

NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA TIRGUS APSKATS 2006. GADA DECEMBRIS

Informāciju apkopojā: SLA Ober Haus Vērtēšanas Serviss Izpilddirektors Andris Šalguns

OBER HAUS REAL ESTATE LATVIA CENTRĀLĀ BIROJA ADRESE IR MAINĪTA NO LĀČPLĒŠA IELAS 13 UZ CĒSU IELU 31/1 („BARONS KVARTĀLS”).

RĪGAS MIKRORAJONU DZĪVOKĻI

Vidējais dzīvokļu cenu pieaugums Rīgas mikrorajonos decembra mēnesī bija 2,4%.

Pēc Ober Haus datiem vidējā cena Rīgas mikrorajonos decembrī sasniedza 1565 EUR par kv.m.

Decembra mēnesī nelielo cenu kāpumu var raksturot ar pirms svētku tirgus aktivitāti, kas bija vērojams arī iepriekšējos gados pirms jaunā gada. Joprojām novērojama cenu stabilizēšanās tendence. Cenu kāpumu veicina inerce no iepriekšējā straujā kāpuma.

Pļavnieki, Purvciems, Mežciems, Teika, Jugla

Decembra mēnesī šajos rajonos cenu pieaugums bija no 0,8 % (Teikā) līdz 3,1 % (Juglā).

Purvciemā novērota tendence, ka bija mazāks piedāvāto objektu skaits tirgū. Iespējams, ka potenciālie pārdevēji gaidīja jaunā gada sākumu, lai piedāvātu savus dzīvokļus par maksimāli iespējamajām cenām. Taču pircēji aktīvi meklējuši dzīvokļus arī svētku laikā. Lielākais cenu kāpums bijis 103., 104., 119. sēriju dzīvokļiem.

Decembrī Pļavnieku mikrorajona cenas ir izlīdzinājušās ar Purvciema dzīvokļu cenām. Paaugstinās cenas kvalitatīvi remontētiem dzīvokļiem, pamatojot to ar remontu darbu izmaksu pieaugumu.

Dzīvokļu tirgus Mežciemā, salīdzinot ar Juglu, bijis aktīvāks. Visaktīvākā tirdzniecība Mežciemā notiek ar divistabu dzīvokļiem. Aktīva tirdzniecība joprojām bijusi ar 602. sērijas dzīvokļiem. Novērots lielāks pieprasījums pēc neremontētiem dzīvokļiem, kā arī saglabājas palielināts pieprasījums pēc vienistabu dzīvokļiem.

Teikā decembrī saglabājusies iepriekšējo mēnešu tendence, par dzīvokļiem tiek prasītas neadekvāti augstas cenas un potenciālie pircēji ir spiesti izvēlēties mikrorajonus, kur dzīvokļu cenas ir pieejamākas.

Vecmīlgrāvis, Sarkandaugava, Bolderāja

Decembrī šajos rajonos cenu pieaugums bija no 1,2 % (Bolderājā) līdz 1,5 % (Sarkandaugavā). Apskatāmajos Rīgas mikrorajonos tirgū piedāvāto dzīvokļu skaits joprojām pakāpeniski samazinās. Līdzīgi kā novembrī, vismazāk tirgū tiek piedāvāti četrstabu dzīvokļi. Pēc Ober Haus rīcībā esošajiem datiem, apskatāmajos mikrorajonos tirgū nonākušo dzīvokļu skaits nav sabalansēts salīdzinot ēku sērijas un istabu skaitu.

Ziepiekkalns, Āgenskalns, Imanta, Zolitūde, Ķengarags

Decembrī šajos rajonos cenu pieaugums bija no 2,4 % (Zolitūdē) līdz 4,2 % (Āgenskalnā). Salīdzinot ar iepriekšējo mēnesi, nemainīgi saglabājusies aktivitāte Ķengaragā. Interese ir pēc dzīvokļiem lietuviešu un „hruščova” laika projektos. Ķengaragā lielāka interese ir par divstābu dzīvokļiem. Joprojām pieprasījums pēc dzīvokļiem Maskavas forštatē un Āgenskalna rajonā. Lielākais pieprasījums pēc „hruščova” laika ēku dzīvokļiem, bet ierobežots piedāvājums ir pēc 104. sērijas dzīvokļiem. Imantā pieprasījums pēc vienstābu un divstābu dzīvokļiem lietuviešu projektā. Pastiprinās interese par dzīvokļiem, kurā ir veikts kosmētiskais remonts.

