



**LATVIJAS
NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA
TIRGUS PĀRSKATS
2005.GADS**



 **ARCO REAL ESTATE**

NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA BIROJS

LATVIJA • IGAUNIJA • LIETUVA • UKRAINA

SATURS

Ievads	1
Vispārējie ekonomiskie rādītāji	2
Dzīvokļu tirdzniecība	10
Vispārējās tendences dzīvokļu tirdzniecībā	10
Atšķirības starp rajoniem	11
Mazstāvu koku apbūve	12
Dzīvokļi Rīgas centrā	13
Jaunās dzīvojamās ēkas	14
Rīgas reģions	16
Dzīvokļu tirgus Zemgalē un Vidzemē	17
Kopsavilkums par dzīvokļu tirgu	18
Sērijveida dzīvokļu cenu tabulas	19
Prognozes 2006. gadam	27
Dzīvojamo telpu īre	29
Dzīvokļu īre	29
Privātmāju īre	30
Prognozes 2006. gadam	31
Vienģimeņu privātmājas	32
Rīgas rajons	32
Rīga	32
Jūrmala	33
Privātmāju tirgus Vidzemē un Zemgalē	34
Privātmāju tirgus Saulkrastos	34
Jaunie dzīvojamo māju ciemati	34
Privātmāju kategorijas	35
Prognozes 2006. gadam	36
Zemes īpašumi vienģimeņu ēku celtniecībai	37
Izmaiņas individuālās apbūves zemes tirgū	37
Zemes Rīgas pilsētā	37
Zemes Rīgas apkārtnē	37
Zemes Jūrmalā	38
Privātapbūves zemes tirgus Saulkrastos	38
Zemes Latvijas reģionos	38
Prognozes 2006. gadam	39
Lauksaimniecības zemes	40
Prognozes 2006. gadam	40
Zemes īpašumi komercapbūvei	41
Zemes īpašumi komercapbūvei Vidzemē un Zemgalē	42
Prognozes 2006. gadam	43
Tirdzniecības platību tirgus	44
Prognozes 2006. gadam	45
Biroju telpas	46
Prognozes 2006. gadam	46

LATVIJAS NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA TIRGUS PĀRSKATS 2005.GADS

IEVADS

SIA „Arco Real Estate” tirgus analīzes pārskats sniedz koncentrētu informāciju par Latvijas nekustamo īpašumu tirgu 2005.gadā. Pārskats sniedz īsu atskaiti par nekustamo īpašumu tirgus galvenajiem sektoriem:

- dzīvokļu tirdzniecība;
- jaunu daudzdzīvokļu māju celtniecība;
- dzīvojamo telpu īre;
- vienģimeņu privātmājas;
- zemes īpašumi (vienģimeņu 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 2005.gadā.

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

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

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

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

Rīga, Lāčplēša ielā 20a
Tālrunis: 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.

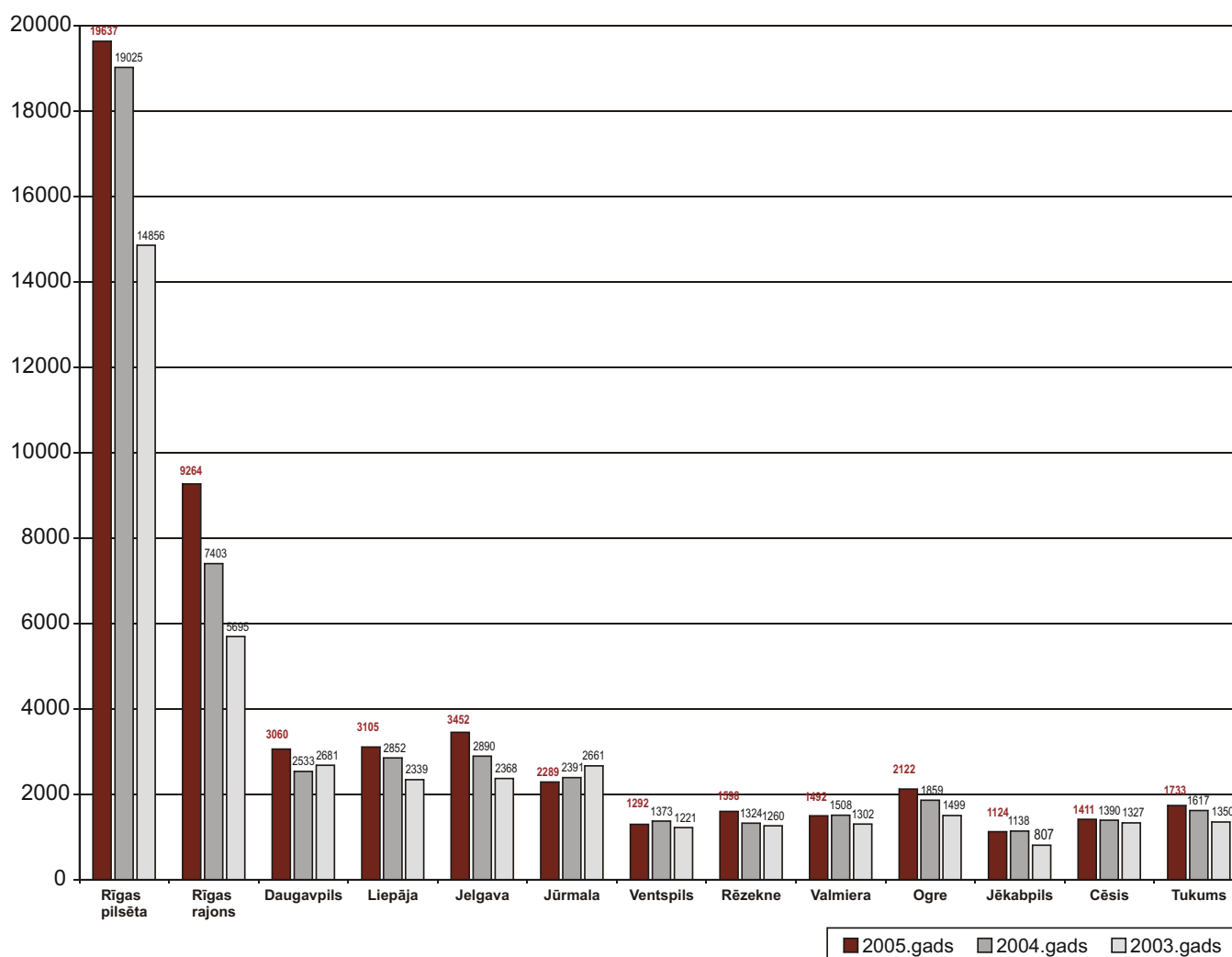


VISPĀRĒJIE EKONOMISKIE RĀDĪTĀJI

Lielāko Latvijas pilsētu raksturlielumi

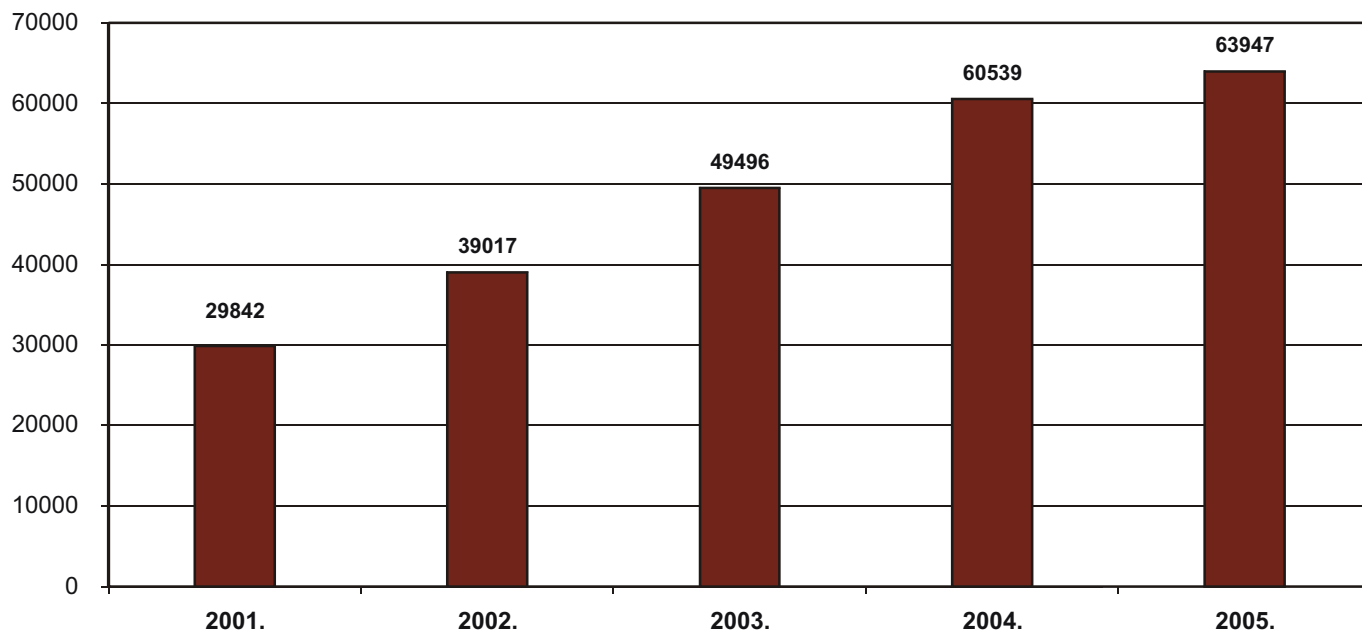
	Rīga	Daugavpils	Liepāja	Jelgava	Jūrmala	Ventspils
Attālums līdz Rīgai (km)		229	217	42	22	184
Iedzīvotāju skaits pilsētā	732000	110000	86000	66000	55000	44000
Iedzīvotāju skaits pilsētā un rajonā	867000	151000	131000	103000	55000	58000
	Rēzekne	Valmiera	Ogre	Jēkabpils	Cēsis	Tukums
Attālums līdz Rīgai (km)	224	107	36	143	87	68
Iedzīvotāju skaits pilsētā	37000	27000	26000	26000	19000	19000
Iedzīvotāju skaits pilsētā un rajonā	78000	59000	63000	53000	58000	55000

Darījumu skaits Latvijas pilsētās 2003.-2005.gadā

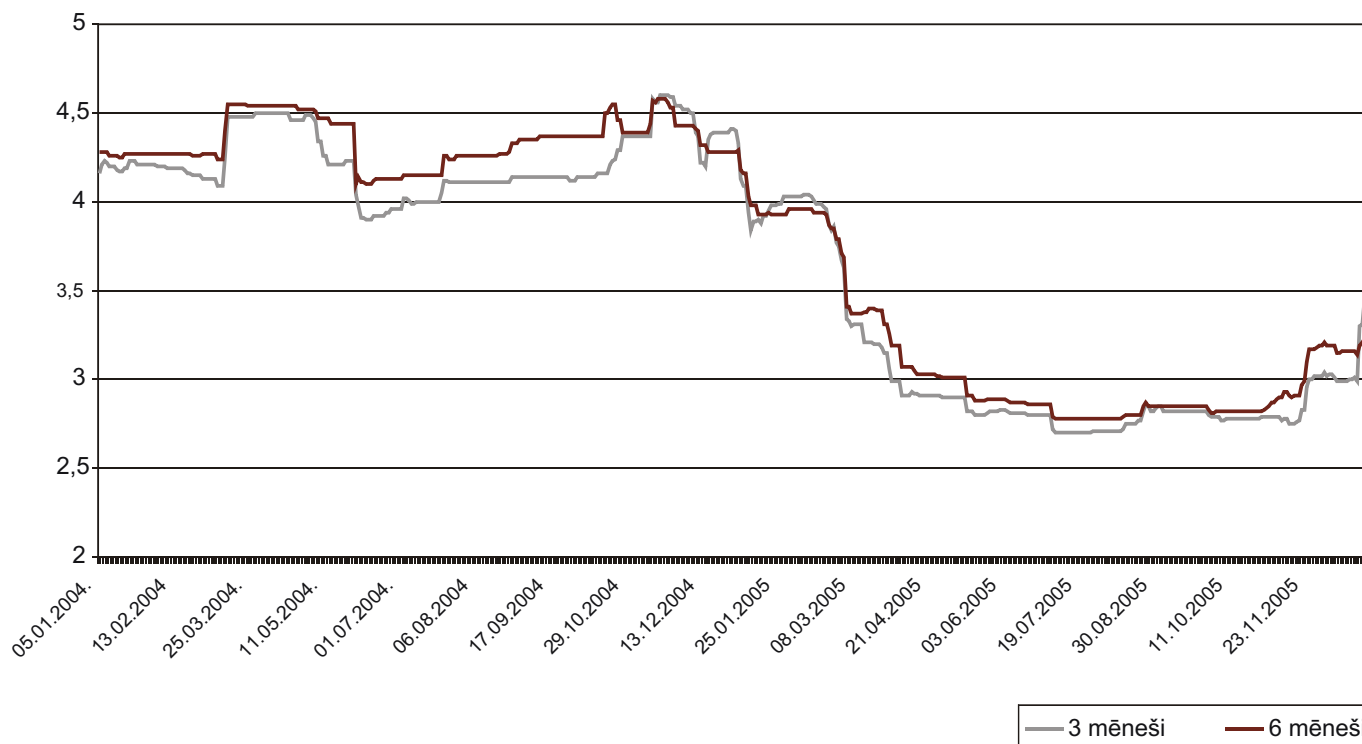


VISPĀRĒJIE EKONOMISKIE RĀDĪTĀJI

Darījumu skaits Latvijā (2001.-2005.)

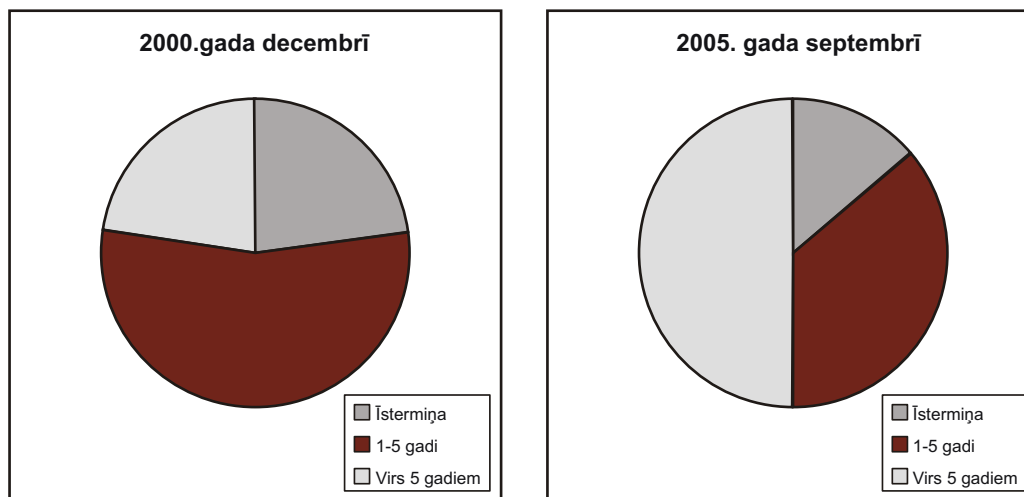


Rigibor 3 un 6 mēnešu kredītprocentsu likmes 2004.g.-2006.g.

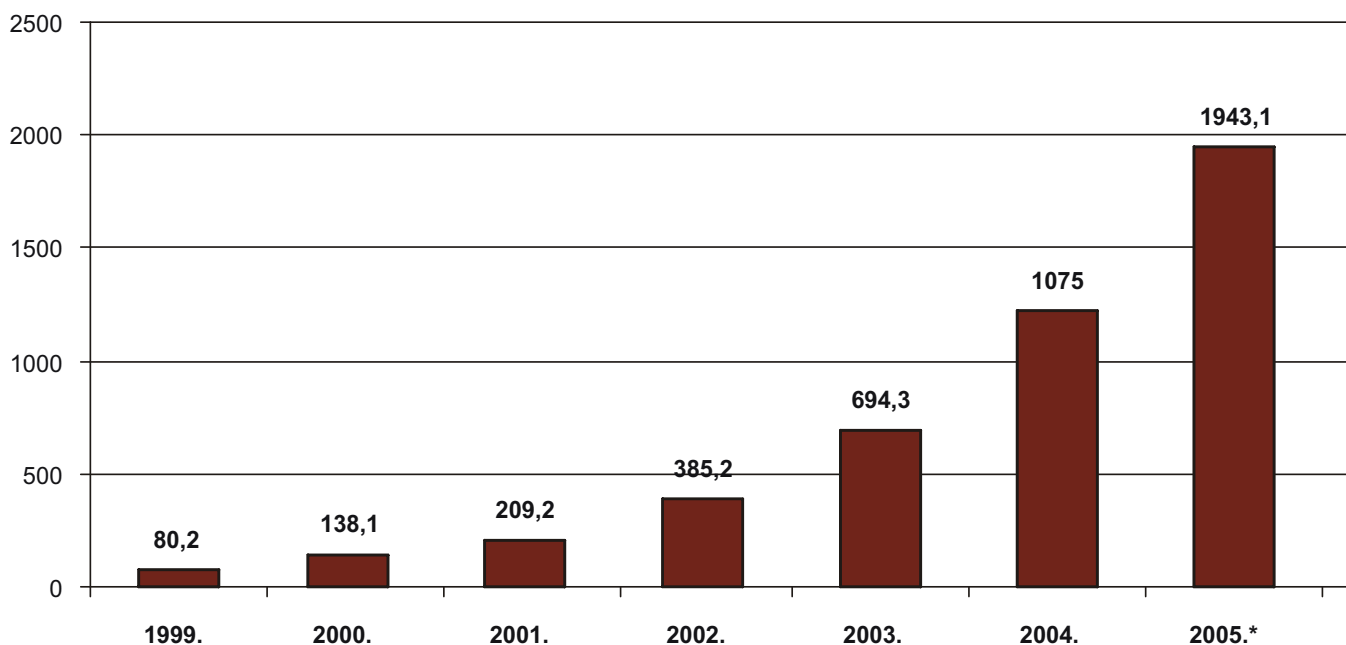


VISPĀRĒJIE EKONOMISKIE RĀDĪTĀJI

Iekšzemes uzņēmumiem un privātpersonām izsniegto kredītu termiņstruktūra



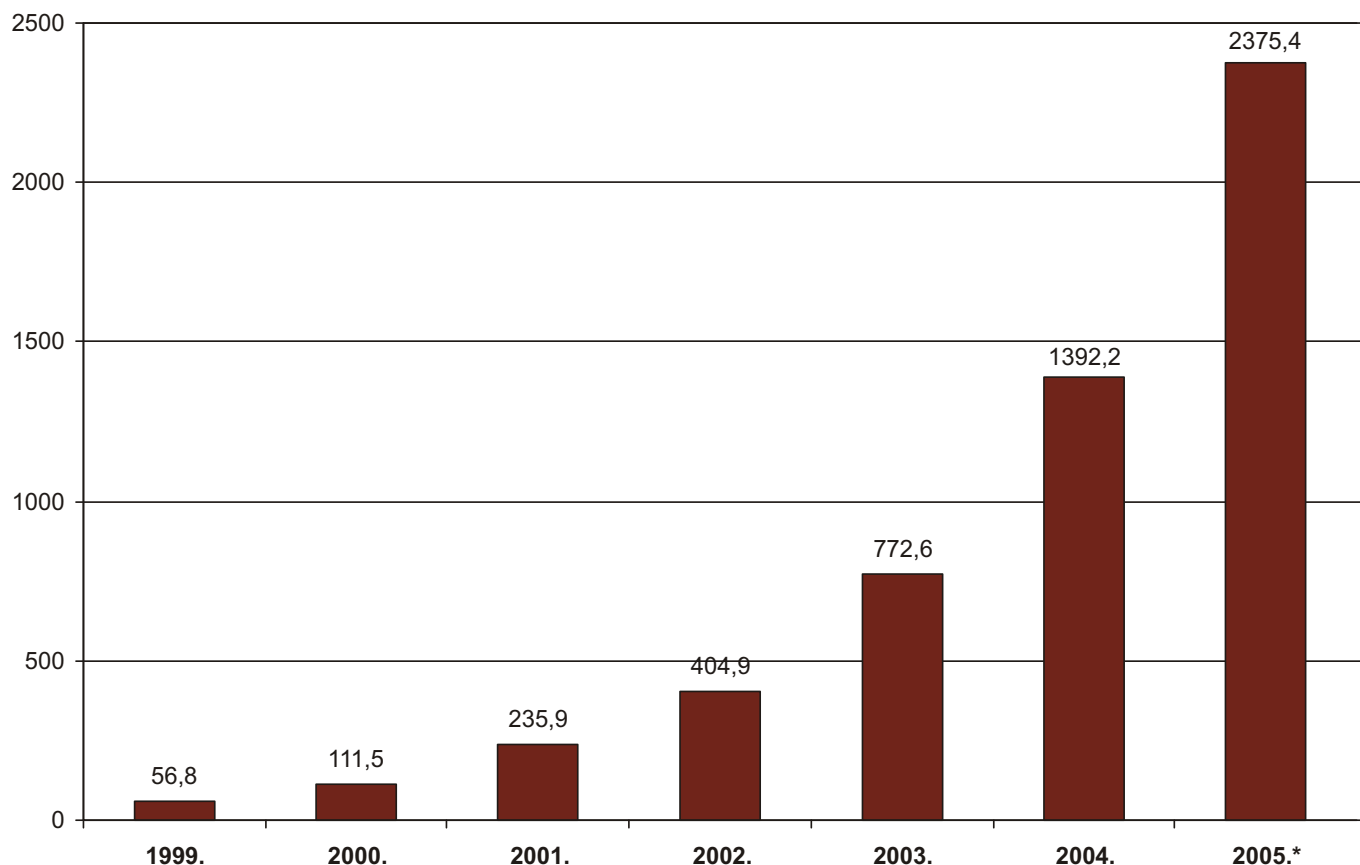
Ilgtermiņa kredīti privātpersonām



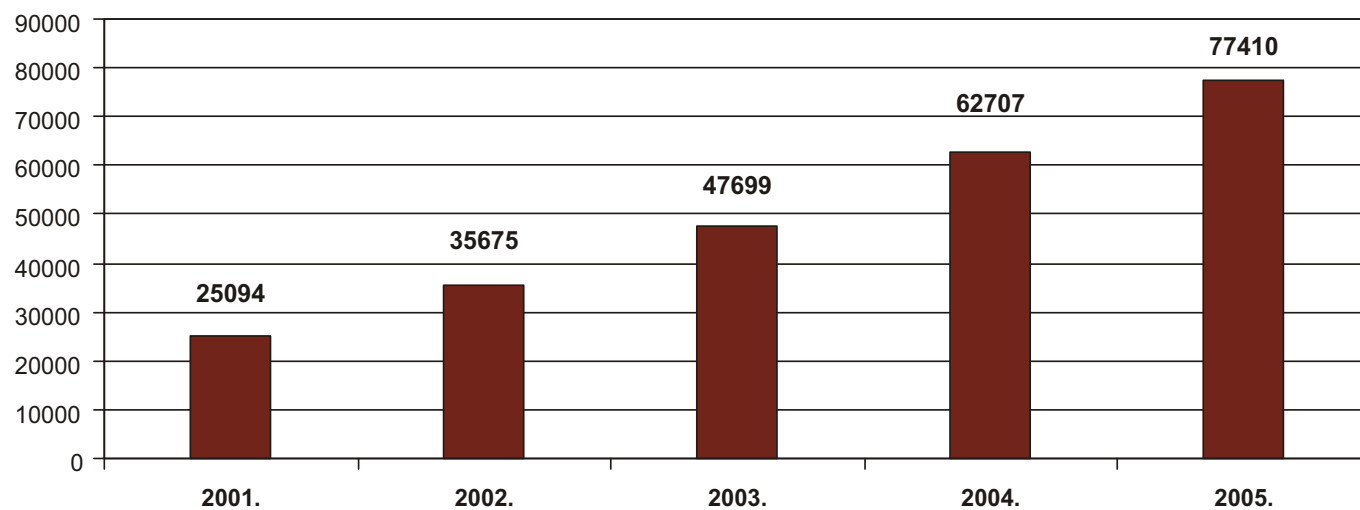
* 2005.gada septembrī

VISPĀRĒJIE EKONOMISKIE RĀDĪTĀJI

Latvijas komercbanku izsniegtie hipotēkukredīti(milj. LVL)

