

Latvijas nekustamā īpašuma tirgus tendenču apskats 2008. gada janvāris - septembris

Dzīvokļu tirgus

2008. gada I pusgadā dzīvokļu tirgū joprojām turpinājās straujš cenu kritums, vidēji 2 – 3% mēnesī. Rezultātā, salīdzinot ar pagājušā gada atbilstošo periodu, šā gada jūnijā sērijveida dzīvokļu cenas bija samazinājušās vidēji par 25 – 35 %. Zīmīgi ir tas, ka šā gada sākumā bija raksturīgs „slēptais cenu kritums”, t.i. cenas reklāmā bija par 10 – 20% augstākas nekā reāli notiekošie darījumi, jo dzīvokļu īpašnieki, kuri nopietni vēlējās pārdot savus īpašumus, pircējam ievērojami samazināja cenu. Taču jau šī gada maijā - jūlijā arī reklāmās parādījās ievērojams dzīvokļu skaits par cenām, kuras bija tuvas reālajiem pārdošanas darījumiem.

Neskatoties uz to, ka cenu diapazons sērijveida dzīvokļiem piedāvājumā joprojām svārstās 10 – 40% robežās, uz šā gada 1. septembri vidējās dzīvokļu cenas Rīgā, par kurām ir pieprasījums un notiek darījumi, ir sekojošas:

- 1- istabas dzīvoklis sērijveida mājā – 1200 EUR/kvm, salīdzinot ar 2007. gada 1. septembri 40% kritums;
- 2- istabu dzīvoklis sērijveida mājā – 1100 EUR/kvm (35% kritums);
- 3- istabu dzīvoklis sērijveida mājā – 1000 EUR/kvm, (37% kritums);
- 4- istabu dzīvoklis sērijveida mājā – 950 EUR/kvm, (gada laikā 37% kritums).

Tabulā norādītas vidējās cenas mājokļiem pilsētas centrā:

Ēkas tips	atrašanās vieta	Vecrīga (vidējā cena EUR/kv.m)			Centrs (vidējā cena EUR/kv/m)*			centrs, perifērija (vidējā cena EUR/kv.m)**		
		min	vid.	max	min	vid	max	min	vid	max
	Cena EUR/kv m									
	Platība (kv.m)									
Rekonstruētas ēkas/ jaunie projekti	līdz 50				2200	2600	4000	1300	1700	3000
	50-80	3200			2200	2400	4000	1300	1600	2800
	80-120	3000			2000	2300	4000	1300	1500	2500
	>120	2700			1800	2100	3000	1200	1400	2200
Nerekonstruētas ēkas/izremontēti dzīvokļi	līdz 50	3000	3500	4500	1700	2100	3000	1300	1600	2200
	50-80	2600	3000	4200	1600	1900	2900	1300	1500	2100
	80-120	2300	2800	3500	1600	1700	2500	1300	1400	1900
	>120	2000	2500	3200	1500	1600	2200	1200	1300	1800
Nerekonstruētas ēkas/neremontēti dzīvokļi	līdz 50				1600	2000	2400	900	1300	1800
	50-80				1500	1800	2000	900	1300	1700
	80-120				1500	1600	1800	900	1200	1500
	>120				1400	1500	1700	800	1100	1450

*Centrs – līdz A. Čaka, Tallinas, Hanzas, Merķeļa ielām

** centrs, perifērija – aiz pilsētas centrālās daļas (no Pētersalas ielas, Ganību Dambis, aiz Tallinas un A. Čaka) ielām

Salīdzinot ar nekustamā īpašuma tirgus aktīvās augšupejas periodu (no 2004. gada līdz 2007. gada sākumam), darījumu skaits mājokļu tirgū uz 2008. gada II pusgadu ir samazinājies 2,5 – 3 reizes. Tādējādi, Rīgā katru mēnesi vidēji tiek pārdoti 350 – 600 dzīvokļi. Svarīgi atzīmēt, ka 2008. gada I pusgadā ikmēneša darījumu skaits ir stabilizējies un, visdrīzāk, šis rādītājs tuvākajā nākotnē arī nemainīsies. Darījumu skaita samazināšanās un stabilizācija izskaidrojama ar sekojošiem faktoriem:

- 1) stingrāki kredītu izsniegšanas nosacījumi (pirmā iemaksa vismaz 10% no darījuma summas, Izziņa par ienākumiem no VID u.tml.);
- 2) mājokļu tirgus pircējs ir mainījies – šodien dzīvokļus pērk gala patēriņam (tirgu ir pametuši privātie investori, spekulanti, kuri pelnīja augošā tirgū).

