

NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA TIRGUS PĀRSKATS – RĪGA UN PIERĪGA

2007. gada decembris

- Decembrī turpinājās sērijveida dzīvokļu cenu kritums. Vidējā sērijveida dzīvokļu cena, salīdzinot ar novembri, samazinājās par 2,1% līdz 1 415 EUR/kv.m. Salīdzinot ar pērnā gada decembri, cenas ir zemākas par 7,3%.
- Lai noturētu pircēju, īpašumu pārdevēji kļūst arvien pretimnākošāki - pat izvēlas samazināt īpašuma cenu, tā vietā, lai paturētu pircēja iemaksāto rokas naudu.
- Arī savrupmāju pārdevēji biežāk sāk piekrist būtiskam cenu samazinājumam.
- Pieaug īres piedāvājumu skaits visos mājokļu segmentos - tajā skaitā arī savrupmājas.
- Komerctatību nomas tirgū saglabājas aktivitātes kritums. Potenciālie nomnieki atliek lēmumu pieņemšanu uz nākamā gada sākumu.
- Tautsaimniecībai „atdzīstot” samazinās kopējais pieprasījums komercplatību nomas tirgū, straujāk samazinoties pieprasījumam pēc lielajām platībām, bet pieaugot pieprasījumam pēc mazajām platībām.
- Palielinās komercplatību iznomātāju īpatsvars, kuri sāk piedāvāt nomniekiem papildu bonusus, nemainot cenu.
- Pieaug pieprasījums pēc profesionālo industriālo platību attīstītāju pakalpojumiem, ražošanas un loģistikas uzņēmumiem vairāk vēloties platības nomāt nevis pirkt vai būvēt.

Datu publicēšana bez atsauces uz avotu aizliegta!

SATURA RĀDĪTĀJS

1. Vispārējā ekonomiskā situācija.....	2
2. Mājokļu tirgus.....	4
2.1. Sērijveida dzīvokļi.....	4
2.2. Savrupmājas.....	11
2.3. Zemes privātai apbūvei.....	12
2.4. Jaunie mājokļu projekti.....	12
3. Komerctirgus.....	14
3.1. Biroju telpas.....	14
3.2. Tirdzniecības telpas.....	15
3.3. Noliktavu un ražošanas telpas.....	15
3.4. Komerciālās apbūves zeme.....	16

VISPĀRĒJĀ EKONOMISKĀ SITUĀCIJA

Decembra mēnesī publicētie tautsaimniecību raksturojošie dati vairumā gadījumu liecināja, ka ekonomika turpina „atdzist”.

Lai arī Latvijā kopumā bezdarba līmenis turpina samazināties, tas notiek ievērojami lēnākos tempos nekā iepriekšējos mēnešus.

Patēriņa cenu pieaugums samazina iedzīvotāju pirktspēju. Mazumtirdzniecības apgrozījums oktobrī, salīdzinot ar septembri, atkal ir samazinājies.

Datu publicēšana bez atsaucē uz avotu aizliegta!

Nekustamā īpašuma tirgus pārskats - Rīga un Pierīga, 2 lapa no 16

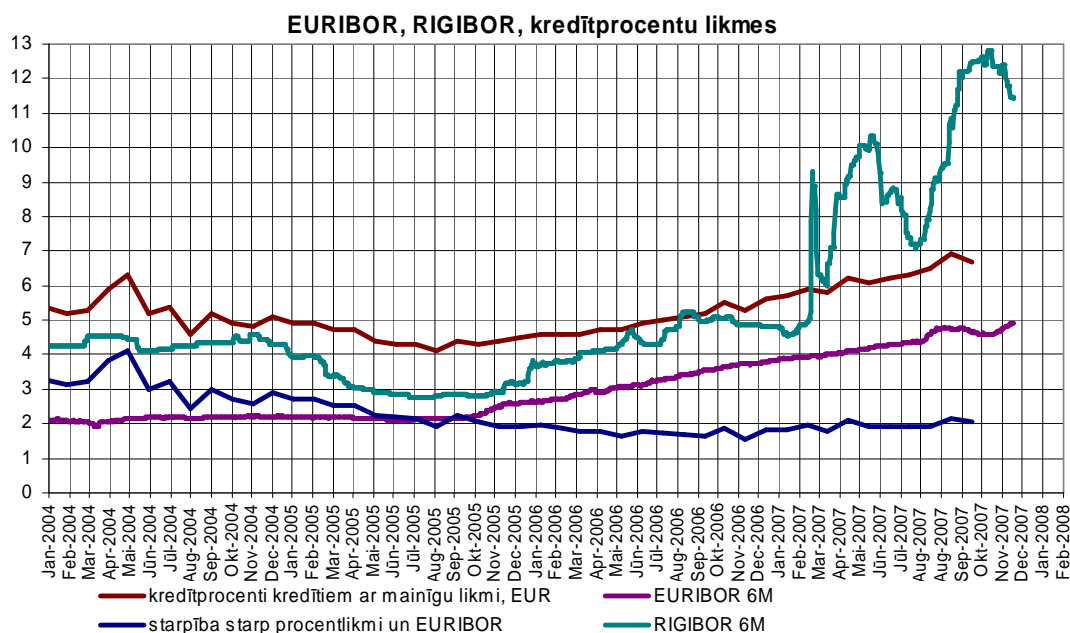
Dati par kredītsaistību pieaugumu liecina, ka oktobrī mājsaimniecības vairāk nekā augustā un septembrī ņēmušas gan hipotekāros, gan patēriņa kredītus. Savukārt privātās nefinanšu sabiedrības samazina kredītu ņemšanas tempu.