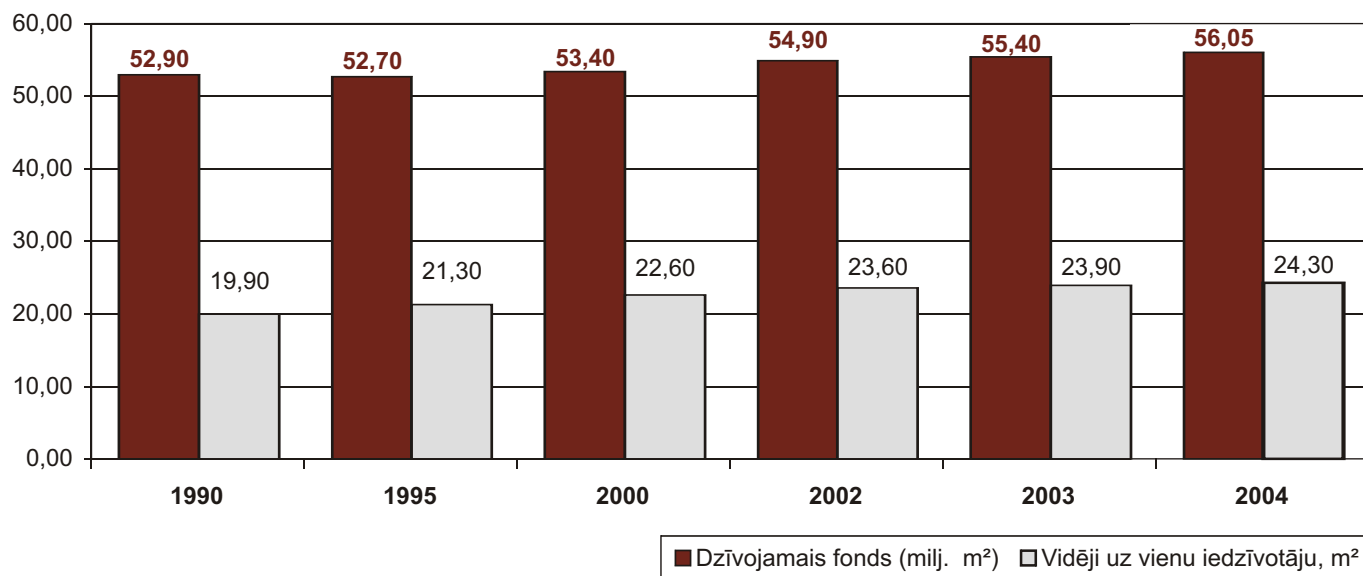
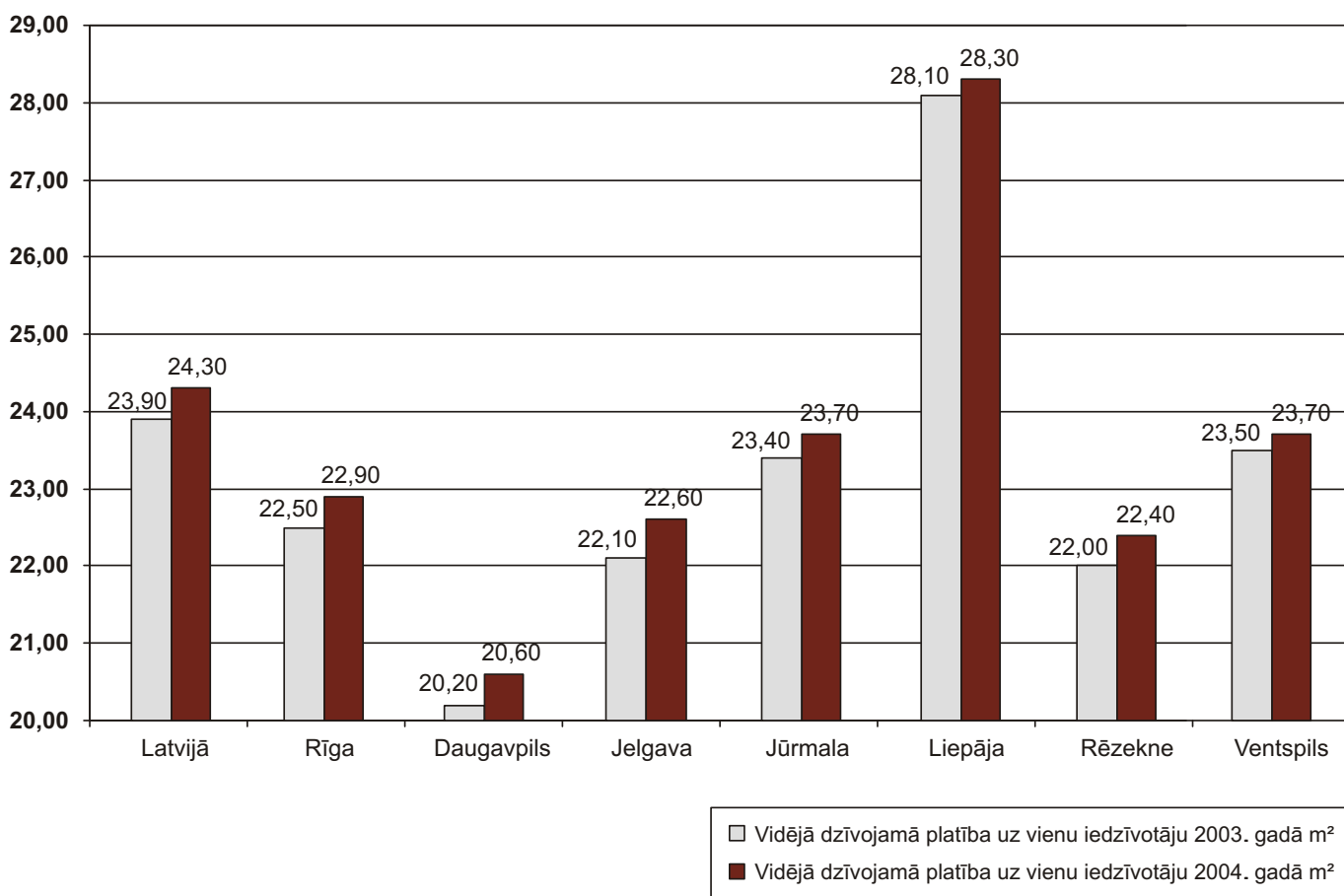


Noslēgto ķīlas līgumu skaits Latvijā

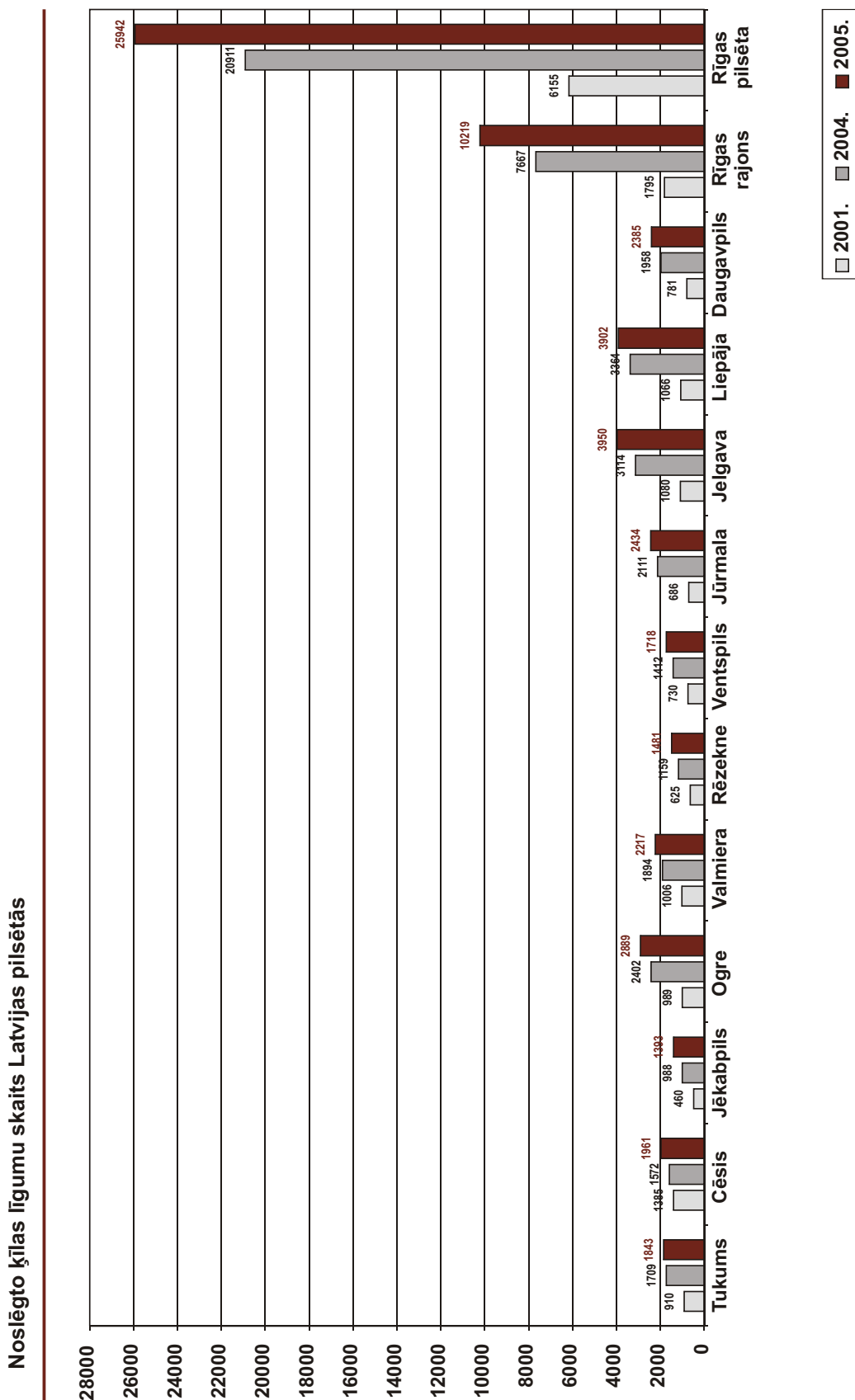




VISPĀRĒJIE EKONOMISKIE RĀDĪTĀJI

Dzīvojamais fonds Latvijā (milj. m² kopējās platības)Vidējā dzīvojamā platība uz vienu Latvijas iedzīvotāju Latvijas pilsētās (m²)

VISPĀRĒJIE EKONOMISKIE RĀDĪTĀJI



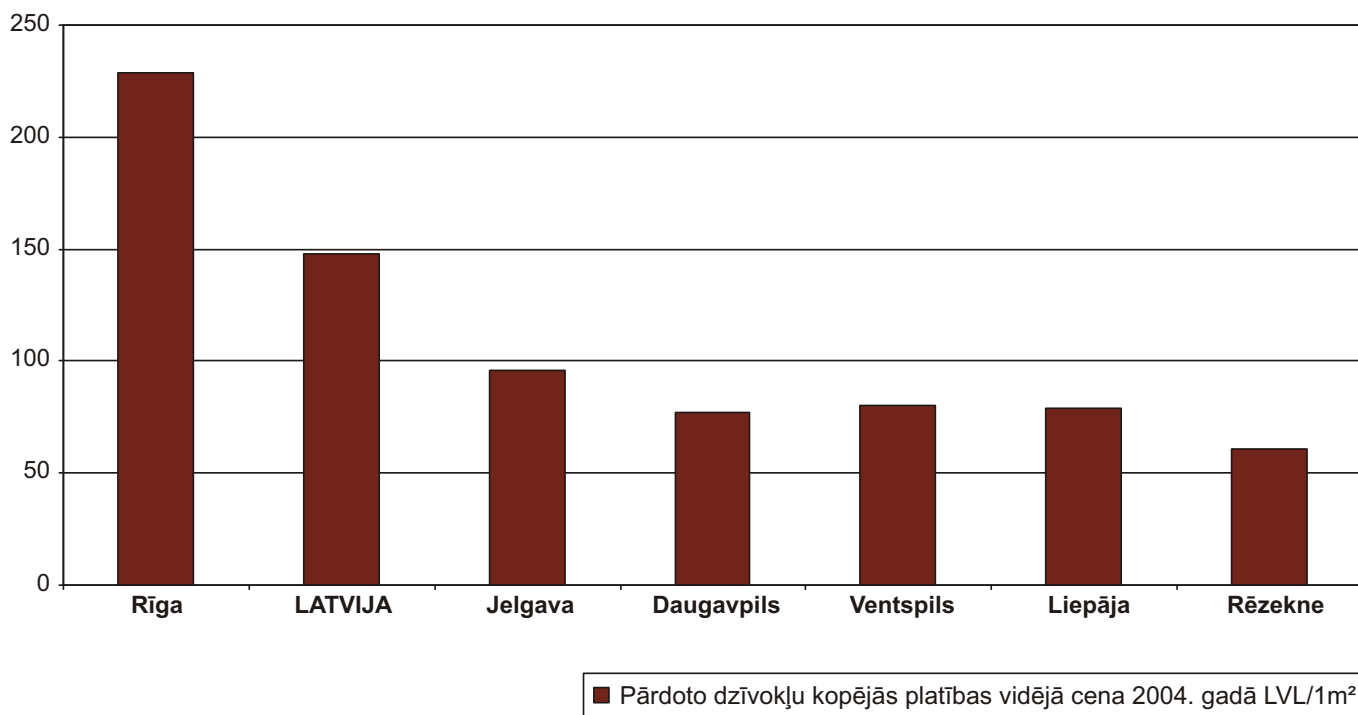
VISPĀRĒJIE EKONOMISKIE RĀDĪTĀJI

Oficiālie dati par dzīvokļu darījumu summām

Oficiālā viena dzīvokļa vidējā darījuma summa 2003.un 2004.gadā (LVL)

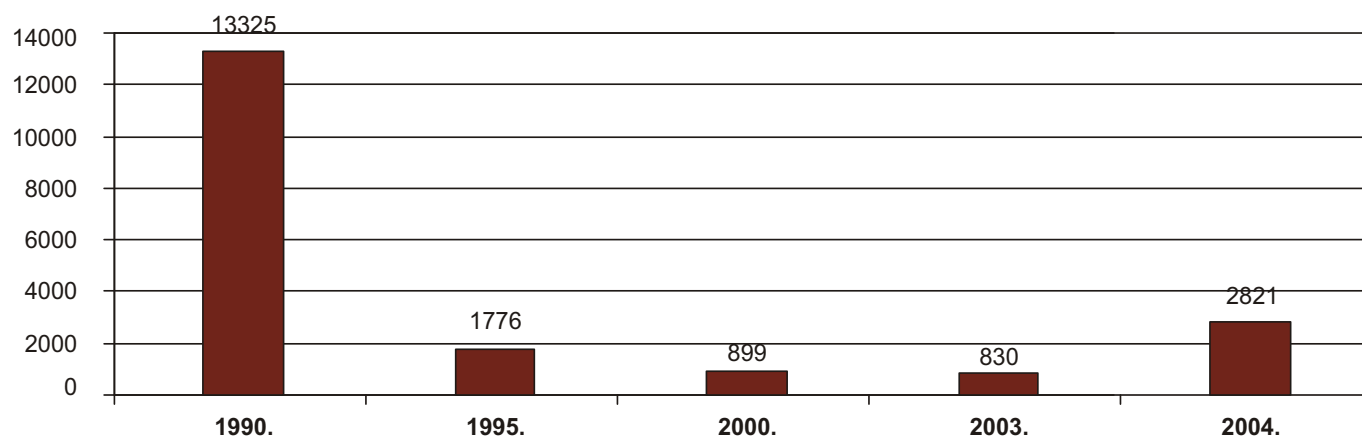
	Vidēji		vienistabu		divu istabu		trīs istabu	
	2003.g.	2004.g.	2003.g.	2004.g.	2003.g.	2004.g.	2003.g.	2004.g.
Latvija	7044	7700	4347	4300	6081	6700	9284	9800
Rīga	11455	12100	6694	6100	10196	10500	15311	15000
Daugavpils	3298	3900	1851	2700	3159	3600	4337	5000
Jelgava	6646	4900	4611	3300	6310	5200	8485	5600
Liepāja	2778	4100	1376	2100	2512	3800	4010	5500
Rēzekne	2102	2800	1224	2000	1849	2700	2431	3600
Ventspils	2698	4000	1551	2300	2836	4000	3795	6000

Oficiālā viena dzīvokļa vidējā darījuma summa 2004.gadā (LVL/m²)



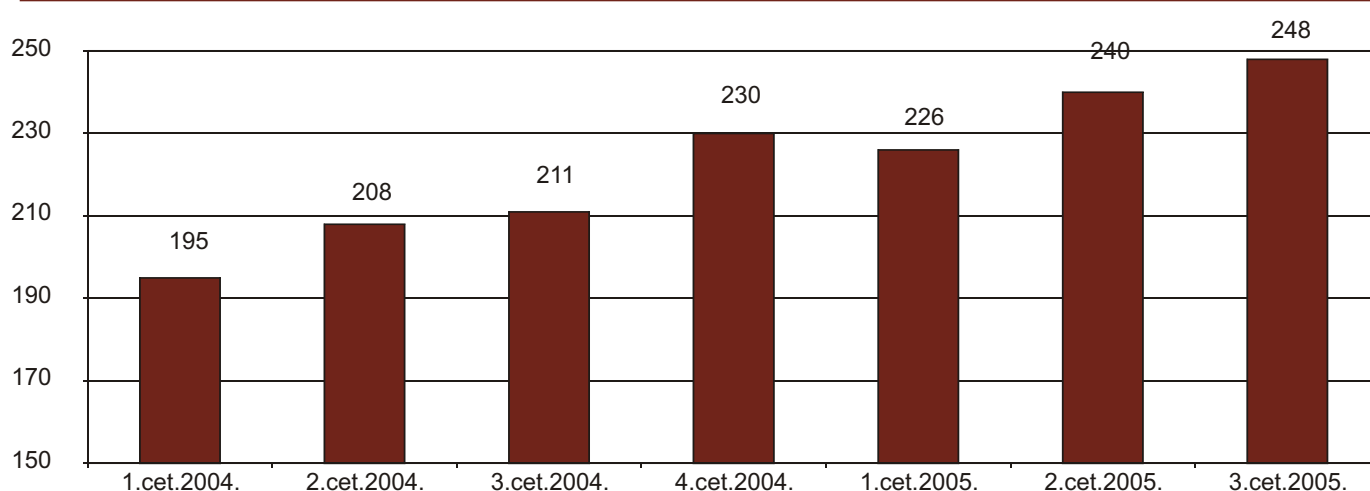
VISPĀRĒJIE EKONOMISKIE RĀDĪTĀJI

Valstī uzbūvēto dzīvokļu skaits (1990.-2004.gads)

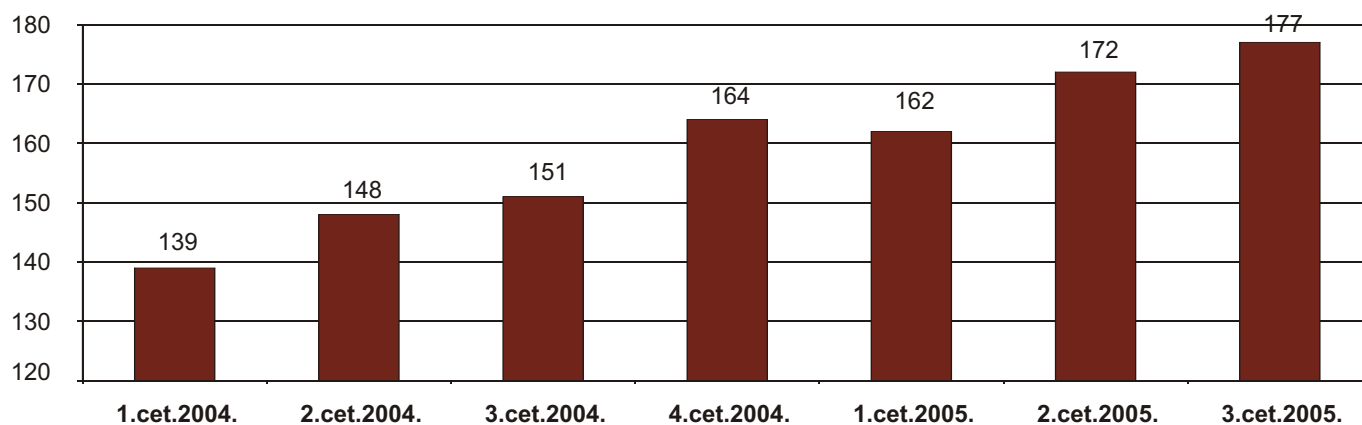


Oficiālie dati par vidējām darba algām Latvijā

Strādājošo vidējā oficiālā darba samaksa latos (bruto)



Strādājošo mēneša vidējā oficiālā darba samaksa latos (neto)



DZĪVOKĻU TIRDZNIECĪBA

VISPĀRĒJĀS TENDENCES DZĪVOKĻU TIRDZNIECĪBĀ

2005.gadā mājokļu tirgū bija vērojams stabils cenu pieaugums, kas tirgū vērojams jau no 2002.gada. Izteiktāks cenu pieaugums vērojams tieši 2005.gada 1.pusē – gada sākumā, kā arī gada nogalē cenām tomēr joprojām saglabājot cenu pieauguma tendenci, atsevišķos segmentos sasniedzot pieaugumu līdz pat 15%. Galvenie iemesli šādam straujam cenu kāpumam 2005.gadā:

- jauno mājokļu projektu deficīts, kam par pamatu var uzskatīt ierobežotās būvniecības jaudas;
- IKP pieaugums un inflācija 2005.gadā (saglabājoties augstam inflācijas līmenim);
- kredītresursu procentu likmju samazinājums (gan banku marža, gan starpbanku likmes);
- spekulatīvi darījumi;
- bažas par nekustamo īpašumu vērtības izmaiņām, iespējam iegāties īpašumus pēc pārejas uz eiro.

Vidējais dzīvokļu cenu pieaugums Rīgā un Rīgas rajona lielākajās apdzīvotajās vietās 2005.gadā ir bijis robežās no 45% līdz 65%. 2005. gadā pieaudzis arī darījumu skaits ar dzīvokļiem, ko var saistīt ar vairāku lielu jaunu daudzdzīvokļu ēku nonākšanu tirgū, bet, saglabājoties mājokļu deficītam, arī sekundārā tirgū ir bijusi vērojama salīdzinoši liela aktivitāte. Darījumu skaita izmaiņas dzīvokļu sektorā procentuāli vērtējamas 5-10% apmērā. Pieaugums būtu sagaidāms arī lielāks, tomēr 2005.gads raksturojas ar tendenci, ka, iegādājoties mājokli jaunajā projektā, tiek saglabāts arī iepriekšējais mājoklis, kurš tiek iekļāts un pēc pārvākšanās uz jauno mājokli bieži nonāk īres tirgū.

Pagaidām nav vērojams spiediens uz dzīvokļu tirgu, ko radītu denacionalizēto namu īrnieku masveida izmitināšana, kas vienlaicīgi ar pieprasījumu pēc dzīvokļiem varētu radīt arī izmitināto dzīvokļu nonākšanu tirgū. Šī jautājuma aktualizēšanās sagaidāma pēc pilnīgas „īres griestu” atcelšanas vai kompensāciju piešķiršanas.

Pretēji 2004.gadam, kad lielākā tirgus aktivitāte bija vērojama rudens mēnešos, 2005.gadā vislielākā aktivitāte dzīvokļu tirgū vērojama pavasarī un vasarā, kā rezultātā bija vērojams cenu pieaugums 25-35% procenti par 1. pusgadu.

Kas attiecas uz piedāvājuma skaita izmaiņām 2005.gadā, tad piedāvāto dzīvokļu skaits arī 2005.gadā ir nedaudz samazinājies, gada beigās sasniedzot 4500 dzīvokļu atzīmi (Rīgā un Rīgas rajonā), no kuriem sērijveida dzīvokļi ir nepilni 3000. Ievērojami pieaudzis piedāvājums jauno dzīvokļu sektorā, tirgū nonākot lieliem daudzdzīvokļu namu kompleksiem.

Lielākais tipveida dzīvokļu piedāvājums mikrorajonu skatījumā 2005.gada beigās tradicionāli ir koncentrējies sekojošos Rīgas mikrorajonos:

- Purvciemā 14-15% no kopējā skaita, no kuriem piedāvājumā visvairāk bija 2 istabu (40% no kopējā piedāvājuma) un 3 istabu dzīvokļi (30%);
- Pļavniekos 9-10% no kopējā skaita ar vislielāko piedāvājumu 1 istabas (25% no kopējā piedāvājuma) un 3 istabu dzīvokļu segmentā (35%);
- Imantā 9-10% no kopējā skaita ar vislielāko piedāvājumu 2 istabu (35% no kopējā skaita) un 3 istabu dzīvokļiem (40%).

Salīdzinoši mazāks piedāvājums bija vērojams:

- Ķengaragā;
- Ziepniekkalnā;
- Juglā.

Lielāko piedāvājuma daļu 2005.gada beigās veidoja dzīvokļi salīdzinoši „dārgākajos” mikrorajonos, kuru īpašnieku finansiālās iespējas, iekļājot esošo īpašumu, ļauj iegādāties dzīvokļus jaunajos projektos vai nelielas privātmājas Pierīgā. Imantas mikrorajons piedāvājumu skaita ziņā ir apsteidzis Ķengaragu, kas arī liecina par šo tendenci, jo Imantā, vienlaicīgi ar

daudzu jaunu dzīvokļu ēku projektu realizēšanu, tipveida dzīvokļu vidējā cena ir salīdzinoši augsta, pretēji Ķengaragam, kas līdz šim nav spējis piesaistīt jauno projektu attīstītāju plašu uzmanību.

Lielāks piedāvājums tieši platības un istabu skaita ziņā lielākiem dzīvokļiem izskaidrojams arī ar kopējo cenu līmeni, kas nozīmē, ka, lai pārdotu platības ziņā lielāku dzīvokli, ir nepieciešams ilgāks reklamēšanas laiks tirgū. Daļēji vērojama arī potenciālo pircēju salīdzinoši nogaidoša attieksme, jo šādu īpašumu pircējiem pārsvarā jau ir īpašumā kāds mājoklis, atšķirībā no vienistabas dzīvokļu pircējiem.

Procentuāli liels tipveida dzīvokļu cenu kāpums vērojams „lētākajos” mikrorajonos, kas, lai gan bieži nav finansiāli pamatojams (ņemot vērā naudas un laika resursu izlietojumu ceļā), tomēr liecina par diviem būtiskiem aspektiem:

- daļa pircēju izvēlas jauno dzīvesvietu nevis balstoties uz tās atrašanās vietu, ēkas stāvokli u.c. tradicionāli būtiskiem faktoriem, bet balstot izvēli tikai uz dzīvokļa platību, kas nozīmē, ka, izvēloties iegādāties divistabu dzīvokli, tas tiks nopirkts salīdzinoši „lētākajā” mikrorajonā;
- pircēji bieži izvēlas jauno dzīvesvietu iepriekšējās vietas tuvumā, kas arī vairāk saistīts ar individuāliem, subjektīviem apsvērumiem, tādējādi paaugstinot cenu līmeni tipveida dzīvokļiem;



Daudzdzīvokļu nams Purvciemā

Salīdzinoši mazs piedāvājums bijis vērojams arī „lētākajos” mikrorajonos, kuru vidējais cenu līmenis strauji palielinājies – Bolderāja, Vecmīlgrāvis jau minēto apsvērumu rezultātā. Kā papildapstākļi var tikt minēti sekojoši:

- jaunu daudzdzīvokļu ēku trūkums;
- pārdotot tipveida dzīvokli attiecīgajā mikrorajonā par iegūtajiem līdzekļiem nav iespējams iegādāties citu dzīvokli ar visām ērtībām Rīgas pilsētas teritorijā.



