



Latvijas nekustamā īpašuma tirgus pārskats

2003. gads



ARCO REAL ESTATE

NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA BIROJS • REAL ESTATE COMPANY
LATVIJA • IGAUNIJA • LIETUVA

SIA "Arco Real Estate" tirgus analīzes pārskats sniedz koncentrētu informāciju par Latvijas nekustamā īpašuma tirgu 2003.gadā. Pārskats sniegs Jums īsu atskaiti par nekustamā īpašuma tirgus būtiskākajiem segmentiem:

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

Nekustamā īpašuma tirgus segmenta analīzes tabulas parāda atbilstošā segmenta cenu gada beigās.

Veiktās analīzes informācijas avoti ir SIA "Arco Real Estate" 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 bankājeriem.

SIA "Arco Real Estate" nekustamā īpašuma tirgus analīzes tiek veidotas regulāri, sniedzot īsu pārskatu ik pusgadu.

Priekšlikumus, komentārus vai jautājumus adresējiet SIA "Arco Real Estate" vērtēšanas daļai:

Rīga, Dzirnau iela 45/47-5

Tālr.: 7365556; fakss: 7365557

E-pasts: vertetaji@arcoreal.lv

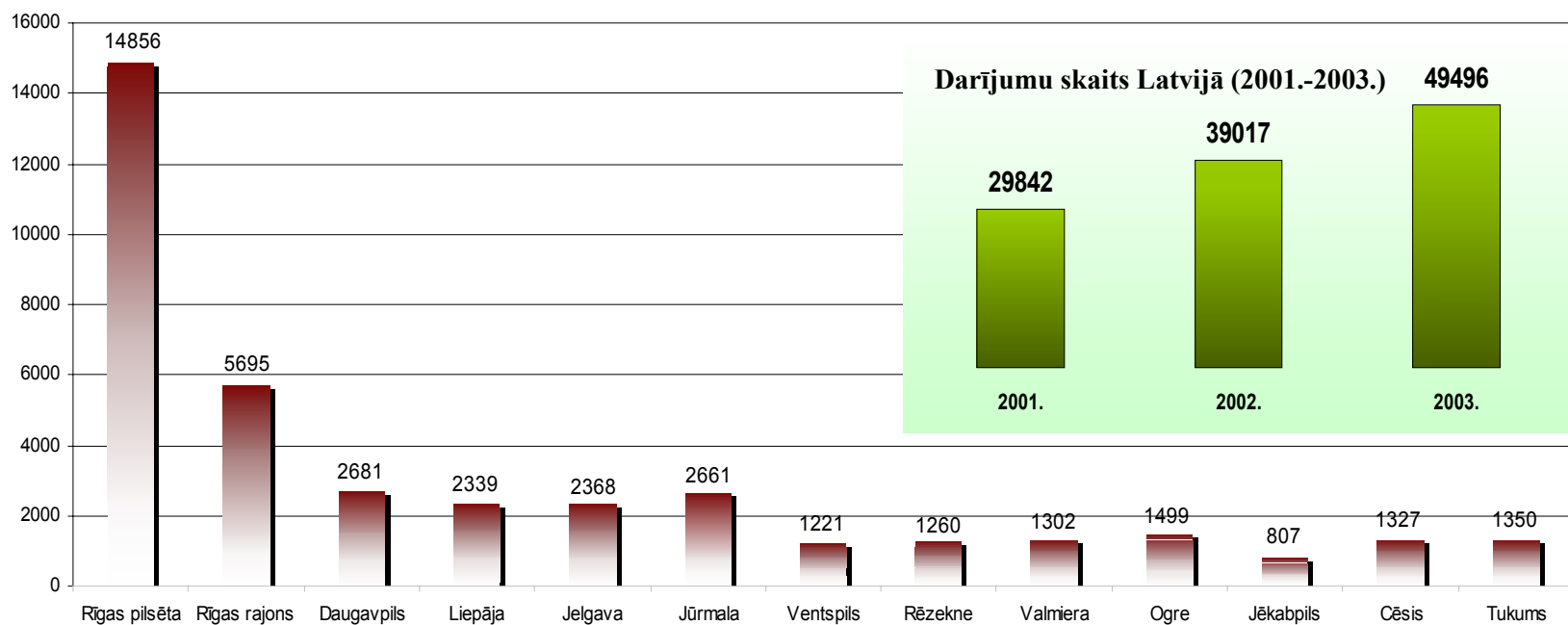
Vērtēšanas daļas vadītājs Māris Laukalējs

E-pasts: maris@arcoreal.lv

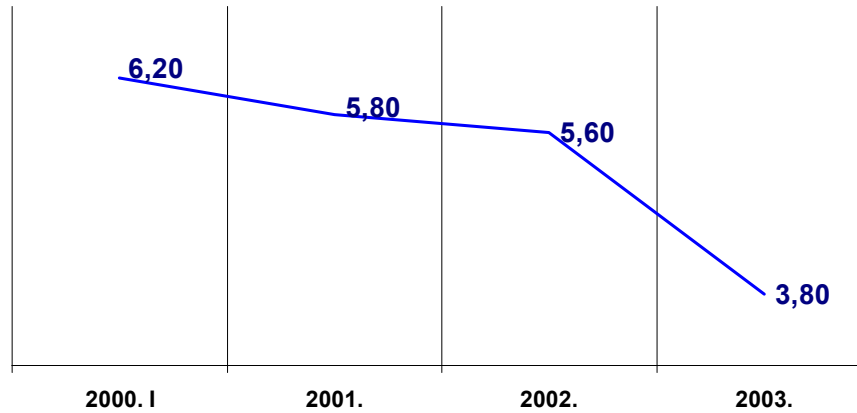
Lielāko Latvijas pilsētu raksturlielumi

	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

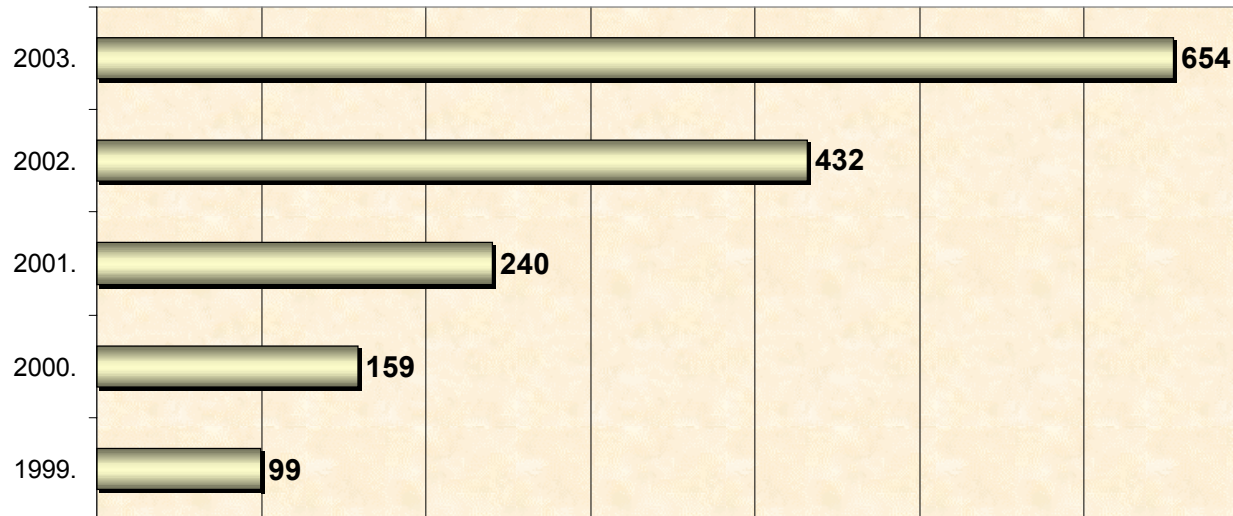
Darījumu skaits Latvijas pilsētās 2003.gadā



Rigibor 3 mēnešu kredītprocentu likme

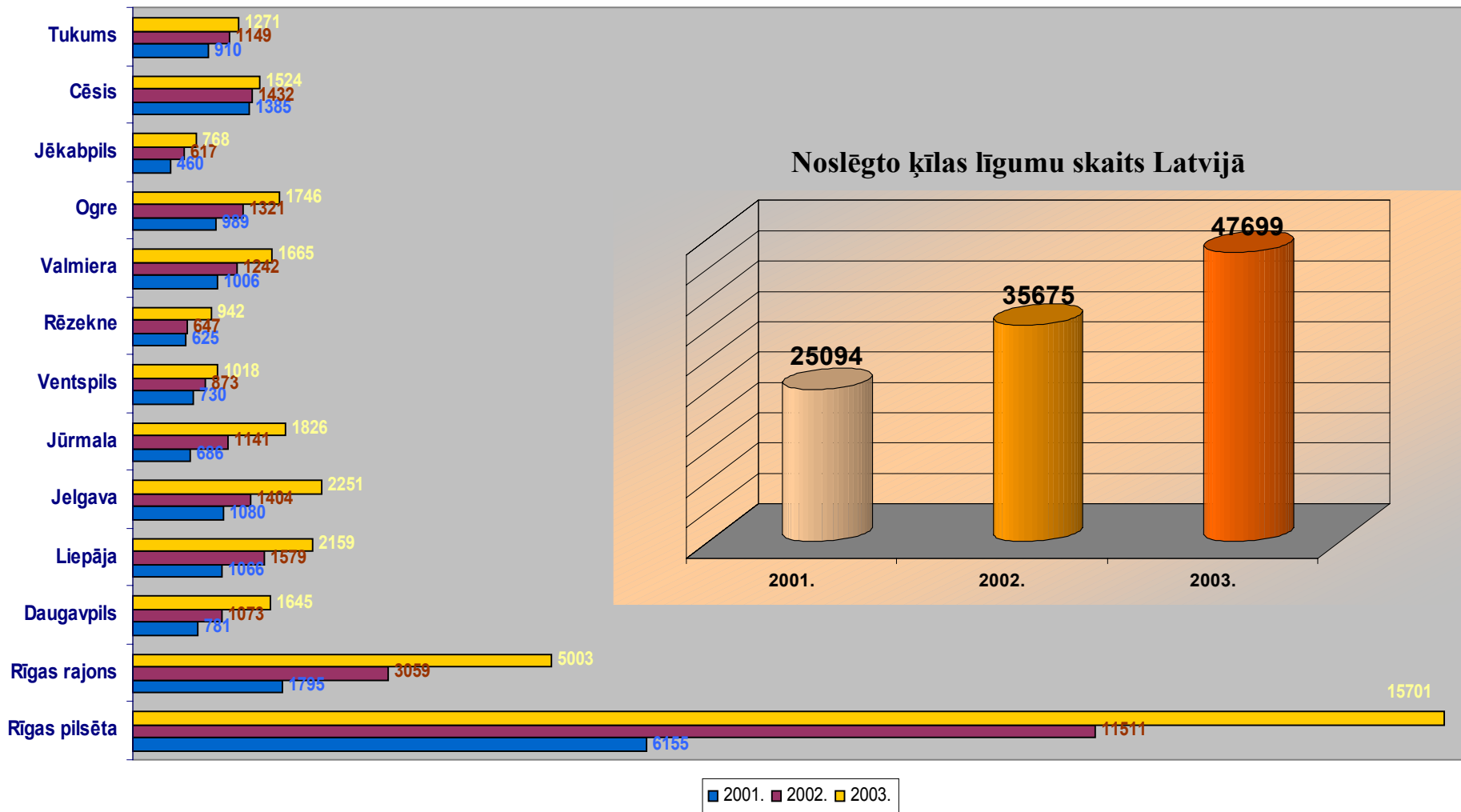


Izsniegtie kredīti privātpersonām (miljoni LVL)



Latvijas Bankas dati

Noslēgto ķīlas līgumu skaits Latvijas pilsētās



Valsts Zemesgrāmatas dati



Dzīvokļu tirdzniecība

Dzīvokļu cenu pieaugums, kas sākās 2001.gada otrajā pusē un turpinājās visu 2002.gadu, neskatoties uz prognozēm par iespējamo dzīvokļu cenu stabilizēšanos, turpinājās arī 2003.gada sākumā. Taču 2003.gada pirmais pusgads bija raksturīgs ne tikai ar cenu kāpumu gada pirmajos mēnešos, bet arī ar cenu kritumu maijā un oktobrī. Ja gada sākumā dzīvokļu cenas populārākajos mikrorajonos un pieprasītākajās dzīvokļu sērijū ēkās pieauga vidēji 2-3% mēnesī, kas kopumā vidēji gada pirmajos piecos mēnešos bija ap 15%, tad maijā un jūnijā dzīvokļu cenas atsevišķiem dzīvokļu tipiem kritās par 5-8%. Cenu stabilizācija bija vērojama no jūlija līdz pat oktobrim, kad atsevišķos rajonos bija novērojams cenu kritums līdz 10%, galvenokārt Purvciemā un Ķengaragā.

Sākot no septembra cenu kritums novērojams arī Jūrmalā (Kauguros), Jelgavā, Ulbrokā un Olainē. Stabils un augstas cenas 2003.gadā bija Siguldā un Ogrē, kā arī Jūrmalā- Bulduros, Dubultos. Gada nogale bija raksturīga ar samērā lielu aktivitāti decembra mēnesī, kad parasti darījumu apjoms ir salīdzinoši zems.

Analizējot dzīvokļu tirgu kopumā, bija novērojama izteikta tendence – gada sākumā, kad cenas auga, kopējais dzīvokļu piedāvājums Rīgā un tās reģionā bija ap 5000 līdz 7000 dzīvokļu, savukārt, sākot no maija piedāvājums strauji pieauga līdz 8000 – 10000 dzīvokļiem. No kopējā piedāvājuma skaita lielākā bija:

- Purvciemā – ap 13%,
- Ķengaragā – ap 11%,
- Pļavniekos – ap 10%.

