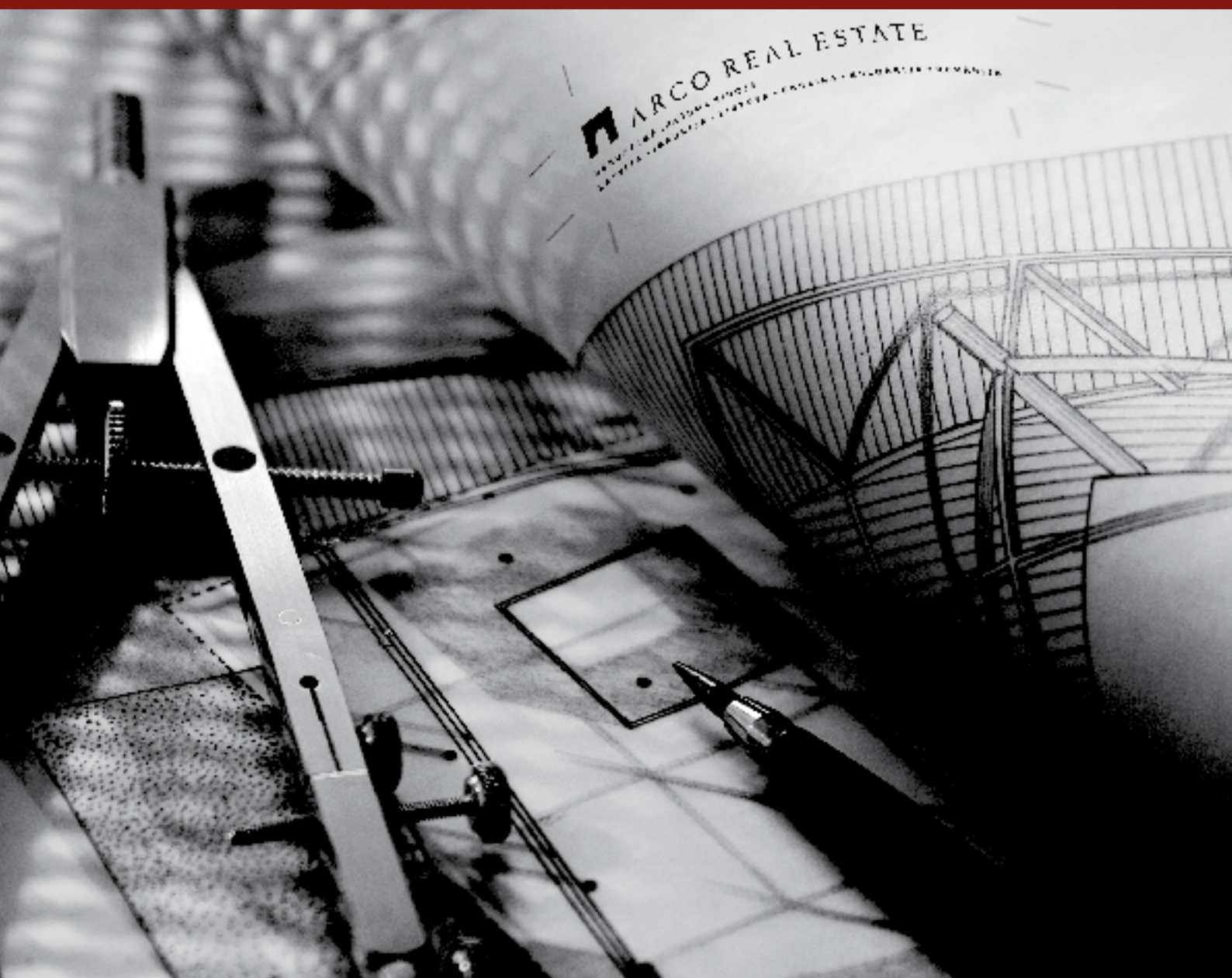




LATVIJAS NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA TIRGUS PĀRSKATS

2007. GADA
1. PUSGADS



Ievads	3.lpp
Vispārējie ekonomiskie rādītāji	4.lpp
Dzīvokļu tirdzniecība	
Dzīvokļu tirdzniecība	6.lpp
Atšķirības starp rajoniem	8.lpp
Mazstāvu koka apbūve	8.lpp
Dzīvokļi Rīgas centrā	9.lpp
Jaunās dzīvojamās ēkas	11.lpp
Dzīvokļu tirgus Pierīgas reģionā	13.lpp
Jauno mājokļu tirgus Pierīgas reģionā	14.lpp
Kopsavilkums par dzīvokļu tirgu	15.lpp
Dzīvojamo telpu īre	
Dzīvojamo telpu īre	25.lpp
Privātmāju īre	26.lpp
Vienģimenes privātmājas	
Vienģimenes privātmājas	27.lpp
Pierīgas reģions	27.lpp
Rīga	28.lpp
Jaunie dzīvojamo māju ciemati	29.lpp
Zemes īpašumi vienģimenes ēku celtniecībai	
Zemes īpašumi vienģimenes ēku celtniecībai	31.lpp
Zemes Rīgā	31.lpp
Zemes Rīgas apkārtnē	32.lpp
Lauksaimniecības zemes	
Zeme atpūtas vajadzībām	33.lpp
Zeme lauksaimniecības vajadzībām	33.lpp
Zeme mežistrādes vajadzībām	33.lpp
Zeme spekulatīviem mērķiem	33.lpp
Zemes īpašumi ražošanai un komercapbūvei	
Komercapbūves zeme	34.lpp
Zemes īpašumi ražošanas un loģistikas vai industriālo parku izbūvei	34.lpp



Tirdzniecības platību tirgus	36.lpp
Biroju telpas	37.lpp
Namīpašumi	38.lpp
Nekustamo īpašumu tirgus Latvijas reģionos	
Jūrmala	39.lpp
Jelgava, Zemgales reģions	40.lpp
Sigulda	41.lpp
Saulkrasti	42.lpp
Cēsis	43.lpp
Liepāja	44.lpp
Ogre	45.lpp
Austrumvidzeme (Madona, Gulbene, Alūksne)	46.lpp
Arco Real Estate aktuālie projekti	47.lpp

**Arco Real Estate**

Lāčplēša ielā 20a, Rīgā, LV-1011

Tāl. 67365555

Fakss 67284423

e-pasts: riga@arcoreal.lv

Arco Real Estate Cēsu filiāle

Bērzaines 6, Cēsīs, LV-4101

Tāl. 64122373

Fakss 64122317

e-pasts: cesis@arcoreal.lv

Arco Real Estate Siguldas filiāle

Ausekļa 9, Siguldā, LV-2150

Tāl. 67973737

Fakss 67973732

e-pasts: sigulda@arcoreal.lv

Arco Real Estate Jelgavas filiāle

Driksas 4-205, Jelgavā, LV-3001

Tāl. 63028245

Fakss 63012252

e-pasts: jelgava@arcoreal.lv

Arco Real Estate Saulkrastu filiāle

Ainažu 5, Saulkrastos, LV-2160

Tāl. 67821678

Fakss 67821685

e-pasts: saulkrasti@arcoreal.lv

Arco Real Estate Jūrmalas filiāle

Jomas 65/67, Jūrmalā, LV-2015

Tāl. 67146333

Fakss 67146332

e-pasts: jurmala@arcoreal.lv

Arco Real Estate Liepājas filiāle

Tirgoņu 22/17, Liepājā, LV-3401

Tāl. 63488816

Fakss 63488815

e-pasts: liepaja@arcoreal.lv

Arco Real Estate Ogres filiāle

Tīnūžu 1, Ogrē, LV-5001

Tāl. 65067770

Fakss 65067778

e-pasts: ogre@arcoreal.lv

Arco Real Estate Teikas filiāle

Brīvības 306, Rīgā, LV-1006

Tāl. 67102580

Fakss 67102581

e-pasts: teika@arcoreal.lv

www.arcoreal.lv

SIA *Arco Real Estate* tirgus analīzes pārskats sniedz koncentrētu informāciju par Latvijas nekustamo īpašumu tirgu 2007. gada pirmajā pusgadā. Tā ir īsa atskaite par nekustamo īpašumu tirgus galvenajiem sektoriem:

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

Nekustamo īpašumu tirgus analīzes pārskats parāda attiecīga tirgus sektora īpašumu vērtību pārskata gada beigās, kā arī sniedz informāciju par notikumiem sektorā 2007. gada pirmajā pusgadā.

Analīzes informācijas avoti ir SIA *Arco Real Estate* nekustamo īpašumu darījumu datu bāze, kā arī sadarbības partneru sniegtās ziņas un publiski pieejamās informācijas avoti, kā arī Centrālā statistikas biroja, Zemesgrāmatu un Latvijas Bankas apkopotā informācija.

Tirgus analīzes pārskats paredzēts plašai mērķauditorijai, kuru darbības vai intereses ir Latvijas nekustamā īpašuma tirgus, – privātpersonām, ieguldījumu fondiem, nekustamo īpašumu kompānijām, komercbankām un valsts institūcijām.

SIA *Arco Real Estate* nekustamā īpašuma tirgus analīzes tiek veidotas regulāri, sniedzot īsu pārskatu ik pusgadu, tomēr, ņemot vērā SIA *Arco Real Estate* mātes uzņēmuma a/s *Arco Vara* kļūšanu par publisku



akciju sabiedrību 2007. gada pirmajā pusē, diemžēl informācijas publicēšana par sagaidāmajām izmaiņām nekustamo īpašumu tirgū ir ierobežota. To nosaka Tallinas Fondu biržas emitenta statuss, jo publiski paziņojumi par nākotnes perspektīvām var tieši iespaidot uzņēmuma tirgus kapitalizāciju.

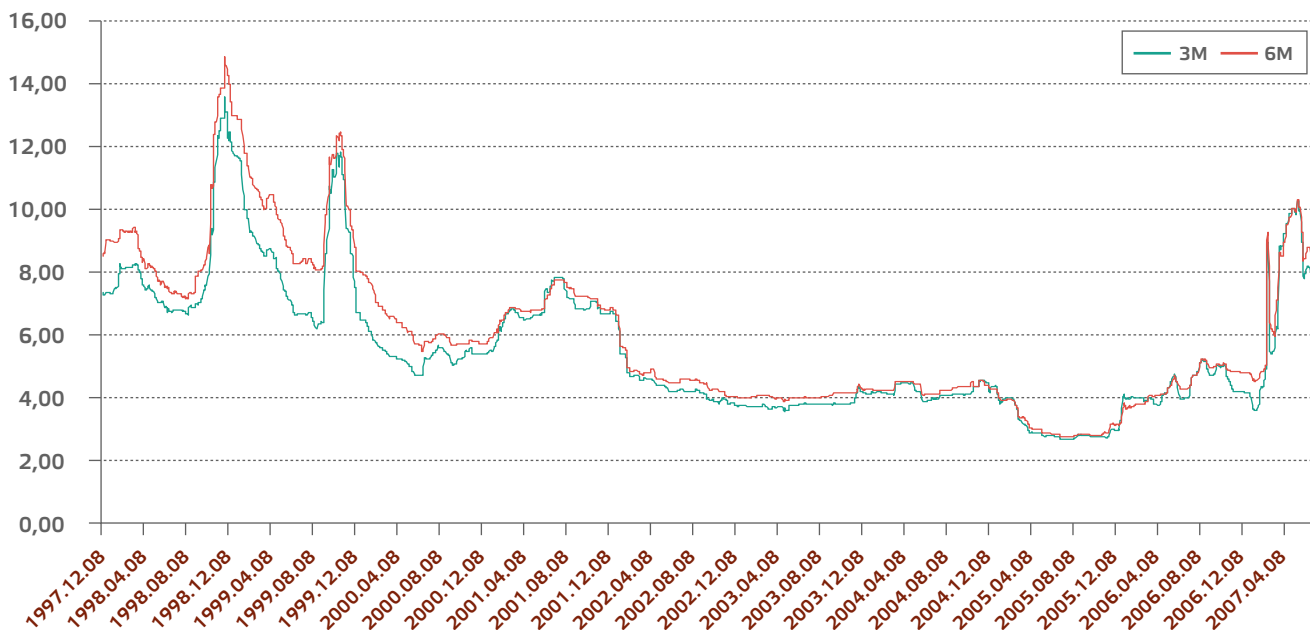
Priekšlikumus, komentārus vai jautājumus adresējiet SIA *Arco Real Estate* vērtēšanas daļai:

Lāčplēša ielā 20a, Rīgā
Tāl. 7365556; fakss 7365557
e-pasts: vertetaji@arcoreal.lv

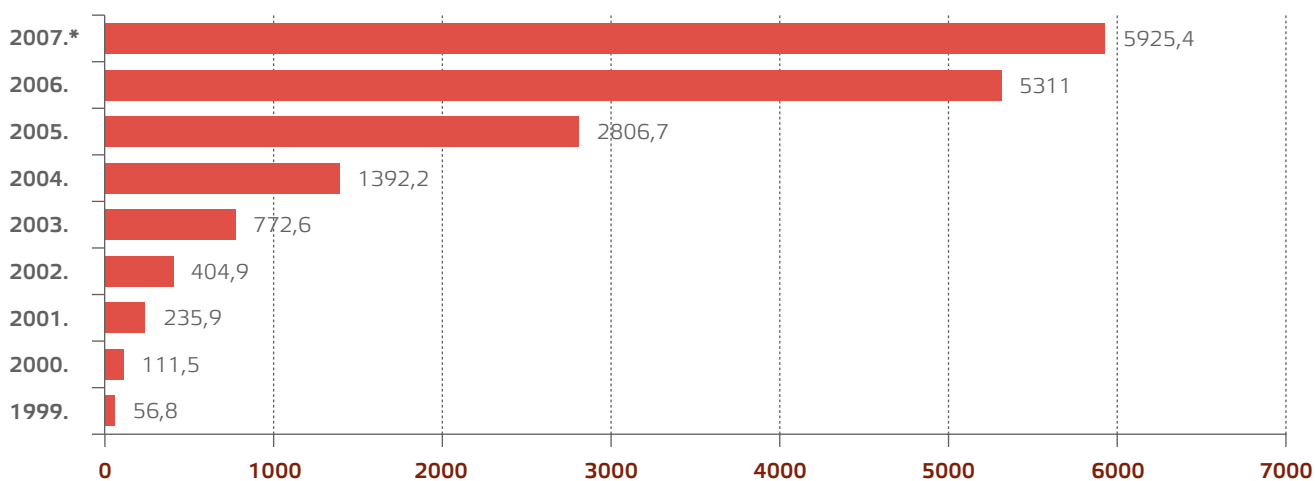
Vērtēšanas daļas vadītājs **Māris Laukalējs**
e-pasts: maris.laukalejs@arcoreal.lv

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

RIGIBOR 3 un 6 mēnešu likmes, 1997.-2007. gads

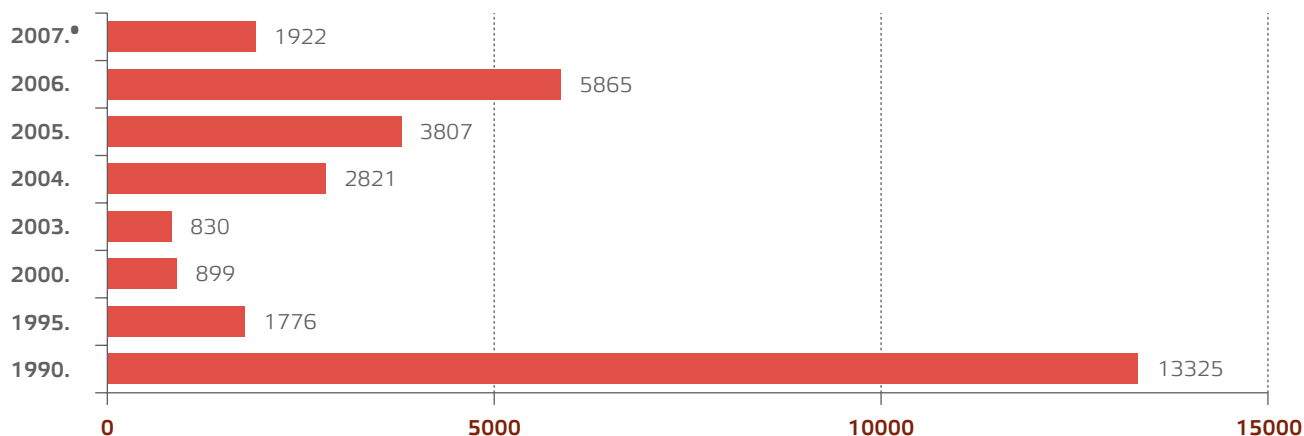


Latvijas komercbanku izsniegtie hipotēku kredīti (milj. LVL)

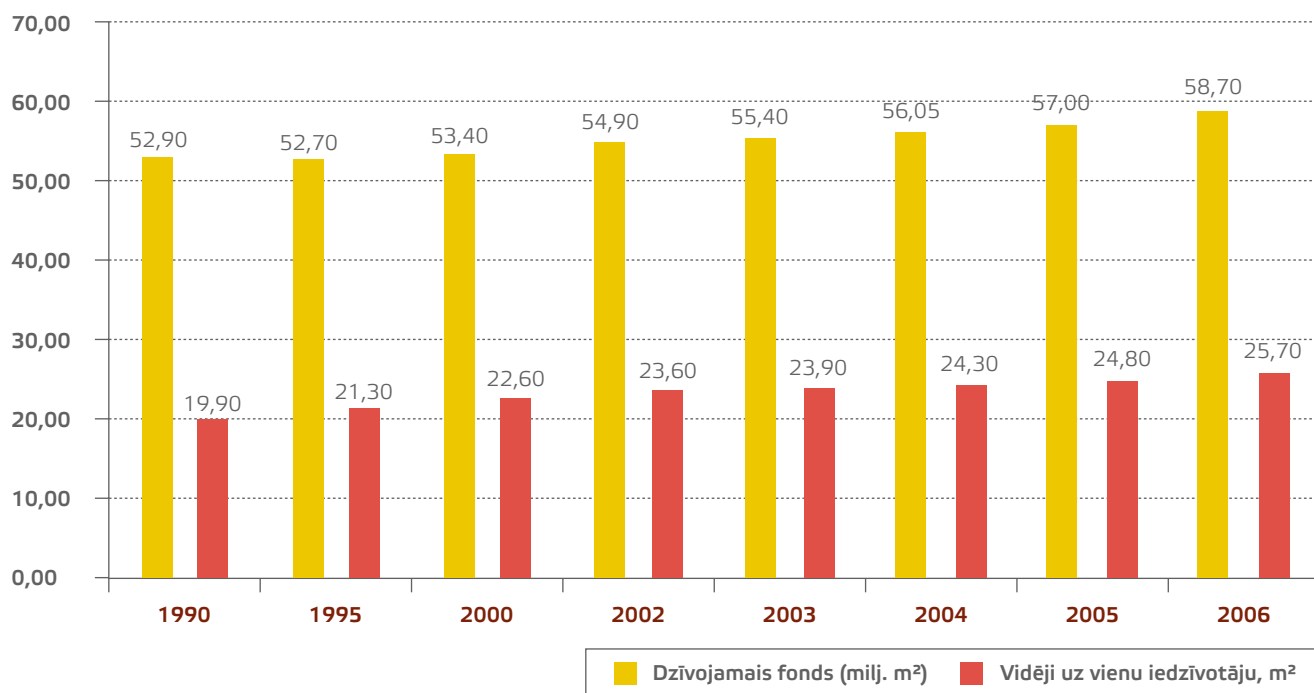


* 2007. gada 1.aprīlī

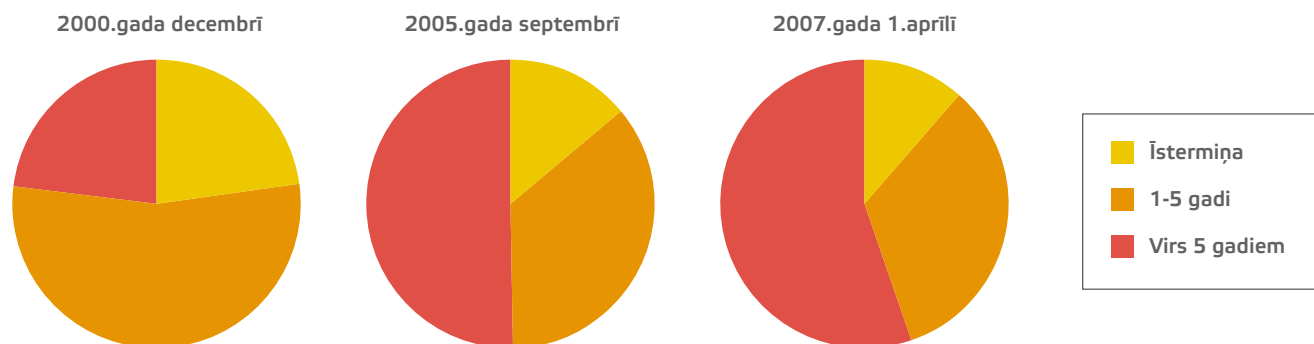
Latvijā uzbūvēto (ekspluatācijā nodoto) dzīvokļu skaits



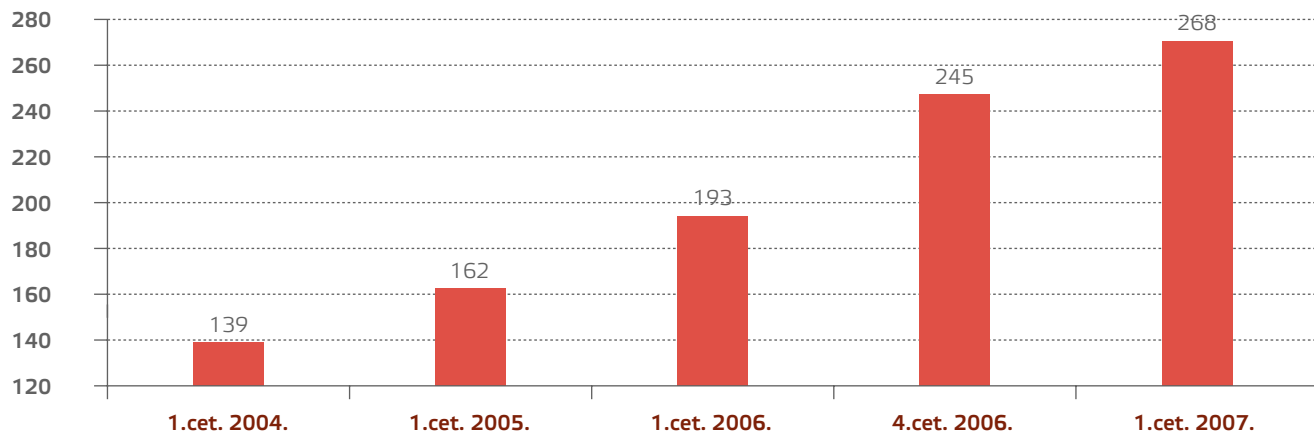
° 2007. gada 1.cet.

Dzīvojamais fonds gada beigās (milj. m² kopējās platības)


Iekšzemes uzņēmumiem un privātpersonām izsniegto kredītu termiņstruktūra (%)



Strādājošo mēneša vidējā oficiālā darba samaksa latos (neto, ceturkšņa beigās)



Dzīvokļu tirdzniecība

2007. gada pirmajā pusē (līdz aprīļa vidum) bija vērojams samērā straujš dzīvokļu cenu pieaugums, savukārt no aprīļa līdz jūnijam – salīdzinoši straujāks pieprasījuma samazinājums (vasaras mēnešos tas bijis arī iepriekšējos gados), un zemāka pieprasījuma apstākļos atsevišķi pārdevēji dzīvokļus pārdevuši par to ātrās realizācijas cenu (70–80% no dzīvokļu tirgus cenas). Kopējā pazeminājuma tendence maijā un jūnijā bijusi 5–8%. Šādiem darījumiem notiekot vienlaikus ar darījumiem par iepriekš fiksētām tirgus cenām, 2007. gada maijā un jūnijā bija vērojams neliels vidējā cenu līmeņa kritums. Tomēr arī šāds aktivitātes samazinājums spējis nodrošināt kopējo dzīvokļu cenu pieaugumu pusgadā (no janvāra) –

- cenas nebūtiski pieaugušas Rīgas centrā un Vecrīgā;
- sērijveida dzīvokļu cenu pieaugums Rīgā ir 10–15%;
- ārpus Rīgas (reģionu pilsētās) cenu pieaugums ir līdz 25% (atsevišķās vietās).

Vislielākā ietekme uz nekustamā īpašuma tirgu no 2007. gada aprīļa līdz jūlijam bijusi LR Saeimas pieņemtajiem likumu grozījumiem saistībā ar inflācijas apkarošanas plānu, kas paredz būtiskas izmaiņas fizisku personu darījumos ar nekustamo īpašumu:

- Zemesgrāmatu nodevas palielinājumu un nodevas par hipotēkas reģistrāciju palielinājumu, ja personas īpašumā ir vismaz divi nekustamie īpašumi vai jau reģistrētas vismaz divas hipotēkas;
- izmaiņas iedzīvotāju ienākuma nodokļa likumā, kas noteic, ka ienākuma nodoklis 25% apmērā jāmaksā no iegādes un atsavināšanas summu starpības, ja īpašums neatrodas personas īpašumā vismaz piecus gadus un nav bijis izmantots kā pastāvīga dzīvesvieta vismaz gadu. Šī izņēmuma norma nav izmantojama attiecībā uz zemes īpašumiem neatkarīgi no to izmantošanas veida, kas ir īpaši svarīga, iegādājoties apbūves gabalus, jo, mainoties īpašnieku finansiālajai situācijai, tie var nonākt tirgū atkārtoti, turklāt samērā bieži šādi zemes īpašumi ir personu vienīgais īpašums. Tādējādi var secināt, ka likuma norma būtu efektīvāka un veicinātu vienlīdzīgu situāciju nekustamo īpašumu tirgū, ja nekustamā īpašuma pārdevējam būtu iespējas pašam noteikt vienu īpašumu šajā piecu gadu termiņā, kuru atsavinot iedzīvotāju ienākuma nodoklis nebūtu jāmaksā;
- savukārt grozījumi Patērētāju tiesību aizsardzības likumā noteic, ka kredītiestādēm ir jāizvērtē kredītņēmēju legālie ienākumi, kā arī kredīta summa nedrīkst pārsniegt 90% no īpašuma iegādes cenas. Šie likuma grozījumi

vienlaikus ar bažām par LR nacionālās valūtas devalvāciju un latu piedāvājuma samazinājumu, kā rezultātā būtiski pieauga kredītprocentu likmes, un eiro kredītprocentu likmju nelielu pieaugumu būtiski ietekmējuši finanšu resursu pieejamību un to izmaksas. Tas savukārt tieši ietekmē nekustamo īpašumu cenu līmeni;

- vienlaikus ar inflācijas apkarošanas plānā pieņemtajiem likumu grozījumiem informatīvajā vidē ticis diskutēts par nekustamā īpašuma nodokļa aprēķina metodikas maiņu (kadastrālo bāzes vērtību ievērojamu pieaugumu), kas potenciālajos nekustamo īpašumu pircējos rada bažas par nekustamā īpašuma nodokļa apmēru.

Aktivitātes samazinājumu nekustamo īpašumu tirgū tradicionāli sekmē arī sezonālitate – vasarā tā ir mazāka. Tomēr, izvērtējot tirgus dalībnieku noskaņojumu, var secināt, ka vislielākā nozīme ir tieši psiholoģiskajiem aspektiem, īslaicīgai neskaidrībai par tirgus attīstības iespējām. Būtiski, ka aktivitātes samazinājums sakrīt arī ar prognozēto nekustamā īpašuma cenu stabilizācijas posmu.

Līdz 2007. gada aprīlim mājokļu cenu līmeņa izmaiņas noteica jau tradicionālie faktori, kas pēc inerces veicināja cenu līmeņa pieaugumu, turklāt jāuzsver tieši inflācijas radītais cenu pieaugums – 2007. gada pirmajā pusē kopējās vidējās mājokļu cenu līmeņa izmaiņas tikai nedaudz apsteidz inflācijas radīto naudas vērtības samazinājumu.

Vidējais dzīvokļu cenu pieaugums Rīgā un lielākajās Rīgas rajona apdzīvotajās vietās 2007. gadā pirmajā pusē ir samazinājies vidēji divas reizes – 2006. gada atbilstošajā posmā vidējais mājokļu cenu līmenis pieaudzis par 20–30%, 2007. gadā – par 10–15%.

2007. gada pirmajā pusē ir samazinājies darījumu skaits, būtiskam samazinājumam notiekot tieši no aprīļa līdz jūnijam. Lai gan publiskajā nekustamo īpašumu tirgū slēgto darījumu skaits no aprīļa līdz jūnijam bijis salīdzinoši mazāks, tieši šajos mēnešos raksturīga īpašumtiesību pāreja starp saistītām personām, īpašumtiesību sakārtošana, kā arī iepriekš atrunātu darījumu slēgšana, tostarp paātrinātā kārtībā, ko noteica likuma *Par iedzīvotāju ienākuma nodokli* grozījumu spēkā stāšanās 2007. gada 12. jūnijā. Līdzīga situācija ir arī hipotēku reģistrācijā – fiziskas personas centās saņemt kredītus un reģistrēt hipotēkas, kamēr kredītiestādes vēl samērā bieži izsniedza kredītus arī tad, ja personas ienākumi bija neoficiāli. Jāuzsver, ka 2007. gada pirmās puses beigās kredītiestādes būtiski samazinājušas kredītešanas apmērus, īpaši kredītiestādes ar Rietumeiropas kapitālu, savukārt aktivitāti šajā virzienā palielinājušas komercbankas ar vietējo vai Krievijas kapitālu.

2006. gada pirmajā pusē bija vērojama tendence, ka iegādājoties jaunu mājokli, iepriekšējais tiek paturēts, cerot uz īpašuma turpmāku cenu kāpumu, bet 2007. gada pirmā pusgada beigās dominē pretēja tendence – jauns īpašums tiek iegādāts tikai pēc iepriekšējā pārdošanas un samaksas saņemšanas, jo, apstājoties straujam cenu kāpumam, pircēji daudz rūpīgāk izvērtē īpašuma atbilstību savām vēlmēm un vajadzībām.

Attiecībā uz spekulatīvu darījumu īpatsvaru – tie samazinās, īpaši saistībā ar jaunajiem mājokļiem. To noteicis arī apstāklis, ka pieaugušas izmaksas īpašuma iegādei un uzturēšanai, kā arī samazinājies sagaidāmais ienesīgums. Tomēr spekulatīvie darījumi turpināsies, tostarp, arī jauno mājokļu tirgū, jo ierobežota kredītiestāžu līdzfinansējuma gadījumā attīstītāji sākotnēji mājokļus, iespējams, piedāvās par cenu, kas zemāka par vidējo līmeni attiecīgiem īpašumiem. Turklāt jāņem vērā arī ilgais būvniecības process, kura riskus tad uzņemtos spekulatīvo darījumu veicēji.

