



Dzīvojamās telpas

Tirgus pētījums
2002. gada 1. pusgads



Jūnijs, 2002. gads



ARCO REAL ESTATE

NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA BIROJS • REAL ESTATE COMPANY

R I G A

Dzīvokļu tirdzniecība.

Dzīvokļu cenu pieaugums, kas iesākās pagājušajā gadā, it īpaši gada 3.ceturksnī, turpinās arī šobrīd un atkarībā no mikrorajona dzīvokļa cenas gada laikā pieaugušas par 20 %. Cenu pieaugums gan nebija visos mikrorajonos vienāds: straujāk cenas pieauga Purvciemā, Teikā, Mežciemā un Ziepniekkalnā. Dzīvokļu cenu pieaugums Ķengaragā, Bolderājā, Zolitūdē, Imantā un Vecmīlgrāvī bija mazāk straujš.

Palielinājies pieprasījums un arī pieaugušas cenas dzīvokļiem koka ēkās Rīgas centra perifērijā un Pārdaugavā.

Visstraujāk ir pieaugušas cenas vienistabas dzīvokļiem, vidēji par 30 %.

Pieprasījums pēc dzīvokļiem jaunbūvētās un rekonstruētās mājās ir palielinājies, taču piedāvāto objektu skaits nav pieaudzis. Samazinājies pieprasījums pēc dzīvokļiem Vecrīgā, kas saistīts ar transporta problēmām. Dzīvokļi Vecrīgā galvenokārt tiek iznomāti.

No sērijveida dzīvokļiem pieprasīti ir vienistabas un divistabu dzīvokļi, savukārt centra apbūvē pieprasīti ir 4-istabu dzīvokļi ar platību 80-120 m².

Populārākās un dārgākās dzīvojamo māju sērijas šobrīd ir 104., 119. un 103..

Šo sēriju popularitāti nodrošina labs plānojums – izolētas istabas, samērā lielas palīgtelpu platības, laba siltumizolācija. Būtisks faktors dzīvokļu cenā ir rajona (ielas) prestižs un ēkas koplietošanas telpu (kāpņu telpu, ieejas, fasādes) stāvoklis.

Pamatojoties uz veikto darījumu skaitu un pircēju pieprasījuma analīzi – pieprasītāko dzīvokļu cenas:

- | | |
|---------------------------------|-------------------------------|
| • Sērijveida dzīvokļiem | 280 – 350 USD/m ² |
| • Centra ēkās | 350 – 500 USD/m ² |
| • Centra ēkas koka apbūve | 200 - 280 USD/m ² |
| • Jaunbūvētās ēkās mikrorajonos | |
| bez apdares | 450 - 600 USD/m ² |
| ar apdari | 700 – 900 USD/m ² |
| • Rekonstruētās ēkās centrā | |
| bez apdares | 700 – 900 USD/m ² |
| ar apdari | 900 – 1200 USD/m ² |

Hruščova laika mājas



Dzīvokļu raksturojums

Istabu skaits	Dzīvojamā platība	Kopējā platība	Lodžija / balkons
1	18,3	29,3	1,3
2	29,9	43	1,3
3			

Pozitīvie faktori: - lēti dzīvokļi;
- laba siltumizolācija.

Negatīvie faktori: - caurstaigājamas istabas;
- mazas palīgtelpas;
- ēkas celtas sen, iespējamās biežas inženierkomunikāciju avārijas, nepieciešama logu nomaiņa.

103.sērija



Dzīvokļu raksturojums

Istabu skaits	Dzīvojamā platība	Kopējā platība	Lodžija / balkons
1	18	34	-
2	32	51	4
3	48	66	6

Pozitīvie faktori:

- ērts plānojums ar izolētām istabām;
- iespējams veikt pārplānošanu;
- samērā lielas palīgtelpas;
- samērā laba siltumizolācija.

Negatīvie faktori:

- būtu nepieciešama logu nomaina, īpaši ēkās ar horizontāli veramo logu asi.