Savukārt, atsevišķos rajonos – piemēram, Mežciemā tikai 2% un Zolitūdē 3%.

Piedāvājumu augstais līmenis turpinājās līdz pat novembrim, tad samazinājās un stabilizējās 7000 dzīvokļu piedāvājumu līmenī. No kopējā piedāvājuma skaita novembra mēnesī lielākā daļa bija:

- Purvciemā – ap 15%,
- Ķengaragā – ap 12%,
- Pļavniekos – ap 11%.

Savukārt atsevišķos rajonos – piemēram, Mežciemā tikai 3% un Zolitūdē 3%.

Vislielākais piedāvājumu skaits vērojams mazģimeņu, lietuviešu un Hruščova sērijas ēkās.

Tā kā līdz šim dzīvokļu skaits jaunceltajās dzīvojamās ēkās bija samērā neliels un banku kreditēšanas noteikumi nav mainījušies, tad dzīvokļu cenu kritums atsevišķos mikrorajonos un atsevišķu sēriju ēkās var būt skaidrojams tieši ar piedāvājuma skaita izmaiņām mikrorajonos.

Pusgada pirmajos mēnešos cenu kāpums. Maijā un oktobrī cenu kritums. Cenu stabilizācija novembrī un decembrī.

2003.gadā dzīvokļu cenu kritums galvenokārt tika konstatēts trīsistabu un četrīstabu dzīvokļiem visu sēriju ēkās, kā arī kopumā lietuviešu, Hruščova, mazģimeņu un 602.sērijas dzīvokļiem.

Ja gada pirmajos mēnešos maksimālā cena vienistabas dzīvokļiem tika sasniegta ap 680 \$/m² vai vidēji 560 \$/m² visu veidu dzīvokļiem pieprasītākajos rajonos, tad gada beigās un šobrīd tā ir 545 \$/m². Augstāk minētās cenas attiecināmas uz neremontētiem dzīvokļiem. Dzīvokļu cenas ar labu apdari (PVC pakešu logi, jauni apkures elementi, veikta iekšējo komunikāciju tīklu nomaiņa, laba santehnika, kā arī kvalitatīva iekšējā apdare) ir 650 - 750 \$/m².

Atsevišķi darījumi ar dzīvokļiem, kuros veikti augstvērtīgi apdares darbi un mainīts plānojums veikti arī par 800 - 850 \$/m². Raksturīgi, ka veicot šo dzīvokļu remontdarbus, cenu pieaugums nav adekvāts remontā ieguldīto līdzekļu summai, parasti tas ir 40 – 60 % no tāmes izmaksām.

Šī ir cenu robeža, kas tika prognozēta jau iepriekš un atbilst agrāk celtu dzīvojamo ēku dzīvokļu vērtībām, salīdzinot tās ar jauno dzīvojamo ēku piedāvāto dzīvokļu cenām. Šobrīd piedāvājumā esošo jauno dzīvojamo ēku dzīvokļu cenas ar apdari ir 700 - 900 \$/m². 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 545 \$/m² ir uzskatāma par augstāko bezriskā robežu sērijveida dzīvokļiem.

Izvērtējot dzīvokļu cenas, jāatzīmē, ka cenas pamatā ir ne tikai ēkas atrašanās konkrētā mikrorajonā un konkrētā sērijas ēkā, bet būtisks ir arī dzīvokļa platības lielums. Piemēram, vienistabas dzīvokļa viena kvadrātmetra vērtība 119.sērijas ēkā Purvciemā ir 640 \$/m², bet četrīstabu dzīvokļa vērtība 570 \$/m². Savukārt platības ziņā mazo vienistabas dzīvokļu vērtība “slikto” sēriju - “lietuviešu” un “hruščova” sērijas ēkās sasniedz 655 \$/m². Diemžēl jāsecina, ka joprojām pircējus maz interesē ēkas tehniskais stāvoklis un apsaimniekošanas iespējas, jo cenu starpība dažādu sēriju un dažāda tehniskā stāvokļa ēkās ir samērā neliela.

Atšķirības starp rajoniem

Ja iepriekšējos gados atšķirība dzīvokļu cenās dažādos rajonos bija samērā būtiska, tad pēdējā laikā tā starp atsevišķiem rajoniem ir samazinājusies.

- ✓ Visaugstākās sērijveida dzīvokļu cenas sasniegtas Jūrmalā - Bulduros un Dubultos;
- ✓ Augstākās līdzīgu dzīvokļu cenas šobrīd ir Teikā, Purvciemā, Pļavniekos, Mežciemā un Ziepniekkalnā;
- ✓ Nedaudz zemākas cenas ir Imantā, Zolitūdē un Āgenskalnā;
- ✓ Nākošā cenu kategorija ir Juglā, Ilģuciems un Vecmīlgrāvis;
- ✓ Šobrīd zemākās cenas joprojām ir Bolderājas un Daugavgrīvas mikrorajonā.

Ieguldījumi sērijveida dzīvokļu remontdarbos ievērojami lielāki par izremontēto dzīvokļu tirgus cenu.

Mazstāvu koka apbūve

Līdz ar dzīvokļu cenu straujo pieaugumu tipveida mājās, cenas ievērojami ir augušas arī mazstāvu koka apbūvē un ēkās ar daļējām ērtībām. Šobrīd cenas šādās ēkās ir 300 - 450 \$/m². Pieprasīti ir dzīvokļi ar daļējām ērtībām koka ēkās, īpaši tuvējā Pārdaugavā. Parasti tās ir ēkas ar nedaudziem dzīvokļiem, kur pircējs, apvienojot nelielus dzīvokļus, pārbūvē daudzdzīvokļu ēku par viengimeņu ēku. Palielinājies pieprasījums pēc maziem dzīvokļiem ar daļējām ērtībām pilsētas perifērijā – Bolderājā, Sarkandaugavā, Latgales priekšpilsētā. Šie dzīvokļi tiek iegādāti galvenokārt denacionalizēto centra ēku īrnieku izmitināšanas vajadzībām.

Dzīvokļi Rīgas centrā

Kā jau tika prognozēts, neremontētu dzīvokļu cenas turpina pieaugt pilsētas centra ēkās un gada beigās sasniedza 750 - 950 \$/m². Izremontētu dzīvokļu cenas pilsētas centrā ir 900 - 1600 \$/m² un, atšķirībā no jaunajiem mikrorajoniem, remontā ieguldīto līdzekļu summa ir adekvāta cenas pieaugumam, atsevišķos gadījumos pat dodot iespēju dzīvokļa īpašniekam pēc remonta dzīvokli pārdot ar peļņu.

Samērā augsts un stabils pieprasījums ir pēc dzīvokļiem pilsētas elitārajā rajonā – Elizabetes, Ausekļa un Rūpniecības ielu rajonā, kurš šobrīd ir vienīgais rajons ar vairākām kapitāli rekonstruētām dzīvojamām ēkām.

Dzīvokļu cenas šādās ēkās ir 1000 - 1300 \$/m² bez apdares, un 1300 - 1800 \$/m² ar apdari. Tā kā dzīvokļi šajās ēkās tiek pārdoti samērā īsā laikā, tad jāsecina, ka pieprasījums pēc šādas kvalitātes dzīvokļiem ir augsts un cena pievilcīga. Raksturīga 2003.gada iezīme bija dzīvojamās ēkās izvietotu biroju telpu vai pat atsevišķu biroju ēku pārstrukturēšana par dzīvokļu telpām, ko noteica izdevīgākas darījumu cenas un augstāks pieprasījums.

Jaunās dzīvojamās ēkas

2002.gadā un 2003.gada pirmajā pusē turpināja pieaugt dzīvokļu piedāvājums jaunajās dzīvojamās ēkās un līdz šim šo dzīvokļu realizācija bijusi samērā sekmīga. Tā kā lielākā daļa dzīvokļu jauno projektu ēkās tiek izpārdoti tā saucamajā virtuālajā stadijā ar fiksētu cenu, tad cenu pieaugumu laika gaitā var konstatēt tikai pēc atlikušo dzīvokļu pārdošanas cenām. Analizējot cenu izmaiņas šajā kategorijā, redzams, ka cenas pusgada laikā ir augušas vidēji par 20 % gadā, cenu pieaugums šajā sadaļā ir bijis stabils, bez cenu krituma periodiem. Jaunās dzīvojamās ēkas līdz šim tika būvētas Purvciemā, Ziepiņkalnā, Mežaparkā, Sarkandaugavā, Juglā un Mārupē, kā arī Jūrmalas pilsētā. Vairāki projekti – “Saules dzīve” Ūnijas ielā, Bezdelīgu ielā Jūrmalā un M.Jūrmalas ielā Piņkos – uzskatāmi par īpaši veiksmīgiem, jo visi dzīvokļi tika pārdoti līdz ar ēkas nodošanu ekspluatācijā. Dzīvokļu (bez iekšējās apdares) cenas jaunuzceltās ēkas ir no 700 \$/m² līdz 950 \$/m². Tomēr kopumā darījumu skaits jaunajos projektos vēl ir samērā neliels - 5-7 % no kopējā darījumu ar dzīvokļiem skaita un līdz ar to prognozētā ietekme uz sērijveida dzīvokļu cenu pazeminājumu nav novērota.

Stabils pieprasījums pilsētas centra dzīvokļiem. Izremontētu dzīvokļu cena Rīgas centrā sasniedz 1800 \$/m².

Jaunajās dzīvojamās mājās cenas ir pieaugušas par 20%

Jaunie projekti

Adrese	Stāvu skaits	Dzīvokļu skaits	Dzīvokļu platība	Zemes gabala platība	Dzīvokļu pārdošanas stadija	Nodošana ekspluatācijā	Auto stāvvietā	Papildus ieguvumi	Pārdošanas cena
Baloži, Baložu nams	3 - 5	42	30-110		bez iekšējās apdares	2004. gada aprīlis	Piemājas teritorijā		no 360 Ls/m ²
Baloži, Bērzu iela 7	5	104	30-60		bez apdares, baltā apdare, pilnīga apdare	2005. gada marts			370-530 Ls/m ²
Baloži, Medema iela 10	3 - 4	51	33-72		bez apdares, baltā apdare, pilnīga apdare	2004. gada oktobris	Teritorijā		370-520 Ls/m ²
Rīga, Brīvības gatve 338	7	60	50-120		līdz baltajai apdarei	2004. gada februāris	Pagrabstāvā	Augšējos stāvos kamīni	500-600 Ls/m ²
Carnikava, Tulpju iela 4	4	33	37-118	2297	līdz baltajai apdarei vai pabeigts	2004. gada aprīlis	Teritorijā	Kamīns 5. un 6. stāvā	298-396 Ls/m ²
Rīga, Pērnavas - Deglava	5	30	41-93		melnais remonts	2004. gada maijs	Pagrabstāvā, teritorijā	Terases	535-670 Ls/m ²
Čiekurkalns, Čiekurkalna 2. šķērslīnija	4	58	35-108		līdz baltajai apdarei	2004. gada oktobris	Teritorijā		386-435 Ls/m ²
Jugla, Ciemupes 1 "Vidzemes nams"	9 - 11	126	48-216	8917	līdz iekšējai apdarei	2004. gada aprīlis	Pagrabstāvā, pagalmā	Penthaus	no 415 Ls/m ²
Jugla, Mārkalnes 3	5	30-70	29-80		līdz baltajai apdarei	2004. gada februāris		Augšējos stāvos kamīni	400-450 Ls/m ²
Jūrmala, Kauguri, Raiņa 44	5	70	35-90		līdz baltajai apdarei	2004. gada augusts	Nav paredzēta		170-235 Ls/m ²
Rīga, Kalnciema 98	4	15	65-115	1500	līdz melnajai apdarei	2004. gada marts	Pagrabstāvā	Pirmajā stāvā veikali	400-500 Ls/m ²
Jūrmala, Kauguri, Tērbatas iela 31A	5	45	50-145		līdz baltajai apdarei	2003. gada septembris			no 270 Ls/m ²
Mārupē, "Liepulejas"	5	80	56-100	1683	melnā apdare	2004. gada augusts	Pagalmā		350 Ls/m ²
Mežaparks, "Mežaparka vārti"	10	90	30- >	14000	līdz iekšējai apdarei, var apvienot dzīvokļus	2005. gada marts	Tiks celta autostāvvietā	Augšējos stāvos kamīni	400-500 Ls/m ²
Mežaparks, Ezermalas iela 13	5	96	80-191	10 000	baltā apdare	2004.-2005.	Pagrabstāvā, teritorijā	Kamīni visos dzīvokļos	372-460 Ls/m ²
Torņakalns, Neretas 2 "Torņakalna pakavs"	6 - 8	83	44-120		baltā apdare	2004. gada maijs	Teritorijā		395-430 Ls/m ²

