



Latvijas nekustamā īpašuma tirgus pārskats

2002.gads



Janvāris, 2003.gads

SIA "Arko Nekustamais Īpašums Latvija" tirgus analīzes pārskats sniedz koncentrētu informāciju par Latvijas nekustamā īpašuma tirgu 2002.gadā. Pārskats sniegs Jums īsu atskaiti par nekustamā īpašuma tirgus būtiskākajiem segmentiem:

- dzīvokļu tirdzniecība,
- dzīvojamo telpu īre,
- viengimeņu privātmājas,
- zemes īpašumi (viengimeņu ēku celtniecībai),
- zemes īpašumi (ražošanas un sabiedriska rakstura ēku celtniecībai),
- tirdzniecības platību tirgus,
- biroju telpu noma.

Nekustamā īpašuma tirgus segmenta analīzes tabulas parāda atbilstošā segmenta cenu 2002.gada sākumā un beigās, dod cenu izmaiņu prognozi tuvākajiem trim mēnešiem.

Veiktās analīzes informācijas avoti ir SIA "Arko Nekustamais Īpašums Latvija" nekustamā īpašuma darījumu datu bāze, mūsu klientu pieprasījumu un piedāvājumu datu bāze, kā arī sadarbības partneru sniegtā informācija un publiski pieejamās informācijas avoti.

Tirgus analīzes pārskats paredzēts mērķauditorijai, kuru darbības vai intereses ir Latvijas nekustamā īpašuma tirgus, sākot no privātpersonām līdz investoriem un bankieriem.

SIA "Arko Nekustamais Īpašums Latvija" nekustamā īpašuma tirgus analīzes tiek veidotas regulāri, sniedzot īsu pārskatu ik pusgadu.

Priekšlikumus, komentārus vai jautājumus adresējiet SIA "Arko Nekustamais Īpašums Latvija" vērtēšanas daļai:

Rīga, Skolas iela 12a-3

Tel.: 7284421

E-pasts: riga@arcoreal.lv

Vērtēšanas daļas vadītājs Māris Laukalējs

E-pasts: maris@arcoreal.lv

Apzīmējumi grafikos:

Paredzamās cenu izmaiņas 2003.gada 1.pusgadā:

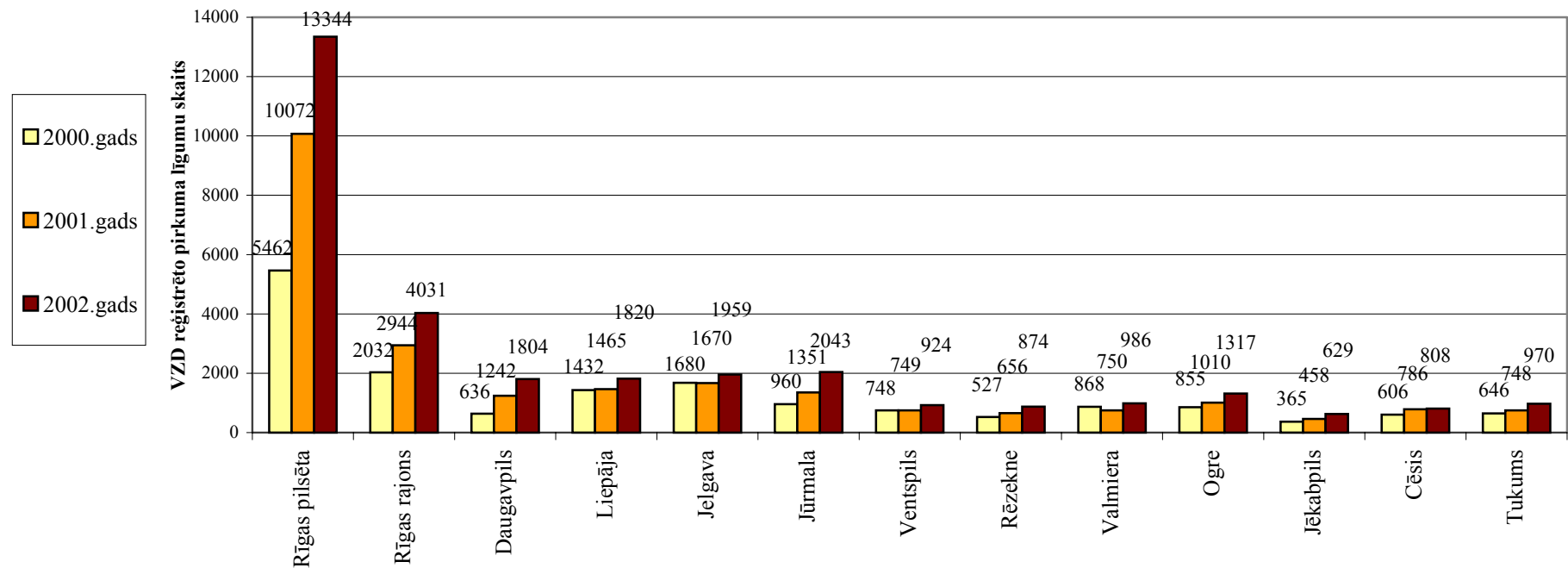
⇒ cenas nemainīsies

↑ cenas pieaugs

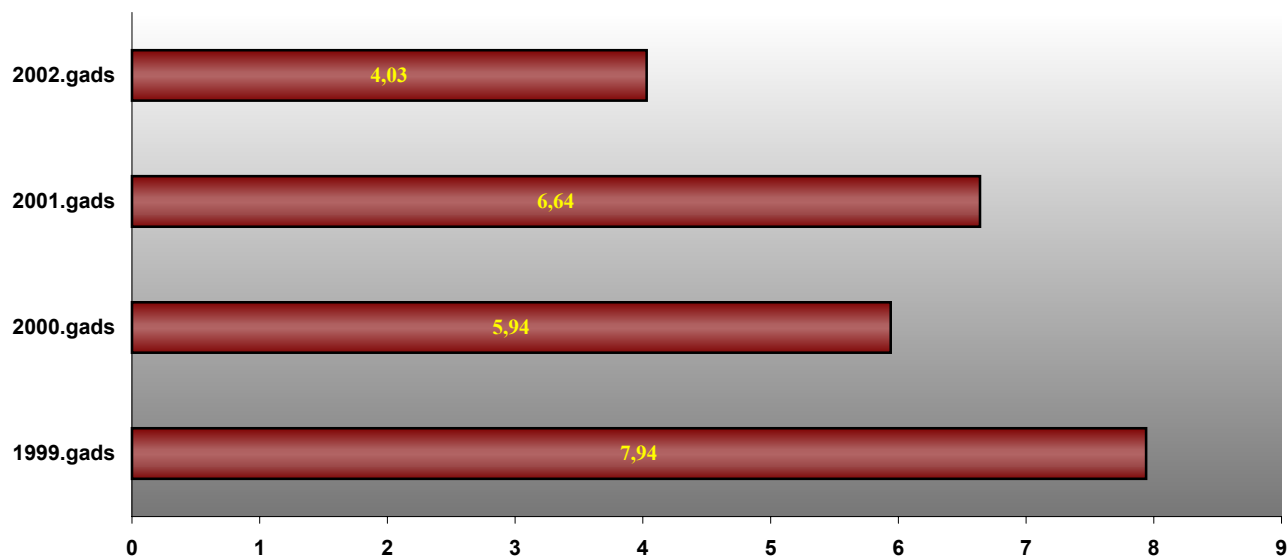
Lielāko Latvijas pilsētu raksturlielumi

	Rīga	Daugavpils	Liepāja	Jelgava	Jūrmala	Ventspils	Rēzekne	Valmiera	Ogre	Jēkabpils	Cēsis	Tukums
Attālums līdz Rīgai (km)		229	217	42	22	184	224	107	36	143	87	68
Iedzīvotāju skaits pilsētā	747 000	113 000	87 000	66 000	55 000	44 000	38 000	27 000	26 000	26 000	19 000	19 000
Iedzīvotāju skaits pilsētā un rajonā	891 000	158 000	139 000	102 000	55 000	60 000	83 000	61 000	63 000	57 000	61 000	55 000

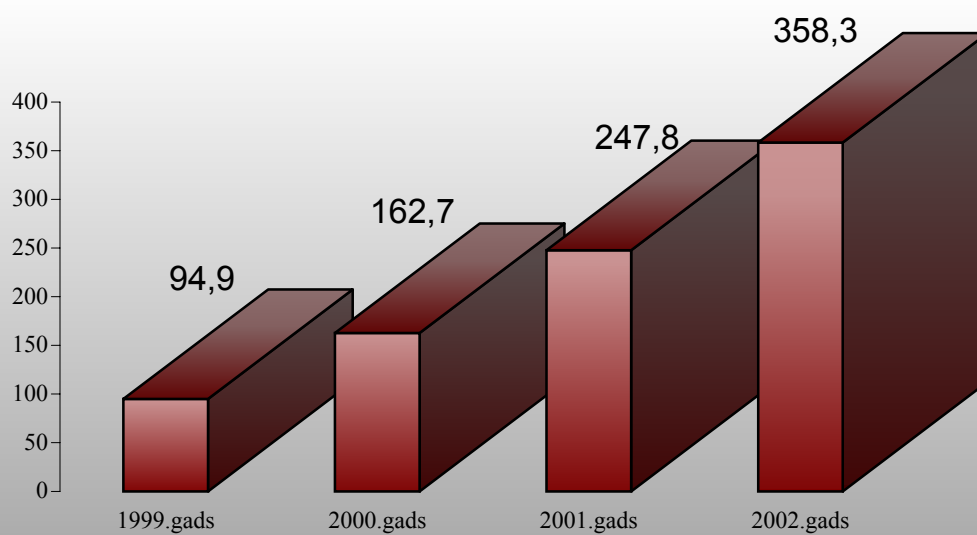
Darījumu dinamika lielākajās Latvijas pilsētās



Kredītlīkumu izmaiņas (% , RIGIBOR indekss, 6 mēneši, gada beigas)*



Izsniegtie kredīti privātpersonām (miljons Ls, gada beigas)*



*Latvijas Bankas dati



Dzīvokļu tirdzniecība.

