



Nekustamā īpašuma tirgus apskats

2008.gada novembris

OBER  **HAUS**

NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA KOMPĀNIJA

Ērtības un gandarījums – klienta ikdiena!

RĪGAS MIKRORAJONU SĒRIJVEIDA DZĪVOKĻI

Novembrī neremontētu sērijveida dzīvokļu vidējā cena bija 1035 EUR/kv.m (oktobrī 1089 EUR/kv.m). 1 un 2 - istabu dzīvokļiem tā bija 1067 EUR/kv.m, bet 3 un vairāk istabu dzīvokļiem – 1005 EUR/kv.m. Salīdzinot ar oktobri, cenas ir samazinājušās par 4,9%, bet, salīdzinot ar 2007. gada novembri – par 32%.

Salīdzinot savstarpēji mikrorajonu cenas, dārgākie dzīvokļi joprojām ir Teikā - 1205 EUR/kv.m un Āgenskalnā – 1132 EUR/kv.m. Zemākās ir Bolderājā – 878 EUR/kv.m un Vecmīlgrāvī – 957 EUR/kv.m. Aptuveni trešdaļai mikrorajonu dzīvokļiem vidējā cena ir zem 1000 EUR/kv.m.

Kopumā nekustamo īpašumu piedāvājums tirgū ir sācis samazināties. Ir pārdevēji, kuri savu īpašumu nevēlas pārdot šobrīd un labprāt nogaida, kad dzīvokļu cenas atkal atradīsies pieaugošā pozīcijā, un ir pārdevēji, kas savu dzīvokli piedāvā tirgū par ļoti zemu cenu. Šādu pārdošanas situāciju varētu nosaukt par „izmisuma cenu”. Tas galvenokārt izskaidrojams ar iedzīvotāju kredītu slogu un vājo finansiālo stāvokli. Savukārt cilvēki, kam ir savs finansiālais uzkrājums, kā vienu no variantiem izvēlas to ieguldīt nekustamā īpašuma iegādē.

JAUNO PROJEKTU DZĪVOKĻI

Pašreizējie apstākļi kreditēšanas tirgū un neziņa par nākotni būtiski ietekmē jauno mājokļu iegādi. Nozīmīgākais faktors, kas pašreizējos apstākļos ietekmē nekustamo īpašumu tirgu, ir banku kreditēšanas politika. Pircēji sastopas ar banku stingrajiem kredītu izsniegšanas noteikumiem un lielajiem aizdevuma procentiem. Rezultātā pircēji baidās pieņemt pozitīvu lēmumu par īpašuma iegādi. Šajos apstākļos ar lielām grūtībām sastopas dzīvokļu attīstītāji. Krietni ir palielinājies dzīvokļu skaits, kuri nav pārdoti līdz mājas nodošanai ekspluatācijā, šogad gada sākumā no 40% sasniedzot 95% gada beigās (2007. gadā tie bija 18%).

Attīstītāji spiesti samazināt cenas un ieguldīt papildus līdzekļus mārketinga aktivitātēs. Tiek piedāvātas ne tikai cenu atlaides un bezmaksas stāvvietas, bet arī dažādi atvieglojumi, t.sk. uz kādu laiku atcelt apsaimniekošanas maksu, nomaksāt bankas kredīta procentus klienta vietā. Neskatoties uz to, ievērojami palielinājies dzīvokļu pārdošanas laiks. Sarežģītā situācijā atrodas tie attīstītāji, kuri būvējuši ekskluzīvus, lielus dzīvokļus, izmantojot salīdzinoši dārgus materiālus. Šādiem dzīvokļiem ir augsta pašizmaksa un attīstītājam ir problemātiski būtiski samazināt cenu. Nevēloties samazināt cenu, liela daļa attīstītāju atliek dzīvokļu pārdošanu uz vēlāku laiku.

Lai veicinātu aktivitātes mājokļu tirgū, vairāki attīstītāji piedāvā iegādāties dzīvokļus uz nomaksu. Šajā gadījumā kreditora lomu uzņemas nevis banka, bet pats attīstītājs. Viņš arī nosaka pirmās iemaksas apmēru, kas var būt gan mazāks (3 - 5%), gan lielāks (līdz 20%) par bankas pieprasītajiem 10%.

Pašlaik plaši tiek piedāvāta īre ar izpirkuma tiesībām. Ja gada sākumā attīstītāji nebija ieinteresēti veikt šādus darījumus, cerot, ka tirgus aktivizēsies, pašlaik vairāki attīstītāji to aktīvi piedāvā. Protams, attīstītājs nesaņem plānoto atdevi no projekta, tomēr viņš iegūst regulāru naudas plūsmu un nams tiek apdzīvots, kas ir ļoti būtiski pie dzīvokļu tālākas realizācijas. Pircējam šis ir izdevīgs piedāvājums, jo tiek fiksēta īpašuma cena, kas pašreizējā tirgus situācijā ir ļoti pievilcīga.

