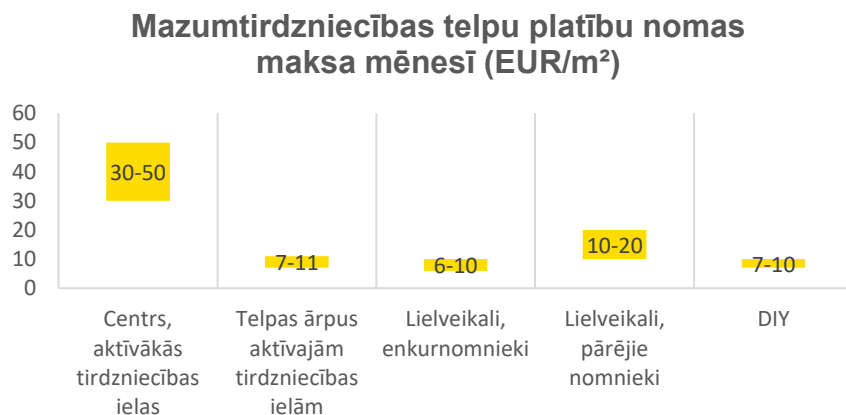


- Liepājā, Karaostas industriālā parka teritorijā, LSEZ *Jensen Metal* jūlijā atklāja 11,4 tūkst. kvadrātmetru lielu ražotni un paziņoja par plāniem paplašināties.
- Uzņēmums *Catal's* paziņoja par plāniem Grobiņas novadā būvēt izlietoto katalizatoru rūpnīcu, tāpēc jūlijā tika izsludināta sabiedriskā apspriešana.
- *Piche* informējis par 10 ha zemi iegādi, uz kuras plāno būvēt jaunu daudzfunkcionālu komerciālo kompleksu *Green Park* netālu no lidostas *Rīga*. Noliktavu un ražošanas telpu platība sasniegs 50 tūkst. kvadrātmetrus, biroju telpas – 7 tūkst. kvadrātmetrus.
- Jelgavas pašvaldība konkursa kārtībā piedāvā 2,6 ha zemes gabalu Garozas ielā 72, uz kura būs jāuzbūvē ražošanas ēkas un noliktavas. Objekts būs jānodod ekspluatācijā līdz 2022. gada beigām. Apbūves tiesības tiks piešķirtas uz 30 gadiem.

