

Dzīvokļu tirdzniecība.

Dzīvokļu cenu pieaugums, kas sākās 2001.gada otrajā pusē un turpinājās visu 2002.gadu, neskatoties uz prognozēm par iespējamo dzīvokļu cenu stabilizēšanos, turpinājās arī 2003.gada sākumā. Taču 2003.gada pirmais pusgads bija raksturīgs ne tikai ar cenu kāpumu gada pirmajos mēnešos, bet arī ar cenu kritumu, kas sākās maija mēnesī un turpinās arī šobrīd. Ja gada sākumā dzīvokļu cenas populārākajos mikrorajonos un pieprasītākajās dzīvokļu sērijū ēkās pieauga vidēji 2-3% mēnesī, kas kopumā vidēji gada pirmajos piecos mēnešos bija ap 15%, tad maija un jūnija mēnesī dzīvokļu cenas atsevišķiem dzīvokļu tipiem kritās par 5-8%.

Šobrīd vēl nevar runāt par kopēju dzīvokļu cenu pazemināšanās tendenci, jo cenu kritums tika novērots atsevišķiem dzīvokļu veidiem un tikai dažos Rīgas mikrorajonos. Iespējams, ka dzīvokļu cenu kritumu ir izsaukuši subjektīvi faktori un tikai gada otrā puse parādīs konkrētas dzīvokļu cenu izmaiņas.

2003.gada dzīvokļu cenu kritums galvenokārt tika konstatēts trīsistabu un četrīstabu dzīvokļiem visu sēriju ēkās, kā arī kopumā "lietuviešu" sērijas un 602.sērijas dzīvokļiem. Cenu samazinājums bija novērojams īpaši Ķengaragā, Purvciemā un Zolitūdē.

Ja gada pirmajos mēnešos maksimālā cena vienistabas dzīvokļiem tika sasniegta ap 680 \$/m² vai vidēji 560 \$/m² visu veidu dzīvokļiem pieprasītākajos rajonos, tad pēc nelielā cenu samazinājuma šobrīd tā ir 540 \$/m². Augstāk minētās cenas attiecināmas uz neremontētiem dzīvokļiem. Dzīvokļu cenas ar labu apdari (PVC pakešu logi, jauni apkures ķermeņi, mainīti iekšējo komunikāciju tīkli ar labu santehniku, kā arī kvalitatīva iekšējā apdare) ir 680 līdz 750 \$/m². Raksturīgi, ka veicot šo dzīvokļu remontdarbus, dzīvokļu cenu pieaugums nav adekvāts remontā ieguldīto līdzekļu summai, parasti tas ir 40 – 60 % no tāmes izmaksām.

Šī ir cenu robeža, kas tika prognozēta jau iepriekš un atbilst agrāk celtu dzīvojamo ēku dzīvokļu vērtībām, salīdzinot tās ar jauno dzīvojamo ēku piedāvāto dzīvokļu cenām. Šobrīd piedāvājumā esošo jauno dzīvojamo ēku dzīvokļu cenas ar apdari ir 700-900 \$/m². Salīdzinot sērijveida dzīvokli ar dzīvokli tikko uzceltā dzīvojamā ēkā, var secināt, ka visi dzīvokli raksturojošie parametri (konstrukciju un inženierkomunikāciju stāvoklis, plānojums, palīgtelpu platības, koplietošanas telpu stāvoklis un, visbeidzot, īrnieku sociālā stāvokļa viendabīgums) viennozīmīgi ir par labu jauno dzīvojamo ēku dzīvokļiem, līdz ar to sērijveida dzīvokļu pašreizējā cena 540 \$/m² ir uzskatāma par augstāko bezriskā robežu sērijveida dzīvokļiem.

Izvērtējot dzīvokļu cenas, jāatzīmē, ka cenas pamatā ir ne tikai ēkas atrašanās konkrētā mikrorajonā un konkrētā sērijas ēkā, bet būtisks ir arī dzīvokļa platības lielums. Tā, piemēram, vienistabas dzīvokļa viena kvadrātmetra vērtība 119.sērijas ēkā Purvciemā ir 600 \$/m², bet četrīstabu dzīvokļu vērtība 510 \$/m². Savukārt platības ziņā mazo vienistabas dzīvokļu vērtība "slikto" sēriju -"lietuviešu" un "hruščova" sērijas ēkās sasniedz 680 \$/m². Diemžēl jāsecina, ka joprojām pircējus maz interesē ēkas tehniskais stāvoklis un ēkas apsaimniekošanas iespējas, jo cenu starpība dažādu sēriju un dažāda tehniskās stāvokļa ēkās ir samērā neliela.

Pusgada pirmajos mēnešos cenu kāpums. Sākot no maija mēneša cenu kritums.

Ieguldījumi sērijveida dzīvokļu remontdarbos ievērojami lielāki par izremontēto dzīvokļu tirgus cenu.