Dati par rūpniecības stāvokli uzrāda, ka līdzšinējo stagnāciju nozarē sāk nomainīt produkcijas izlaides apjomu kritums. Tāpat nozares pārstāvji atzīmē gan pašmāju, gan eksporta pasūtījumu apjoma kritumu.

Patērētāju aptaujas liecina, ka cilvēki pašlaik un turpmāk grasās tērēt arvien mazāk, un atšķirībā no iepriekšējiem mēnešiem, uzskata, ka nākošajā gadā viņu naudas uzkrājumi mazināsies.

Arī būvnieki atzīmē gaidāmo pasūtījumu apjomu kritumu, iespēju samazināt produkcijas cenu, kā arī samazināt nodarbināto skaitu.

Decembra mēnesī sešu mēnešu EURIBOR likme sāka palielināties, tuvojoties 5% atzīmei. Sešu mēnešu RIGIBOR likme turpināja samazināties, taču arvien ir augstajā – 11% līmenī.



Avots: British Bankers Association, CSP, Latvijas Banka, Latio

MĀJOKĻU TIRGUS

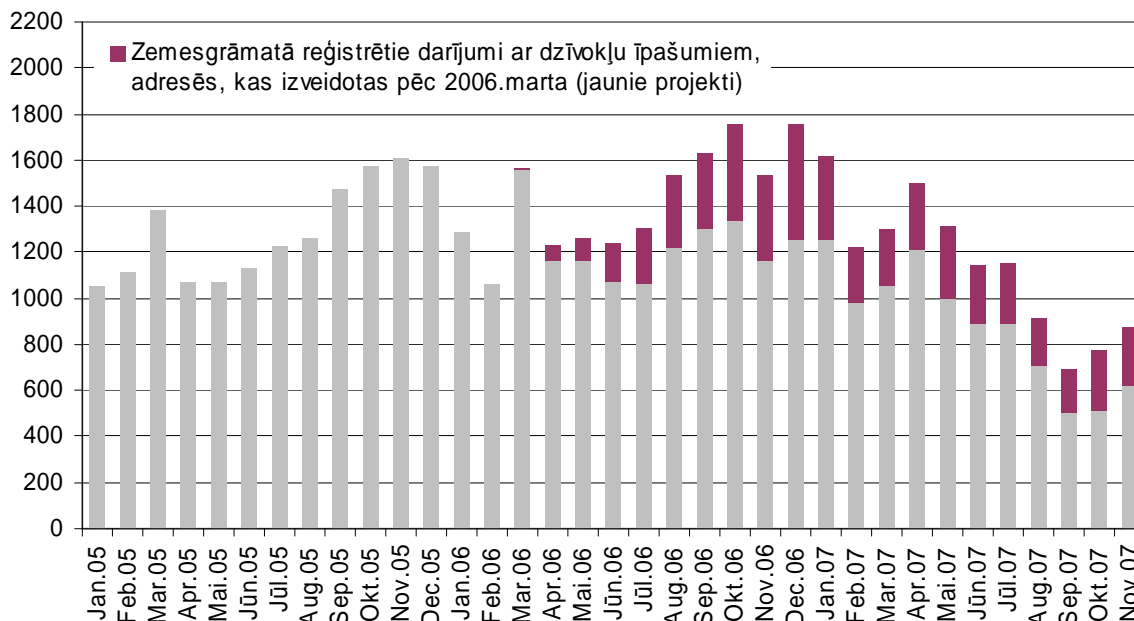
SĒRIJVEIDA DZĪVOKĻI

- Decembrī tūpinājās sērijveida dzīvokļu cenu kritums. Vidējā sērijveida dzīvokļu cena decembrī – 1 415 EUR/kv.m. Tā ir par 2,1% zemāka nekā novembrī un par 7,3% zemāka nekā pagājušā gada decembrī.



Avots: Finanšu un kapitāla tirgus komisija, LATIO

Zemesgrāmatā reģistrētie darījumi ar dzīvokļu īpašumiem Rīgā



Avots: Valsts vienotā datorizētā zemesgrāmata, Valsts zemes dienests, Kadastra reģistrs

**Dzīvokļu pirkumu darījumu skaits tiek novērtēts, ņemot vērā Zemesgrāmatas ierakstus, kuri iedalās darījuma veidos: pirkums vai dāvinājums; un īpašumos: dzīvokļi. Šie dati tiek koriģēti, neņemot vērā ierakstus, kas var dubultoties, ja tiek pirkti dzīvokļi kopīpašumā. Dzīvokļu darījumu skaits tiek koriģēts ar koeficientu, kas balstās uz attiecību kāda daļa dzīvokļu pirkumu darījumu tiek reģistrēta Zemes dienestā.*

Diagrammā iezīmētā daļa raksturo darījumus, kas Zemesgrāmatā reģistrēti ar dzīvokļiem adresēs, kas piešķirtas pēc 2006. gada marta. Šī daļa raksturo darījumus ar dzīvokļiem jaunajos projektos, taču tas ir tikai orientējošs rādītājs, jo kā dzīvokļu darījumi Zemesgrāmatā tiek reģistrēti arī darījumi jaunajos projektos ar nedzīvojamām platībām, piemēram, auto stāvvietām.

