

NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA TIRGUS APSKATS 2007. GADA OKTOBRIS

Informāciju apkopojā: SIA Ober-Haus Vērtēšanas Serviss

2007.gada oktobra beigās Ober-Haus aprēķinātā sērijveidu dzīvokļu vidējā cena Rīgas mikrorajonos bija 1545 EUR/m² (septembrī 1570 EUR/m²). Vidējais cenu samazinājums mēneša laikā ir 1,6%.

Ober-Haus konstatē faktu, ka arvien vairāk attīstītāju finansējuma trūkuma dēļ atsakās no iepriekš plānoto projektu realizācijas. 2007.gadā realizācijai tika pieteikti 229 projekti ar kopumā 24 000 dzīvokļu. 56 projektiem nodošanas termiņi ir pārcelti, bet jau 40 projektu realizācija ir apturēta un tie tiek pārdoti.

Rīgas centra dzīvokļu pircēji kļuvuši daudz izvēlīgāki. Īpašumus pārsvarā izvēlas dzīvošanai, tomēr atsevišķos gadījumos tiek investēts labos īpašumos „pareizajās” vietās ar nosacījumu, ka pārdevējs samazinās cenu par 5-15 procentiem.

Lielākā daļa apbūves zemju pārdevēju cenas nesamazina un gaida īsto pircēju. Kopumā pēdējo mēnešu laikā zemes gabalu vidējās cenas tirgū nav būtiski mainījušās.

Privātmāju tirgū 2007. gada oktobrī būtiskas izmaiņas salīdzinot ar septembri nav novērotas. Oktobrī turpinājās piedāvājuma cenu samazināšanās vidējā segmenta objektiem 180 – 230 m² (dvīņu, divģimeņu, rindu māju sekcijām ar zemes gabalu līdz 600 m²). Cenas samazinātas līdz pat 18%, radot piedāvājumu 175000 - 250 000 EUR par īpašumu ar balto apdari.

Biroja telpu tirgū strauja attīstība sākusies Iļģuciemā. Šajā Rīgas pilsētas daļā līdz šim modernu biroju piedāvājums ir bijis minimāls. Kompānija „Magnat Group” 2008. gada sākumā plāno nodot ekspluatācijā B klases biroju centru „Magnat Business Centre”. Ēkas kopējā platība sasniegs 4000 m². 2008. gada beigās plānots pabeigt bijušās rūpnīcas ēkas Daugavgrīvas ielā renovāciju. Šeit tiks izveidoti moderni B klases biroji ar interesantu dizaina risinājumu. Kopējā biroju telpu platība tiek plānota vairāk kā 30 000 m².

RĪGAS MIKRORAJONU SĒRIJVEIDA DZĪVOKĻI

2007.gada oktobra beigās Ober-Haus aprēķinātā sērijveidu dzīvokļu vidējā cena Rīgas mikrorajonos bija 1545 EUR/m² (septembrī 1570 EUR/ m²). Vidējais cenu samazinājums mēneša laikā ir 1,6%.

Oktobrī turpināja pieaugt potenciālo pircēju interese, bet lai izvēlētos un pieņemtu lēmumu, tiek apskatīts lielāks dzīvokļu skaits. Pircējiem pārsvarā interesē kvalitatīvi remontēti dzīvokļi. Pārdevēji arvien biežāk piekrīt cenas atlaidēm. Tie pārdevēji, kuri nevēlas samazināt dzīvokļa cenu, atliek īpašuma pārdošanu uz vēlāku laiku, jo pašreizējo tirgus situāciju uztver kā pārejošu.

Lai paātrinātu darījumu noslēgšanu, bankas aicina klientus pirms dzīvokļa izvēles konsultēties ar kredītu speciālistu. Šajā gadījumā tiek piedāvāta klienta kredītspējas izvērtēšana, kas pēdējā laikā ir kļuvis par galveno nosacījumu kredīta saņemšanai. Ja agrāk bankas un arī klients visus riskus varēja iekļaut gaidāmajā īpašuma cenas pieaugumā, tad tagad risks jāuzņemas pašam pircējam.