Daudzdzīvokļu nami Purvciemā

Ārpus Rīgas pilsētas t.i. Pierīgas lielākajās apdzīvotajās vietās 2005.gadā ir bijušas vērojams Rīgas pilsētai proporcionālas cenu līmeņa izmaiņas. Salīdzinoši visstraujākais cenu pieaugums 2005.gadā ir bijis Jelgavas pilsētā, platības ziņā maziem dzīvokļiem, sasniedzot pat ~100% pieaugumu gada laikā. Jelgavas dzīvokļu cenu izmaiņas skaidrojamas galvenokārt ar pircēju cerībām uz jaunu ātrgaitas automaģistrāles izbūvi, kas ļautu katru darbdienu veikt ceļu uz Rīgu un atpakaļ.

Joprojām visaugstākais tipveida dzīvokļu cenu līmenis ir bijis Jūrmalā, Dubultos, kas ir pamatojams ar vidējām mājokļu cenām Jūrmalā, tomēr tirgus aktivitāte ar īpašumiem Jūrmalā turpina samazināties jau no 2003.gada.

Vidējās tipveida dzīvokļu cenas Rīgas pilsētā gada beigās ir sasniegušas ~ 900 EUR/m² ar attiecīgu cenu diapazonu:

Vidējās tipveida dzīvokļu cenas Rīgas pilsētā 2005. gada beigās

Dzīvokļa veids	Cena	Vidēji
1-istabas dzīvokļi	24 000 - 47 000 EUR	33 000 EUR, 1000 EUR/m ²
2-istabu dzīvokļi	34 000 - 63 000 EUR	48 000 EUR, 950 EUR/m ²
3-istabu dzīvokļi	38 000 - 80 000 EUR	55 000 EUR, 870 EUR/m ²
4-istabu dzīvokļi	45 000 - 85 000 EUR	60 000 EUR, 820 EUR/m ²

2005.gadā turpināja pieaugt daļēji remontētu vai pilnībā rekonstruētu dzīvokļu īpatsvars gan piedāvājumu skaitā, gan arī darījumu skaitā. Šobrīd tikai līdz 20% dzīvokļu nonāk tirgū bez jebkādiem uzlabojumiem (t.i. nomainīta elektroinstalācija, santehnika, logi, durvis u.c.). Remontētu dzīvokļu tirgus cena pārsniedz neremontētu dzīvokļu tirgus cenu vidēji par 15-25%. Tāpat tirgū arvien biežāk novērojama situācija, kad dzīvoklis tiek pārdots ne tikai ar iebūvētām virtuves mēbelēm un virtuves tehniku, bet gan pilnībā apmēbelēts, kas jaunajam īpašniekam ļauj izvairīties no jebkādām ar pārvākšanos saistītām problēmām (mēbeļu iegāde u.c.).

Pārskata periodā bija vērojams arī straujš jauno projektu cenu kāpums, kas saistāms ar būvzmaksu sadārdzinājumu un kopējā cenu līmeņa strauju palielinājumu, ko radījis ilgstošais deficīts mājokļu tirgū, saglabājoties līdzīgai cenu starpības attiecībai starp jaunajiem projektiem un tipveida dzīvokļiem. Salīdzinājumā ar tipveida daudzdzīvokļu ēkām jauno projektu novietojums bieži ir salīdzinoši sliktāks, t.i. ēkas tiek būvētas brīvajos zemes gabalos kvartālu iekšpagalmos, bet projektu attīstītāji saskaras ar apkārtējo namu iedzīvotāju pretestību jaunu projektu izveidei, lai gan visbiežāk šādi iebildumi nav pamatoti un balstīti uz subjektīviem apsvērumiem.

Dzīvokļu pircēji turpina nenovērtēt namu apsaimniekošanas apstākļus, ēku tehnisko stāvokli, un pārskata periodā raksturīga “pērk visu ko var nopirkt” attieksme, kas pamatota ne tik daudz ar vajadzībām pēc jauna mājokļa, bet pirkspējas saglabāšanu nākotnē, kad, nopārdotot nopirkto īpašumu, visdrīzāk tiks meklēti ilgtermiņa mājokļi.).

Arī 2005.gadā tipveida dzīvokļu tirgū saglabājas situācija, kad pieprasīti ir dzīvokļi ar lielāku istabu skaitu, bet mazāku kopējo platību, kas nodrošina pieprasījumu pēc lietuviešu un hruščova – t.i. salīdzinoši sliktāku sēriju dzīvokļiem, ēkās ar sliktu tehnisko stāvokli.

ATŠKIRĪBAS STARP RAJONIEM

2005.gadā pēc dzīvokļu cenu līmeņa izdalāmas kategorijas:

Visaugstākās cenas

Jūrmala (Dubulti, Bulduri)

Augstas cenas

Pļavnieki, Purvciems, Mežciems, Teika, Zolitūde, Jugla

Vidējas cenas

Ķengarags, Ziepniekkalns, Imanta, Āgenskalns, Ilģuciems

Zemas cenas

Vecmīlgrāvis, Bolderāja, Jūrmala (Kauguri)

Būtiskākās izmaiņas 2005.gadā – straujais cenu līmeņa kāpums sērijuveida dzīvokļiem Juglā, ko nodrošina mikrorajona infrastruktūras attīstības pakāpe, salīdzinoši ērtā piekļūšana. Vidējais Juglas tipveida dzīvokļu cenu līmenis ir strauji pietuvojies Pļavnieku tipveida dzīvokļu cenu līmenim.



MAZSTĀVU KOKA APBŪVE

Koka apbūve Rīgā raksturojas ar nevienmērīgu izvietojumu. Līdz šim koka ēkas ir tikušas "nenovērtētas" salīdzinot ar paneļu un mūra ēkām, lai gan bieži koka ēku tehniskais stāvoklis ir pat salīdzinoši labāks. 2005.gadā dzīvokļu cenas mazstāvu koka apbūvē ir strauji augušas, sasniedzot 550-800 EUR/m², kas attiecībā pret iepriekšējo gadu nozīmē ~85% lielu pieaugumu.

Pieprasīti ir galvenokārt divu kategoriju dzīvokļi – dzīvokļi ar salīdzinoši labu novietojumu tuvajā Pārdaugavā un centrā, kā arī dzīvokļi "lētākajos" mikrorajonos. Rīgas centram un tuvējai Pārdaugavai raksturīgi, ka koka apbūves ēkas bieži tiek rekonstruētas, izbūvēts mansards, dzīvokļi tiek apvienoti, kā arī veikti pieslēgumi inženiertehniskajām komunikācijām. Piedāvājumā galvenokārt nonāk dzīvokļi, kas iegūti privatizācijas ceļā, dzīvokļi denacionalizētajās koka ēkās tiek izīrēti, vai līdz ar visa namīpašuma pārdošanu tiek atbrīvots zemes gabals jaunas daudzdzīvokļu ēkas būvniecībai, kas iespējams, jo koka ēku platība pārsvarā ir salīdzinoši neliela.

Cenu kategorijas atkarībā no atrašanās vietas

Rīgas centrā - koka ēkas pagalmos – 800-1000 EUR/m²

Īpaši pieprasīti dzīvokļi, kas atrodas ēkās ar plašiem, saulainiem pagalmiem un retu apbūvi. Šajā kategorijā ietilpst arī dzīvojamās ēkas ar izteiksmīgu arhitektūru, labu plānojumu un visiem labierīcību veidiem. Cenas šajā kategorijā var sasniegt 1400 EUR/m².

Dzīvokļi Rīgas centrālajā daļā (Grīziņkalns, Čiekurkalns) – 700-900 EUR/m²

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

Dzīvokļi koka apbūvē Pārdaugavā (Āgenskalns, Torņkalns) – 650-850 EUR/m²

Pieprasījumu nosaka Rīgas centra pieejamība, ēku salīdzinoši labais tehniskais stāvoklis, arhitektūra un mikrorajonu „zaļo zonu” lielums un skaits.

Dzīvokļi koka ēkās Sarkandaugavā, Bolderājā, Ilģuciemā – 600-750 EUR/m²

Galvenokārt tiek piedāvāti salīdzinoši mazi dzīvokļi bez labierīcībām. Dzīvokļi pārsvarā tiek iegādāti maksātnespējīgu iedzīvotāju izmitināšanai no centra ēkām. Cenu nosaka labiekārtoības līmenis un tehniskais stāvoklis.

Dzīvokļi Latgales priekšpilsētā – 500-700 EUR/m²

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



Torena nami

Nāc dzīvot jau šodien!

Torņkalnā, Jelgavas ielā 63

4 daudzdzīvokļu mājas

5-6 stāvi

dzīvokļi 45-170 m²

“ar balto apdari”

Cena no 34 100 LVL

ARCO REAL ESTATE

Arnolds 7365553, 6495599

arnolds.romeiko@arcoreal.lv

www.arcorealestate.lv

DZĪVOKĻI RĪGAS CENTRĀ

Pārskata periodā dzīvokļu cenas Rīgas centrā saglabāja strauju izaugsmi, sasniedzot aptuveni 1200-1300 EUR/m² līmeni centra perifērijas daļā, dzīvokļiem ar remontu attiecīgi 1300-1500 EUR/m².

Cenu līmenis dārgākajos un prestižākajos kvartālos, Vecrīgā sasniedzis 3500 EUR/m² atzīmi par remontētu dzīvokli. Piedāvājumā ir salīdzinoši neliels skaits platības ziņā mazu dzīvokļu, kuru piedāvājuma cena gada beigās nereti pārsniedz 4000 EUR/m², lai gan darījumi pie šādām cenām notiek salīdzinoši reti.

Piedāvājumā ilgstoši ir vairāki 200-500m² lieli dzīvokļi, kuru piedāvājuma cena atsevišķos gadījumos sasniedz 1 000 000 EUR, tomēr reālu darījumu gadījumā ir vērojams cenu samazinājums.

Centra daļā – Ģertrūdes, Brīvības, Barona ielās platības ziņā mazi, remontēti dzīvokļi tiek piedāvāti par 2000-2500 EUR/m², lielāki dzīvokļi 1800-2200 EUR/m².

Centra daļā starp Kr.Valdemāra-Kalpaka bulvāri - Elizabetes - Eksporta Hanzas - Dzirnavu ielām piedāvājums un pieprasījums ir salīdzinoši stabils. Cenas raksturojamas kā augstas, tomēr ar salīdzinoši lielu diferenci 2200-3000 EUR/m².

Rīgas centrālajā daļā un Vecrīgā 2005.gadā tirgū ir pieteikti vairāki jauno daudzdzīvokļu ēku projekti, īpaši Eksporta ielas rajonā, Valdemāra, Senču, Miera ielu rajonā, Vecrīgā. Vecrīgā straujāki cenu pieauguma tempi līdz ar to vērojami 13.janvāra ielas, Kalēju ielas rajonā. Centrā saglabājas salīdzinoši liela cenu diference starp rekonstruētām un nerekonstruētām ēkām, kas bieži nozīmē arī dažādu sociālo slāņu iedzīvotāju dzīvošanu blakus ēkās, situācijas izmaiņas varētu būt pat 15-20 gadu ilgas, jo privatizācijas procesa rezultātā pat arhitektoniski un cenas līmeņa ziņā vērtīgākajās ēkās par līdzīpašniekiem ir kļuvuši iedzīvotāji, kas šāda dārdzības līmeņa dzīvokļus citkārt nevarētu atļauties. Iespējams korekcijas varētu ieviest nekustamā īpašuma nodoklis atbilstoši reālajām tirgus cenām.

Cenu kategorijas Rīgas centrā un Vecrīgā 2005.gadā:

Vecrīga

Līdz ar vairāku jaunu dzīvokļu ēku būvniecību un rekonstrukciju, vidējais cenu līmenis un pieprasījums audzis dzīvokļiem virzienā no Grēcinieku – Audēju ielas uz dzelzceļa pusi, tomēr arī šobrīd cenu diference starp šo rajonu un pārējo Vecrīgas daļu saglabājas 15-25% robežās. 2005.gada beigās Vecrīgā fiksēti vairāki darījumi par 4500 EUR/m², atsevišķiem piedāvājumiem pārsniedzot 5500 EUR/m² robežu.

Remontētiem dzīvokļiem cenu diapazons – 3500 - 4500 EUR/m²
Neremontētiem dzīvokļiem cenu diapazons – 3000 - 4000 EUR/m²

Bulvāru loks

(Aspazijas, Raiņa u.c.), t.sk. Elizabetes (Ausekļa-Rūpniecības-Vidus ielas), Antonijas un Alberta ielas)

Pieprasījums liels, īpaši kategorijā līdz 150m², darījumu un piedāvājumu diference samērā liela, un atkarīga no konkrētās ēkas arhitektoniskā risinājuma, novietojuma un tehniskā stāvokļa. 2005.gada beigās izremontēts 180 m² liels dzīvoklis Ausekļa ielā pārdots par 3700 EUR/m².

Dzīvokļu cenas rekonstruētās ēkās:

Sagatavoti apdarei – 2700-3200 EUR/m²

Ar apdari – 3000-3700 EUR/m²

Atsevišķu darījumu un piedāvājumu summas sasniedz 4000 EUR/m².

Nerekonstruētās ēkās cenas vidēji par 20% zemākas.

Dzirnavu-Tērbatas-Baznīcas-Skolas ielas

Piedāvājums un pieprasījums 2005.gadā saglabājies stabils. Zemākas cenas (īpaši apakšējos stāvos) Kr. Barona, Brīvības, A.Čaka (īpaši!) un citās ielās ar augstu satiksmes intensitāti, kas saistāms ar transporta radītiem trokšņiem. Būtisks jautājums, iegādājoties dzīvokli, ir arī automašīnas novietošanas iespēja, kas ielās ar augstu satiksmes intensitāti nav iespējama. Atsevišķi piedāvājumi sasniedz gandrīz 3000 EUR/m² par platības ziņā maziem, izremontētiem dzīvokļiem.

Remontētiem dzīvokļiem cenu diapazons – 1700-2400 EUR/m²

Neremontētiem dzīvokļiem cenu diapazons – 1400-1800 EUR/m²

Pārējie centrā esošie dzīvokļi

Šiem dzīvokļiem raksturīga ļoti liela cenu diference atkarībā no novietojuma. Cenu līmenis 2005.gada ievērojami audzis (līdz 50%). Piedāvājums jaunā daudzdzīvokļu ēkā Vārnu ielā pārsniedz 2200 EUR/m², kas uzskatāms par augstu. Pārējiem Rīgas centrā esošajiem otrreizējā tirgus dzīvokļiem raksturīgs atsevišķu labiercību trūkums, salīdzinoši slikts ēku tehniskais stāvoklis. Atsevišķi darījumi remontētiem dzīvokļiem pārsniedz 1500 EUR/m². Piedāvājumā pārsvarā mazas platības dzīvokļi.

Remontētiem dzīvokļiem cenu diapazons – 1300-1600 EUR/m²

Neremontētiem dzīvokļiem cenu diapazons – 1100-1400 EUR/m²



Nams Alberta ielā

JAUNĀS DZĪVOJAMĀS ĒKAS

Jauno projektu attīstīšana Latvijā jau izveidojusies kā atsevišķa nozare nekustamā īpašuma tirgū, par ko liecina šī tirgus paplašināšanās aktivitātes, investoru un privātu uzņēmēju ieinteresētība tās attīstībā. 2005.gadā ir nodibināta arī Nekustamo īpašumu projektu attīstītāju asociācija.

2005.gadā var minēt būtiskas iezīmes jauno daudzdzīvokļu dzīvojamo ēku dzīvokļu tirgū – pieaugot jauno projektu piedāvājumam tirgū, potenciālie pircēji, rezervējot dzīvokļus virtuālajā stadijā, arvien nopietnāk izvērtē un salīdzina projekta atrašanās vietu, mājokļu plānojumus, piedāvāto apdares stadiju un materiālus, apsaimniekošanas koncepciju, zemes statusu. Īpaši tiek pievērsta uzmanība ekonomiskajiem faktoriem, kas saistīti ar objekta ekspluatācijas izmaksām (komunikācijas, būvkonstrukcijas, siltuma izolācija, apsaimniekošanas izmaksas, zemes statuss - īpašums vai noma).

Aug klientu prasības pēc augstāka komforta līmeņa jaunajos mājokļos, tāpēc konkurētspējīgāki ir tie projekti, kuros funkcionālie risinājumi to paredz. Piemēram, lifti tiek ierīkoti ne tikai augstceltnēs, bet arī mazstāvu ēkās (4 stāvi), pazemes automašīnu stāvvietas, autonoma apkure, funkcionāli ērti mājokļu plānojumi, modernas komunikāciju sistēmas, datorizētas skaitītāju datu savākšanas sistēmas u.c.

Ņemot vērā, ka pieprasītākās dzīvokļu platības ir 2-3 istabu dzīvokļi (50-70 m²) projektu ietvaros tiek ierobežoti vai netiek piedāvāti mazas platības – 1 istabas dzīvokļi, jo, lai arī pieprasījums pēc tiem ir liels, tā mērķauditorija, kurai tie nepieciešami, nav gatava maksāt tādu cenu, par kādu tie tiek piedāvāti.

Savukārt, jaunajos projektos, kas tiek pozicionēti kā ekskluzīvi, klienti rūpīgi izvērtē šī objekta ekskluzivitāti noteicošos faktoros, kas pirmkārt ir: atrašanās vieta (piem. Klusais centrs, Vecrīga, Mežaparks, Jūrmala) (bieži vien projekti tiek dēvēti par ekskluzīviem, lai arī to atrašanās vieta to neparedz), kā arī mājokļa plānojums, papildus ērtības, komforta līmeni, kvalitāti, apsaimniekošanas servisu u.c. Šajā segmentā pieprasītākās dzīvokļu platības ir 100 -150 m².

Samērā aktuāla problēma ir celtniecības darbu zemā kvalitāte jaunajos projektos, kas ir būtisks faktors, kāpēc klienti nesteidzas iegādāties dzīvokļus pirms nevar pārliecināties par pretējo. Tāpēc, ņemot vērā, ka kvalitātes līmeni izvērtēt var tikai tad, kad objekts jau uzcelts, konkurētspējīgāki ir tie projekti, kurus attīsta un būvē jau atpazīstamas projektu attīstītāju un celtniecības kompānijas, par kuru iepriekšējo pieredzi potenciālie klienti var pārliecināties un izvērtēt.

2005.gads raksturojas ar ļoti lielu piedāvājuma pieaugumu šajā mājokļu kategorijā. Diemžēl vēl joprojām vērojama tendence, kad pārdošana notiek „virtuālajā” stadijā, bet attīstītāji kavējas ar ēku nodošanas ekspluatācijā termiņu ievērošanu.

Tirgū pārskata periodā tikuši pieteikti vairāk nekā simts jauno daudzdzīvokļu ēku projekti, no kuriem lielākā daļa tieši Rīgas pilsētas teritorijā. Ārpus Rīgas no jauno mājokļu tirgus viedokļa par perspektīvu jāuzskata Rīgas rajons. Atsevišķi daudzdzīvokļu ēku projekti 2005.gadā pieteikti arī rajonu centros, vietās ar salīdzinoši augstāku cenu līmeni, tomēr visbiežāk šie projekti ir nepabeigto daudzdzīvokļu ēku pabeigšana, t.i., tirgū nonāk jaunas tipveida ēkas, kuru būvniecībā daļēji izmantoti šībrīža tehniskie, konstruktīvie risinājumi. Ārpus Rīgas un Rīgas rajona dzīvokļu pārdošanas summas jaunajos projektos tikai neredz pārsniedz vidējās būvizmaksas valstī, dažkārt pat esot zem to līmeņa, kam ir trīs racionāli skaidrojumi:

- ēkā notiek iepriekš veiktas būvniecības pabeigšana;
- ēku kvalitātes līmenis var būt salīdzinoši zems;
- būvniecības izmaksas var būt neredz zemākas, ko nodrošina zemākas darbaspēka izmaksas rajonos.

Ārpus Rīgas, Rīgas rajona dzīvokļu pārsvārā tiek piedāvāti tirgū ar melno, vai balto apdari, pretēji tendencēm galvaspilsētā. Lai gan pārskata periodā lielāka jauno daudzdzīvokļu ēku piedāvājuma koncentrācija vērojama Rīgas pilsētai blakus esošo pagastu

teritorijās, nākotnē par salīdzinoši perspektīvām uzskatāmi Saulkrasti, Sigulda, Ogre, arī Jelgava, t.i. vietas ārpus Rīgas pilsētas ar salīdzinoši augstām vidējām īpašumu cenām.

Rīgas pilsētā jauno projektu attīstībai par būtisku apstākli ir uzskatāms pilsētas attīstības plāns, kurš definē iespējamo apbūves augstumu, intensitāti, stāvu skaitu. Apstiprinot šo dokumentu, iespējams, beidzot beigsies spekulācijas jauno projektu tirgū, kurš līdz šim ir uzskatāms par samērā haotisku.

Rīgas pilsētā līdz šim ir daudzkārt vērojama tendence, kad jauno dzīvokļu cenas, kvalitāte un atrašanās vieta ir disproporcijā, t.i. vietās ar salīdzinoši zemu zemes vērtību tiek būvēti arhitektoniski izteiksmīgi nami, izmantojot labas kvalitātes materiālus un otrādi, t.i., nepastāv vienots viedoklis par jauno projektu tirgus struktūru, kā rezultātā vietās ar salīdzinoši sliktu atrašanās vietu dzīvokļu piedāvājumu cenas atsevišķos gadījumos pārsniedz 1800 EUR/m² robežu.

Pieprasījums pēc jauniem dzīvokļiem pārskata periodā ir bijis stabils, kam iemesli ir bijuši līdzšinējie – mājokļu deficīts un pārpircēju ietekme uz jauno mājokļu cenām. Ja 2004.gada beigās valdīja uzskats, ka dzīvokļu “virtuālajā stadijā” pārdošana tuvojas nobeigumam, tad 2005.gads ir pierādījis pretējo. Atsevišķos gadījumos pircēji slēdz dzīvokļu rezervācijas līgumus situācijā, kad nav zināma ne galīgā pārdošanas summa, ne arī projektam ir izstrādāts un saskaņots būvprojekts.

Projektu attīstītāji 2005.gadā, balstoties uz straujo cenu pieaugumu un būvniecības izmaksu palielinājumu, kā arī, lai izslēgtu no tirgus pārpircējus, vai nu atstāj iespēju koriģēt cenu pēc ēkas uzbūvēšanas, vai arī nosaka pārdošanas cenu, kas ievērojami pārsniedz dzīvokļa tirgus vērtību pārdošanas brīdī, kas nozīmē, ka dzīvokli iegādāsies tikai gala patērētāji balstoties uz saviem individuāliem apsvērumiem.

Pārskata periodā turpinās tendence piedāvāt dzīvokļus pircējiem ar pabeigtu iekšējo apdari, kas līdz šim “ķīlnieku lomā” ir turējis tos dzīvokļu pircējus, kas pirmie veikuši iekšējās

apdares darbus attiecīgajā projektā vairākus gadus ir spiesti samierināties ar nemiīgiem būvdarbiem ēkā. Otrs būtisks apstāklis, lai jaunajos projektos pārdotu dzīvokļus ar pilnu iekšējo apdari, ir būvuzmaksas, kuras iespējams ievērojami samazināt, veicot liela apjoma darbus. Šādā veidā attīstītājiem ir būtiski piedāvāt tiešām pārdomātus telpu iekšējās apdares risinājumus, kurus šādā gadījumā pārsvarā iespējams modificēt, iegādājoties dzīvokli vēl būvniecības stadijā esošā ēkā.

Ja iepriekšējos pārskata periodos dzīvokļus jaunajos projektos bija iespējams iedalīt atsevišķās kategorijās pēc to iekšējās apdares pabeigšanas līmeņa, tad 2005.gadā vērojams vēl lielāks piedāvājuma spektrs, kad nereti tirgū nonāk pat salīdzinoši komiski īpašumi, piemēram, dzīvoklis ar izlīdzinātām sienām, grīdu, griesmiem, bet bez elektroinstalācijas, kas nozīmē, ka liela daļa darba ir jāpār dara.

Cenu līmenis dzīvokļiem jaunajos projektos ir ar ļoti lielu diferenci, bieži subjektīvu apsvērumu radītu. Lai gan 2005.gadā palielinājusies konkurence attīstītāju vidū, tomēr atsevišķu projektu risinājumi šo apstākli ignorē. Tāpat tirgū nav novērojams atsevišķu papildus „ekstru” piedāvājums jaunajās daudzdzīvokļu ēkās, par kādām būtu uzskatāms baseins, trenāžieru zāle u.c. Atsevišķos projektos gan eksistē zināmas atšķirības no pārējiem, piemēram, 13.janvāra ielas nama dzīvokļu pircējiem tiek piedāvāta iespēja nākotnē izmantot blakus esošās viesnīcas personāla pakalpojumus.

Ļoti svarīgs Rīgas pilsētā turpina saglabāties automašīnu novietošanas jautājums, it sevišķi dārgākajos pilsētas mikrorajonos un pilsētas centrā. Tikai nedaudz projektu attīstītāji spēj nodrošināt standartiem atbilstošu automašīnu novietošanu, t.i. vismaz 1,5 stāvvietas uz vienu dzīvokli. Šī ir ļoti būtiska problēma, īpaši iegādājoties platības ziņā lielu dzīvokli. Lielākā daļa projektu attīstītāju vienlaicīgi ar dzīvokli piedāvā iespēju iegādāties automašīnu stāvvietu pazemes autostāvvietā vai piemājas teritorijā, tomēr liela daļa šo piedāvājumu nav īpaši pārdomāti - atsevišķos gadījumos vienas automašīnas stāvvietu tiek piedāvāta pat par 15000-20000 EUR, kas gandrīz

atbilst vienistabas dzīvokļa cenai „lētākajos” mikrorajonos. Ārpus Rīgas teritorijas, pilsētas perifērijas daļā automašīnu stāvvietas pārsvarā tiek veidotas piemājas teritorijā, jo arī pašas dzīvojamās ēkas ir pārsvarā mazstāvu apbūve.