Sērija/rajons		Vecmīlgrāvis	Sarkandaugava	Teika	Jugla	Mežciems	Purviems	Plavnieki	Ķengarags	Ziepniekkalns	Āgenskalns	Imanta	Zolitūde	Bolderāja
119.sērija:	1 – ist	---	---	---	---	---	72 000	70 000	---	64000	---	---	72000	---
	2 – ist	---	---	---	---	---	92 000	90 000	---	86000	---	---	88000	---
	3 – ist	---	---	---	---	---	106 000	105 000	---	96000	---	---	105000	---
	4 – ist	---	---	---	---	---	120 000	120 000	---	116000	---	---	120000	---
104.sērija:	1 – ist	---	---	---	---	68 000	72 000	68 000	---	---	60 000	---	73000	---
	2 – ist	---	---	---	---	90 000	90 000	90 000	---	---	82 000	---	90000	---
	3 – ist	---	---	---	---	108 000	109 000	109 000	---	---	97 000	---	108000	---
103.sērija:	1 – ist	50 000	51 000	63 000	---	58 000	63 000	60 000	---	---	---	---	---	50 000
	2 – ist	77 000	77 000	90 000	---	83 000	88 000	86 000	---	---	---	---	---	70 000
	3 – ist	92 000	96 000	112 000	---	---	102 000	102 000	---	---	---	---	---	89 000
602.sērija:	1 – ist	52 000	---	---	---	56 000	59 000	60 000	56 000	62000	---	60 000	---	---
	2 – ist	72 000	---	---	---	76 000	80 000	79 000	70 000	75000	---	80 000	---	---
	3 – ist	81 000	---	---	---	91 000	93 000	90 000	84 000	91000	---	93 000	---	---
	4 – ist	98 000	---	---	---	100 000	105 000	105 000	95 000	102000	---	103 000	---	---
467.sērija:	1 – ist	51 000	52 000	---	---	---	58 000	58 000	56 000	---	---	---	---	---
	2 – ist	68 000	70 000	---	---	---	80 000	78 000	74 000	---	---	---	---	---
	3 – ist	89 000	90 000	---	---	---	92 000	90 000	86 000	---	---	---	---	---
	4 – ist	97 000	98 000	---	---	---	106 000	105 000	100 000	---	---	---	---	---
Hruščova laika mājas:	1 – ist	48 000	50 000	60 000	52 000	---	56 000	---	51 000	56000	56 000	---	---	47 000
	2 – ist	65 000	67 000	79 000	69 000	---	74 000	---	65 000	70000	73 000	---	---	60 000
	3 – ist	77 000	78 000	92 000	78 000	---	84 000	---	77 000	84000	83 000	---	---	75 000
Lietuviešu projekts:	1 – ist	49 000	---	---	52 000	52 000	56 000	---	50 000	55000	51 000	56 000	---	46 000
	2 – ist	67 000	---	---	68 000	70 000	75 000	---	68 000	73000	70 000	78 000	---	62 000
	3 – ist	77 000	---	---	78 000	80 000	88 000	---	80 000	88000	77 000	89 000	---	76 000
	4 – ist	95 000	---	---	---	---	---	---	95 000	---	---	---	---	---
Mazģimeņu projekts:	1 – ist	48 000	49 000	---	---	---	59 000	59 000	55 000	58 000	---	---	---	44 000
	2 – ist	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

DZĪVOKĻI RĪGAS CENTRĀ UN VECRĪGĀ

Dzīvokļu tirgus – pārdošana

Dzīvokļi Rīgas centrā un Vecrīgā

Decembra sākums bija raksturojams kā ļoti aktīvs, kas daļēji izskaidrojams ar atsevišķu klientu vēlmi sagaidīt Jauno gadu ar jaunu īpašumu. Tuvojoties Ziemassvētkiem situācija mainījās. Kā jau tas bija gaidāms, periods starp Ziemassvētkiem un Jauno gadu bija īpaši kluss. Kopumā būtiskas cenu izmaiņas decembrī nebija novērojamas. Vairāk pieprasīti bija remontēti dzīvokļi ar platībām 50 – 75 m² vai arī 120 m². Līdzīgi kā iepriekšējos mēnešos pircēju vidū dominēja vietējie iedzīvotāji, kas īpašumus iegādājās dzīvošanai.

Dzīvokļu cenas (EUR/kv.m)

<i>Rīgas vecpilsēta</i>	
dzīvokļi	3600-5300
<i>Rīgas pilsētas centrs*:</i>	
atjaunotas ēkas, jaunie projekti, remontēti dzīvokļi	3000-5500
neatjaunotas ēkas, remontēti dzīvokļi	2500-4200
neatjaunotas ēkas, neremontēti dzīvokļi	2000-3500
dzīvokļi koka ēkās	1300-2200
<i>Rīgas pilsētas centra perifērija**:</i>	
atjaunotas ēkas, jaunie projekti, remontēti dzīvokļi	2500-3300
neatjaunotas ēkas, neremontēti dzīvokļi	1800-2100
dzīvokļi koka ēkās	1200-1800

