



LATVIJAS NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA TIRGUS PĀRSKATS

2006.GADS



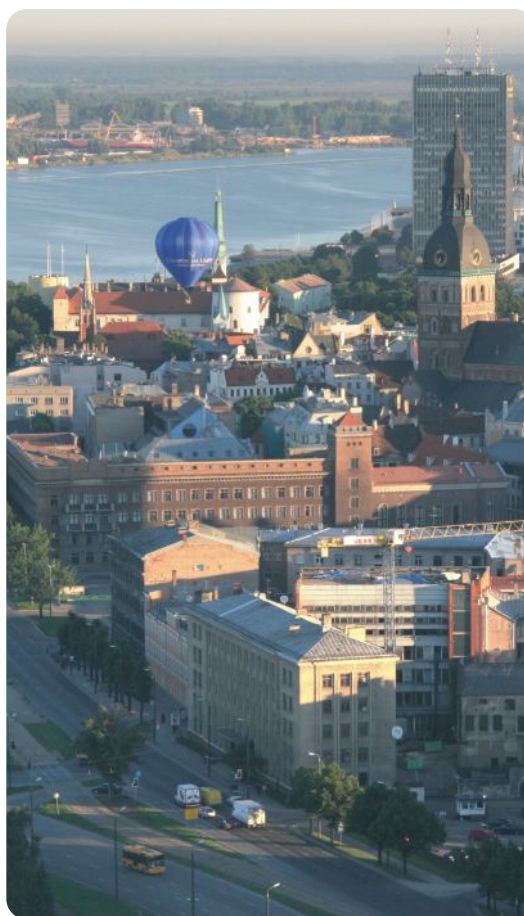
ARCO REAL ESTATE

NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA BIROJS

LATVIJA • IGAUNIJA • LIETUVA • UKRAINA • BULGĀRIJA • RUMĀNIJA

SATURS

Ievads	3
Vispārējie ekonomiskie rādītāji	4
Dzīvokļu tirdzniecība	
Dzīvokļu tirdzniecība	11
Atšķirības starp rajoniem	14
Mazstāvu koka apbūve	14
Dzīvokļi Rīgas centrā	15
Jaunās dzīvojamās ēkas	18
Jauno mājokļu tirgus Pierīgas reģionā	23
Kopsavilkums par dzīvokļu tirgu	24
Prognoze 2007. gadam	34
Dzīvojamo telpu īre	
Dzīvojamo telpu īre	36
Privātmāju īre	38
Prognoze 2007. gadam	39
Vienģimeņu privātmājas	
Vienģimeņu privātmājas	40
Pierīgas reģions	40
Rīga	40
Privātmāju kategorijas	42
Jaunie dzīvojamo māju ciemati	43
Prognozes 2007. gadam	45
Zemes īpašumi dzīvojamo māju celtniecībai	
Zemes īpašumi vienģimeņu ēku celtniecībai	46
Zemes Rīgas pilsētā	46
Zemes Rīgas apkārtnē	47
Prognoze 2007. gadam	49
Lauksaimniecības zemes Latvijā	
Zeme atpūtas vajadzībām	50
Zeme lauksaimniecības vajadzībām	50
Zeme mežizstrādes vajadzībām	50
Zemes iegāde spekulatīviem mērķiem	50
Prognoze 2007. gadam	51
Zemes īpašumi ražošanai un komercapbūvei	
Komercapbūves zeme	52
Zemes īpašumi ražošanas un loģistikas vai industriālo parku platību izbūvei	52
Prognoze 2007. gadam	54
Tirdzniecības platību tirgus	
Tirdzniecības platību tirgus	55
Prognoze 2007. gadam	56



Biroju telpas	
Biroju telpas	57
Prognoze 2007. gadam	58
Namīpašumi	
Namīpašumi	59
Dzīvojamās ēkas	59
Viesnīcas	59
Biroju ēkas	60
Prognoze 2007. gadam	61
Nekustamo īpašumu tirgus Latvijas reģionos	
Jūrmala	62
Jelgava, Zemgales reģions	63
Sigulda	65
Saulkrasti	66
Cēsis, Vidzemes reģions	67
Liepāja	69
Ogre	70
Austrumvidzeme	72

Kontakti

ARCO REAL ESTATE

Lāčplēša iela 20a, Rīga, LV-1011

Tālr.: +371 6 7365555

Fakss: +371 6 7284423

E-pasta adrese: riga@arcoreal.lv

ARCO REAL ESTATE CĒSU FILIĀLE

Bērzaines 6, Cēsis, LV-4101

Tālr.: +371 6 4122373

Fakss: +371 6 4122317

E-pasta adrese: cesis@arcoreal.lv

ARCO REAL ESTATE SIGULDAS FILIĀLE

Ausekļa 7, Sigulda, LV-2150

Tālr.: +371 6 7973737

Fakss: +371 6 7973732

E-pasta adrese: sigulda@arcoreal.lv

ARCO REAL ESTATE JELGAVAS FILIĀLE

Driksas 4-205, Jelgava, LV-3001

Tālr.: +371 6 3028245

Fakss: +371 6 3012252

E-pasta adrese: jelgava@arcoreal.lv

ARCO REAL ESTATE SAULKRASTU FILIĀLE

Ainažu 5, Saulkrasti, LV-2160

Tālr.: +371 6 7821678

Fakss: +371 6 7821685

E-pasta adrese: saulkrasti@arcoreal.lv

ARCO REAL ESTATE JŪRMALAS FILIĀLE

Jomas 65/67, Jūrmala, LV-2015

Tālr.: +371 6 7146333

Fakss: +371 6 7146332

E-pasta adrese: jurmala@arcoreal.lv

ARCO REAL ESTATE LIEPĀJAS FILIĀLE

Peldu 12, Liepāja, LV-3401

Tālr.: +371 6 3488816

Fakss: +371 6 3488815

E-pasta adrese: liepaja@arcoreal.lv

ARCO REAL ESTATE OGRES FILIĀLE

Tinūžu 1, Ogre, LV-5001

Tālr.: +371 6 5067770

Fakss: +371 6 5067778

E-pasta adrese: ogre@arcoreal.lv

LATVIJAS NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA TIRGUS PĀRSKATS 2006.GADS

SIA „Arco Real Estate” tirgus analīzes pārskats sniedz koncentrētu informāciju par Latvijas nekustamo īpašumu tirgu 2006.gadā. Pārskats sniedz īsu atskaiti par nekustamo īpašumu tirgus galvenajiem sektoriem:

- dzīvokļu tirdzniecība;
- jaunu daudzdzīvokļu māju celtniecība;
- dzīvojamo telpu īre;
- viengīmeņu privātmājas;
- zemes īpašumi (viengīmeņu 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 attiecīga tirgus sektora īpašumu vērtības pārskata gada beigās, kā arī sniedz informāciju par notikumiem sektorā 2006.gadā.

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

Tirgus analīzes pārskats paredzēts plašai mērķauditorijai, kuru 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, Lāčplēša ielā 20a
Tālrunis: 67365556; fakss: 67365557
E-pasts: vertetaji@arcoreal.lv

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

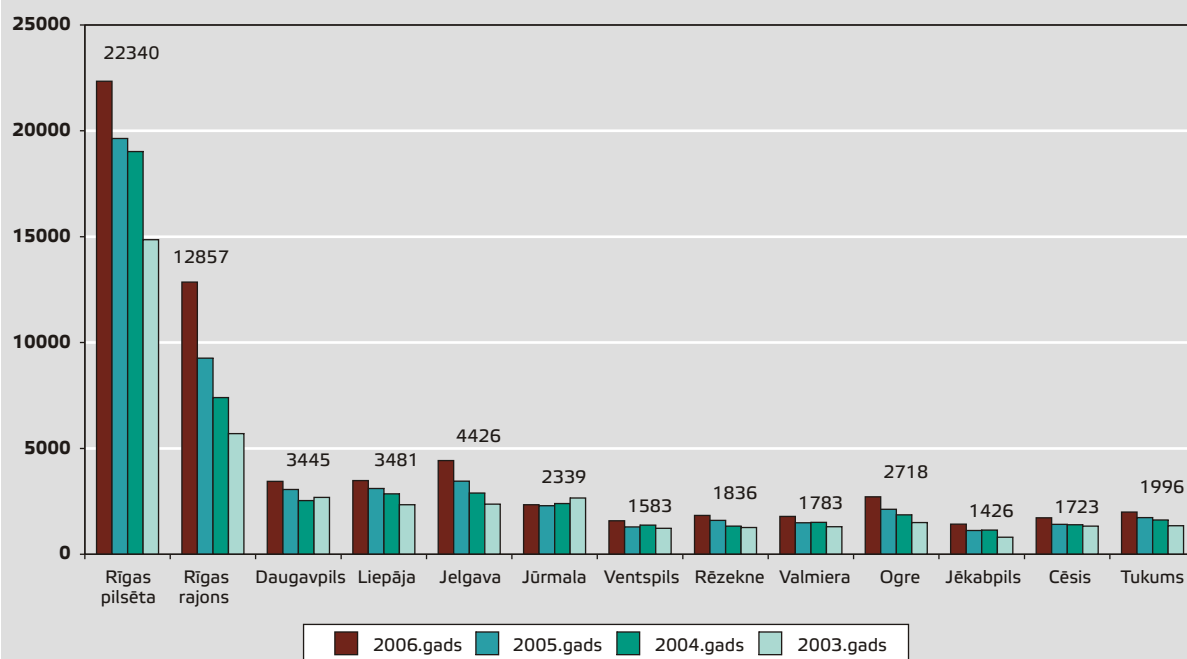
Vērtēšanas daļas tirgus analītiķis
Edgars Bondars
E-pasts: edgars.bondars@arcoreal.lv

© SIA „Arco Real Estate”, 2007.gads.
Citēšanas vai pārpublicēšanas
gadījumā saskaņošana ar
SIA „Arco Real Estate” obligāta.

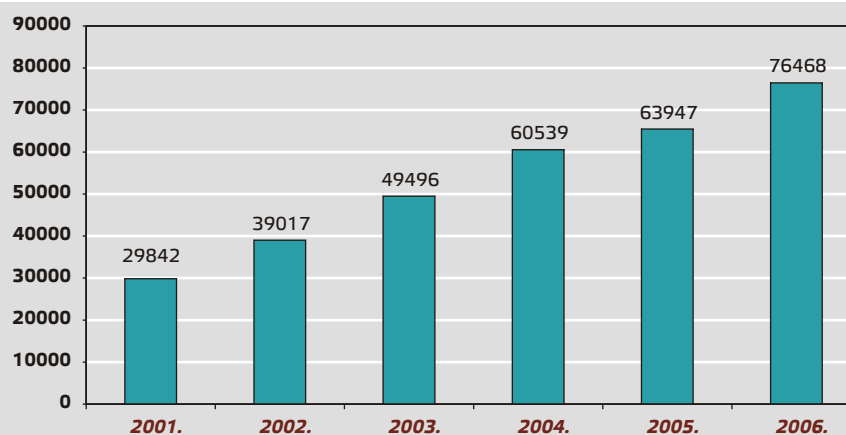
LIELĀKO LATVIJAS PILSĒTU RAKSTURLIELUMI

	<i>Rīga</i>	<i>Daugavpils</i>	<i>Liepāja</i>	<i>Jelgava</i>	<i>Jūrmala</i>	<i>Ventspils</i>
Attālums līdz Rīgai		229	217	42	22	184
Iedzīvotāju skaits pilsētā	728000	109000	86000	66000	56000	44000
Iedzīvotāju skaits pilsētā un rajonā	884000	149000	130000	103000	56000	58000
	<i>Rēzekne</i>	<i>Valmiera</i>	<i>Ogre</i>	<i>Jēkabpils</i>	<i>Cēsis</i>	<i>Tukums</i>
Attālums līdz Rīgai	224	107	36	143	87	68
Iedzīvotāju skaits pilsētā	37000	27000	26000	26000	19000	19000
Iedzīvotāju skaits pilsētā un rajonā	78000	59000	63000	53000	57000	55000

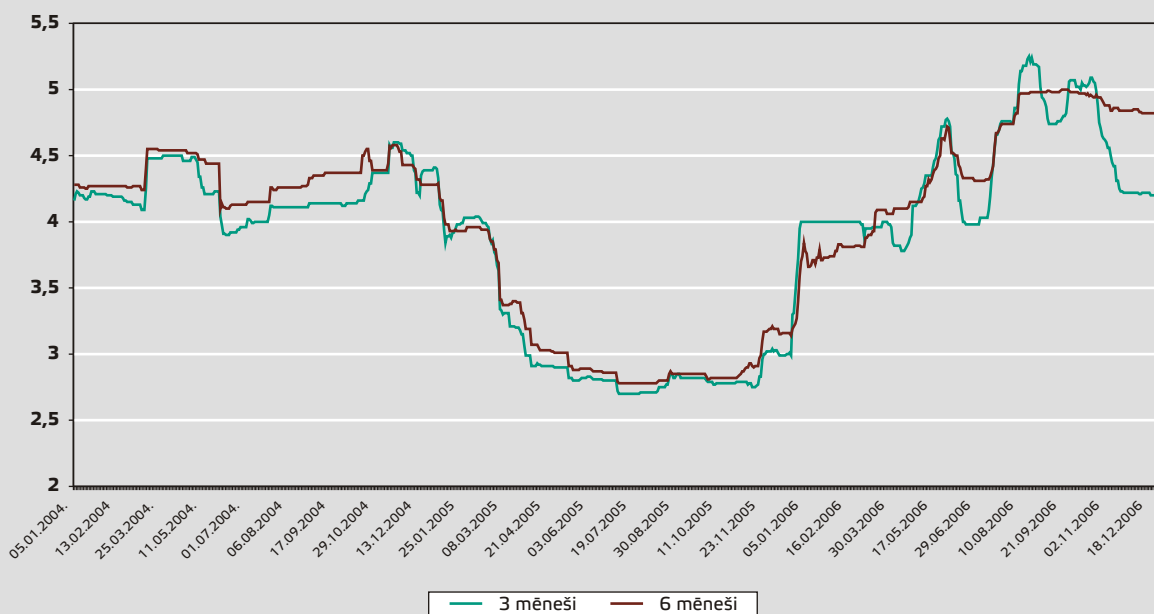
DARĪJUMU SKAITS LATVIJAS PILSĒTĀS 2003.-2006.GADĀ



DARĪJUMU SKAITS LATVIJĀ (2001.- 2006.)

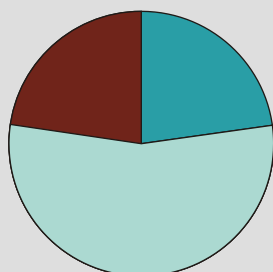


RIGIBOR 3 UN 6 MĒNEŠU KREDĪTPROCENTU LIKMES 2004.G.-2006.G.

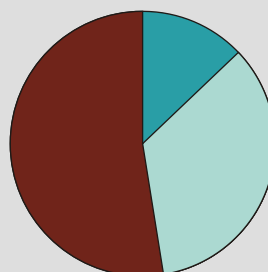


DARĪJUMU SKAITS LATVIJĀ (2001.- 2006.)

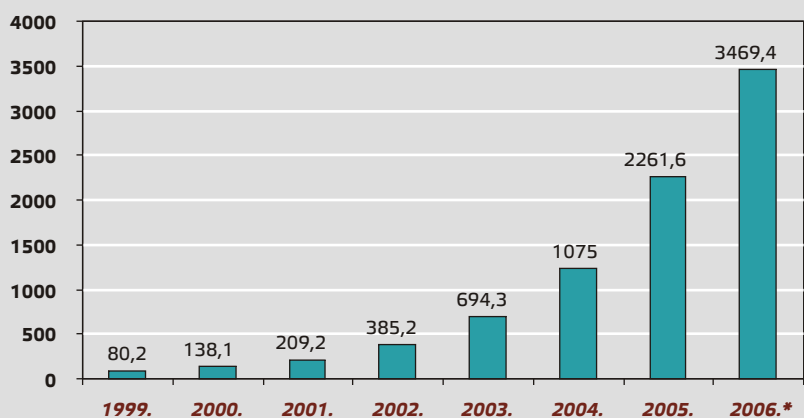
2000.gada decembrī



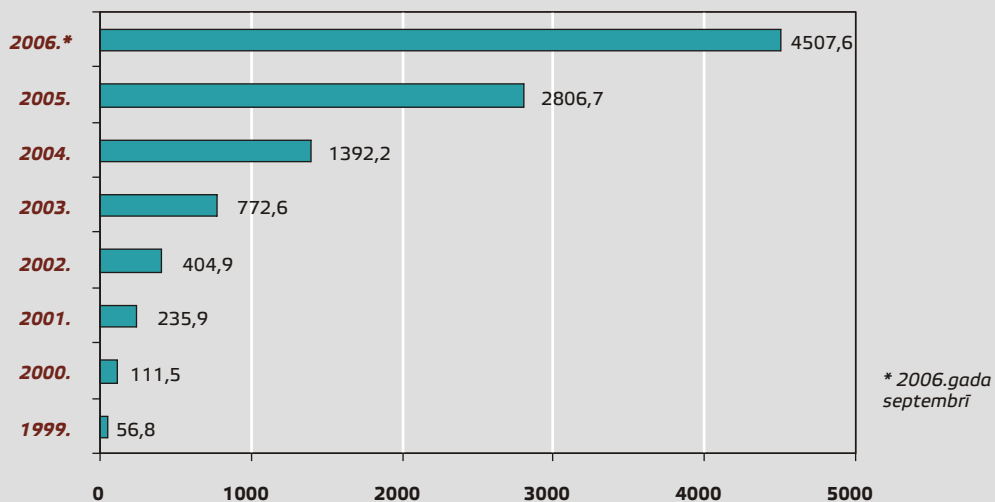
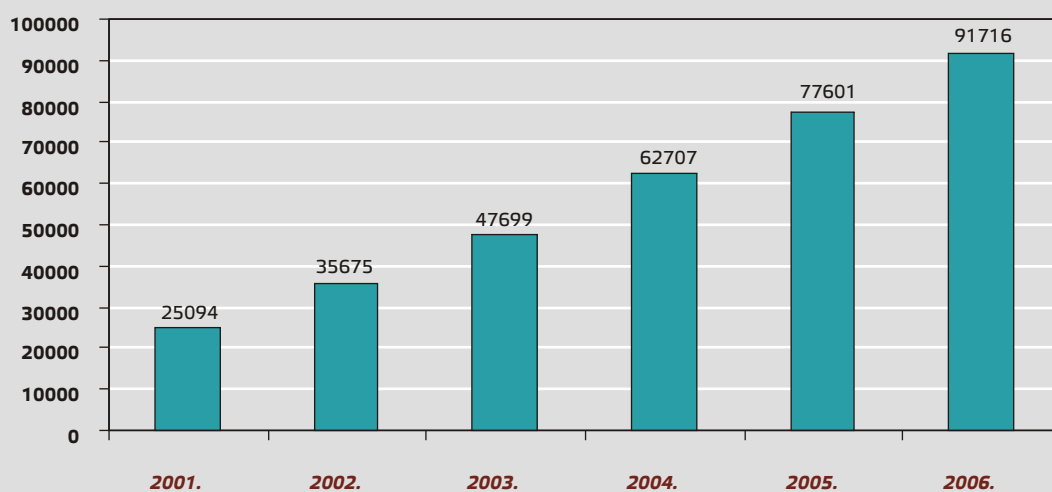
2006.gada septembrī



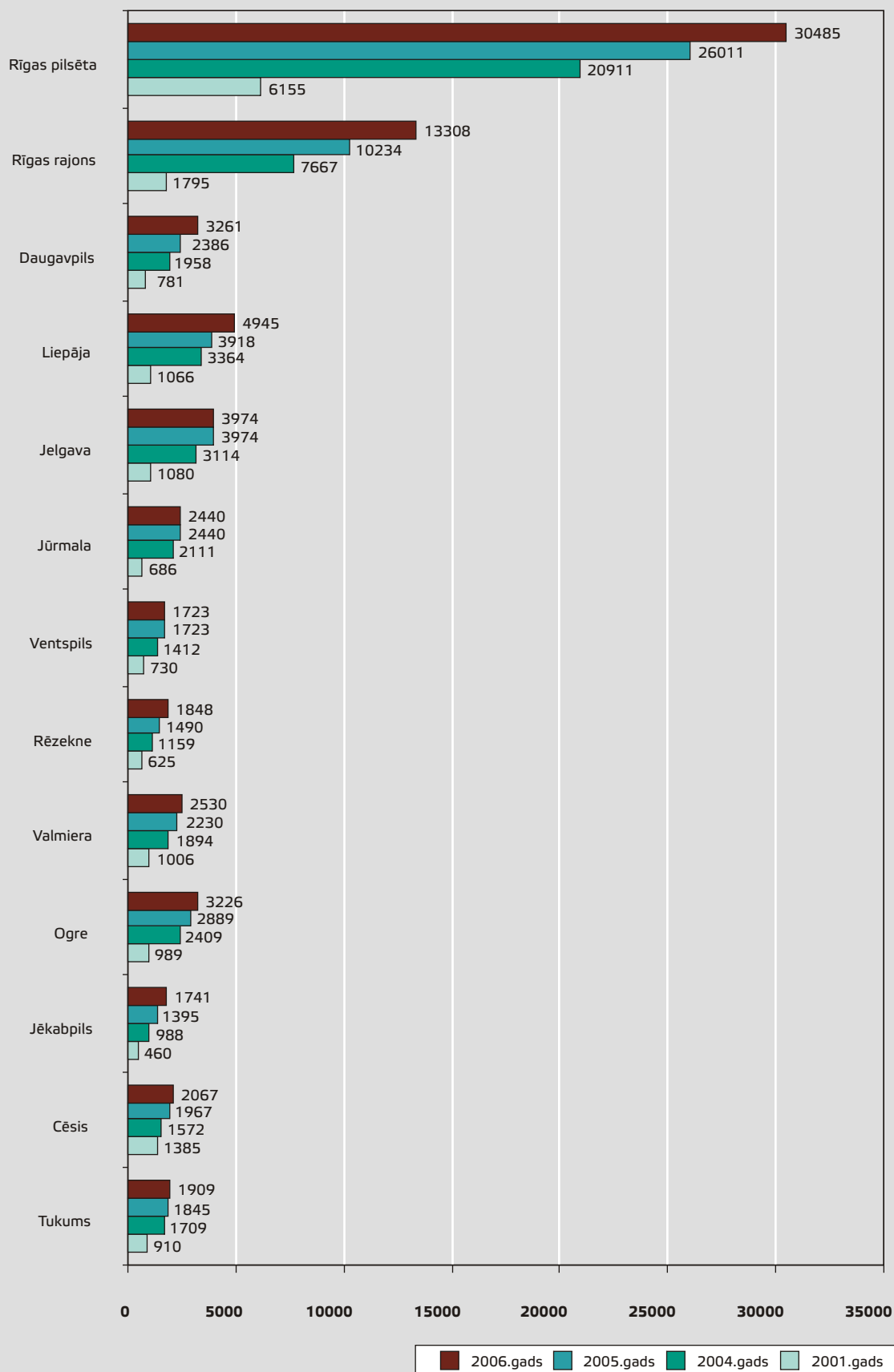
ILGTERMIŅA KREDĪTI PRIVĀTPERSONĀM (milj. LVL)



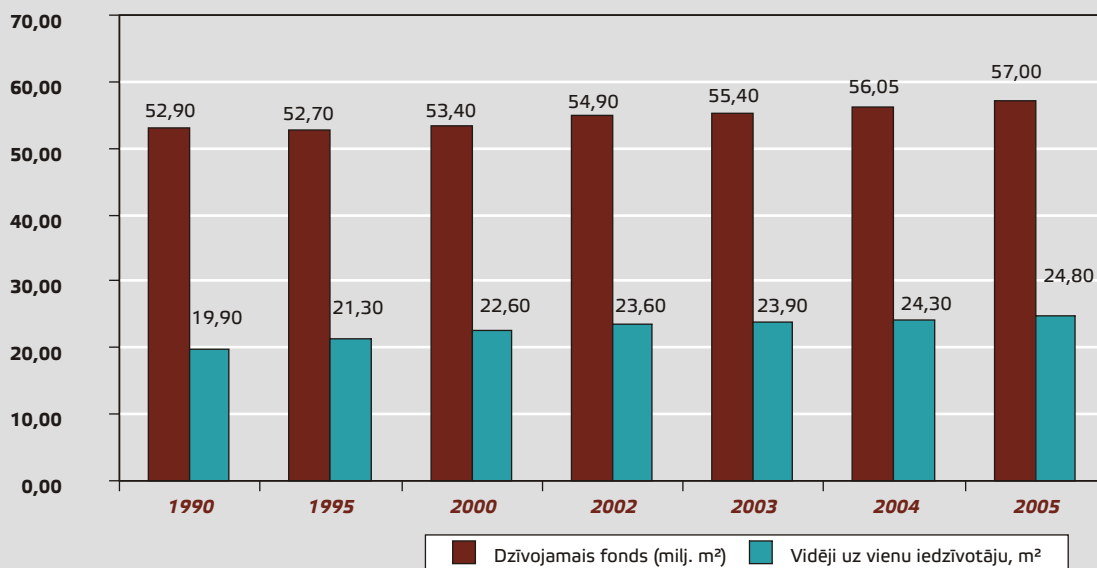
* 2006.gada septembrī

LATVIJAS KOMERCBANKU IZSNIEGTIE HIPOTĒKU KREDĪTI (milj. LVL)

NOSLĒGTO ĶĪLAS LĪGUMU SKAITS LATVIJĀ


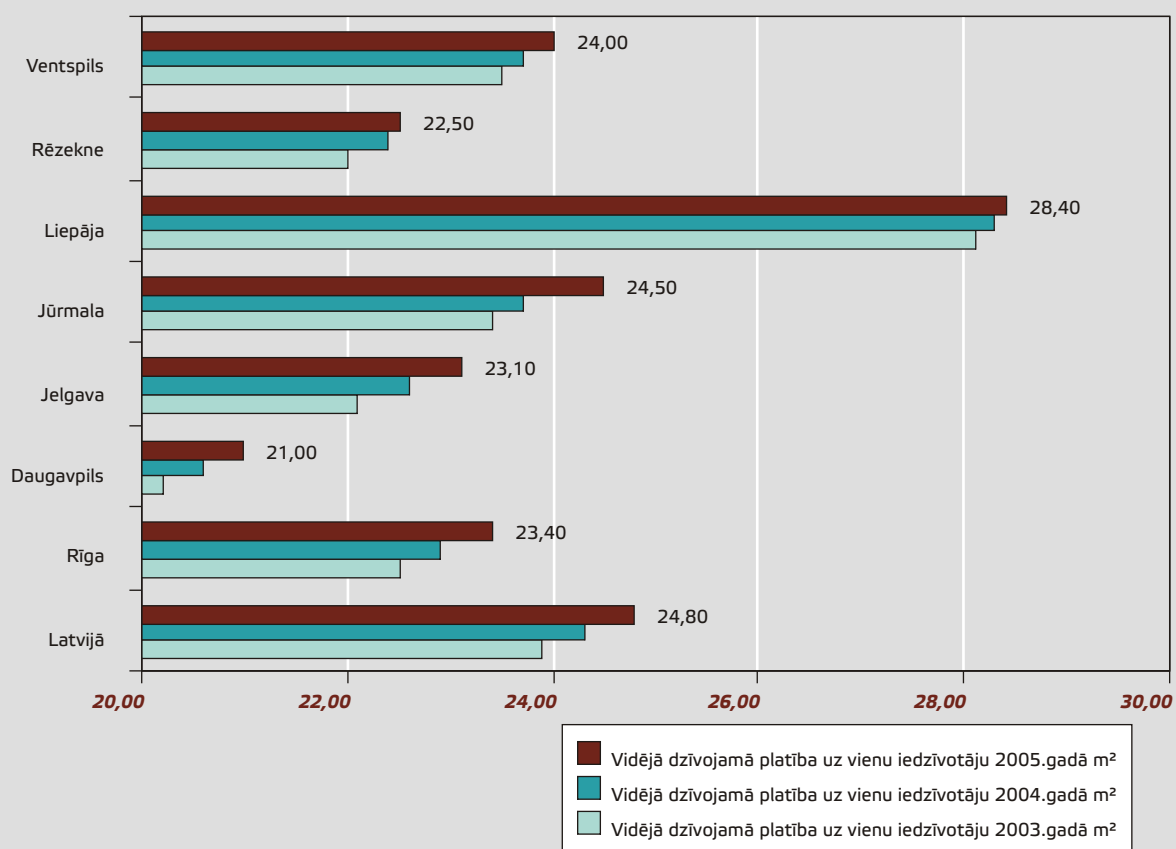
NOSLĒGTIE ĶĪLAS LĪGUMI LATVIJAS PILSĒTĀS



DZĪVOJAMĀIS FONDS GADA BEIGĀS (milj. m² kopējās platības)



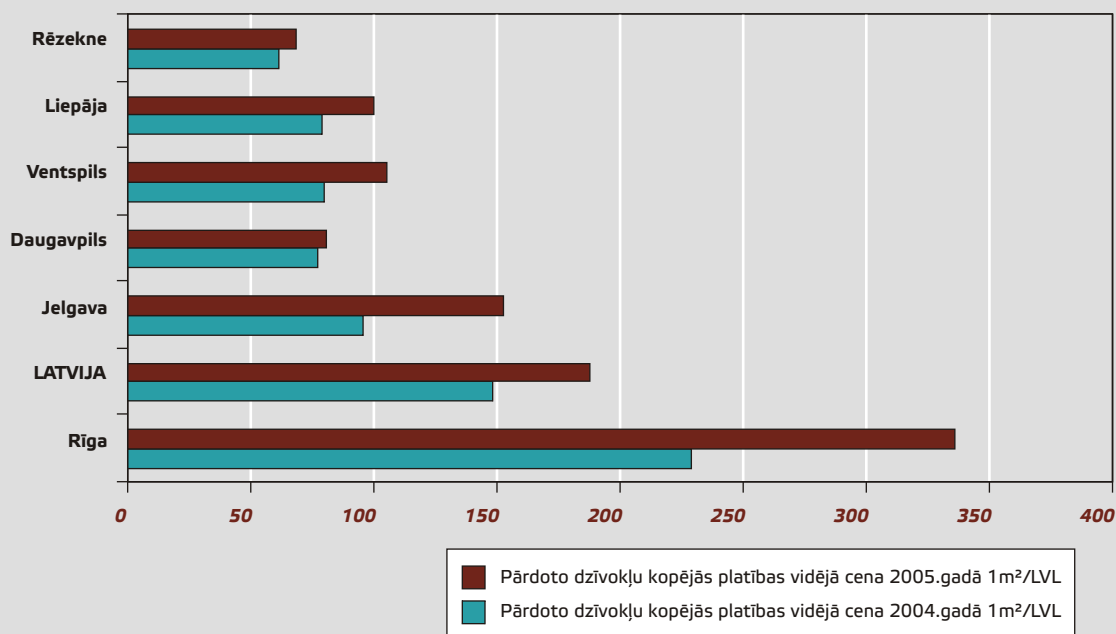
VIDĒJĀ DZĪVOJAMĀ PLATĪBA UZ VIENU IEDZĪVOTĀJU 2005.GADĀ (m²)



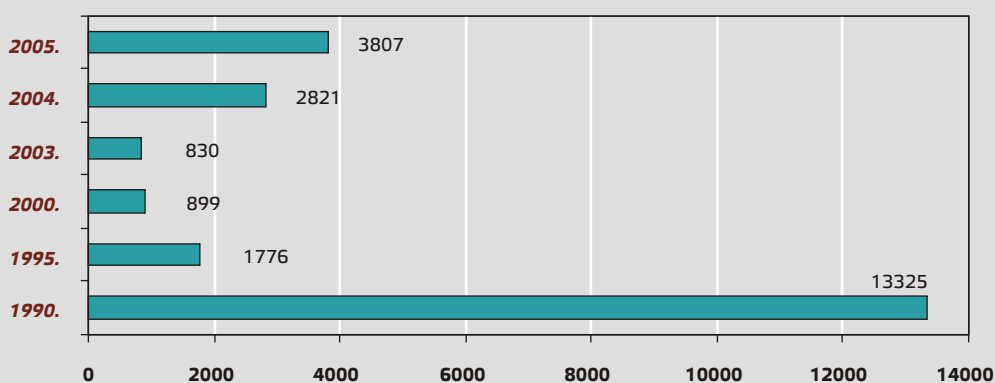
OFICIĀLIE DATI PAR DZĪVOKĻU DARĪJUMU SUMMĀM 2004./2005.GADĀ

	Oficiālā viena dzīvokļa vidējā darījuma summa 2004. un 2005.gadā (LVL)							
	vidēji		vienas istabas		divu istabu		trīs istabu	
	2004.g.	2005.g.	2004.g.	2005.g.	2004.g.	2005.g.	2004.g.	2005.g.
Latvija	7700	9800	4300	6300	6700	8100	9800	12200
Rīga	12100	17900	6100	10000	10500	14700	15000	22400
Daugavpils	3900	4000	2700	2400	3600	3900	5000	5000
Jelgava	4900	8700	3300	4600	5200	7100	5600	7600
Liepāja	4100	5200	2100	2500	3800	4700	5500	7300
Rēzekne	2800	3200	2000	2000	2700	3300	3600	4100
Ventspils	4000	5200	2300	3500	4000	5000	6000	7100

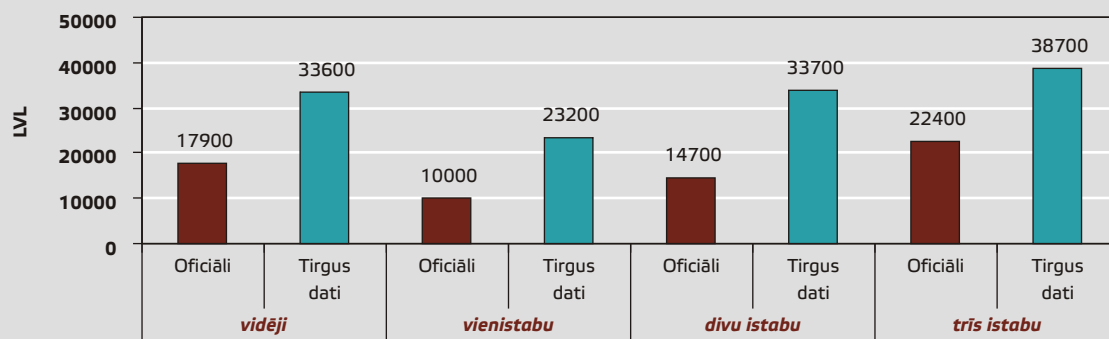
OFICIĀLĀ VIENA DZĪVOKĻA VIDĒJĀ DARĪJUMA SUMMA 2004./2005.GADĀ (LVL/m²)



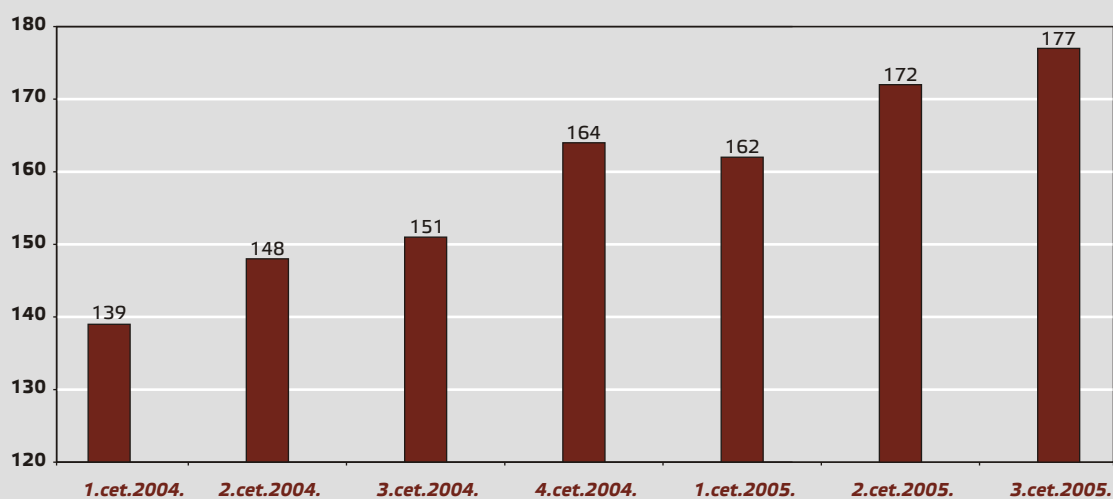
LATVIJĀ UZBŪVĒTO (EKSPLUATĀCIJĀ NODOTO) DZĪVOKĻU SKAITS



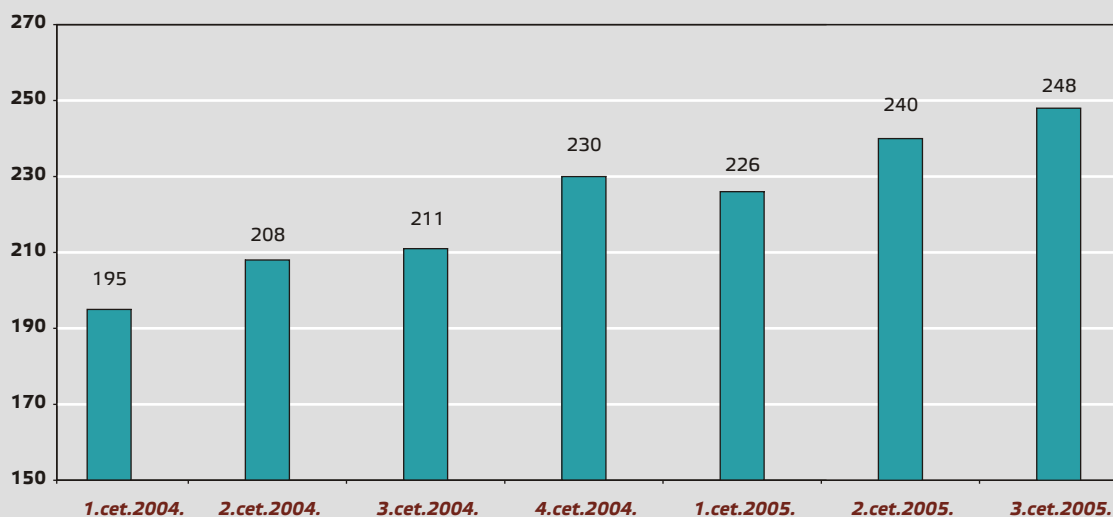
VIDĒJĀS OFICIĀLĀS DZĪVOKĻU DARĪJUMU SUMMAS RĪGAS PILSĒTĀ UN TIRGUS DATU INFORMĀCIJA (neremontēti tipveida dzīvokļi), 2005.gads, LVL



STRĀDĀJOŠO MĒNEŠĀ VIDĒJĀ OFICIĀLĀ DARBA SAMAKSA LATOS (neto)



STRĀDĀJOŠO MĒNEŠĀ VIDĒJĀ OFICIĀLĀ DARBA SAMAKSA LATOS (bruto)



DZĪVOKĻU TIRDZNICĪBA

2006.gadā mājokļu tirgū turpinājās cenu pieaugums, kura sadalījums pusgados ir vērtējams kā aptuveni līdzīgs – vidēji pusgadā 20-25%. Šādi cenu pieauguma tempi ar nelielām novirzēm mēneša mērogā tirgū vērojami no 2002.gada. Visa gada garumā vērojams izteikts pieprasījuma pārsvars pār piedāvājumu, kā arī salīdzinoši lēni jauno mājokļu tirgus attīstības tempi – joprojām attīstītāji tikai salīdzinoši retos gadījumos spēj iekļauties iepriekš noteiktajos termiņos. 2006.gadā cenu līmeņa pieaugumu nekustamo īpašumu tirgū jau tradicionāli ir noteikuši sekojošie faktori:

- jauno mājokļu projektu deficīts, kam par pamatu var uzskatīt ierobežotās būvniecības jaudas;
- IKP pieaugums un inflācija 2006. gadā (joprojām Latvija ir viena no ES27 līderiem pēc šiem rādītājiem)
- kredītresursu procentu likmju samazinājums (jāatzīmē, ka iepriekšējos periodos novērotais starpbanku likmes samazinājums nav turpinājies, tomēr vidēji par 0,5-1,2 % samazinājusies banku marža, gada beigās apstājoties pie vidēji 0,8-1,1% pievienotās likmes);
- spekulatīvi darījumi (lai gan to īpatsvars tieši mājokļu tirgū samazinās, bet spekulatīvo darījumu objekti atkārtoti tirgū nenonāk masveidā);
- bažas par nekustamo īpašumu vērtības turpmākām izmaiņām, t.i., nespēju iegādāties īpašumus vēlāk.