Pēc strauja cenu pieauguma 2001.gada otrajā pusē, un īpaši 2002.gada sākumā, tika prognozēta tipveida dzīvokļu cenu stabilizācija, taču cenu pieaugums turpinājās visu 2002.gadu un, atkarībā no mikrorajona, dzīvokļu cenas gada laikā pieaugušas par 20%- 45%. Cenu pieaugums nebija visos mikrorajonos vienāds un, atšķirībā no iepriekšējā gada, straujāk cenas pieauga tieši tajos mikrorajonos, kuros iepriekšējā periodā bija neliela pieauguma tendence, t.i., Ķengaragā, Bolderājā, Zolitūdē, Imantā un Vecmīlgrāvī. Cenu pieaugums Rīgā izraisīja arī cenu pieaugumu Rīgas reģiona pilsētās – Jūrmalā Kauguros, Salaspilī, Ulbrokā, Ķekavā, taču cenas šajās pilsētās šobrīd vēl ir samērā zemas – apmēram 40-60% no Rīgas dzīvokļu cenām.

Analizējot datus par piedāvājumā esošiem dzīvokļiem (pārdevēja noteiktā cena), var konstatēt, ka cenu diference par vienāda tipa dzīvokli konkrētā mikrorajonā ir ļoti liela, tā piemēram, divstābu dzīvoklis 602.sērijas ēkā Pļavniekos tiek piedāvāts par 22 000-29 000 USD. Rajonos, kuros cenu pieaugums ir sācies tikai pēdējā laikā, piedāvājuma cenu diference ir vēl lielāka un dažbrīd ir 40% -70% .

Šobrīd tipveida dzīvokļa viena kvadrātmetra vērtība ir sasniegusi savu augstāko vērtību, t.i., 550 – 600 USD un pietuvojusies jaunu dzīvojamo ēku dzīvokļu pārdošanas cenām, kas šobrīd ir 650-900 USD par kvadrātmetru. Salīdzinot sērijveida dzīvokli ar dzīvokli tikko uzceltā dzīvojamā ēkā, var secināt, ka visi dzīvokli raksturojošie parametri (konstrukciju un inženierkomunikāciju stāvoklis, plānojums, palīgtelpu platības, koplietošanas telpu stāvoklis un, visbeidzot, īrnieku sociālā stāvokļa viendabīgums) viennozīmīgi ir par labu jauno dzīvojamo ēku dzīvokļiem, līdz ar to sērijveida dzīvokļu pašreizējā cena 550 USD par kvadrātmetru ir uzskatāma par augstāko bezriskā robežu sērijveida dzīvokļiem.

Izņēmums varētu būt vienistabas dzīvokļi ar platību līdz 35 m², tik mazi dzīvokļi jaunuzceltajās mājās netiek piedāvāti.

Salīdzinot ar straujo cenu pieaugumu sērijveida dzīvokļiem, dzīvokļu cenas Rīgas centra ēkās ir pieaugušas tikai nedaudz, cenas pieaugušas galvenokārt neremontētiem dzīvokļiem Rīgas centra perifērijā, bez īpašām izmaiņām palikušas Rīgas centra rekonstruēto dzīvokļu cenas.

Pateicoties straujam sērijveida dzīvokļu cenu pieaugumam, ir izveidojusies situācija, kad Rīgas centra dzīvokļu cena dažbrīd ir līdzīga vai pat zemāka par sērijveida dzīvokļa cenu.

Palielinājies pieprasījums un arī pieaugušas cenas dzīvokļiem koka ēkās Rīgas centra perifērijā un Pārdaugavā.

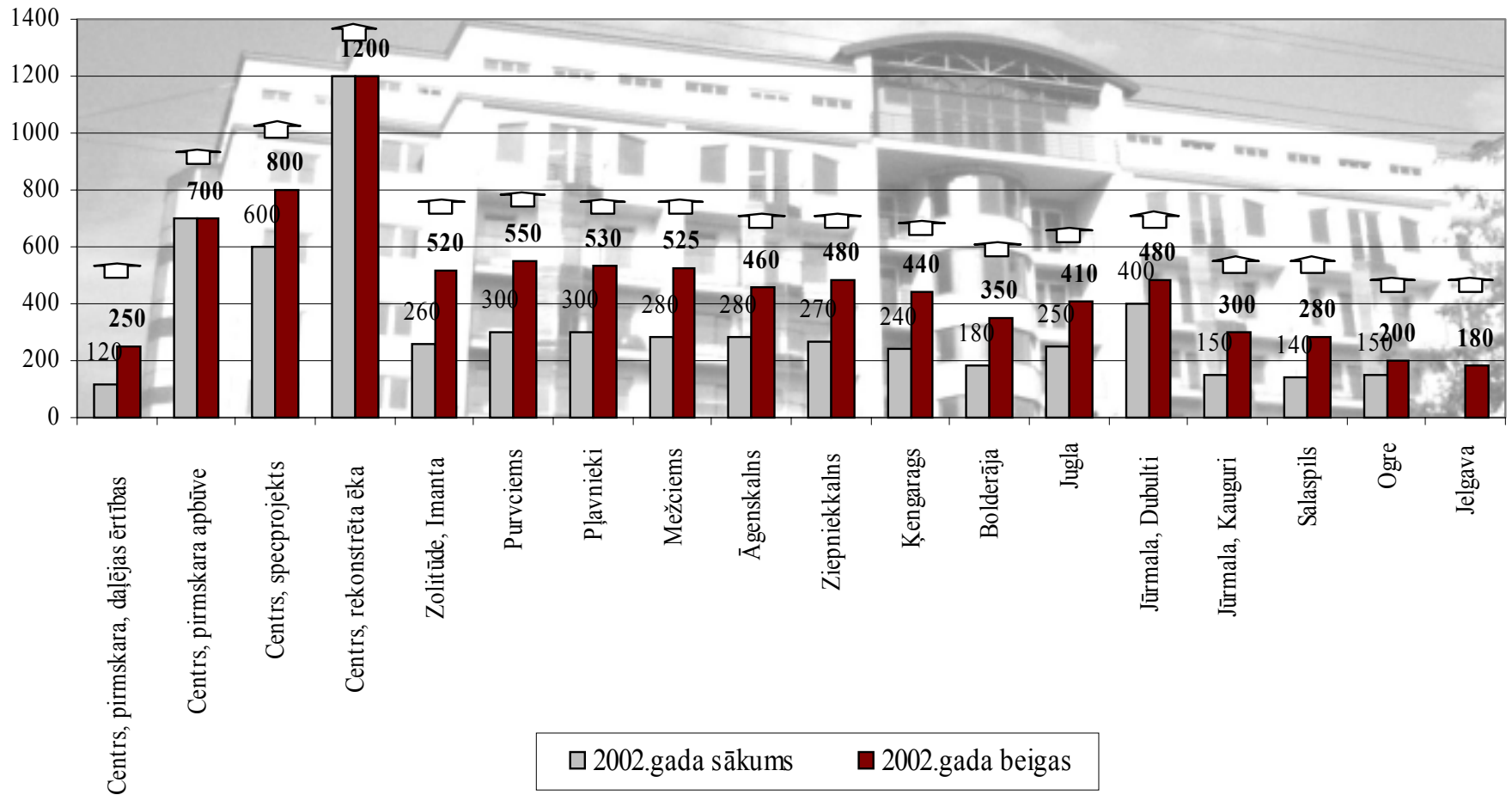
Pieprasījums pēc dzīvokļiem Vecrīgā ir atkal pieaudzis, pieprasīti tiek nelieli neremontēti dzīvokļi un remontēti dzīvokļi ēkās ar labu skatu pa logiem.

No sērijveida dzīvokļiem pieprasīti ir vienistabas un divistabu dzīvokļi, savukārt centra apbūvē pieprasīti ir 4-istabu dzīvokļi ar platību 80-120 m². Populārākās un dārgākās dzīvojamo māju sērijas šobrīd ir 104., 119. un 103. Šo sēriju popularitāti nodrošina labs plānojums – izolētas istabas, samērā lielas palīgtelpu platības, laba siltumizolācija. Būtisks faktors dzīvokļu cenā ir rajona (ielas) prestižs un ēkas koplietošanas telpu (kāpņu telpu, ieejas, fasādes) stāvoklis.

Pamatojoties uz veikto darījumu skaitu un pircēju pieprasījuma analīzi, pieprasītāko dzīvokļu cenas:

• Sērijveida dzīvokļiem	340 – 550 USD/m ²
• Centra ēkās	550 – 700 USD/m ²
• Centra ēkas koka apbūve	250 – 350 USD/m ²
• Jaunbūvētās ēkās mikrorajonos	
bez apdares	450 – 600 USD/m ²
ar apdari	750 – 950 USD/m ²
• Rekonstruētās ēkās centrā	
bez apdares	700 – 1100 USD/m ²
ar apdari	900 – 1300 USD/m ²
• Rekonstruētās ēkās Vecrīgā	
ar apdari	1300 – 1600 USD/m ²

Divistabu dzīvoļu cenas (ap 50 m²) USD/m²



Dzīvokļu tirgus Baltijas valstīs.

Pamatojoties uz nekustamā īpašuma kompāniju Igaunijā –Arco Vara Tallinas biroja un Lietuvā - Arco Vara Viļņas biroja datiem, dzīvokļu cenas Baltijas valstīs 2002.gadā bija sekojošas (cenas norādītas ASV dolāros par 1 kvadrātmetru):

	Rīga	Tallina	Viļņa
Sērijveida dzīvojamo māju rajoni			455-588
- neremontēti dzīvokļi	340-550	390-518	
- remontēti dzīvokļi	450-650	580-650	
Centra vēsturiskās apbūves zonas ēkas			
- neremontēti dzīvokļi	550-700	580-720	588-882
- remontēti dzīvokļi	750-950	720-750	705-1029
Centra rekonstruētas vai jaunuzceltas dzīvojamās ēkas			
- dzīvokļi bez apdares	700-1100		617-885
- dzīvokļi ar apdari	900-1300	770-905	705-1170
Vecpilsētas vēsturiskā apbūve		1100-1300	
- neremontēti dzīvokļi	700-900		735-940
- remontēti dzīvokļi	950-1600		760-1200

Dzīvokļu cenu izmaiņu prognozes 2003.gadā.