Jaunuzbūvētu tipveida dzīvokļu viena kvadrātmetra cena samazinājusies no 2100 – 2500 EUR līdz 1100 – 1500 EUR.

Tabulā norādītas vidējās cenas jauno projektu mājokļiem:

Dzīvokļi jaunajos projektos mikrorajonos	Platība kv.m	Min. cena EUR/kv.m	Vid. cena EUR/kv.m
Sarkandaugava	<80	1400	1700
	>80	1400	1600
Teika	<80	1800	2000
	>80	1550	1900
Jugla	<80	1600	1800
	>80	1400	1600
Mežciems	<80	1300	1600
	>80	1300	1500
Purvciems	<80	1300	1600
	>80	1200	1500
Pļavnieki	<80	1300	1600
	>80	1300	1450
Ķengarags	<80	1300	1500
	>80	1300	1500
Ziepniekkalns	<80	1500	1700
	>80	1400	1600
Āgenskalns	<80	1900	2200
	>80	1600	1900
Imanta	<80	1350	1700
	>80	1350	1600
Zolitūde	<80	1400	1700
	>80	1400	1600

2008. gada I pusgadā pastiprinājās tendence, kad darījuma veikšanai tiek piesaistīti profesionāļi. Daudzos gadījumos, īpašnieki, cenšoties saviem spēkiem pārdot savus dzīvokļus, cerēja uz „laimīgu gadījumu” un saskārās ar intereses trūkumu no pircēju puses. Nonākot strupceļā, īpašnieki arvien biežāk vēršas pēc palīdzības profesionālu nekustamā īpašuma starpnieku kompānijās, kuru darbinieki labāk pārzina tirgus reālo situāciju, lai noteiktu adekvātu dzīvokļa pārdevuma cenu un paātrinātu darījuma realizāciju.

Privātmāju tirgus

Privātmāju tirgus lielāko piedāvājumu veido mājas, kuras celtas 2007. – 2008. gados, no kurām vismaz 70% ir rindu vai dvīņu mājas. Vislielākais jaunbūvju skaits ir Mārupes, Garkalnes (izņemot ekskluzīvos Baltežera un Berģu ciematus) pagastos, Ķekavā, Dreiliņos, Salaspils lauku teritorijā un citos privātmāju ciematos pie Rīgas apvedceļa. Pārsvārā pārdošanā tiek piedāvātas privātmājas ar „pelēko” vai „balto” apdari. Potenciālo pircēju piesaistīšanai, daži attīstītāji ir spiesti piedāvāt veikt pilnu mājas apdari īsā termiņā par materiālu un darba pašizmaksu. Cenas, par kurām lielākoties tiek piedāvātas privātmājas ar platību 200 – 300 kv.m ar balto apdari Rīgas rajonā (20 km rādiusā ap Rīgu) ir 1100-1400 Eur/kv.m, taču pirkspējīgais pieprasījums un reālie darījumi ir par zemākām cenām – 900 - 1000 EUR/kv.m, kas par vienu privātmāju vai rindu mājas sekciju ir vidēji 200 000 EUR – 300 000 EUR. Rezultātā, lai piesaistītu pircējus, attīstītāji, kuriem finansiālie apstākļi neļauj nogaidīt labākus laikus, ir spiesti samazināt piedāvājuma cenas, veikt māju pilnu apdari, labiekārtot teritorijas u.c.

