

EKONOMISKIE RĀDĪTĀJI

Pandēmijas sitiens pa ekonomiku bija spēcīgs visā pasaulē. Gaidāms, ka valstu ekonomikas atveseļošanās turpinās uzlaboties. Noskaņojums uzlabojies gan patērētājiem, gan arī uzņēmumiem. Noskaņojums pakalpojumu sektorā, protams, pasliktinājies visstraujāk, tomēr novērojama neliela situācijas uzlabošanās. Vispozitīvākās atbildes tiek saņemtas no būvniecības uzņēmumiem, kur investīcijas un aktivitāte saglabājusies, un no patērētājiem, kuru ienākumus turpina balstīt valstu atbalsts nodarbinātībai.

Ekonomiskās aktivitātes kritums otrajā ceturksnī bija mazāks nekā varēja gaidīt krīzes sākumā un tas atspoguļojies arī mērenākā bezdarba pieaugumā. Sava artava bezdarba pieauguma bremsēšanā bija arī valsts sniegtajam atbalstam.

Centrālās statistikas pārvaldes dati liecina, ka bezdarba līmenis šā gada otrajā ceturksnī sasniedzis 8.6% - par 1.2 procentpunktiem vairāk salīdzinājumā ar iepriekšējo ceturksni. Lai arī situācija ir sliktāka nekā pērn šajā periodā, tomēr labāka kā varētu būt šajos apstākļos.

Līdz šim dīkstāves pabalstu pieejamība ierobežoja bezdarba līmeņa pieaugumu, tomēr jūnija beigās šo pabalstu piešķiršana beidzās. Šī brīža dati gan nenorāda tam sekojošu bezdarba pieaugumu, tomēr te jāņem vērā darba devēja pienākumu nodrošināt dīkstāves saņēmējus ar darba vietu vēl mēnesi pēc pabalsta saņemšanas. Tāpat jāatzīmē, ka vasaras sezonā leejot trešajā ceturksnī, situācija ir labāka nekā varēja gaidīt martā, kad ekonomisko aktivitāti palēnināja pandēmijas uzliesmojums, apstādinot darbību izmitināšanas un ēdināšanas pakalpojumu, aviācijas, kā arī mākslas, izklaides nozarē. Šobrīd nav gaidāms tālāks straujš bezdarba pieaugums: par to liecina gan nodarbinātības gaidu uzlabošanās, gan NVA apkopotā informācija par reģistrēto bezdarbu, kur pēdējos mēnešos kāpums apstājies. Vienlaikus gan jaunākie nozaru dati, piemēram, mazumtirdzniecībā un apstrādē, gan arī ekonomiskais noskaņojums liecina par ekonomiskās aktivitātes atjaunošanos.

Tomēr nākotne saglabājas miglā tīta, jo ārvalstīs saslimstības izplatība joprojām ir augsta. Saslimstības rādītāji pēdējās nedēļās pasliktinājušies arī vairākās tirdzniecības partnervalstīs, kas pastiprinoties ierobežojumiem, ietekmēs eksportējošos uzņēmumus un tūrismu.

Ja situācija Latvijā saglabāsies stabila, varam gaidīt darbaspēka pieprasījuma kāpumu nozarēs, kuras vairāk orientētas uz vietējiem patērētājiem un mazāk atkarīgas no situācijas ārvalstīs, piemēram, pakalpojumos un tirdzniecībā. Raugoties ilgtermiņā, būtiski izmantot arī šīs krīzes sniegtās iespējas, piemēram, EK Ekonomikas atveseļošanas fonda finansējumu, kas ļautu investēt cilvēkkapitālā, uzlabojot darba ražīgumu un veicinot konkurētspēju nākotnē tomēr nedaudz palielināsies.

Mūsdienų mainīgajā pasaulē investīcijām ir ļoti liela loma efektīvas, jaudīgas un ienesīgas tautsaimniecības attīstības nodrošināšanai. Tās ir nozīmīgs faktors ražošanas sekmēšanai un nodarbinātības veicināšanai, tādējādi stiprinot valsts ekonomisko attīstību, t.sk. konkurētspēju. Izaugsmes gados privātais sektors investē aktīvāk, savukārt krīzes laikā privātās investīcijas kļūst piezēmetas pastāvošās nenoteiktības dēļ.