2006. gada beigās un 2007. gada sākumā nekustamo īpašumu tirgū nonāca samērā daudz jaunu mājokļu, kopējo dzīvojamo fondu valstī 2006. gadā palielinot par 1,7 milj. m² – t. i., dzīvojamo platību uz vienu iedzīvotāju palielinot par 0,9 m² (tomēr šajā aprēķinā būtiska ir arī dramatiski negatīvā demogrāfiskā situācija). Ņemot vērā pašreizējos būvniecības apjomus, līdzvērtīgs pieaugums sagaidāms arī par 2007. gada pirmo pusi. Kaut gan celtniecības apjomi ir ievērojami palielinājušies, joprojām vērojams kvalitatīvu mājokļu trūkums. Tāpēc pieprasījums pēc jaunajiem mājokļiem ir augsts, tomēr, tam ilgstoši saglabājoties augstam, sagaidāms nekvalitatīvu, nolietotu mājokļu piedāvājuma palielinājums, kas attiecīgi iespaidos to pārdošanas cenas.

Kopumā 2007. gada pirmajā pusē mēnešu sadalījumā vērojams cenu pieaugums 3–5% apmērā no janvāra līdz aprīlim, kā arī cenu līmeņa stabilizācija ar nebūtisku cenu kritumu no aprīļa līdz jūnijam līdz 5%, ko lielā mērā noteicis apstāklis, ka iepriekšējos gados pārdevēji cenas noteikuši, paredzot cenu līmeņa pieaugumu. Savukārt, aktivitātei mazinoties, pārdevēji nosaka jauno mājokļa cenu tuvāk reālajai pieprasījuma cenai, lai gan atsevišķi pārdevēji saglabā piedāvājuma cenas ievērojami virs vidējā tirgus cenu līmeņa, ko var izskaidrot tikai ar šo pārdevēju cerību uz tirgus cenu līmeņa strauju pieaugumu. Atsevišķos gadījumos tirgū nonāk īpašumi arī par to ātrās realizācijas cenu (70–85% no vidējā cenu līmeņa), šādi piedāvājumi tiek realizēti pāris dienu laikā.

Arī piedāvājumu skaita ziņā 2007. gada pirmajā pusē vērojamas izmaiņas – tas palielinās, īpaši Rīgā un Rīgas rajonā. Pērnā gada beigās Rīgā piedāvājumā bija ap 6000 dzīvokļu – galvenokārt pateicoties dzīvokļu skaita pieaugumam jaunajos projektos. Bet 2007. gada jūnija beigās – ap 9000, un lielāko piedāvājuma

skaita pieaugumu veidoja tieši sērijveida dzīvokļi, lai gan palielinās arī piedāvājumu skaits jaunajos mājokļu projektos, tirgū nonākot arvien lielākiem jauno mājokļu projektiem. Sērijveida dzīvokļu tirgū piedāvājuma pieaugums vērojams tradicionāli dārgākajos Rīgas mikrorajonos. 2007. gada pirmā pusgada kopējais aptuvenais sērijveida dzīvokļu piedāvājums ir 5500 dzīvokļu pretstatā 3500 dzīvokļiem 2006. gada beigās.

Lielākais tipveida dzīvokļu piedāvājums mikrorajonu sektorā:

- **Purvcimā** – 16–20% kopējā skaita, no kuriem piedāvājumā bija visvairāk 2 istabu (35%) un 3 istabu dzīvokļi (30%);
- **Pļavniekos** – 12–16% kopējā skaita ar vislielāko piedāvājumu 3 istabu dzīvokļiem (32%); 1 un 2 istabu dzīvokļu segmentā piedāvājums Pļavniekos ir aptuveni līdzīgs – 28%;
- **Ķengaragā** – 9–13% kopējā skaita ar vislielāko piedāvājumu 2 istabu (40%) un 1 istabas dzīvokļiem (30%).

Mazāks piedāvājums bijis:

- Imantā;
- Ziepniekkalnā;
- Ilģuciemā;
- Zolitūdē;
- Āgenskalnā.

2007. gada pirmajā pusē piedāvājums pieaudzis galvenokārt dārgākajos mikrorajonos, īpaši dzīvokļiem cenu kategorijā virs 100 000 EUR, kas saistīts ar to samērā ilgo pārdošanas laiku un arvien pieaugošo alternatīvu skaitu – dzīvokļi jaunajās mājās, ekonomiskās klases mājas Pierīgā un dzīvokļi Rīgas centrā un tā perifērijas daļā.

Pēc 2006. gada beigās vērojamā vienistabas dzīvokļu īpatsvara pieauguma tipveida mājokļu kopējā piedāvājuma apjomā, atkal notiek lielāku dzīvokļu īpatsvara palielinājums, kas saistāms ar kredītiestāžu finansējuma pieejamības nozīmīgāku lomu lielāku dzīvokļu iegādē (pieaugot kredītprocentu likmēm, palielinoties ikmēneša maksājumiem, potenciālie pircēji, esot konstantam kredīta ikmēneša maksājumam, var atļauties mazāku mājokli). Savukārt vienistabas dzīvokļiem tipveida ēkās nav alternatīvas, jo jaunie mājokļi ar mazām platībām tirgū nonāk samērā reti, bet mājokļa iegādi ārpus Rīgas kavē transporta pieejamība (automašīnas uzturēšanas izdevumi, sabiedriskā transporta neesamība).

Iepriekšējos pārskata periodos notikusi cenu izlīdzināšanās starp mikrorajoniem, kas bija saistīta ar cerībām uz turpmāku īpašumu cenu strauju pieaugumu, bet 2007. gadā vērojama cenu diferenciacija starp

mikrorajoniem – cenu līmeņa starpība saglabājas vai pat pieaug, īpaši „lētākos” mikrorajonus – Bolderāju, Vecmīlgrāvi – attiecinot pret pārējo Rīgas mājokļu tirgu. 2007. gada pirmās puses beigās nebija pieprasījuma pēc 3–4 istabu dzīvokļiem šajos mikrorajonos, izņemot gadījumus, kad migrācija notikusi viena mikrorajona ietvaros. Mazāku platību dzīvokļu cenas šajos mikrorajonos noteicis apstākļi, ka par līdzvērtīgu summu Rīgā mājokli ar ērtībām (pievadītām inženiertehniskajām komunikācijām) iegādāties nav iespējams.

Ārpus Rīgas cenu līmeņa izmaiņas bijušas straujākas nekā galvaspilsētā, īpaši, lielākajās pilsētās, rajonu centros Rīgas tuvumā – Ogrē un Jelgavā. Te vidējais mājokļu cenu pieaugums 2007. gada pirmās puses beigās attiecībā pret gada sākumu bijis 20–25%, īpaši lielam cenu līmeņa pieaugumam saglabājoties vienistabas dzīvokļiem (līdz 30%). Tomēr arī ārpus Rīgas rajona vērojams aktivitātes samazinājums, kā rezultātā atsevišķi pārdevēji piedāvājuma cenas samazinājuši. Arī šajās vietās notikuši atsevišķi publiski darījumi ar īpašumiem par to ātrās realizācijas cenu.

Arī 2007. gada pirmajā pusē visaugstākais tipveida dzīvokļu cenu līmenis bijis Jūrmalas pilsētas dārgākajā daļā – Dubultos un Bulduros –, tomēr jau kopš 2006. gada cenu līmeņa pieaugums šajā teritorijā ir apstājies. Tas saistāms ar lielu skaitu jauno mājokļu projektu. Samērā straujš tipveida mājokļu cenu pieaugums 2007. gada pirmajā pusē bijis Kauguros, platību ziņā maziem dzīvokļiem sasniedzot 25% pieauguma robežu.

Vidējās tipveida dzīvokļu cenas Rīgā pusgada beigās sasniegušas ap 1620 EUR/m² ar attiecīgu cenu diapazonu:

- vienistabas dzīvokļi 52 000–73 000 EUR (vidēji 61 000 EUR, 1840 EUR/m²)
- divistabu dzīvokļi 70 000–94 000 EUR (vidēji 81 000 EUR, 1650 EUR/m²);
- trīsistabu dzīvokļi 86 000–109 000 EUR (vidēji 95 000 EUR, 1530 EUR/m²);
- četrīstabu dzīvokļi 98 500–120 000 EUR (vidēji 108 000 EUR, 1450 EUR/m²).

Arvien retāk piedāvājumā nonāk pilnībā neremontēti tipveida dzīvokļi – praktiski visos piedāvātajos dzīvokļos veikti kaut minimāli uzlabojumi (durvju maiņa, atsevišķu sanitārtehnisko mezglu nomaiņa u. c.). Arvien vairāk tiek piedāvāti pilnībā izremontēti dzīvokļi, īpaši lielāko platību dzīvokļi vietās ar augstāku cenu līmeni (Zolitūde, Teika, Purvciems, Pļavnieki). Joprojām atgadās kuriozas situācijas, kad iepriekšējie īpašnieki, pārdodot dzīvokli, no tā izvāc visu – arī iebūvētās mēbeles un sanitārtehniku, kas pēc demontāžas praktiski nav lietojamas. Šādu gadījumu skaits samazinās, pieaugot mēbelētu dzīvokļu piedāvājumam.

Tomēr mēbelētu dzīvokļu pirkšanas gadījumā pircējiem ir jāsaprot, ka mēbeles un interjera elementi nevar tikt kreditēti vienlaikus ar dzīvokli un, veicot šādu īpašumu vērtēšanu, vērtētājs nosaka dzīvokļa vērtību bez funkcionāli nesaistītā labiekārtojuma.

Mazinoties tirgus aktivitātei, iespējams, pieaugs apsaimniekošanas loma, īpaši sērijveida mājokļu iegādes gadījumā, un mājokļu apsaimniekošanas kvalitāte vai tās trūkums tieši ietekmēs mājokļu cenas. Sagaidāms, ka namu apsaimniekošanas kvalitāte būs augstāka kopējo platību ziņā nelieliem namīpašumiem. To noteiks spēja vienoties par apsaimniekošanu, kas lielu īpašumu gadījumā ir ievērojami sarežģīts process. Tomēr lielu namīpašumu apsaimniekošanu atvieglo apstākļi, ka samazinās administratīvo izmaksu īpatsvars kopējās izmaksās, tāpēc lielāka daļa naudas var tikt novirzīta ēkas uzlabošanai.

Atšķirības starp rajoniem

Pārskata periodā pēc dzīvokļu cenu līmeņa Rīgā izdalāmas šādas kategorijas:

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

Pēc straujā sērijveida dzīvokļu cenu pieauguma Rīgā 2006. gadā pārskata perioda beigās tirgū vērojams apjukums, pārdevējiem nosakot piedāvājumu cenas, balstoties uz arvien subjektīvākiem apsvērumiem. Tāpēc piedāvājumu cenu atšķirība palielinās – atsevišķi pārdevēji cenas samazina, dažos gadījumos nosakot tās ātrās realizācijas cenu apmērā; lielākā daļa piedāvājumu noteiktas 2007. gada aprīļa cenu līmenī; savukārt daļa, ko atsevišķos gadījumos var saistīt ar spekulatīvajiem darījumiem, nosaka piedāvājumu cenas neatkarīgi no reālajiem tirgus apstākļiem, paredzot strauju cenu turpmāku kāpumu.

Mazstāvu koka apbūve

2007. gada pirmajā pusē (no janvāra līdz aprīlim) vērojams cenu kāpums arī dzīvokļiem koka apbūvē, īpaši ņemot vērā faktu, ka šīs kategorijas dzīvokļi uzskatāmi par vislētākajiem. Šīs kategorijas dzīvokļu pieprasījums veidojas galvenokārt trijās apakškategorijās:

- dzīvokļi ar kopējo platību līdz 30 m² neatkarīgi no to stāvokļa. Šādu dzīvokļu pieprasījums vistiešāk ir atkarīgs no piedāvājuma cenas, un arī 2007. gada pirmajā pusē liela daļa pieprasījuma balstīta uz Rīgas centra denacionalizēto ēku īrnieku izmitināšanu;

- dzīvokļi koka apbūvē, kas ir labā stāvoklī, ēkās ar samērā izdevīgu novietojumu pilsētas centrā, centra perifērijā, Teikā, Āgenskalnā, tuvējā Pārdaugavā. Šīs kategorijas dzīvokļu iegādē būtiskākais ir ēkas tehniskais stāvoklis, inženierkomunikāciju pieejamība, iespējas dzīvokļus pārplānot. Šajā dzīvokļu kategorijā būtisks ir arī jautājums par kopīpašniekiem, to attieksmi pret īpašuma sakārtošanu, jo dzīvokļi tiek iegādāti kā ilgtermiņa mājokļi, ņemot vērā, ka dzīvokļu koka apbūvē cenas ir vidēji par 20–40% mazākas nekā dzīvokļiem mūra namīpašumos attiecīgajā pilsētas mikrorajonā. Samērā pieprasīti ir arī dzīvokļi ēkās, kas ir arhitektūras pieminekļi;
- lielu daļu kopš 2005. gada veido dzīvokļi koka apbūvē neatkarīgi no citiem kritērijiem (zemes gabalu un ēku kopējā platība, neliels kopīpašnieku skaits), jo dzīvokļi tiek iegādāti īpašumtiesību uz zemes gabalu dēļ ar mērķi izpirkt visas kopīpašuma daļas, lai, koka apbūvi noārdot, atbrīvotu vietu jaunām ēkām. Līdz ar to būtiska ir arī zemes gabalu atļautā izmantošana pēc pašvaldības teritorijas attīstības plāna. Šajā kategorijā iekļaujami darījumi ar dzīvokļiem visā Rīgas teritorijā, lielākoties namīpašumos ar kopīpašnieku skaitu līdz 16 īpašniekiem.

Arī šajā dzīvokļu kategorijā vērojams pieprasījuma samazinājums no aprīļa līdz jūnijam, kad piedāvājumu un darījumu cenas stabilizējās, bet daļā piedāvājumu un darījumu tika samazinātas, īpaši tad, ja sākotnējās cenas bija noteiktas, cerot uz tālāku strauju mājokļu cenu pieaugumu. Kopumā pusgadā vidējais cenu līmeņa pieaugums bija 5–20%, straujākajam pieaugumam rodoties vislētākajā dzīvokļu segmentā, kas uzskatāms par vislētākajiem Rīgā pieejamiem mājokļiem.

Cenu kategorijas 2007. gada pirmā pusgada beigās atkarībā no novietojuma Rīgā:

- **Rīgas centrā – koka ēkas pagalmos – 1300–1900 EUR/m².** Īpaši pieprasīti dzīvokļi, kas atrodas ēkās ar plašiem, saulainiem pagalmiem un retu apbūvi. Šajā kategorijā ietilpst arī dzīvojamās ēkas ar izteiksmīgu arhitektūru, labu plānojumu un visiem labierīcību veidiem. Cenas šajā kategorijā sasniedz pat 2300 EUR/m²;
- **dzīvokļi Rīgas centrālajā daļā (Grīziņkalns, Čiekurkalns) – 1100–1700 EUR/m².** Piedāvājumā ir gan samērā lieli (2–3 istabu) dzīvokļi, gan pavisam mazi virtuve–istaba tipa dzīvokļi galvenokārt ar daļējām labierīcībām, bez centrālapkures, karstā ūdens un atsevišķa sanitārā mezgla.

- **dzīvokļi koka apbūvē Pārdaugavā (Āgenskalns, Torņakalns) – 1000–1750 EUR/m².** Pieprasījumu nosaka Rīgas centra pieejamība, samērā labais ēku tehniskais stāvoklis, ēku arhitektūra un mikrorajonu zaļo zonu lielums un skaits.
- **dzīvokļi koka ēkās Sarkandaugavā, Bolderājā, Ilģuciemā – 900–1400 EUR/m².** Galvenokārt piedāvāti samērā mazi dzīvokļi bez labierīcībām. Dzīvokļi pārsvarā tiek iegādāti maksātnespējīgu iedzīvotāju izmitināšanai no Rīgas centra ēkām. Cenu nosaka labiekārtotības līmenis un tehniskais stāvoklis.
- **dzīvokļi Latgales priekšpilsētā – 700–1300 EUR/m².** Dzīvokļi mazstāvu koka apbūvē Latgales priekšpilsētā parasti ir ļoti sliktā tehniskajā stāvoklī, mazas platības un ar zemu labiekārtotības līmeni un samērā zemu pieprasījumu, neraugoties uz atrašanās vietu tuvu pilsētas centram.

Dzīvokļi Rīgas centrā

Dzīvokļu cenas Rīgas centra perifērijā 2007. gada pirmajā pusē no janvāra līdz aprīlim turpināja palielināties, no aprīļa līdz jūnijam stabilizējoties cenu līmenī 1800–2300 EUR/m² centra perifērijā, izremontētiem dzīvokļiem attiecīgi 2100–2600 EUR/m².

Rīgas centrā (ārpus Vecrīgas) dzīvokļu cenas atsevišķiem piedāvājumiem joprojām reti pārsniedz 6000 EUR/m² (ekskluzīvi, mēbelēti dzīvokļi, ēkās ar arhitektonisko vērtību) un vidējās dzīvokļu pārdošanas cenas nepārsniedz 3700 EUR/m². Dzīvokļu pārdošanas cenas Klusajā centrā pārskata periodā nav mainījušās, paliekot 3300–4000 EUR/m² līmenī.

Cenu līmenis Vecrīgā pārskata periodā nav būtiski mainījies. Lai gan atsevišķi mājokļi tiek piedāvāti par cenu, kas pārsniedz 6000 EUR/m², darījumi notiek pārsvarā ar dzīvokļiem, kuru cenu līmenis ir 3500–4000 EUR/m² robežās. Joprojām piedāvājumā visbiežāk nonāk platību ziņā mazi dzīvokļi (līdz 50 m²), kuru pārdošanas cenas pārskata perioda beigās ir robežās līdz 4500 EUR/m². Atsevišķi dzīvokļi ar neveiksmīgu plānojumu, dzīvokļi mansarda stāvā vai īpaši zemiem griestiem tiek pārdoti, sākot no 2500 EUR/m². Neizbūvētu bēniņu telpu pārdošana notiek samērā reti, īpaši, ja nav saskaņoti pārbūves projekti, ko nosaka sarežģītā šādu projektu saskaņošana un augstās tehniskās prasības, ņemot vērā to, ka liela daļa ēku ir kultūras un arhitektūras pieminekļi.

Pārskata periodā bija vērojams straujš piedāvājuma apjoma pieaugums dārgāko dzīvokļu segmentā Rīgas centrā, atsevišķiem piedāvājumiem pārsniedzot 1500000 līmeni, tomēr pieprasījums pēc šādiem

dzīvokļiem ir neliels, un pieprasīti ir dzīvokļi par cenu līdz 500 tūkstošiem eiro, jo šādu ekskluzīvu dzīvokļu nomas maksas joprojām ir nelielas un nomas pieprasījums ir mazs (dzīvokļiem ar nomas maksu virs 2000 EUR/mēnesī), kā rezultātā šādu dzīvokļu iegādes gadījumā tie tiek izmantoti kā pamata dzīvesvieta, nevis saglabāti kā investīciju objekti.

Centra daļā – kvartālā starp Brīvības–Dzirnavu–Barona–Bruņinieku ielu – platības ziņā mazi, remontēti dzīvokļi tiek piedāvāti par 2800–3800 EUR/m², lielāki pilnībā renovēti dzīvokļi – līdz 3500 EUR/m².

Centra daļā starp Valdemāra – Kalpaka bulvāri–Elizabetes – Eksporta – Hanzas – Dzirnavu ielu piedāvājums un pieprasījums ir samērā stabils, pieprasījums pārsniedz piedāvājumu dzīvokļiem ar platību līdz 70 m². Cenu līmenis remontētiem dzīvokļiem pārskata perioda beigās – 3500–4700 EUR/m², lieliem (virs 100 m²), neremontētiem dzīvokļiem pārdošanas cenas – no 2700 EUR/m².

Rīgas centrālajā daļā un centra perifērijā pārskata periodā vērojama liela nekustamo īpašumu projektu attīstītāju aktivitāte, kas aizsākās 2005. gadā, īpaši Miera–Hospitāļu, Čaka–Tallinas ielas apkārtnē, tomēr jaunu mājokļu projektu ienākšanu nekustamo īpašumu tirgū kavē atbilstošu brīvu zemes gabalu trūkums Rīgas centrā un tā perifērijā, kā arī adekvātu zemes gabalu nesamērīgi augstās piedāvājuma cenas, kas joprojām visbiežāk tiek noteiktas, aprēķinot iekļaujot stabilu mājokļu cenu līmeņa pieaugumu attiecīgajā vietā. Tāpēc īpašumu projektu attīstītājiem interese par šādiem zemes gabaliem ir neliela.

Vecrīga

Pārskata periodā Vecrīgā nav bijis būtiska cenu kāpuma – mājokļu cenas Vecrīgā ir stabilas kopš 2006. gada. Mājokļu pircēji Vecrīgā joprojām ir iedalāmi trijās pamatkategorijās:

- ārvalstnieki, kas iegādājas dzīvokļus atvaļinājuma pavadīšanai vai izmantošanai darba braucienā gadījumā, kā arī iegādājas dzīvokļus kā samērā stabilus ilgtermiņa investīciju objektus;
- Latvijas iedzīvotāji, kuru pamata dzīvesvieta ir privātmāja Jūrmalā vai Pierīgā un kuri šādus dzīvokļus iegādājas kā rezerves mājokļus ilgtermiņā vai nākotnē paredzot tos atdot bērniem;
- pircēji, kas šādos mājokļos izvieto savus brīvos līdzekļus, uzskatot tos par drošiem investīciju objektiem, un pēc iegādes dzīvokļus izīrē, tostarp arī kā alternatīvas viesnīcām (īres termiņi, sākot no vienas dienas).

Jau kopš 2005. gada beigām dzīvokļi Vecrīgā netiek izmantoti spekulatīvajos darījumos, jo šādu mājokļu pieprasījuma veidošanās atšķiras no pārējā tirgus, kur

mājoklis tiek iegādāts pastāvīgai dzīvesvietai. Cenu līmeņa stabilitāte šajā kategorijā izskaidrojama arī ar samērā augsto cenu līmeni, un tālāka cenu līmeņa izaugsme var rasties, vienīgi strauji pieaugot dzīvokļu nomas maksām, kas joprojām nespēj nodrošināt adekvātu ienesīgumu dzīvokļu izīrēšanas gadījumā (ja neskaita īstermiņa nomu – t. i., līdz dažām nedēļām).

Remontētiem dzīvokļiem cenu diapazons – **4200–5000 EUR/m².**

Neremontētiem dzīvokļiem – 3500–4500 EUR/m².

Bulvāru loks

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

Bijis samērā liels pieprasījums dzīvokļiem ar platību līdz 100 m², tomēr jau kopš aprīļa vērojams piedāvājuma palielinājums, tāpēc cenu līmenis pārskata periodā nav būtiski mainījies (cenu līmeņa izmaiņas no 2007. gada sākuma – pieaugums līdz 5%). 2007. gada pirmajā pusē ievērojami palielinājies piedāvājums dzīvokļiem ar platību virs 120 m², ko var uzskatīt par dzīvokļiem, kas iegādāti investīciju nolūkā, bet, vidējam cenu līmenim strauji nepalielinoties, pieņemts lēmums šādus dzīvokļus pārdot, īpaši, ja iegādei izmantots bankas līdzfinansējums. Platību ziņā maziem un ļoti maziem dzīvokļiem pieprasījums arī pārskata periodā pārsniedzis piedāvājumu (dzīvokļiem līdz 50 m²), kur pieprasījumu veido tās pašas pircēju kategorijas, kādas dzīvokļiem Vecrīgā, tomēr arī šāds pieprasījums bijis galvenokārt dzīvokļiem ar cenu līdz 4500 EUR/m², kā rezultātā dzīvokļi, kuru summas atsevišķos gadījumos pārsniedz 7000 EUR/m², piedāvājumā ir ilgu laiku un darījumu gadījumā summas ir mazākas par sākotnējo piedāvājumu. Pieprasījums bijis galvenokārt pēc dzīvokļiem ar labu novietojumu (fasādes mājas, gaiši dzīvokļi, dzīvokļi ēkās ar liftu), kā rezultātā piedāvājumā salīdzinoši ilgi atradušies dzīvokļi mansarda stāvos, sētas mājās u. c. Lielāku platību dzīvokļu iegādes gadījumā būtiska ir automašīnu novietošana, īpaši dzīvokļiem ar platību virs 150 m², kuru iegādes gadījumā pieprasītas pat vairākas stāvvietas ēkām piegulošajās teritorijās. Atrisinot šo problēmu, pieprasījuma līmenis pēc dzīvokļiem būtiski palielinātos, īpaši lielo dzīvokļu segmentā.

Dzīvokļu cenas rekonstruētās ēkās:

sagatavoti apdarei – 3600–4300 EUR/m²;

ar apdari – 3800–4900 EUR/m².

Atsevišķu darījumu un piedāvājumu summas sasniegušas 7000 EUR/m².

Nerekonstruētās ēkās cenas vidēji par 20% zemākas.

Valdemāra–Dzirnavu–Brīvības–Bruņinieku iela

Piedāvājums un pieprasījums pēc šīs kategorijas mājokļiem saglabājies stabils, tomēr arī attiecībā uz šo dzīvokļu kategoriju jūtamas pieprasījuma izmaiņas atkarībā no banku kreditēšanas politikas izmaiņām. Īpaši tas attiecināms uz potenciālajiem pircējiem ar neoficiāliem ienākumiem, kuru pieprasītās dzīvokļu platības ir līdz 100 m². Būtiskas piedāvājuma cenu un darījumu summu izmaiņas dzīvokļiem šajā kategorijā nav novērotas, lai gan arī šajā kategorijā atsevišķi dzīvokļi piedāvāti par to ātrās realizācijas cenu. Tomēr dzīvokļi ar platību līdz 100 m² ekspozīcijā tirgū bijuši tikai dažas dienas.

Remontēti dzīvokļi – 2900–3700 EUR/m².
Neremontēti dzīvokļi – 2500–3300 EUR/m².

Barona–Dzirnavu–Brīvības–Bruņinieku iela

Dzīvokļiem ar novietojumu šajā centra daļā ir būtisks negatīvs aspekts – augstā satiksmes intensitāte. Pieprasījums stabils, īpaši liels pieprasījums pēc platību ziņā maziem dzīvokļiem, kuru piedāvājums ir mazs. Ņemot vērā plānoto kvartālu attīstību (projekts *Tango* u. c.), sagaidāms, ka vietas prestižs un attiecīgi arī cenu līmenis celsies, tomēr arī šajā dzīvokļu kategorijā darījumos dzīvokļiem ar platību virs 100 m² arvien būtiskāks paliks automašīnu stāvvietu problēmas risinājums, kā rezultātā sagaidāma cenu līmeņa diferenciacija atbilstoši stāvvietu pieejamībai. Darījumu cenu izmaiņas šajā mājokļu kategorijā pārskata periodā nav bijušas būtiskas (cenu līmeņa pieaugums kopš gada sākuma mainījies līdz 5% apmēram).

Remontēti dzīvokļi – 2600–3800 EUR/m².
Neremontēti dzīvokļi – 2200–3100 EUR/m².

**Atsevišķas vietas Pārdaugavā
(Kuģu iela, Balasta dambis, Radisson SAS apkārtnē)**

Dzīvokļu cenas jaunās mājās – līdz 6000 EUR/m².
Neremontēti dzīvokļi – 2400–2900 EUR/m².

Pārējie centrā esošie dzīvokļi

Pilsētas centra perifērijā esošajiem dzīvokļiem arī ir tendence tuvināties pilsētas tiešā centra dzīvokļu cenām. Šīs kategorijas dzīvokļu cenas ir vistiešāk atkarīgas no namu apsaimniekošanas kvalitātes. Vispārēja centrā esošo dzīvokļu cenu līmeņa straujas izaugsmes apstāšanās gadījumā sagaidāma arvien būtiskāka cenu līmeņa diferenciacija atbilstoši ēkas tehniskajam stāvoklim un apsaimniekošanas kvalitātei, jo līdz pat pārskata perioda beigām liela daļa pircēju

par būtiskāko izvēli ietekmējošo faktoru uzskatījuši mājokļa cenu par kvadrātmetru neatkarīgi no ēkas vai dzīvokļa stāvokļa un novietojuma. Pārskata perioda beigās vidējās šīs kategorijas dzīvokļu cenas bijušas tikai nebūtiski augstākas par dārgāko Rīgas mikrorajonu tipveida dzīvokļu cenām.

Remontēti dzīvokļi – 2000–2700 EUR/m².
Neremontēti dzīvokļi – 1600–2200 EUR/m².

Jaunās dzīvojamās ēkas

2007. gada pirmajā pusgadā samazinoties pieprasījumam pēc sērijveida dzīvokļiem Rīgā un samazinoties nekustamo īpašumu tirgus aktivitātei, kopš aprīļa nav bijis proporcionāls pieprasījuma samazinājums pēc mājokļiem jaunajās daudzdzīvokļu mājās. To var izskaidrot ar aizvien esošo kvalitatīvu mājokļu deficītu, tomēr pārskata periodā cenu līmeņa pieaugums arī šajā mājokļu kategorijā ir bijis ievērojami mazāks nekā attiecīgā periodā iepriekšējā gadā. Kredītiestāžu kredītpolitikas izmaiņas arī vismazāk ir jūtamas jauno mājokļu segmentā, ko var izskaidrot ar faktu, ka kredītiestāžu līdzfinansējums jau ir piesaistīts jauno mājokļu būvniecības laikā. Tomēr neliels aktivitātes samazinājums jūtams arī jauno mājokļu tirgū.

Mazinoties tirgus aktivitātes kopējam līmenim, visvairāk to izjūt mājokļu pircēji, kas rezervējuši vai nopirkuši dzīvokļus jaunajos projektos ar mērķi tos vēlāk pārdot, gūstot peļņu no tirgus cenu līmeņa izmaiņām. Kopš aprīļa turpinājies pieaugt otrreizējā tirgū nonākušo jauno mājokļu skaits, kā rezultātā atsevišķi pārpircēji, baidoties no cenu līmeņa samazinājuma, piedāvā šādus mājokļus pat zem projektu attīstītāju piedāvājuma cenu līmeņa. Tomēr līdz pat pusgada beigām šādu piedāvājumu skaits nebija būtisks un mājokļu piedāvājumu cenu samazinājums bija novērojams tikai atsevišķos gadījumos, no kuriem lielākā daļa ir mājokļiem Pierīgā – Mārupē, Ādažos u. c. Kredītiestādēm turpinot ierobežot hipotekāro kredītu izsniegšanu (kopš 2007. gada aprīļa), iespējama spekulatīvo darījumu skaita palielināšanās jaunajos mājokļu projektos, ko varētu noteikt projektu attīstītāju pieaugošā nepieciešamība pēc aizņemtiem līdzekļiem, kuru daļēji var atrisināt, saņemot daļēju samaksu par dzīvokli tā celtniecības laikā. Rezultātā jauno mājokļu sākotnējā piedāvājuma cenas atšķirsies no gatavu mājokļu pārdošanas cenām, kas tādējādi rada priekšnoteikumus spekulatīvajiem darījumiem tirgū.

