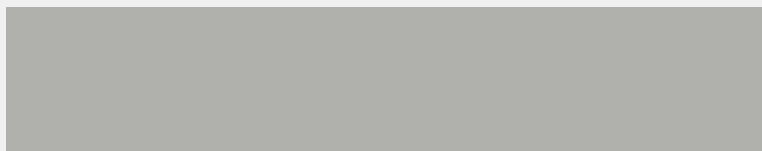


**Latvijas nekustamā īpašuma  
tirgus pārskats  
2008**



<b>Vispārējie ekonomikas rādītāji -</b>	3. lpp
<b>1. Dzīvokļu tirdzniecība -</b>	7. lpp
1.1. vispārējs pārskats -	7. lpp
1.2. mazstāvu koka apbūve -	13. lpp
1.3. dzīvokļi Rīgas centrā -	14. lpp
1.4. jaunās dzīvojamās ēkas -	15. lpp
1.5. dzīvokļu tirgus Pierīgas reģionā -	17. lpp
1.6. jauno mājokļu tirgus Pierīgas reģionā -	18. lpp
1.7. kopsavilkums par dzīvokļu tirgu -	18. lpp
<b>2. Dzīvojamo telpu īre -</b>	32. lpp
2.1. dzīvokļu īre -	32. lpp
2.2. privātmāju īre -	33. lpp
<b>3. Vienģimenes privātmājas -</b>	35. lpp
3.1. vispārējs apskats -	35. lpp
3.2. vienģimenes privātmājas Pierīgas reģionā -	35. lpp
3.3. vienģimenes privātmājas Rīgā -	36. lpp
3.4. jaunie dzīvojamo māju ciemati un rindu mājas -	37. lpp
<b>4. Zemes īpašumi vienģimenes ēku celtniecībai -</b>	40. lpp
4.1. vispārējs pārskats -	40. lpp
4.2. zeme Rīgā -	42. lpp
4.3. zeme Rīgas apkārtnē -	43. lpp
4.4. lauksaimniecības zemes Latvijā -	44. lpp
<b>5. Zemes īpašumi ražošanai un komercapbūvei -</b>	46. lpp
5.1. komercapbūves zeme -	46. lpp
5.2. zemes īpašumi ražošanas, loģistikas vai industriālo parku izbūvei -	47. lpp
<b>6. Tirdzniecības platību tirgus -</b>	50. lpp
<b>7. Biroju telpas -</b>	54. lpp
<b>Nekustamo īpašumu tirgus</b>	
<b>Latvijas reģionos -</b>	57. lpp
8. Jūrmala -	57. lpp
9. Jelgava, Zemgales reģions -	61. lpp
10. Sigulda -	63. lpp
11. Saulkrasti -	65. lpp
12. Cēsis -	66. lpp
13. Limbaži -	67. lpp
14. Liepāja -	68. lpp
15. Ogre -	71. lpp
16. Austrumvidzeme -	73. lpp



Veiktās nekustamā īpašuma tirgus analīzes informācijas avoti:

- SIA "Arco Real Estate" nekustamo īpašumu darījumu datu bāze;
- Centrālās statistikas pārvalde;
- Latvijas Banka;
- Zemesgrāmata;
- Valsts zemes dienests;
- Finanšu ministrija;
- publiski pieejamā informācija.

SIA "Arco Real Estate" nekustamā īpašuma tirgus analīze tiek veidota regulāri, sniedzot īsu pārskatu ik mēnesi, kā arī veicot plašāku analīzi vienu reizi gadā.

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

Tālr. 67365556, fakss 67284423

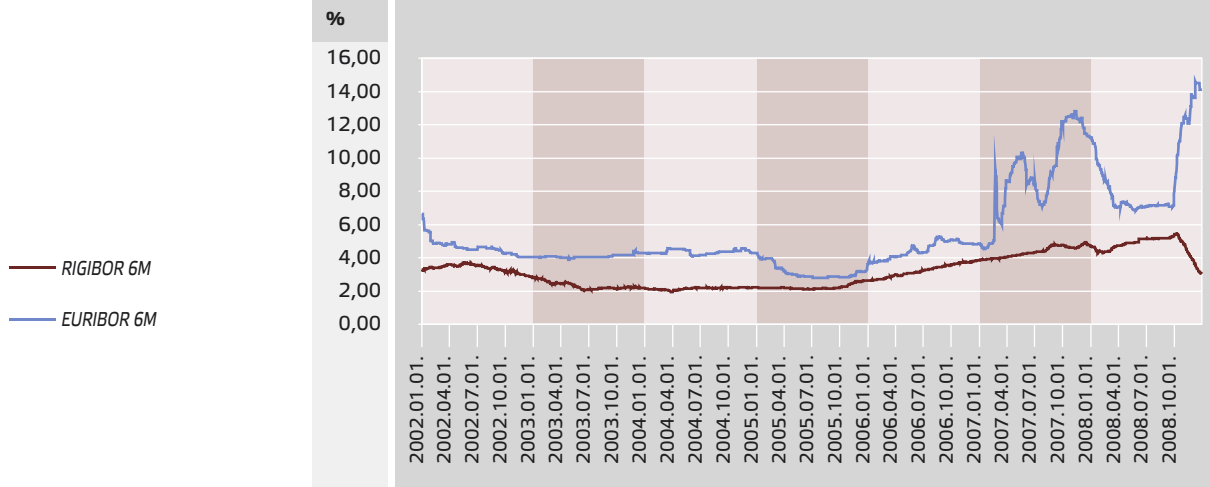
E-pasts: [vertetaji@arcoreal.lv](mailto:vertetaji@arcoreal.lv)



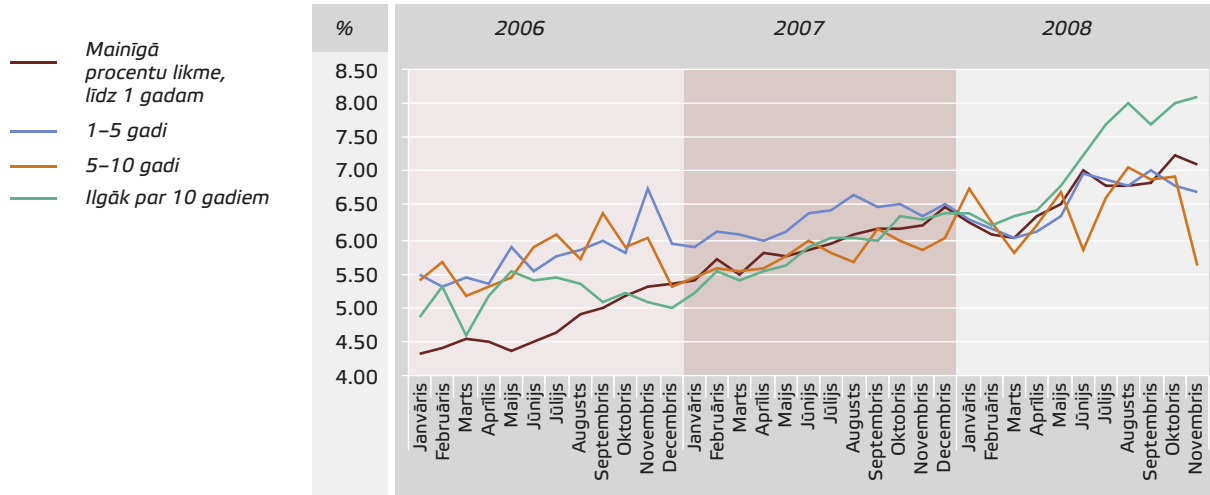
**Vispārējie ekonomikas  
rādītāji**



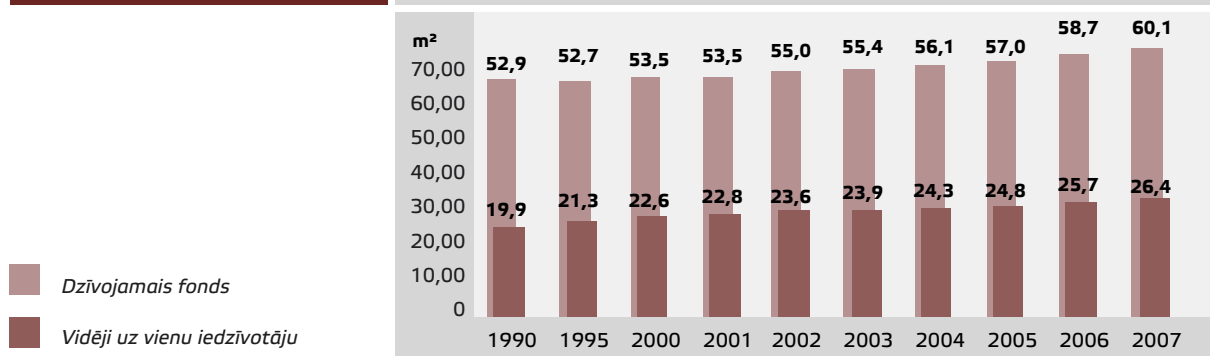
## RIGIBOR un EURIBOR 6 mēnešu likmes, 2002.-2008.gads



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

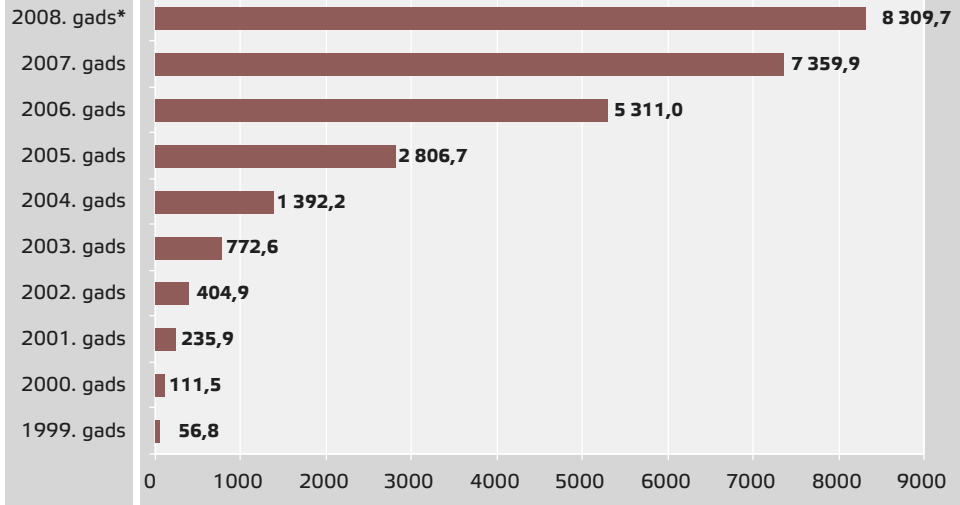


## Dzīvojamais fonds Latvijā gada beigās (milj.m<sup>2</sup>)



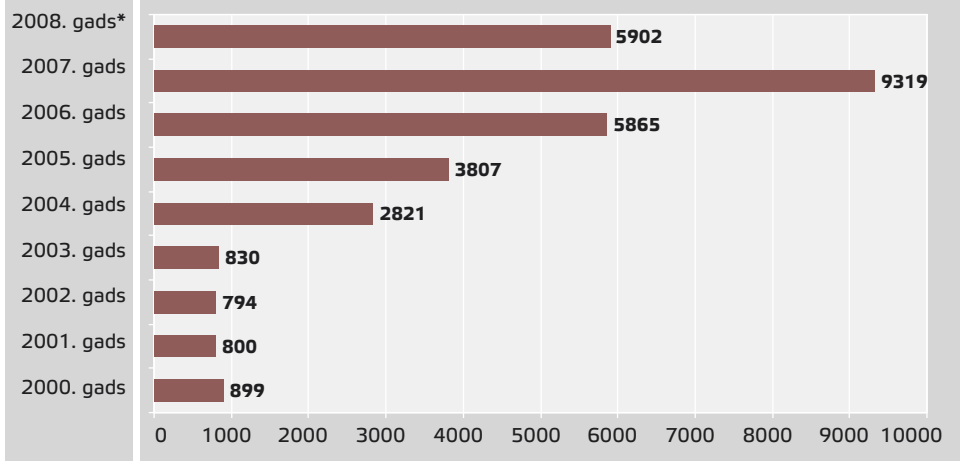
## Latvijas komercbanku izsniegtie hipotēku kredīti (perioda beigās, milj. latu)

\*2008. gada septembrī  
\*Avots: Latvijas Banka



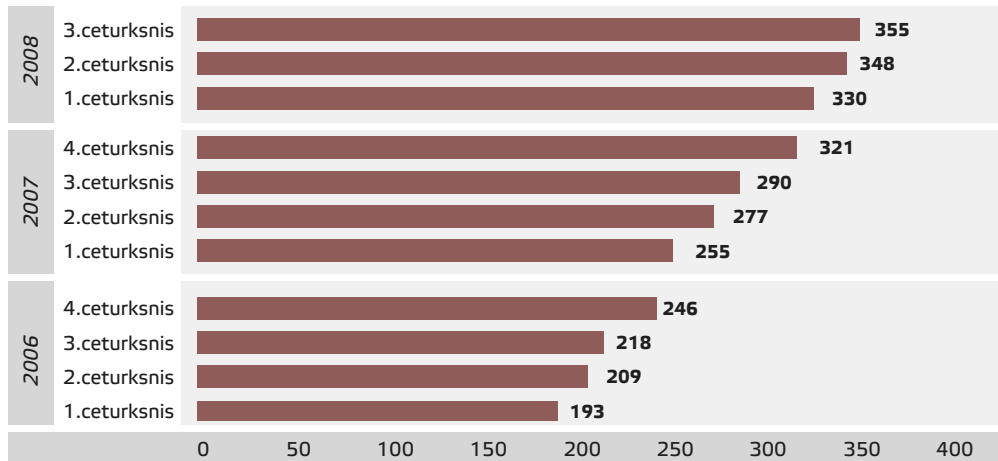
## Uzbūvēto (ekspluatācijā nodoto) dzīvokļu skaits Latvijā

\*2008. gada trijos ceturkšņos  
\*Avots: CSP



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

\*Avots: CSP





## **Dzīvokļu tirdzniecība**

## 1.1. Vispārējs pārskats

2008. gadā bija vērojams straujš dzīvokļu cenu samazinājums, kura rezultātā krasi samazinājās pieprasījums un cenu kritums visos nekustamā īpašuma sektoros. Kopējais dzīvokļu cenu samazinājums kopš 2008. gada sākuma – par 35%.

Tādējādi gan pieprasījuma, gan cenu samazinājuma rezultātā:

- cenas samazinājušās gan Rīgas centrā, gan Vecrīgā (25 - 40%);
- sērijveida dzīvokļu cenas ir samazinājušās par 35%, bet, salīdzinot 2008. gada nogali ar 2007. gada jūliju, cenu samazinājums ir par 42%;
- ārpus Rīgas cenu samazinājums nav bijis vienmērīgs. Cenu samazinājums reģionos, kas atrodas tuvu Rīgai, piemēram, Jelgavā, Salaspilī, Ogrē, Kauguros, ir bijis līdzīgs kā Rīgā – cenas ir atgriezušās 2005. gada cenu līmenī, bet attālākajos Latvijas pilsētu centros cenu samazinājums ir salīdzinoši mazāks nekā galvaspilsētā.

Galvenie iemesli cenu kritumam 2008. gadā bija:

- straujš IKP pieauguma tempa samazinājums un augsts inflācijas līmenis;
- kredītresursu procentu likmju palielinājums;
- brīvo naudas līdzekļu samazinājums;
- grūti pieejams kredītiestāžu finansējums;
- globālā finanšu krīze;
- neziņa par nākotnes iespējām nekustamā īpašumā jomā.

Galvenais nekustamo īpašumu tirgus ietekmējošais faktors 2007. gadā bija LR Saeimas pieņemtie likuma grozījumi saistībā ar inflācijas apkarošanas plānu. Arī 2008. gadā tika grozīti vairāki normatīvie akti, lai atdzīvīnātu nekustamā īpašuma tirgu:

### ● Kredīta pirmās iemaksas atcelšana

2008. gadā Patērētāju tiesību aizsardzības likumā tika izdarīti grozījumi, kura rezultātā tika atcelta 10% pirmā iemaksa kredīta saņemšanai. Taču no likuma nav izņemti ierobežojumi, kas nosaka, ja par kredīta nodrošinājumu tiek izmantots nekustamais īpašums, tad banka nevar kreditēt vairāk kā 90% no īpašuma vērtības. Kredīts var tikt izsniegts 100% apmērā tikai tad, ja nekustamā īpašuma vērtība nepārsniedz 100 minimālās mēnešalgas, kas patlaban sastāda 16000 LVL. Tādējādi, krītot nekustamā īpašuma cenām, pircējiem būs arvien labākas iespējas iegādāties īpašumu bez pirmās iemaksas bankām.

### ● VID izziņa par legālajiem ienākumiem

Kredīta saņemšanai virs 100 minimālajām mēnešalgām, tas ir – virs 16000 LVL, sākot no 2008. gada 1. janvāra, obligāti ir jāuzrāda Valsts ieņēmuma dienesta (VID) izsniedzamā izziņa par kredīta ņēmēja ienākumiem, izņemot valsts amatpersonām, kuriem ieņēmumi ir pieejami publiski. Šis apstāklis ievērojami samazināja darījumu skaitu ar nekustamo īpašumu. Turklāt pēc šo likumu grozījumu stāšanās spēkā diezgan strauji pieauga arī iedzīvotāju vidējās algas, kas visdrīzāk ir saistīts ar neoficiālo algu legalizēšanu.

Tomēr dzīvokļu tirgu pēc 2008. gada septembra iespaidoja arī citi faktori, piemēram, pasaules finanšu krīze:

### ● Nekustamā īpašuma tirgus situācija pasaulē

Nekustamā īpašuma tirgus lejupslīde 2008. gadā turpinās ne tikai Latvijā, bet arī citur pasaulē. 2008. gadā pasauli satricināja globālā ekonomiskā krīze, tajā skaitā arī finanšu tirgu. Zemstandarta kredītu krīzes radītais satricinājums, kas sākās jau 2007. gadā, ievērojami saasinājās un noveda pie daudz plašākas finanšu krīzes 2008. gadā, radot bailes, neskaidrību un neuzticēšanos finanšu tirgus dalībnieku vidū, kā arī veicināja globālās ekonomikas būtisku sarūkšanu, kas turpināsies arī 2009. gadā. Tomēr līdz ar zemākām naftas cenām (2008. gada decembra beigās tikai 40 USD par barelu) ir pamats sagaidīt ātrāku globālās ekonomikas atveseļošanu.

Ja salīdzina nekustamā īpašuma cenu samazinājumu dažādās valstīs, tad pēc Global Property Guide datiem redzams, ka cenas ir samazinājušās gandrīz visās Eiropas valstīs, ASV, kā arī citur pasaulē. Lielākais cenu kritums 2008. gadā vērojams Latvijā, Igaunijā, ASV, Īrijā, un 2008. gada otrā pusē arī Krievijā. Daudz mazāks cenu kritums bija novērojams Lielbritānijā, Portugālē un Spānijā.

Līdz ar esošo situāciju arī pircēji ir ieņēmuši nogaidošu pozīciju, cerot uz pasaules nekustamā īpašuma tirgus stabilizāciju.

### ● Procentu likmju palielināšanās

2008. gadā turpināja palielināties arī procentu likmes. RIGIBOR likmes 2008. gada beigās ir palielinājušās jau līdz 13,54% (3 mēnešu) un 14,10% (6 mēnešu), kas ir ļoti augsts rādītājs. Līdz ar to kredīti ir sadārdzinājušies, cilvēki un uzņēmumi kavē maksājumus, nespējot pildīt savas un bankas saistības. Savukārt EURIBOR procentu likmes pārskata gada laikā saglabāja iepriekšējo gada procentu likmes. Tikai 2008. gada beigās tas strauji samazinājās līdz 3,04%, tādējādi mazliet uzlabojot kredītņēmēja finansiālo situāciju. 2005. un 2006. gadā ņemtajiem kredītiem 2008. gada beigās eiro kredītlīkmes atgriezās 2006. gada procentu likmju līmenī.



## ● Kreditēšanas tempa samazinājums

Izsniegtie kredīti sadārdzinājās banku pievienoto procentu likmju palielināšanās dēļ. Tādējādi kredītņēmēja atmaksas slods kļūst arvien lielāks. Neskatoties uz ekonomiskā stāvokļa pasliktināšanos un kredītresursu pieejamības samazināšanos, kreditēšanas apjomi tomēr nesamazinājās – 2008. gada 3. ceturkšņa pieaugums ir 4,4%, tajā skaitā uzņēmumiem iesniegto kredītu pieaugums bija 5,2%, privātpersonām – 2,0%. Pieaugums bija arī hipotēku kredītiem (2,5%) un māsaimniecībām mājokļa iegādei (1,8%). Vienlaicīgi jāatzīmē, ka gada kreditēšanas tempi turpināja samazināties – septembrī tie sastādīja 18,1% (2006. gadā – 56,2%; 2007. gadā – 37,2%; 2008. gada jūnijā – 21,1%).

Bankām kredītu politika tika atstāta otrajā plānā, lielāku vērību pievēršot klienta noguldījumiem. Tomēr arī noguldījumi samazinājās un tā galvenie iemesli:

- ekonomiskā stāvokļa pasliktināšanās valstī (darba zaudēšana, lielāki tēriņi ikdienā, uzņēmuma slēgšanu utt.);
- atsevišķu klientu lielu darījumu ietekme (vairāk nekā 150 milj. latu noguldījumu pārtraukšana);
- paaugstināta nervozitāte privātpersonu vidū par savu noguldījumu drošumu, īpaši 2008. gada septembrī sakarā ar notikumiem globālajā finanšu tirgū.

## ● Banku likviditāte

Negaidīts pavērsiens notika banku sfērā, kad viena no lielākajām bankām Latvijā „Parex banka” nonāca likviditātes grūtībās. Bankas rīcībā esošie aktīvi izrādījās nepietiekami likvidi, lai tā varētu turpināt darboties bez valsts atbalsta. Tomēr galīgā bankas glābšanas cena nodokļu maksātājiem vēl joprojām nav skaidra. Tas gan nav pirmais gadījums Latvijas neseno vēsturē, kad valsts nauda tika izmantota banku kapitāla pietiekamības atjaunošanai. 1994. gadā valsts ieguldīja apmēram 2% no iekšzemes kopprodukta, lai atveseļotu „sliktos” kredītus „Unibankā” un „Latvijas Krājbankā”. Pēc

rekapitalizācijas šis divas valsts īpašumā esošās bankas spēja izturēt banku krīzi 1994.-1995. gadā. Valstij izdevās ieguldīto naudu atgūt ar peļņu, jo šo banku privatizācijas ieņēmumi pārsniedza rekapitalizācijas izmaksas.

## ● Starptautiskā Valūtas fonda aizdevums

Latvijas valdība 2008.gada nogalē bija spiesta lūgt aizdevumu valsts ekonomikas stabilizācijai no starptautiskām finanšu institūcijām Starptautiskais Valūtas fonds (SVF), Eiropas Komisija un ārvalstīm (Zviedrija, Somija). Viena no SVF izvirzītajām prasībām bija Saeimā apstiprināts valdības plāns ekonomikas stabilizācijai. Kā rezultātā starptautiskās finanšu organizācijas ir gatavas izsniegt aizdevumu Latvijai. Aizdevums tiks izlietots galvenokārt budžeta deficīta segšanai, valsts aizdevuma segšanai, valsts parāda saistību pārfinansēšanai, finanšu tirgus un ekonomikas stabilizācijai.

Valsts ekonomikas stabilizācijas plāns paredz:

- samazināt štata vietas valsts pārvaldē par 15%;
- pieskaņot algas reālajai situācijai darba tirgū;
- ieviest eiro 2012. gadā;
- panākt 2010. gadā iekšzemes kopprodukta pieauguma samazinājumu par 4,8%, bet 2011. gadā par 2,8%;
- mainīt iedzīvotāju ienākuma nodokļa, pievienotās vērtības nodokļa un akcīzes nodokļa likmes;
- ieviest grozījumus valsts budžetā, kā arī vairākos normatīvajos aktos.

Lai nepieļautu citu banku nonākšanu „Parex bankas” līdzīgā situācijā, valdība veiks banku sistēmas pārbaudi, lai novērtētu, vai visas bankas ir maksātspējīgas un to likviditāte ir pietiekama. Pēc analīzes Ministru kabinets prasīs, lai dzīvotspējīgās bankas, kurām jāpalielina kapitāls, panāk privātu pārstrukturēšanu. Rekapitalizācijas plāns stāsies spēkā 2009. aprīļa beigās.

## Nodokļu likmju izmaiņas Latvijā

Nosaukums	2008. gads	2009. gads
<b>Pievienotās vērtības nodoklis (PVN)</b>	18%	21%*
<b>PVN pazeminātā likme</b>	5%	10%*
<b>Iedzīvotāju ienākuma nodoklis (IIN)</b>	25%	23%*
<b>Akcīze spirtam un pārējiem alkoholiskajiem dzērieniem/ par 100 l absolūta spirta</b>	630 LVL	825 LVL**
<b>Akcīze vīnam/ par 100 l</b>	30 LVL	40 LVL**
<b>Akcīze kafijai/ par 100 kg</b>	50 LVL	100 LVL**
<b>Akcīze bezalkohola dzērieniem/ par 100 l</b>	2 LVL	4 LVL**
<b>Akcīze bezsvina benzīnam/ par 1000 l</b>	228 LVL	269 LVL** (izmaiņas par 18,0%)
<b>Akcīze dīzeļdegvielai/ par 1000 l</b>	136 LVL	164 LVL** (izmaiņas par 21,2%)
<b>Akcīze petrolejai/ par 1000 l</b>	193 LVL	234 LVL** (izmaiņas par 21,0%)

\*Nodokļa likmes stājas spēkā no 01.01.2009.

\*\*Nodokļa likmes stājas spēkā no 01.02.2009.

\*\*\*Avots: Finanšu ministrija



## ● Valsts budžeta deficīts

Budžets vienmēr ir ticis sagatavots un apstiprināts ar deficītu, arī Latvijas ekonomikas attīstības augšupejas gados. Zinot 2008. gada budžeta ieņēmumu un izdevumu kopējo iznākumu, valdībai nācās ātri pieņemt nepopulārus lēmumus, ieviešot nopietnas pārmaiņas nodokļu politikā, jo pirms tam veiktās darbības (valsts pārvaldes izdevumu samazinājums, atlaižot valsts darbiniekus) nedeva gaidīto rezultātu. 2009. gadā ekonomiskā krīze samazinās budžeta ieņēmumus, jo, palielinoties bezdarba līmenim un konkurencei darba tirgū, mazāks būs nodokļu maksātāju skaits, un tie nodokļus maksās no mazākiem ienākumiem un mazākas peļņas, arī samazinātais patēriņš radīs mazākus ieņēmumus no pievienotās vērtības un akcīzes nodokļiem. Fiksētie izdevumi budžetā saglabāsies, bet spiediens uz izdevumiem pieaugs no bezdarba pabalstiem un citiem sociāliem maksājumiem, kurus palielinās trūcīgo iedzīvotāju skaita pieaugums.

## ● Inflācijas līmenis

Patēriņa cenas 2008. gadā pieauga par 10,5%, tajā skaitā precēm – par 9,5%, bet pakalpojumiem – par 13,3%. 2007. gadā patēriņa cenas palielinājās par 14,1%. Inflācijas rādītāju ziņā 2008. gads ir bijis unikāls, proti, maijā inflācija sasniedza 17,9% (salīdzinot ar iepriekšējā gada maiju), kas bija lielākais rādītājs kopš 1996. gada. Tomēr jau gada beigās inflācija būtiski samazinājās, par ko liecināja Latvijas ekonomikai neraksturīgā deflācija gan novembrī, gan decembrī, salīdzinot ar iepriekšējā mēneša cenu līmeni. Augstais inflācijas līmenis, kā arī valsts taupības režīms un Latvijas ekonomikas atdzišana un krīze liek pircējiem pārvērtēt savu maksātspēju un tēriņus. Samazinājies arī reģistrēto jauno automašīnu skaits (2008. gadā, salīdzinot ar 2007. gadu, reģistrēto jauno automašīnu skaits samazinājies par 40,9%), jau slēgti vairāki autosaloni. Krasi samazinās arī mazumtirdzniecības apgrozījuma pieauguma tempi. Visi šie faktori parāda to, ka strauji ir samazinājušies iedzīvotāju brīvie naudas līdzekļi un pirktspēja. Turklāt par iedzīvotāju naudas līdzekļu mazināšanos, kā arī mājsaimniecību budžeta iespēju pārvērtēšanu liecina parādnieku skaita un saistību skaita pieaugums. Kredītu reģistra informācija liecina, ka 2008. gada 1. novembrī reģistrā bija ziņas par 895030 personām (no kuriem 98,8% – rezidenti, 1,2% – nerezidenti) un reģistrētas 1934374 saistības (t.sk. spēkā esošie kredīti, atmaksātie kredīti, regresa prasības).

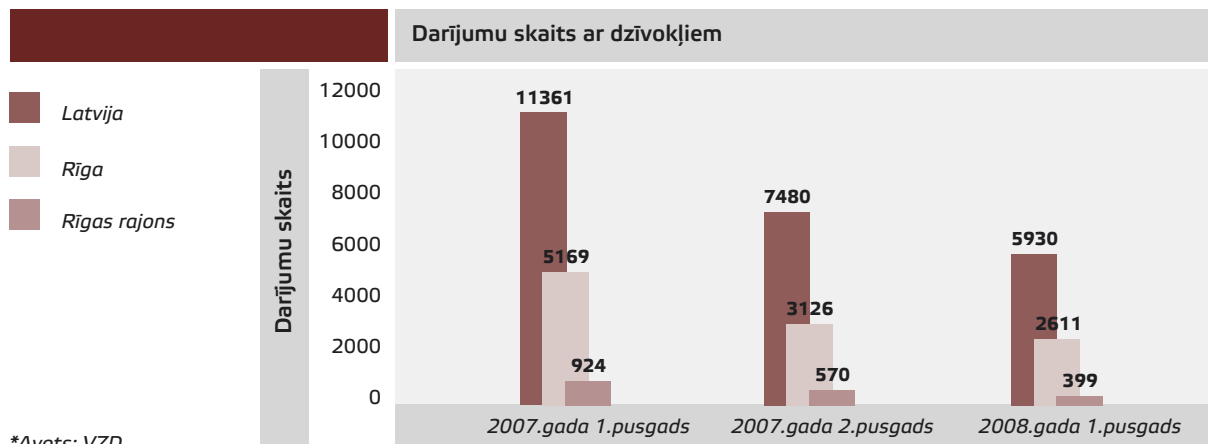
## ● Darījumu noslēgšanas laiks

Līdz ar banku piesardzīgāku attieksmi ir palielinājies hipotekārā kredīta saņemšanas periods un darījuma noslēgšanas laiks, piemēram, 2008. gada beigās hipotekārā kredīta saņemšanas laiks var ietilgt līdz pat trīs mēnešiem Turklāt bankas analizē ne tikai kredīta ņēmēja legālos ienākumus, bet arī izglītību, sociālo stāvokli, darba pieredzi, darba jomu u.c. faktorus. Tāpat arī bankas izmanto iespēju pārbaudīt potenciālo kredīta ņēmēja saistības ar citām kredītinstitūcijām un tā kredītvēsturi.

## ● Subjektīvie faktori

Līdz ar nenoteiktību nekustamā īpašuma tirgū, kā arī smago ekonomisko situāciju valstī, visi tirgus dalībnieki ir ieņēmuši nogaidošu pozīciju. Liela daļa pircēju gaida lielāku cenu kritumu, pārdevēji gaida cenu atkārtotu celšanos, savukārt jauno projektu attīstītāji iesaldē vai atceļ plānotos projektus līdz laikam, kad situācija nekustamā īpašuma tirgū stabilizēsies. Pircēji vairs nav droši par savu ienākumu stabilitāti nākotnē, līdz ar to paši sāk izvērtēt, vai šobrīd ir lietderīgi iegādāties nekustamo īpašumu.

Visu minēto faktoru rezultātā būtiski ir samazinājies darījumu skaits ar dzīvokļiem. Pēc Valsts Zemes dienesta datiem (VZD), darījumu skaits Rīgā 2008. gada 1. pusgadā, salīdzinot ar 2007. gada 2. pusgadu, samazinājās par 16,5%.



## Dzīvokļu tirdzniecība

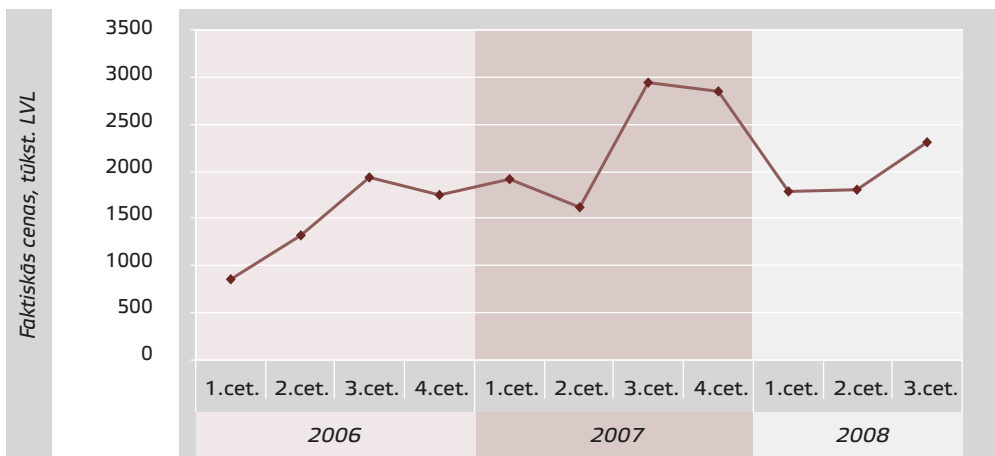
2008. gadā turpinājās iepriekšējā gada tendence, proti, spekulatīvo darījumu skaita samazināšanās, kas izskaidrojama ar pieaugušajām izmaksām īpašuma iegādē, kā arī ar neskaidro tirgus situāciju un augstajiem riskiem. Līdz ar pircēju aktivitātes mazināšanos un pārdošanas grūtībām palielinās arī spekulatīvo darījumu veicēju risks. Spekulatīvo darījumu skaits krasi sarūk, jo ir ieviesti vairāki grozījumi normatīvajos aktos un izveidots vienots Kredīta reģistrs, kas ļauj visām kredītinstitūcijām pārbaudīt katra subjekta parāda saistības.

2008. gada pirmajos trīs ceturkšņos Latvijā tika uzbūvēti 5908 dzīvokļi un tas ir par 8,8% mazāk nekā 2007. gada tādā pašā periodā. Šādas pārmaiņas ir

izskaidrojamas ar to, ka iepriekšējos gados celtniecība noritēja ļoti intensīvi. Līdz ar to tirgū ir pietiekams kvalitatīvu dzīvokļu daudzums, arī dzīvojamais fonds Latvijā vidēji uz vienu iedzīvotāju ar katru gadu palielinās, tomēr tas joprojām ir ievērojami mazāks nekā vecajās Eiropas Savienības valstīs. Vairākumam Latvijas iedzīvotāju pieder nekustamais īpašums, tas nozīmē, ka, lai arī iedzīvotāji vienmēr tieksies uzlabot savas dzīves kvalitāti, ja ekonomiskais stāvoklis valstī pasliktināsies, tie nevarēs dzīvot pāri savām budžeta robežām un iegādāties jaunu mājokli. Tāpēc jauno projektu attīstītāji piedāvā iespēju dzīvokļus arī izīrēt ar tiesībām izpirkt nākotnē.

Uzbūvēto dzīvokļu skaits pa ceturkšņiem Latvijā 2006.-2008.gadā

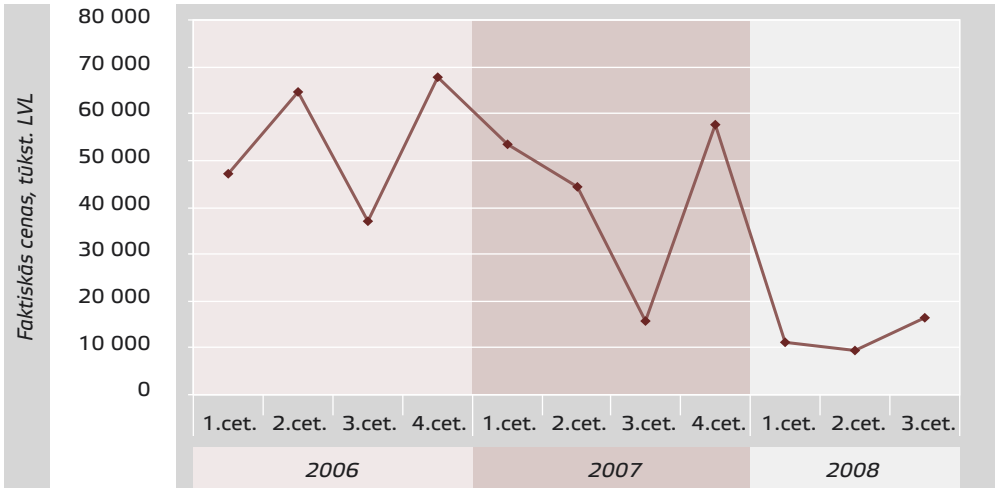
\*Avots: CSP



Savukārt, ja analizē datus par pieteiktajiem jauniem pasūtījumiem dzīvojamo ēku būvniecībā, varam redzēt attīstītāju pasīvo attieksmi – 2008. gadā pasūtījumu skaits būvniecībā ir krasi samazinājies, proti, 2008. gada trijos ceturkšņos salīdzinājumā ar iepriekšējā gada attiecīgo periodu, par 67,6%.

