



LATVIJAS NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA TIRGUS PĀRSKATS

2005. GADA 1. PUSGADS



ARCO REAL ESTATE

NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA BIROJS

LATVIJA • IGAUNIJA • LIETUVA • UKRAINA

SATURS

Saturs	1
Kontakti	2
Ievads	3
Dzīvokļu tirdzniecība	4
Piedāvājums	4
Cenu izmaiņas	5
Atšķirības starp rajoniem	5
Mazstāvu koka apbūve	6
Dzīvokļi Rīgas centrā	6
Rīgas reģions	7
Jaunais dzīvojamais fonds	7
Kopsavilkums par dzīvokļu tirgu	10
Prognoze 2005.gada 2.pusei	11
Sērijveida dzīvokļu cenu tabulas	13
Dzīvojamo telpu īre	19
Privātmāju īre	20
Viengimeņu privātmājas	20
Rīga	20
Jūrmala	21
Privātmājas Rīgas apkārtnē	21
Privātmāju cenas aktīvākajās un pieprasītākajās teritorijās	22
Prognoze 2005.gada 2.pusei	22
Zemes privātai apbūvei	24
Zemes Rīgas pilsētā	24
Zemes Rīgas apkārtnē	24
Zemes Jūrmalā	25
Zemes Latvijas reģionos	25
Prognoze 2005.gada 2.pusei	25
Lauksaimniecības zemes	27
Zemes īpašumi komercapbūvei	28
Tirdzniecības platību tirgus	29
Biroju telpas	30

TIRGUS APSKATU SASTĀDĪJA:



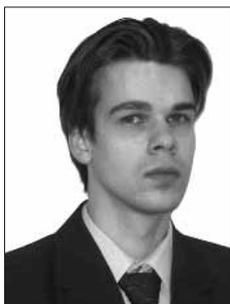
Māris Laukalējs

Vērtēšanas daļas vadītājs
Valdes loceklis

Sertificēts nekustamā īpašuma vērtētājs
LĪVA sertifikāts Nr. 30

Tālr.: +371 7365556

E-pasts: maris.laukalejs@arcoreal.lv



Edgars Bondars

Vērtēšanas daļas tirgus analītiķis

Tālr.: +371 7504625

E-pasts: edgars.bondars@arcoreal.lv



Ieva Jansone

Dzīvojamā fonda
pārdošanas daļas vadītāja

Tālr.: +371 7365546

E-pasts:

ieva.jansone@arcoreal.lv



Iveta Mežaraupe

Komercobjektu pārdošanas
daļas vadītāja

Tālr.: +371 7365540

E-pasts:

iveta.mezaraupe@arcoreal.lv



Edgars Lasēvičs

Māju un zemju tirdzniecības
daļas vadītājs

Tālr.: +371 7365543

E-pasts:

edgars.lasevics@arcoreal.lv

© SIA "Arco Real Estate", 2005.gads.

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



LATVIJAS NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA TIRGUS PĀRSKATS 2005. gada 1. pusgads

IEVADS

SIA "Arco Real Estate" tirgus analīzes pārskats sniedz koncentrētu informāciju par Latvijas nekustamā īpašuma tirgu 2005.gada 1. pusgadā. Pārskats sniegs Jums īsu atskaiti par nekustamā īpašuma tirgus būtiskākajiem segmentiem:

- dzīvokļu tirdzniecība,
- dzīvojamo telpu īre,
- viengimeņu privātmājas,
- zemes īpašumi (viengimeņu ēku celtniecībai),
- lauksaimniecības zemes,
- zemes īpašumi (ražošanas un sabiedriska rakstura ēku celtniecībai),
- tirdzniecības platību tirgus,
- biroju telpu noma.

Veiktās analīzes informācijas avoti ir SIA "Arco Real Estate" nekustamā īpašuma darījumu datu bāze, mūsu klientu pieprasījumu un piedāvājumu datu bāze, kā arī sadarbības partneru sniegtā informācija un publiski pieejamās informācijas avoti.

Tirgus analīzes pārskats paredzēts mērķauditorijai, kuru darbības vai intereses ir Latvijas nekustamā īpašuma tirgus, sākot no privātpersonām līdz investoriem un bankājiem.

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

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

Rīga, Dzirnavu iela 45/47-5
Tālr.: 7365556; fakss: 7365557
E-pasts: vertetaji@arcoreal.lv

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

Vērtēšanas daļas tirgus analītiķis Edgars Bondars
E-pasts: edgars.bondars@arcoreal.lv

Arco Real Estate
Skolas iela 12a-3,
Rīga, LV 1010
Tālr.: +371 7365555
E-pasts: riga@arcoreal.lv
www.arcorealestate.lv

**Arco Real Estate
vērtēšanas birojs**
Dzirnavu iela 45/47-5,
Rīga, LV 1010
Tālr.: +371 7365556
E-pasts: vertetaji@arcoreal.lv

**Arco Real Estate
Cēsu filiāle**
Rīgas iela 4, Cēsis, LV 4101
Tālr.: +371 41 22373
E-pasts: cesis@arcoreal.lv
www.vidzeme.arcoreal.lv

**Arco Real Estate
Siguldas filiāle**
Ausekļa iela 7,
Sigulda LV 2150
Tālr. +371 7973737
E-pasts: sigulda@arcoreal.lv

**Arco Real Estate
Jelgavas filiāle**
Satiksmes iela 35a,
Jelgava, LV 3007
Tālr. +371 3028245
E-pasts: jelgava@arcoreal.lv



DZĪVOKĻU TIRDZNIECĪBA

Pēc straujā pieauguma 2004.gadā nekustamo īpašumu tirgus aktivitātes izmaiņas 2005.gada 1. pusē ir bijušas nelielas. Aktivitāte salīdzinot ar 2004.gada 1. pusi ir aptuveni līdzīga, bet pēc 2004.gada beigās sasniegtās augstās tirgus aktivitātes ir vērojams kritums. Izvērtējot darījumu skaitu var secināt, ka tieši nekustamo īpašumu tirgus aktivitāte ir noteicošais faktors cenu līmeņa kāpumam. Saglabājoties esošajam namu fonda lielumam pie esošās tirgus aktivitātes, īstermiņā nav prognozējams straujš nekustamo īpašumu vērtības masveida kritums.

Piedāvājums

Kopējais dzīvokļu tirgus piedāvājums, salīdzinot ar 2004.gada beigām, ir pieaudzis no 5000 līdz 6000, tomēr šāds pieaugums vērtējams kā nebūtisks, ņemot vērā kopējo dzīvojamā fonda apjomu. Līdzīgs dzīvokļu piedāvājums bija vērojams 2004. pirmajā pusē.

Pieaugot kopējam dzīvokļu piedāvājumam, nav vērojams atbilstošs darījumu skaita pieaugums. To var saistīt arī ar faktu, ka piedāvājums ievērojami pieaudzis platību ziņā lieliem dzīvokļiem dārgākajos Rīgas mikrorajonos, kuru cenas ir adekvātas cenām savrupmājām Rīgas apkārtnē. Purvciema mikrorajonā 33% un Pļavniekos 34% no piedāvājumā esošajiem dzīvokļiem ir trīsistabu.

No kopējā piedāvājuma vislielākā daļa bija divistabu dzīvokļi, un kopējais iedalījums ir sekojošs:

- vienistabas dzīvokļi 28%;
- divistabu dzīvokļi 35%;
- trīsistabu dzīvokļi 30%;
- četrstabu dzīvokļi 7%;
- piecu un vairāk istabu dzīvokļi 1%.

Dzīvokļu tirgus piedāvājums atrašanās vietas ziņā tradicionāli koncentrējas galvenokārt „lielajos” Rīgas mikrorajonos un tās centrā. 2005.gada pirmajā pusē vislielākais piedāvājums mikrorajonos attiecībā pret visu piedāvājuma apjomu:

- Purvciems ~ 10%;
- Ķengarags ~ 9%;
- Pļavnieki ~ 8%;
- Imanta ~ 6%;
- Ziepniekkalns un Jugla ~ 5%.



Salīdzinot ar attiecīgo laika periodu 2004.gadā, ir vērojams piedāvājuma pieaugums Juglas mikrorajonā, pārējos mikrorajonos piedāvājuma izmaiņas ir bijušas nelielas, kas vienlaicīgi arī nozīmē, ka stāvoklis tirgū mikrorajonu skatījumā ir saglabājies līdzīgs, tostarp arī cenu līmeņa atšķirību ziņā.

Dzīvokļu sēriju skatījumā piedāvājums istabu skaita ziņā ir nevienmērīgs, ņemot vērā atsevišķu mikrorajonu apbūves īpatnības. Lielāko piedāvājuma īpatsvaru veido 119.sērijas, 602.sērijas, „lietuviešu” un “hruščova” sēriju dzīvokļi. Atsevišķos Rīgas mikrorajonos, tieši 119. un 602. sērijas dzīvokļi ir visvairāk piedāvāti tirgū – Purvciemā, Imantā un Pļavniekos, turklāt 602.sērijas dzīvokļi sastāda 23% no visiem piedāvājumā esošiem 3 istabu dzīvokļiem, 119.sērijas – 12%.

Cenu izmaiņas

Pieprasītāki paliek divu un trīs istabu dzīvokļi, jo pircēji izvēlas veikt ilgtermiņa ieguldījumu nekustamajā īpašumā. Vienistabas dzīvokļu pieprasījums ir salīdzinoši augsts un stabils, to pārsvarā veido pircēji, kas pirmo reizi iegādājas nekustamo īpašumu.

Cenu pieauguma tempu 2005.gada 1.pusē lielā mērā ir noteicis inflācijas līmenis valstī un IKP pieaugums. Ārpus šiem faktoriem nekustamo īpašumu vērtības pieaugums pārskata periodā vērtējams kā neliels. Cenu pieaugums 1.pusgadā ir bijis procentuāli vienāds ik mēnesi, t.i. cenu izmaiņas nav bijušas īpaši krāsas.

Visu Rīgas sērijveida dzīvokļu cenas 2005.gada 1.pusē sasniegušas vidējo rādītāju 685 EUR/m².

Cenu diapazons sērijveida dzīvokļiem Rīgas pilsētā:

- vienistabas dzīvokļi – 14 500 - 31 000 EUR (vidēji 23 500 EUR, 770 EUR/m²);
- divistabu dzīvokļi – 18 500 - 54 000 EUR (vidēji 31 500 EUR, 695 EUR/m²);
- trīsistabu dzīvokļi – 25 000 - 66 000 EUR (vidēji 38 000 EUR, 635 EUR/m²);
- četrstabu dzīvokļi – 36 000 - 70 000 EUR (vidēji 47 000 EUR, 625 EUR/m²).

Joprojām visaugstākās sērijveida dzīvokļu cenas ir Jūrmalas pilsētā, Dubultos un to tuvumā, vienistabas dzīvoklim sasniedzot 38 500 EUR, kas, atkarībā no dzīvokļa platības, nozīmē no 1100 līdz 1250 EUR/m². Nedaudz mazāka kvadrātmetra vērtība ir dzīvokļiem sērijveida ēkās ar lielāku dzīvokļa istabu skaitu.

Rīgas pilsētā visaugstākās cenas ir Purvciema mikrorajonā, īpašumu cenām sasniedzot pat 1100 EUR/m² vienistabas dzīvokļiem, proporcionāli samazinoties lielākas platības dzīvokļiem.

Pārskata periodā visstraujākais cenu pieaugums bijis Jūrmalas Kauguros, Bolderājā un Vecmīlgrāvī, ko var izskaidrot ar salīdzinoši zemu cenu līmeni pārskata perioda sākumā.

Rīgas pilsētā zemākās cenas joprojām ir saglabājušās Bolderājas mikrorajonā, sasniedzot vidēji 600 EUR/m² robežu, lai gan piedāvājumā ir arī dzīvokļi, kuru kvadrātmetra vērtība ir ievērojami zemāka.

Izvēloties iegādāties nekustamo īpašumu, pieaugoša uzmanība tiek pievērsta nama tehniskajam stāvoklim un apsaimniekošanai, kas ir būtisks aspekts ilgtermiņa ieguldījumu veikšanai. Palielinās cenu līmeņa atšķirības starp dažādu sēriju dzīvokļiem viena mikrorajona ietvaros, kas nozīmē arī arvien pieaugošu uzmanību dzīvokļa funkcionālajām īpašībām.

