

NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA TIRGUS APSKATS 2007. GADA DECEMBRIS

Informāciju apkopojā: SIA Ober-Haus Vērtēšanas Serviss

2007.gada decembra beigās Ober-Haus aprēķinātā Rīgas sērijveidu dzīvokļu vidējā cena Rīgas mikrorajonos bija 1488 EUR/m² (novembrī 1519 EUR/m²). Vidējais cenu samazinājums mēneša laikā ir 2%. 2007.gada decembra vidējā cena sakrīt ar Ober-Haus 2006.gada oktobrī aprēķināto cenu (1490 EUR/m²).

Rīgas pilsētas zemesgrāmatā reģistrēto pirkuma līgumu skaits decembrī bija līdzīgs oktobra un novembra rādītājiem. Darījumu skaita stabilitāte ar augstu ticamības pakāpi liecina par sasniegto tirgus aktivitātes minimumu. Turpinoties Rīgas sērijveidu dzīvokļu cenu samazināšanās procesam, var sagaidīt pakāpenisku darījumu aktivitātes pieaugumu 2008.gada pirmajā pusē.

2007.gada decembrī Ober-Haus Jauno projektu nodaļa apkopojusi informāciju par 9 jauniem daudzdzīvokļu māju projektiem. No tiem Rīgā plānots realizēt 5 – visus centrā. Rīgas rajonā pieteikts 3 projekti, un viens Ogrē.

Jauno projektu attīstītājus atkarībā no to rīcības var iedalīt divās grupās. Viena grupa samazina mārketinga aktivitāti un pat iesaldē projektu realizāciju. Vairākumā gadījumu tās ir vietējās kompānijas. Tai pašā laikā lielie ārzemju attīstītāji demonstrē lielāku aktivitāti gan savu projektu attīstībā, gan meklējot un pērkot celtniecībai sagatavotos projektus. Decembra laikā noslēgti vairāki lieli darījumi ar ārvalstu kompānijām.

Pēc Ober-Haus Komerccnodaļas apkopotās informācijas 2007. gadā ekspluatācijā tika nodotas biroju ēkas ar kopējo platību aptuveni 144 000 m². Salīdzinot ar 2006. gadu, gada laikā nodoto jauno platību piedāvājums ir pieaudzis par 80%. Savukārt 2007. gadā iznomāto biroju telpu platība, salīdzinot ar 2006. gadu, ir pieaugusi par 26% un sasniegusi 113 000 m², kas šā gada beigās radīja biroju telpu „pārpalikumu”. Tas izskaidrojams ar to, ka potenciālie nomnieki ir kļuvuši daudz izvēlīgāki attiecībā uz biroju ēku atrašanās vietu, specifiskām prasībām un sniegtajiem papildpakalpojumiem.

2007.gada decembrī Ober-Haus Komerccnodaļa tirdzniecības platību jomā raksturo kā aktīvāko mēnesi šajā gadā. Tika meklētas gan mazās un lielas tirdzniecības platības, gan telpas restorāniem un saloniem. Nemainīgi vislielākā interese bija par komercplatībām Vecrīgā, īpaši – Vaļņu, Kaļķu un Audēju ielās. Daudz neatpaliek arī Rīgas centrs un tā apkārtnē. Piedāvājums ir ļoti mazs, tādēļ, ja arī brīvas telpas parādās, tad tās tiek iznomātas ļoti ātri. Šāda situācija rada labvēlīgu vidi nomas maksu pieaugumam, un vispieprasītākajās vietās tās sasniedz jau 85 EUR/m².

RĪGAS MIKRORAJONU SĒRIJVEIDA DZĪVOKĻI

2007.gada decembra beigās Ober-Haus aprēķinātā Rīgas sērijveidu dzīvokļu vidējā cena Rīgas mikrorajonos bija 1488 EUR/m² (novembrī 1519 EUR/m²). Vidējais cenu samazinājums mēneša laikā ir 2%. 2007.gada decembra vidējā cena sakrīt ar Ober-Haus 2006.gada oktobrī aprēķināto cenu (1490 EUR/m²).

Pēc Ober-Haus datiem Āgenskalnā, Imantā un Bolderājā cenas samazinājušās vairāk kā par 3%. Vairāk kā par 2% vidējā cena samazinājusies Purvciemā, Pļavniekos, Juglā un Ziepniekkalnā.

Rīgas pilsētas zemesgrāmatā reģistrēto pirkuma līgumu skaits decembrī bija līdzīgs oktobra un novembra rādītājiem. Darījumu skaita stabilitāte ar augstu ticamības pakāpi liecina par sasniegto tirgus aktivitātes minimumu. Turpinoties Rīgas sērijveidu dzīvokļu cenu samazināšanās procesam, var sagaidīt pakāpenisku darījumu aktivitātes pieaugumu 2008.gada pirmajā pusē.

