

LATVIJAS NEKUSTAMIE ĪPAŠUMI



Reģ. #000325188
Noliktavas iela 5, Rīga, LV-1010
Tālr. 7216679, 7216844
Fax 7212530

GALA ZIŅOJUMS

NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA

TIRGUS ATTĪSTĪBAS

PROCESI UN TO IETEKME

UZ

RĪGAS TERITORIĀLO

ATTĪSTĪBU

Rīga, 2004.gada marts
SATURA RĀDĪTĀJS

Ievads.....	3. lpp.
Izmantotā informācija.....	4. lpp.
1.Dzīvokļu īpašumu tirgus attīstība Rīgas pilsētā laika posmā no 1991.gada līdz 2004.gadam.....	5. – 27. lpp.
2.Zemes tirgus attīstība Rīgas pilsētā laika posmā no 1992.gada līdz 2004.gadam.....	28. – 41. lpp.
3.Dzīvojamo telpu īres tirgus attīstība Rīgas pilsētā laika posmā no 1991.gada līdz 2004.gadam.....	42. – 48. lpp.
4.Biroju telpu tirgus attīstība Rīgas pilsētā laika posmā no 1991.gada līdz 2004.gadam.....	49. – 55. lpp.
5.Tirdzniecības telpu tirgus attīstība Rīgas pilsētā laika posmā no 1991.gada līdz 2004.gadam.....	56. – 62. lpp.
6.Nekustamo īpašumu transakciju struktūra Rīgas pilsētā laika posmā no 1997.gada līdz 2003.gadam.....	63. – 87. lpp.
7.Nekustamā īpašuma tirgus situācijas analīze un attīstības prognozes Rīgas pilsētā 124 statistiskajos apgabalos galvenajos nekustamā īpašuma segmentos..	88. – 103. lpp.
8.Nekustamā īpašuma izmantošanas maiņas ietekme uz pilsētvidi un ar NĪ nodokli apliekamās bāzes palielināšana.....	104. – 120. lpp.
9.Ieteikumi zemes bāzes vērtības un nekustamā īpašuma nodokļa noteikšanai dažādiem teritorijas izmantošanas mērķiem.....	121. – 127. lpp.
10.Nekustamā īpašuma tirgus cenu līmeņi Baltijas jūras reģiona valstu pilsētās.....	128. – 142. lpp.

IEVADS

Veicot pētījumu par nekustamā īpašuma tirgus attīstības procesiem un to ietekmi uz Rīgas teritoriālo attīstību, ir veikts plašs pilsētas rajonu, to atsevišķo teritoriju un statistisko apgabalu apzināšanas process. Ir veikta šo teritoriju vizuālā apsekošana dabā, konstatēts to pašreizējais stāvoklis, kā arī veikta analīze par to perspektīvo izmantošanu un attīstības virzieniem. Lai šādu analīzi veiktu, ir apkopoti daudzveidīgi dati, kas atspoguļo reālo situāciju nekustamā īpašuma tirgū Rīgas pilsētā, kā arī dati par notiekošajiem procesiem gan valstī kopumā, gan arī mums tuvākajās kaimiņvalstīs. Šī pētījuma mērķis ir dot jaunā Rīgas pilsētas attīstības plāna izstrādātājiem pamatinformāciju par nekustamā īpašuma tirgus veidošanās procesiem Rīgas pilsētā kopš valsts neatkarības atjaunošanas laikiem pa tirgus galvenajiem segmentiem, norisēm nekustamā īpašuma tirgū Rīgas pilsētā pašreizējā brīdī, kā arī iespējamām attīstības scenārijiem nākotnē. Pētījuma izstrādē ir piedalījušies vairāki nekustamā īpašuma eksperti ar samērā lielu pieredzi gan nekustamā īpašuma vērtēšanā, gan arī nekustamā īpašuma pārdošanā.

Pētījuma rezultāti ir apkopoti deviņās atsevišķās sadaļās, kur ir dota informācija un tās analīze par pamatjautājumiem, kas skar nekustamā īpašuma tirgus jomu, lai varētu veikt pilnvērtīgu situācijas analīzi, izstrādājot jauno Rīgas pilsētas attīstības plānu 2006. – 2018.gadam. Atsevišķā pielikumā ir dota pamatinformācija par katru no 124 Rīgas pilsētas statistiskajiem apgabaliem, kas sevī ietver novietnes shēmu, īsu teritorijas aprakstu un iespējamās attīstības virzienus, doti dati par pašlaik nekustamā īpašuma tirgū esošajām cenām un to salīdzinājums ar noteikto kadastrālo vērtību, kā arī ir apkopoti dati par būvniecības aktivitātēm.

Tā kā pašreizējais nekustamā īpašuma tirgus visā valstī un it sevišķi Rīgas pilsētā ir ļoti dinamisks un mainīgs, ar tendenci pieaugt nekustamā īpašuma cenām,

dotajā pētījumā par pamatu tiek ņemta situācija nekustamā īpašuma tirgū, kāda tā bija 2003.gada decembrī un 2004.gada janvārī.

IZMANTOTĀ INFORMĀCIJA

1. Rīgas domes informācija par izsniegtajām būvatļaujām Rīgas pilsētā laika posmā no 2000.gada līdz 2003.gadam;
2. Rīgas domes informācija par ekspluatācijā nodotajiem objektiem Rīgas pilsētā par 2002.gadu un 2003.gadu;
3. Valsts zemes dienesta informācija par notikušajām transakcijām (pirkšanu, pārdošanu) ar nekustamo īpašumu, to sastāvu, atrašanās vietu, uzrādītajām darījumu summām;
4. Valsts zemes dienesta informācija par Rīgas pilsētas zonējumu;
5. Rīgas domes informācija par Rīgas 124 statistiskajiem apgabaliem;
6. Informācija no ārvalstīm par tur notiekošajiem procesiem nekustamā īpašuma tirgū;
7. Vēsturiskā informācija par notikušajiem procesiem nekustamā īpašuma tirgū Rīgas pilsētā no vairākiem informācijas avotiem (avīzēm, žurnāliem, speciālistu komentāriem u.tml.);
8. Nekustamā īpašuma speciālistu komentāri par pašreiz notiekošo nekustamā īpašuma tirgū Rīgas pilsētā un attīstības prognozes.

1.

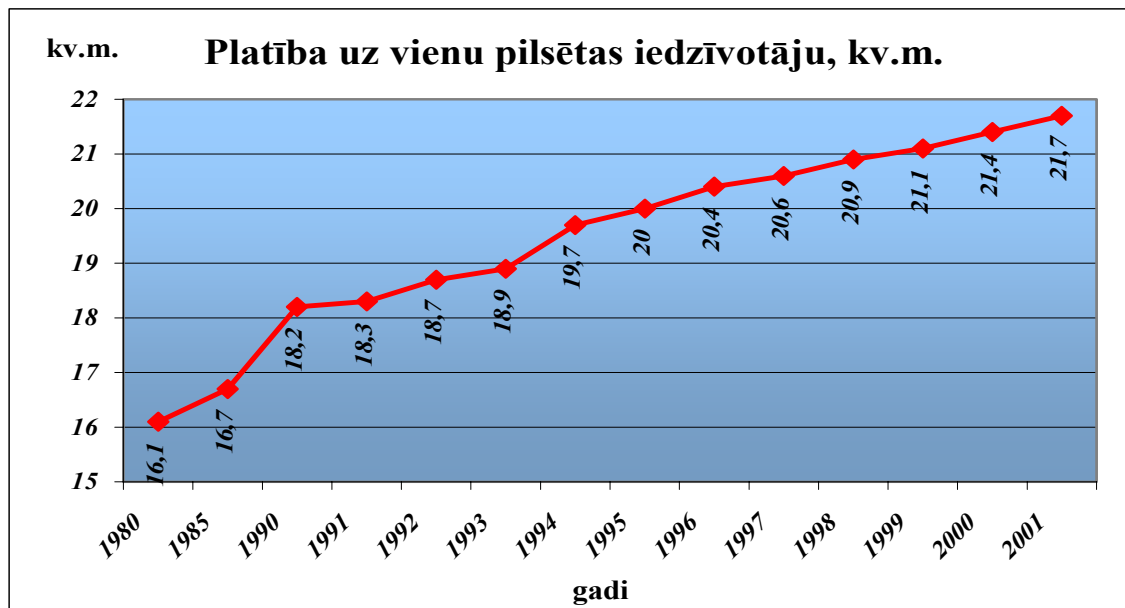
Dzīvokļu īpašumu tirgus
attīstība Rīgas pilsētā
laika posmā
no 1991. gada līdz 2004.
gadam

Dzīvokļu tirgus attīstības īpatnības Rīgā no 1991. līdz 2004.gadam ir ietekmējuši vairāki politiskie, ekonomiskie un demogrāfiskie faktori. Neaplūkojot šos faktorus kopumā, nav iespējams saprast pieprasījuma un piedāvājuma attīstību, veidojošos cenu dinamiku dažādiem dzīvokļu tirgus segmentiem Rīgā.

Viens no būtiskākajiem faktoriem, kas stipri ietekmēja dzīvokļu tirgus attīstību Rīgas pilsētā desmit gadu garumā, ir unikālā demogrāfiskā situācija pilsētā. Laika periodā no 1990. līdz 1995. gadam no Rīgas izbrauca 106112 cilvēku, un, attiecīgi, atbrīvojās aptuveni 2018600 m² apdzīvojamās platības vai apmēram 40 tūkst. dzīvokļu. Ir jāatzīmē, ka brīvās platības daudzums dzīvokļu tirgū pastāvīgi samazinājās līdz pat 1995.gadam. Būtiska brīvās dzīvojamās platības daudzuma samazināšanās izskaidrojama ar diviem faktoriem. Pirmkārt, 1990. gadu sākumā daļa bijušo komunālo dzīvokļu denacionalizētajos namos bija transformēta par ofisa telpām. Otrkārt, notika nepieprasīto viesnīcu, bankrotējušo uzņēmumu kopmītņu, militāro kazarmu un pilsētiņu slēgšana, kuru platība ir iekļauta dzīvojamā fonda statistikā. Neskatoties uz to, brīvo platību daudzums tāpat palika liels un pēc speciālistu aprēķiniem sasniedza aptuveni 1500000 m², jeb aptuveni 28 tūkst. dzīvokļu. Neskatoties uz dzīvojamā fonda samazināšanos kopumā, piecu gadu laikā no 1990. līdz 1995. gadam dzīvojamais fonds uz vienu cilvēku palielinājās par 10%.

Tāpēc jauno dzīvojamo masīvu celtniecība nebija pieprasīta, un līdz 2002. gadam gandrīz 95 % no visa ikgadējā uzceltā jaunā dzīvojamā fonda bija privātmāju celtniecība.

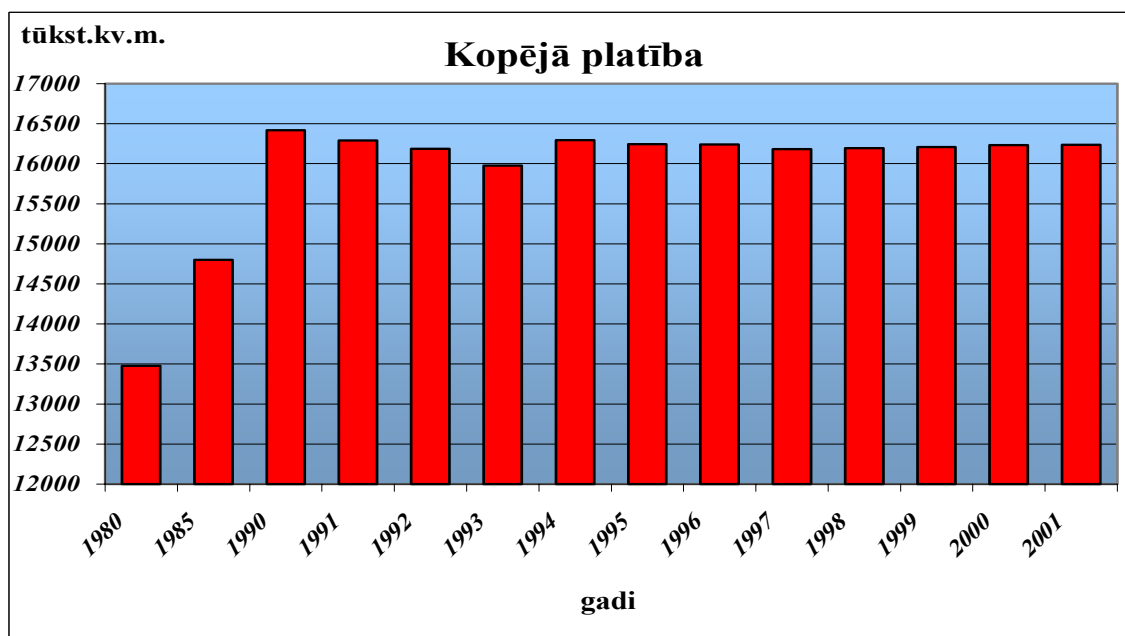
Dzīvojamās platības daudzuma dinamika uz vienu pilsētas iedzīvotāju laika posmā no 1980.gada līdz 2003.gadam ir attēlota attēlā 1.1.



Avots: Centrālā statistiskā pārvalde

1.1.attēls. Dzīvojamās platības daudzuma dinamika uz vienu pilsētas iedzīvotāju laika posmā no 1980.gada līdz 2003.gadam

Kopējās dzīvokļu dzīvojamās platības daudzuma dinamika Rīgas pilsētā laika posmā no 1980.gada līdz 2003. gadam ir attēlota attēlā 1.2.



Avots: Centrālā statistiskā pārvalde

1.2.attēls. Kopējās dzīvokļu dzīvojamās platības daudzuma dinamika Rīgas pilsētā laika posmā no 1980.gada līdz 2003. gadam

Nākošais faktors, kas būtiski ietekmēja dzīvokļu tirgus izveidi un attīstību, bija politiskais faktors.

1992. gadā Latvijas Republikas Augstākā Padome pieņēma likumu par nekustamo īpašumu denacionalizāciju. No 1992. gada līdz 2002. gadam Rīgā tika denacionalizēts liels daudzums dzīvojamo ēku, kurās kopumā bija 51000 dzīvoklis ar kopējo platību 2 583 400 kv.m. Daļa denacionalizēto ēku īpašnieku veica komunālo dzīvokļu iedzīvotāju izmitināšanu, lai dzīvojamās ēkas pārveidotu par biroju ēkām, daļa remontēja dzīvokļus, lai vēlāk tos izīrētu. Lielu daudzumu prestižāko ēku uzpirka investori, kuri veica pilnīgu iedzīvotāju izlikšanu, lai veiktu šo ēku rekonstrukciju. Daži īpašnieki, kuriem nebija līdzekļu remonta veikšanai un ekspluatācijai, veica dzīvojamo ēku dzīvokļu izpārdošanu, izmitinot komunālos dzīvokļus uz pircēju līdzekļu rēķina. Tas viss stimulēja dzīvokļu pieprasījumu pilsētas mikrorajonos, kur pamatā arī tika izmitināti komunālo dzīvokļu iedzīvotāji. Jāatzīmē, ka vislielākā izmitināšana laika periodā no 1993. – 1998. gadam notika, īrniekam pārdodot nomas tiesības valsts un pašvaldības mājās, un, tādējādi, nav pieejami jēl kādi neapšaubāmi šo operāciju statistiskās uzskaites dati.

No 1992. līdz 1993. gadam sāka veidoties privātīpašumā esošu dzīvokļu pirkšanas – pārdošanas tirgus segments denacionalizētajās ēkās pilsētas vēsturiskajā centrā.

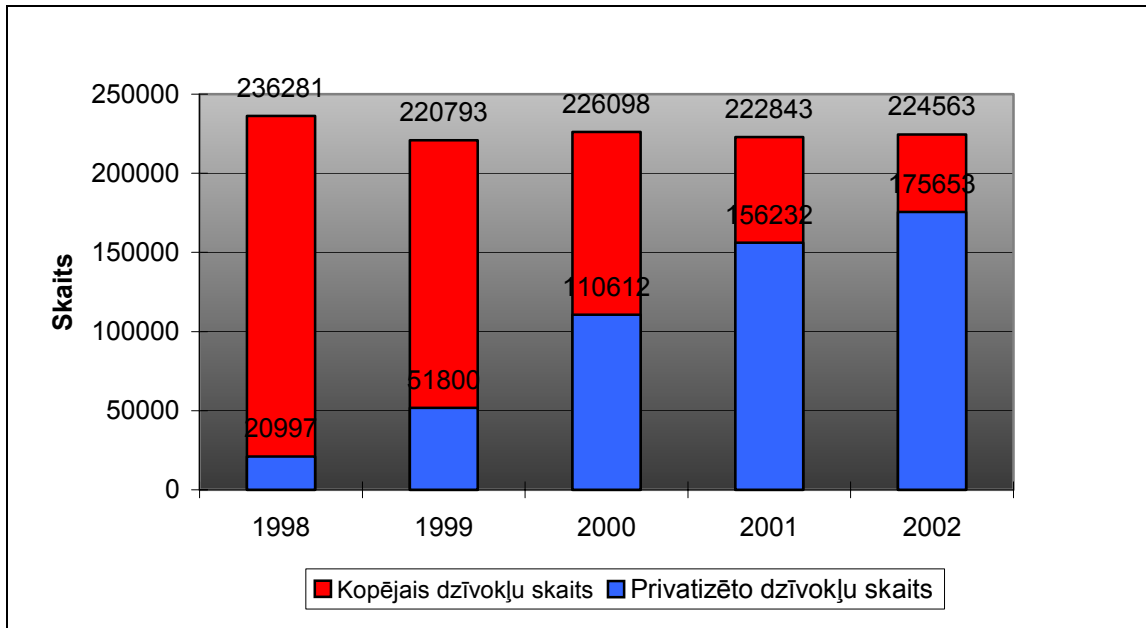
Neskatoties uz lielākās iedzīvotāju daļas zemo maksātspēju un neskatoties uz hipotekārās kreditēšanas sistēmas neesamību, līdz banku krīzei 1995. gadā tika novērots dzīvokļu cenu pieaugums gan centrā, gan arī pilsētas “guļamrajonos”. Banku krīzes rezultātā sākās dzīvokļu cenu pazemināšanās līdz pat 1997. gada rudenim.

Vēl viens politiskais faktors, kas kļuva par pamatu dzīvokļu tirgus izveidei un attīstībai, bija 1995. gadā pieņemtais likums par valsts un pašvaldības īpašumā esošo dzīvojamo māju privatizāciju.

Pēc sagatavošanās perioda un organizatorisko struktūru izveidošanas, kā arī pēc labojumu pieņemšanas likumā, kas ļāva veikt paātrināto privatizāciju, kopš 1997.gada sākās masveida privatizācija. Dzīvokļu privatizācija par sertifikātiem lika pamatu tam, ka izveidojās “Latvijas vidusslānis”, kas ieguva savdabīgu uzkrājumu nekustamo īpašumu veidā. Tas veicināja plaša iedzīvotāju slāņa maksātspējas pieaugumu un tipveida dzīvokļu tirgus segmenta izveidošanos. Kopumā tika nodemonstrēti ātri

privatizācijas tempi. Līdz 2002. gada sākumam bija privatizēti aptuveni 70 % no visiem privatizācijai piedāvātajiem dzīvokļiem.

Kopējā privatizēto dzīvokļu skaita dinamika Rīgas pilsētā laika posmā no 1998.gada līdz 2002.gadam ir attēlota 1.3.attēlā.



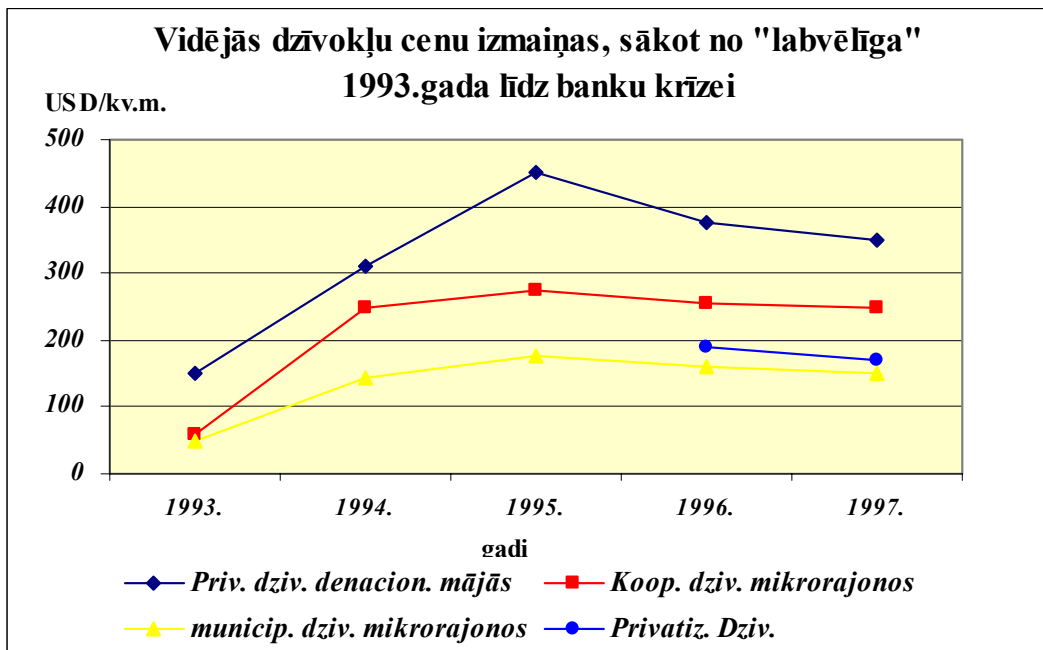
Avots: Centrālā statistiskās pārvalde

1.3.attēls. Kopējā privatizēto dzīvokļu skaita dinamika Rīgas pilsētā laika posmā no 1998.gada līdz 2002.gadam

Piezīme: gala ziņojuma tapšanas gaitā vēl nebija pieejami dati par 2003.gadā privatizēto un kopējo dzīvokļu skaitu Rīgas pilsētā.

Turpmāk hronoloģiskā secībā aplūkosim dzīvokļu tirgus izveidošanās un attīstības pamata etapus, dzīvokļu cenu izmaiņu dinamiku.

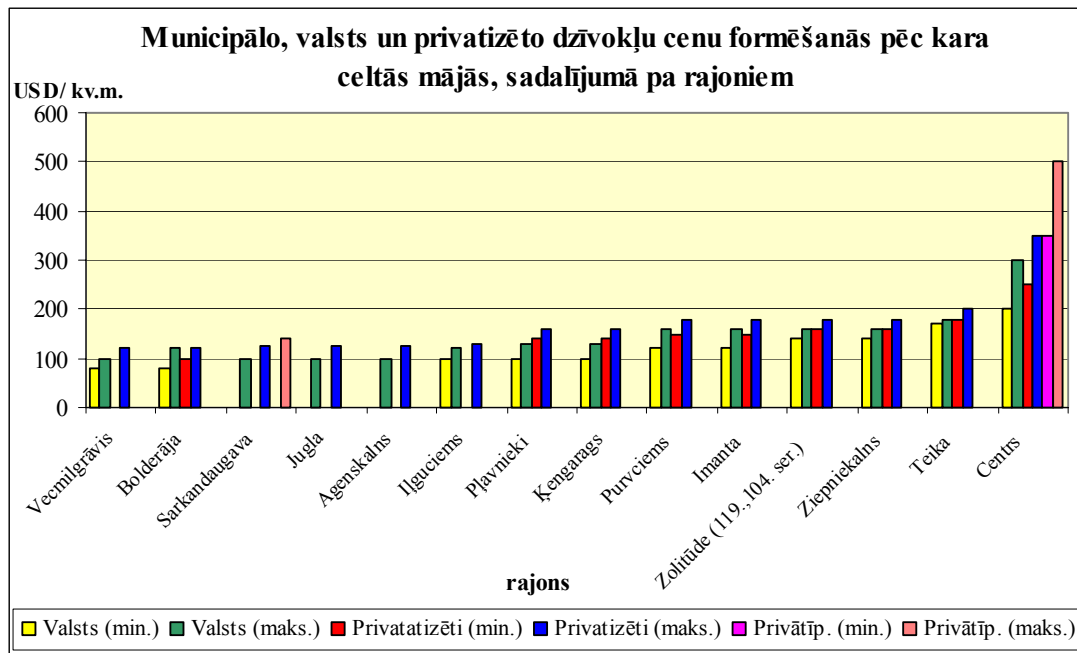
Dažādu īpašuma formu dzīvokļu cenu izmaiņu dinamika Rīgas pilsētā laika posmā no 1993.gada līdz 1997. gadam ir attēlota 1.4. attēlā:



1.4.attēls. Dažādu īpašuma formu dzīvokļu cenu izmaiņu dinamika Rīgas pilsētā laika posmā no 1993.gada līdz 1997. gadam.

Pakāpeniski atjaunojās dažādu pilsētas rajonu prestiža struktūra, kas Rīgā bija raksturīga pirms kara. Veidojās arī dzīvokļu cenu atšķirības dažādos pilsētas rajonos.

Dzīvokļu cenu līmenis, kas bija izveidojies 1997.gadā, un to sadalījums pa dzīvokļu īpašumu formām un atrašanās vietu ir attēlots 1.5. attēlā.



1.5.attēls. Dzīvokļu cenu līmenis Rīgas pilsētā 1997.gadā.

No 1997. gada rudens sāka pieaugt dzīvokļu pieprasījums pilsētas vēsturiskajā centrā, kas 1998. gada pavasarī pārvērtās par īstu ažiotažu. Pamatā pieprasījums bija pēc privatizētajiem komunālajiem dzīvokļiem, kuru iedzīvotāji tika izmitināti pilsētas “guļamrajonos”. 1998. gadā cenu līmenis brīvajiem, atbrīvotajiem, neremontētajiem dzīvokļiem centrā, prestižajos rajonos sasniedza 400 – 500 \$/kv.m, bet visveiksmīgāk izvietotajās ēkās ar interesantu fasādes arhitektūru – pat līdz 700 \$/kv.m. Tanī pat laikā dzīvokļu cena “guļamrajonos” sasniedza aptuveni 150 \$/kv.m, kas padarīja dzīvokļu izmitināšanas un pārdošanas operācijas par ļoti rentablām. 1998. gada laikā pilsētas centrālajā daļā rekonstrukcijas mērķiem tika iegādāti aptuveni 70 - 80 tūkst. kv.m dzīvojamās platības. Pilsētas “guļamrajonos” centrā esošo dzīvokļu izmitināšanas nolūkos tika iegādāti aptuveni 120 - 140 tūkst. kv.m. tipveida dzīvokļu platību. Paraleli aktivitātei privatizējamo un valsts un pašvaldību dzīvokļu segmentā notika denacionalizēto ēku masveida izmitināšana, kuras iepriekš bija uzpirkuši pārsvarā rietumu investori.

Daļa pilsētas centrālajā daļā esošo rekonstruēto dzīvokļu nonāca nomas tirgū, bet liela daļa – pārdošanas tirgū, tādā veidā iezīmējot jauna kvalitatīvu dzīvokļu tirgus segmenta veidošanos. 1998. gadā pirmo reizi nekustamā īpašuma tirgū parādījās

rekonstruēti dzīvokļi pilnībā rekonstruētos namos pilsētas centrā, kuru cena sasniedza 1100-1500 \$/kv.m.

1998. – 1999. gadu ziemas periodā negatīvu ietekmi uz dzīvokļu segmentu pilsētas centrālajā daļā atstāja Krievijas finansiālā krīze. Par 52 % samazinājās eksports no Latvijas uz Krieviju. Neskatoties uz zaudējumiem, banku nozare saglabāja savu dzīvotspēju. Kredīta likmju paaugstināšana par 2 – 4 %, piesardzīgāka banku attieksme pret kreditēšanu un līzinga finansēšanu nedaudz pazemināja iekšējo investīciju aktivitāti Latvijā. Daudziem mazā un vidējā biznesa pārstāvjiem iestājās grūti laiki. Pieprasījuma ažiotažu 1998. gada pavasarī nomainīja ļoti vāja pircēju aktivitāte un vienmērīga centra dzīvokļu cenu pazemināšanās. 1999. gadā vienlaicīgi tirgū tika piedāvāti aptuveni 18000 kv.m dzīvojamās platības pilnībā rekonstruētās dzīvojamajās mājās pilsētas vēsturiskajā centrā, kur cena sasniedza līmeni – 850 - 1100 \$/kv.m bez apdares un 1400 - 1600 \$/kv.m ar apdari. Vēl desmit nami ar kopējo platību aptuveni 24 tūkst. kv.m, ar labu izvietojumu bija pilnībā izmitināti un sagatavoti rekonstrukcijai. Bet, pat neskatoties uz relatīvi labiem kreditēšanas nosacījumiem, kurus piedāvāja ne tikai bankas, bet arī paši tirgus dalībnieki un investori (9 – 12 % uz 10 gadiem), dzīvokļu realizēšana noritēja ļoti sarežģīti. Neremontēto dzīvokļu cena pazeminājās līdz 400 - 420 \$/kv.m.

Pamatafaktors, kas noteica dzīvokļu tirgus segmenta attīstību Rīgas pilsētā laika posmā no 1997. gada līdz šim brīdim, ir ekonomiskais faktors, un, galvenokārt, hipotekārās kreditēšanas sistēmas attīstība.

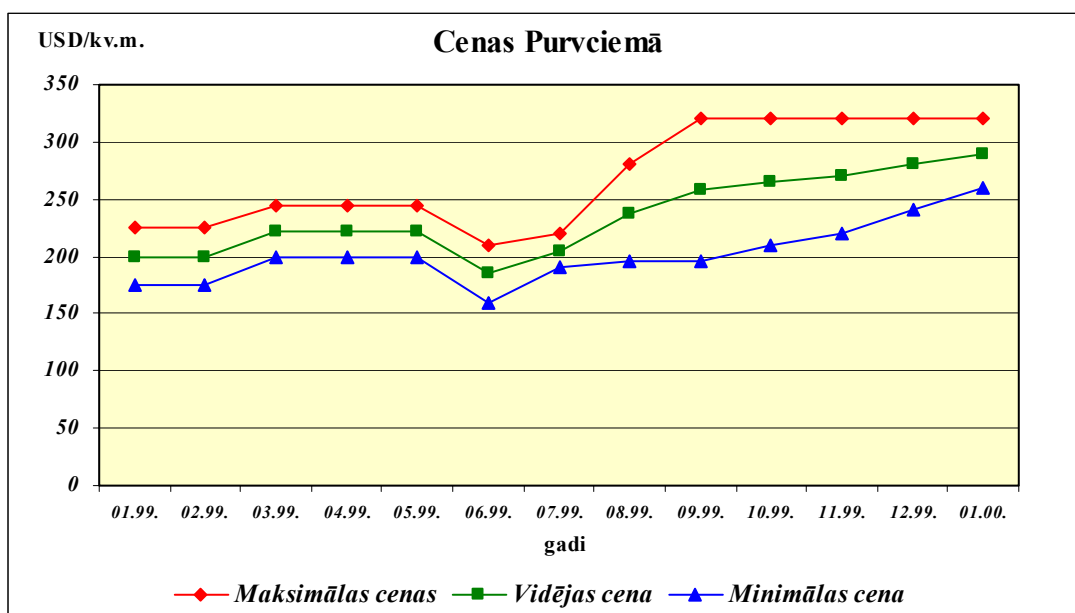
No 1997. gada rudens Latvijas banku sistēma, atspīrgusi no 1995. gada krīzes, sāka realizēt kreditēšanas operācijas ar nekustamo īpašumu. Kreditēšanas termiņš 1997. gadā palielinājās līdz 5 - 10 gadiem, bet kredītu likmes pazeminājās līdz 15 – 18 %.

Dzīvokļu masveida privatizācija, kredīta resursu pieejamības palielināšanās (1998.g. kredītu apmaksas termiņi pārsniedza 5 gadus, kredīta likmes pazeminājās līdz 12 – 15 %), radīja “Latvijas vidējā slāņa” maksātspējas pieaugumu, kas ir tipveida dzīvokļu pamatpatērētāji. Sākot ar 1998. gadu ir novērojams stabils šī tirgus segmenta apgriezīgu pieaugums un tipveida dzīvokļu cenu palielināšanās. Gada laikā tipveida dzīvokļu cenas pieauga vidēji par 20 – 25 %. Pie kam, finansiālā krīze Krievijā un Latvijas ekonomikas pārstrukturizācija neietekmēja šo nekustamā īpašuma tirgus segmentu.

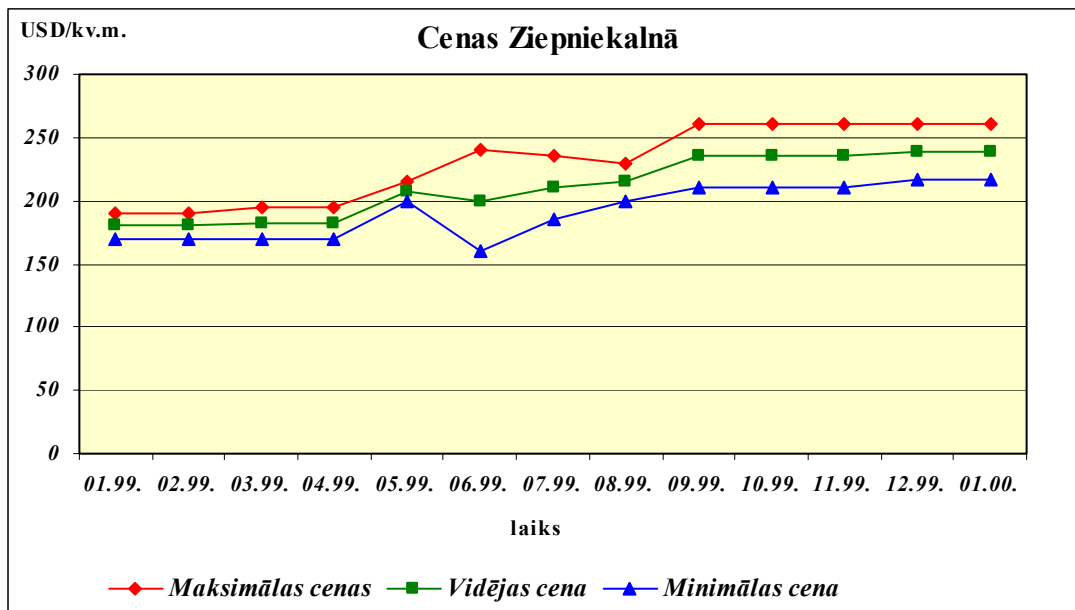
Lielāka ietekme uz tipveida dzīvokļu segmentu ir kredītresursu situācijai tirgū. Ja 1998. gadā vairāk nekā trešā daļa no tipveida dzīvokļu iegādes darījumiem tika veikta ar bankas kredītēšanas starpniecību, tad jau 1999. gadā dzīvokļu iegādes darījumu skaits ar bankas finansējumu pieauga līdz 50 %.

No 1999. gada tipveida dzīvokļu segmentā parādījās manāma cenu noslāņošanās dažādas kvalitātes dzīvokļiem - ar remontu un bez, dažādu tipveida projektu dzīvojamajās mājās. Tas ir, no šī brīža iezīmējas "Latvijas vidusslāņa" pārstāvju gatavība maksāt vairāk par kvalitatīvu, lai arī tipveida dzīvokli. Aktīvs cenu atšķirības veidošanās process sākās ar "vidusslāni" vispopulārākajiem rajoniem: Purvciems, Imanta, Ziepniekkalns. 1999. gadā tipveida dzīvokļu cenas pieauga vidēji par 30 %.

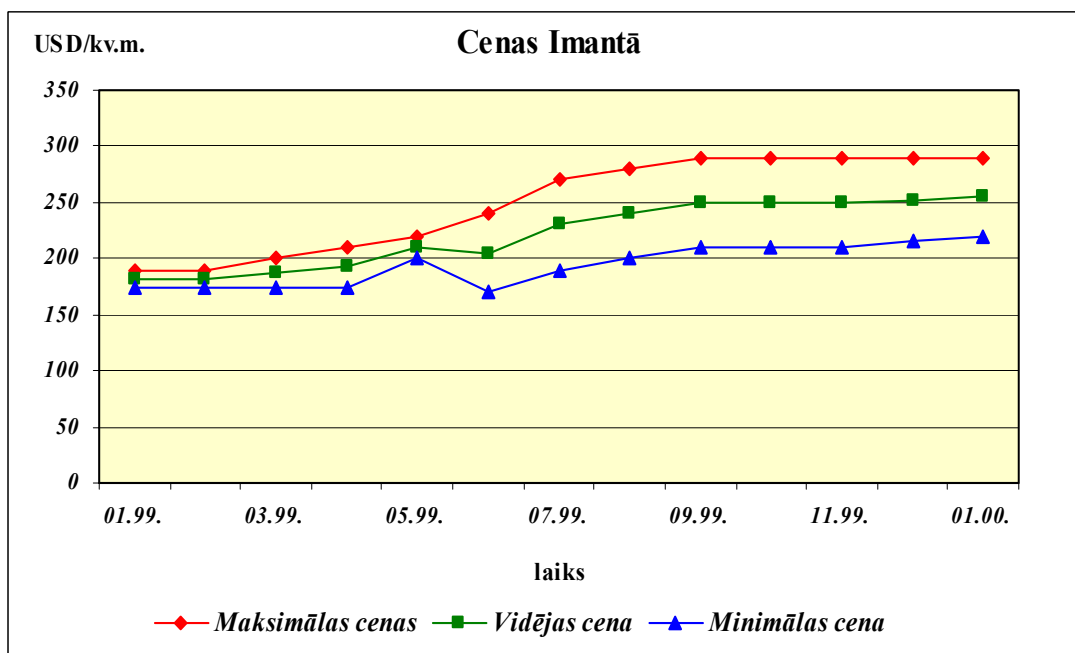
Tipveida dzīvokļu cenu dinamika dažos Rīgas pilsētas mikrorajonos 1999.gadā ir parādīta 1.6.-1.8. attēlos.



1.6.attēls. Dzīvokļu cenu dinamika 1999.gadā Purvciemā.



1.7.attēls. Dzīvokļu cenu dinamika 1999.gadā Ziepniekkalnā.

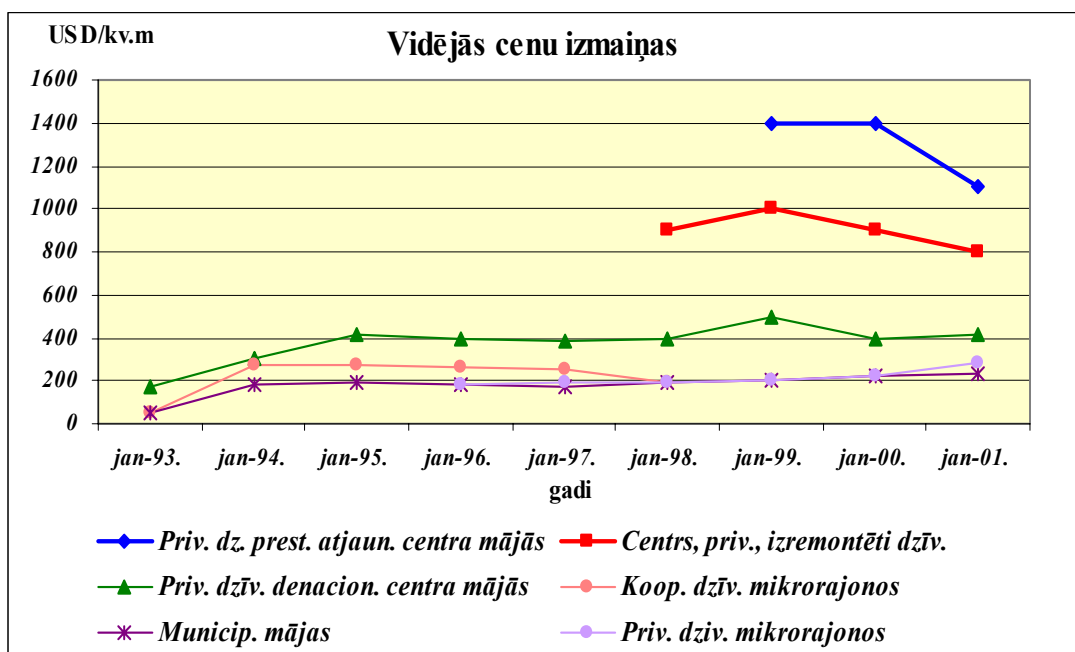


1.8.attēls. Dzīvokļu cenu dinamika 1999.gadā Imantā.

2000. gads bija raksturīgs ar vēl lielāku banku kreditēšanas ietekmes palielinājumu uz dzīvokļu tirgu. Gada laikā izsniegto kredītu apjoms pieauga par 20 %, bet vidējās kredītu likmes pazeminājās līdz 10 %. Salīdzinājumā ar 1999. gadu kopējais darījumu apjoms Rīgā gandrīz divkāršojās, bet banku kreditēšanas darījumu skaits palielinājās par 65 %.

Tanī pat laikā, 2000. gads bija raksturīgs ar acīmredzamu dzīvokļu tirgus pieprasījuma un izveidojušos piedāvājuma neatbilstību. Tirgus dalībnieki cēla un rekonstruēja dzīvokļus, kas pēc cenas tika orientēti uz mazo un vidējo biznesu, kas tieši izjuta grūtības tirdzniecības globalizācijas procesu ietekmes dēļ valsts iekšienē, kā arī sakarā ar to, ka samazinājās eksporta apjomi uz austrumiem. Tieši šajā dzīvokļu tirgus segmentā novēroja ievērojamu kritumu.

Dzīvokļu cenu līmeņa dinamika Rīgas pilsētā laika posmā no 1993.gada līdz 2001.gadam un to sadalījums pa dzīvokļu īpašumu formām un atrašanās vietu ir attēlots 1.9. attēlā.