Atšķirības starp mikrorajoniem

Pēc neliela cenu izlīdzinājuma starp mikrorajoniem 2004.gada sākumā, 2005.gadā ir vērojamas cenu diferencēšanās, palielinoties starpībai starp vienas sērijas dzīvokļiem dažādos mikrorajonos.

- Visaugstākās sērijveida dzīvokļu cenas – Jūrmalā, Bulduros un Dubultos;
- Augstas sērijveida dzīvokļu cenas – Purvciemā, Teikā, Pļavniekos, Zolitūdē, Mežciemā;
- Vidējs cenu līmenis – Imantā, Ziepniekkalnā, Juglā;
- vidēji zems līmenis – Ķengaragā, Ilģuciemā, Āgenskalnā;
- Zemākais cenu līmenis – Bolderājā, Daugavgrīvā, Vecmīlgrāvī.



Mazstāvu koka apbūve

Dzīvokļu cenu pieaugums mazstāvu koka apbūvē 2005.gada 1. pusē ir bijis vērojams atbilstoši kopējā dzīvokļu cenu līmeņa pieaugumam. Vislielākais cenu pieaugums ir bijis Rīgas centrā esošajiem dzīvokļiem mazstāvu koka apbūvē. Ņemot vērā īpašumu cenu līmeni, ir pieaudzis arī rekonstruētu koka ēku skaits, īpaši namiem ar labu novietojumu un pieejamību. Pieprasījums pēc dzīvokļiem Rīgas centra koka namos vērtējams kā salīdzinoši augsts. Vērojama cenu līmeņa izlīdzināšanās starp koka konstrukcijas mazstāvu apbūvi labā stāvoklī un mūra dzīvojamajām ēkām pilsētas centrālajā daļā.

Cenu līmenis šī segmenta īpašumiem ir ļoti dažāds, to nosaka atrašanās vieta, komunikācijas, nama stāvoklis, novietojums kvartālā.

- Rīgas centrā koka ēkas pagalmos – 500-850 EUR/m²;
- Rīgas centrālās daļas perifērija (Grīziņkalns, Čiekurkalns) – 450-600 EUR/m²;
- Dzīvokļi koka apbūvē Pārdaugavā (Āgenskalns, Torņakalns) – 420-700 EUR/m²;
- Dzīvokļi koka apbūvē Sarkandaugavā, Bolderājā, Ilģuciemā – 400-500 EUR/m²;
- Latgales priekšpilsētas koka apbūve – 300-420 EUR/m²;
- Mazgabarīta dzīvokļi koka ēkās) ap 18-25m² – cenas līdz 600 EUR/m².

Rīgas perifērijas daļā vērojams pieprasījums pēc platības ziņā maziem dzīvokļiem ar daļējām ērtībām, kas tiek iegādāti centra denacionalizēto ēku īrnieku izmitināšanas vajadzībām.

Pieprasījums vērojams koka namos Rīgas perifērijas daļā, galvenokārt, platības ziņā maziem dzīvokļiem ar daļējām ērtībām, kas aizvien tiek iegādāti centra ēku īrnieku izmitināšanas vajadzībām.

Dzīvokļi koka apbūvē Centrā, Āgenskalnā, Torņakalnā, Grīziņkalnā bieži tiek pirkti, lai tos pievienotu jau īpašumā esošam dzīvoklim attiecīgajā ēkā.

Dzīvokļi Rīgas centrā

Dzīvokļu cenu pieaugums Rīgas centrā 2005.gada 1. pusē ir bijis salīdzinoši straujš. Pieprasījums un piedāvājums raksturojams kā vienmērīgi augsts, jo īpašumi pilsētas centrā kalpo arī kā finanšu investīcija gan ilgtermiņā, gan īstermiņā, kas nosaka lielu spekulatīvo darījumu klātbūtni. Pieaug piedāvājums rekonstruētiem, labā stāvoklī esošiem dzīvokļiem ar kvalitatīvi veiktu iekšējo apdari, savukārt piedāvājums nerekonstruētiem dzīvokļiem varētu ievērojami pieaugt līdz ar „īres griestu” izzušanu.

Dzīvokļu cenas Rīgas centrā ir ar lielu diferenci un sīkāk iedalāmas atkarībā no nama stāvokļa, atrašanās vietas, arhitektoniskajiem un interjera risinājumiem:

Vidējās centra dzīvokļu cenas 2005.gada 1.pusē bija:

Vecrīga

(atsevišķu piedāvājumu un darījumu summas pārsniedz 5000 EUR/m²)

- remontēti dzīvokļi – 2500 - 4000 EUR/m².
- neremontēti dzīvokļi – 1900 - 2800 EUR/m².

Bulvāru loks

(Aspazijas, Raiņa, Elizabetes, Antonijas, Ausekļa, Rūpniecības, Vidus iela)

Rekonstruētās ēkās:

- līdz iekšējai apdarei – 1800 - 2200 EUR/m².
- ar iekšējo apdari – 2200 - 3000 EUR/m².

Nerekonstruētās ēkās:

- neremontēti – 1400 - 1800 EUR/m².
- remontēti – 1800 - 2500 EUR/m².



Dzirnavu – Tērbatas – Baznīcas – Skolas ielas

- remontēti dzīvokļi – 1400 - 2200 EUR/m².
- neremontēti dzīvokļi – 1600 - 2500 EUR/m².

Pārējie centrā esošie dzīvokļi

- remontēti dzīvokļi – 1100 - 1700 EUR/m².
- neremontēti dzīvokļi – 900 - 1300 EUR/m².



Rīgas reģions

Cenu pieaugums Rīgas reģiona apdzīvotajās vietās 2005. gada 1. pusē bijis nevienmērīgs. Ievērojams cenu pieaugums vērojams Jūrmalā, Kauguros, kas atsevišķu sēriju dzīvokļiem nedaudz pat pārsniedzis 75% robežu. Vērtības pieaugumu Kauguros jau prognozējam, jo līdz šim ir bijusi neproporcionāli liela cenu līmeņa atšķirība no tuvumā esošajām Jūrmalas pilsētas daļām. Cenu līmeņa starpība sagaidāma arī turpmāk, ņemot vērā novietojumu.

Jūrmalas pilsētā sērijveida dzīvokļu cenas saglabājas augstākās valstī arī 2005.gada 1. pusē.

Pārsvārā Rīgas reģionā esošo dzīvokļu cenas pārskata periodā ir pieaugušas, vidēji no 10 līdz 25%.

Pieprasījums un cenu līmenis Rīgas reģionā ir atkarīgs no atrašanās vietas, attāluma līdz Rīgai, infrastruktūras un sabiedriskā transporta pieejamības. Atšķirīga situācija ir pilsētās, kas uzskatāmas par reģiona centru, piemēram, Jelgavas pilsēta, kura vienlaicīgi ar Rīgas satelītpilsētas statusu ir arī reģiona centrs ar atsevišķi izdalāmu infrastruktūru.

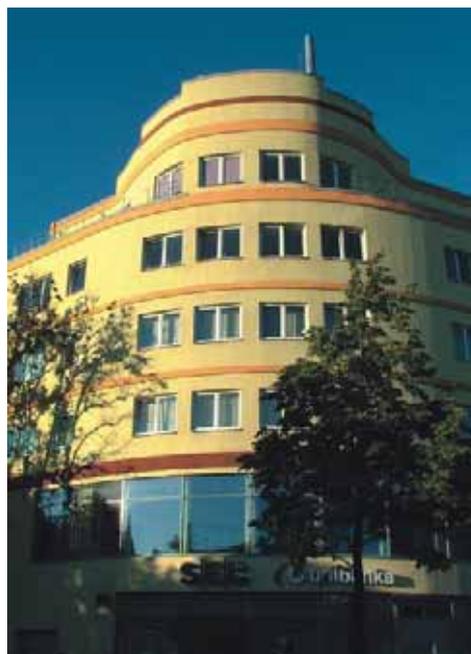
Jaunais dzīvojamais fonds

Lai arī kopumā nekustamā īpašuma tirgū jaunais dzīvojamais fonds vēl arvien ir nepietiekams, tomēr tam ir tendence strauji palielināties. Ņemot vērā jauno projektu apjoma pieaugumu, projektu attīstītājiem jau pašā projekta attīstīšanas sākuma stadijā nopietnāk jāizvērtē konkurētspēju noteicošie faktori, tādi kā atrašanās vieta, arhitektūra, dzīvokļu platību sadalījums, dzīvokļu plānojumi, piedāvātā apdares stadija, apsaimniekošanas koncepcija, zemes statuss. Galvenie projekta veiksmīgas realizācijas faktori:

- profesionāli izstrādāta projekta attīstības koncepcija;
- tirgus situācija projekta realizācijas brīdī;
- iespējamo risku paredzēšana, izvērtēšana un savlaicīga novēršana.

Kā viens no lielākajiem būtiskiem negatīviem faktoriem jauno projektu realizācijā ir ekspluatācijā nodošanas termiņu kavējumi, kas izraisa daudz juridiska, finansiāla rakstura problēmu – gan projekta attīstītājiem, gan potenciālajiem dzīvokļu īpašniekiem.

Ja 2004. gadā, palielinoties jauno projektu apjomam, dzīvokļi tika piedāvāti ar trīs dažādām apdares stadijām, tad 2005. gadā tirgū jau dominē dzīvokļu piedāvājums ar daļēju – „balto” vai pabeigtu apdari. Dzīvokļus ar pabeigtu apdari piedāvā jaunajos projektos, kur ir liels dzīvokļu skaits – virs 50, jo tas veicina ātrāku mājas sakārtošanu līdz reālai ekspluatācijas uzsākšanai.





Eksporta iela 12

Rekonstrēta Staļina laika māja.
Brīnišķīgs skats uz ostu un pilsētu.
Balkoni, terases,
divstāvu dzīvokļi
mansarda 6. un 7. stāvā.
Dzīvokļu platības 55-160 m²
Cena 1400 -1800 EUR/m²

Miks Narvils: 7365537, 6455866



ARCO REAL ESTATE

NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA BIROJS • REAL ESTATE COMPANY
LATVIJA • IGAUNIJA • LIETUVA

Baltā apdares stadijā tiek piedāvāta ekskluzīvāka tipa projektos, kā arī projektos ar mazāku dzīvokļu skaitu. Bieži vien projekta attīstītāji, pārdodot dzīvokļus ar balto apdari, piedāvā papildus servisu - pēc individuālas vienošanās veikt dzīvokļu kosmētisko remontu.

Vēl arvien negatīvs faktors jauno projektu attīstīšanā ir būvdarbu un apdares darbu zemā kvalitāte.

Attīstoties jauno projektu realizācijai un palielinoties piedāvāto jauno mājokļu apjomam, klienti aizvien vairāk sāk izvērtēt projektā piedāvāto apkalpošanas servisu un ar to saistītās izmaksas. Tāpēc jau projekta attīstīšanas sākuma stadijā projektu attīstītājiem nepieciešams konsultēties pie profesionālas apsaimniekošanas kompānijas, lai izstrādātu konkurētspējīgu apsaimniekošanas pakalpojumu paketi.

Kā būtisku faktoru, saistītu ar apsaimniekošanas izmaksām, pircēji, iegādājoties nekustamo īpašumu, novērtē zemes statusu. Prioritāte tiek dota dzīvokļa īpašumiem ar izdalītu domājamo daļu no zemes privātīpašumā.

2005. gadā pirmajā pusē jaunajos daudzdzīvokļu projektos cenas pieaugušas par apmēram 20 %.

Cenu pieaugumu jaunajos projektos ir veicinājuši vairāki faktori:

- Jaunā dzīvojamā fonda nepietiekamība;
- Banku elastīgā kredītpolitika;
- Pirkspējas palielināšanās;
- Inflācijas risks.

Vidējās cenas jaunuzceltajās mājās 2005.gada jūnija beigās bija:

- Ar balto apdari – 800-1000 EUR/m²
- Ar pabeigtu apdari – 930-1350 EUR/m²
- Centra un ekskluzīvās ēkas – 1850-3000 EUR/m²

Projektu celtniecības gaitas laikā dzīvokļu cena pieaug līdz vidēji 30 %.

