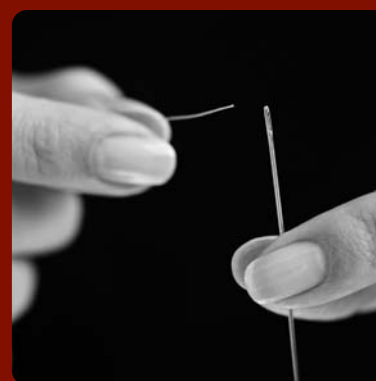


LATVIJAS NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA TIRGUS PĀRSKATS

2006.GADA 1.PUSGADS



ARCO REAL ESTATE

NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA BIROJS

LATVIJA • IGAUNIJA • LIETUVA • UKRAINA



Saturs

Ievads	2
Vispārējie ekonomiskie rādītāji	3
Dzīvokļu tirdzniecība	7
Cenu izmaiņas	8
Mazstāvu koka apbūve	9
Dzīvokļi Rīgas centrā	9
Jaunās dzīvojamās ēkas	11
Sērijveida dzīvokļu cenu tabulas	13
Dzīvokļu tirgus Rīgas reģionā	24
Dzīvokļu tirgus Kurzemē, Zemgalē un Vidzemē	24
Dzīvokļu cenas Latvijā	25
Kopsavilkums par dzīvokļu tirgu Prognozes 2006.gada 2.pusei	26 27
Dzīvojamo telpu īre	33
Dzīvokļu īre	33
Privātmāju īre	34
Prognozes 2006.gada 2.pusei	34
Vienģimeņu privātmāju tirdzniecība	35
Rīgas rajons	35
Rīgas pilsēta	36
Jūrmala	38
Latvijas reģioni	39
Prognozes 2006.gada 2.pusei	39
Zeme privātai apbūvei	40
Prognozes 2006.gada 2.pusei	42
Lauksaimniecības zemes	43
Zemes īpašumi ražošanai un komercapbūvei	43
Prognozes 2006.gada 2.pusei	45
Tirdzniecības platību tirgus	46
Biroju telpas	46
Prognozes 2006.gada 2.pusei	47
Namīpašumu tirgus	48

Latvijas nekustamā īpašuma tirgus pārskats 2006.gada 1.pusgads

SIA „Arco Real Estate” tirgus analīzes pārskats sniedz koncentrētu informāciju par Latvijas nekustamo īpašumu tirgu 2006.gada 1. pusgadā. Pārskats sniedz īsu atskaiti par nekustamo īpašumu tirgus galvenajiem sektoriem:

- dzīvokļu tirdzniecība;
- jaunu daudzdzīvokļu māju celtniecība;
- dzīvojamo telpu īre;
- viengimeņu privātmājas;
- zemes īpašumi (viengimeņu ēku celtniecībai);
- lauksaimniecības zemes;
- zemes īpašumi (ražošanas un sabiedriska rakstura ēku celtniecībai);
- tirdzniecības platību tirgus;
- biroju telpu nomas tirgus.

Nekustamo īpašumu tirgus analīzes pārskats parāda attiecīga tirgus sektora īpašumu vērtības pārskata gada beigās, kā arī sniedz informāciju par notikumiem sektorā 2006.gada 1.pusgadā.

Veiktās analīzes informācijas avoti ir SIA „Arco Real Estate” nekustamo īpašumu darījumu datu bāze, sadarbības partneru sniegtā informācija un publiski pieejamās informācijas avoti, kā arī Centrālās Statistikas biroja, 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
Tāl. 7365556; fakss 7365557
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”, 2006.gads.
Citēšanas vai pārpublicēšanas
gadījumā saskaņošana ar
SIA “Arco Real Estate” obligāta.

**Demogrāfiskā situācija
Iedzīvotāju skaits Latvijas administratīvajās teritorijās gada sākumā (dati: CSB)**

	01.01.2005.	01.01.2006.	Izmaiņas procentos (pret iepriekšējo gadu)
Latvija	2306434	2294590	-0,514
Latvijas pilsētas	1567335	1559409	-0,506
Latvijas lauku teritorijas	739099	735181	-0,530
Rīga	731762	727578	-0,572
Daugavpils	110379	109482	-0,813
Jelgava	66136	66087	-0,074
Jūrmala	55603	55602	-0,002
Liepāja	86264	85915	-0,405
Rēzekne	36798	36646	-0,413
Ventspils	44017	43806	-0,479
Aizkraukles rajons	41105	40568	-1,306
Alūksnes rajons	25086	24746	-1,355
Balvu rajons	28246	27753	-1,745
Bauskas rajons	51675	51286	-0,753
Cēsu rajons	57698	57228	-0,815
Daugavpils rajons	40588	40069	-1,279
Dobeles rajons	38710	38414	-0,765
Gulbenes rajons	26983	26681	-1,119
Jelgavas rajons	37054	37049	-0,013
Jēkabpils rajons	53473	53004	-0,877
Krāslavas rajons	34573	33967	-1,753
Kuldīgas rajons	36574	36236	-0,924
Liepājas rajons	44703	44297	-0,908
Limbažu rajons	38660	38261	-1,032
Ludzas rajons	32634	31939	-2,130
Madonas rajons	44141	43543	-1,355
Ogres rajons	63297	63536	0,378
Preiļu rajons	39465	38900	-1,432
Rēzeknes rajons	41662	41006	-1,575
Rīgas rajons	153240	156883	2,377
Saldus rajons	37417	37124	-0,783
Talsu rajons	47575	47062	-1,078
Tukuma rajons	55275	55088	-0,338
Valkas rajons	32498	32126	-1,145
Valmieras rajons	59020	58715	-0,517
Ventspils rajons	14123	13993	-0,920

Iekšzemes kopprodukts

Pārskata periodā vērojams straujš IKP pieaugums uz vienu iedzīvotāju – 2005.gada faktiskajās cenās – 13,92%, (līdz 2006.gada 1.ceturkšņa beigām). 2006.gada 1.ceturksnī IKP pieaugums uz 1.iedzīvotāju bijis 1,38 %, 2005.gada 1.ceturksnī 4,27%. 2006.gada 1.ceturksnī turpina pieaugt Būvniecības nozares (NACE F) un Operācijas ar nekustamo īpašumu, noma un cita komercdarbība (K) nozares īpatsvars IKP – būvniecības nozares īpatsvarā gan vērojams kritums absolūtos skaitļos – no 7,0% (2005.gada 4.ceturksnī) uz 4,7% (2006.gada 1.ceturksnī), tomēr, ņemot vērā sezonālītāti, pieaugums vērojams gada griezumā – no 4,4% 2005.gada 1.ceturksnī uz jau minētajiem 4,7%.

Būvniecības izmaksas

Būvniecības izmaksu indekss 2006.gada 1.ceturksnī pieaudzis par 7,7%, salīdzinot pret vidējo rādītāju 2005.gadā, jeb aptuveni 9,2% no 2005.gada 2.ceturkšņa sākuma. Saskaņā ar CSB datiem galvenais iemesls būvniecības izmaksu straujajam pieaugumam ir būvniecībā strādājošo darba samaksas pieaugums par 18,88% gada laikā, par pamatu ņemot vidējo būvniecības izmaksu indeksu 2005.gadā. 2.ceturkšņa sākumā. Būvmateriālu cenu pieaugums ir bijis salīdzinoši mazāks – tikai 4%, lai gan lielākā pieauguma daļa veidojusies tieši 2006.gada 1.ceturksnī – attiecīgi 2,36% trīs mēnešu laikā. Faktiskais būvzīdības cenu pieaugums varētu būt straujāks, it īpaši, ja kārtējo reizi tiek palielināt cementa cena Latvijā.

Darba samaksa

2006.gada 1.ceturksnī nav vērojams Bruto darba samaksas pieaugums valstī, tomēr arī šim rādītājam ir pozitīva tendence, arī pamatojama ar sezonālītāti – 2006.gadā 1.cet. +0,1%, 2005.gada 1.cet. -1,9%. Negatīvu pieaugumu uzrāda tikai sabiedriskā sektorā strādājošo Bruto darba algas, kamēr privātajā sektorā ir vērojams mainīgs, tomēr pozitīvs vidējās darba algas pieaugums. Darba samaksas straujo pieaugumu praksē iespējams saistīt arī ar uzņēmumu grāmatvedības sakārtošanu, t.i. pakāpenisku atteikšanos no „aploksņu algām”. Vidējā darba alga valstī pēc nodokļu nomaksas

2006.gada 1.ceturkšņa beigās bija 192,81 LVL, jeb 268,94 LVL pirms nodokļu nomaksas. Ņemot vērā darba algu atkarību no lokācijas – Rīgā, Rīgas reģionā vidējās algas pirms nodokļu nomaksas vidēji par 15-20% lielākas nekā valstī kopumā.

CSB apkopotā informācija par vidējām vienas stundas darbaspēka izmaksām pa darbības veidiem (latos) uzrāda pieaugumu gada laikā būvniecības nozarē +18,32% (līdz 2006.2.cet.), sasniedzot 1,905 LVL/h līmeni. Tajā pat laikā finansu starpniecības nozarē (NACE J) sasniegtā vidējā darbaspēka izmaksu likme ir 5,26 LVL. Ņemot vērā darba devēju publiski pausto viedokli par kvalificēta darbaspēka trūkumu, būvniecības nozarē vidējās darbaspēka izmaksas varētu strauji tuvojies 5,26 LVL/h līmenim, ņemot vērā augsto pieprasījumu, nepieciešamo kvalifikāciju strādājošiem, saglabājoties galvenokārt jautājumam par „aploksņu algām”. Salīdzināšanai izvēlēta nozare – finansu starpniecība (NACE J) ir praksē ievērojami pārskatāmāka, līdz ar to norāda uz reālo darba samaksas, darbinieku izmaksu līmeni valstī.

Būvniecība

Būvniecības produkcija faktiskajās cenās 2006.gada 1.cet. sasniedza 147,24 milj. LVL apjomu (2005.gada 1.cet. 110,98 milj.LVL). 2006.gada 1.cet. uzbūvētas dzīvojamās ēkas ar kopējo platību 135.0 tūkst. m², no kā aptuvenais līmenis pašu vajadzībām varētu būt 60%, t.i. ēkas uzceltas par iedzīvotāju līdzekļiem. Analizējot CSB apkopotos datus par dzīvojamo, nedzīvojamo ēku, inženierbūvju būvniecību un remontu pa ceturkšņiem (latos), var secināt, ka jaunā būvniecībā procentuāli vislielākais pieaugums vērojams (gada skatījumā – 1.cet.2006/1.cet. 2005.) viesnīcu ēku būvniecībā – +144% (jāņem vērā, ka kopējais darbu apjoms ir neliels, kā rezultātā iespējams, dati pilnvērtīgi neatspoguļo tendences), daudzdzīvokļu ēku būvniecībā – + 26,7% un administratīvās ēkas – +23,06%. Kopējās investīcijas nedzīvojamā fondā 2006.gada 1.cet. ir samazinājušās, attiecībā pret 2005.gada 1.cet. – galvenokārt samazinājušās investīcijas tirdzniecības objektu būvniecībā. Lai gan ceturkšņu salīdzinājumā iespējamās nobīdes saistībā ar sezonālītāti, izmaiņām

noteikumos u.c., tomēr minētā datu analizē iegūtā informācija uzskatāma par kopējām tirgus tendencēm atbilstošu – aktivizējas biroju ēku celtniecība, turpinās strauja daudzdzīvokļu ēku attīstīšana, bet tirdzniecības platībām galvenās investīcijas tiek novirzītas uz rekonstrukciju (jaunu, lielu tirdzniecības objektu skaits būtiski nepalielinās).

Būvniecības nozarē turpina pieaugt ārvalstu būvkompaniju veikto darbu apjoms Latvijā, 2005.gadā sasniedzot ~3,3 milj. LVL apjomu (2006.gada 1.cet. 840 500 LVL). Par aktivitāti dzīvojamā fonda būvniecības tirgū liecina arī izsniegto būvatļauju skaits – 2006.gada 1.ceturksnī izsniegtas 108 būvatļaujas vairākdzīvokļu ēkām, kas proporcionāli pret 2006.gada 1. un 4. ceturksni veido pieaugumu +675% un +42% (sezonalitātes apjoms dokumentācijas sagatavošanā nav uzskatāms par īpaši būtisku). Iespējams, liela daļa būvniecības objektu, kam izsniegtas būvatļaujas, netiks uzbūvēti, kam par iemeslu minami divi būtiski faktori – būvniecības jaudas trūkums (zems darba ražīgums), kā arī nekustamā īpašuma tirgū vērojama tendence, ka zemes gabali ēku celtniecībai tiek pārdoti jau ar būvatļauju, nosakot pārdošanas cenu jau kā biznesa projektam. Salīdzinoši līdzīga tendence vērojama biroju ēku būvniecībā – no 2005.gada 1.aprīļa līdz 2006.gada 1.aprīlim izsniegtas 47 būvatļaujas biroju ēku celtniecībai, kas, lai gan skaitliski nav ievērojams apjoms, tomēr norāda uz ievērojamu procentuālo pieaugumu.

Dzīvojamais fonds (par 2005.gadu)

Latvijas dzīvojamā fonda kopējā platība 2005.gada beigās sasniedza 56,4 milj. m² (56,05 milj. m² 2004.gadā), sasniedzot 0,62% pieaugumu. Dzīvojamo telpu kopējā platība vidēji uz vienu pastāvīgo iedzīvotāju sasniedz 2005.gadā – 24,6 m² (2004.gadā 24,3 m², kas nozīmē 1,2% pieaugumu, tomēr būtisks ir arī iedzīvotāju skaita samazinājums gada laikā (Latvijā vidēji 0,3-0,7% gada laikā). 2005.gadā aktīvi turpinājās jaunu dzīvojamo māju būvniecība – ekspluatācijā pieņemtas dzīvojamās mājas ar kopējo platību 552,2 tūkst. m². 2005.gadā valstī uzbūvēti 3800 jauni dzīvokļi (2006.gada 1.cet. – 856 dzīvokļi).

Finanses, kreditēšana

Pārskata periodā, 2006.gada 1.pusgadā attiecībā uz kreditēšanu bija vērojamas tās tendences, kuras sākās 2005.gada beigās – RIGIBOR likmes turpināja kāpt, epizodiski pat pārsniedzot 4,75% 3 mēnešu likmei un 4,7% 6 mēnešu likmei. Tomēr šāds kredītlīkumu pieaugums nav spējis apstādināt kreditēšanas pieauguma tempu, jo arvien biežāk kredīti tiek ņemti eiro, kuru likmes Latvijas Banka nav spējīga tieši ietekmēt (arī eiro 3 un 6 mēnešu starpbanku likmes 2006.gadā ir pieaugušas – vidēji par ~0,5%, dolāram – 0,9-1,0%). 2006.gada pirmajos trīs mēnešos komercbanku izsniegto hipotekāro kredītu apjoms palielinājās par 13,2%, attiecībā pret 2005.gada decembri. 2006.gadā prognozējams neliels turpmāks kredītlīkumu pieaugums, bet, sadārdzinoties kredītiem eiro, var rasties tiešs iespaids uz nekustamo īpašumu tirgu Latvijā. Šāds procentu likmju pieaugums ir radies, neskatoties uz plaši apspriestā „kredītu nodokļa”, un kredītu procentu likmju pieaugums praktiski līdz šim nav samazinājis nekustamo īpašumu tirgus aktivitāti Latvijā. Latvijas komercbanku izsniegto hipotēku kredītu apjoms februārī ir pārsniedzis 3 miljardu robežu un 2006.gada marta beigās bija 3,177 miljardi LVL (vidēji 1 385 LVL uz 1 iedzīvotāju). Vidējās, no jauna izsniegto kredītu, mājokļu iegādei, procentu likmes 2006.gada sākumā ir palikušas praktiski nemainīgas – vidēji 5,5%-5,7% robežās, kredītiem ar termiņu virs desmit gadiem (Latvijas Bankas dati). Šādas procentu likmes nozīmē to, ka, lai arī pieprasījums pēc kredītiem ir augsts, kredītiestāžu starpā konkurence maksātspējīgo klientu piesaistē palielinās – bankas ir spiestas arī turpmāk samazināt pievienoto „maržu”. Prognozējot Euribor likmju pieaugumu, atkal popularitāti atgūst kredīta procentu likmju „apdrošināšana”, kas praksē ir atgriešanās pēc aptuveni piecu gadu pārtraukuma pie „fiksētas” kredīta procentu likmes, kas ir augstāka par „mainīgo”, bet kuras izmaiņas tiek fiksētas retāk. Neraugoties uz iepriekšējos pārskata periodos diskutētajiem, nepieciešamajiem grozījumiem kredītiestāžu kredītpolitikās, nosakot lielākus ierobežojumus sērījveida dzīvokļu kreditēšanai, konkurences rezultātā banku piedāvātie nosacījumi mājokļu iegādei arvien tiek uzlaboti (no klientu redzespunkta). Vienīgie ierobežojumi, ko atsevišķas

kredītiestādes ir papildus noteikušas, pārsvarā ir attiecināmas uz jauno projektu attīstītājiem netiek finansēta jaunu, nelielu daudzdzīvokļu ēku projektu attīstīšana, sadarbību izvēršot tikai ar esošajiem klientiem – salīdzinoši lielajiem attīstītājiem.

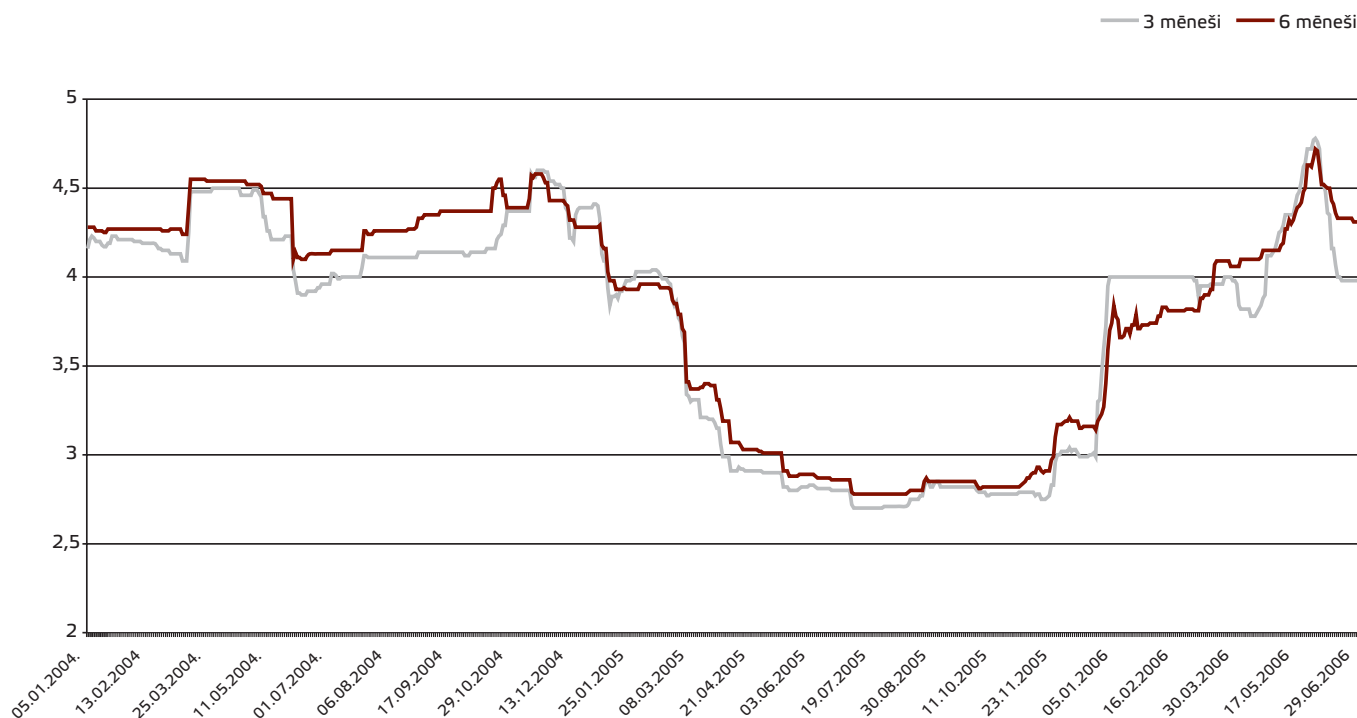
Darījumi nekustamo īpašumu tirgū

Nekustamo īpašumu tirgū ir saglabājusies ļoti augsta aktivitāte praktiski visos tirgus segmentos. Darījumu skaits 2006.gada 1.pusgadā (kopā 35 367 darījumi) ievērojami pārsniedz attiecīgo darījumu skaitu 1.pusgadā 2005.gadā (28 457), un tikai nedaudz atpaliek no 2005.gada 2.pusgada (37 034). Ņemot vērā arī daļēju sezonālītāti atsevišķām īpašumu kategorijām, iepriekšējo gadu tendences, var prognozēt, ka 2006.gadā tiks pārsniegti iepriekšējie darījumu skaitu rekordi. Īpaši aktīvs darījumu skaita ziņā ir Rīgas rajons, atsevišķi Latvijas

rajoni. Rīgas plisētā pieaugums ir vērojams, tomēr proporcionāls kopējām tendencēm. Darījumu skaita pieaugums Rīgas rajonā ir pamatojams ar diviem faktoriem:

1. privātmāju būvniecība;
2. jaunu daudzdzīvokļu māju celtniecība Pierīgas apdzīvotajās vietās, kas cenu līmeņa ziņā var konkurēt ar sērijveida dzīvokļu cenām Rīgā, piedāvājot iedzīvotājiem jaunu, sakoptu vidi.