Lēnie jauno mājokļu attīstības tempi joprojām ir galvenais dzīvokļu cenu pieauguma cēlonis.

Vidējais dzīvokļu cenu pieaugums Rīgā un Rīgas rajona lielākajās apdzīvotajās vietās 2006.gadā ir praktiski identisks 2005.gada līmenim – robežās no 45 līdz 65%.

2006. gads raksturojas arī ar darījumu skaita pieaugumu mājokļu tirgū, ko pamatā var skaidrot ar pieaugošu piedāvājumu jauno mājokļu tirgū. Darījumu skaita izmaiņas dzīvokļu sektorā Latvijā procentuāli vērtējamas ~5% apmērā, kamēr Rīgas pilsētā un tās apkārtnē

darījumu skaits ar dzīvojamo fondu pieaudzis vidēji par ~10%. Jāatzīmē, ka 2006.gada beigās nav vairs tik ļoti izteikta tendence, ka, iegādājoties jaunu mājokli, tiek saglabāts iepriekšējais mājoklis, kas bija saistīts ar cerībām uz tirgus tālāku strauju attīstību.

2007.gada 1.janvāris ir būtisks datums īres tirgū – beidzās ar likumu noteikto denacionalizēto namu „īres griestu” termiņš. Diemžēl jāatzīmē, ka kārtējo reizi prognozes par īres tirgus sakārtošanu nav realizējušās – nākamais sagaidāmais „benchmark” ir 2007.gada jūlijs, ko nosaka likuma prasība ievērot sešu mēnešu termiņu iepriekš īrniekus rakstveidā brīdinot par īres maksas

paaugstināšanu. Joprojām denacionalizēto namu īrnieku jautājums rada bažas par dzīvokļu tirgus sektora attīstību Rīgā un lielākajās Latvijas

pilsētās, jo šī brīža mākslīgie tirgus „izkropļojumi” nebūt nenodrošina to radītāju mērķu sasniegšanu – nav normāla tirgus parādība, ka identisku dzīvokļu īres maksas daudzkārt atšķiras, ja salīdzinātas tiek brīvā tirgū noteiktas īres maksas un īres maksas par dzīvokļiem ar beztermiņa īres līgumiem denacionalizētajos namos. Tirgus dabiskais neregulējums piespiestu maksātnešpējīgos īrniekus meklēt savam finansiālajam stāvoklim atbilstošus mājokļus – galvenokārt ārpus Rīgas, kā rezultātā būtu sagaidāma pārdošanas cenu līmeņa stabilizācija dzīvokļiem Rīgā. Kopš denacionalizācijas procesa sākuma pirms aptuveni piecpadsmit gadiem par denacionalizēto namu īrniekiem ir saglabājušies galvenokārt „antisociāli indivīdi”, un salīdzinoši reti ir tiešām maznodrošinātie un pensionāri. Par nenormālu parādību nekustamo īpašumu tirgū brīvā tirgus apstākļos var uzskatīt, ka

Dzīvokļu tirdzniecība

cilvēki nav spējīgi atrisināt savus mājokļa jautājumus. Salīdzinoši bieži, īpaši Rīgas centra namīpašumos, ir vērojama situācija, ka šādi īrnieki ir nevis spiesti dzīvot attiecīgos dzīvokļos, bet, balstoties uz beztermiņa līgumiem, cenšas „izspiest” no namīpašnieka maksimālo kompensāciju, kas atsevišķos gadījumos pārsniedz attiecīga dzīvokļa tirgus cenu, īpaši ja šādi īrnieki ir saglabājušies kā pēdējie īrnieki lielā namīpašumā. Tikai kā papildus „bonus” īrniekiem uzskatāma valsts un pašvaldību kompensācija par platības atbrīvošanu, kas no šī paša valsts organizētā „sociālā taisnīguma” principa nav samērīga, ko nosaka apstākļi, ka domājošie un centīgie īrnieki, kas savulaik ir paši atraduši mājokli tādējādi ir zaudētāji.

Kopumā 2006.gadā mēnešu sadalījumā nav vērojamas īpaši krasas dzīvojamā fonda cenu pieauguma tempa izmaiņas, kā rezultātā vidējais cenu pieaugums visa gada garumā saglabājās 3-5% robežās mēnesī.

2006.gadā kopumā nav vērojamas īpaši lielas piedāvājuma skaita izmaiņas attiecībā pret gada 1.pusi – ja jūlija sākumā piedāvājumā Rīgas pilsētā bija ~5500 dzīvokļi, tad gada beigās piedāvājums sasniedza ~6000 dzīvokļus, galvenokārt pateicoties piedāvājumā esošo dzīvokļu skaita pieaugumam jaunajos projektos. Sērijveida dzīvokļu piedāvājums ir saglabājies praktiski nemainīgs, atsevišķos mikrorajonos pat samazinājies, kas liecina par augstu tirgus aktivitāti. Kopējais aptuvenais sērijveida dzīvokļu piedāvājums 2006.gada beigās vērtējams kā 3500 dzīvokļi.



Lielākais tipveida dzīvokļu piedāvājums mikrorajonu skatījumā 2006.gada beigās tradicionāli ir koncentrējies sekojošos Rīgas mikrorajonos:

- Purvciemā 12-14% no kopējā skaita, no kuriem piedāvājumā bija visvairāk 2 istabu (35% no kopējā piedāvājuma) un 3 istabu dzīvokļi (30%);
- Ķengarags (piedāvājumu skaits Ķengaragā attiecībā pret gada sākumu pieaudzis) 8-10% no kopējā skaita ar vislielāko piedāvājumu 2 istabu (38% no kopējā skaita) un 3 istabu dzīvokļiem (35%).
- Pļavniekos 8-10% no kopējā skaita ar vislielāko piedāvājumu 1 istabas (38% no kopējā piedāvājuma), bet 2 un 3 istabu dzīvokļu segmentā piedāvājums Pļavniekos ir aptuveni līdzīgs – 30% no piedāvājumā esošo dzīvokļu skaita;

Salīdzinoši mazāks piedāvājums bija vērojams:

- Imantā;
- Zolitūdē;
- Ziepniekkalnā;
- Ilģuciemā;
- Āgenskalnā;

Ja iepriekšējos pārskata periodos piedāvājuma skaita ziņā attiecībā pret visiem piedāvātajiem dzīvokļiem Rīgā ir bijuši zināmi līderi, t.i., dārgākie mikrorajoni, tad 2006.gada beigās vērojama piedāvājumu skaita izlīdzināšanās starp

mikrorajoniem, neatkarīgi no to cenu līmeņa. Zināmā mērā to var saistīt ar nelielām pieprasījuma izmaiņām – palielinās pārdošanas termiņi, kā rezultātā vērojams kopējā piedāvājumu skaita palielinājums, piemēram, Ķengaragā.

Ja iepriekšējos pārskata periodos lielāko piedāvājumu skaita daļu veidoja divu un trīs istabu dzīvokļi, tad 2006.gada nogalē vērojams neliels izlīdzinājums – nedaudz palielinājies vienistabas dzīvokļu piedāvājumu skaits, kas

savukārt neliecina par būtisku tirgus noslodzi, kas būtu redzama tieši ar mazo dzīvokļu piedāvājuma samazināšanos.

2006.gadā ir turpinājusies dzīvokļu cenu izlīdzināšanās starp mikrorajoniem – saglabājoties starpībai absolūtos skaitļos, t.i., dažos tūkstošos eiro. Ņemot vērā kopējo cenu līmeņa straujo pieaugumu, procentuālā cenu starpība starp mikrorajoniem ir mazinājusies, īpaši to var attiecināt uz iepriekš „lētajiem” mikrorajoniem – Bolderāju, Vecmīlgrāvi. Zināmā mērā šī situācija ir pretrunā ar nekustamā īpašuma tirgus pamatprincipu, ka īpašuma cenas ir balstītas uz atrašanās vietu, t.i. būtu jāveidojas diferenciācijai, bet joprojām to var izskaidrot ar mājokļu deficītu Rīgas pilsētā. Lētāko mikrorajonu straujāku cenu pieaugumu var skaidrot arī ar apstākli, ka Rīgas teritorijā par attiecīgu naudas summu citu mājokli ar ērtībām iegādāties nav iespējams.

Ārpus Rīgas pilsētas 2006.gadā ir saglabājusies strauja cenu līmeņa izaugsme mājokļiem starp Rīgas rajona pilsētām straujākā cenu līmeņa izaugsme ir bijusi Ogres pilsētā, vidēji tipveida mājokļu cenām pieaugot par 75-90%, no kā lielāko pieaugumu nodrošināja tieši 2006.gada 1.pusgads. Straujš pieaugums vērojams arī Jūrmalā (Kauguros), Salaspilī, Jelgavā – vidēji 55-75 % gada laikā. Salīdzinoši līdzvērtīgs pieaugums vērojams arī citās Rīgas rajona apdzīvotajās vietās.

Lai gan 2006.gadā visaugstākais tipveida dzīvokļu cenu līmenis ir bijis Jūrmalas pilsētas dārgākajā daļā – Dubultos, Bulduros, tomēr 2006.gada beigās cenu pieaugums salīdzinoši apstājies, veidojot kopējo cenu pieaugumu gada laikā 25-35% robežās. Kopumā Jūrmalas pilsētā vērojams neliels tirgus aktivitātes palielinājums 2006.gadā attiecībā pret 2005.gadu, tomēr lielākoties tas saistīts tieši ar Kauguru, Slokas

attīstību, nevis būtiskām izmaiņām dārgākajās vietās, kurās galvenā aktivitāte joprojām ir tieši jaunu daudzdzīvokļu māju attīstīšana un

darījumi ar jaunajiem dzīvokļiem, kuru skaits pieaudzis salīdzinoši strauji.

Vidējās tipveida dzīvokļu cenas Rīgas pilsētā gada beigās ir

sasniegušas ~ 1450 EUR/m² ar attiecīgu cenu diapazonu:

- *vienistabas dzīvokļi* 47 000 - 64 000 EUR (vidēji 54 000 EUR, 1640 EUR/m²)
- *divistabu dzīvokļi* 62 000 - 82 000 EUR (vidēji 73 000 EUR, 1500 EUR/m²);
- *trīsistabu dzīvokļi* 76 000 - 97 000 EUR (vidēji 86 000 EUR, 1380 EUR/m²);
- *četrīstabu dzīvokļi* 85 000 - 109 000 EUR (vidēji 97 000 EUR, 1310 EUR/m²);

Pārskata periodā piedāvājumā nonāk galvenokārt daļēji vai pilnībā remontēti dzīvokļi – salīdzinoši reti piedāvājumā nonāk dzīvokļi bez jebkāda labiekārtojuma – šādu dzīvokļu īpatsvars turpina samazināties un ir vidēji 10-15%. Nedaudz turpina samazināties procentuālā starpība starp remontētu un neremontētu dzīvokļu pārdošanas cenām, ko nosaka straujais cenu līmeņa pieaugums, kurš ievērojami pārsniedz būvizmaksu pieaugumu (2006.gadā vidējais būvizmaksu pieaugums ~25% apmērā). 2006.gada beigās no tirgū piedāvātajiem dzīvokļiem 10-15% ir pilnībā mēbelēti un rada iespēju jaunajiem īpašniekiem tos izmantot uzreiz.

2006.gads jauno projektu tirgū ir raksturojams ar ievērojamu cenu kāpumu, kas radies galvenokārt pateicoties būvniecības izmaksu sadārdzinājumam un zemes cenu pieaugumam, attīstītāju peļņas rādītājus pat samazinot. Joprojām galvenās apbūves zonas Rīgā ir esošie mikrorajoni, tomēr 2006.gadā arvien lielāka interese ir par vēl neattīstītajām Rīgas perifērijas daļām – Dreiliņu, Mežciema virzienu.

Augstās Rīgas dzīvokļu cenas un mazais piedāvājums izraisa strauju dzīvokļu cenu kāpumu Rīgas reģiona pilsētās.

Dzīvokļu tirdzniecība

Tāpat jāatzīmē tirgū pieteiktie ievērojamie plānotie apbūves kompleksi Skanstes/Hanzas ielu rajonā, Mežaparks. Salīdzinoši liela interese ir arī par iespējām apbūvēt centra perifēriju, tomēr jau tradicionāli šādi projekti raksturojami ar ļoti lielu cenu starpību starp mājokļiem blakus esošā apbūvē un šajos jaunajos projektos, kas atsevišķos gadījumos tuvojas pat 100%, lai gan tradicionāli vidējā starpība šādās vietās ir 20-35%. Kā būtisks apstāklis jauno projektu attīstīšanai ir arī noteiktais moratorijs iekšpagalmu apbūvei, kas salīdzinoši daudzus gadījumos ir izjaucis perspektīvā plānotās apbūves celtniecību.

Namu apsaimniekošanai 2006.gads nav ienesis būtiskas izmaiņas, jo augstais pieprasījums nodrošina salīdzinoši līdzīgas pārdošanas cenas, neatkarīgi no apsaimniekošanas. Sagaidāms, ka, pieaugot jauno projektu skaitam, apsaimniekošanas jautājumi kļūs aktuālāki, tomēr nav īpaši pamatots optimisms šajā jautājumā, jo īpaši namīpašumos, kuri ir iegūti privatizācijas procesā. Praktiski visās tipveida projektu ēkās apsaimniekošanu būtiski apgrūtina nevienmērīgā maksātspēja starp ēkas līdzīpašniekiem, kā arī līdzīpašnieku lielais skaits. No šī aspekta centra namīpašumi, kuri salīdzinoši bieži ir sliktākā tehniskā kārtībā ir apsaimniekojami salīdzinoši vienkāršāk.

Pārskata periodā nav bijušas novērojamas būtiskas izmaiņas tipveida dzīvokļu pieprasījumā – joprojām pieprasījums ir augsts pēc visu sēriju dzīvokļiem neatkarīgi no to specifiskajām īpašībām, cenu nosakot galvenokārt vadoties pēc kvadrātmetru skaita.



ATŠĶIRĪBAS STARP RAJONIEM

Pārskata periodā pēc dzīvokļu cenu līmeņa Rīgas pilsētā izdalāmas kategorijas:

- *Augstas cenas* – Pļavnieki, Purvciems, Mežciems, Teika, Zolitūde;
- *Vidējas cenas* – Jugla, Ķengarags, Ziepniekkalns, Imanta, Āgenskalns, Ilģuciems;
- *Zemas cenas* – Vecmīlgrāvis, Bolderāja;

Pēc straujā cenu pieauguma dzīvokļu cenām Juglas mikrorajonā ir vērojami lēnāki cenu līmeņa pieauguma attīstības tempi (lai gan arī šobrīd daļa pārdevēju izliek piedāvājumā dzīvokļus, to piedāvājuma cenu nosakot pēc salīdzināmu dzīvokļu cenām Teikā). 2006.gadā salīdzinoši ir samazinājies starpība (procentuāli) starp dārgākajiem un lētākajiem mikrorajoniem.

MAZSTĀVU KOKA APBŪVE

2006.gadā vērojams straujš cenu kāpums dzīvokļiem koka apbūvē, kas saistāms ar to, ka šīs kategorijas dzīvokļi ir tradicionāli bijuši vislētākie. Rīgas pilsētas teritorijā par attiecīgu

naudas summu nav bijis iespējams iegādāties citu mājokli. Šis apstāklis arī ir noteicis to, ka cenu kāpums šī tipa dzīvokļiem ir bijis praktiski visstraujākais, īpaši ņemot vērā arī to, ka piedāvājumā lielākā daļa dzīvokļu koka apbūvē ir ar platību līdz 30 m². Vidējais cenu līmeņa pieaugums šīs kategorijas dzīvokļiem Rīgas pilsētā pārskata periodā ir bijis 40-65%.

Pārskata periodā Rīgas centrālajā daļā un tuvējā Pārdaugavā ir vērojams liels pieprasījums pēc šī tipa dzīvokļiem, īpaši tad, ja ēkai piesaistīts platības ziņā liels zemes gabals. Tāpat šajā teritorijā vērojama arī koka ēku rekonstrukcija, kas iepriekš ir notikusi tikai atsevišķos gadījumos.

Lielā mērā koka apbūves attīstību ir noteikušas sadalītās īpašumtiesības, to sliktais tehniskais stāvoklis un ierobežotās izmantošanas iespējas – daļa šo ēku ir ar vēsturisku vai arhitektonisku vērtību. Šie faktori kopā ar sarežģīto pārbūves saskaņošanas procesu ir aizkavējuši koka apbūves attīstību – rekonstrukciju vai pārbūvi.



CENU KATEGORIJAS 2006.GADA BEIGĀS ATKARĪBĀ NO NOVIETOJUMA RĪGAS PILSĒTĀ

Rīgas centrā – koka ēkas pagalmos – 1200-1800 EUR/m²	Īpaši pieprasīti 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 2100 EUR/m ² .
Dzīvokļi Rīgas centrālajā daļā (Grīziņkalns, Čiekurkalns) – 1000-1600 EUR/m²	Piedāvājumā ir gan salīdzinoši lieli (2-3 istabu) dzīvokļi, gan pavisam mazi „virtuve-istaba” tipa dzīvokļi, galvenokārt, ar daļējām labierīcībām, bez centrālapkures, karstā ūdens un atsevišķa sanitārā mezgla.
Dzīvokļi koka apbūvē Pārdaugavā (Āgenskalns, Torņakalns) – 950-1500 EUR/m²	Pieprasījumu nosaka Rīgas centra pieejamība, ēku salīdzinoši labais tehniskais stāvoklis, ēku arhitektūra un mikrorajonu „zaļo zonu” lielums un skaits.
Dzīvokļi koka ēkās Sarkandaugavā, Bolderājā, Ilģuciemā – 850-1250 EUR/m²	Galvenokārt tiek piedāvāti salīdzinoši mazi dzīvokļi bez labierīcībām. Dzīvokļi pārsvarā tiek iegādāti maksātnespējīgu iedzīvotāju izmitināšanai no centra ēkām. Cenu nosaka labiekārtotības līmenis un tehniskais stāvoklis.
Dzīvokļi Latgales priekšpilsētā – 700-1200 EUR/m²	Dzīvokļi mazstāvu koka apbūvē Latgales priekšpilsētā raksturojas ar ļoti sliktu tehnisko stāvokli, mazām platībām un zemu labiekārtotības līmeni un samērā zemu pieprasījumu, neskatoties uz atrašanās vietu tuvu pilsētas centram.

DZĪVOKĻI RĪGAS CENTRĀ

Dzīvokļu cenas Rīgas centra perifērijā turpināja pieaugt salīdzinoši strauji, sasniedzot 1700-2200 EUR/m² līmeni centra perifērijas daļā, dzīvokļiem ar remontu attiecīgi 1900-2400 EUR/m².

Cenu līmenis Vecrīgā sasniedzis vidējo līmeni 4200 EUR/m² atzīmi par remontētu dzīvokli. Piedāvājumā 2006.gadā nonākuši dzīvokļi jaunās ēkās Vecrīgā ar daļēju apdari par 6000 EUR/m², kā rezultātā dzīvokļa ar pilnu

apdari cena varētu pārsniegt 6500 EUR/m². Visbiežāk piedāvājumā nonāk platību ziņā mazi dzīvokļi (līdz 50 m²), kuru pārdošanas cenas 2006.gada beigās ir robežās līdz 4500 EUR/m².

Rīgas centrā (ārpus Vecrīgas) dzīvokļu piedāvājumu cenas sasniedz 6000 EUR/m² (ekskluzīvi, mēbelēti dzīvokļi, ēkās ar arhitektonisko vērtību), tomēr vidējās dzīvokļu pārdošanas cenas salīdzinoši reti pārsniedz 3700 EUR/m². Dzīvokļu pārdošanas cenas Klusajā centrā – 3300-4000 EUR/m².

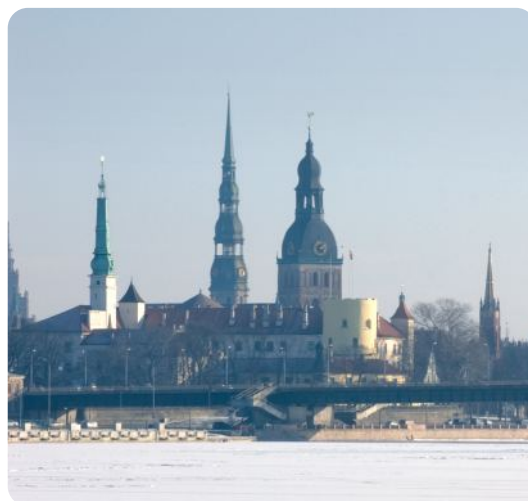
Dzīvokļu tirdzniecība

Pārskata periodā nav vērojams straujš cenu līmeņa pieaugums dārgāko dzīvokļu segmentā Rīgas centrā – piedāvājumā joprojām augstākais cenu līmenis vairākiem 200-400 m² lieliem dzīvokļiem ir aptuveni 1 000 000 EUR, un būtiski ir tas, ka šo dzīvokļu pārdošanas laiks ir ļoti ilgs, ko var skaidrot ar izteiktu pieprasījuma trūkumu šajā cenu kategorijā – pieprasīti ir dzīvokļi par cenu līdz 500 tūkstošiem eiro, jo dzīvokļi vairs netiek uztverti kā ienesīgs investīciju objekts, turklāt arī nomas tirgū dārgākiem dzīvokļiem ir mazs pieprasījums (ar nomas maksu virs 2000 EUR/mēnesī).

Centra daļā – kvartālā starp Brīvības-Dzirnavu-Barona-Bruņinieku ielām platības ziņā mazi, remontēti dzīvokļi tiek piedāvāti par 2800-3600 EUR/m², lielāki pilnībā renovēti dzīvokļi līdz 3300 EUR/m².

Centra daļā starp Kr.Valdemāra-Kalpaka bulvāri-Elizabetes-Eksporta-Hanzas-Dzirnavu ielām piedāvājums un pieprasījums salīdzinoši stabils, pieprasījums pārsniedz piedāvājumu dzīvokļiem ar platību līdz 70 m². Cenu līmenis remontētiem dzīvokļiem 2006.gada beigās – 3500-4700 EUR/m².

Rīgas centrālajā daļā, arī centra perifērijā 2006.gadā tirgū pieteikts ievērojams skaits jaunu daudzdzīvokļu ēku, īpaši Vecrīgā, Miera ielas rajonā, Čaka-Tallinas ielu rajonā. Šo projektu parādīšanās tirgū arvien biežāk rada piedāvājumu cenu kāpumu apkārtējās teritorijās, īpaši ja jaunajos projektos sākotnējās pārdošanas cenas tiek noteiktas salīdzinoši augstas. Īpaši šī situācija vērojama centra perifērijas daļā, tostarp Katoļu-Jēkabpils ielu rajonā, kas līdz šim nav būtiski atšķīrusies no pārējās Maskavas priekšpilsētas daļas, bet Katoļu ielas salīdzinoši intensīvā attīstīšana šajā vietā ir radījusi strauju cenu lēcieni.



CENU KATEGORIJAS RĪGAS CENTRĀ UN VECRĪGĀ 2005.GADĀ

Vecrīgā

Pārskata periodā nav bijis vērojams ievērojams cenu kāpums, izņemot jaunus daudzdzīvokļu ēku projektus, kas tirgū nonākuši par cenām, kas ievērojami pārsniedz vidējās, piemēram, Audēju ielā dzīvokļi pie rekonstruētās Galerijas Centrs tiek piedāvāti ar nepilnu apdari virs 6000 EUR/m². Kā otra būtiska Vecrīgas iezīme – par dzīvokļiem tiek pārbūvēti iepriekš izveidotie biroji, ko nosaka jau ilgtermiņā praktiski nemainīgās biroju nomas maksas, kā arī salīdzinoši sarežģītā piekļūšana. Kopumā jāatzīmē, ka pieprasījuma un piedāvājuma apjomos nav būtiskas izmaiņas, kas noteicis arī cenu līmeņa nelielo izaugsmes tempu, pieprasījumam un piedāvājumam atrodoties gandrīz līdzsvarā. Iespējams, tālāka cenu līmeņa izaugsme var rasties, vienīgi strauji pieaugot dzīvokļu nomas maksām, kas joprojām nespēj nodrošināt kaut cik adekvātu ienesīgumu dzīvokļu izīrēšanas gadījumā (ja neskaita īstermiņa nomu – t.i. līdz dažām nedēļām). 2006.gada II pusē praktiski nav bijis vērojams cenu pieaugums.

Remontētiem dzīvokļiem cenu diapazons – 4200 - 5000 EUR/m²

Neremontētiem dzīvokļiem cenu diapazons – 3500 - 4500 EUR/m²

CENU KATEGORIJAS RĪGAS CENTRĀ UN VECRĪGĀ 2005.GADĀ

<p>Bulvāru loks</p>	<p>(Aspazijas, Raiņa u.c.), t.sk. Elizabetes (Ausekļa-Rūpniecības-Vidus ielas), Antonijas un Alberta ielas)</p> <p>Pieprasījums liels, īpaši kategorijā līdz 100m² (iepriekš ar platību līdz 150 m²). Platību ziņā mazajiem dzīvokļiem pieprasījums pārsniedz piedāvājumu (īpaši līdz 50 m²). Lielākās fiksētās piedāvājumu summas pārsniedz 6000 EUR/m² dzīvokļiem Alberta ielā, tomēr pagaidām pieprasījums pēc šīs cenu kategorijas dzīvokļiem salīdzinoši mazs.</p> <p>Kā viens no nākotnē sagaidāmajiem riska faktoriem dzīvokļiem šajā kategorijā ir iespējamā satiksmes intensitāte, īpaši Andrejostas attīstība, tālākā perspektīvā Ziemeļu šķērsojums, kas potenciāli var novest pie tā, ka tā saucamais pilsētas „Klusais centrs” vairs nav kluss, lai gan jau šobrīd Eksporta iela ir raksturīga ar satiksmes sastrēgumiem un kravas automašīnu intensīvu satiksmi, tāpat arī pieaugošā satiksmes intensitāte Hanzas ielā.</p> <p><i>Dzīvokļu cenas rekonstruētās ēkās:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> ● Sagatavoti apdarei – 3500-4200 EUR/m² ● Ar apdari – 3800-4700 EUR/m² <p>Atsevišķu darījumu un piedāvājumu summas sasniedz 6000 EUR/m².</p> <p><i>Nerekonstruētās ēkās cenas vidēji par 20% zemākas.</i></p>
<p>Valdemāra-Dzirnavu-Brīvības-Brūņinieku ielas</p>	<p>Piedāvājums un pieprasījums pēc šīs kategorijas mājokļiem jau tradicionāli saglabāties stabils, īpaši nelieliem dzīvokļiem (līdz 75 m²). 2006. gadā vērojama cenu izlīdzināšanās šīs kategorijas dzīvokļiem ar dzīvokļiem Bulvāru loka ietvaros, ko noteicis pieprasījuma pieaugums (Rīgas centrā piedāvājumā praktiski nav dzīvokļi līdz 50 m², to ekspozīcijas laiks tirgū ir ļoti īss) un pircēju nevēlēšanās maksāt ievērojami dārgāk par līdzvērtīgas kvalitātes mājokli pāris kvartālu attālumā (Klusajā centrā). Būtiskākās šīs kategorijas dzīvokļu īpašības ir salīdzinoši mazās platības un arī atrašanās pie aktīvām sabiedriskā transporta ielām.</p> <p><i>Remontēti dzīvokļi – 2800-3600 EUR/m²</i></p> <p><i>Neremontēti dzīvokļi – 2400-3200 EUR/m²</i></p>
<p>Barona-Dzirnavu-Brīvības-Brūņinieku ielas</p>	<p>Dzīvokļiem ar novietojumu šajā centra daļā ir būtisks negatīvs aspekts – augstā satiksmes intensitāte. Pieprasījums stabils, īpaši liels pieprasījums pēc platību ziņā maziem dzīvokļiem, kuru piedāvājums mazs.</p> <p><i>Remontēti dzīvokļi – 2600-3300 EUR/m²</i></p> <p><i>Neremontēti dzīvokļi – 2400-3000 EUR/m²</i></p>
<p>Atsevišķas vietas Pārdaugavā (Kuģu iela, Balasta dambis, Radisson apkārtnē)</p>	<p><i>Dzīvokļu cenas jaunās mājās – līdz 6000 EUR/m²</i></p> <p><i>Neremontēti dzīvokļi – 2300-2800 EUR/m²</i></p>

CENU KATEGORIJAS RĪGAS CENTRĀ UN VECRĪGĀ 2005.GADĀ

**Pārējie
centrā esošie
dzīvokļi**

Pilsētas centra perifērijā esošajiem dzīvokļiem arī ir tendence tuvināties pilsētas tiešā centra dzīvokļu cenām. Šiem dzīvokļiem gan ir raksturīga ne tikai krasas cenu atšķirības pēc to novietojuma, bet arī novietojuma ēkā, dzīvokļa labierīcībām, kas lielā mērā saistīts ar to, ka namu apsaimniekošana centra perifērijas daļā lielākoties ir bijusi atstāta novārtā. Šī dzīvokļu kategorija arī raksturojas ar mazām un ļoti mazām platībām (daļēji – vēsturiskie strādnieku rajoni) kas arī nosaka salīdzinoši augsto vidējo dzīvokļu pārdošanas cenu līmeni šobrīd. Cenu līmenis pārskata periodā visstraujāk audzis Katoļu-Jēkabpils, Miera ielas rajonā, Čaka-Tallinas ielu rajonā, ko noteikusi šo kvartālu aktīvā attīstīšana. Procentuāli šīs kategorijas dzīvokļu vidējā cenu līmeņa pieaugums ir bijis visstraujākais no dzīvokļiem Rīgas centrā un ir samērojams ar cenu līmeņa izmaiņām mikrorajonos, t.i. vidējais pieaugums ~45-60% robežās.

Remontēti dzīvokļi – 1800-2500 EUR/m²

Neremontēti dzīvokļi – 1600-2100 EUR/m²

JAUNĀS DZĪVOJAMĀS ĒKAS

Ņemot vērā to, ka jebkuras valsts ekonomiskā attīstība ir cikliska, pastāvīgi sabiedrībā aktuāls ir jautājums par tās attīstības virzienu maiņu. Šobrīd arī Latvijā, ekonomikai strauji attīstoties dažādu ekonomisko faktoru ietekmē (būvniecības attīstība, banku politika, maksātspējas pieaugums u.c.), nekustamo īpašumu nozare ir viena no tām, kas attīstās visstraujāk, kas rada bažas par to, kad pienāks tas brīdis, kad situācija mainīsies.

Līdz šim visvairāk cenu līmeņa pieaugumu visvairāk ietekmēja tāds faktors kā piedāvājuma trūkums jauniem mājokļiem, jo, pieaugot pircēju maksātspējai, kā arī labvēlīgai banku kreditēšanas politikai, rodas vēlme pēc augstāka dzīves līmeņa un cilvēki ir gatavi maksāt vairāk par jaunāku, labāku mājokli. Tai pašā laikā mājokļiem otrreizējā tirgū cenas tika pielīdzinātas jauno mājokļu cenām.

2006. gadā, jauniem mājokļiem strauji pieaugot tirgū, pamazām varējām novērot diferenciāciju, ka jaunu mājokļu cenas pieaug straujāk, salīdzinot ar otrreizējā tirgū piedāvājumiem. No pieprasījuma viedokļa cenas sāk stabilizēties, tomēr šobrīd pieaugumu ietekmējošie faktori ir saistīti ar būvniecības izmaksu straujo

pieaugumu. Arī šajā pārskata periodā nav izveidojusies būtiska pārdošanas cenu starpība starp viena kvadrātmetra pārdošanas cenu remontētām sērijveida dzīvokļiem un dzīvokļiem jaunajā projektā ar balto apdari. Joprojām šo situāciju nosaka mājokļu deficīts. 2006. beigās neremontētu sērijveida dzīvokļu vidējās pārdošanas cenas – 1550 EUR/m², bet dzīvokļiem "jaunos projektos" ar balto apdari pārdošanas cenas sākot no 1300 EUR/m², ar salīdzinoši plašu piedāvājumu ~1600-1800 EUR/m² diapazonā.

Būtiskākā tendence, kas attīstījās 2006. gadā, ir konkurences saasināšanās jauno projektu tirgū, kuras rezultātā izkristalizēsies spēcīgākie tirgus dalībnieki (attīstītāji un būvnieki), kuri varēs atļauties veiksmīgi realizēt jaunus apjomīgus projektus pieredzes un galvenais resursu pietiekamības dēļ. Tirgū līdz ar to parādās arvien vairāk lieli projekti ar vairākām jaunzūbētām (ar dažādu izmantošanas mērķi) ēkām vienotā kompleksā. Līdz šim tirgū dominēja projekti, kuru ietvaros tika realizēta 1 vai nedaudz vairāk mājas.