Pārskata gadā tirgū nonākušas salīdzinoši daudz jaunās daudzdzīvokļu ēkas ar stāvu skaitu virs 10 stāviem. Tāpat 2005.gadā tirgū bija vairāki projekti ar kopējo dzīvokļu skaitu virs 200, kas uzskatāmi par salīdzinoši lieliem objektiem - Panorama Plaza, Podnieki, Bišumuiža, Tobago, Dunties Ozoli, Metropolia. Rīgā praktiski netiek vairs pieteikti projekti, kas balstīti uz kādu modificētu tipveida sēriju.

Jauno projektu attīstībā 2005.gadā iezīmējas atsevišķas jauno projektu kategorijas:

- atsevišķas ēkas (Zundas pasāža, Vīlpa ielas nams, Vāru iela u.c.);
- mazstāvu kvartālu apbūve (Mežaciems, Bišumuiža, Tobago, Podnieki u.c.);
- augstceltnes (Panorama Plaza, Metropolia, Imantas Pērle u.c.).

2005. gadā cenas jaunajos daudzdzīvokļu namos, attiecībā pret iepriekšējo periodu (2004.gads), pieaugušas līdz pat apmēram 60 %, atsevišķās kategorijas sasniedzot sekojošu līmeni:

ar melno apdari (bez starpsienām)

no 850 EUR/m²
vidēji - 1100 EUR/m²

ar balto apdari (līdz kosmētiskajam remontam)

1100-2000 EUR/m²
vidēji 1350 EUR/m²

ar pilnu apdari (arī uzstādīta santehnika)

1300-2500 EUR/m²
vidēji 1700 EUR/m²

dzīvokļi ekskluzīvos projektos (Vecrīga, Rīgas vēsturiskais centrs)

Cenu galvenokārt veido atrašanās vieta, projekta infrastruktūra un arhitektoniskie risinājumi, mazāk - apdares pakāpe.
2500-5000 EUR/m².

2005. gadā cenu izmaiņu ziņā jauno projektu realizācija bija veiksmīga, lai gan palielinājās to attīstītāju risks, kas cenas bija fiksējuši pirms ēku būvniecības - 2005.gads raksturojas arī ar ievērojamu būvuzmaksu pieaugumu. Vidēji gada laikā jauno projektu cenas ir augušas par 35-60%. Lai gan ir bijusi vēra ņemama inflācija tomēr kā galveno cenu kāpuma iemeslu var minēt dzīvokļu deficītu un spekulāciju klātbūtni tirgū, kas attīstītājiem 2005.gadu padara par vienu no visu laiku veiksmīgākajiem.

Pārskata periodā 2005.gadā atkal ir vērojama situācija, kad neveidojas definējama cenu starpība starp dzīvokļiem jaunajos projektos un tipveida dzīvokļiem mikrorajonos, šo kategoriju mājokļu cenas ir satuvinājušās. Piemēram, Bišumuižā dzīvokļi ar pilnu apdari ir piedāvājumā par 1300-1400 EUR/m², bet mikrorajonos vidējā tipveida dzīvokļu cena atsevišķu sēriju dzīvokļiem sasniedz 1000-1200 EUR/m² robežu.

Jau tradicionāli ir vērojama jauno daudzdzīvokļu ēku projektu koncentrēšanās atsevišķos mikrorajonos - vietās ar augstu cenu līmeni, tomēr attīstītājiem būtu vērts arī padomāt par jaunu daudzdzīvokļu ēku projektiem vietās, kur līdz šim tādi nav bijuši, turklāt arī zemes iegādes izmaksas šādās vietās ir zemākas. No attīstītāju puses par aizmirstiem līdz šim var uzskatīt Ķengaragu, Vecmilgrāvi, Bolderāju. Par perspektīvu no atrašanās vietas viedokļa uzskatāms arī Čiekurkalns, kurš līdz šim uzskatīts par „lēto” mikrorajonu, arī jauno projektu attīstītāju vidū, par ko liecina namu arhitektūra un citi rādītāji.

Augstākais cenu līmenis - pilsētas centrā, Teikā, Purvciemā, Pļavniekos. Presē plaši apspriestas Imantas attīstības perspektīvas, kuru vizuālo veidolu uzlabo arī liela jau esošo jauno projektu koncentrācija Imantas mikrorajonā.

2005.gads ir skaidri iezīmējis situāciju, kad, tirgū nonākot lieliem skaitam dzīvokļu vienā projektā, to pārdošanas termiņš ir savstarpējā korelācijā ar dzīvokļu skaitu - jo lielāks dzīvokļu skaits, jo ilgāks to pārdošanas termiņš (Panorama Plaza, Metropolia, Brīvības iela 386 u.c.). Par veiksmīgu var uzskatīt Varavīksnes namu attīstītāju sasniegto (pēc viņu informācijas), kad

daļa dzīvokļu tika rezervēti vēl nekonkretizējot to pārdošanas cenu.

Lai gan vērojams straujš ikgadējs jauno projektu dzīvokļu skaita pieaugums tirgus piedāvājumā, kopumā šo darījumu īpatsvars nepārsniedz 10% no valstī gadā reģistrētajiem nekustamo īpašumu pirkuma darījumiem. Izteikta jauno mājokļu projektu ietekme uz esošajiem tipveida dzīvokļiem pārskata periodā nebija jūtama, jo atsevišķās mājokļu kategorijās joprojām vērojams salīdzinoši liels deficīts.

Pārdaugava ir populārākais jauno projektu attīstīšanas rajons 2005. gadā. Lielāks apjoms dzīvokļu jaunajos projektos tika piedāvāti Imantā, Zolitūdē, Ziepniekkalnā. Liels dzīvokļu skaits arī tika piedāvāts Purvciemā, Pļaviniekos, Juglā.

Nepietiekams piedāvājums vērojams tādos Rīgas mikrorajonos kā Teika, Mežciems, Jugla, Ilģuciems, Vecmīlgrāvis, Bolderāja.

Potenciāli perspektīva projektu attīstīšanai iezīmējās Mežaparka/Čiekurkalna puse, Pierīgas teritorija līdz Mārupei, Ziepniekkalns līdz Baložiem, kā arī lielākās Pierīgas pilsētās.

Ārpus Rīgas palielinās jauno projektu apjoms – Jelgavā, Siguldā, Ogrē, arī Liepājā. 2005.gadā īpaši strauji jauno projektu piedāvājums pieaudzis Jūrmalā.

RĪGAS REĢIONS

Rīgas reģionā 2005.gadā cenu pieaugums ir bijis adekvāts cenu pieauguma tempam Rīgā, saglabājoties iepriekšējo periodu tendencēm, turklāt, ja 2004.gadā Ogrē un Kauguros bija vērojama cenu stabilizācija atsevišķu tipu dzīvokļiem, tad 2005.gada beigās tirgus cenas tika koriģētas, un dzīvokļu cenas pieaugums Rīgas reģionā pat proporcionāli pārsniedza cenu pieauguma tempus Rīgas pilsētā

Visaugstākais dzīvokļu cenu līmenis saglabājas Jūrmalas pilsētā Dubultos, Bulduros un apkārtējās apdzīvotās pilsētas daļās, kas turpina piesaistīt kā projektu attīstītāju tā potenciālo pircēju interesi. Atsevišķu jauno projektu dzīvokļu cenu līmenis pārsniedz 3500 EUR/m².

levērojams skaits jauno, 2005.gadā tirgū pieteikto, daudzdzīvokļu ēku projektu atrodas Pierīgas apdzīvotajās vietās – Titurga, Mārupe, Baloži, Sigulda (pēc piedāvāto dzīvokļu skaita arī Ādaži (Podnieki). Ārpus Rīgas dzīvokļu cenu līmenis ir svārstīgs proporcionāli attālumam no Rīgas, ar pieaugumu rajonu centros, lielākajās pilsētās.



Ezermalas Nams Ulbrokā

3 stāvu ēka ar mansardu,
Piķurgas upītes krastā,
parka ieskautā teritorijā.
18 dzīvokļi,
2-4 istabas,
72,7-209,9 m²
dzīvokļi ar "balto" apdari

ARCO REAL ESTATE
Mārtiņš 7365538, 6393939
martins.jirgens@arcoreal.lv
www.arcorealestate.lv

DZĪVOKĻU TIRGUS ZEMGALĒ UN VIDZEMĒ

2005.gadā ievērojami aktivizējās nekustamo īpašumu tirgus Zemgalē, kam par pamatu ir bijusi publiski plaši apspriestā Rīga–Jelgava automaģistrāle, kas nodrošinātu laika patēriņa ievērojamu samazinājumu Zemgales iedzīvotājiem, lai nokļūtu Rīgā.

Gan Zemgales, gan Vidzemes reģionā turpina saglabāties ļoti liela cenu diference dzīvokļu cenām, atkarībā no attāluma līdz Rīgai, līdz rajona centram. 2005.gadā augstākā fiksētā dzīvokļu cenu robeža Zemgalē (Jelgavā) sasniedz 550 LVL/m² (~785 EUR m²) par dzīvokli jaunā mājā ar pilnu iekšējo apdari vai remontētu dzīvokli rekonstruētā ēkā ar ļoti labu novietojumu. Jelgavas pilsētā esošo jauno daudzdzīvokļu ēku projektu cenu līmeņu atšķirību dēļ (salīdzinot pret Rīgas pilsētu) ir vērojama migrācija uz Jelgavu. Lai gan līdz šim tirgū nonākuši tikai pāris jauno daudzdzīvokļu projektu, vērojama samērā augsta interese par šo tirgus segmentu.

Dzīvokļu cenas rajonu centros un vietās ar augstāku nekā vidēji pieprasījumu atrodas robežās no 100 līdz 400 LVL/m².

Vidzemē 2005.gadā arī ir bijis vērojams salīdzinoši straujš nekustamo īpašumu cenu līmeņa pieaugums. Par pozitīvu tendenci ir uzskatāma jauno projektu attīstīšana Siguldā, Cēsīs, kas liecina, ka cenu līmenis atsevišķās vietās Vidzemes reģionā ir pārsniedzis vidējās iespējamās būvzmaksas šajā reģionā.

Īpaši Cēsīs ir vērojama nekustamo īpašumu tirgus aktivizēšanās. Līdzīgi kā Zemgales reģionā ir vērojams cenu līmeņa paaugstinājums lielāko apdzīvoto vietu tuvumā, piemēram, Valmieras pilsētā cenu līmenis ir pat salīdzinoši augstāks kā Cēsīs.

Arī Austrumvidzemē dzīvokļu tirgus 2005.gadā ir bijis uzskatāms par samērā aktīvu, kā rezultātā dzīvokļu cenas sasniegušas 130 - 400 LVL/m² robežu, ar izteikti augstākām cenām Madonas pilsētā.

Dzīvokļu cenas Zemgalē 31.12.2005. (LVL)

Cena/LVL	Dobeles	Tukums	Bauska	Jelgava
1 ist. dzīvokļi	3500 - 6000	9000-13000	3500 - 8000	13000-20000
2 ist. dzīvokļi	11000 - 15000	12000 - 22000	8000 - 15000	17500-24000
3 ist. dzīvokļi	12000 - 18000	15000 - 28000	11000 - 17000	19500-27000
4 ist. dzīvokļi	nav datu	19500 - 32000	16000 - 35000	24500-36000

Dzīvokļu cenas Vidzemē 31.12.2005. (LVL)

Cena/LVL	Limbaži	Valmiera	Cēsis
1 ist. dzīvokļi	5000 - 8000	12000 - 16000	8000 - 12000
2 ist. dzīvokļi	8000 - 14000	15 000 - 25000	14000 - 16000
3 ist. dzīvokļi	12000 - 18000	21000 - 27000	18000 - 25000
4 ist. dzīvokļi	17000 - 22000	28000 - 36000	25000 - 36000

Dzīvokļu cenas Austrumvidzemē 31.12.2005 (LVL)

Cena/LVL	Gulbene	Madona	Alūksne
1 ist. dzīvokļi	4 500-6 000	8 000-12 000	5 500-7 000
2 ist. dzīvokļi	6 000-8 000	10 000-15 000	7 000-8 000
3 ist. dzīvokļi	6 000-10 000	11 000-18 000	7 000-11 000
4 ist. dzīvokļi	7 000-12 000	13 000-24 000	8 000-13 000

Remarka māja Siguldā



**3 stāvu ēka ar mansardu,
Siguldā, Nurmižu ielā
18 dzīvokļi, 2-4 istabas,
72,7-209,9 m²,
dzīvokļi ar "balto" apdari**

ARCO REAL ESTATE
Dace 7973737, 6115530
dace.meija@arcoreal.lv
www.arcorealestate.lv

KOPSAVILKUMS PAR DZĪVOKĻU TIRGU

2005.gadā tirgū novērojams salīdzinoši straujš cenu kāpums, kura iemesli līdzšinējie – būvniecības izmaksu pieaugums, kredītprocentu likmju samazinājums, mājokļu deficīts un salīdzinoši lielais spekulatīvo darījumu īpatsvars.

Lielāks pieprasījums ir pēc platību ziņā mazākiem dzīvokļiem, tomēr atsevišķos dzīvokļu tirgus segmentos vērojama pieprasījuma izlīdzināšanās. Tipveida dzīvokļu tirgū cenu kāpums Rīgas pilsētā 2005.gadā līdz 50% atsevišķu veidu īpašumiem. Ārpus Rīgas cenu izmaiņas vietām lielākas (piemēram, Jelgavā cenu kāpums pat līdz 100% gadā).

Rīgas centrālajā daļā dzīvokļi mazāk tiek pirkti spekulatīvu darījumu rezultātā, tomēr pircēji arī šobrīd dzīvokļa iegādi centrā uzskata par veiksmīgu ilgtermiņa investīciju.

levērojami pieaudzis dzīvokļu piedāvājums jaunajās mājās – gan piedāvāto projektu, gan kopējo piedāvāto dzīvokļu skaits. Tirgū reti kad nonāk jauni nelieli dzīvojamo māju projekti, kas saistīts ar lielo birokrātisko procedūru skaitu ēku būvniecības un ekspluatācijā nodošanas procesos.

Pamatojoties uz darījumu un pieprasījuma/piedāvājuma analīzi, dzīvokļu cenas 2005.gada beigās:

Dzīvokļu cenas 2005.gada beigās:

Vecrīga	
Remontēti dzīvokļi	3500 - 4500 EUR/m ²
Neremontēti dzīvokļi	3000 - 4000 EUR/m ²
Bulvāru loks (rekonstruētās ēkās)	
Sagatavoti apdarei	2700-3200 EUR/m ²
Ar apdari	3000-3700 EUR/m ²
Nerekonstruētās ēkās cenas vidēji par 20% zemākas	
Dzirnavu-Tērbatas-Baznīcas-Skolas ielas	
Remontēti dzīvokļi	1700-2400 EUR/m ²
Neremontēti dzīvokļi	1400-1800 EUR/m ²
Pārējie centrā esošie dzīvokļi	
Remontēti dzīvokļi	1300-1600 EUR/m ²
Neremontēti dzīvokļi	1100-1400 EUR/m ²
Jaunbūvētās dzīvokļu ēkās	
Ar apdari	1300-2500 EUR/m ²
bez apdares	850- 2000 EUR/m ²
ēkās ar ekskluzīvu novietojumu (Centra nams, Kuģu iela)	līdz 3500 EUR/m ²
Sērijveida dzīvokļiem	820- 1000 EUR/m ²
Centra ēkās koka apbūve	800-1000 EUR/m ²
Koka apbūvē	500-900 EUR/m ²



Remarka māja Cēsīs

4 stāvu ēka Cēsīs, Vilku ielā
 10 min. gājienā līdz
 pilsētas centram,
 zaļajā un klusajā rajonā.
 63 dzīvokļi, 1-4 istabas
 platība no 57,17-94,2 m²
 dzīvokļi ar "balto" apdari

 **ARCO REAL ESTATE**
 Liene 4122373, 8341513
 liene.rjabkova@arcoreal.lv
 www.arcorealestate.lv

Sērijveida dzīvokļu cenu apkopojošā tabula (cenas norādītas EUR uz 31.12.2005.)

Rajons/sērija	103.sērija				104.sērija				602.sērija			
	1 ist.	2 ist.	3 ist.	4 ist.	1 ist.	2 ist.	3 ist.	4 ist.	1 ist.	2 ist.	3 ist.	4 ist.
Jugla	33 000	44 000	59 000									
Pļavnieki	34 000	52 000	62 000		44 000	58 000	65 000		33 000	49 000	59 000	65 000
Purvciems	36 000	55 000	65 000		45 000	60 000	68 000		34 000	52 000	61 000	69 000
Mežciems					40 000	55 000	64 000		32 000	50 000	59 000	64 000
Teika	41 000	56 000	70 000									
Vecmīlgrāvis	29 000	42 000	50 000						29 000	43 000	52 000	57 000
Ķengarags									32 000	45 000	53 000	55 000
Bolderāja	29 000	41 000	48 000									
Ziepniekkalns	35 000	49 000	55 000	63 000	42 000	50 000	59 000		34 000	48 000	55 000	65 000
Imanta	35 000	50 000	58 000		38 000	51 000	60 000	70 000	34 000	48 000	55 000	66 000
Zolitūde					39 000	54 000	68 000					
Āgenskalns	30 000	41 000	55 000									
Iļģuciems	33 000	43 000	55 000									
Ogre	24 000	31 000	39 000						23 000	30 000	37 000	40 000
Jūrmala Kauguri	27 000	36 000	45 000	47 000					27 000	34 000	41 000	46 000
Jūrmala Dubulti	49 000	80 000	98 000									
Salaspils	28 000	38 000	45 000						28 000	36 000	44 000	
Jelgava	19 000	27 000	30 000						18 500	26 000	29 500	35 000

Rajons/sērija	119.sērija				467.sērija				Lietuviešu projekts		
	1 ist.	2 ist.	3 ist.	4 ist.	1 ist.	2 ist.	3 ist.	4 ist.	1 ist.	2 ist.	3 ist.
Jugla									32 000	43 000	52 000
Pļavnieki	46 000	59 000	66 000	75 000	34 000	47 000	57 000	66 000	33 000	46 000	54 000
Purvciems	47 000	63 000	69 000	77 000	36 000	54 000	62 000	70 000	34 000	45 000	55 000
Mežciems									32 000	45 000	53 000
Teika											
Vecmīlgrāvis					28 000	43 000	50 000	58 000	26 000	38 000	47 000
Ķengarags					32 000	44 000	50 000	54 000	31 000	39 000	48 000
Bolderāja									25 000	36 000	39 000
Ziepniekkalns	37 000	51 000	60 000	68 000					32 000	42 000	51 000
Imanta					35 000	50 000	55 000	67 000	30 000	42 000	52 000
Zolitūde	41 000	55 000	70 000	78 000							
Āgenskalns					31 000	43 000	54 000		29 000	38 000	46 000
Iļģuciems					31 000	44 000	55 000	64 000	31 000	41 000	50 000
Ogre											
Jūrmala Kauguri					26 000	35 000	39 000	45 000			
Jūrmala Dubulti									47 500	74 000	95 000
Salaspils					27 500	36 000	40 000	46 000	27 000	34 000	40 000
Jelgava					18 000	26 000	30 500				

Rajons/sērija	Hruščova laika mājas			Stajņa laika mājas			Specprojekts			Mazģimeņu
	1 ist.	2 ist.	3 ist.	1 ist.	2 ist.	3 ist.	1 ist.	2 ist.	3 ist.	1 ist.
Jugla	31 000	41 000	50 000				34 000	45 000	61 000	27 000
Pļavnieki										31 000
Purvciems	34 000	45 000	53 000							31 000
Mežciems										
Teika	36 000	47 000	56 000	44 000	58 000	80 000	43 000	58 000	65 000	
Vecmīlgrāvis	25 000	35 000	45 000	30 000	44 000	53 000				25 000
Ķengarags	30 000	38 000	47 000							30 000
Bolderāja	24 000	34 000	38 000				30 000	41 500	49 000	25 000
Ziepniekkalns	31 000	39 000	50 000							31 000
Imanta	28 000	40 000	49 000							28 000
Zolitūde										
Āgenskalns	29 000	39 000	46 000							26 000
Iļģuciems	30 000	40 000	48 000				35 000	50 000	60 000	27 000
Ogre	20 000	28 000	38 000							
Jūrmala Kauguri	25 000	30 000	37 000							26 000
Jūrmala Dubulti	40 000	62 000	76 000							
Salaspils	24 000	33 000								25 000
Jelgava	19 000	25 000	28 000							19 000



Sērījveida dzīvokļu cenas Rīgas mikrorajonos un tās apkārtnē (cenas norādītas EUR uz 01.01.2006.)

Jugla	103.sēr.	Specproj.	602.sēr.	119.sēr.	467.sēr.	lietuviešu	hruščova	mazģim.	vidēji
1-istabas	33 000	34 000				32 000	31 000	27 000	31 500
2004.g.dec.	21 500	23 500				20 000	19 000	17 000	20 000
2-istabu	44 000	45 000				43 000	41 000		43 000
2004.g.dec.	29 500	30 000				24 000	25 000		27 000
3-istabu	59 000	61 000				52 000	50 000		55 000
2004.g.dec.	35 000	36 000				29 000	28 000		32 000
4-istabu									
2004.g.dec.									

Pļavnieki	103.sēr.	104.sēr.	602.sēr.	119.sēr.	467.sēr.	lietuviešu	hruščova	mazģim.	vidēji
1-istabas	34 000	44 000	33 000	46 000	34 000	33 000		31 000	37 000
2004.g.dec.	22 000	26 500	20 500	27 000	21 000	20 000		19 000	22 500
2-istabu	52 000	58 000	49 000	59 000	47 000	46 000			52 000
2004.g.dec.	31 000	33 000	28 000	34 500	27 000	27 000			30 000
3-istabu	62 000	65 000	59 000	66 000	57 000	54 000			61 000
2004.g.dec.	39 000	41 000	32 500	42 000	30 000	33 000			36 000
4-istabu			65 000	75 000	66 000				69 000
2004.g.dec.			38 500	48 000	39 000				42 000

Purvciems	103.sēr.	104.sēr.	602.sēr.	119.sēr.	467.sēr.	lietuviešu	hruščova	mazģim.	vidēji
1-istabas	36 000	45 000	34 000	47 000	36 000	34 000	34 000	31 000	37 000
2004.g.dec.	24 500	28 000	21 500	28 000	22 000	21 000	21 500	20 000	23 500
2-istabu	55 000	60 000	52 000	63 000	54 000	47 000	45 000		54 000
2004.g.dec.	34 000	34 500	30 000	37 000	33 000	28 000	28 500		32 000
3-istabu	65 000	68 000	61 000	69 000	62 000	55 000	53 000		62 000
2004.g.dec.	40 500	42 500	35 000	42 000	36 000	34 500	29 500		37 000
4-istabu			69 000	77 000	70 000				72 000
2004.g.dec.			42 000	51 500	42 500				45 500

Mežciems	103.sēr.	104.sēr.	602.sēr.	119.sēr.	467.sēr.	lietuviešu	hruščova	mazģim.	vidēji
1-istabas		40 000	32 000			32 000			35 000
2004.g.dec.		26 000	21 500			19 000			22 000
2-istabu		55 000	50 000			45 000			50 000
2004.g.dec.		34 000	28 500			28 000			30 000
3-istabu		64 000	59 000			53 000			59 000
2004.g.dec.		42 000	35 500			33 000			37 000
4-istabu			64 000						64 000
2004.g.dec.			40 000						40 000

Teika	103.sēr.	104.sēr.	Specproj.	Stāļina	467.sēr.	lietuviešu	hruščova	mazģim.	vidēji
1-istabas	41 000		43 000	44 000			36 000		41 000
2004.g.dec.	29 000		29 000	30 000			23 000		28 000
2-istabu	56 000		58 000	58 000			47 000		55 000
2004.g.dec.	38 000		36 000	40 000			35 000		37 000
3-istabu	70 000		65 000	80 000			56 000		68 000
2004.g.dec.	51 000		48 000	60 000			41 000		50 000
4-istabu									
2004.g.dec.									

Sērijveida dzīvokļu cenas Rīgas mikrorajonos un tās apkārtnē (cenas norādītas EUR uz 01.01.2006.)

Vecmīlgrāvis	103.sēr.	104.sēr.	602.sēr.	Stajņa	467.sēr.	lietuviešu	hruščova	mazģim.	vidēji
1-istabas	29 000		29 000	30 000	28 000	26 000	25 000	25 000	27 000
2004.g.dec.	19 000		19 000	20 500	19 000	18 000	17 000	17 000	18 500
2-istabu	42 000		43 000	44 000	43 000	38 000	35 000		41 000
2004.g.dec.	25 000		28 500	28 000	26 500	24 000	22 000		25 500
3-istabu	50 000		52 000	53 000	50 000	47 000	45 000		50 000
2004.g.dec.	29 000		31 500	35 000	31 000	27 000	26 000		30 000
4-istabu			57 000		58 000				57 500
2004.g.dec.			36 000		37 000				36 500

Ķengarags	103.sēr.	104.sēr.	602.sēr.	Specproj.	467.sēr.	lietuviešu	hruščova	mazģim.	vidēji
1-istabas			32 000		32 000	31 000	30 000	30 000	31 000
2004.g.dec.			19 000		19 000	18 000	16 000	18 000	18 000
2-istabu			45 000		44 000	39 000	38 000		42 000
2004.g.dec.			25 000		24 000	23 000	22 000		23 500
3-istabu			53 000		50 000	48 000	47 000		49 000
2004.g.dec.			29 500		29 500	28 000	27 500		28 500
4-istabu			55 000		54 000				55 000
2004.g.dec.			36 500		36 000				36 000

Bolderāja	103.sēr.	104.sēr.	602.sēr.	Specproj.	467.sēr.	lietuviešu	hruščova	mazģim.	vidēji
1-istabas	29 000			30 000		25 000	24 000	25 000	27 000
2004.g.dec.	17 500			18 500		15 500	14 500	15 000	16 000
2-istabu	41 000			41 500		36 000	34 000		38 000
2004.g.dec.	23 500			24 500		19 500	18 500		21 500
3-istabu	48 000			49 000		39 000	38 000		43 500
2004.g.dec.	28 000			31 500		25 000	22 000		26 500
4-istabu									
2004.g.dec.									