Rīgibor 3 un 6 mēnešu kredītprocentu likmes 2004.g.-2006.g.



Dzīvokļu tirdzniecība

2006.gada 1.pusgads ir raksturojams ar strauju, salīdzinoši neviendabīgu cenu pieaugumu visa veida dzīvokļiem visā Latvijas teritorijā. Rīgā, Rīgas tuvumā atsevišķās kategorijās dzīvokļu cenu pieaugums sasniedzis pat 40% robežu pusgada laikā. Rīgas pilsētā sērijveida dzīvokļiem vidēji 23-30% cenu līmeņa pieaugums. Absolūtos skaitļos – vidējā sērijveida dzīvokļa cena Rīgas pilsētā pusotra gada laikā (no 2005.gada 1.janvāra) ir pieaugusi par vairāk nekā 100%.

Iemesli šādam pieaugumam ir jau, var teikt „tradicionālie”:

- mājokļu deficīts;
- IKP, pirktspējas pieaugums;
- spekulatīvi darījumi (gan tālākai pārdošanai, gan iegāde ar mērķi īpašumu paturēt, prognozējot turpmāku cenu līmeņa pieaugumu);
- būvniecības zemā produktivitāte, ierobežotās būvniecības jaudas, kvalificēta darbaspēka trūkums.

Piedāvājuma aptuvenais apjoms pēc istabu skaita Rīgas pilsētā:

- 1 istabas dzīvokļi – 30%
- 2 istabu dzīvokļi – 39%
- 3 istabu dzīvokļi – 24%
- 4 istabu dzīvokļi – 5,5 %
- 5 un vairāk istabu dzīvokļi – 1,5%.

Piedāvājuma apjoms dzīvokļiem Rīgas pilsētā 2006.gada 1.pusgada beigās pieaudzis (attiecībā pret gada sākumu), sasniedzot 5500 piedāvājumā esošus dzīvokļus, no kuriem sērijveida dzīvokļi mikrorajonos veido aptuveni 60-70%, pārējie – dzīvokļi pilsētas centrā, tā tuvumā, dzīvokļi jaunās daudzdzīvokļu ēkās.

Piedāvāto sērijveida dzīvokļu izvietojums mikrorajonos

Īpatsvara pieaugums/samazinājums pret kopējo piedāvājumu (attiecībā pret gada sākumu)

● Purvciems – 13%	↓
● Pļavnieki – 12%	↑
● Ķengarags – 8%	↑
<hr/>	
● Imanta – 8%	↓
● Ziepniekkalna – 6,5%	↓
● Ilģūciems – 4,5%	↑
<hr/>	
● Zolitūde – 4,2%	↑
● Jugla – 3,8%	↓

Pārskata periodā turpina pieaugt piedāvāto dzīvokļu skaits jaunos projektos, kas kopumā veido 15-25% no kopējā piedāvājumu skaita (arī jauno projektu dzīvokļu piedāvājums otrreizējā tirgū).

Īres griestu atcelšana nav līdz šim radījusi ievērojamas izmaiņas dzīvokļu tirgū Rīgas pilsētā, jo pretēji izskanējušam viedoklim par masveida migrācijas sākumu, denacionalizēto ēku īrnieki pārsvarā turpina nogaidīt, cerībā uz kādu jaunu situācijas turpinājumu, kā arī iespēju robežās piekrist namīpašnieku piedāvājumiem. Šī brīža situācijā arvien retāk namīpašniekam ir ekonomisks pamatojums iegādāties īrniekam dzīvokli, lai viņu izmitinātu, jo pat ārpus Rīgas pilsētas cenu līmenis ir augsts (izņemot gadījumus, kad nelielas ēka tiek nojauktas, lai atbrīvotu gruntsgabalu daudzdzīvokļu vai biroju ēkas celtniecībai). Šīs problēmas kārtējā aktualizēšanās iespējams gaidāma ar 2007.gada sākumu. Dzīvokļu ar „beztermiņa īrniekiem” pārdošanas cenas ir vidēji par 200 līdz 350 EUR/m² zemākas kā neapgrūtinātiem dzīvokļiem.

Cenu izmaiņas

Pēc pieprasījuma samazinājuma 2005.gadā vērojams tā straujš pieaugums pārskata periodā, kas saistīts ar bažām par pirktpēju nākotnē cenu līmenim paaugstinoties arī turpmāk. Atbilstoši iepriekš prognozētajam, pieprasījums pēc platību ziņā lieliem dzīvokļiem ir proporcionāli mazāks, jo to iegādes cena bieži ir vidējas klases privātmāju cenu līmenī – rodas alternatīva. Šāda piedāvājuma un pieprasījuma struktūra pārskata periodā ir noteikusi straujāku vienistabas dzīvokļu cenu kāpumu, kas sērijveida dzīvokļiem Rīgas pilsētā ir bijis vidēji 30%, kamēr lielāka istabu skaita dzīvokļiem 23-26%.

Saglabājoties tendencei, kad jaunie mājokļi tiek pirkti esošā mājokļa tuvumā, šobrīd par pārvērtētu var uzskatīt Vecmīlgrāvja mikrorajonu, kurā piedāvājuma cenas ir pieaugušas īpaši strauji, nereti piedāvājuma cenai pat sasniedzot atbilstošas kvalitātes un platības mājokļa cenas Pļavnieku/Purvciema mikrorajonos. Tā kā šādu cenu līmeni var pamatot tikai ar piedāvājumu trūkumu, ir gaidāma izlīdzināšanās piedāvājuma cenām vai nu nedaudz samazinoties, vai izlīdzinoties laika gaitā.

Vidējās tipveida dzīvokļu cenas Rīgas pilsētā pārskata periodā ir sasniegušas 1 190 EUR/m² līmeni.

Cenu līmenis tipveida dzīvokļiem atkarībā no mikrorajona:

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

Jūrmalā, Dubultos cenu līmenis ir turpinājis saglabāties augstākais starp sērijveida dzīvokļiem Latvijā – sasniedzot 1 800 EUR/ m² līmeni par neremontētu vienistabas sērijveida dzīvokli.

Rīgas pilsētā tipveida dzīvokļiem augstākais cenu līmenis saglabājas Teikā un Purvciemā, sasniedzot attiecīgi 1450 un 1 420 EUR/ m² līmeni (vidējais cenu līmenis augstāks Teikā, kur tipveida dzīvokļu piedāvājums ir salīdzinoši neliels – biežāk notiek darījumi ar dzīvokļiem pirmskara apbūvē). Dzīvokļu, ar labas kvalitātes iekšējo apdari, piedāvājuma cenu līmenis sāk pārsniegt 2000 EUR/m², tomēr darījumu gadījumā cenu līmenis reti sasniedz 1800 EUR/ m².

Viszemākais cenu līmenis saglabājies Bolderājas mikrorajonā – piedāvājuma cenām sākoties no 950 EUR/m² par dzīvokli sērijveida ēkā.

Viszemākās sērijveida dzīvokļu cenas saglabājas nelielās apdzīvotās vietās Rīgas rajonā – Mucenieki, Tumšupe u.c., kas saistīts ar infrastruktūras zemo attīstības līmeni u.c. Ievērojams cenu līmeņa pieaugums vērojams Jelgavā, Kauguros, Salaspilī, Ogrē u.c. – vietās kur iepriekšējos periodos cenu līmenis ir bijis zems tas sāk izlīdzināties, tiešā atkarībā no cenu līmeņa izmaiņām Rīgas pilsētā (piemēram, Jelgavā cenas atsevišķu sēriju dzīvokļiem pārskata periodā ir pieaugušas par vairāk nekā 40%, jeb 6,5% mēnesī).

Cenu diapazoni sērijveida dzīvokļiem Rīgā

	<i>Cena</i>	<i>Vidējā</i>	<i>Vidējā/m²</i>
● 1 istabas dzīvokļi	37 000-52 000 EUR	44 000EUR	1 325 EUR/m ²
● 2 istabu dzīvokļi	51 000-69 000 EUR	59 000EUR	1 200 EUR/ m ²
● 3 istabu dzīvokļi	59 000-85 000 EUR	71 000EUR	1 140 EUR/ m ²
● 4 istabu dzīvokļi	69 500-92 000 EUR	82 000EUR	1 110 EUR/ m ²

Mazstāvu koka apbūve

2006.gada 1.pusē cenas dzīvokļiem mazstāvu koka apbūvē un namos ar daļējām ērtībām ir augušas vairāk nekā vidējais dzīvokļu cenu pieaugums Rīgā un tās rajonā, sasniedzot cenu 650-1350 EUR par kvadrātmetru. Pieprasīti ir šāda tipa dzīvokļi centrā, Grīziņkalna rajonā un tuvējā Pārdaugavā, kas saistīts ar atrašanās vietas prestižu un samērā pieejamajām šāda tipa īpašumu cenām, kā arī iespēju apvienot vairākus blakus esošus šāda tipa dzīvokļus. Minētajās atrašanās vietās pieprasījums ir augsts pēc visu platību dzīvokļiem, tomēr piedāvājumā pārsvarā ir tikai 1-2 istabu dzīvokļi. Atsevišķos gadījumos vērojama visu ēkā esošo dzīvokļu uzpirkšana, lai to nojauktu un vietā būvētu daudzdzīvokļu namu.

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

- **Rīgas centrā – koka ēkas pagalmos –**
950-1300 EUR/m²;
(atsevišķos gadījumos var sasniegt 1650 EUR/m² līmeni – ēkās labā stāvoklī ar visām ērtībām)
- **Rīgas centrālajā daļā (Grīziņkalns; Čiekurkalns) –**
850-1250 EUR/m²;
- **koka apbūvē Pārdaugavā (Āgenskalns, Torņakalns)**
– 800-1200 EUR/m²
- **koka ēkās Sarkandaugavā, Bolderājā, Ilģuciemā –**
750-1100 EUR/m²
- **Latgales priekšpilsētā –** 650-950 EUR/m²

Dzīvokļi Rīgas centrā

Pārskata periodā dzīvokļu cenas centra ēkās auga atbilstoši kopējam cenu kāpumam, sasniedzot 1500-1800 EUR/m² par dzīvokļiem centra perifērijas daļā, kas procentuālā ziņā nozīmē aptuveni 20-30% pieaugumu pusgada laikā.

Ekskluzīvo dzīvokļu cenu līmeņa pieaugums saglabājies proporcionāli zemāks, to pārdošanas summām atsevišķos gadījumos sasniedzot 800-900 tūkstošus eiro, lai gan fiksēti piedāvājumi par summām, kas pārsniedz 1 miljonu eiro (ekskluzīvam dzīvoklim Klusajā centrā fiksēta piedāvājuma cena – 3 miljoni eiro).

Samērā augsts un stabils pieprasījums saglabājās pēc dzīvokļiem centra daļā starp Kr.Valdemāra-Kalpaka bulvāri-Elizabetes-Eksporta-Hanzas-Dzirnavu ielām, kas pakāpeniski kļuvis par pilsētas elitāro daļu, sakarā ar to, ka šajā rajonā ir daudz rekonstruētu ēku, atrodas vēstniecības un citas elitāras institūcijas un iestādes.

Rekonstruētās ēkās Klusajā centrā, kā arī Alberta ielas rajonā – piedāvājuma cenu līmenis pārsniedz 5000 EUR/m², darījumiem tomēr pārsvarā nepārsniedzot 4000 EUR/m² – lielas platības dzīvokļiem (virs 110 m²) vidējā piedāvājumu summa (dzīvoklim ar apdari) 3600-3800 EUR/m².



Artilērijas ielas nams

Divas jaunas 6-stāvu dzīvojamās ēkas Rīgas centrā, blakus Ziedoņdārzam 27 dzīvokļi, 2 - 5 istabas, platība 60m² līdz 203m². Mājas nodotas ekspluatācijā.

Ivita **28625478, 7079236**
ivita.hermane@arcoreal.lv

Cenu kategorijas Rīgas pilsētas centrā un Vecrīgā

Vecrīga

Pieprasījums neliels, bet stabils. Turpina izlīdzināties cenu līmenis dzīvokļiem virzienā no Grēcinieku-Audēju ielas uz dzelzceļa pusi ar dzīvokļiem pārejā Vecrīgas daļā, kas pamatojams ar salīdzinoši lielu (Vecrīgas apjomiem) jaunu daudzdzīvokļu ēku būvniecību šajā rajonā.

Remontētiem dzīvokļiem cenu diapazons –
4200 - 5000 EUR/m²
Neremontētiem dzīvokļiem – 3500 - 4500 EUR/m²

Bulvāru loks

Dzīvokļu cenas rekonstruētās ēkās:

Sagatavoti apdarei – 3200-3800 EUR/m²
Ar apdari – 3500-4200 EUR/m²

Nerekonstruētās ēkās cenu līmenis par aptuveni
20% zemāks

Dzirnavu-Tērbatas-Baznīcas-Skolas ielas

Remontēti dzīvokļi – 2500-3300 EUR/m²
Neremontēti dzīvokļi – 1700-2800 EUR/m²

**Pārējie centrā esošie dzīvokļi
(centra perifērija – Grīziņkalns u.c.)**

Šīs kategorijas dzīvokļu cenām ir tendence tuvināties pilsētas tiešā centrā esošo dzīvokļu cenām. Fiksēts darījums Tallinas - Tērbatas ielu rajonā par 2650 EUR/m². Cenu līmenim tendence palielināties, pieaugot jaunu daudzdzīvokļu ēku celtniecības apjomiem – „Aizkulises”, „Ziedoņdārza mājas”, „Artilērijas 33”, Vārnu iela u.c. Otrreizējā tirgū pārdošanas cenas tiek noteiktas, salīdzinot ar cenām šādos jaunajos projektos.

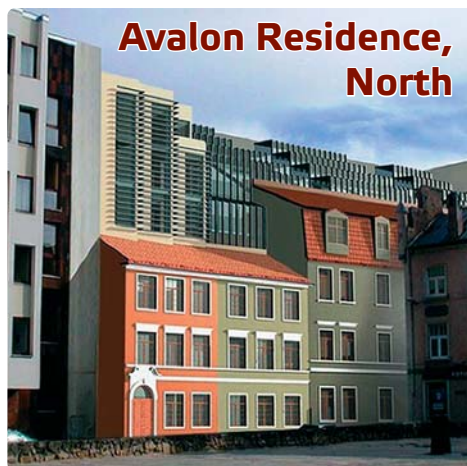
Remontēti dzīvokļi – 1600- 2000 EUR/m²
Neremontēti dzīvokļi – 1400-1800 EUR/m²



Avalon Residence, South

Elegants dzīvokļu nams
Rīgas sirdī – Vecrīgā, 13.janvāra ielā
Moderna 7-stāvu ēka, 22 dzīvokļi ar "balto" apdari.
Dzīvokļu platība no 53,5 m² līdz 143,9 m².
Cena no 3300 EUR/m²

Līva Jaunozola **26424119, 7079216**
Aivars Blaumanis **26377477,7365549**



Avalon Residence, North

Elegants dzīvokļu nams
Rīgas sirdī Vecrīgā, Kalēju ielā
Moderna 7-stāvu ēka, 27 dzīvokļi ar "balto" apdari.
Dzīvokļu platība no 56,4m² līdz 161,8m².
Cena no 3100 EUR/m²

Līva Jaunozola 26424119, 7079216
Aivars Blaumanis 26377477,7365549

Jaunās dzīvojamās ēkas

Kā būtiskākā tendence 2006.gada 1.pusē minama spekulatīvo darījumu ierobežošana no projektu attīstītāju puses – netiek dota iespēja tālāk pārdot dzīvokļu iegādes priekšlīgumus, t.i. nenotiek vairs „virtuālās spekulācijas”.

No jauno projektu attīstītāju puses turpinās ēku nodošanas ekspluatācijā kavēšana – atsevišķos gadījumos pat par vairāk nekā 1,5 gadiem, tādējādi “ķīlnieku lomā” nostādot dzīvokļu pircējus – cenām strauji palielinoties, nav vairs iespēja atteikties no dzīvokļa šādā projektā un par līdzvērtīgu finanšu apjomu iegādāties mājokli citur, savukārt attīstītājiem palielinās iespēja pārdot dzīvokli par augstāku cenu, ja kāds no pircējiem atsakās.

Ja 2005.gadā tirgū nonāca 3800 jauni, ekspluatācijā nodoti dzīvokļi (saskaņā ar CSB datiem), tad 2006.gadā kopā tiek plānots nodot aptuveni 4500 dzīvokļus jaunās daudzdzīvokļu ēkās (saskaņā ar attīstītāju publicēto informāciju).

Kas attiecas uz dzīvokļu iekšējo apdari – joprojām liela daļa piedāvāto dzīvokļu ir ar tā saucamo „balto” apdari, arī salīdzinoši lielos ēku kompleksos, kas kavē dzīvokļu normālu izmantošanu, pārvēršot ēkas teritoriju par ilgtermiņa būvlaukumu.

Līdz šim, atšķirībā no rindu māju segmenta, praktiski neviens no jaunajiem daudzdzīvokļu projektiem nav uzskatāms par neveiksmīgu, jo strauja cenu kāpuma rezultātā tiek pirkti gandrīz viss, kas nonāk tirgū. Atsevišķos jaunajos projektos attīstītāji ir noteikuši augstāku cenu līmeni, nekā salīdzināmiem projektiem, tādējādi samazinot potenciālo pircēju interesi, bet palielinot peļņas normu uz turpmāku cenu līmeņa pieaugumu.

Kā lielākie tirgū esošie jauno daudzdzīvokļu ēku kompleksi minami „Bišumuiža” (mazstāvu daudzdzīvokļu ēku komplekss Bauskas ielas rajonā, Pārdaugavā), „Jaunbiķeri” (mazstāvu daudzdzīvokļu ēku komplekss Kaivas ielas rajonā, starp Dreiliņu un Mežciema apbūvi), kā arī ēkas, kuru celtniecība noris jau ilgāku laika periodu – „Panorama Plaza”, „Metropolia”, „Lauras” un atsevišķi citi.

Pārskata perioda beigās – maijā, jūnijā tika publiskota informācija par salīdzinoši daudziem liela apjoma attīstības projektiem:

- Kā lielākā no publiskotajām iecerēm ir dzīvojamo māju būvniecība Mežaparkā (starp Ķīšežera, Rusova un Ezermalas ielām), 5-7 gadu laikā uzbūvējot 500 000 kvadrātmetru dzīvojamo un biroju platību. Saskaņā ar attīstīta publiskoto informāciju, projektā plānots ieguldīt līdz 800 miljoniem eiro, kas tādējādi kļūtu par lielāko Latvijā realizēto daudzdzīvokļu ēku projektu. Lai īstenotu šāda apjoma projektu, attīstītājiem visdrīzāk nāktos saskarties ar divām problēmām – būvniecības jaudas trūkumu (2005.gadā valstī kopumā ekspluatācijā tika nodotas ēkas ar platību 552 tūkstoši kvadrātmetru), kā arī potenciālo pircēju atrašanas problēmām, par ko liecina jau esošo liela apjoma daudzdzīvokļu ēku salīdzinoši lēnie pārdošanas tempi.
- Otrs apjoma ziņā lielākais no projektiem, par kuru iecerēm pārskata periodā publiskota informācija – SIA „Merks” projekts Skanstes ielā, kurā plānots uzbūvēt četras 24 stāvu dzīvojamās ēkas, kā arī banku un biroju ēkas (kvartāls starp Skanstes, Jāņa Daliņa, Grostonas un Jāņa Dikmaņa ielu). Ņemot vērā zemes gabala platību – 56 373 m² un vidējo atļauto apbūves intensitāti centru apbūves teritorijās (saskaņā ar Rīgas pilsētas attīstības plānu 2006.-2018.gadam), kopējais būvapjoms prognozējams virs 100 000 m²
- Ādmiņu ielā plānots uzbūvēt aptuveni 24 000 m² lielu dzīvojamo ēku kompleksu ar 112 dzīvokļiem, kas ir uzskatāma par nozīmīgu ieceri tās atrašanās vietas dēļ – pilsētas centrā.