104.sērija



Dzīvokļu raksturojums

Istabu skaits	Dzīvojamā platība	Kopējā platība	Lodžija / balkons
1	23	42,4	6,8
2	31,3	54,1	6,8
3	42	68	6,8

Pozitīvie faktori: - ērts plānojums ar izolētām, lielām istabām;
- lielas palīgtelpas;
- lielas lodžijas.

Negatīvie faktori: - iespējama paneļu sadurvietu hidroizolācijas bojājumi.

119.sērija



Dzīvokļu raksturojums

Istabu skaits	Dzīvojamā platība	Kopējā platība	Lodžija / balkons
1	19	42	2,1
2	31,5	55,3	5
3	40	71,3	7,8
4	52	84	9

Pozitīvie faktori:

- ērts plānojums ar izolētām istabām;
- halle un lielas palīgtelpas;
- vairākas lodžijas;
- samērā labs tehniskais stāvoklis.

602.sērija



Dzīvokļu raksturojums

Istabu skaits	Dzīvojamā platība	Kopējā platība	Lodžija / balkons
1	15	34	2,2
2	27	51	2,2
3	37	62	2,4
4	50	74	4,8

Pozitīvie faktori: - samērā labs plānojums;
- lielas lodžijas.

Negatīvie faktori: - iespējama paneļu sadurvietu un gala sienu hidroizolācijas bojājumi;
- slikta siltumizolācija;
- grūti pārplānot.

Lietuviešu projekts



Dzīvokļu raksturojums

Istabu skaits	Dzīvojamā platība	Kopējā platība	Lodžija / balkons
1	14,4	28,3	-
2	32,6	49,1	1,2
3	44 (46,4)	60,3 (65,1)	1,2

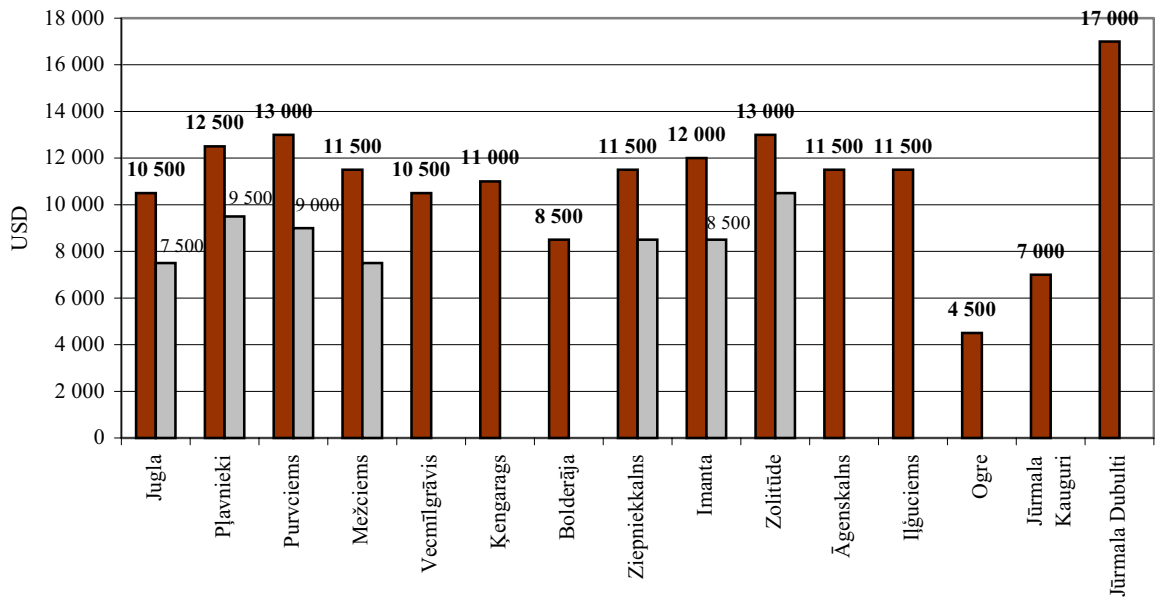
Pozitīvie faktori:

- ērts plānojums, lielas istabas;
- atrodas mikrorajonos ar plašiem pagalmiem;
- samērā laba siltumizolācija.