Adrese	Stāvu skaits	Dzīvokļu skaits	Dzīvokļu platība	Zemes gabala platība	Dzīvokļu pārdošanas stadija	Nodošana ekspluatācijā	Auto stāvvietas	Papildus ieguvumi	Pārdošanas cena
Mežaparks, Viestura prospekts 75	4	21	45-119		līdz iekšējai apdarei	2004.gada 30.maijs	Teritorijā		360-390 Ls/m ²
Rīga, Nometņu iela 35/34	4	38	39-110		ar iekšējo apdari	2004. gada augusts	Pagrabstāvā		713-779 Ls/m ²
Rīga, Ozolciema 40a	10	27	48-61			2003. gada septembris			400 Ls/m ²
Ļavnieki, Jasmuižas 22	3	33	40-145	3925	bez iekšējās apdares	2004. gada jūlijs	Zem mājas		405-425 Ls/m ²
Ļavnieki, Ūbeles iela	4	64	50-200	6300	bez iekšējās apdares	2004. gada marts	Pagalmā		400 Ls/m ²
Purvciems, Burtnieku 36 "Dzimtā sēta"	5	54	45-103	5032	līdz iekšējai apdarei	2004. gada oktobris	Cokolstāvā, pagalmā	Individuālā apkure, kamīni 4.-5. stāvā	no 400 Ls/m ²
Purvciems, Nīcgales iela, "Purvciema pērle"	5 - 6	53	49-159	6000	baltā apdare	2005. gada marts	Pagrabstāvā	Augšstāvos kamīni, autonoma apkure dzīvoklī	no 425 Ls/m ²
Purvciems, Stirnu 4, "Ziedu muiža"	12 - 13	95	57-213	6089	līdz iekšējai apdarei	2004. gada jūlijs	Cokolstāvā	Baseins, 3 pirtis, banketu zāle, trenāžieru zāle	450-560 Ls/m ²
Purvciems, Stirnu iela 1, "Svētēļa ligzda"	9	98	41-120	5395	bez iekšējās apdares	2004. gada septembris	Pagrabstāvs	9.st. iespējams iebūvēt kamīnu	405 Ls/m ²
Purvciems, Ūnijas iela 58a	6	47	35-81	3500	līdz baltajai apdarei	2004. gada maijs	Teritorijā		390-420 Ls/m ²
Purvciems, Ūnijas iela 6	5	58	46-68	3272	bez iekšējās apdares	2004. gada augusts	Cokolstāvā	4. un 5.st. terases	400 Ls/m ²
Salaspils, Lazdu iela 2/2	5	24	38-97	1960	pabeigta iekšējā apdare	2004. gada februāris	Pagalmā, par apsardzi jāmaksā	5.st.kamīns	380 Ls/m ²
Rīga, Tomsona terases	9	104	50-300		bez iekšējās apdares	2004. gada janvāris	Pagrabstāvā	Kamīni, terases	500-800 Ls/m ²
Rīga, Varavīksnes nams	2 - 4	90	42-135	1.3 ha	līdz baltajai apdarei	2004. gada septembris	Pagalmā (iekļauts cenā)	Terases	no 380 Ls/m ²
Rīga, Zalves ielā 35	3 - 4	45	57-133	1328	baltā apdare	2004. gada jūlijs	Pagalmā	Kamīni, dzīvokļi ar terasēm	390-430 Ls/m ²
Ziepniekkalns, Ozolciema 10	10	40	46-95		līdz baltajai apdarei	2003. gada decembris	Piemājas teritorijā		365 Ls/m ²

Arco Real Estate tirgus datu pētījumi par nekustamā īpašuma cenām Rīgā un tās apkārtnē, 2003.gads

Rīgas reģions

Apskatot dzīvokļu cenu izmaiņas Rīgas reģionā, var secināt, ka cenu pieaugums ir vērojams visā reģionā – tās augušas Mārupē, Salaspilī, Ķekavā, Ulbrokā, Jūrmalā – Kauguros, un šobrīd sastāda vidēji ap 70- 80 % no Rīgas dzīvokļu vidējām cenām. Atsevišķi jāizdala Jūrmalas pilsētas Dubultu un Bulduru mikrorajoni, kur cenas sērijveida dzīvokļiem (apmierinošā stāvoklī) šobrīd ir augstākās valstī – 700 – 900 \$/m², kvalitatīvi remontētu dzīvokļu cenas šajos mikrorajonos sasniedz 900 - 1300 \$/m². Šajā gadā konstatētas augstas cenas Siguldas pilsētā un Ogrē salīdzinoši ar Rīgas vidējām cenām. Palielinājies pieprasījums un augušas cenas dzīvokļiem pierīgas ciematos, īpaši vietās, kur ēkām nodrošināta laba apsaimniekošana un komunālie pakalpojumi. Dzīvokļu cenas šajos ciematos ir 40 – 55 % no Rīgas cenām.

Cenu pieaugums visā Rīgas reģionā.
Dārgākie dzīvokļi valstī – Jūrmalas pilsētas Dubultos un Bulduros.

Kopsavilkums par dzīvokļu tirgu

No sērijveida dzīvokļiem pieprasīti ir vienistabas un divistabu dzīvokļi, savukārt centra apbūvē pieprasīti ir 3 un vairāk -istabu dzīvokļi ar platību 80-150 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:

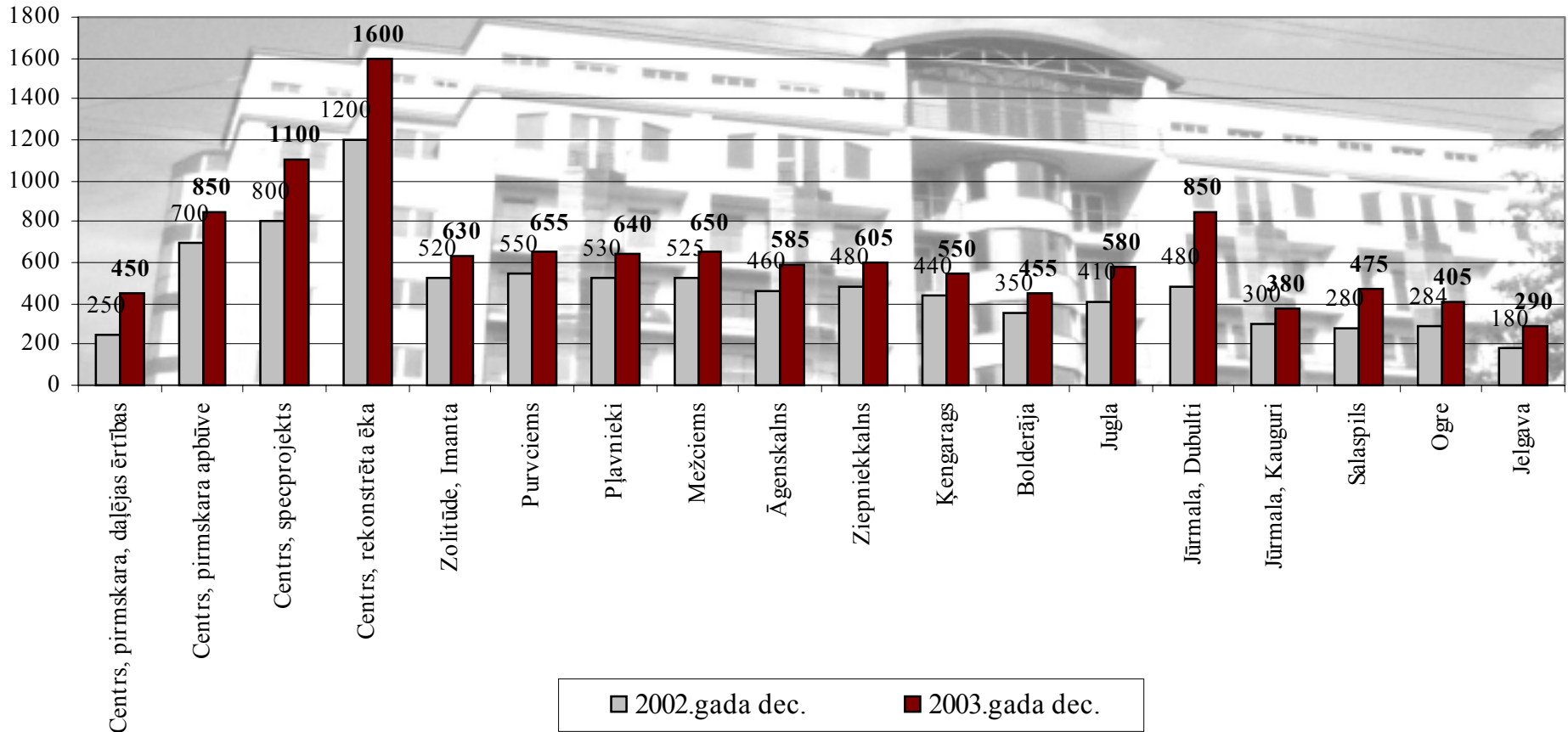
- | | |
|---|-------------------------------|
| • Sērijveida dzīvokļiem | 450 - 680 \$/m ² |
| • Centra ēkās | 750 - 950 \$/m ² |
| • Centra ēkās, koka apbūve | 300 - 450 \$/m ² |
| • Jaunbūvētās ēkās mikrorajonos bez apdares | 700- 950 \$/m ² |
| ar apdari | 850 – 1100 \$/m ² |
| • Rekonstruētās ēkās centrā bez apdares | 1000 – 1300 \$/m ² |
| ar apdari | 1300 – 1800 \$/m ² |
| • Rekonstruētās ēkās Vecrīgā ar apdari | 1800 – 2300 \$/m ² |

Sērijveida dzīvokļu cenu apkopojošā tabula
(cenas norādītas ASV dolāros uz 31.12.2003)

Rajons/sērija	103.sērija				104.sērija			602.sērija				119.sērija				467.sērija				lietuviešu projekts			Hruščova laika mājas			Stalīna laika mājas			Specprojekts			mazgīm. projekts	
	1 ist.	2 ist.	3 ist.	4 ist.	1 ist.	2 ist.	3 ist.	1 ist.	2 ist.	3 ist.	4 ist.	1 ist.	2 ist.	3 ist.	4 ist.	1 ist.	2 ist.	3 ist.	4 ist.	1 ist.	2 ist.	3 ist.	1 ist.	2 ist.	3 ist.	1 ist.	2 ist.	3 ist.	1 ist.	2 ist.	3 ist.		1 ist.
Jugla	20 000	28 000	35 000																	18 000	26 000	31 000	18 000	25 000	30 000								19 000
Ļavnieki	22 000	33 000	38 000		25 000	35 000	42 000	20 000	28 000	32 000	38 000	25 000	35 000	39 000	46 000	21 000	28 000	33 000	39 000	19 000	26 000	30 000											18 500
Purvciems	23 500	33 000	38 000		25 500	35 500	42 000	21 000	30 000	35 000	39 000	25 000	35 000	41 000	49 000	21 000	29 000	35 000	41 000	20 000	28 000	33 000											19 000
Mežciems					24 000	34 000	38 000	19 000	28 000	33 000	36 000									19 000	27 000	33 000											
Teika	25 000	33 000	45 000																				22 000	28 000	38 000	21 000	30 000	46 000	30 000	39 000	50 000		
Vecmīlgrāvis	19 000	25 000	31 000					19 000	24 000	29 000	34 000					19 000	25 000	30 000	35 000	18 000	22 000	26 000	16 500	20 000	25 000	18 000	21 000	30 000				14 000	
Ķengarags								20 000	26 000	30 000	38 000					19 000	27 000	32 000	39 000	19 000	24 000	30 000	18 000	23 000	28 000							18 000	
Bolderāja	17 000	22 000	27 000																	17 000	21 000	24 000	15 000	19 000	24 000	14 000	18 000	29 000				16 000	
Ziepniekkalns	22 000	26 000	33 000		23 000	35 000	37 000	21 000	31 000	34 000	40 000	25 000	33 000	38 000	43 000					19 000	25 000	30 000	18 000	23 000	28 000							20 000	
Imanta					23 000	29 000	36 000	21 000	28 000	33 000	37 000					21 000	29 000	34 000	38 000	19 000	26 000	30 000										17 000	
Zolitūde					24 000	31 000	37 000					24 000	33 000	37 000	43 000																		
Āgenskalns	22 000	30 000	35 000																	21 000	25 000	33 000	18 500	25 000	30 000				23 000	34 000	40 000	14 000	
Ilģuciemis																20 000	28 000	33 000	36 000	20 000	26 000	32 000	18 000	25 000	30 000				22 000	32 000	39 000	17 000	
Ogre	14 000	21 000	25 000					14 000	19 000	24 000	29 000												12 000	18 000	22 000								
Jūrmala Kaugur	17 000	21 000	25 000	26 000				15 000	17 000	23 000	25 000					15 000	18 000	23 000	25 000				14 000	16 000	21 000							12 500	
Jūrmala Dubulti	28 000	42 000	52 000																	25 000	39 000	45 000	22 000	35 000									
Salaspils	15 000	24 000	29 000					20 000	23 000	27 000						19 000	23 000	28 000	32 000	16 000	20 000	25 000										14 000	
Jelgava	9 000	16 000	20 000					9 000	13 000	15 000	17 000						13 500	16 000					9 000	13 000	16 000							8 000	

Arco Real Estate tirgus datu pētījumi par nekustamā īpašuma cenām Rīgā un tās apkārtnē, 2003.gads

Divistabu dzīvokļu cenas, \$/m²



Arco Real Estate tirgus datu pētījumi par nekustamā īpašuma cenām Rīgā un tās apkārtnē, 2003.gads

Prognozes 2004.gadam Dzīvokļu tirgus

Izraksts no tirgus pārka "ARCO REAL ESTATE nekustamā īpašuma tirgus pārskats 2002.gads."
Prognoze 2003.gadam.

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 \$/m², kas no finanšu ieguldīšanas viedokļa ir uzskatāma par bezriskā 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 mazajiem vienistabas dzīvokļiem. Cenu pieaugums būs centra dzīvokļiem (neremontētiem), arī dzīvokļiem ar daļējām ērtībām centra periferijā. Cenu pieaugums prognozējams arī Rīgas reģiona pilsētās – Jūrmalā, Kauguro, Ogrē, Ķekavā, Vangazos.

