

NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA TIRGUS APSKATS 2007. GADA FEBRUĀRIS

Informāciju apkopojā: SIA Ober Haus Vērtēšanas Serviss Izpilddirektors Andris Šalgūns

**Februārī vidējais dzīvokļu cenu pieaugums Rīgas mikrorajonos bija 1,9%.
Salīdzinājumam - janvāra pieaugums bija 2,4%, bet iepriekšēja gada
februārī cenas cēlās vidēji par 4,5%.**

**Sērijveida dzīvokļu tirgū mēneša laikā piedāvājums palielinājies par 30%.
Piedāvājuma palielināšanās liecina par to, ka tirgus dalībnieki vēlas pārdot
savus īpašumus pirms prognozētās cenu stabilizācijas un iespējamās
sērijveida dzīvokļu tirgus stagnācijas.**

**Pēc Ober Haus datiem vidējā dzīvokļu cena Rīgas mikrorajonos februārī
sasniedza 1633 EUR par kv.m.**

RĪGAS MIKRORAJONU DZĪVOKĻI

Pļavnieki, Purvciems, Mežciems, Teika, Jugla

Februārī šajos rajonos cenu pieaugums bija no 0,6 % (Teikā) līdz 3,6 % (Mežciemā).
Minēto mikrorajonu dzīvokļu tirgus tendence februārī bija – piedāvājumā tiek izlikti
arvien vairāk dzīvokļu, taču pieprasījums pēc tiem ir samazinājies. Pircēji cenas jau
uzskata par pārāk augstām, turpretī pārdevēji vēl cer uz pircēju optimismu.
Potenciālie pircēji ir kļuvuši piesardzīgāki arī attiecībā pret “vecajām mājām” kopumā
un arvien biežāk izvēlas dzīvokļus „jauno projektu ēkās”.

Lielāks pieprasījums bijis pēc vienistabas dzīvokļiem. Pieprasītākās dzīvokļu sērijas
bija 119., 103., kā arī 602. sērija. Teikā un Purvciemā pieprasīti ir arī dzīvokļi
„hruščova” laika ķieģeļu ēkās.

Vecmīlgrāvis, Sarkandaugava, Bolderāja

Februārī šajos rajonos cenu pieaugums bija no 0,7 % (Vecmīlgrāvī, Sarkandaugavā)
līdz 1,5 % (Bolderājā). Lai gan Bolderājā konstatēts vislielākais cenu pieaugums,
cenas šajā mikrorajonā joprojām ir zemākās. Salīdzinājumā ar janvāri lielāka
aktivitāte ir novērota Sarkandaugavā. Šajā rajonā pieprasītākie ir dzīvokļi 103.
sērijas ēkās. Piedāvājumā šādi dzīvokļi ir maz, tāpēc tiek piedāvāti tirgū par
salīdzinoši augstām cenām. Vecmīlgrāvī visvairāk tiek piedāvāti dzīvokļi t.s.
„lietuviešu” projekta un 602. sērijas ēkās.

Ziepiņkalns, Āgenskalns, Imanta, Zolitūde, Ķengarags

Februārī šajos rajonos cenu pieaugums bija no 0,9 % (Imantā) līdz 3,9 %
(Āgenskalnā). Salīdzinoši ar janvāra mēnesi, palielinājies tirgū piedāvāto dzīvokļu

skaits, bet krities pieprasījums. Potenciālie pircēji meklē salīdzinoši lētus dzīvokļus vai izvēlas dzīvokļus jauno projektu ēkās. Joprojām cenas izlīdzinās ar pieprasītākajiem mikrorajoniem (Imanta, Zolitūde, Ķengarags). Lielākais pieprasījums pēc dzīvokļiem ar mazāku kvadrātūru, tas ir, vienas un divu istabu dzīvokļiem. Pieprasītākās dzīvokļu sērijas ir „hruščova” un 119. sērijas dzīvokļiem.

Vidēja cena pa rajoniem

Vecmīlgrāvis – 1499 EUR/kv.m, Sarkandaugava – 1556 EUR/kv.m, Teika – 1865 EUR/kv.m, Mežciems – 1654 EUR/ kv.m, Purvciems – 1707 EUR/kv.m, Pļavnieki – 1652 EUR/kv.m, ;Ķengarags – 1580 EUR/kv.m, Ziepniekkalns – 1655 EUR/kv.m, Āgenskalns – 1648 EUR/kv.m, Imanta – 1687 EUR/kv.m, Zolitūde – 1662 EUR/kv.m, Bolderāja – 1467 EUR/kv.m.

