

---

*Pasūtītājs: Rīgas domes Pilsētas attīstības departaments*

**Analītiskais pārskats par nekustamā īpašuma tirgus  
tendencēm Rīgas pilsētā – Rīgas apkaimju nekustamā  
īpašuma tirgus tendenču analīze**

2007.gada novembris-decembris

---

## Satura rādītājs

<b>IEVADS .....</b>	<b>2</b>
<b>IZMANTOTĀ INFORMĀCIJA.....</b>	<b>2</b>
<b>RĪGAS PILSĒTAS ATTĪSTĪBAS TENDENCES .....</b>	<b>3</b>
Vecā savrupmāju apbūve platībā no 100-150 m <sup>2</sup> .....	44
Vecā savrupmāju apbūve platībā no 150-200 m <sup>2</sup> .....	45
Jaunā savrupmāju apbūve platībā no 100-150 m <sup>2</sup> .....	46
Jaunā savrupmāju apbūve platībā no 150-200 m <sup>2</sup> .....	47
<b>ZEMJU TIRGUS .....</b>	<b>49</b>
Platībā līdz 1500 m <sup>2</sup> .....	52
Platībā 1500 - 2500 m <sup>2</sup> .....	54
<b>BIROJU TIRGUS .....</b>	<b>56</b>
<b>TIRDZniecības PLATĪBU TIRGUS .....</b>	<b>71</b>
<b>TŪRISMS UN VIESNĪCAS.....</b>	<b>77</b>
<b>NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS.....</b>	<b>89</b>
<b>Pieņēmumi un ierobežojošie faktori.....</b>	<b>90</b>
<b>PIELIKUMI .....</b>	<b>91</b>

## IEVADS

Veicot Rīgas apkaimju nekustamā īpašuma tirgus tendenču analīzi ir veikts plašs Rīgas pilsētas apkaimju esošās situācijas izpētes darbs. Darba gaitā ir veikta šo teritoriju vizuālā apsekošana dabā, konstatēts to pašreizējais stāvoklis, veikta analīze par to perspektīvo izmantošanu un Rīgas pilsētas attīstības plānā paredzēto attīstības virzienu. Darba gaitā ir apkopoti dati, kas būtiski iespaido nekustamā īpašuma tirgus vērtību un tirgus attīstību gan Rīgas pilsētā, gan valstī kopumā. Projekta mērķis ir sniegt informāciju par Rīgas domes noteikto apkaimju esošo situāciju, attīstības tendencēm un iespējamām potenciālajiem uzlabojumiem, lai Rīgas dome varētu realizēt vienu no trim prioritārajiem stratēģiskajiem mērķiem PM3 „Dzīve pilsētā ar kvalitatīviem dzīvojamajiem rajoniem (apkaimēm)” un detalizēti risinātu katras apkaimes sociālās, ekonomiskās un plānošanas problēmas. Pētījuma izstrādē ir piedalījušies nekustamā īpašuma eksperti ar pietiekami lielu pieredzi nekustamo īpašumu vērtēšanā un nekustamā īpašuma pārdošanā.

Pētījuma rezultāti ir apkopoti kopsavilkuma slēdzienā, kas sastāv no 7 nodaļām un apkaimju aprakstiem, kas doti 60 pielikumos. Apkaimju apraksti sevī ietver novietnes shēmu pilsētā, paredzēto izmantošanu un atļauto stāvu skaitu, kā arī teritorijas raksturojumus ar fotoattēliem.

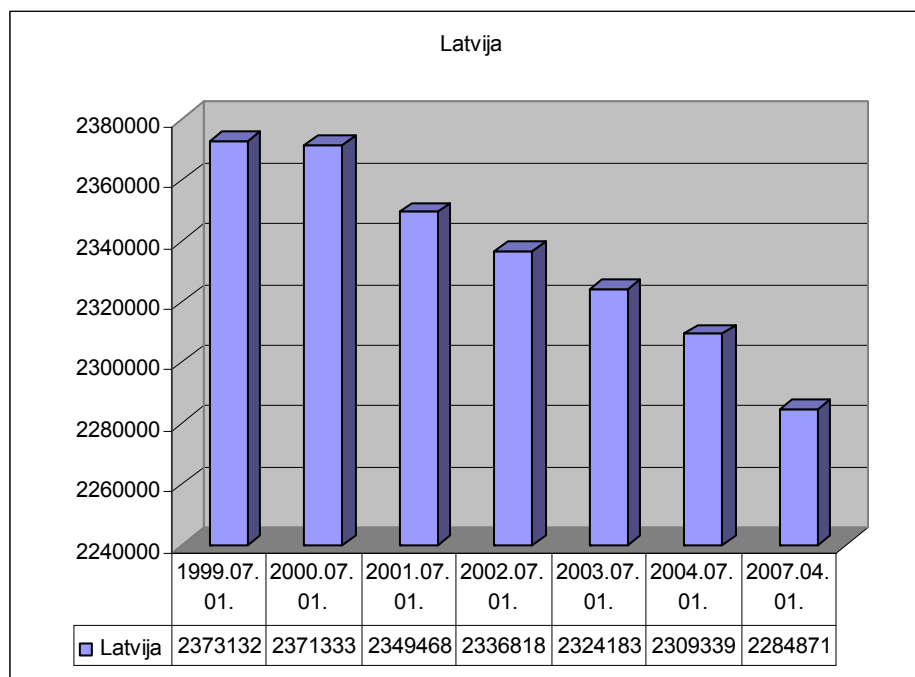
Tā kā nekustamā īpašuma tirgus visā valstī un īpaši Rīgas pilsētā ir grūti prognozējams, tad tirgus tendenču analīzē par pamatu tiek ņemta situācija nekustamā īpašuma tirgū 2007. gada novembrī – decembrī.

## IZMANTOTĀ INFORMĀCIJA

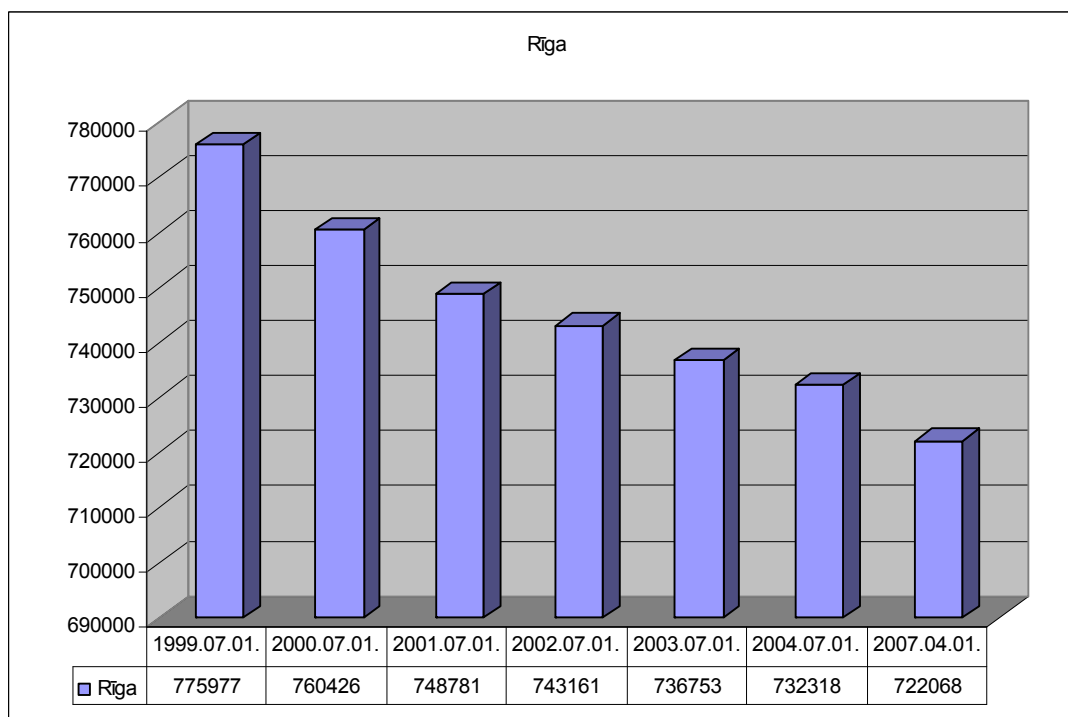
1. Ekonomikas ministrijas ziņojumi.
2. Latvijas Centrālās statistikas pārvaldes dati.
3. Valsts zemes dienesta dati.
4. Rīgas domes informācija par apkaimēm.
5. Rīgas domes informācija par izsniegtajām būvatļaujām un ekspluatācijā nodotiem objektiem.
6. Latvijas Republikas Naturalizācijas pārvalde.
7. SIA „LATIO” datu bāze.
8. Publikācijas, informatīvie biļeteni un citi informācijas avoti.
9. Nekustamā īpašuma ekspertu slēdzieni.

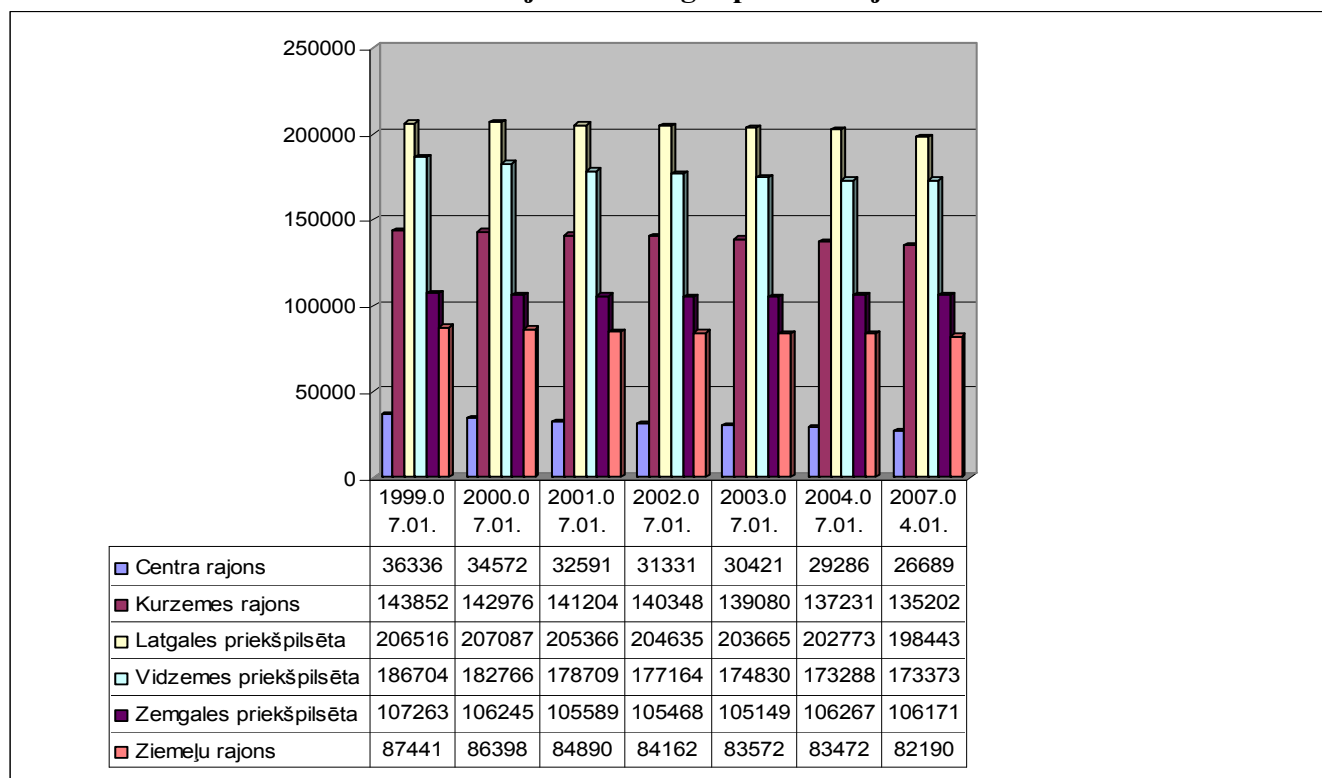
## RĪGAS PILSĒTAS ATTĪSTĪBAS TENDENCES

### Iedzīvotāju skaits Latvijā



### Iedzīvotāju skaits Rīgas pilsētā



**Iedzīvotāju skaits Rīgas pilsētas rajonos**


Dati: LR Naturalizācijas pārvalde

**Iedzīvotāju skaita izmaiņas – pieaugums vai samazinājums**

% pret iepriekšējo periodu

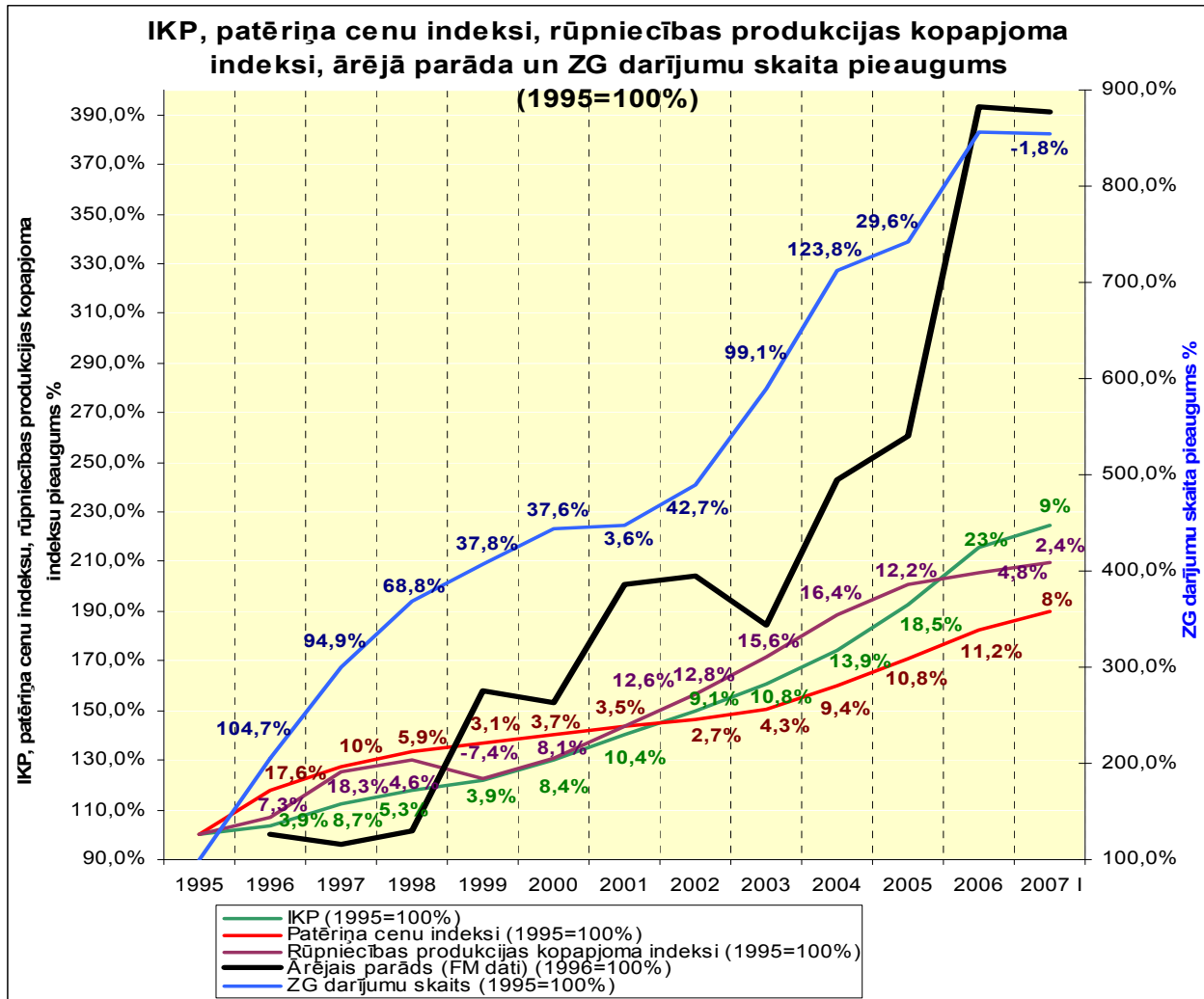
*Latvijā*

iedzīvotāju skaita izmaiņas, % pret iepriekšējo periodu	100%	99,92%	99,08%	99,46%	99,46%	99,36%	98,94%
		-0,08%	-0,85%	0,38%	0,00%	-0,10%	-0,42%

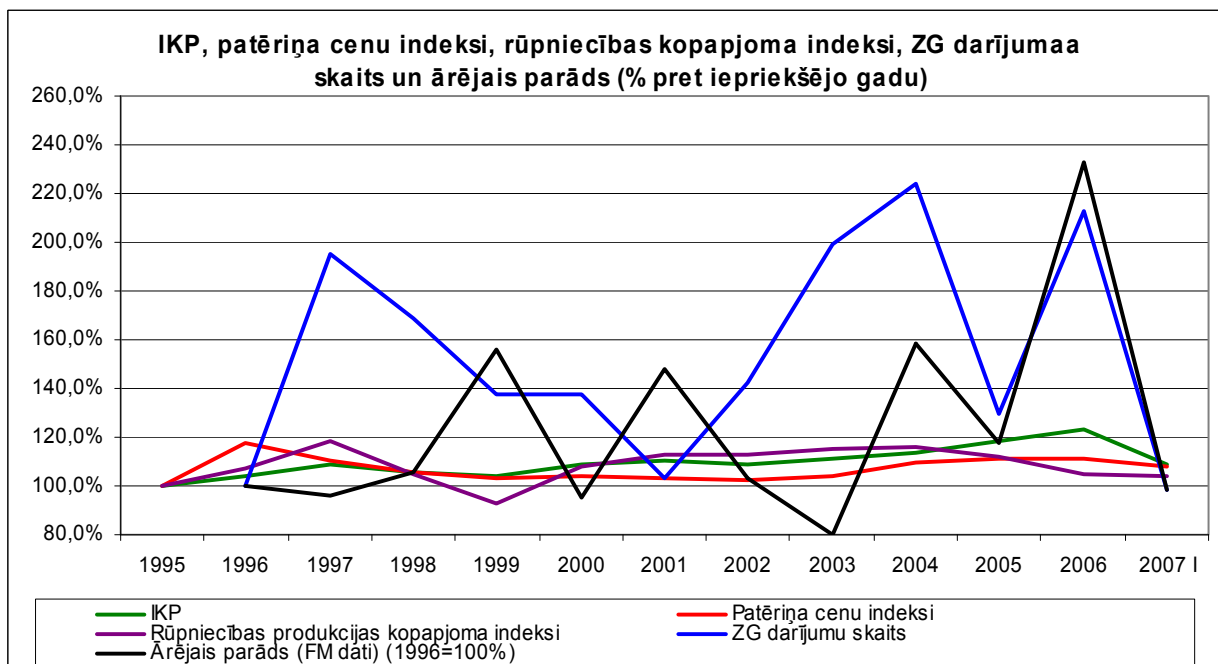
*Rīgā*

iedzīvotāju skaita izmaiņas, % pret iepriekšējo periodu	100%	98,00%	98,47%	99,25%	99,14%	99,40%	98,60%
Centra rajons	100%	95,15%	94,27%	96,13%	97,10%	96,27%	91,13%
Kurzemes rajons	100%	99,39%	98,76%	99,39%	99,10%	98,67%	98,52%
Latgales priekšpilsēta	100%	100,28%	99,17%	99,64%	99,53%	99,56%	97,86%
Vidzemes priekšpilsēta	100%	97,89%	97,78%	99,14%	98,68%	99,12%	100,05%
Zemgales priekšpilsēta	100%	99,05%	99,38%	99,89%	99,70%	101,06%	99,91%
Ziemeļu rajons	100%	98,81%	98,25%	99,14%	99,30%	99,88%	98,46%

## Makroekonomiskie rādītāji un darījumu skaits

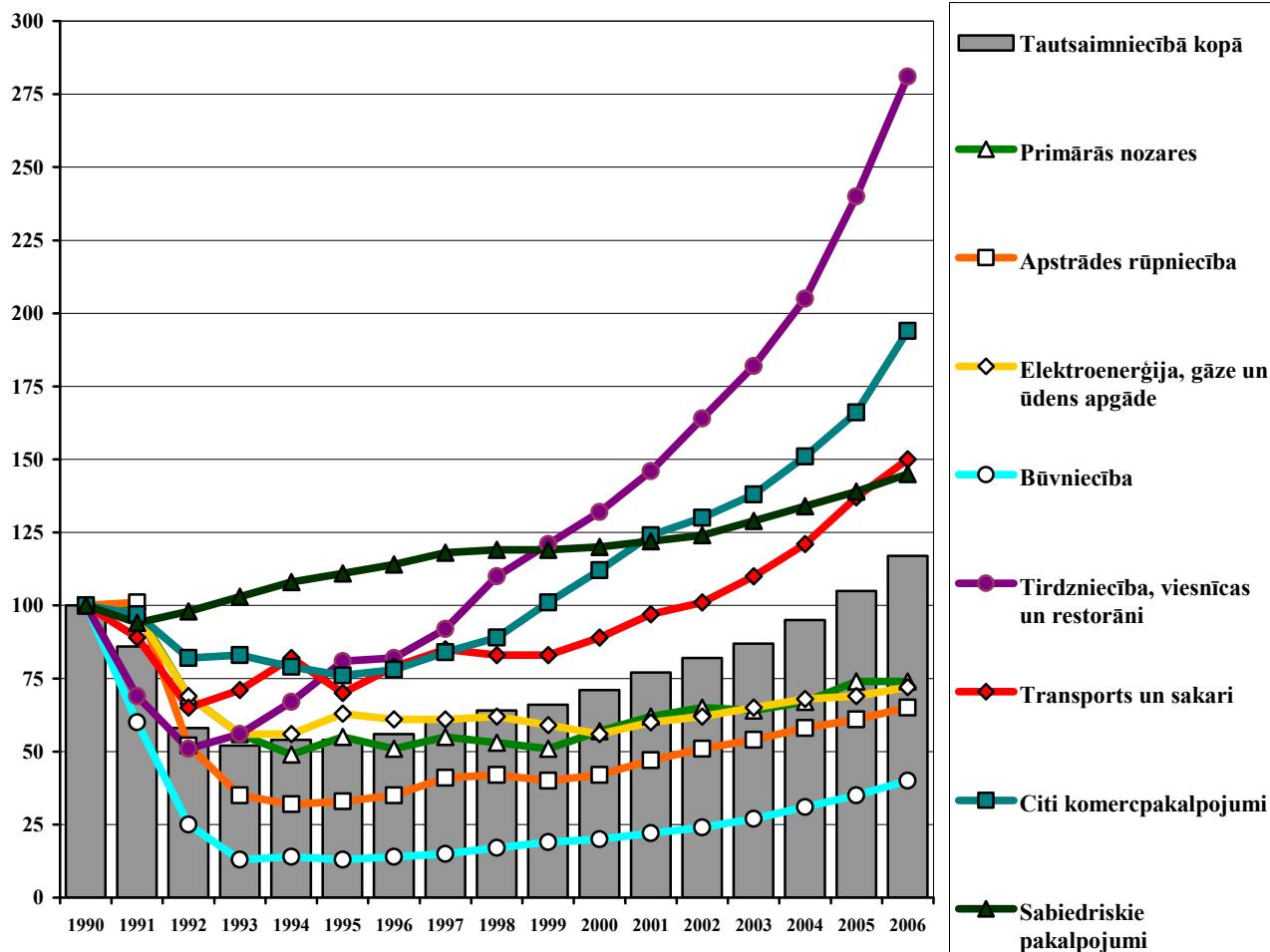


atī: Ekonomikas ministrija, CSP, Zemesgrāmata un SIA „LATIO”



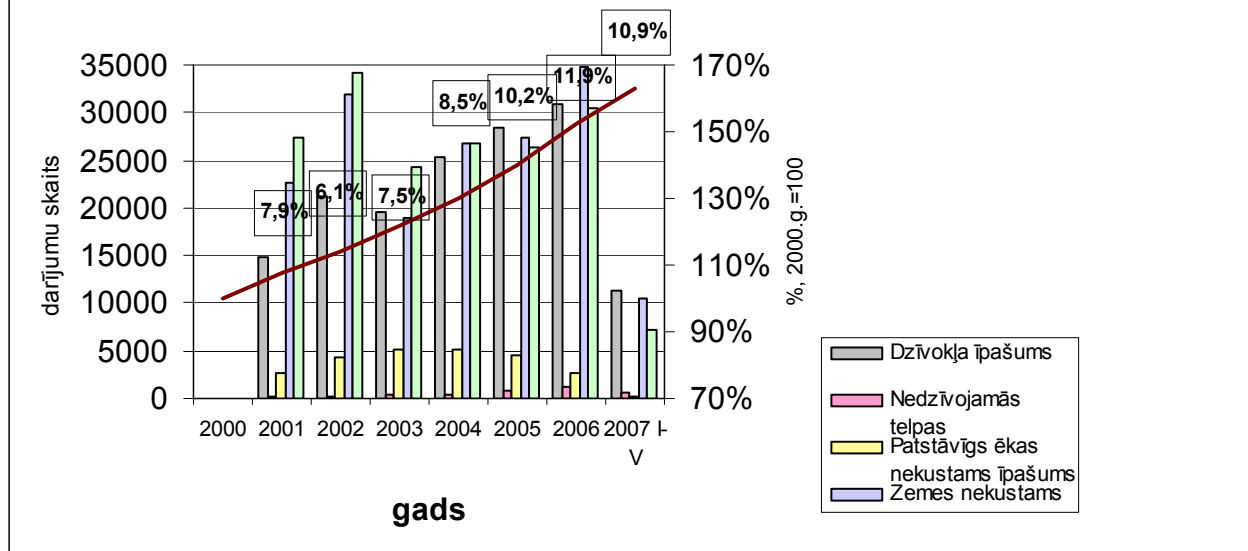
### IKP dinamika

(1990 = 100)



Dati: LR EM

### IKP pieaugums un ZG darījumu skaits Latvijā pa darījumu veidiem

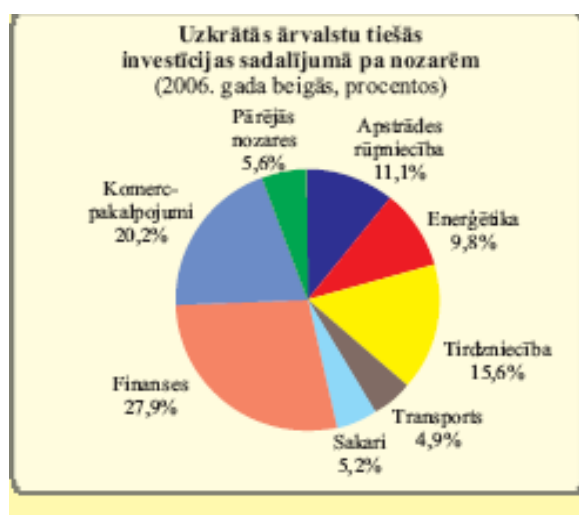


Dati: CSP, www.zemesgrāmata.lv

Latvijā 2007. gada pirmajos četros mēnešos turpinājās strauja tautsaimniecības attīstība, vienlaikus saglabājoties nesabalansētībai, par ko liecina augstā un noturīgā inflācija, lielais importa pārsvars pār eksportu, straujais ārējā parāda pieaugums un rūpniecības produkcijas ražošanas apjoma samazināšanās. Viens no galvenajiem ekonomikas attīstības riskiem Latvijā ir augstā inflācija un lielais tekošā konta deficīts, kura pamatā ir augstais iekšzemes pieprasījums. 2007. gda pirmajā pusē cenu pieauguma tempi palielinājās.

Latvijas inflācijas līmeni nosaka daudzi, dažkārt savstarpēji nesaistīti faktori, bet būtiskākais ir strauji augošais iekšējais pieprasījums. Ja nebūs ārējo faktoru ietekmes, tad ikgadējais IKP pieaugums var būt 6-8%.

Ekonomiskās izaugsmes potenci vislabāk raksturo investīciju pieaugums. Pēdējo trīs gadu laikā investīcijas pamatlīdzekļos ir pieaugušas par 81%. 2006. gadā investīcijas pieauga par 18,3%, kas ir nedaudz lēnāk nekā 2005. gadā. Savukārt 2007. gada pirmajā pusē investīcijas pieauga par 15,9% un veidoja 32,8%no IKP. Trīs ceturtdaļas no ĀTI ir saistītas ar ES dalībvalstīm, un lielākie ieguldītāji ir Igaunijas (15% no uzkrātām ĀTU 2007. gada ½ beigām), Zviedrijas (13,1%), Vācijas (10,9%) un Krievijas (5,7%).



Dati LR EM

### Nekustamo īpašumu tirgu ietekmējošie faktori

Mēs nevaram nekustamo īpašumu tirgu aplūkot kā pilnīgas konkurences tirgu, jo šim tirgum ir savas īpatnības:

- ✚ nekustamā īpašuma specifika;
- ✚ augsts riska līmenis;
- ✚ kapitāla tirgus ietekme;
- ✚ nav iespējams sasniegt pieprasījuma – piedāvājuma līdzsvaru.

Nekustamo īpašumu tirgu ietekmē faktori, kurus nosaka gan sociāli ekonomiskā attīstība valstī, gan attīstība katrā reģionā atsevišķi, un faktori, kurus nosaka politiskā stabilitāte.

Nekustamo īpašumu tirgu ietekmē faktori, kurus nosaka gan sociāli ekonomiskā attīstība valstī, gan attīstība katrā reģionā atsevišķi, un faktori, kurus nosaka politiskā stabilitāte.

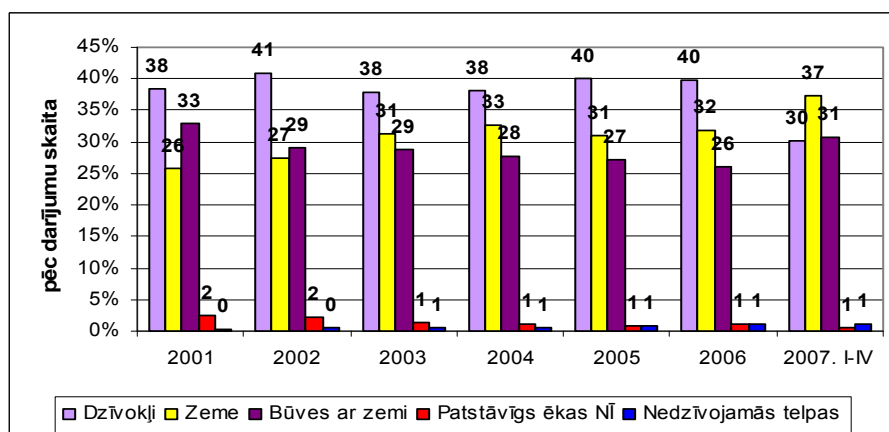
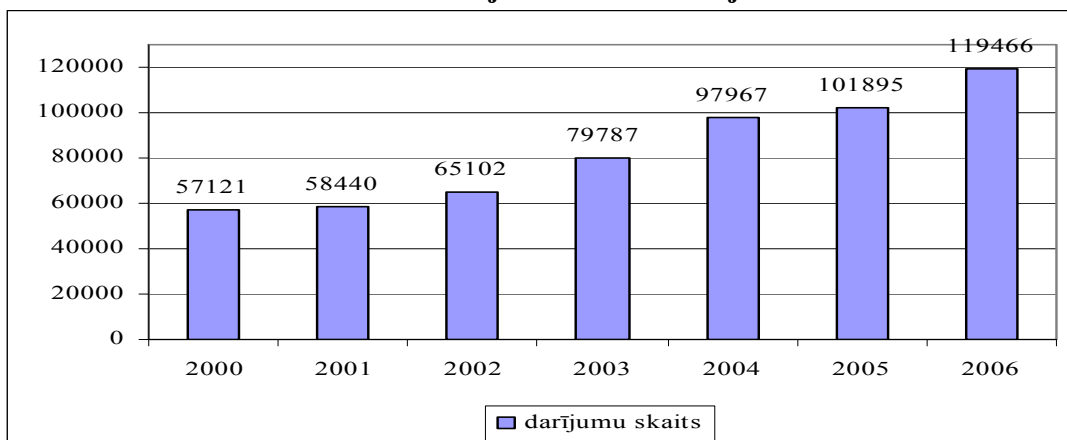
Nekustamā īpašuma tirgu ietekmējošie faktori:

1. Valstiskie faktori:
  - 1.1. Normatīvie akti, kas regulē nekustamā īpašuma pirkšanas – pārdošanas darījumus;
  - 1.2. Likumdošana;

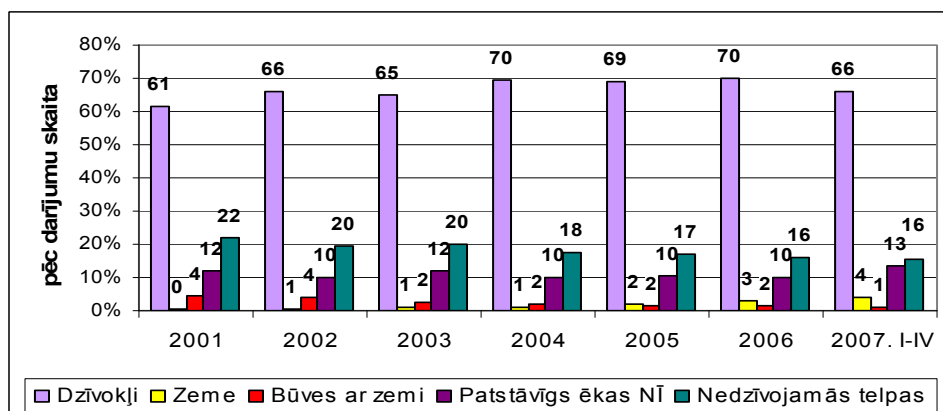
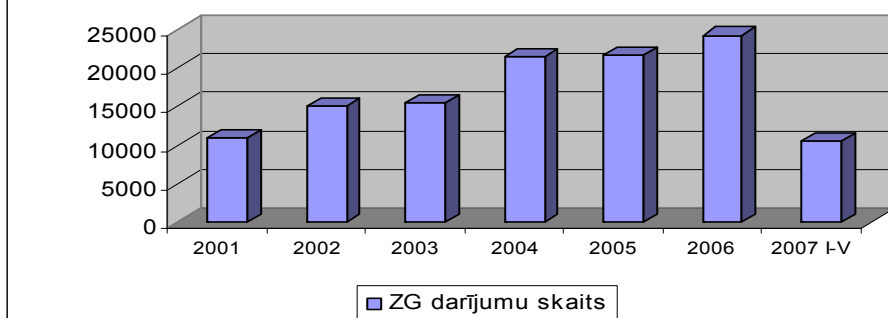


- 1.3. Atsevišķi normatīvie likumdošanas akti, kas ierobežo darījumus ar nekustamo īpašumu kādā reģionā;
2. Vispārīgā ekonomiskā situācija:
  - 2.1. Nacionālais ienākums;
  - 2.2. Rūpnieciskās ražošanas apjoms;
  - 2.3. Iedzīvotāju nodarbinātība, bezdarba līmenis;
  - 2.4. Ienesīguma likmes (finansu aktīvi);
  - 2.5. Valsts maksājumu bilance;
  - 2.6. Tirdzniecības bilance;
  - 2.7. Investīciju ieplūšana valstī vai pretēji;
  - 2.8. Iedzīvotāju ienākumu līmenis;
  - 2.9. Patēriņa cenu indekss;
3. Mikroekonomiskā situācija:
  - 3.1. Reģiona ekonomiskā attīstība;
  - 3.2. Darba spējīgo cilvēku diversifikācija;
  - 3.3. Reģiona ekonomiskās attīstības iespējas;
  - 3.4. Investīciju ieplūšanas reģionā, vai otrādāk;
4. Reģiona sociālais stāvoklis:
  - 4.1. Politiskā situācija reģionā;
  - 4.2. Attieksme pret privāto kapitālu;
  - 4.3. Attieksme pret ārzemju investīcijām;
  - 4.4. Reģiona administrācijas noteikto mērķu stabilitāte;
  - 4.5. Bezdarba līmenis reģionā;
  - 4.6. Reģiona administrācijas politiskās darbības popularitāte;
5. Dabas apstākļi reģionā:
  - 5.1. Ekoloģiskā situācija;
  - 5.2. Infrastruktūras attīstības līmenis.