Kā būtisks apstāklis jauno daudzdzīvokļu ēku projektu attīstīšanai minams plānotais iekškvartālu, pagalmu apbūves aizliegums, kas, lai gan pēc publiskotās informācijas, skars nelielu daļu Rīgas teritorijas, tomēr prognozējams, ka ievērojami koriģēs zemes pārdošanas cenas daudzstāvu apbūvei.

Kā būtiska tendence 2006.gadā minama jauno projektu attīstītāju tālāka ģeogrāfiskā ekspansija – jauni daudzdzīvokļu ēku projekti tika pieteikti ne vien līdz šim „aizmirstos” Rīgas mikrorajonos un Pierīgas ciematos, bet arī Latvijas rajonu centros – Ogrē, Daugavpils, Saulkrasti, Liepāja, kā arī atsevišķās vietās lielāku pilsētu tuvumā – Drabešu pagasts (Cēsu rajons), Kalnciems (Jelgavas rajons), Ikšķīle (līdz šim piedāvājumā gandrīz tikai rindu un individuālās mājas). Arī Ropažu pagastā (Silakrogā) ir pieteiktas divas jaunas daudzdzīvokļu ēkas, kuras, pēc līdz šim publiskotās informācijas, uzskatāmas par modificētiem sērijveida ēku projektiem – pārdošanas cenas dzīvokļiem ar pelēko apdari no 850 EUR/m²

2006.gada 1.pusē jaunajos daudzdzīvokļu projektos Rīgā un Rīgas rajonā cenas pieaugušas par apmēram 10-30% (lielāks cenu līmeņa pieaugums vietās ar augstu zemes vērtību – centrā, tā tuvumā, tuvākajos mikrorajonos), atkarībā no projekta atrašanās vietas un atkarībā no iekšējās apdares darbu pabeigtības stadijas bija:

- **Ar melno/pelēko apdari** (bez starpsienām/ar atsevišķām starpsienām bez apdares) – no 850 EUR; vidēji 1100 EUR/m²
Šīs cenu kategorijas ēkas izvietotas galvenokārt Pierīgā, piemēram, Silakrogā – vietās ar salīdzinoši ļoti zemu zemes gabalu vērtību daudzdzīvokļu ēku celtniecībai. Šīs kategorijas dzīvokļi pārsvarā ir ar mazu vai vidēju platību, orientēti uz izmaksu ekonomiju. Atsevišķos projektos Rīgas pilsētā cenu līmenis sasniedz 1700 EUR/m²
- **Ar balto apdari** (dzīvokļi Rīgas pilsētas mikrorajonos) – 1300-2400 EUR/m² Rīgas pilsētā vidēji 1650 EUR/m²
Augstākā cenu robeža noteikta dzīvokļiem ar balto apdari centra tuvumā – piemēram, „Artilērijas iela 33”. Pierīgas apdzīvotajās vietās (piemēram, Baložos dzīvokļi ar balto apdari vidēji) piedāvājumā no 1150 EUR/m²

- **Ar pilnu iekšējo apdari** – 1400-3000 EUR/m²
Lētākie piedāvājumā esošie dzīvokļi ar pilnu iekšējo apdari izvietoti Rīgas perifērijā – Pļavniekos, Dreiliņu tuvumā, Ziepniekkalnā. Šīs kategorijas dzīvokļiem cenu līmenis viena projekta ietvaros var būt ar lielu diferenci, atkarībā no apdarē izmantotajiem materiāliem, darbu kvalitātes. Vidējais cenu līmenis no 1550 līdz 1950 EUR/m² „Bišumuižas projektā”, kā vienā no salīdzinoši lielākajiem tirgū esošajiem projektiem, cenu līmenis pārskata periodā dzīvokļiem ar pilnu iekšējo apdari pieaudzis par vidēji 22-32%.

- **Dzīvokļi ekskluzīvos projektos** – 3000-5500 EUR/m² (iespējama augstākās robežas strauja korekcija – palielināšanās, tirgū nonākot atsevišķām rekonstruētām vēsturiskām ēkām, kā arī liela kopējā apjoma projektiem ar ļoti labu novietojumu (Ķīpsala u.c.)
Salīdzinoši dārgākie dzīvokļi izvietoti Vecrīgā, Rīgas centrā, tā tuvumā, Jūrmalas pilsētā, jūras tuvumā. Ekskluzīvo dzīvokļu segmentā, lai arī vērojams cenu pieaugums, tomēr tā izmaiņas nav tik straujas kā „ekonomisko” mājokļu segmentā.



Aizkulises

Īpaša māja ar oriģinālu arhitektūru Rīgas centrā, Alauksta un Čaka ielas stūrī. 7-stāvu ēka, 53 unikāli dzīvokļi ar individuālu plānojumu. Iespējams izvēlēties apdares līmeni.

Solveiga **26388677, 7365552**
solveiga.stivriska@arcoreal.lv

Sērijuveida dzīvokļu cenas Rīgas mikrorajonos un tās apkārtnē (uz 2006.gada 1.jūliju, cenas norādītas EUR)

Jugla	103. sēr.	Specproj.	602. sēr.	119. sēr.	467. sēr.	lietuviešu	hruščova	mazģim.	vidēji
1-istabas	41 000	42 000				40 000	39 000	33 000	39 000
<i>2005.g.dec.</i>	<i>33 000</i>	<i>34 000</i>				<i>32 000</i>	<i>31 000</i>	<i>27 000</i>	<i>31 500</i>
2-istabu	55 000	56 000				54 000	52 000		54 000
<i>2005.g.dec.</i>	<i>44 000</i>	<i>45 000</i>				<i>43 000</i>	<i>41 000</i>		<i>43 000</i>
3-istabu	71 000	74 000				64 000	63 000		68 000
<i>2005.g.dec.</i>	<i>59 000</i>	<i>61 000</i>				<i>52 000</i>	<i>50 000</i>		<i>55 000</i>
Pļavnieki	103. sēr.	Specproj.	602. sēr.	119. sēr.	467. sēr.	lietuviešu	hruščova	mazģim.	vidēji
1-istabas	44 000	54 000	43 000	54 000	44 000	43 000		40 000	46 000
<i>2005.g.dec.</i>	<i>34 000</i>	<i>44 000</i>	<i>33 000</i>	<i>46 000</i>	<i>34 000</i>	<i>33 000</i>		<i>31 000</i>	<i>37 000</i>
2-istabu	64 000	69 000	61 000	70 000	60 000	59 000			64 000
<i>2005.g.dec.</i>	<i>52 000</i>	<i>58 000</i>	<i>49 000</i>	<i>59 000</i>	<i>47 000</i>	<i>46 000</i>			<i>52 000</i>
3-istabu	77 000	81 000	73 000	83 000	72 000	70 000			76 000
<i>2005.g.dec.</i>	<i>62 000</i>	<i>65 000</i>	<i>59 000</i>	<i>66 000</i>	<i>57 000</i>	<i>54 000</i>			<i>61 000</i>
4-istabu			83 000	91 000	84 000				87 000
<i>2005.g.dec.</i>			<i>65 000</i>	<i>75 000</i>	<i>66 000</i>				<i>69 000</i>
Purvciems	103. sēr.	104. sēr.	602. sēr.	119. sēr.	467. sēr.	lietuviešu	hruščova	mazģim.	vidēji
1-istabas	46 000	55 000	44 000	55 000	45 000	44 000	44 000	41 000	47 000
<i>2005.g.dec.</i>	<i>36 000</i>	<i>45 000</i>	<i>34 000</i>	<i>47 000</i>	<i>36 000</i>	<i>34 000</i>	<i>34 000</i>	<i>31 000</i>	<i>37 000</i>
2-istabu	68 000	72 000	63 000	74 000	65 000	60 000	58 000		65 000
<i>2005.g.dec.</i>	<i>55 000</i>	<i>60 000</i>	<i>52 000</i>	<i>63 000</i>	<i>54 000</i>	<i>47 000</i>	<i>45 000</i>		<i>54 000</i>
3-istabu	80 000	84 000	75 000	86 000	75 000	71 000	70 000		77 000
<i>2005.g.dec.</i>	<i>65 000</i>	<i>68 000</i>	<i>61 000</i>	<i>69 000</i>	<i>62 000</i>	<i>55 000</i>	<i>53 000</i>		<i>62 000</i>
4-istabu			87 000	93 000	88 000				89 000
<i>2005.g.dec.</i>			<i>69 000</i>	<i>77 000</i>	<i>70 000</i>				<i>72 000</i>
Mežciems	103. sēr.	104. sēr.	602. sēr.	119. sēr.	467. sēr.	lietuviešu	hruščova	mazģim.	vidēji
1-istabas		52 000	43 000			42 000			46 000
<i>2005.g.dec.</i>		<i>40 000</i>	<i>32 000</i>			<i>32 000</i>			<i>35 000</i>
2-istabu		69 000	62 000			58 000			63 000
<i>2005.g.dec.</i>		<i>55 000</i>	<i>50 000</i>			<i>45 000</i>			<i>50 000</i>
3-istabu		80 000	74 000			68 000			74 000
<i>2005.g.dec.</i>		<i>64 000</i>	<i>59 000</i>			<i>53 000</i>			<i>59 000</i>
4-istabu			83 000						83 000
<i>2005.g.dec.</i>			<i>64 000</i>						<i>64 000</i>
Teika	103. sēr.	104. sēr.	specproj.	stajņa	467. sēr.	lietuviešu	hruščova	mazģim.	vidēji
1-istabas	51 000		55 000	56 000			45 000		52 000
<i>2005.g.dec.</i>	<i>41 000</i>		<i>43 000</i>	<i>44 000</i>			<i>36 000</i>		<i>41 000</i>
2-istabu	70 000		72 000	73 000			61 000		69 000
<i>2005.g.dec.</i>	<i>56 000</i>		<i>58 000</i>	<i>58 000</i>			<i>47 000</i>		<i>55 000</i>
3-istabu	85 000		79 000	100 000			74 000		85 000
<i>2005.g.dec.</i>	<i>70 000</i>		<i>65 000</i>	<i>80 000</i>			<i>56 000</i>		<i>68 000</i>

Sērijveida dzīvokļu cenas Rīgas mikrorajonos un tās apkārtnē (uz 2006.gada 1.jūliju, cenas norādītas EUR)

Vecmīlgrāvis	103. sēr.	104. sēr.	602. sēr.	staļina	467. sēr.	lietuviešu	hruščova	mazģim.	vidēji
1-istabas	38 000		38 000	39 000	37 000	36 000	36 000	35 000	37 000
<i>2005.g.dec.</i>	<i>29 000</i>		<i>29 000</i>	<i>30 000</i>	<i>28 000</i>	<i>26 000</i>	<i>25 000</i>	<i>25 000</i>	<i>27 000</i>
2-istabu	54 000		55 000	56 000	55 000	51 000	50 000		53 500
<i>2005.g.dec.</i>	<i>42 000</i>		<i>43 000</i>	<i>44 000</i>	<i>43 000</i>	<i>38 000</i>	<i>35 000</i>		<i>41 000</i>
3-istabu	63 000		65 000	66 000	63 000	59 000	58 000		62 000
<i>2005.g.dec.</i>	<i>50 000</i>		<i>52 000</i>	<i>53 000</i>	<i>50 000</i>	<i>47 000</i>	<i>45 000</i>		<i>50 000</i>
4-istabu			69 000		70 000				69 500
<i>2005.g.dec.</i>			<i>57 000</i>		<i>58 000</i>				<i>57 500</i>
Kengarags	103. sēr.	104. sēr.	602. sēr.	specproj.	467. sēr.	lietuviešu	hruščova	mazģim.	vidēji
1-istabas			41 000		41 000	40 000	39 000	40 000	40 000
<i>2005.g.dec.</i>			<i>32 000</i>		<i>32 000</i>	<i>31 000</i>	<i>30 000</i>	<i>30 000</i>	<i>31 000</i>
2-istabu			57 000		57 000	52 000	51 000		54 000
<i>2005.g.dec.</i>			<i>45 000</i>		<i>44 000</i>	<i>39 000</i>	<i>38 000</i>		<i>42 000</i>
3-istabu			66 000		64 000	62 000	61 000		63 000
<i>2005.g.dec.</i>			<i>53 000</i>		<i>50 000</i>	<i>48 000</i>	<i>47 000</i>		<i>49 000</i>
4-istabu			70 000		71 000				70 500
<i>2005.g.dec.</i>			<i>55 000</i>		<i>54 000</i>				<i>55 000</i>
Bolderāja	103. sēr.	104. sēr.	602. sēr.	specproj.	467. sēr.	lietuviešu	hruščova	mazģim.	vidēji
1-istabas	38 000			39 000		36 000	35 000	35 000	37 000
<i>2005.g.dec.</i>	<i>29 000</i>			<i>30 000</i>		<i>25 000</i>	<i>24 000</i>	<i>25 000</i>	<i>27 000</i>
2-istabu	53 000			54 000		50 000	49 000		51 500
<i>2005.g.dec.</i>	<i>41 000</i>			<i>41 500</i>		<i>36 000</i>	<i>34 000</i>		<i>38 000</i>
3-istabu	61 000			62 000		56 000	56 000		59 000
<i>2005.g.dec.</i>	<i>48 000</i>			<i>49 000</i>		<i>39 000</i>	<i>38 000</i>		<i>43 500</i>
Ziepniekkalns	103. sēr.	104. sēr.	602. sēr.	119. sēr.	467. sēr.	lietuviešu	hruščova	mazģim.	vidēji
1-istabas	45 000	54 000	44 000	47 000		42 000	41 000	41 000	45 000
<i>2005.g.dec.</i>	<i>35 000</i>	<i>42 000</i>	<i>34 000</i>	<i>37 000</i>		<i>32 000</i>	<i>31 000</i>	<i>31 000</i>	<i>35 000</i>
2-istabu	61 000	63 000	60 000	64 000		55 000	53 000		59 000
<i>2005.g.dec.</i>	<i>49 000</i>	<i>50 000</i>	<i>48 000</i>	<i>51 000</i>		<i>42 000</i>	<i>39 000</i>		<i>46 000</i>
3-istabu	70 000	76 000	71 000	77 000		67 000	66 000		71 000
<i>2005.g.dec.</i>	<i>55 000</i>	<i>59 000</i>	<i>55 000</i>	<i>60 000</i>		<i>51 000</i>	<i>50 000</i>		<i>56 000</i>
4-istabu	78 000		83 000	86 000					82 000
<i>2005.g.dec.</i>	<i>63 000</i>		<i>65 000</i>	<i>68 000</i>					<i>65 000</i>

Sērijveida dzīvokļu cenas Rīgas mikrorajonos un tās apkārtnē (uz 2006.gada 1.jūliju, cenas norādītas EUR)

Imanta	103. sēr.	104. sēr.	602. sēr.	119. sēr.	467. sēr.	lietuviešu	hruščova	mazģim.	vidēji
1-istabas	45 000	50 000	44 000		45 000	41 000	40 000	41 000	44 000
<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	60 000	62 000	58 000		60 000	54 000	52 000		58 000
<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	71 000	76 000	68 000		68 000	66 000	64 000		69 000
<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		87 000	83 000		83 000				84 000
<i>2005.g.dec.</i>		<i>70 000</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		51 000		53 000					52 000
<i>2005.g.dec.</i>		<i>39 000</i>		<i>41 000</i>					<i>40 000</i>
2-istabu		68 000		70 000					69 000
<i>2005.g.dec.</i>		<i>54 000</i>		<i>55 000</i>					<i>56 000</i>
3-istabu		82 000		84 000					83 000
<i>2005.g.dec.</i>		<i>68 000</i>		<i>70 000</i>					<i>69 000</i>
4-istabu				92 000					92 000
<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	42 000				44 000	41 000	39 000	38 000	40 500
<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	53 000				54 000	52 000	52 000		53 000
<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	68 000				66 000	64 000	63 000		65 000
<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	44 000			46 000	44 000	43 000	42 000	40 000	43 000
<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	54 000			63 000	55 000	53 000	52 000		55 000
<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	68 000			75 000	67 000	63 000	62 000		67 000
<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					80 000				80 000
<i>2005.g.dec.</i>					<i>64 000</i>				<i>64 000</i>

Sērijveida dzīvokļu cenas Rīgas mikrorajonos un tās apkārtnē (uz 2006.gada 1.jūliju, cenas norādītas EUR)

Ogre	103. sēr.	104. sēr.	602. sēr.	119. sēr.	467. sēr.	lietuviešu	hruščova	mazģim.	vidēji
1-istabas	35 000		34 000				33 000		34 000
<i>2005.g.dec.</i>	<i>24 000</i>		<i>23 000</i>				<i>20 000</i>		<i>22 000</i>
2-istabu	48 000		46 000				44 000		46 000
<i>2005.g.dec.</i>	<i>31 000</i>		<i>30 000</i>				<i>28 000</i>		<i>30 000</i>
3-istabu	56 000		55 000				53 000		55 000
<i>2005.g.dec.</i>	<i>39 000</i>		<i>37 000</i>				<i>38 000</i>		<i>38 000</i>
4-istabu			59 000						59 000
<i>2005.g.dec.</i>			<i>40 000</i>						<i>40 000</i>
Salaspils	103. sēr.	104. sēr.	602. sēr.	119. sēr.	467. sēr.	lietuviešu	hruščova	mazģim.	vidēji
1-istabas	38 000		38 000		37 000	36 000	34 000	34 000	36 000
<i>2005.g.dec.</i>	<i>28 000</i>		<i>28 000</i>		<i>27 500</i>	<i>27 000</i>	<i>24 000</i>	<i>25 000</i>	<i>26 500</i>
2-istabu	50 000		48 000		48 000	46 000	45 000		47 500
<i>2005.g.dec.</i>	<i>38 000</i>		<i>36 000</i>		<i>36 000</i>	<i>34 000</i>	<i>33 000</i>		<i>35 000</i>
3-istabu	58 000		56 000		52 000	52 000			54 000
<i>2005.g.dec.</i>	<i>45 000</i>		<i>44 000</i>		<i>40 000</i>	<i>40 000</i>			<i>42 000</i>
4-istabu					58 000				58 000
<i>2005.g.dec.</i>					<i>46 000</i>				<i>46 000</i>
Jelgava	103. sēr.	104. sēr.	602. sēr.	119. sēr.	467. sēr.	lietuviešu	hruščova	mazģim.	vidēji
1-istabas	27 000		26 500		26 000		27 000	27 000	27 000
<i>2005.g.dec.</i>	<i>19 000</i>		<i>18 500</i>		<i>18 000</i>		<i>19 000</i>	<i>19 000</i>	<i>19 000</i>
2-istabu	37 000		36 000		36 000		35 000		36 000
<i>2005.g.dec.</i>	<i>27 000</i>		<i>26 000</i>		<i>26 000</i>		<i>25 000</i>		<i>26 000</i>
3-istabu	42 000		41 000		42 000		40 000		41 000
<i>2005.g.dec.</i>	<i>30 000</i>		<i>29 500</i>		<i>30 500</i>		<i>28 000</i>		<i>29 500</i>
4-istabu			48 000						48 000
<i>2005.g.dec.</i>			<i>35 000</i>						<i>35 000</i>
Jūrmala Dubulti	103. sēr.	104. sēr.	602. sēr.	specproj.	467. sēr.	lietuviešu	hruščova	mazģim.	vidēji
1-istabas	64 000					61 000	53 000		59 000
<i>2005.g.dec.</i>	<i>49 000</i>					<i>47 500</i>	<i>40 000</i>		<i>45 500</i>
2-istabu	102 000					93 000	80 000		92 000
<i>2005.g.dec.</i>	<i>80 000</i>					<i>74 000</i>	<i>62 000</i>		<i>71 000</i>
3-istabu	118 000					110 000	90 000		106 000
<i>2005.g.dec.</i>	<i>98 000</i>					<i>95 000</i>	<i>76 000</i>		<i>84 000</i>
Jūrmala Kauguri	103. sēr.	104. sēr.	602. sēr.	119. sēr.	467. sēr.	lietuviešu	hruščova	mazģim.	vidēji
1-istabas	36 000		36 000		36 000		35 000	36 000	36 000
<i>2005.g.dec.</i>	<i>27 000</i>		<i>27 000</i>		<i>26 000</i>		<i>25 000</i>	<i>26 000</i>	<i>26 000</i>
2-istabu	49 000		46 000		46 000		44 000		46 000
<i>2005.g.dec.</i>	<i>36 000</i>		<i>34 000</i>		<i>35 000</i>		<i>30 000</i>		<i>33 500</i>
3-istabu	59 000		57 000		54 000		53 000		56 000
<i>2005.g.dec.</i>	<i>45 000</i>		<i>41 000</i>		<i>39 000</i>		<i>37 000</i>		<i>40 500</i>
4-istabu	64 000		65 000		64 000		61 000		63 500
<i>2005.g.dec.</i>	<i>47 000</i>		<i>46 000</i>		<i>45 000</i>				<i>46 000</i>

