



# LATVIJAS NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA TIRGUS PĀRSKATS

2007. GADS



## SATURS

levads	2
Vispārējie ekonomikas rādītāji	3
1. Dzīvokļu tirdzniecība	5
1.1. Vispārējs pārskats	5
1.2. Mazstāvu koka apbūve	10
1.3. Dzīvokļi Rīgas centrā	11
1.4. Jaunās dzīvojamās ēkas	12
1.5. Dzīvokļu tirgus Pierīgas reģionā	15
1.6. Jauno mājokļu tirgus Pierīgas reģionā	16
1.7. Kopsavilkums par dzīvokļu tirgu	17
2. Dzīvojamo telpu īre	26
2.1. Dzīvokļu īre	26
2.2. Privātmāju īre	27
3. Vienģimenes privātmājas	28
3.1. Vispārējs pārskats	28
3.2. Vienģimenes privātmājas Pierīgas reģionā	28
3.3. Vienģimenes privātmājas Rīgā	29
3.4. Jaunie dzīvojamo māju ciemati un rindu mājas	30
4. Zemes īpašumi vienģimenes ēku celtniecībai	32
4.1. Vispārējs pārskats	32
4.2. Zeme Rīgā	33
4.3. Zeme Rīgas apkārtnē	34
4.4. Lauksaimniecības zemes Latvijā	36
4.4.1. Zeme rekreācijas vajadzībām	36
4.4.2. Zeme lauksaimniecības vajadzībām	37
4.4.3. Zeme mežizstrādes vajadzībām	37
4.4.4. Zeme spekulatīviem mērķiem	37
5. Zemes īpašumi ražošanai un komercapbūvei	38
5.1. Komercapbūves zeme	38
5.2. Zemes īpašumi ražošanas, loģistikas vai industriālo parku izbūvei	39
6. Tirdzniecības platību tirgus	41
7. Biroju telpas	42



## Nekustamo īpašumu tirgus Latvijas reģionos

8. Jūrmala	44
9. Jelgava, Zemgales reģions	46
10. Sigulda	48
11. Saulkrasti	49
12. Cēsis	50
13. Liepāja	51
14. Ogre	52
15. Austrumvidzeme (Madona, Gulbene, Alūksne)	54

## 1. IEVADS

SIA "Arco Real Estate" tirgus analīzes pārskats sniedz koncentrētu informāciju par Latvijas nekustamo īpašumu tirgu 2007.gadā. Pārskats sniedz īsu atskaiti par nekustamo īpašumu tirgus galvenajiem sektoriem:

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

Nekustamo īpašumu tirgus analīzes pārskats parāda attiecīga tirgus sektora īpašumu vērtības 2007. gada beigās, kā arī sniedz informāciju par notikumiem sektorā 2007.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, kas darbojas nekustamo īpašumu tirgū Latvijā vai interesējas par to – privātpersonām, ieguldījumu fondiem, nekustamo īpašumu kompānijām, komercbankām, kā arī valsts institūcijām.

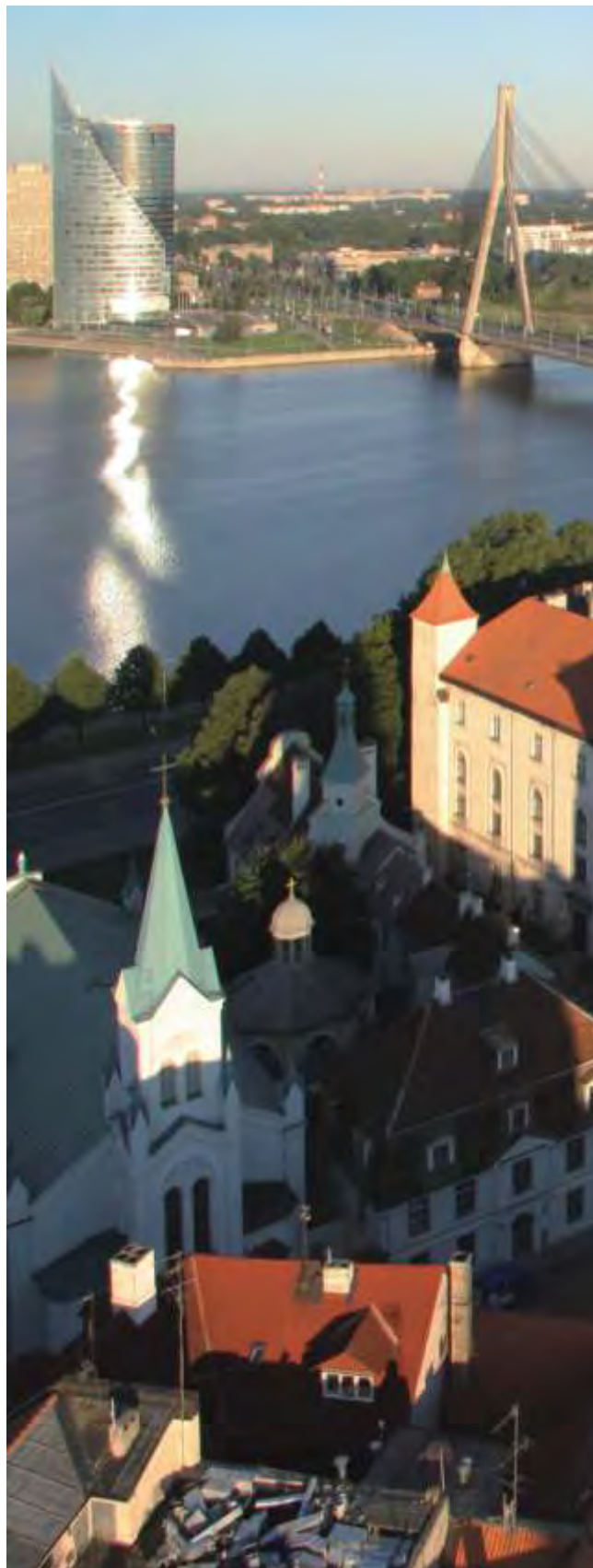
SIA "Arco Real Estate" nekustamā īpašuma tirgus analīzes tiek veidotas regulāri, sniedzot īsu pārskatu ik pusgadu.

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

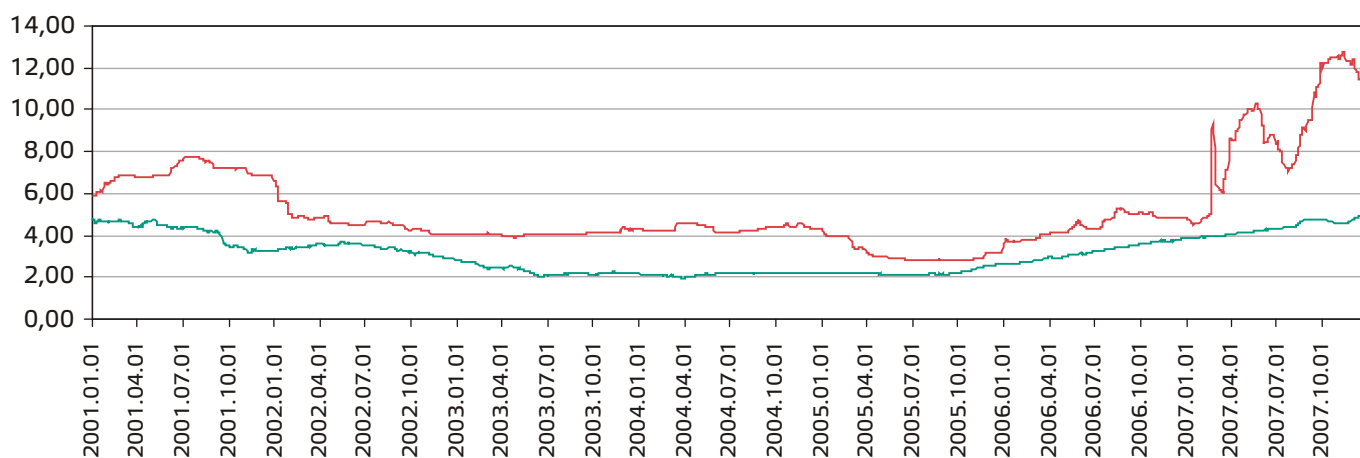
*Rīga, Lāčplēša ielā 20a  
Tālrunis: 7365556; fakss: 7365557*

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

*Vērtēšanas daļas tirgus analītiķe Linda Vanaga  
E-pasts: linda.vanaga@arcoreal.lv*



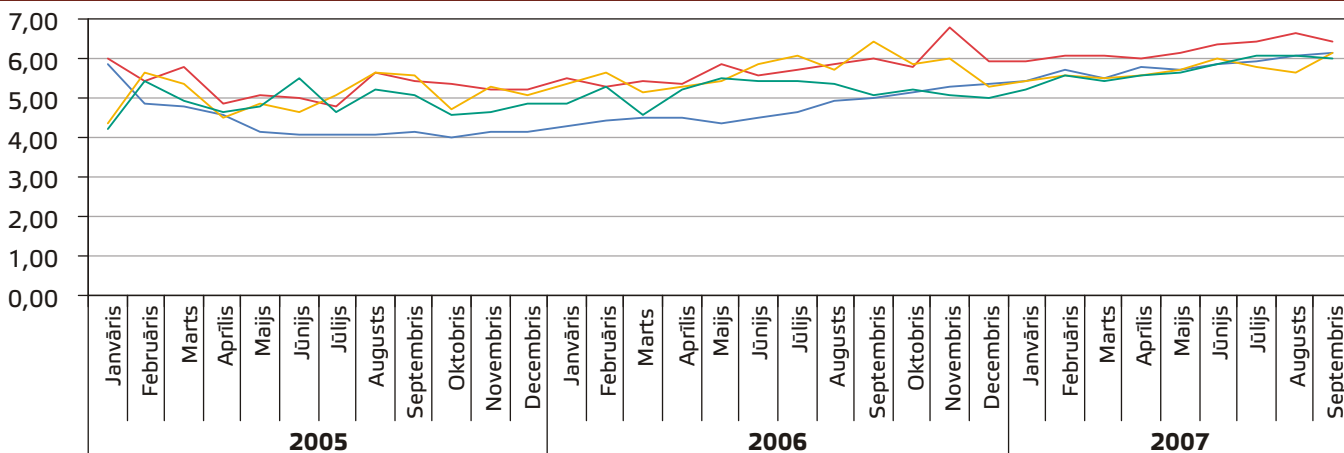
## RIGIBOR un EURIBOR 6 mēnešu likmes, 2001. - 2007. gads



\*Avots: Latvijas Banka

— Rigibor 6 mēn. — Euribor 6 mēn.

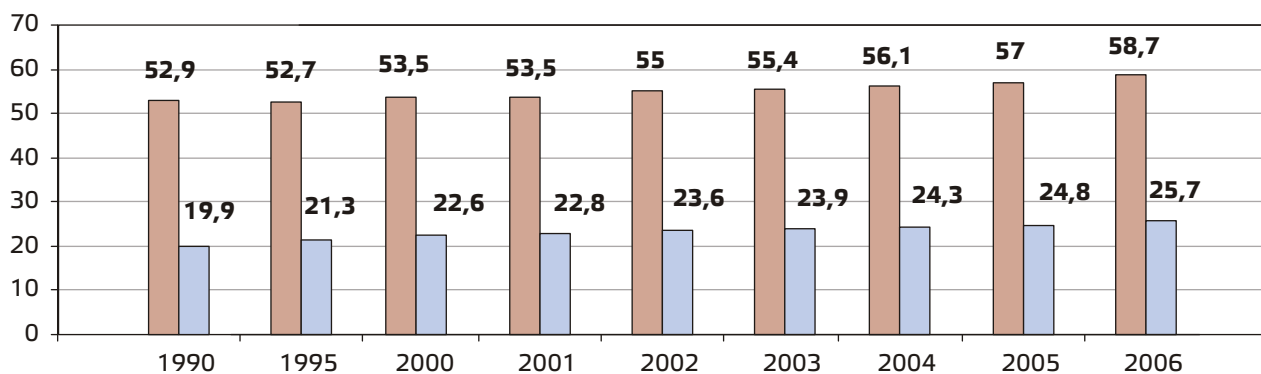
## Vidējās svērtās procentu likmes mājsaimniecībām izsniegtajiem kredītiem (EUR) mājokļa iegādei sākotnējā perioda dalījumā pa gadiem Latvijā



\*Avots: Latvijas Banka

— Mainīgā procentu likme, līdz 1 gadam — 1-5 gadi — 5-10 gadi — Ilgāk par 10 gadiem

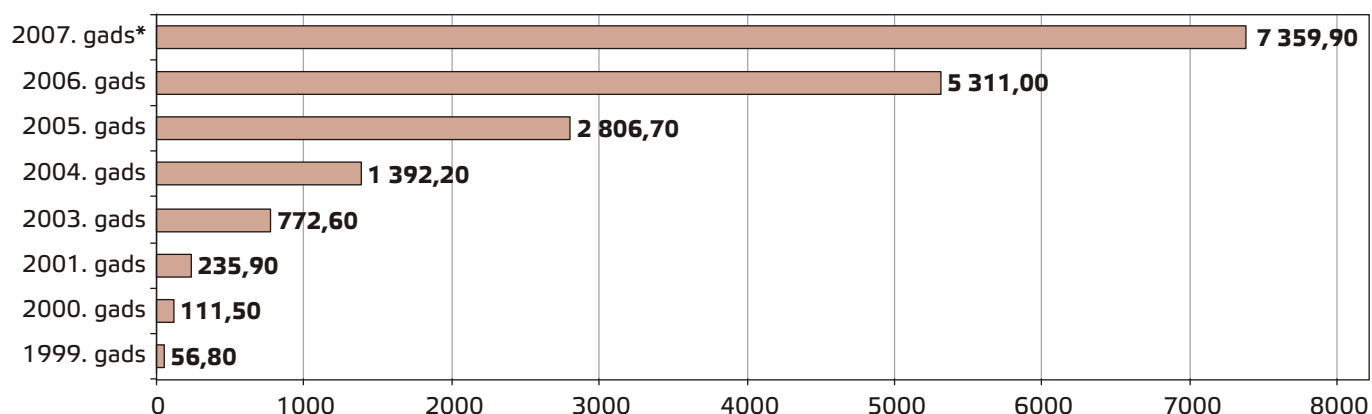
## Dzīvojamais fonds Latvijā pa gadiem (gada beigās, milj. m<sup>2</sup> kopējās platības)



\*Avots: CSB

■ Dzīvojamais fonds ■ Vidēji uz vienu iedzīvotāju, m<sup>2</sup>

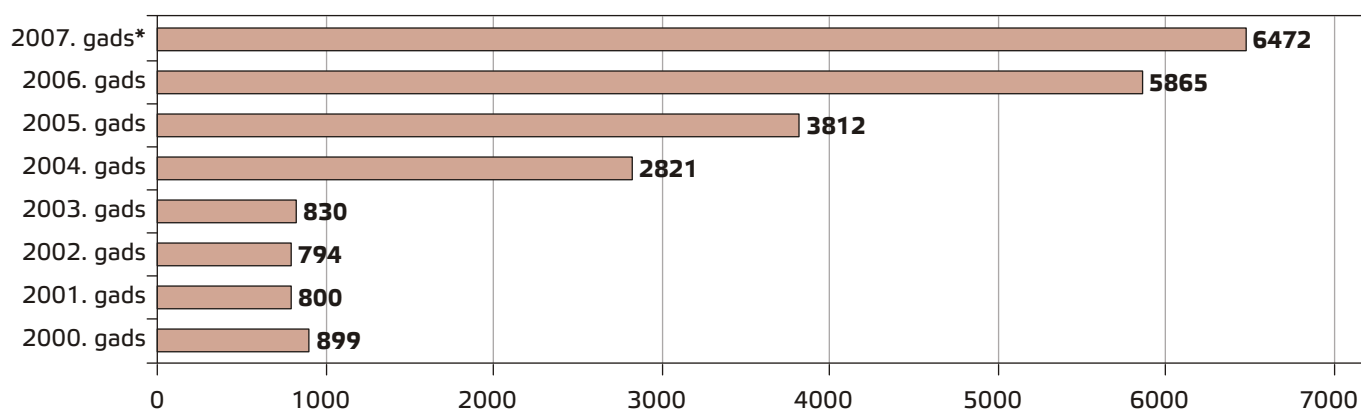
## Latvijas komercbanku izsniegtie hipotekārie kredīti (perioda beigās, milj. LVL)\*



\*2007. gada septembrī

\*\*Avots: Latvijas Banka

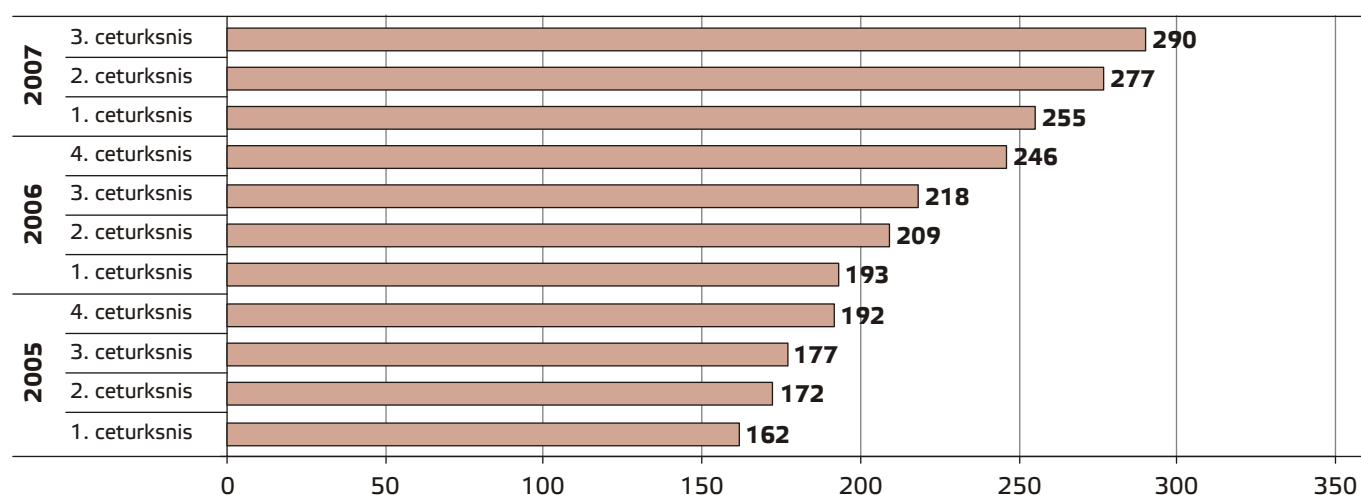
## Latvijā uzbūvēto (ekspluatācijā nodoto) dzīvokļu skaits



\*Ieskaitot 2007. gada 3. ceturksni

\*\*Avots: CSB

## Strādājošo mēneša vidējā oficiālā darba samaksa Latvijā (latos, neto)



\*Avots: CSB

## 1.1. VISPĀRĒJS PĀRSKATS

2007. gada pirmajā pusē (līdz aprīlim) bija vērojama salīdzinoši strauja dzīvokļu cenu palielināšanās, bet pēc šī perioda – strauja pieprasījuma samazināšanās un cenu kritums visos nekustamā īpašuma sektoros, tostarp arī dzīvokļu cenu samazināšanās. Dzīvokļu cenas kopumā kopš 2007. gada aprīļa ir samazinājušās par aptuveni 15 - 20%.

Tādējādi gan pieprasījuma, gan cenu samazināšanās dēļ:

- cenas samazinājušās gan Rīgas centrā, gan Vecrīgā (10 - 15%);
- sērijveida dzīvokļu cenas ir samazinājušās par 20%, bet, salīdzinot 2007. gada sākuma datus ar 2007. gada beigās iegūtajiem datiem, cenas ir samazinājušās par 3%;
- ārpus Rīgas cenu samazināšanās ir bijusi nevienmērīga. Cenu samazināšanās reģionos, kas atrodas tuvu Rīgai, piemēram, Jelgavā, Salaspilī, kā arī Liepājā, ir līdzīga situācijai Rīgā, proti, cenas ir atgriezušās 2007. gada sākuma cenu līmenī, bet attālāko Latvijas pilsētu centros cenu samazināšanās ir niecīga.

Galvenie iemesli cenu kāpumam līdz 2007. gada aprīlim bija:

- jauno mājokļu deficīts;
- straujš IKP pieaugums un augsts inflācijas līmenis;
- kredītresursu procentu likmju samazinājums;
- spekulatīvu darījumu daudzums;
- viegli pieejams kredītiestāžu finansējums;
- bažas par likumdošanas izmaiņām – nespēju iegādāties nekustamos īpašumus vēlāk.

Savukārt pēc šī perioda galvenais nekustamo īpašumu tirgus ietekmējošais faktors bija LR Saeimas pieņemtie likuma grozījumi saistībā ar inflācijas apkarošanas plānu, kas paredzēja būtiskas izmaiņas darījumos ar nekustamo īpašumu:

### ● *Kredīta pirmā iemaksa*

Kredīta pirmajai iemaksai jābūt vismaz 10% no kredīta kopsummas. Tā kā Latvijas iedzīvotājiem parasti nav lieku skaidras naudas līdzekļu, tad 2007. gadā šis ir bijis arī galvenais šķērslis īpašuma iegādei.

### ● *VID izziņa par legālajiem ienākumiem*

Lai saņemtu kredītu virs 100 minimālajām mēnešalgām, resp., virs 12 000 LVL 2007. gadā, bet, sākot no 2008. gada 1. janvāra, virs 16 000 LVL, obligāti ir jāuzrāda izziņa par kredītņēmēja oficiālajiem ienākumiem. Tā kā saskaņā ar Labklājības Ministrijas veiktajiem pētījumiem konstatēts, ka katrs ceturtais

iedzīvotājs Latvijā saņem „aploksņu” algu, šis faktors ievērojami samazināja darījumu skaitu ar nekustamo īpašumu. Turklāt pēc šo likumu grozījumu stāšanās spēkā diezgan strauji palielinājās iedzīvotāju algas, tas, visticamāk, ir saistīts ar neoficiālo algu legalizēšanu.

### ● *Spekulatīvu darījumu ierobežojošie instrumenti:*

- *Reģistrācijas nodevas palielinājums*

Sākot no 2007. gada aprīļa, tika iekasēta lielāka valsts nodeva par papildus reģistrētu nekustamo īpašumu, kas galvenokārt atturēja spekulantus no jaunu nekustamo īpašumu objektu iegādes. Tā, piemēram, nodeva par īpašuma vai ķīlas tiesību nostiprināšanu zemesgrāmatā par pirmo un otro īpašumu – 2% no vērtības, par trešo un pārējiem – 4% no vērtības, par pirmajām divām hipotēkām – 0,1% no kredīta summas, bet ne vairāk kā 1000 LVL, par trešo un katru nākamo – 3% no kredīta summas.

- *Izmaiņas iedzīvotāju ienākuma nodokļa likumā*

Izmaiņas nosaka, ka ienākuma nodoklis 25% apmērā ir jāmaksā no iegādes un atsavināšanas summu starpības, ja īpašums neatrodas personas īpašumā vismaz piecus gadus un nav bijis izmantots kā pastāvīga dzīves vieta vismaz gadu.

Abu šo faktoru ietekmē, kā arī pircēju aktivitātes mazināšanās dēļ 2007. gadā samazinājās spekulatīvo darījumu skaits.

Tomēr dzīvokļu tirgu pēc 2007. gada aprīļa ietekmēja ne tikai Saeimas pieņemtie likumu grozījumi, bet arī citi faktori:

### ● *Nekustamā īpašuma tirgus situācija pasaulē*

Nekustamā īpašuma tirgus lejupslīde notika ne tikai Latvijā, bet arī citur pasaulē. Tā iesākās 2006. gadā ASV, kad, izsniedzot augsta riska kredītus ar augstām procentu likmēm, aizņēmēji vairs nevarēja tos atmaksāt, līdz ar to radot finanšu grūtības ASV kredītu izsniedzēju institūcijām. Tā kā ar šāda veida kredītiem saistītos finanšu instrumentus lielos apjomos bija iegādājušās arī Eiropas un Āzijas finanšu institūcijas, tad krīze ASV finanšu tirgū viļņveidīgi ietekmēja arī visas pasaules finanšu tirgu.

Ja salīdzina nekustamā īpašuma cenu samazinājumu valstīs, tad pēc Global Property Guide datiem var redzēt, ka cenas ir samazinājušās vairākās Eiropas valstīs – Īrijā, Portugālē, Norvēģijā un Spānijā, turklāt gandrīz visās pārējās Eiropas valstīs, izņemot Bulgāriju, bija vērojami mājokļu cenu pieauguma palēnināšanās tempi. Savukārt Āzijā mājokļu cenas samazinājās tādās valstīs kā Japāna, Indonēzija, Izraēla un Taizeme.

Tā kā Latvijas bankas nebija iepirkušas augsta riska kredītu vērstpapirus ASV, tad krīze ASV mājokļu tirgū tās

ietekmēja netiešā veidā – no mātes uzņēmumiem, kas bija iegādājušies minētos vērtspapīrus. Tādējādi banku kredītēšanas politiku ietekmēja ne tikai LR Saeimas pieņemtie pretinflācijas plāna grozījumi, bet arī tas, ka līdz ar esošo situāciju pasaulē kredītiestādes arvien mazāk ir gatavas uzņemties risku, tomēr, piešķirot kredītu, vēlas saņemt lielāku kompensāciju un garantijas. Šīs situācijas dēļ arī pircēji ir ieņēmuši nogaidošu pozīciju un gaida pasaules nekustamā īpašuma tirgus stabilizāciju.

#### ● Procentu likmju palielināšanās

2007. gadā palielinājās arī procentu likmes. Tā, piemēram, RIGIBOR likmes 2007. gada beigās ir palielinājušās līdz 10,53% (3 mēnešu) un 11,24% (6 mēnešu), kas ir ļoti augsts rādītājs. Tā rezultātā daudzi kredītņēmēji mainīja savu kredīta valūtu, jo, lai gan EURIBOR procentu likmes 2007. gada laikā arī turpināja palielināties, to pieauguma tempi ir lēnāki. Turklāt paņemtie kredīti kļuva dārgāki arī banku pievienoto procentu likmju palielināšanās dēļ. Tādējādi kredītņēmējam parādu slogs kļūst arvien lielāks.

#### ● Inflācijas līmenis

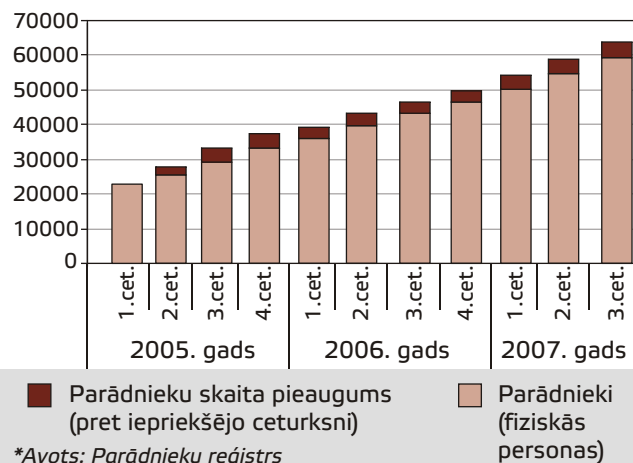
Augstais inflācijas līmenis, kas saglabājās visu 2007. gadu, kā arī valsts taupības režīma ieviešana un runas par Latvijas ekonomikas atdzišanu un gaidāmo krīzi liek pircējiem pārvērtēt savu maksātspēju un tēriņus. Tā, piemēram, ir samazinājies ne tikai hipotekāro kredītu izsniegšanas daudzums (palielināšanās tempi 2007. gada sākumā attiecībā pret 2006. gada atbilstošo periodu bija 80 - 90%, tad 2007. gada oktobrī – 55%), bet samazinājies arī izsniegto patēriņa kredītu daudzuma pieaugums (piemēram, ja 2007. gada sākumā patēriņa kredītu pieaugums, salīdzinot ar iepriekšējo gadu, bija 60 - 65%, tad 2007. gada oktobrī – 50% palielinājums), samazinājies reģistrēto jauno automašīnu skaits (2007. gada janvārī, salīdzinot ar 2007. gada novembra datiem, reģistrēto jauno automašīnu skaits samazinājies par 6%) un samazinājušies mazumtirdzniecības apgrozījuma pieauguma tempi. Tas norāda, ka ir samazinājušies iedzīvotāju brīvie naudas līdzekļi un pirktspēja.

Turklāt par iedzīvotāju naudas līdzekļu samazināšanos, kā arī mājāsaimniecību budžeta iespēju pārvērtēšanu liecina parādnieku skaita un saistību skaita pieaugums.

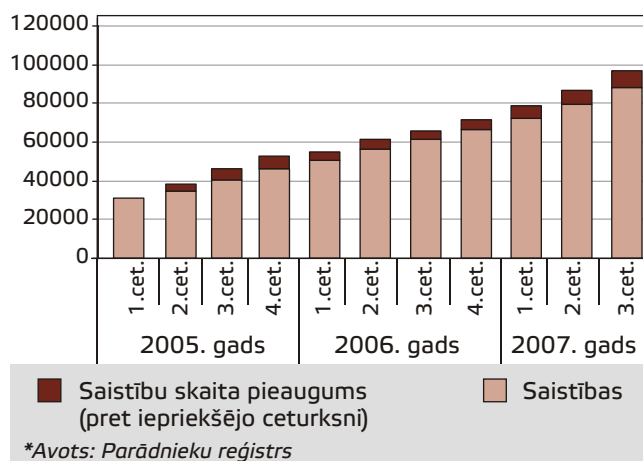
#### ● Darījumu noslēgšanas laiks

Pircēju prasīguma palielināšanās, kā arī piesardzīgākas banku attieksmes dēļ ir palielinājies hipotekārā kredīta saņemšanas periods un darījuma noslēgšanas laiks; piemēram, 2007. gada beigās hipotekārā kredīta saņemšanas periods varēja ieilgt līdz pat trīs mēnešiem. Turklāt bankas analizē ne tikai kredītņēmēja legālos ienākumus, bet arī izglītību, sociālo stāvokli, darba pieredzi u.c. faktorus.

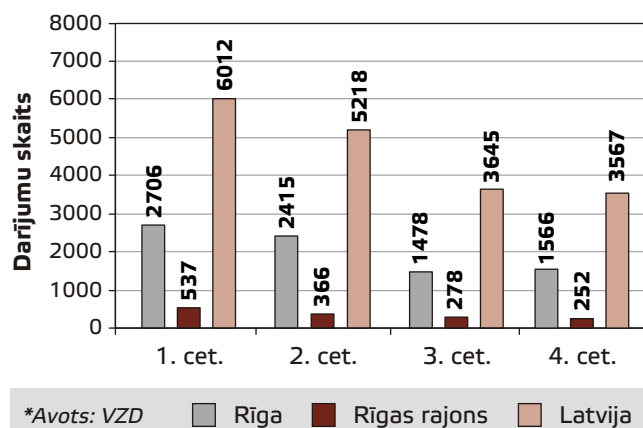
### Parādnieku - fiziskās personas - skaits un pieaugums pa gadiem Latvijā



### Saistību skaits un to pieaugums pa gadiem Latvijā



### Dzīvokļu darījumu skaits 2007. gadā



● **Subjektīvie faktori**

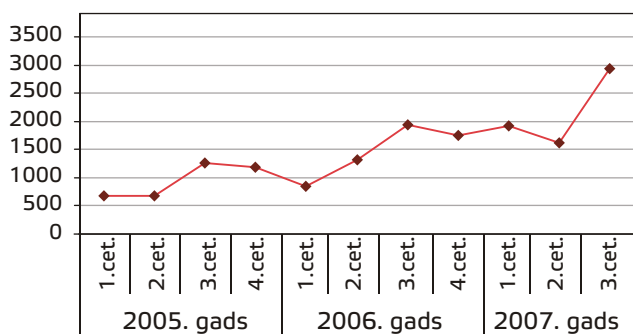
Vērojama neskaidrība nekustamā īpašuma tirgū, kā arī neskaidra ekonomiskā situācija valstī, tāpēc visi tirgus dalībnieki ir ieņēmuši nogaidošu pozīciju. Liela daļa pircēju gaida lielāku cenu samazināšanos, pārdevēji gaida cenu atkārtotu palielināšanos, savukārt jauno projektu attīstītāji iesaldē vai pat atceļ plānotos projektus līdz pavasarim, gaidot, kad situācija nekustamā īpašuma tirgū stabilizēsies.

Visu minēto faktoru dēļ būtiski ir samazinājies darījumu ar dzīvokļiem skaits. Tā, piemēram, saskaņā ar Valsts Zemes dienesta (VZD) datiem darījumu skaits Rīgā 2007. gada 3. ceturksnī, salīdzinot ar 2. ceturksni, samazinājās par 63%. No šiem datiem var secināt, ka straujš darījumu skaita samazinājums vērojams tieši pēc pretinflācijas plāna noteikumu stāšanās spēkā.

Jauna tendence 2007. gadā ir spekulatīvo darījumu skaita samazināšanās, kas izskaidrojama ar pieaugušajām īpašuma iegādes izmaksām, kā arī ir samazinājies šādu darījumu ienesīgums. Turklāt līdz ar pircēju aktivitātes samazināšanos un dzīvokļu pārdošanas grūtībām palielinās arī spekulantu darbības risks.

2007. gada pirmajos trīs ceturkšņos Latvijā tika uzbūvēti 6472 dzīvokļi, proti, par 57% vairāk nekā 2006. gada tādā pašā periodā. Lai gan tirgū ir novērots kvalitatīvu dzīvokļu trūkums, kā arī Latvijas dzīvojamais fonds vidēji uz vienu iedzīvotāju ir ievērojami mazāks nekā vecajās Eiropas Savienības valstīs, jāņem vērā gan Latvijas negatīvā demogrāfiskā situācija, gan emigrējošo iedzīvotāju skaits. Turklāt jāņem vērā arī fakts, ka vairumam Latvijas iedzīvotāju pieder nekustamais īpašums. Tas nozīmē – kaut arī iedzīvotāji vienmēr tieksies uzlabot savu dzīves kvalitāti, ja ekonomiskais stāvoklis valstī pasliktināsies, tie nevarēs pārsniegt sava budžeta robežas un iegādāties jaunu mājokli.

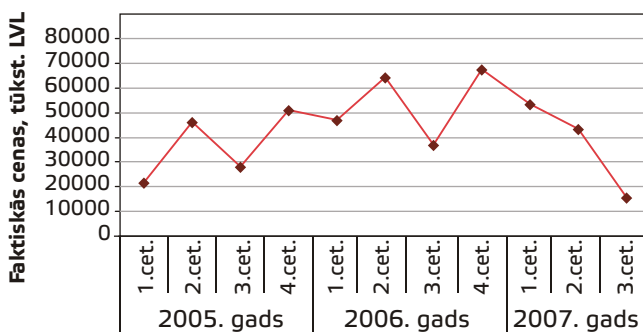
**Uzbūvēto dzīvokļu skaits pa ceturkšņiem Latvijā 2005.-2007. gadā**



\*Avots: CSB

Savukārt, analizējot datus par pieteiktajiem jaunajiem dzīvojamo ēku būvniecības pasūtījumiem, varam konstatēt, ka būvniecības projektu attīstītāju attieksme ir piesardzīga – kopš 2007. gada būvniecības pasūtījumu skaits ir ievērojami samazinājies.