Dzīvokļu cenu pieaugums visu kategoriju dzīvokļiem 2003.gadā kopumā prognozējams 20-30 %. 2002.gadā sērijveida dzīvokļu cena Purvciemā, Pļavniekos un Zolitūdē ir sasniegusi savu augstāko robežu 550-600 USD/m², kas no finansu ieguldīšanas viedokļa ir uzskatāma par bezrisku robežu dzīvokļu tirgū sērijveida dzīvokļiem, ko apliecina arī dati par sērijveida dzīvokļu cenām Tallinā un Viļņā. Sērijveida dzīvokļu cenu pieaugums būs mikrorajonos, kuros cenas šobrīd ir zemākas, kā arī varētu pieaugt cenas maziem vienistabas dzīvokļiem. Cenu pieaugums būs centra dzīvokļiem (neremontētiem), arī dzīvokļiem ar daļējām ērtībām centra perifērijā. Cenu pieaugums prognozējams arī Rīgas reģiona pilsētās – Jūrmalā Kauguros, Ogrē, Ķekavā, Vangažos.

Ja 2003.gadā tiks realizēti visi plānotie jauno dzīvojamo ēku celtniecības projekti un dzīvojamo māju celtniecību uzsāks arī Rīgas pašvaldība, dzīvokļu tirgū ieplūdis samērā lielas platības kvalitatīvu dzīvokļu un, ja dzīvokļu cenas šajās ēkās būs 650-750 USD/m² (dzīvokļiem ar vienkāršu apdari), prognozējama neliela cenu samazināšanās sērijveida dzīvokļiem.



Dzīvojamo telpu īre.

Kopējais pieprasījums pēc īres dzīvojamām telpām gada laikā nav būtiski mainījies, tā gada sākumā bija novērojams īres maksu kritums atsevišķām dzīvokļu kategorijām, it īpaši izremontētiem dzīvokļiem centrā ēkās, kurās nav veikti rekonstrukcijas darbi. Dzīvojamo telpu īres sektorā izdalāmas galvenās īres dzīvokļu kategorijas:

- Labā stāvoklī esoši, mēbelēti dzīvokļi jaunajos mikrorajonos. Šajā kategorijā pieprasītākie ir 1-3 istabu dzīvokļi, īpaši pieprasīti ir vienistabas dzīvokļi. Pieprasītākie mikrorajoni – Purvciems, Pļavnieki, Teika un tuvējā Pārdaugava.

- Kvalitatīvi, izremontēti, mēbelēti dzīvokļi atjaunotās (rekonstruētās) centra ēkās. Šī kategorija raksturojas ar atrašanos prestižā rajonā, augstvērtīgu dzīvokļa un koplietošanas telpu apdari, drošības līmeni. Būtiska ir automašīnas novietošanas iespēja. Pieprasītāko dzīvokļu platība ir 80 – 100 m². Pārsvarā pieprasījums ir pēc mēbelētiem dzīvokļiem.

- Kvalitatīvi un mēbelēti dzīvokļi Vecrīgā vai centra jūgendstila atjaunotās ēkās, īpaši, ja ēkas un telpas ir ar bagātīgiem dekoriem, kamīniem un stila ziņā saskaņotām mēbelēm. Pieprasītākās platības 50- 100 m².

- Labā stāvoklī esoši, mēbelēti dzīvokļi centra ēkās. Kategorijas raksturīgākā īpašība ir atrašanās ēkās, kuru tehniskais un koplietošanas telpu stāvoklis ir samērā slikts un drošības līmenis zems. Šīs kategorijas dzīvokļu īres maksās pagājušā gada un šī gada sākumā bija vērojams būtisks īres maksu kritums, taču šobrīd īres maksa stabilizējusies.

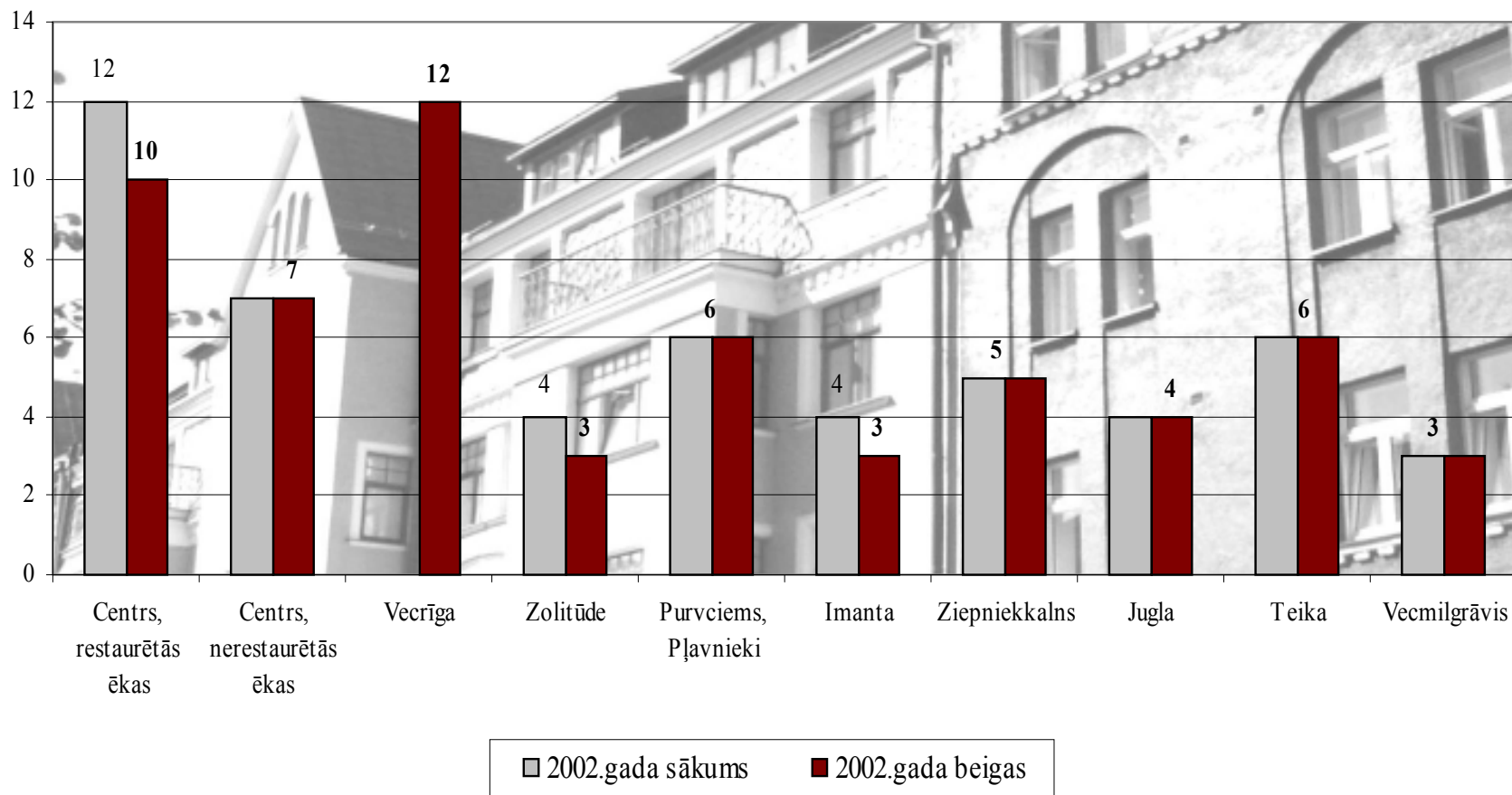
Īres maksas ietekmējošie faktori visām kategorijām ir rajona prestižs, sabiedriskā transporta iespējas, automašīnu novietošana, ēkas stāvs.

Pieaudzis pieprasījums pēc nelieliem studiju tipa dzīvokļiem Vecrīgā. Pieaudzis darījumu skaits ilgtermiņa īres līgumiem uz laiku 10 – 15 gadi, kur papildus salīdzinoši zemai īres maksai 2 – 3 USD, īrnieks veic kapitālā remonta darbus par saviem līdzekļiem.

Vidējais īres līgumu termiņš ir viens līdz divi gadi. Pieprasīti ir dzīvokļi uz neilgu laika periodu – trīs līdz seši mēneši, taču piedāvājumā šādu dzīvokļu ir maz.

Kopumā jāsecina, ka dzīvokļu īres sektors ir nostabilizējies un atsevišķu kategoriju ēkās, īpaši Vecrīgā un pilsētas centrā, daudzi dzīvokļi, kuri tika pielāgoti biroju vajadzībām, sakarā ar biroju telpu nomas maksu kritumu un būtisku pieprasījuma mazināšanos, šobrīd atkal tiek izmantoti kā dzīvokļu īres objekti.

Vidējās īres maksas dzīvokļiem, USD/m²





Viengimenu privātmājas.

Kopumā būtiskas cenu izmaiņas privātmāju tirgū nav notikušas, tirgū parādījušies jauni privātmāju ciematu projekti: Rāmavas tuvumā esošais ciemats “Mākoņkalns”, Mārupē – “Mārasciems”, Babītē – “Mežmalas” un Piņķos līdzās projektējamam Latio ciematam “Beberi” uzsākti jauni projekti “Lielpriedes” un Deičmaņa-Oša ciemats. Divos pēdējos akcents likts uz atrašanās vietu, tā “Lielpriedes” atrodas priežu ielokā, bet Deičmaņa-Oša ciemats - skaistā ābeļu dārzā.