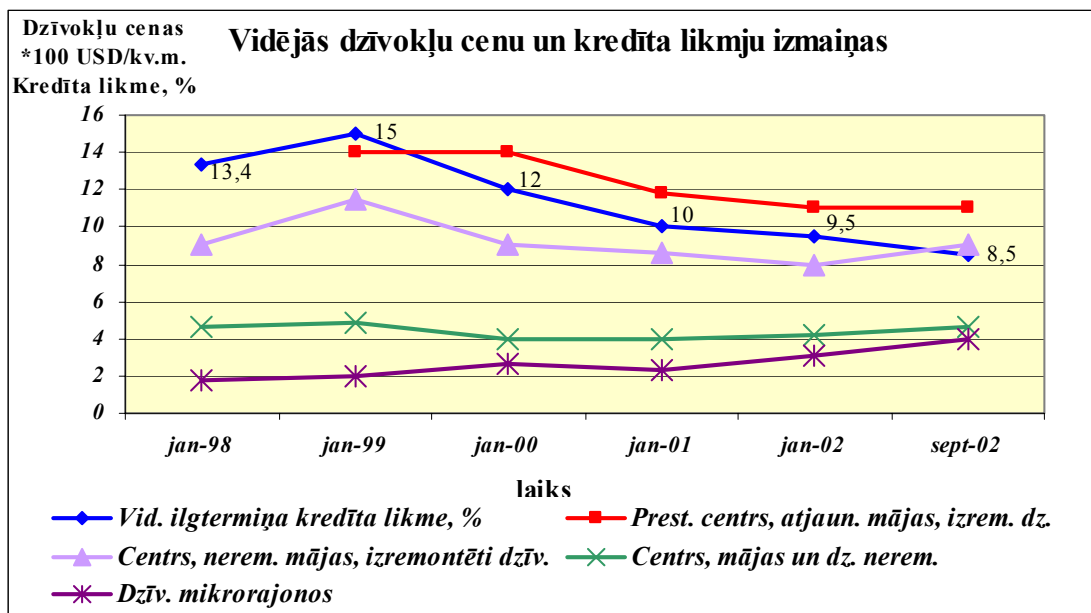
1.9.attēls. Dzīvokļu cenu līmeņa dinamika Rīgas pilsētā laika posmā no 1993.gada līdz 2001.gadam un to sadalījums pa dzīvokļu īpašumu formām un atrašanās vietu.

Tipveida dzīvokļu segmentā jau trešo gadu iezīmējās stabils tirgus aprites pieaugums. Bet pagaidām augšējā patēriņa robeža "Latvijas vidusslānim" sastādīja aptuveni 25 tūkst. dolāru jeb mazāk par 300 \$/kv.m, kas ir mazāk par tipveida dzīvokļu celtniecības pašizmaksu.

2001. gada laikā bankas palielināja hipotekārās kreditēšanas termiņus līdz 10 - 15 un vairāk gadiem, pazeminot kredītu procentu likmes līdz 8 % gadā. Gada laikā Rīgas pilsētā reģistrēto hipotēku daudzums pieauga par 41 %, bet nekustamo īpašumu

darījumu skaits pieauga par 47 %. Pēc speciālistu domām, 2001. gadā pirmo reizi pēdējo 10 gadu laikā tipveida dzīvokļu tirgū parādījās piedāvājuma nepietiekamība. Šie divi faktori noteica to, ka palielinājās cenas un “Latvijas vidusslānim” palielinājās augšējā patēriņa līdža līdz 25 - 30 tūkst. dolāriem.

1.10 attēlā ir attēlota dzīvokļu viena kv.m cenu dinamika un kredīta procentu likmju izmaiņas Rīgas pilsētā laika posmā no 1998.gada līdz 2002.gadam.

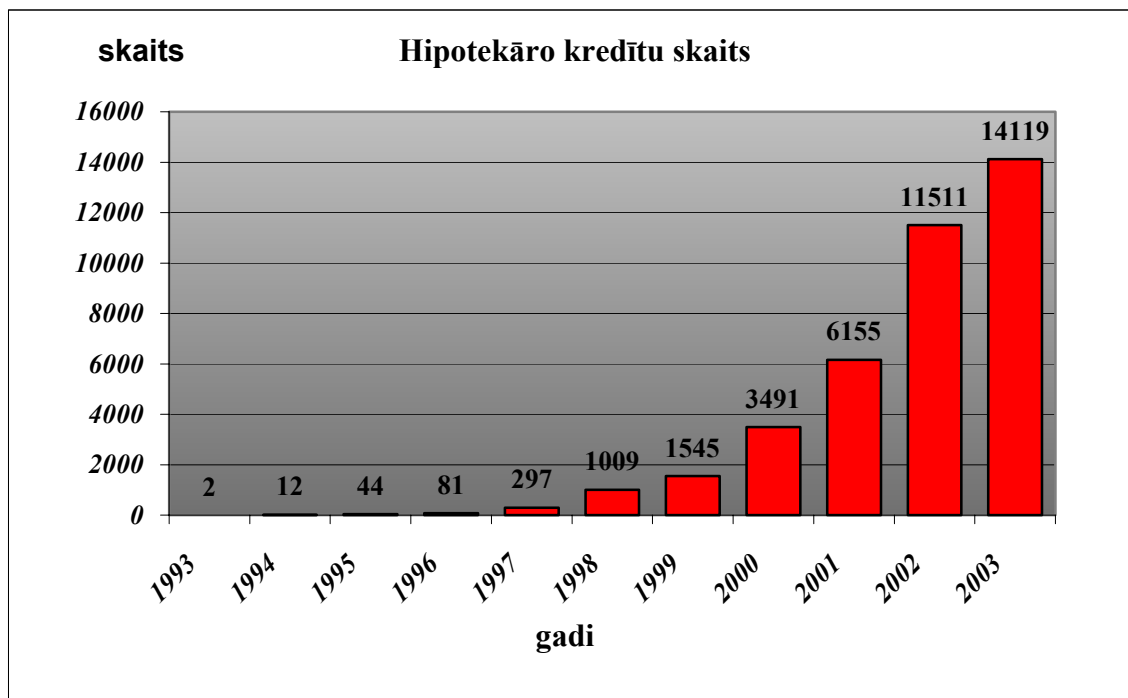


1.10. attēls. Dzīvokļu viena kv.m cenu dinamika un kredīta procentu likmju izmaiņas Rīgas pilsētā laika posmā no 1998.gada līdz 2002.gadam.

Tajā pat laikā Rīgas centrā neizpārdoto dzīvojamo platību daudzums rekonstruētās ēkās palielinājās līdz 32 tūkst. kv.m, un vēl aptuveni 18 tūkst. kv.m tika uzskaitīti pilnībā izmitinātos un rekonstrukcijai sagatavotos namos. Bez tam, tikai Jūrmalā celtniecības stadijā atradās vairāk kā 25 tūkst. kv.m dzīvojamās platības, neņemot vērā lielu daudzumu celtniecības stadijā esošo privātmāju. Šinī pat tirgus segmentā atradās arī projekti Mežaparkā, Šampēterī, Mārupē, Baltezerā ar kopējo platību aptuveni 80 tūkst. kv.m. Dārgo dzīvokļu segmentā izņēmums bija tikai Vecrīga, kur ierobežotais piedāvājums izsauca dzīvokļu cenu pieaugumu.

Bezprecedenta kredīta likmju pazemināšanās 2002. gada otrajā pusē (līdz 5 - 6%) un banku resursu pieejamības pieaugums noveda pie pieprasījuma ažiotažas rašanās pēc tipveida dzīvokļiem un sekas - straujš cenu kāpums. Gada laikā reģistrēto hipotēku daudzums Rīgā divkāršojās, bet darījumu skaits pieauga par 40 %.

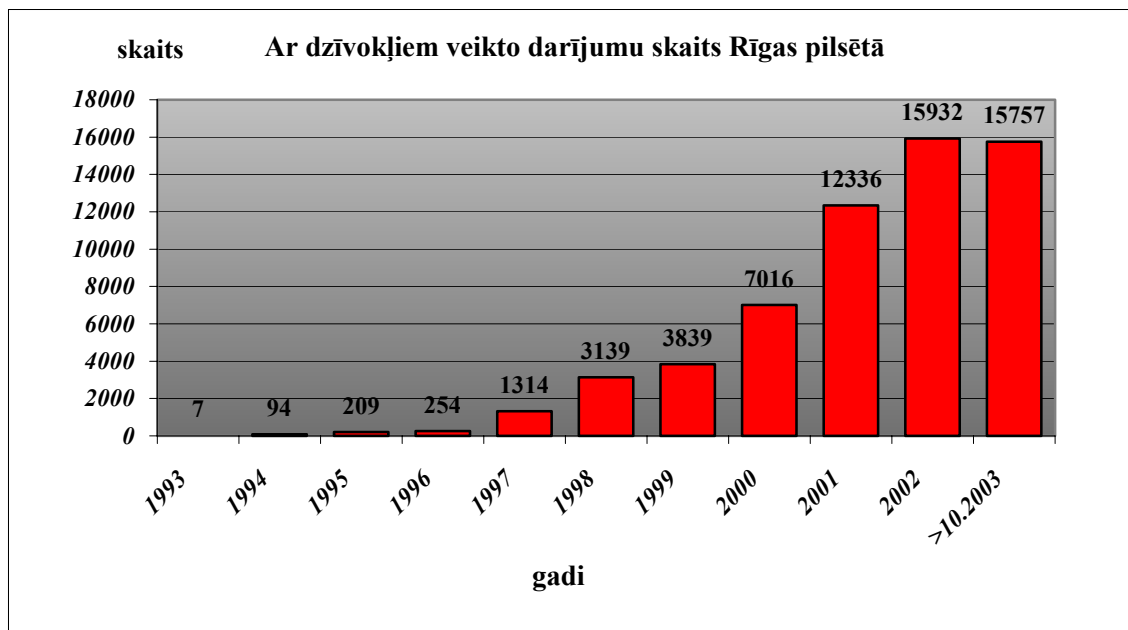
Kopējo izsniegto hipotekāro kredītu skaita, kas reģistrēti Rīgas pilsētas zemesgrāmatu nodaļā, dinamika Rīgas pilsētā laika posmā no 1993.gada līdz 2003.gadam ir parādīta 1.11 attēlā.



Avots: Rīgas pilsētas zemesgrāmatu nodaļa

1.11. attēls. Kopējais izsniegto hipotekāro kredītu skaits Rīgas pilsētā laika posmā no 1993.gada līdz 2003.gadam.

Ar dzīvokļiem veikto darījumu skaits Rīgas pilsētā laika posmā no 1993.gada līdz 2003.gada oktobrim ir parādīts 1.12.attēlā.



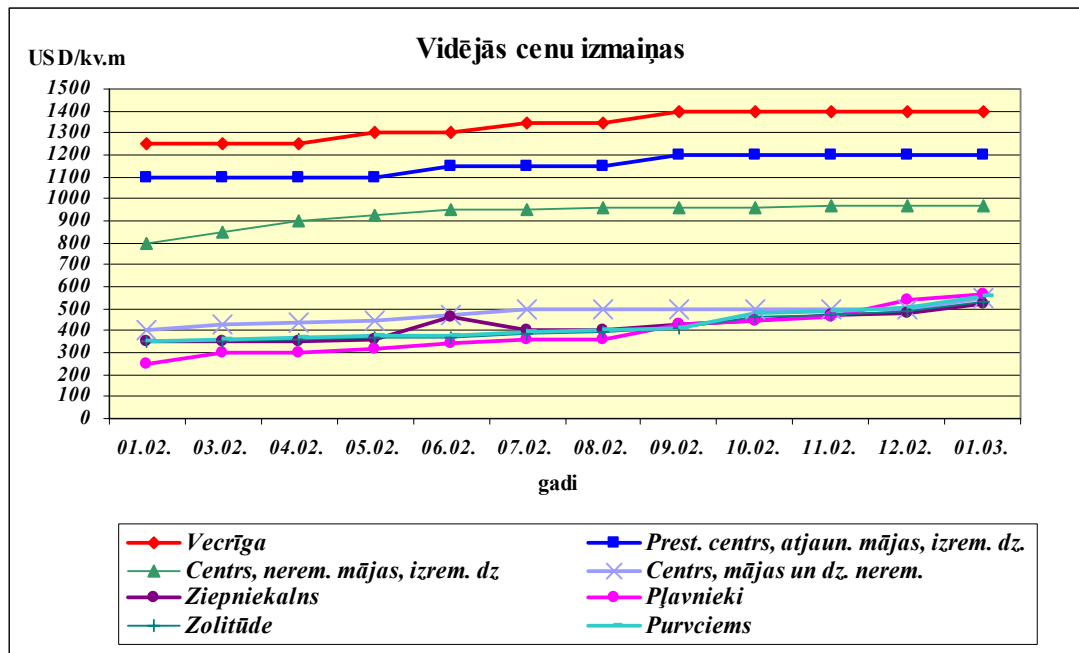
Avots: Rīgas pilsētas zemesgrāmatu nodaļa. Valsts zemes dienests.

1.12. attēls. Ar dzīvokļiem veikto darījumu skaits Rīgas pilsētā laika posmā no 1993.gada līdz 2003.gada oktobrim.

Jāņem vērā, ka diagrammā, kas atspoguļo darījumu skaitu ar dzīvokļiem, nav ņemtas vērā īrnieku operācijas, pārdodot nomas tiesības valsts un pašvaldību ēkās laika periodā no 1993. līdz 1998. gadam, kaut arī tieši uz šādu operāciju rēķina tika izmitināti lielākais vairums dzīvojamo māju, kur iepriekš bija komunālie dzīvokļi Rīgas pilsētas centra vēsturiskajā daļā.

Tik neproporcionāla tirgus reakcija uz izsniegto kredītu skaitu liecina par piedāvājuma deficīta rašanos, kas maksātspējas pieprasījuma pieauguma apstākļos noveda pie ažiotažas faktora rašanās. Rezultātā, tipveida dzīvokļu cena pieauga par 80 – 90 %. “Latvijas vidusslāņa” pieprasījuma augšējā robeža attiecīgi pieauga līdz 35 - 40 tūkst. dolāru.

Dzīvokļu cenu līmeņa dinamika Rīgas pilsētā 2002.gadā ir attēlota 1.13. attēlā.



1.13.attēls. Dzīvokļu cenu līmeņa dinamika Rīgas pilsētā 2002.gadā.

Pieprasījuma ažiotažu veicināja tas, ka iedzīvotāji gaidīja vispārēju cenu palielināšanos pēc Latvijas iestāšanās Eiropas Savienībā. Īpašumu sekundārajā tirgū tirgus stabilizācija kļuva iespējama tikai pēc jaunu tipveida dzīvokļu masveida celtniecības uzsākšanas 2003. gada pirmajā pusē. Pirmo reizi kopš 1991. gada, dzīvokļu cena sekundārajā tirgū pārsniedza celtniecības pašizmaksu.

2003. gada pavasarī vairāki desmiti nekustamo īpašumu kompāniju aktīvi uzsāka daudzdzīvokļu ēku celtniecības projektu izstrādi. Uz jauniem dzīvokļiem pārslēdzās potenciālais pircēju slānis no augšējās “Latvijas vidusslāņa” daļas. Pieprasījuma ažiotaža sekundārajā tirgū un piedāvājuma deficīts, kuru izjuta 2002. gadā, arī pārslēdzās uz jaunās celtniecības pirmajiem projektiem, kas 2003. gadā parādījās reklāmas lauciņā. Pirmais, puslīdz interesantais jaunās celtniecības projekts “Tomsona terases” praktiski bija izpārdots jau pašā agrīnajā nulles cikla celtniecības stadijā. Ja pirmie dzīvokļi tika pārdoti par 650 - 750 \$/kv.m, tad pēdējo dzīvokļu pārdošanas cena bija aptuveni 1100 \$/kv.m. Veiksmīgas pārdošanas prakse pirmajam desmitam dzīvojamo māju, kas parādījās 2003. gada reklāmas lauciņā parādīja, ka ir liela neapmierinātā pieprasījuma esamība tipveida dzīvokļu pirmreizējā tirgū. Pie kam, pagaidām tika izpārdoti dzīvokļi ēkās, kuras ceļ mazpazīstamas kompānijas un celtnieki, kuriem nav kvalitatīvi realizētu projektu reputācijas. Var pieņemt, ka pieaugot

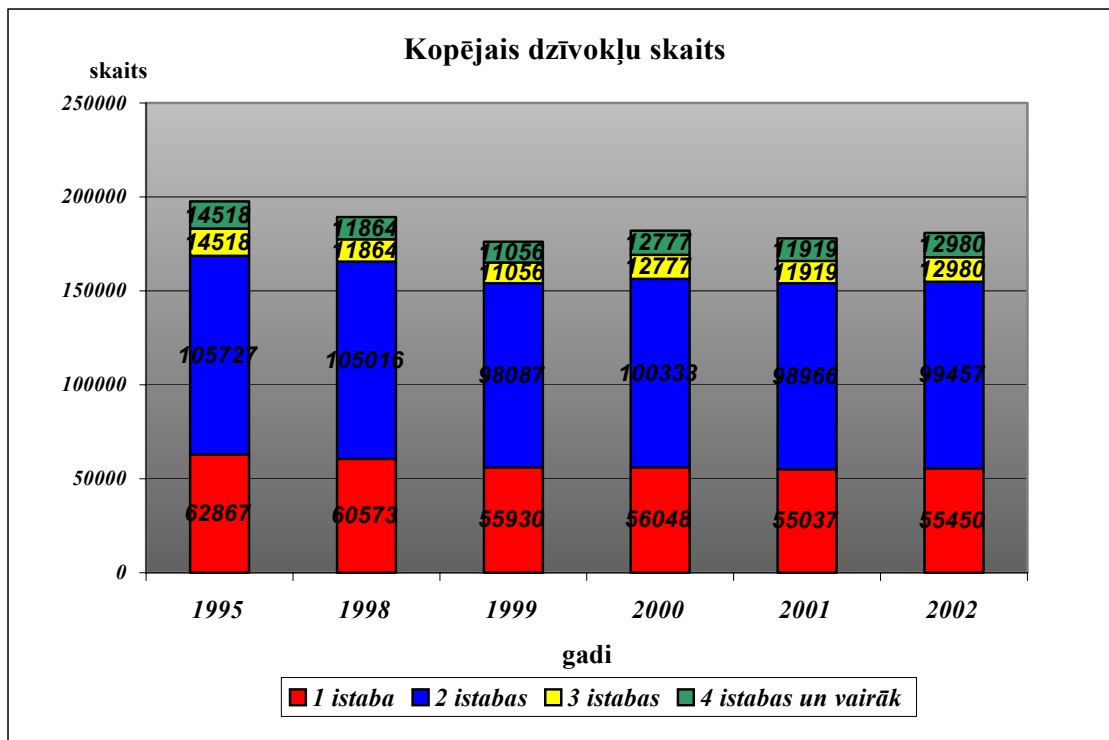
piedāvājumam pirmreizējā tirgū, patēriņa ažiotāža mazināsies. Jau iezīmējas atliktais pieprasījums, kad potenciālie dzīvokļu pircēji gaida jaunus piedāvājumus tirgū, izvērtē jauno daudzdzīvokļu ēku cenas un kvalitātes raksturlielumus.

Jāatzīmē, ka strauja jaunu dzīvokļu pieprasījuma attīstība ir saistīta ne tikai ar dzīvojamās platības trūkumu, bet arī ar morālo un fizisko padomju laikos celto daudzdzīvokļu ēku nolietošanu.

Saskaņā ar statistiku, gandrīz 50 % no visa dzīvojamā fonda tika uzcelts starp 1960. un 1980. gadiem, kas ir raksturojams ar morālo un fizisko nolietojumu. Vēlmi nomainīt veco dzīvokli pret jaunu pastiprina tas, ka plašam iedzīvotāju slānim ir parādījusies lētu un pieejamu hipotekāro kredītu iespēja. Būtisks faktors ir sociāli aktīvā cilvēku slāņa, kas ir vecumā no 25 – 40 gadiem un kuram ir Latvijas vidusslānim stabili augsts ienākumu līmenis, vēlme dzīvot sociāli viendabīgos namos ar mūsdienīgu arhitektūru un kuri ir aprīkoti ar attiecīgu servisa līmeni.

Rīgas dzīvojamajā fondā pārsvarā ir divistabu dzīvokļi, kas raksturo padomju dzīvojamās apbūves specifiku. Padomju laikā mērķis bija mūsdienīgu dzīvokli nodrošināt pēc iespējas lielākam skaitam cilvēku, un tāpēc notika nelielu dzīvokļu celtniecība.

Kopējais dzīvokļu skaits un to sadalījums pēc istabu skaita tajos Rīgas pilsētā ir parādīts 1.14.attēlā.



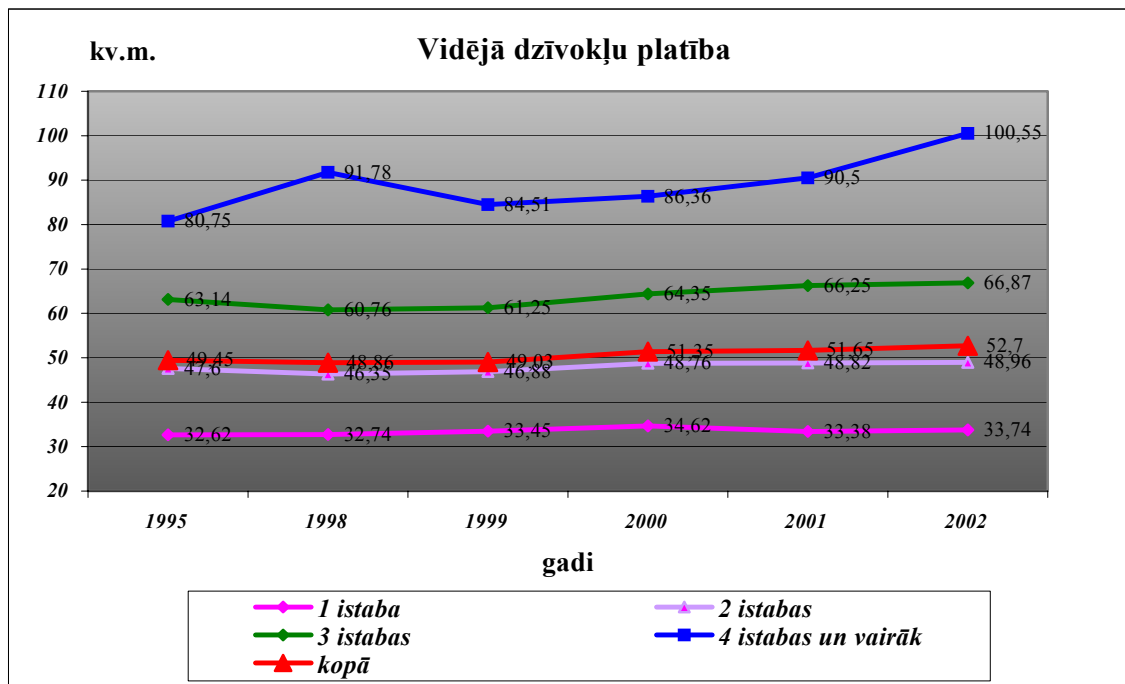
Avots: Centrāla statistikas pārvalde.

1.14. attēls. Kopējais dzīvokļu skaits un to sadalījums pēc istabu skaita tajos Rīgas pilsētā.

Piezīme: gala ziņojuma tapšanas gaitā vēl nebija pieejami dati par 2003.gadu.

Attiecīgi vidējā visa dzīvojamā fonda kvadrātūra atrodas divistabu dzīvokļu līmenī un sastāda aptuveni 50 kv.m. Pēdējo piecu gadu laikā novērojama kaut arī neliela, tomēr stabila dzīvokļu vidējās platības palielināšanās.

Dzīvokļu vidējo platību dinamika Rīgas pilsētā laika posmā no 1995.gada līdz 2002.gadam ir parādīta 1.15.attēlā.



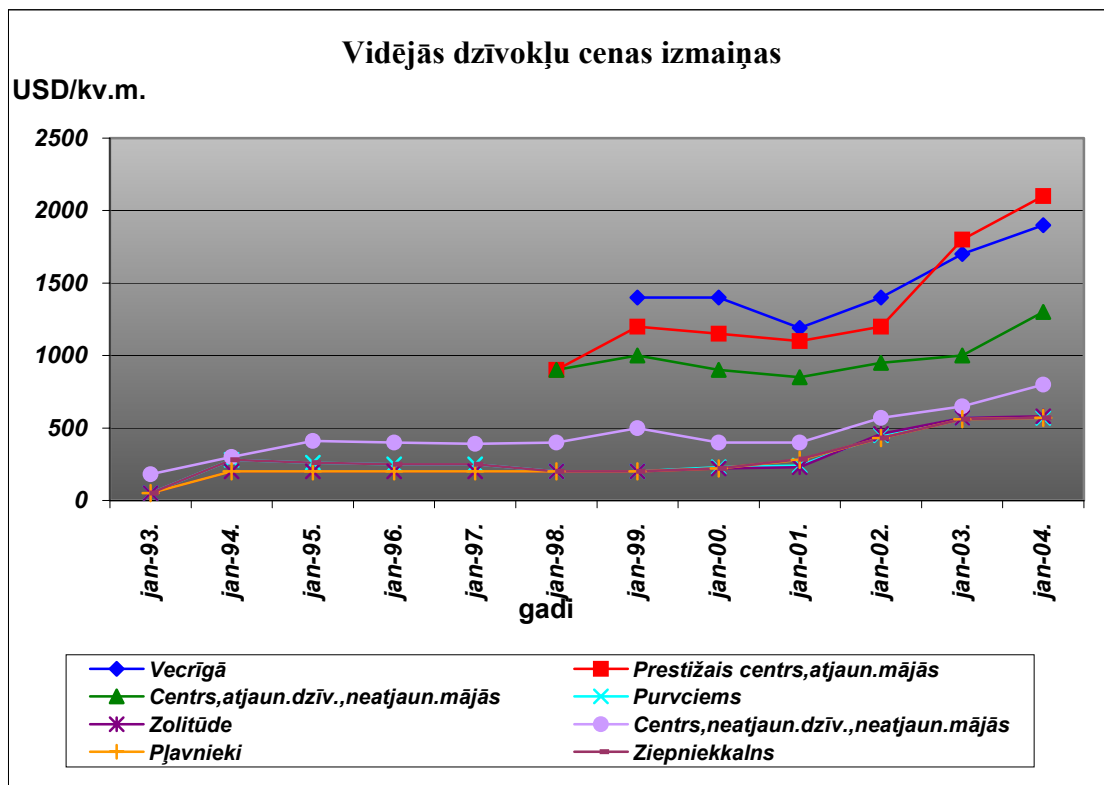
1.15. attēls. Dzīvokļu vidējo platību dinamika Rīgas pilsētā laika posmā no 1995.gada līdz 2002.gadam.

Piezīme: gala ziņojuma tapšanas gaitā vēl nebija pieejami dati par 2003.gadu.

Tipveida dzīvokļu ar vidējo cenu līmeni pircēji gaida, ka sekundārajā tirgū parādīsies dzīvokļi, kurus piedāvās ģimenes, kas pārceļas uz jaunajiem namiem. Samazinās Hruščova laikā celto dzīvokļu pieprasījums. Tādā veidā uz šo brīdi piedāvājumu skaits sekundārajā tirgū atkal ir pārsniedzis pieprasījumu. Populārākajos rajonos tipveida dzīvokļu cenas sekundārajā tirgū ir stabilizējušās uz jaunas atzīmes. Mazāk prestižos rajonos, tādos, kā Ķengarags, Bolderāja, Ilģuciems 2003. gada laikā tika novērota pakāpeniska cenu samazināšanās, kas bija 5 - 10 % robežās.

Sākot ar 2003. gada pavasari strauji pieauga nekustamā īpašuma cenas dzīvokļiem, kas atrodas Vecrīgā un Rīgas pilsētas “prestīžā” centra daļā, galvenokārt dzīvojamajās mājās, kurās tika veikti kvalitatīvi rekonstrukcijas darbi. Straujais cenu pieauguma temps ir skaidrojams ar izveidojušos ažiotāžu, ko veicināja Latvijas iestāšanās process Eiropas Savienībā, kad daudzi tirgus dalībnieki cer iegūt papildus peļņu, gaidot cenu vēl lielāku kāpumu. Notikušais cenu pieaugums ir izskaidrojams gan ar vēlmi nākotnē nopelnīt, gan arī ar nepieciešamību iegādāties dzīvokli pilsētas centrālajā daļā, domājot par nākotni, kad tas var nebūt iespējams lielās cenas dēļ.

Dzīvokļu cenu izmaiņu dinamika Rīgas pilsētā laika posmā no 1993.gada līdz 2004.gadam ir parādīta 1.16.attēlā.



1.16. attēls. Dzīvokļu cenu izmaiņu dinamika Rīgas pilsētā laika posmā no 1993.gada līdz 2004.gadam.

2003. gada decembrī sekundārajā tirgū izveidojušās dzīvokļu cenas ir parādītas 1.tabulā:

Imanta								
1	23000 – 25000	18000 – 19000	19500 – 20000	21500 - 22000	22000 -23500	-	-	17500 -28000
2	28000 – 30000	23000 – 30000	22000 - 29000	26500 – 28000	32000 -33000	-	-	25500 -30000
3	40000 – 45000	29000 - 33000	29000 - 36000	31000 - 35000	33000 -35000	-	-	30000 -35000
4	43000 - 47000	-	-	-	-	-	-	38500 -43000
Ķengarags, Krasta masīvs								
1	17500 -20000	16500 -17500	16000 -22000	20000 -21000	21000 -23500	-	17500 -20000	17000 -20000
2	26000 -30000	22000 -25500	23000 -27000	22000 -26500	26000 -30500	-	27000 -28000	25000 -30000
3	38000 -40000	29000 -31000	27500 -3000	32000 -34400	31000 -33000	-	30000 -35500	30500 -36500
4	-	-	-	-	-	-	36500 -38000	-
Mežciems								
1	24000 -28000	-	18500 -19500	-	21500 -28000	-	-	18500 -22000
2	32000 -38000	-	24000 -28000	-	27000 -30000	-	-	29000 -33000
3	36000 -41000	-	32500 -36000	-	35000 -48000	-	-	34000 -41000
4	46000 -59000	-	41000 -43000	-	-	-	-	44000 -48000
Pļavnieki								
1	24000 -26000	-	18000 -20000	20000 -21000	23500 -32000	21000 -22500	22000 -23500	20500 -21500
2	33000 -39000	-	25000 -28000	32000 -33000	30000 -37000	30500 -37000	29000 -31000	26500 -34500
3	39000 -43000	-	31000 -36000	36000 -44000	37000 -44000	33500 -44000	33000 -34000	31000 -43000
4	46000 -53000	-	36000 -39000	-	45000 -47500	46000 -49000	44000 -48000	42000 -47000
Purvciems								
1	25000 -30000	20000 -24500	19000 -23000	21000 – 22500	24500 -25500	24000 -28500	24000 -25000	19000 -21000
2	36000 -48000	24000 -29000	25000 -34000	23000 -32000	31000 -35000	30000 -37500	28000 -36000	27000 -33500
3	49000 -54000	34000 -41000	31000 -42500	45000 -50000	39000 -44000	40000 -52000	32000 -39000	33000 -48000
4	55000 -59000	-	-	-	45000 -50000	55000 -60000	42000 -55000	57000 -56000
Ziepniekkalns								
1	22000 -23000	17000 -18000	18000 -19500	18500 -20000	22000 -23500	26000 -31000	-	18000 -19500
2	31000 -33000	22000 -26000	23000 -29000	26000 -31000	31000 -33000	31000 -40000	-	29000 -31000
3	35000 -45000	28000 -32000	28000 -32000	29000 -33000	38000 -40000	36000 -43500	-	34500 -35500
4	45000 -55000	33000 -35000	33000 -34000	34000 -36000	-	40000 -55000	-	39000 -42000

Zolitūde								
1	25000 -27000	-	-	-	26500 -28000	26500 -28000	-	-
2	29000 -33000	-	-	-	29000 -33000	28000 -34000	-	-
3	39000 -48000	-	-	-	45000 -50000	35000 -48000	-	-
4	56000 -60000	-	-	-	-	48000 -50000	-	-
Vecrīga (vidējās cenas)								
Līdz 50 m2	1500 – 2500							
Virš 50 m2	1000 – 1800							
Centrs								
Līdz 50 m2	1000 -2000							
50 – 100 m2	800 – 2500							
Virš 100 m2	800 - 2500							

1.tabula. 2003. gada decembra sekundārā tirgus dzīvokļu cenas Rīgas pilsētā.

2.

**ZEMES TIRGUS ATTĪSTĪBA
RĪGAS**

PILSĒTĀ LAIKA POSMĀ NO

1992.GADA LĪDZ 2004.GADAM

1990.gada 4.maijs pavēra priekškaru Latvijas nākotnes vīzijām un uzdeva jautājumus, uz kuriem sabiedrībai un politiķiem bija jāatrod precīzas un izsmeļošas atbildes.

Sākotnēji, izstrādājot īpašuma konversijas konceptuālās nostādnes un programmu, deklarējot tās realizācijas pamatprincipus, nosakot, ka jārisina jautājumi par agrāro reformu, privatizāciju, par nacionalizētā īpašuma atdošanu bijušajiem īpašniekiem vai to mantiniekiem, viennozīmīgi tika arī pateikts, ka agrāko īpašnieku īpašuma tiesību atzīšana rada nepieciešamību veidot šo tiesību realizācijas nosacījumus. Bija nepieciešamība tam visam radīt tiesisko nodrošinājumu. 1990.gada 13.jūnija LR Augstākās Padomes lēmums “Par agrāro reformu Latvijas Republikā” lika pamatus zemes reformas un visas tautsaimniecības pārkārtošanai. Likumdošanas tālākās attīstīšanas gaitā saistībā ar zemes reformu pilsētās var minēt sekojošus likumdošanas aktus: 21.06.1991 likums “Par zemes lietošanu un zemes ierīcību”, 30.10.1991 likumi “Par namīpašumu atdošanu likumīgajiem īpašniekiem” un “Par namīpašumu denacionalizāciju LR”, 20.11.1991 likums “Par zemes reformu LR pilsētās”, 14.01.1992 likums “Par Latvijas Republikas 1937.gada Civillikumu”.

Zemes politika ir viens no valsts politikas galvenajiem postulātiem. Tā bija izšķiroša brīvības cīņās par Latvijas valstisko neatkarību 20.gadsimta sākumā. Toreiz 2/3 iedzīvotāju dzīvoja laukos un bija svarīgi, vai viņiem piederēs zeme kā galvenais ražošanas līdzeklis, galvenais ražošanas resurss. Attieksmei pret zemi ir gan nacionāla, gan globāla nozīme.

Zemes reformas laikā zemes politika valstī galvenokārt tika īstenota ar dažādiem zemes reformas likumiem, kuru normas dažkārt nesakrīt ar Civillikuma normām. Atsevišķos gadījumos, pieņemot speciālos likumus, faktiski tika apturēta Civillikuma normu darbība. Tādējādi samērā bieži rodas problēmas ar Civillikuma normu piemērošanu attiecībā uz noformētiem īpašumiem. Pašreizējā brīdī zemes reformas, denacionalizācijas un īpašuma privatizācijas rezultātā bieži veidojas situācijas, kad ēkas un būves, kā arī dzīvokļu īpašumi atrodas uz citai personai piederošas zemes kā rezultātā tiesas ir pārslogotas, izskatot nomas līgumu noslēgšanas strīdus, jo normatīvajos aktos nav pilnībā juridiski reglamentēts jautājums par nomas maksu. Joprojām nav skaidrs, vai pēc zemes reformas pabeigšanas valsts zemes politika balstīsies galvenokārt uz Civillikuma normām, vai arī tiks pieņemti citi, jauni

normatīvie akti (likumi). To lemjot, jānosaka, kā pēc zemes reformas pabeigšanas notiks pāreja uz Civillikumā definēto vienoto nekustamo īpašumu, kur ēkas tiek atzītas par zemes daļu, vai arī tiks veikti labojumi Civillikumā.

Pēc savas būtības zeme kā nekustamā īpašuma objekts ir unikāla. Zemei ir ierobežota platība, to nevar neierobežoti palielināt, neierobežoti ražot tirgus pieprasīto produkcijas daudzumu, neierobežoti apbūvēt, kā arī to nevar pārvietot; tā var tikai mainīt savu īpašnieku. Zeme nepakļaujas fiziskajai nolietošanai un materiālā izpratnē ir mūžīga. Viss pārējais, kas ir cilvēka roku radīts, ir šī pamatelementa papildinājumi, kas var paaugstināt un uzlabot zemes vērtību vai tieši pretēji – to samazināt. Viss, kas atrodas uz zemes, laika gaitā nolietojas. Tādējādi zemes tirgus cena, palielinoties pieprasījumam, var nepārtraukti pieaugt.

Zemei var būt daudz izmantošanas iespēju. To var apstrādāt lauksaimniecībā, mežsaimniecībā. To var pārstrādāt – iegūt derīgos izrakteņus, ražot būvmateriālus, enerģiju. Tā var būt atrašanās vieta pilsētu iestādēm, celtnēm, būvēm, satiksmes komunikācijām, atpūtas vietām, uzņēmumiem.

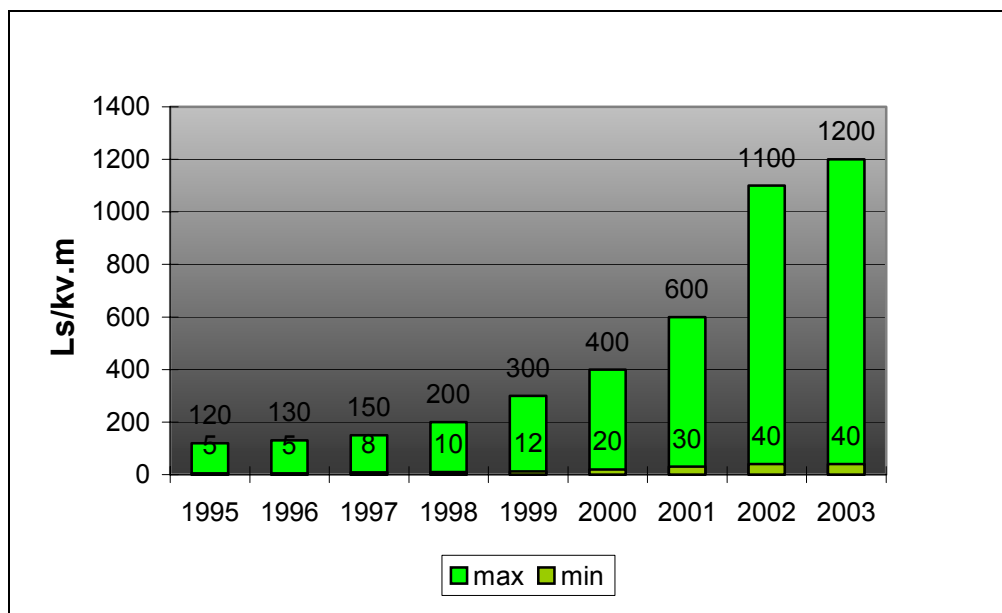
Nekustamā īpašuma segmenta – zemes gabalu tirgus attīstību ir jāapskata pa to galvenajiem izmantošanas virzieniem:

- zemes gabali, kas paredzēti komercdarbības objektu (tirdzniecības centru, sporta, atpūtas un izklaides centru, autosalonu, degvielas uzpildes staciju u.tml.) apbūvei;
- zemes gabali, kas paredzēti rūpnieciskās ražošanas uzņēmumu objektu un noliktavu apbūvei;
- zemes gabali, kas paredzēti daudzstāvu daudzdzīvokļu dzīvojamo māju apbūvei;
- zemes gabali, kas paredzēti individuālo un rindu dzīvojamo māju apbūvei;
- kā atsevišķa kategorija jāmin zemes gabali, uz kuriem atrodas zemes īpašniekiem nepiederoša apbūve.

Zemes gabalu, kas paredzēti komercdarbības objektu būvniecībai attīstība un cenu izaugsme ir sākusies ap 1994.-1995.gadu, kad denacionalizācijas procesā jau bija izveidojušies pirmie šādi zemes gabali ar skaidru īpašuma piederību. Tāpat sākās valstij un pašvaldībai piederošu zemes gabalu nomas tiesību izmantošana. Ņemot vērā apstākli, ka komercdarbībai paredzētu objektu būvniecībai piemērotu zemes gabalu skaits un platības ir visai ierobežotas (šādi zemes gabali atrodas intensīvas satiksmes

automaģistrāļu malās – Krasta iela, K.Ulmaņa gatve, Maskavas iela u.tml.), salīdzinot ar kopējo zemes gabalu skaitu un platību pilsētā, sākās aktīvs šādu zemes gabalu pirkšanas un pārdošanas process, jo daudzi šādu zemes gabalu ieguvēji denacionalizācijas procesā bija cilvēki ar zemu ienākumu līmeni, kā arī jau gados. Līdz ar to šiem cilvēkiem radās iespēja kaut nedaudz uzlabot savus dzīves apstākļus, pārdodot zemes gabalu uzpircējiem savus īpašumus. Jāatzīmē, ka šādi zemes gabali, kas paredzēti komercdarbības objektu apbūvei, bija pirmie, par ko radās interese zemes gabalu uzpircējiem sava ierobežotā skaita dēļ.

