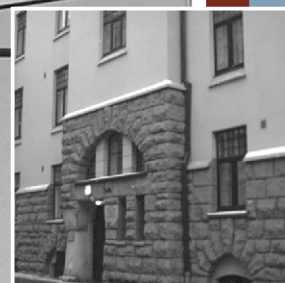


LATVIJAS NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA TIRGUS PĀRSKATS



2004. GADS



ARCO REAL ESTATE

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

SATURA RĀDĪTĀJS

Ievads	1.lpp
Informatīvas tabulas par nekustamā īpašuma tirgu	2.lpp
Dzīvokļu tirdzniecība	7.lpp
Darījumu skaita izmaiņas	7.lpp
Piedāvājums	7.lpp
Cenu izmaiņas	8.lpp
Apdares ietekme uz cenu	8.lpp
Atšķirības starp rajoniem	9.lpp
Mazstāvu koka apbūve	9.lpp
Dzīvokļi Rīgas centrā	10.lpp
Jaunās dzīvojamās ēkas	12.lpp
Dzīvokļu tirgus Zemgalē un Vidzemē	16.lpp
Kopsavilkums par dzīvokļu tirgu	18.lpp
Sērijveida dzīvokļu cenu tabulas	19.lpp
Prognoze 2005.gadam	30.lpp
Dzīvojamo telpu īre	34.lpp
Privātmāju īre	35.lpp
Prognoze 2005.gadam	35.lpp
Vienģimeņu privātmājas	36.lpp
Rīgas rajons	36.lpp
Rīga	36.lpp
Jūrmala	37.lpp
Privātmāju celtniecība	37.lpp
Jaunie dzīvojamo māju ciemati	38.lpp
Privātmāju kategorijas	38.lpp
Prognoze 2005.gadam	39.lpp
Zemes īpašumi vienģimeņu ēku celtniecībai	42.lpp
Zemes Rīgas pilsētā	42.lpp
Zemes Rīgas apkārtnē	42.lpp
Zemes Jūrmalā	43.lpp
Zemes Latvijas reģionos	43.lpp
Prognoze 2005.gadam	44.lpp
Lauksaimniecības zemes	47.lpp
Prognoze 2005.gadam	47.lpp
Zemes īpašumi komercapbūvei	48.lpp
Zemgale un Vidzeme	49.lpp
Prognoze 2005.gadam	49.lpp
Tirdzniecības platību tirgus	51.lpp
Prognoze 2005.gadam	52.lpp
Biroju telpas	54.lpp
Prognoze 2005.gadam	54.lpp
Kontakti	55.lpp



LATVIJAS NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA TIRGUS PĀRSKATS 2004. gads

IEVADS

SIA "Arco Real Estate" tirgus analīzes pārskats sniedz koncentrētu informāciju par Latvijas nekustamo īpašumu tirgu 2004. gadā. Pārskats sniedz īsu atskaiti par nekustamo īpašumu tirgus galvenajiem sektoriem:

- dzīvokļu tirdzniecība;
- jaunu daudzdzīvokļu māju celtniecība;
- 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 nomas tirgus.

Nekustamo īpašumu tirgus analīzes pārskats parāda attiecīgā tirgus sektora īpašumu vērtības pārskata gada beigās, kā arī sniedz informāciju par notikumiem sektorā 2004. gadā.

Veiktās analīzes informācijas avoti ir SIA "Arco Real Estate" nekustamo īpašumu darījumu datu bāze, sadarbības partneru sniegtā informācija un publiski pieejamās informācijas avoti, kā arī Centrālās Statistikas biroja apkopotā informācija.

Tirgus analīzes pārskats paredzēts plašai mērķauditorijai, kuras darbības vai intereses ir Latvijas nekustamā īpašuma tirgus, kas ietver sevī privātpersonas, ieguldījumu fondus, nekustamo īpašumu kompānijas, komercbankas un valsts institūcijas.

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, Dzirnavu iela 45/47-5
Tālr.: 7365556; fakss: 7365557
E-pasts: vertetaji@arcoreal.lv

Vērtēšanas daļas vadītājs Māris Laukalējs
E-pasts: maris@arcoreal.lv

Vērtēšanas daļas tirgus analītiķis Edgars Bondars
E-pasts: edgars.bondars@arcoreal.lv

Arco Real Estate
Skolas iela 12a-3,
Rīga, LV 1010
Tālr.: +371 7365555
Fakss: +371 7284423
E-pasts: riga@arcoreal.lv
www.arcorealestate.lv

**Arco Real Estate
vērtēšanas birojs**
Dzirnavu iela 45/47-5,
Rīga, LV 1010
Tālr.: +371 7365556
Fakss: +371 7365557
E-pasts: vertetaji@arcoreal.lv

**Arco Real Estate
filiāle Vidzemē**
Rīgas iela 4, Cēsis, LV 4101
Tālr.: 4122373; 4122388
Fakss: 4122317
E-pasts: cesis@arcoreal.lv
<http://vidzeme.arcoreal.lv>

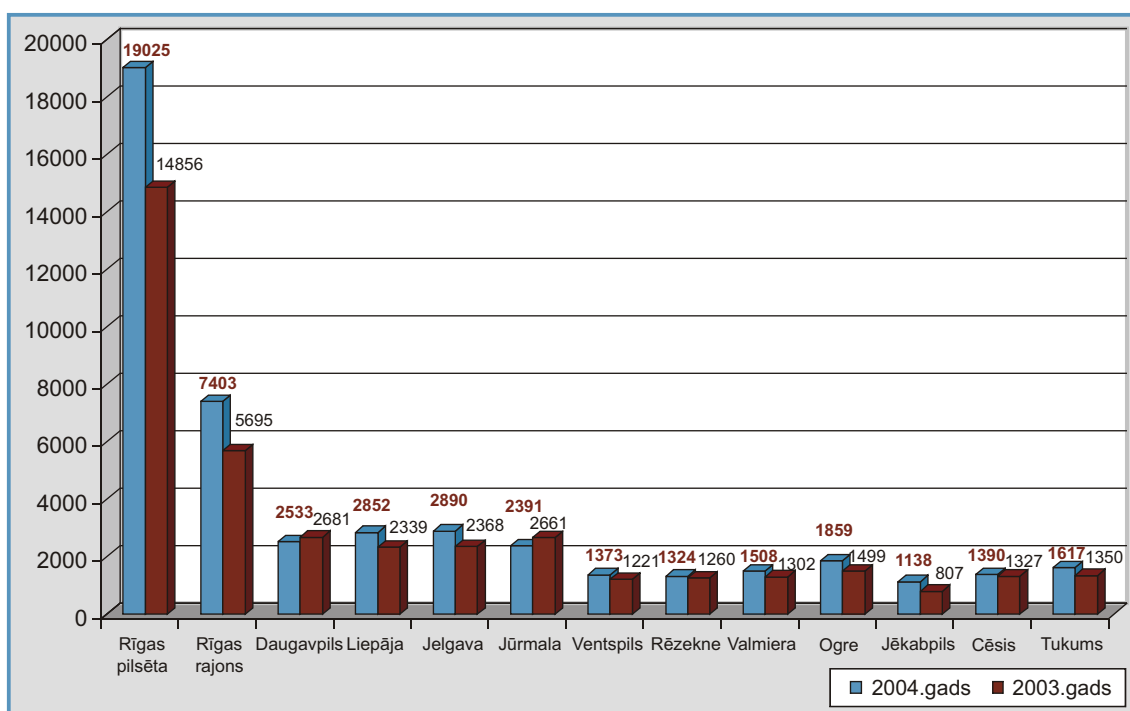


Lielāko Latvijas pilsētu raksturlielumi

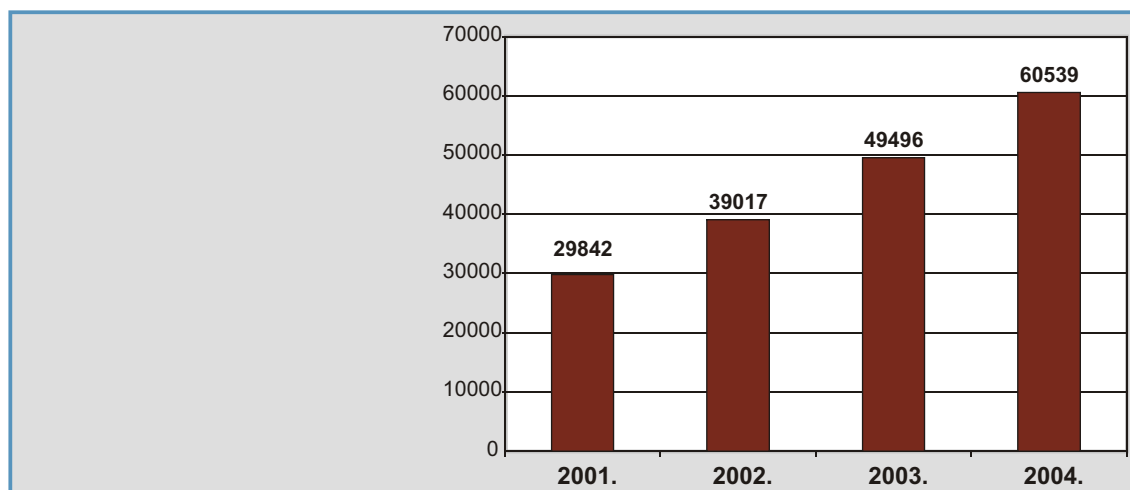
	Rīga	Daugavpils	Liepāja	Jelgava	Jūrmala	Ventspils
Attālums līdz Rīgai		229	217	42	22	184
Iedzīvotāju skaits pilsētā	747000	113000	87000	66000	55000	44000
Iedzīvotāju skaits pilsētā un rajonā	891000	158000	139000	102000	55000	60000

	Rēzekne	Valmiera	Ogre	Jēkabpils	Cēsis	Tukums
Attālums līdz Rīgai	224	107	36	143	87	68
Iedzīvotāju skaits pilsētā	38000	27000	26000	26000	19000	19000
Iedzīvotāju skaits pilsētā un rajonā	83000	61000	63000	57000	61000	55000

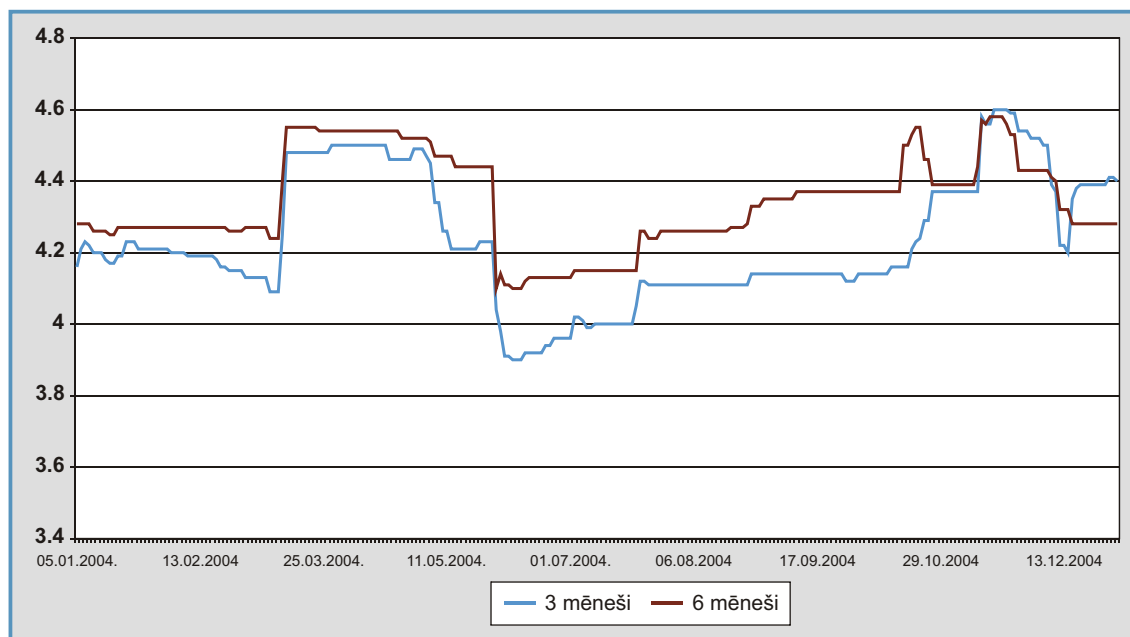
Darījumu skaits Latvijas pilsētās 2004. gadā



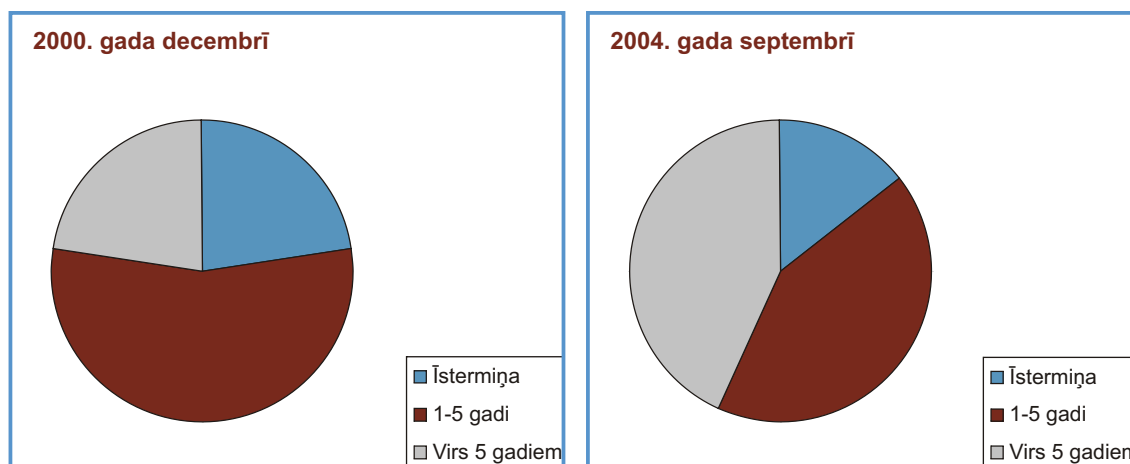
Darījumu skaits Latvijā (2001.- 2004.)



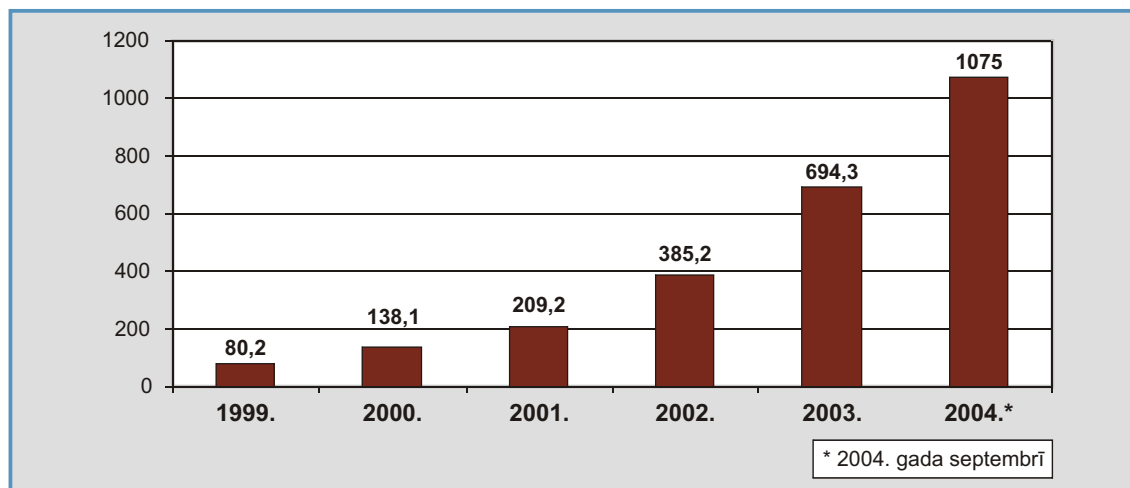
Rigibor 3 un 6 mēnešu kredītprocentu likmes 2004. gadā



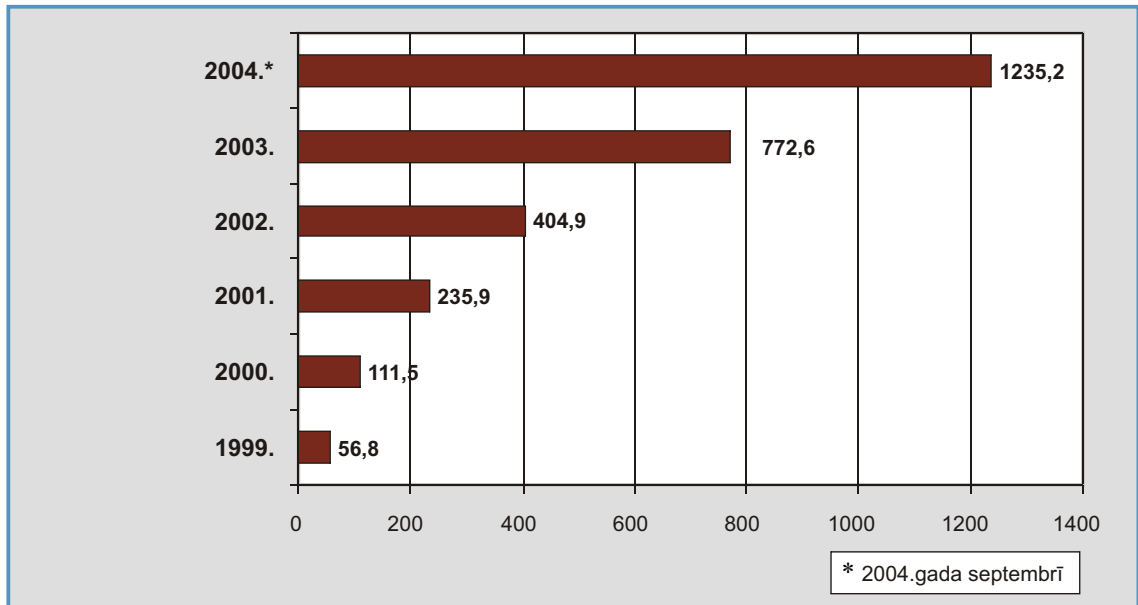
Iekšzemes uzņēmumiem un privātpersonām izsniegto kredītu termiņstruktūra



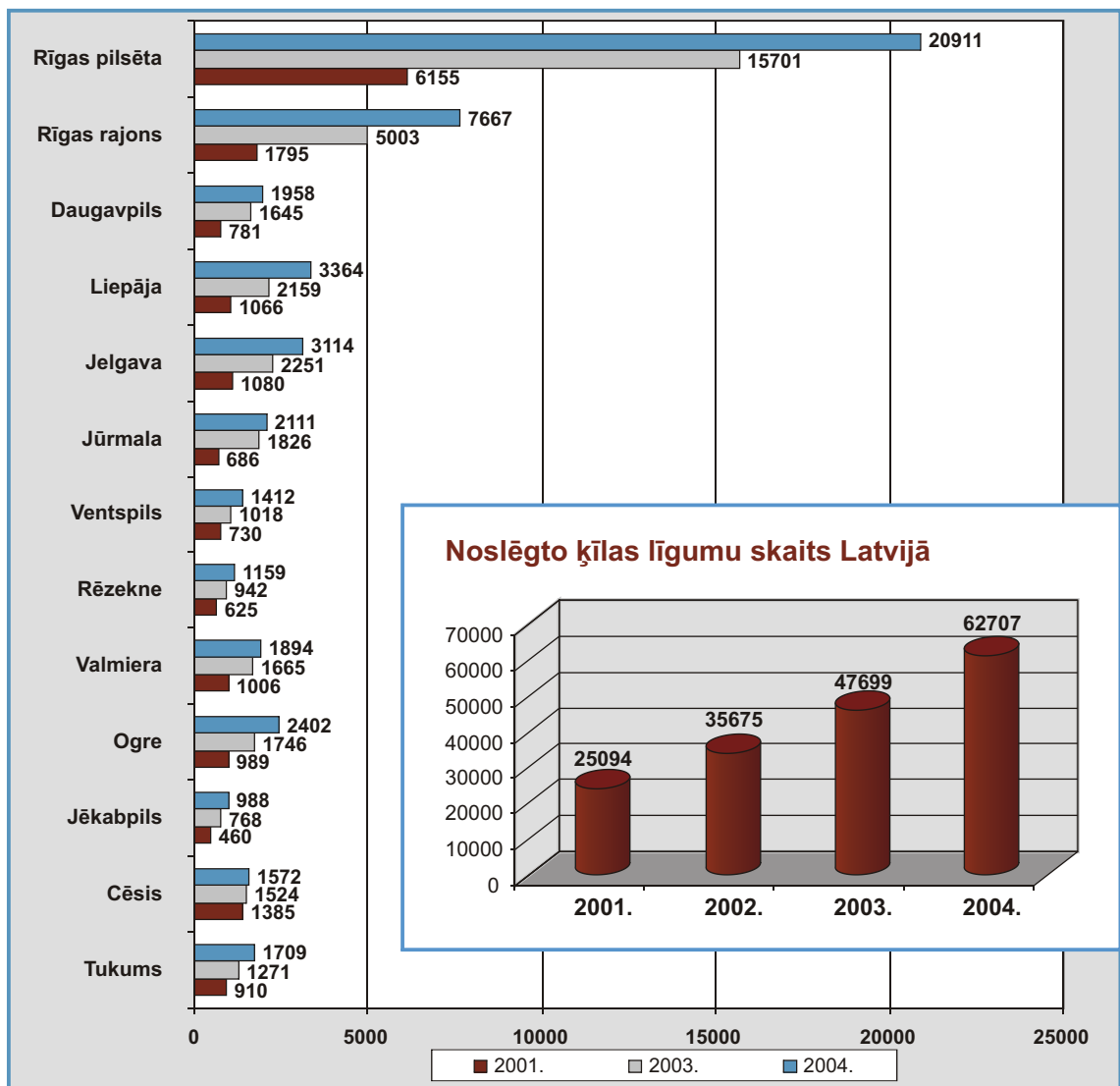
Ilgtermiņa kredīti privātpersonām (milj. LVL)



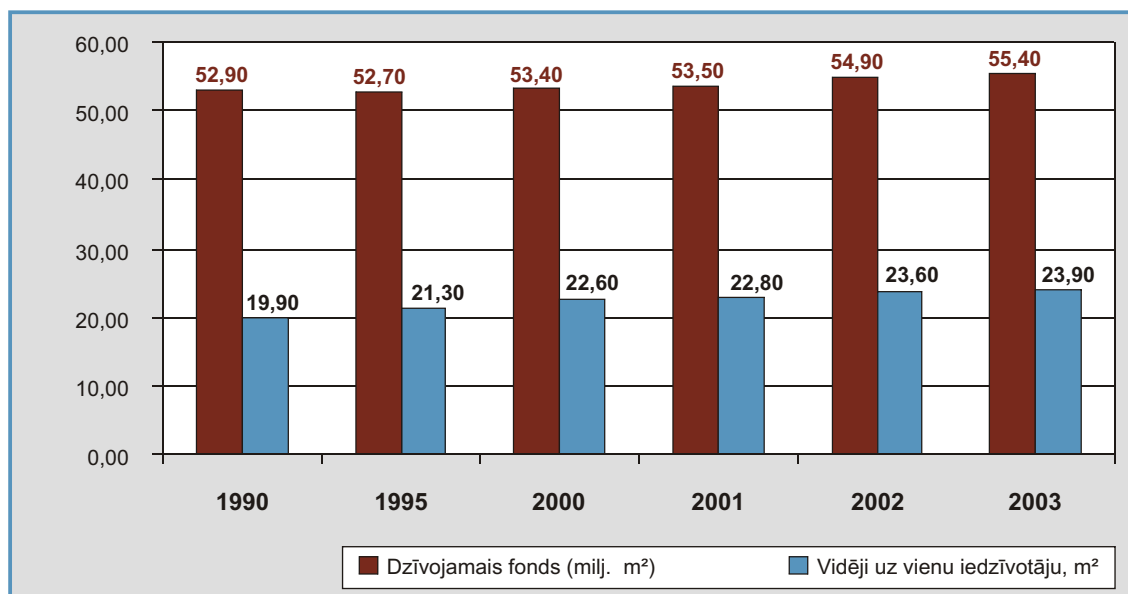
Latvijas komercbanku izsniegtie hipotēku kredīti (milj. LVL)



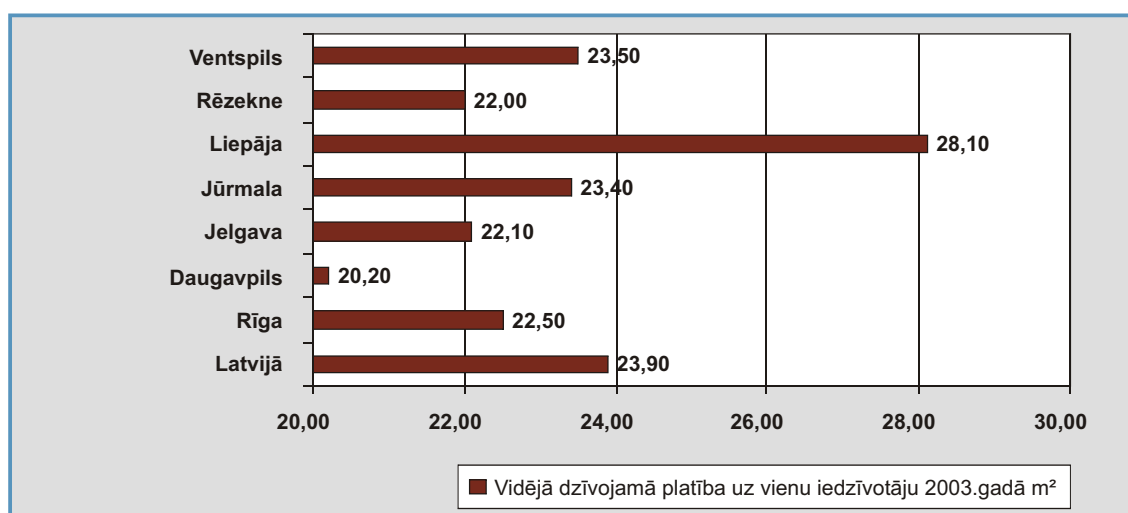
Noslēgto ķīlas līgumu skaits Latvijas pilsētās