Atšķirības starp rajoniem

Ja iepriekšējos gados atšķirība dzīvokļu cenās dažādos rajonos bija samērā būtiska, tad pēdējā laikā cenu starpība starp atsevišķiem rajoniem ir samazinājusies.

- ✓ augstākās līdzīgu dzīvokļu cenas šobrīd ir Purvciemā, Pļavniekos, Mežciemā un Ziepniekkalnā;
- ✓ nedaudz zemākas cenas ir Imantā, Zolitūdē;
- ✓ nākošā cenu kategorija ir Juglā, Ilģuciems un Vecmīlgrāvis.
- ✓ šobrīd zemākas cenas joprojām ir Bolderājas un Daugavgrīvas mikrorajonā.

Mazstāvu koka apbūve

Līdz ar dzīvokļu cenu straujo pieaugumu tipveida mājās, cenas ievērojami ir augušas arī mazstāvu koka apbūvē un ēkās ar daļējām ērtībām. Šobrīd cenas šādās ēkās ir 300-450 \$/m². Pieprasīti ir dzīvokļi ar daļējām ērtībām koka ēkās, īpaši tuvējā Pārdaugavā. Parasti tās ir ēkas ar nedaudziem dzīvokļiem, kur pircējs, apvienojot nelielus dzīvokļus, pārbūvē daudzdzīvokļu ēku par viengimeņu ēku.

Dzīvokļi Rīgas centrā

Kā jau tika prognozēts, neremontētu dzīvokļu cenas turpina pieaugt pilsētas centra ēkās un šobrīd ir 650- 850 \$/m² Izremontētu dzīvokļu cenas pilsētas centrā ir 800-1200 \$/m² un, atšķirībā no jaunajiem mikrorajoniem, remontā ieguldīto līdzekļu summa ir adekvāta cenas pieaugumam, atsevišķos gadījumos pat dodot iespēju dzīvokļa īpašniekam pēc remonta dzīvokli pārdot ar peļņu.

Samērā augsts un stabils pieprasījums ir pēc dzīvokļiem pilsētas elitārajā rajonā – Elizabetes, Ausekļa un Rūpniecības ielu rajonā, kurš šobrīd ir vienīgais rajons ar vairākām kapitāli rekonstruētām dzīvojamām ēkām.

Dzīvokļu cenas šādās ēkās – 950-1150 \$/m² bez apdares, un 1100-1500 \$/m² ar apdari. Tā kā dzīvokļi šajās ēkās tiek pārdoti samērā īsā laikā, tad jāsecina, ka pieprasījums pēc šādas kvalitātes dzīvokļiem ir augsts un cena pievilcīga.

Jaunās dzīvojamās ēkas

Iepriekšējā gadā un 2003.gada pirmajā pusē turpināja pieaugt dzīvokļu piedāvājums jaunajās dzīvojamās ēkās un līdz šim šo dzīvokļu realizācija bijusi samērā sekmīga. Analizējot cenu izmaiņas šajā kategorijā, redzams, ka cenas pusgada laikā ir augušas vidēji par 15 % pusgadā, cenu pieaugums šajā sadaļā ir zemāks kā dzīvokļu tirgū kopumā. Jaunās dzīvojamās ēkas līdz šim tika būvētas Purvciemā, Ziepniekkalnā, Mežaparkā, Sarkandaugavā, Juglā un Mārupē, ka arī Jūrmalas pilsētā. Gada otrajā pusē prognozējams ievērojami lielāks jauno dzīvojamo ēku dzīvokļu īpatsvars, kas jau varētu būtiski ietekmēt dzīvokļu cenas sērijveida dzīvokļiem. Dzīvokļu (bez iekšējās apdares) cenas jaunuzceltās ēkas ir 650 \$/m² – 750 \$/m².

Stabils pieprasījums pilsētas centra dzīvokļiem. Izremontētu dzīvokļu cena Rīgas centrā sasniedz 1500 \$/m².

Jaunajās dzīvojamās mājās cenas ir pieaugušas par 15%

Rīgas reģions

Apskatot dzīvokļu cenu izmaiņas Rīgas reģionā, var secināt, ka cenu pieaugums ir vērojams visā reģionā – cenas pieaugušas Mārupē, Salaspilī, Ķekavā, Ulbrokā, Jūrmalā – Kauguros, un šobrīd sastāda vidēji ap 70- 80 % no Rīgas dzīvokļu vidējām cenām. Atsevišķi jāizdala Jūrmalas pilsētas Dubultu un Bulduru mikrorajoni, kur dzīvokļu cenas sērijveida dzīvokļiem (apmierinošā stāvoklī) šobrīd ir augstākās valstī – 650–700 \$/m², kvalitatīvi remontētu dzīvokļu cenas šajos mikrorajonos sasniedz 900- 1100 \$/m². Salīdzinoši ar Rīgas vidējām cenām augstas cenas šajā pusgadā konstatētas arī Siguldas pilsētā. Palielinājies pieprasījums un augušas cenas dzīvokļiem pierīgas ciematos, īpaši vietās, kur ēkām nodrošināta laba apsaimniekošana un komunālie pakalpojumi. Dzīvokļu cenas šajos ciematos ir 35 – 40 % no Rīgas cenām.