Zemesgabali privātapbūvei

Šai segmentā saglabājas zema aktivitāte. Piedāvājumi ievērojami pārsniedz pieprasījumu. Tas saistīts ar to, ka kredītēšanas noteikumi zemesgabalu iegādei ir ievērojami pasliktinājušies – pirmā iemaksa palielinājusies līdz 40 – 60% no darījuma cenas. Bez tam, laika posmā kopš 2005. gada attīstītāji bija aktīvi transformējuši un parcelējuši lauksaimniecībai domātos zemesgabalus privātās apbūves gabalos un veidojuši ciematus, kuros līdz šai dienai daudzi zemesgabali nav izpārdoti. Pircēji, kuri šobrīd pērk apbūves gabalus, īpašu uzmanību pievērš ciemata infrastruktūrai – ceļu kvalitātei (asfalts, bruģis vai mazāk kvalitatīvs segums), ciemata apgaismojuma esamībai, apsardzei, sabiedriskā transporta tuvumam attālumam no galvaspilsētas centra un, protams, zemesgabala izmēram un cenai. Reāli, šobrīd piedāvājumā ir maz ciematu, kuros visi augstāk minētie parametri būtu augstā līmenī un atbilstu pircēju pieprasījumam. Zemesgabali labākajos ciematos tika izpārdoti jau līdz būtiskām tirgus izmaiņām, bet, ievērojamam daudzumam zemesgabalu, kurus spekulanti un pārpircēji pirka „neskatoties”, trūkst galējā pieprasījuma.

Šā gada I pusgadā pieprasījums un arī cena zemesgabaliem kvalitatīvos un prestižos ciematos vai ekskluzīvās vietās, ūdenskrātuvju tiešā tuvumā, salīdzinot ar pagājušo gadu, nav mainījušies.

LATVIJAS NEKUSTAMIE ĪPAŠUMI

Tabulā norādītas zemesgabalu vidējās cenas privātpbūvei:

Atrašanās vieta	Zemesgabali līdz 2000 kv.m (cena EUR/kv.m)		
	Min	Vid.	Max
Mežaparks	240	430	630
Teika	130	200	300
Purvciems	100	120	200
Jugla	60	110	150
Ziepniekkalns	80	120	180
Zolitūde	80	110	180
Imanta	70	100	150
Ķengarags	80	90	110
Dārziņi	50	60	90
Bolderāja	50	70	90
Baltezers	60	120	250
Jūrmala (no Lielupes līdz Dubultiem)	120	300	600
Jūrmala (no Jaundubultiem līdz Vaivariem)	30	150	400
Vecāķi	160	250	340
Ādaži	25	50	100
Ķekava	20	40	70
Babīte Piņķi	30	60	100
Titurga, Baloži	25	40	80
Mārupe, Bierīni	40	70	100
Rāmava, Katlakalns	20	40	50
Dreiliņi, Ulbroka	30	50	60
Latvijas rajoni			
Tukuma rajons (Apšuciems, Ragaciems, Lapmežciems)	20	65	100
Ogre, Ikšķīle	20	40	60
Salaspils	20	60	80
Saulkrasti	20	80	200

Investīciju projektu tirgus

Šodien Rīgā var nopirkt unikālus nekustamā īpašuma investīciju projektus dažādās attīstības stadijās, kuri stabilā, nekrīzes ekonomiskā situācijā nebūtu piedāvāti tirgū vai arī tiktu piedāvāti par krietni paaugstinātām cenām. Interesi izraisa to atrašanās vieta, attīstības potenciāls tuvākajiem 3 – 4 gadiem, iespējamā darījuma cena. Galvenais iemesls, kas mudina investorus pārdot savus īpašumus, ir personīgo brīvo finanšu līdzekļu trūkums. Pēdējo 5 – 7 gadu laikā bankas lielākoties finansēja investīciju projektus 100% apmērā. Krīzes situācijā kredītiestādes radīja stingrākus kredītēšanas nosacījumus arī investīciju projektiem un pieprasa personīgo finanšu ieguldījumu vismaz 30% no projekta izmaksām. Pie tam, kredītiestādes nosaka obligāti noslēdzamo pārdošanas priekšlīgumu skaitu (ja runa ir par daudzdzīvokļu namu, zemesgabalu ciematā, biroju ēku u.c. jaunajiem projektiem), kas praktiski nav izpildāms nosacījums, jo pircēji, cerot uz turpmāko nekustamā īpašuma cenu kritumu, neizrāda interesi iegādāties „sētu ap būvlaukumu”. Latvijā šobrīd praktiski nav alternatīva finansējuma bankas naudai. Krievijas, tai skaitā Pēterburgas nekustamā īpašuma tirgū ir pietiekams daudzums alternatīvu finansējuma iespēju, kas kompensē Krievijas, Pēterburgas investoriem zināmas vietējās banku sistēmas nepilnības. Tāpēc Krievijas investori Latvijā šobrīd varētu būt ārpus konkurences, īpaši uz Amerikas un Eiropas investoru fona, kuru aktivitāšu samazināšanās skaidrojama ar vispasaules hipotekārās kredītēšanas krīzi.