**Jaunie pasūtījumi dzīvojamo ēku būvniecībā pa ceturkšņiem Latvijā**



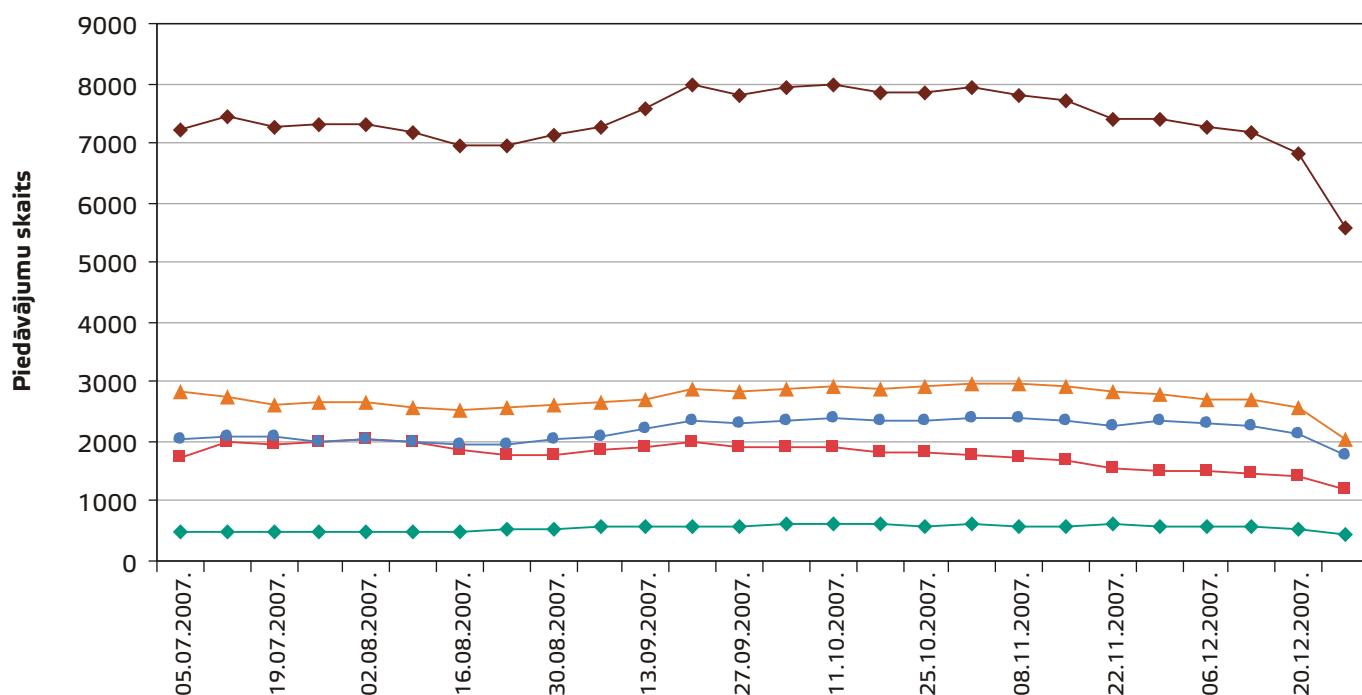
\*Avots: CSB

Kopumā 2007. gada 1. pusē mēnešu sadalījumā vērojama cenu palielināšanās 3 - 5% apjomā no janvāra līdz aprīlim, kā arī cenu samazināšanās 5% apjomā no aprīļa līdz jūnijam; no jūnija līdz oktobrim cenu samazināšanās katru mēnesi vidēji bija 2,5 - 3%, bet gada pēdējos mēnešos – 1,5 - 2,5%. Tomēr 2007. gada 2. pusē tirgū bija vērojama tendence pārdevējiem samazināt cenu par 15 - 20%, lai motivētu pircējus iegādāties dzīvokli un lai vispār notiktu darījums. Tādēļ, ņemot vērā šo faktu, kā arī augsto inflācijas līmeni, cenu samazināšanās varētu būt vēl lielāka.

Piedāvājumu skaita ziņā 2007. gadā ir vērojamas izmaiņas – tas ir palielinājies gan Rīgā, gan Rīgas rajonā. Ja 2006. gada beigās piedāvājumā bija ap 6000 dzīvokļu, 2007. gada 1. pusgada beigās – ap 9000, tad 2007. gada beigās piedāvājumu skaits veidoja ap 10 500 dzīvokļu. Turklāt 2007. gada 2. pusē bija vērojama jauna tendence – piedāvājumu skaits galvenokārt palielinājās nekustamo īpašumu portālos, kuros sludinājumus galvenokārt ievieto nekustamā īpašuma pārstāvji, bet samazinājās sludinājumu portālos, kuros sludinājumus ievieto arī privātpersonas. Šāda tendence izskaidrojama ar dzīvokļu pārdošanas grūtībām tirgū, tādēļ privātpersonas labprātāk uzticēja sava īpašuma pārdošanu profesionāļiem cerībā, ka tā ātrāk noritēs darījums. Gada pēdējās nedēļās bija vērojams neliels piedāvājuma samazinājums abu kategoriju portālos, kas galvenokārt izskaidrojams ar Ziemassvētku periodu.



## Dzīvokļu piedāvājuma dinamika sludinājumu portālos 2007. gada II pusgadā Rīgā



\*Avots: Arco Real Estate

Pavisam Rīgas mikrorajonos esošais piedāvājums:

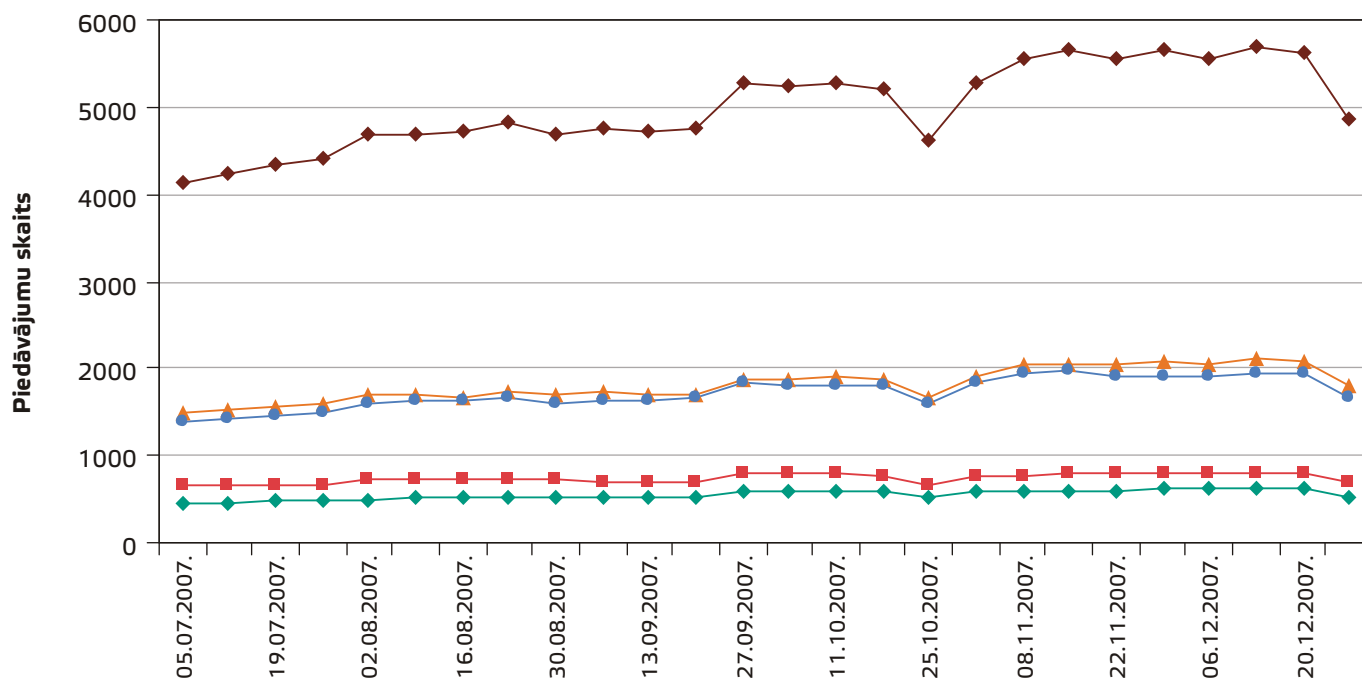
1-istabas dzīvokļi

2-istabu dzīvokļi

3-istabu dzīvokļi

4-istabu dzīvokļi

## Dzīvokļu piedāvājuma dinamika nekustamā īpašuma portālos 2007. gada II pusgadā Rīgā



\*Avots: Arco Real Estate

Pavisam Rīgas mikrorajonos esošais piedāvājums:

1-istabas dzīvokļi

2-istabu dzīvokļi

3-istabu dzīvokļi

4-istabu dzīvokļi

2007. gada 2. pusgadā lielākais dzīvokļu piedāvājums tradicionāli saglabājies Rīgas mikrorajonos:

- Purvciemā – 14 - 15% no kopējā skaita, visvairāk tika piedāvāti trīsistabu (40%), divistabu (31%) un vienistabas dzīvokļi (22%);
- Pļavniekos – 9 - 10% no kopējā skaita, visvairāk tika piedāvāti vienistabas (35%), trīsistabu (30%) un divistabu dzīvokļi (25%);
- Imantā – 7% no kopējā skaita, visvairāk tika piedāvāti divistabu (42%), trīsistabu (40%) un vienistabas dzīvokļi (11%).

Ja 2006. gada beigās piedāvājumā bija vērojams lielāks vienistabas dzīvokļu īpatsvars, tad 2007. gadā piedāvājumā nonāca galvenokārt divistabu (aptuveni 35% no kopskaita) un trīsistabu (aptuveni 30% no kopskaita) dzīvokļi.

2007. gadā arī palielinājās atšķirība starp mikrorajoniem, kas galvenokārt izskaidrojama ar cilvēku prasību pieaugumu, jo arvien biežāk, iegādājoties dzīvokli, tiek ņemti vērā tādi subjektīvi faktori kā infrastruktūras attīstība, sabiedriskā transporta kustība un pieejamība, parku tuvums u.c. Tā, piemēram, cenu atšķirība starp lētāko Rīgas mikrorajonu – Bolderāju un dārgāko – Teiku ir 28%.

Pie pircēju prasību pieauguma jāmin arī fakts, ka 2007. gadā arvien retāk piedāvājumā nonāca pilnībā neremontēti tipveida dzīvokļi – faktiski visos piedāvātajos dzīvokļos tika veikti kaut minimāli uzlabojumi. Kā arī arvien vairāk tiek piedāvāti pilnībā izremontēti dzīvokļi, īpaši lielāko platību dzīvokļi populārākajos un dārgākajos mikrorajonos – Purvciemā, Pļavniekos, Teikā, Mežciemā. Turklāt pieaug arī mēbelēto dzīvokļu piedāvājumu skaits. Šāda tendence galvenokārt izskaidrojama ar faktu, ka pircēji, iegādājoties dzīvokli, veco dzīvokli pārdod, nevis saglabā savā īpašumā, kā tas bija līdz šim. Tādēļ tie ir ieinteresēti sākt dzīvot jaunajā mājoklī uzreiz pēc darījuma noslēgšanas, neveicot īpašus remontdarbus.



Sērijveida dzīvokļu mājas Pļavniekos.

Vidējās tipveida dzīvokļu cenas Rīgā 2007. gada beigās sasniegušas ap 1405 EUR/m<sup>2</sup> ar attiecīgu cenu diapazonu:

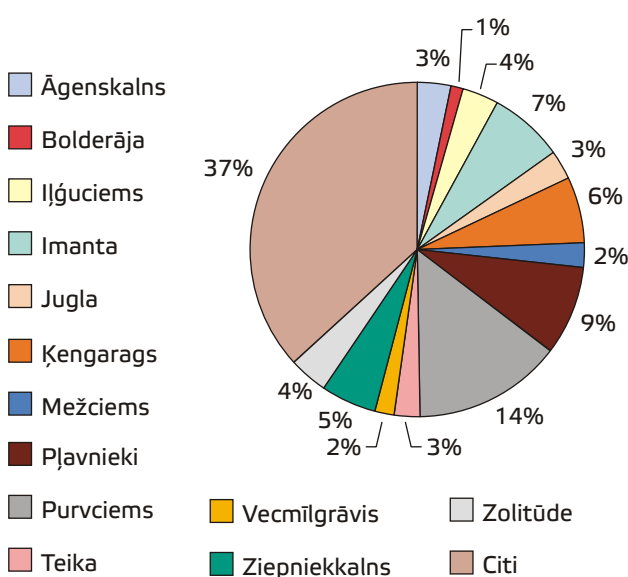
- vienistabas dzīvokļi 42 000 - 68 000 EUR (vidēji 52 500 EUR, 1550 EUR/m<sup>2</sup>);
- divistabu dzīvokļi 54 000 - 86 000 EUR (vidēji 70 200 EUR, 1450 EUR/m<sup>2</sup>);
- trīsistabu dzīvokļi 69 000 - 97 000 EUR (vidēji 83 800 EUR, 1335 EUR/m<sup>2</sup>);
- četristabu dzīvokļi 90 000 - 106 000 EUR (vidēji 96 500 EUR, 1280 EUR/m<sup>2</sup>).

2007. gada beigās Rīgā pēc dzīvokļu cenu līmeņa izšķiramas šādas cenu kategorijas:

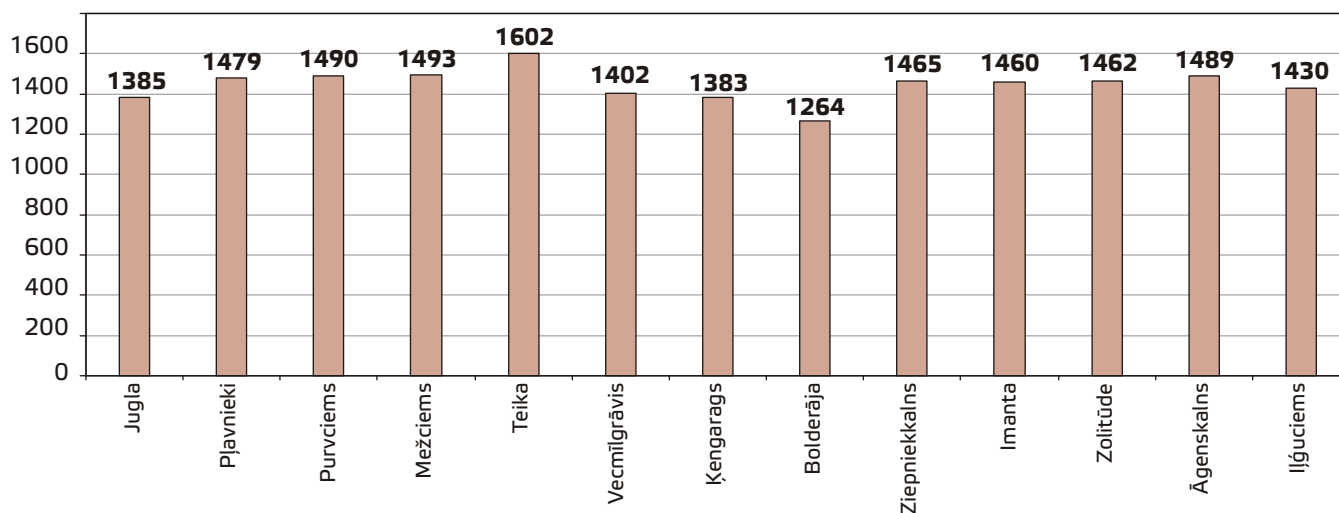
- augstas cenas – Teika, Mežciems, Purvciems, Āgenskalns, Pļavnieki;
- vidējas cenas – Zolitūde, Imanta, Ziepniekkalns, Ilģuciems;
- zemas cenas – Bolderāja, Vecmīlgrāvis, Ķengarags, Jugla.

2007. gada 1. pusē (līdz aprīlim) bija vērojama cenu palielināšanās arī dzīvokļiem koka ēkās, ja ņem vērā, ka šīs kategorijas dzīvokļi uzskatāmi par vislētākajiem. Šīs kategorijas dzīvokļu cenu palielinājums pamatojams ar citu dzīvokļu cenu strauju palielinājumu, līdz ar to ierobežojot to dzīvokļu skaitu, kas tiek pārdoti ievērojami lētāk.

### Piedāvājuma struktūra pa Rīgas mikrorajoniem 2007. gada beigās



\*Avots: Arco Real Estate

Sērijveida dzīvokļu cenas Rīgas mikrorajonos 2008. gada 1. janvārī (EUR/m<sup>2</sup>)

\*Avots: Arco Real Estate

## 1.2. MAZSTĀVU KOKA ĒKAS

Savukārt pēc 2007. gada aprīļa bija vērojams arī šīs dzīvokļu kategorijas pieprasījuma samazinājums, līdz ar to stabilizējās šīs dzīvokļu kategorijas cenas. Cenas samazinājušās par 15 - 20%, īpaši strauji samazinājušās dzīvokļu ar daļējām ērtībām, sliktā tehniskā stāvoklī esošu, neremontētu dzīvokļu cenas.

Piedāvājumā galvenokārt nonāk nelieli vienistabas (20 - 25m<sup>2</sup>) dzīvokļi (neskaitot centru), kā arī vidēji lieli divistabu dzīvokļi (35 - 45 m<sup>2</sup>). Tomēr kopumā šīs kategorijas dzīvokļu piedāvājums 2007. gada beigās ir neliels.

### Cenu kategorijas 2007. gada beigās atkarībā no dzīvokļu novietojuma Rīgā:

- dzīvokļi Rīgas centrā – pagalmos un koka ēkās – 1000 - 1800 EUR/m<sup>2</sup>.

Īpaši pieprasīti dzīvokļi, kas atrodas ēkās ar plašiem, saulainiem pagalmiem un nelielu apbūvi. Šajā kategorijā ietilpst arī dzīvojamās ēkas ar izteiksmīgu arhitektūru, kā arī renovētas koka mājas ar labu plānojumu un visiem labierīcību veidiem. Tomēr bieži pārdošanā tiek piedāvāti arī dzīvokļi bez ērtībām. Labi izremontētiem dzīvokļiem cenas var sasniegt pat 2000 EUR/m<sup>2</sup>.

- dzīvokļi Rīgas centrālajā daļā (Grīziņkalns, Čiekurkalns) – 900 - 1500 EUR/m<sup>2</sup>.

Piedāvājumā galvenokārt ir salīdzinoši mazi (1 - 2 istabu) dzīvokļi, galvenokārt ar daļējām ērtībām – malkas apkuri un atsevišķu sanitāro mezglu. 2007. gadā novērots niecīgs šīs kategorijas dzīvokļu piedāvājums.

- dzīvokļi koka ēkās Pārdaugavā (Āgenskalns, Torņakalns) – 750 - 1600 EUR/m<sup>2</sup>.

Pieprasījumu nosaka Rīgas centra pieejamība, salīdzinoši labais ēku tehniskais stāvoklis, ēku arhitektūra, mikrorajonu zaļo zonu lielums un skaits. Piedāvājumā galvenokārt nelieli (20 - 25 m<sup>2</sup>) vienistabas dzīvokļi un vidēji lieli (40 - 45 m<sup>2</sup>) dzīvokļi.

- dzīvokļi koka ēkās Sarkandaugavā, Bolderājā, Iļģuciemā – 700 - 1200 EUR/m<sup>2</sup>.

Galvenokārt tiek piedāvāti nelieli vienistabas (20 - 25m<sup>2</sup>) dzīvokļi un vidēji lieli divistabu dzīvokļi (40 - 45m<sup>2</sup>). Dzīvokļi pārsvarā tiek piedāvāti ar daļējām ērtībām un tiek iegādāti, lai izminātu maksātnespējīgos iedzīvotājus no Rīgas centra ēkām. Jāpiebilst, ka piedāvājumā šādu dzīvokļu ir maz. Cenu nosaka labiekārtotības līmenis un tehniskais stāvoklis.

- dzīvokļi Latgales priekšpilsētā – 500 - 1000 EUR/m<sup>2</sup>.

Dzīvokļi mazstāvu koka ēkās Latgales priekšpilsētā parasti ir ļoti sliktā tehniskajā stāvoklī, tiem ir maza platība un zems labiekārtotības līmenis. Turklāt pēc šīs kategorijas dzīvokļiem ir salīdzinoši mazs pieprasījums, neņemot vērā to atrašanos tuvu pilsētas centram.

### 1.3. DZĪVOKĻI RĪGAS CENTRĀ

Dzīvokļu cenu samazināšanās Rīgas mikrorajonos un vispārējā pircēju mazā aktivitāte radīja priekšnoteikumus dzīvokļu cenu samazinājumam arī Rīgas centrā, īpaši 2007. gada 2. pusē. Dzīvokļiem Rīgas centrā galvenokārt samazinājās cenu apakšējā robeža, vidēji par 15 - 17%, kas galvenokārt skaidrojams ar spekulantu vēlmi pircēju aktivitātes mazināšanās dēļ pēc iespējas ātrāk pārdot dzīvokļus.

Dzīvokļu cenas Rīgas centra perifērijā turpināja palielināties līdz 2007. gada aprīlim, bet pēc šī perioda stabilizējās cenu līmenī 1700 - 2200 EUR/m<sup>2</sup>, izremontēto dzīvokļu cena attiecīgi 1900 - 2400 EUR/m<sup>2</sup>.

Rīgas centrā (ārpus Vecrīgas) atsevišķu dzīvokļu cena pārsniedz 6000 EUR/m<sup>2</sup> (ekskluzīvi, mēbelēti dzīvokļi ēkās ar arhitektonisko vērtību), tomēr šādi piedāvājumi tirgū nonāk salīdzinoši reti un vidējās dzīvokļu pārdošanas cenas ir 2400 - 3000 EUR/m<sup>2</sup>. Dzīvokļu pārdošanas cenas klusajā centrā 2007. gadā ir nedaudz samazinājušās, vidēji 3300 - 4200 EUR/m<sup>2</sup>.

Cenu līmenis Vecrīgā 2007. gadā nav īpaši mainījies, ir nedaudz palielinājies pārdošanas cenu diapazons. Darījumi ar dzīvokļiem Vecrīgā notiek pārsvarā no 3500 līdz 4000 EUR/m<sup>2</sup>, savukārt darījumi ar dzīvokļiem, kuriem ir neizdevīgs plānojums, vai ar neremontētiem dzīvokļiem pārsvarā notiek 3000 - 3500 EUR/m<sup>2</sup> cenu robežās.

Centra daļā – kvartālā starp Brīvības - Dzirnau - Barona - Bruņinieku ielu – cenas vidēji ir 2200 - 2800 EUR/m<sup>2</sup>, bet centra daļā starp Valdemāra ielu - Kalpaka bulvāri - Elizabetes - Eksporta - Hanzas - Dzirnau ielu cenas ir 3200 - 4100 EUR/m<sup>2</sup>.

2007. gadā bija vērojams liels centra dzīvokļu piedāvājums, tas skaidrojams ar daudzu jauno projektu pieteikšanu tirgū un to nodošanu ekspluatācijā.

Pieprasījums pēc dzīvokļiem centrā ir saglabājies, tā iemesls ir vairākas priekšrocības, ko piedāvā dzīvošana Rīgas centrā: kājām pārvarami attālumi, nemainīgi augsta dzīvokļa vērtība, infrastruktūras attīstība, sabiedriski nozīmīgu objektu tuvums, dzīvesvietas prestižs u.c. faktori. Tomēr dārgāko dzīvokļu realizācija prasa ievērojami lielāku laika periodu.

Dzīvokļa iegāde centrā vēl joprojām tiek uzskatīta par labu un nozīmīgu investīciju. Tas galvenokārt pamatojams ar faktu, ka Rīgas centra platība ir ierobežota, un, neņemot vērā cenu svārstības Rīgas mikrorajonos, Rīgas centrā dzīvokļu cenas joprojām būs augstas.

#### ● *Vecrīga*

2007. gadā Vecrīgā nav bijis būtisku cenu līmeņa izmaiņu kopš 2006. gada ir nedaudz samazinājusies cenu apakšējā robeža. Tas izskaidrojams ar jau esošo augsto

cenu līmeni un ierobežotu pieprasījumu (iedzīvotāju skaits, kuri var atļauties iegādāties elitāru dzīvokli Vecrīgā, nepalielinās).

Mājokļu pircēji Vecrīgā iedalāmi trīs kategorijās:

- ārvalstnieki, kas iegādājas dzīvokļus atvaļinājuma pavadīšanai vai komandējumiem, tomēr galvenokārt šī cilvēku kategorija izvēlas dzīvokļus īrēt, nevis pirkt;

- Latvijas iedzīvotāji, kuru pamata dzīvesvieta ir elitārā privātmāju rajonā un kuri šādus dzīvokļus iegādājas kā ilgtermiņa rezerves mājokļus;

- pircēji, kuri izlieto savus brīvos naudas līdzekļus, dzīvokļus Vecrīgā uzskatot par drošiem investīciju objektiem un pēc iegādes tos izīrējot.

*Remontēti dzīvokļi – 4100 - 5500 EUR/m<sup>2</sup>;*

*Neremontēti dzīvokļi - 3300 - 4500 EUR/m<sup>2</sup>.*

#### ● *Bulvāru loks*

*(Aspazijas, Raiņa u.c., Elizabetes (Ausekļa - Rūpniecības - Vidus iela), Antonijas un Alberta iela)*

2007. gadā šīs kategorijas dzīvokļu pieprasījums saglabājies stabils, galvenokārt pieprasīti dzīvokļi ar platību līdz 100 m<sup>2</sup>. Cenu līmenis nav būtiski izmainījies – ir palielinājies cenu diapazons un samazinājusies cenu apakšējā robeža. Taču ir konstatētas atsevišķu darījumu un piedāvājumu summas, kas sasniegušas 6000 EUR/m<sup>2</sup>.

2007. gadā līdz ar vispārēju pircēju prasību pieaugumu ir ievērojami samazinājies piedāvāto dzīvokļu skaits rekonstruētajās ēkās bez apdares.

Dzīvokļu iegādes gadījumā ir svarīga automašīnu novietošanas iespēja, tā ir aktuāla problēma visur centrā, turklāt, iegādājoties dzīvokli šajās vietās, pastāv arī zaļās zonas trūkums.

*Remontēti dzīvokļi, dzīvokļi rekonstruētās ēkās – 3300 - 5000 EUR/m<sup>2</sup>;*

*Neremontēti dzīvokļi – 2600 - 4200 EUR/m<sup>2</sup>.*

#### ● *Valdemāra - Dzirnau - Brīvības - Bruņinieku iela*

2007. gadā piedāvājums un pieprasījums pēc šīs dzīvokļu kategorijas ir saglabājies stabils, tomēr ir vērojamas cenu līmeņa izmaiņas. Šīs kategorijas dzīvokļu cenas, tāpat kā sērijveida dzīvokļu cenas, ir atgriezušās 2007. gada sākuma cenu līmenī. Turklāt bieži vien, iegādājoties dzīvokli, pircēji pieprasa 8 - 10% atlaidi.

*Remontēti dzīvokļi – 2500 - 3500 EUR/m<sup>2</sup>;*

*Neremontēti dzīvokļi – 2200 - 3000 EUR/m<sup>2</sup>.*

● **Barona - Dzirnau - Brīvības - Bruņinieku iela**

2007. gadā saglabājies stabils pieprasījums un piedāvājums pēc šīs kategorijas dzīvokļiem, tomēr pēc 2007. gada aprīļa pieprasījumam bija tendence samazināties. Tādējādi nedaudz samazinājās arī šīs kategorijas dzīvokļu cenas.

Dzīvokļiem ar novietojumu šajā centra daļā ir būtisks negatīvs aspekts – augsta satiksmes intensitāte, ar ko arī izskaidrojams nedaudz zemāks cenu līmenis.

*Remontēti dzīvokļi – 2300 - 3500 EUR/m<sup>2</sup>;*

*Neremontēti dzīvokļi – 1900 - 2800 EUR/m<sup>2</sup>.*

● **Atsevišķas vietas Pārdaugavā**

**(Kuģu iela, Balasta dambis, Radisson SAS apkārtnē)**

*Jauno māju dzīvokļi un remontēti dzīvokļi – 2300 - 4800 EUR/m<sup>2</sup>;*

*Neremontēti dzīvokļi – 1800 - 2400 EUR/m<sup>2</sup>.*

● **Tuvējā Pārdaugava**

**(Slokas iela, Maritim apkārtnē)**

*Jauno māju dzīvokļi – 2400 - 3300 EUR/m<sup>2</sup>;*

*Remontēti dzīvokļi – 1900 - 2600 EUR/m<sup>2</sup>;*

*Sērījveida dzīvokļi – 1700 - 2100 EUR/m<sup>2</sup>.*

● **Pārējās centra daļas dzīvokļi**

Pēc 2007. gada aprīļa dzīvokļu cenas Rīgas perifērijā samazinājās, atgriežoties 2007. gada sākuma cenu līmenī. Tomēr līdz ar cenu samazinājumu Rīgas centrālajā daļā ir saglabājusies tendence dzīvokļu cenām tuvināties pilsētas tiešā centra dzīvokļu cenām. Turklāt arvien būtiskāka dzīvokļa izvēlē kļūst cenas un kvalitātes attiecība – gan ēkas vispārējais, gan dzīvokļa tehniskais stāvoklis. Tādējādi daudzu Rīgas centra perifērijas neremontēto dzīvokļu cenas ir tikai nedaudz augstākas par dārgāko mikrorajonu dzīvokļu cenām.

*Remontēti dzīvokļi – 1800 - 2500 EUR/m<sup>2</sup>;*

*Neremontēti dzīvokļi – 1500 - 2200 EUR/m<sup>2</sup>.*



*Nama fasādes fragments, Elizabetes iela 23.*

## 1.4. JAUNĀS DZĪVOJAMĀS ĒKAS

2007. gada otrajā pusē samazinājās pieprasījums pēc sērījveida dzīvokļiem, bet pēc dzīvokļiem jaunajos projektos pieprasījums joprojām ir augsts. Tomēr banku kredītpolitikas un valsts vispārējā ekonomiskā stāvokļa pasliktināšanās dēļ iedzīvotāju iespējas iegādāties jaunu dzīvokli ir ierobežotākas. Tā, piemēram, jauno projektu darījumu skaits sāka samazināties jau maijā, rekordzemu darījumu skaitu sasniedzot septembrī. Lai gan gada pēdējos mēnešos tirgus darījumu skaits palielinājās, tomēr tas joprojām uzskatāms par zemu.

Tādēļ gan attīstītāji, gan pircēji ir kļuvuši piesardzīgāki; attīstītāji rūpīgāk analizē un izvērtē tirgus iespējas, pieprasījumu un jauno projektu ienesīgumu. Tā, piemēram, daudzi mazie projektu attīstītāji atteicās no saviem sākotnējiem plāniem celt daudzdzīvokļu mājas Rīgas mikrorajonos, kas izsecināms no pieaugošā zemes pārdošanas sludinājumu skaita ar jau izstrādātiem projektiem daudzdzīvokļu māju celtniecībai. Savukārt lielle attīstītāji, ņemot vērā esošo situāciju tirgū, nolēma apturēt dažu jauno projektu celtniecību.

Kā jauna 2007. gada tendence jāmin iedzīvotāju prasību paaugstināšanās. Tā, piemēram, jauno dzīvokļu pircējiem arvien svarīgāka kļūst ne tikai cena, bet arī dzīvokļu celtniecības kvalitāte, klusa un apstādījumiem bagāta vide, laba apkārtnes infrastruktūra, bērniem labvēlīga vide u.c. subjektīvie faktori.

Par kvalitātes standartu palielināšanos 2007. gadā jauno dzīvokļu tirgū liecina jauna tendence – mājokli pārsvarā tiek piedāvāti ar pilnu apdari. Piemēram, pēdējā pusgada laikā tika pieteikti 11 projekti ar balto, bet 18 ar pilnu apdari. Arī jauno projektu sludinājumos varam redzēt šo pašu tendenci – lielāks ir dzīvokļu ar pilnu apdari piedāvājums. Dzīvokļa ar pilnu apdari iegāde vienkāršo kredīta saņemšanas jautājumus, jo, iegādājoties dzīvokli ar balto apdari, tajā ir jāveic remonts, bet Latvijas iedzīvotājiem parasti nav lieku skaidras naudas uzkrājumu, tādēļ tie ir spiesti ņemt vēl vienu kredītu remonta izdevumu segšanai, kas pašreizējos apstākļos ir apgrūtināsi.

Vēl viena pircēju grupa, kas labprātāk iegādājas dzīvokļus ar pilnu apdari, ir tie, kuri, iegādājoties jaunu dzīvokli, veco dzīvokli pārdod. Tādējādi šī pircēju grupa ir ieinteresēta pēc iespējas ātrāk pārcelties uz jauno mājokli, lai nebūtu jāmeklē īrējams dzīvoklis, kamēr jaunajā mājoklī rit remontdarbi.

Līdz ar kvalitātes un piedāvājuma pieaugumu jauno projektu tirgū pircēji arvien retāk vēlas pirkt dzīvokli virtuālā stadijā, tādēļ dzīvokļu rezervēšana jaunajos projektos ir samazinājusies gandrīz uz pusi. Galvenokārt tas ir izskaidrojams arī ar spekulatīvu darījumu skaita strauju samazināšanos.

Jauno projektu attīstītāju vēlme izvairīties no spekulatīviem darījumiem ir pamatojama ar spekulantu piedāvāto cenu līmeni, kas ir vidēji par 20 - 30% zemāks nekā attīstītājiem, tādējādi spekulanti rada cenu konkurenci. Piemēram, sākot ar septembri, tika novērota tādu sludinājumu ievietošana, kur piedāvātā dzīvokļa cena bija zemāka pat par neremontēta dzīvokļa cenu konkrētajā mikrorajonā. Viszemākās cenas sludinājumu portālos tika fiksētas jaunajā projektā Purvciemā, Pūces ielā, kur dzīvokļus ar balto apdari varēja iegādāties pat par 1300 EUR/m<sup>2</sup>. Šādus sludinājumus, visticamāk, ievieto spekulanti, kuri, vēlēdamies gūt peļņu, pirms kāda laika ir noslēguši priekšlīgumu par dzīvokļa iegādi, iespējams, ar juridiskiem apgrūtinājumiem priekšlīguma pārdošanai, bet tagad, nevarēdami izpildīt banku saistības un ņemdami vērā samazināto pircēju aktivitāti tirgū un juridiskos ierobežojumus, ir spiesti tos pārdot par ļoti zemu cenu.

Savukārt projektu attīstītāji, lai motivētu pircējus iegādāties jaunu mājokli, kā dāvanu piedāvā dažādas papildiespējas, kas iepriekšējā gadā bija par maksu, piemēram, dažādas atlaides, autostāvvietu, jaunu virtuves iekārtu, dažādas elektroierīces u.c. lietas, kuru cena mērāma vairākos tūkstošos EUR. Dažiem jaunajiem projektiem 2007. gada 2. pusē attīstītāji bija spiesti nedaudz samazināt cenu, lai gan masveida cenu samazināšana nenotiek un attīstītāji turpina cenas uzturēt iepriekšējā līmenī. Turklāt pircēji, iegādājoties dzīvokli, bez īpaša pamatojuma pieprasa 8 - 10% atlaidi.

Bankas ir kļuvušas piesardzīgākas, izsniedzot kredītus ne tikai privātpersonām, bet arī jauno projektu attīstītājiem. Tā, piemēram, bankas finansē tikai kvalitatīvi izstrādātus jaunus projektus uzņēmumiem, kuriem ir liela jauno projektu celtniecības pieredze, tos projektus, kuriem ir skaidri un noteikti infrastruktūras attīstības plāni – labiekārtošanas darbi, apzaļumošanas darbi, bērnu laukumu izveidošana utt. Tādējādi attīstītājiem arvien lielāka uzmanība jāpievērš sava projekta pozicionēšanai tirgū un jāveicina dažādi mārketinga pasākumi. Turklāt bankas ir samazinājušas kredīta finansēšanas daļu, – piemēram, kamēr turpināja palielināties mājokļu cenas, bankas finansēja pārsvarā 90% no kredīta kopsummas, bet pašlaik – vidēji 80% un pat 70%. Šāda banku kredītpolitika ir veicinājusi mazo projektu attīstītāju aiziešanu no tirgus un profesionāļu pozīciju nostiprināšanos.

2007. gada 2. pusgadā Rīgā pavisam tika pieteiktas 1174 dzīvojamās vienības. Līdz ar pircēju skaita samazināšanos novērojama attīstītāju piesardzība, būvējot liela mēroga projektus. Tā, piemēram, 2007. gada 2. pusē bija vērojama projektu pieteikšana tirgū, kur mājokļu skaits nepārsniedz 30 dzīvokļu vienības. Turklāt 2007. gada 2. pusē tirgū ir pieteikti tikai divi liela mēroga

projekti ar dzīvokļu skaitu, kas lielāks par 100 vienībām – dzīvojamā māja Spilves ielā 23 un *NCC mājas* Biķernieku ielā 162.