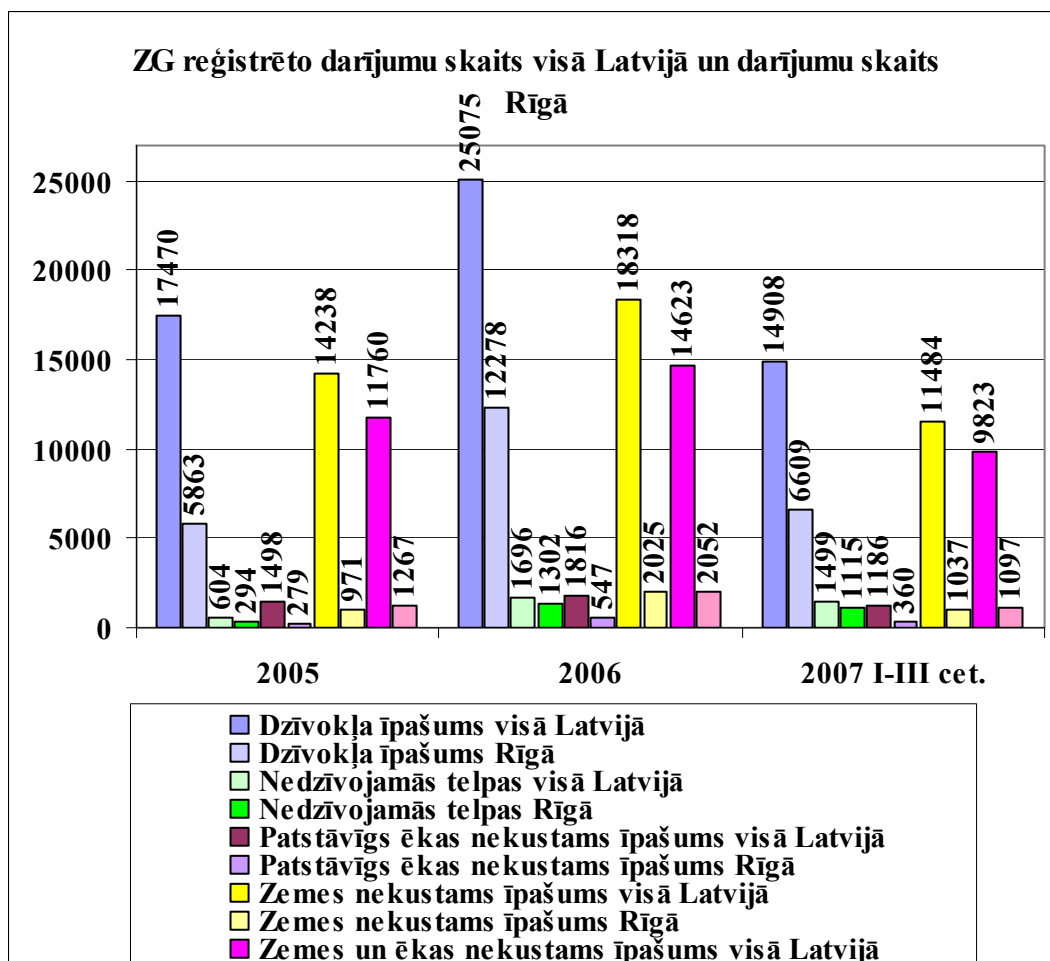
### Darījumu skaits Latvijā



### ZG darījumu skaits Rīgā

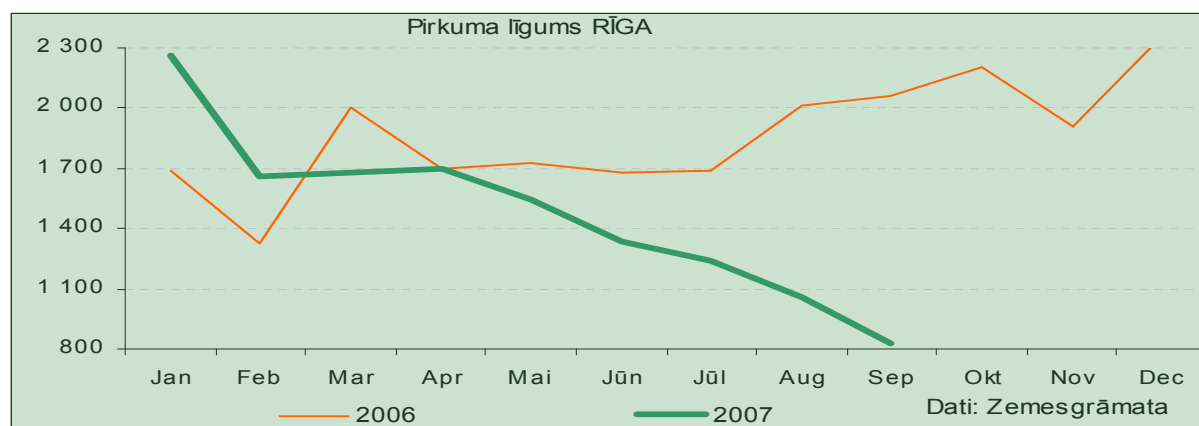


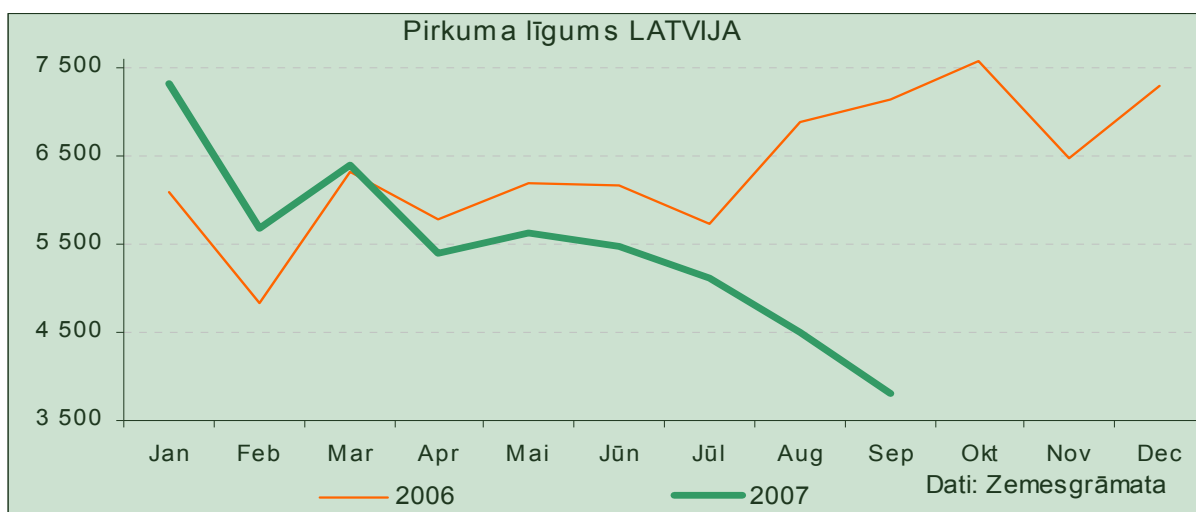
Dati: Zemesgrāmata, Latio



Pats aktīvākais nekustamā īpašuma tirgus segments Latvijā 2006. gadu ieskaitot bija dzīvokļu tirgus ~40% no darījumu apjoma. Rīgā tabilstoši svārstījās ~61-70%. 2007. gada 9 mēnešos dzīvokļu tirgus darījumu skaita īpatsvars samazinājās līdz ~25% un Rīgā atbilstoši 65%. Otrs aktīvākais tirgus segments līdz 2007. gadam bija zemes tirgus ~37%, kas saglabā savas pozīcija Latvijas teritorijā, bet Rīgas pilsētā kļūst nedzīvojamo telpu tirgus. Tas izskaidrojams ar lielo zemes gabalu parcelēšanu un ciematu izveidi Rīgas un citu lielo pilsētu apkārtnē, kā arī ar straujo dzīvokļu cenu pieaugumu, kad jau jāreķina par ieguldījuma lietderību. Darījumu skaits Latvijā 2007. gadā pēc provizoriskiem ekspertu apkopotiem datiem samazinājies par ~20%.

Pētot zemes tirgu, redzams, ka konsekventi palielinās darījumu skaits un mainās to struktūra, palielinās darījumu īpatsvars ar privātās apbūves zemēm un komerciāla rakstura apbūves zemēm.





Rīgā pirkuma līgumu skaits 2007. gada septembrī ir aptuveni viena trešā daļa no janvāra līmeņa, bet Latvijā kopumā – puse.



APGABALI	ID poly	Platība m <sup>2</sup>	Platība ha	% īpatsvars
dārziņi	1	4 329 738,8	432,974	1,43%
rumbula	2	6 976 746,1	697,675	2,30%
ķengarags	3	5 190 373,4	519,037	1,71%
ozolciems	4	4 966 182,8	496,618	1,64%
ziepniekkalns	5	5 939 170,1	593,917	1,96%
šķirotava	6	10 004 923	1000,49	3,30%
atgāzene	7	743 633,94	74,3634	0,25%
katlakalns	8	1 554 590,7	155,459	0,51%
bišumui a	9	2 231 118,7	223,112	0,74%
maskavas forštate	10	7607850,3	760,785	2,51%
bieriņi	11	4281953,7	428,195	1,41%
salas	12	3623160,1	362,316	1,19%
dārzciems	13	4572219,7	457,222	1,51%
zolitūde	14	2884086,4	288,409	0,95%
plavnieki	15	2982037,1	298,204	0,98%
mūkupurvs	16	4493431,5	449,343	1,48%
šampēteris	17	1364351,1	136,435	0,45%
āgenskalns	18	4604262,8	460,426	1,52%
zasulauks	19	1190876,7	119,088	0,39%
pleskodāle	20	3486649,7	348,665	1,15%
vecpilsēta	21	924370,05	92,437	0,30%
torņakalns	22	3202626,9	320,263	1,06%
purvciems	23	5010057,7	501,006	1,65%
avotu iela	24	1816584,2	181,658	0,60%
dzirciems	25	2441900,8	244,19	0,80%
dreiliņi	26	4136314,7	413,631	1,36%
beberbeķi	27	1202436,3	120,244	0,40%
centrs	28	3719494,1	371,949	1,23%
imanta	29	8989274,1	898,927	2,96%
me ciems	30	7659665,3	765,967	2,53%
grīziņkalns	31	1514243,9	151,424	0,50%
skanste	32	2149861,6	214,986	0,71%
petersala-andrejsala	33	2760818	276,082	0,91%
brasa	34	1739752,4	173,975	0,57%
iļģuciems	35	2438744,3	243,874	0,80%
ķīpsala	36	1972075,8	197,208	0,65%
brekši	37	2021606,8	202,161	0,67%
čiekurkalns	38	5663159,1	566,316	1,87%
spilve	39	9564215,4	956,422	3,15%

me aparks	40	11806576	1180,66	3,89%
sarkandaugava	41	7594716,8	759,472	2,50%
bukulti	42	5656507,4	565,651	1,86%
teika	43	4675999,4	467,6	1,54%
jugla	44	14087880	1408,79	4,64%
voleri	45	5309204	530,92	1,75%
kundziņsala	46	5547503	554,75	1,83%
bulļi	47	7564812,2	756,481	2,49%
su_i	48	3994533,4	399,453	1,32%
jaunciems	49	9080192,7	908,019	2,99%
bukulti	50	5151132,5	515,113	1,70%
bolderāja	51	8319774,5	831,977	2,74%
kleisti	52	18733154	1873,32	6,18%
mīlgrāvis	53	3221603,5	322,16	1,06%
vecmīlgrāvis	54	6066720,6	606,672	2,00%
mangaļsala	55	7885324,5	788,532	2,60%
vecdaugava	56	3061681,6	306,168	1,01%
trīsciems	57	11270285	1127,03	3,72%
daugavgrīva	58	10136474	1013,65	3,34%
vecāķi	59	2234345,8	223,435	0,74%
			30335,3	100,00%





**APZĪMĒJUMI**

	Savrupmāju (ģimenes māju) apbūves teritorijas		Lielceļi, maģistrāles, ielas un plebraucamie ceļi
	Dzīvojamās apbūves teritorijas (Mazsāvu dzīvojamās apbūves teritorijas, Daudzstāvu dzīvojamās apbūves teritorijas)		Auģu un sabiedriskā transporta tunelis
	Jauktās apbūves teritorijas (Darījumu un pakalpojumu objektu apbūves teritorijas, Jauktās dzīvojamās un pakalpojumu apbūves teritorijas)		Dzelzceļa nodalījuma josla
	Centru apbūves teritorijas		Dzelzceļa tunelis
	Publiskās apbūves teritorijas (Izglītības, veselības aprūpes, valsts un pašvaldības iesāžu teritorijas)		Ūdens teritorijas
	Ražošanas un rūpniecības apbūves teritorijas (Ražošanas un noliktavu apbūves teritorijas, Industriālais ražošanas (rūpniecības) apbūves teritorijas, Ostas teritorijas (apbūvētās un apbūvējamās)		LR Ministru kabineta apstiprinātā esošā Rīgas brīvostas robeža
	Tehniskās apbūves teritorijas (Inženierkomunikāciju objekti, dzelzceļa teritorijas, autonovietnes un atkritumu apsaimniekošanas objekti)		Perspektīvā Rīgas brīvostas robeža
	Apslāpējumu un dabas teritorijas		Perspektīvās Rīgas brīvostas robežas alternatīvais variants
	Apbūves ar apslāpējumiem teritorijas		Teritorijas, kur atjauno izmantošanu ieteicams pirms būvniecības uzsākšanas jāveic teritorijas inženiertehniskā sagatavošana
ADz	dzīvojamās apbūves teritorijas ar apslāpējumiem		Teritorijas, kurām izstrādājumi detālplānojumā
AJ	jauktās apbūves teritorijas ar apslāpējumiem		Ipaši aizsargājamo dabas teritoriju robežas
AP	publiskās apbūves teritorijas ar apslāpējumiem		UNESCO pasaules mantojuma sarakstā iekļautā Rīgas vēsturiskā centra aizsardzības zonas robeža
AS	sporta un rekreācijas teritorijas ar apslāpējumiem		Rīgas pilsētas robeža
	Kapl - esošie / projektējamie		Izglītības iesādes
	Rīgas pilsētas piederošie meži ārpus pilsētas robežām		Veselības aprūpes iesādes
			Teritorijas, kurām zemes transformācija pieļaujama tikai pēc Pleščas dabas parka dabas aizsardzības plāna izstrādāšanas
			Teritorijas, kur jāveic pasākumi, kas nodrošina elektromagnētiskā starojuma līmeni atbilstoši normatīviem
			Parka "Mežaparks" funkciju nodrošināšanai apbūves būvums precīzējams ar detālplānojumu





## DZĪVOJAMĀ FONDA ATTĪSTĪBA

Kaut gan vērojama aktīva jauno dzīvojamo ēku būvniecība, kopumā dzīvojamā fonda pieaugums ir ļoti neliels un atpaliek no jaunu ēku būvniecības tempiem ES. Nelielo pieaugumu veido ne tikai jaunu mājokļu ienākšana tirgū, bet arī iedzīvotāju skaita samazinājums, kas Latvijā vidēji ir ~0,4% gadā (skatīt tabulu – iedzīvotāju skaita izmaiņas). Rietumeiropā gadā tiek uzbūvēti vidēji 5-10 jauni mājokļi uz 1000 iedzīvotājiem. Latvijā 2006.gadā tika uzbūvēti ~ 2,5 dzīvokļi uz 1000 iedzīvotājiem. Būvniecības tempu pieaugumu patlaban ierobežo izmaiņas nekustamā īpašuma tirgū un banku kredītpolitikā, kā arī būvniecības organizāciju ierobežotās jaudas, kuras var pieaugt tikai uz celtniecības darbu intensifikācijas pamata.

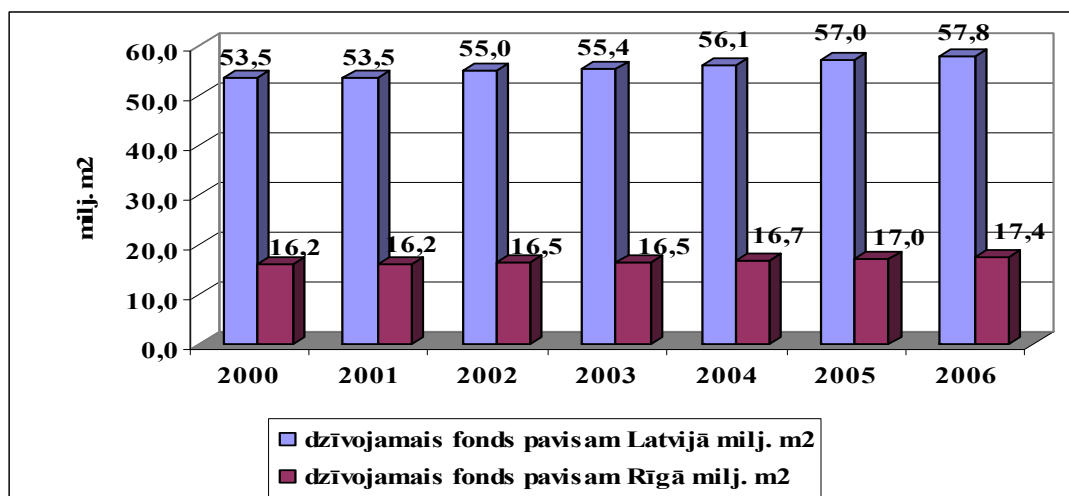
Pēc mājokļu skaita Latvijas rādītājs – 430 mājokļi uz 1000 iedzīvotājiem – tikai nedaudz atpaliek no ES vidējā rādītāja, kas norāda uz to, ka Latvijā izteikta deficīta dzīvokļu tirgū nav. Taču joprojām būtiski atpaliekam no ES vecajām dalībvalstīm mājokļu platības ziņā, jo Latvijā pārsvarā ir nelielas platības dzīvokļi – 2 istabas – 42,4% no visām mājāsaimniecībām, savukārt ES valstīs – 3 un 4 istabu mājokļi. Saskaņā ar CSP datiem uz 1 iedzīvotāju Latvijā ir mazāk kā viena istaba - 0,94, kas liecina par zināmu pārpalīdzību. Mājokļu platība uz vienu iedzīvotāju Rietumeiropā un Ziemeļvalstīs ir aptuveni 40 m<sup>2</sup>.

Latvijā daļa no mājokļiem ir salīdzinoši sliktas kvalitātes vai bez ērtībām. Aptuveni 25% Latvijas mājokļu nav karstā ūdens un vannas/dušas, savukārt Rietumeiropā šādu mājokļu ir tikai līdz 5% no kopējā apjoma. Rietumeiropas valstu dati uzrāda Latvijas mājokļu tirgus potenciālu un nepieciešamību pēc lielākiem un kvalitatīvākiem mājokļiem. Līdz ar iedzīvotāju ienākumu līmeņa paaugstināšanos, palielināsies pieprasījums pēc lielākiem un kvalitatīvākiem dzīvokļiem. 25,3% no dzīvojamā fonda celtniecības periods ir pirms 1945. gada, kas galvenokārt atrodas Vecpilsētās.

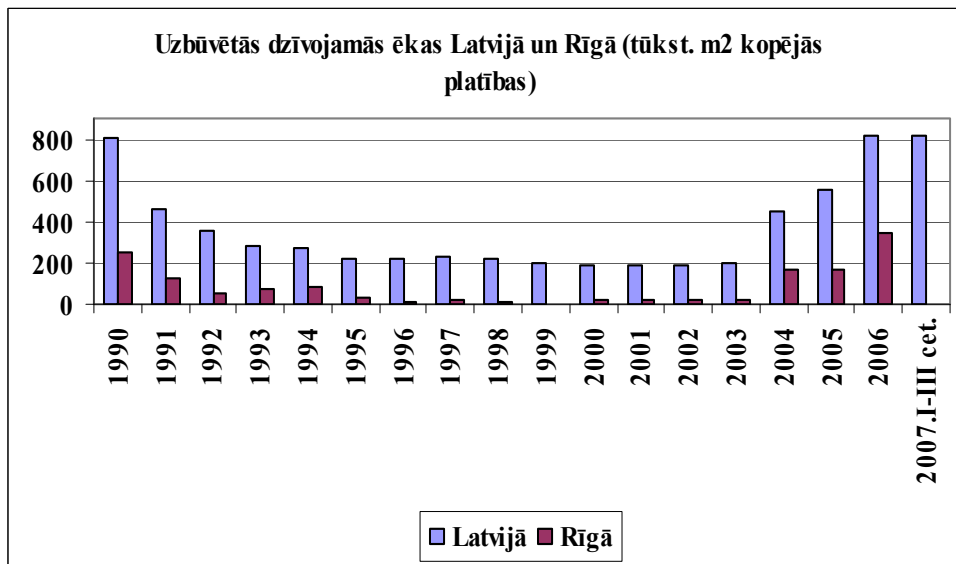
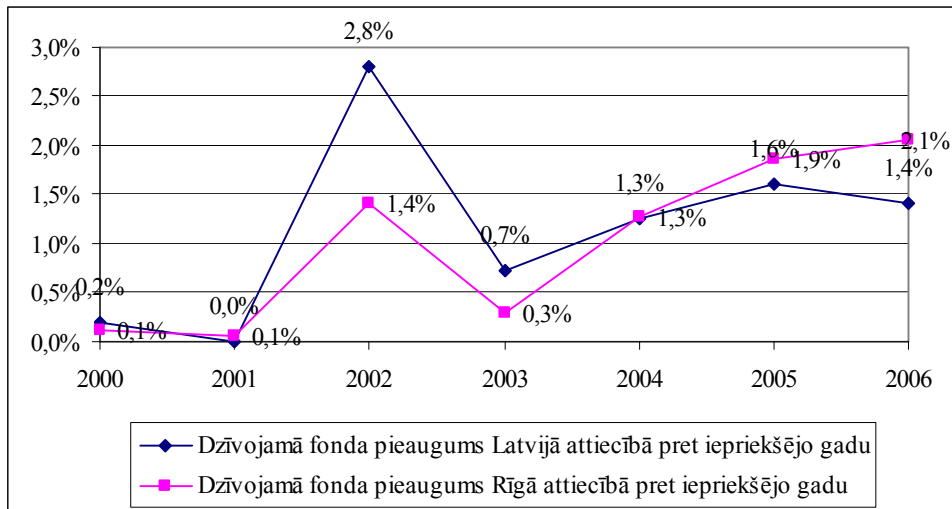
Kopējais dzīvojamais fonds, kas uzcelts laika periodā no 1945. līdz 1990. gadiem sadalās sekojošā struktūrā:

- 1945.-1960. gadi – 10,1%;
- 1960.- 1970. gadi – 18,4%;
- 1970. – 1980. gadi – 22,0%;
- 1980.- 1990. gadi – 20,7%.

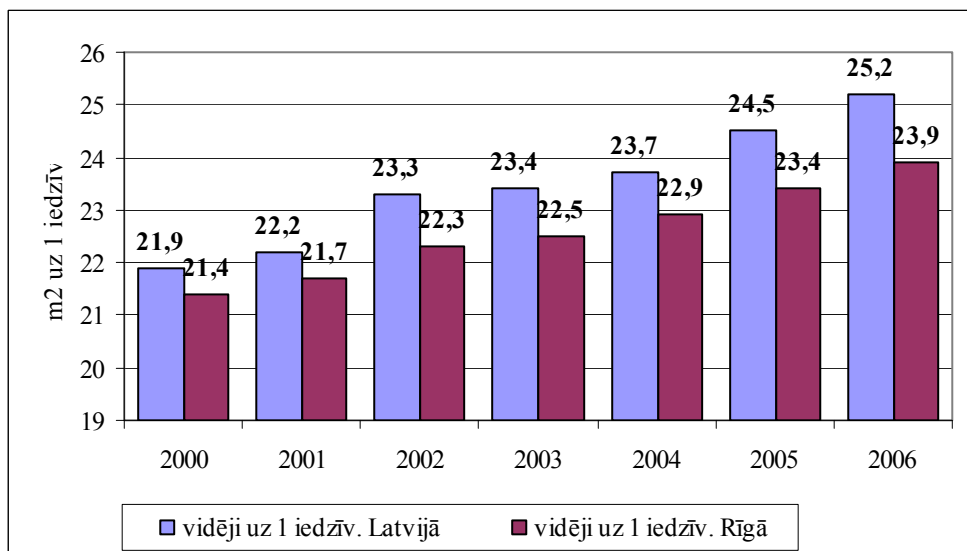
Dzīvojamā fonda raksturojums



**Dzīvojamā fonda pieaugums laika periodā no 2000. gada līdz 2006. gadam**



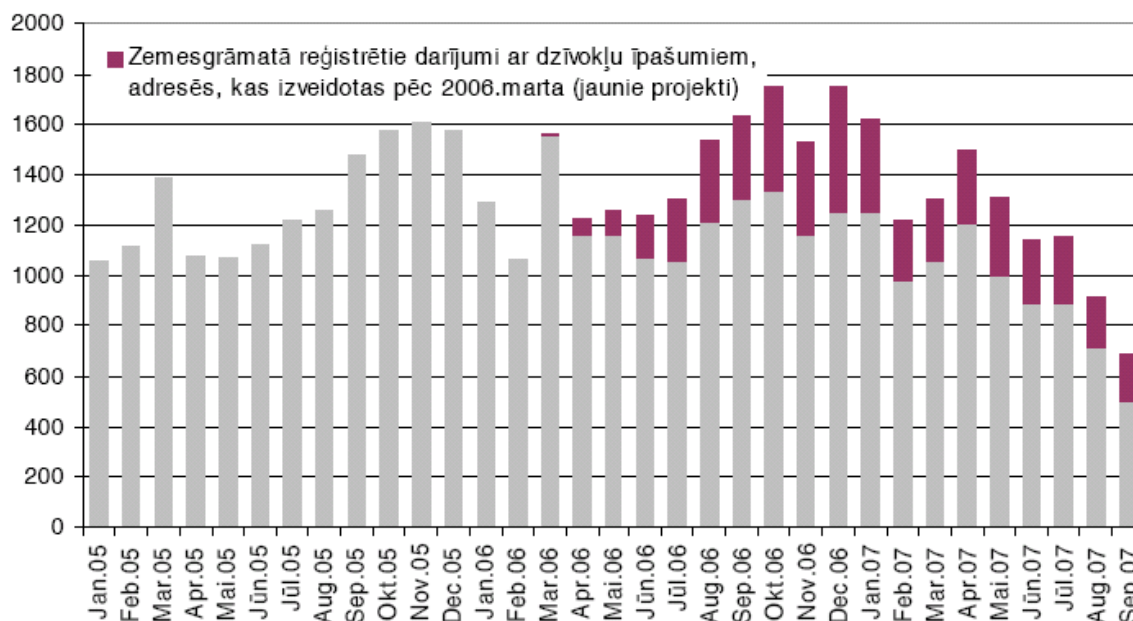
Dati: CSP, Latio



Aprīlī zemesgrāmatā reģistrēto dzīvokļu darījumu skaits Rīgā, salīdzinot ar martu, palielinājās, bet maijā un jūnijā situācija mainījās, bet pašlaik tirgus ieņēmis nogaidošu pozīciju un darījumu skaits samazinājies septembrī gandrīz uz pusi. Arī pārpircēju aktivitāte samazinās, jo ir iestājies cenu stabilizācijas un pat cenu krituma process (mēnesī ~ par 2%) vecās sērijveida ēkās. Cenu korekcija bija likumsakarīga tirgus attīstības tendence. Nekustamā īpašumu tirgus, tāpat kā jebkurš tirgus, attīstās cikliski. Sērijveida dzīvokļu cenas bija sasniegušas augšējo virsotni. Korekciju veicināja valdības inflācijas plāna ietvaros pieņemtie likumi un psiholoģiskais faktors.

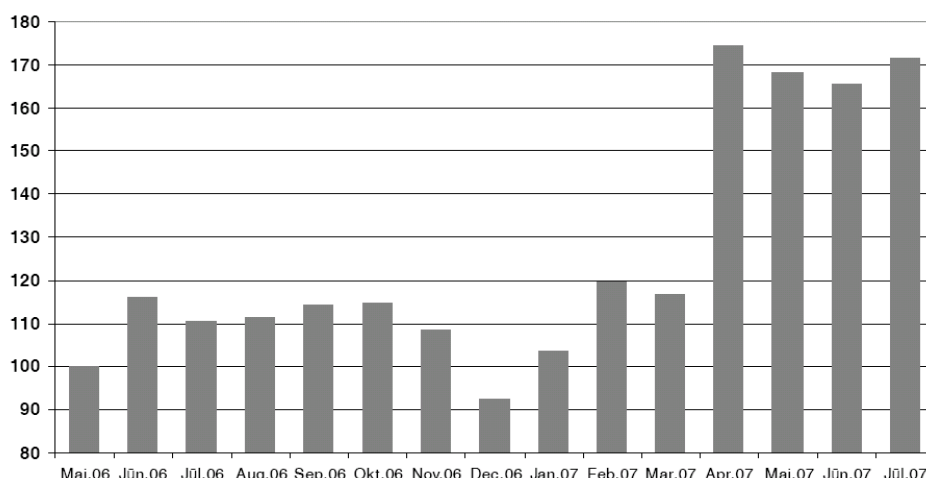
Pēc dzīvokļu pirkumu darījumu procentuālā sadalījuma pa mikrorajoniem, jāsecina, ka visaktīvākais ir tirgus Purvciemā – 15% no visiem dzīvokļu pirkuma darījumiem, kas daļēji izskaidrojams arī ar lielo kopējo dzīvokļu skaitu šajā mikrorajonā. Nākamie mikrorajoni, kur aktīvi tiek pirkti dzīvokļi, ir Imanta – 8%, Ķengarags – 8% (dzīvokļu cena šeit ir zemāka), Pļavnieki – 8%. Tuvajā centrā, pie kura pieskaitāma arī Ķīpsala, notiek ~ 2% no darījumiem ar dzīvokļumu īpašumiem Rīgā.

**Zemesgrāmatā reģistrētie darījumi ar dzīvokļu īpašumiem Rīgā**



Dati: CSP, Latio

Piedāvājuma apjoms dzīvokļiem Rīgas pilsētā 2007.gada vidū, attiecībā pret gada sākumu, pieaug, pamatojoties uz interneta portālos pieejamo datu bāzi, no kuriem sērijveida dzīvokļi mikrorajonos veido 60-70%. Patreiz Latvijā dominējošais “pārdevēju tirgus” pārstrukturizējas par “pircēju tirgu”.

**Dzīvokļu piedāvājumu indekss Rīgā (piedāvājums 2006. gada maijā=100)**


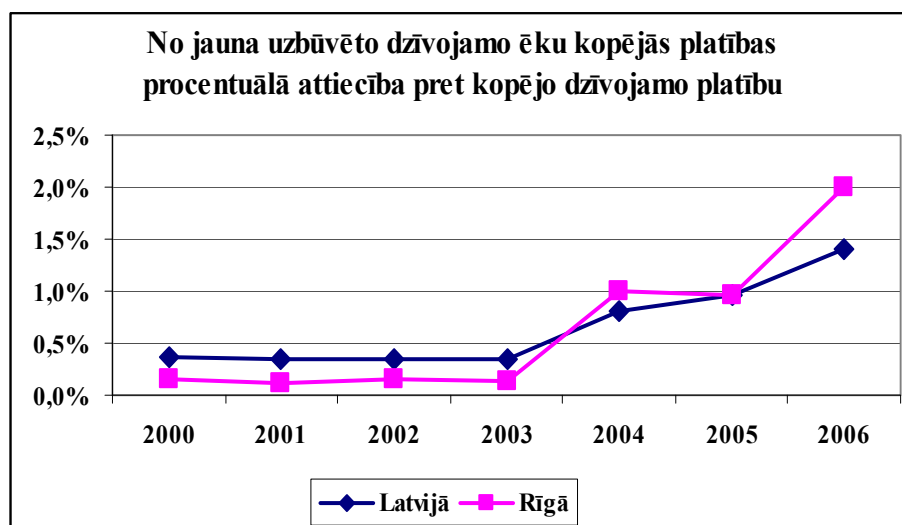
Avots: www.reklama.lv, www.dzivoklis.lv, LATIO

Sērījveida dzīvokļu segmentā lielākais pirkuma darījumu skaits tradicionāli ir ar divistabu dzīvokļiem, arī lielākais darījuma skaita pieaugums ir ar divistabu dzīvokļiem.

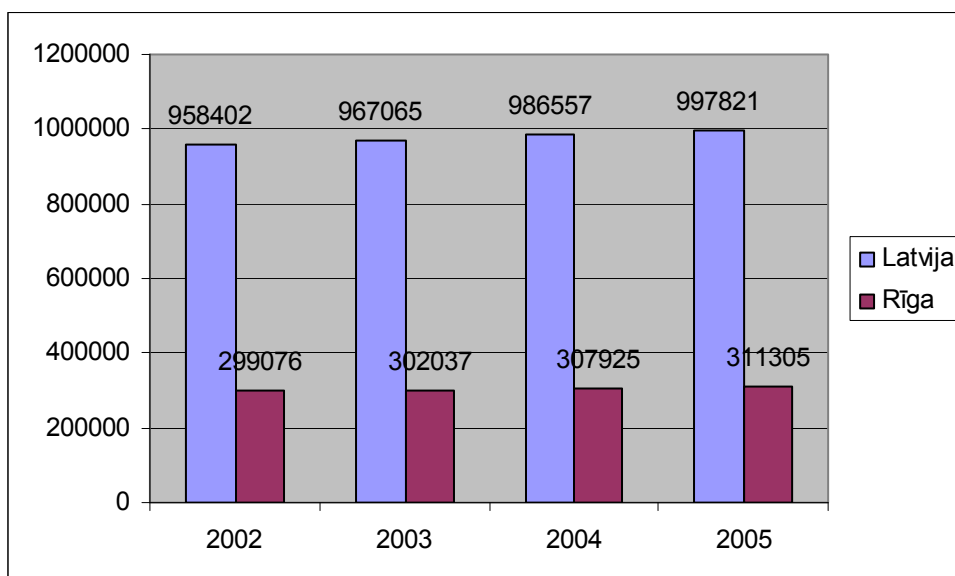
Turpina pieaugt dzīvokļu piedāvājums jaunajos projektos, kas kopumā veido 15-25% no kopējā piedāvājuma.

Pēdējo 3 gadu laikā līdz ar nekustamā īpašuma tirgus un būvniecības nozares straujo attīstību strauji aktivizējusies dzīvojamo māju būvniecība un veco ēku rekonstrukcija, tādējādi 2006.gadā sasniedzot 1990.gada apjomus pēc kopējās platības, bet dzīvokļu skaita ziņā sasniedzot tikai ~45% no 1990.gadā uzbūvēto dzīvokļu skaita (1990.gadā tika uzbūvēti 13 325 dzīvokļi, bet 2006.gadā - 5865, kas ir par 54,06 % vairāk nekā 2005.gadā (3807 dzīvokļi)). Tas liecina, ka tiek būvēti, tātad arī pieprasītāki ir lielākas platības dzīvokļi. Latvijas dzīvojamā fonda kopējā platība 2006.gada beigās sasniedza 57,8 milj. m<sup>2</sup>. Patlaban jaunu mājokļu īpatsvars Latvijā ir mazāks nekā ES valstīs.

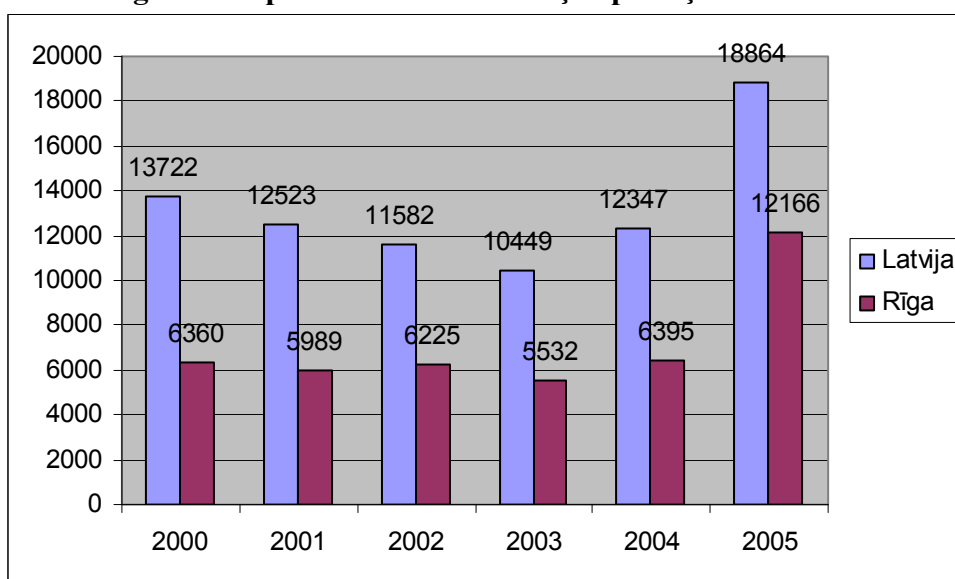
### Uzbūvēto dzīvokļu skaits laika periodā no 2000. gada līdz 2007. gada aprīlim



Dati: CSP, Latio

**Mājokļu skaits Latvijā un Rīgas pilsētā laika periodā no 2002. gada līdz 2005. gadam**


Dati: CSP

**Reģistrētais personu skaits dzīvokļu apstākļu uzlabošanai**


Latvijā visvairāk māsaimniecību dzīvo daudzdzīvokļu namos ar 10 un vairāk dzīvokļiem – 63%, bet Rīgā pat 85%, savukārt privātmājās dzīvo tikai 24% Latvijas māsaimniecību, bet Rīgā tikai 4,9%.