Sērijveida dzīvokļu cenu apkopojošā tabula (cenas norādītas EUR uz 30.06.2006)

<i>Rajons/sērija</i>	<i>103.sērija</i>				<i>104.sērija</i>			
	<i>1 ist.</i>	<i>2 ist.</i>	<i>3 ist.</i>	<i>4 ist.</i>	<i>1 ist.</i>	<i>2 ist.</i>	<i>3 ist.</i>	<i>4 ist.</i>
Jugla	41 000	55 000	59 000					
Pļavnieki	44 000	64 000	77 000		54 000	69 000	81 000	
Purvciems	46 000	68 000	80 000		55 000	72 000	84 000	
Mežciems					52 000	69 000	80 000	
Teika	51 000	70 000	85 000					
Vecmīlgrāvis	38 000	54 000	63 000					
Ķengarags								
Bolderāja	38 000	53 000	61 000					
Ziepniekkalns	45 000	61 000	70 000	78 000	54 000	63 000	76 000	
Imanta	45 000	60 000	71 000		50 000	62 000	76 000	87 000
Zolitūde					51 000	68 000	82 000	
Āgenskalns	42 000	53 000	68 000					
Iļģuciems	44 000	54 000	68 000					
Ogre	35 000	48 000	56 000					
Jūrmala Kauguri	36 000	49 000	59 000	64 000				
Jūrmala Dubulti	64 000	102 000	118 000					
Salaspils	38 000	50 000	58 000					
Jelgava	27 000	37 000	42 000					

<i>Rajons/sērija</i>	<i>602.sērija</i>				<i>119.sērija</i>			
	<i>1 ist.</i>	<i>2 ist.</i>	<i>3 ist.</i>	<i>4 ist.</i>	<i>1 ist.</i>	<i>2 ist.</i>	<i>3 ist.</i>	<i>4 ist.</i>
Jugla								
Pļavnieki	43 000	61 000	73 000	83 000	54 000	70 000	83 000	91 000
Purvciems	44 000	63 000	75 000	87 000	55 000	74 000	86 000	93 000
Mežciems	43 000	62 000	74 000	83 000				
Teika								
Vecmīlgrāvis	38 000	55 000	65 000	69 000				
Ķengarags	41 000	57 000	66 000	70 000				
Bolderāja								
Ziepniekkalns	44 000	60 000	71 000	83 000	47 000	64 000	77 000	86 000
Imanta	44 000	58 000	68 000	83 000				
Zolitūde					53 000	70 000	84 000	92 000
Āgenskalns								
Iļģuciems								
Ogre	34 000	46 000	55 000	59 000				
Jūrmala Kauguri	36 000	46 000	57 000	65 000				
Jūrmala Dubulti								
Salaspils	38 000	48 000	56 000					
Jelgava	26 500	36 000	41 000	48 000				

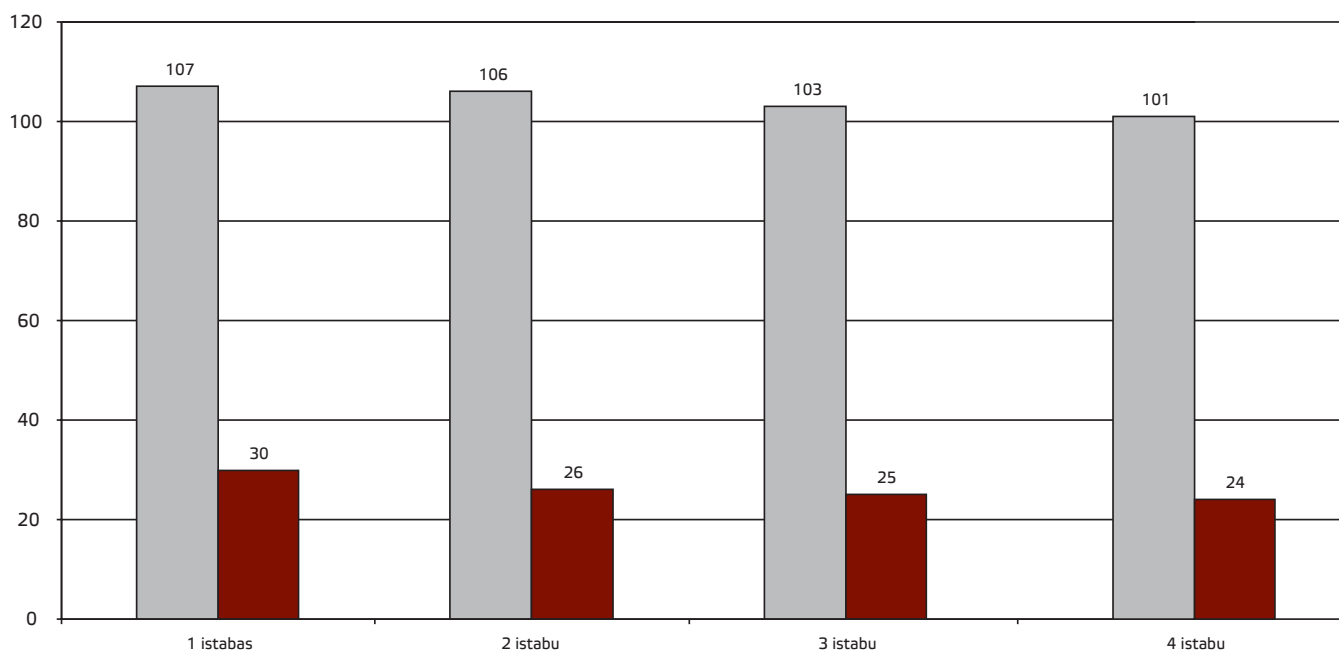
Sērijveida dzīvokļu cenu apkopojošā tabula (cenas norādītas EUR uz 30.06.2006)

Rajons/sērija	467.sērija				lietuviešu projekts			
	1 ist.	2 ist.	3 ist.	4 ist.	1 ist.	2 ist.	3 ist.	4 ist.
Jugla					40 000	54 000	64 000	
Pļavnieki	44 000	60 000	72 000	84 000	43 000	59 000	70 000	
Purvciems	45 000	65 000	75 000	88 000	44 000	60 000	71 000	
Mežciems					42 000	58 000	68 000	
Teika								
Vecmīlgrāvis	37 000	55 000	63 000	70 000	36 000	51 000	59 000	
Ķengarags	41 000	57 000	64 000	71 000	40 000	52 000	62 000	
Bolderāja					36 000	50 000	56 000	
Ziepiņkalns					42 000	55 000	67 000	
Imanta	45 000	60 000	68 000	83 000	41 000	54 000	66 000	
Zolitūde								
Āgenskalns	44 000	54 000	66 000		41 000	52 000	64 000	
Iļģuciems	44 000	55 000	67 000	80 000	43 000	53 000	63 000	
Ogre								
Jūrmala Kauguri	36 000	46 000	54 000	64 000				
Jūrmala Dubulti					61 000	93 000	110 000	
Salaspils	37 000	48 000	52 000	58 000	36 000	46 000	52 000	
Jelgava	26 000	36 000	42 000					

Rajons/sērija	Hruščova laika mājas				Stajīna laika mājas		
	1 ist.	2 ist.	3 ist.	4 ist.	1 ist.	2 ist.	3 ist.
Jugla	39 000	52 000	63 000				
Pļavnieki							
Purvciems	44 000	58 000	70 000				
Mežciems							
Teika	45 000	61 000	74 000		56 000	73 000	100 000
Vecmīlgrāvis	36 000	50 000	58 000		39 000	56 000	66 000
Ķengarags	39 000	51 000	61 000				
Bolderāja	35 000	49 000	56 000				
Ziepiņkalns	41 000	53 000	66 000				
Imanta							
Zolitūde							
Āgenskalns	39 000	52 000	63 000				
Iļģuciems	42 000	52 000	62 000				
Ogre	33 000	44 000	53 000				
Jūrmala Kauguri	35 000	44 000	53 000	61 000			
Jūrmala Dubulti	53 000	80 000	90 000				
Salaspils	34 000	45 000					
Jelgava	27 000	35 000	40 000				

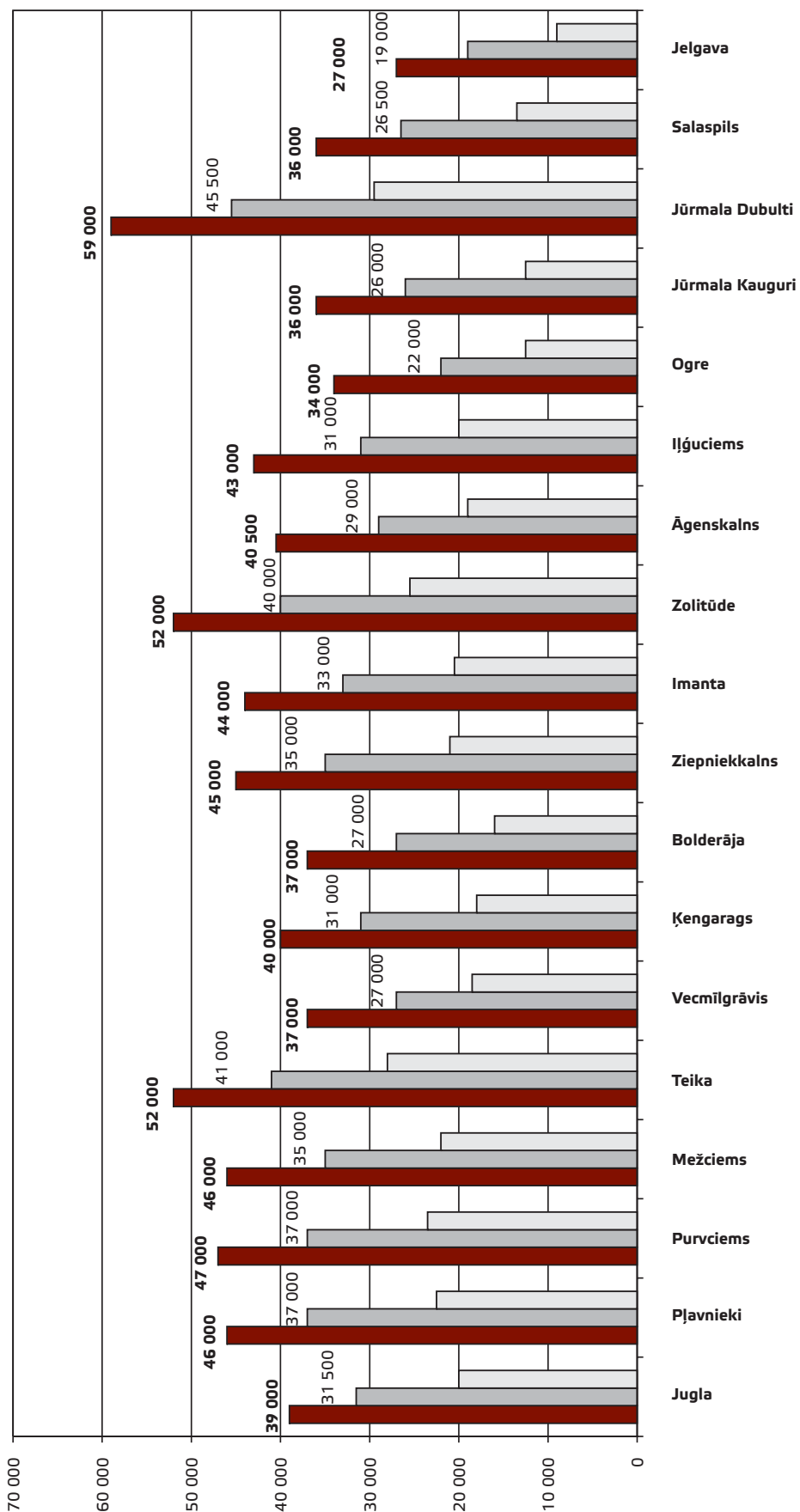
Sērijveida dzīvokļu cenu apkopojošā tabula (cenas norādītas EUR uz 30.06.2006)

<i>Rajons/sērija</i>	<i>Specprojekts</i>			<i>mazgimeņu projekts</i>
	<i>1 ist.</i>	<i>2 ist.</i>	<i>3 ist.</i>	<i>1 ist.</i>
Jugla				33 000
Pļavnieki				40 000
Purvciems				41 000
Mežciems				
Teika	55 000	72 000	79 000	
Vecmīlgrāvis				35 000
Ķengarags				40 000
Bolderāja	39 000	54 000	62 000	35 000
Ziepniekkalns				41 000
Imanta				41 000
Zolitūde				
Āgenskalns				38 000
Iļģuciems	46 000	63 000	75 000	40 000
Ogre				
Jūrmala Kauguri				36 000
Jūrmala Dubulti				
Salaspils				34 000
Jelgava				27 000

Sērijveida dzīvokļu cenu vidējās izmaiņas procentos Rīgas pilsētā no 2004. gada decembra


no 2004.gada decembra
 no 2005.gada decembra

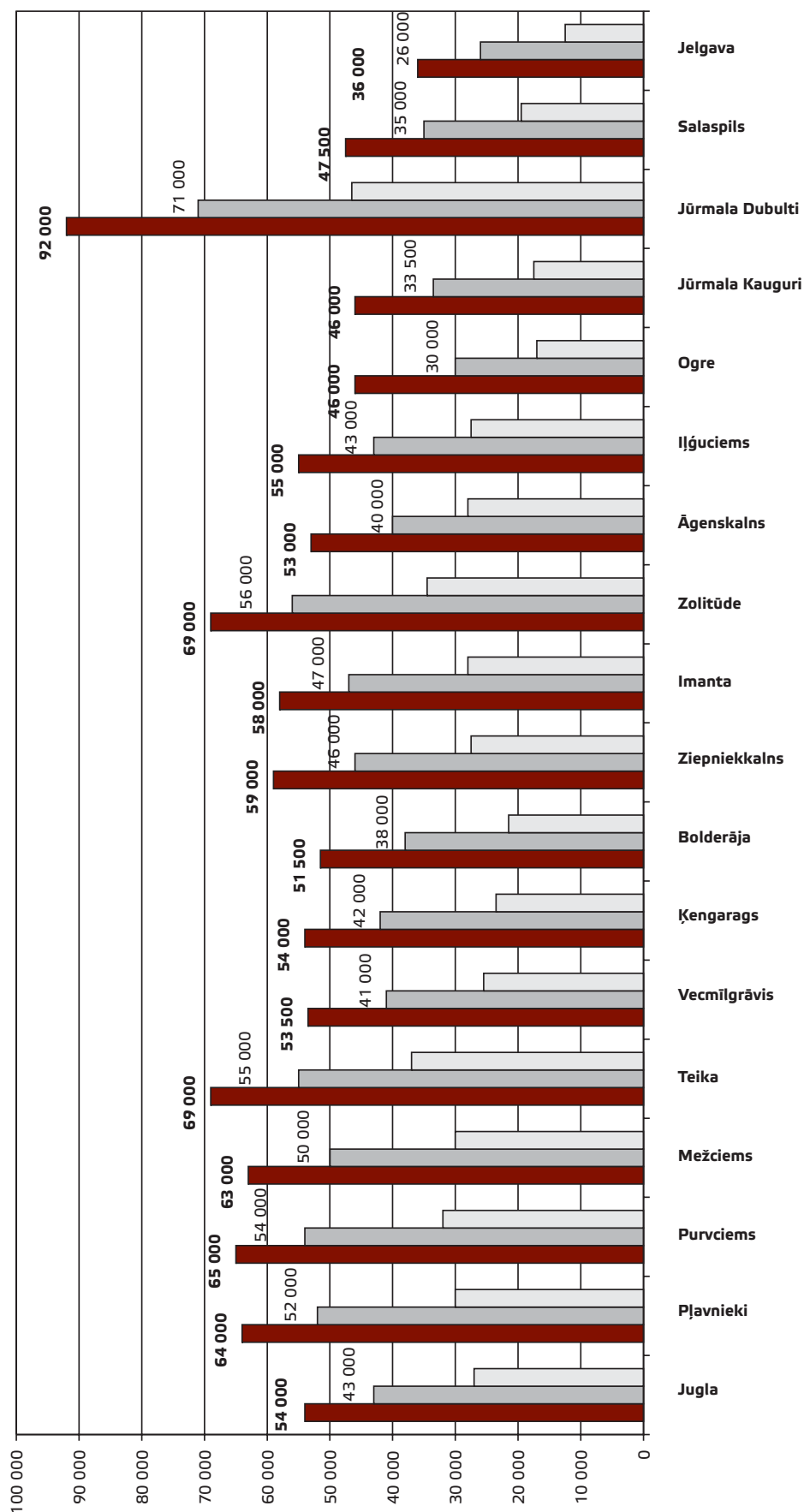
Vienistabas dzīvokļu vidējās cenas EUR*



* visu sēriju ēku vidējās cenas mikrorajonā

■ 2005.gada 1.puse □ 2005.gada dec. □ 2004.gada dec.

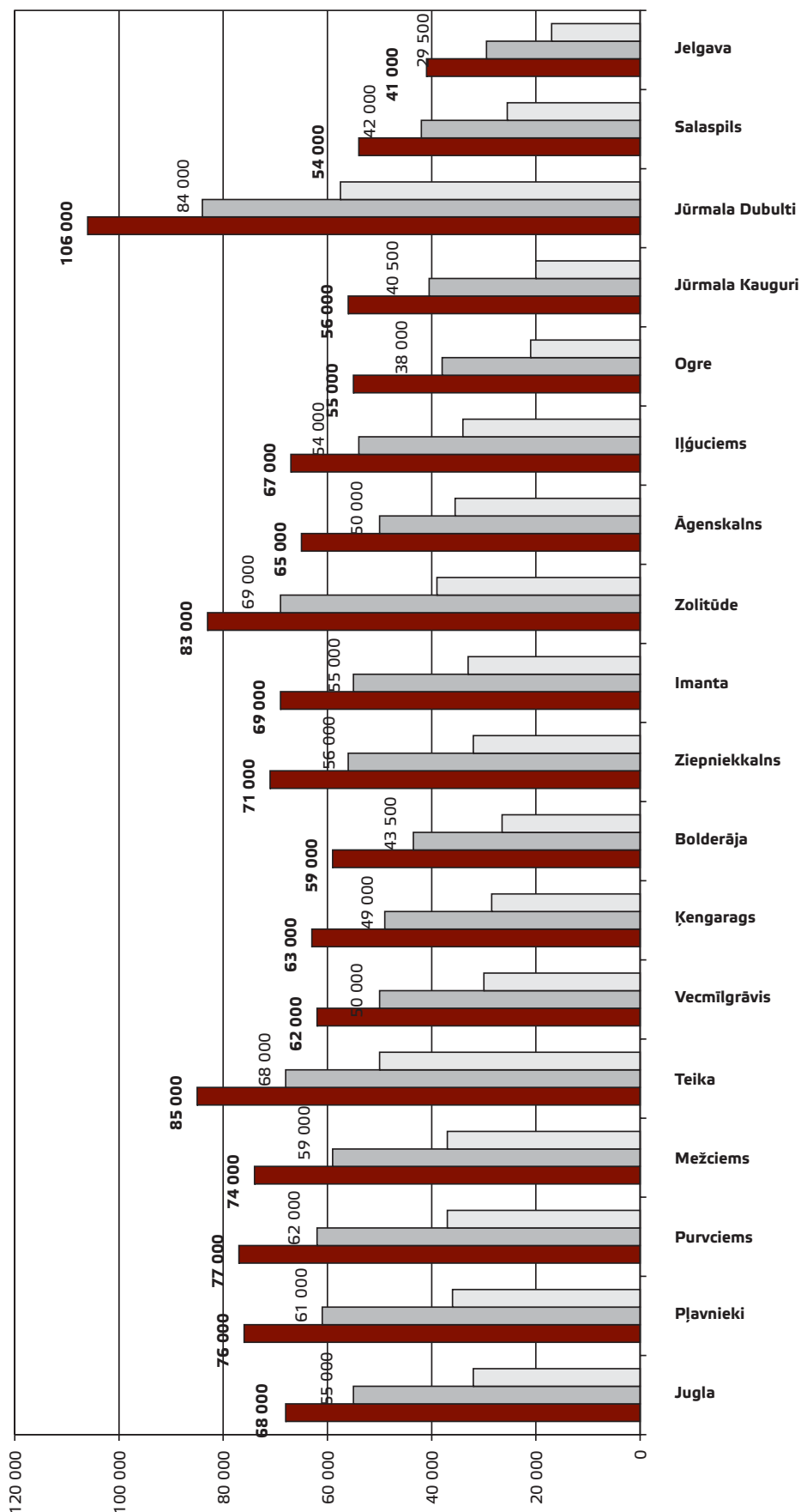
Divištābu dzīvokļu vidējās cenas EUR*



* visu sēriju ēku vidējās cenas mikrorajonā

■ 2006.gada 1.puse □ 2005.gada dec. □ 2004.gada dec.