Kopējais jauno mājokļu piedāvājumu cenu līmenis un arī darījumu summas ir augušas, ko var izskaidrot ar aizvien lielākām būvniecības izmaksām un kvalitatīvu mājokļu deficītu. Vidējais jauno mājokļu cenu pieaugums 2007. gada pirmajā pusē Rīgā un Pierīgā ir bijis 5–20%,

no kā mazākais pieaugums bijis dzīvokļiem pilsētas centrā un Rīgas tuvumā esošajās apdzīvotajās vietās, bet visstraujākais pieaugums bijis jaunajiem mājokļiem Rīgas mikrorajonos ar samērā labu atrašanās vietu (no infrastruktūras attīstības līmeņa, piekļūšanas iespēju viedokļa).

Pārskata periodā arvien vairāk tirgū nonākusī informācija par liela apjoma jauno mājokļu projektiem Rīgas teritorijā, no kuriem lielākie – Mežaparka kvartāls Rusova ielas rajonā, *Bišumuiža* Komētas ielas rajonā, kur plānotais dzīvokļu skaits pārsniedz 1000 vienību. Tomēr šādu projektu realizācija nav iespējama vienlaikus pilnā apmērā, bet etapos, tādējādi šādu projektu ietekme uz kopējo mājokļu tirgu sagaidāma pakāpeniska. Turklāt šāda apjoma projektiem ir ievērojami ilgs projekta sagatavošanas laiks, kā rezultātā būvniecības pilna uzsākšana 2007. gadā vēl nav sagaidāma.

Lai gan jau kopš 2004. gada tirgū palielinās dzīvokļu ar pilnu iekšējo apdari īpatsvars, arvien lielāka jauno mājokļu daļa sākotnējā tirgū nonāk ar balto apdari. Šādā gadījumā mājokļa pircējam ir iespējams beigu apdari veikt pēc saviem ieskatiem, tomēr, pieaugot būvniecības izcenojumiem – gan materiālu, gan darba dēļ –, mājokļu pircējiem jāreķinās vidēji ar 200–300 EUR/m² izmaksām un sava laika ieguldījumu, lai šādu apdari veiktu. Pirmreizējā mājokļu tirgū piedāvāto dzīvokļu cenu starpība starp dzīvokļiem ar pilnu un nepilnu apdari, lai gan joprojām saglabājas, tomēr atsevišķos gadījumos ir mazāka par minēto summu, ko attīstītājs spēj nodrošināt, ņemot vērā darbu kopējo apjomu, tāpēc vienas vienības izmaksas ir mazākas.

Jauniem mājokļu projektiem, kas pieteikti tirgū, arī pārskata periodā vērojams mazu platību dzīvokļu deficīts – piedāvājumā nebija dzīvokļu ar platību līdz 50 m², kuru potenciālie pircēji šādus mājokļus izvēlētos kā otro mājokli. Šādu dzīvokļu vietā projektu attīstītāji joprojām piedāvā mājokļus ar lielām platībām, un pat salīdzinoši pieredzējuši attīstītāji tirgū piedāvā mājokļus, neņemot vērā apkārtējās infrastruktūras un apkārtējo mājokļu cenu specifiku. Vidējā cenu starpība starp remontētu dzīvokli vecā mājā attiecīgajā vietā un jaunu mājokli ar balto apdari tirgū saglabājas vidēji 20–30% apmērā, bet atsevišķos projektos, īpaši Rīgas centra perifērijas daļā, attīstītāji jaunus mājokļus piedāvā pat par 50% dārgāk, turklāt piedāvājot lielu platību dzīvokļus, kas Rīgas centra perifērijā būtu virs 80 m². Piemēram, no šībrīža tirgus situācijas nav saprotams potenciālā pircēja profils, kurš 211 m² plašu mājokli ar nepilnu iekšējo apdari centra perifērijā Alauksta ielā varētu iegādāties par piedāvājuma cenu, kas šobrīd pārsniedz 750 000 EUR, lai arī paša mājokļa projekta kvalitāte varbūt ir augsta. Lai gan centra perifērijas attīstība ir sagaidāma, tomēr, ņemot vērā šobrīd visai nesakārtoto vidi, ekskluzīvu (pēc kopējās

mājokļa cenas) piedāvājumu izstrāde ir uzskatāma par pārgrūti.

Rīgas mikrorajonos pārskata periodā galvenā pieprasījuma kategorija joprojām saglabājas pēc dzīvokļiem ar platību 50–90 m², un, neraugoties uz atsevišķu attīstītāju izmisīgām pūlēm veidot platību ziņā milzīgus dzīvokļus, vidējā piedāvāto jauno mājokļu platība turpina samazināties pēc principa *pērc dzīvokli par vakardienas cenu, tikai platība ir nedaudz mazāka*. Šādu platību samazinājumu nosaka arī kredītprocentu likmju pieaugums, kā rezultātā par līdzvērtīgu ikmēneša kredītmaksājuma apmēru kredīta summa ir mazāka.

Kopumā Latvijā 2007. gada pirmajā pusē ekspluatācijā nodoti vairāk nekā 4000 jaunu mājokļu, kas attiecīgi arvien palielina jauno mājokļu pirmreizējā un arī otrreizējā piedāvājuma īpatsvaru kopējā mājokļu piedāvājumā, kas, ja neskaita attīstītāju piedāvājumus iegādāties dzīvokļus virtuālajā stadijā, ir palielinājies no aptuveni 15% iepriekšējā gadā līdz apmēram 20% pārskata perioda beigās. Kopējais ekspluatācijā nodotais jauno mājokļu skaits attiecībā pret līdzvērtīgu periodu iepriekšējā gadā ir pieaudzis par vairāk nekā 40%.

Attiecībā uz piedāvājuma kvalitāti – jauno mājokļu projektu attīstītāji arvien būtiskāku nozīmi piešķir vienotai ēkas koncepcijai un kvalitātei, bet šos centienus pārsvārā nākas ierobežot, jo arvien pieaug būvniecības izmaksas. Tāpēc starp Rīgas mikrorajonu jaunajiem projektiem joprojām saglabājas samērā augsts īpatsvars ēku, kas no tipveida mājokļiem vizuāli atšķiras tikai ar apdarē izmantotajiem materiāliem, nevis būtiskiem arhitektūras vai tehniskā izpildījuma uzlabojumiem. Diemžēl starp nedaudzajiem centrālās daļas projektiem ir parādījušies arhitektoniski nepievilcīgi risinājumi, kuru attīstītāji centušies apgūt maksimālo intensitāti, ignorējot dzīvojamai videi obligātos faktorus.

Arī vairākiem jauno mājokļu projektiem, kas pirmo reizi pieteikti tirgū pārskata periodā, arvien saglabājas problēmas ar automašīnu novietošanas risinājumiem, ko līdz 2006. gada beigām varēja ignorēt, cerot, ka augsta jauno mājokļu pieprasījuma apstākļos pircēji būs spiesti samierināties ar šādu problēmu. Bet, piedāvājumam un tā dažādībai palielinoties, iespējams straujš pieprasījuma samazinājums pēc mājokļiem mikrorajonos, kur vietās ar samērā neattīstītu infrastruktūru nav iespējams nodrošināt pastāvīgu stāvvietu vismaz vienai automašīnai un vismaz bezmaksas īstermiņa stāvvietu otrai automašīnai, jo dzīvokļus jaunajos mājokļu projektos pārsvārā iegādājas ekonomiski aktīvas ģimenes, kurām divas automašīnas kļūst par vispārpieņemtu normu.

Kā lielākie (virs 100 dzīvokļiem) pārskata periodā nekustamo īpašumu tirgū nonākušie jaunie mājokļu projekti minami *Spilves iela 23, Jūrmalas gatve 100, Zelta rasa II, Brūkļņparks* u. c.

Balstoties uz jaunā projekta apbūves specifiku, pārskata perioda beigās jauno mājokļu projektus iespējams izdalīt šādās jauno mājokļu kategorijas Rīgā:

- atsevišķas mazstāvu ēkas (līdz 4 stāviem – *Baltezera de Lux, Visavi, VIVA! Imanta, Mores 18, Villa Nobile* u. c.);
- mazstāvu apbūves kvartāli (līdz 5 stāviem – *Bišumuiža, Dzimtā sēta 7, Tekstiliana, Varavīksnes nams 3*);
- atsevišķas 5–7 stāvu ēkas (izvietotas galvenokārt centrā, Vecrīgā, bet atsevišķas arī citos mikrorajonos – *Lidoņu iela 27, Ķengaraga zieds, Bulvāra rezidence, Nītaures 3* u. c.);
- atsevišķas daudzstāvu ēkas (*Astra LUX, Keldiša iela b/n, Hanzas iela b/n, Duntē ozoli* u. c.);
- augstceltņu kompleksi (*Skanstes virsotnes, Imantas pērle, Solaris, Metropolia, Panorama Plaza*).

Cenu līmenis jaunajiem mājokļiem pārskata perioda beigās:

- **ar balto apdari** (līdz kosmētiskajam remontam) 1500–3500 EUR/m² (vidēji 2050 EUR/m²);
- **ar pilnu apdari** (arī uzstādīta santehnika) 1800–3700 EUR/m² (vidēji 2300 EUR/m²);
- **dzīvokļi ekskluzīvos projektos** (Vecrīga, Rīgas vēsturiskais centrs). Cenu galvenokārt veido atrašanās vieta, projekta infrastruktūra un arhitektoniskie risinājumi, mazāk apdares pakāpe. Cenas – 3200–6000 EUR/m².

Līdz pārskata perioda beigām visi līdz šim realizētie jaunie mājokļu projekti ir bijuši finansiāli veiksmīgi, bet, pieaugot piedāvājuma diferenciācijai, iespējama atsevišķu projektu neveiksme – vietās ar zemu infrastruktūras attīstības līmeni, projektiem, kuru būvniecība attīstītājiem izmaksā vairāk nekā vidēji tirgū (pārsvārā attīstītājiem ar maza apjoma objektiem, kuri vēl tikai mēģina ieņemt pozīcijas tirgū). Lai nākotnē projektu attīstītāji spētu nodrošināt projektu veiksmīgu realizāciju, arvien pieaugs pārdošanas loma, kas īpaši svarīga liela apjoma projektiem, jo vairākus simtus dzīvokļu vienā projektā pārdot ir ievērojami sarežģītāk nekā neliela apjoma projektos. Savukārt aizņemtā finansējuma izmaksas attīstītājiem var neļaut mājokļu tirdzniecību veikt ilgākā termiņā, ja mājokļu cenu līmeņa paaugstinājums nepārsniedz kredītresursu cenu.

Iepriekšējos pārskata periodos varēja minēt vairākus atsevišķus Rīgas mikrorajonus, kuros jauno mājokļu attīstīšana nenotiek, bet pārskata perioda beigās praktiski vienīgie šādi mikrorajoni ir Vecmīlgrāvis un Bolderāja (kur piedāvājumā ir dzīvokļi rekonstruētā ēkā).

Augstākais jauno mājokļu cenu līmenis bijis pilsētas centrā (arī tā perifērijā), Mežaparkā, Teikā, tuvējā Pārdaugavā, Purvciemā. Kas attiecas uz reģionālo diferenciāciju – pārskata periodā vairāk nekā puse no visiem jauno mājokļu projektiem (pēc plānoto mājokļu skaita) piedāvāti Rīgas mikrorajonos. Procentuālā iedalījumā seko Pierīgas apdzīvotās vietas, Rīgas centrs, Jūrmala. Ārpus Rīgas reģiona (Rīgas un Jelgavas rajons) jauno mājokļu piedāvājums palielinās, bet tā īpatsvars kopējā tirgū joprojām ir samērā niecīgs.

Palielinoties jauno mājokļu piedāvājumam, arvien jūtāmāka būs konkurence starp esošajiem mājokļiem (tostarp – sērijveida) un jaunajiem, īpaši, ja cenu līmeņa attiecība saglabāsies pašreizējā līmenī – jauns mājoklis vidēji par 20–30% dārgāks nekā attiecīgajā vietā esošs vecais mājoklis. Turklāt laika gaitā šī proporcija ir jāmaina, kas iespējams, arī palielinoties būvniecības izmaksām.

2006. gadā, visstraujākajai attīstībai jauno projektu realizācijā notiekot pilsētas centrā un tā perifērijā, pārskata periodā projektu attīstītāji ir atgriezušies pie mājokļu projektiem Rīgas mikrorajonos – Mežciema/ Pļavnieku rajonā, Ziepniekkalnā, Purvciemā, Pārdaugavā, Imantā u. c. –, ko noteicis attīstīšanas vajadzībām atbilstošu zemes gabalu trūkums Rīgas centrā un tā perifērijā.

Diemžēl jauno mājokļu projektu attīstīšanai, īpaši liela apjoma projektu realizācijai, visbiežāk ir ievērojama negatīva blakusparādība – esošās infrastruktūras pārslodze, kas ir īpaši svarīgi no piekļūšanas viedokļa, jo vairāku simtu jaunu automašīnu piesaiste vietai ar jau tā pārslogotām ielām vai transporta maģistrālēm ilgtermiņā Rīgas pašvaldībai prasīs arvien lielākus līdzekļus transporta sastrēgumu novēršanai, savukārt potenciālajam mājokļa pircējam, braucot apskatīt mājokli un vairākas stundas nostāvēt sastrēgumā, iespējams, vēlme pēc jaunā mitekļa būtiski mazināsies. Vienīgais pozitīvais aspekts šādā skatījumā ir tas, ka negatīvas demogrāfiskās situācijas apstākļos kopējais automašīnu skaits ilgtermiņā būtiski nepalielināsies.

Dzīvokļu tirgus Pierīgas reģionā

Samazinoties aktivitātei nekustamo īpašumu tirgū, līdzvērtīgas tendences pārskata periodā bijušas arī ārpus Rīgas – pieprasījumam uz laiku samazinoties sakarā ar neskaidrību par inflācijas apkarošanas plāna reālo ietekmi uz nekustamo īpašumu tirgu, laika posmā no aprīļa līdz jūnijam bijusi dzīvokļu cenu stabilizācija. Atsevišķiem pārdevējiem saprotot, ka dzīvokļa cena ārpus Rīgas nevar būt vienāda ar līdzvērtīga dzīvokļa cenu Rīgas pilsētā, daļā piedāvājumu cenas ir nedaudz samazinātas (līdz 10%), kas lielā mērā bijušas noteiktas, paredzot vispārējā mājokļu cenu līmeņa izaugsmi kā 2006. gadā. Kas attiecas uz darījumiem

ar mājokļiem ārpus Rīgas – kopējais cenu līmenis, pat neraugoties uz minēto īstermiņa samazinājumu, kopš 2006. gada beigām ir pieaudzis. Atsevišķās vietās līdz pat 25% (vietās, kur mājokļu cenas iepriekš ir bijušas viszemākās visā Pierīgā, vai arī apdzīvotās vietās ar salīdzinoši augsti attīstītu infrastruktūru). Tomēr vidējās mājokļu cenu izmaiņas Rīgas reģionā jau tradicionāli ir tieši atkarīgas no cenu līmeņa izmaiņām Rīgā, tāpēc pārskata periodā cenu līmeņa vidējais pieaugums ir 10–15%, sasniedzot visaugstāko cenu līmeni marta beigās/aprīļa sākumā. Pēc tam tas nedaudz samazinājās, kam par pamatu ir piespiedu pārdošanas faktors (steidzami nepieciešams pārdot), kas izpaužas, nelielu daļu mājokļu piedāvājot par 70–90% no vidējā cenu līmeņa attiecīgajā vietā.

Aktīvākie otrreizējo mājokļu tirdzniecības reģioni Pierīgā ir Salaspils, Mārupe, Ādaži, Ķekava, Baloži (vietas ar vislielāko iedzīvotāju koncentrāciju). Iepriekšējos pārskata periodos cenu līmeņa izmaiņas tipveida dzīvokļu tirgū šajās vietās ir bijušas atkarīgas arī no jauno mājokļu nonākšanas tirgū attiecīgajā atrašanās vietā (parādotes jaunam daudzdzīvokļu ēkas projektam, sekojīs piedāvājuma cenu lēciens esošajiem mājokļiem), bet pārskata periodā otrreizējā tirgū mājokļu cenas arvien retāk tiek noteiktas pēc jauna mājokļa cenas, bet gan pēc sērijveida dzīvokļu cenām Rīgas mikrorajonos.

Cenu līmeņa starpība, salīdzinot dzīvokļu cenu līmeni Pierīgas reģionā un tipveida mājokļa cenas Rīgas pilsētā, pārskata perioda beigās ir vidēji 20–35%, kā rezultātā vidējās mājokļu pārdošanas cenas mājokļiem padomju laika un pirmskara mājās pārskata perioda beigās bijušas 950–1350 EUR/m² (atkarībā no infrastruktūras pieejamības attiecīgajā vietā, attāluma līdz Rīgai).

Jauno mājokļu tirgus Pierīgas reģionā

Pierīgas reģionā galvenās vietas jauno mājokļu projektu attīstīšanai ir to pagastu teritorijas, kas robežojas ar Rīgas pilsētu – Ādaži, Baloži, Garkalne, Salaspils. Lai gan pārskata periodā piedāvājums jauno mājokļu tirgū ir palielinājies, tomēr attīstītāju aktivitāte nav bijusi vienmērīga šajās teritorijās. Mājokļu cenas ar pilnu iekšējo apdari šajās vietās pārsvarā ir salīdzināmas ar sērijveida dzīvokļu cenām Rīgas pilsētā – 1450 līdz 2200 EUR/m². Pārskata periodā ir mazinājusies starpība starp jauno mājokļu cenu līmeni Mārupes pagastā, Ķekavas virzienos un jauno mājokļu cenām Rīgas pilsētas Mārupes (Bieriņu), Ziepniekkalna mikrorajonos.

Pieaugot piedāvājumam jauno mājokļu segmentā Rīgas pilsētā, turpina palielināties aktivitāte jauno mājokļu izveidē Latvijas reģionos – pārskata periodā tirgū pirmoreiz nonākuši jaunie mājokļi Valmierā, Talsos, Bauskā, Aizputē un citviet. Pārdošanas

cenu līmenis dzīvokļiem Latvijas reģionos – 600–2000 EUR/m². Tāpat vērojama iepriekšējo periodu tendences turpināšanās – arvien vairāk jauno projektu tiek piedāvāti ar pilnu vai daļēji pilnu apdari (bez sienu krāsojuma u. c.). Ārpus Rīgas jauno dzīvokļu cenu līmenis ir svārstīgs proporcionāli attālumam no Rīgas, ar pieaugumu rajonu centros, lielākajās pilsētās, tomēr arī novietojums rajona centrā, pilsētas vidū ne vienmēr spēj nodrošināt projekta ātru izpārdošanu – ņemot vērā potenciālā pircēja informētību par ēku celtniecības gaitu (lielākā daļa reģionos būvēto jauno daudzdzīvokļu ēku ir nepabeigtās celtniecības pabeigšana).

2007. gada 1. pusgada beigās mājokļu cenas jaunajos daudzdzīvokļu namos Pierīgas reģionā (neskaitot Jūrmalas pilsētu) atsevišķās kategorijās sasniedza šādu līmeni:

- **ar balto apdari** (līdz kosmētiskajam remontam) 1200–1800 EUR/m² (vidēji 1450 EUR/m²);
- **ar pilnu apdari** (arī uzstādīta santehnika) 1450–2200 EUR/m² (vidēji 1700 EUR/m²).



Kopsavilkums par dzīvokļu tirgu

Pārskata periodā straujš cenu līmeņa pieaugums bija vērojams līdz aprīlim, kad cenu pieauguma apjoms bija salīdzināms ar 2006. gadā novēroto vispārējo mājokļu cenu līmeņa pieaugumu 3–5% apmērā ik mēnesi. Kopš aprīļa cenu pieaugums ir apstājies, kam par pamatu bijusi tirgū valdošā neizpratne par nekustamo īpašumu tirgus iespējamiem attīstības scenārijiem. Tie aktualizējās pēc LR Saeimas apstiprinātajiem grozījumiem likumos, kas regulē nodokļu nomaksu no darījumiem ar nekustamo īpašumu, finansēšanas kārtību un apmērus. Tāpat zināmu tirgus aktivitātes samazinājumu radījis kredītprocentu likmju pieaugums (3 un 6 mēnešu latu likmēm RIGIBOR islaicīgi pārsniedzot pat 10% robežu). Ņemot vērā vispārējo mājokļu cenu līmeni valstī, gandrīz visi darījumi ar nekustamo īpašumu tiek finansēti, piesaistot kredītiestāžu aizdevumus, kā rezultātā tirgus jutība pret finansēšanas nosacījumu izmaiņām ir samērā augsta.

Pieprasījumam samazinoties, pārskata periodā vērojams piedāvājuma apjoma pieaugums dzīvokļiem gan Rīgā, gan Latvijas reģionos. Šāds piedāvājuma pieaugums stimulējis atsevišķus pārdevējus mājokļus piedāvāt tirgū par to ātrās realizācijas vērtību, īpaši, ja pārdošana saistīta ar privātpersonu vai uzņēmumu

izsniegto aizdevumu segšanu.

Vislielākais pieprasījums bijis pēc 2–3 istabu dzīvokļiem, praktiski neatkarīgi no to novietojuma. Arī Rīgas centrā galvenā pieprasītā dzīvokļu kategorija ir dzīvokļi līdz 100 m². Kopējās vidējās sērijuveida dzīvokļu cenu līmeņa izmaiņas pārskata perioda beigās salīdzinājumā ar 2006. gada beigām ir 10–15% atkarībā no dzīvokļa platības un atrašanās vietas (mikrorajona). Pārējo dzīvokļu cenu līmeņa izmaiņas (ārpus Rīgas) vērtējamas 5–25% robežās. Straujākais cenu līmeņa pieaugums bijis lielākajās Pierīgas apdzīvotajās vietās – Salaspilī, Jelgavā, Ogrē, Jūrmalā (Kauguros).

Samazinoties aktivitātei, nekustamo īpašumu tirgū vērojams straujš spekulatīvo darījumu skaita samazinājums, bet pircējiem, kas iegādājušies mājokļus ar mērķi tos pārdot un gūt peļņu, pārskata periodā mazinājusies ticība turpmākam straujam cenu līmeņa palielinājumam, kā rezultātā spekulatīvajos darījumos iesaistītie mājokļi ievērojami palielinājuši kopējo mājokļu piedāvājuma apjomu.

Pieaudzis dzīvokļu piedāvājuma un darījumu skaita īpatsvars ar mājokļiem jaunajās mājās – gan projektu, gan dzīvokļu skaita ziņā. Jauno mājokļu tirgus īpatsvars kopējā mājokļu tirgū sasniedzis aptuveni 20% robežu.

Dzīvokļu cenas 2007. gada pirmā pusgada beigās atsevišķās būtiskākajās kategorijās

Vieta	Cena
Vecrīga	
<i>Remontēti dzīvokļi</i>	4200–5000 EUR/m ²
<i>Neremontēti dzīvokļi</i>	3500–4500 EUR/m ²
Bulvāru loks (rekonstruētās ēkās)	
<i>Ar apdari</i>	3800–4900 EUR/m ²
<i>Sagatavoti apdarei</i>	3600–4300 EUR/m ²
<i>Nerekonstruētās ēkās vidēji par 20% zemākas cenas</i>	
Valdemāra–Dzirnavu–Brīvības–Bruņinieku iela	
<i>Remontēti dzīvokļi</i>	2900–3700 EUR/m ²
<i>Neremontēti dzīvokļi</i>	2500–3300 EUR/m ²
Barona–Dzirnavu–Brīvības–Bruņinieku iela	
<i>Remontēti dzīvokļi</i>	2600–3800 EUR/m ²
<i>Neremontēti dzīvokļi</i>	2200–3100 EUR/m ²
Atsevišķas vietas Pārdaugavā (Kuģu iela, Balasta dambis, Radisson apkārtnē)	
<i>Dzīvokļu cenas jaunās mājās</i>	līdz 6000 EUR/m ²
<i>Neremontēti dzīvokļi</i>	2400–2900 EUR/m ²
Pārējā Rīgas centra daļa	
<i>Ar apdari</i>	2000–2700 EUR/m ²
<i>Bez apdares</i>	1600–2200 EUR/m ²
Jaunbūvētās dzīvokļu ēkās	
<i>Ar apdari</i>	1800–3700 EUR/m ²
<i>Bez apdares</i>	1500–3500 EUR/m ²
<i>Ēkās ar ekskluzīvu novietojumu</i>	līdz 6000 EUR/m ²
Sērijuveida dzīvokļi	1400–2000 EUR/m ²
Centra ēkās koka apbūve	1300–1900 EUR/m ²
Koka apbūvē	700–1700 EUR/m ²

Sērijveida dzīvokļu cenas Rīgas mikrorajonos un tās apkārtnē
(uz 2007.gada 1.jūliju, cenas norādītas EUR)

Jugla	103.	Specproj.	602.	119.	467.	lietuviešu	hruščova	mazģim.	vidēji
1-istabas	60 000	59 000				58 000	57 000	52 000	57 000
2006.g.dec.	52 000	51 000				50 000	49 000	44 000	49 000
2-istabu	78 000	80 000				75 000	73 000		76 500
2006.g.dec.	69 000	71 000				67 000	65 000		68 000
3-istabu	98 000	101 000				90 000	87 000		94 000
2006.g.dec.	89 000	91 000				81 000	79 000		85 000
4-istabu									
2006.g.dec.									

Ļaunieki	103.	104.	602.	119.	467.	lietuviešu	hruščova	mazģim.	vidēji
1-istabas	64 000	73 000	62 000	78 000	62 000	60 000		59 000	65 500
2006.g.dec.	56 000	63 000	55 000	68 000	55 000	54 000		53 000	58 000
2-istabu	90 000	96 000	86 000	99 000	86 000	80 000			90 000
2006.g.dec.	82 000	86 000	77 000	88 000	77 000	73 000			80 000
3-istabu	105 000	107 000	98 000	109 000	98 000	92 000			101 500
2006.g.dec.	94 000	96 000	88 000	98 000	88 000	84 000			91 000
4-istabu			112 000	120 000	114 000				115 000
2006.g.dec.			101 000	108 000	102 000				104 000

Purvciems	103.	104.	602.	119.	467.	lietuviešu	hruščova	mazģim.	vidēji
1-istabas	65 000	75 000	63 000	79 000	63 000	61 000	61 000	60 000	66 000
2006.g.dec.	57 000	65 000	56 000	69 000	56 000	55 000	54 000	51 000	58 000
2-istabu	92 000	98 000	88 000	101 000	87 000	81 000	80 000		90 000
2006.g.dec.	84 000	88 000	80 000	91 000	81 000	74 000	73 000		81 500
3-istabu	107 000	110 000	100 000	114 000	101 000	94 000	91 000		102 500
2006.g.dec.	96 000	100 000	91 000	104 000	92 000	85 000	83 000		93 000
4-istabu			116 000	123 000	117 000				119 000
2006.g.dec.			103 000	110 000	104 000				104 000

Mežciems	103.	104.	602.	119.	467.	lietuviešu	hruščova	mazģim.	vidēji
1-istabas		73 000	61 000			59 000			65 000
2006.g.dec.		64 000	55 000			53 000			57 000
2-istabu		95 000	84 000			80 000			86 000
2006.g.dec.		86 000	77 000			73 000			78 000
3-istabu		106 000	98 000			92 000			98 000
2006.g.dec.		99 000	89 000			83 000			90 000
4-istabu			113 000						113 000
2006.g.dec.			101 000						101 000

Sērijveida dzīvokļu cenas Rīgas mikrorajonos un tās apkārtnē
(uz 2007.gada 1.jūliju, cenas norādītas EUR)

Teika	103.	104.	Specproj.	Staļina	467.	lietuviešu	hruščova	mazģim.	vidēji
1-istabas	68 000		72 000	74 000			63 000		69 000
<i>2006.g.dec.</i>	<i>59 000</i>		<i>62 000</i>	<i>63 000</i>			<i>56 000</i>		<i>60 000</i>
2-istabu	95 000		96 000	99 000			85 000		94 000
<i>2006.g.dec.</i>	<i>86 000</i>		<i>87 000</i>	<i>88 000</i>			<i>77 000</i>		<i>84 000</i>
3-istabu	108 000		106 000	128 000			94 000		109 000
<i>2006.g.dec.</i>	<i>98 000</i>		<i>93 000</i>	<i>116 000</i>			<i>84 000</i>		<i>98 000</i>
4-istabu									
<i>2006.g.dec.</i>									

Vecmīlgrāvis	103.	104.	602.	Staļina	467.	lietuviešu	hruščova	mazģim.	vidēji
1-istabas	59 000		58 000	60 000	57 000	52 000	51 000	50 000	55 000
<i>2006.g.dec.</i>	<i>50 000</i>		<i>49 000</i>	<i>51 000</i>	<i>49 000</i>	<i>47 000</i>	<i>46 000</i>	<i>45 000</i>	<i>48 000</i>
2-istabu	78 000		75 000	78 000	76 000	72 000	68 000		74 500
<i>2006.g.dec.</i>	<i>67 000</i>		<i>66 000</i>	<i>67 000</i>	<i>67 000</i>	<i>63 000</i>	<i>61 000</i>		<i>68 500</i>
3-istabu	93 000		90 000	94 000	90 000	86 000	84 000		89 500
<i>2006.g.dec.</i>	<i>81 000</i>		<i>78 000</i>	<i>82 000</i>	<i>78 000</i>	<i>76 000</i>	<i>75 000</i>		<i>78 000</i>
4-istabu			99 000		100 000				99 500
<i>2006.g.dec.</i>			<i>85 000</i>		<i>86 000</i>				<i>85 500</i>

Ķengarags	103.	104.	602.	Specproj.	467.	lietuviešu	hruščova	mazģim.	vidēji
1-istabas			60 000		60 000	57 000	56 000	58 000	58 000
<i>2006.g.dec.</i>			<i>52 000</i>		<i>52 000</i>	<i>49 000</i>	<i>48 000</i>	<i>50 000</i>	<i>50 000</i>
2-istabu			78 000		77 000	73 000	73 000		75 000
<i>2006.g.dec.</i>			<i>69 000</i>		<i>68 000</i>	<i>62 000</i>	<i>62 000</i>		<i>65 000</i>
3-istabu			90 000		91 000	87 000	86 000		89 000
<i>2006.g.dec.</i>			<i>82 000</i>		<i>81 000</i>	<i>76 000</i>	<i>75 000</i>		<i>78 500</i>
4-istabu			99 000		98 000				98 500
<i>2006.g.dec.</i>			<i>85 000</i>		<i>86 000</i>				<i>85 500</i>

Bolderāja	103.	104.	602.	Specproj.	467.	lietuviešu	hruščova	mazģim.	vidēji
1-istabas	55 000			56 000		50 000	49 000	50 000	52 000
<i>2006.g.dec.</i>	<i>49 000</i>			<i>50 000</i>		<i>46 000</i>	<i>45 000</i>	<i>45 000</i>	<i>47 000</i>
2-istabu	73 000			76 000		68 000	65 000		70 000
<i>2006.g.dec.</i>	<i>65 000</i>			<i>66 000</i>		<i>60 000</i>	<i>59 000</i>		<i>62 000</i>
3-istabu	89 000			89 000		84 000	83 000		86 000
<i>2006.g.dec.</i>	<i>78 000</i>			<i>79 000</i>		<i>72 000</i>	<i>70 000</i>		<i>74 500</i>
4-istabu									
<i>2006.g.dec.</i>									