Cerams, ka šī tendence ietekmēs tirgu labvēlīgi tādā ziņā, ka arvien mazāk pie projektu attīstīšanas ķersies neprofesionāļi, piedāvājot

tirgū sasteigtus un nekvalitatīvus objektus, ko piedāvājuma trūkuma dēļ pircējiem ir nācies pirkt. Konkurence vienmēr rada uzlabotu situāciju jebkurā nozarē – jo pircējam rodas lielākas izvēles iespējas, jo piedāvātajam produktam jābūt konkurētspējīgākam.

Ņemot vērā to, ka jauno projektu tirgus Latvijā ir attīstībā jau vairāk kā 5 gadus, 2006. gadā sāka spilgtāk izdalīties jauns segments, ko varētu definēt kā jauno projektu otrreizējo tirgu (Otrreizējā tirdzniecība ar objektiem jaunos projektos, kas nodoti ekspluatācijā). Šī segmenta piedāvājumu veido spekulatīvos nolūkos iegādātie dzīvokļi jaunajos projektos, kā arī, vienkārši, dzīvokļi tiek pārdoti citu faktoru un personisko apstākļu dēļ. Līdz ar to klientiem ir iespēja nopirkt mājokli jaunā ēkā un sākt ekspluatēt uzreiz, nevis rezervēt jaunā projektā un gaidīt tā nodošanu ekspluatācijā. Tiesa gan, par šādu iespēju bieži vien sanāk maksāt nedaudz vairāk, nekā rezervējot dzīvokļus projektos, kas vēl nav nodoti ekspluatācijā.

2006. gadā jauno projektu „vājais punkts” ir bijis kvalitātes jautājums. Pieaugot konkurencei un klientu prasību līmenim, šim faktoram tiek pievērsta arvien lielāka uzmanība. Projektu attīstītāji, piedāvājot pilnu apdari, ņemot vērā klientu vēlmes, izvēlās kvalitatīvus apdares materiālus, bet tai pašā laikā, ja objekts, darbaspēka trūkuma dēļ, šos apdares darbus pavisam veic zema līmeņa kvalifikācijas strādnieki, no tā cieš objekta kopējā kvalitāte un pircēji ir neapmierināti, jo nesāņem vēlamu. Tai pašā laikā, klients nevar izvēlēties dzīvokli baltās apdares stadijā, jo viņu ierobežo šis pats faktors – darbaspēka trūkums, lai sagatavotu dzīvokli ekspluatācijas uzsākšanai.

Saasinoties konkurencei projektu attīstītāju vidū, tirgū varējām vērot projektu grupu zīmolu pozicionēšanu un virzīšanu. Kā spilgtākos

piemērus varam minēt – „Dzintara projekti”, zem šī zīmola tirgū 2006.gadā piedāvāti jau 6 jaunie projekti un arī kompānija „Dzintā sēta” savus piedāvātos projektus 2006. gadā pozicionē tirgū ar vienotu zīmolu.

Visā pārskata periodā vērojama tendence, ka jauno projektu attīstītāji cenšas ierobežot spekulatīvos darījumus, un šajā aspektā veidi ir dažādi – sākot ar līguma nosacījumiem, beidzot ar paaugstinātām pārdošanas cenām, kam tādejādi būtu jānodrošina, ka dzīvokļus iegādājas tikai tie, kas plāno tajos arī dzīvot.

Praktiski visi projektu attīstītāji piedāvā iespēju iegādāties īpašumu jauno mājokļu „virtuālajā stadijā”, bet jau no 2004.gada pieprasījuma ievērojams pieaugums nav vērojams. Pieaugot konkurencei, t.i. jauno projektu skaitam, procentuāli arvien mazāka ēkas daļa tiek pārdota ar priekšlīgumiem. Šajā aspektā būtiska ir attīstītāja reputācija, kas tirgū vieglāk ļauj darboties kompānijām ar pieredzi un plašāk atpazīstamu zīmolu.

Jauno mājokļu tirgū vērojams kvalitatīva piedāvājuma trūkums, no pieprasījuma viedokļa pieprasīti ir visa veida dzīvokļi, varbūt izņemot

Joprojām saglabājas pārāk maza diference starp sērijveida dzīvokļiem ar labu apdari (ap 1700 EUR/m²) un dzīvokļiem "jaunajos projektos" ar apdari (ap 2000 EUR/m²)

vienīgi lielu platību dzīvokļus jaunajās mājās mikrorajonos (virs 150 m²), kas atsevišķos projektos ir piedāvājumā jau vairāk nekā gadu.

Šāda tirgus situācija

tomēr liecina, ka pircēji kļūst arvien izglītotāki, un praktiski ir beigušies laiki, kad var notirgot visu, jo lielas platības dzīvokļi kopējās cenas ziņā konkurē ar dzīvokļiem prestižās vietās – centrā, Ķīpsalā arī Jūrmalā. Būtiski ir tas, ka Rīgas „guļamrajoni” pēc to funkcijām ir mazas un vidējas platības dzīvokļu rajoni – t.i. mikrorajoni ar atbilstoša sociālā slāņa iedzīvotājiem, tādēļ platību ziņā lielu dzīvokļu ēku būvniecība attīstītājam ir riskants ieguldījums.

Dzīvokļu tirdzniecība

Jāņem vērā, ka vidējās jauno projektu dzīvokļu un arī privātmāju platības samazinās, kas ir kopēja tendence visās Baltijas valstīs – pieaugot kopējam cenu līmenim, pirkspēja

arvien, lai gan varbūt nebūtiski, tomēr samazinās, kā rezultātā pieprasījums pieaug pēc „ekonomiskās” klases mājokļiem. Latvijas jauno projektu tirgū diemžēl vēl joprojām darbojas attīstītāji, kuri vienkāršības labad attīsta projektus ar lielām, daudzreiz pat neadekvātām platībām,

kuras tirgus spēj absorbēt vienīgi liela mājokļu deficīta gadījumā. No nekustamo īpašumu teorijas viedokļa nav pieņemama situācija, kad rindu mājas tiek būvētas 250 un vairāk m² platībā, vai ēkas un zemes un platību proporcija ir mazāka par 0,15-0,2 (izņemot vietās ar īpaši augstām zemes gabalu cenām – t.i. pilsētas robežās). Šādu neadekvātu mājokļu tirgus gan Latvijā ir veidojies vēsturiski, kad privātmājas būvēja pēc iespējas lielākas (atsevišķos gadījumos ēkas ar platību virs 1000 m² šobrīd ir transformētas par dzīvokļu ēkām), neskatoties uz platības funkcionalitāti vai ēkas atrašanās vietu.

Joprojām jauno mājokļu tirgū pieprasījums ir galvenokārt pēc dzīvokļiem ar mazām un nelielām platībām (līdz 80 m²), kas ir skaidrojams ar to, ka, pārdojot esošo dzīvokli tipveida ēkā, cenas starpība ar jauno mājokli ir neliela, arī ņemot kredītu, tā ikmēneša maksājums ir salīdzinoši nebūtisks. Apkopojot informāciju par jaunajiem projektiem, diemžēl jāsecina, ka vēl joprojām attīstītāji zināmā mērā ignorē pieprasījumu tieši pēc mazāko platību mājokļiem – piedāvāti netiek vienistabas/studijas tipa dzīvokļi, kas īpaši pieprasīti no nerezidentu puses, kam Latvijā

jāuzturas tikai neilgu laiku gadā. Sagaidāms, ka, pieaugot konkurencei jauno mājokļu tirgū, arī šī tipa mājokļi tiks attīstīti.



Ekskluzīvo mājokļu segmentā veidojas jaunas apbūves zonas – Skanstes ielas rajons, Āgenskalna liča rajons. Tāpat publiskota informācija par liela apjoma apbūves projektiem Mežaparkā, Lucavsalā. Arī Rīgas pilsētas centrs, Vecrīga un Jūrmalas pilsētas tuvākā daļa ir pieskaitāmi ekskluzīvo mājokļu tirgus segmentam. Šajā kategorijā

pieprasīti dzīvokļi ar platību robežās no 100-200 m², bet būtiskākais nosacījums ir atbilstošs automašīnu stāvvietu skaits (izņemot Vecrīgu, kur to realizēt ir praktiski neiespējami) – lai dzīvokļiem ar lielu platību būtu pieejamas vismaz 2 stāvvietas. Jāsecina, ka arī 2006.gads dārgāko jauno mājokļu sektorā nav ienesis jaunas izmaiņas – augsta pieprasījuma apstākļos nav plaši izplatīta tendence piedāvāt dzīvokļu pircējiem papildus pakalpojumus, kas attīstīta „high-end” tirgus gadījumā iekļauj apkalpošanu dzīvoklī, dzīvokļa uzkopšanu u.c. „ekstras”.

2006.gads ir nodrošinājis tirgu ar vairākiem simtiem jaunu dzīvojamo ēku (saskaņā ar CSB datiem 2006.gada 1.-3. ceturksnī ekspluatācijā nodoti 4 116 jauni mājokļi). Protams, daļa no šiem mājokļiem ir būvēta individuālai lietošanai, bet, runājot par kopējām tendencēm, ir redzams, ka pārskata perioda 1-3 ceturksnī ekspluatācijā nodoto mājokļu skaits ir pārsniedzis 2005.gada attiecīgā laika posma rādītājus par ~57%. Šāds ievērojams jauno mājokļu skaita pieaugums ir nodrošinājis arī atbilstoši strauju būvniecības izmaksu kāpumu (pēc oficiālajiem datiem par 25% gadā, lai gan joprojām saglabājas iespējas diskutēt par

pakāpenisku būvniecības kompāniju iznākšanu no „pelēkās zonas“).

Joprojām Rīgas pilsētās teritorijā nav izveidojies vienots uzskats par mikrorajonu attīstību, lai gan kopumā neliels uzlabojums ir vērojams – pēc cenu līmeņa sāk veidoties atsevišķas jauno mājokļu kategorijas, balstoties pēc to novietojuma. Iepriekš vērojama situācija, kad jaunie projekti tirgū nonāca haotiski, viena kvartāla ietvaros būvējot ēkas ar diametrāli pretēju potenciālo pircēju profilu. Lai gan arī 2006.gadā atsevišķi jaunie projekti pēc to parametriem neiekļaujas apkārtējā vidē, tomēr arī attīstītāji arvien lielāku uzmanību pievērš tieši tirgus priekšizpētei, lai samazinātu risku nākotnē. Kopumā cenu līmenis joprojām nav ar būtiskām izmaiņām atkarībā no ēkas atrašanās vietas, tomēr diferenciācija pāris simtu EUR/m² apmērā starp projektiem ir vērojama.

Pārskata periodā tirgū tikai atsevišķos gadījumos ir nonākuši dzīvokļi ar t. sauc. „melno” vai „pelēko” apdari, tomēr pretēji prognozētajam, pieaugums ir vērojams galvenokārt dzīvokļiem ar „balto” apdari. To zināmā mērā ir noteikušas ēku ekspluatācijā nodošanas prasības, kā arī pircēju radītais pieprasījums, jo, izvēloties mājokļa beigu apdari, unificēti risinājumi ir atbilstoši tikai lētākās klases mājokļiem. Būtisks aspekts jauno mājokļu tirgū ir tas, ka pretēji kaimiņvalstu, piemēram, Igaunijas tirgus tendencēm, Latvijas jauno mājokļu projektu attīstītāji necenšas nodrošināt mājokļu pircējus ar celtniecības speciālistiem, kas īsā termiņā spētu pabeigt dzīvokļu iekšējo apdari.

Attiecībā uz būtisku jauno mājokļu projektu parametru – automašīnu stāvvietu nodrošināšanu, attīstītāji turpina „grēkot” bieži tikai formāli izpildot normatīvo aktu prasības. Ņemot vērā arvien pieaugošo satiksmes

intensitāti, maksas autostāvvietu cenu pieaugumu, kā arī citiem ierobežojumiem, īpaši pilsētas centrā, vērojams tiešs pieprasījuma pieaugums pēc autostāvvietām attiecīgajos jaunajos projektos, lai vismaz īstermiņā būtu iespējams novietot divas automašīnas katram dzīvoklim. Diemžēl jāsecina, ka mājokļu kopējais augstais cenu līmenis no otras puses atbaida pircējus iegādāties stāvvietas par 20-30 tūkstošiem eiro par stāvvietu, izvēloties citus īstermiņa risinājumus, tomēr paredzams, ka nākotnē šo stāvvietu cena arvien tiešāk ietekmēs kopējo mājokļu pārdošanas cenu.

Pārskata gadā tirgū nonākušas vairākas daudzstāvu (virs 9 stāviem) daudzdzīvokļu ēkas, tāpat arī izdalāmi īpaši liela apjoma projekti ar kopējo dzīvokļu skaitu virs 100 dzīvokļiem. Būtiska jauno projektu tirgus tendence bija tā, ka 2006. gadā tika pieteikti vairāki lielāka apjoma projekti (vairāk kā 3 objekti viena projekta ietvaros, vai projekti ar vairāk kā 200 vienību skaitu). Jau lielākajiem tirgū esošajiem projektiem „Bišumuiža”, „Panorama plaza”, „Metropolia”, „Lauras” klāt pievienojās tādi vērienīgi projekti kā „Jaunbiķeri” Kaivas ielā, ciemats „Gadalaiki” Berģos, „Purvciena Projekts” Pūces ielā, „Tobago” Apūzes ielā.

Balstoties uz jaunā projekta apbūvi, 2006.gada beigās iespējams izdalīt sekojošas jauno mājokļu kategorijas Rīgas pilsētā:

Jauno dzīvokļu tirgū joprojām maz tiek piedāvāti dzīvokļi ar pilnu apdari neskatoties uz pieaugušo šī segmenta dzīvokļu pieprasījumu.

- *atsevišķas mazstāvu ēkas* (līdz 4 stāviem - VIVA! Imanta, Mores 18, Villa Nobile u.c.)
- *mazstāvu apbūves kvartāli* (līdz 4 stāviem - Bišumuiža, Jaunbiķeri, Beberbeķi)
- *atsevišķas 5-7 stāvu ēkas* (izvietotas galvenokārt centrā, Vecrīgā – (Aizkulisēs, Bulvāra rezidence, Nītaures 3 u.c.)

- *atsevišķas daudzstāvu ēkas* (Hanzas iela b/n, Duntēs ozoli u.c.)
- *augstceltņu kompleksi* (Skanstes Virsotnes, Imantas pērle, Solaris, Metropolia, Panorama Plaza)

Dzīvokļu tirdzniecība

2006. gadā cenas jaunajos daudzdzīvokļu namos Rīgas pilsētā, attiecībā pret iepriekšējo periodu (2005.gads), pieaugušas vidēji par apmēram 35-55 %, atsevišķās kategorijas sasniedzot sekojošu līmeni:

- *ar balto apdari* (līdz kosmētiskajam remontam) 1300-2800 EUR/m² (vidēji 1900 EUR/m²)
- *ar pilnu apdari* (arī uzstādīta santehnika) 1600-3300 EUR/m² (vidēji 2200 EUR/m²)
- *dzīvokļi ekskluzīvos projektos* (Vecrīga, Rīgas vēsturiskais centrs). Cenu galvenokārt veido atrašanās vieta, projekta infrastruktūra un arhitektoniskie risinājumi, mazāk apdares pakāpe. Cenas – 3200-6000 EUR/m².

2006. gadā cenu stabilā pieauguma dēļ visi jaunie daudzdzīvokļu ēku projekti ir bijuši finansiāli veiksmīgi, cenām pieaugot par 35-55% gada laikā, kas ir spējis nosegt ne tikai nelielo kredītresursu sadārdzinājumu, bet arī būvniecības izmaksu kāpumu.

Lai gan lielāko jauno mājokļu piedāvājuma daļu arī 2006.gadā sastādīja mājokļi Rīgas „guļamrajonos”, tomēr visa gada garumā vērojama īpaši aktīva celtniecība pilsētas centrā, tā perifērijā. No attīstītāju puses arī 2006.gadā par aizmirstiem līdz šim var uzskatīt Ķengaragu, Vecmīlgrāvi, Bolderāju (izņemot rekonstrukcijas projektu bijušajai telefoncentrālei).

Ja iepriekš par salīdzinoši mazattīstītu varēja uzskatīt Čiekurkalna mikrorajonu, tad informācijas publiskošana par liela apjoma būvniecības projektu Mežaparkā (pie Čiekurkalna) tuvākajā laikā varētu izraisīt strauju intereses pieaugumu tieši no citiem attīstītājiem, ko nosaka salīdzinoši

labā pilsētas centra infrastruktūras pieejamība.

Augstākais jauno mājokļu cenu līmenis – pilsētas centrā (arī perifērijā), Mežaparkā, Teikā, tuvējā Pārdaugavā, Purvciemā. Ja 2004. un 2005.gadā bija vērojama iespaidīga apjomu jauno projektu pieteikšana Imantā, tad 2006.gads ir bijis salīdzinoši mierīgs, ko var izskaidrot ar esošo liela apjoma projektu realizāciju, kas rada paaugstināta riska situāciju lielas konkurences mikrorajonā dēļ.

Ņemot vērā straujos jauno mājokļu celtniecības apjomus, pārskata periodā ir pieaudzis jauno mājokļu īpatsvars kopējā mājokļu darījumu skaitā, kas pēc aptuveniem aprēķiniem gada beigās bija ~15% no visiem reģistrētajiem nekustamā īpašuma pirkuma darījumiem. Lai gan vērojams straujš jauno projektu dzīvokļu skaita pieaugums, tomēr izteikta jauno mājokļu projektu ietekme uz esošajiem tipveida dzīvokļiem pārskata periodā nebija jūtama, ko noteicis kopējais mājokļu deficīta līmenis.



Visstraujākā attīstība jauno projektu realizācijā pārskata periodā vērojama pilsētas centrā, tā perifērijā, Skanstes/Hanzas ielu rajonā. Liels dzīvokļu apjoms jaunajos projektos tika piedāvāti Imantā (pateicoties atsevišķiem daudzstāvu kompleksiem), Mežciema/Pļavnieku rajonā, Ziepniekkalnā, Purvciemā, tuvējā Pārdaugavā.

Nepietiekams piedāvājums vērojams tādos Rīgas mikrorajonos kā – Teika, Ķengarags, Vecmīlgrāvis, Bolderāja (tieši Bolderāja ilgtermiņā varētu strauji attīstīties, ja kaut nedaudz tiks uzlabota infrastruktūra un samazināsies noziedzība), Dzirciems.

DZĪVOKĻU TIRGUS PIERĪGAS REĢIONĀ

Pierīgas apdzīvotajās vietās, blakus esošajos pagastos pārskata periodā cenu pieauguma temps ir bijis praktiski līdzvērtīgs vidējam cenu pieauguma tempam Rīgā. Kā aktīvākie otrreizējo mājokļu tirdzniecības reģioni Pierīgā jāmin Salaspils, Mārupe, Ādaži, Ķekava, Baloži.

Cenu līmeņa izmaiņas tipveida dzīvokļu tirgū pārskata periodā ir bijušas atkarīgas arī no aktivitātes jauno mājokļu tirgū attiecīgajā atrašanās vietā – parādotes jaunam daudzdzīvokļu ēkas projektam, seko cenu lēcieni esošajiem mājokļiem.

Pieprasījumu galvenokārt veido Rīgā strādājošie cilvēki, kas finansiālu apsvērumu dēļ neiegādājas dzīvokli Rīgas pilsētā, bet meklē to nedaudz attālāk. Ņemot vērā šo aspektu, Pierīgas apdzīvotās vietas ir jāuztver kā jaunie Rīgas mikrorajoni – lai gan administratīvi nodalīti, tomēr ar darbavietu trūkumu administratīvajā teritorijā.

Ja iepriekš salīdzinoši bieži šajās Pierīgas teritorijās dzīvokļus pirka centra namīpašumu īrnieku izmitināšanai, tad šobrīd, ņemot vērā cenu līmeni, kas vidēji tikai par 20-35% atpaliek no Rīgas mikrorajonu tipveida dzīvokļu pārdošanas cenām, dzīvokļus izmitināšanai meklē jau attālākos reģionos, turklāt šādu darījumu skaits strauji samazinās.

Neremontētiem dzīvokļiem ar ērtībām Pierīgas apdzīvotajās vietās pārdošanas cenu līmenis vidēji 850-1150 EUR/m² (atkarībā no infrastruktūras pieejamības attiecīgajā vietā, attāluma līdz Rīgai).

JAUNO MĀJOKĻU TIRGUS PIERĪGAS REĢIONĀ

Ārpus Rīgas pilsētas par galvenajiem jauno mājokļu attīstības centriem jāmin Ādažu pagasts, Baloži, Garkalnes pagasts, 2006.gadā arī Ķekava. Lai gan piedāvājums ir salīdzinoši

neliels (atsevišķi jaunie projekti), tomēr stabils. Mājokļu cenas ar pilnu iekšējo apdari šajās vietās pārsvarā ir salīdzināmas ar sērijveida dzīvokļu cenām Rīgas pilsētā – no 1350 līdz 1850 EUR/m². Mārupes pagastā jaunās daudzdzīvokļu ēkas šādā kontekstā ir pielīdzināmas lētāko Rīgas mikrorajonu cenām, izņemot vietās ar mazattīstītu infrastruktūru (jaunapgūtās teritorijās).

Dzīvokļu cenas Rīgai tuvākajās apdzīvotās vietās – (Baloži, Mārupe, Piņķi) sasniegušas Rīgas mikrorajonu cenas.

Jāatzīmē, ka, pieaugot kopējam mājokļu cenu līmenim, aktivizējusies ir jaunu daudzdzīvokļu ēku būvniecība ārpus Rīgas un tai piegulošajām

teritorijām. Īpaši jāmin Saulkrasti, Daugavpils, Cēsis un Aizkraukle, kur piedāvājumā ir jau vairāki jaunie projekti. Tāpat jāizceļ Kuldīga un Saldus, kā arī mazākas reģionālas pilsētas – Kalnciems, Brocēni, Aizpute. Ja iepriekš reģionālajās pilsētās jaunās mājas ir bijušas pārsvarā iesāktās būvniecības pabeigšana, tad šī brīža kopējais mājokļu cenu līmenis jau rada iespēju tirgū nonākt arī pilnībā jaunām mājām. Pārdošanas cenu līmenis dzīvokļiem reģionos – 780-2000 EUR/m². Tāpat vērojama iepriekšējo periodu tendences turpināšanās – arvien vairāk jauno projektu tiek piedāvāti ar pilnu vai daļēji pilnu apdari (bez sienu krāsojuma u.c.). Ārpus Rīgas jauno dzīvokļu cenu līmenis ir svārstīgs proporcionāli attālumam no Rīgas, ar pieaugumu rajonu centros, lielākajās pilsētās.

2006. gada beigās mājokļu cenas jaunajos daudzdzīvokļu namos Pierīgas reģionā atsevišķās kategorijas sasniedzot sekojošu līmeni:

- *ar balto apdari* (līdz kosmētiskajam remontam) 1000-1600 EUR/m² (vidēji 1350 EUR m²)
- *ar pilnu apdari* (arī uzstādīta santehnika) 1350-1850 EUR/m² (vidēji 1550 EUR/m²)

Dzīvokļu tirdzniecība

KOPSAVILKUMS PAR DZĪVOKĻU TIRGU

2006. gadā arvien bija novērojams cenu kāpums, kura līdzšinējie iemesli – būvniecības izmaksu pieaugums, zemās kredītprocentu likmes (gan ar nelielu kāpumu) un mājokļu deficīts. Salīdzinoši samazinājies spekulatīvo darījumu īpatsvars, īpaši projektos, kas nonākuši tirgū 2006.gada II pusē.

Vislielākais pieprasījums vērojams pēc divu istabu dzīvokļiem sērijveida ēkās, vienistabas un studijas tipa dzīvokļiem Rīgas centrā, kā arī labiekārtotiem dzīvokļiem ar platību līdz 100 m² centrā, tā tuvumā labā stāvoklī esošās ēkās. Tipveida dzīvokļu tirgū cenu kāpums Rīgas pilsētā 2006.gadā – līdz 65% atsevišķu sēriju dzīvokļiem (vidēji 40-65%). Pierīgas reģionā cenu izmaiņas aptuveni līdzvērtīgas cenu izmaiņām Rīgas mikrorajonos.

Kas attiecas uz dzīvokļu iegādi kā spekulatīvu darījumu veidu – iepriekšējos periodos vērotā Rīgas centra dzīvokļu spekulatīviem darījumiem ir skaitliski samazinājusies, kas kopā ar spekulatīvo darījumu samazināšanos jaunajos projektos norāda uz mājokļu cenu tuvošanos to objektīvajam lielumam (pieprasījuma/piedāvājuma noteiktajam), savukārt spekulatīvo darījumu skaits nedaudz pieaug ražošanas un komercīpašumu, kā arī zemju tirgū – t.i. segmentos, kuru īpašumu vērtība ir salīdzinoši grūtāk nedefinējama, lai gan daļa izvēlas nopelnīto ieguldīt mazāk attīstītos tirgos – Bulgārijā, Rumānijā un Ukrainā.

Ievērojami pieaudzis dzīvokļu piedāvājums un darījumu skaits ar mājokļiem jaunajās mājās – gan projektu, gan dzīvokļu skaita ziņā. Jauno mājokļu tirgus īpatsvars kopējā mājokļu tirgū ir sasniedzis ~15% robežu. Ja iepriekšējos periodos mazo attīstības projektu nelielo īpatsvaru tirgū noteica lielo birokrātisko procedūru skaits ēku būvniecības un ekspluatācijā nodošanas procesos, tad 2006.gads raksturojas arī kredītiestāžu arvien

stingrākajām prasībām šādu projektu finansēšanā.

Pamatojoties uz mājokļu darījumu un pieprasījuma/piedāvājuma analīzi, dzīvokļu cenas 2006.gada beigās, atsevišķās, būtiskākajās kategorijās bija:

Vecrīgā

<i>Remontēti dzīvokļi</i>	4200-5000 EUR/m ²
<i>Neremontēti dzīvokļi</i>	3500-4500 EUR/m ²

Bulvāru loks (Rekonstruētas ēkas)

<i>Sagatavoti apdari</i>	3500-4200 EUR/m ²
<i>Ar apdari</i>	3700-4700 EUR/m ²
<i>Nerekonstruētās ēkās vidēji par 20% zemākas cenas</i>	

Valdemāra-Dzirnavu-Brīvības-Bruņinieku ielas

<i>Remontēti dzīvokļi</i>	2800-3600 EUR/m ²
<i>Neremontēti dzīvokļi</i>	2400-3200 EUR/m ²

Barona-Dzirnavu-Brīvības-Bruņinieku ielas

<i>Remontēti dzīvokļi</i>	2600-3300 EUR/m ²
<i>Neremontēti dzīvokļi</i>	2400-3000 EUR/m ²

Atsevišķas vietas Pārdaugavā (Kuģu iela, Balasta dambis, Radisson SAS apkārtnē)

<i>Dzīvokļu cenas jaunās mājās</i>	līdz 6000 EUR/m ²
<i>Neremontēti dzīvokļi</i>	no 2100 EUR/m ²

Pārējā Rīgas centra daļā

<i>Ar apdari</i>	1800-2500 EUR/m ²
<i>Bez apdares</i>	1600-2100 EUR/m ²

Jaunbūvētās dzīvokļu ēkās

<i>Ar apdari</i>	1600- 3300 EUR/m ²
<i>Bez apdares</i>	1300- 2800 EUR/m ²
<i>Ēkās ar ekskluzīvu novietojumu</i>	līdz 6000 EUR/m ²

Sērijveida dzīvokļiem

1300-1650 EUR/m²

Centra ēkās koka apbūve

1200-1800 EUR/m²

Koka apbūvē

700-1600 EUR/m²

SĒRIJVEIDA DZĪVOKĻU CENAS RĪGAS MIKORAJONOS UN TĀS APKĀRTNĒ

(uz 2007.gada 1.janvāri, cenas norādītas EUR)

Jugla	103. sēr.	Specproj.	602. sēr.	119. sēr.	467. sēr.	lietuviešu	hruščova	mazģim.	vidēji
1-istabas	52 000	51 000				50 000	49 000	44 000	49 000
2005.g.dec.	33 000	34 000				32 000	31 000	27 000	31 500
2-istabu	69 000	71 000				67 000	65 000		68 000
2005.g.dec.	44 000	45 000				43 000	41 000		43 000
3-istabu	89 000	91 000				81 000	79 000		85 000
2005.g.dec.	59 000	61 000				52 000	50 000		55 000
Pļavniki	103. sēr.	104. sēr.	602. sēr.	119. sēr.	467. sēr.	lietuviešu	hruščova	mazģim.	vidēji
1-istabas	56 000	63 000	55 000	68 000	55 000	54 000		53 000	58 000
2005.g.dec.	34 000	44 000	33 000	46 000	34 000	33 000		31 000	37 000
2-istabu	82 000	86 000	77 000	88 000	77 000	73 000			80 500
2005.g.dec.	52 000	58 000	49 000	59 000	47 000	46 000			52 000
3-istabu	94 000	96 000	88 000	98 000	88 000	84 000			91 500
2005.g.dec.	62 000	65 000	59 000	66 000	57 000	54 000			61 000
4-istabu			101 000	108 000	102 000				104 000
2005.g.dec.			65 000	75 000	66 000				69 000
Purvciems	103. sēr.	104. sēr.	602. sēr.	119. sēr.	467. sēr.	lietuviešu	hruščova	mazģim.	vidēji
1-istabas	57 000	65 000	56 000	69 000	56 000	55 000	54 000	51 000	58 000
2005.g.dec.	36 000	45 000	34 000	47 000	36 000	34 000	34 000	31 000	37 000
2-istabu	84 000	88 000	80 000	91 000	81 000	74 000	73 000		81 500
2005.g.dec.	55 000	60 000	52 000	63 000	54 000	47 000	45 000		54 000
3-istabu	96 000	100 000	91 000	104 000	92 000	85 000	83 000		93 000
2005.g.dec.	65 000	68 000	61 000	69 000	62 000	55 000	53 000		62 000
4-istabu			103 000	110 000	104 000				105 500
2005.g.dec.			69 000	77 000	70 000				72 000
Mežciems	103. sēr.	104. sēr.	602. sēr.	119. sēr.	467. sēr.	lietuviešu	hruščova	mazģim.	vidēji
1-istabas		64 000	55 000			53 000			57 000
2005.g.dec.		40 000	32 000			32 000			35 000
2-istabu		86 000	77 000			73 000			78 500
2005.g.dec.		55 000	50 000			45 000			50 000
3-istabu		99 000	89 000			83 000			90 500
2005.g.dec.		64 000	59 000			53 000			59 000
4-istabu			101 000						101 000
2005.g.dec.			64 000						64 000
Teika	103. sēr.	104. sēr.	specproj.	stajņa	467. sēr.	lietuviešu	hruščova	mazģim.	vidēji
1-istabas	59 000		62 000	63 000			56 000		60 000
2005.g.dec.	41 000		43 000	44 000			36 000		41 000
2-istabu	86 000		87 000	88 000			77 000		84 500
2005.g.dec.	56 000		58 000	58 000			47 000		55 000
3-istabu	98 000		93 000	116 000			84 000		98 000
2005.g.dec.	70 000		65 000	80 000			56 000		68 000

SĒRIJVEIDA DZĪVOKĻU CENAS RĪGAS MIKORAJONOS UN TĀS APKĀRTNĒ

(uz 2007.gada 1.janvāri, cenas norādītas EUR)

Vecmīlgrāvis	103. sēr.	104. sēr.	602. sēr.	stajņa	467. sēr.	lietuviešu	hruščova	mazģim.	vidēji
1-istabas	50 000		49 000	51 000	49 000	47 000	46 000	45 000	48 000
2005.g.dec.	29 000		29 000	30 000	28 000	26 000	25 000	25 000	27 000
2-istabu	67 000		66 000	87 000	67 000	63 000	61 000		68 500
2005.g.dec.	42 000		43 000	44 000	43 000	38 000	35 000		41 000
3-istabu	81 000		78 000	82 000	78 000	76 000	75 000		78 500
2005.g.dec.	50 000		52 000	53 000	50 000	47 000	45 000		50 000
4-istabu			85 000		86 000				85 500
2005.g.dec.			57 000		58 000				57 500
Ķengarags	103. sēr.	104. sēr.	602. sēr.	specproj.	467. sēr.	lietuviešu	hruščova	mazģim.	vidēji
1-istabas			52 000		52 000	49 000	48 000	50 000	50 000
2005.g.dec.			32 000		32 000	31 000	30 000	30 000	31 000
2-istabu			69 000		68 000	62 000	62 000		65 000
2005.g.dec.			45 000		44 000	39 000	38 000		42 000
3-istabu			82 000		81 000	76 000	75 000		78 500
2005.g.dec.			53 000		50 000	48 000	47 000		49 000
4-istabu			85 000		86 000				85 500
2005.g.dec.			55 000		54 000				55 000
Bolderāja	103. sēr.	104. sēr.	602. sēr.	specproj.	467. sēr.	lietuviešu	hruščova	mazģim.	vidēji
1-istabas	49 000			50 000		46 000	45 000	45 000	47 000
2005.g.dec.	29 000			30 000		25 000	24 000	25 000	27 000
2-istabu	65 000			66 000		60 000	59 000		62 500
2005.g.dec.	41 000			41 500		36 000	34 000		38 000
3-istabu	78 000			79 000		72 000	70 000		74 500
2005.g.dec.	48 000			49 000		39 000	38 000		43 500
Ziepiņkalns	103. sēr.	104. sēr.	602. sēr.	119. sēr.	467. sēr.	lietuviešu	hruščova	mazģim.	vidēji
1-istabas	55 000	63 000	54 000	66 000		50 000	49 000	50 000	55 500
2005.g.dec.	35 000	42 000	34 000	37 000		32 000	31 000	31 000	35 000
2-istabu	75 000	76 000	73 000	81 000		66 000	64 000		72 500
2005.g.dec.	49 000	50 000	48 000	51 000		42 000	39 000		46 000
3-istabu	86 000	88 000	85 000	96 000		80 000	78 000		85 500
2005.g.dec.	55 000	59 000	55 000	60 000		51 000	50 000		56 000
4-istabu			96 000	102 000					99 000
2005.g.dec.			65 000	68 000					65 000

SĒRIJVEIDA DZĪVOKĻU CENAS RĪGAS MIKORAJONOS UN TĀS APKĀRTNĒ

(uz 2007.gada 1.janvāri, cenas norādītas EUR)

Imanta	103. sēr.	104. sēr.	602. sēr.	119. sēr.	467. sēr.	lietuviešu	hruščova	mazģim.	vidēji
1-istabas	55 000	63 000	55 000		55 000	53 000	48 000	49 000	54 000
<i>2005.g.dec.</i>	<i>35 000</i>	<i>38 000</i>	<i>34 000</i>		<i>35 000</i>	<i>30 000</i>	<i>28 000</i>	<i>28 000</i>	<i>33 000</i>
2-istabu	76 000	77 000	74 000		74 000	67 000	65 000		72 000
<i>2005.g.dec.</i>	<i>50 000</i>	<i>51 000</i>	<i>48 000</i>		<i>50 000</i>	<i>42 000</i>	<i>40 000</i>		<i>47 000</i>
3-istabu	87 000	90 000	85 000		85 000	81 000	78 000		84 500
<i>2005.g.dec.</i>	<i>58 000</i>	<i>60 000</i>	<i>55 000</i>		<i>55 000</i>	<i>52 000</i>	<i>49 000</i>		<i>55 000</i>
4-istabu			96 000		97 000				96 500
<i>2005.g.dec.</i>			<i>66 000</i>		<i>67 000</i>				<i>68 000</i>
Zolitūde	103. sēr.	104. sēr.	602. sēr.	119. sēr.	467. sēr.	lietuviešu	hruščova	mazģim.	vidēji
1-istabas		65 000		64 000					64 500
<i>2005.g.dec.</i>		<i>39 000</i>		<i>41 000</i>					<i>40 000</i>
2-istabu		81 000		80 000					80 500
<i>2005.g.dec.</i>		<i>54 000</i>		<i>55 000</i>					<i>56 000</i>
3-istabu		98 000		97 000					97 500
<i>2005.g.dec.</i>		<i>68 000</i>		<i>70 000</i>					<i>69 000</i>
4-istabu				109 000					109 000
<i>2005.g.dec.</i>				<i>78 000</i>					<i>78 000</i>
Āgenskalns	103. sēr.	104. sēr.	602. sēr.	119. sēr.	467. sēr.	lietuviešu	hruščova	mazģim.	vidēji
1-istabas	55 000				54 000	52 000	51 000	51 000	52 500
<i>2005.g.dec.</i>	<i>30 000</i>				<i>31 000</i>	<i>29 000</i>	<i>29 000</i>	<i>26 000</i>	<i>29 000</i>
2-istabu	71 000				70 000	64 000	63 000		67 000
<i>2005.g.dec.</i>	<i>41 000</i>				<i>43 000</i>	<i>38 000</i>	<i>39 000</i>		<i>40 000</i>
3-istabu	86 000				82 000	74 000	75 000		79 000
<i>2005.g.dec.</i>	<i>55 000</i>				<i>54 000</i>	<i>46 000</i>	<i>46 000</i>		<i>50 000</i>
Iļģuciems	103. sēr.	104. sēr.	602. sēr.	specproj.	467. sēr.	lietuviešu	hruščova	mazģim.	vidēji
1-istabas	51 000			53 000	52 000	50 000	49 000	47 000	50 500
<i>2005.g.dec.</i>	<i>33 000</i>			<i>35 000</i>	<i>31 000</i>	<i>31 000</i>	<i>30 000</i>	<i>27 000</i>	<i>31 000</i>
2-istabu	65 000			75 000	68 000	63 000	63 000		67 000
<i>2005.g.dec.</i>	<i>43 000</i>			<i>50 000</i>	<i>44 000</i>	<i>41 000</i>	<i>40 000</i>		<i>43 000</i>
3-istabu	81 000			88 000	80 000	74 000	73 000		79 000
<i>2005.g.dec.</i>	<i>55 000</i>			<i>60 000</i>	<i>55 000</i>	<i>50 000</i>	<i>48 000</i>		<i>54 000</i>
4-istabu				94 000					94 000
<i>2005.g.dec.</i>				<i>64 000</i>					<i>64 000</i>

Dzīvokļu
tirdzniecībaSĒRIJVEIDA DZĪVOKĻU CENAS RĪGAS MIKORAJONOS UN TĀS APKĀRTNĒ
(uz 2007.gada 1.janvāri, cenas norādītas EUR)

Ogre	103. sēr.	104. sēr.	602. sēr.	119. sēr.	467. sēr.	lietuviešu	hruščova	mazģīm.	vidēji
1-istabas	44 000		43 000				40 000		42 500
2005.g.dec.	24 000		23 000				20 000		22 000
2-istabu	58 000		57 000				54 000		56 500
2005.g.dec.	31 000		30 000				28 000		30 000
3-istabu	68 000		66 000				64 000		66 000
2005.g.dec.	39 000		37 000				38 000		38 000
4-istabu			71 000						71 000
2005.g.dec.			40 000						40 000
Salaspils	103. sēr.	104. sēr.	602. sēr.	119. sēr.	467. sēr.	lietuviešu	hruščova	mazģīm.	vidēji
1-istabas	44 000		44 500		44 000	43 000	42 000	43 000	43 500
2005.g.dec.	28 000		28 000		27 500	27 000	24 000	25 000	26 500
2-istabu	59 000		58 000		58 000	54 000	53 000		56 500
2005.g.dec.	38 000		36 000		36 000	34 000	33 000		35 000
3-istabu	67 000		66 000		63 000	62 000			64 500
2005.g.dec.	45 000		44 000		40 000	40 000			42 000
4-istabu									
2005.g.dec.									
Jelgava	103. sēr.	104. sēr.	602. sēr.	119. sēr.	467. sēr.	lietuviešu	hruščova	mazģīm.	vidēji
1-istabas	35 000		34 000		33 000		32 000	33 000	33 500
2005.g.dec.	19 000		18 500		18 000		19 000	19 000	19 000
2-istabu	49 000		48 000		48 000		47 000		48 000
2005.g.dec.	27 000		26 000		26 000		25 000		26 000
3-istabu	55 000		54 000		54 000		53 000		54 000
2005.g.dec.	30 000		29 500		30 500		28 000		29 500
4-istabu			62 000						62 000
2005.g.dec.			35 000						35 000
Jūrmala Kauguri	103. sēr.	104. sēr.	602. sēr.	119. sēr.	467. sēr.	lietuviešu	hruščova	mazģīm.	vidēji
1-istabas	45 000		45 000		45 000		43 000	41 000	44 000
2005.g.dec.	27 000		27 000		26 000		25 000	26 000	26 000
2-istabu	65 000		63 000		62 000		59 000		62 000
2005.g.dec.	36 000		34 000		35 000		30 000		33 500
3-istabu	75 000		72 000		71 000		68 000		71 500
2005.g.dec.	45 000		41 000		39 000		37 000		40 500
4-istabu	86 000		81 000		80 000				82 500
2005.g.dec.	47 000		46 000		45 000				46 000

SĒRIJVEIDA DZĪVOKĻU CENU APKOPOJOŠĀ TABULA

(cenas norādītas EUR uz 01.01.2007.)