Ņemot vērā, ka bankas tik pat kā nefinansē jauno mājokļu būvniecību, jauno projektu piedāvājums tirgū samazinās.

Vairākas reizes cena samazinājusies projektos, kur tā bijusi stipri paaugstināta. Pašlaik dzīvokļus jaunajās mājās mikrorajonos var iegādāties sākot no 1000 EUR par kv.m (ar „balto apdari”), 1300 par kv.m - ar apdari un centrā- sākot no 1700 EUR par kv.m. ar apdari.

Tomēr, ņemot vērā to, ka krietni samazinājušās cenas dzīvokļiem otreizējajā tirgū, liela daļa potenciālo ekonomiskās klases jauno dzīvokļu pircēju izvēlas dzīvokļus sekundārajā tirgū. Tādēļ, iespējams, ka attīstītāji, kuri tiešām vēlas izpārdot dzīvokļus, būs spiesti cenas vēl samazināt.

DZĪVOKĻI RĪGAS CENTRĀ UN VECRĪGĀ

Novembrī, salīdzinot ar oktobri, bija vērojams neliels tirgus aktivitātes pieaugums, lai arī kopumā aktivitātes līmenis raksturojams kā zems. Cenu izmaiņas netika novērotas, jo cenu samazinājums vairs nedod vēlamo efektu. Kopumā tirgus piedāvājums vairs nepieaug. Novembra mēnesim raksturīga iezīme, ka ieguldījumi nekustamajos īpašumos arvien vairāk tiek izvēlēti kā alternatīva noguldījumiem bankās. Tāpat kā oktobrī interese bija vērojama par trīs segmentiem: 1) dzīvokļiem centra perifērijā ar platībām no 30 – 50 m², cenu kategorijā no 50 000 – 80 000 EUR; 2) remontētiem dzīvokļiem Klusajā centrā renovētās ēkās ar platībām no 45 - 80 kv.m, cenu robežās no 3000 – 3600 EUR/kv.m; 3) ekskluzīviem dzīvokļiem, par kuriem interese nav mainījusies, cenu robežās 700 000 EUR un vairāk. Pieprasītākie ir remontēti īpašumi.

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

Pēdējos trīs mēnešus aktivitāte zemes tirgū ir nemainīga – darījumi notiek visā Latvijā, tomēr ievērojami mazākā apjomā kā gadu pusotru atpakaļ. Tomēr pēdējā laikā novērojama tendence, ka samazinās piedāvāto īpašumu skaits, kas skaidrojams ar potenciālo pircēju mazo interesi. Tā kā pašlaik bankas jaunus kredītus izsniedz ļoti piesardzīgi, domājams, ka aktivitāte nākamā gada sākumā vēl kritīsies un īpašumu cenas samazināsies.

Arvien vairāk darījumu notiek, izmantojot savus personiskos finansu līdzekļus, bez banku starpniecības. Šādā situācijā pircējam ir iespēja „diktēt cenu” pārdevējiem, kuri nonākuši naudas grūtībās.

(cenu tabula nākamajā lapā)

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	400	700	▶		
Teika	220	400	▶	300	600
Dārzciems	160	250	▶	150	400
Purvciems	200	350	▶	200	600
Jugla	150	200	▶	150	300
Ziepniekkalns	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

Novembrī privātmāju tirgū turpinās līdzšinējās pēdējo mēnešu tendences, piedāvājuma cenu vidējais līmenis samazinās. To rada augstais privātmāju piedāvājums, kas esošajā valsts ekonomikas situācijā stimulē pārdevējus pārtraukt saistības ar kredītiestādēm un pārdot īpašumus nereti par cenu, kas ir zemāka par sākotnējo ieguldījumu.

Esam konstatējuši, ka darījumi arvien biežāk tiek slēgti nepiesaistot kredītiestādes. Daļa īpašumu tiek iegādāti skaidrā naudā. Atsevišķi pārdevēji piedāvā variantu, ka pašreizējā situācijā pircējs izīrē privātmāju par cenu, kas atbilst ikmēneša kredīta maksājumam ar mērķi nākotnē īpašumu iegādāties.

Kā ierasts darījumi galvenokārt notiek ar privātmājām 100 – 130 m² platībā, kas iekļaujās cenu kategorijā 120 000 - 160 000 EUR.