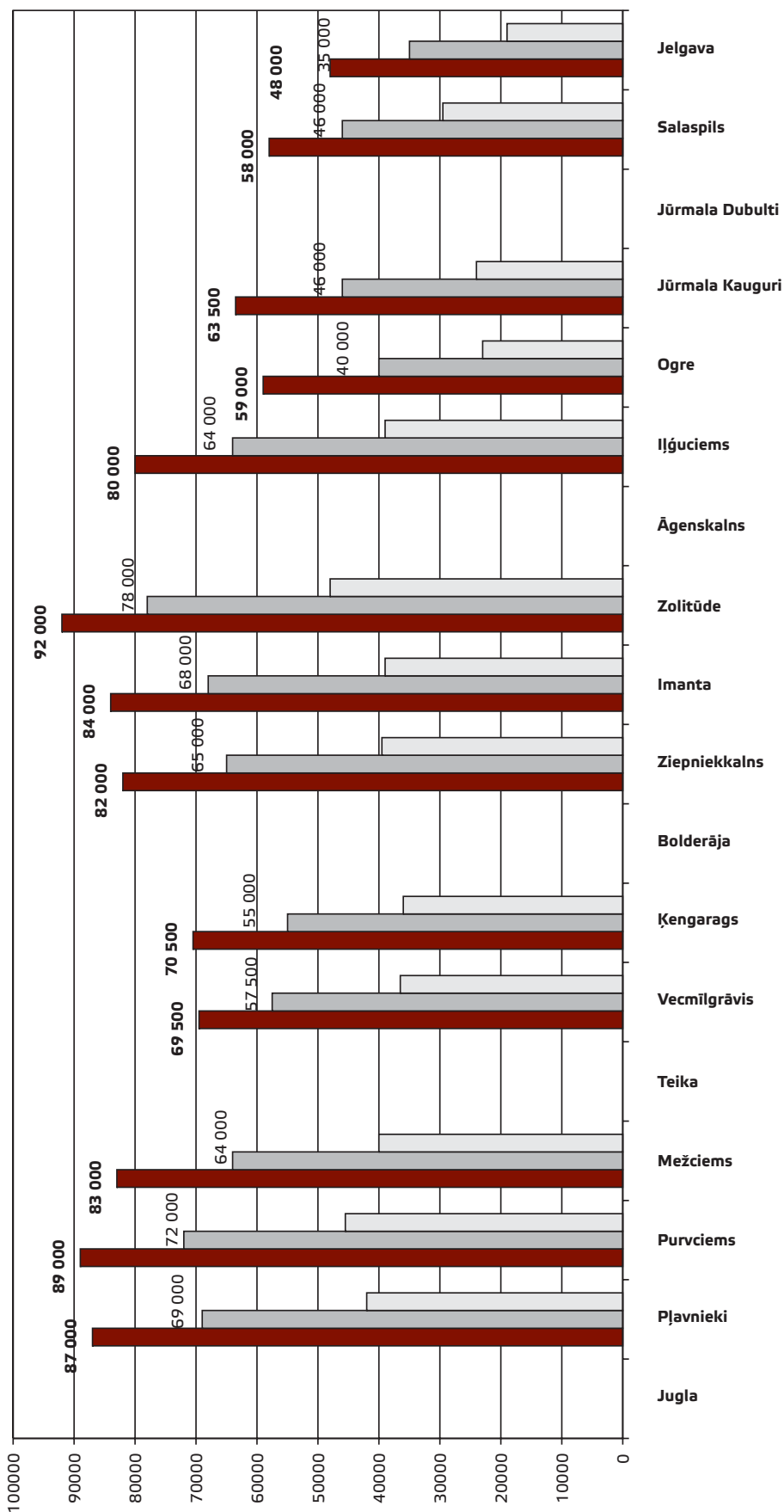
Trīsstabu dzīvokļu vidējās cenas EUR*



* visu sēriju ēku vidējās cenas mikrorajonā

■ 2006.gada 1.puse □ 2005.gada dec. □ 2004.gada dec.

Četrstābu dzīvokļu vidējās cenas EUR*



* visu sēriju ēku vidējās cenas mikrorajonā

■ 2006.gada 1.puse □ 2005.gada dec. □ 2004.gada dec.

Dzīvokļu tirgus Rīgas reģionā

Cenu pieaugums Rīgas reģiona apdzīvotajās vietās pārskata periodā ir bijis nevienmērīgs. Ievērojams cenu pieaugums turpinājies Jūrmalā, Kauguros, kas atsevišķu sēriju dzīvokļiem pārskata periodā sasniedzis gandrīz 40%. Ņemot vērā lielo cenu diferenci Jūrmalas pilsētā, iespējams tālāks cenu līmeņa pieaugums, perifērijas mikrorajonos tuvinoties cenu līmenim citās Jūrmalas pilsētas daļās. Rīgas rajona Jūrmalas pilsētā sērijveida dzīvokļu cenas saglabājas augstākās valstī arī 2006.gada 1. pusē.

Pārsvārā Rīgas reģionā esošo dzīvokļu cenas pārskata periodā ir pieaugušas, vidēji no 20-35%.

Pieprasījums un cenu līmenis Rīgas reģionā ir atkarīgs no atrašanās vietas, attāluma līdz Rīgai, infrastruktūras un sabiedriskā transporta pieejamības. Pēc Saulkrastu apvedceļa izbūves sākšanas, salīdzinoši straujš cenu pieaugums dzīvokļiem, kā arī privātpabūves zemēm, mājām bijis Saulkrastos, kas vienlaicīgi spējuši piesaistīt arī jauno projektu attīstītāju uzmanību – Saulkrastos 2006.gadā piedāvājumā dzīvokļu cenas sasniegušas pat 2650 EUR/m² projektā „Sun Republic”. Siguldā dzīvokļu cenas ar balto apdari atsevišķos gadījumos pārsniedz 1500 EUR/m², bet kopējais jauno projektu skaits palielinās (nams Kr.Barona ielā).

Dzīvokļu tirgus Kurzemē, Zemgalē un Vidzemē

Zemgales reģions/Jelgavas rajons

Jelgavas rajona Ozolniekos dzīvokļu cenas pārsniedz dzīvokļu cenu līmeni Jelgavas pilsētā – cenas pārsniedz 990 EUR/m², jaunajiem projektiem – 1150 EUR/m². Salīdzinoši neaktīvs dzīvokļu tirgus Dobeles pilsētā, kā rezultātā cenu kāpums pārskata periodā ir bijis minimāls. Strauji pieaudzis cenu līmenis Tukumā, kam par pamatu ir attālums līdz Rīgai un jūras pieejamība, kā rezultātā cenu līmenis Tukumā nedaudz pat pārsniedz attiecīgu kategoriju dzīvokļu cenu līmeni Jelgavas pilsētā.

Liepāja

Liepājas pilsētā dzīvokļiem ļoti liela cenu diference, ko nosaka liels skaits dzīvokļu Karaostā u.c., kas atbrīvojās 90.to gadu sākumā. Dārgākie mikrorajoni Liepājā – Centrs/Vecliepāja, Ezerkrasts, Dienvid-Rietumu rajons, savukārt lētākie dzīvokļi – Tosmare, Jaunliepāja, Karaosta. Lai gan parādās atsevišķi jaunie projekti, tomēr līdz šim par būtiskākajiem var uzskatīt atsevišķu daudzdzīvokļu ēku renovāciju Ezerkrasta mikrorajonā.

Vidzeme

Vidzemes reģionā cenu kāpums nav bijis vienmērīgs – procentuāli vismazākais Valmierā, bet visaugstākais – Limbažos (atsevišķās kategorijās virs 50% pieaugums pārskata periodā). Pēc šī cenu kāpuma var secināt, ka vismaz Vidzemes reģiona lielākajās pilsētās cenām ir tendence izlīdzināties – pieaugumam Limbažos ir pamatā apstākļi, ka līdz šim cenu līmenis ir bijis salīdzinoši ļoti zems, ja ņem vērā to, ka Limbaži ir arī rajona centrs.


Dzīvokļu cenas Latvijā (Jelgava, Ogre, Salaspils un Jūrmala iekļautas Rīgas reģiona apskata tabulās), LVL (01.07.2006.)

Dzīvokļi	Datums	Dobele	Tukums	Iecava	Limbaži
1-istabas	2006.gada jūlijs 2006.gada janvāris	4500-7000 3500-6000	12000-16000 9000-13000	9000-13000 nav datu	10000-13000 5000-8000
2-istabu	2006.gada jūlijs 2006.gada janvāris	1200-16000 11000-16000	15000-25000 12000-22000	12000-22000 nav datu	13000-17000 8000-14000
3-istabu	2006.gada jūlijs 2006.gada janvāris	13000-19500 12000-18000	22000-32000 15000-28000	16000-27000 nav datu	18000-24000 12000-18000
4-istabu	2006.gada jūlijs 2006.gada janvāris	15000-22000 nav datu	25000-35000 19500-32000	18000-29000 nav datu	24000-35000 17000-
Dzīvokļi	Datums	Valmiera	Cēsis	Sigulda	Liepāja (karaosta)
1-istabas	2006.gada jūlijs 2006.gada janvāris	15000-18000 12000-16000	15000-18000 8000-12000	15000-22000 nav datu	6000-11000 nav datu
2-istabu	2006.gada jūlijs 2006.gada janvāris	18000-26000 15000-25000	18000-25000 14000-16000	21000-33000 nav datu	11000-14000 nav datu
3-istabu	2006.gada jūlijs 2006.gada janvāris	22000-35000 21000-27000	20000-32000 18000-25000	30000-42000 nav datu	14000-18000 nav datu
4-istabu	2006.gada jūlijs 2006.gada janvāris	29000-40000 28000-36000	25000-40000 25000-43600	35000-50000 nav datu	15000-20000 nav datu
Dzīvokļi	Datums	Liepāja (centrs)	Gulbene	Madona	Alūksne
1-istabas	2006.gada jūlijs 2006.gada janvāris	12000-18000 nav datu	6000-8000 4500-6000	14000-17000 8000-12000	6000-8000 5500-7000
2-istabu	2006.gada jūlijs 2006.gada janvāris	17000-26000 nav datu	8000-10000 6000-8000	17000-22000 10000-15000	8000-10000 7000-8000
3-istabu	2006.gada jūlijs 2006.gada janvāris	21000-32000 nav datu	10000-12000 6000-10000	21000-25000 11000-18000	10000-12000 7000-11000
4-istabu	2006.gada jūlijs 2006.gada janvāris	24000-36000 nav datu	11500-14000 7000-12000	24000-30000 13000-24000	11500-14000 8000-13000

(Balvos dzīvokļi par vidēji 20% lētāki nekā Gulbenē).

Kopsavilkums par dzīvokļu tirgu

No sērijveida dzīvokļiem Rīgas pilsētā pieprasītākie ir vienistabas dzīvokļi, kas sekmējis arī to cenu pieaugumu pārskata periodā vidēji par 30%.

Pēc 2005.gadā novērojamās cenu diferenciācijas starp mikrorajoniem, salīdzinoši lētāko mikrorajonu dzīvokļu cenu pieaugums pārskata periodā veicinājis cenu izlīdzinājumu, lai gan praksē nelielai cenu starpībai atkarībā no mikrorajona būtu jābūt. Šo cenu izlīdzinājumu var skaidrot pārsvarā ar to, ka starp mikrorajoniem nav būtisku atšķirību – infrastruktūra ir salīdzinoši vienāda, drošības līmenis tāpat. Būtiskākais, kas nosaka Teikas un Purvciema augsto cenu līmeni, ir novietojums pilsētas centra tuvumā.

Centrā pieprasījums arī pārskata periodā ir bijis vienmērīgs attiecībā uz visu platību dzīvokļiem jebkurā stāvoklī, izņemot „ekskluzīvus” dzīvokļus platībā virs 200 m², kuru cenas, lai gan ir palielinājušās, tomēr proporcionāli mazāk kā „ekonomiskās” klases mājokļiem. Šādu ekskluzīvu dzīvokļu pārdošanai nepieciešams ilgs laiks, kā arī pārdošanas cenas ir ievērojami zemākas kā mazu platību dzīvokļiem.

2006.gada 1. pusē cenu līmenis dzīvokļiem:

Vecrīga

- remontēti dzīvokļi – 4200 - 5000 EUR/m²
- neremontēti dzīvokļi – 3500 - 4500 EUR/m²

Bulvāru loks

Rekonstruētās ēkās:

- ar iekšējo apdari – 3500 - 4200 EUR/m²
- sagatavoti apdarei – 3200 - 3800 EUR/m²

Nerekonstruētās ēkās cenu līmenis vidēji par 20% zemāks.

Dzirnavu- Tērbatas-Baznīcas-Skolas ielas

- Remontēti dzīvokļi – 2500 - 3300 EUR/m²
- Neremontēti dzīvokļi – 1700 - 2800 EUR/m²

Pārējie centrā esošie dzīvokļi

- Remontēti dzīvokļi – 1600 - 2000 EUR/m²
- Neremontēti dzīvokļi – 1400 - 1800 EUR/m²

Sērijveida dzīvokļi

- 950-1450 EUR/m²

Centra ēkās, koka apbūvē

- 950-1300 EUR/m²

Jaunbūvētās dzīvokļu ēkas

- Ar melno/pelēko apdari – no 850 EUR/m²; vidēji 1300/m²;
- Ar balto apdari – 1300-2400 EUR/m²; vidēji 1650 EUR/m²
- Ar pilnu iekšējo apdari – 1400-3000 EUR/m²
- Centra un ekskluzīvās ēkas – 3000-5500 EUR/m²

Prognoze 2006.gada 2.pusei

Turpināsies cenu pieaugums, kurš varētu apstāties tikai kredītresursu ievērojamas sadārdzināšanās vai atsevišķu papildus nodokļu/nodēvu likumu pieņemšanas gadījumā. (Šādai situācijai – cenu līmeņa straujam kāpumam ir tendence saglabāties jau vairākus gadus, jo, lai gan vidējā dzīvojamā platība uz iedzīvotāju pieaug, tomēr ir dzīvojamās platības deficīts, turklāt tirgū lielā apjomā turpina darboties pārpircēji). Tirgū pieaugs „nelabprātīgo spekulantu” skaits, kas iegādāsies mājokļus bailēs no turpmāka cenu līmeņa strauja pieauguma.

Lai gan pārskata periodā ir saglabājusies cenu proporcija starp tipveida dzīvokļu un jauno mājokļu cenām, turpmāk ir sagaidāms straujāks cenu kāpums tieši mājokļiem jaunajos projektos Rīgas pilsētā. Diemžēl jāsecina, ka tirgū nav vienotas izpratnes par tā virzības tendencēm, kā rezultātā arī cenu līmenis salīdzināmiem projektiem mikrorajonos bieži ir ievērojami atšķirīgs. Tādejādi daudzkārt tiek salīdzinoši ātrāk izpārdoti dzīvokļi tieši dārgākajā projektā, jo bailēs par ēkas kvalitāti, kā arī citu subjektīvu motīvu – piemēram, prestiža dēļ (jo dārgāks, jo labāks), pircēji subjektīvu apsvērumu rezultātā bieži atsakās no salīdzinoši izdevīgiem darījumiem. Arvien pieaugot jauno projektu skaitam viena mikrorajona, pat kvartāla ietvaros piedāvājumā var parādīties mājokļi ar lielu cenu diferenci.

Prognozētais cenu pieaugums uz 2006.gada beigām atsevišķos segmentos ir sasniegts 1.pusgadā.

Sērijveida dzīvokļu cenām 2006.gada 2. pusē sagaidāms pieauguma tempa samazinājums, kas saistīts, galvenokārt ar straujo pieaugumu gada 1.pusē.

Piepildījies ir 2006.gada prognoze par jauno projektu būvniecības ģeogrāfisko ekspansiju – gan Rīgas pilsētā, gan citās Latvijas pilsētās (piemēram, Saulkrasti). Jauno mājokļu piedāvājuma īpatsvars ir sasniedzis 10% no kopējā dzīvokļu piedāvājuma.

2. pusgadā sagaidāms stabils cenu pieaugums centra dzīvokļiem, turklāt, ņemot vērā proporciju gada 1.pusē (attiecībā pret cenu līmeņa izmaiņām tipveida dzīvokļiem),

iespējams centra dzīvokļu straujāks cenu kāpums kā tipveida dzīvokļiem.

Tirgū turpinās palielināties arhitektoniski izteiksmīgu jauno projektu skaits (kā, piemēram, „Aizkulises”, „Sun Republic” u.c.), tomēr to veiksmē būs atkarīga galvenokārt no piedāvātajiem konstruktīvajiem risinājumiem, funkcionalitātes potenciālajam pircējam ir nepieciešams apvienot ne tikai arhitekta domu lidojumu un savu kapitālu, bet arī dzīvot šādā projektā.

Tirgū 2006.gada 2.pusē iespējams nonāks atsevišķi ekskluzīvi mājokļi, kuru piedāvājumu cena pārsniegs 7000 EUR/m², tomēr šādu mājokļu pārdošanas cena būs atkarīga ne tikai no funkcionalitātes, arhitektoniski izteiksmīgas ēkas, bet arī īpašas vēsturiskas vērtība gleznojumu, mozaīkas u.c. augstvērtīgi vēsturiski interjera elementi.



Lieliska mājvieta
mūsdienīgai ģimenei!

Jasmuižas nams

9-stāvu dzīvokļu māja Pļavniekos, Jasmuižas ielā
95 dzīvokļi ar platību no 57m² līdz 140m².
Iespējams izvēlēties apdares līmeni.
Cena no 1220 EUR/m² (ar „balto” apdari)

Ludmila **26557655, 7079212**

Maksims **26469451, 7079208**



Mājīgs mazstāvu dzīvojamo ēku komplekss Bišumuižā

Pārdaugava, Komētas iela.
17 četrstāvu mājas,
14 dzīvokļi katrā, dzīvokļu platības no 55m² līdz 138 m²
dzīvokļi ar pilnu iekšējo apdari.
Cena no 1515 EUR/m²

Vija **28311711, 7079220**

Miks **26455866, 7365537**

www.bisumuiza.lv



Sun Republic

Septiņas dzīvokļu mājas Vidzemes jūrmalā, Saulkrastos
109 dzīvokļi ar terasēm, platība no 51m² līdz 150m²,
„baltā” apdare. Pazemes autostāvvietas.
Cena no 1650 EUR/m²
Jānis **29392875, 7821685**, janis.krumins@arcoreal.lv



Kalnciems

Dzīvokļi Jelgavas raj., Kalnciemā, Jaunības ielā 2
Renovēta 103.sērijas ēka. 75 dzīvokļi ar „balto” apdari.
Cena no 400 LVL/m²
Santa **26392248, 3028245**
santa.novicka@arcoreal.lv



Mārtiņa Nams

Mārtiņa Nams

Sešstāvu ēka Pārdaugavā, Slokas ielā 59
45 dzīvokļi ar balto apdari, platība no 48,8m² līdz 145,8m²,
augstie griesti, balkoni, terases, lifti,
pazemes un virszemes stāvvietas.
Cena no 1000 LVL/m²

Arnolds **26495599, 7365553**

arnolds.romeiko@arcoreal.lv



Ezermalas nams

Ezermalas nams

Četrstāvu dzīvokļu māja Ulbrokas parka priedēs
Ezera krastā, parka ieskaustā teritorijā.
24 dzīvokļi ar "balto" apdari,
platība no 72,7m² līdz 209m².
Cena no 1200 EUR/m²

Mārtiņš **26393939, 7365538**

martins.jirgens@arcoreal.lv



Dignājas iela

Dignājas iela

2 sešstāvu ēkas zaļajā Pārdaugavā
87 dzīvokļi ar pilnu iekšējo apdari, 1 - 4 istabas,
platība no 34m² līdz 131 m².
Terases, ziemas dārzi, kvalitatīvs apsaimniekošanas serviss.

Edgars Pomaskovs **28646666, 7079209**

Lolita Limbēna **26442555**



Alberta iela 1

Alberta iela 1

Dzīvokļu nams klusajā centrā,
Alberta un Antonijas ielas stūrī
1901.gadā celta piecstāvu ēka.
20 dzīvokļi, 6-7 istabas.
Cena no 4500 EUR/m²

Miks Narviļš **26455866, 7365537**

Trijādības nams

*Viss mainās...
Uz labu!*



Jauns dzīvokļu nams Trijādības un Staraja Rusas ielas stūrī

5 - 7 stāvu dzīvokļu nams

Trijādības un Staraja Rusas ielas stūrī

13 dzīvokļi ar "balto" apdari, platība no 50m²

1-istabu dzīvoklim līdz pat 253m² 5-istabu dzīvoklim.