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

2003.gada Arco Real Estate tirgus pētījumu prognoze pilnībā piepildījies.

Iepriekšējā prognoze par augstāko bezriskā robežu piepildījās un vidējā dzīvokļu cena gada beigās bija 545 \$/m². Nav piepildījies prognoze par lielāka skaita jauno projektu dzīvokļu ienākšanu tirgū un līdz ar to saistīto sērijveida dzīvokļu cenu kritumu. Gada laikā novērotās cenu izmaiņas būtībā saistītas ar piedāvājuma skaita pieaugumu. Faktiski dzīvokļu īpašnieki, kas iepriekš nav plānojuši dzīvokļa pārdošanu, pieņem lēmumu pārdot dzīvokli brīdī, kad cena sasniegusi augstāko robežu. Līdz ar to tirgus kļūst pārsātināts un seko cenu kritums, kā rezultātā daudzi atsakās no dzīvokļa pārdošanas mērķa un piedāvājumu skaits samazinās līdz ar cenu stabilizāciju, kas notika novembrī - decembrī. Piepildījušās prognozes par centra dzīvokļu cenu pieaugumu un cenu pieaugumu perifērijā.

Prognozējot dzīvokļu cenu izmaiņas 2004.gadam, tika ņemta vērā gan 2003.gada cenu dinamika, gan sērijveida dzīvokļu piedāvājums, gan esošo un projektu līmenī zināmo jauno dzīvojamo ēku dzīvokļu apjomi un to cenas.

2004.gadā turpinās pieaugt centra dzīvokļu cenas, kas gada beigās varētu sasniegt šādas robežas:

- neremontētiem dzīvokļiem - 800-1000\$/m²,
- remontētiem dzīvokļiem - 1300-1800\$/m²
- rekonstruētās ēkās - 1600-2300\$/m².

Cenu pieaugums prognozējams arī Centra un Pārdaugavas koka apbūvē ar šādām cenām:

- neremontēti dzīvokļi ar daļējām labierīcībām - 500 \$/m²
- remontēti dzīvokļi ar visām labierīcībām un izmantojamu, sakoptu pagalmu - līdz 800 \$/m².

Sērijveida dzīvokļu vidējās cenas pilsētas dārgākajos mikrorajonos – Purvciemā, Pļavniekos, Mežciemā, Ziepniekkalnā, Zolitūdē un Imantā - stabilizēsies ap 550-580\$/m², kas neizslēdz gan atsevišķus cenu pieauguma, gan krituma periodus, kurus galvenokārt noteiks piedāvājuma un pieprasījuma attiecība un mazāk jauno projektu dzīvokļu ienākšana tirgū.

Prognozējams vienistabas un mazģimeņu dzīvokļu cenu, kā arī mazo divistabu lietuviešu sērijas ēku dzīvokļu cenu pazeminājums līdz 600\$/m²

robežai. Iespējams cenu samazinājums Salaspilī un Ķekavā, kur pašreizējās cenas ir neatbilstoši augstas.

Prognozējama dzīvokļu cenu celšanās mikrorajonos, kur šobrīd cenas ir zemākas par vidējām, t.i., Bolderājā, Vecmīlgrāvī, Sarkandaugavā un Jūrmalā – Kauguros, kā arī Jelgavas pilsētā.

Nemot vērā ēku konstruktīvo risinājumu, pašreizējo tehnisko stāvokli un dzīvokļu plānojumu, var izdalīt dzīvokļu grupu, kuri atrodas tā saucamajās riska grupas ēkās – lietuviešu, 602., un it īpaši Āgenskalna Priežu masīva blokmājās. Šo dzīvokļu cenu, kas šobrīd ir pārmērīgi augstas, turpmākās izmaiņas būs atkarīgas no iespējamo pircēju informētības līmeņa un mākleri godaprāta.

Nestabila būs arī četrstābu, it īpaši remontētu, dzīvokļu grupa, kur cenu samazinājumu varētu izsaukt gan centra dzīvokļu piedāvājums, gan jauno projektu dzīvokļu piedāvājums, bet īpaši ģimeņu māju aktīvā celtniecība.

Jauno dzīvojamo ēku dzīvokļu prognozējamais īpatsvars kopējā dzīvokļu tirgū varētu būt 5-8 %, kas šajā tirgus sektorā pagaidām būtiskas izmaiņas neizraisīs. Taču, tā kā dzīvokļu cenas šo ēku grupā šobrīd ir samērā līdzīgas, t.i., 400-450 Ls/m², tad saasināsies konkurence starp atsevišķiem projektiem, kas pagarinās dzīvokļu pārdošanas laiku, kā arī spiedīs jauno projektu attīstītājus piedāvāt dažādas papildus iespējas, kā arī piedāvāt arhitektoniski izteiksmīgākus projektus.



Dzīvojamo telpu īre

2002.gada nekustamā īpašuma pirkšanas bums apliecināja faktu, ka pērkot dzīvokli, ikmēneša maksājums kredītiestādei ir gandrīz vienlīdzīgs ar mēneša īres maksājumu. Tas arī ietekmēja īres dzīvokļu cenu krišanos.

Kopējais pieprasījums pēc īres dzīvokļiem gada laikā nav būtiski mainījies, taču ir noticis cenu kritums. Gada beigās cenas ir stabilizējušās.

Dzīvojamo telpu īres sektorā ir izdalāmas šādas galvenās īres dzīvokļu kategorijas:

✓ Labā stāvoklī esoši, mēbelēti dzīvokļi mikrorajonos. Šajā kategorijā pieprasītākie ir 1-3 istabu dzīvokļi un īpaši vienistabas dzīvokļi. Pieprasītākie mikrorajoni – Purviems, Pļavnieki, Teika un tuvējā Pārdaugava. Īrējot šādu dzīvokli būtu jāērķinās ar 100 – 150 Ls ikmēneša maksājumu.

✓ 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 50 – 100 m². Pārsvarā pieprasījums ir pēc mēbelētiem dzīvokļiem. Īrējot šādu dzīvokli būtu jāērķinās ar 500 – 1200 \$ ikmēneša maksājumu.

✓ Kvalitatīvi un mēbelēti dzīvokļi centra jūgendstila atjaunotās ēkās (Rīgas klusajā centrā), īpaši, ja ēkas un telpas ar bagātīgiem dekoriem, kamīniem un stila ziņā saskaņotām mēbelēm. Pieprasītākās platības 50- 100 m². Īrējot šādu dzīvokli, ikmēneša maksājums būs 600 – 2000 \$.

✓ Vecrīgas ietekme ir mazinājusies tādēļ, ka tā paliek arvien skaļāka un ir auto novietošanas problēmas. Ņemot vērā šos faktoros, pieprasījums pēc Vecrīgas dzīvokļiem ir mazinājies, līdz ar to kritušās arī cenas. Tikai labā stāvoklī esošu Vecrīgas dzīvokļu cenas var pielīdzināt klusā centra dzīvokļiem, kas šobrīd ir visdārgākie.

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

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.

Pārsvarā dzīvokli irēt izvēlas:

- ✓ ārzemnieki, kas ierodas Latvijā strādāt uz ilgāku laika periodu;
- ✓ Latvijas iedzīvotāji, kuri iegādājušies dzīvokli kādā no jaunajiem projektiem vai ceļ māju, un īres dzīvoklis ir pagaidu mājvieta;
- ✓ studenti un cilvēki, kuriem nav pirmās iemaksas dzīvokļa iegādei.

Īres maksas nepārsniedz mēneša maksājumu kredītiestādei. Pieprasījums nav mainījies, bet īres maksas kritās.

Privātmāju īre

Sevišķi populāri irēt privātmāju ir vasaras sezonā no maija līdz septembrim pie jūras ne tikai Jūrmalā, bet arī Vidzemes jūrmalā un Kurzemes ciematos.

Privātmāju īri izvēlas gan vietējie biznesa cilvēki, gan ārzemju viesi. Cena atkarīga no vietas prestiža, jūras tuvuma, mājas aprīkojuma.

Mājas īre Jūrmalā ar visām ērtībām, tehniku, mēbelēm - 1500-3000 \$/mēnesī. Vienkāršākas vasarnīcas īre līdz 1500 \$/mēnesī.

Runājot par privātmāju īri ne tikai vasaras sezonā, piedāvājumā ir mājas vai māju daļas Teikā, tuvajā Pārdaugavā, Mežaparkā, Imantā. Tomēr pieprasījums ir salīdzinoši neliels. Cenas šajos rajonos ir 150 – 300 Ls/mēnesī.

Prognozes 2004.gadam

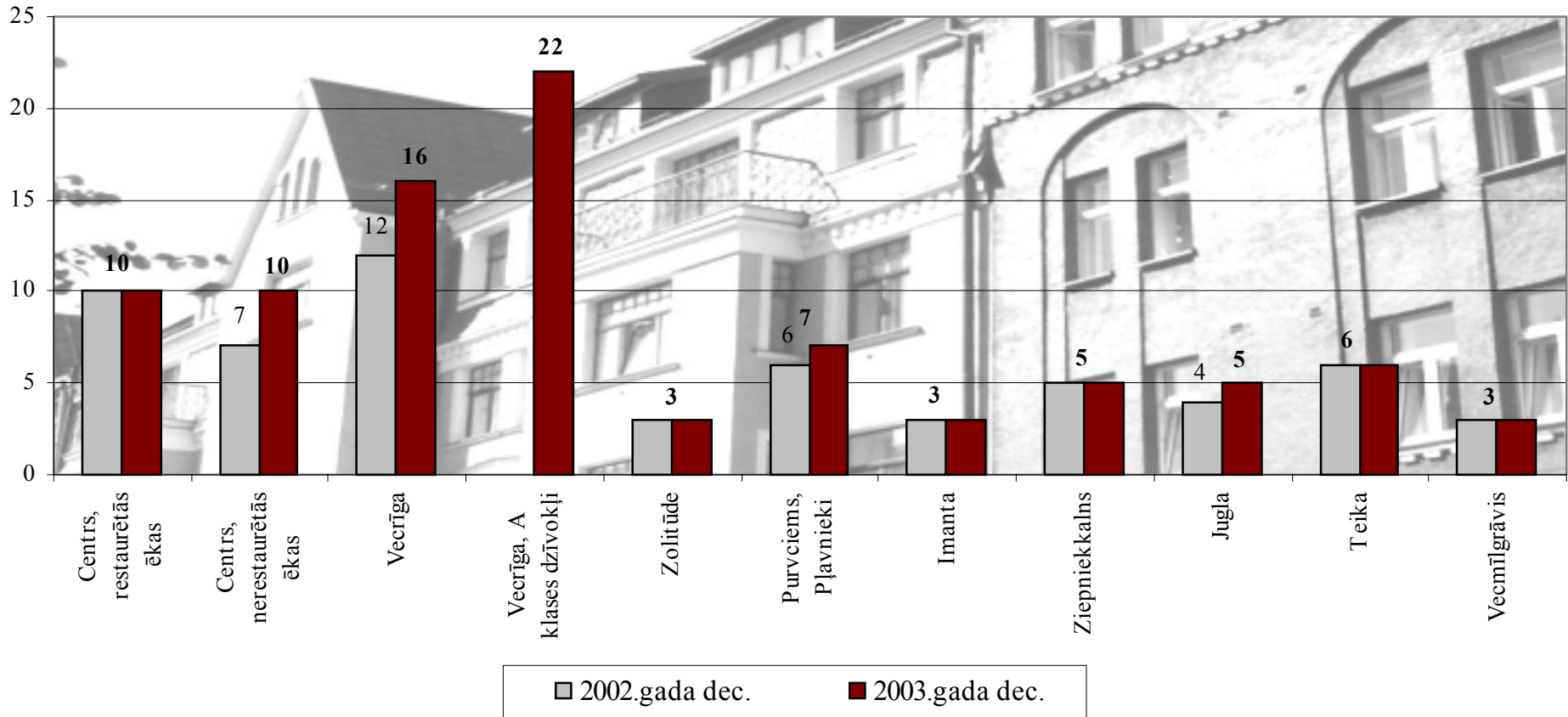
Dzīvojamo telpu īre

Tā kā 2004.gadā joprojām tiek prognozēti labvēlīgi kreditēšanas noteikumi dzīvokļu iegādei, tad sērijveida dzīvokļu īres maksa nepieaugs.

Gada sākumā nav prognozējams arī centra dzīvokļu īres maksas pieaugums, izņemot mēbelētu dzīvokļu īri rekonstruētās ēkās ar iespējām novietot auto. Šajā sadaļā īres maksas varētu pieaugt par 10 %.

Gada otrā pusē varētu pieaugt īres maksas centra dzīvokļos, ja centra dzīvokļu cenas pieaugs tikpat strauji un sasniegs prognozēto 2000 \$/m² robežu. Šādu dzīvokļu iegādes kredīta maksājumi ievērojami pārsniegs pašreizējos mēneša īres maksājumus, līdz ar to īres maksa varētu pieaugt par 15 %.

Vidējās īres maksas dzīvokļiem, \$/m²



Arco Real Estate tirgus datu pētījumi par nekustamā īpašuma cenām Rīgā un tās apkārtnē, 2003.gads



Viengimeņu privātmājas

Atšķirībā no citām nekustamā īpašuma tirgus sadaļām, individuālo māju sektorā īpašas izmaiņas nav konstatētas.