Novembra mēnesī, salīdzinot ar oktobri, Zemesgrāmatā reģistrēto darījumu ar dzīvokļiem skaits atkal ir nedaudz palielinājies. Atšķirībā no oktobra, palielinājies arī darījumu skaits, kas veikti ar sērijveida dzīvokļiem. Dati par decembra darījumiem būs pieejami tikai nākamā gada janvārī. Provizorisks rādītājs liecina, ka darījumu skaits varētu būt lielāks, taču tas atrodas vēsturiski zemākajos līmeņos un neliecina par drīzu stabilizāciju mājokļu tirgus segmentā.

Decembra mēnesī, līdzīgi kā iepriekš, saglabājās tendence – pircēji gaida tālāku cenu kritumu un samazina pieprasījumu pēc dzīvokļiem. Pircēju aktivitāti papildus mazināja sezonālais – „svētku” faktors. Mājokļa iegādes plāni tika pārcelti uz nākamo gadu.

Datu publicēšana bez atsauces uz avotu aizliegta!

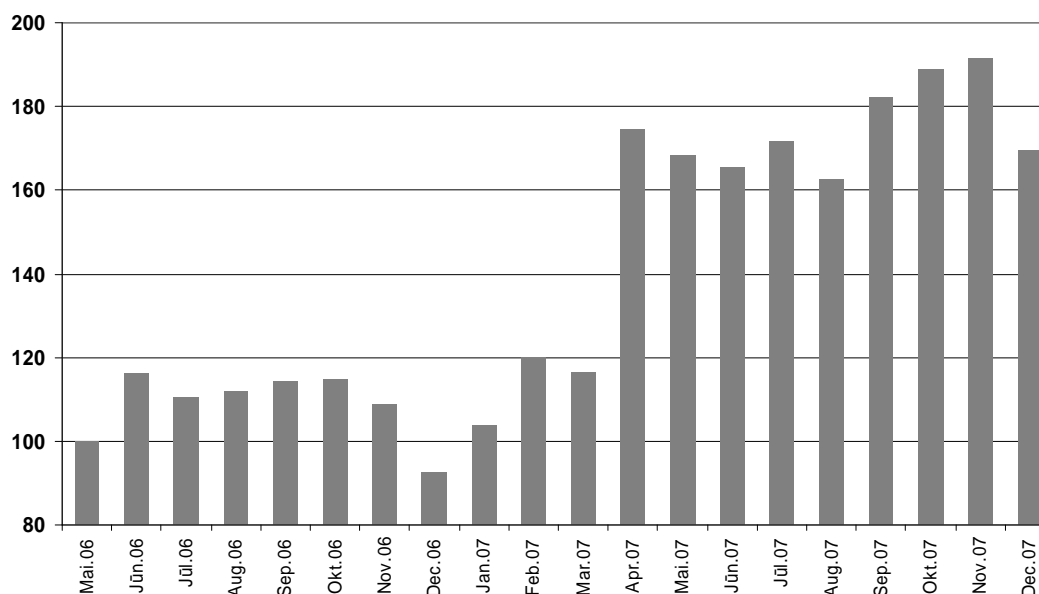
Pieprasījumu veido arī denacionalizēto namu īrnieki, kuru īpatsvars tirgū arvien palielinās. Šiem potenciālajiem pircējiem no pašvaldības tiek piešķirts pārcelšanās pabalsts. Pabalsta izmantošanai ir noteikts ierobežots laiks, un tas var kalpot kā pirmā iemaksa mājokļa iegādei. Taču denacionalizēto namu īrniekiem pārsvarā ir zems ienākumu līmenis, un viņi bieži nespēj kvalificēties bankas kredīta saņemšanai.

Atsevišķi pircēji kā iemeslu steidzamai īpašuma iegādei min nākamgad gaidāmo vienotā banku kredītu reģistra izveidi. Reģistrs, kas ļaus uzzināt personas kopējo kredītsaistību apjomu pret bankām, tiek uztverts kā papildu faktors kredītēšanas nosacījumu pastiprināšanai. Lai gan reģistrs kā kredītu ņemšanu ierobežojošs faktors varētu kļūt tikai tiem aizņēmējiem, kuri jau ir pārlietu daudz aizņēmušies vairākās bankās.

Tirgū arvien aktīvāk savus pakalpojumus piedāvā nebanku sfēras uzņēmumi, kas var atrisināt problēmas ar kredītu mājokļu iegādei saņemšanu. Kredītu šajos uzņēmumos var saņemt vieglāk, bet tas izmaksā ievērojami dārgāk nekā bankās.

Ne tikai bankas, bet arī paši potenciālie pircēji sāk nopietnāk izvērtēt savu kredītspēju. Par iemesliem, kas apgrūtina mājokļu iegādi tiek minētas ne tikai problēmas ar pirmo iemaksu, bet arī banku aizdevumu procentu likmju celšanās, kas palielina ikmēneša maksājuma apmēru.