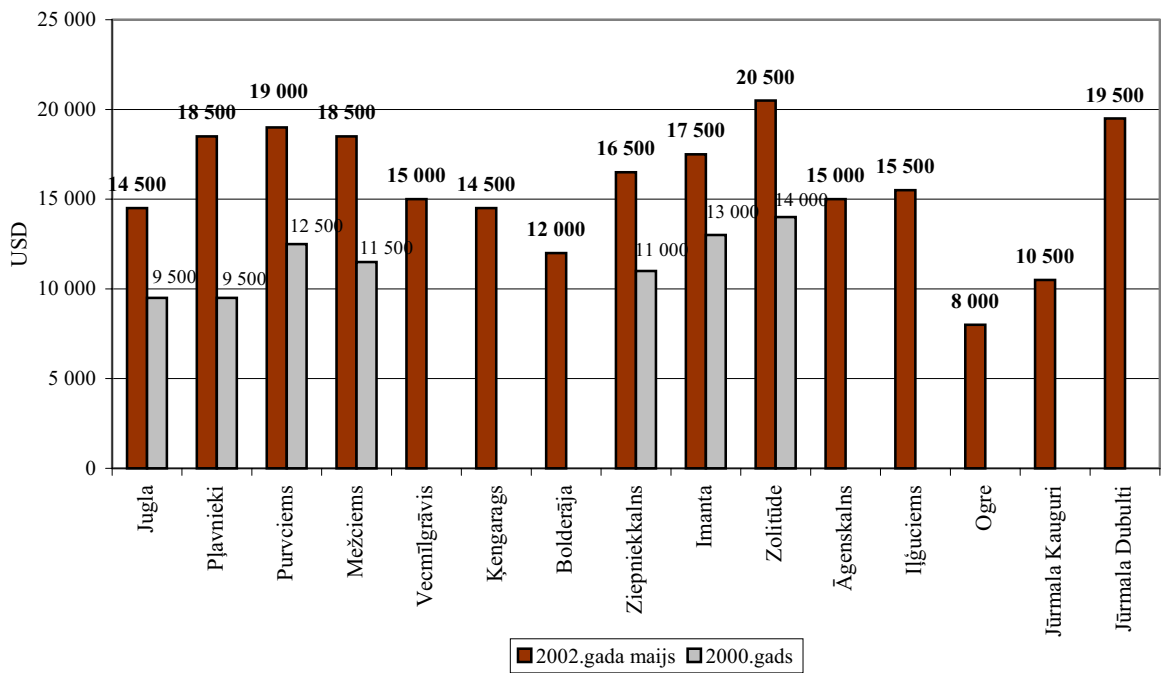
Negatīvie faktori:

- grūti pārplānot;
- tā kā šī tipa ēkas celtas samērā sen, iespējamās biežas inženierkomunikāciju avārijas.