Galvenie kritēriji dzīvokļu izvēlē ir: cena, atrašanās vieta, trokšņu un putekļu līmenis, labs skats pa logu, ēkas, kāpņu telpas un dzīvokļa stāvoklis, kā arī autostāvvietas esamība un labi kaimiņi.

Tā kā inflācijas apkarošanas programma var krietni samazināt spekulatīvo pieprasījumu tirgū, kā arī ņemot vērā Latvijas vidusslāņa reālo pirktspēju, iespējama pieprasījuma samazināšanās pēc jaunajiem mājokļiem. Lielā mērā pieprasījums būs atkarīgs no valdības politikas - vai tiks sekmēta iedzīvotāju pirktspējas palielināšanās, vai tiks ieviesti nodokļu atvieglojumi utml.

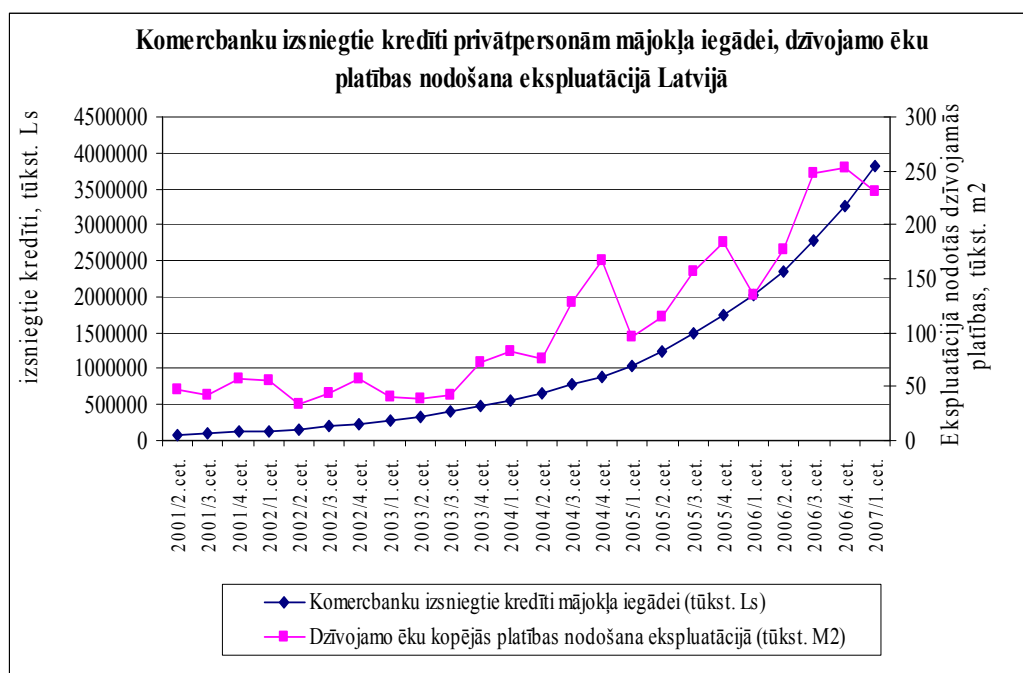
**Cenas**

Cenu Latvijā galvenokārt ietekmē:

- mājsaimniecības ienākumu pieaugums;
- demogrāfiskie un sociālie procesi;
- dzīvojamais fonds;
- banku kredītpolitika - kredītprocentu likmes, kredīta proporcijas pret nodrošinājuma vērtību un atmaksas termiņš;
- IKP pieaugums;
- jauno mājokļu deficīts un straujš cenu kāpums tajos (ja esošā dzīvojamā fonda piedāvājums ir ierobežots un celtniecības aktivitāte zema, īpašuma cenas strauji pieaug);
- spekulatīvie darījumi;
- bezdarba līmeņa samazināšanās;
- būvniecības izmaksu straujais pieaugums;
- augstais inflācijas līmenis.

Dzīvokļu cenas pēdējo piecu gadu laikā ir pieaugušas aptuveni četras reizes, turpretī iedzīvotāju ienākumi pusotra gada laikā palielinājušies par aptuveni 25-30%. Uz vidējā ES valstu mājokļu cenu fona Rīgā cenas joprojām ir salīdzinoši zemas, t.i., Rīgas dzīvokļu cenas vēl patālu no Parīzes, Londonas vai Dublinas cenām, tomēr līdzvērtīgas Prāgas, Varšavas un Budapeštas, kā arī jau Berlīnes, Briseles un Vīnes cenām. Pretstatā dzīvokļu cenām Latvija ir nabadzīgākā ES valsts, un ienākumu līmenis Latvijā ir krietni zemāks nekā ES valstīs. Latvijas mājsaimniecību ienākumu apjoms ir vairāk nekā piecas reizes mazāks par ES valstu vidējo mājsaimniecību ienākumu līmeni. Vienas mājsaimniecības rīcībā mēnesī ir vidēji ir 325 lati Latvijā un 400 lati Rīgā, ņemot vērā mājsaimniecības lielumu (vidēji 2,5 cilvēki mājsaimniecībā). Latvijā ir augsta sabiedrības polarizācijas pakāpe – pēc Gini indeksa Latvija ir viena no vadošajām starp ES un tās kandidātvalstīm. Patlaban mājokļu kredītu apjoms sasniedzis aptuveni 22% no IKP, kas ir daudz uz nabadzības fona.

Dati: CSP, Latio



Grafikos redzama dzīvokļu cenu un kredītēšanas apjoma savstarpējā ietekme. Lielāka loma cenu pieaugumā bija komerčbanku kredītpolitikai, liberalizējot kredītēšanas noteikumus (atlaides attiecībā uz pirmo iemaksu), pagarinot kredītu termiņus. Kopējā 2005. un 2006. gada cenu



pieaugumā aptuveni pusi noteica IKP pieaugums un pusi banku kredītpolitika, ko būtiski ietekmēja dzīvokļu un dzīvojamās platības zemais īpatsvars uz vienu iedzīvotāju – pieprasījums, kā arī likumdošanas izmaiņas attiecībā uz vecajiem īres namiem.

Dzīvokļu cenu pieaugums 2007. otrā pusē un 2008.gadā arī būs atkarīgs no IKP pieauguma un banku kredītpolitikas, kā arī pasaules finanšu tirgus tendencēm.

Straujākais cenu kāpums dzīvokļu segmentā bija 2002.gadā un 2005.gadā. Pēc 2005.gada novērotās cenu diferenciacijas starp mikrorajoniem, 2006.gads iezīmējās ar cenu izlīdzināšanos šajā jomā. Šo cenu izlīdzināšanos noteica tas, ka mikrorajoniem nav būtisku atšķirību infrastruktūrā, drošībā. Būtiskākais, kas nosaka dzīvokļu augsto cenu līmeni atsevišķos mikrorajonos – Teikā un Purvciemā, ir novietojums pilsētas centra tuvumā.

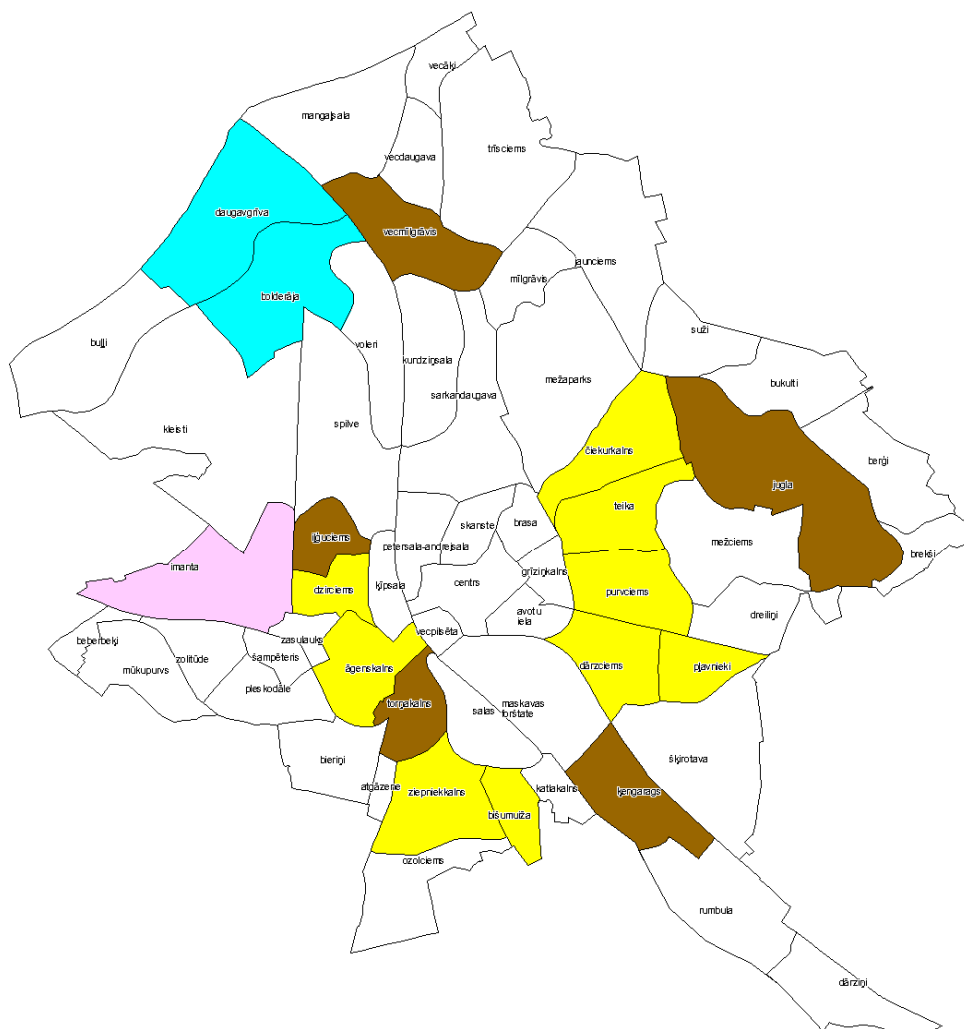
Pēc pieprasījuma samazinājuma 2007.gada maija mēnesī pirmo reizi vēsturē bija vērojams sērijveida dzīvokļu cenu kritums – gandrīz par 1% maijā, bet ~par 20% piedāvājuma cenām. Vidējo sērijveida dzīvokļu cena oktobrī bija 1490 EUR/kv.m. Taču cenu izmaiņas konkrētiem dzīvokļiem nav vienādas.





## Mazgīmeņu dzīvokļu cenu un darījumu apkopojums sērijveida dzīvojamās ēkās pa Rīgas pilsētas apkaimēm

2007. gada novembris (cena LVL par kvadrātmetru)



Dati: Latio



Rajons	Cena Ls/m <sup>2</sup>		Kopā, gab		Cena mazgimeņu Ls/m <sup>2</sup>
	min	max	dzīvokļu skaits	tajā skaitā mazgimeņu	
dārziņi					
rumbula	797	1091	357	-	-
ķengarags	822	1125	22599	1299	808
ozolciems					
ziepniekkalns	922	1187	11381	670	897
šķīrotava					
atgāzene					
katlakalns					
bišumuiža	876	1070	509	70	852
maskavas forštate	887	1125	4155	-	-
bieriņi					
salas					
dārziems	935	1250	6125	1411	870
zolitūde	938	1083	6656	-	-
plāvnieki	906	1163	18814	3116	870
mūkupurvs					
šampēteris	965	1212	1524	-	-
āgenskalns	944	1250	4623	284	897
zasulauks	950	1250	2180	-	-
pleskodāle	981	1212	390	-	-
vecpilsēta					
torņakalns	985	1187	321	309	843
purvciems	905	1250	23189	2088	888
avotu iela					
dzirciems	916	1250	3645	148	870
dreiliņi					
beberbeķi					
centrs					
imanta	927	1130	18172	139	901
mežciems	905	1250	5502	-	-
grīziņkalns					
skanste					
petersala-andrejsala					
brasa					
iļģuciems	890	1212	9382	568	826
ķīpsala					
brekši					
čiekurkalns	975	1250	757	370	897
spilve					
mežaparks	nav datu	nav datu	18	-	-
sarkandaugava	915	1167	4770	-	-
bukulti					
teika	917	1375	6960	74	897
jugla	915	1242	9767	900	844



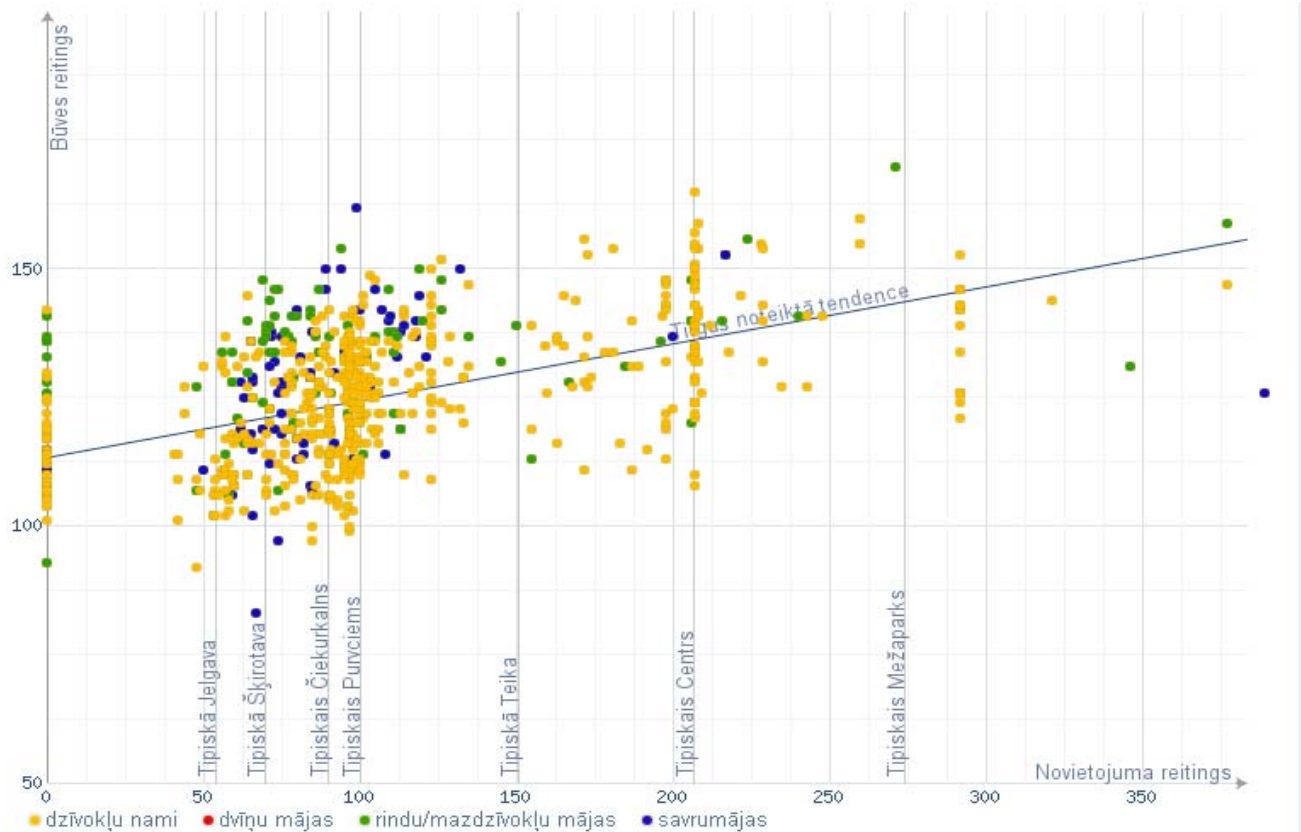
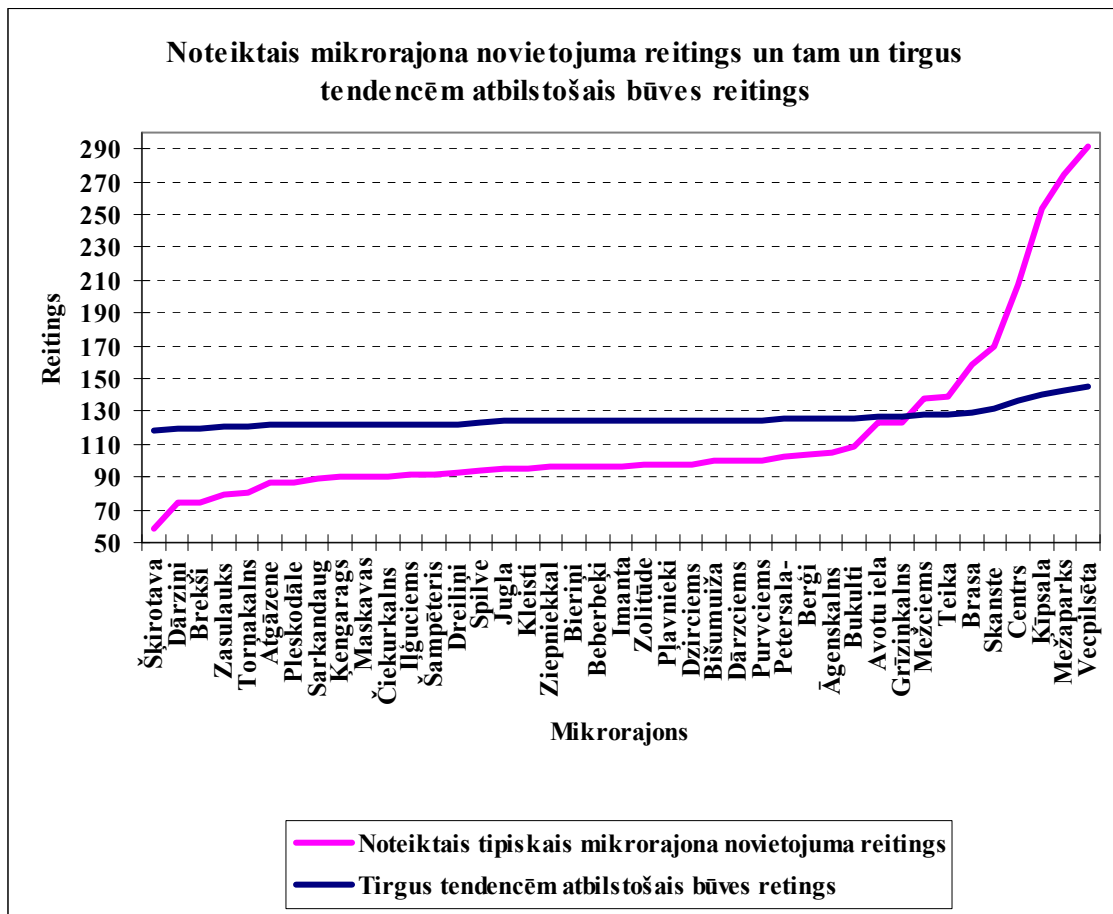
## Apkaimes, kurās izvietojas jauno projektu dzīvojamās ēkas un to pārdošanas cenas



SIA "Latio" ir izstrādājis grafikus, kurā apvienoti visi projekti pēc to būves, novietojuma un kopējā reitinga. Tālāk redzamajos grafikos veikta datu izlase. Ir atlasīti jaunie projekti Tālais centrā.

Grafikos redzamā regresijas taisne raksturo vidējo (tirgus noteikto) sakarību starp novietojumu un būvi un grafiski raksturojas ar lineāro regresiju (ar taisni, kas optimāli tiek konstruēta caur atlasē punktiem). Punkti, kas atrodas zem līnijas raksturo tos projektus, kuru novietojuma reitings salīdzinājumā ar būves reitingu ir augstāks kā vidējais atlasītā kopā un punkti, kas atrodas virs līnijas raksturo tos projektus, kuru novietojuma reitings salīdzinājumā ar būves reitingu ir augstāks kā vidējam projektam. Punktiem, kuri atrodas uz vai tuvu līnijai atbilst projekti, kuri attiecīgā atlasē kopā atbilst vidējai sakarībai starp novietojumu un būvi jeb tirgus noteiktai tendencei.

Novietojuma reitings un būves reitings grafiks\*



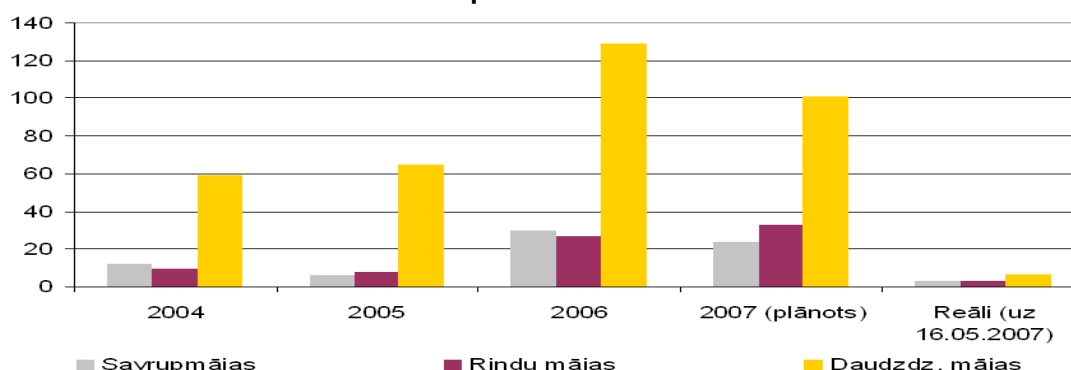


Kopējā reitinga un cenas diagramma raksturo tirgus noteikto sakarību starp projekta kopējo reitingu un cenu attiecīgā izlases kopā. Ja punkts atrodas uz taisnes vai tuvu tai – tad piedāvājuma cena ir noteikta tuvu attiecīgā brīdī esošai tirgus situācijai. Ja punkts atrodas zem līnijas tad attiecīgā projekta cena ir zemāka kā vidējā attiecīgā tirgus situācijā un ja punkts atrodas virs līnijas - tad attiecīgā projekta cena ir augstāka kā piedāvājuma cena attiecīgās izlases kopas projektiem.

Par jauno dzīvojamo māju Rīgā un rajonā celtniecības uzsākšanu varam runāt sākot no 2000.gada, kad nekustamo īpašumu tirgū parādījās atsevišķi nelieli jauni daudzdzīvokļu ēku projekti Rīgas populārākajos mikrorajonos, piemēram, Purvciemā, kā arī Jūrmalā. Rīgā sākotnēji tika apbūvēti brīvie iekškvartālu zemesgabali, kā arī pabeigtas ap 1990-to gadu celtās nepabeigtās daudzdzīvokļu ēkas. Tā kā šie pirmie projekti bija salīdzinoši neliela apjoma ēkas, to ietekme uz kopējo dzīvojamo fondu bija neliela.

Tagad jauno projektu attīstīšana jau izveidojies kā atsevišķs nekustamā īpašuma tirgus segments. Projektu attīstība noris gan Rīgā un Rīgas rajonā, gan citās valsts pilsētās. Saglabājas investoru interese par zemes gabaliem un īpašumiem ar lielākām attīstības iespējām, kā arī par īpašumiem, uz kuriem izvietota rekonstruējama apbūve, bet ar esošām komunikācijām, kur pastāv iespēja attīstīt multifunkcionālo apbūvi (jo apjomīgāks projekts, jo vairāk var nopelnīt), īpaši Rīgas rajonā, kur zemju cenas ir zemākas, kā arī lielāks pietiekami lielu, brīvu zemes gabalu piedāvājums. Zemes īpašumu ar izstrādātiem projektiem piedāvājums palielinās. Taču nelielo investoru interese par attīstībai pieejamiem zemes gabaliem, piemērotiem daudzdzīvokļu ēku apbūvei, patreiz samazinās.

**Nodoto ekspluatācijā 2004.- 2007. g. jauno projektu sadalījums pa veidiem**

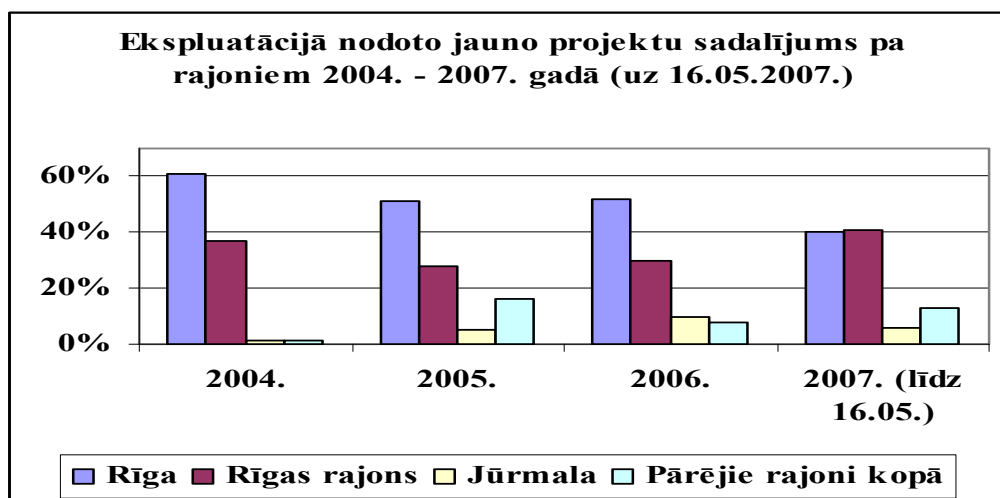


Dati: Latio

Laika posms starp projekta pieteikšanu un dzīvokļu pārdošanas sākumu aizvien palielinās - jauno mājokļu celtniecības process noris lēni (zemes iegāde, dokumentu sagatavošana, projekta saskaņošana un celtniecība), aizņemot pat vairākus gadus. Palēninās arī dzīvokļu izpārdošanas tempi.

Patlaban tirgū raksturīga cenu stabilizācijas tendence un pat neliela cenu samazināšanās sliktos projektos, kas liecina par pieprasījuma un piedāvājuma izlīdzināšanos – tirgus piesātināšanos.

Šajā gadā iezīmējās jaunas tendences jauno mājokļu tirgū – projektu attīstīšana ārpus Rīgas pilsētas robežām (2006.gadā ekspluatācijā nodotajiem tikai 52% atradās galvaspilsētā, bet no 2007.gadā plānotajiem vairs tikai 40% ir Rīgā, toties projektu skaits Rīgas rajonā sasniedz jau 42%), projektu skaita samazināšanās, bet to vēriena palielināšanās. Šī tendence liecina par to, ka pašlaik profesionālie tirgus dalībnieki ir ieinteresēti attīstīt un realizēt diezgan lielus projektus, kas dod iespēju samazināt izdevumus celtniecībai un riskus, turklāt šādi projekti ir pievilcīgāki potenciālajiem pircējiem, jo piedāvā lielāku izvēli, vidi ar attīstītu infrastruktūru un viendabīgu sociālo vidi.

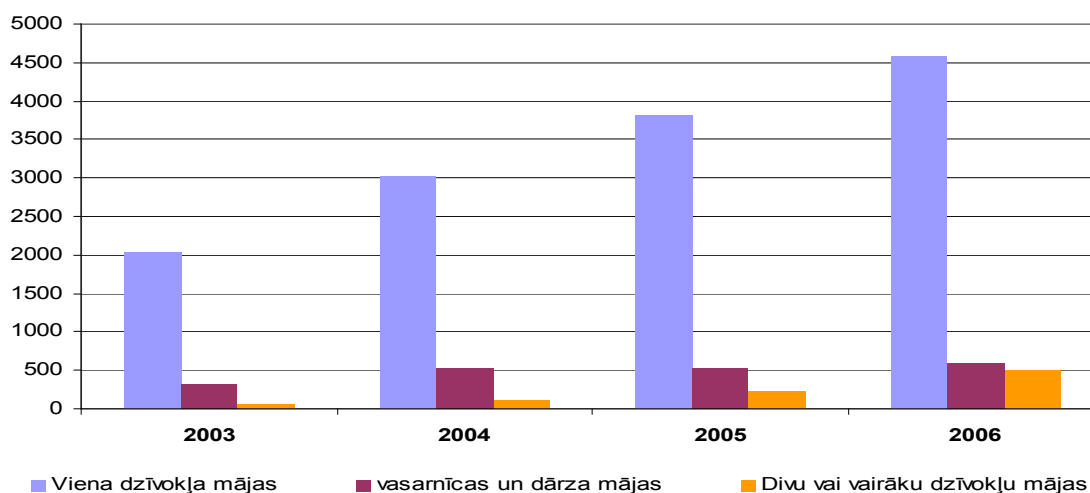


Dati: Latio

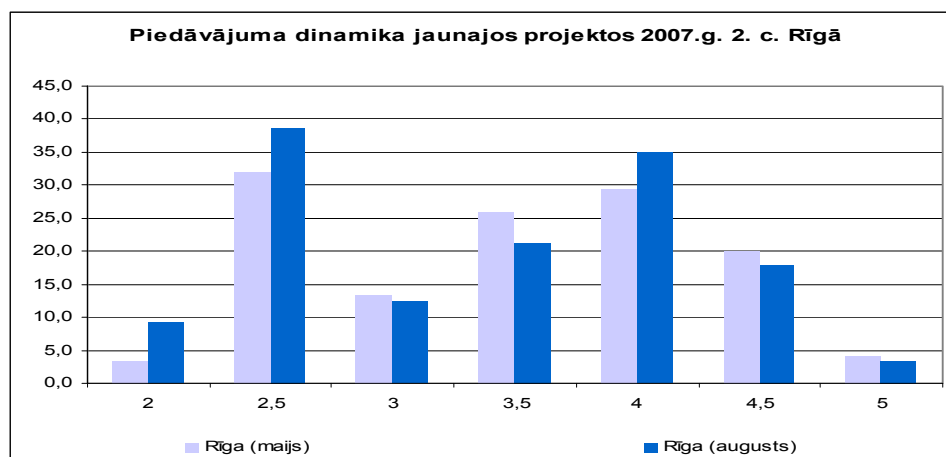
### Jauno mājokļu projektu piedāvājuma analīze

Ņemot vērā attīstībā esošo projektu un izsniegto būvatļauju skaitu, tuvākajā nākotnē sagaidāma intensīva projektu attīstīšanas turpināšana. Nākotnē var rasties jauno mājokļu piedāvājuma pārpalikums.