Cenu pieaugums visā Rīgas reģionā.
Dārgākie dzīvokļi valstī – Jūrmalas pilsētas Dubultos un Bulduros.

Kopsavilkums

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	450-680 \$/m ²
• Centra ēkās	650- 850 \$/m ²
• Centra ēkas koka apbūve	300 - 450 \$/m ²
• Jaunbūvētās ēkās mikrorajonos bez apdares	550- 700 \$/m ²
ar apdari	650 – 950 \$/m ²
• Rekonstruētās ēkās centrā bez apdares	950 – 1150 \$/m ²
ar apdari	100 – 1500 \$/m ²
• Rekonstruētās ēkās Vecrīgā ar apdari	1400 – 2000 \$/m ²

Sērijveida dzīvokļu cenas Rīgas mikrorajonos un tās apkārtnē

(cenas norādītas ASV dolāros)

Jugla

	103.	104.	602.	119.	467.	lietuviešu	hruščova	mazģim.	vidēji
1-istabas						19 000	18 000		18 500
2002.g.dec.						18 000	17 000		17 500
2-istabu						26 000	26 000		26 000
2002.g.dec.						25 000	23 000		24 000
3-istabu						31 000	29 000		30 000
2002.g.dec.						30 000	27 000		28 500

Ļavnieki

	103.	104.	602.	119.	467.	lietuviešu	hruščova	mazģim.	vidēji
1-istabas	22 000	24 500	21 000	25 000				19 000	22 500
2002.g.dec.	20 000	20 000	19 000	21 000				18 000	19 500
2-istabu	29 000	33 000	28 000	33 000					31 000
2002.g.dec.	25 000	29 000	25 000	29 000					27 000
3-istabu	35 000	38 000	33 000	38 000					36 000
2002.g.dec.	34 000	34 000	31 000	35 000					33 500
4-istabu			37 000	43 000					40 000
2002.g.dec.			38 000	43 000					40 500

Purvciems

	103.	104.	602.	119.	467.	lietuviešu	hruščova	mazģim.	vidēji
1-istabas	22 000	25 000	21 000	25 000	21 500	20 000	20 000	20 500	22 000
2002.g.dec.	21 000	21 000	20 000	21 000	19 000	18 500	18 000		20 000
2-istabu	32 500	34 000	29 000	35 000	30 000	27 000	27 000		30 500
2002.g.dec.	27 000	29 000	27 000	30 000	26 000	26 000	24 000		27 000
3-istabu	37 000	39 000	34 000	39 000	36 000	35 000	33 000		36 000
2002.g.dec.	34 000	35 000	32 000	35 000	32 000	31 000	29 000		32 500
4-istabu			39 000	43 000					41 000
2002.g.dec.			39 000	43 000					41 000

Mežciems

	103.	104.	602.	119.	467.	lietuviešu	hruščova	mazģim.	vidēji
1-istabas		24 000	20 000			19 500			21 000
2002.g.dec.		21 000	19 000			18 000			19 500
2-istabu		33 000	29 000			27 000			29 500
2002.g.dec.		29 000	26 000			25 000			26 500
3-istabu		38 000	33 000			33 000			35 500
2002.g.dec.		34 000	31 000			30 000			31 500
4-istabu			36 000						36 000
2002.g.dec.			38 000						38 000

Vecmīlgrāvis

	103.	104.	602.	119.	467.	lietuviešu	hruščova	mazģim.	vidēji
1-istabas	19 000					18 000	17 000	16 500	17 000
2002.g.dec.	17 000					16 000	16 000	15 000	16 000
2-istabu	25 000					24 000	24 000	22 000	24 000
2002.g.dec.	25 000					23 000	23 000	21 000	23 000
3-istabu	31 000					28 000	26 000	25 000	27 500
2002.g.dec.	29 000					28 000	28 000	26 000	27 750

Ķengarags

	103.	104.	602.	119.	467.	lietuviešu	hruščova	mazģim.	vidēji
1-istabas						19 000	19 000	18 000	19 000
2002.g.dec.						18 000	18 000	17 000	17 500
2-istabu						25 000	25 000	24 000	24 500
2002.g.dec.						26 000	25 000	23 000	24 500
3-istabu						30 000	30 000	28 000	29 500
2002.g.dec.						30 000	30 000	28 000	29 500

Arco Real Estate tirgus datu pētījumi par dzīvojamo telpu cenām Rīgā un tās apkārtnē 2003.gada 1.pusgadā

Bolderāja

	103.	104.	602.	119.	467.	lietuviešu	hruščova	mazģim.	vidēji
1-istabas	17 000					15 000	14 000	15 000	15 500
2002.g.dec.	16 000					16 000	15 000	14 000	15 500
2-istabu	23 000					21 000	18 000		20 500
2002.g.dec.	19 000					18 000	17 000		18 000
3-istabu	28 000					24 000	23 000		25 000
2002.g.dec.	22 000					21 000	20 000		21 000