RĪGAS MIKRORAJONU SĒRIJVEIDA DZĪVOKĻU VIDĒJĀS CENAS 2007. GADA OKTOBRĪ

Sērija/rajons		Vecmilgrāvis	Sarkan- daugava	Teika	Jugla	Mežciems	Purvciems	Pļavnieki	Ķengarags	Ziepniek- kalns	Āgens- kalns	Imanta	Zolitūde	Bolderāja
119.sērija:	1 – ist	---	---				70 000	70 000		70 000			69 000	
	2 – ist	---	---	---	---	---	88 000	87 000	---	86 000	---	---	85 000	---
	3 – ist	---	---	---	---	---	103 000	102 000	---	102 000	---	---	101 000	---
	4 – ist	---	---	---	---	---	117 000	116 000	---	117 000	---	---	115 000	---
104.sērija:	1 – ist	---	---	---	---	68 000	68 000	67 000	---	---	62 000	---	70 000	---
	2 – ist	---	---	---	---	90 000	91 000	90 000	---	---	86 000	---	88 000	---
	3 – ist	---	---	---	---	105 000	105 000	105 000	---	---	100 000	---	105 000	---
103.sērija:	1 – ist	54 000	55 000	64 000	---	60 000	60 000	60 000	---	---	---	---	---	50 000
	2 – ist	75 000	78 000	90 000	---	84 000	85 000	84 000	---	---	---	---	---	72 000
	3 – ist	94 000	95 000	104 000	---	---	99 000	99 000	---	---	---	---	---	82 000
602.sērija:	1 – ist	50 000	---	---	---	56 000	57 000	57 000	53 000	57 000	---	57 000	---	---
	2 – ist	70 000	---	---	---	78 000	79 000	79 000	71 000	79 000	---	78 000	---	---
	3 – ist	85 000	---	---	---	92 000	94 000	93 000	86 000	91 000	---	92 000	---	---
	4 – ist	99 000	---	---	---	101 000	103 000	102 000	96 000	103 000	---	102 000	---	---
467.sērija:	1 – ist	50 000	52 000	---	---	---	58 000	57 000	53 000	---	---	---	---	---
	2 – ist	70 000	71 000	---	---	---	79 000	78 000	71 000	---	---	---	---	---
	3 – ist	85 000	87 000	---	---	---	91 000	91 000	86 000	---	---	---	---	---
	4 – ist	99 000	101 000	---	---	---	105 000	105 000	100 000	---	---	---	---	---
Hruščova laika mājas:	1 – ist	47 000	50 000	57 000	50 000	---	53 000	---	49 000	53 000	55 000	---	---	47 000
	2 – ist	61 000	63 000	75 000	67 000	---	71 000	---	66 000	70 000	73 000	---	---	62 000
	3 – ist	79 000	80 000	89 000	82 000	---	86 000	---	80 000	84 000	86 000	---	---	72 000
Lietuviešu projekts:	1 – ist	49 000	---	---	50 000	51 000	51 000	---	48 000	50 000	55 000	52 000	---	47 000
	2 – ist	65 000	---	---	68 000	70 000	72 000	---	68 000	70 000	72 000	72 000	---	62 000
	3 – ist	79 000	---	---	83 000	85 000	86 000	---	79 000	84 000	87 000	85 000	---	76 000
	4 – ist	96 000	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

JAUNO PROJEKTU DZĪVOKĻI

2007.gada oktobrī Ober-Haus Jauno projektu nodaļa apkopojusi informāciju par 21 jauniem daudzdzīvokļu māju projektiem. No tiem Rīgā plānots realizēt 13 – četrus centrā, astoņus mikrorajonos un vienu Vecrīgā. Rīgas rajonā pieteikti četri projekti, vēl četri citās Latvijas pilsētās. Vēl pieteikti 4 ciematu projekti un 4 rindu māju projekti, no tiem divi tiks būvēti Rīgā.