### Izsniegtās būvatļaujas Latvijā 2003. – 2006.gadam



Dati: Rīgas dome, Latio



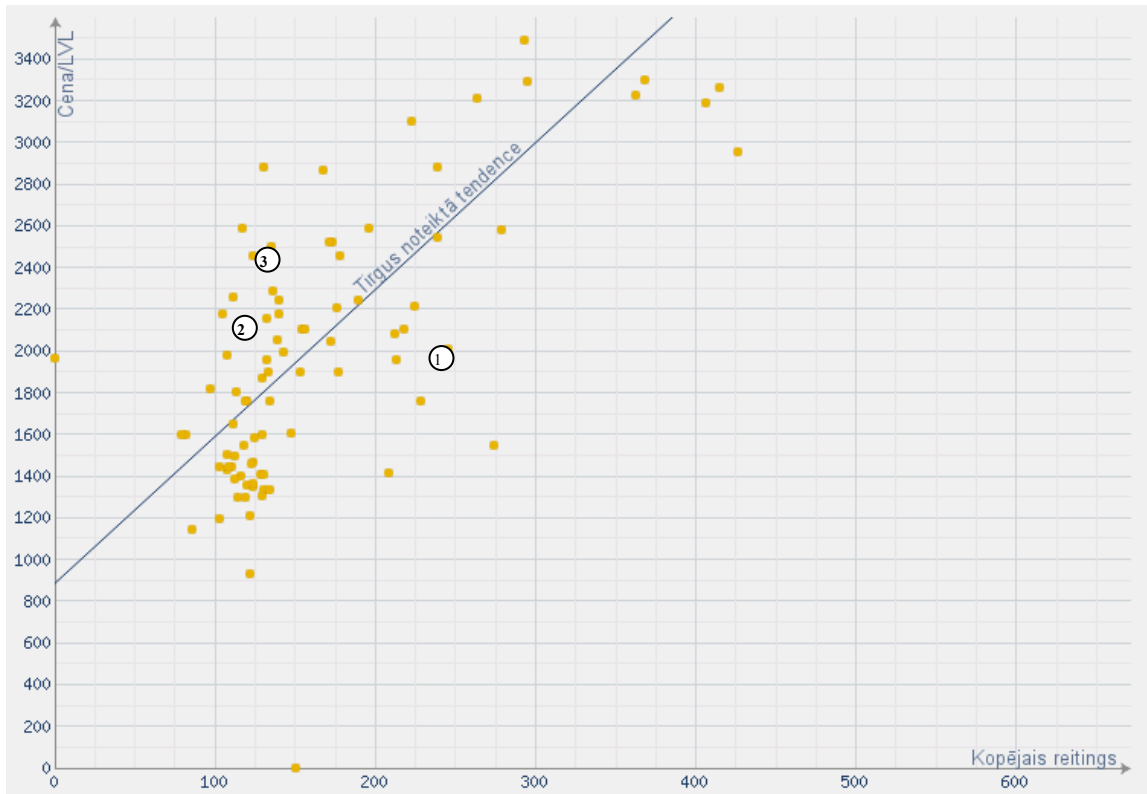
Dati: Latio

“Latio” apkopota informācija par jauno mājokļu projektiem Rīgā, kuri ir piedāvājumā uz 2007. gada augustu (tiek uzskatīts, ka projekts ir piedāvājumā, ja šajā projektā var iegādāties kaut vienu mājokli (pirkums, rezervācija vai citādi)):

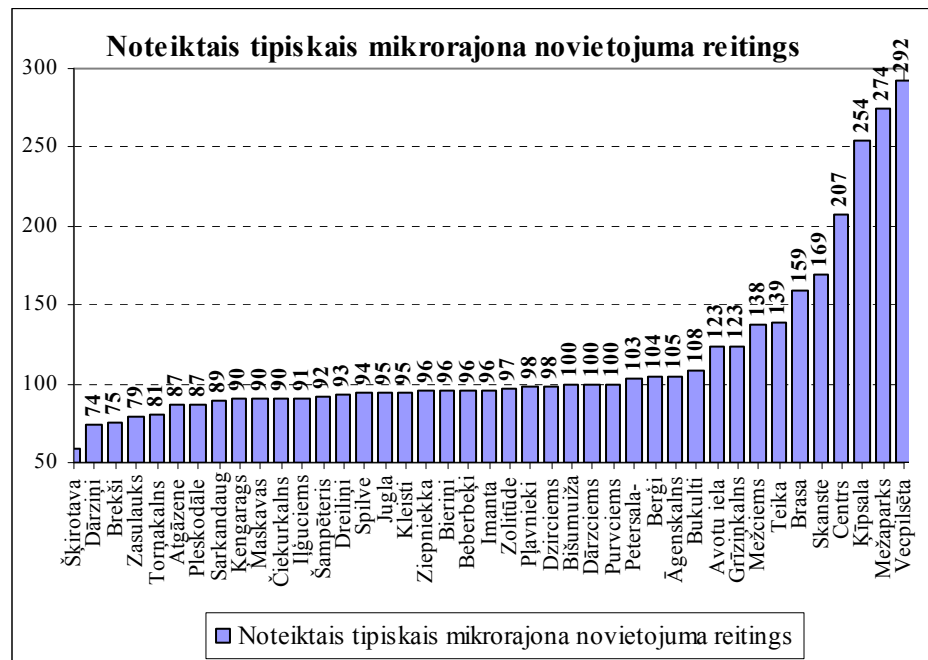
### Jauno mājokļu projektu piedāvājums Rīgā

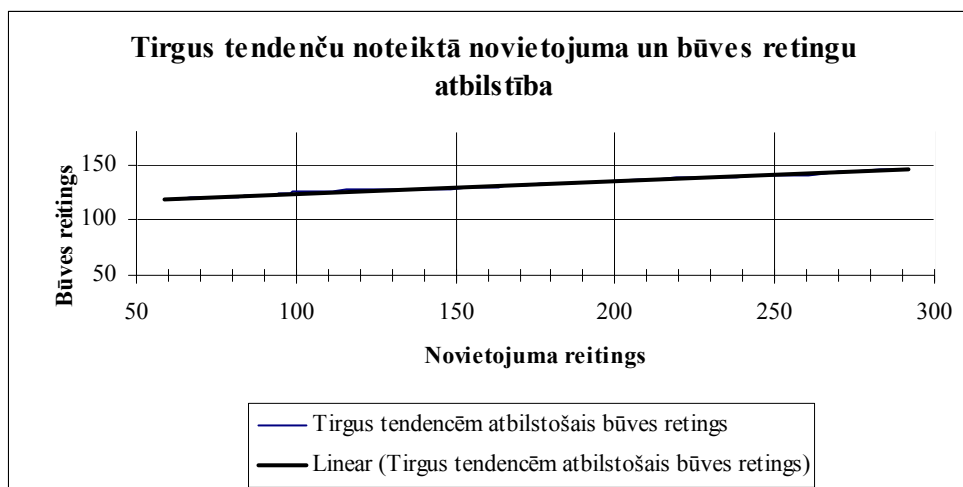
Reitings (zvaigznīšu)	Mājokļi kopā	Ir piedāvājumā	Nopirkti	Piedāvājums/ kopā %	Projekti ar pilno apdari	Projekti ar daļējo apdari	Vidējā cena par m <sup>2</sup>
2	1655	154	1501	9,3	34%	66%	816
2,5	9817	3807	6010	38,8	47%	53%	1078
3	4998	618	4380	12,4	48%	52%	1338
3,5	1519	321	1198	21,1	55%	45%	1657
4	2560	893	1667	34,9	37%	63%	1452
4,5	2070	370	1700	17,9	38%	62%	2593
5	122	4	118	3,3	60%	40%	2936
<b>Kopā</b>	<b>22741</b>	<b>6167</b>	<b>16574</b>	<b>27,1</b>	<b>43%</b>	<b>57%</b>	-

### Kopējā reitinga un cenas grafiks\*



Dati: Latio





Dati: Latio

Rajons	Noteiktais tipiskais mikrorajona novietojuma reitings	Tirgus tendencēm atbilstošais būves reitings
Šķirotava	59	118
Dārziņi	74	120
Brekši	75	120
Zasulauks	79	121
Torņakalns	81	121
Atgāzene	87	122
Pleskodāle	87	122
Sarkandaugava	89	122
Ķengarags	90	122
Maskavas forštate	90	122
Čiekurkalns	90	122
Iļģuciems	91	122
Šampēteris	92	123
Dreiliņi	93	123
Spilve	94	123
Jugla	95	124
Kleisti	95	124
Ziepiņkalns	96	124
Bieriņi	96	124
Beberbeķi	96	124
Imanta	96	124
Zolitūde	97	125
Pļavnieki	98	125
Dzirčiems	98	125
Bišumuiža	100	125
Dārziems	100	125
Purvciems	100	125
Petersala-Andrejsala	103	125

Berģi	104	126
Āgenskalns	105	126
Bukulti	108	126
Avotu iela	123	127
Grīziņkalns	123	127
Mežciems	138	128
Teika	139	129
Brasa	159	130
Škanste	169	132
Centrs	207	136
Ķīpsala	254	140
Mežaparks	274	143
Vecpilsēta	292	145
Bolderāja	nav aprēķināts	
Mangaļsala	nav aprēķināts	
Vecdaugava	nav aprēķināts	
Vecāķi	nav aprēķināts	
rumbula		
ozolciems		
katlakalns		
salas		
mūkupurvs		
voleri		
kundziņsala		
buļļi		
suži		
jaunciems		
mīlgrāvis		
vecmīlgrāvis		
trīsciems		
daugavgrīva		

Dati: Latio

nav projektu

Šie mikrorajoni nebija atsevišķi izdalīti

Mikrorajons	Novietojuma reitings
Tipiskie Tēriņi	75
Tipiskais Tālais Centrs	76
Tipiskās Āgenskalna priedes	95
Tipiskais Botāniskā dārza rajons	98
Tipiskā Tuvā Pārdaugava	106
Tipiskais Klusais centrs	207

Dati: Latio

### **Zvaigzīšu reitingi**

### **Mājokļu klasifikācijas koncepcija**

Mājokļa piederības pie ekskluzīvās klases nepieciešamie un pietiekamie noteikumi:

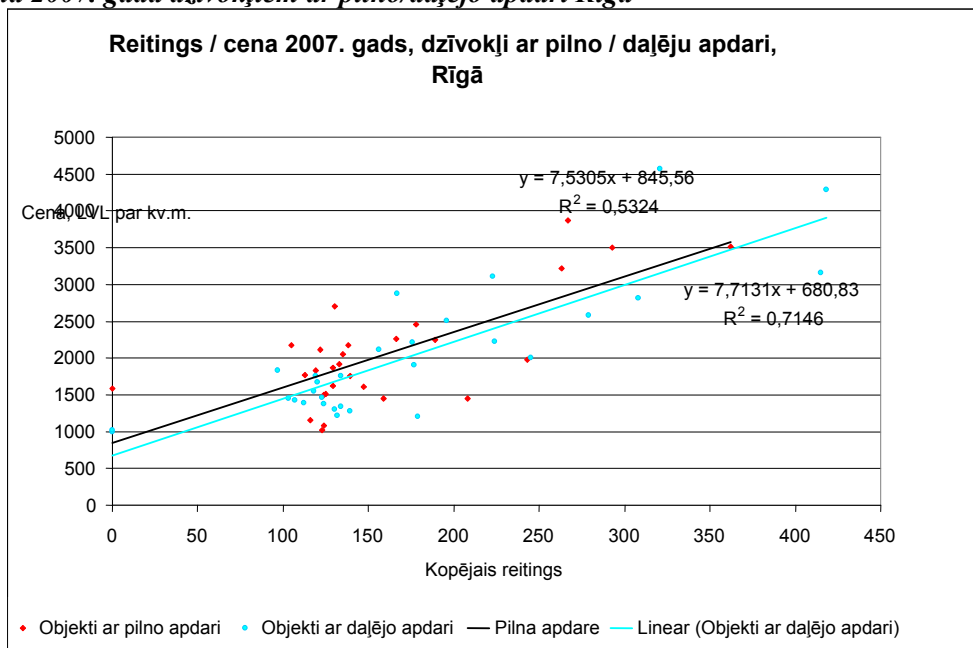
- Vienlaicīgi ekskluzīvai jābūt būvei un novietojumam, t.i. būves reitingam jāpārsniedz noteiktu robežu un novietojuma reitingam jāpārsniedz noteiktu robežu;
- Būves reitinga ekskluzivitātes būtiskākais ietekmējošais faktors – atzīta arhitektūra (labā vecā arhitektūra vai atzīta jaunā arhitektūra + projekta ekstrās);
- Novietojums – ekskluzīvs, t.i. Vecrīga, Jūrmala, Mežaparks vai šo vietu atbilstošs reitings Faktiski tie ir projekti Vecrīgā, Jūrmalā, Mežaparkā, klusajā centrā un būves ir atbilstošas novietojumam;

Mājokļa piederības pie augstākās klases nepieciešamie un pietiekamie noteikumi:

- Vienlaicīgi vismaz labam jābūt būves un novietojuma reitingam, un tajā pašā laikā tas nav ekskluzīvs;
- Būves reitinga augstākās klases nepieciešamais faktors – plašas telpas un izmantoti kvalitatīvi būvmateriāli (prioritāte – kvalitāte nevis izmaksas).;
- Novietojums – reitinga ziņā atbilstošs – daudzdzīvokļu dzīvojamām mājām Pētersala un augstāks, savrupmājām Berģiem un augstāk;

Mājokļa piederība standarta klasei:

- Tie neatbilst ekskluzīvai vai augstākai klasei;
- Faktiski tie ir projekti, kuros attīstītājs ir gribējis minimizēt izmaksas izvēloties vietu, projekta arhitektonisko risinājumu un būvniecībā izmantojamās materiālus.

**Reitings/cena 2007. gadā dzīvokļiem ar pilno/daļējo apdari Rīgā**

Dati: Latio

- Mājokļi ar lielām platībām (virs 100m<sup>2</sup>) ir grūtāk pārdodami. Pieprasītākā dzīvokļu platība ir ap 60-70 m<sup>2</sup>.
- Katrs projekts ir paredzēts konkrētai pircēju kategorijai, ko nosaka vieta un cena.
- Projektu attīstītāji secina, ka pārdoto dzīvokļu skaits samazinās, pircēji bieži atceļ rezervāciju, bet krīzes nav.
- Dažiem nepārdotiem dzīvokļiem ir daudz neizmantojamas platības, un līdz ar to cena par izmantojamo platību ir palielināta.
- Vidējā cenu atšķirība starp dzīvokļiem ar pilnu un daļēju apdari sastāda Ls 200 par kv.m.
- Līdz 2007.gada maijam augstais pieprasījums ļāva dzīvokļu tirgošanu uzsākt, kad projekts vēl nav sākts būvēt, un kad projekts ir nodots ekspluatācijā tiek pārdoti pēdējie dzīvokļi. „Pircēju tirgus” apstākļos pircēji izvēlas pirkt dzīvokļus jau gatavos projektos.
- Attīstītāji konstatē, ka tirgotājiem vairāk jāstrādā ar klientiem. Izvēloties dzīvokli tālajā centrā, klienti arvien vairāk pievērš uzmanību apkārtējai videi un projekta kvalitātei.
- Pircēju izvēlē noteicošais ir cena, tad mājokļa atrašanās vieta, vide, infrastruktūra, bērniem draudzīga vide un zaļās zonas tuvums, kā arī projekta kvalitāte.
- Ēkai jābūt kvalitatīvai, ērtai un ekonomiskai ekspluatācijā.

**Jauno mājokļu pieprasījuma analīze**

Pēc dzīvokļu novietojuma pieprasījums iedalās 3 grupās:

- 1) dzīvokļi Rīgas centrā, ap centru un tuvu tam;
- 2) dzīvokļi mikrorajonos;
- 3) dzīvokļi klusā, zaļā vietā pie ūdenstilpes – ap Rīgas robežu.

Pieprasījums pēc mājokļiem jaunajos projektos saglabājies, kaut gan aktivitāte samazinājusies. Vispieprasītākie ir 2 istabu (50-60 m<sup>2</sup>) un 3 istabu (60-80 m<sup>2</sup>) dzīvokļi. Ēku pirmajos stāvos ātrāk tiek realizēti tieši mazas platības dzīvokļi (tie ir lētāki), jo šos dzīvokļus parasti



izvēlas pircēji, kuriem ir svarīga pēc iespējas zemāka cena. Augšējos stāvos pieprasīti ir lielākas platības dzīvokļi.

Pēdējā laikā mājokļa izvēlē noteicošā loma ir ēkas kvalitātei un apdarei. Vispieprasītākie ir projekti ar pilno apdari, kas iekļauj arī iebūvēto virtuvi (pagaidām trūkst šādu piedāvājumu). Papildus bonusi, piemēram, iebūvētas mēbeles un sadzīves tehnika, spēlē noteicošo lomu projekta tirdzniecībā. Iespēja izvēlēties apdari neatstāj ietekmi uz dzīvokļa cenu. Vērojama klientu vēlme apskatīt dzīvokli pirms tā iegādes.

Pastāvīgi augošais jauno mājokļu projektu piedāvājums vēl nespēj apmierināt pieprasījumu – nelieli dzīvokļi tiek izpirkti vispirms, kamēr nepārdoti paliek tādi dzīvokļi, kuru platība pārsniedz 80-90 m<sup>2</sup>, kuriem ir lielas terases vai sarežģīts plānojums.

Vislielākais pārdoto mājokļu īpatsvars ir 3 - 3,5 zvaigznīšu projektos. Šāda reitinga projekti arī ir vismazāk piedāvājumā. 3,5 zvaigznīšu kategorijas projektu vidējā cena ir pat augstāka kā 4 zvaigznīšu kategorijas projektiem. Tas var būt skaidrojams ar to, ka uz šiem projektiem mazā piedāvājuma dēļ lielāku lomu spēlē „īpašais pircējs” vai arī alternatīvs skaidrojums – reprezentācijas kopa mazāka un mazāk ticami kvantitatīvie rādītāji.

### Jauno projektu mājokļu cena

Aktīva jauno projektu būvniecība sākās 2002. - 2003. gados, kad dzīvokļi bez apdares tika piedāvāti par aptuveni 400 LVL/m<sup>2</sup> (580 EUR/m<sup>2</sup>). 2005.gadā jauno projektu dzīvokļiem bija vērojams straujš cenu pieaugums. Atsevišķos projektos cenas paaugstinājās pat par 10% mēnesī. 2006.gadā jau cenu pieauguma tempi samazinājās līdz 25 – 27 % gadā. Šis cenu pieaugums tikai daļēji raksturo gatava dzīvokļa cenu pieaugumu, jo tie tika pārdoti jau būvniecības stadijā. Būvniecības beigu stadijā tika noteikta augstāka cena, jo samazinās celtniecības darbu risks.

Parādās tendence dzīvokļu tirdzniecību uzsākt, kad ēka jau ir nodota ekspluatācijā vai gandrīz gatava, jo tad ir iespēja noteikt visaugstāko cenu. Taču piedāvājumā pabeigtu ēku, kuras kvalitāti būtu iespējams novērtēt, nav daudz. Jauno projektu attīstītāji izvēlas dzīvokļu pārdošanu uzsākt jau būvniecības uzsākšanas stadijā, jo:

- ātrāka ir ieguldīto līdzekļu atgūve un mazāks risks;
- noslēgtie apsaimniekošanas līgumi garantēs ienākumus sabiedrības uzturēšanai;
- atgūtos līdzekļus var ieguldīt jaunās investīcijās.

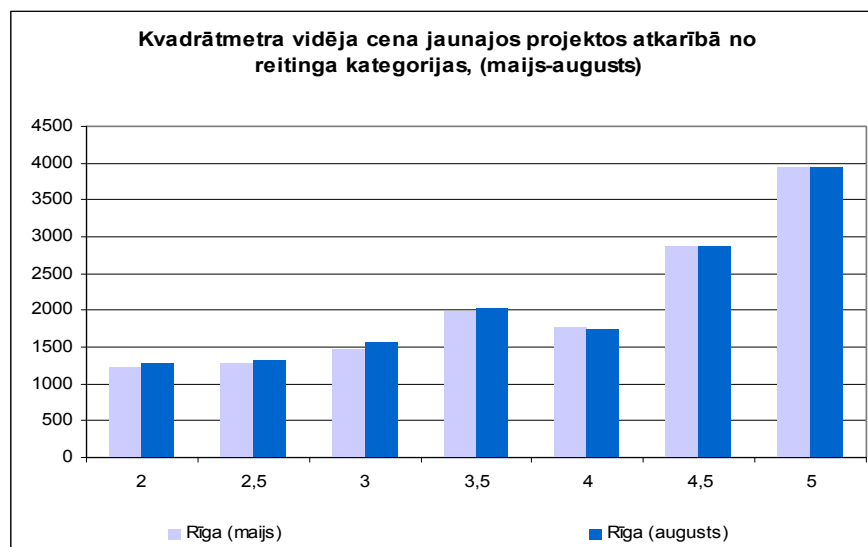
Šobrīd pircēji ieņem nogaidošas pozīcijas, mājokļi vairs netiek izķerti, vīzijas stadijā būdami.

Visaugstākās jauno projektu dzīvokļu cenas tradicionāli ir Rīgas centrā un Jūrmalā, taču dažos projektos jau tika novērota cenu samazināšana. Dzīvokļu cena jaunajos projektos Rīgas mikrorajonos vidēji ir no 2000 līdz 2500 EUR/m<sup>2</sup>. Rīgas mikrorajonos jauno dzīvokļu cenu pieauguma tempi ir mēreni. Pēdējos 3 mēnešos lielāka daļa projektu attīstītāju dzīvokļu cenu nav mainījuši, tikai neliela daļa paaugstinājusi par 1 – 2%, bet citi samazinājuši.

Rīgas mikrorajonos vidējā jauno projektu cena augustā bija ~ 2118 EUR/m<sup>2</sup> (dati "Latio").

Rīgā pārsvarā tiek realizēti 5 - 9 stāvu dzīvojamie ēku projekti, savukārt 17 - 24 stāvu ēku skaits ir neliels. Šāda augstceltņu apbūve raksturojama ne tikai ar augstākām vidējām būvniecības izmaksām, bet arī augstākām dzīvokļu pārdošanas cenām.

Dzīvokļu cenu svārstības nosaka novietojums stāvā un produkta gatavības pakāpe – šobrīd tirgū dominē dzīvokļi ar pilnu iekšējo apdari (ir izbūvēti visi konstruktīvie elementi un veikta iekštelpu apdare). Arvien vairāk tirgū parādās Objektu ar augstāku gatavības pakāpi.



Dati: Latio

### Cenu pieauguma prognoze

Nekustamo īpašumu korekciju ietekmē vairāki riska faktori, kurus var iedalīt divās grupās:

1. primārie faktori:
  - procentu likmes;
  - mājokļu cenu līmenis pret IKP uz 1 iedzīvotāju;
  - mājokļu cenu dinamika;
  - piedāvājuma apjoms tirgū;
2. sekundārie riski:
  - IKP pieaugums;
  - demogrāfiskās izmaiņas;
  - mājokļu kredītu apjoms pret IKP;
  - mājokļu skaits un platība uz 1 iedzīvotāju.;

Latvijā risku pakāpe bija sasniegusi augstu līmeni, izsaucot cenu korekciju. Latvijā vislielākie ir primārie riska faktori, īpaši riska faktori, kas saistīti ar kredītu un procentu likmēm. Vislielākais risks cenu kāpuma rimšanai un cenu korekcijai šobrīd pastāv tieši attiecībā uz daudzdzīvokļu māju segmentu Rīgā. Cenu korekcijas risks ir vienlīdz liels kā veco mājokļu, tā arī jauno mājokļu segmentā. Valdības pieņemtie inflācijas samazināšanas pasākumi ietekmē lielāko daļu no šiem riska faktoriem.

### Īres tirgus

Dzīvokļu īres tirgus kopumā Rīgā ir attīstības sākuma stadijā. Galvenie šī nekustamā īpašuma segmenta attīstību ierobežojošie faktori ir sekojoši – nelielais īres dzīvokļu piedāvājums un neilgais īrēšanas termiņš (1 – 2 gadi). Pieprasījums pēc īres dzīvokļiem ir stabils. Pieprasītākie īres tirgū joprojām ir vienistabas dzīvokļi, kuru pieprasījums ievērojami pārsniedz piedāvājumu, un ilgtermiņa īrei. Pieprasījums cenu līmenī līdz Ls 300 ir liels, piedāvājums ierobežots. Pat reiz novērojama īres tirgus strauja aktivitātes palielināšanās.

2006.gadā mājokļu cenas attiecība pret īres maksu bija sasniegušas augstu līmeni (dzīvokļu cena vairāk nekā 25 reizes pārsniedz nomas maksas gada ienākumus). 2007.gadā pieaugušo kredītmaksājumu dēļ augstā dzīvokļu cenas attiecība pret īres maksu varētu atturēt no mājokļa iegādes gan spekulantus, gan arī potenciālos dzīvokļu tīkotājus, kuri pie šīm cenām varētu izvēlēties mājokļa īrēšanu, nevis iegādi īpašumā.

Straujais dzīvokļu cenu kāpums veicināja arī salīdzinoši strauju īres maksas kāpumu ekonomiskās klases dzīvokļiem. 2006.gada decembrī īres maksas pieaugums par 1 – 2 istabu dzīvokļiem bija straujāks nekā šo dzīvokļu cena.

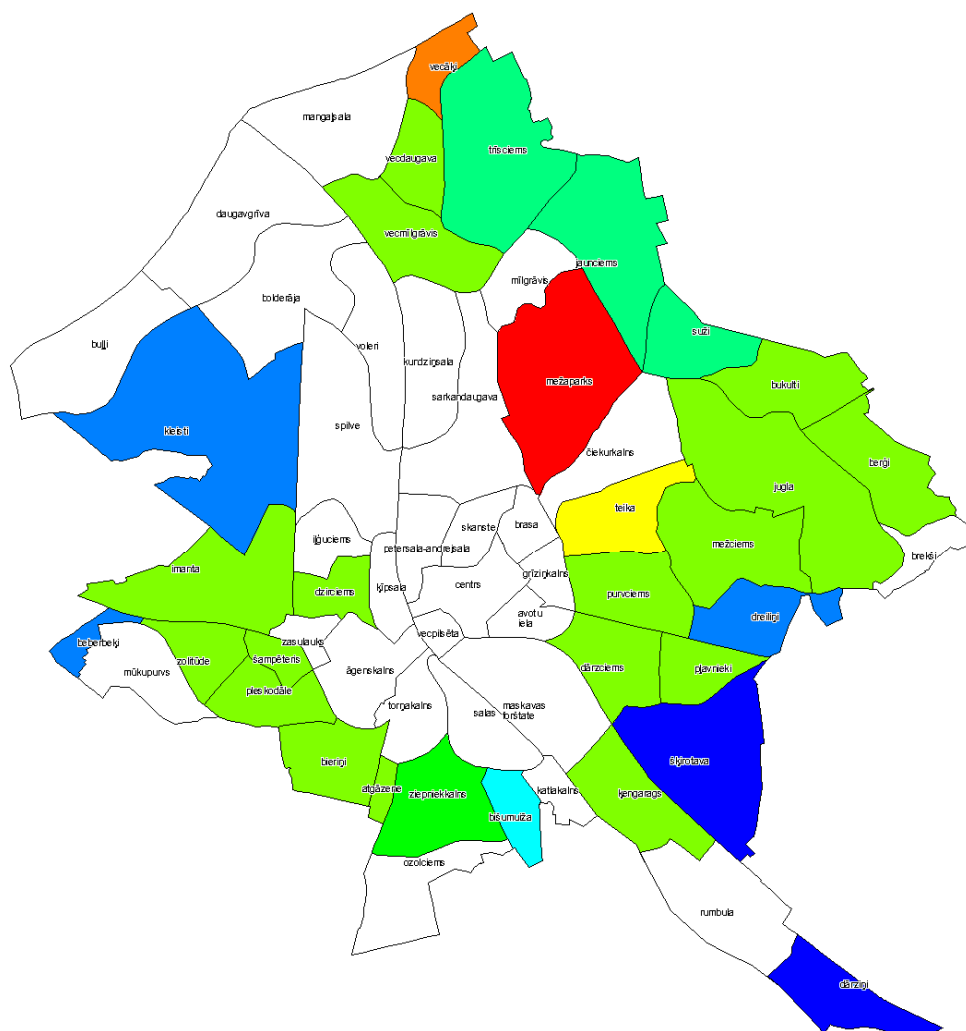
Īres dzīvokļu piedāvājums jaunajos projektos ir minimāls, turklāt daudzos gadījumos jauno projektu īpašnieki savam dzīvoklim nosaka nesamērīgi augstu īres maksu, kas būtiski apgrūtina veiksmīgu dzīvokļa izīrēšanu. Ja īres maksa noteikta atbilstoši tirgus cenai, šie dzīvokļi tiek izīrēti visātrāk, kaut arī to mēneša maksa ir augstāka nekā sērijveida dzīvokļiem.

Īres tirgu var iedalīt divās daļās – īstermiņa un ilgtermiņa. Īstermiņa īres tirgū pamatā piedalās dzīvokļi centrā vai tuvā centrā, kas praktiski pilda hotela funkcijas (40 līdz 100 EUR diennaktī). Otrs īres sektors izvietojas sērijveida ēkās un mikrorajonos, kur pieprasītākie ir vienistabas dzīvokļi (150 līdz 200 Ls neieskaitot komunālos maksājumus). Augsto cenu dēļ Vecrīgā un centrā attīstās tieši īres tirgus, jo izdevīgāk kļūst dzīvokļus īrēt, nevis pirkt. Pārsvarā Vecrīgā un centrā tirgu veido dienesta dzīvokļu īre. Ja ekskluzīvu dzīvokļu īres maksa 2005.gadā nemainīgi turējās 11–12 eiro/m<sup>2</sup> robežās, tad 2006.gadā ikmēneša īres maksājums bija robežās no 800 līdz 2000 EUR (vidēji 15 – 23 EUR/m<sup>2</sup>), atkarībā no vietas prestiža, skata, labiekārtotības līmeņa, mēbelējuma, kamīna, autostāvvietas pieejamības utt. Pieprasītākie ir dzīvokļi līdz 100 m<sup>2</sup>. Šis tirgus segments ir neliels, bet salīdzinoši sakārtots, jo šādu īpašumu izīrētāji pārsvarā ir pastāvīgi tirgus dalībnieki ar stabilu klientu un starpnieku loku, kas par savu uzņēmējdarbību maksā nodokļus. Tomēr arī šajā segmentā pastāv augstām prasībām atbilstošu dzīvokļu deficīts un paredzams īres cenu kāpums.

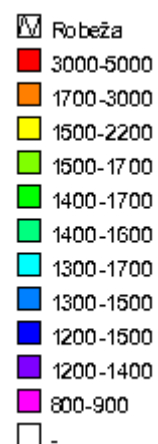
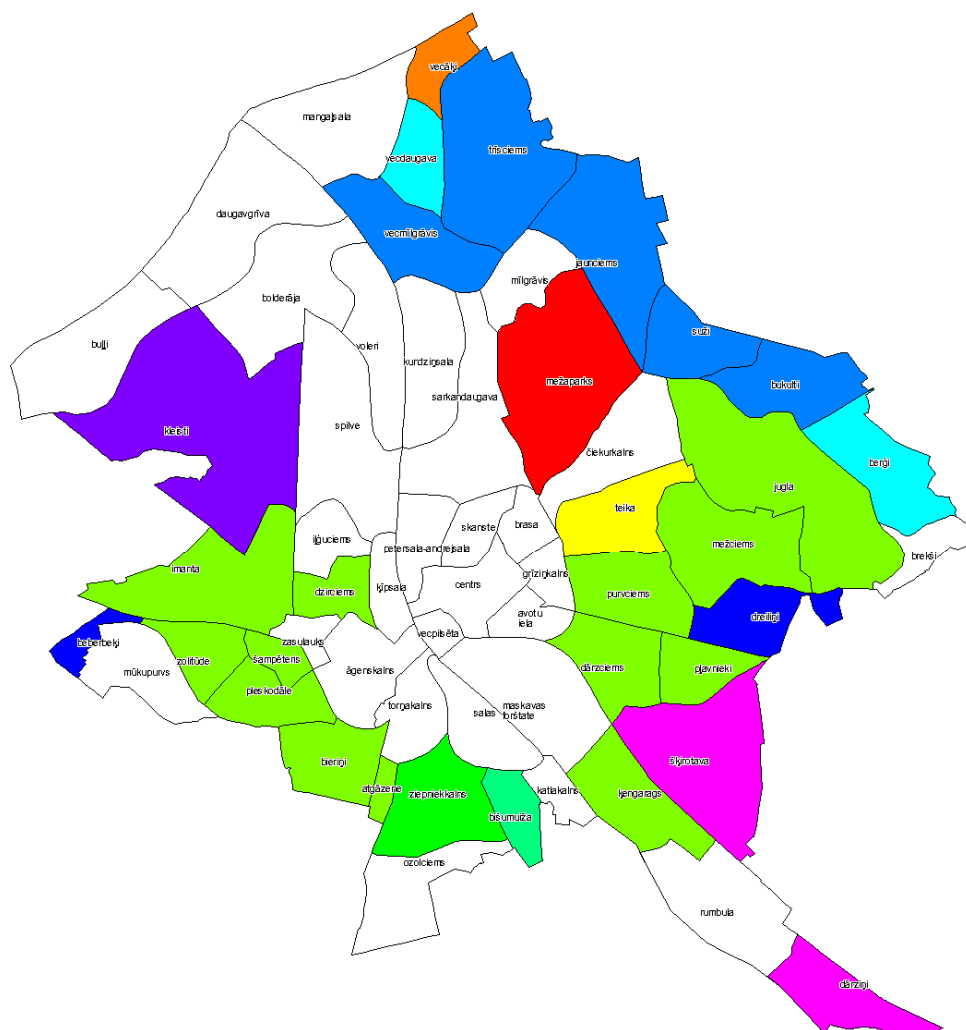
Rezultātā nākotnē varētu pieaugt to cilvēku skaits, kas dos priekšroku īrei, nevis dzīvokļa iegādei īpašumā.



### Vecā savrupmāju apbūve platībā no 150-200 m<sup>2</sup>



### Jaunā savrupmāju apbūve platībā no 100-150 m<sup>2</sup>





Rajons	Cena Ls/m <sup>2</sup> (jaunā apbūve)		Cena Ls/m <sup>2</sup> (vecā apbūve)	
	platībā līdz no 100 m <sup>2</sup> līdz 150 m <sup>2</sup>	platībā no 150 m <sup>2</sup> līdz 250 m <sup>2</sup>	platībā līdz no 100 m <sup>2</sup> līdz 150 m <sup>2</sup>	platībā no 150 m <sup>2</sup> līdz 250 m <sup>2</sup>
dārziņi	800-900	700-800	600-800	500-600
rumbula	-	-	-	-
ķengarags	1500-1700	1100-1500	1200-1400	1000-1200
ozolciems	-	-	-	-
ziepniekkalns	1400-1700	1000-1500	1100-1400	900-1200
šķīrotava	800-900	700-800	600-800	500-600
atgāzene	1500-1700	1100-1500	1200-1400	1000-1200
katlakalns	-	-	-	-
bišumuiža	1400-1600	1000-1400	1100-1200	800-1100
maskavas forštate	-	-	-	-
bieriņi	1500-1700	1100-1500	1200-1400	1000-1200
salas	-	-	-	-
dārzciems	1500-1700	1100-1500	1200-1400	1000-1200
zolitūde	1500-1700	1100-1500	1200-1400	1000-1200
plavnieki	1500-1700	1100-1500	1200-1400	1000-1200
mūkupurvs	-	-	-	-
šampēteris	1500-1700	1100-1500	1200-1400	1000-1200
āgenskalns	-	-	-	-
zasulauks	-	-	-	-
pleskodāle	1500-1700	1100-1500	1200-1400	1000-1200
vecpilsēta	-	-	-	-
torņakalns	-	-	-	-
purvciems	1500-1700	1100-1500	1200-1400	1000-1200
avotu iela	-	-	-	-
dzirciems	1500-1700	1100-1500	1200-1400	1000-1200
dreiliņi	1200-1500	1000-1400	800-1000	700-900
beberbeķi	1200-1500	1000-1400	800-1000	700-900
centrs	-	-	-	-
imanta	1500-1700	1100-1500	1200-1400	1000-1200
mežciems	1500-1700	1100-1500	1200-1400	1000-1200
grīziņkalns	-	-	-	-
skanste	-	-	-	-
petersala-andrejsala	-	-	-	-
brasa	-	-	-	-
iļģuciems	-	-	-	-
ķīpsala	-	-	-	-
brekši	-	-	-	-
čiekurkalns	-	-	-	-
spilve	-	-	-	-
mežaparks	3000-5000		2000-4000	
sarkandaugava	-	-	-	-
bukulti	1300-1500	1100-1400	1200-1500	1000-1200
teika	1500-2200	1500-1900	1500-1900	1300-1500
jugla	1500-1700	1100-1500	1200-1400	1000-1200
voleri	-	-	-	-



kundziņsala	-	-	-	-
buļļi	-	-	-	-
suži	1300-1500	1000-1300	1000-1300	900-1100
jaunciems	1300-1500	1000-1300	1000-1300	900-1100
bolderāja	-	-	-	-
kleisti	1200-1400	1000-1200	800-1000	700-900
mīlgrāvis	-	-	-	-
vecmīlgrāvis	1300-1500	1100-1400	1200-1500	1000-1200
mangaļsala	-	-	-	-
vecdaugava	1300-1700	1100-1500	1200-1500	1000-1200
trīsciems	1300-1500	1000-1300	1000-1300	900-1100
daugavgrīva	-	-	-	-
vecāķi	1700-3000		2000-2500	1800-2200
berģi	1300-1700	1100-1500	1200-1500	1000-1200

## ZEMJU TIRGUS

Pati stabilākā nekustamā īpašuma tirgus segmenta daļa ir zemes tirgus. Pētot zemes tirgu, redzams, ka konsekventi palielinās darījumu skaits, bet mainās to struktūra.

Zemes un apbūves tirgū pieprasījums galvenokārt ir īpašumiem ar dažādām izmantošanas iespējām. Pašreiz korporatīvie investori aktīvi meklē īpašumus un zemi Latvijā, it sevišķi piemērotās vietās ar labu infrastruktūru, ar labu satiksmi, iespējami tuvāk pilsētai, izdevīgiem ceļu tīkliem, ostām, par adekvātu cenu. Šī interese saistīta ar iespēju gūt lielāku peļņu no īpašuma ekspluatācijas saimnieciskajā darbībā, kā tas tiktu gūts savā valstī. Pašlaik mazāk zeme tiek iegādāta spekulatīviem mērķiem, bet piedāvājuma lielu daļu veido zemes, kas tikušas iegādātas spekulatīviem mērķiem. Tirgus aktivitāte pēdējo mēnešu laikā, līdz ar valdības pieņemtajiem lēmumiem ir samazinājusies. Zemju cenas nav būtiski samazinājušās, bet arī darījumi notiek reti.

Prognozējams, ka pieprasījums pēc kvalitatīviem zemes gabaliem labās vietās saglabāsies, un šādu zemes gabalu cena būs augsta, kaut vai nelielā piedāvājuma, kas kļūs vēl mazāks, dēļ.

Galvenais apbūves zemes gabalu vērtību ietekmējošais faktors ir atrašanās vieta, kuru raksturo attālums līdz Rīgas centram, apkārtējā rajona sakārtotība un prestižs. Svarīga nozīme ir inženiertehnisko komunikāciju pieejamībai. Apbūves zemes gabaliem primāra ir iespēja pieslēgties elektroapgādes tīklam, sekojoši pozitīvi zemes gabalu vērtību ietekmē iespēja pieslēgties gāzes vadam, pilsētas ūdensvadam un kanalizācijai, kā arī fiksēto telekomunikāciju sakaru tīkliem.

Līdzās inženiertehnisko komunikāciju pieejamībai nozīmīga ir transporta un sociālās infrastruktūras attīstības pakāpe. Šeit minama sabiedriskā transporta pieejamība un kustības biežums, kā arī dažādu tirdzniecības un pakalpojumu objektu, medicīniskās aprūpes un izglītības iestāžu, izklaides un rekreācijas objektu atrašanās objekta tuvumā. Nozīmīga ir arī piebraucamo ceļu esamība un to tehniskais stāvoklis.

Zemes kadastrālās vērtības un attiecīgi arī zemes nomas maksas pieaugums liek pircējiem uzmanīties ar atsevišķu īpašumu iegādāšanos.

### **Zemes īpašumi daudzdzīvokļu ēku un biroju būvniecībai**

Šis zemes īpašumu tirgus 2005. un 2006.gadā raksturojās ar augstu un dinamisku aktivitāti. Cenu pieaugumu, īpaši pilsētas centrā noteica arvien pieaugošais pieprasījums pēc zemes gabaliem daudzdzīvokļu dzīvojamo ēku un biroja ēku celtniecības vajadzībām, ko savukārt izsauca augošās dzīvokļu cenas un pieprasījums pēc biroja telpām. Īpaši augsts šajā segmentā bija spekulatīvo darījumu īpatsvars. Neskatoties uz samērā atšķirīgu cenu pieaugumu līmeni mikrorajonu griezumā, vidējais cenu pieaugums 2005.gadā bija ap 55%, ko vēl pastiprināja spekulatīvie darījumi. Īpaši

augsts cenu pieaugums bija pilsētas centrālajā daļā, kur atsevišķās vietās cenu kāpums bija par 250%. Rīgas centrā zemes gabalu daudzdzīvokļu ēku un komercapbūvei apbūvei piedāvājums ir ļoti ierobežots, cenas – 400 līdz 3500 EUR/m<sup>2</sup>, perifērijā atkarībā no atrašanās vietas, apbūves intensitātes un apgrūtinājumiem - 160 – 500 EUR/m<sup>2</sup>. Piedāvājuma cenas zemes gabaliem daudzdzīvokļu dzīvojamo ēku celtniecībai ārpus pilsētas centra ir līdz 500 EUR/m<sup>2</sup> un pat augstāk. Investori, kuri meklē zemi Rīgā jauno dzīvojamo ēku vai biroju centru projektu attīstībai, vēlas to iegādāties par cenu ne augstāku par 200 EUR/m<sup>2</sup>. Piedāvājuma cena – 500 EUR/m<sup>2</sup> vairs netiek akceptēta, kas agrāk tāda tika pieņemta, rēķinot, ka izdevumus varēs segt, uzbūvējot augstceltnes ar 20 un vairāk stāviem.