Sērija/rajons		Vecmīlgrāvis	Sarkandaugava	Teika	Jugla	Mežciems	Purviems	Plavnieki	Ķengarags	Ziepniekkalns	Āgenskalns	Imanta	Zolitūde	Bolderāja
119.sērija:	1 – ist	---	---	---	---	---	76 000	75 000	---	72 000	---	---	75 000	---
	2 – ist	---	---	---	---	---	95 000	94 000	---	92 000	---	---	93 000	---
	3 – ist	---	---	---	---	---	112 000	110 000	---	105 000	---	---	111 000	---
	4 – ist	---	---	---	---	---	124 000	123 000	---	120 000	---	---	124 000	---
104.sērija:	1 – ist	---	---	---	---	72 000	75 000	72 000	---	---	64 000	---	75 000	---
	2 – ist	---	---	---	---	93 000	94 000	93 000	---	---	86 000	---	93 000	---
	3 – ist	---	---	---	---	112 000	114 000	114 000	---	---	102 000	---	112 000	---
103.sērija:	1 – ist	55 000	56 000	65 000	---	63 000	64 000	63 000	---	---	---	---	---	51 000
	2 – ist	78 000	80 000	95 000	---	87 000	90 000	90 000	---	---	---	---	---	72 000
	3 – ist	94 000	96 000	115 000	---	---	105 000	104 000	---	---	---	---	---	90 000
602.sērija:	1 – ist	54 000	---	---	---	62 000	62 000	62 000	60 000	63 000	---	63 000	---	---
	2 – ist	73 000	---	---	---	80 000	82 000	82 000	76 000	82 000	---	83 000	---	---
	3 – ist	84 000	---	---	---	97 000	98 000	97 000	89 000	97 000	---	99 000	---	---
	4 – ist	99 000	---	---	---	106 000	112 000	110 000	99 000	110 000	---	109 000	---	---
467.sērija:	1 – ist	54 000	55 000	---	---	---	62 000	62 000	59 000	---	---	---	---	---
	2 – ist	70 000	71 000	---	---	---	84 000	82 000	76 000	---	---	---	---	---
	3 – ist	89 000	90 000	---	---	---	96 000	93 000	90 000	---	---	---	---	---
	4 – ist	99 000	100 000	---	---	---	110 000	108 000	107 000	---	---	---	---	---
Hruščova laika mājas:	1 – ist	51 000	53 000	60 000	53 000	---	59 000	---	54 000	58 000	59 000	---	---	49 000
	2 – ist	66 000	68 000	84 000	72 000	---	80 000	---	71 000	71 000	78 000	---	---	63 000
	3 – ist	79 000	81 000	94 000	85 000	---	90 000	---	83 000	88 000	88 000	---	---	76 000
Lietuviešu projekts:	1 – ist	51 000	---	---	56 000	57 000	59 000	---	53 000	57 000	56 000	58 000	---	49 000
	2 – ist	69 000	---	---	74 000	78 000	82 000	---	71 000	75 000	75 000	82 000	---	64 000
	3 – ist	79 000	---	---	84 000	87 000	93 000	---	85 000	93 000	84 000	93 000	---	77 000
	4 – ist	96 000	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
Mazģimeņu projekts:	1 – ist	48 000	49 000	---	---	---	59 000	59 000	59 000	60 000	---	---	---	47 000
	2 – ist	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

JAUNO PROJEKTU DZĪVOKĻI

2007. gada februārī kompānijas Ober Haus Real Estate Latvia Jauno Projektu nodaļa ir ieguvusi informāciju par 39 jaunajiem daudzdzīvokļu māju projektiem. No tiem 14 plānots būvēt Rīgā, 12 projektus – citās Latvijas pilsētās, 13 projektus – Rīgas rajonā.

Februārī ir palielinājusies attīstītāju aktivitāte jauno projektu tirgū. Jauno mājokļu pircēju aktivitāte nav mazinājusies. Būtiski palielinājies klientu skaits, kuri vēlas mainīt otrreizējā tirgus tipveida dzīvesvietas pret dzīvokļiem jaunajos projektos. Šādu aktivitāti veicina arī tas, ka klienti nodrošinās pret padomju laika mājokļu tirgus stagnāciju un ekspluatācijas izdevumu pieaugumu.

Ober Haus Jauno Projektu nodaļas direktore Jeļena Koroļova komentē: „Jau dažus mēnešus iepriekš parādījās runas par nodokļu izmantošanu cīņai ar spekulāciju. Diemžēl šāda veida problēmas risinājums notiks uz iedzīvotāju rēķina, ar papildus nodokļiem, ierobežojot viņu iespējas iegādāties mājokli vai saņemt finansējumu no bankas. Tādā veidā tirgus stabilizācija īstenosies pateicoties pieprasījuma samazināšanai.