Ober-Haus konstatē faktu, ka arvien vairāk attīstītāju finansējuma trūkuma dēļ atsakās no iepriekš plānoto projektu realizācijas. 2005.gadā tika pieteikti 75 projekti ar 3 900 dzīvokļiem un visi projekti tika realizēti. Septiņiem projektiem tika pārcelti nodošanas termiņi. 2006.gadā tika pieteikti 196 projekti ar 10 600 dzīvokļiem. Nodošanas termiņi tika pārcelti 23 projektiem, bet divi projekti nav realizēti. Savukārt 2007.gadā realizācijai tika pieteikti 229 projekti ar kopumā 24 000 dzīvokļu. 56 projektiem nodošanas termiņi ir pārcelti, bet jau 40 projektu realizācija ir apturēta un tie ir izlikti pārdošanā.

Jauno mājokļu attīstītāju piedāvātā vidējā cena 2007.gada oktobrī palielinājās par vidēji 0,6%, salīdzinot ar 0,4 % septembrī. Atsevišķos projektos, kuros cenas jau sākotnēji pārsniedz konkurējošo tirgus līmeni, notiek cenu korekcija. Šīs korekcijas ne vienmēr izpaužas kā cenu samazināšana. Atsevišķos projektos klientiem tiek piedāvāti papildus bonusi vai dārgas dāvanas, piemēram, automašīnas.

Klientu aktivitāte ir pieaugusi. Tas saistīts ar to, ka bankas jau reāli ir pārskatījušas savu kreditēšanas politiku, kļūstot draudzīgākas klientiem. Arvien vairāk bankas rūpējas par savu klientu iepriekšēju informēšanu, piedāvājot uzzināt klientam pieejamo kredīta summu. Tas ievērojami paātrina un vienkāršo pircēju izvēli.

Strauji pieaug jauno projektu īres tirgus apjoms. Dzīvokļi jaunajos projektos nodrošina augstāku komforta līmeni, tādēļ pieprasījums pēc tiem aug un sagaidāms, ka turpinās augt.

MĀJOKĻU ĪRE

Ober-Haus īres speciālisti oktobrī īres tirgū novērojuši iepriekšējo periodu tendenču attīstību. Tā kā mājokļu pirkšana vēl joprojām ir apgrūtināta, pieprasījums pēc īres dzīvokļiem turpina pieaugt.

Pastāvīgs ir pieprasījums pēc 3 istabu līdz 4 istabu dzīvokļiem pilsētas centrā. Šo dzīvokļu īres vērtību nosaka kvalitatīvas remonts, sadzīves tehnika un mēbeles. Kā svarīgi priekšnosacījumi dominē renovēta mājas fasāde, tīra un renovēta kāpņu telpa, lifts un auto novietošanas iespējas pie mājas.

Joprojām ir augsts pieprasījums pēc salīdzinoši lētiem 1 istabu līdz 2 istabu dzīvokļiem pilsētas mikrorajonos. Vienlaicīgi turpina pieaugt pieprasījums pēc dzīvokļiem jaunajos projektos gan centrā, gan mikrorajonos. Jauno projektu dzīvokļu īres maksas ir augstas, tomēr klienti ir gatavi maksāt par iespēju dzīvot jaunā ēkā un saņemt augstākās kvalitātes pakalpojumus.