Dzīvokļu piedāvājumu indekss Rīgā (piedāvājums 2006. gada maijā=100)



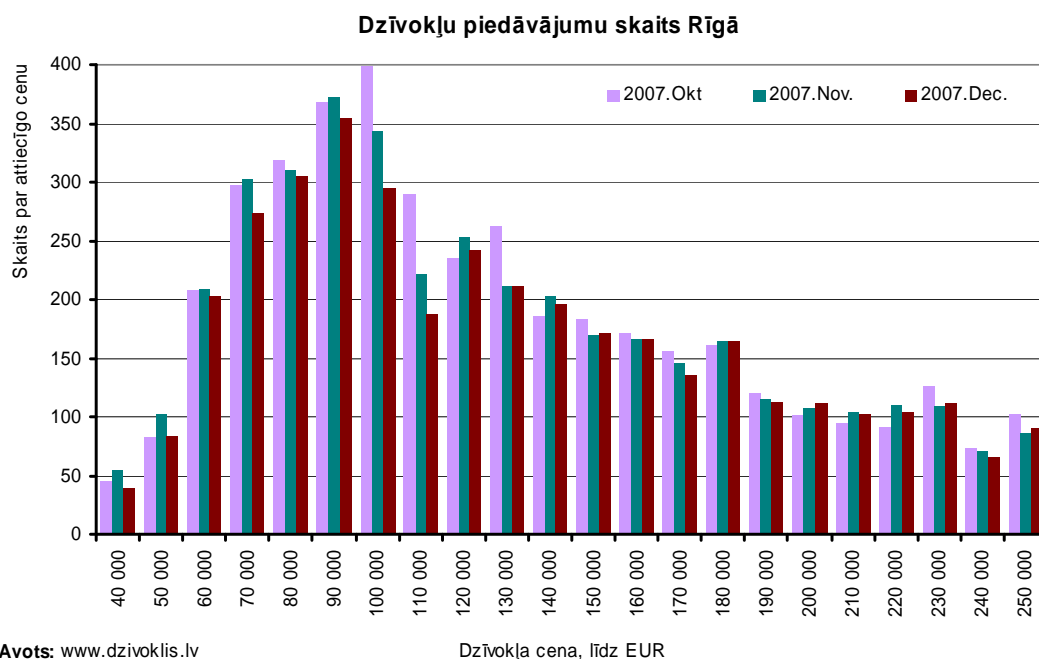
Avots: www.reklama.lv, www.dzivoklis.lv, LATIO

Datu publicēšana bez atsauces uz avotu aizliegta!

Pamatojoties uz lielāko nekustamā īpašuma portālu sniegto informāciju, dzīvokļu piedāvājums Rīgā decembrī, salīdzinot ar novembri, samazinājās. Aktivitātes samazinājumu no pārdēvēju puses var skaidrot ar svētku tuvošanos, kad darījumu kārtošana tiek atlikta uz nākamo gadu, un nevēlēšanos pārdot īpašumu par šodienas viņuprāt zemajām cenām.

Līdzīgi kā iepriekšējos mēnešos, pārdevējiem darījumus sekmē ievērojams cenas samazinājums par 20-30%, rēķinot no vidējās piedāvājuma cenas attiecīgajā segmentā vai arī 10-15% no bankas atzīta novērtējuma apjoma.

Palielinās pārdevēju īpatsvars, kuri piekrīt ievērojami samazināt cenu, ja pircējs izrāda nopietnu interesi. Atšķirība no iepriekšējiem mēnešiem, arvien vairāk pārdevēju cenšas pabeigt darījumu ar pircējiem, kas iemaksājuši rokas naudu, nevis izmanto iespēju šos līdzekļus paturēt, ja pircējs nespēj vai nevēlas maksāt sākotnēji sarunāto cenu.



Decembrī turpināja palielināties piedāvājums dzīvokļu īres tirgū. Saglabājās tendence – palielinās dārgo dzīvokļu īres piedāvājums par cenu virs 300 latiem mēnesī, neskaitot komunālos maksājumus. Pieprasījums pēc šādiem dzīvokļiem nav atbilstošs.

Par 300 latiem augstākus īres maksājumus akceptē pārsvarā ārvalstu pilsoņi, kuri strādā Latvijā. Viņiem noteicošais ir dzīvokļa novietojums un labiekārtojuma pakāpe. Galvenokārt tiek pieprasīti augstvērtīgi mēbelēti dzīvokļi rekonstruētās ēkās Vecrīgā, tuvējā vēsturiskajā centrā vai atbilstošās vietās Pārdaugavā. Kā papildus nosacījumi tiek izvirzīti ēkas apsardzes, lifta un citu ērtību esamība.

Saglabājas tendence, ka dzīvokļu īres piedāvājumu arvien papildina dzīvokļu pārdevēji, kuri vēlas atlikt pārdošanu uz pārdošanai labvēlīgāku laiku – ar īres ienākumiem daļēji vai pilnībā segt kredītu izmaksas. Tādu pārdevēju mēneša ieņēmumi no īres ir daudz mazāki nekā īpašuma cenas samazinājums. Tas varētu liecināt, ka pārdevēji sava īpašuma cenu kritumu uzskata par īslaicīgu, un sagaida, ka drīzumā sekos cenu kāpums. Šāds uzskats pašreizējos tirgus apstākļos ir priekšlaicīgs.

Pašreiz ļoti maz uzņēmēju domā par mājokļu ilgtermiņa izīrēšanu kā pastāvīgu biznesa nišu.

Rīgā saglabājas pieprasījums pēc īres dzīvokļiem par cenām: vienistabas dzīvoklim – 170-200 lati mēnesī, divistabu dzīvoklim – līdz 250 latiem mēnesī un trīsstabu dzīvoklim līdz 300 latiem mēnesī, neskaitot komunālos maksājumus.