Rajons/sērija	103.sērija				104.sērija			
	1 ist.	2 ist.	3 ist.	4 ist.	1 ist.	2 ist.	3 ist.	4 ist.
Jugla	52 000	69 000	89 000					
Pļavnieki	56 000	82 000	94 000		63 000	86 000	96 000	
Purvciems	57 000	84 000	96 000		65 000	88 000	100 000	
Mežciems					64 000	86 000	99 000	
Teika	59 000	86 000	98 000					
Vecmīlgrāvis	50 000	67 000	81 000					
Ķengarags								
Bolderāja	49 000	65 000	78 000					
Ziepniekkalns	55 000	75 000	86 000		63 000	76 000	88 000	
Imanta	55 000	76 000	87 000		63 000	77 000	90 000	
Zolitūde					65 000	81 000	98 000	
Āgenskalns	55 000	71 000	86 000					
Iļģuciems	51 000	65 000	81 000					
Ogre	44 000	58 000	68 000					
Jūrmala Kauguri	45 000	65 000	75 000	86 000				
Salaspils	44 000	59 000	67 000					
Jelgava	35 000	49 000	55 000					

SĒRIJVEIDA DZĪVOKĻU CENU APKOPOJOŠĀ TABULA

(cenas norādītas EUR uz 01.01.2007.)

Rajons/sērija	602.sērija				119.sērija			
	1 ist.	2 ist.	3 ist.	4 ist.	1 ist.	2 ist.	3 ist.	4 ist.
Jugla								
Pļavnieki	55 000	77 000	88 000	101 000	68 000	88 000	98 000	108 000
Purvciems	56 000	80 000	91 000	103 000	69 000	91 000	104 000	110 000
Mežciems	55 000	77 000	89 000	101 000				
Teika								
Vecmīlgrāvis	49 000	66 000	78 000	85 000				
Ķengarags	52 000	69 000	82 000	85 000				
Bolderāja								
Ziepniekkalns	54 000	73 000	85 000	96 000	66 000	81 000	96 000	102 000
Imanta	55 000	74 000	85 000	96 000				
Zolitūde					64 000	80 000	97 000	109 000
Āgenskalns								
Iļģuciems								
Ogre	43 000	57 000	66 000	71 000				
Jūrmala Kauguri	45 000	63 000	72 000	81 000				
Salaspils	44 500	58 000	66 000					
Jelgava	34 000	48 000	54 000	62 000				

Dzīvokļu
tirdzniecība

SĒRIJVEIDA DZĪVOKĻU CENU APKOPOJOŠĀ TABULA

(cenas norādītas EUR uz 01.01.2007.)

Rajons/sērija	467. sērija				lietuviešu projekts		
	1 ist.	2 ist.	3 ist.	4 ist.	1 ist.	2 ist.	3 ist.
Jugla					50 000	67 000	81 000
Pļavnieki	55 000	77 000	88 000	102 000	54 000	73 000	84 000
Purvciems	56 000	81 000	92 000	104 000	55 000	74 000	85 000
Mežciems					53 000	73 000	83 000
Teika							
Vecmīlgrāvis	49 000	67 000	78 000	86 000	47 000	63 000	76 000
Ķengarags	52 000	68 000	81 000	86 000	49 000	62 000	76 000
Bolderāja					46 000	60 000	72 000
Ziepniekkalns					50 000	66 000	80 000
Imanta	55 000	74 000	85 000	97 000	53 000	67 000	81 000
Zolitūde							
Āgenskalns	54 000	70 000	82 000		52 000	64 000	74 000
Iļģuciems	52 000	68 000	80 000	94 000	50 000	63 000	74 000
Ogre							
Jūrmala Kauguri	45 000	62 000	71 000	80 000			
Salaspils	44 000	58 000	63 000		43 000	54 000	62 000
Jelgava	33 000	48 000	54 000				

SĒRIJVEIDA DZĪVOKĻU CENU APKOPOJOŠĀ TABULA

(cenas norādītas EUR uz 01.01.2007.)

Rajons/sērija	Hruščova laika mājas				Stajina laika mājas		
	1 ist.	2 ist.	3 ist.	4 ist.	1 ist.	2 ist.	3 ist.
Jugla	49 000	65 000	79 000				
Pļavnieki							
Purvciems	54 000	73 000	83 000				
Mežciems							
Teika	56 000	77 000	84 000		63 000	88 000	116 000
Vecmīlgrāvis	46 000	61 000	75 000		51 000	87 000	82 000
Ķengarags	48 000	62 000	75 000				
Bolderāja	45 000	59 000	70 000				
Ziepniekkalns	49 000	64 000	78 000				
Imanta	48 000	65 000	78 000				
Zolitūde							
Āgenskalns	51 000	63 000	75 000				
Iļģuciems	49 000	63 000	73 000				
Ogre	40 000	54 000	64 000				
Jūrmala Kauguri	43 000	59 000	68 000				
Salaspils	42 000	53 000					
Jelgava	32 000	47 000	53 000				

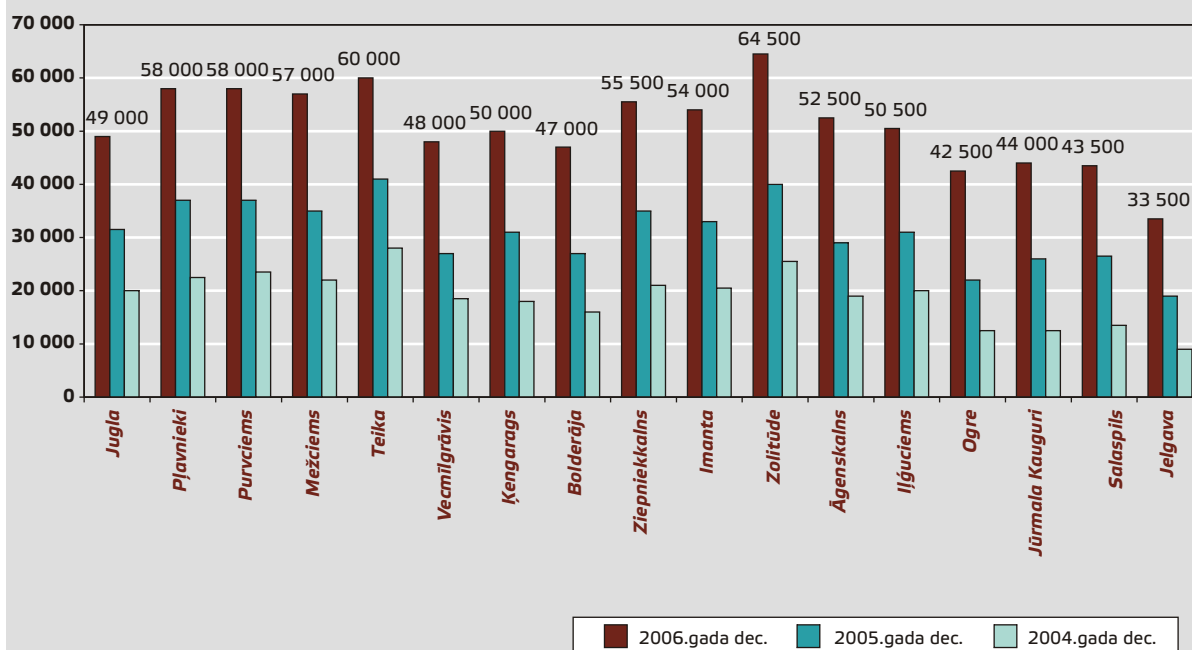
SĒRIJVEIDA DZĪVOKĻU CENU APKOPOJOŠĀ TABULA

(cenas norādītas EUR uz 01.01.2007.)

Rajons/sērija	Specprojekts			mazgimeņu projekts
	1 ist.	2 ist.	3 ist.	
Jugla	51 000	71 000	91 000	44 000
Pļavnieki				53 000
Purvciems				51 000
Mežciems				
Teika	62 000	87 000	93 000	
Vecmīlgrāvis				45 000
Ķengarags				50 000
Bolderāja	50 000	66 000	79 000	45 000
Ziepniekkalns				50 000
Imanta				49 000
Zolitūde				
Āgenskalns				51 000
Iļģuciems	53 000	75 000	88 000	47 000
Ogre				
Jūrmala Kauguri				41 000
Salaspils				43 000
Jelgava				33 000

VIENISTABAS DZĪVOKĻU VIDĒJĀS CENAS EUR*

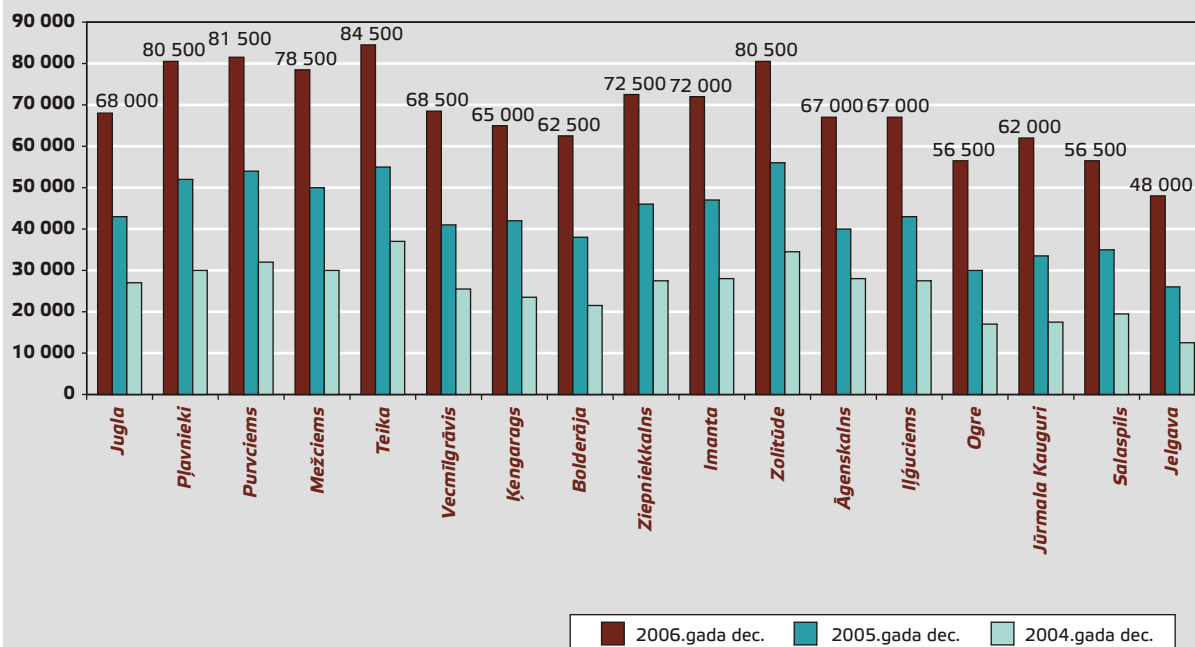
(*cenas norādītas EUR visu sēriju ēku vidējās cenas mikrorajonā)



Dzīvokļu
tirdzniecība

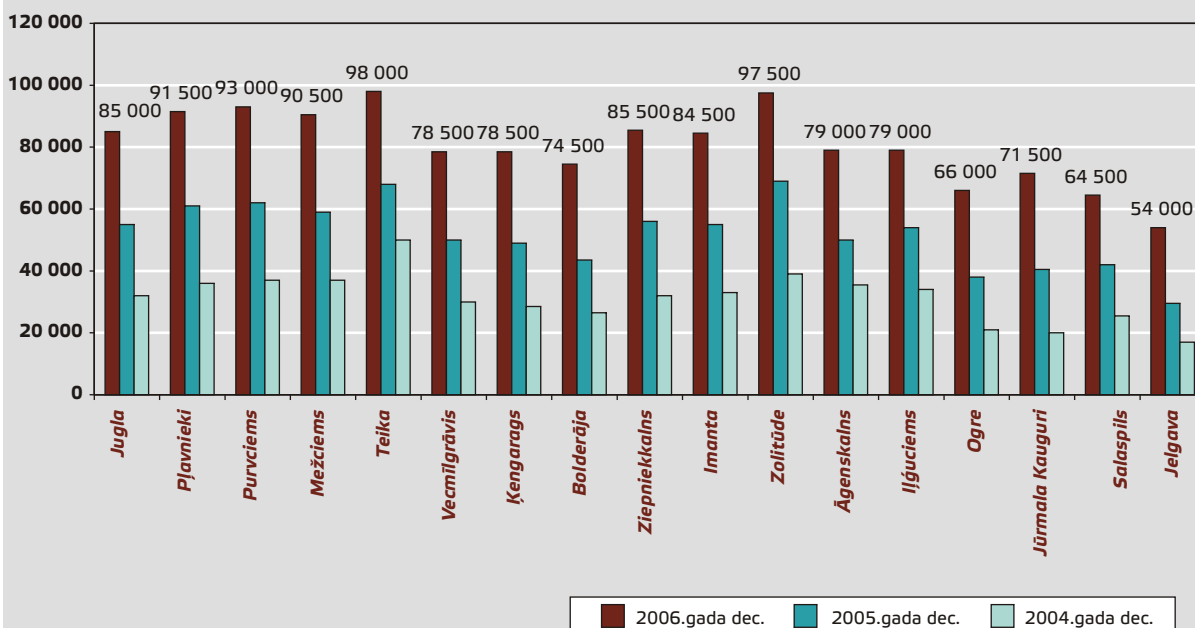
DIVISTABU DZĪVOKĻU VIDĒJĀS CENAS EUR*

(*cenas norādītas EUR visu sēriju ēku vidējās cenas mikrorajonā)



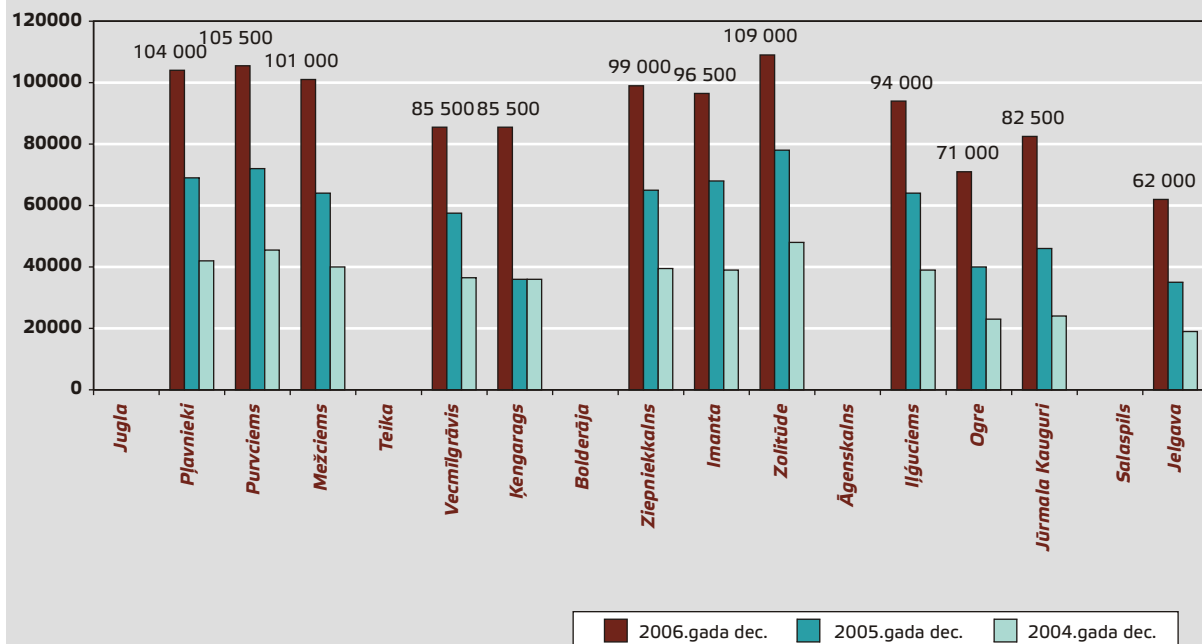
TRĪSTABU DZĪVOKĻU VIDĒJĀS CENAS EUR*

(*cenas norādītas EUR visu sēriju ēku vidējās cenas mikrorajonā)



ČETRISTABU DZĪVOKĻU VIDĒJĀS CENAS EUR*

(*cenas norādītas EUR visu sēriju ēku vidējās cenas mikrorajonā)



PROGNOZES 2007.GADAM DZĪVOKĻU TIRGUS

**Izraksts no tirgus pārskata „ARCO REAL ESTATE nekustamā īpašuma tirgus pārskats 2005.gads”.
Prognoze 2006.gadam.**

2006.gadā dzīvokļu cenas turpinās pieaugt 10-20% robežās, ja vien būtiski neizmainīsies hipotekāro kredītu procentu likmes, kas gan eiro, gan latos 2005.gadā ir bijušas rekorda zemā līmenī, t.i., nekustamo īpašumu tirgus Latvijā būs ievērojami atkarīgs no Latvijas Bankas un Eiropas Centrālās bankas noteiktajām likmēm. Tāpat jauno projektu cenas 2006.gadā ietekmēs celtniecības izmaksu palielinājums, t.i. gaidāms turpmāks sadārdzinājums.

Gada beigās varētu sasniegt šādas robežas:

- Vecrīgā

Remontēti dzīvokļi	4100 - 5200 EUR/m ²
Neremontēti dzīvokļi	3500 - 4500 EUR/m ²

- Bulvāru loks (Rekonstruētās ēkas)

Sagatavoti apdarei	3200 - 3800 EUR/m ²
Ar apdari	3700 - 4500 EUR/m ²
Nerekonstruētās ēkās vidēji par 20% zemākas cenas	

- Dzirnavu-Tērbatas-Baznīcas-Skolas ielas

Remontēti dzīvokļi	2400 - 3000 EUR/m ²
Bez apdares	2000 - 2500 EUR/m ²

- Pārējā Rīgas centra daļā

Ar apdari	1600 - 2000 EUR/m ²
Bez apdares	1400 - 1700 EUR/m ²

- Jaunbūvētās dzīvokļu ēkās

Ar apdari	1600 - 3000 EUR/m ²
Bez apdares	1100 - 2500 EUR/m ²

- Sērījveida dzīvokļiem

1000 - 1300 EUR/m²

- Centra ēkās koka apbūve

1000 - 1400 EUR/m²

- Koka apbūvē

700 - 1200 EUR/m²

Visu veidu dzīvokļu cenas turpinās pieaugt, ko, galvenokārt, nosaka augstā inflācijas prognoze 2006.gadam. Nekustamo īpašumu tirgus Latvijā paliek arvien atkarīgāks no ES valstu makroekonomiskajiem rādītājiem, jo hipotekāro kredītu eiro īpatsvars komercbanku kredītportfelī turpina pieaugt. Par būtisku rādītāju, kas varētu bremsēt cenu kāpumu jāuzskata jauno mājokļu skaitu uz 1000 iedzīvotājiem. Vidēji ES pēc dažādiem datiem tas ir robežās no 5-10 (vidēji 8) jauni mājokļi uz 1000 iedzīvotājiem gadā. Rīgā šāds rādītājs nav sasniedzams īsā laikā, jo vietējām būvorganizācijām trūkst jaudas, t.i. kvalificēta darbaspēka, kura deficīts un algu pieaugums turpinās palielināt vidējās būvizmaksas.

Jauno dzīvojamo ēku prognozējamais īpatsvars tirgū sagaidāms ap 15% no kopējā dzīvokļu tirgus, bet arī šis rādītājs nav uzskatāms par pietiekami būtisku, lai iespaidotu dzīvokļu tirgu kopumā. Turpmākai prognozēšanai arvien būtiskāks kļūst jautājums par vidējo algu (arī citiem neuzrādītiem ienākumiem) valstī, kas ļautu precīzi noteikt cenu kāpuma apstāšanos, tomēr pēc dažādiem datiem vidējie ienākumi valstī 1,5-3 reizes pārsniedz oficiālo, CSB aprēķināto vidējo algu.

2006.gadā sagaidāma tendence, kad piedāvājumā palielināsies ne tikai remontēti, bet pilnībā apmēbelēti

dzīvokļu piedāvājums. Jauno projektu attīstītāju vidū palielinoties konkurencei varētu tikt sagaidāmi arhitektoniski un tehniski pārdomātāki risinājumi, tomēr būvniecības darbaspēka trūkums var radīt pazeminātas kvalitātes dzīvokļu piedāvājumu tirgū.

Var prognozēt jaunu projektu pieteikšanu centram attālākajos mikrorajonos, kuros līdz šim tādi nav bijuši.

2005. gada beigās izteiktās prognozes ir papildījušās, izņemot prognozi par jaunu daudzdzīvokļu ēku būvniecību mikrorajonos, kuros jauno projektu attīstīšana nav notikusi – galvenais uzsvars 2006.gadā ir bijis tieši uz centra un tā perifērijas attīstīšanu, lai gan atsevišķu projektu gadījumā ir iespējams runāt par sava veida teritoriālo ekspansiju (daudzdzīvokļu ēkas rekonstrukcija Bolderājā).

Nav precīzi papildījušās prognozes par dzīvokļu cenu izmaiņām. Precīzi prognozētas cenu līmeņa izmaiņas Vecrīgā un pilsētas centrā (t.i. salīdzinoši neliels cenu pieaugums). Cenu līmeņa straujāks pieaugums par prognozēto vērojams pilsētas centra perifērijā, kas vienlaicīgi var tikt arī saistīts ar īpaši aktīvu centra perifērijas apbūvi ar jaunajām dzīvojamajām ēkām. Īpaši liels vidējā cenu līmeņa pieaugums 2006.gadā bija vērojams tieši visplašākajā dzīvokļu kategorijā (prognozētās cenas vidēji par 25-30% zemākas nekā gada beigās fiksētās).

Jauno mājokļu tirgus cenu līmeņa izmaiņas papildījušās praktiski saskaņā ar prognozi – t.i. pieaugums pamatots ar prognozēto būvniecības izmaksu pieaugumu, zemes cenu pieaugumu. No prognozētā cenu līmeņa jaunajiem projektiem „izkrīt” tikai atsevišķi jaunie daudzdzīvokļu ēku projekti. Jauno mājokļu tirgus īpatsvars kopējā mājokļu tirgū ir sasniedzis prognozēto 15% līmeni.

Kas attiecas uz prognozēto kredītprocentu likmju ietekmi uz nekustamo īpašumu tirgu – 2006.gadā vidējās kredītprocentu likmes ir nedaudz pieaugušas, tomēr šāds neliels

pieaugums nav spējis izmainīt tirgus attīstības tempus, lai gan, iespējams, šāds pieaugums ir bijis par nelielu tirgus kopējā cenu līmeņa pieaugumu bremsējošu faktoru.

2007.gada beigās dzīvokļu cenas varētu sasniegt šādas robežas:

- Vecrīgā

Remontēti dzīvokļi 4500-5500 EUR/m²
Neremontēti dzīvokļi 3800-4800 EUR/m²

- Bulvāru loks (Rekonstruētas ēkas)

Sagatavoti apdarei 3800-4700 EUR/m²
Ar apdari 4200-5200 EUR/m²
Nerekonstruētās ēkās vidēji par 20% zemākas cenas

-Valdemāra-Dzirnavu-Brīvības-Bruņinieku ielas

Remontēti dzīvokļi 2800-3600 EUR/m²
Neremontēti dzīvokļi 2400-3200 EUR/m²

- Barona-Dzirnavu-Brīvības-Bruņinieku ielas

Remontēti dzīvokļi 2600-3300 EUR/m²
Neremontēti dzīvokļi 2400-3000 EUR/m²

- Atsevišķas vietas Pārdaugavā (Kuģu iela, Balasta dambis, Radisson apkārtnē)

Dzīvokļu cenas jaunās mājās līdz 6000 EUR/m²
Neremontēti dzīvokļi no 2100 EUR/m²

- Pārējā Rīgas centra daļā

Ar apdari 2400-3000 EUR/m²
Bez apdares 2000-2700 EUR/m²

- Jaunbūvētās dzīvokļu ēkās

Ar apdari 1900- 3600 EUR/m²
Bez apdares 1600- 3200 EUR/m²
Ēkās ar ekskluzīvu novietojumu līdz 7000 EUR/m²

- Sērījveida dzīvokļiem

1450-1850 EUR/m²

- Centra ēkās koka apbūve

1500-2400 EUR/m²

- Koka apbūvē

800-1800 EUR/m²

Dzīvokļu cenu straujais pieaugums, kāds tas ir bijis iepriekšējos gados, 2007.gadā nav sagaidāms, tomēr atsevišķu kategoriju vidējo

2007.gadā jauno dzīvojamo ēku dzīvokļu skaits joprojām būtiski neietekmēs kopējo dzīvokļu tirgus cenu līmeni. Cenu pieaugums turpināsies vidēji 10-20% robežās.

cenu pieaugums tomēr ir sagaidāms, ko nosaka tirgū esošais mājokļu deficīts. Lai gan no

teorijas viedokļa atšķirībām starp dažādu kategoriju dzīvokļiem vajadzētu būt ievērojami lielākām, tomēr augsta pieprasījuma gadījumā tieša cenu

lejupslidoša korekcija nav sagaidāma. Ja 2006.gada tendences saglabājas, turklāt nav blakusapstākļu, kas varētu būtiski iespaidot ekonomiku kopumā (finansējuma izmaiņas), tad iespējamais dzīvokļu cenu pieaugums 2007.gadā ir prognozējams vidēji 10-20% robežās, atsevišķās (lētākajās) kategorijās arī vairāk.

Joprojām jaunu mājokļu būvniecības tempa ziņā Latvija ir ievērojami zem ES27 vidējā līmeņa (5-10 mājokļi gadā uz 1000 iedzīvotājiem), kā rezultātā, pat ja ņem vērā iedzīvotāju skaita dabisko samazinājumu, joprojām būs vērojams mājokļu deficīts (2006.gadā Latvijā uzbūvēti ~2,25 mājokļi uz 1000 iedzīvotājiem).

Kā būtiskākie prognozējamie tirgus attīstību bremsējošie faktori ir jāmin tieši finansēšanas nosacījumi, kuros nav sagaidāms turpmāks uzlabojums. Vienlaicīgi ar iespējamo kredītprocentu likmju palielinājumu 2007.gadā, iespējams arī bankas līdzfinansējuma samazinājums no šobrīd esošajiem 85-90% dzīvokļiem līdz 75-85%, kas var radīt pakāpenisku tirgus atslābumu, pieprasījuma samazinājumu.

Diemžēl jāsecina, ka būvniecības jaudu deficīta apstākļos joprojām sagaidāms būvniecības izmaksu sadārdzinājums, tomēr iespēja, ka izmaksu pieaugums sasniegs 2006.gada līmeni ir maza.

Turpinās palielināties jauno mājokļu īpatsvars kopējā mājokļu tirgū – sagaidāms apjoms

Prognozes Dzīvokļu tirgus

aptuveni 18% no kopējā dzīvokļu tirgus. Pieaugot riskam un samazinoties ienesīgumam no jauno projektu realizācijas, nav sagaidāmas būtiskas izmaiņas mājokļu projektu attīstīšanā, tomēr var prognozēt, ka ilgtermiņā attīstītāji arvien vairāk koncentrēsies uz specifiskām tirgus nišām, segmentēšanos mikrorajonos, reģionos. Īstermiņā nav sagaidāmas būtiskas izmaiņas mājokļu būvniecības kvalitātē, kas

straujas būvniecības nozares izaugsmes rezultātā ir ievērojami pasliktinājusies.

Kopumā par mājokļu tirgu var prognozēt, ka būtiskas pārmaiņas tirgū 2007.gadā neradīsies no tiešas pieprasījuma-piedāvājuma apjoma izmaiņas, bet šādas straujas apjoma un cenu izmaiņas var radīt ārēji satricinājumi makroekonomikas, finansiāli, normatīvi u.c.

Dzīvojamo telpu īre

DZĪVOJAMO TELPU ĪRE

Iepriekšējos gados novērotais dzīvokļu cenu straujais kāpums kopā ar cenu kāpumu 2006.gadā ir radījis arī salīdzinoši strauju dzīvojamo telpu īres maksas kāpumu ekonomiskās klases mājokļiem, kas gan joprojām ir vidēji 10-40% zemāks nekā kredīta maksājumu šāda dzīvokļa iegādei. Īpaši straujš kāpums ir bijis vērojams „lētākajiem”, platību ziņā maziem dzīvokļiem, kā rezultātā noīrēt jebkādu dzīvokli Rīgas pilsētā par summu zem 160 EUR ir grūti. Joprojām būtisks ir īres līguma termiņš – pieprasīti ir dzīvokļi ilgtermiņa īrei, bet izīrētāji piedāvā 1-2 gadus ilgu termiņu, pēc kura izīrējamos dzīvokļu plānots pārdot, vai izīrēt par ievērojami augstākām īres maksām, atkarībā no dzīvokļu cenu izmaiņām.

Jūtamas izmaiņas īres dzīvokļu tirgū nav radījusi arī „īres griestu” atcelšana ar 2007.gada 1.janvāri denacionalizē-

tajās ēkās. Pieprasījums pēc īres dzīvokļiem 2006.gadā ir saglabājies stabils, bez būtiskām pieprasījuma-piedāvājuma izmaiņām.

Īres dzīvokļu tirgū viens no būtiskākajiem jaunumiem pārskata periodā ir aktualizētais jautājums par 3P (Public-private partnership)

projektu iespējamību īres jautājumu sakārtošanai, kas Rīgas pilsētas gadījumā beidzot būtiski mainītu īres tirgu (arī denacionalizēto ēku īrnieku jautājumu), īpaši maznodrošinātām personām. Diemžēl Rīgas pašvaldība līdz šim nav izrādījusi īpašu iniciatīvu šādu projektu realizēšanai (Rīgai tuvākā pašvaldība, kas šādus jautājumus risina – Salaspils). Šādu projektu pamatideja ir tā, ka uz pašvaldības vai privātīpašnieka zemes gabala tiek uzcelta dzīvokļu ēka, kuru pašvaldība nomā, bet dzīvokļus nodod apakšnomā sociāli atbalstāmajām personām, kurām nepieciešama dzīvojamā platība.

Dzīvojamo telpu īres maksas pieaugums jaunajos mikrorajonos, taču joprojām zemāks kā kredīta maksājums dzīvokļa iegādei.

Īres maksājumus dzīvojamo telpu īres sektorā galvenokārt nosaka dzīvokļa labiekārtotības pakāpe, atrašanās vietas prestižs, sabiedriskā transporta pieejamība. Attiecībā uz dzīvokļiem Rīgas centrā

visbūtiskākā ir automašīnas novietošanas problēma, arhitektoniski un dizainiskie risinājumi. Īres maksas apmēru visos sektoros nosaka arī ēkas stāvs (apakšējais un augšējais (izņemot ēkās ar liftu, īpašiem mansarda risinājumiem) vidēji par 5-15% lētāks).

DZĪVOKĻU ĪRES MAKSAS LĪMENIS GALVENAJĀS ĪRES DZĪVOKĻU KATEGORIJĀS RĪGAS PILSĒTĀ, 2006.GADA BEIGĀS

Mazgabarīta dzīvokļi mikrorajonos, 1-2 istabu dzīvokļi ar daļējām ērtībām pirmskara laika mājās, arī nemēbelēti. Pieprasīti saglabājas visi centram tuvākie rajoni, kā arī attālākie rajoni, proporcionāli attālumam no centra mainoties ikmēneša īres maksājumam.

Īres maksājums no 150 līdz 220 EUR mēnesī (vidēji 3,0-7,0 EUR/m²);

Labā stāvoklī esoši, 1-3 istabu mēbelēti dzīvokļi mikrorajonos. Pieprasītākie rajoni – mikrorajoni ar salīdzinoši augstām īpašumu tirdzniecības cenām – Purvciems, Pļavnieki, Teika, Imanta, Āgenskalns (vietās ar attīstītu sabiedriskā transporta infrastruktūru).

Ikmēneša maksājums no 215 līdz 550 EUR (vidēji 7,0-11 EUR/m²);

Mēbelēti dzīvokļi ar kvalitatīvu remontu daļēji atjaunotās vai atjaunotās Rīgas centra ēkās. Šajā kategorijā pieprasīti mēbelēti dzīvokļi ar platību līdz 100 m² īsu vai vidēji ilgu termiņu.