Mēneša otrajā pusē tirgus dalībnieki labprāt izmantoja daudzās brīvdienas – aktivitāti samazināja gan pircēji, kuri gaida cenu turpmāku samazināšanos, gan pārdevēji, kuri nolēmuši atjaunot spēkus tradicionāli mazaktīvajā periodā. Ievērojami samazinājušies arī reklāmas apjomi medijos. Visi nekustamā īpašuma nozarē iesaistītie labprāt ātrāk noslēdza šo no iepriekšējiem gadiem tik atšķirīgo 2007.gadu, cerības liekot uz pozitīvu attīstību nākošajā.

JAUNO PROJEKTU DZĪVOKĻI

2007.gada decembrī Ober-Haus Jauno projektu nodaļa apkopojusi informāciju par 9 jauniem daudzdzīvokļu māju projektiem. No tiem Rīgā plānots realizēt 5 – visus centrā. Rīgas rajonā pieteikts 3 projekti, un viens Ogrē.

Jauno projektu attīstītājus atkarībā no to rīcības var iedalīt divās grupās. Viena grupa samazina mārketinga aktivitāti un pat iesaldē projektu realizāciju. Vairākumā gadījumu tās ir vietējās kompānijas. Tai pašā laikā lieli ārzemju attīstītāji demonstrē lielāku aktivitāti gan savu projektu attīstībā, gan meklējot un pērkot celtniecībai sagatavotos projektus. Decembra laikā noslēgti vairāki lieli darījumi ar ārvalstu kompānijām.

Tirgū izveidojusies situācija, kura ir izdevīga ārzemju investoru ienākšanai tirgū, nopērkot grūtībās nonākušos projektus. Arī vietējie privātie investori izmanto situāciju, iepērkot dzīvokļus uz īpaši labvēlīgiem noteikumiem.

Attīstītāju cenas jauno projektu mājokļiem 2007.gada decembrī kopumā nav mainījušās.

RĪGAS MIKRORAJONU SĒRIJVEIDA DZĪVOKĻU VIDĒJĀS CENAS 2007. GADA DECEMBRĪ

Sērija/rajons		Vecmilgrāvis	Sarkan- daugava	Teika	Jugla	Mežciems	Purviems	Pļavnieki	Ķengarags	Ziepniek- kalns	Āgens- kalns	Imanta	Zolitūde	Bolderāja
119.sērija:	1 - ist	---	---	---	---	---	66 000	67 000	---	67 000	---	---	66 000	---
	2 - ist	---	---	---	---	---	84 000	85 000	---	84 000	---	---	83 000	---
	3 - ist	---	---	---	---	---	98 000	98 000	---	98 000	---	---	98 000	---
	4 - ist	---	---	---	---	---	108 000	108 000	---	112 000	---	---	111 000	---
104.sērija:	1 - ist	---	---	---	---	67 000	66 000	65 000	---	---	59 000	---	67 000	---
	2 - ist	---	---	---	---	89 000	86 000	86 000	---	---	80 000	---	87 000	---
	3 - ist	---	---	---	---	100 000	99 000	98 000	---	---	93 000	---	100 000	---
103.sērija:	1 - ist	53 000	55 000	60 000	---	59 000	57 000	57 000	---	---	---	---	---	46 000
	2 - ist	74 000	76 000	82 000	---	82 000	80 000	80 000	---	---	---	---	---	65 000
	3 - ist	91 000	93 000	97 000	---	---	94 000	94 000	---	---	---	---	---	77 000
602.sērija:	1 - ist	50 000	---	---	---	54 000	54 000	54 000	51 000	55 000	---	53 000	---	---
	2 - ist	70 000	---	---	---	76 000	76 000	76 000	70 000	76 000	---	74 000	---	---
	3 - ist	85 000	---	---	---	87 000	87 000	87 000	85 000	88 000	---	88 000	---	---
	4 - ist	98 000	---	---	---	99 000	99 000	99 000	96 000	100 000	---	98 000	---	---
467.sērija:	1 - ist	50 000	52 000	---	---	---	57 000	56 000	52 000	---	---	---	---	---
	2 - ist	70 000	71 000	---	---	---	77 000	77 000	71 000	---	---	---	---	---
	3 - ist	85 000	87 000	---	---	---	89 000	89 000	84 000	---	---	---	---	---
	4 - ist	99 000	101 000	---	---	---	99 000	99 000	97 000	---	---	---	---	---
Hruščova laika mājas:	1 - ist	47 000	49 000	51 000	48 000	---	49 000	---	48 000	50 000	51 000	---	---	45 000
	2 - ist	60 000	61 000	70 000	64 000	---	69 000	---	64 000	65 000	68 000	---	---	59 000
	3 - ist	78 000	79 000	84 000	81 000	---	84 000	---	79 000	82 000	82 000	---	---	70 000
Lietuviešu projekts:	1 - ist	49 000	---	---	49 000	50 000	48 000	---	47 000	49 000	50 000	49 000	---	44 000
	2 - ist	65 000	---	---	67 000	69 000	71 000	---	66 000	66 000	65 000	66 000	---	57 000
	3 - ist	79 000	---	---	81 000	83 000	83 000	---	78 000	80 000	82 000	82 000	---	70 000
	4 - ist	93 000	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

