



# Nekustamā īpašuma tirgus apskats

2008.gada oktobris

**OBER**  **HAUS**

NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA KOMPĀNIJA

Ērtības un gandarījums – klienta ikdiena!

## **RĪGAS MIKRORAJONU SĒRIJVEIDA DZĪVOKĻI**

Oktobrī neremontētu sērijveida dzīvokļu vidējā cena bija 1089 EUR/kv.m (septembrī 1162 EUR/kv.m). 1 un 2 - istabu dzīvokļiem vidējā cena bija 1125 EUR/kv.m, bet 3 un vairāk istabu dzīvokļiem – 1053 EUR/kv.m. Salīdzinot ar septembri, cenas ir samazinājušās par 6,3%, bet, salīdzinot ar 2007. gada oktobri, par 29%.

Salīdzinot savstarpēji mikrorajonu cenas, dārgākie dzīvokļi joprojām ir Teikā - 1269 EUR/kv.m un Āgenskalnā – 1177 EUR/kv.m, bet lētākie dzīvokļi ir iegādājami Vecmīlgrāvī – 1046 EUR/kv.m, Ķengaragā – 1031 EUR/kv.m, Bolderājā – 957 EUR/kv.m. Līdz šim vispieprasītākajos rajonos Purvciemā un Pļavniekos cenas attiecīgi ir 1139 un 1129 EUR/kv.m.

## DZĪVOKĻI RĪGAS CENTRĀ UN VECRĪGĀ

Oktobrī, salīdzinot ar septembri, bija vērojama tirgus aktivitātes samazināšanās. Kopumā būtisks cenu kritums netika novērots, jo piedāvājuma cenas samazināšana vairs nedod vēlamo efektu. Tāpat kā septembrī interese bija vērojama par trīs segmentiem: 1) dzīvokļiem centra perifērijā ar platībām 30 – 50 m<sup>2</sup>, cenu kategorijā 50 000 – 80 000 EUR, kuru piedāvājums ir visai ierobežots; 2) remontētiem dzīvokļiem Klusajā centrā renovētās ēkās ar platībām 45 - 80 m<sup>2</sup>, cenu robežās 3000 – 3600 EUR/m<sup>2</sup>, kurus lielākoties pērk ar domu par tālāku izīrēšanu; 3) ekskluzīviem dzīvokļiem, par kuriem interese nav mainījies, cenu robežās 700 000 EUR un vairāk.

### 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

Zemes tirgus oktobrī, līdzīgi kā visu 2008. gadu, ir samērā neaktīvs. Darījumi notiek galvenokārt par lauksaimniecības zemi un komerciāla rakstura zemes gabaliem. Individuāliem zemes gabalu pircējiem kreditējoties jāreķinās ar savu salīdzinoši lielu finansiālu ieguldījumu, kas var sastādīt pat 40 – 50% no īpašuma iegādes cenas. Pircēji lielākajā daļā gadījumu ir gala patērētāji – privātmāju būvētāji savām vajadzībām, lauksaimnieki, lielveikalu ķēdes, biroju un noliktavu platību attīstītāji.

Cenu līmenis pēdējo mēnešu laikā nav mainījies. Ir kritušās zemes cenas „pļavu” ciematos un mazdārziņu teritorijās, kur ir slikti attīstīta infrastruktūra. Apdzīvotu vietu centros un kvalitatīvos ciematos ar labu infrastruktūru piedāvājums nav liels un cenas praktiski nav mainījušās. Būtiski cenas samazinājušās zemes īpašumiem, kas paredzēti daudzdzīvokļu ēku būvniecībai. Šādi īpašumi, nereti pat ar izstrādātu projektu, tiek piedāvāti par 30 – 50% mazāku cenu kā pusotru gadu atpakaļ.

