

NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA TIRGUS APSKATS 2007. GADA JANVĀRIS

Informāciju apkopojā: SLA Ober Haus Vērtēšanas Serviss Izpilddirektors Andris Šalguns

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

Pēc Ober Haus datiem vidējā cena Rīgas mikrorajonos janvārī sasniedza 1603 EUR par kv.m.

Biroju nomas tirgū vērojams liels pieprasījums un samērā neliels piedāvājums. Tirgū trūkst nelielas (40 - 60 kv.m.) kvalitatīvas A vai B klases telpas. A klases biroju nomas maksa ir 17 – 23 EUR/kv.m, B klases birojiem 12 – 18 EUR/kv.m mēnesī.

RĪGAS MIKRORAJONU DZĪVOKĻI

Pļavnieki, Purvciems, Mežciems, Teika, Jugla

Janvāra mēnesī šajos rajonos cenu pieaugums bija no 2,7 % (Pļavniekos) līdz 4,3 % (Juglā). Janvārī palielinājies dzīvokļu piedāvājums tirgū, taču no pircēju puses nav tik liela interese. Joprojām vairāk pieprasīti ir vienistabu dzīvokļi. Potenciālie pārdevēji paaugstina cenas labi izremontētiem dzīvokļiem, pamatojoties uz remontdarbu izmaksu pieaugumu. Purvciemā un Pļavniekos lielākais pieaugums bijī 119. sērijas, vienistabu dzīvokļiem.

Mežciemā vairāk piedāvājumā parādījušies trīsistabu dzīvokļi.

Juglā, salīdzinot ar iepriekšējiem mēnešiem, ir samazinājusies pircēju interese.

Janvārī novērota tendence, ka tirgū tiek piedāvāti vairāk dzīvokļi, salīdzinot ar iepriekšējiem mēnešiem, bet prasītās cenas pārsniedz reālās tirgū esošās dzīvokļu cenas.

Vecmīlgrāvis, Sarkandaugava, Bolderāja

Janvārī šajos rajonos cenu pieaugums bija no 1,2 % (Bolderājā) līdz 2,2 % (Sarkandaugavā). Apskatāmajos Rīgas mikrorajonos tirgū piedāvāto dzīvokļu skaits līdzīgi kā iepriekšējos mēnešos ir neliels. Pieprasījums joprojām pārsniedz piedāvājumu. Pircēji izvēlas šos mikrorajonos cenu dēļ, kuras joprojām ir zemākas salīdzinot ar citiem Rīgas dārgākajiem mikrorajoniem. Vismazāk Sarkandaugavā un Vecmīlgrāvī tiek piedāvāti dzīvokļi 467. sērijas ēkās, bet visvairāk 1 – 3 istabu dzīvokļu Hruščova laika ēkās Vecmīlgrāvī, Sarkandaugavā un Bolderājā, kā arī 103. sērijas 1 – 2 istabu dzīvokļi Bolderājā.

Ziepiņkalns, Āgenskalns, Imanta, Zolitūde, Ķengarags

Janvārī šajos rajonos cenu pieaugums bija no 2,4 % (Zolitūdē, Āgenskalnā) līdz 3,7 % (Imantā). Salīdzinoši ar decembra mēnesi, janvārī aktivizējušies ir pārdevēji. Tirdzniecībā pieaudzis piedāvāto dzīvokļu skaits, taču tie tiek piedāvāti par salīdzinoši augstām cenām. Potenciālie pircēji ir izvēlas mikrorajonus, kur cenas ir pieejamākas.

Salīdzinot ar decembri mēnesi, Ķengaragā aktīvāka tirdzniecība bija vērojama ar 602. sērijas dzīvokļiem. Nemainīga interese par Āgenskalna mikrorajonu. Visaktīvākā interese

Āgenskalnā par vienu istabu dzīvokļiem. Zolitūdē un Imantā tirgus janvāra mēnesī, salīdzinoši ar decembri, nav tik aktīvs. Šajos mikrorajonos cenas pietuvojušās dārgāko mikrorajonu cenām. Potenciālie pircēji ir apdomīgāki un izvēlīgāki.