Platības ziņā 2007. gadā pieprasījums saglabājās pēc 50 - 90 m<sup>2</sup> lieliem dzīvokļiem un, salīdzinot ar iepriekšējiem periodiem, piedāvājumā arī nonāca salīdzinoši daudz šādas platības dzīvokļu, lai gan joprojām tirgū ienāk diezgan daudz jauno mājokļu ar lielu platību (120 - 200 m<sup>2</sup>).

2007. gadā projekti tika izstrādāti gandrīz visos Rīgas mikrorajonos, izņemot Bolderāju un Vecmīlgrāvi. Protams, visvairāk jauno projektu turpina izstrādāt jau līdz šim populārākajos mikrorajonos – Pļavniekos, Purvciemā un centrā. 2007. gadā visvairāk jauno projektu tika pieteikti Rīgas mikrorajonos (aptuveni 60% no kopējā pieteikto jauno projektu skaita Rīgā).

Pamatojoties uz jaunā projekta apbūves specifiku, 2007. gada beigās iespējams izšķirt šādas jauno mājokļu kategorijas Rīgā:

- atsevišķas mazstāvu ēkas (līdz četriem stāviem – *Ezermeži, Nordeķu nams, Equilibrium, Slokas iela 84* u.c.);
- mazstāvu apbūves kvartāli (līdz pieciem stāviem – *NCC mājas* Biķernieku ielā 162, *Bišumuiža* u.c.);
- atsevišķas 5 - 7 stāvu ēkas (izvietotas galvenokārt centrā, Vecrīgā, bet atsevišķas arī citos mikrorajonos – *Lidoņu ielā 27, Jurta, Matīsa 38, Park Side* u.c.);
- atsevišķas daudzstāvu ēkas (*Astra Lux, Krasta 86, Spilves iela 23* u.c.);
- augstceltņu kompleksi (*Skanstes virsotnes, Solaris, Panorama Plaza*).

Palielinoties jauno mājokļu piedāvājumam, arvien jūtāmāka ir konkurence gan starp jau esošajiem mājokļiem, gan jaunajiem. Tomēr līdz ar sērījveida dzīvokļu cenu samazināšanos ir palielinājusies cenu līmeņa starpība starp jaunu mājokli (ar baltu apdari) un neremontētu sērījveida dzīvokli. Tā, piemēram, ja 2007. gada 1. pusgadā šī starpība bija 20 - 30%, tad 2007. gada beigās starpība bija 30 - 35%.

Kopējais jauno mājokļu piedāvājumu cenu līmenis un arī darījumu summas 2007. gada 1. pusgadā Rīgā palielinājās vidēji par 5 - 20% (visvairāk cenas palielinājās tieši mikrorajonos izstrādātajiem jaunajiem projektiem, bet vismazāk – Rīgas centra un tā perifērijas dzīvokļiem), tā iemesls bija arvien lielākas būvniecības izmaksas un kvalitatīvu mājokļu deficīts. Savukārt 2007. gada 2. pusgadā bija vērojams jauno projektu dzīvokļu cenu samazinājums vidēji par 10%. Vislielākais cenu samazinājums bija vērojams tieši mikrorajonu jaunajiem projektiem ar balto apdari.

Augstākās jauno projektu dzīvokļu cenas 2007. gada beigās tradicionāli saglabājušās Mežaparkā, Purvciemā, Teikā, kā arī Vecākos.

Jauno mājokļu cenu līmenis 2007. gada beigās:

- ar balto apdari Rīgas mikrorajonos (līdz kosmētiskajam remontam) – 1350 (spekulantu cena) - 2100 EUR/m<sup>2</sup>. Vidēji – 1850 EUR/m<sup>2</sup>;

- ar pilnu apdari Rīgas mikrorajonos (ar uzstādītu santehniku) – 2000 - 2700 EUR/m<sup>2</sup>. Vidēji – 2300 EUR/m<sup>2</sup>;

- ar pilnu apdari Rīgas centrā – 2600 - 4300 EUR/m<sup>2</sup>. Vidēji – 3500 EUR/m<sup>2</sup>;

- dzīvokļi ekskluzīvos projektos (Vecrīga, Rīgas vēsturiskais centrs). Cenu galvenokārt nosaka atrašanās vieta, projekta infrastruktūra un arhitektoniskie risinājumi, bet mazāk apdare. Cenas – 3000 - 7000 EUR/m<sup>2</sup>.



Jaunais projekts BĪŠUMUIŽA, Rīgā, Komētas ielā

### 2007. gada 2. pusgadā Rīgā pieteiktie jaunie projekti:

Nosaukums	Mikrorajons	Adrese	Apdares kvalitāte	Cena EUR/m <sup>2</sup>	Cena EUR/m <sup>2</sup> tipiskam dzīvoklim**	Dzīvokļu skaits
<i>Spilves iela 23</i>	Ilģuciems	Spilves iela 23	Baltā apdare	1700 - 2000	1850	120
<i>Artilērijas 15</i>	Centrs	Artilērijas 15	Pilna apdare	3500 - 3800	3600	20
<i>Lāču iela 5</i>	Centrs	Lāču iela 5	Pilna apdare	2500 - 3650	3400	31
<i>Lidoņu iela 27</i>	Ilģuciems	Lidoņu iela 27	Baltā apdare	no 2000	-	62
<i>Ezermeži</i>	Jugla	Mazā Juglas iela 3a	Baltā apdare	no 2600	3500	18
<i>Nordeķu nams</i>	Ilģuciems	Lilijas un Buļļu ielas krustojums	Baltā apdare	no 1800	2000	22
<i>Nometņu iela 3</i>	Pārdaugava	Nometņu iela 3	Pilna apdare	no 3100	3200	13
<i>Dārza iela 20</i>	Purvciems	Dārza iela 20	Pilna apdare	no 2029	3200	24
<i>Senču ielas nami</i>	Centrs	Senču iela	Pilna apdare	2100 - 2200	2200	9
<i>Zaubes iela 9</i>	Centrs	Zaubes iela 9	Pilna apdare	no 3800	4100	28
<i>Equilibrium</i>	Jugla	Brīvības 446	Pilna apdare	no 2800	3129	23
<i>Ozolu iela</i>	Pļavnieki	Ozolu iela 1	Pilna apdare	no 1300	Nav, pieejami tikai 1. stāvā	12
<i>Jurta</i>	Purvciems	Rumbulas iela 9a	Pilna apdare	2500-2700	2600	26
<i>Matīsa 38</i>	Centrs	Matīsa 38	Pilna apdare	no 2360	2600	45
<i>Saules ieleja</i>	Centrs	Čiekurkalna 2. šķērsliņija b/n	Baltā apdare	1778 - 2063	1900	30
<i>Blaumaņa iela</i>	Centrs	Blaumaņa 12a	Baltā apdare	no 5177	5177	14
<i>Slokas iela 84</i>	Ilģuciems	Slokas 84	Pilna apdare	2400 - 2600	2500	28
<i>Ozolnams</i>	Pļavnieki	Ozolu iela 1a	Pilna apdare	-	2090	27

**2007. gada 2. pusgadā Rīgā pieteiktie jaunie projekti:**

Nosaukums	Mikrorajons	Adrese	Apdares kvalitāte	Cena EUR/m <sup>2</sup>	Cena EUR/m <sup>2</sup> tipiskam dzīvoklim**	Dzīvokļu skaits
<i>Amber apartaments</i>	Vecāķi	Pludmales 9	Baltā apdare	no 2000	2351	14
<i>Kuldīgas iela 37/39</i>	Pārdaugava	Kuldīgas iela 37/39	Pilna apdare	2500 - 2600	2560	79
<i>Krasta 86</i>	Krasta masīvs	Krasta iela 86	Baltā apdare	3500 - 4500	3500	30
<i>Meijas</i>	Dārzciems	Stopiņu iela 8k1	Baltā apdare	1700 - 1990	1725	24
<i>Pirmais īpašums</i>	Imanta	Ķīburgas iela	Pilna apdare	1850 - 1900	1900	36
<i>NCC mājas Biķernieku ielā 162</i>	Mežciems	Biķernieku 162	Pilna apdare	no 1882	-	322
<i>Park Side</i>	Centrs	Rūpniecības iela 34a	Pilna apdare	no 3200	-	24
<i>Pludmales iela 9</i>	Vecāķi	Pludmales iela 9	Baltā apdare	2200 - 2500	2350	14
<i>Caramel</i>	Centrs	Tallinas iela 1	Pilna apdare	no 2400	2500	42
<i>Fitinghofa nams</i>	Centrs	Vāgnera iela 2	Pilna apdare	no 5000	-	12
<i>Upīša Galerija</i>	Centrs	E. Birznieka Upīša 20a	Baltā apdare	3000 - 4500	3000	25

\*Avots: Arco Real Estate

\*\*Tipisks dzīvoklis jaunajā projektā, 2. vai 3. stāvā ar platību 70 - 80 m<sup>2</sup>.

**1.5. DZĪVOKĻU TIRGUS PIERĪGAS REĢIONĀ**

Samazinoties aktivitātei nekustamā īpašuma tirgū, līdzvērtīgas tendences pēc 2007. gada aprīļa bija vērojamas arī ārpus Rīgas. Tā, piemēram, ja līdz aprīlim dzīvokļu cenas turpināja palielināties (vidējais cenu palielinājums bija 10 - 15%), tad pēc šī perioda samazinājās pieprasījums (pieprasījumu galvenokārt veido iedzīvotāji, kuri strādā Rīgā, bet finansiālu apsvērumu dēļ meklē iespēju dzīvokli nopirkt lētāk ārpus Rīgas), kā arī samazinājās vidējais cenu līmenis, tomēr tas ir bijis mazāks nekā Rīgā. Turklāt līdz ar cenu samazinājumu Rīgā potenciālie pircēji ieņēma nogaidošu pozīciju un atlika savus pirkumus cerībā, ka vēl lielākas cenu samazināšanās gadījumā tie varēs iegādāties dzīvokli Rīgā.

Vidēji cenas Pierīgas reģionā, sākot no 2007. gada aprīļa, ir samazinājušās par 10 - 12%. Visstraujākais cenu samazinājums bija no jūlija līdz septembrim, bet pēdējo trīs mēnešu laikā bija vērojama dzīvokļu cenu stabilizācija.

Līdz ar cenu stabilizāciju pēdējos mēnešos Pierīgā un nepārtraukto cenu lejupslīdi Rīgā ir radīta situācija, ka cenas dažos Pierīgas reģionos tuvojas Rīgas pilsētas cenām. Tā, piemēram, salīdzinot vidējās sērijveida dzīvokļu cenas Ogrē ar vidējām cenām Rīgā, cenu atšķirība ir vidēji tikai 6%, bet Salaspilī – 10 - 12%. Šāda neliela cenu atšķirība Ogrē galvenokārt izskaidrojama ar mājokļu trūkumu, kas arī notur cenas tik augstā līmenī. Taču kopumā cenu līmeņa starpība, salīdzinot vidējās sērijveida dzīvokļu cenas Pierīgā ar vidējo sērijveida dzīvokļu cenu līmeni Rīgā, ir vidēji 18 - 20%.

Cenu līmenis padomju laika un pirmskara māju dzīvokļiem 2007. gada beigās svārstījās no 850 līdz 1330 EUR/m<sup>2</sup> atkarībā no infrastruktūras pieejamības, attāluma līdz Rīgai un dzīvokļa tehniskā stāvokļa.

Aktīvākie sekundārā mājokļu tirgus reģioni Pierīgā ir Ādaži, Salaspils, Mārupe, Ķekava un Baloži – tās ir vietas ar vislielāko iedzīvotāju koncentrāciju.



Daudzdzīvokļu māja Pierīgā, Līčos.



## 1.6. JAUNO MĀJOKĻU TIRGUS PIERĪGAS REĢIONĀ

Pierīgas reģionā galvenie jauno dzīvojamo māju attīstības virzieni ir pagasti, kas robežojas ar Rīgas pilsētu – Ādaži, Baloži, Garkalne, Salaspils un Mārupe. Piedāvājums 2007. gada 2. pusē ievērojami palielinājies Salaspilī, bet pārējos rajonos ir bijis nevienmērīgs.

Mājokļu cenas ar balto apdari ir pielīdzināmas neremontētu sērijveida dzīvokļu cenām Rīgas mikrorajonos, bet ar pilnu apdari – remontētu sērijveida dzīvokļu cenām. Ārpus Rīgas jauno dzīvokļu cenu līmenis mainās proporcionāli attālumam no Rīgas, pieaugot rajonu centros un lielākajās pilsētās, tomēr arī novietojums rajona centrā ne vienmēr spēj nodrošināt ātru realizāciju.

Samazinoties iedzīvotāju un projektu attīstītāju aktivitātei Rīgā un Pierīgā, kapitāls, lai gan mazākos apmēros, sāk aizplūst arī uz Latvijas ekonomiski attīstītāko pilsētu centriem – Valmieru, Bausku, Jelgavu, Ventpili, Tukumu, Ogrī u.c. Dzīvokļu pārdošanas cenu līmenis Latvijas reģionos bija 600 - 1600 EUR/m<sup>2</sup>. Aktivitātes palielināšanās reģionos izskaidrojama ar iedzīvotāju ienākumu līmeņa palielināšanos, kas saistīts ar uzņēmējdarbības aktivizēšanos, kā arī ar zemāku risku, jo

padomju laika dzīvokļu cenas Latvijas reģionos ir salīdzinoši līdzīgas jauno projektu dzīvokļu cenām. Tomēr pretinflācijas plāna pieņemšanas sekas ir jūtamas arī Latvijas reģionos, jo cenu līmenis gan jaunajiem, gan tipveida dzīvokļiem ir samazinājies. Turklāt arī Latvijas reģionos ir vērojama dažu jauno projektu izstrādes apturēšana.

2007. gada beigās mājokļu cenas jaunajos daudzdzīvokļu namos Pierīgas reģionā (neskaitot Jūrmalu) atsevišķās kategorijās sasniedza šādu cenu līmeni:

- ar balto apdari (līdz kosmētiskajam remontam) – 1100 - 1600 EUR/m<sup>2</sup>. Vidēji - 1400 EUR/m<sup>2</sup>,
- ar pilnu apdari (arī ar uzstādītu santehniku) – 1300 - 2100 EUR/m<sup>2</sup>. Vidēji – 1700 EUR/m<sup>2</sup>.

### 2007. gada 2. pusgadā Pierīgas reģionā pieteikti jaunie projekti:

Nosaukums	Atrašanās vieta	Adrese	Apdares kvalitāte	Cena EUR/m <sup>2</sup>	Cena EUR/m <sup>2</sup> tipiskam dzīvoklim**	Dzīvokļu skaits
Ādažu ielas nams	Baltezers, Rīgas raj.	Ādažu iela	Baltā apdare	2100 - 2300	-	6
Atpūtas 2	Inčukalns	Atpūtas 2	Baltā apdare	1300 - 1500	1500	22
Priežvidi	Salas pagasts	Spuņņciems	Baltā apdare	1400 - 1600	1600	25
Smilšu iela 9	Baloži	Smilšu iela 9	Pilna apdare	no 1422	1992	90
Baldones nams	Baldone	Pasta iela 4	Pelēkā apdare	1000 - 1250		45
Sēji	Mārupes pag.	Sēju 22/24	Pilna apdare	-		93
Griezes iela 19	Salaspils	Griezes 19	Pelēkā apdare	1300 - 1450	1445	60
Nometņu 38	Salaspils	Nometņu 38	Pelēkā apdare	1300 - 1550	1420	60
Silmaļu iela 27	Salaspils	Silmaļu 27	Pelēkā apdare	1280 - 1422	1422	37
Pilskalnu nami	Mārupe	Daugavas/Tēriņu ielas tuvumā	Pilna apdare	-	2140	8
Kokles iela 28	Mārupes pag.	Kokles 28	Pilna apdare	2700	2700	4
Vītiņu ielas nams	Mārupe	Vītiņu iela 4	Pilna apdare	1958 - 2187	1964	12
Debeskalni	Stopiņi	Saulrieši	-	1500 - 1600	-	61
Silakroga nams	Ropažu pag.	Silakrogs	Baltā apdare	1400	1400	62

\*Avots: Arco Real Estate

\*\*Tipisks dzīvoklis jaunajā projektā, 2. vai 3. stāvā ar platību 70 - 80 m<sup>2</sup>.

## 1.7. KOPSAVILKUMS PAR DZĪVOKĻU TIRGU

2007. gadā strauji turpināja palielināties dzīvokļu cenas (3 - 5% apmērā katru mēnesi) līdz aprīlim, kad sāka samazināties gan pieprasījums, gan arī cenu līmenis. Galvenais šīs situācijas izveidošanās iemesls bija LR Saeimas pieņemtie likumu grozījumi, kas mainīja banku kredītēšanas politiku valstī un palielināja nodokļu par nekustamā īpašuma reģistrēšanu lielumu. Tāpat zināmu tirgus aktivitātes samazinājumu ir veicinājusi vispārējā nekustamā īpašuma tirgus lejupslīde pasaulē, ievērojams procentu likmju palielinājums, augstais inflācijas līmenis, runas par ekonomikas atdzišanu un lejupslīdi un arī cenu līmeņa stabilitātes perioda gaidas.

Samazinoties pieprasījumam, 2007. gadā vērojama piedāvājuma palielināšanās gan Rīgā, gan arī citos Latvijas reģionos. Šāds piedāvājuma pieaugums ir motivējies pārdevējus piedāvāt savus īpašumus par cenu, kas ir par 15 - 20% zemāka nekā vidējā tirgus cena.

Vislielākais pieprasījums ir bijis pēc 2 - 3 istabu dzīvokļiem ar platību 50 - 90 m<sup>2</sup>. Sērijveida dzīvokļu cenu samazināšanās dēļ, sākot no 2007. gada maija (cenas samazinājās vidēji par 15 - 20%), cenas gada beigās, salīdzinot ar 2006. gada beigām, ir par 3% zemākas. Pārējo dzīvokļu (ārpus Rīgas) cenu līmeņa samazinājums vērtējams 10% robežās.

Samazinoties nekustamo īpašumu tirgus aktivitātei:

- vērojams straujš spekulatīvo darījumu skaita samazinājums;
- attīstītāju jauno projektu apturēšana vai atteikšanās no iecerētajiem plāniem vispār;
- mazie projektu attīstītāji lēnām aiziet no tirgus, savukārt profesionāļi nostiprina savas pozīcijas;
- līdz ar piedāvājuma palielināšanos vērojams pircēju dzīvokļu kvalitātes prasību pieaugums, kā arī arvien nozīmīgāki kļūst subjektīvi svarīgie faktori;
- vērojams straujš darījumu skaita samazinājums; septembrī reģistrēts rekordzems darījumu skaits;
- samazinās darījumi ar sērijveida dzīvokļiem.

### Dzīvokļu cenu kategorijas 2007. gada beigās atsevišķās būtiskākajās kategorijās

Vieta	Cena
<b>Vecrīga</b>	
Remontēti dzīvokļi	4100 - 5500 EUR/m <sup>2</sup>
Neremontēti dzīvokļi	3300 - 4500 EUR/m <sup>2</sup>
<b>Bulvāru loks</b>	
Remontēti dzīvokļi, dzīvokļi rekonstruētās ēkās	3300 - 5000 EUR/m <sup>2</sup>
Neremontēti dzīvokļi	2600 - 4200 EUR/m <sup>2</sup>
<b>Valdemāra - Dzirnavu - Brīvības - Bruņinieku iela</b>	
Remontēti dzīvokļi	2500 - 3500 EUR/m <sup>2</sup>
Neremontēti dzīvokļi	2200 - 3000 EUR/m <sup>2</sup>
<b>Barona - Dzirnavu - Brīvības - Bruņinieku iela</b>	
Remontēti dzīvokļi	2300 - 3500 EUR/m <sup>2</sup>
Neremontēti dzīvokļi	1900 - 2800 EUR/m <sup>2</sup>
<b>Atsevišķas vietas Pārdaugavā (Kuģu iela, Balasta dambis, Radisson SAS apkārtnē)</b>	
Remontēti dzīvokļi, kā arī dzīvokļi jaunajās mājās	2300 - 4800 EUR/m <sup>2</sup>
Neremontēti dzīvokļi	1800 - 2400 EUR/m <sup>2</sup>
<b>Tuvējā Pārdaugava (Slokas iela, Maritim apkārtnē)</b>	
Jaunās mājās	2400 - 3300 EUR/m <sup>2</sup>
Remontēti dzīvokļi	1900 - 2600 EUR/m <sup>2</sup>
Sērijveida dzīvokļi	1700 - 2100 EUR/m <sup>2</sup>
<b>Pārējās centra daļas dzīvokļi</b>	
Remontēti dzīvokļi	1800 - 2500 EUR/m <sup>2</sup>
Neremontēti dzīvokļi	1500 - 2200 EUR/m <sup>2</sup>
<b>Jaunbūvētas dzīvokļu ēkas</b>	
Ar balto apdari Rīgas mikrorajonos	1350 - 2100 EUR/m <sup>2</sup>
Ar pilnu apdari Rīgas mikrorajonos	2000 - 2700 EUR/m <sup>2</sup>
Ar pilnu apdari Rīgas centrā	2600 - 4300 EUR/m <sup>2</sup>
Ar ekskluzīvu novietojumu	3000 - 7000 EUR/m <sup>2</sup>
<b>Sērijveida dzīvokļi</b>	1260 - 1600 EUR/m <sup>2</sup>
<b>Centra ēkas ar koka apbūvi</b>	1000 - 1800 EUR/m <sup>2</sup>
<b>Koka apbūvē</b>	500 - 1600 EUR/m <sup>2</sup>

\*Avots: Arco Real Estate

**Sērijveida dzīvokļu cenas Rīgas mikrorajonos un to apkārtnē  
(uz 2008.gada 1. janvāri; cenas norādītas EUR)**

Jugla		103.	Specproj.	602.	119.	467.	Lietuviešu	Hruščova	Mazģim.	Vidēji
	<b>1-istabas</b> 2006.g.dec.	<b>50 000</b> 52 000	<b>50 000</b> 51 000					<b>48 000</b> 50 000	<b>46 000</b> 49 000	<b>47 000</b> 44 000
<b>2-istabu</b> 2006.g.dec.	<b>68 000</b> 69 000	<b>65 000</b> 71 000					<b>60 000</b> 67 000	<b>59 000</b> 65 000		<b>63 000</b> 68 000
<b>3-istabu</b> 2006.g.dec.	<b>86 000</b> 89 000	<b>85 000</b> 91 000					<b>76 000</b> 81 000	<b>75 000</b> 79 000		<b>80 500</b> 85 000
<b>4-istabu</b> 2006.g.dec.										

Pļavnīeki		103.	104.	602.	119.	467.	Lietuviešu	Hruščova	Mazģim.	Vidēji
	<b>1-istabas</b> 2006.g.dec.	<b>57 000</b> 56 000	<b>63 000</b> 63 000	<b>50 000</b> 55 000	<b>60 000</b> 68 000	<b>53 000</b> 55 000			<b>49 000</b> 53 000	<b>55 333</b> 58 000
<b>2-istabu</b> 2006.g.dec.	<b>74 000</b> 82 000	<b>78 000</b> 86 000	<b>70 000</b> 77 000	<b>83 000</b> 88 000	<b>73 000</b> 77 000				<b>75 600</b> 80 000	
<b>3-istabu</b> 2006.g.dec.	<b>91 000</b> 94 000	<b>94 000</b> 96 000	<b>79 000</b> 88 000	<b>93 000</b> 98 000	<b>85 000</b> 88 000				<b>88 400</b> 91 000	
<b>4-istabu</b> 2006.g.dec.			<b>97 000</b> 101 000	<b>104 000</b> 108 000	<b>95 000</b> 102 000				<b>98 667</b> 104 000	

Purvciems		103.	104.	602.	119.	467.	Lietuviešu	Hruščova	Mazģim.	Vidēji
	<b>1-istabas</b> 2006.g.dec.	<b>53 000</b> 57 000	<b>65 000</b> 65 000	<b>52 000</b> 56 000	<b>62 000</b> 69 000	<b>54 000</b> 56 000	<b>48 000</b> 55 000	<b>47 000</b> 54 000	<b>48 000</b> 51 000	<b>53 625</b> 58 000
<b>2-istabu</b> 2006.g.dec.	<b>76 000</b> 84 000	<b>85 000</b> 88 000	<b>71 000</b> 80 000	<b>83 000</b> 91 000	<b>75 000</b> 81 000	<b>63 000</b> 74 000	<b>62 000</b> 73 000		<b>73 571</b> 81 500	
<b>3-istabu</b> 2006.g.dec.	<b>90 000</b> 96 000	<b>95 000</b> 100 000	<b>82 000</b> 91 000	<b>94 000</b> 104 000	<b>85 000</b> 92 000	<b>78 000</b> 85 000	<b>77 000</b> 83 000		<b>85 857</b> 93 000	
<b>4-istabu</b> 2006.g.dec.			<b>94 000</b> 103 000	<b>104 000</b> 110 000	<b>96 000</b> 104 000				<b>98 000</b> 104 000	

Mežciems		103.	104.	602.	119.	467.	Lietuviešu	Hruščova	Mazģim.	Vidēji
	<b>1-istabas</b> 2006.g.dec.			<b>66 000</b> 64 000	<b>50 000</b> 55 000			<b>50 000</b> 53 000		
<b>2-istabu</b> 2006.g.dec.			<b>85 000</b> 86 000	<b>69 000</b> 77 000			<b>67 000</b> 73 000			<b>73 667</b> 78 000
<b>3-istabu</b> 2006.g.dec.			<b>97 000</b> 99 000	<b>81 000</b> 89 000			<b>81 000</b> 83 000			<b>86 333</b> 90 000
<b>4-istabu</b> 2006.g.dec.				<b>94 000</b> 101 000						<b>94 000</b> 101 000

Teika		103.	104.	Specproj.	Staļina	467.	Lietuviešu	Hruščova	Mazģim.	Vidēji
	<b>1-istabas</b> 2006.g.dec.	<b>59 000</b> 59 000			<b>54 000</b> 62 000	<b>63 000</b> 63 000			<b>51 000</b> 56 000	
<b>2-istabu</b> 2006.g.dec.	<b>81 000</b> 86 000			<b>76 000</b> 87 000	<b>86 000</b> 88 000			<b>68 000</b> 77 000		<b>77 750</b> 84 000
<b>3-istabu</b> 2006.g.dec.	<b>94 000</b> 98 000			<b>90 000</b> 93 000	<b>110 000</b> 116 000			<b>83 000</b> 84 000		<b>94 250</b> 98 000
<b>4-istabu</b> 2006.g.dec.										

Sērijveida dzīvokļu cenas Rīgas mikrorajonos un to apkārtnē  
(uz 2008.gada 1. janvāri; cenas norādītas EUR)

	103.	104.	602.	Staļina	467.	Lietuviešu	Hruščova	Mazģim.	Vidēji	
<b>Vecmīlgrāvis</b>	<b>1-istabas</b>	<b>48 000</b>		<b>50 000</b>	<b>54 000</b>	<b>49 000</b>	<b>47 000</b>	<b>44 000</b>	<b>47 000</b>	<b>48 429</b>
	<i>2006.g.dec.</i>	<i>50 000</i>		<i>49 000</i>	<i>51 000</i>	<i>49 000</i>	<i>47 000</i>	<i>46 000</i>	<i>45 000</i>	<i>48 000</i>
	<b>2-istabu</b>	<b>67 000</b>		<b>68 000</b>	<b>73 000</b>	<b>68 000</b>	<b>60 000</b>	<b>58 000</b>		<b>65 667</b>
	<i>2006.g.dec.</i>	<i>67 000</i>		<i>66 000</i>	<i>67 000</i>	<i>67 000</i>	<i>63 000</i>	<i>61 000</i>		<i>68 500</i>
<b>3-istabu</b>	<b>83 000</b>		<b>80 000</b>	<b>87 000</b>	<b>80 000</b>	<b>74 000</b>	<b>75 000</b>		<b>79 833</b>	
<i>2006.g.dec.</i>	<i>81 000</i>		<i>78 000</i>	<i>82 000</i>	<i>78 000</i>	<i>76 000</i>	<i>75 000</i>		<i>78 000</i>	
<b>4-istabu</b>			<b>95 000</b>		<b>94 000</b>				<b>94 500</b>	
<i>2006.g.dec.</i>			<i>85 000</i>		<i>86 000</i>				<i>85 500</i>	

	103.	104.	602.	Specproj.	467.	Lietuviešu	Hruščova	Mazģim.	Vidēji	
<b>Kengarags</b>	<b>1-istabas</b>		<b>51 000</b>	<b>49 000</b>		<b>50 000</b>	<b>46 000</b>	<b>45 000</b>	<b>47 000</b>	<b>48 000</b>
	<i>2006.g.dec.</i>		<i>52 000</i>	<i>52 000</i>		<i>49 000</i>	<i>48 000</i>	<i>50 000</i>	<i>50 000</i>	<i>50 000</i>
	<b>2-istabu</b>		<b>70 000</b>	<b>68 000</b>		<b>68 000</b>	<b>61 000</b>	<b>61 000</b>		<b>65 600</b>
	<i>2006.g.dec.</i>		<i>69 000</i>	<i>69 000</i>		<i>68 000</i>	<i>62 000</i>	<i>62 000</i>		<i>65 000</i>
<b>3-istabu</b>		<b>89 000</b>	<b>80 000</b>		<b>78 000</b>	<b>71 000</b>	<b>71 000</b>		<b>77 800</b>	
<i>2006.g.dec.</i>		<i>82 000</i>	<i>82 000</i>		<i>81 000</i>	<i>76 000</i>	<i>75 000</i>		<i>78 500</i>	
<b>4-istabu</b>			<b>90 000</b>		<b>90 000</b>				<b>90 000</b>	
<i>2006.g.dec.</i>			<i>85 000</i>		<i>86 000</i>				<i>85 500</i>	

	103.	104.	602.	Specproj.	467.	Lietuviešu	Hruščova	Mazģim.	Vidēji
<b>Bolderāja</b>	<b>1-istabas</b>	<b>44 000</b>		<b>49 000</b>		<b>43 000</b>	<b>42 000</b>	<b>45 000</b>	<b>44 600</b>
	<i>2006.g.dec.</i>	<i>49 000</i>		<i>50 000</i>		<i>46 000</i>	<i>45 000</i>	<i>45 000</i>	<i>47 000</i>
	<b>2-istabu</b>	<b>64 000</b>		<b>66 000</b>		<b>55 000</b>	<b>54 000</b>		<b>59 750</b>
	<i>2006.g.dec.</i>	<i>65 000</i>		<i>66 000</i>		<i>60 000</i>	<i>59 000</i>		<i>62 000</i>
<b>3-istabu</b>	<b>76 000</b>		<b>80 000</b>		<b>69 000</b>	<b>69 000</b>		<b>73 500</b>	
<i>2006.g.dec.</i>	<i>78 000</i>		<i>79 000</i>		<i>72 000</i>	<i>70 000</i>		<i>74 500</i>	
<b>4-istabu</b>									
<i>2006.g.dec.</i>									

	103.	104.	602.	119.	467.	Lietuviešu	Hruščova	Mazģim.	Vidēji
<b>Ziepniekkalns</b>	<b>1-istabas</b>	<b>54 000</b>	<b>68 000</b>	<b>51 000</b>	<b>64 000</b>	<b>49 000</b>	<b>48 000</b>	<b>50 000</b>	<b>54 857</b>
	<i>2006.g.dec.</i>	<i>55 000</i>	<i>63 000</i>	<i>54 000</i>	<i>66 000</i>	<i>50 000</i>	<i>49 000</i>	<i>50 000</i>	<i>55 000</i>
	<b>2-istabu</b>	<b>71 000</b>	<b>84 000</b>	<b>70 000</b>	<b>79 000</b>	<b>62 000</b>	<b>62 000</b>		<b>71 333</b>
	<i>2006.g.dec.</i>	<i>75 000</i>	<i>76 000</i>	<i>73 000</i>	<i>81 000</i>	<i>66 000</i>	<i>64 000</i>		<i>72 000</i>
<b>3-istabu</b>	<b>86 000</b>	<b>95 000</b>	<b>84 000</b>	<b>92 000</b>	<b>77 000</b>	<b>76 000</b>		<b>85 000</b>	
<i>2006.g.dec.</i>	<i>86 000</i>	<i>88 000</i>	<i>85 000</i>	<i>96 000</i>	<i>80 000</i>	<i>78 000</i>		<i>85 000</i>	
<b>4-istabu</b>			<b>95 000</b>	<b>102 000</b>				<b>98 500</b>	
<i>2006.g.dec.</i>			<i>96 000</i>	<i>102 000</i>				<i>98 000</i>	

	103.	104.	602.	119.	467.	Lietuviešu	Hruščova	Mazģim.	Vidēji
<b>Imanta</b>	<b>1-istabas</b>		<b>64 000</b>	<b>50 000</b>		<b>49 000</b>	<b>47 000</b>		<b>52 500</b>
	<i>2006.g.dec.</i>		<i>63 000</i>	<i>55 000</i>		<i>55 000</i>	<i>53 000</i>		<i>54 000</i>
	<b>2-istabu</b>		<b>81 000</b>	<b>69 000</b>		<b>70 000</b>	<b>63 000</b>		<b>70 750</b>
	<i>2006.g.dec.</i>		<i>77 000</i>	<i>74 000</i>		<i>74 000</i>	<i>67 000</i>		<i>72 000</i>
<b>3-istabu</b>		<b>92 000</b>	<b>80 000</b>		<b>82 000</b>	<b>79 000</b>		<b>83 250</b>	
<i>2006.g.dec.</i>		<i>90 000</i>	<i>85 000</i>		<i>85 000</i>	<i>81 000</i>		<i>84 000</i>	
<b>4-istabu</b>			<b>93 000</b>		<b>96 000</b>			<b>94 500</b>	
<i>2006.g.dec.</i>			<i>96 000</i>		<i>97 000</i>			<i>96 000</i>	

**Sērijveida dzīvokļu cenas Rīgas mikrorajonos un to apkārtnē  
(uz 2008.gada 1. janvāri; cenas norādītas EUR)**

Zolitūde		103.	104.	602.	119.	467.	Lietuviešu	Hruščova	Mazģim.	Vidēji
	<b>1-istabas</b>		<b>66 000</b>		<b>63 000</b>					<b>64 500</b>
	2006.g.dec.		65 000		64 000					64 000
	<b>2-istabu</b>		<b>84 000</b>		<b>77 000</b>					<b>80 500</b>
	2006.g.dec.		81 000		80 000					80 000
<b>3-istabu</b>		<b>95 000</b>		<b>90 000</b>					<b>92 500</b>	
2006.g.dec.		98 000		97 000					97 000	
<b>4-istabu</b>				<b>106 000</b>					<b>106 000</b>	
2006.g.dec.				109 000					109 000	

Āgenskalns		103.	104.	602.	119.	467.	Lietuviešu	Hruščova	Mazģim.	Vidēji
	<b>1-istabas</b>	<b>55 000</b>				<b>54 000</b>	<b>48 000</b>	<b>47 000</b>	<b>47 000</b>	<b>50 200</b>
	2006.g.dec.	55 000				54 000	52 000	51 000	51 000	52 500
	<b>2-istabu</b>	<b>74 000</b>				<b>72 000</b>	<b>66 000</b>	<b>65 000</b>		<b>69 250</b>
	2006.g.dec.	71 000				70 000	64 000	63 000		67 000
<b>3-istabu</b>	<b>89 000</b>				<b>85 000</b>	<b>78 000</b>	<b>79 000</b>		<b>82 750</b>	
2006.g.dec.	86 000				82 000	74 000	75 000		79 000	
<b>4-istabu</b>										
2006.g.dec.										