Populārākie jauno projektu attīstīšanas rajoni 2005. gada 1. pusgadā ir Imanta, Purvciems, Pļavnieki, Ziepniekkalns. Nepietiekams piedāvājums vērojams vairākos Rīgas mikrorajonos – Teika, Mežciems, Jugla, Ķengarags, Vecmīlgrāvis.

Ņemot vērā novietojumu un pieklūšanas iespējas nākotnē, par potenciāli perspektīviem rajoniem jauno projektu attīstīšanai uzskatāmi Mežaparka/Čiekurkalna rajons, Pierīgas teritorija līdz Mārupei un Ziepniekkalns Baložu virzienā.

Latvijā palielinās jauno projektu apjoms – Jelgavā, Siguldā, Ogrē. Īpaši strauji jauno projektu piedāvājums pieaudzis Jūrmalā. Atsevišķi jauno dzīvojamo māju projekti tiek realizēti daudzās Pierīgas teritorijās.





Sigulda, O.Kalpaka iela 13

Moderna 4 - 5 stāvu ēka
ar mansarda stāvu.
1-4 istabu dzīvokļi
38 – 150m² platībā.
Baltā vai pilnā apdare.
Cena sākot no 18 490 Ls

Dace Meija: 7973737, 6115530

 **ARCO REAL ESTATE**
NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA BIROJS • REAL ESTATE COMPANY
LATVIJA • IGAUNIJA • LIETUVA



Jelgava, Satiksmes iela 35a

96 dzīvokļi renovētā mājā.
Dzīvokļu platības 32-85 m².
Cena 265 Ls/m² ar "balto" apdari.
Labi attīstīta infrastruktūra.

Santa Novicka: 3028245,6392248

 **ARCO REAL ESTATE**
NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA BIROJS • REAL ESTATE COMPANY
LATVIJA • IGAUNIJA • LIETUVA



"Līvi" Cēsīs

Līvi, Zvārtas iela 5a
24 dzīvokļi, 56-82m².
Baltā apdare,
sarkano ķieģeļu ēka,
klusā un zaļā apkārtnē.
Cena no 250 Ls/m².

Liene Rjabkova: 4122373, 8341513

 **ARCO REAL ESTATE**
NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA BIROJS • REAL ESTATE COMPANY
LATVIJA • IGAUNIJA • LIETUVA



Kalnciems

40 km no Rīgas, Lielupes krastā,
Kalnciemā, Jaunības ielā 2.
Renovēta 103.sērijas ēka.
"Baltā" apdare.
Cena no 330 Ls/m².
Tā ir iespēja dzīvot pilsētas dzīvoklī,
taču klusā un zaļā apkārtnē.

Santa Novicka: 3028245, 6392248

 **ARCO REAL ESTATE**
NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA BIROJS • REAL ESTATE COMPANY
LATVIJA • IGAUNIJA • LIETUVA



Kopsavilkums par dzīvokļu tirgu

Pieprasītākie sērijveida dzīvokļi ir divstābu, lai arī pieprasījums ir augsts arī pēc vienistabas un trīsstābu dzīvokļiem. Katram dzīvokļu tirgus segmentam ir savs pircēju loks, bet, atšķirībā no vienistābu dzīvokļiem, kas salīdzinoši biežāk nonāk otrreizējā tirgū, divstābu dzīvokļi ir ilgāka termiņa investīcija. Galvenais faktors, kas nosaka vienistabas dzīvokļu augsto cenu par kvadrātmetru, ir komunikāciju pieejamība, kas nozīmē, ka pie vienādām komunikācijām lielāku istabu skaita dzīvokļu cena par kvadrātmetru ir mazāka, samazinājumam esot korelācijā ar istabu skaitu.

Arvien lielāka cenu diference vērojama starp vienādas sērijas dzīvokļiem dažādos Rīgas mikrorajonos. Paredzams, ka šī starpība palielināsies, turklāt pieaugs nama apsaimniekošanas faktora vērtība, kas savukārt dzīvokļu īpašniekiem tiks aktīvāk iesaistīties namu apsaimniekošanas procesos, lai palielinātu īpašumu vērtību.

Centrā pieprasījums arī ir bijis vienmērīgs attiecībā uz visu platību dzīvokļiem jebkurā stāvoklī. Izņēmumi ir vienīgi dzīvokļi bez komunikācijām, ar apgrūtinātu to pievienošanu, tomēr darījumi arī ar šādiem dzīvokļiem notiek.

Dzīvokļu cenu līmenis 2005.gada 1. pusē:

Vecrīga

- remontēti dzīvokļi – 2500 - 4000 EUR/m².
- neremontēti dzīvokļi – 1900 - 2800 EUR/m².

Bulvāru loks

(Aspazijas, Raiņa, Elizabetes, Antonijas, Ausekļa, Rūpniecības, Vidus iela)

Rekonstruētās ēkās:

- līdz iekšējai apdarei – 1800 - 2200 EUR/m².
- ar iekšējo apdari – 2200 - 3000 EUR/m².

Nerekonstruētās ēkās:

- neremontēti – 1400 - 1800 EUR/m².
- remontēti – 1800 - 2500 EUR/m².

Dzirnavu – Tērbatas – Baznīcas – Skolas ielas

- remontēti dzīvokļi – 1400 - 2200 EUR/m².
- neremontēti dzīvokļi – 1600 - 2500 EUR/m².

Pārējie centrā esošie dzīvokļi

- remontēti dzīvokļi – 1100 - 1700 EUR/m².
- neremontēti dzīvokļi – 900 - 1300 EUR/m².

Sērijveida dzīvokļi

- 500 - 1000 EUR/m².

Centra ēkās, koka apbūvē

- 500 - 850 EUR/m².

Jaunbūvētajās dzīvokļu ēkās

- ar balto apdari – 800 - 1000 EUR/m².
- ar pabeigtu apdari – 930 - 1350 EUR/m².
- Centra un ekskluzīvās ēkas – 1850 - 3000 EUR/m².



Prognoze 2005.gada 2.pusei

Joprojām turpināsies cenu izlīdzināšanās starp mikrorajoniem. Cenu pieaugums dārgajos mikrorajonos (Purvciems, Pļavnieki, Teika, Mežciems) ir mazāks kā lētākajos (Bolderāja, Vecmīlgrāvis).

Prognozētais cenu pieaugums uz 2005.gada beigām atsevišķos segmentos ir sasniegts jau 1. pusgadā. Analizējot piedāvājumu datu bāzi, var secināt, ka piepildījies prognoze par piedāvājuma pieaugumu 3-4 istabu dzīvokļu segmentā.

Jauno dzīvojamo māju segmentā nav pieteikti jauni projekti „lētajos” mikrorajonos, kuros jauno daudzdzīvokļu namu piedāvājuma praktiski nav bijis iepriekš – Ķengarags, Bolderāja, Vecmīlgrāvis, tostarp arī salīdzinoši „dārgajā” Mežciema mikrorajonā.

Piepildījies prognoze par dzīvokļu ar pilnu iekšējo apdari īpašvara palielinājumu jauno daudzdzīvokļu ēku projektos.

Turpināsies cenu pieaugums sērijveida vienistabas un divistabu dzīvokļiem. Uz laiku iespējama cenu stabilizācija 3 istabu dzīvokļiem, ņemot vērā lielo piedāvājumu atsevišķos mikrorajonos.

Otrajā pusgadā stabils cenu pieaugums centra dzīvokļiem. Nav prognozējams cenu samazinājums Vecrīgas dzīvokļiem. Līdz ar celtniecības izmaksu pieaugumu var prognozēt cenu kāpumu remontētiem dzīvokļiem.

Līdz ar jauno projektu skaita pieaugumu prognozējama tālāka cenu diference īpaši Rīgas centrālajā daļā atkarībā no darbu kvalitātes, pielietotajiem materiāliem un arhitektūras. Līdz ar liela apjoma jauno projektu nonākšanu tirgū var stabilizēties tajos esošo standarta dzīvokļu cenu līmenis.

Pieprasījuma pieaugums pēc individuāli izteismīgām ēkām ar interesantu plānojumu, sakoptu apkārtējo vidi.

Prognozējama tālāka cenu diference, līdz ar jauno projektu skaita pieaugumu, īpaši Rīgas centrālajā daļā, atkarībā no darbu kvalitātes, pielietotajiem materiāliem un arhitektūras.



**Mani sauc Enija.
Es dzīvošu
Ādažos!**

**Jums ir aktīvs dzīvesveids? Bērni?
Veidojiet savu dzīvi Podniekos!**

Jauni dzīvokļi Ādažos, Vējupītes krastā.
7 jaunceltu ēku komplekss, ēkām 4 stāvi.
Svaigs gaiss un Rīgas tuvums. Bērnu spēļu
laukumi. Zālāji, bruģētas autostāvvietas,
ārējais apgaismojums.
Dzīvokļu platības no 45–100 m².
Cena no 450 Ls/m² ar daļēju iekšējo apdari.

Jūsu konsultanti:
Solveiga Stivriška: 7365553; 6388677
Edgars Pomaskovs: 7365555; 8646666

ARCO REAL ESTATE
NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA BIROJS • REAL ESTATE COMPANY
LATVIJA • IGAUNIJA • LIETUVA

Atdzimst Alberta ielas nams Nr.1!



Alberta iela atrodas Rīgas vēsturiskajā centrā un kļuvusi par tūristu iecienītu apskates vietu. Dzīvokļu nams Alberta ielā 1 tika uzcelts 1901.gadā, to būvēja plašu popularitāti ieguvusi būvfirma Šēls un Šefels, ko uzskatīja par divu paaudžu arhitektūras meistarų radošu savienību. Ēka savā veidolā atspoguļo pārejas posmu no eklektisma uz jūgendstilu. Izmanoti gan klasicisma, gan rokoko motīvi, kā arī jūgendstila formas. Namam līdz mūsdienām saglabājusies vēsturiskā aura.

Pēc ēkas atjaunošanas tajā tiks izbūvēts lifts, pilnībā atjaunotas visas komunikāciju sistēmas, ventilācija. Ēkā būs 20 dzīvokļi, katrā no tiem sešas līdz septiņas istabas, ar lielu virtuvi un vannas istabu. Atjaunotā ēka apvienos gan visas moderno labierīcību priekšrocības, gan lielisku vēsturisko auru.

Arco Real Estate konsultanti būs priecīgi Jums palīdzēt šo ekskluzīvo dzīvokļu iegādē!



ARCO REAL ESTATE

NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA BIROJS • REAL ESTATE COMPANY
LATVIJA • IGAUNIJA • LIETUVA

+371 7365555, 6455866

www.arcorealestate.lv



Sērijveida dzīvokļu cenu apkopojošā tabula (cenas norādītas EUR uz 01.07.2005.)