Ziepniekkalns

	103.	104.	602.	119.	467.	lietuviešu	hruščova	mazģim.	vidēji
1-istabas		23 000	20 000	23 000		18 000	17 000	17 000	19 500
2002.g.dec.		18 000	17 000	18 500		16 000	15 500	16 500	17 000
2-istabu		31 000	28 000	32 000		25 000	24 000		28 000
2002.g.dec.		24 000	23 000	25 000		20 000	20 000		22 500
3-istabu		37 000	34 000	36 000		30 000	28 000		33 000
2002.g.dec.		30 000	28 000	31 000		25 000	25 000		28 000
4-istabu			37 000	42 000					39 500
2002.g.dec.			33 000	36 000					34 500

Imanta

	103.	104.	602.	119.	467.	lietuviešu	hruščova	mazģim.	vidēji
1-istabas		23 000	20 000			19 000		18 000	20 500
2002.g.dec.		20 000	19 000			18 000			19 000
2-istabu		30 000	28 000			26 000			28 000
2002.g.dec.		25 000	23 000			22 000			23 500
3-istabu		38 000	33 000			31 000			35 000
2002.g.dec.		30 000	29 000			27 000			28 500
4-istabu			38 000						38 000
2002.g.dec.			35 000						35 000

Zolitūde

	103.	104.	602.	119.	467.	lietuviešu	hruščova	mazģim.	vidēji
1-istabas		25 000		25 000					25 000
2002.g.dec.		20 000		21 000					20 500
2-istabu		33 000		33 000					33 000
2002.g.dec.		25 000		27 000					26 000
3-istabu		38 000		36 000					37 000
2002.g.dec.		30 000		32 000					31 000
4-istabu				41 000					41 000
2002.g.dec.				37 000					37 000

Āgenskalns

	103.	104.	602.	119.	467.	lietuviešu	hruščova	mazģim.	vidēji
1-istabas	21 000					20 500	19 000		20 000
2002.g.dec.	18 000					18 000	16 000		17 500
2-istabu	32 000					27 000	25 000		28 000
2002.g.dec.	26 000					24 000	18 000		22 500
3-istabu	37 000					33 000	29 000		33 000
2002.g.dec.	34 000					28 000	25 000		29 000

Iļģuciems

	103.	104.	602.	119.	467.	lietuviešu	hruščova	mazģim.	vidēji
1-istabas					18 500	18 500	18 000		18 500
2002.g.dec.					17 000	16 000	15 500		16 000
2-istabu					27 500	27 000	26 000		27 000
2002.g.dec.					20 000	19 000	17 000		18 500
3-istabu					33 000	32 000	30 000		31 500
2002.g.dec.					26 000	25 000	24 000		25 000

Ogre

	103.	104.	602.	119.	467.	lietuviešu	hruščova	mazģim.	vidēji
1-istabas	7 500		7 000				6 000		7 000
2002.g.dec.	8 000		7 000				7 000		7 500
2-istabu	12 000		10 000				7 500		10 000
2002.g.dec.	12 000		10 000				9 000		10 500
3-istabu	14 000		12 000				9 000		11 500
2002.g.dec.	14 000		12 000				11 000		12 500
4-istabu	16 000		15 000						15 500
2002.g.dec.	16 000		15 000						15 500

Jūrmala Kauguri

	103.	104.	602.	119.	467.	lietuviešu	hruščova	mazģim.	vidēji
1-istabas	15 000		14 000		14 000		12 000	12 500	13 500
2002.g.dec.	10 000		9 500				9 500	9 000	9 500
2-istabu	19 000		16 000		17 000		15 000		17 000
2002.g.dec.	15 000		14 500				11 000		13 500
3-istabu	23 000		20 000		21 000		19 000		21 000
2002.g.dec.	18 000		17 000				16 000		17 000
4-istabu	26 000		24 000		25 000				25 000
2002.g.dec.	20 000		19 000						19 500

Jūrmala Dubulti

	103.	104.	602.	119.	467.	lietuviešu	hruščova	mazģim.	vidēji
1-istabas	26 000					25 000	22 000		24 500
2002.g.dec.	19 000					18 000			18 500
2-istabu	40 000					36 000	35 000		37 000
2002.g.dec.	25 000					22 000			23 500
3-istabu	48 000					42 000			45 000
2002.g.dec.	31 000					28 000			29 500