Daudzos gadījumos pārskata periodā darījumu augsto cenu nosaka fakts, ka zemes gabali tika pārdoti kopā ar izstrādātu un skiču stadijā apstiprinātu apbūves dokumentāciju vai arhitektūras plānošanas uzdevumu, kas investoram dod iespēju noteikt konkrētu apbūves gabala izmantošanas efektivitāti un samazināt iespējamos riskus un samaksāt par zemes iegādi augstāku summu, nekā par līdzīgiem zemes gabaliem bez attiecīgas dokumentācijas.

Līdz ar pašreizējo dzīvokļu cenu korekciju, iespējams, ka notiks arī zemes gabalu daudzdzīvokļu apbūvei cenu korekcija, īpaši vietās ar nepietiekami attīstītu infrastruktūru.

Kopumā Rīgas pilsētā zemju cenu līmenis varētu stabilizēties, jo tirgū tiks piedāvātas vairākas jauna teritorijas – Lucavsala, Andrejosta, Čiekurkalns u.c. dzīvojamo ēku un komercapbūves vajadzībām. Tuvāko trīs gadu laikā zemju cenu līmenis varētu būt diferencēts un tieši atkarīgs no pieprasījuma un dzīvokļu un komercietelpu cenu līmeņa konkrētā zemes gabala apkārtnē.

Galvenais apbūves zemes gabalu vērtību ietekmējošais faktors ir atrašanās vieta, kuru raksturo attālums līdz Rīgas centram, apkārtējā rajona sakārtotība un prestižs. Ne mazāk svarīga nozīme ir inženiertehnisko komunikāciju pieejamībai. Apbūves zemes gabaliem primāra ir iespēja pieslēgties elektroapgādes tīklam, sekojoši pozitīvi zemes gabalu vērtību ietekmē iespēja pieslēgties gāzes vadam, pilsētas ūdensvadam un kanalizācijai, kā arī fiksēto telekomunikāciju sakaru tīkliem. Nozīmīga ir arī piebraucamo ceļu esamība un to tehniskais stāvoklis.

Līdzās inženiertehnisko komunikāciju pieejamībai nozīmīga ir transporta un sociālās infrastruktūras attīstības pakāpe. Šeit minama sabiedriskā transporta pieejamība un kustības biežums, kā arī dažādu tirdzniecības un pakalpojumu objektu, medicīniskās aprūpes un izglītības iestāžu, izklaides un rekreācijas objektu atrašanās objekta tuvumā.

Palielinās pieprasījums pēc komerciāla rakstura, kā arī ražošanas un noliktavu telpām, kas savukārt izsauc cenu pieaugumu šajā nekustamā īpašuma segmentā. Komercīpašumu tirgus Latvijā un Baltijā aktivizēsies, jo investoru peļņas līmenis citās Austrumeiropas valstīs sāk tuviot Rietumeiropas līmenim. Tā kā Latvijā trūkst objektu, kuri būtu interesanti lielajiem investīciju fondiem, t.i., tādu, kuros jāiegulda 10 un vairāk miljoni eiro, tad komercīpašumos investē galvenokārt mazi un vidēji investori. Tā kā komercīpašumu tirgū pašreiz ir investīcijām piemērotu objektu deficīts, pārdevēji ceļ īpašuma pārdošanas cenas, līdz ar to samazinās iespējamās peļņas apjoms, ko nodrošina nomnieku naudas plūsma.





















Rūpnieciska rakstura apbūvei piemērotu zemes gabalu skaits dažādos Rīgas pilsētas rajonos, pēc jaunā attīstības plāna pieņemšanas, ir stipri samazināts un tirgū zemes gabali ar šādu izmantošanas mērķi faktiski parādās ļoti reti. Vairums agrāko rūpniecisko zonu atļauts pārveidot par jauktas apbūves teritorijām. Līdz ar jaunā pilsētas attīstības plāna apstiprināšanu Rīgā strauji samazināties industriāla tipa apbūves teritoriju skaits. Tas veicinājis jaunu industriālo zonu veidošanas Rīgas rajonā. Strauji attīstoties nekustamā īpašuma tirgum un pieaugot īpašumu cenām, īpaši Rīgas pilsētā, pēdējo gadu laikā arvien vairāk dominē tendence agrākās un jaunbūvējamās ražošanas teritorijas pārcelt arī tuvākajos rajonos (Ogre, Jelgava). Uzturēt ražošanu pilsētā kļūvis ekonomiski neizdevīgi. Taču Rīgā varētu attīstīties loģistikas, noliktavu pakalpojumi, kuriem paredzama laba perspektīva.

Rūpnieciska rakstura zemes gabalu teritorijas izvietotas Rīgas pilsētas nomalēs un zemes gabalu cenas tajās svārstās robežās no 50-90 EUR/m<sup>2</sup>. Teritorijās, kur atļauta jaukta tipa apbūve, bet kuras pēc savas būtības un novietojuma piemērotas arī industriāla tipa objektu būvniecībai zemes gabalu cenas svārstās robežās no 60-120 EUR/m<sup>2</sup>.

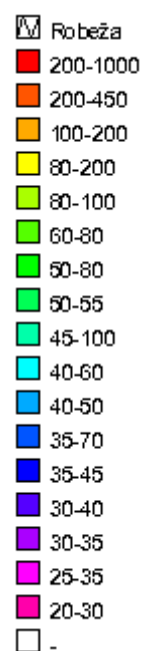
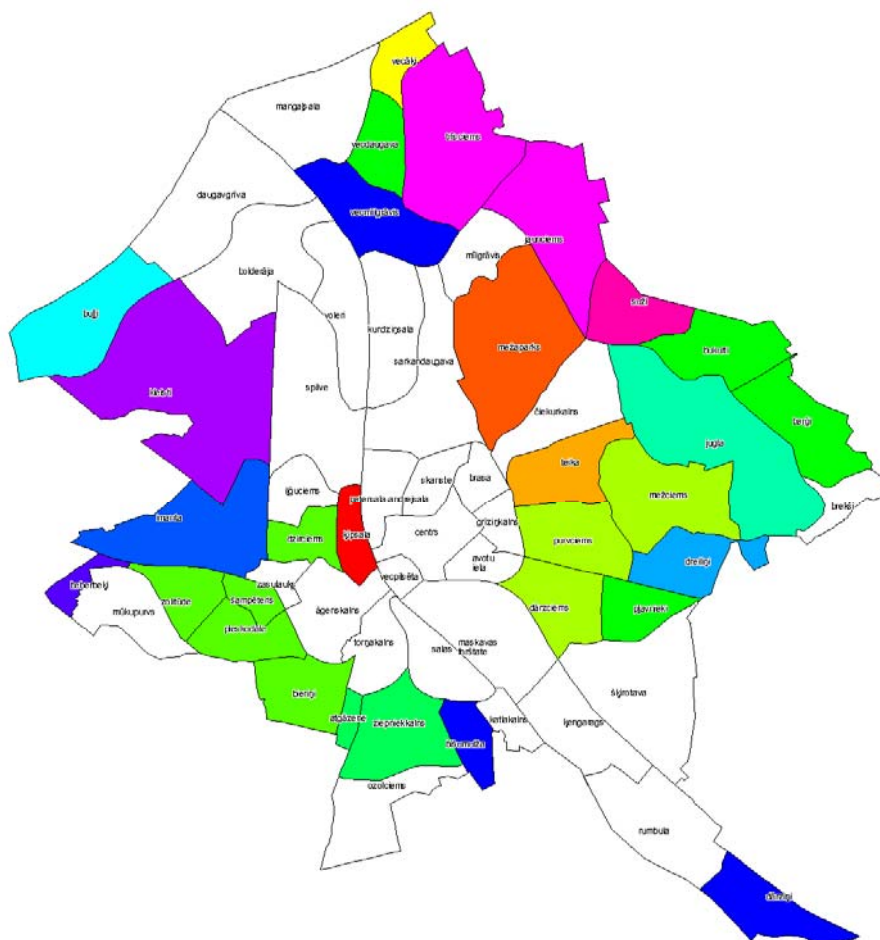
Strauji pieaugot zemes cenām un būvniecības izmaksām nekustamo īpašumu tirgū vērojams stabils pieprasījums arī pēc “padomju laikos” būvētiem rūpnieciskās ražošanas objektiem, kas pēdējo gadu laiku nekustamo īpašumu tirgū nonāk arvien retāk. Tā kā pilsētas rūpnieciskā rakstura apbūves teritorijās faktiski brīvu zemes gabalu skaits ļoti neliels, tad lielākais darījumu skaits notiek ar zemes gabaliem ar šādu fiziski un morāli novecojušo apbūvi, kas tiek demontēta, lai turpmāk izmantotu zemes gabalu jaunas apbūves izveidei. Apbūvētiem zemes gabaliem ir sava priekšrocība - nodrošinājums ar nepieciešamo inženierkomunikāciju pieslēgumiem.

Pašlaik tirgū tiek piedāvātas zemes ar izstrādātiem projektiem. Jo attīstītāju peļņas normas samazināšanās, īpaši nelielu projektu attīstītājiem kļūst neizdevīga.



-  Robeža
-  200-1000
-  200-450
-  100-250
-  100-200
-  100-140
-  100-120
-  80-120
-  80-100
-  70-100
-  70-80
-  50-100
-  50-70
-  45-140
-  45-55
-  40-50
-  35-45
-  30-45
-  25-35
-  -

**Platībā 1500 - 2500 m<sup>2</sup>**



Rajons	Cena Ls/m <sup>2</sup>	
	platībā līdz 1500 m <sup>2</sup>	platībā no 1500 m <sup>2</sup> līdz 2500 m <sup>2</sup>
dārziņi	45-55	35-45
rumbula	-	-
ķengarags	-	-
ozolciems	-	-
ziepniekkalns	70-80	50-55
šķīrotava		
atgāzene	70-80	50-55
katlakalns	-	-
bišumuiža	45-55	35-45
maskavas forštate	-	-
bieriņi	80-100	60-80
salas	-	-
dārziems	100-120	80-100
zolitūde	80-100	60-80
pļavnieki	80-120	50-80
mūkupurvs	-	-
šampēteris	80-100	60-80
āgenskalns	-	-
zasulauks	-	-
pleskodāle	80-100	60-80
vecpilsēta	-	-
torņakalns	-	-
purvciems	100-120	80-100
avotu iela	-	-
dzirciems	80-100	60-80
dreiliņi	50-70	40-50
beberbeki	40-50	30-40
centrs	-	-
imanta	50-100	35-70
mežciems	100-140	80-100
grīziņkalns	-	-
skanste	-	-
petersala- andrejsala	-	-
brasa	-	-
iļģuciems	-	-
ķīpsala	200-1000	200-1000
brekši	-	-
čiekurkalns	-	-
spilve	-	-
mežaparks	200-450	200-450
sarkandaugava	-	-
bukulti	70-100	50-80
teika	100-200	100-200
jugla	45-140	45-100
voleri	-	-

kundziņsala	-	-
buļļi	50-70	40-60
suži	25-35	20-30
jaunciems	35-45	25-35
bolderāja	-	-
kleisti	35-45	30-35
mīlgrāvis	-	-
vecmīlgrāvis	45-55	35-45
mangaļsala	-	-
vecdaugava	70-100	50-80
trīsciems	30-45	25-35
daugavgrīva	-	-
vecāķi	100-250	80-200
berģi	70-100	50-80

## BIROJU TIRGUS

### Piedāvājums

Lai gan vēl pirms pāris gadiem Rīgā biroju telpu kopējais fonds sastāvēja no t.s. C klases birojiem, ko veidoja komercsektora vajadzībām pārbūvētas bijušās dzīvojamās telpas un padomju laikā būvētas administratīvajām vajadzībām paredzētās nedzīvojamās telpas, šobrīd pārliecinoši lielāko daļu veido A un B klases biroju telpas un droši var teikt, ka šis īpatsvars tikai turpinās augt. Klienti kļuvuši izvēlīgāki un telpas renovētās dzīvojamās mājās tos vairs neapmierina.

Biroju telpu tirgu Rīgā varētu nosacīti iedalīt divās daļās:

1) biroji Vecrīgā un centrā, kas izvietoti vēsturiskajā apbūvē. Šādi biroji nereti ir ar neracionālu telpu plānojumu, pilnībā neatbilst komforta prasībām, kā arī tiem nav pietiekams autostāvvietu skaits. Tomēr šie biroji ir ērti sasniedzami no dažādām pilsētas vietām un atrašanās centrā vai Vecrīgā klasificējama kā prestiža, kas nosaka samērā augstas biroju nomas cenas;

2) biroji mikrorajonos – nav klasificējami kā prestiži, tomēr to priekšrocības ir zemākas nomas maksas, plašas stāvvietas. Arī šie biroji bieži vien ar nepietiekamu komforta līmeni (nepietiekama ventilācija u.c.), tādējādi tos neizvēlas kompānijas, kurām nepieciešama prestiža, atpazīstama atrašanās vieta. Arvien pieprasītākas ir biroju telpas jaunuzceltos biroju centros - pēdējos gados arvien vairāk iezīmējas tendence pārvietot birojus ārpus pilsētas centra uz jauncelāmiem biroju kompleksiem vai īpaši administratīvajām vajadzībām pārbūvētām un profesionāli apsaimniekotām biroju ēkām, ko veicina šo ēku atbilstība šodienas komforta prasībām, kā arī pietiekams stāvvietu nodrošinājums. 2005.gadā kopumā biroju tirgu papildināja 8 jaunas ēkas. Lielākie realizētie projekti ir „SEB Unibankas” un a/s „Hansabanka” jaunuzceltās biroju augstceltnes. 2006.gadā biroju platību apjoms palielinājās par ~ 35%.

Saskaņā ar Latio datiem, Rīgā dažādas klases un platības birojus meklē ap 600 uzņēmumu un brīvo platību īpatsvars A un B klases ofisu ēkās šobrīd samazinājies līdz minimumam ~ 3%, lai gan saskaņā ar starptautisko praksi ēku īpašniekiem pieņemams brīvo platību īpatsvars ir 5-10% robežās. Nomniekus interesē nomas platību elastība, t.i., iespēja pēc vajadzības mainīt ofisa platību, nemainot uzņēmuma juridisko adresi. Šādas iespējas sniedz ēkas ar atvērtu plānojumu, brīvi pārbūvējamām iekšsienām. Vērojama tendence, ka, pagarinot nomas līgumus esošos biroju centros, īpašnieki pārskata nomas cenas, paaugstinot tās, tādēļ notiek nomnieku rotācija. Līdz ar jaunu biroju centru būvniecību brīvo platību īpatsvars sāk celties.



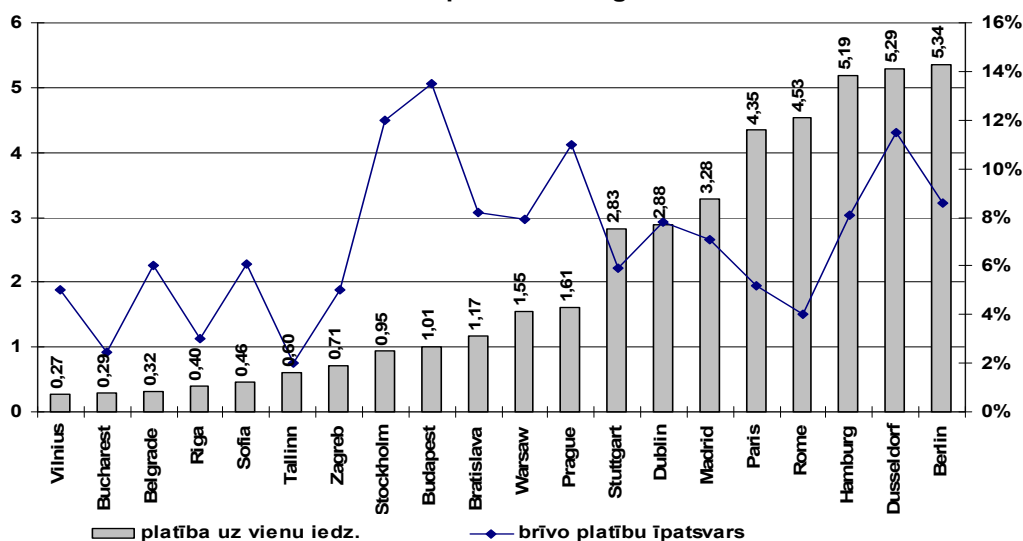
## Brīvo platību īpatsvars

Šobrīd brīvo platību īpatsvars A un B klases biroju ēkās samazinājies līdz minimumam, kas būtu izskaidrojams ar faktu, ka biroju telpu daudzums uz vienu iedzīvotāju Rīgā ir viens no zemākajiem ES valstīs – 0,4. Piemēram, valstīs ar līdzīgu, nedaudz vairāk, attīstītu ekonomiku (balstoties uz GDP per capita in PPS) šis rādītājs ir no 1,01 (Budapešta) līdz 1,61 (Prāga), un attiecīgi brīvo platību īpatsvars šajā pilsētās ir no 8 līdz 13%. Pagaidām pieprasījumu pēc mūsdienīgām, kvalitatīvām biroju telpām ar pietiekamu stāvvietu nodrošinājumu nav iespējams apmierināt, jo šādu telpu piedāvājums nav liels.

Veiksmīgāko biznesa centru vakances likme pat reiz ir 2%, bet vidējā likme ir 10%. Kopējo vakances likmi paaugstina biroju ēkas, kuras izīrē kā vienotu ofisu vienam nomniekam (to katras kopējā platība ir no 600 līdz 1000 m<sup>2</sup>), kaut gan pēdējā laikā palielinās pieprasījums arī pēc lielu platību telpām. Zemā piedāvājuma dēļ daudzas dzīvojamās ēkas Vecrīgā un Rīgas centrā tiek iznomātas kā biroju ēkas, bet līdz ar jauno biroju ēku būvniecību šīs telpas tiks atbrīvotas, jo to plānojums neatbilst biroju telpu prasībām, pie šīm ēkām ir apgrūtināta piebraukšana un nav nepieciešamo autostāvvietu skaita.

Ņemot vērā strauji pieaugošo piedāvājumu, brīvo platību īpatsvars A klasei palielināsies, B1 klasei – stabili maznozīmīgi pazemināsies, B2 – pazemināsies.

A un B klases biroju telpu daudzums uz 1 iedzīvotājiem Eiropas pilsētās 2006.g



Dati: Latio, Coliers

## Biroju attīstības Rīgā prognoze 2007. - 2008.gadam:

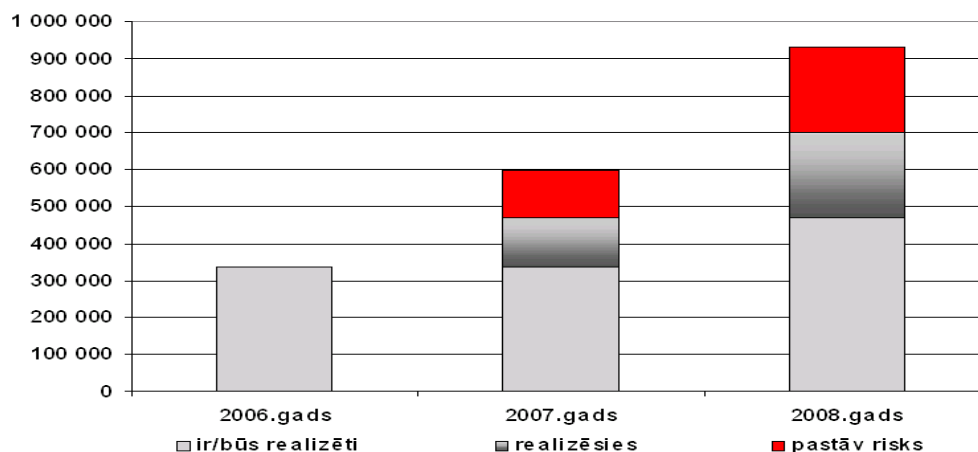
Pēc SIA „Latio” datiem tika prognozēts, ka Rīgā A un B klases biroju ēku telpu kopplatība līdz šī gada beigām palielināsies ~ **par 400 000 m<sup>2</sup>** (iznomājamā platība ~ 315 000 m<sup>2</sup>). Apkopojot visu plašsaziņas līdzekļos pieejamo informāciju par visiem iespējamiem jaunajiem biroju ēku projektiem, tika prognozēts, ka līdz 2007. gada beigām biroju telpu kopplatība sastādīs aptuveni 700 000 m<sup>2</sup> (iznomājamā platība ~ 85% no kopplatības – 600 000 m<sup>2</sup>) un 2008. gadā plānotā biroju telpu kopplatība – 1,1 miljons m<sup>2</sup> (iznomājamā – 950 000 m<sup>2</sup>). Līdz 2008. gada beigām biroju telpu daudzums uz vienu iedzīvotāju būs aptuveni 1,5 m<sup>2</sup> un attiecīgi brīvo platību īpatsvaru var prognozēt ~ 10%. Taču tas vēl nenozīmē, ka visi projekti tiks realizēti, jo blakus biroju tirgus ietilpībai pastāv vairāki nopietni riski:

- banku un investīciju kompāniju attieksme ir kļuvusi piesardzīga;
- profesionālu biroju attīstītāju trūkums;
- ilgstošs un sarežģīts projekta saskaņošanas process;

- ierobežotas būvniecības jaudas;
- spekulatīvie darījumi – īstermiņa investoru mērķis ir pārdot zemi ar izstrādātu projektu, nevis attīstīt šo projektu.

Šo faktoru dēļ dažu projektu attīstīšana ir apturēta.

**Biroju telpu iznomājamā platība un prognozes Rīgā, kv.m**

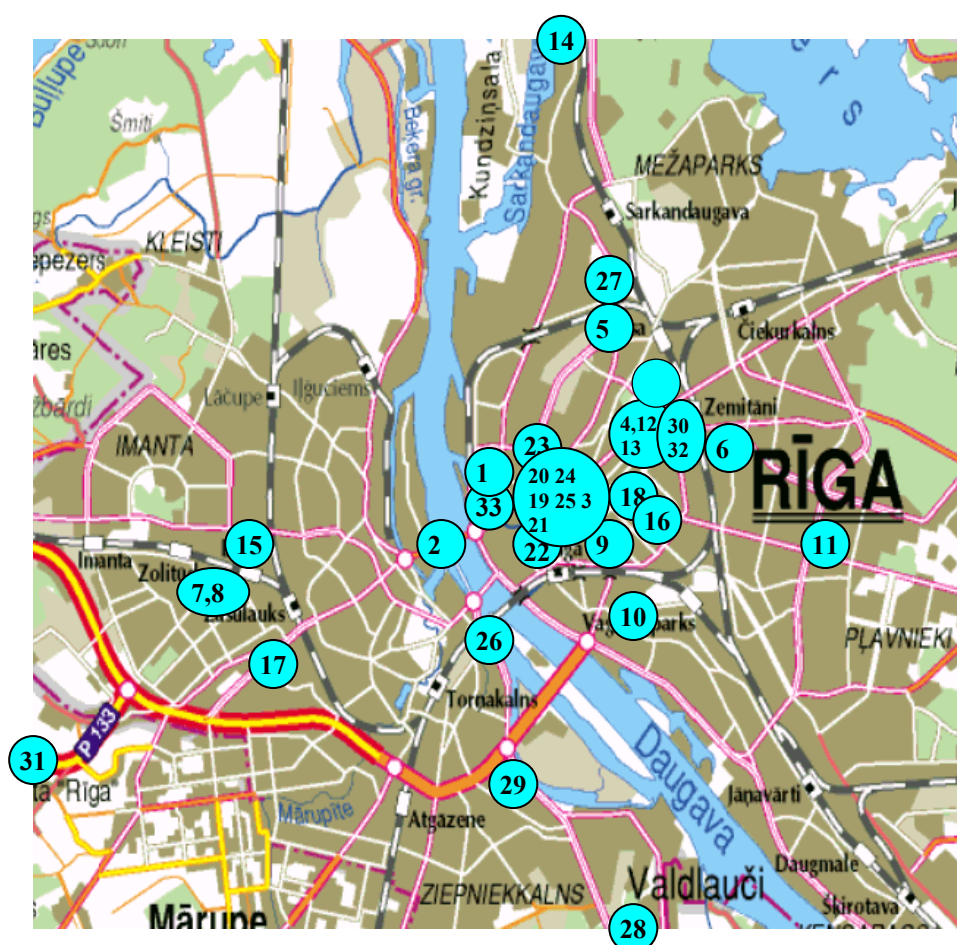


Tomēr, ir nepieciešams atzīmēt, ka pilsētu biroju platību salīdzinošā analīze liecina, ka, ņemot vērā Rīgas ģeogrāfisko novietojumu un iedzīvotāju skaitu, Rīgas biroju telpu tirgus tuvākajos trīs gados spēs absorbēt biroju telpas vismaz miljonu kvadrātmetru platībā.

*Ekspluatācijā nodotie biroji:*

Projekta nosaukums	Platība, m <sup>2</sup>	Atrašanās vieta	Klase
Pasaules Tirdzniecības centrs	16 000	Elizabetes iela 2	
Saules akmens	22 663	Balasta dambis 1a	A
Valdemāra centrs	12 800	Kr. Valdemāra iela 21	A
Barona kvartāls	25 000	Cēsu iela 31	
Duntes nami	10 800	Sarkandaugava, Duntes 11	A
AFC 2. un 3.kārta	9 000	Ieriķu 15	B
PBLC	6 307	Dzelzavas 120, Ulbrokas 23	B
NTP	6 400	Zasulauks, Jūrkalnes 15/25	B
Modern City Center	1 960	Ķertrūdes iela 66	B
F.Sadovņikova 39	2 279	F.Sadovņikova 39	
Astras biroji	7 500	Gunāra Astras iela 8b	B
Ziemeļu vārti	12 700	Brīvības iela 149 un 151	
Brīvības 137	7 400	Brīvības iela 137	
	3 200	Tvaika iela 64	
SWH biznesa centrs	10 000	Skanstes 13	B
	1 500	Kandavas 41a	
	1 600	Augusta Deglava 12a	
Artilērijas 40	980	Artilērijas iela 40	
Biznesa centrs B39	1 960	Brīvības bulvāris 39	
Kronvalda Bulvāris	6 860	Kronvalda bulvāris 3	
Dominante	6 800	Dzirnavu iela 57	
Zaļais nams	6 000	Dzirnavu iela 37	
Felix Holding	5 900	Alunāna iela 2	
Mid Baltic Office Building	4 500	Mednieku iela 4a	

Ģertrūdes centrs	4 500	Ģertrūdes iela 10/12	
Tērbatas Biroju centrs	4 000	Lāčplēša 20a	B
Mūkusalas Biroju centrs	22 000	Mūkusalas iela 41b	
Unimarine	8 000	Duntes iela 17	A
Baltais vējš	4 400	Ulmaņa gatve 119	
Unicentrs	11 000	Valdlauči	
Valdo Biroju centrs	11 200	Skaistkalnes iela 3	
Zemitānu centrs	11 000	Zemitānu iela 2b	A un B
Helio centrs	4 000	lidosta "Rīga"	
Remarks centrs	5 500	Dārzaugļu 1	
Brīvības 171	2 600	Brīvības iela 171	



- |   |   |
|---|---|
| 1. Pasaules Tirdzniecības centrs- Elizabetes iela 2 | 15. SWH biznesa centrs – Kandavas 41a               |
| 2. Saules akmens- Balasta dambis 1a                 | 16. Augusta Deglava 12a                             |
| 3. Valdemāra centrs- K.Valdemāra iela 21            | 17. Panorama Plaza I – Ventspils 60/68              |
| 4. Barona kvartāls- Cēsu iela 31                    | 18. Artilērijas 40                                  |
| 5. Duntes nami – Dunte 11                           | 19. Biznesa centrs B39 – Brīvības bulvāris 39       |
| 6. AFC 2. un 3.kārta – Ieriķu 15                    | 20. Dominante – Dzirnāvu iela 57                    |
| 7. PBLC - Jūrkalnes 15/25                           | 21. Zaļais nams – Dzirnāvu 37                       |
| 8. NTP – Jūrkalnes 15/25                            | 22. Feliks Holding- Alunāna iela 2                  |
| 9. Modern City Center – Ģertrūdes iela 66           | 23. Mid Baltic Office Building – Mednieku iela 4a   |
| 10. F.Sadovņikova 39                                | 24. Ģertrūdes centrs – Ģertrūdes iela 10/12         |
| 11. Astras Biroji – G.Astras iela 8b                | 25. Tērbatas Biroju Centrs – Tērbatas/ Lāčplēša 20a |
| 12. Ziemeļu vārti – Brīvības iela 149 un 151        | 26. Mūkusalas Biroju centrs – Mūkusalas iela 41b    |
| 13. Brīvības 137                                    | 27. Unimarine – Duntes iela 17                      |
| 14. Tvaika 64                                       | 28. Unicentrs – Valdlauči                           |
|   | 29. Valdo Biroja centrs – Skaistkalnes iela 3       |

30. Zemitānu centrs – Zemitānu iela 2b  
31. Helio centrs – lidosta „Rīga”  
32. Remarks centrs – Dārzaugļu 1

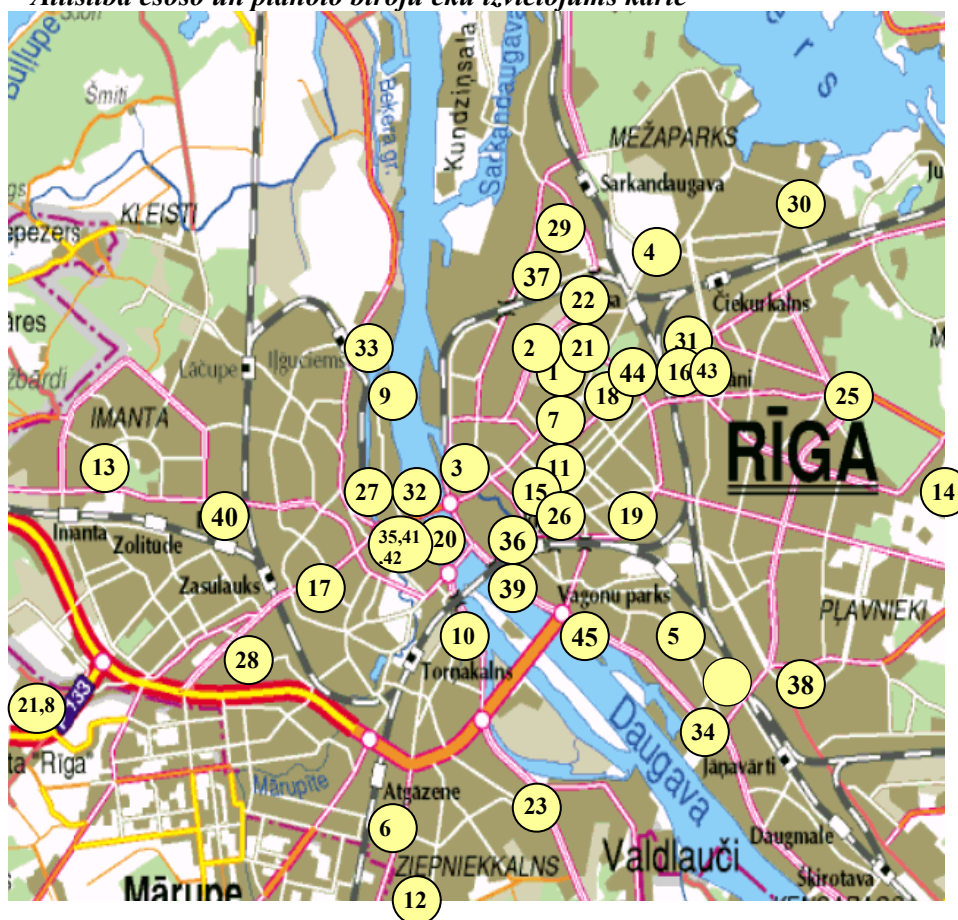
33. Kronvalda bulvāris 3  
34. Brīvības 171

**Attīstībā esošie un plānotie biroju ēku projekti:**

Projekta nosaukums	Platība, m2	Ekspluatācijā nodošanas gads	Atrašanās vieta	Klase
Elizabetes 101	7000	2007	Elizabetes ielā 101	
Loģistikas centrs	16000	2007	Ganību dambis 24	B
Rietumu Capital Centre	15 200	2007	Vesetas 7	A+++
Krājbanka HQ	11 350	2007	Skanstes	
Duntes biroji	12 800	2007	Sarkandaugava, Duntes 6	B
GMP Darījumu centrs	6 000	2007	Krasta 66/Grēdu 4	B
Unity	16 000	2007	Ziepiekkalns, Vienības gatve 109	B
"Ķīpsala" RBS Skals	3 700	2007	Ķīpsala, Matrožu 15	A
Torensberg	2 500	2007	Vienības gatve 198	B
Dzelzavas biroju nams	5 800	2007	Dzelzavas/Ulbrokas ielu stūrī	
Mazās nometņu ielas biroji	2 244	2007	Mazā Nometņu iela 31/33	B
Parex Banka	20 000	2007	Republikas laukums 2	A
	10 000	2007	Katlakalna iela 9	
Spīķeri	4000	2007	Maskavas iela 2-12	
	1500	2007	Kandavas 41	
	1200	2007	Viskaļu 21	
	2345	2008	Miera iela 1	
	14775	2008	Mūkusalas iela 41B	B
	3600	2008	Brīvības 42/44	
	6000	2008	Brīvības 214	
Ganību dambja biznesa centrs	12 500	2008	Ganību dambis 31 (rekonstrukcija)	
	30 000	2008	Kalnciema 2a, 2b	
	7500	2008	Ūnijas 8	C
Ankravs Biroji	2 550	2008	Imanta, Jūrmalas gatve 96	B
Magnat	3 500	2008	Lidosta Rīga	B
Magnat	3 100	2008	Daugavgrīvas iela 83/89	B
Alojas Bizenes centrs	7 817	2008	Valdemāra/Alojas iela	A
Lāčplēša/Satekles	12 800	2008	Lāčplēša/Satekles	
Da Vinci	13 000	2008	Balasta 9	
Hanner complex	14 500	2008	Ķīpsala	
Agatex 1. un 2. kārtā	6 200	2008	Mārupes pagasts, Eziši	B
Helio 2.kārtā	5 500	2008	Lidosta Rīga	B
	60 000	2008	Lucavsala 5	
SWH business centre	13 000	2008	Sarkandaugava, Skanstes 13	B
Upmalas biroji	10 700	2008	Mūkusalas iela, Bauskas 114	B
Brīvības 171	2 600	2008	Brīvības iela	A
OPTIS	5 900	2008	Gunāra Astras iela 1C	
Upeņu	6500	2008	Upeņu iela	
Tango	1350	2009	Blaumaņa iela 22	
Zvaigznes centrs	10 047	2009	Brīvības iela 193	B
	12000	2009	Lielirbes	
Marijas/Satekles	n/a	2009	Marijas/Satekles	B
Akropole	25 000	2009	Daugavgrīvas	
Olympia	30 000	2009		

Panorama Plaza II	14 250	2009	Ventspils 60/68	B
Rīga Hotel Residence – Office Towers		2009	Krasta 68b	
	4400	2009	Apes iela 1, 1A, 3A	
Z torņi Vertikālā Pasaule	66 400	2010	Daugavgrīvas 9/11	A
InValda	n/a	2010		
Metro Capital Building	41 000	2010	Krasta iela 99a	
<b>Kopā, ~</b>	<b>800 000</b>			