Rajons/sērija	103.sērija				104.sērija				lietuviešu projekts		
	1 ist.	2 ist.	3 ist.	4 ist.	1 ist.	2 ist.	3 ist.	4 ist.	1 ist.	2 ist.	3 ist.
Jugla	24 000	35 000	50 000					20 500	24 000	35 000	40 000
Pļavnieki	30 000	42 000	55 000		38 000	46 000	59 000		27 000	38 000	45 000
Purvciems	31 000	49 000	57 000		39 000	52 000	64 000		28 000	40 000	50 000
Mežciems					35 000	55 000	64 000		27 000	39 000	48 000
Teika	33 000	51 000	62 000								
Vecmīlgrāvis	24 000	34 000	39 000						24 000	32 000	38 000
Ķengarags									25 000	32 000	42 000
Bolderāja	22 500	34 000	39 000						21 000	29 000	36 000
Ziepniekkalns	30 000	39 000	48 500	54 000	33 000	45 000	55 000		28 000	35 000	41 000
Imanta	30 000	42 500	53 000		32 000	46 500	54 000	59 000	29 000	37 000	44 000
Zolitūde					36 000	46 000	53 000				
Āgenskalns	28 000	37 000	47 000						28 000	34 000	44 000
Iļģuciems	25 000	39 000	44 500						27 000	36 000	42 000
Ogre	18 000	26 000	32 000								
Jūrmala Kauguri	21 500	27 500	33 000	35 500							
Jūrmala Dubulti	44 000	66 000	79 000						38 000	56 000	68 000
Salaspils	21 500	31 000	39 000						20 000	27 000	37 500
Jelgava	13 500	19 000	21 500								

Rajons/sērija	602.sērija				119.sērija				Hruščova laika mājas		
	1 ist.	2 ist.	3 ist.	4 ist.	1 ist.	2 ist.	3 ist.	4 ist.	1 ist.	2 ist.	3 ist.
Jugla	27 000	41 000	46 000	54 000					26 000	33 000	39 000
Pļavnieki	33 000	44 000	52 000	60 000	34 000	47 000	60 000	68 000			
Purvciems	28 000	42 000	50 000	60 000	39 000	48 000	60 000	70 000	27 500	40 000	45 000
Mežciems											
Teika	23 000	36 000	42 000	45 000					27 000	42 000	49 000
Vecmīlgrāvis	26 000	38 000	43 000	52 000					20 500	29 000	35 000
Ķengarags									23 500	31 000	41 000
Bolderāja	30 500	43 500	48 000	58 500					20 500	28 000	34 000
Ziepniekkalns	31 500	41 500	48 000	55 000	34 000	46 500	55 000	63 000	26 000	33 000	39 000
Imanta									26 000	32 000	40 000
Zolitūde					37 000	47 000	54 000	63 000			
Āgenskalns									24 500	33 000	39 000
Iļģuciems									24 000	34 000	40 000
Ogre	17 500	25 000	28 000	31 000					15 000	23 000	27 000
Jūrmala Kauguri	21 500	26 500	30 500	32 000					20 000	25 000	28 500
Jūrmala Dubulti									34 000	47 000	60 000
Salaspils	20 000	30 500	37 000								
Jelgava	13 000	18 000	21 000	25 000					12 500	18 000	20 000

Rajons/sērija	467. sērija				Stalīna laika mājas			Specprojekts			Maz- ģim.
	1 ist.	2 ist.	3 ist.	4 ist.	1 ist.	2 ist.	3 ist.	1 ist.	2 ist.	3 ist.	1 ist.
Jugla								31 000	41 000	54 000	22 000
Pļavnieki	30 000	43 000	44 000	55 000							27 000
Purvciems	35 000	45 000	52 000	61 000							28 000
Mežciems											
Teika					35 000	52 000	67 000	33 000	50 000	60 000	
Vecmīlgrāvis	24 000	31 000	41 000	46 000	20 500	28 000	35 000				22 000
Ķengarags	27 000	37 000	43 000	51 000							25 000
Bolderāja								25 500	35 000	42 000	21 000
Ziepniekkalns											27 000
Imanta	30 000	43 000	51 000	57 000							24 000
Zolitūde											
Āgenskalns	27 000	38 000	45 000								21 500
Iļģuciems	28 000	36 000	43 000	49 000				31 000	40 000	51 000	23 000
Ogre											
Jūrmala Kauguri	22 000	28 000	31 000	33 000							21 000
Jūrmala, Dubulti											
Salaspils	21 000	30 000	37 000	41 000							19 000
Jelgava	13 000	18 000	22 500								13 000

Sērijveida dzīvokļu cenas Rīgas mikrorajonos un tās apkārtnē
(uz 2005.gada 1.jūliju, cenas norādītas EUR)

Jugla

	103.	Specproj.	602.	119.	467.	lietuviešu	hruščova	mazģim.	vidēji
1-istabas	24 000	31 000				24 000	26 000	22 000	25 500
2004.g.dec.	21 500	23 500				20 000	19 000	17 000	20 000
2-istabu	35 000	41 000				35 000	33 000		36 000
2004.g.dec.	29 500	30 000				24 000	25 000		27 000
3-istabu	50 000	54 000				40 000	39 000		46 000
2004.g.dec.	35 000	36 000				29 000	28 000		32 000
4-istabu									
2004.g.dec.									

Pļavnieki

	103.	104.	602.	119.	467.	lietuviešu	hruščova	mazģim.	vidēji
1-istabas	30 000	38 000	27 000	34 000	30 000	27 000		27 000	30 500
2004.g.dec.	22 000	26 500	20 500	27 000	21 000	20 000		19 000	22 500
2-istabu	42 000	46 000	41 000	47 000	43 000	38 000			43 000
2004.g.dec.	31 000	33 000	28 000	34 500	27 000	27 000			30 000
3-istabu	55 000	59 000	46 000	60 000	44 000	45 000			51 500
2004.g.dec.	39 000	41 000	32 500	42 000	30 000	33 000			36 000
4-istabu			54 000	68 000	55 000				59 000
2004.g.dec.			38 500	48 000	39 000				42 000

Purciems

	103.	104.	602.	119.	467.	lietuviešu	hruščova	mazģim.	vidēji
1-istabas	31 000	39 000	33 000	39 000	35 000	28 000	27 500	28 000	32 500
2004.g.dec.	24 500	28 000	21 500	28 000	22 000	21 000	21 500	20 000	23 500
2-istabu	49 000	52 000	44 000	48 000	45 000	40 000	40 000		45 500
2004.g.dec.	34 000	34 500	30 000	37 000	33 000	28 000	28 500		32 000
3-istabu	57 000	64 000	52 000	60 000	52 000	50 000	45 000		54 000
2004.g.dec.	40 500	42 500	35 000	42 000	36 000	34 500	29 500		37 000
4-istabu			60 000	70 000	61 000				63 500
2004.g.dec.			42 000	51 500	42 500				45 500

Mežciems

	103.	104.	602.	119.	467.	lietuviešu	hruščova	mazģim.	vidēji
1-istabas		35 000	28 000			27 000			30 000
2004.g.dec.		26 000	21 500			19 000			22 000
2-istabu		55 000	42 000			39 000			45 500
2004.g.dec.		34 000	28 500			28 000			30 000
3-istabu		64 000	50 000			48 000			54 000
2004.g.dec.		42 000	35 500			33 000			37 000
4-istabu			60 000						60 000
2004.g.dec.			40 000						40 000

Teika

	103.	Specproj.	104.	Stājina	467.	lietuviešu	hruščova	mazģim.	vidēji
1-istabas	33 000	33 000		35 000			27 000		32 000
2004.g.dec.	29 000	29 000		30 000			23 000		28 000
2-istabu	51 000	50 000		52 000			42 000		49 000
2004.g.dec.	38 000	36 000		40 000			35 000		37 000
3-istabu	62 000	60 000		67 000			49 000		59 500
2004.g.dec.	51 000	48 000		60 000			41 000		50 000
4-istabu									
2004.g.dec.									



Sērijveida dzīvokļu cenas Rīgas mikrorajonos un tās apkārtnē
(uz 2005.gada 1.jūliju, cenas norādītas EUR)

Vecmīlgrāvis

	103.	104.	602.	Staļina	467.	lietuviešu	hruščova	mazģim.	vidēji
1-istabas	24 000		23 000	26 000	24 000	24 000	20 500	22 000	23 500
2004.g.dec.	19 000		19 000	20 500	19 000	18 000	17 000	17 000	18 500
2-istabu	34 000		36 000	35 500	31 000	32 000	29 000		33 000
2004.g.dec.	25 000		28 500	28 000	26 500	24 000	22 000		25 500
3-istabu	39 000		42 000	44 000	41 000	38 000	35 000		40 000
2004.g.dec.	29 000		31 500	35 000	31 000	27 000	26 000		30 000
4-istabu			45 000		46 000				45 500
2004.g.dec.			36 000		37 000				36 500

Ķengarags

	103.	104.	602.	Specproj.	467.	lietuviešu	hruščova	mazģim.	vidēji
1-istabas			26 000		27 000	25 000	23 500	25 000	25 500
2004.g.dec.			19 000		19 000	18 000	16 000	18 000	18 000
2-istabu			38 000		37 000	32 000	31 000		34 500
2004.g.dec.			25 000		24 000	23 000	22 000		23 500
3-istabu			43 000		43 000	42 000	41 000		42 500
2004.g.dec.			29 500		29 500	28 000	27 500		28 500
4-istabu			52 000		51 000				51 500
2004.g.dec.			36 500		36 000				36 000

Bolderāja

	103.	104.	602.	Specproj.	467.	lietuviešu	hruščova	mazģim.	vidēji
1-istabas	22 500				25 500	21 000	20 500	21 000	22 000
2004.g.dec.	17 500				18 500	15 500	14 500	15 000	16 000
2-istabu	34 000				35 000	29 000	28 000		31 500
2004.g.dec.	23 500				24 500	19 500	18 500		21 500
3-istabu	39 000				42 000	36 000	34 000		38 000
2004.g.dec.	28 000				31 500	25 000	22 000		26 500
4-istabu									
2004.g.dec.									

Ziepniekkalns

	103.	104.	602.	119.	467.	lietuviešu	hruščova	mazģim.	vidēji
1-istabas	30 000	33 000	30 500	34 000		28 000	26 000	27 000	30 000
2004.g.dec.	20 500	25 000	20 000	26 500		19 000	17 500	17 000	21 000
2-istabu	39 000	45 000	43 500	46 500		35 000	33 000		40 500
2004.g.dec.	27 000	31 000	29 000	33 000		23 000	22 500		27 500
3-istabu	48 500	55 000	48 000	55 000		41 000	39 000		48 000
2004.g.dec.	32 000	37 000	31 500	37 500		28 000	26 500		32 000
4-istabu	54 000		58 500	63 000					58 500
2004.g.dec.	36 500		38 000	44 000					39 500

Imanta

	103.	104.	602.	119.	467.	lietuviešu	hruščova	mazģim.	vidēji
1-istabas	30 000	32 000	31 500		30 000	29 000	26 000	24 000	29 000
2004.g.dec.	21 500	23 000	22 500		21 500	20 000	18 000	17 000	20 500
2-istabu	42 500	46 500	41 500		43 000	37 000	32 000		40 500
2004.g.dec.	29 500	31 500	28 000		30 000	26 000	22 500		28 000
3-istabu	53 000	54 000	48 000		51 000	44 000	40 000		48 500
2004.g.dec.	36 000	37 500	34 000		35 000	29 000	26 500		33 000
4-istabu		59 000	55 000		57 000				57 000
2004.g.dec.		40 500	38 000		39 000				39 000



Sērijveida dzīvokļu cenas Rīgas mikrorajonos un tās apkārtnē
(uz 2005.gada 1.jūliju, cenas norādītas EUR)

Zolitūde

	103.	104.	602.	119.	467.	lietuviešu	hruščova	mazģim.	vidēji
1-istabas		36 000		37 000					36 500
2004.g.dec.		24 500		26 500					25 500
2-istabu		46 000		47 000					46 500
2004.g.dec.		33 000		36 000					34 500
3-istabu		53 000		54 000					53 500
2004.g.dec.		37 000		41 000					39 000
4-istabu				63 000					63 000
2004.g.dec.				48 000					48 000

Āgenskalns

	103.	104.	602.	119.	467.	lietuviešu	hruščova	mazģim.	vidēji
1-istabas	28 000				27 000	28 000	24 500	21 500	26 000
2004.g.dec.	20 000				20 500	20 000	19 000	15 000	19 000
2-istabu	37 000				38 000	34 000	33 000		35 500
2004.g.dec.	28 000				29 500	26 500	27 000		28 000
3-istabu	47 000				45 000	44 000	39 000		43 500
2004.g.dec.	38 500				36 000	33 000	33 500		35 500
4-istabu									
2004.g.dec.									

