

Nekustamā Īpašuma Tirgus Pārskats 2008

Rīga

Preses konference 2008.gada 7.martā

OBER  **HAUS**
NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA KOMPĀNIJA

Ērtības un gandarījums – klienta ikdiena!

Ober-Haus savu darbību izvērsusi Baltijas un Centrāleiropas reģionos, izveidojot birojus Polijā, Igaunijā, Latvijā, Lietuvā un Ukrainā. Ober Haus piedāvā augstas kvalitātes nekustamā īpašuma pakalpojumus kopš 1994. gada. Kopumā 30 birojos strādā vairāk kā 320 nekustamā īpašuma speciālistu.

Ober-Haus strādā ar mērķi sniegt augstākās kvalitātes nekustamā īpašuma pakalpojumus visā Centrāleiropas reģionā. Lai sasniegtu savus mērķus, Ober-Haus nodarbina visprofesionālākos nekustamā īpašuma speciālistus. Mēs ticam, ka piedāvājot augstākās kvalitātes pakalpojumus, varam panākt klientu uzticību. Kompānija tiecas nodrošināt vienotu kvalitātes līmeni katrā Ober Haus birojā un katram darbiniekam, lai mūsu klients saņemtu augstākā līmeņa servisu jebkurā no mūsu birojiem.

Komerčiālā īpašuma stabilizācija, valdības pretinflācijas pasākumi atvērš dzīvokļu tirgu.

Ekonomika

Latvijas ekonomika ir viena no ātrāk augošajām pasaulē: 2007. gadā iekšzemes kopprodukts palielinājās par 10%, pēc 12% pieauguma 2006. gadā. Tiek lēsts, ka 2008. gadā iekšzemes kopprodukts palielināsies par 7-8%. Šo pieaugumu ir veicinājis pašmāju pieprasījumus, ko ir izraisījis straujš algu pieaugums un privātie aizņēmumi, tādējādi 2007. gadā palielinot patēriņa cenas inflāciju līdz 10,1% , sasniedzot kopējo gada inflāciju 14,1% apmērā.

Lai samazinātu inflāciju, valdība 2007. gada martā ieviesa pretinflācijas pasākumus pašmāju pieprasījumu un cenu kāpuma samazināšanai, tai skaitā ieviešot stingrākas prasības kredītu ņēmējiem. Tomēr, tā kā cenas un darba algas joprojām ir ievērojami zemākas nekā Rietumeiropā un robežas ir atvērtas tirdzniecībai un ceļošanai, saprātīgi ir pieņemt, ka algu un cenu konverģence ar Rietumiem vēl ilgus gadus Latvijā saglabās augstu inflācijas līmeni, salīdzinot ar Eiropas rādītājiem.

2007. gadā bezdarba līmenis samazinājās līdz 4,7%, kas ir zemāks nekā Rietumeiropā. Tiek lēsts, ka 2008. gadā tas samazināsies līdz 4,5 %, padarot darbaspēka par pieprasītu preci. 2007. gada beigās Latvija pievienojās Šengenas zonai, tādējādi atverot robežas un muitas posteņus, kas to atdala no Rietumeiropas.

Hipotekārā kredīta likmes ir saglabājušās zemas. Aizdevumi, kas pārsvarā ir aprēķināmi eiro, svārstās no 0,9 līdz 1,5%, pieskaitot *libor* indeksu (2007. gada beigās veidojot 4,65-6,25%). 2007. gada beigās aizdevumu pret ķīlu pieaugums samazinājās par 20%, salīdzinot gada periodu. Tomēr kopējie banku izsniegtie kredīti 2007. gadā palielinājās par 47%, jo bankas vairāk izsniedza komerciālos aizdevumus.

2007. gadā ĀTI (ārvalstu tiešās investīcijas) ieplūde Latvijā bija 595 eiro uz vienu iedzīvotāju, un paredzams, ka tā saglabāsies šādā līmenī arī nākamajos gados ES strukturālo fondu ieviešanas dēļ.

Nacionālā valūta – Latvijas lats – paliek piesaistīta eiro ar Centrālās Bankas noteikto likmi 0,702804 lati pret eiro. Tas nozīmē, kas viens lats maksā 1,42 eiro. Latvija vēlas saglabāt piesaistītu valūtu šim līmenim, līdz tā pēc 2012. gada pievienosies eiro zonai.

Biroju tirgus

Plašs un augošs jauno projektu piedāvājums

Piedāvājums

Līdz 2007. gada beigām modernu biroju platību fonds Rīgā ir sasniedzis 482 000 m². Pēdējos 12 mēnešos jaunajos projektos tika piedāvātas biroju telpas 144 000 m² platībā. „Ober-Haus” 2008. gadā paredz pieaugumu par 189 000 m².

Jaunie projekti

Lai nomātu telpas šajos vai citos īpašumos, sazinieties ar „Ober-Haus” pārstāvjiem pa tālruni: +371 6728 4544.