Jaunie pasūtījumi dzīvojamo ēku būvniecībā pa ceturkšņiem Latvijā

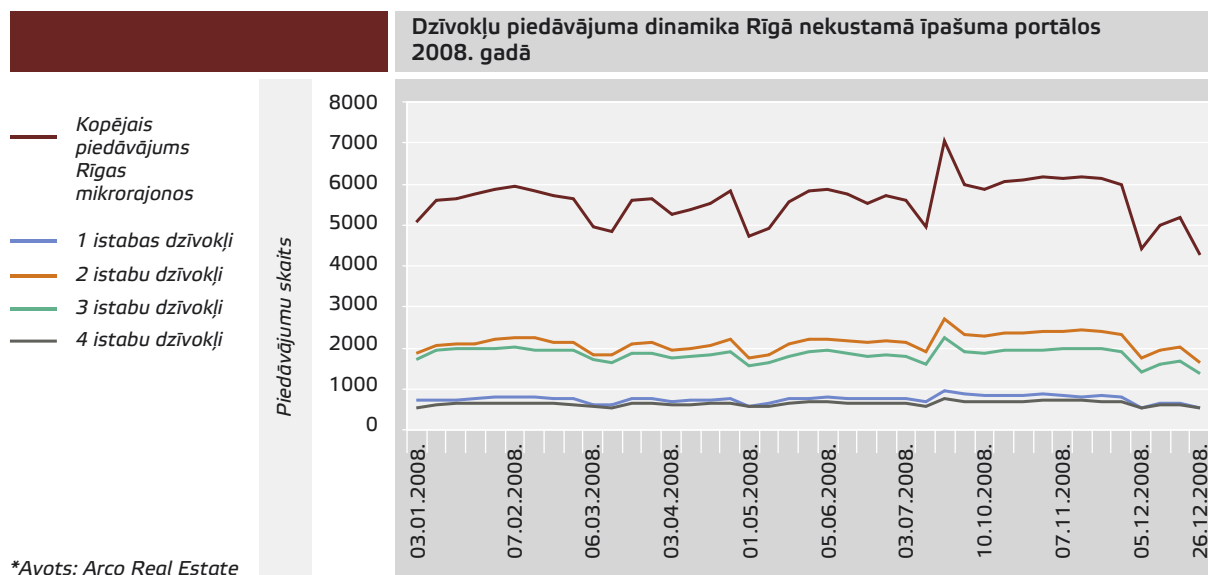
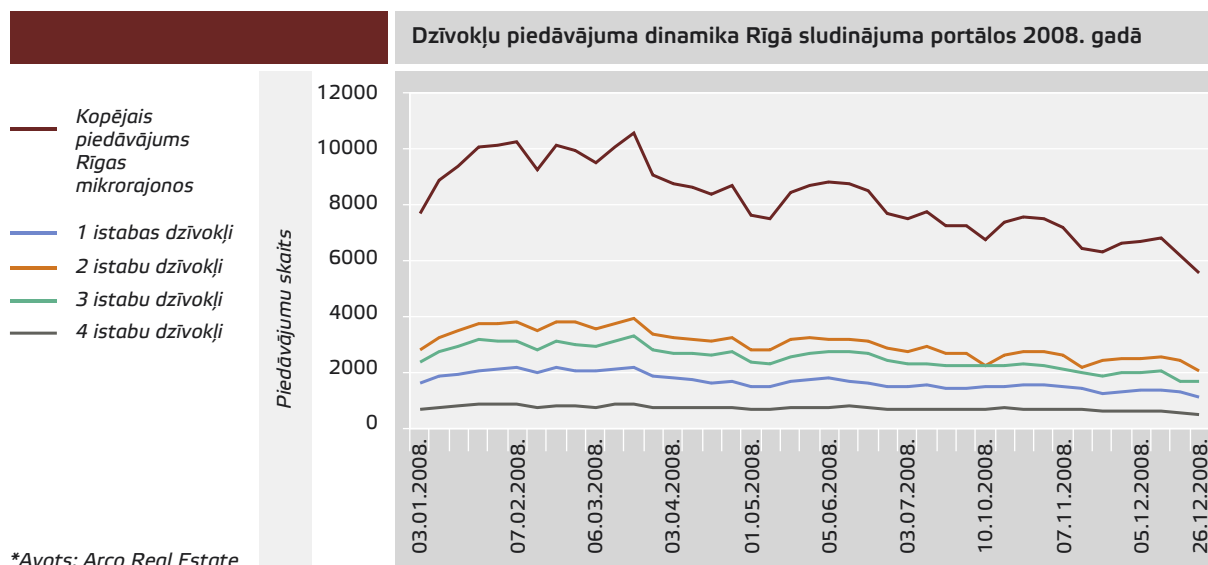
\*Avots: CSP



Kopumā 2008. gada pirmajā pusē mēnešu sadalījumā vērojams cenu samazinājums 1-2% apmērā no janvāra līdz aprīlim, kā arī cenu samazinājums no aprīļa līdz jūnijam 2-3% apmērā, no jūnija līdz oktobrim cenu kritums katru mēnesi vidēji bija 3% robežās, bet gada pēdējos mēnešos – 6% robežās. 2008. gada otrajā pusē tirgū bija novērojama tendence pircējiem nogaidīt pirkumu, lai pārdevēji varētu vēl samazināt cenu, redzot kādas cenu pārmaiņas ir jau notikušas.

Piedāvājumu skaita ziņā 2008. gadā ir vērojamas izmaiņas – tas ir samazinājies gan Rīgā, gan Rīgas rajonā. Ja 2007. gada beigās piedāvājumā Rīgā bija

ap 10500 dzīvokļu, 2008. gada I pusgada beigās – ap 8000, tad 2008. gada beigās piedāvājumu skaits veidoja ap 6000 dzīvokļu. Turklāt 2008. gada otrajā pusē varēja novērot jaunu tendenci – piedāvājumu skaits samazinājās gan nekustamo īpašumu portālos, kuros sludinājumus galvenokārt ievieto nekustamā īpašuma pārstāvji, gan sludinājumu portālos, kuros sludinājumus ievieto arī privātpersonas. Šāda tendence izskaidrojama ar dzīvokļu pārdošanas grūtībām tirgū, ko ietekmē gan pašreizējā ekonomikas situācijas valstī, gan dzīvokļa cenas samazinājums.

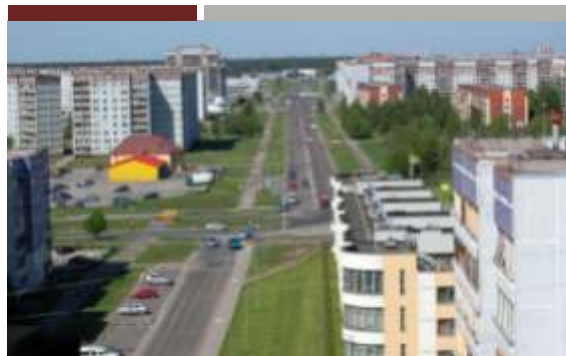


# Dzīvokļu tirdzniecība

Lielākais dzīvokļu piedāvājums Rīgas mikrorajonos 2008. gada beigās tradicionāli saglabājies:

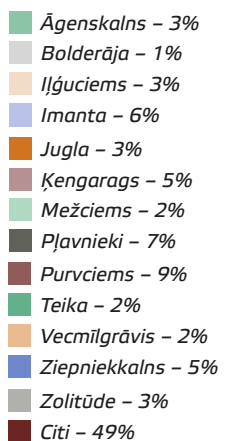
- Purvciemā – 9% no kopējā skaita, no kuriem piedāvājumā visvairāk bija divstābu (36%), trīsstābu (34%), un vienistabas dzīvokļi (20%);
- Pļavniekos – 7% no kopējā skaita, no kuriem piedāvājumā visvairāk bija trīsstābu (33%), vienistabas dzīvokļi (28%) un divstābu (23%);
- Imantā – 6% no kopējā skaita, no kuriem piedāvājumā bija visvairāk trīsstābu (40%), divstābu (38%), un vienistabas dzīvokļi (16%).

Vismazākais dzīvokļu piedāvājums nemainīgi saglabājās Bolderājā (1%).

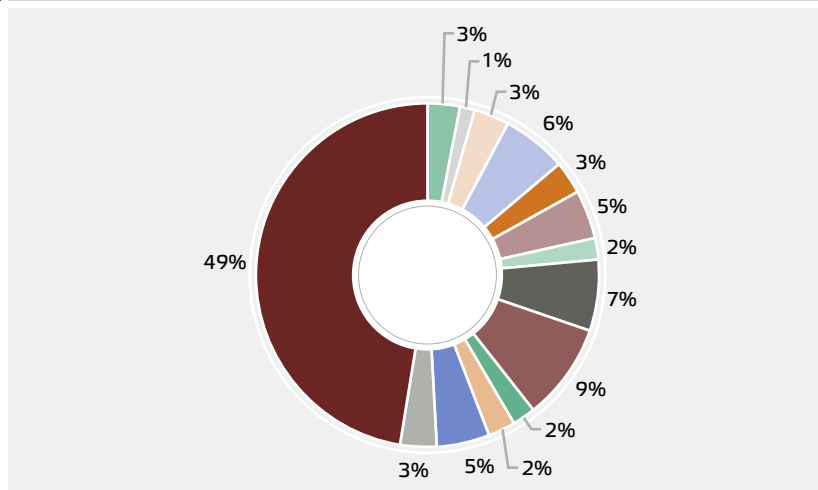


Pļavnieki

Dzīvokļu piedāvājuma struktūra pa Rīgas mikrorajoniem 2008. gada beigās



\*Avots: Arco Real Estate

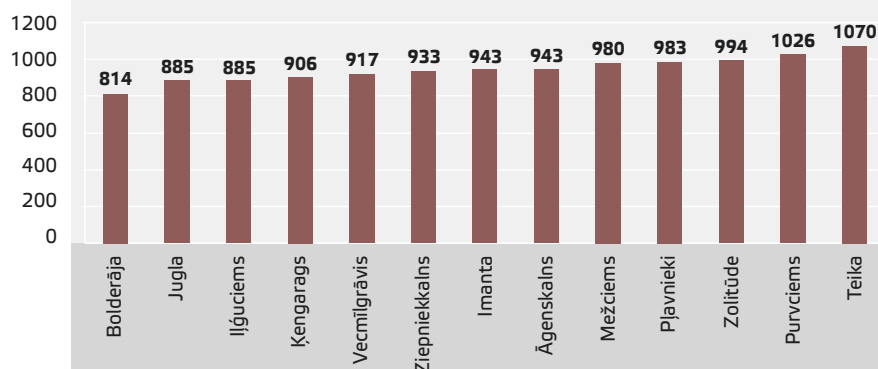


2008. gadā piedāvājumu īpatsvars saglabājās iepriekšējā gada tendencēs – divstābu (aptuveni 38% no kopskaita) un trīsstābu (aptuveni 31% no kopskaita) dzīvokļi, sarūkot vienistabas dzīvokļu īpatsvaram – aptuveni 15% no kopskaita.

2008. gadā vēl vairāk palielinājās atšķirība starp mikrorajoniem, kas galvenokārt izskaidrojama ar cilvēku prasību pieaugumu mājokļa iegādē, salīdzinot ar iepriekšējo gadu. Arvien biežāk dzīvokļa iegādē tiek

ņemti vērā tādi personiski faktori kā infrastruktūras attīstība, sabiedriskā transporta kustība un pieejamība, parku tuvums, attālums līdz centram u.c. Piemēram, cenu diference starp lētāko Rīgas mikrorajonu (Bolderāja) un dārgāko (Teika) ir 31%. 2008. gada beigās atsevišķos mikrorajonos dzīvokļa piedāvājuma cena jau ir nokritusi līdz 600 EUR/m<sup>2</sup>, piemēram, Vecmīlgrāvī, Bolderājā, arī Jūrmalā Kauguros.

Vidējās sērījveida dzīvokļu cenas Rīgas mikrorajonos 2009. gada 1. janvārī (EUR/m<sup>2</sup>)



\*Avots: Arco Real Estate

## Dzīvokļu tirdzniecība

2008. gadā diezgan nelielu īpatsvaru no kopējā piedāvājuma skaita veidoja pilnībā neremontēti tipveida dzīvokļi – praktiski visos piedāvājumos dzīvoklī ir veikti kaut minimāli uzlabojumi. Lielākoties tiek piedāvāti pilnībā izremontēti dzīvokļi, īpaši lielo platību dzīvokļi tādos populāros un dārgajos mikro-rajonos kā Purvciems, Pļavnieki, Teika un Mežciems. Dzīvokļi tiek piedāvāti arī esošajām mēbelēm, ja pircējs gatavs tās atstāt.

Vidējās tipveida dzīvokļu cenas Rīgā 2008. gada beigās sasniegušas ap 934 EUR/m<sup>2</sup> ar attiecīgu cenu diapazonu:

- vienistabas dzīvokļi 27000 - 38000 EUR (vidēji 32000 EUR, 950 EUR/m<sup>2</sup>);
- divistabu dzīvokļi 38500 - 53500 EUR (vidēji 46000 EUR, 940 EUR/m<sup>2</sup>);
- trīsstabu dzīvokļi 49000 - 67500 EUR (vidēji 58000 EUR, 940 EUR/m<sup>2</sup>);
- četrstabu dzīvokļi 59500 - 74500 EUR (vidēji 67000 EUR, 900 EUR/m<sup>2</sup>).

2008. gada beigās Rīgā pēc dzīvokļu cenu līmeņa izdalāmas šādas kategorijas:

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

### 1.2. Mazstāvu koka apbūve

Arī šīs kategorijas dzīvokļu cenas 2008. gadā ir samazinājušās. Pieprasījums pēc šāda veida īpašumiem, īpaši daudzdzīvokļu ēkām, ir pavisam neliels, jo pircēji ir kļuvuši prasīgi pret mājas labiekārtoību, tehnisko stāvokli u.c. būtiskiem parametriem. Interese par šāda tipa ēkām mazinās. Tomēr pircējus sāk interesēt tieši rekonstruētās koka ēkas. Tomēr paši īpašnieki piedāvā pirkt īres tiesības uz noteiktu termiņu.

Interese par dzīvokļu iegādi koka ēkās balstās uz diviem atšķirīgiem mērķiem:

- dzīvokļu iegāde maksātspējīgo īrnieku izmīnāšanai no pilsētas centrālās daļas. Šajā gadījumā tiek iegādāti pēc iespējas lētāki dzīvokļi. Iedzīvotāji, kas pārceļas uz dzīvi dzīvokļos ar daļējām ērtībām, jo nespēj nomaksāt labiekārtoto dzīvokļu komunālos maksājumus.
- dzīvokļu iegāde ar mērķi rekonstruēt koka ēkas. Nelielas daudzdzīvokļu ēkas ar zemes gabalu tiek rekonstruēta par viengimeņu ēku. Koka ēkas ar labu novietojumu un interesantu arhitektūru tiek rekonstruētas, lai tajā varētu iekārtot birojus un veikalus, telpas iznomājot nomniekiem, kuriem svarīga ir ēkas lieliskā arhitektūra un oriģinālais dizains. Šīs ēkas parasti atrodas vidē, kur blakus esošās koka mājas arī ir rekonstruētas, līdz ar to atmosfēra šajās ielās ir savdabīga un vizuāli valdzinoša.

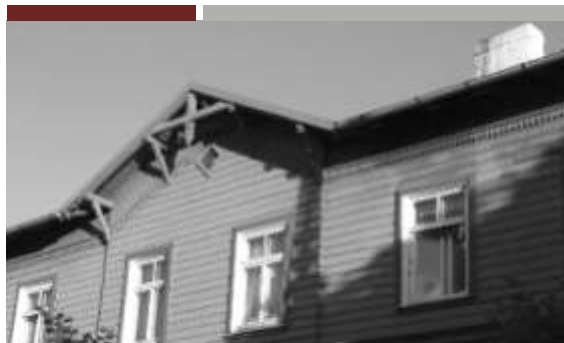


Sērījeida dzīvokļu ēka Pļavniekos

Šīs kategorijas dzīvokļu cenu samazinājums izskaidrojams ar kopējo dzīvokļu cenu krasu samazinājumu.

Dzīvokļiem koka būvēs arī bija vērojams pieprasījuma samazinājums un līdz ar to arī cenu samazinājums ir mērāms 30 - 35% robežās, it īpaši strauji pazeminoties cenām dzīvokļiem, kas ir sliktā tehniskā stāvoklī, neremontēti un ar daļējām ērtībām.

Piedāvājumā galvenokārt nonāk nelieli vienistabu (20 - 25 m<sup>2</sup>) dzīvokļi (neskaitot centru), kā arī vidēji lieli divistabu dzīvokļi – 35 - 45 m<sup>2</sup>. Tomēr kopumā piedāvājums 2008. gada beigās ar šādas kategorijas dzīvokļiem ir pavisam niecīgs.



Koka ēka Grīziņkalnā



- **Cenu kategorijas 2008. gada beigās atkarībā no novietojuma Rīgā:**

- **Rīgas centrā – koka ēkas ar pagalmiem – 700 - 1400 EUR/m<sup>2</sup>.**

Pieprasīti ir dzīvokļi, kas atrodas ēkās ar plašiem, saulainiem pagalmiem un retu apbūvi. Šajā kategorijā ietilpst arī dzīvojamās ēkas ar izteiksmīgu arhitektūru, kā arī renovētas koka mājas ar labu plānojumu un visiem labierīcību veidiem. Tomēr bieži pārdošanā tiek piedāvāti arī dzīvokļi bez ērtībām.

- **dzīvokļi Rīgas centrālajā daļā (Grīziņkalns, Čiekurkalns) – 600 - 1150 EUR/m<sup>2</sup>.**

Piedāvājumā galvenokārt ir samērā mazi (1-2 istabu) dzīvokļi, galvenokārt ar daļējām ērtībām, ar malkas apkuri un ar atsevišķu sanitāro mezglu. 2008. gadā šīs kategorijas dzīvokļiem novērots niecīgs piedāvājums.

- **dzīvokļi koka apbūvē Pārdaugavā (Āgenskalns, Torņakalns) – 400 - 1350 EUR/m<sup>2</sup>.**

Pieprasījumu nosaka Rīgas centra pieejamība, samērā labs ēku tehniskais stāvoklis, ēku arhitektūra, mikrorajonu zājo zonu lielums un skaits. Piedāvājumā gan nelieli dzīvokļi, gan arī salīdzinoši lieli ar platību līdz 80 m<sup>2</sup>.

- **dzīvokļi koka ēkās Sarkandaugavā, Bolderājā, Ilģuciemā – 500 - 1000 EUR/m<sup>2</sup>.**

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

- **dzīvokļi Latgales priekšpilsētā – 380 - 800 EUR/m<sup>2</sup>.**

Dzīvokļi mazstāvu koka apbūvē Latgales priekšpilsētā parasti ir ļoti sliktā tehniskā stāvoklī, dzīvokļiem ir maza platība un zems labiekārtotības līmenis. Turklāt pēc šīs kategorijas dzīvokļiem ir samērā mazs pieprasījums, ko galvenokārt nosaka mikrorajona sociālie faktori, neskatoties uz atrašanos tuvu pilsētas centram.

## 1.3. Dzīvokļi Rīgas centrā

Dzīvokļu cenu izmaiņas Rīgas Centrālajā daļā ir sarežģītākas, un, neskatoties uz kopējo cenu samazinājuma tendenci, cenu samazinājums atsevišķos dzīvokļu tipu segmentos ir atšķirīgs. Arī dzīvokļu piedāvājuma cenu un darījuma cenu zemākās un augstākās robežas ir krasi atšķirīgas. Joprojām piedāvājumā ir ekskluzīva segmenta dzīvokļi (Raiņa bulvāri, Alberta ielā) ar piedāvājuma cenu 4500 - 8000 EUR/m<sup>2</sup>. Savukārt zemākā labiekārtotu dzīvokļu piedāvājuma cena ir 850 - 950 EUR/m<sup>2</sup>. Arī 2008. gada otrajā pusē notikušo darījumu daļā ir fiksēti atsevišķi darījumi par 5000 - 7000 EUR/m<sup>2</sup>.

Dzīvokļu cenu kritums Rīgas mikrorajonos un pircēju intereses mazināšanās veidoja situāciju dzīvokļu cenu samazinājumam arī Rīgas centrā. Dzīvokļiem Rīgas centrā cenas samazinājās vidēji par 30-40%, kas galvenokārt izskaidrojams ar vispārēju ekonomisko krīzi, kā arī pircēju nogaidošo attieksmi, saistītu ar neskaidro tirgus attīstības prognozi un cerību uz tālāku cenu pazeminājumu.

Dzīvokļu cenas Rīgas centra perifērijā, īpaši sliktas kvalitātes ēkās un dzīvokļiem ar daļējām labierīcībām sāka būtiski pazemināties 2008. gada otrajā pusē un gada beigās stabilizējās cenu līmenī 850 - 1150 EUR/m<sup>2</sup> centra perifērijā, izremontētiem dzīvokļiem attiecīgi 950 - 1350 EUR/m<sup>2</sup>.

Rīgas centrā (ārpus Vecrīgas) dzīvokļu cenas atsevišķiem piedāvājumiem joprojām sasniedz 8000 EUR/m<sup>2</sup> (ekskluzīvi, mēbelēti dzīvokļi ēkās ar arhitektonisko vērtību), tomēr tādi piedāvājumi tirgū nonāk samērā reti un vidējās dzīvokļu pārdošanas cenas ir 1800 - 3200 EUR/m<sup>2</sup> robežās. Dzīvokļu pārdošanas cenas klusajā centrā 2008. gadā ir samazinājušās diferencētāk, vidēji – 1700 - 2600 EUR/m<sup>2</sup>.

Cenu līmenis Vecrīgā 2008. gadā ir samazinājies straujāk, ir nedaudz palielinājies pārdošanas cenu

diapazons. Darījumi ar dzīvokļiem Vecrīgā notiek pārsvarā 2100 - 3500 EUR/m<sup>2</sup> cenu līmenī, savukārt darījumi ar dzīvokļiem, kuriem ir neizdevīgs plānojums vai ar neremontētiem dzīvokļiem pārsvarā notiek 1800 - 2400 EUR/m<sup>2</sup> cenu līmenī.

Centra daļā – kvartālā starp Brīvības - Dzirnavu - Kr. Barona - Bruņinieku ielām cenu līmenis vidēji ir 1600 - 2400 EUR/m<sup>2</sup>, bet centra daļā starp Kr. Valdemāra - Kalpaka bulvāri - Elizabetes - Eksporta - Hanzas - Dzirnavu ielām cenu līmenis ir robežās 1700 - 3100 EUR/m<sup>2</sup>.

Pieprasījums pēc kvalitatīviem dzīvokļiem centrā ir saglabājies, kam par pamatu ir vairākas priekšrocības, ko piedāvā dzīvošana Rīgas centrā – ar kājām sasniedzami attālumi, nemainīgi augsta dzīvokļa vērtība, infrastruktūras attīstība, sabiedriski nozīmīgu objektu tuvums, dzīvesvietas prestižs u.c. faktori. Tomēr dārgāko dzīvokļu realizācija prasa ievērojami lielāku laika periodu.

Dzīvokļa iegāde centrā vēl joprojām tiek uzskatīta par labu un nozīmīgu investīciju objektu. Tas galvenokārt pamatojams ar faktu, ka Rīgas centrs ir ierobežots savā platībā, un, neskatoties uz cenu svārstībām Rīgas mikrorajonos, cenu līmenis Rīgas centrā joprojām saglabāsies augsts.

- **Vecrīga**

Cenu samazinājums Vecrīgā ir diferencēts – samērā straujš cenu kritums neremontētiem un sliktā plānojuma dzīvokļiem, bet cenu kritums augstvērtīgiem dzīvokļiem ar labu piebraukšanas iespēju ir mazāks. 2009. gada sākumā ieviestā iebraukšanas kārtība Vecrīgā dzīvokļu cenu kritumu ietekmēs negatīvi. Mājokļu pircēji Vecrīgā iedalāmi trīs kategorijās:

- ārvalstnieki, kas iegādājas dzīvokļus atvaļinājuma pavadīšanai vai darba braucienu gadījumā,

tomēr galvenokārt šī cilvēku kategorija izvēlas dzīvokļus īrēt, nevis pirkt;

- Latvijas iedzīvotāji, kuru pamata dzīvesvieta ir elitārā privātmāju rajonā un kuri šādus dzīvokļus iegādājas kā rezerves mājokļus ilgtermiņā;
- pircēji, kuri izvieto savus brīvos naudas līdzekļus, uzskatot tos par drošiem investīciju objektiem, pēc iegādes tos izīrējot.

Remontēti dzīvokļi – 1900 - 3300 EUR/m<sup>2</sup>;

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

Jaunie projekti, renovētas ēkas –  
1800 - 4500 EUR/m<sup>2</sup>.

## ● Rīgas centra bulvāru loks

Salīdzinoši aktīvākai darījumu zonai raksturīgas augstas gan darījumu, gan piedāvājumu cenu robežas. Šajā zonā izvietotas gan salīdzinoši lētas ēkas, gan ekskluzīvas, atjaunotas, vēsturiski un arhitektoniski vērtīgas ēkas ar augstvērtīgu apdari. 2008. gadā veikti atsevišķi darījumi ar cenu līdz 8000 EUR/m<sup>2</sup>.

Ekskluzīvi dzīvokļi – 3800 - 4500 EUR/m<sup>2</sup>;

Remontēti dzīvokļi, dzīvokļi rekonstruētās ēkās –  
1600 - 4500 EUR/m<sup>2</sup>;

Neremontēti dzīvokļi – 1200 - 1700 EUR/m<sup>2</sup>.

## ● Kr. Valdemāra - Dzirnavu - Brīvības - Bruņinieku iela

2008. gadā piedāvājums un pieprasījums pēc šīs dzīvokļu kategorijas ir sarucis, tomēr ir vērojamas cenu līmeņa izmaiņas, un šajā kategorijā dzīvokļu cenas, tāpat kā sērijuveida dzīvokļiem, ir atgriezušās

2005. gada cenu līmenī. Turklāt bieži vien, iegādājoties dzīvokli, pircēji pieprasa 10 - 20% atlaidi.

Remontēti dzīvokļi – 1500 - 2400 EUR/m<sup>2</sup>;

Neremontēti dzīvokļi – 1100 - 1700 EUR/m<sup>2</sup>.

## ● Kr. Barona - Dzirnavu - Brīvības - Bruņinieku iela

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

Remontēti dzīvokļi – 1600 - 2500 EUR/m<sup>2</sup>;

Neremontēti dzīvokļi – 950 - 1300 EUR/m<sup>2</sup>.

## ● Jaunie projekti Rīgas centrālā daļā

Dzīvokļi bez apdares – 900 - 1600 EUR/m<sup>2</sup>;

Dzīvokļi ar apdari – 1500 - 3000 EUR/m<sup>2</sup>;

## ● Atsevišķas vietas Pārdaugavā

(Kuģu iela, Balasta dambis, viesnīcas „Radisson SAS” apkārtnē)

Dzīvokļu cenas jaunās mājās un remontētiem dzīvokļiem – 1600 - 2400 EUR/m<sup>2</sup>;

Neremontēti dzīvokļi – 950 - 1200 EUR/m<sup>2</sup>.

## ● Tuvējā Pārdaugava

Dzīvokļu cenas jauno projektu mājās –  
1600 - 2400 EUR/m<sup>2</sup>;

Remontēti dzīvokļi – 1100 - 1400 EUR/m<sup>2</sup>;

Neremontēti dzīvokļi – 950 - 1300 EUR/m<sup>2</sup>;

Sērijuveida dzīvokļi – 830 - 1150 EUR/m<sup>2</sup>.

## 1.4. Jaunās dzīvojamās ēkas

2008. gadā dzīvokļu tirgus jauno projektu segmentā turpinājās krasa lejupslīde, ko var raksturot kā šī segmenta stagnāciju.

Ja vēl gada sākumā, tāpat kā 2007.gadā bija cerība, ka situācija tuvākajā laikā stabilizēsies, tad 2008. gada tendences, kas iezīmēja jau vispārēju ekonomikas krīzes tuvošanos, lika saprast, ka stagnācijas process varētu ielgt.

Ņemot vērā, ka līdz 2007. gada sākumam jauno projektu tirgū pieprasījums pārliecinoši dominēja pār piedāvājumu, objekti, kas tika realizēti šajā periodā, tika izpārdoti līdz ar to nodošanu ekspluatācijā. Līdz ar to atsevišķi dzīvokļu piedāvājumi iepriekšminētajos projektos, kas nu jau papildina sekundāro tirgu, pie atbilstošas tirgus cenas, 2008. gada sākumā saglabāja pietiekami lielu potenciālo klientu interesi.

Ļoti bēdīgā situācijā ir nonākuši tie attīstītāji, kas jauno objektu realizāciju uzsāka 2007. gada sākumā ar augstām būvniecības izmaksām, bet pēc jaunā inflācijas apkarošanas plāna pieņemšanas un tā radītajām sekām aktīvie tirdzniecības procesi ļoti straujā tempā samazinājās. Labākajā gadījumā, realizējot šajā periodā tirdzniecībā palikušos objektus par pazeminātām cenām, ļoti strauji samazinājās plānotā attīstītāju peļņa, sliktākajā gadījumā vairāki jaunie projekti iesaldēti būvniecības stadijā.

Vairākas jaunās ēkas, kas nodotas ekspluatācijā 2007. un 2008. gadā, stāv pustukšas, jo, pat neskatoties uz to, ka dzīvokļu pārdošanas cena ir būtiski samazinājusies, banku ierobežotās finansēšanas politikas un vispārējā krīzes psiholoģiskā stāvokļa dēļ pircēju aktivitāte ir ļoti zema.

Positīvi var novērtēt to attīstītāju tālredzīgo rīcību, kas, izvērtējot saspringto situāciju, pirmie spēja reaģēt un pazemināt cenu zem vidējā tirgus līmeņa, pirms to izdarīja pārējie tirgus dalībnieki. Tiesa gan ar šādu rīcību izsaucot vēl straujāku cenu pazeminājumu jauno projektu tirgū, kas ir pozitīvs faktors no pircēju viedokļa, bet degradējošs attīstītāju un pārējo būvniecības nozarē iesaistīto pušu lauciņā.

Sekojošā pārskata perioda pakāpeniskajam cenu kritumam jauno projektu segmentā, varam secināt, ka 2008. gada beigās tas ir sasniedzis vidēji 30 - 40%, izvērtējot ne tikai piedāvājumu statistiku, kur cenas ir augstākas, bet arī reāli notikušos darījumus 2008. gadā. Konkurētspējīga vidējā kvadrātmetra cena ekonomiskās klases projektā ar pilnu apdari 2 - 3 istabu dzīvoklim 2008. gada beigās bija 1300 - 1500 EUR/m<sup>2</sup> līmenī.

Pieprasītākie projekti ir tie, kas spējuši šajos augstas konkurences apstākļos klientam piedāvāt par zemāko cenu maksimālas ērtības un kvalitāti. Ļoti izteikti iezīmējās izteiktas „pircēju tirgus” iezīmes, kad pircēji piedāvā savu cenu, un savus noteikumus dzīvokļa iegādē un attīstītājam atliek izvērtēt savas iespējas un pat ciest zaudējumus, kas tomēr ir mazāki nekā nepārdot dzīvokli.

Projektos, kas ir nodoti ekspluatācijā ar pilnu apdari, attīstītāji 2008. gadā, lai kaut daļēji segtu apsaimniekošanas izmaksas, kas jāmaksā par nepārdotajiem dzīvokļiem jaunajās ēkās, piedāvā iespēju tos irēt ar izpiršanas iespēju nākotnē. Šāds piedāvājums ir jauns un tas ir ieinteresējis plašu klientu loku. It īpaši tos, kas nav pārliecināti par savas finansiālās stabilitātes nākotni šajos neskaidrajos ekonomikas apstākļos.

Lai arī darījumu aktivitāte jauno projektu segmentā ir ļoti zema, tomēr par tiem ir saglabājusies pietiekami liela interese, kas liecina par to, ka pieprasījums pēc mājokļiem jaunajos projektos nākotnē labvēlīgākos ekonomiskos apstākļos varētu atkal atgriezties, stabilizējoties situācijai kopumā. Daudzi klienti atturas no jauna mājokļa iegādes tikai psiholoģisko apsvērumu dēļ atbilstoši nestabilajai tirgus situācijai un ieņem nogaidošu pozīciju.

2008. gadā Rīgā pavisam tika pieteikti tikai 1147 dzīvokļi, kas ir divreiz mazāk nekā iepriekšējā gadā.

Līdz ar ekonomiskās situācijas pasliktināšanos daļa attīstītāju ir spiesti uz kādu laiku savus iesāktos projektus apturēt. 2008. gada vasarā tirgū nebija pieteikts neviens jauns projekts. 2008. gada otrajā pusgadā tirgū tika pieteikts tikai viens liela mēroga projekts ar dzīvokļu skaitu virs 500 vienībām – dzīvojamā māja Dzimtā sēta 9.

Platību ziņā 2008. gadā saglabājās pieprasījums pēc 50 - 90 m<sup>2</sup> lieliem dzīvokļiem. Salīdzinot ar iepriekšējiem periodiem, piedāvājumā nonāk arī samērā daudz atbilstošas platības dzīvokļu, lai gan joprojām tirgū ienāk samērā daudz jauno mājokļu ar lielu platību (120 - 200 m<sup>2</sup>).

2008. gadā tika attīstīti lielākoties perspektīvākie Rīgas mikrorajoni – Purvciems, Mežaparks, Pārdaugava, Imanta, Ziepniekkalns. Protams, visvairāk jaunie projekti tiek attīstīti jau līdz šim populārākajos mikrorajonos – Purvciemā, Pļavniekos, Zolitūdē, kā arī Centrā. 2008. gadā visvairāk jauno projektu tika pieteikti Rīgas mikrorajonos (aptuveni 65% no kopējā pieteikto jauno projektu skaita Rīgā).

## 2008. gadā Rīgā pieteiktie jaunie projekti:

Nosaukums	Mikrorajons	Adrese	Apdares kvalitāte	Cena EUR/m <sup>2</sup> *	Cena EUR/m <sup>2</sup> tipiskam dzīvoklim**	Dzīvokļu skaits
<b>Akmeņu 14</b>	Pārdaugava	Akmeņu iela 14	Baltā apdare	No 3000	2050	16
<b>Briāna 5</b>	Centrs	A. Briāna iela 5	Pilna apdare	3200-3500	1710	20
<b>Club 14</b>	Dārziņi	Skudru iela 34	Baltā apdare	1950-2350	1354	14
<b>Dārza iela</b>	Dzirčiņi	Dārza iela 32	Pilna/ baltā apdare	1220-1820		54
<b>Dzimtā sēta 9</b>	Pļavnieki	A. Deglavas iela	Pilna apdare	No 1300	2500	518
<b>Dzirnavu 157</b>	Centrs	Dzirnavu iela 157	Pilna/ baltā apdare	1250-1600	1550	14
<b>Iļģuciema 7</b>	Iļģuciems	Iļģuciema iela 7	Pilna apdare	No 1300		20
<b>Katoļu iela 9</b>	Centrs	Katoļu iela 9	Pilna apdare	No 2500	1850	24
<b>Krāslavas 7</b>	Centrs	Krāslavas iela 7	Baltā apdare	1100-1550	2250	20
<b>Jaunā teika</b>	Teika	Ropažu iela 8	Pilna/ baltā apdare	1578-2372	4000	123
<b>Lazdu iela</b>	Imanta	Lazdu iela	Pilna apdare	1800-1850		36
<b>Liepu nams</b>	Ziepniekkalns	Graudu iela 40	Pilna apdare	No 1700	2400	10
<b>Liesmas</b>	Ziepniekkalns	Liesmas iela 4	Pilna apdare	No 1795		48
<b>Līgatnes iela 4</b>	Mežaparks	Līgatnes iela 4	Baltā apdare	4000		9
<b>NCC mājas Ogres ielā 5</b>	Krasta masīvs	Ogres iela 5	Pilna apdare			43
<b>Olive</b>	Centrs	Jāņa Asara iela 9	Pilna apdare	No 2300		48
<b>Seven heaven</b>	Centrs	Miera iela 14	Pilna/Baltā apdare	2900-3400		29
<b>Volgundes iela 64a</b>	Pārdaugava	Volgundes iela 64a	Pilna/Baltā apdare	No 1930		14
<b>Vecāķu prospekts 205b</b>	Vecāķi	Vecāķu prospekts 205b	Pilna apdare	No 3500		27

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

\*\* Tipisks dzīvoklis dzīvoklis jaunajā projektā, 2. vai 3. stāvā ar platību no 70-80 m<sup>2</sup>. Piedāvājuma sākotnējā cena.

\*Avots: Arco Real Estate



Balstoties uz jauno projektu apbūves specifiku, 2008. gada beigās Rīgā ir šādas jauno mājokļu kategorijas:

- atsevišķas mazstāvu ēkas (līdz četriem stāviem – *Liepu nams, Volguntes ielā 64 u.c.*);
- mazstāvu apbūves kvartāli (līdz pieciem stāviem – *Bišumuiža, Varavīksnes nami u.c.*);
- atsevišķas 5 - 7 stāvu ēkas (izvietotas galvenokārt centrā, Vecrīgā, bet atsevišķas arī dažos mikrorajonos – *Seven heaven, Olive u.c.*);
- daudzstāvu daudzdzīvokļu ēkas (*Dzimtā sēta 9, Jaunā Teika, Kliņānu ielā 2a u.c.*).

2008. gadā netika uzsākta neviena augstceltnu ēkas būvniecība, turpinājās tikai iepriekšējā gadā uzsākto projektu celtniecība.

Augstākās cenas 2008. gada beigās jaunajos projektos tradicionāli saglabājušās Mežaparkā, Purvciemā, Teikā, kā arī Vecāķos.

Cenu līmenis jaunajiem mājokļiem Rīgā 2008. gada beigās:

- ar balto apdari Rīgas mikrorajonos – 900 - 1200 EUR/m<sup>2</sup>. Vidēji – 1100 EUR/m<sup>2</sup>;
- ar pilnu apdari Rīgas mikrorajonos (arī uzstādīta santehnika) 1300 - 1500 EUR/m<sup>2</sup>. Vidēji – 1400 EUR/m<sup>2</sup>;
- ar pilnu apdari Rīgas centrā – 1500 - 3500 EUR/m<sup>2</sup>. Vidēji – 2500 EUR/m<sup>2</sup>;
- dzīvokļi ekskluzīvos projektos (Vecrīga, Rīgas vēsturiskais centrs). Cenu galvenokārt veido atrašanās vieta, projekta infrastruktūra un arhitektoniskie risinājumi, mazāk apdares pakāpe. Cenas – 2000 - 4000 EUR/m<sup>2</sup>.

Jāpiebilst, ka reālie darījumi bieži vien notiek vēl par 5-10% zemākām cenām.

## 1.5. Dzīvokļu tirgus Pierīgas reģionā

Samazinoties aktivitātei nekustamā īpašuma tirgū, līdzvērtīgas tendences norisinājās arī ārpus Rīgas. Samazinājās pieprasījums (pieprasījumu galvenokārt veido iedzīvotāji, kuri strādā Rīgā, bet finansiālu apsvērumu dēļ meklē iespēju dzīvokli nopirkt lētāk ārpus Rīgas), kā arī samazinājās vidējais cenu līmenis, tomēr tas ir bijis nedaudz mazāks nekā Rīgā. Līdz ar cenu samazinājumu Rīgā potenciālie pircēji ieņēma nogaidošu pozīciju un atlika savus pirkumus, cerībā, ka vēl lielāka cenu krituma gadījumā tie varēs iegādāties dzīvokli Rīgā.

Vidēji cenas Pierīgas reģionā, sākot no 2008. gada sākuma, ir samazinājušās par 30 - 35%, visstraujākajam cenu samazinājumam esot tieši pēdējos gada mēnešos – novembrī un decembrī.

Līdz ar cenu kritumu Pierīgā un cenu lejupslīdi Rīgā ir novērojama situācija, ka cenas Pierīgas reģionos ir tuvas Rīgas pilsētas cenām. Salīdzinot vidējās

sērijveida dzīvokļu cenas Salaspilī ar vidējām cenām Rīgā, cenu atšķirība ir mērāma vidēji tikai 10% robežās, bet Ogrē – 14% robežās. Šāda neliela cenu difference Salaspilī galvenokārt izskaidrojama ar nelielo attālumu līdz Rīgai, kas arī notur cenas tik augstā līmenī. Savukārt Ogrē rada mājokļu deficītu. Taču kopumā cenu līmeņa starpība, salīdzinot vidējās sērijveida dzīvokļu cenas Pierīgā ar vidējo sērijveida dzīvokļu cenu līmeni Rīgā ir vidēji 18 - 20%.

Cenu līmenis padomju laika un pirmskara mājās 2008. gada beigās svārstījās 750 - 1000 EUR/m<sup>2</sup>, atkarībā no infrastruktūras pieejamības, attāluma līdz Rīgai un dzīvokļa tehniskā stāvokļa.

Aktīvākie otrreizējo mājokļu tirdzniecības reģioni Pierīgā ir Salaspils, Mārupe, Ķekava un Baloži – tās ir vietas ar vislielāko iedzīvotāju koncentrāciju.



Rīga, Bišumuiža

## 1.6. Jauno mājojumu tirgus Pierīgas reģionā

Pierīgas reģionā galvenie jauno dzīvojamu māju attīstības virzieni ir pagasti, kas robežojas ar Rīgas pilsētu – Stopiņi, Salaspils un Mārupe. Jauno projektu celtniecība ir krasī mazinājusies tāpat kā tas ir novērojams Rīgā, tikai skaits ir krietni mazāks. Arī piedāvājums krasī sarūk, sākot no 2008. gada rudens mēnešiem.

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

Samazinoties iedzīvotāju un attīstītāju aktivitātei Rīgā un Pierīgā, arī citur Latvijas pilsētās samazinās jauno projektu būvniecība vai uzsākto projektu apturēšanu uz vairākiem gadiem, kā tas ir noticis Liepājā, būvējot jaunu ciematu.