Ikmēneša īres maksājums no 700 līdz 1600 EUR (vidēji 9-17 EUR/m²).

Mēbelēti dzīvokļi Rīgas centra namos ar īpašu arhitektūru vai atrašanās vietu (jūgendstila ēkas, ēkas Klusajā centrā). Dzīvokļiem raksturīgi īpaši dizaina, vēsturiski elementi (krāsnis u.c.), namiem īpaša arhitektūra. Pieprasītākā platība ~100 m².

Ikmēneša īres maksājums 800-2000 EUR (vidēji 15-23 EUR/m²).

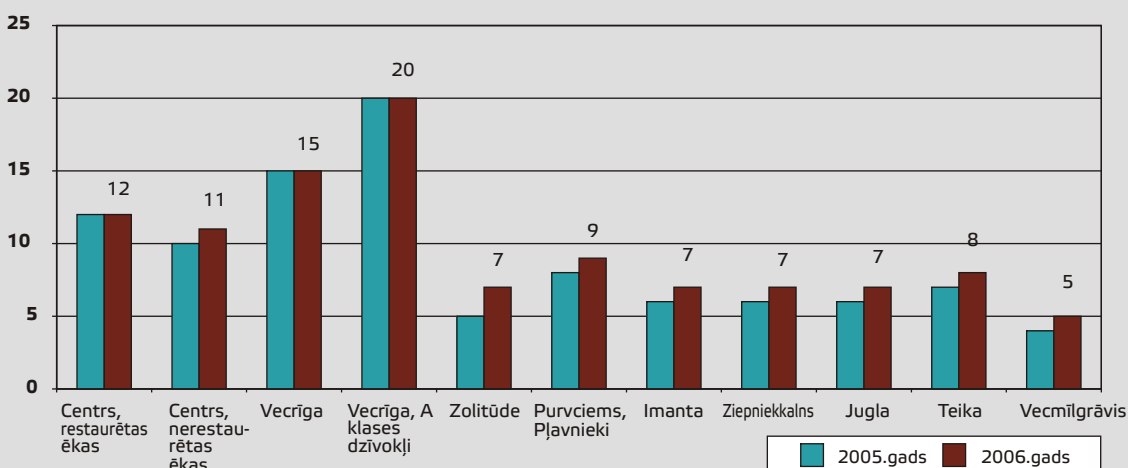
Šajā kategorijā samazinājušās īres maksu galējās robežas, ko noteicis salīdzinoši liels piedāvājums un augstās īres maksas pret vietējā darbaspēka algu līmeni – galvenie īrnieki ārzemnieki, salīdzinoši retos gadījumos vietējie.

Dzīvokļi Vecrīgā. Piedāvājumu galvenokārt veido dzīvokļi ar salīdzinoši mazām platībām 50-70 m². Daļa no īres dzīvokļiem nav remontēta, tikai mēbelēti. Pieprasījumu ietekmē gan auto novietošanas ierobežojumi, gan plašās izklaides iespējas Vecrīgā, kas saistāmas ar trokšņa līmeni dzīvokļos.

Ikmēneša īres maksājums 500-2000 EUR (vidēji 11-20 EUR/m²).

Arī Vecrīgā 2006.gadā samazinājušās maksimālās īres maksas par ~500 EUR, ko nosaka kvalitatīva pieprasījuma trūkums. Daļa īres dzīvokļu Vecrīgā tiek izīrēti īstermiņa īrē – no vienas dienas līdz dažām nedēļām, galvenokārt tūristiem.

VIDĒJĀS ĪRES MAKSAS DZĪVOKĻIEM 2006.GADĀ (EUR/m²)



Dzīvojamo telpu īre

PRIVĀTMĀJU ĪRE

Pārskata periodā privātmāju īres sektorā nav bijušas vērojamas būtiskas pieprasījuma izmaiņas (pieprasījums un piedāvājums neliels, izņemot sezonālu pieprasījumu vasaras mēnešos pēc īres mājām jūras un citu ūdenskrātuvju tuvumā). Piedāvājumu galvenokārt veido nelielas privātmājas apmierinošā tehniskā stāvoklī Rīgas pilsētā, kā arī privātmājas jaunajos ciematos (šajā gadījumā mājas tiek izīrētas uz neilgu laiku, lai īres maksu novirzītu kredītmaksājumu dzēšanai). Otra būtiskākā kategorija – privātmājas Jūrmalā, gan vasarnīcas, gan kapitāli būvētas ēkas

Piedāvājums 2006.gada beigās neliels, ar lielu cenu diferenci. Lielākā piedāvājuma cena 2006.gada beigās pārsniedz 20 000 EUR/mēnesī par jaunu privātmāju Jūrmalā, Bulduros, jūras tuvumā. Tomēr, lai gan šāda nomas maksa noteikta balstoties uz nomas maksu par dienu vasaras periodā, ir jāšaubās vai šādā, vai pat salīdzinoši mazākā cenu kategorijā 2007.gadā tiks noslēgts kaut viens līgums – Jūrmalas pilsētā jaunas privātmājas piedāvājumā vidēji par 1300-3500 EUR/mēnesī.

Jūrmalā

- *vasarnīcas* (koka ēkas ar platību līdz 100 m²) 500-1300 EUR/mēnesī
- *jaunas un rekonstruētas ēkas* - 1300-3500 EUR/mēnesī

Rīgā

- *jaunas un rekonstruētas mājas* – 800-3500 EUR/mēnesī
- *padomju un pirmskara mājas bez remonta* – 400-1100 EUR/mēnesī

Jūras tuvumā (ārpus pilsētas)

150-700 EUR/mēnesī

Lauku saimniecības, privātmājas mazpilsētās

50-250 EUR/mēnesī

Vidējā kvadrātmetra īres maksa par rekonstruētu vai jaunuzceltu, mēbelētu māju 2006.gadā ir saglabājusies praktiski nemainīga – 6-17 EUR/m².



PROGNOZES 2007.GADAM DZĪVOJAMO TELPU ĪRE

**Izraksts no tirgus pārskata „ARCO REAL ESTATE nekustamā īpašuma tirgus pārskats 2005.gads”.
Prognoze 2006.gadam.**

Tā kā 2005.gads raksturojas ar strauju īpašumu cenu kāpumu, tad 2006.gadā varētu sagaidīt īres maksu kāpumu dzīvokļiem 20-40% apmērā, kas izlīdzinātu starpību starp kredīta maksājumu par īpašuma iegādi un tā īres maksu. Tā kā denacionalizētajos namos īres „griesti” 2006.gadā vēl nebeidzas, tad šo namu īrnieku jautājumu risināšana visdrīzāk neietekmēs īres maksu tirgus līmeni no apgrūtinājumiem (beztermiņa īres līgumiem) brīviem dzīvokļiem.

Ņemot vērā ievērojamo dzīvokļu cenu pieaugumu centrā, 2006.gadā var prognozēt arī turpmāku centra dzīvokļu nomas maksas kāpumu, kas šobrīd ir atsevišķos gadījumos 3 reizes zemāks nekā vidējais nekustamā īpašuma ienesīgums. Ilgtermiņā var prognozēt dzīvokļu īres maksu turpmāku pieaugumu, nodrošinot vismaz 8% ienesīgumu investīcijām nekustamajā īpašumā.

2006.gadā var pieaugt piedāvājums jauno daudzdzīvokļu ēku dzīvokļu izīrēšanai, ko varētu radīt kredītprocentu likmju kāpums hipotekārajiem kredītiem. Ilgtermiņā var

prognozēt namīpašumu izpārdošanas pakāpenisku samazinājumu, jo adekvāts īres maksu ienesīgums šī veida uzņēmējdarbību nodrošina ar stabiliem ienākumiem. Ilgtermiņā var prognozēt arī atsevišķu jaunu īres namu būvniecību vietās ar salīdzinoši zemu zemes vērtību, kas konkrēto projektu salīdzinoši zemu būvizmaksu (zem vidējā līmeņa) gadījumā varētu pakāpeniski atslēgt spiedienu uz īpašumu pārdošanas cenām.



Prognozējams, ka 2007.gadā nenotiks būtiskas izmaiņas īres dzīvokļu tirgū – sagaidāms vidējais nomas maksu kāpums par 15-25%. Iespējams, ka, pieaugot konkurencei jauno projektu attīstīšanas tirgū, ilgtermiņā var rasties īres namīpašumi ar salīdzinoši stabiliem īres ienākumiem. Attīstītos ārvalstu nekustamā īpašuma tirgos nav novērojama namīpašumu sadalīšana un izpārdošana – namīpašumi ir pielīdzināmi komercīpašumiem ar noteiktām ienesīguma likmēm.

Ilgtermiņā sagaidāms lielo īres dzīvokļu piedāvājums centrā, ko noteiks kredītresursu

sadārdzinājums, kā arī pakāpeniskais īres maksu pieaugums. Atsevišķu dzīvokļu izīrēšana, ņemot vērā īpašumu vērtības pieaugumu, nav īpaši pamatota – šādu objektu ienesīgums ir mazs (Vecrīgā sākot no 1,5% gadā) turklāt arī apsaimniekošana ir salīdzinoši laikietilpīgs process, kā arī pieaug dzīvokļu nolietojums, kā rezultātā tiešās īres maksas ienesīgums tuvojas 0%.

Nav sagaidāmas būtiskas izmaiņas denacionalizēto ēku dzīvokļu īres tirgū, jo nav sagaidāmi būtiski risinājumi šādu ēku mājokļu atbrīvošanā no esošajiem īrniekiem.

VIENĢIMEŅU PRIVĀTMĀJAS

Viengimeņu privātmāju tirgus pārskata periodā ir bijis aktīvs, īpaši Pierīgas reģionā – lai gan lielāko daļu no darījumiem veidoja individuāli būvētas privātmājas ārpus ciematiem. Cenu līmenis pārskata periodā privātmāju īpašumiem ievērojami pieauga, ko noteica būvniecības izmaksu palielinājums (saskaņā ar CSB datiem – par ~25% gada laikā) un zemes cenu pieaugums. Pieprasījums saglabājies aptuveni iepriekšējā līmenī, to galvenokārt ietekmēja mājokļu deficīts Rīgā, dzīvokļu salīdzinoši augstās cenas. Vidējais cenu kāpums privātmāju tirgū pārskata periodā ir bijis nedaudz mazāks par cenu kāpumu dzīvokļu tirgū.

Pārskata perioda beigās piedāvājuma apjoms privātmāju tirgū ir pieaudzis, attiecībā pret piedāvājumu gada sākumā – Rīgā un Rīgas rajonā piedāvājumā bija ~1200-1500 privātmājas, kamēr gada sākumā šis skaits bija attiecīgi 900-1200. Šī sektora reģionālais sadalījums ir palicis praktiski nemainīgs ~50 procentu piedāvājuma veidoja Rīgas rajons, kamēr Rīgas un Jūrmalas pilsētās attiecīgi ~35% un ~15%.

Pieaugot mājokļu cenām un izmaksām, ir novērojama arī arvien funkcionālu ēku projektu būvniecība – funkcionāli pārdomātu ar arhitektoniski vienkāršiem risinājumiem. Diemžēl tirgū joprojām ir vērojama situācija, kad uz relatīvi lētiem zemes gabaliem būvē lielas un izmaksu ziņā dārgas mājas, kurām nonākot tirgū tiek noteiktas cenas, kuras tirgus var absorbēt tikai ilgākā laika periodā, bet cenu pieauguma tempam samazinoties, šādu ēku pārdošanas cenas var samazināties zem to kopējām izmaksām. Ja neskaita atsevišķus šādus jaunus privātmāju ciematus, kas augsto cenu spēj kaut nedaudz pamatot ar kopēji attīstītu jaunu infrastruktūru, īpašiem labiekārtojuma risinājumiem, piebraucamajiem ceļiem, tad šāda prakse ir raksturīga tieši

atsevišķu privātmāju būvētājiem pārdošanai, tādējādi nevajadzīgi palielinot šādu projektu neveiksmes risku.

PIERĪGAS REĢIONS

Piedāvājumā galvenokārt ir individuālas jaunuzceltas mājas vai mājas, kas būvētas 20.gs. 90-tajos gados. Salīdzinoši liels piedāvājums arī dārzkopības sabiedrību teritorijās, kurās cenu līmenis 2006.gadā ir pietuvinājies aizvietošanas izmaksām (iepriekš pārdošanas cenu līmenis tikai retos gadījumos sasniedza kopējās aizvietošanas izmaksas), atsevišķiem darījumiem ar kvalitatīvām dzīvojamām mājām pārsniedzot 200 000 EUR robežu.

Pēc 2005.gadā vērojamā krituma lauksaimniecības zemju parcelācijā, pārskata periodā šīs aktivitātes ir atjaunojušās, ko noteica zemes cenu pieaugums, kā rezultātā 2006.gadā vērojama iepriekš mazattīstītu teritoriju salīdzinoši straujāka attīstība Rīgas rajonā, īpaši Ogres un Bauskas virzienos, šajās jaunattīstības vietās veidojoties „ekonomisko” māju apbūvei.

Pieprasījumu Rīgas reģionā veido galvenokārt privātmājas ar platību līdz 200 m² un zemes gabala platību līdz 2000 m². Pieprasītās vidējās privātmāju platības turpina samazināties, kas arī ir Baltijas valstu nekustamo īpašumu tirgum kopēja tendence, ko nosaka pret kopējo pirkjspēju augstās nekustamo īpašumu cenas, turklāt strauji pieaug arī ēku ekspluatācijas izdevumi (maksā par apkuri, elektrību, ūdeni u.c.). Šādā tirgus situācijā ir sagaidāms arī turpmāks vidējo no jauna būvēto privātmāju platību samazinājums jeb „ekonomisko” mājokļu tirgus īpatsvara palielinājums – pārskata perioda beigās Pierīgas reģionā pieprasītākās privātmājas ir cenu kategorijā līdz 230 000 EUR.

Vidējais cenu līmenis galvenajās privātmāju

kategorijās Pierīgas reģionā (izņemot Saulkrastus, Siguldu, Jūrmalu) 2006.gada beigās:

- *Esošas privātmājas Rīgas apkārtnē* (ārpus dārkopības sabiedrībām) – 150 000 - 240 000 EUR (zemākais cenu diapazons privātmājām pagastu lauku teritorijās ar daļējām komunikācijām);
- *Jaunas privātmājas ārpus ciematu teritorijām* – 185 000 - 310 000 EUR;
- *Privātmājas jaunajos ciematos* – 230 000 - 450 000 EUR.



AKTĪVĀKĀS UN PIEPRASĪTĀKĀS TERITORIJAS PRIVĀTMĀJU TIRGŪ (piedāvājums)

Teritorija	Zemākā cena (EUR)		Augstākā cena (EUR)	
	2006.gada 1.puse	2006.gada beigās	2006.gada 1.puse	2006.gada beigās
Mārupe	145 000	190 000	450 000	550 000
Babīte, Piņķi	145 000	185 000	500 000	530 000
Stopiņu pagasts	180 000	185 000	520 000	525 000
Ķekava, Baldone	140 000	150 000	445 000	400 000
Ādaži	110 000	170 000	450 000	1 300 000
Rāmava, Baloži	170 000	210 000	360 000	390 000
Garkalne, Baltezers apkārtnē	160 000	230 000	3 200 000	1 700 000

RĪGA

Rīgas pilsētā pārskata periodā vēl vairāk vidēji ir pieaudzis zemes gabala cenas īpatsvars kopējā privātmājas cenā, tādējādi lielos uzsvāru uz saukli „Vieta! Vieta! Un vēlreiz vieta!”. Ņemot vērā, ka ēkas būvniecības izmaksas pat pie vislabākās apdares, interesanta projekta normālā situācijā nepārsniedz 1500 EUR/m², tad tirgū notikušie darījumi ar vienģimeņu privātmājām ar platību nedaudz virs 300 m² par summām, kas pārsniedz 1,5 milj. EUR šo situāciju parāda vislabāk. Pie šīs tendences pārskata gada beigās fiksēti piedāvājumi par summām virs 2,2 milj. EUR (t.i. izņemot Jūrmalas pilsētu).

Rīgā ekskluzīvo mājokļu piedāvājumu veido galvenokārt Mežaparks, Ķīpsala, Vecāķi un Berģi, Bukulti (pie Garkalnes pagasta

Priedkalnes). Ļoti augsto cenu līmeni

Mežaparkā un Ķīpsalā var izskaidrot ar ļoti mazo piedāvājumu – lai gan potenciālo pircēju interese ir liela, piemēram, Ķīpsalā piedāvājumā nav ne zemes gabali, ne apbūve. Mežaparkā piedāvājums ir nedaudz lielāks.

Rīgā praktiski visos mikrorajonos (izņemot Bolderāju, Vecmīlgrāvi, Dārziņus un Bukultus un atsevišķas mazākas teritorijas) privātpabūves zeme tiek iegādāta daudzdzīvokļu ēku celtniecībai, tādējādi privātmāju cenas ir atkarīgas tieši no zemes atļautās izmantošanas veida un iespējamās apbūves intensitātes). Tā kā Rīgas pilsētas teritorijā privātmāju izvietojums nav viendabīgs, tad, neraugoties uz atrašanās vietas būtisku ietekmi uz ēku vērtību, privātmāju kategorijas var tikt iedalītas pēc to tehniskā stāvokļa un galvenajiem

Vienģimeņu privātmājas

konstruktīvajiem elementiem (izņemot ēkas pilsētas centrā, tā tiešā tuvumā):

Tirgū salīdzinoši daudz nonāk 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. Šī tipa

privātmāju cenas

galvenokārt nosaka to lietošanas tiesību

apgrūtinājumi – īrnieku

klātbūtne un ēkas arhitektoniskā/vēsturiskā vērtība (t.i. atrašanās pieminekļu sarakstā). Šīs kategorijas ēkas bieži ir ar stratēģiski labu novietojumu – tuvu esošai pilsētas infrastruktūrai, pie ielām ar lielu gājēju plūsmu u.c., galvenokārt izvietotas Āgenskalnā, Torņakalnā, Maskavas priekšpilsētā, Teikā, mazāk citos mikrorajonos. Piedāvājumu, turklāt ilgstošu, veido galvenokārt šīs kategorijas ēkas ar īrniekiem, kuriem ir beztermiņa īres līgumi.

Kā otra būtiska kategorija ir mikrorajonos nevienmērīgi izvietotās 20.gs. 50.-90.gados celtas privātmājas (galvenokārt izvietotas Pļavniekos, Dārzcimē, Imantā, Juglā). Šīs ēkas ir ar nelielu platību – līdz 140 m² un mazām piesaistītās zemes platībām – ap 600 m². Ja iepriekšējos pārskata periodos šīs kategorijas ēkas galvenokārt tika iegādātas rekonstrukcijai, tad šobrīd lielākā daļa tiek iegādāta zemes dēļ, lai, nojaucot esošo ēku, uzceltu daudzdzīvokļu ēku, maksimāli izmantojot pieļaujamās apbūves parametrus. Šādu situāciju bieži nosaka arī apstākļi, ka šīs kategorijas privātmājas tāpat kā pirmskara ēkas šobrīd ir novietotas starp daudzstāvu dzīvojamām mājām.

80-tajos un 90-to gadu sākumā celtas privātmājas raksturojas ar lielu dažādību to arhitektoniskajā un funkcionālajā plānojumā. Šīs kategorijas ēkas pēc to cenu līmeņa ir salīdzinoši dažādas, ko nosaka gan to

celtniecībā izmantotie materiāli, gan piesaistīto zemes gabalu platība.

Par galvenajiem attīstības virzieniem

2006.gada beigās privātmāju tirgū Rīgas

pilsētas teritorijā minami Vecāķu, Dārziņu, Mārupes virzieni – šajās teritorijās cenu pieaugums privātmājām pārskata periodā ir bijis visstraujākais, ko noteikusi iepriekšējos periodos novērotā koncentrēšanās uz

privātmāju apbūvi attīstītajos mikrorajonos (Pļavnieki, Imanta u.c.) kā arī Pierīgas teritorijām. Īpaši minams Dārziņu mikrorajons, kurš pakāpeniski sāk iegūt dzīvojamā nevis vasarnīcu mikrorajona statusu, straujākai attīstībai aizsākoties praktiski ar Jāņogu ielas ciemata pieteikšanu tirgū.

PRIVĀTMĀJU KATEGORIJAS

Veicot 2006.gada tirgus datu analīzi, var secināt, ka privātmāju cenu pieaugums Rīgas pilsētā un Rīgas reģionā ir ar ļoti lielu savstarpējo korelāciju ar dzīvokļu tirgu – vidējais privātmāju cenu pieaugums privātmājām ir aptuveni vienāds dzīvokļu cenu izmaiņām, t.i. – Rīgas pilsētā līdz pat 50% gada laikā.

Jauna tendence – vecās privātmājas tiek iegādātas lai uz zemes gabala būvētu daudzdzīvokļu dzīvojamās ēkas vietās, kur pilsētas attīstības plāns to atļauj.



PRIVĀTMĀJU CENAS RĪGAS PILSĒTĀ, atkarībā no konstrukcijas tipa, stāvokļa, (EUR):

	<i>2006.gada beigās</i>	<i>2006.gada 1.puse</i>	<i>2005. gads</i>
Pirmskara koka un mūra ēkas sliktā tehniskā stāvoklī (rekonstruējamas vai demontējamas)	115 000-185 000 EUR	85 000-125 000 EUR	70 000-100 000 EUR
Nelielas līdz 100m ² ēkas (galvenokārt Purvciemā, Pļavniekos, Mežciemā, Zolitūdē, Mārupē)	125 000-250 000 EUR	95 000-190 000 EUR (galvenokārt pieaugumu veido zemes vērtība)	80 000-115 000 EUR
Saliekamu konstrukciju ēkas (rūpnīcas komplektējuma)	100 000-260 000 EUR	90 000-230 000 EUR	85 000-200 000 EUR
Jaunbūvētas privātmājas līdz 200m ²	185 000-425 000 EUR	190 000-350 000 EUR	200 000-280 000 EUR
Jaunbūvētas ēkas privātmāju ciematos	185 000-425 000 EUR	190 000-350 000 EUR	200 000-280 000 EUR
Ekskluzīvu projektu mājas ar lielām platībām un labu novietojumu (dārgākie mikrorajoni)	500 000-2 200 000 EUR	425 000-1 800 000 EUR	300 000-900 000 EUR

PRIVĀTMĀJU CELTNIECĪBAS IZMAKSAS 2006.GADA NOGALĒ,

pēc ēkas pamatkonstrukcijas tipa

<i>Konstrukcijas tips</i>	<i>Zemas izmaksas (EUR/m²)</i>	<i>Augstas izmaksas EUR/m²)</i>
Koka karkasa	550	750
Gulbajķu	510	900
Koka saliekamās konstrukcijas	480	800
Vieglbetona	640	1 100
Ķieģeļu mūra	750	1 300
Dzelzsbetona	850	1 050

Tradicionāli ēku konstrukciju tips ir pārsvarā tieši atkarīgs no apbūves gabala vērtības. Lētākās - koka un koka karkasa privātmājas parasti tiek būvētas vietās, kur zemes cena nepārsniedz 35-40 EUR/m². Tā kā ķieģeļu mūra, vieglbetona un dzelzsbetona ēku būvniecība ir salīdzinoši visdārgākais konstrukcijas tips, tad šādu ēku būvniecība parasti tiek veikta apbūves gabalos ar tirgus vērtību sākot no 80 EUR/m².

JAUNIE DZĪVOJAMO MĀJU CIEMATI

Arī 2006. gadā jauno dzīvojamo privātmāju ciematu attīstīšana ir bijusi aktīva, orientējoties pat uz iepriekš „aizmirstām” vietām Saulkrastu apkārtni, piejūras teritorijām vairāk kā 80 km. attālumā no Rīgas, Ropažu pagastu. Tāpat tradicionāli jauno privātmāju ciemati tiek attīstīti visos Rīgas administratīvajai teritorijai piegulošajos pagastos – Garkalne, Ādaži, Ķekava, Mārupe, Babīte. Augot kopējam

mājokļu cenu līmenim, pārskata periodā palielinājusies aktivitāte arī Baldonē, Daugmalē. Kopējais piedāvājumā esošo privātmāju ciematu skaits ir pieaudzis no ~60 ciematiem 2005.gada beigās līdz ~ 100 ciematiem 2006.gada beigās (visā Latvijas teritorijā), no kuriem Rīgā, Rīgas rajonā ~ 75 privātmāju un rindu māju ciemati.

Pēc ēku celtniecības koncepcijām 2006.gada beigās ir izdalāmas sekojošas kategorijas:

- *Ar gatavām mājām* (Padebeši, Baložu ciemats, Taureņi, Sēļi, Saulīši);
- *Ar gataviem māju projektiem* (Juglas krasti, Vāverītes);
- *Ar brīvu projektu izvēli* (Mārsili, Saliņas, Sūnupes).

Lielāko daļu piedāvājuma veido vieglbetona ēkas, tomēr vietās, kur zemes vērtība ir salīdzinoši maza, piedāvājumā nonāk t.s. „ekonomiskās” klases mājokļi – koka un koka karkasa ēkas (iepriekš „Saulīšu” ciemati, pārskata periodā „Līvu ciems”).

Viengimeņu privātmājas

Lai gan vidējās jauno privātmāju platības jaunajos dzīvojamo māju ciematos turpina samazināties, joprojām attīstītāji neizrāda pietiekamu interesi par nelielu privātmāju būvniecību (līdz 130 m²) – šajā privātmāju kategorijā pārskata periodā ir darbojušās tikai atsevišķas attīstītāju kompānijas – „Stone Development”, „Forma-3” un dažas mazāk pazīstamas firmas. Diemžēl pārskata periodā novērojama arī šo firmu aiziešana no lētāko kategoriju privātmāju attīstīšanas tirgus, turpinot attīstīt ciematus vidēji dārgo mājokļu segmentā. Ja iepriekšējos periodos bija vērojamas rindu mājas Pierīgas jaunajos ciematos ar lielām platībām (virs 250 m²) tad pārskata periodā rindu māju platības ir samazinājušās līdz 140-220 m² apjomam, bet privātmāju platības saglabājas ar lielāku platības diferenci – no 80 līdz 470 m². Lai gan platību ziņā lielākās ēkas novietotas uz salīdzinoši dārgas zemes – Saulkrastu, Jūrmalas pilsētās, tomēr šāda situācija ir salīdzinoši neloģiska – maksāspējīgie klienti parasti izvēlas māju celt atbilstoši savām specifiskajām prasībām, bet ekonomija, ko būtu jādod gatavas mājas iegādei ciematā, ir visbūtiskākā tieši „ekonomiskās” klases mājokļu pircējiem,



**Nepietiekams piedāvājums
"lētajā" privātmāju segmentā –
līdz 150 000 EUR.**

turklāt jāņem vērā, ka ciemati pārsvarā atrodas tālāk no attīstītas infrastruktūras nekā atsevišķi būvētas jaunas privātmājas.

Vidējās privātmāju cenas jaunajos ciematos Rīgā un Pierīgas reģionā 2005.gada beigās bija robežās no 110 000 līdz 300 000 EUR, kamēr atsevišķos projektos privātmāju cena 2005.gadā pārsniedza arī 600 tūkstošu EUR robežu. 2006.gadā vidējās privātmāju cenas ir koriģējušās (praktiski – pieaugušas), sasniedzot sekojošu līmeni:

- *atsevišķas privātmājas ciematos* – 130 000 - 700 000 EUR
- *rindu/dvīņu mājas jaunajos privātmāju projektos* – 160 000 - 435 000 EUR
- *dārgākie īpašumi* – līdz 1,6 milj. EUR (Jūrmalā)

Ja 2006.gadā veidojās situācija, ka zemes gabala cenai pārsniedzot 100 EUR/m² atzīmi, attīstītāji projektēja rindu mājas, tad pārskata periodā vērojama rindu māju nevienmērīga izkliede (sākot ar reģionālajām pilsētām, kurās kopējais cenu līmenis ir salīdzinoši zems, beidzot ar Jūrmalas pilsētu).

Individuālo privātmāju ciemati 2006.gada beigās pēc to atrašanās vietas raksturojami ar zemes vērtību vidēji no 45 līdz 100 EUR/m², lai gan pieaudzis piedāvājums reģionālajās pilsētās, mazattīstītās vietās, kurās zemes cenas 2006.gada beigās bija zem 10 EUR/m².

PROGNOZES 2007.GADAM DZĪVOJAMĀS MĀJAS

**Izraksts no tirgus pārskata „ARCO REAL ESTATE nekustamā īpašuma tirgus pārskats 2005.gads”.
Prognoze 2006.gadam.**

“2006.gadā var prognozēt salīdzinoši līdzvērtīgu pieprasījumu pēc privātmājām, bet piedāvājumā vajadzētu nonākt vairāk platību ziņā mazām privātmājām. Vidējam cenu līmenim nevajadzētu pārsniegt 15-25% izaugsmes atzīmi, ko noteiktu arī turpmāks zemes sadārdzinājums un būvzmaksu pieaugums.

Iespējamās privātmāju cenu korekcijas var rasties arī kredītresursu sadārdzinājuma, vai gluži otrādi, turpmāka palētinājuma gadījumā.

Ilgtermiņā varētu tirgū nonākt jauni, salīdzinoši lieli privātmāju projekti ar vairākiem simtiem pārdodamo privātmāju vienību, kuros vienlaicīgi ar komunikāciju pievadišanu varētu tikt attīstīti arī publiskā infrastruktūra (veikali, kafējnīcas, bērnodārzi u.c.)”

Prognoze 2006.gadam ir papildījusies attiecībā uz mazāku privātmāju nonākšanu tirgū, tomēr straujais zemes un būvniecības izmaksu sadārdzinājums nav ļāvis šādas – mazākas privātmājas piedāvāt tirgū par zemākām cenām.

Kas attiecas uz kredītresursu cenas izmaiņām – ir bijusi vērojama turpmāka likmju samazināšanās t.i. – samazinājusies bankas pievienotā likme, lai gan kopējā kredītresursu cena nav būtiski mainījusies. Diemžēl jāsecina, ka daudzi šībrīža kredītņēmēji neapzinās riskus, kas rodas kredītresursu sadārdzinājuma gadījumā – augstais mājokļu pieprasījums ir nodrošinājis privātmāju cenu pieaugumu Rīgā un Pierīgā līdz 50% gada laikā, īpaši tas attiecināms uz platību ziņā mazākajām privātmājām.

Saskaņā ar prognozēto, tirgū ir nonākuši vairāki ievērojami platību ciemati, tomēr jāsecina, ka būvniecības jaudu deficīta gadījumā nav iespējama šādu ciematu vispārēja būvniecība – tie tiek realizēti pa kārtām tāpat kā līdz 2006.gadam. Diemžēl pretēji prognozētajam šādu liela apjoma ciematu celtniecība nav nodrošinājusi infrastruktūras straujāku attīstību – privātmāju apbūve, arī ciemati balstās uz esošo infrastruktūru, kas strauja Rīgas rajona iedzīvotāju skaita pieauguma

rezultātā var nespēt nodrošināt nepieciešamo pakalpojumu sniegšanu – bērnodārzi u.c.

2007.gadā sagaidāms privātmāju cenu līmeņa pieaugums, ko pašu par sevi noteiks mājokļu deficīts, inflācija, ienākumu palielinājums un būvniecības izmaksu sadārdzinājuma turpināšanās (lielā mērā valsts un pašvaldību būvniecības pasūtījumu rezultātā). Šādos apstākļos ir sagaidāms tikai neliels piedāvājuma pieaugums. Kopējā vidējā cenu līmeņa izaugsme 2007.gadā iespējama līdz 10-20%.

Saasinoties konkurencei attīstītāju vidū, sagaidāma mazo ciematiņu, privāto būvnieku pakāpeniska izspiešana no tirgus – sagaidāma pārdomātāku un kvalitatīvāku privātmāju nonākšana tirgū ilgtermiņā. Īstermiņā dominējošā loma privātmāju tirgū būs esošajam mājokļu deficītam.

Joprojām kā viens no būtiskākajiem jautājumiem ir mājokļu un to attīstīšanas finansēšana, kuru ierobežojot, cenu līmeņa kāpums var apstāties, pēc kā, lai neradītu īpašumu cenu kritumu, bankām nāktos atjaunot 2005.gada beigu, 2006.gada sākuma finansēšanas tradīcijas – t.i. palielinot izsniedzamo kredītu lielumu pret ķīlas vērtību (2007.gada sākumā visticamāk sagaidāma pakāpeniska kredītu ierobežošana). Šāda kredītiestāžu politika var īslaicīgi samazināt tirgus cenu izmaiņu tempus, iespējams, pat pietiekami ilgi, lai, beidzoties valsts pasūtījumiem, palielinātos piedāvājums būvniecības nozarē, kā rezultātā cenu kāpums nespētu atgriezties iepriekšējo pārskata periodu līmenī, bet turpmāk saglabātos 3-10% apmērā, atkarībā no valsts makroekonomiskās situācijas.

ZEMES ĪPAŠUMI VIENĢIMEŅU ĒKU CELTNIECĪBAI

2006. gadā tieši zemes cenu kāpums ir bijis visstraujākais no visiem nekustamo īpašumu tirgus sektoriem, ko noteicis ierobežotais piedāvājums – ilgstoši pieaugot būvniecības tempiem vietās ar pievadītām komunikācijām, esošās apbūves teritorijās ir ievērojams zemes gabalu deficīts tieši privātpabūvei. Zemes cenu pieaugumu Rīgas pilsētas teritorijā turklāt vēl papildus ietekmē tas, ka uz primāri

privātpabūves zemes gabaliem, saskaņā ar apstiprināto pilsētas attīstības plānu, iespējama arī daudzdzīvokļu un komercapbūves ēku celtniecība, kā rezultātā privātpabūve tiek „izspiesta” no Rīgas pilsētas attīstītajiem mikrorajoniem – Rīgas

pilsēta izplešas uz blakus esošajiem pagastiem, kas, nu jau ilgstošas privātu būvniecības rezultātā, praksē kļūst par Rīgas attālākajiem mikrorajoniem. Šo tendenču rezultātā Rīgas pilsētas robežās zemes gabalu cenas privātpabūvei pārskata periodā augušas līdz pat vidēji 70%.

Ņemot vērā augsto pieprasījumu, individuālās apbūves zemes gabalu cenu līmenis turpinājās strauju izaugsmi arī Pierīgas pagastos, kuros plašāka piedāvājuma rezultātā cenu līmeņa izaugsme 2006.gadā procentuāli ir saglabājusies mazāka kā Rīgas pilsētā – vidēji līdz 60% cenu līmeņa pieaugums gada laikā. Šādu zemes cenu kāpumu var skaidrot arī ar situāciju, ka 2005.gadā straujāk pieauga dzīvokļu cenas, kā rezultātā dzīvokļu īpašnieki, meklējot alternatīvas mājokļa iespējas, pārskata periodā jau varēja atļauties privātmājas – vērojams pieprasījuma pieaugums pēc zemes gabaliem individuālās apbūves vajadzībām.



Par dārgāko privātpabūves mikrorajonu Rīgā joprojām jāuzskata Mežaparks, kur zemes cenas piedāvājumā atsevišķiem īpašumiem 2006.gada beigās ir sasniegušas 1000 EUR/m² līmeni (vidēji robežās no 390 līdz 750 EUR/m²). Vēl augstāks cenu līmenis fiksēts Ķīpsalā – sasniedzot 2000 EUR/m² robežu, tomēr Ķīpsalā zemes gabali galvenokārt tiek iegādāti daudzdzīvokļu vai komercapbūvei, turklāt,

piedāvājumam praktiski neeksistējot, notiek tikai atsevišķi darījumi.

Latvijas reģionu centros, lielākajās pilsētās zemes tirgus pārskata periodā ir aktivizējies, ko noteicis kopējais nekustamo īpašumu cenu līmenis, kas apbūves gadījumā tuvojas apbūves un zemes gabalu izmaksu

kopsummai, atsevišķos gadījumos to pārsniedzot. Tādejādi nekustamo īpašumu projektu attīstītajiem rodas iespējas izvērsties reģionāli (veidojas ciemati, jaunas daudzdzīvokļu ēkas mazpilsētās), kā arī potenciālie pircēji – mājokļu meklētāji izvēlas paši veikt ēku būvniecību. 2006.gada beigās lielākajās Latvijas pilsētās privātpabūves zemes gabalu cenas gandrīz visur jau pārsniedza 10-15 LVL/m² robežu, atsevišķos gadījumos, piemēram, Liepājā zemes gabalu cenām centrā tuvojoties 100 LVL/m² robežai, tādejādi līdzīgi kā Rīgā, atkal savā veidā konkurējot ar daudzstāvu dzīvojamu un komercapbūvi.