Ziepniekkalns	103.sēr.	104.sēr.	602.sēr.	119.sēr.	467.sēr.	lietuviešu	hruščova	mazģim.	vidēji
1-istabas	35 000	42 000	34 000	37 000		32 000	31 000	31 000	35 000
2004.g.dec.	20 500	25 000	20 000	26 500		19 000	17 500	17 000	21 000
2-istabu	49 000	50 000	48 000	51 000		42 000	39 000		46 000
2004.g.dec.	27 000	31 000	29 000	33 000		23 000	22 500		27 500
3-istabu	55 000	59 000	55 000	60 000		51 000	50 000		56 000
2004.g.dec.	32 000	37 000	31 500	37 500		28 000	26 500		32 000
4-istabu	63 000		65 000	68 000					65 000
2004.g.dec.	36 500		38 000	44 000					39 500

Imanta	103.sēr.	104.sēr.	602.sēr.	119.sēr.	467.sēr.	lietuviešu	hruščova	mazģim.	vidēji
1-istabas	35 000	38 000	34 000		35 000	30 000	28 000	28 000	33 000
2004.g.dec.	21 500	23 000	22 500		21 500	20 000	18 000	17 000	20 500
2-istabu	50 000	51 000	48 000		50 000	42 000	40 000		47 000
2004.g.dec.	29 500	31 500	28 000		30 000	26 000	22 500		28 000
3-istabu	58 000	60 000	55 000		55 000	52 000	49 000		55 000
2004.g.dec.	36 000	37 500	34 000		35 000	29 000	26 500		33 000
4-istabu		70 000	66 000		67 000				68 000
2004.g.dec.		40 500	38 000		39 000				39 000



Sērījveida dzīvokļu cenas Rīgas mikrorajonos un tās apkārtnē (cenas norādītas EUR uz 01.01.2006.)

Zolitūde	103.sēr.	104.sēr.	602.sēr.	119.sēr.	467.sēr.	lietuviešu	hruščova	mazģim.	vidēji
1-istabas		39 000		41 000					40 000
2004.g.dec.		24 500		26 500					25 500
2-istabu		54 000		55 000					56 000
2004.g.dec.		33 000		36 000					34 500
3-istabu		68 000		70 000					69 000
2004.g.dec.		37 000		41 000					39 000
4-istabu				78 000					78 000
2004.g.dec.				48 000					48 000

Āgenskalns	103.sēr.	104.sēr.	602.sēr.	119.sēr.	467.sēr.	lietuviešu	hruščova	mazģim.	vidēji
1-istabas	30 000			31 000	29 000	29 000	26 000		29 000
2004.g.dec.	20 000			20 500	20 000	19 000	15 000		19 000
2-istabu	41 000			43 000	38 000	39 000			40 000
2004.g.dec.	28 000			29 500	26 500	27 000			28 000
3-istabu	55 000			54 000	46 000	46 000			50 000
2004.g.dec.	38 500			36 000	33 000	33 500			35 500
4-istabu									
2004.g.dec.									

Īļģuciemis	103.sēr.	104.sēr.	602.sēr.	Specproj.	467.sēr.	lietuviešu	hruščova	mazģim.	vidēji
1-istabas	33 000			35 000	31 000	31 000	30 000	27 000	31 000
2004.g.dec.	22 000			23 000	20 000	20 000	18 500	16 500	20 000
2-istabu	43 000			50 000	44 000	41 000	40 000		43 000
2004.g.dec.	28 000			33 000	26 000	26 000	24 000		27 500
3-istabu	55 000			60 000	55 000	50 000	48 000		54 000
2004.g.dec.	37 000			40 000	34 500	30 000	28 000		34 000
4-istabu					64 000				64 000
2004.g.dec.					39 000				39 000

Jūrmala Kauguri	103.sēr.	104.sēr.	602.sēr.	119.sēr.	467.sēr.	lietuviešu	hruščova	mazģim.	vidēji
1-istabas	27 000		27 000		26 000		25 000	26 000	26 000
2004.g.dec.	13 500		13 500		13 000		11 000	12 000	12 500
2-istabu	36 000		34 000		35 000		30 000		33 500
2004.g.dec.	19 000		17 500		18 500		15 500		17 500
3-istabu	45 000		41 000		39 000		37 000		40 500
2004.g.dec.	22 000		20 000		20 000		17 500		20 000
4-istabu	47 000		46 000		45 000				46 000
2004.g.dec.	25 000		23 500		23 000				24 000

Jūrmala Dubulti	103.sēr.	104.sēr.	602.sēr.	119.sēr.	467.sēr.	lietuviešu	hruščova	mazģim.	vidēji
1-istabas	49 000					47 500	40 000		45 500
2004.g.dec.	34 000					29 000	26 000		29 500
2-istabu	80 000					74 000	62 000		71 000
2004.g.dec.	51 500					48 000	40 500		46 500
3-istabu	98 000					95 000	76 000		84 000
2004.g.dec.	62 000					59 000	52 000		57 500
4-istabu									
2004.g.dec.									

Sērijveida dzīvokļu cenas Rīgas mikrorajonos un tās apkārtnē (cenas norādītas EUR uz 01.01.2006.)

Ogre	103.sēr.	104.sēr.	602.sēr.	119.sēr.	467.sēr.	lietuviešu	hruščova	mazģim.	vidēji
1-istabas	24 000		23 000				20 000		22 000
2004.g.dec.	14 000		13 000				11 000		12 500
2-istabu	31 000		30 000				28 000		30 000
2004.g.dec.	18 000		17 500				16 000		17 000
3-istabu	39 000		37 000				38 000		38 000
2004.g.dec.	23 000		20 500				20 000		21 000
4-istabu			40 000						40 000
2004.g.dec.			23 000						23 000

Salaspils	103.sēr.	104.sēr.	602.sēr.	119.sēr.	467.sēr.	lietuviešu	hruščova	mazģim.	vidēji
1-istabas	28 000		28 000		27 500	27 000	24 000	25 000	26 500
2004.g.dec.	15 500		14 000		14 500	13 500	12 000	12 500	13 500
2-istabu	38 000		36 000		36 000	34 000	33 000		35 000
2004.g.dec.	21 500		20 500		20 000	18 500	17 000		19 500
3-istabu	45 000		44 000		40 000	40 000			42 000
2004.g.dec.	26 500		25 000		25 000	25 000			25 500
4-istabu					46 000				46 000
2004.g.dec.					29 500				29 500

Jelgava	103.sēr.	104.sēr.	602.sēr.	119.sēr.	467.sēr.	lietuviešu	hruščova	mazģim.	vidēji
1-istabas	19 000		18 500		18 000		19 000	19 000	19 000
2004.g.dec.	9 500		9 000		8 500		9 000	9 000	9 000
2-istabu	27 000		26 000		26 000		25 000		26 000
2004.g.dec.	13 000		12 000		12 000		12 000		12 500
3-istabu	30 000		29 500		30 500		28 000		29 500
2004.g.dec.	17 000		17 000		17 500		15 500		17 000
4-istabu			35 000						35 000
2004.g.dec.			19 000						19 000



Bišumuiža

17 četrstāvu ēkas,
katrā 14 dzīvokļi,
ar pilnu iekšējo apdari
55-138m².

Projekts tiks realizēts
pakāpeniski pa etapiem.
Pirmo 4 māju būvniecība
uzsākta 2005.gada oktobrī,
tās tiks nodotas ekspluatācijā
2006.decembrī.

 **ARCO REAL ESTATE**
 Vija 7079220, 8311711
 vija.sondore@arcoreal.lv
 Miks 7365537, 6455866
 miks.narvils@arcoreal.lv
 www.arcorealestate.lv

Podnieki



7 jaunbūvētu ēku dzīvojamais komplekss
Ādažu pagastā Vējupes krastā.
Rīga sasniedzama 20 minūšu laikā.
Dzīvokļi ar daļēju iekšējo apdari, platība 45-100 m².
Cena no 450 LVL/m²

ARCO REAL ESTATE

Solveiga: 7365552, 6388677

Edgars: 7365555; 8646666

Mārtiņa Nams



Daudzdzīvokļu māja Rīgā, Slokas ielā 59
Jauncelta 6 stāvu ēka, dzīvokļi ar "balto" apdari,
augsti griesti, plašas terases.
Dzīvokļu platības no 40-150m².
Cena no 900 LVL/m²

ARCO REAL ESTATE

Arnolds: 7365553, 6495599

arnolds.romeiko@arcoreal.lv



Jūrkalnes iela

Daudzdzīvokļu māja Rīgā,
Jūrkalnes ielā - zaļā un klusā
Šampētera meža ielokā.
53 dzīvokļi, no 36 līdz 128 m².
Iespējams izvēlēties dzīvokļa
apdares pakāpi.
Cena no 41 000 LVL

ARCO REAL ESTATE

Viktorija 7365550, 8344959

Kristaps 7365536, 6441044

www.arcorealstate.lv



Daudzdzīvokļu ēkas Rīgā, Zolitūdē
Anņiņmuižas ielā un Priedaines ielā
Labiekārtota teritorija, attīstīta infrastruktūra.

ARCO REAL ESTATE
Viktorija 7365550, 8344959
viktorija.leibenzone@arcoreal.lv
Kristaps 7365536, 6441044
kristaps.herbsts@arcoreal.lv
www.arcorealestate.lv



Jasmuižas nams

Daudzdzīvokļu māja Rīgā, Pļavniekos
Jasmuižas ielā.
87 dzīvokļi, ar "balto" apdari, platība no 50 līdz 157 m²
Laba kvalitāte, pieņemama cena,
lieliskas atpūtas iespējas un attīstīta infrastruktūra.

ARCO REAL ESTATE
Ludmila 7079212, 6557655
Maksims 7079208, 6469451
www.arcorealestate.lv



Kalnciems

Renovēta 103.sērijas ēka
pašā Lielupes krastā,
Jelgavas rajonā, Kalnciemā,
Jaunības ielā 2.
Klusa, zaļa apkārtnē,
blakus atrodas bērnudārzs,
skola un veikals.
75 dzīvokļi
ar "balto" apdari,
36,5-71,1 m².

ARCO REAL ESTATE
Santa 3028245, 6392248
santa.novicka@arcoreal.lv
www.arcorealestate.lv



Baložu ēkas

2 piecstāvu daudzdzīvokļu ēkas
Rīgas rajonā, Baložos, Bērzu ielā 9
45 dzīvokļi, platība no 33,1 līdz 68m²
Cena no 28 300 LVL

ARCO REAL ESTATE
Edgars: 7365555; 8646666
edgars.pomaskovs@arcoreal.lv
www.arcoreal.lv



Sigulda, O.Kalpaka iela

Daudzdzīvokļu māja Siguldā, O.Kalpaka ielā 13
49 dzīvokļi ar "pelēko" apdari,
platība no 38 līdz 150m²

ARCO REAL ESTATE
Dace 7973737, 6115530
dace.meija@arcoreal.lv
www.arcorealestate.lv



Dzintara Projekti

Elitāri dzīvokļi Jūrmalā

Melluži, Kanālu iela 9
Bulduri, Vidus pr. 54
Bulduri, Kuldīgas iela 9
Dzintari, Dzintaru prospektā 64
Dzintari, Dzintaru prospektā 39

ARCO REAL ESTATE
Žans 7365548, 9404962
zans.launags@arcoreal.lv
www.arcorealestate.lv

PROGNOZES 2006.GADAM

DZĪVOKĻU TIRGUS

Izraksts no tirgus pārskata „ARCO REAL ESTATE” nekustamā īpašuma tirgus pārskats 2004.gads”. Prognoze 2005.gadam.

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

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

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

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

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

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

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

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

Iepriekšējā gada prognoze ir tikai daļēji piepildījies attiecībā uz dzīvokļu cenu izmaiņām Rīgas pilsētā cenas ir turpinājušas pieaugt, tomēr to pieauguma temps ir bijis neprognozējams, daļēji atkarīgs no „masu psiholoģijas”, t.i. masveida nekustamo īpašumu pirkšanas un pārdošanas. Liela loma ir bijusi arī labvēlīgajiem kreditēšanas noteikumiem, straujam inflācijas kāpumam, tieši būvniecības izmaksu pieaugumam, spekulatīvajiem darījumiem.

Piepildījies prognoze par remontētu dzīvokļu īpatsvara palielinājumu tirgū. Tāpat piepildījies prognoze par dzīvokļu cenu korekcijām Rīgas reģionā, kas nosaka, ka Rīgas reģionā dzīvokļu cenas ir tieši atkarīgas no dzīvokļu cenu izmaiņām Rīgā, bet cenu savstarpējā diference ir atkarīga no attāluma līdz Rīgai.

Nav piepildījies prognoze par jauno daudzdzīvokļu ēku projektu pieteikšanu tirgū vietās, kur jauno projektu nav vai gandrīz nav - Bolderāja, Vecmīlgrāvis, Mežciems un Ķengarags. 2005.gadā ir turpinājies tendence jaunas ēkas būvēt vietās ar jau esošu augstu cenu līmeni.

Jauno daudzdzīvokļu ēku dzīvokļu īpatsvars saskaņā ar iepriekšējā gada prognozi ir sasniedzis 10% īpatsvaru kopējā dzīvokļu tirgū, tomēr pastāvošā mājokļu deficīta apstākļos jauno projektu īpatsvara palielinājums nav koriģējis tipveida dzīvokļu cenu līmeni.

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

Gada beigās varētu sasniegt šādas robežas:

Prognozējamās dzīvokļu cenas 2006.gada beigās:

Vecrīga	
Remontēti dzīvokļi	4100-5200 EUR/m ²
Neremontēti dzīvokļi	3500-4500 EUR/m ²
Bulvāru loks (rekonstruētās ēkās)	
Sagatavoti apdarei	3200-3800 EUR/m ²
Ar apdari	3700-4500 EUR/m ²
Nerekonstruētās ēkās cenas vidēji par 20% zemākas.	
Dzirnavu-Tērbatas-Baznīcas-Skolas ielas	
Remontēti dzīvokļi	2400-3000 EUR/m ²
Neremontēti dzīvokļi	2000-2500 EUR/m ²
Pārējie centrā esošie dzīvokļi	
Remontēti dzīvokļi	1600-2000 EUR/m ²
Neremontēti dzīvokļi	1400-1700 EUR/m ²
Jaunbūvētās dzīvokļu ēkās	
Ar apdari	1600-3000 EUR/m ²
bez apdares	1100- 2500 EUR/m ²
Sērijveida dzīvokļiem	1000 -1300 EUR/m ²
Centra ēkās koka apbūve	1000-1400 EUR/m ²
Koka apbūvē	700 - 1200 EUR/m ²



Dignājas iela

2 sešstāvu ēkas, 87 dzīvokļi
1-4 istabas, 34-131m²,
pilna iekšējā apdare,
terases, ziemas dārzi,
kvalitatīvs
apsaimniekošanas serviss.

ARCO REAL ESTATE
Māra 8378333, 7079214
www.arcorealestate.lv

dzams īsā laikā, jo vietējām būvorganizācijām trūkst jaudas, kvalificēta darbaspēka, kura deficīts un algu pieaugums turpinās palielināt vidējās būvuzmaksas.

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

2006.gadā sagaidāma tendence, kad piedāvājumā palielināsies ne tikai remontēti, bet pilnībā mēbelētu dzīvokļu piedāvājums. Jauno projektu attīstītāju vidū, palielinoties konkurencei, varētu tikt sagaidāmi arhitektoniski un tehniski pārdomātāki risinājumi, tomēr būvniecības darbaspēka trūkums var radīt pazeminātas kvalitātes dzīvokļu piedāvājumu tirgū.

Var prognozēt jaunu projektu pieteikšanu centram attālākajos mikrorajonos, kuros līdz šim tādi nav bijuši. Tāpat sagaidāms, ka Jūrmalas pilsētā atsevišķās vietās varētu attīstīties augstceltņu (virs 9 stāviem) celtniecība, piemēram, Kauguros.



Rīga, Antonijas iela

DZĪVOJAMO TELPU ĪRE

DZĪVOKĻU ĪRE

2005.gadā straujais dzīvojamo telpu cenu pieaugums radījis situāciju, kad gada beigās īres maksas ir vidēji 10-40% zemākas nekā kredīta maksājumu šāda dzīvokļa iegādei. Šādā situācijā daudzi sāk apsvērt iespēju dzīvokli īrēt, nevis iegādāties, tomēr būtisks trūkums ir īres līguma termiņš - izīrētāji nav gatavi slēgt ilgtermiņa īres līgumus, jo izīrējamie dzīvokļi vai nu tiek plānoti pārdošanai pēc straujā īpašumu cenu kāpuma apstāšanās, vai arī izīrētāji rēķinās ar ievērojami augstākām īres maksām nākotnē.

Pieprasījums pēc īres dzīvokļiem 2005.gadā ir bijis stabils, atsevišķos segmentos saglabājot daļēju sezonālīta raksturu.

Īres maksājumus dzīvojamo telpu īres sektorā galvenokārt nosaka dzīvokļa labiekārtošanas pakāpe, atrašanās vietas prestižs, sabiedriskā transporta pieejamība. Attiecībā uz dzīvokļiem Rīgas centrā visbūtiskākā ir automašīnas novietošanas problēma, arhitektoniski un dizainiskie risinājumi. Īres maksas apmēru visos sektoros nosaka arī ēkas stāvs (apakšējais un augšējais (izņemot ēkas ar liftu, īpašiem mansarda risinājumiem) vidēji par 5-15% lētāks).

Vidējais īres termiņš ir 1-3 gadi un, pretēji pieprasījumam, izīrētāji nelabprāt izīrē dzīvokļus uz īsu vai salīdzinoši ilgu termiņu, kas saistīts gan ar iekārtojuma nolietojumu īsā termiņā, gan iespējamo finansiālo apstākļu būtiskām izmaiņām ilgtermiņā.

Galvenās īres dzīvokļu kategorijas:

Mazgabarīta dzīvokļi mikrorajonos, 1-2 istabu dzīvokļi ar daļējām ērtībām pirmskara laika mājās, arī nemēbelēti.

Pieprasīti saglabājas visi centram tuvākie rajoni, kā arī attālākie rajoni, proporcionāli attālumam no centra mainoties ikmēneša īres maksājumam.

Īres maksājums no 100 līdz 160 EUR mēnesī (vidēji 2,0-7,0 EUR/m²);

Labā stāvoklī esoši, 1-3 istabu mēbelēti dzīvokļi mikrorajonos.

2005.gadā būtiskas izmaiņas pieprasījuma/piedāvājuma attiecības nav konstatētas. Pieprasītākie rajoni – mikrorajoni ar salīdzinoši augstām īpašumu tirdzniecības cenām – Purvciems, Pļavnieki, Teika, Jugla, arī Pārdaugava (vietās ar attīstītu sabiedriskā transporta infrastruktūru).

Ikmēneša maksājums no 180 līdz 450 EUR (vidēji 6,0-10 EUR/m²)

Mēbelēti dzīvokļi ar kvalitatīvu remontu daļēji atjaunotās vai atjaunotās Rīgas centra ēkās.

Šajā kategorijā pieprasīti mēbelēti dzīvokļi, ko izvēlas Latvijā iebraukušie ārvalstnieki uz īsu vai vidēji ilgu termiņu.

Ikmēneša īres maksājums – no 500 līdz 1500 EUR (vidēji 9-15 EUR/m²)

Mēbelēti dzīvokļi Rīgas centra namos ar īpašu arhitektūru, vai atrašanās vietu (jūgendstila ēkas, ēkas Klusajā centrā).

Dzīvokļiem raksturīgi īpaši dizaina, vēsturiski elementi (krāsnis u.c), namiem īpaša arhitektūra. Pieprasītākā platība ~100 m².

Ikmēneša īres maksājums no 1000 līdz 2500 EUR (vidēji 15-23 EUR/m²).

Dzīvokļi Vecrīgā.

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

Ikmēneša īres maksājums no 500 līdz 2500 EUR (vidēji 11-20 EUR/m²).



Bātas muiža

Skaista, trīsstāvēja māja
Ziepiņkalnā,
Bātas ielā 3a.
26 dzīvokļi,
platības no 70 līdz 180m².
Cena no 88 000 EUR.

ARCO REAL ESTATE
Ints 7079232, 8666684
ints.berzins@arcoreal.lv
www.arcorealstate.lv

PRIVĀTMĀJU ĪRE

Pārskata periodā privātmāju īres sektorā nav bijušas vērojamas būtiskas pieprasījuma izmaiņas – sezonāls pieprasījums Jūrmalā, bet vienmērīgs, stabils, taču salīdzinoši neliels pieprasījums pēc privātmājām Rīgas pilsētā un Pierīgas apdzīvotajās vietās.

Līdzīgi kā iepriekšējos gados – privātmājas tiek izīrētas uz neilgu termiņu (īpašnieku prombūtne, sezonālitate (vasarā) u.c.). Daļa privātmāju īpašnieku mājas izīrē, lai, sagaidot tirgus vērtības pieaugumu, tās vēlāk pārdotu.

Piedāvājums 2005.gada beigās salīdzinoši neliels, ar lielu cenu diferenci, tomēr dārgākās mēneša īres maksas privātmāju sektorā piedāvājumā vairs nepārsniedz 5000 EUR, pretstatā 2004.gada beigām, kad atsevišķas privātmājas tika piedāvātas pat par 8000 EUR/mēnesī.

Mēbelētu privātmāju ikmēneša īres maksas 2005.gadā beigās bija:

Jūrmalā (jaunas un rekonstruētas)	
	1000-3500 EUR/mēnesī
Rīgā	
jaunas un rekonstruētas mājas	900-3500 EUR/mēnesī
padomju un pirmskara mājas bez remonta	400-700 EUR/mēnesī
Jūras tuvumā (ne Jūrmalas pilsētā)	
	150-750 EUR/mēnesī
Vidējā kvadrātmetra īres maksa	
Vidējā kvadrātmetra īres maksa par rekonstruētu vai jaunuzceltu, mēbelētu māju ir 6-17 EUR/m ² .	



Mākoņu brīvdienas

Izbaudi
mūsdienu mākslas elpu
realitātē!

Ekskluzīvs
10 atpūtas māju ciemats
350 m no jūras
Liepājas rajonā,
Sakas pagastā.
Mājas ar pabeigtu
iekšējo apdari, 107 m².

ARCO REAL ESTATE
Edgars 7079218, 6190123
edgars.lasevics@arcoreal.lv
www.arcorealestate.lv

PROGNOZES 2006.GADAM

DZĪVOJAMO TELPU ĪRE

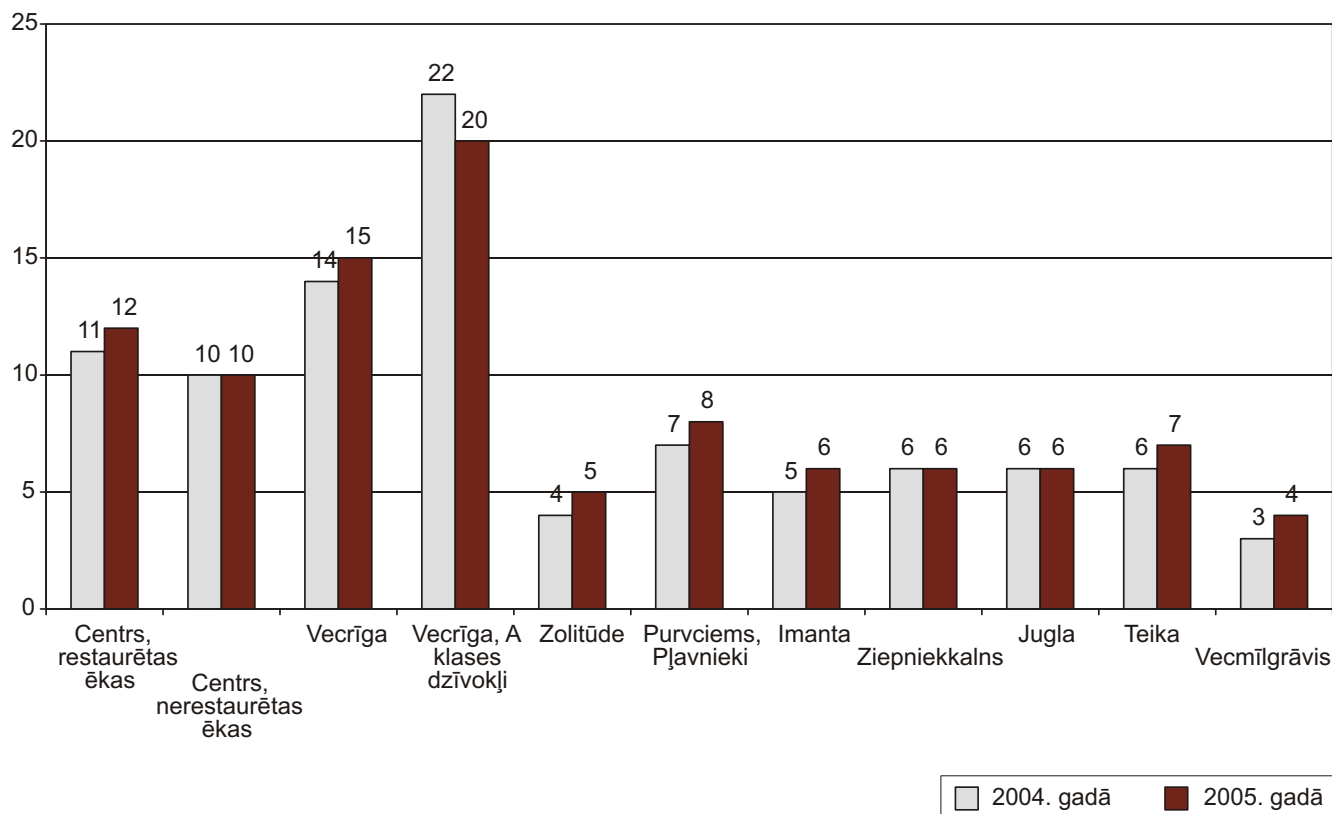
Tā kā 2005.gads raksturojas ar strauju īpašumu cenu kāpumu, tad 2006.gadā varētu sagaidīt īres maksu kāpumu dzīvokļiem 20-40% apmērā, kas izlīdzinātu starpību starp kredīta maksājumu par īpašuma iegādi un tā īres maksu. Tā kā denacionalizētajos namos īres „griesti” 2006.gadā vēl nebeidzas, tad šo namu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

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

2006.gadā var pieaugt piedāvājums jauno daudzdzīvokļu ēku dzīvokļu izīrēšanai, ko varētu radīt kredītprocenu likmju kāpums hipotekārājiem kredītiem. Ilgtermiņā var prognozēt namīpašumu izpārdošanas pakāpenisku samazinājumu, jo adekvāts īres maksu ienesīgums šī veida uzņēmējdarbību nodrošina ar stabiliem ienākumiem. Ilgtermiņā var prognozēt arī atsevišķu jaunu īres namu būvniecību vietās ar salīdzinoši zemu zemes vērtību, kas konkrēto projektu salīdzinoši zemu būvismaksu (zem vidējā līmeņa) gadījumā varētu pakāpeniski atslodot spiedienu uz īpašumu pārdošanas cenām.