Vienistabas dzīvokļu vidējās cenas*

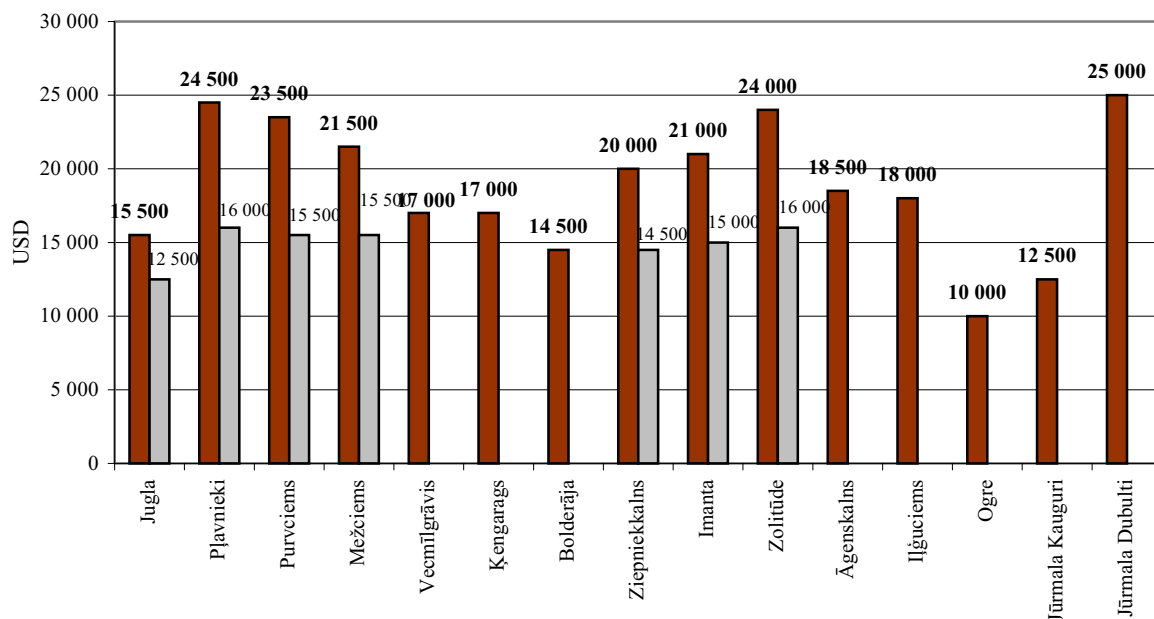


Divistabu dzīvokļu vidējās cenas*

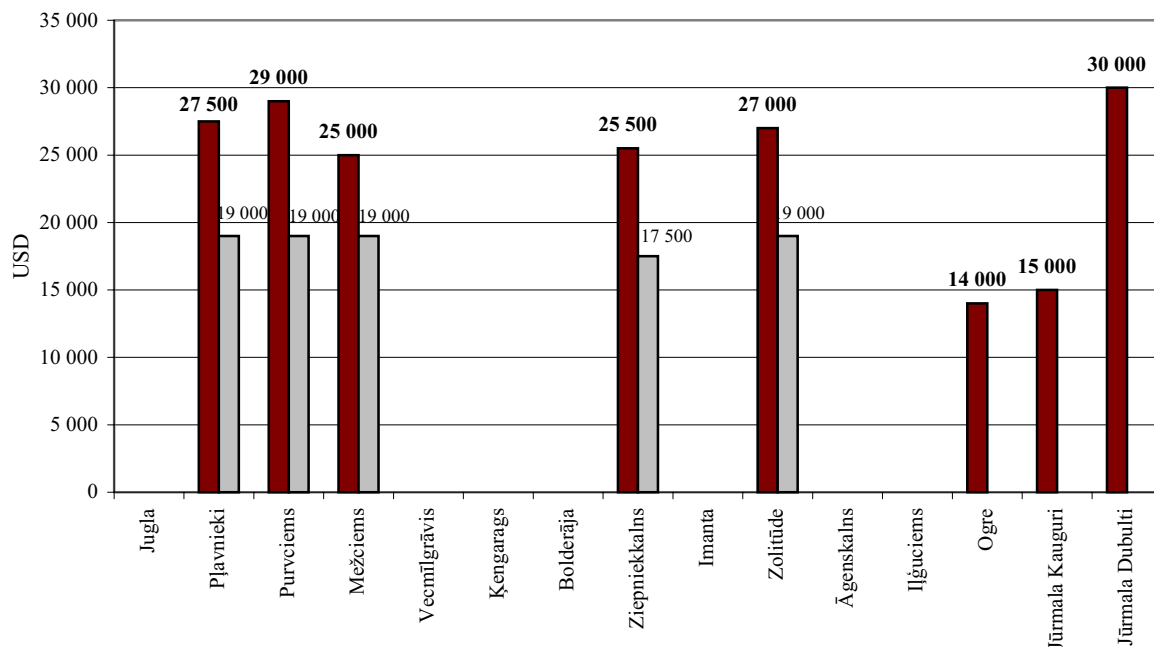


* visu sēriju ēku vidējās cenas mikrorajonā

Trīsistabu dzīvokļu vidējās cenas*



Četrīstabu dzīvokļu vidējās cenas*



* visu sēriju ēku vidējās cenas mikrorajonā

■ 2002.gada maijs □ 2000.gads

Sērijveida dzīvokļu cenas Rīgas mikrorajonos un tās apkārtnē (cenas norādītas ASV dolāros)

Jugla

	103.	104.	602.	119.	467.	lietuviešu	Hruščova	mazģim.	vidēji
1-istabas						11 000	10 000		10 500
2000.g.						8 000	7 000		7 500
2-istabu						15 000	14 000		14 500
2000.g.						9 500	9 000		9 500
3-istabu						16 000	15 000		15 500
2000.g.						13 000	12 000		12 500
4-istabu									
2000.g.									

Ļaivnieki

	103.	104.	602.	119.	467.	lietuviešu	Hruščova	mazģim.	vidēji
1-istabas	12 000	14 000	11 000	14 000				11 000	12 500
2000.g.	8 500	10 000	8 000	11 000					9 500
2-istabu	19 000	18 000	17 000	20 000					18 500
2000.g.	12 500	13 500	12 000	14 000					13 000
3-istabu	24 000	25 000	23 000	26 000					24 500
2000.g.		16 000	14 000	18 000					16 000
4-istabu			26 000	29 000					27 500
2000.g.			17 000	21 000					19 000

Purvciems

	103.	104.	602.	119.	467.	lietuviešu	Hruščova	mazģim.	vidēji
1-istabas	13 000	13 000	12 000	16 000	12 500	12 000	12 000	12 000	13 000
2000.g.	9 000	11 500	8 000	12 000		7 000	7 000		9 000
2-istabu	21 000	20 000	18 000	22 000	19 000	17 000	16 000		19 000
2000.g.	13 000	14 000	12 000	14 500		12 000	10 500		12 500