Kā zināms, jebkuru cenu pieaugumu stimulē liels pieprasījums vai piedāvājuma deficīts. Šobrīd tirgus stabilizācijai izvēlēta pieprasījuma ierobežošana. Tas ir saprotams, jo piedāvājuma stimulēšana sarežģītāks un ilgstošāks process. Tomēr tieši pateicoties augstajam pieprasījumam arī piedāvājums attīstās. Jau šobrīd ir vērojama piedāvājuma palielināšanās un konkurences pastiprināšanās, kas nākotnē ierobežotu cenu pieaugumu. Lai gan process jau ir sācies, tomēr plānveida atbalsts no valdības puses ievērojami paātrinātu piedāvājuma pieaugumu un tā pozitīvo ietekmi uz inflācijas rādītājiem.

Valsts un pašvaldības var vairākos veidos stimulēt dzīvojamo platību piedāvājumu:

1. atvieglojot jaunu projektu saskaņošanas procedūru, tādējādi saīsinot projektēšanas un saskaņošanas termiņu un samazinot tā izmaksas;
2. piedaloties infrastruktūras veidošanā neapgūtās teritorijās, kas ir piemērotas ekonomiskās klases dzīvokļu izbūvei;
3. nododot pašvaldību īpašumā esošās zemes projektu attīstītājiem, apmaiņā saņemot sociālos mājokļus;
4. ieviešot nodokļu atvieglojumus celtniecībai, piemēram, nekustamā īpašuma nodokļa atlaides projektēšanas un būvniecības laikā;
5. izstrādājot elastīgāku normatīvo bāzi ārvalstu darbaspēka piesaistīšanai.

Galvenais, lai uzsāktās „spekulācijas spoka” medībās par galveno upuri nekļūst nozare, kura tikai pēdējos gados sasniegusi ievērojamu attīstības līmeni.

Racionāls un lietderīgs ir divu pieeju apvienojums: zināmi ierobežojumi spekulācijai, lai normalizēt pieprasījumu, un pārdomāta jauno mājokļu celtniecības stimulēšana, lai palielinātu piedāvājumu.”

DZĪVOKĻI RĪGAS CENTRĀ UN VECRĪGĀ

Dzīvokļu tirgus – pārdošana

Februāris tradicionāli bija visai mazaktīvs. Atšķirībā no iepriekšējiem gadiem, šogad zemā aktivitāte zināmā mērā izskaidrojama ar nogaidošu pozīciju no pircēju puses, kas saistīta ar samērā augstu piedāvājuma cenu līmeni un banku konservatīvāku noskaņojumu kreditēšanas jautājumā. Tomēr, neskatoties uz to, prognozējams, ka martā tirgus aktivitāte pieaugs. Kopumā februārī būtiskas cenu izmaiņas pilsētas centrā un Vecpilsētā nebija novērojamas. Relatīvi lielākais pieprasījums bija pēc dzīvokļiem Klusajā centrā. Pieprasītākie bija remontēti dzīvokļi ar platībām 80 – 100 kv.m centrā vai 30 – 55 kv.m dzīvokļi Vecpilsētā. Savukārt Klusajā centrā lielākais pieprasījums bija uz dzīvokļiem ar platībām 50 – 60 kv.m vai arī 150 kv.m. Ņemot vērā straujo izmaksu pieaugumu celtniecībā, pircēji aizvien lielāku vērību piegriež remonta kvalitātei. Dzīvokļa izvēlē galvenie kritēriji ir – ēkas atrašanās vieta rajonā, dzīvokļa plānojums, skats pa logu, dzīvokļa remonta kvalitāte un ēkas kopējais stāvoklis. Dzīvokļu vidējais pārdošanas ilgums ir 3 – 6 mēneši.