(cenu tabula nākamajā lapā)

**Zemes cenas** (platības līdz 2000 kv.m.)

Vieta	Privātās apbūves zemes, EUR/m <sup>2</sup>			Komerccapbūves zemes, EUR/m <sup>2</sup>	
	no	līdz	izmaiņas	no	līdz
<b>Rīgā:</b>					
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	▶		
<b>Pierīgā:</b>					
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	▶		
<b>Citur Latvijā:</b>			▶		
Sigulda	30	90	▶		
Ikšķile	25	60	▶		
Ogre	28	70	▶		
Garkalne	30	120	▶		
Saulkrasti	35	200	▶		

## PRIVĀTMĀJU TIRGUS

Oktobrī, salīdzinot ar iepriekšējiem mēnešiem, privātmāju tirgū nav vērojamas būtiskas izmaiņas. Turpinās cenu samazinājums, kas joprojām nespēj pozitīvi ietekmēt pieprasījumu. Potenciālajiem pircējiem ne tikai ir iespēja izvēlēties sev piemērotāko privātmāju, bet arī iespējas panākt būtisku cenas pazeminājumu, notiekot darījumam. Vēl joprojām ir pārdevēji, kas nevēlas būtiski samazināt piedāvājuma cenu, jo piedāvātos projektus ir realizējuši iepriekšējos gados, kad gan zemes, gan celtniecības izmaksas bija salīdzinoši augstākas. Tomēr rēķinoties ar pastāvošajām saistībām ar kredītiestādi, pārdevējiem tas ir jādara piespiedu kārtā, neraugoties uz savām vēlmēm.

Kā ierasts, darījumi galvenokārt notiek ar privātmājām 100 – 130 m<sup>2</sup> 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 200 000 – 250 000 EUR. Par ēku ar pabeigtiem iekšdarbiem un labiekārtotu teritoriju ap māju prasa 1100 – 1500 EUR/kv.m.

### Privātmāju cenas (EUR/kv.m)

<b>Rīgas mikrorajonos:</b>	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
<b>Ārpus Rīgas pilsētas:</b>		
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	1 500
Mārupe	1 100	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

Līdzīgi kā visur pasaulē, arī Latvijas tirgū notiek salīdzinoši straujas pārmaiņas, kas atstāj ietekmi gan uz nekustamā īpašuma tirgu, gan uz ekonomikas tendencēm kopumā. Biroju ēku attīstītājiem kļūst aizvien grūtāk iegūt nepieciešamo finansējumu no bankām. Šāda situācija var radīt divējādu iespaidu: no vienas puses tas veicinās kvalitatīvu konkurenci un tirgū tiks virzīti tikai pārdomātākie un finansiāli pamatotāki projekti, bet no otras puses, attīstītāji būs spiesti taupīt uz būvniecības kvalitātes rēķina.

Oktobrī saglabājusies iepriekšējo mēnešu tendence, ka lielākā daļa kompāniju, kas domāja par biroja maiņu, atrodas krustcelēs un ir sarežģīti prognozēt nākotnes attīstības perspektīvas. Tas ietekmē gan lēmumu pieņemšanas ātrumu, gan arī virzienu kopumā, jo, ja vēl pirms 3-4 mēnešiem vairākas kompānijas prognozēja attīstības scenāriju, tad šobrīd šīs prognozes kļuvušas daudz piesardzīgākas. „Pašreiz mēs atrodamies krīzes zonā, bet saglabājas biroju telpu deficīts. Tas nozīmē, ka jebkurš pozitīvs impulss ekonomikā veicinās dinamisku biroju tirgus attīstības turpināšanos”, tā Ober-Haus komercnodalģas vadītājs Artūrs Bogdanovs.

Šodienas situācijā potenciālajam nomniekam ir labvēlīgs laiks līgumu slēgšanai, jo attīstītājs būs pretimnākošāks gan cenas, gan citos nomas līguma nosacījumos. Cits jautājums, ka nemaz nav tik daudz jaunu un kvalitatīvu, klienta vēlmēm atbilstošu platību, jo daudz jauno projektu tika plānoti vēl straujas ekonomikas attīstības posmā, kad netika pievērsta liela uzmanība biznesa plānam, atrašanās vietai, telpu izvietojumam, pielietojumam u.c. funkcionālām lietām. Tāpat būtisks faktors nomas maksu konkurences apstākļos ir, kad un par kādu cenu tika iegādāts zemes gabals biroja ēkas būvniecībai. Neskatoties uz visiem augstāk minētajiem faktoriem, ja potenciālajam nomniekam ir vēlme mainīt telpas un ir atrasts piemērots objekts, tad tas ir jādara tagad, jo situācija tam ir ļoti pateicīga un pieprasījums pēc labām telpām ar pārdomātu plānojumu joprojām ir augsts.