ZEMES RĪGAS PILSĒTĀ

Pārskata periodā par attīstības virzieniem privātpabūvei Rīgas pilsētas teritorijā ir kļuvuši Dārziņu, Vecāķu, Mārupes virzieni – šajās teritorijās cenu zemes gabalu cenu pieaugums ir bijis visstraujākais:

- Dārziņu apkārtnē sāk kļūt par ekonomiskās klases mājojumu mikrorajonu (sākot no 2005.gada II pusēs), kam lielā mērā par pamatu ir bijis tieši Jāņogu ielas ciemata realizācija, kuru uzsākot Latvijas šī brīža situācijai raksturīgi ir cēlušās apkārtnes īpašumu cenas. Kā negatīvi faktori šajā rajonā jāmin ļoti mazās zemes gabalu platības (no 350 m²), šaurās ielas un nenoteiktais sociālais statuss – lielākā daļa īpašumu joprojām tiek izmantoti kā vasarnīcas, turklāt šobrīd arī nodrošinājums ar inženiertehniskajām komunikācijām ir nepietiekams.
- Vecāku virziens – pēc iepriekšējos gados novērotā straujā cenu kāpuma Jūrmalas pilsētā, pārskata periodā ir bijis vērojams līdzvērtīgi straujš īpašumu cenu kāpums Vecāķos, ko galvenokārt noteicis jūras tuvums un pilsētas infrastruktūras pieejamība. Kā negatīvs faktors šim mikrorajonam minams sarežģītā piekļūšana un ostas negatīvā ietekme uz dzīvojamo apbūvi (īpaši Mangaļsalā, kas ilgtermiņā līdzīgi kā Bolderāja varētu attīstīties straujāk par pārējiem Rīgas mikrorajoniem, ko nosaka salīdzinoši lielais brīvo zemju īpatsvars, ūdenskrātuvju tuvums);
- Privātpabūves tirgus Mārupē ir attīstījies jau gadiem, Bierīņiem praktiski saplūstot ar Mārupi. Šīs vietas attīstības galvenokārt noteicošie faktori ir bijuši cenu līmenis, komunikāciju pieejamība, piekļūšanas iespējas, tomēr, strauji pieaugot automašīnu skaitam, nokļūšana Mārupē kļūst sarežģītāka. Ja nākotnē netiks veikta transporta plūsmas kustības uzlabošana – pievedceļi, pārvadi, jaunas ielas u.c. tad sagaidāms, ka Mārupes virziena attīstības tempi varētu mazināties nākotnē.

Arī ārpus iepriekš apskatītajiem mikrorajoniem 2006.gadā ir bijusi vērojama strauja cenu līmeņa izaugsme, tomēr salīdzinoši vienmērīga. Straujo cenu kāpumu galvenokārt noteicis mazais piedāvājums – atsevišķos Rīgas mikrorajonos vienlaicīgi piedāvājumā ir tikai daži brīvi un neapgrūtināti zemes gabali, kuru piedāvājumu cenas galvenokārt nosaka pēc pārējo piedāvājumu cenām, nevis darījumiem, tādejādi zemes cenu tirgū Rīgas pilsētas teritorijā vērojams zināms viļņveidīgums, kas mazāk būtu redzams plašāka piedāvājuma

Zemes deficīts Rīgas pilsētā – Mežaparkā, Ķīpsalā, Teikā izsauc strauju cenu pieaugumu.

apstākļos. Pārskata periodā tirgū nav nonākuši arī vairāki lieli zemes gabali mazāk attīstītās teritorijās, vai tieši pretēji – centra tuvumā, kam vajadzētu bremsēt straujo cenu kāpumu, kas rodas tradicionāli par privātpabūves zemēm uzskatītām zemēm, cenas nosakot pēc pilsētas attīstības plānā atļautās izmantošanas – t.i. daudzstāvu komercapbūvei vai daudzstāvu dzīvojamai apbūvei paredzēto zemes gabalu cenām, bieži pat nepaanalizējot reālās iespējas, ievērojot pārējos būvnormatīvus, uzcelt šādas daudzstāvu ēkas. Piedāvājuma deficīta gadījumā gan jāatzīst, ka tirgus arī šādu cenu pieauguma tempu ir spējis absorbēt.

Atsevišķi brīvi zemes gabali nonāk tirgū Daugavas labā krasta attīstītākajos mikrorajonos – Mežciemā, Purvciemā, Pļavniekos, Dreiliņos, Juglā. Vērojams salīdzinoši straujš attīstības temps Rīgas Dreiliņos (starp Kaivas ielu un Stopiņu pagastu), ko noteicis gan daudzdzīvokļu ēku celtniecības pieaugums šajā vietā, gan salīdzinoši lielais piedāvājums. Visjūtāmāk piedāvājuma deficīts jūtams Teikas mikrorajonā, kas, ņemot vērā salīdzinoši labo satiksmes infrastruktūru, ir pieprasīts, bet brīvu zemes gabalu nav, kā rezultātā piedāvājuma cenu līmenis pārskata perioda beigās sasniedzis pat 500 EUR/m².

ZEMES RĪGAS APKĀRTNĒ

Pieaugot pieprasījumam pēc zemes gabaliem privātpabūves vajadzībām, notiek arvien

aktīvāka zemes gabalu parcelācija, kurā lielāko īpatsvaru dod nevis privātmāju ciemati, kuru skaits 2006.gadā pieaudzis, bet pārējo zemes gabalu sadalīšana un transformācija – t.i.

lauksaimniecības zemes, mežu zemes u.c. vietās ar vāji attīstītu infrastruktūru. Ja 2005.gadā bija vērojama situācija, kad masu mediju pausto bažu rezultātā samazinājās ciematu skaits bez infrastruktūras, tad

Zemes īpašumi dzīvojamu māju celtniecībai

2006.gada straujais cenu kāpums atkal ir palielinājis privātpabūves zemes piedāvājumu vietās ar sliktu piekļūšanu, kur no inženiertehniskajām komunikācijām pieejama tikai elektroapgāde.

Ja iepriekšējos pārskata periodos bija iespējams izdalīt vietas, kurās vērojama straujāka privātpabūves zemes tirgus attīstība, tad 2006. gada beigās ir vienkāršāk definēt Pierīgas vietas, kurās līdz šim ir attīstība stagnē un visvairāk izdalāmas ir divas – Inčukalns un Baldone. Šajās vietās ir salīdzinoši laba piekļūšana (salīdzināma attiecīgi ar Garkalni un Ķekavu), tomēr pārskata periodā cenu līmenis ir ievērojami zemāks nekā pārējās Pierīgas teritorijās.

Zemes gabalu cenas ar platību 3,0-10,0 ha (lauksaimniecības un mežu zemes ar atļautu vai jau veiktu parcelāciju) galvenajās kategorijās Rīgas reģionā privātpabūves ciematu izveidei:

- *tuvu esošai apbūvei un komunikāciju pieslēgšanas vietai. Cenas šajā kategorijā 2006.gada nogalē bija 15-75 EUR/m²; (Dārgākā daļa – ezeru, upju krastos ar pieejamām visām inženiertehniskajām komunikācijām);*

Perspektīvas dzīvojamu māju zemju teritorijas – Baldone, Inčukalns un Ropaži.

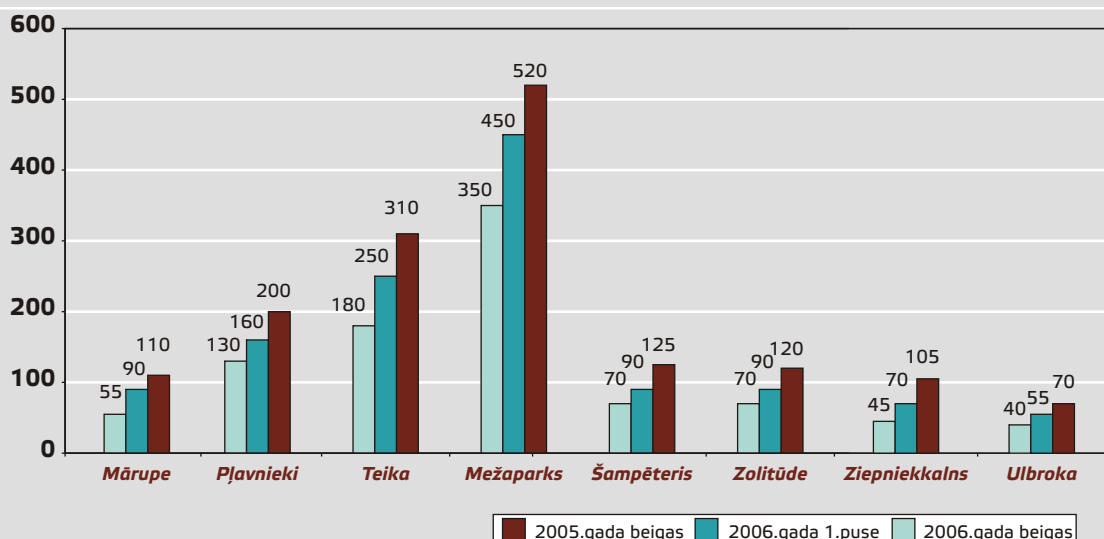
- *sadalītas lauksaimniecības vai cita izmantojuma zemes, ar vāji attīstītu infrastruktūru un nesakoptu apkārtni vidi. Cenu kategorija 3-25 EUR/m².*

Pieaugot piedāvājumam privātpabūves zemju tirgū, ir izdalāmas sekojošas cenu kategorijas

atkarībā no atrašanās vietas (1200-2500m² lieliem zemes gabaliem):

- Jaunmārupe 30 - 35 EUR/m²
- Babīte, Kleisti 40 - 65 EUR/m²
- Stopiņi 18 - 55 EUR/m²
- Olaine, Jaunolaines virziens 18 - 35 EUR/m²
- Rāmava, Katlakalns 45 - 80 EUR/m²
- Ulbroka 40 - 75 EUR/m²
- Ādaži 25 - 90 EUR/m²
- Garkalnes pagasts 25 - 70 EUR/m²
- Lielais un Mazais Baltezers 75 - 180 EUR/m²
- Mārupe 38 - 110 EUR/m²
- Ķekava 28 - 45 EUR/m²
- Piņķi 35 - 100 EUR/m²
- Salaspils 26 - 45 EUR/m²
- Baloži, Tirurga 45 - 80 EUR/m²

ZEMES CENAS VIENĢIMEŅU MĀJU CELTNIECĪBAI (platība līdz 1500m²), EUR/m²



PROGNOZES 2007.GADAM ZEMES ĪPAŠUMI DZĪVOJAMO MĀJU CELTNIECĪBAI

**Izraksts no tirgus pārskata „ARCO REAL ESTATE nekustamā īpašuma tirgus pārskats 2005.gads”.
Prognoze 2006.gadam.**

"2006.gadā ir prognozējams cenu pieaugums zemes gabaliem ar izbūvētām komunikācijām, vai vietās kur tās salīdzinoši viegli pieejamas, apdzīvotu vietu teritorijās.

Ārpus Rīgas reģiona sagaidāms cenu pieaugums zemes gabaliem lielāku apdzīvotu vietu teritorijās, salīdzinoši ainaviskās vietās.

Vidējais cenu pieaugums 2006.gadā privātpabūves zemēm ir sagaidāms 15-25% robežās, situācijā, ja saglabājas esošajās robežās makroekonomiskie izaugsmes rādītāji un kredītu pieejamība."

Prognoze par cenu pieaugumu 2006.gadā ir piepildījies, diemžēl nav piepildījies prognoze par pieauguma apjomu – līdz 25% pieaugums vērojams tikai atsevišķās mazāk attīstītās teritorijās.

Piepildījies prognoze par zemes gabalu cenu līmeņa pieaugumu ainaviskās vietās – vistiešāk tas pārskata periodā ir attiecies uz lauksaimniecības zemēm ar apbūves tiesībām, kuras, strauji pieaugot nekustamo īpašumu vispārējam cenu līmenim, tiek uzskatītas par mazāka riska objektiem, tādejādi to cenas ir augušas strauji, ievērojami pārsniedzot pieņemtās lauksaimniecības zemju cenas par ha – veidojas situācija, kad lauksaimniecības zemes Rīgas un daļēji apkārtējos rajonos (Jelgavas, Ogres, Limbažu, Tukuma) ir pielīdzināmas privātpabūves zemes gabaliem pēc to iegādes mērķa.

Prognozējams, ka 2007.gadā turpināsies privātpabūves ciematu veidošana, aktīva privātmāju celtniecība, tādejādi nodrošinot pieprasījumu pēc privātpabūves zemes gabaliem praktiski visā Latvijas teritorijā, īpaši Rīgas reģionā. Tāpat prognozējams, ka Piejūras reģionā pieaugs visa veida zemju piedāvājums ar privātpabūves tiesībām, ko nosaka 2006.gada beigās īpaši augstās cenas Jūrmalas pilsētā, Saulkrastos un citās piejūras teritorijās – tiks meklētas lētākas alternatīvas, t.i. zemes gabali, kuri līdz šim nav izmantoti, un kuru primārais izmantošanas mērķis nākotnē būtu ekonomiskās klases vasaras māju būvniecībai (kas līdz šim ir notikusi, vai nu lauku viensētu renovācijā, vai esošo d/s ietvaros).

Tāpat prognozējams, ka, pabeidzot Saulkrastu apvedceļa būvi, notiks īstermiņa straujš cenu kāpums tā tuvumā, lai gan daļēji apvedceļa būvniecība jau ir redzama Saulkrastu pilsētas attīstībā 2006.gadā.

Ja 2007.gadā ievērojami nemainīsies nekustamā īpašuma nodokļu likmes, finansēšanas iespējas un vispārējā valsts ekonomiskā situācija, tad privātpabūves cenu sagaidāmais kāpums būs 10-25% robežās (iespējams straujāks kāpums vietās Pierīgas vietās, kuras līdz šim nav attīstījušās vienmērīgi).



LAUKSAIMNIECĪBAS ZEMES LATVIJĀ

2006. gadā vērojams aktīvs lauksaimniecības zemju tirgus, ko galvenokārt noteicis zemju pieprasījums rekreācijas vajadzībām un zemes iegāde kā ilgtermiņa investīcija. Sakarā ar plānoto cukurfabriku slēgšanu iespējams tieši lauksaimniecības vajadzībām izmantoto zemju cenu īstermiņa samazinājums, ko salīdzinoši ātri koriģētu kopējā nekustamo īpašumu tirgus attīstība, ko vēl arvien izraisa mājokļu deficīts un brīvi finansu resursi.

ZEME ATPŪTAS VAJADZĪBĀM

Šī kategorija raksturojama ar salīdzinoši stabilu pieprasījumu, īpaši pēc platības ziņā maziem zemes gabaliem (līdz 3 ha). Pieprasījums augsts ainaviskās vietās, ūdens baseinu tuvumā. Šīs kategorijas zemes tiek iegādātas lauku sētu izveidei, vasaras atpūtas vietu izveidei personīgām vajadzībām. Liels pieprasījums lielāko ezeru, upju tuvumā, neatkarīgi no attāluma līdz Rīgai. Galvenais raksturojošais faktors – vietas ainaviskums, piekļūšanas iespēja, elektroapgāde.

Šīs kategorijas zemes ir iedalāmas apakškategorijās:

- *Lētākie zemes gabali ar lielu platību, kas izmantojami rekreācijai*
2000-8000 EUR/ha;
Cenu līmenis platību ziņā maziem gabaliem ir 10 000 - 30 000 EUR/ha;
- *Dārgākie zemes gabali pie ūdeņiem*
(upēm, ezeriem, jūras tuvumā) pārskata perioda beigās sasniedz 3-8 EUR/m², jeb 30 000 - 80 000 EUR/ha.

ZEME LAUKSAIMNIECĪBAS VAJADZĪBĀM

Pieprasījums 2006.gadā turpināja pieaugt, kas saistīts ar aktīvu struktūrfondu apguvi – pieprasījums audzis meliorētiem zemes gabaliem ar salīdzinoši lielām platībām (līdz 100 ha), bet piedāvājums tieši lielu platību zemes gabaliem ir neliels. Cenu līmenis Pierīgas rajonos sasniedzis 1 000-3 500 EUR/ha, Latgalē – 700 - 1 300 EUR/ha, Vidzemē – 850 - 2 800 EUR/ha,

Kurzemē – 800 - 2 500 EUR/ha.

Šīs kategorijas zemēm raksturīgs inženiertehnisko komunikāciju trūkums – t.i. nav pieejama elektroapgāde u.c., kā rezultātā šī tipa zemes arī turpmāk saglabājas tieši lauksaimniecības vajadzībām.

ZEMES MEŽISTRĀDES VAJADZĪBĀM

Tiek iegādāta meža zeme mežistrādes vajadzībām. Cenas līmeni nosaka meža audzes apjoms un kvalitāte, mazāk atrašanās vieta un piebraukšanas iespējas. Cenas 2006.gada beigās šīs kategorijas zemēm bija līdzīgas kā iepriekšējā gadā – 800-3 500 EUR/ha. Pēc mežistrādes izcirsto mežu zemju platības 2006.gada beigās tika realizētas sākot ar 250 EUR/ha.

ZEMES IEGĀDE SPEKULATĪVIEM MĒRĶIEM

Pieprasījumu galvenokārt veido vislētākās kategorijas zemes (zemes gabali, kuriem apgrūtināta piekļūšana, nav pievadāmas komunikācijas, zemes gabali nav meliorēti vai arī to platības ir salīdzinoši mazas, kas mazina to vērtību tieši lauksaimnieciskai izmantošanai). Šajā kategorijā zemes tiek iegādātas tālākai pārdošanai (lai gan pretēji iepriekš novērotajām īstermiņa spekulācijām vidēji šādu zemju turēšanas termiņi palielinās, kas saistāms ar salīdzinoši mazo risku un stabilo cenu pieaugumu), līdz ar to nav būtiska nozīme atrašanās vietai un stāvoklim. Pieprasīti arī salīdzinoši lieli zemes gabali. Darījumi 2006.gadā robežās no 250 līdz 1 000 EUR/ha. Palielinās spekulatīvo darījumu skaits zemes gabaliem ar iespējām tos parcelēt – šādu zemes gabalu pārdošanas cenas 1 500-20 000 EUR/ha.

PROGNOZES 2007.GADAM LAUKSAIMNIECĪBAS ZEMES

**Izraksts no tirgus pārskata „ARCO REAL ESTATE nekustamā īpašuma tirgus pārskats 2005.gads”.
Prognoze 2006.gadam.**

"2006.gadā saglabāsies augsts pieprasījums pēc zemes gabaliem rekreācijas vajadzībām, kas nodrošinās turpmāku cenu kāpumu, lai arī vidējam cenu līmenim pieaugumu vairāk radītu lētāko zemju cenu līmeņa pieaugums, dārgākajiem zemes gabaliem cenām pieaugot 15-20% robežās.

Turpināsies lauksaimniecības zemes cenu kāpums, kuram ilgtermiņā vajadzētu sasniegt ES vidējos rādītājus attiecībā uz lauksaimniecības zemju cenām.

Nemot vērā zemes cenu vispārējo vidējo līmeni, arī lauksaimniecības zemju tirgū vajadzētu 2006.gadā samazināties spekulatīvo darījumu īpatsvaram.

Spekulācijām ar zemi vairāk notiekot tālākajos Latvijas reģionos – Latgalē un Kurzemē (izņemot jūras tuvumā), t.i. vietās ar šobrīd salīdzinoši zemāku cenu līmeni."

Pieprasījums pārskata periodā ir bijis augsts visās lauksaimniecības zemju kategorijās, kā rezultātā pretēji prognozētajam cenu pieaugums ir bijis vidēji 25-40% robežās. Diemžēl 2007.gadā iespējama īstermiņa šīs kategorijas zemju korekcija, kas saistāma ar cukurfabrikas slēgšanu un atsevišķiem citiem, cenas potenciāli mazāk ietekmējošiem faktoriem (piemēram, izmaiņām struktūrfondu sadalē u.c.).

Pieprasījums saglabāsies augsts pēc zemes gabaliem rekreācijas vajadzībām, kā arī meža zemēm mežsaimniecības vajadzībām. Zemes iegādes apjomi īstermiņa spekulācijām būs nelieli, ko ietekmē pieaugošais risks par zemju cenu īstermiņa svārstībām.

Turpinās samazināties pieprasījums pēc zemēm apbūves vajadzībām (izņemot Rīgas reģionu), īpaši īpašumiem ar neskaidrām attīstības iespējām (nenosakāmām komunikāciju pievadīšanas izmaksām, nesakārtotu apkārtējo vidi u.c.).

Ilgtermiņa perspektīvā cenām gandrīz visās lauksaimniecības zemju kategorijās, visdrīzāk, pieaugs, nākotnē nostabilizējoties ES vidējo rādītāju robežās.

ZEMES ĪPAŠUMI RAŽOŠANAI UN KOMERCAPBŪVEI

KOMERCAPBŪVES ZEME (TIRDZNICĪBAS CENTRI, SALONI U.C.)

Visai intensīva attīstība pēdējo gadu laikā vērojama tieši šajā sektorā, arī pārskata periodā šī tendence ir saglabājusies. Jāpiebilst, ka piedāvājums komercapbūves zemei Rīgā un tās rajonā sarūk, tostarp pieprasījums ir audzis:

Komercapbūves zemei nozīmīga ir tās atrašanās vieta blakus maģistrālajām ielām, krustojumiem, intensīva satiksme un liela cilvēku plūsma tās tuvumā, kā arī viegla piekļūšana attiecīgajai izraudzītajai atrašanās vietai. Kā būtiskākais faktors jāmin laba vizuālā redzamība un svarīgu sabiedrisko objektu, kā arī līdzīgas apbūves atrašanās attiecīgajā vietā.

Komercapbūvei tiek izvēlētas Krasta, Maskavas, K.Ulmaņa gatves un Brīvības ielu rajoni. 2006.

gadā ir palielinājies arī pieprasījums komercapbūves zemei Skanstes ielas un Ganību dambja rajonā, kā arī Juglā, Teikā un Tuvējā Pārdaugavā, ko veicinājusi līdzīgas apbūves atrašanās šajos rajonos.

Cenu līmenis šajā sektorā vēl joprojām raksturojams kā nevienmērīgs, kas ir cieši saistīts ar zemes gabala komercapbūvei atrašanās vietu un augstāk minētajiem kritērijiem. Cenas ir augušas un komercapbūves zemes cenas tirdzniecības centru būvniecībai, salonu būvniecībai pārskata periodā ir bijušas vidēji no 100 EUR/m² Rīgas pilsētas robežās, 950 EUR/m² Rīgas pilsētas centra rajonā. Cenu līmeņa pieaugums izskaidrojams ar zemo piedāvājuma līmeni un aizvien augošo pieprasījumu, jo brīvas zemes komercapbūvei, kas atbilstu jau iepriekš minētajiem kritērijiem, atlicis visai maz. Līdz ar to komercapbūve pakāpeniski atkāpjas no pilsētas centrālās

daļas, ar ko arī izskaidrojama interese par tuvējo Pārdaugavu un citiem Rīgas pilsētas rajoniem, kā Teika un Jugla, kur iespējama arī lielāka apbūves intensitāte.

Kā būtisks apstiprinošs fakts šai situācijai jāmin, ka mazumtirdzniecības veikalu ķēdes pamazām atsakās arī no saviem galvenajiem kritērijiem un nereti izvēlas nomāt tirdzniecības telpas pilsētas centrālajā daļā vai nomāt zemes komercapbūvei platības Rīgas pilsētas centra rajona tuvumā.

Arvien lielāks pieprasījums vērojams arī Latvijas reģionos – interesanti ir kļuvuši Austrumvidzemes, Kurzemes un arī Latgales reģioni, kur pārskata periodā cenu līmenis ir audzis, citviet pat sasniedzot Rīgas cenu līmeni (piemēram, Liepāja). Tirdzniecības centri un

mazumtirdzniecības veikalu ķēdes arvien ieinteresētākas iegādāties zemi komercapbūvei arī salīdzinoši mazās Latvijas pilsētās, piemēram, Bauska, Madona u.c.

Straujš pieprasījums un cenu pieaugums K.Ulmaņa gatves, Ganību dambja, Skanstes un Maskavas ielas apkārtnē.

- *Zeme ar komercapbūves statusu Rīgas rajonā: 10 - 80 EUR/m² (Cenu līmenis augstāks ir Salaspilī, Mārupē, Jaunmārupē, Olainē un apkārtnē);*
- *Zeme komercapbūvei Rīgas pilsētā: 100 - 950 EUR/m².*

ZEMES ĪPAŠUMI RAŽOŠANAS UN LOĢISTIKAS VAI INDUSTRIĀLO PARKU PLATĪBU IZBŪVEI

Pieprasījums arvien aug vidēja lieluma zemes platībām: ~ 0.5 - 1 ha. Pieprasītas ir vietas ar vieglu piekļūšanu un labu infrastruktūru. Vizuālā redzamība šādiem īpašumiem vairs nav noteicošais faktors. Kā būtiskākais nosacījums ir stratēģiski izdevīga atrašanās vieta, kas, atkarībā no uzņēmējdarbības veida un darbības mērķa, var būt atšķirīgi. Arvien biežāk tiek

pieprasīti zemes īpašumi pie galvenajiem ceļiem, viaduktiem, vēlami arī dzelzceļa pievadi un pilsētu tuvums.

Rīgas pilsētas robežās rūpnieciskās teritorijas ir visai nedaudz (Katlakalna, Granīta, Krustpils, Rencēnu ielu rajoni), kas savukārt veicina strauju cenu līmeņa pieaugumu.

Lielā daļa ražotāju jau vairākus gadus cenšas pakāpeniski pārcelties uz Pierīgas teritoriju, kur vēl pieejama zeme komercapbūvei un iespējams to atrast atbilstoši šī sektora potenciālo pircēju prasībām.

Vairumā gadījumu gan jāmin, ka tiek meklētas telpas nomai vai pirkšanai, līdz ar to šī pārceļšanās ir aizkavēta, jo trūkst kvalitatīvu, mūsdienu prasībām atbilstošu telpu Rīgas rajonā.

Pārskata periodā ir novērota sekojoša tendence: zeme komercapbūvei tiek iegādāta investīciju projekta vai komercobjekta izveidei, piesaistot attīstītājus, kā arī nekustamo īpašumu kompāniju kā gatavo telpu realizētāju.

Kā iepriekšējos periodos, tā arī 2006. gadā salīdzinoši strauji attīstījies loģistikas un industriālo parku segments. Pēdējā pusgada laikā, saskaņā ar Centrālās statistikas biroja datiem (www.csb.lv) vien ir izsniegtas vairāk kā 100 būvatļaujas rūpniecisko ražošanas ēku un noliktavu būvniecībai, vairāki loģistikas un industriālie parki atrodas būvniecības stadijā (piemēram, Eva biznesa parks, Lielirbes ielā, Rīgā; Dominante Park, Ķekavas pagastā u.c.), kas liecina par šī nekustamā īpašuma sektora strauju attīstību perspektīvā.

Kvalitatīvu un mūsdienu prasībām atbilstošu telpu piedāvājums Rīgas pilsētā un tās rajonā varētu palielināties līdz ar jauno telpu nodošanu ekspluatācijā jau sākot ar 2007.gada pavasari (piemēram, Dominante Park, Ķekavas pagastā).

Šobrīd piedāvājumā pārsvarā ir noliktavu un ražošanas telpas mūsdienu prasībām nepiemērotās padomju laiku celtnēs.

Kā augstāk minēts, liels pieprasījums ir pēc ražošanas un noliktavu telpām, pārsvarā līdz 300 m² ar nelielām biroja telpām blakus. Atsevišķos gadījumos lielās ārvalstu kompānijas pieprasa līdz pat 10 000 m² lielas platības, tomēr jau ar attīstītu, mūsdienu prasībām atbilstošu infrastruktūru, kas vēl joprojām nav piedāvājumā, jo lielākā daļa esošo industriālo parku vēl nevar piedāvāt pietiekami attīstītu infrastruktūru.

Tendence pārskata periodā saglabājusies – šādu objektu pārvaldītāji, kas pārsvarā ir izplatītāji vai ražotāji, daļu telpu piedāvā nomā, izveidojot to saskaņā ar nomnieka prasībām.

- Zeme ar esošām ražošanas ēkām Rīgas centrālajā daļā un vietās ar labu pieejamību un lielu satiksmes intensitāti: 100 - 460 EUR/m²;
- zeme ražošanas vajadzībām Rīgas pilsētā: 20-65 EUR/m²;
- zeme ražošanas vajadzībām Rīgas rajonā ar pievadītām komunikācijām: 12-40 EUR/m²;
- zeme ar ražošanas ēkām sliktā tehniskā stāvoklī ārpus centra: 10-12 EUR/m²;
- zeme ražošanas vajadzībām bez komunikācijām Rīgas rajonā: sākot no 6 EUR/m².

Ražošanas un loģistikas telpu vidējās nomas maksas pārskata periodā:

- jaunas ēkas: robežās no 5 līdz 15 EUR/m², vidēji 8-10 EUR/m², Pierīgā vidēji 5.5 - 6.5 EUR/m²;
- nolietotas, neremontētas ēkas, kas neatbilst mūsdienu ražotāju/loģistikas kompāniju prasībām: no 2.8 līdz 3.4 EUR/m²;
- Daļēji renovētas ēkas: 3-5 EUR/m².



Prognozes Zemes īpašumi ražošanai un komercapbūvei

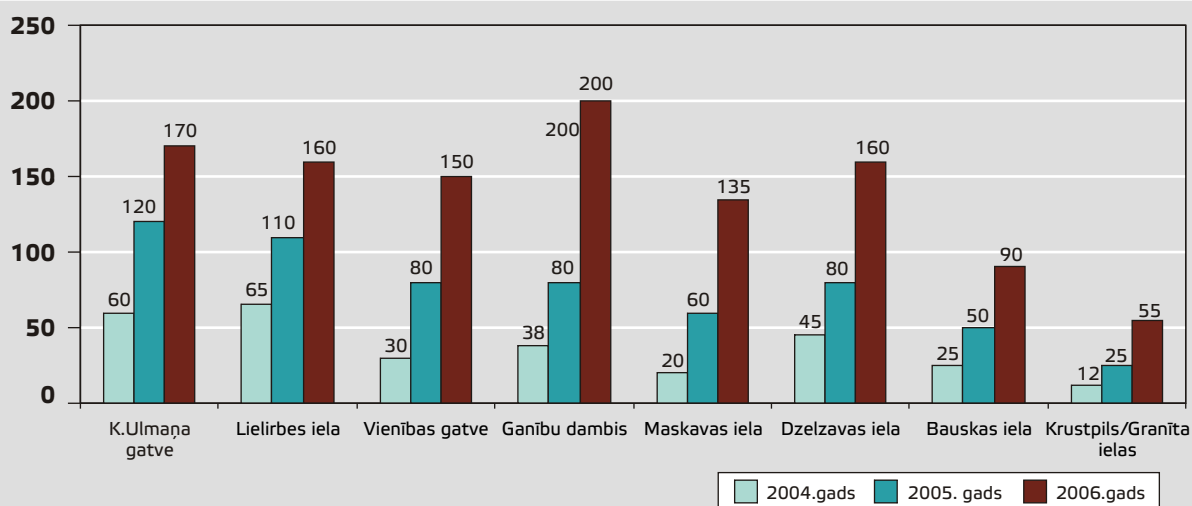
PROGNOZE 2007.GADAM ZEMES ĪPAŠUMI RAŽOŠANAI UN KOMERCAPBŪVEI

Nākamajā gadā, kā arī 2-3 gadu skatījumā paredzams stabils cenu pieaugums komercapbūves zemēm, ko veicinās arvien sarūkošs prasībām atbilstošu zemju piedāvājums un augošais pieprasījums. Tomēr pieprasījums augs zemēm ar labi attīstītu apkārtējo infrastruktūru, kas nosaka, ka cenu pieaugumam būs raksturīgs cenu līmeņa nevienmērīgums.

Industriālo parku platību sektorā būs novērojama strauja attīstība, jo šajā sektorā tirgus spēj piesaistīt vēl salīdzinoši daudz kvalitatīvu platību.

Cenu līmenis būs tieši atkarīgs no atrašanās vietas, attīstītas infrastruktūras. Tuvāko gadu laikā zemju vērtība varētu pieaugt par 20-70% gadā.

KOMERCAPBŪVES ZEMES ĪPAŠUMU CENAS 2006.GADA BEIGĀS, EUR/m²



TIRDZNICĪBAS PLATĪBU TIRGUS

Līdzīgi kā iepriekšējos pārskata periodos, tā arī 2006. gadā šajā tirgus segmentā būtiskas apjoma izmaiņas nav vērojamas, lai gan ir vērojama atsevišķu tirdzniecības centru paplašināšanās un to nomnieku rotācija.

Pārskata periodā atvērts tirdzniecības centrs „Galerija Azur” Krustpils ielas sākumā pie Slāvu apļa un pabeigta t/c „Galerija Centrs” rekonstrukcija. Turpinās paplašināšanās darbi t/c „Spice”. Savas tirdzniecības telpas ir palielinājuši arī t/c „Alfa” un t/c „Domina”. Vērojama jaunu nomnieku ienākšana tirdzniecības centros, kas pārstāv jau zināmus un populārus zīmolus.

Saasinoties konkurencei starp tirdzniecības centriem, tie meklē veidus kā diferencēt un dažādot savu piedāvājumu klāstu – daži plāno paplašināties, piemēram, t/c „Spice” un t/c „Alfa”, piedāvājot saviem klientiem jaunas iespējas, citi pārdomā savu mārketinga stratēģiju un maina arī nomniekus (piemēram, savu enkurnomnieku mainījis arī t/c „Domina”, kurā tagad atrodas „Prisma”).

Turpinās lielveikalu ķēžu ekspansija uz mazajām pilsētām kā Madona, Bauska u.c., tomēr jau rūpīgāk analizējot un izvērtējot potenciālo atrašanās vietu.

Lai arī novērojama aktivitāte no tirdzniecības centru un lielveikalu ķēžu puses, nomas tirgū nonāk salīdzinoši nelielas tirdzniecības platības,

jāpiebilst, ka arī iespēja nomāt šīs platības ir neliela, jo tirdzniecības centri rūpīgi izvērtē potenciālo nomnieku.

Neskatoties uz to, turpinās mazo veikalu slēgšana mazāk aktīvajās ielās ar salīdzinoši nelielu gājēju vai satiksmes plūsmu, no kuriem daļa pārvietojas uz tirdzniecības centriem.

Pieprasījums gan rekonstruētām, gan neremontētām tirdzniecības telpām līdzīgi kā iepriekšējā pārskata periodā saglabājies līdzīgs un vietās ar augstu gājēju plūsmu sasniedz pat 75 EUR/m².

TELPAS LIELAJOS TIRDZNICĪBAS CENTROS

- Līdz 30 m² – līdz 75 EUR/m²;
- 100 - 150 m² – 30-65 EUR/m²;
- 150 - 500 m² – 15-35 EUR/m²;
- 500 - 1000 m² – 8-18 EUR/m².

PILSĒTAS CENTRĀLAJĀ DAĻĀ

- *Centra ielas* (Barona, Tērbatas, Čaka, Brīvības) – 20-75 EUR/m²;
- *Šķērsielas* – 15-50 EUR/m²;
- *Centra perifērija* – 6-25 EUR/m²;

VECRĪGA

- *Centrālās ielas* – 30-50 EUR/m²;
- *Šķērsielas* – 15-35 EUR/m²;

MIKRORAJONOS

- *Mikrorajona centrā* – 7-30 EUR/m²;
- *Ārpus mikrorajona centra* – 3-15 EUR/m².



PROGNOZE 2007.GADAM TIRDZNICĪBAS PLATĪBAS

**Izraksts no tirgus pārskata „ARCO REAL ESTATE nekustamā īpašuma tirgus pārskats 2005.gads”.
Prognoze 2006.gadam.**

"Tirdzniecības platību tirgū 2006.gadā būs vērojams nomas maksu pieaugums, īpaši vietās ar lielu gājēju plūsmu – tirdzniecības centros, Vecrīgā, Rīgas centrā. Tas saistīts ar vispārējo nekustamo īpašumu cenu līmeņa pieaugumu, kā arī tirdzniecības platību zemo rentabilitāti pie arvien pieaugošām iegādes cenām.

Šī brīža rentabilitāte atsevišķos darījumos ir sākot no 2% gadā, tomēr tikai salīdzinoši reti pārsniedz 6% robežu, kas šobrīd pamatojas tikai ar pārdošanas cenu pieaugumu, tādējādi, atsevišķu tirdzniecības platību iegāde nav šobrīd saistoša kā uzņēmējdarbība vērsta uz nomas maksām. Tādējādi var prognozēt ilgtermiņa nomas maksu pieaugumu.