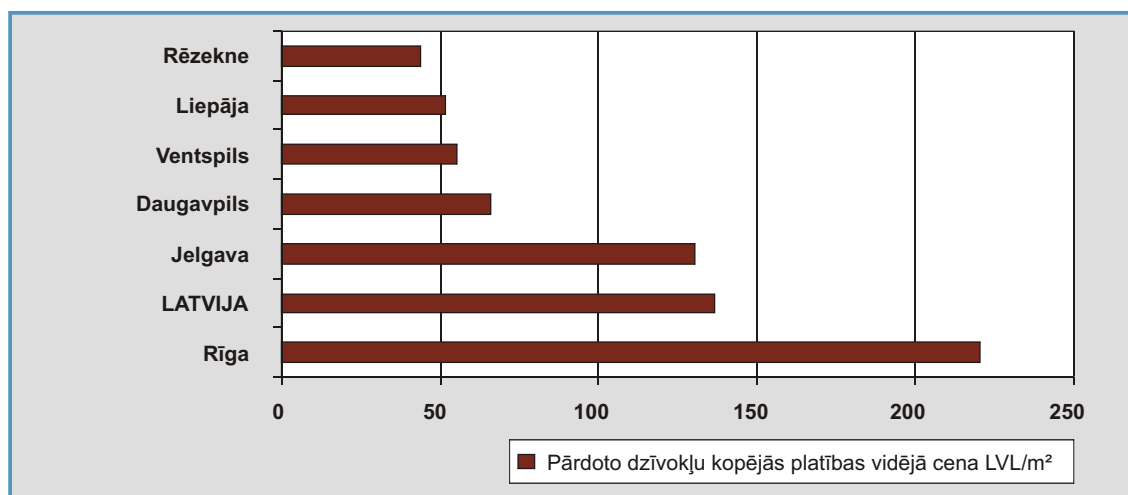
Dzīvojamais fonds Latvijā (milj. m²)



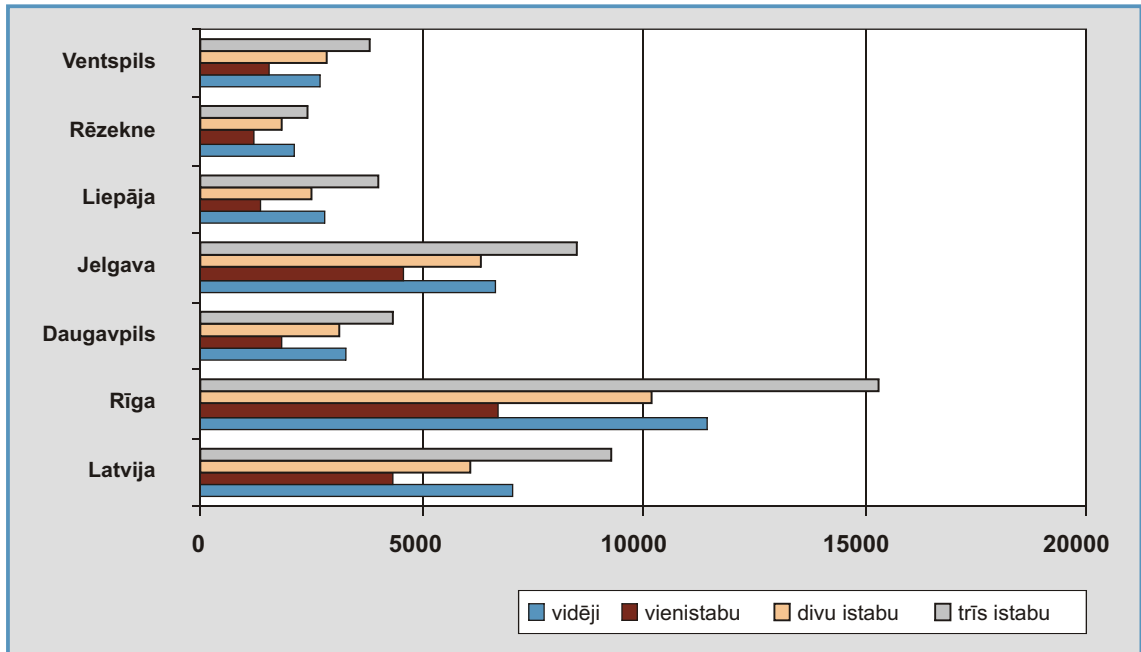
Vidējā dzīvojamā platība uz vienu iedzīvotāju Latvijas pilsētās



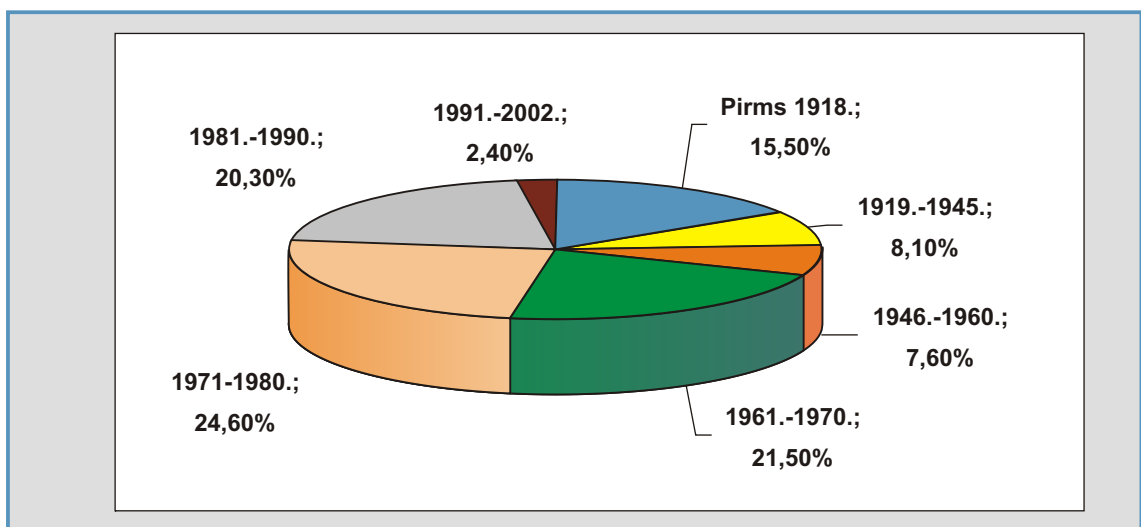
Oficiālie dati par dzīvokļu darījumu summām 2003.gadā (LVL/m²)



Oficiālā viena dzīvokļa vidējā darījuma summa 2003.gadā (LVL)



Rīgas dzīvojamo māju vecumstruktūra (pēc māju uzcelšanas gada)



DZĪVOKĻU TIRDZNICĪBA

2004. gadā turpinājās dzīvokļu cenu pieaugums, neraugoties uz prognozēm par cenu stabilizēšanos jau 2002.gadā. Dzīvokļu cenu kāpumu 2004.gadā galvenokārt sekmēja šādi iemesli:

- iedzīvotājiem pieejamo resursu pārdale, gaidot izmaiņas tirgū;
- IKP pieaugums un inflācija 2004. gadā;
- USD/EUR kursa izmaiņas (gada sākums/gada beigās)*; spekulatīvi darījumi;

* Ievērojamu cenu kāpumu 2004.gadā nekustamo īpašumu tirgus sasniedza pateicoties ASV dolāra vērtības kritumam un EUR vērtības kāpumam, kas gada nogalē sasniedza savu maksimumu (10% USD vērtības samazinājums). Ņemot vērā, ka vēl joprojām liela daļa cenu tiek fiksētas tieši dolāros, tas ir veicinājis arī cenas kāpumu eiro, tirgus dalībniekiem fiksējot nemainīgu cenu kādā no valūtām un turpinot tirdzniecību bez ierobežojumiem laikā. Turklāt arvien biežāk pārdošanas cenas tiek fiksētas eiro. Šo apstākļu iespaidā vidējais pieaugums tipveida dzīvokļu cenām bija attiecīgi 10 %, ja cena fiksēta eiro, vai 20%, cenu fiksējot dolāros.

Darījumu skaita izmaiņas

Dzīvokļu tirdzniecībai, tāpat kā nekustamo īpašumu tirgum kopumā, 2004.gads ir bijis pieauguma gads. Kopējais darījumu skaits ar dzīvokļiem pieaudzis par vairāk nekā 25%. Tam par pamatu ir bijis:

- Latvijas ekonomikas pakāpeniska stabilizēšanās,
- Spekulatīvu darījumu ietekme uz tirgu,
- Patērētāju bažas par situācijas izmaiņām pēc lata piesaistes EUR un īres griestu atcelšana denacionalizētajos namos;

Tirgus aktivitātes pieaugums ir bijis nevienmērīgs sasniedzot sezonālo kritumu vasaras mēnešos, tirgus aktivitāte ir strauji augusi oktobrī, novembrī un decembrī. Cenu kāpums 2004.gadā galvenokārt bija gada otrajā pusē, vienlaicīgi tas saistāms arī ar tirgus aktivitātes pieaugumu.

Piedāvājums

2004.gadā Rīgā un Rīgas reģionā kopējais piedāvāto dzīvokļu skaits svārstījās robežās no 5000 līdz 8000 dzīvokļiem, gada beigās pieprasījumam samazinoties līdz mazāk kā 5000 dzīvokļiem. No tiem sērīveida dzīvokļu piedāvājums Rīgā bija no 3000 līdz 4000. Piedāvājuma skaita izmaiņas gada beigās skaidrojamas ar iespējamo neskaidro situāciju tirgū pēc lata piesaistīšanas eiro un iespējamo lata procentu likmju samazinājumu hipotekārajiem kredītiem, kas vēl vairāk palielinātu dzīvokļu cenas, kas šobrīd sasniegušas, iespējams, augstāko cenu robežu, samazinoties potenciālo pircēju skaitam.

No kopējā piedāvājumu skaita vislielākais piedāvājums bija tipveida dzīvokļiem sekojošos Rīgas mikrorajonos:

- Purvciemā – 12-13% no kopējā skaita, no kuriem piedāvājumā visvairāk bija 1 un 2 istabu dzīvokļi – katrs veids aptuveni 30%.
- Ķengaragā – 10-11% no kopējā skaita ar vislielāko piedāvājumu 1 un 3 istabu dzīvokļiem, attiecīgi 37% un 30%.
- Pļavniekos – 9-10% no kopējā skaita ar vislielāko piedāvājumu 1 un 3 istabu sektorā, attiecīgi 31% un 32%.

Nedaudz zemāks piedāvājums 2004.gada beigās bija sekojošos mikrorajonos (5-9% no kopējā piedāvājuma):

- Imanta
- Ilģuciems
- Ziepniekkalna



Mazs piedāvājums Pļavniekos divistabu dzīvokļu sektorā ir saistāms ar to augsto cenu un nogaidīgo pozīciju to pārdošanā.

Attiecībā uz piedāvājumu Purvciemā pārsvarā tas ir „move-up” īpašnieku radīts, kas, pateicoties Purvciema dzīvokļu augstajām cenām un savām finansiālajām iespējām, izvēlas pārvākties uz mājokļiem jaunajos daudzdzīvokļu māju projektos vai privātmājām, kuru sociālais prestižs ir lielāks. Šāda veida piedāvājums daudzviet nozīmē arī dzīvokļu pārdošanu jau ar augsta līmeņa kosmētisko remontu, kas veikts neilgi pirms pārdošanas.

Cenu izmaiņas

Vismazākais piedāvājums tipveida dzīvokļu tirgū pagājušajā gada nogalē bija Bolderājā, Zolitūdē un Mežciemā, kas noteica cenu kāpumu šo rajonu tipveida dzīvokļiem 40% līdz 50% apmērā 2004. gadā. Procentuālajā iedalījumā 2004.gada beigās piedāvājums šajos rajonos bija robežās no 1,5 – 2 % no kopējā tipveida dzīvokļu piedāvājuma.

2004. gadā cenu kritums sērijveida dzīvokļiem nav bijis vērojams nevienā no rajoniem, tomēr ārpus Rīgas, pilsētās ar lielākām dzīvokļu cenām, piem., Jūrmalā (Kauguros), Ogrē un Jelgavā nav bijis vērojams arī cenas pieaugums atsevišķiem dzīvokļu tipiem.

Zolitūde 2004. gadā ir sasniegusi lielāko cenu kāpumu, izvirzoties dārgāko rajonu vidū, ko nosaka ļoti ierobežotais dzīvokļu piedāvājums šajā rajonā. Tāpat straujš cenu kāpums bija vērojams Juglā un rajonos, kuri līdz šim ir tikuši uzskatīti par zemāko cenu sektora rajoniem – Vecmīlgrāvis, Bolderāja.

Vidējās tipveida dzīvokļu cenas Rīgas pilsētā gada beigās ir sasniegušas ~ 600 EUR/m² ar attiecīgu cenu diapazonu:

- **vienistabas dzīvokļi** – 18 000 – 26 000 EUR (vidēji 21 000 EUR, 660 EUR/m²)
- **divistabu dzīvokļi** – 23 000 – 36 000 EUR (vidēji 30 000 EUR, 600 EUR/m²);
- **trīsistabu dzīvokļi** – 28 000 – 47 500 EUR (vidēji 36 000 EUR, 560 EUR/m²);
- **četrīstabu dzīvokļi** – 34 000 – 50 000 EUR (vidēji 41 000 EUR, 550 EUR/m²).

Apdares ietekme uz cenu

Arvien vairāk pieaug to dzīvokļu īpatsvars, kuri tiek pārdoti ar remontu (nomainīta elektroinstalācija, santehnika, logi, durvis u.c.), atsevišķos rajonos (Purvciems) sasniedzot 15% no kopējā pārdošanā esošo dzīvokļu skaita. Šādu dzīvokļu cena 2004. gadā tiek noteikta par 150 EUR/m² (~25%) augstāka nekā neremontētiem dzīvokļiem, kas līdzsvarota tirgus apstākļos varētu samazināt pieprasījumu pēc šāda veida dzīvokļiem, jo pārsvarā to uzlabojumu cena ir mazāka nekā dzīvokļa tirdzniecības cenas pieaugums. Tomēr reālās pārdošanas cenas šāda veida dzīvokļiem var būt arī mazākas nekā to remontā ieguldītās summas.

Pieaugot jauno dzīvojamo māju projektu piedāvājumam, vidējā cena tajos sasniegusi 700 EUR/m² bez apdares un 900 EUR/m² ar apdari. Savukārt, sērijveida dzīvokļu vidējā cena sasniegusi 600 EUR/m² bez remonta un 750 EUR/m² ar labu remontu, t.i., tikpat cik jaunajos projektos bez apdares. Ņemot vērā to, ka šo sektoru dzīvokļu cenām ir tieša sakarība, tad 2005. gadā sagaidāms, ka, mainoties viena sektora piedāvājumam un cenām, mainīsies arī otra sektora dzīvokļu cenas.

Salīdzinot abus sektorus, vienīgais pozitīvais faktors padomju laika ēkām ir to novietojums mikrorajonu centros. Nekustamā īpašuma tirgū 2004. gadā ir saglabājusies situācija, ka pircēji iegādājoties dzīvokļa īpašumu, nevērtē tādus nozīmīgus aspektus kā dzīvokļa tehniskais stāvoklis un nama apsaimniekošanas iespējas, kas padomju laika ēkām ir būtisks priekšnosacījums to vērtības saglabāšanai ilgtermiņā.

Vienāda istabu skaita dzīvokļiem ir dažādas platības dažādu sēriju ēkās, līdz ar to vienāda istabu skaita dzīvokļiem ir dažādas viena kvadrātmetra cenas. Turklāt augstāka kvadrātmetra cena ir salīdzinoši sliktāku sēriju dzīvokļiem (lietuviešu proj., Hruščova laika ēkas, 602. sērija.), jo to platības ir mazākas, līdz ar to dzīvokļi kopumā ir lētāki. Pieprasīti joprojām ir dzīvokļi ar lielāku istabu skaitu, taču kopējās platības ziņā mazāku platību.



Atšķirības starp rajoniem

2004. gadā turpināja samazināties cenu atšķirības starp mikrorajoniem – tās pakāpeniski izlīdzinās.

- Visaugstākās cenas – Jūrmala (Dubulti);
- Augstas cenas – Pļavnieki, Purvciems, Mežciems, Teika, Zolitūde;
- Vidējas cenas – Jugla, Ķengarags, Ziepniekkalns, Imanta, Āgenskalns, Ilģuciems;
- Zemas cenas – Vecmīlgrāvis, Bolderāja, Jūrmala (Kauguri).

Mazstāvu koka apbūve

2004.gadā dzīvokļu cenas mazstāvu koka apbūvē un namos ar daļējām ērtībām ir augušas, dzīvokļu cenu pieaugums ir lielāks nekā vidējais Rīgā un tās rajonā, sasniedzot cenu 300-450 EUR par kvadrātmetru, kas, salīdzinot ar 2003. gadu, nozīmē cenas pieaugumu par aptuveni 40%. Pieprasīti ir šāda tipa dzīvokļi Rīgas centrā un tuvējā Pārdaugavā, kas saistīts ar atrašanās vietas prestižu un samērā pieejamajām šāda tipa īpašumu cenām, kā arī iespēju apvienot vairākus blakus esošus šādus īpašumus. Minētajās atrašanās vietās pieprasījums ir augsts pēc visu platību dzīvokļiem, tomēr piedāvājumā pārsvarā ir tikai 1-2 istabu dzīvokļi. Otra pieprasītākā šāda tipa dzīvokļu grupa ir vienistabas dzīvokļi no Rīgas centra attālākajos rajonos, kas vēl joprojām pārsvarā tiek pirkti centra īres namu īrnieku izmitināšanai (Bolderāja, Maskavas priekšpilsēta, arī Sarkandaugava). Attiecīgā pieprasījuma veidu un cenas pieaugumu nosaka arī šādi apstākļi:

- mazstāvu koka apbūve Rīgā ir izvietota nevienmērīgi;
- šī tirgus segmenta dzīvokļu cenas ir viszemākās no iegādei piedāvāto dzīvokļu cenām;
- šī tirgus segmenta dzīvokļu skaits samazinās māju amortizācijas rezultātā.

Mazstāvu koka apbūve Rīgā raksturojas atkarībā no atrašanās vietas konkrētā rajonā un pieprasījuma. Šobrīd pieprasītākie un līdz ar to augstāku cenu dzīvokļi Rīgā sadalās sekojoši:

- **Rīgas centrā – koka ēkas pagalmos – 450-600 EUR/m².**

Īpaši pieprasīti ir dzīvokļi, kas atrodas ēkās ar plašiem, saulainiem pagalmiem un retu apbūvi. Šajā kategorijā ietilpst arī dzīvojamās ēkas ar izteiksmīgu arhitektūru, labu plānojumu un visiem labierīcību veidiem. Cenas šajā kategorijā var sasniegt 900 EUR/m².

- **Dzīvokļi Rīgas centrālajā daļā (Grīziņkalns, Čiekurkalns) – 400-500 EUR/m².**

Piedāvājumā ir gan vidēji lieli (2-3 istabu) dzīvokļi, gan pavisam mazi „virtuve-istaba” tipa dzīvokļi, galvenokārt ar daļējām labierīcībām, bez centrālāpkures, karstā ūdens un atsevišķa sanitārā mezgla.

- **Dzīvokļi koka apbūvē Pārdaugavā (Āgenskalns, Torņakalns) – 380-600 EUR/m².**

Šo kategoriju dzīvokļus visbiežāk pircēji iegādājas vairākus vienlaicīgi, lai varētu iegūt īpašumā visu ēku. Pieprasījumu nosaka Rīgas centra pieejamība, interesanta ēku arhitektūra un mikrorajonu „zaļo zonu” lielums un skaits.

- **Dzīvokļi koka ēkās Sarkandaugavā, Bolderājā, Ilģuciemā – 360-400 EUR/m².**

Galvenokārt tiek piedāvāti mazi „virtuve-istaba” tipa dzīvokļi bez labierīcībām. Dzīvokļi pārsvarā tiek iegādāti maksātspējīgu iedzīvotāju izmitināšanai no centra ēkām. Cenu nosaka labiekārtoības līmenis un tehniskais stāvoklis.

- **Dzīvokļi Latgales priekšpilsētā – 300-380 EUR/m²**

Dzīvokļi mazstāvu koka apbūvē Latgales priekšpilsētā raksturojas ar ļoti sliktu tehnisko stāvokli, mazām platībām un zemu labiekārtoības līmeni, kā arī samērā zemu pieprasījumu, neskatoties uz atrašanās vietas tuvumu pilsētas centram.

Dzīvokļi Rīgas centrā

Pagājušajā gadā dzīvokļu cenas centra perifērijas daļas ēkās auga atbilstoši kopējam cenu kāpumam, sasniedzot 750-900 EUR/m². Izremontētu dzīvokļu cenas centra ēkās (perifērijas daļā) sasniedza 800-1400 EUR/m².

Prestižākajās centra daļās cenas auga līdz pat 2500 EUR/m², kas saistās ar īpaši lielu ārzemju klientu interesi, izvietojuma augsto prestižu un spekulatīvu darījumu klātbūtni tirgū, kas nodrošina vienmērīgi augsto pieprasījumu. Piedāvājumā ir platības ziņā lieli un ekskluzīvi 200-300 m² lieli dzīvokļi, kuru pārdošanas cena ~ 500 000 EUR, taču šādu dzīvokļu pārdošana prasa relatīvi ilgu realizācijas laiku un speciālus mārketinga pasākumus.

Samērā augsts un stabils pieprasījums saglabājās pēc dzīvokļiem centra daļā starp Kr.Valdemāra-Kalpaka bulvāri Elizabetes-Eksporta-Hanzas-Dzirnavu ielām, kas pakāpeniski kļuvis par pilsētas elitāro daļu, sakarā ar to, ka šajā rajonā ir daudz rekonstruētu ēku, atrodas vēstniecības un citas elitāras institūcijas un iestādes. Īpašumiem šajā rajonā, neraugoties uz straujo cenu kāpumu, ir neliels, taču kvalitatīvs pieprasījums. Savukārt darījumu cenas, tāpat kā Vecrīgā, ietekmē apstākļi, ka šo dzīvokļu pārdevēji var tirgot īpašumus ilgāku laiku. Tāpat kā pārējos Rīgas rajonos, arī šajā rajonā ir saglabājies liels kontrasts starp nesen rekonstruētām un nerekonstruētām ēkām ar dažādu sociālo slāņu iedzīvotājiem.

Centra dzīvokļu sadalījums cenu kategorijās ir atkarīgs arī no atrašanās vietas prestiža, kas ir tiešā kopsakarībā ar tirgus definēto cenu. Cenu kategorijas centrā ir:

➤ **Vecrīga**

Pieprasījums stabils, taču ņemot vērā augsto cenu līmeni arī realizācijas laiks lieliem dzīvokļiem samērā liels. Mazāk pieprasīti dzīvokļi virzienā no Grēcinieku Audēju ielas uz dzelzceļa pusi, kas nosaka to cenas par 20-30% mazākas nekā Vecrīgas pārējā daļā.

Remontētiem dzīvokļiem cenu diapazons – 2000 - 3500 EUR/m²

Neremontētiem dzīvokļiem – 1700 - 2300 EUR/m²

➤ **Bulvāru loks**

Aspazijas, Raiņa u.c., t.sk. Elizabetes (Ausekļa-Rūpniecības-Vidus ielas), Antonijas un Alberta ielas. Pieprasījums liels, īpaši kategorijā līdz 150m², darījumu un piedāvājumu diference samērā liela, un atkarīga no konkrētās ēkas arhitektoniskā risinājuma, novietojuma un tehniskā stāvokļa.

Dzīvokļu cenas rekonstruētās ēkās:

Sagatavoti apdarei – 1300 - 1800 EUR/m²

Ar apdari – 1700 - 2500 EUR/m²

Atsevišķu darījumu un piedāvājumu summas pārsniedz 3000 EUR/m².

Nerekonstruētās ēkās cenas ir vidēji par 30% zemākas.

➤ **Dzirnavu-Tērbatas-Baznīcas-Skolas ielas**

Piedāvājums un pieprasījums stabils, īpaši pieprasīti lielāki, neremontēti dzīvokļi, kurus iespējams funkcionāli sadalīt mazākos. Zemākas cenas (īpaši apakšējos stāvos) Kr.Barona, Brīvības, A.Čaka un citās ielās ar augstu satiksmes intensitāti, kas saistāms ar transporta radītiem trokšņiem.

Neremontēti dzīvokļi – 900 - 1500 EUR/m²

Remontēti dzīvokļi – 1300 - 2100 EUR/m²

➤ **Pārējie centrā esošie dzīvokļi**

Šiem dzīvokļiem raksturīga vislielākā cenu diference, ko nosaka ļoti atšķirīgās atrašanās vietas. Pēdējā laikā cenas augušas Grīziņkalna rajonā (Valmieras, Lienes, Asara, Pērnavas ielas).

Remontēti dzīvokļi – 800 - 1400 EUR/m²

Neremontēti dzīvokļi – 750 - 900 EUR/m²



Atdzimst Alberta ielas nams Nr.1!



Alberta iela atrodas Rīgas vēsturiskajā centrā un kļuvusi par tūristu iecienītu apskates vietu. Dzīvokļu nams Alberta ielā 1 tika uzcelts 1901.gadā, to būvēja plašu popularitāti ieguvusi būvfirma Šēls un Šefels, ko uzskatīja par divu paaudžu arhitektūras meistarų radošu savienību. Ēka savā veidolā atspoguļo pārejas posmu no eklektisma uz jūgendstilu. Izmanoti gan klasicisma, gan rokoko motīvi, kā arī jūgendstila formas. Namam līdz mūsdienām saglabājusies vēsturiskā aura.

Pēc ēkas atjaunošanas tajā tiks izbūvēts lifts, pilnībā atjaunotas visas komunikāciju sistēmas, ventilācija. Ēkā būs 20 dzīvokļi, katrā no tiem sešas līdz septiņas istabas, ar lielu virtuvi un vannas istabu. Atjaunotā ēka apvienos gan visas moderno labierīcību priekšrocības, gan lielisku vēsturisko auru.

Arco Real Estate konsultanti būs priecīgi Jums palīdzēt šo ekskluzīvo dzīvokļu iegādē!



ARCO REAL ESTATE

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

+371 7365555, 9133886

www.arcorealestate.lv



JAUNĀS DZĪVOJAMĀS ĒKAS

2004. gadā ekspluatācijā nodoti aptuveni 50 jaunie projekti ar kopējo platību aptuveni 200.000 m², no tiem Rīgā aptuveni 30 projekti ar kopējo platību ~135000 m² un 1400 mājokļiem.