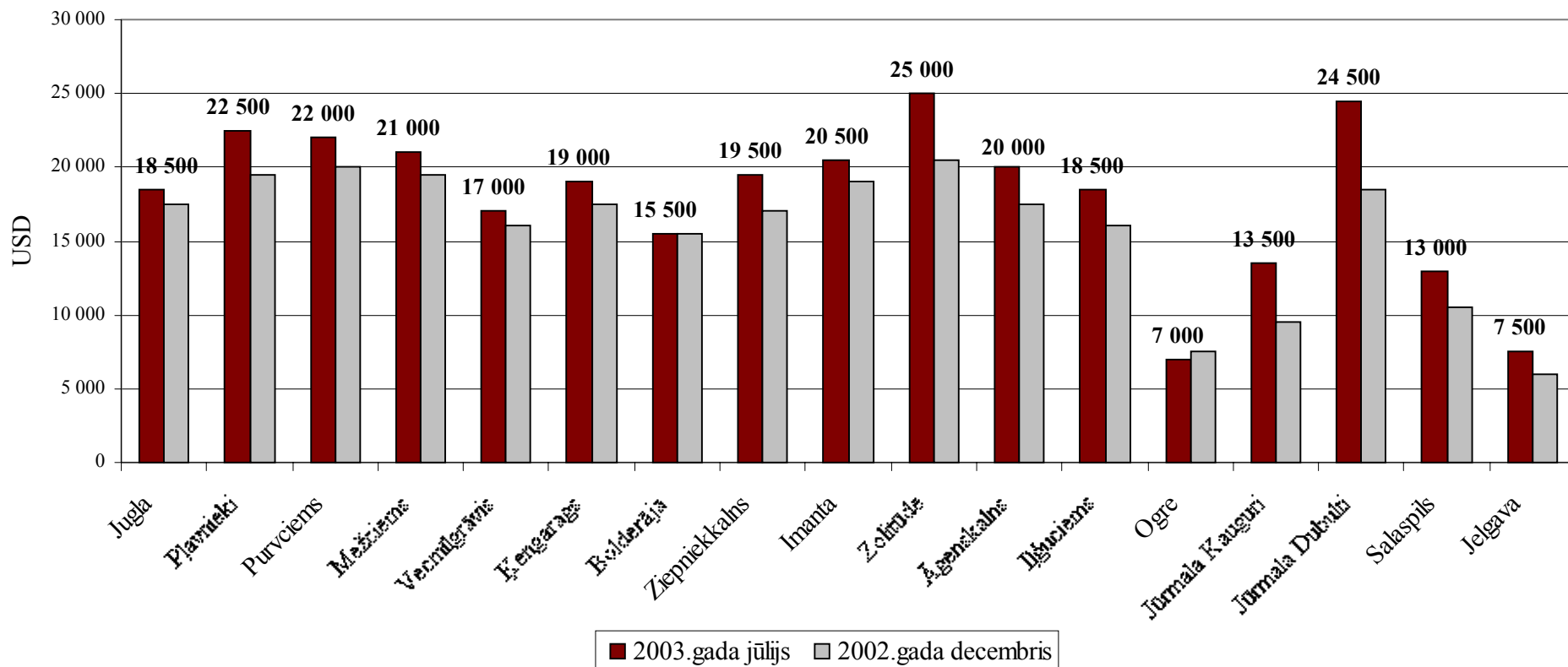
Salaspils

	103.	104.	602.	119.	467.	lietuviešu	hruščova	mazģim.	vidēji
1-istabas	15 000				14 500	13 000		9 000	13 000
2002.g.dec.	11 000				11 000	10 000			10 500
2-istabu	22 000				18 000	18 000			19 500
2002.g.dec.	15 000				14 000	12 000			13 500
3-istabu	26 000				25 000	24 000			25 000
2002.g.dec.	17 000				16 000	14 000			15 500
4-istabu					28 000				28 000
2002.g.dec.					17 000				17 000

