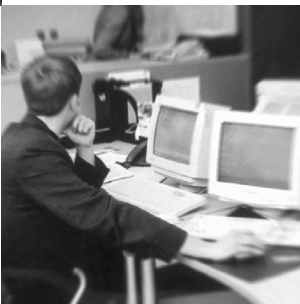
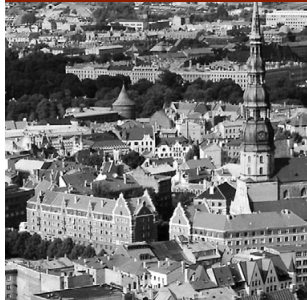




# Latvijas Nekustamā īpašuma tirgus pārskats

2001. gads



Janvāris, 2002. gads



ARCO REAL ESTATE

NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA BIROJS • REAL ESTATE COMPANY

RIGA

SIA “Arko Nekustamais Īpašums Latvija” tirgus analīzes pārskats sniedz koncentrētu informāciju par Latvijas nekustamā īpašuma tirgu 2001.gadā. Pārskats sniegs Jums īsu atskaiti par nekustamā īpašuma tirgus būtiskākajiem segmentiem:

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

Nekustamā īpašuma tirgus segmenta analīzes tabulas parāda atbilstošā segmenta cenu gada sākumā un gada beigās, dod cenu izmaiņu prognozi tuvākajiem trim mēnešiem.

Veiktās analīzes informācijas avoti ir SIA “Arko Nekustamais Īpašums Latvija” nekustamā īpašuma darījumu datu bāze, mūsu klientu pieprasījumu un piedāvājumu datu bāze, kā arī sadarbības partneru sniegtā informācija un publiski pieejamās informācijas avoti.

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

SIA “Arko Nekustamais Īpašums Latvija” nekustamā īpašuma tirgus analīzes paredzēts veidot regulāri, sniedzot īsu pārskatu ik ceturksni.

Priekšlikumus, komentārus vai jautājumus adresējiet SIA “Arko Nekustamais Īpašums Latvija” vērtēšanas nodaļai:

Rīga, Skolas iela 12a-3

Tel.: 7284421

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

Vērtēšanas nodaļas vadītājs Māris Laukalējs

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

## Dzīvokļu tirdzniecība.

Nekustamā īpašuma tirgus dzīvokļu tirdzniecības sadaļā raksturojas ar diviem cenu un pieprasījuma kāpumiem. Cenu kāpums vidēji par 10% bija aprīļa – maija mēnesī un otrs būtisks cenu kāpums bija novērojams oktobra – novembra mēnešos, kad cenas pieauga vidēji par 15%. Cenu pieaugums gan nebija visos mikrorajonos vienāds: straujāk cenas pieauga Purvciemā, Teikā un Vecmīlgrāvī. Praktiski bez īpašām izmaiņām palika dzīvokļu cenas Ķengaragā, Bolderājā, Zolitūdē.

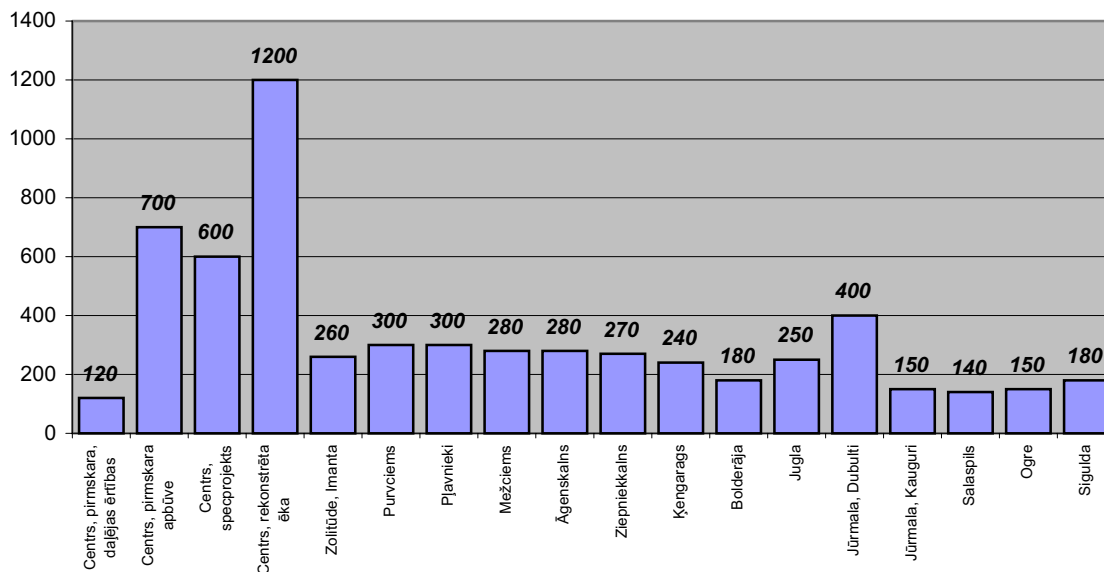
Pieprasījums pēc dzīvokļiem jaunbūvētās un rekonstruētās mājās ir palielinājies, taču piedāvāto objektu skaits nav pieaudzis. Samazinājies pieprasījums pēc dzīvokļiem Vecrīgā, kas saistīts ar transporta problēmām.