Kopumā pārdošanā 2004. gada beigās tika piedāvāti 1600 dzīvokļi jaunajos projektos, bet pārdošanas apjoms vērtējams kā 110 dzīvokļi mēnesī. Pagājušajam gadam raksturīga situācija, ka palielinoties jauno projektu skaitam un to piedāvājumam, samazinājās pieprasījums pēc dzīvokļiem virtuālajā stadijā, izņemot projektus ar augstām paredzētajām kvalitātes īpašībām un tām atbilstošu cenu, kā arī pašiem lētākajiem jauno māju projektiem Rīgā.

2004. gadam raksturīgi, ka paaugstinoties piedāvājuma līmenim, piedāvājums tiek modificēts un pārdošanā tiek piedāvāti dzīvokļi trīs dažādās gatavības stadijās, ar tendenci arvien vairāk projektus piedāvāt ar pilnu apdari.

Jauno dzīvojamo māju projekti, kuros dzīvokļi tiek pārdoti ar pilnu iekšējo apdari ir iedalāmi divās kategorijās:

- **ēkas Rīgas centrā (t.sk. klusajā centrā) un citās Rīgas pilsētas daļās ar augstu prestižu un augstām cenām** (Ģipša fabrika, Nometņu 32/34, P.Brieža iela 11/13 u.c.);
- **ēkas ārpus Rīgas robežām** (Mārupe, Baloži, Titurga u.c.) un ēkas ar sliktāku novietojumu, nesakārtotu apkārtējo vidi.

Būtiskie faktori projektu realizācijā

Cenu amplitūda dzīvokļiem jaunajās mājās ir atkarīga ne tikai no atrašanās vietas un gatavības pakāpes, bet arī iespējas novietot automašīnu, nama drošības pakāpes (signalizācija, video novērošana u.c.), kamīna uzstādīšanas iespējas, lifta esamības u.c. Šie faktori kļūst arvien būtiskāki veiksmīgai projekta realizācijai, jo pircēji vēlas ne tikai jaunu dzīvokli, bet arī labāku vidi. Dažkārt jauno projektu arhitektoniskie un funkcionālie risinājumi ne vienmēr ir atbilstoši apkārtējās vides īpatnībām un attiecīgā zemes gabala vislabākajam izmantošanas modelim.

Arvien biežāk jaunajās ēkās tiek piedāvāts automašīnas novietošanas problēmu risināt, izveidojot stāvvietu pagrabstāvā, kuru iespējams iegādāties kopā ar dzīvokli. Tomēr Rīgas perifērijā izvietotajos projektos kā galvenais risinājums saglabājas autostāvvietas iežogotā piemājas teritorijā. Ir arī projektu risinājumi, kuros automašīnas novietošana nav nodrošināta pilnā apjomā (ēkas, kas atrodas ēku iekšpagalmos, rekonstruētas ēkas Rīgas centrā, vai ēkas palielināta apbūves blīvuma gabalos, kuros projektu attīstītāji mēģina pēc iespējas vairāk palielināt kopējo pārdodamo platību).

2004. gadā ekspluatācijā nodotās jaunās daudzdzīvokļu mājas ir vidēji 5 stāvus augstas (2-16 stāvi), lifts ir izbūvēts 40% ēku, savukārt bez izbūvēta lifta tirgū ir nonākušas vairākas mājas ar 5-6 stāviem, arī samērā prestižās Rīgas vietās.

Kā svarīgs papildus ieguvums jaunajās daudzdzīvokļu mājās tiek piedāvāta iespēja dzīvoklī iebūvēt kamīnu (65% no 2004. gadā ekspluatācijā nodotajiem jaunajiem namiem ir iespēja iebūvēt kamīnu) vai jau uzstādīts kamīns. Galvenokārt šāda iespēja tiek piedāvāta dzīvokļos namu augšējos stāvos.

Daļa jauno māju projektu tiek realizēti uzlabojot padomju laika arhitektoniskos risinājumus (103.sērija, 119.sērija), kā arī turpinot būvniecību padomju laikā iesāktajos celtniecības objektos. Šāda veida realizētie projekti izvietoti galvenokārt Rīgas perifērijas daļā.

Dzīvokļu cenas jaunuzceltās dzīvojamās ēkās:

- ar melno apdari (bez starpsienām) vidēji – 650 EUR/m²;
- ar balto apdari (līdz kosmētiskajam remontam) 750-1000 EUR/m² (vidēji 800 EUR/m²);
- ar pilnu apdari (arī uzstādīta santehnika) 850-1200 EUR/m² (vidēji 900 EUR/m²);
- dzīvokļi ekskluzīvos projektos (Centra nams, Āgenskalna līča rajons, Mežaparks, Barona iela). Cenu galvenokārt veido atrašanās vieta, apkārtējā infrastruktūra un arhitektoniskie risinājumi, mazāk apdares pakāpe. Cenas 1800-2700 EUR/m² (vidēji 2200 EUR/m²).

2004. gadā jaunajos dzīvojamo projektos cenas pieaugušas par 25%. Šāda pieauguma iemesli:

- kopējais cenu pieaugums dzīvokļu sadaļā un līdz šim veiksmīgā realizācija;
- 2004. gada 3.ceturksnī salīdzinājumā ar iepriekšējā gada 3.ceturksni būvniecības izmaksas Latvijā cēlās vidēji par 8,9%, kas ir lielākais izmaksu kāpums kopš 1998. gada 3.ceturksņa (dati: www.csb.lv);
- dažkārt dzīvokļus jaunajās mājās iegādājas ar spekulatīvu mērķi tos pārdot vēlāk, līdz ar to jaunie projekti gandrīz uzreiz pēc to realizācijas nonāk otrreizējā tirgū par dārgāku cenu;
- valūtu kursu svārstības 2004. gadā (EUR/USD attiecība gada sākumā un gada beigās).

Jauno projektu ģeogrāfija

2004. gadā jaunie projekti koncentrējas Rīgas rajonos, kuri tradicionāli ir tikuši uzskatīti par rajoniem ar augstu pieprasījumu un augstām cenām – Pļavnieki, Purvciems, Teika, Jugla.

Imanta, kurā līdz šim nav bijušas nekādas aktivitātes jauno māju projektu sakarā 2004. gadā ir spējusi piesaistīt vairākus projektu realizētājus, kas 2005.-2008. plāno uzbūvēt apmēram 1000 dzīvokļus – CityZen, Solaris, Vestas Stari, no kuriem varētu izcelt CityZen projektu, kurš atrodas lielā, apzaļumotā teritorijā.

Gada laikā viens projekts ir ticis realizēts arī Zolitūdē, tomēr kopumā Pārdaugava līdz šim jauno dzīvokļu māju sektorā ir bijusi mazāk aktīvs investīciju objekts, izņemot Ziepniekkalnu, Šampēteri, Āgenskalnu un Mārupi.

Līdz šim neviens liels projekts nav ticis realizēts Vecmīlgrāvī un Bolderājā, ko var skaidrot ar zemajām dzīvojamo telpu cenām šajos rajonos, kā arī Ķengarags pēdējo gadu laikā nav spējis iekarot investoru uzticību kā perspektīvs rajons.

2004. gadā kā veiksmīgākie jāmin projekti Kalnciema ielā 98, Burtnieku ielā 36, Viestura prospektā 75, Nometņu ielā 32/34, Zolitūdes ielā 46, P.Brieža iela 11/13 un Robežu iela 52, kuri vislabāk ir spējuši realizēt paredzētos dzīvokļus. Tomēr jāatzīmē, ka praktiski neviens jaunais projekts nav spējis piesaistīt tādu pircēju interesi, ka dzīvokļi pilnībā tiktu iztirgoti virtuālajā stadijā, atšķirībā no 2003. gada situācijas.

Kopumā darījumu skaits jaunajos projektos sastāda 6-8% no kopējā pirkumu darījumu skaita Rīgas pilsētā, un lai gan īpatsvars kopējā skaitā ir pieaudzis, šobrīd ietekme uz kopējo dzīvokļu tirgu nav jūtama.

Jaunie projekti Rīgas rajonā

Rīgas reģionā 2004. gadā cenu pieaugums ir bijis adekvāts cenu pieauguma tempam Rīgā, saglabājoties 2003. gada tendencēm. Tomēr ņemot vērā dažu Rīgas reģionu salīdzinoši augstās cenas jau 2003. gadā, to pieauguma temps ir bijis zemāks nekā Rīgas dzīvokļu cenām atsevišķu sēriju mājās Jūrmalā (Kauguros) un Ogrē.

Dzīvokļu cenas Rīgas reģionā joprojām sastāda 40-55% no cenām Rīgas pilsētā, izņemot lielākās reģiona pilsētas, kurās cenas diapazons ir robežās no 70-80% no Rīgas dzīvokļu cenām (Kauguri, Salaspils, Ogre, Jelgava), tomēr svārstās proporcionāli attālumam no Rīgas.

Rīgas reģionā ietilpstošajā Jūrmalas pilsētas daļā Dubultos un apkārtējās daļās joprojām saglabājas augstākās cenas tipveida dzīvokļiem valstī par vairāk kā 10% pārsniedzot dārgāko Rīgas tipveida dzīvokļu cenas.

Tā kā 2003. gadā palielinājās pieprasījums un cenas dzīvokļiem ārpus Rīgas, tad 2004. gadā Rīgas reģionā ir vērojamas aktivitātes jaunu dzīvojamo māju celtniecībā (Sigulda, Mārupe, Baloži, Tīturga u.c.).



Adrese	Stāvu skaits	Dzīvokļu skaits	Dzīvokļu platība	Zemes gabala platība	Dzīvokļu pārdošanas stadija	Nodošana ekspluatācijā	Auto stāvvietas	Papildus ieguvumi	Pārdošanas cena
Čiekurkalna 4. šķērslīnija, Čiekurkalns	6	47	32-110		baltā apdare	03.2005.	pagalmā		no 470 Ls/m ²
Hāpsalas 1/1, Sarkandaugava	7	112	41-118		baltā apdare	04.2005.	pagalmā	lifts	350-520 Ls/m ²
Viestura prospekts 95, Mežaparks	10	90	31-94	4500	melnā apdare	07.2005.	daudzlīmeņu	iespēja ierīkot kamīnu, apsardze	500-620 Ls/m ²
Pļavnieku iela, Pļavnieki	9	65	49-110		baltā apdare	05.2005.	pazemes, pagalmā	apsardze, lifts	440 Ls/m ²
Āraišu 36 un 38, Teika	7	72	55-147	6300	melnā apdare	06.2005.	pazemes, pagalmā	terases, lifti, apsardze	550-800 Ls/m ²
Vecozolu iela, Mārupe	3	176	53-130		melnā apdare	08.2005.	pagalmā	mazstāvu apbūve, iespējams kamīns	no 420 Ls/m ²
Eksporta iela 12, Centrs	6	66	38-220	2700	melnā apdare		pie mājas	lifts, koda atslēga	no 950 Ls/m ²
Zentenes iela 21, Imanta	7	53	37-200	10000	melnā apdare, pilna apdare	05.2005.	pagalmā	parks, lifts, apsardze	no 500 Ls/m ²
Mārkaines iela 3, Jugla	5	70	30-50	4300	pilna apdare	05.2005.	pie mājas		no 435 Ls/m ²
Stirnu iela, Purvciems	6	53	49-250	6000	baltā apdare	04.2005.	pazemes, pagalmā	iespējams kamīns, lifts	no 590 Ls/m ²
Republikas laukums 3, Centrs	9	219	30-209		baltā apdare	05.2005.	pazemes	lifts	1085-2100 Ls/m ²
Ganību dambis 13a, Centrs	8	74	34-103		melnā apdare	2005.	pie mājas	apsardze, iespējams kamīns, lifts	no 450 Ls/m ²
Tērbatas iela 38, Centrs	7	30	45-215	815	melnā apdare	03.2005.	pie mājas	lifts, iespējams kamīns	1200-1750 Ls/m ²
Čiekurkalna 2. šķērslīnija, Čiekurkalns	4	58	35-110	5000	baltā apdare	02.2005.	pie mājas		no 425 Ls/m ²
Spilves iela 21, Iļģuciems	9	72	47-78		baltā apdare	04.2005.	pagalmā	lifts	no 400 Ls/m ²
Zaļves iela 39/45, Šampēteris	4	60	67-126	30000	līdz baltajai apdarei	09.2005.	pagalmā	iespējams kamīns, apsardze,	no 550 Ls/m ²
Dumbbrāņu iela 31, Imanta	20	320	40-136		melnā apdare, pilna apdare	10.2005.	pazemes, pagalmā	apsardze, lifts, roomservice	~435 Ls/m ²
Anniņmuizas bulvāris, Imanta	17	550	38-180	22000	baltā apdare, pilna apdare	10.2007.	pazemes, virzemes	apsardze, lifts, parks, ēkā treniņieru zāle un sauna	527-702 Ls/m ²

Adrese	Stāvu skaits	Dzīvokļu skaits	Dzīvokļu platība	Zemes gabala platība	Dzīvokļu pārdošanas stadija	Nodošana ekspluatācijā	Auto stāvmiņas	Papildus ieguvumi	Pārdošanas cena
Uzvaras prospekts 17, Titurga	5	139	65-140	9299	līdz baltajai apdarei	06.2005.	pagalmā, pazemes	parks	no 400 Ls/m ²
Celtnieku iela 6a, Salaspils	10	40	61-78		baltā apdare	04.2005.	pagalmā	lifts	no 350 Ls/m ²
Babiņas pagasts, Beberi, Piņķi	3	16	76-183		pilna apdare	08.2005.	pie mājas	iespējams kamīns	no 600 Ls/m ²
O.Kalpaka iela 13, Sigulda	4	49	38-150		baltā apdare, pilna apdare	10.2005.	pazemes, pie mājas	lifts	no 505 Ls/m ²
Aizvēji, Baloži, Rīgas raj.	3	68	55-127		pabeigta iekšējā apdare	05.2005.	pie mājas	izbūvēta virtuve	no 540 Ls/m ²
E.Meingaila iela 2, Centrs	6	52	70-140		pabeigta iekš. apdare, līdz baltajai apdarei	03.2005.	pazemes	kamīns, kondicionieris, dežurants	no 840 Ls/m ²
Kr.Barona iela 33-35, Centrs		10	70-147	2700	baltā apdare	2005.g.beigas	pazemes	apsardze	no 1404 Ls/m ²
Duntes iela 28, Sarkandaugava	15	217	30-160		pilna iekšējā apdare	07.2006.	pazemes, virszemes	lifts, apsardze, iespējams kamīns	no 667 Ls/m ²
Slokas iela 59, Pārdaugava	6	45	40-150		baltā apdare	11.2005.	pazemes, pagalmā	lifts, apsardze	no 658 Ls/m ²
Jelgavas iela 63, Torņkalns	6	60	35-105		baltā apdare	06.2005.	pazemes, virszemes	lifts, apsardze	500 Ls/m ²
Vienības gatve 192, Ziepniekkalns	6	150	55-140		pilna iekšējā apdare	2005.g.rudenī	pagalmā	lifts	550-590 Ls/m ²
Zolitūdes iela, Zolitūde	3	18	85-130		melnā apdare	09.2005.	pagalmā		500-550 Ls/m ²
Anņimuižas iela 7, Zolitūde	13	71	50-400		baltā apdare	05.2005.	pagalmā	lifts	no 495 Ls/m ²
Zīļu iela 17, Baldone	5	30	37-84	5600	baltā apdare	2005.g.rudens	pie mājas	koda atslēga	no 185 Ls/m ²
Zvārtas iela 5a, Cēsis	3	24	53-72		baltā apdare	02.2005.	pagalmā		no 250 Ls/m ²
Mednieku iela 24, Ogre	6	90	67-144		baltā apdare		pazemes, pie mājas	lifts, sauna	no 400 Ls/m ²

Dzīvokļu tirgus Zemgalē

2004. gadā tirgus aktivitāte Zemgalē bija augsta, vietām sasniedzot 300 LVL/m² robežu. Tirgus aktivitāti šajā reģionā ir noteikuši sekojoši apstākļi:

- rūpniecības un servisa pakalpojumu attīstība Jelgavā un citos rajonu centros;
- labā pieejamība Rīgai (piemēram, ziņas par automaģistrāles plānoto izbūvi posmā Rīga-Jelgava);
- salīdzinoši zemās dzīvokļu cenas iepriekšējā pārskata periodā.

Par galveno Zemgales reģiona dzīvokļu tirgu var uzskatīt Jelgavu un tai tuvu esošas apdzīvotas vietas (Ozolnieki). Jelgava 2004. gadā Zemgales reģionā ir īpaši izdalāma arī realizēto jauno daudzdzīvokļu namu projektu sektorā, kas liecina par lielu potenciālo pircēju loku dzīvokļiem un citām dzīvojamajām telpām.

Otrs rajons ar augstu tirgus aktivitāti ir Tukums, ko nosaka labā pieejamība gan Rīgai, gan Rīgas jūras līcim, tomēr jaunu mājokļu celtniecības aspektā Tukums ievērojami atpaliek no Jelgavas, līdz šim spējot piesaistīt tikai vienu īpašumu attīstītāju - projekts „Sandland”, Smilšu ielā 38b, Tukumā.

Citās Zemgales apdzīvotajās vietās cenu līmenis saglabājas Latvijas reģionu vidējā līmenī, par ko liecina nelielās darījumu summas ar dzīvojamajām platībām, piemēram, Vecumniekos darījumi notiek vidēji par 80 LVL/m².

Dzīvokļu cenas Zemgalē 31.12.2004. (LVL/m²)

	103.sērija, lauku projekti, specprojekti	"hruščova"	Pirmskara laika ēkas	Jaunie projekti
Bauska	190-230	170-210	60-120 (pamatā koka ēkas)	–
Jelgava	170-300	150-200	60-400	280-320
Dobele	70-135	70-120	–	–
Tukums	185-240	–	80-180	280
Iecava	120-250	120-200	–	280-320 (ar apdari)
Vecumnieki	60-100	60-100	–	–
Ozolnieki	180-250	–	–	–

Dzīvokļu tirgus Vidzemē

Vidzemes reģionam raksturīga ļoti liela nekustamo īpašumu cenu diference, kas savu augstāko robežu sasniedz lielākajās apdzīvotajās vietās Cēsīs, Valmierā, Limbažos.

Dzīvokļu cenas rajonu centros un vietās ar augstāku par vidējo pieprasījumu atrodas robežās no 60-400 LVL. Salīdzinoši augsts cenu līmenis ir vērojams Cēsīs, kur sērijveida vienistabas dzīvokļu cenas ir robežās no 8000 - 10 000 Ls, nedaudz lētāki dzīvokļi ir Valmierā un Limbažos attiecīgi 6500 - 8000 Ls un 5000 - 6000 Ls.

Līdzīgi kā Rīgā, arī Vidzemes reģionā ir vērojama tirgus aktivitātes koncentrēšanās uz apdzīvoto vietu centriem, dzīvokļu cenām un pieprasījumam samazinoties proporcionāli attālumam no apdzīvotās vietas centra.

Dzīvokļu cenas par kvadrātmetru lielākajās apdzīvotajās vietās Vidzemē ir robežās no 120-285 Ls, tomēr ārpus pilsētām cenu diference ir lielāka, ar sākuma cenu ~50 Ls/m².

Dzīvokļu cenas Vidzemē 31.12.2004.

Pilsēta	Vienistabas	Divistabu	Trīsistabu
Limbaži	5000-6000	8000-10000	10000-13000
Valmiera	6500-8000	8000-12000	12000-20000
Cēsīs	8000-10000	10000-12000	15000-16000

Arī Vidzemes reģionā 2004. gadā ir sācis aktivizēties jauno daudzdzīvokļu māju sektors, kā rezultātā Cēsīs tirgū tiek piedāvāti dzīvokļi jaunās vai rekonstruētās mājās par 240-300 Ls/m². Salīdzinot ar Rīgas reģionu, šādu cenu nosaka sekojoši faktori:

- mazs sērijveida dzīvokļu tirgus;
- salīdzinoši zemās celtniecības darba-spēka izmaksas Latvijas reģionos;
- zemes cena.

2004. gadā Cēsīs ir tirgū nonākuši 60 jauni 1-3 istabu dzīvokļi ar „balto apdari”, no kuriem 2004. gada nogalē bija realizēti 65%.

DZĪVOKĻU PROJEKTI VIDZEMĒ UN ZEMGALĒ



Solveiga Stivriška, tālr.: 7365553; 6388677

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

Jelgava, Satiksmes iela 35a
96 dzīvokļi renovētā mājā.
Dzīvokļu platības 32-85 m²
Cena 265 Ls/m² ar “balto” apdari,
300 Ls/m² ar pilnu iekšējo apdari.



Liene Rjabkova, tālr.: 4122373; 8341513

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

“Līvi” Cēsīs
Līvi, Zvārtas iela 5a
24 dzīvokļi, 56-82 m²
“Baltā” apdare.
Cena no 250 Ls/m²



Laura Kundziņa, tālr.: 7365538; 6115530

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

Sigulda, O.Kalpaka iela 13
Iespējams izvēlēties apdares pakāpi
Lodžijas un terases,
autostāvvietas zem ēkas
Dzīvokļa cena no 17040 Ls

www.arcorealestate.lv



Kopsavilkums par dzīvokļu tirgu

Tāpat kā 2003. gadā, arī pagājušajā gadā pieprasījums ir galvenokārt pēc vienistabas un divistabu dzīvokļiem, tomēr pieaug pieprasījums arī pēc lielāku platību dzīvokļiem mikrorajonos, kas arī izsauca cenu kāpumu pārskata periodā. Samazinās arī vienistabas dzīvokļu pieprasījums, jo tā kā dzīvokļa iegāde ir ilgtermiņa ieguldījums, tad pircēji vēlas nodrošināties ar optimālo dzīvojamo platību ilgākam laika posmam, un vienistabas dzīvokļi kā pieprasījuma objekts saglabājas galvenokārt studentu un jauno ģimeņu vajadzībām.

Centrā galveno pieprasījumu veido 3 un vairāk istabu dzīvokļi ar platību virs 80 m², kas, neraugoties uz salīdzinoši augstajām cenām, tiek uzskatīts par labu investīciju objektu, ņemot vērā ierobežoto piedāvājumu.

No tipveida dzīvokļiem galvenokārt pieprasīti ir 119., 104., 103. un specprojekta sēriju namu dzīvokļi, kā arī dzīvokļi jaunajās dzīvojamās mājās (pircēji pievērš uzmanību gan prestižam, gan sakoptai un sakārtotai videi).

Pamatojoties uz darījumu un pieprasījuma/piedāvājuma analīzi, dzīvokļu cenas 2004. gada beigās:

Vecrīgā	
Remontēti dzīvokļi	2000-3500 EUR/m ²
Neremontēti dzīvokļi	1700-2300 EUR/m ²
Bulvāru loks (Rekonstruētas ēkas)	
Sagatavoti apdarei	1300-1800 EUR/m ²
Ar apdari	1700-2500 EUR/m ²
Nerekonstruētās ēkās	vidēji par 30% zemākas cenas
Dzirnavu-Tērbatas-Baznīcas-Skolas ielas	
Remontēti dzīvokļi	1300-2100 EUR/m ²
Neremontēti	900-1500 EUR/m ²
Pārējā Rīgas centra daļā	
Ar apdari	800-1400 EUR/m ²
Bez apdares	750-900 EUR/m ²
Jaunbūvētās dzīvokļu ēkās	
Ar apdari	700-1100 EUR/m ²
Bez apdares	550- 1000 EUR/m ²
Sērijveida dzīvokļiem	500- 850 EUR/m ²
Centra ēkās koka apbūve	450-600 EUR/m ²
Koka apbūvē	300-500 EUR/m ²



Dzīvokļu ēka Mežaparkā, Viestura prospekts 75



Dzīvokļu ēka Pārdaugavā, Nometņu iela 32/34

Sērijveida dzīvokļu cenu apkopojošā tabula (cenas norādītas EUR uz 31.12.2004.)

Rajons/sērija	103.sērija				104.sērija			602.sērija			
	1 ist.	2 ist.	3 ist.	4 ist.	1 ist.	2 ist.	3 ist.	1 ist.	2 ist.	3 ist.	4 ist.
Jugla	21 500	29 500	35 000								
Pļavnieki	22 000	31 000	39 000		26 500	33 000	41 000	20 500	28 000	32 500	38 500
Purvciems	24 500	34 000	40 500		28 000	34 500	42 500	21 500	30 000	35 000	42 000
Mežciems					26 000	34 000	42 000	21 500	28 500	35 500	40 000
Teika	29 000	38 000	51 000								
Vecmīlgrāvis	19 000	25 000	29 000					19 000	28 500	31 500	36 000
Ķengarags								19 000	25 000	29 500	36 500
Bolderāja	17 500	23 500	28 000								
Ziepniekkalns	20 500	27 000	32 000		25 000	31 000	37 000	20 000	29 000	31 500	38 000
Imanta					23 000	31 500	37 500	22 500	28 000	34 000	38 000
Zolitūde					24 500	33 000	37 000				
Āgenskalns	20 000	28 000	38 500								
Iļģuciems											
Ogre	14 000	18 000	23 000					13 000	17 500	20 500	23 000
Jūrmala Kauguri	13 500	19 000	22 000	25 000				13 500	17 500	20 000	23 500
Jūrmal Dubulti	34 000	51 500	62 000								
Salaspils	15 500	21 500	26 500					14 000	20 500	25 000	
Jelgava	9 500	13 000	17 000					9 000	12 000	17 000	19 000

Rajons/sērija	467.sērija				119.sērija				Specprojekts		
	1 ist.	2 ist.	3 ist.	4 ist.	1 ist.	2 ist.	3 ist.	4 ist.	1 ist.	2 ist.	3 ist.
Jugla											
Pļavnieki	21 000	27 000	30 000	39 000	27 000	34 500	42 000	48 000			
Purvciems	22 000	33 000	36 000	42 500	28 000	37 000	42 000	51 500			
Mežciems											
Teika									30 000	40 000	60 000
Vecmīlgrāvis	19 000	26 500	31 000	37 000							
Ķengarags	19 000	24 000	29 500	36 000							
Bolderāja											
Ziepniekkalns					26 500	33 000	37 500	44 000			
Imanta	21 500	30 000	35 000	39 000							
Zolitūde					26 500	36 000	41 000	48 000			
Āgenskalns									20 500	29 500	36 000
Iļģuciems	20 000	26 000	34 500	39 000					23 000	33 000	40 000
Ogre											
Jūrmala Kauguri	13 000	18 500	20 000	23 000							
Jūrmala Dubulti											
Salaspils	14 500	20 000	25 000	29 500							
Jelgava		12 000	17 500								

Rajons/sērija	Lietuviešu projekts			Hruščova laika mājas			Staļina laika mājas			Mazģimeņu
	1 ist.	2 ist.	3 ist.	1 ist.	2 ist.	3 ist.	1 ist.	2 ist.	3 ist.	1 ist.
Jugla	20 000	24 000	29 000	19 000	25 000	28 000				17 000
Pļavnieki	20 000	27 000	33 000							19 000
Purvciems	21 000	28 000	34 500	21 500	28 500	29 500				20 000
Mežciems	19 000	28 000	33 000							
Teika				23 000	35 000	41 000	29 000	36 000	48 000	
Vecmīlgrāvis	18 000	24 000	27 000	17 000	22 000	26 000	20 500	28 000	35 000	17 000
Ķengarags	18 000	23 000	28 000	16 000	22 000	27 500				18 000
Bolderāja	15 500	19 500	25 000	14 500	18 500	22 000	18 500	24 500	31 500	15 000
Ziepniekkalns	19 000	23 000	28 000	17 500	22 500	26 500				17 000
Imanta	20 000	26 000	29 000							17 000
Zolitūde										
Āgenskalns	20 000	26 500	33 000	19 000	27 000	33 500				15 000
Iļģuciems	20 000	26 000	30 000	18 500	24 000	28 000				16 500
Ogre				11 000	16 000	20 000				
Jūrmala Kauguri				11 000	15 500	17 500				12 000
Jūrmala, Dubulti	29 000	48 000	59 000	26 000	40 500					
Salaspils	13 500	18 500	25 000							12 500
Jelgava				9 000	12 000	15 500				9 000



Sērijveida dzīvokļu cenas Rīgas mikrorajonos un tās apkārtnē 31.12.2004.