Iļģuciems

	103.	104.	602.	Specproj.	467.	lietuviešu	hruščova	mazģim.	vidēji
1-istabas	25 000			31 000	28 000	27 000	24 000	23 000	26 500
2004.g.dec.	22 000			23 000	20 000	20 000	18 500	16 500	20 000
2-istabu	39 000			40 000	36 000	36 000	34 000		37 000
2004.g.dec.	28 000			33 000	26 000	26 000	24 000		27 500
3-istabu	44 500			51 000	43 000	42 000	40 000		44 000
2004.g.dec.	37 000			40 000	34 500	30 000	28 000		34 000
4-istabu					49 000				49 000
2004.g.dec.					39 000				39 000

Ogre

	103.	104.	602.	Specproj.	467.	lietuviešu	hruščova	mazģim.	vidēji
1-istabas	18 000		17 500				15 000		16 500
2004.g.dec.	14 000		13 000				11 000		12 500
2-istabu	26 000		25 000				23 000		24 500
2004.g.dec.	18 000		17 500				16 000		17 000
3-istabu	32 000		28 000				27 000		29 000
2004.g.dec.	23 000		20 500				20 000		21 000
4-istabu			31 000						31 000
2004.g.dec.			23 000						23 000

Jūrmala Kauguri

	103.	104.	602.	119.	467.	lietuviešu	hruščova	mazģim.	vidēji
1-istabas	21 500		21 500		22 000		20 000	21 000	21 000
2004.g.dec.	13 500		13 500		13 000		11 000	12 000	12 500
2-istabu	27 500		26 500		28 000		25 000		27 000
2004.g.dec.	19 000		17 500		18 500		15 500		17 500
3-istabu	33 000		30 500		31 000		28 500		31 000
2004.g.dec.	22 000		20 000		20 000		17 500		20 000
4-istabu	35 500		32 000		33 000				33 500
2004.g.dec.	25 000		23 500		23 000				24 000



Sērijveida dzīvokļu cenas Rīgas mikrorajonos un tās apkārtnē
(uz 2005.gada 1.jūliju, cenas norādītas EUR)

Jūrmala Dubulti

	103.	104.	602.	119.	467.	lietuviešu	hruščova	mazģim.	vidēji
1-istabas	44 000					38 000	34 000		38 500
2004.g.dec.	34 000					29 000	26 000		29 500
2-istabu	66 000					56 000	47 000		56 500
2004.g.dec.	51 500					48 000	40 500		46 500
3-istabu	79 000					68 000	60 000		69 000
2004.g.dec.	62 000					59 000	52 000		57 500
4-istabu									
2004.g.dec.									

Salaspils

	103.	104.	602.	119.	467.	lietuviešu	hruščova	mazģim.	vidēji
1-istabas	21 500		20 000		21 000	20 000	18 500	19 000	20 000
2004.g.dec.	15 500		14 000		14 500	13 500	12 000	12 500	13 500
2-istabu	31 000		30 500		30 000	27 000	25 500		29 000
2004.g.dec.	21 500		20 500		20 000	18 500	17 000		19 500
3-istabu	39 000		37 000		37 000	37 500			37 500
2004.g.dec.	26 500		25 000		25 000	25 000			25 500
4-istabu					41 000				41 000
2004.g.dec.					29 500				29 500

Jelgava

	103.	104.	602.	119.	467.	lietuviešu	hruščova	mazģim.	vidēji
1-istabas	13 500		13 000		13 000		12 500	13 000	13 000
2004.g.dec.	9 500		9 000		8 500		9 000	9 000	9 000
2-istabu	19 000		18 000		18 000		18 000		18 500
2004.g.dec.	13 000		12 000		12 000		12 000		12 500
3-istabu	21 500		21 000		22 500		20 000		21 500
2004.g.dec.	17 000		17 000		17 500		15 500		17 000
4-istabu			25 000						25 000
2004.g.dec.			19 000						19 000



Dzīvokļi Zolitūdē
Anņiņmuižas ielā un Priedaines ielā

“Zolitūdes Vārti”
2 daudzdzīvokļu mājas, 4-6 stāvi,
Anņiņmuižas un Priedaines ielās,
dzīvokļu platības 34-370m²
ar pilnu vai balto apdari

ARCO REAL ESTATE
NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA BIROJS • REAL ESTATE COMPANY
LATVIJA • IGAUNIJA • LIETUVA

Kristaps 7365536; 6441044
Viktorija 7365550; 8344959



Mārtiņa Nams

- ◆ Slokas ielā 59
- ◆ Platības no 80m²
- ◆ Divu līmeņu dzīvokļi,
- ◆ augstie griesti,
- ◆ balkoni, terases,
- ◆ lifti,
- ◆ pazemes, virszemes stāvvietas,
- ◆ apsardze,
- ◆ bērnu spēļu laukums.
- ◆ Cena 650 Ls/m².
- ◆ Konsultants: Arnolds Romeiko
- ◆ Tālr.: 7365553; 6495599

 **ARCO REAL ESTATE**
NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA BIROJS • REAL ESTATE COMPANY
LATVIJA • IGAUNIJA • LIETUVA

www.arcorealestate.lv

Dzintara projekti

Elitāri dzīvokļi Jūrmalā,
Dzintaru prospektā 64, 33 dzīvokļi,
63-155 kv.m, 100 m līdz pludmalei,
10 minūšu gājiens līdz
populārajai Jomas ielai
un Dzintaru koncertzālei.

Stiklots panorāmas lifts, pazemes garāža,
autonoma katlu māja.
Plaši logi no grīdas līdz griestiem.
Terases un balkoni.

Konsultants Žans Launags
Tālr. 7365555, 9404962

 **ARCO REAL ESTATE**
NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA BIROJS • REAL ESTATE COMPANY
LATVIJA • IGAUNIJA • LIETUVA

www.arcorealestate.lv



DZĪVOJAMO TELPU ĪRE

2005. gada 1. pusgadā ir bijis vērojams dzīvokļu īres cenu pieaugums, ko noteica īpašumu cenu pieaugums. Ņemot vērā „īres griestu” termiņa pagarinājumu, šī segmenta īrnieki izmaiņas kopējā īres tirgū nav radījuši. Salīdzinoši mazākas izmaiņas ir bijušas privātmāju īres segmentā.

Dzīvokļi mikrorajonos, 1-2 istabu dzīvokļi ar daļējām ērtībām

Pieprasījums vienmērīgs, salīdzinoši augsts, īpaši vasaras beigās. Īres maksa 80-180 EUR/mēnesī.

Labā stāvoklī esoši 1-3 istabu mēbelēti dzīvokļi mikrorajonos

Vispieprasītākie ir 1 istabas un 2 istabas dzīvokļi. Lielākiem dzīvokļiem pieprasījums mazāks, jo potenciālie īrnieki izvēlas mazākas platības dzīvokli tuvāk pilsētas centram. Īres cenas centra perifērijā un tuvajos mikrorajonos var paaugstināties, jo pašlaik īres cenas ir salīdzinoši zemas pret īpašumu iegādes kredīta maksājumiem.

Cenas sākot no 140 EUR/mēnesī.

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

Visbiežāk tirgū nonāk mēbelēti 2 istabu dzīvokļi. Ja dzīvokļa īres maksa ir virs 600 EUR/mēn., tad dzīvoklim ir jābūt kvalitatīvi remontētam, ar jaunām mēbelēm. Mēbelēti neremontēti dzīvokļi vidējā stāvoklī. Tiek piedāvāti par 400 EUR/mēnesī. Mēbelēti, labi 1 istabu dzīvokļi bieži ir aptuveni tādā pašā cenā, kā divistabu – ap 400 EUR/mēnesī.

Nemēbelēti 2 istabu dzīvokļi Rīgas centrā ir aptuveni tādā pašā cenā kā mēbelētie – sākot no 500 EUR/mēnesī. Liels pieprasījums ir pēc dzīvokļiem mansarda stāvā ar netradicionālu plānojumu, studijas tipa vai divistabu dzīvokļiem restaurētā ēkā, ar liftu.

Cenas sākot no 500 EUR līdz 1400 EUR/mēn. (vidēji 7-18 EUR/m²).

Mēbelēti dzīvokļi Rīgas centra namos ar īpašu arhitektūru, jūgendstila ēkās, ēkas klusajā centrā

Īres cenas šī segmenta dzīvokļiem ir atkarīgas ne tikai no nama vai dzīvokļa, bet arī piebraukšanas iespējas, attāluma līdz zaļajām zonām, papildus pieejamā servisa (trenažieru zāles, saunas) u.c. faktoriem. Pieprasīti 3-4 istabu dzīvokļi aptuveni 100 kvadrātmetru platībā.

Cenu līmenis nav būtiski mainījies, jo piedāvājums ir salīdzinoši liels, kas nereti nosaka sākotnējā piedāvājuma cenas samazinājumu pat līdz 50%. Šī tipa dzīvokļi visbiežāk tiek iegādāti un izīrēti, jo tiek uzskatīti par labu ilgtermiņa investīciju ar nezūdošu vērtību.

Cenas 800-2500 EUR/mēn. (vidēji 12-22 EUR/m²)

Dzīvokļi Vecrīgā

Arvien populārāka ir dzīvokļu īstermiņa īre Vecrīgā (sākot no vienas diennakts) – it sevišķi – mazus dzīvokļus (vienistabas, studijas tipa, divistabu). Šāda tipa dzīvokļi tiek izmatoti kā sezonāla rakstura apmešanās vieta un to cenas tiek noteiktas elastīgi atkarībā no īres termiņa (tāpat kā viesnīcām), sākot no 50 EUR/dn, līdz 550 EUR/mēn.

Raksturīgi, ka dzīvokļus attālāk no Vecrīgas retāk izīrē uz īsu termiņu, tomēr piedāvājums un pieprasījums pastāv.

Platības ziņā lielāki – 3 vai 4 istabu dzīvokļi tiek izīrēti uz ilgu termiņu. Cenas sākot no 750 EUR/mēn. līdz 1400 EUR/mēn. par 100 m² dzīvokli ar kvalitatīvu remontu un ar kvalitatīvām jaunām mēbelēm.

Mazs nemēbelētu dzīvokļu piedāvājums. Piedāvājuma cenas praktiski nepārsniedz 2000 EUR/mēn.

Cenas 500 - 2000 EUR/mēn. (vidēji 10-20 EUR/m²)

Privātmāju īre

Privātmāju īres tirgus Latvijā arī 2005.gada 1. pusē ir saglabājis savu sezonālo raksturu. Pieprasījumu veido galvenokārt Rīgas dzīvokļu iemītnieki, kas vasaras sezonā izvēlas atvaļinājumu pavadīt ūdens tuvumā (Jūrmalā, citās piejūras apdzīvotās vietās, mazāk ezeru un upju tuvumā).

Nelielu pieprasījuma daļu veido ārzemju viesi un vietējie iedzīvotāji, kuri īrē uz īsu un vidēju termiņu, pārsvarā uz pašu mājokļa iekārtošanas laiku. Rīgā pieprasījums un piedāvājums saglabāties neliels.

Cenas:

- Jūrmalas pilsētā – 1000 - 2500 EUR/mēnesī;
- Piejūras apdzīvotajās vietās, Jūrmalā nerekonstruētas – 200-1000 EUR/mēnesī;
- Rīgā:
 - Jaunas un rekonstruētas – 900 - 3000 EUR/mēnesī;
 - Padomju un pirmskara laika – 400 - 900 EUR/mēnesī.

VIENĢIMEŅU PRIVĀTMĀJAS

Pārskata periodā vienģimeņu māju tirgū bija vērojamas izaugsmes tendences, līdzīgi kā pārējā dzīvojamo platību tirgū. 2005.gada 1.pusē privātmāju tirgus ir bijis salīdzinoši aktīvs, ko parāda arī kopējā pirkumu darījumu skaita palielinājums.

Pieprasījumu galvenokārt veido vienģimeņu mājas lētākajās cenu kategorijās (līdz 150 000 EUR). Kopējais privātmāju piedāvājums attiecībā pret 2004.gada beigām ir samazinājies. Augsts piedāvājuma līmenis saglabāties ikšķilē, Ogrē, Ķegumā. Rīgā, tās apkārtnē un Jūrmalā kopumā piedāvājumā pārskata perioda beigās bija ~650 privātmājas.

Rīga

Privātmāju pieprasījums Rīgā raksturojams kā vidēji augsts, lielāks pēc mājām ekskluzīvās vietās, tomēr to pārdošanas termiņš ir vidēji liels. Augsts pieprasījums lētāko cenu kategoriju privātmājām, kam nepieciešama pārbūve, kā arī privātmājām līdz 100 kvadrātmetriem ar salīdzinoši nelieliem zemesgabaliem (līdz 800 m²). Jo mazāks zemesgabals, jo lielāka ir pārdošanas cena par kvadrātmētru (piedāvājums vienā atrašanās vietā ir ar diferenci līdz 300% atkarībā no zemesgabala platības (platībām līdz 1 hektāram)).