Sērijveida dzīvokļu cenas Rīgas mikrorajonos un tās apkārtnē
(uz 2007.gada 1.jūliju, cenas norādītas EUR)

Ziepiņkalns	103.	104.	602.	119.	467.	lietuviešu	hruščova	mazģim.	vidēji
1-istabas	63 000	73 000	61 000	75 000		56 000	57 000	58 000	63 000
<i>2006.g.dec.</i>	<i>55 000</i>	<i>63 000</i>	<i>54 000</i>	<i>66 000</i>		<i>50 000</i>	<i>49 000</i>	<i>50 000</i>	<i>55 000</i>
2-istabu	83 000	87 000	82 000	91 000		72 000	70 000		81 000
<i>2006.g.dec.</i>	<i>75 000</i>	<i>76 000</i>	<i>73 000</i>	<i>81 000</i>		<i>66 000</i>	<i>64 000</i>		<i>72 000</i>
3-istabu	96 000	101 000	96 000	104 000		89 000	88 000		96 000
<i>2006.g.dec.</i>	<i>86 000</i>	<i>88 000</i>	<i>85 000</i>	<i>96 000</i>		<i>80 000</i>	<i>78 000</i>		<i>85 000</i>
4-istabu			107 000	113 000					110 000
<i>2006.g.dec.</i>			<i>96 000</i>	<i>102 000</i>					<i>98 000</i>

Imanta	103.	104.	602.	119.	467.	lietuviešu	hruščova	mazģim.	vidēji
1-istabas	63 000	72 000	61 000		61 000	56 000	55 000	57 000	60 500
<i>2006.g.dec.</i>	<i>55 000</i>	<i>63 000</i>	<i>55 000</i>		<i>55 000</i>	<i>53 000</i>	<i>48 000</i>	<i>49 000</i>	<i>54 000</i>
2-istabu	84 000	89 000	83 000		83 000	74 000	72 000		81 000
<i>2006.g.dec.</i>	<i>76 000</i>	<i>77 000</i>	<i>74 000</i>		<i>74 000</i>	<i>67 000</i>	<i>65 000</i>		<i>72 000</i>
3-istabu	98 000	103 000	95 000		96 000	90 000	88 000		95 000
<i>2006.g.dec.</i>	<i>87 000</i>	<i>90 000</i>	<i>85 000</i>		<i>85 000</i>	<i>81 000</i>	<i>78 000</i>		<i>84 000</i>
4-istabu			106 000		105 000				105 500
<i>2006.g.dec.</i>			<i>96 000</i>		<i>97 000</i>				<i>96 000</i>

Zolitūde	103.	104.	602.	119.	467.	lietuviešu	hruščova	mazģim.	vidēji
1-istabas		74 000		72 000					73 000
<i>2006.g.dec.</i>		<i>65 000</i>		<i>64 000</i>					<i>64 000</i>
2-istabu		93 000		92 000					92 500
<i>2006.g.dec.</i>		<i>81 000</i>		<i>80 000</i>					<i>80 000</i>
3-istabu		106 000		106 000					106 000
<i>2006.g.dec.</i>		<i>98 000</i>		<i>97 000</i>					<i>97 000</i>
4-istabu				120 000					120 000
<i>2006.g.dec.</i>				<i>109 000</i>					<i>109 000</i>

Āgenskalns	103.	104.	602.	119.	467.	lietuviešu	hruščova	mazģim.	vidēji
1-istabas	64 000				62 000	57 000	55 000	59 000	60 000
<i>2006.g.dec.</i>	<i>55 000</i>				<i>54 000</i>	<i>52 000</i>	<i>51 000</i>	<i>51 000</i>	<i>52 500</i>
2-istabu	81 000				80 000	75 000	73 000		77 000
<i>2006.g.dec.</i>	<i>71 000</i>				<i>70 000</i>	<i>64 000</i>	<i>63 000</i>		<i>67 000</i>
3-istabu	96 000				92 000	87 000	86 000		90 000
<i>2006.g.dec.</i>	<i>86 000</i>				<i>82 000</i>	<i>74 000</i>	<i>75 000</i>		<i>79 000</i>
4-istabu									
<i>2006.g.dec.</i>									

Sērijveida dzīvokļu cenas Rīgas mikrorajonos un tās apkārtnē
(uz 2007.gada 1.jūliju, cenas norādītas EUR)

Īlguciems	103.	104.	602.	Specproj.	467.	lietuviešu	hruščova	mazģim.	vidēji
1-istabas	61 000			63 000	60 000	55 000	55 000	54 000	58 000
<i>2006.g.dec.</i>	<i>51 000</i>			<i>53 000</i>	<i>52 000</i>	<i>50 000</i>	<i>49 000</i>	<i>47 000</i>	<i>50 000</i>
2-istabu	76 000			84 000	75 000	70 000	70 000		75 000
<i>2006.g.dec.</i>	<i>65 000</i>			<i>75 000</i>	<i>68 000</i>	<i>63 000</i>	<i>63 000</i>		<i>67 000</i>
3-istabu	92 000			97 000	90 000	85 000	84 000		90 000
<i>2006.g.dec.</i>	<i>81 000</i>			<i>88 000</i>	<i>80 000</i>	<i>74 000</i>	<i>73 000</i>		<i>79 000</i>
4-istabu					101 000				101 000
<i>2006.g.dec.</i>					<i>94 000</i>				<i>94 000</i>

Ogre	103.	104.	602.	119.	467.	lietuviešu	hruščova	mazģim.	vidēji
1-istabas	54 000		52 000				49 000		52 000
<i>2006.g.dec.</i>	<i>44 000</i>		<i>43 000</i>				<i>40 000</i>		<i>42 000</i>
2-istabu	70 000		66 000				62 000		66 000
<i>2006.g.dec.</i>	<i>58 000</i>		<i>57 000</i>				<i>54 000</i>		<i>56 000</i>
3-istabu	80 000		77 000				74 000		77 000
<i>2006.g.dec.</i>	<i>68 000</i>		<i>66 000</i>				<i>64 000</i>		<i>66 000</i>
4-istabu			85 000						85 000
<i>2006.g.dec.</i>			<i>71 000</i>						<i>71 000</i>

Jūrmala Kauguri	103.	104.	602.	119.	467.	lietuviešu	hruščova	mazģim.	vidēji
1-istabas	57 000		56 000		57 000		52 500	54 000	55 000
<i>2006.g.dec.</i>	<i>45 000</i>		<i>45 000</i>		<i>45 000</i>		<i>43 000</i>	<i>41 000</i>	<i>44 000</i>
2-istabu	74 000		73 000		73 000		65 000		71 000
<i>2006.g.dec.</i>	<i>65 000</i>		<i>63 000</i>		<i>62 000</i>		<i>59 000</i>		<i>62 000</i>
3-istabu	88 000		80 000		79 000		75 000		80 500
<i>2006.g.dec.</i>	<i>75 000</i>		<i>72 000</i>		<i>71 000</i>		<i>68 000</i>		<i>71 000</i>
4-istabu	98 000		94 000		93 000				95 000
<i>2006.g.dec.</i>	<i>86 000</i>		<i>81 000</i>		<i>80 000</i>				<i>82 000</i>

Salaspils	103.	104.	602.	119.	467.	lietuviešu	hruščova	mazģim.	vidēji
1-istabas	54 000		53 000		53 500	52 000	51 000	50 000	52 000
<i>2006.g.dec.</i>	<i>44 000</i>		<i>44 500</i>		<i>44 000</i>	<i>43 000</i>	<i>42 000</i>	<i>43 000</i>	<i>43 500</i>
2-istabu	72 000		69 000		69 000	62 000	61 000		66 500
<i>2006.g.dec.</i>	<i>59 000</i>		<i>58 000</i>		<i>58 000</i>	<i>54 000</i>	<i>53 000</i>		<i>56 500</i>
3-istabu	82 000		80 000		80 000	78 000			80 000
<i>2006.g.dec.</i>	<i>67 000</i>		<i>66 000</i>		<i>63 000</i>	<i>62 000</i>			<i>64 500</i>
4-istabu									
<i>2006.g.dec.</i>									

Sērijveida dzīvokļu cenas Rīgas mikrorajonos un tās apkārtnē
(uz 2007.gada 1.jūliju, cenas norādītas EUR)

Jelgava	103.	104.	602.	119.	467.	lietuviešu	hruščova	mazģim.	vidēji
1-istabas	44 000		43 000		43 000		41 000	42 000	43 000
<i>2006.g.dec.</i>	<i>35 000</i>		<i>34 000</i>		<i>33 000</i>		<i>32 000</i>	<i>33 000</i>	<i>33 500</i>
2-istabu	61 000		60 000		59 000		56 000		59 000
<i>2006.g.dec.</i>	<i>49 000</i>		<i>48 000</i>		<i>48 000</i>		<i>47 000</i>		<i>48 000</i>
3-istabu	70 000		67 000		67 000		61 000		66 000
<i>2006.g.dec.</i>	<i>55 000</i>		<i>54 000</i>		<i>54 000</i>		<i>53 000</i>		<i>54 000</i>
4-istabu			78 000						78 000
<i>2006.g.dec.</i>			<i>62 000</i>						<i>62 000</i>

Sērijveida dzīvokļu cenu apkopojošā tabula
(uz 2007.gada 1.jūliju, cenas norādītas EUR)

Rajons/sērija	103.sērija				104.sērija		
	1 ist.	2 ist.	3 ist.	4 ist.	1 ist.	2 ist.	3 ist.
Jugla	60 000	78 000	98 000				
Pļavnieki	65 000	92 000	107 000		75 000	98 000	110 000
Purvciems	65 000	92 000	107 000		75 000	98 000	110 000
Mežciems					73 000	95 000	106 000
Teika	68 000	95 000	108 000				
Vecmīlgrāvis	59 000	78 000	93 000				
Ķengarags							
Bolderāja	55 000	73 000	89 000				
Ziepniekkalns	63 000	83 000	96 000		73 000	87 000	101 000
Imanta	63 000	84 000	98 000		72 000	89 000	103 000
Zolitūde					74 000	93 000	106 000
Āgenskalns	64 000	81 000	96 000				
Iļģuciems	61 000	76 000	92 000				
Ogre	54 000	70 000	80 000				
Jūrmala Kauguri	57 000	74 000	88 000	98 000			
Salaspils	54 000	72 000	82 000				
Jelgava	44 000	61 000	70 000				

Sērijveida dzīvokļu cenu apkopojošā tabula
(uz 2007.gada 1.jūliju, cenas norādītas EUR)

Rajons/sērija	602.sērija				119.sērija			
	1 ist.	2 ist.	3 ist.	4 ist.	1 ist.	2 ist.	3 ist.	4 ist.
Jugla								
Pļavnieki	63 000	88 000	100 000	116 000	79 000	101 000	114 000	123 000
Purvciems	63 000	88 000	100 000	116 000	79 000	101 000	114 000	123 000
Mežciems	61 000	84 000	98 000	113 000				
Teika								
Vecmīlgrāvis	58 000	75 000	90 000	99 000				
Ķengarags	60 000	78 000	90 000	99 000				
Bolderāja								
Ziepniekkalns	61 000	82 000	96 000	107 000	75 000	91 000	104 000	113 000
Imanta	61 000	83 000	95 000	106 000				
Zolitūde					72 000	92 000	106 000	120 000
Āgenskalns								
Iļģuciems								
Ogre	52 000	66 000	77 000	85 000				
Jūrmala Kauguri	56 000	73 000	80 000	94 000				
Salaspils	53 000	69 000	80 000					
Jelgava	43 000	60 000	67 000	78 000				

Sērijveida dzīvokļu cenu apkopojošā tabula
(uz 2007.gada 1.jūliju, cenas norādītas EUR)

Rajons/sērija	467.sērija				lietuviešu projekts		
	1 ist.	2 ist.	3 ist.	4 ist.	1 ist.	2 ist.	3 ist.
Jugla					58 000	75 000	90 000
Pļavnieki	63 000	87 000	101 000	117 000	61 000	81 000	94 000
Purvciems	63 000	87 000	101 000	117 000	61 000	81 000	94 000
Mežciems					59 000	80 000	92 000
Teika							
Vecmīlgrāvis	57 000	76 000	90 000	100 000	52 000	72 000	86 000
Ķengarags	60 000	77 000	91 000	98 000	57 000	73 000	87 000
Bolderāja					50 000	68 000	84 000
Ziepniekkalns					56 000	72 000	89 000
Imanta	61 000	83 000	96 000	105 000	56 000	74 000	90 000
Zolitūde							
Āgenskalns	62 000	80 000	92 000		57 000	75 000	87 000
Iļģuciems	60 000	75 000	90 000	101 000	55 000	70 000	85 000
Ogre							
Jūrmala Kauguri	57 000	73 000	79 000	93 000			
Salaspils	53 500	69 000	80 000		52 000	62 000	78 000
Jelgava	43 000	59 000	67 000				

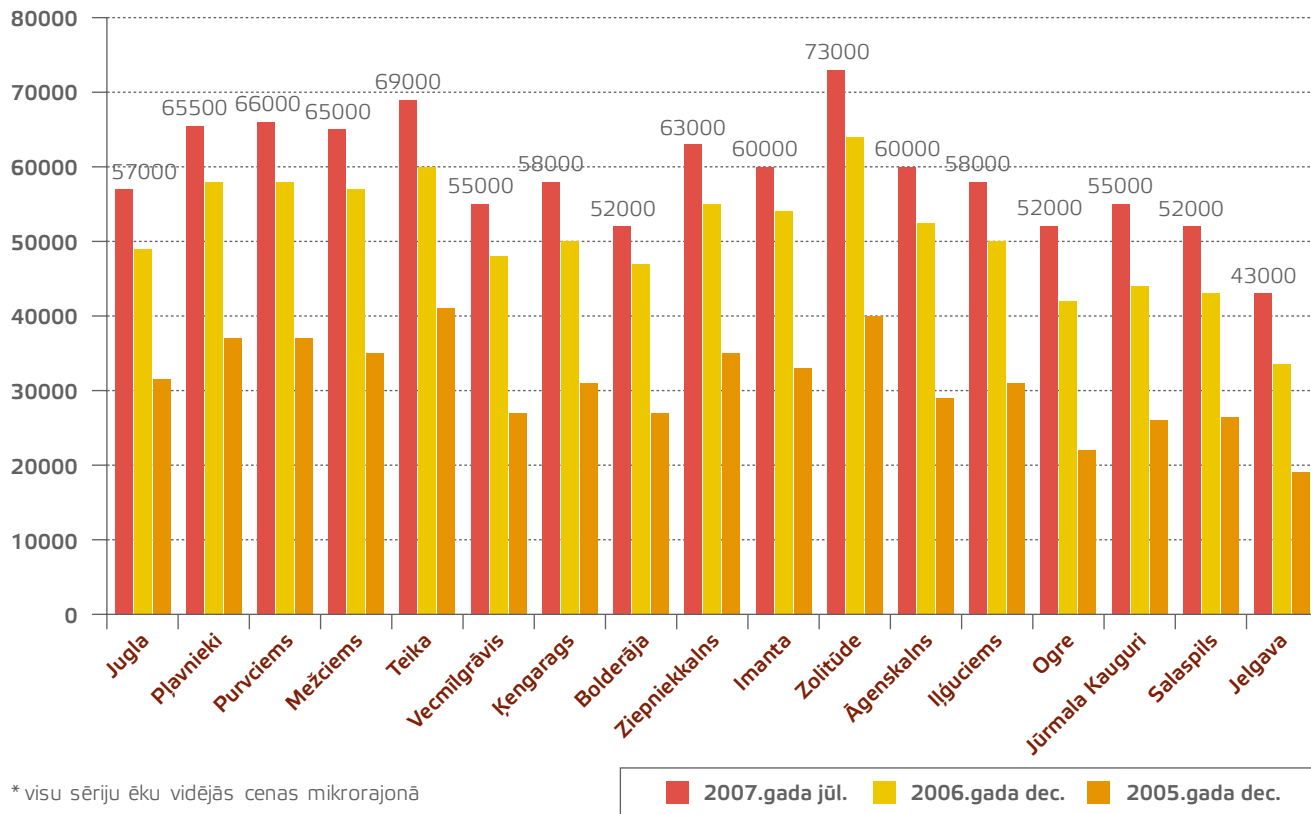
Sērijveida dzīvokļu cenu apkopojošā tabula
(uz 2007.gada 1.jūliju, cenas norādītas EUR)

Rajons/sērija	Hruščova laika mājas			Staļina laika mājas		
	1 ist.	2 ist.	3 ist.	1 ist.	2 ist.	3 ist.
Jugla	57 000	73 000	87 000			
Pļavnieki	61 000	80 000	91 000			
Purvciems	61 000	80 000	91 000			
Mežciems						
Teika	63 000	85 000	94 000	74 000	99 000	128 000
Vecmīlgrāvis	51 000	68 000	84 000	60 000	78 000	94 000
Ķengarags	56 000	73 000	86 000			
Bolderāja	49 000	65 000	83 000			
Ziepniekkalns	57 000	70 000	88 000			
Imanta	55 000	72 000	88 000			
Zolitūde						
Āgenskalns	55 000	73 000	86 000			
Ilģuciems	55 000	70 000	84 000			
Ogre	49 000	62 000	74 000			
Jūrmala Kauguri	52 500	65 000	75 000			
Salaspils	51 000	61 000				
Jelgava	41 000	56 000	61 000			

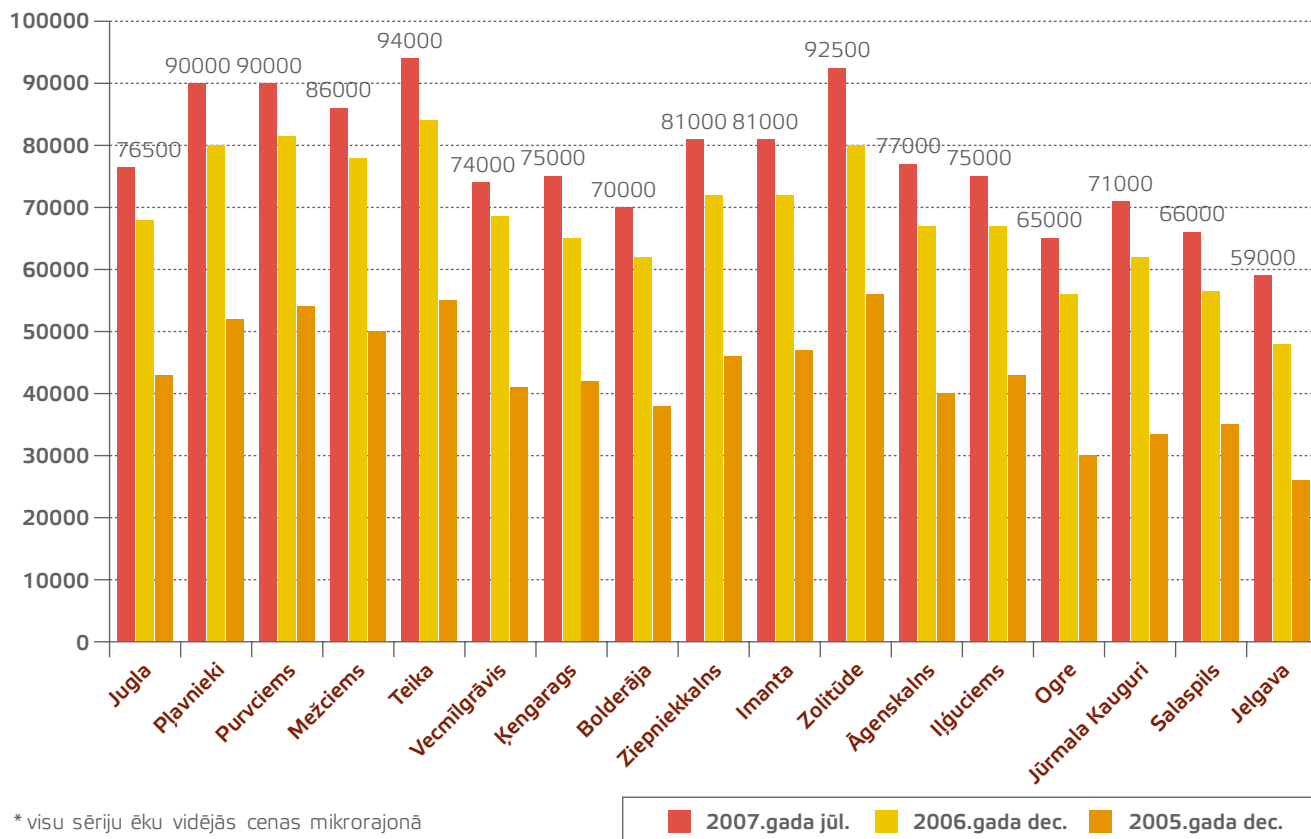
Sērijveida dzīvokļu cenu apkopojošā tabula
(uz 2007.gada 1.jūliju, cenas norādītas EUR)

Rajons/sērija	Specprojekts			mazģim. projekts
	1 ist.	2 ist.	3 ist.	1 ist.
Jugla	59 000	80 000	101 000	52 000
Pļavnieki				60 000
Purvciems				60 000
Mežciems				
Teika	72 000	96 000	106 000	
Vecmīlgrāvis				50 000
Ķengarags				58 000
Bolderāja	56 000	76 000	89 000	50 000
Ziepniekkalns				58 000
Imanta				57 000
Zolitūde				
Āgenskalns				59 000
Ilģuciems	63 000	84 000	97 000	54 000
Ogre				
Jūrmala Kauguri				54 000
Salaspils				50 000
Jelgava				42 000

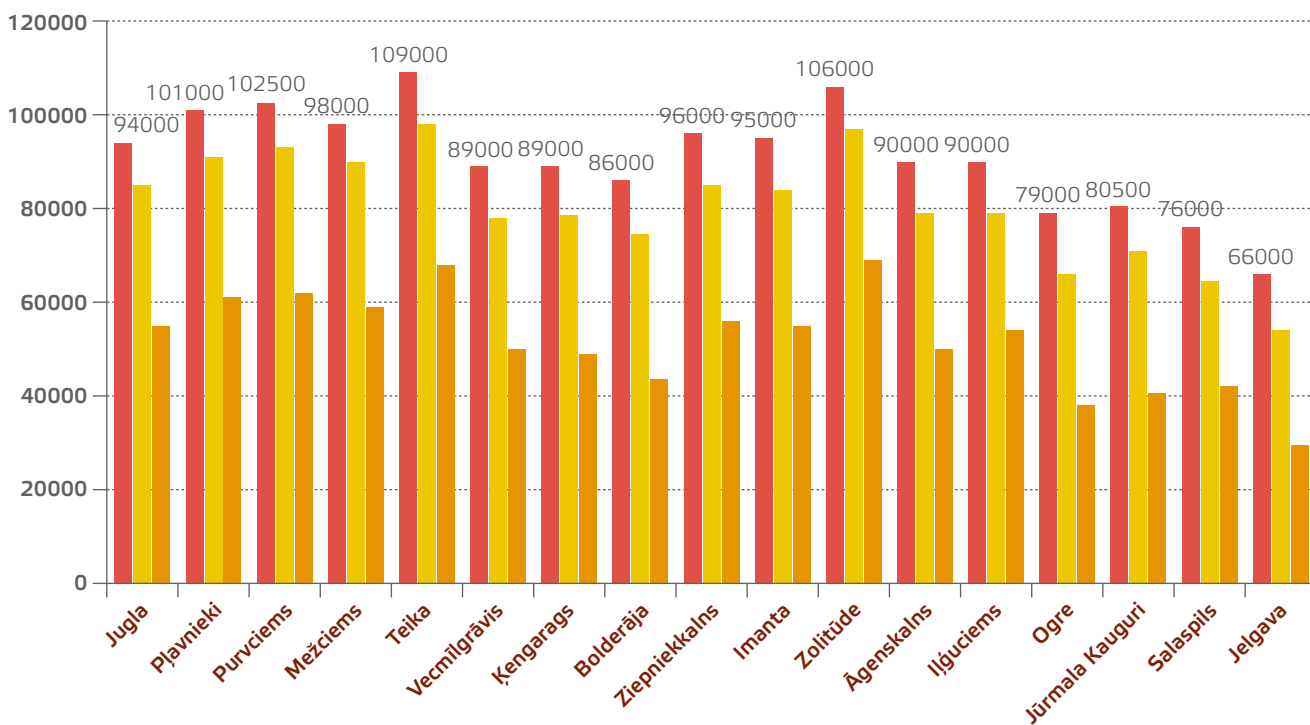
Vienistabas dzīvokļu vidējās cenas EUR*



Divistabu dzīvokļu vidējās cenas EUR*



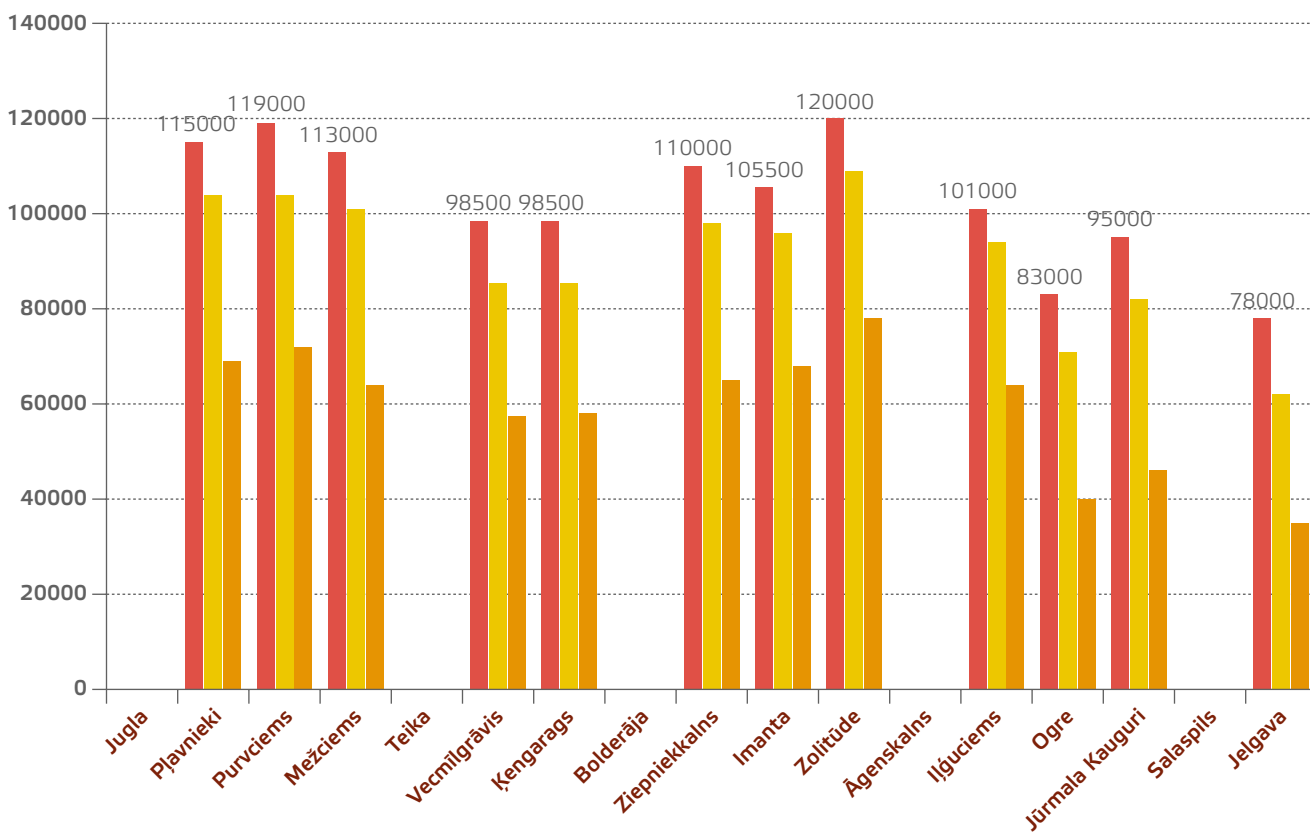
Trīsistabu dzīvokļu vidējās cenas EUR*



* visu sēriju ēku vidējās cenas mikrorajonā

■ 2007.gada jūl.
■ 2006.gada dec.
■ 2005.gada dec.

Četrīstabu dzīvokļu vidējās cenas EUR*



* visu sēriju ēku vidējās cenas mikrorajonā

■ 2007.gada jūl.
■ 2006.gada dec.
■ 2005.gada dec.

Dzīvojamo telpu īre

2006. gada straujais dzīvokļu pārdošanas cenu kāpums radījis priekšnoteikumus arī dzīvokļu īres maksas palielinājumam. Attiecīgi 2007. gada sākumā bijis samērā straujš īres maksas pieaugums, īpaši – platību ziņā maziem dzīvokļiem jeb tā saucamajiem ekonomiskajiem mājokļiem. Pārskata perioda beigās Rīgā īrei pieejamo dzīvokļu skaits ar ikmēneša īres maksājumu līdz 250 EUR bija ļoti ierobežots. Praktiski vienīgie īres mājokļi, kas pieejami par mazāk nekā 200 EUR mēnesī, ir atsevišķas istabas lielākos dzīvokļos vai mazgabarīta dzīvokļi ar platību līdz 20 m², turklāt ar daļējām ērtībām.

Turpinoties straujam dzīvokļu pārdošanas cenu pieaugumam, īrnieki arvien vairāk uzmanību pievērš pēc iespējas garākam īres līguma termiņam, jo apšaubu savu varēšanu pārskatāmā nākotnē iegādāties dzīvokli īpašumā. Savukārt dzīvokļu saimnieki, īpaši, ja dzīvokļa izīrēšana nav pamatienākumu avots, samērā reti piedāvā dzīvokļu īres līgumus uz termiņu, kas pārsniedz divus gadus. Īres tirgū piedāvājumu ierobežo arī tas, ka īpašnieki, kas dzīvokļus iegādājušies spekulatīvu nolūku vadīti, nelabprāt tos izīrē, jo, mainoties pieprasījumam pēc dzīvokļu iegādes, tirgū būtu problemātiski piedāvāt mitekli ar īrnieku.

Kas attiecas uz dzīvokļu izīrēšanu – sadrumstalotais īrestirgus (apstākļi, kalnelāko daļu īres dzīvokļu veidoneis dzīvokļi namīpašumos, bet privatizācijas procesā iegūti mājokļi) neveicina šādu mājokļu kvalitātes uzlabošanu (īpašumu uzturēšanas un apsaimniekošanas kvalitāte praktiski visos namos, kuros tiek izīrēti dzīvokļi, ir samērā slikta), kā arī neveicina ienākuma nodokļa iekasēšanu no šādu dzīvokļu īres maksām, kas attiecīgi ierobežo jau tā nedaudzo īrei izmantoto namīpašumu konkurenci un īres tirgus attīstību.

