

Latvia

Komerclatību tirgus

PĀR SKA TS

2019.gada 2. ceturksnis



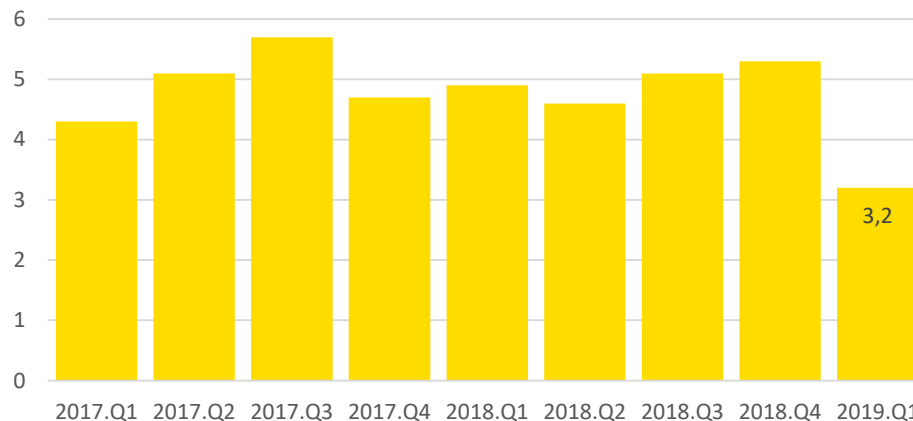


MAKROEKONOMIKA

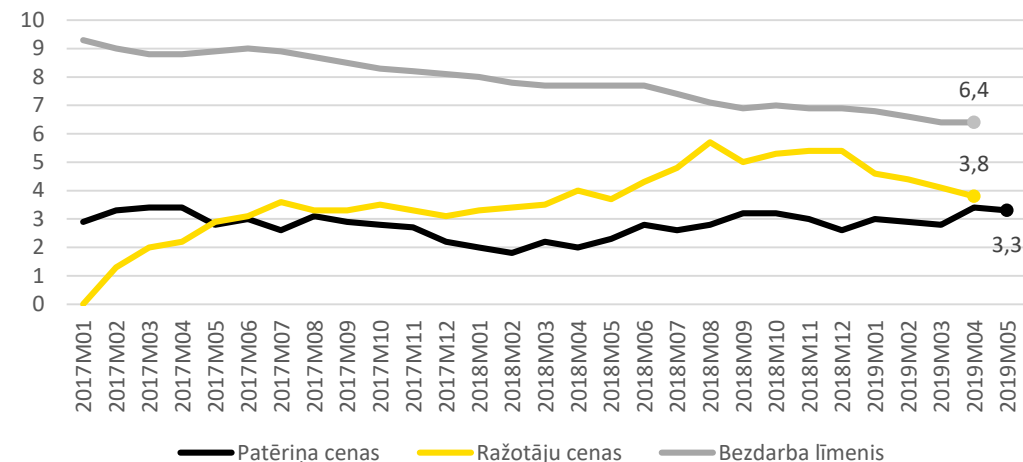


IKP, cenas un darba tirgus Latvijā

Sezonāli izlīdzinātā IKP pieaugums pret iepriekšējā gada atbilstošo periodu (%)



Cenu pārmaiņas pret iepriekšējā gada atbilstošo periodu un bezdarba līmenis (%)



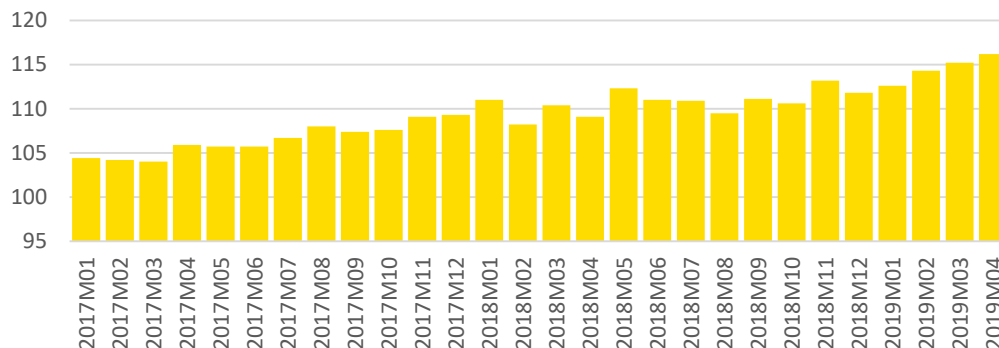
Dati: CSP

- Lai gan 2019. gada 1. ceturksnī Latvijas IKP pieaugums palēninājās, kopš 2016. gada 1. ceturkšņa Latvijas ekonomikas pieaugums ir lielāks nekā ES un eirozonas vidējais.
- Aprīlī un maijā lielākais patēriņa cenu pieaugums vērojams elektroenerģijai, gāzei un citam kurināmajam (5,1%), kā arī alkoholiskajiem dzērieniem, tabakas izstrādājumiem (4,6%) un restorāniem, viesnīcām (4,7%).
- Ražotāju cenu pieaugums turpinās. Apstrādes rūpniecības gada apjomu pieaugums kopš 2018. gada oktobra ir no 3,7% līdz 5,9%.
- Turpina augt pieprasījums pēc darbaspēka, kas veicina darbaspēka izmaksu pieaugumu (daļēji uz investīciju rēķina). Produktivitātes kāpums atpaukš, savukārt algas pieaugums stimulē privāto patēriņu un ekonomikas izaugsmi.

