

Noskaņojums – pirkt. Baltijas nekustamā īpašuma investīciju darījumu "Top 10"

Teksts: Ingrida Drazdovska, "Delfi Business" redaktore.

Kamēr naudas masa pasaulē pieaug, nekustamais īpašums kā investīciju objekts nezaudē savu popularitāti, un Baltija nav izņēmums. Tiesa, mums investīciju darījumos pandēmijas laikā lielākoties ir iesaistīti reģiona spēlētāji – atšķirībā no Rietumiem, kur vairāk pirktas biroju ēkas, te ieguldīts tirdzniecības objektos.

Viena no iezīmēm – starp lielākajiem nekustamā īpašuma pircējiem 2021. gadā bija kompānijas, kuru darbības pamata profils nebūt nav nekustamo īpašumu attīstīšana, pārvaldīšana vai tamlīdzīgi. Arī šogad eksperti paredz gana lielu aktivitāti, tomēr jauni rekordī, kādi sasniegti pagājušajā gadā, iespējams, izpaliks.

Straujāka aprīte

Kopējās investīcijas Baltijas valstu komercīpašumos 2021. gadā sasniedza 1,95 miljardus eiro, liecina "Colliers" aprēķini (tiek ietverti darījumi ar objektiem, kas rada naudas plūsmu, un kuru vērtība pārsniedz 400 tūkst. eiro).

Darījumu apjoms ik gadu ir diezgan līdzīgs, raksturo "Colliers" investīciju vadītāja Baltijā Anžela Koļesņikova, tomēr 2021. gadā tas bija kārtu lielāks. Nevar apgalvot, ka darījumu bija daudz vairāk, taču bija daudz patiešām lielu, vērienīgu transakciju. "Mūsu reģiona salīdzinoši mazajā tirgū tas uzreiz nozīmē ietekmi uz kopējo apjomu," viņa skaidro. Jau iepriekš Covid-19 pandēmijas kontekstā nācies secināt, ka nedaudz ir pamainījušies investori – ir mazāk starptautisku spēlētāju, savukārt krietni ir palielinājis vietējo investoru skaits un īpatsvars.

"Pirms dažiem gadiem tas nebūtu bijis iespējams, jo vietējiem spēlētājiem nebija līdzekļu, lai īstenotu tik lielus darījumus. Tiem bija ierobežota konkurētspēja šajā segmentā. No darījumu apjomiem varam secināt, ka tirgus likviditāte pēdējos gados ir uzlabojusies. Likviditāte ir viens no parametriem, kas palīdz piesaistīt jaunas investīcijas, jaunu kapitālu. Tā ļauj cerēt, ka, tiklīdz tirgus apstākļi normalizēsies, cilvēkiem būs iespējams normāli ceļot, ārzemju kapitāls, līdzīgi kā to redzējām 2019. gadā, atkal atgriezīsies "ar mierīgāku sirdi"," komentē Koļesņikova.

Tā kā Baltijas reģiona tirgus ir diezgan mazs, ar ne pārāk augstu likviditāti, starptautiskajiem investoriem ir maza interese skatīties uz nekustamo īpašumu ārpus galvaspilsētas. Tiesa, Lietuvā situācija nedaudz atšķiras. Līdz ar to Baltijas valstīs šobrīd dominē vietējie vai reģionālie spēlētāji, norāda arī ZAB "Ellex Kļaviņš" partnere zvērināta advokāte [Ilga Gudrenika-Krebs](#).

Darījumi ir bijuši ar stabili strādājošiem objektiem, to īpašnieku maiņa diez vai radīs milzīgas izmaiņas. Investoru stratēģija ir turpināt objektus pārvaldīt līdzīgi tam, kā tas notika līdz šim.

Patīk loģistikas centri

Investori lielāku uzmanību pievērš nomnieku sastāvam – kādos sektoros, jomās tie darbojas, kā tiem klājas –, detalizētāk tiek pētīts "fons", saka Anžela Koļesņikova.

Interesi un darījumu aktivitāti piedzīvo loģistikas un noliktavu sektors, tiesa, vairāk tas ir izteikts Igaunijā. "Domāju, ka tieši Covid-19 un tā rezultātā biznesa transformēšanās radīja šo pozitīvo pārmaiņu šajā sektorā," komentē Gudrenika-Krebs.