Īres dzīvokļu tirgū, īpaši Rīgā, godīgu konkurenci ierobežo namīpašniekiem uzliktais slogs – lai arī īres griesti atcelti, namīpašnieki joprojām nevar noteikt adekvātu īres maksu par dzīvokļiem, īpaši Rīgas centrā, jo denacionalizēto namu īrnieki vadās pēc sociālisma laikā iegūtās pieredzes, ka kādam par viņu problēmām ir jā rūpējas. Šāda attieksme, rodot atbalstu vēlētajās valsts un pašvaldību institūcijās, jau gadu

desmitiem ierobežo namīpašnieku likumīgās tiesības brīvi rīkoties ar savu īpašumu. Lai gan situāciju valsts un pašvaldības plāno uzlabot, paredzot kompensācijas par dzīvokļu atbrīvošanu, dzīvokļu cenu līmenis šādiem īrniekiem nerada iespējas iegādāties līdzvērtīgu mājokli jau apdzīvotajam. Bet uz kvalitatīvi sliktāku mājokli pārvākties piekritt tikai nedaudzi, tā vietā turpinot izvirzīt visu veidu prasības un pretenzijas pret namu īpašniekiem un apsaimniekotājiem.

Īres līmenis galvenajās īres dzīvokļu kategorijās Rīgā 2007. gada pirmā pusgada beigās:

- **mazgabarīta dzīvokļi mikrorajonos, 1–2 istabu dzīvokļi ar daļējām ērtībām pirmskara mājās, arī nemēbelēti.** Pieprasīti saglabājas visi centram tuvākie rajoni, kā arī attālākie rajoni, proporcionāli attālumam no centra mainoties īrei 150–180 EUR mēnesī (vidēji 4,0–8,5 EUR/m²);
- **labā stāvoklī esoši 1–3 istabu mēbelēti dzīvokļi mikrorajonos.** Pieprasītākie ir mikrorajoni ar samērā augstām īpašumu tirdzniecības cenām – Purvciems, Pļavnieki, Teika, Imanta, Āgenskalns (vietās ar attīstītu sabiedriskā transporta infrastruktūru). Mēneša maksājums – 250–650 EUR (vidēji 7,0–12 EUR/m²);
- **mēbelēti dzīvokļi ar kvalitatīvu remontu daļēji atjaunotās vai atjaunotās Rīgas centra ēkās.** Šajā kategorijā pieprasīti mēbelēti dzīvokļi ar platību līdz 100 m², īsu vai vidēji ilgu termiņu. Mēneša īre – 700–1700 EUR (vidēji 9–18 EUR/m²);
- **mēbelēti dzīvokļi Rīgas centra namos ar īpašu arhitektūru vai atrašanās vietu (ēkas Klusajā centrā, jūgendstila ēkas).** Dzīvokļiem ir īpaši dizaina, vēsturiski elementi (krāsnis u.c.), nami – īpašas arhitektūras. Pieprasītākā platība – ap 100 m². Mēneša īre – 900–2100 EUR (vidēji 15–23 EUR/m²). Nedaudz palielinoties minimālajām nomas maksām par šīs kategorijas dzīvokļiem, maksimālā mēneša īre būtiski nav mainījusies;

- **dzīvokļi Vecrīgā.** Piedāvājumu galvenokārt veido dzīvokļi ar samērā mazām platībām 50–70 m². Daļa īres dzīvokļu nav remontēti, tikai apmēbelēti. Mēneša īre – 500–2000 EUR (vidēji 11–20 EUR/m²). Kopš gada sākuma dzīvokļu īres maksas Vecrīgā nav būtiski mainījušās. Daļa īres dzīvokļu Vecrīgā tiek izīrēti īstermiņā – no vienas dienas līdz dažām nedēļām, galvenokārt tūristiem (īres maksa par diennakti 50–100 EUR robežās).

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

Privātmāju īre

Kopš 2007. gada sākuma privātmāju īres sektorā nav bijušas būtiskas pieprasījuma izmaiņas (pieprasījums un piedāvājums neliels, izņemot sezonālu pieprasījumu vasaras mēnešos pēc īres mājām jūras un citu ūdenskrātuvju tuvumā). Piedāvājumu galvenokārt veido nelielas privātmājas apmierinošā tehniskā stāvoklī Rīgā, kā arī privātmājas jaunajos ciematos (šajā gadījumā mājas tiek izīrētas uz neilgu laiku, lai īres maksu novirzītu kredītmaksājumu dzēšanai). Otra būtiskākā kategorija – privātmājas Jūrmalā: gan vasarnīcas, gan kapitāli būvētas ēkas.

Piedāvājums pārskata perioda beigās ir neliels, ar izteiktu cenu diferenci, ko nosaka problēmas definēt kvalitatīvi salīdzināmu mājokļu reālās izīrēšanas cenas, jo piedāvājums ir ļoti mazs (īpaši privātmājām Rīgā). Atsevišķas privātmājas darba devēji irē savu darbinieku vajadzībām (viesstrādnieku izmitināšanai), tomēr kopējais pieprasījuma līmenis ir niecīgs.

Lielākā privātmājas īres cena 2007. gada pirmā pusgada beigās pārsniedz 10 000 EUR mēnesī par privātmāju Bulduros jūras tuvumā.

- **Jūrmalā**
vasarnīcas (koka ēkas ar platību līdz 100 m²)
600–2500 EUR mēnesī
jaunas un rekonstruētas ēkas
1500–5000 EUR mēnesī
- **Rīgā**
jaunas un rekonstruētas mājas
1200–3500 EUR mēnesī
padomju un pirmskara mājas bez remonta
500–1300 EUR mēnesī
- **jūras tuvumā (ārpus pilsētas)**
200–800 EUR mēnesī
- **lauku saimniecības, privātmājas mazpilsētās**
75–400 EUR mēnesī

Vidējā kvadrātmetra īres maksa par rekonstruētu vai jaunuzceltu mēbelētu māju pārskata periodā pieaugusi vidēji par 0,5–2 EUR/m², sasniedzot 6,5–18 EUR/m².



Vienģimenes privātmājas

Vienģimenes privātmāju tirgū pārskata periodā kopējais aktivitātes līmenis bijis mazāks nekā attiecīgajā laika posmā pērn. Joprojām lielāko daļu no darījumiem veido individuāli būvētas privātmājas ārpus ciematiem, lai gan privātmāju īpatsvars jaunajos privātmāju ciematos pieaug. Cenu līmeni privātmājām, līdzīgi kā dzīvokļiem, ietekmējis kvalitatīvu mājokļu deficīts, kas radīja cenu pieaugumu no janvāra līdz aprīlim, ar tam sekojošu tirgus aktivitātes samazinājumu no aprīļa līdz jūnijam. Arī gada pirmajos mēnešos novērotais privātmāju cenu pieaugums Pierīgā un Rīgā bijis proporcionāli mazāks par dzīvokļu cenu pieaugumu. To var skaidrot ar jau tā augstajām privātmāju cenām un ēku būvniecības izmaksām, kuru turpmāka pieauguma gadījumā individuālie ēku būvnieki var vispār atteikties no darbaspēka izmantošanas, savukārt dzīvojamo ciematu attīstītāji var arvien vairāk izvēlēties darbaspēku meklēt mazāk attīstītās Austrumeiropas valstīs vai Krievijā.

Attiecībā uz privātmāju piedāvājuma apjomu – 2006. gada beigās Rīgā un Rīgas rajonā piedāvājumā bija ap 1200–1500 privātmāju, savukārt pārskata perioda beigās piedāvājuma apjoms pieaudzis līdz aptuveni 1500–2000 vienībām. Turklāt vairāki simti privātmāju tiek piedāvāti *virtuāli* – privātmāju ciematos attīstības stadijā. Pārskata periodā nedaudz mainījusies piedāvājuma reģionālā struktūra privātmāju piedāvājumiem Rīgas reģionā. Aptuveni 55% veidoja Rīgas rajons (gada sākumā ap 50%), Rīgas un Jūrmalas pilsētā attiecīgi – ap 25 (35%) un ap 20% (15%), ko var skaidrot ar privātmāju būvniecībai nesamērīgi augsto zemes gabalu cenu līmeni Rīgā, jo liela daļa zemes gabalu, kas atrodas pie esošās privātmāju apbūves saskaņā ar teritorijas attīstības plānu, izmantojamas daudzstāvu ēku būvniecībai.

Jau ilgāku laiku arvien vairāk pieaug jauno privātmāju piedāvājuma apjoms ārpus Rīgas, t. i., Rīgai piegulošo pašvaldību teritorijās, nodrošinot maksātspējīgo iedzīvotāju migrāciju no dzīvokļiem Rīgā uz privātmājām Rīgas rajona teritorijās.

Lai gan privātmāju piedāvājumā, līdzīgi kā dzīvokļu tirgū, samazinās platību ziņā lielu jaunu ēku īpatsvars, arvien bijis deficīts pēc mazām (līdz 120 m²) privātmājām, bet atsevišķos gadījumos, kad šādas privātmājas nonākušas tirgū, pārdevēji deficīta apstākļos spējuši tās pārdot par cenu, kas adekvāta daudz lielāku un kvalitatīvāku mājokļu cenām.

Pierīgas reģions

Piedāvājumā arvien lielāks īpatsvars ir tieši pārdošanai būvētām jaunām privātmājām, lai gan teritorijās, kas ir attālāk no Rīgas, piedāvājumā lielāko daļu joprojām veido lauku viensētas, 20. gadsimta 50.–90. gados būvētas ēkas un nelielas mājiņas dārzkopības sabiedrību teritorijās.

Vislielākās cenu līmeņa izmaiņas pārskata periodā bijušas privātmājām tiešā Rīgas tuvumā (pieaugums līdz pat 15–20% robežai atsevišķās vietās), lai gan cenu līmeņa kopējās izmaiņas privātmājām Rīgas reģionā bijušas vidēji 10% apmērā. Arī šajā privātmāju segmentā kopš aprīļa vērojama piedāvājumu cenu pārskatīšana, īpaši, ja sākotnējā piedāvājuma cena bijusi balstīta uz apsvērumiem par turpmāku strauju cenu līmeņa pieaugumu. Kopš aprīļa atsevišķu piedāvājumu cenas šādos gadījumos ir samazinātas līdz pat 10%. Atsevišķus piedāvājumus, kuri tirgū nonāk par cenu, kas ir tuva to ātrās realizācijas cenai, nopērk dažu dienu laikā.

Sadārdzinoties apbūves gabalu cenām, pārskata periodā bijusi novērojama reģionālās izkļedes tendence, kā rezultātā jaunas privātmājas tiek būvētas praktiski visās Rīgas reģiona vietās, kur šāda būvniecība ir fiziski iespējama un atļauta ar pašvaldību attīstības plāniem.

Pieprasījumu Rīgas reģionā veido galvenokārt privātmājas ar platību līdz 180 m² (iepriekšējos periodos līdz 200 m²) un zemes gabala platību līdz 2000 m². Pieprasītās vidējās privātmāju platības turpina samazināties, līdzīgi kā tas ir ar pieprasījuma tendencēm dzīvokļu tirgū, lai gan privātmājas ar īpaši mazām platībām arī tirgū ir salīdzinoši ilgi, jo šādu ēku iegāde pārsvarā saistās ar celtniecības turpināšanu ēku paplašināšanai, pārplānošanai.

Pārskata perioda beigās Pierīgas reģionā pieprasītākās privātmājas ir cenu kategorijā līdz 250 000 EUR (2006. gada beigās attiecīgi līdz 230 000 EUR).

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

- **esošās privātmājas Rīgas apkārtne** (ārpus dārzkopības sabiedrībām) 150 000–280 000 EUR (zemākais cenu diapazons privātmājām pagastu lauku teritorijās ar daļējam komunikācijām);
- **jaunas privātmājas ārpus ciematu teritorijām** 220 000–350 000 EUR;
- **privātmājas jaunajos ciematos** 170 000–700 000 EUR.

Aktīvākās un pieprasītākās teritorijas privātmāju tirgū (piedāvājums)

Teritorija	Zemākā cena (EUR)		Augstākā cena (EUR)	
	2007. gada 1. puse	2006. gada beigas	2007. gada 1. puse	2006. gada beigas
Mārupe	210 000	190 000	650 000	550 000
Babīte, Piņķi	210 000	185 000	520 000	530 000
Stopiņu pagasts	230 000	185 000	500 000	525 000
Ķekava, Baldone	180 000	150 000	430 000	400 000
Ādaži	225 000	170 000	700 000	1 300 000
Rāmava, Baloži	220 000	210 000	520 000	390 000
Garkalne, Baltezers apkārtnē	270 000	230 000	2 100 000	1 700 000

Rīga

Rīgas pilsētā pārskata periodā bijis vērojams neliels privātmāju cenu pieaugums, īpaši no janvāra līdz aprīlim, kas saistāms ar pieaugošajām būvniecības izmaksām un zemes cenu sadārdzinājumu. Attiecībā uz darījumu skaitu – 2007. gada pirmajā pusgadā tas samazinājies. Šīs tendences nosaka arī apstākļi, ka Rīgas teritorijā privātmāju īpatsvars ir neliels. Turklāt, kopš 2004. gada strauji progresējot jaunu daudzdzīvokļu namu projektu attīstīšanai Rīgā, liela daļa no privātpabeigtiem paredzētajām teritorijām kļuvis par daudzstāvu apbūves teritorijām. Īpaši kopējā nekustamo īpašumu tirgus straujā izaugsme ir ietekmējusi zemes gabalu cenas, kā rezultātā pilsētas prestižākajos rajonos zemes piedāvājumu cenas tuvojas 1000 EUR/m², bet privātmāju piedāvājumu cenas šajās vietās atsevišķos gadījumos pat pārsniedz 2,5 milj. EUR robežu.

Dārgākā segmenta privātmājas veido mājokļi Mežaparkā, Ķīpsalā, Vecākos, kā arī atsevišķi kvartāli Rīgas mikrorajonos – Teikā, Imantā u. c. Šajās vietās privātmāju augsto cenu līmeni nosaka piekļūšanas iespējas, infrastruktūras attīstības līmenis un vietas ainaviskums (skats uz Daugavu, Ķīšezeru, priežu mežs u. c.). Kopumā dārgāko Rīgas privātmāju cenu līmenis 2007. gada pirmajā pusgadā nav būtiski mainījies, savukārt samērā strauji pieaudzis lētākā mājokļu segmenta cenu līmenis (ēkas ar nelieliem zemes gabaliem, remontējami mājokļi, privātmājas ar samērā sliktu piekļūšanas iespēju u. c.).

Arī pārskata periodā liela daļa privātmāju Rīgā, neatkarīgi no to tehniskā stāvokļa, tiek iegādātas zemes gabala iespējamās papildu apbūves dēļ, ko noteicis dzīvokļu cenu līmeņa pieaugums iepriekšējos

periodos un samērā lielā aktivitāte mājokļu tirgū 2007. gada sākumā. Atsevišķos gadījumos noārdītas tiek pilnībā jaunas vai rekonstruētas privātmājas, lai to zemes gabalus izmantotu daudzdzīvokļu ēku vai komercapbūves celtniecībai.

Rīgas pilsētas privātmāju tirgus tendenču ziņā sasauca ar dzīvokļu tirgu – arvien retāk tirgū nonāk pilnībā neremontētas privātmājas, bet lielāks īpatsvars ir jaunām vai pilnībā rekonstruētām ēkām. Vienīgie izņēmumi ir denacionalizētas mazdzīvokļu ēkas, apgrūtinātas ar beztermiņa īres līgumiem.

Tā kā 20. gadsimta 50.–60. gados celtās nelielās privātmājas ir izvietotas mikrorajonos ar augstu mājokļu cenu līmeni (Pļavnieki, Mežciems u. c.), šīs kategorijas privātmājas visbiežāk tiek iegādātas nojaukšanai, lai arī tām piesaistīto zemes gabalu platības ir ļoti mazas (no 500 m²).

80. un 90. gadu sākumā celtās privātmājas, kas lielākoties ir lielas un ļoti lielas platības, biežāk tiek pielāgotas komercapbūves vajadzībām, tādējādi atvieglojot arī automašīnu novietošanas jautājumu, kas uzņēmumu attīstībai Rīgā kļuvis par vienu no noteicošajiem.

2007. gada pirmajā pusgadā Rīgas teritorijā nav bijušas jaunas tendences privātmāju tirgū un jau tradicionāli par galvenajiem attīstības virzieniem saglabājas Vecāķu, Dārziņu, Mārupes virzieni, kā arī Juglas ezeram piegulošās teritorijas. Turpinoties straujai mājokļu tirgus attīstībai un tirgū nonākot arvien jauniem daudzdzīvokļu māju projektiem, privātmāju tirgus Rīgā arvien sašaurināsies, jo jūtams privātpabeigtiem piemērotu zemes gabalu deficīts, kā rezultātā privātmāju apbūve koncentrējas Rīgai piegulošajās pagastu teritorijās.

Privātmāju cenas Rīgā atkarībā no konstrukcijas tipa, stāvokļa

	2007. gada 1. puse	2006. gads	2005. gads
Pirmskara koka un mūra ēkas sliktā tehniskā stāvoklī (rekonstruējamas vai demontējamas)	140 000–210 000 EUR	115 000–185 000 EUR	70 000–100 000 EUR
Nelielas ēkas līdz 100 m ² (galvenokārt Purvciemā, Pļavniekos, Mežciemā, Zolitūdē, Mārupē)	155 000–285 000 EUR	125 000–250 000 EUR	80 000–115 000 EUR
Saliekamu konstrukciju ēkas (rūpnīcas komplektējuma)	120 000–300 000 EUR	100 000–260 000 EUR	85 000–200 000 EUR
Jaunbūvētas privātmājas līdz 200 m ²	215 000–500 000 EUR	185 000–425 000 EUR	200 000–280 000 EUR
Jaunbūvētas ēkas privātmāju ciematos	170 000–700 000 EUR	130 000–700 000 EUR	110 000–500 000 EUR
Ekskluzīvu projektu mājas ar lielām platībām un labu novietojumu (dārgākie mikrorajoni)	580 000–2 500 000 EUR	500 000–2 200 000 EUR	300 000–900 000 EUR

Jaunie dzīvojamo māju ciemati

Pārskata periodā dzīvojamo privātmāju tirgū aktivitāte bijusi mazāka nekā jaunu daudzdzīvokļu ēku būvniecības segmentā, tomēr Rīgas reģionā aktivitātes līmenis joprojām uzskatāms par augstu. Galvenie privātmāju ciematu attīstības virzieni – Ādažu, Garkalnes, Babītes, Mārupes un Ķekavas pagasti, praktiski visas Rīgas pilsētai piegulošās teritorijas. Vērojama arī neliela reģionāla diferenciācija – jauni privātmāju ciematu projekti Baldonē, Grobiņā, Lielvārdē un Skultes pagastā.

Kopējais piedāvājumā esošo privātmāju ciematu skaits pārskata periodā pieaudzis līdz aptuveni 150 privātmāju un rindu māju ciematiem. Zināmā mērā tas, kas attur no privātmāju ciematu piedāvājuma ātrākas palielināšanās, ir straujais būvniecības izmaksu kāpums, kas vienlīdz ietekmē gan attīstītājus, kas ciematos mēģina ieturēt vienotu koncepciju, gan individuālos būvniekus, kas ir potenciālie zemes gabalu pircēji šādās jaunattīstības teritorijās. Būvniecības resursu deficīts īpaši ietekmē tieši pēdējos, kas nereti saņem būvdarbu tāmes, tostarp par vieglbetona karkasa ēku būvniecību (neizmantojot īpašus dārgus materiālus), par summām, kas pārsniedz pat 1200 LVL par ēkas platības kvadrātmetru.

Pēc ēku celtniecības koncepcijām 2007. gada 1. pusgada beigās izdalāmas šādas privātmāju ciematu kategorijas:

- ar gatavām mājām (Somu mājas Mārupē, *Ainavas 2, Silarāji 3*);
- ar gataviem māju projektiem (*Saulesplava, Saulīši*);
- ar brīvu projektu izvēli (*Mārsili 2, Avotiņi, Saliņas, Sūnupes*).

Pieaugot būvniecības izmaksām, arvien vairāk projektu attīstītāju priekšroku dod koka konstrukciju ēkām, kuru būvniecība ir arī ātrāka. Iepriekš koka konstrukciju ēkas varēja uzskatīt par tā saukto ekonomisko mājokļu kategoriju (ar samērā zemu zemes gabalu cenu), bet pārskata periodā, koka konstrukciju ēkām arvien vairāk nonākot tirgū (pēc ražotāju dažādības), atsevišķas šādi būvētas ēkas parādās arī vietās ar samērā augstām zemes gabalu cenām.

Arvien vairāk pieaugot ne tikai būvniecības izmaksām, bet arī gatavo māju pārdošanas cenām, pieprasījums koncentrējas galvenokārt uz privātmājām ar platību 140–170 m². Pārskata periodā savos projektos gatavā veidā tādās piedāvā jau samērā daudzi jauno privātmāju ciematu attīstītāji, lai gan bieži tikai kā rindu mājas (ciemati – *Zemgaļi, Saulīši,*

Ozolnieki, Jaunuzoli u. c.). Īpašumu cenām pieaugot, arī jauno privātmāju ciematu attīstības tendences norāda uz vidēju ēku platību samazināšanos. Tomēr joprojām pieprasījums nav uzskatāms par apmierinātu tieši ekonomisko privātmāju kategorijām (pieprasītas ir privātmājas ar pilnu iekšējo apdari – līdz 200 000 EUR).

Vidējās privātmāju cenas jaunajos ciematos Rīgā un Pierīgas reģionā 2007. gada 1. pusgada beigās bija robežās no 170 000 līdz 500 000 EUR, lai gan atsevišķos ciematos dārgāko privātmāju cenas pārsniedz arī 700 000 EUR.

Pārskata perioda beigās vidējās privātmāju cenas privātmāju ciematos pieaugušas (no janvāra līdz aprīlim), sasniedzot šādu līmeni (kopš aprīļa nav bijis būtisku cenu līmeņa izmaiņu):

- atsevišķas privātmājas ciematos 180 000–700 000 EUR;
- rindu/dvīņu mājas jaunajos privātmāju projektos 165 000–540 000 EUR;
- dārgākie īpašumi līdz 2,1 milj. EUR (Jūrmalā).

Pieaugot zemes gabalu cenām, arvien lielāks īpatsvars jauno privātmāju ciematos tiek atvēlēts rindu un dvīņu mājām, īpaši vietās, kur, saskaņā ar zemes gabalu atļauto izmantošanu, juridiski zemes gabalu sīkāka dalīšana nav atļauta (pārsvarā dažādas meža parku un apstādījumu zonas u. c.), bet kopēja zemes gabala pārdošanas cena, ņemot vērā vietas samērā zemo prestižu, nenodrošina projektiem nepieciešamo ienesīgumu. Šādā situācijā privātmājas vietā pircējs iegādājas domājamo daļu no īpašuma, bet konkrētas zemes gabala robežas un izmantojamās telpas tiek noteiktas ar lietošanas kārtības līgumu.

Individuālo privātmāju ciematiem pārskata periodā pēc to atrašanās vietas zemes vērtība vidēji bija no 40 līdz 100 EUR/m², lai gan arī Rīgas reģionā atsevišķi piedāvājumi ir vietās ar zemes cenu līmeni nedaudz virs 10 EUR/m². Maksimālais zemes cenu līmenis sasniegts Jūrmalā – privātapbūves zemes gabalu cenas ciematu tuvumā pārsniedz 300 EUR/m² robežu.



Zemes ģpašumi vienģimenes ģku celtniecģbai

Pārskata perioda sākumā bijis samērā straujģ zemes gabalu cenu palielinģjums, kas kopģ aprģļa ir stabilizģjies. Zemes gabalu sadārdzinģjuma galvenie iemesli gada sākumā bijuģi ilgstoģšs adekvģta piedģvģjuma deficģts (zemes gabali ar pieejamu infrastruktģru, komunikģcijģm), augstais inflģcijas lģmenis un samērģ pieejamais kredģtiestģžu lģdzfinansģjums (atseviģķģs kredģtiestģdģs apbģves gabaliem pat virs 80% no to tirģus vģrtģbas), savukģrt no aprģļa lģdz jģlijam tieģi finansģjuma pieejamģba bijusi par iemeslu aktivitģtes samazinģjumam zemes gabalu tirģģ.

Iepriekģ galvenie reģioni privģtāpbģves zemes tirģģ tradicionģli bija Rģgai tieģi pieguloģie pagasti, bet 2007. gada 1. pusģ vģrojama pieprasģjuma un piedģvģjuma plaģģka reģionģla diversifikģcija, kģ rezultģtģ interese pieauga arī par iepriekģ aizmirstģm teritorijģm – Ropaģu, Inģkualna, Baldones pagastģm, kur zemes gabalu cenu lģmenis (nepģrsniedzot 20 EUR/m² apbģves gabaliem, kas mazģki par 3000 m²) bijis noteicoģšais interesi izraisoģšais faktors.

Ņemot vērģ salģdzinoģi strauģo cenu pieaugumu pģrskata perioda pirmajos mģneģšos ar tam sekoģoģo tirģus aktivitģtes atslģbumu, privģtāpbģves zemes gabalu cenas Rģģā un Rģgas reģionģ pieauguģšas visģ pģrskata perioda laikā vidģji par 10–20% (tikai atseviģķģs vietģs sasniedzot 25% robeģu). Lģnģki izaugsmes tempi bijuģi vietģs, kur cenas jau iepriekģ sasnieģuģšas samērģ augstu lģmeni. Tomģr arvien vģl novģrojama tendence, ka pģrdevģji, izliekot savu ģpaģumu pirmo reizi tirģģ, tģ sģkotnģjo cenu nosaka ievģrojami virs vidģjģ lģmeģa, bet pģc laika to koriģģ (samazina).

Cenu lģmeģa pieaugumu individuģlģs apbģves zemes gabaliem spģjis nodroģinģt straujais dzģvokģu cenu kģpums (gada sģkumā) Rģģā, kģ rezultģtģ arvien vairģk dzģvokģu ģpaģnieki kģ alternģtģvu nģkamajam mģjokģim izvģlģjģs apbģves zemes gabala iegģdi un mģjokģla bģvniecģbu.

Par dģrgģko privģtāpbģves mikrorajonu Rģģā joproģģm uzskatģms Meģzaparks, kur tieģi ierobeģotais piedģvģjums lģvis pģrdevģjiem noteikt piedģvģjuma cenas lģdz pat 1000 EUR/m², savukģrt vidģjais cenu lģmenis šajģ vietģ pģrskata periodģ nav bģtiski mainģjies, zemes gabalu cenģm esot robeģģs no 450 lģdz 750 EUR/m². Augstģks cenu lģmenis vģrojams Ķģpsalģ, tomģr šajģ vietģ zemes gabali iegģdes gadģjumģ tiek izmantoti daudzdzģvokģu ģku vai komercāpbģves celtniecģbai, ko nosaka samērģ augstie pieļaujģmģs apbģves rģdģtģji un pilsģtas centra tieģģ tuvums.

Latvģjas reģionos apbģves zemes gabalu cenu izmaiģas nav bijuģšas vienmģrģgas, zemes gabalu cenģm mainģties vairģk no attiecģģģs vietģs nģkotnes attģstģbas. Vietģs ar pozitģvu demogrģfģsko situģciju (vietģs, uz kurģni migrģ iedģvģtotģji) vidģjais zemes

gabalu cenu lģmenis ir audzis visģtrģk, savukģrt vietģs, kur ilgstoģi strauģi samazinģs iedģvģtotģju skaģts, cenu pieaugums pģrskata periodģ bijis nebģtģisks. Tģ kģ Latvijģ iedģvģtotģju skaģts tradicionģli palielinģs tikai Rģgas, Bauskas, Oģres un Jelģgavas rajonģ, ar praktģski nemainģģu iedģvģtotģju skaitu Tukuma un Cģsu rajonģ, tad tieģiģģ šģs vietģs pģrskata periodģ uzlģkoģamas par vietģm ar visstraujģko apbģves zemes cenu pieaugumu. Savukģrt no Rģgas attģlģkos reģionos stabģls cenu pieaugums ar atseviģķģiem izģģemumiem ir bijis tikai rajonu lielģko pilsģtu centrģlģjģ daļģ.

Zemes Rģģā

Pģrskata periodģ arvien samazinģjies privģtāpbģves zemes piedģvģjums Rģģā, kģ rezultģtģ vģrojams cenu lģmeģa pieaugums (zemes gabalus, kur iespģjama privģtāpbģve, arvien vairģk iegģdģjas nekustamo ģpaģumu projektu attģstģģšanai, tģpģc arī cenu lģmenis piedģvģjumos arvien bieģģk noteģkts, salģdzinģģšanai par pamatu ņemot zemes gabalus daudzstģvu ģku celtniecģbai). Privģtāpbģves zemes gabalu tirģus apjomu ierobeģo arī atbģlstoģu brģvu zemes gabalu sarģkoģšais skaģts Rģgas teritorijģ, ietekmģjot jau tģ samērģ augsto cenu lģmeni.

Pģrskata periodģ vģrojama salģdzinoģi augsta aktivitģte darģjumiem ar zemes gabaliem iepriekģ maz attģstģģtas teritorijģs – Jaunciemģ un Upesciemģ. Pģc iepriekģģģjos periodos novģrotģ samērģ straujģ attģstģbas sģkuma samazinģģjusies aktivitģte Dģrziģnos.

Piedģvģjumģ esoģo zemes gabalu cenu lģmeni un piedģvģjuma apjomu nosaka tas, ka vģl aizvien nav rasti risģnģjumi, lai tirģģ nonģktu plaģi zemes gabali Rģģas perifģrijas daļģ, kam bģtu jģzģlģdzina pieprasģjums pģc zemes gabaliem pģrģjos Rģģas mikrorajonos un Pierģgas teritorijģs (Mangaģsala, Buļģu sala, Spilve, Meģciems, Jugla u. c.).

Mazģka aktivitģte bijusi arī zemes gabalu tirģģ Bierģģnos un citģs Pģrdaugavas teritorijģs, ko noteģkusi vietģm pģrslogotģ infrastruktģra un samērģ augstais cenu lģmenis. Pieprasģjums ģpaģi samazinģģjies pģc aprģģi aktualizģtģjiem likumu grozģģjumiem, kam jģierobeģo spekulģtģvie darģjumi. Savukģrt zemes gabalu tirģus segmentģ asģk jģtamas arī nesķaidrģbas par bģtģskģm nekustamģ ģpaģuma nodokģla apmģra izmaiģģm.

Kopģģģs tirģus attģstģbas tendences Rģģā pģrskata periodģ bijuģšas diezģgan vienmģrģgas, bez ģpaģģm cenu lģmeģa koriģcijģm starp mikrorajoniem, izģģemot to, ka pģrskata periodģ praktģski nav palielinģģģģšas cenas visdģrgģkajai privģtāpbģves zemes kategorģjai (vietģs, kur cenu lģmenis 2007. gada sģkumā bija virs 300 EUR/m² un kur attiecģģi nav atģlģuta daudzstģvu vai komercāpbģves izveide).

Zemes Rīgas apkārtņē

Iepriekš novērotais apbūvei piemēroto zemes gabalu deficīts arī pārskata perioda sākumā nodrošinājis vidējā cenu līmeņa pieaugumu zemes gabaliem ar esošām vai perspektīvā paredzamām komunikācijām (primāri – elektroapgādi). Jau vairākus gadus saglabājoties deficītam zemes gabalu tirgū, 2007. gada pirmajā pusē bijis piedāvājuma pieaugums, ko veicinājis arī pārdošanas termiņu pieaugums, nodrošinot lielāku piedāvājumu skaitu tirgū vienlaikus.