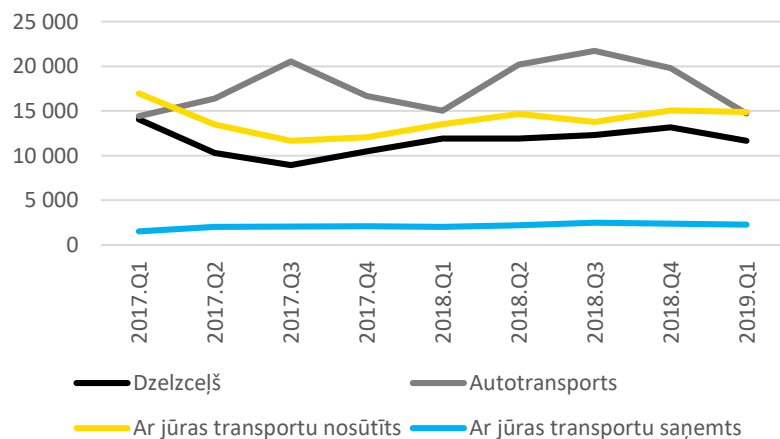


Mazumtirdzniecība, kravu pārvadājumi un nefinanšu komersantu apgrozījums Latvijā

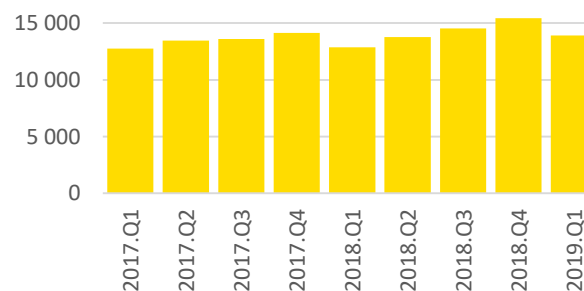
Mazumtirdzniecības apgrozījums (2015=100)



Kravu pārvadājumi (tūkst. t.)



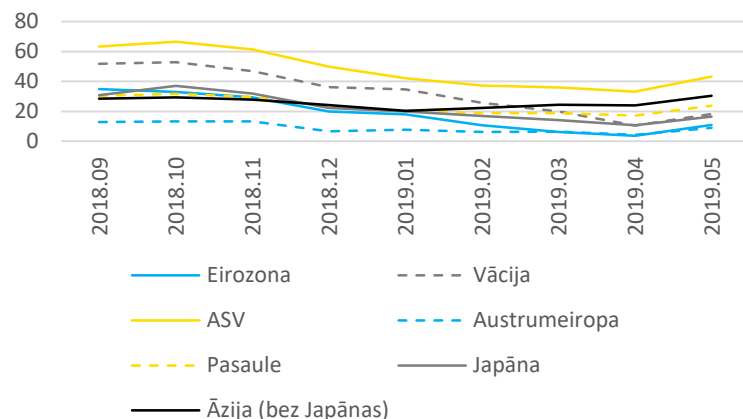
Nefinanšu komersantu neto apgrozījums (milj. EUR)



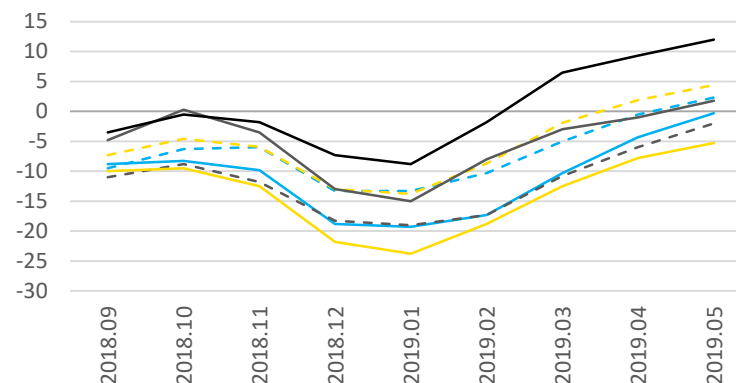
- Neskatoties uz to, ka globālās ekonomikas izaugsmes tempi palēninās, joprojām aktuāli tādi ārējie draudi kā nenoteiktība saistībā ar Brexit, ASV un Ķīnas attiecības, Ķīnas ārējais parāds, naftas cenas, kā arī klimata pārmaiņas, pateicoties Latvijas līdzsvarotajai izaugsmei, uzlabojas uzņēmumu konkurētspēja. Nefinanšu uzņēmumu apgrozījums šī gada pirmajā ceturksnī bija augstāks nekā iepriekšējo divu gadu pirmā ceturkšņa rādītāji.
- Pateicoties algu pieaugumam, pieaug mājāsaimniecības patēriņš, kas veicina mazumtirdzniecības apgrozījuma palielināšanos.
- Kravu pārvadājumi ar jūras transportu, neskatoties uz prognozēm, palielinās, savukārt autotransporta un dzelzceļa pārvadājumiem 2019. gada pirmajā ceturksnī vērojams apjoma samazinājums. Nosūtīto kravu apjoms ar jūras transportu bija tikai par 1% mazāks nekā autotransporta kravu pārvadājumu apjoms.

Biznesa noskaņojuma indeksi, kredītu un noguldījumu apjoms

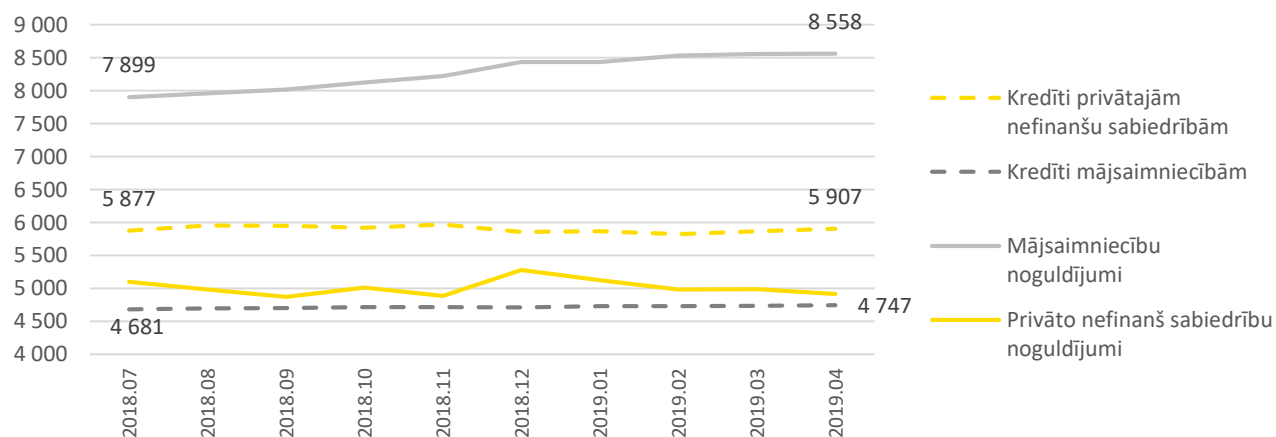
Sentix investoru pārliecības indekss pašreizējās situācijas novērtējums