Viena no tendencēm, kas iezīmējās jau iepriekš un būs aktuālas arī šogad, – turpina palielināties vēlme ieguldīt industriālajās platībās (noliktavas, loģistika); šis segments Covid-19 laikā uzrādīja labākos rezultātus, bija stabilākais. Pieprasījums pēc šādiem objektiem ir paaugstinājies, apstiprina Koļesņikova.

Arī par biroju centriem joprojām ir interese, taču šobrīd investori lielāku uzmanību pievērš nomnieku sastāvam – kādos sektoros, jomās tie darbojas, kā tiem klājas –, detalizētāk tiek pētīts "fons". Lielie profesionālie spēlētāji to vienmēr ir darījuši, taču tagad rūpīgāku analīzi veic arī vidējie un mazie investori.

Tirdzniecības sektoru nosacīti var sadalīt divās daļās – tirdzniecības centri un lielveikali. Otrā grupa pandēmijā cietusi mazāk vai gandrīz nemaz, uzrādījusi labus darbības rādītājus. Tāpēc par otro grupu ir patiešām liela

interese, aktivitāte palielinās. Savukārt tirdzniecības centru jomā visā Eiropā ir diezgan sarežģīta situācija, objektu cenas ir samazinājušās, savukārt ienesīguma likmes ir kāpušas.

Latvijā gandrīz visi "Top" darījumi, izņemot "Jaunās Teikas" biroju kompleksu, bijuši ar tirdzniecības sektora objektiem (51% no visa apjoma).

Izmanto izdevību

"2021. gadā mūsu portfelim tika pievienots tirdzniecības centrs "Alfa" –, un šis notikums apliecina mūsu vīziju par Latvijas ekonomikas nākotnes attīstības pozitīvajām perspektīvām," komentē "Akropolis Group" mārketinga un komunikācijas vadītājs Dominiks Mertins (Dominykas Mertinas).

Tirdzniecības centri nav pats iekārojamākais segments, daļa investoru, kuriem ir bijuši šādi aktīvi nekustamā īpašuma portfeļos, nolēmuši no tiem atbrīvoties, tāpēc piedāvājumā nonāca diezgan daudz iepirkšanās centru. Tajā pašā laikā Baltijā šādi darījumi liecina, ka ir spēlētāji, kuri tieši šobrīd šajā segmentā saskata iespēju ienākt par labāku cenu, nekā tas būtu bijis iespējams tirgus uzplaukuma posmā, tie joprojām tic, ka vidējā termiņā, ilgā laika posmā šis segments būs aktuāls, skaidro Koļesņikova. "Tā nav visās valstīs. Ir reģioni, kur šādi aktīvi netiek pārdoti, segments stagnē. Tā ir mūsu specifika – esam tirdzniecības centru ekonomika, tas nekur nav zudis."

"Latvijas galvaspilsētā ir aktīva uzņēmējdarbības vide, attīstīta infrastruktūra un transporta pieejamība – šie faktori mums kā komerciālā nekustamā īpašuma investoriem ir būtiski, jo tie nosaka investīciju pieaugumu. "Akropolis Group" pastāvīgi meklē investīciju iespējas, un pērn mums radās iespēja iegādāties tirdzniecības centru "Alfa". Sekojot detalizētai izvērtēšanai un sarunām, noslēdzām šo darījumu – 2021. gadā mūsu portfelim tika pievienots tirdzniecības centrs "Alfa" –, un šis notikums apliecina mūsu vīziju par Latvijas ekonomikas nākotnes attīstības pozitīvajām perspektīvām," darījumu komentē "Akropolis Group" mārketinga un komunikācijas vadītājs Dominiks Mertins (Dominykas Mertinas).