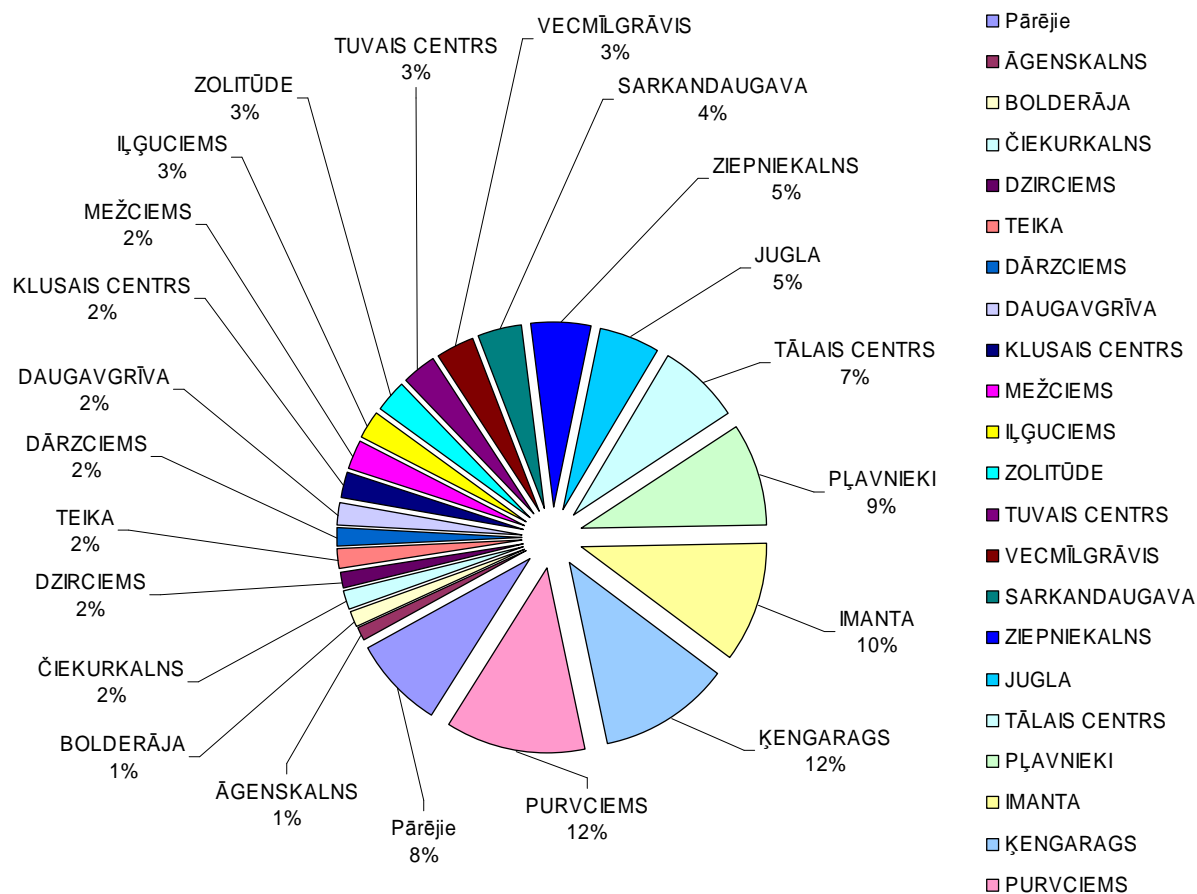
Ja ārvalstu pilsoņiem, kuri strādā Latvijā noteicošais faktors ir īres dzīvokļa novietojums un labiekārtojuma pakāpe, tad Latvijas iedzīvotājiem – tā ir cena.

Līdzīgi kā iepriekš, īres cenas stabilizē iedzīvotāju ienākumu apjomu. Papildu spiedienu uz īres cenām rada arvien pieaugošais komunālo maksājumu apjoms, kas neietilpst īres cenās.

Rīgas rajonā potenciālie īrnieki kā vēlamu cenu par vienistabas vai divistabu dzīvokļa īri min – līdz 100-150 latiem mēnesī, neskaitot komunālos maksājumus.

Datu publicēšana bez atsauces uz avotu aizliegta!

Dzīvokļu pirkšanas darījumu sadalījums pa mikrorajoniem Rīgā 2007. gada novembrī



Avots: Valsts vienotā datorizētā zemesgrāmata, Valsts adrešu reģistrs

Novembrī, līdzīgi kā oktobrī, visvairāk darījumi ar dzīvokļiem notikuši Purvciemā. To darījumu skaita ziņā atkal panācis Ķengarags.

Galvenokārt dzīvokļus pērk tie, kuriem tas ir nepieciešams dzīvošanai. Pircējus pārsvarā interesē piedāvājumi ar iespējami zemāku cenu. To apliecina ne tikai Zemesgrāmatas novembra dati par pirkumu darījumu skaitu ar sērijveida dzīvokļiem pieaugumu, bet arī darījumu skaita īpatsvars Ķengaragā, kur ir salīdzinoši zemāka piedāvājuma cena.

Līdzīgi kā iepriekš, visvairāk darījumi notikuši ar divistabu dzīvokļiem. Būtiski palielinājies arī darījumu skaits ar „lēto sēriju” trīsistabu dzīvokļiem.

Datu publicēšana bez atsauces uz avotu aizliegta!

