

## **NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA TIRGUS APSKATS 2007. GADA AUGUSTS**

*Informāciju apkopojā: SIA Ober Haus Vērtēšanas Serviss*

2007.gada augusta beigās sērijveidu dzīvokļu vidējā cena Rīgas mikrorajonos bija 1589 EUR/kv.m (jūnijā 1620 EUR/kv.m). Vidējais cenu samazinājums mēneša laikā ir 1,9%.

Augustā pircēju interese salīdzinājumā ar jūliju ir nedaudz pieaugusi. Mēneša laikā biežāk interesējās par trīs istabu dzīvokļiem. Piedāvājuma apjoms salīdzinot ar jūliju nav mainījies. Augustā tirgū nav parādījušās jaunas ziņas, un, kā Ober Haus iepriekš prognozēja, pēc vairāku gadu pieauguma turpinās samērā mierīga cenu korekcija.

2007.gada augustā Ober Haus Jauno projektu nodaļa apkopojusi informāciju par 20 jauniem daudzdzīvokļu māju projektiem. No tiem 11 realizēs Rīgā – centrā 2 un mikrorajonos 9, Rīgas rajonā - 8 un citās 1 Ogres rajonā.

Lai gan parādās arvien vairāk pārpārdošanas piedāvājumu, kuru cenas ir zemākas par attīstītāju šī brīža cenām, projektu attīstītāji cenas nesamazina.

Īres tirgus apjoms augustā turpināja pieaugt. Pieaug gan pieprasījums, gan piedāvājums, gan noslēgto līgumu skaits.

Cenas klusajā centrā ir intervālā no 600 līdz 1500 EUR/mēn par divu istabu dzīvokli, no 800 līdz 1600 EUR/mēn par trīs istabu dzīvokli. Īres cenas mikrorajonos dzīvokļiem normālā stāvoklī ir no 200 līdz 350 LVL/mēn.

Augustā darījumu ar zemes īpašumiem aktivitāte saglabājās jūlija līmenī un bija salīdzinoši zema. Palielinājusies pārdevēju aktivitāte un piedāvājums, bet cenu izmaiņu praktiski nav novērotas.

Privātmāju (150 – 180 m<sup>2</sup>, zeme 1500 m<sup>2</sup>) cenas Rīgas apkārtnē saglabājas robežās no 255 000 – 285 000 EUR.

B klases biroju nomas maksas ir 13 – 16 EUR/m<sup>2</sup> mēnesī. Nomai pieprasītākās biroju telpu platības ir no 40 – 200 m<sup>2</sup>

Tirdzniecības centros Rīgā nomas maksa sākot no 15 EUR/kv.m, bet parasti - 30-40 EUR/kv.m. Papildus jāmaksā PVN un komunālie maksājumi.

## **RĪGAS MIKRORAJONU SĒRIJVEIDA DZĪVOKĻI**

2007.gada augusta beigās sērijveidu dzīvokļu vidējā cena Rīgas mikrorajonos bija 1589 EUR/kv.m (jūnijā 1620 EUR/kv.m). Vidējais cenu samazinājums mēneša laikā ir 1,9%. Pēc Ober Haus datiem cenu samazinājuma maksimums pēc rajoniem reģistrēts Imantā – 3,0%, bet pēc dzīvokļu veidiem - 3,5% vienistabas dzīvokļiem 602.sērijas mājās.

Šajā mēnesī izteiktākā tendence tirgū bija pieprasījuma orientēšanās uz piedāvājuma kvalitāti. Ober Haus jau iepriekš prognozēja šādu tirgus attīstību. Pašlaik to kā faktu pieņem arī pārdevēji, kuri samazina cenas mazāk pieprasītiem īpašumiem, piemēram, 602.sērijas un lietuviešu projekta dzīvokļiem.

Augustā pircēju interese salīdzinājumā ar jūliju ir nedaudz pieaugusi. Mēneša laikā biežāk interesējās par trīs istabu dzīvokļiem. Interese ir par dzīvokļiem ļoti labā stāvoklī, kā arī par remontējamiem īpašumiem, kas liecina par to, ka pircēji ir ar mieru investēt noteiktu summu, lai varētu dzīvot kvalitatīvā mājoklī.

Banku piesardzība un pretinflācijas pasākumi turpina ierobežot pircēju iespējas aizņemties. Augustā Ober Haus novēroja jau izteiktu tendenci, ka pieaug to klientu daļa, kuri pirkuma finansēšanai nedomā izmantot banku finansējumu. Alternatīvo finansējumu piedāvājošas reklāmas kļūst arvien pamanāmākas. Jāatzīmē arī tas, ka daļai klientu ir minimālas vai novecojušas zināšanas par jaunajiem kreditēšanas noteikumiem.