Iepriekš cenu līmenim strauji pieaugot, pārskata periodā vērojama arī pircēju intereses palielināšanās par zemes gabaliem ar mazāk attīstītu apkārtējo infrastruktūru un sliktāk pieejamām inženiertehniskajām komunikācijām, ko noteicis samērā augstais zemes gabalu cenu līmenis un sagaidāmais inženiertehnisko komunikāciju uzturēšanas un lietošanas izmaksu palielinājums (īpaši – plānotais gāzes cenu pieaugums).

Neraugoties uz cenu līmeņa palielinājumu, pieprasījums pārskata periodā saglabājās augsts līdz aprīļa vidum, kad plānoto likumu grozījumu ietekmē arī kredītiestādes ierobežoja kredītēšanu, jo īpaši – neapbūvētu zemes gabalu darījumu gadījumā. Pārskata perioda beigās arvien jūtāmāka bija kredītēšanas ierobežošana, jo esošajos darījumos piesaistītie līdzekļi ir pārsvarā tikai no kredītiestādēm, kuras iepriekš, lai arī kredītēja, tomēr kredītu izsniegšanas tempu ziņā atpakaļ no kredītiestādēm ar skandināvu kapitālu.

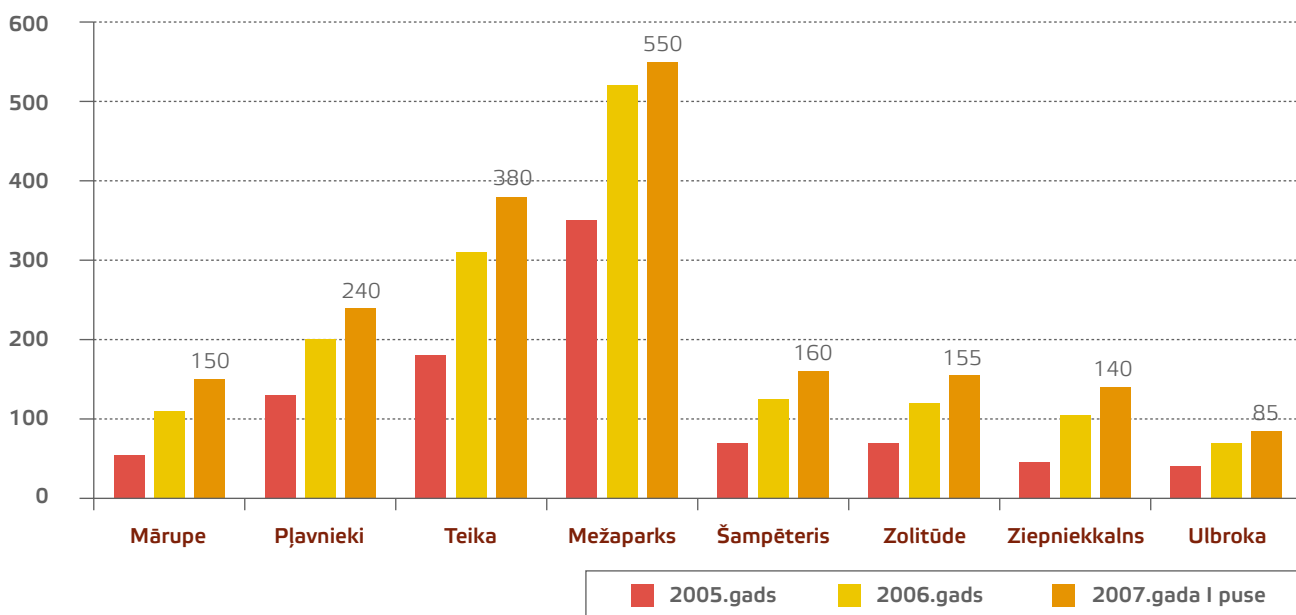
Zemes gabalu cenas ar platību 3–10 ha (lauksaimniecības un mežu zemes ar atļautu vai jau veiktu parcelāciju) **galvenajās kategorijās Rīgas reģionā privātpbūves ciematu izveidei:**

- tuvu esošai apbūvei un komunikāciju pieslēgšanas vietai. Cenas šajā kategorijā pārskata perioda nogalē bija 20–85 EUR/m² (dārgākā daļa – ezeru, upju krastos ar pieejamām visām inženiertehniskajām komunikācijām);
- sadalītas lauksaimniecības vai cita izmantojuma zemes ar vāji attīstītu infrastruktūru un nesakoptu apkārtējo vidi. Cenu kategorija – 4–30 EUR/m².

Privātpbūves zemes gabalu cenas atkarībā no atrašanās vietas (1200–2500 m² lieliem zemes gabaliem):

- | | |
|--------------------------------|-----------------------------|
| • Jaunmārupe | 35–45 EUR/m ² ; |
| • Babīte, Kleisti | 50–80 EUR/m ² ; |
| • Stopiņi | 25–60 EUR/m ² ; |
| • Olaine, Jaunolaines virziens | 25–45 EUR/m ² ; |
| • Rāmava, Katlakalns | 55–90 EUR/m ² ; |
| • Ulbroka | 50–85 EUR/m ² ; |
| • Ādaži | 40–100 EUR/m ² ; |
| • Garkalnes pagasts | 35–85 EUR/m ² ; |
| • Lielais un Mazais Baltezers | 90–220 EUR/m ² ; |
| • Mārupe | 45–115 EUR/m ² ; |
| • Ķekava | 38–60 EUR/m ² ; |
| • Piņķi | 45–100 EUR/m ² ; |
| • Salaspils | 30–55 EUR/m ² ; |
| • Baloži, Tirurga | 55–85 EUR/m ² . |

Augstākās zemes cenas viengimenes māju celtniecībai (platība līdz 1500 m²), EUR/m²



Lauksaimniecības zemes Latvijā

Pārskata periodā bijis samērā aktīvs lauksaimniecības zemju tirgus, ko noteicis piedāvājuma palielinājums, piedāvājumā nonākot no valsts izpirktajām zemes platībām. Savukārt pieprasījumu galvenokārt veido zemes gabalu pirkšana rekreācijas vajadzībām un zemes iegāde kā ilgtermiņa investīcija.

Pēc gada sākumā un iepriekšējā pārskata perioda beigās novērotā lauksaimniecības zemes cenu līmeņa samazinājuma sakarā ar cukurfabrikas slēgšanu lauksaimniecības zemes tirgū vērojams cenu pieaugums, ko noteikusi šī segmenta samērā mazā jutība pret banku līdzfinansējuma izmaiņām un kopējais nekustamo īpašumu cenu līmeņa palielinājums.

Zeme atpūtas vajadzībām

Šai kategorijai raksturīgs samērā stabils pieprasījums, īpaši – pēc platības ziņā maziem zemes gabaliem (līdz 3 ha). Pieprasījums augsts ainaviskās vietās, ūdens baseinu tuvumā. Šīs kategorijas zemes tiek iegādātas lauku sētu izveidei, vasaras atpūtas vietu izveidei personīgām vajadzībām. Augsts pieprasījums lielāko ezeru, upju tuvumā neatkarīgi no attāluma līdz Rīgai. Galvenie faktori – vietas ainaviskums, piekļūšanas iespēja, elektroapgāde.

Šīs kategorijas zemes iedalāmas sekojošās apakškategorijās:

- lētākie zemes gabali ar lielu platību, kas izmantojami rekreācijai, 2000–8000 EUR/ha;
- cenu līmenis platību ziņā maziem gabaliem ir 10 000– 50 000 EUR/ha;
- dārgākie zemes gabali pie ūdeņiem (upēm, ezeriem, jūras tuvumā) 3–8 EUR/m² jeb 30 000–100 000 EUR/ha.

Zeme lauksaimniecības vajadzībām

Salīdzinājumā ar pārskata perioda sākumu pieprasījums ir pieaudzis. Lauksaimniecībā izmantojamā zeme diezgan bieži ir kā ilgtermiņa ieguldījums, nākotnē paredzot pievērsties tās apsaimniekošanai. Samērā augsts pieprasījums pēc meliorētiem zemes gabaliem ar lielām platībām (no 50 līdz vairākiem simtiem ha), bet piedāvājums tieši lielu platību zemes gabaliem ir niecīgs.

Cenu līmenis:

- Pierīgas rajonos 1500–4300 EUR/ha;
- Latgalē 700–1300 EUR/ha;
- Vidzemē 1000–3000 EUR/ha;
- Kurzemē 900–3000 EUR/ha.

Šīs kategorijas zemēm raksturīgs inženiertehnisko komunikāciju trūkums – nav elektroapgādes u. c. –, tāpēc tās saglabājas lauksaimniecības vajadzībām.

Zeme mežizstrādes vajadzībām

Tiek iegādāta meža zeme mežizstrādes vajadzībām. Cenu līmeni nosaka meža audzes apjoms un kvalitāte, mazāk – atrašanās vieta un piebraukšanas iespējas. Cenu līmenis šīs kategorijas zemēm pārskata periodā nav būtiski mainījies – 800–3500 EUR/ha. Pēc mežizstrādes izcirsto mežu zemju platības pārskata periodā tirgū nonākušas, sākot ar 400 līdz 1100 EUR/ha (atkarībā no attāluma līdz Rīgai, piebraukšanas iespējām).

Zeme spekulatīviem mērķiem

Pieprasījumu veido galvenokārt vislētākās kategorijas zemes (zemes gabali, kam apgrūtināta piekļūšana, nav pievadāmas komunikācijas, zemes gabali nav meliorēti vai arī to platības ir samērā nelielas, kas mazina to vērtību tieši lauksaimnieciskai izmantošanai). Šajā kategorijā zemes tiek iegādātas tālākai pārdošanai (lai gan pretēji iepriekš novērotajām īstermiņa spekulācijām vidēji šādu zemju turēšanas termiņi palielinās, kas saistāms ar samērā mazo risku un stabilo cenu pieaugumu), līdz ar to nav būtiska nozīme atrašanās vietai un stāvoklim. Pieprasīti arī samērā lieli zemes gabali. Darījumi 2007. gada pirmās puses beigās – robežās no 500 līdz 1100 EUR/ha. Darījumu summas zemes gabaliem ar iespējām tos parcelēt un attīstīt privātpbūvei – 1500–25 000 EUR/ha.

Zemes īpašumi ražošanai un komercapbūvei

2007. gada pirmajā pusē, līdzīgi kā iepriekšējā pārskata periodā, pieprasījums pēc komerciāli izdevīgiem zemes gabaliem saglabājies augsts. Vislielākā interese bijusi par zemes gabaliem Rīgā un tās rajonā. Augsto cenu līmeni noteicošais faktors bijis piemērotu zemes gabalu trūkums.

Komercapbūves zeme (tirdzniecības centri, saloni u. c.)

Arvien mazāk piedāvājumā parādās komercapbūves zemes gabali, kuri atbilst šādiem kvalitatīvajiem rādītājiem:

- atrašanās vieta blakus maģistrālajām ielām, krustojumiem;
- intensīva satiksme un liela cilvēku plūsma tās tuvumā;
- viegla piekļūšana izraudzītajai vietai;
- laba redzamība;
- svarīgu sabiedrisko objektu, kā arī līdzīgas apbūves atrašanās attiecīgajā vietā.

Komercapbūvei tiek izvēlēti Krasta, Maskavas, K. Ulmaņa gatves un Brīvības ielas rajoni, kā arī vietas guļamrajonu galveno ielu tuvumā. Cenu līmenis šajā sektorā joprojām ir nevienmērīgs, kas cieši saistīts ar zemes gabala atrašanās vietu un minētajiem kritērijiem. Cenas salīdzinājumā ar iepriekšējo pārskata periodu palikušas nemainīgas, pavirzījies tikai to augšējā robeža. Komercapbūves zemes cenas tirdzniecības centru būvniecībai, salonu būvniecībai pārskata periodā bijušas vidēji no 100 EUR/m² Rīgas robežās līdz 3900 EUR/m² Rīgas centrā. Cenu līmeņa augšējās robežas pieaugums izskaidrojams ar zemo piedāvājuma līmeni un aizvien augošo pieprasījumu, jo brīvas zemes komercapbūvei, kas atbilstu minētajiem kritērijiem, atlicis visai maz. Līdz ar piedāvājuma samazināšanos Rīgas centrālajā daļā pieaug interese par tuvējo Pārdaugavu un citiem Rīgas rajoniem – Teiku un Juglu, kur iespējama arī lielāka apbūves intensitāte.

Mazumtirdzniecības veikalu ķēdes, līdzīgi kā iepriekšējā pārskata periodā, pamazām atsakās no saviem galvenajiem kritērijiem un nereti izvēlas nomāt tirdzniecības telpas pilsētas centrālajā daļā vai nomāt zemes komercapbūvei Rīgas centra rajona tuvumā.

Pieprasījums pēc komercapbūves zemes gabaliem audzis arī Latvijas reģionos. Populāri aizvien ir

Austrumvidzemes, Kurzemes un Latgales reģions, kur pārskata periodā cenu līmenis audzis, citviet pat sasniedzot Rīgas cenu līmeni, piemēram, Daugavpilī.

- **Zeme ar komercapbūves statusu Rīgas rajonā** – 10–80 EUR/m² (augstākais cenu līmenis ir Salaspilī, Mārupē, Jaunmārupē, Olainē un apkārtnē).
- **Zeme komercapbūvei Rīgā** – 100–3900 EUR/m².

Zemes īpašumi ražošanas un loģistikas vai industriālo parku izbūvei

Pieprasījums pārskata periodā saglabājies augsts mazu un vidēju platību zemes gabaliem (0,5 līdz 5 ha). Pieprasītas ir vietas ar ērtu piekļūšanu, attīstītu infrastruktūru un inženierkomunikāciju pieejamību. Šīs kategorijas īpašumiem redzamība nav noteicoša, būtiskākais ir stratēģiski izdevīga atrašanās vieta, kas atkarībā no uzņēmējdarbības veida un mērķa var būt atšķirīga.

Rīgas robežās rūpniecisko teritoriju ir visai nedaudz (Katlakalna, Granīta, Krustpils, Rencēnu ielas rajoni un mazliet arī Rīgas brīvdostas teritorija), tāpēc pieaug interese par zemes gabaliem ārpus galvaspilsētas. Interesi izraisa arī Pārdaugava.

Ražotāji turpina pakāpeniski pārcelties uz Pierīgas teritoriju, kur vēl pieejama zeme komercapbūvei. Pieprasīta kļuvusi apbūvēta komerczeme, un tiek meklētas telpas nomai vai pirkšanai, bet šī pārceļšanās ir aizkavēta, jo trūkst kvalitatīvu, mūsdienu prasībām atbilstošu telpu Rīgas rajonā.

Zeme komercapbūvei tiek iegādāta investīciju projekta vai komercobjekta izveidei, piesaistot attīstītājus, kā arī nekustamo īpašumu kompāniju kā gatavo telpu realizētāju. Nereti lielo loģistikas centru pasūtītāji un vēlāk arī to pārvaldītāji ir izplatītāji vai ražotāji, kas daļu telpu piedāvā nomā, izveidojot to saskaņā ar nomnieka prasībām. Piedāvājumā pakāpeniski parādās zemes gabali komercapbūvei ar jau izsniegtu arhitektūras un plānošanas uzdevumu loģistikas centra vai tehnoloģiskā parka būvniecībai un/vai izstrādātu detālplānojumu.

Tāpat kā iepriekš arī šajā pārskata periodā, lai arī lēni, tomēr turpināja attīstīties loģistikas un industriālo parku segments – par spīti tam, ka piedāvājums vēl aizvien nesasniedz pieprasījuma apjomu. Tā vairāku

industriālo un loģistikas parku celtniecības pirmā kārtā jau pabeigta un celtniecība turpinās (*Dominante Park*, biznesa parks Eva u. c.) – pieprasījums pēc kvalitatīvām un mūsdienu prasībām atbilstošām telpām Rīgā un tās rajonā saglabājas augsts, jo jaunizveidotās telpas šajos industriālajos parkos jau iznomātas.

Piedāvājumā ir daudz padomju laikā celtu ražošanas un noliktavu telpu, kas vairs neatbilst mūsdienu prasībām. Arvien vairāk šādi īpašumi tiek piedāvāti atjaunoti un renovēti. Šāda veida objektiem ir tendence palielināties, jo, pieprasījumam nesastopot piedāvājumu, radusies liela plaša. Šādu objektu īpašnieki to ir pamanījuši un raduši jaunu veidu, kā realizēt īpašumu: nereti padomju laiku fermas tiek atjaunotas un piedāvātas kā ražošanas un noliktavu telpas. Tā kā pieprasījums ir liels, tiek iegādāti arī šādi īpašumi.

Industriālo parku īpašnieki un/vai attīstītāji izvēlas lielākos nomniekus ap un vairāk par 10 000 m², tāpēc pieprasījums pēc nelielām noliktavām kombinācijā ar biroju telpām netiek apmierināts. Arī attīstītāji koncentrējas vairāk uz lielu objektu celtniecību, kuru mērķauditorija ir lielie nomnieki. Jāpiebilst, ka šo lielo nomnieku skaits nepalielināsies, bet saruks, jo to pieprasījums pēc šāda tipa telpām būs apmierināts. Tāpēc šajā segmentā saskatāms potenciāls mazām un vidējām ražošanas un noliktavu telpām.

Pieprasījums augs zemēm ar labi attīstītu apkārtējo infrastruktūru, kas noteic, ka cenu pieaugumam būs raksturīgs cenu līmeņa nevienmērīgums. Cenu līmenis būs tieši atkarīgs no atrašanās vietas un attīstītas infrastruktūras. Piedāvājumam palielinoties, pircēji kļūst arvien izvēlīgāki – tiek pieprasīts, lai būtu izstrādāts detālpārplānojums, inženierkomunikāciju pievadīšanas projekti (par pamatu tam ir augošās būvniecības izmaksas, kreditēšanas nosacījumi, inženierkomunikāciju pieejamība), kas veicinās izmaiņas pieprasījuma un piedāvājuma attiecībā, jo zemes gabali bez komunikācijām, pievadceļiem un ar citiem apgrūtinājumiem netiks pieprasīti kā iepriekš, turpretī kvalitatīvāko zemes gabalu cenas (ar pievadceļiem, komunikācijām) attiecīgi var paaugstināties.

Industriālo parku platību sektorā būs novērojama pakāpeniska attīstība, jo te tirgus spēj piesaistīt samērā daudz kvalitatīvu platību, par ko liecina vēl celtniecības procesā esošais industriālo parku skaits (*Dommo* biznesa parks, loģistikas centrs Berģos u. c.).

Tas veicinās arī investoru un attīstītāju interesi par šāda veida objektiem arī turpmāk. Aktīvāktas būs novērojamas Rīgā un, jo īpaši, tās rajonā, kur priekšnosacījumi šāda veida objektiem ir vispiemērotākie: investīciju pievilcība no attīstības un realizācijas viedokļa.

Šīs tendences turpmāk ievērojami ietekmēs arī banku attieksme. Tās kļuvušas piesardzīgākas un kredīta piešķiršanai rūpīgi izvērtē gan attīstītāja dalības apjomu projektā, gan arī tā pieredzi līdzīgu projektu attīstīšanā. Jāņem vērā arī fakts, ka lauksaimniecības zemi bankas nefinansē vispār.

- **Zeme ar ražošanas ēkām Rīgas centrālajā daļā un vietās ar labu pieejamību un lielu satiksmes intensitāti** – 100–460 EUR/m²;
- **zeme ražošanas vajadzībām Rīgā** – 20–65 EUR/m²;
- **zeme ražošanas vajadzībām Rīgas rajonā ar pievadītām komunikācijām** – 12–40 EUR/m²;
- **zeme ar ražošanas ēkām sliktā tehniskā stāvoklī ārpus centra** – 10–12 EUR/m²;
- **zeme ražošanas vajadzībām bez komunikācijām Rīgas rajonā** – no 6 EUR/m².

Ražošanas un loģistikas telpu vidējās nomas maksas pārskata periodā:

- jaunas ēkas 5–15 EUR/m², vidēji 8–10 EUR/m², Pierīgā vidēji 5–6,5 EUR/m²;
- nolietotas, neremontētas ēkas, kas neatbilst mūsdienu ražotāju/loģistikas kompāniju prasībām 2–3,4 EUR/m²;
- daļēji renovētas ēkas 3–5 EUR/m².



Tirdzniecības platību tirgus

Līdzīgi kā iepriekšējos pārskata periodos arī šajā tirdzniecības platību tirgus segmentā būtiskas apjoma izmaiņas nav bijušas, lai gan turpinās atsevišķu tirdzniecības centru paplašināšanās (t/c *Alfa* un t/c *Spice*) un neliela to nomnieku rotācija. Palielinājusies potenciālo nomnieku interese par tirdzniecības telpām tirdzniecības centros, jo arvien vairāk tirgotāji, jo sevišķi guļamrajonos, līdzīgi kā pircēji, sāk novērtēt to funkcionalitāti. Saasinoties konkurencei starp tirdzniecības centriem, tie meklē veidus, kā diferencēt un dažādot piedāvājuma klāstu – daži plāno paplašināties, piemēram, t/c *Spice* un t/c *Alfa*, piedāvājot saviem klientiem jaunas iespējas, citi pārdomā mārketinga stratēģiju un maina arī nomniekus (piemēram, t/c *Olympia*). Turpinās lielveikalu ķēžu ekspansija uz mazajām pilsētām – rūpīgi analizējot un izvērtējot potenciālo atrašanās vietu.

Lai arī novērojama tirdzniecības centru un lielveikalu ķēžu aktivitāte, nomas tirgū tāpat kā iepriekš nonāk samērā nelielas tirdzniecības platības. Arī iespēja nomāt šīs platības ir maza, jo tirdzniecības centri rūpīgi izvērtē potenciālos nomniekus. Palielinoties šāda veida pieprasījumam, tirdzniecības centri var paaugstināt nomas maksas. Tās salīdzinājumā ar iepriekšējo periodu ir stabilas. Turpinās mazo veikalu slēgšana mazāk aktīvajās ielās ar samērā nelielu gājēju vai satiksmes plūsmu, daļai no veikaliem pārvietojoties uz tirdzniecības centriem.

Pieprasījums gan pēc rekonstruētām, gan neremontētām tirdzniecības telpām vietās ar augstu gājēju plūsmu sasniedz 80 un 89 EUR/m² augstāko robežu. Pieprasījumam aktīvāko gājēju ielu rajonos ir tendence palielināties, un tas ļauj iznomātājiem celt nomas maksas, turpretī centra rajonā ārpus minētajām ielām nomas maksas saglabājas tajā pašā līmenī kā iepriekšējā pārskata periodā – līdz 79 EUR/m². Šajā rajonā pieprasījums ar piedāvājumu vēl saglabājas līdzsvarā, kaut pieprasījumam ir tendence palielināties, kas izskaidrojams ar brīvo telpu samazināšanos. Guļamrajonos galvenokārt attīstās pārtikas tirgotāji, daži pakalpojumu sniedzēji un specializētie veikali, arī mēbeļu tirgotāji u. c., kam nepieciešamas plašas telpas, kuras nav iespējams nodrošināt pilsētas centrā. Pārējiem ir tendence samazināties, jo tie koncentrējas uz telpām tirdzniecības centros, kur saredz izdevīgumu, meklē labākas iespējas centra rajonā, vai veikalus slēgt.

Mikrorajonos nomas cenas kāpj ļoti lēnām un vienmērīgi. Tas izskaidrojams ar to, ka pārsvarā platības tiek izmatotas pirmās nepieciešamības precēm un servisam, kuru piedāvātāji nevar atļauties maksāt augstu nomas maksu, bet atrodas ilglaicīgi, kas savukārt ir svarīgi iznomātājam. Pieprasītākajās

ielās ar augstu gājēju plūsmu pārsvarā koncentrējas apģērbu un apavu tirgotāji, pieprasītas ir arī telpas kafejnīcām un restorāniem.

Tā veidojas lielā nomas maksu atšķirība starp pilsētas rajoniem un centrālo daļu. Tādējādi nomas maksa vistiešākajā veidā ir atkarīga no uzņēmuma atrašanās vietas. Vislielākais pieprasījums ir pilsētas centrālajā daļā pēc tirdzniecības platībām līdz 150 m². Tiek pieprasītas telpas arī līdz 300 m². Novērots, ka vidējā nomas maksa tirdzniecības telpām aug stabili un pakāpeniski, lai gan nomas maksas augstākā robeža aug daudz straujāk. Vidējais nomas maksas līmenis – 41 EUR/m².

Arī turpmāk nomas maksa būs tieši atkarīga no piedāvāto telpu atrašanās vietas. Saglabāsies tendence palielināties brīvo telpu apjomam guļamrajonos, tirgotājiem koncentrējoties uz tirdzniecības centriem. Pieprasījumam pēc platībām tirdzniecības centros un pilsētas centrā saglabāsies tendence pieaugt, ko veicina piedāvājumā esošā telpu fonda nepalielināšanās (centrā nav iespēju izveidot jaunas tirdzniecības platības, t. i., veidot jaunus objektus, tāpat arī tuvākā pusgadā laikā nav paredzams tirdzniecības centru skaita pieaugums). Kad beigsies rekonstrukcija t/c *Alfa*, plānots, ka palielināsies cilvēku plūsma un līdz ar to arī nomas maksa.

Pieprasījums pēc līdz 300 m² lielām tirdzniecības telpām nav pilnībā apmierināts, veicinot stabilu cenu pieaugumu tirdzniecības platību segmentā, jo īpaši pilsētas centrālajos rajonos. Tas ļauj secināt, ka šī segmenta potenciāls ir samērā liels un arī turpmāk tā attīstība būs stabila.

Telpas lielajos tirdzniecības centros:

• līdz 30 m ²	30–75 EUR/m ² ;
• 100–150 m ²	30–70 EUR/m ² ;
• 150–500 m ²	15–35 EUR/m ² ;
• 500–1000 m ²	9–18 EUR/m ² .

Pilsētas centrālajā daļā:

• centra ielas (Barona, Tērbatas, Čaka, Brīvības)	30–89 EUR/m ² ;
• šķērsielas	23–50 EUR/m ² ;
• centra perifērija	10–35 EUR/m ² .

Vecrīgā:

• centrālās ielas	70–100 EUR/m ² ;
• šķērsielas	35–60 EUR/m ² .

Mikrorajonos:

• mikrorajona centrā	20–35 EUR/m ² ;
• ārpus mikrorajona centra	7–15 EUR/m ² .

Biroju telpas

Vēl pirms dažiem gadiem Rīgā vispār nebija mūsdienīgu biroju platību tirgus. Piedāvājumu galvenokārt veidoja komercsektora vajadzībām pārbūvētas dzīvojamās telpas un padomju laikā būvētas, sabiedriskām un administratīvām vajadzībām paredzētas nedzīvojamās telpas. Tomēr pakāpeniski līdz ar valsts vispārējo ekonomisko attīstību, iedzīvotāju maksātspējas paaugstināšanos un investīciju un uzņēmējdarbības vides uzlabošanos izveidojies stabils pieprasījums pēc mūsdienīgām biroja telpām ne tikai vietējo kompāniju, bet arī ārvalstu kompāniju vidū. Līdz ar to aizvien aktīvāk tiek būvēti jauni biroju centri, kas pretendē uz augstas klases kvalitāti. Nomnieki skaidri saprot, kādus kvalitatīvos rādītājus tie vēlas jaunajās biroja telpās, līdz ar to ir izprotams A klases kategorijas biroju telpas jēdziens, tomēr B klases biroju telpu kvalitātē nav viennozīmīgi definētas pieprasītāju vēlmes.

Pārskata periodā pieprasījuma un piedāvājuma struktūra joprojām nav līdzsvarota – pieprasījums pēc kvalitatīvām telpām pārsniedz piedāvājumu. Pieprasījums pēc augstas klases, kvalitatīvām biroju telpām un pietiekamu autostāvvietu skaitu gan darbiniekiem, gan klientiem ir saglabājies (īpaši šis faktors veicina nomnieku aizplūšanu no pilsētas centra) un augošu uzņēmumu gadījumā esošās platības ir samērā grūti pielāgot uzņēmumu vajadzībām.

Arī šajā pārskata periodā pilsētas centrā ir samērā augsts pieprasījums pēc nelielām biroju telpām – līdz 100 m². Centrā pārsvarā biroju telpas tiek piedāvātas pirkšanai, bet, ņemot vērā, ka šādas platības nepieciešamas jauniem, augošiem uzņēmumiem, pieprasījums pēc iegādes ir neliels.

Pretēji situācijai attīstītajās valstīs komercsegmentā Latvijas pircēji un topošie nomnieki neuzticas vizualizācijām. Kamēr šie projekti ir celtniecības stadijā un gala produkts nav aplūkojams vai aptaustāms, iespējamā nomnieka vai pircēja acīs tas tiek uzskatīts par potenciālu piedāvājumu. Iegāde vai noma notiek lēnāk un mazaktīvāk, nekā tas būtu ar otrreizējā tirgū nonākušu objektu, kas šķietami ir jau pārbaudīts un tāpēc drošāks, – nepieciešama topošo telpu apskate dabā.

Jau šī gada beigās kopējais kvalitatīvo biroju telpu fonds palielināsies, jo ekspluatācijā tiks nodotas vairākas biroju ēkas (piem., biroju komplekss Vesetas ielā, Duntēs biroji u.c.). Saasināsies konkurence, kas šobrīd vēl ir neliela, tomēr, ņemot vērā tirgū pieteikto augstas klases biroju ēku skaitu un piedāvājuma palielināšanos, arī turpmākajos gados iespējamās cenu un nomas maksu izmaiņas šajā sektorā. Palielinoties biroju ēku konkurencei, augs arī to servisa līmenis, piedāvājot arvien kvalitatīvāku vidi.

Sagaidāms, ka saglabāsies pieprasījums pēc kvalitatīvām un mūsdienu prasībām atbilstošām

biroju telpām, kas veicina attīstītāju koncentrēšanos uz augstas klases kvalitatīvu biroju kompleksu attīstīšanu (A un B klase) un pieteikšanu tirgū. Tāpat iespējams, ka nomas maksas Latvijā (Rīgā) ilgtermiņā saglabāsies nedaudz augstākas nekā, piemēram, citās Baltijas valstīs, kas skaidrojams ar biroju telpu fondu, būvniecības izmaksām un pilsētas lielumu. Pieaugot konkurencei, sagaidāms, ka atsevišķos jaunajos biroju centros tiks piedāvātas telpas iegādāties īpašumā, bet, tā kā līdzšinējā praksē tādu gadījumu nav bijis, trūkst skaidrības, vai šādam piedāvājumam ir adekvāts pieprasījums.

Tendence mazināties pieprasījumam pēc samērā dārgām biroju telpām pilsētas centrā un Vecrīgā turpināsies, jo prasības mūsdienīgām biroju telpām un videi ap tām ir mainījušās – turpinās pieaugt pieprasījums pēc ērtām automašīnu stāvvietām biroja ēkas tuvumā. Autostāvvietu nozīmīgums, izvēloties biroja telpas, arvien pieaugs, kas savukārt veicinās biroju pārvietošanos uz biroju kompleksiem ārpus pilsētas centra.