Sentix investoru pārliecības indekss nākotnes situācijas novērtējums



Banku izsniegtie kredīti un piesaistītie noguldījumi (milj. EUR)



Dati: Sentix, Latvijas Banka

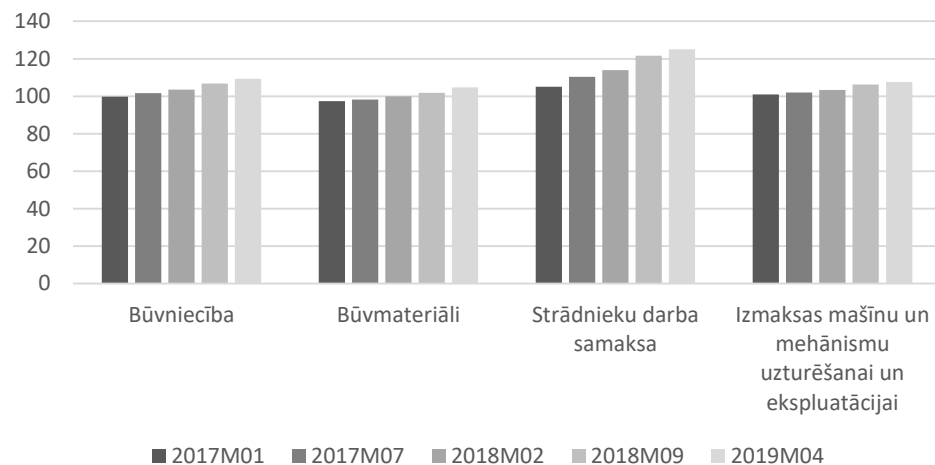
- Sentix indekss par ekonomikas esošās situācijas novērtējumu investoru acīs maijā ir stabilizējies un nedaudz uzlabojies visā pasaulē.
- Sentix indeksa nākotnes situācijas vērtējums 2019. gada janvārī bija sasniedzis zemāko punktu un kopš tā laika ir pieaudzis. Āzijai jau kopš marta ir pozitīvs vērtējums. Maijā to sasniedza arī ASV, Austrumeiropa un Japāna. Pasaules kopējais nākotnes vērtējums ir augstākais kopš pagājušā gada marta.
- Arī ESI indekss, kas mēra patērētāju un uzņēmēju pārliecību Eiropā, maijā ir stabilizējies.
- SKDS Latvijas barometrs uzrāda pozitīvu tendenci kopš marta, galvenokārt, pateicoties tagadnes vērtējumam.
- Taču šie ir tikai nelieli uzlabojumi pēc ilgstošas lejupslīdes.



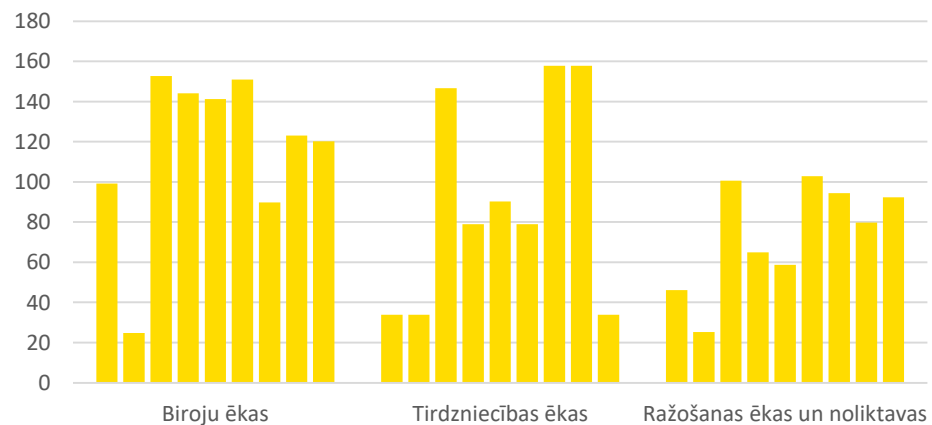
- Kredītiestādes, iedzīvotāji un uzņēmēji ir piesardzīgi, tāpēc pieaug māsaimniecību noguldījumi, bet lēnā kredītu izaugsme ierobežo investīciju aktivitāti. Šāda situācija raksturīga ne tikai Latvijai, bet arī citās pasaules valstīs.

Būvniecība Latvijā

Būvniecības izmaksas indeksi (2015=100)



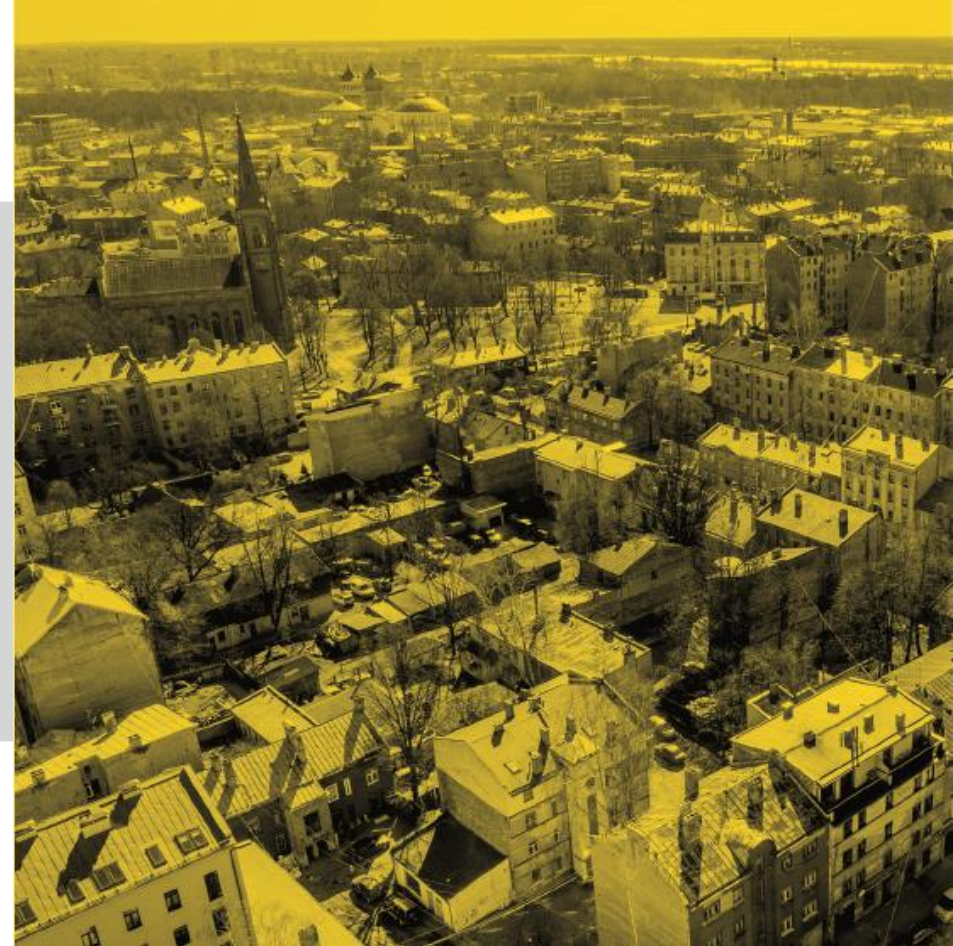
Jaunbūvju skaita indekss (2010=100),
2017. Q1 – 2019. Q1



