



Nekustamā īpašuma tirgus apskats

2008.gada augusts

OBER  **HAUS**

NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA KOMPĀNIJA

Ērtības un gandarījums – klienta ikdiena!

2008. gada augusta beigās Ober-Haus aprēķinātā Rīgas sērijveidu neremontētu dzīvokļu vidējā cena Rīgas mikrorajonos bija 1221 EUR/kv.m (jūlijā 1279 EUR/kv.m). Cenas mēneša laikā samazinājušās vidēji par 4,5%.

Lielākais cenu kritums ir 3 un vairāk istabu dzīvokļu segmentā, kas bija 5,7%, sarūkot līdz 1182 EUR/kv.m.

Salīdzinot savstarpēji mikrorajonu cenas, dārgākie dzīvokļi joprojām ir Teikā - 1432 EUR/kv.m un Āgenskalnā – 1303 EUR/kv.m, bet lētākie dzīvokļi ir iegādājami Bolderājā – 1137 EUR/kv.m. Pārējos Rīgas rajonos cenas ir robežas no 1175 – 1273 EUR/kv.m.

Rīgas centrā un Vecrīgā arvien vairāk iegādājas dzīvokļus ar labu atrašanās vietu, neatkarīgi no platības, kas ir paredzēti ne tikai personīgai lietošanai, bet kā naudas investīciju avots.

Biroju telpu nomnieki nevēlas jaunās ceļamās vai esošās biroju telpas gaidīt ilgāk par pusgadu, tas izskaidro tendenci, ka biroju centru aizpildījums, nododot ekspluatācijā, reti pārsniedz 40%.

RĪGAS MIKRORAJONU SĒRIJVEIDA UN JAUNO PROJEKTU DZĪVOKĻI

Augustā neremontētu sērijveida dzīvokļu vidējā cena bija 1221 EUR/kv.m (jūlijā 1279 EUR/kv.m). Vidējā cena 1 un 2 - istabu dzīvokļiem augustā bija 1259 EUR/kv.m, bet 3 un vairāk istabu dzīvokļiem – 1182 EUR/kv.m. Salīdzinot ar jūliju, cenu kritums ir 4,5 %. To var izskaidrot ar apstākli, ka straujāk kā iepriekšējos mēnešos sāk sarukt 3 un vairāk istabu dzīvokļu cenas, kuru kritums augustā, salīdzinot ar jūliju, bija 5,7 % jeb naudas izteiksmē 3000 – 4000 EUR no dzīvokļa jūlija iespējamās cenas. Daļa pārdevēju pieņem nosacījumu drīzāk samazināt cenu, nekā to uzturēt, papildus riskējot ar ilgāku dzīvokļa pārdošanas termiņu. Pircēju interese un prasības ir saglabājušās iepriekšējā mēneša līmenī.

Salīdzinot savstarpēji mikrorajonu cenas, dārgākie dzīvokļi joprojām ir Teikā - 1432 EUR/kv.m un Āgenskalnā – 1303 EUR/kv.m, bet lētākie dzīvokļi ir iegādājami Bolderājā – 1137 EUR/kv.m. Pārējos Rīgas rajonos cenas ir robežās no 1175 – 1273 EUR/kv.m.

Jaunajos projektos galvenais noteicošais faktors, izvēloties dzīvokli, joprojām ir cena. Lielāko daļu piedāvājuma sastāda dzīvokļi, kuri ir pārdevēja rezervēti, bet kurus viņš nevēlas vai nevar iegādāties.

Pieprasītākie ir nelieli 3 istabu dzīvokļi ar platību 65 - 75 kv.m jau gatavos projektos, mājās, kurās vismaz 30 - 40% dzīvokļu jau ir pārdoti un tiek arī, kas nav mazsvarīgi, apdzīvoti. Būtiskas ir apsaimniekošanas izmaksas un kvalitāte. Ne mazāk svarīgs faktors izvēloties dzīvokli ir satiksme un infrastruktūra. Dzīvokļu, kuri atbilst visām minētajām prasībām, piedāvājumā nav daudz, tādēļ tie ātri tiek nopirkti.