Augustā piedāvājuma apjoms salīdzinot ar jūliju nav mainījies. Augustā tirgū nav parādījušās jaunas ziņas, un, kā Ober Haus iepriekš prognozēja, pēc vairāku gadu pieauguma turpinās samērā mierīga cenu korekcija, kuras laikā notiek neliela cenu samazināšanās kopumā un būtiskākas individuālās korekcijas pēc kvalitatīvajiem kritērijiem pa dzīvokļu grupām, māju sērijām, mikrorajoniem. Tāpat kā iepriekš, pārdevēji darījuma noslēgšanai piedāvā atlaides, bet steidzamas pārdošanas gadījumā arvien biežāk ņem vērā profesionāļu ieteikumus pirmā piedāvājuma cenas noteikšanai.

## RĪGAS MIKRORAJONU SĒRIJVEIDA DZĪVOKĻU VIDĒJĀS CENAS 2007. GADA AUGUSTĀ

Sērija/rajons		Vecmilgrāvis	Sarkan- daugava	Teika	Jugla	Mežciems	Purviems	Pļavnieki	Ķengarags	Ziepniek- kalns	Āgens- kalns	Imanta	Zolitūde	Bolderāja
<b>119.sērija:</b>	1 - ist	---	---				73000	73000		73 000			72 000	
	2 - ist	---	---	---	---	---	93000	93000	---	88 000	---	---	87 000	---
	3 - ist	---	---	---	---	---	106000	105000	---	104 000	---	---	105 000	---
	4 - ist	---	---	---	---	---	120000	120000	---	120 000	---	---	118 000	---
<b>104.sērija:</b>	1 - ist	---	---	---	---	70000	72000	69000	---	---	65 000	---	72 000	---
	2 - ist	---	---	---	---	92000	94000	92000	---	---	89 000	---	88 000	---
	3 - ist	---	---	---	---	108000	107000	107000	---	---	108 000	---	107 000	---
<b>103.sērija:</b>	1 - ist	54 000	55 000	66000	---	63000	65000	65000	---	---	---	---	---	50 000
	2 - ist	77 000	78 000	94000	---	85000	88000	88000	---	---	---	---	---	73 000
	3 - ist	94 000	95 000	110000	---	---	101000	101000	---	---	---	---	---	86 000
<b>602.sērija:</b>	1 - ist	52 000	---	---	---	60000	60000	60000	57 000	59 000	---	60 000	---	---
	2 - ist	71 000	---	---	---	79000	81000	81000	73 000	80 000	---	80 000	---	---
	3 - ist	87 000	---	---	---	95000	95000	94000	86 000	93 000	---	94 000	---	---
	4 - ist	99 000	---	---	---	103000	105000	104000	98 000	105 000	---	106 000	---	---
<b>467.sērija:</b>	1 - ist	52 000	53 000	---	---	---	61000	60000	55 000	---	---	---	---	---
	2 - ist	70 000	71 000	---	---	---	81000	80000	71 000	---	---	---	---	---
	3 - ist	86 000	88 000	---	---	---	95000	94000	86 000	---	---	---	---	---
	4 - ist	100 000	101 000	---	---	---	110000	110000	102 000	---	---	---	---	---
<b>Hruščova laika mājas:</b>	1 - ist	49 000	50 000	59000	53000	---	55000	---	51 000	57 000	55 000	---	---	48 000
	2 - ist	63 000	65 000	79000	70000	---	73000	---	69 000	71 000	75 000	---	---	64 000
	3 - ist	79 000	80 000	91000	85000	---	88000	---	81 000	85 000	89 000	---	---	75 000
<b>Lietuviešu projekts:</b>	1 - ist	49 000	---	---	54000	56000	56000	---	51 000	52 000	55 000	55 000	---	48 000
	2 - ist	65 000	---	---	70000	71000	74000	---	69 000	70 000	74 000	75 000	---	62 000
	3 - ist	80 000	---	---	86000	88000	89000	---	80 000	86 000	88 000	87 000	---	78 000
	4 - ist	97 000	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

## JAUNO PROJEKTU DZĪVOKĻI

2007.gada augustā Ober Haus Jauno projektu nodaļa apkopojusi informāciju par 20 jauniem daudzdzīvokļu māju projektiem. No tiem 11 realizēs Rīgā – centrā 2 un mikrorajonos 9, Rīgas rajonā - 8 un citās 1 Ogres rajonā.