DZĪVOKĻI RĪGAS CENTRĀ UN VECRĪGĀ

Decembrī dzīvokļu tirgus Rīgas centrā un Vecrīgā bija mazaktīvs, it īpaši gada pēdējās divās nedēļās. Mēneša beigās bija vērojama interese no to ārvalstu pilsoņu puses, kuri bija ieradušies Latvijā uz Ziemassvētkiem. Šie pircēji interesējās par nelieliem īres dzīvokļiem un lieliem (ap 150 – 200 m²) dzīvokļiem savām vajadzībām. Taču kopumā tas būtiski neietekmēja darījumu skaitu. Cenu izmaiņas nav novērotas. Tikai atsevišķos gadījumos pārdevēji ir samazina cenu par 5-10%, lai ātrāk realizētu īpašumu, bet kā rāda prakse tas palīdz tikai gadījumos ar „labiem” īpašumiem (prestīža vieta, labs plānojums, renovēta kāpņu telpa).

Rīgas centra un Vecrīgas dzīvokļiem cenas nav mainījušās.

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)

Decembra mēnesī darījumi ar zemes nekustamajiem īpašumiem notika tādā pašā apjomā kā iepriekšējos divus mēnešus, kas ir pēdējo gadu zemākais rādītājs. Cenu zmaiņas decembrī arī nav mainījušās – pārdevēji nav gatavi nolaist cenas, savukārt pircēji uzstājīgi gaida cenu pazeminājumu. Arī gada griezumā zemes īpašumu vidējās cenas 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
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	▶		
Plieņciems (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

Arī decembrī privātmāju tirgū Ober-Haus konstatē augstu piedāvājumu, kas joprojām pārsniedz pieprasījumu. Potenciālo pircēju interese ir zema.

Pārdevēji biežāk piedāvātais cenas samazinājums 15 % robežās salīdzinot ar vasaras periodu nespēj būtiski ietekmēt klientu aktivitāti. Dzīvojamo māju pārdošanā arvien aktīvāk tiek iesaistīti profesionālie pārdevēji.

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

Arī biroju telpu tirgus decembrī ir bijis mazāk aktīvs visos segmentos. Pieaugot jaunu uzņēmumu skaits, arvien biežāk tiek meklēti mazie biroji – vidēji 50 m².

Pēc Ober-Haus Komerccodaļas apkopotās informācijas 2007. gadā ekspluatācijā tika nodotas biroju ēkas ar kopējo platību aptuveni 144 000 m². Salīdzinot ar 2006. gadu, gada laikā nodoto jauno platību piedāvājums ir pieaudzis par 80%. Savukārt 2007. gadā iznomāto biroju telpu platība, salīdzinot ar 2006. gadu, ir pieaugusi par 26% un sasniegusi 113 000 m², kas šā gada beigās radīja biroju telpu „pārpalikumu”. Tas izskaidrojams ar to, ka potenciālie nomnieki ir kļuvuši daudz izvēlīgāki attiecībā uz biroju ēku atrašanās vietu, specifiskām prasībām un sniegtajiem papildpakalpojumiem.

Arvien vairāk klientu meklē biroju platības ārpus pilsētas centra. Arī attīstītāji jaunas biroju ēkas būvē Rīgas mikrorajonos, veidojot veselus darījumu kvartālus.

Izvēloties starp biroju platību nomu un pirkšanu, 2007.gadā klienti izdarīja izvēli par labu nomai. Sagaidāms, ka šāds modelis saglabāsies arī turpmākajos gados.