Jugla

	103.		Specprojekts		602.		119.		467.		Lietuviešu		Hruščova		mazģimeņu		vidēji	
	USD	EUR	USD	EUR	USD	EUR	USD	EUR	USD	EUR	USD	EUR	USD	EUR	USD	EUR	USD	EUR
1-istabas	29 000	21 500	32 000	23 500							26 500	20 000	25 000	19 000	23 000	17 000	26 500	20 000
2003.g.dec.	20 000	16 000									18 000	14 500	18 000	14 500	19 000	15 000	19 000	15 000
2-istabu	40 000	29 500	40 500	30 000							32 000	24 000	34 000	25 000			36 000	27 000
2003.g.dec.	28 000	22 500									26 000	21 000	25 000	20 000			26 500	21 000
3-istabu	48 000	35 000	49 000	36 000							39 500	29 500	37 500	28 000			42 500	32 000
2003.g.dec.	35 000	28 000									31 000	24 500	30 000	24 000			32 000	25 500
4-istabu																		
2003.g.dec.																		

Pļavnieki

	103.		104.		602.		119.		467.		Lietuviešu		Hruščova		mazģimeņu		vidēji	
	USD	EUR	USD	EUR	USD	EUR	USD	EUR	USD	EUR	USD	EUR	USD	EUR	USD	EUR	USD	EUR
1-istabas	30 000	22 000	36 000	26 500	28 000	20 500	37 000	27 000	28 500	21 000	27 000	20 000			25 500	19 000	31 000	22 500
2003.g.dec.	22 000	17 500	25 000	20 000	20 000	16 000	25 000	20 000	21 000	16 500	19 000	15 000			18 500	15 000	21 500	17 000
2-istabu	42 000	31 000	45 000	33 000	38 000	28 000	47 000	34 500	38 500	27 000	37 000	27 000					40 000	30 000
2003.g.dec.	33 000	26 500	35 000	28 000	28 000	22 500	35 000	28 000	28 000	22 500	26 000	20 500					31 000	25 000
3-istabu	53 000	39 000	56 000	41 000	43 500	32 500	57 000	42 000	40 000	30 000	45 000	33 000					48 000	36 000
2003.g.dec.	38 000	30 500	42 000	33 500	32 000	25 500	39 000	31 000	33 000	26 500	30 000	24 000					35 500	28 500
4-istabu					50 500	38 000	65 000	48 000	52 000	39 000							56 000	42 000
2003.g.dec.					38 000	30 500	46 000	37 000	39 000	31 000							41 000	33 000

Purvciems

	103.		104.		602.		119.		467.		Lietuviešu		Hruščova		mazģimeņu		vidēji	
	USD	EUR	USD	EUR	USD	EUR	USD	EUR	USD	EUR	USD	EUR	USD	EUR	USD	EUR	USD	EUR
1-istabas	33 000	24 500	38 000	28 000	29 000	21 500	38 000	28 000	30 000	22 000	29 000	21 000	29 000	21 500	26 500	20 000	32 000	23 500
2003.g.dec.	23 500	19 000	25 500	20 500	21 000	16 500	25 000	20 000	21 000	16 500	20 000	16 000	19 000	15 000	19 000	15 000	22 000	17 500
2-istabu	46 000	34 000	47 000	34 500	40 000	30 000	50 000	37 000	45 000	33 000	37 500	28 000	38 000	28 500			43 500	32 000
2003.g.dec.	33 000	26 500	35 500	28 500	30 000	24 000	35 000	28 000	29 000	23 000	28 000	22 500	27 000	21 500			31 000	25 000
3-istabu	55 000	40 500	58 000	42 500	46 500	35 000	57 000	42 000	49 000	36 000	47 000	34 500	40 000	29 500			49 500	37 000
2003.g.dec.	38 000	30 500	42 000	33 500	35 000	28 000	41 000	33 000	35 000	28 000	33 000	26 500	33 000	26 500			36 500	29 000
4-istabu					57 000	42 000	70 000	51 500	58 000	42 500							61 500	45 500
2003.g.dec.					39 000	31 000	49 000	39 000	41 000	33 000							43 000	34 500

Sērijveida dzīvokļu cenas Rīgas mikrorajonos un tās apkārtnē 31.12.2004.

Mežciems

	103.		104.		602.		119.		467.		Hruščova		mazģimeņu		vidēji	
	USD	EUR	USD	EUR	USD	EUR	USD	EUR	USD	EUR	USD	EUR	USD	EUR	USD	EUR
1-istabas			35 000	26 000	28 500	21 500									29 500	22 000
2003.g.dec.			24 000	19 000	19 000	15 000			26 000	19 000	15 000				20 500	16 500
2-istabu			45 500	34 000	39 000	28 500			38 000	28 000					40 500	30 000
2003.g.dec.			34 000	27 000	28 000	22 500			27 000	21 500					29 500	23 500
3-istabu			56 000	42 000	48 000	35 500			45 000	33 000					49 500	37 000
2003.g.dec.			38 000	30 500	33 000	26 500			33 000	26 500					34 500	27 500
4-istabu					54 000	40 000									54 000	40 000
2003.g.dec.					36 000	29 000									36 000	29 000

Teika

	103.		104.		Specprojekts		Stajlīna		467.		Hruščova		mazģimeņu		vidēji	
	USD	EUR	USD	EUR	USD	EUR	USD	EUR	USD	EUR	USD	EUR	USD	EUR	USD	EUR
1-istabas	38 500	29 000			38 500	29 000	40 000	30 000			30 500	23 000			37 500	28 000
2003.g.dec.	25 000	20 000			21 000	16 500	30 000	24 000			22 000	17 500			24 500	19 500
2-istabu	50 500	38 000			48 000	36 000	53 500	40 000			46 500	35 000			49 500	37 000
2003.g.dec.	33 000	26 500			30 000	24 000	39 000	31 000			28 000	22 500			32 500	26 000
3-istabu	68 000	51 000			64 000	48 000	80 000	60 000			54 500	41 000			66 500	50 000
2003.g.dec.	45 000	36 000			46 000	37 000	50 000	40 000			38 000	30 500			45 000	36 000
4-istabu																
2003.g.dec.																

Vecmīlgrāvis

	103.		104.		602.		Stajlīna		467.		Hruščova		mazģimeņu		vidēji	
	USD	EUR	USD	EUR	USD	EUR	USD	EUR	USD	EUR	USD	EUR	USD	EUR	USD	EUR
1-istabas	26 000	19 000			26 000	19 500	28 000	20 500	25 500	19 000	22 500	17 000	23 000	17 000	24 500	18 500
2003.g.dec.	19 000	15 000			19 000	15 000	18 000	14 500	19 000	15 000	16 500	13 000	14 000	11 000	17 500	14 000
2-istabu	33 500	25 000			38 000	28 500	37 500	28 000	36 000	26 500	29 500	22 000			34 000	25 500
2003.g.dec.	25 000	20 000			24 000	19 000	21 000	17 000	25 000	20 000	20 000	16 000			23 000	18 500
3-istabu	38 500	29 000			43 000	31 500	46 500	35 000	42 000	31 000	35 000	26 000			41 000	30 000
2003.g.dec.	31 000	24 500			29 000	23 000	30 000	24 000	30 000	24 000	25 000	20 000			28 500	23 000
4-istabu					49 000	36 000			50 000	37 000					49 500	36 500
2003.g.dec.					34 000	27 000			35 000	28 000					34 500	27 500



Sērijveida dzīvokļu cenas Rīgas mikrorajonos un tās apkārtnē 31.12.2004.

Kengarags

	103.		104.		602.		119.		467.		Lietuviešu		Hruščova		mazģimeņu		vidēji	
	USD	EUR	USD	EUR	USD	EUR	USD	EUR	USD	EUR	USD	EUR	USD	EUR	USD	EUR	USD	EUR
1-istabas					26 000	19 000			26 000	19 000	24 000	18 000	21 500	16 000	24 000	18 000	24 000	18 000
2003.g.dec.					20 000	16 000			19 000	15 000	19 000	15 000	18 000	14 500	18 000	14 500	17 500	14 000
2-istabu					33 500	25 000			32 000	24 000	30 500	23 000	29 500	22 000			31 500	23 500
2003.g.dec.					26 000	20 500			27 000	21 500	24 000	19 000	23 000	18 500			24 500	19 500
3-istabu					40 000	29 500			40 000	29 500	37 500	28 000	35 000	27 500			38 000	28 500
2003.g.dec.					30 000	24 000			32 000	25 500	30 000	24 000	28 000	22 500			29 500	23 500
4-istabu					50 000	36 500			48 000	36 000							48 000	36 000
2003.g.dec.					38 000	30 500			39 000	31 000							38 500	34 500

Bolderāja

	103.		104.		602.		Specprojekts		467.		Lietuviešu		Hruščova		mazģimeņu		vidēji	
	USD	EUR	USD	EUR	USD	EUR	USD	EUR	USD	EUR	USD	EUR	USD	EUR	USD	EUR	USD	EUR
1-istabas	24 000	17 500					25 000	18 500			21 000	15 500	20 000	14 500	20 000	15 000	21 500	16 000
2003.g.dec.	17 000	13 500					14 000	11 000			17 000	13 500	15 000	12 000	16 000	12 000	15 500	12 500
2-istabu	32 000	23 500					33 000	24 500			27 000	19 500	25 000	18 500			29 500	21 500
2003.g.dec.	22 000	17 500					18 000	14 500			21 000	16 500	19 000	15 000			20 000	16 000
3-istabu	38 000	28 000					43 000	31 500			34 000	25 000	30 000	22 000			36 500	26 500
2003.g.dec.	27 000	21 500					29 000	23 000			24 000	19 000	24 000	19 000			26 000	20 500
4-istabu	43 000	31 500															43 000	31 500
2003.g.dec.																		

Ziepniekkalns

	103.		104.		602.		119.		467.		Lietuviešu		Hruščova		mazģimeņu		vidēji	
	USD	EUR	USD	EUR	USD	EUR	USD	EUR	USD	EUR	USD	EUR	USD	EUR	USD	EUR	USD	EUR
1-istabas	28 000	20 500	33 500	25 000	26 500	20 000	36 000	26 500			25 500	19 000	24 000	17 500	22 500	17 000	28 500	21 000
2003.g.dec.	22 000	17 500	23 000	18 500	21 000	16 500	25 000	20 000			19 000	15 000	18 000	14 500	20 000	16 000	21 000	16 500
2-istabu	37 000	27 000	41 500	31 000	38 500	29 000	44 000	33 000			30 500	23 000	30 500	23 000			36 500	27 500
2003.g.dec.	26 000	20 500	35 000	28 000	31 000	24 500	33 000	26 500			25 000	20 000	23 000	18 500			29 000	23 000
3-istabu	44 000	32 000	50 000	37 000	43 000	31 500	51 000	37 500			37 500	28 000	36 000	26 500			43 500	32 000
2003.g.dec.	33 000	26 500	37 000	29 500	34 000	27 000	38 000	30 500			30 000	24 000	28 000	22 500			33 500	26 500
4-istabu	50 000	36 500			52 000	38 000	58 500	44 000									52 500	39 500
2003.g.dec.					40 000	32 000	43 000	34 500									41 500	33 000

Sērijveida dzīvokļu cenas Rīgas mikrorajonos un tās apkārtnē 31.12.2004.

Imanta

	103.		104.		602.		119.		467.		Lietuviešu		Hruščova		mazģimeņu		vidēji	
	USD	EUR	USD	EUR	USD	EUR	USD	EUR	USD	EUR	USD	EUR	USD	EUR	USD	EUR	USD	EUR
1-istabas	29 000	21 500	31 000	23 000	30 000	22 500			29 000	21 500	24 500	20 000	26 500	18 000	23 000	17 000	27 500	20 500
2003.g.dec.			23 000	18 500	21 000	17 000			21 000	17 000		15 000	19 000		17 000	13 500	20 000	16 000
2-istabu	40 000	29 500	43 000	31 500	37 500	28 000			41 000	30 000	31 000	26 000	35 000	22 500			38 500	28 000
2003.g.dec.			29 000	23 000	28 000	22 500			29 000	23 000		21 000	26 000				28 000	22 500
3-istabu	49 000	36 000	51 000	37 500	45 500	34 000			46 500	35 000	36 000	29 000	39 000	26 500			44 000	33 000
2003.g.dec.			36 000	28 500	33 000	26 500			34 000	27 000		24 000	30 000				33 500	27 000
4-istabu			55 000	40 500	50 500	38 000			52 000	39 000							52 000	39 000
2003.g.dec.					37 000	29 500			38 000	30 500							37 500	30 000

Zolitūde

	103.		104.		602.		119.		467.		Lietuviešu		Hruščova		mazģimeņu		vidēji	
	USD	EUR	USD	EUR	USD	EUR	USD	EUR	USD	EUR	USD	EUR	USD	EUR	USD	EUR	USD	EUR
1-istabas			33 000	24 500			36 000	26 500									34 500	25 500
2003.g.dec.			24 000	19 000			24 000	19 000									24 000	19 000
2-istabu			45 000	33 000			49 000	36 000									47 000	34 500
2003.g.dec.			31 000	25 000			33 000	26 500									32 000	25 500
3-istabu			49 500	37 000			54 500	41 000									52 500	39 000
2003.g.dec.			37 000	30 000			37 000	30 000									37 000	29 500
4-istabu							64 000	48 000									64 000	48 000
2003.g.dec.							43 000	34 500									43 000	34 500

Āgenskalns

	103.		104.		602.		119.		467.		Lietuviešu		Hruščova		mazģimeņu		vidēji	
	USD	EUR	USD	EUR	USD	EUR	USD	EUR	USD	EUR	USD	EUR	USD	EUR	USD	EUR	USD	EUR
1-istabas	25 000	20 000					26 000	20 500	26 000	20 500	25 500	20 000	25 000	19 000	20 000	15 000	24 000	19 000
2003.g.dec.	22 000	16 000					23 000	17 000	23 000	17 000	18 500	15 500	18 500	13 500	14 000	10 500	19 500	14 500
2-istabu	35 000	28 000					37 000	29 500	37 000	29 500	36 000	26 500	36 000	27 000			37 500	28 000
2003.g.dec.	30 000	22 000					34 000	25 000	34 000	25 000	25 000	18 500	25 000	18 000			28 500	21 000
3-istabu	51 500	38 500					45 000	36 000	45 000	36 000	44 500	33 000	44 500	33 500			47 500	35 500
2003.g.dec.	35 000	25 500					40 000	29 500	40 000	29 500	30 000	24 500	30 000	22 000			35 000	25 500
4-istabu																		
2003.g.dec.																		



Sērijveida dzīvokļu cenas Rīgas mikrorajonos un tās apkārtnē 31.12.2004.

Ilģuciems

	103.		104.		602.		Specprojekts		467.		Lietuviešu		Hruščova		mazģimeņu		vidēji	
	USD	EUR	USD	EUR	USD	EUR	USD	EUR	USD	EUR	USD	EUR	USD	EUR	USD	EUR	USD	EUR
1-istabas	30 000	22 000					31 000	23 000	27 000	20 000	26 500	20 000	25 000	18 500	22 000	16 500	20 000	20 000
2003.g.dec.							22 000	17 500	20 000	16 000	20 000	16 000	18 000	14 500	17 000	13 500	15 500	15 500
2-istabu	38 000	28 000					44 000	33 000	35 000	26 000	34 500	26 000	32 000	24 000			36 500	27 500
2003.g.dec.							32 000	25 500	28 000	22 500	26 000	21 000	25 000	20 000			28 000	22 500
3-istabu	49 500	37 000					53 500	40 000	47 000	34 500	40 000	30 000	37 500	28 000			45 500	34 000
2003.g.dec.							39 000	31 500	33 000	26 500	32 000	25 500	30 000	24 000			33 500	27 000
4-istabu									53 000	39 000							53 000	39 000
2003.g.dec.									36 000	29 000							36 000	29 000

Ogre

	103.		104.		602.		119.		467.		Lietuviešu		Hruščova		mazģimeņu		vidēji	
	USD	EUR	USD	EUR	USD	EUR	USD	EUR	USD	EUR	USD	EUR	USD	EUR	USD	EUR	USD	EUR
1-istabas	18 500	14 000			17 500	13 000							14 500	11 000			16 500	12 500
2003.g.dec.	14 000	11 000			14 000	11 000							12 000	9 500			13 500	11 000
2-istabu	24 000	18 000			24 000	17 500							22 000	16 000			22 500	17 000
2003.g.dec.	21 000	17 000			19 000	15 500							18 000	14 500			19 500	15 500
3-istabu	31 000	23 000			28 000	20 500							27 000	20 000			28 500	21 000
2003.g.dec.	25 000	20 000			24 000	19 500							22 000	17 500			23 500	19 000
4-istabu					31 000	23 000											30 500	23 000
2003.g.dec.					29 000	23 500											29 000	23 500

Jūrmala Kauguri

	103.		104.		602.		119.		467.		Lietuviešu		Hruščova		mazģimeņu		vidēji	
	USD	EUR	USD	EUR	USD	EUR	USD	EUR	USD	EUR	USD	EUR	USD	EUR	USD	EUR	USD	EUR
1-istabas	18 000	13 500			18 000	13 500			18 000	13 000			15 000	11 000	16 000	12 000	17 000	12 500
2003.g.dec.	17 000	13 500			15 000	12 000			15 000	12 000			14 000	11 000	12 500	10 000	14 500	11 500
2-istabu	25 500	19 000			24 000	17 500			25 000	18 500			21 000	15 500			23 500	17 500
2003.g.dec.	21 000	17 000			17 000	13 500			18 000	14 500			16 000	13 000			18 000	14 500
3-istabu	30 000	22 000			27 000	20 000			27 000	20 000			24 000	17 500			27 000	20 000
2003.g.dec.	25 000	20 000			23 000	18 500			23 000	18 500			21 000	17 000			23 000	18 500
4-istabu	33 500	25 000			31 500	23 500			30 500	23 000							32 000	24 000
2003.g.dec.	26 000	19 000			25 000	20 000			25 000	20 000							25 500	20 000

Sērijveida dzīvokļu cenas Rīgas mikrorajonos un tās apkārtnē 31.12.2004.

Jūrmala Dubulti

	103.		104.		602.		119.		467.		Hruščova		mazgīmeņu		vidēji		
	USD	EUR	USD	EUR	USD	EUR	USD	EUR	USD	EUR	USD	EUR	USD	EUR	USD	EUR	
1-istabas	45 000	34 000										34 500	26 000			39 500	29 500
2003.g.dec.	28 000	22 500										22 000	17 500			25 000	20 000
2-istabu	70 000	51 500										55 000	40 500			63 500	46 500
2003.g.dec.	42 000	33 500										35 000	28 000			38 500	31 000
3-istabu	84 000	62 000										69 000	52 000			78 000	57 500
2003.g.dec.	52 000	41 500														48 500	39 000
4-istabu																	
2003.g.dec.																	

Salaspils

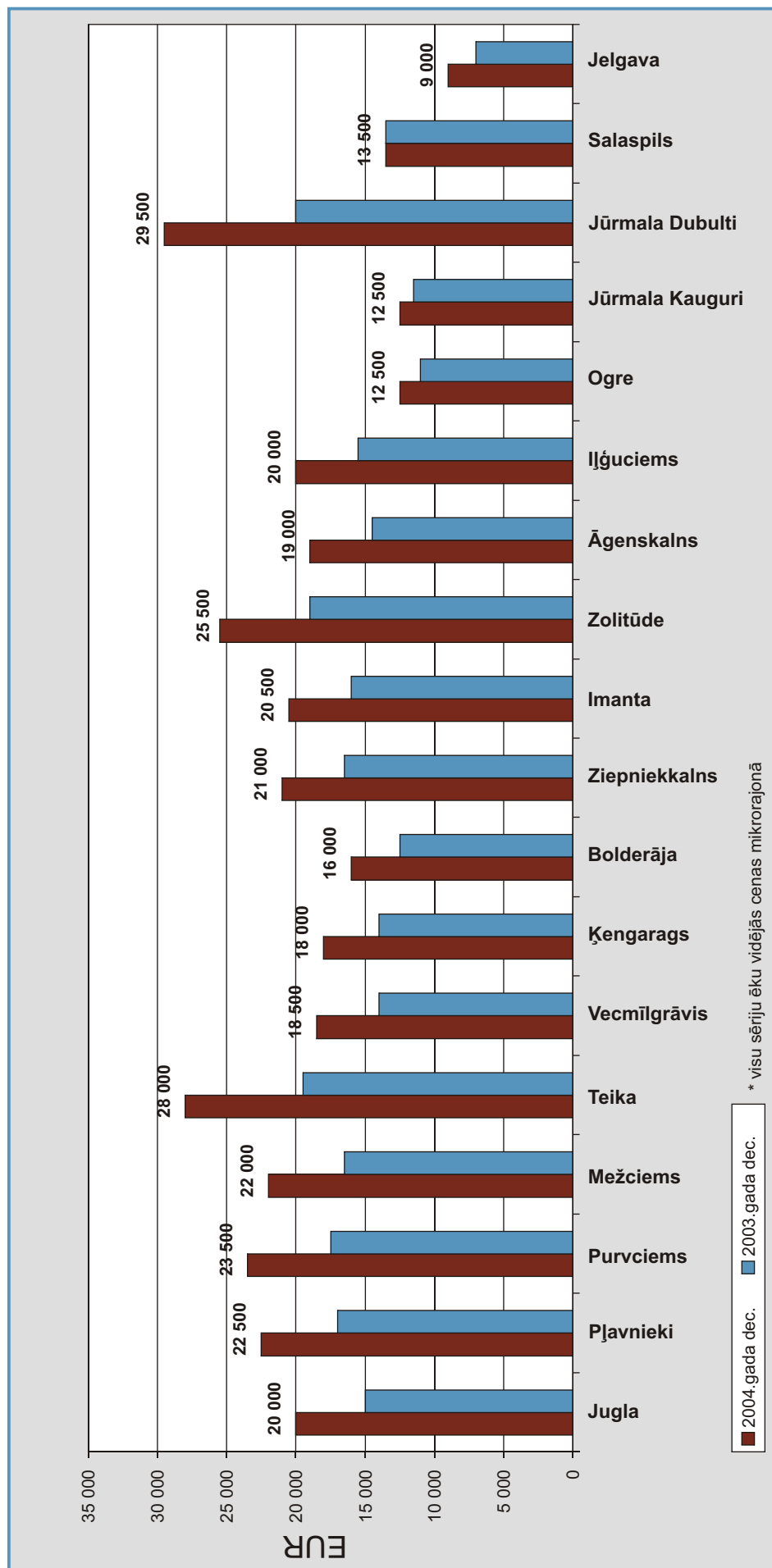
	103.		104.		602.		119.		467.		Hruščova		mazgīmeņu		vidēji	
	USD	EUR	USD	EUR	USD	EUR	USD	EUR	USD	EUR	USD	EUR	USD	EUR	USD	EUR
1-istabas	21 000	15 500			19 000	14 000			20 000	14 500	16 000	12 000	17 000	12 500	18 000	13 500
2003.g.dec.	15 000	12 000			20 000	16 000			19 000	15 500	16 000	13 000	14 000	11 000	17 000	13 500
2-istabu	29 000	21 500			28 000	20 500			26 500	20 000	22 500	17 000			26 000	19 500
2003.g.dec.	24 000	19 500			23 000	18 500			23 000	18 500	20 000	16 000			22 500	18 000
3-istabu	36 000	26 500			34 000	25 000			33 500	25 000					35 000	25 500
2003.g.dec.	29 000	23 500			27 000	21 500			28 000	22 500	25 000	20 000			27 500	22 000
4-istabu									40 000	29 500					40 000	29 500
2003.g.dec.									32 000	25 500					32 000	25 500

Jelgava

	103.		104.		602.		119.		467.		Hruščova		mazgīmeņu		vidēji	
	USD	EUR	USD	EUR	USD	EUR	USD	EUR	USD	EUR	USD	EUR	USD	EUR	USD	EUR
1-istabas	13 000	9 500			12 000	9 000			11 500	8 500	12 000	9 000	12 000	9 000	12 000	9 000
2003.g.dec.	9 000	7 000			9 000	7 000			9 000	7 000	9 000	7 000	8 000	6 500	9 000	7 000
2-istabu	18 000	13 000			16 000	12 000			16 000	12 000	16 000	12 000			16 500	12 500
2003.g.dec.	16 000	13 000			13 000	10 500			13 500	11 000	13 000	10 500			14 000	11 000
3-istabu	23 000	17 000			23 000	17 000			24 000	17 500	21 000	15 500			23 000	17 000
2003.g.dec.	20 000	16 000			15 000	12 000			16 000	13 000	16 000	13 000			17 000	13 500
4-istabu					26 000	19 000									26 000	19 000
2003.g.dec.					17 000	13 500									17 000	13 500