Dati: Latio, Coliers, Re&amp;solution

**Attīstībā esošo un plānoto biroju ēku izvietojums kartē**


- |  |  |
|--|--|
| 1. Rietumu Capital Centre – Vesetas 7                        | 18. Alojas Biznesa centrs – Valdemāra/ Alojas ielas stūris |
| 2. Krājbanka HQ – Skanstes                                   | 19. Lāčplēša/ Satekles ielas stūris                        |
| 3. Parex Banka – Republikas laukums 2                        | 20. Da Vinci – Balasta 9                                   |
| 4. Dunties biroji – Dunties 6                                | 21. Helio 2. kārtā – Lidosta Rīga                          |
| 5. GMP Darījumu centrs – Krasta 66/ Grēdu 4                  | 22. SWH business centre – Skanstes 13                      |
| 6. Unity – Vienības gatve 109                                | 23. Upmalas biroji – Mūkusalas iela/ Bauskas 114           |
| 7. Miera iela 1  | 24. Rīga Hotel Residence – Office Towers – Krasta 68b      |
| 8. Magnat – Lidosta Rīga                                     | 25. Optis-Gunāra Astras 1C                                 |
| 9. „Kīpsala” RBS Skals – Matrožu 15                          | 26. Marijas/Satekles ielas stūris                          |
| 10. Mūkusalas 41B  | 27. Opympia  |
| 11. Tango- Blaumaņa iela 22                                  | 28. Panorama Plaza II – Ventspils 60/68                    |
| 12. Torensberg – Vienības gatve 198                          | 29. Ganību dambja biznesa centrs – Ganību dambis 31        |
| 13. Ankravs Biroji – Jūrmalas gatve 96                       | 30. Viskaļu 21   |
| 14. Dzelzavas biroju nams – Dzelzavas/ Ulbrokas ielas stūris | 31. Ūnijas 8   |
| 15. Brīvības 42/44   | 32. Akropole – Daugavgrīvas                                |
| 16. Brīvības 214   | 33. Magnat – Daugavgrīvas 83/89                            |
| 17. Mazās nometņu ielas biroji – Mazā Nometņu 31/33          | 34. Metro Capital Building – Krasta 99a                    |
|  | 35. Vertikālā pasaule „Z Torņi” – Daugavgrīvas 9/11        |

36. Elizabetes 101
37. Loģistikas centrs- Ganību dambis 24
38. Katlakalna iela 9
39. Spīķeri- Maskavas iela 2-12
40. Kandavas 41
41. Kalnciema 2a, 2b
42. Hanner complex – Ķīpsala
43. Upeņu iela
44. Zvaigznes centrs – Brīvības iela 193



**Projektu raksturojums:**

p.k.	Projekta nosaukums	Adrese/ atrašanās vieta	Platība, m <sup>2</sup>	Pārdevējs	Projekta sastāvs	Īss raksturojums	Plānotais ekspluatācijā nodošanas gads
1	2	3	4	5	6	7	8
1	miMarine Business center	Duntes iela 17a	9587 m <sup>2</sup> , nomājamā 7000m <sup>2</sup>	IA "Unimarine"	6 stāvi, B+ klase, 190 autostāvvietas, nomas maksa- 15-12 EUR/m <sup>2</sup> , AP 2,50 LVL/m <sup>2</sup> , biroju telpas ar platību no 50 m <sup>2</sup> līdz pat 1500 m <sup>2</sup>	pirmajā stāvā - konferenču zāles un moderna kafetērija- restorāns, Cigāru klubs, SPA centrs. (baseins un pirts), ar pilnu iekšējo apdari, pazemes garāžā vieta 302 automašīnām, stāvvietā pie ēkas stāvvietā 150. Ēkā ir 3 ātrgaitas lifti.	2006
2	Torensberg	Īģa, Ziepniekkalns, ģienības gatve 198	5610m <sup>2</sup> , nomājamā 2500m <sup>2</sup>	IA "Torensberg"	5 stāvi, A klases biroju komplekss, 100 autostāvvietas, nomas maksa- 7-14 EUR/m <sup>2</sup> , AP 1,50 LVL/m <sup>2</sup> , nomas platību diapazons: no 100m <sup>2</sup>	Teritorijā ir arī nomājamas noliktavu telpas. Ēka atrodas mākslīgas ūdenstilpnes krastā, kur ierīkots skaists japāņu dārzs, un 200 m attālumā no Rīgas-Jelgavas šosejas un pilsētas satiksmes. 2 minūšu brauciena attālumā no Salu tilta, un 2010. gadā netālu tiks atklāts Dienvidu tilts.	2007
3	Latvijas Nometņu ielas biroji	Īģa, Āgenskalns, Latvijas Nometņu iela 31/33	2244,18m <sup>2</sup> , nomājamā 2244,18m <sup>2</sup>	IA "Baltic Property Group"	4 stāvi, B klases tirdzniecības un biroju komplekss, pārdošanas cena- no 2400 EUR/m <sup>2</sup> , nomas platību diapazons: 26,7-70,8m <sup>2</sup>	Attīstīta infrastruktūra: tirgus, t/c "Maxima", bankas, daudzveidīga sabiedriskā transporta kustība. Līdz pilsētas centram aptuveni 15 min. brauciens. 1. stāvā paredzētas bankas filiāles un tirdzniecības telpas, pieejas, koplietošanas un saimniecības telpas. 2-4. stāvs: biroju telpas. Biroju skaits un platība var tikt mainīta saskaņā ar biroju īpašnieku vēlēšanos un darba specifiku. Dažos birojos ir iespēja izveidot minivirtuves. Katrā stāvā izbūvētas tualetes un halles. Visi stāvi savienoti ar liftu un kāpnēm. Ēkai ir autonoma gāzes apkure, pilsētas ūdensapgāde un kanalizācija. Iespēja brīvi novietot automašīnas ēkas tiešā tuvumā	2007
4	unāra Astras 1C	Īģa, Purvciems, Gunāra Astras iela 1C	7700m <sup>2</sup> , nomājamā 5900m <sup>2</sup>	IA "Optis"	6 stāvi, A klases tirdzniecības un biroju komplekss, 153 autostāvvietas, nomas maksa- 14 EUR/m <sup>2</sup> , AP 2,00 LVL/m <sup>2</sup> , nomas platību diapazons: no 80m <sup>2</sup>	Kompānijas darbības pamatprincipi ir veikt darbu visaugstākajā kvalitātē un sniegt pircējiem maksimālu servisu par pieejamu cenu, ar izdevīgiem nosacījumiem.	2008
5	dzelzavas biroju nams	Īģa, Pļavnieki, Dzelzavas un Ulbrokas ielas stūris	7500m <sup>2</sup> , nomājamā 5800m <sup>2</sup>	IA "NAMS LS"	5 stāvi, A un B klases, nomas maksa- 14-17 EUR/m <sup>2</sup> , AP 2,50 LVL/m <sup>2</sup> , 250 autostāvvietas nomas platību diapazons: 45-2000m <sup>2</sup>	Ēkas fasāde tiks veidota no stikla fasāžu un alumīnija kasešu sistēmas. Ēkas pirmajā stāvā tiks izvietotas tirdzniecības zāles un noliktavas ar griestu augstumu 8m. 2. stāvā atradīsies konferenču un pārrunu telpas. 3. un 4. stāvā tiks izbūvētas brīva plānojuma biroju telpas 45-1200 kv.m platībā ar atvērtajām terasēm. Ēkas 5. stāvā tiks izbūvēta kafējnīca ar plašām vasaras terasēm. Ēkā būs gaisa kondicionēšana, piespiedu ventilācija, apkure, vājstrāvu tīkls (internets), apsardzes signalizācija, durvju piekļuves kontrole utt.	2007
8	FC centrs	Īģa, Purvciems, Priekšu iela 15	2500m <sup>2</sup> , nomājamā 2060m <sup>2</sup>	IA "AFC"	7stāvi, nomas maksa – 14 EUR/m <sup>2</sup> , AP 2 LVL/m <sup>2</sup> , 25 autostāvvietas nomas platību diapazons 65-358m <sup>2</sup>	3 biroju ēku komplekss, kas savā starpā savienotas ar stikla galeriju. Netālu no Zemitāna tilta, tirdzniecības centra „Domina” un dzelzceļa stacijas Zemitāni, tiešā pilsētas centra tuvumā. Telpās brīvais plānojums, visas telpas sagatavotas tīrpadarī. Nesošās sienas - monolīts, pārsegumi - dzelzsbetons. Pilsētas apkure. Kopēja reģistrācijas vieta pirmajā stāvā. Teritorijas labiekārtojums: apzaļumota, apgaismota, nožogota, apsargājama.	2007

1	2	3	4	5	6	7	8
7	biroju ēka "Ķīpsala"	Ķīpsala, Pārdaugava, Ķīpsala, Iatrožu iela 15	8633m <sup>2</sup> , nomājamā 3700m <sup>2</sup>	IA "RBS SKALS Nekustamie īpašumi"	7 stāvi, nomas maksa- <b>23,6 EUR/m<sup>2</sup></b> , AP 3,54 EUR/m <sup>2</sup> , nomas platību diapazons: <u>130-</u> <u>1000m<sup>2</sup></u>	A klases birojū komplekss. No tā pavērsies brīnišķīgs skats uz upi un Vecrīgu. Ēka veidota kā divu – horizontālā un vertikālā (tornis) – apjomu kopums. Monolītā dzelzsbetona pārsegums. Ērti piebraukt, privātam transportam paredzētas plašas pazemes autostāvvietas. Mūsdienīgs inženiertehniskais un telekomunikāciju nodrošinājums, ugunsdrošības un ESFR sistēma, profesionāla apsaimniekošanas kompānija, ēdnīca, konferenču zāle, diennakts apsardze, videonovērošana. Jahtu piestātne.	2007
9	biroju ēka	Duntes iela 6	19 600m <sup>2</sup> , nomājamā 10 000m <sup>2</sup>	IA ELL Nekustamie īpašumi	7 stāvi, nomas maksa- <b>12-17 EUR/m<sup>2</sup></b> , 1,5-2 LVL/m <sup>2</sup> , <b>320</b> autostāvvietas nomas platību diapazons- <u>60-</u> <u>10 000m<sup>2</sup></u> .	Arhitektonisko ideju veidojis pazīstamais, somu arhitekts <u>Tuomo Sītonens</u> , realizē A/S "Merko Grupp" meitas uzņēmumi: SIA "ELL Nekustamie īpašumi" – projekta attīstītājs un SIA "Merks" – projekta galvenais būvuzņēmējs. Divdaļīga septiņu stāvu celtni ar plašu stiklotu ātriņu. Būvniecības laikā nomniekiem būs iespēja piedalīties plānojuma izstrādāšanā. Ēkai ir <u>viegli piebraukt</u> , izvairoties no iebraukšanas transporta pārbīvētajā centrā, līdz tai ir ērti nokļūt arī ar sabiedrisko transportu. būs plašas automašīnu novietošanas iespējas nomniekiem.	2007-10
10	Sadovņikova 39	Centrs, Sadovņikova iela 39	3237m <sup>2</sup> , nomājamā 2279m <sup>2</sup>	IA "Eiromāja"	7 stāvi, Nomas maksa <b>12,50 LVL/m<sup>2</sup></b> , AP 0,35 LVL/m <sup>2</sup> , <b>40</b> autostāvvietas, nomas platību diapazons - <u>15-</u> <u>145m<sup>2</sup></u> .	Rekonstruēta ēka. Ātrgaitas lifts. Telpu iekšējai apdarei ir izmantoti augstas kvalitātes apdares materiāli (marmors un granīts). Izbūvētas jaudīgas ventilācijas, kondicionēšanas un apkures sistēmas, instalēti datortīkli un pieslēgts optiskais Internet kabelis. Pirmajā stāvā ēkas administratores. Visām telpām ir diennakts apsardze. Plaša, apsargājama automašīnu stāvvietā.	2006
11	Ģertrūdes 66	Centrs, Ģertrūdes iela 66	2622m <sup>2</sup> , nomājamā 1960m <sup>2</sup>	IA "Modern City" uzņēmumu grupa	5 stāvi+ mansards, pārdošanas cena- 2200- 3000LVL/m <sup>2</sup> , AP 1 LVL/m <sup>2</sup> , 60 autostāvvietas nomas platību diapazons- 43,2- 340,3m <sup>2</sup> ,	Kvalitatīvs projekts ar ekskluzīvu apdari. Birojiem ir franču balkoni vai atvērtas lodžijas. Viena stāva platība vidēji 340 m <sup>2</sup> . Iespēja brīvi veidot iekštelpu plānojumu. Biroju telpas tiks piedāvātas pelēkās apdares stadijā ar instalētu apkures sistēmu, grīdām ar skaņas izolāciju, pieslēgtiem komunikāciju ievadiem un individuāliem elektrības, siltuma un ūdens skaitītājiem. Koplietošanas telpām ir pilna apdare. Gaisa kondicionēšana, videonovērošana, apsardzes signalizācija pieslēgta ēkas apsarga pultij, visiem birojiem ir pieslēgts videodomofons.	2007
12	biroju centrs Krasta ielā	Krasta masīvs, Krasta iela	9000m <sup>2</sup> , nomājamā 6000m <sup>2</sup>	IA "Modul Bausystem"	9 stāvi, <b>B+</b> klase, nomas maksa <b>16 EUR/m<sup>2</sup></b> <b>111</b> autostāvvietas, nomas platību diapazons- <u>42-</u> <u>1200m<sup>2</sup></u>	Komplekss piedāvā <u>virszemes un pazemes</u> autostāvvietas. Fasādes <u>ārējā apdarē</u> izmantotas stikla un alumīnija konstrukcijas. Ēkā ir gaisa kondicionēšanas sistēma un ventilācija, kā arī ātras darbības optiskais internets. 1. stāvā izvietotas plašas <u>tirdzniecības un izstāžu telpas un kafējnīca</u> . Klientam ir iespēja izraudzīties brīvu un ergonomisku biroja telpu plānojumu.	2007
13	Unity Business Centre	Ziepniekkalna, Īemības gatve 109	26000m <sup>2</sup> , nomājamā- 16000m <sup>2</sup>	IA "Unity Pro"	6 stāvi, A klase, nomas maksa- 15 EUR/m <sup>2</sup> , 494 autostāvvietas, nomas platību diapazons- 50- 2000m <sup>2</sup>	Semināru un konferenču telpas gan starptautiskiem, gan vietēja mēroga pasākumiem. Attīstīta infrastruktūra, stratēģiska atrašanās vieta. virszemes un pazemes autostāvvietā. Biroji ar pilnu apdari. Restorāns, kafējnīca, banka, virtuālie biroji un citi pakalpojumi.	2008



1	2	3	4	5	6	7	8
14	ieņu vārti	īga, Centrs, Brīvības iela 151	12000m <sup>2</sup> , nomājamā- 10000m <sup>2</sup>	IA "Latfin Holding"	8 stāvi, A klase, nomas maksa- <b>12-15 EUR/m<sup>2</sup></b> , AP 1 LVL/m <sup>2</sup> , <b>272</b> autostāvvietas, nomas platību diapazons- <u>65- 800m<sup>2</sup></u>	Pazemes un atklātā autostāvvietas. Telpu plānojums brīvais.	2006
15	ietumu Capital Centre	īga, Vesetas iela 7	16500m <sup>2</sup> , nomājamā ~5000m <sup>2</sup>	olliers International	14 stāvi, A+++ , nomas maksa- <b>22 EUR/m<sup>2</sup></b> , AP 2,36 EUR/m <sup>2</sup> , <b>290</b> autostāvvietas,	Viens no modernākajiem biroju kompleksiem. ~70% no tā aizņems Rietumu Bankas birojs. Biroju telpās <u>griestu augstums būs 3 metri</u> . Ēkā būs <u>izveidota mikroklimata vadības sistēma</u> , kas nodrošinās vienmērīgu gaisa temperatūru un mitruma līmeni. Visus procesus, kas saistīti ar temperatūras, mitruma līmeņa uzturēšanu, liftu vadību, komunikācijām un drošību, veiks <u>RCC Ēkas Vadības sistēma</u> , kas veidota atbilstoši jaunākajiem tehnoloģiskajiem sasniegumiem pasaulē.	2007 vasara
16	agnat Business Centre	īga, Gauguļi iela 83/89	4000m <sup>2</sup> , nomājamā 3100m <sup>2</sup>	olliers International	5 stāvi, B klase, nomas maksa- <b>12-15 EUR/m<sup>2</sup></b> , AP 2,36 EUR/m <sup>2</sup> , <b>100</b> autostāvvietas,	Diennakts apsardze.	2007.
17	MP Darījumu centrs	īga, Krasta iela 66/ Iredu iela 4	nomājamā 6000m <sup>2</sup>	IA "Ober Haus Real Estate Latvia" IA "Latio"	8 stāvi, B+ klase, nomas maksa- 15 EUR/m <sup>2</sup> , AP 2 EUR/m <sup>2</sup> , nomas platību diapazons- no 300m <sup>2</sup> ,	Labi attīstīta apkārtējā infrastruktūra, nelielā attālumā no GMP biroju ēkas ir gan restorāni, gan ātro uzskodu iestādes, banku filiāles, kā arī nodrošināti citi ikdienā nepieciešamie pakalpojumi, 121 autostāvvietas, apsardze, videonovērošanas kameras	2007.
18	TP Biznesa Centrs	īga, Pārdaugava, Irkālnes iela 15/25	8400m <sup>2</sup>	IA "Realia"	3 stāvi, B1 klase, nomas maksa- 12-15 EUR/m <sup>2</sup> , nomas platību diapazons- no 36m <sup>2</sup> , 500 automašīnām	Telpas tiek piedāvātas ar pilnu iekšējo apdari. Ēkā ir diennakts apsardze, video novērošana, centralizēta ventilācija, kondicionieris ar katra nomnieka telpām atsevišķu temperatūras regulācijas paneli, apsargājama autostāvvietas darbiniekiem, ērta bezmaksas autostāvvietas klientiem, ērta piekļūšana. Modernas konferenču zāles. Tiek nodrošināta ēdināšana.	2006. beigas
19	anorama Plaza	īga, Pārdaugava, Ventpils iela 60/68	brīvā platība 500m <sup>2</sup>	IA "Ober Haus Real estate Latvia"	2/4 stāvi, Nomas maksa- 22 EUR/m <sup>2</sup> , nomas platību diapazons- no 50m <sup>2</sup> 1180 autostāvvietas	Telpas tiks piedāvātas ar pilnu apdari, līdz pat pilnīgi iekārtotiem birojiem.	
20	Brīvības 171	īga, Brīvības iela 171	nomājamā 2600m <sup>2</sup>	projekta attīstītājs ir MIL altic Realty Limited filiāle	5 stāvi, A klase, nomas maksa - 16,5 EUR/m <sup>2</sup> (2.-4.stāvs), 20,0 EUR/m <sup>2</sup> (6.stāvs), AP 2 LVL/m <sup>2</sup>	Ēku pārvalda filiāles saistītais uzņēmums "Spire Baltic" SIA. Ēkā atrodas arī divlīmeņu autostāvvietas 62 mašīnām.	

1	2	3	4	5	6	7	8
21	lojas Biznesa centrs	Īpašība, Valdemāra ielā, Aļoju ielas krustojums	10600m <sup>2</sup>	colliers international	6 stāvi, A klase, nomas maksa- <b>23,6 EUR/m<sup>2</sup></b> , AP 2,36 EUR/m <sup>2</sup>	Netipiski liala Rīgas biroju tirgum stāva platība - ~ <b>1800 m<sup>2</sup></b> . Biroju telpas tiek piedāvātas ar <u>pilnu iekšējo apdari</u> . Zem ēkas ir paredzētas <u>divu līmeņu pazemes 180 autostāvvietas</u>	2009.
22	Īpašības biroji	Īpašība, Bauskas ielā, Mīkusalas ielas krustojums	17000m <sup>2</sup> nomājamā platība-10300m <sup>2</sup>	colliers international	5 stāvi, B1 klase, nomas maksa- <b>18,88 EUR/m<sup>2</sup></b>	<u>Atbilst visiem A klases biroja ēkas parametriem</u> , un tikai novietojums ārpus Rīgas centra nosaka to, ka tas ir B1 klases birojis. <b>146</b> autostāvvietas	2008. vasara
23	BLC Biznesa centrs	Īpašība, Purvciems, dzelzavas iela 120	9270m <sup>2</sup>	IA "PBLIC"	6 stāvi, B+ klase, nomas maksa- <b>7-12 EUR/m<sup>2</sup></b> , plašas autostāvvietas	Ēkas <u>pagraba stāvā izvietotas arhīva un noliktavu telpas</u> . Biroja ēkas visos stāvos iecerēts elastīgs plānojums. <u>Katrā stāvā ir paredzētas sanāksmju un atpūtas telpas</u> . Ēkas pirmajā stāvā paredzēta <u>kafejnīca</u> .	2007. decembris/2008. sākums
24	Īpašības biroji	Īpašības ielā 96	2550m <sup>2</sup>	realgro Latvia Real Estate	4 stāvi, nomas maksa- <b>13 EUR/m<sup>2</sup></b> , <b>45</b> autostāvvietas	Visas nepieciešamās komunikācijas, kondicionēšana, klimata kontrole, ātrgaitas internets. Brīvs telpu plānojums.	2007. rudens
25	Helio	Īpašība Rīga	12000m <sup>2</sup>	ber Haus Real Estate Company	A kategorijas telpas, nomas maksa 15 EUR/m <sup>2</sup> , nomas platību diapazons- no 170m <sup>2</sup>	Helio biroju kompleksa pirmā kārtā tika nodota 2004.gada jūnijā jau pilnībā izīrēta; kopā ar otro kārtu kompleksā kopumā būs 12000 m <sup>2</sup>	2007/2008
26	WH business centre	Īpašība, Skanstes iela 13	6000m <sup>2</sup>	Imber Estate	6 stāvi, A klase, nomas platību diapazons-100-2000m <sup>2</sup> , 300 autostāvvietas, nomas maksa-11,8LVL/m <sup>2</sup> +kom unālie maksājumi, papildus par apsaimniekošanu-2LVL/m <sup>2</sup>	Biroji ar pilnu iekšējo apdari, plānojumu iespējams pielāgot katram nomniekam individuāli. Birojos visas mūsdienu prasībām atbilstošas komunikācijas, gaisa kondicionēšanas sistēma. Ēkā atradīsies kafējnīca, apsargājama bezmaksas autostāvvietas.	2007
27	torņi	Īpašība, augavgrīvas iela 9/11	nomājamā 24138m <sup>2</sup> A klase aizņems 13 974 m <sup>2</sup> VIP klase 10 164 m <sup>2</sup>	colliers International	120 m augsts tornis, A klase, nomas maksa A klases birojiem-29,5EUR/m <sup>2</sup> , VIP birojiem-41,3EUR/m <sup>2</sup>	Pirmajā, vairāk nekā 120 metrus augstajā tornī atradīsies A klases biroju telpas un modernas konferenču zāles, otrajā izvietosies četru zvaigžņu viesnīca, kā arī apkalpojošās jomas uzņēmumi (abos torņos pirmajos četros stāvos). Uz jumta atradīsies helikopteru nolaišanās laukums, bet apakšstāvā pazemes autostāvvietas, un perspektīvā plānota arī ūdens transporta piestātne pie Zundas kanāla.	2010. sākums
28	biroju un ražošanas centru komplekss	Īpašība, Centrs, Lauvas iela 9	1545,4m <sup>2</sup> , nomājamā 1464,9m <sup>2</sup>	IA "BaltHaus"	2 stāvi, pārdo cena: 2 500 000 EUR nomas platību diapazons: 1464,9m <sup>2</sup> ,	zemes gabals 2132 kv.m platībā un 2 ēkas. Rajonā ir labi attīstīta sabiedriskā transporta satiksme (15. trolejbuss, 7. tramvajs, 18. autobuss, maršruta taksometri). Tuvumā atrodas dzelzceļa stacija.	1966

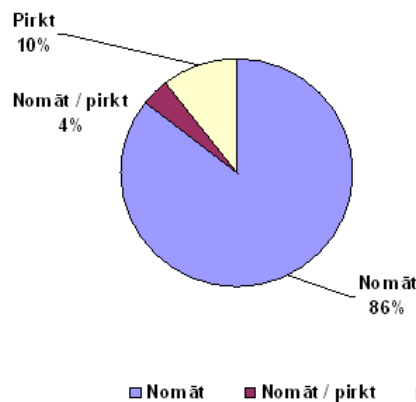
- ekspluatācijā nodotās ēkas

**Biroja telpu pieprasījuma analīze**

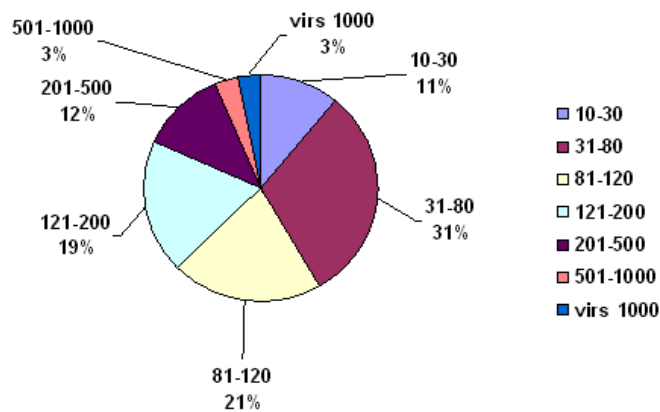
Pēc Latvijas iestāšanās Eiropas Savienībā būtiski pieaugusi arī Rīgas, kā reģionāla centra nozīme. Viens no aktīvākajiem komercplatību tirgus segmentiem Rīgā ir biroju tirgus. Rīgā izveidojies stabils un maksātspējīgs pieprasījums pēc mūsdienīgām biroju telpām gan ārvalstnieku, gan vietējo kompāniju vidū. Šobrīd biroja telpu nomas tirgū pieprasījums pārsniedz piedāvājumu, kaut arī atsevišķās biroju ēkās noslodze ir ļoti maza ~10-20% un aktīvi tiek būvēti jauni biroju centri, kas var mainīt biroju novietojuma zonējumu.

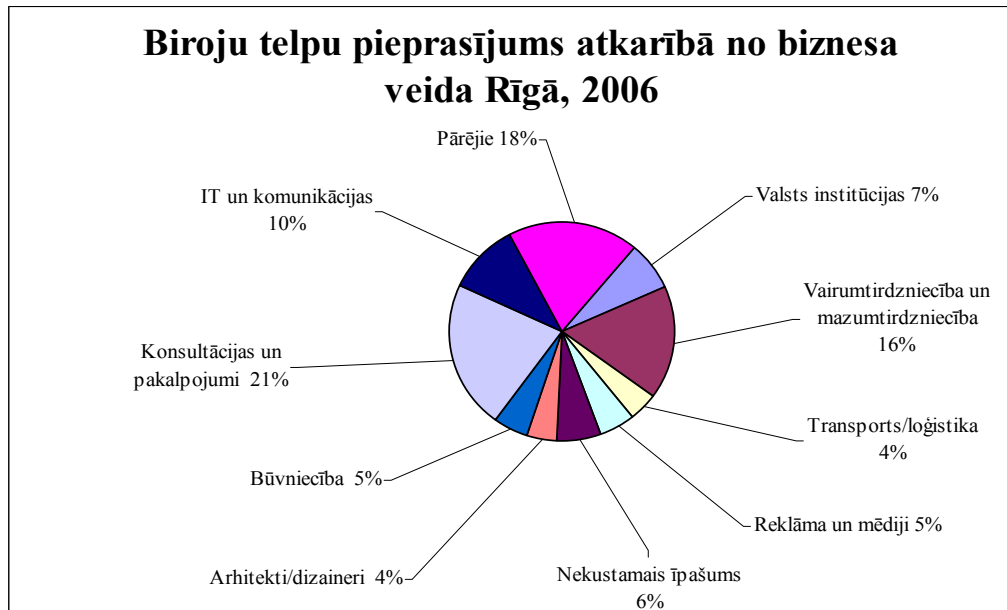
Galvenie pieprasījuma veidotāji – valsts iestādes, starptautiskās institūcijas, komercsabiedrības un IT kompānijas. Valsts iestādes paplašinās, tiek optimizēti darba procesi, līdz ar to tiek meklētas samērā lielas biroju platības gan pirkšanai, gan nomai. Iestādēm nepieciešamas telpas 400 - 6000 m2 amplitūdā. Valsts iestādes pārsvarā nomā B klases biroju telpas vidēji par 12 - 18 EUR/m2. Tajā pašā laikā pieprasījums pēc administratīvajām telpām centrā un Vecrīgā nav strauji augošs, ko nosaka neērtā piebraukšana (nav pietiekams skaits autostāvvietu) un augstās nomas maksas. 75% no pieprasījuma ir pēc biroju telpām Rīgas centrā, 15% pieprasījuma veido biroju telpas Pārdaugavā. 8% no klientiem vēlas savas ofisas izvietot mikrorajonos – to darījumu centros pie maģistrālām ielām.

**Biroju telpu pieprasījuma sadalījums**



**Biroju platību pieprasījuma sadalījums**





### **Cenu līmenis**

Biroju nomas maksas Rīgā, salīdzinot ar 2006.gada vasarā nomas maksām, cēlušās aptuveni par 10 - 20%. A klases biroju telpām centrā nomas maksas ir no 16 līdz 26 EUR/m<sup>2</sup>, bet ārpus centra – 15 – 20 EUR/m<sup>2</sup>. Tā kā administratīva tipa telpu nomas tirgū pieprasījums pārsniedz piedāvājumu, tad B klases biroju telpu noslogojumam pieaugot, vērojama tendence kāpt biroju nomas cenām, kas dažkārt jau sasniedz A klases biroju cenu līmeni – aptuveni 20 EUR/m<sup>2</sup>. Ņemot vērā pieaugošo pieprasījumu, atsevišķu B klases telpu nomas maksa no telpu rezervēšanas sākuma līdz ēkas nodošanai ekspluatācijā pieaugusi par 20-50%. B klases biroju nomas maksas Rīgas centrā ir no 9 līdz 18 EUR/m<sup>2</sup>, ārpus centra – 6 – 13 EUR/m<sup>2</sup>, bet C klases biroju nomas maksas ārpus centra – 3 – 6 EUR/m<sup>2</sup>. Liels pieprasījums ir pēc B un C klases birojiem ar cenu 10-12 EUR/m<sup>2</sup>. Kopumā nomas maksa biroju telpām Rīgas mikrorajonos ir no 3 līdz 15 EUR/m<sup>2</sup>.

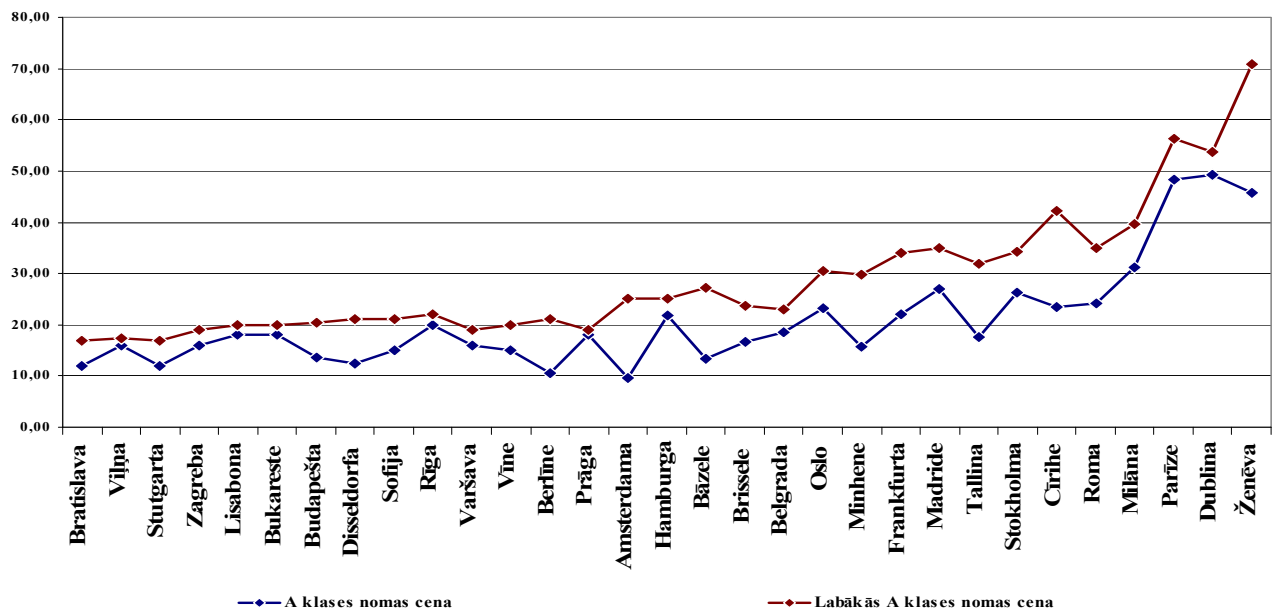
Ņemot vērā to, ka divu gadu laikā, Rīgā, biroju platība trīskāršosies un palielināsies brīvo platību īpatsvars, nomas maksa tuvāko triju gadu laikā A klases birojiem būs vidēji 22,0 - 25,0 EUR/m<sup>2</sup> un vidēji 14,0-18,0 EUR/m<sup>2</sup> B klases biroji.

Rīgā ir augstākā biroju nomas maksa starp Baltijas valstīm. Grafikā redzams, ka līdzīgās ES valstīs ar augstāk attīstītu ekonomiku, nomas maksas īpaši neatšķiras no nomas maksām Rīgā. Līdz ar to, cenu pieaugumam tuvākajos 2 – 3 gados nevajadzētu būt lielam. Ja cenu pieaugums palielināsies, tā būs tikai īslaicīga tendence.

Rezumējot biroju telpu tirgus tendences, jāatzīmē, ka pieprasījums pēc „A” un „B” klases telpām un ēkām Rīgā turpinās pieaugt, jo, kā jau iepriekš minēts, biroju platība uz vienu iedzīvotāju Rīgā ir ļoti zema.

### **Vidējā biroju nomas maksa Baltijas valstīs:**

	Viļņa	Rīga	Tallina
A klase	16	18	17
B klase	13	14	13

**Biroju nomas cenas Eiropā 2006.gada vidū, EUR**

**Biroju ienesīgums**

Biroju ēkas ir naudas plūsmas objekti, kuru galvenais kritērijs ir nomas maksa par 1 m<sup>2</sup>. Biroju ienesīgumu Latvijā ietekmē:

- naudas cena Eiropā, t.i., EURIBOR indekss, kam patreiz ir tendence kāpt;
- Latvijas kredītreitings, kurš patreiz Latvijai ir pazemināts līdz BBB+;
- riski, t.i., kopējais valsts risks un investīciju objekta risks.

2006.gada laikā biroju ienesīguma likmes, tāpat kā visos nekustamā īpašuma tirgus segmentos, kritās.

Pēc Latio datiem 2006.gadā biroju ienesīgums vidēji Rīgā bija ~ 7,5%, „A” klases birojiem Rīgas centrā bija 6 – 7%, bet ārpus centra 8%. Vidējie nomas termiņi ~ 5 gadi. Ienesīguma likmes ir salīdzināmas ar Ziemeļvalstu un Centrālaustromeiropas valstīm.