- Pirmskara koka un mūra ēkas sliktā tehniskā stāvoklī – 60 000 - 85 000 EUR;
- Nelielas līdz 100m² ēkas – 75 000 - 100 000 EUR;
- Saliekamu konstrukciju ēkas – 70 000 - 170 000 EUR;
- Jaunbūvētas privātmājas līdz 200 m² – 150 000 - 250 000 EUR;
- Jaunbūvētas ēkas privātmāju ciematos – 90 000 - 450 000 EUR;
- Ekskluzīvu projektu mājas ar lielām platībām un labu novietojumu – 300 000 - 900 000 (atsevišķi piedāvājumi pārsniedz 2 500 000 EUR).



Jūrmala

Privātmāju tirgus Jūrmalā 2005.gada 1.pusē saglabājis augstu aktivitāti, kas pārskata periodā nodrošinājis strauju īpašumu cenu pieaugumu (neraugoties uz cenu pieaugumu, pieprasījums ir pat pieaudzis). Diemžēl Jūrmalas nekustamo īpašumu tirgus oficiālajā statistikā netiek izdalīts no Rīgas rajona tirgus, bet Rīgas reģionā darījumu skaits audzis pārskata periodā par ~20 %.

Pretstatā līdzšinējam, kad galveno piedāvājumu veidoja nerekonstruētas koka ēkas, pārskata periodā ievērojami pieaudzis jaunu dzīvojamo ēku piedāvājums īpaši Mellužu - Asaru rajonā, aiz dzelzceļa. Piedāvājumā ir arī cita veida īpašumi. Līdzīgi kā iepriekšējos gados nerekonstruētu ēku cenu galvenokārt nosaka zemes vērtība, bet mājas vērtība bieži vispār netiek ņemta vērā, ko nosaka augstās zemes cenas Jūrmalas pilsētā (arī atkarībā no komunikāciju pieejamības).

Vienģimeņu privātmāju cena Jūrmalas pilsētā (EUR).

- Jūras pusē:

- Lielupe – Dubulti – 300 000 -2 500 0000 EUR;
- Dubulti – Asari – 250 000 - 1 500 000 EUR;
- Vaivari – Kauguri – 200 000 - 600 000 EUR.

- Aiz dzelzceļa:

- Lielupe – Majori – 210 000 - 750 000 EUR;
- Dubulti – Asari – 180 000 - 450 000 EUR;
- Vaivari – 160 000 - 450 000 EUR.

- Citur:

- Kauguri, Jaunķemeri – 120 000 - 350 000 EUR;
- Sloka – 80 000 -210 000 EUR;
- Ķemeri – 60 000 - 120 000 EUR.



Privātmājas Rīgas apkārtnē

Ārpus Rīgas privātmāju būvniecība aktīva ir Jūrmalā un visos virzienos no Rīgas. Liela daļa privātmāju tiek celtas jaunveidojamos privātmāju ciematos, kuru attīstība un izveide iespējams tiks apgrūtināta, nosakot, ka attīstītājiem jāveido teritorijas plānojums un jāpievada komunikācijas. Šādi nosacījumi var tikt ieviesti, lai nodrošinātu vienmērīgu teritoriju attīstību, jo daudzu esošo jaunveidojamo ciematu attīstību sarežģī un apgrūstina vienotas koncepcijas trūkums. Šādu noteikumu pieņemšanas gadījumā var paaugstināties zemes cenas esošu un jaunveidojamo ciematu teritorijās, jo ne visi esošie attīstītāji būs finansiāli spējīgi organizēt komunikāciju pievadīšanu, kas vienlaicīgi nozīmē konkurences samazinājumu starp ciematu projektiem, un īslaicīgu nespēju nosegt pieprasījumu pēc ciematiem.

Cenu līmenis galvenajās kategorijās:

- Esošas privātmājas Rīgas apkārtnē (ārpus dārkopības sabiedrībām) – 30 000 -700 000 EUR (zemākais cenu diapazons privātmājām pagastu lauku teritorijās ar daļējām komunikācijām);
- Jaunas privātmājas ārpus ciematu teritorijām – 100 000 - 350 000 EUR;
- Privātmājas jaunajos ciematos – 90 000 - 450 000 EUR.



Privātmāju cenas aktīvākajās un pieprasītākajās teritorijās:

Teritorija	Zemākā cena (EUR)	Augstākā cena (EUR)
Mārupe	120 000	350 000
Babīte, Piņķi	90 000	420 000
Stopiņu pagasts	85 000	350 000
Ķekava, Baldone	80 000	260 000
Sigulda	95 000	350 000
Ogre, Ikšķile, Ķegums	70 000	320 000
Ādaži	95 000	450 000
Garkalne, Baltezers apkārtnē	130 000	1 300 000

Dārzkopības kooperatīvu teritorijās pieprasījums pieaudzis, taču joprojām iespējams iegādāties ēkas par zemāku cenu nekā to būvzmaksas. Cenu līmenis atkarībā no atrašanās vietas:

- Tuvu jūrai – Saulkrastu virziens, Gauja, Ādaži – 25 000 - 90 000 EUR;
- Plakanciems, Ķekavas, Ogres virziens – 12 000 - 35 000 EUR.



Prognoze 2005.gada 2.pusei

Ņemot vērā celtniecības izmaksu sadārdzinājumu, var prognozēt individuālo māju cenu pieaugumu īpaši pēdējos gados kapitāli būvētām ēkām. Betona un metāla izstrādājumu sadārdzināšanās rezultātā var prognozēt vieglo karkasa tipa māju celtniecības apjomu pieaugumu. Prognozējams cenu un pieprasījuma pieaugums pilsētu teritorijās – Rīgā, Jūrmalā, Siguldā, kā arī ainaviski izteiksmīgās vietās.

Iespējams cenu samazinājums arhitektoniski neizteiksmīgām rindu mājām vietās ar salīdzinoši zemu zemes vērtību.



Edgars Lasevičs: 7365543, 6190123

"Ainavas"

Skaista vieta meža ielokā pie upes.
14 km līdz Rīgas centram.
Ar pabeigto balto apdari.
Māju platības 117 – 161 m²,
zeme 400 – 784 m²
Cena no 52 000 Ls

 **ARCO REAL ESTATE**
NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA BIROJS • REAL ESTATE COMPANY
LATVIJA • IGAUNIJA • LIETUVA





Edgars Lasevičs: 7365543, 6190123

Cits Mežaparks

Zeme, dvīņu un privātmājas Kadagā,
Ādažu pagastā "Cits Mežaparks"
Māju platības 90-247 m²,
zeme no 1675-4606m².
Mājas no 78456 EUR,
zeme – 19 EUR/m².

 ARCO REAL ESTATE
NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA BIROJS • REAL ESTATE COMPANY
LATVIJA • IGAUNIJA • LIETUVA



Mārtiņš Bērziņš: 7365546, 9336627

Ezerkrasts

Privātmājas Garkalnes pagastā.
2 km no VIA Baltic,
300 m līdz Sunīšu ezeram,
200 m līdz Lielās Juglas rekreācijas
zonai, kur paredzēta publiskā pludmale,
sporta un atpūtas laukumi.
Cena 107 000Ls

 ARCO REAL ESTATE
NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA BIROJS • REAL ESTATE COMPANY
LATVIJA • IGAUNIJA • LIETUVA



Edgars Lasevičs: 7365543, 6190123

“Mākoņu brīvdienas”

10 modernas un ekskluzīvas brīvdieņu
mājas Liepājas rajona Sakas pagastā.
300 m attālumā no Baltijas jūras
stāvkrasta.

Šīs mājas celtas modernisma stilā.
Domātas moderniem un aktīviem
cilvēkiem, kuriem patīk apvienot visas
modernās ērtības ar dabas skaistumu
un pirmatnību, ekoloģiski tīru vidi un
aktīvu atpūtu pie jūras un dabas.

Mājas 100 m², zeme 3700 m².
Cena no 170 000 EUR

 ARCO REAL ESTATE
NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA BIROJS • REAL ESTATE COMPANY
LATVIJA • IGAUNIJA • LIETUVA



ZEMES PRIVĀTAI APBŪVEI

Zemes īpašumu tirgus individuālai apbūvei ir turpinājis izaugsmes tempu arī 2005.gada 1. pusē. Praktiski visos zemju tirgus segmentos ir bijis vērojams pieprasījums un uz tā bāzēts cenu kāpums. Individuālai apbūvei paredzētās zemes Jūrmalā ir bijušas līderpozīcijās cenu ziņā – cenas apbūves gabaliem jūras krastā, kāpu zonā vietām pārsniedz 500 EUR/m².

Lētākās individuālai apbūvei paredzētās zemju platības Rīgas reģionā ir sadalītajām bijušajām lauksaimniecības statusa zemēm. Šāda veida zemes raksturojas ar sliktu komunikāciju stāvokli vai to neesamību, salīdzinoši sliktā stāvoklī esošiem piebraucamajiem ceļiem. Šajā sektorā cenu amplitūda ir salīdzinoši liela, sākot no 5 EUR/m², ar nenoteiktu augšējo cenu amplitūdas robežu.

Rīgas pilsētas robežās zemes cenas privātai apbūvei ir pieaugušas, atsevišķos gadījumos esot vienā līmenī ar zemes cenām daudzdzīvokļu māju būvniecībai. Aktīvākais individuālo māju zemes tirgus saglabājas Mārupes, Garkalnes un Ādažu pagastos, kā arī Ķekavas virzienā.

Lielāka pārdošanas cena par kvadrātmetru ir zemesgabaliem individuālai apbūvei ar mazāku platību (pieāvājums vienā atrašanās vietā ir ar diferenci līdz 300% atkarībā no zemesgabala platības (platībām līdz 1 hektāram)), lai gan darījumos tik krasa diference nav vērojama.

No kopējām tirgus tendencēm, attiecībā uz ekskluzīviem īpašumiem var secināt, ka vienots cenu līmenis nepastāv, jo šādu īpašumu piedāvājums ir neliels, bet pircēji vairāk balstās uz subjektīviem faktoriem šādu īpašumu iegādē (t.i. netiek ņemta vērā iespējamā tālākpārdošanas vērtība).

Zemes Rīgas pilsētā

Rīgas pilsētā zemes īpašumu piedāvājums viengimeņu māju būvniecībai ir robežās no 10-300 EUR/m² (dārgākie īpašumi Mežaparkā, Ķīpsalā). Rīgas pilsētas teritorijā zemes tirgus segmentā aktivitāte ir palielinājusies Dārziņu teritorijā, kas saistīts ar salīdzinoši dārgu privātmāju ciemata projekta nonākšanu tirgū, tomēr cenu līmeni nosaka arī apkārtējā infrastruktūra, kas nozīmē, ka Dārziņu teritorija, neskatoties uz potenciāli labo novietojumu, vēl salīdzinoši ilgi nebūs spējīga piesaistīt lielu skaitu maksāspējīgu pircēju.

Esošās privātmāju apbūves teritorijās zemes īpašumiem ar labu novietojumu, komunikācijām un sakārtotu apkārtējo vidi – Mežciems, Purvciems, Teika, Šampēteris, Mārupe saglabājas augsts cenu līmenis. Līdz ar ciemata „Saulīši” realizēšanu arī Dreiliņu apkārtnē ir vērojams pieprasījums pēc apbūves gabaliem. Rīgas pilsētas teritorijā piedāvājumu zemes tirgū ievērojami ierobežo arī esošās apbūves klātbūtne, kā rezultātā no apbūves brīvu zemes gabalu tirgū nav daudz.

Zemes Rīgas apkārtnē

Individuālo māju būvniecībai paredzētās zemes platības var raksturot ar augstu pieprasījumu visos virzienos no Rīgas pilsētas. Vienīgie apgabali ar ierobežotu pieprasījumu ir esošo dārzkopības sabiedrību teritorijās, kas nozīmē arī zemu cenu līmeni salīdzinoši nelieliem (līdz 600 m²) zemes gabaliem – no 3 EUR/m².