Raksturīgākās sērijveida dzīvokļu cenas Rīgas mikrorajonos decembrī, EUR

Rajons/ sērija	Purv- ciems	Pļav- nieki	Mež- ciems	Āgens- kalns	Zoli- tūde	Imanta	Jugla	Ziep- niek- kalns	Ķenga- rags	Sar- kan- dau- gava	Vec- mīl- grāvis	Bolde- rāja		
119. sēr.	1- ist.	64 000	66 000					65 000		66 000				
	2- ist.	83 000	83 000					80 000		83 000				
	3- ist.	96 000	95 000					90 000		92 000				
	4- ist.	104 000	103 000					105 000		110 000				
602. sēr.	1- ist.	52 000	53 000	55 000			50 000			52 000	50 000	54 000		
	2- ist.	74 000	75 000	78 000			72 000			74 000	71 000	72 000		
	3- ist.	85 000	87 000	85 000			85 000			84 000	83 000	84 000		
	4- ist.	96 000	99 000	92 000			96 000			103 000	104 000	98 000		
103. sēr.	1- ist.	56 000	58 000		56 000						55 000	56 000	45 000	
	2- ist.	79 000	82 000		80 000						74 000	77 000	64 000	
	3- ist.	93 000	92 000		94 000						92 000	98 000	75 000	
104. sēr.	1- ist.	64 000	65 000	63 000				66 000	65 000		67 000			
	2- ist.	82 000	84 000	88 000				82 000	80 000		84 000			
	3- ist.	96 000	95 000	98 000				92 000	89 000		95 000			
Lietuviešu proj.	1- ist.	46 000		53 000	49 000		47 000			48 000	50 000		52 000	43 000
	2- ist.	70 000		74 000	67 000		64 000			67 000	66 000		65 000	55 000
	3- ist.	82 000		83 000	81 000		80 000			79 000	80 000		80 000	67 000
Hruščova laika mājas	1- ist.	47 000			50 000		47 000		48 000	49 000	50 000		50 000	
	2- ist.	70 000			67 000		60 000		64 000	64 000	66 000		65 000	
	3- ist.	81 000			81 000		82 000		80 000	77 000	79 000		79 000	

Avots: LATIO
Datu publicēšana bez atsauces uz avotu aizliegta!

Nekustamā īpašuma tirgus pārskats - Rīga un Pierīga, 10 lapa no 16

SAVRUPMĀJAS

Savrupmāju tirgū decembrī, līdzīgi kā novembrī, cenu ziņā saglabājās nesabalansēts piedāvājums un pieprasījums. Pircējiem vēlamās cenas no pārdevēju prasītajām atšķiras par 30-40% un vairāk.

Tomēr pakāpeniski arī šajā tirgus segmentā sāk parādīties tendences, ko līdz šim varēja novērot sērijveida dzīvokļu tirgū. Galvenokārt to ietekmē arvien sarūkošais pieprasījums, kas liek pārdevējiem, kuriem ir ierobežots darījumu pabeigšanas termiņš, rīkoties elastīgāk. Līdz ar to turpina palielināties to pārdevēju īpatsvars, kuri piekrīt cenu samazināšanai par 10-20%. Šāds cenu samazinājums arvien nav pietiekams, lai sekmētu darījumus.

Potenciālie pircēji par dzīvošanai piemērotām savrupmājām Saulkrastos un citviet Vidzemes Jūrmalā piedāvā līdz 100 000 latu, bet atbilstošas mājas tiek tirgotas par 150 000 līdz 250 000 latu. Saglabājas stabila interese par lauku īpašumiem 100 kilometru rādiusā ap Rīgu par cenu no 25 000 līdz 50 000 latu.

Novembra mēnesī darījumu skaits ar privātmājām, salīdzinot ar oktobri, Rīgā ir samazinājies par aptuveni 5%, Rīgas rajonā samazinājies par aptuveni 10%, bet Jūrmalā – par vairāk nekā 50%.

Decembrī nedaudz palielinājies savrupmāju īres piedāvājums. Raksturīgas īres cenas ir no 700 līdz 1 000 latiem mēnesī.

Rīgā irēt tiek piedāvātas galvenokārt vecas vai atjaunotas ēkas, savukārt Rīgas rajonā arī jaunuzceltas savrupmājas. Pārsvārā īres piedāvājumos ir objekti, kuri domāti pārdošanai.

Pieprasījums šajā tirgus segmentā nav atbilstošs, un to ierobežo arī atsevišķu izīrētāju pārlietu striktās prasības pret īrniekiem, piemēram, aizliegums turēt mājdzīvniekus, kā nevēlami īrnieki tiek minētas ģimenes ar maziem bērniem un tamlīdzīgi.

Datu publicēšana bez atsauces uz avotu aizliegta!

Nekustamā īpašuma tirgus pārskats - Rīga un Pierīga, 11 lapa no 16

ZEME PRIVĀTAI APBŪVEI

Decembra mēnesī turpināja palielināties piedāvājums apbūves gabalu tirgū. Pārdevēji biežāk nekā agrāk meklē starpnieku palīdzību, taču, neraugoties uz sarūkošo pieprasījumu, vairums no viņiem arvien ir neatsaucīgi jautājumos par cenas samazināšanu.

Zemes pircējiem ir jārēķinās ar to, ka bankas finansējums zemes iegādei ir cieši saistīts ar būvniecību uz tās un būvējamā objekta nākotnes vērtību. Tādējādi bez apbūves projekta zemes iegādes nosacījumi ir ievērojami neizdevīgāki.

Saulkrastos un Vidzemes jūrmalā pircēji izrāda interesi par dzīvojamām mājām piemērotiem nelieliem apbūves gabaliem par cenu līdz 40 000 latu.

Parcelēto zemes gabalu tirgū novembrī darījumu skaits turpināja samazināties, tuvojoties nulles līmenim.