Ilģuciems		103.	104.	602.	Specproj.	467.	Lietuviešu	Hruščova	Mazģim.	Vidēji
	<b>1-istabas</b>	<b>52 000</b>			<b>53 000</b>	<b>51 000</b>	<b>47 000</b>	<b>46 000</b>	<b>47 000</b>	<b>49 333</b>
	2006.g.dec.	51 000			53 000	52 000	50 000	49 000	47 000	50 000
	<b>2-istabu</b>	<b>70 000</b>			<b>67 000</b>	<b>69 000</b>	<b>63 000</b>	<b>62 000</b>		<b>66 200</b>
	2006.g.dec.	65 000			75 000	68 000	63 000	63 000		67 000
<b>3-istabu</b>	<b>85 000</b>			<b>83 000</b>	<b>82 000</b>	<b>75 000</b>	<b>75 000</b>		<b>80 000</b>	
2006.g.dec.	81 000			88 000	80 000	74 000	73 000		79 000	
<b>4-istabu</b>					<b>94 000</b>				<b>94 000</b>	
2006.g.dec.					94 000				94 000	

Sērijveida dzīvokļu cenas Rīgas apkārtnē (uz 2008. gada 1. janvāri, cenas norādītas EUR)

Ogre		103.	104.	602.	119.	467.	Lietuviešu	Hruščova	Mazģim.	Vidēji
	<b>1-istabas</b> 2006.g.dec.	<b>51 000</b> 44 000			<b>50 000</b> 43 000				<b>40 000</b> 40 000	
<b>2-istabu</b> 2006.g.dec.	<b>63 000</b> 58 000			<b>61 000</b> 57 000				<b>55 000</b> 54 000		<b>59 667</b> 56 000
<b>3-istabu</b> 2006.g.dec.	<b>76 000</b> 68 000			<b>71 000</b> 66 000				<b>70 000</b> 64 000		<b>72 333</b> 66 000
<b>4-istabu</b> 2006.g.dec.				<b>84 000</b> 71 000						<b>84 000</b> 71 000

Jūrmala Kauguri		103.	104.	602.	119.	467.	Lietuviešu	Hruščova	Mazģim.	Vidēji
	<b>1-istabas</b> 2006.g.dec.	<b>50 000</b> 45 000			<b>46 000</b> 45 000		<b>46 000</b> 45 000		<b>43 000</b> 43 000	<b>46 000</b> 41 000
<b>2-istabu</b> 2006.g.dec.	<b>62 000</b> 65 000			<b>64 000</b> 63 000		<b>61 000</b> 62 000		<b>55 000</b> 59 000		<b>60 500</b> 62 000
<b>3-istabu</b> 2006.g.dec.	<b>77 000</b> 75 000			<b>75 000</b> 72 000		<b>72 000</b> 71 000		<b>70 000</b> 68 000		<b>73 500</b> 71 000
<b>4-istabu</b> 2006.g.dec.				<b>86 000</b> 81 000		<b>84 000</b> 80 000				<b>85 000</b> 82 000

Salaspils		103.	104.	602.	119.	467.	Lietuviešu	Hruščova	Mazģim.	Vidēji
	<b>1-istabas</b> 2006.g.dec.	<b>44 000</b> 44 000			<b>46 000</b> 44 500		<b>42 000</b> 44 000	<b>44 000</b> 43 000	<b>43 000</b> 42 000	<b>37 000</b> 43 000
<b>2-istabu</b> 2006.g.dec.	<b>62 000</b> 59 000			<b>61 500</b> 58 000		<b>59 000</b> 58 000	<b>55 000</b> 54 000	<b>54 000</b> 53 000		<b>58 300</b> 56 500
<b>3-istabu</b> 2006.g.dec.	<b>80 000</b> 67 000			<b>73 000</b> 66 000		<b>73 000</b> 63 000	<b>72 000</b> 62 000			<b>74 500</b> 64 500
<b>4-istabu</b> 2006.g.dec.										

Jelgava		103.	104.	602.	119.	467.	Lietuviešu	Hruščova	Mazģim.	Vidēji
	<b>1-istabas</b> 2006.g.dec.	<b>38 000</b> 35 000		<b>43 000</b>	<b>37 000</b> 34 000		<b>36 000</b> 33 000		<b>36 000</b> 32 000	<b>32 000</b> 33 000
<b>2-istabu</b> 2006.g.dec.	<b>52 000</b> 49 000		<b>55 000</b>	<b>51 000</b> 48 000		<b>53 000</b> 48 000		<b>47 000</b> 47 000		<b>51 600</b> 48 000
<b>3-istabu</b> 2006.g.dec.	<b>68 000</b> 55 000		<b>68 000</b>	<b>64 000</b> 54 000		<b>64 000</b> 54 000		<b>60 000</b> 53 000		<b>64 800</b> 54 000
<b>4-istabu</b> 2006.g.dec.				<b>75 000</b> 62 000						<b>75 000</b> 62 000

## Sērijveida dzīvokļu cenu apkopojošā tabula (uz 2008. gada 1. janvāri, cenas norādītas EUR)

Rajons/sērija	103. sērija			104. sērija			602. sērija			
	1 ist.	2 ist.	3 ist.	1 ist.	2 ist.	3 ist.	1 ist.	2 ist.	3 ist.	4 ist.
<b>Jugla</b>	50 000	68 000	86 000							
<b>Pļavnieki</b>	57 000	74 000	91 000	63 000	78 000	94 000	50 000	70 000	79 000	97 000
<b>Purvciems</b>	53 000	76 000	90 000	65 000	85 000	95 000	52 000	71 000	82 000	94 000
<b>Mežciems</b>				66 000	85 000	97 000	50 000	69 000	81 000	94 000
<b>Teika</b>	59 000	81 000	94 000							
<b>Vecmīlgrāvis</b>	48 000	67 000	83 000				50 000	68 000	80 000	95 000
<b>Ķengarags</b>				51 000	70 000	89 000	49 000	68 000	80 000	90 000
<b>Bolderāja</b>	44 000	64 000	76 000							
<b>Ziepniekkalns</b>	54 000	71 000	86 000	68 000	84 000	95 000	51 000	70 000	84 000	95 000
<b>Imanta</b>				64 000	81 000	92 000	50 000	69 000	80 000	93 000
<b>Zolitūde</b>				66 000	84 000	95 000				
<b>Āgenskalns</b>	55 000	74 000	89 000							
<b>Iļģuciems</b>	52 000	70 000	85 000							
<b>Ogre</b>	51 000	63 000	76 000				50 000	61 000	71 000	84 000
<b>Kauguri</b>	50 000	62 000	77 000				46 000	64 000	75 000	86 000
<b>Salaspils</b>	44 000	62 000	80 000				46 000	61 500	73 000	
<b>Jelgava</b>	38 000	52 000	68 000	43 000	55 000	68 000	37 000	51 000	64 000	75 000

Rajons/sērija	119. sērija				467. sērija			
	1 ist.	2 ist.	3 ist.	4 ist.	1 ist.	2 ist.	3 ist.	4 ist.
<b>Jugla</b>								
<b>Pļavnieki</b>	60 000	83 000	93 000	104 000	53 000	73 000	85 000	95 000
<b>Purvciems</b>	62 000	83 000	94 000	104 000	54 000	75 000	85 000	96 000
<b>Mežciems</b>								
<b>Teika</b>								
<b>Vecmīlgrāvis</b>					49 000	68 000	80 000	94 000
<b>Ķengarags</b>					50 000	68 000	78 000	90 000
<b>Bolderāja</b>								
<b>Ziepniekkalns</b>	64 000	79 000	92 000	102 000				
<b>Imanta</b>								
<b>Zolitūde</b>	63 000	77 000	90 000	106 000				
<b>Āgenskalns</b>					54 000	72 000	85 000	
<b>Iļģuciems</b>					51 000	69 000	82 000	94 000
<b>Ogre</b>								
<b>Kauguri</b>					46 000	61 000	72 000	84 000
<b>Salaspils</b>					42 000	59 000	73 000	
<b>Jelgava</b>					36 000	53 000	64 000	

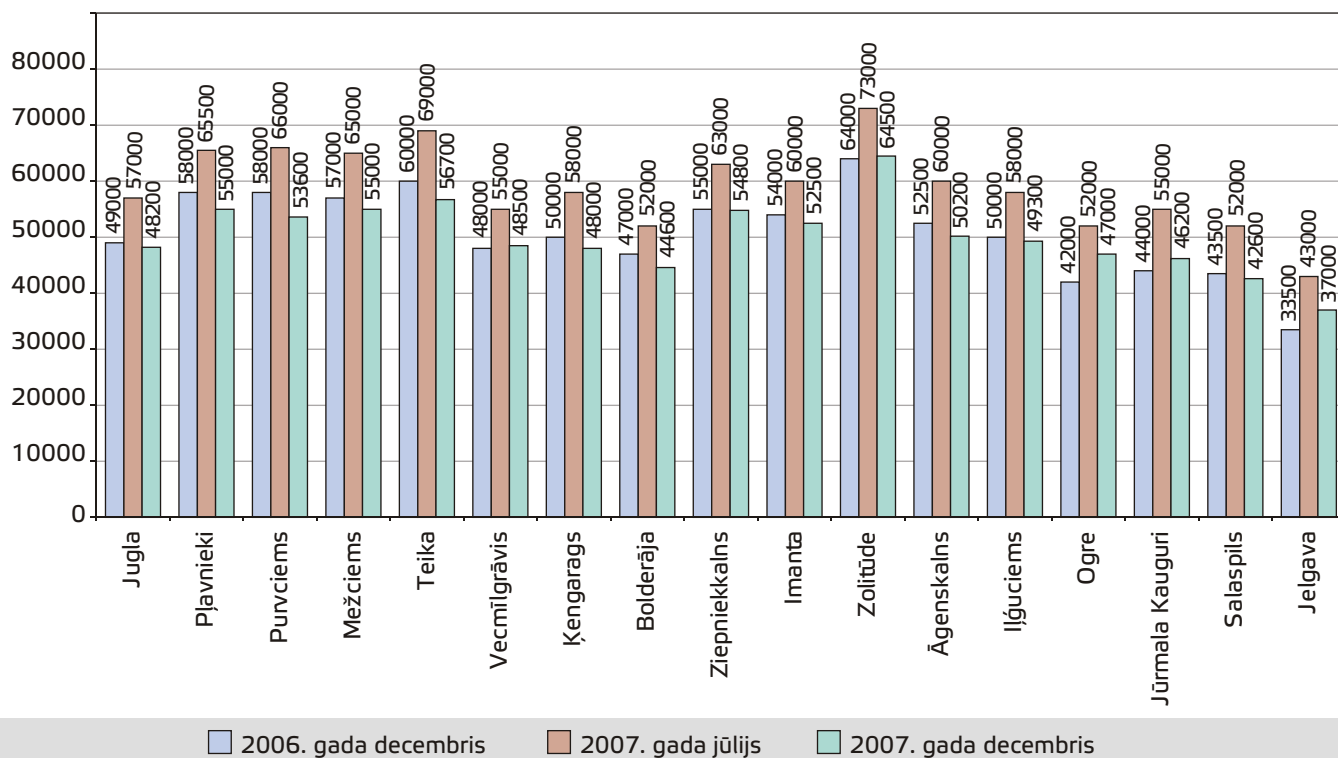
Sērijveida dzīvokļu cenu apkopojošā tabula (uz 2008. gada 1. janvāri, cenas norādītas EUR)

Rajons/sērija	Lietuviešu projekts			Hruščova laika mājas		
	1 ist.	2 ist.	3 ist.	1 ist.	2 ist.	3 ist.
<b>Jugla</b>	48 000	60 000	76 000	46 000	59 000	75 000
<b>Pļavnieki</b>						
<b>Purvciems</b>	48 000	63 000	78 000	47 000	62 000	77 000
<b>Mežciems</b>	50 000	67 000	81 000			
<b>Teika</b>				51 000	68 000	83 000
<b>Vecmīlgrāvis</b>	47 000	60 000	74 000	44 000	58 000	75 000
<b>Ķengarags</b>	46 000	61 000	71 000	45 000	61 000	71 000
<b>Bolderāja</b>	43 000	55 000	69 000	42 000	54 000	69 000
<b>Ziepniekkalns</b>	49 000	62 000	77 000	48 000	62 000	76 000
<b>Imanta</b>	47 000	63 000	79 000			
<b>Zolitūde</b>						
<b>Āgenskalns</b>	48 000	66 000	78 000	47 000	65 000	79 000
<b>Iļģuciems</b>	47 000	63 000	75 000	46 000	62 000	75 000
<b>Ogre</b>				40 000	55 000	70 000
<b>Kauguri</b>				43 000	55 000	70 000
<b>Salaspils</b>	44 000	55 000	72 000	43 000	54 000	
<b>Jelgava</b>				36 000	47 000	60 000

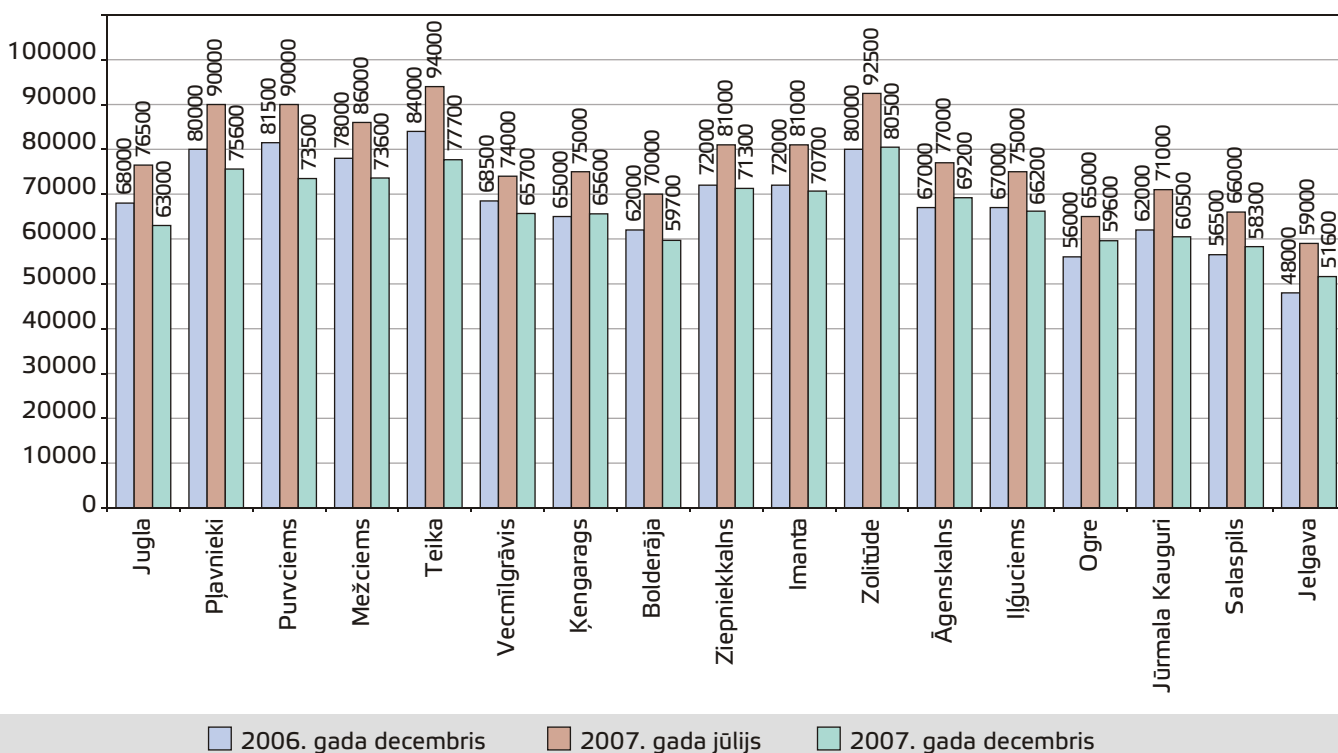
Rajons/sērija	Staļina laika mājas			Specprojekts			Mazģimeņu projekts
	1 ist.	2 ist.	3 ist.	1 ist.	2 ist.	3 ist.	1 ist.
<b>Jugla</b>				50 000	65 000	85 000	47 000
<b>Pļavnieki</b>							49 000
<b>Purvciems</b>							48 000
<b>Mežciems</b>							
<b>Teika</b>	63 000	86 000	110 000	54 000	76 000	90 000	
<b>Vecmīlgrāvis</b>	54 000	73 000	87 000				47 000
<b>Ķengarags</b>							47 000
<b>Bolderāja</b>				49 000	66 000	80 000	45 000
<b>Ziepniekkalns</b>							50 000
<b>Imanta</b>							
<b>Zolitūde</b>							
<b>Āgenskalns</b>							47 000
<b>Iļģuciems</b>				53 000	67 000	83 000	47 000
<b>Ogre</b>							
<b>Kauguri</b>							46 000
<b>Salaspils</b>							37 000
<b>Jelgava</b>							32 000



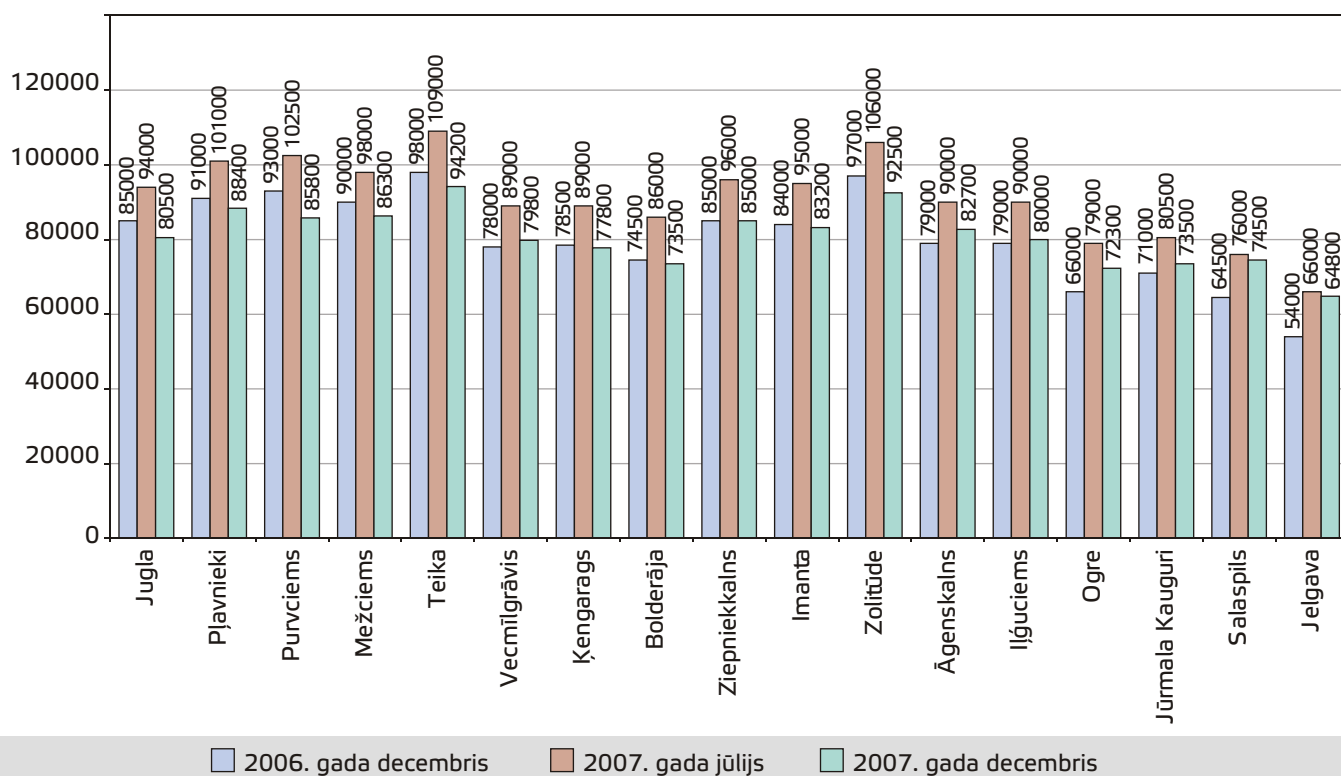
## Vienistabas dzīvokļu vidējās cenas EUR (visu sēriju ēku vidējās cenas mikrorajonā)



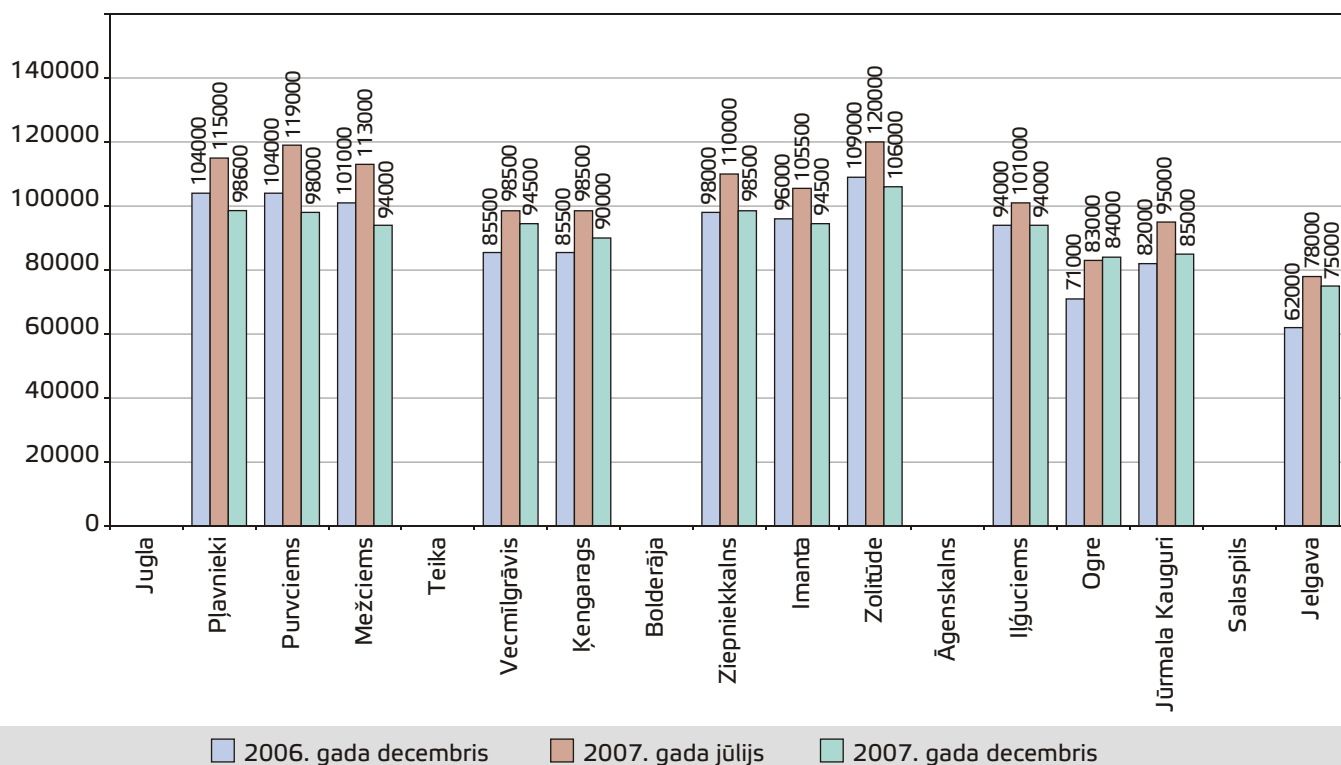
## Divistabu dzīvokļu vidējās cenas EUR (visu sēriju ēku vidējās cenas mikrorajonā)



**Trīsistabu dzīvokļu vidējās cenas EUR (visu sēriju ēku vidējās cenas mikrorajonā)**



**Četrīstabu dzīvokļu vidējās cenas EUR (visu sēriju ēku vidējās cenas mikrorajonā)**



## 2.1. DZĪVOKĻU ĪRE

Visu 2007. gadu turpinājās straujš īres cenu pieaugums, bet to palielinājuma iemesli pirmajā un otrajā gada pusē bija atšķirīgi. Tā, piemēram, ja 2007. gada pirmajā pusgadā īres cenas palielinājās atbilstoši straujajam dzīvokļu cenu pārdošanas kāpumam (aptuveni līdz maijam), tad gada otrajā pusē cenu palielināšanās iemesls bija stingrāku kreditēšanas noteikumu ieviešana (tādēļ daudzi iedzīvotāji vairs nevarēja iegādāties dzīvokļus), kā arī dzīvokļu cenu kritums un nestabilitāte nekustamā īpašuma tirgū, tāpēc potenciālie dzīvokļu pircēji ieņēma nogaidošu pozīciju. Šo faktoru dēļ pieauga pieprasījums pēc īrētiem dzīvokļiem un dzīvokļu īpašnieki varēja piemērot augstāku īres maksu.

Tomēr 2007. gada pēdējos mēnešos (novembrī, decembrī) varēja novērot dzīvokļu īres cenu stabilizāciju, kas pamatojama ar piedāvājuma/pieprasījuma sabalansētību un sezonāliem faktoriem apgrūtinātāku pārceļšanos ziemā un Ziemassvētku laikā. Turklāt cenu kāpuma stabilizēšanās izskaidrojama arī ar augstā inflācijas līmeņa saglabāšanos un pircēju ienākumu samazināšanos, kā arī ar komunālo izdevumu palielināšanos. Piemēram, 2007. gada oktobrī tika paaugstināti siltumenerģijas tarifi vidēji par 18%, turklāt 2008. gada janvārī ir plānots paaugstināt elektroenerģijas tarifus vidēji par 25%. 2008. gada maijā ir plānots paaugstināt dabasgāzes cenas (par 40 - 50%), tādēļ 2008. gadā ir gaidāma atkārtota siltumenerģijas tarifu palielināšanās (prognozēts vidēji par 30%), kas palielina komunālos maksājumus īrniekiem.

Salīdzinot ar 2006. gadu, 2007. gadā īres piedāvājuma cenas Rīgā vidēji ir palielinājušās par 25 - 30% tieši ekonomiskās klases dzīvokļiem, savukārt dzīvokļiem centrā un Vecrīgā cenas ir palielinājušās ne tik strauji – vidēji par 10%. Diezgan strauji ir palielinājušies tieši īres cenu zemākā robežvērtība, piemēram, ja 2006. gada beigās dzīvokļa zemākā īres cena bija vidēji 160 EUR, tad 2007. gada beigās tā jau ir palielinājusies par 78% un sasniegusi 285 EUR. Ja ir šāda īres cena, Rīgā ir iespējams īrēt vai nu atsevišķu istabu dzīvoklī vai arī mazu, neremontētu dzīvokli ar daļējām ērtībām. Savukārt tirgū ir pieprasīti dzīvokļi, kuru cena ir par 25% mazāka par vidējo piedāvājuma cenu (pieprasīti ir dzīvokļi, kuru vidējā īres cena ir 7,3 EUR/m<sup>2</sup>). Izīrējot dzīvokli par šādu summu, darījumi notika ļoti ātri.

Līdz ar īres cenu kāpumu un dzīvokļu pārdošanas cenu kritumu īres maksa ir pietuvojusies ikmēneša kredīta maksājumam, turklāt, iegādājoties neremontētu sērijveida dzīvokli kādā no Rīgas mikrorajoniem, ikmēneša kredīta maksājums ir pat mazāks nekā īres cena (ņemot kredītu vidēji uz 20 gadiem). Šāda paradoksāla situācija ir izskaidrojama ar nepieejamāku kredītu iegūšanu, turklāt

būtisks šķērslis dzīvokļa iegādei ir tieši skaidras naudas uzkrājumu trūkums pirmajai dzīvokļa kredīta iemaksai.

Kā jauna tendence 2007. gadā kļuva aktuāla jauno dzīvojamo masīvu izīrēšana. Šāda tendence izskaidrojama ar jauno dzīvokļu realizēšanas grūtībām tirgū par pārdevējam vēlamo cenu, līdz ar to dzīvokļus izīrēšanā nodeva gan projektu attīstītāji, gan spekulanti. Ikmēneša īres maksājums šādos dzīvokļos svārstījās 400 - 1000 EUR. Turklāt arī pieprasījums pēc šāda veida dzīvokļiem ir diezgan liels, kas izskaidrojams ar iedzīvotāju vēlmi dzīvot dzīvoklī ar labāku kvalitāti un mazākiem komunālajiem maksājumiem.

Īres maksu galvenokārt nosaka dzīvokļa labiekārtotības pakāpe, atrašanās vieta, infrastruktūras attīstība un sabiedriskā transporta pieejamība, bet to gandrīz neietekmē mikrorajona prestižs, jo galvenā iedzīvotāju grupa, kas vēlas īrēt dzīvokļus ir studenti, jaunās ģimenes un jaunieši (jaunie speciālisti), kuri pārcēlušies uz dzīvi Rīgā no citiem Latvijas reģioniem, bet vēl nav uzkrājuši pietiekami daudz naudas līdzekļu, lai iegādātos sev dzīvokli.

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

Šāda tipa dzīvokļi piedāvājumā galvenokārt atrodas centra perifērijā, kā arī lētākajos un mazāk attīstītajos mikrorajonos kā Vecmīlgrāvis un Bolderāja.

Ikmēneša īres maksājums 150 - 250 EUR/mēnesī, vidēji 4 - 8 EUR/m<sup>2</sup>.

### ● *Labā stāvoklī esoši, 1 - 3 istabu mēbelēti dzīvokļi mikrorajonos*

Pieprasītākie rajoni ar salīdzinoši augstām īpašumu tirdzniecības cenām, labu infrastruktūru un satiksmi, piemēram, Purvciems, Pļavnieki, Teika, Imanta, Āgenskalns, Ziepniekkalns.

Ikmēneša īres maksājums 300 - 850 EUR/mēnesī, vidēji 6,5 - 14 EUR/m<sup>2</sup>.

### ● *Mēbelēti dzīvokļi ar kvalitatīvu remontu daļēji atjaunotās vai atjaunotās Rīgas centra ēkās*

Šajā kategorijā pieprasīti ir mēbelēti dzīvokļi ar platību līdz 100 m<sup>2</sup>, ar īsu vai vidēji ilgu īres termiņu.

Ikmēneša īres maksājums 700 - 2000 EUR/mēnesī, vidēji 8 - 16 EUR/m<sup>2</sup>.

### ● *Mēbelēti dzīvokļi Rīgas centra namos ar īpašu arhitektūru vai atrašanās vietu (jūgendstila ēkas, ēkas klusajā centrā)*

Šajā kategorijā esošajiem dzīvokļiem ir īpaši dizaina un vēsturiskie elementi, tie atrodas namos ar īpašu arhitektūru. Pieprasītākā platība ap 100 m<sup>2</sup>. Tā kā

cenās šajā kategorijā ir nesalīdzināmi augstākas nekā vidējā darba alga Rīgā, tad īrnieki galvenokārt ir ārzemnieki.

Ikmēneša īres maksājums  
1000 - 2200 EUR/mēnesī, vidēji 13 - 23 EUR/m<sup>2</sup>.

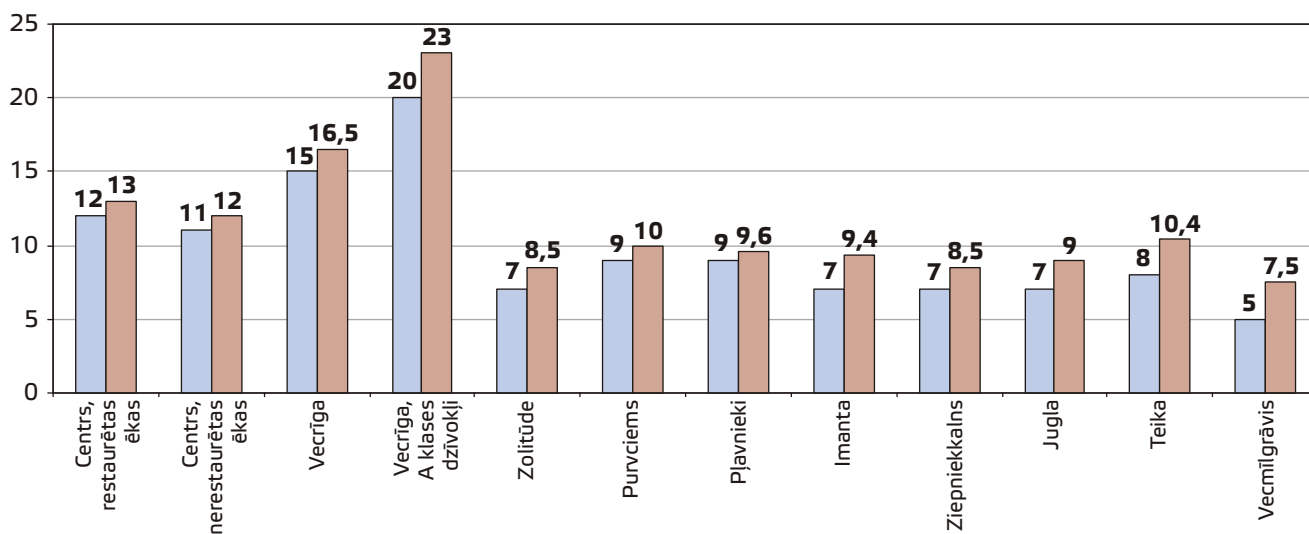
● **Dzīvokļi Vecrīgā**

Piedāvājumu galvenokārt veido dzīvokļi ar mazām platībām 50 - 70 m<sup>2</sup>. Pieprasījumu ietekmē gan auto

novietojuma ierobežojumi, gan plašās izklaides iespējas Vecrīgā, kas saistāmas ar trokšņa līmeni dzīvokļos, kā arī parku un dabas trūkums un piesārņojums. Atšķirībā no iepriekšējiem periodiem piedāvājuma klāstā reti ir neremontēti dzīvokļi.

Ikmēneša īres maksājums 550 - 2200 EUR/mēnesī, vidēji 11 - 22 EUR/m<sup>2</sup>.

**Vidējās īres maksas dzīvokļiem 2006. un 2007. gadā**



\*Avots: Arco Real Estate

2006. gads

2007. gads

**2.2. PRIVĀTMĀJU ĪRE**

Lai arī privātmāju īres sektors Latvijā ir mazattīstīts, 2007. gadā bija vērojams gan piedāvājuma, gan pieprasījuma neliels pieaugums. Privātmāju īres piedāvājumu var iedalīt trīs kategorijās:

- 1) nelielas privātmājas apmierinošā tehniskā stāvoklī vai jaunas privātmājas Rīgā pastāvīgai dzīvošanai uz ilgu laika periodu – 1 gads vai ilgāk;
- 2) privātmājas un vasarnīcas Jūrmalā, kas tiek izīrētas parasti uz vidēji ilgu laika periodu, parasti uz sezonas vai nesezonas laiku (arī to piedāvājumu nosaka sezona);
- 3) privātmājas un vasarnīcas lauku saimniecībās un mazpilsētās, bieži ūdenstilpju tuvumā, galvenokārt tiek izīrētas rekreācijas vajadzībām uz īsu laika periodu (bieži uz atvaļinājuma laiku), maksa galvenokārt tiek aprēķināta par diennaktīm.

● **Jūrmala**

- vasarnīcas (koka ēkas ar platību līdz 100 m<sup>2</sup>) – 500 - 700 EUR/mēnesī;
- jaunas un rekonstruētas ēkas – 1200 - 5000 EUR/mēnesī;

● **Rīga**

- jaunas un rekonstruētas mājas – 850 - 3500 EUR/mēnesī;
- neremontētas padomju un pirmskara mājas – 500 - 1000 EUR/mēnesī;
- **Jūras tuvumā (ārpus pilsētas)** – 350 - 750 EUR/mēnesī;
- **Lauku saimniecības, privātmājas mazpilsētās** – 150 - 700 EUR/mēnesī.

Salīdzinot ar 2006. gadu, 2007. gada beigās vidējā īres maksa par kvadrātmetru rekonstruētā vai jaunuzceltā mēbelētā mājā ir palielinājusies par 0,5 - 2 EUR/m<sup>2</sup>, maksājot 6 - 18 EUR/m<sup>2</sup>.