Sērija/rajons		Vecmīlgrāvis	Sarkandaugava	Teika	Jugla	Mežciems	Purciems	Plavnieki	Ķengarags	Ziepniekkalns	Āgenskalns	Imanta	Zolitūde	Bolderāja
119.sērija:	1 – ist	---	---	---	---	---	76 000	74 000	---	69 000	---	---	74 000	---
	2 – ist	---	---	---	---	---	95 000	93 000	---	89 000	---	---	92 000	---
	3 – ist	---	---	---	---	---	110 000	110 000	---	100 000	---	---	107 000	---
	4 – ist	---	---	---	---	---	123 000	120 000	---	119 000	---	---	123 000	---
104.sērija:	1 – ist	---	---	---	---	70 000	74 000	70 000	---	---	60 000	---	75 000	---
	2 – ist	---	---	---	---	91 000	92 000	92 000	---	---	82 000	---	92 000	---
	3 – ist	---	---	---	---	110 000	114 000	113 000	---	---	97 000	---	110 000	---
103.sērija:	1 – ist	55 000	55 000	64 000	---	60 000	64 000	63 000	---	---	---	---	---	50 000
	2 – ist	77 000	78 000	94 000	---	85 000	90 000	90 000	---	---	---	---	---	72 000
	3 – ist	94 000	96 000	115 000	---	---	105 000	104 000	---	---	---	---	---	89 000
602.sērija:	1 – ist	54 000	---	---	---	60 000	60 000	60 000	58 000	62 000	---	63 000	---	---
	2 – ist	73 000	---	---	---	80 000	82 000	82 000	73 000	79 000	---	83 000	---	---
	3 – ist	82 000	---	---	---	94 000	95 000	94 000	88 000	93 000	---	97 000	---	---
	4 – ist	98 000	---	---	---	100 000	108 000	107 000	97 000	108 000	---	106 000	---	---
467.sērija:	1 – ist	53 000	55 000	---	---	---	60 000	60 000	58 000	---	---	---	---	---
	2 – ist	69 000	70 000	---	---	---	81 000	78 000	75 000	---	---	---	---	---
	3 – ist	89 000	90 000	---	---	---	95 000	91 000	88 000	---	---	---	---	---
	4 – ist	98 000	99 000	---	---	---	108 000	106 000	105 000	---	---	---	---	---
Hruščova laika mājas:	1 – ist	50 000	53 000	60 000	53 000	---	57 000	---	53 000	58 000	59 000	---	---	48 000
	2 – ist	66 000	68 000	83 000	72 000	---	77 000	---	69 000	70 000	75 000	---	---	62 000
	3 – ist	79 000	81 000	94 000	85 000	---	87 000	---	80 000	85 000	85 000	---	---	76 000
Lietuviešu projekts:	1 – ist	51 000	---	---	54 000	54 000	58 000	---	52 000	57 000	54 000	58 000	---	47 000
	2 – ist	69 000	---	---	70 000	73 000	78 000	---	70 000	75 000	73 000	82 000	---	62 000
	3 – ist	78 000	---	---	80 000	82 000	90 000	---	82 000	93 000	81 000	93 000	---	76 000
	4 – ist	95 000	---	---	---	---	---	---	95 000	---	---	---	---	---
Mazģimeņu projekts:	1 – ist	48 000	49 000	---	---	---	59 000	59 000	58 000	60 000	---	---	---	46 000
	2 – ist	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

DZĪVOKĻI RĪGAS CENTRĀ UN VECRĪGĀ

Dzīvokļu tirgus – pārdošana

Janvāra sākums, kā jau tas bija prognozējams bija mazaktīvs, savukārt mēneša beigās tirgus aktivitāte pieauga. Būtiskas cenu izmaiņas pilsētas centrā un Vecpilsētā nebija novērojamas. Vairāk pieprasīti bija remontēti dzīvokļi vai arī dzīvokļi ar t.s. balto apdari ar platībām 70 – 90 kv.m. Dzīvokļu vidējais pārdošanas ilgums ir 4 – 6 mēneši. Līdzīgi kā iepriekšējos mēnešos pircēju vidū dominēja vietējie iedzīvotāji, kas īpašumus iegādājas dzīvošanai. Galvenie kritēriji dzīvokļa izvēlē ir – ēkas atrašanās vieta rajonā, ēkas kopējais stāvoklis, lifts (ēkās ar pieciem un vairāk stāviem), skats pa logu, dzīvokļa apdares kvalitāte, plānojums un dzīvokļa cena.