No sērijveida dzīvokļiem pieprasīti ir vienistabas un divistabu dzīvokļi, savukārt centra apbūvē pieprasīti ir 4-istabu dzīvokļi ar platību 80-120 m<sup>2</sup>. Būtisks faktors dzīvokļu cenā ir rajona (ielas) prestižs un ēkas koplietošanas telpu (kāpņu telpu, ieejas, fasādes) stāvoklis.

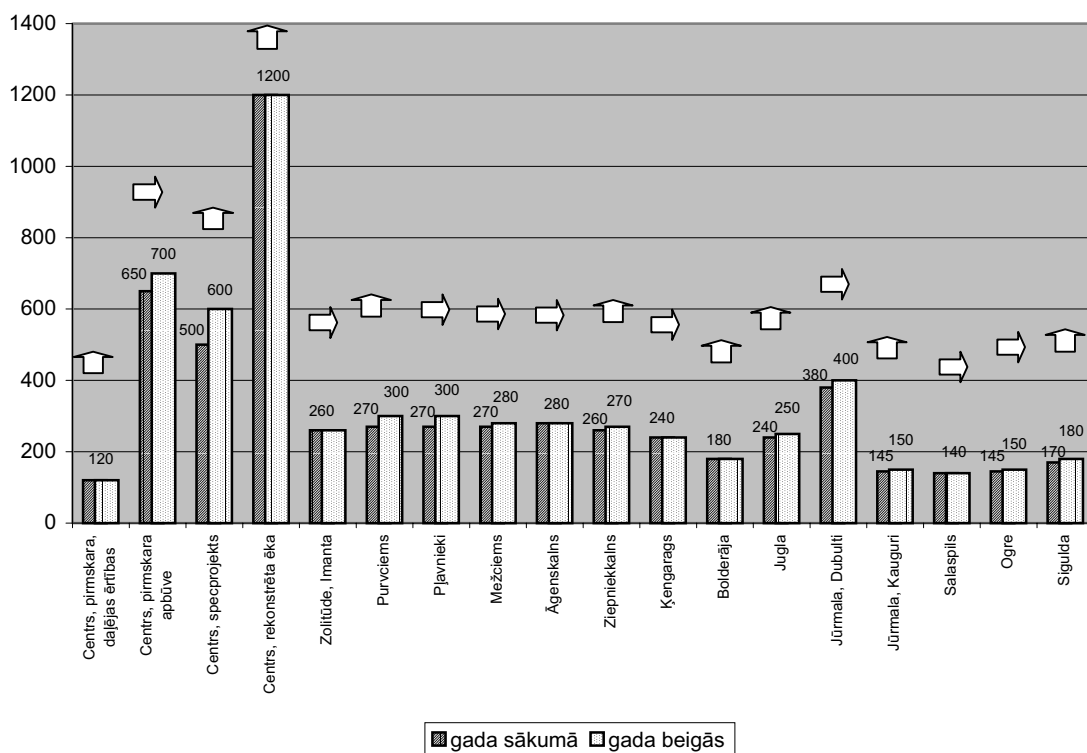
Pamatojoties uz veikto darījumu skaitu un pircēju pieprasījuma analīzi, pieprasītāko dzīvokļu cenas (USD/m<sup>2</sup>):

- Sērijveida dzīvokļiem 250 – 280 USD
- Centra ēkās 300 – 500 USD
- Jaunbūvētās ēkās mikrorajonos
  - bez apdares 450 - 600 USD
  - ar apdari 700 – 900 USD
- Rekonstruētās ēkās centrā
  - bez apdares 700 – 900 USD
  - ar apdari 900 – 1200 USD

### Divistabu dzīvoļa cenas (50 m<sup>2</sup>) USD/M<sup>2</sup>



### Divistabu dzīvokļu cenu dinamika (50 m<sup>2</sup>) USD/m<sup>2</sup>



Paredzamās cenu izmaiņas 2002.gada 1. ceturksnī:

- cenas nemainīsies
- cenas pieaugs

## Dzīvojamo telpu īre.

Kopējais pieprasījums pēc īres dzīvojamām telpām gada laikā nav būtiski mainījies, taču ir kritušās īres maksas, it īpaši izremontētiem dzīvokļiem centrā. Dzīvojamo telpu īres sektorā ir izdalāmas trīs galvenās īres dzīvokļu kategorijas:

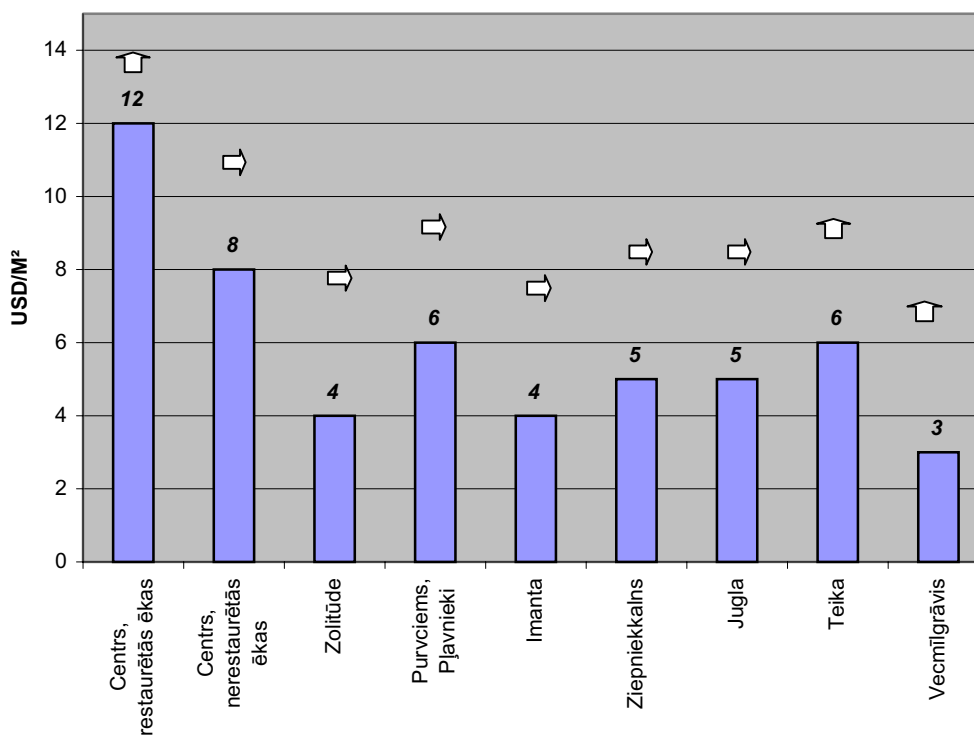
- Labā stāvoklī esoši mēbelēti dzīvokļi jaunajos mikrorajonos. Šajā kategorijā pieprasītākie ir 1-2 istabu dzīvokļi, it īpaši 119.sērijas ēkās.

- Kvalitatīvi izremontēti, mēbelēti dzīvokļi atjaunotās (rekonstruētās) centra ēkās. Šī kategorija raksturojas ar atrašanos prestižā rajonā, augstvērtīgu dzīvokļa un koplietošanas telpu apdari, drošības līmeni. Pieprasītāko dzīvokļu platība ir 50 – 80 m<sup>2</sup>.

- Labā stāvoklī esoši mēbelēti dzīvokļi centra ēkās. Kategorijas raksturīgākā īpašība ir atrašanās ēkās, kuru tehniskais un koplietošanas telpu stāvoklis ir samērā slikts un drošības līmenis ir zems. Šīs kategorijas dzīvokļu īres maksās gada laikā vērojams būtisks īres maksu kritums.

Īres maksas ietekmējoši faktori visām kategorijām ir rajona prestižs, sabiedriskā transporta iespējas, automašīnu novietošana, ēkas stāvs un kaimiņi.

Vidējās īres maksas dzīvojamām USD/M<sup>2</sup>



Paredzamās cenu izmaiņas 2002.gada 1. ceturksnī:

- ➡ cenas nemainīsies
- 🏠 cenas pieaugs

## **Viengimenu privātmājas.**

Īpašas izmaiņas privātmāju tirgū gada laikā nav konstatētas. Analizējot piedāvājumu un notikušos darījumus, iespējams izdalīt sekojošas privātmāju kategorijas:

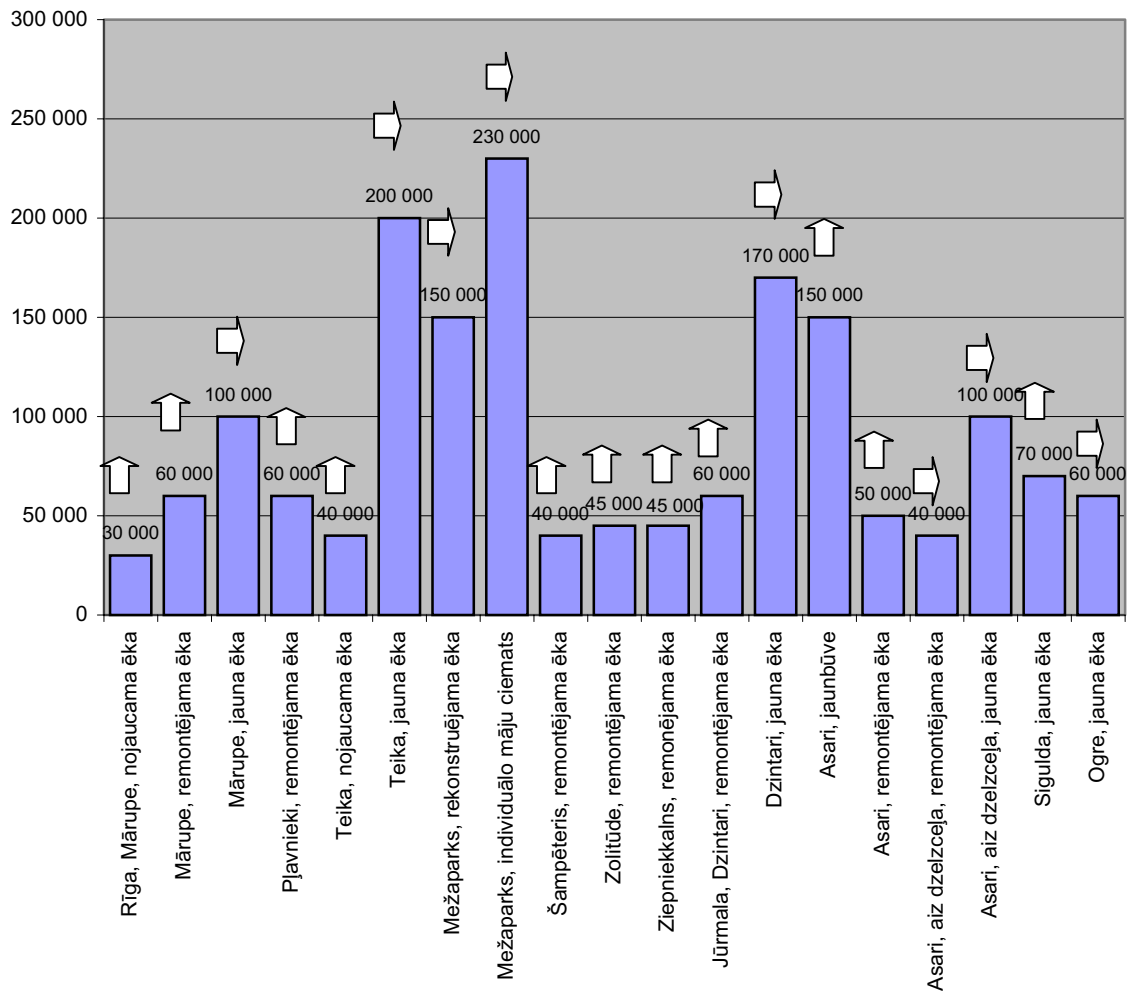
- Sliktā stāvoklī esošas (nojaucamas vai rekonstruējamas). Kategorijas raksturojošā iezīme ir atrašanās privātmāju rajonā ar esošu infrastruktūru. Atkarībā no zemes platības, piebraukšanas iespējām un rajona, īpašuma cenas galveno daļu veido zemes vērtība. Šīs kategorijas īpašumi ir samērā pieprasīti, ar pieaugošu cenu. Atkarībā no rajona, cenas no 30 000 – 50 000 USD.

- Nelielas (līdz 100 m<sup>2</sup>) ēkas ar vienkāršu apdari, kurās būtu nepieciešams veikt iekšējos remontdarbus. Šādu ēku piedāvājums galvenokārt ir Pļavnieku, Purvciema, Mežciema, Zolitūdes rajonos, apbūve veikta 1950.-1960.gados. Vidējās cenas 50 000 – 70 000 USD.

- Jaunbūvētas ēkas platībā līdz 200 m<sup>2</sup>, kvalitatīvi materiāli un iekšējās komunikācijas. Šajā kategorijā cenu lielāko atšķirību veido atrašanās vieta. Vidējās cenas 100 000 – 180 000 USD.

- Jaunbūvētas ēkas privātmāju ciematos. Raksturīgākā iezīme ir sakoptā apkārtnē, drošuma pakāpe un kaimiņi. Ļoti būtisku cenu atšķirību veido atrašanās vieta. Piedāvājums samērā liels. Vidējās cenas 150 000 – 250 000 USD.