Tādā laikā tautsaimniecības stimulēšanai ļoti svarīgas ir investīcijas no valdības puses. Ierasti tās aptver sabiedrībai tādas nozīmīgas jomas kā transporta infrastruktūra, aizsardzība, izglītība, veselība un arī kultūra, kur privātā sektora investīcijas piesaistīt ir problemātiski.

Biznesa vidē investīcijas tiek veiktas, lai balstītu un attīstītu uzņēmējdarbību, investējot jaunās, uzlabotās ražošanas iekārtās vai pakalpojumu sniegšanas aprīkojumā, darbinieku profesionalitātes paaugstināšanā. Savukārt valdības investīciju mērķis ir nodrošināt ērtu, kvalitatīvu infrastruktūru un valsts nozīmes pakalpojumus nodokļu maksātājiem un sabiedrībai kopumā. Turklāt attīstīta infrastruktūra ir svarīgs priekšnosacījums jaunu privāto investīciju piesaistīšanā. Parasti publiskās investīcijas galvenokārt veic tādās jomās, kur privātās investīcijas nenonāk, piemēram, ceļu un tiltu būvēšanai, izglītības iestāžu un ārstniecības iestāžu būvniecībai un uzturēšanai, un tās izpaužas gan valsts, gan pašvaldību līmenī.

Latvijā un pārējā Eiropā valdības ir spējušas nosargāt lielu daļu savas ekonomikas, un, pamazām atceļoties ierobežojumiem, arī uzņēmumi atsāk ražošanu un patērētāji iepirkumus. Tomēr paralēli pozitīvajām pārmaiņām, uz kurām mums palīdzējis saņemties *Covid-19*, ekonomikā šis "piespiedu miega" periods būs atstājis arī ilgāk dzīstošas rētas, kas krīzes sekas liks manīt vēl kādu laiku. Lai arī straujas digitalizācijas ietekmē ekonomikā notiek pozitīva attīstība, daudzi uzņēmumi, iespējams, vēl ilgi vai pat vispār nespēs atsākt darbību pirmskrīzes režīmā. Savukārt cilvēkiem, kam krīzē nācies zaudēt darbu, iespējams, būs jāpār kvalificējas, lai darba gaitas varētu atsākt. Rezultātā – mazināsies ienākumu līmenis, kā arī, strādājošiem zaudējot darbu, pieaugs nevienlīdzība, kas savukārt veidos papildu fiskālās politikas slogu arī tālākā nākotnē. Nenoteiktība par to, kā veiksies vīrusa apkarošanai, kā arī kādas sekas ilgākā termiņā šī krīze būs atstājusi uz pasaules ekonomiku, neļauj skatīties nākotnē un droši pieņemt lēmumus attīstībai pat tiem uzņēmumiem, kas šobrīd apgrozījumu būtiski nav zaudējuši. Tas nozīmē, ka izeja no krīzes pasaules ekonomikā nebūs gluda, un kādu laiku kums, diemžēl, vēl nāksies sadzīvot ar krīzes sekām.



BIROJU PLATĪBAS

2020. gada 1.pusgadā nodotas ekspluatācijā četras biroju ēkas, papildinot biroja platību piedāvājumu par 50,600 kvadrātmetriem.

Ekspluatācijā nodots daudzfunkcionālais komplekss *Z-Towers*, kas ir Baltijā ekskluzīvākais apartamentu un biroju koncepts ar 97,500 kvadrātmetru plašām telpām A klases birojiem, dzīvokļiem un tirdzniecībai. Tas ir augstākais projekts Rīgā, ko veido divi 30 stāvu augsti apļveida torņi, kuri savienoti ar pamatā esošu podiumu. *Z-Towers* A klases biroju platības sastāda 10,000 kvadrātmetru.