JAUNIE MĀJOKĻU PROJEKTI

Decembrī pieteiktie jaunie projekti

Nosaukums, adrese	Mājokļa tips	Attīstītājs	Cena LVL/kv.m	Apdare	Mājokļu skaits	Ēku skaits
Rīga						
"Park Side", Rīga, Klusais centrs, Rūpniecības iela 34a	Dz	-	2 530	P	25	1
"Caramel", Rīga, Tālais centrs, Tallinas iela 1	Dz	-	-	P	42	1
"Upīša Galerija", Rīga, Centrs, E.Birnieka-Upīša iela 20a	Dz	SIA "LPL"	2 250	D	25	2

Avots: LATIO

Dz – dzīvokļi, S – savrupmājas, R – rindu mājas

Datu publicēšana bez atsaucē uz avotu aizliegta!

Nekustamā īpašuma tirgus pārskats - Rīga un Pierīga, 12 lapa no 16

Decembrī kopumā pieteikti trīs jaunie projekti. Visus iecerēts realizēt Rīgā.

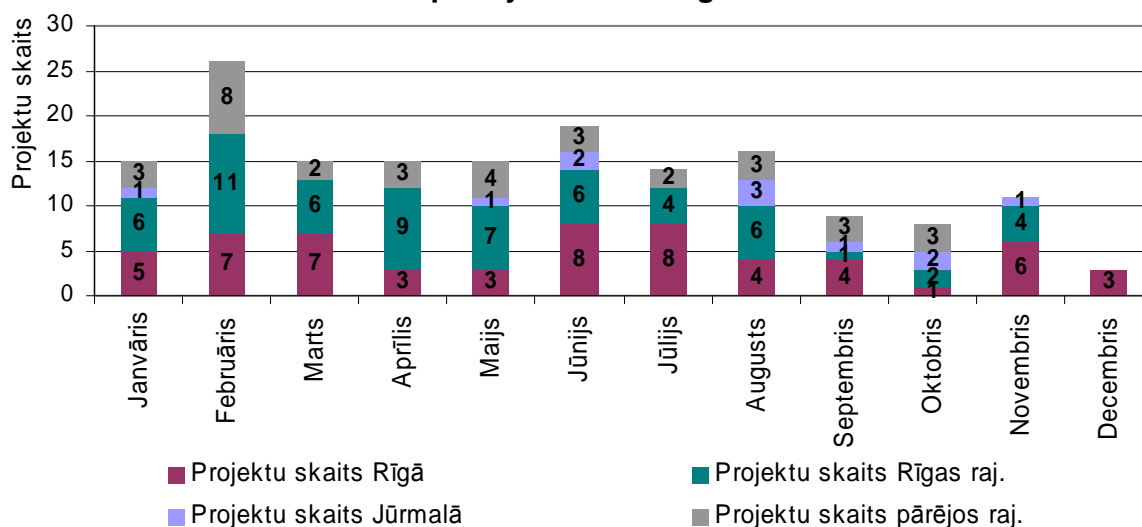
Līdzīgi kā iepriekš, var vērot, ka tirgū esošajos atsevišķos jaunajos projektos saglabājas ievērojama cenu atšķirība starp attīstītāju piedāvātajām un pārpircēju noteiktajām cenām, kas ir par 15-20% zemākas.

Decembra mēnesī palielinājās to attīstītāju skaits, kuri bez pamudinājuma samazināja cenas vai piedāvāja mājokļu pircējiem papildu bonusus. Tāpat attīstītāju vidū palielinās to īpatsvars, kas piedāvā paši kreditēt pircējus, vai arī garantē, ka nepieciešamības gadījumā atpirks īpašumus.

Saglabājas tendence, ka samazināt jauno projektu cenas attīstītājus motivē arī bankas, kuras ir finansējušas celtniecību un vēlas naudas plūsmu no gala pircējiem.

Palielinājies arī dzīvokļu īres piedāvājums jaunajos projektos, taču pieprasījums pēc tiem nav atbilstošs augsto cenu dēļ.

**Jauno pieteikto mājokļu projektu sadalījums
pa rajoniem 2007.gadā**



Avots: LATIO

Datu publicēšana bez atsauces uz avotu aizliegta!

KOMERCPLATĪBAS

BIROJU TELPAS

Tautsaimniecības pieauguma tempu samazināšanās jau sāk manāmi mainīt komercplatību segmenta pieprasījuma apjomu un tā struktūru. Uzņēmēji jau tagad pārskata savus iepriekš apsvērtos paplašināšanās plānus. Lai arī pakalpojumu sektora uzņēmēji ir vieni no visoptimistiskākajiem par nākotnes biznesa iespējām, arī viņi, tāpat kā citi aptaujātie tautsaimniecības sektoru pārstāvji atzīmē, ka tuvākajos mēnešos nodarbināto skaits samazināsies.

Bet, decembra mēnesī vēl saglabājās darījumu aktivitāte biroju nomas tirgū, it īpaši zemāko klašu – mazo, līdz 50 kv.m platības biroju segmentā. Galvenokārt tiek pieprasītas telpas Daugavas labajā krastā un Vēsturiskajā centrā. Nomnieku vidū pārsvarā ir pakalpojumu un konsultāciju nozares kompānijas. Darījumi visbiežāk notiek par cenām no 6 līdz 12 EUR/kv.m.

Saglabājas cenu samazināšanās tendence vidēja izmēra biroju telpām – 150-200 kv.m platībā, ārpus biroju centriem. Īpašnieki par 10-15% samazina sākotnēji noteiktās cenas – 12-18 EUR/kv.m, bet klientiem nereti ir iespējams panākt vēl papildus samazinājumu.