Vienistabas dzīvokļu vidējās cenas*

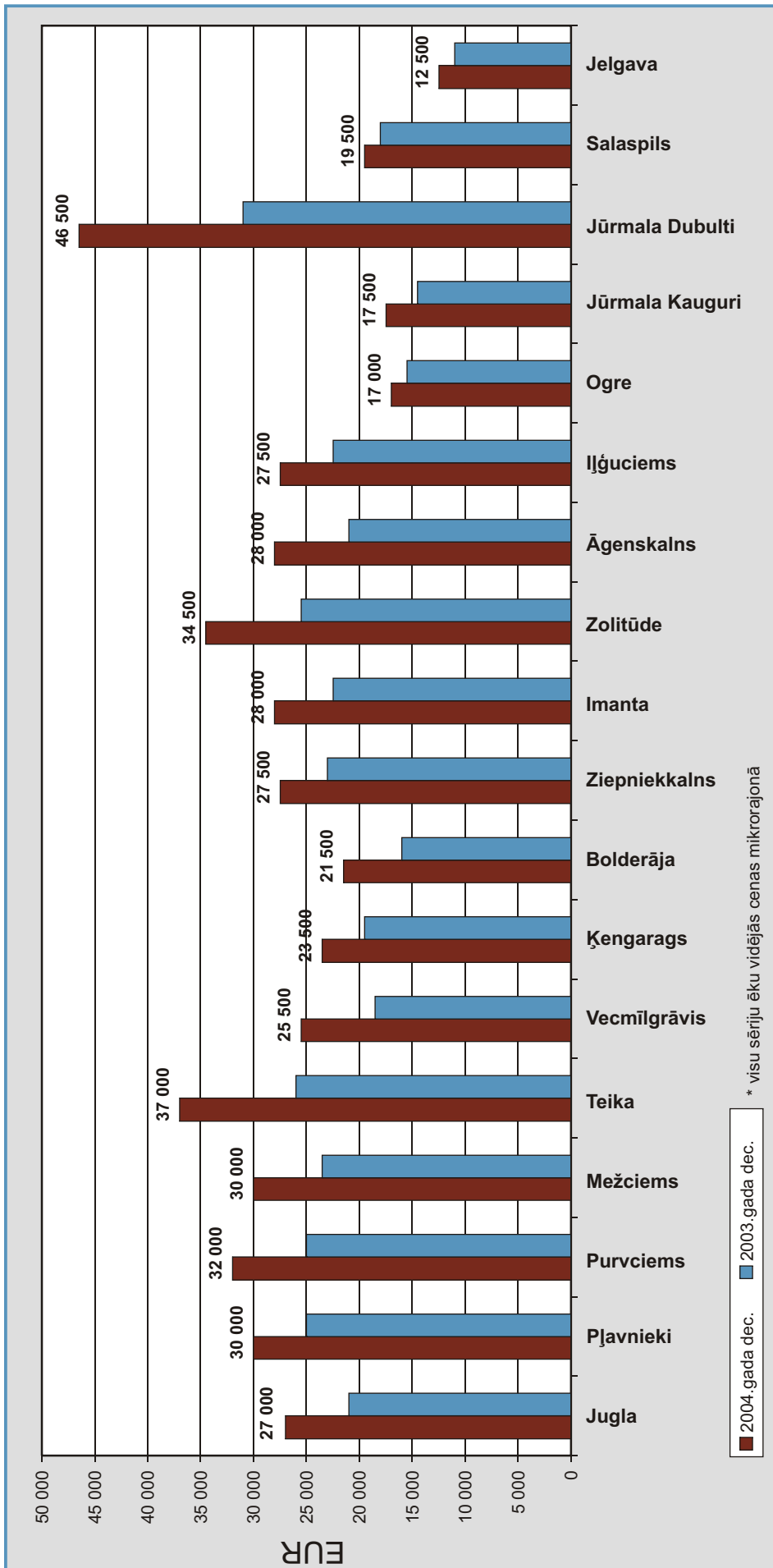


* visu sēriju ēku vidējās cenas mikrorajonā

■ 2004. gada dec. ■ 2003. gada dec.

EUR

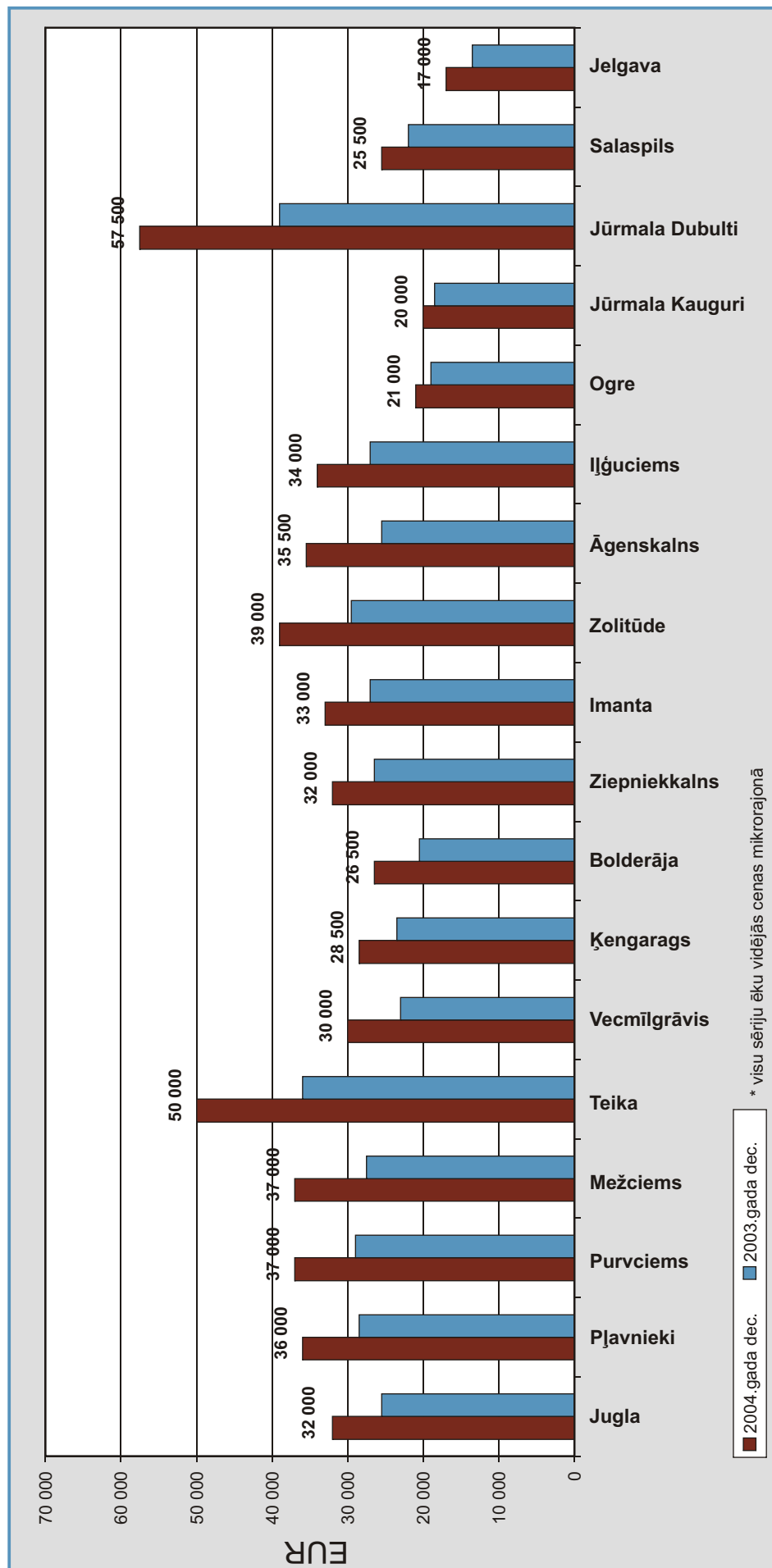
Divīstabu dzīvokļu vidējās cenas*



* visu sēriju ēku vidējās cenas mikrorajonā



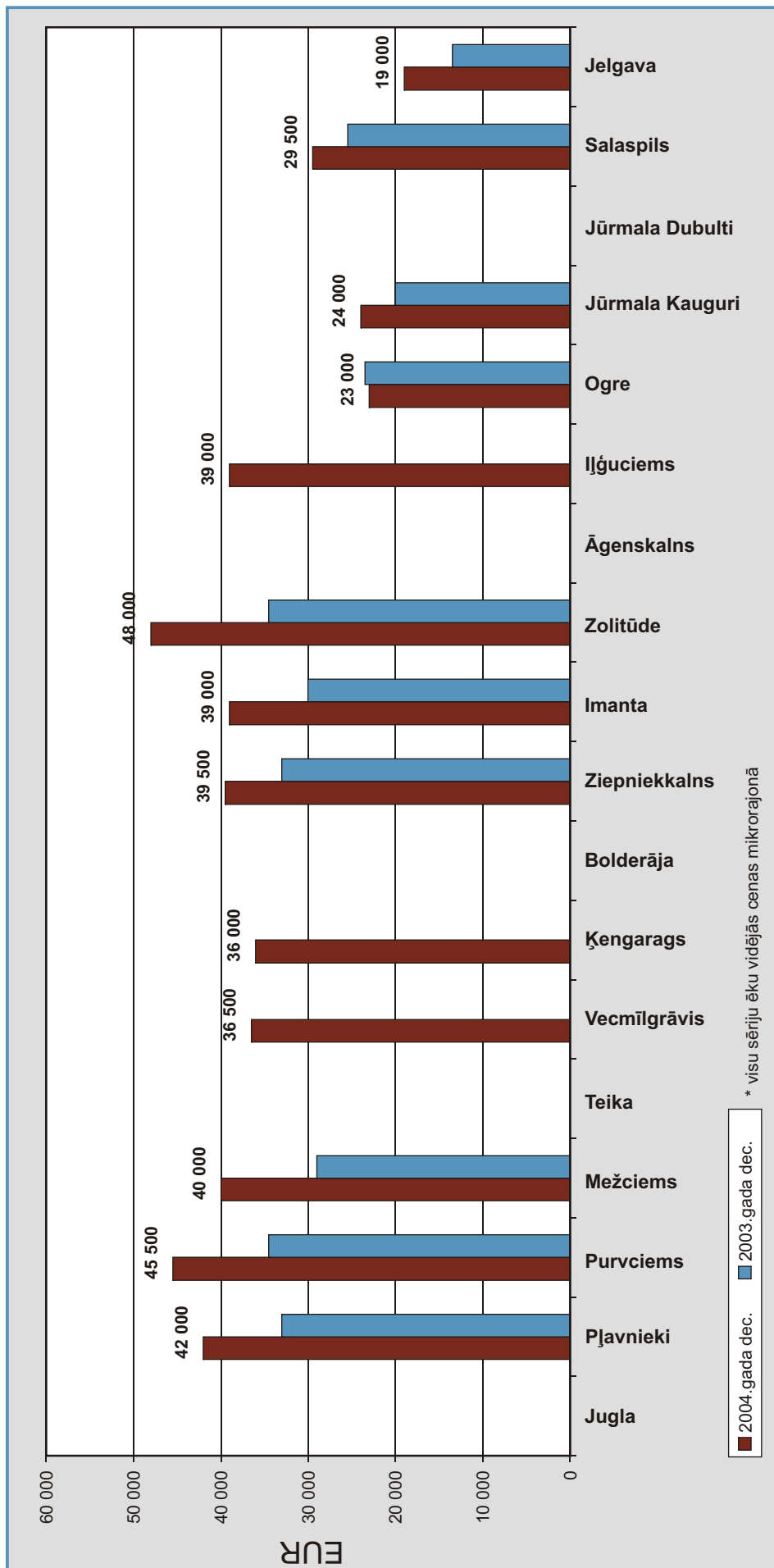
Trīsistabu dzīvokļu vidējās cenas*



* visu sēriju ēku vidējās cenas mikrorajonā

■ 2004. gada dec. ■ 2003. gada dec.

Četrstabu dzīvokļu vidējās cenas*



* visu sēriju ēku vidējās cenas mikrorajonā



Prognoze 2005.gadam Dzīvokļu tirgus

Izraksts no tirgus pārskata "ARCO REAL ESTATE nekustamā īpašuma tirgus pārskats 2003.gads". Prognoze 2004.gadam.

2004.gada 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.

Sērjveida 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 mazgimeņu 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.

Ņemot 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 Priēžu masīva blokmājās. Šo dzīvokļu cenas, 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 aktīva 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.

Iepriekšējā gada prognoze ir papildījies attiecībā uz dzīvokļu cenām Rīgā, tomēr korekcijas ir ieviesusi USD/EUR kursa attiecība, kas mainoties 10% robežās ir mainījusi arī dzīvokļu cenas attiecīgajās valūtās – pieaugums cenām dolāros ir bijis lielāks nekā prognozēts, tomēr pārrēķinot eiro, prognozes ir papildījušās. Izmaiņas tirgū, kā tika prognozēts, nav izraisījusi arī jauno dzīvojamo māju celtniecība.

Nav papildījies prognoze par dzīvokļu cenu pieaugumu Kauguros un Jelgavā, kur vērojamas cenu stagnācijas pazīmes atsevišķu tipu dzīvokļiem, kā arī prognoze par cenu samazinājumu Salaspilī un Ķekavā, kas 2004. gada attīstības tendencēs būtiski neatšķiras no kopējām tirgus tendencēm.

Pieplīdījies ir prognoze par izmaiņām jauno dzīvojamo māju pārdošanas gaitā un 2004. gadā vairs nav atkārtojies 2003. gada situācija, ka vairāki projekti tiek izpārdoti pirms to celtniecības uzsākšanas. Pieaugot piedāvājumam, potenciālie pircēji nogaida līdz zināmai projekta attīstības stadijai un tikai tad iegādājas īpašumu, tomēr šādu „virtuālo projektu” iegādē aktīvi ir iesaistījušies starpnieki, kuri spekulatīvu nodomu vadīti iegādājas šādus īpašumus ar mērķi tos pārdot pēc pilnas projekta realizācijas.



2005.gadā turpinās pieaugt dzīvokļu cenas 10-15% robežās lielākajai daļai dzīvokļu, kas gada beigās varētu sasniegt šādas robežas:

Rekonstruētās ēkās Vecrīgā	2000-3500 EUR/m ²
Rekonstruētās ēkās centrā un "klusajā centrā"	
Ar apdari	2100-3000 EUR/m ²
Bez apdares	1800-2500 EUR/m ²
Rīgas centra daļā	
Ar apdari	1400-2000 EUR/m ²
Bez apdares	900-1600 EUR/m ²
Jaunbūvētās dzīvokļu ēkās	
Ar apdari	850-1300 EUR/m ²
Bez apdares	650- 1200 EUR/m ²
Sērijveida dzīvokļiem	600- 950 EUR/m ²
Centra ēkās, koka apbūve	500-700 EUR/m ²
Koka apbūvē	400-550 EUR/m ²

Sērijveida dzīvokļu vidējās cenas pilsētas prestižākajos mikrorajonos turpinās pieaugt arī 2005. gadā, tomēr atsevišķos mikrorajonos stabilizēsies (Zolitūde, Pļavnieki, Purvciems u.c. dārgākie rajoni), kas nozīmē to cenu pieaugumu atbilstoši ekonomikas pieaugumam kopumā.

Iespējams arī neliels cenu samazinājums dzīvokļiem ar sliktu plānojumu, ēkās ar nesakoptām koplietošanas telpām un nesakoptu apkārtējo vidi. Ir sagaidāms, ka pircēji veiks darījumus vairāk izmantojot pieejamo informāciju, kas samazinātu darījumu skaitu par neadekvāti augstām cenām. Tāpat var prognozēt, ka palielināsies to dzīvokļu īpatsvars tirgū, kuriem veikts kapitālais remonts. Tāpat kā attiecībā uz jauno dzīvojamo māju projektiem, arī iegādājoties dzīvokļus sērijveida mājās, daļa pircēju vēlēties ievākties jaunā mājoklī uzreiz. Savukārt pārdevēji, kuriem uzlabojusies finansiālā situācija, atsakās no saviem nesen remontētajiem sērijveida dzīvokļiem, lai pārvāktos uz privātmājām, dzīvokļiem jaunajās dzīvojamajās mājās vai dzīvokļiem centrā, kas parāda nepieciešamību pēc prestiža un sakārtotas apkārtējās vides.

Ārpus Rīgas cenu pieaugums dzīvojamām telpām sagaidāms tiešā atkarībā no dzīvokļu cenu izmaiņām Rīgā un attāluma līdz Rīgai. Šā tirgus segmenta dzīvokļu lielākā pircēju daļa ir materiāli sliktāk nodrošināti Rīgā strādājošie, kas nevar atļauties iegādāties tādas pat platības dzīvokli Rīgas mikrorajonos.

Gaidāma pieprasījuma koncentrēšanās uz divu līdz trīs istabu dzīvokļiem mikrorajonos, samazinoties pieprasījumam pēc vienistabas dzīvokļiem. Iespējamie vienistabas dzīvokļu klienti (studenti) vairs nevar atļauties lielākus dzīvokļus, kam, savukārt, ir tieša saistība ar dzīvokļu īres cenām. Pārsvārā mazie dzīvokļi tiek uzskatīti par pagaidu mājokļiem, kuru derīguma termiņš ir no 2 līdz 10 gadiem, ar reti izņēmumiem.

Prognozējama jauno dzīvokļu ēku projektu uzsākšana rajonos, kuros līdz šim aktivitātes nav notikušas – t.i. pārsvārā lētajos mikrorajonos, par kādiem tradicionāli tiek uzskatīti Bolderāja, Vecmīlgrāvis, arī Mežciems, kurā cenu pieaugums ir bijis vislielākais. Tāpat jaunu projektu celtniecība varētu sākties Ķengaragā, kas, lai gan kā viens no pirmajiem sevi pieteica jauno dzīvojamo ēku tirgū ar ēku Prūšu ielā 46 jau 2000. gadā, ir palicis projektu attīstītāju neapgūts.

Jauno dzīvojamo ēku prognozējamais īpatsvars tirgū sagaidāms ap 10% no kopējā dzīvokļu tirgus, 2005. gadā tas jau varētu iespaidot sērijveida dzīvokļu cenas, īpaši lielo 3-4 istabu dzīvokļu cenas. Būtisks iespaids uz pārējo dzīvokļu tirgus segmentu cenām nav prognozējams. Sagaidāms daudz lielāks to mājokļu īpatsvars, kas tiek pārdoti ar pilnu iekšējo apdari, kā arī arhitektoniski un tehniski labāki risinājumi šo ēku konstrukcijās.

DZĪVOKĻU PROJEKTI RĪGĀ

"Mārtiņa Nams"

6 stāvu jauncelta ēka Slokas ielā 59
45 dzīvokļi ar "balto" apdari.
Balkoni, terases,
divu līmeņu dzīvokļi.
Cena no 630 Ls/m²



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

Arnolds Romeiko, tālr.: 7365553; 6495599

Eksporta iela 12

Rekonstruēta Staļina laika māja.
Brīnišķīgs skats uz ostu un pilsētu.
Divu līmeņu dzīvokļi
mansarda stāvā.
Dzīvokļu platības 55-160 m²
Cena 1400-1800 EUR/m²



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

Ligita Freimane-Eiduka, tālr.: 7365547; 9133886

"Torņakalna Pakavs" Neretas ielā 2

Dzīvokļu un komercplatību
komplekss pie Salu tilta.
Dzīvokļu platības no 125 m²
Lieli logi, plašas terases,
modernas komunikācijas
Cena no 620 Ls/m² ar "balto" apdari.



*Paveries pa logu –
Rīga pie Tavām kājām!*

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

Lolita Limbēna, tālr.: 7365549; 6442555

Zolitūdē, Anniņmuižas ielā

107 dzīvokļi ar pilnu iekšējo apdari.
1-6 istabu dzīvokļi.
Pazemes autostāvvietas,
balkoni, terases.
Cena no 23100 Ls



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

Kristaps Herbsts, tālr.: 7365536; 6441044

www.arcorealestate.lv

DZĪVOKĻU PROJEKTI RĪGĀ



Solveiga Stivriška, tālr.: 7365553; 6388677

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

"Strautu Nams"

Ekskluzīvs 12 dzīvokļu nams.
Strautu ielā 52
klusā un zaļā Dārziema ielas rajonā.
Individuāls plānojums
katram dzīvoklim. Baseins, kamīni,
apsardze, slēgts pagalms.
Cena no 1200 EUR/m²



Baiba Tētiņa, tālr.: 7365536; 6393939

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

"Albatross" Katrīnas dambī

Klusajā centrā,
tikai 15 minūšu gājienā
līdz Vecrīgai
36 dzīvokļi, 47-167 m²
Divu līmeņu dzīvokļi.
Cena no 1150 EUR/m²



Arnolds Romeiko, tālr.: 7365553; 6495599
Viktorija Leibenzone, tālr.: 7365550; 8344959

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

Juglā, Brīvības ielā 386

3 daudzdzīvokļu māju komplekss Juglā.
Dzīvokļi ar pilnu iekšējo apdari, 32 - 115 m².
Lifts, pazemes autostāvvietas.
Lodžijas, balkoni,
„penthaus” tipa dzīvokļi ar jumta terasēm.
Cena no 760 Ls/m²



*Jaunā dzīvoklī –
gaišāks skats
uz dzīvi!*

Žans Launags, tālr.: 7365548; 9404962

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

Čiekurkalna Nams

Čiekurkalns, 4.šķērslīnija
Ķieģeļu mājā, ar "balto" apdari
Dzīvokļu platības 32-100 m²
Klusa un zaļa apkārtnē
Cena no 470 Ls/m²

www.arcorealestate.lv



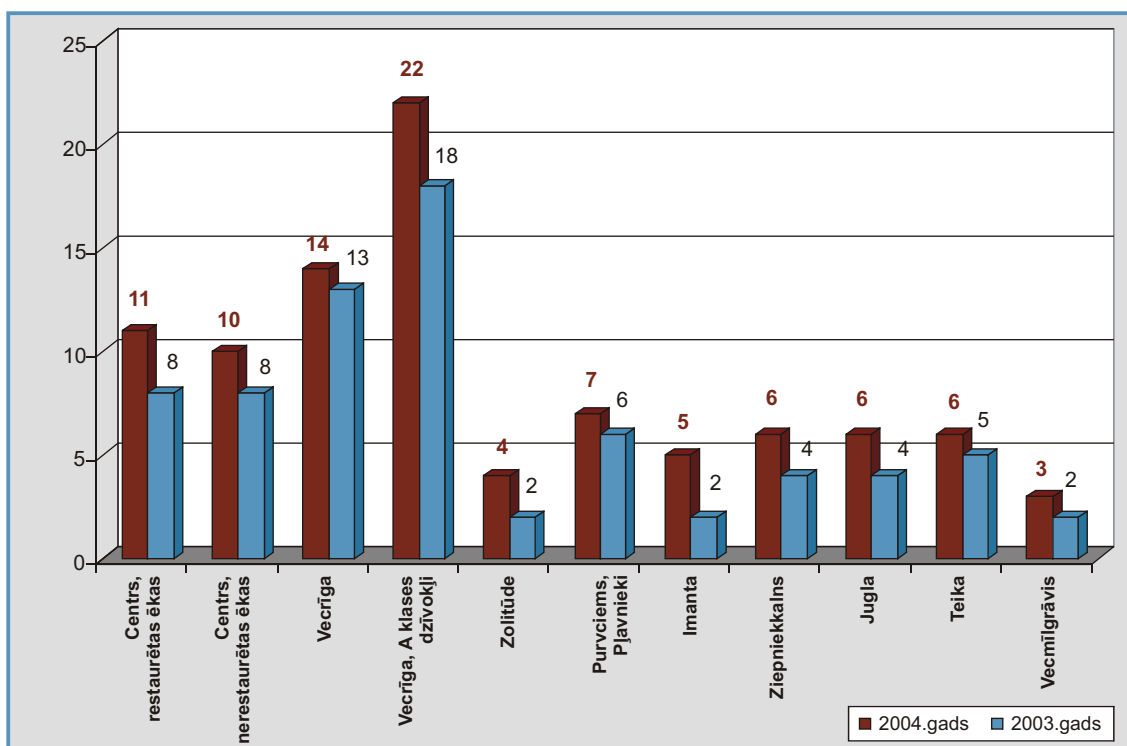
DZĪVOJAMO TELPU ĪRE

2004.gada dzīvojamo telpu cenu pieauguma rezultātā arī dzīvojamo telpu īre ir cēlusies un joprojām ir apmēram vienā līmenī ar kredīta maksājumu šāda dzīvokļa iegādei. Atkarībā no kredīta valūtas, klienta statusa bankā un kredīta lieluma pret ķīlu, īres maksa ir vienāda (+/- 25%) ar ikmēneša kredītmaksājumu bankai.