DZĪVOKĻI RĪGAS CENTRĀ UN VECRĪGĀ

Augustā aktīvāka bija mēneša otra puse. Centra dzīvokļiem arvien aktīvas ir divas segmenta daļas – 1) „lētais gals” ar cenu diapazonu 1000 – 1700 EUR/kv.m, kas ir dzīvokļi Centra perifērijā, ļoti bieži sētas mājas un bez veikta remonta, ar platību 30 - 70 kv.m; 2) „dārgais gals” ar cenu diapazonu 3500 – 6000 EUR/kv.m, kam ir pircēji renovētām mājām Klusajā, Tuvajā Centrā un Vecrīga.

Pašreiz kā vienu no interesantām tendencēm var atzīmēt potenciālo pircēju jaunas kategorijas veidošanos - tie ir cilvēki, kas vēlas iegādāties īpašumus nevis savām personiskajām vajadzībām, bet to izmanto kā naudas investīciju avotu. Pārsvarā runa ir par dzīvokļiem ar labu atrašanās vietu, neatkarīgi no platības. Bez tam jāpiebilst, ka šī pircēju grupa ir ne tikai interesenti, bet arī reālu darījumu dalībnieki.

Dzīvokļu cenas (EUR/kv.m)

<i>Rīgas vecpilsēta</i>	
dzīvokļi	3000-5400
<i>Rīgas pilsētas centrs*:</i>	
atjaunotas ēkas, jaunie projekti, remontēti dzīvokļi	2900-5400
neatjaunotas ēkas, remontēti dzīvokļi	2600-4200
neatjaunotas ēkas, neremontēti dzīvokļi	2050-3500
dzīvokļi koka ēkās	1300-2150
<i>Rīgas pilsētas centra perifērija**:</i>	
atjaunotas ēkas, jaunie projekti, remontēti dzīvokļi	2500-3400
neatjaunotas ēkas, neremontēti dzīvokļi	1900-2300
dzīvokļi koka ēkās	1300-1900

* 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 aktivitāte zemes tirgū, tāpat kā visā nekustamo īpašumu tirgū, bija zema, kas izskaidrojams ar atvaļinājumu laiku. Tomēr zemesgrāmatā reģistrēto zemes īpašumu skaita ziņā, tāpat kā jūlijā, ir vērojams pieaugums 10 % apmērā. Šie dati gam attiecas uz jūnijā un jūlijā notikušajiem darījumiem. Mēneša laikā zemes īpašumu cenas nav mainījušās.

Zemes cenas (platības līdz 2000 kv.m.)

Vieta	Privātās apbūves zemes, EUR/m ²			Komerccapbūves zemes, EUR/m ²	
	no	līdz	izmaiņas	no	līdz
Rīgā:					
Rīgas pilsētas centrs				400	3500
Mežaparks	400	700	▶		
Teika	220	400	▶	300	600
Dārzciems	160	250	▶	150	400
Purvciems	200	350	▶	200	600
Jugla	150	200	▶	150	300
Ziepiņkalns	120	180	▶	130	250
Zolitūde	80	180	▶	100	400
Imanta	80	180	▶	100	300
Ķengarags				100	200
Dārziņi	50	100	▶		
Bolderāja	75	120	▶		
Buļļupe	75	150	▶		
Pierīgā:					
Baltezers	85	200	▶		
Jūrmala (no Lielupes līdz Pumpuriem)	200	800	▶		
Jūrmala (no Mellužiem līdz Slokai)	70	400	▶		
Vecāķi	150	300	▶		
Berģi	80	180	▶		
Mārupe	40	100	▶		
Ādaži	30	75	▶		
Ķekava	20	70	▶		
Babīte	30	90	▶		
Titurga	45	80	▶		
Rāmava	45	100	▶		
Katlakalns	35	100	▶		
Dreiliņi	50	100	▶		
Citur Latvijā:					
Sigulda	30	90	▶		
Ikšķile	25	60	▶		
Ogre	28	70	▶		
Garkalne	30	120	▶		
Saulkrasti	35	200	▶		

PRIVĀTMĀJU TIRGUS

Privātmāju tirgū augustā turpinās iepriekšējo mēnešu tendences – piedāvājums būtiski pārsniedz pieprasījumu, potenciālie pircēji izrāda mērenu interesi un nesteidzas ar īpašuma iegādi.