Pārdošanas cenu līmenis dzīvokļiem Latvijas reģionos bija diapazonā no 600 līdz 1000 EUR/m<sup>2</sup>. Darījumu aktivitātes samazināšanās reģionos izskaidrojama ar vispārēju ekonomikas krīzi valstī, kā arī vairāki uzņēmumi bija spiesti pārtraukt savu uzņēmējdarbību, atlaižot savus darbiniekus. Arī inflācijas plāna pieņemšanas sekas ir jūtamas Latvijas reģionos, jo cenu līmenis gan jaunajiem, gan tipveida dzīvokļiem ir samazinājies. Turklāt Latvijas reģionos ir vērojama vairāku jauno projektu attīstības apturēšana.

2008. gada beigās mājokļu cenas jaunajos daudzdzīvokļu namos Pierīgas reģionā (neskaitot Jūrmalu) atsevišķās kategorijās sasniedza šādu cenu līmeni:

- ar balto apdari – 800 - 1200 EUR/m<sup>2</sup>. Vidēji – 1000 EUR/m<sup>2</sup>,
- ar pilnu apdari (arī uzstādīta santehnika) – 1000 - 1500 EUR/m<sup>2</sup>. Vidēji – 1250 EUR/m<sup>2</sup>.

2008. gadā Pierīgas reģionā pieteiktie jaunie projekti:						
Nosaukums	Mikrorajons	Adrese	Apdares kvalitāte	Cena EUR/m <sup>2</sup> *	Cena EUR/m <sup>2</sup> tipiskam dzīvoklim**	Dzīvokļu skaits
<b>Dzīvokļi Mārupē</b>	Mārupe	Jaunzemu iela 2, Jaunzemu iela 4, Druvas iela 38	Pilna apdare	No 1600	1700	45
<b>Jomas apartamenti</b>	Jūrmala	Jomas iela 15	Baltā apdare	No 3500	3995	20
<b>Krones iela</b>	Mārupe	Krones iela 56	Pelēkā apdare	No 1400		108
<b>Līču krasti</b>	Stopiņu pagasts	Kokneša iela	Pilna apdare	No 1750	1850	28
<b>Siguldas mājas</b>	Sigulda	Dārza iela, Jāņogu iela, K. Barona ielas rajons	Pilna apdare	1350	1350	78
<b>Zemeņu 2</b>	Salaspils	Zemeņu iela 2	Baltā apdare	1100-1250	1250	24

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

\*Avots: Arco Real Estate

## 1.7. Kopsavilkums par dzīvokļu tirgu

2008. gadā turpinājās straujš cenu samazinājums (35% apmērā gadā), kā arī krasī samazinājās dzīvokļu piedāvājuma skaits. Galvenais iemesls ir ekonomiskā krīze valstī. Tāpat zināmu tirgus aktivitātes samazinājumu ir veicinājusi vispārējā nekustamā īpašuma tirgus lejupslīde pasaulē, augstais inflācijas līmenis, ieņēmumu samazinājums, grūti pieejamais kredīts mājokļu iegādei, kā arī neziņa par rītdienas situāciju valstī.

Samazinoties aktivitātei nekustamo īpašuma tirgū:

- vērojams straujš darījumu skaita samazinājums;
- attīstītāju jauno projektu apturēšana vai atteikšanās no iecerētajiem plāniem vispār;
- mazie attīstītāji pārstāj darboties, savukārt profesionāļi nogaida;
- līdz ar piedāvājuma samazināšanos vērojams pircēju prasību pieaugums dzīvokļu kvalitātes ziņā, kā arī arvien nozīmīgāki kļūst personīgi svarīgu faktoru esamība;
- samazinās darījumi ar sērijveida dzīvokļiem.

## Dzīvokļu cenu kategorijas 2008. gada beigās atsevišķās būtiskākajās kategorijās

Vieta	Cena
<b>Vecrīga</b>	
Remontēti dzīvokļi	1900 - 3300 EUR/m <sup>2</sup>
Neremontēti dzīvokļi	1800 - 2400 EUR/m <sup>2</sup>
<b>Bulvāru loks</b>	
Remontēti dzīvokļi, dzīvokļi rekonstruētās ēkās	1600 - 4500 EUR/m <sup>2</sup>
Neremontēti dzīvokļi	1200 - 1700 EUR/m <sup>2</sup>
<b>Kr. Valdemāra - Dzirnavu - Brīvības - Bruņinieku iela</b>	
Remontēti dzīvokļi	1300 - 2400 EUR/m <sup>2</sup>
Neremontēti dzīvokļi	1100 - 1700 EUR/m <sup>2</sup>
<b>Barona - Dzirnavu - Brīvības - Bruņinieku iela</b>	
Remontēti dzīvokļi	1500 - 2500 EUR/m <sup>2</sup>
Neremontēti dzīvokļi	950 - 1300 EUR/m <sup>2</sup>
<b>Atsevišķas vietas Pārdaugavā (Kuģu iela, Balasta dambis, viesnīcas „Radisson SAS” apkārtnē)</b>	
Remontēti dzīvokļi, kā arī dzīvokļi jaunajās mājās	1600 - 2400 EUR/m <sup>2</sup>
Neremontēti dzīvokļi	950 - 1300 EUR/m <sup>2</sup>
<b>Tuvējā Pārdaugava (Slokas iela, viesnīcas „Maritim” apkārtnē)</b>	
Jaunās mājās	1300 - 2100 EUR/m <sup>2</sup>
Neremontēti dzīvokļi	800 - 1200 EUR/m <sup>2</sup>
Sērijveida dzīvokļi	830 - 1150 EUR/m <sup>2</sup>
<b>Jaunbūvētas dzīvokļu ēkas</b>	
Ar balto apdari Rīgas mikrorajonos	900 - 1200 EUR/m <sup>2</sup>
Ar pilnu apdari Rīgas mikrorajonos	1300 - 1500 EUR/m <sup>2</sup>
Ar pilnu apdari Rīgas Centrā	1500 - 3500 EUR/m <sup>2</sup>
Ar ekskluzīvu novietojumu jaunā un renovētās ēkās	2300 - 4500 EUR/m <sup>2</sup>
<b>Sērijveida dzīvokļi</b>	830 - 1200 EUR/m <sup>2</sup>
<b>Koka apbūve centra ēkās</b>	600 - 1400 EUR/m <sup>2</sup>
<b>Koka apbūvē</b>	300 - 1000 EUR/m <sup>2</sup>



Paraugdzīvoklis Bišumuižā



Ziedoņdārza mājas

# Dzīvokļu tirdzniecība

Sērijveida dzīvokļu cenas Rīgas mikrorajonos un tās apkārtnē  
(uz 2009.gada 1. janvāri, cenas norādītas EUR)

<b>Jugla</b>	103.	Specproj.	602.	119.	467.	lietuviešu	hruščova	mazģim.	vidēji
<b>1 istabas</b>	<b>31 000</b>	<b>30 000</b>				<b>29 000</b>	<b>27 000</b>	<b>28 000</b>	<b>29 000</b>
2008.g.jan.	50 000	50 000				48 000	46 000	47 000	48 200
2007.g.jan.	52 000	51 000				50 000	49 000	44 000	49 200
<b>2 istabu</b>	<b>46 000</b>	<b>48 000</b>				<b>40 000</b>	<b>38 000</b>		<b>43 000</b>
2008.g.jan.	68 000	65 000				60 000	59 000		63 000
2007.g.jan.	69 000	71 000				67 000	65 000		68 000
<b>3 istabu</b>	<b>65 000</b>	<b>66 000</b>				<b>47 000</b>	<b>45 000</b>		<b>55 750</b>
2008.g.jan.	86 000	85 000				76 000	75 000		80 500
2007.g.jan.	89 000	91 000				81 000	79 000		85 000
<b>4 istabu</b>									
2008.g.jan.									
2007.g.jan.									
<b>Pļavnieki</b>	103.	104.	602.	119.	467.	lietuviešu	hruščova	mazģim.	vidēji
<b>1 istabas</b>	<b>33 000</b>	<b>39 000</b>	<b>33 000</b>	<b>40 000</b>	<b>32 000</b>			<b>30 000</b>	<b>34 500</b>
2008.g.jan.	57 000	63 000	50 000	60 000	53 000			49 000	55 333
2007.g.jan.	56 000	63 000	55 000	68 000	55 000			53 000	58 000
<b>2 istabu</b>	<b>50 000</b>	<b>58 000</b>	<b>46 000</b>	<b>56 000</b>	<b>44 000</b>				<b>50 800</b>
2008.g.jan.	74 000	78 000	70 000	83 000	73 000				75 600
2007.g.jan.	82 000	86 000	77 000	88 000	77 000				80 000
<b>3 istabu</b>	<b>66 000</b>	<b>68 000</b>	<b>58 000</b>	<b>68 000</b>	<b>60 000</b>				<b>64 000</b>
2008.g.jan.	91 000	94 000	79 000	93 000	85 000				88 400
2007.g.jan.	94 000	96 000	88 000	98 000	88 000				91 000
<b>4 istabu</b>			<b>68 000</b>	<b>80 000</b>	<b>69 000</b>				<b>72 333</b>
2008.g.jan.			97 000	104 000	95 000				98 667
2007.g.jan.			101 000	108 000	102 000				104 000
<b>Purviems</b>	103.	104.	602.	119.	467.	lietuviešu	hruščova	mazģim.	vidēji
<b>1 istabas</b>	<b>34 000</b>	<b>41 000</b>	<b>34 000</b>	<b>45 000</b>	<b>34 000</b>	<b>32 000</b>	<b>31 000</b>	<b>32 000</b>	<b>35 375</b>
2008.g.jan.	53 000	65 000	52 000	62 000	54 000	48 000	47 000	48 000	53 625
2007.g.jan.	57 000	65 000	56 000	69 000	56 000	55 000	54 000	51 000	58 000
<b>2 istabu</b>	<b>56 000</b>	<b>58 000</b>	<b>47 000</b>	<b>58 000</b>	<b>45 000</b>	<b>45 000</b>	<b>46 000</b>		<b>50 714</b>
2008.g.jan.	76 000	85 000	71 000	83 000	75 000	63 000	62 000		73 571
2007.g.jan.	84 000	88 000	80 000	91 000	81 000	74 000	73 000		81 500
<b>3 istabu</b>	<b>71 000</b>	<b>72 000</b>	<b>60 000</b>	<b>70 000</b>	<b>59 000</b>	<b>54 000</b>	<b>56 000</b>		<b>63 143</b>
2008.g.jan.	90 000	95 000	82 000	94 000	85 000	78 000	77 000		85 857
2007.g.jan.	96 000	100 000	91 000	104 000	92 000	85 000	83 000		93 000
<b>4 istabu</b>			<b>70 000</b>	<b>82 000</b>	<b>71 000</b>				<b>74 333</b>
2008.g.jan.			94 000	104 000	96 000				98 000
2007.g.jan.			103 000	110 000	104 000				104 000
<b>Mežciems</b>	103.	104.	602.	119.	467.	lietuviešu	hruščova	mazģim.	vidēji
<b>1 istabas</b>		<b>40 000</b>	<b>33 000</b>			<b>30 000</b>			<b>34 333</b>
2008.g.jan.		66 000	50 000			50 000			55 333
2007.g.jan.		64 000	55 000			53 000			57 000
<b>2 istabu</b>		<b>54 000</b>	<b>45 000</b>			<b>44 000</b>			<b>47 667</b>
2008.g.jan.		85 000	69 000			67 000			73 667
2007.g.jan.		86 000	77 000			73 000			78 000
<b>3 istabu</b>		<b>71 000</b>	<b>58 000</b>			<b>52 000</b>			<b>60 333</b>
2008.g.jan.		97 000	81 000			81 000			86 333
2007.g.jan.		99 000	89 000			83 000			90 000
<b>4 istabu</b>			<b>68 000</b>						<b>68 000</b>
2008.g.jan.			94 000						94 000
2007.g.jan.			101 000						101 000

# Dzīvokļu tirdzniecība

## Sērijveida dzīvokļu cenas Rīgas mikrorajonos un tās apkārtnē (uz 2009.gada 1. janvāri, cenas norādītas EUR)

<b>Teika</b>	103.	104.	Specproj.	Staļina	467.	lietuviešu	hruščova	mazģim.	vidēji
<b>1 istabas</b>	<b>36 000</b>		<b>38 000</b>	<b>44 000</b>			<b>33 000</b>		<b>37 750</b>
2008.g.jan.	59 000		54 000	63 000			51 000		56 750
2007.g.jan.	59 000		62 000	63 000			56 000		60 000
<b>2 istabu</b>	<b>52 000</b>		<b>54 000</b>	<b>55 000</b>			<b>48 000</b>		<b>52 250</b>
2008.g.jan.	81 000		76 000	86 000			68 000		77 750
2007.g.jan.	86 000		87 000	88 000			77 000		84 000
<b>3 istabu</b>	<b>72 000</b>		<b>68 000</b>	<b>76 000</b>			<b>54 000</b>		<b>67 500</b>
2008.g.jan.	94 000		90 000	110 000			83 000		94 250
2007.g.jan.	98 000		93 000	116 000			84 000		98 000
<b>4 istabu</b>									
2008.g.jan.									
2007.g.jan.									
<b>Vecmīlgrāvis</b>	103.	104.	602.	Staļina	467.	lietuviešu	hruščova	mazģim.	vidēji
<b>1 istabas</b>	<b>31 000</b>		<b>29 000</b>	<b>29 000</b>	<b>30 000</b>	<b>28 000</b>	<b>30 000</b>	<b>30 000</b>	<b>29 571</b>
2008.g.jan.	48 000		50 000	54 000	49 000	47 000	44 000	47 000	48 429
2007.g.jan.	50 000		49 000	51 000	49 000	47 000	46 000	45 000	48 000
<b>2 istabu</b>	<b>43 000</b>		<b>42 000</b>	<b>48 000</b>	<b>45 000</b>	<b>39 000</b>	<b>36 000</b>		<b>42 167</b>
2008.g.jan.	67 000		68 000	73 000	68 000	60 000	58 000		65 667
2007.g.jan.	67 000		66 000	67 000	67 000	63 000	61 000		68 500
<b>3 istabu</b>	<b>65 000</b>		<b>55 000</b>	<b>57 000</b>	<b>57 000</b>	<b>51 000</b>	<b>50 000</b>		<b>55 833</b>
2008.g.jan.	83 000		80 000	87 000	80 000	74 000	75 000		79 833
2007.g.jan.	81 000		78 000	82 000	78 000	76 000	75 000		78 000
<b>4 istabu</b>			<b>65 000</b>		<b>65 000</b>				<b>65 000</b>
2008.g.jan.			95 000		94 000				94 500
2007.g.jan.			85 000		86 000				85 500
<b>Ķengarags</b>	103.	104.	602.	Specproj.	467.	lietuviešu	hruščova	mazģim.	vidēji
<b>1 istabas</b>		<b>34 000</b>	<b>31 000</b>		<b>31 000</b>	<b>28 000</b>	<b>27 000</b>	<b>28 000</b>	<b>29 833</b>
2008.g.jan.		51 000	49 000		50 000	46 000	45 000	47 000	48 000
2007.g.jan.			52 000		52 000	49 000	48 000	50 000	50 000
<b>2 istabu</b>		<b>46 000</b>	<b>45 000</b>		<b>44 000</b>	<b>38 000</b>	<b>38 000</b>		<b>42 200</b>
2008.g.jan.		70 000	68 000		68 000	61 000	61 000		65 600
2007.g.jan.			69 000		68 000	62 000	62 000		65 000
<b>3 istabu</b>		<b>65 000</b>	<b>59 000</b>		<b>55 000</b>	<b>47 000</b>	<b>46 000</b>		<b>54 400</b>
2008.g.jan.		89 000	80 000		78 000	71 000	71 000		77 800
2007.g.jan.			82 000		81 000	76 000	75 000		78 500
<b>4 istabu</b>			<b>60 000</b>		<b>61 000</b>				<b>60 500</b>
2008.g.jan.			90 000		90 000				90 000
2007.g.jan.			85 000		86 000				85 500
<b>Bolderāja</b>	103.	104.	602.	Specproj.	467.	lietuviešu	hruščova	mazģim.	vidēji
<b>1 istabas</b>				<b>28 000</b>	<b>29 000</b>	<b>26 000</b>	<b>25 000</b>	<b>26 000</b>	<b>26 800</b>
2008.g.jan.				44 000	49 000	43 000	42 000	45 000	44 600
2007.g.jan.				49 000	50 000	46 000	45 000	45 000	47 000
<b>2 istabu</b>				<b>41 000</b>	<b>42 000</b>	<b>36 000</b>	<b>35 000</b>		<b>38 500</b>
2008.g.jan.				64 000	66 000	55 000	54 000		59 750
2007.g.jan.				65 000	66 000	60 000	59 000		62 000
<b>3 istabu</b>				<b>52 000</b>	<b>48 000</b>	<b>46 000</b>	<b>49 000</b>		<b>48 750</b>
2008.g.jan.				76 000	80 000	69 000	69 000		73 500
2007.g.jan.				78 000	79 000	72 000	70 000		74 500
<b>4 istabu</b>									
2008.g.jan.									
2007.g.jan.									

# Dzīvokļu tirdzniecība

## Sērijveida dzīvokļu cenas Rīgas mikrorajonos un tās apkārtnē (uz 2009.gada 1. janvāri, cenas norādītas EUR)

<b>Ziepiņkalns</b>	103.	104.	602.	119.	467.	lietuviešu	hruščova	mazģim.	vidēji
<b>1 istabas</b>	<b>32 000</b>	<b>38 000</b>	<b>31 000</b>	<b>40 000</b>		<b>27 000</b>	<b>27 000</b>	<b>27 000</b>	<b>31 714</b>
2008.g.jan.	54 000	68 000	51 000	64 000		49 000	48 000	50 000	54 857
2007.g.jan.	55 000	63 000	54 000	66 000		50 000	49 000	50 000	55 000
<b>2 istabu</b>	<b>50 000</b>	<b>51 000</b>	<b>48 000</b>	<b>56 000</b>		<b>41 000</b>	<b>38 000</b>		<b>47 333</b>
2008.g.jan.	71 000	84 000	70 000	79 000		62 000	62 000		71 333
2007.g.jan.	75 000	76 000	73 000	81 000		66 000	64 000		72 000
<b>3 istabu</b>	<b>60 000</b>	<b>62 000</b>	<b>58 000</b>	<b>69 000</b>		<b>54 000</b>	<b>52 000</b>		<b>59 167</b>
2008.g.jan.	86 000	95 000	84 000	92 000		77 000	76 000		85 000
2007.g.jan.	86 000	88 000	85 000	96 000		80 000	78 000		85 000
<b>4 istabu</b>			<b>66 000</b>	<b>72 000</b>					<b>69 000</b>
2008.g.jan.			95 000	102 000					98 500
2007.g.jan.			96 000	102 000					98 000
<b>Imanta</b>	103.	104.	602.	119.	467.	lietuviešu	hruščova	mazģim.	vidēji
<b>1 istabas</b>		<b>38 000</b>	<b>32 000</b>		<b>32 000</b>	<b>29 000</b>			<b>32 750</b>
2008.g.jan.		64 000	50 000		49 000	47 000			52 500
2007.g.jan.		63 000	55 000		55 000	53 000			54 000
<b>2 istabu</b>		<b>53 000</b>	<b>44 000</b>		<b>44 000</b>	<b>40 000</b>			<b>45 250</b>
2008.g.jan.		81 000	69 000		70 000	63 000			70 750
2007.g.jan.		77 000	74 000		74 000	67 000			72 000
<b>3 istabu</b>		<b>60 000</b>	<b>54 000</b>		<b>54 000</b>	<b>50 000</b>			<b>54 500</b>
2008.g.jan.		92 000	80 000		82 000	79 000			83 250
2007.g.jan.		90 000	85 000		85 000	81 000			84 000
<b>4 istabu</b>			<b>66 000</b>		<b>67 000</b>				<b>66 500</b>
2008.g.jan.			93 000		96 000				94 500
2007.g.jan.			96 000		97 000				96 000
<b>Zolitūde</b>	103.	104.	602.	119.	467.	lietuviešu	hruščova	mazģim.	vidēji
<b>1 istabas</b>		<b>38 000</b>		<b>36 000</b>					<b>37 000</b>
2008.g.jan.		66 000		63 000					64 500
2007.g.jan.		65 000		64 000					64 000
<b>2 istabu</b>		<b>54 000</b>		<b>53 000</b>					<b>53 500</b>
2008.g.jan.		84 000		77 000					80 500
2007.g.jan.		81 000		80 000					80 000
<b>3 istabu</b>		<b>68 000</b>		<b>61 000</b>					<b>64 500</b>
2008.g.jan.		95 000		90 000					92 500
2007.g.jan.		98 000		97 000					97 000
<b>4 istabu</b>				<b>68 000</b>					<b>68 000</b>
2008.g.jan.				106 000					106 000
2007.g.jan.				109 000					109 000
<b>Āgenskalns</b>	103.	104.	602.	119.	467.	lietuviešu	hruščova	mazģim.	vidēji
<b>1 istabas</b>	<b>32 000</b>				<b>31 000</b>	<b>28 000</b>	<b>27 000</b>	<b>28 000</b>	<b>29 200</b>
2008.g.jan.	55 000				54 000	48 000	47 000	47 000	50 200
2007.g.jan.	55 000				54 000	52 000	51 000	51 000	52 500
<b>2 istabu</b>	<b>47 000</b>				<b>46 000</b>	<b>40 000</b>	<b>39 000</b>		<b>43 000</b>
2008.g.jan.	74 000				72 000	66 000	65 000		69 250
2007.g.jan.	71 000				70 000	64 000	63 000		67 000
<b>3 istabu</b>	<b>66 000</b>				<b>62 000</b>	<b>54 000</b>	<b>53 000</b>		<b>58 750</b>
2008.g.jan.	89 000				85 000	78 000	79 000		82 750
2007.g.jan.	86 000				82 000	74 000	75 000		79 000
<b>4 istabu</b>									
2008.g.jan.									
2007.g.jan.									

# Dzīvokļu tirdzniecība

## Sērijveida dzīvokļu cenas Rīgas mikrorajonos un tās apkārtnē (uz 2009.gada 1. janvāri, cenas norādītas EUR)

<b>Ilgūciems</b>	103.	104.	602.	Specproj.	467.	lietuviešu	hruščova	mazģim.	vidēji
<b>1 istabas</b>	<b>30 000</b>			<b>32 000</b>	<b>31 000</b>	<b>29 000</b>	<b>28 000</b>	<b>26 000</b>	<b>29 333</b>
2008.g.jan.	52 000			53 000	51 000	47 000	46 000	47 000	49 333
2007.g.jan.	51 000			53 000	52 000	50 000	49 000	47 000	50 000
<b>2 istabu</b>	<b>39 000</b>			<b>48 000</b>	<b>42 000</b>	<b>37 000</b>	<b>37 000</b>		<b>40 600</b>
2008.g.jan.	70 000			67 000	69 000	63 000	62 000		66 200
2007.g.jan.	65 000			75 000	68 000	63 000	63 000		67 000
<b>3 istabu</b>	<b>58 000</b>			<b>64 000</b>	<b>57 000</b>	<b>51 000</b>	<b>50 000</b>		<b>56 000</b>
2008.g.jan.	85 000			83 000	82 000	75 000	75 000		80 000
2007.g.jan.	81 000			88 000	80 000	74 000	73 000		79 000
<b>4 istabu</b>					<b>68 000</b>				<b>68 000</b>
2008.g.jan.					94 000				94 000
2007.g.jan.					94 000				94 000

## Sērijveida dzīvokļu cenas Rīgas apkārtnē (uz 2009.gada 1. janvāri, cenas norādītas EUR)

<b>Ogre</b>	103.	104.	602.	119.	467.	lietuviešu	hruščova	mazģim.	vidēji
<b>1 istabas</b>	<b>31 000</b>		<b>30 000</b>				<b>27 000</b>		<b>29 333</b>
2008.g.jan.	51 000		50 000				40 000		47 000
2007.g.jan.	44 000		43 000				40 000		42 000
<b>2 istabu</b>	<b>40 000</b>		<b>39 000</b>				<b>35 000</b>		<b>38 000</b>
2008.g.jan.	63 000		61 000				55 000		59 667
2007.g.jan.	58 000		57 000				54 000		56 000
<b>3 istabu</b>	<b>54 000</b>		<b>52 000</b>				<b>50 000</b>		<b>52 000</b>
2008.g.jan.	76 000		71 000				70 000		72 333
2007.g.jan.	68 000		66 000				64 000		66 000
<b>4 istabu</b>			<b>64 000</b>						<b>64 000</b>
2008.g.jan.			84 000						84 000
2007.g.jan.			71 000						71 000
<b>Jūrmala Kauguri</b>	<b>103.</b>	<b>104.</b>	<b>602.</b>	<b>119.</b>	<b>467.</b>	<b>lietuviešu</b>	<b>hruščova</b>	<b>mazģim.</b>	<b>vidēji</b>
<b>1 istabas</b>	<b>29 000</b>		<b>28 000</b>		<b>28 000</b>		<b>25 000</b>	<b>24 000</b>	<b>26 800</b>
2008.g.jan.	50 000		46 000		46 000		43 000	46 000	46 200
2007.g.jan.	45 000		45 000		45 000		43 000	41 000	44 000
<b>2 istabu</b>	<b>39 000</b>		<b>37 000</b>		<b>36 000</b>		<b>33 000</b>		<b>36 250</b>
2008.g.jan.	62 000		64 000		61 000		55 000		60 500
2007.g.jan.	65 000		63 000		62 000		59 000		62 000
<b>3 istabu</b>	<b>52 000</b>		<b>49 000</b>		<b>48 000</b>		<b>45 000</b>		<b>48 500</b>
2008.g.jan.	77 000		75 000		72 000		70 000		73 500
2007.g.jan.	75 000		72 000		71 000		68 000		71 000
<b>4 istabu</b>			<b>64 000</b>		<b>63 000</b>				<b>63 500</b>
2008.g.jan.			86 000		84 000				85 000
2007.g.jan.			81 000		80 000				82 000



# Dzīvokļu tirdzniecība

## Sērijveida dzīvokļu cenas Rīgas apkārtnē (uz 2009.gada 1. janvāri, cenas norādītas EUR)

<b>Salaspils</b>	103.	104.	602.	119.	467.	lietuviešu	hruščova	mazģim.	vidēji
<b>1 istabas</b>	<b>29 000</b>		<b>29 000</b>		<b>28 000</b>	<b>27 000</b>	<b>26 000</b>	<b>27 000</b>	<b>27 667</b>
2008.g.jan.	44 000		46 000		42 000	44 000	43 000	37 000	42 667
2007.g.jan.	44 000		44 500		44 000	43 000	42 000	43 000	43 500
<b>2 istabu</b>	<b>44 000</b>		<b>43 000</b>		<b>43 000</b>	<b>39 000</b>	<b>38 000</b>		<b>41 400</b>
2008.g.jan.	62 000		61 500		59 000	55 000	54 000		58 300
2007.g.jan.	59 000		58 000		58 000	54 000	53 000		56 500
<b>3 istabu</b>	<b>58 000</b>		<b>56 000</b>		<b>53 000</b>	<b>52 000</b>			<b>54 750</b>
2008.g.jan.	80 000		73 000		73 000	72 000			74 500
2007.g.jan.	67 000		66 000		63 000	62 000			64 500
<b>4 istabu</b>									
2008.g.jan.									
2007.g.jan.									
<b>Jelgava</b>									
<b>1 istabas</b>	<b>25 000</b>	<b>26 000</b>	<b>25 000</b>		<b>24 000</b>		<b>22 000</b>	<b>23 000</b>	<b>24 167</b>
2008.g.jan.	38 000	43 000	37 000		36 000		36 000	32 000	37 000
2007.g.jan.	35 000		34 000		33 000		32 000	33 000	33 500
<b>2 istabu</b>	<b>34 000</b>	<b>40 000</b>	<b>33 000</b>		<b>33 000</b>		<b>32 000</b>		<b>34 400</b>
2008.g.jan.	52 000	55 000	51 000		53 000		47 000		51 600
2007.g.jan.	49 000		48 000		48 000		47 000		48 000
<b>3 istabu</b>	<b>46 000</b>	<b>56 000</b>	<b>45 000</b>		<b>45 000</b>		<b>44 000</b>		<b>47 200</b>
2008.g.jan.	68 000	68 000	64 000		64 000		60 000		64 800
2007.g.jan.	55 000		54 000		54 000		53 000		54 000
<b>4 istabu</b>			<b>60 000</b>						<b>60 000</b>
2008.g.jan.			75 000						75 000
2007.g.jan.			62 000						62 000



Pludmales 9, Vecāķos



Liepas nams, Saulkrastos



## Dzīvokļu tirdzniecība

Sērijveida dzīvokļu cenu apkopojošā tabula (uz 2009.gada 1. janvāri, cenas norādītas EUR)

Sērija	103. sērija			104. sērija			602. sērija				119. sērija				Mazgāmeņu projekts
Rajons	1 ist.	2 ist.	3 ist.	1 ist.	2 ist.	3 ist.	1 ist.	2 ist.	3 ist.	4 ist.	1 ist.	2 ist.	3 ist.	4 ist.	1 ist.
<b>Jugla</b>	31 000	46 000	65 000												28 000
<b>Pļavnieki</b>	33 000	50 000	66 000	39 000	58 000	68 000	33 000	46 000	58 000	68 000	40 000	56 000	68 000	80 000	30 000
<b>Purvciems</b>	34 000	56 000	71 000	41 000	58 000	72 000	34 000	47 000	60 000	70 000	45 000	58 000	70 000	82 000	32 000
<b>Mežciems</b>				40 000	54 000	71 000	33 000	45 000	58 000	68 000					
<b>Teika</b>	36 000	52 000	72 000												
<b>Vecmīlgrāvis</b>	31 000	43 000	65 000				29 000	42 000	55 000	65 000					30 000
<b>Ķengarags</b>				34 000	46 000	65 000	31 000	45 000	59 000	60 000					28 000
<b>Bolderāja</b>	28 000	41 000	52 000												26 000
<b>Ziepniekkalns</b>	32 000	50 000	60 000	38 000	51 000	62 000	31 000	48 000	58 000	66 000	40 000	56 000	69 000	72 000	27 000
<b>Imanta</b>				38 000	53 000	60 000	32 000	44 000	54 000	66 000					
<b>Zolitūde</b>				38 000	54 000	68 000					36 000	53 000	61 000	68 000	
<b>Āgenskalns</b>	32 000	47 000	66 000												28 000
<b>Iļģuciems</b>	30 000	39 000	58 000												26 000
<b>Ogre</b>	31 000	40 000	54 000				30 000	39 000	52 000	64 000					
<b>Kauguri</b>	29 000	39 000	52 000				28 000	37 000	49 000	64 000					24 000
<b>Salaspils</b>	29 000	44 000	58 000				29 000	43 000	56 000						27 000
<b>Jelgava</b>	25 000	34 000	46 000	26 000	40 000	56 000	25 000	33 000	45 000	60 000					23 000

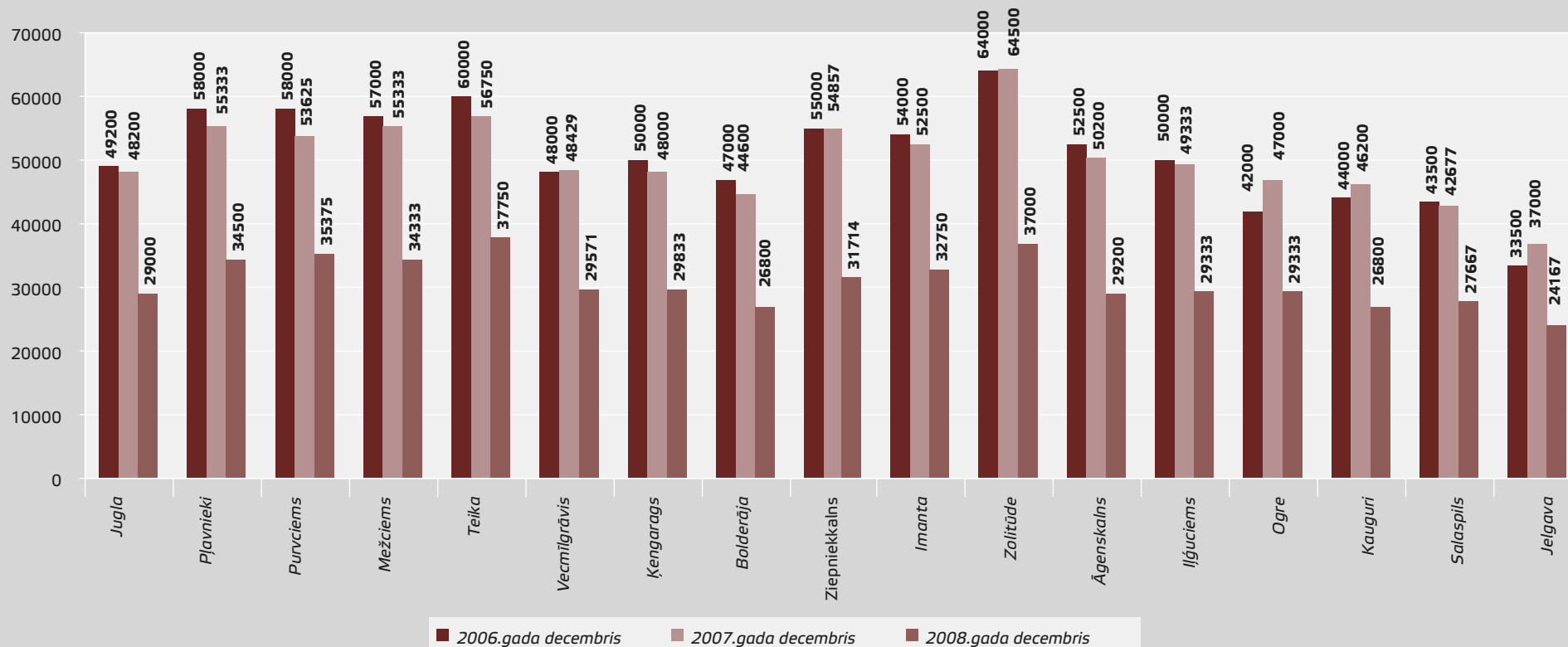
# Dzīvokļu tirdzniecība

Sērijveida dzīvokļu cenu apkopojošā tabula (uz 2009.gada 1. janvāri, cenas norādītas EUR)

Sērija	Lietuviešu projekts			Hruščova laika mājas			467. sērija				Staļiņa laika mājas			Specprojekts		
Rajons	1 ist.	2 ist.	3 ist.	1 ist.	2 ist.	3 ist.	1 ist.	2 ist.	3 ist.	4 ist.	1 ist.	2 ist.	3 ist.	1 ist.	2 ist.	3 ist.
<b>Jugla</b>	29 000	40 000	47 000	27 000	38 000	45 000	32 000	44 000	60 000	69 000				30 000	48 000	66 000
<b>Pļavnieki</b>							34 000	45 000	59 000	71 000						
<b>Purvciems</b>	32 000	45 000	54 000	31 000	46 000	56 000										
<b>Mežciems</b>	30 000	44 000	52 000													
<b>Teika</b>				33 000	48 000	54 000	30 000	45 000	57 000	65 000	44 000	55 000	76 000	38 000	54 000	68 000
<b>Vecmīlgrāvis</b>	28 000	39 000	51 000	30 000	36 000	50 000	31 000	44 000	55 000	61 000	29 000	48 000	57 000			
<b>Ķengarags</b>	28 000	38 000	47 000	27 000	38 000	46 000										
<b>Bolderāja</b>	26 000	36 000	46 000	25 000	35 000	49 000								29 000	42 000	48 000
<b>Ziepniekkalns</b>	27 000	41 000	54 000	27 000	38 000	52 000	32 000	44 000	54 000	67 000						
<b>Imanta</b>	29 000	40 000	50 000													
<b>Zolitūde</b>							31 000	46 000	62 000							
<b>Āgenskalns</b>	28 000	40 000	54 000	27 000	39 000	53 000	31 000	42 000	57 000	68 000						
<b>Iļģuciems</b>	29 000	37 000	51 000	28 000	37 000	50 000								32 000	48 000	64 000
<b>Ogre</b>				27 000	35 000	50 000	28 000	36 000	48 000	63 000						
<b>Kauguri</b>				25 000	33 000	45 000	28 000	43 000	53 000							
<b>Salaspils</b>	27 000	39 000	52 000	26 000	38 000		24 000	33 000	45 000							
<b>Jelgava</b>				22 000	32 000	44 000										