Jauno mājokļu vidējā cena 2007.gada augustā nav mainījusies. Pircēji, kas atbilstoši banku izvirzītajām prasībām pirms gada, diviem rezervēja dzīvokļus jaunajos projektos, pašlaik pretinflācijas pasākumu ietvaros saņem kredītu atteikumus. Sajā situācijā pircēji atbilstoši noslēgtajiem līgumiem var zaudēt sākotnējo iemaksu 10-15% apmērā, ja vien viņiem neizdodas vienoties ar attīstītāju par atteikšanos no līguma vai pārpārdošanu paša pircēja sameklētam klientam. Lai gan parādās arvien vairāk pārpārdošanas piedāvājumu, kuru cenas ir zemākas par attīstītāju šī brīža cenām, projektu attīstītāji cenas nesamazina. Gan ierobežotā pieprasījuma, gan apgrūtinātā finansējuma dēļ palielinās arī lielo kompāniju skaits, kuras aptur plānoto projektu attīstību.

Salīdzinot ar gada sākumu darījumu skaits nekustamā īpašuma tirgū ir ievērojami samazinājies. Šī tendence tagad jau novērojama arī jauno projektu tirgū. Pircēju uzvedības modelis arī ir mainījies. Tā kā pircējiem ir vairāk laika lēmuma pieņemšanai, vairāk uzmanības tiek veltīts kvalitātei.

Jeļena Koroļova, Ober Haus Jauno projektu nodaļas direktore: "Šobrīd piedāvājuma apjoms un serviss ir tikpat svarīgs kā paša projekta kvalitāte. Klienti ievērojami vairāk izmanto lielo nekustamo īpašuma kompāniju piedāvājumu, jo tā vienuviet var saņemt gan detalizētu informāciju par konkrēto projektu, gan salīdzinājumu ar citiem projektiem. Rezultātā, neskatoties uz zināmu tirgus aktivitātes samazināšanos, vadošās kompānijas turpina noslēgt pirkuma līgumus. Savukārt vairākumam attīstītāju patstāvīgā pārdošana jau divus mēnešus apstājusies, it īpaši pārvērtētos un nekvalitatīvos projektos."

---

## MĀJOKĻU ĪRE

Īres tirgus apjoms augustā turpināja pieaugt. Pieaug gan pieprasījums, gan piedāvājums, gan noslēgto līgumu skaits. Pieprasītākie ir svaigi remontēti un mēbelēti 40-60 kv.m divu istabu dzīvokļi un 60-110 kv.m trīs istabu dzīvokļi. Galvenās prasības ir vieta (Rīgas centrs, klusais centrs), cena, autostāvvietas pie mājas, lifts, tīra un slēdzama kāpņu telpa. Pakāpeniski pieaug pieprasījums pēc jaunajiem projektiem un arī sērijveida dzīvokļiem ārpus centra.

Vienlaicīgi pieaug arī īres cenas, lai gan augstākās cenas piedāvājumiem veiksmīgai izīrēšanai nepieciešams zināms laiks atbilstošu klientu piemeklēšanai. Cenas klusajā centrā ir intervālā no 600 līdz 1500 EUR/mēn par divu istabu dzīvokli, no 800 līdz 1600 EUR/mēn par trīs istabu dzīvokli un no 800 līdz 2500 EUR/mēn par 4 līdz 6 istabu dzīvokļiem. Īres cenas mikrorajonos dzīvokļiem normālā stāvoklī ir no 200 līdz 350 LVL/mēn.

## DZĪVOKĻI RĪGAS CENTRĀ UN VECRĪGĀ

Augustā bija vērojams pircēju aktivitātes pieaugums, lielāku interesi izrādīja vietējie klienti. Pieprasītākie bija divstābu un trīsstābu dzīvokļi labā stāvoklī tuvējā centrā, neliela interese bija vērojama arī par dzīvokļiem Vecrīgā. Būtiskas piedāvājuma izmaiņas Rīgas centrā un Vecrīgā netika novērotas.

No potenciālo pircēju puses augustā bija vērojams interese pieaugums, tomēr izvēloties īpašumus pircēji ir kļuvuši piesardzīgāki un īpaši nesteidzas ar lēmuma pieņemšanu. Savukārt pārdevēji, ņemot vērā pārdošanas procesa ilgumu, ir gatavi dot atlaides vai gaidīt 2 līdz 3 mēnešus no rokas naudas līguma līdz pirkuma pabeigšanai. Būtiskas cenu izmaiņas nav konstatētas.

Būtiskākie kritēriji izvēloties īpašumu ir atrašanās vieta, stāvs, dzīvokļa apdares kvalitāte un skats pa logu. Lielākoties pašreizējie pircēji ir tie, kas var atļauties iegādāties īpašumu bez kredīta, vai arī izmantojot to minimāli.

Gan pircēji, gan pārdevēji ir pārliecināti, ka rudenī iezīmēsies galvenās tirgus attīstības tendences, tādēļ abas puses necenšas panākt ātrus darījumus. Šajā situācijā cenu stagnācija ir dabiska.