Dzīvokļu īres cenas (EUR/m², bez komunālajiem maksājumiem)

	Rīgas mikrorajoni	Rīgas centrs	Vecrīga
Vecā apbūve	9	12	15
Jaunie projekti	13	20	20

Biežākās īres darījumu cenas

	Rīgas mikrorajoni	Rīgas centrs
2 istabu dzīvokļi	LVL 250-300	EUR 600
3 istabu dzīvokļi	LVL 300-350	EUR 1000

DZĪVOKĻI RĪGAS CENTRĀ UN VECRĪGĀ

Oktobrī nekustamo īpašumu tirgū bija vērojama paaugstināta tirgus aktivitāte. Tomēr cenu izmaiņas netika novērotas. Ober-Haus novēroja, ka puse no potenciālajiem pircējiem bija vietējie iedzīvotāji, otra puse - ārvalstu pilsoņi. Ārvalstu pilsoņi dalās divās grupās: vienā tie, kas vēlas nopirkt nelielus dzīvokļus, ko varētu pēc tam veiksmīgi izīrēt, otrā grupā, cilvēki no bijušās Padomju Savienības, kas vēlas nopirkt lielus greznus dzīvokļus Vecrīgā, Bulvāru lokā vai Klusajā Centrā.

Kopumā pircēji kļuvuši daudz izvēlīgāki. Īpašumus pārsvarā izvēlas dzīvošanai, tomēr atsevišķos gadījumos tiek investēts labos īpašumos „pareizajās” vietās ar nosacījumu, ka pārdevējs samazinās cenu par 5-15 procentiem. Taču šādu īpašumu piedāvājums ir ļoti ierobežots.

Dzīvokļu cenas (EUR/m²)

Vecrīga	
dzīvokļi	3500-5400
Rīgas centrs*:	
atjaunotas ēkas, jaunie projekti, remontēti dzīvokļi	3000-5400
neatjaunotas ēkas, remontēti dzīvokļi	2650-4200
neatjaunotas ēkas, neremontēti dzīvokļi	2200-3500
dzīvokļi koka ēkās	1400-2150
Rīgas centra perifērija**:	
atjaunotas ēkas, jaunie projekti, remontēti dzīvokļi	2600-3400
neatjaunotas ēkas, neremontēti dzīvokļi	1950-2300
dzīvokļi koka ēkās	1350-1900

* 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 (platības līdz 2000 m²)

Oktobra mēnesī aktivitāte zemes tirgū bijusi par aptuveni 10% zemāka kā iepriekšējā mēnesī (zemesgrāmatas dati), tādējādi sasniedzot zemāko līmeni šā gada laikā. Pircēju interese pēdējos mēnešos palielinās, īpašumi tiek skatīti, bet tomēr tiek gaidīts lielāks cenu samazinājums no pārdevēja puses, tāpēc darījumu skaits nav liels. Lielākā daļa apbūves zemju pārdevēju cenas nesamazina un gaida īsto pircēju. Kopumā pēdējo mēnešu laikā zemes gabalu vidējās cenas tirgū nav būtiski mainījušās.

(cenu tabula nākošajā lapā)

Zemes cenas (platības līdz 2000 m²)

Vieta	Privātās apbūves zemes, EUR/m ²			Komerccapbūves zemes, EUR/m ²	
	no	līdz	izmaiņas	no	līdz
Rīgas pilsētas centrs				400	3500
Mežaparks	400	800	▶		
Teika	220	400	▶	300	600
Dārziems	160	300	▶	150	400
Purvciems	200	350	▶	200	600
Jugla	170	250	▶	150	350
Ziepniekkalns	140	200	▶	130	300
Zolitūde	90	200	▶	100	420
Imanta	100	200	▶	120	300
Ķengarags				100	280
Dārziņi	80	120	▶		
Bolderāja	75	120	▶		
Buļļupe	75	200	▶		
Pierīgā:					
Baltezers	85	200	▶		
Jūrmala (no Lielupes līdz Pumpuriem)	200	800	▶		
Jūrmala (no Mellužiem līdz Slokai)	70	400	▶		
Vecāķi	150	400	▶		
Berģi	100	180	▶		
Mārupe	40	140	▶		
Ādaži	35	75	▶		
Ķekava	20	70	▶		
Babīte	30	90	▶		
Titurga	45	80	▶		
Rāmava	45	100	▶		
Katlakalns	40	100	▶		
Dreiliņi	60	110	▶		
Citur Latvijā					
Sigulda	40	90	▶		
Bigauņciems, Apšuciems, Lapmežciems, Ragaciems	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 pagasts, 600 m joslā no jūras (0,5 – 2 ha)	5	15	▶		