3-istabu	26 000	27 000	24 000	28 000	23 000	20 000	18 000		23 500
2000.g.	16 000	17 000	15 000	17 500		14 000	13 500		15 500
4-istabu			27 000	31 000					29 000
2000.g.			17 000	21 000					19 000

Mežciems

	103.	104.	602.	119.	467.	lietuviešu	Hruščova	mazģim.	vidēji
1-istabas		12 000	12 000			10 000			11 500
2000.g.		8 000	7 500			7 000			7 500
2-istabu		20 000	19 000			16 000			18 500
2000.g.		13 500	10 500			10 000			11 500
3-istabu		23 000	23 000			18 000			21 500
2000.g.		16 500	17 000			12 500			15 500
4-istabu			25 000						25 000
2000.g.			19 000						19 000

Vecmīlgrāvis

	103.	104.	602.	119.	467.	lietuviešu	Hruščova	mazģim.	vidēji
1-istabas	13 000		11 500			9 000	9 000	9 000	10 500
2000.g.									
2-istabu	16 000		15 500			15 000	13 000		15 000
2000.g.									
3-istabu	17 000		19 000			16 000	15 000		17 000
2000.g.									
4-istabu									
2000.g.									

Kengarags

	103.	104.	602.	119.	467.	lietuviešu	Hruščova	mazģim.	vidēji
1-istabas					11 000	11 000	10 000	11 000	11 000
2000.g.									
2-istabu					15 000	15 000	14 000		14 500
2000.g.									
3-istabu					18 000	17 000	16 000		17 000
2000.g.									
4-istabu									
2000.g.									

Bolderāja

	103.	104.	602.	119.	467.	lietuviešu	Hruščova	mazģim.	vidēji
1-istabas	9 500					9 000	8 500	7 500	8 500
2000.g.									
2-istabu	13 000					12 000	11 500		12 000
2000.g.									
3-istabu	15 500					14 000	13 500		14 500
2000.g.									
4-istabu									
2000.g.									