Jaunās Teikas attīstītājs HANNER Grupa ekspluatācijā nodevis biroju ēku *Henrihs* tādējādi Jaunajai Teikai kļūstot par lielāko mūsdienu biroju kompleksu pilsētā. Šī ēka ir jaunākais papildinājums ietekmīgākajai inovāciju un tehnoloģiju apkaimei Rīgā. *Henrihs* ir 16-stāvēģa A klases biroju ēka ar kopējo platību 23,600 kvadrātmetri un vairāk kā 2000 darba vietām. Papildu biroju telpām ēkā izveidots moderns konferenču un pasākumu centrs, autentiska iekštelpu street food zona, bērnu dārzs, jumta terase un daudzstāvu autostāvvietas.

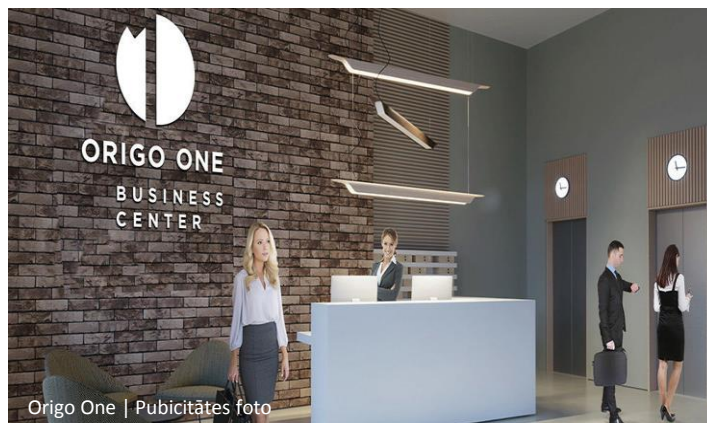
Jaunajā *Origo* ēkā atvērta tirdzniecības centra *Origo* paplašinātās daļas pirmā kārtā, kā arī biznesa centrs *Origo One*, kur birojiem un darījumu telpām atvēlēti 11,000 kvadrātmetri. *Origo One* ir moderns darījumu centrs ar A klases birojiem pašā Rīgas vidū, lielsku atrašanās vietu, moderniem tehnoloģiju un inženiertehniskiem risinājumiem.

Postmodernisma arhitektūras parauga ēkā, ko 1970.gadu beigās projektējis arhitekts Juris Skalbergs, pēc renovācijas pieejamas modernas un plašas B+ klases biroju un tirdzniecības telpas. *Riverside Offices* pēdējos stāvos izveidotas zonas *networkingam*, katrā stāvā ir neliels balkons ar skatu uz Daugavu. Birojiem atvēlēta platība sastāda 6,000 kvadrātmetrus.

Pandēmija noteikti ir mainījusi daudzu uzņēmumu skatījumu uz biroja platību lietderīgumu, jo lika apjaust, ka diezgan laba un efektīva sava darba organizācija iespējama arī attālināti, nezaudējot savstarpēju komunikāciju un produktivitāti. Taču tajā pat laikā bieži vien dzirdēts, ka cilvēkiem trūkst kopības sajūtas ar kolektīvu, kā arī daudziem sagādāja neērtības darbs no mājām, nepietiekamas platības dēļ, kas ļautu norobežoties no pārējiem ģimenes locekļiem un netraucēti pievērsties darba uzdevumiem.

Šobrīd izteikta biroju maiņa netiek novērota. Vairāk jūtams gaidīšanas režīms, jo pastāv neskaidrības, kas visus sagaida šī gada otrajā pusē. Karantīnas laikā vairāk notika sarunas starp iznomātājiem un nomniekiem par iespēju kādu laiku nemaksāt nomas maksu vai vismaz daļēji to samazināt, tā kā lielākā daļa darbinieku veica savus pienākumus attālināti, atstājot birojus praktiski tukšus. Taču, kā atzīst liela daļa biroju nomnieku, tie nejuta atbalstu no iznomātājiem.

Gan optimizējot izmaksas, gan darba organizāciju kopumā, ilgtermiņa perspektīvā sagaidāms, ka kāda daļa no uzņēmumiem tomēr varētu pārcelties uz mazākiem vai pat zemākas klases birojiem, kas atkarīgs no kopējiem uzņēmuma uzstādījumiem un iespējām. Tas radīs brīvo biroja platību skaita pieaugumu, līdz ar ko izīrētāji būs spiesti pārskatīt nomas maksas. Grūtāka situācija varētu būt vecākās biroju



Origo One | Pubicitātes foto

ēkās, jo šobrīd arvien lielāku nozīmi nomnieki pievērš dažādiem inženiertehniskajiem risinājumiem, kas nodrošina lielāku gaisa plūsmas apmaiņu biroju telpās.