Pieprasījums pēc īres dzīvokļiem 2004. gada laikā nav būtiski mainījies – tāpat kā iepriekš ir vērojams arī sezonālā faktors, īpaši "lēto" dzīvokļu sektorā, kurā lielākais pieprasījums ir vasaras beigās, rudenī, un dzīvojamajām telpām Jūrmalā, tostarp ekskluzīvajām. Tāpat kā iepriekšējā gadā ir izdalāmas galvenās īres dzīvokļu kategorijas:

- **Mazgabarīta dzīvokļi mikrorajonos, 1-2 istabu dzīvokļi ar daļējām ērtībām pirmskara laika mājās, arī nemēbelēti.** Pieprasīti visi centram tuvākie rajoni, kā arī attālākie rajoni, proporcionāli attālumam no centra mainoties ikmēneša īres maksājumam. Pieprasījumu galvenokārt veido studenti, denacionalizēto namu bijušie īrnieki, nekvalificēti strādnieki. Īres maksājums no 80-140 EUR mēnesī (vidēji 1,5-5,5 EUR/m²);
- **Labā stāvoklī esoši, 1-3 istabu mēbelēti dzīvokļi mikrorajonos.** Nedaudz samazinājies pieprasījums pēc vienistabas dzīvokļiem šajā kategorijā, pieaugot pieprasījumam pēc divistabu dzīvokļiem. Pieprasītākie rajoni – Purvciems, Pļavnieki, Teika un tuvējā Pārdaugava. Ikmēneša maksājums no 170-350 EUR (vidēji 4,0-6,5 EUR/m²);
- **Mēbelēti dzīvokļi ar kvalitatīvu remontu daļēji atjaunotās vai atjaunotās Rīgas centra ēkās.** Šīs kategorijas pieprasījumu iespaido dzīvokļa atrašanās vietas prestižs, telpu apdares un drošības līmenis. Pieprasīti mēbelēti, vidēji lieli dzīvokļi ~100 m² platībā. Ikmēneša īres maksājums – 500-1100 EUR (vidēji 7-14 EUR/m²).
- **Mēbelēti dzīvokļi Rīgas centra namos ar īpašu arhitektūru, vai atrašanās vietu (jūgendstila ēkas, ēkas klusajā centrā).** Dzīvokļiem raksturīga ekskluzivitāte, īpaši dizainiski saskaņoti risinājumi, vēsturiski elementi (krāsni) u.c. Pieprasītākā platība ~100 m². Ikmēneša īres maksājums 800-2500 EUR (vidēji 12-22 EUR/m²).
- **Dzīvokļi Vecrīgā.** Cenas salīdzināmas ar iepriekšējās kategorijas (klusā centra) īres cenām par kvadrātmetru, tomēr piedāvājumu visvairāk veido dzīvokļi ar salīdzinoši mazām platībām 50-70 m². Pieprasījumu ietekmē gan auto novietošanas ierobežojumi, gan plašās izklaides iespējas Vecrīgā, kas saistāmas ar trokšņa līmeni dzīvokļos. Ikmēneša īres maksājums 500-2500 EUR (vidēji 11-20 EUR/m²)

Vidējās īres maksas dzīvokļiem EUR/m²



Īres maksas lielumu galvenokārt nosaka dzīvokļa labiekārtoības pakāpe, atrašanās vietas prestižs, sabiedriskā transporta pieejamība. Attiecībā uz dzīvokļiem Rīgas centrā visbūtiskākā ir automašīnas novietošanas iespēja, arhitektoniskie un dizaina risinājumi. Īres maksas apmēru visos sektoros nosaka arī ēkas stāvs.

Vidējais īres termiņš ir 1-3 gadi, un pretēji pieprasījumam izīrētāji nelabprāt izīrē dzīvokļus uz īsu termiņu (1-6 mēneši), kas saistīts ar iespējamo iekārtojuma nolietojumu.

Īres dzīvokļu galveno pieprasījumu veido cilvēki, kuriem tā ir pirmā mājvieta Rīgā (studenti un strādājošie no citiem Latvijas reģioniem), cilvēki, kuriem nav līdzekļu dzīvokļa pirkšanas pirmajai iemaksai un ārzemnieki, kas ierodas Latvijā vidēja un ilgtermiņa darījumu sakarā.

Privātmāju īre

Pieprasījumu galvenokārt veido mājas Jūrmalā, Vidzemes jūrmalā un citās vietās, kas atrodas tuvu jūrai. Šim pieprasījumam ir sezonāls (īrē vasarā) raksturs, kas, daļēji nosaka arī īres apmērus. Otra, salīdzinoši mazāk pieprasīta māju kategorija ir jaunas un rekonstruētas mājas Rīgā un Rīgas tuvumā (Garkalnes, Ādažu u.c. pagasti). Pieprasījumu šajā kategorijā veido labi situēti vietējie un ārvalstu uzņēmēji un menedžeri, kas paši vēl ceļ sev mājas, vai savu darbību Latvijā plāno uz neilgu laiku.

Piedāvājumu Rīgā veido mājas vai mājas daļas Teikā, Mežaparkā u.c. rajonos ar augstām nekustamo īpašumu cenām. Raksturīga situācija, ka māja tiek izīrēta uz neilgu laiku, bet vēlāk pārdota.

Mēbelētu privātmāju ikmēneša īres maksas 2004.gadā beigās bija:

- Jūrmalā (jaunas un rekonstruētas) 1000-2500 EUR/mēnesī
- Rīgā
 - jaunas un rekonstruētas mājas 800-2500 EUR/mēnesī
 - padomju un pirmskara mājas bez remonta 400-550 EUR/mēnesī
- Jūras tuvumā 150-600 EUR/mēnesī

Vidējā kvadrātmetra īres maksa par rekonstruētu vai jaunuzceltu, mēbelētu māju ir 5-12 EUR/m².

Privātmāju īres tirgū atrodas arī salīdzinoši ekskluzīvi piedāvājumi, kuru ikmēneša īres maksa ir 5000-8000 EUR, ar vidējo kvadrātmetra īres maksu 10-20 EUR/m², tomēr pieprasījums pēc šāda tipa mājām ir neliels.

Prognoze 2005.gadam Dzīvojamo telpu īre

Tā kā prognozējams cenu pieaugums praktiski visa veida dzīvokļiem, tad var prognozēt, ka arī īres maksas var pieaugt, it īpaši dzīvokļiem centrā, kuru pārdošanas cenām strauji pieaugot, līdzvērtīgs pieaugums nav bijis vērojams attiecībā uz īres maksām (liela daļa no potenciālajiem centra dzīvokļu pircējiem var izvēlēties īrēt). Labvēlīgo kreditēšanas tendenču radītais dzīvokļu īres pieprasījuma samazinājums ir beidzies, komercbanku tirgū neparādoties jaunām bankām ar vēl izdevīgākiem hipotekārās kreditēšanas nosacījumiem. Tomēr dzīvojamo telpu īres tirgū var ietekmēt arī izmaiņas denacionalizēto namu īrnieku jautājuma risināšanā, kā arī piedāvājuma palielinājums, tirgū nonākot arvien vairāk jauno dzīvojamo māju projektiem, tomēr šo faktoru ietekme varētu īres tirgū skart tikai pēc 2005.gada, tirgum reaģējot jau gada nogalē. Tomēr šīs iespējamās izmaiņas skartu tikai lētāko īres dzīvokļu sektoru.

Kopējais īres maksu pieaugums 2005.gadā varētu sasniegt 10-12%, bet prognozējamais īres maksas pieaugums visos rajonos varētu būt proporcionāli vienāds pret šī brīža īres cenām, kā izņēmumu var uzskatīt vienīgi Rīgas centru.

VIENĢIMEŅU PRIVĀTMĀJAS

Viengimeņu privātmāju būvniecību 2004. gadā ir ietekmējis cenu pieaugums kā būvmateriāliem, tā darba izmaksām, kas 2004. gadā bija visaugstākais kopš 1998. gada. 2004. gada trešajā ceturksnī, salīdzinot ar 2003. gada trešo ceturksni būvniecības izmaksas pēc Centrālā Statistikas biroja datiem ir augušas par 8,9%. Šim cenu pieaugumam ietekme uz privātmāju tirgus cenām tomēr ir neliela, un privātmāju tirgū vēl joprojām ir vērojama situācija, ka ārpus Rīgas jaunuzceltu privātmāju tirgus vērtība ir zemāka par kopējām būvizmaksām.

2004. gada beigās piedāvājumā Rīgā, Rīgas rajonā un Jūrmalā bija 900-1200 privātās dzīvojamās mājas, no kurām ~50% tiek piedāvātas Rīgas rajonā, bet sadalījums starp Jūrmalas un Rīgas pilsētām ir aptuveni vienāds, ar atšķirīgu piedāvājuma kvalitāti.

Rīgas rajons

Piedāvājumā galvenokārt ir jaunuzceltas mājas, vai mājas, kas būvētas 90-tajos gados. Reti tiek piedāvātas pirmskara laika mājas, un šādas mājas ir izdalāmas atsevišķi, jo tās tiek piedāvātas ar ievērojamām zemes platībām, bet to tehniskais stāvoklis ir slikts. Tāpat piedāvājumā ir arī dažāda lieluma mājas bijušo dārzkopības kooperatīvu teritorijās, kas tagad tiek pārveidotas par dzīvojamajām mājām. Cenu diference šajā kategorijā ir ļoti liela no 10 000 līdz 100 000 EUR. Stabils pieprasījums un salīdzinoši augsta cena ir dārzkopības kooperatīvos Baložos, Katlakalnā, Kalngalē un piejūras kooperatīvos Saulkrastu virzienā. Zems pieprasījums pēc šāda veida mājām ir Plakanciemā, Tīnūžu virzienā. Cenu nosaka dažādi faktori: piesaistīto zemes gabalu lielums 400-800 m², kas tiek uzskatīts par pārāk mazu, ļoti nesakopta vide un vāji attīstīta infrastruktūra.

Lielu daļu piedāvājuma veido 90-tajos gados celtas privātmājas Rīgai tuvākajos pagastos (Stopiņi, Garkalne, Ādaži, Mārupe), kuru platības ir vidēji 160 m², tomēr šajā kategorijā ir arī privātmājas ar platību virs 500 m², kuru pieprasījums ir neliels.

Rīga

Rīgā piedāvājums privātmāju tirgus sektorā ir visdaudzveidīgākais, sākot ar pirmskara koka ēkām līdz jaunām un ekskluzīvām jaunbūvēm Mežaparkā, kuru cena pārsniedz 1 milj. EUR. Privātmāju izvietojums Rīgā ir ļoti nevienmērīgs un tās atrodas gandrīz visos Rīgas mikrorajonos, līdz ar to klasifikācija iespējama gan pēc atrašanās vietas, gan mājas tehniskā stāvokļa. Atsevišķos rajonos piedāvājums ir salīdzinoši neliels, kas var nedot objektīvu ieskatu privātmāju sektorā, tādēļ vispopulārākā šo māju klasifikācija ir tieši pēc to tehniskā stāvokļa un konstrukcijas tipa.

- Tirgū tiek piedāvātas **pirmskara koka un mūra ēkas**, kuru tehniskais stāvoklis un labiekārtotības līmenis ir slikts, un šāda tipa mājas tiek pirktas vai nu nojaukšanai, vai pilnai rekonstrukcijai.
- **50.-90. gados celtas privātmājas** Rīgas pilsētā raksturojas ar zemām cenām un lielu skaitu tipveida projektu. Cenas līmenis šāda tipa mājām ir salīdzinoši zems, jo to zemes gabalu platības ir nelielas, ap 600 m², un mājās izmantotie tehniskie risinājumi ir funkcionāli un morāli novecojuši (kaut arī atsevišķas ēkas ir kapitālas mūra ēkas, kuru esošās konstrukcijas izmantojamas rekonstrukcijā), kā arī to platības ir nelielas līdz 140 m², kas spēj piesaistīt tikai nelielu daļu potenciālo pircēju interesi. Izņēmumi šajā kategorijā ir privātmājas ar labu plānojumu, labā tehniskā stāvoklī, kas atrodas rajonos ar augstu sociālo prestižu (Mežaparks, centrs un atsevišķas ēkas tuvajā Pārdaugavā).
- **80-tajos un 90-to gadu sākumā celtas privātmājas** raksturojas ar lielu dažādību to arhitektoniskajā un funkcionālajā plānojumā, un, lai arī šādu ēku un zemes gabalu platības ir ar ļoti lielu diferenci, tomēr kā negatīvs faktors minams to celtniecībā izmantoto materiālu kvalitātes līmenis, kas ne vienmēr ir atbilstošs mūsdienu prasībām kā funkcionāli, tā izskata ziņā. Izņēmumi šajā kategorijā ir atsevišķas mājas ar ļoti labu novietojumu.
- **Mājas, kas būvētas pēc 2000. gada**, raksturojas ar augstu, mūsdienām atbilstošu kvalitāti. Šai kategorijai pieskaitāmas arī pilnībā rekonstruētas iepriekš celtas ēkas, praktiski visos Rīgas rajonos. Šīm mājām raksturīgas automatizētas vadības sistēmas, sakārtoti zemes gabali, labas kvalitātes celtniecības un apdares materiāli. Ņemot vērā Rīgas izvietojumu, šīs kategorijas ēkas koncentrējas Mežaparkā, Ķīpsalā, Juglā un Mārupē. Pārējos Rīgas rajonos to īpatsvars kopējā apbūvē ir neliels. Īpaši jāmin Mežaparks, kurā cenu līmenis ir ļoti augsts, piedāvājumā ir mājas ar cenu līdz 0,3-0,9 milj. EUR, atsevišķiem piedāvājumiem pārsniedzot 1 milj. EUR robežu.

Jūrmala

Privātmāju tirgus Jūrmalā raksturojas ar augstu piedāvājumu, stabilu pieprasījumu un augstām cenām. Jūrmala ir vienīgā vieta (izņemot Mežaparku), kur ēku tirgus vērtība ievērojami (dažkārt pat vairākas reizes) pārsniedz būvniecības izmaksu vērtību. Piedāvājumu veido pirmskara ēkas, galvenokārt koka, kā rekonstruētas, tā arī sliktā tehniskā stāvoklī; arī jaunas privātmājas ar ļoti lielu cenu diferenci.

Nerekonstruētu šī sektora privātmāju cenu galvenokārt veido zemes cena un labierīcības pakāpe (pieejamās komunikācijas). Liela cenu starpība joprojām ir vērojama starp dzelzceļa līnijas abām pusēm, it sevišķi dārgākajos rajonos no Bulduriem līdz Asariem, kur zemes cena jūras pusē pirmajā līnijā pat vairākas reizes ir lielāka par attiecīga lieluma zemes gabala cenu aiz dzelzceļa upes pusē.

Jūrmalas privātmāju sektoram raksturīgs arī liels jaunu un rekonstruētu privātmāju īpatsvars kopējā apbūvē un šobrīd šis sektors veido galveno piedāvājuma daļu. Šīm jaunbūvētajām privātmājām raksturīga gan Jūrmalas tradicionālā arhitektūra, gan dažādu modernu arhitektonisko risinājumu pielietojumi, tomēr, palielinoties piedāvājumam, iespējama cenu korekcija atsevišķu tipu privātmājām.

Neskatoties uz augstajām cenām ir stabils pieprasījums, īpaši jūras pusē.

Vienģimeņu privātmāju cenas Jūrmalā 31.12.2004. (tūkstošos EUR)

	Jūras pusē	Aiz dzelzceļa
● Lielupe - Majori	210 - 1000	180 - 600
● Majori - Asari	250 - 700	150 - 400
● Asari	130 - 450	110 - 280
● Kauguri, Jaunķemeri	80 - 300	
● Sloka	70 - 180	
● Ķemeri	50 - 130	

Privātmāju celtniecība

Privātmāju celtniecības izmaksas 2004.gada nogalē, atkarībā no konstrukcijas tipa bija:

Konstrukcijas tips	Zemas izmaksas (EUR/m ²)	Augstas izmaksas (EUR/m ²)
● Koka karkasa	405	505
● Guļbaļķu	505	790
● Koka saliekamās konstrukcijas	320	360
● Vieglobetona	475	605
● Ķieģeļu mūra	590	820
● Dzelzsbetona	575	690

Ēku konstrukciju tips pārsvarā ir atkarīgs no apbūves gabala vērtības. Koka un koka karkasa privātmājas parasti tiek būvētas vietās, kur zemes cena nepārsniedz 15 EUR/m². Tā kā ķieģeļu, mūra, vieglobetona un dzelzsbetona ēku būvniecība ir tradicionāli visdārgākais konstrukcijas tips, tad šādu ēku būvniecība parasti tiek veikta apbūves gabalos ar tirgus vērtību sākot no 18-20 EUR/m².

Jaunie dzīvojamo māju ciemati

2004.gadā ir palielinājies dzīvojamo māju piedāvājums ciematos, kuros pircējam ir iespēja iegādāties jau gatavu māju dažādās iekšdarbu pabeigtības stadijās, kopā ar zemi un ar pievadītām komunikācijām. Šādu ciematu celtniecībā ir vērojama ļoti liela dažādība gan māju skaita, gan lieluma, gan arhitektonisko, tehnisko un citu īpašību ziņā. Atsevišķos ciematos ir arī jaukta veida pārdošana – ir bijusi iespēja iegādāties gan zemi ar komunikācijām, gan jau uzceltu privātmāju. Kopumā 2004.gada nogalē tirgū tika piedāvāti apmēram 30 jaunie privātmāju ciemati, ar kopējo piedāvājuma apjomu 350-450 mājas, tomēr jāņem vērā, ka daļā šo ciematu apbūves gabali tiek pārdoti bez mājām, un jaunajiem īpašniekiem ir iespēja celt māju pēc individuālām vēlmēm, kas būtiski atšķiras no gatavu privātmāju ciemata tradicionālās koncepcijas par privātmājām ar kādiem vienojošiem arhitektoniskajiem risinājumiem.

Pēc ēku celtniecības koncepcijām ir izdalāmas sekojošas kategorijas:

- **Ar gatavām mājām** (Saulīši, Mežmalas, Saliēna, Ābeles)
- **Ar gataviem māju projektiem** (Oši);
- **Ar brīvu projektu izvēli** (Ezerkrasti, Mārsili, Liepezers).

Privātmāju celtniecība ciematos galvenokārt tiek veikta izmantojot tradicionālos konstrukcijas materiālus t.i., tiek būvētas pārsvarā mūra mājas (pārsvarā vieglbetona bloku), mazāk koka karkasu ēkas un guļbūves, piemēram ciemats „Meldri” Siguldā, Ulbrokas „Saulīši” (koka karkasa ēkas). Ciematos pārsvarā tiek celtas mājas ar platību no 100-250 m², ar diezgan izteiktu koncentrāciju intervāla galapunktos. Tiek būvētas un piedāvātas arī ēkas jaunajos projektos ar 90 un 370 m² lielu platību.

Privātmāju cenas jaunajos ciematos Rīgā un Rīgas reģionā 2004.gada beigās bija robežās no 75 000 līdz 250 000 EUR, tomēr atsevišķos projektos privātmāju cena pārsniedza arī 500 tūkstošu eiro robežu. Raksturīgi, ka privātmāju ciemati tiek pārsvarā celti vietās, kur zemes vērtība ar komunikācijām ir 20-30 EUR/m², un attiecīgi lielāka vai mazāka vērtība ir arī pašai ēkai, t.i., uz lētākiem zemes gabaliem tiek būvētas lētākas ēkas un otrādi. Vidējā cena 2004.gada nogalē pilnībā pabeigta 200 m² privātmājai ar 1500 m² lielu zemes gabalu ciematā bija ~150 000 EUR.

Privātmāju kategorijas

Analizējot piedāvājumu un notikušos darījumus nekustamo īpašumu tirgū privātmāju sektorā, 2004.gada beigās ir iespējams izdalīt sekojošas privātmāju kategorijas:

- **Privātmājas ar sliktu tehnisko stāvokli** (rekonstruējamas vai demontējamas). Šai kategorijai raksturīga atrašanās ciešās apbūves zonā, rajonos ar jau esošu infrastruktūru. Šīs kategorijas mājām galveno vērtības daļu sastāda tieši zeme ar tai pieejamajām komunikācijām. Tāpat kā 2003. gadā, arī pārskata periodā pieprasījums šāda tipa ēkām ir bijis neliels un cenu izmaiņas šīs kategorijas privātmājām ir vairāk saistāmas ar individuālai apbūvei paredzētas zemes cenas izmaiņām attiecīgajā rajonā. Atkarībā no atrašanās vietas šādas ēkas cenas ir robežās no 45 000 līdz 75 000 EUR.
- **Nelielas (līdz 100 m²) ēkas**, pārsvarā celtas 50.-60. gados, izvietotas Purvciemā, Pļavniekos, Mežciemā, Zolitūdē un Mārupē. Raksturojas ar vienkāršu apdari, atsevišķu remontdarbu veikšanas nepieciešamību un sliktu komunikāciju tehnisko stāvokli. Piedāvājums šajā kategorijā ir neliels un vidējās cenas ir robežās no 65 000 līdz 80 000 EUR, neraugoties uz nelielo kvalitatīvo piedāvājumu.
- **Saliekamu konstrukciju** (rūpnīcas komplektējuma) mājas. Šajā kategorijā piedāvājums 2004.gadā ir dažādojies vēl vairāk, un šādu māju būvniecība ir attīstījusies arī jaunu privātmāju ciematu ietvaros. Šīs kategorijas ēkas ar iekšējo apdari un zemi tirgū tiek piedāvātas robežās no 70 000 līdz 150 000 EUR.
- **Jaunbūvētas privātmājas platībā līdz 200m²**. Šīm mājām raksturīgi labas kvalitātes celtniecības un apdares materiāli, mūsdienīgi funkcionālie risinājumi un ļoti liela arhitektonisko risinājumu dažādība. Atrašanās vietas ir visos Rīgas rajonos, tomēr galvenokārt izvietotas Juglā, Mārupē, Mežciemā, Babītē un Rīgai tuvākajos pagastos. Cenas līmeni ietekmē tieši atrašanās vieta, 2004.gada beigās tas bija no 130 000 līdz 200 000 EUR.

- **Jaunbūvētās ēkas privātmāju ciematos.** Pieprasījumu pēc šāda tipa mājām tāpat kā iepriekš nosaka potenciālo pircēju vēlme pēc sakoptas apkārtnes, līdzīga sociālā slāņa kaimiņiem, kā arī augstākas apkārtnes drošības. Piedāvājums 2004.gadā ir palielinājies un tā ietekmē būtiskas cenu izmaiņas nav konstatētas. Vidējās privātmāju cenas jaunajos projektos bija no 120 000 līdz 220 000 EUR.
- **Ekskluzīvu projektu mājas ar lielām platībām un labu novietojumu.** Galvenokārt atrodas Mežaparkā, Ķīpsalā, tomēr atsevišķas pieejamas arī Imantas virzienā. Cenas sākot no 280 000 EUR.

Prognoze 2005.gadam Dzīvojamās mājas

Izraksts no „Arco Real Estate nekustamā īpašuma pārskats 2003.gads”. Prognoze 2004.gadam:

„Vienģimeņu 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.”

Prognoze 2004.gadam ir papildījies un nav bijušas vērojamas būtiskas cenu izmaiņas gandrīz nevienā no individuālo dzīvojamo māju sektoriem. Izņēmums varētu būt vienīgi Mežaparks un Jūrmala, kurā cenu kāpums ir bijis ievērojams, tomēr arī šāds cenu kāpums ir saistāms vienīgi ar ierobežoto zemes piedāvājumu attiecīgajā pilsētas daļā. Pārējos Rīgas un Rīgas reģiona rajonos ir vērojama cenu stabilizācija, pat neraugoties uz augsto būvniecības izmaksu pieaugumu 2004.gadā.

2005.gadā tiek prognozēts salīdzinoši neliels cenu pieaugums (10-15%) privātmājām visās kategorijās. Par tā galveno cēloni var uzskatīt būvniecības izmaksu turpmāku sadārdzināšanos un zemes cenu turpmāku pieaugumu, atkarībā no atrašanās vietas.

2005.gadā tirgū ir sagaidāmi vairāki lielāki, galvenokārt lēti privātmāju ciemati, kuri cenu kategorijās būtu robežās no 70 000 līdz 90 000 EUR. Tāpat tiek sagaidāms, ka ciemati varētu tikt realizēti ar vairākām vienojošām detaļām to arhitektūrā, jo šajā ziņā vairākos līdz šim realizētos ciematos ir vērojamas krasas atšķirības starp blakus esošām privātmājām un nav vienotas ciemata koncepcijas.

Pieprasījumam pēc privātmājām 2005.gadā būs tendence palielināties, kas saistāms ar dzīvokļu cenu turpmāku palielinājumu Rīgā, kas nodrošinās dinamisku privātmāju tirgus sektoru attīstību.



Dzīvojamo māju ciemats "Lielpriedes"

AKTUĀLIE CIEMATU PROJEKTI

"Cīruļu Nami" Cēsīs Atpūtas ielā

4 privātmājas
ar „balto” apdari,
Mājas 169 un 192,5 m²,
zeme 1166-1202 m²
Cena no 305 Ls/m²



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

Liene Rjabkova, tālr.: 4122373; 8341513

Rindu mājas Tīrainē

6 mūsdienīgi
un funkcionāli mājokļi
tikai 12 km attālumā
no Rīgas centra.
Māju platība 194 m².
Cenas no 98 700Ls.



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

Lolita Limbēna, tālr.: 7365549; 6442555

“Mākoņu brīvdienas”

10 modernas un ekskluzīvas
brīvdienu mājas Liepājas rajona
Sakas pagastā.

300 m attālumā no Baltijas jūras
stāvkrasta.

Šīs mājas celtas modernisma stilā.
Domātas moderniem un aktīviem
cilvēkiem, kuriem patīk apvienot
visas modernās ērtības ar dabas
skaistumu un pirmatnību,
ekoloģiski tīru vidi un aktīvu
atpūtu pie jūras un dabas.

Mājas 100 m², zeme 3700 m².
Cena no 170 000 EUR



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

Mārtiņš Ūdris, tālr.: 7365552; 8356557

www.arcorealestate.lv

AKTUĀLIE CIEMATU PROJEKTI

Vēlies savas mājas?



Lolita Limbēna, tālr.: 7365549; 6442555

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

"Jaunais Baltezers" Ādažos

42 māju ciemats meža ielokā,
10 minūšu brauciena attālumā no
Rīgas.
300 m no VIA Baltica ceļa posmā
starp Baltezeru un Ādažiem
Mājas ar pabeigtu iekšējo apdari,
siltās grīdas 1.stāva telpās,
jumta logi 2.stāvā.
Visas pilsētas komunikācijas,
ielu apgaismojums.
Junkers gāzes apkures katls.
Slēgta garāža 22 m²

Ēkas 186 m²,
zeme no 1200 –1671 m².
Cena no 79000 Ls



Edgars Lasevičs, tālr.: 7365543; 6190123

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

"Ainavas"

Dvīņu mājas un privātmājas
Skaistā vietā, meža ielokā
pie Rīgas apvedceļa.
Visas pilsētas komunikācijas.
Māju platības 180-250 m².
Zeme – 784-1600 m².
Cena no 400 Ls/m² ar "balto apdari"



Edgars Lasevičs, tālr.: 7365543; 6190123

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

"Silarāji"

Babītes pagasta Piņķos
Mūsdienīgs privātmāju ciemats
starp Rīgu un Jūrmalu.
Mājas ar pilnu iekšējo apdari,
168-234 m².
Zeme 1045-281 m².
Cena no 93700 Ls.

www.arcorealestate.lv



ZEMES ĪPAŠUMI VIENĢIMĒŅU ĒKU CELTNIECĪBAI

2004. gadā bija vērojams stabils pieprasījums un piedāvājums zemju tirgū, kas nodrošināja arī atbilstošu cenu pieaugumu. Šis nekustamo īpašumu tirgus sektors var tikt uzskatīts par stabilāko, un arī turpmāk nav sagaidāma būtiska cenu izmaiņa šī sektora zemes tirgū, t.i. pieprasījuma un piedāvājuma attiecība nodrošinās ilgtspējīgu, taču nelielu cenu pieaugumu lielākajai daļai šī sektora īpašumu.