SWH Biznesa centrs – mūsdienīgs, daudzfunkcionāls A klases biznesa centrs, kas atrodas Skanstes ielas rajonā, attīstītājs „SWH Grupa”. Ēka ar kopējo platību 20 000 m² tiks nodota ekspluatācijā 2008. gada vasarā, nomas cena 14,00 eiro par m². Īpašuma teritorijā ir iekļautas virszemes stāvvietas, kas ir paredzētas 300 automašīnām. Līdz 2008. gada sākumam tika iznomāti 85% no ēkas.

Muitas ielas Biznesa centrs – mūsdienīgs A klases Biznesa centrs, attīstītājs „Jūrmalas celtniecība”. Biznesa centrs atrodas Rīgas darījumu centrā – Muitas ielā, netālu no Vecpilsētas. Komplekss ar kopējo platību 7 000 m² tiks nodots ekspluatācijā 2008. gada beigās. Komplekss sastāv no divām ēkām, vienas ēkas kopējā platība ir 3 600 m², un otras – 3 400 m². Nomas maksa no 20 līdz 25 eiro par kvadrātmetru.

Akmeņu iela 14 – daudzfunkcionāla ēka ar tirdzniecības platībām, biroju telpām un dzīvokļiem, projekta attīstītājs „Re InvestCOM”. Ēka atrodas Akmeņu ielā ar lielisku skatu uz Vecpilsētu un Daugavu. Ēka ar kopējo platību 5 500 m² tiks nodota ekspluatācijā 2008. gada beigās. Nomas maksa no 15 eiro par m².

Dzimtā Sēta – 6 200 m² plašā, mūsdienīgā B klases septiņu stāvu biroju ēka, atrodas Gunāra Astras ielā, projekta attīstītājs „Dzimtā Sēta”, un tā. Biroju ēku plānots nodot ekspluatācijā 2008. gada vasarā. Biroja ēkai būs gan virszemes, gan pazemes autostāvvietas. Nomas maksa no 14-20 eiro par kvadrātmetru. Lai saņemtu informāciju par nomas iespējām, sazinieties ar „Ober-Haus” pārstāvjiem.

Rīgas industriālais parks – mūsdienīga B klases trīsstāvīga biroju ēka ar noliktavām Dzelzavas ielā, attīstītājs „Rīgas industriālais parks”. Jaunā projekta telpas ir paredzētas gan iznomāšanai, gan pārdošanai. Biroju ēku ar kopējo platību 8 600 m² plānots nodot ekspluatācijā 2008. gada beigās. Nomas maksas birojiem un tirdzniecības telpām 12-16 eiro par m², noliktavām no 6,8 līdz 7,2 eiro par m². Biroju un tirdzniecības telpu cenas no 2 200-2 600 eiro par m², noliktavu telpu cenas no 2 300 līdz 2 500 eiro par m².

TOMO – mūsdienīgs 5 000 m² plašs biroju komplekss, kas atrodas Raunas ielā. Šajā kompleksā tiks izveidota viesnīca, fitnesa centrs un peldbaseins. Biroja telpu pārdošanas cena – 3 000 eiro par m². Pie ēkas plānota virszemes autostāvvietas,

kas paredzēta 60 automašīnām, kā arī pazemes autostāvvietas - 110 automašīnu novietošanai.

Teikas Biznesa centrs atrodas vienā no prestižākajiem Rīgas rajoniem – Teikā. 16 stāvu B+ klases biznesa centra kopējā platība ir 14 300 m². Ēkā būs pieejamas vairāku stāvu autostāvvietas 503 automašīnām. Projekta attīstītājs ir Lietuvas kompānija „Hanner”, kas ir viena no vadošajiem nekustamā īpašuma projektu attīstītājiem Baltijas valstīs. Nomas maksa no 17 eiro par m². Vienā ēkas stāvā ir iespējams izvietot biroju 2 100 m² platībā.. Šo biznesa centru plānots nodot ekspluatācijā 2009. gada 1. maijā.

Sporta ielas birojs – 14 stāvu A klases biroju ēka ar 21 000 m² plašu iznomājamo platību, projekta attīstītājs "Metro Capital Management". Ēka atradīsies netālu no centra ar skaistu skatu uz Vecrīgu un Rīgas līci. Katrā stāvā būs pieejami 8 biroji ar vidējo platību 100 m². Pie ēkas būs pieejamas 433 autostāvvietas. Nomas maksa no 16-19 eiro par m².

Helio II – "Helio biroji" kompleksa otrais posms – mūsdienīgs B klases biznesa centrs, kas atrodas lidostas „Rīga” teritorijā, attīstītājs "Helio biroji". Ēku ar kopējo platību 8 000 m² plānots nodot ekspluatācijā 2009. gada pavasarī. Nomas maksa no 16 eiro par m².

