



# Nekustamā īpašuma tirgus apskats

2009.gada februāris

**OBER**  **HAUS**

NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA KOMPĀNIJA

Ērtības un gandarījums – klienta ikdiena!

## **DZĪVOKĻI**

### *RĪGAS MIKRORAJONU SĒRIJVEIDA DZĪVOKĻI*

Ekonomiskās situācijas pasliktināšanās valstī tiešā veidā ietekmē dzīvokļu tirgu. Februārī sērijveida dzīvokļu cenas mikrorajonos turpina strauji samazināties. Neremontētiem sērijveida dzīvokļiem cenas mēneša laikā ir samazinājušās par 9.7 %, sasniedzot 782 EUR/kv.m (janvārī 866 EUR/kv.m). 1 un 2 - istabu dzīvokļiem vidējā cena bija 805 EUR/kv.m, bet 3 un vairāk istabu dzīvokļiem – 759 EUR/kv.m. Salīdzinot ar 2008. gada februāri dzīvokļu cenas ir kritušās par 52%.

Visos Rīgas mikrorajonos dzīvokļu cenas ir zem 1000 EUR/kv.m robežas. Dārgākie dzīvokļi ir nopērkami joprojām Teikā - 919 EUR/kv.m, Āgenskalnā – 877 EUR/kv.m. Zemākās cenas ir Bolderājā – 706 EUR/kv.m un Vecmīlgrāvī – 719 EUR/kv.m.

---

## DZĪVOKĻI RĪGAS CENTRĀ UN VECRĪGĀ

Februārī jauni piedāvājumi pārdošanā ir nedaudz, pārsvarā dominē jau esošais piedāvājums. Nerezidenti turpina izrādīt interesi par labiem dzīvokļiem ar kvalitatīvu remontu centrā, ar ļoti labu atrašanās vietu, renovētā mājā vai pirmskara mājā, kas ir labā stāvoklī. Parasti tie ir 2 – 3 istabu dzīvokļi ar platībām 50 – 100 kv.m, cenu diapazonā no 100 000 – 200 000 EUR un lieli vismaz 4 istabu dzīvokļi, sākot no 120 – 180 kv.m, cenu diapazonā no 200 000 – 400 000 EUR. Vēlama arī autonomā apkure dzīvokļos un vismaz 1 bezmaksas autostāvvietu pagalmā. Arī vietējie iedzīvotāji pārsvarā interesējas par divistabu dzīvokļiem ar platību 50 kv.m, cenā no 45 000 - 85 000 EUR, vai lielajiem 4 - 5 istabu dzīvokļiem cenu diapazonā no 250 000 – 450 000 EUR. Taču visu pircēju nostāja ir ļoti nogaidoša – dzīvokļi tiek izvērtēti ļoti apdomīgi, nesteidzīgi, pārsvarā izlemjot atlikt pirkšanu vēl uz pāris mēnešiem gaidot vēl lielāku cenu kritumu vai arī piedāvājot savu cenu par īpašumu, kas parasti ir vismaz par 20% zemāka par īpašnieka piedāvāto cenu.

### Dzīvokļu cenas (EUR/kv.m)

<i>Rīgas vecpilsēta</i>	
dzīvokļi	2500-5000
<i>Rīgas pilsētas centrs*:</i>	
atjaunotas ēkas, jaunie projekti, remontēti dzīvokļi	2300-5000
neatjaunotas ēkas, remontēti dzīvokļi	1900-4000
neatjaunotas ēkas, neremontēti dzīvokļi	1500-3000
dzīvokļi koka ēkās	1000-1600
<i>Rīgas pilsētas centra perifērija**:</i>	
atjaunotas ēkas, jaunie projekti, remontēti dzīvokļi	1500-3000
neatjaunotas ēkas, neremontēti dzīvokļi	1000-1500
dzīvokļi koka ēkās	800-1200

\* centrālā daļa, kuru ietver Čaka - Tallinas - Hanzas ielas un Daugava

\*\* centra perifērija, kuru ietver teritorija ārpus centrālās daļas no Pētersalas, gar Ganību dambja sākumu, Hanzas, Skanstes, Pērnavas, Valmieras un A. Čaka ielām

## ZEMES TIRGUS

Februāra mēnesī aktivitāte zemes tirgū vēl vairāk samazinājusies, salīdzinājumā ar janvāri un pēdējiem 2008. gada mēnešiem. Pašreizējā tirgus situācijā jau uzbūvētas mājas var iegādāties zem pašizmaksas. Mazāk ir zemes pircēju, kas vēlas iegādāties zemi, lai būvētu paši. Šādu situāciju ietekmē arī tas, bankas negribīgi finansē zemes iegādes darījumus.