Vidējās īres maksas dzīvokļiem 2005.gadā EUR/m²



VIENĢIMEŅU PRIVĀTMĀJAS

Vienģimeņu privātmāju cenas un būvniecības apjomus pārskata periodā ievērojami ietekmēja būvniecības izmaksu straujš pieaugums. Pārskata periodā liela ietekme uz privātmāju cenām ir bijusi arī vispārējam mājokļu deficītam Rīgas reģionā, kas paralēli dzīvokļu cenu straujam kāpumam ir nodrošinājis arī gandrīz adekvātu vienģimeņu privātmāju cenu kāpumu.

2005.gada beigās piedāvājumā nav novērojamas būtiskas skaita izmaiņas pret iepriekšējo pārskata periodu – Rīgā, Rīgas rajonā un Jūrmalā piedāvājumu veidoja – 900-1200 privātas dzīvojamās mājas, no kurām ~50% tiek piedāvāti Rīgas rajonā. Nedaudz samazinājies ir piedāvājums Jūrmalas pilsētā, ar ko arī izskaidrojams straujais īpašumu cenu kāpums kopējam darījumu skaitam Jūrmalas pilsētā samazinoties.

RĪGAS RAJONS

Piedāvājumā galvenokārt ir individuālas jaunuzceltas mājas vai mājas, kas būvētas 90-tajos gados. Arvien retāk tirgū nonāk bijušās zemnieku sētas – pirmskara laika ēkas ar lielām zemes platībām. Pārsvārā brīvie zemes gabali tiek atdalīti iepriekš un sadalīti, vai pārdoti ar mērķi parcelēt un attīstīt tālāk kā individuālās apbūves gabalus. Pārskata periodā vērojams stabils pieprasījums pēc platības ziņā nelielām un vidējām privātmājām Rīgas rajonā (līdz 250 m²). Šādu ēku cena vietās ar attīstītu infrastruktūru, ērtu piekļūšanu sasniedz 200000 EUR.

Salīdzinoši liels piedāvājums ir dārzkopības kooperatīvu teritorijās, kuros cenu līmenis ievērojami mainās atkarībā no attāluma līdz Rīgai, apkārtējās vides infrastruktūras un piekļūšanas iespējas. Cenu līmenis salīdzinoši dārgākajos dārzkopības kooperatīvos var sasniegt 150000 EUR robežu (lētākās privātmājas šajā kategorijā – mazas platības ēkas apmierinošā tehniskā stāvoklī ar sarežģītu piekļūšanu nepārsniedz 20 000 EUR robežu).

Piedāvājumā samazinās 90-tajos gados celtu privātmāju īpatsvars – tās vai nu atrod savu „īsto” saimnieku, vai arī tirgū nonāk jau rekonstruētas, lai gan ir izņēmumi.

RĪGA

Cenu līmenis privātmājām Rīgas pilsētā, centram tuvākajos mikrorajonos ir atkarīgs ne tik daudz no ēkas tehniskā stāvokļa, ēkas platības, bet no zemes gabala platības un atrašanās vietas. Vietās, kur zemes cenas privātai apbūvei pārsniedz 100 EUR/m² šie apsvērumi ir vēl būtiskāki. Ja 2004.gada beigās kā par lielāko piedāvājuma cenu varēja uzskatīt 1 milj. EUR, tad 2005.gada beigās privātmāja Mežaparkā piedāvājumā bija par vairāk nekā 2 milj. EUR.

Tā kā Rīgas pilsētas teritorijā privātmāju izvietojums nav viendabīgs, tad, neraugoties uz atrašanās vietas būtisku ietekmi uz ēku vērtību, privātmāju kategorijas var tikt iedalītas pēc to tehniskā stāvokļa un galvenajiem konstruktīvajiem elementiem.

Tirgū daudzkārt nonāk pirmskara koka un mūra ēkas, kuru tehniskais stāvoklis un labiekārtoības līmenis ir slikts, un šāda tipa mājas tiek pirktas vai nu nojaukšanai vai pilnai rekonstrukcijai. Kā būtisks apgrūtinājums šīs kategorijas ēkām bieži ir to apgrūtinājumi ar īrniekiem, kuriem ir beztermiņa īres līgumi. 2005.gadā šādu īpašumu piedāvājuma īpatsvars gan samazinās, tām nonākot tirgū jau rekonstruētām, vai privātapbūves/komercapbūves zemes tirgū ar daļēji vai pilnībā demontētām ēkām. Šīs kategorijas ēkas bieži ir ar stratēģiski labu novietojumu – tuvu esošai pilsētas infrastruktūrai, pie ielām ar lielu gājēju plūsmu u.c.

Tirgū piedāvājumā esošās 50.-90. gados celtas privātmājas Rīgas pilsētā raksturojas ar salīdzinoši lielu skaitu tipveida projektu. Cenu līmenis šāda tipa mājām ir salīdzinoši zems, jo to zemes gabalu platības ir nelielas, ap 600m², un mājās izmantotie tehniskie risinājumi ir funkcionāli un morāli novecojuši (kaut arī atsevišķas ēkas ir kapitālas mūra ēkas, kuru esošās konstrukcijas izmantojamas rekonstrukcijā). Šādu ēku platības ir nelielas līdz 140m². Šādas ēkas tiek iegādātas galvenokārt privātām vajadzībām, lai gan arvien biežāk ir vērojama to rekonstrukcija un izmantošana nelielu uzņēmumu biroja vajadzībām. Pilsētas

centrālajā daļā šādas ēkas tiek iegādātas galvenokārt zemes platības dēļ, kas var tikt izmantota daudzstāvu ēku būvniecībai, vietās, kur tas ir atļauts saskaņā ar pilsētas attīstības plānu.

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

Salīdzinoši jaunas privātmājas, kā arī pilnībā rekonstruētas ēkas Rīgas pilsētā galvenokārt atrodas Mežaparkā, Ķīpsalā, Juglā un Mārupē. Šajos mikrorajonos to koncentrācija ir salīdzinoši liela, kas zināmā mērā nosaka arī šo mikrorajonu pievilcību potenciālo pircēju acīs, līdz ar to arī privātmāju cenu. Īpaši raksturojama Ķīpsala, kur, saskaņā ar pilsētas attīstības plānu, nākotnē plānota daudzstāvu apbūve, kas privātmāju vērtību šajā vietā ievērojami palielina tieši zemes gabalu vērtības dēļ. Šobrīd privātmāju piedāvājums Ķīpsalā praktiski neeksistē, tomēr atsevišķu privātmāju vērtība ar lielākiem zemes gabaliem šajā vietā (Balasta dambja sākumā) nonākot tirgū var pārsniegt pat 5 milj. EUR.



JŪRMALA

Neraugoties uz darījumu skaita ikgadēju samazinājumu Jūrmalas pilsētā, privātmāju cenu līmenis 2005.gadā ir pieaudzis vidēji par 50% gada laikā. Šādu pieauguma tempu papildus vispārīgajiem cenu pieauguma aspektiem ir veicinājis piedāvājuma samazinājums privātmāju sektorā Jūrmalā.

Privātmāju tirgū, vietās Jūrmalas pilsētā ar augstu zemes vērtību – jūras pusē, praktiski vairs nenonāk ēkas sliktā tehniskā stāvoklī – galveno piedāvājumu veido pilnībā rekonstruētas vai jaunas privātmājas. Atsevišķas sliktā stāvoklī esošas ēkas tiek demontētas, un tirgū nonāk jau brīvs zemes gabals, kura vērtība Jūrmalas pilsētā ir ļoti atkarīga no iespējamās apbūves veida un lieluma, jo Jūrmalas pilsētā celtniecību ievērojami apgrūtinā liels skaits dažādu ierobežojumu.

Jūrmalas pilsētai arī pārskata periodā raksturīga situācija, kad lielu daļu pieprasījuma veido ārvalstnieki, kas Jūrmalu izvēlas par atvaļinājuma pavadīšanas vietu.



PRIVĀTMĀJU CELTNIECĪBA

Tradicionāli ēku konstrukciju tips pārsvarā ir tieši atkarīgs no apbūves gabala vērtības. Lētākās – koka un koka karkasa privātmājas parasti tiek būvētas vietās kur zemes cena nepārsniedz 25 EUR/m². Tā kā ķieģeļu mūra, vieglbetona un dzelzsbetona ēku būvniecība ir salīdzinoši visdārgākais konstrukcijas tips, tad šādu ēku būvniecība parasti tiek veikta apbūves gabalos ar tirgus vērtību sākot no 30 EUR/m². Bieži Latvijas privātmāju tirgū novērojama neatbilstība šim principam, kad koka saliekamo konstrukciju ēkas tiek būvētas vietās, kur zemes vērtība pārsniedz 60 EUR/m² robežu.

Viengimeņu privātmāju cenas

Atrašanās vieta	Min. cena	Maks. Cena
Jūras pusē		
Lielupe – Dubulti	320 000	3 500 000
Dubulti – Asari	275 000	1 500 000
Vaivari – Kauguri	225 000	650 000
Dzelzceļa pusē		
Lielupe – Majori	225 000	1 200 000
Dubulti – Asari	200 000	500 000
Vaivari	180 000	500 000
Citur		
Kauguri, Jaunķemeri	140 000	350 000
Sloka	100 000	250 000
Ķemeri	70 000	150 000



Vikingi

Privātmāju ciemats
Lielās Juglas krastā,
2 km no maģistrāles
Rīga-Tallina.
Gāzes vads un elektropievads
nodots ekspluatācijā.
16 apbūves gabali,
platība 1389-3506 m²

ARCO REAL ESTATE
Mārtiņš 7079204, 9336627
martins.berzins@arcoreal.lv
www.arcorealestate.lv

Privātmāju celtniecības izmaksas 2005.gada nogalē, pēc ēkas pamatkonstrukcijas tipa:

Konstrukcijas tips	Zemas izmaksas (EUR/m ²)	Augstas izmaksas (EUR/m ²)
Koka karkasa	470	600
Guļbaļķu	600	875
Koka saliekamās konstrukcijas	400	470
Vieglbetona	570	720
Ķieģeļu mūra	710	950
Dzelzsbetona	690	820

PRIVĀTMĀJU TIRGUS VIDZEMĒ UN ZEMGALĒ

Pārskata periodā Vidzemes un Zemgales reģionos vērojama privātmāju tirgus aktivizēšanās, tai skaitā arī jauno dzīvojamu māju ciematu sektorā (piemēram, Valmierā).

Privātmāju cenu līmenis arī šajā nekustamo īpašumu sektorā ir atkarīgs no attāluma līdz Rīgai un novietojuma rajonā, vides ainaviskuma. Privātmāju cenas ārpus Rīgas rajona ir iedalāmas divās pamatkategorijās:

Iauku īpašumi

Šī veida īpašumiem raksturīgās pazīmes ir lieli zemesgabali un salīdzinoši slikts ēku tehniskais stāvoklis, no inženiertehniskajām komunikācijām pievadīta pārsvarā tikai elektroenerģijas padeve. Liela daļa šo īpašumu tiek pārdota tikai par zemes gabala vērtību. Atsevišķiem īpašumiem ar lieliem zemes gabaliem, labu ēku tehnisko stāvokli un izteikti ainavisku vietu (upju, ezeru krastos) vērtība var pārsniegt 100 000 LVL robežu. Pārsvarā šīs kategorijas īpašumu cenas ārpus Rīgas rajona ir robežās no 12000-50000 LVL.

PRIVĀTMĀJU TIRGUS SAULKRASTOS

Privātmāju tirgus 2005.gadā Saulkrastos ir bijis uzskatāms par salīdzinoši aktīvu, kam par būtiskāko priekšnoteikumu ir tieši jūras tuvums. Atkarībā no attāluma līdz jūrai, dzelzceļam, pieejamajai infrastruktūrai cenu līmenis tehnisko parametru ziņā salīdzinoši līdzīgām privātmājām var atšķirties vairākas reizes.

Pieprasītas privātmājas jūras tuvumā, ainaviskās vietās, kur atsevišķu darījumu summas pārsniedz 200 000 EUR. Pieprasītas vasarnīcu tipa ēkas ar nelieliem zemes gabaliem.

Piedāvājumu veido galvenokārt divas pamatkategorijas:

- vasarnīcas apmierinošā tehniskā stāvoklī. Raksturojas ar nelieliem zemes gabaliem, daļēji inženiertehniskajām komunikācijām.

privātmājas pilsētās, rajonu centros

Šīs kategorijas īpašumi raksturojas ar nelielām zemes platībām, salīdzinoši labu inženiertehnisko komunikāciju nodrošinājumu. Liela daļa no šīs kategorijas privātmājām ir apmierinošā vai daļēji apmierinošā tehniskā stāvoklī. Samērā reti tirgū nonāk jauni vai rekonstruēti īpašumi, kuru pārdošanas cenas vēl joprojām ir vidēji zemākas salīdzinoši ar attiecīgā īpašuma aizvietošanas izmaksām. Cenu līmenis robežās no 20 000 līdz 85 000 LVL, lai gan vērojami arī salīdzinoši dārgāki piedāvājumi. Jaunas privātmājas parasti nonāk tirgū nevis komerciālu interešu rezultātā (celtas pārdošanai), bet gala lietotāju personīgu apsvērumu rezultātā (pārvākšanās uz citām mājvietām u.c.). Salīdzinoši aktīvs šīs kategorijas īpašumu tirgus ir:

- Vidzemē – Cēsīs, Valmierā, Limbažos;
- Zemgalē – Jelgavā, tās apkārtnē, Tukumā;
- Austrumvidzemē – Madonas pilsētā, Alūksnē ezera tuvumā.

Novietotas galvenokārt Rīga-Tallina autoceļa labajā pusē (ne jūras). Pieprasījums salīdzinoši augsts, tomēr kapitāli būvētu, rekonstruētu ēku marketinga periods pārdošanai ir salīdzinoši ilgs, kam par pamatu ir salīdzinoši mazais zemes gabals un apkārtējā vide (apkārtējo ēku izmantošana). Cenu līmenis 30 000 - 130 000 EUR

- privātmājas pilsētas teritorijā raksturojas ar lielākām zemes platībām, attīstītāku infrastruktūru. Pieprasītas ēkas kā pamata dzīvesvieta, līdz ar to būtiska ir visu inženiertehnisko komunikāciju pieejamība. Cenu līmenis jaunām privātmājām ar labiekārtotu zemes gabalu var pārsniegt 250 000 EUR, lai gan pēc šīs kategorijas privātmājām pieprasījums ir salīdzinoši neliels, jo cenu līmenis gandrīz sasniedz Jūrmalas pilsētas cenu līmeni.

JAUNIE DZĪVOJAMO MĀJU CIEMATI

2005.gadā ir palielinājies dzīvojamu māju piedāvājums jaunos privātmāju ciematos. Tāpat kā iepriekš, pircējiem atsevišķos ciematos tiek nodrošināta iespēja iegādāties jau gatavu māju, dažādās iekšdarbu pabeigtības stadijās. 2005.gada nogalē pircējiem ir bijusi iespēja izvēlēties privātmāju, vai zemes gabalu ar pievadītām komunikācijās privātmājas celtniecībai vairāk nekā 60 dažādos ciematu projektos.

Pēc ēku celtniecības koncepcijām 2005.gadā ir izdalāmas sekojošas kategorijas:

Ar gatavām mājām

Jāņogu ielas ciemats, Taureņi, Sēji, Saulīši

Ar gataviem māju projektiem

Saliņas

Ar brīvu projektu izvēli

Cits Mežaparks, Mārslii II

Pārskata periodā privātmāju celtniecība ciematos joprojām tiek veikta, pārsvarā izmantojot vieglbetona blokus. Mazākā mērā – koka konstrukcijas (tipiskākais piemērs „Saulīšu” ciemats). Tuvākajā nākotnē iespējams arvien vairāk jauno ciematu piedāvās tieši koka karkasa un saliekamo konstrukciju ēkas, kas būvizmaksu ziņā ir salīdzinoši lētākas, laikā, kad tradicionālo būvmateriālu cenas strauji pieaug.

Joprojām piedāvājuma galveno daļu (gatavo māju piedāvājumā) veido privātmājas ar salīdzinoši lielu platību, lai gan kā lielāks pieprasījums 2005.gada beigās vērtējams tieši mazākas platības ēkām – līdz 130 m². Attīstītāji līdz šim bieži ir balstījušies uz salīdzinoši vienkāršu projektu attīstīšanas veidu, – celt lielākas ēkas, gūstot peļņu no uzbūvētajiem kvadrātmetriem, nevis īpaši izteiksmīgiem, pārdomātiem risinājumiem. Par nelohģisku ir jāuztver situācija, kad tirgū nonāk rindu vai bloķētās mājas ar kopējo platību virs 300 m², it sevišķi vietās ar salīdzinoši zemu zemes vērtību.

Vidējās privātmāju cenas jaunajos ciematos Rīgā un Rīgas reģionā 2005.gada beigās bija robežās no 110 000 līdz 300 000 EUR, tomēr atsevišķos projektos privātmāju cena 2005. gadā pārsniedza arī 600 000 EUR robežu.

Zemes cenu līmeņa ziņā 2005.gadā vērojamas tendences, kad vietās, kur zemes cena pārsniedz 100 EUR/m² atzīmi attīstītāji arvien biežāk izvēlas veidot rindu māju ciematus. Individuālo privātmāju ciemati 2005.gada beigās pēc to atrašanās vietas raksturojami ar zemes vērtību vidēji no 30 līdz 60 EUR/m².



Līvi

Pēdējie četri dzīvokļi!
Renovētā ķieģeļu mājā
10 minūšu brauciena attālumā
no Cēsu centra,
Līvos, Zvārtas ielā 5a
2-3 istabu dzīvokļi
ar "balto" apdari,
platība līdz 82 m²
Nams nodots ekspluatācijā
2006.gada augustā

ARCO REAL ESTATE
Liene 4122373, 8341513
liene.rjabkova@arcoreal.lv
www.arcorealestate.lv

PRIVĀTMĀJU KATEGORIJAS

Veicot 2005.gada tirgus datu analīzi, var secināt, ka privātmāju cenu pieaugums Rīgas pilsētā un Rīgas reģionā ir ar ļoti lielu savstarpējo korelāciju ar dzīvokļu tirgu – vidējais privātmāju cenu pieaugums privātmājām ir aptuveni vienāds dzīvokļu cenu izmaiņām, – Rīgas pilsētā līdz pat 50% gada laikā.



Privātmāju galveno kategoriju cenas 2005.gada beigās:

Privātmājas sliktā tehniskā stāvoklī (rekonstruējamas vai demontējamas)

Cenu izmaiņas šīs kategorijas privātmājām ir vairāk saistāmas ar attiecīga pielietojuma zemes cenu izmaiņām apkārtnē. Atkarībā no atrašanās vietas, zemes gabala platības šādas ēkas cenas ir robežās no 70 000 līdz 100 000 EUR.

Nelielas 50.-60. gados celtas ēkas ar platību līdz 100 m²

(Purvciemā, Pļavniekos, Mežciemā, Zolitūdē, Mārupē)

Piedāvājums šajā kategorijā neliels, cenas robežās no 80 000 līdz 115 000 EUR.

Saliekamu konstrukciju (rūpnīcas komplektējuma) mājas

Ēkām ar pilnu iekšējo apdari un piesaistītu zemes gabalu tirgū cena robežās no 85 000 līdz 200 000 EUR.

Jaunbūvētas privātmājas platībā līdz 200 m²

Šī tipa privātmājas galvenokārt izvietotas Juglā, Mārupē, Mežciemā, Babītē un Rīgai tuvākajos pagastos. Cenas līmeni galvenokārt ietekmē atrašanās vieta. Cenas no 150 000 līdz 280 000 EUR.

Jaunbūvētas ēkas privātmāju ciematos

Vidējās cenas jaunajos projektos no 110 000 līdz 300 000 EUR.

Ekskluzīvu projektu mājas

Ar lielām platībām un labu novietojumu. (izvietotas pārsvarā Mežaparkā, Ķīpsalā, arī Imantā). Cenu robežas – 380 000 - 1 500 000 EUR.

PROGNOZES 2006.GADAM

PRIVĀTMĀJAS

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

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

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

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

Prognoze 2005.gadam ir papildījies – privātmāju cenu līmeni ir tieši ietekmējis zemes cenu pieaugums un būvniecības izmaksu sadārdzinājums. Privātmāju cenu pieaugums pretēji prognozētajam ir ievērojami pārsniedzis 15% pieauguma līmeni. Tā kā tirgū vidējais cenu līmenis ir ievērojami audzis, tad var uzskatīt, ka ir papildījusies prognoze par salīdzinoši lēto privātmāju ciematu nonākšanu tirgū, kas pēc 2005.gada cenu korekcijām ir 90 000 - 120000 EUR robežās.

2005.gadā privātmāju sektora izaugsme ir tikusi nedaudz bremzēta būvniecības kompāniju jaudu trūkuma dēļ, kas vienlaicīgi ar inflāciju nodrošinājis vidējo būvniecības izmaksu strauju pieaugumu.

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

Iespējamās privātmāju cenu korekcijas – var rasties arī kredītresursu sadārdzinājuma, vai gluži otrādi,

turpmāka palētinājuma gadījumā.

Ilgtermiņā varētu tirgū nonākt jauni, salīdzinoši lieli privātmāju projekti ar vairākiem simtiem pārdodamo privātmāju vienību, kuros vienlaicīgi ar komunikāciju pievadīšanu varētu tikt attīstīta arī publiskā infrastruktūra (veikali, kafejnīcas, bērnudārzi u.c.)



«Vecozoli»

**Pirmais ciemats privātai apbūvei
Cēsis un visā Vidzemē!**

Vecozoli

**Cēsis, Priekuļu pagasts.
31 apbūves gabals
skaistā, ainaviskā vietā -
meža ielokā,
kas rada īpašu auru.
1800 m² - 3000 m²,
visas pilsētas
komunikācijas, gāze,
Lattelekom, asfaltēts ceļš.**

Cena no 9,20 LVL/m²

**ARCO REAL ESTATE
Liene 4122373, 8341513
liene.rjabkova@arcoreal.lv
www.arcorealestate.lv**



Mārsili

Mārsili Mazā Baltezera krastā

**Priežu mežs,
ezera tuvums
un izvēles brīvība!**

**Zeme
ar pilnībā izbūvētu
infrastruktūru un ceļiem.
Cena no 49-57 EUR/m²**

**ARCO REAL ESTATE
Guntars 7365543, 9190958
guntars.leons@arcoreal.lv
www.arcorealestate.lv**

ZEMES ĪPAŠUMI VIENĢIMENŪ ĒKU CELTNIECĪBAI

IZMAIŅAS INDIVIDUĀLĀS APBŪVES ZEMES TIRGŪ

2005. gadā bija ievērojamas pārmaiņas zemes tirgū, tostarp individuālās apbūves zemes cenu kāpums. Par pamatu šādam kāpumam var uzskatīt kopējās nekustamo īpašumu tirgus tendences kredītresursu palētinājumu, mājokļu deficītu u.c. Lai arī gada īpašumu vērtības procentuālais pieaugums arī privātpabūves zemju sektorā ir salīdzinoši augsts, atsevišķās teritorijās sasniedzot 35% pieaugumu gada laikā, tomēr zemju tirgus pārskata periodā ir uzskatāms par visstabilāko no nekustamo īpašumu tirgus segmentiem. Lielāks pieaugums (virs 35%) var tikt konstatēts atsevišķās rajonu pilsētās, kur zemes tirgus līdz šim nav bijis aktīvs.

Rīgas pilsētas teritorijā privātpabūves zemes piedāvājums saglabājies neliels, galvenokārt pilsētas nomalēs. Cenu pieaugums šī tipa īpašumiem visos mikrorajonos ir bijis salīdzinoši proporcionāls pret iepriekšējā pārskata perioda cenām.

Par dārgāko Rīgā joprojām jāuzskata Mežaparks, kur zemes cenas piedāvājumā atsevišķiem īpašumiem 2005. gada beigās ir sasniegušas pat 750 EUR/m² līmeni (vidēji robežās no 275 līdz 550 EUR/m²). Salīdzinoši vēl augstāks cenu līmenis varētu tikt konstatēts privātpabūves zemes gabaliem Ķīpsalā, tomēr to reālais pielietojums nebūtu privātpabūve, bet daudzdzīvokļu vai biroju ēku apbūve (piedāvājums Ķīpsalā praktiski neeksistē).