Pusgada laikā ir pieaudzis piedāvājums nosacīti lētajā cenu sektorā, t.i., no 60 000 – 90 000 \$. Par šādu cenu tiek piedāvātas tipveida koka saliekamo konstrukciju ēkas ar platību no 90 – 140 m², kuras tiek ražotas gan Lietuvā un Igaunijā, gan pēdējā laikā arī Krievijā ražotas. Pašu konstrukciju komplekta cenas bez montāžas un apdares ir 280 – 450 \$/m². Parasti šīs lētās ēkas tiek būvētas vietās, kur zemes cena ir ap 10 \$/m², līdz ar to pēc objekta nodošanas ekspluatācijā šādu māju cena ir sākot no 600 \$/m², kas ir līdzīga tipveida dzīvokļu tirgus cenām. Arī vairākas Latvijas firmas piedāvā koka karkasa konstrukciju ēkas pēc individuālā projekta, taču šo ēku cenas ir sākot no 750 \$/m². Mājas, kas tiek būvētas pēc individuāliem projektiem no mūra konstrukcijām, parasti nav lētākas par 800 \$/m². Izņemot Rīgas Mežaparku, Ķīpsalu un Jūrmalas pilsētu, kapitāli būvētu māju būvizmaksas joprojām pārsniedz šādu ēku tirgus vērtību. Augstās būvizmaksas skaidrojamas ar Latvijā piedāvāto materiālu augstajām cenām un darba izmaksām, kā rezultātā vienādu ēku cenas starp Baltijas valstīm Latvijā joprojām ir visaugstākās.

Būvējot tipveida koka saliekamās mājas, to cenas ir līdzīgas dzīvokļu cenām Rīgas mikrorajonos.

Kapitāli būvētu māju būvizmaksas pārsniedz šādu ēku tirgus vērtību

Privātmājas Rīgas pilsētā

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. Šajos mikrorajonos galvenokārt tiek piedāvātas gatavas ēkas vai ēkas pēc konkrētiem projektiem un būvniecība tiek veikta īpaši sagatavotos kvartālos. Atsevišķu individuālo ēku būvniecība starp jau esošām mājām aktīvi notiek Pārdaugavā – Mārupes un Šampētera virzienā.

Privātmājas Rīgas apkārtnē

Ārpus Rīgas aktīvākā jaunu ēku būvniecība notiek Jūrmalā un Rīgas apkārtnē - Mārupē, Piņķos, Ķekavā un Dreiliņu virzienā. Salīdzinoši dārgākās ēkas (150 000\$– 250 000\$) Rīgas apkārtnē tiek piedāvātas Bergos, Mārupē, Piņķos un Baltezera apkārtnē. Savukārt lētākās ēkas (90 000\$ –120 000\$) tiek būvētas Jaunmārupes, Ulbrokas, Stopiņu pagastā. Kā īpaši veiksmīgus piemērus var minēt ciematus: Stopiņu pagasta “Sauliši”, Babītes pagasta “Ābeles” un “Lielpriedes”, kur pircējiem tika piedāvātas gatavas tipveida ēkas sakārtota vidē par salīdzinoši zemām cenām.

Privātmāju kategorijas

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

- Sliktā stāvoklī esošas (nojaucamas vai rekonstruējamas). 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. Atkarībā no rajona, cenas no 50 000\$ – 80 000\$. Cenu pieaugums šajā kategorijā gada laikā bija ap 20 %, ko noteica nelielais piedāvājumu skaits.

- 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 70 000\$ – 80 000\$. Piedāvājumu skaits samazinājies. Cenu pieaugums gada laikā 10 – 15 %.

- Saliekamā tipa viengimeņu mājas. Tiek piedāvātas tipveida mājas pēc katalogiem uz pasūtītāja zemes gabala. Šajā kategorijā vislielākā cenu diference - no 60 000\$ (Krievijas) līdz 180 000\$ (Finndomo). Pusgada laikā ievērojami pieaudzis lētāko ēku piedāvājums. Cenu izmaiņas nav konstatētas.

- Jaunbūvētas ēkas platībā līdz 200 m², kvalitatīvi materiāli un iekšējās komunikācijas. Šajā kategorijā cenu lielāko atšķirību veido atrašanās vieta. Vidējās cenas 140 000\$ – 230 000\$.

- Jaunbūvētas ēkas privātmāju ciematos. Raksturīgākās iezīmes ir sakoptā apkārtnē, drošuma pakāpe un kaimiņi. Ļoti būtisku cenu atšķirību veido atrašanās vieta. Piedāvājums samērā liels un objektu realizācija atkarīga galvenokārt no ciemata atrašanās vietas un labiekārtotības pakāpes, visvairāk realizēto ēku cenas - ap 160 000\$. Vidējās cenas 150 000\$ – 270 000\$.

Prognozes 2004.gadam

Dzīvojamās mājas

Viengimeņu māju nekustamā īpašuma tirgus sadaļa attīstīsies strauji. Prognozējamās attīstības trīs galvenie virzieni:

- Vecās apbūves iegāde rekonstrukcijai pilsētas robežās – Āgenskalns, Mārupe, Mežciems, Ilģuciems un Imanta;

- Salīdzinoši "lēto" māju ar pilnībā gatavu apdari (cenu kategorija 90 000\$ – 120 000\$) realizācija ciematos ar augstu infrastruktūras un labiekārtojuma līmeni;

- Salīdzinoši dārgu ēku (cenu kategorija 150 000\$ – 270 000\$) realizācija ciematos ainaviski izteiksmīgās vietās ar augstu infrastruktūras un labiekārtojuma līmeni.

Iespējamās cenu izmaiņas saistītas vienīgi ar zemes cenu pieaugumu un kopumā varētu būt 12- 25 % robežās.



Zemes īpašumi viengimeņu ēku celtniecībai

Jau vairākus gadus pēc kārtas zemes īpašumi ir pats stabilākais nekustamā īpašuma tirgus sektors. 2003.gada gadā šajā sadaļā konstatēts samērā vienmērīgs un stabils pieprasījums un tam atbilstošs cenu pieaugums. Rīgas pilsētā zemes gabalu cenas pieaugušas gan individuālo māju celtniecībai paredzētajiem zemes gabaliem, gan komercapbūves zemes īpašumiem. Cenas pieaugušas Mežaparkā, vietām sasniedzot 100 \$/m² robežu. Neskatoties uz šīm augstajām cenām, Mežaparkā ir vēl atsevišķas vietas, kur šobrīd lielas platības (vairāki hektāri) ir iestrēgušas privatizācijas stadijā, un, ja šīs zemes tiks pēc privatizācijas sadalītas apbūves gabalos, tad var prognozēt zināmu cenu samazinājumu. Stabili augstas cenas Ķīpsalā un arī plašas zemes platības, kas šobrīd netiek izmantotas. Individuālai apbūvei piedāvātie gabali tiek atdalīti no esošiem gruntsgabaliem. Cenas šobrīd ir 70 – 120 \$/m², taču piedāvājums ir ļoti mazs.

Zemju tirgū vienmērīgs un stabils pieprasījums un tam atbilstošs cenu pieaugums.

Zemes Rīgas pilsētā

Rīgas pilsētā visaktīvākais zemes tirgus ir Pārdaugavā – Mārupes virzienā, Ziepniekkalnā un Šampētera rajonā. Individuālie zemes gabali šeit tiek piedāvāti gan sadalot vecos gruntsgabalus, gan apgūstot un parcelējot zemes gabalus, kur atradušies mazdārziņi vai ražošanas teritorijas. Šo teritoriju popularitāti nodrošina attīstīta infrastruktūra (asfaltētas ielas, komunikācijas, sabiedriskais transports) un patīkama zaļā vide ar lielu koku audzēm. Cenas šajos mikrorajonos 20-40 \$/m². Zemes piedāvājumi un darījumi notiek arī Pļavniekos un Purvciemā, arī šeit jaunu zemes gabalu izveide notiek pārdalot esošos vai apgūstot agrāko mazdārziņu zemes. Zemes gabalu cenas šeit 20 - 35 \$/m². Turpinās individuālo zemju parcelācija Dreiliņu – Mežciema virzienā, kas turpmāk varētu būt samērā aktīvs individuālo māju celtniecības rajons.

Zemes Rīgas apkārtņē

Samērā aktīvs ir zemju tirgus tuvējā Rīgas apkārtņē. Joprojām populārākais ir Mārupes, Piņķu un Ķekavas virziens. Individuālā apbūve Mārupes pagastā notiek starp esošajiem gruntsgabaliem, un arvien tālāk ievirzoties lauksaimniecības zemju platībās Jaunmārupes un Olaines virzienā. Šeit ir samērā atšķirīgs cenu līmenis – zemes īpašumu cenas pie ielām starp esošo apbūvi un infrastruktūru ir 16 - 25 \$/m², bet nesen parcelēto lauksaimniecības zemju cenas ir 10 - 15 \$/m².

Rīgas apkārtņē tiek apbūvētas lauksaimniecības zemes, tās sadalot pa apbūves gabaliem.

2003.gada gadā pieaudzis piedāvājumu skaits apbūves gabaliem, kas veidojušies sadalot bijušās lauksaimniecības zemes. Šādu zemes gabalu (ar platību 1400 – 2000 m²) cenas :

- Jaunmārupē	8 – 12 \$/m ²
- Babītē	9 – 18 \$/m ²
- Stopiņos	8 - 16 \$/m ²
- Jaunolaines virzienā	5 - 8 \$/m ²
- Rāmvā	12 - 16 \$/m ²
- Ulbroka	6 - 12 \$/m ²
- Ādaži	8 - 15 \$/m ²
- Garkalne	8 - 16 \$/m ²

Zemes Jūrmalā

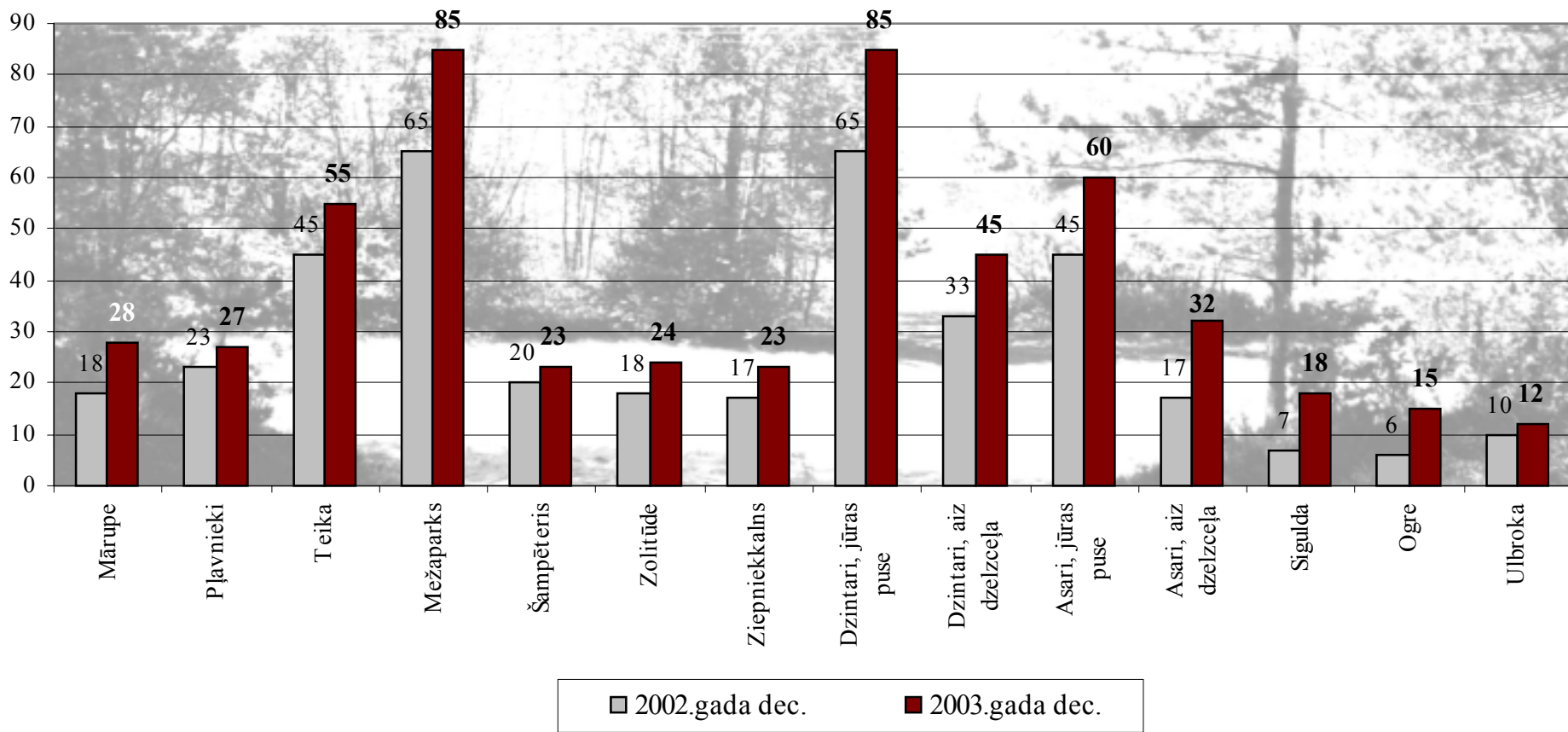
Kā jau tika prognozēts, turpinās cenu pieaugums zemes gabaliem Jūrmalas pilsētā. Cenas zemes gabaliem blakus kāpām 2003.gada beigās ir no 110 \$/m² Asaros līdz 180 \$/m² Dzintaros – Lielupē. Cenu noteicošais faktors ir zemes gabala platība un apbūves nosacījumi. Cenas ievērojami cēlušās Jūrmalas rajonos, kur tās bija salīdzinoši lētas. Teritorijā starp dzelzceļu un Lielupi Asaru – Vaivaru rajonā tās šobrīd ir 20 - 35 \$/m² (2002. gadā 4-12 \$/m²). Tāpat cenas pieaugušas Kauguros, īpaši jūras tuvumā un šobrīd ir 25 – 45 \$/m².