Komercdarbībai paredzētu zemes gabalu vidējo cenu dinamika ir attēlota 2.1.attēlā:



2.1.attēls. Komercdarbībai paredzēto zemes gabalu tirgus vērtības Rīgas pilsētā laika posmā no 1995.gada līdz 2003.gadam

No 2.1. attēla redzams, ka komercdarbībai paredzētu zemes gabalu cenu izaugsmes dinamika no 1995.gada līdz 2000.gadam ir samērā vienmērīga, taču, sākot ar 2001.gadu cenu lēciens ir liels, kas skaidrojams ar situāciju nekustamā īpašuma tirgū kopumā, ko izsauca kredītresursu lielāka pieejamība, kredītprocentu likmju krišanās, kā arī valsts kopējā ekonomiskā izaugsme. Kā nozīmīgs faktors ir jāmin arī ārvalstu lielo mazumtirdzniecības tīklu ienākšana Latvijas tirgū, kā arī lielveikalu būvniecības bums,

kuru būvniecības galvenais nosacījums ir laba atrašanās vieta blakus lielajām satiksmes maģistrālēm un dzīvojamiem rajoniem.

Pašreizējā brīdī komercdarbībai paredzētu zemes gabalu cenu diference ir samērā liela, jo pilsētas centrā šādi brīvi zemes gabali ir ļoti maz un arī cena sasniedz 500 – 1200 Ls/kv.m, taču pilsētas mikrorajonos šādu zemes gabalu tirgus vērtība sasniedz 40 – 60 Ls/kv.m.

Kā piemēru komercdarbībai paredzētu zemes gabalu cenu dinamikai var minēt Rīgas pilsētas centrālo daļu:

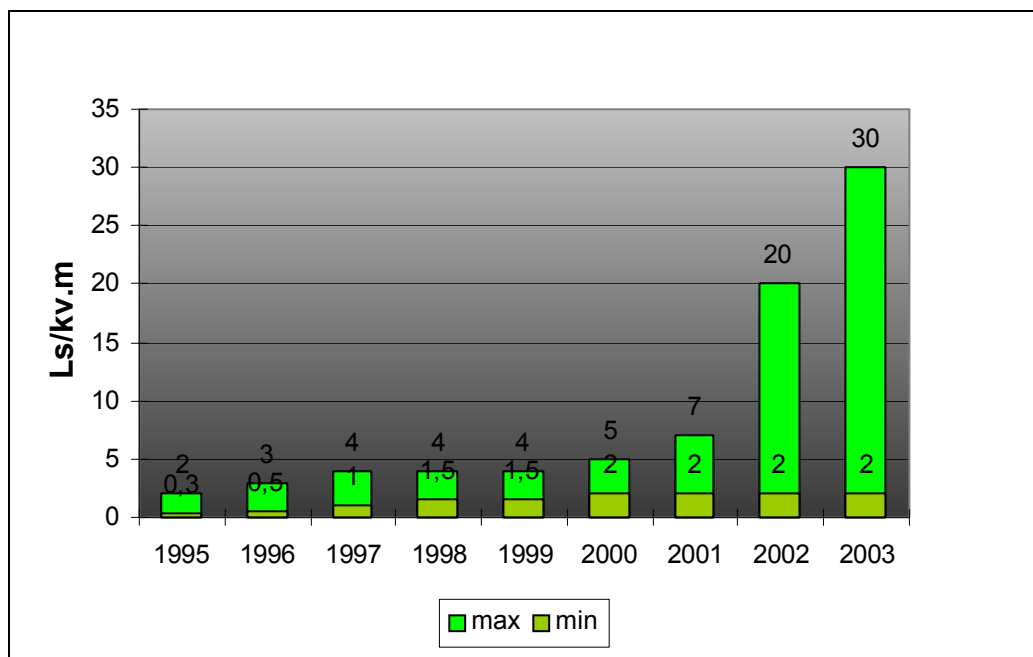
- zemes gabals ar kopējo platību 2200 kv.m Dzirnau ielas un Brīvības ielas krustojumā 1996.gadā tika pārdots par 300 \$/kv.m;
- zemes gabals ar kopējo platību 8000 kv.m Bruņinieku ielā starp Skolas ielu un Krišjāņa Valdemāra ielu 1999.gadā tika pārdots par 250 \$/kv.m;
- zemes gabals ar kopējo platību 2800 kv.m Dzirnau ielā 67/69 2000.gadā tika pārdots par 850 \$/kv.m;
- zemes gabals ar kopējo platību 1000 kv.m Tērbatas ielas un Lāčplēša ielas krustojumā 2001.gadā tika pārdots jau par 1100 Ls/kv.m.

Nekustamā īpašuma tirgū interese par zemes gabaliem, kas paredzēti rūpnieciskās ražošanas objektu un noliktavu apbūvei, ir parādījusies, sākot ar 2001.-2002.gadu.

Līdz šim rūpnieciskajā ražošanā un noliktavu vajadzībām pārsvarā tika izmantoti objekti, kas tika pamesti vai neracionāli izmantoti, likvidējoties lielajiem rūpnieciskās ražošanas “gigantiem”, kuru objekti tika daļēji piemēroti mūsdienu tehniskajām vajadzībām. Taču, iestājoties Eiropas Savienībā, kā arī pieaugot saražotās produkcijas kvalitātes standartiem, pieaug arī nepieciešamība pēc modernām, mūsdienu tehniskajām un estētiskajām prasībām atbilstošām telpām. Pārbūvēt vecos ražošanas korpusus šīm vajadzībām reizēm ir neracionāli un pat dārgāk nekā jaunu objektu būvniecība. Līdz ar to arī ir radies pieprasījums pēc brīviem zemes gabaliem šādu ražošanas objektu apbūves vajadzībām. Kā galvenais nosacījums šādu zemes gabalu izvēlei ir piebraucamo ceļu esamība (gan autotransporta, gan arī dzelzceļa transporta), inženierkomunikāciju esamība ar jaudām, kas nepieciešamas rūpnieciskās ražošanas objektiem. Ņemot vērā šos nosacījumus, šādi zemes gabali tiek pieprasīti pārsvarā pilsētas nomalē, kā arī Rīgas rajonā tuvu pilsētas robežai. Tirgū pieprasīti šādi zemes

gabali ir ar vidējo platību 1 – 2 ha, kas ir nepieciešami nelielu jaunu ražotņu izveidošanai.

Rūpnieciskās ražošanas objektu un noliktavu būvniecībai paredzētu zemes gabalu vidējo cenu dinamika ir attēlota 2.2.attēlā:



2.2.attēls. Rūpnieciskās ražošanas objektu un noliktavu būvniecībai paredzēto zemes gabalu tirgus vērtības Rīgas pilsētā laika posmā no 1995.gada līdz 2003.gadam

No 2.2.attēla redzams, ka ir samērā liela cenu diference zemes gabaliem, kas paredzēta rūpnieciskās ražošanas un noliktavu apbūves objektiem. Tas, galvenokārt, ir saistāms ar katrā atsevišķā zemes gabalā esošo inženierkomunikāciju esamību un to jaudām, kas nepieciešamas rūpnieciskās ražošanas nodrošināšanai; pievadceļu esamību, lai varētu piekļūt gan ar smago kravas autotransportu, gan arī ar dzelzceļa transportu, kā arī vēl vairākiem faktoriem. Ņemot vērā, ka inženierkomunikāciju un pievadceļu izbūve ir ļoti dārgs process, šādi pašlaik brīvi zemes gabali ir pieprasīti un tiek piedāvāti, galvenokārt, jau “padomju” laikos celto rūpnieciskās ražošanas objektu tiešā tuvumā, kur viss nepieciešamais ir blakus.

Nekustamā īpašuma tirgū interese par zemes gabaliem, kas paredzēti daudzstāvu daudzdzīvokļu dzīvojamo māju apbūvei, parādījās, sākot ar 2002.gadu, kad strauji izauga dzīvokļu cenas daudzstāvu dzīvojamajās mājās un tās pārsniedza māju uzbūvēšanas pašizmaksu. Protams, līdz tam arī tika realizēti atsevišķi projekti, bet tas neraksturoja kopējo situāciju nekustamā īpašuma tirgū. Lai arī Rīgas pilsētā atradās un vēl joprojām atrodas vairākas “padomju” laikos iesāktas daudzstāvu daudzdzīvokļu dzīvojamo māju jaunbūves, 2002.gadā parādījās arī pieprasījums pēc brīviem zemes gabaliem daudzdzīvokļu ēku būvniecībai, jo šādi var tikt realizēti no sērijveida mājām atšķirīgi projekti. Pēdējo divu gadu laikā pilsētas dzīvojamo māju mikrorajonos šādiem zemes gabaliem cenas izauga, sākot no 10 – 20 Ls/kv.m 2002. gadā līdz 40 – 80 Ls/kv.m 2004.gada sākumā atkarībā no rajona “prestīža” un zemes gabala atrašanās vietas tajā. Cenas lielumu iespaido arī tāds apstāklis kā projekta esamība (kaut vai saskaņota skicē stadijā), kad šādu zemes gabalu cena var sasniegt 100 Ls/kv.m.

Zemes gabalu, kas paredzēti individuālo un rindu dzīvojamo māju apbūvei, attīstība un cenu izaugsmes dinamika laika posmā no 1991.gada līdz 2004.gada sākumam ir samērā neviendabīga, viļņveidīga.

Rīgas pilsētā vēsturiski ir izveidojusies situācija, ka daudzu individuālo dzīvojamo māju apbūves zemes gabali ir ar kopējo platību ap 600 kv.m, kas skaidrojams ar “padomju” laikos ieviesto normu, ka piemājas zemes gabals nedrīkst pārsniegt šo platību. Tādējādi daudzos pilsētas mikrorajonos privātmājas ir uzbūvētas viena blakus otrai, kas vairs nav atbilstoši mūsdienu izpratnei par individuālo dzīvojamo māju. Kā rāda prakse, vispieprasītākie zemes gabali privātmāju būvniecībai pilsētā ir ar kopējo platību no 1000 līdz 2000 kv.m. Šajā teritorijā ir iespējams uzbūvēt gan māju, gan arī izveidot nelielu atpūtas zonu pie mājas.

20.gs. 90.-to gadu sākumā sāka veidoties pirmais uzņēmēju slānis, kas ieguva “ātro” naudu un to ieguldīja nekustamajā īpašumā, būvējot nesamērīgi lielas privātmājas, kas tagad, ņemot vērā to laiku būvmateriālu kvalitāti, ir ar zemu likviditātes pakāpi. Līdz ar to izveidojās arī pirmais pieprasījuma vilnis pēc individuālās apbūves zemes gabaliem, kas parasti bija skaistās, ainaviskās vietās – Jugla, Bergi, Baltezers u.tml. Banku krīze, kā arī Krievijas finansiālā krīzes 90.-to gadu vidū radīja pieprasījuma krasu samazināšanos pēc šādiem individuālās apbūves zemes gabaliem, jo

krasi samazinājās to potenciālo pircēju loks, kam sekoja arī cenu stagnācija; cenu samazināšanās gan netika novērota.

Pēc atgūšanās no šīm krīzēm, kā arī palielinoties kredītresursu pieejamībai un kredītprocentu likmju kritumam, palielinājās potenciālo individuālās apbūves zemes gabalu pircēju loks, kas gribēja uzlabot savus dzīves apstākļus, mainot dzīvošanu dzīvoklī pret dzīvošanu privātmājā.

2003.gads un 2004.gada sākums apliecināja, ka nekustamā īpašuma tirgus strauji attīstās pa visiem tā segmentiem. Ir ļoti daudz apstākļu, kas veicina šos procesus mūsu valstī, bet galvenie no tiem varētu būt sekojoši:

- kredītu pieejamība plašākam potenciālo kredītņēmēju lokam, samazinoties kredītprocentu likmēm;
- iedzīvotāju vēlme uzlabot savus dzīves apstākļus, iegādājoties plašākas un kvalitatīvākas dzīvojamās platības;
- vēlme ieguldīt gan savus, gan piesaistītos līdzekļus nekustamajā īpašumā, cerot uz tā vērtības pieaugumu nākotnē;
- nekustamā īpašuma cenu līmenis un izaugsme pēdējo gadu laikā tuvu esošajās ārvalstīs, kas arī pārdzīvo pārejas ekonomikas laikus;
- nekustamā īpašuma cenu līmenis Eiropas savienības dalībvalstīs.

Pētot ārvalstu pieredzi nekustamā īpašuma jomā, kā arī salīdzinot kredītresursu pieejamību un to ņēmēju skaitu, jāsecina, ka vēl ir samērā liels to potenciālo kredītņēmēju skaits, kas vēl nav domājuši par šāda veida līdzekļu piesaistīšanu savu dzīves apstākļu uzlabošanai. Protams, šis jautājums ir nesaraujami saistīts ar visas valsts ekonomisko izaugsmi kopumā, kas spētu palielināt gan iedzīvotāju ienākumu līmeni, kā arī sekmētu to potenciālās iespējas saņemt ilgtermiņa kredītu dzīvojamās platības iegādei.

Analizējot statistikas datus par pilsētas iedzīvotāju dzīves vietām (vai dzīvo daudzstāvu mājas dzīvoklī vai privātmājā) un sabiedriskās domas aptaujas datus par iedzīvotāju vēlmēm dzīvot dzīvoklī vai privātmājā, rodas samērā lielas atšķirības, jo iedzīvotāji vairumā gadījumu par stabilu vērtību un viņu vēlmēm atbilstošu tomēr uzskata individuālo dzīvojamo māju ar pie tās esošo zemes gabalu. Šī vēlme ir arī ļoti pamatota, jo padomju laikā šādas iespējas dzīvot privātmājā bija samērā ierobežotas; ar administratīvām metodēm tika ierobežota privātmāju būvniecība, iedzīvotāju ienākumu

līmenis bija samērā vienāds, kā arī zems, lai varētu atļauties mājas būvniecību. Tādējādi to laiku liela iedzīvotāju daļa ir dzīvojušas ar šo nepiepildīto sapni – dzīvot privātmājā. Tagad jau šo paaudžu bērni, kas arī ir izauguši šaurajos daudzstāvu namu dzīvokļos, nostabilizējoties savā darba karjerā, gūstot samērā stabilus ienākumus, būvē sev un savām ģimenēm privātmājas. Domājams, ka arī nākotne mums nenesīs nekādus pārsteigumus šajā dzīves uztverē un pilsētas iedzīvotāju doma par savu privātmāju turpinās attīstīties un realizēties darbos.

Privātmāju būvniecība kā tāda ir ļoti nozīmīgs faktors visas valsts tautsaimniecības izaugsmei kopumā. Tā ne tikai rada darbavietas būvniecības nozarē, bet arī visās tautsaimniecības nozarēs kopumā, jo māja sastāv ne tikai no būvmateriāliem, bet tas ir vesels mikrokomplekss ar ļoti daudzām savstarpēji funkcionējošām daļām. Tās ir mājas inženiersistēmas, interjera un dizaina priekšmeti, mēbeles, lietas atpūtas vajadzībām, mājas elektronika, lietas, kas nepieciešamas dārzam un apkārtnes uzkopšanai u.t.t. Kopumā ņemot, tas veicina valsts iekšējo patēriņu, kas atsaucas arī uz budžeta ieņēmumiem.

Analizējot situāciju privātās apbūves zemes gabalu tirgū, var secināt, ka ļoti daudzu pašlaik būvniecības ziņā populāru vietu attīstības pamatā bija iespēja pirms 4 – 6 gadiem iegādāties zemes gabalus samērā labās vietās Rīgā un tās tiešā tuvumā par toreizējo tirgus cenu 4 – 8 \$/kv.m. Tad arī šāda cena likās samērā augsta. Taču pašreizējā brīdī zemes gabalu, kas atrodas samērā labās vietās transporta, sabiedriskās nozīmes objektu, kā arī infrastruktūras tuvumā vidējās cenas sasniedz 25 – 40 \$/kv.m. Protams ekskluzīvākās vietās un vietās pie ūdeņiem cena var sasniegt arī 80 – 150 \$/kv.m un arī augstāk līmeni. Rezultātā rodas secinājums – cenu pieaugums individuālās apbūves zemes gabaliem pēdējo četru gadu laikā vidēji sasniedz 5 reizes, bet vietām pat arī vairāk. Tādējādi redzams, kā paaugstinoties pieprasījumam pēc individuālās apbūves zemes gabaliem, paaugstinājās arī to tirgus cena. Jādomā arī, ka nākotnē šī tendence turpināsies, bet, iespējams, ne vairs tik straujos tempos.

Ņemot vērā šo tendenci paaugstināties individuālās apbūves zemes gabalu cenām, pēdējo divu gadu laikā ir noticis samērā aktīvs process bijušo lauksaimniecībā izmantojamo zemju sadalīšanai individuālās apbūves gabalos Rīgas rajonā. Šā procesa rezultātā ir tapuši ļoti daudz projektu, palielinājies piedāvājumu skaits. Te būtu īstais laiks pievērsties jautājumam par šādu projektu kvalitāti un to realizācijas perspektīvām.

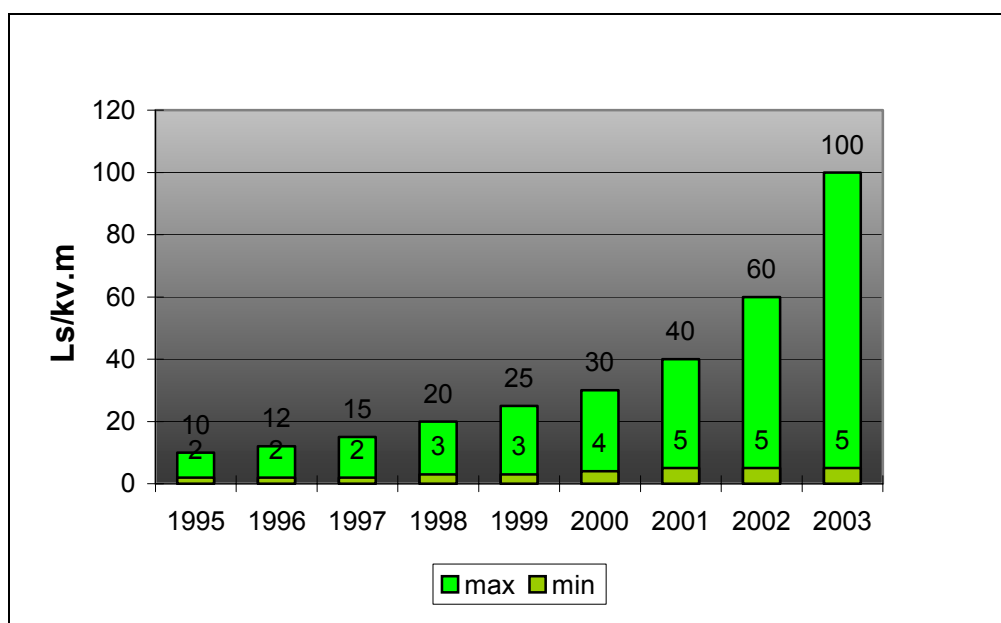
Ja pirms gada pirka praktiski gandrīz visu, ko piedāvāja, protams, par saprātīgu cenu, tad tagad potenciālais zemes gabala pircējs interesējas par to, cik tālu atrodas sabiedriskais transports, cik tālu atrodas kādi nozīmīgi sabiedriskās infrastruktūras objekti (izglītības un veselības aizsardzības iestādes, veikali, atpūtas iespējas u.t.t.), kāds ir piebraucamais ceļš, kādas ir pie zemes gabala pievilktais inženierkomunikācijas (elektrība, gāze, ūdensapgāde, kanalizācija). Zināms, ka izbūvēt šos inženiertīklus veselam nelielam ciematīnam kopumā ir lētāk, nekā katram atsevišķam zemes gabala īpašniekam veikt to izbūvi pašam. Izvērtējot šos aspektus kopumā, jāsecina, ka vairāku aizsāktu projektu realizācija, kas saistīta ar zemes gabalu pārdošanu individuālai apbūvei, tos iepriekš transformējot no lauksaimniecībā izmantojamām zemēm, var ievilkties ilgāk kā bijis prognozēts, vai arī pat var beigties ar bankrotu, ja šo darbu veikšanai ir piesaistīti kredītresursi un kurus savlaicīgi nebūs iespējams atdot. Ņemot vērā šo problēmu rašanās iespējas, kredītiestādes jau zināmu laiku visai skeptiski attiecas pret šādu projektu realizāciju kopumā. Analizējot šo situāciju tomēr jāsecina, ka pārsvarā gadījumu visu nosaka tikai un vienīgi atrašanās vieta. Jo šādu ideju realizācijai tiks atrasta vieta ar labāku ģeogrāfiskās atrašanās vietu attiecībā pret aktīvām sabiedriskām vietām, kā arī labu infrastruktūru, jo projekts būs veiksmīgāks un ar lielāku atdevi.

Domājams, ka tuvāko divu līdz trīs gadu laikā, individuālo zemes gabalu cenai būs tendence palielināties. Cik lielā mērā? Acīmredzot to pašlaik ir samērā grūti prognozēt, jo presē un nekustamo īpašumu speciālistu atzinumos figurē skaitļi, kas sākas no 50 % un beidzas ar skaitli – četras reizes. Domājams, ka abas šīs galējības nav pareizas un atbilde slēpjas kaut kur pa vidu. Atcerēsimies situāciju 2002.gada nogalē un 2003. gada sākumā. Nevienš (varbūt izņemot atsevišķus speciālistus) nevarēja prognozēt tādu cenu kāpumu individuālās apbūves zemes gabaliem 2003 gadā, kad tas vietām sasniedza divas un pat vairāk reizes. Līdz ar to secinājums, lētāk diez vai būs un, ja ir iespēja, zemes gabala iegādi būtu vēlams veikt jo ātrāk, jo labāk, ja vispār ir doma par privātmājas būvniecību tuvākajā nākotnē. Šeit minētais par prognozēm, protams, attiecas tikai uz vietām, kas atrodas Pierīgā vai tiešā Rīgas tuvumā (10 – 20 km rādiusā), vietās ar samērā labi attīstītu infrastruktūru un ar pievilkām inženierkomunikācijām.

Protams, ļoti daudzas problēmas atkrīt, ja tiek iegādāta jau gatava māja ciematā vai tuvu tam. Atkrīt jautājumi par dokumentu kārtošānu būvniecības uzsākšanai, problēmas, kas saistītas ar pašu būvniecības procesu. Taču jāpārdomā, ka pārdošanai

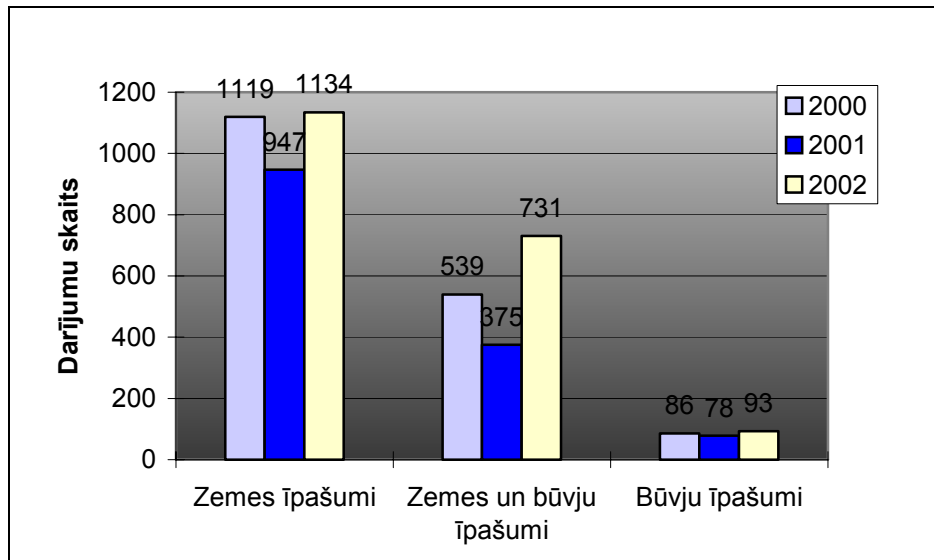
gatavas mājas cenā ir ietverta samērā liela būvnieku peļņas daļa. Taču, ja būvē paši, problēmas atkal rodas sameklēt godprātīgus un profesionālus būvniekus, kas solīto arī paveiks laikā, kvalitatīvi un par norunāto summu. Ņemot vērā katra cilvēka gaumes atšķirības, individuālai būvniecībai, protams, ir arī zināmas priekšrocības, jo ar profesionālu arhitektu un dizaineru palīdzību ir iespējams uzbūvēt kaut ko individuālu un gaumei atbilstošu. Savukārt, pārdošanai domātās mājas, reizēm tiek būvētas, izmantojot vislētākos un reizē arī nekvalitatīvus materiālus. Tā kā risinājums šeit ir jāmeklē katram individuāli, atbilstoši materiālajām un gaumes prasībām.

Individuālo dzīvojamo māju apbūvei paredzētu zemes gabalu vidējo cenu dinamika Rīgas pilsētā laika posmā no 1995. gada līdz 2003. gadam ir attēlota 2.3.attēlā:



2.3.attēls. Individuālo dzīvojamo māju apbūvei paredzētu zemes gabalu tirgus vērtības Rīgas pilsētā laika posmā no 1995.gada līdz 2003.gadam

Attēlā Nr.2.4. ir parādīta darījumu ar nekustamiem īpašumiem struktūra Rīgas pilsētā laika posmā no 2000.gada līdz 2002.gadam.

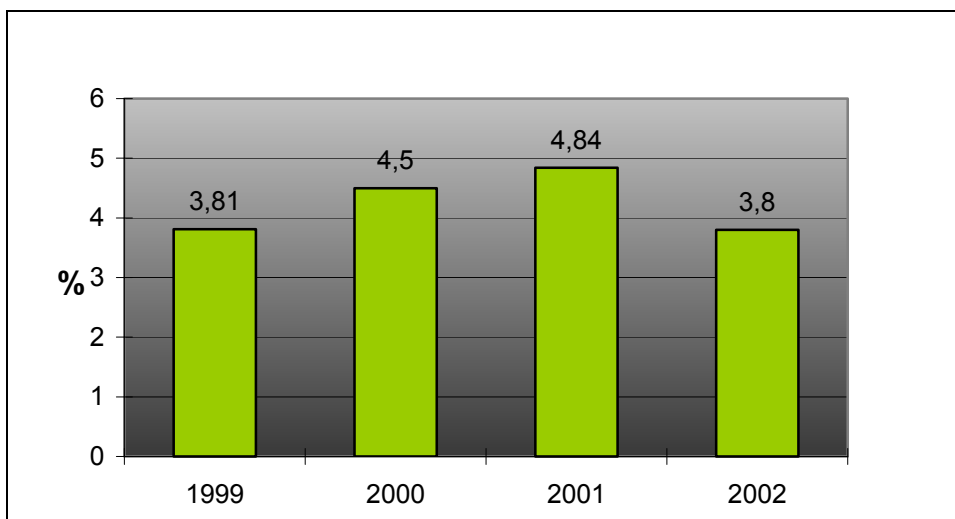


Avots: Valsts zemes dienests

2.4.attēls. Darījumu struktūra Rīgas pilsētā ar zemes un būvju īpašumiem laika posmā no 2000.gada līdz 2002.gadam

Zemes tirgus aktivitāte Rīgas pilsētā laika posmā no 1999.gada līdz 2002.gadam ir attēlota 2.5.attēlā.

Aktivitāti nosaka kā zemes un zemes ar būvēm pirkumu skaita attiecību pret Nekustamā īpašuma valsts kadastra reģistrā reģistrēto zemes īpašumu skaitu. Augstākā aktivitāte ir Rīgas pilsētā, kur tirgū nonākuši 4.5% no visiem zemes īpašumiem. Vidēji Latvijā zemes tirgus aktivitāte ir 1.5%.

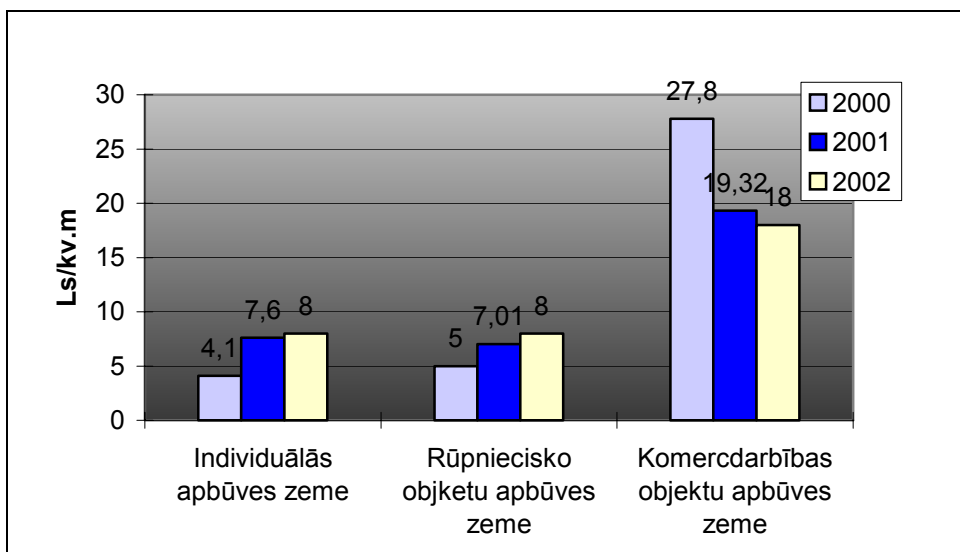


Avots: Valsts zemes dienests

2.5.attēls. Darījumu aktivitāte Rīgas pilsētā ar zemes un būvju īpašumiem laika posmā no 1999.gada līdz 2002.gadam

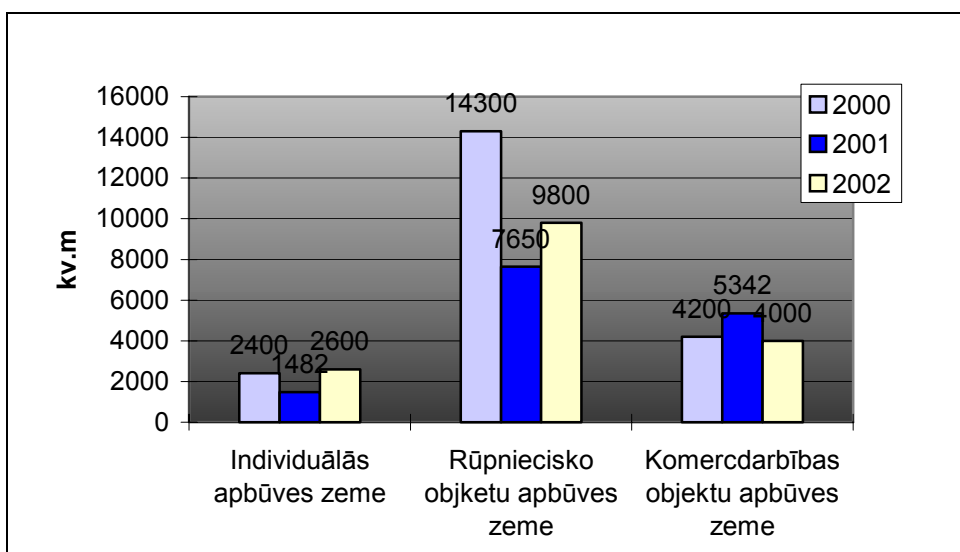
Analizējot 2.4. un 2.5. attēlos redzamo situāciju, var konstatēt, ka darījumu skaitam ar zemes un zemes un būvju īpašumiem ir tendence palielināties, lai gan it kā ir vērojams tirgus aktivitātes kritums. Tas skaidrojams ar to, ka arī VZD Nekustamā īpašuma valsts kadastra reģistrā palielinās reģistrēto īpašumu skaits.

Nobeigumā ir uzrādīta VZD apkopotā informācija par darījumu līgumos uzrādītajām darījumu summām, platībām Rīgas pilsētā par apbūves zemēm.



Avots: Valsts zemes dienests

2.6.attēls. Vidējās apbūves zemju vērtības, kas fiksētas darījumu līgumos Rīgas pilsētā laika posmā no 2000.gada līdz 2002.gadam



Avots: Valsts zemes dienests

2.7.attēls. Vidējās apbūves zemju platības, kas fiksētas darījumu līgumos Rīgas pilsētā laika posmā no 2000.gada līdz 2002.gadam

3.

DZĪVOJAMO TELPU ĪRES TIRGUS

ATTĪSTĪBA RĪGAS PILSĒTĀ

**LAIKA POSMĀ NO 1991.GADA
LĪDZ**

2004.GADAM

Izīrējamo dzīvokļu tirgus analīzei piemīt zināmas īpatnības, jo pastāv samērā lielas grūtības savākt statistikas datus, neeksistē vienoti uzskaites centri, kas reģistrētu izīrējamus dzīvokļus, nomas līgumi parasti netiek reģistrēti zemesgrāmatu nodaļās, līgumiem starp īpašniekiem un izīrētājiem ir konfidenciāls raksturs. Tirgū cirkulējošo dzīvokļu kopējais skaits nepārtraukti mainās, daļa dzīvokļu tiek pārdoti, kā arī tirgū parādās arvien jauni.

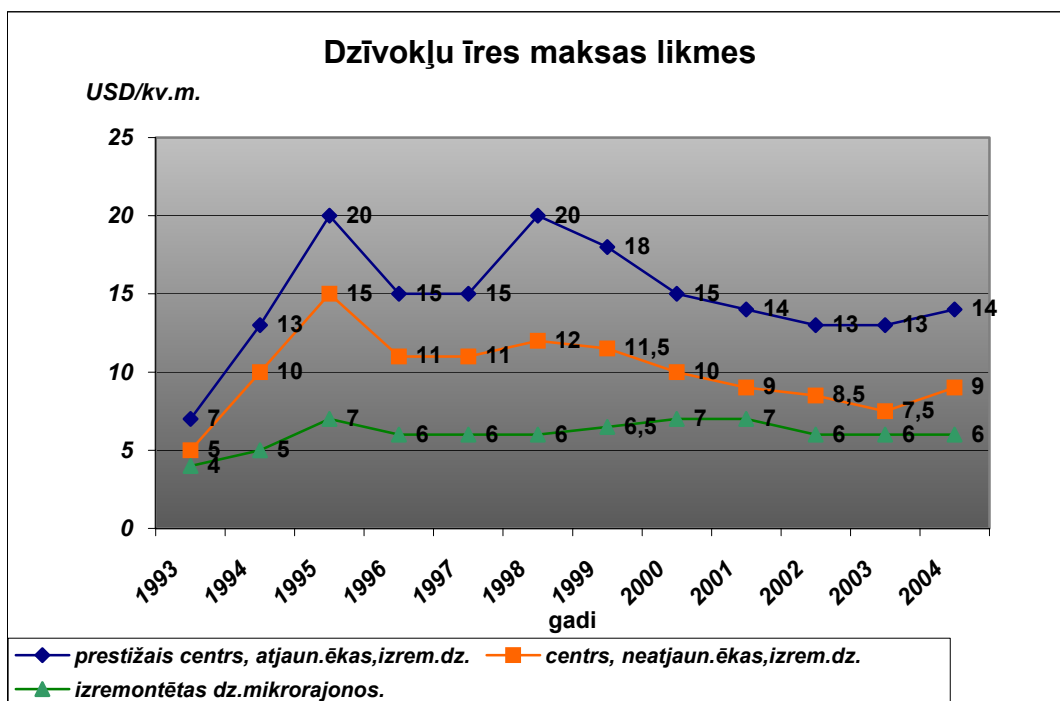
Dzīvojamo telpu īres tirgus diferenciaciju galvenokārt nosaka ikmēneša īres maksas maksājumu lielums. Dzīvojamās telpas atkarībā no ikmēneša īres maksājumu lieluma nosacīti var iedalīt šādās grupās:

1. 0,15 - 0,48 Ls par kv.m mēnesī. Dzīvokļi denacionalizētajos namos ar īrniekiem, kuri ir bijuši pierakstīti šādos dzīvokļos pirms ēka tika atdota iepriekšējam īpašniekam, kā arī neprivatizēti dzīvokļi valsts un pašvaldības mājās. Šie dzīvokļi būtībā tirgus attiecībās nepiedalās. Īres maksas limita paaugstināšana veicinās liela daudzuma dzīvokļu iekļaušanu tirgus apgrozībā.
2. 40 – 80 Ls mēnesī. Komunālie maksājumi tiek veikti atsevišķi. Šādi dzīvokļi parasti atrodas tipveida namos pilsētas mikrorajonos. Pēdējo gadu laikā notiek stabila to izīrējamo dzīvokļu skaita palielināšanās, kas atrodas denacionalizētajos namos pilsētas „lielajā vēsturiskajā centrā” un ienāk tirgū ar reālām tirgus līmenim atbilstošām īres maksām. Šajā cenu kategorijā tie ir nami sliktā vai vidējā tehniskā stāvoklī, kuri atrodas neprestīžos rajonos. Paaugstināts pieprasījums valda pēc dzīvokļiem ar malkas apkuri vai gāzes apkures iekārtām. Plaši praktizēta tiek ilgtermiņa līgumu slēgšana (uz 3 – 5 vai vairāk gadiem) ar zemu īres maksas līmeni, bet, slēdzot šādu līgumu, ir jāveic vienreizējs maksājums 1500 – 3500 Ls apmērā. Šādi dzīvokļi tiek izmantoti, izmitinot tajos denacionalizēto namu iedzīvotājus, kas no tiem tiek izmitināti, vienreizējo maksājumu veic puse, kas finansē izmitināšanu. Īrnieki ir personas ar zemu ienākumu līmeni.
3. 80 - 160 Ls mēnesī. Tie ir dzīvokļi, kuros ir veikts augsta līmeņa remonts un kuri atrodas pilsētas mikrorajonos, vai arī pēc padomju standarta izremontēti dzīvokļi pilsētas vēsturiskajā centrā. Galvenie klienti - īpaši taupīgi ārzemju uzņēmumu līdzstrādnieki vai arī Latvijas iedzīvotāji, kuriem kāda iemesla dēļ

nākas uz laiku īrēt dzīvojamo platību un kuriem ir vairāk vai mazāk stabili ienākumi, kas pieļauj šādas īres maksas līmeņa nomaksāšanu.

4. 160 - 700 Ls mēnesī. Šādi dzīvokļi atrodas pilsētas vēsturiskajā centrā. Platība variē no 50 kv.m līdz 140 kv.m. Visbiežāk tie ir pēc eirostandarta izremontēti dzīvokļi namos, kuros pēdējos desmit gados nav tikusi veikta pilna rekonstrukcija. Parasti šajos dzīvokļos ir iebūvēta virtuve, nepieciešama sadzīves tehnika. Šāda veida dzīvokļu potenciālie īrnieki ir ārzemju kompāniju vidējā līmeņa darbinieki, ārzemnieki, diplomātisko pārstāvniecību tehniskie darbinieki, kuru budžeta līdzekļi ir ierobežoti. Vidējais īres līgumu darbības termiņš šiem klientiem ir 1 - 3 gadi. Pēdējo trīs gadu laikā ir radies jauns klientu slānis – vietējie uzņēmēji, kuri uz pusgadu vai ilgāk īrē pilnībā mēbelētu dzīvojamo platību, maksājot 200 - 350 Ls mēnesī. Šajā laikā tiek veikts dzīvokļa remonts vai pabeigta jaunas mājas celtniecība. Īslaicīgajai izīrēšanai priekšroka tiek dota dzīvokļiem Vecrīgā vai rādiusā, kas nepārsniedz 5 – 10 minūšu gājieni no vecpilsētas.
5. 700 – 1000 Ls mēnesī. Dzīvokļi atrodas prestižajos pilsētas vēsturiskā centra rajonos. Dzīvokļu platība ir no 80 kv.m līdz 160 kv.m. Remonts ir veikts augstvērtīgā tehniskā un estētiskā līmenī. Dzīvokļi ir aprīkoti ar sadzīves tehniku, iebūvēto virtuvi, bieži vien pilnībā mēbelēti. Šādā veidā dzīvokļi parasti tiek īrēti uz ilgstošu laika periodu - uz gadu vai ilgāk. Blakus mājai, kur atrodas īrētais dzīvoklis, ir jābūt automašīnu stāvvietai. Ēkai ir jābūt rekonstruētai, īrniekiem jāpieder vienam sociālajam slānim. Galvenie īrnieki – labi apmaksāti lielu ārzemju kompāniju menedžeri vai diplomātisko pārstāvniecību vadošie darbinieki.
6. 1300 – 4000 Ls mēnesī. Šajos dzīvokļos ir veikts ļoti augsta līmeņa remonts, arī interjers ir augstā līmenī. Dzīvokļi atrodas prestižās ēkās, kurās pēdējo 5 – 6 gadu laikā ir tikusi veikta kompleksā rekonstrukcija, servisa apkalpošana ir augstā līmenī (apsardze, sakopšana utt.). Par tādu pašu cenu tiek izīrētas arī dzīvojamās mājas tādos rajonos kā Mežaparks, Jūrmala. Galvenais klients - lielu ārzemju uzņēmumu pirmā līmeņa vadītāji, ārzemju vēstniecību un konsulātu galvenās personas.

Attēlā 3.1. ir attēlota īres maksas izmaiņu dinamika dažādas kvalitātes dzīvokļiem Rīgas pilsētā laika posmā no 1993.gada līdz 2004.gadam.



3.1.attēls. Dzīvokļu īres maksas likmes Rīgas pilsētā laika posmā no 1993.gada līdz 2004.gadam.