Jelgava

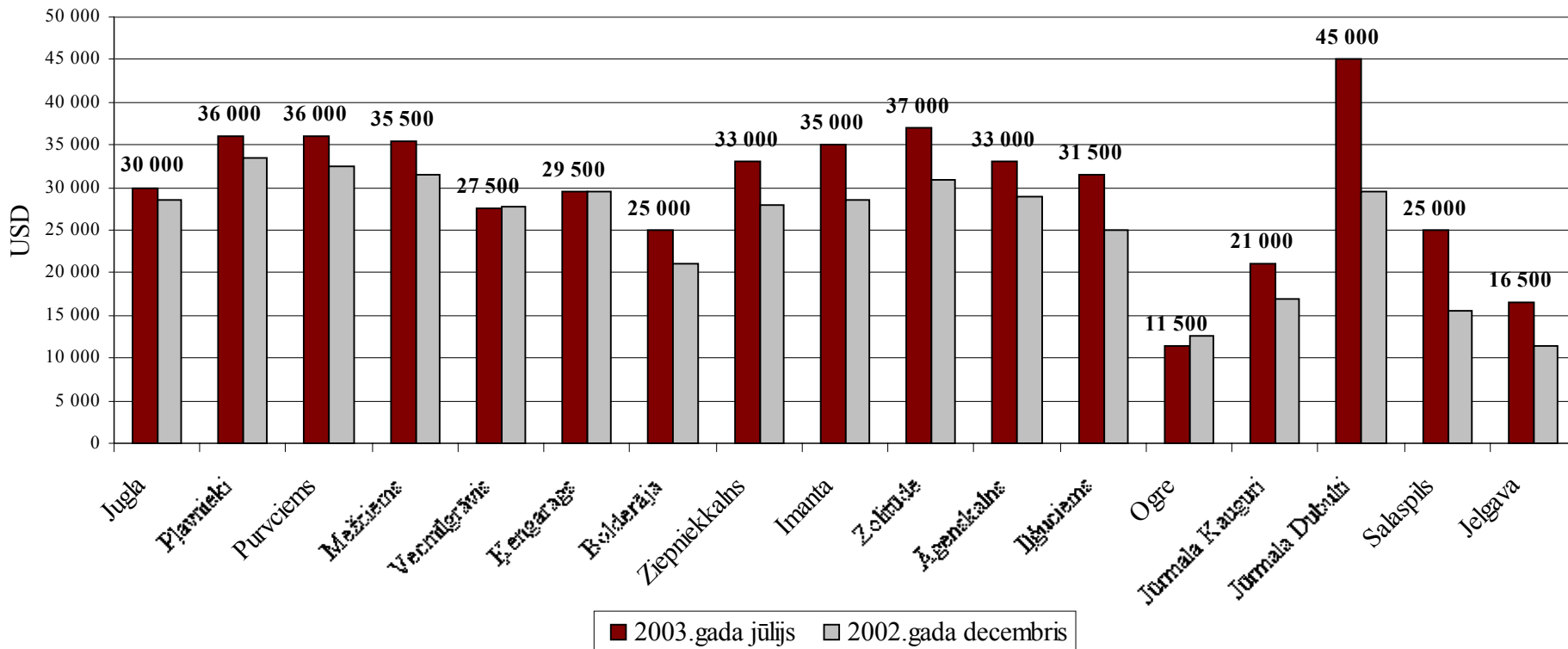
	103.	104.	602.	119.	467.	lietuviešu	hruščova	mazģim.	vidēji
1-istabas	9 000		8 000				6 000	6 000	7 500
2002.g.dec.	7 000		6 000				5 500	4 500	6 000
2-istabu	15 000		12 500				13 000		13 500
2002.g.dec.	9 000		8 000				7 500		8 000
3-istabu	18 000		15 000				16 000		16 500
2002.g.dec.	13 000		12 000				10 000		11 500
4-istabu			17 000						17 000
2002.g.dec.			15 000						15 000

Vienstabas dzīvokļu vidējās cenas*



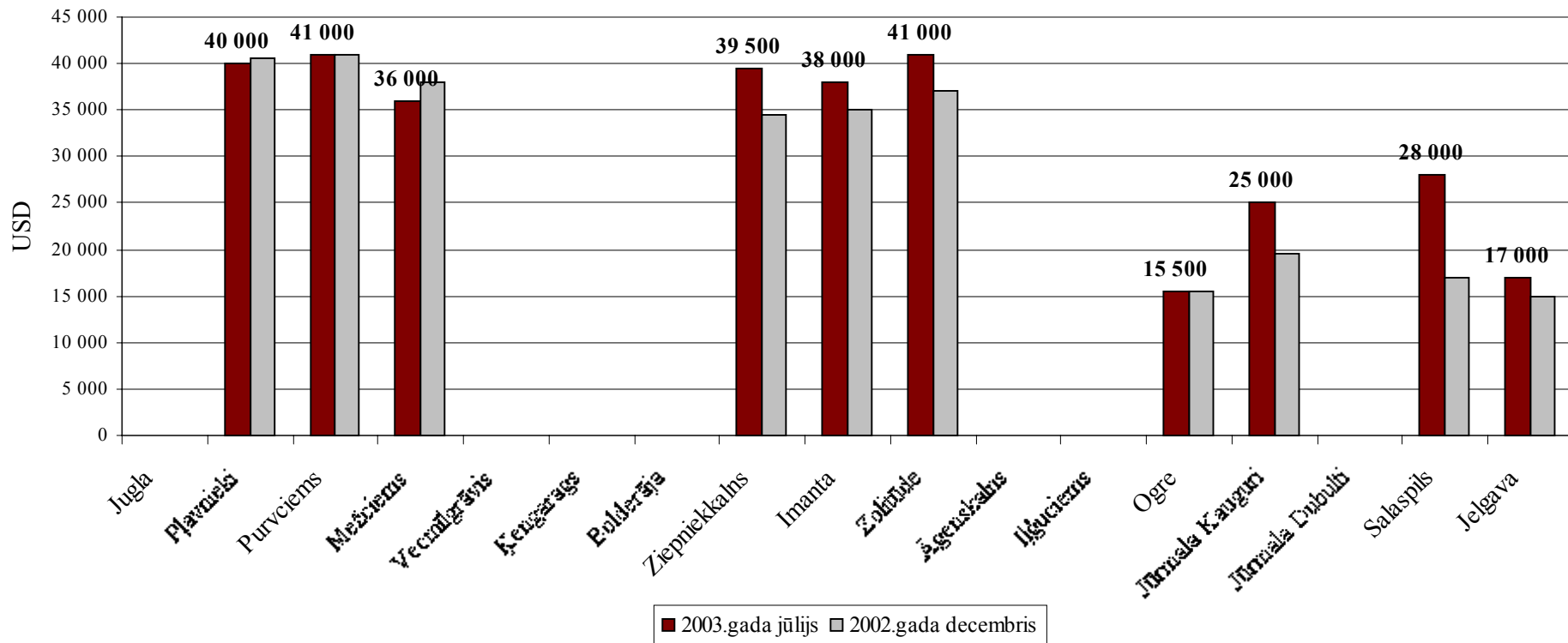
* visu sēriju ēku vidējās cenas mikrorajonā