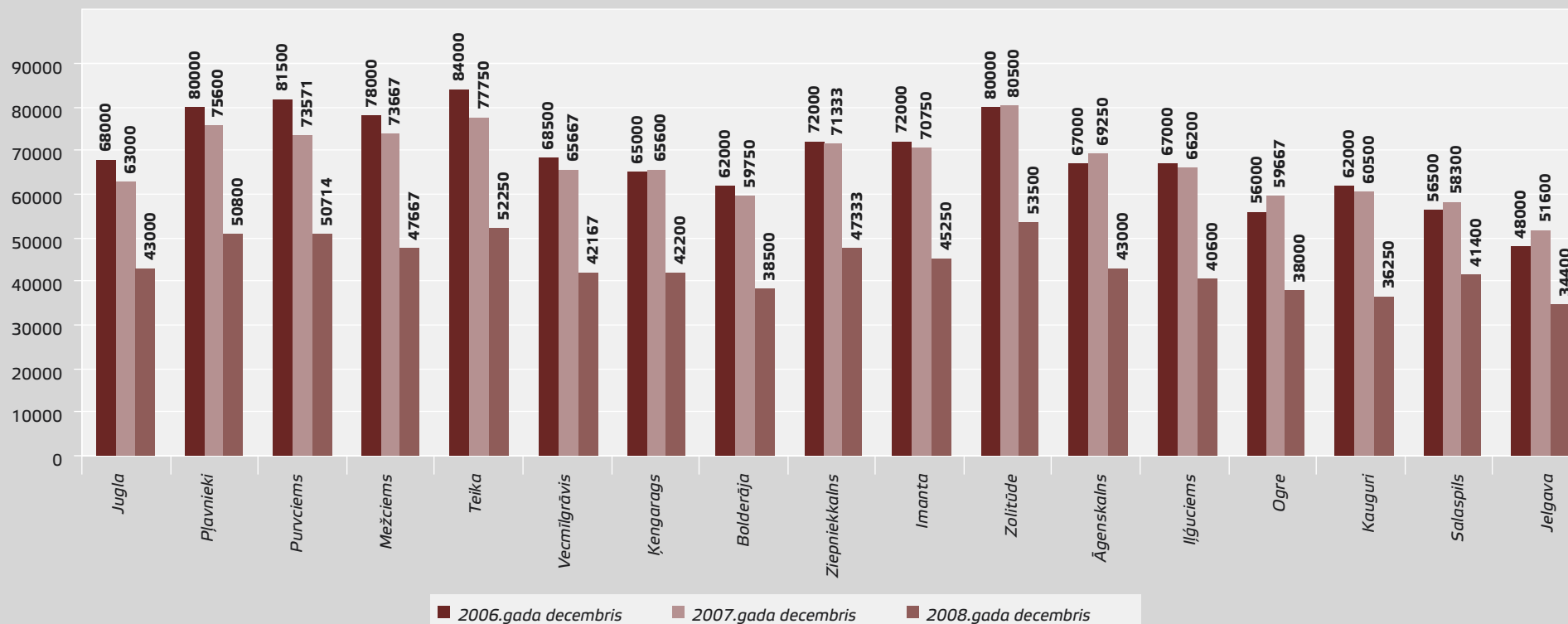
## Dzīvokļu tirdzniecība

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



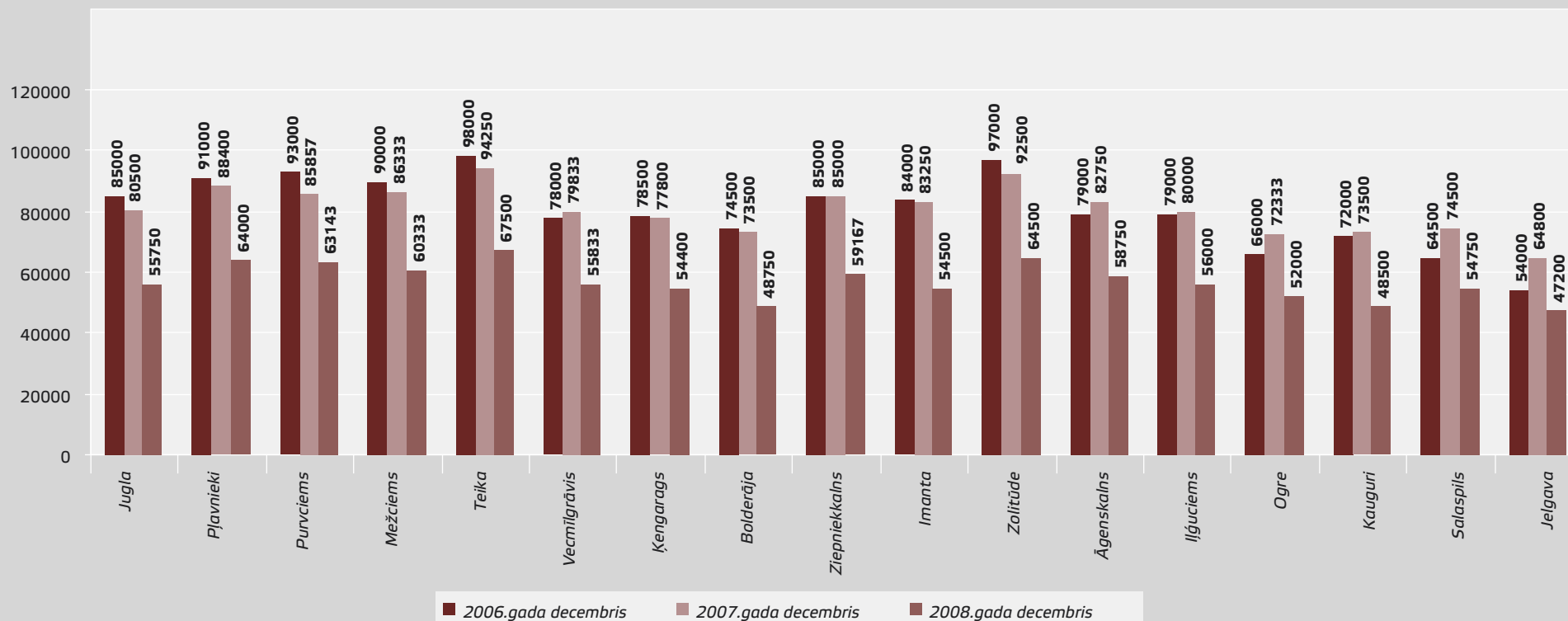
## Dzīvokļu tirdzniecība

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



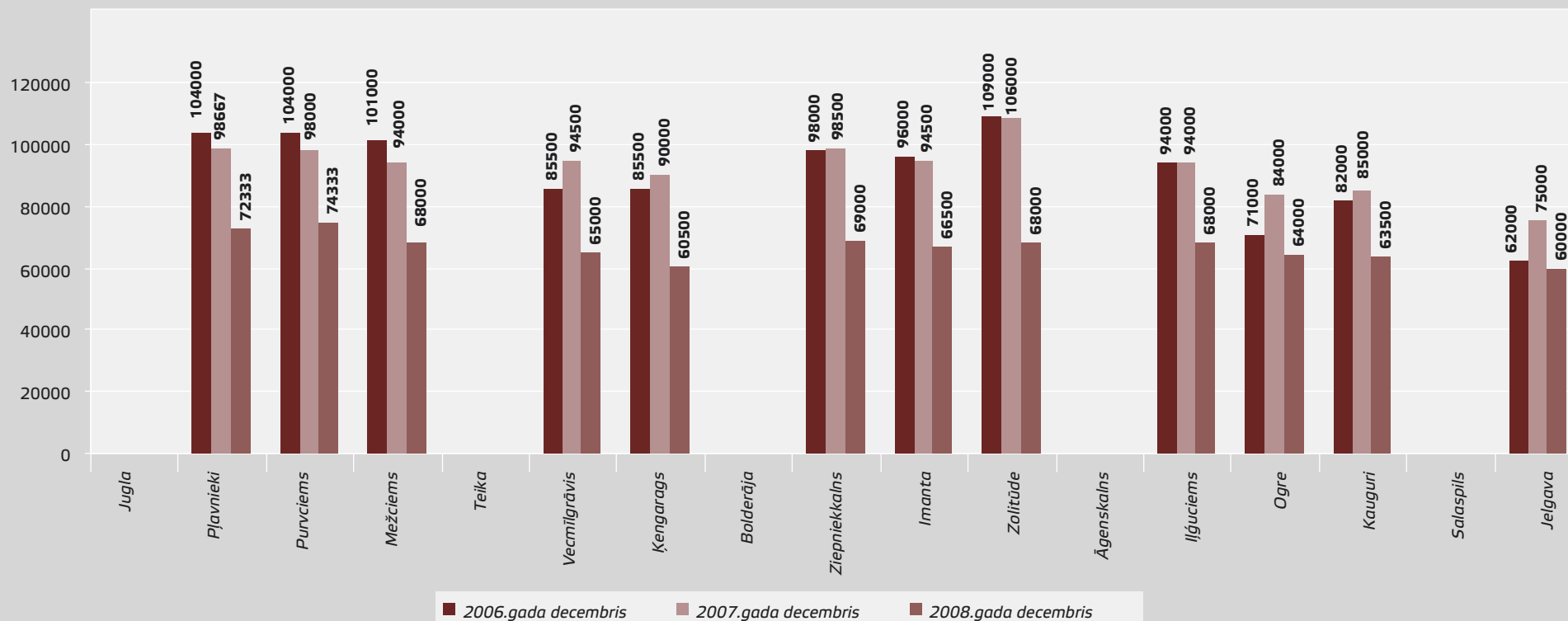
## Dzīvokļu tirdzniecība

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



## Dzīvokļu tirdzniecība

Četrstābu dzīvokļu vidējās cenas EUR (visu sēriju ēku vidējās cenas)





## **| Dzīvojamo telpu īre**



## 2.1. Dzīvokļu īre

2008. gada pirmajā pusē uz īri piedāvāto objektu skaits bija vienāds attiecībā ar pārdošanas sludinājumu skaitu, taču 2008. gada otrajā pusē īres objektu skaits ievērojami pārsniedza pārdošanā esošo dzīvokļu piedāvājuma skaitu.

Līdz ar straujo īres objektu skaita pieaugumu samazinās īre maksas, palielinās potenciālo īrnieku izvēlīgums – pieaug prasības attiecībā uz īrējamo dzīvokli un palielinās īres līguma noslēgšanas laika posms. Ja gada pirmajā pusē īrnieki lēmumu par dzīvokļa īri pieņēma vienas nedēļas laikā, tad gada nogalē šis process ievilkās pat vairāku nedēļu vai mēnešu garumā. Ja gada sākumā īrniekiem izdevās vienoties ar izīrētāju pazemināt dzīvokļa īres maksu par 10 - 30 LVL, tad gada beigās izīrētāji bija gatavi samazināt īres maksu 50 - 100 LVL robežās.

Dzīvokļa īres maksas samazinājuma galvenie iemesli:

- īres dzīvokļu lielais piedāvājums;
- kredīta maksājuma izmaksas sadārdzinājums dzīvokļa īpašniekiem, kuri ir spiesti pēc iespējas ātrāk atrast jaunus īrniekus, lai saistības ar bankām būtu izpildāmas;
- komunālo maksājumu straujais pieaugums, sākot ar oktobra mēnesi;
- īrnieku spiediens uz iznomātāju par īres maksas samazināšanu (kā minimums tiek prasīts samazināt 10% no dzīvokļa īres maksas);
- īrnieku maksāspējas samazināšanās.

### • Rīgas centrs

Vislielākais īres maksu kritums tika novērots Rīgas centra dzīvokļos, kuru platības ir sākot no 90 m<sup>2</sup>. Galvenais iemesls – komunālo maksājumu kāpums. Gada nogalē dzīvokļu saimnieki savos plašajos dzīvokļos bija gatavi pat ielaist vairākus īrniekus – studentus, draugus utt.

2008. gada laikā dzīvokļiem, kuru platība ir līdz 70 m<sup>2</sup>, īres maksu kritums bija 20 - 30%. Lielo dzīvokļu īres maksas centrā kritās par vidēji 38 - 45 %. Lielas platības dzīvokļiem cenu kritums ir bijis straujāks nekā mazgabarīta dzīvokļiem un dzīvokļiem tādos mikrorajonos kā Purvciems, Zolitūde, Imanta.

### • Īres maksas līmenis dzīvokļiem Rīgas centrā 2008.gada sākumā:

1 istabas dzīvokļi (30 - 40 m <sup>2</sup> )	280 - 320 LVL
2 istabu dzīvokļi (40 - 60 m <sup>2</sup> )	350 - 400 LVL
3 istabu dzīvokļi (70 - 90 m <sup>2</sup> )	400 - 600 LVL
4 istabu dzīvokļi (90 - 150 m <sup>2</sup> )	600 - 800 LVL

### • Īres maksas līmenis dzīvokļiem Rīgas centrā 2008.gada beigās:

1 istabas dzīvokļi (30 - 40 m <sup>2</sup> )	200 - 250 LVL
2 istabu dzīvokļi (40 - 60 m <sup>2</sup> )	250 - 350 LVL
3 istabu dzīvokļi (70 - 90 m <sup>2</sup> )	300 - 450 LVL
4 istabu dzīvokļi (90 - 150 m <sup>2</sup> )	400 - 600 LVL

Augstāk minētais ir vidējais īres maksu kritums labiekārtotiem vai arī nemēbelētiem, bet ar labu remontu un iebūvētu virtuvi/skapjiem, dzīvokļiem Rīgas centrā, pirmskara ēkās, kas tiek labi uzturētas, bet lielākoties nav renovētas un bez lifta, diennakts apsardzes utt. Vidējās īres maksa šāda tipa dzīvoklim 3.5 - 6 LVL/m<sup>2</sup>.

### • Ekskluzīvie dzīvokļi Rīgas centrā

Uz 2008. gada beigām joprojām nebija mazinājies pieprasījums pēc dzīvokļiem renovētās ēkās ar diennakts apsardzi, liftu, augstas klases darbi, saunām un treniņieru zālēm mājas pagrabos, autostāvvietu utt. Šo dzīvokļu īres maksa par kvadrātmetru kritusies par vidēji 30%, šādu objektu piedāvājums tirgū aizņem ļoti šauru nišu un bijis aktuāls lielākoties tikai diplomātiskajam sektoram.

Vidējā dzīvokļu īres maksa par kvadrātmetru gada sākumā bija 12 - 14 LVL/m<sup>2</sup>, gada beigās 8 - 12 LVL/m<sup>2</sup>, taču tad šai maksai nāca klāt ļoti lielas apsaimniekošanas izmaksas, no 1.2 līdz 3 LVL/m<sup>2</sup>.

Visprestīzākā un pieprasītākā Rīgas Centra daļa ir Klusais centrs – Vēstniecību rajons, Tērbatas, Kr. Barona ielas, Arēnas „Rīga” apkārtnē (Tomsona, Zaubes, Vesetas ielas). Mazāk pieprasīts bija A. Čaka, Pērnavas, Avotu, Brīvības ielu apvidus. Vissvarīgākais iemesls – pārāk strauja satiksme un skaļums.

### • Jaunie projekti

2008. gada populārākais un pieprasītākais jaunais projekts uz īri kompānijā „Arco Real Estate” ir bijis „Panorama Plaza”. Vidējā īres maksa jaunajos projektos par kvadrātmetru 2008. gada II pusē bija 3,5 - 4,5 LVL/m<sup>2</sup>, kopējā īres summa 50 - 70 m<sup>2</sup> dzīvokļiem svārstās no 300 līdz 450 LVL, bet tai bijusi tendence samazināties, jo:

- lielākoties dzīvokļi jaunajos projektos bijuši nemēbelēti, trūkst iebūvēto skapju, virtuves iekārtu, aizkaru utt, un īrnieki nav bijuši gatavi investēt liekus naudas līdzekļus īres dzīvokļu labiekārtošanai;

- aizvien vairāk attīstītāji bijuši gatavi ieguldīt līdzekļus, lai pabeigtu „baltās apdares” dzīvokļus līdz pilnai apdarei un šos dzīvokļus izīrētu, tātad iespējams sagaidīt, ka palielināsies piedāvājums, kas veicinās cenu kritumu;

- daudzi jaunie projekti jau tikuši uzskatīti kā „nolietoto” un sākuši parādīties nenovērtie defekti, plaisas un nepilnības, kas parādās tikai laika gaitā, tas nozīmē, ka īrnieki ļoti rūpīgi nākotnē izvērtēs projektu kvalitāti, no tā attiecīgi var ciest īres maksa un pieprasījums;

- jauno projektu dzīvokļu plānojumi lielākoties ir plaši, ar studio tipa virtuvēm un nefunkcionāli izmantotu platību, tādēļ pieprasījums pēc plašiem 70 kvadrātmetru divistabu dzīvokļiem un tam līdzīga plānojuma objektiem kritīsies, attiecīgi samazināsies dzīvokļu īres maksa par kvadrātmetru.



## ● Dzīvokļi mikrorajonos

2008. gada beigās mazgabarīta 36 m<sup>2</sup> vienistabas dzīvokļiem sērijveida mājās īres maksu piedāvājums bija vidēji 150 - 190 LVL jeb 4 - 5 LVL/m<sup>2</sup>, 2008. gada sākumā šādu dzīvokļu īres maksa bija ap 220 - 250 LVL. Vidējais cenu kritums 20 - 25 %.

2 istabu (45 - 55 m<sup>2</sup>) dzīvokļu īres maksa attiecībā pret 1 istabas dzīvokļu īres maksām bija vidēji par 25% dārgākas. Proti, ja 2008. gada sākumā sērijveida ēkā 2 istabu dzīvoklis maksāja 280 - 320 LVL jeb 3.5 - 4 LVL/m<sup>2</sup>, tad gada beigās šo dzīvokļu īres maksa nepārsniedza 220 - 260 LVL robežu.

3 istabu (55 - 70 m<sup>2</sup>) dzīvokļi sērijveida ēkās 2008. gada sākumā bija 350 - 400 LVL robežās, taču gada otrajā pusē 3 istabu dzīvokļi mikrorajonos varēja īrēt jau par 240 - 280 LVL jeb 3 - 4 LVL/m<sup>2</sup>. Vidējais cenu kritums par 30 - 35 %.

## ● Īres maksas līmenis dzīvokļiem Rīgas mikrorajonos 2008. gada sākumā:

1 istabas dzīvokļi (36 m <sup>2</sup> )	220 - 250 LVL
2 istabu dzīvokļi (45 - 55m <sup>2</sup> )	280 - 320 LVL
3 istabu dzīvokļi (55 - 70m <sup>2</sup> )	350 - 400 LVL

## ● Īres maksas līmenis dzīvokļiem Rīgas mikrorajonos 2008. gada beigās:

1 istabas dzīvokļi (36 m <sup>2</sup> )	170 - 190 LVL
2 istabu dzīvokļi (45 - 55m <sup>2</sup> )	220 - 260 LVL
3 istabu dzīvokļi (55 - 70m <sup>2</sup> )	240 - 280 LVL

Gada nogalē sērijveida dzīvokļu īres maksa mikrorajonos no jaunā projekta dzīvokļiem mikrorajonos atšķīrās tikai par vidēji 15 - 20%, tādēļ bieži vien klienti bija gatavi nedaudz piemaksāt, bet dzīvot jaunā ēkā.

Pieprasītākie mikrorajoni bijuši Purvciems un Imanta, mazāk pieprasītie – Ķengarags, Pļavnieki. Īres maksas atšķirība aptuveni 10 - 15%. Arī ēkas sērija ietekmējusi dzīvokļa īres maksu aptuveni 10% robežās. Piemēram, lētākie dzīvokļi ir bijuši Lietuviešu sērijas ēkās, savukārt, dzīvokļi ar daudz labāku kvalitāti un siltuma izolāciju Hruščova ēkās bijuši nedaudz dārgāki.

Tā kā liels dzīvokļu piedāvājums bija tieši Rīgas centrā, kur, ņemot vērā lielo piedāvājumu, īres maksas līmenis pietuvojies mikrorajonu dzīvokļu īres cenām, var pienākt brīdis, kad īrnieks sāk apsvērt iespēju meklēt jaunu dzīvesvietu tuvāk centram, kā rezultātā īres maksa sērijveida dzīvokļiem kritīsies straujāk.

## ● Dzīvokļi Vecrīgā

Dzīvokļu īres maksas kritās arī Vecrīgā. Trokšņi, naktsdzīve, demonstrācijas, tūristi utt. būtiski ietekmē īres maksu kritumu. Līdz ar 2008. gada beigās valdības pieņemto lēmumu par jauno iebraukšanas kārtību Vecrīgā, kas būtiski apgrūtinā piebraukšanu dzīvokļiem Vecrīgā, varam prognozēt, ka īres maksas Vecrīgā arī 2009. gadā turpinās samazināties augstākminēto faktoru dēļ.

Vidējā īres maksa 1 istabas dzīvoklim (ap 40 m<sup>2</sup>) 2008. gada sākumā bija ap 400 - 450 LVL mēnesī, gada beigās – 280 - 320 LVL jeb 7 - 9 LVL/m<sup>2</sup>.

Plašie Vecrīgas dzīvokļi (100 - 150 m<sup>2</sup>) 2008. gada sākumā tika izīrēti par 1000 - 1500 LVL mēnesī, gada beigās tos saimnieki bija gatavi izīrēt par 600 - 900 LVL jeb 6 - 9 LVL/m<sup>2</sup>. Vidējais cenu kritums – 35 %.

## ● Īres maksas līmenis dzīvokļiem Vecrīgā 2008.gada sākumā:

1 istabas dzīvokļi (ap 40 m <sup>2</sup> )	400 - 450 LVL
2 un vairāk istabu dzīvokļi (100 - 150 m <sup>2</sup> )	1000 - 1500 LVL

## ● Īres maksas līmenis dzīvokļiem Vecrīgā 2008.gada beigās:

1 istabas dzīvokļi (ap 40 m <sup>2</sup> )	280 - 320 LVL
2 un vairāk istabu dzīvokļi (100 - 150 m <sup>2</sup> )	600 - 900 LVL

Balstoties uz „Arco Real Estate” īres darījumu statistiku – 80 % no klientiem, kas ir izvēlējušies dzīvokļus Vecrīgā, ir ārzemnieki, pārsvarā studenti. Lielo platību dzīvokļi lielākoties palikuši tukši. Vidējais lielas platības dzīvokļa realizācijas laiks: 6 - 8 mēneši.

## 2.2. Privātmāju īre

2008. gadā būtiski palielinājās izīrējamo privātmāju skaits. Lielākais objektu piedāvājums bija novērojams Mārupē un Jaunmārupē. Jebkurš mājas īpašnieks, kas tirgo savu māju, ir gatavs to arī izīrēt. Tā kā īrējamo māju objektu skaits attiecībā pret tirgū piedāvāto īres dzīvokļu skaitu bijis proporcionāli daudz mazāks, privātmāju saimnieki savas mājas (150 - 250 m<sup>2</sup>) nepiedāvāja mazāk kā par 700 - 1800 LVL/m<sup>2</sup>, proti, vidēji 7 LVL/m<sup>2</sup>.

Balstoties uz „Arco Real Estate” īres darījumu statistiku – vidējā īres maksa mājai jaunajos ciematos Pierīgā bija ap 5 - 7 LVL/m<sup>2</sup>.

- Privātmāju īre Rīgā un Pārdaugavā (100 - 150 m<sup>2</sup>) 550 - 900 LVL.
- Vismazākais īres māju piedāvājums attiecībā pret pieprasījumu – Bergos.

- Vissvārstīgākās sezonālās īres maksu amplitūda (1000 - 3000 LVL) – Jūrmalā.
- Visaugstākās īres maksas visa gada garumā (1800 - 2500 LVL) – Baltezers.

## ● Īres maksas līmenis privātmājām Rīgā un Rīgas rajonā 2008.gada beigās:

- Privātmājas jaunajos ciematos Pierīgā – 3 - 7 LVL/m<sup>2</sup>
- Privātmājas Rīgā un Pārdaugavā (100 - 150m<sup>2</sup>) 550 - 900 LVL
- Privātmājas Jūrmalā 1000 - 3000 LVL
- Privātmājas Baltezerā 1800 - 2500 LVL

Privātmāju īres maksu kritums salīdzinājumā ar dzīvokļu īres maksu kritumu 2008. gada šķērsgrīzumā bijis salīdzinoši neliels – ap 15 %.



## **| Vienģimenes privātmājas**

## 3.1. Vispārējs pārskats

Arī šajā tirgus segmentā 2008. gadā bija vērojams cenu samazinājums, kas bija saistīts gan ar nekustamā īpašuma tirgus zemo aktivitāti, gan ar mājokļu pietiekamu skaitu tirgū, kuri lielākoties tika uzcelti vēl 2007. gadā. Pircēji vairāk izvēlas pirkt lētākas mājas ar normālo tehnisko stāvokli un mājas skaistās, ainaviskās vietās pie jūras vai ezera tuvumā. Darījumi notiek, taču krietni mazāk nekā iepriekšējā gadā. Pieprasījums pēc privātmājām ievērojami samazinājās, tādējādi sarūk arī piedāvājums, rezultātā pārdevēji ir spiesti nogaidīt, līdz situācija nekustamā īpašuma tirgū uzlabosies. Vidējā tirgus vērtība vienģimeņu privātmājām krasi samazinās. Vienīgi attīstītāji cenšas aktīvi darboties, piedāvājot mājas par krietni zemākām cenām vai arī tās izīrējot ar izpirkuma tiesībām.

Pircēju aktivitātes samazināšanās izskaidrojama gan ar nepieejamākiem kredītiem, gan nestabilitāti, gan neziņu par rītdienu, gan arī vēl lielāka cenu krituma gaidām.

Salīdzinot privātmāju cenas 2008. gada beigās ar gada sākuma periodu, var secināt, ka tās ir samazinājušās vidēji par 40%. Kā jau minēts, pircēju aktivitātes samazināšanās rezultātā pārdevēji bija spiesti ne tikai samazināt cenas mājām, bet piedāvā potenciāliem pircējiem tās uz laiku izīrēt. Tas izīrētājam ir krietni lētāk, nekā iegādājoties to savā īpašumā, kā arī ir iespēja šo mājokli iepazīt, dzīvojat

tajā. Šī tendence vairāk raksturīga tieši privātmāju ciematu attīstītājiem un bankām, lai nerastos vēl lielāki zaudējumi, atstājot mājas tukšas un bez īpašniekiem.

Pārskata periodā vienģimeņu privātmāju piedāvājuma reģionālā struktūra bija šāda: vislielākais privātmāju piedāvājums bija Rīgas rajonā – 60%, no kuriem attiecīgi Rīgas pilsētā – 16%, bet Jūrmalā – 10%. Nelielo jaunuzcelto privātmāju skaitu Rīgā var izskaidrot gan ar ļoti augstām zemes cenām, kā arī ar privātajai apbūvei piemērotu zemes gabalu deficītu. Tādējādi arvien vairāk pieaug to iedzīvotāju skaits, kuri izvēlas savu mājvietu Pierīgas reģionā.

Pārsvārā pārdošanā tiek piedāvātas privātmājas ar „pelēko” vai „balto” apdari. Potenciālo pircēju piesaistīšanai daži attīstītāji ir spiesti piedāvāt veikt pilnu mājas apdari īsā termiņā par materiālu un darba pašizmaksu. Privātmāju piedāvājumā platību ziņā galvenokārt tiek piedāvātas 200 - 300 m<sup>2</sup> lielas privātmājas, retāk tirgū tiek piedāvātas mājas platību diapazonā no 150 līdz 200 m<sup>2</sup>. Savukārt pieprasītākās 2008. gadā bija privātmājas ar pilnu apdari, mājas platību ap 200 m<sup>2</sup> un zemes platību no 1200 līdz 2000 m<sup>2</sup>.

## 3.2. Vienģimenes privātmājas Pierīgas reģionā

2008. gadā bija vērojams pat līdz 40% liels cenu samazinājums privātmājām, kuras atradās tiešā Rīgas robežas tuvumā.

2008. gadā piedāvājumā pārdošanai Rīgas rajonā lielākais īpatsvars ir saglabājies ar jaunbūvētām privātmājām, lai gan attālāk no Rīgas lielu piedāvājuma daļu veido arī privātmājas, kas celtas 50. - 90. gados un nelielas mājiņas dārzkopības sabiedrības teritorijās.

Vislielākais privātmāju piedāvājums Rīgas rajonā ir Mārupē, Ķekavā, Salaspilī, Babītē, Garkalnē un Stopiņos.

Pieprasījumu Rīgas reģionā veido galvenokārt privātmājas ar platību ap 200 m<sup>2</sup> un zemes gabala platību ap 1500 m<sup>2</sup>. Privātmāju vidējās platības turpina samazināties, kam par pamatu ir gan augstās nekustamā īpašuma cenas, gan energoresursu pieaugums (elektrība, gāze, siltumtarifi u. c.), gan arī ar grūti pieejamo hipotekāro kredītu mājokļa iegādei.

2008. gada beigās Rīgas rajonā vidējās piedāvājuma cenas svārstījās no 100000 līdz 150000 EUR. Pircēji šīs mājas būtu gatavi iegādāties vidēji par 15 - 20% lētāk, tādējādi pārdevēji tirgus neaktivitātes rezultātā bija spiesti piemērot atlaides.

Vidējais cenu līmenis nozīmīgākajās privātmāju kategorijās Pierīgas reģionā (izņemot Saulkrastus, Jūrmalu, Siguldu) 2008. gada beigās:

- esošās privātmājas Rīgas apkārtnē (ārpus dārzkopības sabiedrībām) – 45000 - 150000 EUR (zemākais cenu līmenis norādīts privātmājām ar daļējām komunikācijām sliktā tehniskā stāvoklī);

- jaunas privātmājas ārpus ciematu teritorijām – 95000 - 210000 EUR;
- privātmājas jaunajos ciematos – 120000 - 300000 EUR;
- vasarnīcas un dārza mājas dārzkopības sabiedrībās – 25000 - 38000 EUR;
- dzīvojamās ēkas dārzkopības sabiedrībās – 35000 - 120000 EUR.



Privātmāja, Dārtas 10

Pieprasītākās teritorijas privātmāju tirgū Rīgas rajonā				
Teritorija	Zemākā cena (EUR)		Augstākā cena (EUR)	
	2007. gada beigās	2008. gada beigās	2007. gada beigās	2008. gada beigās
<b>Stopiņu pagasts</b>	175 000	80 000	520 000	310 000
<b>Ādaži</b>	160 000	90 000	470 000	350 000
<b>Ķekava, Baldone</b>	150 000	100 000	450 000	300 000
<b>Rāmava, Baloži</b>	160 000	110 000	350 000	330 000
<b>Mārupe</b>	180 000	120 000	600 000	420 000
<b>Babīte, Piņķi</b>	170 000	130 000	500 000	400 000
<b>Garkalne, Baltezers apkārtnē</b>	185 000	150 000	2 000 000	950 000

\*Avots: Arco Real Estate

### 3.3. Vienģimenes privātmājas Rīgā

Vispārējais cenu samazinājums nekustamā īpašuma nozarē iespaidoja arī privātmāju tirgū Rīgā 2008. gadā, pazeminoties cenai gan apakšējai, gan augšējai robežai.

Arī darījumu skaits krasi sarūk. Tas izskaidrojams gan ar vispārējo ekonomisko situāciju valstī, gan arī ar to, ka Rīgas teritorijā privātmāju īpatsvars ir mazs. Turklāt, progresējot daudzdzīvokļu namu attīstīšanai Rīgā, liela daļa privātmāju apbūves zemes gabali ir izmantoti daudzdzīvokļu māju būvēšanai. Darījumu samazināšanās ir izskaidrojama arī ar vietas pieejamības deficītu Rīgas apkārtnē. Ja pircējs tomēr nolems pirkt māju, tad vietas izvēle ir noteicošais faktors. Pircējs pārdomās, vai vēlēties privātmāju kādā no Rīgas mikrorajoniem, kur ir liela cilvēku plūsma un

paaugstināta trokšņu intensitāte, piesārņojums gaisā no transporta plūsmas u.c. dzīvošanai nelabvēlīgi faktori. Līdz ar banku kredītpolitikas maiņu un stingrākām prasībām pret kredītņēmēju ir ierobežots to iedzīvotāju skaits, kas varētu iegādāties sev šāda veida mājvietu ar hipotekāro kredītu palīdzību.

2008. gadā galvenā privātmāju attīstība tradicionāli saglabājusies Vecāķu, Pārdaugavas, Juglas un Mārupes virzienā Augstākās cenas privātmājām ir saglabājušās tādos mikrorajonos kā Mežciems, Pļavnieki, kā arī Vecāķos, kas saistīts ar augsto cenu līmeni Jūrmalā.

Privātmāju cenas Rīgā (pēc konstrukcijas tipa, stāvokļa)			
	2008. gada beigās	2007. gada beigās	2006. gada beigās
<b>Pirmskara koka un mūra ēkas sliktā tehniskā stāvoklī (rekonstruējamas vai demontējamas)</b>	50 000 - 100 000 EUR	100 000 - 200 000 EUR	115 000 - 185 000 EUR
<b>Nelielas ēkas līdz 100 m<sup>2</sup> (galvenokārt Purvciemā, Pļavniekos, Mežciemā, Zolitūdē)</b>	80 000 - 180 000 EUR	130 000 - 280 000 EUR	125 000 - 250 000 EUR
<b>Jaunbūvētas privātmājas līdz 200 m<sup>2</sup></b>	140 000 - 300 000 EUR	205 000 - 500 000 EUR	185 000 - 425 000 EUR
<b>Ekskluzīvu projektu mājas ar lielām platībām un labu novietojumu (dārgākajos mikrorajonos)</b>	300 000 - 1 500 000 EUR	430 000 - 2 500 000 EUR	500 000 - 2 200 000 EUR

\*Avots: Arco Real Estate

Konstrukcijas tips	Privātmāju celtniecības izmaksas 2008. gada nogalē, pēc ēkas pamatkonstrukcijas tipa (EUR/m <sup>2</sup> )		
	Zemas izmaksas	Vidējās izmaksas	Augstas izmaksas
Koka karkasa	410	590	750
Guļbaļķu	256	620	890
Koka saliekamās konstrukcijas	390	520	810
Vieglbetona	610	610	870
Ķieģeļu mūra	730	820	910
Dzelzsbetona	810	850	930

Koka un koka karkasa ēku būvniecība ir lētākais konstrukcijas tips, savukārt ķieģeļu mūra un dzelzsbetona dārgākais.

### 3.4. Jaunie dzīvojamo māju ciemati un rindu mājas

2008. gadā turpinājās vidējo cenu samazinājums savrupmājām ciematos, kā arī aktivitātes līmenis šajā tirgus segmentā Rīgas reģionā bija zems. Tā rezultātā strauji samazinājās gan jauno dzīvojamo māju celtniecība, gan arī pieprasījums pēc šādas kategorijas privātmājām.

Šādas situācijas izveidošanās pamatā ir vairāki iemesli:

- banku piesardzīga kreditēšanas politika gan pret attīstītājiem, gan savrupmāju pircējiem – bankas nefinansē lauksaimniecības zemju iegādi un ļoti rūpīgi izvērtē attīstītāju spēju laikā uzcelt plānotos objektus, kā arī stingri vērtē iedzīvotāju maksātspēju, kas ir krasi mazinājusies;
- būvniecībā strādājošo darbinieku algas samazinājums;
- stingrāku noteikumu pieņemšana ciematu attīstītājiem – jānodrošina ceļu, komunikāciju izveidošana un teritorijas labiekārtošana, tādējādi attīstītājiem ir nepieciešami lieli ieguldījumi ciematu attīstīšanai;
- pircēju intereses mazināšanās par šāda veida mājokļiem.

Dzīvojamo māju tirgus ir jau piesātināts, jo pēdējos trijos gados ekspluatācijā ir nodots liels skaits uzbūvēto privātmāju ciematu. Savukārt mērķauditorija, kas var atļauties iegādāties privātmāju ciematā, ir ģimenes ar vidēji augstiem ienākumiem. Latvijā nav liels šādu ģimeņu skaits, turklāt jāņem vērā arī tas, ka šie iedzīvotāji ir izvēlīgāki, tie arvien vairāk novērtē ciematos celto māju kvalitāti, likviditāti, arhitektūru un citus individuāli nozīmīgus faktorus, turklāt šīs iedzīvotāju grupas pārstāvji var atļauties nopirkt arī individuāli celto privātmāju. Taču pasaules ekonomiskā krīze skar arī šo iedzīvotāju kategoriju. Tie, kas jau ir iegādājušies privātmāju uz kredīta, rūpīgi izvērtē vai varēs turpmākajā gadā atmaksāt kredītus, nezaudējot to. Neaktīvā tirgus apstākļos tikai dažas firmas profesionāli nodarbojas ar ciematu attīstību un pēta šīs mērķauditorijas vēlmes. Līdz ar pārdošanas grūtībām ir samazinājusies attīstītāju interese par šo nekustamā īpašuma segmentu un pārorientējas uz citu tirgus segmentu vai arī pārstāj tajā darboties.

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

Samazinoties iedzīvotāju pirktspējai, pārdevēji bija spiesti vai nu samazināt cenu, vai arī piedāvāt izīrēt māju uz vidēji pieciem gadiem, kur pirmā iemaksa būtu šīs īres maksājums, lai vēlāk varētu iegādāties to savā īpašumā.

Ciemati tiek celti maksimums 50 km attālumā no Rīgas (parasti vidēji 30 km attālumā) ar vieglu piekļūšanu maģistrālajām ielām. Galvenā dzīvojamo māju ciematu attīstība 2008. gadā tradicionāli ir saglabājusies Ādažu, Babītes, Garkalnes, Mārupe un Ķekavas pagastos.

2008. gadā turpinājās iepriekšējo gadu pozitīvā tendence, proti, ciematu attīstīšana citos Latvijas reģionos. 2008. gadā, pēc Arco Real Estate apkopotajiem datiem, tika pieteikti četrus jaunu ciematu projekti Latvijas rajonos: Ventspilī (1) un Ogrē (3). Diemžēl citās Latvijas pilsētās liela daļa iesākto projektu celtniecība tika apturēta vai netiek uzsākta sakarā ar ekonomisko krīzi valstī.

Ciematos vispieprasītākie ir apbūves gabali ar platību no 1000 līdz 1500 m<sup>2</sup>, bet mājas ar platību no 200 līdz 250 m<sup>2</sup>.

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

- gatavās mājas (*Ādažu gredzeni, Kartupeļu iela, Apogi, Villa Baltika*);
- gatavie māju projekti (*Piekūnu iela, Bērnavoti*);
- brīvu projektu izvēle (*Medneši, Pumpuri*).

Līdz ar zemju gabalu ievērojamo cenu kritumu, kā arī būvniecības izmaksu samazināšanos gada beigās tuvākajā laikā individuālo ģimenes māju cena gan ciematos, gan pilsētās samazināsies straujāk, jo jauni būvnieki vai projektu attīstītāji piedāvās tirgū objektus par ievērojami zemākām cenām.

## 2008. gadā Rīgā pieteiktie jaunie projekti:

Nosaukums	Ātrašanās vieta	Adrese	Ēku celtniecības koncepcija / Ārpusē / Ārpusē kvalitāte	Cena EUR	Cena EUR/m <sup>2</sup>	Kategorija
<b>Lubānas iela</b>	Dreiliņi	Lubānas iela	Gatavas mājas		1500 - 1600	Rindu mājas
<b>Kartupeļu iela</b>	Ziepniekkalns	Kartupeļu iela 35/37	Gatavas mājas	208 000 - 256 000	1113 - 1175	Rindu mājas
<b>Ādažu gredzeni</b>	Ādaži	Gredzenu iela	Gatavas mājas	206 200 - 250 300		6 sekciju rindu mājas
<b>Ādažu gredzeni</b>	Ādaži	Gredzenu iela	Gatavas mājas	211 900 - 247 400		4 sekciju rindu mājas
<b>Ādažu gredzeni</b>	Ādaži	Kroņu iela	Gatavas mājas	254 700 - 269 000		Dvīņu mājas
<b>Ādažu gredzeni</b>	Ādaži	Gredzenu iela	Gatavas mājas	295 000 - 310 400		Privātmājas
<b>Apogi</b>	Garkalnes pagasts	Apogu iela 2	Gatavas mājas		No 1700	Rindu mājas
<b>Rindu mājas Mārupē</b>	Mārupe	Kokles 21	Gatavas mājas		No 1600	Rindu mājas
<b>Sņiķeru iela</b>	Mārupe	Sņiķeru iela	Gatavas mājas	no 260 000		Rindu mājas
<b>Vārpu 11</b>	Mārupe	Vārpu iela 11	Gatavas mājas		No 1451	Rindu mājas
<b>Villa Baltika</b>	Jūrmala, Valteri	Oļu iela 3	Gatavas mājas		No 2000	Rindu mājas
<b>Grīvas ielas rindu mājas</b>	Mārupe	Grīvas iela	Gatavas mājas		2200	Rindu mājas
<b>Piekūnu iela</b>	Mārupe	Piekūnu iela	Ar izstrādātiem projektiem		No 1000	Ciemats
<b>Gruntes iela</b>	Mārupe	Gruntes iela 2	Gatavas mājas		1450 - 1500	Rindu mājas
<b>Siguldas mājas</b>	Sigulda	Dārza iela, Jāpogu iela, K. Baronā ielas rajons	Gatavas mājas	No 210 727	1030 - 1115	Ciemats (dvīņu mājas)
<b>Medneši</b>	Ādaži	Medneši	Pēc pašu izvēles		60	Pārdod tikai zemi
<b>Pumpuri</b>	Ādaži	Birznieki	Pēc pašu izvēles		60 - 65	Pārdod tikai zemi
<b>Piekraustes iela 35</b>	Jūrmala, Valteri	Piekraustes iela 35a	Gatavas mājas	No 537 770		Rindu mājas
<b>Bērzavoti</b>	Baloži, Titurga	Uzvaras prospekts		No 72 600	1650	Rindu mājas

\*Piedāvājuma sākotnējā cena.

\*\*Avots: Arco Real Estate





**Zemes īpašumi vienģimenes  
ēku celtniecībai**

# Zemes īpašumi vienģimenes ēku celtniecībai

## 4.1. Vispārējs pārskats

2008. gadā cenas zemei ar privātapbūves statusu samazinājās salīdzinājumā ar iepriekšējiem gadiem.

Zemes gabalu cenas samazinājuma iemesli bija saistīti ar inflācijas apkarošanas plāna pieņemšanu, kas paredzēja arī kreditēšanas politikas maiņu visā valstī (ierobežotāka piekļuve kredītiem personām ar nedeklarētiem ienākumiem) – faktiski līdz minimumam samazinot spekulatīvos darījumus, saglabājoties augstam inflācijas līmenim, grūti pieejamu kredītiestāžu līdzfinansējumu, dzīvokļu cenu pazemināšanos, līdz ar to jauno projektu attīstības samazinājums un citi faktori.