Rīgas pilsētā pieaugums ir bijis vērojams visa veida zemju īpašumiem, tostarp arī zemei privātmāju apbūvei. Cenu pieaugums gandrīz visās Rīgas privātmāju apbūvei pieprasītajās teritorijās ir bijis samērīgs ar kopējām tirgus tendencēm, nodrošinot stabilu pieaugumu. Cenu pieaugums daudzviet ir saistīts ar nepietiekamo piedāvājumu attiecīgajā rajonā, ko uzskatāmi parāda Mežaparks, kas, esot ierobežots no visām pusēm, nav spējīgs tirgū piedāvāt pieprasījumam atbilstošus brīvus zemes gabalus, tādejādi 2004. gadā zemes kvadrātmetra vidējā vērtība šajā rajonā pārsniegusi 150 EUR robežu, un atsevišķos gadījumos sasniegusi pat 300 EUR/m², jo piedāvājums ir ļoti neliels. Tāpat kā 2003. gadā vairākas lielas, no apbūves brīvas zemes platības pretēji prognozēm nav nonākušas zemju tirgū, kas saistīts ar privatizācijas, denacionalizācijas un tiesu procesiem.

Līdzīgi kā 2003. gadā, arī Ķīpsala ir uzskatāma par rajonu ar augstām zemes cenām, ko arī nosaka divi galvenie faktori - nelielais piedāvājums un neskaidrības ap Ķīpsalas nākotnes apbūves koncepciju, t.i., nav vienotas izpratnes par Ķīpsalas attīstību un no tās izrietošajām cenu korekcijām šajā vietā. Cenas šajā rajonā ir sasniegušas 150 EUR/m² robežu, tomēr atsevišķu piedāvājumu cena par kvadrātmetru ir sasniegusi arī 1000 EUR/m² - zemes gabaliem, kuru pielietojums ir komercapbūve (daudzstāvu vai rindu mājas), tomēr, ņemot vērā kopējās tirgus tendences, šāda cena uzskatāma par pārāgru.

Zemes Rīgas pilsētā

Rīgā par galveno pieprasījuma/piedāvājuma rajonu privātmāju zemēm ir uzskatāma Pārdaugava - Mārupes virzienā, Šampēteris, Zieņniekkalna virziens. Individuālie privātmāju apbūvi paredzētie zemes gabali tiek pārsvarā atdalīti no lielākiem, iepriekš lauksaimniecības zemju gabaliem Rīgas robežās, tomēr atsevišķās vietās tiek iegūti transformējot ražošanas vai citas teritorijas, līdzīgi kā tas iezīmējās jau 2003.gadā. Pieprasījumu nodrošina šādu zemes gabalu attīstītā infrastruktūra - komunikāciju pieejamība, ielu esamība u.c. Zemju cenas privātai apbūvei šajās vietās ir ~ 35 EUR/m² ar cenu diferenciāciju no 25 līdz 60 EUR/m².

Piedāvājums ir arī Daugavas labajā krastā - Mežciems, Purvciems, Pļavnieki, Jugla, kā arī Ķengaraga attālais gals pie Rumbulas. Šajās vietās zemes gabali tiek iegūti sadalot lielākus zemes īpašumus, kā arī apbūve veikta bijušajās mazdārziņu teritorijās, lai gan šādu tirgus darījumu īpatsvars kopējā tirgū ir neliels. Privātmāju apbūvei paredzētās zemes šajās teritorijās maksā 18-40 EUR/m². Ņemot vērā kopējās tirgus tendences, ir sagaidāma straujāka zemju tirgus attīstība Mežciema - Dreiliņu virzienā, kas, lai gan veikto parcelāciju skaita ziņā jau bija uzskatāms par aktīvu 2003. gadā, pārskata periodā nav bijis īpaši pieprasīts nesakārtotās infrastruktūras dēļ, jo šajā rajonā, lai gan ir liels potenciāls piedāvājums, nav īpaši nostabilizējies vietas prestiža jautājums potenciālo pircēju acīs.

Zemes Rīgas apkārtnē

Par aktīvu šajā tirgus segmentā jau tradicionāli var tikt uzskatīts Rīgai tuvējais privātmāju apbūvei pieejamais zemju tirgus Mārupes, Piņķu, Ķekavas virzienā. Pieprasījuma/piedāvājuma izmaiņas ir vērojamas arī Garkalnes un Ādažu virzienā, kas arvien vairāk ir spējis piesaistīt organizētu zemju attīstītāju uzmanību, šajos virzienos tirgū piedāvājot lielu daļu jauno ciematu projektu, tostarp arī apbūves gabalus individuālai māju celtniecībai. Arī Olaines virziens privātmāju zemju tirgū ir uzskatāms par aktīvu. Kopumā šajā sektorā ir izdalāmas divas galvenās privātmāju apbūvei paredzētās zemju kategorijas:

- **Zemju īpašumi vietās ar labi attīstītu infrastruktūru, tuvu esošai apbūvei un komunikāciju pieslēgšanas vietai.** Cenas šajā kategorijā 2004. gada nogalē bija 18-35 EUR/m².
- **Sadalītas lauksaimniecības vai cita izmantojuma zemes, ar vāji attīstītu infrastruktūru un nesakoptu apkārtnējo vidi.** Cenu kategorija - 10-18 EUR/m².



Sadalīto lauksaimniecības zemju tirgū 2004. gadā ir vērojams stabils cenu pieaugums, īpaši vietās ar labāk attīstītu infrastruktūru. Pieaugot piedāvājumam zemju platībām, kas veidojušās, sadalot lauksaimniecības, meža vai cita izmantošanas mērķa zemes, ir izdalāmas sekojošas cenu kategorijas atkarībā no atrašanās vietas (1200-2500 m² lieliem zemes gabaliem):

- Jaunmārupe 8 - 12 EUR/m²
- Babīte 12 - 35 EUR/m²
- Stopiņi 10 - 20 EUR/m²
- Jaunolaines virzienā 5 - 15 EUR/m²
- Rāmava 12 - 22 EUR/m²
- Ulbroka 7 - 24 EUR/m²
- Ādaži 10 - 27 EUR/m²
- Garkalne 12 - 30 EUR/m²
- Mārupe 15 - 45 EUR/m²
- Ķekava 12 - 24 EUR/m²

Zemes Jūrmalā

Tāpat kā 2003. gadā, arī pārskata periodā ir vērojams zemju cenu pieaugums privātmāju apbūvei. 2004. gada beigās Jūrmalā viena kvadrātmetra cenas dārgākajās vietās (blakus kāpām) bija 350 EUR/ m².

Cenu zemēm privātmāju apbūvei tāpat kā iepriekš galvenokārt noteica zemes iespējamie izmantošanas veidi, kas atkarīgi no zemes gabala lieluma, iespējamās apbūves intensitātes, komunikācijām u.c.

Cenu izmaiņas konstatējamas arī vietās, kas uzskatāmas par salīdzinoši lētākām, un 2004. gada beigās zemes cenas Jūrmalā bija sekojošas:

Pie jūras:

Lielupe-Melluži 180-350 EUR/m²;

Melluži-Asari 150-250 EUR/m²

Asari - Kauguri 80-150 EUR/m²

Citās vietās

Kauguros 25-45 EUR/m²

Slokā 18-25 EUR/m²

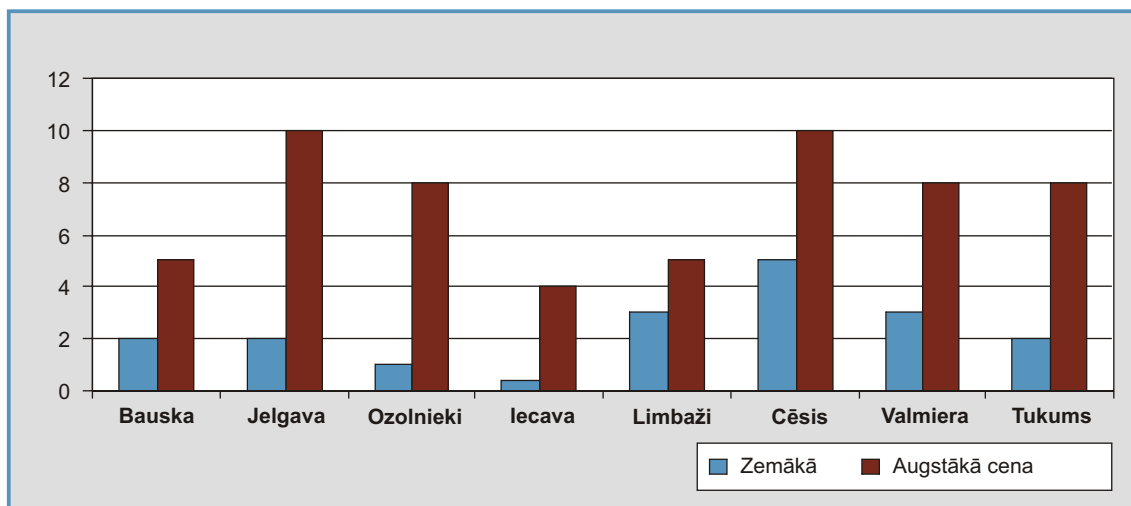
Asaros-Vaivaros starp dzelzceļu un Lielupi – 25-45 EUR/m²;

Zemes Latvijas reģionos

Zemes cenu pieaugums ir bijis vērojams ne tikai Rīgā, Rīgas rajonā, bet arī Latvijas reģionos, no kuriem kā visaktīvākie privātmāju apbūvei paredzēto zemju tirgū jāmin Zemgale un Vidzeme. Cenu līmenis šī sektora zemēm ir pārsvarā tieši atkarīgs no attāluma līdz Rīgai, tomēr arī Latvijas reģionu centros ir vērojams privātmāju apbūvei paredzēto zemju cenu pieaugums, kas saistās ar vietējo pieprasījumu. Apbūves gabalu cenām ir vērojama ļoti liela diference vienas apdzīvotās vietas ietvaros, kas ir saistīts gan ar komunikāciju un infrastruktūras attīstības līmeni attiecīgajā atrašanās vietā, gan vietas ainaviskumu, gan apkārtnes galvenajiem zemju izmantošanas veidiem.



Zemes īpašumu cenas 2004.gada beigās Latvijas reģionos (LVL/m²)



Prognoze 2005.gadam Zemes īpašumi dzīvojamo māju celtniecībai

Izraksts no „Arco Real Estate nekustamā īpašuma pārskats 2003.gads”. Prognoze 2004.gadam:

“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, Kattlakalnā, Jūrmalas nomalēs), pieaugs straujāk. Šeit cenu pieaugums varētu būt 20-40% robežās.”

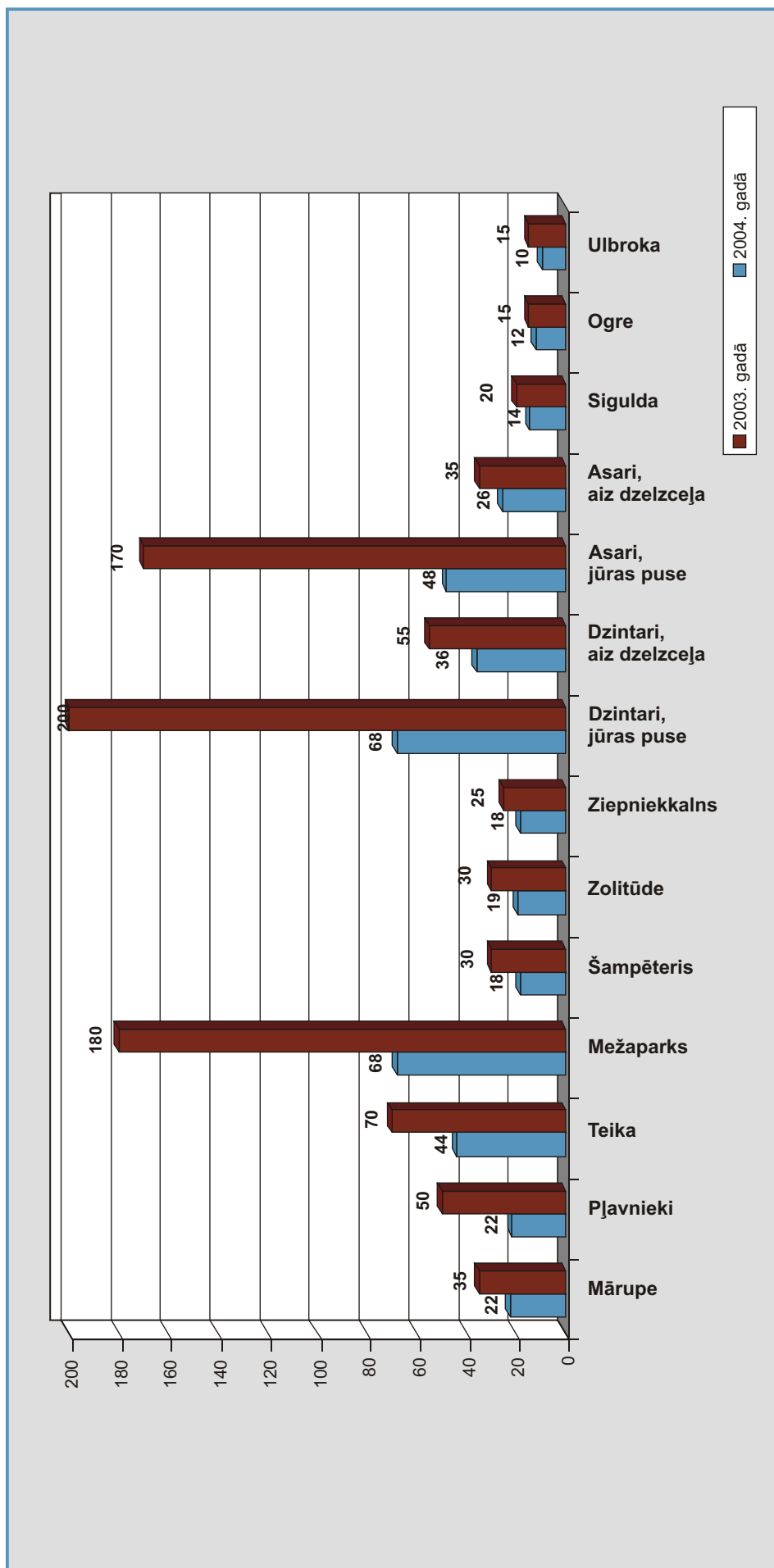
Prognoze 2004. gadam ir papildījies attiecībā uz lielāko daļu privātai apbūvei paredzēto zemju, tomēr atsevišķās vietās cenu pieaugums ir bijis lielāks nekā prognozēts, īpaši vietās, kurās cenas jau tā ir bijušas augstas, t.i., Rīgas centrā un vietās ar augstu prestižu.

2005. gadā ir prognozējams neliels cenu pieaugums, bet stabils cenu pieaugums visa veida zemju īpašumiem privātmāju celtniecībai, tomēr cenu korekcijas ir iespējamās bijušajām lauksaimniecības zemēm, kas šobrīd ir parcelācijas stadijā, jo kopējais šo zemju skaits gan Rīgas reģionā, gan Latvijas lielāko apdzīvoto vietu tuvumā var pārsniegt pieprasījumu.

Kopējais vidējais cenu pieaugums 2005. gadā šī sektora zemēm ir prognozējams 10-15% robežās, tomēr atsevišķās vietās ir iespējamās straujākas cenu izmaiņas.



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



CIEMATI PRIVĀTAI APBŪVEI

“Mārsili”

Mazā Baltezera krastā

“Mārsili” Mazā Baltezera krastā.
Priežu mežs, ezera tuvums
un izvēles brīvība!
2,5 km no no VIA Baltic šosejas.
Ciemata teritoriju klāj skaistas,
parka cienīgas priedes,
tuvumā Mazais Baltezers.
Šī vieta ir ar izteiktu reljefu,
kas dod iespēju izpausties
gan būvējot, gan veidojot
sev vēlamu ainavu ap māju.
Piedāvājam zemi ar
pilnībā izbūvētām
inženierkomunikācijām un ceļiem.
Cena no 35-53 EUR/m²



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

Guntars Leons, tālr.: 7365543; 9190958

“Gundegas”

Dzīvojamo māju ciemats
Babītes pagastā.
Pārdod zemi ar
inženierkomunikācijām.
Gruntsgabalu platība 1400 - 2100 m²
Cena 28 EUR /m²



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

Mārtiņš Ūdris, tālr.: 7365552; 8356557

“Vikingi”

2 km no maģistrāles A1
Rīga - Tallina.
16 apbūves gruntsgabali,
nodrošināti ar
inženierkomunikācijām,
platības 1389 - 3506 m².
Cena no 32 - 37 EUR/m²



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

Mārtiņš Bērziņš, tālr.: 7365546; 9336627

LAUKSAIMNIECĪBAS ZEMES

Latvijā 2004.gads raksturojas ar augstu pieprasījumu pēc lauksaimniecības zemēm gada pirmajā pusē un relatīvi mazāku pieprasījumu otrajā, it īpaši lielāko apdzīvoto vietu tuvumā, kas nākotnē varētu tikt transformētas par zemēm individuālai apbūvei. Cenas pieauga par 20% līdz jūnija mēnesim, bet vēlāk faktiski nepalielinājās, vai pat atsevišķās vietās nedaudz samazinājās, īpaši attiecībā uz parcelētajām zemēm. Zemju iegāde, tāpat kā iepriekšējā pārskata gadā ir izdalāma sekojošās kategorijās:

➤ **Zeme atpūtas vajadzībām**

Šai lauksaimniecības zemes kategorijai ir vislielākais pieprasījums. Raksturojas ar nelielām platībām (1-10 hektāri), ainaviskumu, labām aktīvās atpūtas iespējām (ūdenstilpņu tuvumā). Zemes izvietotas gar upju baseiniem, piejūras teritorijā, lielāko ezeru tuvumā. Īpaši liels pieprasījums saglabājies līdzīgos virzienos kā 2003. gadā, t.i., Usmas un Rāznes ezeru apkaimē, Abavas, Ventas, Ogres un Gaujas krastos.

Cenu līmenis platību ziņā maziem gabaliem (1-10 hektāri) ir sākot no 2000 EUR/ha, dārgākajiem zemes gabaliem sasniedzot pat 15000 EUR/ha. Zemes gabalu cena ir atkarīga no attāluma līdz Rīgai un piebraukšanas iespējām (ceļu infrastruktūras). Vidzemē cenu diapazons šāda tipa zemēm ir vidēji 3 000 - 5 000 EUR/ha.

➤ **Zeme lauksaimniecības vajadzībām**

Pieprasījums saglabājies samērā neliels. Lielākais pieprasījums galvenokārt ir Zemgales līdzenumā (Bauskas, Dobeles, Jelgavas, Rīgas un Tukuma rajoni). Pieprasītas vidēji lielas platības no 20 līdz 100 hektāriem. Cenu līmenis šajos rajonos sasniedzis 700-2000 EUR/ha, tomēr atsevišķās vietās, ņemot vērā nelielo pieprasījumu, cenas var būt arī zemākas. Vidzemē cenu līmenis vidēji ir 350-800 EUR/ha.

➤ **Zemes mežistrādes vajadzībām**

Iegādājoties lauksaimniecības zemi kopā ar meža zemi, mērķis ir meža platību izstrāde. Cenu līmeni nosaka meža izstrādes vērtība, atrašanās vieta un piebraukšanas iespējas. 2004. gada beigās cena šīs kategorijas zemēm bija līdzīga kā 2003. gadā – 800-3000 EUR/ha. Meža zemju platības 2004. gada beigās tika realizētas sākot ar 80 EUR/ha.

➤ **Zemes iegāde spekulatīviem mērķiem**

Līdzīgi kā 2003. gadā, arī pārskata periodā zemes iegādei noteicošais nav atrašanās vieta, bet gan pieprasītās platības sākot no 100 ha, tādējādi arī ierobežojot piedāvājumu, kas pie šādām platībām ir neliels. Cenu līmenis ir sākot no 150 EUR/ha.

Prognoze 2005.gadam Lauksaimniecības zemes

Izraksts no "Arco Real Estate nekustamā īpašuma pārskats 2003.gads". Prognoze 2004.gadam:

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

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

Prognoze par 300Ls/ha līmeni ir piepildījies. Attiecībā uz piejūras un citu ūdeņu tuvumā esošajām zemēm izveidojusies situācija, ka pieaugums nav bijis vienmērīgs, vietām pārsniedzot prognozēto 15-20% robežu.

2005.gadā ir sagaidāms, ka atsevišķu šī sektora zemju cenu pieaugums varētu būt līdzīgs kā 2004.gadā, nodrošinot 15-20% pieauguma tempu.

Cenu pieaugums attiecināms tieši uz lauksaimniecības zemju platībām 20-100 ha platībā. Šī sektora cenas ilgtermiņā varētu virzīties uz šāda pat sektora vidējām tirgus cenām Eiropā, kas īpaši aktualizējies pēc Latvijas iestāšanās Eiropas Savienībā un dažādu subsīdiju un citu atbalsta maksājumu un programmu pieejamību zemniekiem. Kā attīstību veicinošs faktors vienlaicīgi ir minams zems vidējais ienākumu līmenis Latvijas reģionos, īpaši lauksaimniecībā nodarbinātajiem, kas lauksaimniecības uzņēmumiem ļauj dažos lauksaimniecības produkcijas

tirgus sektoros konkurēt ar citu Eiropas Savienības valstu saražoto produkciju. Šīs pašas motivācijas un ilgtermiņa prognožu iespaidā ir sagaidāms arī stabils pieprasījums pēc lielām platībām, kuru iegādei galvenokārt ir spekulatīvs raksturs.

Paredzams pieprasījums pēc zemēm ainaviskās vietās ar nodrošinātām elektroapgādes komunikācijām un piebraucamiem ceļiem, kā arī zemēm lielāku piemājas saimniecību veidošanai (1-2 ha).

Savukārt iespējams pieprasījuma samazinājums parcelētām zemēm ar mazām platībām (1000-2000 m²) jaunveidojamos ciematos.

ZEMES ĪPAŠUMI KOMERCAPBŪVEI (ražošanas, daudzdzīvokļu ēku un sabiedriska rakstura ēku celtniecībai)

Šim zemju sektoram ir raksturīga cenu nestabilitāte, tomēr 2004.gadā pieprasījums pēc šīs kategorijas zemēm ir stabils. Ņemot vērā šī tirgus sektora salīdzinoši šauru specifiku, darījumu skaitam ir neliels īpatsvars kopējo nekustamo īpašumu darījumu skaitā.

Galvenais komercapbūves zemju sektora pieprasījums un piedāvājums koncentrējas Rīgā un tuvējā apkārtnē, kur ir sevišķi blīva šī sektora apbūve, līdz ar to zemju izvietojums vēsturiski ir sekojošās teritorijās:

- Rīgas centrālā daļa, teritorija ap dzelzceļu pie Zemitānu un Brasas stacijām. Raksturojas ar augstu tirgus aktivitāti un blīvu ražošanas rakstura apbūvi;
- Teritorija ap dzelzceļu Ogres virzienā (ap Jāņavārtu, Daugmales, Šķirotavas stacijām, Krustpils un Rencēnu ielām). Raksturojas ar retu apbūvi un biežāk tirgū zemes gabali nonāk bez ēkām;
- Sarkandaugava, virzienā no centra (Skanstes un Hanzas ielas). Vēsturiskā ražošanas teritorija. Iekļauj arī Rīgas brīvdostas teritoriju un šobrīd jau prestižo daļu starp Skanstes, Hanzas ielām un Ganību dambi.
- Pārdaugava – Mūkusalas iela, Bolderāja, Brīvdostas teritorija u.c.

Šī sektora zemes var iedalīt sekojošās kategorijās:

- **Zemes ar esošām ražošanas ēkām Rīgas centrālajā daļā un vietās ar labu pieejamību un lielu satiksmes intensitāti.** Šādi īpašumi pēc iegādes pārsvarā tiek transformēti, ēkas rekonstruētas, piemērojot komercapbūvei, lielākā daļa tieši tirdzniecības platību vajadzībām un vairumtirdzniecībai. Raksturīgākie piemēri ir lielākie tirdzniecības centri ("Alfa", "Domina" u.c.), un šajos gadījumos lielāko darījuma vērtību ir noteikusi tieši zemes vērtība. Cenu līmenis šajā kategorijā ir vidēji 100-300 EUR/m². Daļu no cenas veido arī ēku vērtība.
- **Zemes ražošanas vajadzībām.** Šim sektoram raksturīgas ļoti dažādas lokalizācijas vietas, pārsvarā dzelzceļa līniju tuvumā, tomēr, ņemot vērā ražošanas attīstības tempus Latvijā un to specifiku, pieprasījums pēc šādām zemēm ir neliels. Raksturīgākā atrašanās vieta – Krustpils, Granīta, Maskavas ielas un Ganību dambis. Šī kategorija raksturojas arī ar lielām platībām. Ražošanas vajadzībām zemes vidēji tiek iegādātas par cenu, kas nepārsniedz 20 EUR/m², centra tuvumā darījumu summas atsevišķos gadījumos pārsniedz arī 200 EUR/m². Šiem darījumiem tomēr raksturīgas samērā mazas zemju platības;
- **Zemes ar ražošanas ēkām sliktā tehniskā stāvoklī Rīgas pilsētā ārpus centra.** Šīs kategorijas zemēm raksturīgas tehniski ļoti nolietotas ražošanas ēkas vai ēkas, kas veido zemu apbūves koeficientu, un galvenokārt tiek iegādātas nojaukšanai. Cenas 3-150 EUR/m².
- **Zemes gabali biroju vai daudzdzīvokļu ēku celtniecībai.** Šīs kategorijas zemēm ir samērā liels piedāvājums mikrorajonos. Piedāvājuma kvalitātei ir liela diference, ko nosaka šādu apbūves gabalu novietojums Rīgā un iepriekšējais izmantošanas veids. Cenu līmenis 10-500 EUR/m².
- **Zemes gabali starp esošām daudzdzīvokļu ēkām mikrorajonos.** Šīs kategorijas zemēm ir ļoti augsts risks, kas saistīts ar to iespējamo izmantošanu, jo bieži ir vērojama apkārtējo namu iedzīvotāju kategoriski noraidošā attieksme, kā rezultātā jauni šādu zemju lietošanas mērķi netiek saskaņoti.