Privātmāju (150 – 180 kv.m, zeme 1500 kv.m) cenas Rīgas apkārtnē saglabājas 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
Dārzciems, 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 trešā ceturkšņa tendence nav mainījusies. Arī novembra mēnesī uzņēmumi joprojām meklē aizvien jaunas iespējas kā ietaupīt līdzekļus, samazinot izmaksas, kas ir par iemeslu tam, ka biroju segmentā lielākā daļa darījumu notiek maiņas rezultātā. Tiek apvienotas vairākas filiāles, samazinātas biroja platības, meklēti lētāki risinājumi. Tāpat aktuāls kļūst apakšnomas jautājums, kad klients 2007. gada beigās, 2008. gada sākumā ir noslēdzis nomas līgumu par telpām, kas tiks nodotas ekspluatācijā 2009. gadā, neparedzot pārdošanas apjomu krišanos, kā rezultātā izvēlētās telpas ir gan par lielu, gan par dārgu pašreizējai ekonomiskajai situācijai un biznesa rezultātiem. Nereti šādi klienti ir gatavi telpas izdot apakšnomā pat par zemāku nomas maksu nekā paši maksās ēkas īpašniekam, tādējādi vismaz daļēji kompensējot savus nomas un komunālo maksājumu izdevumus.

Pēdējo mēnešu tirgus situācija un novembra mēnesis nav izņēmums. Cenu samazinājums B klases biroju segmentā turpinās. 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 jāsāk 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, samazināt nomas maksu.

Ņemot vērā pašreizējo situāciju tirgū, potenciālais nomnieks ar relatīvi brīviem naudas līdzekļiem atrodas ļoti labā starta pozīcijā, lai par izdevīgu cenu nomātu biroja platības tādā vietā un kvalitātē, ko agrāk nevarēja atļauties. Ēku īpašnieki ir gatavi sarunām, inovatīvām idejām, individuāliem risinājumiem, gan lai piesaistītu jaunus nomniekus, gan arī, lai noturētu jau esošos. Šajā sakarā arvien vairāk iezīmējas tendence, ka potenciālais nomnieks apzina tirgus piedāvājumu un tad ar šiem piedāvājumiem dodas pie pašreizējā biroju ēkas īpašnieka, lai panāktu sev labvēlīgākus nosacījumus paliekot jau esošajās biroja telpās. Tomēr jāsaprot, ka tirgū nemaz nav tik daudz jaunu un kvalitatīvu, klienta vēlmēm atbilstošu platību, jo virkne jauno projektu tika plānoti vēl ekonomikas attīstības posmā, kad netika pievērsta pietiekoša uzmanība biznesa plānam, atrašanās vietai, telpu izvietojumam, pielietojumam u.c. funkcionālām lietām.

Birojus B klasē iespējams nomāt par 8 – 15 EUR/kv.m. mēnesī, A klases birojus par 15 – 23 EUR/kv.m mēnesī. Ēkas apsaimniekošanas izdevumi svārstās no 0,87 EUR līdz 4 EUR par vienu kv.m.

TIRDZNICĪBAS PLATĪBAS

Pašreiz tirdzniecības platību segmentā piedāvājums ir liels un par relatīvi zemām cenām, kas gada griezumā ir samazinājušās līdz pat 40%. Tirdzniecības telpu deficīts nav novērojams pat Rīgas centrālajās tirdzniecības ielās, kas paver labas iespējas potenciālajiem nomniekiem iegūt labu bāzes vietu par izdevīgu cenu.

Salīdzinoši mazāks piedāvājums ir tirdzniecības platībām lielākajos tirdzniecības centros, tāpēc virkne uzņēmumu izvēlas mikrorajonu nelielos tirdzniecības centros, kur cilvēku plūsmu nodrošina kāds no pārtikas ķēdes uzņēmumiem, kas garantē citiem tirdzniecības centra nomniekiem regulāru pircēju plūsmu.

Saistībā ar piedāvājuma palielināšanos, nomas maksas centrā (no Barona un Tērbatas ielas līdz Stabu ielai) ir nedaudz samazinājušās. Nomas maksas Rīgas centrā par 100 – 150 kv.m lielām telpām pašlaik ir 25 - 40 EUR/kv.m, 40 - 50 EUR/kv.m par 50 – 100 kv.m lielām telpām, Vecrīgā tirdzniecības platību nomas maksas ir 50 - 80 EUR/kv.m. Pārdošanas cenas paliek nemainīgas aptuveni 5000 - 7000 EUR/kv.m centrā, 7000 - 10 000 EUR/kv.m Vecrīgā.

NOLIKTAVAS UN RAŽOŠANAS TELPAS

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

Tuvojoties gada nogalei, kad daudziem nomniekiem beidzas noslēgtie nomas līgumi, palielinās uzņēmumu interese par telpām. Šis fakts ir par iemeslu tam, ka procentuālais darījumu skaits pret interesentu skaitu sāk samazināties.

Noliktavu īpašnieki jaunu klientu piesaistē piedāvā nomas maksājumu brīvdienas, atvieglojot nomniekam izmaksu slogu pārvākšanās laikā.

Novembra mēnesī nomas maksu korekcija notiek nu jau ne tikai C klases noliktavas telpām, bet arī A klases segmentā, kur vidējās nomas maksas ir no 5 - 6 EUR/kv.m, kas vidēji ir par 10 - 15% mazāk nekā gada sākumā.