Tomēr kopumā var izdalīt četrus galvenos zemes tirgu ietekmējošos faktorus no šī gada:

### ● Banku kreditēšanas politika

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

Pie banku kreditēšanas politikas jāmin arī ievērojama procentu likmju pieaugums, kas liek pircējam vēlreiz pārvērtēt savu maksātspēju. 2008. gadā banku politika tiek vērsta uz noguldījuma darījumiem nevis kredītu piešķiršanu, kā tas bija iepriekšējos gados. Bankas kredītpolitika kļuvusi piesardzīga un prasīga pret kredīta ņēmēju. Arvien vairāk pieaug kredītņēmēju skaits, kuri nespēj atmaksāt ikmēneša kredīta summas, kura rezultātā informācija par kavējumiem tiek reģistrēta Latvijas Bankas uzturētājā Kredītu reģistrā. Komerbankas vairs tīrai zemei nepiešķir kredītus, ja, tomēr, ir kādi izņēmumi, tad izsniedz tikai uz 1 vai 2 gadiem, un puse no summas ir jāiegulda pašam zemes īpašniekam. Toties zemei, kurai ir topogrāfiskā karte, apbūves plāns un tāme mājas būvniecības izmaksām, bankas piešķir kredītu, bet tikai ne vairāk kā 60 % no zemesgabala vērtības. Līdz ar to bankas kredīti ir kļuvuši dārgi, lielai daļai iedzīvotāju vairs nav nepieejami, trūkst līdzekļu, lai rastos vēlme uzlabot savu dzīves apstākļus, iegādājoties jaunu mājokli.

### ● Kadastrālo vērtību bāzu pārskatīšana

Ņemot vērā pašreizējo situāciju nekustamā īpašuma tirgū un saglabājoties ilgstošai tendencei samazināties tirgus cenām, ir iespējama situācija, ka

kadastrālās vērtības pie divu gadu aktualizācijas cikla var pārsniegt nekustamā īpašuma tirgus cenu līmeni. Lai no šādas situācijas izvairītos un nodrošinātu elastīgāku vērtību bāzes aktualizācijas procesu un iespēju reaģēt uz strauju nekustamā īpašuma tirgus cenu kritumu, 2008. gada 16. decembrī ir izdarīti grozījumi Ministru kabineta 2006. gada 18. aprīļa noteikumos Nr. 305 „Kadastrālās vērtēšanas noteikumi”. Grozījumi paredz katru gadu noteikt nekustamā īpašuma cenu izmaiņu tendenci valstī attiecībā pret iepriekšējo gadu. Gadījumā, ja tendence uzrāda cenu kritumu, paredzēts aktualizēt visu nekustamo īpašumu grupu vērtību bāzi vienlaicīgi. Bez tam bāzes vērtību noteikšanai paredzēts ņemt vērā cenu krituma prognozi gadu uz priekšu. Ievērtējot prognozējamo cenu kritumu, tiks nodrošināts, ka kadastrālās vērtības nekustamā īpašuma tirgus cenu līmeni nepārsniegs. Saskaņā ar minētajiem grozījumiem Valsts zemes dienests 2009. gadā veiks darbu pie visu četru nekustamo īpašumu grupu kadastrālo vērtību bāzes aktualizācijas, vienlaicīgi izstrādājot vērtību zonējumu komercdarbības un sabiedriskās apbūves nekustamo īpašumu grupai.

### ● Būvniecības izmaksas

Līdz pat 2008. gada II pusgadam pircēju aktivitāte zemes tirgū ir mazinājusies arī nepārtraukti pieaugošo būvniecības izmaksu dēļ; šim procesam galvenokārt par pamatu ir gan strādnieku darba samaksas palielināšanās, gan mašīnu uzturēšanas un ekspluatācijas izmaksu palielinājums, gan būvmateriālu izmaksu palielinājums. Šāda izmaksu celšanās topošajiem zemes īpašumu pircējiem ar nodomu celt vienģimenes privātmāju līdz šim samazināja interesi par zemes iegādi. Taču 2008. gada beigās būvniecības izmaksas sāka pazemināties, ko izraisīja atsevišķu būvmateriālu cenu kritums, darba samaksas pazemināšanās, pieaugoša bezdarba un strauji pieaugušās konkurences dēļ vispārējo būvapjomu krituma rezultātā. Gada beigās konstatētais būvzmaksu vidējās cenas samazinājums ir par 15 - 25% salīdzinot ar 2008. gada sākuma cenām.

2008. gadā pirmajā pusgadā būvniecības apjomi pieauga, bet jau 3. ceturksnī, salīdzinot ar 2. ceturksni, samazinājās par 7.3%, tai skaitā jaunās būvniecības apjomi sarukuši par 7.7%, liecina Centrālās statistikas pārvaldes apkopotā informācija.

Tas ir izskaidrojams ar to, ka daudzi jau agrāk iesāktie projekti tika pabeigti 2008. gada sākumā, taču jaunu projektu kļūst arvien mazāk. Pašreizējā tirgus situācijā, kad pieprasījums pēc jauniem māju projektiem nav, krītas arī būvniecības apjomi. Vienīgais kaut cik stabils būvniecības segments ir tirdzniecības un pakalpojumu nozare un infrastruktūras būves.



Mārsili 2, apbūves gabali



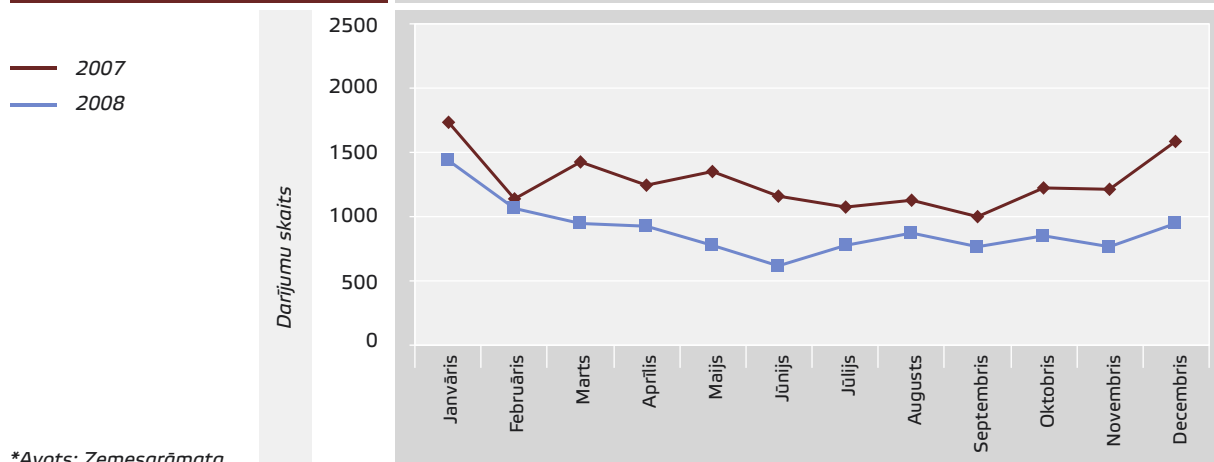
# Zemes īpašumi vienģimenes ēku celtniecībai

## ● Subjektīvi faktori

Līdz ar cenu krituma sākšanos 2007. gada maijā dzīvokļu kategorijā, arī zemes tirgū 2008. gada sākumā sāka krasi samazināties cenas. Tādējādi daudzi pircēji ieņēma vēl aizvien nogaidošu pozīciju, gaidot vēl lielāku cenu kritumu vai to stabilizāciju, lai varētu iegādāties sev interesējošo zemi, kā arī zemju pārdevējiem nākas piedāvāt īpašumu ilgākā laika posmā nekā sākumā tas tika iecerēts. 2008. gadā pasauli skāra finanšu krīze, kuras pirmsākumi meklējumi ASV riskanto hipotekāro kredītu tirgū. Tā rezultātā ietekmēja arī Latvijas ekonomisko situācijas pasliktināšanos. Līdz ar to vēl vairāk samazinājās pircēju aktivitāte gan privātmāju celtniecības, gan arī privātpabūvei paredzēto zemes īpašumu iegādes jomā.

2008. gadā zemes tirgus ir bijis samērā neaktīvs, notika ievērojami mazāk zemes darījumi, piedāvājumu skaits bija salīdzinoši neliels. Tā, piemēram, pēc Zemesgrāmatas datiem, varam secināt, ka Latvijā darījumu skaits ar zemes īpašumiem sākot no 2008. gada janvāri katru mēnesi samazinājās vidēji par 8%. Līdz ar to zemes darījumu skaits kopumā valstī 2008.gadā, salīdzinot ar 2007. gadu, ir samazinājies par 30%.

Zemes darījumu dinamika Latvijā 2007. un 2008.gadā



\*Avots: Zemesgrāmata

Sarūkošā pieprasījuma rezultātā zemes īpašumu cenas sāk samazināties, īpaši cenas kritušās zemes īpašumiem, kas paredzēti ēku būvniecībai. Pārdevēji ir spiesti pārdod savu īpašumu ar daudz mazāku cenu, nekā paši sākumā bija iecerējuši.

Un, ja 2008. gada pirmajā pusgadā pārdevēji, sākotnēji piedāvājot savu īpašumu tirgū piemēroja ievērojami augstāku cenu nekā vidējā tirgus cena, pēc laika to koriģējot, ja šo īpašumu neiegādājās, tad pārskata perioda beigās daudzi pārdevēji, lai ātrāk pārdotu zemes gabalu, piedāvāja cenu, kas ir vidēji par 20 - 30% zemāka nekā vidējā piedāvājuma cena.

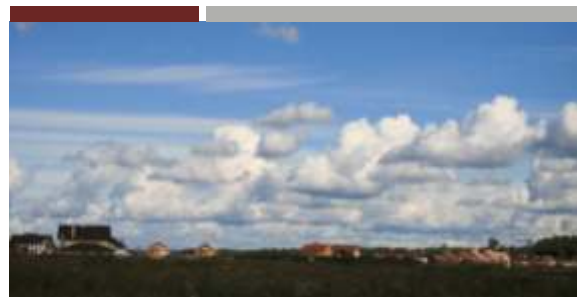
2008. gadā ir saglabājušās iepriekšējo periodu tendences, tas ir – Jūrmalā, Rīgas un citos Latvijas rajonos pieprasījums ir pēc zemes privātai apbūvei, visbiežāk ar platību no 1200 līdz 2000 m<sup>2</sup>.

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

- inženierkomunikāciju esamība;
- piebraucamo ceļu esamība, to segums un kvalitāte;
- zemes gabala attālums no Rīgas vai pilsētas centra;

- infrastruktūras objektu (skolas, bērnudārzi, slimnīcas, tirdzniecības centri utt.) pieejamība un attālums;
- ūdenstilpju, parku vai mežu tuvums;
- sabiedriskā transporta tuvums un pieejamība;
- zemes gabala izmantošanas mērķis;
- saskaņots projekta plāns apbūvei.

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



Lubauši

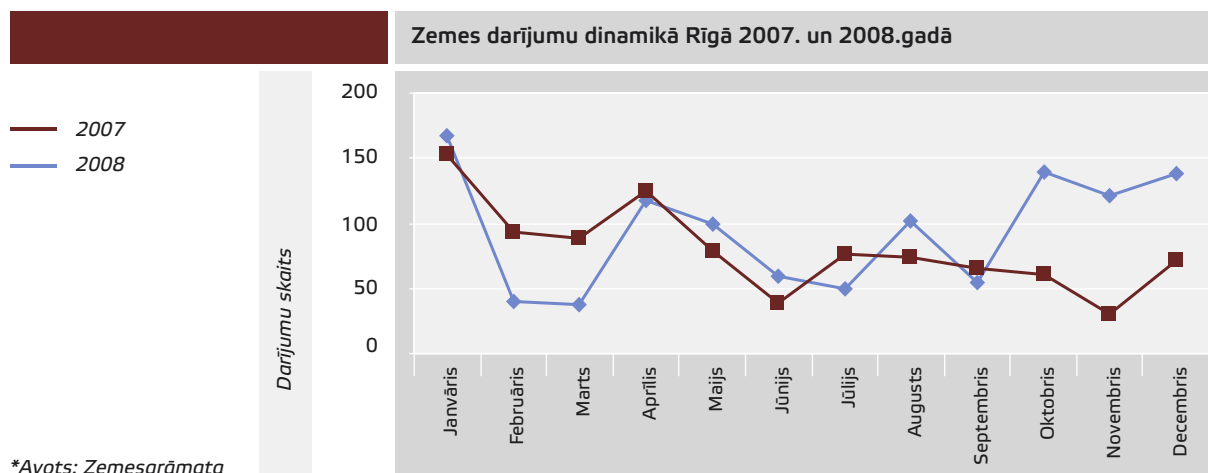
# Zemes īpašumi vienģimenes ēku celtniecībai

## 4.2. Zeme Rīgā

Analizējot zemes cenas privātai apbūvei Rīgā, var secināt, ka 2008. gadā tās ir samazinājušas par 34 % salīdzinājumā ar iepriekšējo gadu. Lai īpašnieki tomēr varētu pārdot savu īpašumu, tie bija spiesti samazināt cenas piedāvājumu summu, lai darījums varētu notikt. Rīgā ir salīdzinoši zems piedāvājumu skaits, kas saistīts ar brīvu zemes gabalu deficītu, turklāt zemes, kas nopērkamas Rīgā, galvenokārt izmantojamas

daudzdzīvokļu vai komercapbūvei, nevis individuālai celtniecībai.

Samazinoties pieprasījuma skaitam, samazinās arī darījumu skaits zemes pirkšanai. 2008. gadā Rīgā katru mēnesi samazinājās zemes darījumu skaits – par 15% (salīdzinot 2008. gada datus ar 2007. gada datiem pēc Zemesgrāmatas pieejamā informācijas).



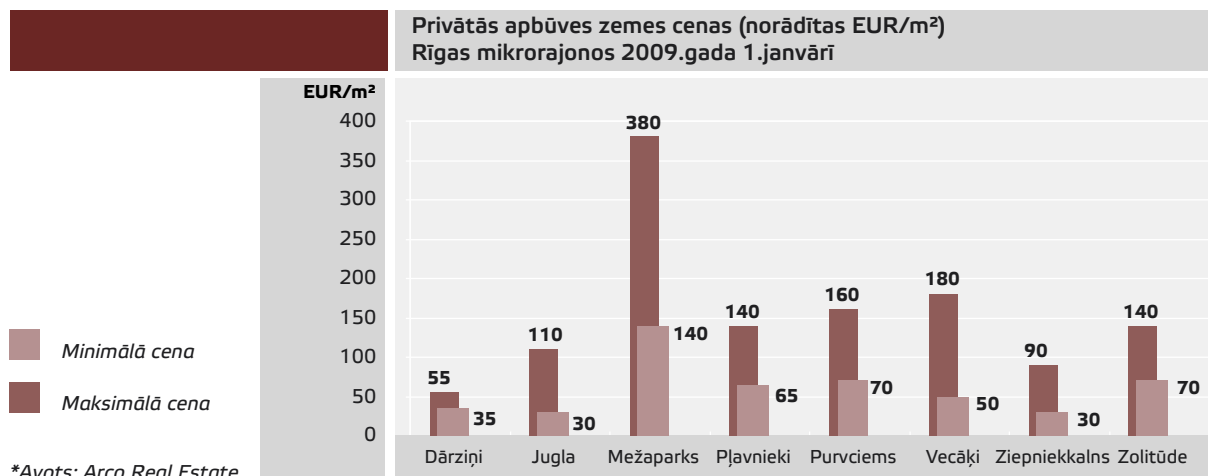
Vislielākā aktivitāte pārskata periodā Rīgas mikrorajonos privātmāju apbūvei bija novērojama Vecāķos, Dārziņos, Ziepniekkalnā un Zolitūdē, jo šajos mikrorajonos ir salīdzinoši vairāk brīvu zemes gabalu privātajai apbūvei. Turklāt, zemes deficīta rezultātā, interese ir pieaugusi arī par iepriekš mazāk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

Augstais cenu līmenis un intereses palielināšanās par Vecāķiem ir izskaidrojama gan ar zemes cenu palielinājumu, gan brīvu zemju samazināšanos Jūrmalā, tādējādi pircēji kā alternatīvu izvēlas iegādāties zemi pie jūras šajā mikrorajonā. Turklāt Vecāķu mikrorajona priekšrocība ir ne tikai jūras tuvums, bet arī Rīgas centra tuvums.

Salīdzinot privātmājas zemes cenas 2008. gada 31. decembrī ar 2007. gada 31. decembri, var secināt, ka tās ir vidēji par 34% zemākas.

Savukārt viszemākās cenas 2008. gadā Rīga saglabājas Dārziņos, kur tiek celtas ekonomiskās klases nelielas mājas uz nelieliem zemes gabaliem (550 - 800 m²).

Skatoties mikrorajonu līmenī, visaugstākās cenas nemainīgi ir saglabājušās Mežaparkā, Ķīpsalā, Pļavniekos, Purvciemā, Vecāķos un Pļavniekos.



# Zemes īpašumi vienģimenes ēku celtniecībai

## 4.3. Zeme Rīgas apkārtnē

2008. gadā zemes vidējais cenu līmenis privātai apbūvei Rīgas apkārtnē pakāpeniski samazinājās, ko lielā mērā noteica iepriekšējā gada tendences, proti, augstās zemes cenas. Līdzšinējā pircēju lielā interese sāka samazināties Rīgas rajonā ar ekonomiskās situācijas pasliktināšanos. Tomēr pircēji zemes gabala iegādei privātmājas celšanai dod lielāku priekšrocību tieši Rīgas rajonā, kas atrodas netālu no Rīgas centra, kā arī ir vairāki labvēlīgi faktori, kas ietekmē pircēja izvēli:

- labvēlīga ekoloģiskā vide;
- ainavisks skats;
- iespēja iegādāties lielāku zemes gabalu par samērīgu cenu;
- zems trokšņu līmenis;
- dzīves telpu plašums;
- parku, ūdenstilpju, meža vai jūras tuvums u.c.

Zemes tirgus segmentā Rīgas rajonā bija novērojama pircēju aktivitātes pasliktināšanās un darījumu skaita ar zemes īpašumiem krasa samazināšanās. Pēc Zemesgrāmatas datiem, 2008. gadā, salīdzinot ar iepriekšējo gadu, zemes darījumu skaits samazinājās par 58%. Tas ir lielākais kritums salīdzinājumā ar citiem Latvijas rajoniem. Vidējais darījumu skaits bija zems, toties nemainīgs – vidēji 70 darījumi mēnesī.

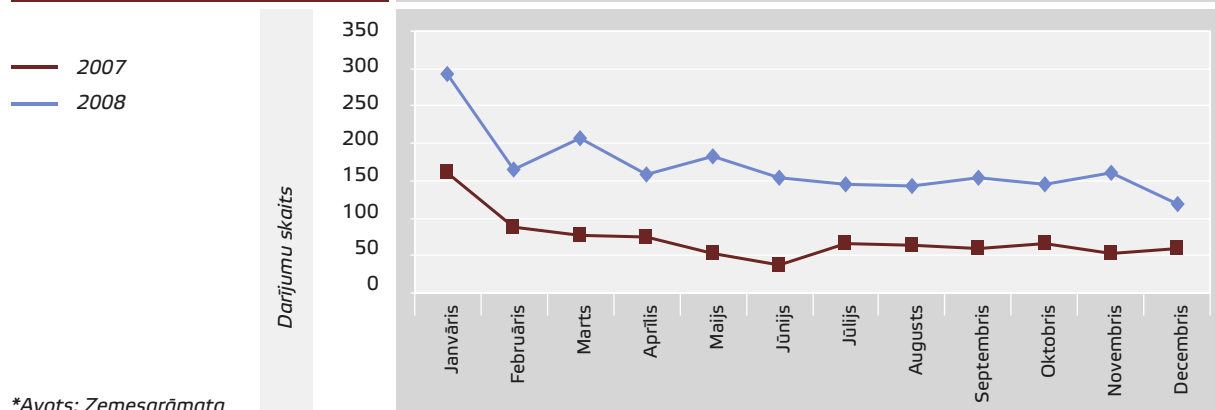
Zemes gabali ar pircējiem svarīgiem faktoriem:

- inženierkomunikāciju esamība;
- piebraucamie ceļi;
- zemes gabala atrašanās vieta tuvu galvaspilsētai;
- infrastruktūras objektu (skolas, bērnudārzi, tirdzniecības centri u.c.) pieejamība un attālums;
- ūdenstilpņu, parku vai mežu tuvums;
- sabiedriskā transporta tuvums un pieejamība

Šāda veida piedāvājumi parādās aizvien retāk, tādēļ pēc tiem ir pieprasījums un šā brīža tirgus situācijā zemes pārdevējiem izdodas to pārdod. Ņemot vērā, ka liela daļa zemes gabalu piedāvājumi, tai skaitā, privātpiebūves zemes ar nepieviltām inženiertehniskajām komunikācijām, šobrīd ir nerentabli un zemes gabalus arvien grūtāk ir realizēt tirgū, kā arī banku piesardzīgo kredīvēšanas politiku attiecībā uz zemēm, pārdevēji bieži ir spiesti samazināt cenu 15 - 20% robežās.

Vislielākā aktivitāte privātpiebūves zemju pirkšanā Rīgas apkārtnē bija novērojama Mārupē, Babītē, Salaspilī, Ādažos, kā arī Garkalnes pagastā, bet visaugstākās cenas starp Arco Real Estate apskatītajiem Rīgas reģioniem uz 2008. gada 31. decembri nemainīgi ir saglabājušās Mazā un Lielā Baltežera apkārtnē un Garkalnes pagastā. Savukārt viszemākās cenas uz 2008. gada 31. decembri Ķekavā, Jaunmārupē, Olainē, Stopiņos.

Zemes darījumu dinamika Rīgas rajonā 2007. un 2008.gadā



\*Avots: Zemesgrāmata

2008. gada otrajā pusē, līdz ar krasu pircēju aktivitātes samazināšanos, ir parādījusies jauna tendence ievērojami ir samazinājies pieprasījums pēc lielākiem zemes gabaliem, kurus var parcelēt, veidojot ciematus. Līdz ar to samazinājusies ir arī šādu zemes gabalu cena. Šāda tendence ir pamatojama ar attīstītāju nevēlēšanos uzņemt risku tirgus aktivitātes samazināšanās periodā, tādējādi bieži vien jaunajos ciematos pārdošanā tiek piedāvāta tikai zeme ar pieviltām inženiertehniskajām komunikācijām ar iespēju pircējiem mājas projektu izvēlēties pašiem, kas, protams, paildzina mājas nodošanu ekspluatācijā, tādējādi atturot pircējus no zemes iegādes un mājas celtniecības.

Zemes gabalu cenas ar platību no 3 līdz 10 ha (lauksaimniecības un mežu zemes ar atļautu vai jau veiktu parcelāciju) galvenajās kategorijās Rīgas reģionā privātpiebūves ciematu izveidei:

- tuvu esošai apbūvei un komunikāciju pieslēgšanas vietai, blakus esošiem projektiem. Cenas šajā kategorijā 2008. gada nogalē bija 10 - 30 EUR/m<sup>2</sup>;
- sadalītas lauksaimniecības vai cita izmantojuma zemes ar vāji attīstītu infrastruktūru un nesakoptu apkārtējo vidi. Cenas šajā kategorijā 2008. gada nogalē bija 1.8 - 22 EUR/m<sup>2</sup>;
- zemes gabali, paredzēti parcelācijai, bez komunikācijām un piebraukšanas ceļiem - 0.2 - 3.0 EUR/m<sup>2</sup>.

# Zemes īpašumi vienģimenes ēku celtniecībai

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

	līdz 1800 m <sup>2</sup> lieliem zemes gabaliem			No 1800 līdz 3000 m <sup>2</sup> lieliem zemes gabaliem		
	Minimālā vērtība	Raksturīgākā cena	Maksimālā vērtība	Minimālā vērtība	Raksturīgākā cena	Maksimālā vērtība
Jaunmārupe	30	35	50	25	30	45
Babīte, Kleisti	30	45	65	25	38	60
Stopiņi	25	38	50	20	30	45
Olaine, Jaunolaines virziens	22	33	45	20	25	40
Rāmava, Katlakalns	30	50	80	20	45	70
Ulbroka	28	35	65	25	30	60
Ādaži	20	38	75	18	30	65
Garkalnes pagasts	28	40	90	20	40	85
Lielais un Mazais Baltezers	45	75	150	45	65	110
Mārupe	30	47	70	20	40	65
Ķekava	20	38	55	15	35	45
Piņķi	40	50	80	35	47	75
Salaspils	25	35	60	20	30	50
Baloži, Titurģa	25	45	70	20	40	65

\*\*Avots: Arco Real Estate

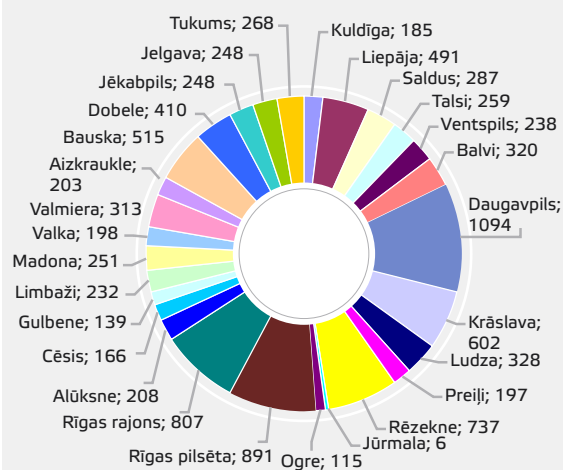
## 4.4. Lauksaimniecības zemes Latvijā

Pārskata periodā turpinājās iepriekšējo gadu tendences – lauksaimniecības zemju darījumu skaits krasi samazinājās, tā, piemēram, pēc Valsts Zemes Dienesta (VZD) datiem 2007. gadā, salīdzinot ar 2006. gadu, darījumu skaits ar lauksaimniecības zemēm Latvijas rajonos samazinājās par 7.5%, bet 2008. gada I pusgadā, salīdzinot ar iepriekšējā gada šo pašu periodu, jau par 53.3 %. Šāda tendence izskaidrojama ar darījumu skaita samazināšanos tieši ar lauksaimniecības krīzi kopumā 2008. gadā.

Tirģus situācija ar lauksaimniecības zemēm 2008. gadā izmainījās nevienmērīgi, neskatoties uz kopējo aktivitātes samazināšanos, cenu izmaiņas atsevišķos lauksaimniecības zemju segmentos norisa diferencēti – saglabājās salīdzinoši aktīva darījumu aktivitāte lauksaimniecībai piemērotai zemei un vienlaidus lielu platību segmentā, līdzās stabilam pieprasījumam pieaugusi šo zemju darījumu cenas, kas skaidrojamas ar aktīvu ārzemju pircēju interesi šajā segmentā. Samazinājusies aktivitāte un cenas nelielu lauksaimniecības zemju gabalu segmentā, kas skaidrojams ar iepriekšējo gadu interesi iegādāties šīs zemes galvenokārt pilsētnieku rekreācijas vajadzībām vai iespējamo šo zemju parcelācijas apbūvei.

Pēc VZD datiem, visaktīvāk darījumi ar lauksaimniecības zemēm ir notikuši ekonomiski aktīvākajos rajonos, kā, piemēram, Rīgas, Tukuma un Liepājas rajonā, bet vismazāk aktīvi – Ogres, Valmieras, Ventspils, Preiļu un Ludzas rajonos, kur noticis vismazākais darījumu skaits.

## Lauksaimniecības zemju darījumu skaita īpatsvars 2008. gada 1. pusgadā



# Zemes īpašumi vienģimenes ēku celtniecībai

## 4.4.1. Zeme atpūtas vajadzībām

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

Šīs kategorijas zemes iedalāmas sekojošās apakškategorijās:

- lētākie zemes gabali ar lielu platību (0.6-10ha), kas izmantojami rekreācijai – 1 500 - 5 000 EUR/ha;
- cenu līmenis platību ziņā maziem (līdz 0.6 ha) gabaliem – 5 - 20 EUR/m<sup>2</sup>;
- dārgākie zemes gabali pie ūdeņiem (upēm, ezeriem, jūras tuvumā) – 25 000 - 45 000 EUR/ha.

## 4.4.2. Zeme lauksaimniecības vajadzībām

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

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

Skatoties Latvijas rajonu griezumā, var secināt, ka darījumu skaits kopumā ir samazinājies, savukārt cenas gandrīz visā Latvijā tieši lauksaimniecības zemēm pēdējos gados ir krietni palielinājušās.

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

Šīm zemēm ir raksturīgs inženiertehnisko komunikāciju trūkums, tādēļ ir grūti mainīt tās pielietojuma mērķi un tās saglabājas kā lauksaimniecībā izmantojamās zemes.

Lauksaimniecības zemes cenu līmenis dažādos Latvijas reģionos (cenas norādītas EUR/ha):			
Reģions	2006. gada beigas	2007. gada beigas	2008. gada beigas
<b>Pierīgas reģions</b>	1000 - 3500	1600 - 4500	1400 - 4500
<b>Latgale</b>	700 - 1300	650 - 1300	650 - 1200
<b>Vidzeme</b>	850 - 2800	950 - 3000	590 - 2100
<b>Kurzeme</b>	800 - 2500	900 - 3100	800 - 2200
<b>Zemgale</b>	-	1700 - 3300	900 - 2800

\*Avots: Arco Real Estate

## 4.4.3. Zeme mežizstrādes vajadzībām

Galvenie faktori, iegādājoties šādas zemes, kā arī galvenie cenu veidojošie faktori ir meža audzes apjoms un kvalitāte, mazāk atrašanās vieta un piebraukšanas iespējas. 2008. gadā šīs kategorijas vidējais cenu kategorijas līmenis ir samazinājies, augšējai robežai paliekot nemainīgai, bet samazinoties cenu apakšējai robežai, respektīvi, cenas zemei mežizstrādes vajadzībām svārstījās no 600 līdz 3200 EUR/ha, savukārt izcirsto mežu platību cenas ir samazinājušās un svārstījās no 180 līdz 450 EUR/ha.

Pārskata periodā arī mežsaimniecības zemju darījumu skaits samazinājās. Ja 2007. gadā, salīdzinot ar 2006. gadu, darījumu skaits ar mežsaimniecības zemēm Latvijas rajonos palielinājās par 2%, tad 2008. gadā l pusgadā, salīdzinot ar iepriekšējā gada attiecīgo periodu, samazinājās jau par 34% pēc VZD datiem. Šāda tendence izskaidrojama ar to, ka liela daļa meža platības ir jau apgūtas, kā arī ar mežsaimniecības rentabilitātes samazināšanos.

Pēc VZD datiem, visaktīvāk darījumi ar mežizstrādes zemēm ir notikuši Madonas, Cēsu, Jēkabpils un Limbažu rajonā.



Mežs mežizstrādes vajadzībām



**Zemes īpašumi ražošanai  
un komercapbūvei**



# Zemes īpašumi ražošanai un komercapbūvei

## 5.1. Komercapbūves zeme (tirdzniecības centri, saloni, daudzdzīvokļu mājas u.c.)

Cenu līmenis zemei ar komercapbūves statusu Rīgā 2008. gadā ir samazinājies un nevienmērīgs, kas izskaidrojams ar vispārējo ekonomisko krīzi. Arī pieprasījums pēc komercapbūves zemēm ir sarucis. Lielākoties tiek pieprasīti zemes gabali dažādu veikalu tīklu, noliktavu un pakalpojumu vajadzībām. Būtiski samazinājies pieprasījums un atbilstoši cenas zemes gabaliem daudzdzīvokļu ēku celtniecībai. Ievērojami pieaudzis piedāvājumu skaits zemes gabaliem ar izstrādātiem un apstiprinātiem daudzdzīvokļu ēku projektiem. Taču kopā ar projektu, kura izstrādes izmaksas vien bija ievērojamas, zemes gabaliem ar projektu piedāvājumu cenas ir par 20 - 30% zemākas, salīdzinot ar vienkāršām zemes gabalu cenām 2007. gadā. Klientiem ir ļoti konkrētas prasības, iegādājoties zemes gabalu komercapbūvei, proti, zemes gabalam ir jābūt atsevišķām komunikācijām, izdevīgai atrašanās vietai, zemes gabala plānojumam. Būtisks ir arī gāzes maģistrālo vadu tuvums, kas galvenokārt ir attiecināms uz ražošanas zemēm.

2008. gadā tirgū ir saglabājies pieprasījums pēc komerciāli izdevīgiem zemesgabaliem, kas atrodas:

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

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

2008. gadā zemes cenas ir samazinājušās, tādējādi būtiski samazinājās gan apakšējā robeža, gan augšējā robeža, mazāk samazinājušies vidējie rādītāji.

Vislielākā interese par komercapbūves zemes iegādi 2008. gadā tradicionāli ir saglabājusies Rīgā, un uzņēmēji nelabprāt apsver iespējas to iegādāties Rīgas rajonos. Vislielākā aktivitāte komerczemju iegādē Latvijā tika novērota ekonomiski aktīvākajos reģionos – Bauskas rajonā, Liepājā un Valmierā.

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



Sagatavošanās darbi

### Zemes cenas ar komercapbūves statusu Rīgā uz 2008. gada 31.decembri (cenas norādītas EUR/m<sup>2</sup>)

	Minimālā vērtība	Raksturīgākā cena	Maksimālā vērtība
Krustpils/Granīta iela	20	45	90
Maskavas iela	45	70	180
Vienības gatve	65	110	205
Teika	100	150	200
K. Ulmaņa gatve	75	160	230
Bauskas iela	70	170	205
Āgenskalns	90	190	280
Ganību dambis	80	200	320
Lielirbes iela	140	230	310
Dzelzavas iela	250	280	300
Rīgas centrs	150	600	1200

\*Avots: Arco Real Estate



# Zemes īpašumi ražošanai un komercapbūvei

Ekonomiskā režīma laikā pircēji arvien vairāk sāka meklēt iespējas veikt komercapbūvi Rīgas mikrorajonos, piemēram, tuvējā Pārdaugavā, Juglā un Teikā, kur ir iespējama lielāka apbūves intensitāte, vai arī veikt komercapbūvi Rīgas rajonā. Pircēji izvēlas pirkt zemi, kuras piedāvājuma cena ir zemākās.

Vislielākais piedāvājuma pieaugums bija Rīgas mikrorajonos, savukārt Rīgas centrālā daļā piedāvājums samazinājies, līdz ar to arī cenu kritums ir mazāks pilsētas perifērijā.

Augstākās cenas zemei ar komercapbūves statusu Rīgas rajonā nemainīgi ir saglabājušās Mārupē, kur attiecīgi 2008. gada beigās tās svārstījās no 7 līdz 140 EUR/m<sup>2</sup> un Salaspilī, kur cenas attiecīgi svārstījās no 5 līdz 55 EUR/m<sup>2</sup>, savukārt viszemākais cenu līmenis pārskata periodā bija novērojams Ādažos, kur komercapbūves zemes cenas attiecīgi svārstījās no 5 līdz 35 EUR/m<sup>2</sup>.

Vidēji zemes cenas ar komercapbūves statusu Rīgas rajonā bija robežās no 3 līdz 50 EUR/m<sup>2</sup>.

Pārskata periodā arī daudzdzīvokļu zemes cenas samazinājušās. Pieprasījums pēc šāda veida zemēm krasī samazinājās līdz ar ekonomiskās situācijas pasliktināšanos. Mazie daudzdzīvokļu māju attīstītāji ir spiesti ne tikai pārdot zemes gabalus ar jau apstiprinātiem projektiem, atsakoties no saviem sākotnējiem plāniem, bet arī samazināt piedāvājuma cenas.

Vidēji zemes gabalu cenas Rīgas rajonā ar apstiprinātiem daudzdzīvokļu māju projektiem svārstījās no 30 līdz 120 EUR/m<sup>2</sup>.

Zemes gabalu cenas Rīgas mikrorajonos ar apstiprinātiem daudzdzīvokļu māju projektiem svārstījās no 70 līdz 210 EUR/m<sup>2</sup>, savukārt, Rīgas centrā – no 380 līdz 1500 EUR/m<sup>2</sup>.

## 5.2. Zemes īpašumi ražošanas, loģistikas vai industriālo parku izbūvei

Uz šo brīdi Latvijā darbojas 34 loģistikas industriālie parki, un no tiem 23 atrodas Rīgā vai Rīgas rajonā.

Lielāko Latvijas industriālo platību fonda daļu veido fiziski un morāli novecojušas padomju laikā celtas ražošanas ēkas, kurām ir raksturīga neattīstīta infrastruktūra.

Otra industriālo parku kategorija, kas atrodas piedāvājumā, ir industriālie parki, kas izveidoti bijušajās rūpnieciskajās teritorijās, un kuros īrei tiek piedāvātas daļēji rekonstruētas ražošanas un loģistikas telpas. Šai kategorijai atbilst tādi parki kā *Nordic Industrial Park Olainē*, *NP business centre Rīgā*, *NP business centre Jelgavā*, *Business Park SIVA Ogrē* u.c. Tomēr šos parkus nevar uzskatīt par augstas kategorijas industriālajiem parkiem, jo daudzi no tiem neatbilst mūsdienu prasībām un tiem ir vairākas nepilnības kā zemi griesti, neefektīvs izkārtojums, pārāk liels stāvu skaits, neērtas preču iekraušanas/izkraušanas iespējas u.c.

Industriālo telpu nomas cenas Rīgā sekundārajā tirgū padomju laika ražošanas un noliktavu telpām ir 2 - 5 EUR/m<sup>2</sup>, savukārt noliktavām un ražošanas objektiem cenas svārstās no 5 līdz 9 EUR/m<sup>2</sup>.

Jaunas industriālās platības, kas atbilst A kategorijai, Latvijā nomaļi nebija pieejamas līdz pat 2007. gadam, kad parādījās pirmie augstas klases projekti. Attīstoties industriālo projektu tirgum un pieaugot pieprasījumam, tiek piedāvāti arvien vairāk augstas klases komerciālu projektu rūpnieciskiem nolūkiem, un tādējādi industriālo telpu fonda līmenis palielinās.

2008. gadā arī jaunās un modernās loģistikas un ražotnes telpas iesākie būvdarbi tiek paildzināti līdz ar ekonomiskās situācijas pasliktināšanos. 2008. gadā tika nodoti uz pusi mazāk loģistikas un ražotnes telpu nekā 2007. gadā. Arī šī sfēra izjūt lielas pārmaiņas.

Tā, piemēram, 2008. gadā ekspluatācijā tika nodoti tādi industriālie parki kā:

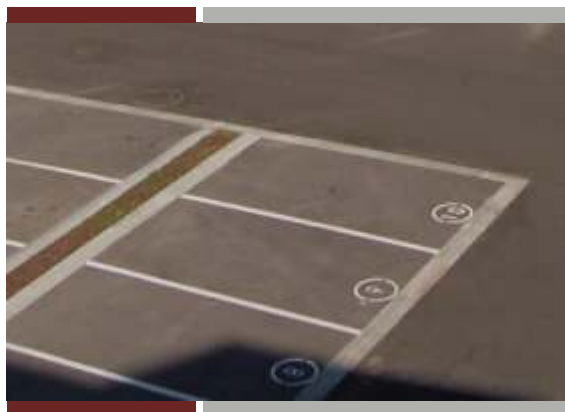
- *Dominante 2. un 3. posms;*
- *Mārtiņmuiža;*
- *Olaines loģistikas centrs 1.posms;*
- *Loģistikas centrs „Berģi”.*

2008. gadā ekspluatācijā nodotās loģistikas un ražošanas telpas Rīgā un Rīgas rajonā			
Nosaukums	Adrese	Nomājamā platība	Nomas maksa (EUR/m <sup>2</sup> )
<b>Dominante 2. un 3. posms</b>	Saulgoži, Ķekavas pag., Rīgas rajons	79000	no 5.30
<b>Mārtiņmuiža</b>	Mārupe, Rīgas rajons	2500	5.00-9.00
<b>Olaines loģistikas centrs 1.posms</b>	Olaines pag., Rīgas rajons	17700	Noliktavas – 5.00 - 6.00 Biroji – no 9.00
<b>Loģistikas centrs „Berģi”</b>	Garkalnes novads, Rīgas rajons	4000 - 30000	8.00

\*Avots: Arco Real Estate

## Zemes īpašumi ražošanai un komercapbūvei

Ekonomiskās krīzes rezultātā arī šajā tirgū daudzi iepriekšējos gados uzsāktie projekti ir palikuši iepriekšējās attīstības stadijās. Kā galvenie industriālo parku attīstības kavējošie faktori ir būvniecības izmaksu pieaugums 2008. gada pirmajā pusē, nepietiekami attīstīta transporta infrastruktūra, saglabājies augsts inflācijas rādītājs, kā arī nekustamā īpašuma nodoklis, kas tiek aprēķināts nevis pēc bilances, bet gan pēc nekustamo ēku kopplatības, kā rezultātā parku attīstīšana ir kļuvusi neperspektīva. Jāņem vērā arī tirdzniecības apjomu krasa samazināšanās līdz ar iekšējā patēriņa mazināšanos, kas kavē jaunu uzņēmumu rašanos tirdzniecības nozarē, kuri ir galvenie loģistikas telpu nomnieki.