Ziepniekkalns

	103.	104.	602.	119.	467.	lietuviešu	Hruščova	mazģim.	vidēji
1-istabas		14 000	12 000	14 000		9 500	9 000	10 000	11 500
2000.g.		10 000	8 000	11 000		7 000	7 000		8 500
2-istabu		18 000	18 000	19 000		14 000	13 000		16 500
2000.g.		14 000	11 000	14 000		9 000	8 000		11 000
3-istabu		22 000	22 000	24 000		16 000	15 000		20 000
2000.g.		17 000	13 000	18 000		12 000	12 000		14 500
4-istabu			25 000	26 000					25 500
2000.g.			16 000	19 000					17 500

Imanta

	103.	104.	602.	119.	467.	lietuviešu	Hruščova	mazģim.	vidēji
1-istabas		14 000	12 000			10 000			12 000
2000.g.		9 000	8 000			8 500			8 500
2-istabu		19 000	18 000			15 500			17 500
2000.g.		14 000	13 000			12 000			13 000
3-istabu		22 000	22 000			19 000			21 000
2000.g.		16 000	15 000			14 000			15 000
4-istabu									
2000.g.									

Zolitūde

	103.	104.	602.	119.	467.	lietuviešu	Hruščova	mazģim.	vidēji
1-istabas		12 000		14 000					13 000
2000.g.		9 500		11 000					10 500
2-istabu		20 000		21 000					20 500
2000.g.		13 000		15 000					14 000
3-istabu		24 000		24 000					24 000
2000.g.		15 000		17 000					16 000
4-istabu				27 000					27 000
2000.g.				19 000					19 000

Āgenskalns

	103.	104.	602.	119.	467.	lietuviešu	Hruščova	mazģim.	vidēji
1-istabas	12 500					12 000	10 000		11 500
2000.g.									
2-istabu	16 000					15 000	14 000		15 000
2000.g.									
3-istabu	21 000					18 000	17 000		18 500
2000.g.									
4-istabu									
2000.g.									

Iļģuciems

	103.	104.	602.	119.	467.	lietuviešu	Hruščova	mazģim.	vidēji
1-istabas					12 000	11 000	11 000		11 500
2000.g.									
2-istabu					16 000	15 000	15 000		15 500
2000.g.									
3-istabu					20 000	17 000	17 000		18 000
2000.g.									
4-istabu									
2000.g.									

Ogre

	103.	104.	602.	119.	467.	lietuviešu	Hruščova	mazģim.	vidēji
1-istabas	5 000		5 000				3 500		4 500
2000.g.									
2-istabu	8 500		8 000				7 500		8 000
2000.g.									
3-istabu	11 000		10 000				9 000		10 000
2000.g.									
4-istabu	14 000								14 000
2000.g.									

Jūrmala Kauguri

	103.	104.	602.	119.	467.	lietuviešu	Hruščova	mazģim.	vidēji
1-istabas	8 500		8 000				6 000	5 000	7 000
2000.g.									
2-istabu	12 000		11 000				9 000		10 500
2000.g.									
3-istabu	14 000		13 000				10 000		12 500
2000.g.									
4-istabu	15 000		14 500						15 000
2000.g.									

Jūrmala Dubulti

	103.	104.	602.	119.	467.	lietuviešu	Hruščova	mazģim.	vidēji
1-istabas	17 000					16 500			17 000
2000.g.									
2-istabu	21 000					18 000			19 500
2000.g.									
3-istabu	26 000					24 000			25 000
2000.g.									
4-istabu	30 000								30 000
2000.g.									