### 3.1. VISPĀRĒJS PĀRSKATS

2007. gada sākumā līdz aprīlim bija vērojama vienģimenes privātmāju cenu palielināšanās, kas bija saistīta gan ar nekustamā īpašuma tirgus augsto aktivitāti, gan būvniecības izmaksu pieaugumu, kā arī ar kvalitatīvu mājokļu deficītu, tādējādi darījumi notika par pārdevēja piedāvājuma cenu, savukārt pēc šī perioda pieprasījums pēc privātmājām ievērojami samazinājās, bet piedāvājums līdz ar to pieauga, tādēļ pārdevēji bija spiesti samazināt piedāvājuma cenas un darījumi tika veikti par cenu, kurai piekrita pircējs.

Pircēju aktivitātes samazināšanās izskaidrojama gan ar nepieejamākiem kredītiem, gan nestabilitāti un piesardzību nekustamā īpašuma jomā, kā arī ar pircēju prasību pieaugumu un cenu krituma gaidām.

Kā jau minēts, pircēju aktivitātes samazināšanās dēļ pārdevēji bija spiesti ne tikai samazināt cenas (piemēram, salīdzinot privātmāju cenas 2007. gada beigās ar vasaras periodu, var secināt, ka tās ir samazinājušās vidēji par 15%), bet arī motivēt pircējus iegādāties īpašumus, piedāvājot dažādas dāvanas. Šī tendence lielākoties bija raksturīga tieši privātmāju ciematu attīstītājiem.

Pārskata periodā vienģimeņu privātmāju piedāvājuma reģionālā struktūra bija šāda: vislielākais privātmāju

### 3.2. VIENĪMENES PRIVĀTMĀJAS PIERĪGAS REĢIONĀ

2007. gada sākumā bija vērojams pat līdz 15 - 20% liels cenu pieaugums privātmājām, kuras atradās tiešā Rīgas robežas tuvumā; vidējais cenu pieaugums bija 10%. Tomēr kopš aprīļa arī šajā nekustamā īpašuma sektorā bija vērojama vidējā cenu pieauguma korekcija 15 - 20%. 2007. gadā piedāvājumā pārdošanai Rīgas rajonā lielākais īpatsvars ir saglabājies jaunbūvētām privātmājām, lai gan attālāk no Rīgas liela procentuālā īpatsvara daļu veido arī privātmājas, kas celtas 50. - 90. gados, un nelielas mājiņas dārzkopības sabiedrību teritorijās.

Vislielākais privātmāju piedāvājums Rīgas rajonā ir tādās vietās kā Mārupe, Ķekava, Salaspils, Babīte un Garkalne, tomēr 2007. gadā ir novērojama reģionālās izkliedes tendence, tādējādi privātmājas tiek būvētas praktiski visās Rīgas reģiona vietās, kur šāda būvniecība ir atļauta un iespējama.

Rīgas reģionā pieprasītas galvenokārt tiek privātmājas ar platību ap 200 m<sup>2</sup> un zemes gabala platību ap 1500 m<sup>2</sup>. Pieprasītās vidējās privātmāju platības turpina samazināties, kam par iemeslu ir gan augstās nekustamā īpašuma cenas, gan energoresursu izmaksu palielināšanās (elektrība, gāze, siltumtarifi u.c.), kā arī nekustamā īpašuma nodokļa palielināšana.

piedāvājums bija Rīgas rajonā – 60%, no kuriem Rīgas pilsētā veidoja 15%, bet Jūrmala – 12%. Nelielo jaunuzcelto privātmāju skaitu Rīgā var izskaidrot gan ar ļoti augstām zemes cenām, gan ar privātmāju būvei piemērotu zemes gabalu deficītu. Tādējādi arvien pieaug to iedzīvotāju skaits, kuri izvēlas savu mājvietu Pierīgas reģionā.

Privātmāju piedāvājumā platību ziņā galvenokārt tiek piedāvātas 200 - 300 m<sup>2</sup> lielas privātmājas, retāk tirgū tiek piedāvātas mājas ar platību 150 - 200 m<sup>2</sup>. Savukārt pieprasītākās 2007. gadā bija privātmājas ar pilnu apdari, mājas platību ap 200 m<sup>2</sup> un zemes platību 1200 - 2000 m<sup>2</sup>. Kā jauna tendence (līdzšinējā pieprasījuma ar balto apdari vietā) ir pieprasījuma palielināšanās pēc privātmājām ar pilnu apdari. Tas izskaidrojams gan ar kvalificētu iekšdarbu veicēju trūkumu, gan dzīvojamās platības problēmu atrisināšanu laikā, kad notiek remonts, gan arī ar atvieglotajiem kredītēšanas nosacījumiem – ir jāņem tikai hipotekārais kredīts; nav nepieciešams patēriņa kredīts remontdarbu veikšanai.

2007. gada beigās Rīgas rajonā vidējās piedāvājuma cenas svārstījās no 200 000 līdz 285 000 EUR, bet pircēji galvenokārt būtu gatavi šīs mājas iegādāties vidēji par 15 - 20% lētāk, tādējādi pārdevēji tirgus neaktivitātes dēļ bija spiesti piemērot atlaides.

Vidējais cenu līmenis galvenajās privātmāju kategorijās Pierīgas reģionā (izņemot Saulkrastus, Jūrmalu, Siguldu) 2007. gada beigās:

- Rīgas apkārtnē esošās privātmājas (ārpus dārzkopības sabiedrībām) – 60 000 - 200 000 EUR (zemākais cenu līmenis norādīts privātmājām ar daļējām ērtībām sliktā tehniskā stāvoklī);
- jaunas privātmājas ārpus ciematu teritorijām – 200 000 - 300 000 EUR;
- privātmājas jaunajos ciematos – 140 000 - 450 000 EUR.

**Aktīvākās un pieprasītākās teritorijas privātmāju tirgū Rīgas rajonā:**

	Zemākā cena (EUR)		Augstākā cena (EUR)	
	2007. gada 1. puse	2007. gada beigās	2007. gada 1. puse	2007. gada beigās
Mārupe	210 000	180 000	650 000	600 000
Babīte, Piņķi	210 000	170 000	520 000	500 000
Stopiņu pagasts	230 000	175 000	500 000	520 000
Ķekava, Baldone	180 000	150 000	430 000	450 000
Ādaži	225 000	160 000	700 000	470 000
Rāmava, Baloži	220 000	160 000	520 000	350 000
Garkalne, Baltezers apkārtnē	270 000	185 000	2 100 000	2 000 000

\*Avots: Arco Real Estate

**3.3. VIENĪMENES PRIVĀTMĀJAS RĪGĀ**

2007. gada sākumā Rīgā bija vērojams neliels cenu pieaugums privātmājām, kas bija saistīts ar būvniecības izmaksu palielināšanos un zemes cenu kāpumu, savukārt pēc šī perioda vispārējais cenu kritums nekustamā īpašuma nozarē ietekmēja arī privātmāju tirgu Rīgā, pazeminoties cenu apakšējai robežai.

Darījumu skaits 2007. gadā ir bijis viszemākais pēdējo 3 gadu laikā, jo katru mēnesi darījumu skaits samazinājās vidēji par 5%. Tas izskaidrojams gan ar vispārējo ekonomisko situāciju valstī, gan arī ar to, ka Rīgas teritorijā privātmāju īpatsvars ir neliels. Turklāt, progresējot daudzdzīvokļu namu attīstīšanai Rīgā, liela daļa privātmāju apbūves zemes gabalu ir izmantoti daudzdzīvokļu māju būvēšanai. Darījumu samazināšanās iemesls ir arī augstās zemes cenas Rīgas mikrorajonos, tādējādi, būtiski ierobežojot to iedzīvotāju skaitu, kas var atļauties iegādāties sev šāda veida mājvietu.

2007. gadā tradicionāli saglabājušies galvenie Vecāķu, Juglas un Mārupes privātmāju attīstības virzieni. Augstākās cenas privātmājām ir saglabājušās tādos mikrorajonos kā Mežciems, kā arī Vecāķos, kas saistīts ar augsto cenu līmeni jūrmalā.



Privātmāju ciemats Mārslii.

## Privātmāju cenas Rīgā atkarībā no konstrukcijas tipa, stāvokļa

	2007. gada beigas	2007. gada 1. puse	2006. gada beigas
Pirmskara koka un mūra ēkas sliktā tehniskā stāvoklī (rekonstruējamas vai demontējamas)	100 000 - 200 000 EUR	140 000 - 210 000 EUR	115 000 - 185 000 EUR
Nelielas ēkas līdz 100 m <sup>2</sup> (galvenokārt Purvciemā, Pļavniekos, Mežciemā, Zolitūdē)	130 000 - 280 000 EUR	155 000 - 285 000 EUR	125 000 - 2 50 000 EUR
Jaunbūvētas privātmājas līdz 200 m <sup>2</sup>	205 000 - 500 000 EUR	215 000 - 500 000 EUR	185 000 - 425 000 EUR
Ekskluzīvu projektu mājas ar lielām platībām un labu novietojumu (dārgākie mikrorajoni)	430 000 - 2 500 000 EUR	580 000 - 2 500 000 EUR	500 000 - 2 200 000 EUR

\*Avots: Arco Real Estate

### 3.4. JAUNIE DZĪVOJAMO MĀJU CIEMATI UN RINDU MĀJAS

2007. gada pirmajā pusē (līdz aprīlim) turpinājās vidējo cenu palielināšanās ciematos esošajām savrupmājām, kā arī aktivitātes līmenis Rīgas reģionā bija salīdzinoši augsts, bet pēc šī perioda strauji samazinājās gan jauno dzīvojamo ciematu veidošana, gan pieprasījums pēc šādas kategorijas privātmājām, kā arī samazinājās ciematu vidējie cenu rādītāji, tādējādi bija vērojama šī nekustamā īpašuma sektora lejupslīde.

Šādas situācijas izveidošanās pamatā ir vairāki iemesli:

- banku piesardzīga kredīšanas politika gan pret attīstītājiem, gan savrupmāju pircējiem – bankas vispār nefinansē lauksaimniecības zemes un ļoti rūpīgi izvērtē attīstītāju spēju laikā uzcelt plānotos objektus, kā arī stingri izvērtē iedzīvotāju maksātspēju;
- būvniecības izmaksu palielināšanās;
- stingrāku noteikumu pieņemšana: ciematu attīstītājiem jānodrošina ceļu būve, inženiertehnisko komunikāciju ievilkšana un teritorijas labiekārtošana, tādējādi attīstītājiem ir nepieciešami lieli ieguldījumi, lai uzreiz varētu attīstīt ciematus;
- pircēju intereses mazināšanās par šāda veida mājokļiem.

Dzīvojamo ciematu tirgus ir piesātināts, jo pēdējos divos gados ekspluatācijā ir nodots diezgan daudz

ciematu ar lielu skaitu uzbūvētu privātmāju. Savukārt mērķauditorija, kas var atļauties iegādāties privātmāju ciematā, ir ģimenes ar vidēji augstiem ienākumiem. Taču šīs auditorijas daļa Latvijā ir neliela, turklāt jāņem vērā arī tas, ka šie iedzīvotāji ir izvēlīgāki, tie arvien vairāk novērtē ciematos celto māju kvalitāti, likviditāti, arhitektūru un citus personīgi nozīmīgos faktorus, pie tam šīs iedzīvotāju grupas pārstāvji var atļauties nopirkt arī individuāli celtu privātmāju. Tā kā tirgus ir sadrumstalots ir tikai dažas firmas, kas profesionāli nodarbojas ar ciematu attīstīšanu un pēta šīs mērķauditorijas vēlmes, pārējie attīstītāji ir vai nu fiziskas personas, vai arī firmas, kas dibinātas, lai attīstītu tikai vienu projektu un kuru primārais mērķis ir iegūt ātru un maksimāli lielu peļņu. Šādām firmām arī nav pietiekami daudz naudas līdzekļu, lai uzreiz ieguldītu ciemata infrastruktūras attīstībā. Tādējādi ir izveidojusies situācija, ka ļoti liela daļa ciematos esošo māju, kuras neatbilst šīs mērķauditorijas prasībām, nav pārdotas. Līdz ar pārdošanas grūtībām ir samazinājusies attīstītāju interese par šo nekustamā īpašuma sektoru.

Mazo ciematu attīstītāju skaita samazināšanās ir izskaidrojama arī ar 2007. gada jauno tendenci – pircēju intereses mazināšanos par virtuāli izstrādātiem māju projektiem. Pircēji arvien biežāk izvēlas pirkt uzreiz gatavu māju, jo, iegādājoties apbūves gabalu, pircējiem nav garantijas, ka laikus tiks attīstīta infrastruktūra, pievilktas

visas inženiertehniskās komunikācijas un māja tiks uzcelta noteiktajā termiņā.

Samazinoties iedzīvotāju aktivitātei, pārdevēji bija spiesti vai nu samazināt cenu, vai arī piedāvāt dažādas dāvanas, piemēram, pērkot māju, dāvanā tika piedāvāta jauna automašīna, ceļojums uz Kanāriju salām vai arī tika piedāvātas ievērojamas atlaides (pat 60% apmērā) un citi bonusi, kas mērāmi vairākos tūkstošos EUR.

Ciematī tiek celti maksimums 50 km attālumā no Rīgas (parasti vidēji 30 km attālumā) ar vieglu piekļūšanu maģistrālajām ielām. Galvenie dzīvojamo ciematu attīstības virzieni 2007. gadā tradicionāli ir saglabājušies Ādažu, Garkalnes, Babītes, Mārupes, Stopiņu un Ķekavas pagasti, kā arī Olaine, Daugmale un Salaspils. Rīgā un Jūrmalā attīstīto ciematu īpatsvars ir neliels, kas izskaidrojams gan ar augsto zemes cenu līmeni, gan ciematu būvēšanai piemērotu zemes gabalu trūkumu.

Kā jauna tendence pārskata periodā ir ciematu attīstīšana arī citos Latvijas reģionos. Tā, piemēram, 2007. gada otrajā pusē pēc Arco Real Estate

apkopotajiem datiem tika pieteikti 10 jauni ciematu projekti ekonomiski attīstītākajos Latvijas rajonos: Cēsis (1), Jelgavas rajonā (3), Liepājā (3), Ogrē (2) un Tukumā (1). Populāra ir arī Valmieras apkārtnē un Siguldā. Šāda tendence izskaidrojama gan ar kapitāla aizplūšanu no galvaspilsētas, gan ar rūpniecības pakāpenisku attīstību Latvijas reģionos un jaunu darba vietu rašanos, kas veido iedzīvotāju sociālo slāni, kurš var atļauties iegādāties sev jaunu mājokli, kas bieži vien rajonu centros ir vienādā cenu līmenī ar jauno dzīvokļa cenu.

Vispieprasītākie ciematos ir apbūves gabali ar platību 1000 - 1500 m<sup>2</sup>, bet mājas – ar platību 200 - 250 m<sup>2</sup>.

Pēc ēku celtniecības koncepcijām pārskata perioda beigās izšķiramas šādas privātmāju kategorijas:

- ar gatavām mājām (*Ezerrozes, Dolce Vita, Zirņusala, Rondo*);
- ar gataviem māju projektiem (*Jaunsapņi, Priežsili*);
- ar brīvu projektu izvēli (*Pļavas iela, PriVillage Athletic Club*).

#### Privātmāju cenas Rīgā atkarībā no konstrukcijas tipa, stāvokļa

Nosaukums	Atrašanās vieta	Adrese	Ēku celtniecības koncepcija / Apdares kvalitāte	Cena EUR	Cena EUR/m <sup>2</sup>	Kategorija
<i>Jaunsapņi</i>	Babītes pag.		Pēc izstrādātiem projektiem	85 000-160 000	-	Ciemats
<i>Ezerrozes</i>	Garkalnes pag.	Sunīši	Gatavas mājas	370 000-436 000	no 2000	Ciemats
<i>Dolce Vita</i>	Mārupe		Gatavas mājas	-	no 1400	Ciemats
<i>PriVillage Athletic Club</i>	Mārupe	Ziedleju iela	Pēc pašu izvēles	-	zemes cenas no 80	Ciemats
<i>Zirņusala</i>	Salaspils		Gatavas mājas	no 219 130		Ciemats
<i>Rondo</i>	Jūrmala	Zaļā iela 3	Gatavas mājas	-	1800 - 1900	Ciemats
<i>Pļavas iela</i>	Saulkrasti	Pabaži	Pēc pašu izvēles	146 460 - 190 200	-	Ciemats
<i>Brīvlauki</i>	Salaspils novads	Brīvlauku 16	Pilna apdare	267 000 - 291 000	-	Rindu mājas
<i>Solarium</i>	Vaivari	Spīdolas iela 3	Pilna apdare		no 2600	Rindu mājas
<i>Ošu iela 3a</i>	Jaunmārupe	Ošu iela 3a	Baltā apdare	-	1400 - 1600	Rindu mājas
<i>Saliena 5. kārtā</i>	Babītes pag.	Piņķi	Pilna apdare	250 000 - 375 000	2001 - 2532	Rindu mājas
<i>Māliņu iela 11a</i>	Mārupe	Māliņu iela 11a	Pilna apdare	-	1547 - 1708	Rindu mājas
<i>Pie egles</i>	Mārupes pag.	Dikļu iela 94a	Balta, Pilna apdare	-	2100 - 2300	Rindu mājas
<i>Beberi 2</i>	Babītes pag.		Pilna apdare	302 500 - 399 200	2022 - 3079	Rindu mājas
<i>Ilūkstes 53a</i>	Pļavnieki	Ilūkstes 53a	Baltā/Pelēkā apdare	-	1800 - 2050	Rindu mājas
<i>Gāles nams</i>	Sigulda	Gāles 19	Pilna apdare		1770	Rindu mājas

\*Avots: Arco Real Estate



## 4.1. VISPĀRĒJS PĀRSKATS

Līdz 2007. gada maijam zemei ar privātpabūves statusu bija vērojama cenu palielināšanās, bet pēc tam līdz pat 2007. gada beigām zemes īpašumu tirgū bija vērojama cenu korekcija privātpabūves zemes gabaliem.

Zemes gabalu sadārdzinājuma iemesli gada sākumā bija ilgstošs adekvāta piedāvājuma deficīts (zemes gabali ar pieejamu infrastruktūru un inženiertehniskajām komunikācijām), augsts inflācijas līmenis un viegli pieejamais kredītiestāžu līdzfinansējums.

Savukārt stabilizācijas posms zemes tirgū galvenokārt pamatojams ar pretinflācijas plāna pieņemšanu, kas paredzēja gan kreditēšanas politikas maiņu visā valstī (ierobežotāka piekļuve kredītiem personām ar nedeklarētiem ienākumiem), gan ar esošo neskaidrību nekustamā īpašuma tirgū, dzīvokļu cenu samazināšanos, kā arī ar citiem faktoriem.

Tomēr kopumā var izšķirt piecus galvenos zemes tirgu ietekmējošos faktorus no šī gada maija:

### ● *Banku kreditēšanas politika*

Zemes tirgus stabilizācija galvenokārt izskaidrojama ar banku piesardzību zemes kreditēšanā, respektīvi, bankas rūpīgi izvērtē darījumus, kas saistīti ar jebkuru neapbūvētu zemi, ko nākotnē iecerēts transformēt apbūvei. Kredītiestādes nelabprāt dod kredītu zemes iegādei, ja uz tās nav gatavs un saskaņots mājas projekts, kā arī pirms kredīta ņemšanas bankas rūpīgi izvērtē visu nepieciešamo komunikāciju esamību vai arī garantijas, ka tās būs. Banku piesardzība saistīta ar tādiem paaugstinātiem riskiem kā iespējamā projekta izstrādes un saskaņošanas aizkavēšanās vai būvatļaujas nesāņemšana sākotnēji plānotajai iecerei vispār, kā arī ilgais projekta realizācijas laiks. Turklāt, izsniedzot kredītu zemes iegādei, tiek analizēta pircēja maksātspēja ne tikai zemes kredīta atmaksāšanai, bet arī maksātspēja, lai māju uzceltu. Tā kā par riskantu tiek uzskatītas jebkuras neapbūvētas zemes iegāde, aizdevumi pircējiem parasti nepārsniedz 60% no zemesgabala vērtības. Tikai atsevišķas bankas piedāvā kredītus līdz 75% apmērā no ķīlas vērtības. Tādējādi ar izdevīgākiem kreditēšanas noteikumiem pircējs aizdevumu var iegūt tad, ja zeme ir apbūvēta, pat ja uz tās atrodas ēkas sliktā, neapdzīvojamā stāvoklī, vai arī tad, ja tiek ņemts kredīts ēkas būvniecībai.

Banku kreditēšanas politikas svarīgs faktors ir arī ievērojams procentu likmju pieaugums, kas liek pircējam vēlreiz pārvērtēt savu maksātspēju.

### ● *Kadastrālo vērtību bāžu pārskatīšana*

Zemes iegādi kavējošs faktors ir arī Ministru kabineta jūnijā apstiprinātās jaunās kadastrālo vērtību

bāzes, kuras ievērojami pieaugs, sākot no 2008. gada 1. janvāra visā Latvijā. Nekustamā īpašuma nodokļu palielināšanās teritorijās, kur iepriekšējās vērtības ir tikušas noteiktas nesen un tirgus cenas nav augstas, ir mazāka, bet citās teritorijās palielināsies pat par 500 - 600%. Tā, piemēram, tiek prognozēts, ka vidējā zemes kadastrālās vērtība lauksaimniecības zemēm pieaugs 2 reizes, individuālo dzīvojamo māju apbūves zemei – 5,6 reizes, komercdarbības objektu apbūvei – 5,5 reizes, ražošanas objektu apbūves zemei – 5,1 reizi. Lai gan valdība ir pieņēmusi lēmumu ierobežot īpašuma nodokļa pieaugumu līdz 25% gadā, nodokļu nozīme zemes iegādei paliks arvien svarīgāka. Turklāt tas liks pircējiem izvērtēt ne tikai savu kredīta atmaksas spēju, bet arī spēju samaksāt nekustamā īpašuma nodokli. Tādējādi pircēji varbūt vai nu pārdomās par zemes gabala iegādi un privātmājas būvniecību un nopirks dzīvokli, vai arī iegādāsies zemi ne tik prestižos privātmāju rajonos.

### ● *Reģistrācijas nodevas palielināšana*

Kā vēl viens nekustamā īpašuma iegādes kavējošs faktors ir lielākas nodevas iekasēšana par papildus iegādātu nekustamo īpašuma reģistrāciju, kas galvenokārt atturēja spekulantus no nekustamā īpašuma iegādes. Gan šī faktora, gan arī pircēju aktivitātes mazināšanās dēļ, sākot no 2007. gada aprīļa, strauji samazinājās spekulatīvo darījumu skaits ar zemēm privātai apbūvei.

### ● *Būvniecības izmaksas*

Pircēju aktivitāte zemes tirgū ir mazinājusies arī nepārtraukti pieaugošo būvniecības izmaksu dēļ; šo procesu izraisījusi gan strādnieku darba samaksas palielināšanās, gan mašīnu uzturēšanas un ekspluatācijas izmaksu pieaugums, kā būvmateriālu izmaksu palielināšanās. Šāds izmaksu kāpums topošajiem zemes īpašumu pircējiem, kuri vēlas celt vienģimenes privātmāju, liek vēlreiz apsvērt savu maksātspēju.

Savukārt 2007. gada pēdējos mēnešos bija novērojama būvniecības izmaksu samazināšanās tendence, kas pamatojama ar būvniecības intensitātes samazināšanos.

### ● *Subjektīvi faktori*

Līdz ar cenu krituma sākšanos maijā dzīvokļu kategorijā arī zemes tirgū iestājās neskaidrība par turpmākām tā attīstības iespējām. Tādējādi daudzi pircēji ieņēma nogaidošu pozīciju, gaidot vēl lielāku cenu kritumu vai to stabilizāciju. Pircēju nogaidošās pozīcijas ieņemšanu pastiprināja nekustamā īpašuma tirgus lejupslīde visā pasaulē, kas iesākās ASV

2006. gada sākumā un atstāja ievērojamu ietekmi uz visas pasaules ekonomiku.

Galvenokārt šo faktoru ietekmē mazinājās pircēju aktivitāte gan privātmāju celtniecības, gan arī privātpabūvei paredzēto zemes īpašumu iegādes jomā. Tā, piemēram, pēc Zemesgrāmatas datiem, varam secināt, ka darījumu skaits ar zemes īpašumiem, sākot no 2007. gada jūnija katru mēnesi samazinājās vidēji par 10%

Pieprasījuma samazināšanās dēļ, jau sākot no 2007. gada maija, zemes īpašumu cenas pārtrauca palielināties un nostabilizējās. Un, ja līdz pat 2007. gada maijam pārdevēji, pirmoreiz piedāvājot savu īpašumu tirgū, piemēroja ievērojami augstāku cenu nekā vidējā tirgus cena (pēc laika cenu koriģējot, ja šis īpašums netika iegādāts), tad pārskata perioda beigās daudzi pārdevēji, vēlēdamies ātrāk pārdot zemes gabalu, piedāvāja cenu, kas ir vidēji par 10 - 20% zemāka nekā vidējā piedāvājuma cena.

2007. gadā ir saglabājušās iepriekšējo periodu tendences, proti, Jūrmalā, Rīgas rajonā un citos Latvijas rajonos pieprasījums ir pēc zemes privātai apbūvei, visbiežāk ar platību līdz 1200 - 2000 m<sup>2</sup>, bet Rīgā pēc zemes daudzdzīvokļu māju būvei.

Galvenie faktori, iegādājoties zemi vienģimenes ēku celtniecībai, kā arī galvenie cenu noteicošie faktori ir:

- inženiertehnisko komunikāciju pieejamība;
- piebraucamo ceļu esamība, to segums un kvalitāte;

## 4.2. ZEME RĪGĀ

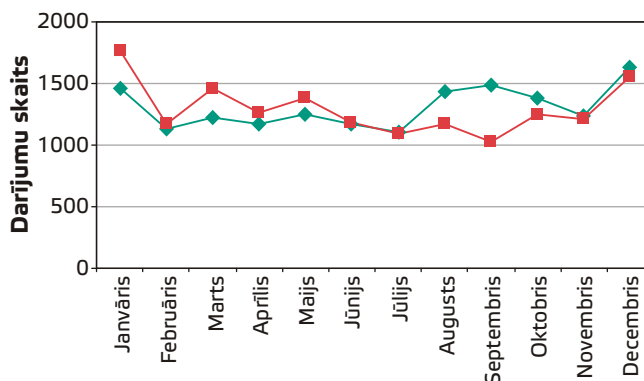
Analizējot zemes cenas privātai apbūvei Rīgā, secināms, ka 2007. gadā tās ir palikušas nemainīgi augstā līmenī, jo zemju piedāvājums Rīgā ir ļoti neliels, kas saistīts ar brīvu zemes gabalu deficītu, turklāt zemes, kas nopērkamas Rīgā, galvenokārt pārdod daudzdzīvokļu māju, nevis privātmāju būvei.

Neņemot vērā augsto cenu līmeņa un pieprasījuma līmeņa saglabāšanos, 2007. gadā Rīgā katru mēnesi diezgan krasi samazinājās zemes darījumu skaits vidēji par 22% (2007. gada datus salīdzinot ar 2006. gada datiem).

Tomēr zemes darījumu skaita samazināšanās Rīgā lielākoties ir izskaidrojama ar apbūves gabalu deficītu, nevis pircēju aktivitātes mazināšanos.

Vislielākā aktivitāte pārskata periodā Rīgas mikrorajonos privātmāju apbūvei bija novērojama Dārziņos, Ziepniekkalnā un Zolitūdē, jo šajos mikrorajonos ir salīdzinoši vairāk brīvu zemes gabalu privātajai apbūvei. Turklāt zemes deficīta dēļ interese ir pieaugusi arī par iepriekš maz attīstītiem mikrorajoniem, piemēram, Jaunciemu.

### Zemes darījumu dinamika Latvijā 2006. un 2007. gadā



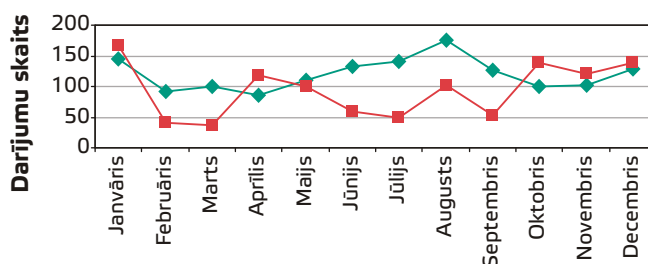
\*Avots: Zemesgrāmata

—◆— 2006 —■— 2007

- zemes gabala attālums no Rīgas vai pilsētas centra;
- infrastruktūras objektu (skolas, bērnudārzi, slimnīcas, tirdzniecības centri utt.) pieejamība un attālums;
- ūdenstilpju, parku vai mežu tuvums;
- sabiedriskā transporta tuvums un pieejamība;
- zemes gabala izmantošanas mērķis.

Mazāk noteicoši faktori zemes īpašuma iegādei ir zemes gabala platība, apbūves blīvums un intensitāte, kā arī zemes gabala forma.

### Zemes darījumu dinamika Rīgā 2006. un 2007. gadā



\*Avots: Zemesgrāmata

—◆— 2006 —■— 2007

Salīdzinot privātpabūves zemes cenas 2007. gada 31. decembrī ar 2006. gada 31. decembri, secināms, ka tās ir vidēji par 20% augstākas, bet, salīdzinot ar cenām uz 2007. gada 1. jūliju, cenu pieauguma temps ir bijis lēns un tās ir palikušas tādā pašā līmenī vai atsevišķās vietās pazeminājušās par 5 - 8%.

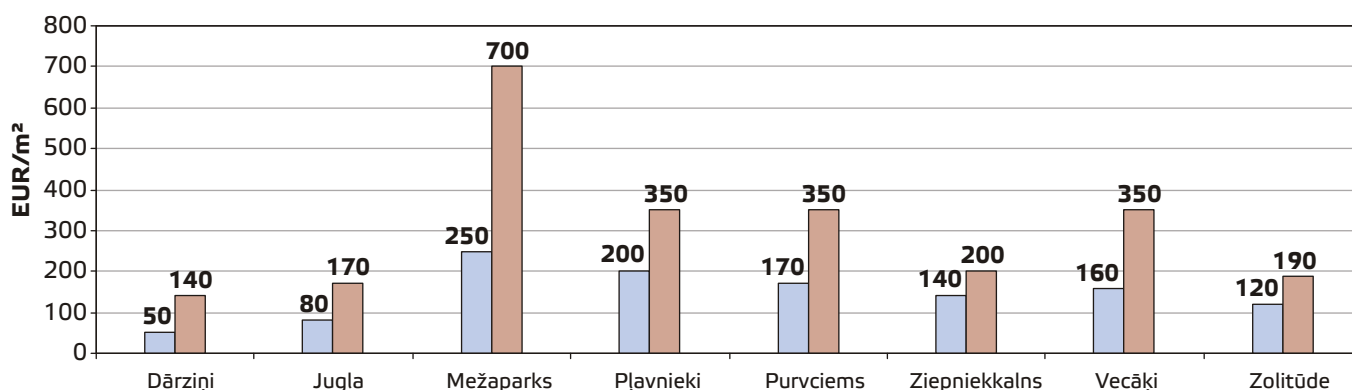
Mikrorajonu līmenī visaugstākās cenas nemainīgi ir saglabājušās Mežaparkā, Ķīpsalā, Pļavniekos, Purvciemā, Vecāķos un Buļļu salā. Augstais cenu līmenis un intereses palielināšanās par Vecāķiem ir izskaidrojama ar zemes cenu pieaugumu un brīvu zemju samazināšanos Jūrmalā, tādējādi pircēji kā alternatīvu izvēlas iegādāties zemi pie jūras šajā mikrorajonā. Turklāt Vecāķu mikrorajona priekšrocība ir ne tikai jūras tuvums, bet arī Rīgas centra tuvums.

Savukārt viszemākās cenas 2007. gadā Rīga saglabājas Dārziņos, kur tiek celtas ekonomiskās klases nelielas mājas uz maziem, 550 - 700 m<sup>2</sup>, zemes gabaliem.



Zeme Pierīgā.

### Privātpabūves zemes cenas Rīgas mikrorajonos 2008. gada 1. janvārī



\*Avots: Arco Real Estate

Min

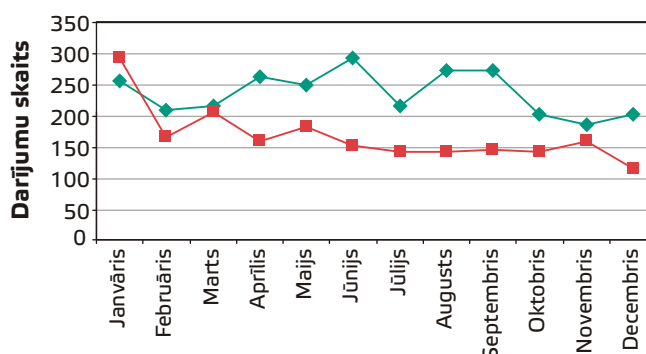
Max

### 4.3.ZEME RĪGAS APKĀRTNĒ

2007. gada sākumā zemes vidējais cenu līmenis privātai apbūvei Rīgas apkārtņē palielinājās, kas bija saistīts ar to, ka Rīgas rajonā trūkst apbūvei piemērotu zemes gabalu ar esošām vai perspektīvā iespējamām komunikāciju līnijām, zemes gabalu deficītu un augstajām cenām Rīgā, kā arī pircēju intereses palielināšanos par privātpabūves zemes gabaliem Rīgas rajonā, jo zemes gabala iegādei privātmājas celšanai Rīgas rajonā, kas atrodas netālu no Rīgas centra, ir vairākas priekšrocības, piemēram, labvēlīga ekoloģiskā vide, skaista ainava, iespējas iegādāties lielāku zemes gabalu par samērīgu cenu, zems trokšņu līmenis, dzīves telpu plašums, parku, ūdenstilpju, meža vai jūras tuvums u.c.

Sākot no aprīļa, bija vērojama pircēju aktivitātes un darījumu skaita ar zemes īpašumiem mazināšanās (piemēram, ar aprīli darījumu skaits katru mēnesi samazinājās vidēji par 27%), kā arī cenu stabilizācija.

### Zemes darījumu dinamika Rīgas rajonā 2006. un 2007. gadā



\*Avots: Zemesgrāmata

◆ 2006

■ 2007

Lai gan gada sākumā līdz aprīlim bija vērojama cenu palielināšanās, salīdzinot zemes cenas Rīgas rajonā uz 31. decembri ar cenām gada sākumā, secināms, ka vidēji tās nav mainījušās, jo ir paplašinājies cenu diapazons, proti, samazinājusies cenu apakšējā robeža, un palielinājusies cenu augšējā robeža, vidējiem cenu rādītājiem pat nedaudz samazinoties, jo darījumi pārsvarā notiek zemāko cenu līmenī.

Zemes cenu augšējās robežas palielināšanās pamats ir objektu būvei piemērotu zemes gabalu deficīts, jo piedāvājumā ir daudz zemes gabalu ar maz attīstītu infrastruktūru un grūti pieejamām inženiertehniskajām komunikācijām. Savukārt zemes gabali, kurus pircēji augsti vērtē tādu svarīgu faktoru dēļ, kā, piemēram, inženiertehniskās komunikācijas, piebraucamie ceļi, zemes gabala atrašanās vieta tuvu galvaspilsētai, infrastruktūras objektu (skolas, bērnudārzi, tirdzniecības centri u.c.) pieejamība un attālums, ūdenstilpnes, parku vai mežu tuvums un viegla piekļuve sabiedriskajam transportam, piedāvājumā parādās reti, tādēļ pēc tiem ir liels pieprasījums un pārdevēji šīs kategorijas zemei piemēro augstāku cenu. Turklāt šādus zemes gabalus arvien grūtāk ir realizēt tirgū, ņemot vērā banku piesardzīgo

kreditēšanas politiku attiecībā uz privātpabūves zemēm ar nepieviltām inženiertehniskajām komunikācijām. Tādējādi pārdevēji bieži ir spiesti samazināt cenu par 15 - 20%.