Celtniecības/plānošanas stadijā esošās loģistikas un ražošanas telpas Rīgā un Rīgas rajonā				
Nosaukums	Adrese	Plānotā nodošana ekspluatācijā	Nomājamā platība m <sup>2</sup>	Nomas maksa (EUR/m <sup>2</sup> )
<b>Eclipse-BLC</b>	Lidostas Rīga teritorija	2007	24600	Noliktavas – 6.00, Biroji – 12.00 - 14.00
<b>Eva 1. posms</b>	Ulmaņa gatves un Lielirbes ielas krustojumā, Rīga	2007	5500	Noliktavas – 6.50 - 9.00, Biroji – 13.00
<b>Rītausmas 2. posms</b>	Rītausmas 11c, Rīga	2007	18000	Noliktavas – 5.50, Biroji – 12.00
<b>Dommo biznesa parks</b>	Gaismas, Olaines pag., Rīgas raj.	2007 - 2015	91816	5.00 - 10.00
<b>Saliena Business Park</b>	Saliena, Babītes pag., Rīgas raj.	2007 - 2010	154385	250.00 - 390.00 (pārdošana)
<b>Ķekavas loģistikas parks</b>	Mālu iela 22, Ķekava, Rīgas raj.	2008	50000	Noliktavas – 6.00, Biroji – 10.00
<b>Granīta Industriālais Parks, 2.kārta</b>	Granīta iela 26, Šķirotava, Rīga	2009	40000	4.90 - 7.00

\*Avots: Arco Real Estate

2008.gadā pieprasītas lielākoties ir nelielas noliktavu un biroju telpas. Galvenokārt šīs platības svārstās no 300 līdz 500m<sup>2</sup> noliktavu telpām un 50 - 100m<sup>2</sup> biroju telpām blakus minētajām noliktavām. Pieprasītas ir arī ~1000m<sup>2</sup> lielas noliktavu telpas. Ražošanai savukārt vairāk tiek pieprasītas platības no 3000 līdz 7000m<sup>2</sup>, kā arī ap 10000m<sup>2</sup>. Pieprasījums lielākoties ir nepamierināts tieši nelielo noliktavu ar birojiem segmentā. Kā atrašanās vieta vēl joprojām ir Rīga vai Pierīga. Lielāka priekšroka tiek dota Rīgas pilsētas Krustpils, Granīta ielu rajoniem. Pastiprināta interese ir arī par Pārdaugavu – Bauskas un Jelgavas virzienu. Ļoti būtiska arī šeit ir piekļūšana objektam, jo īpaši ar smago transportu.

Ražošanas telpām kā atrašanās vietu lielākoties izvēlas Krustpils, Granīta ielu rajonus, kā arī Pārdaugavu. Tāpat aktuāla ir Pierīga, netālu no apvedceļiem, bet ne tālāk kā 25 - 30 km no Rīgas. Būtiska ir arī sabiedriskā transporta pieejamība vai arī apkārtējo apdzīvoto vietu analīze attiecībā uz darbaspēka pieejamību. Tas pats attiecas arī uz zemes gabala ražošanas vajadzībām iegādi.

Ražošanas, noliktavu telpu nomai būtiski: iekrāvēju, telferu u.c. pieejamība, nozīmīgs ir arī griestu augstums. Ņemot vērā šī brīža ekonomisko situāciju valstī, potenciālie nomnieki gan ražošanas, gan noliktavu telpām rūpīgi izvērtē nomas maksu, tādējādi ne vienmēr izvēloties jaunās ēkas, bet savām prasībām atbilstošas daļēji renovētas ēkas. Tomēr interese par jaunajām telpām nav mazinājusies.

Ražošanas vajadzībām bieži vien klienti izvēlas iegādāties zemi ar komunikācijām, vai komunikācijām tiešā tās tuvumā, lai vēlāk izveidotu šajā attiecīgajā atrašanās vietā ražotni. Būtiski šajā gadījumā ir piebraucamie ceļi. Apsveicami, ja zemes īpašniekam jau ir gatava izziņa par atļauto zemes gabala izmantošanu un ir zināma, kādas kategorijas ražotne attiecīgajā vietā ir pieļaujama, kā arī iespējamās komunikāciju jaudas attiecīgajā vietā. Vispieprasītākā zemes platība šādām vajadzībām ir 1 - 3 ha. Galvenokārt interese ir par Ķekavas, Olaines, Mārupes u.c. rajoniem.

## Zemes īpašumi ražošanai un komercapbūvei

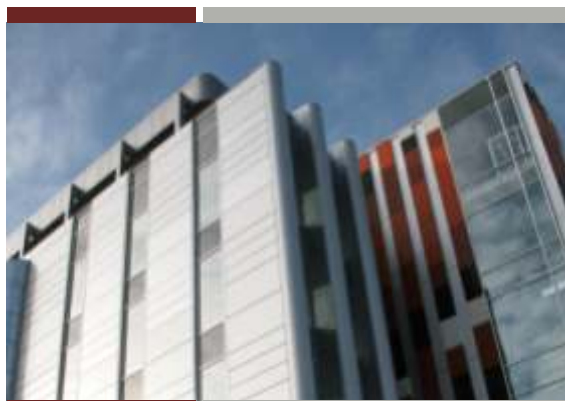
Nomai pieprasītas ir arī platības, kas sevī apvieno 3 funkcijas: tirdzniecība jeb show-room, noliktavas un neliels birojs.

Ražošanas un loģistikas telpu vidējās nomas maksas pārskata periodā:

- Jaunas ēkas 5 - 8 EUR/m<sup>2</sup>;
- Pierīgā jaunas ēkas vidēji 4.5 - 7 EUR/m<sup>2</sup>;
- Daļēji renovētas ēkas – 3.5 - 5 EUR/m<sup>2</sup>;
- Nolietotas, neremontētas ēkas, kas neatbilst mūsdienu ražotāju/loģistikas kompāniju prasībām 1.5 - 3 EUR/m<sup>2</sup>.

Zemes cenas ražošanas vajadzībām Rīgā un Rīgas rajonā:

- Zeme ražošanas vajadzībām Rīgā – 30 - 115 EUR/m<sup>2</sup>;
- Zeme ražošanas vajadzībām Rīgas rajonā ar pievadītām komunikācijām – 15 - 75 EUR/m<sup>2</sup>;
- Zeme ražošanas vajadzībām Rīgas rajonā ar daļēji pievadītām komunikācijām – 8 - 35 EUR/m<sup>2</sup>;



	Ražošanas un loģistikas telpu noma (EUR/m <sup>2</sup> )									
	2006. gads		2007.gada I puse		2007.gada beigās		2008.gada I puse		2008.gada beigās	
	no	līdz	no	līdz	no	līdz	no	līdz	no	līdz
<b>Jaunas ēkas Rīgā</b>	5	15	5	15	5	9	5	8	5	8
<b>Jaunas ēkas Pierīgā</b>	5.5	6.5	5	6.5	5	7	4.5	7.5	4.5	7
<b>Daļēji renovētas ēkas</b>	3	5	3	5	4	6	4	5	3.5	5
<b>Nolietotas, neremontētas ēkas, kas neatbilst mūsdienu prasībām</b>	2.8	3.4	2	3.4	2	3.5	2	3	1.5	3

\*\*Avots: Arco Real Estate



## **| Tirdzniecības platību tirgus**

# Tirdzniecības platību tirgus

2008. gadā Rīgā netika nodots neviens jauns tirdzniecības centrs tirdzniecības platību tirgū, līdz ar to pārmaiņas notiks tikai 2009. gadā, kad ekspluatācijā plānots nodot divus tirdzniecības centrus – *Cube City* un *Riga Plaza*, kā arī tirdzniecības centrs *Alfa* plāno atvērt jaunu veikalu *Alfa Home centrs*, kurā būs interjera preces un mēbeles. Lielākās izmaiņas šajā jomā notiks tikai 2010. gadā, kad tirgū ienāks *Linstow* tirdzniecības parks un divi lieli iepirkšanās un izklaides centri, ko attīsta *VP Akropolis*.

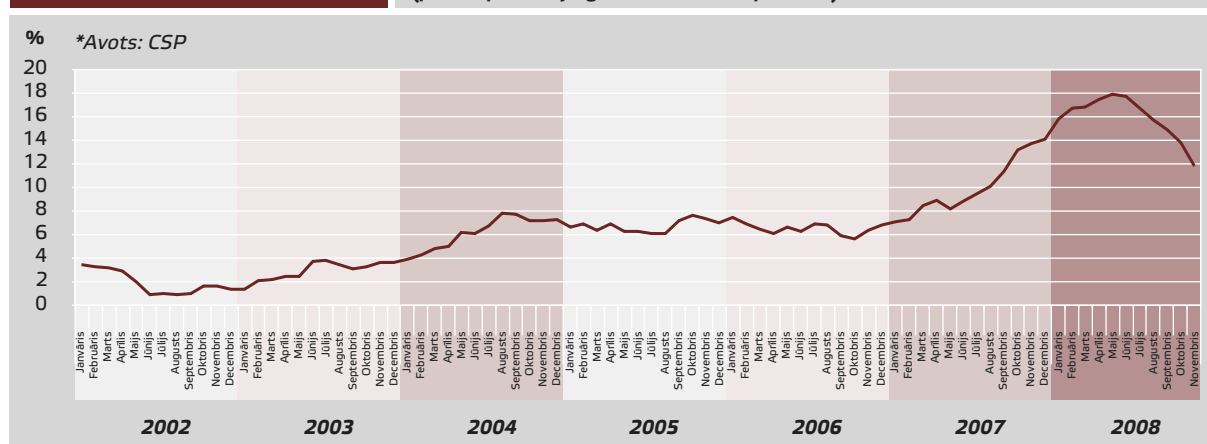
Veikalu būvniecība Latvijas teritorijā 2008. gadā paplašinājās. Daudzi veikali tika slēgti, kā, piemēram, būvniecības veikals *Nelss*, pārstājot savu darbību vairākās Latvijas pilsētās – Liepājā, Jelgavā, Daugavpilī un citur. Tomēr arvien vairāk atklāja jaunos mazumtirdzniecības veikalus – *IKI*, *Elvi*, *DEPO*, *SELVER*. Tā, piemēram, Daugavpilī, Limbažos, Baložos šā gada otrajā pusē atklāja jaunus tirdzniecības veikalus *IKI*, ar attiecīgo kopējo platību 1072 m<sup>2</sup>,

590 m<sup>2</sup> un 600 m<sup>2</sup>. *IKI* plāno atvērt veikalus vēl arī Liepājā, Ventspilī un Rīgā līdz šā gada beigām, kā arī tika atsākta *IKI* veikala būvniecība Mārupē ar kopējo platību 2600 m<sup>2</sup>.

Kopumā 2008. gadā, salīdzinot ar 2007. gada attiecīgo periodu, vislielākās izmaiņas skāra sociālo sfēru, kas lielā mērā ietekmē valsts labklājības attīstību. Līdz ar augsto inflācijas līmeņa saglabāšanos 2008. gadā, ekonomikas atdzišanu un iedzīvotāju pirkspējas mazināšanos, kā arī iztikas minimuma un darba samaksas palielināšanos, pasliktinājās arī mazumtirdzniecības apgrozījums.

Pēc CSP apkopotās informācijas, augstākās patēriņa cenu pārmaiņas 2008. gadā bija fiksētas maija mēnesī, sastādot 17.9% apmērā salīdzinājumā ar iepriekšējā gada attiecīgo periodu. Sākot no jūnija mēneša inflācijas rādītājs pamazām sāk kristies un 2008. gada decembrī – 10.5%.

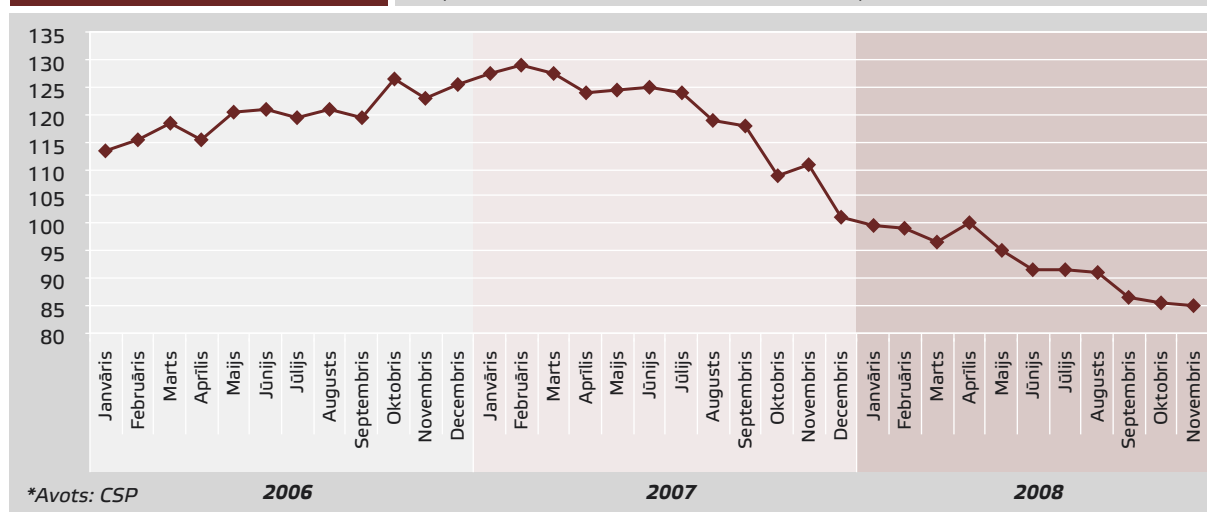
Patēriņa cenu pārmaiņas sadalījumā pa mēnešiem, % (pret iepriekšējā gada atbilstošo periodu)



Jāatzīmē, ka tieši mazumtirdzniecības apgrozījums ir viens no svarīgākajiem rādītājiem, kas ietekmē tirdzniecības platību sfēru. 2008. gadā Latvijā mazumtirdzniecības apgrozījums ir krasī mazinājies. Centrālās

statistikas pārvaldes (CSP) informācija liecina, ka 2008. gada novembrī, salīdzinot ar 2007 gada novembri, kopējais mazumtirdzniecības apgrozījums krities jau par 15.1%.

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



## Tirdzniecības platību tirgus

Saglabājoties nomas objekta piedāvājuma kāpumam un samazinoties darījumu apjomam, turpinājās tirdzniecības telpu nomas maksas samazināšanās. 2008. gadā tirdzniecības platību vidējās nomas maksas samazinājās par 31% salīdzinājumā ar iepriekšējo gadu. Vislielākās pārmaiņas skārušas Rīgas centru un Vecrīgas daļu, proti, tirdzniecības platību vidējās nomas maksas samazinājušās par 37% un 39% attiecībā pret iepriekšējo periodu. Šajā gadā daudzi uzņēmumi sāka meklēt iespējas ar savu uzņēmējdarbību nodarboties centra perifērijā vai Rīgas mikrorajonos. Tādējādi, palielinoties šāda veida pieprasījumam, rodas arī atbilstošs piedāvājums, līdz ar to veicinot jaunu mazumtirdzniecības veikalu attīstīšanos dažādos pilsētas mikrorajonos. Šī tendence pozitīvi iespaido nomas maksas, kā arī palīdz kaut nedaudz sabalansēt piedāvājumu un pieprasījumu.

Tai pašā laikā, tieši Rīgas centrā ar augstu gājēju intensitāti tika slēgti daudzi veikali, īpaši ekskluzīvie, un kafējnīcas. 2008. gada beigās Rīgas centrā novērojamas diezgan daudzas tukšas telpas ar piedāvājumu tās iznomāt. Jāsecina, ka tuvākajā laikā šī situācija nemainīsies līdz ar ekonomiskās situācijas neuzlabošanos. Grūtāk klājas tirdzniecības platību iznomātājiem, kuri spiesti samazināt nomas maksas, saglabājot esošos īrniekus vai meklējot jaunus. Rīgas centra ielās ar augstu gājēju intensitāti 2008. gadā vidējās nomas maksas svārstījās no 25 līdz 48 EUR/m<sup>2</sup>, un Vecrīgas centrālās ielās – no 30 līdz 60 EUR/m<sup>2</sup>.

Līdzīgi kā biroju telpu nomnieki, arī tirdzniecības platību nomnieki pieprasa arvien lielākas atlaides jaunu nomas līgumu slēgšanā. Nomas maksas samazinājums novērojams arī speciālajos tirdzniecības centros (mēbeļu, dizaina priekšmetu, sporta un sadzīves tehnikas).

Būtiska loma šajā sfērā arvien vairāk kļūst tieši tirdzniecības centriem ar augstu iedzīvotāju plūsmu, kuriem turpmāk lieliskas iespējas ir attīstīties, paplašinot esošās platības. Šajā kategorijā nomas maksas samazinājums nav novērots.



Tirdzniecības un noliktavu telpas  
Purvciemā, Dzelzavas ielā

Rajons / Nekustamais īpašums	Tirdzniecības platības vidējās nomas cenas Rīgā (cenas norādītas EUR/m <sup>2</sup> )	
	2007	2008
<b>Rīgas centrs</b>		
Ielās ar augstu gājēju intensitāti**	60 - 75	18 - 45
Šķērsielas	30 - 40	15 - 25
Centra perifērija	10 - 25	12 - 15
<b>Vecrīga</b>		
Centrālās ielas	50 - 80	23 - 60
Šķērsielas	35 - 60	15 - 35
<b>Rīgas mikrorajonos</b>		
Mikrorajonu centros	15 - 20	10 - 20
Ārpus mikrorajonu centra	7 - 15	7 - 11

\*Avots: Arco Real Estate

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



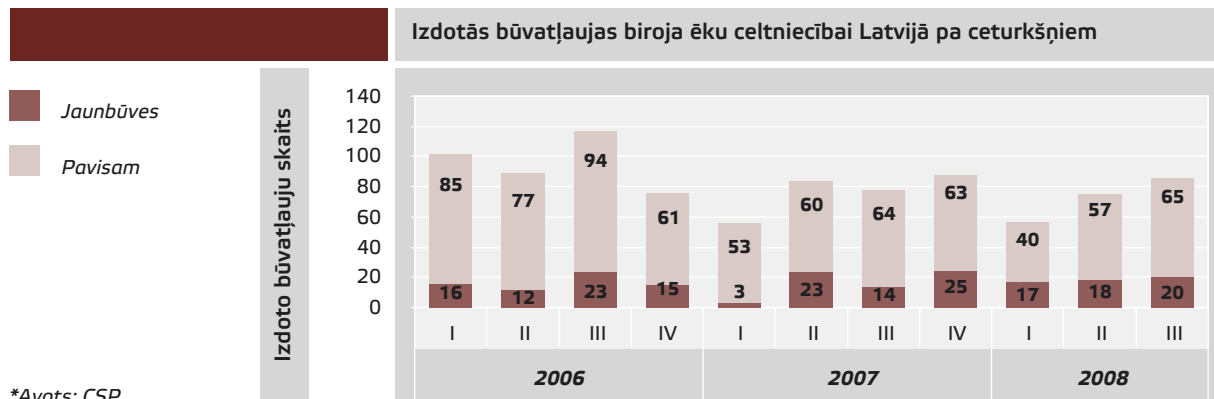


## **| Biroju telpas**





Arī 2008. gadā biroju tirgus ir bijis viens no aktīvākajiem nekustamo īpašumu tirgus segmentiem, un tas ir bijis nedaudz aktīvāks salīdzinājumā ar 2007. gadu. Tā, piemēram, saskaņā ar Centrālās statistikas pārvaldes (CSP) datiem, 2007. gada pirmajos trīs ceturkšņos tika izsniegtas būvatļaujas 40 biroju ēku jaunbūvei, bet 2008. gadā – 55.



Līdz pat 2008. gadam biroju ēku celtniecības popularitāte bija izskaidrojama ar vairākiem iemesliem:

- biroju ēku tirgus Latvijā nav tik piesātināts, līdz ar to ir mazāka konkurence un ir vieglāk tās realizēt tirgū; līdz ar to ne tik lielo konkurenci un pieaugošu pieprasījumu pēc biroja ēkām ir mazāks risks tā realizēšanai;
- nododot realizācijā biroja ēku, ir iespējams augstāks peļņas procents;
- iespēja iziet no objekta uzreiz pēc tā pabeigšanas.

2008. gadā ekspluatācijā tika nodotas vairākas ievērojamas biroja ēkas, kā, piemēram, *Unity Business Centre*, *SWH biznesa centrs*, *Upmalas biroji* u.c. Tāpat 2009. gadā plāno nodot ekspluatācijā vairākas ievērojamas biroja ēkas, piemēram, *BUMBIERIS*, *EUROPA*, *M80*, *Kārļa Ulmaņa projekts*, u.c.

Ja 2007. gadā bija uzņēmumi, kas cēla biroju telpas tieši savām vajadzībām, nespējot atrast atbilstošu piedāvājumu biroju tirgū, piemēram, *Parax banka*, *Kesko Agro administratīvais centrs*, *Rietumu banka*, Iekšlietu ministrijas jaunā ēka, tad jau 2008. gadā lielāko daļu projektu atbalsta ārvalstu investori.

2007. gadā un 2008. gada pirmajā pusē tirgū parādījās vēlme iegādāties, nevis nomāt birojus, tomēr, jāsaprot, ka šādu interesentu vēl ir samērā nedaudz.

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

2008. gadā pieprasījums nemainīgi saglabājās pēc 20 - 150 m<sup>2</sup> lielām biroja telpām, savukārt piedāvājumā galvenokārt nonāca biroja telpas ar platību sākot no 100 m<sup>2</sup>. Šāda situācija no biroju īpašnieku puses ir saprotama – lielāks īrnieku skaits apgrūtinā apsaimniekošanu, kā arī palielina varbūtību, ka lielāks skaits nomnieku nepagarinās līgumu.

2008. gadā saglabājās pieprasījums pēc biroju telpām Rīgas centrā un tuvajā Pārdaugavā – viesnīcas *Radisson SAS* apkārtnē, kā arī Ķīpsalā, savukārt attīstītāji arvien biežāk izvēlas jaunus projektus attīstīt Rīgas mikrorajonos vai centra perifērijā, kas pamatojams ar brīvu apbūves gabalu deficītu centrā, mazākām zemes cenām un mazākiem nepieciešamiem ieguldījumiem, turklāt, ceļot biroju ēkas mikrorajonos, atrisinās automašīnu stāvlaukumu jautājumi, kas vēl joprojām ir viens no galvenajiem kritērijiem biroju ēku celtniecībā.

Tomēr reģionos vēl joprojām nav tik attīstīta infrastruktūra un ir nepietiekams piedāvājums, tādēļ daudzi potenciālie nomnieki nogaida un atliek pārceļšanos uz jaunām biroja telpām un turpina strādāt „saspiesti” esošajās. Sabiedriskā transporta pieejamība daudziem tomēr liek izvēlēties par labu centra tuvumam vai pakārtot sava biroja atrašanās vietu galveno biznesa partneru atrašanās vietām, kā arī darbinieku dzīvesvietām.

Daži ievērojamākie 2008. gadā Rīgā ekspluatācijā nodotie projekti:

- *Unity Biznesa Centrs* – A klases biznesa centrs, Vienības gatvē 109. 6 stāvu ēka, konferenču telpas, ērta satiksme, laba infrastruktūra. Nomas platību diapazons no 500 līdz 2000 m<sup>2</sup>; nomas maksas no 15 EUR/m<sup>2</sup>;
- *SWH Biznesa Centrs* – A klases biroju ēka Skanstes ielā 13, atklāts stāvu plānojums, viegla pieejamība, ērta satiksme; 6 stāvu ēka; nomas platību diapazons no 100 līdz 1000 m<sup>2</sup>; nomas maksa – 14 EUR/m<sup>2</sup>;
- *Upmalas biroji* – B klases biroju ēka Bauskas ielā 114, nomas maksa – 14 EUR/m<sup>2</sup>.

Biroju telpu nomas maksas Rīgā (cenas norādītas EUR/m <sup>2</sup> )					
	A klase		B klase		C klase
	Rīgas centrs	Rīgas perifērija	Rīgas centrs	Rīgas perifērija	Rīga (biroju telpas ārpus centra)
2006.gada beigas	16 - 26	15 - 20	9 - 18	6 - 13	3 - 6
2007.gada I puse	17 - 25	15 - 20	12 - 18	8 - 14	7 - 10
2007.gada beigas	18 - 23	14 - 20	14 - 20	8 - 16	7 - 12
2008.gada I puse	16 - 20	16 - 18	10 - 12	9 - 11	6 - 12
2008.gada beigas	10 - 18	8 - 14	7 - 12	5 - 9	3 - 6

\*Avots: Arco Real Estate

2008. gada otrajā pusē līdz ar krasu valsts ekonomikas pasliktināšanos, pēc straujā brīvo tirdzniecības platību pieauguma, sākās arī biroju nomnieku atteikšanās no lielo platību biroju telpām, pārejot uz mazākajām, vai arī pastiprinājās spiediens uz iznomātājiem par esošo nomas maksu pazemināšanu. Būtisks īres maksu kritums novērots tieši dārgajā segmentā, vidēji par 25 - 40%.

2009. gadā Rīgā plānotie ievērojamākie projekti nodošanai ekspluatācijā:

- **BUMBIERIS** – A klases biroju ēka Matrožu ielā 15, Ķīpsalā, 4-6 stāvu ēka. Nomājamā platība no 158 m<sup>2</sup>, nomas maksa no 20 EUR/m<sup>2</sup>;
- **EUROPA** – A klases biroju ēka Ropažu ielā, Teikā, 16 stāvu biroju ēka ar daudzstāvu stāvvietu. Nomas platību diapazons no 150 - 1570 m<sup>2</sup>; nomas maksas no 16 EUR/m<sup>2</sup>;
- **Kārļa Ulmaņa projekts** – B klases biznesa centrs, Priedaines ielā, Pārdaugavā, 6 stāvu ēka, konferenču telpas. Nomas platību diapazons no 135 - 203 m<sup>2</sup>; nomas maksas 14 - 16 EUR/m<sup>2</sup>;
- **M80** – B klases biroju ēka Mūkusalas ielā 80, 5 stāvu ēka, eleganti balkoni 4 un 5.stāvā, no kuriem pavērsies lielisks skats uz Daugavu. Nomas platību diapazons no 135 - 2031 m<sup>2</sup>; nomas maksa 15 - 17 EUR/m<sup>2</sup>;
- **Valdemāra iela 47** – A klases biroju centrs, Valdemāra ielā 47, centrā, 4 stāvu biroja ēka. Nomas platību diapazons 80 - 2970 m<sup>2</sup>, nomas maksa 23 -25 EUR/m<sup>2</sup>.



SWH biznesa centrs



Duntēna nami



**Nekustamo īpašumu tirgus  
Latvijas reģionos**



# Nekustamo īpašumu tirgus Latvijas reģionos

## Jūrmala

2008. gadā nekustamā īpašuma tirgū Jūrmalā bija novērojamas būtiskas pārmaiņas. Sērijveida dzīvokļu cenas krasi samazinājās par 40 - 45% salīdzinājumā ar iepriekšējo gadu, kā rezultātā kritās arī piedāvājuma skaits. Tajā pašā laikā attīstītāji dzīvokļu cenas jaunajos projektos pazemināja minimāli. Tā rezultātā ir ļoti liels brīvo jauno dzīvokļu piedāvājums attiecībā pret Jūrmalas iedzīvotāju skaitu, kā arī 2008. gadā plānoto jauno projektu būvniecība tika atcelta. Līdz ar pasliktināšanos visam nekustamā īpašuma tirgum, arī zemes tirgus ir kļuvis neaktīvs. Lielākais kritums cenām ir zemei ar komercapbūves statusu un zemei, kas paredzēta daudzdzīvokļu apbūvei – cenas samazinājušās par 40 - 60%.

### Sērijveida dzīvokļi

Sākot jau ar 2008. gada sākumu bija novērojamas 2007. gada 2 pusē aizsākušās tirgus tendences, t.i. piedāvājuma pieaugums, cenu samazinājums, jauni, jau izvērtētāki un daudz piesardzīgāki kredītešanas nosacījumi no banku puses. Līdz ar to liela daļa pircēju, kas vēlējās, bet nepaspēja iegādāties īpašumu 2007. gadā, pārskata gadā izvēlējās vai nu atteikties no īpašuma iegādes pavisam, vai nu iegādāties, bet jau par daudz mazāku cenu, vai arī izvēlējās nogaidīt. Nespējot realizēt īpašumus, pārdevēji bieži vien izvēlējās savus īpašumus (sērijveida dzīvokļus) izīrēt.

Ļoti pamanāmas izmaiņas ir sērijveidu dzīvokļu cenās par 1 dzīvojamās platības kvadrātmetru. Cenu kritums Jūrmalā, īpaši Kauguros, no visiem nekustamā īpašuma segmentiem ir bijis viens no iespaidīgākajiem un straujākajiem.

Vidēji cena par vienu dzīvojamās platības kvadrātmetru ir samazinājusies par 40 - 45% (attiecībā pret cenu 2008. gada sākumā).

Cenu līmenis dzīvokļiem Jūrmalā 2008. gada decembrī:

- Sērijveida dzīvokļi Kauguros 670 - 850 EUR/m<sup>2</sup>
- Sērijveida dzīvokļi Dubulti - Bulduri 1100 - 1300 EUR/m<sup>2</sup>
- Dzīvokļi sliktas kvalitātes ēkās Jūrmalā 550 - 900 EUR/m<sup>2</sup>

Salīdzinot vidējās cenas 2008. gada decembrī ar vidējām cenām 2008. gada sākumā, Kauguros tās ir samazinājušās par 38.9%, vidēji maksājot 809 EUR/m<sup>2</sup>.

Visdārgākie Kauguros saglabājās 103. sērijas dzīvokļi, savukārt lētākie dzīvokļi bija Hruščova laika mājās un mazģimeņu tipa dzīvokļu mājās.



Dzintaru projekti, Dzintaru 64

Jūrmala Kauguri	Sērijveida dzīvokļu cenas Rīgas apkārtnē (uz 2009.gada 1. janvāri, cenas norādītas EUR)					
	103.	602.	467.	hruščova	mazģim.	vidēji
<b>1 istabas</b>	<b>29 000</b>	<b>28 000</b>	<b>28 000</b>	<b>25 000</b>	<b>24 000</b>	<b>26 800</b>
2008.g.jan.	50 000	46 000	46 000	43 000	46 000	46 200
2007.g.jan.	45 000	45 000	45 000	43 000	41 000	44 000
<b>2 istabu</b>	<b>39 000</b>	<b>37 000</b>	<b>36 000</b>	<b>33 000</b>		<b>36 250</b>
2008.g.jan.	62 000	64 000	61 000	55 000		60 500
2007.g.jan.	65 000	63 000	62 000	59 000		62 000
<b>3 istabu</b>	<b>52 000</b>	<b>49 000</b>	<b>48 000</b>	<b>45 000</b>		<b>48 500</b>
2008.g.jan.	77 000	75 000	72 000	70 000		73 500
2007.g.jan.	75 000	72 000	71 000	68 000		71 000
<b>4 istabu</b>		<b>64 000</b>	<b>63 000</b>			<b>63 500</b>
2008.g.jan.		86 000	84 000			85 000
2007.g.jan.		81 000	80 000			82 000

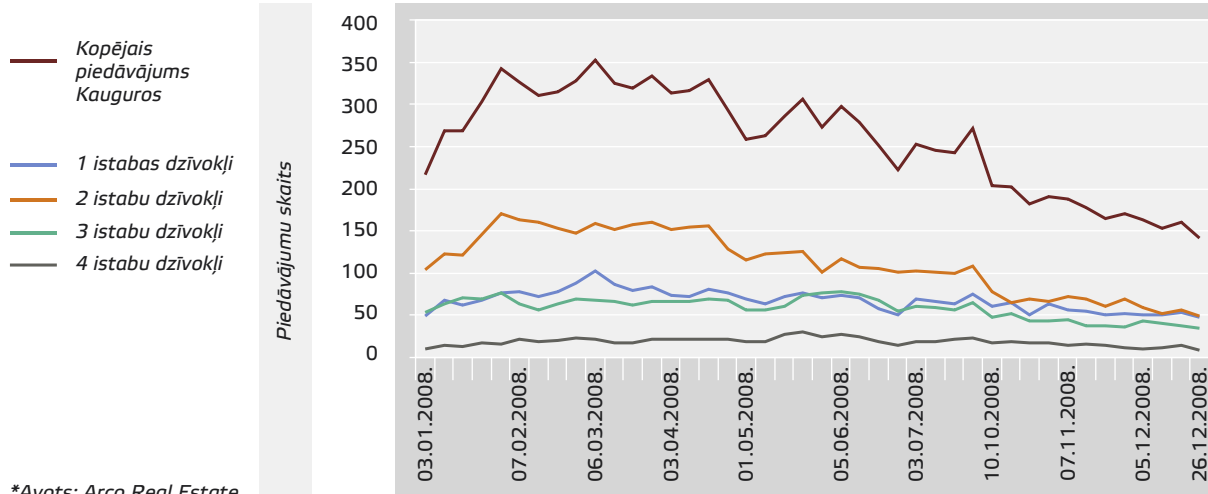
\*Avots: Arco Real Estate

Piedāvājumu skaita ziņā 2008. gadā ir vērojamas izmaiņas – tas ir samazinājies par 35%, salīdzinot ar iepriekšējo gadu. Turklāt 2008. gada otrajā pusē varēja novērot jaunu tendenci – piedāvājumu skaits samazinājās gan nekustamo īpašumu portālos, kuros sludinājumus galvenokārt ievieto nekustamā īpašuma pārstāvji, gan sludinājumu portālos, kuros sludi-

nājumus ievieto arī privātpersonas. Šāda tendence izskaidrojama ar dzīvokļu pārdošanas grūtībām tirgū, kuru ietekmē gan pašreizējā ekonomiskās situācijas valstī, gan dzīvokļa cenas samazinājums.

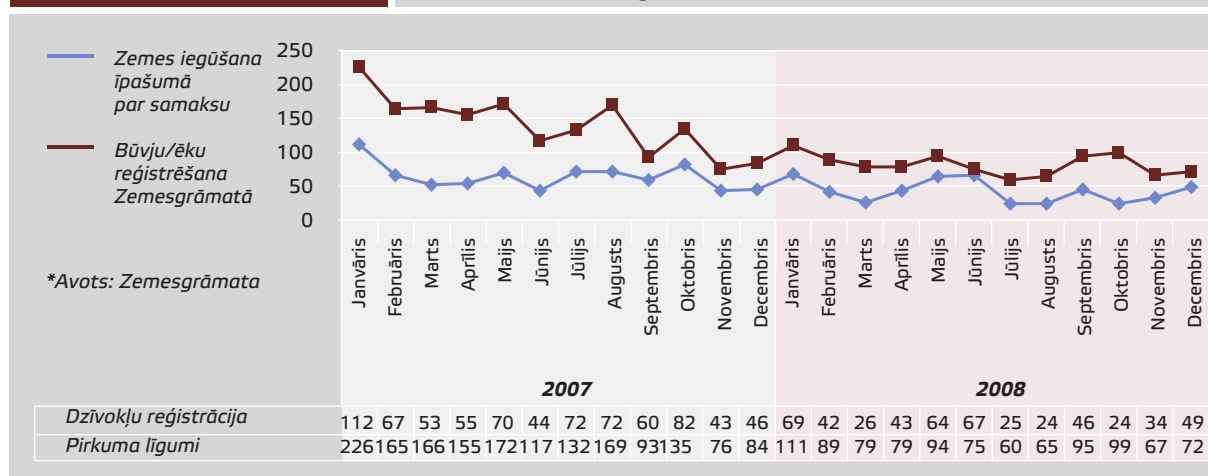
# Nekustamo īpašumu tirgus Latvijas reģionos

Dzīvokļu piedāvājumu dinamika Kauguros 2008. gadā



2008. gadā bija vērojams aktivitātes samazinājums dzīvokļu tirgū, kad reģistrēto dzīvokļu skaits Zemesgrāmatā samazinājās par 34%, salīdzinājumā ar 2007. gadu, reģistrējot vidēji mēnesī 40 darījumus.

Dzīvokļu reģistrācijas un pirkuma līgumu skaita dinamika Jūrmalā 2007.-2008. gadā



## Īre

Visaktīvāk Jūrmalā īres tirgus ir pieprasīts vasarās. Domājams, ka sezonas laikā pieprasījums Jūrmalā būs vienmēr (2008. gadā vasaras sezonā – piedāvājums bija mazāks nekā pieprasījums, it sevišķi Lielupes – Dubultu reģionā).

Sērījveida dzīvokļiem vislielāko piedāvājumu īrei var atrast Lielupē, Dzintaros, Dubultos, Kauguros, Bulduros. Vidējā ilgtermiņa (1-2 gadu īres līgums) īres maksa par ap 60 m<sup>2</sup>, 2 istabu dzīvokli sērījveida daudzdzīvoklī mājā, labā stāvoklī (var būt tikai ar kosmētisko remontu), labā rajonā (Lielupe - Dubulti), daļēji mēbelētu vai mēbelētu (ekonomiskais variants) 2008. gada sākumā bija vidēji 350 - 500 EUR mēnesī plus komunālie maksājumi. Kauguros par līdzīgu dzīvokli vajadzēja maksāt 170 - 300 EUR mēnesī, atkarībā no dzīvokļa atrašanās vietas.

2008. gada beigās varēja novērot īres maksas samazinājumu ilgtermiņa īrei ilgtermiņa (1-2 gadu īres līgums) īres maksa par piemēru (ap 60 m<sup>2</sup>) 2 istabu dzīvokli, sērījveida daudzdzīvoklī mājā, labā stāvoklī (var būt tikai ar kosmētisko remontu), labā rajonā (Lielupe - Dubulti), daļēji mēbelētu vai mēbelētu (ekonomiskais variants) bija vidēji no 250 līdz 400 EUR mēnesī plus komunālie maksājumi. Kauguros par līdzīgu dzīvokli vajadzēja maksāt no 150 līdz 200 EUR atkarībā no dzīvokļa atrašanās vietas.



# Nekustamo īpašumu tirgus Latvijas reģionos

## Jaunie projekti

2008. gadā ekspluatācijā Jūrmalā tika nodots salīdzinoši neliels skaits jauno daudzdzīvokļu projektu ēku. Tas saistīts ar to, ka daudzi projektu attīstītāji izvēlējās atteikties no projektu tālākas realizācijas pavisam (tie palika tikai uz papīra), vai arī – daži projekti tika iesaldēti saistībā ar finansējuma nepietiekamību, straujo pieprasījuma kritumu, cenu kritumu un visām citām ar to saistītām tirgus aktivitātēm.