Pieprasījums

2007. gadā tika iznomātas biroju telpas ar kopējo platību 113 000 m². No vienas puses biroju telpu piedāvājums ir lielāks nekā pieprasījums, bet no otras puses, mūsdienīgu, jaunu un kvalitatīvu biroju ēku, kas atrodas tuvu Rīgas centram, piedāvājums nav pietiekams. Tas ir skaidrojams ar to, ka potenciālie nomnieki vairāk uzmanības pievērš ēkas izvietojumam, specifiskām vajadzībām un papildpakalpojumiem utt. Nomnieki arvien vairāk izrāda interesi veidot savus birojus ārpus pilsētas centra, līdz ar to projektu attīstītāji piedāvā jaunus projektus Rīgas priekšpilsētās. Tas izraisa jaunu biznesa reģionu veidošanos. Mēs paredzam, ka nākamajos gados varētu saasināties tādas problēmas kā sastrēgumu palielināšanās un nepietiekams autostāvvietu skaits pilsētas centrā. Jaunajās biroju ēkās varētu būt problēmas ar nepārtrauktas elektrības padeves un pietiekamas elektrības jaudas nodrošināšanu. Ieguvējas būs tās biroju ēkas, kurām būs savs lokālais ģenerators un iespēja pašiem nodrošināt elektrības padevi.

Nomas maksas

A klases biroju nomas maksa ir palielinājusies no 17 - 23 eiro par m² 2006. gadā līdz 18-25 eiro par m² 2007. gadā. Maksa par apsaimniekošanas pakalpojumiem pārsvarā ir 1,5-3 eiro par m². Nomas maksa B klases birojiem 2006. gadā bija no 12 līdz 16 eiro par m², 2007. gadā 12-18 eiro par m². Mēs paredzam, ka nomas maksa varētu pakāpeniski palielināties, ja pieprasījums turpinās pārsniegt piedāvājumu.

Investīcijas

Pagājušajā gadā netika veikti būtiski biroju ēku investīciju darījumi.

Tirdzniecības platību tirgus

Niecīgais piedāvājums neapmierina augošo pieprasījumu

Piedāvājums

Kopējā tirdzniecības telpu platība 2007. gadā palielinājās tikai par 44 000 m² un sasniedz 760 000 m² gada beigās. Galvenie 2007. gada sasniegumi bija mēbeļu un interjera dizaina centra pievienošana tirdzniecības centram „Spice” (III. fāze), kā arī tirdzniecības centra „Sky&More” atvēršana rosīgajā Duntē ielā. Šīs ēkas kopējai iznomājamai platībai pievienoja papildu 44 000 m². Uzņēmums „Ober-Haus” paredz 267 000 m² plašu tirdzniecības telpu nodošanu nākošos trīs gadu laikā. Daudzi starptautiski mazumtirgotāji ir izrādījuši interesi un atvēruši savus veikalus Rīgā, piemēram, Ermenegildo Zegna, Patrick Hellmann un citi labi pazīstami zīmoli. Hugo Boss franšīzes turētājs Apranga ir atvēris savu lielāko veiklu Ziemeļeiropā un nomā 600 m² lielu mazumtirdzniecības platību. Douglas, sadarbojoties ar Kollona, plāno paplašināties un atvērt jaunus veikalus ne tikai Rīgā, bet arī citās lielās pilsētās. Mazumtirdzniecības preču tirdzniecības vietas strauji kļūst populāras, jo tas ir kas jauns pircējiem, un mēs tajā saskatām lielu potenciālu, it īpaši izvietojot tās ārpus pilsētas centra, gar galvenajiem autoceļiem.

Jaunākie objekti

Lai nomātu telpas šajos vai citos īpašumos, sazinieties ar „Ober-Haus” pārstāvjiem pa tālruni: +371 6728 4544.

Spice (III. fāze) – vadošais attīstītājs „Merks (Merko)” pievienoja 28 000 m² lielu platību jau esošajam 50 000 m² plašajam mazumtirdzniecības kompleksam, kas atrodas Ulmaņa bulvārī. Jaunais tirdzniecības centrs piedāvā plašu mēbeļu un interjera preču klāstu. Lielākie nomnieki ir The Pier, Esprit Home, kā arī ievērojamākie Baltijas valstu un Skandināvijas mēbeļu mazumtirgotāji, tādi kā Isku, Asko, Sotka, Home4you, Skano un citi. Kopējie projekta kapitālieguldījumi ir 17 miljoni eiro, tirdzniecības centrs tika atvērts 2007. gada novembrī.

Sky & More - jaunais tirdzniecības centrs, kas atrodas Duntē ielā, tika atvērts 2007. gada pavasarī. Tirdzniecības centra kopējā platība ir 16 000 m², tā galvenais mērķis ir prestiži klienti. Galvenais nomnieks ir Sky, tomēr centrā ir izvietojušies arī tādi veikali kā ONLY, Pierre Cardin, Otto Kern, Takiro Kurosawa, J.Lo, kā arī daudzi pazīstami restorāni un kafējnīcas.

Jauni projekti

Lai nomātu telpas šajos vai citos īpašumos, sazinieties ar „Ober-Haus” pārstāvjiem pa tālruni: +371 6728 4544.

Rīga Plaza – Latvijas būvuzņēmējs „Diksna” kopuzņēmumā ar „Plaza Centres Europe” būvē „Rīga Plaza” tirdzniecības un atpūtas centru, 67 000 m² plašo kompleksu. Plānotie kapitālieguldījumi ir 80 miljoni eiro. Kompleksā būs izvietoti vairāk nekā 160 veikali, lielveikals, kino komplekss, boulingss, restorāni, kafējnīcas un atpūtas vietas ģimenēm. Tirdzniecības centrs atradīsies blakus rosīgajam Salu

tiltam, Daugavas dienvidu krastā, 3 km attālumā no pilsētas centra. Tirdzniecības centra celtniecību pabeigs 2009. gada pavasarī.