Dzīvokļu cenas (EUR/kv.m)

<i>Rīgas vecpilsēta</i>	
dzīvokļi	3600-5500
<i>Rīgas pilsētas centrs*:</i>	
atjaunotas ēkas, jaunie projekti, remontēti dzīvokļi	3000-5500
neatjaunotas ēkas, remontēti dzīvokļi	2600-4300
neatjaunotas ēkas, neremontēti dzīvokļi	2200-3600
dzīvokļi koka ēkās	1400-2200
<i>Rīgas pilsētas centra perifērija**:</i>	
atjaunotas ēkas, jaunie projekti, remontēti dzīvokļi	2500-3300
neatjaunotas ēkas, neremontēti dzīvokļi	1900-2200
dzīvokļi koka ēkās	1300-1800

*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

ZEMES TIRGUS

Zemes tirgus aktivitāte iepriekšējā mēnesī praktiski tāda pati kā janvārī. Arī cenu svārstības Rīgā un Pierīgā netika novērotas, atsevišķās vietās pieaugusi kvadrātmetra cenas augšējā robeža. Lielākais pieprasījums jau tradicionāli ir privātpabūves zemes gabaliem Pierīgā ar platībām no 1200 līdz 2000 kv.m, zemei daudzdzīvokļu un komercapbūvei Rīgā un rūpnieciska un komerciāla rakstura apbūvei Rīgas tuvumā.

Zemes cenas (EUR/kv.m)

Vieta	Privātās apbūves zemes līdz 2000 kv.m			Komercapbūves zemes	
	no	līdz	Izmaiņas	no	līdz
Rīgas pilsētas centrs				400	3500
Mežaparks	400	800	▶		
Teika	220	400	▶	300	600
Dārzciems	160	300	▲	150	400
Purvciems	200	350	▶	200	600
Jugla	150	250	▶	150	350
Ziepiņkalns	130	200	▶	130	300
Zolitūde	70	200	▶	100	420
Īmanta	80	200	▶	120	300
Ķengarags				100	280
Dārziņi	80	120	▲		
Bolderāja	65	110 (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	40	140	▲		
Ādaži	35	70	▶		
Ķekava	20	70	▶		
Babīte	30	90	▶		
Titurģa	45	80	▶		
Rāmava	45	100	▲		
Katlakalns	40	90	▶		
Dreiliņi	60	100	▲		
Citur Latvijā					
Sigulda	30	90	▶		
Biķaunciemā, 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	30	120	▲		
Saulkrasti	50	300	▶		
Kolkas pagastā 600 m joslā no jūras (0,5 – 2 ha)	5	15	▶		

PRIVĀTMĀJU TIRGUS

Februārī, iestājoties salam, būvniecība joprojām aktīva, pārsvarā gan iekšdarbos. Cenu pieaugums februāra mēnesī ir nebūtisks, lai gan celtniecības izmaksas turpina paaugstināties un pieprasījums pēc privātmājām pārsniedz piedāvājumu. Piedāvātas tiek dažādu konstrukciju – gan mūra, gan koka karkasa mājās ar dažādiem apdares līmeņiem – „pilno”, „balto” vai „pelēko” apdari. Pircēju vēlamā cena par īpašumu (150 – 180 m², ar 1500 m² zemi) ir 140 000 – 210 000 EUR. Būvnieka piedāvātās cenas ap 255 000 – 285 000 EUR. Piedāvājumā pārsvarā figurē 1100 – 1500 EUR/m² par būvi ar pabeigtiem iekšdarbiem (vai bez aksesuāriem – santehnika) un daļēji sakārtotu teritoriju ap māju.

Privātmāju cenas (EUR/kv.m)

Rīgas mikrorajonos:	no	līdz
Mežaparks	2 600	5 100
Teika	1 950	3 650
Dārzciems, Pļavnieki	1 650	3 500
Jugla	1 550	2 100
Ziepniekkalns	1 250	2 200
Bolderāja	950	1 400
Citur Latvijā:		
Baltezers	1 400	2 400
Jūrmala (Lielupe līdz Pumpuri)	1 650	5 500
Jūrmala (Pumpuri līdz Slokai)	1 100	2 900
Vecāķi	1 400	2 400
Babīte	1 150	1 650
Mārupe	1 150	1 650
Ikšķile	900	1 400
Ogre	900	1 400
Ķekava	950	1 450
Titurga	950	1 550
Katlakalns	950	1 450
Garkalne	850	1 800
Ādaži	850	1 500
Sigulda	850	1 400
Saulkrasti	850	1 500

TIRDZNICĪBAS PLATĪBAS

Komerclatību tirgus februārī līdz ar ziemas iestāšanos bija aktīvs. Pieprasījums ir audzis pēc noliktavu telpām un pēc liela izmēra tirdzniecības platībām Rīgas tuvākajā apkārtnē. Arī šomēnes bija liels pieprasījums pēc telpām esošajos un topošajos tirdzniecības centros. Aktivitāti izrāda gan pašmāju tirgotāji, gan arī jaunas ārzemju kompānijas, kas vēlas savu biznesu sākt Baltijas valstīs, īpaši Rīgā, kas izpelnījusies atzinību kā dinamiskākā Baltijas valstu galvaspilsēta. Liels pieprasījums pēc kvalitatīvām telpām uz aktīvām gājēju ielām ir gan apģērbu tirgotājiem, gan kurpju, mēbeļu, dizaina priekšmetu un restorānu īpašniekiem.