Ārpus Rīgas pilsētas salīdzinoši augsts pieprasījuma un piedāvājuma līmenis pārskata periodā bijis Rīgas rajonā. Rajonu centros, lielākajās pilsētās zemes tirgus ir aktivizējies, atsevišķiem zemes gabaliem to cenai pārsniedzot 30 EUR/m² robežu (Valmiera, Jelgava u.c.). Vietās ar izteikti augstāku ainaviskumu cenu līmenis var būt salīdzinoši daudz augstāks.



ZEMES RĪGAS PILSĒTĀ

Ņemot vērā brīvo teritoriju izvietojumu, par galveno virzienu privātmāju zemju kategorijā jāuzskata Pārdaugava Mārupes virzienā. Daugavas kreisajā krastā tirgus aktivitāte vērojama arī Imantas mikrorajonā, Ziepiekkalnā, Bauskas ielas rajonā. Buļļu salā cenu līmenis uzskatāms par augstu, ko nosaka jūras tuvums. Atsevišķu zemes gabalu piedāvājuma cenu līmenis pārsniedz 100 EUR/m². Ievērojamas izmaiņas privātmāju apbūves zemes tirgū Rīgas pilsētā rastos, Rīgas attīstības plānā paredzot Spilves pļavu apbūvi, tomēr pēdējā plāna redakcija to neparedz. Vairāki lieli, brīvi zemes gabali arī 2005.gadā nav nonākuši tirgū – jau tradicionāli par piemēru minams Mežaparks, kura augstais zemes cenu līmenis ir noteicis lielu interesi par jebkādiem apbūves gabaliem, kā rezultātā vērojami arī atsevišķi tiesas procesi, kuri gan potenciāli varētu beigties 2006.gadā, tādējādi tirgū nonākot salīdzinoši daudzveidīgākam piedāvājumam.

2005.gadā ievērojami aktivizējies zemes tirgus Dārziņu, Rumbulas virzienā, kas saistīts ar jauna, salīdzinoši liela privātmāju ciemata nonākšanu tirgū Jāņogu ielas ciemats. Jāatzīmē gan, ka, salīdzinoši ar citiem Rīgas pilsētas mikrorajoniem, Dārziņi raksturojas ar ļoti mazām zemes platībām sākot no 300 m², kas būtu atbilstoši nevis savrupmāju, bet pilsētas apbūvei, tomēr ņemot vērā līdz šim par nesakārtotu uzskatāmo infrastruktūru (piebraucamie ceļi u.c.) pilsētas apbūves izbūve nav īsti pamatota ar pieprasījumu. Privātpabūves zemes cenu līmenis Dārziņos ir robežās no 20 līdz 50 EUR/m² atkarībā no novietojuma, apkārtējās apbūves un inženiertehnikajām komunikācijām.

Atsevišķi brīvi zemes gabali tirgū nonāk arī Daugavas labā krasta attīstītajos mikrorajonos – Mežciemā, Purvciemā, Juglā. Lai gan pieprasījuma līmenis ir augsts, piedāvājuma praktiski nav Teikā, kam par pamatu ir esošās apbūves blīvums – nav brīvi, apbūvei paredzēti zemes gabali, kā rezultātā piedāvājumā cenu līmenis nereti

sasniedz 250 EUR/m² līmeni. Daugavas labajā krastā, ārpus Rumbulas virziena un Teikas, Mežaparka mikrorajoniem cenu līmenis privātpabūves zemēm 2005.gada nogalē 50 - 140 EUR/m².

ZEMES RĪGAS APKĀRTNĒ

Rīgas apkārtņē salīdzinoši samazinājies zemes gabalu bez inženiertehnikajām komunikācijām piedāvājums. Tas attiecināms arī uz šāda tipa jauno ciematu nonākšanu tirgū. Liela loma šajā tirgus tālākas sakārtošanās procesā ir bijusi plašai masu mediju interesei par zemes gabalu tirdzniecību privātpabūvei, parcelējot lauksaimniecības zemes, kā rezultātā 2005.gadā arī valdības un pašvaldību līmenī aktualizējās dažādu ierobežojošu procedūru ieviešana, lai tirgū nenonāktu zemes gabali privātpabūvei bez reālām iespējām tos apbūvēt.

Galvenie virzieni Pierīgas teritorijās, kuros pieprasījuma un piedāvājuma līmenis uzskatāms par salīdzinoši augstāku – Garkalne, Ādaži, Ķekava, Mārupe un Babīte. No salīdzinoši attālākām vietām jāmin Sigulda, Jelgava, Olaine. Šajās apdzīvotajās vietās vērojama arī liela jauno ciematu attīstītāju interese. Kas attiecas uz lielo zemes gabalu (3-10 ha) tirdzniecību tālākai privātpabūves ciematu attīstīšanai, tad ir izdalāmas divas atsevišķas kategorijas:

tuvu esošai apbūvei un komunikāciju pieslēgšanas vietai

Cenas šajā kategorijā 2005.gada nogalē bija 8-35 EUR/m²

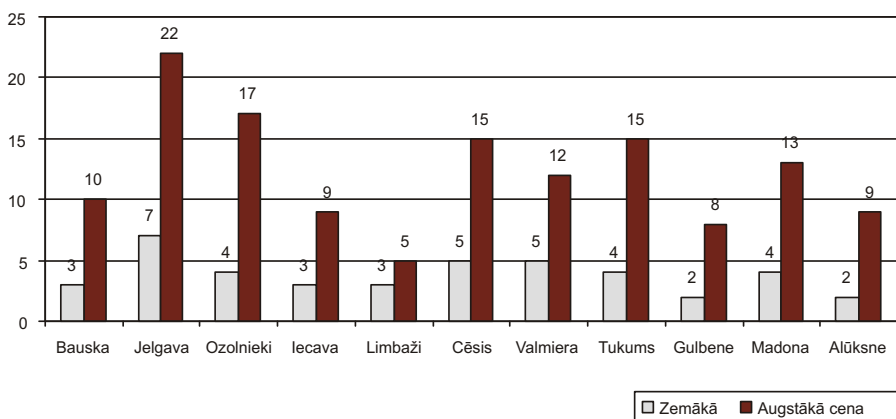
Sadalītas lauksaimniecības, vai cita izmantojuma zemes, ar vāji attīstītu infrastruktūru un nesakoptu apkārtējo vidi

Cenu kategorija 1,5-3 EUR/m²

Sadalīto lauksaimniecības zemju tirgū 2005.gadā ir vērojams stabils, taču pret kopējām nekustamo īpašumu cenu līmeņa izmaiņām salīdzinoši neliels cenu pieaugums. Salīdzinoši straujāks pieaugums vērojams vietās ar labāk attīstītu infrastruktūru. Pieaugot piedāvājumam zemju platībām, kas veidojušās sadalot lauksaimniecības, meža vai cita izmantošanas mērķa ir izdalāmas sekojošas cenu kategorijas atkarībā no atrašanās vietas (1200-2500m² lieliem zemes gabaliem):

Jaunmārupe	18 - 25 EUR/m ²
Babīte	15 - 50 EUR/m ²
Stopiņi	15 - 35 EUR/m ²
Jaunolaines virzienā	8 - 20 EUR/m ²
Rāmava	18 - 35 EUR/m ²
Ulbroka	12 - 40 EUR/m ²
Ādaži	10 - 35 EUR/m ²
Garkalne	15 - 50 EUR/m ²
Mārupe	22 - 50 EUR/m ²
Ķekava	15 - 35 EUR/m ²

Privātmāju apbūvei paredzēto zemju cenas 2005.gada beigās LVL/m²



2005.gada beigās zemes cenas Jūrmalā:

Pie jūras:

Lielupe - Melluži 275-500 EUR/m²
Melluži - Asari 225-400 EUR/m²
Asari - Kauguri 100-275 EUR/m²

Citās vietās:

Kauguros 30-75 EUR/m²
Slokā 25-50 EUR/m²
Asaros-Vaivaros starp dzelzceļu un Lielupi 50-100 EUR/m²

ZEMES JŪRMALĀ

2005.gada beigās Jūrmalā viena kvadrātmetra cenas dārgākajās vietās (blakus kāpām) sasniedza 525 EUR/m² robežu. Piedāvājuma cenu līmenis atsevišķos gadījumos ir bijis ievērojami augstāks pārsniedzot 650 EUR/m².

Jūrmalas pilsētā zemes cenas privātmāju apbūvei ir tieši atkarīgas no zemes iespējamā izmantošanas veida, kas savukārt ir atkarīgs no zemes gabala lieluma, iespējamās apbūves intensitātes, komunikācijām u.c. 2005. gadā daļa no pastāvošajām privātmāju zemēm iegādāta daudzdzīvokļu ēku celtniecībai, īpaši jūras tuvumā, kas attiecīgi arī iespaidojis kopējo apbūves zemes cenu līmeni.

PRIVĀTAPBŪVES ZEMES TIRGUS SAULKRASTOS

Privātmāju zemes tirgus Saulkrastos un apārkrnē raksturojas ar lielu cenu diferenci. D/s teritorijās privātmāju zemes gabalu cenu līmenis 2005.gada beigās ir vidēji sākot no 8 EUR/m². D/s kuras atrodas pāris kilometru attālumā no Saulkrastu pilsētas teritorijas.

Augšējais cenu līmenis privātmāju zemēm ir tieši jūras tuvumā, kur par ļoti būtisku aspektu ir uzskatāma pieejamā apbūve un tās tehniskie parametri (apbūves blīvums, intensitāte, stāvu skaits u.c.). Cenu līmenis piedāvājumā atsevišķiem zemes gabaliem šādās vietās var pārsniegt 80 EUR/m². robežu, bet piedāvājums uzskatāms par nelielu.

Darījumi galvenokārt notiek ar zemes gabaliem 15-30 EUR/m². robežās un būtisks ir faktors ir pieejamās komunikācijas.

Līdz šim Saulkrasti nav spējuši piesaistīt plašu jauno projektu attīstītāju interesi, bet turpinoties cenu līmeņa kāpumam 2006.gadā ir sagaidāma jaunu privātmāju ciematu veidošana arī Saulkrastu pilsētā un tās tuvumā, tomēr šo projektu veiksmīgai attīstībai galvenais priekšnosacījums ir zemes gabalu novietojums, un diez vai rentabli varētu būt privātmāju zemes ciemati tieši d/s tuvumā, jo šādu ciematu potenciālajiem pircējiem būtisks ir arī prestiža jautājums.

ZEMES LATVIJAS REĢIONOS

Latvijas reģionos zemes gabalu tirgus privātmāju apbūvei ir bijis samērā aktīvs gandrīz visu lielāko apdzīvoto vietu teritorijās. Ja iepriekšējos pārskata periodos par aktīvu varēja uzskatīt tikai Pierīgu – Zemgali un Vidzemi, tad 2005.gadā vērojams samērā straujš cenu pieaugums Austrumvidzemē – Madona, Gulbene, Alūksne. Nekustamo īpašumu tirgus pārskata periodā ir bijis salīdzinoši aktīvs arī Liepājas, Ventspils rajonos, maksimālo cenu līmeni sasniedzot apbūves gabaliem piejūras teritorijā, vietās pie ūdeņiem un citās ainaviskās vietās.

Pieprasījumu Latvijas reģionos veido ne tikai rīdnieku, bet arī vietējais pieprasījums, īpaši vietās ar augstu infrastruktūras attīstības līmeni un augstu ekonomiskās aktivitātes līmeni. Atsevišķu privātmāju zemes gabalu cenas rajonu centros var pārsniegt 35 EUR/m² robežu, tomēr zemes gabaliem ar platību līdz 2000 m² cenu līmenis ir robežās no 8 līdz 20 EUR/m².

PROGNOZES 2006.GADAM

ZEMES ĪPAŠUMI DZĪVOJAMO MĀJU CELTNIECĪBAI

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

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

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

Prognoze 2005.gadam ir papildījies attiecībā uz lielāko daļu privātai apbūvei paredzēto zemju, tomēr atsevišķās vietās cenu pieaugums ir bijis lielāks nekā prognozēts.

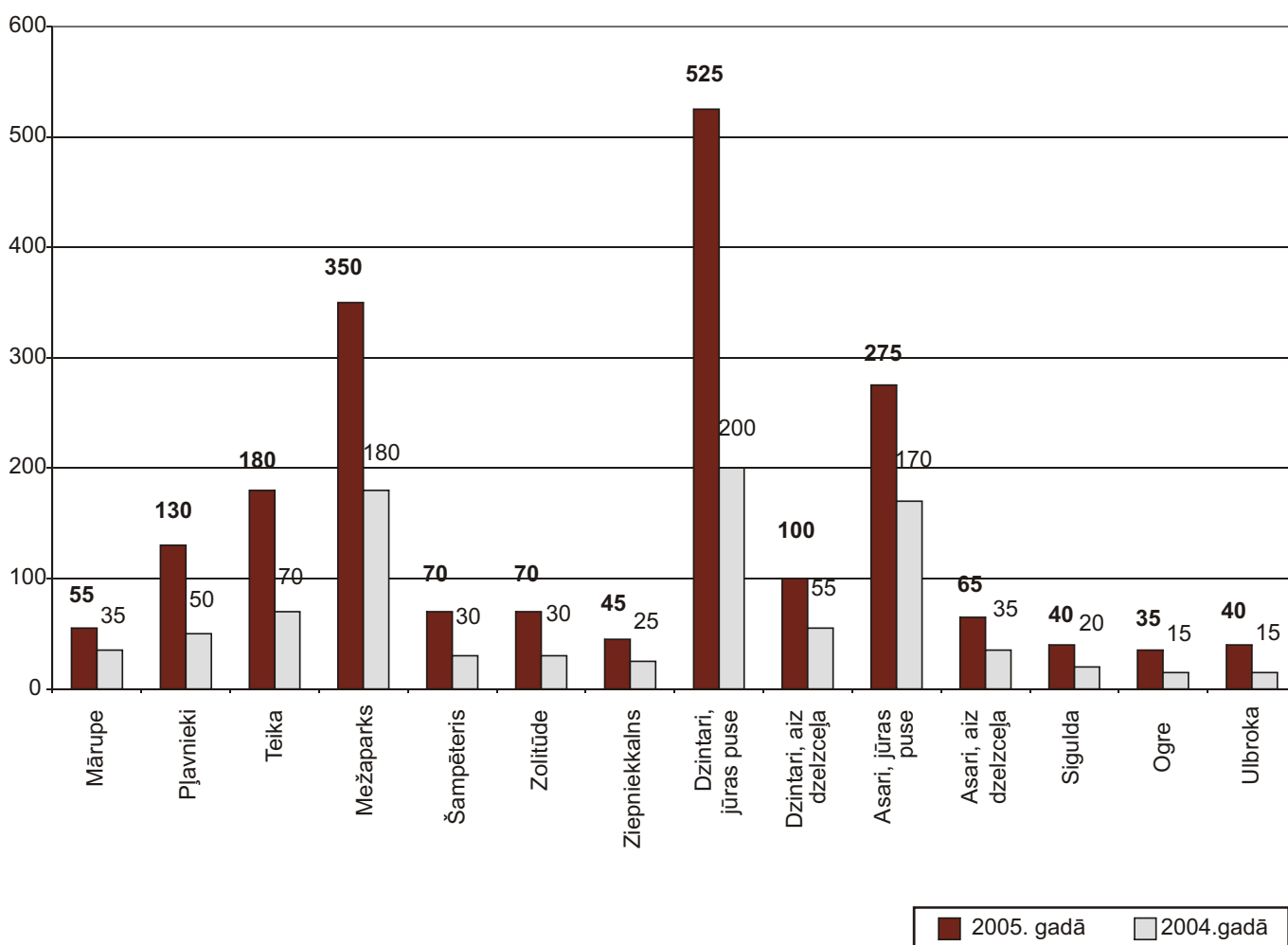
Ievērojamas izmaiņas ir notikušas apbūvei paredzēto lauksaimniecības zemju sektorā – parcelācija un privātā apbūve no 2005.gada tiek salīdzinoši vairāk ierobežota, kas saistīts ar iepriekšējos gados vērojamo „pļavu” tirgu. Šādiem ierobežojumiem savukārt ir bijusi ietekme uz zemes gabalu cenām pieejamajiem gabaliem cenu līmenis ir paaugstinājies.

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

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

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

Zemes cenas vienģimeņu māju celtniecībai (platība 1500m²), EUR/m²



LAUKSAIMNIECĪBAS ZEMES

2005. gads raksturojas gan ar augstu pieprasījumu pēc lauksaimniecības zemēm visā Latvijā, gan arī stabilu cenu pieaugumu. Salīdzinot ar iepriekšējiem pārskata periodiem salīdzinoši straujš cenu pieaugums vērojams tieši lauksaimniecības izmantojuma zemju sektorā.

ZEME ATPŪTAS VAJADZĪBĀM

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

Cenu līmenis platību ziņā maziem gabaliem (1-5 hektāri) ir sākot no 2000 EUR/ha, dārgākajiem zemes gabaliem sasniedzot 25 000 EUR/ha.

ZEME LAUKSAIMNIECĪBAS VAJADZĪBĀM

Pieprasījums pieaudzis, īpaši līdzņemot – vietās, kas izmantojamas tieši lauksaimniecības vajadzībām, meliorētām zemēm. Pieprasītas vidēji lielas platības – 20-100 hektāri. Cenu līmenis Pierīgas rajonos sasniedzis 750-3000 EUR/ha, tomēr atsevišķās vietās, ņemot vērā nelielo pieprasījumu, cenas var būt arī zemākas. Vidzemē cenu līmenis vidēji 550-1350 EUR/ha, Austrumvidzemē – no 400 EUR/ha.



ZEME MEŽISTRĀDES VAJADZĪBĀM

Tiek iegādāta lauksaimniecības zeme kopā ar meža zemi mežistrādes vajadzībām. Iegādes mērķis – meža platību izstrāde. Cenas līmeni nosaka meža audzes apjoms un kvalitāte, mazāk atrašanās vieta un piebraukšanas iespējas. Cenas 2005.gada beigās šīs kategorijas zemēm bija līdzīgas kā iepriekšējā gadā – 800 - 3500 EUR/ha. Pēc mežistrādes izcirsto mežu zemju platības 2005. gada beigās tika realizētas sākot ar 100 EUR/ha.

PROGNOZES 2006.GADAM LAUKSAIMNIECĪBAS ZEMES

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

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

Īpaši tas attiecināms uz tieši lauksaimniecības zemju platībām 20-100ha platībā, jo šī sektora cenas ilgtermiņā varētu virzīties uz šāda pat sektora tirgus vidējām cenām Eiropā, kas īpaši aktualizējies pēc Latvijas iestāšanās Eiropas Savienībā un dažādu subsīdiu un citu atbalsta maksājumu un programmu pieejamību zemniekiem. Kā attīstību veicinošs faktors ir vienlaicīgi minams zems vidējais ienākumu līmenis Latvijas reģionos, īpaši lauksaimniecībā nodarbinātajiem, kas lauksaimniecības uzņēmumiem ļauj dažos lauksaimniecības produkcijas tirgus sektoros konkurēt ar Eiropas Savienības citu valstu saražoto produkciju. Šīs pašas motivācijas un ilgtermiņu prognožu iespaidā ir sagaidāms arī stabils pieprasījums pēc lielām platībām, kuru iegādei ir galvenokārt spekulatīvs raksturs.

Paredzams pieprasījums pēc zemēm ainaviskās vietās ar pievilktām elektroapgādes komunikācijām un piebraucamiem ceļiem, lielāku 1-2 ha piemājas saimniecību veidošanai.

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

Vidējais cenu pieaugums 2005.gadā šīs kategorijas zemēm pārsniedz 15-20% robežu, atsevišķās vietās sasniedzot 25-35% ikgadēju pieaugumu. Kā tika prognozēts – vērojams stabils lauksaimniecībā izmantojamo zemju

ZEMES IEGĀDE SPEKULATĪVIEM MĒRĶIEM

Šīs kategorijas zemes cenas pieprasījumā sākot ar 80 EUR/ha. Šajā kategorijā zemes tiek iegādātas tālākai pārdošanai, līdz ar to nav būtiska nozīme atrašanās vietai, stāvoklim. Pieprasīti salīdzinoši lieli zemes gabali. Darījumi 2005.gadā robežās no 80 līdz 450 EUR/ha.

cenu pieaugums, kas saistās gan ar lauksaimniecības produkcijas cenu pieaugumu, gan ES finansējuma pieejamību zemniekiem.

Kas attiecas uz parcelētām lauksaimniecības zemēm apbūves vajadzībām – pieprasījums ir samazinājies vietās ar nesakārtotu infrastruktūru, bez inženiertehniskajām komunikācijām, tomēr arī esošais pieprasījuma līmenis ir bijis pietiekams, lai pārskata periodā arī parcelēto lauksaimniecības zemju sektorā būtu vērojams cenu līmeņa paaugstinājums.

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

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

Ņemot vērā zemes cenu vispārējo vidējo līmeni, arī lauksaimniecības zemju tirgū 2006.gadā vajadzētu samazināties spekulatīvo darījumu īpatsvaram, spekulācijām ar zemi vairāk notiekot tālākajos Latvijas reģionos – Latgalē un Kurzemē (izņemot jūras tuvumā), t.i. vietās ar šobrīd salīdzinoši zemāku cenu līmeni.

ZEMES ĪPAŠUMI KOMERCAPBŪVEI (RAŽOŠANAS, DAUDZDZĪVOKĻU ĒKU UN SABIEDRISKA RAKSTURA ĒKU CELTNIECĪBAI)

Šim nekustamā īpašuma tirgus sektoram ir raksturīga nestabilitāte, tomēr vērojami strauji augšupejoši cenas rādītāji 2005.gadā atsevišķās, stratēģiski nozīmīgās vietās. Atšķirībā no iepriekšējā gada, tieši šis tirgus sektors ir ievērojami palielinājies un darījumu īpatsvars ir palielinājies uz kopējā nekustamo īpašuma darījumu fona. Tas ir tieši saistīts ar jaunā Rīgas pilsētas attīstības plāna akceptēšanu, kas jau sākotnējā redakcijā paredzēja lielu zemes platību lietošanas mērķa transformāciju no reāli neizmantojamām uz jauktā rakstura, vai komercapbūves rakstura zonējumiem ar diferencētiem stāvu skaita ierobežojumiem.

Tātad, izejot no augstākminētā, vairs nav vērojama komercapbūves koncentrēšanās blīvākajās šī sektora apbūves teritorijās, kā pērn, taču stratēģisks novietojums atkarībā no konkrēto pircēju komercdarbības sfēras. Pieprasījums ir bijis diezgan liels pirmajā līnijā pie maģistrālas satiksmes plūsmas ar tiešu iespēju izveidot piekļūšanas pievadu.



Jāsecina, ka tieši komercapbūvei paredzēto zemes gabalu tirgus ir viens no straujāk augošajiem tirgus sektoriem, tajā pat laikā vērojams ļoti straujš cenu kāpums atsevišķos segmentos, kas ne vienmēr ir pamatots. Kā iemeslu tam var viennozīmīgi minēt spekulatīvus mērķus. Tieši spekulācijas ir iemesls šīm straujajām cenu izmaiņām un nestabilitātei. Kā otru iemeslu varētu minēt, tā saucamos falšos attīstītājus, kuru darbības mērķis ir uzpirkt zemes gabalus, labākajā gadījumā veikt kādu priekšprojektu, izveidot acij tīkamu datorvizualizāciju, vai iegūt APU

Komercapbūves sektora zemju iedalījums segmentos:

Zemes Rīgas centrālajā daļā un vietas ar labu pieejamību un robežlīniju ar maģistrālas satiksmes plūsmu

Kā piemērus varētu minēt tirdzniecības centrus MOLS un ALFA, SKY, DOMINA, K-RAUTA, u.c. Viennozīmīgi šajos gadījumos lielāko darījuma vērtību sastāda tieši zemes vērtība, cenu līmenis šajā kategorijā ir vidēji 100 - 600 EUR/m².

Zemes ražošanas vajadzībām

Šo segmentu raksturo ļoti dažāda lokalizācija saistībā ar to, ka ražošanas sfērā vieta ar labu redzamību no maģistrālajiem lielceļiem nav prioritāte, turpretī stratēģisks novietojums attiecībā pret Rīgas apvedceļiem un to savienošām maģistrālēm. Viens no svarīgākajiem faktoriem, kas ietekmē vietas izvēli, ir smagās tehnikas piekļūšanas iespēja un nereti arī dzelzceļa klātbūtne ar iespējamību izveidot pievadu. Raksturīgākais novietojums Maskavas, Granīta, Krustpils ielas, kā arī Ganību dambis, Sarkandaugava, Mangaļsala. Šo darījumu kvadrātmetra cenu līmenis ir robežās no 15 līdz 60 EUR/m², taču atsevišķos gadījumos zemes, kas atrodas centra industriālajā zonā ar atbilstošām piekļūšanas iespējām var sasniegt līdz 250 EUR/m². Šiem pieprasījumiem, tāpat kā pērn, nav raksturīgas lielas platības, lai gan atsevišķos gadījumos spēj sasniegt līdz pat 6-10ha lielas platības.

Zemes biroju ēku un daudzdzīvokļu ēku celtniecībai

Aizvadītajā gadā šis segments ir bijis vispieprasītākais un jāatzīst, arī piedāvājums ir strauji palielinājies. Par nožēlu ir jāatzīst, ka arī cenu līmenis šāda rakstura zemes gabaliem ir visaugstākais, kas reizēm vairākkārt pārsniedz reālo tirgus vērtību. Pilsētas centrā atlikušiem brīvi stāvošajiem zemes gabaliem ir ļoti neliels piedāvājums un ļoti augstas cenas, no 600 līdz 2000 EUR/m². Daudzkārt lielāks piedāvājums ir mikrorajonos un pilsētas perifērijā, kur zemes gabalu cenu līmenis svārstās no 80 līdz 400 EUR/m². Pieprasītākie rajoni Rīgas pilsētas teritorijā ir Tuvā Pārdaugava, Rīgas centrs, Purvciems, Ziepiņkalns, Imanta un Zolitūde. Vislētākie ir brīvie zemes gabali Padomju laika daudzdzīvokļu namu iekšpagalmos, tomēr tieši šie darījumi visbiežāk ir pakļauti riskam, piemēram, esošo namu iedzīvotāju kategoriski noraidošā attieksme pret potenciālu celtniecību, līdz ar to palielinās risks saskaņot projektu.