Daži ievērojamākie projekti:

- 2007. gada pavasarī ekspluatācijā nodotā SIA *Duntēs nami* A klases biroju ēka Skanstes un Duntēs ielas krustojumā. 6 stāvus augsta biroju ēka ar mūsdienīgu aprīkojumu, labiekārtotu vidi, ērtām, plašām autostāvvietām un brīvu telpu plānojumu;
- 2007. gadā ekspluatācijā nodotā projektēšanas grupas *Arhitektonika* projektētā biroju ēka *Ķipsala*.

Turpmākajā pusgadā plānots nodot ekspluatācijā:

- a/s *Merko Group* biroju ēku Skanstes un Duntēs ielas krustojumā. Divdaļīga septiņu stāvu celtnie ar stiklotu ārtriju;
- augstas klases biroju kompleksu Vesetas ielā, kurā atradīsies *Rietumu banka – Rietumu Capital Centre*;
- 2008. gadā ekspluatācijā plānots nodot A klases biroju kompleksu Rīgas centrā, Valdemāra ielā – *Alojas biznesa centru*;
- u. c.

Biroju telpu nomas maksas Rīgā:

- **A klase**

Rīgas centrs	17–25 EUR/m ² ;
Rīgas perifērija	15–20 EUR/m ² ;
- **B klase**

Rīgas centrs	12–18 EUR/m ² ;
Rīgas perifērija	8–14 EUR/m ² ;
- **C klase**

Rīga (biroju telpas ārpus centra)	7–10 EUR/m ² .
-----------------------------------	---------------------------

Namīpašumi

2007. gads ir nozīmīgs Rīgas namīpašumu tirgū. No 1. janvāra ar Satversmes tiesas spriedumu atcelti īri ierobežojošie griesti. Tā kā atbrīvotu namu īpatsvars tirgū ir samērā neliels, šis notikums atstājis diezgan lielu iespaidu uz tirgus sektoru kopumā.

Vēsturiski ir izveidojusies situācija, ka namīpašumi, atrodoties valsts īpašumā, ilgu laiku tika nekvalitatīvi apsaimniekoti, un īpašnieki (namu mantotāji, investori) saņēmuši objektus sliktā stāvoklī. Līdz ar to situācija līdz 2007. gada janvārim namīpašniekiem bija neperspektīva, jo īres ieņēmumi sedza, maksimums, ēku apsaimniekošanas izmaksas, bet nedeļa iespēju veikt ēku renovāciju vai rekonstrukciju. Ņemot kredītus bankās, bieži vien namīpašnieki, nespējot samaksāt procentus, nonākuši problēmās, kam par iemeslu ir biežā īrnieku maksātnespēja, kā arī ilgais tiesvedības laiks naudas atgūšanai vai nemaksātāju izmitināšanai. Namīpašnieki bieži nāk pie slēdziena par īres tirgus ekonomisku nepamatotību, kā rezultātā īpašumi tiek pārdoti attīstītājiem vai pārpircējiem. Namīpašuma tālāko likteni nosaka tas, par kādu īres maksas paaugstināšanu savus īrniekus namīpašnieki brīdinājuši 2006. gadā. Namīpašnieki, kuri vēlas turpināt strādāt ar īrniekiem, pieprasa īres maksas paaugstināšanu vidēji līdz 1,5 Ls/m². Tas pamatots ar apsaimniekošanas izmaksām un māju renovāciju. Tomēr ir gadījumi, ka tiek izsūtīti brīdinājumi par īres maksas pacelšanu līdz pat 7 latiem. Te acīmredzams ir nolūks atbrīvoties no īrniekiem, lai veiktu objekta pārveidi par cita nekustamo īpašumu tirgus segmenta – īres – sastāvdaļu. Tomēr brīdinājumi par nesamērīgu īres maksas pacelšanu drīzāk būtu uztverami kā draudi īrniekam, jo īrnieka pusē ir tādi ieroči kā obligāta vienošanās par īres maksu un tiesvedība, kuri var vai nu apstādināt projektu, vai panākt īrniekam izdevīgu kompensāciju. Namīpašniekam jāpierāda īres maksas pamatotība, ko tiesas bieži vien nosaka, atņemot izmaksas no ienākumiem, tādā veidā īres maksu padarot nelabvēlīgu namīpašniekam, bet labvēlīgu īrniekam.

Pašlaik namīpašniekam ir sarežģīti panākt to, lai nama atrašanās vieta ietekmētu īres maksu, bet normālā tirgus situācijā šai tendencei ir jāmainās.

Novērojamas vairākas tendences, kā investori plāno izmantot savus nekustamos īpašumus pēc namu atbrīvošanas:

- dzīvojamās mājas;
- viesnīcas;
- komercobjekti (biroju ēkas ar tirdzniecības telpām pirmajos stāvos).

Dzīvojamās ēkas

Visizplatītākais veids, jo prasa no īpašnieka mazākus ieguldījumus projektā, kā arī peļņa no nekustamā īpašuma ir saņemama samērā īsā termiņā. Reizēm tiek veikta tikai nama renovācija (tiek atstāti iepriekšējie būvapjomi un risinājumi), kuras procesā notiek nama atjaunošana un tālākā nozīmīga tirgus vērtības celšanās, bet atšķirībā no rekonstrukcijas ir jūtami vienkāršāks projekta izstrādes un saskaņošanas process. Rekonstrukcija ir laika un līdzekļu ziņā ietilpīgāks process, tomēr ēkas pārveidošana mūsdienu nekustamā īpašuma prasībām ļauj īpašniekiem pārdot īpašumu par augstāku cenu un nest lielāku peļņu. Kā pozitīvu faktoru var minēt to, ka izmaksas ēku renovācijai/rekonstrukcijai ir zemākas par jauna objekta būvniecību.

Viesnīcas

Iepriekšējos pārskata periodos viesnīcu sektorā bijusi samērā augsta aktivitāte, bet, palielinoties viesnīcu skaitam un pieaugot konkurencei, arvien mazāks skaits namīpašnieku veido dokumentāciju, lai īpašumus pārbūvētu par viesnīcām. Īpaši tas attiecināms uz centru un tā perifēriju, jo augstās namīpašumu cenas par vienu kvadrātmetru vairs nespēj nodrošināt viesnīcu biznesa rentabilitāti, tāpēc daudzas ēkas ar saskaņotiem viesnīcu izbūves projektiem netiek transformētas. Arī potenciālo viesnīcu operatoru aktivitāte ir samazinājusies.

Biroju ēkas

Pārsvarā šie namīpašumi atrodas Rīgas centrā un Vecrīgā (pirmie stāvi – tirdzniecības telpas). Šie ir naudas plūsmas objekti, kuriem galvenais kritērijs ir īres maksa par vienu metru. Ņemot vērā, ka tirgū sāk parādīties aizvien vairāk jauno biroju projektu, nomnieki, kuri maksāja augstākas nomas maksas, kā arī potenciālie nomnieki bieži izvēlas jaunus projektus, līdz ar to naudas plūsmas objekts tiek aizpildīts ar nelieliem īrniekiem par samērā nelielu maksu – 9–15 EUR/m², kas vēlāk ievērojami apgrūtina tālāku objekta pārdošanu.

Cenas

Namīpašumu cena Rīgā ar iedzīvotājiem ir amplitūdā no 900 līdz 2500 EUR par lietderīgās platības metru atkarība no īres līgumu skaita un veida (beztermiņa/īstermiņa). Atbrīvotiem namīpašumiem – 1400–3500 EUR. Vecrīgā cenas ir līdz 4000 EUR par lietderīgo kvadrātmetru.

Jūrmala

Dzīvokļi

Arī pārskata periodā bijis samērā straujš dzīvokļu cenu kāpums Jūrmalā Kauguros un Slokā (pārsniedzot cenu pieauguma līmeni Rīgā), ko var skaidrot ar cenu izlīdzināšanos Jūrmalā kā vienotā administratīvajā teritorijā, sasniedzot šādu līmeni:

Dzīvokļa tips	Cena
1 istabas dzīvokļi	55 000 EUR
2 istabu dzīvokļi	71 000 EUR
3 istabu dzīvokļi	80 500 EUR
4 istabu dzīvokļi	95 000 EUR

Pieaugot jauno daudzdzīvokļu ēku projektu skaitam un dzīvokļu piedāvājumam, cenas jaunajos daudzdzīvokļu ēku projektos pārskata periodā nav būtiski mainījušās, saglabājoties 2200–6000 EUR/m² robežās (pieaugums lētākajā segmentā no 2000 EUR/m² gada sākumā).

Pieprasījums pēc dzīvokļiem Jūrmalā saglabājies samērā stabils, tomēr arī Jūrmalas nekustamo īpašumu tirgū kopš aprīļa bijis neliels tirgus aktivitātes samazinājums. Dubultu-Bulduru daļā cenu līmenis sērijveida ēkām saglabājies visaugstākais valstī, tomēr ierobežotā piedāvājuma dēļ katrs šāds darījums vērtējams individuāli.

Privātmājas

Privātmāju cenu līmeni Jūrmalā vispārējās norises Latvijas nekustamo īpašumu tirgū pārskata periodā ietekmējušas samērā maz, privātmāju cenu līmenis līdz pārskata perioda beigām neatspoguļo arī zemes

cenu pieaugumu un būvniecības sadārdzinājumu. Jūrmalā arvien vairāk piedāvājumu pārsniedz 1 milj. EUR robežu, dārgākajam piedāvājumam sasniedzot 6 000 000 EUR robežu.

Privātpbūves zemes gabali

Privātpbūves zemes tirgū Jūrmalā nav bijušas kopējas tendences, lai gan zemes gabalu cenu palielinājums ir bijis. Jūrmalas dārgākajās teritorijās vērojams neapbūvētu zemes gabalu deficīts, tāpēc zemes gabalu cenas sasniegušas 940 EUR/m². Savukārt procentuāli vismazākās izmaiņas bijušas posmā no Mellužiem līdz Asariem (jūras pusē), kur zemes gabalu cenu līmenis jau pārskata perioda sākumā bija samērā augsts. Straujāks cenu līmeņa pieaugums bijis mazāk attīstītās vietās, vietās, kuras līdz šim nav uzskatītas par prestižām (Sloka, Kauguri u. c.).

2007. gada pirmā pusgada zemes cenas Jūrmalā (un piejūras teritorijās ārpus Jūrmalas):

- Pie jūras:**
 - Lielupe–Melluži 340–940 EUR/m²;
 - Melluži–Asari 200–500 EUR/m²;
 - Asari–Kauguri 200–500 EUR/m².
- Citās vietās**
 - Kauguros 150–300 EUR/m²;
 - Slokā 150–210 EUR/m²;
 - Asaros–Vaivaros starp dzelzceļu un Lielupi 65–400 EUR/m²;
 - Bigauņciems–Ragaciems (pie jūras) 70–150 EUR/m²;
 - Plieņciems–Kolka (pie jūras) 28–65 EUR/m².

Privātmāju cenas Jūrmalā (EUR)

	01.07.2007.		31.12.2006.	
Atrašanās vieta	Min. cena	Maks. cena	Min. cena	Maks. cena
Jūras pusē				
Lielupe–Dubulti	440 000	3 500 000	420 000	3 500 000
Dubulti–Asari	400 000	1 500 000	350 000	1 500 000
Vaivari–Kauguri	300 000	850 000	250 000	700 000
Dzelzceļa pusē				
Lielupe–Majori	310 000	2 000 000	320 000	1 300 000
Dubulti–Asari	280 000	850 000	280 000	600 000
Vaivari	280 000	750 000	270 000	600 000
Citur				
Kauguri, Jaunķemeri	295 000	650 000	215 000	500 000
Sloka	210 000	450 000	120 000	380 000
Ķemeri	165 000	280 000	105 000	260 000

Jelgava, Zemgales reģions

Pārskata periodā Jelgavā un visā Zemgalē bija samērā liela aktivitāte praktiski visos tirgus segmentos, kura nedaudz mazinājās no aprīļa līdz jūnijam.

Pārskata perioda beigās vidējais neremontētu tipveida dzīvokļu cenu līmenis Jelgavā:

Dzīvokļa tips	Cena
1 istabas dzīvokļi	44 000 EUR
2 istabu dzīvokļi	59 000 EUR
3 istabu dzīvokļi	66 500 EUR
4 istabu dzīvokļi	78 000 EUR

Samērā liela aktivitāte bijusi jauno daudzdzīvokļu projektu tirgus segmentā, kā rezultātā jauno mājokļu vidējais cenu līmenis sasniedzis 1550–1800 EUR/m² līmeni. Šajā tirgus segmentā nākamajos pārskata periodos sagaidāms konkurences palielinājums starp attīstītājiem, ko nosaka tas, ka Jelgavas pašvaldība

pārskata periodā apstiprinājusi vairākus daudzdzīvokļu ēku projektus, kuru celtniecības sākšana sagaidāma jau 2007. gada otrajā pusē.

Zemes gabalu tirgū samērā lielā aktivitāte pārskata periodā nav veicinājusi strauju cenu pieaugumu, lai gan atsevišķās vietās darījumu vidējās summas augušas, sasniedzot 20–35 LVL/m² līmeni. (Attiecīgi zemākas pārdošanas cenas ir apbūves zemes gabaliem Tukumā un Bauskā, vidēji 15–25 LVL/m² un 10–25 LVL/m².)

Privātmāju tirgū pārskata periodā aktivitāte bijusi samērā liela, tāpēc pieaugušas privātmāju pārdošanas cenas, sasniedzot šādu līmeni:

- privātmājas apmierinošā stāvoklī
70 000–120 000 LVL;
- jaunas un renovētas ēkas
120 000–200 000 LVL.



Sigulda

Dzīvokļi

Otrreizējā dzīvokļu tirgū pārskata periodā bijusi arvien plašāka cenu amplitūda dzīvokļiem, ko nosaka ne vien atrašanās vieta Siguldā (ļoti plaša cenu diference rodas, balstoties uz novietojumu mikrorajonos), bet arī novietojums ēkā un iekšējās apdares stāvoklis (arvien vairāk tirgū pārskata periodā nonākuši dzīvokļi ar kvalitatīvu iekšējo apdari). Pārskata perioda beigās dzīvokļu cenas sasniegušas šādas robežas (LVL):

Dzīvokļa tips	Cena
1 istabas dzīvokļi	20 000–40 000
2 istabu dzīvokļi	40 000–60 000
3 istabu dzīvokļi	50 000–80 000
4 istabu dzīvokļi	60 000–120 000

Palielinoties jauno mājokļu skaitam, nav bijis īpaši straujš cenu kāpums dzīvokļiem jaunajos mājokļu projektos, tāpēc to cenas ir no 800 līdz 1400 LVL/m² par dzīvokli ar pilnu iekšējo apdari Siguldas centrālajā daļā. Jauno mājokļu tirgū vērojama arī dzīvokļu rezervāciju pārpārdošana, un, piemēram, *Remarks* attīstītajā projektā iespējams iegādāties dzīvokļus par 500–550 LVL/m². Kā būtiskākais jaunais projekts jāmin *Sigma1* attīstītā kvartāla apbūve Strēlnieku ielā 84, kas ir līdz šim lielākais jaunais daudzdzīvokļu ēku projekts.

Privātmājas

Sigulda arvien vairāk spēj piesaistīt maksātspējīgos Rīgas iedzīvotājus, tāpēc ir stabils pieprasījums pēc privātmājām, kas ietekmē arī jauno privātmāju un rindu māju ciematu projektu skaitu pilsētā. Pārskata periodā vidējā 1 kvadrātmetra pārdošanas cena privātmājai (ar zemes gabalu) bijusi 1300–1500 latu robežās jeb absolūtos skaitļos vidēji 200 000–300 000 LVL par pilnībā rekonstruētām vai jaunbūvētām privātmājām. Privātmājas apmierinošā tehniskā stāvoklī tiek pārdotas vidēji par 75000–120 000 latiem.

Zemes

Individuālās apbūves zemes gabalu cenu līmenis pārskata periodā pieaudzis samērā strauji, un to noteicis fakts, ka līdz šim nav apstiprināts teritoriālais plānojums. Tāpēc vairāki parcelācijas projekti netiek realizēti, tomēr līdz ar plānojuma apstiprināšanu sagaidāms, ka apbūves zemes gabalu cenu līmenis stabilizēsies. Vidējais cenu līmenis pārskata perioda beigās sasniedzis 36–60 LVL/m². Atsevišķi piedāvājumi



ekskluzīvās vietās bijuši 100 LVL/m² līmenī, tomēr pieprasījums pēc šādiem zemes gabaliem ir neliels (ja zemes gabals nav izmantojams daudzdzīvokļu ēku projektu attīstīšanai vai komercapbūvei).

Vietās ar zemāku infrastruktūras attīstības līmeni individuālās apbūves zemes gabalu vidējās cenas gabaliem līdz 2500 m² ir aptuveni 18 LVL/m² (Siguldas pagasts u. c.), savukārt lielākiem (līdz 2 ha) aptuveni 3–5 LVL/m².

Lauksaimniecības zeme galvenokārt tiek iegādāta apbūves vajadzībām (kur tā atļauta), tādējādi Siguldā un tās tuvumā lauksaimniecības zemes cenas uzskatāmas par augstām – 0,3–1,5 LVL/m² atkarībā no platības. Ja vidējās platība ir 3 ha, cenu līmenis ir ap 1,5 LVL/m².

Zemes gabali komercapbūvei

Zemes gabalu tirgū komercapbūves vajadzībām Siguldā ietekmē divi būtiski faktori:

- nav apstiprināts teritoriālais plānojums;
- pilsētas centrālajā daļā nav tirgū pieejamas brīvas zemes platības.

Šādā situācijā jauno projektu attīstīšanai vai komercapbūves būvniecībai tiek iegādātas ēkas, kas ir sliktā tehniskā stāvoklī un paredzētas nojaukšanai. Ņemot vērā nojaukšanas izmaksas, zemes gabalu cenas var sasniegt 100–150 LVL/m² līmeni, tomēr šāda tipa darījumi notiek samērā reti.

Pārskata perioda beigās publiskā apspriešana izsludināta vairākiem daudzdzīvokļu ēku projektiem, kā arī biroju ēkai Pils ielā, tomēr visbūtiskākā loma komercapbūves tirgus sektora attīstībā Siguldā varētu būt plānošanas stadijā esošajiem multifunkcionālo ēku kompleksiem pie Siguldas dzelzceļa stacijas, veidojot nosacītu darījumu centru Siguldā.

Saulkrasti

Zemes

Saulkrastu pilsētas ar lauku teritoriju teritoriālais plānojums joprojām ir izstrādes procesā (kopš 2006. gada). 2007. gadā valdība pieņēmusi virkni likumu, lai cīnītos ar inflācijas pieaugumu, kas savukārt ietekmējis hipotekāro kredītu piešķiršanas kārtību, un līdz ar minētajām izmaiņām samazinājusies interese par zemes iegādi spekulatīvajiem darījumiem. Īpašumi galvenokārt tiek iegādāti personiskajām vajadzībām – privātmāju būvniecībai un viensētu izveidei.

Pieaugusi pircēju interese par apbūves zemes gabaliem, kuru kopējās izmaksas nepārsniedz 40 000–50 000 LVL. Šādu zemju iegādei svarīgi nosacījumi ir Rīgas tuvums līdz 60 km, labi piebraucamie ceļi un elektrība. Tiek pirkta apbūves zemes, sākot no 600 līdz 20 000 m². Pircēji aktīvi interesējas par apbūves gabaliem ar platību no 1200 līdz 1700 m² un vairāk, kuru cenas nepārsniedz 100 000 EUR.

Pārskata periodā apbūves zemju tirgus cenas Saulkrastu pilsētā bijušas robežās no 30 LVL/m² līdz vairākiem simtiem LVL/m², un cena atkarīga no apbūves gabala platības, komunikācijām, infrastruktūras un jūras tuvuma. Pludmalei piegulošo zemju tirgus cenu minētie aspekti neietekmē, jo šo zemju cenas nosaka ekskluzīvā atrašanās vieta. Cena par kvadrātmētru šādām zemēm ir no 100 EUR/m².

Zemes cenu līmenis tirgū ar atļautu jaukta tipa darījumu apbūvi palicis nemainīgs – interese ir bijusi samērā liela, bet cenu līmenis praktiski nemainīgs – līdz 350 EUR/m². Ņemot vērā šī brīža pieprasījumu pēc apbūves zemēm, paredzams, ka Saulkrastos tirgus aktivitātes pieaugs līdz ar teritoriālā plānojuma apstiprināšanu.

Mājas, vasarnīcas

Sakarā ar mazo pieprasījumu pārdevēji bijuši spiesti pazemināt cenas vasarnīcām un dzīvojamām mājām tajās dārzkopības sabiedrībās, kas atrodas tālu no sabiedriskā transporta un jūras. Vērojama tendence meklēt lētas vasarnīcas, kuras ar nelieliem līdzekļiem iespējams pārbūvēt par ziemas mājām.

Lielākā daļa klientu izvēlas mūsdienu ziemas mājas ar ērtībām un zemi, kas pārsniedz 1000 m², labiem piebraucamiem ceļiem un netālu esošu infrastruktūru. Saulkrastu teritorijā piedāvājums ar šādiem nosacījumiem ir samērā mazs, tāpēc adekvātas cenas gadījumā īpašums tiek ātri realizēts.

Pārskata periodā Saulkrastos jūras tuvumā attīstīts ekskluzīvs privātmāju ciemats no 19 modernām mājām ar mūsdienu arhitektūru. Prognozējams, ka interese par šo projektu palielināsies gada nogalē, kad ekspluatācijā tiks nodota pirmā māja ciematā.

Dzīvokļi

Nesakoptā vide un īpašuma vērtībai neadekvātā tirgus cena daudzos dārzkopības sabiedrību kooperatīvos veicinājusi pircēju interesi par otrreizējā tirgus dzīvokļiem jūras un infrastruktūras tuvumā. Pārskata perioda beigās dzīvokļu pārdošanas cenu līmenis bijis no 900 līdz 1600 LVL/m². Lielais pieprasījums un mazais piedāvājums izraisījis strauju tirgus cenu kāpumu šajā sektorā, kā rezultātā otrreizējā tirgus dzīvokļu pārdošanas cenas tuvojas jauno projektu dzīvokļu cenām. Pārskata perioda beigās Saulkrastos piedāvāti dzīvokļi divos jaunos daudzdzīvokļu namu projektos, kuros cenas par kvadrātmētru ir 2150–4500 EUR/m² robežās.

Īre

Vasaras sezonai tuvojoties, ievērojami palielinājās pieprasījums pēc dzīvojamo telpu īres jūras tuvumā. Īres cenu amplitūda svārstījās no 250 līdz 1500 LVL mēnesī, taču galvenokārt tika izīrētas zemas kvalitātes vasarnīcas un dzīvokļi ar daļēju remontu vai bez remonta.



Cēsis

Dzīvokļi

Gada sākumā dzīvokļu cenas otrreizējā tirgū bija sasniegušas maksimālo kvadrātmetra pārdošanas cenu – 703 LVL/m², cenu pieaugumam turpinoties līdz aprīlim. Maijā un jūnijā notika cenu stabilizēšanās ar nelielu samazinājumu (līdz 5000 LVL), jo iepriekš pārdevēji piedāvājuma cenas noteica, cerot uz turpmāku strauju cenu līmeņa paaugstinājumu. Tā rezultātā pusgada beigās tirgū bija pieejami dzīvokļi vidēji par 600 LVL/m².

Pieprasījums pēc dzīvokļiem jaunajos projektos bijis augstāks, kas izskaidrojams ar to, ka cenas dzīvokļiem vecajās mājās bija gandrīz vienlīdz augstas ar piedāvājumā esošajiem dzīvokļiem jaunajos projektos. Dzīvokļu piedāvājums jaunajos projektos (*Remarka nams Cēsis*) gada sākumā bija ļoti mazs – 6 brīvi dzīvokļi, bet pavasarī tika piedāvāti dzīvokļi vēl divos jaunajos projektos ar kopējo dzīvokļu skaitu 84, no kuriem pusgada beigās atlikuši 70 dzīvokļi.

Tieši pārskata periodā Cēsis aktivizējusies dzīvokļu pārpārdošana jaunajos projektos, kur cenas atšķirībā no iegādes cenas bija 100 LVL/m². Piedāvājumā bija tikai daži dzīvokļi. Pārpārdošana joprojām ir aktuāla, jo mājas tiks nodotas ekspluatācijā šovasar.

Privātmājas

Cēsis privātmāju tirgus segments ir bijis visneaktīvākais, jo ir liels pieprasījums, taču nav piedāvājuma. Gada sākumā bija vērojams ļoti liels deficīts, jo mājas netika tirgotas augsto būvniecības izmaksu dēļ, kā arī zemes cenu palielināšanās dēļ – pārdodot māju, nav iespējams nopirkt zemi un uzbūvēt jaunu māju par to pašu cenu. Pieprasītas ir privātmājas par 80 000–115 000 LVL ar kopējo platību līdz 200 m². Piedāvājumā esošās mājas Cēsis pārsvarā ir ar lielu nolietojumu, ar mūsdienu prasībām neatbilstošu plānojumu, tāpēc augstāks pieprasījums ir pēc zemes gabaliem un plašiem dzīvokļiem jaunajās daudzdzīvokļu ēkās.

Pārskata periodā Cēsis piedāvājumā nav bijis neviena jauna privātmāju ciemata ar jau gatavām mājām, lai gan interese par šādu ciematu izveidi ir samērā augsta. Māju būvniecības sākšanu kavē projektu saskaņošana un līdzfinansējuma meklējumi.

Zeme

Gada sākumā piedāvājumā bija trīs jaunie projekti – ciemati ar apbūves gabaliem privātmāju celtniecībai (*Kamenes, Vecozoli, Katrīnkalns*). Pavisam 69 apbūves gabali, no kuriem piedāvājumā pārskata

perioda beigās palikuši 50.

Samērā mazs zemes gabalu piedāvājuma apjoms bija pilsētas teritorijā – ārpus jaunveidojamiem ciematiem, kur cenas jau gada sākumā sasniedza 18 LVL/m². Mazāk pieprasītajos rajonos cenas pārskata perioda beigās bija robežās no 6 līdz 14 LVL/m², galvenokārt apbūves zemēm neasfaltētajās ielās, mazāk attīstītas infrastruktūras tuvumā. Zemes Cēsu tuvumā (Priekuļos, Dukuros, Līvos) – līdz 5 LVL/m².

Lauksaimniecības zemēm Cēsu apkārtnē un rajonā ir liels piedāvājums un stabils pieprasījums, taču darījumus ietekmē:

- atrašanās vieta – asfaltēta ceļa tuvumā (galvenās prasības – ne vairāk kā 2–5 km pa zemes ceļu);
- skaista dabas ainava, kalnains reljefs;
- ūdens tuvums.

Darījumi šajā tirgus segmentā bijuši retāki. Tomēr tieši šajā pusgadā cenas sasniegušas maksimumu – 1,25 m² jeb 12500 LVL/ha. Meža zemes segmentā pusgada beigās novērojams straujš piedāvājuma palielinājums dažādās cenu kategorijās.

Komerclatības un zeme komercapbūvei

Pārskata periodā ievērojami palielinājies piedāvājums namīpašumiem, zemei komercapbūvei un zemei daudzdzīvokļu māju celtniecībai. Ņemot vērā iepriekšējo gadu straujo tirgus attīstības tempu, cenas, kādas pārdevēji sākotnēji noteica komercplatībām, samērā bieži pārsniedza to tirgus vērtību – cena tika nolikta, prognozējot tirgus izaugsmi vēl nākamajiem 6–9 mēnešiem:

- zeme daudzdzīvokļu māju apbūvei – 21–35 LVL/m²;
- zeme komercapbūvei – 8–21 LVL/m²;
- zeme ar gataviem skiču projektiem, tehniskajiem projektiem – līdz 35 LVL/m².

Namīpašumu cenas par kvadrātmetru bija robežās no 205 līdz 800 LVL/m² atkarībā no ēkas stāvokļa un fiziskā nolietojuma. Pārskata periodā namīpašumu piedāvājuma apjoms pieaudzis, īpaši namīpašumiem pilsētas centrā.

Aktivizējusies arī komercplatību noma un pieprasījums pēc nomas platībām, bet piedāvājuma apjoms pagaidām uzskatāms par samērā mazu, īpaši pilsētas centrā trūkst kvalitatīvu nomas telpu.

Pārskata periodā iznomāti aptuveni 50% kopējās *Cēsu klēts* (tirdzniecības centrs Cēsis, Pļavas ielā 5) platības, daļu nomā arī plaši pazīstamu tirdzniecības zīmolu pārstāvji. *Cēsu klēts* kopējā nomas platība ir 1628,4 m², nomas maksu līmenis 6–9 LVL/m² (bez PVN).

Liepāja

Dzīvokļi

Liepājas reģionā joprojām saglabājas liela cenu atšķirība starp dzīvokļiem dažādos mikrorajonos un cenu pilnībā nosaka atrašanās vieta.

Situāciju pārskata periodā Liepājā raksturo samērā augsts piedāvājums un ierobežots pieprasījums, īpaši no aprīļa līdz jūnijam. Dzīvokļu pārdošanas cenu kāpuma dēļ straujāk attīstījies īres tirgus (labiekārtots vienistabas dzīvoklis – sākot no 80 LVL+komunālie maksājumi, divistabu dzīvoklis – 120 LVL+komunālie maksājumi). Pieprasītākie bijuši divistabu un vienistabas dzīvokļi DR rajonā un Ezerkrasta rajonā, kā arī centrā. Banku piesardzīgās kredītpolitikas dēļ pārskata perioda beigās vērojams neliels piedāvājuma cenu samazinājums.

Pēdējā pusgada laikā parādījušies jaunie projekti – *Rietumu krasts, Mēness nams, Ezermalas nami, Ezerkrasta nami* –, kuros dzīvokļu piedāvājumu cenas ir no 950 LVL/m². Jauno projektu tirgū Liepājas rajonā,

Aizputē, augustā tiks nodots ekspluatācijā jaunais projekts *Aizpute*. Cenas šajā projektā – sākot no 420 LVL/m².

Zeme

Lielu daļu apbūves zemes gabalu piedāvājuma veido piejūras zemes (cena robežās no 3 līdz 17 LVL/m²), kā arī lauksaimniecības zemes (cena no 0,09 līdz 1 LVL/m²). Šajā īpašumu kategorijā cenu līmeni nosaka divi faktori – attālums līdz pilsētai (vai pagasta centram) un zemes gabala izmantošanas mērķis un tā mainīšanas iespēja.

Privātmājas Liepājā

Liepājas rajonā privātmāju tirgū samērā strauja attīstība novērojama arī Grobiņā, kur tiek attīstīti divi jaunie privātmāju ciematu projekti. Māju pārdošanas cenas tajos – sākot no 1100 LVL/m².