Baltijas lielākie darījumi

- Lielākais darījums 2021. gadā notika ar tirdzniecības centru "Alfa" Rīgā, kas turpmāk darbosies kā "Akropole Alfa". Darījuma summa ir konfidenciāla.
- "EfTEN" par 131 milj. eiro iegādājās "Jaunās Teikas" biroju kompleksu. Pašlaik tas ir kļuvis par lielāko nekustamā īpašuma investoru Baltijā.
- Lielāko transakciju trijniekā ir gada nogalē notikušais darījums, kurā Igaunijas "Viru Keemia Grupp" iegādājās "Stockmann" un "Forum Cinemas" ēkas Rīgā un Tallinā. Darījuma kopējā summa ir konfidenciāla, taču mazumtirgotājs "Stockmann" biržai atskaitījies, ka rezultātā tas ieguvis 87 milj. eiro.
- "Neoinvesteeringud" iegādājies īpašumu portfeli Igaunijā, kurā ietilpst "Rimi" loģistikas centrs, A klases biroju ēka "Metro Plaza" Tallinā un industriālo ēku komplekss "Laagri Tānassilma". Darījuma summa netiek atklāta.
- "Neoinvesteeringud" pērn iegādājies īpašumu portfeli Igaunijā, kurā ietilpst "Rimi" loģistikas centrs, A klases biroju ēka "Metro Plaza" Tallinā un industriālo ēku komplekss "Laagri Tānassilma". Darījuma summa netiek atklāta.
- "Neoinvesteeringud" pērn iegādājies īpašumu portfeli Igaunijā, kurā ietilpst "Rimi" loģistikas centrs, A klases biroju ēka "Metro Plaza" Tallinā un industriālo ēku komplekss "Laagri Tānassilma". Darījuma summa netiek atklāta.
- YIT un BTA (pārstāvēt "Vienna Insurance Group") vienojās par līdzinvestīcijām īres namu attīstībā Baltijā. Sākotnēji YIT par 65 miljoniem eiro apņēma uzbūvēt piecas mājas Tallinā, Rīgā un Viļņā,
- Decembrī izsolē par 55 miljoniem eiro nopirkts bankrotējušais Tallinas tirdzniecības centrs "T1". Trešajā izsolē to nopirka lielākais kreditors "Lintgen"
- "SG Capital" savu īpašumu portfeli papildināja ar loģistikas kompleksu Dreiliņos. Investīciju summa netiek atklāta.
- Francijas "Corum" iegādājies jau trešo lielveikalu "Depo" Lietuvā.
- Gada nogalē nekustamā īpašuma kompānija "Eastnine" par 40 milj. eiro iegādājās biroju kompleksu "Uptown Park" Viļņā.
- Zviedrijā bāzēta kompānija "Eastnine" iegādājās nekustamā īpašumu portfeli ar divām biroju ēkām Baltijā. Rīgā "Eastnine" ieguvusi ēku Klusajā centrā (Zaļā iela 1), bet Viļņā – biroju centru "Uniq". Pirkuma summa ir 35,5 miljoni eiro.

- Zviedrijā bāzēta kompānija "Eastnine" iegādājās nekustamā īpašuma portfeli ar divām biroju ēkām Baltijā. Rīgā "Eastnine" ieguvusi ēku Klusajā centrā (Zaļā iela 1), bet Viļņā – biroju centru "Uniņ". Pirkuma summa ir 35,5 miljoni eiro.

Nākotnē būs vairāk

Nākamā grupa, kura pandēmijā cietusi, ir viesnīcas. Pēc Koļesņikovas teiktā, 2021. gadā darījumu nebija visai daudz. Taču par šo segmentu pašlaik interesēties starptautiski viesnīcu zīmoli. "Ja ir interese no viesnīcu operatoru puses, attiecīgi ir interese no investoru puses, kas savu darbību plāno ilgtermiņā," viņa teic.

Savukārt starp pozitīvajām lietām eksperte izceļ ieguldījumus mājokļu segmentā. "Ir aizraujoši skatīties, kā mūsu tirgū beidzot veidojas profesionāls mājokļu investīciju segments, kas daudzos reģionos tiek uztverts kā par biroju sektoru vēl labāks ieguldījumu virziens. Tagad daži darījumi parādās arī pie mums (tostarp var pieminēt divus BTA darījumus, investējot gan gatavos, gan topošos īres namos). Taču procentuāli pašlaik tie veido mazu daļu. Tiesa, tie neparāda pilnu ainu, jo aktīvi notiek projektu attīstība, ēku rekonstrukcija, atjaunošana ar mērķi dzīvokļus izīrēt. Visticamāk, pēc pāris vai dažiem gadiem investoriem būs lielāka izvēle, vairāk produktu, tad arī redzēsīm īstos segmenta apjomus, kādi varētu būt mūsu tirgū," komentē Koļesņikova.

