



Nekustamā īpašuma tirgus apskats

2008.gada septembris

OBER  **HAUS**

NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA KOMPĀNIJA

Ērtības un gandarījums – klienta ikdiena!

Ober-Haus aprēķinātā Rīgas sērijveidu neremontētu dzīvokļu vidējā cena septembrī Rīgas mikrorajonos bija 1162 EUR/kv.m (augustā 1221 EUR/kv.m). Cenas mēneša laikā samazinājušās vidēji par 4,8 %. Salīdzinot ar 2007. gada septembri, cenas ir samazinājušās par 26%.

Salīdzinot savstarpēji mikrorajonu cenas, dārgākie dzīvokļi joprojām ir Teikā - 1359 EUR/kv.m un Āgenskalnā – 1265 EUR/kv.m, bet lētākie dzīvokļi ir iegādājami Bolderājā – 1059 EUR/kv.m. Pārējos Rīgas rajonos cenas ir robežās 1116 – 1209 EUR/kv.m.

Rīgas centrā un Vecrīgā septembrī interese bija vērojama par trīs segmentiem: dzīvokļiem centra perifērijā ar platībām no 30 – 50 kv.m, cenu kategorijā no 50 000 – 80 000 EUR; remontētiem dzīvokļiem Klusajā centrā renovētās ēkās ar platībām no 45 - 80 kv.m, cenu robežās no 3000 – 3600 EUR/kv.m; ekskluzīviem dzīvokļiem, cenu robežās 700 000 EUR un vairāk.

Privātmāju tirgū darījumi visbiežāk notiek ar privātmājām 100 – 130 kv.m platībā, kas iekļaujas cenu kategorijā 120 000 - 160 000 EUR.

Biroju telpu segmentā pašreiz ir izdevīgs brīdis tām kompānijām, kam ir nepieciešamas jaunas darba telpas, jo ir ne vien pietiekoši liela izvēle, bet arī labas iespējas ar biroju telpu īpašniekiem/pārvaldniekiem noslēgt labvēlīgus nomas līgumus par izdevīgām nomas maksām.

Palielinās piedāvājums C klases noliktavu segmentā. Neskatoties uz ekonomisko situāciju A klases noliktavu segmentā, cenu korekcija nenotiek.

RĪGAS MIKRORAJONU SĒRIJVEIDA DZĪVOKĻI

Septembrī neremontētu sērijveida dzīvokļu vidējā cena bija 1162 EUR/kv.m (augustā 1221 EUR/kv.m). Vidējā cena 1 un 2 - istabu dzīvokļiem bija 1203 EUR/kv.m, bet 3 un vairāk istabu dzīvokļiem – 1122 EUR/kv.m. Salīdzinot ar augustu, cenu kritums ir 4,8%, bet ar 2007. gada septembri – 26%. Septembrī palielinās iepriekšējo mēnešu tendence dzīvokļus izīrēt nevis pārdot, jo daudzi īpašnieki nespēj pārdot dzīvokli par šī brīža iespējamo/vēlamo tirgus cenu, kas bieži vien pamatojama arī ar kredītaizdevuma atmaksāšanu, kas kopsummā nereti jau ir lielāka par pašreizējo tirgus cenu. Mazāk svarīga ir kļuvusi mikrorajona nozīme. Primārās ir kļuvušas dzīvokļu papildus izmaksas – komunālie maksājumi. Nākamie faktori ir dzīvokļa platība, stāvoklis, kooperatīva vai pašvaldības māja, īpašuma tiesības (zemes domājamā daļa). Vīszemākais pieprasījums ir pēc 3 un vairāk istabu dzīvokļiem.

Salīdzinot savstarpēji mikrorajonu cenas, dārgākie dzīvokļi joprojām ir Teikā - 1359 EUR/kv.m un Āgenskalnā – 1265 EUR/kv.m, bet lētākie dzīvokļi ir iegādājami Bolderājā – 1059 EUR/kv.m. Pārējos Rīgas rajonos cenas ir robežās 1116 – 1209 EUR/kv.m.