**Secinājumi**

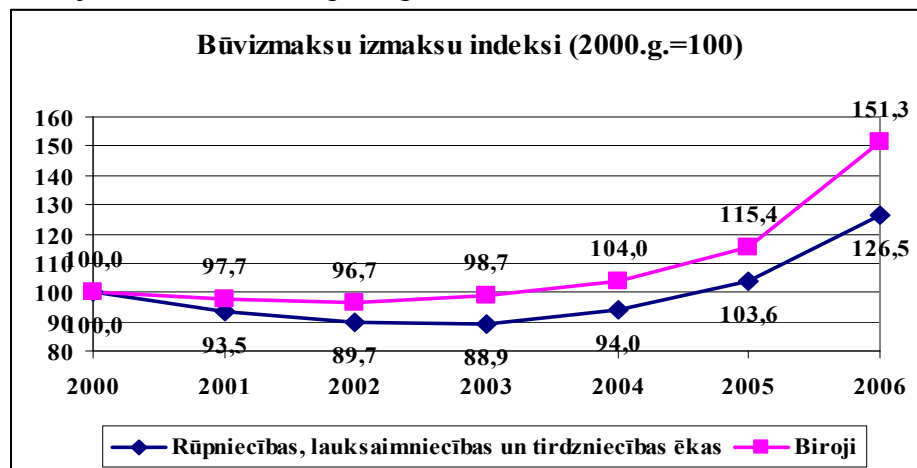
Biroju tirgus tendences:

- pat reiz ~ 50% ofisu atrodas Vecrīgā un centrālajā darījumu zonā (vairāk par 100 daudzdzīvokļu ēkām tiek izmantotas kā biroju ēkas (kopā iespējams ~ 200 000 m<sup>2</sup>), bet Pārdaugavā un Skanstes ielas rajonā tikai ~ 21%, bet nākotne situācija būs pretēja – darījumu centrā biroju skaits pieaugs par 19%, bet Pārdaugavā un Skanstes ielas rajonā nākošajos 3 gados par 98% un šeit atradīsies 54% no visiem trigū piedāvājuma esošajiem ofisiem, pie kam lielākā daļa šo ofisu būs A un B+ klases;
- vērojama decentralizācija – jauno biroju ēku projektu attīstīšanas ārpus centra – Ķīpsalā, Krasta ielas rajonā, Skanstes ielas rajonā, Ulmaņu gatves un Lielirbes ielas rajonā, Mūkusalas ielā, kur ir mazākas satiksmes problēmas un labāks nodrošinājums ar autostāvvietām, iespējama plānojumi un platības maiņa, labāki nomas nosacījumi;
- pat reiz tirgū ir haotiska situācija (dažādas nomas maksas, tiek iznomātas nelikvīdas platības utml.);
- pieprasījums pēc A un B1 klases biroju telpām pastāvīgi aug;
- tirgū ir un būs daži neveiksmīgi projekti, kuriem ir un būs augsts brīvo, neiznomāto platību īpatsvars. Taču tas nenozīmē tirgus lejupslīdi;

- tuvāko 3 gadu laikā biroju apjoms var trīškāršoties, taču ņemot vērā, ka esošais fonds ir tik mazs, pieaugums nebūs nekas draudošs, bet ja biroju celtniecības tendence saglabāsies, tad prognozējama konkurences saasināšanās un neveiksmīgāku biroju projektu bankrots, jo tirgus būs piesātināts;
- ne visi pieteiktie projekti tiks realizēti, jo vairākiem projektu attīstītājiem nav pietiekamas pieredzes, kā arī būvniecības jaudas ir ierobežotas;
- pieprasījuma augstākā virsotne gaidāma starp 2008. – 2010.gadu;
- nomas maksa ir augstākā starp Baltijas valstīm. Nomas maksas A un B1 klasei vienmērīgi paaugstināsies, bet B2 klasei pazemināsies. Nomas maksa A klasei varētu nostabilizēties 17 – 18 EUR/m<sup>2</sup> robežās, B1 klasei – 13 – 17 EUR/m<sup>2</sup>, bet B2 klasei – 11 – 14 EUR/m<sup>2</sup>;
- nomas maksa zemāka par aizdevuma ikmēnešu maksājumu, tāpēc birojus izvēlas nomāt nevis pirkt;
- veiksmīgāko biznesa centru vakances likme patreiz ir 2%, bet vidējā likme ir 10%. Kopējo vakances likmi paaugstina biroju ēkas, kuras izīrē kā vienotu ofisu vienam nomniekam (to katras kopējā platība ir no 600 līdz 1000 m<sup>2</sup>). Brīvo platību īpatsvars A klasei palielināsies, B1 klasei – stabili maznozīmīgi pazemināsies, B2 – pazemināsies;
- patreiz ~ 14 % ofisus var definēt kā A klases biroji, bet tuvākajā laikā šīs klases telpas pieaugs par 54%;
- straujā piedāvājuma pieauguma dēļ nav paredzama nomas maksu paaugstināšanās, kaut arī augsto celtniecības izmaksu dēļ tās varētu tikt paaugstinātas;

**Riska faktori:**

- biroju ēku būvizmaksu pieaugums:

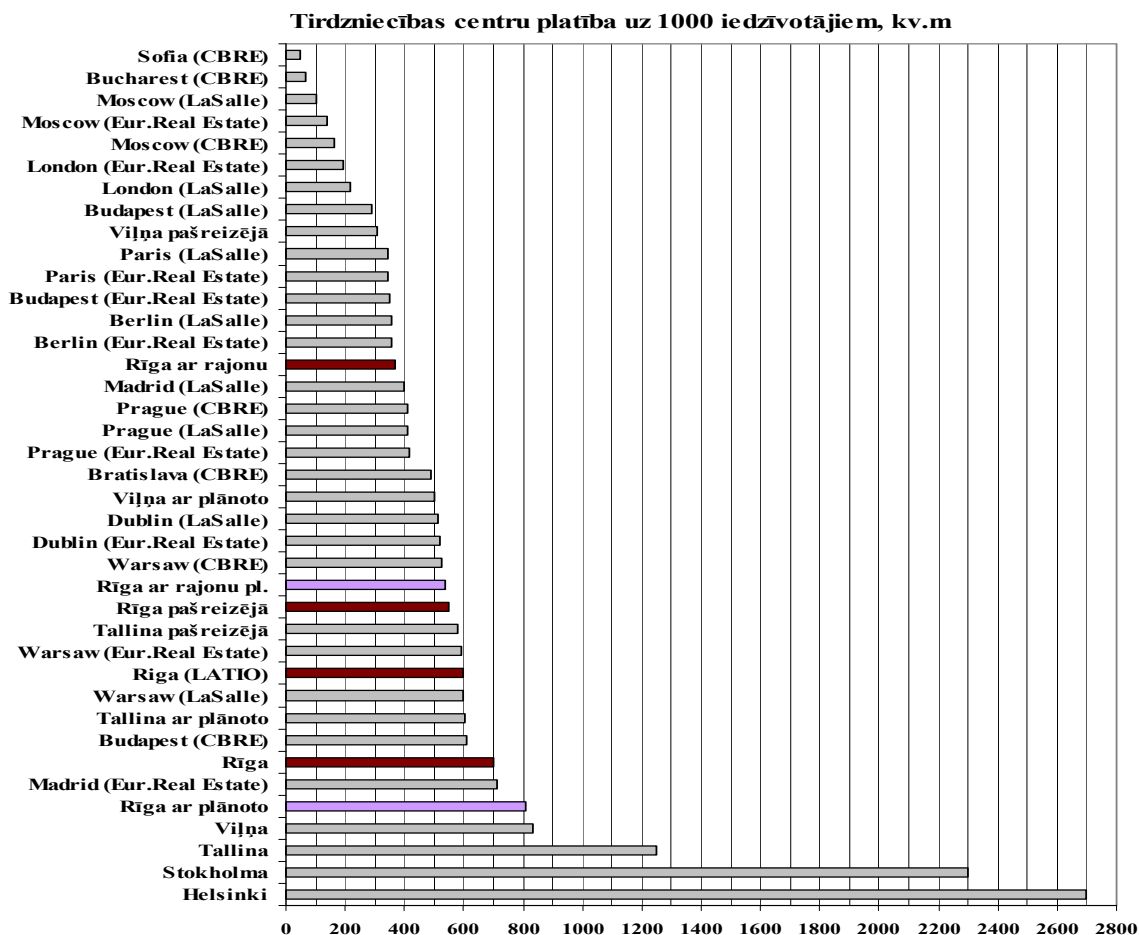


- piesardzīga banku politika;
- attīstītāju profesionalitātes līmenis un pieredze;
- neattīstīta infrastruktūra – slikti organizēti piebraucamie ceļi, nepietiekošs autostāvvietu skaits, vāja eksponēšanās;
- nepareiza naudas plūsmas plānošana – pašizmaksas nosaka objekta klasi un attiecīgi nomas maksu, t.i., objekta izmaksām un nomas maksai jābūt atbilstoši vietas kategorijai;
- līmeņa, apjoma, funkcijas vai koncepcijas neatbilstība apkārtējai videi;

- konceptuālās kļūdas, piemēram, dažādas nomnieku kategorijas, iekšējā navigācijas, pārredzamība, novietojuma neatbilstoša ēkas kvalitāte – nākotnē pieaugot A klases biroju piedāvājumam gan pēc novietojuma, gan ēkas kvalitātes, A klases novietojumam neatbilstošās ēkās biroju nomas maksas nāksies samazināt. Līdz ar to neattaisnosies lieli finansu ieguldījumi novietojumam neatbilstošās klases ēkas būvniecībā;
- amortizācija komercobjektos noteik daudz ārtāk kā dzīvojamo ēku projektos – 15 – 20 gados ēka funkcionāli noveco, kas noved pie likviditātes zuduma.

## TIRDZNICĪBAS PLATĪBU TIRGUS

Sākot ar 2006.gadu ir parādījusies liela investora interese par mazumtirdzniecības uzņēmumiem Centrālajā un Austrumeiropā. Ir parādījušies jauni investori no Spānijas un Īrijas. Ienesīguma likmes ir strauji kritušās, sasniedzot 6% līmeni. Šāds ienesīguma līmenis ir vienāds ar investoru ienesīgumu likmi Francijā, Spānijā, Itālijā un Beļģijā, kur valūtas, politiskais un komerciālais (tirdzniecības) risks praktiski neeksistē.



### Latvijā

Iekšzemes tirdzniecība Latvijā attīstās ļoti dinamiski un salīdzinot ar pārējām tautsaimniecības nozarēm, tai ir vieni no augstākajiem attīstības tempiem. Pēdējos gados (2000.-2006.g.) nozares gada vidējais pieauguma temps pārsniedz 10% ik gadu (skatīt Attēlu Nr.1).



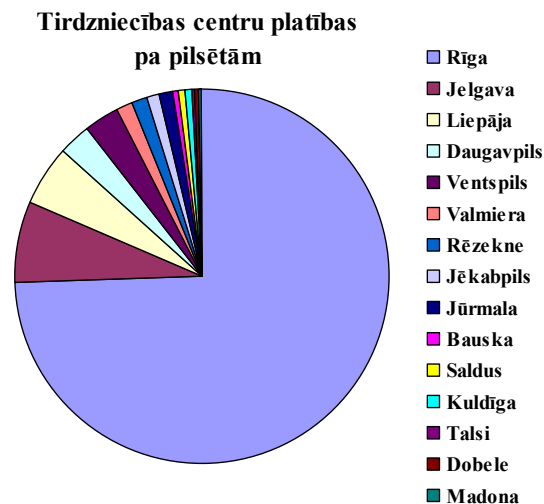
Tirdzniecības nozare kopumā 2006.gadā veidoja aptuveni 22% no IKP un, ņemot vērā tirdzniecības tempu straujo pieaugumu, tās īpatsvars varētu saglabāties arī 2007.gadā.

Latvijas iestāšanās Eiropas Savienībā izraisīja vairākas tendences tirdzniecības telpu tirgū:

- Latvijā ir realizēti vairāki tirdzniecības centru projekti;
- Ir novērojama ārzemju investoru interese par Baltijas valstīm;
- Latvijā novērojama tendence, ka mazumtirdzniecība koncentrējas lielajos modernajos iepirkšanās centros, kuru attīstības rezultātā pieaug arī kopējā tirdzniecības platība un mazumtirdzniecības apgrozījums.

Latvijas iestāšanās Eiropas Savienībā izraisīja vairākas tendences tirdzniecības telpu tirgū. Latvijā ir realizēti vairāki tirdzniecības centru projekti, ir novērojama ārzemju investoru interese par Baltijas valstīm.

Pēdējos gados Latvijā novērojama tendence, ka mazumtirdzniecība koncentrējas lielajos modernajos iepirkšanās centros, kuru attīstības rezultātā pieaug arī kopējā tirdzniecības platība un mazumtirdzniecības apgrozījums. Saskaņā ar statistikas datiem Latvijā kopš 2002.gada tirdzniecības apjomi gadā vidēji palielinājušies par 12%. Tirdzniecības platības koncentrējušās Rīgā.



Konkurence nozarē tirdzniecības centrus stimulē jaunu formu meklējumos pircēju un nomnieku piesaistei. Tirdzniecības centriem jādomā par pozicionēšanos, lai tie atšķirtos viens no otra, jo arhitektoniskais risinājums lielākajai daļai tirdzniecības centru ir vienāds. Preču klāsts varētu ietekmēt pircēju izvēli par labu vienam vai otram tirdzniecības centram. Vēl nesēnā pagātnē tirdzniecības centri nevarēja lepoties ar Eiropā atpazīstamu zīmolu veikaliem, bet pēdējā laikā situācija ir izmainījusies un tirdzniecības centros savus veikalus ir atvēruši vairāki ievērojami zīmoli, piemēram, „Lindex”, „New yorker”, „Mother care”, „Marks&Spenser” un citi, kuri līdz šim Latvija tirgū nebija pārstāvēti. Daļa no veikaliem strādā uz franšīzes noteikumiem, tāpēc laiks rādīs, vai atpazīstamās preču zīmes varēs būt tikpat atzītas arī Latvijas tirgū. Tirdzniecības centros notiek dažādi pasākumi (koncerti, modes skates, sacensības u.c.), kas saskaņā ar tirdzniecības centru koncepciju (iepirkšanās un izklaide) tiek organizēti pircēju piesaistei, bet šāda veida aktivitātes nav pietiekošas un to organizēšana varētu būt nopietns iemesls apmeklētāju skaita izmaiņām, gan pozitīvām, gan negatīvām.

SIA „Latio” komercnodaļas un tirgus analītikas nodaļas speciālisti ir apkopājuši datus un izstrādājuši Latvija tirdzniecības centru klasifikatoru. Veidojot klasifikāciju jāņem vērā, ka mazas valsts apstākļos nevar mehāniski pārņemt kādu konkrētu klasifikāciju, bet tā jāveido atbilstoša konkrētai situācijai, lai neizslēgtu mazākus tirdzniecības centrus no tā un lielākajiem neliktu justies nepiederīgiem. Kā nereti notiek, katrs veido savu sistēmu un klasifikāciju, jo Latvijā nav



īpašnieku un apsaimniekotāju vienojošs elements. 3Citur pasaulē šāds vienojošs elements pastāv, tas ir ICSV (International Council of Shopping Centers – Starptautiskā tirdzniecības centru padome), kas dibināta 1957.gadā Čikāgā, ASV, un patlaban tā apvieno 57 000 biedru no vairāk kā 80 pasaules valstīm. ICSC Eiropas nodaļa dibināta 1976.gadā Parīzē.

Pamatojoties uz ICSC apkopotajiem datiem un ieteikumiem, SIA „Latio” speciālisti iesaka tirdzniecības centra (TC) definīciju, kas piemērojama Latvijas (Baltijas) tirgum:

- ✚ *TC ir vienots, speciāli projektēts, būvēts un apsaimniekots nekustamais īpašums ar vismaz 5 atsevišķām nomas telpām, kopējo nomas platību (GLA) vismaz 1500m<sup>2</sup>, turklāt viens atsevišķs nomnieks („enkurnomnieks”) neaizņem vairāk par 75% no GLA.*

*SIA „Latio” speciālistu klasifikācijas priekšlikums*

FORMĀTS	STRUKTŪRAS TIPS	IZNOMAJAMA PLATĪBA (GLA)	
TRADICIONĀLAIS	ĻOTI LIELS	80.001 m <sup>2</sup> un vairāk	
	LIELS	40.001 – 80.000 m <sup>2</sup>	
	VIDĒJS	21.001 – 40.000 m <sup>2</sup>	
	MAZS	IZVĒLES	3.501 – 21.000 m <sup>2</sup>
		IKDIENAS	3.501 – 21.000 m <sup>2</sup>
	PAMATA	1.500 – 3.500 m <sup>2</sup>	
	PĀRTIKAS LIELVEIKALS (>75% GLA) AR PAPILDIUS SERVISU	1.500 m <sup>2</sup> un vairāk	
UNIVERSĀLVEIKALS	1.000 m <sup>2</sup> un vairāk		
SPECIALIZĒTAIS	TIRDZNICĪBAS PARKS	LIELS	21.001 m <sup>2</sup> un vairāk
		VIDĒJS	10.001 – 21.000 m <sup>2</sup>
		MAZS	1.500 – 10.000 m <sup>2</sup>
	RAŽOTĀJU IZPLATĪTĀJU CENTRS	1.500 m <sup>2</sup> un vairāk	
	TEMATISKAIS TIRDZNICĪBAS CENTRS	IZKLAIDES IEVIRZES	1.500 m <sup>2</sup> un vairāk
CITAS SPECIALIZĀCIJAS		1.500 m <sup>2</sup> un vairāk	

2006.gada ICSC Eiropas konferencē tika nominēti tirdzniecības centri trīs kategorijās – mazie, vidēji un lieli tirdzniecības centri. Kategorijā „lieli tirdzniecības centri” uzvarētājs bija Varšavas tirdzniecības centrs, kura kopējā nomas platība sasniedz 110 000 kvadrātmetrus. Kā redzam Eiropā netiek lietota kategorija „ļoti liels”, bet Latvijas apstākļos, tāda kategorija tiek plānota.

#### Tirdzniecības centra formāti:

Tradicionālais – TC, kura ietvaros parasti var atrast veikalus un pakalpojumus visām ikdienas vajadzībām.

Specializētais – specifisks, tematiski veidots TC, kas parasti ir atklātas konstrukcijas ēka („brīvdabas”) ar gaitēņu un citu kopējās izmantošanas telpu vietā izbūvētu un organizētu ārtelpu.

Shēmas tipi:

Izvēles – pārsvarā tie ir TC, kuros tiek tirgoti apģērbi, apavi, mēbeles un mājturības preces, elektronika un elektrotehnika, rotaļlietas, luksusa preces, dāvanas u.c. Parasti tie atrodas pilsētas tirdzniecības rajonā, un mēdz būt bez izteikta „enkurnomnieka”.

Ikdienas – šādos TC pārdod ikdienas nepieciešamības preces, „enkurnomnieks” parasti ir kāds pārtikas lielveikals (supermārket) vai dižveikals (hipermārket). Pārējie nomnieki vairumā gadījumu ir mājturības preču veikali, masu produkcijas apģērbi un apavu tirgotāji, zoo un puķu veikali u.c.

Tirdzniecības parks – parasti sastāv no vairākām „lielām kastēm” – īpaši būvētiem specializētiem lielveikaliem vai dižveikaliem. Tirdzniecības parks ir īpaši projektēts un būvēts kā vienots veselums, tam ir kopīga transporta sistēma, autostāvvietas, norādes un servisa objekti.

Ražotāju izplatītāju centrs – speciāli būvēts un apsaimniekots atsevišķu veikalu kopums, kuros ražotāju pārstāvji ar atļaidēm tirgo produkcijas līniju pārpalikumus, iepriekšējās sezonas preces, kā arī mazāk pieprasītas preces un modeļus.

Tematiskais tirdzniecības centrs – šāds TC parasti sastāv no vairākiem veikaliem, kuri koncentrējas uz šauru, bet padziļinātu preču vai tēmu sortimentu.

Izklaides un atpūtas ievirzes tematiskais tirdzniecības centrs – parasti „enkurnomnieks” ir daudzzaļu kinoteātris, boulingss un/vai fitnesa centrs vai slidotava, tajā ir bāri, restorāni, citi atpūtas un izklaides objekti un saistīti veikali.

Citas specializācijas tematiskais tirdzniecības centrs – parasti koncentrējas uz kādu īpašu tirgus nišu – modes precēm vai mājas iekārtojuma precēm. Var būt tendēti arī uz kādu speciālu pircēju kategoriju – piemēram, ceļotājiem lidostā vai dzelzceļa stacijā.

Reālajā dzīvē bieži vien ir grūti skaidri noteikt piederību vienam vai otram tipam, kā arī laika gaitā varētu rasties nepieciešamība labot vai mainīt sākotnējo klasifikāciju, tomēr esošā klasifikācija ļauj salīdzināt Latvijas tirdzniecības centrus ar tirdzniecības centriem Eiropā un pasaulē.

*Rīgā*

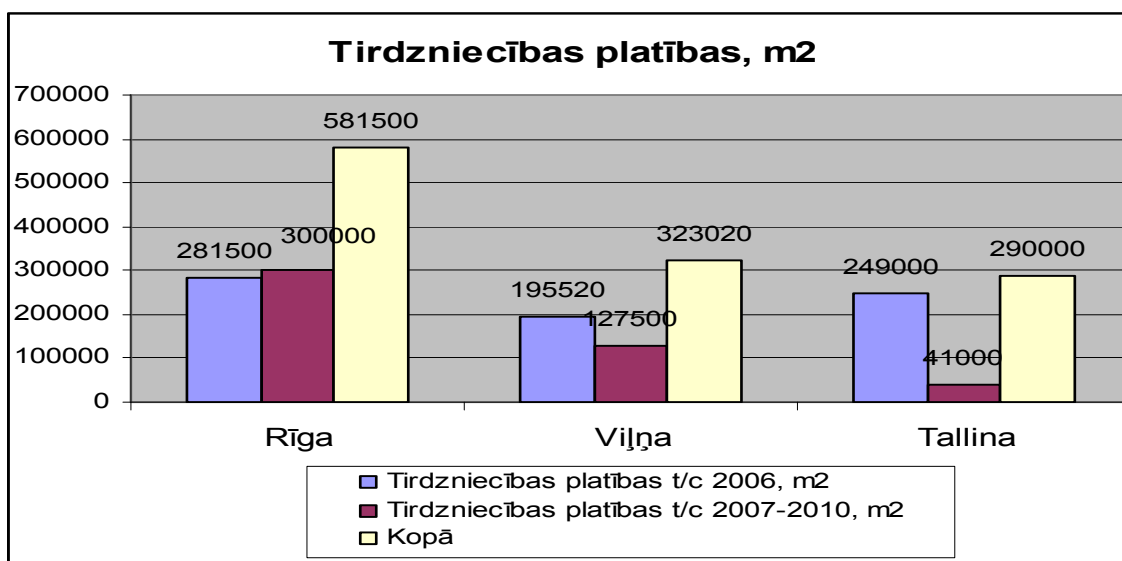
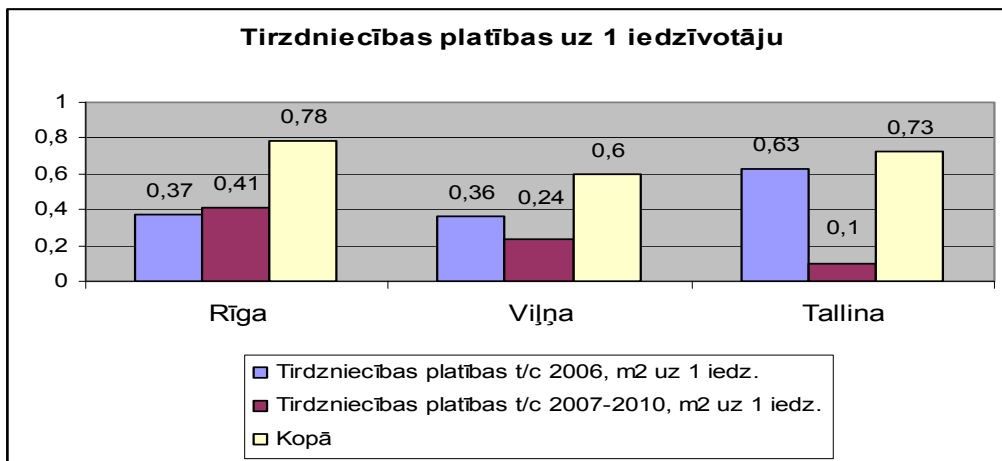


Ņemot vērā, ka 2006.gadā tika ekspluatācijā nodots tirdzniecības centrs „Galerija Azur”, tirdzniecības centra „Spice” III kārtā un pēc rekonstrukcijas atvērās tirdzniecības centrs „Galerija Centrs”, papildus radās ~70 000 m<sup>2</sup> tirdzniecības platību, kā rezultātā 2006.gadā uz 1000



iedzīvotājiem Rīgā varētu būt ~700 m<sup>2</sup> tirdzniecības platības, bet realizējot 2007. un 2008.gada projektus tā sasniegtu jau ~800 m<sup>2</sup> uz 1000 iedzīvotājiem, kas varētu būt lielākais kvadrātmetru skaits uz vienu iedzīvotāju starp Baltijas valstīm .

Tuvāko pāris gadu laikā Rīgā ir plānots realizēt vairākus tirdzniecības centru projektus (Rīga Plaza, Galeria Patollo, Akropole) Uz pasaules lielāko tirdzniecības centru fona esošie TC neizceļas ne ar savu stilizētās kastes formu un ierobežoto papildus pakalpojumu klāstu, ne ar pārstāvētajiem zīmoliem. Vienīgi var būt projekta stadijā esošais „Linstow” jaunais TC.



Tas varētu izraisīt sīvu konkurenci un nomas maksu maiņu, kas savukārt izsauktu ienesīguma likmes samazināšanos. Babītes pagastā plānots uz 50 ha liela zemes gabala izveidot lielāko tirdzniecības parku Baltijā. Parka atrašanās vieta ļautu nodrošināt zemākas cenas, atvērt lielākus veikalus un izklaides vietas. Šāda veida tirdzniecības parki varētu būt ievērojami konkurenti Rīgas pilsētas tirdzniecības centriem, jo tendence apmeklēt tirdzniecības centrus visai ģimenei un apvienot iepirkšanos ar izklaidi palielinās. Konkurence tirdzniecības nozarē galvenokārt skar mazos veikalus, kuru eksistence kļūst problemātiska augsto cenu līmeņa sakarā. Mazo veikalu īpatsvars kopumā ir liels .

Veikalu skaits pēdējo gadu laikā visstraujāk samazinājies grupās, kurās veikalu platības ir robežās no 50-119 m<sup>2</sup>, 20-49 m<sup>2</sup> un <par 19m<sup>2</sup> .Veikalu skaita samazinājums fiksēts arī veikalu grupā, kuru platība ir no 120-399 m<sup>2</sup>.

Kopš 2002. gada Latvijā ir samazinājušies pārtikas preču tirdzniecības veikalu skaits, bet pieaudzis rūpniecības preču veikalu skaits. 2006. gadā tikai 20% no kopējā veikalu skaita bija tīrie pārtikas preču tirgotāji

Konkurence nozarē tirdzniecības centrus stimulē jaunu formu meklējumos pircēju un nomnieku piesaistei. Tirdzniecības centriem jādomā par:

pozicionēšanos, lai tie atšķirtos viens no otra, jo arhitektoniskais risinājums lielākajai daļai tirdzniecības centru ir vienāds;

Preču klāsts varētu ietekmēt pircēju izvēli par labu vienam vai otram tirdzniecības centram. Vēl nesenā pagātnē tirdzniecības centri nevarēja lepoties ar Eiropā atpazīstamu zīmolu veikaliem, bet pēdējā laikā situācija ir izmainījusies un tirdzniecības centros savus veikalus ir atvēruši vairāki ievērojami zīmoli, piemēram, „Lindex”, „New yorker”, „Mother care”, „Marks&Spenser” un citi, kuri līdz šim Latvijas tirgū nebija pārstāvēti. Daļa no veikaliem strādā uz franšīzes noteikumiem, tāpēc laiks rādīs, vai atpazīstamās preču zīmes varēs būt tikpat atzītas arī Latvijas tirgū;

Tirdzniecības centros notiek dažādi pasākumi (koncerti, modes skates, sacensības u.c.), kas saskaņā ar tirdzniecības centru koncepciju (iepirkšanās un izklaide) tiek organizēti pircēju piesaistei, bet šāda veida aktivitātes nav pietiekošas un to organizēšana varētu būt nopietns iemesls apmeklētāju skaita izmaiņām, gan pozitīvām, gan negatīvām.

Kopš 2000. gada lielveikalu un hipermarketu skaits Latvijā ir pieaudzis deviņas reizes, savukārt tradicionālo veikalu skaits ir samazinājies par 30%, bet kiosku skaits - pat par 70%. Īpaši strauja attīstība vērojama "Maxima" un "Rimi" lielveikalu tīkliem.\*

Kopš 2000. gada ir ievērojami - par 30% - samazinājies parfimērijas un saimniecības preču veikalu skaits. Daudz mazu, neatkarīgu veikalu, kā arī parfimērijas un saimniecības preču pārdošanas nodaļu tika slēgtas, tai pat laikā tādi tirdzniecības veikalu tīkli kā "Drogas" un "Kolonna" ir strauji paplašinājuši darbību. Kopš 2000. gada par 12% ir pieaudzis aptieku skaits.\*

Degvielas uzpildes staciju skaits, kurās iespējams iegādāties plaša patēriņa preces, kopš 2000. gada ir audzis par 40%, palielinoties "Dinaz", "Latvijas Nafta", "Lukoil", kā arī "Statoil" degvielas uzpildes staciju skaitam.\*

\* - "The Nielsen Company"

Vērtētājiem zināmie investoriem pārdotie Tirdzniecības centri pēdējo 5 gadu periodā:

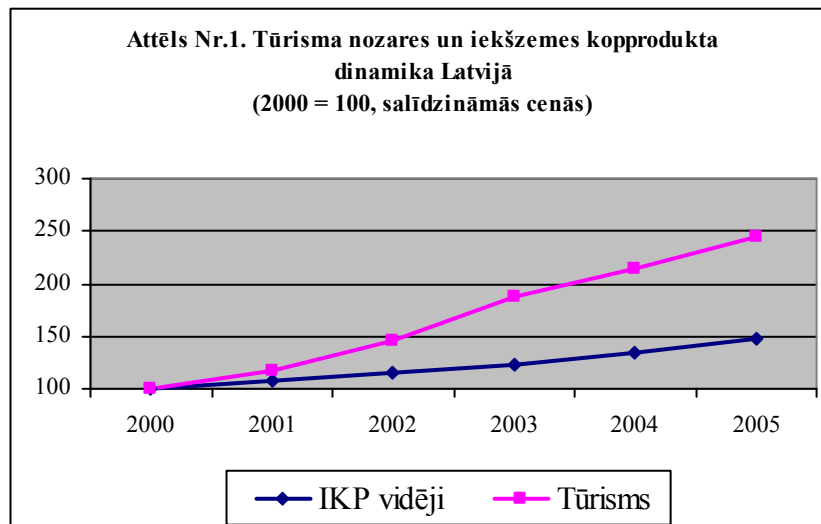
- 2003. gadā Rimi hipermarkets Valdemārs;
- 2004. gads Barona centrs;  
Juglas centrs;
- 2005. gads Olympija;  
Galerija Azur;  
Vienības gatve „Maxima”;
- 2006. gads Alfa;  
Dole;  
Mols;  
Valdeka – Tirdzniecības centrs un sporta komplekss;
- 2007. gads Domina Shopping Centre

2006. gadā realizētais projekts t/c „Galerija Azur” ir orientēts uz apkārtnes iedzīvotāju un garām braucēju apkalpošanu, bet regulārie satiksmes sastrēgumi Slāvu aplī rada piekļuves grūtības, kas mazina auto braucēju vēlmi apmeklēt konkrēto tirdzniecības centru. Pēc rekonstrukcijas atvērtais tirdzniecības centrs „Galerija Centrs” jau vēsturiski ir bijusi populāra iepirkšanās vieta gan rīdziniekiem, gan iebraucējiem, līdz ar to tagadējā koncepcija ir izvēlēta līdzīga citās Eiropas pilsētās esošajām tirdzniecības galerijām pilsētas centrā – nelieli modes preču, suvenīru veikali, pārtikas tirgotājs „enkurnomnieks” un ēdināšanas uzņēmumi. Bez tam jāņem vērā, ka „Galerija Centrs” atrodas vecpilsētas teritorijā, kur nav paredzēta intensīva

transporta plūsma, bet ir pietiekami tuvu maģistrālajām ielām, pa kurām kursē gan privātais, gan sabiedriskais transports, līdz ar to labi sasniedzams.

## TŪRISMS UN VIESNĪCAS

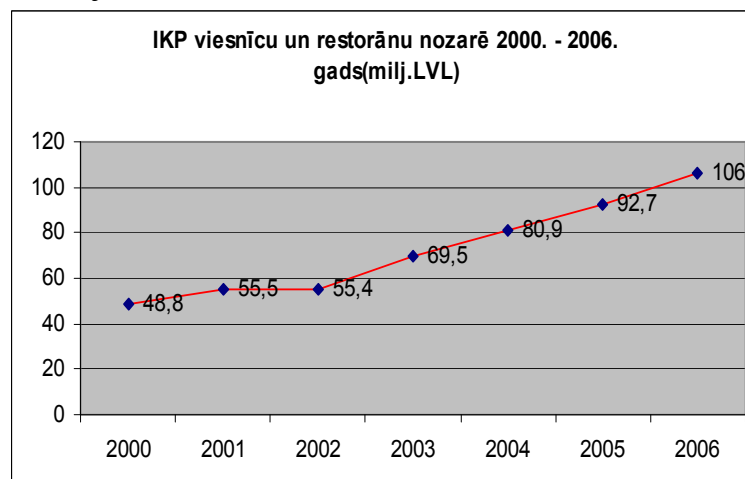
Eiropā un visā pasaulē tūrisms ir viena no vadošajām un visstraujāk augošajām nozarēm un tiek uzskatīts par stratēģisku ekonomiskās attīstības un nodarbinātības prioritāti. Arī Latvijā tūrisma nozare ir viena no visstraujāk augošajām nozarēm. Tās pieauguma tempi pēdējos gados ir bijuši ievērojami augstāki nekā iekšzemes kopproduktam.



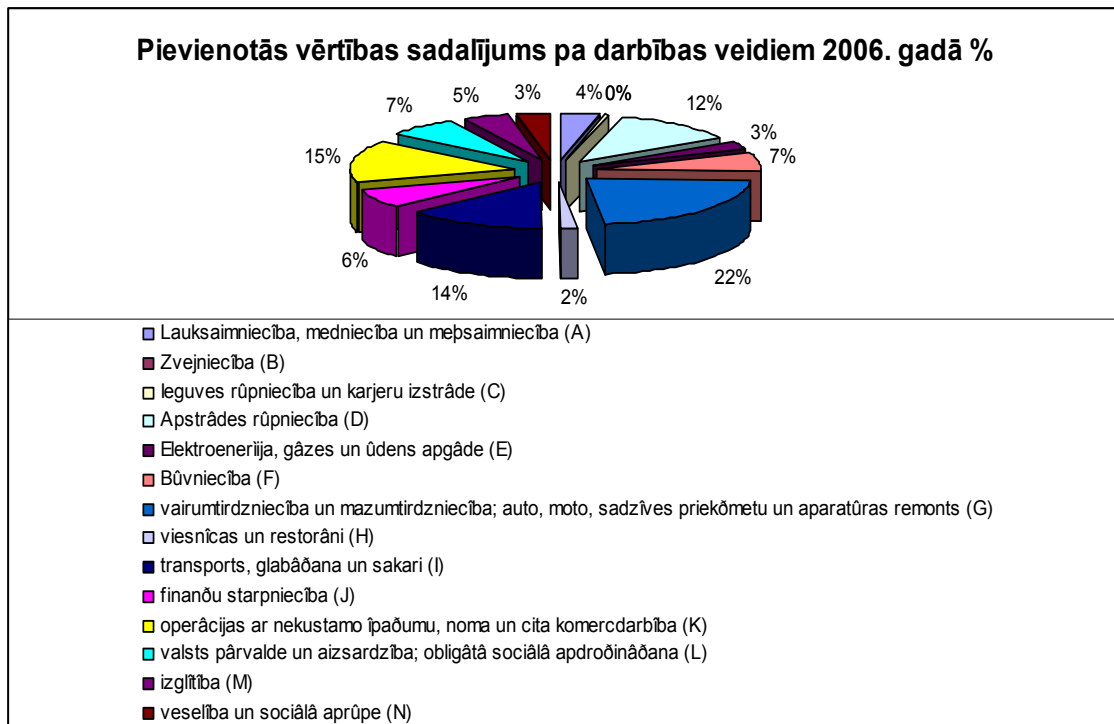
Pēdējos gados Latvijā tūrisma nozares īpatsvars IKP bija 1,8%. Ņemot vērā tūrisma nozares izaugsmes straujo dinamiku, tūrisma nozares pievienotā vērtība ir pieaugusi no 52,1 milj. Ls 2000.gadā līdz 163,5 milj. Ls 2005.gadā.

Sākot ar 2000.gadu, vērojams stabils ienākošā tūrisma pieaugums - vidēji par 15% gadā, kas liecina par nozares veiksmīgu attīstību kopumā un tās nostiprināšanos.

Strauji augošais pieprasījums pēc dabas un kultūras tūrisma nodrošina tālākas iespējas tūrisma izaugsmei Eiropā. Pēc Pasaules Tūrisma Organizācijas statistikas datiem, tūrisms ir pasaulē lielākais eksporta ienākumu avots, nozīmīgs darbavietu radītājs, kā arī svarīgs reģionālās un sociālās attīstības faktors. Tas valstīm nodrošina lielu ieņēmumu no nodokļiem un sniedz ievērojamu pienesumu to iekšzemes kopproduktā. Viesnīcu un restorānu IKP no 2000.gada pieaudzis no 48,8 līdz 106 miljoniem latu.