Trīs divu līmeņu dzīvokļi. Cena no 2600 EUR/m²

Arnolds **26495599, 7365553,**

arnolds.romeiko@arcoreal.lv

Bātas muiža



Bātas muiža

Trīsstāvu dzīvokļu māja Ziepniekkalnā, Bātas ielā

26 dzīvokļi ar "balto" apdari, Platība no 96m² līdz 161m².

Māja tiek nodota ekspluatācijā 2006. gada jūlijā.

Cena no 800 LVL/m²

Ints **28666684, 7079232**

ints.berzins@arcoreal.lv

Torena nami



Torena nami

4 dzīvokļu māju komplekss Pārdaugavā, Jelgavas ielā.

Ziemeļu māja, Austrumu māja, Dienvidu māja, Rietumu māja
kopā 232 dzīvokļi, platība no 51,7m² līdz 200,2m².

"Baltā" vai pilnā apdare.

Cena no 1400 EUR/m²

Arnolds **26495599, 7365553,** arnolds.romeiko@arcoreal.lv

Jūrkalnes Pērle



Jūrkalnes Pērle

Piecstāvu dzīvokļu māja Zolitūdē, Jūrkalnes ielā

53 dzīvokļi, platība no 64 m² līdz 174 m².

Iespējams izvēlēties apdares līmeni.

Cena no 1300 EUR/m²

Kristaps **26441044, 7365536**

Viktorija **28344959, 7365550**

Līvi



Līvi

Četrstāvu nams Cēsu rajonā, Līvos, Zvārtas ielā
Sarkano ķieģeļu ēka, klusa un zaļa apkārtnē.
Kopā 16 dzīvokļi. Brīvi tikai divi dzīvokļi.
„Baltā” apdare. Cena no 320 LVL/m².

Liene 28341513, 4122373
liene.rjabkova@arcoreal.lv
www.vidzeme.arcoreal.lv

Sigulda, O. Kalpaka iela



Sigulda, O. Kalpaka iela

Moderna 4 - 5 stāvu ēka Siguldā, O. Kalpaka ielā
49 dzīvokļi, 1-4 istabas, platība no 38m² līdz 150m².
„Baltā” vai pilnā apdare.
Cena no 650 LVL/m²

Dace **26115530, 7973737**
dace.meija@arcoreal.lv

Avenes



Izvēlies saldu dzīvi Valmieras piepilsētā!

Avenes

Daudzdzīvokļu nams Kocēnu pagastā, Kocēnos
18 dzīvokļi ar „balto” apdari,
Platība no 64,24m² līdz 120,68m².
Cena no 600 LVL/m²

Miks **28632200, 4122373**, miks.verners@arcoreal.lv
www.vidzeme.arcoreal.lv

Dzintaru projekti Elitāri dzīvokļi Jūrmalā



Kanālu 9

Dzīvokļu māja Mellužos, Kanālu ielā 9
Kopā 18 dzīvokļi ar „balto” apdari,
platība no 69,95m² līdz 147,09m².
Cena no 3000 EUR/m²

Arturs **28303679, 7079219**
arturs.nehajenko@arcoreal.lv



Dzintaru 64

Dzīvokļu māja Dzintaros, Dzintaru prospektā 64
Kopā 33 dzīvokļi ar „balto” apdari,
platība no 74,8m² līdz 234,6m².

Māja nodota ekspluatācijā.

Cena no 4200 EUR/m²

Arturs **28303679, 7079219**

arturs.nehajenko@arcoreal.lv



Vidus 54

Dzīvokļu māja Bulduros, Vidus prospektā 54
Kopā 33 dzīvokļi ar „balto” apdari,
platība no 116,2m² līdz 349,5m².

Cena no 3700 EUR/m²

Arturs **28303679, 7079219**

arturs.nehajenko@arcoreal.lv



Dzintaru 39

Dzīvokļu māja Dzintaros, Dzintaru prospektā 39
Kopā 24 dzīvokļi ar „balto” apdari,
platība no 88,4m² līdz 195,2m².

Cena no 4600 EUR/m²

Arturs **28303679, 7079219**

arturs.nehajenko@arcoreal.lv



Kuldīgas 9

Dzīvokļu māja Bulduros, Kuldīgas ielā 9
Kopā 36 dzīvokļi ar „balto” apdari,
platība no 64,8m² līdz 100,3m².

Cena no 2500 EUR/m²

Arturs **28303679, 7079219**

arturs.nehajenko@arcoreal.lv

Dzīvokļu īre

Pieprasījums pēc īres dzīvokļiem 2006.gada 1.pusē nav būtiski mainījies – tāpat kā iepriekš ir vērojams arī sezonālā faktors, īpaši "lēto" dzīvokļu sektorā, kurā lielākais pieprasījums ir vasaras beigās, rudenī, un dzīvojamajām telpām Jūrmalā, tostarp ekskluzīvajām. Arī īres griestu atcelšana pārskata periodā nav radījusi būtiskas izmaiņas šajā nekustamo īpašumu segmentā.

Īres dzīvokļu kategorijas Rīgas pilsētā, īres maksas:

- **1-2 istabu dzīvokļi ar daļējām ērtībām pirmskara laika mājās, arī nemēbelēti.** Pieprasīti visi centram tuvākie rajoni, kā arī attālākie rajoni, proporcionāli attālumam no centra mainoties ikmēneša īres maksājumam. Īres maksājums no 120 līdz 180 EUR mēnesī. Praktiski vairs nav piedāvājumā dzīvokļi zem 100 LVL, jeb 140 EUR/mēnesī.
- **Labā stāvoklī esoši, 1-3 istabu mēbelēti dzīvokļi mikrorajonos.** Pieprasītākie rajoni – Purvciems, Pļavnieki, Teika un tuvējā Pārdaugava, Imanta. Ikmēneša maksājums no 180 līdz 500 EUR.
- **Mēbelēti dzīvokļi ar kvalitatīvu remontu daļēji atjaunotās vai atjaunotās Rīgas centra ēkās.** Šajā kategorijā dzīvokļu piedāvājumiem salīdzinoši liela diference. Pieprasīti mēbelēti, vidēji lieli dzīvokļi ~90 m² platībā. Ikmēneša īres maksājums – 600-1600 EUR.
- **Mēbelēti dzīvokļi Rīgas centra namos ar īpašu arhitektūru, vai atrašanās vietu (jūgendstila ēkas, ēkas Klusajā centrā).** Dzīvokļiem raksturīga ekskluzivitāte, vēsturiski elementi u.c. Pieprasītākā platība ~100 m². Ikmēneša īres maksājums – 800-2500 EUR.
- **Dzīvokļi Vecrīgā.** Cenas salīdzināmas ar iepriekšējās kategorijas (Klusā centra) īres cenām par kvadrātmetru, tomēr piedāvājumu visvairāk veido dzīvokļi ar salīdzinoši mazām platībām 50-70 m². Ikmēneša īres maksājums no 500 līdz 2500 EUR. Vecrīgā arvien lielāka piedāvājuma daļa ir īstermiņa

īrei – gandrīz puse no Vecrīgā piedāvātajiem īres dzīvokļiem tiek izīrēti uz termiņu sākot no 1 dienas, tādejādi konkurējot ar viesnīcu piedāvājumiem – augstākā piedāvājuma cena pārskata perioda beigās šādam dzīvoklim – 120 EUR/diennakti (dzīvokļa platība ~120 m²). Vidējā piedāvājuma summa uz diennakti – 65-75 EUR.

Vasaras sezonā Jūrmalā dzīvokļu īres maksas par dzīvokli ir robežās no 170 EUR/mēnesī līdz 3000 LVL/mēnesī, attiecīgi par vienistabas dzīvokli Kauguros un ekskluzīvu 100 m² lielu dzīvokli jaunajā projektā pašā jūras krastā Lielupē, Bulduros.

Vidējais īres termiņš ir 1-3 gadi, un, pretēji pieprasījumam, izīrētāji nelabprāt izīrē dzīvokļus uz īsu termiņu (1-6 mēneši), kas saistīts ar iespējamo iekārtojuma nolietojumu, savukārt palielinās viesnīcas tipa nomas piedāvājumi – uz vienu diennakti.

Īres dzīvokļu galveno pieprasījumu veido cilvēki, kuri pārvācas uz Rīgu no laukiem, studenti, kā arī, protams, cilvēki, kas izbeidz laulību. Pretēji viedoklim, ka liela daļa dzīvokļu īrnieku pilsētas centrā ir ārzemnieki, vislielāko interesi par šādu dzīvokļu īri izrāda pastāvīgie rīdzinieki, kas vēlas uzlabot sadzīves kvalitāti.

Dzīvokļu nomas maksas Rīgas pilsētas centrā ir pieaugušas salīdzinoši lēnāk, nekā dzīvokļiem mikrorajonos, centra perifērijā – maksimālās īres maksu summas pusgada laikā praktiski nav mainījušās.

Privātmāju īre

Privātmāju tirgus Latvijā vēl joprojām neaktīvs – pieprasījumu galvenokārt veido mājas Jūrmalā, Vidzemes jūrmalā un citās vietās, kas atrodas tuvu jūrai, turklāt tikai uz vasaras sezonu. Līdz ar straujo īpašumu cenu kāpumu arī īres maksas ir palielinājušās Saulkrastos, kas veidojas par zināmu alternatīvu Jūrmalas pilsētai.

Otra būtiskākā privātmāju kategorijas ir privātmājas Rīgā, tās tuvumā (apkārtējos pagastos, Siguldā). Pieprasījums neliels, kā rezultātā piedāvājums šajā kategorijā ir neliels – kā izņēmums ir ēkas, kas pielāgojamas biroja vajadzībām.

Piedāvājumu Rīgā veido mājas vai mājas daļas Teikā, Mežaparkā u.c. rajonos ar augstām nekustamo īpašumu cenām. Mēbelētu privātmāju ikmēneša īres maksas 2006.gadā jūnija beigās:

● Jūrmalā:

- vasarnīcas (koka ēkas ar platību līdz 100 m²) – no 500 līdz 1100 EUR/mēnesī;
- jaunas un rekonstruētas ēkas – no 1200 līdz 3500 EUR/mēnesī;

● Rīgā

- jaunas un rekonstruētas mājas – no 800 līdz 3000 EUR/mēnesī;
- padomju un pirmskara mājas bez remonta – no 400 līdz 900 EUR/mēnesī;

● Jūras tuvumā –

- no 150 līdz 700 EUR/mēnesī (pirms sezonas sākuma piedāvājuma cenas augstākas);

● Lauku saimniecības, privātmājas mazpilsētās –

- nereti piedāvājumā parādās arī šīs kategorijas ēkas vidēji piedāvājumā par 50-180 EUR/mēnesī, tomēr galvenokārt īpašnieki piedāvā dzīvesvietu šādā ēkā, apmaiņā pret palīdzību ēkas uzturēšanā.

Privātmāju nomas maksa nav būtiski pieaugusi no 2004. gada beigām, nedaudz palielinājusies maksimālā piedāvājuma cena – Rīgā vidēji par 500 EUR.

Privātmāju īres tirgū atrodas arī salīdzinoši ekskluzīvi piedāvājumi, kuru ikmēneša īres maksa ir no 5000 līdz 8000 EUR, ar vidējo kvadrātmetra īres maksu no 12 līdz 30 EUR/m², tomēr pieprasījums pēc šāda tipa mājām ir neliels.

Prognoze 2006.gada 2.pusei

Dzīvojamo telpu īres segmentā būs vērojams īres maksas palielinājums „ekonomiskajiem” mājokļiem, ko noteiks turpmāks dzīvokļu pārdošanas cenu līmeņa paaugstinājums. Gada beigās, iespējams, būs vērojams salīdzinoši straujš īres maksas pieaugums, ko noteiks denacionalizēto ēku īrnieku jautājuma risināšana, lai arī daļa dzīvokļu nonāks īres tirgū atkārtoti. Rīgas pilsētā būs vērojama strauja īres maksas paaugstināšana denacionalizētajās mājās, jo ar 2007. gada 1. janvāri beidzot ir atcelti īres griesti, kas līdz šim noteica maksimālo īres maksu vairākas reizes zemāku kā pieprasījuma/piedāvājuma regulētajā tirgū. Iespējams tirgū parādīsies īres piedāvājumi jaunajos projektos, kas līdz šim ir praktiski 100% gadījumu izpārdoti par dzīvokļiem/telpu grupām.

Viengimeņu privātmāju tirdzniecība

Pārskata periodā privātmāju cena atkārtoti ir bijusi atkarīga no straujā būvniecības izmaksu pieauguma, kā arī zemes vērtības izmaiņām. Piedāvājuma apmērā nav konstatējamas būtiskas izmaiņas – piedāvājums ir salīdzinoši vienmērīgs, kopējo apjomu Rīgā, Rīgas rajonā, Jūrmalā sasniedzot aptuveni 1000 mājas.

Pieprasītas galvenokārt ēkas līdz 200 000 EUR, kas ir uzskatāmas par alternatīvu dzīvoklim ar platību virs 100 m² Rīgas pilsētā.

Rīgas rajons

Pārskata periodā ir turpinājušās jau iepriekšējos periodos konstatētās tendences – cenu kāpums privātmājām ir ievērojami atkarīgs no dzīvokļu cenām Rīgā, līdz ar to saglabājas arī aptuvenā cenu proporcija starp dzīvokļu cenām un privātmājām.

Rīgas rajonā galvenā būvniecība notiek Mārupes virzienā, kas pēc daudzu tirgus dalībnieku uzskata jau ir nedaudz pārvērtēta, lai arī Mārupes novietojums ir uzskatāms par salīdzinoši labu. Kā otrs aktīvākais virziens privātmāju tirgū 2006.gada 1.pusē ir Rumbulas, Dārziņu virziens, kurā tiek tirgū pieteikti arvien jauni ciematu projekti, tomēr šis virziens zināmā mērā būtu jāuzskata par „ekonomisko” mājokļu atrašanās vietu nesakārtotās infrastruktūras dēļ. Salaspilī koncentrējas arvien jaunu rindu māju projekti, kas arī norāda šī virziena attīstības tendences. Kā vienīgais pietiekami plašais atklātā ūdens baseins šajā virzienā ir Daugava, kam arī nākotnē vajadzētu nedaudz koriģēt piedāvājuma veidu un apjomu. Arī Ikšķiles pilsētā notiek aktīva privātmāju būvniecība, piedāvājumu cenu līmenis aug,

Kā trešais galvenais privātmāju tirgus attīstības virziens pārskata periodā ir bijis Ādažu-Saulkrastu virziens, kurā notikušas salīdzinoši vislielākās cenu līmeņa izmaiņas.

Cenu līmenis galvenajās privātmāju kategorijās 2006.gada 1.pusē:

- **Esošas privātmājas Rīgas apkārtnē** (ārpus dārzkopības sabiedrībām) – no 60 000 līdz 750 000 EUR (zemākais cenu diapazons privātmājām pagastu lauku teritorijās ar daļējām komunikācijām);
- **Jaunas privātmājas ārpus ciematu teritorijām** – no 140 000 līdz 850 000 EUR;
- **Privātmājas jaunajos ciematos** – no 90 000 līdz 650 000 EUR.



Baltais mākonis

Četrstāvu dzīvokļu māja Cēsīs, Loka ielā
Moderna arhitektūra, lielisks dzīvokļu plānojums,
30 dzīvokļi ar "balto" apdari,
platība no 56,4m² līdz 120,8m².
Cena no 425 LVL/m²

Inga Krāģe **28632244, 4122388**
inga.krage@arcoreal.lv

Aktīvākās un pieprasītākās teritorijas privātmāju tirgū (pieāvājums):

Teritorija	Zemākā cena (EUR)		Augstākā cena (EUR)	
	2005.gada 1.puse	2006.gada 1.puse	2005.gada 1.puse	2006.gada 1.puse
● Mārupe	120 000	145 000	350 000	450 000
● Babīte, Piņķi	90 000	145 000	420 000	500 000
● Stopiņu pagasts	85 000	180 000	350 000	520 000
● Ķekava, Baldone	80 000	140 000	260 000	445 000
● Sigulda	95 000	120 000	350 000	450 000
● Ogre, Ikšķile, Ķegums	70 000	90 000	320 000	430 000
● Ādaži	95 000	110 000	450 000	450 000
● Saulkrasti	Nav datu	100 000	Nav datu	300 000
● Garkalne, Baltezers apkārtnē	130 000	160 000	1 300 000	3 200 000

Kā redzams tabulā – augstākās un zemākās cenas pieaugums ir aptuveni vienāds visās apskatītajās teritorijās, izņemot Garkalni, Baltezeru, kur atsevišķas privātmājas ir pieāvājumā par cenu virs 3 miljoniem eiro, tomēr darījumi par šādām summām nav fiksēti. Zemākais cenu līmenis – privātmājām ar platību līdz 100 m², zemes gabalu no 1200 m² platībā (ēku stāvoklis apmierinošs). Dārgākās atsevišķas privātmājas ar kopējo platību virs 300 m², lieliem apbūves gabaliem (no 3000 m²), apdarē izmantotiem augstas kvalitātes materiāliem.

Dārzkopības sabiedrības

Dārzkopības kooperatīvu teritorijās pieprasījums pieaudzis, taču joprojām iespējams iegādāties ēkas par zemāku cenu par to būvz maksām (vietās ar slikti attīstītu infrastruktūru, sliktas kvalitātes piebraucamiem ceļiem). Cenu līmenis atkarībā no vietas:

- **Tuvu jūrai** – Saulkrastu virziens, Gauja, Ādaži – no 30 000 līdz 145 000 EUR
- **Plakanciems, Ķekavas, Ogres virziens** – no 15 000 līdz 65 000 EUR.



Remarka māja Cēsīs

63 jauni dzīvokļi Cēsīs, Vilku ielā 12
Platības 57m² 90 m²,
iespējams izvēlēties apdares līmeni.
Cena no 450 LVL/m²

Liene **28341513, 4122373**
liene.rjabkova@arcoreal.lv
www.vidzeme.arcoreal.lv

Rīgas pilsēta

Pieprasījums pēc privātmājām Rīgā raksturojams kā augsts. Pieprasītas visu kategoriju ēkas, tostarp, pēc Rīgas pilsētas attīstības plāna pieņemšanas (2006.-2018.gadam) atsevišķas privātmājas labā stāvoklī tiek iegādātas nojaukšanai, lai uz zemes gabala būvētu daudzstāvu daudzdzīvokļu vai biroju ēku. Lielāks pieprasījums pēc mājām ekskluzīvās vietās, tomēr pārdošanas termiņš vidēji liels. Pieprasījums augsts pēc nelielām, cenu ziņā lētām privātmājām līdz 100 m² ar zemes gabaliem īpašumā. Šādu ēku pārdošanas cenas pārskata periodā ir pieaugušas visstraujāk, jo tās ir uzskatāmas par alternatīvu dzīvoklim, kuru cenas, savukārt, pārskata periodā pieauga līdz pat 35%.

Cenas salīdzinoši strauji ir augušas Rumbulas, Salaspils virzienā – Dārziņos, tomēr pamats šādam cenu kāpumam joprojām saglabājas šīs kategorijas ēku pieejamā cena, jo ēkām piesaistīto zemes gabalu platības ir jau sākot no 400 m².

Augstākais cenu līmenis saglabājas Teikā, Mežaparkā, Ķīpsalā, Vecāķos. Jaunu privātmāju būvniecība ir sākta Mangaļsalā, kas nākotnē varētu attīstīties par ekskluzīvu privātmāju apbūves teritoriju, ar vienu nosacījumu – no Mangaļsalas ir jāpārvācas ražošanas uzņēmumiem. Mangaļsalas teritorija ir arī Rīgas Brīvostas interešu lokā, tādejādi tās turpmākās attīstības virzieni vēl nav īsti definēti.

Ņemot vērā salīdzinoši straujo zemes cenu kāpumu visā Rīgas reģionā, turklāt apstākli, ka salīdzinoši bieži uz zemes gabala ir atļauta daudzstāvu ēkas būvniecība, arī privātmāju cenas Rīgas pilsētā pārskata periodā turpināja pieaugt.