- Turpina pieaug būvniecības izmaksas, īpaši – strādnieku darba samaksa.
- Būvniecības izmaksu pieauguma dēļ virkne projektu netiek realizēti, jo cena pārsniedz patērētāju iespējas. Būvniecības izmaksas aug darbaspēka trūkuma un ES fondu finansēto projektu īstenošanas plānošanas dēļ, kā arī izmaksas ietekmē iziešana no ēnu ekonomikas.
- Būvniecība kā cikliskā nozare ir viena no tām, kas rada riskus.

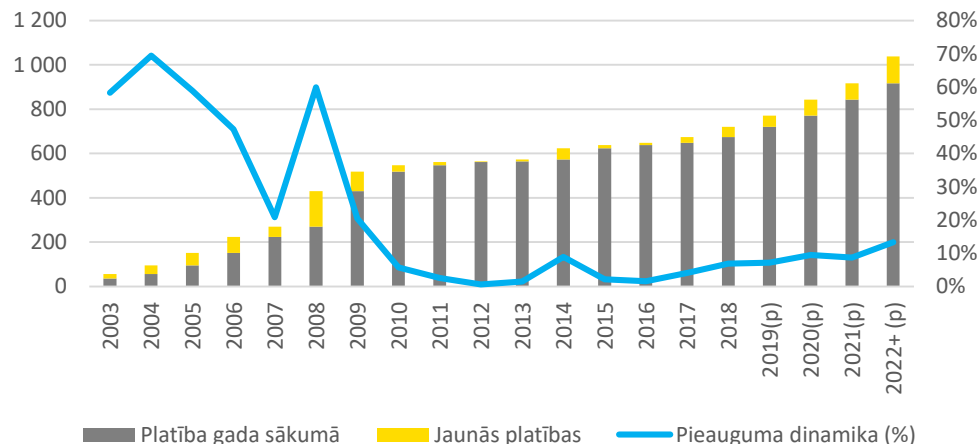


SITUĀCIJA ŠODRĪD

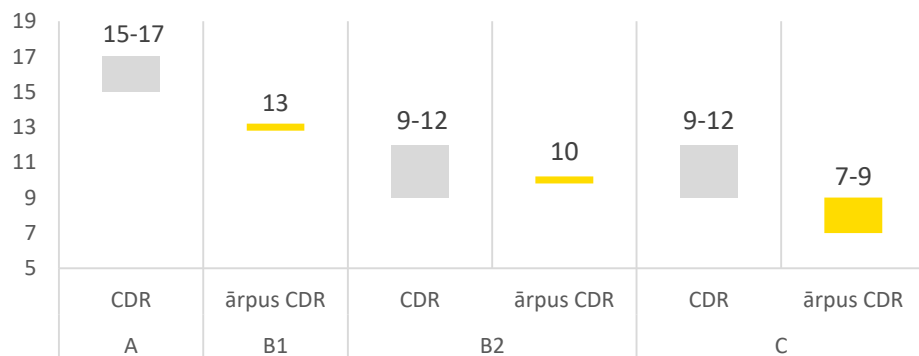


Biroju platības, Rīga

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



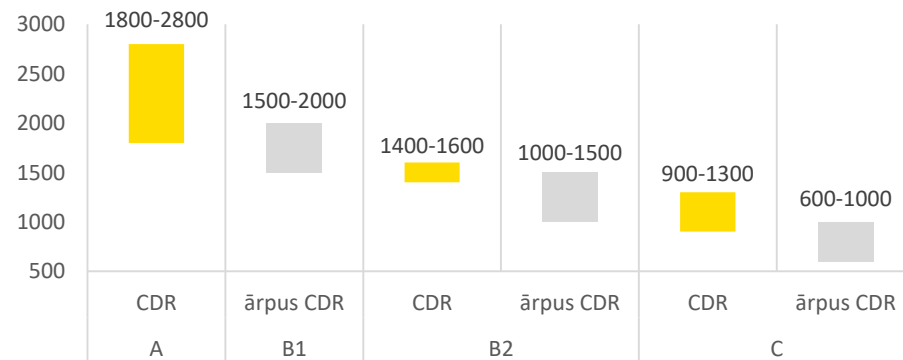
Nomas maksa mēnesī (EUR/m²)