Tirdzniecības platību tirgus

Latvijas ekonomikas attīstības tempu samazināšanās, apgrozījuma kritums tirdzniecībā pēdējā gada laikā vidēji par 40-60%, augstā inflācija un pasaules kredītēšanas krīze negatīvi iespaidojusi Latvijas tirdzniecības telpu tirgu. Nelielu veikalu bankrotu vai likvidācijas dēļ, veikalu tīklu operātoru izdevumu optimizēšanas nepieciešamības un citu apstākļu dēļ, Rīgas centrālajās tirdzniecības ielās pēdējo mēnešu laikā piedāvājumā ir parādījušās daudzas atbrīvotās tirdzniecības telpas. Cerībā noslēgt nomas līgumu ar stabilu nomnieku vai nevēloties pārtraukt esošās nomas līgumattiecības tikai tā iemesla dēļ, ka nomnieks nespēj maksāt iepriekš noteikto nomas maksu, tirdzniecības telpu īpašnieki pat labākajās tirdzniecības vietās ir spiesti koriģēt nomas maksu. Pirmajā pusgadā nomas likmes Rīgas centrā vidēji samazinājās par 10-15%. Tirdzniecības telpu īpašnieki sliktākās tirdzniecības vietās bija spiesti koriģēt nomas maksu krietni ievērojamāk.

LATVIJAS NEKUSTAMIE ĪPAŠUMI

Tabulā ir norādītas vidējā tirdzniecības telpu nomas maksa:

<p>Lielos tirdzniecības centros:</p> <p>< 30 kv.m – līdz 75 EUR/kv.m.</p> <p>30- 50 kv.m - 30- 60 EUR/kv.m</p> <p>> 150 kv.m – 12- 35 EUR/kv.m</p>
<p>Rīgas centrs</p> <p>Centrālās ielas (K. Barona, Tērbatas, A. Čaka, Brīvības) – 20 – 55 EUR/kv.m</p> <p>Perpendikulārās ielas – 15- 35 EUR/kv.m</p> <p>Centra perifērija – 7- 20 EUR/kv.m</p>
<p>Vecrīga</p> <p>Centrālās ielas (Kaļķu, Vaļņu, Audēju) – 20 – 55 EUR/kv.m</p> <p>Perpendikulārās ielas – 15- 35 EUR/kv.m</p>
<p>Mikrorajoni</p> <p>Mikrorajona centrs – 5 – 30 EUR/kv.m</p> <p>Ārpus mikrorajona centra – 3- 15 EUR/kv.m</p>