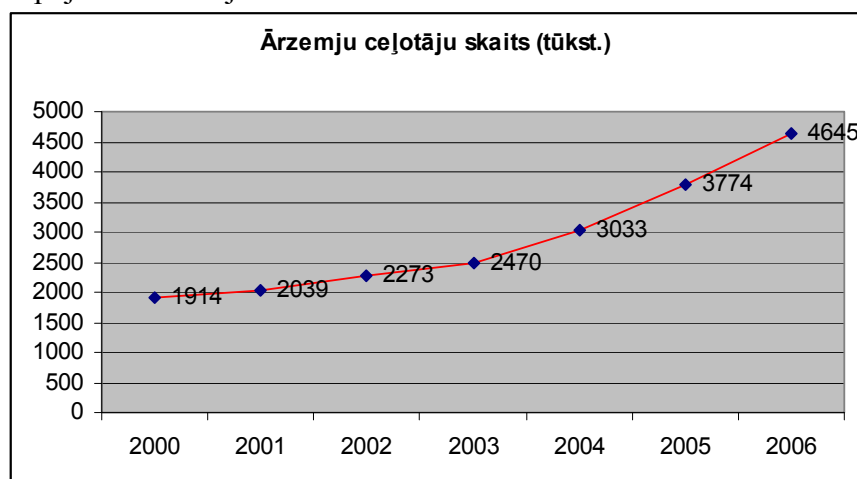


Viesnīcu un restorānu nozare nodrošina 4% pievienotās vērtību



Tūrisms sekmē liela apjoma ieguldījumu veikšanu infrastruktūras izveidē, kopumā apmierinot gan tūristu prasības, gan uzlabojot vietējo iedzīvotāju dzīves apstākļus.

Saskaņā ar PTO prognozēm tūrisma apjoms pasaulē dažādu faktoru rezultātā turpinās pieaugt, divdesmit gadu laikā dubultojojot pašreizējo apjomu. Dažādojoties tūrisma produkta pieprasījumam, par lielāko pasaules tūrisma galamērķi kļūš Eiropa (~717 miljoni tūristu gadā), kurā jūtami pieaug ekonomiski īpaši aktīvā Baltijas jūras reģiona, tai skaitā arī Latvijas, nozīme. Latvijā ir apstiprināta Latvijas tūrisma attīstības nacionālā programma 2001. – 2010.gadam. Tūristu skaits, kuri apmeklē Latviju pēdējo gadu 6 gadu laikā pieaudzis ~2,5 reizes, 2006 gadā sasniedzot 4 645 tūkstošus, kas atpaliek no Tallinas līmeņa ~ par 35%. 2005. gadā Latvijas viesnīcu nozare apkalpojusi 1.15 miljonus cilvēku.



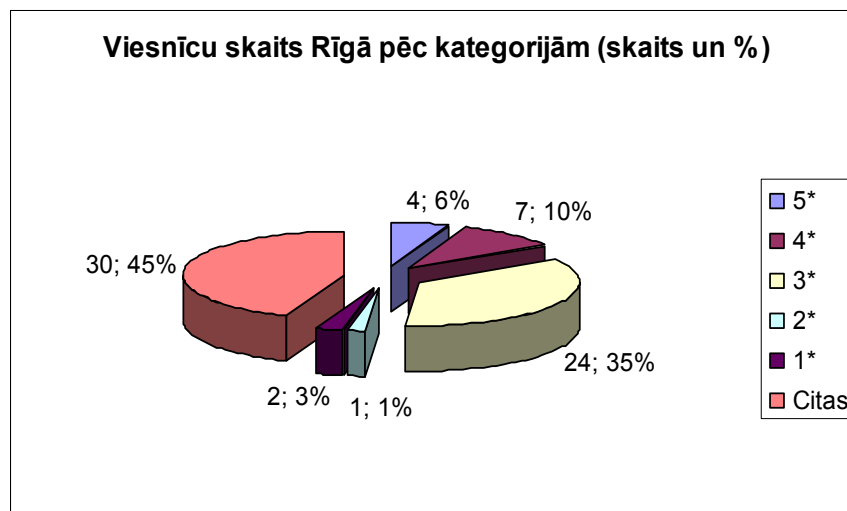
Atsaucoties uz lidostas Rīga plāniem paplašināties un tūristu skaita pieaugumu vidēji par 15% gadā, daži viesnīcu biznesa speciālisti lēš, ka pieprasījums pēc viesnīcu pakalpojumiem varētu augt par 5% gadā.

Latvijā pēdējo divu gadu laikā kopumā novērojams viesnīcu un tām pielīdzināmu tūristu mītņu skaita samazināšanās, bet Rīgā mītņu skaits turpina pieaugt (skatīt. Tabulā Nr.1). Precīzas statistikas par viesnīcām valstī nav, jo Centrālā statistikas pārvalde apkopo tikai datus par kopējo viesnīcu skaitu, nevis dalot pa kategorijām. ES 2004. gadā uz desmit tūkstošiem iedzīvotāju bija 8.8 viesnīcas un tām pielīdzināmās tūrisma mītnes, bet Latvijā 2005. gadā bija 1.8, Igaunijā 4.5, Zviedrijā 4.3.

Mītņu skaits 2005. un 2006. gada beigās								
2005.					2006.			
	Pavisam	viesnīcas, kūrortviesnīcas un moteļi	viesnīcām pielīdzinātās tūristu mītnes	citas tūristu mītnes	Pavisam	viesnīcas, kūrortviesnīcas un moteļi	viesnīcām pielīdzinātās tūristu mītnes	citas tūristu mītnes
LATVIJA	418	181	156	81	393	175	146	72
<b>Rīga</b>	<b>84</b>	<b>65</b>	<b>15</b>	<b>4</b>	<b>92</b>	<b>68</b>	<b>18</b>	<b>6</b>

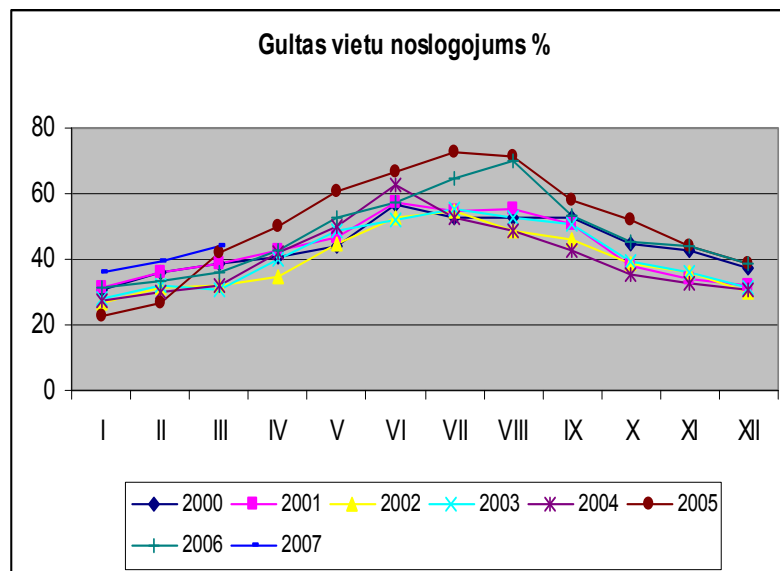
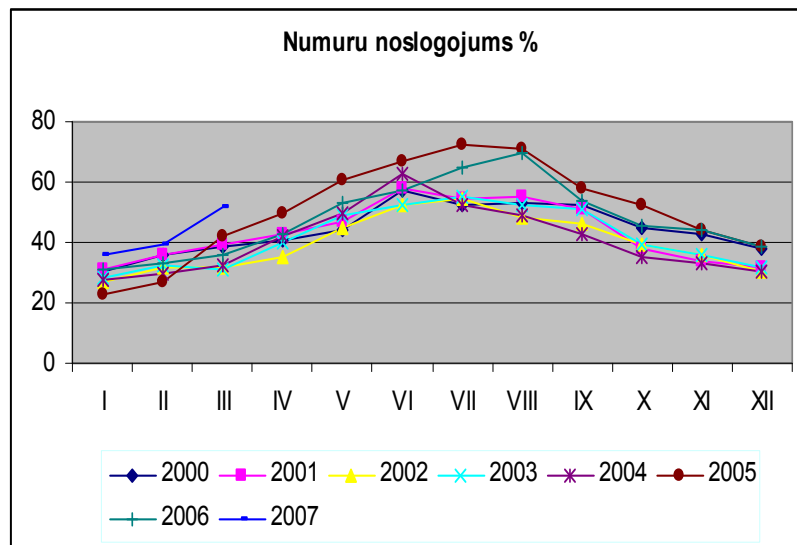
Mītņu skaita izmaiņas saistītas gan ar valsts noteikto prasību izpildi, gan sīvo konkurenci, kas katru gadu pastiprinās, atveroties jaunām un modernām viesnīcām. Pēdējos gados vērojama tendence, ka tūristi meklē viesnīcas, kurās par samērīgu samaksu tiek sniegti kvalitatīvi pakalpojumi.

Rīgā visvairāk ir nesertificētu viesnīcu, kas liecina, ka viesnīcu bizness nav ar zināmu zīmolu, kas garantē noteikta klāsta un kvalitātes pakalpojumus. No kopējā viesnīcu skaita Rīgā, tikai 55% ir sertificētas.



Joprojām aktuāls paliek jautājums, kā nodrošināt viesnīcu noslogojumu visa gada griezumā. Viesnīcu noslogojumam ir spilgti izteikts sezonāls raksturs. Periodā no maija līdz oktobrim Rīgas viesnīcu noslogojums ir robežās starp 75% un 95%. Pārējā laikā noslogojums 30 - 40% robežās.

2007.gadā situācija ir mainījusies un 2007. gada 1.ceturksnis ir parādījis augstākos viesnīcu numuru un vietu noslogojumus kopš 2000. gada. Vidējais numuru noslogojums viesnīcās Rīgā 2007.gada 1.ceturksnī sasniedzis 46,43%, bet gultas vietu noslogojums – 39,77%.



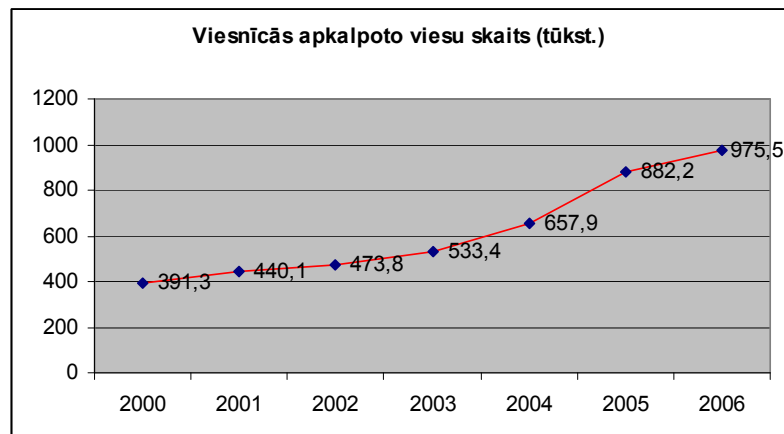
Lai nodrošinātu vienmērīgus ieņēmumus gada griezumā, viesnīcas arvien nopietnāk sāk pievērsties konferenču pakalpojumiem, kā arī citiem pakalpojumiem, piemēram, SPA, kas ieguvis lielu popularitāti. Speciālisti prognozē - ja Latvijai izdotos pietuvoties Tallinas līmenim, ko gadā apmeklē septiņi miljoni tūristu (Latviju 4,6 milj.), viesnīcu bizness varētu attīstīties bez bažām.

HVS International eksperti Jakob Forstnig un Lasse Ristolainen prognozē, ka periodā no 2006.gada līdz 2008.gadam ieskaitot, noslogojuma pieaugumam nav nodrošinājuma, bet sākot ar 2009.gadu viesnīcu tirgus varētu pieņemt vēl 200 vietas, bet 2010.-2011.gados – pat 300 līdz 350 hoteļu istabu numurus.

Kā redzams no Centrālās statistikas datiem, ir tendence viesnīcu un cita veida tūrisma mītņu skaita samazinājumam, ~ 10% no 2005.gadā reģistrētajām viesu mītnēm. Tas liecina par konkurences saasināšanos, par iespējamo darbības pārprofilēšanu, remontu darbu veikšanu.

Būtisks rādītājs viesnīcu biznesā ir apkalpoto personu skaits. Saskaņā ar statistikas datiem, Latvijā viesnīcās apkalpoto personu skaits pieaug.





Rīgā lielāko daļu viesnīcas ir ar 40-50 numuriem, kas rada problēmas grupu izmitināšanai, jo viens autobuss ir ~50 cilvēki. Pētījumi liecina - optimālais numuru skaits ir sākot no 100, taču šāda tipa viesnīcu izveidei ir nepieciešamas lielas investīcijas, kuras nosaka gan stingrās būvniecības prasības, gan Rīgas vēsturiskā centra apbūves noteikumi, gan viesnīcu biznesa atkarība no ekonomiskajiem procesiem ne tikai Latvijā, bet arī Eiropā un pasaulē.

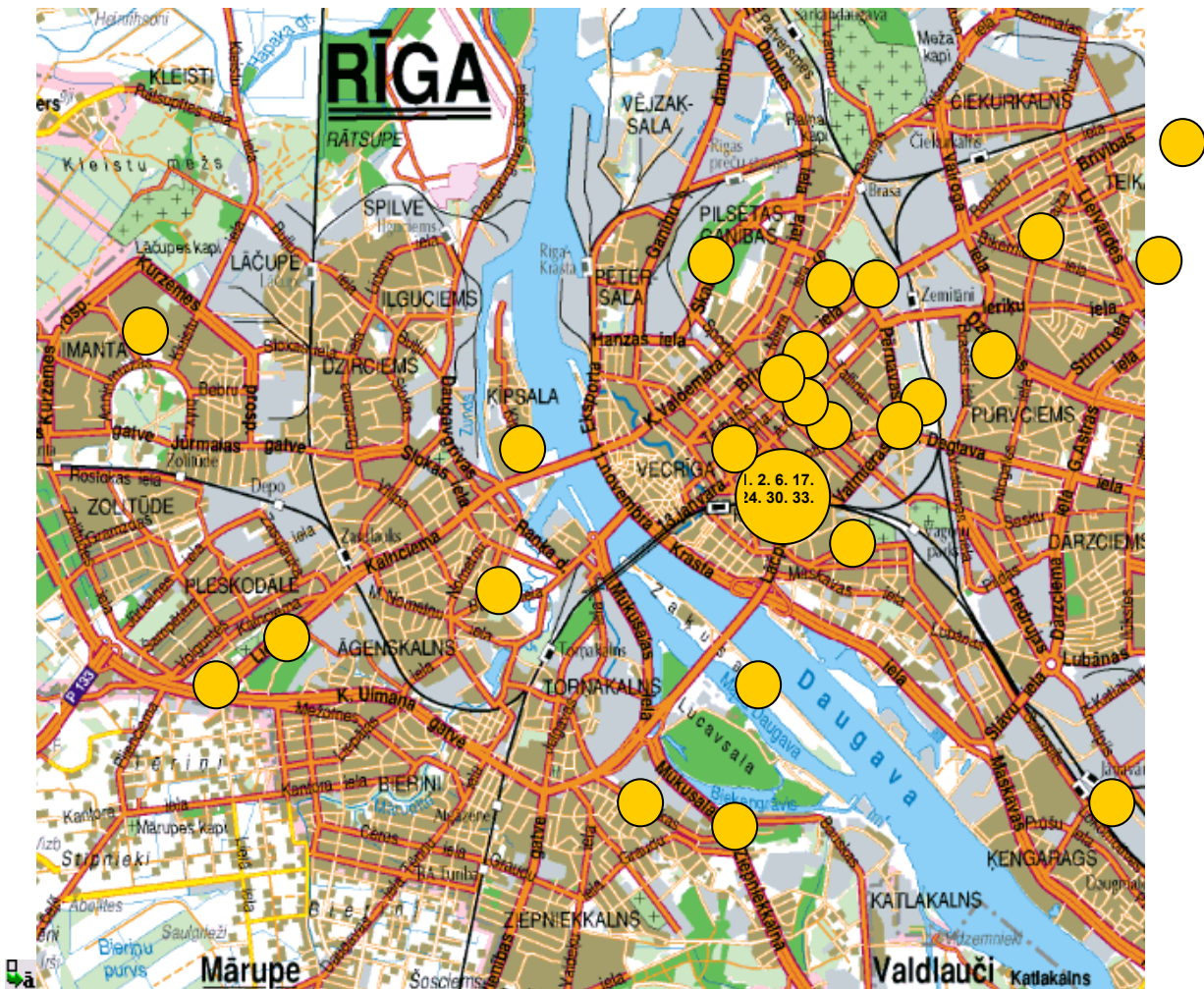
Vērienīgākie 2006. gada projekti – „Islande Hotel”, 4\* viesnīca ar ~ 550 gultas vietām un „Albert Hotel” ar ~500 gultas vietām.

\*LR Ekonomikas ministrijas, LVRA un CSB dati

Pēc speciālistu domām trūkst divu un trīs zvaigžņu viesnīcas par adekvātām cenām, ar numuru skaitu ne mazāku par 60 numuriem, kas spēj nodrošināt ekspluatācijas izdevumu segumu.

Sāk veidoties viesnīcu ķēdes, pašmāju – Kolonna un starptautiskās – Radisson, Maritim, Revals Hotel, Best Western pārstāvis). Tirgū gatavojas ienākt Hilton

**Trīs zvaigžņu viesnīcu izvietojums Rīgas pilsētā un vietu skaits tajās sadalot viesnīcas pēc gultas vietu skaita:**



- |   |   |
|---|---|
| 1. Hotel Centra – Audēju 1                          | 18. TOSS Hotel - Ķengaraga 6              |
| 2. Boutique Hotel Viesturs – Mucenieku 5            | 19. Kolona Hotel Rīga - Tirgoņu 9         |
| 3. Avitar - Kr. Valdemāra 127                       | 20. Hotel Baltpark - Pērnavas 36          |
| 4. Hotel TIA - Kr. Valdemāra 63                     | 21. Hotel Vilmāja - Ilmājas 12            |
| 5. Hotel Multilux - Kr. Barona 37                   | 22. Viktorija - Čaka 55                   |
| 6. Boutique Hotel Monte Kristo - Kalēju 56          | 23. Hotel Abc Restaurant - Šampētera 139A |
| 7. Annabella - Caunes 15                            | 24. Konventa Sēta - Kalēju 9/11           |
| 8. Laro - Kurzemes prospekts 132                    | 25. Hanza Hotel - Elijas 7                |
| 9. Hotel Enkurs - Čaka 87                           | 26. Europa City Rīga Hotel - Brīvības 199 |
| 10. Hotel Skanste - Skanstes 9                      | 27. Hotel Karavella - Katrīnas dambis 27  |
| 11. Hotel Best - Ģimnastikas 9/11                   | 28. Hotel Jūrnīeks - Sofijas 8            |
| 12. Hotel Anda - Nometņu 62                         | 29. Hotel NB - Slokas 49                  |
| 13. Laine - Skolas 11                               | 30. Radi Un Draugi - Mārstaļu 1           |
| 14. Ķeizarmežs - Ezermalas 30                       | 31. Albert Hotel - Dzirnauvu 33           |
| 15. Best Western Hotel (Hotel Māra) - Kalnciema 186 | 32. Conferene Hotel Tomo - Raunas 44      |
| 16. Sesame - Mūkusalas 56                           | 33. Man-Tess - Teātra 6                   |
| 17. Hotel Forums - Vaļņu 45                         |   |

Kategorija	Nosaukums	Istabu skaits	Atrašanās vieta
I	Hotel Centra	27	Audeju 1
I	Boutique Hotel Viesturs	13	Mucenieku 5
I	Avitar	38	Kr. Valdemāra 127
I	Hotel Multilux	10	Kr. Barona 37
I	Boutique Hotel Monte Kristo	20	Kalēju 56
I	Annabella	21	Caunes 15
I	Laro	36	Kurzemes prospekts 132
I	Hotel Enkurs	17	Čaka 87
I	Hotel Skanste	35	Skanstes 9
I	Hotel Best	36	Ģimnastikas 9/11
I	Hotel Anda	21	Nometņu 62
I	Laine	38	Skolas 11
I	Ķeizarmežs	20	Ezermalas 30
I	Xcelsus	16	Dūņu 1, Rāmava
I	Best Western Hotel (Hotel Māra)	24	Kalneciema 186
I	Sesame	17	Mūkusalas 56
I	Hotel Forums	32	Vaļņu 45
17	<b>KOPĀ</b>	<b>421</b>	
II	Hotel TIA	50	Kr. Valdemāra 63
II	TOSS Hotel	58	Ķengaraga 6
II	Kolona Hotel Rīga	41	Tirgoņu 9
II	Hotel Baltpark	43	Pērnavas 36
II	Hotel Vilmāja	49	Ilmājas 12
II	Viktorija	45	Čaka 55
II	Hotel Abc Restaurant	60	Šampētera 139A
7	<b>KOPĀ</b>	<b>346</b>	
III	Konventa Sēta	141	Kalēju 9/11
III	Hanza Hotel	80	Elijas 7
III	Europa City Rīga Hotel	147	Brīvības 199
III	Hotel Karavella	81	Katrīnas dambis 27
III	Hotel Jūrnieks	90	Sofijas 8
III	Medzābaki	54	Medzābaki 2, Lilaste
III	Hotel NB	72	Slokas 49
III	Radi Un Draugi	76	Mārstaļu 1
8	<b>KOPĀ</b>	<b>741</b>	
IV	Albert Hotel	246	Dzirnavu 33
IV	Conferene Hotel Tomo	170	Raunas 44
IV	Man-Tess	205	Teātra 6
3	<b>KOPĀ</b>	<b>621</b>	
35	<b>PAVISAM kopā 3*</b>	<b>2129</b>	<b>Ar gultas vietu skaitu ~4000</b>



Četrus zvaigžņu viesnīcu izvietojums Rīgas pilsētā un vietu skaits tajās sadalot viesnīcas pēc gultas vietu skaita:



1. Ainavas Boutique Hotel – Peldu 23
2. Hotel Gütenbergs - Doma Laukums 1
3. Metropole Hotel - Aspazijas Bulvāris 36/38
4. Europa Royale Rīga - Kr. Barona 12
5. Hotel Grand Palace - Grēcinieku 28
6. Monika Centrum Hotels - Elizabetes 21
7. Domina Inn Rīga - Pulkveža Brieža 11
8. Avalon - Kalēju 70/72
9. Hotel Rīga - Aspazijas Bulvāris 22
10. Reval Hotel Latvija - Elizabetes 55
11. Islande Hotel - Ķīpsalas 20
12. Maritim Park Hotel - Slokas 1

Kategorija	Nosaukums	Vietu skaits		Atrašanās vieta
		Istabu	Gultu	
I	Ainavas Boutique Hotel	22		Peldu 23
I	Hotel Gutenberg	32	76	Doma Laukums 1
2	KOPĀ	54		
II	Metropole Hotel	86		Aspazijas Bulvāris 36/38
II	Europa Royale Rīga	60		Kr. Barona 12
II	Hotel Grand Palace	66		Grēcinieku 28
IV	Avalon	111	232	Kalēju 70/72
II	Monika Centrum Hotels	80		Elizabetes 21
II	Domina Inn Rīga	110	220	Pulkveža Brieža 11
5	KOPĀ	190		
IV	Hotel Rīga	236		Aspazijas Bulvāris 22
IV	Reval Hotel Latvija	409	587	Elizabetes 55
IV	Islande Hotel	205	382	Ķīpsalas 20
IV	Maritim Park Hotel	240	480	Slokas 1
5	KOPĀ	1581		
12	Pavisam kopā 4*	1825	3650	

## RAŽOŠANAS UN NOLIKTAVU PLATĪBAS

Straujais investīciju pieaugums labvēlīgi ietekmē būvniecības attīstību. Laika periodā no 2001.-2005. gadam ražošanas apjomi būvniecībā ik gadu pieauga vidēji par 11,9%. 2005. gadā tā pieauga par 15,5%, bet 2006. gada deviņos mēnešos – par 14,8%. Būvniecības nozarē strauji pieaug ielu un ceļu, dzīvojamo un tirdzniecības ēku, viesnīcu, kā arī rūpniecības u.c. objektu celtniecība.

Svarīga vieta Latvijas tautsaimniecībā ir tranzītpakalpojumiem, kas veido aptuveni 15% no Latvijas preču un pakalpojumu eksporta ienākumiem jeb aptuveni 5% no IKP. Lai arī tranzītpakalpojumu apjomi pieaug, tomēr to īpatsvars tautsaimniecībā kopumā un nozarē „Transports un sakari” samazinās. Tas ir izskaidrojams tādējādi, ka transporta nozares pakalpojumu iekšējais pieprasījums pēdējos gados pieaug straujāk nekā ārējais. Divas trešdaļas no nozares „Transports un sakari” izaugsmes nosaka iekšējais pieprasījums (sakarū, noliktavu, autostāvvietu pakalpojumu, tūrisma attīstība u.c.) un tikai trešdaļu – ārējais pieprasījums (tranzīts).

Kopumā nozare „Transports un sakari” laika periodā no 2001.-2005. gadam ik gadu pieauga vidēji par 9,6%, bet 2006. gada deviņos mēnešos – par 9,8%. Pēc iestāšanās ES īpaši strauji palielinājās kravu pārvadājumi, kā arī pieaug pasažieru transporta pakalpojumi, t.sk. gaisa transporta pakalpojumi.

Iepriekšējā desmitgadē veiktās reformas ir nostiprinājušas privāto sektoru, ir radīti attīstībai labvēlīgi makroekonomiskie apstākļi, uzlabojas uzņēmējdarbības vide. Investīcijas turpina strauji palielināties, veicinot ražošanas modernizāciju un pāreju uz jaunām produktīvākām tehnoloģijām.

### *Noliktavu un ražošanas platības, ko Rīgā plānots nodot ekspluatācijā 2007.gadā:*

1. Industriālās platības „**Rītausmas centrs**”. Ekspluatācijā uzsākšanas laiks 2007. gada decembris. Iznomājamā platība 13 500 m<sup>2</sup>. Nomas maksa 5,5 EUR/m<sup>2</sup>.



2. Industriālās platības „EVA Biznesa parkā”. Eksploatācijā uzsākšanas laiks 2007. gada vasara. Iznomājamā platība 5500 m<sup>2</sup>. Nomas maksa 6,0 EUR/m<sup>2</sup>.
3. Industriālās platības Maskavas ielā 462. Eksploatācijā uzsākšanas laiks 2007. gada vasara. Iznomājamā platība 5700 m<sup>2</sup>. Nomas maksa 6,0 EUR/m<sup>2</sup>.
4. Industriālās platības „REATON”, Eksploatācijā uzsākšanas laiks 2006. gada vasara. Iznomājamā platība 1500 m<sup>2</sup>. Nomas maksa 6,0 EUR/m<sup>2</sup>. Viss iznomāts.
5. Industriālās platības „PBLC”, Eksploatācijā uzsākšanas laiks 2006. gada beigas. Iznomājamā platība 3200 m<sup>2</sup>. Nomas maksa 5,5 EUR/m<sup>2</sup>. Par visu iznomājamo platību noslēgts nodomu protokols.
6. Laika posmā no 2006. līdz 2010. gadam plānots realizēt ostu teritoriju attīstības projektu „Vēja roze”. Projekta attīstītāji SIA „Magnat Group”, kas operē 2 atsevišķās ostas teritorijās: Mīlgrāvis termināls (16ha) Daugavas labajā krastā un Magnat termināls (11 ha) Daugavas kreisajā krastā. Projekts iekļauj sevī jaunu modernu piestātņu izveidi, B klases biroja centra ar kopējo platību 4000 m<sup>2</sup>, izveidi, esošo noliktavu un ražošanas telpu renovāciju, atklāto un slēgto noliktavu izveidi, kā arī tehnoloģiskā parka un loģistikas centra izveidi. Par iespējamām platībām un nomas maksām informācija nav pieejama.



### *Industriālo platību pieprasījums*

„Latio” informācija liecina, ka šobrīd ir pieprasītas A klases industriālās platības aptuveni 100 000 m<sup>2</sup> apjomā.

Latgales priekšpilsētā zināmās perspektīvē plānotās un eksploatācijā nododamās būves:

- Noliktava Rencēnu ielā 10 (121.grupa, 99.grunts), Pasūtītājs: SIA „Stārstāni”. Projektētājs: A. Mucenieks (Nr.1 Skatīt kartē);
- Dzīvojamā ēka Rencēnu 29(121.grupa, 2578.grunts), Pasūtītājs: SIA „INVEST PR”. Projektētājs: Normunds Pavārs (Nr.2 Skatīt kartē);
- Loģistikas centrs Granīta ielā b/n (121.grupa, 2732.grunts), Pasūtītājs: SIA „GOLLNER SPEDITION”. Projektētājs: SIA „BEST&Partner” (Nr.3 Skatīt kartē);
- Biroju un tirdzniecības centrs Krasta ielā b/n (48.grupa, 2015.grunts), Pasūtītājs: SIA „OOB”. Projektētājs: SIA „NAMS” (Nr.4 Skatīt kartē);
- Biroju ēka un noliktava Ulbrokas ielā b/n un Dzelzavas ielā b/n (92.grupa, 2091.grunts), Pasūtītājs: SIA „Process LS”. Projektētājs: M. Lācis (Nr.5 Skatīt kartē);
- Biroju ēka Dārziema ielā b/n (071.grupa, 2133.grunts), Pasūtītājs: SIA „Biznesa Centrs”. Projektētājs: arh. D. Belēvičs (Nr.6 Skatīt kartē);
- Biroja ēka ar noliktavu Katlakalna ielā b/n (121.grupa, 98.grunts), Latgales priekšpilsētā. Pasūtītājs: SIA „C.M.R.”. Projektētājs: SIA „Progress projekts” (Nr.7 Skatīt kartē);
- Tirdzniecības un noliktavu centra jaunbūve Krustpils b/n (121.grupa, 2085.grunts), Latgales priekšpilsētā. Pasūtītājs: SIA „PLAZA”. Projektētājs: M.Lejnieks (Nr.8 Skatīt kartē);
- Daudzfunkcionālā apbūves vienība A.Deglava 188/Lubānas ielā 155 (121.grupa, 1563.grunts), Latgales priekšpilsētā. Pasūtītājs: SIA „Augstbūve”. Projektētājs: SIA „Projektēšanas grupa „Arhitektonika” (Nr.9 Skatīt kartē);
- Autobiļu tehniskās apkopes stacija Maskavas ielā 450c (125.grupa, 6655.grunts), Latgales priekšpilsētā. Pasūtītājs: SIA „Transcargo”. Projektētājs: arh. Ludmila Kļešņina (Nr.10 Skatīt kartē);
- Biroju ēkas jaunbūve Dārziema ielā b/n (071.grupa, 0209.grunts), Latgales priekšpilsētā. Pasūtītājs: SIA „Gūtmanis”. Projektētājs: srh. Andris Kažmers (Nr.11 Skatīt kartē);
- Biroja ēka ar autostāvvietu Maskavas ielā b/n (125.grupa, 0104.grunts), Latgales priekšpilsētā. Pasūtītājs: SIA „Baltkorts”. Projektētājs: SIA „Arhitektūras birojs „JS & Partneri” (Nr.12 Skatīt kartē);
- Administratīvās ēkas ar tirdzniecības platībām un noliktavu rekonstrukcija. Daudzstāvu autostāvvietas jaunbūve Toma ielā 4 (048.grupa, 0135.grunts), Latgales priekšpilsētā. Pasūtītājs: SIA „AST Balts”. Projektētājs: SIA „Uģis Šēnbergs. Arhitekts.” (Nr.13 Skatīt kartē).





Vērtētājiem ir zināms, ka:

- šāda tipa nekustamiem īpašumiem tirgū nav piedāvājuma un ir augošs pieprasījums;
- tiek attīstīti vairāki lieli projekti, kas tuvāko 2-3 gadu laikā palielinās piedāvājumu;
- Loģistikas tirgus apjoma pieauguma temps ik gadu ir 10-15% gadā. Loģistikas tirgus attīstību būtiski kavē noliktavu trūkums;
- Latvijas izdevīgais ģeogrāfiskais stāvoklis un paredzēto starptautisko infrastruktūras objektu celtniecības projekti – Rail Baltica dzelzceļa līnija, kas savienos Somiju ar Poliju caur Igauniju, Latviju, Lietuvu, kā arī VIA Baltica projekta realizācijas pabeigšana un Rīgas pilsētas maģistrāļu izbūve;
- Pasaulē atpazīstami konkurenti (DHL, TNT) ir ienākuši Latvijas loģistikas pakalpojumu tirgū, kas sniedz uzglabāšanu un piegādi kopā, taču visienesīgākais šobrīd ir noliktavu bizness.



## NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS

Materiālu apkopojumu veica SIA “Latio” darbinieki vērtētājas Intas Langmanes vadībā. SIA „Latio” kā uzņēmēj sabiedrība un atsevišķi tās vērtētāja Inta Langmane nav ieinteresēta sniegt nepatiesu informāciju. Par informācijas pareizību atbild datu sniedzēji. Ar šo apliecinām, ka pamatojoties uz mūsu zināšanām un pārliecību:

- Mūsu saņemto informāciju esam atspoguļojuši patiesi,
- Secinājumi pamatoti uz mūsu personīgo pieredzi un objektīvu analīzi,
- Mūsu darba apmaksā nav atkarīga no sniegtās informācijas..

SIA „Latio” valdes locekle:

Irita Cimdare

Vērtētāja:

Inta Langmane

## Pieņēmumi un ierobežojošie faktori

Šajā atskaitē atspoguļotās analīzes, viedokļi un secinājumi balstās uz sekojošiem pieņēmumiem un ierobežojošiem faktoriem:

1. Vērtības aprēķins pamatojas uz mūsu rīcībā esošās informācijas analīzi, kas ietver informāciju par apskatāmo īpašumu un tā vērtību ietekmējošiem faktoriem uz vērtēšanas dienu. Tiek uzskatīts, ka šī informācija ir ticama un pareiza. Tai pašā laikā mēs neuzņemamies atbildību par šiem informācijas avotiem.
2. Uzņēmuma vadība un tā pārstāvji ir apliecinājuši, ka viņu sniegtā informācija ir pilnīga un precīza, un ka finanšu pārskatos atspoguļotie dati atbilst vispārpieņemtiem grāmatvedības un uzskaites principiem, un, gadījumā ja ir kādas atkāpes no tiem, tās ir īpaši atzīmētas tekstā. No uzņēmuma vadības saņemtā informācija ir viennozīmīgi uztverta kā precīza bez tālākas faktu pārbaudes un mēs neesam izteikuši savu viedokli par to.
3. Novērtēšanas ziņojums ir sagatavots tikai un vienīgi pasūtītāja izmantošanai un nav paredzēts nodošanai personām, kas nav saistītas ar novērtējamo īpašumu, bez īpašas saskaņošanas ar vērtētājiem.
4. Vērtētāju pienākums nav liecināt tiesas procesā vai būt par lieciniekiem izmeklēšanas gaitā, kas varētu tikt ierosināta saistībā ar vērtējamo uzņēmumu, ja vien šāda nepieciešamība ar tiem netiek iepriekš īpaši saskaņota.
5. Vairums pieņēmumu un aprēķinu, kas lietoti novērtējumā, attiecas tikai uz konkrēto atskaiti un nav lietojami atrauti no tās konteksta.
6. Vērtības aprēķins pamatojas uz mūsu rīcībā esošās informācijas analīzi, kas ietver informāciju par apskatāmo īpašumu un tā vērtību ietekmējošiem faktoriem uz vērtēšanas dienu. Notikumi vai darījumi, kas notikuši pēc novērtēšanas datuma, vai par kuriem informācija saņemta pēc atskaites nodošanas, nav ietverti vērtējumā un vērtētājs par tiem nenes atbildību un informācija par šiem darījumiem nav ietverta vērtējumā. Aprēķini pamatojas uz ekonomiskajiem apstākļiem, kuri eksistēja novērtēšanas datumā un neiekļauj to pēkšņas izmaiņas ietekmi uz vērtību.
7. Nevienam no speciālistiem, kas ir tikuši iesaistīti vērtējuma sagatavošanā, šobrīd nav un nākotnē nav iecerēta kāda personiskas dabas interese saistībā ar vērtējamo īpašumu vai citām ar vērtējumu saistītajām pusēm, kas varētu iespaidot mūs veikt objektīvu vērtējumu, un mūsu atalgojums nav atkarīgs no vērtējuma gaitā veikto analīžu, spriedumu vai secinājumu rezultāta.

## PIELIKUMI