Jaunais īres likums devis ilgi gaidīto pozitīvo impulsu investoriem, un šobrīd investīcijas īres namu attīstībā Latvijā notiek pat lielākā apmērā, nekā tas ir kaimiņvalstīs. "Piemēram, mūsu praksē arī šobrīd ir klients, kas pēc šī likuma pieņemšanas Latvijā ieguldīja uzreiz divu projektu attīstībā, kamēr Lietuvā un Igaunijā – tikai vienā. Arī mani igauņu kolēģi ir novērojuši to pašu, kā arī kopā strādājam lietās, kur klienti vienlaicīgi veic ieguldījumus visās trīs Baltijas valstīs īres segmentā. Šo tendenci, protams, atbalsta arī pieprasījums no jaunākās paaudzes cilvēku puses, kuru vērtības un dzīvesveids arvien biežāk nosaka izvēli par labu īrētam, nevis īpašumā esošam mājoklim, tādējādi nodrošinot lielāku dzīves mobilitāti," komentē Gudrenika-Krebs.

Diversificē risku

Interesanti, ka dažos lielos darījumos bija iesaistītas vērienīgas kompānijas ar lielu apgrozījumu un apjomiem, kuras iepriekš nebija zināmas kā investores nekustamajā īpašumā. 2021. gadā tās nolēma daļu no peļņas ieguldīt nekustamajā īpašumā. Viens no šādiem darījumiem ir saistīts ar "Stockmann" ēku pirkumu.

Gana daudz līdzīgu precedentu bijis mazāku un vidēja lieluma darījumos – tos veic uzņēmumi, kuru pamata profils nav nekustamie īpašumi. "Daudz jaunu vārdu. Tas ir pozitīvi. Ekonomika ir augusi, daudziem biznesiem iet labi, tiesa, jāpiemin arī tas, ka atgriežas inflācija, tāpēc vairāk naudas arī vietējā, Baltijas, līmenī aiziet nekustamajam īpašumam. Uzņēmumiem ir līdzekļi, tie diversificē risku. Īpašumi tiek uzskatīti kā labs naudas vērtības uzturēšanas paņēmiens inflācijas apstākļos," skaidro eksperte.

Pozitīvi, ka parādījušies arī jaunpienācēji, piemēram, tirdzniecības centru "Ozols" iegādājās Somijas fonds "Titanum", kas iepriekš Baltijā nav bijis aktīvs.

Gads solās būt labs

2022. gads investīciju darījumu jomā būs labs, cer Koļesņikova, piebilstot gan, ka šaubās, vai Latvijā izdosies sasniegt 650 miljonus eiro, kā tas bija iepriekš. Notiek vairāku darījumu sagatavošana, taču to vidū nav ļoti apjomīgu objektu. Lielākas transakcijas gaidāmas arī Viļņā, kamēr Igaunijā to varētu būt mazāk. "Baltijā būsims virs miljarda eiro, varbūt pa vidu starp rekordu un "standarta" miljardu," viņa komentē.

Tieši šobrīd Latvijā notiek attīstība, varbūt pat mazāk svarīgi ir, kas un ar kādām saknēm ir jauno projektu attīstītāji, investori, teic Koļesņikova. "Būvējam savu nākotni, audzējam apjomus, veidojam biznesa vidi – notiek attīstība gan industriālajā, gan biroju segmentā. Pēc dažiem gadiem to jutīsim – būs labs produkts, un tad būs arī jauni vārdi, interesanti darījumi."