### **Dzīvokļu cenas (EUR/kv.m)**

<b>Vecrīga</b>	
dzīvokļi	3500-5400
<b>Rīgas centrs*:</b>	
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
<b>Rīgas centra perifērija**:</b>	
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 kv.m)

Augustā darījumu ar zemes īpašumiem aktivitāte saglabājās jūlija līmenī un bija salīdzinoši zema. Palielinājusies pārdevēju aktivitāte un piedāvājums, bet cenu izmaiņu praktiski nav novērotas. Vienlaicīgi notiek plašāka cenu samazināšanās dārgākajiem piedāvājumiem, lai gan pašlaik vēl nav novērota cenu augšējās robežas pazemināšanās. Darījumi notiek galvenokārt ar apbūves gabaliem līdz 2000 kv.m Rīgas pilsētas tiešā tuvumā. Par lielākiem zemes gabaliem, kurus nepieciešams parcelēt, interese ir minimāla.

(cenu tabula nākošajā lapā)

**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	400	800	▶		
Teika	220	400	▶	300	600
Dārzciems	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

2007.gada augustā privātmāju tirgū samazinājušies celtniecības tempi, atsevišķi projekti tiek apturēti. Tas saistīts ar nepietiekamu pieprasījumu, attīstītāju piesardzību un finansējuma problēmām. Augstais piedāvājums nodrošina pircējam iespēju izvēlēties privātmāju vēlamajā rajonā ar vēlamiem ēkas raksturlielumiem – plānojumu, platību, apdares kvalitāti, konstruktīvajiem risinājumiem, arhitektūru u.c.

Privātmāju (150 – 180 m<sup>2</sup>, zeme 1500 m<sup>2</sup>) cenas Rīgas apkārtnē saglabājas robežās no 255 000 – 285 000 EUR. Par ēku ar pabeigtiem iekšdarbiem un labiekārtotu teritoriju ap māju prasa 1200 – 1600 EUR/m<sup>2</sup>.

### Privātmāju cenas (EUR/kv.m)

<b>Rīgas mikrorajonos:</b>	no	līdz
Mežaparks	2 700	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
<b>Citur Latvijā:</b>		
Baltezers	1 450	2 500
Jūrmala (Lielupe līdz Pumpuri)	1 700	5 500
Jūrmala (Pumpuri 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**

Augusta mēnesī biroju telpu tirgū turpina jūlijā mēnesī iezīmētās tendences. Biroju telpu nomas pieprasījums ir aktīvāks, pieprasījums pēc biroja telpu iegādes īpašumā samazinās.

Saglabājas pieprasījuma un piedāvājuma nesabalansētība. Nomai pieprasītākās biroju telpu platības ir no 40 – 200 m<sup>2</sup>, kā arī telpu platības, kuras pārsniedz 800 m<sup>2</sup>. Iznomātāji meklē nomniekus platībām no 400 - 600 m<sup>2</sup>.

B klases biroju nomas maksas ir 13 – 16 EUR/m<sup>2</sup> mēnesī. A klases biroju nomas maksa ir no 18 – 22 EUR/m<sup>2</sup>. Ēkas apsaimniekošanas izdevumi jāmaksā papildus iznomātāja prasītai nomas maksai robežās no 1,50 EUR – 2 LVL par vienu m<sup>2</sup>.

---

## **TIRDZNICĪBAS PLATĪBAS**

Ober Haus Komerccodaļas vērtējumā augusts bija mazāk aktīvs kā jūlijs. Neskatoties uz to, pieprasījums pēc tirdzniecības platībām joprojām saglabājas ļoti augsts. Īpaši ir audzis pieprasījums pēc liela izmēra telpām ne tikai Rīgas centrā, bet ārpus centra, ar labu un ērtu piebraukšanu. Pieprasīto platību izmērs ir no 200-500 kv.m.

Turpina pieaugt interese par lielākajām Latvijas pilsētām. Pieaugusi iedzīvotājiem pirktpēja un zemākas nomas maksas ļauj ekonomiski pamatoti apgūt salīdzinoši ar Rīgu mazākās, bet vēl brīvās nišas. Pieprasītākās un aktīvākās pilsētas ir Valmiera, Jelgava, Daugavpils, Liepāja, Ventspils un Rēzekne. Šajā pilsētās pieprasa gan mazas, gan lielas platības 50-500 kv.m intervālā.

Tirdzniecības platību nomas maksas nav mainījušās. Kr. Barona un Tērbatas ielās tās sasniedz 60-80 EUR/kv.m. Ļoti pieprasīta ir Vecrīga, arī tur nomas maksas ir līdzīgas 60-80EUR/kv.m.

Tirdzniecības centros Rīgā nomas maksa sākot no 15 EUR/kv.m, bet parasti - 30-40 EUR/kv.m. Papildus jāmaksā PVN un komunālie maksājumi. Savukārt enkurnomnieki parasti maksā 9 - 11 EUR/kv.m.

---