Salīdzinot ar straujo dzīvokļu cenu pieaugumu, ko saista ar kredīta nosacījumu labvēlīgajām izmaiņām, individuālo māju cenu izmaiņas nav vērojamas, drīzāk ir novērojamas izmaiņas ciematu piedāvājumos: arvien vairāk tiek piedāvātas ēkas, kuru būvizmaksas ir salīdzinoši zemas.

Gandrīz visos augstāk minētajos jaunajos projektos galvenokārt paredzēts būvēt vidēji dārgas ēkas: 100 000 – 150 000 USD.

Rīgas pilsētā individuālās dzīvojamās mājas tiek piedāvātas Mežaparka “Kolonnas” ciematā, Ķīpsalā esošajā “Ķīpsalas ligzdā”, kur tiek piedāvātas gan atsevišķas mājas, gan rindu ēkas, Pārdaugavā ciematā “Šampēteris 100” un Juglas –Šmerļa apkārtnē. Cenas šajās Rīgas pilsētas daļās samērā augstas, īpaši Mežaparkā un Ķīpsalā – 180 000 – 250 000 USD.

Pieprasīta cenu kategorija ēkām 60 000 – 80 000 USD. Projekta stadijā esošais individuālo māju ciemats Piņķu apkārtnē “Bebrupļavas” paredz piedāvāt klientiem vienkāršas individuālās mājas par šobrīd zemāko cenu – ēkai līdz 100 m² ar zemes gabalu 1400 m² pārdošanas cena noteikta ap 50- 60 000 USD. Pastāvot samērā zēmam pieprasījuma līmenim individuālo māju ciematos, kur vidējā mājas cena ir ap 150 000 USD, šāds piedāvājums varētu būt interesants ģimenēm, kuru ienākumi ļauj ņemt kredītu tikai dzīvokļa iegādei, jo noteiktā cena ap 50 000 USD atbilst izremontēta četrstābu dzīvokļu cenai jaunajos mikrorajonos. Līdzīgā cenu grupā ar mazliet augstākām cenām ēkas tiek piedāvātas Stopiņu virzienā esošajos ciematos. Šeit tiek piedāvātas firmas “Superbebris” koka brusu ēkas. Šajā cenu kategorijā pieskaitāmas arī somu firmas “Finndomo” saliekamās ēkas un lietuviešu saliekamās ēkas, kuras tiek piedāvātas pēc katalogiem .

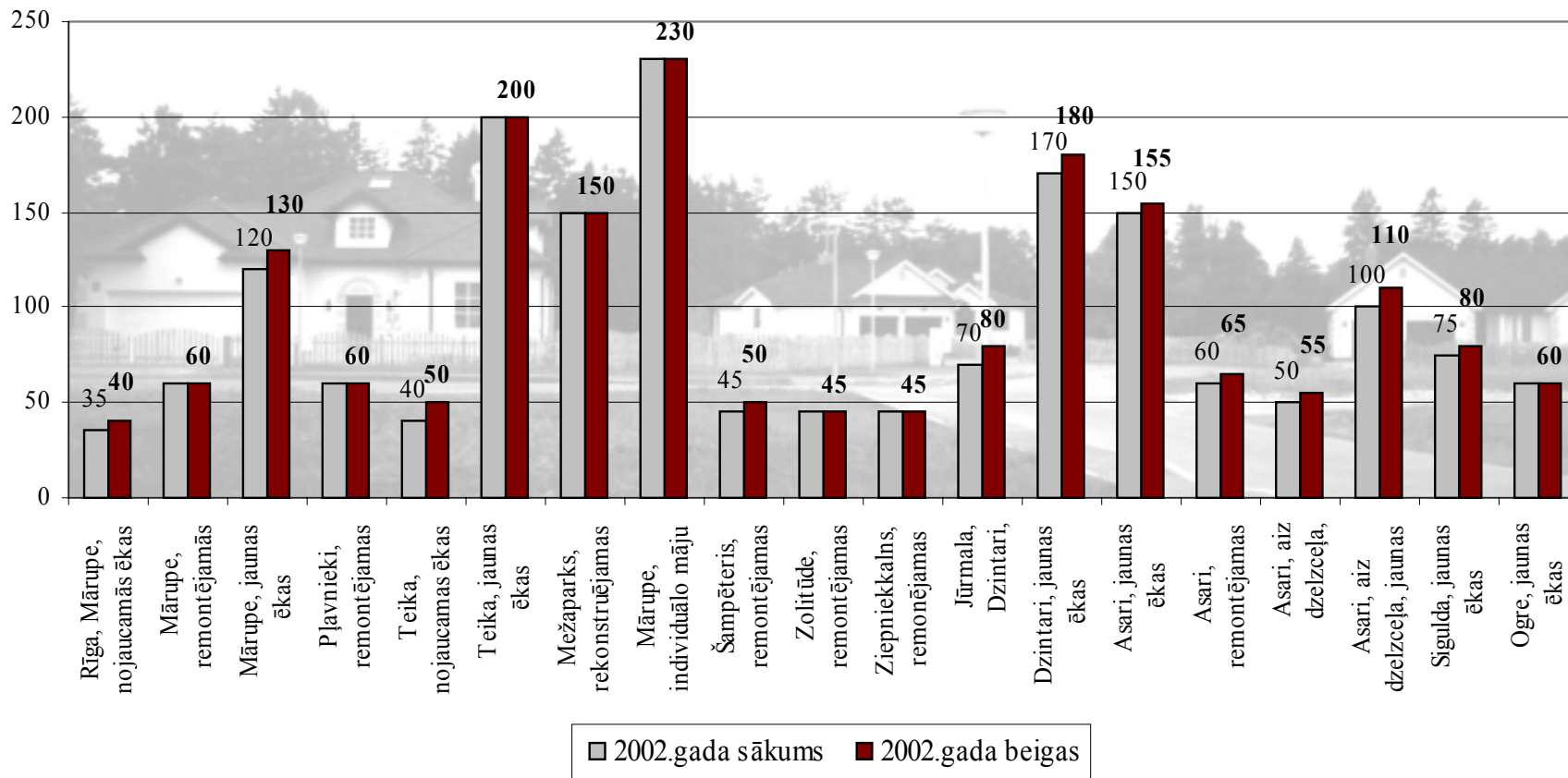
Aktivizējusies interese un pieaudzis darījumu skaits atsevišķi parcelētiem zemes gabaliem Ķekavas virzienā esošās teritorijās- Rāmava, Mākoņkalns, arī Ķekava un Baloži.

Analizējot piedāvājumu un notikušos darījumus, joprojām iespējams izdalīt sekojošas privātmāju kategorijas:

- Sliktā stāvoklī esošas (nojaucamas vai rekonstruējamas) ēkas. Kategorijas raksturojošā iezīme ir atrašanās privātmāju rajonā ar esošu infrastruktūru. Atkarībā no zemes platības, piebraukšanas iespējām un rajona, īpašuma cenas galveno daļu veido zemes vērtība. Šīs kategorijas īpašumi ir samērā pieprasīti, ar pieaugošu cenu. Atkarībā no rajona, cenas no 40 000 – 60 000 USD. Cenu pieaugums šajā kategorijā gada laikā ir 20-30 %.
- Nelielas (līdz 100 m²) ēkas ar vienkāršu apdari, kurās būtu nepieciešams veikt iekšējos remontdarbus. Apbūve veikta 1950.-1960.gados. Šādu ēku piedāvājums galvenokārt ir Pļavniekos, Purvciemā, Mežciemā, Zolitūdē un Mārupes virzienā. Vidējās cenas 50 000 – 75 000 USD.
- Saliekamā tipa viengimeņu mājas (Finndomo vai lietuviešu), tiek piedāvātas tipveida mājas pēc katalogiem uz pasūtītāja zemes gabala. Vidējā cena par apmēram 140 m² ēku ir 65 000-80 000 USD.
- Jaunbūvētas ēkas platībā līdz 200 m², kvalitatīvi materiāli un iekšējās komunikācijas. Šajā kategorijā cenu lielāko atšķirību veido atrašanās vieta. Vidējās cenas 100 000 – 180 000 USD.
- Jaunbūvētās ēkas privātmāju ciematos. Raksturīgākās iezīmes ir sakoptā apkārtnē, drošuma pakāpe un kaimiņi. Ļoti būtisku cenu atšķirību veido atrašanās vieta. Piedāvājums samērā liels. Vidējās cenas 150 000 – 250 000 USD.

Pašreiz uzsāktajos un plānotajos individuālo māju ciematos kopējais jauno māju skaits tuvojas 1500. Izanalizējot pārdošanas gaitu un salīdzinot to ar presē minētajiem projektu realizētāju plāniem, jāsecina, ka daudzu ciematu realizācija ieilgst jau par 2 līdz 3 gadiem. Tā kā šajā segmentā ienāk arvien jauni projekti, kuros paredzēts piedāvāt ēkas par zemākām cenām, var prognozēt atsevišķu projektu bankrotu un līdz ar to zināmas izmaiņas šobrīd piedāvāto dārgo projektu ēkām.

Vidējās cenas viengimeņu ēkām (zemes platība līdz 1500 m²) tūkstoši USD





Zemes īpašumi (vienģimenu ēku celtniecībai).

Pieprasījums pēc zemes gabaliem individuālo māju celtniecībai ir pastāvīgs ar pieaugošu tendenci. Īpaši pieprasīti ir zemes gabali pilsētas teritorijā, mazstāvu māju rajonos ar attīstītu infrastruktūru. Pieprasītajos rajonos (Teikā, Mežaparkā, Pļavniekos) cenas pieaug, jo piedāvājumu skaits ir neliels. Gada laikā pieaugušas cenas un pieprasījums Pļavniekos un Purvciemā, kur šobrīd cenas ir 20-27 USD/m², kā arī Vecāķu rajonā, ielās blakus jūrai - līdz 30-45 USD/m², Buļļusalā apbūves gabaliem gar Buļļupi 20-30 USD/m². Stabils pieprasījums ir pēc apbūves gabaliem Pārdaugavā, Mārupītes rajonā, kur zemes gabali tiek atdalīti no esošiem apbūves gabaliem, cenas šajā rajonā ir 18-25 USD/m². Pieaugošo pieprasījumu pēc zemes gabaliem nosaka iespēja būvēt savām vēlmēm un finansu iespējām atbilstošas ēkas, iespēja veikt celtniecību vairākās kārtās, tādejādi izdevumi ieguldāmajā īpašumā ir pakāpeniski.