Ekspluatācijā tika nodoti jaunie projekti gan Lielupē (projekts „Rivera” - II ceturksnis, 2008), gan Dzintaros (projekts „Riverside” - I ceturksnis, 2008, projekts „365” - III ceturksnis, 2008). Ir projekti, kas tiks nodoti ekspluatācijā 2009. gada I un II ceturksnī (Bulduros „Priēžu Nams”, „Terasas”, Dzintaros – „Edem”).

Projekti, kas tika nodoti ekspluatācijā 2008. gadā, vistiešākajā veidā saskārās ar jauno dzīvokļu realizācijas problēmām – bieži vien tie bija projekti, kas tika uzsākti vai iegādāti ne tik tālajā 2005. vai 2006. gadā, kad gan zemes cenas, gan celtniecības izmaksas bija visaugstākās. Attiecīgi – projektu pašizmaksa bija diezgan augsta, līdz ar to plānotās dzīvokļu pārdošanas summas 2008. gadā, kad ēkas nodotas ekspluatācijā, vēl aizvien bija augstākas par tām, ko diktēja tirgus un pieprasījums.

Jauno projektu vidējās cenas 2008. gada beigās – 2500 - 3600 EUR/m<sup>2</sup>. Pārskata perioda beigās piedāvājumā parādījās vairāki projekti par stipri zemākām cenām – projekta „365” dzīvokļi ar balto apdari no 1900 EUR/m<sup>2</sup>.

## 2008. gadā Jūrmalā pieteiktie jaunie daudzdzīvokļu māju projekti:

Nosaukums	Atrašanās vieta	Adrese	Apdares kvalitāte	Cena EUR/m <sup>2</sup>	Cena tipiskam dzīvoklim*** (EUR/m <sup>2</sup> )	Dzīvokļu skaits
Jomas apartamenti	Jūrmala	Jomas iela 15	Pelēkā apdare	no 3500	3995	20

\*\*Sākotnējā piedāvājuma cena.

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

\*Avots: Arco Real Estate

2008. gada sākumā dzīvokļa kvadrātmetra cena jaunajā projektā ar pilnu apdari – upes pusē Dzintaros ekonomiskā segmenta ēkā – bija vidēji 2500 - 2800 EUR/m<sup>2</sup>. 2008. gada beigās – šai pašā reģionā, šo pašu ekonomiskā līmeņa dzīvojamās platības m<sup>2</sup> jau varēja iegādāties par vidēji 1600 - 1800 EUR/m<sup>2</sup>. Arī projektā „365” dzīvokļus ar balto apdari var iegādāties sākot no 1900 līdz 2300 EUR/m<sup>2</sup>.

Jaunajos projektos Jūrmalā, kas nav pašās pieprasītākajās atrašanās vietās, 2008. gadā attīstītāji ir pārskatījuši savu cenu politiku un veikuši diezgan nozīmīgu cenu samazinājumu vismaz 30 - 40% apjomā.

Jūras pusē (posmā Lielupe - Dubulti) situācija ir atšķirīga, tur vēl aizvien ir salīdzinoši liels pieprasījums (lielākoties interesējas Krievijas, Ukrainas pilsoņi) un esošais piedāvājums ir diezgan vājš (gan projektu izvēles ziņā – to nav daudz, gan cenu ziņā). 2008. gadā jūras pusē šai posmā ekspluatācijā netika nodots neviens jaunais projekts.

Lai arī dažas attīstītāju kompānijas bija plānojušas uzsākt savu projektu būvniecību 2008. gadā, jaunu projektu būvniecība 2008. gadā netika uzsākta.

## Privātmājas

2008.gada I ceturksnī netika novērotas straujas cenu izmaiņas privātmāju piedāvājumos, cenas vēl aizvien „spītīgi turējās” pretim tirgū notikušajām pārmaiņām, kas aizsāka cenu izmaiņas ar lejupejošu tendenci 2007. gadā. 2008. gada I ceturksnī netika novērota liela pircēju aktivitāte un darījumu skaita palielinājums Jūrmalā, jo gada sākums vienmēr ir bijis klusāks nekā gada siltie mēneši. Pateicoties pieprasījuma samazinājumam, banku izvērtētajai kredītēšanas

politikai, pieaugošajam piedāvājumam, pasaulē un valstī notiekošajam, privātmāju piedāvājuma cenas diezgan strauju lejupslīdi piedzīvoja III ceturksnī, bet visstraujāko – 2008. gada IV ceturksnī.

Ja 2008. gada sākumā Jūrmalā vidējās (180 - 250 m<sup>2</sup>, jaunuzceltas, mūra, ar pabeigtu iekšējo apdari, labiekārtotu teritoriju un vidēju zemes gabalu ap 1500 m<sup>2</sup>) mājas dzīvojamās platības 1 m<sup>2</sup> piedāvājums svārstījās no 1800 līdz 3000 EUR/m<sup>2</sup>, tad 2008.gada beigās šī cena bija vidēji no 1200 līdz 1800 EUR/m<sup>2</sup>.

2008. gadā vispieprasītākais nekustamā tirgus „produkts” bija tieši privātmājas un augsta līmeņa iekšējās apdares, izdevīgas atrašanās vietas (ļoti tuvu jūrai) dzīvokļi (vēlams jaunajos projektos) ar vidējo platību 120 - 300 m<sup>2</sup>. Vispieprasītākās bija privātmājas (kā primārais mājoklis) tuvu jūrai, Lielupes - Dubultu reģionā, kā arī augsta līmeņa (luksus klases) dzīvokļi Lielupes Dzintaru reģionā. Piedāvājums privātmāju sektorā gada beigās ļoti ievērojami pārsniedza pieprasījumu, kas savukārt veicināja cenu lejupslīdi. Kopumā privātmāju tirgus pasīvs, vidējais cenu kritums ap 20 - 35% – atkarībā no mājas stāvokļa, atrašanās vietas un pievienotās vērtības.

Būtisks cenu kritums ir īpašniekiem ar zemes kopīpašumu jeb dzīvokļu īpašniekiem koka dzīvojamās ēkās vai vasarnīcās. Cenu kritums pilsētas centrālā daļā 2008. gadā beigās bija 38 - 55%, atkarībā no zemes gabala domājās daļas platības un ēku nolietojuma. Dzīvojamās ēkas daļa ar zemes kopīpašuma daļu Lielupes - Dubultu rajonā gada beigās 700 - 1100 EUR/m<sup>2</sup>, Dubulti - Asari 580 - 900 EUR/m<sup>2</sup>, Dubulti - Asari (aiz dzelzceļa) 480 - 750 EUR/m<sup>2</sup>. Ņemot vērā lielo piedāvājumu skaitu Dubultu - Vaivaru rajonā starp upi un dzelzceļu, kur gada beigās tika

# Nekustamo īpašumu tirgus Latvijas reģionos

piedāvātas jaunas dzīvojamās ēkas ar cenu robežās 950 - 1300 EUR/m<sup>2</sup>, būtiski samazinājusies vasarnīcu, īpaši nelabiekārtotu, cenas šajā rajonā - 380 - 650 EUR/m<sup>2</sup>.

## Zemes

2008. gadā zemju pārdošanas apjomi samazinājās, it sevišķi tas attiecas uz zemes īpašumiem, kas atrodas tālāk no jūras (tādos reģionos kā Valteri, Asari, Melluži, Pumpuri, Kauguri). Pircēju pasivitāte noteikti skaidrojama ar banku zemju iegādes finansēšanas politiku, kā arī pircēju nogaidošo attieksmi un interesi – ka zemju cenas varētu sarukt vēl vairāk.

Ekonomiskā segmenta (zemju īpašumi, kas atrodas ne tik izdevīgā vai pievilcīgā vietā) zemes īpašumu cena 2008. gadā saruka par vismaz 40 - 70 % (dažviet arī vēl vairāk).

2008. gada I pusē vēl aizvien tika novērota pircēju interese par zemes īpašumiem jūras tuvumā - zemes īpašumi, kas atrodas uz „1. līnijas” no jūras. Notika arī darījumi. 2008. gada II pusē sāka būtiski mainīties arī šo zemju cenas – cenu kritums bija vismaz 40 - 50%.

Tirgū parādījās jauni piedāvājumi.

Vienā no dārgākajām Jūrmalas ielām - Kāpu iela (jūras pusē), kas 2006. un 2007. gadā bija ļoti pieprasīta (un šajos gados zemes cena vidēji bija 400 - 500 EUR/m<sup>2</sup>), 2008. gadā uz šīs ielas zemes īpašumi tika piedāvāti jau par vidēji 250 - 355 EUR/m<sup>2</sup> ar iespējamu cenas atlaidi.

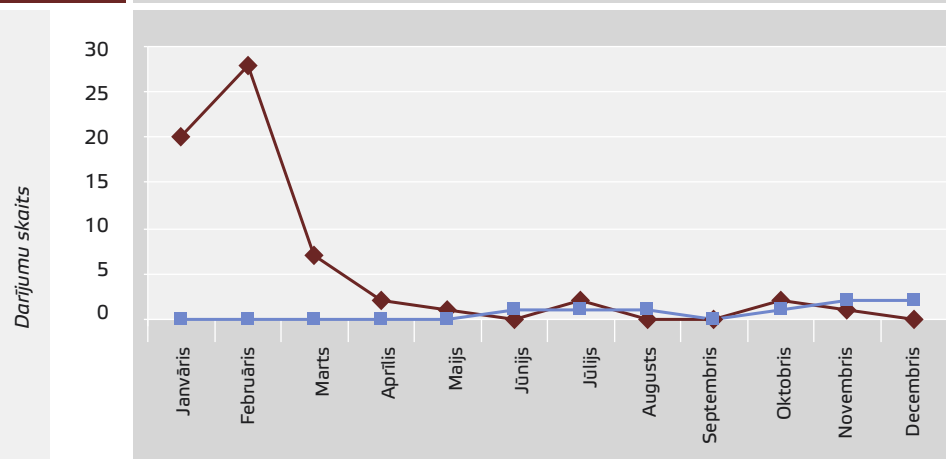
Vēl aizvien aktīva pircēju interese ir par zemes īpašumiem pie jūras posmā Lielupe - Dubulti, ar vidējo zemes gabala platību 2000 m<sup>2</sup>.

Pašreiz šajā reģionā (Lielupe - Dubulti) zemes cenas vēl aizvien ir visaugstākās (it sevišķi Lielupē, uz Bulduru prospekta), arī šeit zemes cenas ir piedzīvojušas izmaiņas, kritums 2008. gadā ir bijis vidēji ap 30 - 40%, atsevišķās vietās pat 60%, šeit zemes cenas piedāvājumā ir vidēji par 380 - 550 EUR/m<sup>2</sup>, atsevišķi piedāvājumi līdz 700 EUR/m<sup>2</sup>.

Kritiska situācija ir novērojama arī pēc oficiāliem zemes darījuma statistikas datiem. Pēc Zemesgrāmatas datiem, 2008. gada laikā ir notikuši tikai 8

Zemes darījumu dinamika Jūrmalā 2007. un 2008. gadā

— 2007  
— 2008



\*Avots: Zemesgrāmata

## Komerplatības

2008. gada sākumā (I ceturksnī, bet it sevišķi II ceturksnī) bija salīdzinoši aktīva interese no potenciālo komercplatību nomnieku/pircēju puses. Pieprasījums nedominēja pār piedāvājumu. Līdz ar to pārdošanas/nomas maksas (it sevišķi A un B kategorijai pielīdzināmās komercplatības) īpaši nemainījās, tās saglabāja 2007. gada otrās puses cenu līmeni. Jāpiebilst, ka Jūrmalā nav sevišķi liels komercplatību piedāvājums ne nomai, ne pirkšanai. Nav arī īpaši izteikts komercplatību piedāvājums A, B vai citās kategorijās. Tas skaidrojams ar salīdzinoši nelielu komercplatību skaitu kā tādu Jūrmalā, kā arī pilsētas sezonālo raksturu. Vēsturiskais traucēklis investoru interesei par komercplatību izveidi Jūrmalā vienmēr ir bijis salīdzinoši augstas cenas par zemes m<sup>2</sup> ekonomiski aktīvākajās pilsētas zonās, kā arī ar Rīgas tuvums, kur pieejamas līdzvērtīgas telpas par daudz zemākām maksām. Vispieprasītākās komercplatības vienmēr bijušas uz Jomas ielas, kas saistīts ar servisa un pakalpojumu sniedzēju interesi par pietiekami lielu cilvēku plūsmu (gan ar sezonālu raksturu), labu

infrastruktūru un jūras tuvumu. 2008. gada sākumā pieprasītas bija nelielu platību telpas (lielākoties uz Jomas ielas, kur nomas vai pirkšanas ļoti reti ir piedāvājumā) un nomas maksas ir ļoti augstas – vidēji komercplatību nomas maksa (labās telpās, rekonstruētās vai jaunuzceltās ēkās) šai periodā svārstījās no 18 līdz 27 EUR/m<sup>2</sup>, bija pieejamas arī lētākas telpas, ar mazāku komforta un labiekārtojuma līmeni, vairāk gan izmantojamas siltajos gada mēnešos vidēji par 10 - 20 EUR/m<sup>2</sup>.

2008. gada beigās pieprasījums pēc mazām komercplatībām samazinājās līdz minimumam un kļuva pasīvs. 2008. gada beigās piedāvājumā beidzot varēja sameklēt arī komfortablas un labiekārtotas komercplatības, nomas cenu izmaiņas vidēji – 8 - 18 EUR/m<sup>2</sup>, jaunās ēkās 15 - 20 EUR/m<sup>2</sup>.



# Nekustamo īpašumu tirgus Latvijas reģionos

## Jelgava, Zemgales reģions

### Dzīvokļi

Kopumā piedāvājums Jelgavā 2008. gadā bija nevienmērīgs, sākot no 2008. gada otrā pusgada dzīvokļa piedāvājuma skaits strauji sarūk, līdz ar to piedāvājuma tirgus kļuva neaktīvs.

Sērijveida dzīvokļi Jelgavā 2008. gada nogalē vidēji maksā 450 - 650 LVL/m<sup>2</sup>.

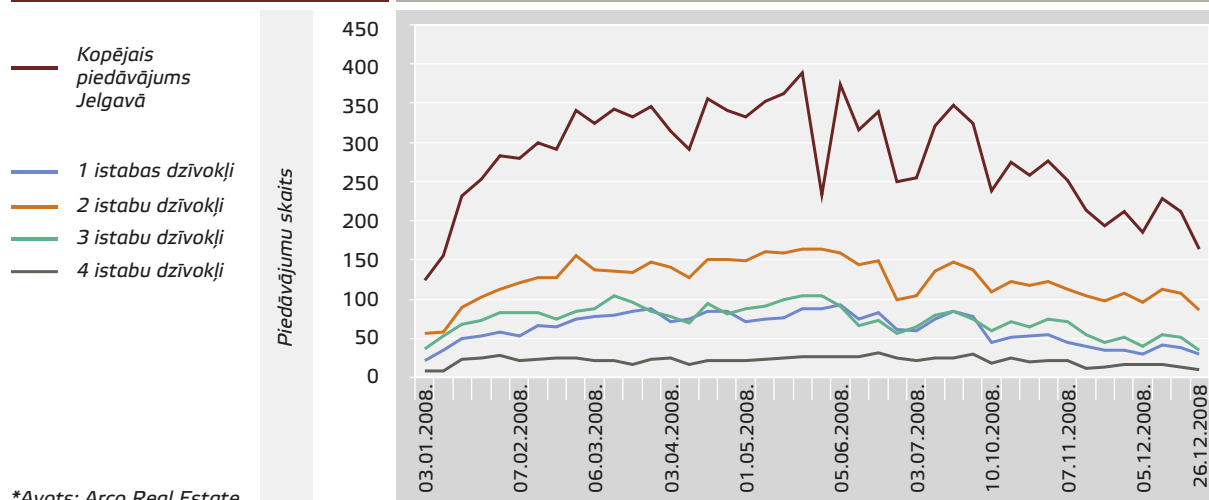
Dzīvokļi jaunajos projektos vidēji maksā 750 - 850 LVL/m<sup>2</sup>. Pieprasījums ir pēc dzīvokļiem ar pilnu apdari, savukārt pieprasījums pēc dzīvokļiem ar daļēju apdari ir būtiski mazinājies. Tas izskaidrojams ar brīvu līdzekļu trūkumu šādu īpašumu potenciālajiem pircējiem, kā arī ar apgrūtinātu papildus aizdevuma saņemšanu telpu apdares veikšanai.

Šobrīd māju pārdošanas cenas vidēji sastāda no 70 000 līdz 120 000 LVL atkarībā no atrašanās vietas, arhitektūras un izmantotajiem materiāliem, zemes platības, labierīcībām, telpu stāvokļa un platības, kā arī citiem faktoriem.

Ēkās ar labāku novietojumu, kā arī dzīvokļiem ar labāku novietojumu ēkā vidējā dzīvokļu vērtība varētu būt arī lielāka un sastādīt līdz 890 LVL/m<sup>2</sup>.

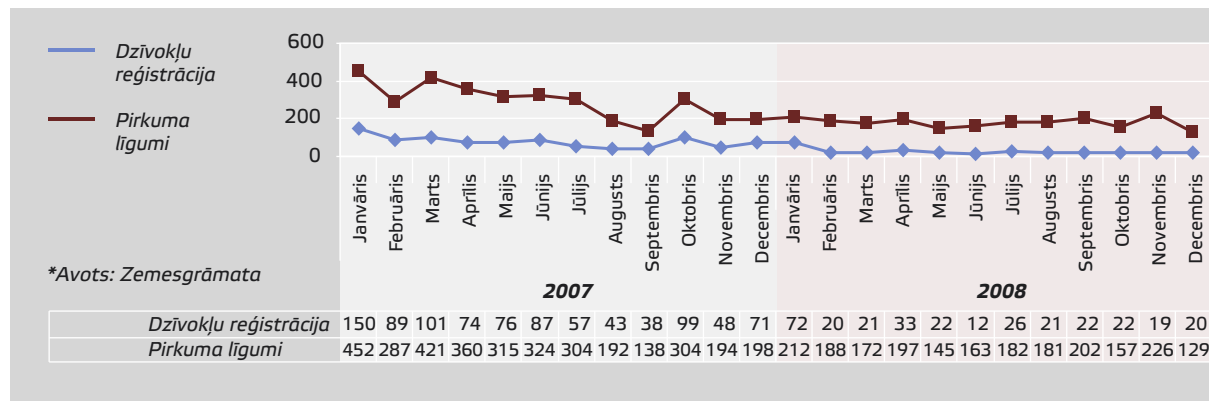
2008. gadā bija vērojama straujš aktivitātes samazinājums dzīvokļu tirgū, kad reģistrēto dzīvokļu skaits zemesgrāmatā samazinājās par 67%, salīdzinājumā ar 2007. gadu, reģistrējot vidēji mēnesī 25 darījumus.

Dzīvokļu piedāvājuma dinamika Jelgavā 2008. gadā



\*Avots: Arco Real Estate

Dzīvokļu reģistrācijas un pirkuma līgumu dinamika Jelgavā 2007.-2008. gadā



\*Avots: Zemesgrāmata

# Nekustamo īpašumu tirgus Latvijas reģionos

Cenu līmenis dzīvokļiem Jelgavā un Zemgales reģionā 2008. gada decembrī:

- sērijveida dzīvokļi Jelgavā un tā rajonā 450 - 650 LVL/m<sup>2</sup>;
- jauno projektu dzīvokļi – (renovētie) Jelgavā un tās rajonā 750 - 850 LVL/m<sup>2</sup>;
- dzīvokļi Bauskā 300 - 500 LVL/m<sup>2</sup>;
- dzīvokļi Bauskas rajonā 150 - 300 LVL/m<sup>2</sup>;
- dzīvokļi Iecavā 400 - 600 LVL/m<sup>2</sup>;
- dzīvokļi Dobelē 250 - 450 LVL/m<sup>2</sup>;
- dzīvokļi Dobeles rajonā 150 - 300 LVL/m<sup>2</sup>;
- dzīvokļi Olainē 400 - 600 LVL/m<sup>2</sup>.

## Zemes

Jelgavā apbūves gabalu vidējās pārdošanas cenas šobrīd sastāda no 10 līdz 25 LVL/m<sup>2</sup>. Vietās ar sliktāku novietojumu vai citiem vērtību negatīvi iespaidojošiem faktoriem šī vērtība var būt mazāka.

Jelgavas rajons ir vieta, kur darījumu skaits tirdzniecībā ar lauksaimniecībā izmantojamiem zemes gabaliem, tāpat kā citos Latvijas rajonos, notiek vienmērīgi. Lauksaimniecībā izmantojamām zemēm vērtība lielā mērā atkarīga no atrašanās vietas, piekļūšanas, sadalījuma vairākos gabalos, zemes auglības, no tā, vai zeme ir apstrādāta (uzarta – labāk nekā pļava), iespējas pieslēgties centralizētiem komunikāciju tīkliem, zemes gabala platība, konfigurācija u.c. faktori

Dobelē individuālai apbūvei piemērotus gabalus pārdod vidēji par 7 - 12 LVL/m<sup>2</sup>. Cenu ietekmē atrašanās vieta, piekļūšanas iespējas, iespējas pieslēgties centralizētiem komunikāciju tīkliem, zemes gabala platība, konfigurācija u.c. faktori.

Bauskā individuālai apbūvei piemērotus gabalus pārdod vidēji par 7 - 11 LVL/m<sup>2</sup>. Cenu ietekmē atrašanās vieta, piekļūšanas iespējas, iespējas pieslēgties centralizētiem komunikāciju tīkliem, zemes gabala platība, konfigurācija u.c. faktori.



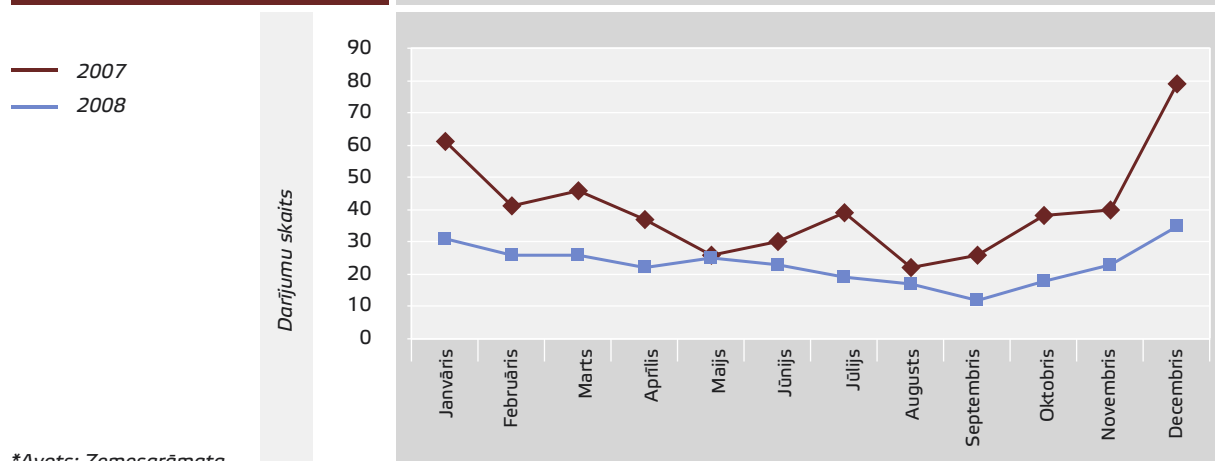
Tērvetes iela, apbūves gabali Dobelē

Salīdzinot ar 2007. gadu, apstrādātas zemes cenas dažviet rajonā samazinājušās par aptuveni 10 %. Taču citviet cenas ir tādas pašas kā bija pirms gada.

Lauksaimnieciski izmantojamās zemes cenas svārstās no 2000 līdz 5000 LVL par hektāru atkarībā no atrašanās vietas, zemes konfigurācijas, gabalu skaita, kā arī tā, vai zeme ir apstrādāta, un citiem faktoriem. Zemākas cenas – līdz 1500 LVL par hektāru – ir atmatā aizlaistiem, daļēji aizaugušiem laukiem, kuru iekopšanā pircējam jāiegulda nauda.

Zemes darījumu skaits 2008. gadā, salīdzinot ar iepriekšējo gadu, samazinājās par 61% (pēc Zemesgrāmatas datiem). Tas ir viens no lielākajiem kritumiem salīdzinājumā ar citiem Latvijas rajoniem. Vidējais darījumu skaits bija zems, toties nemainīgs – vidēji 10 darījumi mēnesī.

Zemes darījumu dinamika Jelgavā 2007. un 2008.gadā



\*Avots: Zemesgrāmata

# Nekustamo īpašumu tirgus Latvijas reģionos

## Rīgas rajons (Sigulda, Saulkrasti)

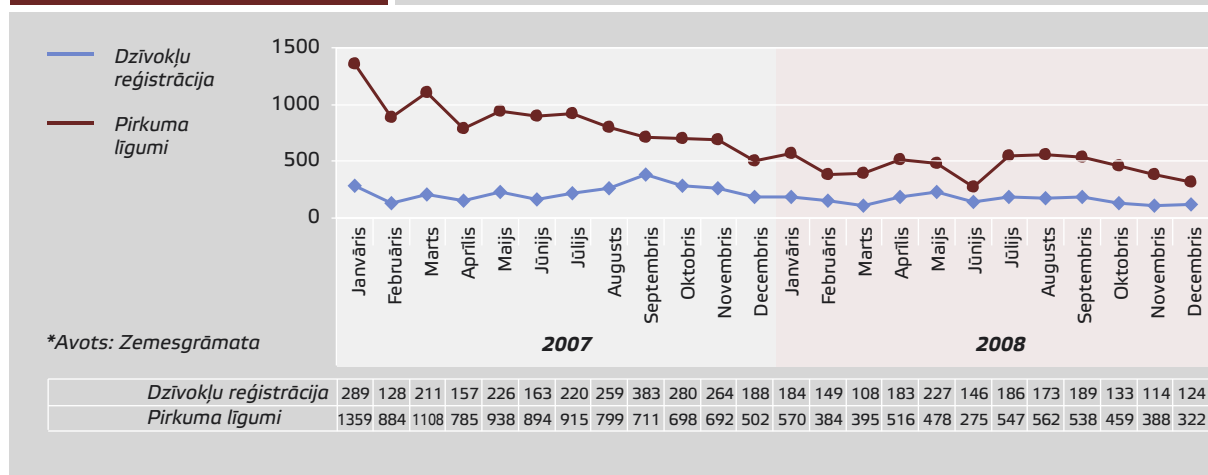
### Dzīvokļi

2008. gadā bija vērojams aktivitātes samazinājums dzīvokļu tirgū, kad reģistrēto dzīvokļu skaits zemesgrāmatā samazinājās par 31%, salīdzinājumā ar 2007. gadu, reģistrējot vidēji mēnesī 160 darījumus. Jāatzīmē, ka Rīgas rajons ir viens no aktīvākiem reģioniem Latvijas teritorijā.

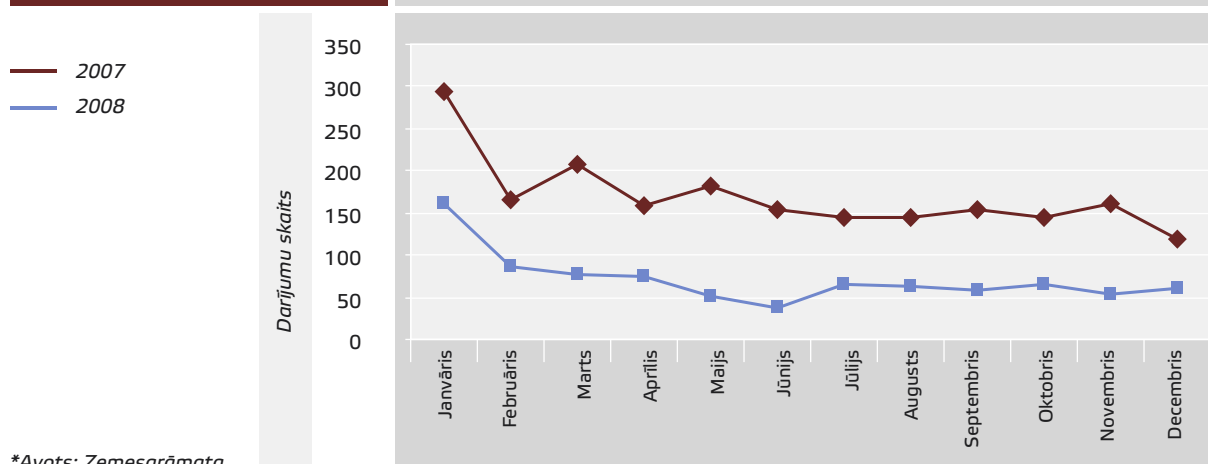
### Zemes

Zemes tirgus segmentā Rīgas rajonā bija novērojama pircēju aktivitātes pasliktināšanās un darījumu skaita ar zemes īpašumiem krasi samazināšanās. Pēc Zemesgrāmatas datiem, 2008. gadā, salīdzinot ar iepriekšējo gadu, zemes darījumu skaits samazinājās par 58%. Tas ir lielākais kritums salīdzinājumā ar citiem Latvijas rajoniem. Vidējais darījumu skaits bija zems, toties nemainīgs – vidēji 70 darījumi mēnesī.

Dzīvokļu reģistrācijas un pirkuma līgumu dinamika Rīgas rajonā 2007.-2008. gadā



Zemes darījumu dinamika Rīgas rajonā 2007. un 2008. gadā



# Nekustamo īpašumu tirgus Latvijas reģionos

## Sigulda

### Dzīvokļi

2008. gada decembrī vidējās dzīvokļu cenas sērijveida mājās ar vienkāršas kvalitātes iekšējo apdari vidēji sastāda 400 - 600 LVL/m<sup>2</sup>. Jaunajos projektos pieprasījums ir pēc dzīvokļiem ar pabeigtu telpu iekšējo apdari un vidējās cenas sastāda 600 - 800 LVL/m<sup>2</sup>. Piedāvājums ir liels, taču darījumi notiek ļoti maz. Dzīvokļu cenas sērijveida mājās kopš 2008. gada sākuma ir samazinājušās par 30 - 40 %. Būtiski pieaudzis dzīvokļu īres tirgus. Dzīvokļu īres cenas sastāda 2 - 3 LVL/m<sup>2</sup> sērijveida mājās, pieprasījums pēc īres dzīvokļiem ir salīdzinoši liels. Jaunajos projektos īres cenas sastāda 3 - 4 LVL/m<sup>2</sup>. Jaunu jauno projektu būvniecība netika uzsākta, gada beigās divu jauno projektu būvniecība tika apstādināta. 2008. gada beigās jaunajos projektos parādījās iespēja īrēt dzīvokļus ar izpirkuma tiesībām.

### Privātmājas

Privātmāju tirgū 2008. gadā pieprasītas bijušas mājas ar platību līdz 200 m<sup>2</sup> un cenu, kas nepārsniegtu 110000 - 140000 LVL. Ar mājām, kuru platība ir virs 200 m<sup>2</sup>, darījumi notikuši maz. Gadījumi, kad Siguldā un tās apkārtnē dzīvojamās mājas tikušas izīrētas, sastopami reti, īres cena vidēji sastādīja ap 2 - 3 LVL/m<sup>2</sup>.

### Zemes

Tikai 2008. gada beigās Siguldā tika apstiprināts jaunais teritorijas plānojums, līdz ar to darījumi ar zemes gabaliem 2008.gada sākumā notika ļoti reti, lielākoties tie bija zemes gabali ar platību no 1200 līdz 2000 m<sup>2</sup> privātmāju būvniecībai.

### Komerciāla rakstura īpašuma tirgus

2008. gadā Siguldā tika uzcelta biroju ēka Pils ielā 15 un pabeigta tirdzniecības centra „Šokolāde” būvniecība, taču jau uz gada beigām daļai telpu šajos objektos nebija nomnieku un telpas netika izmantotas. Pieprasījums saglabājies pēc telpām ar salīdzinoši nelielu platību.

Cenu līmenis dzīvokļiem un zemēm Siguldā 2008. gada sākumā

- dzīvokļi sērijveida mājās 600 - 800 LVL/m<sup>2</sup>;
- dzīvokļi jaunajos projektos 800 - 1100 LVL/m<sup>2</sup>;
- zemes Siguldas centrā 40 - 60 LVL/m<sup>2</sup>;
- zemes citur Siguldā 20 - 35 LVL/m<sup>2</sup>.

Cenu līmenis dzīvokļiem un zemēm Siguldā 2008. gada beigās

- dzīvokļi sērijveida mājās 400 - 600 LVL/m<sup>2</sup>;
- dzīvokļi jaunajos projektos 600 - 850 LVL/m<sup>2</sup>;
- zemes Siguldas centrā 25 - 40 LVL/m<sup>2</sup>;
- zemes citur Siguldā 10 - 25 LVL/m<sup>2</sup>.



*Ekskluzīvs nams Siguldā*

# Nekustamo īpašumu tirgus Latvijas reģionos

## Saulkrasti

### Dzīvokļi

Saulkrastu centrā vērojams sekundārā tirgus dzīvokļu cenu kritums un piedāvājuma palielināšanās. Pircēji galvenokārt izvēlas dzīvokļus jaunajos projektos vai sekundārā tirgus dzīvokļus, kuru cena ir zem tirgus vērtības. 2008. gadā sekundārā tirgus dzīvokļu cenas svārstījās no 900 līdz 1800 EUR/m<sup>2</sup>, atkarībā no dzīvokļa iekšējās apdares stāvokļa un atrašanās vietas, turpretim, jauno projektu cenas saglabājās 2007. gada līmenī.

Šobrīd Saulkrastos tiek piedāvāti dzīvokļi vienā jaunā daudzdzīvokļu nama projektā „Liepas nams”, kur cenas ir no 2000 līdz 2600 EUR/m<sup>2</sup>. Arvien pieaug tendence šajā projektā pārdot dzīvokļu rezervācijas tiesības, kas pircējam ir izdevīgāk, nekā pērkot no attīstītāja. Cenas šajā gadījumā ir 1500 - 1600 EUR/m<sup>2</sup>.

### Īre

Saulkrastos un to apkārtnē ir raksturīga īres tirgus sezonālitate – vasaras mēnešiem tuvojoties, pieprasījums pēc īres objektiem strauji palielinās. Īpaši pieprasīti ir nelieli un lēti dzīvokļi jūras tiešā tuvumā. Īres cenu amplitūda šādiem dzīvokļiem no 300 līdz 500 EUR/mēnesī, privātmājām no 400 līdz 1200 EUR/mēnesī.

Par zemākām cenām tiek izīrēti tie īpašumi, kuri vienlaicīgi arī tiek tirgoti. Ilgtermiņa īres piedāvājums ir visai neliels, arvien populārāka kļūst īpašumu īre ar izpiršanas tiesībām.

Paredzams, ka, salīdzinot ar citiem Latvijas reģioniem, 2009. gadā Saulkrastu nekustamā īpašuma tirgus joprojām būs visai aktīvs. To nosaka jūras tiešais tuvums, kā arī nelielais attālums līdz Rīgai un jaunais VIA Baltica apvedceļš.

### Privātmājas, vasarnīcas

Ievērojams cenu kritums vērojams vasarnīcu un dzīvojamo māju tirgū. Mazā pieprasījuma dēļ pārdevēji ir spiesti pārdot īpašumus par cenām, kas salīdzinoši ar 2007. gadu ir par 30% zemākas. Īpaši tas attiecas uz 2008. gada 2. pusgadu. Saglabājas interese par lētām un remontētām ziemas mājām un vasarnīcām dārzkopības sabiedrībās, kā arī par lētajām vasarnīcām, kuras ar nelieliem līdzekļiem iespējams pārbūvēt par ziemas mājām.

Pieaudzis kvalitatīvu ziemas māju piedāvājums Saulkrastos un to apkārtnē. Lielākoties, tās atrodas jūras un vietējās infrastruktūras tiešā tuvumā, tām ir visas ērtības, labi piebraucamie ceļi un kvalitatīvs remonts. Šādu māju platības svārstās 130 - 210 m<sup>2</sup>, vidējā cena ir 800 - 1200 EUR/m<sup>2</sup>.

## Zemes

2008. gadā pieprasījums pēc privātpabūves zemēm Saulkrastos un to apkārtnē strauji samazinājās, bet komerczemju tirgus praktiski ir apstājies. Attiecīgs ir arī zemju cenu kritums. Spekulatīvie darījumi vairs nenotiek, zemes tiek iegādātas galvenokārt tikai personīgajām vajadzībām – privātmāju būvniecībai un viensētu izveidei.

2008. gadā apbūves zemju cenas Saulkrastu pilsētā svārstās no 30 līdz 90 EUR/m<sup>2</sup>. Cena atkarīga no jūras un infrastruktūras tuvuma, kā arī no apbūves gabala platības un pieejamām komuni-kācijām. Pludmalei blakus esošo zemes gabalu cenas nosaka to ekskluzīvā atrašanās vieta. Cena šādām zemēm var sasniegt 90 - 120 EUR/m<sup>2</sup>.

Saglabājas pircēju interese par apbūves zemes gabaliem, kuru kopējās izmaksas nepārsniedz 30 000 EUR līdz 60 000 EUR. Šādu zemju iegādei svarīgi nosacījumi ir Rīgas tuvums līdz 60 km, labi piebraucamie ceļi un elektrība. Tiek pirktas apbūves zemes sākot no 1200 m<sup>2</sup> līdz 2000 m<sup>2</sup>, kuru kopējā pirkuma cena nepārsniedz 60 000 EUR.

Samazinājies pieprasījums pēc jaukta tipa darījuma apbūvju zemēm, attiecīgi arī cenu kritums ir ievērojams. Interese saglabājas par zemēm, kuru kvadrātmetra cena nepārsniedz 100 EUR/m<sup>2</sup>, un kas atrodas stratēģiski izdevīgās vietās – apvedceļa VIA Baltica tiešā tuvumā vai Saulkrastu centrā.



Liepas nams, Saulkrasti

# Nekustamo īpašumu tirgus Latvijas reģionos

## Cēsis

### Dzīvokļi

Cēsis 2008. gada sākumā vidējā dzīvokļa cena sastādīja 600 LVL/m<sup>2</sup>, darījumu skaits 1.ceturksnī bija 25 darījumi. Otrajā ceturksnī aktivitāte nebija mazinājusies, bet vidējā dzīvokļa cena bija 550 LVL/m<sup>2</sup>, 3.ceturksnī aktivitāte bija nedaudz zemāka (19 darījumi) ar vidējo cenu 500 LVL/m<sup>2</sup>. Vismazākā aktivitāte darījumos ar dzīvokļiem ir gada nogalē, pēdējo 3 mēnešu laikā notikuši apmēram 10 darījumi un vidēja cena bija arī ap 500 LVL/m<sup>2</sup>. Gada nogalē Cēsis dzīvokļi bija pieejami jau sākot no 400 LVL/m<sup>2</sup>.

No jaunajiem projektiem Cēsis "Remarka mājā" Vilku ielā (dzīvokļi bez apdares) piedāvājumā palikuši 6 dzīvokļi ar vidējo cenu no 550 LVL/m<sup>2</sup>.

2008. gadā bija vērojama aktivitātes samazinājums dzīvokļu tirgū, kad reģistrēto dzīvokļu skaits Zemesgrāmatā samazinājās par 29%. Ja 2008. gada 1. ceturksnī reģistrēja vidēji 50 darījumus mēnesī, tad nākamajos ceturkšņos tas krasi sarucis, reģistrējot vien 20 darījumus mēnesī.

### Privātmājas

2008. gadā bijusi ļoti maza aktivitāte dzīvojamo māju tirgū, gada laikā reģistrēti vien 13 darījumi un apmierinošas kvalitātes, padomju laikā celtas, bez

mūsdienīga remonta dzīvojamās mājas cenas ir no 50000 līdz 80000 LVL. Mājās ar krāsns apkuri cena ir zemāka – no 35000 līdz 50000 LVL. Praktiski nav notikuši darījumi ar jaunām dzīvojamām mājām vai nepabeigtām jaunbūvēm. Jaunas mājas sastopamas piedāvājumos un to cenas ir vidēji 650 - 700 LVL/m<sup>2</sup>.