Zemes īpašumu cenas pēdējā mēneša laikā būtiski nav mainījušās, tomēr joprojām ir iespējamās būtiskas cenu atlaides, ja pārdevējam nepieciešams īpašumu pārdot ātri. Ja darījumi ar privātpabūves zemes gabaliem notiek, tie galvenokārt notiek bez banku līdzekļu piesaistes.

**Zemes cenas** (platības līdz 2000 kv.m.)

Vieta	Privātās apbūves zemes, EUR/m <sup>2</sup>			Komerccapbūves zemes, EUR/m <sup>2</sup>	
	no	līdz	izmaiņas	no	līdz
Rīgas pilsētas centrs				400	3500
Mežaparks	300	700	▶		
Teika	200	400	▶	300	600
Dārzciems	140	200	▶	150	300
Purvciems	180	300	▶	200	500
Jugla	130	200	▶	150	300
Ziepniekkalns	100	150	▶	100	250
Zolitūde	70	140	▶	100	300
Īmanta	70	140	▶	100	300
Ķengarags				100	200
Dārziņi	50	100	▶		
Bolderāja	50	100	▶		
Buljupe	60	100	▶		
Pierīgā:					
Baltezers	80	140	▶		
Jūrmala (no Lielupes līdz Pumpuriem)	150	700	▶		
Jūrmala (no Mellužiem līdz Slokai)	50	300	▶		
Vecāķi	150	300	▶		
Berģi	60	150	▶		
Mārupe	30	70	▶		
Ādaži	30	70	▶		
Ķekava	20	50	▶		
Babīte	25	70	▶		
Titurga	35	60	▶		
Rāmava	40	90	▶		
Katlakalns	30	80	▶		
Dreiliņi	50	80	▶		
Citur Latvijā			▶		
Sigulda	25	80	▶		
Īkšķīle	20	50	▶		
Ogre	25	60	▶		
Garkalne	30	120	▶		
Saulkrasti	30	150	▶		

## PRIVĀTMĀJU TIRGUS

Februārī privātmāju tirgū joprojām ir zema aktivitāte. Kā ierasts, potenciālie pircēji nesteidzās ar darījuma veikšanu un veica ilgstošu piedāvājuma analīzi. Pastiprināta interese ir par īpašumiem, kas tiek piedāvāti par vismaz 50% zemāku cenu nekā vidēji piedāvājumā. Līdzšinējās tendences nekustamo īpašumu tirgū un sarežģītā valsts ekonomiskā situācija samērā droši ļauj prognozēt, ka cenas privātmāju tirgū turpinās samazināties. Lai gan pircēji galvenokārt interesējas par pabeigtām mājām ar pilnu iekšējo apdari, tomēr joprojām ir mājsaimniecības, kuru īpašumā ir apbūves zemes gabals un kuras izšķiras par ēkas būvniecību. Jāpiebilst, ka pašreizējā situācijā iegādāties pabeigtu dzīvojamo māju ir lētāk nekā uzbūvēt jaunu, lai gan ir vērojams arī celtniecības izmaksu samazinājums.

### Privātmāju cenas (EUR/kv.m)

<b>Rīgas mikrorajonos:</b>	no	līdz
Mežaparks	2 800	5 200
Teika	1 700	3 300
Dārziems, Pļavnieki	1 400	3 000
Jugla	1 400	2 100
Ziepiņkalns	1 400	2 000
Bolderāja	800	1 400
<b>Ārpus Rīgas pilsētas:</b>		
Baltezers	1 300	2 500
Jūrmala (Lielupe līdz Pumpuri)	1 500	5 500
Jūrmala (Pumpuri līdz Slokai)	1 000	3 000
Vecāķi	1 300	2 500
Babīte	900	1 500
Mārupe	900	1 500
Ikšķile	700	1 200
Ogre	700	1 200
Ķekava	800	1 400
Titurga	900	1 400
Garkalne	800	1 900
Ādaži	800	1 400
Sigulda	700	1 400
Saulkrasti	900	1 500

## BIROJU TELPAS

2009. gada februāra mēnesī līdzīgi kā janvārī biroju telpu segmentā saglabājās pieprasījuma pieaugums. Salīdzinot ar 2008. gada pēdējo ceturksni lielākais pieprasījums ir pēc telpām ar platību no 50 – 100 kv.m un 150 – 250 kv.m. Arvien vairāk lielo platību nomnieki sāk apzināt tirgus situāciju un meklēt iespējas samazināt uzņēmuma izmaksas uz nomas maksu rēķina. Tās ir kompānijas gan ar lielu nomāto platību vienā biroju ēkā, gan arī kompānijas ar plašu filiāļu loku Rīgā un citās Latvijas pilsētās, kur vēsturiski noslēgtajos līgumos ir relatīvi augsta nomas maksa un uzņēmumi saskata iespējas šādā veidā uzlabot savus rentabilitātes rādītājus.