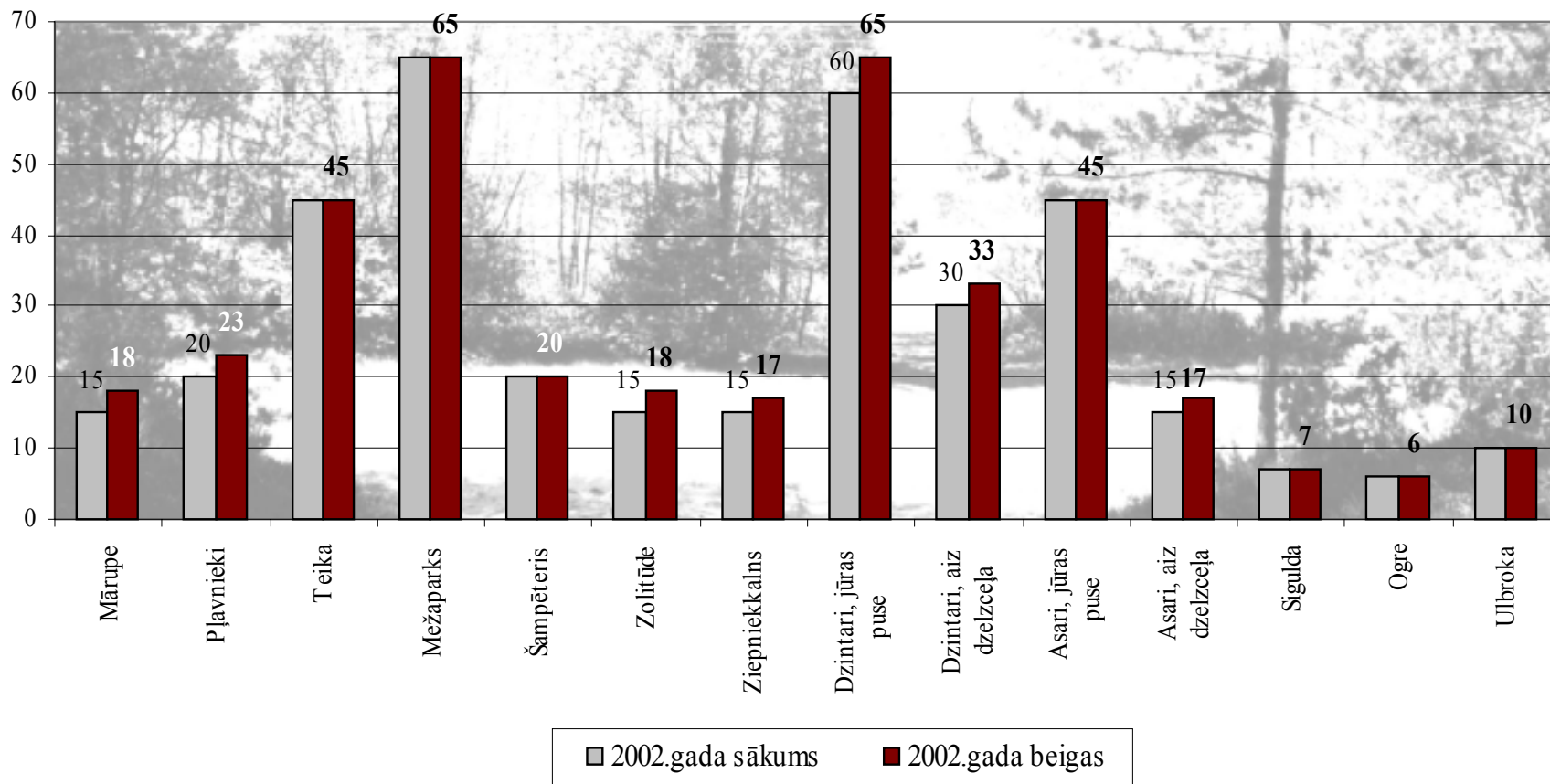
Pēdējā gada laikā parādījusies jauna zemes īpašumu sadaļa – tie ir zemes gabali pilsētas teritorijā vai blakus tai, kas izveidoti parcelējot lielu zemes gabalu, izveidojot piebraucamos ceļus. Atšķirībā no individuālo māju ciematiem, šeit netiek piedāvātas gatavas komunikācijas, teritorijai nav konkrēta pārvaldnieka un kopējais zemes gabalu skaits parasti nepārsniedz 10 gabalus vienā vietā. Salīdzinot ar zemes gabaliem ciematu teritorijā, zemes gabala cena ir ievērojami zemāka. Šādi zemes gabali tiek piedāvāti Bergos, Langstiņos, kā arī Mārupē un Ķekavas virzienā .

Pieprasījums pēc zemes gabaliem ārpus Rīgas individuālo māju ciematos ir nestabils. Atsevišķos ciematos zemes cenas ir pazeminājušās par 15 – 20% . Šajā gadā uzsākti jauni projekti līdzās jau esošiem – tā, piemēram, blakus ciematam “Ezerkrasti”, kas līdz šim bija populārākais un dārgākais ciemats, šobrīd tiek piedāvāti zemes gabali jaunajā ciematā “Ezerpriedes”. Lai gan piedāvātās zemes gabalu cenas ir zemākas (tās ir ap 15 USD/ m²) kā “Ezerkrastos”, ņemot vērā, ka ciemats neatrodas tieši pie ezera, var prognozēt, ka šī ciemata realizācija nenotiks tik strauji kā blakus esošajā projektā. Arī blakus Babītes pagasta “Ošu” ciematam tiek piedāvāti zemes gabali jaunajā ciematā “Mežāres”, zemes gabalu cenas 11 USD/m². Analizējot cenu izmaiņas zemes gabaliem individuālo māju ciematos, var secināt, ka noteicošais cenu faktors ir ciemata labiekārtotības pakāpe, atrašanās pie ūdeņiem (upes, ezera krastā), reljefa un koku esamība.

Joprojām pieaugošs ir pieprasījums pēc zemes gabaliem Jūrmalā, it īpaši kāpām blakus esošajiem zemes gabaliem. Šeit cenas sasniegušas 120 USD/m². Pieaugušas cenas Mellužu – Asaru rajonā aiz dzelzceļa, kur iespējams iegūt platības ziņā lielus zemes gabalus - 3000-7000 m² un vairāk par salīdzinoši zemu cenu: šobrīd 4 – 12 USD/m². Tā kā šajā Jūrmalas pilsētas daļā nav īpašu apgrūtinājumu ar ēku celtniecības būvprasībām, tad var prognozēt, ka cenas šajā rajonā arī turpmāk pieaugs.

Piedāvājumā ir daudz zemes gabalu kāpu zonā ar platību no 3000 – 6000 m² un pārdošanas cenu ap 80 USD/m², taču pieprasījums ir neliels, jo bieži šo gabalu sadalīšana ir samērā dārga, aizņem ilgu laika posmu un jaunu ēku celtniecība ir ierobežota.

Vidējās cenas zemei vieģimeņu māju celtniecībai (platība 1500 m²) USD/m²





Zemes īpašumi (ražošanas un sabiedriska rakstura ēku celtniecībai)

Pieprasījums pēc zemes gabaliem komerciāla rakstura apbūvei ir stabils. Ja iepriekšējos gados īpaša interese bija par zemes gabaliem lielu satiksmes maģistrāļu tuvumā, tad šī gada būtiskākā iezīme ir augstais pieprasījums pēc zemes gabaliem pilsētas centrālajā daļā un īpaši mikrorajonu centros jaunu dzīvojamo ēku celtniecībai. Pieprasītākie zemes gabali ir pie K.Ulmaņa gatves, Lielirbes ielas, Krasta ielas, Ganību dambja un Brīvības ielas, kā arī centrālās ielas Purvciemā, Imantā, Teikā, kā arī Rīgas centrālajā daļā.