Pieprasījuma – piedāvājuma attiecības

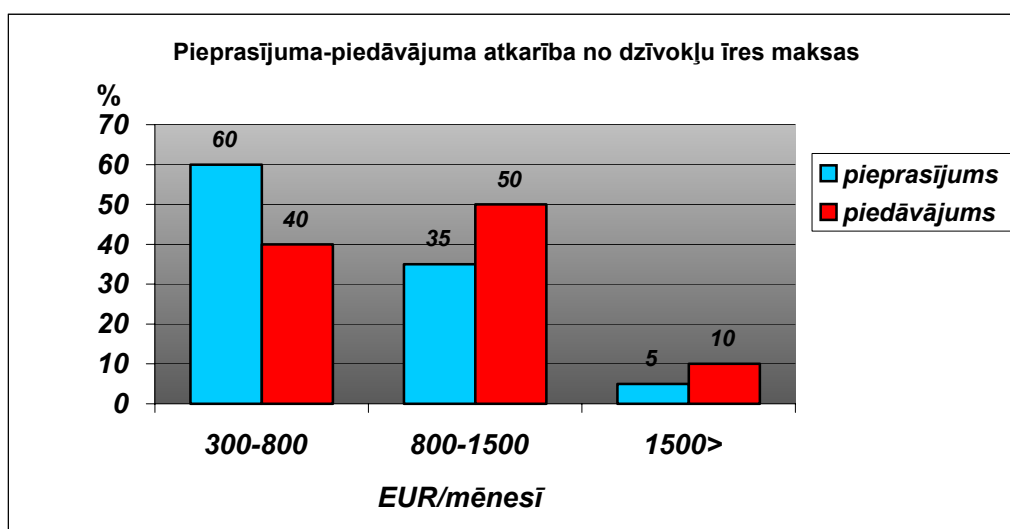
Izīrējamo dzīvokļu skaits ik gadu palielinās vidēji par 10 % un svārstās arī atkarībā no sezonas. Pavasara – vasaras sezonas laikā klientu skaitu palielina tūrisms. Šodienas vidējais aizpildījuma līmenis ir ap 60 – 70 %.

Daudzdzīvokļu namu īpašnieki, pamazām atbrīvojot dzīvokļus no nemaksātājiem, par saviem vai kredītlīdzekļiem veic remontu un piedāvā dzīvokļus īrēšanai. Dažkārt īpašnieks, nespējot vairāku mēnešu laikā atrast īrnieku, dzīvokli piedāvā vienlaicīgi gan izīrēšanai, gan pārdošanai. Lēmums par izīrēšanu vai pārdošanu tiek pieņemts atkarībā no tā, kurš no klientiem - īrnieks vai pircējs parādīsies pirmais. Tādēļ izīrējamo dzīvokļu tirgū tiek novērotas pastāvīgas skaitliskas izmaiņas. Tikko kā izremontētus dzīvokļus namu īpašnieki cenšas izīrēt uz maksimālo ilgumu, ne mazāk kā uz gadu.

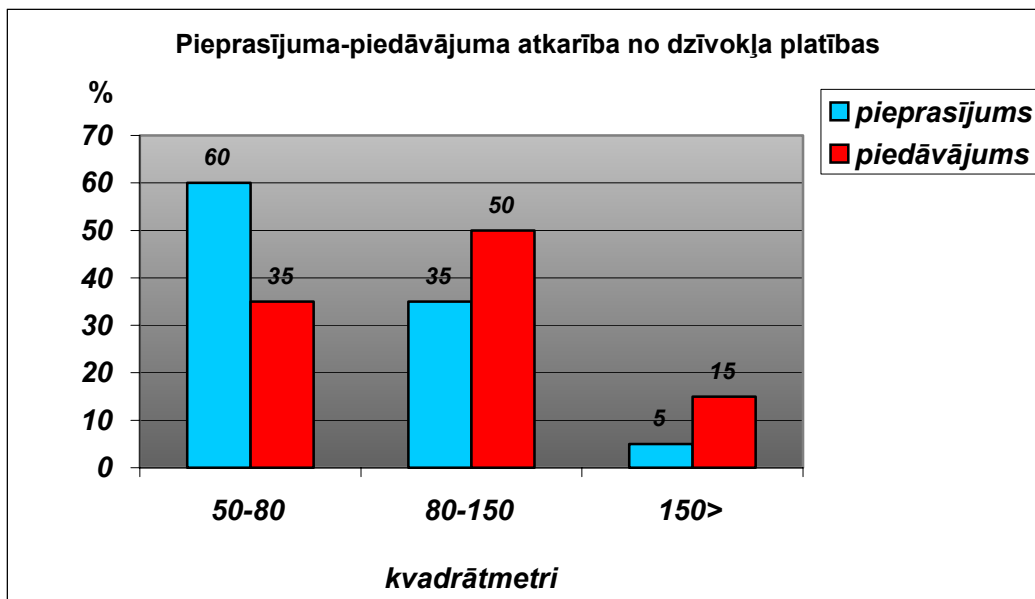
Jau reiz izmantoti dzīvokļi pēc neliela kosmētiskā remonta tiek izīrēti arī uz īsāku laika periodu.

Apmēram trešajai daļai dzīvokļu, kas atrodas īres tirgū, kopējā platība ir aptuveni 50 - 80 kv.m.

Mazāk kā trešdaļa īres tirgū cirkulējošo dzīvokļu atrodas namos, kuros pēdējo desmit gadu laikā ir tikusi veikta rekonstrukcija, noorganizēts labs serviss. Pieprasījuma un piedāvājuma attiecībās pastāv dažas disproporcijas, kuras attēlotas 3.2. un 3.3.attēlos.



3.2.attēls. Pieprasījuma piedāvājuma atkarība no dzīvokļu īres maksas lieluma Rīgas pilsētā 2003.gadā



3.3.attēls. Pieprasījuma piedāvājuma atkarība no dzīvokļu platības lieluma Rīgas pilsētā
2003. gadā

Vislielākais pieprasījums (aptuveni 60 %) ir pēc dzīvokļiem ar 50 – 80 kv.m. lielu platību un ikmēneša īres maksu 200 - 550 Ls mēnesī. Tajā pat laikā, tiek piedāvāti galvenokārt dzīvokļi ar platību 80 - 150 kv.m. Tikai 35 % piedāvājumu attiecas uz dzīvokļiem, kuru platība ir 60 – 80 kv.m. Turklāt dzīvokļi ar tādu platību atrodas ēkās, kur nav veikta rekonstrukcija, tādēļ ēku kvalitātes rādītāji un iedzīvotāju sociālais sastāvs nav viendabīgi. Lielajā vēsturiskajā centrā dominē ēkas ar lielāku dzīvokļu platību, jo pagājušā gadsimta sākumā, kad šis lielais vēsturiskais centrs tika celts, labvēlīgā ekonomiskā konjunktūra ļāva īrniekiem atļauties apmaksāt plašākus apartamentus.

Pagaidām, atbilstoši ekspertu novērtējumam, dzīvokļu piedāvājuma pieauguma tempi nedaudz pārsniedz pieprasījuma pieauguma tempus. Tomēr tiek izcelts arī fakts, ka pieaug klientu bāze. Pieaug ārzemju tehnisko darbinieku skaits, kurus piesaista lieli uzņēmumi, lai realizētu savus projektus Latvijas teritorijā. Tomēr visvairāk iepriecina tas, ka rodas un nostiprinās arī pieprasījums no vietējo iedzīvotāju puses.

Dzīvojamo māju īres tirgus stāvoklis Rīgas pilsētā ir samērā nestabils un ir haotisks. Dzīvojamo māju īres tirgum pārsvarā ir sezonāls raksturs, kā arī tas, galvenokārt, attīstās ārpus Rīgas pilsētas – Jūrmalā, rajonos pie jūras piekrastes, kā arī citos Latvijas reģionos. Dzīvojamās mājas vai to daļas tiek izīrētas pārsvarā vasaras

periodā atpūtas vajadzībām, kā rezultātā šis tirgus segments pašreizējā brīdī nav stabils dēļ neregulāriem ienākumiem, lai attīstītu šāda veida uzņēmējdarbību.

Dzīvojamo māju īres tirgus attīstība Rīgas pilsētā ir zemā līmenī. Mājas, kas tiek piedāvātas īres tirgū, pārsvarā ir labā tehniskā stāvoklī, ir mēbelētas, kā arī ir samērā lielas. Šādu dzīvojamo māju potenciālie īrnieki ir ārvalstu vēstniecību un šeit darbojošos lielo ārvalstu kompāniju darbinieki ar samērā lieliem ienākumiem, kas var atļauties par šādu māju īri maksāt 600 – 3000 Ls/mēnesī. Ņemot vērā šādu cilvēku sociālo stāvokli, izīrējamās mājas pārsvarā atrodas prestižos Rīgas pilsētas rajonos, kur pēc sociālā stāvokļa ir līdzvērtīgi apkārtējie iedzīvotāji. Rīgas pilsētas rajoni, kur atrodas šādas izīrējamās mājas, ir Mežaparks, Vecāķi, Jugla u.tml.

4.

**BIROJU TELPU TIRGUS
ATTĪSTĪBA**

**RĪGAS PILSĒTĀ LAIKA POSMĀ
NO**

**1991.GADA LĪDZ 2004.
GADAM**

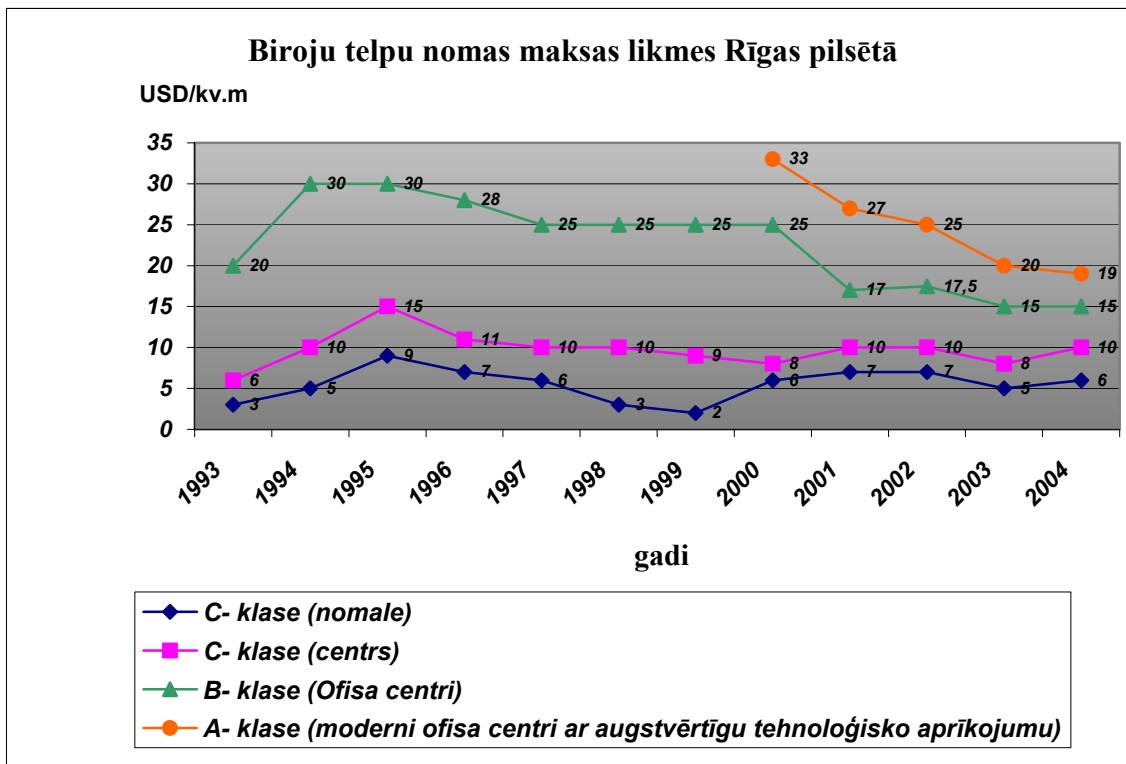
Kopš Latvijas Republikas neatkarības atgūšanas biroja telpu tirgus rašanos un attīstību ir ietekmējuši dažādi makroekonomiskie un politiskie faktori. No 1991. līdz 1995. gadam biroja telpu tirgus piedzīvoja vētrainas attīstības fāzi. 1990.-to gadu sākumā tam bija raksturīga liela darījumu aktivitāte, strauji veidojās mazais un vidējais bizness. Tīrgū bija jūtams izteikts biroja telpu trūkums. Pēc tam, kad 1992.gadā spēkā stājās likums "Par namīpašuma denacionalizāciju Latvijas Republikā", pilsētas centrālajā daļā masveidā sākās vēsturiskajās ēkās dzīvojošo iedzīvotāju izmitināšana citos dzīvokļos. Liela daļa namu, kas tika atbrīvoti no komunālajiem dzīvokļiem, tika pārveidoti par biroju ēkām. Pateicoties izteikti liberālajai attieksmei pret finansu tranzītu, 1992.-1995. gadā Latvijas bankās notika strauja naudas resursu palielināšanās, kas diezgan lielā mērā tika ieguldīti nekustamajā īpašumā. Tas bija kā būtisks uzņēmumu darboties spējas nodrošinājuma elements. Daudzas ēkas, kas tika rekonstruētas, bija paredzētas holdinga kompāniju pašu vajadzībām. Pirmos vēsturisko ēku rekonstrukciju projektus ēkām, kas tika rekonstruētas un pielāgotas B klases biroju centru telpu vajadzībām, piemēram, tādus projektus kā ēku rekonstrukcija Elizabetes un Vīlandes ielā, Aspazijas bulvārī, veica rietumvalstu investori, un tās nekavējoties tika aizpildītas ar nomniekiem, kas bija gatavi maksāt nomas maksu līdz 30 dolāriem par kvadrātmetru mēnesī.

Biroju telpas raksturo pēc to klases, kas parāda to labiekārtojuma, servisa un klientu piekļūšanas iespējas:

- A klases biroju telpas atrodas jaunuzceltās vai kapitāli atjaunotās ēkās ar augstvērtīgu apdari, pieejamo kopējo biroja servisa līmeni, ko piedāvā telpu iznomātājs, labām komunikāciju iespējām, kā arī labām iespējām klientu piebraukšanai un automašīnu novietošanas iespējām. Tāpat šādām telpām ir jāatrodas arī pilsētas centrā vai tā tiešā tuvumā;
- B klases biroju telpas ir līdzīgas A klases biroju telpām, taču nav noorganizēta pietiekoši laba klientu piekļūšana un automašīnu novietošana pie biroju centra vai arī šīs iespējas ir, taču biroju centrs atrodas pilsētas nomalē;
- C klases biroju telpas ir raksturojamas kā telpas ar minimāli nepieciešamo labiekārtojumu uzņēmuma darbības veikšanai. Servisa līmenis ir minimāls vai arī tā nav vispār. Šādas telpas pārsvarā atrodas padomju laikos būvēto administratīvo ēku telpās, tām ir veikts minimāls remonts, tās pielāgojot mūsdienu tehniskajām un estētiskajām prasībām;

- C klases biroju telpas, kas atrodas pilsētas nomalēs, pārsvarā ir vidējā stāvoklī, šeit ir izvietojušies dažādu mazu uzņēmumu kantori, kuriem nav nepieciešamība, lai tie atrastos pilsētas centrā, tādējādi ietaupot uz telpu nomas rēķina.

Dažādu kategoriju biroja telpu nomas maksas līmeņa dinamika Rīgas pilsētā laika posmā no 1993.gada līdz 2004.gadam ir atspoguļota 4.1.attēlā:



4.1.attēls. Biroja telpu nomas maksas līmeņa dinamika Rīgas pilsētā laika posmā no 1993.gada līdz 2004.gadam

1995. gada banku krīze uz biroja telpu tirgu atstāja aukstas dušas efektu. Kopš tā laika līdz pat šai dienai biroja telpu tirgus atrodas depresīvā attīstības fāzē. No 1995. gada līdz 1997. gada vidum banku krīzes rezultātā būtiski samazinājās ar aktīvu biznesu nodarbojošos uzņēmumu un holdinga kompāniju skaits. Attiecīgi samazinājās arī pieprasījums pēc birojiem, kam sekoja telpu nomas maksas līmeņa pazemināšanās. Brīvo biroja telpu skaits C klases namos ar zemas kvalitātes telpām sasniedza 30 – 40 % līmeni.

Neraugoties uz to, ka 1997. gada otrajā pusē bankas uzsāka aktīvu biznesa kreditēšanu un brīvo telpu skaits 1998. gada vidū nedaudz samazinājās, būtisks

pieprasījuma pieaugums pēc biroju telpām, kas, savukārt, iespējams izraisītu nomas likmju pieaugumu, nebija novērojams.

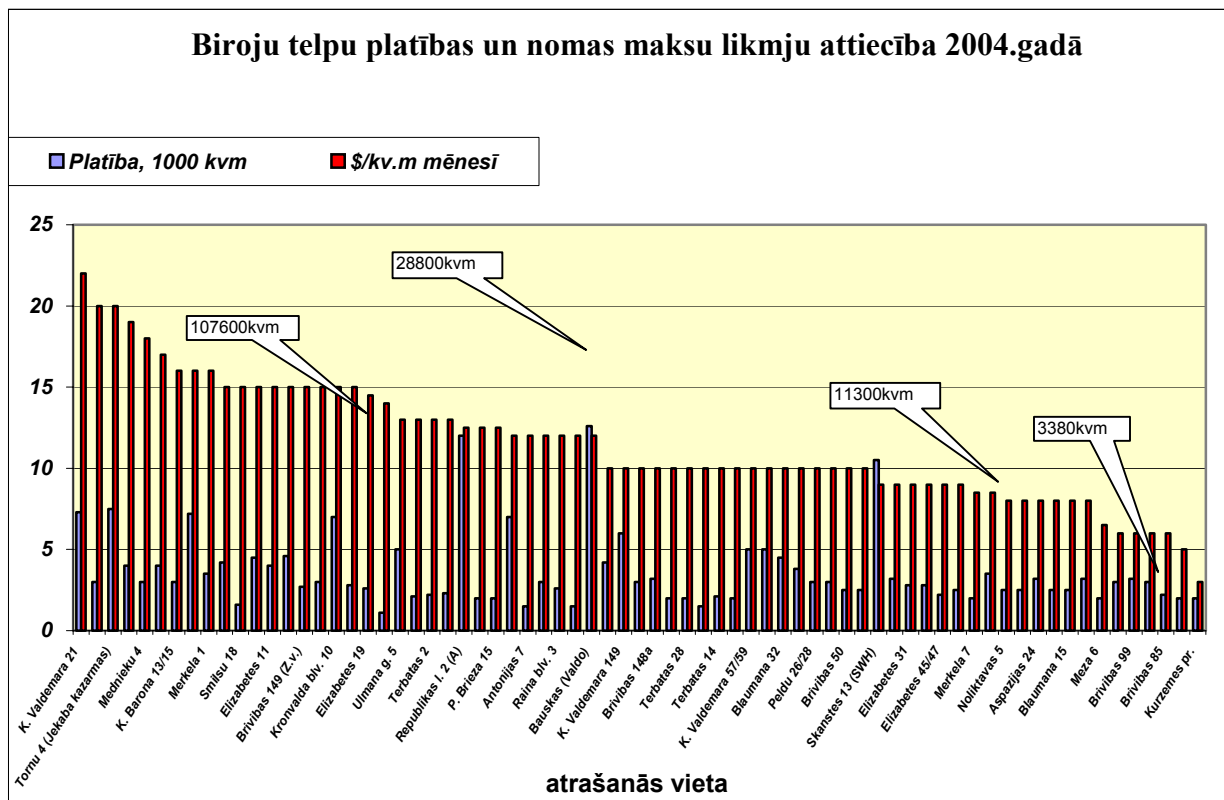
Nākamais faktors, kas negatīvi ietekmēja biroja telpu tirgu, bija finanšu krīze Krievijā 1998. gadā. Sakarā ar to, ka strauji samazinājās Latvijas tradicionālo preču eksporta apjoms uz Krieviju, notika vispārējā Krievijas importa apjoma samazināšanās, kā arī saruka tranzīta pārvadājumu skaits, diezgan liela daļa Latvijas mazo un vidējo uzņēmumu bija spiesti vai nu pārtraukt savu darbību, vai arī būtiski ierobežot savu aktivitāti.

Sākot ar 1999. gadu, biroju telpu tirgu negatīvi sāka ietekmēt tirdzniecības globalizācijas faktors. Sakarā ar to, ka notika strauja tirdzniecības biznesa palielināšana, uzņēmumiem apvienojoties, kā arī norisinājās liela tirdzniecības centru tīklu attīstība, daudzas preču izplatītāju kompānijas un daudzi vairumtirdzniecības - mazumtirdzniecības uzņēmumi, kas bija vieni no galvenajiem biroja telpu patērētājiem, pamazām zaudēja iespēju nodarboties ar savu biznesu.

Neraugoties uz to, ka kopš 1998. gada bankas aktīvi pievērsās biznesa kreditēšanai, piedāvājot arvien izdevīgākus kreditēšanas nosacījumus, pēdējo piecu gadu laikā gandrīz visos biroju telpu tirgus segmentos ir vērojama nomas maksas likmju pazemināšanās. Izņēmums ir vienīgi C klases biroju telpas pilsētas nomalē. Nomas maksas palielināšanās 1999. - 2001. gadā šeit ir saistīta galvenokārt ar telpu kvalitātes uzlabošanu sakarā ar to, ka daudzās vietās tika veikti ēku rekonstrukcijas darbi.

Paradoksālo biroja telpu tirgus attīstību, likmju pazemināšanos, tirgū esot nelielam skaitam jaunu telpu un stabili augstai IKP attīstības dinamikai, var skaidrot ar strukturālām izmaiņām reģiona ekonomiskajā attīstībā. Ekonomisko pieaugumu arvien lielākā mērā nodrošina Latvijas mērogiem lielu un pat ļoti lielu kompāniju attīstība ekonomikas, komunikāciju, tranzīta, tirdzniecības un celtniecības stratēģiskajās nozarēs. Lielie uzņēmumi dod priekšroku personīgo biroju centru celtniecībai (LMT – 17400 m², Hansabanka), nevis biroja telpu nomai. Mazais un vidējais bizness, kas nodrošina lielas daļas biroju telpu aizpildīšanu, pašlaik attīstās ar grūtībām. Kopš 1998. gada ir vērojama tendence, ka stabili darbojošies mazie un vidējie uzņēmumi biroja telpas nevis nomā, bet pērk.

Situāciju biroja telpu tirgū 2004. gadā atspoguļo 4.2.attēls:



4.2.attēls. Lielāko Rīgas pilsētā esošo biroju centru nomas maksas likmes un to kopējā platība 2004.gadā.

Šajā diagrammā ir atspoguļotas biroju telpu nomas maksu likmes dažādos biroju telpu centros Rīgas pilsētā, šo centru kopējā iznomājamā platība, kā arī atbilstošām nomas maksu likmēm atbilstoša šajā biroju telpu klases segmentā ietilpstošo biroju ēku kopējā platība. (Piemēram: ar nomas maksas likmi no 10 līdz 15 \$/kv.m mēnesī Rīgas pilsētā ir biroju telpas ar kopējo platību 107 600 kv.m.) Diagrammā biroja telpu ēkas ir sakārtotas pēc to telpu nomas maksas likmju lieluma, kas, savukārt, atspoguļo biroja telpu klasi. Pilsētas centrālajā daļā vien var saskaitīt apmēram 75 ēkas, kurās ir biroju telpas ar kopējo platību, kas lielāka par 1500 kvadrātmetriem. Pilsētas centrālās daļas biroju telpu kopējā platība (neskaitot atsevišķus birojus ēkās, ko izmanto dažādiem mērķiem) sasniedz aptuveni 250 tūkstošus kvadrātmētru.

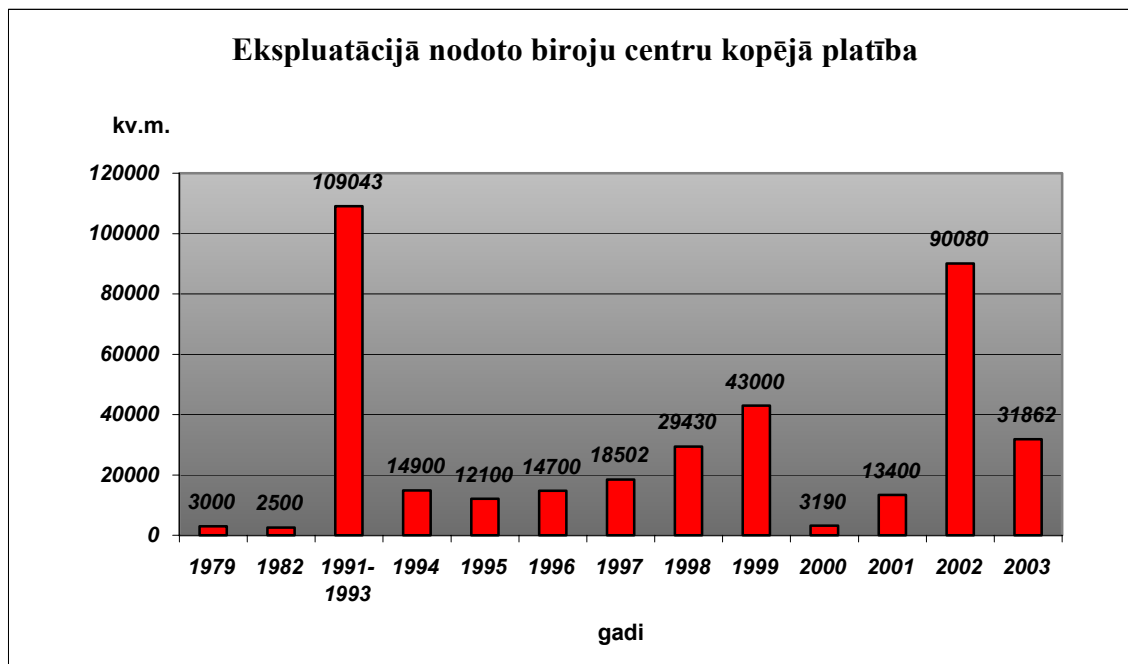
No šīs diagrammas redzams, ka augstākās klases biroju telpu segments Rīgā ir ļoti šaurs. 1999. gadā ekspluatācijā nodotais uzņēmuma "SKANSKA" A klases biroju centrs VALDEMĀRS ir ārkārtīgi saasinājis konkurences cīņu par klientiem šajā biroju telpu tirgus segmentā. Telpu nomas maksas līmeņa noteikšana centrā VALDEMĀRS

būtībā sāka spēlēt galvenā cenu veidojošā faktora lomu A un B klases biroju telpu tirgus segmentā. Tiklīdz centra VALDEMĀRS menedžeri samazināja telpu nomas maksas līmeni, lai nodrošinātu pustukšā centra aizpildījumu, citu līdzīgu ēku pārvaldītāji, lai paturētu slavenos “brenda” nomniekus, veica adekvātu nomas maksas likmes pazemināšanu. Tā rezultātā pēdējo gadu laikā nomas maksas līmenis A un B klases biroju telpu segmentos pastāvīgi kritās, bet centrs VALDEMĀRS tā arī bija un palika pustukšs. Sākot ar 2002.gadu, centra menedžeri mēģināja par katru cenu palielināt centra aizpildījumu, kas atkal noveda pie vispārējas nomas maksas likmju krišanās visā pilsētā.

Biroju telpu tirgus īpatnība augstvērtīgo A un B klases biroju centru segmentā Rīgā ir tāda, ka slaveni, starptautiski uzņēmumi izvieto savus birojus nevis A, bet gan B klases biroju ēkās, lai gan lielākās valstīs šie uzņēmumi nevar atļauties atrasties telpās, kas būtu zemākas klases par A. Šo īpatnību zināmā mērā var skaidrot arī ar to, ka pilsētas vēsturiskajā centrā atrodas samērā maz kvalitatīvi rekonstruētas mājas ar skaistām fasādēm un lielisku iekšējo arhitektūru, kas to iemītniekiem piešķir atbilstošu tēlu. Vēl viens izskaidrojums varētu būt īpatnība, ka pastāv neliels, samērā ierobežots tirgus, kurā lieli uzņēmumi nestrādā pulsējošā režīmā, kad personāla skaits un iznomājamo telpu platība var būtiski mainīties atkarībā no attiecīgajā momentā realizējamajiem projektiem un pastāvošās konjunktūras, kas ir raksturīgi attīstīto valstu lielajiem, atklātajiem tirgiem. Vairāk vai mazāk stabils personāla lielums un prognozējams attīstības apjoms ļauj labāk izplānot, kādas biroju telpas būs nepieciešamas nākotnē.

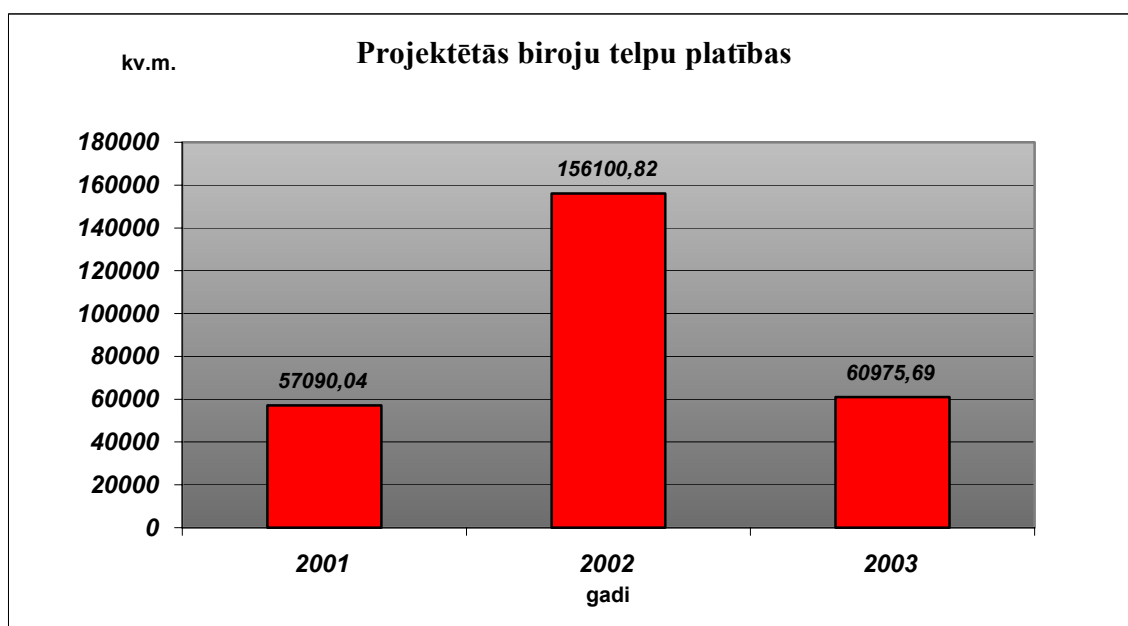
Vispārējā nekustamā īpašuma nomas maksas līmeņa samazināšanās galvenokārt ietekmēja augstākās klases biroju telpu nomas maksu līmeni. Ņemot vērā to, ka šis segments ir ļoti šaurs, jebkuri lielu biroju telpu centru („Valdemāra centrs”, „Felix” utt.) menedžeru centieni samazināt telpu nomas maksas likmju līmeni ietekmē augstākās klases biroju centru attīstību. Analizējot diagrammu, var secināt, ka stabilāka situācija no pieprasījuma un piedāvājuma viedokļa ir biroju centriem, kur telpu nomas maksas likmes ir diapazonā no 8 līdz 12 USD/kv.m, jo šajā segmentā ir vislielākais pieprasījums un klientu skaits.

Attēlos 4.3. un 4.4. ir redzama ekspluatācijā nodoto biroju centru kopējās platības dinamika Rīgas pilsētā laika posmā no 1979.gada līdz 2003.gadam, kā arī projektēto biroju centru kopējās platības attīstības dinamika Rīgas pilsētā laika posmā no 2001.gada līdz 2003.gadam:



Avots: Centrālā statistikas pārvalde. Rīgas Dome. NIRA FONDS.

4.3.attēls. Ekspluatācijā nodoto biroju telpu platības Rīgas pilsētā laika posmā no 1979.gada līdz 2003.gadam.



Avots: Centrālā statistikas pārvalde. Rīgas Dome. NIRA FONDS.

4.4.attēls. Projektētās biroju telpu platības Rīgas pilsētā laika posmā no 2001.gada līdz 2003.gadam.

5.

TIRDZNICĪBAS TELPU TIRGUS

ATTĪSTĪBA RĪGAS PILSĒTĀ

LAIKA POSMĀ NO 1991. GADA

LĪDZ

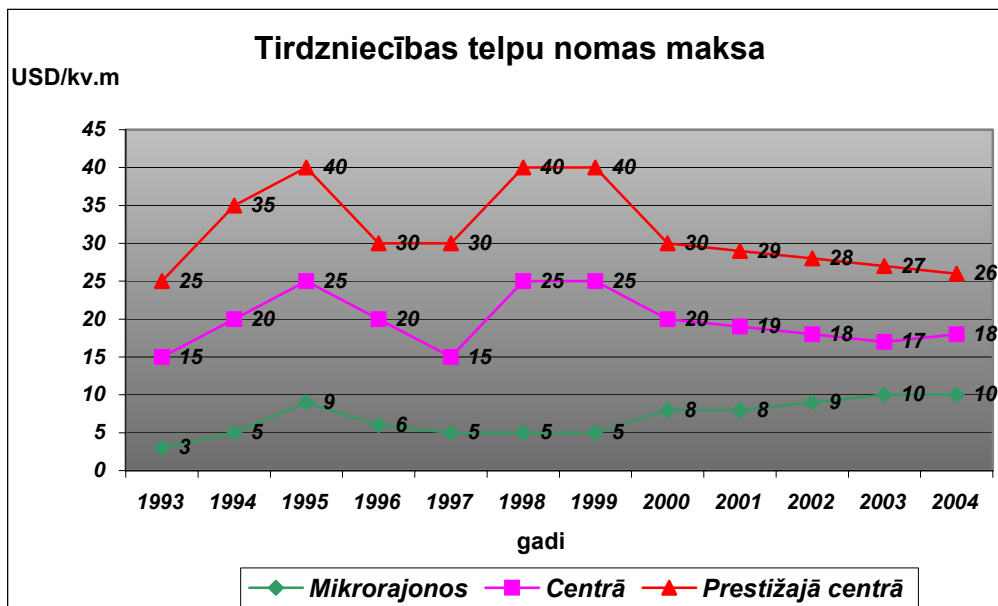
2004. GADAM

Lai iepazītos ar nekustamā īpašuma tirdzniecības telpu tirgus segmenta attīstību, tas ir jāapskata divos galvenajos apakšsegmentos: iebūvēto telpu segmentā un tirdzniecības centru segmentā. No 1991. gada līdz 1997.-1998. gadam tirdzniecības

centru segments neattīstījās gandrīz nemaz. Padomju gados izveidotā supermārketu sistēma pilsētas mikrorajonos tika balstīta uz aprēķinātām iedzīvotāju patēriņa normām un konkrētiem dažādu pilsētas teritoriju attīstības plāniem. Sakarā ar iedzīvotāju zemo pirktspēju, kāda tā bija padomju gados, uz vienu iedzīvotāju paredzētais tirdzniecības platību skaits bija acīmredzami nepietiekams, lai apmierinātu tirdzniecības pieprasījumu. Līdz masveida privatizācijas sākumam 1996. - 1997. gadā lielākā daļa padomju laikos celto tirdzniecības centru bija pašvaldību vai valsts īpašumā, kas nebūt neveicināja investīciju ieplūšanu šo tirdzniecības centru attīstībā no telpu nomājošo tirdzniecības kompāniju puses.

Sākot ar 1991. gadu iebūvēto telpu tirgus segmenta attīstība notika augsta neapmierināta pieprasījuma ietekmē. Pēc tam, kad 1992. gadā tika pieņemts likums par ēku denacionalizāciju, lielu daļu iebūvēto tirdzniecības telpu pilsētas tradicionālajās, vēsturiskajās tirdzniecības vietās ēku īpašnieki iznomāja par tirgus nomas maksas likmēm. Telpas, kas joprojām palika pašvaldību vai valsts īpašumā, parasti tika iznomātas par zemākām likmēm. Pastāvot lielam neapmierinātam pieprasījumam pēc tirdzniecības telpām un pieaugot iedzīvotāju pirktspējai, nomas maksas likmes no 1993. gada līdz 1995. gadam pieauga 1,5-2 reizes. Banku krīzes rezultātā samazinājās tirdzniecības apgrozījums, kā arī pazeminājās iedzīvotāju pirktspēja, kas laika periodā no 1995. gada līdz 1997. gadam lika būtiski pazemināt nomas maksas līmeni iebūvētajās tirdzniecības telpās.

Vidējās tirdzniecības telpu nomas maksu likmes Rīgas pilsētā laika posmā no 1993.gada līdz 2004.gadam ir apkopotas 5.1.attēlā.



5.1.attēls. Vidējās tirdzniecības telpu nomas maksu likmes Rīgas pilsētā laika posmā no 1993.gada līdz 2004.gadam.

1997. gada otrajai pusei un visam 1998. gadam bija raksturīga strauja nomas maksas likmju paaugstināšanās iebūvētajās tirdzniecības telpās. 1997.-1998. gadā sākās iebūvēto telpu privatizācija pašvaldībām un valstij piederošajās ēkās. Veiktās iebūvēto telpu rekonstrukcijas rezultātā būtiski palielinājās tirdzniecībai paredzēto telpu izmēri un attiecīgi samazinājās palīgtelpas. Augsts neapmierināts pieprasījums pēc tirdzniecības telpām pilsētas centrā veicināja daudzu jaunu tirdzniecības platību rašanos, kas notika tādēļ, ka tika rekonstruēti ēku pirmajos stāvos esošie dzīvokļi un nedzīvojamās telpas. Sānielu attīstības rezultātā norisinājās strauja tradicionālo tirdzniecības zonu paplašināšanās. Diemžēl, iebūvēto tirdzniecības platību skaita palielināšanos pilsētas centrālajā daļā skaitļos izteikt traucē fakts, ka nepastāv nekāda statistiskā uzskaitē.

1998. gada finanšu krīze Krievijā Latvijā izraisīja kredītresursu maksas paaugstināšanos par 2-3% un to, ka bankas sāka piesardzīgāk izturēties pret kredītu izsniegšanu. Samazinājās arī dažādu uzņēmumu apgrozījums. Rezultātā nostabilizējās tirdzniecības telpu nomas tirgus.

Turpmākā iebūvēto tirdzniecības telpu tirgus segmenta attīstība visciešākajā veidā ir saistīta ar straujo tirdzniecības centru segmenta attīstību.

Norvēģu kompānijas Linstow Varner ienākšana tirgū, iegādājoties nozīmīgos tirdzniecības centrus un supermārketus Mols (Europa Centrs), Dole, Minska un Universālveikals Centrs, 1999. - 2004. gadā izraisīja vētrainu tirdzniecības centru attīstību. 1998. gadā ekspluatācijā pēc rekonstrukcijas tika nodoti tirdzniecības kompleksi Mols un Centrs, kuru kopējā platība sasniedza aptuveni 25 tūkstošus kvadrātmetru.

1999. - 2000. gadā tirdzniecības telpu nekustamā īpašuma tirgus segmentā iezīmējās šādas tendences:

- tirdzniecības decentralizācija, aktīvās tirdzniecības izvešana ārpus vēsturiskā centra robežām, principiāli jaunu tirdzniecības zonu radīšana;
- strauja tirdzniecības telpu palielināšanās jaunos tirdzniecības centros, jaunu universālu tirdzniecības centru radīšana, lielu specializētu veikalu izveidošana;
- straujš tirdzniecības tīkla kompāniju pieaugums.

1999. un 2000. gadā jaunu tirdzniecības telpu apjoma pieauguma tempi būtiski pārsniedza mazumtirdzniecības pieauguma tempus. Saasinoties konkurencei, no lielo tīkla kompāniju puses sākās mazo un vidējo tirdzniecības uzņēmumu bankrots. Pilsētas centrālajā daļā palielinājās nomnieku rotācija, palielinājās brīvo telpu eksponēšanas laiks tirgū, samazinājās tirdzniecības platību nomas maksas lielums. Norvēģu kompānija Linstow uzsāka darbu pie rūpnīcas "Alfa" ražošanas korpusu demontāžas un jauna tirdzniecības centra celtniecības. 2000.gada rudenī veikalu tīklā RIMI jau ietilpa 12 uzņēmuma personīgie veikali un 8 veikali, ko uzņēmums bija iegādājies no kompānijas "Interpregro". Uzņēmums "Polyplast" uzsāka tirdzniecības centra celtniecību Krasta ielā ar platību 25 tūkstoši kvadrātmetru. Latvijas tīkla kompānijas "Mego" un "Nelda" palielināja savu veikalu skaitu līdz, attiecīgi, 11 un 9.

2001. gadā kompānija "Stockmann" un "Rautakirja" uzsāka tirdzniecības centra un kinoteātru celtniecību 13.janvāra ielā 38 tūkstoši kvadrātmetru lielā platībā.

Lietuvas tirdzniecības gigants "Vilniaus Prekybas" atvēra savu pirmo Maxima tipa tirdzniecības centru Pļavniekos.

2001.gada rudenī darbojošos tirdzniecības centru kopējā platība sasniedza 142 tūkstošus kvadrātmetru.