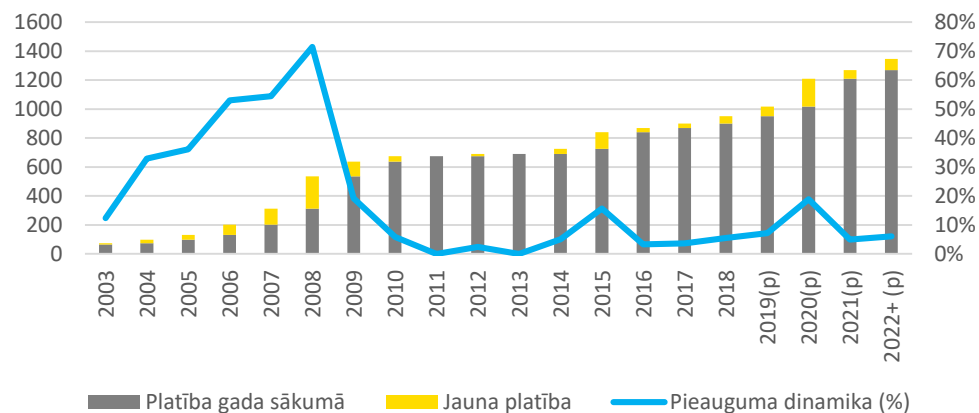
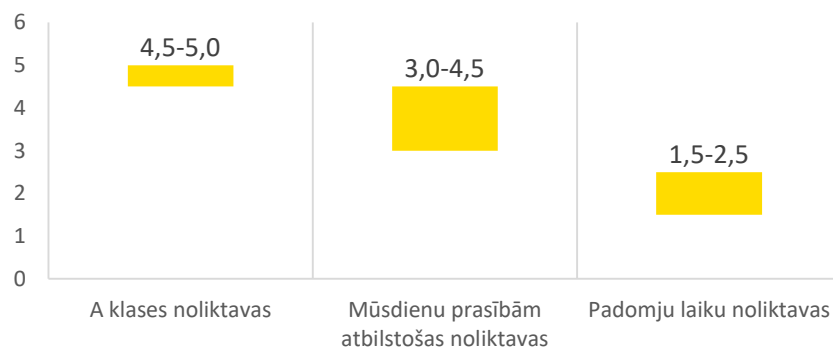
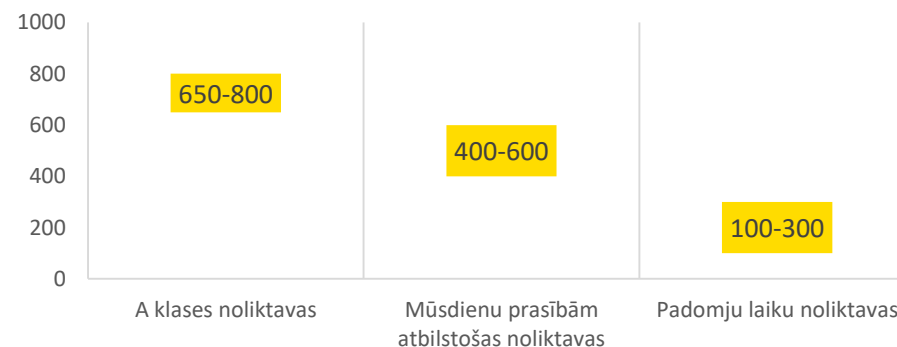
Dati: Latio

- Attīstītājs *Vastint Latvia* parakstījis līgumu ar privāto bērnudārzu «Patnis un partneri» par telpu nomu 635 m² platībā biroju ēku kompleksā «Business Garden Rīga», Malduguņu ielā. Šobrīd notiek 70 000 m² lielā kompleksa pirmās kārtas būvniecība (2 ēkas ar platību 14 000 m²), un pirmo ēku plānots pabeigt vasarā.
- Workland Group* prezentēja jaunās kopstrādes telpas Audēju ielā 15 «Workland Telegraph».
- Baltic Investment Group* ir paziņojis par plāniem divas trīsstāvu 19. gadsimta ēkas Dzirnau ielā 128 pārbūvēt par biroju ēku, ieguldot ap 3 milj. eiro. Renovācijas projekts šobrīd ir izstrādes stadijā.
- Lietuvas uzņēmums *Calitalica Asset Management* ir paziņojis, ka plāno būvēt A klases biroju centru «Verde» Hanzas ielā 14b (30 000 m² nomas platības), ieguldot ap 60 milj. eiro. Jūnijā saņemta būvatļauja, pirmās ēkas būvniecību plāno sākt rudenī, ekspluatāciju uzsākt 2021.gadā. Otro ēku plānots pabeigt 2022.-2023. gadā. Biroja centra nomniekus plānots piesaistīt nākamā gada laikā.
- Attīstītājs *Kapitel* saņēmis būvatļauju A++ klases biroju ēkai «Elemental Skanste». Pirmās 10-stāvu ēkas (20 500 m² iznomājamas biroju platības) būvniecību plānots sākt šovasar un pabeigt 2021. gadā. Turpmākos posmos plānots būvēt vēl 3 biroju ēkas (20 900 m² iznomājamas biroju platības).
- Zviedrijas investīciju kompānija *Eastnine* paziņoja, ka plāno būvēt koka biroja ēku «The Pine» Krišjāņa Valdemāra ielā 62, kurā būs 15 800 m² iznomājamas platības. Projekts ir izstrādes stadijā, un to plānots pabeigt 2022. gadā.
- Uzņēmuma *Līmenī* īpašnieks Mārtiņš Štrauss informējis par plāniem Malienes ielā (pie Šmerļa meža) uzbūvēt piecstāvu koka ēku: pirmajā stāvā būs veikals, bet pārējos – A klases biroji. Projekts ir saskaņošanas stadijā, būvniecību plāno sākt rudenī.

Pārdošanas cena (EUR/m²)

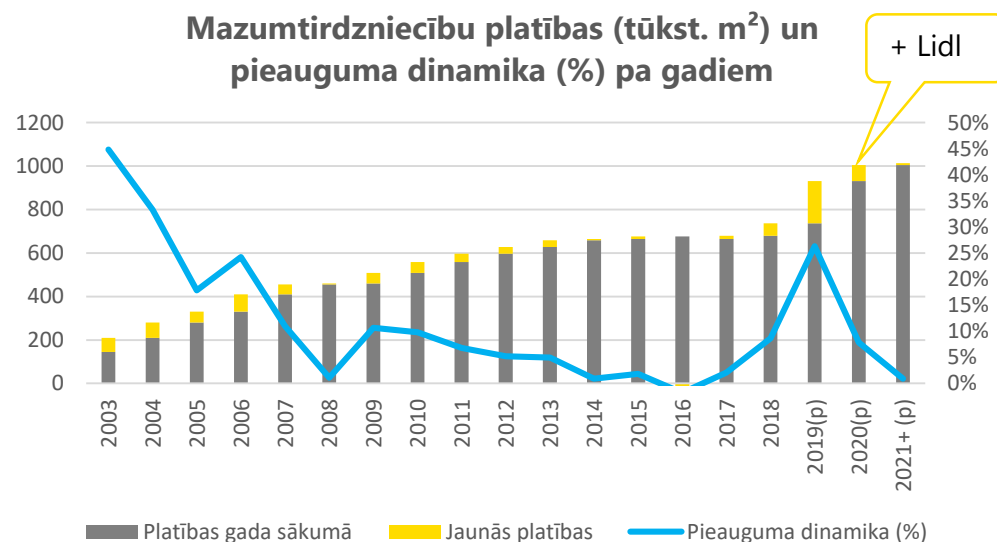


Industriālās platības, Latvija

Industriālo telpu platības (tūkst. m²) un pieauguma dinamika (%) pa gadiemNomas maksa mēnesī (EUR/m²)Pārdošanas cena (EUR/m²)