Prognozes 2004.gadam

Zemes īpašumi dzīvojamo māju celtniecībai

Zemes tirgus sadaļas attīstība prognozējama kā stabili augoša. Zemes īpašumu cenas pieaugs gan pilsētas zemēm, gan ciematu un lauku teritorijās. Cenu pieauguma tempi atkarīgi no pašreizējā cenu līmeņa, piemēram, šobrīd dārgo zemes gabalu cenas Mežaparkā, Ķīpsalā, Jūrmalas centrālā daļā un ezeru tuvumā pieaugs 15 – 20 % robežās. Savukārt atsevišķu zemes gabalu cenas, kas šobrīd ir zemas (Mārupē, Katlakalnā, Jūrmalas nomalēs), pieaugs straujāk. Šeit cenu pieaugums varētu būt 20 – 40 % robežās.

Vidējās cenas zemei viengimeņu māju celtniecībai (platība 1500 m²), \$/m²



Arco Real Estate tirgus datu pētījumi par nekustamā īpašuma cenām Rīgā un tās apkārtnē, 2003.gads

Lauksaimniecības zemes

2003.gads raksturīgs ar stabilu cenu pieaugumu arī lauksaimniecības zemju platībām. Zemju iegāde pēc tās tālākās izmantošanas mērķa dalāma sekojošās sadaļās:

✓ Zeme atpūtas vajadzībām. Šī šobrīd ir aktīvākā lauku zemju grupa. Zeme tiek pieprasīta galvenokārt ainaviskās vietās pie ūdeņiem, t.i., gar visu jūras krasta līniju, kā arī ezeru un upju krastos, īpaši Usmas un Rāznes ezera apkārtnē, kā arī Abavas, Ventas, Ogres un Gaujas krastos.

Zemes gabalu (1-10 ha) cenas ir 2000 – 12 000 \$/ha. Cena atkarīga no atrašanās vietas, attāluma līdz Rīgai un zemes gabala platības.

✓ Zeme lauksaimniecības vajadzībām. Pieprasījums un darījumi ar šādiem zemes gabaliem ir salīdzinoši neliels un koncentrējas lauksaimniecībai labvēlīgos rajonos – Zemgalē (Bauskas, Dobeles, daļēji Jelgavas, Rīgas un Tukuma rajonā). Cenas šeit ir 700 – 1300 \$/ha. Pieprasītākā platība 20 – 70 hektāru.

✓ Zeme mežistrādes vajadzībām. Tiek iegādāta saimniecību zeme, kas sastāv gan no lauksaimniecības zemes, gan meža zemes. Iegādes mērķis - meža platību izstrāde. Cenu nosaka meža audzes vērtība, atrašanās vieta un piebraucamie ceļi. Cenas 1000 -3000 \$ par meža audzes hektāru.

✓ Zemes iegāde spekulatīviem mērķiem. Zeme tiek iegādāta visā Latvijas teritorijā. Noteicošais faktors – platība ne mazāka par 100 hektāriem. Zemes cena 150 –300 \$/ha.

Prognozes 2004.gadam

Lauksaimniecības zemes

Lauksaimniecības zemes cenas pieaugs visās augstāk minētās kategorijās, cenu pieauguma tempi atkarīgi no pašreizējās cenas, straujāk pieaugs šobrīd lēto zemju cena. Tās pieaugums varētu būt ap 50 – 100% un sasniegt vidēji Latvijā 300 Ls/ha līmeni.

Lēnāki pieauguma tempi prognozējami piejūras un ūdeņu tuvumā esošām zemēm, kur pašreizējā cena ir augsta, cenu pieaugums šajā sadaļā ap 15 – 20 %.



Zemes īpašumi ražošanas un sabiedriska rakstura ēku celtniecībai

Salīdzinoši ar citām nekustamā īpašuma tirgus sadaļām, zemes gabali ražošanas un komercobjektu celtniecībai ir vislētāk augoša un cenu ziņā nestabilākā sadaļa. Tā kā šādiem nolūkiem faktiski brīvu zemes gabalu Rīgas pilsētas teritorijā nav, tad darījumi ar zemi šādiem iegādes mērķiem notiek vietās, kur līdz šim ir eksistējušas ražošanas teritorijas.

Vēsturiski Rīgas pilsētā galvenās ražošanas teritorijas koncentrētas sekojošās vietās :

✓ Pilsētas centrālajā daļā, teritorijā ap dzelzceļu pie Zemitānu un Brasas stacijām. Šajā ražošanas teritorijā ir vēsturiski vecākā apbūve no 1880.-1970.gadiem. Tā kā šeit bija un ir izvietoti galvenokārt ražošanas uzņēmumi, tad tā raksturīga ar samērā blīvu ražošanas apbūvi, labu infrastruktūru un sazarotiem dzelzceļa pievadiem. Šobrīd no nekustamā īpašuma tirgus viedokļa visaktīvākā zona.

✓ Pilsētas dienvidu pusē Ogres virzienā līdz ar Rīgas robežu, teritorijā ap dzelzceļu pie Jāņavārtu, Daugmales un Škirotavas stacijām un ap Krustpils un Rencēnu ielām. Šī ražošanas teritorija ir plašākā un vēsturiski jaunākā. Lielākā daļa apbūves veikta ap 1950.–1970. gadiem. Teritorijā galvenokārt bija izvietoti transporta un noliktavu uzņēmumi, līdz ar to apbūve samērā reta. Darījumi galvenokārt ar zemes gabaliem bez apbūves.

✓ Pilsētas ziemeļu pusē Sarkandaugavā, sākas pilsētas centrālajā daļā no Skanstes un Hanzas ielām, turpinās ziemeļu virzienā uz jūras pusi; teritorijā starp Daugavu, Ganību dambi un Dunties ielu. Šī ir otra plašākā teritorija, kas sevī ietver arī Rīgas brīvdostas teritoriju, kas atrodas tuvāk Daugavai. Teritorijas galvenā izmantošana saistīta ar dažādu kravu termināļiem, noliktavu kompleksiem, muitas zonu un ir pilsētas vēsturiski vecākā ražošanas teritorija. Saistīta ar ražošanu un tai raksturīgu vēsturisku apbūvi.

Šajā teritorijā iekļaujas arī salīdzinoši dārgāka zona - centram tuvākā daļa, ko ierobežo Skanstes iela, Ganību dambis un Hanzas iela. Šajā zonā pienākošā dzelzceļa līnija veido plaši sazarotu pievadceļu tīklu. Teritorija vēsturiski saistīta ar noliktavu un kravu pārkraušanu, kā arī ar muitas pakalpojumiem.

✓ Pārējās šāda rakstura teritorijas ir izvietotas Daugavas kreisajā krastā - pie Mūkusalas ielas, Bolderājā, gar Daugavas krastiem (tās ietilpst Rīgas brīvdostas teritorijā), kā arī atsevišķas nelielas platības Rīgas centrālajā daļā.

Analizējot veiktos darījumus šajā nekustamā īpašuma sadaļā, tos var sagrupēt pēc to tālākā izmantošanas mērķa:

✓ Esošā ražošanas apbūve ar tai pieguļošo zemes gabalu pilsētas centrālajā daļā. Šie īpašumi galvenokārt tiek iegādāti, lai rekonstruētu ēkas un mainītu to funkcijas, piemērojot tās komercapbūvei (tirdzniecības un

pakalpojumu centru, sporta kompleksu un dzīvojamo telpu vajadzībām). Raksturīgākie piemēri – tirdzniecības centri “Alfa” un “Elcor” Brīvības ielā, “Domina” Ieriķu ielā, “Celtniecības pasaule” Mūkusalas ielā, kā arī sporta centrs “Reaktors” Hanzas ielas apkārtnē.

Atsevišķas ēkas tika pārbūvētas arī biroju un dzīvokļu iekārtošanai. Tās ir biroju ēkas Zemitānu stacijas tuvumā – Dārzaugļu ielā un Pārdaugavā – Mūkusalas ielā. Darījumu summu šajos gadījumos pamatā noteica esošās apbūves vērtība un vidēji tā ir 150 – 230 \$ par apbūves kvadrātmetru.

✓ Darījumi, kuru iegādes mērķis ir ražošanas vajadzības, ir salīdzinoši nedaudz. Šādi īpašumi ir samērā jaunas dzelzsbetona konstrukciju ražošanas ēkas ar lielām platībām, piemērotas mūsdienu ražošanas vajadzībām, arī angāru konstrukcijas. Darījumi galvenokārt Sporta, Rencēnu un Ganību dambja rajonā. Darīju summu 150 – 250 \$/m² šajos gadījumos nosaka tieši izmantojamo ēku vērtība.

✓ Atsevišķi izdalāma grupa ir ražošanas īpašumu iegāde zemes gabala tālākai izmantošanai. Šajos gadījumos tiek iegādāti īpašumi, kuru apbūve ir nojauicama tās nolietojuma dēļ, vai arī tā aizņem salīdzinoši nelielu platību no zemes gabala. Līdz ar to apbūves vērtības ietekme uz īpašuma cenu ir niecīga. Atkarībā no zemes gabala platības, darījumu cenas ir no 3 – 150 \$/m².

✓ Neapbūvēti zemes gabali, kuri saskaņā ar Rīgas pilsētas attīstības plānu ir novietoti ražošanas teritorijās vai darījumu un komerciāla rakstura apbūves teritorijās. Parasti tās ir neapbūvētas teritorijas Rīgas centrālajā daļā; šiem mērķiem jaunizveidotas teritorijas; kā arī atsevišķi neapbūvēti zemes gabali, kas atdalīti no esošo apbūvēto teritoriju platībām. Darījumu cenas šeit ir ļoti atšķirīgas. Rīgas centrālajā daļā zemes gabalu ar platību līdz 3000 m² cenas ir 120 – 600 \$/m². Bet atdalīto zemes gabalu ar platību no 3000 - 10 000 m² cenas ir salīdzinoši zemas 12- 25 \$/m².

Kopumā, analizējot nekustamā īpašuma tirgus sadaļu - zemes īpašumi ražošanas un komercobjektu celtniecības vajadzībām – jāsecina, ka salīdzinoši ar citām sadaļām, cenu pieaugums ir bijis neliels. To nosaka lielais šo platību piedāvājums, kā arī joprojām nepabeigtais valsts un pašvaldības privatizācijas process, kā rezultātā šīs kategorijas īpašumu cena ne vienmēr atbilst nekustamā īpašuma tirgus vērtības kritērijiem.

Neskatoties uz salīdzinoši lēno cenu pieaugumu, tās kopējā tendence ir stabila.

Prognozes 2004.gadam

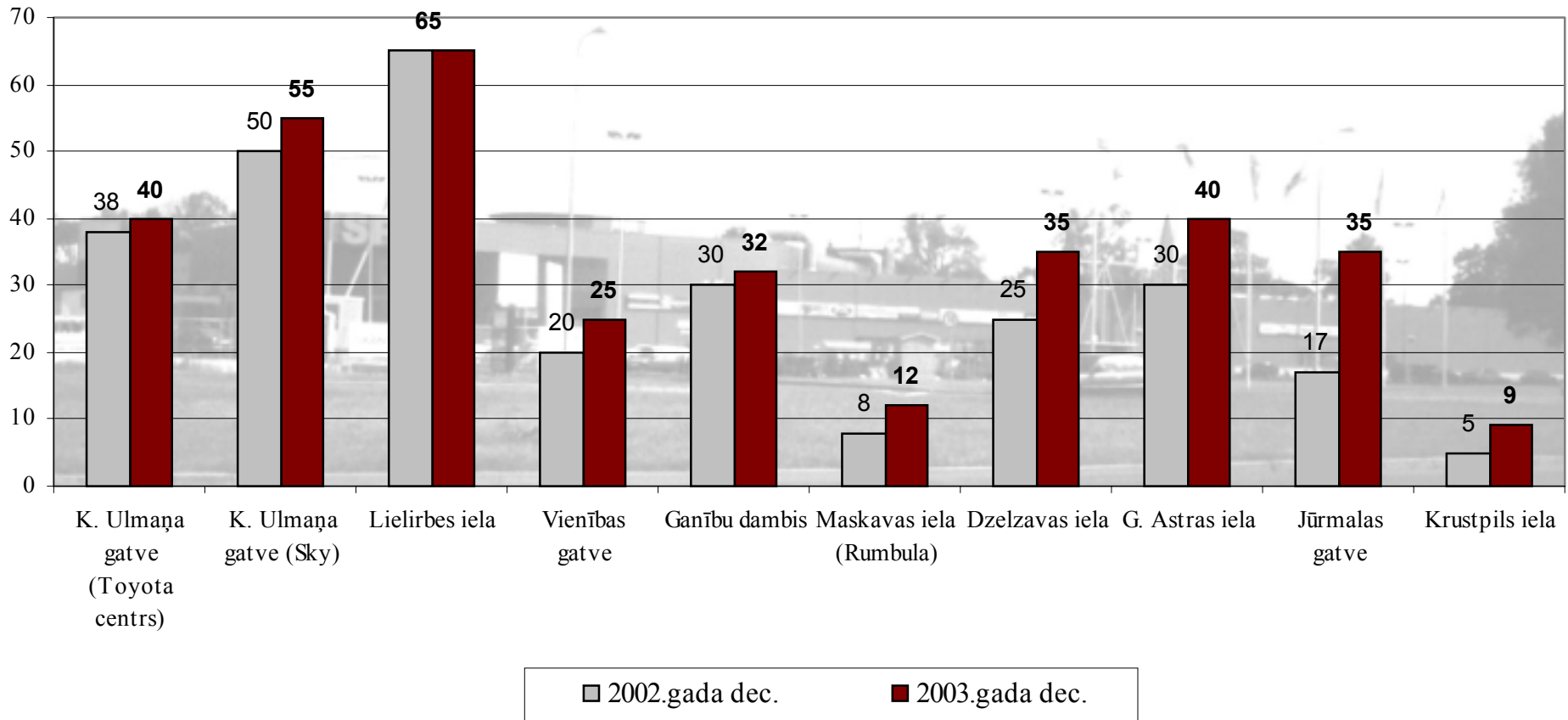
Zemes īpašumi ražošanas un sabiedriska rakstura ēku celtniecībai

Tuvākajos gados straujāk pieaugs Rīgas centra tuvumā esošo īpašumu cenas. Turpināsies šādu objektu funkciju maiņa, īpaši ap pilsētas galvenajām maģistrālēm. Jaunu ražošanas objektu celtniecība un esošo uzņēmumu pārvietošana notiks uz Rīgas brīvostas teritorijām un ap Rīgu izvietotajiem pagastiem.