Celtniecības stadijā joprojām atradās vēl aptuveni 156 tūkstoši kvadrātmetru tirdzniecības telpu. Lielirbes ielā tika atklāts jauns tirdzniecības centrs "SPICE", kura

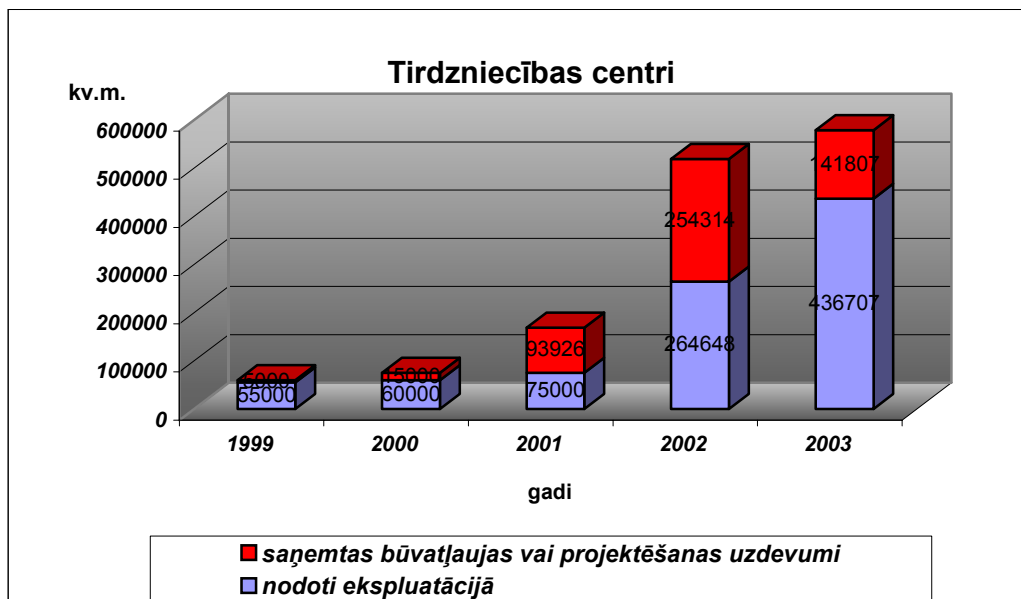
platība bija aptuveni 17 tūkstoši kvadrātmetru. Tika uzsākta tirdzniecības centra "MOLS" otrās kārtas celtniecība. Pēc pusgadu ilgušas darbības, maksātnespējas rezultātā tika slēgts "KRASTA" tirdzniecības centrs.

2001. gadā, atverot 7 jaunus veikalus, plašākais mazumtirdzniecības veikalu tīkls "RIMI" sasniedza 65,4 miljonu latu apgrozījumu. Kompānijas "MEGO" apgrozījums palielinājās 2,5 reizes – līdz 21,3 miljoniem latu, veikalu skaitam palielinoties līdz 18.

2001. gadā kopējais mazumtirdzniecības apgrozījums pieauga par 9 %, tajā pat laikā, kad četru lielāko mazumtirdzniecības tīklu ("RIMI", "MEGO", "NELDA", "VILNIAUS PREKYBAS") apgrozījuma pieaugums vidēji pārsniedza 40%. 2001. gadā šīs kompānijas kontrolēja vairāk nekā 25 % mazumtirdzniecības tirgus.

Sakarā ar to, ka 2001.-2002. gadā mazumtirdzniecības apgrozījuma pieaugums vispirms jau tirdzniecības centros notika krietni vien lēnāk nekā tirdzniecības telpu piedāvājuma pieaugums, joprojām saglabājās nomas likmju plānveida samazināšanās tendence pilsētas centrālajā daļā atrodošos ēku iebūvētajās telpās, tirdzniecības decentralizācijas tendence un orientēšanās uz darbu tirdzniecības centros. No aptuveni 200 tūkstošiem kvadrātmetru tirdzniecības platību, kas nonāca ekspluatācijā tirdzniecības centros 2001.-2002.gadā, aptuveni 40 tūkstošus tirgus nespēja absorbēt. Paralēli uzņēmuma "POLYPLAST" bankrotam, savu darbību pārtrauca arī kompānijai "KESKO" piederošais "CITYMARKET" ar platību aptuveni 5500 m², kas atradās Krasta ielas tirdzniecības zonā. Fakts, ka bankrotēja divi no četriem Krasta ielas tirdzniecības zonas hipermarketiem (CITYMARKET un POLYPLAST), parādīja, ka kompānijas menedžeri ir pieļāvuši acīmredzamu kļūdu, pieņemot lēmumu par konkurentu uzņēmumiem formāta ziņā analogu pārtikas produktu tirdzniecības uzņēmumu celtniecību.

Tirdzniecības centru kopējās platības izmaiņu dinamika Rīgas pilsētā laika posmā no 1999.gada līdz 2003.gadam ir attēlota 5.2. attēlā.



Avots: Rīgas Dome.

5.2.attēls. Tirdzniecības centru kopējās platības izmaiņu dinamika Rīgas pilsētā laika posmā no 1999.gada līdz 2003.gadam.

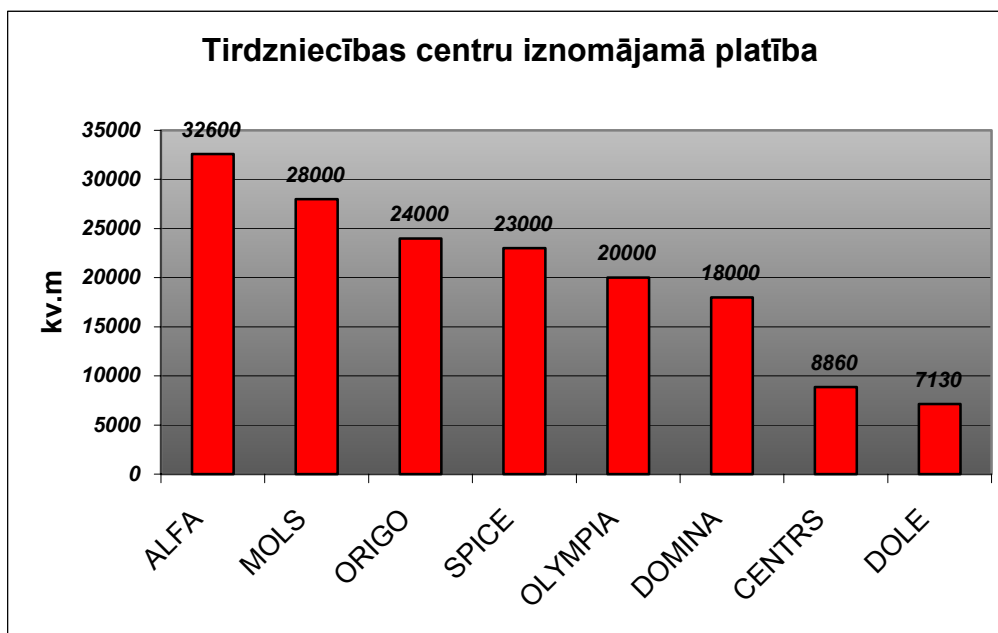
2002. gadā kompānija "Linstow" atklāja tirdzniecības centra "MOLS" otro kārtu, palielinot tirdzniecības centra platību līdz 28000 kvadrātmetriem. Darbu uzsāka tirdzniecības komplekss "OLYMPIA" ar kopējo platību 20000 kvadrātmetri. 2003. gada vasarā rekonstruētajā Rīgas dzelzceļa stacijā tika atvērta jauns tirdzniecības centrs "ORIGO", kura kopējā platība sasniedza 24000 kvadrātmetrus. 2003. gadā Kr.Valdemāra ielā kompānija "Kristensen Baltic" atvera jauno lielveikalu "RIMI" ar kopējo platību 6000 kvadrātmetri.

Sākot ar 2003.gadu iezīmējās tendence uzlaboties situācijai iebūvēto telpu segmentā pilsētas vēsturiskajā centrā. Samazinājās tukšo telpu skaits, nostabilizējās nomas maksas lielums. Tas notika pilsētas centrā atrodošos mazumtirdzniecības un sabiedriskās ēdināšanas uzņēmumu pārstrukturēšanas rezultātā. Uzņēmumi, kuru produkcija bija orientēta uz masveida patēriņu, pārgāja uz tirdzniecības centriem. Pilsētas centrā pārsvarā notika dārgāku un kvalitatīvāku preču ar pasaulē pazīstamiem zīmoliem tirdzniecība. Tika atvērti jauni kafejnīcu un restorānu tīkli.

Pilsētas mikrorajonos tika palielināts uzņēmuma "VILNIAUS PREKYBAS" tirdzniecības tīklā ietilpstošo veikalu "T-Market" un "MAXIMA" skaits. Tika atvērti arī

divi jauni tirdzniecības centri – “DOMINA” – Purvciemā un “STOCKAMANN” – Rīgas pilsētas centrā.

Rīgas pilsētā esošo (ekspluatācijā nodoto) lielāko tirdzniecības centru iznomājamās platības apkopojums ir parādīts 5.3.attēlā.



5.3.attēls. Eksploatācijā nodoto tirdzniecības centru reāli iznomājamā platība

6.

**NEKUSTAMO ĪPAŠUMU
TRANSAKCIJU STRUKTŪRA
RĪGAS PILSĒTĀ
LAIKA POSMĀ NO 1997. GADA
LĪDZ 2003. GADAM**

Lai apkopotu un analizētu informāciju par nekustamā īpašuma transakciju (pirkšanas – pārdošanas) darījumu skaitu Rīgas pilsētā laika posmā no 1997.gada līdz 2003.gadam, ir izmantota sekojoša informācija:

- Valsts Zemes dienesta informācija par Rīgas pilsētā notikušo darījumu skaitu, to sastāvu, atrašanās vietu un darījumu līgumos uzrādītajām summām laika periodā no 1997.gada līdz 2003.gadam;
- Rīgas pilsētas zemesgrāmatu nodaļas informācija par darījumu skaitu ar nekustamajiem īpašumiem laika periodā no 1993.gada līdz 2003.gadam. Diemžēl šī informācija nesatur datus par darījumu sastāvu, nekustamā īpašuma atrašanās vietu, darījumos fiksētām summām.

Pieejamo datu analīze tika veikta ar sekojošiem nosacījumiem un ierobežojumiem:

- apkopojot Valsts zemes dienesta sniegtos datus par darījumiem ar nekustamo īpašumu, konstatēts, ka šajos datos nav informācijas par notikušajiem darījumiem ar dzīvokļu īpašumiem, kas ir paātrināti privatizēti. Diemžēl šī informācija ir ļoti būtiska, lai atspoguļotu darījumu skaitu ar dzīvokļu īpašumiem laika posmā līdz 2000.gadam, kad darījumi pārsvarā notika ar paātrināti privatizētiem dzīvokļiem, jo līdz tam pilnās privatizācijas process bija vēl savā attīstības stadijā;
- salīdzinot iegūtos datus no Valsts zemes dienesta ar datiem no Rīgas pilsētas zemesgrāmatu nodaļas, redzams, ka reģistrēto darījumu skaits abās iestādēs krasi atšķiras – 2 – 2,8 reizes. Šāda atšķirība, acīmredzot, ir skaidrojama ar datu reģistrācijas nesakārtotību VZD, kas līdz ar to arī būtiski ietekmē datu kvalitāti, nosakot nekustamo īpašumu kadastrālo vērtību no nepilnīgi apkopotiem datiem. Jākonstatē, ka analīzei ir pielietojami dati tikai no VZD, lai gan arī to skaits ir krasi atšķirīgs no Zemesgrāmatā reģistrētā skaita.

Tādējādi, veiktā datu statistiskā analīze parāda arī to, kāda informācija nekustamā īpašuma kadastrālās vērtības noteikšanai tiek izmantota, un jāsecina, ka tā pilnībā neatspoguļo patieso situāciju nekustamo īpašumu tirgū Rīgas pilsētā, kā rezultātā, nosakot īpašumu kadastrālo vērtību var rasties neprecizitātes un kļūdas.

Kā rāda prakse, kā arī analizējot datus no Zemesgrāmatu nodaļas, redzams, ka veicot nekustamā īpašuma transakcijas, bieži vien, lai apietu lielās Valsts nodevas maksu par darījumu, kā arī, lai apietu pirkuma tiesību atteikšanas prasīšanu no pašvaldības, darījumos tiek izmantots dāvinājuma līgums. Lai gan ir arī patiesi dāvinājuma līgumi, prakse rāda, ka aptuveni puse no dāvinājuma līgumiem patiesībā ir uztverami kā pirkuma līgumi. Šādas tendences darījumu veikšanā bija izteiktas samērā lielā mērā līdz

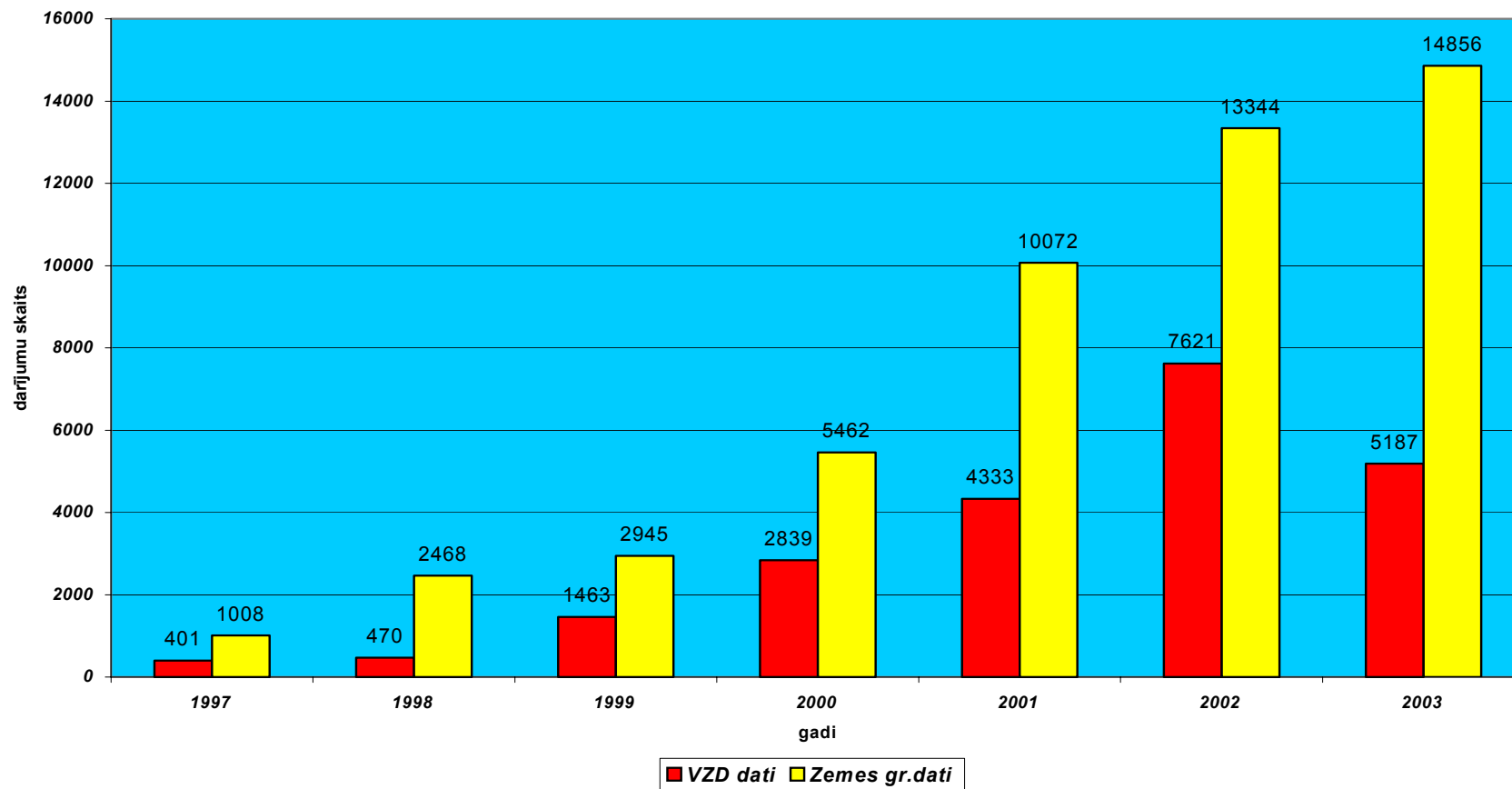
2000.gadam, taču, sākot ar 2001.gadu, kad transakciju veikšanai arvien vairāk tika piesaistīti kredītiestāžu līdzekļi, pirkuma un dāvinājuma līgumu attiecība sāka palielināties.

Apkopotie dati par veiktajām transakcijām Rīgas pilsētā ir attēloti diagrammās pa atsevišķiem pilsētas nozīmīgākajiem rajoniem, kur ir uzrādīts darījumu skaits ar zemes īpašumiem, zemes un būvju īpašumiem, kā arī darījumu skaits ar zemesgrāmatā reģistrētiem dzīvokļu īpašumiem.

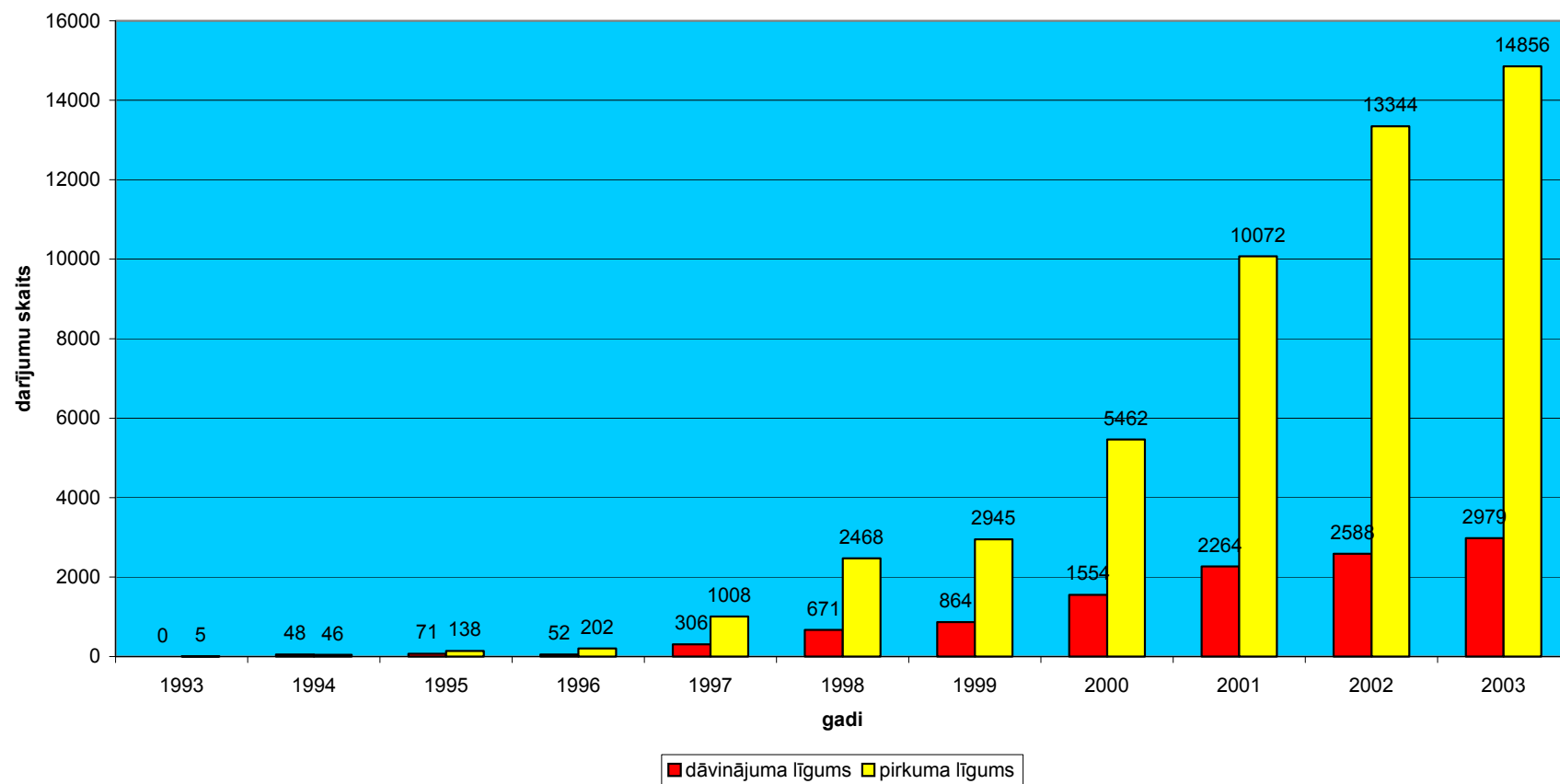
Apskatot iegūtos rezultātus pa gadiem, redzams, ka 2003.gadā ir novērojama darījumu skaita samazināšanās praktiski pa visām nekustamā īpašuma grupām. Taču jāsecina, ka apkopotā informācija no VZD ir nepilnīga, kā arī, iespējams, VZD, izsniedzot pieprasītos datus par darījumu skaitu 2003.gadā, vēl nebija apkopojis visus tam pieejamos datus, jo informācija tika iegūta 2003.gada decembra vidū.

Kā jau iepriekš minēts, iegūtajam darījumu struktūras pārskatam ar nekustamajiem īpašumiem Rīgas pilsētā laika posmā no 1997.gada līdz 2003.gadam ir tikai ilustratīvs raksturs, jo sākotnējā datu kvalitāte ir apšaubāma.

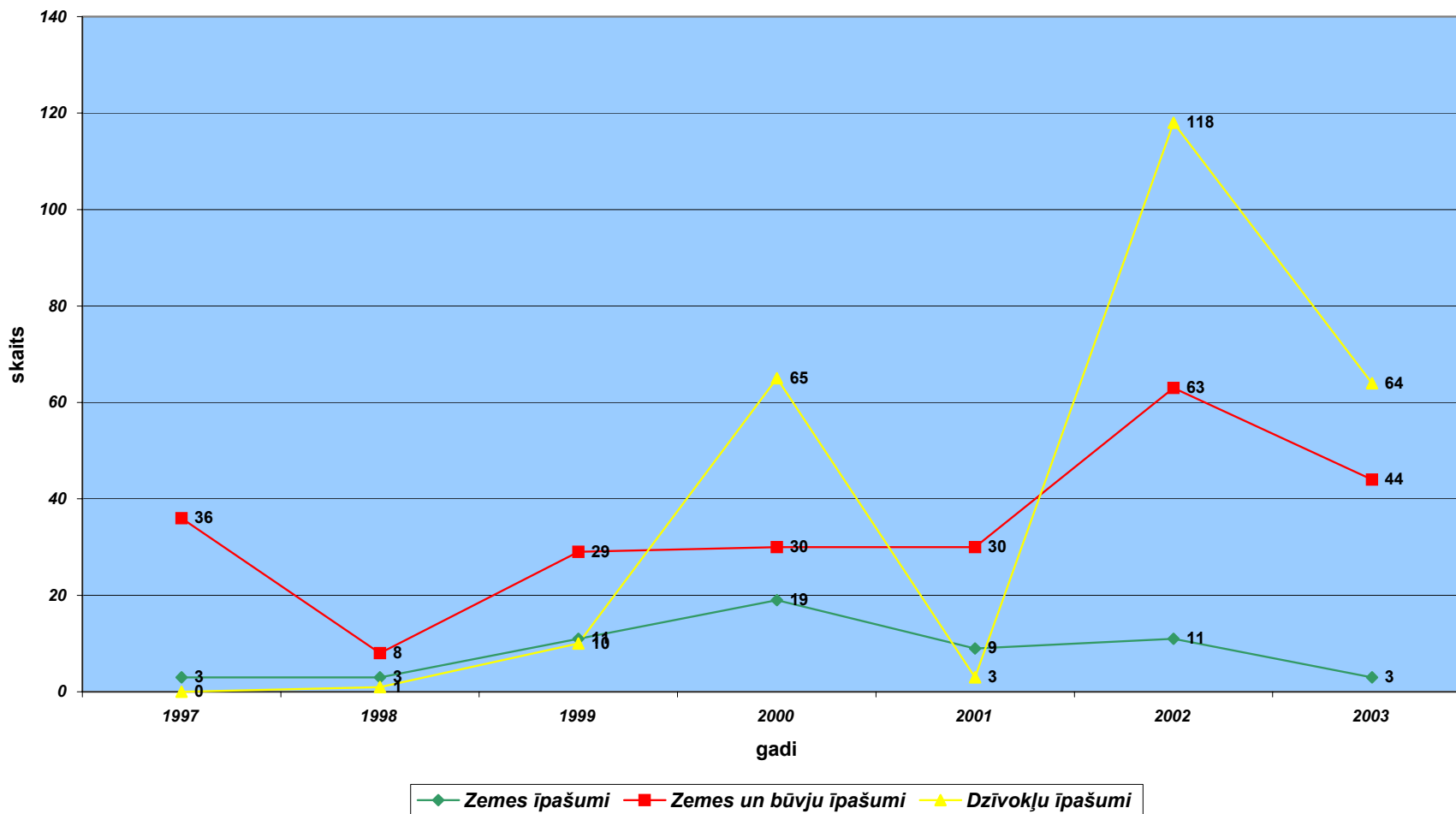
VZD un Zemesgrāmatu datu salīdzinājums



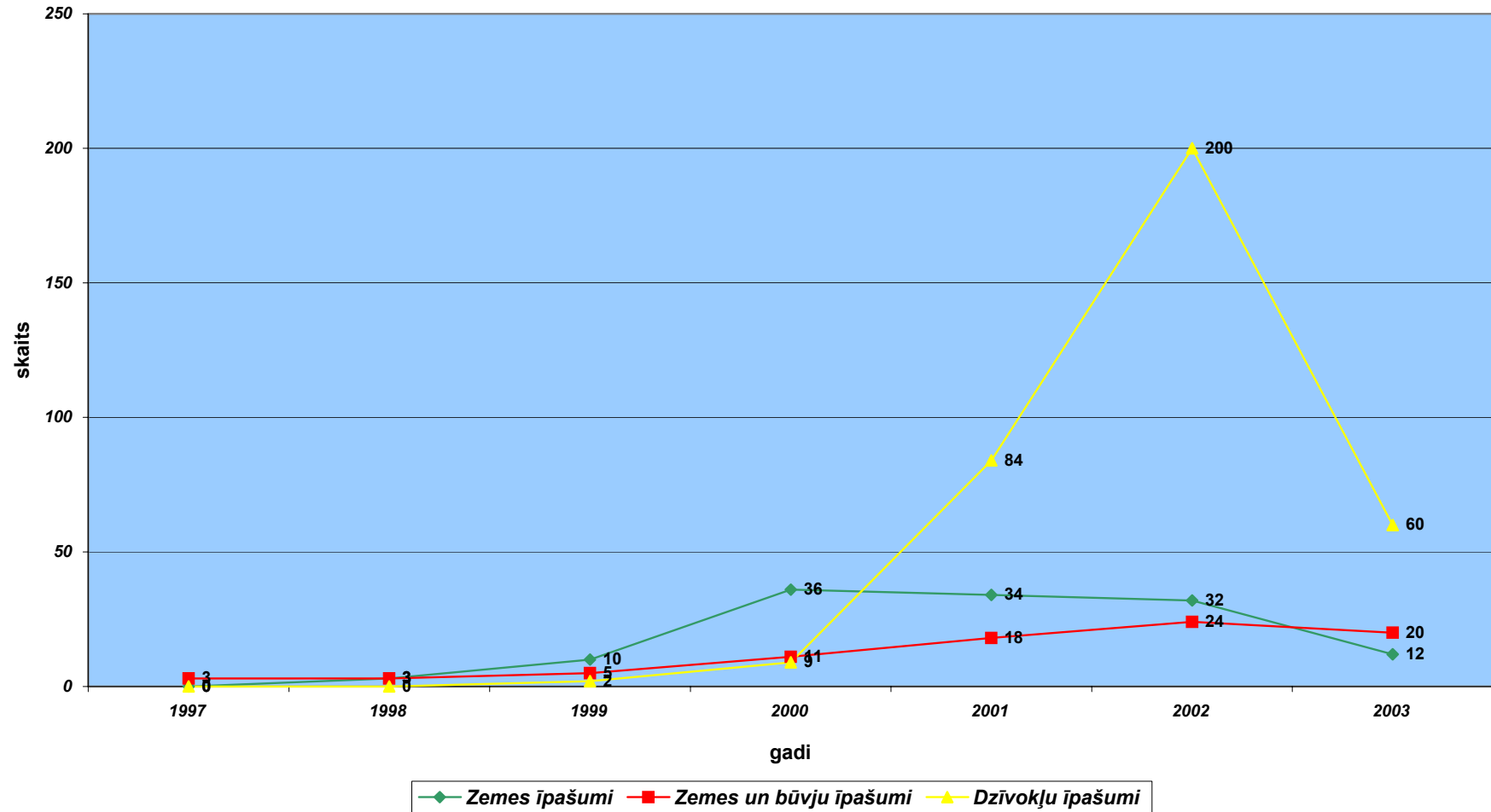
Zemesgrāmatu nodaļā reģistrēto transakciju skaits Rīgas pilsētā



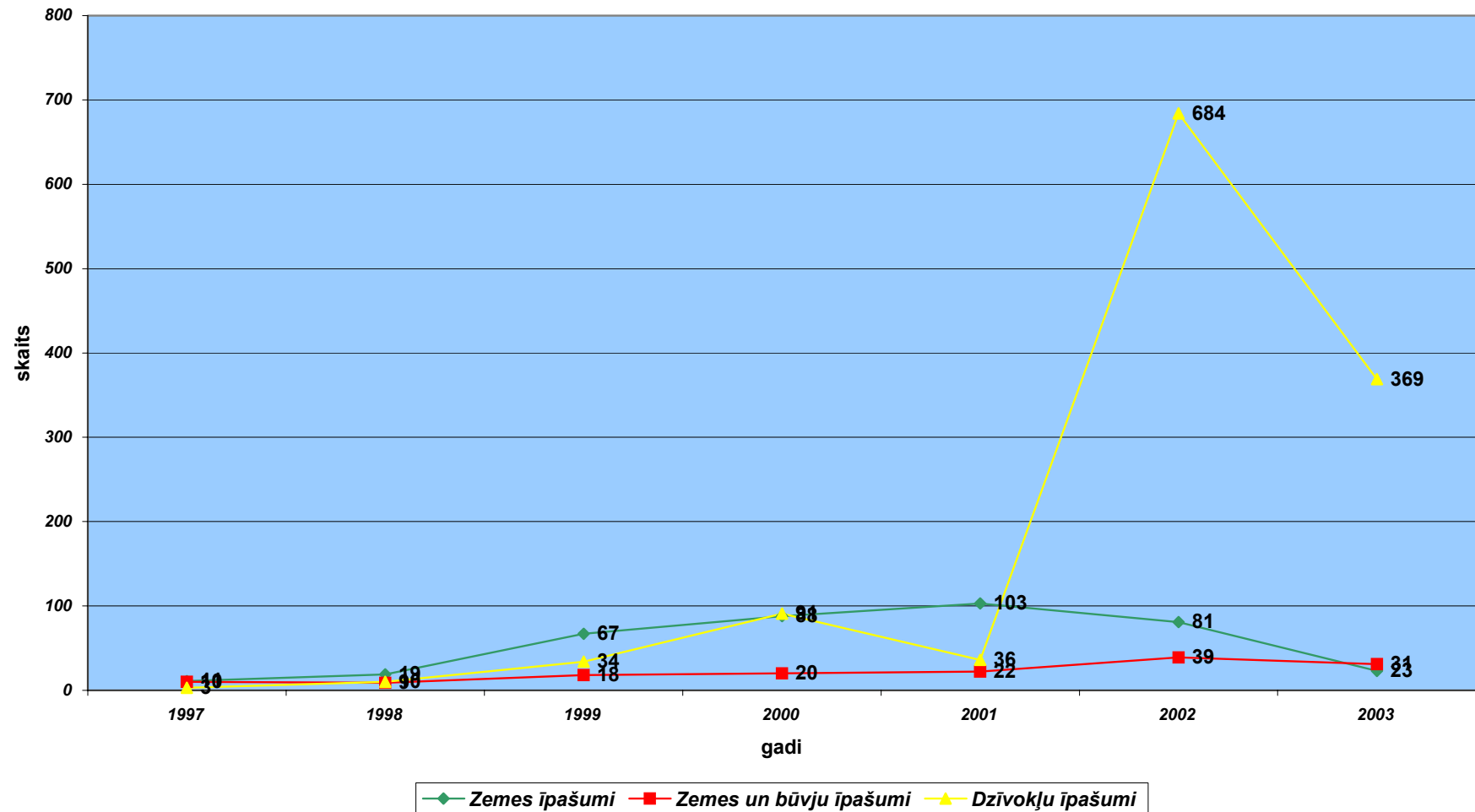
Darījumu skaits Rīgas pilsētas centrālajā daļā