## Vidējās cenas viengimeņu ēkām (zemes platība līdz 1500 m<sup>2</sup>) USD



Paredzamās cenu izmaiņas 2002.gada 1. ceturksnī:

- cenas nemainīsies
- cenas pieaug

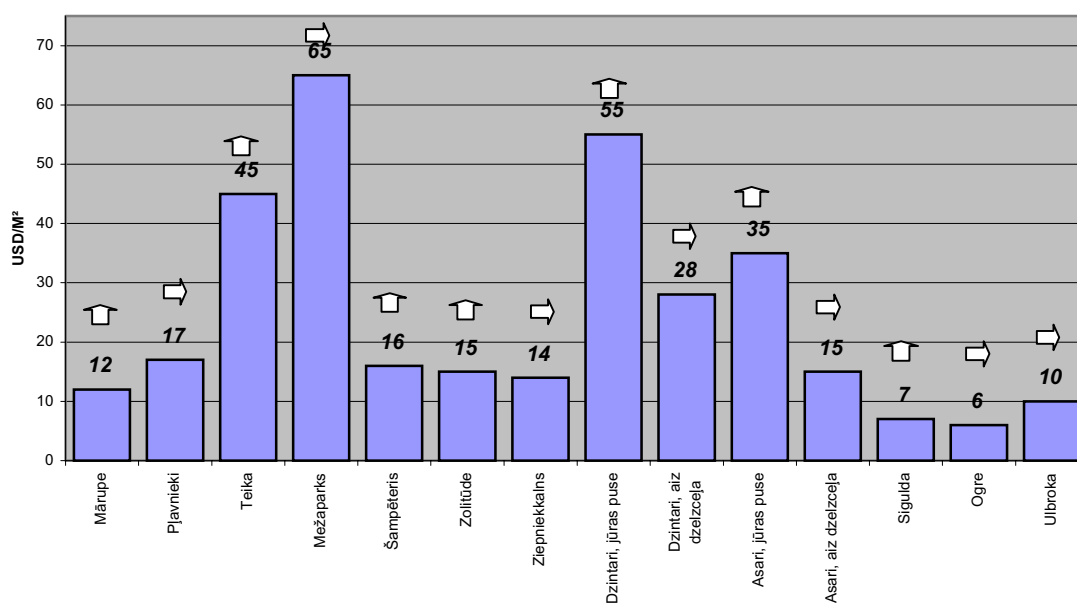
## Zemes īpašumi (vienģimeņu ēku celtniecībai).

Pieprasījums pēc zemes gabaliem individuālo māju celtniecībai ir pastāvīgs ar pieaugošu tendenci. Īpaši pieprasīti ir zemes gabali pilsētas teritorijā, mazstāvu māju rajonos ar attīstītu infrastruktūru. Pieprasītajos rajonos (Teikā, Mežaparkā, Pļavniekos) cenas pieaug, jo piedāvājumu skaits ir neliels. Pieaugošo pieprasījumu pēc zemes gabaliem nosaka iespēja būt savām vēlmēm un finansu iespējām atbilstošas ēkas, iespēja veikt celtniecību vairākās kārtās, tādejādi izdevumi ieguldāmajā īpašumā ir pakāpeniski.

Pieprasījums pēc zemes gabaliem ārpus Rīgas individuālo māju ciematos ir nestabils. Atsevišķos ciematos zemes cenas ir pazeminājušās par 15 – 20%, kā izņēmums minams individuālo māju ciemats “Ezerkrasts” pie Sunišu ezera, kur zemes gabalu cena, salīdzinot ar tirdzniecības sākumā noteikto, augusi vidēji par 70% un šobrīd, atkarībā no zemes gabala izvietojuma ciematā, ir 20 – 40 USD par m<sup>2</sup>. Analizējot cenu izmaiņas zemes gabaliem individuālo māju ciematos, var secināt, ka noteicošais cenu faktors ir ciemata labiekārtoības pakāpe, atrašanās pie ūdeņiem (upes, ezera krastā), reljefa un koku esamība.

Joprojām pieaugošs ir pieprasījums pēc zemes gabaliem Jūrmalā, it īpaši kāpām blakus esošās ielās. Pieaugušas cenas Mellužu – Asaru rajonā aiz dzelzceļa, kur iespējams iegūt platības ziņā lielus zemes gabalus – 3000 m<sup>2</sup> un vairāk par salīdzinoši zemu cenu: šobrīd 6 – 15 USD par m<sup>2</sup>. Tā kā šajā Jūrmalas pilsētas daļā nav īpašu aprūtinājumu ar ēku celtniecības būvprasībām, tad var prognozēt, ka cenas šajā rajonā arī turpmāk pieaugs.

### Vidējās cenas zemei vienģimeņu māju celtniecībai (platība līdz 1500 m<sup>2</sup>) USD/M<sup>2</sup>



Paredzamās cenu izmaiņas 2002.gada 1. ceturksnī:

- cenas nemainīsies
- ↑ cenas pieaugs

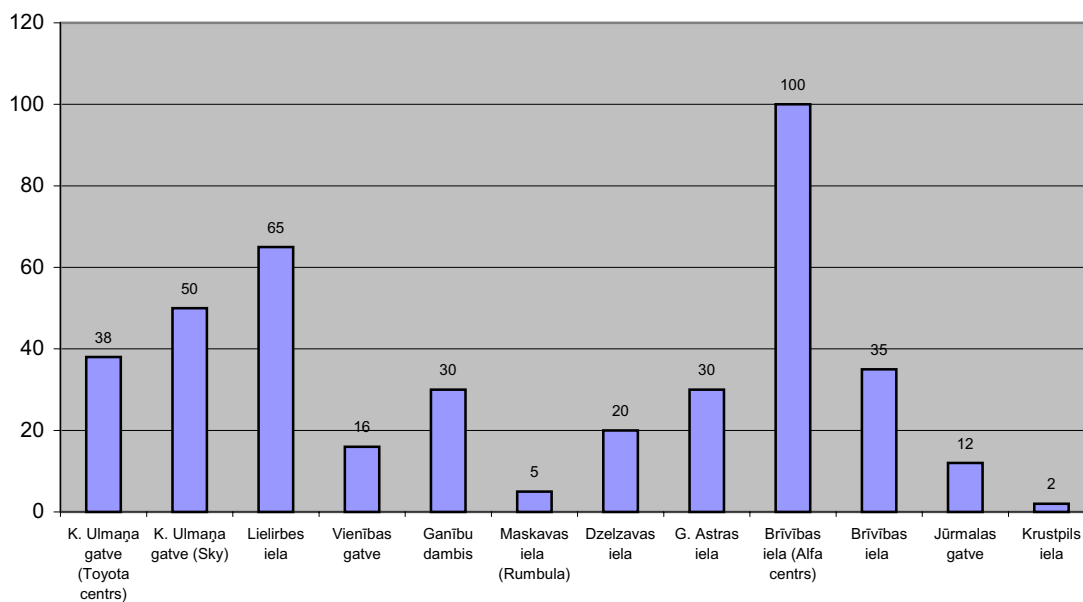


## **Zemes īpašumi (ražošanas un sabiedriska rakstura ēku celtniecībai) .**

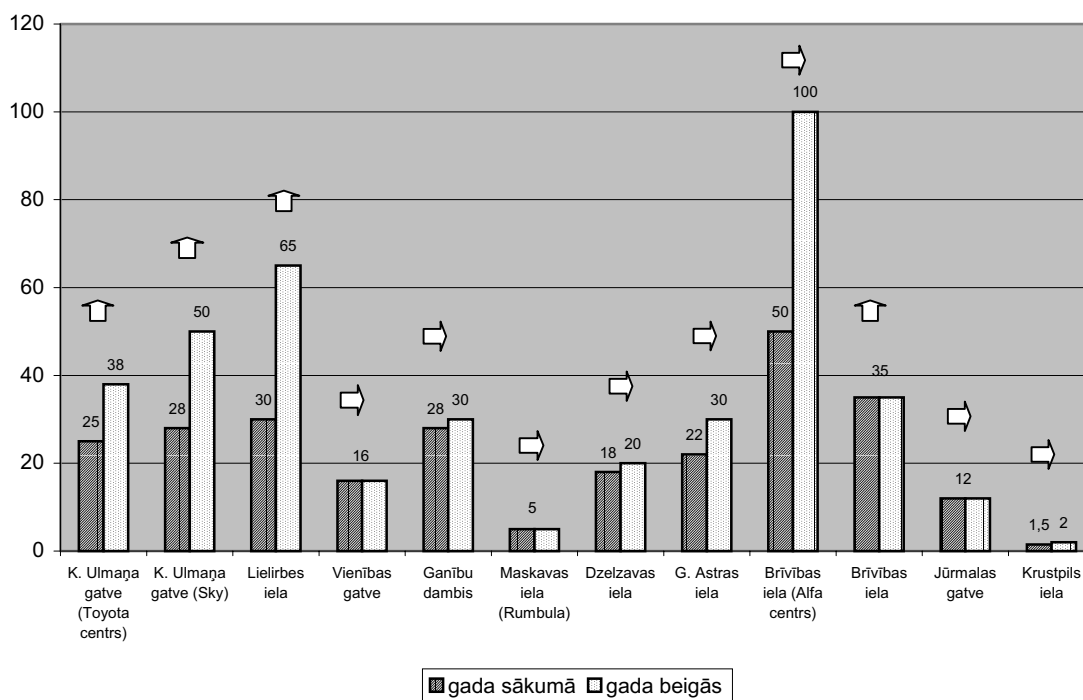
Pieprasījums pēc zemes gabaliem komerciāla rakstura apbūvei ir stabils, īpaša interese ir par zemes gabaliem lielu satiksmes maģistrāļu tuvumā un mikrorajonu centros. Pieprasītākie ir zemes gabali pie K.Ulmaņa gatves, Lielirbes ielas, Krasta ielas, Maskavas ielas, Brīvības ielas, kā arī centrālās ielas Purvciemā un Ziepniekkalnā.