Sērijveida dzīvokļu cenu apkopojošā tabula (cenas norādītas ASV dolāros)

Rajons/sērija	103.sērija				104.sērija			602.sērija				mazģim.pr.
	1 ist.	2 ist.	3 ist.	4 ist.	1 ist.	2 ist.	3 ist.	1 ist.	2 ist.	3 ist.	4 ist.	
Jugla												
Pļavnieki	12 000	19 000	24 000		14 000	18 000	25 000	11 000	17 000	23 000	26 000	11 000
Purvciems	13 000	21 000	26 000		13 000	20 000	27 000	12 000	18 000	24 000	27 000	12 000
Mežciems					12 000	20 000	23 000	12 000	19 000	23 000	25 000	
Vecmīlgrāvis	13 000	16 000	17 000					11 500	15 500	19 000		9 000
Ķengarags												11 000
Bolderāja	9 500	13 000	15 500									7 500
Ziepniekkalns					14 000	18 000	22 000	12 000	18 000	22 000	25 000	10 000
Imanta					14 000	19 000	22 000	12 000	18 000	22 000		
Zolitūde					12 000	20 000	24 000					
Āgenskalns	12 500	16 000	21 000									
Iļģuciems												
Ogre	5 000	8 500	11 000	14 000				5 000	8 000	10 000		
Jūrmala Kauguri	8 500	12 000	14 000	15 000				8 000	11 000	13 000	14 500	4 500
Jūrmala Dubulti	17 000	21 000	26 000	30 000								

Rajons/sērija	119.sērija				467.sērija			lietuviešu projekts			Hruščova laika mājas		
	1 ist.	2 ist.	3 ist.	4 ist.	1 ist.	2 ist.	3 ist.	1 ist.	2 ist.	3 ist.	1 ist.	2 ist.	3 ist.
Jugla								11 000	15 000	16 000	10 000	14 000	15 000
Pļavnieki	14 000	20 000	26 000	29 000									
Purvciems	16 000	22 000	28 000	31 000	12 500	19 000	23 000	12 000	17 000	20 000	12 000	16 000	18 000
Mežciems								10 000	16 000	18 000			
Vecmīlgrāvis								9 000	15 000	16 000	9 000	13 000	15 000
Ķengarags					11 000	15 000	18 000	11 000	15 000	17 000	10 000	14 000	16 000
Bolderāja								9 000	12 000	14 000	8 500	11 500	13 500
Ziepniekkalns	14 000	19 000	24 000	26 000				9 500	14 000	16 000	9 000	13 000	15 000
Imanta								10 000	15 500	19 000			
Zolitūde	14 000	21 000	24 000	27 000									
Āgenskalns								12 000	15 000	18 000	10 000	14 000	17 000
Iļģuciems					12 000	16 000	20 000	11 000	15 000	17 000	11 000	15 000	17 000
Ogre											3 500	7 500	9 000
Jūrmala Kauguri											6 000	9 000	10 000
Jūrmala Dubulti								16 500	18 000	24 000			

Arko Nekustamais Īpašums Latvija SIA

Skolas iela 12a – 3,

Rīga, LV – 1010

Tālr.: +371 7284421, +371 7284113,

+371 7284318

Fakss: +371 7284423

E-pasts: riga@arcoreal.lv

<http://www.arcoreal.lv>

Viktors Savins

Izpilddirektors

Mob. Tālr.: +371 9242455

E-pasts: Viktors.Savins@arcoreal.lv

Māris Laukalējs

Nekustamā īpašuma vērtēšanas daļas vadītājs

Mob. Tālr.: +371 9230073

E-pasts: Maris.Laukalejs@arcoreal.lv

Gints Priedītis

Dzīvojamo platību tirdzniecības daļas vadītājs

Mob. Tālr.: +371 9114811

E-pasts: Gints.Prieditis@arcoreal.lv

Guntars Cauna

Komercobjektu tirdzniecības daļas vadītājs

Mob. Tālr.: +371 9113033

E-pasts: Guntars.Cauna@arcoreal.lv

Kristīne Lazdovska

Mārketinga direktore

Mob. Tālr.: +371 9224546

E-pasts: Kristine.Lazdovska@arcoreal.lv