2006.gadā nav prognozējamas īpašas izmaiņas nomas maksām tirdzniecības centros, jo pieaugošo pieprasījumu pēc nomas platībām plānots segt ar jaunām platībām no kurām zināmākā ir universālveikala centrs paplašināšana par Galeriju „Centrs”.

Prognoze par nomas maksu līmeņa izmaiņām ir piepildījies – nomas maksas salīdzinoši strauji ir augušas pilsētas centrālajā daļā, pie ielām ar cilvēku plūsmu, savukārt tirdzniecības centros nomas maksām nav vērojams tik straujš pieaugums, ko pamatā jau nosaka nomas maksas apmērs ģenerālnomniekam. Attiecībā uz mazajām platībām nomas maksas ir nedaudz pieaugušas, īpaši jaunajos tirdzniecības centros (piemēram, Galerija Azur, Galerija Centrs).

Lai gan nomas maksas aug, pieaugot īpašumu pārdošanas cenām, nav vērojams būtisks ienesīguma palielinājums tirdzniecības telpām telpām Vecrīgā un pilsētas centrā 3-7%, tirdzniecības centru ienesīgums - 6-8%.

Var prognozēt, ka 2007.gadā nebūs vērojamas būtiskas aktivitātes tirdzniecības platību tirgū – nomas maksas pieaugums vidēji līdz 20%, kam līdzvērtīgs būs arī īpašumu cenu kāpums. Lai gan notiek atsevišķu jaunu tirdzniecības centru būvniecība vai plānošana, tomēr šo centru ietekme uz tirdzniecības platību tirgu 2007.gadā nebūs jūtama.

Pēc Lidl aiziešanas no Latvijas tirgus nav sagaidāms, ka pircējs, kas iegādājies Lidl zemes īpašumus, uzsāks aktīvas darbības ar tiem 2007.gadā, lai gan ilgtermiņā var prognozēt atsevišķu veikalu ķēžu ienākšanu Latvijā, tomēr to loma kopējā tirdzniecības platību tirgū būs salīdzinoši neliela.

BIROJU TELPAS

Arī šajā pārskata periodā biroju telpu tirgus ir bijis viens no aktīvākajiem nekustamo īpašumu tirgus segmentiem. Tas raksturojams ar strauju attīstību jaunu biroju ēku būvniecības un tirgū pieteikšanas dēļ. Saskaņā ar CSB datiem vien pērnā gada 3.ceturksnī izsniegtas būvatļaujas 23 biroju ēku jaunbūvēm.

Kā viena no spilgtākajām tendencēm biroju telpu tirgū jāmin aizvien pieaugošais pieprasījums pēc augstas klases, kvalitatīvām biroju telpām un pietiekamu autostāvvietu skaitu gan darbiniekiem, gan klientiem. Tā kā pilsētas centrālajā daļā lielākoties piedāvājamo automašīnu stāvvietu skaits uz attiecīgo biroju platību ir neliels, vairums uzņēmumu izvēlas biroju telpas nomāt attālākos Rīgas pilsētas rajonos kā Teika, Jugla, Krasta rajons u.c. Palielinājusies interese arī par iespēju nomāt biroju telpas tuvējā Pārdaugavā.

Vēl joprojām galvenās prasības ir viegla piekļūšana, atrašanās vieta ar labu infrastruktūru un iespēja salīdzinoši īsā laika posmā no biroja tikt līdz centram, kas ir kā priekšnosacījums arī sabiedriskā transporta pieejamībai.

Vairums potenciālo klientu izvēlas nomāt biroja telpas. Daži lieli uzņēmumi paši plāno būvēt biroja ēkas savām vajadzībām, daļu no tām vēlāk iznomājos citiem interesentiem.

Pagarinoties nomas līgumiem, īpašnieki nereti paaugstina nomas maksu, tādējādi izraisot nomnieku rotāciju, kas sedz vienu daļu no visa pieprasījuma apjoma. Šo rotāciju izraisa arī paplašināšanās nepieciešamība un, kā minēts augstāk, autostāvvietu trūkums u.c.

Pilsētas centrā augsts pieprasījums ir salīdzinoši nelielām biroju telpām līdz 100 m². Piedāvājumā šajā rajonā gan pārsvarā biroju telpas tiek piedāvātas pirkšanai.

Kā daži no ievērojamākiem tirgū pieteiktajiem projektiem jāmin:

- 2007.gada pavasarī ekspluatācijā plānots nodot SIA „Duntes Nami” A klases biroju ēku Skanstes un Duntes ielu krustojumā. 6 stāvus augsta biroju ēka ar mūsdienīgu aprīkojumu, labiekārtotu vidi, ērtām, plašām autostāvvietām un brīvu telpu plānojumu.
- 2007.gada pavasarī ekspluatācijā plānots nodot A/S „Merko Group” biroju ēku Skanstes un Duntes ielu krustojumā. Divdaļīga septiņu stāvu celtnie ar stiklotu ārtriju.
- 2007.gadā ekspluatācijā plānots nodot Projektēšanas grupas Arhitektonika projektētā biroju ēku „Kīpsala”. Tas būs A klases komplekss, kas atradīsies netālu no pilsētas centra.
- 2008.gadā ekspluatācijā plānots nodot A klases biroju kompleksu Rīgas centrā, Valdemāra ielā: „Alojas Biznesa Centru”.
- 2007.gadā ekspluatācijā plānots nodot augstas klases biroju kompleksu Vesetas ielā, kurā atradīsies „Rietumu banka” – „Rietumu Capital Centre”.
- U.c.

BIROJU TELPU NOMAS MAKSAS RĪGĀ:

A klases

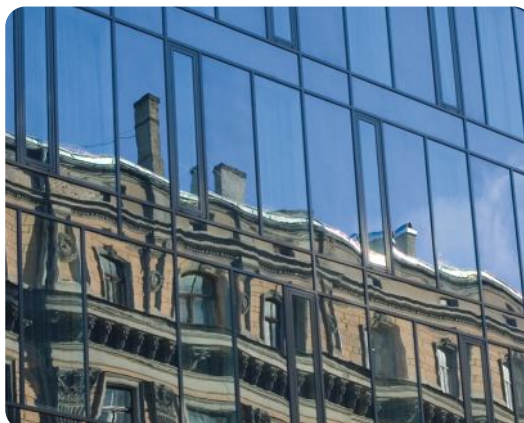
- Rīgas centrā – 16-26 EUR/m²;
- Rīgas perifērijā – 15-20 EUR/m²;

B klases

- Rīgas centrā – 9-18 EUR/m²;
- Rīgas perifērijā – 6-13 EUR/m²;

C klases

- Rīgas (biroja telpas ārpus centra) – 3-6 EUR/m².



**PROGNOZES 2007.GADAM
BIROJU TELPAS**

**Izraksts no tirgus pārskata „ARCO REAL ESTATE nekustamā īpašuma tirgus pārskats 2005.gads”.
Prognoze 2006.gadam.**

“2006.gadā nav prognozējamā ievērojamas nomas maksu izmaiņas biroju telpu segmentā. Turpināsies biroju pārveide par dzīvojamajām platībām pilsētas centrā, vietās ar salīdzinoši augstu dzīvojamo telpu cenu līmeni. Jaunu biroju centru izveide šo procesu var paātrināt, tomēr ievērojams biroju platību pieauguma piedāvājums var tikt sagaidāms tikai pēc 2006.gada, jo šobrīd tirgū tikko pieteikti biroju centri ekspluatācijā visdrīzāk netiks nodoti 2006.gadā.”

2006.gada prognoze ir piepildījies – notiek aktīva biroju ēku projektēšana un būvniecība, tomēr līdz pārskata gada beigām bija vērojams ievērojams pieprasījuma pārsvars pār piedāvājumu attiecībā uz kvalitatīvām biroju telpām. Atbilstoša piedāvājuma trūkuma dēļ 2006.gadā pieauga nomas maksas par telpām A un B kategoriju biroju centros.

Biroju telpu tirgū turpmākajos 2-3 gados būs novērojamas būtiskas izmaiņas: saasināsies konkurence biroju ēku starpā, kas šobrīd vēl ir neliela, tomēr, ņemot vērā tirgū pieteikto augstas klases biroju ēku skaitu un

piedāvājuma palielināšanos, sagaidāmas arī cenu izmaiņas šajā sektorā.

Palielinoties konkurencei biroju ēku starpā, augs arī to piedāvātais servisa līmenis, piedāvājot arvien kvalitatīvāku vidi.

Vēl joprojām saglabājies pieprasījums pēc kvalitatīvām un mūsdienu prasībām atbilstošām biroju telpām, kas veicina attīstītāju koncentrēšanos uz augstas klases biroju kompleksu attīstīšanu un pieteikšanu tirgū, kuru šobrīd ir visai maz.

Jāpiebilst, ka turpināsies tendence pieprasījumam mazināties pēc salīdzinoši dārgām biroju telpām pilsētas centrā un Vecrīgā, jo prasības mūsdienīgām biroju telpām un videi ap tām ir mainījušās – turpinās pieaugt pieprasījums pēc ērtām automašīnu stāvvietām biroja ēkas tuvumā, kuru nozīmīgums, izvēloties biroja telpas, arvien pieaugs, kas savukārt veicinās biroju pārvietošanos uz biroju kompleksiem ārpus pilsētas centra.

NAMĪPAŠUMI

Šobrīd Rīgas nekustamo īpašumu tirgus namīpašumu sektors ir pietiekoši aktīvs, tomēr aktivitāte ir samazinājusies, kam par iemeslu ir tas, ka gan pircēji, gan pārdevēji ir īres griestu atcelšanas gaidās. Objektos, kuros namīpašnieku mērķis ir izmitināt iedzīvotājus ar tālāku mērķi pārdot objektu, kuru potenciālais investors renovēs/rekonstruēs, īpašnieki gaida īres griestu atcelšanu, lai ar saviem spēkiem izmitinātu maksimālu iedzīvotāju daudzumu, kas palielinās nekustamā īpašuma tirgus vērtību.

Joprojām straujš namīpasumu cenu pieaugums Rīgas centrālajā daļā.

Līdzīga situācija ir ar investoriem, kuri nogaida, kāda būs situācija kopumā tirgū, kā arī saistībā ar konkrētu objektu pēc īres griestu atcelšanas. 2007. gada laikā ir prognozējams namīpašumu piedāvājuma pieaugums, kam par iemeslu ir īres griestu atcelšana un daudzu namīpašnieku tālāk sekojoša iedzīvotāju izmitināšana. Līdz ar to var prognozēt, ka šis faktors varētu mazliet „piebremzēt” cenu kāpumu tieši namīpašumu sektorā.

Ir novērojamas vairākas tendences kā namīpašnieki plāno izmantot tālāk savus nekustamos īpašumus pēc iedzīvotāju izmitināšanas:

- dzīvojamās mājas,
- viesnīcas,
- komercobjekti (biroju ēkas ar tirdzniecības telpām pirmajos stāvos).

DZĪVOJAMĀS ĒKAS

Visizplatītākais veids, jo prasa no īpašnieka mazākus ieguldījumus projektā, kā arī peļņu no nekustamā īpašuma ir saņemama salīdzinoši nelielos termiņos. Reizēm tiek veikta tikai nama renovācija (tiek atstāti iepriekšējie būvapjomi un risinājumi), kuras procesā notiek nama atjaunošana un tālākā nozīmīga tirgus vērtības celšanās, bet, atšķirībā no rekonstrukcijas, ir jūtami vienkāršots projekta izstrādes un

saskaņošanas process. Rekonstrukcija ir laika un līdzekļu ziņā ietilpīgāks process, tomēr ēkas pārveidošana mūsdienu nekustamā īpašuma prasībām, ļauj īpašniekiem pārdot īpašumu par augstāku cenu un nest lielāku peļņu. Kā pozitīvu faktoru var minēt to, ka izmaksas ēku renovācijai/rekonstrukcijai ir zemākas par jauna

objekta būvniecību un tas, ka joprojām ir prognozējams stabils cenu pieaugums uz dzīvojamo m² Rīgas centrā, līdz ar to riska faktors ir samazināts un ir saprotama

šī procesa popularitāte namīpašnieku vidū.

VIESNĪCAS

Redzot to, ka kādu laiku Rīgā bija vērojams viesnīcu trūkums, daļa namīpašnieki ir pieteikuši projektus savu nekustamo īpašumu pārveidei par viesnīcām, cerot uz to, ka projektus būs viegli realizēt.

Tas nav gala produkts pašam īpašniekam, jo gala mērķis ir objekta pārdošana viesnīcas operatoram. Pārdošana praktiski vienmēr notiek projektēšanas stadijā, jo namīpašnieki neuzņemas risku jau sākt rekonstruēt īpašumu līdz tam brīdim, kamēr nav atrasts operators, kurš arī būs gala pircējs. Specifika dotajā izmantošanas veidā ir tā, ka, lai veidotu projektu maksimāli peļņu nesošu, tam ir



Namīpašumi

jāatbilst maksimāli augstākai viesnīcas kategorijai, vērtējot „zvaigžņu” sistēmā. Līdz ar to ir jāizpilda noteikti standarti, piemēram, autostāvvietu skaits, atrašanās vieta, liftu skaits u.c., kas ne vienmēr ir izdarāms to pašu atrašanās vai ēkas konstruktīvo īpašību dēļ. Attiecīgi, jo viesnīcai ir mazāk zvaigžņu, jo mazāk maksā viesnīcas projekts. Tomēr tirgū ir novērojams pieprasījums pēc ekonomiskās klases viesnīcām, līdz ar to ir perspektīva un iespēja pārdot projektu, kaut gan iespējams, ka ar mazāku peļņu.

BIROJU ĒKAS

Tie pārsvarā ir namīpašumi, kuri ir koncentrēti Rīgas centrā un Vecrīgā, kuru telpas pilda biroju funkcijas un pirmie stāvi parasti – tirdzniecības telpas. Tie ir naudas plūsmas objekti, kuriem galvenais kritērijs ir īres maksa par vienu m². Līdz ar to namīpašnieka uzdevums ir maksimāli uzlabot savu īpašumu, lai piesaistītu maksimāli lielu daudzumu nomnieku uz sev izdevīgiem nosacījumiem. Tomēr, salīdzinot ar jaunajiem biroju projektiem, namīpašumu iespējas ir ierobežotas, ja mēs vērojam tos modernu biroju

telpu aspektā. Tādā veidā biroju klasifikācijā namīpašums nevar pat teorētiski sasniegt A klasifikāciju. Ņemot vērā, ka tirgū sāk parādīties aizvien vairāk jaunie biroju projekti, vecie nomnieki, kuri maksāja nomas maksu, kas veidoja augstu kapitalizācijas likmi, kā arī potenciālie izvēlas jaunus projektus, kur par to pašu nomas maksu tie saņem modernāku biroju un papildus iespējas. Līdz ar to naudas plūsmas objekts tiek aizpildīts ar nelieliem īrniekiem par salīdzinoši nelielu maksu – 9-15 EUR/m² amplitūdā, kas apgrūtina tālāku objekta pārdošanu.

CENAS

Jāņem vērā to, ka lielākā daļa namīpašumu nav atklātā tirgū un to cenas netiek publiskotas, kam par iemeslu ir tas, ka namīpašnieki negrib konfliktēt ar patreizējiem iedzīvotājiem un to, ka cenu amplitūda ir atkarīga no vairākiem faktoriem, starp kuriem galvenie ir iedzīvotāju skaits, līgumu veidi ar iedzīvotājiem (beztermiņa - īstermiņa), ēkas stāvoklis, ēkas atrašanās vieta, renovācijas/rekonstrukcijas projekta vai kādas tā stadijas esamība. Summējot var secināt, ka namīpašumu cena Rīgā ar iedzīvotājiem maksā amplitūdā no 900 - 2200 EUR par lietderīgās platības m², atkarībā no augstāk minētajiem faktoriem. Izmitināti namīpašumi – 1400 - 3000 EUR. Vecrīgā cenas var sasniegt arī 4000 EUR par lietderīgās platības m².



PROGNOZES 2007.GADAM NAMĪPAŠUMU TIRGUS

Namīpašumu tirgū 2007.gadā būs vērojams stabils cenu pieaugums, ko nodrošinās dzīvokļu un biroju platību pieprasījums gan noma, gan iegādei. Sagaidāms, ka palielināsies aktivitāte komerciālām platībām izmantojamo namīpašumu tirgū, ko nosaka augstais pieprasījums pēc biroju telpām. Tāpat sagaidāms, ka pakāpeniski risinot dzīvokļu īrnieku izvietojuma jautājumus pieaugs namīpašumu cenas arī uz šī faktora rēķina.

Piedāvājumā palielināsies rekonstruētu – renovētu namīpašumu skaits. Nav sagaidāmas būtiskas izmaiņas namīpašumu tirgū, kas piemēroti viesnīcu vajadzībām – 2007.gadā nav sagaidāmas būtiskas izmaiņas viesnīcu tirgus sektorā. Vidējais namīpašumu cenu pieaugums plānojams 15-25% apmērā, atkarībā no kopējām nekustamo īpašumu tirgus tendencēm. Sagaidāms, ka samazināsies namīpašumu skaits, kas tiks pārdoti telpu izpārdošanas ceļā.

Nekustamo īpašumu tirgus Latvijas reģionos

JŪRMALAS PILSĒTA

DZĪVOKĻI

Pārskata periodā vērojams salīdzinoši straujš cenu kāpums dzīvokļiem Jūrmalas attālākajā galā Kauguros, Slokā. Pārskata perioda beigās vidējās sērijveida dzīvokļu cenas Kauguros sasniedza sekojošu līmeni:

- 1 istabas dzīvokļi – 44 000 EUR
- 2 istabu dzīvokļi – 62 000 EUR
- 3 istabu dzīvokļi – 71 000 EUR
- 4 istabu dzīvokļi – 82 000 EUR

Cenu līmeņa pieaugums pārskata periodā ir bijis nevienmērīgs. Dzīvokļiem pilsētas dārgākajos rajonos dzīvokļu cenu līmeņa izmaiņas vērtējamas kā ~25-40 %, atkarībā no novietojuma.

Ievērojami pieaudzis jauno daudzdzīvokļu projektu skaits, cenām atkarībā no novietojuma sasniedzot 2 000 - 6 000 EUR/m² līmeni dzīvokļiem ar pilnu iekšējo apdari. Šādu cenu līmeni dzīvokļiem jaunajos projektos galvenokārt nosaka novietojums jūras tuvumā, Jūrmalas dārgākajos mikrorajonos. Pieprasījums 2006.gadā bijis salīdzinoši stabils, tomēr ievērojami pieaudzis piedāvājums, kā rezultātā ievērojami pieauguši vidējie dzīvokļu pārdošanas termiņi.

Joprojām dzīvokļu vidējās cenas Jūrmalā (Dubultos, Bulduros) ir augstākās Latvijā, lai gan 2006.gada II pusē, nedaudz samazinoties cenu pieauguma tempam šajās vietās, Jūrmalas un Rīgas dzīvokļu cenu starpība nedaudz samazinājusies.

PRIVĀTMĀJAS

Pārskata periodā privātmāju cenas Jūrmalā ir turpinājušas pieaugt. Nedaudz straujāk attīstījies tirgus Ķemerros, Kauguros, Slokā, t.i. vietās, kuras līdz šim bijušas ievērojami lētākas par pārējo Jūrmalas daļu. Vidējais privātmāju cenu kāpums pārskata periodā 20-30% robežās, un šādu cenu kāpumu var izskaidrot ar būvniecības izmaksu sadārdzinājumu (gada laikā vairāk par 20%) un zemes cenu pieaugumu. Pārskata periodā ievērojami pieaudzis privātmāju piedāvājums cenu kategorijā virs 1,5 milj. EUR. Jūrmalas pilsētā pārskata periodā attīstīti vairāki nelieli privātmāju un rindu māju ciematu projekti gan jūras, gan Lielupes pusē. Cenu kategorija 330 000 - 1 500 000 EUR.

VIENĢIMEŅU PRIVĀTMĀJU CENAS JŪRMALĀ (EUR)

Atrašanās vieta	30.06.2006.		31.12.2006	
	Min. cena	Maks. cena	Min. cena	Maks. cena
Jūras pusē				
Lielupe-Dubulti	350 000	3 500 000	420 000	3 500 000
Dubulti-Asari	300 000	1 700 000	350 000	1 500 000
Vaivari-Kauguri	250 000	740 000	250 000	700 000
Dzelzceļa pusē				
Lielupe-Majori	280 000	1 200 000	320 000	1 300 000
Dubulti-Asari	240 000	560 000	280 000	600 000
Vaivari	23 500	560 000	270 000	600 000
Citur				
Kauguri, Jaunķemeri	180 000	450 000	215 000	500 000
Sloka	100 000	350 000	120 000	380 000
Ķemeri	90 000	225 000	105 000	260 000

INDIVIDUĀLĀS APBŪVES ZEMES GABALI.

Pārskata periodā individuālās apbūves zemes gabalu pārdošanas cenas Jūrmalas pilsētā pieaugušas vidēji par 20-40%. Augstākais piedāvājuma cenu līmenis nav būtiski pieaudzis, sasniedzot ~650 EUR/m². Zemes gabali tiešā jūras tuvumā (līdz Mellužiem) piedāvājumā vidēji par 400-500 EUR/m².

2006.gada beigās zemes cenas Jūrmalā (un piejūras teritorijās ārpus Jūrmalas):

Pie jūras:

- Lielupe-Melluži 300-600 EUR/m²;
- Melluži-Asari 260-500 EUR/m²;
- Asari - Kauguri 130-350 EUR/m²;

Citās vietās

- Kauguros 30-75 EUR/m²;
- Slokā 25-50 EUR/m²;
- Asaros-Vaivaros starp dzelzceļu un Lielupi – 50-100 EUR/m²;
- Bigauņciems-Ragaciems (pie jūras) – 15-65 EUR/m²;
- Kolka – līdz 16 EUR/m²;



**JELGAVA, ZEMGALES REĢIONS
(DOBELES, TUKUMA
UN BAUSKAS RAJONI)**

DZĪVOKĻI

Zemgales reģionā pārskata periodā bija vērojams salīdzinoši aktīvs nekustamā īpašuma tirgus, tostarp dzīvokļu sektors, kurā vērojams salīdzinoši straujš cenu kāpums. Šo cenu kāpumu visvairāk nosaka Rīgas tuvums un Rīgas cenu līmenis, no kura reģioni ievērojami atpaliek. Pārskata periodā Jelgavas pilsētā novērojama salīdzinoši neliela cenu starpība starp dzīvokļiem jaunās ēkās un dzīvokļiem otrreizējā dzīvokļu tirgū. Ja gada sākumā vidējās dzīvokļu cenas bija robežās starp 350 LVL/m² un 500 LVL/m², tad gada beigās cenu līmenis ir pieaudzis līdz 650 LVL/m² - 800 LVL/m². Augstākais cenu līmenis – kvalitatīviem dzīvokļiem ar pilnu apdari, mēbelētiem, kā arī dzīvokļiem pirmskara

laika mājās ar augstiem griestiem, kuru pārdošanas cenas pārsniedz 1000 LVL/m². Jelgavas pilsētā vērojams liels pieprasījums pēc dzīvokļiem kvalitatīvos jaunajos projektos, tomēr piedāvājums salīdzinoši neliels. Jaunie projekti Jelgavas tuvumā izvietoti arī Ozolniekos.

Strauji pieaudzis cenu līmenis Tukumā, kam par pamatu ir attālums līdz Rīgai, jūras tuvums, kā rezultātā Tukuma cenu līmenis atsevišķās kategorijās sasniedz cenu līmeni Jelgavas pilsētā.

VIDĒJĀS DZĪVOKĻU CENAS ZEMGALĒ 2006.GADA DECEMBRĪ (LVL)

	<i>Dobele</i>	<i>Tukums</i>	<i>Jelgava</i>
1 istabas dzīvokļi	7000 - 10 000	13 000 - 21 000	20 000 - 25 000
2 istabas dzīvokļi	12 000 - 21 000	18 000 - 29 000	28 000 - 36 000
3 istabas dzīvokļi	15 000 - 26 000	20 000 - 34 000	34 000 - 40 000
4 istabas dzīvokļi	20 000 - 29 000	24 000 - 38 000	38 000 - 45 000

Nekustamo īpašumu tirgus Latvijas reģionos

PRIVĀTMĀJAS

Zemgales reģionā privātmāju cenām saglabājusies salīdzinoši liela atkarība no cenu līmeņa izmaiņām Rīgā. Kopējais cenu līmenis pārskata periodā ievērojami audzis.

Jelgavā:

- *Privātmājas Jelgavā apmierinošā stāvoklī* 55 000 LVL - 105 000 LVL;
- *jaunas un renovētas ēkas –* 100 000 LVL - 170 000 LVL;
- *privātmājas Jelgavas rajonā –* no 25 000 LVL;

Tukumā:

- *Privātmājas Tukumā apmierinošā stāvoklī* 50 000 LVL - 85 000 LVL;
- *jaunas un renovētas ēkas –* 110 000 LVL - 150 000 LVL;
- *privātmājas Tukuma rajonā –* no 40 000 LVL līdz 300 000 LVL (dārgākās ēkas piejūras daļā Lapmežciemā u.c.);

Bauskas rajonā –

- robežās no 26 000 LVL līdz 160 000 LVL (dārgākās privātmājas Iecavā).

INDIVIDUĀLĀS APBŪVES ZEMES GABALI

Pārskata periodā ir novērojams liels pieprasījums pēc zemes gabaliem privātmāju celtniecībai. 2006.gadā bija novērojams salīdzinoši straujš cenu kāpums – ja gada sākumā Jelgavas pilsētā vidējās pārdošanas cenas bija 12-14 LVL/m², tad pārskata perioda beigās cenas stabilizējušās 20-30 LVL/m² robežās.



Tukumā cenas pieaugušas no vidēji 7-15 LVL/m² gada sākumā līdz 15-22 LVL/m² līmenim gada beigās, savukārt Bauskā gada beigās attiecīgi sasniegts 7-18 LVL/m² līmenis par zemes gabaliem ar platību līdz 2000 m² un pievadītām inženiertehniskajām komunikācijām.

KOMERCIĀLA RAKSTURA OBJEKTU TIRGUS JELGAVĀ

Jelgavā zemju piedāvājums, kas būtu piemērotas jaunu daudzdzīvokļu māju celtniecībai, ir saglabājis salīdzinoši neliels, kas noteicis cenu līmeņa pieaugumu, gada beigās sasniedzot 45 LVL/m² līdz 130 LVL/m² robežas. Zeme komercapbūvei un ražošanai Jelgavā ir pieejama par cenām no 20 LVL/m² līdz 70 LVL/m².

Komercobjektu nomas maksas gada beigās:

Jelgavas centrā jaunuzceltā multifunkcionālā centrā („Pilsētas Pasāža”) iespējams iznomāt biroja telpas par 10-12 EUR/m², neiekļaujot komunālos maksājumus. Zemākas kvalitātes biroju ēkās iespējams iznomāt biroja telpas lētāk – vidēji par 6-8 EUR/m². Pārskata perioda

beigās Jelgavā celtniecības stadijā atradās jauna biroju ēka, tomēr tirgū tā vēl nebija nonākusi.

Administratīvās telpas ar ražošanas telpām ar salīdzinoši lielām platībām

(līdz 500m²) tiek iznomātas par 0,8-2,0 LVL/m², savukārt šādu objektu pārdošanas cenas, atkarībā no vietas, ēku stāvokļa, izmantošanas iespējām un zemes gabala lieluma – vidēji 450 LVL/m² līdz 850 LVL/m² robežās.

Latvijas aktīvākajos rajonos kopumā straujš cenu pieaugums gan zemēm, gan viengimeņu privātmājām īpaši – Jelgavā, Tukumā un Cēsīs.

SIGULDA

DZĪVOKĻI

Ņemot vērā Rīgas pilsētas tuvumu, Siguldā salīdzinoši strauji attīstās mājokļu tirgus. Dzīvokļu piedāvājums Siguldā salīdzinoši neliels. Ņemot vērā dzīvokļu cenu līmeni Siguldā, jau no 2004.gada notiek jaunu daudzstāvu daudzdzīvokļu ēku attīstīšana, kas turpinās arī pārskata periodā. Vidējās dzīvokļu pārdošanas cenas jaunajos projektos robežās no 900 LVL/m² līdz 1400 LVL/m² ar pilnu iekšējo apdari, ar balto apdari – no 700 LVL/m².



VIDĒJĀS TIPVEIDA DZĪVOKĻU CENAS SIGULDĀ (LVL)

	2007.gada janvāris	2006.gada jūlijs
1 istabas dzīvokļi	19 500 - 28 000	15 000 - 22 000
2 istabas dzīvokļi	26 000 - 41 000	21 000 - 33 000
3 istabas dzīvokļi	36 000 - 52 000	30 000 - 42 000
4 istabas dzīvokļi	41 000 - 60 000	35 000 - 50 000

PRIVĀTMĀJAS

Privātmāju tirgū pārskata periodā bija novērojams cenu pieaugums, ko izraisīja mājokļu deficīts no pieprasījuma puses un mazais piedāvājums, būvizmaksu un zemes gabalu sadārdzinājums no piedāvājuma puses. Pārskata perioda beigās privātmāju vidējās cenas pieaugušas no 65000 līdz 250 000 LVL ar vidējo cenu 125 000 LVL līmeņa gada sākumā, līdz 100 000 - 300 000 LVL, ar vidējo cenu 160 000 LVL. Piedāvājumā ir atsevišķas neliela apjuma rindu/dvīņu mājas sākot no 75 000 LVL.

INDIVIDUĀLĀS APBŪVES

ZEMES GABALI

Zemes gabalu privātmāju būvniecībai cenas pārskata gada beigās ir sasniegušas 22-50 LVL/m² līmeni zemes gabaliem ar labu piekļūšanu un pievadītām komunikācijām. Siguldas pagastā un vietās ar vājāk attīstītu infrastruktūru cenas individuālās apbūves gabaliem (līdz 2500 m² platībā) no 8 LVL/m².

Kopējais vidējais privātpabūves zemes cenu līmeņa pieaugums gada laikā līdz 70%.

KOMERCIĀLA RAKSTURA ĪPAŠUMI

Nomas maksu līmenis administratīvām/biroju telpām Siguldas pilsētā ir vidēji 6-12 LVL/m² robežās. Jāatzīmē, ka pieprasītas ir pārsvārā mazas un ļoti mazas platības (20-60 m²), kas tādejādi nosaka salīdzinoši augstās nomas maksas par 1 m². Darījumi ar komercapbūvi Siguldā notiek salīdzinoši reti. Kā viens no lielākajiem darījumiem 2006.gadā – Siguldas centrā noticis darījums ar nojaukšanai paredzētu apbūvi par vairāk nekā 110 LVL/m², attiecinot pret zemes gabala platību.

Pārskata perioda beigās Siguldā aktivizējusies komercobjektu attīstība – projektēšanas stadijā divas biroju ēkas, kā arī notiek sabiedriskā apspriešana par multifunkcionālu apbūves kompleksu ap Siguldas dzelzceļa staciju, kurā paredzēta viesnīca, tirdzniecības centrs, biroju telpas, kino un dzelzceļa stacija, autoosta. Lai gan pieprasījums ir salīdzinoši neliels, tomēr

Nekustamo īpašumu tirgus Latvijas reģionos

vērojams atbilstošas kvalitātes biroju telpu trūkums, kas arī radījis labvēlīgus priekšnoteikumus komercīpašumu sektora tālākai attīstībai.

Siguldai un Siguldas pagastam, saskaņā ar detālpārplānojumu, salīdzinoši lieliem zemes gabaliem primārā izmantošana ir rūpnieciskā apbūve. Darījumi ar rūpnieciskai ražošanai paredzētu zemi pārskata perioda beigās bija vidēji 15-30 LVL/m² robežās. Komerccapbūves zemes pārdošanas cenas ārpus centra 20-30 LVL/m² robežās, savukārt zemes gabali daudzdzīvokļu ēku celtniecībai pārskata perioda beigās – 30-50 LVL/m².

Siguldas pilsētā vērojama salīdzinoši aktīva darbība ar zemes gabaliem, kas novietoti

Pleskavas šosejas malā. Galvenā pieprasījumu kategorija – 1 ha -3ha platībā, ko iegādājas tirdzniecības un dažādu salonu, noliktavu u.c. ēku izbūvei. Pieprasījums novērojams arī pēc 7 ha - 10 ha lieliem zemes gabaliem loģistikas centru izbūvei, tomēr šāds pieprasījums galvenokārt koncentrējas ap Rīgas apvedceļu.

Siguldā, ņemot vērā dabas ainaviskumu, salīdzinoši strauji attīstās tūrisma industrija – notiek vairāku viesu māju būvniecība, zemes iegāde ainaviskās vietās, lai attīstītu tūrismu. Ņemot vērā pieprasījuma pieaugumu notiek SPA centra un viesnīcas paplašināšana. Vidējais tūrisma mītņu apjoms – 20 gultavietas, vidēji 3* viesu nami. Numuriņu cenas 30-50 LVL,

SAULKRASTI

DZĪVOKĻI

Nesakoptā vide un neadekvātā tirgus cena īpašuma vērtībai vairāku dārzkopības sabiedrību kooperatīvos, veicina pircēju interesi par otrreizējā tirgus dzīvokļiem jūras un infrastruktūras tuvumā. Gada sākumā dzīvokļu cenas svārstījās no 700 LVL/m² līdz 800 LVL/m². Lielais pieprasījums un piedāvājuma trūkums izraisīja strauju tirgus cenu kāpumu šajā tirgū. Gada beigās dzīvokļu cenas pieauga no 1000 LVL/m² līdz 1100 LVL/m², t.i. līdz pat 40%.

Kā alternatīva Saulkrastos tika piedāvāti dzīvokļi trīs jaunos daudzdzīvokļu namu projektos. Daudzdzīvokļu projektos tirdzniecības sākumā tika piedāvāti dzīvokļi no 770 LVL/m² - 1050 LVL/m². Gada beigās no 850 LVL/m² - 1550 LVL/m². Ekskluzīvā projektā gada sākumā cenas bija, sākot no 850 LVL/m² līdz 2100 LVL/m², gada beigās – no 1400 līdz 2800 LVL/m².

PRIVĀTMĀJAS

2006.gadā Saulkrastu pilsētai ar lauku teritoriju tika izstrādāts teritoriālais plānojums. Līdz šim



brīdīm teritoriālais plānojums ir izstrādes procesā. Tas ir veicinājis savrupmāju otrreizējā tirgus cenu kāpumu. 2006.gada laikā cenas vasarnīcām un privātmājām pieaugušas līdz 50%. Vislielākais pieprasījums ir pēc mūsdienīgām ziemas mājām ar visām ērtībām, ar piekļaujošos zemi 1000 un vairāk kvadrātmetru platībā, labiem piebraucamiem ceļiem un netālu esošu infrastruktūru. Saulkrastu teritorijā piedāvājums ar šādiem nosacījumiem ir samērā rets, adekvātas cenas gadījumā, īpašums tiek ātri realizēts. Otrreizējā tirgus cenu kāpumu varētu samazināt un nostabilizēt, veiksmīgi attīstot kvalitatīvus,

jaunus privātmāju ciematu projektus un sakopjot vidi esošo privātmāju rajonos.

DZĪVOJAMO TELPU ĪRE

Saulkrastos ir pieprasīta arī dzīvojamo telpu īre, bet netiek piedāvāti izremontēti mājokļi ar labierīcībām, kas paredzēti dzīvošanai visu gadu. Dzīvojamo telpu piedāvājums aprobežojas ar sezonāla raksturu, tiek izīrētas dažādas kvalitātes vasaras mājiņas atpūtas sezonas laikā, vasaras periodā, kur īres cenu amplitūda svārstās no 250 LVL līdz 1500 LVL mēnesī.

INDIVIDUĀLĀS APBŪVES ZEMES GABALI

Saulkrastu apkārtnē un tuvu esošo pagastu piejūras reģionos visaktīvākais ir apbūves zemju tirgus. Šī gada laikā apbūves zemju tirgus cenas Saulkrastu pilsētā svārstās no 30 LVL/m² līdz vairākiem simtiem LVL/m², cena atkarīga no apbūves gabala lieluma, komunikācijām, infrastruktūras un jūras tuvuma. Pludmalei piekļaujošo zemju tirgus cenu šie aspekti neietekmē, to kvadrātmetra cenas ir sākot no 100 EUR/m², kuru nosaka ekskluzivitātes

faktors. Pieprasījums pēc apbūves gabaliem ir ar platībām no 600 m² līdz 1000 m² un vairāk, kuru cenas nepārsniedz 100 000 LVL.