(arhitektūras plānošanas uzdevumu) potenciālam projektam, iesākt saskaņošanu skiču projektam un piedāvājuma tirgū pozicionēt savu pārdodamo objektu kā plānošanas stadijā pārdodamu projektu, piemēram, daudzdzīvokļu namam, vai biroju ēkai, tādējādi mākslīgi "uzpūšot" cenu kādam zemes gabalam. Un kas nav mazsvarīgi, arī tādi darījumi notiek, kas ievērojami ietekmē cenu līmeni. Kā trešo iemeslu varētu minēt ārvalstu investīciju plūsmu, jo pirktpējas līmenis ārvalstu investoriem ir augsts. 2005.gadā ir noslēgti arī vairāki patiešām apjomīgi

komercapbūves un jauktā zonējuma zemju atsavināšanas darījumi, kas potenciāli varētu palielināt esošās biroju, tirdzniecības un dzīvojamā fonda platības.

ZEMES ĪPAŠUMI KOMERCAPBŪVEI VIDZEMĒ UZ ZEMGALĒ

Latvijas reģionos šī sektora zemju cenu izmaiņas ir galvenokārt saistītas ar pašvaldību attīstības plāniem un ES fondu naudas izmantošanu, lai arī pieaug interese par daudzdzīvokļu ēku celtniecību Cēsis, Jelgava, Liepāja, Daugavpils.

Vidzemes un Zemgales reģionos cenu līmenis:

- Jelgavā – 5 - 35 EUR/m²;
- Bauskā – 8 - 27 EUR/m²;
- Tukumā – 8 - 22 EUR/m²;
- Limbaži – 1,5 - 14 EUR/m²;
- Cēsis – 4,5 - 21 EUR/m²;
- Valmiera – 8 - 50 EUR/m².

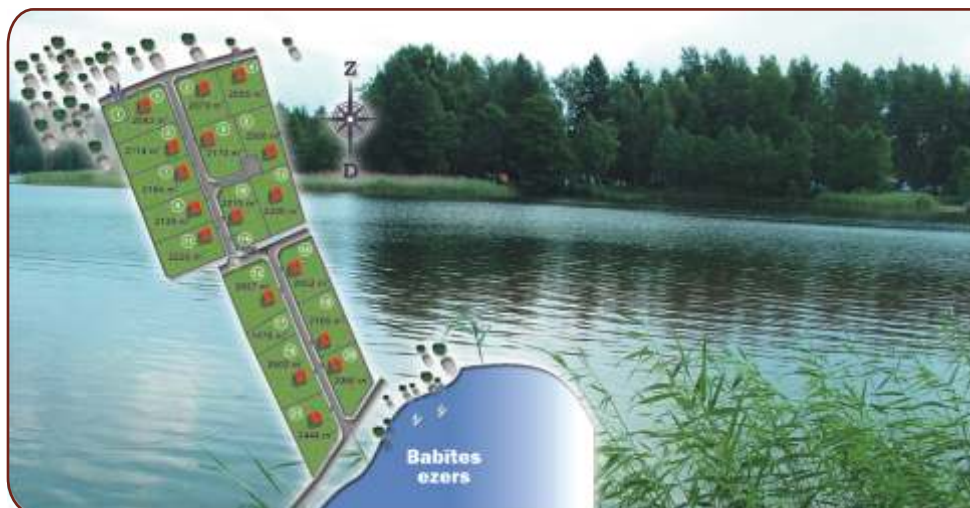


Zemeņu ciemats

Māja vai dzīvoklis –
izvēlies saldu dzīvi
Valmieras priekšpilsētā!
Māju platība 152m²
ar "balto" apdari"
Cena no 350 LVL/m²

2006.gada beigās
plānots uzsākt arī daudzdzīvokļu
nama celtniecību.

ARCO REAL ESTATE
Liene 4122373, 8341513
liene.rjabkova@arcoreal.lv



Ezerlīči

17 apbūves gabali
Ezerlīčos, Salas pagastā
2000 - 2580 m²
Elektrība, ūdensvads,
lietus kanalizācija,
asfaltēts ceļš.
Cena no 34 EUR/m²

ARCO REAL ESTATE
Edgars 7079218, 6190123
edgars.lasevics@arcoreal.lv
www.arcorealestate.lv



Cits Mežaparks

Apbūves gabali
Kadagā, Ādažu pagastā
platība no 3300 m²
Visas komunikācijas,
gāze, centrālais ūdensvads,
centrālā kanalizācija,
asfaltēts ceļš.
Cena no 27 EUR/m²

ARCO REAL ESTATE
Edgars 7079218, 6190123
edgars.lasevics@arcoreal.lv
www.arcorealestate.lv

PROGNOZE 2006.GADAM ZEMES ĪPAŠUMI KOMERCAPBŪVEI (RAŽOŠANAS, DAUDZDZĪVOKĻU ĒKU UN SABIEDRISKA RAKSTURA ĒKU CELTNIECĪBAI)

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

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

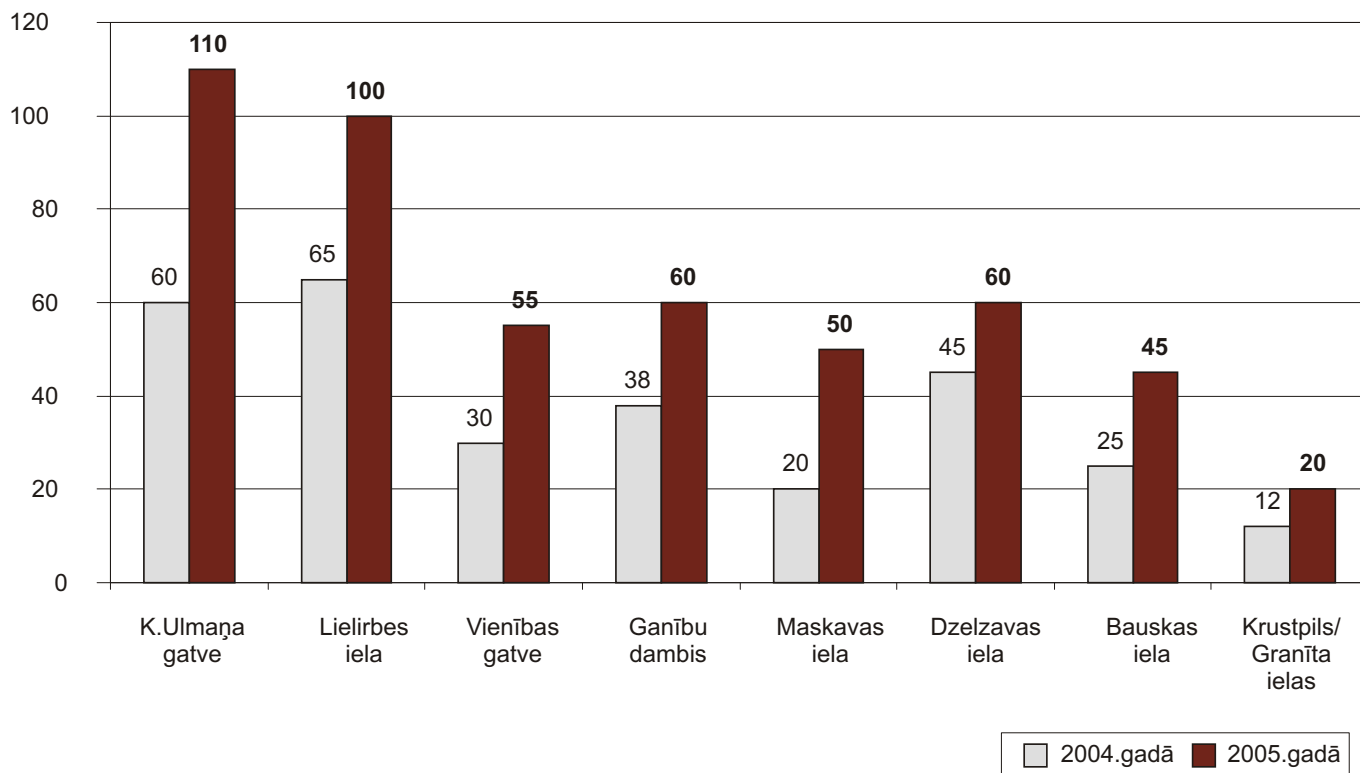
Atsevišķās vietās cenu kāpums varētu sasniegt 15-25% robežu, t.i., vietās, kurās līdz šim cenu kāpums nav bijis tik liels, bet kam ir potenciāls pieaugumam (piemēram, zemes ražošanas un biroju ēku vajadzībām Rīgai tuvākajos pagastos).

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

Jau atkal ir piepildījusies prognoze par zemes gabalu cenu kāpumu 2005.gadā maģistrālās satiksmes plūsmas malā, tomēr vietām šī brīža tirgus situācija pārsniedz prognozes. Nākamajā gadā prognozējam 5-15% pieaugumu visām komerciāla rakstura zemēm, atsevišķos gadījumos, stratēģiski novietotiem zemes gabaliem lielo maģistrālo ielu perimetrā prognozējam 25 līdz 30% cenu kāpumu. Kā jau minēts iepriekš, tirgu nopietni ietekmē spekulatīvu mērķu vadīti pārdevēji un arī atsevišķu darījumu summas, kas veido nevienmērīgu diferencētu cenu kāpumu. 2005.gadā atsevišķos darījumos bija vērojama pat tik strauja cenu augšupeja, kas pārsniedz 100% robežu, tomēr to noteikti nevar attiecināt uz visu tirgus sektoru kopumā. Tas kalpo kā pierādījums šī sektora nevienmērīgajai

struktūrai un prognozējam, ka būtiskas izmaiņas varētu nebūt novērojamas nākamajā gadā. Taču kopējā tendence būtu komercapbūves zemju tirgus pakāpeniska nostabilizēšanās saistībā ar piedāvājuma palielināšanos, ko tieši ir ietekmējis Domes akceptētais pilsētas attīstības plāns.

Komercapbūves zemes īpašumu cena 2005.gada beigās, EUR/m²



TIRDZNICĪBAS PLATĪBU TIRGUS

Līdzīgi kā pērn, arī šajā gadā ir vērojama nozīmīga ārvalstu investīciju un tūrisma plūsma Latvijas un Baltijas valstu virzienā. Kā pieprasītākais tirdzniecības rajons Rīgas pilsētā viennozīmīgi ir pilsētas centrs, ko varētu definēt kā:

- Brīvības iela – no Raiņa bulvāra līdz Artilērijas ielai;
- Terbatas iela – no Merķeļa ielas līdz Matīsa ielai;
- Kr. Barona iela – no Merķeļa ielas līdz Matīsa ielai;
- A.Čaka iela – no Elizabetes ielas līdz Stabu ielai.

Protams, šajā reģionā ir vislielākā gājēju un iekšpilsētas satiksmes plūsma, tomēr jāatzīst, ka Rīgā nav tādu izteiku gājēju ielu. Vēsturiski ielas, kuras esam pieraduši par tādām uzskatīt, ir Tērbatas un Kr.Barona ielas, tomēr reāli vairāk atbilstošas šim statusam varētu būt Audēju iela un Kaļķu ielas Vecrīgā, kurās arī vērojams izteikta tirdzniecības platību koncentrēšanās un nomas maksu līmenis ir līdzīgs.

Vispieprasītākās telpas atrodas Rīgas centrā, ēku pirmajos stāvos ar plašām vitrīnām, taču bieži vien pieprasītas ir jau gatavas telpas, kurās būtu iespējams sākt komercdarbību nekavējoties, tomēr šāds piedāvājums ir neliels. Lielākā daļa telpu Rīgas centrā atrodas vecās mājās, kuras nav rekonstruētas, līdz ar to telpām var būt nepieciešams remonts.

Šobrīd augstākminēto ielu ieskaustajā rajonā tirdzniecības telpu nomas maksa – 16 - 50 EUR/m².

Centra perifērijā esošo tirdzniecību platību nomas maksas līmenis – 6 - 15 EUR/m² (atkarībā no izvietojuma un telpu kvalitātes).

Vecrīgā pieprasītas ir tirdzniecības platības, kas atrodas jau minētajās Kaļķu, Audēju un Vaļņu ielās, kur potenciālās komercdarbības sfēra ir tieši orientēta ārvalstu tūristu izklaidei, vai arī ekskluzīvu preču tirdzniecībai. Nomas maksas Vecrīgā – 20 - 50 EUR/m².

Nomas maksu kāpums tirdzniecības platībām kopumā nav bijis ļoti izteikts. 2005.gadā attiecībā pret iepriekšējo, lai gan tieši nelielām platībām Rīgas centrā, visprestīžākajā rajonā (Tērbatas, K.Barona, Blaumaņa, Dzirnau, Elizabetes iela) nomas maksa ir ievērojami palielinājusies no līdzšinējiem 35 EUR/m² līdz pat 50 EUR/m², turklāt nereta parādība ir līdzšinējo nomas līgumu laušana un jaunas cenas noteikšana nākamajam nomniekam.

Vēl joprojām ir augsts pieprasījums pēc tirdzniecības platībām Rīgas centrā iegādei īpašumā, taču piedāvājums ir ļoti niecīgs un praktiski nav iespējams nopirkt tirdzniecības telpas īpašumā Rīgas centrā. Piedāvājumā esošās tirdzniecības platības lielākoties atrodas centra perifērijā un cenas šādiem īpašumiem ir robežās no 1300 līdz 2500 EUR/m². Vecrīgā šādu īpašumu cenas var sasniegt 4000 - 7000 EUR/m².

Kā otru un ne mazāk svarīgu šī tirgus sektora segmentu var uzskatīt lielos tirdzniecības centrus, tādus kā ALFA, MOLS, ORIGO, GALERIJA CENTRS, SPICE, DOMINA u.c. Šajā gadā nav novērotas nozīmīgas nomas maksu izmaiņas kopš pagājušā gada. Nomas maksa tirdzniecības platībām šajos centros varētu sadalīt sekojoši:

Telpas līdz 100 m² un telpas virs 100 m², jo nomas maksa ir tieši atkarīga no telpu platības, jo lielākas platības tiek iznomātas, jo zemāka nomas maksa par kvadrātmetru. Vidējās nomas maksas tirdzniecības centros ir:

- Telpas līdz 100 m² – no 37 līdz 60 EUR/m²
- Telpas virs 100 m² – no 18 līdz 30 EUR/m²

Telpas šajos lielveikalos iegūt nomā ir diezgan sarežģīti, jo lielveikaliem ir sava koncepcija par to, ko tie vēlas redzēt veikalā un pakalpojumu klāstā un ko nē, lai gan tieši šī selektīvā nostāja rada lielveikala kopējo tēlu un nodrošina cilvēku plūsmu. Pie kopējām nomas izmaksām kādā no lielveikaliem būtu vēl jārēķinās ar papildus izdevumiem, kas sevī ietver mārketinga izmaksas un, protams, apsaim-

niekošanas izdevumus.

Pie šī un nākamā gada tirdzniecības platību palielināšanās tendencēm noteikti ir jāpiemin lielveikala SPICE otrās kārtas pabeigšana, bijušā Universālvēikala CENTRS paplašināšanās un pārveidošana par GALERIJU CENTRS, LatLADA tirdzniecības centra celtniecība Slāvu tilta rajonā, SKY lielveikala Sky & More celtniecība Duntē ielā, Krasta centra īpašnieka maiņa šajā gadā – ELKOR noteikti ietekmēs šī, līdz šim dīkstāvē esošā, objekta tālāko izmantošanu pozitīvā virzienā. Nākamajā gadā mēs pavisam noteikti kļūsim vismaz par diviem lielveikaliem bagātāki un turpmākajā periodā, kas aptver nākamās pāris gadus tiek plānoti vērienīgi tirdzniecības centru projekti Rīgas centrā un Ķīpsalā, kur noteikti būtu jāpiemin GALERIA PATOLLO Dzirnau un Lāčplēša ielu iekškvartālā. Lielveikalu tīklu 2005.gadā paplašinājušas arī K-Rauta un Depo veikalus ķēdes.

Vidējās nomas maksas, atkarībā no telpu atrašanās vietas un to stāvokļa 2005.gada nogalē bija sekojošas:

telpas lielos tirdzniecības centros

platībā līdz 30m ² –	līdz 60 EUR/m ²
platība 30 - 150 m ² –	30- 55 EUR/m ²
platība virs 150 m ² –	18 - 30 EUR/m ²

pilsētas centrālā daļā

centrālās ielas (Barona, Tērbatas, Čaka, Brīvības) –	20-45 EUR/m ²
šķērsielas–	15-35 EUR/m ²
centra perifērija –	7-20 EUR/m ²

Vecrīgā

centrālās ielas (Kaļķu, Vaļņu, Audēju, Smilšu) –	25-50 EUR/m ²
šķērsielas –	15-35 EUR/m ²

mikrorajonos

mikrorajona centrā –	6-25 EUR/m ²
ārpus mikrorajona centra –	4-15 EUR/m ²

PROGNOZES 2006.GADAM

TIRDZNICĪBAS PLATĪBAS

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

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

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

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

Prognoze 2005.gadam ir papildījies – ir vērojams nomas maksu pieaugums tirdzniecības platībām Rīgas centrā un lielajos tirdzniecības centros. Ievērojami palielinās nomnieku mainība tirdzniecības platībām mikrorajonos, kas saistīts ar pieprasījuma samazināšanos, ko izraisa lielveikalu un tirdzniecības centru skaita un platības turpmāks palielinājums – veikali mikrorajonos pārsvarā veidojas kā specializēto preču vai sīkpreču tirdzniecības vietas, lielākam veikalu skaitam koncentrējoties mikrorajonu centros, lai spētu kaut daļēji konkurēt ar tirdzniecības centru un lielveikalu piedāvājuma apjomu.

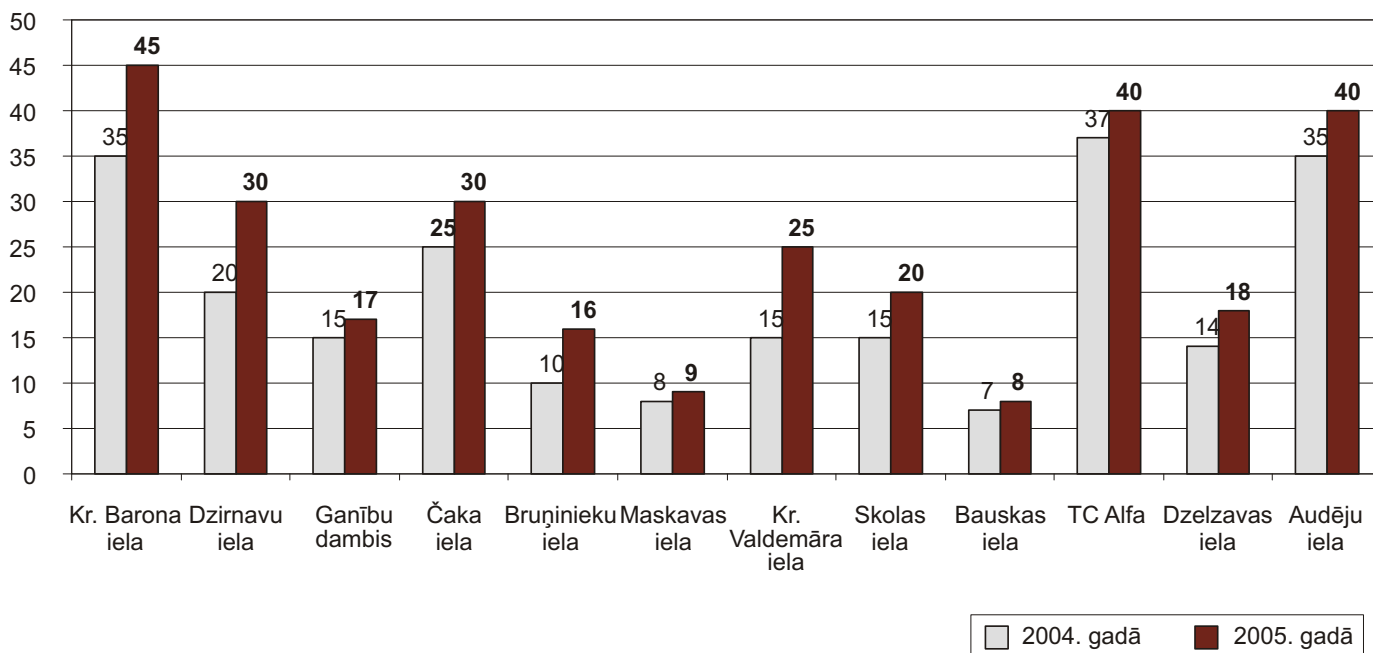
Tirdzniecības platību tirgū 2006.gadā būs vērojams nomas maksu pieaugums, īpaši vietās ar lielu gājēju plūsmu – tirdzniecības centros, Vecrīgā, Rīgas centrā. Tas saistīts ar vispārējo nekustamo īpašumu cenu līmeņa pieaugumu, kā arī tirdzniecības platību zemo rentabilitāti pie arvien pieaugošām iegādes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

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

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



Nomas maksa tirdzniecības platībām EUR/m²



BIROJU TELPAS

2005.gadā, īpaši gada otrajā pusē, vērojama jaunu biroju ēku celtniecības projektu pieteikšana tirgū. Tas saistīts ar nepietiekamo kvalitatīvo biroja telpu piedāvājumu, kā rezultātā 2005.gadā ir augušas biroju telpu pārdošanas un nomas maksas. Pievēršot pieaugošu uzmanību automašīnu novietošanas iespējām, jaunie biroju centri tiek plānoti galvenokārt Hanzas/Skanstes ielas rajonā, pilsētas centra perifērijas daļā (Brīvības iela pie VEF tilta) un mikrorajonos. Par būtisku faktoru biroju centru izveidei jāmin arī sabiedriskā transporta infrastruktūras nepieciešamību, īpaši mikrorajonos.

Turpina samazināties pieprasījums pēc neremontētām biroju platībām (nomas vajadzībām), telpām nerekonstruētos namos, arī pilsētas centrā. Nomas maksu līmenis šajā kategorijā 2005.gadā nav īpaši mainījies – vidējās nomas maksas palikušas ~7-8,5 EUR/m² robežās.

Jaunās, tirgū pieteiktās biroju ēkas galvenokārt ir celtas atsevišķu pamatnomnieku vajadzībām, vai arī šobrīd tiek iznomātas liekās platības, kuras nākotnē arī aizņems ēkas īpašnieks vai pamatnomnieku (piemēram, „Hansabankas” ēka). Līdzīgi tirgū varētu nonākt daļa Rietumu bankas, Latvijas Krājbankas, „Merks” jauno biroju ēku.

Biroju telpu piedāvājuma palielināšanās (arī jaunu ēku celtniecības pieaugums) ir saistīta arī ar dzīvojamā fonda tirgu – pie esošā cenu līmeņa un sagaidāmajām tirgus tendencēm pievēršanās biroju platību tirgum norāda uz segmenta samērā vājo šībrīža attīstības pakāpi un lielākām peļņas iespējām, nekā dzīvojamā fonda segmentā.

Biroju telpas nomas maksas Rīgā

Izremontētas augstas klases biroju telpas Rīgas centrā (A klase)

14-25 EUR/m²

Izremontētas augstas klases biroju telpas ārpus Rīgas centra (A klase)

10-18 EUR/m²

Biroju telpas bez atjaunota remonta Rīgas centrā (-B; B klase)

5-15 EUR/m²

Biroju telpas bez atjaunota remonta ārpus Rīgas centra (-B; B klase)

4-10 EUR/m²

Biroju telpas Vecrīgā (pieprasījumu nosaka sarežģītā automašīnu novietošana, piekļūšana).

10-15 EUR/m²

PROGNOZES 2006.GADAM

BIROJU TELPAS

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

„Arī 2005.gadā turpināsies biroju ēku celtniecība, palielinoties A un B klases biroju piedāvājumam. Palielinoties piedāvājumam varētu rasties cenu korekcijas atsevišķām biroju telpu kategorijām, it sevišķi birojiem, kas neatbilst mūsdienu prasībām (t.i. piemēram tādi, kas izveidoti dzīvokļu pārveidē par biroja telpām).

Ņemot vērā transporta piekļuves un novietošanas problēmas Rīgas centrā varētu rasties situācija, kad arvien vairāk biroju nomnieki meklēs alternatīvus risinājumus ārpus centra, par kādu varētu kļūt, piemēram „Astras biroji”, kas atradīsies Deglava un G.Astras ielu rajonā.”

2005.gada prognoze ir piepildījies, tirgū pieteikti vairāki jauni biroju centri. Vērojama tendence, kad telpu nomnieki pārvācas ārpus pilsētas centra.

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



TIRGUS APSKATU SASTĀDĪJA



Māris Laukalējs

Vērtēšanas daļas vadītājs
Valdes loceklis

Sertificēts nekustamā īpašuma
vērtētājs
LĪVA sertifikāts Nr. 30

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



Edgars Bondars

Vērtēšanas daļas tirgus analītiķis

Tālr. +371 7504625
E-pasts: edgars.bondars@arcoreal.lv



Ieva Jansone

Jauno projektu daļas vadītāja

Tālr. +371 7365546
E-pasts: ieva.jansone@arcoreal.lv



Iveta Mežaraupe

Dzīvojamā fonda tirdzniecības nodaļas
vadītāja

Tālr. +371 7365540
E-pasts: iveta.mezaraupe@arcoreal.lv



Edgars Lasēvičs

Filiāļu koordinators

Tālr. +371 7079218
E-pasts: edgars.lasevics@arcoreal.lv

www.arcoreal.lv