Vislielākā aktivitāte privātpabūves zemju pirkšanā Rīgas apkārtnē bija novērojama Mārupē, Babītē, Salaspilī, kā arī Siguldā, bet visaugstākās cenas no Arco Real Estate pētītajiem Rīgas reģioniem uz 31. decembri nemainīgi ir saglabājušās Mazā un Lielā Baltezera apkārtnē, Rāmavā, Katlakalnā un Garkalnes pagastā. Savukārt viszemākās cenas uz 31. decembri ir Ķekavā un Olainē.



Privātpabūves zeme Jaunolainē.

#### Privātpabūves zemes gabalu cenas atkarībā no atrašanās vietas un platības (cenas norādītas EUR/m<sup>2</sup>)

	Līdz 1800 m <sup>2</sup> lieliem zemes gabaliem			No 1800 - 3000 m <sup>2</sup> lieliem zemes gabaliem		
	Min. vērtība	Raksturīgākā cena	Maks. vērtība	Min. vērtība	Raksturīgākā cena	Maks. vērtība
Jaunmārupe	45	55	65	30	45	60
Babīte, Kleisti	45	60	85	35	50	75
Stopiņi	25	40	55	20	38	50
Olaine, Jaunolaines virziens	28	45	60	22	33	50
Rāmava, Katlakalns	55	70	90	45	55	75
Ulbroka	40	55	80	35	50	70
Ādaži	40	65	90	30	55	85
Garkalnes pagasts	35	70	100	25	60	95
Lielais un Mazais Baltezers	85	140	175	75	110	155
Mārupe	40	75	90	30	65	80
Ķekava	25	50	60	20	45	55
Piņķi	50	70	95	40	65	90
Salaspils	30	40	60	25	35	50
Baloži, Titurga	30	55	90	25	50	85

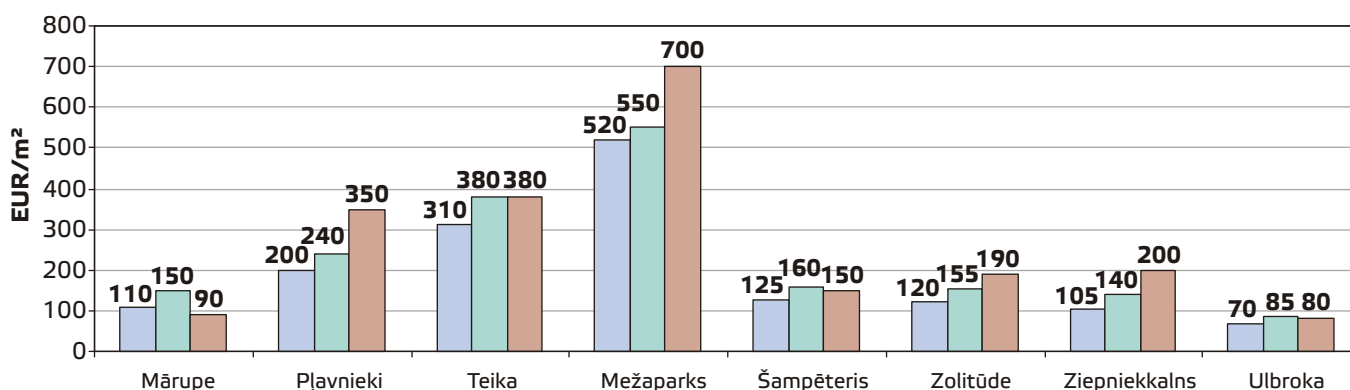
\*Avots: Arco Real Estate

2007. gada 2. pusē līdz ar pircēju aktivitātes samazināšanos ir radusies jauna tendence – ievērojami ir samazinājies pieprasījums pēc lielākiem zemes gabaliem, kurus var parcelēt, veidojot ciematus. Līdz ar to ir samazinājusies arī šādu zemes gabalu cena. Šāda tendence ir pamatojama ar attīstītāju nevēlēšanos uzņemties risku tirgus aktivitātes samazināšanās periodā, tādējādi bieži vien jaunajos ciematos pārdošanā tiek piedāvāta tikai zeme ar pievilkām inženiertehniskajām komunikācijām ar iespēju pircējiem mājas projektu izvēlēties pašiem, kas, protams, paildzina mājas nodošanu ekspluatācijā, tādējādi atturot pircējus no zemes iegādes un mājas celtniecības.

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

- tuvu esošai apbūvei un komunikāciju pieslēgšanas vietai. Cenas šajā kategorijā 2007. gada nogalē bija 20 - 55 EUR/m<sup>2</sup>;
- sadalītas lauksaimniecības vai cita izmantojuma veida zemes ar vāji attīstītu infrastruktūru un nesakoptu apkārtējo vidi. Cenas šajā kategorijā 2007. gada nogalē bija 1,5 - 25 EUR/m<sup>2</sup>.

### Augstākās zemes cenas vienģimeņu māju celtniecībai



\*Avots: Arco Real Estate

2006. gada beigās 2007. gada I puse 2007. gada beigās

## 4.4. LAUKSAIMNIECĪBAS ZEMES LATVIJĀ

2007. gadā lauksaimniecības zemju tirgus ir bijis samērā aktīvs, paliekot stabilam gan pieprasījumam, gan piedāvājumam.

Pārskata periodā turpinājās iepriekšējo gadu tendences lauksaimniecības zemju darījumu skaits samazinājās: piemēram, saskaņā ar Valsts Zemes Dienesta (VZD) datiem – 2006. gadu salīdzinot ar 2005. gadu, darījumu skaits ar lauksaimniecības zemēm Latvijas rajonos samazinājās par 18,5%, bet 2007. gada 1. pusē, salīdzinot ar iepriekšējā gada šo pašu periodu, par 16%. Šāda tendence izskaidrojama ar darījumu skaita samazināšanos tieši zemei atpūtas vajadzībām.

Saskaņā ar VZD datiem visvairāk darījumu ar lauksaimniecības zemēm ir noticis ekonomiski aktīvākajos rajonos, piemēram, Liepājas, Bauskas, Tukuma, Kuldīgas un Jēkabpils rajonā, bet vismazāk – Latgalē, Balvu un Rēzeknes rajons, kur veikts vismazākais darījumu skaits.

### 4.4.1. Zeme rekreācijas vajadzībām

Šajā kategorijā pieprasījums galvenokārt ir pēc ainaviskās vietās un ūdenstilpņu tuvumā esošiem zemes gabaliem vai arī pēc vienkāršām lauku mājām ar zemes gabaliem. Šīs kategorijas zemes tiek iegādātas lauku sētu, viesu namu, kā arī vasaras atpūtas vietu izveidei personīgām vajadzībām. Augsts pieprasījums ir izveidojies tieši lielāko ezeru un upju tuvumā neatkarīgi no attāluma līdz Rīgai. Galvenie šo zemju noteicošie faktori ir skaista ainava, ūdenstilpju tuvums, piekļūšana (ceļu kvalitāte), kā arī elektroapgāde.

Šīs kategorijas zemes iedalāmas šādās apakškategorijās:

- lētākie zemes gabali ar lielu platību (0,6 - 10ha), kas izmantojami rekreācijai, 300 - 6000 EUR/ha;
- mazas platības (līdz 0,6 ha) zemes gabali 10 - 25 EUR/m<sup>2</sup>;
- dārgākie zemes gabali pie ūdenstilpnēm (upēm, ezeriem, jūras tuvumā) 35 000 - 120 000 EUR/ha.

#### 4.4.2. Zeme lauksaimnieciskai izmantošanai

Galvenie faktori, iegādājoties lauksaimniecībā izmantojamo zemi, kā arī galvenie cenu veidojošie faktori ir:

- rajona un rajona centra vispārējais ekonomiskais attīstības līmenis;
- lauksaimniecības zemes auglība un meliorācija;
- vienlaidus zemes gabala lielums;
- piebraukšana;
- attālums no Rīgas vai arī rajona centra, kā arī transporta iespējas.

Apkopojot informāciju par darījumiem ar lauksaimniecībā izmantojamo zemi Latvijas rajonos, secināms, ka darījumu skaits kopumā ir samazinājies, savukārt cenas gandrīz visā Latvijā tieši lauksaimniecības zemēm pēdējos gados ir krietni palielinājušās.

Visaugstākās zemes cenas ir bijušas Liepājas, Jelgavas, Bauskas, Ventspils un Tukuma rajonos, bet viszemākās Latgalē.

Lauksaimniecībā izmantojamām zemēm ir raksturīgs inženiertehnisko komunikāciju trūkums, tādēļ ir grūti mainīt pielietojuma mērķi un šo zemju izmantošanas statuss paliek nemainīgs.

#### Lauksaimniecības zemes cenu līmenis dažādos Latvijas reģionos (cenas norādītas EUR/ha):

	2006. gada beigas	2007. gada vidus	2007. gada beigas
Pierīgas reģions	1000 - 3500	1500 - 4300	1600 - 4500
Latgale	700 - 1300	700 - 1300	650 - 1300
Vidzeme	850 - 2800	1000 - 3000	950 - 3000
Kurzeme	800 - 2500	900 - 3000	900 - 3100
Zemgale	-	-	1700 - 3300

\*Avots: Arco Real Estate

#### 4.4.3. Zeme mežizstrādes vajadzībām

Galvenie faktori, iegādājoties šādas zemes, kā arī galvenie cenu veidojošie faktori ir meža audzes apjoms un kvalitāte; mazāk būtiski faktori ir zemes atrašanās vieta un piebraukšanas iespējas. 2007. gadā šīs kategorijas vidējais cenu līmenis ir nedaudz samazinājies, augšējai robežai paliekot nemainīgai, bet samazinoties cenu apakšējai robežai, proti, cenas zemei mežizstrādes vajadzībām svārstījās no 600 līdz 3200 EUR/ha, savukārt izcirsto mežu platību cenas ir samazinājušās un svārstījās no 180 līdz 450 EUR/ha.

Saskaņā ar VZD datiem visvairāk darījumu ar mežizstrādes zemēm ir veikts Madonas, Cēsu, Jēkabpils un Limbažu rajonā.



Mežs Ogres rajonā.

#### 4.4.4. Zeme spekulatīviem mērķiem

Līdz šim zemes gabali bieži bija spekulāciju un naudas ieguldījumu objekti, bet tieši pārskata periodā krasi ir samazinājies spekulatīvo darījumu skaits ar zemēm, kas saistīts gan ar pircēju aktivitātes samazināšanos, gan arī ar banku piesardzību, izsniedzot kredītus zemes iegādei. Var izšķirt četrus spekulatīvo darījumu samazināšanās iemeslus:

##### ● Banku kredītpolitika

Līdz šim spekulanti bieži vien iepirka lētas kategorijas zemes, resp., zemes gabalus, kuriem ir aprūtināta piekļūšana, nav pievilktas/pievelkamas komunikāciju līnijas vai arī nemeliorētus zemes gabalus, nepievēršot uzmanību šo zemes gabalu atrašanās vietai un stāvoklim. Tomēr tieši banku piesardzība pret spekulatīviem darījumiem, proti, rūpīga zemesgabala statusa un izmantošanas analīze, pircēja mājas celtniecības maksātspējas analīze, jau gatava projekta saskaņots plāns, komunikāciju līniju pieejamības analīze, ir mazinājusi spekulatīvo darījumu skaitu.

##### ● Pašvaldību ierobežojumi

Arī dažas pašvaldības vēlas ierobežot spekulantu darbību, liekot izbūvēt komunikāciju līnijas un ceļus, un, kamēr netiek izpildītas šīs prasības, neļauj reģistrēt

īpašumu zemesgrāmatā; savukārt citos pagastos ir noteikts izveidot komunikāciju līnijas pirms detālplānojuma apstiprināšanas.

● **Pircēju kvalitātes prasību palielināšanās**

Izvēloties zemes gabalu, pircēji rūpīgi izvērtē tā atrašanās vietu, inženiertehnisko komunikāciju līniju esamību, infrastruktūras attīstību u.c. personīgi nozīmīgus faktorus, tādējādi vairs nepērkot spekulantu piedāvātos, lētos zemes gabalus.

● **Pretinflācijas plāna ieviešana**

Spekulāciju ar zemes īpašumiem apgrūtina pretinflācijas plāna ietvaros pieņemtie ierobežojumi, ierobežotas iespējas iegādāties daudz īpašumu īsā laikā, kā arī lielākas nodevas iekasēšana par papildus iegādātu nekustamo īpašuma reģistrāciju.

Tādējādi spekulanti pārdod savus iepirkto zemes gabalus, bet jaunus neiepērk. Līdz ar spekulantu aiziešanu no tirgus nav vairs iespējams straujš cenu pieaugums.

Ievērojami ir samazinājies arī spekulatīvo darījumu skaits ar lauksaimniecības un meža zemēm ar iespējām tos parcelēt, kā iemesls ir necīgais pieprasījums un ciematu popularitātes mazināšanās.

## 5.1. KOMERCAPBŪVES ZEME (TIRDZNICĪBAS CENTRI, SALONI, DAUDZDZĪVOKĻU MĀJAS U.C.)

Cenu līmenis zemei ar komercapbūves statusu Rīgā 2007. gadā ir saglabājies augsts un nevienmērīgs, kas izskaidrojams ar atbilstošas zemes deficītu, zemes gabala atrašanās vietu u.c. kritērijiem, savukārt pieprasījums komercapbūves zemēm ir nedaudz samazinājies pieprasīti ir zemes gabali dažādu veikalu tīklu, kā arī noliktavu būvniecībai, savukārt birojus uzņēmēji galvenokārt izvēlas nomāt, nevis celt.

Turklāt 2007. gadā ir novērota tendence komercapbūves zemes gabalu tirdzniecībā klientiem, pērkot zemes gabalu, ir konkrētas prasības zemes gabalam ir jābūt atsevišķām komunikāciju līnijām, viegli piekļūstamai atrašanās vietai un zemes gabala plānojumam. Būtisks ir arī gāzes maģistrālo vadu tuvums, kas galvenokārt ir attiecināms uz rūpniecībā izmantojamām zemēm.

2007. gadā tirgū ir novērots liels pieprasījums pēc komerciāli izdevīgiem zemesgabaliem, kas atrodas:

- maģistrālo ielu fasādes mājās, krustojumos;
- intensīvas satiksmes un lielas cilvēku plūsmas tuvumā;
- blakus jaunizveidotiem darījumu centriem;
- vietā, kurai ir viegla piekļūšana;
- vietā, kur ir laba redzamība;
- svarīgu sabiedrisko objektu, kā arī līdzīgas apbūves atrašanās vietā.

Pārsvārā zemes gabali, kas atbilst iepriekš minētajiem kritērijiem, ir to cilvēku īpašumā, kuri uz šīs zemes ir vēlējušies attīstīt kādu no sev izraudzītajiem projektiem.

2007. gadā zemes cenas ir nedaudz palielinājušās, respektīvi, ir palielinājusies cenu augšējā robeža, tādējādi palielinot arī vidējos cenu rādītājus.

Vislielākā interese par komercapbūves zemes iegādi 2007. gadā joprojām ir saglabājusies Rīgā, un uzņēmēji nelabprāt apsver iespējas to iegādāties Rīgas rajonā. Vislielākā aktivitāte komercapbūves zemju iegādē Latvijā tika novērota ekonomiski aktīvākajos reģionos – Bauskas rajonā, Liepājā un Valmierā.

Komercapbūvei Rīgā galvenokārt tiek izvēlēti Krasta, Maskavas, K. Ulmaņa gatves, Mūkusalas un Lielirbes ielu rajoni.



Zeme komercapbūvei Daugavpils šosejas malā, pie Salaspils.

**Zemes cenas ar komercapbūves statusu Rīgā uz 31. decembri (cenas norādītas EUR/m<sup>2</sup>)**

	Minim. vērtība	Raksturīgākā cena	Maks. vērtība
K. Ulmaņa gatve	170	320	500
Lielirbes iela	170	320	500
Vienības gatve	125	200	300
Ganību dambis	250	300	550
Maskavas iela	70	150	320
Dzelzavas iela	350	380	420
Bauskas iela	150	350	450
Krustpils/Granīta iela	60	100	140
Teika	180	220	250
Āgenskalns	280	290	300
Rīgas centrs	350	-	700
Vecrīga	2500		3000

\*Avots: Arco Real Estate

Augstais cenu līmenis, kā arī zemes gabalu deficīts ir par pamatu pircējiem meklēt iespējas veikt komercapbūvi vai nu Rīgas mikrorajonos, piemēram, interese pieaug par tuvāko Pārdaugavu, Juglu un Teiku, kur ir iespējama lielāka apbūves intensitāte, vai arī veikt komercapbūvi Rīgas rajonā.

Augstākās cenas zemei ar komercapbūves statusu Rīgas rajonā nemainīgi ir saglabājušās Mārupē, kur attiecīgi 2007. gada beigās tās svārstījās no 10 līdz 75 EUR/m<sup>2</sup> un Olainē, kur cenas attiecīgi svārstījās 15 līdz 55 EUR/m<sup>2</sup>, savukārt viszemākais cenu līmenis pārskata periodā bija novērojams Ķekavā, kur komercapbūves zemes cenas svārstījās no 10 līdz 68 EUR/m<sup>2</sup>.

Vidēji zemes cenas ar komercapbūves statusu Rīgas rajonā bija 10 - 75 EUR/m<sup>2</sup>.

Atsevišķi jāizceļ zemesgabali daudzdzīvokļu apbūvei, jo tieši šajā kategorijā 2007. gada otrajā pusē radās jaunas tendences. Līdz ar pircēju aktivitātes mazināšanos, mazie daudzdzīvokļu māju attīstītāji sāka pārdot zemes gabalus ar jau apstiprinātiem projektiem, atsakoties no saviem sākotnējiem plāniem.

Vidēji zemes gabalu cenas mikrorajonos bez apstiprinātiem daudzdzīvokļu māju projektiem svārstījās no 200 līdz 400 EUR/m<sup>2</sup>, bet ar apstiprinātiem – no 310 līdz 550 EUR/m<sup>2</sup>.

**5.2. ZEMES ĪPAŠUMI RAŽOŠANAS, LOĢISTIKAS VAI INDUSTRIĀLO PARKU IZBŪVEI**

2007. gada raksturīgākās tendences bija augsta un stabila pieprasījuma saglabāšanās pēc jaunām un modernām loģistikas un ražošanas telpām, un vairāku jaunu projektu nodošana ekspluatācijā, līdz ar to palielinot kopējo darbojošos industriālo parku platību (pašreiz Latvijā pēc Latvijas Tehnoloģisko parku, centru un biznesa inkubatoru asociācijas datiem darbojas 23 industriālie parki ar kopējo platību 460 ha), kā arī daļēji apmierinot pieprasījumu.

Tā, piemēram, 2007. gadā ekspluatācijā tika nodoti tādi industriālie parki kā:

- *PBLC biznesa centrs*;
- *Dominante Park* 1. posms;

- *Eirkel Business Park* 1. posms;
- *Rītausmas centra* 1. posms;
- *Wellman loģistikas centra* 1. posms;
- *Dommo biznesa parka* 1. posms u.c.

Turklāt līdz ar jaunu industriālo parku nodošanu ekspluatācijā pārskata periodā ir konstatēta jauna tendence: ja iepriekšējos periodos industriālo parku īpašnieki un/vai attīstītāji izvēlējās lielākos nomniekus, izīrējot tiem ap 10 000 m<sup>2</sup> lielas platības, tad tagad, palielinoties piedāvājumam, tiek piedāvāts plašs telpu platību diapazons arī maziem un vidējiem uzņēmumiem, proti, tiek iznomātas arī mazākas platības, sākot no 140 m<sup>2</sup>, kuras tirgū ir arī vispieprasītākās (500 - 1000 m<sup>2</sup> lielas telpas).



Lai gan pieprasījums joprojām ir augsts, daudzi iepriekšējos gados uzsāktie projekti ir palikuši iepriekšējās attīstības stadijās. Galvenie industriālo parku attīstības kavējošie faktori ir būvniecības izmaksu pieaugums, nepietiekami attīstīta transporta infrastruktūra, inflācija, kā arī nekustamā īpašuma nodoklis, kas tiek aprēķināts nevis pēc bilances, bet gan pēc nekustamo ēku kopplatības, tādēļ parku attīstīšana ir kļuvusi neperspektīva. Turklāt jaunajiem industriālo parku attīstītājiem būtu jāņem vērā diezgan augstais konkurences līmenis, kas ir izskaidrojams, ka 2008. gadā ekspluatācijā ir plānots nodot un turpināt gan iesāktos loģistikas un industriālos parkus, gan arī sākt jaunu biznesa parku celtniecību, līdz ar to apmierinot pieprasījumu pēc šāda veida platībām. Jāņem vērā arī tirdzniecības apjomu samazināšanās līdz ar iekšējā patēriņa mazināšanos, kas tirdzniecības nozarē kavē rasties jauniem uzņēmumiem, kuri ir galvenie loģistikas telpu nomnieki.

Biznesa un industriālo parku nomas cenas ir atkarīgas no to atrašanās vietas, kvalitātes un piedāvāto pakalpojumu daudzuma, piemēram, grāmatvedības, juridiskie, tulkošanas, personāla atlases, mārketinga pakalpojumi, darba aizsardzības konsultācijas, telpu apsaimniekošanas kvalitāte, apsardzes pakalpojumi u.c.

Šīs kategorijas zemes ir pieprasītas vietās, kas atbilst šādiem kritērijiem:

- ērta piekļūšana;
- attīstīta infrastruktūra;
- inženiertehnisko komunikāciju pieejamība;
- stratēģiski izdevīga atrašanās vieta, kas var būt atšķirīga no uzņēmējdarbības mērķa un veida;
- attālums no Rīgas lidostas un ostas.

2007. gadā ir palielinājusies interese par gruntsgabalu iegādi rūpniecības vajadzībām gan Rīgā, gan Pierīgā.

Pieprasījums galvenokārt pēc zemēm ar platību 1,0 - 3,0 ha līdz aptuveni 5,0 ha, vidēji 25 km attālumā no Rīgas. Turklāt šīs kategorijas zemju piedāvājums ir diezgan liels. Rīgas robežās rūpniecisko teritoriju ir

nedaudz; izplatītākās vietas tradicionāli Rīgā ir saglabājušās Ķengaragā (Katlakalna, Granīta, Krustpils, Rencēnu ielas), VEF rajonā (Braslas iela), Ganību dambja rajonā, kā arī Bolderājā.

Tomēr Rīgā iegādājamo zemes gabalu platība ir neliela un dārga, tādēļ arvien vairāk pieaug interese par zemes gabaliem ārpus galvaspilsētas. Tādējādi tiek attīstīta ne tikai Rīga, bet arī Latvijas reģioni – Rīgas rajons (Olaine, Ķekava, Salaspils, Rīgas lidostas teritorija), Vidzeme (Jelgava), Kurzeme (Ventspils, Liepāja) un Latgale (Rēzekne un Daugavpils). Šāda tendence pamatojama ar investoru un uzņēmumu ieguvumu – zemākām ražošanas un personāla izmaksām, ne tik spēcīgu konkurenci, pastāvīgu ienākumu procentu, kā arī atdevi no investīcijām.

2007. gadā ir saglabājies augsts piedāvājums ar mūsdienu prasībām neatbilstošām, neremontētām noliktavām un ražošanas telpām. Bieži tiek piedāvātas arī noliktavas, kuras ir renovētas vai daļēji remontētas.

#### ***Ražošanas un loģistikas telpu vidējās nomas maksas pārskata periodā:***

- jaunas ēkas 5 - 9 EUR/m<sup>2</sup>, Pierīgā vidēji – 5 - 7 EUR/m<sup>2</sup>;
- daļēji renovētas ēkas – 4 - 6 EUR/m<sup>2</sup>;
- nolietotas, neremontētas ēkas, kas neatbilst mūsdienu ražotāju/loģistikas kompāniju prasībām – 2 - 3,5 EUR/m<sup>2</sup>.

#### ***Zemes cenas rūpniecības vajadzībām Rīgā un Rīgas rajonā:***

- Zeme rūpniecības vajadzībām Rīgā – 40 - 115 EUR/m<sup>2</sup>;
- Zeme ar ražošanas ēkām ārpus centra – 115 - 600 EUR/m<sup>2</sup>.
- Zeme rūpniecības vajadzībām Rīgas rajonā ar pievilktām komunikāciju līnijām – 25 - 85 EUR/m<sup>2</sup>;
- Zeme rūpniecības vajadzībām Rīgas rajonā bez pievilktām komunikāciju līnijām – 10 - 40 EUR/m<sup>2</sup>.

***Real Estate pamatvērtības:***  
*partnerattiecības,*  
*uzticamība,*  
*profesionalitāte,*  
*uzmanība,*  
*atbildība*



## 6. TIRDZNICĪBAS PLATĪBU TIRGUS

2007. gadā galvenais notikums tirdzniecību platību tirgū bija jaunā tirdzniecības centra *Sky&More*, Dunties ielā 19, nodošana ekspluatācijā, kas ir pirmais elites klases lielveikals Latvijā. Jau esošie tirdzniecības centri – *Alfa* un *Spice* veica savu paplašināšanos, kā plānots.

Neņemot vērā jaunā tirdzniecības centra atvēršanu, Rīgā vēl joprojām ir novērojams jaunu un modernu tirdzniecības telpu trūkums, kas saistīts ar iedzīvotāju dzīves līmeņa un pirktspējas palielināšanos, līdz ar to interesi par tirdzniecības iespējām Rīgā izrāda daudzas mazumtirdzniecības veikalu ķēdes. Tieši augstais pieprasījums un salīdzinoši zemais piedāvājums, kā arī zemais nomnieku maiņas biežums tirdzniecības centru īpašniekiem ļāva piemērot augstākas nomas maksas.

Tā kā cenu līmenis ir augsts, daudzi uzņēmumi meklē iespējas veikt tirdzniecību centra perifērijā vai Rīgas mikrorajonos. Tādējādi, palielinoties šāda veida pieprasījumam, rodas arī atbilstošs piedāvājums, līdz ar to veicinot jaunu mazumtirdzniecības veikalu attīstīšanos dažādos pilsētas mikrorajonos. Šī tendence pozitīvi ietekmē nomas maksas, kā arī palīdz kaut nedaudz sabalansēt piedāvājumu un pieprasījumu. Turklāt, palielinoties kopējai tirdzniecības telpu platībai, nomniekiem arvien svarīgāka kļūst attiecība starp nomas maksu, kvalitāti, atrašanās vietu un citiem uzņēmumam stratēģiski svarīgiem kritērijiem.

Kopumā veikalu tirdzniecības sektors nespēj attīstīties tik ātri, cik nepieciešams, tādējādi nomas maksas saglabā augstu cenu līmeni visās pieprasītākajās vietās.

Pieprasījums varētu daļēji tikt apmierināts 2009. gadā, kad ekspluatācijā plānots nodot divus tirdzniecības centrus – *Cube City* un *Riga Plaza*.

Tomēr līdz ar augsto inflācijas līmeni, ekonomikas atdzišanu un iedzīvotāju pirktspējas mazināšanos 2007. gada rudens mēnešos samazinājās mazumtirdzniecības apgrozījums. Domājams, ka tas ietekmēs arī tirdzniecības uzņēmumu attīstību.

Palielinoties konkurencei starp tirdzniecības centriem, tie cenšas diferencēt un dažādot piedāvājuma klāstu, mainīt mārketinga stratēģiju vai nomniekus, piemēram, daži tirdzniecības centri piedāvās arvien plašākas izklaides iespējas – kino, boulinga centrus u.c.

Interesantas izmaiņas 2007. gadā ir notikušas Latvijās novados līdz ar iedzīvotāju pirktspējas palielināšanos reģionos, potenciālais apgrozījums kļūst daudz prognozējamāks, tādējādi arī uzņēmēji kļūst ieinteresētāki tos attīstīt.

● **Telpas lielajos tirdzniecības centros – 30 - 35 EUR/m<sup>2</sup>;**

● **Pilsētas centrālajā daļā:**

- ielās ar augstu gājēju intensitāti\* – 60 - 75 EUR/m<sup>2</sup>;

- šķērsielas – 30 - 40 EUR/m<sup>2</sup>;

- centra perifērija – 10 - 25 EUR/m<sup>2</sup>.

● **Vecrīgā:**

- centrālās ielas – 50 - 80 EUR/m<sup>2</sup>;

- šķērsielas – 35 - 60 EUR/m<sup>2</sup>.

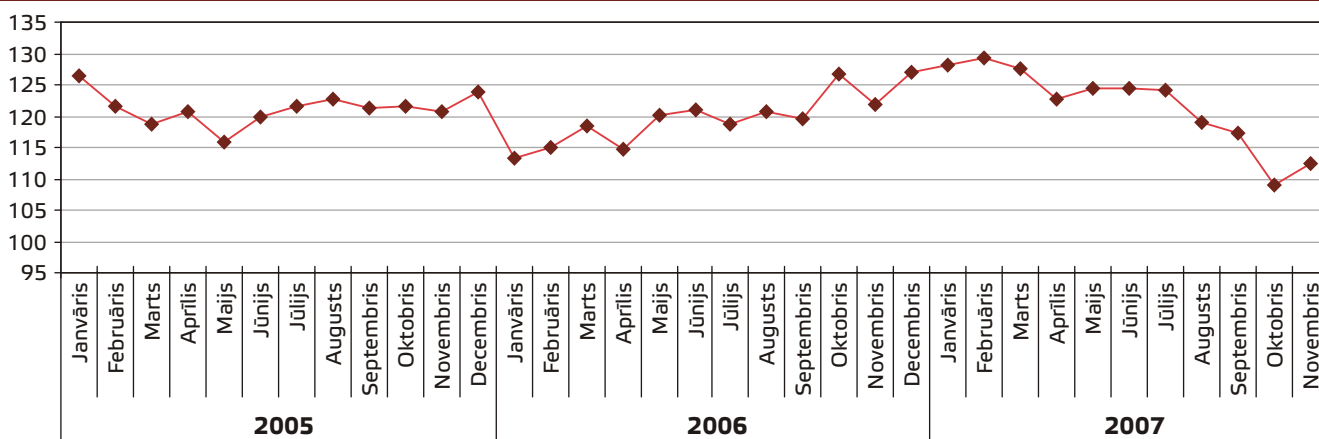
● **Mikrorajonos:**

- mikrorajona centrā – 15 - 20 EUR/m<sup>2</sup>;

- ārpus mikrorajona centra – 7 - 15 EUR/m<sup>2</sup>.

\*Ielas ar augstu gājēju intensitāti: Kr. Barona, Kaļķu, Vaļņu, Brīvības, Tērbatas, Blaumaņa, Krasta

### Mazumtirdzniecības apgrozījums pa gadiem Latvijā salīdzināmās cenās, % (pret iepriekšējā gada atbilstošo periodu)



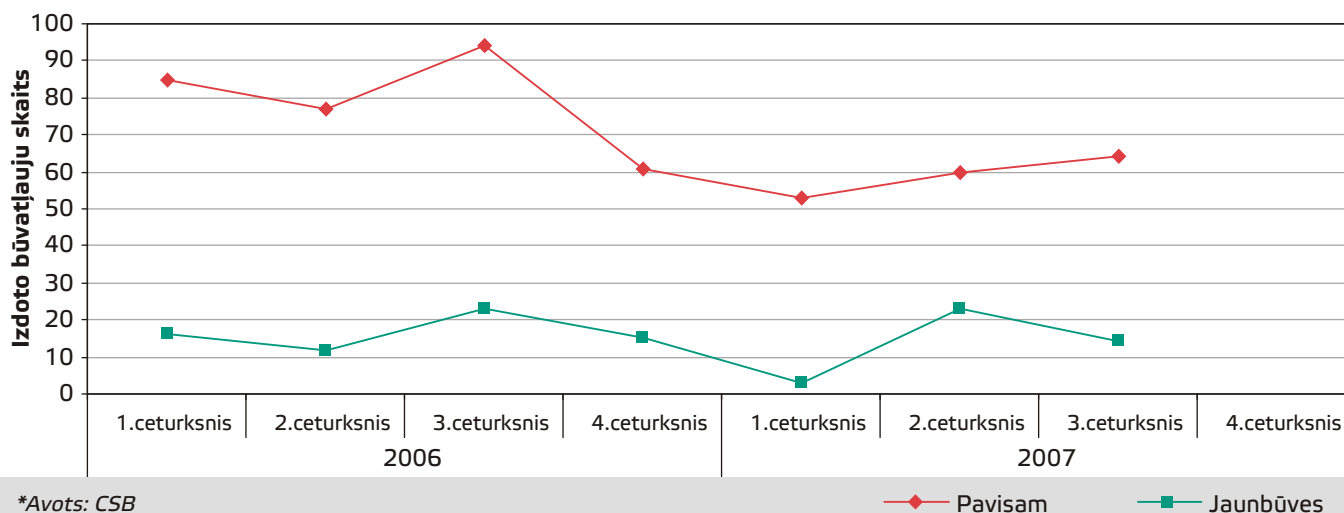
\*Avots: CSB

## 7. BIROJU TELPAS

2007. gadā biroju tirgus ir bijis viens no aktīvākajiem nekustamo īpašumu tirgus segmentiem, bet tomēr tas ir bijis mazāk aktīvs salīdzinājumā ar 2006. gadu. Piemēram, saskaņā ar CSB datiem 2006. gada pirmajos trīs ceturkšņos tika izsniegtas būvatļaujas 51 biroju ēkas jaunbūvei, bet 2007. gadā – 40.



### Izdotās būvatļaujas biroja ēku celtniecībai 2006. un 2007. gadā pa ceturkšņiem



\*Avots: CSB

—◆— Pavisam —■— Jaunbūves

Biroja ēku celtniecības popularitāte ir izskaidrojama ar vairākiem iemesliem:

- biroja ēku tirgus Latvijā nav tik piesātināts, līdz ar to ir mazāka konkurence un ir vieglāk tās realizēt tirgū; ne tik lielā konkurence un pieaugošais pieprasījums pēc biroja ēkām rada mazāku risku, ka tās varētu netikt realizētas;
- nododot realizācijā biroja ēku, ir iespējams augstāks peļņas procents;
- iespēja aiziet no objekta uzreiz pēc tā pabeigšanas.

Pieprasījums 2007. gadā vēl joprojām nav sabalansēts – pieprasījums pārsniedz piedāvājumu. Jāsaka, ka pieprasījums ir augsts tieši pēc augstas kvalitātes biroju telpām, bet, piemēram, C klases birojus noīrēt Rīgas centrālās daļas perifērijā nav problemātiski, kā arī to piedāvājums ir liels. Pieprasījums nedaudz varētu tikt apmierināts 2008. gadā, kad ekspluatācijā tiks nodotas vairākas ievērojamas biroja ēkas, piemēram, *Unity Business Centre*, *SWH biznesa centrs*, *Upmalas biroji* u.c.

Arī 2007. gadā bija uzņēmumi, kas cēla biroju telpas tieši savām vajadzībām, nespējot atrast atbilstošu piedāvājumu biroju tirgū. Starp šādām organizācijām var minēt Parex banku, Kesko Agro administratīvo centru, Rietumu banku, Iekšlietu ministrijas jauno ēku u.c.

Kā jauna tendence tirgū radusies vēlme iegādāties, nevis nomāt birojus, tomēr jāatzīst, ka šādu interesentu vēl ir diezgan maz.

Tā kā mājokļu tirgus kopš 2007. gada maija piedzīvoja grūtības, daži attīstītāji nolēma veikt pārorientēšanos no mājokļu uz biroju celtniecības tirgu; šāda pārorientācija ir diezgan lēta un galvenokārt raksturīga Latvijas reģioniem. Arvien biežāk tirgū tiek pieteiktas daudzfunkcionālas biroja ēkas, tas ir iespējams, jo daudzi zemes gabali Rīgā ir paredzēti jaukta veida apbūves izmantošanai, turklāt tādējādi attīstītāji piesaista nomniekus ar dažādām vajadzībām un samazina risku.

2007. gadā pieprasījums pēc 20 - 150 m<sup>2</sup> lielām biroja telpām palika nemainīgs, savukārt piedāvājumā galvenokārt nonāca biroja telpas ar platību, sākot no 100 m<sup>2</sup>. Šāda situācija no biroju īpašnieku puses ir saprotama – lielāks nomnieku skaits apgrūtina ēkas apsaimniekošanu, kā arī palielina varbūtību, ka daļa nomnieku nepagarinās līgumu.