Piedāvājums joprojām ir mazāks par pieprasījumu. Pieprasījums pēc telpām centrā un Vecrīgā joprojām ir nemainīgs, to pierāda starptautisku zīmolu koncentrēšanās centrā un Vecrīgā, kas nosaka tirgu un pievelk citus starptautiskus zīmolus. Lielais pieprasījums pēc telpām centrā arī ir lielākais dzinējspēks cenu pieaugumam, atsevišķos gadījumos, telpas ļoti ekskluzīvās vietās, ar labu gājēju plūsmu tiek piedāvāts līdz pat 70 EUR kv.m. Pieprasītākās ir telpas ar platību no 50 līdz 100 kv.m, galvenie nosacījumi – 1.stāvs, atsevišķa ieeja, lieli skatlogi, aktīva gājēju un autotransporta plūsma. Ir interese arī par telpām ārpus centra, ar labām piebraukšanas un auto novietošanas iespējām. Ārzemju kompānijas pārsvarā vēlas telpas nomāt arī par augstajām nomas maksām, kamēr pašmāju kompānijas lielākoties vēlas iegādāties telpas savā īpašumā. Liela interese ir gan no vietējo gan ārzemju investoru puses iegādāties veikalu telpas ar esošiem nomniekiem Rīgas centrā, diemžēl šajā segmentā ir ļoti mazs piedāvājums. Nomas maksas centrā un Vecrīgā labās vietās vidēji ir 50 EUR/kv.m, vietām sasniedzot 60 EUR/kv.m, atsevišķos gadījumos pat 70 EUR/kv.m.

BIROJU TELPAS

Februāra mēnesī biroju nomas tirgus salīdzinoši aktīvs. Šobrīd aktīvām jābūt tām kompānijām, kuras vēlas sākt darbu savā jaunajā birojā jau šā gada vasarā vienā no pilsētas aktīvākajām daļām – Kasta ielas rajonā. Biroja ēkā GMP, Krasta ielā starp tirdzniecības centriem MC² un Elkor centrs, atlikuši nedaudz vairāk kā 1000 kv.m. Kopējā ēkas platība – 6000 kv.m. Šobrīd šādu klases biroju piedāvājums ir nepietiekošs un tie ir īpaši pieprasīti. Ēkā pilnībā atbilst mūsdienu prasībām, šeit mēs saprotam labu biznesa vidi, mūsdienīgas komunikācijas, servisu, ko nodrošina ēkas apsaimniekotāji. GMP centrā biroju telpu nomas cenas ir no 16 – 18 EUR/kv.m +2 EUR/kv.m – ēkas apsaimniekošana.

Vēl viena biroju ēka, kas ir salīdzinoši neliela, tomēr ir visai lieliska savā arhitektoniskā izpildījumā un tehniskajā risinājumā šobrīd top K.Ulmaņa gatves rajonā, Ziedleju ielā. Šo projektu plāno nodot ekspluatācijā šā gada aprīlī. Šajā projektā 1 kv.m nomas cena ir 18 EUR + 2 EUR/kv.m ēkas apsaimniekošana. Ēkas kopējā platība – 1694 kv.m.

Brīvības ielā 171 savam birojā būs iespējams nomāt telpas sākot no 250 kv.m, kas līdz šim nebija iespējams. Nomas maksa – 16,50 EUR/kv.m + 2,80 EUR/kv.m apsaimniekošanas izdevumi.

Tirgū joprojām trūkst nelielas (40 – 60 kv.m) kvalitatīvas A vai B klases telpas.

B klases biroju īpatsvars tirgū joprojām ir vislielākais un tiek prognozēts, ka tuvākajā nākotnē nekas radikāli nemainīsies. Šādu biroju nomas maksas sastāda 13 – 17 EUR/kv.m mēnesī.

Nomas maksas nedaudzajās Rīgā pieejamajās A klases biroju ēkās ir no 18 – 23 EUR/kv.m.

C klases biroji praktiski tirgū vairs netiek piedāvāti vai arī tiek piedāvātas tik maz, ka nomas līgumi tiek noslēgti tieši vienojoties nomniekam ar iznomātāju.

Papildus ēkas apsaimniekošanas izdevumi, kas jāmaksā papildus iznomātāja prasītai nomas maksai ir robežās no 1,50 – 2,80 EUR par 1 kv.m.