"Latvijas biroju segmentā šobrīd ir vismaz 10 attīstības stadijā esoši projekti. Tas signalizē ne tikai par tirgū valdošo optimismu, bet arī mērķtiecīgām darbībām ārvalstu investīciju piesaistei, runājot par biznesa pakalpojumu centru attīstībai piemērotas infrastruktūras nodrošināšanu. Lai gan Lietuva šajā jomā ir mums vairākus soļus priekšā, šis tomēr ir pareizais virziens, kurā doties, beidzot no plāniem pārejot pie darbiem. Šāda attīstība dod arī signālu lielākām starptautiskām sabiedrībām par iespēju izvietot savu biznesu (pamata vai atbalsta funkcijas), ja ir iespēja to nobāzēt," uzsver Gudreika-Krebs.

Kas stimulē un traucē?

Zaļā kursa tendences lielā mērā caurauž lielāko daļu nopietno attīstības stadijā esošo nekustamā īpašuma projektu. Piemēram, BREAM sertifikāts, kas apliecina ēkas atbilstību augstākajiem energoefektivitātes un ilgtspējas standartiem, no visai ekskluzīvas parādības kļuvis par vispārpieņemtu normu. "Zaļā kursa jomā visi joprojām esam bērna autiņos. Tomēr ikviens tirgū iesaistītais jau apzinās, ka šajā jomā būs spiesti pielāgoties pat ātrāk un efektīvāk nekā "vecā Eiropa", lai saglabātu konkurētspēju mazajā Baltijas tirgū. Arī investoru nauda ceļo to projektu un risinājumu virzienā, kurus zaļais kurss caurauž pēc būtības," akcentē zvērināta advokāte. Tādējādi aktualizējas tie risinājumi, kas atbalsta dažādus enerģētikas projektus, priekšplānā izvirzot vēja un saules enerģiju. Energoresursu cenu sadārdzinājums aizvien vairāk liks pozitīvi skatīties uz līdzīgiem risinājumiem un to pielietojumu plašākā spektrā.

Savukārt, viņasprāt, attīstības kavēkļi ir kaimiņu "kaimiņu" faktors un nespēja definēt Latvijas zīmolu. "Vēsturiski un arī šobrīd Rīgā nekustamā īpašuma pircēju aktivitāte ir zemāka. Iemesli tam ir dažādi, tostarp iepriekšējās krīzes pieredzes nospiedums. Salīdzinoši retāk izcelts faktors ar pietiekami lielu ietekmi ir mūsu kaimiņu "kaimiņu" faktors. Proti, Igaunijas tirgu lielā mērā stimulē somi, savukārt Lietuvas – Polija. Būdami Baltijas valstu viducī, ar šādām priekšrocībām lepoties nevaram. Situāciju pastiprina Latvijas ilglaicīgā nespēja atbildēt uz nu jau folklorizējušos jautājumu – kas īsti esam? Piemēram, Igaunija ar šo "vingrinājumu" tikusi galā teicami, definējusi sevi kā tehnoloģiski progresīvu valsti, un tas ļāvis investīciju apjomu kāpināt būtiski. Lai vai kā, mūsu kaimiņiem, Lietuvai un Igaunijai, ir būtiska loma Latvijas tirgus attīstībā," spriež Gudrenika-Krebs.

Baltijas valstu nekustamā īpašuma tvērumā jāpiemin arī "Rail Baltica". Savienojamība būs svarīgs faktors tirgus attīstībai un savstarpējai integrācijai. "Vienlaikus gribētos cerēt, ka Latvija, pirmkārt, spēs iznest šī projekta smagumu un virzīt to uz priekšu tieši šī projekta lielās pievienotās vērtības dēļ, otrkārt, ka Latvija nebūs tā, kas paņems tikai tās investīcijas, ko primāri nespēs paņemt mūsu kaimiņi," viņa piebilst.

Tādējādi Covid-19 nav pārāk ietekmējis tirgu Baltijā – radās vēlme citādi neizmantotos līdzekļus droši ieguldīt. Nevar nepieminēt ekstremālo būvniecības izmaksu pieaugumu, kas apgrūtinās attīstītāju un būvniecības uzņēmumu turpmāko dzīvi. Tas savukārt varētu pastiprināt kvalitatīvu aktīvu trūkumu tirgū un konkurenci par šādiem aktīviem visā Baltijā, rezumē Gudrenika-Krebs.