*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

DZĪVOKĻU UN PRIVĀTMĀJU ĪRE

Īre (EUR/mēnesī)

	1 istabu		2 istabu		3 istabu		4 istabu		Privātmājas	
	no	līdz	no	līdz	no	līdz	no	līdz	no	līdz
Rīgas pilsētas centrs, Vecrīga	400	800	450	1000	500	1200	700	2000	1000	5000
Rīgas mikrorajoni:										
Mežaparks, Teika	300	600	350	800	400	1200	450	1700	1000	5000
Citas pilsētas:										
lūrmala	300	600	350	800	400	1200	450	1700	600	7000

Vidējās un augstākās klases dzīvokļi

Decembrī īres tirgū pieauga pieprasījums pēc ilgtermiņa īres dzīvokļiem. Pieprasītākie bija dzīvokļi Kalpaka, Aspazijas un Raiņa bulvāru rajonā, kā arī dzīvokļi „Klusajā centrā”.

Galvenie ilgtermiņa īres dzīvokļu kvalitātes standarti ir nemainīgi – mūsdienīgi izremontēts dzīvoklis ar labu skatu pa logu, renovētā ēkā ar liftu un apsardzi. Īstermiņa īres dzīvokļu cenas Centrā un Vecrīgā ir no 40 – 150 EUR/dienā, vidējās un augstākās klases īres dzīvokļu cenas ir no 8 – 12 EUR/m²/mēnesī, bet ekskluzīvu dzīvokļu īres cenas no 12 – 14 EUR/m²/mēnesī.

ZEMES TIRGUS

Decembrī aktivitāte zemes tirgū praktiski tāda pati kā novembrī. Tā kā laiks ir silts, būvniecības sezona turpinās un zemes tirgus aktivitāte nemazinās ne aukstuma, ne svētku dēļ. Vispieprasītākā ir apbūves zeme Mārupē, Dreiliņos, Garkalnē, Ķekavā un Ādažos, kur notiek visvairāk darījumu. Augstais pieprasījums šajās vietās skaidrojams ar to, ka tās atrodas salīdzinoši netālu no Rīgas, tur ir attīstīta infrastruktūra un ainaviska vide.

Zemes cenas EUR/kv.m

Vieta	Privātās apbūves zemes līdz 2000 kv.m			Komerccapbūves zemes	
	no	līdz	Izmaiņas	no	līdz
Rīgas pilsētas centrs				400	3500
Mežaparks	400	800	▶		
Teika	220	400	▲	300	600
Dārzciems	160	300	▲	150	320
Purvciems	200	350	▲	200	600
Jugla	150	250	▶	150	350
Ziepniekkalns	130	200	▶	130	300
Zolitūde	70	200	▶	100	420
Imanta	80	200	▶	120	300
Ķengarags				100	280
Dārziņi	70	100	▲		
Bolderāja	55	100 (Bullupe 200)	▶		
Pierīgā:					
Baltezers	85	200	▶		
Jūrmala (Lielupe līdz Pumpuri)	200	800	▶		
Jūrmala (Pumpuri līdz Slokai)	70	400	▶		
Vecāķi	150	400	▶		
Berģi	100	180	▶		
Mārupe	38	140	▶		
Ādaži	35	70	▶		
Ķekava	20	70	▶		
Babīte	30	90	▶		
Tīturga	45	80	▶		
Rāmava	45	80	▶		
Katlakalns	40	90	▶		
Dreiliņi	60	90	▶		
Citur Latvijā					
Sigulda	30	90	▲		
Bigauņciemā, Apšuciemā, Lapmežciemā, Ragaciemā	20	65	▶		
Klapkalnciems (200m un tālāk no jūras)	20	40	▶		
Pļieņciems (kāpu zona)	30	80	▶		
Ikšķile	28	65	▲		
Ogre	28	70	▶		
Garkalne	25	120	▶		
Saulkrasti	50	300	▶		
Kolkas pagastā 600 m joslā no jūras (0,5 – 2 ha)	5	15	▶		

PRIVĀTMĀJU TIRGUS

Decembrī saglabājas neliels cenu pieaugums. Ļoti aktīvi turpinās apbūves sezona gan individuālajos projektos, gan ciematu būvniecībā, par ko jāpateicas siltajam laikam. Dzīvojamās mājas aktīvāk tiek piedāvātas Mārupē, Piņķos, arī Ādažu un Ķekavas virzienā. Investora piedāvātā cena par īpašumu (150 – 180 kv.m, ar 1500 kv.m zemi) ir 250 000 – 285 000 EUR. Piedāvājumā pārsvarā figurē 1100 – 1500 EUR/kv.m par būvi ar pabeigtiem iekšdarbiem (vai bez aksesuāriem – santehnika) un puslīdz sakārtotu teritoriju ap māju.