PROGNOZE 2007.GADAM

2007.gadā cenu pieaugums līdz 75% prognozējams apbūves zemēm – ar platībām no 1000 līdz 3000 m², kuras ir ar komunikācijām un atrodas infrastruktūru tuvumā, kuru tirgus cena 2006.gadā nepārsniedza 20 LVL/m². Sakarā ar Saulkrastu teritoriālā plānojuma zonējumu, kurā ir proporcionāli maz daudzdzīvokļu namu apbūvei paredzētas zemes, prognozējams arī turpmāks dzīvokļu cenu kāpums.

Nemot vērā šī brīža nekustamā īpašuma pieprasījumu, Saulkrastos nekustamā īpašuma tirgus aktivitātes pieaugums paredzams pēc Saulkrastu pilsētas ar lauku teritoriju teritoriālā plānojuma apstiprināšanas. Tas veicinās arī apkārt esošo pagastu attīstību un nekustamā īpašuma tirgu.

CĒSIS, VIDZEMES REĢIONS (VALMIERA, LIMBAŽI)

DZĪVOKĻI

Vidzemes reģionā cenu kāpums nav bijis vienmērīgs pilsētu skatījumā – visaugstākais cenu kāpums Limbažos, atsevišķos gadījumos pārsniedzot 630 LVL/m² robežu. Pēc šī cenu kāpuma 2006.gadā var secināt, ka vismaz Vidzemes reģiona lielākajās pilsētās cenām ir tendence izlīdzināties – pieaugumam Limbažos pamatā ir apstākļi, ka līdz šim cenu līmenis ir bijis salīdzinoši ļoti zems, ja ņem vērā to, ka Limbaži ir arī rajona centrs.

Cēsis dzīvokļu cenas pārskata perioda beigās nostabilizējušās ~525 LVL/m² līmenī.

2006. gada tika piedāvāti 2 jaunie daudzdzīvokļu nami – Remarka nams Cēsis un „Baltais mākonis” ar kopumā 138 jauniem mājokļiem. Cenu līmenis dzīvokļiem ar „pelēko”



apdari sasniedzis 550 LVL/m² robežu, arī pie kuras pieprasījums salīdzinoši liels – no 93 jauniem dzīvokļiem kas tika piedāvāti 2006.gadā, gada beigās piedāvājumā bija palikuši 12. 2007.gadā sagaidāms arī jauns daudzdzīvokļu projekts Priekuļos, kam par pamatu ir attīstītā infrastruktūra un cenu līmenis.

Nekustamo īpašumu tirgus Latvijas reģionos

VIDĒJĀS TIPVEIDA DZĪVOKĻU CENAS VIDZEMĒ (LVL)

<i>Cenu līmenis 31.12.2006.</i>	<i>Limbaži</i>	<i>Valmiera</i>	<i>Cēsis</i>
1 istabas dzīvokļi	15 000 - 20 000	20 000 - 25 000	20 000 - 25 000
2 istabas dzīvokļi	20 000 - 27 000	25 000 - 35 000	25 000 - 32 000
3 istabas dzīvokļi	27 000 - 35 000	35 000 - 45 000	32 000 - 42 000
4 istabas dzīvokļi	30 000 - 40 000	38 000 - 50 000	35 000 - 45 000

<i>Cenu līmenis 31.12.2005.</i>	<i>Limbaži</i>	<i>Valmiera</i>	<i>Cēsis</i>
1 istabas dzīvokļi	5 000 - 8 000	12 000 - 16 000	8 000 - 12 000
2 istabas dzīvokļi	8 000 - 14 000	15 000 - 25 000	14 000 - 16 000
3 istabas dzīvokļi	12 000 - 18 000	21 000 - 27 000	18 000 - 25 000
4 istabas dzīvokļi	17 000 - 22 000	28 000 - 36 000	25 000 - 36 000

PRIVĀTMĀJAS

Vidzemes reģionā nav vērojama īpaši strauja privātmāju tirgus attīstība, lai gan lielākie darījumi reģionā ir sasnieguši 200 000 LVL līmeni (Valmierā). Ārpus pilsētām darījumiem liela diference – viena rajona robežās pēc kvalitātes un apjoma līdzīgu objektu pārdošanas cenas var atšķirties vairāk nekā 4 reizes. Lauku viensētas nonāk tirgū par vidēji 15 000 - 45 000 LVL (pieprasījums pēc tām pārskata periodā pieaudzis). 2007.gadā tirgū varētu nonākt jaunas mājas esošajos zemju jaunajos projektos Cēsīs. Pārskata perioda beigās vidējās privātmāju cenas Vidzemes reģionālajās pilsētās:

- *Cēsis* – 50 000 - 150 000 LVL;
- *Valmiera* – 55 000 - 170 000 LVL;
- *Limbaži* – 40 000 - 70 000 LVL;

ZEMES GABALI INDIVIDUĀLAI APBŪVEI

Zemes tirgu Cēsīs raksturo liels piedāvājums zemes privātai apbūvei jaunizveidotajos ciematos. Cēsu pilsētā visvairāk pieprasīts ir Cīrulīšu ielas rajons. Apbūvei Vidzemē tiek iegādāta arī lauksaimniecības zeme par cenu vidēji 700-1000 LVL/ha, kā arī zemes gabali ar iespējām tos parcelēt – 0,5-4 LVL/m² robežās.

Zeme gabalu privātmāju celtniecībai cenas reģiona pilsētās 2006. gada beigās, ar platību līdz 2500 m²:

- *Cēsis* – 10 - 17 LVL/m²;
- *Valmiera* – 10 - 25 LVL/m²;
- *Limbaži* – 2,5 - 5 LVL/m²;

KOMERCIĀLA RAKSTURA ĪPAŠUMI

Sagaidāms, ka Vidzemes reģionā turpmāk pieaugs pieprasījums pēc komercplatībām, īpaši zemes gabaliem, ko nosaka vidējās ēku pārdošanas cenas, kas atsevišķos gadījumos jau pārsniedz to aizvietošanas izmaksas. Nekustamā īpašuma tirgus komercplatību sektors nav īpaši aktīvs, salīdzinājumā ar darījumiem citiem nekustamā īpašuma veidiem. Pārskata periodā vērojams pieprasījums galvenokārt pēc četrām komercīpašumu kategorijām:

- 1) Tirdzniecības platību noma pilsētu centrālajās daļās;
- 2) namīpašumu iegāde centrā biroju vai viesnīcu izveidei; liels pieprasījums pēc zemes daudzdzīvokļu māju apbūvei;
- 3) salīdzinoši nelielu zemes gabalu iegāde rūpnieciskai un komercapbūvei;
- 4) zemes gabalu ar platību līdz 10 ha iegāde reģionālu noliktavu/logistikas centru izveidei;

LIEPĀJA

DZĪVOKĻI

Liepājas pilsētā dzīvokļiem ir ļoti liela cenu diference, ko nosaka lielais skaits dzīvokļu Karaostā u.c., kas atbrīvojās 90-to gadu sākumā. Dārgākie mikrorajoni Liepājas pilsētā – Centrs/Veciepāja, Ezerkrasts, Dienvid-Rietumu rajons, savukārt lētākie dzīvokļi – Tosmare, Jaunliepāja, Karaosta. 2006.gadā tirgū nonāca arī vairāki jauni daudzdzīvokļu ēku projekti ar cenu līmeni no 550 LVL/m² līdz 850 LVL/m².



VIDĒJĀS TIPVEIDA DZĪVOKĻU CENAS LIEPĀJAS PILSĒTĀ 2006.GADĀ (LVL)

	Karaostas rajons		Centrs	
	I pusgads	II pusgads	I pusgads	II pusgads
1 istabas dzīvokļi	6 000 - 11 000	6 000 - 13 000	12 000 - 18 000	14 000 - 23 000
2 istabas dzīvokļi	11 000 - 14 000	11 000 - 16 000	17 000 - 26 000	20 000 - 33 000
3 istabas dzīvokļi	14 000 - 18 000	14 000 - 20 000	21 000 - 32 000	24 000 - 40 000
4 istabas dzīvokļi	15 000 - 20 000	15 000 - 22 000	24 000 - 36 000	28 000 - 45 000

PRIVĀTMĀJAS

Pārskata perioda beigās privātmāju pārdošanas cenas Liepājas pilsētā bija ar ļoti lielu diferenci – vidēji robežās no 55 000 LVL līdz 175 000 LVL, tomēr privātmāju piedāvājums Liepājas teritorijā salīdzinoši neliels – lielākā daļa privātmāju reģionā atrodas ārpus Liepājas pilsētas – Grobiņā. Piedāvājumā pārskata perioda beigās ir tikai atsevišķas jaunas privātmājas, tomēr sagaidāms, ka, turpinoties cenu līmeņa pieaugumam, arī Liepājas pilsētā un apkārtnē tiks attīstīti jaunu privātmāju ciemati.

ZEMES GABALI

Zemes gabali apbūvei Liepājas pilsētā un apkārtnē raksturojas ar lielu reģionālu izkliedi un plašiem cenu līmeņa diapazoniem. Apbūvei izmantojamo zemes gabalu lokācijas vietas – ūdenstilpņu tuvumā, piejūras zemes, lauksaimniecības zemes. Atkarībā no zemes atrašanās vietas, izmantošanas iespējām,

pieejamām komunikācijā pārdošanas cenu līmenis 2006.gada beigās:

- *Piejūras zemes* – 2-15 LVL/m²;
- *Apbūve zemes pilsētā* 25-120 LVL/m² (nav novērojamas būtiskas cenu līmeņa atšķirības vai zemes gabali iegādāti privātai apbūvei vai komercapbūvei);
- *Lauksaimniecības zemes ar apbūves iespējām* 0,50-2 LVL/m² (šajā kategorijā zemes gabalu platības līdz 5 ha);

KOMERCIĀLA RAKSTURA ĪPAŠUMI

Biroju telpas.

Nomas maksu līmenis administratīvām telpām Liepājas pilsētā (platībā līdz 500m²) ar lielu diferenci (atkarībā no novietojuma, stāvokļa, platības u.c.) pārskata perioda beigās bija 5-25 LVL/m² robežās. Telpas ar augstākām nomas maksām izvietotas pilsētas centrā, piemēram, biroju un veikalu centrā Kungu ielā nomas maksas 14-17,5 LVL/m². Attiecīgi zemākas nomas maksas attālāk no centra. Nerekonstruētās

Nekustamo īpašumu tirgus Latvijas reģionos

ēkās nomas maksas pat pilsētas centrā zem 4 LVL/m².

2006. gada beigās nekustamo īpašumu projektu attīstītājs SIA "MG Holdings" nodevis ekspluatācijā daļu no rekonstruētā Spīķera, Vecajā Ostmalā 40. Jaunajā stiklotajā piebūvē nomnieki – 1. un 2. stāvā Hansabankas filiālē. Pārējie nomnieki – Liepājas Zemesgrāmatu nodaļa, Uzņēmumu reģistrs, Latvijas Pasts, apdrošināšanas brokeru kompānija SIA "BMS", SIA "Interbaltija" un citi. Kopumā Spīķera rekonstrukciju plānots pabeigt 2007.gada aprīlī ar dizaina viesnīcas atvēršanu.

Pārskata periodā piedāvājums pēc nomas platībām pārsniedz pieprasījumu (īpaši pilsētas rūpnieciskajos rajonos). Biroju ēku noslogojums 70-75% robežās, kas nosaka nelielu interesi par biroju ēku attīstīšanu – celtniecības stadijā tikai viena ēka. Salīdzinoši liels rekonstruētu/renovētu administratīvo ēku

piedāvājums. Vidējās pārdošanas cenas administratīvām ēkām ~900 LVL/m².

Tirdzniecības telpas.

Nomas maksu līmenis tirdzniecības telpām Liepājā ir līdzīgs nomas maksām par biroju platībām. Remontētu telpu nomas maksa – sākot no 4 LVL/m² līdz 25 LVL/m², savukārt neremontētām telpām 2-3 LVL/m². Nomas maksu līmenis jaunās ēkās – 6-25 EUR/m², atkarībā no novietojuma un telpu platības. Pārdošanas cenas tirdzniecības telpām robežās no 400 līdz 900 LVL/m².

Ražošanas telpas. Nomas maksu amplitūda 0,50 LVL - 2 LVL/m². Pārskata periodā galvenā pārdošanas darījumu kategorija – nelielas ražotnes ar pārdošanas cenu 200-350 tūkstošiem latu. Piedāvājumā ir salīdzinoši daudz bijušo ražošanas kompleksu par summu virs 1 milj. EUR, tomēr interese par šādiem objektiem salīdzinoši neliela.

OGRE

DZĪVOKĻI

Ogrē un rajonā vērojams īpaši straujš cenu pieaugums pārskata periodā, ko noteicis iepriekš relatīvi zemais cenu līmenis. Tipveida dzīvokļiem cenu pieaugums līdz 100% gada laikā. Šādu izaugsmi nodrošinājis Rīgas tuvums, kā arī pašas Ogres pilsētas kā rajona centra attīstība. Salīdzinoši gandrīz līdzīgs cenu līmenis

Ikšķilē, savukārt rajona pagastos un ciemos cenu līmenis ievērojami zemāks. Ogres pilsētā tirgū pārskata periodā nonākuši arī atsevišķi jauno daudzdzīvokļu ēku projekti, piemēram, Zaķu ielas nams (rekonstrukcijas projekts), kurā pārdošanas cenas dzīvokļiem ar nepilnu iekšējo apdari pārskata perioda beigās – sākot no 900 EUR/m².

VIDĒJĀS DZĪVOKĻU CENAS OGRĒ, (EUR) 2006.GADA BEIGĀS

	103. sēr.	602. sēr.	hruščova	vidēji
1-istabas	44 000	43 000	40 000	42 500
2005.g.dec.	24 000	23 000	20 000	22 000
2-istabu	58 000	57 000	54 000	56 500
2005.g.dec.	31 000	30 000	28 000	30 000
3-istabu	68 000	66 000	64 000	66 000
2005.g.dec.	39 000	37 000	38 000	38 000
4-istabu		71 000		71 000
2005.g.dec.		40 000		40 000

PRIVĀTMĀJAS

Privātmāju tirgus 2006. gadā ir salīdzinoši strauji attīstījies, kam par pamatu galvenokārt ir Rīgas pilsētas tuvums. Cenu līmenis privātmājām Ogres rajonā ir atkarīgs no attāluma līdz Rīgai, ēkas stāvokļa un zemes gabala platības. No Ogres rajona salīdzinoši visstraujākā attīstība jau ilgāku laiku ir vērojama Ikšķilē.

Cenu līmenis privātmājām pēc to būtiskākajām kategorijām 2006.gada beigās:

- *Ikšķile* – no 110 000 EUR līdz 450 000 EUR;
- *Ogre* – no 85 000 EUR līdz 300 000 EUR;
- *Ķegums* – no 75 000 EUR līdz 240 000 EUR;
- *Lauku viensētas rajonā* – no 25 000 EUR līdz 150 000 EUR.

INDIVIDUĀLĀS APBŪVES ZEMES GABALI

Individuālās apbūves zemes gabalu tirgus Ogrē un tās tuvumā, Ikšķilē attīstās salīdzinoši strauji, piedāvājumu un pārdošanas cenas turpina salīdzinoši strauji pieaugt. Pārskata perioda beigās privātapbūvei piemērotu zemes gabalu pārdošanas cenas (zemes gabaliem ar platību līdz 2500 m²) bija sekojošas:

- Ogrē – 20-60 EUR/m²;
- Ikšķilē – 25-60 EUR/m²;

Sagaidāms, ka, veicot Maskavas šosejas izbūvi, nākotnē sagaidāma aktīva reģionālā attīstība autoceļam pieguļošajās zemēs. Jau pārskata periodā vērojama plānotā autoceļa ietekme uz zemes gabalu pārdošanas cenām.



KOMERCIĀLA RAKSTURA ĪPAŠUMU TIRGUS

Biroju telpu nomas maksu līmenis Ogrē pilsētā ir sākot ar 6-8 EUR/m² pilsētas mikrorajonos, līdz 13 EUR/m² pilsētas centrā. Izmomātas tiek pārsvarā jaunas vai izremontētas telpas, tomēr pārdošanas darījumi ar administratīvām telpām notiek salīdzinoši reti. Pārskata periodā Ogrē projektēšanas vai celtniecības stadijā bija sešas administratīvās ēkas, no kurām lielākā atrodas centrā un ir plānota kā biroju centrs ar tirdzniecības telpām ēkas 1.stāvā. Lai gan pieprasījums pēc biroju telpām ir salīdzinoši liels, tomēr salīdzinoši vairāk pieprasītas ir tirdzniecības telpas, īpaši vietās ar lielu transporta vai cilvēku plūsmu. Vērojams ražošanas un noliktavu telpu deficīts.

Zemesgabali komercapbūvei un daudzstāvu apbūvei samērā maz (vidēji vienlaikus tirgū mazāk par 10 objektiem kas piemēroti šādai apbūvei). Šādu zemes gabalu cenas Ogrē pilsētā pārskata perioda beigās bija 70-100 EUR/m².

**AUSTRUMVIDZEME
(MADONA, GULBENE, ALŪKSNE)****DZĪVOKĻI**

Austrumvidzemē dzīvokļu tirgus 2006.gadā ir bijis uzskatāms par samērā aktīvu, kā rezultātā dzīvokļu cenas sasniegušas 190 - 450 LVL/m² robežu, ar izteikti augstākām cenām Madonas pilsētā. Pārskata periodā nekustamo īpašumu

tirgū nonākusi arī renovēta daudzdzīvokļu dzīvojamā māja Gulbenē, kurā dzīvokļi piedāvājumā pārskata perioda beigās bija 300-350 LVL/m² robežās.

VIDĒJĀS TIPVEIDA DZĪVOKĻU CENAS AUSTRUMVIDZEMĒ (LVL)

<i>Cenu līmenis 31.12.2006.</i>	<i>Gulbene</i>	<i>Madona</i>	<i>Alūksne</i>
1 istabas dzīvokļi	5 500 - 7 500	10 000 - 16 000	6 000 - 9 000
2 istabas dzīvokļi	8 000 - 12 000	14 000 - 25 000	8 000 - 13 500
3 istabas dzīvokļi	9 000 - 14 000	16 000 - 30 000	9 000 - 15 500
4 istabas dzīvokļi	11 000 - 16 000	18 000 - 32 000	11 000 - 17 500

<i>Cenu līmenis 31.12.2005.</i>	<i>Gulbene</i>	<i>Madona</i>	<i>Alūksne</i>
1 istabas dzīvokļi	4 500 - 6 000	8 000 - 12 000	5 500 - 7 000
2 istabas dzīvokļi	6 000 - 8 000	10 000 - 15 000	7 000 - 8 000
3 istabas dzīvokļi	6 000 - 10 000	11 000 - 18 000	7 000 - 11 000
4 istabas dzīvokļi	7 000 - 12 000	13 000 - 24 000	8 000 - 13 000

PRIVĀTMĀJAS

Austrumvidzemē privātmāju tirgū vērojama izaugsme cenu līmeņa ziņā, tomēr privātmāju vidējās pārdošanas izmaksas joprojām nav pietuvinājušās ēku aizvietošanas izmaksām, kas nodrošinātu jaunu māju celtniecības atsākšanos – Madonā, Alūksnē, Gulbenē, Balvos salīdzinoši ļoti labā stāvoklī esošu ēku pārdošanas cenas ir nedaudz virs 350 LVL/m², savukārt remontējamu ēku cenas ir vidēji no 150-220 LVL/m². Ēku cenas atkarīgas arī no novietojuma pilsētā – ezera krasts u.c. Ārpus pilsētām – lauku saimniecības un privātmājas ciemos tiek pārdotas vidēji par cenu līdz 150 LVL/m², nedaudz augstāks līmenis tikai Madonas rajonā – līdz 200 LVL/m². Pārskata periodā Gulbenē uzsākta rindu māju ciemata izveide.

INDIVIDUĀLĀS APBŪVES ZEMES GABALI

Individuālās apbūves zemes gabalu tirgus Austrumvidzemē attīstās salīdzinoši strauji – piedāvājumu un pārdevumu cenas turpina pieaugt. Pārskata perioda beigās privātpbūvei piemērotu zemes gabalu pārdošanas cenas



(zemes gabaliem ar platību līdz 2500 m²) bija sekojošas:

- Gulbenē – 4-12 LVL/m²;
- Madonā – 2,5-15 LVL/m²;
- Alūksnē – 4-15 LVL/m²;
- Balvos – 4-10 LVL/m².

Lauksaimniecības zemju vidējās pārdošanas cenas Austrumvidzemē, kas daļēji tiek iegādātas arī lauku saimniecību izveidei, rekreācijas vajadzībām (vasarnīcu izveidei):

- Gulbenes raj. – 400-600 LVL/ha;
- Madonas raj. – 500-600 LVL/ha;
- Alūksnes raj. – 300-500 LVL/ha;
- Balvu raj. – 300-500 LVL/ha.



KOMERCIĀLA RAKSTURA ĪPAŠUMU TIRGUS

Biroju nomas maksu līmenis Austrumvidzemē saglabājies salīdzinoši zems – pārsvarā līdz 4 LVL/m² (Madonā līdz 5 LVL/m²). Šādi nomas objekti ar nelielām nomas maksām 2006.gadā ir spējuši piesaistīt pircēju interesi telpu iegādei līdz 350 LVL/m². Tomēr jāatzīmē, ka arī pie šādām nomas maksu likmēm pārskata periodā Austrumvidzemē uzsākta divu biroju ēku celtniecība – pa vienam attiecīgi Madonas un Gulbenes centrā.

Tirdzniecības telpu nomas maksu līmenis pārskata perioda beigās – līdz 7,5 LVL/m² (Madonā – līdz 8 LVL/m²). Pārdošanas cenu līmenis pie šādām nomas maksu likmēm līdz 350 LVL/m². Pārskata periodā uzsākta izklaides/tirdzniecības centra būvniecība Gulbenē.

Ražošanas telpu pārdošanas cenu līmenis Austrumvidzemē ar plašu diapazonu – no 10 līdz 60 LVL/m². Ražošanas objekti pārsvarā raksturojas ar sliktu vai daļēji sliktu tehnisko stāvokli, lai gan jāatzīmē, ka pārdošanas cenu līmeni galvenokārt ietekmē tieši novietojums pilsētā.

Jaunie projekti



EDEM

Daudzfunkcionāls 8 stāvus augsts komplekss ar ekskluzīviem apartamentiem pašā Jūrmalas centrā, Rembates ielā. 60 dzīvokļi ar platību no 75m² līdz 157m². Dzīvokļi tiek piedāvāti ar „balto apdari”.

Līga Kohtanena **671463337, 26674654**,
liga.kohtanena@arcoreal.lv



GRĪŠĻU IELA

Trīsstāvu dzīvojamā ēka Jūrmalā, Grīšļa ielā, pie Lielupes. 30 dzīvokļi ar pilnu iekšējo apdari platībā no 58m² līdz 101m². Ēka atrodas netālu no Jūrmalas kultūras centra „Dzintaru koncertzāles”.

Arturs Nehajenko **67146335, 28303679**,
arturs.nehajenko@arcoreal.lv



PROGRESA NAMS

Jauna 6-stāvu ēka Imantā, Progresas ielā.

31 dzīvoklis ar pilnu iekšējo apdari, platībā no 46,5m² līdz 132,6m². Visiem dzīvokļiem paredzēti balkoni vai terases.

Nama teritorija tiks labiekārtota. 17 pazemes un 14 virszemes autostāvvietas, kā arī 2 bērnu rotaļu laukumi.

Miks Narvils **67365537, 26455866**,
miks.narvils@arcoreal.lv



AVENES

Jauna dzīvokļu ēka ar mūsdienīgu arhitektūru un ērtu dzīvokļu plānojumu Valmieras raj., Kocēnos, tikai 5km no Valmieras centra.

18 dzīvokļi ar pilnu iekšējo apdari, platībā no 64m² - 175m².

Inga Krāģe **64127824, 28632244**,
inga.krage@arcoreal.lv



SAULES REPUBLIKA

Saules Republika tas ir jauns dzīvokļu māju komplekss Saulkrastos, jūras krastā.

7 četrstāvīgas dzīvokļu ēkas, kurām doti skanīgi vārdi Sun Hose, Sun Tropez, Sun Charmonte.....

Kopā 107 dzīvokļi ar „balto” iekšējo apdari.

Jānis Krūmiņš **67821679, 29392875**,
janis.krumins@arcoreal.lv

Viktorija Leibenzone **67365550, 28344959**,
viktorija.leibenzone@arcoreal.lv



AVALON RESIDENCE

2 jaunas un elegantas daudzdzīvokļu mājas Rīgas sirdī – Vecrīgā.

Avalon Residence, North – 7 stāvu ēka Kalēju ielā. Kopā 27 dzīvokļi ar „balto” iekšējo apdari”, platībā no 56,4 līdz 161,8m².

Avalon Residence, South – 7 stāvu ēka 13.janvāra ielā. Kopā 22 ekskluzīvi dzīvokļi, platībā no 53,5 līdz 143,9m².

Līva Jaunozola, **67079216, 26424119**,
liva.jaunozola@arcoreal.lv

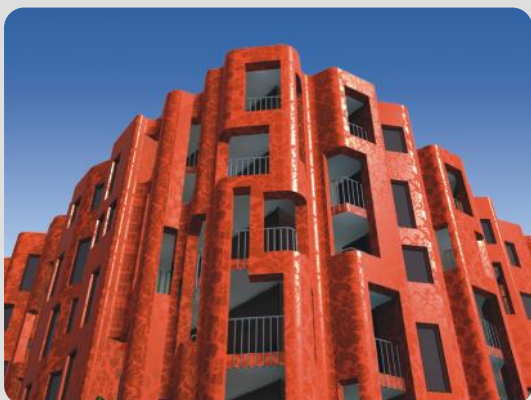


TRIJĀDĪBAS NAMS

Jauns dzīvokļu nams Pārdaugavā, Trijādības ielā blakus Radisson SAS. Mājas akcents ir tās stūris, kas veidots kā stiklots tornis ar skata laukumu virs bēniņu stāva...

13 dzīvokļi ar „balto” iekšējo apdari.

Arnolds Romeiko **67365553, 26495599**,
arnolds.romeiko@arcoreal.lv



AIZKULISES

Dzīvokļu nams ar teatrālu šarmu. Vieta, kur cilvēki var noņemt savas maskas un būt īsti!

7-stāvu ēka A.Čaka un Alauksta ielas stūrī. 53 unikāli dzīvokļi ar „balto” iekšējo apdari, platībā no 44 līdz 150m².

Solveiga Stivriška **67365552, 26388677**,
solveiga.stivriska@arcoreal.lv

Jaunie projekti



BIŠUMUIŽA

Pērc dzīvokli, bet dzīvo kā privātmājā!

Mājīgs mazstāvu dzīvojamo ēku komplekss Pārdaugavā, Komētas ielā. 17 mājas, katrā tikai 14 dzīvokļi ar pilnu iekšējo apdari.

Vija Sondore **67079220, 28311711**,
vija.sondore@arcoreal.lv

Miks Narvils **67365537, 26455866**,
miks.narvils@arcoreal.lv



JASMUIŽAS

9-stāvu ēka Pļavniekos, Jasmuižas ielā.

Klusa un zaļa apkārtnē, dabas tuvums, tajā pašā laikā arī Rīgas centra tuvums.

Mājā ir 95 dzīvokļi, katram dzīvoklim ir balkons. Labiekārtota teritorija, pazemes autostāvvietas un apsargāta autostāvvietas mājas teritorijā.

Maksims Odincovs **67079208, 26469451**,
maksims.odincovs@arcoreal.lv

Ludmila Aleksejeva **67079212, 26557655**,
ludmila.aleksejeva@arcoreal.lv



TORENA NAMI

Dzīvojamais komplekss Rīgā, Jelgavas ielā. 4 daudzdzīvokļu mājas labiekārtotā un slēgtā teritorijā - bērnu rotaļlaukums un sporta laukums (vasarā basketbols, ziemā - slidotava) 1500 m² platībā.

Kopā 232 dzīvokļi ar „balto” un pilno iekšējo apdari.

Arnolds Romeiko **67365553, 26495599**,
arnolds.romeiko@arcoreal.lv



DZINTARA PROJEKTI

"Dzintara projektu" ēkas tiek celtas ar īpašu rūpību izvēlētā, projektam precīzi pieskaņotā vietā. Arī paši projekti ir kaut kas īpašs kā dārgakmens greznā ietvarā.

Tās ir ekskluzīvas daudzdzīvokļu mājas Jūrmalā - Dzintaros, Mellužos un Bulduros, kuru dzīvokļi tiek piedāvāti ar „balto” un pilno iekšējo apdari.

Arturs Ņehajenko **67146335, 28303679**,
arturs.nehajenko@arcoreal.lv



DIGNĀJAS IELAS 2.KĀRTA

Dzīvojamais komplekss Ziepniekkalnā, Dignājas ielā. 47 dzīvokļi ar pilnībā pabeigtu, kvalitatīvu dzīvokļu iekšējo apdari, līdz sīkumam pārdomātu namu apsaimniekošanu ar īpašiem servisa pakalpojumiem un labiekārtotu un apzaļumotu piegulošo teritoriju.

Edgars Pomaskovs **67079209, 28646666**,
edgars.pomaskovs@arcoreal.lv



JŪRKALNES PĒRLE

5-stāvu dzīvojamā ēka Zolitūdē, Jūrkalnes ielā. Kopā 53 dzīvokļi ar „balto” un pilno iekšējo apdari.

Pie mājas terase 782,8 m² platībā, kur tiks izvietots bērnu rotaļu laukums, celiņi, dekoratīvo augu stādījumi.

Kristaps Herbsts **67365536; 26441044**,
kristaps.herbsts@arcoreal.lv

Viktorija Leibenzone **67365550, 28344959**,
viktorija.leibenzone@arcoreal.lv



KALPAKA IELA SIGULDĀ

Moderna 4 - 5 stāvu ēka ar mansarda stāvu Siguldā, O.Kalpaka ielā. 1 - 4 istabu dzīvokļi ar pabeigtu iekšējo apdari, 38 - 150m² platībā.

Ēkas cokola stāvā izveidotas automašīnu stāvvietas. Ēkas teritorija ir labiekārtota, kurā ierīkoti apstādījumi, piebraucamie ceļi, bērnu rotaļu laukums.

Ēka ir nodota ekspluatācijā!

Ruta Lazdiņa **67973737, 29499801**,
ruta.lazdina@arcoreal.lv



MĀRTIŅA NAMS

7 stāvu jauncelta ēka Slokas ielā. 45 dzīvokļi ar „balto,” apdari 40 - 150m² platībā.

Labiekārtota teritorija ar apstādījumiem, piebraucamajiem ceļiem, bērnu spēļu laukumu. Tikai 10 minūšu attālumā no pilsētas centra.

Arnolds Romeiko **67365553, 26495599**,
arnolds.romeiko@arcoreal.lv

Jaunie projekti



ALBERTA IEĻA

1901.gadā celta renovēta ēka jūgendstila un eklektisma motīvos Rīgas vēsturiskajā rajonā Alberta ielā.

20 ekskluzīvi dzīvokļi ar balto iekšējo apdari un atjaunotu vēsturisko mantojumu.

Līva Jaunozola **67079216, 26424119**,
liva.jaunozola@arcoreal.lv

Miks Narvils **67365537, 26455866**,
miks.narvils@arcoreal.lv



AIZPUTE

Siltas mājas, kurās ir patīkami atgriezties pēc darba dienas, miers, komforts un drošība... Tā ir jaunā daudzdzīvokļu dzīvojamā māja „Aizpute”, kas atrodas Liepājas raj. Aizputē. 32 dzīvokļi ar balto iekšējo apdari, no 38 līdz 105 m² platībā.

Mareks Dēvits **63488816, 29430504**
mareks.devits@arcoreal.lv



SAULES PĻAVA

Klusa un saules gaismas pielīta vieta meža ielokā - tas ir jaunais privātmāju ciemats SAULES PĻAVA Rīgas raj., Ādažu pag. 39ha plaša teritorija, 134 zemesgabali ar izbūvētām inženierkomunikācijām.

***Uzbūvē savu sapņu māju
Saules Pļavā!***

Rolands Ēvele **67976964, 22014911**,
rolans.evele@arcoreal.lv



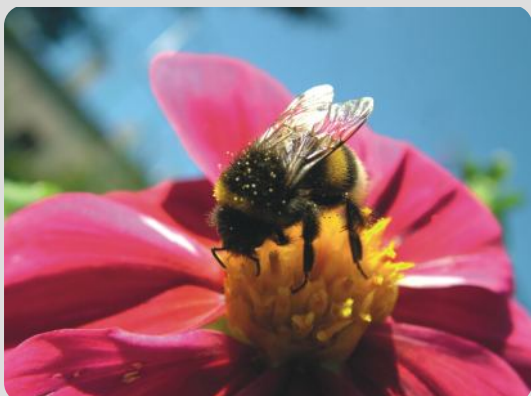
MĀRSILI

Privātmāju ciemats "Mārsili 2" pie Mazā Baltežera ir privātmāju ciemata "Mārsili" otrā kārtā. Mārsili 2 – tie ir 53 apbūves gruntsgabali ar platību no 1300 līdz 3000m².

Ūdens tuvums, priežu sils, ainaviski izteiksmīgs reljefs - tā ir lieliska vietai jūsu jaunajai mājai!

Sanda Miķelsone **67079237, 29399787**,
sanda.mikelsone@arcoreal.lv

Guntars Leons **67365543, 29190958**,
guntars.leons@arcoreal.lv



KAMENES

Privātmāju ciemats pie Cēsu pilsētas robežas, tikai dažu minūšu brauciena attālumā no pilsētas centra.

40 apbūves gabali platībā no 1605 līdz 3291m². „Kamenes” - vieta, kur līdzās pilsētu modernajai infrastruktūrai un mutuļojošai dzīvei rodams vēl kaut kas no zudušās neskartās dabas.

Inga Krāģe **64127824, 28632244**,
inga.krage@arcoreal.lv



KATRĪNKALNS

Privātmāju ciemats pie Cēsu pilsētas robežas, tikai dažu minūšu brauciena attālumā no pilsētas centra.

23 apbūves gabali platībā no 2015 līdz 10299 m².

Liene Rjabkova **64127826, 28341513**,
liene.rjabkova@arcoreal.lv



AINAVAS 2

Privātmāju ciemats Garkalnes pagastā ir privātmāju ciemata Ainasvas otrā kārtā. 29 zemes gabali ar individuālajām un diviņu mājām, platībā no 761 m² līdz 2197m². Skaista un ainaviska vieta, ar ezeru teritorijas ziemeļu daļā.

Ints Bērziņš **67079232, 28666684**,
ints.berzins@arcoreal.lv



CĒSU KLĒTS

Jauns, mūsdienīgs biznesa un darījumu centrs Cēsu pilsētas centrā, Pļavas ielā. 4 stāvu ēka ar biroju un komercplatību telpām platība no 20m² līdz 167,3m².

Laura Harjo **64122373, 28632233**,
laura.harjo@arcoreal.lv

Jaunie projekti



DZELZAVAS IEĻA

Jauna biroju ēka ar tirdzniecības un noliktavu telpām Purvciemā, Dzelzavas un Ulbrokas ielu krustojumā.

Īpaši ērtais ceļu tīkls nodrošina vieglu piebraukšanu ēkai ne tikai ar vieglo, bet arī lielgabarīta un kravas autotransportu. Biroju telpas tiek piedāvātas ar pilnu iekšējo apdari, visām komunikācijām, diennakts apsardzi.

Jānis Plotnieks **67079205, 26674558**,
janis.plotnieks@arcoreal.lv



DUNTES NAMI

Jauns A-Klases biroju komplekss Rīgas lietišķo darījumu centrā, Dunties un Skanstes ielas krustojumā.

6-stāvu ēka ar lietderīgo platību 10 847 m², t.sk. pagrabstāvu 3 020,30 m².

Biroji tiek piedāvāti ar balto iekšējo apdari, ir iespēja izvēlēties individuālu telpu platību un plānojumu.

Maksims Odincovs **67079208, 26469541**,
maksims.odincovs@arcoreal.lv

Dace Dēnava **67079209, 28625724**,
dace.denava@arcoreal.lv

Inese Kristapsone **67079219, 26406161**,
inese.kristapsone@arcoreal.lv

**Aktuālākā informācija par jaunajiem projektiem mūsu mājas lapā –
www.arcoreal.lv**



www.arcoreal.lv



ARCO REAL ESTATE

NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA BIROJS

LATVIJA • IGAUNIJA • LIETUVA • UKRAINA • BULGĀRIJA • RUMĀNIJA