Cenu pieaugums vidēji ap 10 –15 % prognozējams īpašumiem ap galvenajām maģistrālēm, cenu pieaugums līdz 30 % - īpašumiem, kas robežojas ar pilsētas ielām.

Cenu pieaugums neliels, ko nosaka lielais piedāvājums un nepabeigtais privatizācijas process

Zemes īpašumu cenas (komercrakstura objektu celtniecībai), \$/m²



Arco Real Estate tirgus datu pētījumi par nekustamā īpašuma cenām Rīgā un tās apkārtnē, 2003.gads



Tirdzniecības platību tirgus

2003. gads tirdzniecības platību tirgū iezīmējās ar ievērojama apjoma tirdzniecības telpu pieaugumu, kuru radīja jaunu tirdzniecības centru atklāšanas vai paplašināšanas procesi. Aprīļa beigās tika atklāta t/c “Olympia” otrā kārta, tādējādi kopējo platību palielinot līdz 23500 m².

Aptuveni nedēļu vēlāk t/c “Origo” atvēra jaunuzcelto tirdzniecības/biroju ēku stacijas laukumā 17600 m² platībā, kas bija kā papildinājums Rīgas Centrālās stacijas ēkās esošajām tirdzniecības platībām. Trešo, noslēdzošo kārtu ar 6435 m² kopplatību t/c “Origo” atklāja septembra sākumā. Šī centra kopējā platība ir 42380 m², kuru papildina pazemes autostāvvietā 4340 m² platībā.

Septembra beigās kompānija “Pro Kapital” atklāja pirmo kārtu t/c “Domina Shopping” ar tirdzniecības platību 19000 m².

Oktobrī, vairākkārt saskaroties ar grūtībām projekta saskaņošanas procesā, durvis vēra Somijas uzņēmumu “Stockmann” un “Rautakirja” atpūtas un tirdzniecības komplekss “Stockmann centrs”. Pusi no ēkas ar tirdzniecības platību 11000 m² aizņem četru stāvu universālveikals, kas galvenokārt tirgo starptautiski pazīstamu preču zīmju apģērbus, parfimēriju, mājsaimniecības preces. Otru ēkas daļu aizņem Coca - Cola Plaza FORUM CINEMAS ar pirmo Multiplex tipa kinoteātri Rīgā.

Lai gan tirdzniecības platības strauji pieaug, šobrīd vairākas kompānijas plāno vai jau ir uzsākušas jaunu tirdzniecības platību būvēšanu, kā arī paplašina esošās.

2004. gada pavasarī gaidāma t/c “Domina Shopping” otrās kārtas atklāšana, rezultātā tā kopējā tirdzniecības platība sasniegs aptuveni 50000 m².

Arī ļoti veiksmīgajam t/c “Alfa” ir gaidāms paplašinājums 20000 m² platībā, kurā tiks likts akcents uz apģērbu tirdzniecību, tādējādi pilnveidojot tirdzniecības centra piedāvājumu.

Slāvu tilta apkaimē tiek izstrādāts Dānijas kompānijas “TK Development” pirmais tirdzniecības centra projekts Latvijā 23500 m² platībā.

Attīstības stadijā joprojām ir septiņu stāvu tirdzniecības komplekss “Patollo Galerija” pilsētas centrā, kura atklāšana gaidāma 2005. gada pavasarī. Līdztekus tiek plānota arī u/v “Centrs” un t/c “Spice” paplašināšana.

Konkurences ietekmes rezultātā ir vērojamas nomas maksu izmaiņas tirdzniecības centros. Tās tiek koriģētas, pamatojoties uz konkrētā centra panākumiem un vietu tirgū. Kopumā nomas maksas tirdzniecības centros ir nedaudz kritušās. Mazumtirdzniecības kompāniju skaits, kuras vēlas attīstīt savu darbību tirdzniecības centros, ir ierobežots. Kā jau iepriekš tika minēts, telpu piedāvājums pieaug, bet tirgotāji finansiālu apsvērumu dēļ nevar atvērt veikalus visos jaunajos centros. Līdz ar to tirdzniecības centru operatori mīkstina nomas noteikumus.

Strauji pieaug
tirdzniecības platības,
tiek būvēti jauni centri
un paplašināti esošie

Lielākie nomnieki visos tirdzniecības centros ir supermārketu un hipermarketu operatori. Šajā tirgus segmentā 2003. gada laikā konkurence ir ļoti sīva. 2003.gada beigās tika paziņots par divu lielu kompāniju "ICA Baltic" (RIMI) un "Kesko Food" (Citymarket, Super Netto) apvienošanos Baltijas valstīs, tādējādi apvienojot spēkus attīstībai šajā reģionā. Joprojām turpinās kompānijas "VP Market" (Maxima, T-Market) pozīciju nostiprināšana Latvijas tirgū. Vidzemes pilsētās savu darbību ir uzsācis SIA "A.R. un Skorpions" zemo cenu pārtikas produktu veikalu ķēde AREKO. Latvijas virzienā skatās arī Vācijas kompānija LIDL.

Neskatoties uz strauji augošo tirdzniecības platību apjomu, 2003. gadā ir vērojams pieprasījuma pieaugums pēc telpām Rīgas centra aktīvākajās tirdzniecības ielās (Barona, Tērbatas, Kaļķu, Brīvības ielas un Aspazijas bulv.). Tirdzniecības telpas šajās vietās meklē starptautiskas un vietējās kompānijas, kas vai nu pašas, vai uz Franšīzes līguma pamata vēlas atvērt pazīstamu preču zīmju veikalus. Pārsvārā šo veikalu piedāvājumā ir apģērbi un apavu izstrādājumi ar augstu kvalitāti un atbilstošām cenām. Pieprasījuma pieauguma dēļ nomas maksu līmenis šajās ielās ir stabils (aptuveni 30-45 EUR/m²).

Joprojām nav pieprasītas telpas, kas atrodas mazliet nostāk no šīm aktīvajām tirdzniecības ielām (Blaumaņa, Lāčplēša, Stabu, Valdemāra ielas). Šajās Rīgas centra ielās ir pieejamas diezgan daudz brīvas telpas un ir vērojama regulāra nomnieku kustība. Līdz ar to šīm telpām nomas maksas nav stabilas.

2003. gada laikā pakāpeniski ir notikusi norēķinu valūtas maiņa no \$ uz EUR, valūtas maiņu svārstību rezultātā nomas maksu līmenis attiecībā pret LVL ir nedaudz pieaudzis.

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

- *telpas lielajos tirdzniecības centros:*

- platība līdz 30 m² 28 – 50 EUR/m²
- platība 30 – 150 m² 16 – 38 EUR/m²
- platība virs 150 m² 8 – 28 EUR/m²

- *pilsētas centrālajā daļā:*

- centrālās ielas (Barona, Tērbatas, Čaka, Brīvības) 20 - 43 EUR/m²
- šķērsielas 10 – 25 EUR/m²
- centra perifērija 6 – 15 EUR/m²

- *Vecrīgā*

- centrālās ielas (Kaļķu, Vaļņu, Audēju, Smilšu) 20 – 45 EUR/m²
- šķērsielas 8 – 27 EUR/m²

- *mikrorajonos*

- mikrorajona centrā 6 – 16 EUR/m²
- ārpus mikrorajona centra 4 – 12 EUR/m²

Liels pieprasījums pēc telpām centra aktīvākajās tirdzniecības ielās

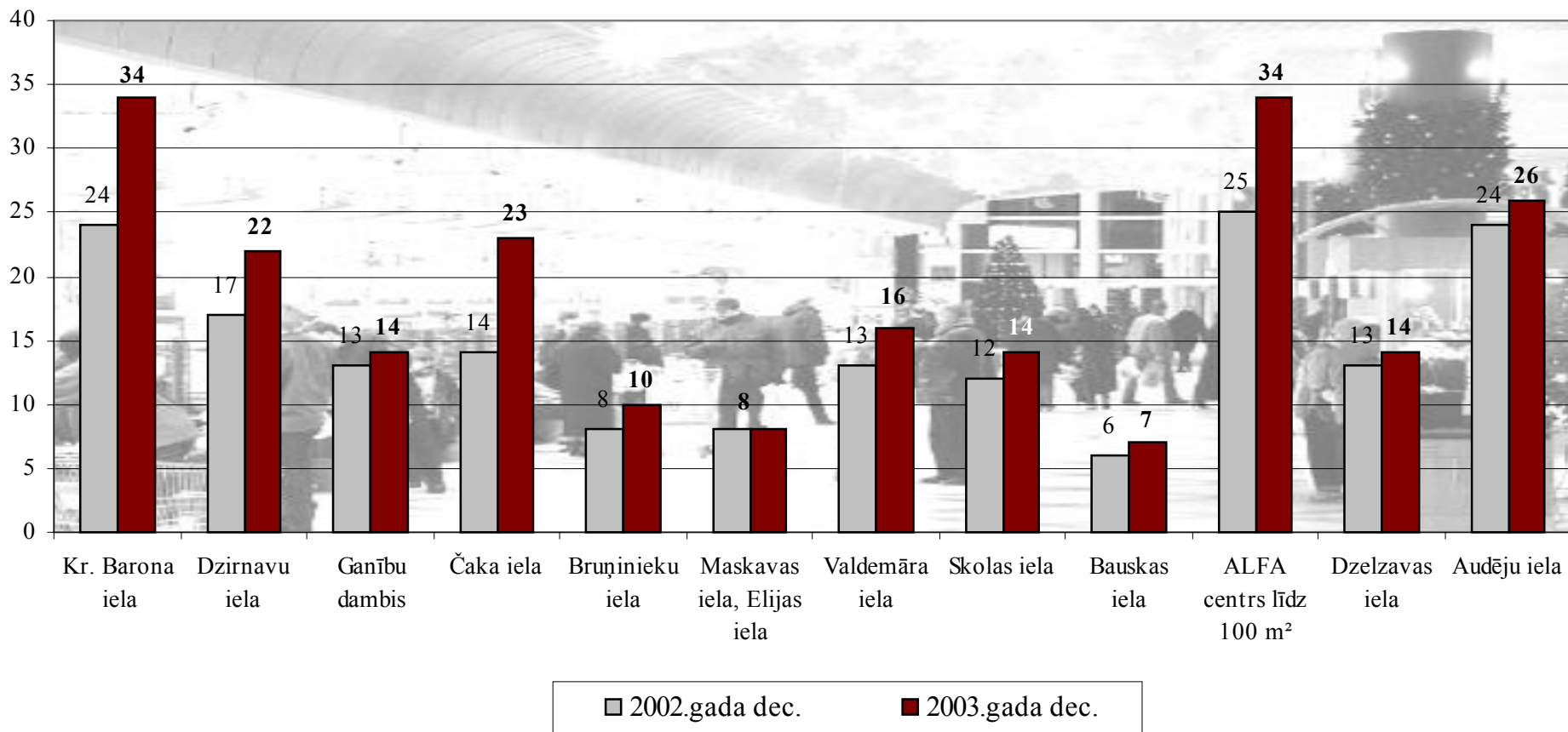
*Prognozes 2004.gadam
Tirdzniecības platības*

Nomas maksas tirdzniecības centros ietekmēs tirgus situācija. Veiksmīgi funkcionējošos tirdzniecības centros nomas maksas paliks stabila un varbūt pat varētu būt minimāls nomas maksu pieaugums. Tirdzniecības centriem ar zemākiem nomātā kvadrātmetra rentabilitātes un gājēju plūsmas rādītājiem tomēr būtu jāpārskata nomas maksu līmenis un tas jāpazemina.

Nomas maksas tirdzniecības telpām Rīgas aktīvākajās tirdzniecības ielās (Kr.Barona, Tērbatas, Kaļķu ielās) paliks nemainīgs, jo pieprasījums šajās ielās ir augsts, bet diemžēl nomas maksas ir sasniegušas maksimālo augstāko līmeni, lai komercdarbība šajās telpās būtu rentabla. Tā kā ir pieprasījums pēc telpām aktīvajās tirdzniecības ielās pārsniedz piedāvājumu, nomas maksas minimāli varētu palielināties Elizabetes un Dzirnavu ielās (posmā starp Marijas un Brīvības ielu).

Pārējā pilsētas daļā nomas maksas paliks nemainīgas.