Jāsecina, ka komercapbūves zemju sektors arī 2004.gadā bija ar vislielāko cenu diferenci, kā arī ar visnestabilākajām cenām. Kopumā cenu pieaugums ir bijis, tomēr, ņemot vērā salīdzinoši nelielo darījumu skaitu, var secināt, ka cenu līmeni vairāk noteikušas citu kategoriju zemju cenu izmaiņas pārskata gadā, nevis ievērojama pieprasījuma un piedāvājuma atšķirība. Kopumā šis tirgus ir vērtējams kā stabils, kas attiecas uz tā kopējām tendencēm, tomēr, ņemot vērā piedāvājumu, cenu pieaugumam ir relatīvi lēns temps, lai gan atsevišķi darījumi stratēģiski izdevīgās vietās varētu liecināt par pretējo.

Zemgale un Vidzeme

Latvijas reģionos šī sektora zemju cenu izmaiņas galvenokārt ir saistītas ar pašvaldību attīstības plāniem un ES fondu naudas izmantošanu. 2004.gadā ir vērojama arī darījumu skaita palielināšanās rūpniecības objektu un daudzdzīvokļu ēku celtniecībai (Cēsis, Jelgava).

Visaktīvākais tieši ražošanas objektu celtniecībai paredzēto zemju tirgus ir bijis Jelgavas rajonā un blakus esošajos rajonos, sasniedzot šādu cenu līmeni:

- Jelgavā 2-12 Ls/m²;
- Bauskā 2-16 Ls/m²;
- Tukumā 4-10 Ls/m².

Prognoze 2005.gadam

Zemes īpašumi ražošanas un sabiedriska rakstura ēku celtniecībai

Izraksts no „Arco Real Estate nekustamā īpašuma pārskats 2003.gads”. Prognoze 2004.gadam:

„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.”

Ir papildījusies prognoze par cenu kāpumu ap Rīgas galvenajām maģistrālēm un citās stratēģiski labi novietotās vietās. Tā kā šo zemju tirgus sektors nav viendabīgs, un cenu līmeni kādā konkrētā rajonā bieži nosaka atsevišķu darījumu summas, tad 2004.gadā cenu ziņā ir saskatāms neviendabīgs pieaugums. Lielāko pieaugumu veidoja zemju platības tiešā Rīgas centra tuvumā.

2005.gadā tiek prognozēts 5-15% pieaugums komerciāla rakstura apbūves zemēm. Prognozējama arī zemju turpmāka transformācija, pieaugot A un B klases biroju celtniecībai (piemēram, “Astras biroji” G.Astras un Deglava ielas rajonā), ražošanas un citu komerciāla rakstura ēku celtniecībai.

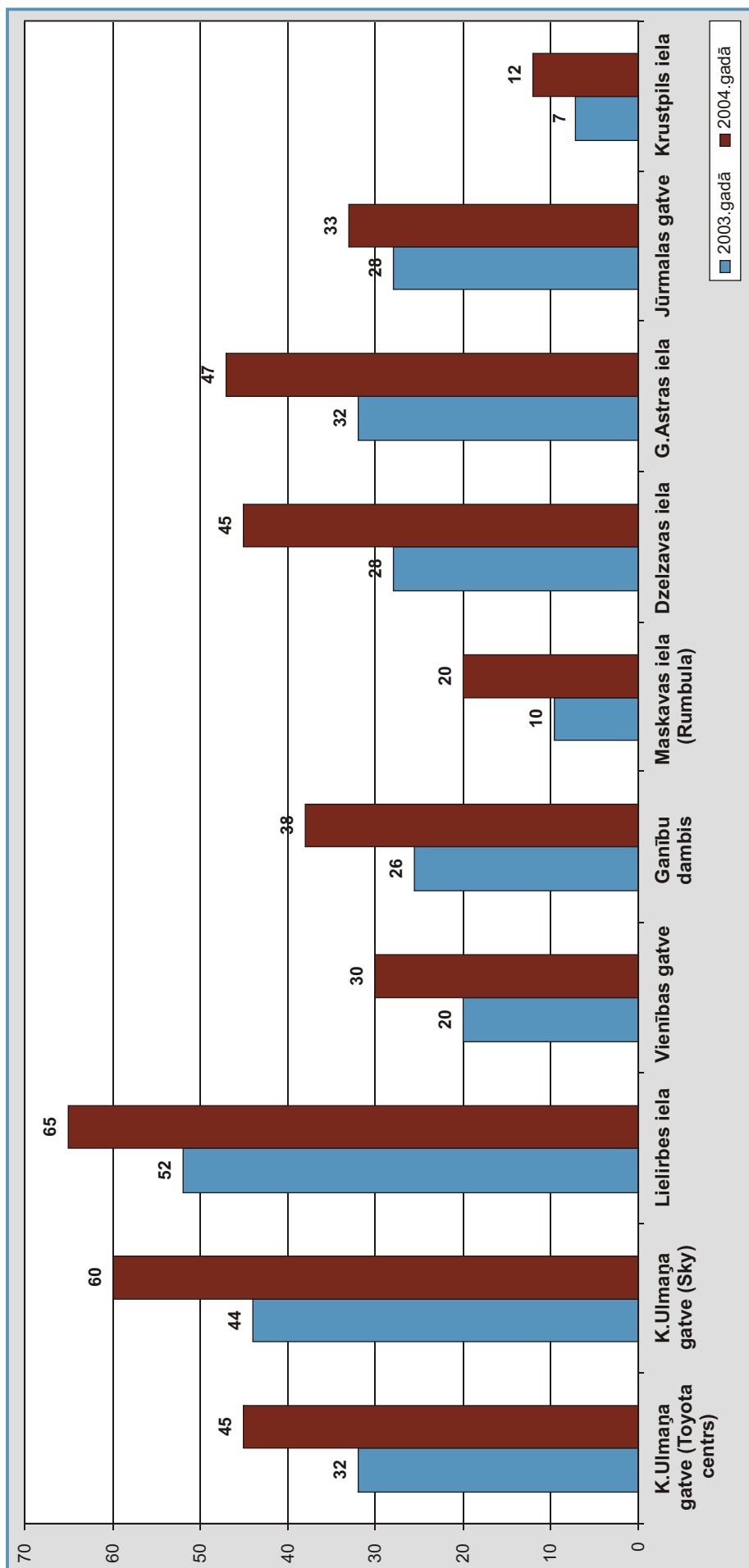
Atsevišķās vietās cenu kāpums varētu sasniegt 15-25% robežu, – vietās, kurās līdz šim cenu kāpums nav bijis tik liels, bet kur ir potenciāls pieaugumam (piemēram, zemes ražošanas un biroju ēku vajadzībām Rīgai tuvākajos pagastos).

Cenu izmaiņas Latvijas reģionos galvenokārt būs atkarīgas no Eiropas Savienības struktūrfondu pieejamības attiecīgajos reģionos un pašvaldību attīstības plānu realizācijas (spējas piesaistīt investīcijas un palielināt ekonomikas izaugsmes tempu).





Zemes īpašumu cenas (komercrakstura objektu celtniecībai) 2004.gada beigās, EUR/m²



TIRDZNICĪBAS PLATĪBU TIRGUS

2004.gadā ārvalstu investoru un tūristu interese par Baltijas valstīm ir ievērojami palielinājusies, audzis arī vietējo ražotāju un patērētāju optimisms. Kā likumsakarība bija vērojams straujš cenu paaugstinājums tirdzniecības telpām Rīgas vispieprasītākajās "gājēju" ielās, tādās kā Tērbatas, Barona, Brīvības, Čaka. Pieprasījums pēc tirdzniecības telpām pieauga tuvojoties Ziemassvētkiem, jo tirgotāji vēlējās paspēt atvērt veikalus un salonus pirms svētku iepirkšanās drudža. Pieprasījums galvenokārt ir pēc gatavām, kvalitatīvām telpām, kurās nav jāiegulda daudz līdzekļu.

Tirdzniecības platību nomas maksas kāpuma dēļ, kā arī, pateicoties banku piedāvātajām zemajām procentu likmēm ilgtermiņa aizdevumiem, uzņēmēji labprātāk tirdzniecības un ražošanas telpas pērk, nevis nomā.

Vēl joprojām tiek pieprasītas platības Rīgas centrā ēku pirmajos stāvos tirdzniecības vajadzībām, kā arī kādai citai komercdarbībai. Cenu ir tendence augt.

Pašreiz galvenajās ielās un to krustojumos, rajonā no Basteja bulvāra līdz Matīsa ielai, vidējās cenas ir no 20 līdz 45 EUR/m². Ielās, kuras savieno galvenās ielas, starp Avotu un Kr. Valdemāra ielu cenas svārstās no 10 līdz 30 EUR/m².

Gandrīz neiespējami ir iegādāties īpašumā tirdzniecības platības Rīgas centrā, jo piedāvājums ir niecīgs. Tirdzniecības telpas pārdošanai galvenokārt atrodas tirdzniecībai ļoti neizdevīgās vietās un sliktā stāvoklī. Cenas šādiem īpašumiem svārstās no 1200 līdz 2500 EUR par kvadrātmetru.

Tirdzniecības platības Vecrīgā – pieprasītas ir gājēju visapmeklētākās vietas (Vaļņu, Kaļķu, Audēju ielas), kur business galvenokārt ir tendēts uz tūristu apmeklētību. Cenu ziņā tās līdzinās cenām Rīgas centrālajās ielās (20-45 EUR/m²).

Ir paredzams, ka straujie tirdzniecības centru būvniecības tempi saglabāsies un tuvākajos divos gados ir gaidāms tirdzniecības platību pieaugums.

Galvenie notikumi 2004.gadā tirdzniecības platību tirgū (Jaunākie projekti):

- Domina Shopping centra II kārtas atklāšana, kas palielināja kopējo centra platību vēl par 30 000 m².
- Tirdzniecības centra Alfa II kārtas atklāšana, kas palielināja centra kopējo platību par 20 000 m².
- Tērbatas tirdzniecības un biznesa centrs, ar kopējo nomājamo platību 1 200 m².

Tirdzniecības platību tirgus palielināsies arī 2005.gadā, un starp zināmākajiem plānotajiem tirdzniecības centriem var minēt sekojošus:

- Patollo Galerija, plānots septiņu stāvu tirdzniecības centrs. Attīstītājs – Norvēģijas uzņēmums Balder Invest.
- LatLADA tirdzniecības centrs. Plānots izveidot bijušās ražotnes vietā Slāvu tilta rajonā. Tirdzniecības centrā tiks izvietoti hipermarkets, restorāni un veikali. Atklāšana paredzēta 2005. gada pavasarī.
- Biroju un veikalu komplekss Lāčplēša ielā 20a. Plānotais atklāšanas laiks 2005. gada augusts. Pēc projekta paredzētas veikalu telpas ar platību no 130 līdz 900 m², kā arī biroju telpas ar platību no 90 līdz 690 m².

Pieaugošais tirdzniecības platību piedāvājums nav samazinājis nomas maksas tirdzniecības centros, ir vērojams pat palielinājums. Kā piemēru varam minēt 2003. gadu – augstākās nomas maksas sasniedza 45 EUR/m², savukārt nomas maksas 2004. gadā jau pieauga līdz pat 60 EUR/m². Pastāvīgie nomnieki parasti maksā no 9 līdz 11 EUR/ m².

2004.gadā salīdzinoši neliels pieprasījums ir bijis pēc tirdzniecības telpām nostāk no galvenajām gājēju plūsmām (Blaumaņa, Lāčplēša, Stabu, Valdemāra ielas), kur saglabājas lielāks brīvo telpu īpatsvars.

Pārējās Rīgas pilsētas daļās tirdzniecības platību pieprasījumu galvenokārt nosaka lielāku tirdzniecības centru klātbūtne apkaimē, šajā gadījumā pārējo tirdzniecības platību tirgus ir ar relatīvi zemu pieprasījumu.



Vidējās nomas maksas, atkarībā no telpu atrašanās vietas un to stāvokļa 2004.gada nogalē

• Telpas lielajos tirdzniecības centros	platībā līdz 30 m ² platība 30 - 150 m ² platība virs 150 m ²	līdz 60 EUR/m ² 215 - 45 EUR/m ² 29 - 30 EUR/m ²
• Pilsētas centrālā daļā	centrālās ielas (Barona, Tērbatas, Čaka, Brīvības) šķērsielas centra perifērija	20 - 45 EUR/m ² 10 - 30 EUR/m ² 7 - 20 EUR/m ²
• Vecrīgā	centrālās ielas (Kaiju, Valņu, Audēju, Smilšu) šķērsielas	20 - 45 EUR/m ² 10 - 30 EUR/m ²
• Mikrorajonos	mikrorajona centrā ārpus mikrorajona centra	6 - 20 EUR/m ² 4 - 15 EUR/m ²

Prognoze 2005.gadam Tirdzniecības platības

Nomas maksas tirdzniecības platībām, tāpat kā iepriekš, galvenokārt ietekmēs kopējā ekonomikas aktivitāte un patērētāju pirktspēja. Tirdzniecības centros, kas spēs piesaistīt pietiekami lielu pircēju skaitu, nomas cenas visdrīzāk paliks iepriekšējā līmenī, bet, palielinoties tirdzniecības platību piedāvājumam, tirdzniecības centriem un mazāku tirdzniecības platību īpašniekiem varētu būt jāsamazina nomas maksas, ja gājēju plūsma attiecīgajā vietā vai tirdzniecības centra apmeklētāju skaits samazinās. Sevišķi tas attiecināms uz tirdzniecības centriem ar salīdzinoši sliktāku piekļuvi un tirdzniecības platībām ārpus pilsētas centra.

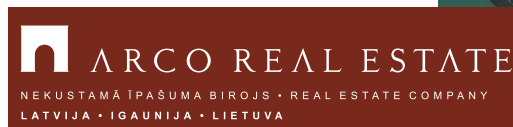
Tā kā pieprasījums Rīgas centrā vietās ar ievērojamu gājēju plūsmu turpina pārsniegt piedāvājumu, tad šo platību nomas maksām vēl joprojām varētu būt vērojams neliels pieaugums, vienlaicīgi arī palielinoties īrnieku mainībai, jo augstās nomas maksas bieži nespēj nodrošināt nomnieka uzņēmējdarbības rentabilitāti.

Mikrorajonos – gan tirdzniecības centros, gan pārējām platībām varētu būt vērojama lielāka nomas maksu diferencēšana, ko noteiktu pieprasījuma izmaiņas attiecīgajā mikrorajonā.

LOĢISTIKAS CENTRI

Babītes loģistikas centrs

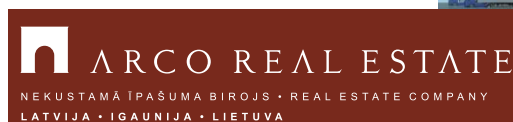
Noliktavas sākot no 1000m²,
aprikotas ar gāzi, ūdeni, elektrību,
telefonlīniju un rampu,
24 h apsardze.



Jānis Kuzņecovs, tālr.: 7365532; 9392875

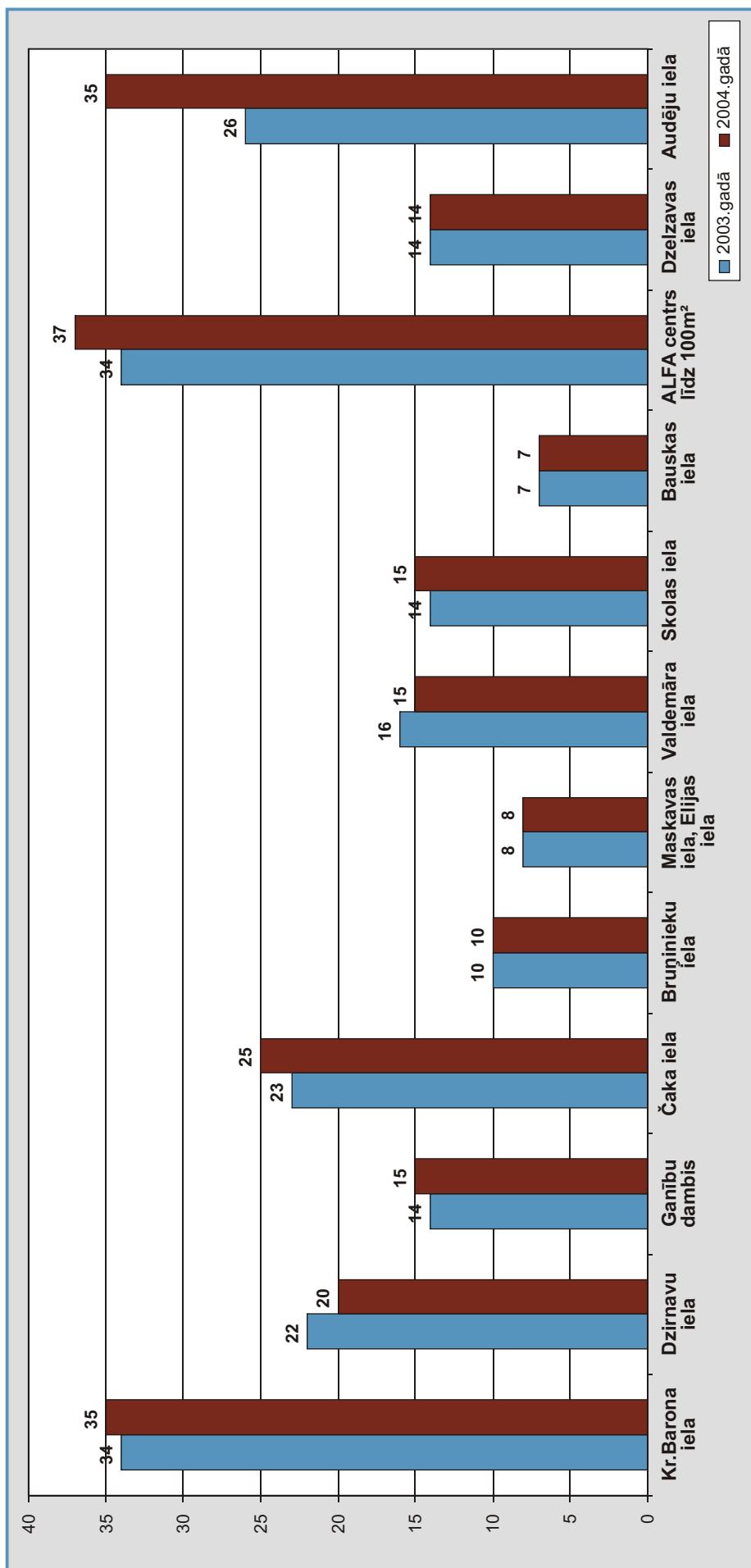
Wellman loģistikas centrs Salaspilī

Biroji un noliktavas telpas.
Platības no 1000m² līdz 10 000m².
Loģistikas pakalpojumi
Baltijas valstīs.



Jānis Kuzņecovs, tālr.: 7365532; 9392875

Nomas maksa tirdzniecības platībām, EUR/m²



BIROJU TELPAS

2004.gadā bija vērojamas izmaiņas biroju telpu tirgū, kam par pamatu bija arī Hansabankas galvenās ēkas atklāšana, kā rezultātā kopējā tirgū pieejamo biroju platība palielinājās par 6500 m² un biroju telpu piedāvājums pieauga 2 reizes. 2004.gada nogalē "A" klases birojos kopumā bija apmēram 11% brīvu platību. Salīdzinājumam - "B" klases biroju piedāvājumā ir aptuveni 15% brīvu platību.

Tiek novērots aizvien pieaugošs pieprasījums pēc kvalitatīvām biroja telpām, kas atbilst mūsdienīgiem standartiem, aprīkotām ar nepieciešamām telekomunikācijām un drošības sistēmām, kondicionētājiem, ventilācijas iekārtām un virtuvēm. Vēl joprojām ļoti būtisks paliek jautājums par iespēju novietot automašīnas biroja tuvumā. Transporta novietošanas problēmas veicinājušas biroju telpu pieprasījuma samazinājumu Vecrīgā.

Līdz ar ārzemju kompāniju ienākšanu tirgū sarucis pieprasījums pēc zemas kvalitātes biroju telpām. Zemas kvalitātes biroji nespēj konkurēt ar augstas klases biroju telpu piedāvājumu. Cenas šādiem birojiem nepārsniedz 4 Ls/m².

Jaunākās, pēdējā laikā ekspluatācijā nodotās biroju ēkas Rīgā:

- Hansabankas galvenā ēka, ar kopējo platību 18 500 m².
- Valdo biroju komplekss, kas tika pilnībā iznomāts pirms tā nodošanas ekspluatācijā. Kopējā platība 12 600 m².
- SEB grupas bankas Latvijas Unibankas ēka Rāmavā ar kopējo platību 9 500 m².
- Celtniecības stadijā atrodas tirdzniecības un biroju sešstāvu ēka Tērbatas un Lāčplēša ielas krustojumā.
- 2004. gada pavasarī tika atklāts Tērbatas centrs tirdzniecības un biroju ēka, ar platību ap 1 800 m².
- Rudenī tika nodota ekspluatācijā SIA „Remarks” atjaunotā biroju ēka Dārzaugļu ielā. Biroja telpas bija iespējams iegādāties par 400Ls/m² bez iekšējās apdares.
- „Domina Shopping” sešstāvu „B” klases biroju ēka, kuru platība ir sākot no 70 līdz 2800 m². Nomas maksa 10 EUR/m², ieskaitot komunālos maksājumus

Plašais biroju piedāvājums liecina par biroju pieejamību un dažādību. Biroju telpas pieejamas gan biroju centros, gan izremontētās pirmskara mājās. Vislielākais pieprasījums ir pēc vidēji lieliem birojiem, kuru platība būtu no 70 līdz 100 m², vai pavisam maziem birojiem no 10 līdz 50 m².

Biroju telpu nomas maksas Rīgā

- Izremontētas augstas klases biroju telpas Rīgas centrā (A klase) – 14-18 EUR/ m², Tērbatas centrā, kā arī Hansabankas galvenajā ēkā – 20 EUR/m²
- Izremontētas augstas klases biroju telpas ārpus Rīgas centra (A klase) – 10 - 12 EUR/m²
- Biroju telpas bez atjaunota remonta Rīgas centrā (-B; B klase) – 5-10 EUR/m²
- Biroju telpas bez atjaunota remonta ārpus Rīgas centra (-B; B klase) – 4-8 EUR/m²
- Biroju telpas Vecrīgā – nomas maksas ap 10-12 EUR/m².

Prognoze 2005.gadam

Biroju telpas

2005.gadā turpināsies biroju ēku celtniecība un līdz ar to palielināsies A un B klases biroju piedāvājums. Palielinoties piedāvājumam, varētu rasties cenu korekcijas atsevišķām biroju telpu kategorijām, īpaši birojiem, kas neatbilst mūsdienu prasībām (piemēram, tādiem, kas izveidoti dzīvokļus pārveidojot par biroja telpām).

Ņemot vērā transporta piekļuves un novietošanas problēmas Rīgas centrā, varētu rasties situācija, ka arvien vairāk biroju nomnieki meklēs alternatīvus risinājumus ārpus centra, par kādu varētu kļūt, piemēram, „Astaras biroji”, kas atradīsies Deglava un G.Astras ielu rajonā. Vecrīgā prognozējams nomas maksas samazinājums plašā piedāvājuma, bet zemā pieprasījuma dēļ.



TIRGUS APSKATU SASTĀDĪJA:

Māris Laukalējs

Valdes loceklis
Vērtēšanas daļas vadītājs
Tālr.: 371 7365556
E-pasts: maris@arcoreal.lv

Edgars Bondars

Vērtēšanas daļas tirgus analītiķis
Tālr.: 371 7365556
E-pasts: edgars.bondars@arcoreal.lv

Viktors Savins

Padomes priekšsēdētājs
Tālr.: 371 7365551
E-pasts: viktors@arcoreal.lv

Aigars Šmits

Valdes priekšsēdētājs
Tālr.: 371 7365555
E-pasts: aigars@arcoreal.lv

Santa Blūma

Valdes locekle. Mārketinga direktore
Tālr.: 371 7365534
E-pasts: santa@arcoreal.lv

Ieva Jansone

Dzīvojamā fonda tirdzniecības daļas vadītāja
Tālr.: 371 7365546
E-pasts: ieva@arcoreal.lv

Iveta Mežaraupe

Komercdaļas vadītāja
Tālr.: 371 7365540
E-pasts: iveta@arcoreal.lv

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

Vērtēšanas daļas tirgus analītiķis Edgars Bondars
E-pasts: edgars.bondars@arcoreal.lv

Arco Real Estate

Skolas iela 12a-3,
Rīga, LV 1010
Tālr.: +371 7365555
Fakss: +371 7284423
E-pasts: riga@arcoreal.lv
www.arcorealestate.lv

Arco Real Estate vērtēšanas birojs

Dzirnau iela 45/47-5,
Rīga, LV 1010
Tālr.: +371 7365556
Fakss: +371 7365557
E-pasts: vertetaji@arcoreal.lv

Arco Real Estate filiāle Vidzemē

Rīgas iela 4, Cēsis, LV 4101
Tālr.: 4122373; 4122388
Fakss: 4122317
E-pasts: cesis@arcoreal.lv
http://vidzeme.arcoreal.lv





ARCO REAL ESTATE
ESTONIA • LATVIA • LITHUANIA



Arco Real Estate Latvijā

Skolas 12a - 3 Rīga
LV 1010, Latvija
Tel.: +371 736 5555
Fakss: +371 728 4423
E-pasts: riga@arcoreal.lv
www.arcorealestate.lv

Arco Vara in Estonia

Jõe 2b, 10151 Tallinn
Tel.: +372 6144 600
Fax: +372 6144 601
E-mail: tallinn@arcovara.ee
www.arcovara.ee

Arco Real Estate in Lithuania

Konstitucijos pr. 7 (3rd floor), Vilnius
Tel.: +370 5 2487 232
Fax: +370 5 2487 230
E-mail: vilnius@arcoreal.lt
www.arcoreal.lt