Biroju tirgū Rīgas centrā sāk parādīties pieprasījums un līdz ar to arī piedāvājums birojiem ar ļoti zemām apsaimniekošanas izmaksām vai vispār bez tām. Tas gan pārsvarā ir iespējams tikai atsevišķi novietotos birojos, kur īpašnieks visbiežāk ir arī apsaimniekotājs. Potenciālajiem nomniekiem gan jāsaprot, ka iekonomējot uz apsaimniekošanas maksas rēķina sākotnējā posmā, iespējamās neērtības un problēmas tādos gadījumos, kad notiek kāda tehniska rakstura problēma, jo nav atbildīgās personas un sistemātiskas struktūras un iestrādes problēmu operatīvai novēršanai.

Birojus B klasē februārī bija iespējams nomāt par 8 – 15 EUR/kv.m. mēnesī, A klases birojus par 15 – 21 EUR/kv.m mēnesī.

---

## TIRDZNICĪBAS PLATĪBAS

Tirdzniecības platību segmentā joprojām piedāvājums pārsniedz pieprasījumu. Tas saistīts ar to, ka ekonomiskās krīzes laikā visvairāk cieš tieši mazie veikali, tā saucamajās tirdzniecības ielās. Šiem tirgotājiem nav starptautiska seguma un vienīgais tirgus, kur tie veic savu uzņēmējdarbību ir Latvijā. Šie veikali galvenokārt ir orientēti uz mērķklientu un impulsīvo klientu, kurš dzīvo vai strādā attiecīgajā rajonā. Pašreizējā situācijā, lai spētu saglabāt labus pārdošanas rādītājus ar to nepietiek. Viens no problēmu risinājumiem, ko saredz tirgotāji ir veikalu atvēršana tirdzniecības centros, kur tiek piedāvāts plašāks produkcijas un pakalpojumu klāsts, tādējādi nodrošinot lielāku klientu plūsmu.

Lai gan tirdzniecības centros brīvās vakances joprojām ir maz, tomēr arī tirdzniecības centru īpašniekiem jābūt atvērtiem jaunajām tirgus tendencēm. Vairs neder tikai tādi risinājumi kā mēbeļu, būvmateriālu, elektronikas preču veikalu, kuri maksā zemu nomas maksu nomaīņa ar modes, apavu, aksesuāru veikaliem, kuri bija gatavi maksāt augstāku nomas maksu. Sāk parādīties pozitīva tendence, tirdzniecības centru īpašnieki kļūst pretimnākošāki un elastīgāki savu nosacījumu piedāvāšanā un katru gadījumu izskata individuāli, jo kādreizējās potenciālo nomnieku rindas uz vakantajām vietām tirdzniecības centros sāk mazināties vai pat izzūd vispār.

Nomas maksas pašlaik Rīgas centrā par 100 – 150 kv.m lielām telpām ir 25 – 40 EUR/kv.m, par 50 – 100 kv.m lielām telpām 40 – 50 EUR/kv.m, Vecrīgā cenas ir 35 - 60 EUR/kv.m.

---

## Noliktavas un ražošanas telpas

Noliktavu piedāvājums tirgū turpina palielināties. Galvenais iemesls ir esošo nomnieku izdevumu samazināšana un noliktavu platību efektīvāka izmantošana. Lai arī noliktavu telpas tiek piedāvātas par salīdzinoši zemām cenām, tomēr klienti vilcinās ar lēmumu pieņemšanu, jo nav pārliecināti par nākotnes attīstību un gaida vēl labākus nosacījumus no attīstītājiem.

Februāra otrajā pusē lielāku aktivitāti sāka izrādīt klienti, kuri interesējas par telpām, sezonāla (vasara) rakstura biznesam. Paradās tendence, ka uzņēmumi, kas cēlušies telpas savām vajadzībām, krītoties uzglabājamās produkcijas apjomiem, piedāvā nomai atbrīvojušās telpas. Pārsvarā šīs telpas atrodas stratēģiski izdevīgās vietās. Šāds noliktavu telpu piedāvājums ir vienīgi sarežģītās ekonomiskās situācijas radīts, kas nozīmē, ka pārsvarā gadījumu nomas termiņš nav ilgāks par 3 gadiem.

Februāra mēnesī nomas maksas A klases industriālo platību segmentā bija robežās no 4,5 – 6 EUR/kvm, B segmentā vidēji 3 EUR/kv.m un C segmentā 1 – 3 EUR/kvm, atkarībā no telpu funkcionalitātes, stāvokļa, atrašanās vietas un citiem faktoriem.

---