Nomas maksa tirdzniecības platībām, EUR/m²



Arco Real Estate tirgus datu pētījumi par nekustamā īpašuma cenām Rīgā un tās apkārtnē, 2003.gads



Biroju telpas

2003. gadā Latvijā uzsāka darbību vairāki starptautiski uzņēmumi, daudzas jau tirgū strādājošas kompānijas paplašinājās. Tas radīja pieprasījumu pēc jaunām, kvalitatīvām un plašām telpām, kurās būtu pieejamas visas ērtības un komunikācijas (internets, vienots datortīkls, ventilācija un kondicionēšana utt.), kā arī auto novietošanas iespējas. Vairākām kompānijām pavērās iespēja realizēt biroju centru projektus, kas bija paredzēti gan pašu vajadzībām, gan arī biroju nomas biznesam. Biroju nomas produkts kļūst arvien kvalitatīvāks un tādēļ jau esošās biroju ēkas ir spiestas pielāgoties tirgus tendencēm, lai izturētu augsto konkurenci.

2003.gadā vispieprasītākās platības bija 20-60 m², 100-150 m², kā arī platības, kas pārsniedz 500 m². Daudz kompāniju dod priekšroku biroju telpām ārpus Rīgas centra robežām.

2003. gadā biroja telpu piedāvājums joprojām bija lielāks par pieprasījumu, taču tas neattiecas uz biroju platībām jaunuzceltajās ēkās. Tirgus ir piesātināts ar biroju telpām, kas ir izveidotas aptuveni 3-5 gadus atpakaļ, un, mainoties nomniekam, ir veikts tikai kosmētiskais remonts. Tas savukārt nenodrošina mūsdienu iespējām atbilstošus darba apstākļus.

Ievērojami ir krities pieprasījums pēc telpām, kas atrodas Vecrīgā auto novietošanas problēmu dēļ. Tomēr Vecrīga ir saglabājusi savu vēsturisko statusu kā finanšu un darījumu centrs, šeit atrodas lielāko banku galvenie biroji, kā arī juridiskie un konsultāciju biroji.

Kopumā nomas maksu līmenis 2003. gadā ir palicis nemainīgs. Mainījies norēķinu valūta no \$ uz EUR un nomas maksu līmenis attiecībā pret LVL ir stabils.

Biznesa parki

2003. gadā plaši tika diskutēts par biznesa parku izveides nepieciešamību un iespējām. Latvijā diemžēl vēl nav pierasts, ka uzņēmumiem tiek radīta vide, kur tie var koncentrēties tikai un vienīgi uz sava biznesa attīstību. Iegādājoties vai nomājot biroju telpas biznesa parkā, nav jārisina lieki administratīvie un ēku apsaimniekošanas jautājumi. Šāda sistēma ir daudz lētāka izmaksu ziņā un to saprot ārvalstu uzņēmēji. Šī segmenta attīstību kavē apbūves zemju piedāvājums, jo šādu projektu realizācijas galvenais ietekmējošais faktors ir ģeogrāfiskais izvietojums (izdevīga loģistika, darbinieku nokļūšana darba vietā).

Pieaug biroju telpu kvalitāte, tirgus pielāgojas jaunajām prasībām.

Biroju telpu piedāvājums lielāks par pieprasījumu.

Biroju telpu tirgus

2003.gadā ir pastiprinājusies interese par biroju telpu iegādāšanos īpašumā. Tas saistīts ar izdevīgiem finansējuma noteikumiem no banku puses. Iegādāties īpašumā kompānijas vēlas biroju telpas 150 – 200 m² platībā. Tas norāda uz to, ka kompānijas jau ir apzinājušās savus nākotnes mērķus un stratēģisko attīstību un ir jau ieguvušas stabilas pozīcijas tirgū. Protams, iegādājoties biroju telpas īpašumā, pastāv arī risks. Gadījumā, ja kompānija vēl ir tikai augšanas un attīstības stadijā, ir maz ticams, ka šīs telpas būs funkcionālas arī pēc gada vai diviem.

Biroju telpu piedāvājums pārdošanai ir ierobežots. Pārsvarā tiek pārdotas ēkas kopumā, nevis pa atsevišķiem īpašumiem. Piedāvājumā ir arī atsevišķas biroju telpas, kuras atrodas valsts vai pašvaldību apsaimniekotajā īpašumā un savulaik ir privatizētas. Taču šo telpu raksturīgākās pazīmes ir zems apsaimniekošanas līmenis, slikts ēku stāvoklis un zems prestižs.

Biroju telpu nomas maksas Rīgā:

- Izremontētas A un B klases biroja telpas biznesa centros pilsētas centrā un Vecrīgā:
10-25 EUR/m² (vidēji 14 EUR/m²)
- Izremontētas A un B klases biroja telpas biznesa centros ārpus pilsētas centra:
6-13 EUR/m² (vidēji 10 EUR/m²)
- Izremontētas biroju telpas dzīvojamo namu pirmajos stāvos vai atsevišķās vienkārtas vai divstāvu biroju ēkās pilsētas centrā:
6-12 EUR/m² (vidēji 10 EUR/m²)
- Izremontētas biroju telpas dzīvojamo namu pirmajos stāvos vai atsevišķās vienkārtas vai divstāvu biroju ēkās ārpus pilsētas centra:
4-9 EUR/m² (vidēji 7 EUR/m²)
- Neremontētas biroju telpas pilsētas centrā:
4-6 EUR/m² (vidēji 5 EUR/m²)
- Neremontētas biroju telpas ārpus pilsētas centra:
2-5 EUR/m² (vidēji 3 EUR/m²)

Prognozes 2004.gadam

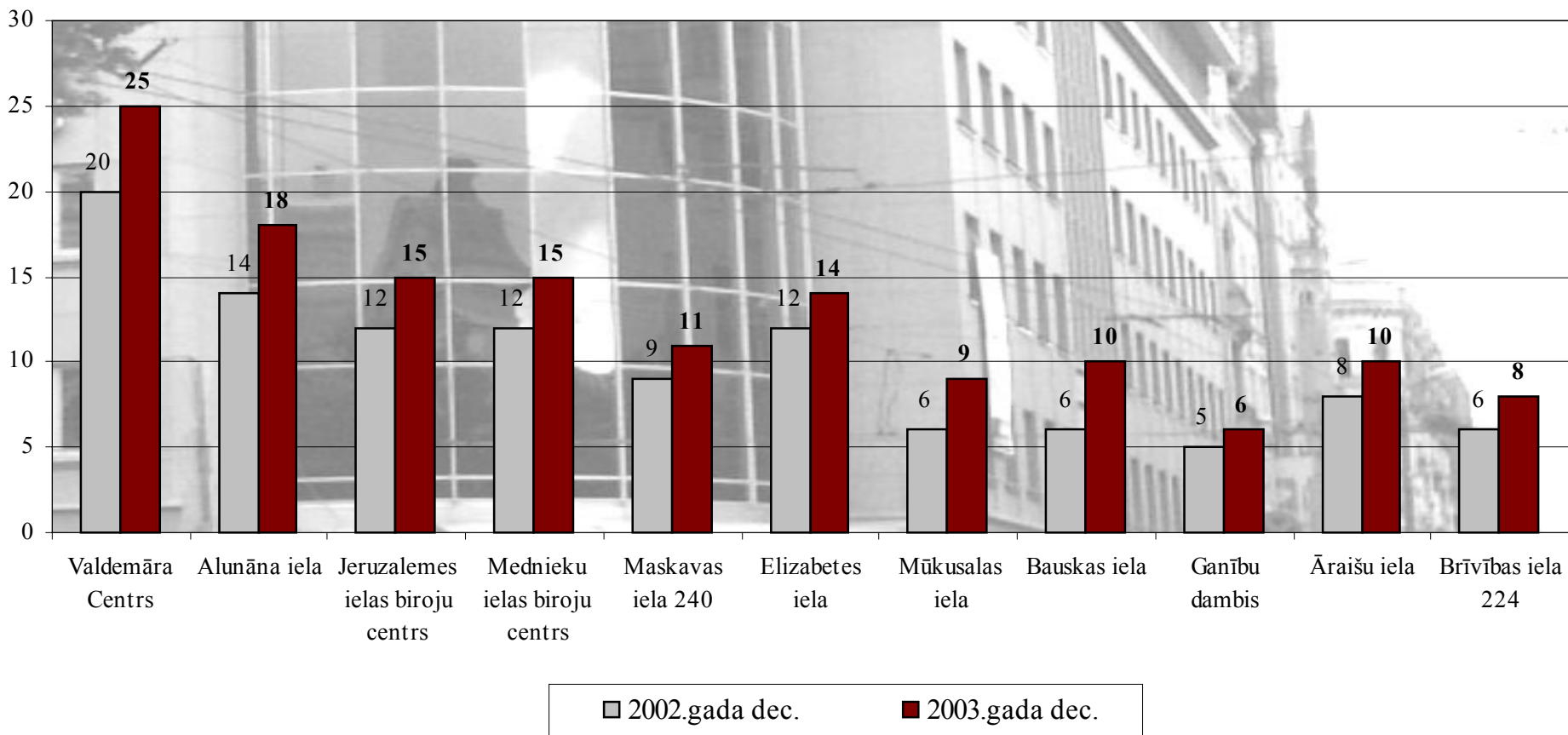
Biroju telpas

2004. gadā pieaugs biroju telpu apjoms tirgū, uzlabosies to kvalitāte. Tā rezultātā nomas maksas varētu kristies biroju telpām, kas neatbilst mūsdienu prasībām, ja vien to funkcionalitāte netiks pielāgota pieprasījumam tirgū. Pieprasītas būs biroju telpas jaunuzceltajās biroju ēkās ārpus Rīgas pilsētas centra robežām par pieņemamām nomas maksām (robežās 8-12 EUR/m²).

Biroju ēkas Rīgā

Adrese	Klase	Kopējā platība m ²	Iznomājamā platība m ²	Neiznomātā platība m ²
Valdemāra centrs	A	12 800	8 330	3 415
Kalpaka bulv.	A	1 500	1 000	0
Kongresu nama biroju centrs	A	1 500	1 500	0
Kronvalda bulv.	A	5 750	4 000	1750
"Dominante", Dzirnavu iela 57	B	6 800	6 800	800
"Citadele", Citadeles ielā 12	A	3 399	2 755	0
Reaton	B	540	540	
Bauskas iela 58a	B	12 600	7 000	1 200
Basteja bulvāris 16	A	4 600	2 200	150
Lāčplēša iela 13	B-	2 900	1 200	370
Baznīcas iela 20/22	A	3 500	2 000	0
Mūkusalas iela 41b	A-	22 000	20 000	902
Brīvības iela 39	B	2 900	1 800	340
Smilšu iela 18	A	1 490	620	88
Mednieku iela 4	A	3 123	3 123	0
Pasaules tirdzniecības centrs	B	6 750	5 250	200
Šķūņu 19	A	1 100	770	180
Kungu iela 1	A	2 800	1 400	0
Brīvības iela 186	A-	1 056	1 056	800

Biroja telpu nomas maksa, EUR/m²



Arco Real Estate tirgus datu pētījumi par nekustamā īpašuma cenām Rīgā un tās apkārtnē, 2003.gads

Tirgus pārskatu sastādīja:



Māris Laukalējs

**Vērtēšanas daļas vadītājs
Valdes loceklis**

Tālrunis: +371 7365556
E-pasts: maris@arcoreal.lv



Gints Priedītis

**Dzīvojamā fonda
pārdošanas daļas
vadītājs**

Tālrunis: +371 7365551
E-pasts: gints@arcoreal.lv



Viktors Savins

Valdes priekšsēdētājs

Tālrunis: +371 7365555
E-pasts: viktors@arcoreal.lv



Guntars Cauna

**Komercobjektu
pārdošanas daļas
vadītājs**

Tālrunis: +371 7365540
E-pasts: guntars@arcoreal.lv



Santa Blūma

Mārketinga direktore

Tālrunis: +371 7365534
E-pasts: santa@arcoreal.lv

Arco Real Estate SIA

Skolas iela 12a – 3, Rīga LV 1010, Latvija

Tālrunis: +371 7365555

Fakss: +371 7284423

E-pasts: riga@arcoreal.lv

Vērtēšanas birojs

Dzirnavu iela 45/47, Rīga, LV 1010, Latvija

Tālrunis: +371 7365556

Fakss: +371 7365557

E-pasts: vertetaji@arcoreal.lv

www.arcoreal.lv

Arco Real Estate Latvia

Skolas iela 12a-3, LV-1010 Riga, Latvija

tel +371 736 5555

faks +371 728 4423

riga@arcoreal.lv

www.arcoreal.lv

Arco Vara Tallinn office

Jõe 2b, 10151 Tallinn

tel +372 614 4600

faks +372 614 4601

tallinn@arcovara.ee

www.arcovara.ee

Arco Vara Tartu office

Vabaduse pst 3, 51004 Tartu

tel +372 744 2218

faks +372 744 2222

tartu@arcovara.ee

Arco Vara Pärnu office

Aia 8, 80011 Pärnu

tel +372 447 1430

faks +372 447 1431

parnu@arcovara.ee

Arco Vara Saare office

Tallinna 11, 93811 Kuressaare

tel +372 453 3424

faks +372 453 3434

saare@arcovara.ee

Arco Vara Läänemaa office

Posti 1, 90502 Haapsalu

tel +372 473 7452

haapsalu@arcovara.ee

Arco Vara Virumaa office

Laada 27

44310 Rakvere

tel/faks +372 324 0888

Rakvere 16

41532 Jõhvi

tel/faks +372 337 0400

Puškini 12

20308 Narva

tel/faks +372 357 2334

viru@arcovara.ee

Arco Real Estate Lietuva

Gedimino Av. 28/2-513

LT-2001 Vilnius, Lietuva

tel/faks +370 5 2621 063

vilnius@arcoreal.lt

www.arcoreal.lt