Dzīvokļu cenas (EUR/m²)

<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

JAUNO PROJEKTU DZĪVOKĻI

2007. gada janvārī kompānijas Ober Haus Real Estate Latvia Jauno Projektu nodaļa ir ieguvusi informāciju par 8 jaunajiem daudzdzīvokļu māju projektiem. No tiem 5 plānots būvēt Rīgā, 3 projektus – citās Latvijas pilsētās, bet nevienu projektu Rīgas rajonā.

2007. gada janvārī attīstītāju aktivitāte pazeminājās. Salīdzinot ar iepriekšējiem mēnešiem, samazinājās pieteikto jauno projektu skaits. Savukārt, pircēji pēc jaungada svinībām pirka jaunus dzīvokļus aktīvāk nekā decembrī.

Pircēju uzvedība ir mainījusies, iegādājoties jaunus mājokļus. Patērētāji ir daudz skarbāki, vērtējot piedāvātos iegādes nosacījumus, un pieprasa savlaicīgu līgumā minēto saistību izpildi. Presē sāk parādīties pirmās publikācijas, kas aizstāv patērētāju tiesības pret atsevišķiem attīstītājiem.

Pircēji nevēlas samierināties ar faktu, ka jaunie projekti laicīgi netiek nodoti ekspluatācijā, un vēlas sagaidīt atbildīgu rīcību no attīstītāju puses šajā jautājumā. Atsaucoties uz sabiedrībā apspriesto, ir radies nopietns drauds, ka jauno projektu sfērā būs sagaidāmi plaši tiesvedības procesi.

„Ievērojama aktivitāte noris ārzemju investoru vidū. Pagājušajā gadā viņi tikai izvērtēja iespējamās perspektīvas investīcijām Latvijā. Pašreiz jau noris plaši investīciju procesi. Jau šī gada pirmajā mēnesī nodrošinājām dažus investīciju darījumus. Tika izveidota datu bāze ar 200 pievilcīgākajiem un interesantākajiem piedāvājumiem Latvijā daudzajiem ārzemju un vietējiem partneriem. Lai nodrošinātu pieaugošo interesi, mūsu brokeri atrodas nepārtrauktos jaunu un interesantu objektu meklējumos” – komentē jauno projektu nodaļas un investīciju centra direktore Jeļena Koroļova.

ZEMES TIRGUS

Zemes tirgus aktivitāte Rīgā un Latvijā kopumā janvāra sākumā bija nedaudz mazāka kā decembrī, bet janvāra otrajā pusē aktivitāte atgriezās iepriekšējā līmenī. Zemes īpašumu cenu svārstības Rīgā janvāra mēnesī netika novērotas, arī lielākajās Latvijas pilsētās cenu kāpums nav novērots. Pieprasījums komercapbūvei paredzētajām zemēm palicis nemainīgi augsts – pieprasīti zemes gabali dažādu veikalu tīklu, kā arī biroju un noliktavu būvniecībai.

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 Slokaī)	70	400	▶		
Vecāķi	150	400	▶		
Berģi	100	180	▶		
Mārupe	38	140	▶		
Ādaži	35	70	▶		
Ķekava	20	70	▶		
Babīte	30	90	▶		
Titurģa	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

Janvāris vērojams arī ierastais cenu pieaugums, kam par pamatu joprojām ir celtniecības izmaksu sadārdzināšanās, kā arī vēl nepiesātinātais pieprasījums. Piedāvājumā dominē ēkas ar kvadrāturu virs 200 kv.m, ar pilno „balto” vai „pelēko” apdari. Projektu attīstītāji arvien biežāk piedāvā koka konstrukcijas ēkas, kuru izmaksas ir lētākas, kā arī tās var uzcelt salīdzinoši īsākā laika periodā. Savukārt pircējam pieprasītākas ir mājas ar kvadrāturu 150 - 180 m², neanalizējot ēku konstruktīvos elementus.

Privātmāju cenas (EUR/kv.m)

Rīgas mikrorajonos:	no	līdz
Mežaparks	2 500	5 100
Teika	1 950	3 650
Dārzciems, Pļavnieki	1 650	3 500
Jugla	1 550	2 100
Ziepniekkalns	1 150	2 100
Bolderāja	900	1 400
Citur Latvijā:		
Baltezers	1 350	2 350
Jūrmala (Lielupe līdz Pumpuri)	1 650	5 500
Jūrmala (Pumpuri līdz Slokai)	1 100	2 800
Vecāķi	1 400	2 300
Babīte	1 100	1 650
Mārupe	1 100	1 650
Ikšķile	850	1 350
Ogre	850	1 350
Ķekava	950	1 450
Titurga	950	1 550
Katlakalns	950	1 450
Garkalne	800	1 750
Ādaži	850	1 500
Sigulda	800	1 400
Saulkrasti	800	1 450