Galleria Patollo - Norvēģijas uzņēmums „Balder Invest” būvēs 7 stāvu tirdzniecības centru „Galeria”, kas aizņems 50 000 m² plašu teritoriju ar 220 veikalumiem. „Galleria Patollo” būs lielākais mazumtirdzniecības komplekss Rīgas centrā, tas atradīsies Rīgas labākajās tirdzniecības vietās starp Tērbatas un Brīvības ielu. Komplekss piedāvās iepirkšanās un atpūtas iespējas. Tirdzniecības centru plāno pabeigt 2010. gadā, kaut gan projekta izpilde jau vairākas reizes ir aizkavēta. Kopējie ieguldījumi projektā būs 50 miljoni eiro.

Akropole – Lietuvas uzņēmums „Vilnius Prekybas Group” plāno būvēt vienu no lielākajiem mazumtirdzniecības un atpūtas centriem Baltijas valstīs. „Akropole” apkopos plašu veikalumu klāstu, kā arī atpūtas iespējas. Apbūves gabals, kas atrodas 2 km attālumā uz ziemeļiem no Rīgas centra, aizņems 150 000 m² lielu teritoriju, kad tiks pabeigta tā pirmā fāze, kas sevī iekļauj „Hyper-Maxima” lielveikala būvniecību. Kopējie ieguldījumi sasniegs 135 miljonus eiro. Centra būvniecību plāno pabeigt 2009./2010. gada beigās.

Pieprasījums

Nomājamo telpu pieprasījums joprojām ir liels vidēju un prestižu starptautisku mazumtirgotāju vidū, kas vēlas atvērt savu pirmo veikalumu Rīgas centrā. Veiksmīgākie tirdzniecības centri ir „Alfa”, „Domina” un „Spice”. Tirdzniecības centros ir izvietojušies daudzi starptautiski pazīstamu zīmolu veikali, it īpaši apģērba tirdzniecības uzņēmumi, jo tirgus ir jauns un pagaidām nav piesātināts, kā arī nav pietiekams konkurentu skaits. Pieprasījums vēl joprojām pārsniedz piedāvājumu. Mazumtirgotāji stāv rindā, lai iegūtu telpas, jo brīvās platības ir tikai 1%. Tirdzniecības centriem ir garš uzņēmumu saraksts, kas gaida savu vietu, lai varētu nomāt telpas un atvērt savus veikalumus tirdzniecības centros.

Populārākās un dārgākās mazumtirgotāju veikalumu izveides vietas ir Vecrīgā un pilsētas centrā – Valņu, Kaļķu, Audēju, Elizabetes, Tērbatas un Barona ielā. Šīs ielas ir populāras pazīstamāko zīmolu veikalumu vidū, īpaši to, kas var atļauties maksāt augstāko nomas cenu. Vislielākais pieprasījums modes preču veikalumu vidū ir pēc 50-100 m² plašām telpām.

Reģionālie tirdzniecības centri lielākajās pilsētās ir izraisījuši interesi. Uzņēmumi ir gatavi paplašināties reģionos, lai atrastos tuvāk pircējiem. Plašākās iespējas ir reģionu lielākajās pilsētās – Liepājā, Daugavpilī, Rēzeknē un Ventspilī.

Nomas maksa

2007. gadā ierobežotā piedāvājuma dēļ nomas maksa palielinājās par 30%. Pilsētas centrā nomas maksa svārstās no 50 līdz 80 eiro par m², ekskluzīvās vietās cenas svārstās no 70 līdz 90 eiro par m². Tālāk no pilsētas centra nomas cenas ir saglabājušās tādas pašas kā pagājušajā gadā: no 15 līdz 35 eiro par m², prestižās Vecrīgas mazumtirdzniecības vietās nomas cenas svārstās no 55 līdz 90 eiro par m². Tirdzniecības centru telpu nomas maksa ir, sākot no 15 eiro par m², nomājot lielas telpas (1000 m²), 30 eiro par m², nomājot vidēja izmēra telpas (150-300 m²), un 60 eiro par m², nomājot mazas telpas (50-100 m²). Galvenie nomnieki, piemēram, lielveikali, parasti maksā 8-12 eiro par m². Apkalpošanas izmaksas

svārstās no 3 līdz 5 eiro par m² . Pilsētas nomalēs nomas cenas svārstās no 10 līdz 20 eiro par m².

Investīcijas

Lielākais darījums bija tirdzniecības centra „Domina” pārdošana – ienesīgums 6%, tā cena bija 150 miljonu eiro. Gada sākumā tika veikts vēl kāds darījums – “Barona Centra” pārdošana – ienesīgums 8%, tā cena bija 10 miljoni eiro. Tirgotāji Rīgā vēlas iegūt 6% peļņu, investori vēlas 6,5%-7,0% ienesīgumu. Reģionos ienesīgums ir 8%.