Taču, neskatoties uz esošo situāciju, uzsākti darbi jaunā Preses Nama kvartāla 1. kārtas būvniecībai. Pirmajā projekta attīstības posmā paredzēts izbūvēt mūsdienu A klases biroju centru, tirdzniecības telpas ar Baltijā pirmo futbola laukumu uz ēkas jumta un Holiday Inn viesnīcu, kas būs pirmā InterContinental Hotels Group (IHG) viesnīca Latvijā. Projekta pirmajā kārtā 25,000 kvadrātmetri paredzēti A klases biroju ierīkošanai, 7,000 kvadrātmetri - mazumtirdzniecības telpām, 40,000 kvadrātmetri - multifunkcionālu telpu izveidei, bet bijušā Preses nama ēkā tiks izveidota viesnīca ar 307 numuriem.

A klases biroju nomas maksa ir no € 13.00 līdz € 16.00 par kvadrātmetru un no €8.00 līdz €13.00 par kvadrātmetru B klases birojiem. Atsevišķās ekskluzīvās biroju ēkas nomas maksa sastāda €17.00 - €18.00 par kvadrātmetru, neskaitot maksu par apsaimniekošanu. A klases birojos apsaimniekošanas maksa ir no €2.50 līdz €4.00 par kvadrātmetru mēnesī un B klases ēkās no €2.00 līdz €3.50 par kvadrātmetru mēnesī.

TIRDZNICĪBAS PLATĪBAS

2020.gada pirmā pusē atstājusi ievērojamu ietekmi tirdzniecības platību segmentā. Sākoties valstī noteiktajai karantīnai un stingrajiem ierobežojumiem, daudzas mājsaimniecības pārgāja uz produktu un ikdienai nepieciešamo saimniecības preču pasūtīšanu tiešsaistē un piegādi līdz mājas durvīm vai pie lielveikaliem noteiktajās preču saņemšanas vietās. Tirdzniecības centros savu darbību drīkstēja turpināt tikai pārtikas preču veikali, aptiekas un mājdzīvnieku preču veikali, liedzot darboties pārējiem nomniekiem. Vairāki lielveikalu telpu nomnieki nespēja vienoties par telpu nomas maksas „brīvdienām”, kā dēļ tiem nācās pārtraukt līgumus un atbrīvot telpas, jo finansiālais slogs izrādījās pārlieku liels.

Liels pārbaudījums šajā laikā bija ēdināšanas pakalpojumu sniedzējiem. Ieguvēji noteikti bija tie, kas spēja ātri noreāģēt un pārstrukturizēt savu uzņēmējdarbību, piegādājot ēdienu uz mājām.

Taču sarežģītā globālā situācija nav apstādinājusi aktivitāti tirdzniecības platību segmentā, jo daži attīstītāji veic esošo telpu modernizāciju un pat jaunu projektu attīstību. Vairāki jauni apģērbu

veikali ir uzsākuši savu darbību Rīgā, kā arī rudenī atvēršanu plāno tirdzniecības un dzīvesstila centrs *SĀGA*, kas atradīsies pretī *IKEA* mājlietu lielveikalam. Līdz ar *SĀGA* projekta īstenošanu iesāksies jauns attīstības posms tirdzniecības centru segmentā ne tikai Latvijā, bet Baltijā kopumā. Ierasto centru attīstīšanas praksi nomainīs jaunākās paaudzes tirdzniecības centru koncepts un *SĀGA* kļūs par paraugu iepirkšanās un dzīvesstila centru segmentā Baltijā.

Arī ēdināšanas pakalpojumu ķēdes zīmoliem *Burger King* un *KFC* ir ievērojami attīstības plāni attiecībā uz Baltijas tirgu.

Tirdzniecības centrā *Aleja*, Ziepniekkalnā, savu mazumtirdzniecības veikalu atvērta *Rimi Hyper*, aizņemot teju 4,300 kvadrātmetru platību, kā arī *Rimi Express* Aspazijas bulvārī un *Rimi Mini* Tallinas ielā.