Vidējās tipveida dzīvokļu cenas Liepājā (cenas norādītas LVL uz 01.07.2007)

Dzīvokļa tips/ Rajons	DR rajons	Ezerkrasts	Centrs, Vecliepāja	Jaunliepāja	Ziemeļu priekšpilsēta	Rajons – Zaļā birzs	Karosta, Tosmare
1 istabas dzīvoklis	20 000– 25 000	20 000– 25 000	23 000– 28 000	14 000– 17 000	16 000– 20 000	10 000– 17 000	9 000– 16 000
2 istabu dzīvoklis	30 000– 36 000	30 000– 35 000	30 000– 40 000	20 000 – 26 000	25 000– 31 000	17 000– 24 000	14 000– 21 000
3 istabu dzīvoklis	35 000– 42 000	35 000– 42 000	37 000– 45 000	25 000– 30 000	30 000– 40 000	20 000– 35 000	18 000– 25 000

Apbūves gabalu cenas privātmāju celtniecībai Liepājā (LVL/m²)

	DR rajons	Ezerkrasts	Centrs, Vecliepāja	Jaunliepāja	Ziemeļu priekšpilsēta	Rajons Zaļā birzs	Karosta, Tosmare
Zeme privātmāju celtniecībai	70–110	70–100	80–120	50–60	30–60	25–35	20–60

Privātmāju cenas Liepājā (LVL/m²)

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

Ogre

Dzīvokļi

Ogrē un rajonā pārskata periodā bijis straujš cenu pieaugums, kā rezultātā ievērojami mazinājās dzīvokļu cenu starpība starp Rīgu un Ogrī. Īpaši straujš cenu pieaugums bija no janvāra līdz aprīlim, pēc kā nāca tirgus aktivitātes samazinājums. Kopumā dzīvokļu cenu līmeņa pieaugumu Ogrē pārskata periodā noteicis samērā niecīgais dzīvokļu piedāvājums. Šādu strauju izaugsmi nodrošinājis arī Rīgas tuvums un lielā mērā arī pircēju optimisms par nekustamā īpašuma cenu strauju pieaugumu, kā rezultātā Ogrē pārskata periodā atsevišķu darījumu summas sasniedza Rīgas lētāko mikrorajonu cenu līmeni.

Tirgū pārskata periodā pieteikts daudzdzīvokļu ēku komplekss *Mednieku iela 19* ar 95 dzīvokļiem, kuru plānotās pārdošanas cenas – no 1385 EUR/m² bez dzīvokļa iekšējās apdares.

Zemes gabali privātpabūvei

Pieaugot cenu līmenim tiešā Rīgas tuvumā, attiecīgs individuālās apbūves zemes gabalu cenu pieaugums vērojams arī Ogres rajonā.

Privātpabūvei piemērotu zemes gabalu pārdošanas cenas (zemes gabaliem ar platību līdz 2500 m²) pārskata perioda beigās:

- Ogrē 20–75 EUR/m²;
- Ikšķilē 25–65 EUR/m².

Lauksaimniecības zemes pārdošanas cenas Ogres rajonā ir būtiski atkarīgas no piekļūšanas iespējām, inženiertehnisko komunikāciju pieejamības un vietas ainaviskuma, ko nosaka apstākļi, ka arvien mazāk šīs kategorijas īpašumu tiek pirkti to lauksaimnieciskai izmantošanai, bet pārsvarā rekreācijas vajadzībām. Pārskata perioda beigās cenu līmenis bija 1400–15000 EUR/ha par īpašumiem ar platību līdz 10 ha, no 1000 EUR/ha par lielākiem zemes gabaliem.

Sērijveida dzīvokļu cenas EUR, 30.06.2007.

Ēkas sērija	103.	602.	Hruščova	Vidēji
1 istabas	54 000	52 000	49 000	52 000
2006. g. dec.	44 000	43 000	40 000	42 000
2 istabu	70 000	66 000	62 000	65 000
2006. g. dec.	58 000	57 000	54 000	56 000
3 istabu	80 000	77 000	74 000	77 000
2006. g. dec.	68 000	66 000	64 000	66 000
4 istabu		85 000		85 000
2006. g. dec.		71 000		71 000

Privātmājas

Nemot vērā Ogres rajona nelielo attālumu līdz Rīgai, privātmāju tirgū bijusi liela aktivitāte (īpaši apdzīvotajās vietās, kas tuvāk Rīgai, – Ikšķile u. c.). Privātmāju cenu līmeņa izmaiņas pārskata periodā galvenokārt noteicis būvniecības izmaksu pieaugums un zemes pārdošanas cenu pieaugums, bet pieprasījumu ietekmējis arī dzīvokļu pārdošanas cenu kāpums.

Cenu līmenis privātmājām pēc to būtiskākajām kategorijām pārskata perioda beigās:

- Ikšķilē 135 000–500 000 EUR;
- Ogrē 115 000–380 000 EUR;
- Ķegumā 95 000–280 000 EUR;
- lauku viensētas rajonā 25 000–240 000 EUR.

Komerčiāla rakstura īpašumu tirgus

Biroju telpu nomas maksu līmenis Ogrē ir 5–9 EUR/m² pilsētas mikrorajonos, sasniedzot augstāko robežu – 13 EUR/m² pilsētas centrā. Iznomātas pārsvarā jaunas vai izremontētas telpas, lai gan bijis samērā liels piedāvājums nekvalitatīvu telpu (neremontētas rūpnīcu administratīvās ēkas u. c.) segmentā. Kau arī pieprasījums pēc biroju telpām bijis samērā liels, vairāk pieprasītas tirdzniecības telpas, īpaši vietās ar lielu transporta vai cilvēku plūsmu. Vērojams ražošanas un noliktavu telpu deficīts.

Komercapbūvei piemērotu zemes gabalu piedāvājumā pārskata perioda beigās Ogrē cenas svārstījās 60–120 EUR/m² robežās.

Austrumvidzeme (Madona, Gulbene, Alūksne)

Dzīvokļi

Austrumvidzemē dzīvokļu tirgus pārskata periodā ir bijis uzskatāms par samērā aktīvu. Dzīvokļu cenas sasniegušas 200–600 LVL/m² robežu, ar izteikti augstākām cenām Madonas pilsētā.

Privātmājas

Austrumvidzemē arī pārskata periodā privātmāju pārdošanas cenas nav būtiski pietuvinājušās ēku aizvietošanas izmaksām, tāpēc jaunu un rekonstruētu privātmāju piedāvājums bijis ļoti mazs. Ļoti labā stāvoklī esošu ēku pārdošanas cenas bija līdz 400 LVL/m², savukārt remontējamo ēku cenas – vidēji 50–300 LVL/m² robežās. Ēku cenas atkarīgas arī no novietojuma pilsētā – ezera krastā u. c. Ārpus pilsētām lauku saimniecības un privātmājas ciemos tiek pārdotas vidēji līdz 200 LVL/m².

Individuālās apbūves zemes gabali

Individuālās apbūves zemes gabalu tirgus Austrumvidzemē attīstās samērā strauji: piedāvājumu un pārdevumu cenas turpināja pieaugt, īpaši – 2007. gada pirmajā ceturksnī. Tas saistīts ar iepriekš samērā zemu (Latvijas mērogā) cenu līmeni.

Privātpabūvei piemērotu zemes gabalu pārdošanas cenas (zemes gabaliem ar platību līdz 2500 m²) pārskata perioda beigās:

- Gulbenē 2–12 LVL/m²;
- Madonā 3–20 LVL/m²;
- Alūksnē 2–12 LVL/m²;
- Balvos 2–12 LVL/m².

Lauksaimniecības zemju vidējās pārdošanas cenas Austrumvidzemē zemēm, kas daļēji tiek iegādātas arī lauku saimniecību izveidei, rekreācijas vajadzībām (vasarnīcu izveidei):

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

Komerčiāla rakstura īpašumu tirgus

Biroju nomas maksu līmenis Austrumvidzemē arī pārskata periodā nav būtiski mainījies – augstākās nomas maksas pārsvarā bijušas līdz 4 LVL/m².

Tirdzniecības telpu nomas maksu līmenis pārskata perioda beigās – līdz 7 LVL/m². Pārdošanas cenu līmenis komerčiāla rakstura īpašumiem ar šādām nomas maksu likmēm – līdz 400 LVL/m².

Ražošanas telpu pārdošanas cenu līmenim Austrumvidzemē bijis plašs diapazons – 10–60 LVL/m², ko noteicis objektu tehniskais stāvoklis un novietojums.

Dzīvokļu cenas Austrumvidzemē

30.06.2007

Cena/LVL	Gulbene	Madona	Alūksne
1 istabas dzīvokļi	7 000–10 000	15 000–20 000	7 000–10 000
2 istabu dzīvokļi	8 000–15 000	20 000–28 000	8 000–15 000
3 istabu dzīvokļi	15 000–25 000	25 000–40 000	15 000–25 000
4 istabu dzīvokļi	20 000–30 000	30 000–45 000	20 000–30 000

31.12.2006.

Cena/LVL	Gulbene	Madona	Alūksne
1 istabas dzīvokļi	5 500–7 500	10 000–16 000	6 000–9 000
2 istabu dzīvokļi	8 000–12 000	14 000–25 000	8 000–13 500
3 istabu dzīvokļi	9 000–14 000	16 000–30 000	9 000–15 500
4 istabas dzīvokļi	11 000–16 000	18 000–32 000	11 000–17 500

Arco Real Estate aktuālie projekti



Bišumuiža

Bišumuiža atrodas Komētas ielā, netālu no CSDD Bauskas ielā. Projekts tiek realizēts pakāpeniski pa etapiem. Pirmo 4 māju būvniecība uzsākta 2005. gada oktobrī, tās tiks nodotas ekspluatācijā 2007. gada augustā. Ģimenes dzīvos it kā daudzdzīvokļu namā, tajā pašā laikā nezudīs privātuma sajūta – vienā mājā tikai 14 dzīvokļi. Klusa un zaļa apkārtnē, labiekārtota teritorija, bruģēti ceļi un trotuāri, ierīkots atsevišķs bērnu laukums un atpūtas vieta.

Vija Sondore 28311711, vija.sondore@arcoreal.lv

Tatjana Korjagina 26584764, tatjana.korjagina@arcoreal.lv



Mārtiņa Nams

Mārtiņa nams atrodas Slokas ielā 59, tikai 10 minūšu braucienā no centra. Jaunā māja ir 7 stāvu ēka, kurā nopērkami 1 – 4 istabu dzīvokļi visos stāvos 40 – 150m² platībā, ieskaitot jumta stāvu. Dzīvokļi tiek piedāvāti ar balto apdari, tāpēc jums ir iespēja pabeigt apdari, pielāgojot to savām vajadzībām. Dzīvokļus iespējams apskatīt klātienē, iepriekš sazinoties ar mūsu konsultantu. Ēka ir nodota ekspluatācijā.

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



Jasmuižas Nams

Jasmuižas Nams atrodas Pļavniekos, Jasmuižas ielā – Ak.M. Keldiša un Ulbrokas ielas krustojumā pie paša meža. Klusa un zaļa apkārtnē, dabas tuvums, tajā pašā laikā arī Rīgas centra tuvums. Lieliska mājvieta mūsdienīgai ģimenei! Mājā ir 98 dzīvokļi, katram dzīvoklim ir balkons. Dzīvokļa īpašniekiem tiek piedāvāts izvēlēties pazemes autostāvvietu un/vai apsargātu autostāvvietu mājas teritorijā. Ēkas cokolstāvā tiek plānots izveidot nelielu atpūtas centru ar pirti, SPA vannām un džakuzi. Iespēja iegādāties dzīvokļus ar pilnu iekšējo apdari! 9. stāva dzīvokļi – ar kamīnu!

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

Maksims Odincovs, 26469451, maksims.odincovs@arcoreal.lv



Jūrkalnes pārle

Individuālā projekta 4-stāvu dzīvojamā ēka Zolitūdē. 53 jauni dzīvokļi gan ar balto, gan pilno apdari. Laba kvalitāte, saprātīga cena un atpūtas iespējas. Autostāvvietas un palīgtelpas cokolstāvā, katrā kāpņu telpa aprīkota ar liftiem. Pie mājas ir terase virs garāžas 782,8 m² platībā, kur izvietotas atpūtas grupas, bērnu rotaļu laukums, celiņi, dekoratīvo augu stādījumi, terase ir publiski pieejama, nosacīts atdalījums no pārējās teritorijas panākts ar dekoratīvajām margām, pārējā teritorijā ierīkoti gājēju celiņi ar apgaismojumu, stāvvietas un apzaļumota brīvā teritorija.

Viktorija Leibenzone, 28344959, viktorija.leibenzone@arcoreal.lv

Kristaps Herbsts, 26441044, kristaps.herbsts@arcoreal.lv



Keldiša iela

Jaunā 9-stāvu māja Pļavniekos būs laba mājvieta tiem, kas meklē sev gaišu, apzaļumotā teritorijā ierikotu dzīvesvietu. Keldiša ielas jaunajā ēkā tiek izbūvēti 43 dzīvokļi platībā no 37 – 192 m². Ja jums jaunā mājvietā īpaši svarīga dzīvokļa iekšējā apdare, piedāvājam iespēju izvēlēties vienu no diviem apdares līmeņiem.

Ludmila Aleksejeva, 26557655, ludmila.aleksejeva@arcoreal.lv
Jevgēnijs Ļebedevs, 26455866, jevgenijs.lebedevs@arcoreal.lv



Trijādības Nams

Jauns dzīvokļu nams Trijādības un Staraja Rusas ielas stūrī. Ēkai ir 5-7 stāvi, kuros dzīvojamās telpas izvietotas, sākot no 2.stāva. Projektā plānoti 13 dzīvokļi ar balto apdari. Trīs dzīvokļi ir risināti divos līmeņos. Ēkas 7.stāvs tiks veidots kā mansarda stāvs ar slīpajām jumta plaknēm. Iedzīvotāju ērtībai pagalmā tiks veidots panduss. Cilvēkiem ar īpašām vajadzībām iespēja iekļūt liftā tiek nodrošināta gan no galvenās ieejas, gan caur ieeju pagalma pusē.

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



Alberta iela 1

1901. gadā celta renovēta ēka jūgendstila un eklektisma motīvos. Nams atrodas Klusajā centrā, uz Alberta un Antonijas ielas stūra. Nama tuvumā atrodas Kronvalda parks un Kongresa Nams, 7 minūšu attālumā Vecrīga un pilsētas centrs. Ēkā izbūvēti 20 ekskluzīvi dzīvokļi ar atjaunotu vēsturisko mantojumu – katrs ar sešām, septiņām istabām 130 līdz 210 m² platībā. Cokolstāvā paredzēta vieta veikaliem vai birojiem

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



Avalon Residence, North

Lieliska iespēja kļūt par dzīvokļa īpašnieku Vecrīgā, 7-stāvu ēkā Kalēju ielā, kurā būs 27 dzīvokļi ar terasēm. Dzīvokļi tiek piedāvāti ar balto apdari, tie paredzēti ar ērtu, mūsdienīgu, un standartiem atbilstošu plānojumu.

Ērtā atrašanās vieta maksimāli iekonomēs Jūsu laiku, diennakts apsardze un videonovērošana rūpēsies par drošību. Automašīnai stāvvietā tiks nodrošināta lielā, apsargājamā pazemes autostāvvietā, kas Vecrīgā šobrīd ir ļoti aktuāli.

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



Avalon Residence, South

Jauns, elegants dzīvokļu nams Vecrīgā, 13. janvāra ielā. Septiņstāvu ēka, kopā 22 dzīvokļi ar balto apdari. Pirmo reizi Vecrīgā parādījusies mūsdienīga monolīta celtnie, kas uzbūvēta uz jauniem pamatiem pēc visjaunākajām tehnoloģijām. Slaveni arhitekti un cienijami celtnieki ir parūpējušies, lai Jūs varētu priecāties par pilsētas panorāmu caur plašiem logiem vai mājas terasēm un justies kā 21.gadsimtā. Visam kompleksam nodrošināta diennakts apsardze un videonovērošana.

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



Zalves dārzs

„Zalves dārzs” 3. kārtā – 5 stāvu dzīvojamā māja Šampēterī, Volguntes ielā. Māja atrodas klusā, zaļā vietā netālu no Rīgas centra. Kopā mājā būs 23 dzīvokļi ar pilnu iekšējo apdari. Divi dzīvokļi tiek realizēti divos līmeņos. Teritorijā, kuras platība ir vairāk nekā 3 ha, kopumā būs 6 mājas, kas celtas vienotā arhitektūras stilā. Teritorijā tiks iekārtota autostāvvietas. Zalves dārza apkārtnē ir apzaļumota. Izveidoti gājēju celiņi pastaigām, bērnu rotaļu laukums, apgaismes lukturi diennakts tumšajam laikam.

Viktorija Leibenzone, 28344959, viktorija.leibenzone@arcoreal.lv



Progresa nams

Jaunajā sešstāvu ēkā paredzēts 31 dzīvoklis ar pilnu iekšējo apdari, platībā no 46,5m² līdz 132,6m². Visiem dzīvokļiem paredzēti balkoni vai terases. Augšējās stāvos tiks veidoti arī divlīmeņu dzīvokļi. Mājā tiks ierīkots lifts. Progresa Nama teritorija tiks labiekārtota – apzaļumota, saglabājot esošos apstādījumus, kā arī apgaismota diennakts tumšajam laikā. Paredzētas 17 pazemes un 14 virszemes autostāvvietas, kā arī 2 bērnu rotaļu laukumi.

Viktorija Leibenzone, 28344959, viktorija.leibenzone@arcoreal.lv



Torena nami

Torena Nami atrodas Rīgā, Jelgavas ielā 63, starp Jelgavas un Satiksmes ielu, un Vienības gatvi. Līdz Torena namiem ērti var nokļūt izmantojot visus pilsētas sabiedriskā transporta veidus. Tuvumā atrodas Torņakalna baznīca, Arkādijas parks, vairākas skolas, bērnudārzs, Māras diķis, Bērnu un jauniešu kultūras centrs, sporta klubs, lielveikali Maxima un Rimi. Dzīvojamais komplekss sastāv no četrām piecu un sešstāvu daudzdzīvokļu mājām. Labiekārtota slēgta teritorija, virszemes un pazemes autostāvvietas 177 automašīnām.

Arnolds Romeiko: 26495599, arnolds.romeiko@arcoreal.lv



Dzintara projekti

Projekta ietvaros īpaši izraudzītās piejūras kūrortpilsētas Jūrmala vietās jūs gaida vairākas ekskluzīvas dzīvojamās mājas. "Dzintara projektu" ēkas celtas ar īpašu rūpību izvēlētā, projektam precīzi pieskaņotā vietā. Kopā 5 daudzdzīvokļu mājas Jūrmalā - Dzintaros, Mellužos un Bulduros.

Žans Launags, 29404962, zans.launags@arcoreal.lv



365

365 dienas kustībā, 365 neaizmirstami ceļojumi, 365 satraukuma pilnas gaidas, 365 senilgotas atgriešanās... Jaunajā mājā 4 stāvos tiks izkārtoti 32 dzīvokļi ar balto apdari, platībā no 51 m² līdz 124 m². Katram dzīvoklim – balkons, bet ēkas 4.stāvā izvietoti 5 apartamenti ar izeju uz terasi. Mazstāvu dzīvojamā māja „365” atrodas Jūrmalā, Baltijas jūras lielākajā kūrortpilsētā, Edinburgas prospektā 11. Tikai 20 km no Rīgas.

Līga Kohtanena, 26674654, liga.kohtanena@arcoreal.lv
 Viktorija Leibenzone, 28344959, viktorija.leibenzone@arcoreal.lv



Jaunā Jūrmala

„Jaunā Jūrmala” – perspektīvs dzīvojamo māju rajons tikai 25 km attālumā no Rīgas – Majoros, Lielupes krastā. Kopējā apbūves platība, uz kuras izvietosies trīs dzīvojamo māju kompleksi „Oāze”, „Lagūna” un „Karavella”. Celtniecības pirmā kārtā „Oāze” uzsākta šoruden. Pavisam kompleksā „Oāze” izvietoti 119 apartamenti.

Līga Kohtanena, 26674654, liga.kohtanena@arcoreal.lv
 Māris Paeglis, 28625933, maris.paeglis@arcoreal.lv



Saules Republika

Saules Republika atrodas vissaulainākajā Baltijas jūras krastā, kur Ķīšupe met likumu un ietek jūrā, kur paugurainajās kāpās rotājas krāšņās priedes – Saulkrastos. Jaunās republikas teritorijā, kura ir sirds formā ar platību 16 951m², izaugs 7 dzīvokļu mājas, kurās kopā paredzēti 107 dzīvokļi ar terasēm dienvidrietumu pusē. Saules Republikas centrs būs tās galvenais laukums ar Saules pulksteni.

*Viktorija Leibenzone, 28344959, viktorija.leibenzone@arcoreal.lv
Jānis Krūmiņš, 29392875, janis.krumins@arcoreal.lv*



Grīšļa iela

Trīsstāvu daudzdzīvokļu dzīvojama ēka atrodas Jūrmalas centrā, Grīšļa ielā 5 pie Lielupes, netālu no Jūrmalas kultūras centra – “Dzintaru” koncertzāles. Trijos ēkas stāvos tiks izbūvēti 30 dzīvokļi platībā no 58m² līdz 101m². Jaunajā Grīšļa ielas ēkā visi dzīvokļi tiek piedāvāti ar pilnu iekšējo apdari – saimniekam ļaujot brīvi fantazēt par dzīvokļa iekārtojumu jau laikus, nelauzot galvu par krāsām, faktūrām - par to visu parūpēsies projekta attīstītājs.

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



Edem

EDEM ir daudzfunkcionāls 8 stāvus augsts komplekss ar ekskluzīviem apartamentiem pašā Jūrmalas centrā, Rembates ielā. Ēkā būs 60 ekskluzīvi apartamenti, ar platību no 75m² līdz 157m². Katrā ēkas stāvā ir balkoni un terases. Ērtu pārvietošanos pa ēku nodrošinās 3 ātrgaitas panorāmas lifti. Apartamenti ir veidoti pārdomāti - paredzēts oriģināls un dažāds plānojums, tai skaitā arī divstāvi apartamenti. Apartamenti tiek piedāvāti ar balto apdari. EDEM – 100 % ekskluzīvs. Tam piemīt visas elitāra un prestiža projekta priekšrocības.

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



Mārsili 2

Ciemat Mārsili 2 atrodas Baltezerā, tieši blakus jau realizētajam ciematam „Mārsili 1”. Ciematu veido 53 apbūves gruntsgabali, sadalīti pa 1300 – 3000 m². Atšķirībā no citiem privātmāju ciematiem, pircējam nav jāizvēlas no 4 – 5 gatavu māju projektiem, klients pērk apbūves gabalu un būvē savu māju! Pircējam tiek piedāvāts risinājums potenciālās ēkas projektēšanai un celtniecībai.

Sanda Miķelsone, 29399787, sanda.mikelsone@arcoreal.lv
Guntars Leons, 29190958, guntars.leons@arcoreal.lv



Saules Pļava

Jauns privātmāju ciemats „Saules Pļava” Rīgas raj. Ādažu pagastā. Klusa un saules gaismas pielietā vieta meža ielokā, Gaujas upes krastu tuvumā. „Saules Pļava” - tie ir 134 zemesgabali ar izbūvētām inženierkomunikācijām, ar kopējo platību 39ha, no tiem 3 zemesgabali paredzēti sabiedriskai apbūvei. Pašlaik piedāvājumā ir 60 zemesgabali.

Rolands Ēvele, 22014911, rolands.evele@arcoreal.lv



Neibādes Nami

19 jaunas, modernas mājas ar saunu un garāžu jaunā ciematā Saulkrastos, Baltijas ielā, netālu no jūras. Šobrīd pārdošanā 2 mājas. Pirmās ēkas plānots nodot ekspluatācijā jau 2007. gada septembrī. Mājām pilnībā pabeigta ārējā apdare saskaņā ar projektu. Privātmāju teritorija gar Baltijas ielu nožogota ar koka žogu, pārējā teritorija – ar metāla stiepleņu žogu. Bruģēts piebraucamais ceļš no Baltijas ielas.

Jana Semerikova, 28366397 jana.semerikova@arcoreal.lv



Meža dārzs

Jauns rindu māju komplekss Carnikavā. Trīs rindu māju korpusi, katrā mājā 4 dzīvokļi. Meža dārzs atrodas labi attīstītas infrastruktūras tuvumā, zaļā zonā, kur top 3 māju korpusi, katrā 4 dzīvokļi. To platības ir no 115-154m². Dzīvokļi tiks nodoti ekspluatācijā ar pilnu iekšējo apdari. Atkarībā no platības, dzīvokļos ir 4 vai 5 dzīvojamās istabas, virtuve, katram dzīvoklim viena garāža.

Uldis Mencis, 29190229 uldis.mencis@arcoreal.lv



Katrīnkalns

23 apbūves gabali, Pie Cēsu pilsētas robežas, 1,5km attālumā no Gaujas, platības 2015-10299 m². Teritorijā izveidoti divi dīķi, ar kuriem robežojas vairāki zemes gabali. Tiem, kam labāk patīk mežs, ir iespēja iegādāties zemes gabalu ar savu meža audzi. Ērta satiksme ar pilsētas sabiedrisko transportu, netālu pārtikas veikali, tuvumā skolas un bērnudārzs.

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



Laivinieki

Privātmāju ciemats Rīgas raj. Salas pag., Ezerkrastos. Ciematā ir 8 apbūves gabali platībā no 3509m² līdz 3950m². Katram zemesgabalam pievilktā elektrība. Apkārt plešas priežu mežs, blakus slejas smilšu kāpas. Ciemats atrodas tikai 50m no Babītes ezera krasta, kas ļaus karstajās vasaras dienās veldzēties ezera ūdeņos un visu gadu baudīt neatkārtojamu dabas ainavu.

Jevgēnijs Lebedevs, tel. 67365538, 26666276, jevgenijs.lebedevs@arcoreal.lv

VECOZOLI



Vecozoli

Ciemat Priekuļu pagastā, starp apvedceļu un Cēsu pilsētas robežu. Gruntsgabali izvietoti skaistā, ainaviskā vietā – meža ielokā, kas rada īpašu auru. Tīks saglabāts dabas parks, kur „Vecozolu” iedzīvotājiem būs iespēja doties pastaigās, pavadīt savu brīvo laiku. Vecozolu teritorijā paredzēti 7 dīķi un kanāli. Kopā 31 apbūves gabals, no 1800m² līdz 7333m².

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



Kalnciems

Dzīvokļi Kalnciemā, Jelgavas rajonā, Jaunības ielā 2. Renovēta 103.sērijas ēka pašā Lielupes krastā, Kalnciema centrā. Klusa, zaļa apkārtnē, blakus atrodas bērnudārzs, skola, veikals. Ēka nodota ekspluatācijā 2006.gada augustā. Kalnciems atrodas 40 km no Rīgas un 20 km no Jelgavas, mazpilsēta ar aptuveni 2500 iedzīvotājiem. Tā ir iespēja dzīvot pilsētas dzīvoklī, taču klusā un zaļā apkārtnē.

Santa Novicka, 26392248, santa.novicka@arcoreal.lv



Aizpute

Siltas mājas, kurās ir patīkami atgriezties pēc darba dienas, miers, komforts un drošība... Tā ir jaunā daudzdzīvokļu dzīvojamā māja „Aizpute”, kas atrodas Liepājas raj. Aizputē. Jelgavas ielā 15A. Kopā 32 dzīvokļi ar balto iekšējo apdari. Daudzdzīvokļu māja „Aizpute” ir pirmais jaunais dzīvojamās mājas projekts Aizputē, ar izteiktu kvalitāti un funkcionalitāti. Pateicoties ēkas vizuālajam risinājumam un dzīvokļu mūsdienīgajam plānojumam, piemērotu mājvietu savai gaumei un prasībām atradis ikviens no Jums.

Egmārs Žvagins, 28396744, egmars.zvagins@arcoreal.lv



Avenes

Jaunā dzīvokļu māja „Avenes” atradīsies Kocēnos, Kocēnu pagastā, Valmieras rajonā – tikai 5 km attālumā no Valmieras centra. Avenes - māja ar mūsdienīgu arhitektūru, ērtu dzīvokļu plānojumu un balkoniem. Kopā paredzēti 18 dzīvokļi ar pilnu apdari. Ēkas nodošana ekspluatācijā – 2007. gada decembris. Izvēlies saldu dzīvi Valmieras piepilsētā!

Inga Krāģe, 28632244, inga.krage@arcoreal.lv



Remarka māja Cēsīs

63 jauni dzīvokļi pilsētas zaļajā un klusajā rajonā, 10 minūšu gājienā līdz pilsētas centram. Dzīvokļi tiek pārdoti ar daļēju iekšējo apdari - riņģpša sienas, betona grīdas, riņģpša griesti. Māja būs autonomā gāzes apkure. Katrā dzīvoklī ūdens, siltuma un elektrības skaitītāji. Remarka māja Cēsīs atradīsies teritorijā, kurā paredzēta visstraujākā infrastruktūras attīstība. Pašvaldība šajā teritorijā plāno izveidot sporta un atpūtas centru, bērnudārzu, paredzēta arī jaunas augstskolas un bibliotēkas celtniecība.

Liene Rjabkova, 28341513, liene.rjabkova@arcoreal.lv
Inga Krāģe, 28632244, inga.krage@arcoreal.lv



O. Kalpaka iela, Sigulda

Ēka atrodas Siguldā, O.Kalpaka ielā 13 - Siguldas pilsētas centrā attīstītas infrastruktūras tuvumā, bet tai pašā laikā klusā un zaļā vietā. Ēkas atrašanās vieta ļauj pasargāt to no pilsētas trokšņiem un transporta kustības. Moderna 4 – 5 stāvu ēka ar mansarda stāvu. 1 – 4 istabu dzīvokļi 38 – 150m² platībā. Dzīvokļi tiek piedāvāti ar jau pabeigtu iekšējo apdari. Ēkas cokola stāvā automašīnu stāvvietas. Labiekārtota teritorija, kurā ierīkoti apstādījumi, piebraucamie ceļi, bērnu spēļu laukums, žogs.

Rolands Ēvele, 22014911, rolands.evele@arcoreal.lv



Cēsu klēts

Biznesa un darījumu centrs Cēsis, Pļavas ielā 5 ir jauns un mūsdienīgs biroju un komercplatību komplekss, kas tiek realizēts veiksmīgi izvēlētā atrašanās vietā - Cēsu pilsētas centrā, Pļavas ielā 5. Telpu platības no 38 m² līdz 118 m². Telpas aprīkotas ar gaisa kondicionēšanas sistēmu, no biroja telpām vērojama pilsētas panorāma. Ēkai savā autonoma gāzes apkures sistēma, paredzēts uzstādīt vienotu apsardzes sistēmu. Blakus ēkai tiek veidots automašīnu stāvlaukums darbinieku un klientu automašīnām.

Ilze Rubene, 26517320, ilze.rubene@arcoreal.lv



Dunties Nami

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

Pieraksti savā jaunā biroja adresi – Rīga, Dunties iela 11!

Gunita Veide, 28666687, gunita.veide@arcoreal.lv
Inese Kristapsone, 26406161, inese.kristapsone@arcoreal.lv
Maksims Odincovs, 26469451, maksims.odincovs@arcoreal.lv



Dzelzavas iela

Jauna biroju ēka ar tirdzniecības un noliktavu telpām Purvciemā, Dzelzavas un Ulbrokas ielu krustojumā. Īpaši ērtais ceļu tīkls nodrošina vieglu piebraukšanu ēkai ne tikai ar vieglo, bet arī lieliem kravas autotransportu. Ēkas 5 stāvos tiks izvietoti gan biroji, gan noliktavas un tirdzniecības telpas.

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



www.arcoreal.lv