Visaugstākais pieprasījums pēc kvalitatīvām biroju telpām ir Rīgas centra tuvumā. Šeit arī tiek attīstīti vairāki jauni projekti, piemēram, 2009. gada pavasarī plānots atvērt vienu no perspektīvākajiem biznesa centriem „Teikas Biznesa Centrs”, kas atradīsies starp Ropažu un Vairogu ielām, blakus VEF kultūras pilij. Ēkas attīstītājs ir „AB Hanner”. Šobrīd šis ir lielākais „AB Hanner” projekts Latvijā. Biroju centra kopējā platība būs 14 300 m², ar daudzstāvu auto novietni 503 automašīnām. Biroju ēka būs B+ klases, 16 stāvu celtnē, kurā platības iespējams nomāt sākot no 17 EUR m², papildus maksājot pievienotās vērtības nodokli.

Rīgu papildinās vēl viens A klases biroju centrs Sporta ielā. Šo 14 stāvu biroju ēku ar kopējo platību ap 21 000 m² plānots pabeigt 2009. gada vidū. Centra attīstītājs ir „Metro Capital Management” A- klases biroju ēka atradīsies tuvajā centrā, no kuras pēdējiem stāviem pavērsies brīnišķīgs skats gan uz Vecrīgu, gan Rīgas jūras līci. Ēkas katrā stāvā būs 8 saplānoti biroji, ar pilno apdari un vidējo platību 100 m². Paredzēta auto novietne 433 automašīnām. Birojus būs iespējams nomāt par 16-19 EUR/m².

Nomas maksas biroju tirgū salīdzinājumā ar iepriekšējo mēnesi nav būtiski mainījušās. B klases biroju nomas maksas ir 12 – 18 EUR/m² mēnesī. A klases biroju nomas maksa ir no 19 – 22 EUR/ m² mēnesī. Ēkas apsaimniekošanas izdevumi jāmaksā papildus iznomātāja prasītai nomas maksai, robežās no 1,50 EUR līdz 2 EUR par vienu m².

TIRDZNICĪBAS PLATĪBAS

2007.gada decembri Ober-Haus Komerccnodaļa tirdzniecības platību jomā raksturo kā aktīvāko mēnesi šajā gadā. Tika meklētas gan mazās un lielas tirdzniecības platības, gan telpas restorāniem un saloniem. Nemainīgi vislielākā interese bija par komercplatībām Vecrīgā, īpaši – Vaļņu, Kaļķu un Audēju ielās. Daudz neatpaliek arī Rīgas centrs un tā apkārtnē. Piedāvājums ir mazs, tādēļ, ja arī brīvas telpas parādās, tad tās tiek iznomātas ļoti ātri. Šāda situācija rada labvēlīgu vidi nomas maksu pieaugumam, un vispieprasītākajās vietās tās sasniedz jau 85 EUR/m².

Pieaugot potenciālo nomnieku prasībām, kvalitatīvu telpu piedāvājums joprojām ir nepietiekams. Vispieprasītākās ir tirdzniecības telpas ar lieliem skatlogiem, kur ir laba gājēju plūsma un ērtas transporta līdzekļa novietošanas iespējas.

Populāri tirdzniecības telpu nomāšanas ziņā ir tirdzniecības centri. Šeit brīvu tirdzniecības platību tikpat kā nav. Vispopulārākie tirdzniecības centri joprojām ir „Alfa”, „Galerija Centrs”, „Mols”, „Domina” un „Spice”.

Vispieprasītākās ielas tirdzniecības platību nomāšanai joprojām ir Tērbatas, Ģertrūdes, Barona – Rīgas centrā un Kaļķu, Audēju un Vaļņu - Vecrīgā. Pieprasītākās tirdzniecības platības ir 50 - 100 m², galvenais nosacījums – laba gājēju plūsma.

Tirdzniecības centra „Valetta” atvēršanu Valmierā ir pastiprinājusi tirgotāju interesi par citiem Latvijas reģionu centriem, tādiem kā Rēzekne, Liepāja, Ventspils un Daugavpils. Savā pirmajā darbības mēnesī jaunatklātais centrs ir pierādījis, ka pircēju ar plašu piedāvājuma klāstu var piesaistīt arī ārpus Rīgas.

Tirdzniecības platību nomas maksas Rīgas pilsētas centrā ir 50 – 70 EUR/m² + PVN + komunālie maksājumi, nomas maksas tirdzniecības centros no 15 – 50 EUR + PVN + komunālie maksājumi, enkurnomnieki maksā vidēji 9 - 12 EUR/m². Vecrīgā cenas ir līdzīgi kā centrā 50 – 70 EUR/m² + PVN + komunālie maksājumi.

Tirdzniecības telpas pārdošanā tiek piedāvātas reti, un labā stāvoklī esošu telpu, kas atrodas vietās ar aktīvu gājēju plūsmu pārdošanas cena var sasniegt 3000 – 6000 EUR/m², bet Vecrīgā pat 5000 – 7000 EUR/m².