Industriālo platību tirgus

Pieprasījums pārsniedz piedāvājumu

Piedāvājums

2007. gadā bija pirmais, kad tirgū tika piedāvātas mūsdienīgu noliktavu telpas. Esošais zemais piedāvājums nodrošināja, ka visas telpas tiek iznomātas. Pašlaik tiek īstenoti septiņi jauni projekti, kas tiks prezentēti 2008-2009. gadā, ar kopējo platību 148 000 m². Lielākā daļa ēku atrodas ārpus pilsētas, lielākās ēkas ir izvietotas uz apvedceļa pilsētas tuvumā. Šis izvietojums ir izdevīgs uzņēmumiem, kas apkalpo visu trīs Baltijas valstu tirgus, kā arī tad, ja tiem ir nepieciešams transportēt preces uz Lietuvu un Igauniju.

Pieprasījums

Pieprasījums industriālajā segmentā turpina palielināties strauji augošo mazumtirdzniecības un importa sektoru dēļ.

Pēdējo divu gadu laikā (2006. un 2007. gadā) tika iznomātas noliktavas telpas vairāk nekā 50 000 m² platībā katru gadu. Tiek lēsts, ka nākamajos dažus gadus iznomājamo telpu daudzums turpinās paaugstināties tādā pašā tempā. Mēs paredzam, ka nākamā piecu gadu laikā tirgū būs pieprasījums pēc 250 000 m².

Nomas maksa

Noliktavu telpu noma Rīgā ir apmēram 6 eiro par m², loku ceļu tuvumā mūsdienīgu noliktavu telpu noma ir 5,5 eiro par m².

Noma industriāliem mērķiem paredzētām telpām ir diezgan zema, ir pieejamas finansējuma un celtniecības iespējas. Nomas maksa tiek noteikta eiro valūtā, bet rādītāji tiek pielāgoti vietējai inflācijai. Parasti puses noslēdz trīspusējus neto nomas līgumus, kas nosaka, ka nomnieks apmaksās visus uzturēšanas izdevumus. Īpašnieki projektus parasti pielāgo nomniekiem. Īpašuma pārdošana ar to nomas tiesību saglabāšanu ir rets gadījums.

Jaunākie objekti

Lai nomātu telpas šajos vai citos īpašumos, sazinieties ar „Ober-Haus” pārstāvjiem pa tālruni: +371 6728 4544.

Dominante Park – projektu ir izstrādājis vietējais uzņēmums „Dominante Developments”, šis parks ir lielākais industriālais projekts Baltijas reģionā. Apbūves gabals sastāv no 65 hektāriem pļavu Rīgas priekšpilsētā netālu no Rīgas loka ceļa un A7 šosejas krustojumā. Pirmajā projekta fāzē 2007. gadā tika izveidotas 35 000 m² plašas noliktavu telpas un 3 500 m² plašas biroju telpas. Galvenie nomnieki ir uzņēmumi „Baltā Bura” un „Jongent”. Projektā kopumā tiks izveidotas 250 000 m² plašas noliktavu telpas un 10 000 m² plašas biroju telpas. Pašreizējā nomas maksa ir 5,30 eiro par m².

Dommo Park - jauns noliktavu un ražošanas centrs, ko ir izveidojis vietējais uzņēmums „Dommo Logistics”, ēkas atrodas 13 km attālumā no Rīgas, blakus A5 un A8 ceļu krustojumam. Ēkas kopumā ir izveidotas uz 54 hektāru liela zemes gabala, komplekss aptver 200 000 m² lielu apbūves gabalu. Pirmos 11 000 m² iznomāja 2007. gadā. Pašreizējā nomas maksa ir 5 eiro par m².

Rītausmas Centrs – 14 000 m² plašs noliktavu projekts. 2 800 m² ir atvēlēti biroju izveidei, pirmo 5 200 m² plašo projekta fāzi iesniedza 2007. gadā, un tā pilnībā tika iznomāta „Elvi” lielveikaliem. Nomas maksa ir 6 eiro par m², kopējā zemes platība ir 46 656 m², tajā ir izveidotas 2 noliktavas, 2 800 m² plašas biroju telpas un stāvvietas 120 automašīnām. Biroju ēku noma ir 11 eiro par m², noliktavu nomas maksa – 5,5 eiro par m².

Wellmann - ēkas būvdarbus ir veikuši Igaunijas uzņēmumi, kopējā projekta platība ir 19 000 m², pirmā fāze, kas aizņem 12 193 m² plašu teritoriju, ir pabeigta. Nomas noteikumi ir spēkā 5 gadus. Noliktavu komplekss ir iecerēts kā viena no divām ēkām, kas uzbūvēta uz nekustamā īpašuma (kopējā platība – 62 734 m²), kurš atrodas Salaspilī. Zemes platība, uz kuras ir uzbūvēta ēka, ir 100x60 m. Ēkas augstums ir 8,5 m. Sienās ir iestrādāta gāzes apkure, ūdens sildītāji nodrošina siltuma padevi noliktavā. Galvenais nomnieks ir "Schneider Electric". Nomas maksa ir 5,5 eiro par m², nomājot noliktavu telpas, un 8,5 eiro par m², nomājot biroja telpas.