Trīsistabu dzīvokļu vidējās cenas*



* visu sēriju ēku vidējās cenas mikrorajonā

Četrstabu dzīvokļu vidējās cenas*



* visu sēriju ēku vidējās cenas mikrorajonā

Sērijuveida dzīvokļu cenu apkopojošā tabula (cenas norādītas ASV dolāros)

Rajons/sērija	103.sērija				104.sērija			602.sērija				119.sērija				467.sērija				lietuviešu projekts			Hruščova laika mājas			mazgīm. projekts			
	1 ist.	2 ist.	3 ist.	4 ist.	1 ist.	2 ist.	3 ist.	1 ist.	2 ist.	3 ist.	4 ist.	1 ist.	2 ist.	3 ist.	4 ist.	1 ist.	2 ist.	3 ist.	4 ist.	1 ist.	2 ist.	3 ist.	1 ist.	2 ist.	3 ist.	1 ist.			
Jugla																				19 000	26 000	31 000	18 000	26 000	29 000				
Pļavnieki	22 000	29 000	35 000		24 500	33 000	38 000	21 000	28 000	33 000	37 000	25 000	33 000	38 000	43 000														19 000
Purvciems	22 000	32 500	37 000		25 000	34 000	39 000	21 000	29 000	34 000	39 000	25 000	35 000	39 000	43 000	21 500	30 000	36 000		20 000	27 000	35 000	20 000	27 000	33 000			20 500	
Mežciems					24 000	33 000	38 000	20 000	29 000	33 000	36 000									19 500	27 000	33 000							
Vecmīlgrāvis	19 000	25 000	31 000													18 000	24 000	28 000		17 000	24 000	26 000	16 500	22 000	25 000			13 500	
Ķengarags																19 000	25 000	30 000		19 000	25 000	30 000	18 000	24 000	28 000			19 000	
Bolderāja	17 000	23 000	28 000																	15 000	21 000	24 000	14 000	18 000	23 000			15 000	
Ziepniekkalns					23 000	31 000	37 000	20 000	28 000	34 000	37 000	23 000	32 000	36 000	42 000					18 000	25 000	30 000	17 000	24 000	28 000			17 000	
Imanta					23 000	30 000	38 000	20 000	28 000	33 000	38 000									19 000	26 000	31 000						18 000	
Zolitūde					25 000	33 000	38 000					25 000	33 000	36 000	41 000														
Āgenskalns	21 000	32 000	37 000																	20 500	27 000	33 000	19 000	25 000	29 000				
Iļģuciems																18 500	27 500	33 000		18 500	27 000	32 000	18 000	26 000	30 000				
Ogre	7 500	12 000	14 000	16 000				7 000	10 000	12 000	15 000															6 000	7 500	9 000	
Jūrmala Kauguri	15 000	19 000	23 000	26 000				14 000	16 000	20 000	24 000					14 000	17 000	21 000	25 000				12 000	15 000	19 000			12 500	
Jūrmala Dubulti	26 000	40 000	48 000																	25 000	36 000	42 000	22 000	35 000					
Salaspils	15 000	22 000	26 000													14 500	18 000	25 000	28 000	13 000	18 000	24 000						9 000	
Jelgava	9 000	15 000	18 000					8 000	12 500	15 000	17 000												6 000	13 000	16 000			6 000	

Dzīvokļu cenu izmaiņu prognozes 2003.gada 2. pusgadam.

Izraksts no tirgus pētījuma "ARCO REAL ESTATE nekustamā īpašuma tirgus pārskats 2002.gads."