### Zemes

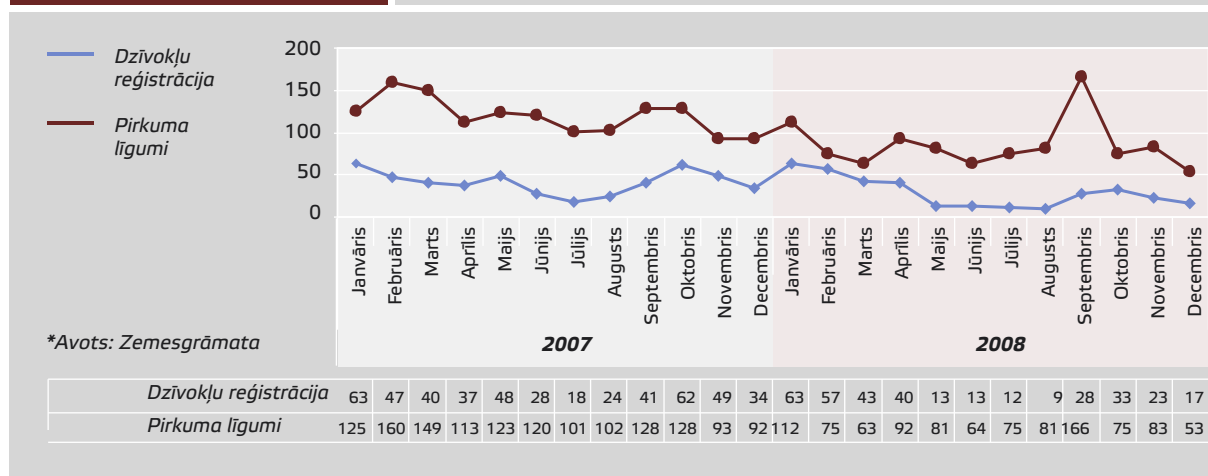
2008. gadā bijusi ļoti zema aktivitāte apbūves zemju tirgū. Cenās nav lielas atšķirības gada laikā, un tās ir 6 līdz 11 LVL/m<sup>2</sup>, bet gada nogalē jau piedāvājumā nonākušas apbūves zemes, kur cenas ir no 3.5 LVL/m<sup>2</sup>.

Pēc Zemesgrāmatas datiem, 2008. gadā, salīdzinot ar 2007. gadu, zemes darījumu skaits samazinājās par 32%. Vidējais darījumu skaits bija zems, augstākais zemes darījumu skaits Cēsis tika reģistrēts septembra mēnesī – 27 darījumi.

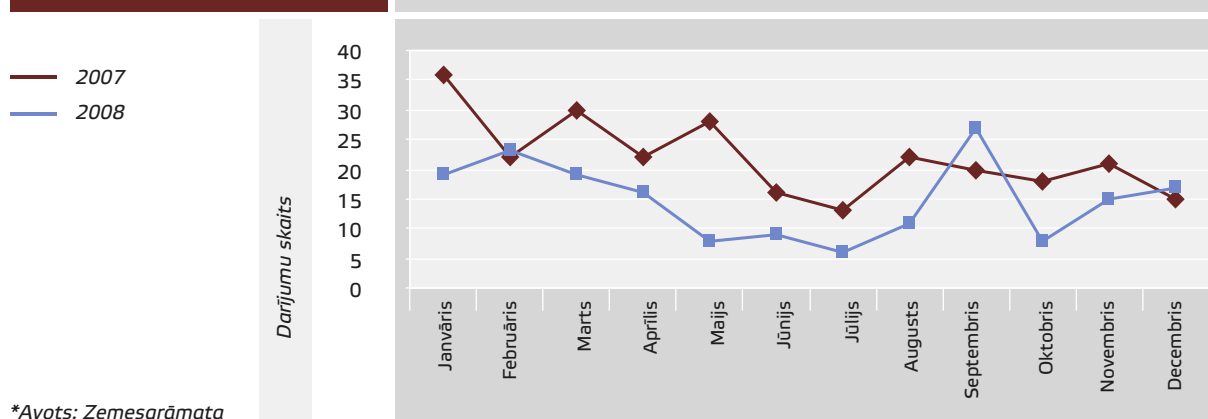
### Zeme komercapbūvei

Tirgus aktivitāte Cēsis šajā sektorā ir ļoti zema. 2008. gadā sastopami daži darījumi ar komerciāla rakstura apbūves zemēm, kur zemes cena pilsētas centrālajā daļā ir no 9 līdz 11 LVL/m<sup>2</sup>, bet nomalē no 5 līdz 6 LVL/m<sup>2</sup>, bet pastāv iespēja zemi iegādāties sākot no 3 LVL/m<sup>2</sup>.

Dzīvokļu reģistrācijas un pirkuma līgumu dinamika  
Cēsis 2007.-2008. gadā



Zemes darījumu dinamika Cēsis 2007. un 2008.gadā





# Nekustamo īpašumu tirgus Latvijas reģionos

## Limbaži

### Dzīvokļi

Cenu līmenis sērijevīda dzīvokļiem Limbažos 2008. gadā:

- sērijevīda dzīvokļi 2008.gada sākumā – 550 - 600 LVL/m<sup>2</sup>;
- sērijevīda dzīvokļi 2008.gada vidū – ap 550 LVL/m<sup>2</sup>;
- sērijevīda dzīvokļi 2008.gada beigās – 380 - 550 LVL/m<sup>2</sup>.

No jaunajiem projektiem Limbažos 2008.gadā realizēts viens projekts Parka ielā, kur visi dzīvokļi ir izpārdoti. Dzīvokļi ir ar pabeigtu iekšējo apdari par cenu no 700 LVL/m<sup>2</sup>.

2008. gadā bija vērojama vienmērīga aktivitāte dzīvokļu tirgū, kad reģistrēto dzīvokļu skaits zemesgrāmatā saglabājās iepriekšējo gadu līmenī, tomēr kopumā aktivitāte dzīvokļu tirgū ir zema, reģistrējot vidēji mēnesī 20 darījumus.

### Privātmājas

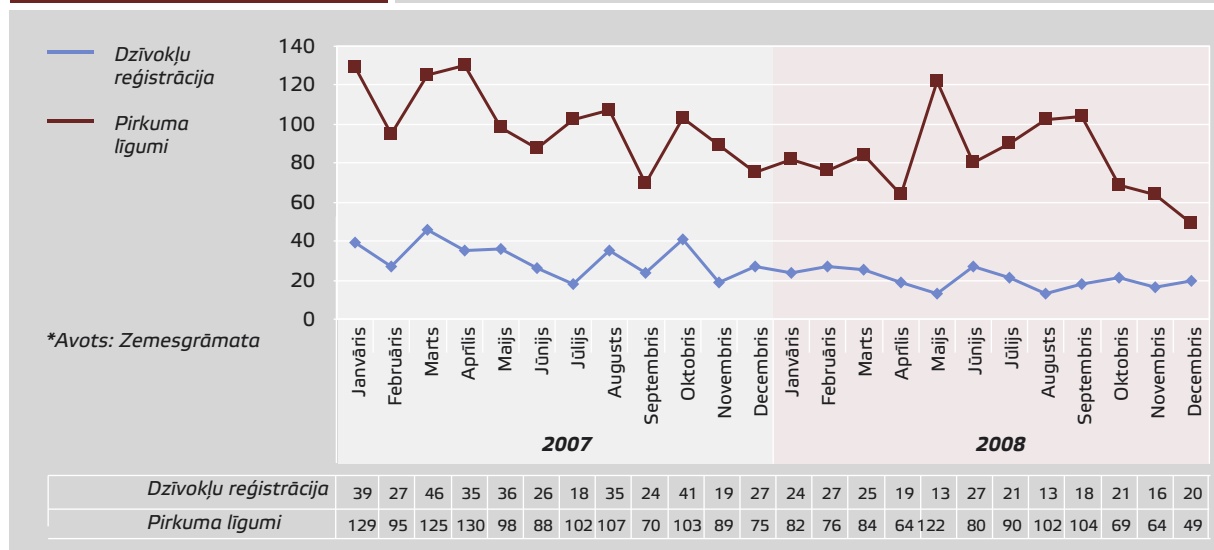
Limbažu pilsētā jau vairākus gadus raksturīga tendence, ka tirgū netiek piedāvātas individuālās dzīvojamās mājas vai arī piedāvājums ir ļoti niecīgs. Līdz ar to 2008. gadā bijusi ļoti maza aktivitāte dzīvojamo māju tirgū, gada laikā reģistrēti vien dažī darījumi ar apmierinošas kvalitātes, padomju laikā celtām, bez mūsdienīga remonta dzīvojamām mājām, kuru cenas ir no 45 000 līdz 80 000 LVL. Praktiski nav notikuši darījumi ar jaunām dzīvojamām mājām vai nepabeigtām jaunbūvēm. Jaunas mājas nav sastopamas arī piedāvājumos.

### Zemes

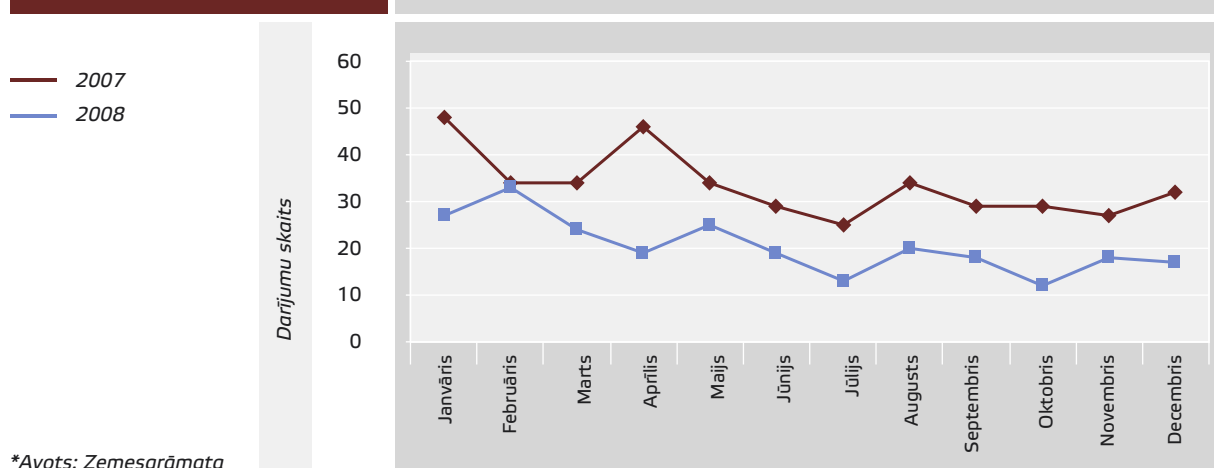
2008. gadā bijusi zema aktivitāte apbūves zemju tirgū, cenās nav lielas atšķirības gada laikā, un tās ir 6 līdz 11 LVL/m<sup>2</sup>, bet gada nogalē jau piedāvājumā nonākušas apbūves zemes, kur cenas ir no 3.5 LVL/m<sup>2</sup>.

Pēc Zemesgrāmatas datiem, 2008. gadā, salīdzinot ar 2007. gadu, zemes darījumu skaits samazinājās par 39%. Vidējais darījumu skaits bija zems, toties nemainīgs – vidēji 20 darījumi mēnesī.

Dzīvokļu reģistrācijas un pirkuma līgumu dinamika  
Limbažos 2007.-2008.gadā



Zemes darījumu dinamika Limbažos 2007. un 2008.gadā



\*Avots: Zemesgrāmatā



# Nekustamo īpašumu tirgus Latvijas reģionos

## Zeme komercapbūvei

Gada laikā noticis pavisam niecīgs darījumu skaits Limbažu pilsētā, šajā sektorā ir ļoti zema aktivitāte. Zeme komerciālai apbūvei netiek arī pieprasīta. Cenas no 0.50 LVL/m<sup>2</sup> (lielām platībām, virs 1 ha) līdz 1.5 LVL/m<sup>2</sup> mazākām platībām. Ražošanas apbūves zemes Limbažos ir koncentrējušās vienā pilsētas rajonā (nomalē).

Cenu līmenis dzīvokļiem, privātmājām un zemēm Limbažos 2008. gada beigās

- sērijveida dzīvokļi – 380 - 550 LVL/m<sup>2</sup>;
- dzīvokļi jaunajos projektos (ar pilnu apdari) – no 700 LVL/m<sup>2</sup>;
- privātmājas – 45000 - 80000 LVL;
- zemes – 3.5 LVL/m<sup>2</sup>.



Daudzdzīvokļu nams Avenes, Cēsis

## Liepāja

### Sērijveida dzīvokļi

2008. gada garumā vērojama strauja dzīvokļu cenu lejupslīde. Līdz ar to gada pirmajā pusē izveidojās vēra ņemams sērijveida dzīvokļu piedāvājuma pārsvars pār pieprasījumu. Balstoties uz piesardzīgo banku kreditēšanas politiku, līdz ar to samazinoties iedzīvotāju nekustamā īpašuma iegādes iespējām, pieauga dzīvokļu īres tirgus aktivitāte. To veicināja arī pārdevēju nogaidīšana un nevēlēšanas realizēt savu īpašumu par zemu cenu. Savukārt, gada otrajā pusē situācija pasliktinājās, piedāvājums pārsniedza pieprasījumu, kas veicināja dzīvokļu īres cenu kritumu.



Sērijveida dzīvokļi Liepājā

	Vidējās tipveida dzīvokļu cenas Liepājā (cenas norādītas LVL uz 31.12.2008.)		
Rajons / Nekustamais īpašums	1 istabas dzīvoklis	2 istabu dzīvoklis	3 istabu dzīvoklis
<b>DR rajons</b>	13000 - 15000	19000 - 22000	25000 - 31000
<b>Ezerkrasts</b>	10000 - 13000	18000 - 21000	24000 - 30000
<b>Centrs</b>	13000 - 15000	21000 - 24000	26000 - 33000
<b>Jaunliepāja**</b>	250 - 300 LVL/m <sup>2</sup>	200 - 300 LVL/m <sup>2</sup>	200 - 300 LVL/m <sup>2</sup>
<b>Ziemeļu priekšpilsēta</b>	10000 - 13000	15000 - 18000	23000 - 28000
<b>Zaļā birzs</b>	7000 - 9000	10000 - 13000	18000 - 23000
<b>Karosta, Tosmare</b>	7000 - 10000	9000 - 12000	12000 - 17000

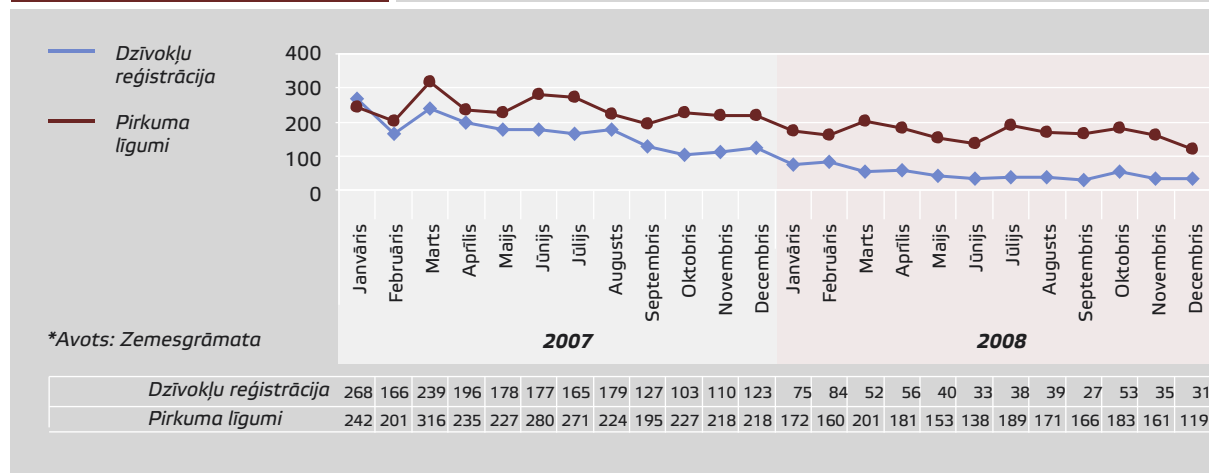
\*\*Ar daļējām ērtībām

\*Avots: Arco Real Estate

# Nekustamo īpašumu tirgus Latvijas reģionos

2008. gadā bija vērojama strauja lejupslīde dzīvokļu tirgū, kad reģistrēto dzīvokļu skaits zemesgrāmatā samazinājies par 73%, reģistrējot vidēji mēnesī 45 darījumus.

Dzīvokļu reģistrācijas un pirkuma līgmu dinamika  
Liepājā 2007.-2008. gadā



## Jaunie projekti

2008. gadā ekspluatācijā tika nodoti vairāki apjomīgi jaunie projekti, taču attīstītāji šajā situācijā aizvien vairāk saskārās ar grūtībām realizēt dzīvokļus. Lielu konkurenci radīja sērijveida dzīvokļu cenu straujais kritums.

Attīstītājiem daudz nopietnāk bija jāizvērtē dzīvokļu pārdošanas stratēģija – cenu samazināšana, papildus serviss, mārketinga aktivitātes, utt. Taču, ņemot vērā būvniecības izmaksas, bieži vien cenas samazinājums nav risinājums, jo pašizmaksas summa ir lielāka par iespējamo realizācijas cenu. Lai kaut kādā veidā virzītos uz priekšu, tiek meklēti arvien jauni risinājumi un metodes, kā, piemēram, dzīvokļu īre ar izpiršanas tiesībām.

Liepājā ir atsevišķi nelielu daudzdzīvokļu ēku projekti, kuru attīstītāji salīdzinoši veiksmīgi ir realizējuši vai izīrējuši lielāko daļu dzīvokļu, neskatoties uz to, ka tirdzniecības laiks ir būtiski pagarinājies. Šo projektu veiksmes atslēga ir pareizi izvēlēta atrašanās vieta un dzīvokļu kvalitāte un veiksmīgi dizaina risinājumi.

Jaunu projektu būvniecība 2008. gadā netika uzsākta.

## Zemes

Neskatoties uz to, ka 2008. gada pirmajā pusgadā zemes tirgus jau bija pasīvs, uz pusgada beigām darījumu skaits saruka vēl vairāk. Šajā periodā netika novērots zemes cenu straujais kritums, ko var saistīt ar pārdevēju vēlmi nogaidīt un izprast nekustamā īpašuma tirgus kopējo situāciju. Savukārt, otrs pusgads iezīmējās ar pilnīgu zemes tirgus apsūkumu, kas izskaidrojams ar jau minēto pārdevēju vēlmi nogaidīt, kā arī banku kredīšanas politiku, kas liedz pircējiem iegūt papildus nepieciešamo finansējumu zemes iegādei un vēlākai apbūvei.



Barona nams, Liepāja

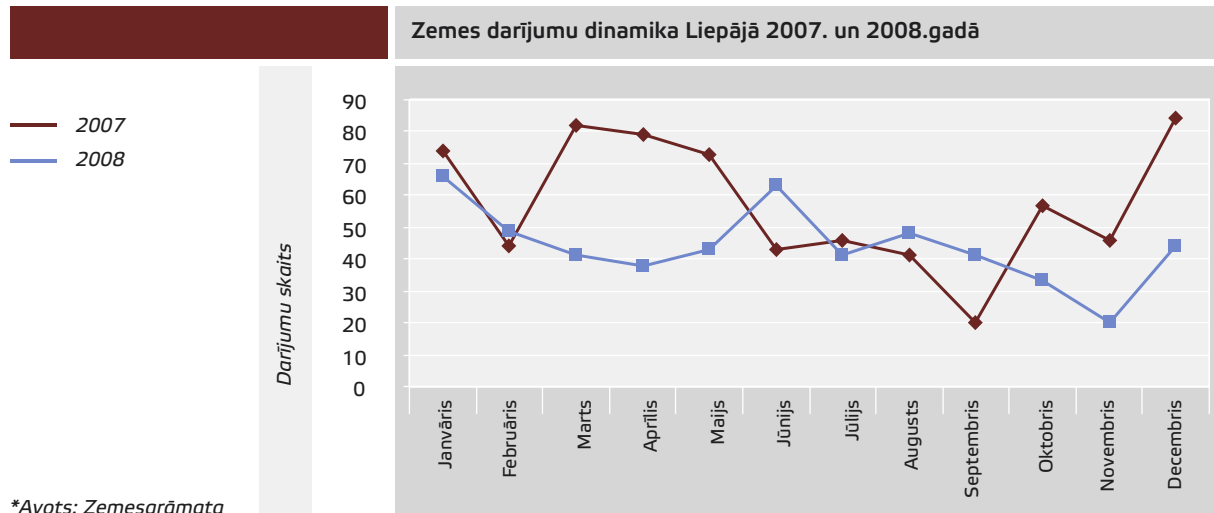
## Apbūves gabalu cenas privātmāju celtniecībai Liepājā (cenas norādītas LVL/m<sup>2</sup> uz 31.12.2008.)

Rajons / Nekustamais īpašums	Zeme (m <sup>2</sup> ) privātmāju apbūvei
DR rajons	60 - 80
Ezerkrasts	55 - 75
Centrs	65 - 90
Jaunliepāja**	-
Ziemeļu priekšpilsēta	25 - 50
Zajā birzs	10 - 30
Karosta, Tosmare	-

\*Avots: Arco Real Estate

# Nekustamo īpašumu tirgus Latvijas reģionos

Pēc Zemesgrāmatas datiem, 2008. gadā, salīdzinot ar iepriekšējo gadu, zemes darījumu skaits samazinājās par 24%. Vidējais darījumu skaits bija vienmērīgs, reģistrējot vidēji 40 darījumus mēnesī.



## Privātmājas Liepājā

Gada sākumā, neskatoties uz to, ka piedāvājums pārsniedz pieprasījumu, cenas neizceļas ar lielu lejupslidošu tendenci. Pieprasījums ir, taču pircējiem ir viedoklis, ka mājas cena ir neadekvāta dotā brīža situācijai tirgū.

Kopumā privātmāju tirgus pasīvs. Gada beigās novērojama straujāka cenu lejupslīde, taču, balstoties uz vispārējo krīzi valstī, banku politiku, utt., darījumu skaits nepalielinājās, kaut gan pircējs diktēja noteikumus pārdevējiem, kam ir finansiālas grūtības un vērā ņemamas kredītaistības.

## Privātmāju cenas Liepājā (cenas norādītas LVL/m<sup>2</sup> uz 31.12.2008.)

Rajons / Nekustamais īpašums	Privātmāja (vienkārša apdare)
<b>DR rajons</b>	650 - 850
<b>Ezerkrasts</b>	600 - 850
<b>Centrs</b>	700 - 950
<b>Jaunliepāja**</b>	-
<b>Ziemeļu priekšpilsēta</b>	500 - 800
<b>Zaļā birzs</b>	-
<b>Karosta, Tosmare</b>	-

\*Avots: Arco Real Estate

## Komerplatības

Finansiālās krīzes ietekmē arī Liepājā dominē sekojošas iezīmes, kas raksturo komercietelpu nomas tirgu:

- lielāks pieprasījums pēc mazākām, lētākām telpām, lai taupītu līdzekļus un izdzīvotu krīzes apstākļos;
- cenu kritums;
- iznomātāji, lai nezaudētu nomniekus konkurences apstākļos, spiesti pārskatīt nomas maksas;
- apakšnomas tirgus palielināšanās;
- lielāka vērība nomas Līgumu noteikumiem.

Taču Liepājā joprojām trūkst telpas, kas pēc standartiem būtu pielīdzināmas augstas klases biroju telpām. Cenu amplitūda centrā liela sākot no 2 līdz 12 LVL/m<sup>2</sup>.

Cenas atkarīgas no telpu lieluma un atrašanās vietas ēkā. Biroju telpas darījumu centros no 2 līdz 4 LVL/m<sup>2</sup>, bet tirdzniecības telpām pilsētas centrā pirmajos stāvos ar skatlogiem, nomas likme sastāda no 3 līdz 12 LVL/m<sup>2</sup>.

Telpu cenas ārpus pilsētas centra svārstās no 1 līdz 2 LVL/m<sup>2</sup>.

# Nekustamo īpašumu tirgus Latvijas reģionos

## Ogre

### Dzīvokļi

Kopumā 2008. gada nogalē dzīvokļu piedāvājums strauji samazinājies, jo cenu līmenis ir tik zems, ka pārdot cilvēkiem vairs nav izdevīgi. Agrāk piedāvātie dzīvokļi tiek izīrēti.

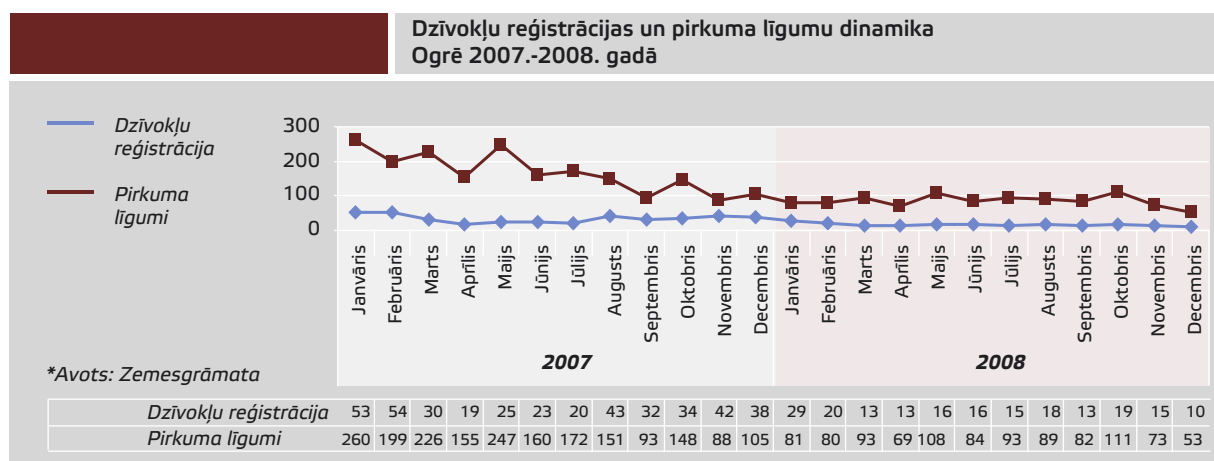
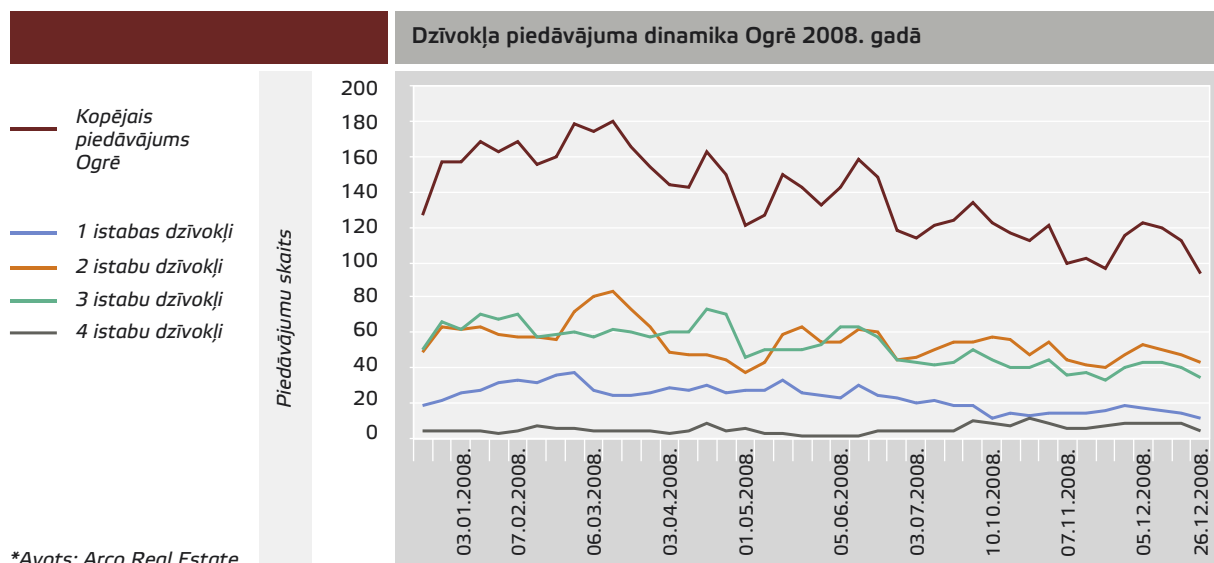
Samazinoties dzīvokļa cenām, samazinās arī piedāvājuma skaits. Tā 2008. gada beigās, salīdzinot ar gada sākumu, kritums ir par 25%.

Salīdzinājumā ar iepriekšējo gadu dzīvokļu cenas Ogres pilsētā 2008. gadā lielā piedāvājuma un mazā pieprasījuma rezultātā ir ievērojami kritušās, – par 30%.

2008. gadā bija vērojama neliela pircēju aktivitāte dzīvokļu tirgū, kad reģistrēto dzīvokļu skaits zemesgrāmatā ir vienmērīgs, tomēr kopumā aktivitāte dzīvokļu tirgū ir zema, īpaši maz ir darījumu ar sērījeida dzīvokļiem.

Cenu līmenis sērījeida dzīvokļiem Ogrē 2008. gada decembrī:

- 1 istabas dzīvokļi 20 000 - 28 000 LVL;
- 2 istabu dzīvokļi 27 000 - 41 000 LVL;
- 3 istabu dzīvokļi 37 000 - 55 000 LVL.



# Nekustamo īpašumu tirgus Latvijas reģionos

## Jaunie projekti

Ogrē esošo jauno projektu dzīvokļiem, kuri atrodas Mednieku ielā 19 un Mednieku ielā 24, cenas gan nav kritušās ievērojami. Cenas svārstās no 850 līdz 1100 LVL/m<sup>2</sup>. Tas ir izskaidrojams ar salīdzinoši mazo piedāvājumu un augsto kvalitāti, kā arī zemākiem komunālajiem izdevumiem, salīdzinājumā ar sērijveida dzīvokļiem.

## Privātmājas

Privātmājām cenas 2008. gada laikā ir ievērojami kritušās – salīdzinājumā ar iepriekšējo gadu, par 35%. 2008. gada nogalē Ogrē un tās tuvākajā apkārtnē privātmājas bija nopērkamas no 300 līdz 1500 LVL/m<sup>2</sup>, ar pieguļošu zemes gabalu 600 - 2500 m<sup>2</sup>.



Ogrē, Mednieku iela

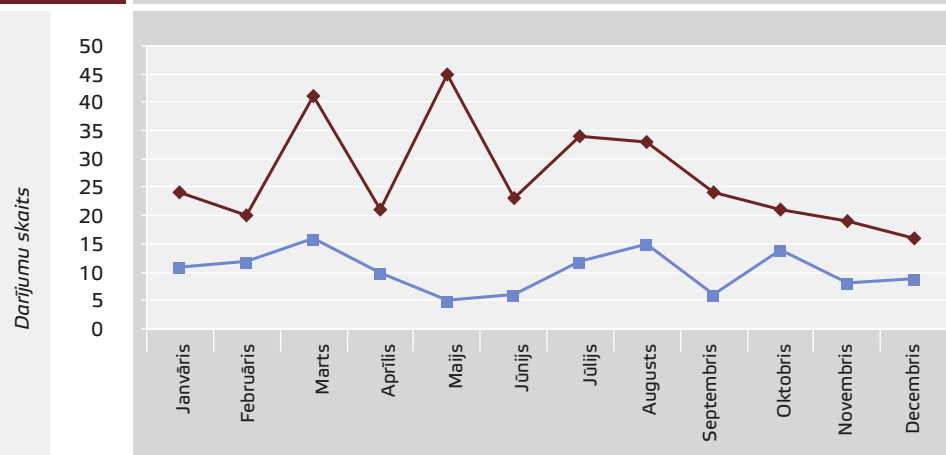
## Zemes

Lauksaimniecības zemes un zemes tirgū Ogrē un tās rajonā 2008. gadā bija novērojams zems aktivitātes līmenis. Tas daļēji ir izskaidrojams ar to, ka Ogrē atrodas salīdzinoši tuvu Rīgai un potenciālie pārdevēji prasa pārāk lielu cenu par 1 ha. Nereti par lauksaimniecības zemi Ogres apkārtnē (pat 20 km attālumā uz Ērgļu pusī) nauda tiek prasīta nevis par ha, bet gan par 1 m<sup>2</sup>. Šajos gadījumos gan zemes tiek piedāvātas 1 - 8 ha platībās. Lielāki zemes gabali piedāvāti netiek vai arī tiek piedāvāti par pārāk augstām cenām. Lielu zemes gabalu vienkopus pārdoti netiek. Lauksaimniecības zemi Ogres rajonā iespējams iegādāties par 2000 - 5000 LVL/ha. Ir novērojami arī atsevišķi gadījumi, kad par zemi tiek prasīta mazāka summa, kā, piemēram, 1000 LVL/ha, pērkot 25 ha, bet šajos gadījumos, ir specifiski apgrūtinājumi vai neērtības.

Pēc Zemesgrāmatas datiem, 2008. gadā, salīdzinot ar iepriekšējo gadu, zemes darījumu skaits samazinājās par 61%. Tas ir viens no lielākajiem kritumiem Latvijas teritorijā. Vidējais darījumu skaits bija zems, sastādot ap 10 darījumiem mēnesī. Līdz ar to zemes tirgus Ogrē ir samērā neaktīvs.

Zemes darījumu dinamika Ogrē 2007. un 2008.gadā

— 2007  
— 2008



\*Avots: Zemesgrāmata

# Nekustamo īpašumu tirgus Latvijas reģionos

## Austrumvidzeme (Madona, Gulbene, Alūksne, Balvi)

### Dzīvokļi

Arī Austrumvidzemes reģionā krasi samazinājies piedāvājums, līdz ar to cenas kritušās visos tirgus segmentos.

Austrumvidzemē dzīvokļu cenas 2008. gadā samazinājušās, vidēji par 35% salīdzinot ar 2007. gadu. Visaugstākās cenas saglabājušās Madonas pilsētā.

### Privātmājas

Privātmāju pārdošanas cenas Austrumvidzemē 2008. gada beigās bija līdz 400 LVL/m<sup>2</sup>. Ārpus pilsētām lauku saimniecības un privātmājas ciemos tiek pārdotas līdz 200 LVL/m<sup>2</sup>.

### Zemes

Individuālās apbūves un lauksaimniecības zemes gabalu tirgus bijis samērā neaktīvs līdzīgi kā citur Latvijā.

Lauksaimniecības izmantojamās zemes darījumi notiek pietiekošā apmērā, bet pēdējā laikā konstatēts, ka arvien vairāk uzmanības tiek pievērsts zemes kvalitativajām īpašībām (auglība, lauka lielums, apstākļi vai zeme meliorēta un vai uz tās tiek veikta lauksaimnieciskā darbība).

Lauksaimniecības zemju vidējās pārdošanas cenas Austrumvidzemē 2008.gada decembrī 500 - 1100 LVL/ha.

### Komerčiāla rakstura īpašumu tirgus

Ražošanas telpu pārdošanas cenas ir samazinājušās, bet arvien tās tiek pārdotas ar plašu diapazonu no 30 līdz 125 LVL/m<sup>2</sup>, ko noteicis objektu tehniskais stāvoklis un novietojums.



Lauksaimniecības zeme



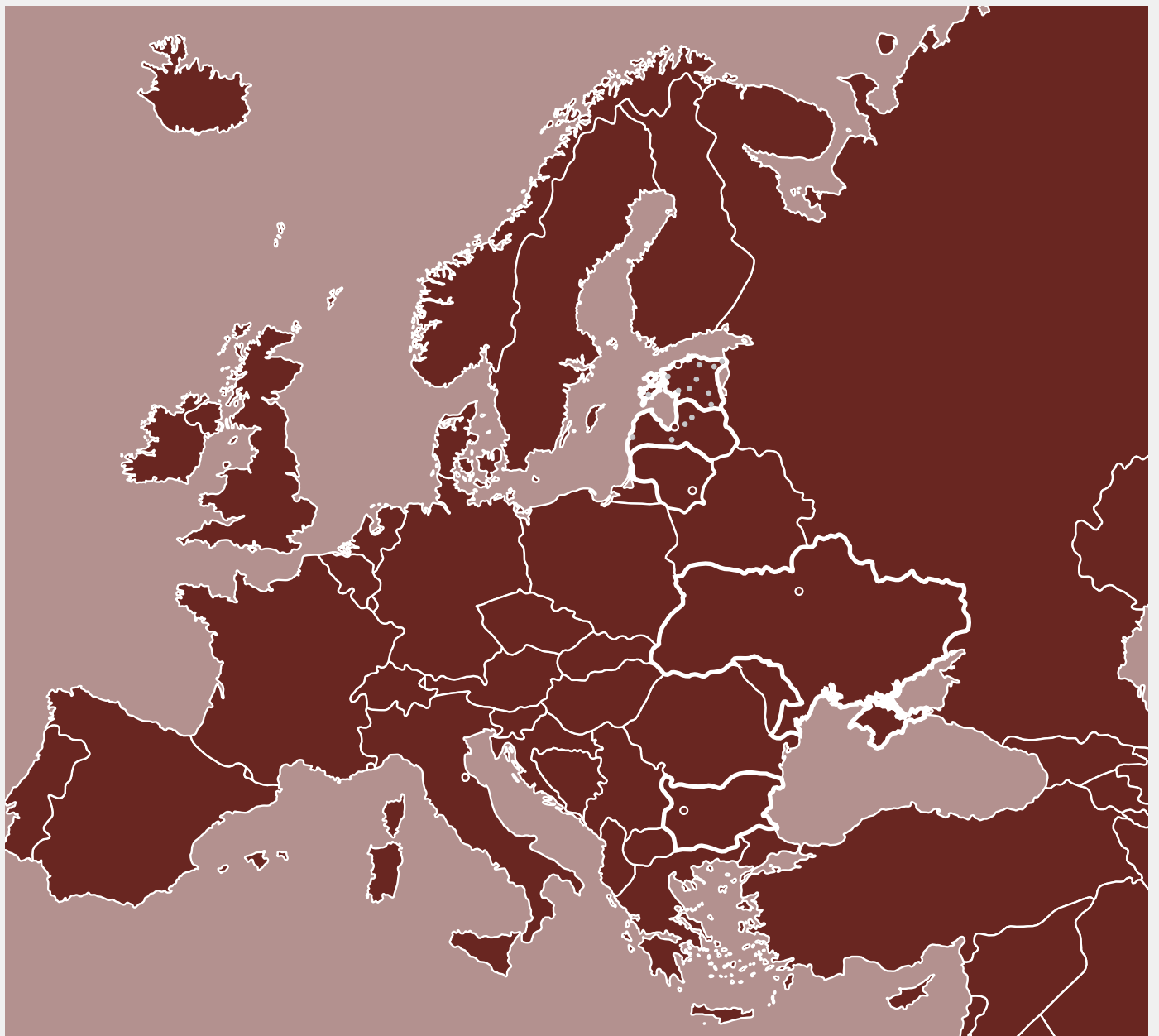
Īpašums pie ezera

### Dzīvokļu cenas Austrumvidzemē 2008. gada decembrī (LVL/m<sup>2</sup>)

Rajons / Nekustamais īpašums	1 istabas dzīvoklis	2 istabu dzīvoklis	3 istabu dzīvoklis	4 istabu dzīvoklis
<b>Gulbene</b>	200 - 300	200 - 300	200 - 300	200 - 300
<b>Madona</b>	250 - 350	250 - 350	250 - 350	250 - 350
<b>Alūksne</b>	200 - 300	200 - 300	200 - 300	200 - 300
<b>Balvi</b>	200 - 300	200 - 300	200 - 300	200 - 300

\*Avots: Arco Real Estate





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