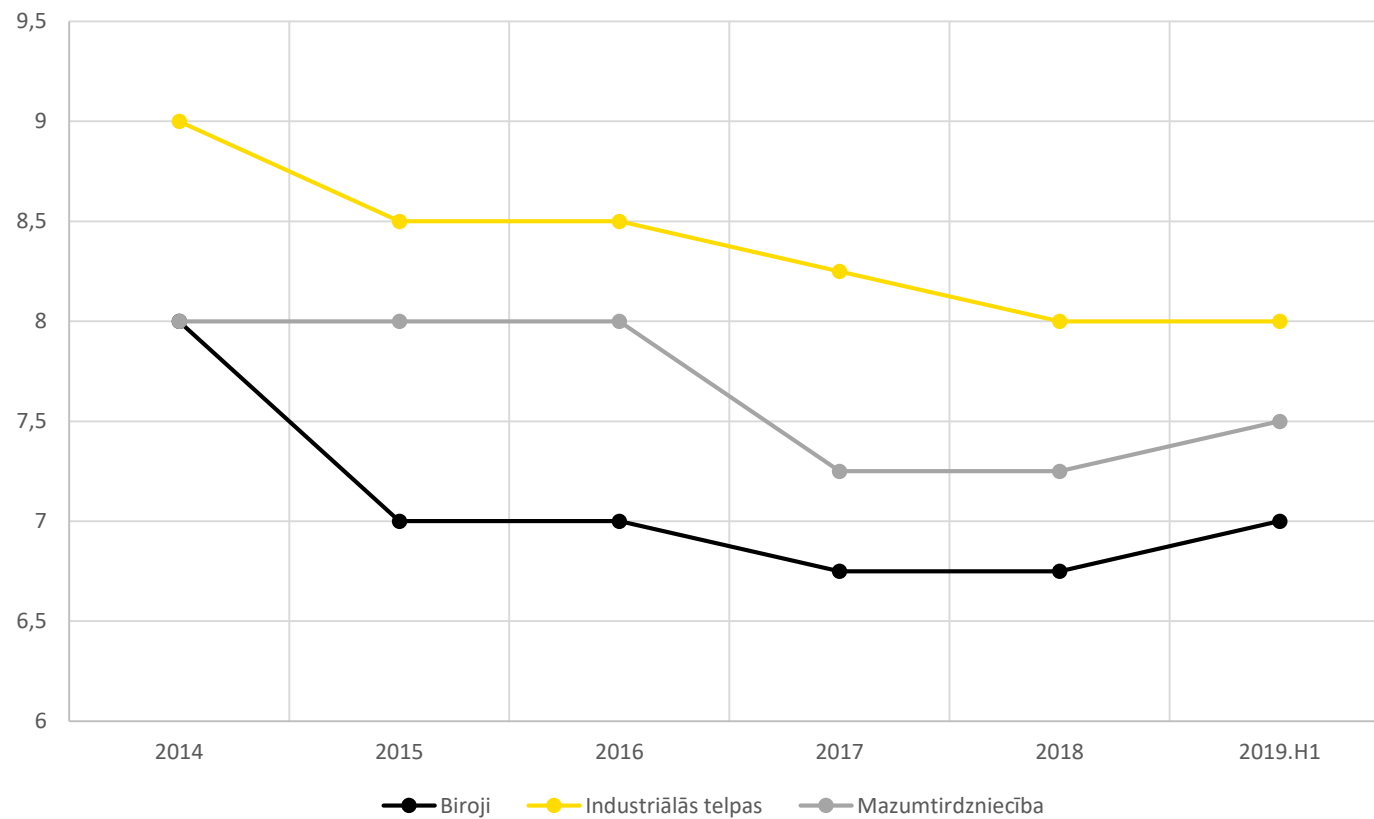
Mazumtirdzniecības platības, Latvija



- *Spice* plāno investēt vairāk nekā 7 milj. EUR radot veselības, medicīnas un labsajūtas kompleksu *Spice Wellness* ar 5 tūkst. kvadrātmētru izīrējamo platību, kas tiks savienota ar esošo TC *Spice* daļu.
- Bijušajā TC *Galerija Azur* vietā tika atklāts TC *Ozols*, kur pagaidām darbu uzsākuši *Rimi*, *Hesburger*, kā arī aptieka. *K-Senukai* plānots atvērt rudenī.
- Eksploatācijā tika nodots pirmais *Lidl* veikals Anniņmuižas bulvārī 77.
- TC *Alfa* pabeidza piebūves būvniecību, kļūstot par lielāko Latvijas TC. Nomnieku skaits palielinājās no 170 līdz 210, iznomātās platības palielinājās par 20 tūkst. kvadrātmētriem, sasniedzot 71 tūkst. kvadrātmētru.



Ienesīguma likmju dinamika

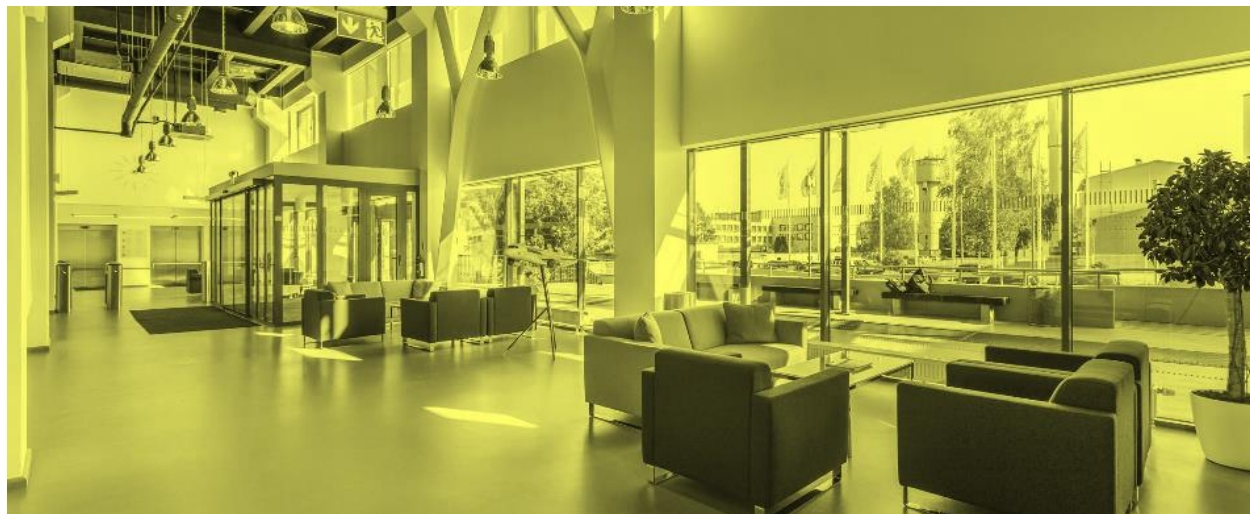


Pēc vairāku gadu lejupslīdes ienesīguma likmes 2019. gada sākumā izrādījušas mērenas pieauguma pazīmes, kas norāda uz finanšu pieejamības riskiem īstermiņā.

NEKUSTAMO ĪPAŠUMU TENDENCES PASAULĒ



Nekustamo īpašumu tendences pasaulē



Mazumtirdzniecība

Tā kā mazumtirdzniecība zaudē savu aktualitāti un vairs neizskatās tik pievilcīga investoru acīs, tad daži sāk kombinēt vairākus nekustamo īpašumu tipus vienā tirdzniecības centrā, izveidojot pilnībā jaunu nekustamo īpašumu veidu. Tagad tirgū pieejami ne tikai *live-work* mājokļi, bet arī *live-work-play* īpašumi.

Noliktavas

Laiks kļūst par aizvien svarīgāku faktoru, pieaug e-komercija. Šo faktoru ietekmē aizvien lielāka nozīme ir piegādes ātrumam. Kā viens no risinājumiem tiek minētas pazemes noliktavas, jo pilsētas centrā praktiski neiespējams uzbūvēt lielu industriālo parku.

Biroji

Atbilstoši Savills pētījumam, kad darba ņēmēji meklē darbu, svarīgākie faktori ir: tīra, ērta, droša darba vide, kā arī biroja atrašanās vieta. Aizvien lielāka nozīme ir tam, cik daudz laika nepieciešams pavadīt ceļā no mājām uz darbu, cik ērta ir nokļūšana.

Eiropā aizvien pieaug pašnodarbināto skaits, bet pilna laika darbinieku skaits sarūk. Šo iemeslu dēļ aizvien lielāku popularitāti gūst elastīgie biroji (*flexible office space*).

Latīo

Nekustamie īpašumi

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