Iegādātie zemes gabali galvenokārt tiek izmantoti tirdzniecības centru, sporta centru un auto apkopes kompleksu celtniecībai. Iegādāto zemes gabalu vidējās platības 5000 – 20 000 m<sup>2</sup>. Apstiprinājusies iepriekšējā gadā novērotā tendence, ka zemes gabalu cenas strauji pieaug jaunu komercrakstura objektu tiešā apkārtnē, piemēram, hipermarketa “Alfa Centrs“, Brīvības ielā, apkārtnē zemes gabalu cenas pieauga no 50 USD līdz 100 USD par m<sup>2</sup> un tirdzniecības centra “SPICE“, Lielirbes ielā, apkārtnē no 25 līdz 60 USD par m<sup>2</sup>. Par 15 –20 % augušas ir cenas zemes gabaliem Pļavniekos – pie Deglava, G.Astras un Dārzciena ielām un šobrīd ir 25 – 40 USD par m<sup>2</sup>.

## Zemes īpašumu cenas (komercobjektu celtniecībai) USD/M<sup>2</sup>



## Zemes īpašumu cenu dinamika (komercobjektu celtniecībai) USD/M<sup>2</sup>



Paredzamās cenu izmaiņas 2002.gada 1. ceturksnī:

- cenas nemainīsies
- ↑ cenas pieaugs

## Tirdzniecības platību tirgus.

2001.gads, līdzīgi kā iepriekšējais, raksturojas ar strauji augošu jaunu tirdzniecības platību pieaugumu, taču, neskatoties uz samērā lielo tirdzniecības telpu piedāvājumu, pieprasījums pēc jaunām, kvalitatīvām telpām nav samazinājies. Pagājušā gadā joprojām ir pieaudzis šobrīd lielākais pārtikas lielveikalu tīkls "Rimi", kas pārņēmis bijušo "Interpegro" lielveikalu tīklu, strauji augošs ir Lietuvas pārtikas veikalu "VP Markets" tīkls un "Mego" veikalu tīkls. Ar liela tirdzniecības centra "Spice" atklāšanu aktīvu darbību uzsācis somu uzņēmums "Kesko". Pagājušā gadā tika atklāts šobrīd lielākais tirdzniecības centrs – hipermarkets "Alfa Centrs" Brīvības ielā.

Līdzās pārtikas lielveikalu attīstībai darbību uzsākuši vairāki saimniecības un būvmateriālu lielveikali un specializēti tehnikas un instrumentu lielveikali.

Taču pagājušais gads būs raksturīgs arī ar pirmo lielveikalu bankrotu – gada beigās tika slēgts viens no lielākajiem tirdzniecības centriem "Krasta centrs" un divi būvmateriālu lielveikali "Polyplast".

Lielu (līdz 3000 m<sup>2</sup> platībā) tirdzniecības centru atvēršana notiek arī pilsētas centrālajā daļā, tā pagājušā gadā trīs tirdzniecības centri tika atklāti Kr.Barona ielā. Analizējot pieprasījumu pēc tirdzniecības platībām, var secināt, ka stabils, ar pieaugošu tendenci, ir pieprasījums pēc telpām lielos tirdzniecības centros, samazinājies pieprasījums pēc atsevišķām veikalu telpām Vecrīgā un pilsētas centrālajā daļā.

Līdz ar jaunu pārtikas lielveikalu platību pieaugumu samazinās nelielo pārtikas veikalu skaits pilsētas centrālajā daļā un jaunajos mikrorajonos. Atbrīvojušās telpas pēcāk aizņem uzņēmumi, saistīti ar iedzīvotāju apkalpošanu (kafejnīcas, bāri, frizētavas un skaistumkopšanas saloni).

Šobrīd pieprasītākās lielveikalu atrašanās vietas Rīgas pilsētā ir Krasta iela un Maskavas iela, Jūrmalas virzienā – Kalnciema, Lielirbes ielas un K.Ulmaņa gatve, Brīvības iela, kā arī jauno mikrorajonu centri - Purvciemā, Pļavniekos, Mežciemā.

Pēc darījuma skaita analīzes var secināt, ka ievērojami lielākā daļa tirdzniecības platību tirgū (ap 70 %) ir tirdzniecības platību noma, kas galvenokārt ir koncentrēta lielajos tirdzniecības centros; savukārt tirdzniecības platību pārdošanas gadījumu daļa ir 30 % un tie galvenokārt ir veikti ar telpām pilsētas centrālajā daļā.