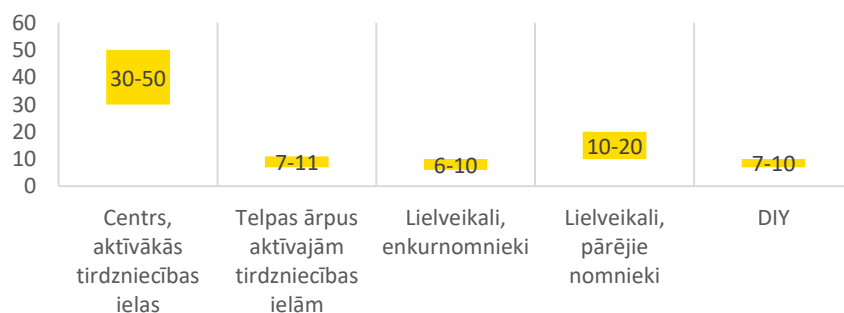
- Investējot 13 milj. eiro, *PICHE* nodeva ekspluatācijā jaunu biznesa parku «Lidostas parks» Mārupes novada Saleniekos ar platību 23 000 m², kurš ir iznomāts Latvia MGI Tech, ELKO Group (7 550 m²), Printful u.c. Šogad plānots sākt otrās kārtas būvniecību (50 000 m²) un nākamgad – trešo kārtu (25 000 m²).
- Ventspils brīvostas industriālajā teritorijā līdz 2021. gadam plānots uzbūvēt 3 jaunas ražošanas ēkas. Aprīļa sākumā tika uzsākta ražošanas ēkas Nr. 6 (6 300 m²) būvniecība, kuru nomās *Immer Digital*. Maijā uzsākta ēkas Nr.7 būvniecība (4 500 m²), kuru nomās *Quality Jobs*. Abas ražotnes plānots pabeigt līdz 2021. gadam.
- Ražotājs *Lesjofors Springs LV* uzsāka jaunas rūpnīcas būvniecību Liepājas industriālajā teritorijā (11 500 m²). Projektēšanas stadijā ir vēl 3 rūpnīcas un loģistikas centri.
- Orkla Confectionery&Snacks Latvija* sākusī jaunās ražotnes būvniecību Ādažos.
- Investējot ap 2 milj. eiro, *Troja* atvēris kokapstrādes ražotni Saulkalnē (5 000 m²).

Mazumtirdzniecības platības, Latvija



- Nekustamo īpašumu investīciju fonds *Baltic Horizon Fund* no *Linstow* par 75 milj. eiro iegādājies TC «Galerija Centrs» (20 000 m², 110 nomnieki, 7 milj. apmeklētāju gadā).
- TC Origo jaunajai piebūvei tika nosvinēti spāru svētki. Pirmajos 3 stāvos atradīsies tirdzniecība un ēdināšana (16 200 m²), augšējos trijos stāvos – A klases biroji «Origo One» (10 900 m²). Plānots, ka būvniecību pabeigs nākamā gada sākumā un TC kopējā platība būs 81 500 m² (iznomājamā platība – 45 300 m²). Jaunajā piebūvē iznomāti vairāk nekā aptuveni 80% tirdzniecības platību un 25% biroju platību.
- Agrākās TC «Galerija Azur» vietā tiks atvērts TC «Ozols», kurā būs «K Senukai» (DIY, 20 000 m²), «Rimi» veikals un citi nomnieki.
- *Depo DIY* informēja par plāniem būvēt veikalu-noliktavu Augusta Deglava ielā 165 (kopējā platība ap 30 000 m²). Projekta stadija – akceptēts būvprojekts.

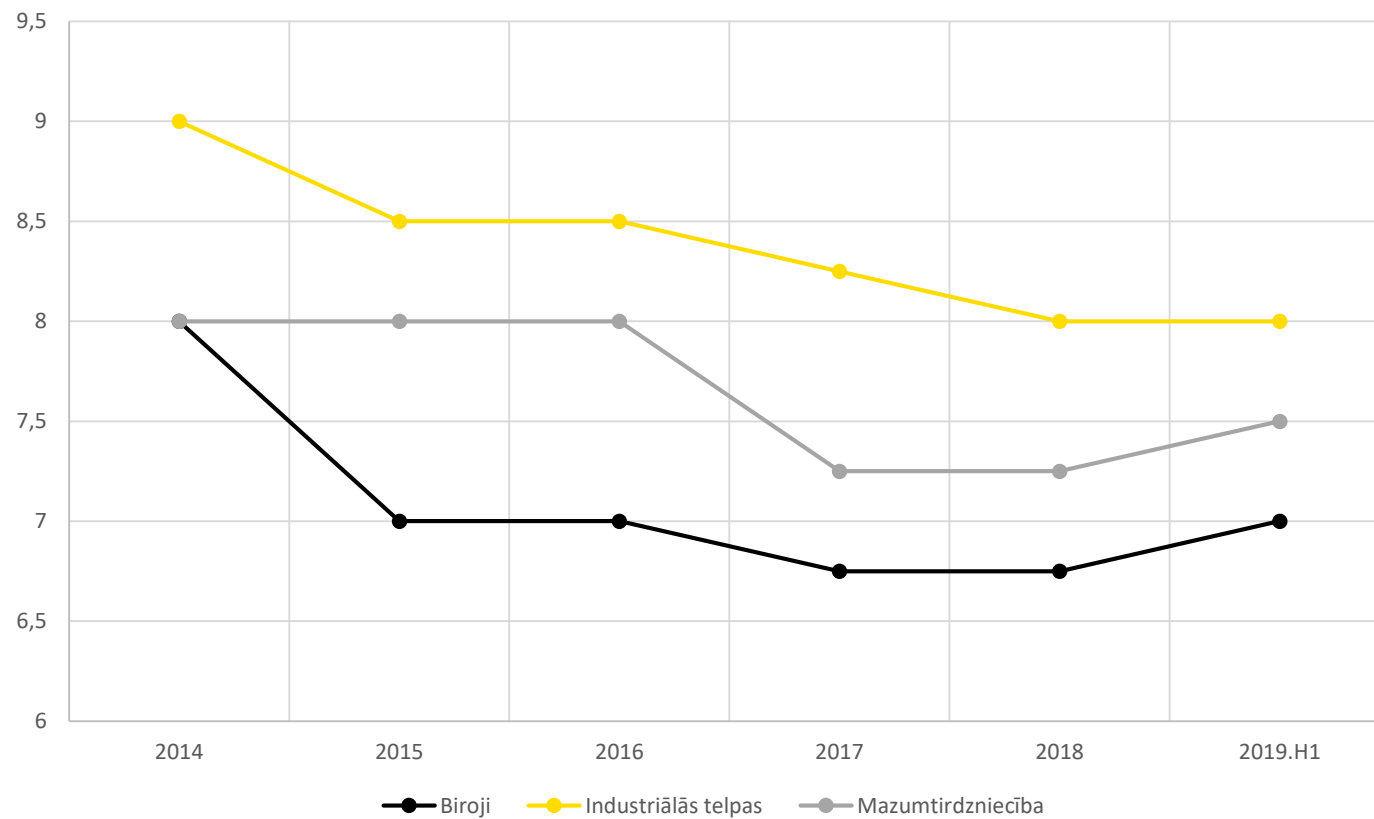
Mazumtirdzniecības telpu platību nomas maksa mēnesī (EUR/m²)