Privātmāju cenas Rīgas pilsētā

atkarībā no kategorijas, eiro
(2006.gada jūnijā, 2005.gada jūnijā)

- **Pirmskara koka un mūra ēkas sliktā tehniskā stāvoklī** (rekonstruējamas vai demontējamas)

2006.gada 1.puse	85 000 - 125 000 EUR
2005.gada 1.puse	60 000 - 85 000 EUR
- **Nelielas līdz 100m² ēkas** (galvenokārt Purvciemā, Pļavniekos, Mežciemā, Zolitūdē, Mārupē)

2006.gada 1.puse	95 000 - 190 000 EUR
(galvenokārt pieaugumu veido zemes vērtība)	
2005.gada 1.puse	75 000 - 100 000 EUR
- **Saliekamu konstrukciju ēkas** (rūpnīcas komplektējuma)

2006.gada 1.puse	90 000 - 230 000 EUR
2005.gada 1.puse	70 000 - 170 000 EUR
- **Jaunbūvētas privātmājas līdz 200 m²**

2006.gada 1.puse	190 000 - 350 000 EUR
2005.gada 1.puse	150 000 - 250 000 EUR
- **Jaunbūvētas ēkas privātmāju ciematos**

2006.gada 1.puse	140 000 - 520 000 EUR
2005.gada 1.puse	90 000 - 450 000 EUR
- **Ekskluzīvu projektu mājas ar lielām platībām un labu novietojumu**

2006.gada 1.puse	425 000 - 1 800 000 EUR
2005.gada 1.puse	300 000 - 900 000 EUR

Jūrmala

Privātmāju tirgus Jūrmalā 2006.gada 1.pusē saglabājis 2005.gada struktūru, lai gan, līdz ar strauju dzīvokļu cenu pieaugumu, attīstās arī privātmāju tirgus Jūrmalas attālākajās vietās – Ķemeru, Kauguro, Slokā. Dārgāko īpašumu sektorā 2006.gada pirmajā pusē vidējais pieaugums 8-14%, savukārt lētākajās privātmāju kategorijās cenu līmenim pieaudzis ātrāk, atsevišķās vietās pārsniedzot 25% (Ķemeri, Kauguri).

Jūrmalā turpina pieaugt pārdošanai celto māju skaits piedāvājumā, kā rezultātā, līdz ar ļoti augsto kopējo cenu līmeni, cenu līmeņa izmaiņas nav īpaši straujas. Strauji attīstoties nekustamo īpašumu tirgum Saulkrastu virzienā, iespējama arī cenu stabilizācija. Atsevišķi dārgākie piedāvājumā esošie privātmāju īpašumi tiek piedāvāti jau no gada sākuma, lai gan atsevišķi darījumi notiek arī par summām līdz 3 000 000 EUR.

Vienģimeņu privātmāju cenas Jūrmalā, eiro 30.06.2006. (un 31.12.2005)

Atrašanās vieta	30.06.2006		31.12.2005.	
	Min. cena	Maks. cena	Min. cena	Maks. cena
Jūras pusē				
● Lielupe-Dubulti	350 000	3 500 000	320 000	3 500 000
● Dubulti-Asari	300 000	1 700 000	275 000	1 500 000
● Vaivari-Kauguri	210 000	740 000	225 000	650 000
Dzelzceļa pusē				
● Lielupe-Majori	280 000	1 200 000	225 000	1 200 000
● Dubulti-Asari	240 000	560 000	200 000	500 000
● Vaivari	200 00	560 000	180 000	500 000
Citur				
● Kauguri, Jaunķemeri	180 000	450 000	140 000	350 000
● Sloka	100 000	350 000	100 000	250 000
● Ķemeri	90 000	225 000	70 000	150 000

Latvijas reģioni

Pārskata periodā cenu pieaugums privātmājām vērojams praktiski visā Latvijas teritorijā, tomēr, atkarībā no attāluma līdz Rīgai, cenu līmeņa izmaiņas ir dažādas. Tālākajos Latvijas reģionos privātmāju pārdošanas cenas ir diezgan ievērojami zemākas par ēku būvniecības izmaksām – tikai lielākajās pilsētās, atsevišķos rajonu centros cenas tuvojas izmaksu līmenim.

Austrumvidzeme

Austrumvidzemē – Madonā, Alūksnē, Gulbenē, Balvos ēku, salīdzinoši ļoti labā stāvoklī, pārdošanas cenas ir nedaudz virs 300 LVL/m², savukārt remontējamu ēku cenas ir vidēji no 100 līdz 170 LVL/m². Ēku cenas atkarīgas arī no novietojuma pilsētā – ezera krasts u.c.

Zemgale

Zemgalē privātmāju cenas vairāk atkarīgas no cenu līmeņa izmaiņām Rīgā, tādejādi sasniedzot 45 000 LVL - 75 000 LVL līmeni Jelgavā, par ēku apmierinošā stāvoklī. Jaunu un renovētu ēku pārdošanas cenas – 80 000 LVL - 130 000 LVL. Tukuma rajonā privātmāju cenas sākot no 17 000 LVL, tuvāk pilsētai sasniedzot 60-90 tūkstošu latu robežu.

Vidzeme

Privātmāju cenas pilsētās – līdz 140 tūkstošiem latu (par jaunām ēkām pilsētas centrā, Valmierā), vidēji līdz 70 000 LVL. Ārpus pilsētām darījumiem liela diference – viena rajona robežās pēc kvalitātes un apjoma līdzīgu objektu pārdošanas cenas var atšķirties vairāk nekā 4 reizes. Lauku viensētas vidēji nonāk tirgū par 15 000 - 25 000 LVL.

Atsevišķu lauku īpašumu vērtība var pārsniegt vairāku simtu tūkstošu latu robežu – muižu īpašumiem ar lieliem zemes gabaliem, labu/apmierinošu ēku tehnisko stāvokli un izteikti ainavisku vietu (upju, ezeru krastos, ar parkiem u.c.). Piedāvājumā salīdzinoši liels skaits rekonstruētu lauku viensētu, ar lielām zemes platībām, dīķiem, tuvu upēm, ezeriem, pārsniedz 100 000 LVL līmeni.

Prognoze 2006.gada 2.pusei

Arī otrajā pusgadā var prognozēt strauju tirgus attīstību, lai gan cenu līmeņa izmaiņas vistiešāk būs atkarīgas no zemes gabalu cenām privātapbūvei. Lai gan iepriekšējos periodos tika izteiktas prognozes par karkasa ēku celtniecības pieaugumu, saistībā ar tradicionālo būvmateriālu sadārdzināšanos, līdz šim karkasa ēku galvenie virzītāji Latvijas privātmāju tirgū ir palikuši nedaudzi jauno projektu attīstītāji. Lai gan tradicionālā būvniecība ir salīdzinoši dārga, turklāt 2.pusgadā vēl turpinās sadārdzināties, tomēr, bieži subjektīvu apsvērumu dēļ, priekšroka tiek dota vieglbetona ēkām, retāk mūra.

Tirgū 2006.gada 2. pusē vajadzētu nonākt vairākiem ekonomisko māju ciematiem – t.i. ēkām, kuru pārdošanas cena būtu zem 100 000 EUR. Prognozējamas arī cenu līmeņa izmaiņas Rīgā, Rīgas rajonā sasniedzot 10-20% pieaugumu, galvenokārt uz zemes cenu pieauguma rēķina.



Saulainais krasts

Četrstāvu dzīvokļu māja Zvejniekiemā, Saulkrastos 24 dzīvokļi ar „balto” apdari, platība no 37m² līdz 72m². Līdz jūrai tikai 400m.
Cena no 1100 EUR/m²

Jānis **29392875, 7821685**

janis.krumins@arcoreal.lv

Zemes privātai apbūvei

Zemes īpašumu tirgus individuālai apbūvei ir turpinājis izaugsmi, sasniedzot vidēji 20-35% pieaugumu Rīgas rajonā. Rīgas pilsētā cenu līmeni zemes gabaliem privātapbūvei galvenokārt nosaka tās atļautā izmantošana – atsevišķās vietās privātapbūves zemes pārdošanas cenas ir līdzvērtīgas daudzstāvu daudzdzīvokļu ēku celtniecībai izmantojamu zemes gabalu pārdošanas cenai.

Joprojām lētākie tirgū pieejamie privātapbūves zemes gabali ir sadalītajām lauksaimniecības zemēm, tomēr šādu zemes gabalu skaits ir mazinājies, tirgū biežāk nonākot zemes gabaliem ar jau pievadītām inženiertehniskajām komunikācijām.

Jūrmalas pilsētā zemes gabalu cenas pārskata periodā ekskluzīviem zemes gabaliem sasniegušas 800 EUR/m² līmeni. Pārskata periodā Rīgas rajonā praktiski visos pagastos vērojama augsta aktivitāte privātmāju zemes tirgū. Par to liecina arī Centrālā Statistikas Biroja apkopotā informācija par iedzīvotāju skaita izmaiņām – jau ilgāku laiku saglabājas tendence pārcelties no dzīvokļiem Rīgā uz privātmājām Rīgas rajonā.

Zemes Rīgas pilsētā

Rīgas pilsētā zemes īpašumu piedāvājums viengimeņu māju būvniecībai ir robežās no 35 līdz 300 EUR/m² (piedāvājumu cenas Mežaparkā sasniedz 800 EUR/m² līmeni – līdzvērtīgu cenām Jūrmalā, kāpās) Dārgākie privātapbūves zemes īpašumi atrodas Teikā, Mežaparkā, Ķīpsalā. Augsts piedāvājuma cenu līmenis arī Vecāķos. Cenu kāpumu šajās vietās, kā arī citur Rīgā nosaka brīvo zemes gabalu piedāvājums – katrā mikrorajonā vienlaicīgi piedāvājumā ir tikai daži zemes gabali, kā rezultātā pārdevējiem ir iespējams tās arvien paaugstināt.

Privātmāju apbūvei, atšķirībā no dzīvokļu iegādes, daudz lielāku uzmanību pircēji pievērš apkārtējai videi, kā rezultātā cenu līmeņa diferenciācija ir ļoti augsta. Privātapbūves zemes tirgū gada sākumā ir bijusi vērojama palielināta aktivitāte, kas saistīta ar Rīgas Pilsētas Attīstības plāna apstiprināšanu, kā rezultātā salīdzinoši

lielam skaitam zemes gabalu ir mainījusies atļautā izmantošana, līdz ar to cenas.

Joprojām ir vērojams salīdzinoši liels piedāvājums Dārziņos, Rumbulā, kas zemes tirgū spēj konkurēt ar kopējo pārdošanas cenu – līdz 55 000 EUR par zemes gabalu, lai gan vidējā kvadrātmetra vērtība šādā darījumā tuvojas 100 EUR/m² robežai.

Privātapbūves zemes tirgus Rīgas rajonā

Rīgas rajonā pārskata periodā cenu līmenis ir palielinājies visu kategoriju zemes īpašumiem. Lētākie privātapbūves zemes gabali tirgū ir no lauksaimniecības zemes atdalīti platības ziņā lieli zemesgabali un apbūves gabali dārzkopības sabiedrībās, lai gan arī šo kategoriju zemes īpašumiem ir bijis salīdzinoši straujš cenu kāpums pārskata periodā. Galvenie privātas apbūves zemes tirgus attīstības virzieni – Mārupe, Ķekava, Dreiliņi, Garkalne, Ādaži. Šajos pagastos privātapbūves zemes darījumu skaits ir vislielākais, ko nosaka to salīdzinoši labā atrašanās vieta – attālums līdz Rīgai, infrastruktūras attīstības līmenis, kā arī vides ainaviskums. No tālākām Rīgas rajona apdzīvotajām vietām minamas divas – Saulkrasti (jūras tuvums, apvedceļa būve ir veicinājusi ļoti strauju īpašumu cenu kāpumu pārskata periodā) un Sigulda, kas spēj piesaistīt potenciālos iedzīvotājus ar skaistu dabu, salīdzinoši sakārtotu vidi, komunikāciju pieejamību un salīdzinoši labu transporta nodrošinājumu. Ja attālums līdz Rīgas pilsētai būtu uzskatāms par primāro, tad Inčukalnā cenu līmenim vajadzētu būt augstākam par Siguldu, tomēr, ņemot vērā to, ka Inčukalns tradicionāli ir saistījies ar gāzes krātuvi, kokapstrādi un infrastruktūras līmenis ir zems, tā prestižs privātapbūves zemes iegādei ir salīdzinoši zems, kā rezultātā cenas ir ievērojami zemākas nekā Siguldā, Garkalnē un citās vietās Pleskavas autoceļa tuvumā. Līdzīgi vērtējama arī Vangažu apdzīvotā vieta, kas vēsturiski veidojusies kā ražošanas ciemats.

Cenu līmenis galvenajās kategorijās:

- Zemju īpašumi vietās **ar labi attīstītu infrastruktūru**, tuvu esošai apbūvei un komunikāciju pieslēgšanas vietai – 30 - 75 EUR/m²
- Sadalītas lauksaimniecības zemes vai cita izmantojuma zemes, **ar vāji attīstītu infrastruktūru** un nesakoptu apkārtējo vidi – 15-30 EUR/m²

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

- **Mārupe** – 38 - 80 EUR/m²
- **Jaunmārupe** – 26-45 EUR/m²
- **Babīte** – 20-58 EUR/m²
- **Stopiņi** – 20-43 EUR/m²
- **Jaunolaines virziens, Olaine** – 10-25 EUR/m²
- **Rāmava** – 22-60 EUR/m²
- **Ulbroka** – 22-55 EUR/m²
- **Ādaži** – 20-44 EUR/m²
- **Ķekava** – 20-40 EUR/m²

Jūrmalas pilsēta

Jūrmalas pilsētā pārskata periodā ir bijis vērojams samērā straujš zemes cenu pieaugums vietās, kur zemes vērtība iepriekš ir bijusi zemāka – Sloka, Ķemeri, Kauguri. Lielākās piedāvājuma cenas pārsniegušas 750 EUR/m², tomēr vairāki īpašumi tiešā jūras tuvumā ir vidēji par 500-600 EUR/m² Cenu šobrīd nosaka arī iespējamais izmantošanas veids (daudzdzīvokļu ēkas celtniecības iespējamība). Ņemot vērā lielo jauno projektu skaitu Jūrmalā, tieši jūras tuvumā attīstītājiem ilgākā laika posmā varētu zust interese par iespēju attīstīt projektus Jūrmalas dārgākajos rajonos, bet, savukārt, rasties interese par Kauguriem, kuros dzīvokļu cenu kāpums ir augsts un pašreizējā zemes cena salīdzinoši zema. Ja šādi,

ekskluzīvi zemes gabali zaudē daļas potenciālo pircēju interesi iespējama visu zemes gabalu cenu proporcionāla korekcija, kas tomēr būtu neliela, jo augsta interese saglabājas arī par šādu zemes gabalu iegādi privātmāju būvniecībai.

Cenu līmenis galvenajās kategorijās:

Pie jūras:

- Lielupe-Melluži – 280-540 EUR/m²
- Melluži-Asari – 210-450 EUR/m²
- Asari-Kauguri – 120-320 EUR/m²

Citās vietās:

- Kauguros – 35-85 EUR/m²
- Slokā – 30-50 EUR/m²
- Asaros-Vaivaros (starp dzelzceļu un Lielupi) – 45-120 EUR/m²



Vikingi

Privātmāju ciemats Lielās Juglas krastā, 2 km no maģistrāles Rīga-Tallina
16 apbūves gabali nodrošināti ar inženierkomunikācijām, platības no 1389m² līdz 3506m².
Cena 40 EUR/m²

Mārtiņš **29336627, 7365543**

martins.berzins@arcoreal.lv

Zemes Latvijas reģionos

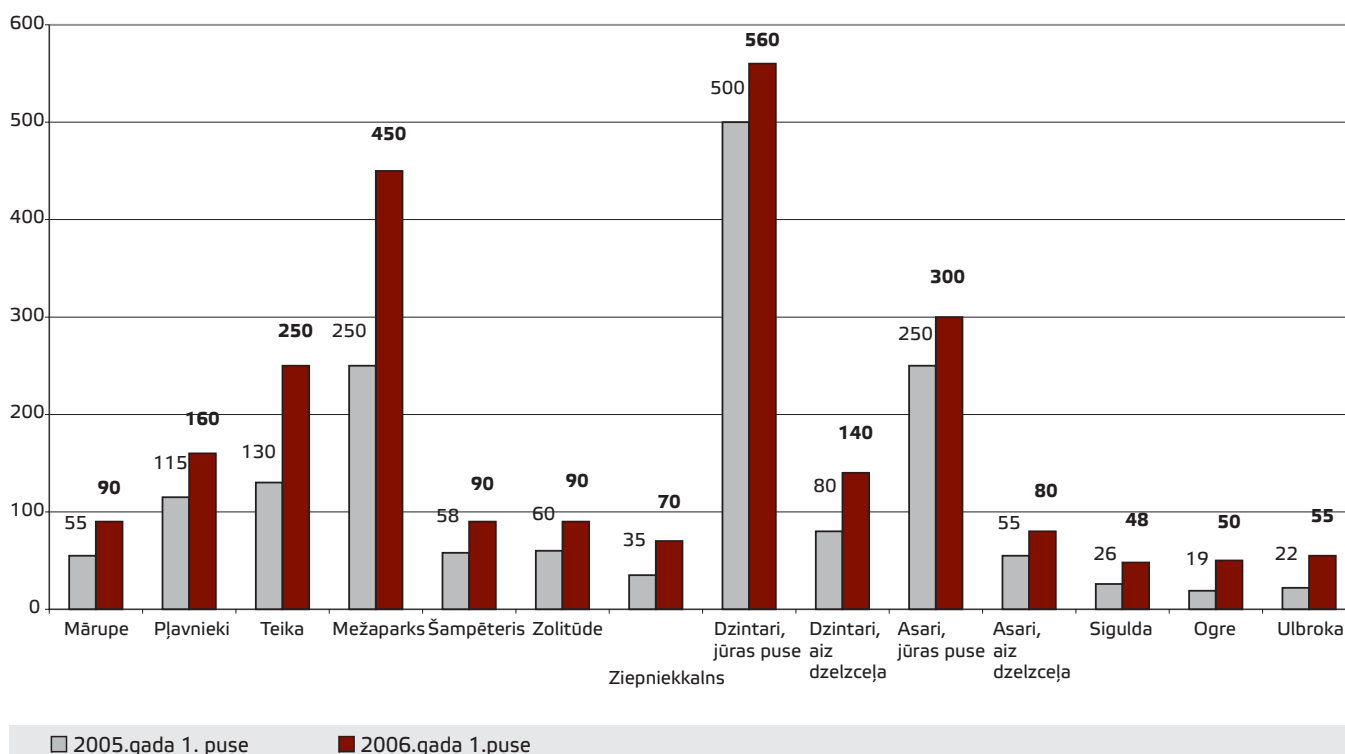
Zemes cenu pieaugums reģionos ir bijis atkarīgs no kopējām nekustamo īpašumu tirgus tendencēm valstī.

Zemes cenu diapazoni Latvijas reģionos

- Bauska – 3-12 LVL/m²
- Jelgava – 17-30 LVL/m²
- Ozolnieki – 20-35 LVL/m²
- Iecava – 2-11 LVL/m²
- Limbaži – 3-5 LVL/m²
- Cēsis – 10-18 LVL/m²
- Valmiera – 5-15 LVL/m²
- Tukums – 5-17 LVL/m²
- Sigulda – 15-35 LVL/m²
- Siguldas pagasts – 6-25 LVL/m²
- Liepāja – 20-100 LVL/m²
- Saulkrasti – 18 -50 LVL/m²
- Madona – 3,5-14 LVL/m²
- Alūksne – 3-11 LVL/m²
- Gulbene – 3-8 LVL/m²
- Balvi – 1-10 LVL/m²
- Aizkraukle – 2,5-15 LVL/m²
- Ogre – 14-38 LVL/m²

Prognoze 2006.gada 2.pusei

Prognozējams individuālās apbūves zemes cenu pieauguma turpinājums, galvenokārt vietās, kurās cenu līmenis vēl līdz šim salīdzinoši zems. Paaugstināsies privātpabūves zemes pārdošanas cenas arī Rīgas pilsētai attālākās vietās. Ilgtermiņā paredzama privātpabūves zemes cenu pakāpeniska izlīdzināšanās – zemes cenu noteiks ne tik ļoti atrašanās vieta konkrētā apdzīvotā vietā, bet vides kvalitāte – ainaviskums, piekļūšana un citi faktori.

Zemes cenas viengimeņu privātmāju celtniecībai EUR/m² (pie vidējās platības 1500m²)

Lauksaimniecības zemes

Pieprasījums un piedāvājums pārskata periodā ir bijis stabils, tomēr kā būtisks jāatzīmē fakts, ka sākoties diskusijai par kārtējās cukurfabrikas slēgšanu, tieši lauksaimniecībā izmantojamā zemes cena apkārtējos reģionos nedaudz samazinājās, piemēram, Bauskā no 2000 LVL/ha uz 1500 LVL/ha, kas norāda uz to, ka liela daļa lauksaimniecības zemes tomēr tiek izmantota atbilstoši tās mērķiem, turklāt šādas svārstības norāda uz zemes reālo vērtību lauksaimniecībā šobrīd.

Vēl joprojām lauksaimniecības zeme tiek iegādāta arī spekulatīviem nolūkiem, tomēr par galvenajām pircēju kategorijām izvirzās divas:

1. Zemnieki;
2. Pilsētnieki, kas plāno zemi izmantot rekreācijas vajadzībām.

Pārpircēju skaits, pieaugot zemes cenām, samazinās, tomēr paliek arī daļa pircēju kas, nopērkot zemi, veic ilgtermiņa investīciju darbības.