Birojus B klases telpās pagājušajā mēnesī bija iespējams nomāt par 10 – 18 EUR/kv.m. mēnesī, A klases birojus par 18 – 23 EUR/kv.m mēnesī. Ēkas apsaimniekošanas izdevumi svārstās no 0,87 EUR līdz 4 EUR par vienu kv.m.

## TIRDZNICĪBAS PLATĪBAS

Oktobris komercplatību tirgū bija aktīvs mēnesis. Saglabājas tendence, ka nomnieki optimizē savu izmaksu struktūru, izvērtē rentablās / nerentablās filiāles un struktūrvienības. Mazāk ienesīgas tirdzniecības vietas tiek slēgtas un meklētas jaunas, izdevīgākā vietā, ar lielāku cilvēku plūsmu, stratēģiski svarīgos punktus. Šo telpu pārstrukturizāciju veicina tirdzniecības platību cenu samazinājums, kas, salīdzinot ar gada sākumu, ir 30-40% un ļauj tirdzniecības uzņēmumiem nomāt telpas izdevīgās vietās par relatīvi zemu cenu. Tādējādi uzņēmumi, samazinot filiāļu skaitu, samazina izdevumus uz nomas maksas rēķina, bet vienlaicīgi palielina ieņēmumus, pateicoties jauno tirdzniecības vietu izdevīgākai atrašanās vietai.

Arī tirdzniecības sektorā ir vērojama nomnieku mainība, kas saistīta ar mērķi palielināt savus ieņēmumus. Nākotnes perspektīvā iespējams, ka arī tirdzniecības centru iznomātājiem būs jāpārskata nomas maksa un izdevumu politika. Izslēgta būs situācija, ka visi mazumtirgotāji ir spiesti taupīt, maksimāli veicināt procesu efektivitāti uzņēmumā tā, lai neciestu kvalitāte un bizness, bet tirdzniecības centru īpašnieku izdevumi un darba metodes nemainīsies. Tas nozīmē, ka drīz arī tirdzniecības centru segmentā iznomātāju tirgu nomainīs nomnieku tirgus.

Nomas maksas Rīgas centrā (no Barona un Tērbatas ielas līdz Stabu ielai) saistībā ar tirdzniecības telpu piedāvājuma palielināšanos ir nedaudz samazinājušās. Nomas maksas pašlaik ir 35 - 45 EUR/kv.m Rīgas centrā par 100 - 150 kv.m lielām telpām, 45 - 60 EUR/kv.m par 50 - 100 kv.m lielām telpām, Vecrīgā telpu noma ir 50 - 80 EUR/kv.m.

---

## **Noliktavas un ražošanas telpas**

Oktobra mēnesī vērojama relatīvi augsta aktivitāte noliktavu un ražošanas telpu segmentā. Aizvien vairāk vietējās ražošanas un tirdzniecības kompānijas meklē iespējas samazināt izmaksas, tai skaitā uz ražošanas un noliktavu telpu optimizācijas rēķina.

Aktuāla tendence ir, ka vietējo uzņēmēju aktivitāte un lēmumu pieņemšana bieži ir atkarīga no ārzemju partneru maksātspējas un biznesa perspektīvas. Nereti ir tā, ka vietējo uzņēmumu bizness tiek balstīts uz viena konkrēta klienta pasūtījumiem un pirktspēju, kas ļoti palielina biznesa risku, jo nepastāv riska diversifikācijas iespējas.

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

Oktobrī noliktavu tirgū cenas būtiski nav mainījušās, tās ir 3,5 - 7 EUR/kv.m, atkarībā no noliktavu efektivitātes, būvniecības gada, kapacitātes, inženiertehniskā nodrošinājuma, infrastruktūras un atrašanās vietas.

---