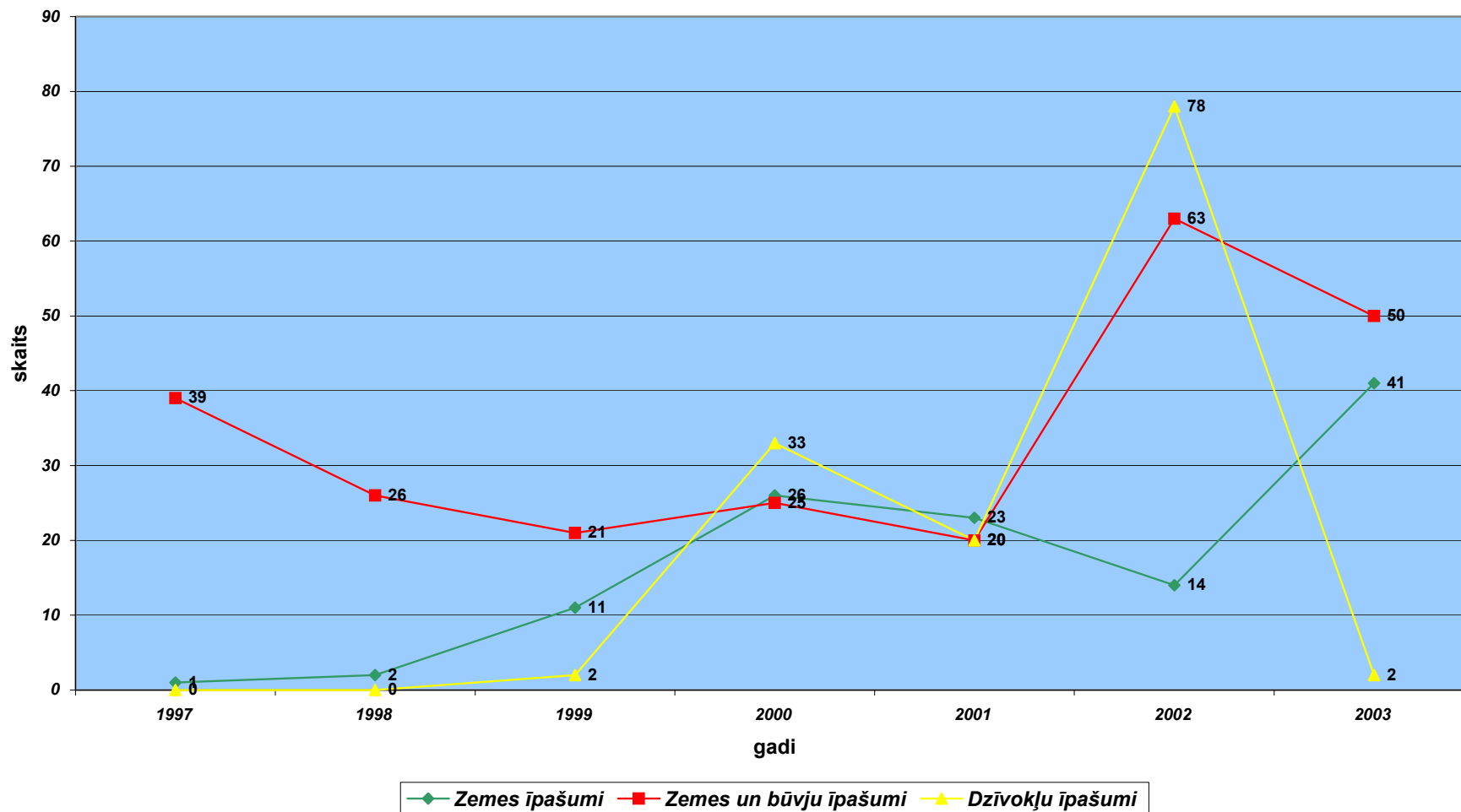
Darījumu skaits Bolderājā



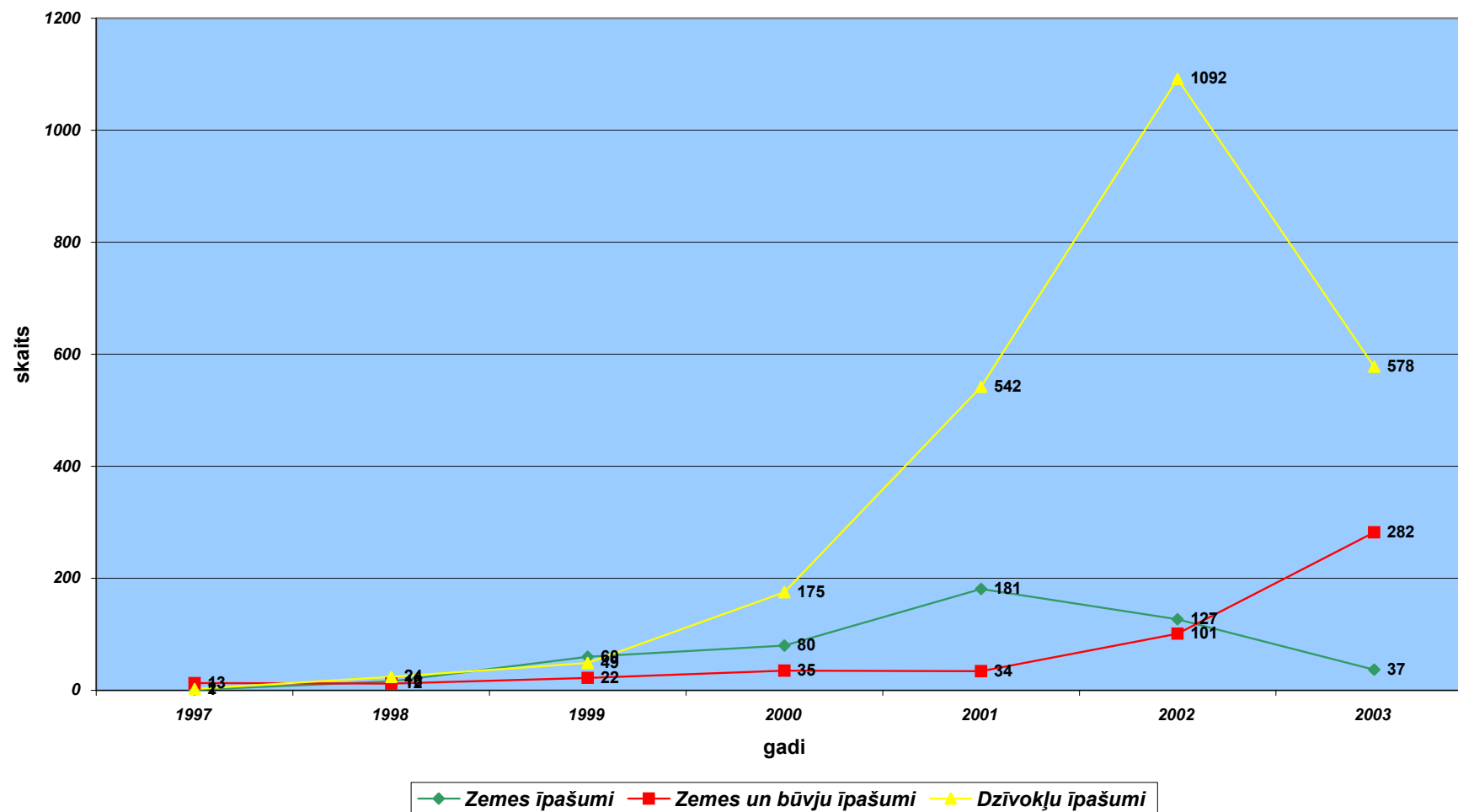
Darījumu skaits Dārzciemā



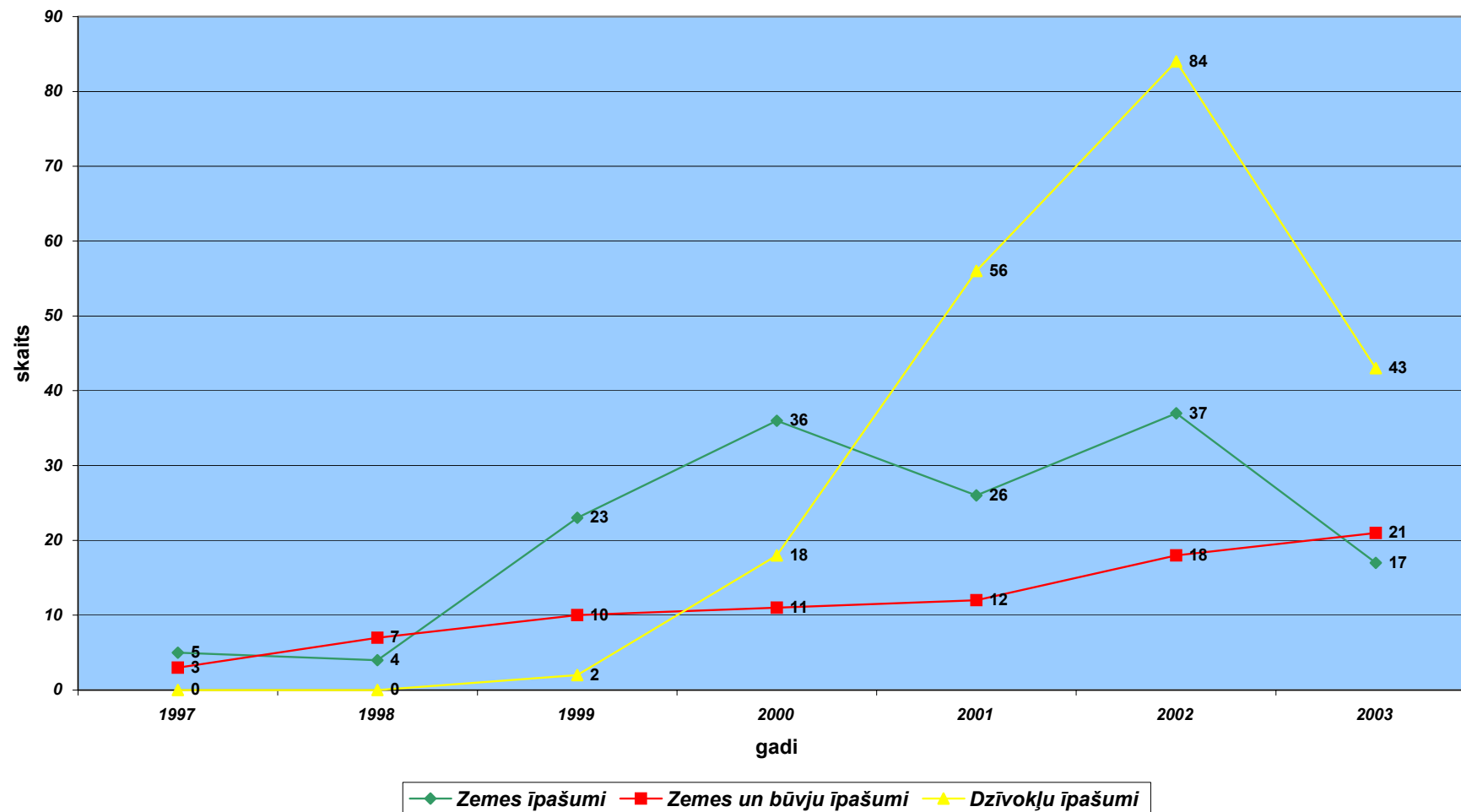
Darījumu skaits Grīziņkalnā



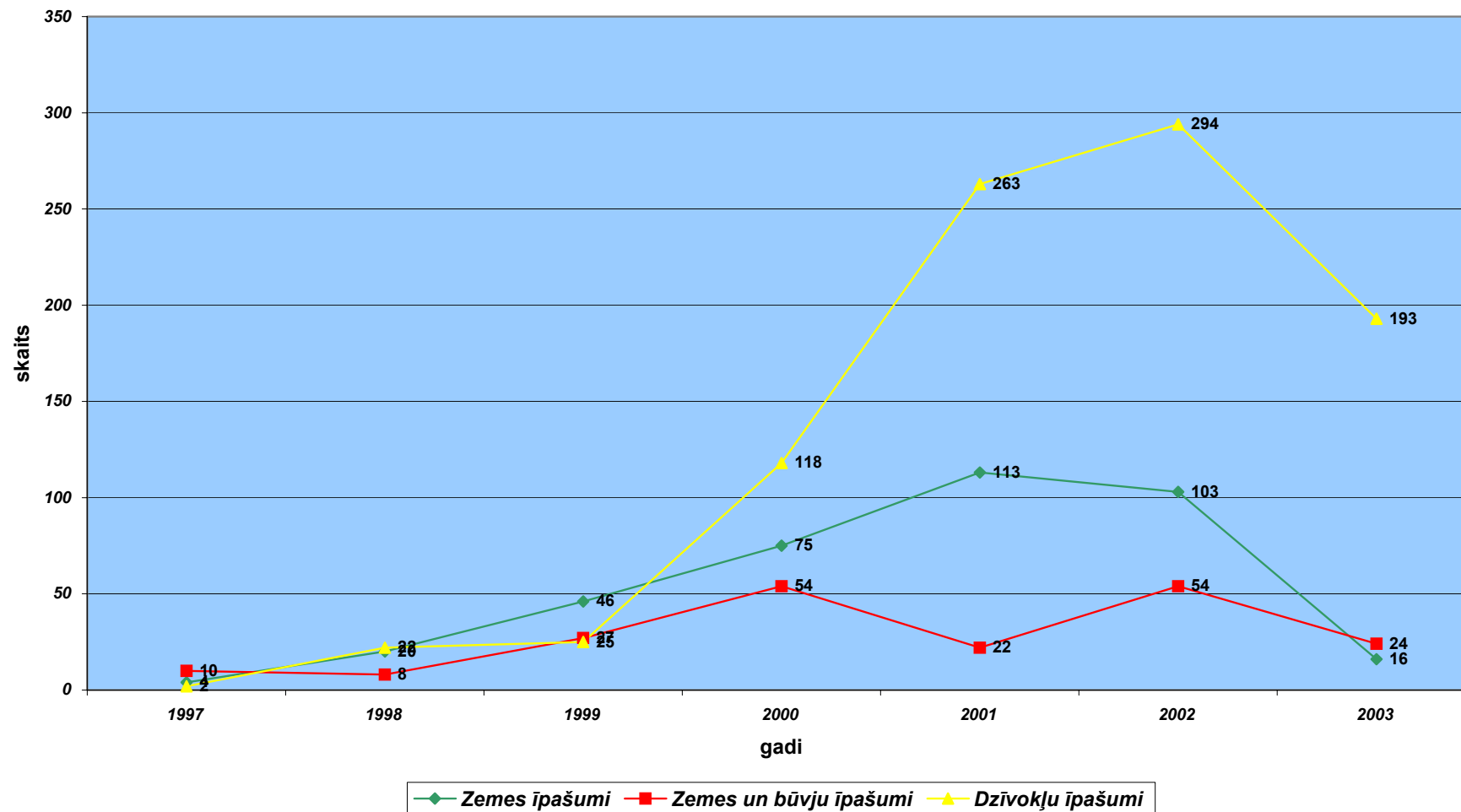
Darījumu skaits Imantā



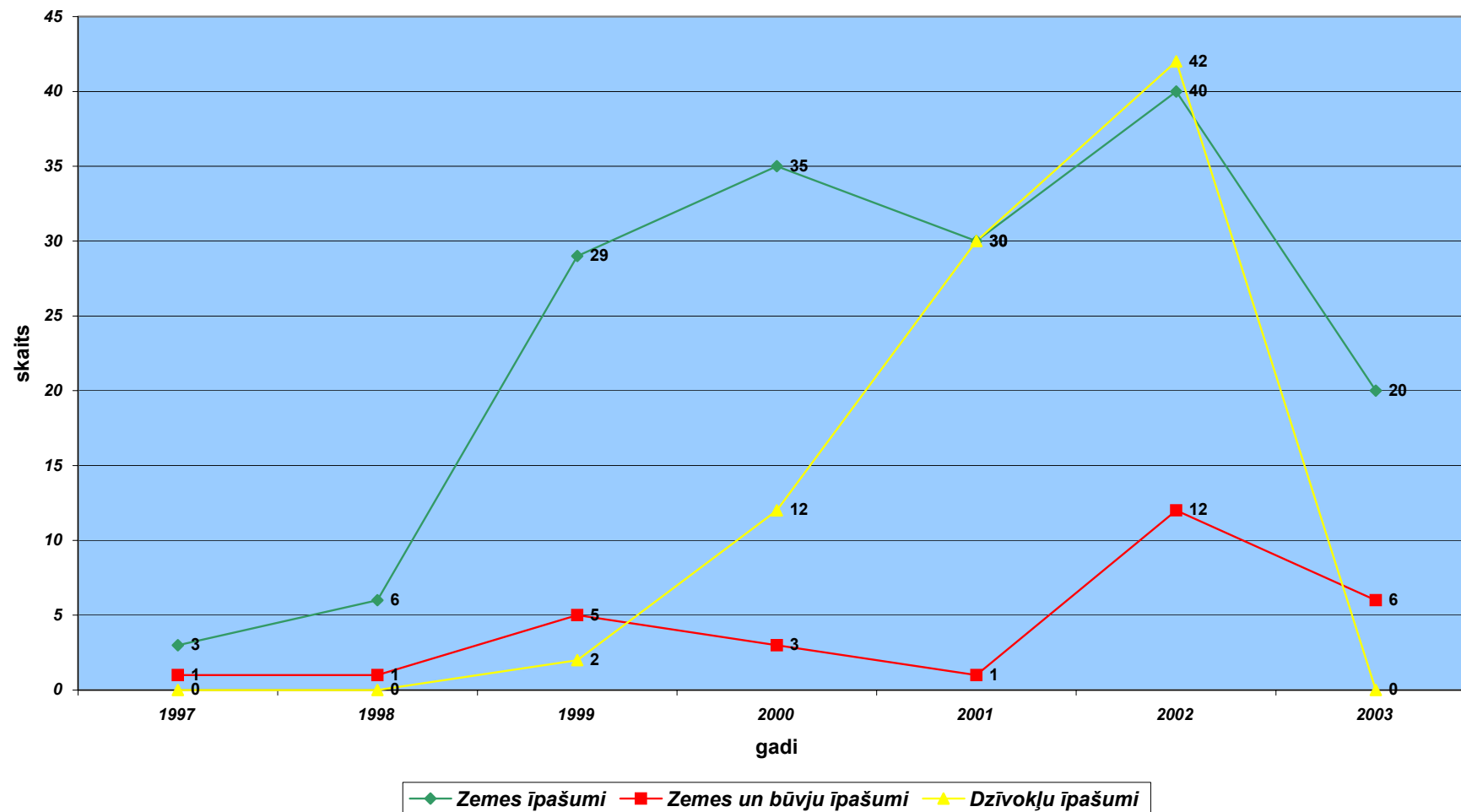
Darījumu skaits Jaunciemā



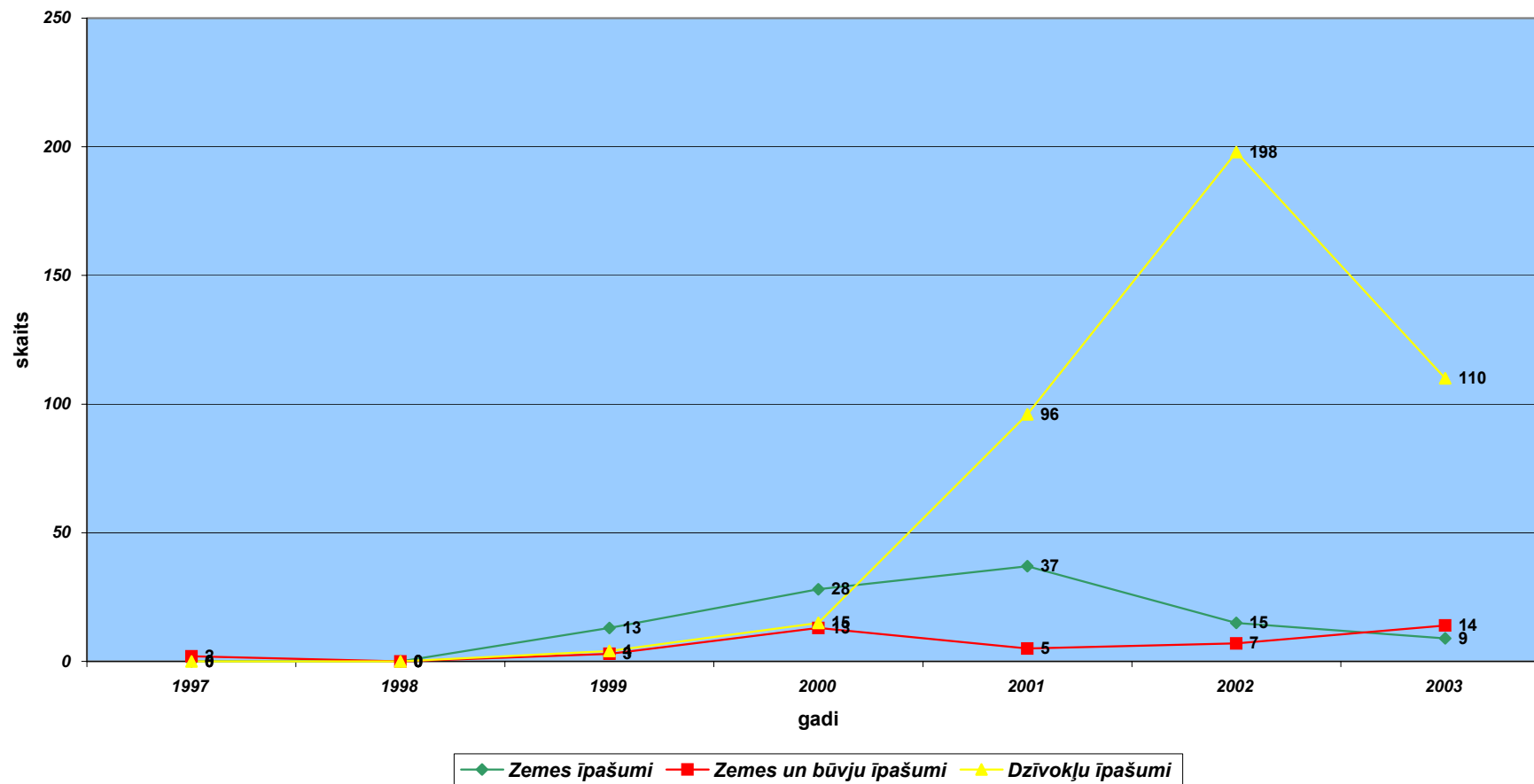
Darījumu skaits Juglā



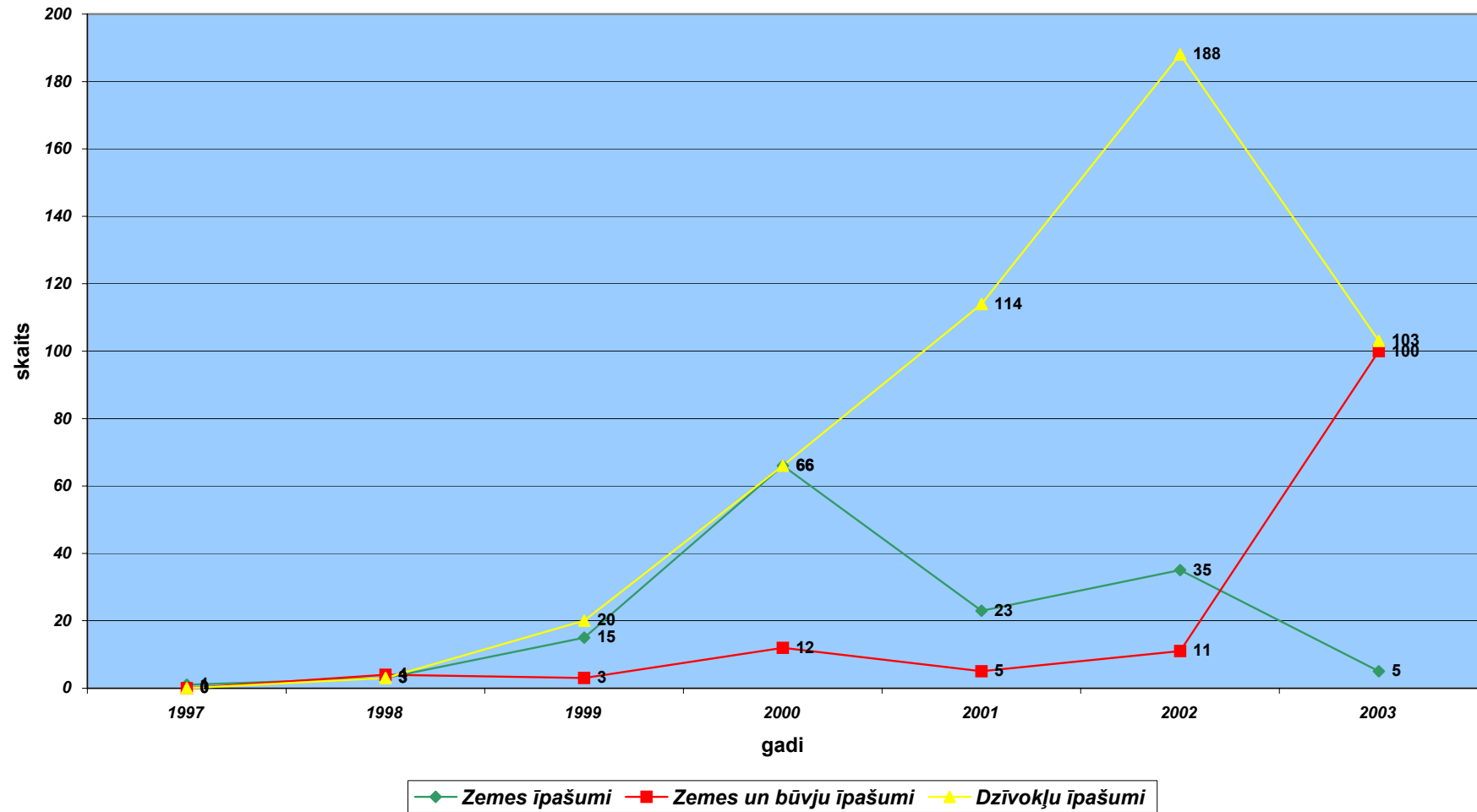
Darījumu skaits Ķiburgā



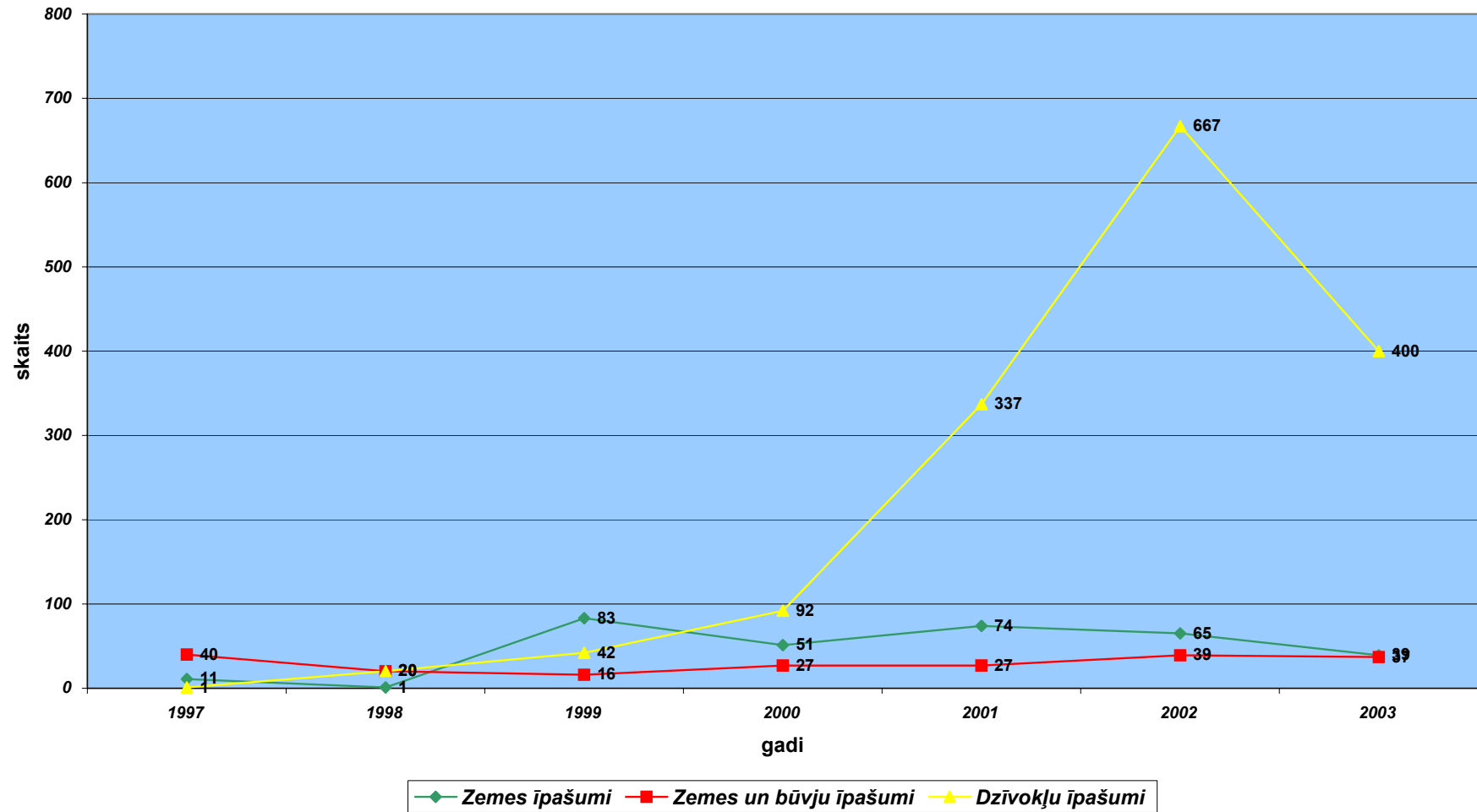
Darījumu skaits Kundziņsalā



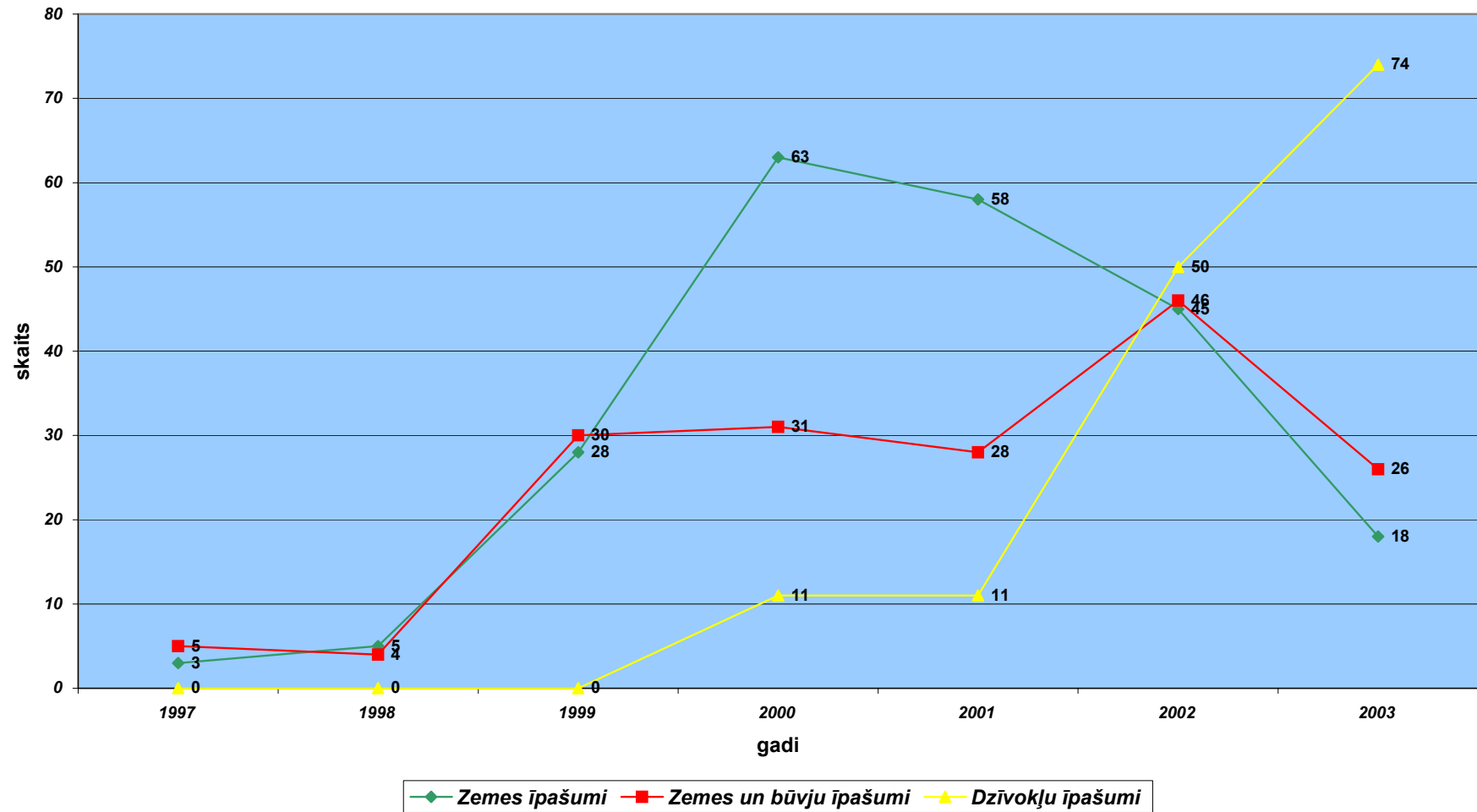
Darījumu skaits Lucavsalā



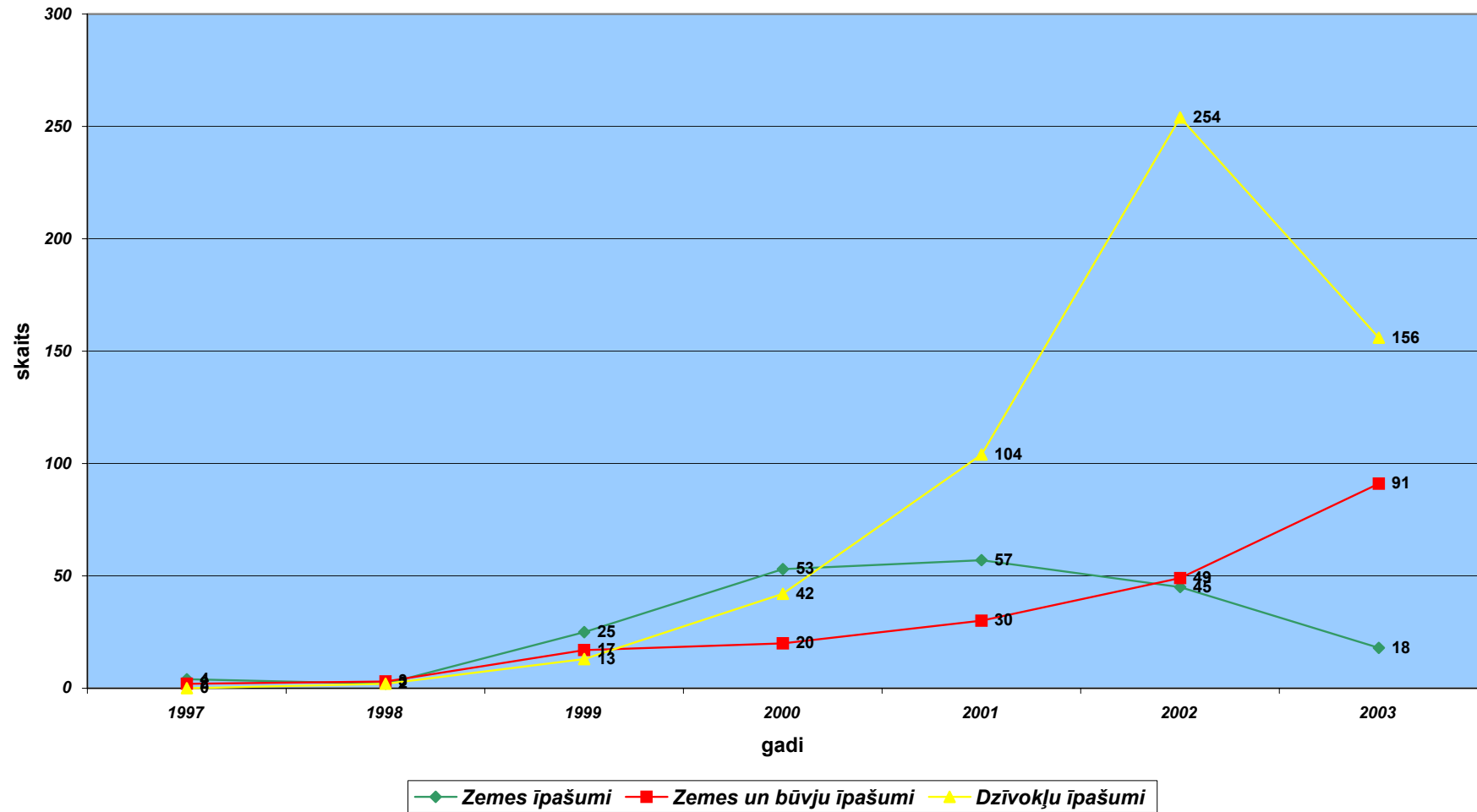
Darījumu skaits Latgales priekšpilsētā



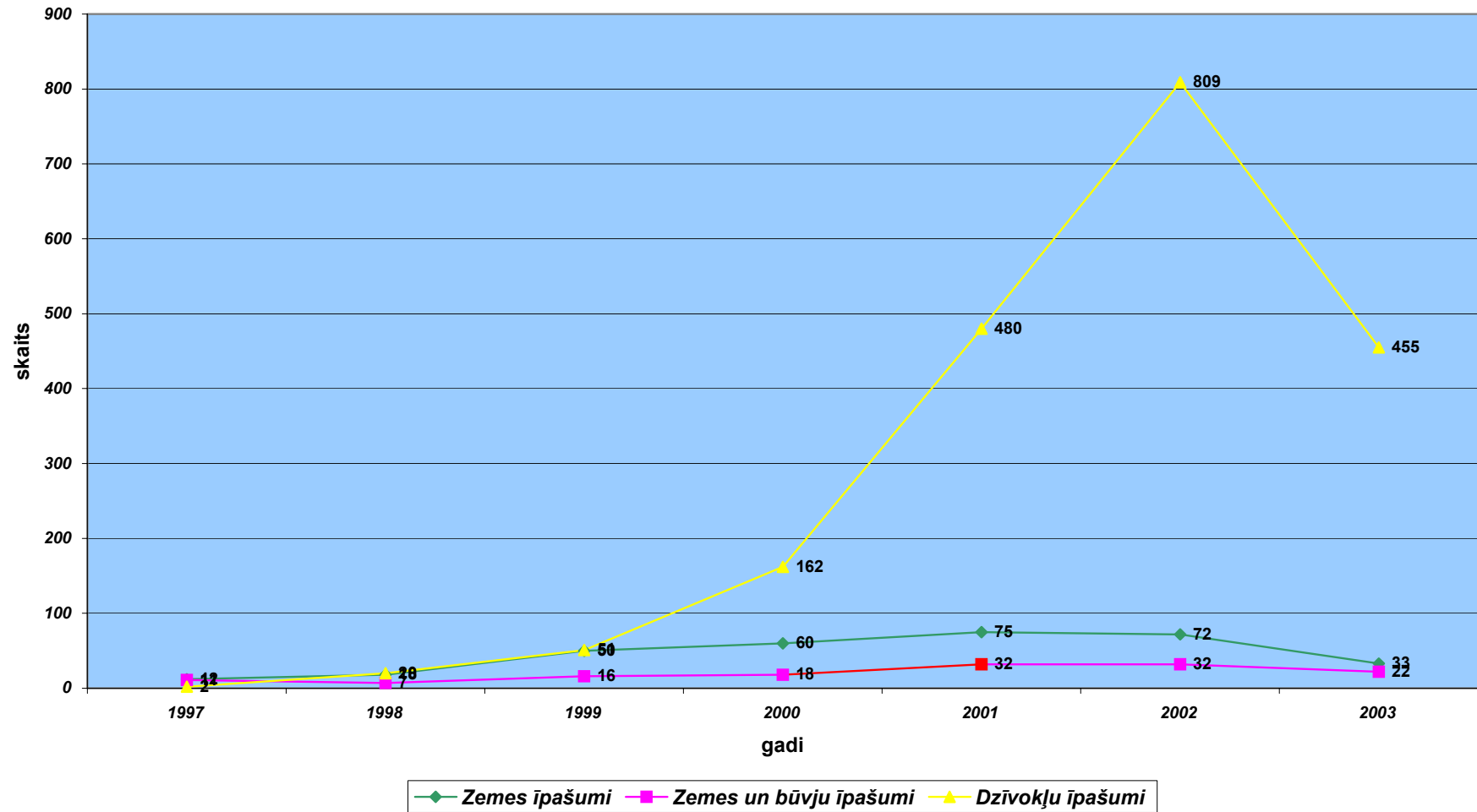
Darījumu skaits Mežaparkā



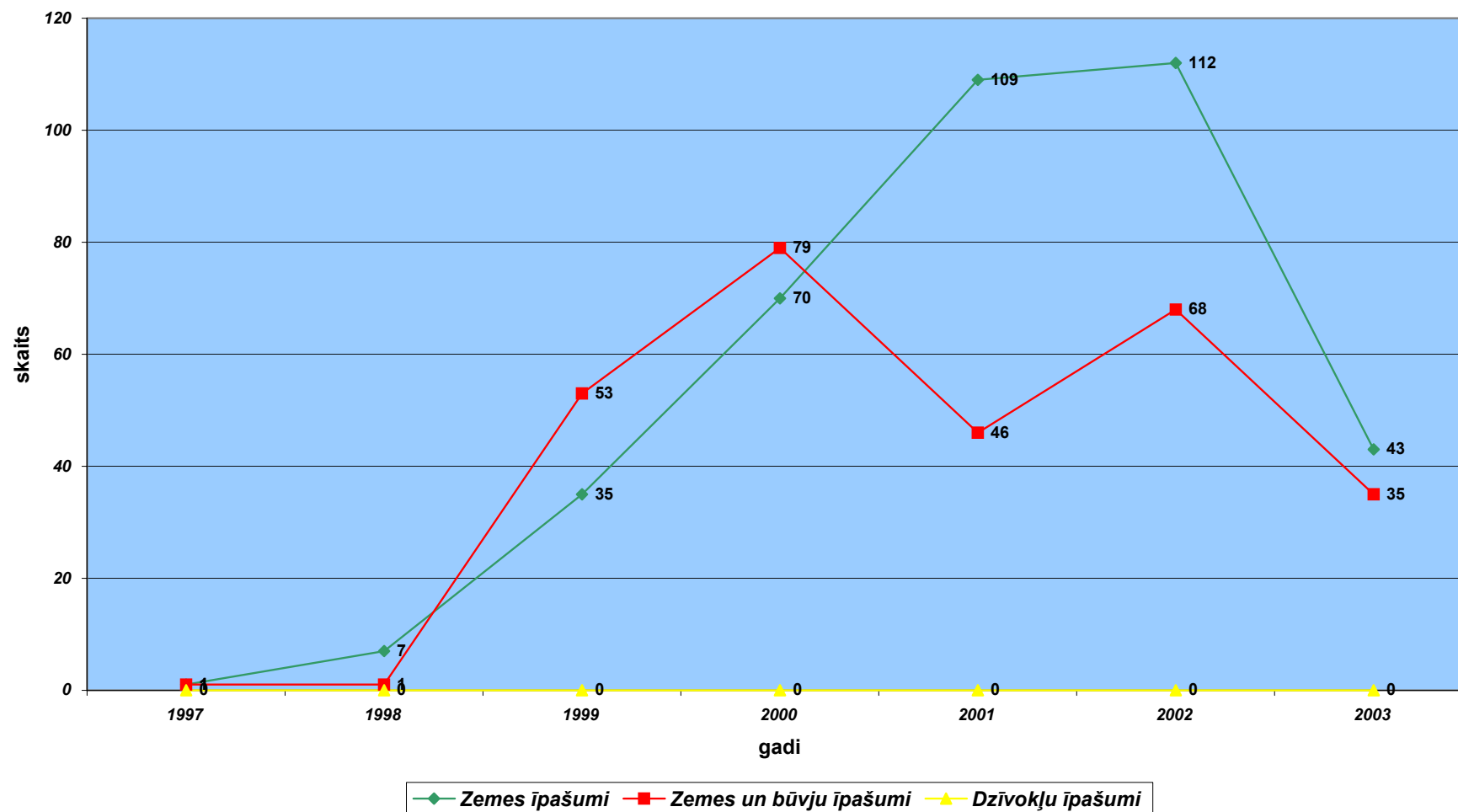
Darījumu skaits Pētersalā



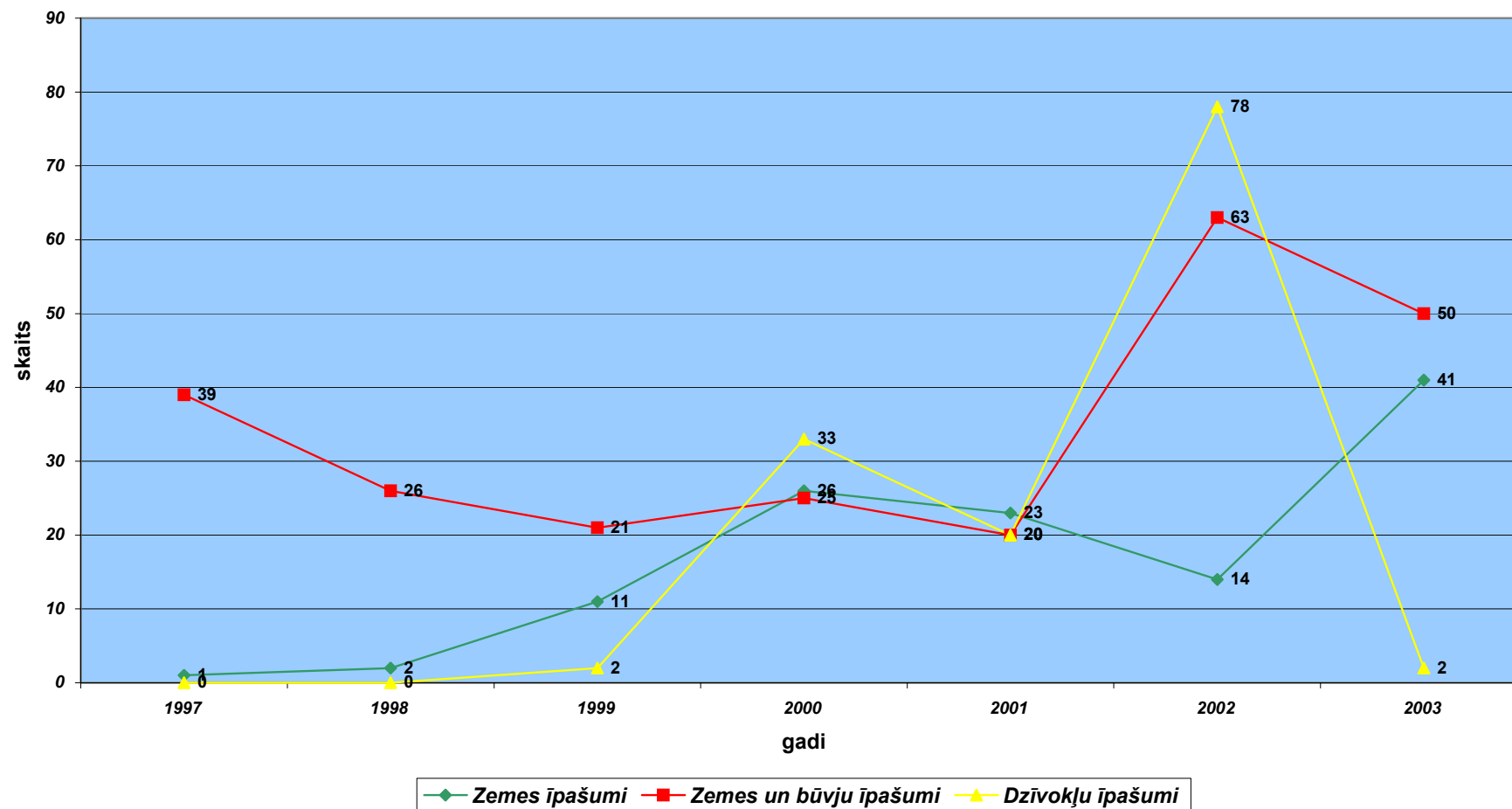
Darījumu skaits Purvciemā



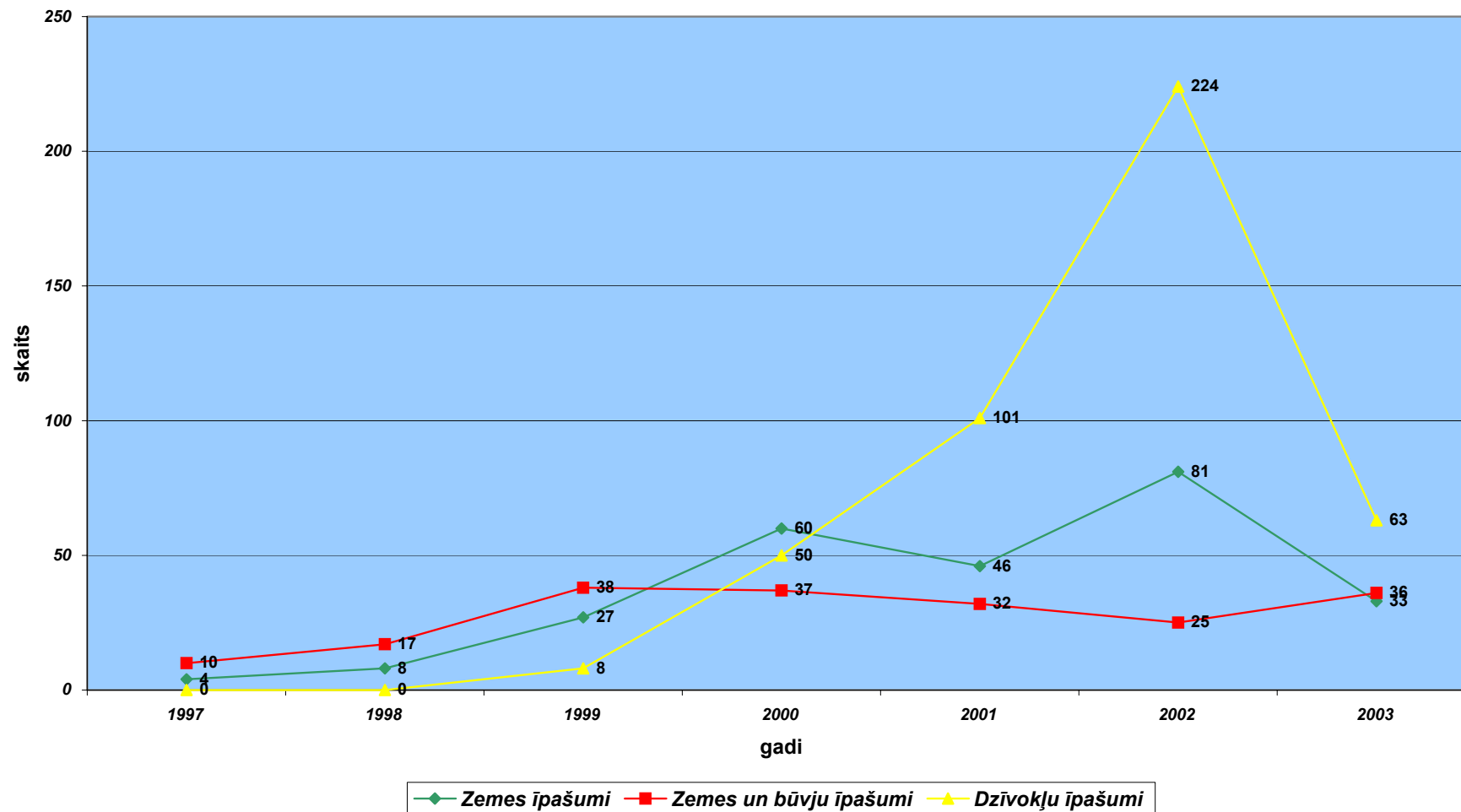
Darījumu skaits Rumbulā



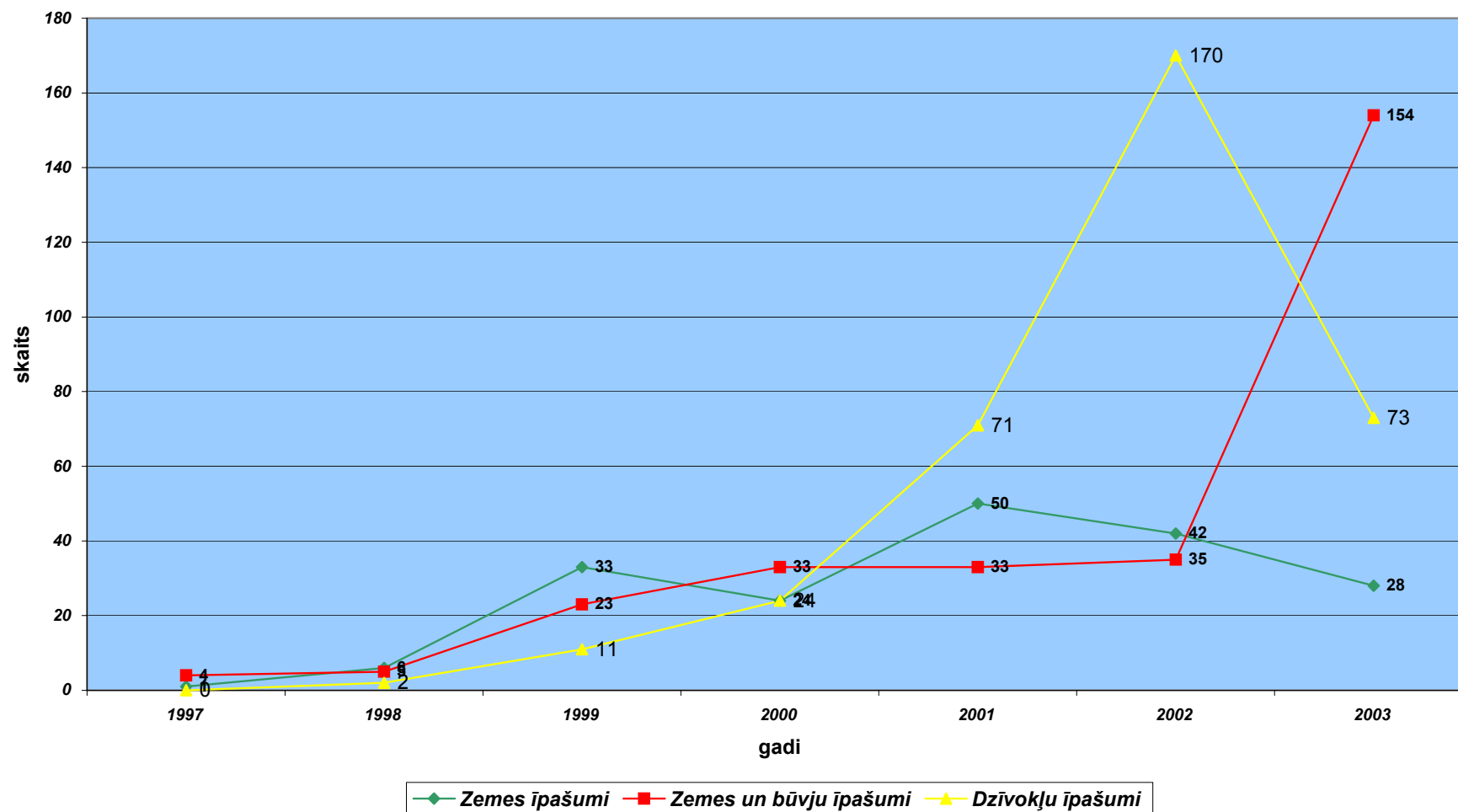
Darījumu skaits Stacijas-Tirgus rajonā



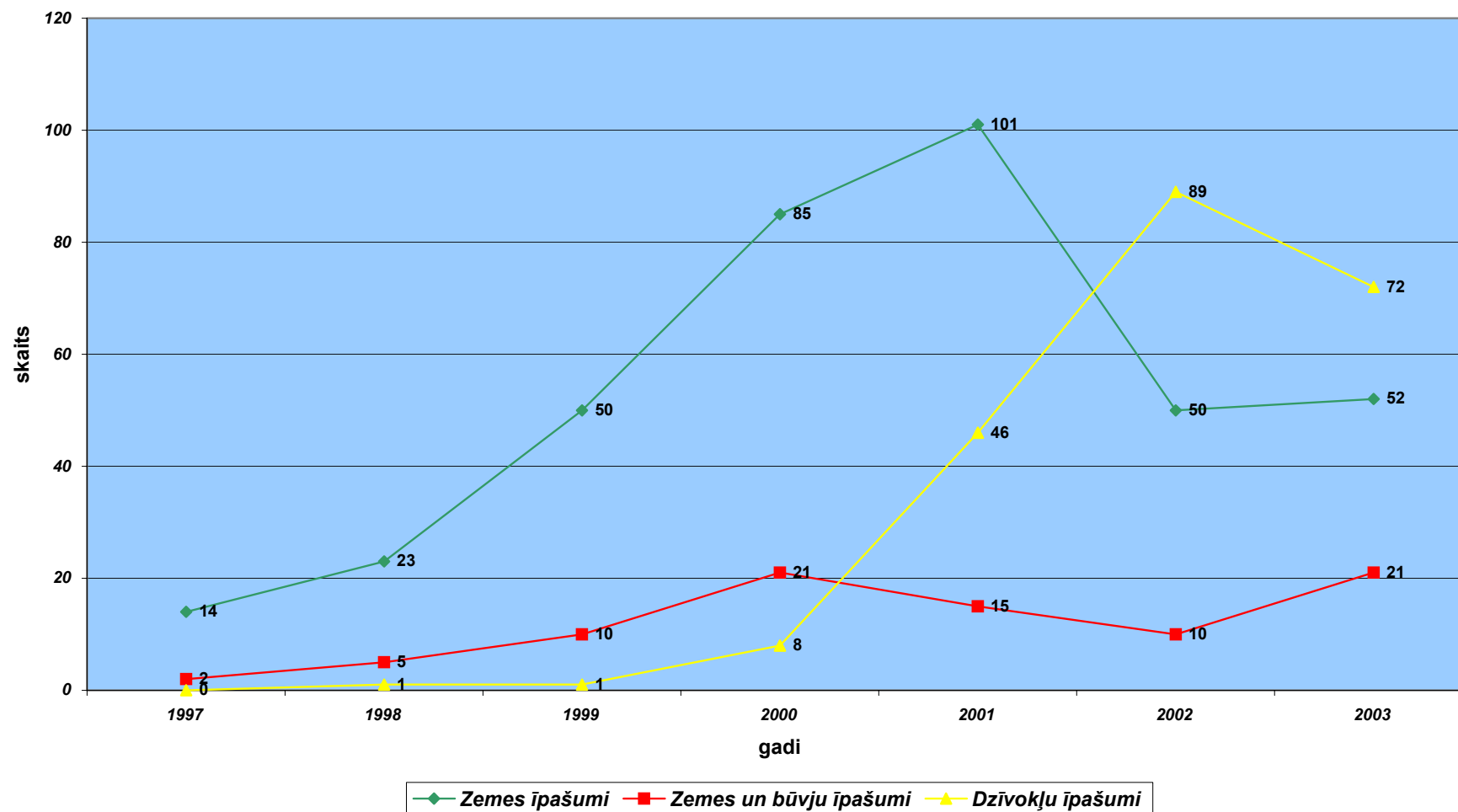
Darījumu skaits Teikā



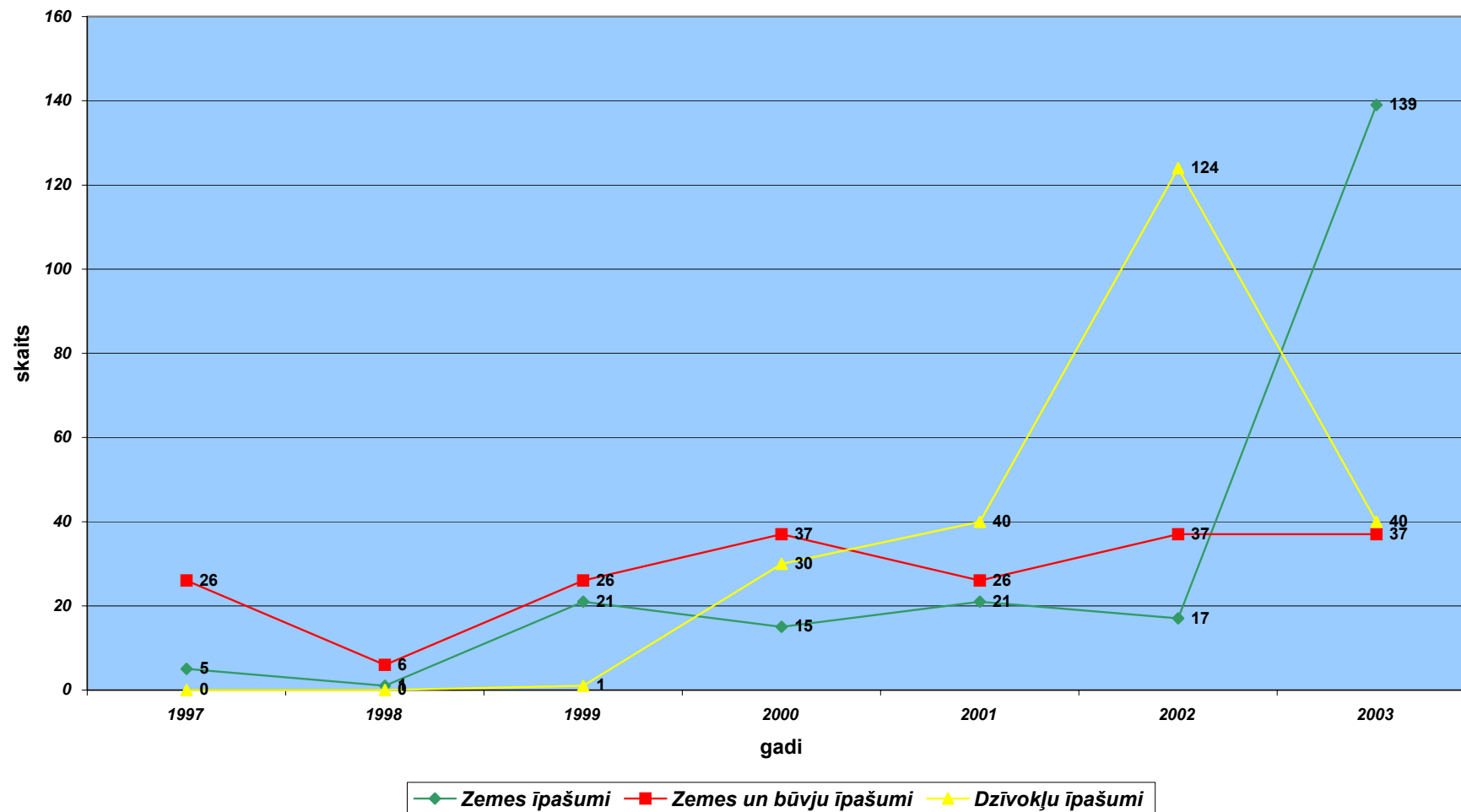
Darījumu skaits Torņakalnā



Darījumu skaits Vecmīlgrāvī



Darījumu skaits Vecrīgā



7.

**NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA TIRGUS
SITUĀCIJAS ANALĪZE UN
ATTĪSTĪBAS PROGNOZES
RĪGAS PILSĒTĀ
124 STATISTISKAJOS
APGABALOS
GALVENAJOS NEKUSTAMĀ
ĪPAŠUMA SEGMENTOS**

Veicot nekustamā īpašuma pašreizējās tirgus situācijas analīzi, kā arī analizējot perspektīvās attīstības prognozes Rīgas pilsētas 124 statistiskajos apgabalos, tika izmantota sekojoša pamatinformācija:

- Rīgas pilsētas pamatnes karte *MicroStation* vidē, uz kuras ir attēlotas 124 statistisko apgabalu robežas;
- Valsts Zemes dienesta informācija par Rīgas pilsētā notikušo darījumu skaitu, to sastāvu, atrašanās vietu un darījumu summām laika posmā no 1997.gada līdz 2003.gadam;
- Rīgas Domes struktūrvienību informācija par Rīgas pilsētas teritorijā izsniegtajām būvatļaujām laika posmā no 2000.gada līdz 2002.gadam un izsniegtajiem projektēšanas uzdevumiem 2003.gadā, kas satur informāciju par būvējamā objekta raksturu, tā parametriem un atrašanās vietu;
- Rīgas pilsētas zemes vērtību zonējums, kas satur informāciju par nekustamā īpašuma lietošanas mērķu grupu un zonu zemes bāzes vērtībām;
- nekustamo īpašumu kompāniju un speciālistu atzinumi par īpašumu tirgus cenām un nomas maksām pa atsevišķiem nekustamā īpašuma segmentiem Rīgas pilsētas teritorijā;
- iegūtā informācija, apsekojot statistiskos apgabalus dabā.

Saņemtās informācijas apkopošanas rezultātā, par katru no 124 Rīgas pilsētas statistiskajiem apgabaliem ir izveidots atsevišķs informatīvs bloks, kas satur sekojošu informāciju:

- statistiskā apgabala shēma – raksturo katra atsevišķā statistiskā apgabala novietni Rīgas pilsētas teritorijā, raksturo tajā esošo apbūvi, kā arī parāda teritorijas, kas robežojas ar katru statistisko apgabalu;
- statistiskā apgabala īss raksturojums - satur informāciju par katra apgabala stāvokli nekustamā īpašuma jomā, tiek dots īss apgabala apraksts, pašreizējā un iespējamā perspektīvā apgabalā esošā nekustamā īpašuma attīstība, tiek analizēti pozitīvie un negatīvie attīstības momenti;
- statistiskā apgabala nekustamā īpašuma vērtību raksturojums – satur informāciju par katrā apgabalā esošo nekustamo īpašumu tirgus vērtību līmeni par katru nekustamā īpašuma segmentu, kas visvairāk ir raksturīgs katram atsevišķajam statistiskajam apgabalam, kā arī ir dotas šo nekustamo īpašumu kadastrālās vērtības salīdzinošas informācijas iegūšanai par nekustamo īpašumu reālo tirgus cenu līmeni attiecībā pret to kadastrālajām vērtībām;

- statistiskā apgabala būvniecības aktivitātes raksturojums – satur informāciju par apkopotajiem un analizētajiem datiem par izsniegtajām būvatļaujām katra atsevišķā statistiskā apgabala teritorijā laika posmā no 2000.gada līdz 2002.gadam un par izsniegtajiem projektēšanas uzdevumiem 2003.gadā.

Informatīvie bloki ir savietoti kopā ar statistisko apgabalu karti *MicroStation* vidē, kas potenciālajiem lietotājiem dod iespēju ātrāk un ērtāk saņemt pamatinformāciju par ikvienu no visiem 124 statistiskajiem apgabaliem.

Pieejamo datu un informācijas apkopošanas rezultātā ir radušies vairāki secinājumi par šajā analīzē sniegto informāciju par katra statistiskā apgabala nekustamā īpašuma atsevišķu segmentu tirgus cenu pašreizējo līmeni un to attīstības perspektīvas, to atšķirības pret noteikto kadastrālo vērtību, kā arī būvniecības aktivitātes līmeni un tās palielināšanās perspektīvas un ierobežojumus:

Ņemot vērā visas valsts ekonomisko izaugsmi pēdējo 3 – 5 gadu laikā, ņemot vērā kredītu pieejamību, samazinoties kredītprocentu likmēm, sākot ar 1999. – 2000. gadu visā valstī, bet it īpaši Rīgā, notiek strauja nekustamā īpašuma tirgus attīstība. Vispirms tas skāra dzīvokļu tirgus segmentu, paaugstinoties vidējām sērijveida dzīvojamo ēku dzīvokļu tirgus cenām no 100 – 150 Ls/kv.m 1999.gadā līdz vidējam šādu pašu dzīvokļu cenu līmenim 2003. - 2004. gadā 280 – 320 Ls/kv.m. Kā redzams, cenu pieaugums standarta dzīvokļiem 4 gadu periodā sasniedz aptuveni 300 % līmeni. Dzīvokļiem Rīgas pilsētas centrālajā daļā cenas pieaugums ir bijis vēl lielāks – aptuveni 400 - 600 % robežās, bet atsevišķos gadījumos – līdz pat 800 % un vairāk. Apstākļu, kas ietekmēja un vēl joprojām ietekmē šo cenu pieaugumu ir ļoti daudz, bet galvenie no tiem ir sekojoši:

- kredītu pieejamība plašākam potenciālo kredītņēmēju lokam, samazinoties kredītprocentu likmēm;
- iedzīvotāju vēlme uzlabot savus dzīves apstākļus, iegādājoties plašākas un kvalitatīvākas dzīvojamās platības;
- vēlme ieguldīt gan savus, gan piesaistītos līdzekļus nekustamajā īpašumā, cerot uz tā vērtības pieaugumu nākotnē;
- nekustamā īpašuma cenu līmenis un izaugsme pēdējo gadu laikā tuvu esošajās ārvalstīs, kas arī pārdzīvo pārejas ekonomikas laikus;
- nekustamā īpašuma cenu līmenis Eiropas savienības dalībvalstīs.

Ņemot vērā dzīvokļu tirgus cenas straujo pieaugumu un tās lielumu attiecībā pret dzīvojamo māju būvniecības pašizmaksu, potenciālajiem investoriem radās interese par jaunu daudzdzīvokļu dzīvojamo māju būvniecību, kas nekavējoties izsauca pilsētas neapbūvēto zemju tirgus cenas straujo pieaugumu ne tikai zemēm, kas būtu izmantojamas zem daudzdzīvokļu ēku būvniecības, bet arī visam zemes tirgus segmentam kopumā. Tas saistīts ar potenciālo investoru vispārējo interesi attīstīt tirdzniecības tīklus, sporta un atpūtas centrus, kā arī sabiedriskās infrastruktūras objektus, paaugstinoties potenciālo pircēju un pakalpojumu izmantotāju pirktspējai kopumā. Līdz ar jaunu daudzstāvu daudzdzīvokļu ēku būvniecības palielināšanos, apstājās un vietām pat sāka kristies dzīvokļu tirgus cenas pilsētas mikrorajonos. Turpmākās prognozes liecina, ka dzīvokļu cenu izaugsmei vecajās sērijveida ēkās, palielinoties piedāvājumam jaunajās daudzdzīvokļu ēkās, vairs nav pamata. Līdz ar to tajos statistiskajos apgabalos, kur pārsvarā atrodas šādas ēkas (Ķengarags, Imantas vecās apbūves rajoni, Bolderāja, Sarkandaugava u.tml.) būtu jāveicina līdzekļu piesaiste ēku siltināšanai un veco inženiertīklu atjaunināšanai ēku iekšienē, tādējādi paildzinot dzīvojamo ēku lietošanas ilgumu. Zinot iedzīvotāju pašreizējo nelielo atsaucību šādu darbu veikšanai, pilsēta ar saviem ietekmes instrumentiem (nekustamā īpašuma nodokļu atlaižu politika, piedalīšanās infrastruktūras attīstībā u.tml.) varētu palielināt šādu darbu aktivitāti. Te, protams, ir jāatrisina arī kredītlīdzekļu piesaistīšanas iespējas, kas ir saistītas ar juridiskām problēmām to piesaistē.

Analizējot dzīvokļu tirgus situāciju Rīgas pilsētas centrā, visvairāk problēmu un jautājumu rada vēl joprojām esošā situācija, kad 13 gadus pēc pārejas uz tirgus attiecībām valsts ekonomikā, dzīvokļu tirgus denacionalizētajos namos ir saistīts ar ļoti daudziem no valsts puses regulējošiem normatīvajiem aktiem, kas, pēc būtības, kropļo visu dzīvokļu tirgus segmentu Rīgas pilsētas centrālajā daļā kopumā. Īres namu īpašniekiem, lai veiktu ēkas rekonstrukciju, vēl joprojām ir jāsaskaras ar samērā lielām problēmām īrnieku izmitināšanas ziņā, lai gan noslēgtie dzīvojamo telpu īres līgumi to it kā atļautu. Dzīvokļu īres maksas griesti denacionalizētajos namos vēl joprojām tiek noteikti administratīvi. Līdz ar to centra rajonā esošo dzīvojamo māju rekonstrukcija notiek samērā lēni. Īres maksas griestu atbrīvošana, protams, ir sociāli – ekonomisks jautājums, jo šajās ēkās esošie īrnieki, pārsvarā nav spējīgi sev iegādāties jaunu dzīvojamo platību. Tādējādi, lai Rīgas pilsētas centrālajā daļā esošie īres nami varētu

atjaunoties un attīstīties šeit esošais dzīvokļu tirgus segments kopumā, bez pilsētas un, iespējams, pat valsts atbalsta šī problēma nav atrisināma, jo ēku apsaimniekotāji to paši var izdarīt vien atsevišķos gadījumos, pie tam, reizēm pielietojot arī no likuma puses apšaubāmas metodes īrnieku izmitināšanas problēmas risināšanā.

Ņemot vērā mums tuvo ārvalstu nekustamā īpašuma tirgus attīstību pēdējo 2 – 3 gadu laikā jāsecina, ka, neskatoties uz to, ka patlaban tiek būvētas daudzdzīvokļu mājas ar lielu stāvu skaitu (6 – 12 stāvi), kas arī pamatojas uz ēkas viena kvadrātmetra pašizmaksu, kā arī tiek būvēti dzīvokļi ar samērā nelielām platībām (40 – 60 kv.m), perspektīvā būtu jāizvairās no šādu milzu projektu realizācijas, un jāveido projekti, kur optimālais stāvu skaits ir no 3 līdz 4 stāviem un dzīvokļu platību no 60 kv.m un vairāk. Šīs prognozes rodas, apkopojot pieejamos attīstības scenārijus mums netālu esošajās kaimiņvalstīs, kur nekustamā īpašuma tirgus attīstība ir attīstījies agrāk un straujāk nekā pie mums, kā arī pārdošanas apjomus un tempus dažādu veidu dzīvojamajām mājām. Līdz ar to, izstrādājot teritoriju attīstību datālpilānojumus, kur tiek paredzēts veikt vērienīgu daudzstāvu dzīvojamo ēku būvniecību, būtu jāpievērš uzmanība šim ļoti nozīmīgajam aspektam, jo, attīstot un atbalstot projektus ar lielu apbūves intensitāti un mazu dzīvokļu platību, projekta tālākās realizācijas gaitā var rasties problēmas, kas projekta attīstītāju var novest arī pie bankrota pieprasījuma trūkuma dēļ.

Vidējā zemes cena zem daudzdzīvokļu ēkas būvniecības pašreizējā brīdī Rīgas pilsētā sasniedz 35 – 80 Ls/kv.m līmeni atkarībā no pilsētas mikrorajona. Pilsētas centrālajā daļā tā var sasniegt pat 400 – 500 Ls/kv.m atzīmi.