Lauksaimniecības zemes cenas:

- **Vidzemē** (Limbažos, Cēsīs, Valmierā) – 500 - 1000 LVL/ha;
- **Zemgalē** (Bauskā, Dobelē, Jelgavā) – 1000 - 1500 LVL/ha;
- **Austrumvidzemē** (Madona, Alūksne, Gulbene, Balvi) – 400-500 LVL/ha;
- **Kurzeme** (Tukums, Talsi) – 450 - 1200 LVL/ha.

Lauksaimniecībā izmantojamās zemes vidējās cenas, to kategorijas (30.06.2006):

- Zemes gabali lauksaimnieciskai izmantošanai – 250-2000 LVL/ha;
- Zemes gabali rekreācijas vajadzībām vai piemājas saimniecībām – 1200-4500 LVL/ha;

- Nelieli (līdz 5 ha) zemes gabali ūdens tuvumā, ainaviskās vietās – 7000-12000 LVL/ha; (Līdz 3 ha – cenas līdz 35000 LVL/ha);
- Lauksaimniecības zemes apdzīvotu vietu tuvumā, kas pašvaldību teritoriālajos plānos paredzētas individuālai apbūvei – 15000 - 60000 LVL/ha;
- Meža zemes bez mežaudzes – 75-450 LVL/ha;
- Meža zemes ar mežaudzi – 200-3500 LVL/ha.

Zemes īpašumi ražošanai un komercapbūvei

Komercapbūves zeme (tirdzniecības centri, saloni, ekspozīciju zāles u.c.)

Šī sektora zemes īpašumi raksturojami ar cenu kāpumu un salīdzinoši ļoti nevienmērīgu cenu līmeni. Komercapbūves zemēm visbūtiskākā ir vizuālā redzamība, atrašanās blakus lielai satiksmes vai cilvēku plūsmai, kā rezultātā komercapbūve izvietojas Krasta un Maskavas, Lielirbes, K.Ulmaņa gatves, Brīvības ielu rajonos. Sakarā ar Dienvidu tilta būvniecību, sagaidāms zemes gabalu cenu līmeņa salīdzinoši straujš pieaugums Dārziema ielā, kā arī pārējo tilta pievedceļu tuvumā. Pieprasījums augsts arī Skanstes ielas rajonā, Tuvējā Pārdaugavā, Teikā un Juglā visu lielāko ielu tuvumā, jo kā būtisks faktors tiek uztverta līdzīga rakstura apbūves atrašanās vieta šajā rajonā. Komercapbūves zemes cenas tirdzniecības centru būvniecībai, salonu būvniecībai pārskata periodā ir bijušas robežās vidēji no 60-200 EUR/m². Šī tipa zemes pircēju segmenta vajadzības zināmā mērā pārklājas ar potenciālajiem pircējiem, kas vēlas iegādāties zemi biroju vajadzībām – komercapbūve tiek pakāpeniski izspiesta no pilsētas centrālās daļas, jo ekonomiski pamatotāk ir izmantot visu atļauto apbūves intensitāti.

Šajā tirgus segmentā arvien lielāks pieprasījums vērojams arī Latvijas attālākajos reģionos – Austrumvidzemē atsevišķi zemes gabali komercapbūvei pārsnieguši 20 LVL/m² robežu.

Zemes īpašumi ražošanas un loģistikas vai industriālo parku platību izbūvei.

Pieprasīti galvenokārt vidēja lieluma 0,5-1 ha lielas zemes platības. Pieprasītas vietas ar labu piekļūšanu, tomēr nav nepieciešamība pēc vizuālās redzamības. Atsevišķos gadījumos vēlami dzelzceļa pievadi. Rīgas pilsētas teritorijā rūpnieciskās apbūves teritorijas ir saglabātas salīdzinoši nedaudz, tādejādi arī šajā zemes īpašumu kategorijā ir vērojams salīdzinoši straujš cenu līmeņa pieaugums. Esošie ražotāji cenšas pakāpeniski pārcelties ārpus Rīgas – šāda tendence saglabājas jau vairākus gadus, tomēr to bremzē kvalitatīvu, mūsdienu prasībām atbilstošu telpu trūkums Rīgas rajonā.

Pārskata periodā salīdzinoši strauji ir attīstīties tieši loģistikas un industriālo platību segments nodoti ekspluatācijā vairāki loģistikas centri, piemēram, DHL – Mārupē. Pārskata periodā publiskota arī informācija par lielākā industriālā parka Baltijā būvniecības uzsākšanu Ķekavas pagastā – „Dominante Park”, kurā kopējās investīcijas paredzētas aptuveni 70 miljonu latu apmērā. Kopumā šajā vietā tiek plānots izbūvēt aptuveni 250 000 m² ražošanas un noliktavu telpu.

Atkarībā no atrašanās vietas, esošās apbūves un komunikācijām un citiem nosacījumiem zemes īpašumi ražošanas/industriālajām/loģistikas centru vajadzībām pārskata periodā bijuši cenu robežās no 3-150 EUR/m² (notikuši arī darījumi par salīdzinoši ievērojami augstākām summām, tomēr pārsvarā ražošanas apbūve iegādāta, lai to pārbūvētu par cita veida apbūvi – komerciāla rakstura vai daudzstāvu ēkām).

- Zemes ar esošām ražošanas ēkām Rīgas centrālajā daļā un vietās ar labu pieejamību un lielu satiksmes intensitāti – 100-400 EUR/m²;
- Zemes ražošanas vajadzībām Rīgas pilsētā – 20-65 EUR/m²;
- Zemes ar ražošanas ēkām sliktā tehniskā stāvoklī ārpus centra – no 10 EUR/m²;

- Zeme Rīgas rajonā ar pievadītām inženiertehniskajām komunikācijām – no 8 EUR/m²;
- Zemes ražošanas vajadzībām, bez komunikācijām Rīgas rajonā – no 5 EUR/m².

Ražošanas un loģistikas telpu vidējās nomas maksas pārskata periodā ir bijušas:

- **Jaunas ēkas** – robežās no 4,0-6,5 EUR/m², vidēji 5 EUR/m² (kopā ar biroju platībām (vidēji 10-30% no ražošanas platībām) vidējā nomas maksa 6-7 EUR/m²) (pārdošanas cenas attiecīgi vidēji 620-750 EUR/m²);
- **Nolietotas, neremontētas ēkas**, kas neatbilst mūsdienu ražotāju/loģistikas kompāniju prasībām – 1,8-3,4 EUR/m² (pārdošanas cenas attiecīgi vidēji 420 EUR/m²);
- **Daļēji renovētas ēkas** ar remontētām biroju platībām – 2,5-4,5 EUR/m² (vidējās pārdošanas cenas līdz 500 EUR/m²).

Zemes īpašumi daudzdzīvokļu ēku un biroju ēku celtniecībai.

Zemes īpašumu tirgus Rīgas pilsētā raksturojas ar augstu un dinamisku aktivitāti, ko nosaka arvien pieaugoša interese par šī nekustamā īpašuma tirgus sektoru. 2005.gadā zemes īpašumu cenas ievērojami pieauga, īpaši gada otrā pusē un 2006. gada sākumā un, neskatoties uz samērā atšķirīgu cenu pieaugumu līmeni mikrorajonu griezumā, vidējais zemes cenu pieaugums 2005. gadā bija ap 55 %. Īpaši augsts cenu pieaugums bija pilsētas centrālajā daļā, kur atsevišķos vietās cenas pieauga par 250%. Cenu pieaugumu kopumā, un īpaši pilsētas centrā, noteica arvien pieaugošais pieprasījums pēc gruntsgabaliem daudzdzīvokļu dzīvojamo ēku un biroju ēku celtniecības vajadzībām, ko savukārt izsauca strauji augošās dzīvokļu cenas un pieprasījuma pieaugums biroja telpām. Tā kā pilsētas centrā neapbūvētu zemes gabalu skaits strauji samazinās, un daudzos gadījumos to

apbūvi aprūrina dažādi apbūves ierobežojumi, tad zemes gabalu cenas tirgū piedāvājumiem gabaliem, īpaši ar izsniegtiem arhitektūras un plānošanas uzdevumiem, ir augstas un parasti tirgū eksponējas ar salīdzinoši nelielu laika posmu. Zemes gabalu cenas ir tieši atkarīgas no zemes gabala atrašanās vietas un it īpaši no zemes gabala atļautā izmantošanas veida un apbūves gabala maksimāli atļautās apbūves intensitātes.

Saskaņā ar pilsētas Rīgas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem apbūves intensitāti nosaka atļautais stāvu skaits. Pilsētas nomales mikrorajonos stāvu skaits visbiežāk ir no 5 līdz 9 ar atbilstošu intensitāti no 130 līdz 200 %. Atsevišķās vietās intensitāte var sasniegt 500 līdz 700%. Pilsētas centrālajā daļā galvenokārt tiek atļauta perimetrālā apbūve un apbūves intensitāti nosaka galvenokārt apkārtējās vēsturiskās apbūves stāvu skaits.

Zemes gabalu cenas daudzdzīvokļu dzīvojamai apbūvei 2006.gada pirmajā pusgadā, atbilstoši atļautajam izmantošanas veidam un intensitātei:

- Purvciems, Teika, Mežciems, tuvējā Pārdaugava – 220 - 380 EUR/m²;
- Pļavnieki, Zolitūde, Šampēteris, Imanta – 180 - 270 EUR/m²;
- Dreiliņi, Vecmīlgrāvis – 160 - 220 EUR/m²;
- Pilsētas centra perifērija – 280 - 600 EUR/m²;
- Centrālā daļa – 1200 - 2300 EUR/m².

Daudzos gadījumos pārskata periodā darījumu augsto cenu noteicis fakts, ka zemes gabali tika pārdoti kopā ar izstrādātu un skiču stadijā apstiprinātu apbūves dokumentāciju vai arhitektūras plānošanas uzdevumu, kas pircējam - investoram deva iespēju noteikt konkrētu apbūves gabala izmantošanas efektivitāti un samazināt iespējamus riskus un samaksāt par zemes iegādi ievērojami augstāku summu, nekā par līdzīgiem zemes gabaliem bez šīs dokumentācijas.

Prognozes 2006.gada 2.pusei

Zemju sektora dinamika tuvākajā pusgadā, kā arī 2 - 3 gadu skatījumā paredzama ar stabilu cenu pieaugumu, ko noteiks galvenokārt arvien samazinošs piedāvājumu skaits pilsētas centrālajā daļā, un arvien pieaugošs pieprasījums pēc dzīvokļiem pilsētas centrālajā daļā. Rīgas pilsētā kopumā cenu līmenis varētu stabilizēties, jo tirgū, saskaņā ar Rīgas pilsētas attīstības plānu, tiks piedāvātas jaunas teritorijas (Lucavsala, Andrejosta, Čiekurkalns) dzīvojamo ēku un komercapbūves vajadzībām.

Tuvāko trīs gadu laikā zemju vērtība pilsētas centrālajā daļā varētu pieaugt no 25% līdz 70% gadā, taču cenu pieaugums būs diferencēts un tieši atkarīgs no pieprasījuma un dzīvokļu un komercietelpu cenu līmeņa konkrētā zemes gabala apkārtnē.



Vecozoli

Priekuļu pagastā, starp apvedceļu un Cēsu pilsētas robežu.
31 apbūves gabals,
platība no 1800m² - 7333m²
Vidējā cena 11,2 LVL/m²

Liene **28341513, 4122373**
liene.rjabkova@arcoreal.lv

Tirdzniecības platību tirgus

Šajā tirgus segmentā pārskata periodā nav bijušas vērojamas ļoti būtiskas apjoma izmaiņas, lai gan atsevišķi tirdzniecības centri nodoti ekspluatācijā. Galvenās aktivitātes no lielveikalu ķēžu puses šobrīd tiek veiktas ārpus Rīgas – notiek teritoriālā ekspansija uz tādām iepriekš „aizmirstām” vietām kā Madona, Gulbene u.c.

Rekonstrukcija notiek u/v „Centrs”, kas tiks paplašināts, veidojot slēgtu galeriju. Pārskata periodā uzbūvēts jauns tirdzniecības platību centrs pie viesnīcas „Reval Hotel Latvija”. Turpinās mazo veikaliņu slēgšana vietās ar mazu gājēju plūsmu, daļa tiek pārvietoti uz tirdzniecības centriem. Kā viens no būtiskākajiem projektiem minams tirdzniecības centrs Krustpils ielas sākumā (pie Slāvu tilta). Atvērti vairāki lielveikali, tomēr tajos dominē ģenerālnomnieks, nomas tirgū nonāk salīdzinoši nebūtiskas tirdzniecības platības.

Pieprasījums turpina saglabāties aptuveni līdzīgs gan rekonstruētām, gan neremontētām platībām, vietās ar augstu gājēju plūsmu pārsniedzot 50 EUR/m² par platībām Vecrīgā un centrā.

Beidzot īrnieks ir atrasts 1.un 2.stāva telpām biroju centrā Brīvības un Ģertrūdes ielu krustojumā, kas kopš ēkas uzbūvēšanas visu laiku ir bijušas tukšas, jo iepriekš publiskotie nomas piedāvājumi pārsniedza vidējās nomas maksas salīdzināmām telpām.

Biroju telpas

Pārskata periodā biroju telpu tirgus ir bijis viens no aktīvākajiem nekustamo īpašumu sektora segmentiem, galvenokārt, nevis nomnieku migrācijas vai nomas maksu izmaiņu dēļ (praksē ir vērojams tikai neliels pieaugums telpu maksimālajām nomas maksām), bet jaunu biroju centru būvniecības un tirgū pieteikšanas dēļ (saskaņā ar CSB datiem no 2005.gada 1.aprīļa līdz 2006.gada 1.aprīlim būvatļauja izsniegta 47 biroju ēku kompleksiem).

Kā daži no ievērojamākajiem tirgū pieteiktajiem projektiem jāmin:

- Pārdaugavā, Daugavgrīvas ielā 9/11, pie Zunda kanāla, koncerns „S.P.I. Group” plāno divu 25-30

Vidējās nomas maksas EUR/m²

Telpas lielajos tirdzniecības centros

- līdz 30m² – līdz 75 EUR/m²
- 30-150m² – 30 - 60 EUR/m²
- virs 150 m² – 12 - 35 EUR/m²

Pilsētas centrālajā daļā

- centrālās ielas (Barona, Tērbatas, Čaka, Brīvības) – 20-55 EUR/m²
- šķērsielas – 15-35 EUR/m²
- centra perifērija – 7-20 EUR/m²

Vecrīga

- centrālās ielas (Kaļķu, Vaļņu, Audēju) – 20-55 EUR/m²
- šķērsielas – 15-35 EUR/m²

Mikrorajonos

- mikrorajona centrā – 5-30 EUR/m²
- ārpus mikrorajona centra – 3-15 EUR/m²

stāvus augstu ēku celtniecību no kurām vienā atradīsies dzīvokļi, bet otrā biroji, viesnīca, apkalpojošie uzņēmumi. Kopējās projekta investīcijas plānotas 130 miljonu eiro apmērā, izbūvējot vairāk nekā 100 000 kvadrātmetru telpu.

- Rīgas dome ir atbalstījusi SIA „Polystar” ieceri Lucavsalā būvēt vairāk augstceltņu kompleksu kurās atradīsies biroji un dzīvokļi kopumā uz 36 821 m² liela zemes gabala firma iecerējusi pirmajā kārtā uzbūvēt 17 un 24 stāvus augstas ēkas.
- Tāpat Rīgas domē pārskata periodā ir izskatījusi SIA „Reals nami” būvniecības ieceri veidot 7 stāvus

augstu biroju centru Marijas un Satekles ielu krustojumā ar tirdzniecības platībām ēkas 1.un 2.stāvā.

- 2007.gada beigās ekspluatācijā plānots nodot „Alojas biznesa centru” biroju centru Rīgā, Valdemāra ielā 62 ar kopējo platību vairāk nekā 10 000 m² Ēka plānota kā A klases biroju centrs.
- Pārskata periodā ekspluatācijā ir nodots 8000 kvadrātmetrus lielais „Marine Business Centre” (Duntes ielā 17) biroju centrs, kurš pilnībā iznomāts par 12-15 EUR/m².
- 2006.gada septembrī ekspluatācijā plānots nodot 2600 m² lielu biroju ēku Brīvības 171.
- Avotu un Ģertrūdes ielu krustojumā (Ģertrūdes 66) notiek biroju ēkas celtniecība ar kopējo aptuveno platību 2300 m².
- Pārdaugavā, Vienības gatvē 109, 2007.gada pavasarī plānots ekspluatācijā nodot sešstāvu A klases biroju centru ar kopējo platību 25 000 m².

Biroju telpas nomas maksas Rīgā:

- **A klases** (platības un tām atbilstošas biroju platības) **Rīgas centrā** – 16-26 EUR/m²;
- **A klases** (platības un tām atbilstošas biroju platības) **Rīgas perifērijā** – 12-19 EUR/m²;
- **B klases** biroju telpas centrā – 8-17 EUR/m²;
- **C klases** biroju telpas centrā – 5-12 EUR/m²;
- **C klases** biroju telpas ārpus centra – 3-8 EUR/m².

Prognozes 2006.gada 2.pusei

Biroju telpu tirgū būs novērojamas būtiskas izmaiņas nomas maksām, bet palielināsies piedāvājums, kas saskaņā ar attīstītāju publiskoto informāciju strauji palielināsies turpmākos 2-3 gadus. Šādai situācijai pamatā ir attīstītāju koncentrēšanās iepriekšējos gados, galvenokārt, uz daudzdzīvokļu ēku celtniecību.

Biroju telpu tirgū samazināsies pieprasījums pēc salīdzinoši dārgām biroja telpām centrā, kur nav iespējams novietot atbilstošu skaitu automašīnu, tāpat Vecrīgā. Šīs kategorijas biroju platības var tikt pārveidotas atpakaļ par dzīvojamām platībām. Ilgtermiņā automašīnu novietošanas jautājuma risinājums tiks izvirzīts kā galvenais, izvēloties nomas biroju. Turpināsies biroju decentralizācija – pārvietošana uz biroju centriem nomalēs, kā arī arvien lielāka darbinieku daļa izvēlēsies strādāt mājās, pateicoties iespējām, ko dod salīdzinoši augsts IT attīstības līmenis Latvijā.



Cēsu klēts

Veikalu un biroju ēka Cēsīs, Pļavas ielā 5

Nomas telpu skaits - 26.

Telpu platības no 15m² līdz 150 m², „baltā” apdare

Plānots nodot ekspluatācijā 2007. gada maijā.

Nomas cena 4 - 9 LVL/m²

Anita Ābeltiņa **4122388, 28339548**

anita.abeltina@arcoreal.lv

www.vidzeme.arcoreal.lv

Namīpašumu tirgus

Īres nami kā nekustamā īpašuma kategorija ir pieprasīta tirgū, taču darījumu skaits pēdējā laikā strauji samazinājies, kas skaidrojams ar īpašumu dzīvokļu un telpu straujo cenu pieaugumu un izmaiņām īres likumā, kas paredz īres maksas griestu atcelšanu, līdz ar to ēku īpašnieku nogaidīšanas politiku cerībā uz tālāku cenu pieaugumu. Īpaši augsts pieprasījums pēc dzīvojamām ēkām, kuras atbrīvotas no īrniekiem. Neskatoties uz īres griestu atcelšanu, tieša īrnieku izlikšana no dzīvokļiem nav iespējama, līdz ar to darījumu summas ēkām ar spēkā esošiem (un pagarinātiem) īres līgumiem, ir zemākas un īres līgumi uzskatāmi par samērā būtisku apgrūtinājumu. Līdz šim lielākā daļa īres namu tiek iegādātas, lai tās tālāk izmitinātu un pārdotu atsevišķus dzīvokļus un telpas, un tikai nedaudzos gadījumos tiek veikti rekonstrukcijas darbi, un ēkas dzīvokļi un telpas piedāvātas iznomāšanai.

Atkarībā no ēkas atrašanās vietas, arhitektūras, tehniskā stāvokļa un apgrūtinājumiem (īres un nomas līgumiem) un zemes gabala platības, m² Rīgas pilsētā īres namu vidējās darījumu vērtības sadalījumā pa rajoniem pārskata periodā:

- **centrālā daļa** (Vecrīga, bulvāru loks, Alberta, Skolas, Antonijas, Baznīcas ielas) – 950 - 2400 EUR/m²;
- **centrālā daļa (līdz Tallinas ielai)** – 750 - 1600 EUR/m²;
- **tuvējā Pārdaugava** – 700 - 1500 EUR/m²;
- **centra perifērija** – 650 - 1100 EUR/m².



 ARCO REAL ESTATE

NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA BIROJS

LATVIJA • IGAUNIJA • LIETUVA • UKRAINA