Cenu līmenis galvenajās kategorijās:

- Zemju īpašumi vietās ar labi attīstītu infrastruktūru, tuvu esošai apbūvei un komunikāciju pieslēgšanas vietai – 25 - 60 EUR/m²;
- Sadalītas lauksaimniecības zemes vai cita izmantojuma zemes, ar vāji attīstītu infrastruktūru un nesakoptu apkārtējo vidi – 10-25 EUR/m².



Zemju cenas, atkarībā no atrašanās vietas (1200-2500 m² lieliem zemes gabaliem):

- Jaunmārupe – 10-25 EUR/m²;
- Babīte – 15-45 EUR/m²;
- Stopiņi – 15-30 EUR/m²;
- Jaunolaine, Olaine – 8-20 EUR/m²;
- Rāmava – 15-30 EUR/m²;
- Ulbroka – 10-40 EUR/m²;
- Ādaži – 10-35 EUR/m²;
- Mārupe – 20-55 EUR/m²;
- Ķekava – 12-35 EUR/m².

Zemes Jūrmalā

Jūrmalas pilsētā 2005.gada 1. pusē ir bijis vērojams straujš zemes cenu pieaugums, ko noteica nelielais piedāvājums un lielais pieprasījums. Dārgāko īpašumu piedāvājuma cena individuālo māju būvniecībai sasniegusi 500 EUR/m².

Lielā mērā cenu līmeni ir noteicis izmantošanas veids (iespējamās apbūves lielums un veids).

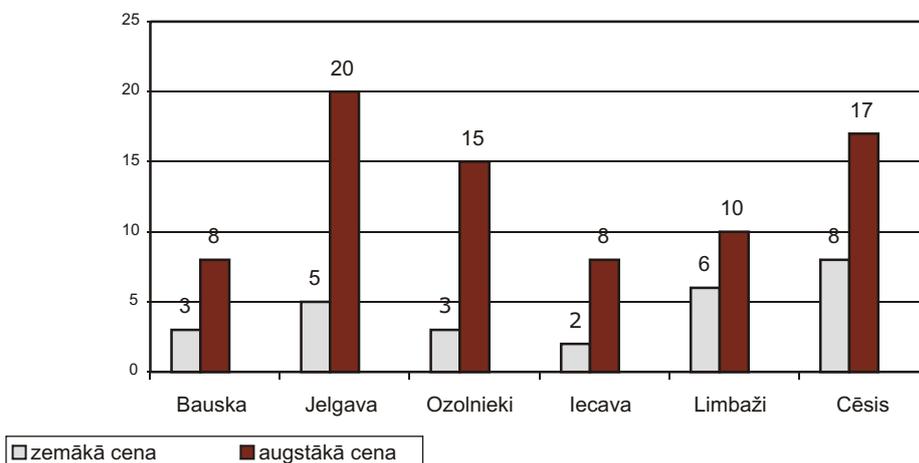
Jūrmalas pilsētā vērojams līdz šim netradicionāls darījumu veids – tiek iegādāta zeme, izveidots un saskaņots daudzdzīvokļu nama projekts ar visām nepieciešamajām dokumentu apstiprināšanām un īpašums tiek pārdots ar peļņu kā biznesa projekts.

Cenu kategorijas:

- Pie jūras:
 - Lielupe - Melluži – 250-500 EUR/m²;
 - Melluži - Asari – 200-350 EUR/m²;
 - Asari - Kauguri – 100-200 EUR/m².
- Citās vietās:
 - Kauguri – 30-60 EUR/m²;
 - Sloka – 25-40 EUR/m²;
 - Asari-Vaivari starp dzelzceļu un Lielupi – 40-80 EUR/m².

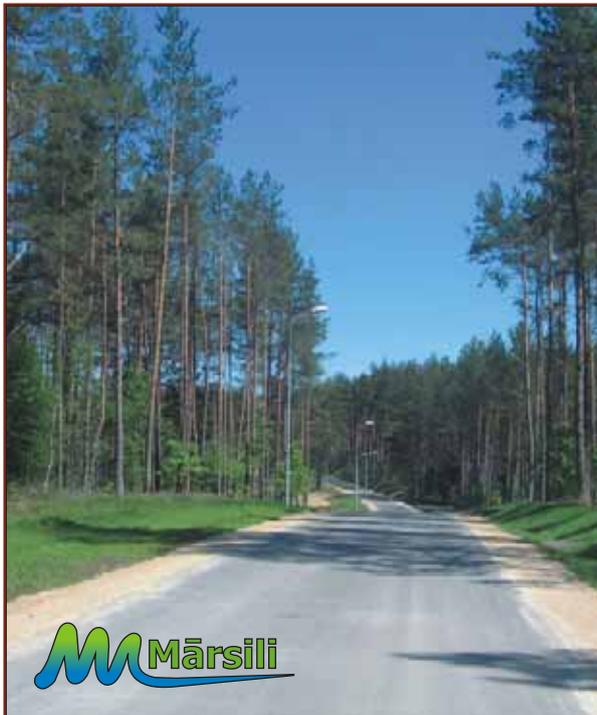
Zemes Latvijas reģionos

Zemes cenu pieaugums reģionos ir bijis atkarīgs no kopējām nekustamo īpašumu tirgus tendencēm valstī. Zemes cenu diapazoni EUR/m²:



Prognoze 2005.gada 2. pusei

Prognozējams individuālās apbūves zemes cenu pieaugums, īpaši Mārupes, Ķekavas un Babītes pagastos, Jūrmalas un Rīgas pilsētās. Individuālās apbūves zemes cenas galvenais kritērijs – inženierkomunikāciju līmenis un dabas faktori.



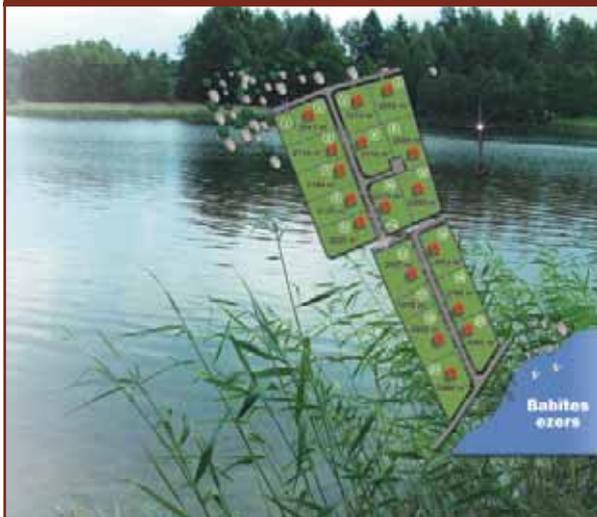
MMārsili

Guntars Leons: 7365543, 9190958

“Mārsili” Mazā Baltezera krastā

Priežu mežs, ezera tuvums
un izvēles brīvība!
2,5 km no VIA Baltic šosejas.
Ciemata teritoriju klāj skaistas,
parka cienīgas priedes,
tuvumā Mazais Baltezers.
Šī vieta ir ar izteiktu reljefu,
kas dod iespēju izpausties
gan būvējot, gan veidojot
sev vēlamo ainavu ap māju.
Piedāvājam zemi ar pilnībā izbūvētām
inženierkomunikācijām un ceļiem.
Cena no 49-57 EUR/m².

ARCO REAL ESTATE
NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA BIROJS • REAL ESTATE COMPANY
LATVIJA • IGAUNIJA • LIETUVA



Edgars Lasevičs: 7365543, 6190123

"Ezerlīči"

Jauns privātmāju ciemats
"Ezerlīči" Salas pagastā.
50m līdz Babītes ezera krastam.
Ciematā 17 apbūves gabali
2000-2580m².
Elektrība, ūdensvads,
centrālā kanalizācija, šķembu ceļš.
Cena 27 EUR/m².

ARCO REAL ESTATE
NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA BIROJS • REAL ESTATE COMPANY
LATVIJA • IGAUNIJA • LIETUVA



Mārtiņš Bērziņš: 7365546, 9336627

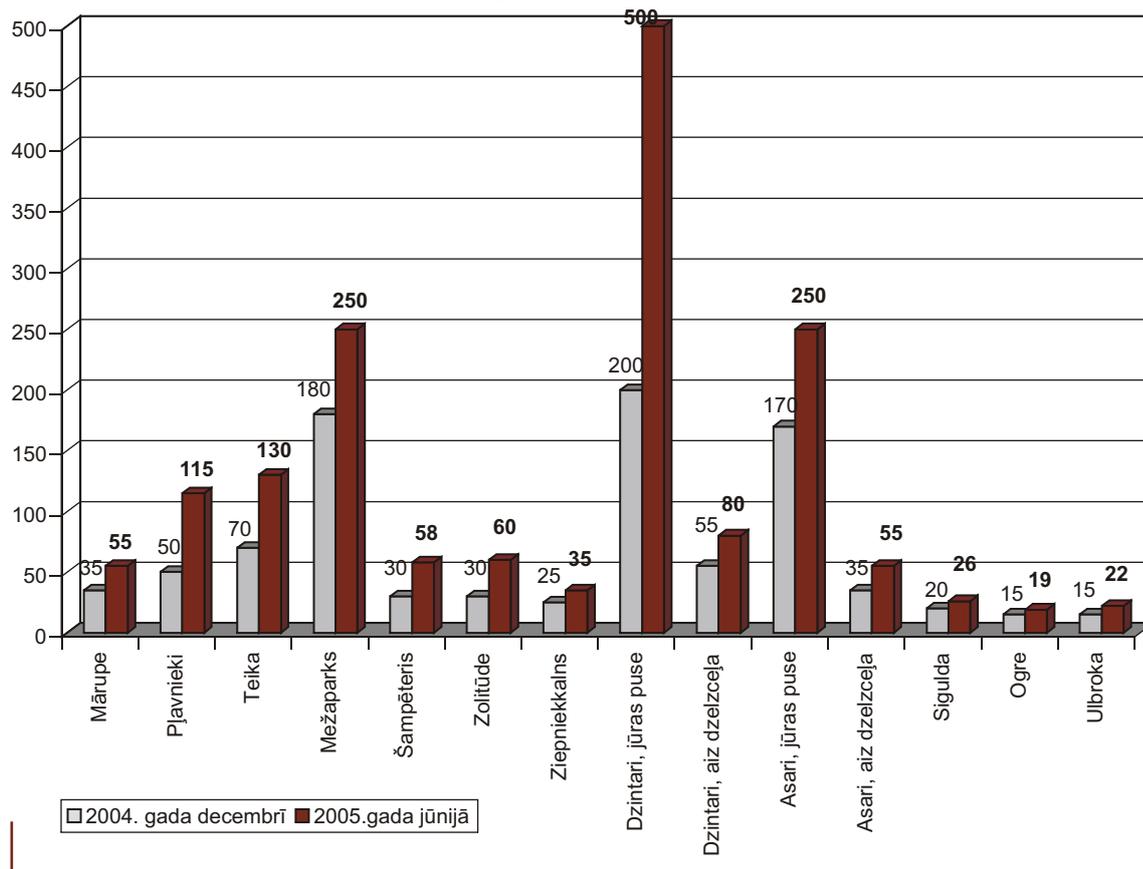
"Vikingi"

Privātmāju ciemats Lielās Juglas krastā,
2km no maģistrāles Rīga-Tallina.
16 apbūves gabali, nodrošināti ar
inženierkomunikācijām.
Platība 1389-3506m².
Cena 32-37 EUR/m².

ARCO REAL ESTATE
NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA BIROJS • REAL ESTATE COMPANY
LATVIJA • IGAUNIJA • LIETUVA



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



LAUKSAIMNIECĪBAS ZEMES

Pieprasījums un piedāvājums lauksaimniecības zemju sektorā 2005. gada 1. pusē ir bijis stabils. Lielākā daļa šo zemju tiek iegādāta ar mērķi to turēt kā neizmantotu lauksaimniecības zemi, lai ilgtermiņā gūtu peļņu, paaugstinoties cenu līmenim. Šīs kategorijas īpašumi raksturojas ar lielām platībām un mazattīstītu infrastruktūru.

Joprojām notiek darījumi ar lauksaimniecības zemēm, lai tās sadalītu un modificētu par individuālās apbūves zemēm, tomēr šādu darījumu skaitā nav vērojams būtisks pieaugums.