Daudzi iedzīvotāji, lai uzlabotu savus dzīves apstākļus, ņemot vērā dzīvokļu iegādes izmaksas, izvēlas iegādāties privātmāju pilsētas nomalē vai tās tuvumā Rīgas rajonā, vai arī pirkt zemes gabalu un būvēt māju pašam. Tas izskaidro arī pēdējo divu gadu laikā notiekošo straujo cenu kāpumu individuālās apbūves zemēm un lielo zemes gabalu transformāciju par apbūves zemēm gan Rīgā, gan tās tuvākajā apkārtnē. Tādējādi, laika posmā no 1999.gada līdz 2004.gadam individuālās apbūves zemes gabalu (pārsvārā ar kopējo platību no 1200 kv.m līdz 2500 kv.m) cenas Rīgas pilsētas teritorijās ir pieaugušas vidēji par 300 % – 400 %, bet atsevišķās vietās vēl vairāk – 500 % un vairāk. Zemes gabalu cenas individuālai apbūvei Rīgas pilsētas teritorijā pašlaik ir visaugstākās Mežaparkā un tuvākajā rajonā ap to, kur tās sasniedz 50 – 80 Ls/kv.m līmeni. Vidējā zemes gabala cena pašreizējā brīdī individuālās apbūves gabalam sasniedz 11 – 22

Ls/kv.m līmeni. Tas ir izskaidrojams ar ierobežoto zemju skaitu Rīgas pilsētas teritorijā individuālo dzīvojamo māju apbūves vajadzībām, kā arī ar faktoriem, kas minēti iepriekš.

Rīgas pilsētas teritorijā ir vairāki nozīmīgi rajoni, kur strauji attīstās individuālo dzīvojamo māju apbūve un kur attīstības tendences ir prognozējamās arī turpmāk, kas pārsvarā ir saistītas ar savu atrašanās vietu, sabiedriskās infrastruktūras objektu esamību un tās attīstības perspektīvām. Un tie ir:

- Mežaparks – jau vēsturiski izveidojies kā visekskluzīvākais individuālo dzīvojamo māju apbūves rajons Rīgas pilsētā;
- Aplokciems – veidojas līdzvērtīga apbūve Mežaparkam, pamatojoties uz Mežaparka atpūtas parka atrašanās vietu, Ķīšezera blakus esamību, kā arī golfa kluba attīstību šajā teritorijā;
- Bergi – apbūve veidojusies pārsvarā padomju laikos, pateicoties Juglas ezera tuvumam, pašlaik veidojas arī kā viens no perspektīvākajiem Rīgas individuālās apbūves rajoniem;
- Dārziems – teritorija, kam raksturīgi apbūves gabali, kas veidojušies 20.gs. 60.-jos – 70.-jos gados ar samērā maziem kopējās platības laukumiem – ap 600 kv.m ar tiem laikiem raksturīgu apbūvi, bet, pateicoties atrašanās vietai, pēdējo trīs gadu laikā notiek arhitektoniskā un funkcionālā ziņā mazvērtīgo ēku rekonstrukcija un jaunu ēku būvniecība;
- Bieriņi un Mārupe Rīgas pilsētas teritorijā – viens no pilsētas individuālo dzīvojamo māju apbūves rajoniem, kas pašreizējā brīdī attīstās visstraujāk, pateicoties blakus Rīgas pilsētai esošajai Mārupes pagasta teritorijai, kas ir viena no līderēm Rīgas rajona teritorijā individuālo dzīvojamo māju apbūves attīstības ziņā.

Ņemot vērā individuālās apbūvēs attīstības tendences, pēc mūsu domām, valsts vai pašvaldības institūciju iesaistīšanās šādu teritoriju attīstībā nav nepieciešama, jo to pilnībā regulē tirgus attiecības un no tām izrietošās sekas.

Pašreizējā brīdī kā visvairāk pieprasītas ir dzīvojamās mājas ar kopējo platību 150 – 220 kv.m ar pie mājas esošā zemes gabala platību 1200 – 1800 kv.m. Vidējās pašreizējās tirgus cenas šādām mājām, kas būvētas pēdējo trīs līdz piecu gadu laikā atbilstoši mūsdienu tehniskajām un estētiskajām prasībām, sasniedz aptuveni 120 – 180

tūkstošus latu. Ēkām, kas celtas padomju laikos, kas atrodas vidējā tehniskā un estētiskā stāvoklī un pie kurām zemes gabala platība ir ap 600 kv.m vidējās pašreizējās tirgus cenas sasniedz aptuveni 40 – 80 tūkstošus latu.

Situācija tirdzniecībai izmantojamo telpu segmentā kardināli ir mainījies, sākot ar 1998.gadu. Līdz tam tirdzniecībai tika izmantotas telpas, kas jau vēsturiski bija izveidojušās gan pilsētas centrālajā daļā, gan arī mikrorajonos. Šāda veida telpas pārsvarā bija izvietotas dzīvojamo māju pirmajos stāvos. Pilsētā, lai palielinātu augošās prasības pēc tirdzniecības telpām, daudzos gadījumos tika izbūvētas telpas, kas atradās ēku pagraba stāvos, tika pārbūvēti dzīvokļi dzīvojamo māju pirmajos stāvos. Kopš 1998.gada sāka attīstīties lielo tirdzniecības centru segments nekustamā īpašuma jomā. Šāda veida lielu tirdzniecības centru būvniecība Latvijas sabiedrībai bija kas jauns, jo līdz šim šādu ēku vienkārši nebija. Šādu centru attīstību, lielākoties, virzīja ārvalstu investori, jo tajos ir jāiegulda samērā lielas investīcijas vairāku miljonu latu apmērā, kā arī tiem bija pieredze šādu centru būvniecībā un ekspluatācijā citās valstīs.

Tirdzniecībai paredzēto telpu nomas tirgū parādījās lielas, mūsdienu tehniskajām un estētiskajām prasībām atbilstošas platības, kas mērāmas vairākos desmitos tūkstošos kvadrātmetru. Līdz ar to, nekustamā īpašuma tirgū samazinājās gan pieprasījums, gan arī telpu nomas maksas likmes telpām, kas vairs neatbilda mūsdienu priekšstatam par tirdzniecībai piemērotām telpām. Vairāki nelieli veikali bankrotēja, telpas palika tukšas, jo atrast jaunu telpu nomnieku ir samērā grūti. Tas, protams, neattiecas uz telpām Rīgas pilsētas centra daļā, kur ir samērā liela gājēju plūsmas intensitāte un kur, piemērojoties tirgus situācijai, tirdzniecību attīsta samērā daudz kompāniju.

Nemot vērā valsts ekonomiskās attīstības perspektīvas, kā arī mums tuvu esošo ārvalstu pieredzi, jāsecina, ka lielo tirdzniecības centru tālākai attīstībai vēl ir zināms pamats, par ko liecina arī jaunu ārvalstu tirdzniecības tīklu interese par iespējām izvērst darbību Rīgā un Latvijā kopumā.

Pašreizējās vidējās tirdzniecību telpu nomas maksas likmes Rīgas pilsētā ir sekojošas:

- lielajos tirdzniecības centros – 11 – 22 Ls/kv.m mēnesī;
- Vecrīgā un Rīgas pilsētas ielās ar lielu gājēju plūsmas intensitāti (Marijas iela, Tērbatas iela, Kr.Barona iela, Brīvības iela u.tml.) – 10 – 18 Ls/kv.m mēnesī;
- šķērsielās ar vidēji lielu gājēju plūsmas intensitāti – 7 – 10 Ls/kv.m mēnesī;

- Rīgas pilsētas centra nomalēs un mikrorajonos – 4 – 7 Ls/kv.m mēnesī.

Analizējot situācija biroju telpu segmentā ir jāsecina, ka pašreizējais piedāvājums, kā arī pieprasījums ir visai krasi atšķirīgs gan telpu platību ziņā, gan arī kvalitātes ziņā. Tirgū tiek pieprasīti gan biroji, kas atrodas ēkās ar samērā sliktu tehnisko stāvokli un zemu arhitektonisko vērtību, kur, līdz ar to, ir arī samērā zemas telpu nomas maksas likmes, gan arī “A” klases biroji ar labu tehnisko aprīkojumu, labu servisa līmeni, kā arī ar iespējamību novietot gan biroju darbiniekiem, gan potenciālajiem klientiem automašīnas. Ņemot vērā tieši satiksmes problēmas, vairāki mūsdienu tehniskajām un estētiskajām prasībām atbilstoši biroju un noliktavu centri tiek būvēti ārpus pilsētas centrālās daļas, kā arī Rīgas rajonā pilsētas tuvumā. Par birojiem piemērotām ēkām tiek pārbūvētas bijušo lielo ražošanas uzņēmumu administratīvās ēkas (piem. bijušās rūpnīcas “Sarkanais kvadrāts” ēkas Maskavas ielā). Ņemot vērā līdzšinējo attīstību un prognozes tālākai attīstībai, jāsecina, ka pieprasījums ir prognozējams stabils ar tendenci pieaugt ne tikai apjoma ziņā, bet, galvenokārt, telpu un servisa kvalitātes ziņā. Tādējādi, plānojot kādas atsevišķas teritorijas attīstību, ir jāpievērš uzmanība ne tikai dzīvojamā vai tirdzniecības sektora attīstībai, bet jāņem vērā arī biroja telpu segmenta attīstības perspektīvas.

Vidējās biroju telpu nomas maksas likmes Rīgas pilsētā 2004.gada janvārī ir sekojošas:

- “A” klases biroju telpas – 7,50 – 10,00 Ls/kv.m mēnesī;
- “B” klases biroju telpas – 5,50 – 7,50 Ls/kv.m mēnesī;
- “C” klases biroju telpas – 2,50 – 4,50 Ls/kv.m mēnesī.

Situācija ražošanai piemērotu telpu tirgus segmentā ir attīstījusies tieši pēdējā gada laikā. Ir palielinājies pieprasījums pēc telpām, kas zināmu laiku (3 – 10 gadus) nav tikušas izmantotas, bet kuru tehniskais stāvoklis, tās pieļauj rekonstruēt un piemērot ražošanai atbilstoši mūsdienu tehniskajām un estētiskajām prasībām. Tas, galvenokārt, ir noticis, ievērojot vairākus apstākļus, un svarīgākie no tiem ir:

- palielinās ārvalstu kompāniju interesei par ienākšanu Latvijas tirgū, veidojot šeit savas ražotnes;
- palielinoties kvalitātes prasībām, ražošanas apjomu pieaugumam, kā arī sertifikācijas nepieciešamībai pēc ISO standarta, arī vietējiem uzņēmējiem ir

radusies nepieciešamība pārstrukturizēt savu ražošanu, arī uzlabot ražošanas telpu kvalitāti.

Vairākās vietās bijušo lielo ražošanas uzņēmumu teritorijās sāk veidoties industriālie parki, kur telpu īpašnieki iznomā jau mūsdienu ražošanas vajadzībām atbilstošas telpas, kā arī piedāvā papildus servisu nomnieku darbības nodrošināšanai. Kā piemērs ir minams Olainē bijušās plastmasas pārstrādes rūpnīcas teritorijā izveidotais industriālais parks.

Rīgas pilsētas teritorijā bijušo lielo ražošanas uzņēmumu teritoriju attīstība ir samērā atšķirīga. Vietām bijušo lielo rūpnieciskās ražošanas korpusu vietā tiek izbūvēti tirdzniecības centri, administratīvie korpusi tiek pārveidoti par biroju ēkām, bet vietām uzņēmumu ražošanas korpusi tiek pārbūvēti par nelielām ražotnēm. Ņemot vērā līdzšinējo šāda veida nekustamo īpašumu attīstību un turpmākās prognozes jāsecina, ka ražošanas telpu attīstības potenciāls ir meklējams vietās pilsētas nomalēs vai ārpus Rīgas pilsētas teritorijas Rīgas rajonā, vietās ar labi attīstītu piebraucamo ceļu un inženiertehnisko tīklu infrastruktūru, pamatojoties gan uz darbaspēka un transporta pašizmaksas samazināšanos, gan pamatojoties arī uz nekustamā īpašuma nodokļa maksājumiem, kas ārpus Rīgas ir mazāki kā Rīgā.

Kā viens no faktoriem, kas bremsē šī nekustamā īpašuma tirgus segmenta attīstību, ir jāmin 1990.-jos gados veiktā uzņēmumu privatizācija, kad bieži vien lielle ražošanas uzņēmumi tika sadalīti, tos privatizējot atsevišķās daļās atsevišķiem īpašniekiem, kā rezultātā šobrīd rodas problēmas teritorijas vienotas attīstības koncepcijas nodrošināšanai dēļ atsevišķo objektu īpašnieku nākotnes attīstības redzējuma atšķirībām un to finansiālajām iespējām.

Katra statistiskā apgabala aprakstā ir ietverta ne tikai salīdzinoša informācija par katrā teritorijā esošajām nekustamā īpašuma vidējām tirgus cenām, bet arī dots salīdzinājums ar spēkā esošajām kadastrālajām vērtībām pa nekustamā īpašuma segmentiem. Salīdzināšanas nolūks bija parādīt, kā pašreizējā brīdī atšķiras nekustamā īpašuma tirgus vērtības no to kadastrālajām vērtībām.

Saskaņā ar "Likuma par nekustamā īpašuma nodokli" 4.panta 1.punktu "Nekustamā īpašuma kadastrālā vērtība ir pēc vienotiem principiem noteikta zemes, ēku un būvju vērtība nodokļa aprēķināšanas vajadzībām." Savukārt, 2.punkts nosaka, ka "nekustamā īpašuma kadastrālo vērtību nosaka Valsts zemes dienests Ministru kabineta

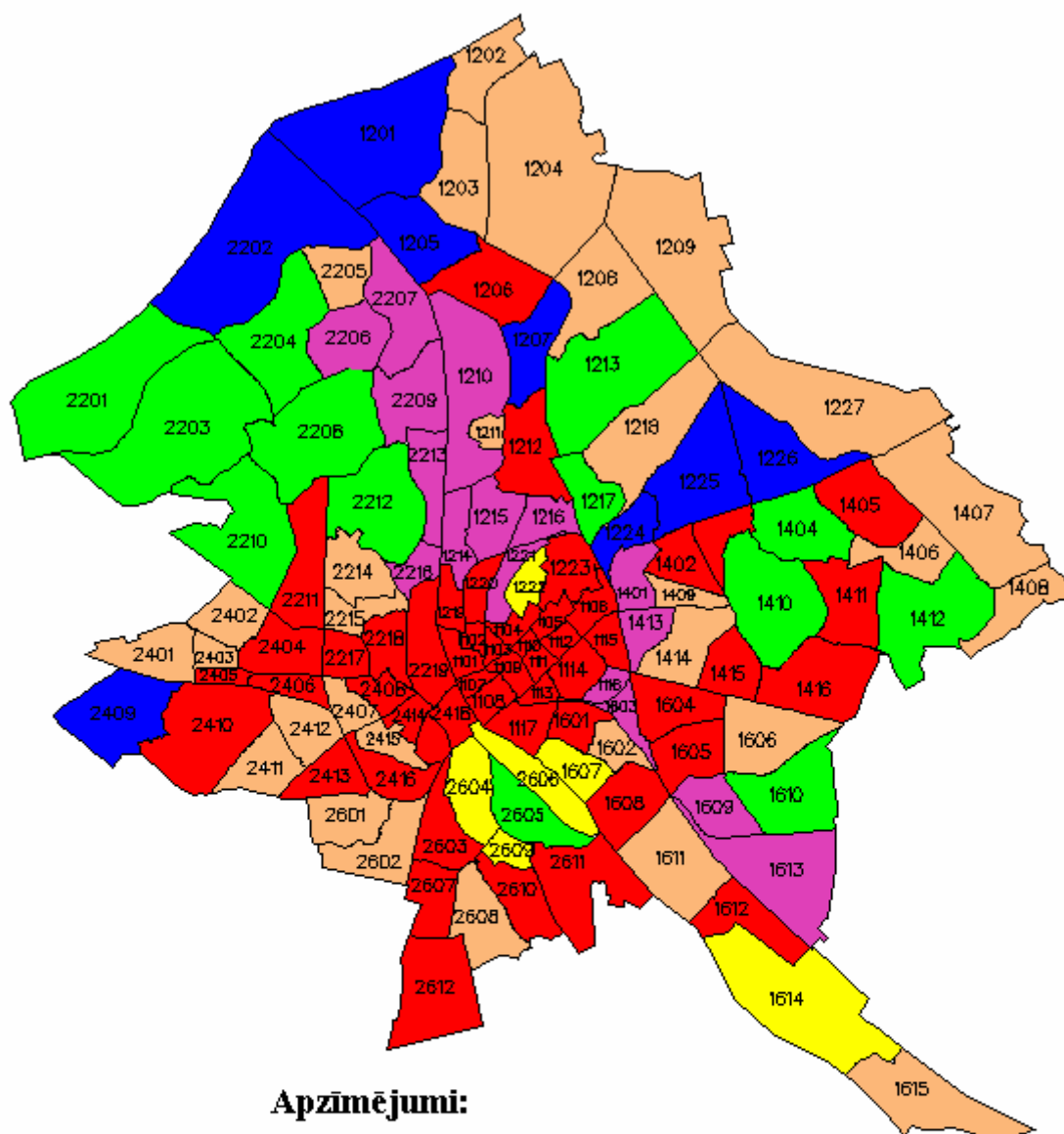
noteiktajā kārtībā, vadoties pēc nekustamā īpašuma tirgus vērtības, kas nozīmē vidējo cenu, par kādu īpašums tiek vērtēts nekustamo īpašumu tirgū”.