TIRDZNICĪBAS PLATĪBAS

Komercplatību tirgus janvāra mēnesī bija neparasti aktīvs, salīdzinoši ar iepriekšējiem gadiem. Saglabājas augsts pieprasījums pēc dažāda veida telpām, gan pēc ekskluzīvām telpām Vecrīgā un Rīgas centrā, tirdzniecības centros, gan arī pēc puspagrabiem un telpām mikrorajonos, kā arī pēc komercapbūves gabaliem stratēģiskās vietās – lielceļu malās. Interesenti pārstāv dažādas nozares – gan mēbeļu un interjera dizaina kompānijas, gan jauni apģērbi un kurpju zīmoli, gan arī esošie, kas vēlas paplašināties, kā arī restorāni un skaistumkopšanas saloni u.c.

Vislielākais pieprasījums joprojām ir nemainīgs, lielākā interese ir par telpām aktīvajā centrā, Vecrīgā, kā arī tirdzniecības centros. 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. Interese ir arī par telpām, kurās var apvienot vairākas funkcijas – salons, birojs un noliktava – 1.stāvs, šādas vēlmes ir parasti lielām ārzemju kompānijām, kurām Rīgā ir Baltijas valstu centrālais birojs. Salīdzinoši liela klientu daļa vēlas iegādāties telpas savā īpašumā nevis nomāt. Ārzemju kompānijas pārsvarā vēlas telpas nomāt arī par augstajām nomas maksām, kamēr pašmāju kompānijas lielākoties vēlas iegādāties telpas savā īpašumā. Liela interese ir no investoru puses iegādāties veikalu telpas ar esošiem nomniekiem Rīgas centrā, diemžēl šajā segmentā ir ļoti mazs piedāvājums. Nomāšanas maksas centrā un Vecrīgā vidēji ir 50 EUR/kv.m, dažās vietās sasniedzot pat 60 EUR/kv.m, atsevišķos gadījumos pat 70 EUR/kv.m.

BIROJU TELPAS

Janvārī bija neraksturīgi aktīvs biroju nomas tirgus. Tomēr aizvien biroju nomas tirgū vērojams liels pieprasījums un samērā neliels piedāvājums. Nomnieks joprojām telpas nomai sāk piemeklēt neilgu laiku pirms jāuzsāk darbība jaunajā birojā.

Tiek plānotas vairākas modernas un funkcionālas biroju ēkas. Šie projekti top ciešā sadarbībā ar nekustamo īpašumu speciālistiem, līdz ar to jaunie projekti ir konkurētspējīgāki nomas tirgū, tas liecina par gaidāmo biroju telpu pārpalikumu un prognozējamo kvalitātes diferencēšanos.

Tirgū trūkst nelielas (40 - 60 kv.m.) kvalitatīvas A vai B klases telpas. Jaunajos biroju centros šāds piedāvājums nav, jo ēku iznomātāji vispirms steidz noslēgt nomas līgumus ar kompānijām, kuru biroju telpas aizņem vairāk kā 250 kv.m. Šī tendence ir iezīmējusi tamdēļ, ka pārvaldot mazāku skaitu nomnieku ēkā tiek atvieglota pārvaldes sistēma. Savukārt, bieži vien nelieli nomnieki ir jaunas kompānijas, par kuru pozīcijām tirgū varētu šaubīties.

Ober – haus noslēdzis ekskluzīvu līgumu par Biroja Ēkas Mazā Krasta ielā 77 iznomāšanu. Gaidām pirmos nomniekus, lai šo biroju ēku varam izplānot nomnieku vēlmēm atbilstoši.

B klases biroju īpatsvars tirgū joprojām ir vislielākais un tiek prognozēts, ka tuvākajā nākotnē nekas radikāli nemainīsies. Šādu biroju nomas maksas sastāda 12 – 18 EUR/kv.m mēnesī.

Nomas maksas A klases birojās Rīgā ir no 17 – 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.

Joprojām lielais pieprasījums pēc biroju telpām izslēdz kvalitatīvu biroju telpu pārpalikumu tirgū. Līdzīgi, kā pagājušā gada nogalē lielākais skaits neiznomāto biroju telpu platības pastāv uz neveiksmīgi realizēto projektu rēķina.