DZĪVOKĻI RĪGAS CENTRĀ UN VECRĪGĀ

Neskatoties uz intereses pieaugumu, potenciālie dzīvokļu pircēji ar īpašumu iegādi nesteidzas, baidoties par tālāko cenu iespējamo lejupslīdi. Septembrī bija vērojama kopējās piedāvājuma cenas samazināšanās. Tie dzīvokļu īpašnieki, kas vēlējās pēc iespējas īsākā laikā pārdot īpašumu, sākotnējo piedāvājuma cenu vidēji nolaida par 25 – 30%. Kopumā interese bija vērojama par trīs segmentiem: dzīvokļiem centra perifērijā ar platībām no 30 – 50 kv.m, cenu kategorijā no 50 000 – 80 000 EUR, kuru piedāvājums ir visai ierobežots; remontētiem dzīvokļiem Klusajā centrā renovētās ēkās ar platībām no 45 - 80 kv.m, cenu robežās no 3000 – 3600 EUR/kv.m, kurus lielākoties pērk ar domu par tālāku izīrēšanu; 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

Saskaņā ar LR Zemesgrāmatas datiem, septembrī aktivitāte zemes tirgū bijusi līdzīga kā augustā. Kā liecina LR Valsts zemes dienesta publiskotā informācija par 2008. gada pirmo pusgadu, salīdzinājumā ar 2007. gada pirmo pusgadu, darījumu skaits zemes tirgū ir sarucis par 72%.

Darījumi galvenokārt notiek par mazajiem apbūves gabaliem ar 1200 – 2000 kv.m lielu platību. Lielākā aktivitāte ir Ķekavas, Mārupes, Olaines un Babītes pagastos. Tirgus aktivitāte ir vērojama arī lauksaimniecības zemju un komerciāla rakstura zemes gabalu sektoros, labās vietās.

Mēneša laikā zemes īpašumu cenas nav mainījušās.

(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
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
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

Septembrī privātmāju piedāvājums joprojām būtiski pārsniedz pieprasījumu, neraugoties uz jau ilgstošo cenu samazinājumu. Tas ir skaidrojams ar valsts ekonomisko situāciju, banku sistēmas piesardzīgo darbību un potenciālo pircēju nogaidošo attieksmi. Piedāvājuma lielais pārsvars liecina par nesamērīgi augstu privātmāju cenu esošajai situācijai.

Līdzīgi kā iepriekšējos mēnešos, darījumi visbiežāk notiek ar privātmājām 100 – 130 kv.m platībā, kas iekļaujās cenu kategorijā 120 000 - 160 000 EUR.

Būtiska daļa potenciālo privātmāju pircēju, īpaši tie, kuriem īpašumā ir apbūves zemes gabals, izvēlas būvniecību veikt paši, tādējādi cerot minimizēt iespējamās izmaksas un rezultātā tikt pie mājas, kas pilnībā atbilst to vēlmēm.

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)

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
Ārpus Rīgas pilsētas:		
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

2008. gada septembrī nekustamā īpašuma tirgus biroju sektorā vērojama nemainīga aktivitāte. Aizvien vairāk izpaužas tirgus attiecību maiņa, proti, pārdevēju tirgus transformējas par pircēju tirgu. Aktivitāte novērojama gan mazo platību segmentā – līdz 150 kv.m, gan arī platību segmentā no 250 līdz 1000 kv.m, kas izskaidrojama ar uzņēmumu optimizāciju vai gluži otrādi - paplašināšanos.

Kaut arī tirgū ir relatīvi augsts biroju kvantitatīvais piedāvājums, apmierināt konkrētas potenciālā nomnieka vēlmes nebūt nav viegli, jo trūkst pieprasījumam atbilstoša piedāvājuma. Līdz ar to nomniekiem ir jāpieņem situācija, ka telpas tikai atsevišķos gadījumos perfekti atbildīs viņu vēlmēm. Tāpēc, izvēloties telpas, jāskatās, lai tiktu apmierinātas prioritārās vajadzības. „Daļa jau uzbūvēto biroju platību neatbilst kvalitātes prasībām dēļ nekvalitatīvās būvniecības, atrašanās vietas, slikta plānojuma, tehniskajiem parametriem, sniegtajiem pakalpojumiem u.c. faktoriem, kas ir būtiski potenciālajam nomniekam. Vēl joprojām pastāv augsts pieprasījums pēc biroju telpām, bet pie nosacījuma, ka šis piedāvājums ir kvalitatīvs un kvalitāte atbilst nomas maksas apmēram”, tā Ober-Haus komercnodaļas vadītājs Artūrs Bogdanovs.