Jauni projekti

Lai nomātu telpas šajos vai citos īpašumos, sazinieties ar „Ober-Haus” pārstāvjiem pa tālruni: +371 6728 4544.

Ķekavas loģistikas parks – 50 000 m² plašs projekts, ko Ķekavā būvē Skandināvijas uzņēmums „NCC”. Ķekavas loģistikas parks ietver augstas kvalitātes (A klases) loģistikas ēkas, kas ir paredzētas vienam un/vai vairākiem lietotājiem. Kopīpašumā ir ietvertas mūsdienīgas biroja telpas un loģistikas telpas ar praktiskiem un pielāgojamiem risinājumiem, lai tās atbilstu katra klienta īpašajām vajadzībām.

Kopumā visas ēkas bruto vērtība ir apmēram 600 000 kubikmetri. Ēkā ir iekļautas iznomājamas noliktavas apmēram 44 000 m² platībā un biroju/administratīvās ēkas 6 000 m² platībā. Noliktavas telpām būs vismaz 10 metru augsta darba zona. Noliktavu apsildīs atbilstoši lietotāja vajadzībām, visticamāk, ka vidējā temperatūra būs 16° C. Grīdu celtspeja būs apmēram 5 tonnas uz m². Tiks izveidota stāvvietas apmēram 100 automašīnu novietošanai un ar apmēram 30 vietām kravu mašīnu novietošanai. Autostāvvietas atrodas pagalmā, kur ir asfalta segums. Nomas maksa ir 6 eiro par m², nomājot noliktavas, un 10 eiro par m², nomājot biroja telpas.

Lidostas komerciālais centrs – kopējā platība 6 387 m², no kuriem 1 296 m² ir biroju telpas, kas ir izvietotas otrajā stāvā, un 5090 m² plašas noliktavas telpas, kas ir izvietotas pirmajā stāvā. Īpašumā ir visu veidu komunikācijas, tostarp elektrība, karstais un aukstais ūdens, tualete. Noliktavām ir gan dzesēšanas, gan sildīšanas sistēma. Ir plašas plānošanas iespējas, griestu augstums ir 7 metri, grīdas izturība – 5 tonnas. Teritorijā var novietot 50 automašīnas. Nomas maksa

vēl nav noteikta, paredzamā maksa ir 7 eiro par m², nomājot noliktavu telpas, un 11 eiro par m², nomājot biroju telpas.

Elipse – ēku būvēs vietējais uzņēmums "Baltic Logistic Company". Pirmās „ELIPSE” loģistikas un izplatīšanas uzņēmuma kārtas kopējā platība būs 30 538 m², no kuriem noliktavu telpas aizņems 26 543 m².

Tas būs viens no mūsdienīgākajiem loģistikas centriem Baltijas valstīs, kas izmantos enerģiju nepatērējošas tehnoloģijas, piemēram, Saules sienu, lai samazinātu nākamo nomnieku darba izmaksas.

Loģistikas un izplatīšanas centrs sastāvēs no trīs atsevišķām noliktavām, kuru kopējā platība būs 26 543 m². Noliktavas tiks aprīkotas ar mūsdienīgu aparatūru preču uzglabāšanai, profesionālai preču apstrādei un digitālas preču plūsmas kontroles metodēm. Telpas ir izveidotas, lai nodrošinātu atbilstošu kravu uzglabāšanu un apstrādi.

Saskaņā ar teritorijas detālplānojumu ēkas var izmantot vieglās rūpniecības uzņēmumu mērķiem, kravu glabāšanai un pasta ēkas darbam, kā arī izmantot kā noliktavas, vairumtirdzniecības uzņēmumus, tehniskās apkopes staciju, autostāvvietu/garāžu, tirdzniecības uzņēmumu, administratīvo biroju, tirdzniecības un/vai pakalpojumu nodrošināšanas objektu. Nomas maks būs 6 eiro par m², iznomājot noliktavu telpas, un 14 eiro par m², iznomājot biroja telpas. Nomnieki būs SIA „Pluss Punkts” un „Greis, Greiss Loģistika”.

Zeme

Komerczemes cenas stabilizējas

Piedāvājums

Rīgas ģenerālplānu apstiprināja 2005. gadā, šis plāns ir spēkā no 2006. līdz 2018. gadam. Ir iespējams mainīt atļauto zemes gabala izmantošanas sfēru, bet šis process var ilgt pat 2 gadus.

Pieprasījums

Bankas finansējuma nepieejamības rezultātā pieprasījums ir samazinājies. Ir grūti iegūt bankas aizdevumus zemes iegādei. 2006. un 2007. gada sākumā bankas daudz vairāk izsniedza kredītu zemes iegādei, pašlaik bankas sniedz aizdevumus plaši pazīstamiem uzņēmumiem un tikai zemes iegādei, par kuras ir izveidots plānojums.

Privātpersonas var iegūt aizdevumu zemes iegādei tikai tādā gadījumā, ja tās var uzrādīt personīgos ienākumus, kā to ir noteicis Valsts ieņēmumu dienests.

Uzņēmumi ir vairāk ieinteresēti zemes iegādē komerciāliem projektiem, jo komercplatību piedāvājums vēl joprojām ir zems, kamēr pieprasījums pēc jauniem dzīvokļiem ir samazinājies.