Vidējās nomas maksas, atkarībā no telpu atrašanās vietas un telpu stāvokļa :

- *telpas lielajos tirdzniecības centros, atkarībā no platības*

- platība līdz 30 m<sup>2</sup> 25 – 50 USD/m<sup>2</sup>
- platība 30 – 100 m<sup>2</sup> 15 - 40 USD/m<sup>2</sup>
- platība virs 100 m<sup>2</sup> 8 – 30 USD/m<sup>2</sup>

- *pilsētas centrālajā daļā*

- centrālās ielas (Barona, Tērbatas, Čaka, Brīvības) 25 – 45 USD/m<sup>2</sup>
- šķērsielas 13 - 25 USD/m<sup>2</sup>

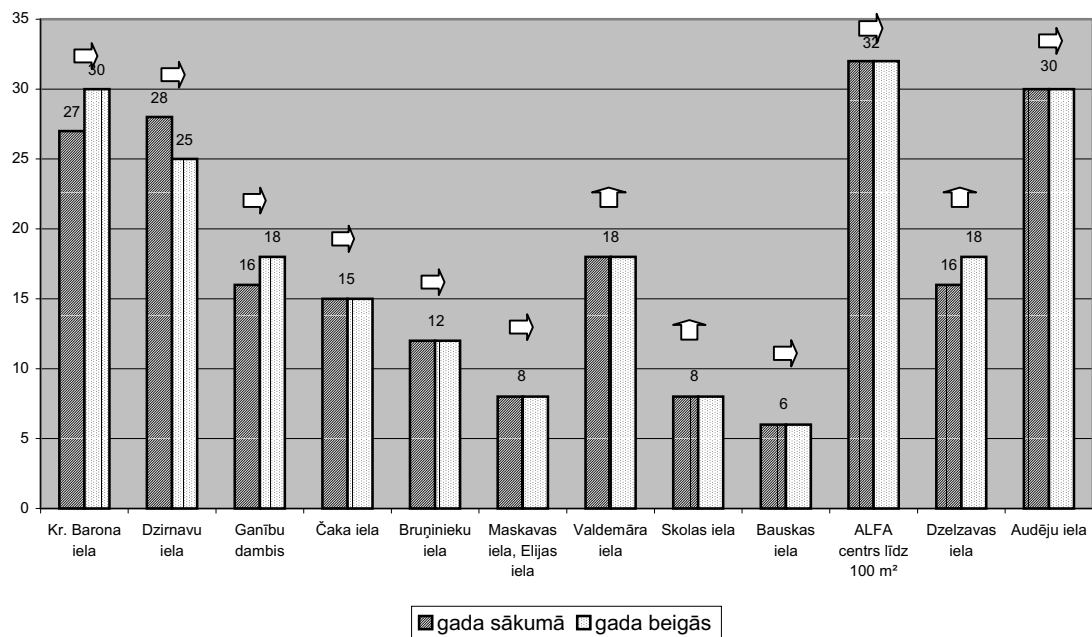
- *Vecrīgā*

- centrālās ielas (Kaļķu, Vaļņu, Audēju, Smilšu ) 20 – 38 USD/m<sup>2</sup>
- šķērsielas 8 - 25 USD/m<sup>2</sup>

- *mikrorajonos*

- mikrorajona centrā 10 – 25 USD/m<sup>2</sup>
- ārpus centra 5 - 12 USD/ m<sup>2</sup>

## Nomas maksas dinamika tirdzniecības platībām (USD/ M²)



Paredzamās cenu izmaiņas 2002.gada 1.kvartālā:

- ↔ cenas nemainīsies
- ↑ cenas pieaugs

## Biroju telpu noma.

Biroju telpu nomas, kā nekustamā īpašuma tirgus segments, joprojām ir nestabils. Līdzās jaunu, speciālu biroju ēku atvēršanai turpinās atsevišķu biroju platību izbūvēšanas centra ēkās. Nomas maksu kopējais līmenis turpina kristies, taču pieprasījums pēc telpām ir samērā stabils. Pēdējā laikā pieprasītas ir sekojošas biroju telpu grupas:

- augstākās klases biroju telpas, ar kondicionētu gaisu, pastāvīgu interneta pieslēgumu, pārrunu, konferenču telpu pieejamību un autostāvvietām,
- atsevišķi stāvošas, nelielas biroju ēkas vienam nomniekam, ar slēgtu apkārtējo teritoriju auto novietnei.

Sakarā ar to, ka Rīgas centrā ir maz brīvas zemes, kur būvēt jaunas ēkas, daudzas pirmskara laika dzīvojamās ēkas tiek pielāgotas biroju vajadzībām. Lielākoties šīs ēkas nav piemērotas biroju vajadzībām. Sakarā ar lielo piedāvājumu, šajās mājās esošajām biroju telpām nomas maksu līmenis pēdējā gada laikā ir samazinājies par aptuveni 20%.

Popularitāti iegūst arī biroji, kas atrodas ārpus pilsētas centra, kam par iemeslu ir ērta piekļūšana ar personīgo autotransportu un ērta auto novietošana, kas pilsētas centrā joprojām ir liela problēma. Tā pēdējā laikā darbību ir uzsācis biroju un tirdzniecības centrs Maskavas ielā, biroju ēkas Ganību dambī, Skanstes ielā un K.Ulmaņa gatvē. Balstoties uz šo pozitīvo pieredzi, var paredzēt, ka tuvāko gadu laikā varētu parādīties arī citi šādi moderni izremontēti biroju centri ārpus pilsētas centra.

### Biroju telpu nomas maksas USD/M<sup>2</sup>