Mazumtirdzniecības telpu pārdošanas cenas (EUR/m²)



Ienesīguma likmju dinamika

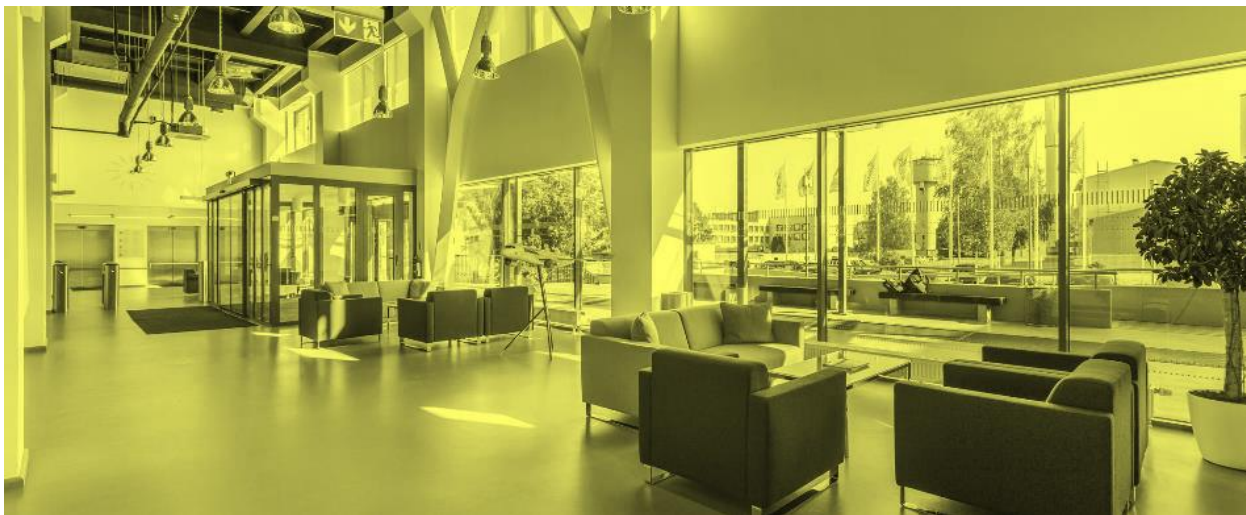


Pēc vairāku gadu lejupslīdes ienesīguma likmes 2019. gada sākumā izrādījušas mērenas pieauguma pazīmes, kas galvenokārt ir saistīts ar nepietiekami pieejamo banku finansējumu.

NEKUSTAMO ĪPAŠUMU TENDENCES PASAUĻĒ



Nekustamo īpašumu tendences pasaulē



Big 7 Media izveidoja labāko koprades telpu (*co-working spots*) topu Eiropā, iekļaujot vismaz vienu objektu no katras ES valsts. Igaunijas *Spring Hub* ierindojās 43. vietā. Latvijas *Teikums* ieņēma 29. vietu topā. Savukārt *Work'inn*, kas atrodas Lietuvā bija 22. vietā. Par labāko tika atzīts *B.Amsterdam*, kas atrodas Nīderlandē. Šī vieta ir lielākā jaunuzņēmumu (*start up*) ekosistēma Eiropā, kas izvietota 3 ēkās ar kopējo platību 40 tūkst. m², piedāvājot arī jaunuzņēmēju skolu un jebkāda veida koprades risinājumu.

ASV tirgū popularitāti sāk iegūt modulārās būves. Tādos segmentos kā viesnīcas, biroji, pieejamie mājokļi studentiem un senioriem standartizēts dizains ir pieņemams un funkcionāls, savukārt arhitektūras estētiskā puse ir otršķirīga, tāpēc modulārās būves tiek uzskatītas par labu risinājumu.

Mazumtirdzniecība

Investori, kas fokusējas uz mazumtirdzniecības telpām, aizvien biežāk saskaras ar problēmām. Lielāks ienesīgums ir pārtikas tirdzniecībai un supermārketiem, jo iepirkšanās laiks samazinās un pārtikas produkti ir prece, kas cilvēkiem vienmēr būs nepieciešama.

Lielveikalu īpašnieki izjūt strauju neaizņemto platību pieaugumu, nomas līgumi kļūst aizvien īsāki (5-10 gadu līgumi ir retums), un tiek prognozēts, ka tradicionālā tirdzniecība turpinās samazināties. Savukārt patērētāji paļausies uz mākslīgo intelektu (AI), lai salīdzinātu produktus un rekomendācijas. Šobrīd lielākā patērētāju grupa ir Tūkstošgades paaudze, kurai iepērkoties svarīga ir pieredze – autentiskums, unikalitāte, izvēles iespēja, dažādība, un precei ir otršķirīga nozīme.