PRIVĀTMĀJU TIRGUS

Privātmāju tirgū 2007. gada oktobrī būtiskas izmaiņas salīdzinot ar septembri nav novērotas. Turpinās līdzšinējās tendences – zems pieprasījums, augošs piedāvājums, pircēju piesardzīga uz detalizētu tirgus izpēti orientēta rīcība. Iespējams cenu samazinājums piedāvājumā.

Attīstītāji aktīvi meklē nekustamo īpašumu kompāniju starpniecības pakalpojumus un konsultējas par projektu veiksmīgas attīstīšanas nosacījumiem. Elastīgākie privātmāju pārdevēji, izmantojot projektu veiksmīgo atrašanos, pārorientējas uz nepārdoto māju iznomāšanu.

Septembrī salīdzinot ar vasara periodu tika fiksēts cenu samazinājums, kas piedāvājumā atsevišķos gadījumos sasniedz pat 15%. Oktobrī turpinājās piedāvājuma cenu samazināšanās vidējā segmenta objektiem 180 – 230 m² (dvīņu, divģimeņu, rindu māju sekcijām ar zemes gabalu līdz 600 m²). Cenas samazinātas līdz pat 18%, radot piedāvājumu 175000 - 250 000 EUR par īpašumu ar balto apdari.

Ciematu attīstītāji samazina būvnieku štata vienības līdz minimumam, iesaldē līgumus ar apakšuzņēmējiem.

Privātmāju (150 – 180 m², zeme 1500 m²) cenas Rīgas apkārtnē pēc Ober-Haus datiem saglabājas robežās no 255 000 – 285 000 EUR. Par ēku ar pabeigtiem iekšdarbiem un labiekārtotu teritoriju ap māju prasa 1200 – 1600 EUR/m².

Privātmāju cenas (EUR/m²)

Rīgas mikrorajonos:	no	līdz
Mežaparks	2 800	5 200
Teika	2 000	3 650
Dārziems, Pļavnieki	1 650	3 500
Jugla	1 650	2 300
Ziepniekkalns	1 400	2 200
Bolderāja	1 000	1 400
Citur Latvijā:		
Baltezers	1 450	2 500
Jūrmala (no Lielupes līdz Pumpuriem)	1 700	5 500
Jūrmala (no Pumpuriem līdz Slokai)	1 200	3 000
Vecāķi	1 500	2 500
Babīte	1 200	1 650
Mārupe	1 200	1 650
Ikšķile	900	1 400
Ogre	900	1 400
Ķekava	1 000	1 500
Titurga	1 000	1 600
Katlakalns	1 000	1 550
Garkalne	900	1 900
Ādaži	900	1 500
Sigulda	900	1 400
Saulkrasti	1 000	1 600

BIROJU TELPAS

Oktobrī pieprasījums pēc kvalitatīvām biroju telpām vēl ar vien pārniedz piedāvājumu. Ober-Haus Komercnodaļas prognozē, ka šāda situācija varētu saglabāties tuvākos 2 - 3 gadus.

Strauja attīstība sākusies Ilģuciemā. Šajā Rīgas pilsētas daļā līdz šim modernu biroju piedāvājums ir bijis minimāls. Kompānija „Magnat Group” 2008. gada sākumā plāno nodot ekspluatācijā B klases biroju centru „Magnat Business Centre”. Ēkas kopējā platība sasniegs 4000 m². 2008. gada beigās plānots pabeigt bijušās rūpnīcas ēkas Daugavgrīvas ielā renovāciju. Šeit tiks izveidoti moderni B klases biroji ar interesantu dizaina risinājumu. Kopējā biroju telpu platība tiek plānota vairāk kā 30 000 m².