2007. gadā pieprasījums pēc plašiem zemes gabaliem zonēšanai un to dalīšanai atsevišķos apbūves gabalos samazinājās, jo pazeminājās gala pircēja finansiālais stāvoklis.

Cenas

Pēc strauja cenu kāpuma par 60% 2006. gadā, 2007. gadā cenas ir palikušas nemainīgas. Komerciāli sadalīta zeme pilsētas centrā maksā 250-900 eiro par apbūvējamu gala ēkas m² vai apmēram 400-3 500 eiro par zemes m².

Priekšpilsētās dzīvojamo ēku zemes cena ir apmēram 150-250 eiro par gala ēkas apbūvējamu m² vai apmēram 100-600 eiro par m² zemes.

Jaunumi

Nav vērojamas nozīmīgas izmaiņas Rīgas ģenerālplānā. Pašlaik vēl norit zemes privatizēšanas process. Jauno iesniegumu iesniegšanas beigu datums bija 2006. gada augusts. Laika posmā no 1997. gada līdz mūsdienām tika privatizēti 67 miljoni m² zemju. Īpašniekiem ir pirkuma tiesības uz pašvaldībai piederošām zemēm zem ēkām, ja tās nav pretrunā ar citiem likumiem.

Dzīvojamās ēkas

Sērijveida dzīvokļu cenas samazinās

Cenas

2007. gadā cenas primārajā tirgū palielinājās par 5% pilsētas centrā, priekšpilsētās tās palielinās par 19%. Jaunu dzīvokļu cenas pilsētas centrā svārstās no 2 700 līdz 5 500 eiro par m², cenas vēsturiskajā Vecpilsētā svārstās no 3 500 līdz 6 000 eiro par m². Jaunu dzīvokļu cenas ārpus Rīgas centra svārstās no 1 500 līdz 3 500 eiro par m². Nereti jauni dzīvokļi Rīgas priekšpilsētā tiek pārdoti nepabeigti, tas nozīmē, ka pircējam būs jāmaksā apmēram 200 eiro par m², lai pabeigtu grīdu ieklāšanu, krāsošanas darbus, kā arī santehnikas un elektrības ievilkšanas darbus.

Cenas sekundārajā tirgū Padomju laika ēkām 2007. gada pirmajā ceturksnī palielinājās par 6,2%, tomēr nākamajos ceturkšņos pazeminājās sasniedzot 2% kritumu gada griezumā, kā rezultātā tās bija 1 200 -1 600 eiro par m². Sekundārā tirgus cenas dzīvokļiem dažādās Rīgas priekšpilsētās ir kļuvušas līdzvērtīgas. Cenas neatjaunotās pirmskara ēkās kļūva stabilas, un būtiskas izmaiņas netika novērotas. Cenas pilsētas centrā svārstās no 2 200 līdz 4 200 eiro par m² un no 3 500 līdz 5 500 eiro par m² Vecrīgā.

Piedāvājums

2007. gadā Rīgā tika nodoti ekspluatācijā 6 845 dzīvokļi, tas ir par 28% vairāk nekā 2006. gadā, kad tika uzbūvēti 5 362 dzīvokļi. Balstoties uz pašreizējo būvniecības situāciju, uzņēmums "Ober-Haus" prognozē, ka 2008. gadā tiks uzbūvēti vairāk nekā 7 000 dzīvokļi.

Samazinās jauno projektu būvniecības apjomi. 2007. gadā tika paziņots par 254 jaunu projektu izveidi, kas ir par 6% mazāk nekā 2006. gadā. Lielākie projekti ir izstrādāti ārpus pilsētas centra. Uzņēmumi koncentrējas uz mārketingu un piedāvā izdevīgus papildinājumus, lai pievilinātu klientus, piedāvājot arī atlaides.

Jauni projekti

Lai nomātu vai iegādātos dzīvokļus šajos vai citos īpašumos, sazinieties ar „Ober-Haus” pārstāvjiem pa tālruni: +371 6728 4544.

Soleville – ēka atrodas Ulbrokas ielā, projektu ir izstrādājis uzņēmums "AFI-Europe Latvia". Projekts sevī ietver 17 vairāku stāvu ēkas ar 2 200 dzīvokļiem, četriem bērnu dārziem un 3 000 automobiļu novietnēm. Dzīvokļu izmēri svārstās no 50 līdz 180 m², cena ir ,sākot no 1 900 eiro par m². Šo projektu pabeigs 2013. gadā. Pirmā fāze sastāv no vienas 13 stāvu un divām 17 stāvu ēkām, kopumā apmēram 350 dzīvokļiem un viena bērnu dārza. Pirmo fāzi pabeigs 2009. gada beigās.