- Zemes gabali lauksaimnieciskai izmantošanai – 250-1200 EUR/ha;
- Zemes gabali rekreācijas vajadzībām vai piemājas saimniecībām – 1200-3000 EUR/ha;
- Nelieli (līdz 5 ha) zemes gabali ūdens tuvumā ainaviskās vietās – 7000-14000 EUR/ha; (līdz 3 ha – cenas līdz 28500 EUR/ha);
- Lauksaimniecības zemes apdzīvotu vietu tuvumā, kas pašvaldību teritoriālajos plānos paredzētas individuālai būvei – 20000 - 70000 EUR/ha;
- Meža zemes bez mežaudzes – 120-570 EUR/ha;
- Meža zemes ar mežaudzi – 250-4250 EUR/ha.



ZEMES ĪPAŠUMI (RAŽOŠANAS UN SABIEDRISKA RAKSTURA ĒKU CELTNIECĪBAI)

Šī sektora īpašumu pieprasījumā vērojams pieaugums, gan biroju un tirdzniecības, gan ražošanas ēku būvniecībai. Cenu līmenis saglabājas ļoti dažāds, atkarībā no zemes izmatojuma mērķiem. Pieprasījums šajā segmentā galvenokārt dalāms divās kategorijās pēc iegādes mērķa:

- Zemes īpašumi tirdzniecības un biroju platību izveidei

Šajā kategorijā pieprasīti ir īpašumi ar labu novietojumu, tuvu esošai infrastruktūrai, ar labām piebraukšanas iespējām. Pieprasījumu veido nekustamā īpašuma projektu attīstītāji un vidējās un lielās uzņēmējdarbības, kuras nodarbojas ar pakalpojumu sniegšanu. Pieprasījums galvenokārt platībām centra tuvumā, Skanstes ielas rajonā, Tuvējā Pārdaugavā, Teikā, Juglā, K.Ulmaņa gatves rajonā, jo galvenais nosacījums ir līdzīga rakstura ēku klātbūtne. Lai gan lidostas teritorijā un apkārtējās teritorijās ir vērojamas zināmas aktivitātes, tomēr šobrīd lidostas teritorija uzskatāma par mazattīstītu, jo, no transporta un pieejamības viedokļa, ietver lielu potenciālu. Ilgtermiņā sagaidāma arī komercplatību attīstība Pasažieru ostas apkārtnē, kas aktivizētu arī zemes īpašumu tirgu šajā rajonā.

- Ražošanas un loģistikas/industriālo parku izbūvei

Ņemot vērā straujo zemes cenu kāpumu un uzņēmumu attīstības tempus no ražotāju puses ir pieprasītas ražošanas platību zemes (2000 - 10000 m²) ražotņu pārcelšanai vai izbūvei. Loģistikas un industriālo centru attīstība Latvijā vēl ir tikai sākuma stadijā, bet ir gaidāms pieprasījuma pieaugums pēc lielām zemes platībām tieši parku attīstībai, kas sniegtu integrētus servisa pakalpojumus visa veida uzņēmumiem.

Atkarībā no atrašanās vietas, esošās apbūves, komunikācijām un citiem nosacījumiem zemes īpašumu komercapbūvei cenas pārskata periodā bijušas robežās no 3 līdz 1000 EUR/m².

Apakšējā cenu robeža attiecināma uz mazattīstītām, platības ziņā lielām teritorijām Pierīgā ražošanas izveidei vai parku attīstīšanai, bet augšējā cenu robeža – biroju un daudzdzīvokļu māju celtniecībai, kas raksturojas ar salīdzinoši nelieliem zemes gabaliem, labu atrašanās vietu un visām pieejamajām komunikācijām.

Galvenās kategorijas:

- Zemes ar esošām ražošanas ēkām Rīgas centrālajā daļā un vietās ar labu pieejamību un lielu satiksmes intensitāti – 100-400 EUR/m²;
- Zemes ražošanas vajadzībām – 3-25 EUR/m²;
- Zemes ar ražošanas ēkām sliktā tehniskā stāvoklī ārpus centra – 5 - 200 EUR/m²;
- Zemes gabali biroju vai daudzdzīvokļu ēku celtniecībai – 30-500 EUR/m² (Vecrīgā līdz 2500 EUR/m²);
- Zemes gabali starp esošām daudzdzīvokļu ēkām mikrorajonos – 10-200 EUR/m².



TIRDZNICĪBAS PLATĪBU TIRGUS

Tirdzniecības platību tirgū 2005.gada 1.pusē nav bijušas vērojamas straujas platību apjoma izmaiņas. 2005.gada 2.pusē/2006.gadā ir sagaidāma vairāku jaunu tirdzniecības centru, lielveikalu izveide, lai gan tirdzniecības centru operatoru plāni ir neskaidri. Vairāki "Mego" tīkla lielveikali ir slēgti. Tirdzniecības platību tirgus pārskata periodā ir bijis aktīvs, jo sevišķi attiecībā uz iegādi īpašumā, ko veicinājusi izdevīgā banku kredītpolitika un zemās procentu likmes.

Tirdzniecības centru skaitam būtiski nemainoties, nomas maksas vietām ir palielinājušās, ko nosaka to stratēģiski labā atrašanās vieta. Nomas maksas tirdzniecības centros platībām līdz 200m² ir no 15 līdz 50 EUR/m², par lielākām platībām – no 10 EUR/m².

Saglabājas augsts pieprasījums pēc tirdzniecības platībām līdz 100m², ar labu novietojumu Rīgas centrālajā daļā. Pieprasījuma apjoms ir radījis salīdzinoši strauju nomas maksu diferencēšanos atkarībā no atrašanās vietas. Piedāvājums nav pietiekams vietās ar augstu gājēju plūsmas intensitāti.

Pieprasījums aptuveni līdzīgs gan rekonstruētām, gan neremontētām telpām, vietām sasniedzot 50 EUR/m² par platībām Vecrīgā un centrā, tomēr vairāki Rīgas centra tirdzniecības platību nomnieki pārvācas uz tirdzniecības centriem, jo atrašanās pilsētas centrā ne vienmēr spēj nodrošināt pietiekamu gājēju plūsmu, turklāt problēmas sagādā auto novietošanas iespējas.

Vidējās nomas maksas EUR/m²:

- Telpas lielajos tirdzniecības centros:
 - līdz 30m² līdz 70 EUR/m²;
 - 30-150m² – 20-50 EUR/m²;
 - virs 150 m² – 10- 30 EUR/m².
- Pilsētas centrālajā daļā:
 - centrālās ielas (Barona, Tērbatas, Čaka, Brīvības) 20-45 EUR/m²;
 - šķērsielas – 10-30 EUR/m²;
 - centra perifērija – 5-20 EUR/m².
- Vecrīga:
 - centrālās ielas (Kaļķu, Vaļņu, Audēju) – 20-50 EUR/m²;
 - šķērsielas – 10-35 EUR/m².
- Mikrorajonos:
 - mikrorajona centrā – 8-25 EUR/m²;
 - ārpus mikrorajona centra – 5-15 EUR/m².



BIROJU TELPAS

2005.gada 1.pusē vērojamas samērā būtiskas izmaiņas biroju telpu tirgū. Lai gan piedāvājums ir pieaugošs, tomēr vairāki maksāspējīgi nomnieki nav ilgstoši spējīgi atrast piemērotas nomas platības. Pilsētas centrā nav lielāku brīvu, mūsdienīgu biroju platību. Pieprasījums liels ir pēc nelielām C kategorijas platībām ar labu atrašanās vietu, kas nepieciešamas jauniem uzņēmumiem, individuālā darba veicējiem.

Liels pieprasījums pēc B klases biroju platībām, bet piedāvājums nav liels. Piedāvājuma daļā gaidāms liels platību pieaugums – Deglava ielas, Krasta ielu rajonos. Tāpat 2005.gada 2.pusē ekspluatācijā tiek plānots nodot „Ziemeļu vārtu” kompleksu Brīvības ielā u.c. biroju platības.

Neraugoties uz pieprasījuma un piedāvājuma izmaiņām, pārskata periodā nav konstatējamas būtiskas izmaiņas biroju platību nomas maksās.

Biroju telpas nomas maksas Rīgā:

- A klases biroji	16-20 EUR/m ² ;
- A klasei pielīdzināmās biroju platības jeb B+	12-18 EUR/m ² ;
- B klases biroju telpas centrā	8-15 EUR/m ² ;
- C klases biroju telpas centrā	5-9 EUR/m ² ;
- C klases biroju telpas ārpus centra	3-7 EUR/m ² .

Paskaidrojums.

A klases biroji

Jauncelta vai rekonstruēta ēka aktīvā darījumu centra robežās. Tai ir viegli piekļūt gan ar personisko automašīnu, gan sabiedrisko transportu. Ēka ir nodrošināta ar pietiekamu autostāvvietu skaitu (1 autostāvvietā uz 30-50 izīrējamiem kvadrātmetriem). Mūsdienīga arhitektūra un labs dizains, kā arī augstas kvalitātes iekšējie un ārējie apdares materiāli. Atklāts stāva plānojums. Mūsdienīgs visas ēkas inženieraprīkojums, kondicionēšanas sistēma, drošības un kontroles sistēma, apsaimniekošana, telekomunikāciju pakalpojumu sniegšana, alternatīvais elektroapgādes nodrošinājums.

B klases birojā nav kāda no augstāk uzskaitītajiem kritērijiem/labumiem. Pie šī vēl gribētu piebilst, ka šobrīd Latvijā nav ļoti stingri noteiktu kritēriju, pie kuriem kāda biroju ēka ir A vai B klases, pie tam, arī B klasi dala B1 un B2 vai B+ un B. Arī telpas Rīgas centra 1. un 2. stāvā ar labu remontu un inženierkomunikācijām ir pieskaitāmas B klasei, jo

C klases birojs ir ar lētiem apdares materiāliem, vidēju izpildījuma kvalitāti, pielāgotās ēkās, pilsētas nomalē, bieži industriālo teritoriju iekšienē. Un iemesls, kādēļ birojs tiek pieskaitīts C klasei ir tas, ka tam piemīt kāda no augstāk uzskaitītajām īpašībām.

D klase ir patiesi trūcīgs birojs, kurā nav nekā no mūsdienu labumiem, tik vien, cik pati telpa.





Searching for
long-term
investments?



Real Estate – life's best investment!

Arco Real Estate is reliable and trustworthy partner. We are able to offer the best customer service all over the Baltics – in Latvia, Estonia, Lithuania and Ukraine.

Our experienced, professional and licensed workforce is ready to help You with any problem in every field of real estate.

Our services:

- real estate brokerage;
- real estate evaluation;
- consultancy;
- real estate development.

Skolas 12a-3, Riga, LV-1010, Latvia
Phone: +371 7365555; +371 6455866
Fax: +371 7284423
e-mail: riga@arcoreal.lv
www.arcoreal.lv



ARCO REAL ESTATE

LATVIA • ESTONIA • LITHUANIA • UKRAINE



ARCO REAL ESTATE

LATVIA • ESTONIA • LITHUANIA • UKRAINE



Arco Real Estate in Estonia

Jõe 2b, 10151 Tallinn
Tel: +372 6144 600
Fax: +372 6144 601
E-mail: tallinn@arcovara.ee
www.arcovara.ee

Arco Real Estate in Lithuania

Konstitucijos pr. 7 (III korrus), Vilnius
Tel: +370 5 2487 232
Fax: +370 5 2487 230
E-mail: vilnius@arcoreal.lt
www.arcoreal.lt

Arco Real Estate in Latvia

Skolas 12 a - 3 Rīga
LV 1010, Latvia
Tel: +371 736 5555
Fax: +371 728 4423
E-mail: riga@arcoreal.lv
www.arcoreal.lv

Arco Real Estate in Ukraine

Turgenjevskay str. 15,
01054, Kiev, Ukraine
Tel: +380 44 494 4881
Fax: +380 44494 4880
E-mail: info@arcoreal.com.ua
www.arcoreal.com.ua



ARCO REAL ESTATE

NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA BIROJS

LATVIJA • IGAUNIJA • LIETUVA • UKRAINA

© SIA "Arco Real Estate", 2005.gads.

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