Ober-Haus ir uzsācis biroju pārdošanu projektā „Tomo”, kas tiks nodots ekspluatācijā 2008. gada beigās. „Tomo” plānots kā mūsdienīgs 5 stāvu A klases biznesa centrs, kas atrodas Rīgas pilsētas Purvciemā, Raunas ielā 44. Šobrīd ir uzsākta šī biznesa centra būvniecība. Jau tagad ir iespējams rezervēt biroju platības pirkšanai. Pieejamas biroju platības sākot no 50 m².

Kompānija „NCC Property Development” ir attīsta loģistikas parku Ķekavā. Šeit plānotas modernas A klases biroju un noliktavu telpas ar praktisku un pielāgojamu risinājumu katra nomnieka specifiskajām vajadzībām. Loģistikas parku plānots nodot ekspluatācijā 2009. gada pavasarī. Tā pirmās kārtas biroju kopējā platība plānota ap 1500 m² (noliktavas ap 11 000 m²).

Potenciālie nomnieki izrāda lielu interesi par topošo arhitektūras, interjera un biroju ēku „Ganību dambja biznesa centrs”. Līdz oktobra beigām jau iznomāti 50% komercplatību. Ēka tiks nodota ekspluatācijā 2008. gada vasarā.

2007. gada oktobrī ekspluatācijā tika nodota B+ klases biroju ēka „Duntes biroji biznesam”, kas atrodas Duntes ielā 6, Rīgā. Lielāka daļa telpu jau ir iznomātas. Piedāvājumā vēl ir biroju telpas ar salīdzinoši mazām platībām.

B klases biroju nomas maksas ir 12 – 18 EUR/m² mēnesī. A klases biroju nomas maksa ir no 19 – 22 EUR/m². Ēkas apsaimniekošanas izdevumi jāmaksā papildus iznomātāja prasītai nomas maksai robežās no 1,50 EUR – 2 LVL par m².

TIRDZNICĪBAS PLATĪBAS

Līdzīgi kā katru gadu, oktobris tirdzniecības platību tirgū bija visaktīvākais mēnesis sezonā. Rīgā strauja attīstība turpinās Pārdaugavā. Tas galvenokārt saistīts ar jauno tirgus dalībnieku izvēli savu pirmo veikalu atvērt Rīgas centrā, bet otru - Pārdaugavā. Šāda taktika visizplatītākā ir mēbeļu tirgotāju un interjera dizaina kompāniju vidū.

Arī reģionu centru attīstība turpinās. Tas saistīts ar patērētāju arvien pieaugošo pirktspēju un ar vēlmi iepirkties pēc iespējas tuvāk mājām. Ļoti liela tirgotāju interese ir par Rēzeknes tirdzniecības centru, kā arī par iespējām attīstīt uzņēmējdarbību Liepājā, Jelgavā, Ventspilī, Daugavpilī. Tirdzniecības centros Rīgā nomas maksa ir sākot no 15 līdz 50 EUR/m² (plus PVN un komunālie maksājumi), savukārt enkurnomnieki parasti maksā no 9 līdz 11 EUR/ m².

Ārpus Rīgas tirdzniecības platību nomas maksas ir no 10 līdz 30 EUR/m² (plus PVN un komunālie maksājumi), enkurnomnieki parasti maksā 7 līdz 9 EUR/m².

Pie aktīvākajām gājēju ielām, tādām kā Kr. Barona un Tērbatas ielas, nomas maksa ir vidēji 70 – 80 EUR/m². Vecrīgā tā dažviet ir jau 100 EUR/m².

Retos gadījumos, kad tirdzniecības telpas tiek pārdotas, pie aktīvākajām gājēju ielām Rīgas centrā tās maksā vidēji 5000 EUR/m², bet Vecrīgā līdz 8000 EUR/m².