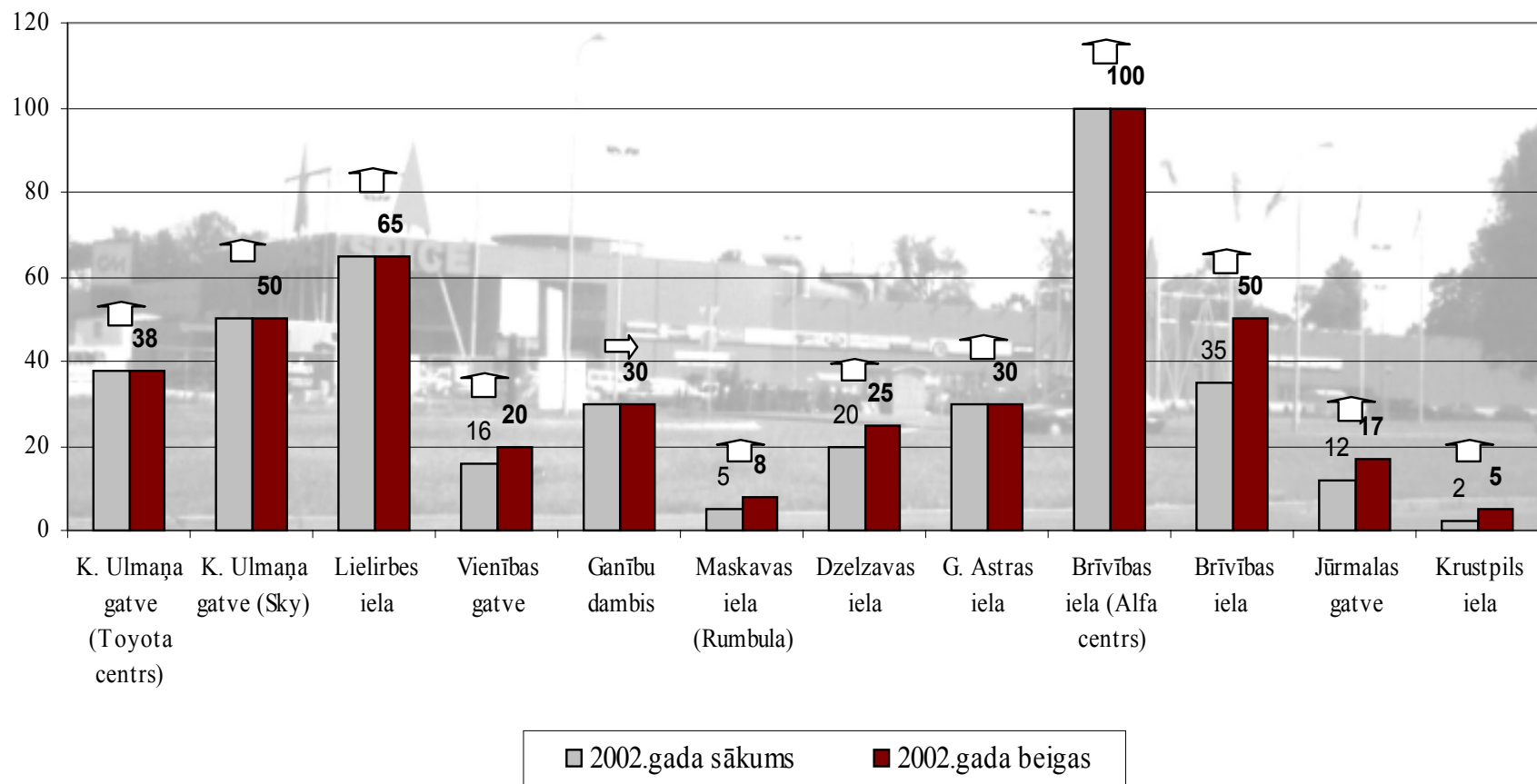
Iegādātie zemes gabali galvenokārt tiek izmantoti tirdzniecības centru, sporta centru un auto apkopes kompleksu celtniecībai. Iegādāto zemes gabalu vidējās platības 5000 – 20 000 m². Apstiprinājusies iepriekšējā gadā novērotā tendence, ka zemes gabalu cenas strauji pieaug jaunu komercrakstura objektu tiešā apkārtnē, piemēram, hipermarketa “Alfa Centrs”, Brīvības ielā, apkārtnē zemes gabalu cenas pieauga no 50 USD līdz 100 USD/m² un tirdzniecības centra “SPICE”, Lielirbes ielā, apkārtnē no 25 līdz 60 USD/m². Par 15 –20 % cenas ir augušas zemes gabaliem Pļavniekos – pie Deglava, G.Astras un Dārziema ielām un šobrīd ir 25 – 40 USD/m². Ņemot vērā augsto pieprasījumu pēc zemes gabaliem Rīgas centrālajā daļā, cenas šeit stabili augstas, īpaši Rīgas centrālās daļas ielu krustojumos:

- Centrālās dzelzceļa stacijas tuvumā Satekles un Dzirnauvu ielās 250 – 450 USD/m²;
- Skolas, Dzirnauvu, Baznīcas ielu rajonā 400 – 550 USD/m²;
- K.Barona ielā zeme zem tirdzniecības centriem 380 – 650 USD/m².

Sakarā ar pilsētas noteiktajiem apbūves ierobežojumiem, Rīgas centrālajā daļā šobrīd ir apgrūtināta jaunu objektu celtniecība, kas savukārt ir izraisījusi samērā lielu diferenci starp piedāvājuma cenām un pircēju vēlamām cenām. Cenu starpība saistīta ar konkrēta zemes gabala izmantošanas iespējām un noteiktajiem apbūves ierobežojumiem (apbūves blīvums, stāvu augstums), kas bieži vien padara zemes gabalu par neekonomisku no investoru viedokļa. Neskaidrība Rīgas centra tālākas apbūves noteikumos ir strauji pacēlusi cenu iesāktiem objektiem vai zemes gabaliem ar jau apstiprinātu projektu dokumentāciju.

Veikto zemes iegādes darījumu mērķis faktiski ir jaunu tirdzniecības objektu un daudzstāvu dzīvojamo ēku celtniecība.

Zemes īpašumu cenas (komercrakstura objektu celtniecībai) USD/m²





Tirdzniecības platību tirgus.

Kopumā 2002.gads raksturojas ar samērā lielu jaunu tirdzniecības platību pieaugumu. Ar liela tirdzniecības centra "Spice" atklāšanu aktīvu darbību uzsācis somu uzņēmums "Kesko". Šā gada pavasarī atklāta "Alfa Centrs" 2.kārta un tā platība sasniedza 37 000 m², paredzēta arī 3.kārtas celtniecība un līdz ar tās atklāšanu "Alfa Centrs" platība sasniedza 67 000 m². Gada otrā pusē darbību pēc rekonstrukcijas uzsāka paplašinātais tirdzniecības centrs "Mols" - šobrīd lielākais tirdzniecības centrs. Gada beigās tika atklāta arī tirdzniecības centra "Olympia" pirmā kārta; atvērts "City Market" otrs lielveikals Ganību dambī, kā arī Krasta ielā izvietotais tirdzniecības centrs "mc²".

Arvien lielāku lomu tirgū spēlē lielie tirdzniecības centri. Ir iezīmējušies tirgus līderi, parādījušies pirmie konkurences cīņas upuri, tomēr neraugoties uz to, tirgu vēl nevar nosaukt par piesātinātu un tajā parādās arvien jauni projekti. Rīgā joprojām ir vieta jaunu tirdzniecības kompāniju, jaunu preču zīmju ienākšanai. Šobrīd būtiskākais jauno tirdzniecības centru trūkums ir samērā vienveidīgā firmu pārstāvniecība un atsevišķu preču kategorijas (bērnu un pusaudžu preču, rotaļlietu) nelielā izvēle. Tādēļ pašreizējo un topošo tirdzniecības centru operatoriem būtu jāpanāk, lai parādītos Eiropas valstīs pazīstamās tirdzniecības ķēdes un jaunas preču zīmes, kas visvairāk piesaista mūsu iedzīvotājus ārvalstīs.

Tirdzniecības centru jomā pašlaik līderpozīcijas tirgū ir norvēģu kompānijai "Linstow Varner", kurai pieder lielākais tirdzniecības parks "Alfa", paplašinātais tirdzniecības centrs "Mols", universālveikals "Centrs" u.c. Būtiski tirgus dalībnieki ir lielie supermārketi vai hipermārketi mikrorajonos (piemēram, "Vilniaus Prekyba" īstenotie "Maxima"), kā arī "Mego" veikalu tīkls, nozīmīga loma ir tirdzniecības centram "Spice", arī mazākām, konkrēta mikrorajona iepirkšanās vietām, piemēram, "Juglas centram" vai "Barona centram".

Līdzās «Linstow Varner», kurai ir pieredzes bagāža darboties šajā tirgū un kura var attīstīties uz jau esošās bāzes (piemēram, šobrīd tiek plānota vērienīga universālveikala "Centrs" rekonstrukcija un līdzās esošā kvartāla apbūve, arī stacijas centrs "Origo"), ļoti nozīmīgs spēlētājs tirgū būs arī — "Hakon Invest Latvia" — "ICA Ahold" meitas uzņēmums Latvijā. Tas šobrīd ir realizējis savu pirmo projektu - tirdzniecības centru "Olympia". Šim uzņēmumam ir starptautiska pieredze tieši tirdzniecības kompleksu apsaimniekošanā.

Nozīmīgs tirgus dalībnieks būs "Pro Kapital" ar topošo kompleksu "Domina Shopping". Šī kompānija piedāvās samērā daudz tirgū vēl nepārstāvētas kompānijas un jaunas preču zīmes, pamatojoties Igaunijas tirdzniecības centra "Kristiine Keskus" pieredzi.

Sava niša būs daudzfunkcionālajam kompleksam "Stockmann Centrs" (īsteno somu kompānijas "Stockmann" un "Rautakirja").

Rīgas centrālajā daļā tiešā Vecrīgas tuvumā 2003.gadā darbu uzsāks Daugavas krastmalā izvietotais "Triangula Bastiona" tirdzniecības un biroju centrs.

Latvijā vēl nebijis projekts šobrīd tiek īstenots Ķīpsalā, pie viena no galvenajiem Rīgas tiltiem, dažu minūšu braucienā no vecpilsētas – tirdzniecības centrs “Olympia”. Nenoliedzami tas ir interesants ne jau tikai savas ērtās atrašanās vietas dēļ. Tā idejas autori — “Hakon Invest Latvia” — iecerējuši tur izveidot vizuāli pievilcīgu kompleksu, kur vienkop būs apvienots “klasisks” tirdzniecības komplekss ar plašām atpūtas iespējām. Pasaulē šāda koncepcija — tirdzniecība plus atpūta sevi sen jau ir attaisnojusi. “Olympia” ir divi stāvi, pazemes autostāvvietas un atpūtas parks uz jumta. Šobrīd darbu uzsācis lielākais nomnieks “Rimi” hipermarkets. “Olympia” orientēts uz cilvēkiem, kas jūtas garā jauni. Tā kā tas būs tendēts uz modi un stilu, tā otrajā stāvā atradīsies daudzi apģērbu tirgotāji, pazīstamas preču zīmes Baltijā un Eiropā, kā arī būs pārstāvēts plašs ēdināšanas sektors (5 dažādi uzņēmumi), bet uz jumta - dārzs, fitnesa klubs, restorāns.