Mazliet citādāka situācija izveidojusies tirdzniecības centros. Tādi tirdzniecības centri kā ALFA, MOLLS, Galerija CENTRS, SPICE, DOMINA, ORIGO ieņēma līderpozīcijas vēl pirms būtiskām izmaiņām nomas tirgū, un, neskatoties uz apgrozījuma samazināšanos tirdzniecībā, pircēju skaits šeit nav sarucis. Populārākie tirdzniecības centri paplašinās, piebūvējot papildu platības (piemēram, t/c SPICE), vai reorganizējas - atsakās no lielāku platību nomniekiem ar mazākām nomas maksām, iznomājot mazākas platības jauniem nomniekiem, kuriem, kā likums, tiek noteikta lielāka nomas maksa. Pirmkārt, tas attiecas uz mēbeļu tirgotājiem, mājas preču tirdzniecības veikaliem, elektrotehnikas un sadzīves tehnikas tirgotājiem. Nav pārsteigums, ka tieši kompānija Linstow (Skandināvu kompānija, kas ir Latvijā lielākais un pazīstamākais tirdzniecības centru attīstītājs un tirgus līderis) kļuva par jaunās tendences iniciatoru, piemēram, nomainot elektronikas tirgotāju RD Electronics uz nedārgu apģērbu tirgotāju «Bershka», Senukai nomainot pret pasaules slaveno apģērbu zīmolu Zara tirdzniecības centrā ALFA.

Nomas likmju samazināšanās un vakanto platību parādīšanās labākajos tirdzniecības centros nav novērojama. Nomnieku rotācija ir ļoti zema, ko nevar teikt par mazāk veiksmīgiem tirdzniecības centriem.

Biroju telpu tirgus

Rīga joprojām ir Latvijas biroju telpu tirgus centrs, jo tieši šeit tiek realizēti visi lielākie biznesa centru projekti. Vecrīga tradicionāli ir visprestīžākā vieta kompāniju biroju izvietošanai. Tomēr tādi faktori kā apgrūtināta transporta iebraukšana Vecrīgā un auto novietošanas grūtības, sarežģījumi ar brīvā plānojuma saskaņošanu, jo vēsturiskās celtnēs netiek atļauta būtiska plānojuma maiņa, ir likuši daudzām kompānijām izvietot savus birojus ārpus pilsētas vēsturiskā centra. Lielākoties tas attiecas uz kompānijām ar lielu darbinieku skaitu, kuras aktīvi attīstās.

Attīstītāju uzmanība pamatā ir pievērsta B-B+ klases biznesa centru celtniecībai no pilsētas centra attālinātos rajonos (Duntes iela, Vienības gatve, K. Ulmaņa gatve u.tml.), kur ir salīdzinoši mazākas zemesgabalu cenas, vieglāk, salīdzinot ar pilsētas vēsturisko centru, saskaņot projektu un ir nepieciešami mazāki kopējie kapitālieguldījumi, kas ievērojami samazina biroju ēku attīstītāju tirgū ienākšanas barjeras. Savukārt, A klases biroju celtniecība ir pa spēkam starptautiskām kompānijām ar ievērojamiem resursiem, kādu šobrīd Rīgā ir nedaudz.

Tuvākajiem 5 – 10 gadiem Rīgā ir iesniegti realizācijai daži daudzfunkcionāli kompleksi, kuros plānoti arī biroju centri. Ja tie tiks realizēti, ievērojami tiks palielināts biroju platību piedāvājums. Šobrīd nav iespējams pateikt, kad šie projekti tiks nodoti ekspluatācijā, tāpat var mainīties arī projektu parametri.

<i>Projekta nosaukums</i>	<i>Biznesa centram paredzētās platības Kv.m</i>
Andrejsala	300.000 – 400.000
Mežaparks	100.000 – 120.000
Lucavsala	50.000 – 150.000
New Riga Centre	50.000 – 150.000

Uz 2008. gada sākumu A un B klases biznesa centru platības bija ap 257 000 kv.m. Daži projekti, kurus paredzēts nodot ekspluatācijā šā gada beigās, papildinās kvalitatīvu biroja telpu piedāvājumu par apmēram 40 000 kv.m. Ar nosacījumu, ka 2009. – 2010. gadā tiks nodoti ekspluatācijā visi pieteiktie projekti, jaunu biroja platību pieaugums būs vēl par 150 000 kv.m.

Šobrīd piedāvājumā esošo A klases biroju nomas maksa ir 22 – 25 EUR/kv.m mēnesī, savukārt, B klases – 16 – 20 EUR/kv.m mēnesī.