



Nekustamā īpašuma tirgus apskats

2008.gada decembris

OBER  **HAUS**

NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA KOMPĀNIJA

Ērtības un gandarījums – klienta ikdiena!

RĪGAS MIKRORAJONU SĒRIJVEIDA DZĪVOKĻI

Decembrī neremontētu sērijveida dzīvokļu vidējā cena bija 945 EUR/kv.m (novembrī 1035 EUR/kv.m). 1 un 2 - istabu dzīvokļiem vidējā cena bija 965 EUR/kv.m, bet 3 un vairāk istabu dzīvokļiem – 925 EUR/kv.m. Decembrī dzīvokļu cenu kritums salīdzinot ar novembri ir 8,6%, kas ir lielākais šī gada cenu kritums mēneša laikā. Joprojām vistraujāk samazinās trīs un četru istabu dzīvokļu cenas. Purvciemā un Pļavniekos saglabājas tendence, ka lielāks kritums ir dzīvokļu sērijām, kuras dominē minētajos mikrorajonos, piemēram, 602. sērijas dzīvokļiem. Salīdzinot ar 2007. gada decembri dzīvokļu cenas ir samazinājušās par 36%.

Salīdzinot savstarpēji mikrorajonu cenas, dārgākie dzīvokļi joprojām ir Teikā - 1100 EUR/kv.m un Āgenskalnā – 1032 EUR/kv.m. Zemākās ir Bolderājā – 830 EUR/kv.m un Vecmīlgrāvī – 878 EUR/kv.m.

DZĪVOKĻI RĪGAS CENTRĀ UN VECRĪGĀ

Decembrī tirgus aktivitāte bija zema. Piedāvājums kopumā bija nemainīgs, atsevišķos segmentos pat samazinājās. Labu īpašumu piedāvājumā ir maz. Dzīvokļu īpašnieki nogaida un īpašumus nepārdod, jo ar atlaidēm īpašumus lielākoties nevar pārdot. Daļa dzīvokļu īpašnieku īpašumus izīrē. Kopumā ir pieprasīti dzīvokļi cenu kategorijā līdz 80 000 EUR, vidēji dārgo segmentā – dzīvokļi ar platību līdz 100 kv.m, renovētās mājās cenu robežās no 150 000 – 250 000 EUR. Ekskluzīvo dzīvokļu tirgus segmentā ir mazinājusies interese par īpašumiem. Decembrī bija vērojama Krievijas pilsoņu interese par īpašumiem Rīgas centrā. Kopumā cenu izmaiņas netika novērotas.

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	2400-4200
neatjaunotas ēkas, neremontēti dzīvokļi	2000-3500
dzīvokļi koka ēkās	1300-2150
<i>Rīgas pilsētas centra perifērija**:</i>	
atjaunotas ēkas, jaunie projekti, remontēti dzīvokļi	2200-3400
neatjaunotas ēkas, neremontēti dzīvokļi	1600-2300
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

Decembrī aktivitāte zemes tirgū, salīdzinājumā ar iepriekšējaiem mēnešiem, nokritusies vēl vairāk. Arī piedāvājumu cenas samazinājušās lielākajai daļai īpašumu – līdz pat 20 – 30 % pēdējo mēnešu laikā. Cenas tiek samazinātas praktiski visos Rīgas un pierīgas rajonos, visvairāk rajonos ar neattīstītu infrastruktūru. Tomēr, samazinoties cenām, samazinās arī piedāvāto īpašumu apjoms, kas izskaidrojams ar īpašnieku nevēlēšanos pārdot par pašreizējām cenām, gaidīt cenu pieaugumu kaut kad nākotnē. Daudzi darījumi notiek bez banku starpniecības, izmantojot savus līdzekļus.

Zemes cenas (platības līdz 2000 kv.m.)