Dzīvokļu cenu pieaugums visu kategoriju dzīvokļiem 2003.gadā kopumā prognozējams 20-30 %. 2002.gadā sērijveida dzīvokļu cena Purvciemā, Pļavniekos un Zolitūdē ir sasniegusi savu augstāko robežu 550-600 \$/m², kas no finansu ieguldīšanas viedokļa ir uzskatāma par bezriska robežu dzīvokļu tirgū sērijveida dzīvokļiem, ko apliecina arī dati par sērijveida dzīvokļu cenām Tallinā un Viļņā. Sērijveida dzīvokļu cenu pieaugums būs mikrorajonos, kuros cenas šobrīd ir zemākas, kā arī varētu pieaugt cenas maziem vienistabas dzīvokļiem. Cenu pieaugums būs centra dzīvokļiem (neremontētiem), arī dzīvokļiem ar daļējām ērtībām centra periferijā. Cenu pieaugums prognozējams arī Rīgas reģiona pilsētās – Jūrmalā Kauguros, Ogrē, Ķekavā, Vangažos.

Ja 2003.gadā tiks realizēti visi plānotie jauno dzīvojamo ēku celtniecības projekti un dzīvojamo māju celtniecību uzsāks arī Rīgas pašvaldība, dzīvokļu tirgū ieplūdis samērā lielas platības kvalitatīvu dzīvokļu un, ja dzīvokļu cenas šajās ēkās būs 650-750 \$/m² (dzīvokļiem ar vienkāršu apdari), prognozējama neliela cenu samazināšanās sērijveida dzīvokļiem.

Prognozējot dzīvokļu cenu izmaiņas otrajam pusgadam, tika ņemtas vērā gan gada pirmo mēnešu cenu pieaugums, gan maija un jūnija mēneša cenu kritums, pārdošanā esošo un projektu līmenī zināmo jauno dzīvojamo ēku dzīvokļu apjomi un to cenas.

Pamatojoties uz šiem datiem, varam prognozēt, ka nav sagaidāms cenu kāpums sērijveida dzīvokļiem. Cenu samazinājums, ne vairāk par 15% pusgadā, varētu būt četrstabu dzīvokļiem visu sēriju ēkās, kā arī labi remontētajiem dzīvokļiem, kuru pašreizējās cenas ir virs 700 \$/m². Tāpat cenu pieaugums nav gaidāms dzīvokļiem ar daļējām ērtībām, jo šo dzīvokļu cenas šobrīd ir sasniegušas maksimāli iespējamo robežu – 450 \$/m². Cenas varētu būt nestabilas Bolderājā, Vecmīlgrāvī, Mežciemā un Ilguciemā.

Cenas būs nostabilizējušas Rīgas apkārtnē - Mārupē, Ķekavā, Siguldā, Ogrē un Jūrmalā – Kauguros.

Joprojām cenas pieaugs visu veidu Rīgas centra dzīvokļiem un Jūrmalā – Dubultos, Bulduros.

2002.gada Arco Real Estate tirgus pētījumu prognoze pilnībā piepildījies.

Cenu kritums remontētiem trīs, četrstabu dzīvokļiem. Cenu pieaugums Rīgas centra un Jūrmalas pilsētas Bulduru un Dubultu dzīvokļiem.

Tirgus apskatu izstrādāja:



Māris Laukalējs

**Nekustamā īpašuma
vērtēšanas daļas vadītājs
Valdes loceklis**

Mob. tālr.: +371 9230073
E-pasts: maris@arcoreal.lv



Gints Priedītis

**Dzīvojamā fonda
pārdošanas daļas vadītājs**

Mob.tālr.: +371 9114811
E-pasts: gints@arcoreal.lv



Viktors Savins

Valdes priekšsēdētājs

Mob.tālr.: +371 9242455
E-pasts:
viktors@arcoreal.lv



Santa Blūma

Mārketinga direktore

Mob.tālr.: +371 9237707
E-pasts:
santa@arcoreal.lv

Arco Real Estate SIA

Skolas iela 12a – 3, Rīga LV 1010, Latvija

Tālr.: +371 7284421, +371 7284113

Fakss: +371 7284423

E-pasts: riga@arcoreal.lv

www.arcoreal.lv

AS Arco Vara Tallinna Büroo

Jõe 2b, 10151 Tallinn

Tel. +372 614 4600

Faks. +372 614 4601

e-mail: tallinn@arcovara.ee

www.arcovara.ee

AS Arco Vara Pärnu Büroo

Aia 8, 80011 Pärnu

Tel. +372 44 71 430

Faks. +372 44 71 431

e-mail: parnu@arcovara.ee

AS Arco Vara Saare Büroo

Kauba 5, 93812 Kuressaare

Tel. +372 45 33 424

Faks. +372 45 33 434

e-mail: saare@arcovara.ee

AS Arco Vara Tartu Büroo

Vabaduse pst 3, 51004 Tartu

Tel. +372 7442 218

Faks. +372 7442 222

e-mail: tartu@arcovara.ee

UAB Arcovara

Gedimino Av. 28/2-513, LT-2001 Vilnius, Lietuva

tel/faks +370 2 621 063

e-mail: arcovara@lithill.lt

© SIA “Arco Real Estate”, 2003.gads.

Citēšanas vai pārpublicēšanas gadījumā saskaņošana ar SIA “Arco Real Estate” obligāta.