Skanstes Virsotnes – ēka atrodas Skanstes ielā 29, projektu ir izstrādājis uzņēmums „Merks” (Igaunijas uzņēmuma "Merko" filiāle Latvijā). Projekts sastāv no četrām 24 stāvu ēkām, kurās ir izvietoti 520 dzīvokļi un pazemes autostāvvietas.

katram dzīvoklim (stāvvietā izmaksā 15 000 eiro). Dzīvokļu platība svārstās no 40 līdz 150 m², cena ir, sākot no 2 000 par m². Projektu pabeigs 2010. gadā. Pirmā fāze sastāv no divām 24 stāvu ēkām ar 260 dzīvokļiem. Pirmo fāzi pabeigs 2009. gada martā, 70% no ēkas jau ir izpārdoti.

Equilibrium – ēka atrodas Brīvības ielā 446, netālu no Juglas ezera, projektu ir izstrādājis uzņēmums "Brīvības Nams". Vairāk nekā 5 000 m² no visas teritorijas aizņems parks. Projekts sevī ietver 23 dzīvokļu izveidi. Dzīvokļu platība svārstās no 60 līdz 190 m², cena ir, sākot no 3 000 par m². Ēkas būvniecību pabeigs 2008. gada augustā, 70% no ēkas jau ir izpārdoti.

Tekstiliana - atrodas Vienības bulvāra un Torņakalna ielas krustojumā. Pašlaik teritorijā atrodas veca rūpnīca. Projektu ir izstrādājis uzņēmums „Capitolia Grupa”. Tas sevī ietver trīs sešstāvu ēkas ar 257 dzīvokļiem. Dzīvokļu platība svārstās no 57 līdz 147 m², vidējā cena ir 2 550 par m². Ēkas būvniecību pabeigs 2009. gadā. Ir uzsākta pirmās A- ēkas, kas sastāv no 118 dzīvokļiem, pārdošana.

Matiss House – atrodas pilsētas centrā, Matīsa ielā 69, projektu ir izstrādājis uzņēmums „Jugend Reality”. Projekts sastāv no divām 7 stāvu ēkām ar 32 dzīvokļiem, divām komerciālajām ēkām un 23 autostāvvietām. Dzīvokļu izmēri svārstās no 36 līdz 201 m², cena ir, sākot no 3 000 par m². Ēkas būvniecību pabeigs 2008. gada februārī, 30% no ēkas ir jau iepriekš izpārdoti.

Pieprasījums

2007. gadā tika pārdoti vairāk nekā 6 300 jauni dzīvokļi, tomēr vairāk nekā 500 jauni dzīvokļi netika pārdoti. Tirgus aktivitāte samazinājās 2007. gada otrajā pusē inflācijas samazināšanai Latvijas valdība izstrādāja pretinflācijas plānu, kas vērsās pret īpašumu tirgu. Augstākais pieprasījums ir pēc kvalitatīviem dzīvokļiem ar ērtu plānojumu un izdevīgu atrašanās vietu. Pieprasījums pēc dzīvokļiem Padomju laika ēkās samazinās. Daudzi pircēji cer uz tirgus izmaiņām, ilgtermiņā pieprasījums turpinās palielināties, jo padomju laika dzīvokļi vairs nav tik pieprasīti, kā arī iedzīvotāju algas un dzīves apstākļi paaugstinās.

Hipotekāro kredītu tirgus

Vidējās hipotekāro kredītu likmes 2008. gada sākumā bija 5,6% aizdevumiem eiro valūtā, kas sastāvēja no 4,5% euribor, pieskaitot 0,8-1,5% peļņu, kas bija atkarīga no klienta ar maksimālo aizņēmuma termiņu 40 gadi. Klients var aizņemt līdz pat 90% no īpašuma vērtības. Hipotekāro kredītu aizdevumi veido 38% no Latvija ikgadējā iekšzemes kopprodukta. Hipotekāro kredītu tirgus ir samazinājies valdības izstrādātā pretinflācijas plāna un starptautisko kredītu samazināšanās dēļ.

Nomas maksas

Pārdošanas cenām izlīdzinoties, dzīvokļu nomas maksa 2007. gadā pieauga par 21%. Vispārpieņemtais mēneša maksājums par jaunu 70 m² plašu trīsistabu dzīvokli pilsētas centrā svārstās no 15 līdz 20 eiro par m², pirmskara ēkās – sākot

no 12 eiro par m², Vecpilsētā – 15 eiro par m² pirmskara ēkās un 20 eiro par m² jaunās ēkās.

Nomas pieprasījums palielinās, jo klientiem ir grūtāk iegūt aizdevumus, lai iegādātos dzīvokli. Pieprasījums pēc trīsistabu un četrīstabu dzīvokļiem pilsētas centrā vienmēr ir augsts, pieprasījumā dominē kvalitatīvi dzīvokļi, kuri atrodas izdevīgās vietās, kuriem ir ērts plānojums, no kuriem paveras labs skats, ir atjaunota ēkas fasāde, lifts un stāvvietas.

Augsts pieprasījums saglabājas pēc lētākiem vienistabas un divīstabu dzīvokļiem pilsētas nomalēs. Pieprasījums pēc jauniem dzīvokļiem, kas atrodas pilsētas nomalēs, paaugstinās. Augstākais dzīvokļu pieprasījums ir Purvciemā, Teikā un Āgenskalnā, tomēr bieži vien nozīmīgs faktors dzīvokļu pieprasījumam pilsētas nomalēs ir nomas maksa.