2007. gadā saglabājās pieprasījums pēc biroju telpām Rīgas centrā un tuvajā Pārdaugavā – viesnīcas Radisson SAS apkārtnē, kā arī Ķīpsalā, savukārt attīstītāji arvien biežāk izvēlas jaunus projektus celt Rīgas mikrorajonos vai tuvu Centram, kas pamatojams ar brīvu apbūves gabalu deficītu, mazākām zemes cenām un mazākiem

nepieciešamiem ieguldījumiem, turklāt, ceļot biroju ēkas mikrorajonos, atrisinās automašīnu stāvlaukumu problēmas, kas vēl joprojām ir viens no galvenajiem kritērijiem biroju ēku celtniecībā.

Tomēr reģionos vēl joprojām nav tik attīstīta infrastruktūra un ir nepietiekams piedāvājums, tādēļ daudzi potenciālie nomnieki nogaida un atliek pārcelšanos uz jaunām biroja telpām, turpinot strādāt līdzšinējās, mazākas platības telpās. Sabiedriskā transporta pieejamība daudziem tomēr liek izvēlēties birojus centra tuvumā vai arī pakārtot savu biroja atrašanās vietu galveno biznesa partneru atrašanās vietām, kā arī darbinieku dzīvesvietām.

Daži lielākie 2007. gadā ekspluatācijā nodotie projekti:

- *Duntes nami* – sešstāvu A klases biroju ēka Duntes ielā 11. Ēka ir ar mūsdienīgu aprīkojumu, labiekārtotu vidi, ērtām, plašām autostāvvietām, brīvu telpu plānojumu; nomas maksa 16 - 20 EUR/m<sup>2</sup>.

- *Rietumu Capital Centre* – A klases 14 stāvu biroju ēka Vesetas ielā 7; nomas maksa 22 EUR/m<sup>2</sup>.

- *Tomo Biznesa Centrs* – A klases biroju centrs Raunas ielā 44.

2008. gadā plānotie ievērojamākie projekti nodošanai ekspluatācijā:

- *Unity Biznesa Centrs* – A klases biznesa centrs, Vienības gatvē 109; sešstāvu ēka, konferenču telpas, ērta satiksme, laba infrastruktūra. Nomas platību diapazons 500 - 2000 m<sup>2</sup>; nomas maksas no 15 EUR/m<sup>2</sup>.

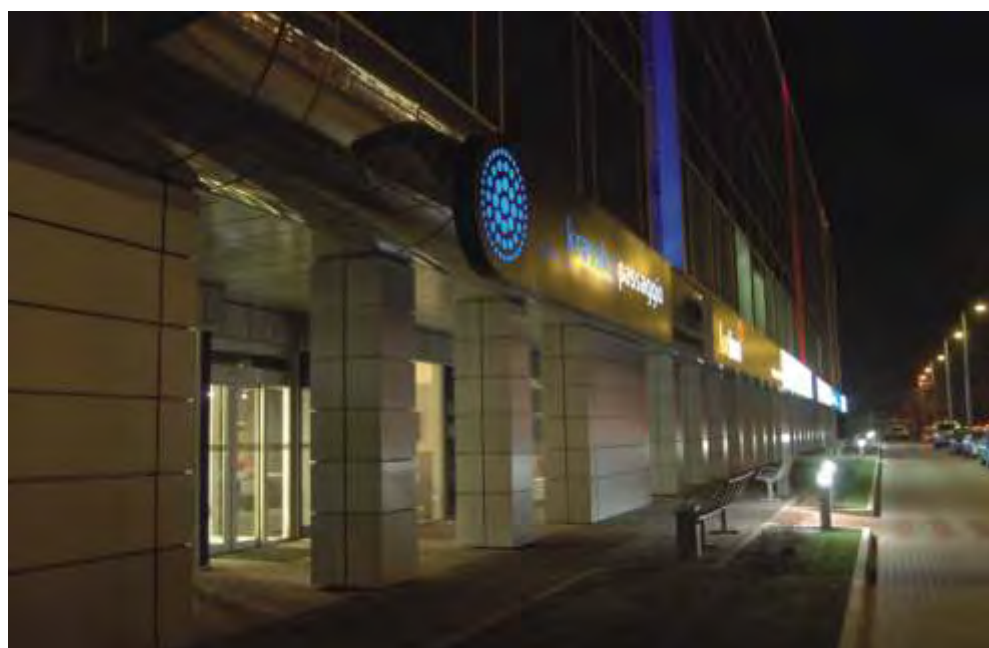
- *SWH Biznesa Centrs* – A klases biroju ēka Skanstes ielā 13, atklāts stāvu plānojums, viegla pieejamība, ērta satiksme; sešstāvu ēka; nomas platību diapazons 100 - 1000 m<sup>2</sup>; nomas maksa – 14 EUR/m<sup>2</sup>.

- *Upmalas biroji* – B klases biroju ēka Bauskas ielā 114, nomas maksa – 14 EUR/m<sup>2</sup>.

**Biroju telpu nomas maksas Rīgā (cenas norādītas EUR/m<sup>2</sup>):**

	A klase		B klase		C klase
	Rīgas centrs	Rīgas perifērija	Rīgas centrs	Rīgas perifērija	Rīga (biroju telpas ārpus centra)
2006. gada beigas	16 - 26	15 - 20	9 - 18	6 - 13	3 - 6
2007. gada 1. puse	17 - 25	15 - 20	12 - 18	8 - 14	7 - 10
2007. gada beigas	18 - 23	14 - 20	14 - 20	8 - 16	7 - 12

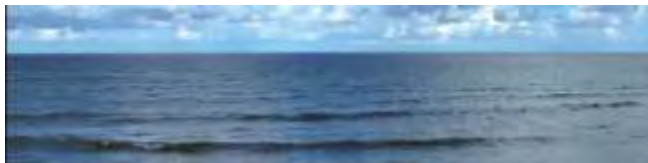
\*Avots: Arco Real Estate



**Duntes nami**

*Jauns A - klases biroju komplekss Rīgas lietišķo darījumu centrā, Duntes un Skanstes ielas krustojumā, kurš piedāvā ne tikai lielisku, labiekārtotu darba vidi, bet izceļas ar tā izdevīgo atrašanās vietu, tehniskajām īpašībām, pakalpojumiem un daudzpusīgu individuālo telpu risinājumu.*

## 8. JŪRMALA



## Dzīvokļi

2007. gada sākumā vēl bija vērojams samērā straujš dzīvokļu cenu kāpums, tomēr vispārējās nekustamā īpašuma tirgus norises ietekmēja arī dzīvokļu cenas Jūrmalā – cenas nedaudz, vidēji 5 - 7%, samazinājās vasaras mēnešos, bet, sākot ar oktobri, stabilizējās.

## Otrreizējā tirgus dzīvokļu cenas (EUR) Jūrmalā:

Atrašanās vieta	Vienistabas dzīvokļi	Divistabu dzīvokļi	Trīsistabu dzīvokļi
<b>Jūras pusē:</b>			
Lielupe - Dubulti	62 000 - 86 000	85 000 - 110 000	105 000 - 135 000
Dubulti - Vaivari	57 000 - 83 000	79 000 - 110 000	97 000 - 135 000
Kauguri	43 000 - 50 000	55 000 - 64 000	70 000 - 77 000
<b>Dzelzceļa pusē:</b>			
Dzintari - Majori	55 000 - 72 500	77 000 - 100 000	94 500 - 122 000
Dubulti - Vaivari	52 000 - 69 000	72 000 - 93 600	88 500 - 110 000
Sloka	36 000 - 52 000	50 000 - 70 000	58 000 - 84 000

\*Avots: Arco Real Estate

## 2007. gada II pusgadā Jūrmalā pieteiktie jaunie daudzdzīvokļu māju projekti:

Nosaukums	Atrašanās vieta	Adrese	Apdares kvalitāte	Cena EUR/m <sup>2</sup>	Cena EUR/m <sup>2</sup> tipiskam dzīvoklim**	Dzīvokļu skaits
Dzintaru pērle	Dzintari	Dzintaru prospekts 42	Baltā apdare	no 3700	4000	15
Lielupes iela 18	Jaundubulti	Lielupes iela 18	Baltā apdare	no 2550	2800	17
Kuldīgas iela 12	Bulduri	Kuldīgas 12	Pilna apdare/ Baltā apdare	no 3500	-	16
Priežu nams	Bulduri	Rēzeknes pulka 5	Pilna apdare	3600 - 3900	3800	14
Rivera	Lielupe	Tiklu iela	Pilna apdare/ Baltā apdare	2400 - 5500	2500	80

\*Avots: Arco Real Estate

\*\*Tipisks dzīvoklis jaunajā projektā, 2. vai 3. stāvā ar platību 70 - 80 m<sup>2</sup>.

Pieprasījums pēc dzīvokļiem Jūrmalā ir joprojām stabils, un Dubultu – Bulduru daļā cenu līmenis sērijveida dzīvokļiem joprojām ir visaugstākais valstī; tomēr 2007. gada 2. pusgadā arī Jūrmalas tirgū samazinājās aktivitāte un bija vērojams cenu samazinājums.

Palielinoties jauno daudzdzīvokļu ēku projektu skaitam un dzīvokļu piedāvājumam, cenu līmenis jaunajos projektos nav īpaši mainījies, paliekot cenu robežās 2200 - 5500 EUR/m<sup>2</sup>. Kā lielākais pieteiktais projekts 2007. gadā Jūrmalā ir bijis *Sundays* ar 550 dzīvojamām vienībām.



Jūrmala, Dzintaru prospekts 64

### Privātmājas

Privātmāju tirgus 2007. gada ir bijis diezgan neaktīvs, ko noteikušas augstās privātmāju un zemes gabalu cenas un nelielais piedāvājums. Pieprasītas galvenokārt ir nelielas privātmājas ar platību 100 - 150 m<sup>2</sup>, kas galvenokārt tiek iegādātas kā otrais mājoklis.

2007. gada septembrī Jūrmalas pilsētā tika pieteikts viens neliels rindu māju projekts – *Rondo* ar 16 dzīvojamām vienībām, kur cenas bija 1800 - 1900 EUR/m<sup>2</sup>.

#### Privātmāju cenas Jūrmalā (EUR)

Atrašanās vieta	2006. gada decembris	2007. gada 1. pusē	2007. gada beigās
<b>Jūras pusē:</b>			
Lielupe - Dubulti	420 000 - 3 500 000	440 000 - 3 500 000	400 000 - 2 500 000
Dubulti - Asari	350 000 - 1 500 000	400 000 - 1 500 000	350 000 - 1 500 000
Vaivari - Kauguri	250 000 - 700 000	300 000 - 850 000	290 000 - 800 000
<b>Dzelzceļa pusē:</b>			
Lielupe - Majori	320 000 - 1 300 000	310 000 - 2 000 000	285 000 - 950 000
Dubulti - Asari	280 000 - 600 000	280 000 - 850 000	250 000 - 700 000
Vaivari	270 000 - 600 000	280 000 - 750 000	240 000 - 700 000
<b>Citur:</b>			
Kauguri, Jaunķemeri	215 000 - 500 000	295 000 - 650 000	200 000 - 600 000
Sloka	120 000 - 380 000	210 000 - 450 000	190 000 - 400 000
Ķemeri	105 000 - 260 000	165 000 - 280 000	160 000 - 250 000

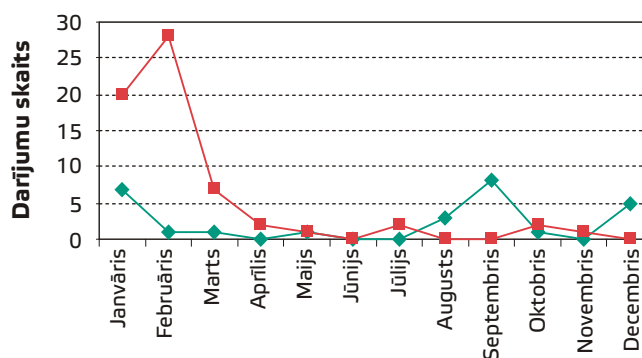
\*Avots: Arco Real Estate

### Privātapbūves zemesgabali

Augstās zemes cenas, zemes gabalu deficīts, nelielais piedāvājums un vispārējā ekonomiskā situācija valstī ir bijusi par iemeslu nelielajai pircēju aktivitātei Jūrmalā. Tā, piemēram, saskaņā ar Zemesgrāmatas datiem 2007. gada augustā, septembrī un decembrī nebija noticis neviens darījums.

2007. gada pirmajā pusē privātapbūves zemei Jūrmalā visās vietās bija vērojams cenu palielinājums, kas izskaidrojams ar neapbūvētu zemes gabalu trūkumu, tādējādi zemes piedāvājuma cenas 2007. gada 1. pusē Jūrmalas dārgākajās vietās sasniedza pat 950 EUR/m<sup>2</sup>, savukārt gada otrajā pusē bija vērojams neliels cenu kritums. Tomēr, ņemot vērā 2. pusgadā zemes tirgus darījumu aktivitāti, nelielais darījumu skaits nesniedz priekšstatu par faktisko zemes tirgus cenu būtiskām izmaiņām.

#### Zemes darījumu dinamika Jūrmalā 2006. un 2007. gadā



\*Avots: Zemesgrāmatā

—◆— 2006    —■— 2007

**2007. gada 31. decembrī zemes piedāvājuma cenas Jūrmalā  
(un piejūras teritorijās ārpus Jūrmalas), cenas norādītas EUR/m<sup>2</sup>:**

Atrašanās vieta	2006. gada beigās		2007. gada 1. puse		2007. gada beigās	
	Minim.	Maks.	Minim.	Maks.	Minim.	Maks.
<b>Jūras pusē:</b>						
Lielupe - Pumpuri	300	600	340	940	320	750
Melluži - Asari	260	500	200	500	170	500
Asari - Vaivari	130	350	200	500	75	310
<b>Dzelzceļa pusē:</b>						
Lielupe - Dzintari	-	-	-	-	200	420
Dubulti - Asari	-	-	-	-	65	250
Asari - Vaivari	50	100	65	400	45	280
<b>Citur:</b>						
Kauguri	30	75	150	300	120	250
Sloka	25	50	150	210	85	200
Bigauņciems - Ragaciems (pie jūras)	15	65	70	150	45	180
Pļieņciems - Kolka	-	16	28	65	16	45

\*Avots: Arco Real Estate

## 9. JELGAVA, ZEMGALES REĢIONS

### Dzīvokļi

2007. gada 1. pusgadā nekustamo īpašumu cenas Jelgavā vēl arvien turpināja palielināties, savukārt vasaras mēnešos jau bija vērojams nekustamo īpašumu cenu pakāpeniska samazināšanās. Tādējādi cenas 2007. gada beigās Jelgavā un Zemgales reģionā sasniedza gada sākuma cenu līmeni.

Līdz ar cenu samazināšanos un tirgus svārstībām piedāvājums 2007. gada otrajā pusgadā bija nevienmērīgs, tomēr kopumā ir palielinājies, savukārt pieprasījums samazinājies, pircējiem ieņemot nogaidošu pozīciju. Pircēju interese par nekustamajiem īpašumiem ir palikusi nemainīga un samērā regulāra, bet jāatzīst – tikai izziņas līmenī.

Tāpat kā 2006. gadā pircēji, kas iegādājas nekustamos īpašumus Jelgavā un tās reģionā, sadalās vienmērīgi – apmēram puse ir vietējie iedzīvotāji, bet otra puse ir rīdzinieki.

Vislielākais pieprasījums ir pēc labiekārtotiem dzīvokļiem pilsētas centrā vai tuvu tam.

Jauno projektu tirgū Jelgavā 2007. gadā ir realizēti samērā maz jauno projektu – renovētas daudzdzīvokļu

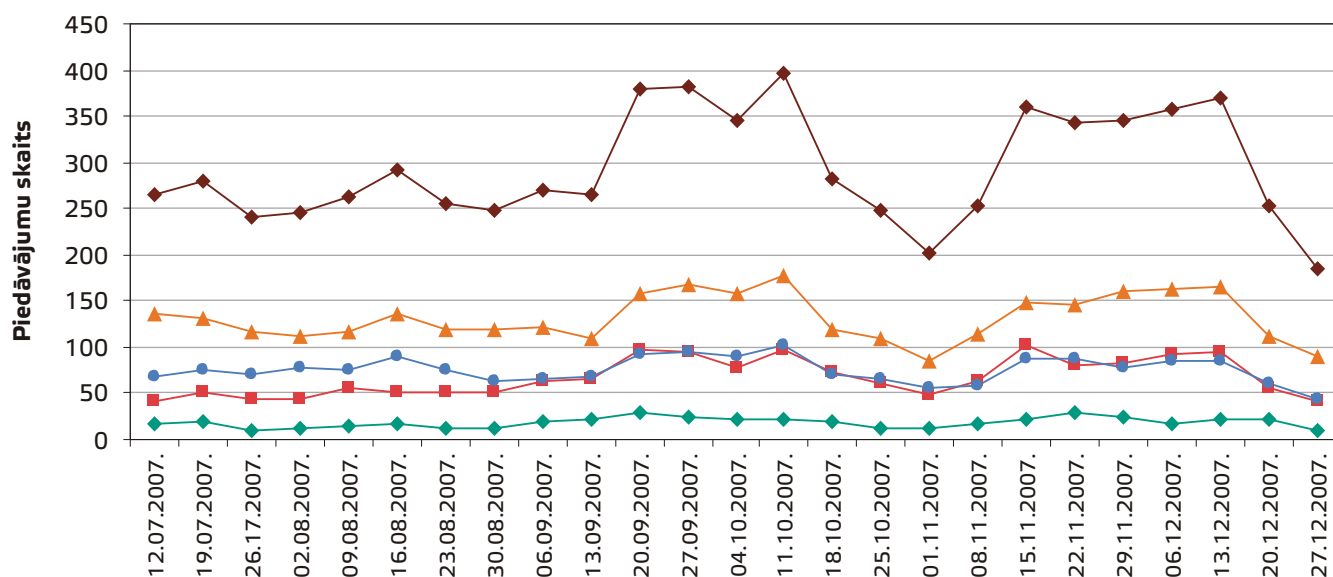
ēkas Tērvetes, Zirgu, Pasta un Atmosas ielā. Šajos projektos paši projekta attīstītāji ir izveidojuši atsevišķas struktūras savos uzņēmumos, kas nodarbojas arī ar projekta realizāciju. Dzīvokļu cenas jaunajos projektos 2007. gada beigās bija 1280 - 1500 EUR/m<sup>2</sup>.

Cenu līmenis dzīvokļiem un savrupmājām Jelgavā un Zemgales reģionā 2007. gada decembrī:

- Sērijveida dzīvokļu cenas Jelgavā – 1050 - 1280 EUR/m<sup>2</sup>
- Jauno projektu dzīvokļu cenas Jelgavā – 1280 - 1500 EUR/m<sup>2</sup>
- Dzīvokļu cenas Bauskas rajonā – 280 - 700 EUR/m<sup>2</sup>  
\* Dzīvokļu cenas Iecavā pat līdz 1060 EUR/m<sup>2</sup>
- Dzīvokļu cenas Dobelē un tās rajonā – 420 - 700 EUR/m<sup>2</sup>

Līdz ar grūtāk pieejamākiem kredītiem arī Jelgavā ir palielinājusies interese par dzīvokļu īres tirgu. Turklāt līdz ar strauju augošajām īres cenām Rīgā daļa iedzīvotāju meklē iespēju īrēt dzīvokli lētāk un tālāk no Rīgas. Tomēr kopumā īres cenas Jelgavā daudz neatpaliek no Rīgas dzīvokļu īres cenu līmeņa.

## Dzīvokļu piedāvājuma dinamika 2007. gada II pusgadā Jelgavā



\*Avots: Arco Real Estate

—◆— Dzīvokļu piedāvājums kopumā

—■— 1-istabas dzīvokļi

—▲— 2-istabu dzīvokļi

—●— 3-istabu dzīvokļi

—◆— 4-istabu dzīvokļi

- Dzīvokļu īre Jelgavā 280 - 420 EUR/mēn.

- Mēbelētu dzīvokļu īre jaunajos projektos 420 - 560 EUR/mēn.

**Privātmājas**

Lielākais pieprasījums 2007. gadā joprojām ir pēc privātmājām, kuru cena nepārsniedz 215 000 EUR. Tāpat vēl arvien pieprasītas ir jaunuzceltas savrupmājas, bet salīdzinoši mazāka ir kļuvusi interese par savrupmāju iegādi sekundārajā tirgū.

- Vienģimeņu dzīvojamo māju cenas Jelgavā – 85 000 - 170 000 EUR

- Jaunu dzīvojamo māju cenas Jelgavā – 140 000 - 240 000 EUR

\* Ar platību virs 250 m<sup>2</sup> pat līdz 315 000 EUR

- Lauku viensētu cenas Zemgalē – 42 000 - 85 000 EUR/ha

**Zeme**

Nekustamā īpašuma tirgus lejupslīde 2007. gada otrajā pusē veicinājusi arī intereses samazināšanos par zemes tirgu, tādējādi vidēji par 20 - 25% ir samazinājusies zemes cenu apakšējā robeža, savukārt apbūves gabaliem ar visām pilsētas komunikācijām, ērtu piebraukšanu, labu infrastruktūru u.c. personīgi nozīmīgiem faktoriem, cenas var sasniegt pat 50 EUR/m<sup>2</sup>.

Cenu līmenis zemei Jelgavā un Zemgales reģionā 2007. gada decembrī:

- Apbūves zemes gabalu cenas Jelgavā – 20 - 40 EUR/m<sup>2</sup>

\* Zemes gabalu cenas ar pilsētas komunikācijām Jelgavā līdz pat 50 EUR/m<sup>2</sup>

- Zemes gabalu (virs 3000 m<sup>2</sup>) cenas Jelgavā – 7 - 20 EUR/m<sup>2</sup>

- Apbūves gabalu cenas savrupmāju celtniecībai Zemgales reģionā – 1,5 - 7 EUR/m<sup>2</sup>

- Lauksaimniecībā izmantojamās zemes cenas – 1700 - 2800 EUR/ha

**Komerctatības**

Lai arī ir samazinājies darījumu skaits mājokļu tirgū, interese par komerctatībām Jelgavā ir saglabājusies liela, īpaši pēc nelielām platībām pilsētas centrā. Interesi par Jelgavas komerctatībām pastiprina arī jaunu industriālu parku attīstība un esošo turpināšana.

Kā nozīmīgs objekts komerctatību tirgū 2007. gadā jāmin jauna biroju centra (Zemgales darījumu centrs) būvniecība, kas drīzumā arī tiks nodots ekspluatācijā.

- Nomas maksa komerctelpām Jelgavā – 10 - 17 EUR/m<sup>2</sup>.

- Nomas maksa ražošanas vai noliktavu telpām – 2 - 6 EUR/m<sup>2</sup>.



## 10. SIGULDA

### Dzīvokļi

2007. gada decembrī vidējā dzīvokļu cena bija 950 LVL/m<sup>2</sup>, un tā tikpat kā nav mainījiesies kopš gada sākuma – cenu samazināšana bija vērojama tajos gadījumos, kad pārdevējam bija svarīga ātra telpu realizācija. Savukārt pircēju pieprasīti dzīvokļi ir cenās 700 - 800 LVL/m<sup>2</sup>; visbiežāk par šādu cenu pārdod neremontētus dzīvokļus.

Labi remontētu un dārgu dzīvokļu cenas 2007. gada beigās Siguldā bija 1200 - 1500 LVL/m<sup>2</sup>.

2007. gada beigās Siguldā tika piedāvāti dzīvokļi divos jaunajos daudzdzīvokļu namos – projektā O. Kalpaka ielā, kur māja ir jau nodota ekspluatācijā un piedāvājumā ir 7 dzīvokļi ar pelēko apdari; vidējā cena – 1100 Ls/m<sup>2</sup>, kā arī tiek celtas jaunas mājas Strēlnieku ielā 84, kurās plānots uzbūvēt 131 dzīvokli; vidējās cenas šajā projektā ir ap 1800 EUR/m<sup>2</sup>; 2007. gada beigās bija izpirkti 20% no šī projekta dzīvokļiem.

Līdz ar stingro kredītēšanas politiku un Siguldas kā atpūtas vietas popularitāti arvien pieprasītāki ir dzīvokļi īrēšanai. Dzīvokļu īres cenas mazā piedāvājuma dēļ ir augstas – 3 - 5 LVL/m<sup>2</sup>.

### Privātmājas

Siguldā ir pieprasītas kvalitatīvas privātmājas labās un ainaviskās vietās. Šīs kategorijas privātmājām cenas ir salīdzinoši augstākas, kā arī ir lielāks noiets. Lielākā daļa pircēju izvēlas mājas ar visām pilsētas ērtībām, zemi, labiem piebraucamiem ceļiem un netālu esošu infrastruktūru. Šādu māju cenas Siguldā ir ap 100 000 LVL. Savukārt šādu piedāvājumu ir maz.

Pieprasītas ir arī remontējamas mājas, kuru cena ir 50 000 - 80 000 LVL.

Jauno privātmāju cenas, kuras tika celtas pārdošanai, ir augstas – ap 350 000 LVL, līdz ar to par tādu cenu pieprasījums ir neliels.

### Zeme

2007. gada sākumā turpinājās straujš zemes cenu pieaugums līdz pat 50 - 70 LVL/m<sup>2</sup>, bet 2007. gada otrajā pusgadā pircēju aktivitātes mazināšanās dēļ bija novērota zemes cenu samazināšanās tendence, lai gan dažī pārdevēji vēl centās cenas noturēt iepriekšējā līmenī. 2007. gada beigās vidējās pārdošanas cenas individuālās apbūves zemes gabaliem bija ap 40 LVL/m<sup>2</sup>. Zemes gabala cena ir atkarīga no apbūves gabala platības, inženiertehnisko komunikāciju esamības, infrastruktūras un attāluma no centra.

Pieprasītāko zemes gabalu cenas bija 25 - 30 LVL/m<sup>2</sup>; par šādu cenu zemes gabalus piedāvāja spekulanti vai arī īpašnieki par ātrās realizācijas cenu. Taču līdz ar kredītpolitikas maiņu pircēji mazāk skatās uz zemes gabala cenu par 1 m<sup>2</sup>, bet gan uz kopējo summu. Tādējādi pircēji ir ieinteresēti pirkt tādas zemes gabalus, kuru kopējās izmaksas nepārsniedz 20 000 - 40 000 LVL un kuri atrodas vidēji 60 km attālumā no Rīgas, kuriem ir labi piebraucamie ceļi un elektrība. Individuālai apbūvei ir pieprasīti zemes gabali platībā 600 - 1200 m<sup>2</sup>.

Arī Siguldā ir mazinājusies interese par zemes iegādi spekulatīviem darījumiem – īpašumi galvenokārt tiek iegādāti personīgām vajadzībām – privātmāju būvniecībai un viensētu izveidei.

Jauno projektu attīstītāju lēmumus un zemju sadalīšanas projektus kavē arī tas, ka Siguldā vēl nav apstiprināts teritoriālais plānojums, kas, kā prognozēts, būs gatavs 2008. gada martā.

### Komerčiāla rakstura īpašuma tirgus

No komercplatībām vispieprasītākās ir lētas noliktavu telpas, kuru noma ir ap 1 LVL/m<sup>2</sup>. Savukārt šādu telpu piedāvājumā ir ļoti maz. Pieprasītas ir arī tirdzniecības telpas. 2007. gada beigās tiek celti divi tirdzniecības centri, kuros tirdzniecības telpu nomas maksa ir ap 25 EUR/m<sup>2</sup>.

Zemes cenas komercapbūvei ir 50 - 100 LVL/m<sup>2</sup>.



Sigulda, Ausekļa iela.

## 11. SAULKRASTI

### Dzīvokļi

Īpašuma vērtībai neadekvātā tirgus cena nesakoņas vides dēļ veicina pircēju interesi par sekundārā tirgus dzīvokļiem jūras un infrastruktūras tuvumā daudzos dārzkopības sabiedrību kooperatīvos. 2007. gadā lielais dzīvokļu pieprasījums un mazais piedāvājums izraisīja strauju tirgus cenu kāpumu šajā sektorā, tādējādi dzīvokļu cenas 2007. gada beigās svārstījās no 1280 līdz 2270 EUR/m<sup>2</sup>. Pašreiz otrreizējā tirgus dzīvokļu pārdošanas cenas tuvojas jauno projektu dzīvokļu cenām.

Dzīvokļu cenu samazināšana vērojama tajos gadījumos, kad pārdevējam svarīga dzīvokļu ātra realizācija.

Šobrīd Saulkrastos tiek piedāvāti dzīvokļi divos jaunos daudzdzīvokļu namu projektos, kuros cenas par kvadrātmetru svārstās no 2150 EUR/m<sup>2</sup> līdz 4500 EUR/m<sup>2</sup>.

### Īre

Tuvojoties vasaras sezonai, ievērojami palielinājās pieprasījums pēc dzīvojamo telpu īres jūras tuvumā. Īres cenu diapazons ir 350 - 2100 EUR mēnesī, taču galvenokārt tiek izīrētas zemas kvalitātes vasarnīcas un dzīvokļi ar daļēju remontu vai bez remonta.

Gada otrajā pusē tiek pieprasīti dzīvokļi vai māju daļas (arī ar malkas apkuri) īrei ar termiņu – 1 gads, kur īres maksa mēnesī ir 140 - 350 EUR.

Piedāvājumā uz īri tiek piedāvātas ziemas mājas, kuras saimniekiem neizdevās pārdot, ar nosacījumu, ka izīrēšanas iespējas pastāv līdz īpašuma pārdošanas brīdim. Māju īres cenas ir 560 - 1400 EUR mēnesī.

2007. gada beigās vērojams lielāks darījumu skaits nekā gada sākumā; tas galvenokārt skaidrojams ar Saulkrastu pilsētas un tās lauku teritorijas teritoriālā plānojuma apstiprināšanu, VIA Baltica apvedceļa nodošanu ekspluatācijā, kā arī daudzu pircēju steiga iegādāties īpašumus pirms vienotas kredītnēmēju datu bāzes izveidošanas; šī datu bāze tika izveidota 2008. gada 1. janvārī.

### Mājas, vasarnīcas

Mazā pieprasījuma dēļ pārdevēji bija spiesti pazemināt cenas vasarnīcām un dzīvojamām mājām tajās dārzkopības sabiedrībās, kas atrodas tālu no sabiedriskā transporta un jūras. Vērojama tendence meklēt lētas vasarnīcas, kuras, ieguldot nelielus līdzekļus, iespējams pārbūvēt par ziemas mājām. 2007. gada otrajā pusē šajā sektorā vērojama darījumu skaita samazināšanās.

Lielākā daļa pircēju izvēlas mūsdienīgas ziemas mājas ar ērtībām un zemi, kas pārsniedz 1000 m<sup>2</sup>, labiem piebraucamiem ceļiem un netālu esošu infrastruktūru. Saulkrastu teritorijā piedāvājums ar šādiem nosacījumiem ir diezgan neliels, tāpēc adekvātas cenas gadījumā īpašums tiek ātri realizēts.

Sekundārā tirgus cenu kāpumu varētu samazināt un nostabilizēt, veiksmīgi attīstot kvalitatīvus, jaunus privātmāju ciematu projektus un sakopjot vidi esošo privātmāju rajonos.

2007. gada beigās Saulkrastos tiek attīstīts ekskluzīvs privātmāju ciemats ar 19 modernām mājām, kuru raksturo mūsdienīga arhitektūra un jūras tuvums. Banku politikas un šai tirgus situācijai neadekvāti augsto mājoļu cenu dēļ projekta attīstītājs mainījis savus plānus un pārdod daļu no apbūvei paredzētajiem zemes gabaliem. Prognozējams, ka interese par šo projektu palielināsies, kad projekta attīstītājs noteiks reālo mājas pārdošanas cenu un ekspluatācijā tiks nodota pirmā māja.

### Zeme

Tā kā 2007. gada otrajā pusgadā tika apstiprināts Saulkrastu pilsētas un tās lauku teritorijas teritoriālais plānojums, un rudenī ekspluatācijā tika nodots VIA Baltica apvedceļš, ir pieaudzis pieprasījums pēc apbūves zemēm Saulkrastos un to apkārtnē; savukārt interese par zemes iegādi spekulatīviem mērķiem ir samazinājusies. Galvenokārt īpašumi tiek iegādāti personīgajām vajadzībām privātmāju būvniecībai un viensētu izveidei.

Pieaugusi pircēju interese par apbūves zemes gabaliem, kuru kopējās izmaksas nepārsniedz 56 000 - 70 000 EUR. Šādu zemju iegādei svarīgi nosacījumi ir Rīgas tuvums (līdz 60 km), labi piebraucamie ceļi un elektrība.

Privātapbūves zemju iegādē pircēji aktīvi interesējas par zemes gabaliem ar platībām 1200 - 1700 m<sup>2</sup> un vairāk, kuru cenas nepārsniedz 100 000 EUR.

2007. gada laikā apbūves zemju tirgus cenas Saulkrastu pilsētā svārstās no 40 EUR/m<sup>2</sup> līdz vairākiem simtiem EUR/m<sup>2</sup> – cena atkarīga no apbūves gabala platības, komunikāciju līnijām, infrastruktūras un jūras tuvuma. Pludmalei blakus esošo zemes gabalu tirgus cenu iepriekš minētie aspekti neietekmē, jo šo zemes gabalu cenas nosaka ekskluzīvā atrašanās vieta. Cena par kvadrātmetru šādām zemēm ir, sākot no 100 EUR/m<sup>2</sup>.

Zemes cenu tirgus jauktā tipa apbūvēm palicis nemainīgs interese ir liela, bet cenas nemainīgi augstas līdz pat 350 EUR/m<sup>2</sup>.

## 12. CĒSIS

### Dzīvokļi

2007. gada sākumā dzīvokļu cenas sekundārā tirgū bija sasniegušas maksimālo pārdošanas cenu (700 LVL/m<sup>2</sup>), cenu pieaugumam turpinoties līdz aprīlim. Pēc šī perioda bija vērojama cenu stabilizācija un neliels cenu kritums, tādējādi vidējais cenu līmenis sasniedza 500 - 700 LVL/m<sup>2</sup>.

Vidējās dzīvokļu cenas Cēsīs 2007. gada decembra beigās (dzīvokļiem vecajās mājās labā stāvoklī):

- vienistabas dzīvokļi – 24 500 LVL;
- divistabu dzīvokļi – 42 000 LVL;
- trīsistabu dzīvokļi – 65 000 LVL.

Pieprasījums 2007. gadā ir augstāks pēc jaunajos projektos esošajiem dzīvokļiem, kas pamatojams ar to, ka cenas dzīvokļiem vecajās mājās bija tuvu cenu līmenim jaunajos projektos. Savukārt tieši jauno projektu attīstība, neņemot vērā pretinflācijas plāna ieviešanu, ir veicinājusi otrreizējā tirgus cenu līmeņa samazināšanos.

2007. gadā ekspluatācijā tika nodotas četras jaunas daudzdzīvokļu mājas ar 193 dzīvokļiem. Tieši šī iemesla dēļ 2007. gada sākumā piedāvājumā bija liels skaits jauno dzīvokļu 84, ar aptuveni tikpat lielu skaitu arī sekundārā tirgū, bet gada beigās piedāvājumā bija 61 dzīvoklis jaunajās mājās (tostarp dzīvokļi, kas iegādāti spekulatīviem mērķiem).

Gada beigās dzīvokļu cenas Cēsīs jaunajos projektos ar balto apdari bija ap 615 LVL/m<sup>2</sup>, bet ar pilnu apdari – 921 LVL/m<sup>2</sup>.

### Privātmājas

2007. gada sākumā bija vērojams augsts pieprasījuma un zems piedāvājuma līmenis, līdz ar to radot situāciju, ka darījumi Cēsīs tika veikti par ļoti augstām cenām, savukārt gada otrajā pusē līdz ar pretinflācijas plāna ieviešanu šajā kategorijā bija vērojama piedāvājumu palielināšanās un darījumu skaita strauja samazināšanās.