Unikālās pieredzes sniegšana var tikt īstenota dažādos veidos: savās telpās piedāvājot fitnesa nodarbības, dietologu konsultācijas, iespējas izmēģināt jaunas tehnoloģijas, modernizējot tirdzniecību (digitālo plauktu, pašapkalpošanās kasu ieviešana), sadarbojoties ar lieliem internetveikaliem, kā arī paplašinot piegādes iespējas. Strauju popularitāti gūst *Food Hall* – vieta, kur vienā telpā tiek apvienoti dažādi ēdinātāji.

Tiek prognozēts, ka tradicionālā mazumtirdzniecība pārtaps par prezentācijas telpām (*showrooms*). Tāpēc lielveikali sāk investēt jaunuzņēmumos ar nolūku izskatīties modernākiem un piesaistīt jaunus klientus.

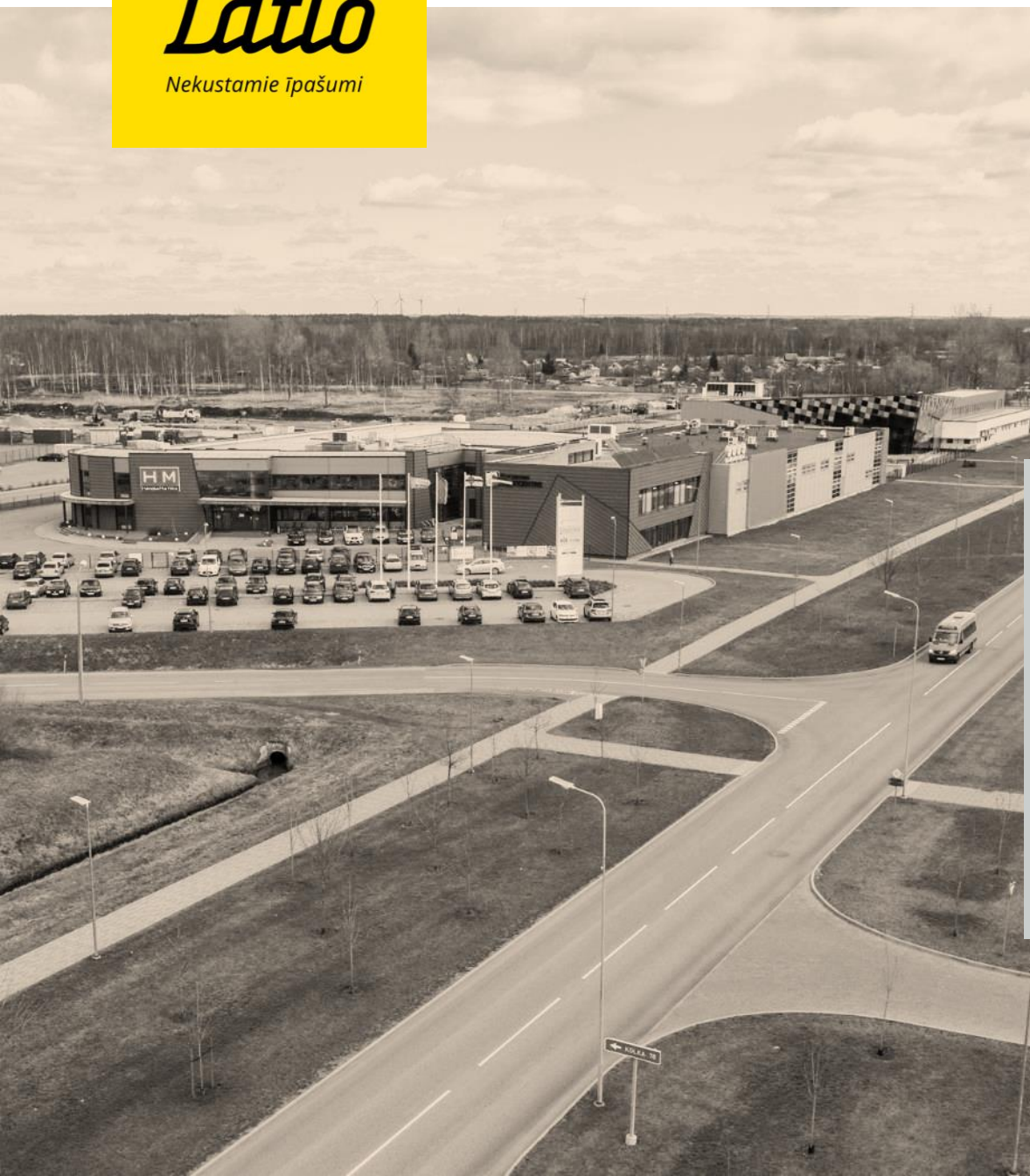
Investīcijas

Tā kā pasaulē aizvien vairāk tiek runāts par ekonomikas izaugsmes palēnināšanos un recesiju, šis ir labs laiks, lai sakārtotu un diversificētu nekustamo īpašumu portfeli. Salīdzinot ar citiem aktīvu veidiem, nekustamo īpašumu cenas neizskatās pārvērtētas. Joprojām saglabājas konkurence cīņā par labākajiem aktīviem ar stabilu likviditāti, kuru ekonomikas lejupslīde būtiski neietekmēs.

Biroji

Eiropas biroju tirgū pieprasījums un nomas maksas turpina palielināties, brīvās platības - samazināties (dažos tirgos tās ir rekordzemas). Aizvien pieaug koprades telpu popularitāte, jo tās nav atkarīgas no ilgtermiņa nomas un tām ir zemāks ilgtermiņa brīvo platību risks.

Viesnīcas, sekojot tendencēm, nenoslogotās telpas pārveido par koprades telpām, tādā veidā piesaistot jaunus klientus, veicinot zīmola atpazīstamību un gūstot papildu peļņu. Viesnīcas priekšrocība ir to spēja piedāvāt vairāk pakalpojumu nekā citas koprades telpas, jo viesnīcās jau ir SPA, fitnesa zāles, restorāni, kā arī istabiņas, kur pārnakšņot nepieciešamības gadījumā.



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