Vieta	Privātās apbūves zemes, EUR/m ²			Komerccapbūves zemes, EUR/m ²	
	no	līdz	izmaiņas	no	līdz
Rīgas pilsētas centrs				400	3500
Mežaparks	300	700	▼		
Teika	200	400	▼	300	600
Dārzciems	140	200	▼	150	300
Purvciems	180	300	▼	200	500
Jugla	130	200	▼	150	300
Ziepniekkalns	100	150	▼	100	250
Zolitūde	70	140	▼	100	300
Īmanta	70	140	▼	100	300
Ķengarags				100	200
Dārziņi	50	100	▶		
Bolderāja	50	100	▼		
Buļļupe	60	100	▼		
Pierīgā:					
Baltezers	80	140	▼		
Jūrmala (no Lielupes līdz Pumpuriem)	150	700	▼		
Jūrmala (no Mellužiem līdz Slokai)	50	300	▼		
Vecāķi	150	300	▶		
Berģi	60	150	▼		
Mārupe	30	70	▼		
Ādaži	30	70	▶		
Ķekava	20	50	▶		
Babīte	25	70	▼		
Titurģa	35	60	▼		
Rāmava	40	90	▼		
Katlakalns	30	80	▼		
Dreiliņi	50	80	▶		
Citur Latvijā			▶		
Sigulda	25	80	▼		
Ikšķīle	20	50	▼		
Ogre	25	60	▼		
Garkalne	30	120	▶		
Saulkrasti	30	150	▼		

PRIVĀTMĀJU TIRGUS

Decembrī nav vērojams aktivitātes pieaugums privātmāju tirgū. Analizējot iepriekšējo mēnešu tendences un jau ilgstošo cenu samazinājumu, pircēji nesteidzās ar lēmuma pieņemšanu par privātmājas iegādi. Mājas tiek piedāvātas ar lielu cenu amplitūdu. Pārdevēji nereti cenu nosaka tādā apjomā, lai spētu dzēst esošās saistības ar kredītiestādēm, cerībā, ka pie zemākas cenas pircējs atradīsies īsākā laika periodā.

Pircēji izrāda interesi par īpašumiem, kuru cena ir būtiski zemāka par tirgus vidējiem rādītājiem. Ir fiksēti gadījumi, kad pēc īpašuma apskates potenciālais pircējs piedāvā īpašumu iegādāties par 30 – 40 % zemāku cenu. Šāds cenas samazinājums pārdevējiem nav pieņemams.

Atsevišķi pārdevēji piedāvā iespēju pašreizējā situācijā pircējam izīrēt privātmāju par cenu, kas atbilst ikmēneša kredīta maksājumam ar mērķi nākotnē īpašumu iegādāties.

Kā ierasts darījumi galvenokārt notiek ar privātmājām 100 – 130 kv.m platībā, kas iekļaujās cenu kategorijā 120 000 - 160 000 EUR.

Privātmāju (150 – 180 kv.m, zeme 1500 kv.m) cenas Rīgas apkārtnē ir robežās no 150 000 – 250 000 EUR. Par ēku ar pabeigtiem iekšdarbiem un labiekārtotu teritoriju ap māju prasa 1000 – 1500 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
Ziepniekkalns	1 400	2 200
Bolderāja	1 000	1 400
Ārpus Rīgas pilsētas:		
Baltezers	1 350	2 500
Jūrmala (Lielupe līdz Pumpuri)	1 700	5 500
Jūrmala (Pumpuri līdz Slokai)	1 200	3 000
Vecāķi	1 400	2 500
Babīte	1 000	1 500
Mārupe	1 000	1 500
Ikšķile	900	1 350
Ogre	900	1 350
Ķekava	900	1 450
Titurga	1 000	1 450
Garkalne	900	1 900
Ādaži	900	1 450
Sigulda	900	1 400
Saulkrasti	1 000	1 500

BIROJU TELPAS

2008. gada decembra mēnesī nav parādījušās jaunas tendences salīdzinoši ar iepriekšējo divu mēnešu situāciju biroju telpu segmentā. Uzņēmumi joprojām meklē aizvien jaunas iespējas kā ietaupīt līdzekļus, samazināt izmaksas, kas ir par iemeslu tam, ka biroju segmentā lielākā daļa darījumu notiek maiņas rezultātā, kad tiek apvienotas vairākas filiāles, samazinātas biroja platības, meklēti lētāki risinājumi. Decembra mēnesis biroja telpu nomas tirgū bija relatīvi kluss, kas izskaidrojams ar svētku un dažādu pasākumu norisi. Klienti lēmuma pieņemšanu un reālas darbības telpu izvēlē atliek uz nākošo gadu.