Tirdzniecības centru pieaugošo lomu parāda arī tas, ka vēl pagājušajā gadā bija vērojams diezgan liels pieprasījums pēc telpām Rīgas centrā, taču pašlaik interese ir neliela, līdz ar to nomas maksa ir kritusies, vietām — pat par 25 % īpaši platības ziņā lielākām veikala telpām. Iemesls ir vienkāršs: tiek piedāvāts diezgan liels jaunu tirdzniecības platību apjoms tirdzniecības centros. Turklāt pieprasījums pēc šādām platībām tajos ir pietiekami liels. Tādēļ tuvākajā laikā nav gaidāma arī nomas maksu samazināšanās.

Nenoliedzami savi piekritēji būs arī Rīgas centram un aktīvākajām vecpilsētas ielām.

Līdz ar jaunu pārtikas lielveikalu platību pieaugumu samazinās nelielo pārtikas veikalu skaits pilsētas centrālajā daļā un jaunajos mikrorajonos. Atbrīvojušās telpas vēlāk aizņem uzņēmumi, saistīti ar iedzīvotāju apkalpošanu (kafejnīcas, bāri, frizētavas un skaistumkopšanas saloni).

Šobrīd pieprasītākās lielveikalu atrašanās vietas Rīgas pilsētā ir Krasta iela un Maskavas iela, Jūrmalas virzienā – Kalnciema, Lielirbes ielas un K.Ulmaņa gatve, Brīvības iela, kā arī jauno mikrorajonu centri - Purvciemā, Pļavniekos, Mežciemā.

Pēc darījuma skaita analīzes var secināt, ka ievērojami lielākā daļa tirdzniecības platību tirgū (ap 70 %) ir tirdzniecības platību noma, kas galvenokārt ir koncentrēta lielajos tirdzniecības centros, savukārt tirdzniecības platību pārdošanas gadījumu daļa ir 30 % un tie galvenokārt ir veikti ar telpām pilsētas centrālajā daļā.

Vidējās nomas maksas, atkarībā no telpu atrašanās vietas un telpu stāvokļa :

- telpas lielajos tirdzniecības centros, atkarībā no platības

- platība līdz 30 m² 30 – 50 USD/m²
- platība 30 – 150 m² 20 – 40 USD/m²
- platība virs 150 m² 8 – 30 USD/m²

- pilsētas centrālajā daļā

- centrālās ielas (Barona, Tērbatas, Čaka, Brīvības) 20 – 38 USD/m²
- šķērsielas 13 – 25 USD/m²
- centra perifērija 6 – 10 USD/m²

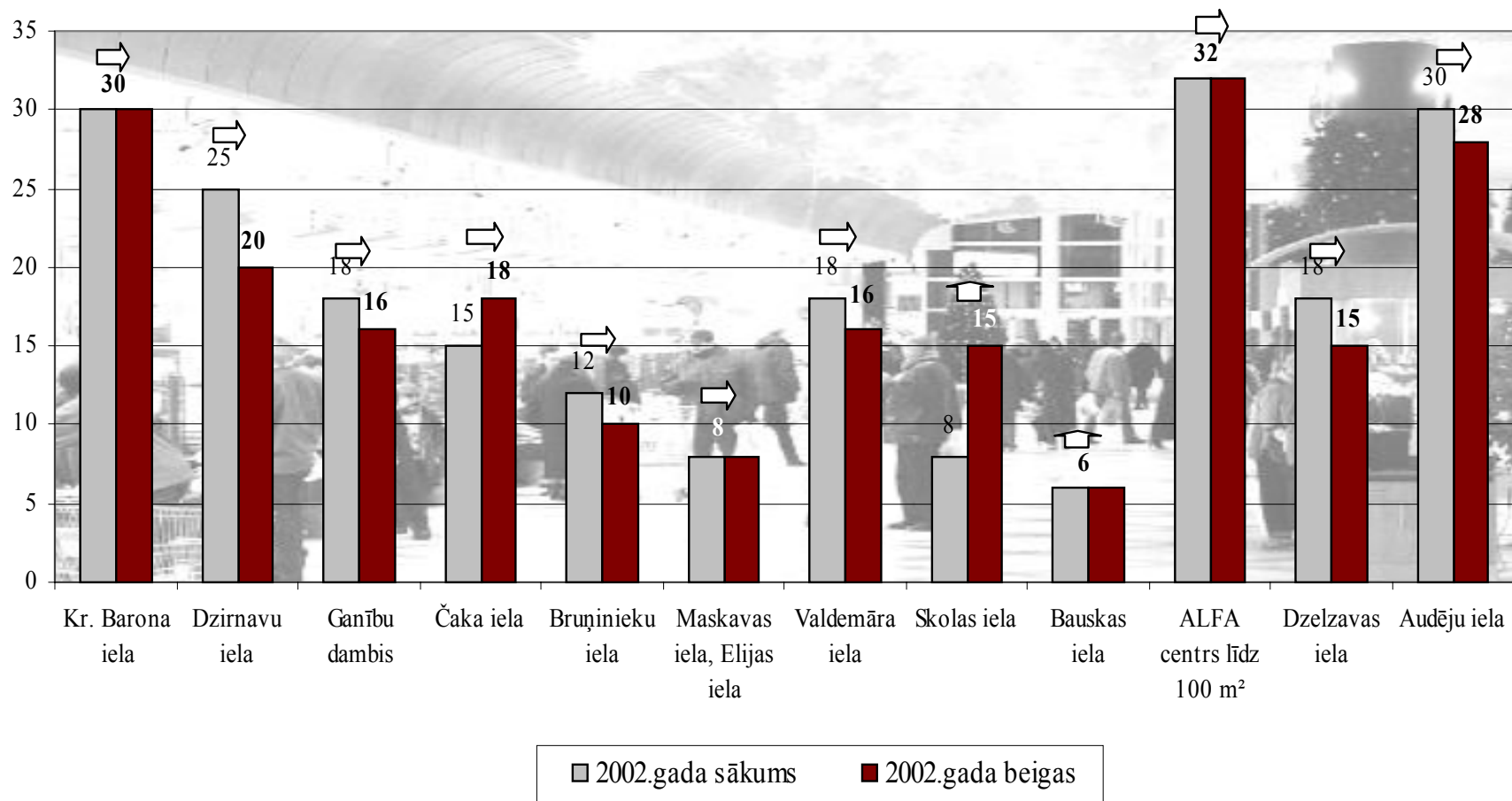
- Vecrīgā

- centrālās ielas (Kaļķu, Vaļņu, Audēju, Smilšu) 20 – 40 USD/m²
- šķērsielas 8 – 25 USD/m²

- mikrorajonos

- mikrorajona centrā 6-18 USD/m²
- ārpus centra 4-10 USD/ m²

Nomas maksa tirdzniecības platībām, USD/m²





Biroju telpu noma.

Biroju telpu nomas kā nekustamā īpašuma tirgus segments joprojām ir nestabils.

Biroju telpu piedāvājums arvien turpina pieaugt. Tiek būvētas jaunas, modernas biroju ēkas un jau sāk izveidoties atsevišķi biznesa centri ārpus Rīgas centra robežām, kuri būtiski ietekmē gan pieprasījumu, gan piedāvājumu. Šādos biznesa centros firmām daudz labāk patīk atrasties, jo:

- Koplietošanas telpas parasti ir izremontētas atbilstošiem standartiem;
- Ir nodrošinātas autostāvvietas;
- Kompānijai ir iespēja projektēt savas telpas atbilstoši savām prasībām;
- Ēku saimnieki paši realizējot apjomīgus projektus var būt elastīgāki piedāvājamo nomas maksu noteikšanā, izvērtējot potenciālo nomnieku iespējas;
- Apkārt valda lietišķa vide un atrodas cienījami kaimiņi.

Pēdējā laika tendences pierāda tieši to, ka šie ir pamatkritēriji, kuri ietekmē telpu meklētāju gala lēmumu. Līdz ar to mazāk konkurētspējīgas paliek biroju telpas, kuras ir izvietotas atsevišķi stāvošu ēku pirmajos stāvos un pat jau eksistējošas ofisu ēkas Rīgas centrā un Vecrīgā. Šo telpu galvenā problēma ir ierobežotais autostāvvietu skaits un ierobežotās telpu pārplānošanas iespējas. Telpas ārpus Rīgas centra pārsvarā izvēlas lielas kompānijas, kurām ir nepieciešamība pēc platības 300 m² un vairāk. Tās parasti ir tirdzniecības firmu un ražošanas uzņēmumu, kā arī ārvalstu pārstāvniecību biroji.

Ievērojamākie biznesa centri ārpus Rīgas centra robežām ir :

- RD centrs - Maskavas 240
- Brīvības 224
- Skanstes 13 - SWH centrs
- Bauskas 58a –Valdo centrs (tiek paplašināts vēl ar 12000 m² daudzfunkcionālu A klases biroju ēku)
- Mūkusalas biznesa centrs - Mūkusalas 41b
- “Saules akmens” - Ķīpsalā topošā A klases biroju ēka
- Zemitānu iela 2b - Remarks
- Preses nams
- Mūkusalas iela 72b

Biroju telpas Rīgas centrā un Vecrīgā pārsvarā izvēlas kompānijas, kuras darbojas juridiskajā, konsultatīvajā, finanšu vai apkalpojošajā sfērā, jo vēsturiski darījumu centrs ir Vecrīga un līdz ar to cilvēkiem svarīgas darba lietas ir iespējams nokārtot vienuviet. Parasti šeit tiek pieprasītas nelielas platības biroju telpas - 80-150 m². Šajā Rīgas daļā gan pēdējā laikā ir jūtams nomas maksu līmeņa kritums, kas pamatojams ar to, ka daudzi biroji savu nākotnes plānu īstenošanai izvēlas plašākus birojus ārpus centra robežām par zemāku nomas maksu, kā rezultātā atbrīvojas telpas un namsaimnieki ir spiesti pazemināt nomas maksas vai nu, lai noturētu nomnieku uz ilgāku laika periodu, vai arī atrastu jaunu nomnieku, kuram piedāvājums šķiet saistošs. Vecrīgā novērojams, ka dzīvokļi, kas bija pārveidoti par biroja

telpām, atkal tiek pārprojektēti par dzīvojamām telpām, jo nomas maksas biroju telpām Vecrīgā ir vienādas vai pat zemākas par izremontētu dzīvokļu nomas maksām un pieprasījums pēc īres dzīvokļiem Vecrīgā ir lielāks nekā biroju telpām. Kopumā jāsecina, ka nomas maksas biroju telpām Rīgas centrā attiecībā pret telpām biroju ēkās ārpus Rīgas centra sāk izlīdzināties.