Privātmāju būvnieki aktivizējas nelielu projektu realizācijai, kas atbilst ēkām 100 – 130 kv.m platībā. Arī pieprasījums pēc šāda veida dzīvojamajām mājām ir visaugstākas, to zemās cenas dēļ. Cenu kategorija šādām ēkām ir 140 000 - 180 000 EUR, atkarībā no zemes iegādes izmaksām.

Pārdevēji, kas nevar realizēt privātmājas, bieži vien paralēli piedāvā tās izīrēt. Bez tam, dzīvojamo māju pārdošanā arvien aktīvāk tiek iesaistīti profesionāli pārdevēji. Ciematu attīstītāji samazina būvnieku štata vienības līdz minimumam, kā arī iesaldē līgumus ar apakšuzņēmējiem.

Privātmāju (150 – 180 kv.m, zeme 1500 kv.m) cenas Rīgas apkārtnē saglabājas robežās no 255 000 – 285 000 EUR. Par ēku ar pabeigtiem iekšdarbiem un labiekārtotu teritoriju ap māju prasa 1100 – 1600 EUR/kv.m.

Privātmāju cenas (EUR/kv.m)

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
Ziepiņkalns	1 400	2 200
Bolderāja	1 000	1 400
Citur Latvijā:		
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	1 100	1 600
Mārupe	1 100	1 600
Ikšķile	900	1 400
Ogre	900	1 400
Ķekava	900	1 500
Titurga	1 000	1 550
Katlakalns	1 000	1 500
Garkalne	900	1 900
Ādaži	900	1 500
Sigulda	900	1 400
Saulkrasti	1 000	1 600

BIROJU TELPAS

2008. gada augusta mēnesī, salīdzinot ar jūliju, biroju telpu tirdzniecības un nomas sektorā bija vērojama nemainīga aktivitāte. Biroju tirgū nav izteiktas sezonālības, kāda ir novērojama citās nozarēs. Salīdzinoši augsta aktivitāte novērojama gan nelielu biroju platību, līdz 150 m², segmentā, gan arī biroju telpu nomas segmentā no 250 m² – 1500 m² platībā. Šādu aktivitāti jau ilgāku laiku uztur galvenokārt starptautiskas kompānijas, kas pārstāv Latvijā jau atpazīstamus zīmolus.

Pašreizējā ekonomiskā situācija, inflācijas un dažādu pakalpojumu tarifu kāpumi katram uzņēmumam liek domāt, kā samazināt izmaksas tā, lai neciestu sniegtā pakalpojuma vai produkta kvalitātes rādītāji. Kaut arī komercplatību tirgus ir priviligētākā stāvoklī salīdzinot ar inflācijas apkarošanas skarto dzīvojamo platību sektoru, tomēr ekonomiskie rādītāji ietekmē uzņēmumu pieņemto lēmumu ātrumu. Pašreizējā situācijā, mainot biroju telpas, uzņēmumi daudz rūpīgāk izvērtē tieši finansiālos ieguvumus un izmaksas. Pieprasījums pēc jaunām biroju platībām ir, bet lēmumu pieņemšanas process ir ilgāks, salīdzinot ar pagājušā gada vidējiem rādītājiem šajā laika periodā.