Vērienīgas investīcijas veikalu rekonstrukcijā veikusi *Maxima* veikalam Saharova ielā, kas no *Maxima XX* formāta pārtapis par astoto lielformāta *Maxima XXX* veikalu Rīgā, kā arī uzbūvēts pilnībā jauns *Maxima XX* veikals Mežaparkā, Rusova ielā.

2020. gadā tirdzniecības telpu nomas maksa mazām telpām līdz 100 kvadrātmetri pilsētas centrā nav mainījies, svārstoties no €10.00 līdz €33.00 par kvadrātmetru mēnesī.

Vecrīgā, intensīvas gājēju plūsmas vietās nomas maksa sastāda no €20.00 līdz €40.00 par kvadrātmetru mēnesī, vietām sasniedzot €55.00 par kvadrātmetru ekskluzīvām telpām. Nelielās šķērsielās pilsētas centrā un Vecrīgā nomas maksa ir no €10.00 līdz €20.00 par kvadrātmetru mēnesī.

Tirdzniecības centros nomas sākot no €8.00 par kvadrātmetru mēnesī (telpām ar platību virs 1000 kvadrātmetri), no €15.00 līdz €35.00 vidēja lieluma telpām (150–300 kvadrātmetri) un no €25.00 līdz €50.00 euro (telpām līdz 100 kvadrātmetri). Enkura nomieki mēnesī maksā no vidēji €6.00 līdz €10.00 par kvadrātmetru mēnesī.



SĀGA | Publicitātes foto



LIDL | Publicitātes foto

INDUSTRIĀLĀS PLATĪBAS

Industriālo platību segments šobrīd šķiet no pandēmijas cietis vismazāk. Pieaugot tiešsaistes tirdzniecības apjomiem, izteiktāku aktivitāti izrāda paku piegādes un e-komercijas uzņēmumi, kas interesējas par profesionālām, modernām noliktavu telpām.

Pillar Capital uzsākusi A klases noliktavu un loģistikas parka A6 būvniecību Rīgā, Maskavas ielā. Uz esošā zemesgabala šobrīd atrodas vairākas noliktavas ēkas, no kurām lielākā daļa būvētas pirms 10 gadiem. Lai pilnībā izmantotu īpašuma potenciālu un brīvo zemes platību, tiek veidots vienots loģistikas un noliktavu parks. Pēc būvniecības darbu pabeigšanas kopējā ēku platība pārsniegs 50,000 kvadrātmetrus, padarot jaunizveidoto loģistikas parku par vienu starp lielākajiem Rīgas teritorijā.

2020.gada 2.ceturksnī ekspluatācijā nodots jaunais *LIDL* loģistikas centrs Dreiliņos, kas nodrošinās *LIDL* veikalu darbību Latvija un Igaunijā. Jaunuzceltajā 51,000 kvadrātmetru lielajā loģistikas centrā atradīsies arī uzņēmuma galvenais birojs.

Rīgas rajonā ir pieprasījums pēc modernām noliktavu platībām. Lielākais pieprasījums ir pēc telpām no 1000 līdz 2000 kvadrātmetri, bet pieprasījums pieaug arī pēc mazākām telpām, kuru platība nepārsniedz 1000 kvadrātmetrus.

2020. gada pirmajā pusgadā jauno noliktavu nomas maksa Rīgas pilsētā un tās apkārtnē ir no €3.50 līdz €4.80 par kvadrātmetru mēnesī. Nomas maksa vecām noliktavām ir no €1.50 līdz €3.20 par kvadrātmetru mēnesī. Komunālo pakalpojumu maksa ir vidēji no €0.50 līdz €1.00 par kvadrātmetru mēnesī.

Joprojām pārsvarā uzņēmumi telpas savai darbībai izvēlas nomāt, nevis iegādāties īpašumā, tādējādi uzņēmuma finanšu resursus novirzot biznesa attīstībai. Telpu noma ļauj darboties profesionāli apsaimniekotās un mūsdienu prasībām atbilstošās telpās, kā arī elastīgāk reaģēt uz jebkādam ekonomikas un tirgus pārmaiņām.