Pēdējo mēnešu tirgus situācija rāda, ka vērojams cenu kritums B klases biroju segmentā. Decembra mēnesī ievērojams cenu kritums nav novērots un tās saglabājušās iepriekšējā mēneša līmenī. No otras puses ēku īpašnieki aizvien rūpīgāk izvērtē potenciālā nomnieka maksātspēju un nodrošinājumu, lai pasargātu sevi no nevēlama riska par nomas līguma priekšlaicīgu laušanu. Tāpat īpašniekiem jāsapņ apzināties savas prioritātes, proti, ja nomnieks sāk nepildīt saistības, iznomātājam būtu jāizvēlas, vai pēc iespējas ātrāk atbrīvot īpašumu, lai to iznomātu citam nomniekam, vai arī, ņemot vērā ekonomisko krīzi un situāciju, kad jauna nomnieka atrašana ir sarežģīta, piekrist nomas attiecību turpināšanai ar atvieglotiem noteikumiem, piemēram, samazinātu nomas maksu.

Ņemot vērā pašreizējo situāciju tirgū, potenciāls nomnieks ar relatīvi brīviem naudas līdzekļiem atrodas ļoti labā starta pozīcijā, lai par izdevīgu cenu nomātu biroja platības tādā vietā un kvalitātē, kuru agrāk nevarēja atļauties. Jāsaka gan, ka bieži vien potenciālo nomnieku vēlmes nav tirgus situācijai adekvātas.

Birojus B klasē decembrī bija iespējams nomāt par 8 – 15 EUR/kv.m. mēnesī, A klases birojus par 15 – 23 EUR/kv.m mēnesī.

TIRDZNICĪBAS PLATĪBAS

Arī decembra mēnesī tirdzniecības platību segmentā piedāvājuma attiecība pret pieprasījumu palielinājās, kas veicina relatīvi zemas cenas par tirdzniecības telpām labā atrašanās vietā. Telpu deficīts nav novērojams pat centrālajās tirdzniecības ielās, kas paver labas iespējas potenciālajiem nomniekiem iegūt labu bāzes vietu par izdevīgu cenu.

Nomas maksas Rīgas centrā (Barona un Tērbatas ielas līdz Stabu ielai) ir iepriekšējā mēneša līmenī. Nomas maksas pašlaik ir 25-40 EUR/kv.m Rīgas centrā par 100-150 kv.m lielām telpām, 40-50 EUR/kv.m par 50-100 kv.m lielām telpām, Vecrīgā cenas ir 35-70 EUR/kv.m. Pārdošanas cenas paliek nemainīgas aptuveni 5000 - 7000 EUR Rīgas centrā, 7000 – 10 000 EUR Vecrīgā.

Noliktavas un ražošanas telpas

Decembrī aizvien lielāka interese parādās no klientiem, kuri cenšoties optimizēt izdevumus meklē nelielas un lētas telpas, tamdēļ palielinās pieprasījums pēc nelielām, bet kvalitatīvām noliktavām līdz 300 kv.m. Palielinoties piedāvājumam, klienti kļūst aizvien prasīgāki pret telpu tehnisko stāvokli.

Tuvojoties gada nogalei, kad daudziem klientiem beidzas noslēgtie nomas līgumi, palielinās uzņēmumu interese par telpām, lai izprastu situāciju tirgū un iegūtā informācija kalpotu par argumentu, līguma pagarināšanai uz sev izdevīgākiem noteikumiem jau esošajās telpās. Šis fakts ir par iemeslu tam, ka procentuālais darījumu skaits pret interesentu skaitu sāk samazināties.

Noliktavu īpašnieki, lai piesaistītu jaunus klientus piedāvā nomas maksājumu brīvdienas, atvieglojot nomniekam izmaksu slogu uz pārvākšanās laiku.

Decembra mēnesī nomas maksas industriālo platību segmentā bija robežās no 3 – 6 EUR/kv.m atkarībā no telpu funkcionalitātes, stāvokļa, atrašanās vietas un citiem faktoriem.