Privātmāju cenas (EUR/kv.m)

Rīgas mikrorajonos:	no	līdz
Mežaparks	2 500	5 100
Teika	1 900	3 600
Dārzciems, Pļavnieki	1 600	3 500
Jugla	1 500	2 100
Ziepniekkalns	1 150	2 100
Bolderāja	900	1 400
Citur Latvijā:		
Baltezers	1 350	2 300
Jūrmala (Lielupe līdz Pumpuri)	1 600	5 400
Jūrmala (Pumpuri līdz Slokai)	1 100	2 700
Vecāķi	1 400	2 200
Babīte	1 100	1 650
Mārupe	1 100	1 650
Ikšķile	850	1 300
Ogre	800	1 350
Ķekava	900	1 400
Titurga	900	1 500
Katlakalns	900	1 400
Garkalne	800	1 700
Ādaži	800	1 400
Sigulda	800	1 350
Saulkrasti	800	1 450

TIRDZNICĪBAS PLATĪBAS

Decembris bija visaktīvākais nu jau aizgājušā gada mēnesis tieši tirdzniecības platību tirgū. Pieprasījums bija gan pēc mazām, gan pēc lielām telpām, gan restorāniem, gan veikaliem. Pieprasītākās vietas bija gan Vecrīga, gan Rīgas centrs un tā apkārtnē. Pēdējā laikā ir vērojams pieprasījums pēc lielākām telpām ar noliktavu. Piedāvājums ir ļoti mazs, tādēļ, ja arī parādās, tad tādas telpas ļoti ātri tiek iznomātas. Kvalitatīvu telpu piedāvājums joprojām ir nepietiekams. Pieaug arī klientu prasības. Vispieprasītākās ir tirdzniecības telpas ar lieliem skatlogiem, kur ir laba plūsma un ar ērtu piebraukšanu. Pieprasījums pēc telpām iznomāšanai saglabājas tikpat liels, kā pieprasījums uz telpu iegādi. Tirdzniecības centri ir paši populārākie, brīvas tirdzniecības platības tikpat kā nav. Vispopulārākie centri joprojām ir Alfa, Galerija Centrs, Mols, Domina un Spice.

Komerclatību noma (EUR/kv.m mēnesī)

	Biroji		Mazumtirdzniecība		Modernas noliktavas		Ražošanas platības	
	no	līdz	no	līdz	no	līdz	no	līdz
Rīgas pilsētas centrs	6	25	30	70	3	8	3	8
Rīgas mikrorajoni	3	15	10	25	3	5	2	5
Citas pilsētas (Liepāja, Ventspils, Valmiera)	3	10	5	25	2	4	1	3

BIROJU TELPAS

Biroju platību tirgū decembra mēneša laikā ievērojamas izmaiņas nav notikušas. Vislielākais pieprasījums ir pēc kvalitatīvām biroju telpām Rīgas centrā un tā tuvumā. C klases biroju telpas tirgū vairs praktiski netiek piedāvātas, jo iznomātājam nekvalitatīvas komercplatības izdevīgāk ir pārbūvēt par kvalitatīvām. Šādas telpas ir iespējams iznomāt izdevīgāk proporcionāli rekonstrukcijas darbos ieguldītajiem līdzekļiem. C klases biroju nomas maksa ir vidēji 9 EUR/m² mēnesī. Zemāka nomas maksa par biroju telpām iespējama vienīgi vietās, kur biroji ir funkcionāli saistīti ar galvenās nozīmes noliktavu vai ražošanas telpām.

Visvairāk tirgū tiek piedāvāti B klases biroji, kas nodrošina komercdarbības veikšanai atbilstošu darba vidi. B klases biroju īpatsvaru nosaka A klases birojiem nepieciešamā prestižās atrašanās vietas ierobežotība. Šādu biroju nomas maksas sastāda 11 – 17 EUR/kv.m mēnesī.

Pašlaik Rīgā pie A klases birojiem var pieskaitīt, piemēram, „Valdemāra centru” (8 300 kv.m), a/s „Hansabanka” centrālo ēku (18 600 kv.m), Felix Holdinga centrs (4 400 kv.m). Pieejamās šīs klases biroju telpas ir pilnībā iznomātas. Nomas maksas A klases birojos Rīgā ir no 17 – 22 EUR/kv.m.

Brīvo – neiznomāto biroju telpu platības sastāda ~ 10 % no pieejamām. Tomēr šie procenti neatspoguļo biroju telpu pārpalikumu. Neiznomātās biroju telpas ir galvenokārt neveiksmīgos un nepārdomātos projektos, tādēļ jāsecina, ka reālais brīvo – neiznomāto biroju telpu apjoms ir ļoti neliels.