Pašreiz ir izdevīgs brīdis tām kompānijām, kam ir nepieciešamas jaunas darba telpas, jo ir ne vien pietiekoši liela izvēle, bet arī labas iespējas ar biroju telpu īpašniekiem/pārvaldniekiem noslēgt labvēlīgus nomas līgumus par izdevīgām nomas maksām. Šobrīd attīstītāji, kuri ātrāk un elastīgāk reaģē uz nomnieka vēlmēm, spēj rast kompromisu un piedāvāt izdevīgus risinājumus, turklāt biroju kompleksi tiek aizpildīti salīdzinoši ātri. Izdevīgākā situācijā pašreiz ir tie biroju ēku īpašnieki, kuri savulaik ir domājuši par būvniecības izmaksu optimizāciju, efektīvu risinājumu pielietošanu un kuriem pastāv manevra iespējas gan piedāvāto pakalpojumu, gan cenu diferenciācijas ziņā.

Birojus B klasē septembra 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

Septembris komercplatību tirgū bija aktīvs mēnesis. Augsto aktivitāti saglabā ārvalstu kompānijas, kas pēdējā laikā ir uzsākušas strauju ekspansiju Latvijā, ieņemot savu tirgus daļu un atverot veikalus labākajās vietās Rīgas centrā par izdevīgām nomas maksām, kas, salīdzinot ar šī gada sākumu, samazinājušās vidēji par 30 - 40%. Vecrīgā nomas maksas saglabājas nemainīgas. Kā vietējām, tā ārzemju kompānijām ir liela interese atvērt veikalus populārākajos tirdzniecības centros. Arī vietējās kompānijas pieņem lēmumus aizvērt savus veikalus pilsētas centrā, lai tos atvērtu tirdzniecības centros, kas garantē pastāvīgu cilvēku plūsmu un daudzu nejaušo pircēju piesaisti.

Arī tirdzniecības centri maina nomniekus, lai palielinātu savus ieņēmumus. Elektronikas, mēbeļu veikalus nomaina apģērbu, apavu, aksesuāru veikali, kas ir gatavi maksāt augstākas nomas maksas.

Nomas maksas Rīgas centrā (no Barona un Tērbatas ielas līdz Stabu ielai), salīdzinājumā ar iepriekšējiem mēnešiem, ir nedaudz samazinājušās. Nomas maksu svārstības galvenokārt ir saistītas ar jaunu nomājamo platību piedāvājuma palielināšanos. Nomas maksas 100 – 150 kv.m lielām telpām pašlaik Rīgas centrā ir 35 - 45 EUR/kv.m, 50 – 100 kv.m lielām telpām 50 - 60 EUR/kv.m. Vecrīgā nomas maksas tirdzniecības platībām ir 50 - 80 EUR/kv.m. Tā kā Vecrīgā pārdošanas darījumi ir ļoti reti, cenas saglabājas nemainīgas aptuveni 5000 - 7000 EUR Rīgas centrā, 7000 – 10 000 EUR Vecrīgā.

Noliktavas un ražošanas telpas

Septembrī 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.

Palielinās piedāvājums C klases noliktavu segmentā. Neskatoties uz ekonomisko situāciju A klases noliktavu segmentā, cenu korekcija nenotiek. Tas ir skaidrojams ar mazo piedāvājumu šajā segmentā.

Septembra mēnesī noliktavu tirgū cenas būtiski nav mainījušās un tās ir no 3.5 - 7 EUR/kv.m, atkarībā no noliktavu efektivitātes, būvniecības gada, kapacitātes, inženiertehniskā nodrošinājuma, infrastruktūras un atrašanās vietas.