Ievērojamākie biznesa centri šobrīd Rīgas centrālajā daļā ir:

- Valdemāra centrs
- Felix Holding ēka - Alunāna 2
- Mednieku ielā 4
- Jeruzālemes ielā 1
- Neiburgu īpašumi - Brīvības 40
- Pasaules Tirdzniecības centrs Rīga - Elizabetes 2
- Basteja Pasāža
- Valters un Rapa ofisu ēka - Aspazijas bulvāris 24
- Baznīcas iela 20/22 - SIA Domuss ofisu ēka
- Dominante - Dzirnāvu 57.

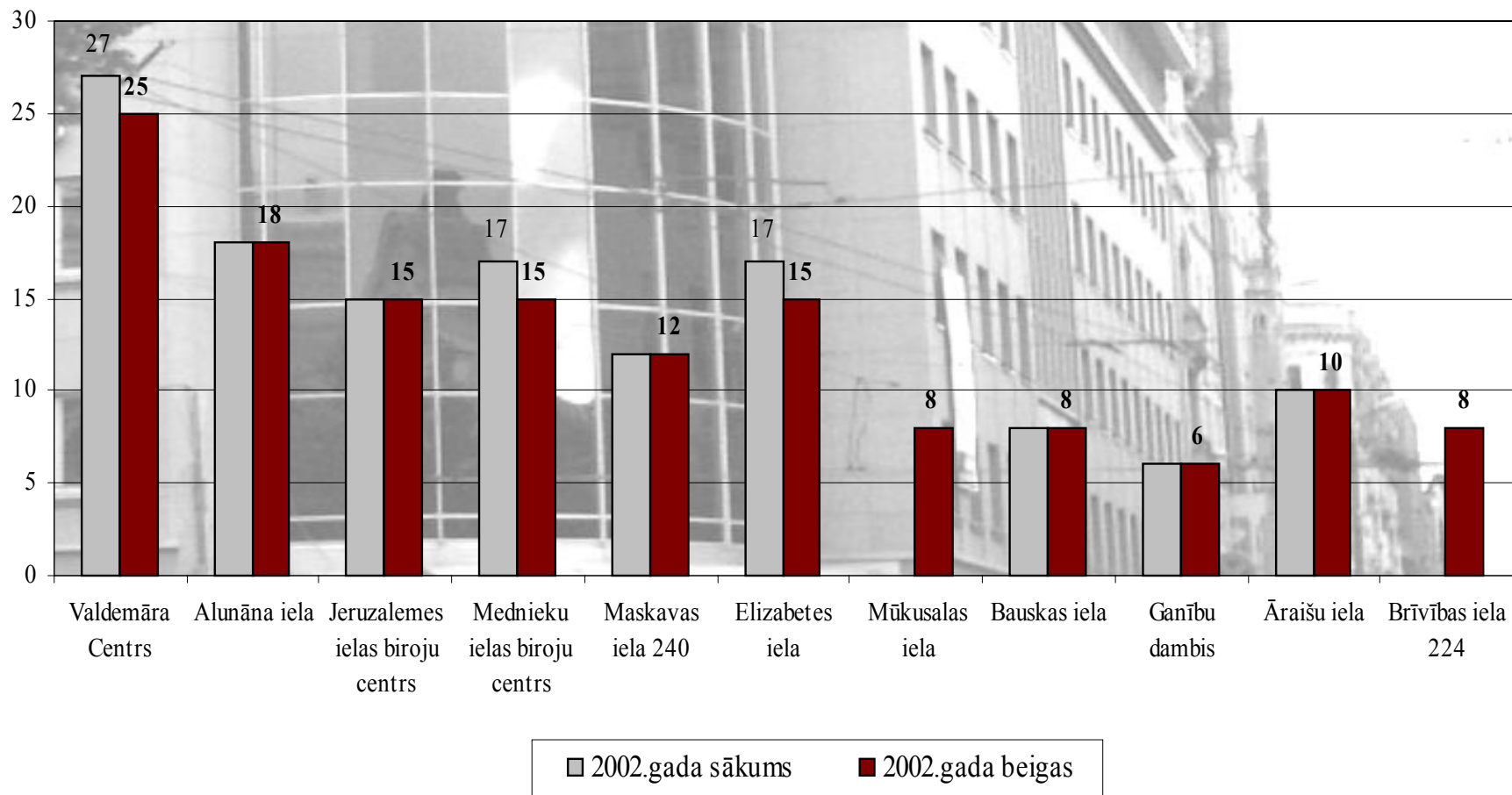
Pēdējā laikā daudzas lielas kompānijas (piem. RIMI, Valdo u.c.) ir sākušas būvēt savām vajadzībām atsevišķi stāvošas biroju ēkas attālāk no centra. Tas ir ļoti labs risinājums lielajām kompānijām, kuras nodarbojas ar dažāda veida vairumtirdzniecību, jo iegādājoties vai nomājot piemērotu apjoma zemes gabalu, kompānija var izprojektēt sev atbilstošāko ēkas variantu un specializētas ēkas funkcijas ļoti atvieglo firmas darbību. Šādas atsevišķas biroju ēkas ir izdevīgi būvēt, ja biroja telpu apjoms pārsniedz 500 m², taču, uzsākot šādu projektu realizāciju, nepieciešams veikt rūpīgu ekonomiskā pamatojuma aprēķinu, it īpaši vietās, kur zemes vērtība ir augsta. Domājams, ka attīstoties šādai tendencei varētu pieaugt pieprasījums pēc zemes šādu mērķu realizēšanai un varētu attīstīties biznesa parku (piem. Skanska Biznesa Parks) segments.

Pakāpenisko cenu kritumu biroja telpu tirgū daudzējādā ziņā veicina tieši agrāko rūpnīcu telpu pārbūves projekti – aizvien lētākie kredīti ietekmē arī šo ēku renovācijas izmaksas, kas vēlāk atbalsojas arī telpu nomas cenās, ar kurām spiests rēķināties tirgū jau esošais biroja telpu segments. Tā kā šobrīd Rīgā attīstībā ir vairāki šāda profila projekti, arī turpmāk tiek prognozēts pakāpenisks, lēns biroja telpu cenu kritums.

Biroju telpu nomas maksas Rīgā:

- Izremontētas A un B klases telpas biznesa centros pilsētas centrā:
12-25 USD/m² (vidēji 15 USD/m²);
- Izremontētas A un B klases telpas biznesa centros ārpus pilsētas centra:
8-16 USD/m² (vidēji 12 USD/m²);
- Izremontētas telpas dzīvojamo namu pirmajos stāvos vai atsevišķās vienkārtas vai divkārtas ēkās pilsētas centrā:
7 – 15 USD/m² (vidēji 10 USD/m²);
- Izremontētas telpas dzīvojamo namu pirmajos stāvos vai atsevišķās vienkārtas vai divkārtas ēkās ārpus pilsētas centra:
4 – 8 USD/m² (vidēji 7 USD/m²);
- Neremontētas telpas pilsētas centrā:
4 – 6 USD/m² (vidēji 5 USD/m²);
- Neremontētas telpas ārpus pilsētas centra:
2 -5 USD/m² (vidēji 3 USD/m²).

Biroja telpu nomas maksa, USD/m²



Tirgus apskatu izstrādāja:



Māris Laukalējs
Nekustamā īpašuma
vērtēšanas daļas vadītājs

Mob. tālr.: +371 9230073
E-pasts: maris@arcoreal.lv



Gints Priedītis
Dzīvojamā fonda daļas
vadītājs

Mob.tālr.: +371 9114811
E-pasts: gints@arcoreal.lv



Viktors Savins
Direktors

Mob.tālr.: +371 9242455
E-pasts: viktors@arcoreal.lv



Guntars Cauna
Komerccobjektu tirdzniecības
daļas vadītājs

Mob.tālr.: +371 9113033
E-pasts: guntars@arcoreal.lv

Arko Nekustamais Īpašums Latvija SIA

Skolas iela 12a – 3, Rīga LV 1010, Latvija
Tālr.: +371 7284421, +371 7284113
Fakss: +371 7284423
E-pasts: riga@arcoreal.lv
www.arcoreal.lv

AS Arco Vara Tallinna Büro
Jõe 2b, 10151 Tallinn
Tel. +372 614 4600
Faks. +372 614 4601
e-mail: tallinn@arcovara.ee
www.arcovara.ee

AS Arco Vara Pärnu Büro
Aia 8, 80011 Pärnu
Tel. +372 44 71 430
Faks. +372 44 71 431
e-mail: parnu@arcovara.ee

AS Arco Vara Saare Büro
Kauba 5, 93812 Kuressaare
Tel. +372 45 33 424
Faks. +372 45 33 434
e-mail: saare@arcovara.ee

AS Arco Vara Tartu Büro
Vabaduse pst 3, 51004 Tartu
Tel. +372 7442 218
Faks. +372 7442 222
e-mail: tartu@arcovara.ee

UAB Arcovara
Gedimino Av. 28/2-513, LT-2001 Vilnius, Lietuva
tel/faks +370 2 621 063
e-mail: arcovara@lithill.lt

© SIA “Arko Nekustamais Īpašums Latvija”, 2002.gads. Citēšanas vai pārpublicēšanas gadījumā saskaņošana ar SIA “Arko Nekustamais Īpašums Latvija” obligāta.