Jaunajos biroju centros cenas pagaidām saglabājas stabilas. Arvien vairāk iznomātāju pieprasa slēgt nomas līgumu ar minimālo termiņu – 3 gadi, taču, paredzot nomniekam izdevīgus nosacījumus līguma izbeigšanai pirms termiņa. Līgumu noslēgšana uz garāku periodu tiek skaidrota ar banku prasībām, izskatot kredītu pieprasījumus.

Turpina palielināties piedāvājums vidēju un lielu biroju telpām, kurās ilgstoši nav veikts remonts. Pieprasījums pēc šādām telpām nav atbilstošs, un to nemaina arī īpašnieku noteiktās cenas samazināšana par 10% un vairāk.

Datu publicēšana bez atsauces uz avotu aizliegta!

Nomnieki pieprasa izremontētas un piemērotas telpas, un nepiekrīt gaidīt, kamēr uzlabojumi tiks īstenoti. Savukārt atsevišķi iznomātāji neveic ieguldījumus, kamēr nav droši, ka izremontētajām telpām būs nomnieks.

Decembra mēnesī samazinājās pieprasījums pēc lieliem – virs 500 kv.m platības birojiem.

TIRDZNICĪBAS TELPAS

Mazumtirdzniecības sektora uzņēmēju optimisms ir divu gadu zemākajā līmenī. Tomēr jau vairākus mēnešus tas nesamazinās, lai arī mazumtirdzniecības apgrozījums sarūk. To var izskaidrot ar tirgotāju gaidāmo gada nogales iepirkšanās drudzi, bet, ņemot vērā iedzīvotāju pirktspējas samazināšanos, iespējams, šogad drudzis nebūs izteikts.

Tāpēc gaidīt tirgotāju optimisma pieaugumu būtu pārsteidzīgi, un spiediens tirdzniecības platību nomas cenu samazinājuma virzienā varētu turpināties nākamā gada sākumā.

Tirdzniecības platību nomas tirgū iepriekšējo mēnešu tendence nemainās – lēnām pieaug pirmā stāva telpu piedāvājums top centrā, taču cenas vēl ir stabilas. Līdzīgi kā iepriekš, potenciālie nomnieki saglabā interesi, bet nepiekrīt nomas cenai vidēji 60-70 EUR/kv.m.

NOLIKTAVU UN RAŽOŠANAS TELPAS

Industriālo platību tirgus segments arī nav palicis bez tautsaimniecības atdzišanas sekām. Līdzīgi kā tirdzniecības telpu un biroju segmentos, arī šajā sektorā piedāvājuma pusē sāk parādīties objekti, kuru īpašnieki līdz šim iztika bez mākleru palīdzības, kā arī objekti, kas atbrīvojās biznesa sašaurināšanās vai telpu izmantošanas efektivitātes pieauguma dēļ. Tādējādi ekonomikai atdzīstot vēl vairāk, varētu gaidīt piedāvājuma puses turpmāku pieaugumu.

Datu publicēšana bez atsauces uz avotu aizliegta!

Nekustamā īpašuma tirgus pārskats - Rīga un Pierīga, 15 lapa no 16

Decembra mēnesī, līdzīgi kā novembrī, industriālo platību nomas tirgū turpinājās aktivitātes samazināšanās. To potenciālie nomnieki izskaidro ar nepieciešamību izvērtēt nākamā gada biznesa perspektīvas un attīstības plānu pamatotību.

Decembrī daļu pieprasījuma arvien veidoja nomnieki, kuri nevienojās par līdzšinējo telpu nomas līgumu pagarināšanu. Šādu uzņēmumu skaits samazinās: tie drīzāk izvēlas akceptēt augstāku līdzšinējo telpu nomas maksu, nevis novirzīt līdzekļus pārcelšanās izmaksām. Pārcelšanās rezultātā pastāv arī risks, ka darbaspēka nemobilitātes dēļ uzņēmums var zaudēt daļu darbinieku.

Palielinās to iznomātāju īpatsvars, kas elastīgi reaģē uz nomnieku prasībām un piekāpjas. Iznomātāji, nesamazinot cenu, piedāvā dažādās papildu priekšrocības, piemēram, iekļaujot tajā apkures maksu.

Potenciālo nomnieku prioritāšu sarakstā arvien lielāku vērtību iegūst telpu kvalitāte, nevis cena.

Palielinās pieprasījums pēc profesionālu attīstītāju pakalpojumiem. Uzņēmumi, kas vēlas iegūt jaunas savai ražošanai uzbūvētas telpas, bet, kuru pamatdarbība nav saistīta ar industriālo objektu attīstību, arvien biežāk izvēlas neriskēt ar investīcijām, kas nav saistītas ar pamata biznesu.

KOMERCIĀLĀS APBŪVES ZEME

Decembra mēnesī, līdzīgi kā novembrī, arvien saglabājas biroju, tirdzniecības un industriālo platību projektu attīstītāju interese par apbūves gabaliem Rīgā un Rīgas rajonā. Par apbūves gabalu ar izbūvētām komunikācijām tiek piedāvāti līdz 50 EUR/kv.m.

Piedāvājuma pusei arvien ir atšķirīgs redzējums par Rīgas un tās reģiona attīstību, jo zemju īpašnieku prasītās cenas vismaz par 30% pārsniedz investoriem pieņemamās.

Datu publicēšana bez atsauces uz avotu aizliegta!

Nekustamā īpašuma tirgus pārskats - Rīga un Pierīga, 16 lapa no 16