Pieprasītas Cēsīs ir ķieģeļu privātmājas labā stāvoklī ar visām pilsētas komunikācijām. Tomēr šādas mājas piedāvājumā nonāk reti, tādēļ arī darījumu skaits ir mazs.

2007. gada beigās privātmājas Cēsīs maksāja vidēji 227 000 LVL.

### Zeme

2007. gada otrajā pusē bija vērojama piedāvājumu palielināšanās zemes gabaliem ar privātpabūves statusu.

Spekulatīvu darījumu un pieprasījuma samazināšanās dēļ ir samazinājies gan darījumu skaits, gan arī cenas. Tā, piemēram, ja 2007. gada sākumā zemes cenas bija 15 - 25 LVL/m<sup>2</sup>, tad gada beigās zemes cenas svārstījās no 10 līdz 15 LVL/m<sup>2</sup>.

Arī lauksaimniecībā izmantojamām zemēm 2007. gada otrajā pusē bija vērojama liela piedāvājumu palielināšanās (piedāvājums trīskāršojās) un cenu lejupslīde. Tā ir izskaidrojama galvenokārt ar neadekvāti augsti noteiktajām cenām cenas lauksaimniecībā izmantojamām zemēm bija tādas pašas kā zemes gabaliem pilsētā.

### Komerccplātibas un zeme komercapbūvei

Komerccplātibas tirgus 2007. gadā Cēsīs ir bijis visaktīvākais, jo piedāvājumā nonāca gan diezgan daudz ēku pilsētas centrā un tiešā tā tuvumā ar sabiedriskās un komerciālās apbūves nozīmi, gan arī zemes sabiedrisko un rūpniecisko objektu celtniecībai.

Turklāt 2007. gadā radās jauna tendence tika novērsta piedāvājuma dominēšana pār pieprasījumu. Šādu tirgus situāciju veidoja gan gaidāmās pārmaiņas likumdošanā (kreditēšanas politikas maiņa), gan prognozētā cenu samazināšanās. Tomēr komercplātibas tirgus cenu samazināšanās nav skārusi.

Nomas platību cenas 2007. gada beigās Cēsīs:

- tirdzniecības platības 9 - 70 EUR /m<sup>2</sup>;
- biroju platības 7 - 16 EUR/m<sup>2</sup>.



Cēsu pilsdrupas.

## 13. LIEPĀJA

### Dzīvokļi

Liepājā joprojām ir saglabājusies liela cenu atšķirība starp dzīvokļiem dažādos mikrorajonos, un nekustamā īpašuma cenu pilnībā nosaka tā atrašanās vieta.

2007. gadā Liepājā bija diezgan augsts piedāvājums un salīdzinoši zems pieprasījums. Pieprasītākie 2007. gadā ir bijuši divistabu un vienistabas dzīvokļi DR mikrorajonā, Ezerkrasta mikrorajonā, kā arī Centra mikrorajonā. Salīdzinot 2007. gada decembra cenu līmeni ar cenu līmeni gada sākumā, secināms, ka banku piesardzīgās kredītpolitikas dēļ dzīvokļu cenas ir nedaudz samazinājušās.

Lielā dzīvokļu īres pieprasījuma dēļ (pieprasījums ir lielāks par piedāvājumu) 2007. gadā straujāk ir attīstījies

īres tirgus. Piemēram, labiekārtota vienistabas dzīvokļa īres maksa ir, sākot no 80 LVL, neiekļaujot komunālos maksājumus, bet divistabu dzīvokļa īres maksa, – sākot no 120 LVL, īres cenā neiekļaujot komunālos maksājumus.

2007. gadā palielinājies jauno projektu skaits: pieteikti 8 projekti – *Rietumu krasts, Mēness nams, Ezermalas nami, Ezerkrasta nami, Kroņa nams, Baronsnams, Vītolu nams* un *Alejas dārzs*. Dzīvokļu cenas šajos projektos ir, sākot no 950 LVL/m<sup>2</sup>.

Arī Liepājas rajonā, Aizputē, tiks nodots ekspluatācijā jaunais projekts *Aizpute*; cenas šajā projektā, sākot no 420 LVL/m<sup>2</sup>.

### Vidējās tipveida dzīvokļu cenas Liepājā: (cenas norādītas LVL uz 31.12.2007.)

Dzīvokļa tips/ Rajons	DR rajons	Ezerkrasts	Centrs, Vecliepāja	Jaunliepāja	Ziemeļu priekšpilsēta
Vienistabas dzīvokļi	20 000 - 25 000	20 000 - 25 000	23 000 - 28 000	14 000 - 17 000	16 000 - 20 000
Divistabu dzīvokļi	30 000 - 36 000	30 000 - 35 000	30 000 - 40 000	20 000 - 26 000	25 000 - 31 000
Trīsistabu dzīvokļi	35 000 - 42 000	35 000 - 42 000	37 000 - 45 000	25 000 - 30 000	30 000 - 40 000
Dzīvokļa tips/ Rajons	Zaļā birzs	Karosta, Tosmare			
Vienistabas dzīvokļi	10 000 - 17 000	9000 - 16 000			
Divistabu dzīvokļi	17 000 - 24 000	14 000 - 21 000			
Trīsistabu dzīvokļi	20 000 - 35 000	18 000 - 25 000			

\*Avots: Arco Real Estate

### Zeme

Lielu daļu apbūves zemes gabalu piedāvājumu veido piejūras zemes (cenas 3 - 25 LVL/m<sup>2</sup>), kā arī lauksaimniecībā izmantojamās zemes (cenas 0,09 - 1 LVL/m<sup>2</sup>). 2007. gadā ir palielinājies pieprasījums pēc lielām lauksaimniecībā izmantojamām platībām.

Šeit cenu nosaka trīs faktori: attālums līdz pilsētai/pagasta centram, kā arī zemes izmantošanas mērķis un tā mainīšanas iespēja.

### Apbūves gabalu cenas privātmāju celtniecībai Liepājā: (cenas norādītas LVL/m<sup>2</sup> uz 31.12.2007.)

Zeme privātmāju celtniecībai	Cena LVL/m <sup>2</sup>
DR rajons	70 - 110
Ezerkrasts	70 - 100
Centrs, Vecliepāja	80 - 120
Jaunliepāja	50 - 60
Ziemeļu priekšpilsēta	30 - 60
Zaļā birzs	25 - 35
Karosta, Tosmare	20 - 60

\*Avots: Arco Real Estate

### Privātmājas

2007. gadā Liepājas rajonā privātmāju tirgū diezgan strauja attīstība novērojama arī Grobiņā, kur ir attīstīti divi jauni privātmāju ciemati, kuros cenas ir, sākot no 1100 LVL/m<sup>2</sup>, tomēr noiets šiem projektiem ir minimāls.

### Komerctelpības

Salīdzinot ar 2006. gadu, 2007. gadā novērots nomas maksu pieaugums biroju un tirdzniecības platībām.

Joprojām augsts pieprasījums ir saglabājies pirmajos stāvos esošām komercietpām pilsētas centrā, tomēr šīs kategorijas telpām ir ierobežots piedāvājums. Liepājā uzņēmēji galvenokārt izvēlas biroju un tirdzniecības platības nomāt, nevis pirkt.

2007. gada beigās nomas maksas bija 10 - 30 EUR/m<sup>2</sup>, bet vidējā pārdošanas cena – 1000 LVL/m<sup>2</sup>.

### Privātmāju cenas Liepājā: (cenas norādītas LVL uz 31.12.2007.)

Privātmājas bez remonta	Cena LVL
DR rajons	70 000 - 120 000
Ezerkrasts	70 000 - 120 000
Centrs, Vecliepāja	80 000 - 160 000
Jaunliepāja	50 000 - 80 000
Ziemeļu priekšpilsēta	60 000 - 115 000
Zaļā birzs	65 000 - 105 000
Karosta, Tosmare	50 000 - 95 000

\*Avots: Arco Real Estate

## 14. OGRE

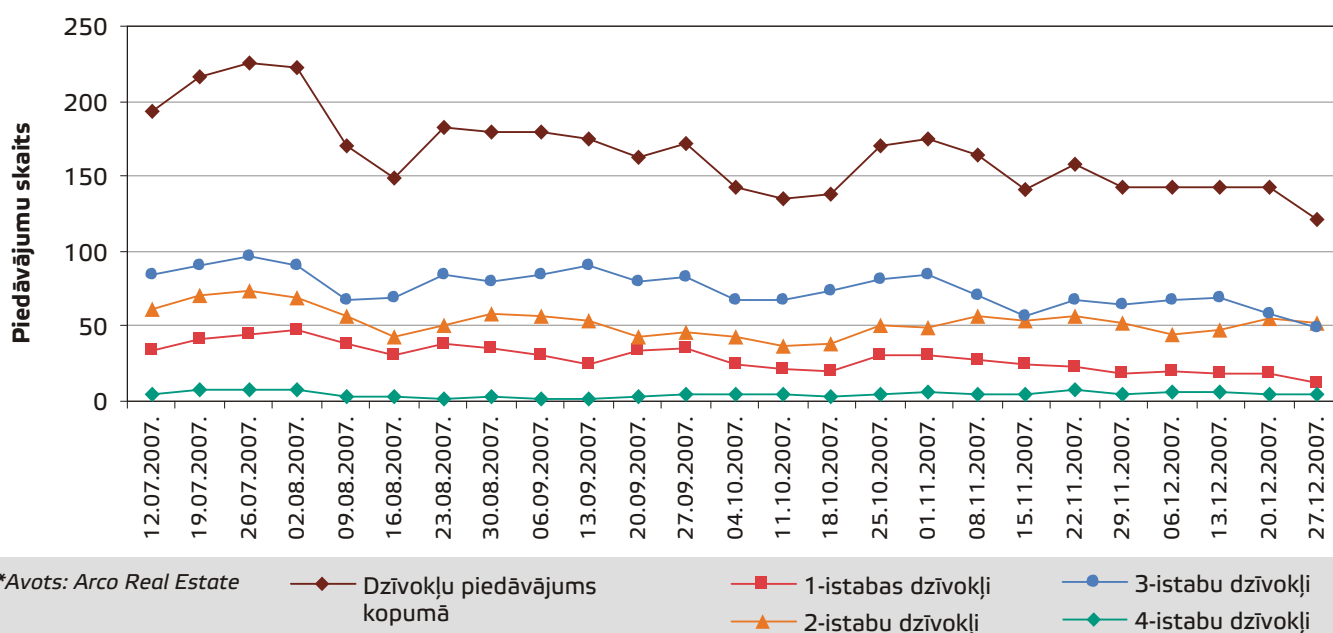
### Dzīvokļi

2007. gada sākumā Ogrē bija vērojams straujš cenu pieaugums, ko galvenokārt noteica mazais dzīvokļu piedāvājums, Rīgas tuvums un pircēju prognozes par nekustamā īpašuma cenu pieaugumu. Savukārt kredītpolitikas maiņa pēc aprīļa ietekmēja arī dzīvokļu cenas Ogrē. 2007. gada vasaras mēnešos bija vērojama cenu samazināšanās (vidēji 7% apmērā), bet pēc šī perioda cenas nostabilizējās. Pretēji Rīgai, kur cenas 2007. gada beigās bija zemākas nekā gada sākumā,

Ogrē vidējais cenu līmenis vēl joprojām ir par 9% augstāks nekā gada sākumā. Arī dzīvokļu piedāvājumam atšķirībā no Rīgas bija tendence samazināties.

Tā kā cenu kritums Ogrē bija mazāks nekā Rīgā, tad 2007. gadā cenu atšķirība ir gandrīz izlīdzinājusies vidējais cenu līmenis Rīgas mikrorajonos esošajiem sērijveida dzīvokļiem salīdzinājumā ar Ogrī ir vairs tikai par 6% augstāks, un cenu līmenis Ogrē ir pārsniedzis Rīgas lētāko mikrorajonu cenu līmeni.

### Dzīvokļu piedāvājuma dinamika Ogrē 2007. gada II pusgadā



\*Avots: Arco Real Estate

—◆— Dzīvokļu piedāvājums kopumā

—■— 1-istabas dzīvokļi

—▲— 2-istabu dzīvokļi

—●— 3-istabu dzīvokļi

—◆— 4-istabu dzīvokļi

**Sērijveida dzīvokļu cenas EUR, 2008. gada 1. janvārī:**

	103. sērija	602. sērija	Hruščova	Vidēji
<b>Ogre</b>	<b>1-istabas</b> 2006.g.dec.	<b>51 000</b> 44 000	<b>50 000</b> 43 000	<b>47 000</b> 42 000
	<b>2-istabu</b> 2006.g.dec.	<b>63 000</b> 58 000	<b>61 000</b> 57 000	<b>59 667</b> 56 000
	<b>3-istabu</b> 2006.g.dec.	<b>76 000</b> 68 000	<b>71 000</b> 66 000	<b>72 333</b> 66 000
	<b>4-istabu</b> 2006.g.dec.		<b>84 000</b> 71 000	<b>84 000</b> 71 000

\*Avots: Arco Real Estate

Dzīvokļu cenu līmenis Ogres rajonā 2008. gada 1. janvārī:

- vienistabas dzīvokļi – 34 000 - 5000 EUR;
- divistabu dzīvokļi – 25 000 - 79 000 EUR;
- trīsstabu dzīvokļi – 35 000 - 88 000 EUR;
- četrstabu dzīvokļi – 35 000 - 123 000 EUR.

Mazā cenu atšķirība starp Ogrī un Rīgu izskaidrojama arī ar nelielo jauno projektu pieteikšanu. 2007. gadā Ogrē ekspluatācijā tika nodotas trīs piecstāvu daudzdzīvokļu ēkas (Mednieku ielā 19 ar 95 dzīvokļiem), kā arī uzsākta celtniecība četrām piecstāvu daudzdzīvokļu mājām (Draudzības ielā 6 ar 102 dzīvokļiem), kuru plānotā pārdošanas cena svārstās no 1450 līdz 1460 EUR/m<sup>2</sup> ar balto apdari un kuras plānots ekspluatācijā nodot 2008. gada rudenī.

Tomēr tuvākajā nākotnē, iespējams, pieprasījums pēc dzīvokļiem Ogrē samazināsies, jo pašlaik top tehniskie projekti vēl trīs piecstāvu mājām un vienai deviņstāvu mājai.

**Privātmājas**

Ogres tuvums līdz Rīgai ir veicinājis lielu aktivitāti arī privātmāju tirgū.

2007. gadā Ogrē ir sākta trīs jaunu rindu māju celtniecība, kā arī 29 privātmāju celtniecība pie Ogres Zilajiem kalniem. Turklāt Ogres apkārtnē veidojas tendences diviņu un rindu māju būvniecībai.

Cenu līmenis privātmājām pēc to būtiskajām kategorijām 2007. gada beigās:

- Ikšķilē – 90 000 - 475 000 EUR;
- Ogrē – 135 000 - 422 000 EUR;
- Ķegumā 0 98 000 - 330 000 EUR;
- Lauku viensētas rajonā – 64 000 - 640 000 EUR.

**Zeme**

Samazinoties cenu līmenim zemei gan Rīgā, gan Rīgas apkārtnē, kā arī samazinoties dzīvokļu cenām, bija vērojama arī individuālo apbūves gabalu cenu augšējās robežas neliela samazināšanās.

Privātapbūvei piemērotu zemes gabalu pārdošanas cenas (zemes gabaliem līdz 2500 m<sup>2</sup>) 2007. gada beigās:

- Ogre – 20 - 60 EUR/m<sup>2</sup>;
- Ikšķile – 25 - 60 EUR/m<sup>2</sup>;
- Ogresgals – 14 - 30 EUR/m<sup>2</sup>;
- Tīnūži – 10 - 15 EUR/m<sup>2</sup>;
- Lielvārde – 12 - 30 EUR/m<sup>2</sup>;
- Ķegums – 9 - 30 EUR/m<sup>2</sup>.

Lauksaimniecībā izmantojamās zemes pārdošanas cenas Ogres rajonā ir būtiski atkarīgas no piekļūšanas iespējām, inženiertehnisko komunikāciju līniju pieejamības un vietas ainaviskuma, ko nosaka apstākļi, ka arvien mazāk šīs kategorijas īpašumu tiek pirkti to lauksaimnieciskai izmantošanai. 2007. gada beigās lauksaimniecībā izmantojamo zemes gabalu cenu līmenis bija 2 - 11 EUR/m<sup>2</sup>.

**Komerčiāla rakstura īpašumu tirgus**

Biroju telpu nomas maksu līmenis Ogrē ir 6 - 8 EUR/m<sup>2</sup> pilsētas mikrorajonos, bet Ogres centrā biroju nomas maksas svārstās no 8,5 līdz 14 EUR/m<sup>2</sup>.

Vairāk pieprasītas Ogrē ir tirdzniecības telpas īpaši vietās ar lielu transporta vai cilvēku plūsmu. Tirdzniecības telpu pārdošanas cenas Ogrē ir 220 - 300 EUR/m<sup>2</sup>.

## 15. AUSTRUMVIDZEME (MADONA, GULBENE, ALUKSNE)

### Dzīvokļi

Austrumvidzeme dzīvokļu tirgus 2007. gada sākumā bija samērā aktīvs, līdz ar to palielinājās arī dzīvokļu cenas, savukārt gada otrajā pusē dzīvokļu cenas nostabilizējās diapazonā 200 - 600 LVL/m<sup>2</sup>, visaugstākajam cenam saglabājoties Madonā.

Arī Austrumvidzemes reģiona ir samazinājies pieprasījums; cenu kritums šajā reģionā nav noverots.

### Privatmājas

Uzbuve jaunū vai rekonstruet vecū privatmāju Austrumvidzeme 2007. gada joprojam bija dārgak, neka to iespējams pārdot būvniecības izmaksas nesedza pārdosanas cenas. Līdz ar grūtibam gut pelnu no pārdosanas jaunu privatmāju piedāvājums bija ļoti mazs un bija vērējama tendence jaunas privatmājas celt pasū vajadzībām.

Privatmāju pārdosanas cenas Austrumvidzeme 2007. gada beigās bija 200 - 450 LVL/m<sup>2</sup>. Arpus pilsetam lauku saimniecības un privatmājas ciemos tiek pārdotas, sākot no zemes vērtības līdz 250 LVL/m<sup>2</sup>.

### Zeme

Individualas apbūves un lauksaimniecība izmantojamas zemes gabalu tirgus attīstījās līdzīgi ka dzīvokļu tirgus – līdz 2007. gada aprīlim piedāvājumu un darījumu cenas zemes gabaliem turpināja palielināties, bet pēc tam – nostabilizējās, un cenu kritums netika noverots.

Privatapbūvei piemērotu zemes gabalu pārdosanas cenas (zemes gabaliem ar platību līdz 2500 m<sup>2</sup>) 2007. gada decembrī:

- Gulbene – 2,5 – 12 LVL/m<sup>2</sup>;
- Madonā – 3 - 20 LVL/m<sup>2</sup>;
- Alūksnē – 2 - 12 LVL/m<sup>2</sup>;
- Balvos – 2 - 12 LVL/m<sup>2</sup>.

Lauksaimniecība izmantojamas zemes, kas dāleji tiek iegadatas arī lauku saimniecību izveidei vai rekreācijas vajadzībām, vīdejas pārdosanas cenas Austrumvidzeme 2007. gada decembrī:

- Gulbenes raj. – 500 - 700 LVL/ha;
- Madonās raj. – 600 - 1000 LVL/ha;
- Alūksnes raj. – 500 - 700 LVL/ha;
- Balvu raj. – 300 – 500 LVL/ha.

### Komercīala rakstura īpasumu tirgus

Bīroju nomas maksu līmenis Austrumvidzeme nav būtiski mainījies – augstākās nomas maksas sasniedz 5 LVL/m<sup>2</sup>.

Tīrdzniecības telpu nomas maksas 2007. gada bija 7 - 8,5 LVL/m<sup>2</sup>.

Rāzosanas telpu pārdosanas cenas ir palielinājusās, bet arvien tas tiek pārdotas plaša cenu diapazonā – 50 - 150 LVL/m<sup>2</sup>, ko noteicis objektu tehniskais stāvoklis un novietojums.

2007. gada palielinājusās cenas arī komercapbūves zemei. 2007. gada beigās tas cenu līmenis Austrumvidzeme bija 10 - 25 LVL/m<sup>2</sup>.



Lauku saimniecība Madonās rajonā.

### Dzīvokļu cenas Austrumvidzeme 2007. gada decembrī (LVL)

	Gulbene	Madonā	Alūksnē
Vīenistabas dzīvokļi	7000 - 10 000	15 000 - 20 000	7000 - 10 000
Divīstabu dzīvokļi	8000 - 15 000	20 000 - 28 000	8000 - 15 000
Trīstabu dzīvokļi	15 000 - 25 000	25 000 - 40 000	15 000 - 25 000
Ētrīstabu dzīvokļi	20 000 - 30 000	30 000 - 45 000	20 000 - 30 000

\*Avots: Arco Real Estate



BIŠUMUIŽA

ARCO REAL ESTATE

## *Reāliem estētiem*

Pārdomājot iespēju iegādāties dzīvokli, jūs vispirms vadāties pēc estētiskiem kritērijiem – patīk piedāvājums vai nepatīk? Skaista, sakopta apkārtnē, jauks skats pa logu, iedzīvotājiem draudzīga arhitektūra un patīkami kaimiņi ir obligāti priekšnosacījumi, lai sāktu dzīvi jaunā vietā.

Šodien ne mazāk svarīgi, cik jūsu vēlmes ir reālas, samērojot prasības pēc komforta un materiālās iespējas. Nekustamais īpašums ir arī finanšu ieguldījums, tādēļ būtiski, lai tā vērtība ar gadiem tikai palielinātos.

Bišumuiža – dzīvokļi ar pilnu apdari ēkās, kurām ir tikai četri stāvi un sakārtota teritorija. Jūs jutīsieties komfortablāk nekā daudzstāvu namos, bet iztērēsiet mazāk nekā par privātmāju!

Turklāt Bišumuiža atrodas blakus transporta maģistrālēm, netālu no pilsētas centra – izdevīgā vietā, kuras vērtība tikai palielināsies pēc Dienvidu tilta pabeigšanas.

**Skaisti un par pieņemamu cenu!**



Konsultants: Vija Sondore,  
tālr. +371 28311711, +371 67079220  
vija.sondore@arcoreal.lv



Konsultants: Tatjana Korjagina,  
tālr. +371 26584764, +371 67079214  
tatjana.korjagina@arcoreal.lv





### DUNTES NAMI

Jauns A klases biroju komplekss Rīgas lietišķo darījumu centrā, Duntēs un Skaņstes ielas krustojumā. Piedāvājumā telpas 3., 4. un 5. stāvā.

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

*Gunita Veide, 67365532, 28666687, gunita.veide@arcoreal.lv*

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

*Māris Pelēkzīrnis, 67079210, 26455811, maris.pelekzirniss@arcoreal.lv*



### KELDIŠA IEĻA

Jauna daudzdzīvokļu 9 stāvu māja Rīgā, Akadēmiķa Mstislava Keldiša ielā. Dzīvokļu platības no 37 līdz pat 192 m<sup>2</sup>. Iespēja izvēlēties apdares līmeni! Dzīvokļi tiem, kam patīk atrasties starp cilvēkiem un justies drošiem par savu māju. Ikvienai vietai uz šīs zemes ir sava burvība! **Ēka nodota ekspluatācijā!**

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

*Liene Rimšāne, 67102578, 28666683, liene.rimsane@arcoreal.lv*

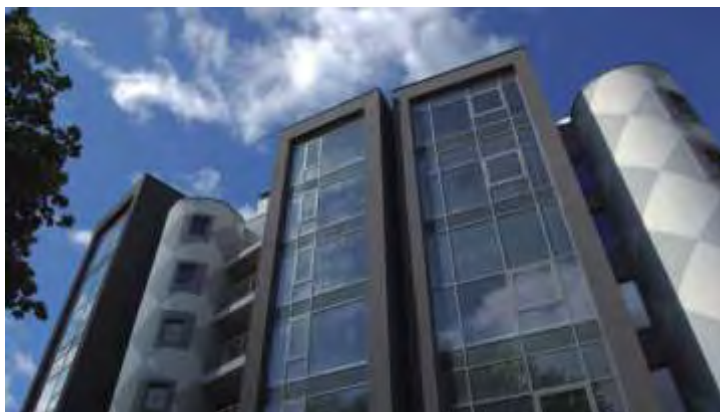


### JŪRKALNES PĒRLE

5 stāvu dzīvojamā ēka Šampētera parka ieskaucā teritorijā. 53 dzīvokļi, 2 - 4 istabas, platības no 38 līdz 124 m<sup>2</sup>, ar balto un pilno iekšējo apdari. Pie mājas ir terase 782,8 m<sup>2</sup> platībā, bērnu rotaļu laukums, celiņi un dekoratīvo augu stādījumi. Laba kvalitāte, saprātīga cena un atpūtas iespējas.

**Ēka nodota ekspluatācijā!**

*Elīna Plaude, 67079213, 28325557, elina.plaude@arcoreal.lv*



### MĀRTIŅA NAMS

7 stāvu jauncelta ēka Pārdaugavā, Slokas ielā, 2 līmeņu dzīvokļi, balkoni un terases, augstie griesti. 1 - 4 istabu dzīvokļi, platības no 40 līdz 150 m<sup>2</sup>, baltā apdare. Māja atrodas 10 minūšu attālumā no pilsētas centra.

Mārtiņa nams – dzīvesvieta atšķirīgu un stilīgu mājokļu tīkotājiem.

**Ēka nodota ekspluatācijā!**

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

**MĀRSILI 2**

„Mārsili 2” ir privātmāju ciemats Rīgas rajona Baltezerā. Ciematu veido 53 apbūves gruntsgabali ar izbūvētām komunikācijām, to platības no 1300 līdz 3000 m<sup>2</sup>.

Ūdens tuvums, priežu sils, ainaviski izteiksmīgs reljefs – tā ir lieliska vietai Jūsu jaunajai mājai!

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

*Jana Semerikova, 67821682, 28366397,  
jana.semerikova@arcoreal.lv*

**TRIJĀDĪBAS NAMS**

Jauns dzīvokļu nams Klīversalā aiz Radisson SAS viesnīcas, Trijādības un Staraja Rusas ielas stūrī.

5 - 7 stāvu ēka, 13 dzīvokļi. Dzīvokļu platības no 50,11 līdz pat 254,38 m<sup>2</sup>. Pa logu lielisks skats uz Vecrīgu, katram dzīvoklim paredzēti balkoni vai terases.

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

**TEKSTILIANA**

3 sešstāvu dzīvojamās ēkas ar 257 dažādiem dzīvokļiem Rīgas vēsturiskajā centrā – Torņakalnā. Divlīmeņu dzīvokļi ar 5,4 m augstiem griestiem, divistabu un trīsstabu dzīvokļi ar pilnu iekšējo apdari.

Vēstures un modernā laikmeta apvienojums koku ieskaudā teritorijā ar apzaļumotu un labiekārtotu iekšpagalmu.

*Māris Paeglis, 67079235, 28625933,  
maris.paeglis@arcoreal.lv*

**VĀCU KALNI**

Labākais dzīvojamā ciemata projekts 2006. gadā. Jauns privātmāju ciemats „Vācu kalni” Dobelniekos, 15 km attālumā no Rīgas. Izvietots uz pussalas 15,5 ha platībā kā slēgta tipa teritorija ar 58 apbūves gabaliem. No tiem 48 ir privātmājas un 10 divstāvu sešdzīvokļu nami. Dzīvokļi un privātmājas ar pilnu iekšējo apdari.

*Ģirts Zaļais, 67079234, 26322443,  
girts.zalais@arcoreal.lv*

*Inga Grīnberga, 65055421, 26498104,  
inga.grinberga@arcoreal.lv*





### SUN DAYS

7 dzīvojamo māju komplekss Jūrmalā, Vaivaros, Kauguru ielā 3, tikai 150 m no jūras. Kopā 550 dzīvokļi, platības no 49 līdz 98 m<sup>2</sup>. Kompleksā paredzēta arī viesnīca, konferenču centrs, SPA centrs un bērnu rotaļu laukums.

Izvēlies sev kūrorta cienīgas ērtības!

*Līga Kohtanena, 67146337, 26674654,  
liga.kohtanena@arcoreal.lv*

*Māris Paeglis, 67079235, 28625933,  
maris.paeglis@arcoreal.lv*



### SAULES REPUBLIKA

Jauns dzīvokļu māju komplekss jūras krastā, Saulkrastos. 7 četrstāvu ēkas, kopā 107 dzīvokļi ar terasēm. Iedzīvotāju komfortam tiks izbūvētas pazemes autostāvvietas, bērnu pilsētiņa un visas modernākās komunikācijas. Mājas absolūtā harmonijā ar apkārtni dabu, un to fasādes atgādina jūras viļņu izskalotu un bezdelīgu apligzdotu, smilšaino piekrasti.

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



### 365

365 dienas kustībā, 365 neaizmirstami ceļojumi, 365 satraukuma pilnas gaidas, 365 senilgotas atgriešanās...

Jaunā dzīvokļu ēka "365" Jūrmalā, Edinburgas prospektā 11. 32 dzīvokļi ar balto apdari.

*Līga Kohtanena, 67146337, 26674654,  
liga.kohtanena@arcoreal.lv*



### AIZKULISES

Dzīvokļu nams ar teatrālu šarmu. Vieta, kur cilvēki var noņemt savas maskas un būt patiesi! 7 stāvu ēka, 53 unikāli dzīvokļi, gandrīz katram no tiem pārdomāts individuālais plānojums. Māja atrodas norobežotā, labiekārtotā 1534 m<sup>2</sup> lielā teritorijā A.Čaka un Alauksta ielas stūrī – Rīgas vēsturiskā centra daļā ar dinamisku attīstību.

*Tatjana Korjagina 67079214, 26584764,  
tatjana.korjagina@arcoreal.lv*

### ALBERTA IELA 1

1901. gadā celta renovēta ēka ar jūgendstila un eklektisma motīviem. Ēkā izbūvēti 20 ekskluzīvi dzīvokļi ar atjaunotu vēsturisko mantojumu – katrs ar sešām, septiņām istabām no 130 līdz 210 m<sup>2</sup> platībā. Nams atrodas Rīgas vēsturiskajā rajonā, pie Kronvalda parka pilsētas centra un Vecrīgas tuvumā.

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



### SAULES RASA

Jauna daudzdzīvokļu māja labiekārtotā, apzaļumotā un apgaismotā teritorijā Rīgā, Rasas ielā. 57 dzīvokļi ar pilnu iekšējo apdari, platības no 47,7 līdz 77,2 m<sup>2</sup>.

Jauna dzīves kvalitāte Ķengaraga esošajiem un topošajiem iedzīvotājiem!

*Mikus Silacērps, 67079217, 28660312,  
mikus.silacerps@arcoreal.lv*



### ELIPSE BLC

Elipse BLC Biznesa un loģistikas centrs Lidostas „Rīga” biznesa parka teritorijā. Biznesa un loģistikas centra attīstība tiek plānota divos posmos:

1. posms – Elipse BLC loģistikas un distribūcijas centra būvniecība, 2. posms – Elipse BLC biroja un konferenču centra būvniecība.

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

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



### DZELZAVAS IELA

Jauna biroju ēka ar tirdzniecības un noliktavu telpām Purvciemā, Dzelzavas un Ulbrokas ielu krustojumā. Ēkas 5 stāvos izvietoti gan biroji, gan noliktavas un tirdzniecības telpas. Pie ēkas paredzētas stāvvietas 180 automašīnām.

Ēkas nodošana ekspluatācijā – 2008.gada februārī.

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





### APLOKCIEMA 3

Aplokciema 3 ir dzīvojamo namu apbūve Rīgā, Aplokciema ielā, kas sastāv no 2 mājām, kurās ir 253 dzīvokļi un 214 automašīnu stāvvietas pagraba stāvā. Dzīvokļi par ekonomiskām cenām labiekārtotās mājās, kuras ieskauj parks, golfa laukums un ezers – viss, ko varētu vēlēties savu māju tuvumā!

*Dīta Murāne, 67365553, 29133886,  
dita.murane@arcoreal.lv*

*Liene Rimšāne, 67102578, 28666683,  
liene.rimsane@arcoreal.lv*



### REMARKA MĀJA CĒSĪS

63 jauni dzīvokļi Cēsu pilsētas zaļajā un klusajā rajonā, no kuriem vēl 14 dzīvokļus ir iespējams iegādāties.

Katra dzīvokļa cenā ietilpst 1 autostāvvietas lietošanas tiesības, lifts, apzaļumota teritorija, bērnu laukums. Māja Cēsīs atrodas teritorijā, kur paredzēta visstraujākā infrastruktūras attīstība.

*Agnese Riekstiņa, 64127827, 28339548,  
agnese.riekstina@arcoreal.lv*



### AVENES

Jauna dzīvokļu māja Valmieras rajona Kocēnos ar mūsdienīgu arhitektūru, ērtu dzīvokļu plānojumu un balkoniem. Kopā 18 dzīvokļi, katram dzīvoklim balkons, kur atpūsties un baudīt dabas ainavas pēc nogurdinošas darbadienas pilsētā. Izvēlies saldu dzīvi Valmieras piepilsētā!

*Toms Grambergs, 64122388, 28632211,  
toms.grambergs@arcoreal.lv*

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



### AIZPUTE

Siltas mājas, kurās ir patīkami atgriezties pēc darba dienas, miers, komforts un drošība...

Tā ir jaunā daudzdzīvokļu dzīvojamā māja „Aizpute”, kas atrodas Liepājas rajona Aizputē. 32 dzīvokļi ar balto iekšējo apdari.

*Egmārs Žvagins, 63489730, 28396744,  
egmars.zvagins@arcoreal.lv25933,*



**ARCO REAL ESTATE birojs**

Lāčplēša iela 20a, 4.stāvs, Rīga, LV-1011

Telefons +371 67365555

Fakss +371 67284423

E-pasta adrese: riga@arcoreal.lv

**Arco Real Estate Teikas filiāle**

Brīvības gatve 306, Rīga, LV-1006

Telefons +371 67102580

Fakss +371 67102581

E-pasta adrese: teika@arcoreal.lv

**ARCO REAL ESTATE Cēsu filiāle**

Bērzaines iela 6, Cēsis, LV-4101

Telefons +371 64122373

Fakss +371 64122317

E-pasta adrese: cesis@arcoreal.lv

**ARCO REAL ESTATE Siguldas filiāle**

Ausekļa iela 9, Sigulda, LV-2150

Telefons +371 67973737

Fakss +371 67973732

E-pasta adrese: sigulda@arcoreal.lv

**ARCO REAL ESTATE Jelgavas filiāle**

Driksas iela 4-205, Jelgava, LV-3001

Telefons +371 63028245

Fakss +371 63012252

E-pasta adrese: jelgava@arcoreal.lv

**ARCO REAL ESTATE Saulkrastu filiāle**

Ainažu iela 5, Saulkrasti, LV-2160

Telefons +371 67821678

Fakss +371 67821685

E-pasta adrese: saulkrasti@arcoreal.lv

**ARCO REAL ESTATE Jūrmalas filiāle**

Jomas iela 65/67, Jūrmala, LV-2015

Telefons +371 67146333

Fakss +371 67146332

E-pasta adrese: jurmala@arcoreal.lv

**ARCO REAL ESTATE Liepājas filiāle**

Graudu iela 31/33, Liepāja, LV-3401

Telefons +371 63488816

Fakss +371 63488815

E-pasta adrese: liepaja@arcoreal.lv

**ARCO REAL ESTATE Ogres filiāle**

Tinūžu iela 1, Ogre, LV-5001

Telefons +371 65067770

Fakss +371 65067778

E-pasta adrese: ogre@arcoreal.lv

**[www.arcoreal.lv](http://www.arcoreal.lv)**



ARCO REAL ESTATE

NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA BIROJS

LATVIJA • IGAUNIJA • LIETUVA • UKRAINA • BULGĀRIJA • RUMĀNIJA