Neskatoties uz lēmumu pieņemšanas ieilgumu, potenciālie nomnieki nevēlas jaunās ceļamās vai esošās biroju telpas gaidīt ilgāk par pusgadu, tas izskaidro tendenci, ka biroju centru aizpildījums nododot ekspluatācijā reti pārsniedz 40%. Salīdzinoši, 2 gadus atpakaļ veiksmīgākajos objektos aizpildījuma procents bija robežās no 70 – 80%. Nomnieki pašreizējā situācijā vēlas iepazīties ar objektu „dabā”, novērtēt tā kvalitāti un tikai tad pieņemt lēmumu par telpu nomu. „Tas ir koks ar diviem galiem: no vienas puses nomnieks var būt pārliecināts par ēkas augstajiem kvalitātes standartiem, bet no otras, var būt zināmā mērā ierobežots individuālā plānojuma un dislokācijas vietas izvēlē, jo jāreķinās ar jau esošo nomnieku interesēm, ēkas pārplānošanas apgrūtinājumiem un citiem faktoriem, ko ir ievērojami grūtāk mainīt, kad ēka jau ir nodota ekspluatācijā”, tā Ober-Haus komercnodaljas vadītājs Artūrs Bogdanovs.

Birojus B klasē augustā bija iespējams nomāt par 10 – 18 EUR/kv.m mēnesī, A klases birojus par 18 – 23 EUR/kv.m mēnesī. Ēkas apsaimniekošanas izdevumi ir robežās no 1 EUR līdz 4 EUR par vienu kv.m.

TIRDZNICĪBAS PLATĪBAS

Pēc Ober-haus tirgus analīzes, augustā tirdzniecības platību segmentā aktivitāte bija mazinājusies. Tas skaidrojams ar to, ka pārsvarā visu ārvalstu kompāniju lēmējpersonas augusta mēnesi izmanto kā atpūtas laiku, tāpēc tālākie attīstības plāni un to realizācija tiek pārcelta uz septembri.

Nemainīgi liels pieprasījums ir pēc platībām tirdzniecības centros gan Rīgā, gan arī citās lielajās Latvijas pilsētās. Obligāts paliek nosacījums, ka lielle starptautiskie zīmoli vispirms skatās Rīgas virzienā un tikai tad domā par filiāļu tīkla paplašināšanu citos ekonomiski aktīvajos Latvijas reģionos.

Pieprasītākajās un ekskluzīvākajās vietās: Vecrīgā (Vaļņu un Kaļķu iela), Kr. Barona un no Tērbatas līdz Stabu ielai Rīgas centrā, nomas maksa vidēji ir 35 – 70 EUR/kv.m.

Mazāk pieprasītās vietās - Rīgas mikrorajoni, centrs, bet bez aktīvas gājēju plūsmas - nomas maksas nostabilizējušās robežās 15 – 40 EUR/kv.m.

Telpu pārdošanas cenas nav mainījušās, saglabājot iepriekšējā mēneša cenu līmeni – 5 000 – 7 000 EUR/kv.m Rīgas centrā, Vecrīgā - 7 000 – 10 000 EUR/kv.m.

NOLIKTAVAS UN RAŽOŠANAS TELPAS

Augusta otrajā pusē vērojama aktivitātes palielināšanās noliktavu un ražošanas telpu segmentā. Tas skaidrojams ar rudens perioda tuvošanos, kad vēsturiski jau ilgāku laika periodu ir tieši industriālā segmenta visaktīvākais periods.

Attīstītāji, nespējot iznomāt lielās noliktavu platības (2 000 – 5 000 kv.m) sāk reaģēt uz tirgus pieprasījumu un ir gatavi nomniekiem piedāvāt telpas sākot no 500 kv.m, neskatoties uz administratīvo izdevumu pieaugumu un papildus izmaksām pārstrukturizējot un pārbūvējot jau esošās noliktavu platības.

Augusta mēnesī noliktavu tirgū cenas būtiski nav mainījušās un tās ir saglabājušās intervālā no 3,5 - 7 EUR par vienu kv.m, atkarībā no noliktavu efektivitātes, būvniecības gada, kapacitātes, inženiertehniskā nodrošinājuma, infrastruktūras un atrašanās vietas.