Kā redzams, nekustamā īpašuma tirgus vērtība no kadastrālās vērtības vietām atšķiras vairākas reizes, kas parāda arī to, ka kadastrālās vērtības aprēķināšanas pamatprincipi neseko līdz izmaiņām tirgus situācijai kopumā. Protams, nekustamā īpašuma tirgus cenu izmaiņas pēdējo trīs, četrus gadu laikā ir bijušas ievērojamas, taču, līdz ar to bija jāseko līdz tirgus situācijai arī kadastrālajai vērtībai. Tā kā kadastrālā vērtība neatbilst pašreizējai tirgus situācijai nekustamā īpašuma jomā, ir mākslīgi samazināta arī ar nodokli apliekamā nekustamā īpašuma bāze. Tas, protams, ir daļēji arī politisks jautājums, kas skar ļoti daudzus iedzīvotājus, kam papildus nodokļu nasta var radīt problēmas. Mūsu priekšlikums ir aprēķināt kadastrālo vērtību atbilstoši likumam par nekustamā īpašuma nodokli, kad tai ir jābūt tuvinātai situācijai nekustamā īpašuma tirgū. Savukārt, likumā būtu iestrādājama norma par dažādu nekustamā īpašuma veidu aplikšanu ar diferencētām nekustamā īpašuma nodokļa likmēm. Tās likmes, kas skar iedzīvotāju nekustamos īpašumus, kur tie dzīvo, varētu būt viszemākās, savukārt, likmes, kas būtu attiecināmas uz komercdarbībā izmantojamiem objektiem (veikali, tirdzniecības centri u.tml.) varētu būt visaugstākās. Līdz ar to vienlaicīgi tiktu izpildītas likuma normas un prasības par kadastrālās vērtības aprēķināšanas precizitāti, kā arī tiktu diferencētas nekustamā īpašuma nodokļa likmes dažādiem iedzīvotāju slāņiem, kas pēc būtības skar to nodarbošanos un aktivitātes.

Katra statistiskā apgabala būvniecības aktivitātes atainošana četrus gadu periodā no 2000.gada līdz 2003.gadam ieskaitot ļauj nekustamā īpašuma speciālistiem konstatēt notikušās darbības katrā teritorijā nekustamā īpašuma attīstības jomā. Var izdarīt secinājumus par katra apgabala turpmākās attīstības perspektīvām, ņemot vērā jau pabeigtos, kā arī iesāktos darbus. Analizējot apkopotos datus par būvniecības aktivitātēm, redzams, ka jo “prestīžāks” un “dārgāks” ir analizējamais statistiskais apgabals, jo izsniegto būvatļauju un projektēšanas uzdevumu skaits ir lielāks, salīdzinot ar apgabaliem, kas atrodas ne tik intensīvas attīstības teritorijās. Tādējādi redzams, ka tirgus pats bez valsts vai pašvaldību administratīvās iejaukšanās regulē vairāku perspektīvu teritoriju attīstību. Savukārt, vietās, kuru atrašanās vietas dēļ, nekustamā īpašuma tehniskā stāvokļa dēļ, kā arī tur esošo iedzīvotāju sociāli – ekonomiskā stāvokļa dēļ nekustamā īpašuma attīstība nav novērojama, bet atsevišķās vietās pat nekustamais

īpašums zaudē savu vērtību, neveicot tajā ieguldījumus to uzturēšanai. Šīs būtu tās vietas, kur bez valsts vai pašvaldību atbalsta situāciju būs grūti mainīt.

Rīgas pilsētas statistisko apgabalu galvenie izmantošanas virzieni 2003.gadā

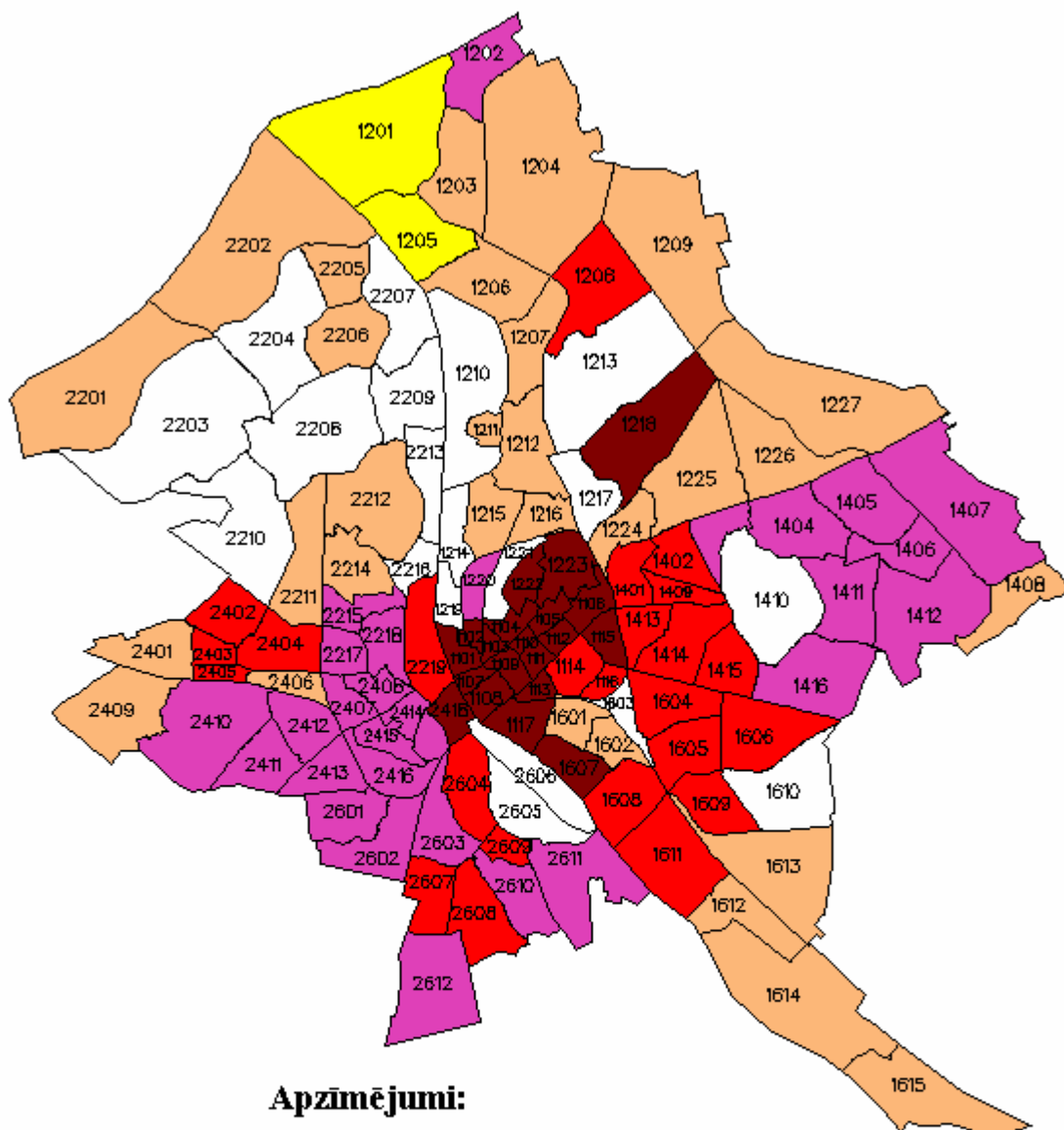


Apzīmējumi:







- Jauktas dzīvojamās un darījumu teritorijas
- Darījumu teritorijas
- Dzīvojamās teritorijas
- Rūpnieciskās ražošanas un noliktavu teritorijas
- Jauktas dzīvojamās un ražošanas teritorijas
- Saimnieciskajā darbībā neizmantotas teritorijas vai teritorijas ar mazu apbūves blīvumu

Rīgas pilsētas statistisko apgabalu zemes gabalu

videjās tirgus vērtības 2004.gada janvārī

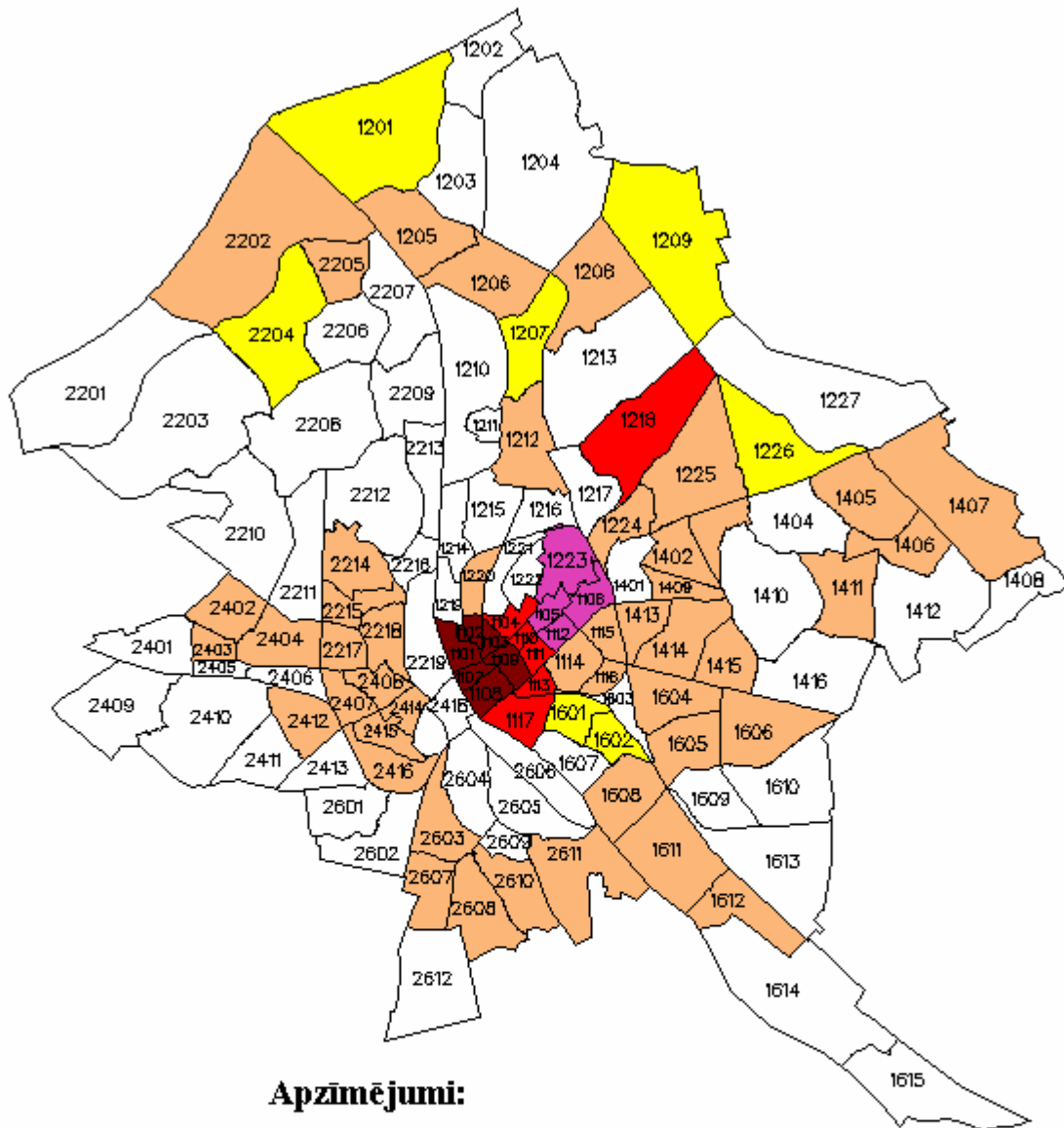


Apzīmējumi:

-  Darījumi ar zemi nenotiek vai ir reti vai atrodas ārpus tirgus situācijā
-  Zemes vērtība zem 5,50 Ls/m²
-  Zemes vērtība 5,50 - 13,50 Ls/m²
-  Zemes vērtība 13,50 - 27,00 Ls/m²
-  Zemes vērtība 27,00 - 65,00 Ls/m²
-  Zemes vērtība virs 65,00 Ls/m²

Rīgas pilsētas statistisko apgabalu dzīvokļu

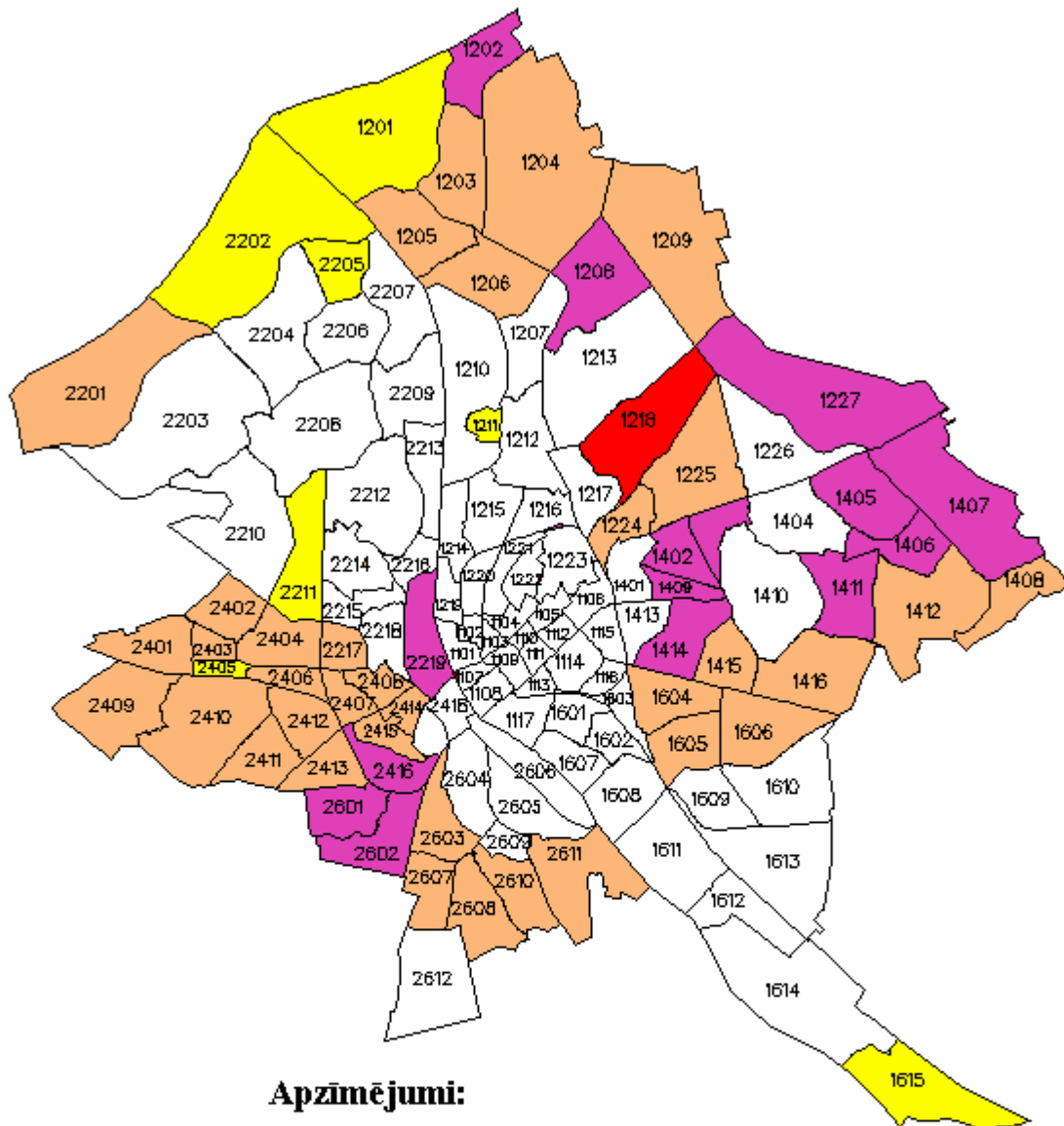
videjās tirgus vērtības 2004.gada janvārī



Apzīmējumi:

- Darījumi ar dzīvokļiem nenotiek vai ir reti vai arī nav informācijas par tiem
- Dzīvokļi ar tirgus vērtību līdz 250 Ls/m²
- Dzīvokļi ar tirgus vērtību 250 - 350 Ls/m²
- Dzīvokļi ar tirgus vērtību 350 - 600 Ls/m²
- Dzīvokļi ar tirgus vērtību 600 - 900 Ls/m²
- Dzīvokļi ar tirgus vērtību virs 900 Ls/m²

**Rīgas pilsētas statistisko apgabalu dzīvojamo māju
vidējās tirgus vērtības 2004.gada janvārī**



Apzīmējumi:

- Darījumi ar individuālām dzīvojamām mājām nenotiek vai notiek reti vai arī nav informācijas par tiem
- Dzīvojamās mājas ar tirgus vērtību līdz 300 Ls/m²
- Dzīvojamās mājas ar tirgus vērtību 300 - 400 Ls/m²
- Dzīvojamās mājas ar tirgus vērtību 400 - 500 Ls/m²
- Dzīvojamās mājas ar tirgus vērtību virs 500 Ls/m²

8.

**NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA
IZMANTOŠANAS MAIŅAS
IETEKME UZ PILSĒTVIDI UN
AR NĪ NODOKLI APLIEKAMĀS
BĀZES PALIELINĀŠANA**

Apsēkojot pašreizējo situāciju dabā saistībā ar nekustamā īpašuma izmantošanu vairākās Rīgas pilsētas daļās, konstatēts, ka, trūkstot kāda konkrēta kvartāla vai rajona attīstības koncepcijai kopumā, nekustamā īpašuma izmantošana reizēm kļūst neefektīva, reizēm pat blakus esošajiem īpašniekiem traucējoša, kas reizē neveicina vai pat traucē pilsētvides attīstību, tās sakārtošanu, dzīves kvalitātes uzlabošanu pilsētas iedzīvotājiem. Protams, daudz ko nosaka arī daudzo īpašnieku prognozētie atšķirīgie attīstības scenāriji, to finansiālās iespējas uzlabot un attīstīt katram pašam piederošo nekustamo īpašumu. Trūkstot šādai vienotai koncepcijai, veidojas situācijas, kad kāda rajona attīstība tiek traucēta, iedzīvotāju dzīves kvalitāte nemainās vai pat pasliktinās. Lai veidotu pilsētas teritoriju attīstības scenārijus situācijas uzlabošanas virzienā, būtu jāapzin šādas problemātiskās teritorijas, kā arī teritorijas, kam ir milzīgs attīstības potenciāls, bet to attīstību kavē šīs kopējās koncepcijas trūkums. Pašvaldībai ar nekustamā īpašuma nodokļu politiku, apbūves noteikumu politiku ir samērā liela ietekme šādu uzdevumu veikšanai, kas ar laiku liktu, iespējams, nomainīties tiem nekustamā īpašuma apsaimniekotājiem, kas to veic neprofesionāli, traucējot kādas konkrētas teritorijas attīstību, nespējot sakārtot savu īpašumu, pret īpašniekiem – potenciālajiem investoriem, kas ir gatavi realizēt teritorijas attīstības projektus saskaņā ar kādas teritorijas izstrādāto detālo plānojumu vai precīzu attīstības koncepciju. Bez šāda precīza attīstības scenārija daudzās vietās jau tagad notiek un vietām ir arī prognozējama turpmāka samērā haotiska attīstība, kas neveicina ne pilsētvides uzlabošanu, ne arī pašvaldības budžeta ieņēmumus nekustamā īpašuma nodokļa veidā.

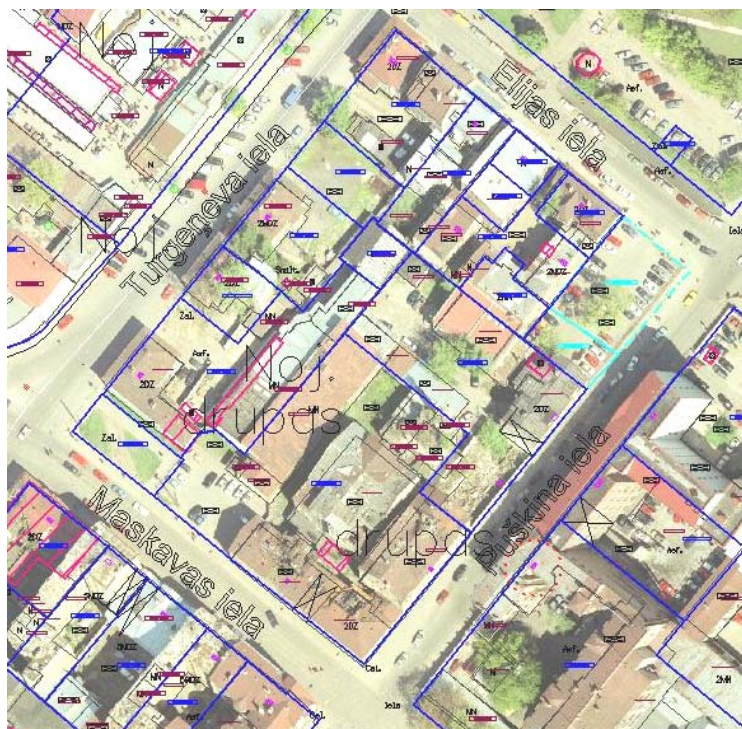
Lai ar praktisku piemēru palīdzību varētu parādīt kādas konkrētas teritorijas pašreizējo situāciju, kā arī prognozētu attīstības scenārijus, esam apzinājuši trīs pēc pašreizējās situācijas un nākotnes attīstības vīzijas atšķirīgus Rīgas pilsētas teritorijā esošus kvartālus. Situācijas aprakstā ir dots šo teritoriju pašreizējs īss raksturojums, to skaitliskie parametri, nākotnes attīstības pamatkonceptija, kā arī mēģināts rast un aprēķināt skaitliskā izteiksmē tos labumus, ko šo kvartālu attīstības koncepcija varētu dot pilsētvides uzlabošanai un pilsētas budžetam.

**Kvartāls Rīgas pilsētā, ko ietver Maskavas iela, Puškina iela,
Elijas iela un Turgeņeva iela**

1. Kvartāla situācijas shēma Rīgas pilsētas teritorijā



2. Kvartāla ortofoto karte



3. Kvartāla fotoattēli



4. Kvartāla situācijas īss apraksts un priekšlikumi turpmākai attīstībai

Kvartāls atrodas ļoti izdevīgā vietā 600 m attālumā no Rīgas vecpilsētas daļas, taču tā attīstība, liekas, ir apstājusies jau pirms gadiem piecdesmit. Teritorijā pārsvarā atrodas divu līdz trīs stāvu ķieģeļu mūra un koka apbūves ēkas, kas pārsvarā būvētas 19.gs. vidusdaļā un nogalē. To tehniskais stāvoklis pārsvarā ir ārkārtīgi slikts, dažas ēkas atrodas avārijas stāvoklī un būtu nojaucamas (bijušo pirts ēku komplekss, kas atrodas gar Puškina ielu). Pārējās ēkas tiek daļēji izmantotas kā dzīvojamās ēkas, kur ēku pirmajos stāvos atrodas nelieli zemas kvalitātes veikali. Tāpat šeit pilsētas centrālajā daļā atrodas pat autoserviss un darbnīcu ēkas, neliela vairumtirdzniecības bāze un citi nelieli saimnieciskās darbības objekti. Arī kvartāla iedzīvotāju sociāli – ekonomiskais slānis ir ar zemu ienākumu līmeni.

Kopējā kvartāla platība ir aptuveni 15000 m². Apbūves blīvums ir aptuveni 60 %, savukārt apbūves intensitāte ir aptuveni 110 %.

Tajā pat laikā blakus šim kvartālam atrodas Zinātņu akadēmijas laukums, netālu atrodas vairākas jau padomju laikos celtas biroju un iestāžu ēkas ar ievērojami lielāku apbūves intensitāti. Jādomā, ka arī šī kvartāla apbūve pašreizējā situācijā neveicina pilsētvides sakārtošanu, nekustamā īpašuma racionālu apsaimniekošanu, kas ne tikai dotu ienākumus nekustamā īpašuma īpašniekiem, bet arī dotu ieņēmumus gan valsts, gan pašvaldības budžetam. Pašreizējā situācijā būtu jāizvērtē šeit esošās apbūves iekļaušanu aizsargājamo pilsētas vēsturiskās apbūves pieminekļu sarakstā. Esošās apbūves gan tehniskais, gan estētiskais stāvoklis ļauj apšaubīt, vai esošie nekustamā īpašuma īpašnieki spēs esošo apbūvi atjaunot, investējot tajā lielus naudas līdzekļus bez iespējām saņemt atdevi no ieguldījumiem resursiem.

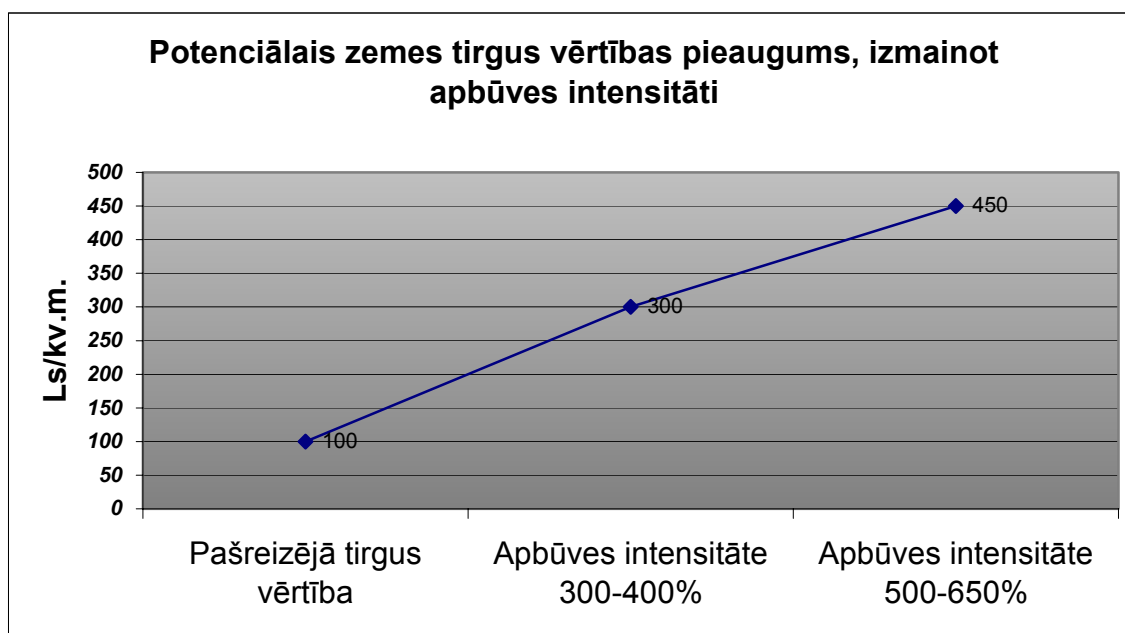
Pateicoties savai izdevīgajai atrašanās vietai Rīgas pilsētas centra tiešā tuvumā, kvartāla attīstību pēc mūsu domām sekmētu daudzstāvu darījumu iestāžu apbūves izveidošana šajā teritorijā. Ieguldot investīcijas šādu ēku apbūves izveidošanai, tie noteikti atmaksātos un dotu investoram peļņu, sakoptu pašlaik ārkārtīgi sliktā estētiskā stāvoklī esošo teritoriju, uzlabotu rajona sociāli ekonomisko vidi, sekmētu komercdarbības attīstību, kas vienlaicīgi palielinātu nodokļu ieņēmumus gan valsts, gan pašvaldības budžetā.

Pēc mūsu ieskata teritorijas apbūves blīvums nebūtu palielināms, bet būtu palielināma apbūves intensitāte, izvērtējot divus attīstības scenārijus:

- līdz 300 % – 400 %, būvējot ēkas ar virszemes stāvu skaitu 5 – 7 stāvi;
- līdz 500 % – 650 %, būvējot ēkas ar virszemes stāvu skaitu 9 – 12 stāvi.

Nemainot šī kvartāla attīstību, pilsētas centra tiešā tuvumā joprojām turpinās saglabāties gan tehniskā, gan estētiskā ziņā ārkārtīgi nepievilcīgs pilsētas kvartāls, kas neveicina ne blakus esošo teritoriju attīstību pilsētvides uzlabošanas ziņā, ne ieņēmumus valsts un pašvaldības budžetos. Pašvaldībai, pareizi pielietojot savus ietekmes mehānismus, būtu iespēja šo situāciju mainīt.

Veicot kvartāla izmantošanas veida transformāciju no pašreiz esošā uz efektīvāko, kas minēts iepriekš, potenciālais zemes gabalu tirgus vērtības pieaugums ir atspoguļots 8.1.attēlā:



8.1.attēls. Kvartāla zemes gabalu tirgus vērtības iespējamais pieaugums, mainot kvartāla apbūves intensitāti.

Izmainot šādā veidā kvartāla attīstību, mainītos ne tikai esošā situācija šajā kvartālā, bet līdz ar to tas būtu stimuls arī apkārtējo teritoriju sakārtošanai un straujākai attīstībai, kas, nešauboties, izsauktu arī pašvaldības ieņēmumus no nekustamā īpašuma nodokļa.

3. Kvartāla fotoattēli





4. Kvartāla situācijas īss apraksts un priekšlikumi turpmākai attīstībai

Kvartāla izvietojums Rīgas pilsētas centrālajā daļā, zaļās zonas – Ziedoņdārza esamība šajā rajonā, veido šo kvartālu gan par pievilcīgu pilsētvides uzlabošanas teritoriju, kas sekmētu arī blakus esošo kvartālu attīstību, gan arī pievilcīgu potenciālo investoru acīs, kas, esot teritorijas attīstības stratēģijai, būtu gatavi ieguldīt savus līdzekļus teritorijas attīstības sekmēšanā.

Pašreizējā kvartāla apbūve ir ļoti atšķirīga. Matīsa ielā tuvāk A.Čaka ielai un A.Čaka ielā atrodas kvalitatīvas gan tehniskā, gan arhitektoniskā ziņā piecstāvu daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas, kas būvētas 19.gs. beigās un 20.gs sākumā. Savukārt kvartāla iekšienē atrodas ļoti atšķirīgā gan tehniskā, gan estētiskā stāvoklī esošas dzīvojamās mājas – sākot ar vienkāršu koka pussabrukušām celtnēm un beidzot arī ar piecstāvu ķieģeļu mūra dzīvojamajiem namiem. Šo ēku arhitektūra nav raksturojama kā izcila, jo jāņem vērā, ka šī teritorijas daļa Rīgas pilsētā savulaik tika attīstīta kā pilsētas strādnieku dzīvojamais rajons. Starp dzīvojamajām mājām kvartālā ir izvietojušās arī nelielas darbnīcas, autoservisi, kā arī atsevišķi lielāki komercdarbības objekti. Nākas secināt, ka pēdējo gadu laikā ir tikusi maz pievērsta uzmanība tieši no pašvaldības regulējošo instanču puses, koordinējot un virzot atsevišķu pilsētas mikroteritoriju attīstību, par kādiem būtu uztverams katrs atsevišķais kvartāls.

Arī šeit būtu jāizvērtē katras ēkas atstāšanas vai nojaukšanas lietderību no pilsētas kultūrvēsturisko pieminekļu saglabāšanas puses.

Kopējā kvartāla platība ir aptuveni 166000 m². Teritorija, ko aizņem apbūve (no kopējās platības atņemta Ziedoņdārza platība) ir aptuveni 115000 m². Apbūves blīvums apbūvētajā teritorijas daļā ir aptuveni 60 %, savukārt apbūves intensitāte ir aptuveni 150 % – 180 % robežās.

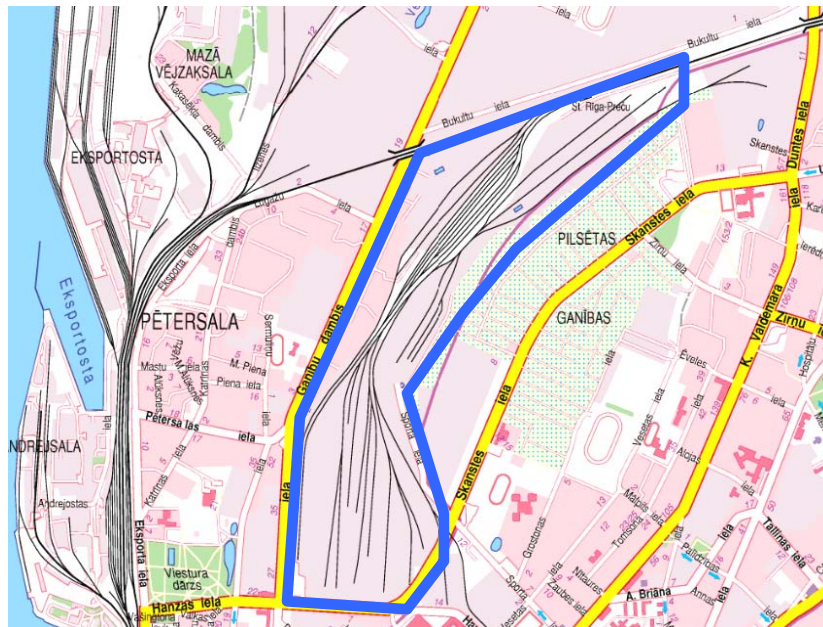
Pateicoties savai izdevīgajai atrašanās vietai Rīgas pilsētas centra tiešā tuvumā, atpūtas un pastaigu vietas – Ziedoņdārza esamību, kvartāla attīstību pēc mūsu domām sekmētu galvenokārt daudzstāvu dzīvojamo māju un neliela skaita mūsdienīgu tehniskajām un estētiskajām prasībām atbilstošu darījumu iestāžu ēku apbūves izveidošana šajā teritorijā. Šādus secinājumus ļauj izdarīt tuvākajā apkārtnē notiekošais process, kad tehniskā ziņā nolaistās daudzstāvu dzīvojamās mājas tiek atjaunotas pa vienai. Rezultātā, atsevišķās atjaunotās mājas krasi kontrastē ar blakus mājai esošo pussabrukušo koka ēku

apbūvi. Investoram atgūt ieguldītos līdzekļus šādu māju renovācijā sagādā samērā lielas grūtības, jo ēkā, kuru tas rekonstruējis, ir paredzēts iemītnāt iedzīvotājus ar vidēju ienākumu līmeni, bet, ja blakus mājai dzīvos iedzīvotāji ar zemu ienākumu līmeni un zemu sociālo statusu, būs grūti atrast potenciālos renovēto dzīvokļu pircējus vai īrniekus. Rezultātā būtu jāizvērtē šī kvartāla apbūves palielināšanas intensitāte, veidojot kvartālā labvēlīgāku sociāli – ekonomisko klimatu. Arī nesakopto īpašumu īpašniekiem pašvaldība varētu piemērot administratīvās regulēšanas mehānismus, galvenokārt nodokļu atlaižu vai soda naudu veidā, lai īpašumi tiktu sakopti.

Pēc mūsu domām teritorijas apbūves blīvums nebūtu palielināms, atsevišķos zemes gabalos varbūt pat samazināms, bet būtu palielināma apbūves intensitāte līdz 300 % – 400 %, būvējot ēkas ar virszemes stāvu skaitu līdz pieciem stāviem. Tāpat, kā jau minēts, būtu pieļaujama un vēlams nelielu darījuma iestāžu ēku renovācija vai jaunu būvēšana teritorijas nodrošināšanai ar darba vietām un sekmējot ekonomisko attīstību.

Kvartāls Rīgas pilsētā Rīgas preču stacijas teritorijā

1. Kvartāla situācijas shēma Rīgas pilsētas teritorijā



2. Kvartāla ortofoto karte



3. Kvartāla situācijas īss apraksts un priekšlikumi turpmākai attīstībai

Analizējamais kvartāls atbilst statistiskā apgabala Nr.1221 teritorijai, kura kopējā platība ir aptuveni 96 ha. Analizējamā kvartāla teritorijā atrodas Rīgas preču stacijas dzelzceļa atzarojuma pievadceļi, kā arī ar stacijas darbību saistītā apbūve. Ņemot vērā Rīgas pilsētas transporta shēmu, kā arī perspektīvā paredzēto Ziemeļu tilta vai tuneļa būvniecību, būtu jāpārdomā, vai šādas preču stacijas atrašanās Rīgas pilsētas centrālās daļas tiešā tuvumā blakus tādiem prestižiem rajoniem kā “klusais centrs”, Hanzas, Vesetas, Tomsona ielu rajons u.tml. ir pamatota; vai arī būtu jāpārdomā teritorijas transformācija par daļēji dzīvojamo un darījumu iestāžu apbūves teritoriju, kur, izstrādājot teritorijas detaļplānojumu, būtu iespējams veidot jaunu pilsētvidi atbilstoši mūsdienu tehniskajām un estētiskajām prasībām.

Kvartāla attīstība būtu jāskata kopumā ar blakus teritorijā pie Skanstes ielas notiekošo attīstību statistiskajā apgabalā Nr.1222, kur tiek plānota vērienīga izklaides objektu un komercdarbības uzņēmumu apbūves attīstība.

Pieņemot lēmumu par šī kvartāla zemes gabala izmantošanas mērķa maiņu, pēc mūsu domām sekotu arī strauja teritorijas attīstība Ganību dambja malās, Pētersalas daudzstāvu dzīvojamo māju apbūves rajonā, kur strauji paaugstinātos nekustamā īpašuma cenas, kas sekmētu pašlaik samērā lielā panīkumā attīstības ziņā esošo teritoriju, lai gan tā arī atrodas ļoti izdevīgā vietā attiecībā pret Rīgas pilsētas centrālo daļu.

Kvartāla teritorijā būtu iespējams izveidot apbūvi ar samērā lielu apbūves intensitāti, izbūvējot ēkas ar lielu stāvu skaitu atbilstoši jaunākajām tehnoloģijām jaunas pilsētvides veidošanā.

Lai būtu iespējams veikt šādu vērienīgu teritorijas izmantošanas transformāciju, kā arī vērienīgu būvniecību, būtu nepieciešamas lielas investīcijas, lai demontētu esošos dzelzceļa pievadceļus, attīrītu un nomainītu ilgu gadu garumā piesārņoto augsnes virskārtu, izbūvētu atbilstošus pievadceļus, kā arī visnozīmīgākais un dārgākais etaps būtu mūsdienu tehniskām prasībām atbilstošu inženiertehnisko komunikāciju izbūve, lai nodrošinātu jaunās apbūves normālu funkcionēšanu. Šeit ir arī rodams skaidrojums par samērā lielās apbūves intensitātes nepieciešamību, jo potenciālā, apbūvei derīgā zemes gabala sagatavošanas izmaksas ir mērāmas vairākos miljonos latu.

Veicot šī kvartāla transformācijas izpēti darbus, liela uzmanība būtu jāpievērš arī faktam par iespējamiem pilsētas ieguvumiem, kā arī iespējamiem zaudējumiem kopumā. Veicot teritorijas attīstību, palielinātos potenciālo darba vietu skaits, palielinātos ar nekustamā īpašuma nodokli apliekamās bāzes apjoms, kas, ņemot vērā prognozējamās apbūves apmērus, būtu visai ievērojams.

Priekšlikumi pilsētas īpašumā esošo zemju apsaimniekošanā

Kopš Latvijas Republikas neatkarības atjaunošanas valstī tika denacionalizētas un privatizētas lielas zemes platības, kas cilvēku apziņā radīja privātīpašuma neaizskaramības apziņu. Tas bija grūts pārejas posms no valsts iekārtas, kad zeme piederēja tikai valstij, kuru varēja tikai lietot, līdz valsts iekārtai, kad zeme ir privātīpašuma pamatu pamats. Tas deva iespēju attīstīties nekustamajam īpašumam kopumā, jo privātīpašuma tiesības ir vienas no nozīmīgākajām tiesībām mūsu valstī.

Nekustamā īpašuma pašreizējā tirgus situācija un prakse rāda, ka valsts vai pašvaldības īpašumā esošo zemju, kurām nav veikta pilnvērtīga novērtēšana ar skatu nākotnē, pārdošana nav atbilstoša valsts un pašvaldību interesēm. Ja ir nepieciešamība pārdot šādus zemes gabalus, lai papildinātu budžeta ieņēmumus, ir lietderīgi veikt padziļinātu šādu zemes gabalu pašreizējās tirgus vērtības, kā arī perspektīvā paredzamās vērtības pieaugumu laika ietekmē. Būtu jāizstrādā zemes gabala apbūves koncepcija, nosakot apbūves blīvumu un intensitāti. Kā papildus zemes gabala vērtībai būtu pieskaitāma nemateriālā vērtība, ja zemes gabals tiktu pārdots kopā jau ar saskaņotu dokumentāciju, kas atļautu zināma veida būvniecības darbu veikšanu. Ja ir jāpārdod liels zemes gabals, pārdodot tas būtu jāsadala mazākos. Visu šo nosacījumu izpildes gadījumā zemes gabalu pārdošanas cena varētu sasniegt savu maksimumu, kas dotu maksimālu labumu valsts un pašvaldības budžetiem.

Ņemot vērā privātīpašuma tiesības mūsu valstī, jāsecina, ka zemes gabalus privātmāju apbūvei neviens gan negribēs nomāt, bet gan iegūt savā īpašumā, jo būvēt savu māju uz svešas zemes neviens negribēs. Savukārt, attīstot tādas lielas investīciju projektus kā tirdzniecības centri, atpūtas un izklaides centri, viesnīcas, daudzstāvu daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas u.tml., valsts vai pašvaldībai visefektīvāk būtu pārdot zemes nomas tiesības, ik gadu saņemot par zemes nomu arī nomas maksu. Šāda situācija arī apmierina šādu lielu objektu investorus, jo, attīstot projektu, tā sākotnējā stadijā nav jāiegulda milzu līdzekļi zemes gabala pirkšanai. Tas gan var radīt zināmas problēmas celtniecībai nepieciešamo kredītresursu piesaistīšanas gaitā, jo zemes nomas tiesības nevar kalpot kā pilnvērtīgs nekustamā īpašuma ķīlas objekts. Tomēr prakse rāda, ka arī šādos gadījumos kredītiestādes piešķir resursus būvniecībai, lai gan investoram tajā pat laikā ir jāatrod vēl kāds papildus ķīlas nodrošinājums. Tāpat jāatzīmē, ka finansējot šādus

projektus, bankas stingrāk izvērtē būvniecības vietas izvēli, projekta atbilstību nekustamā īpašuma tirgus pieprasījumam, tā iespējamo likviditāti.

Tādējādi var izdarīt divus galvenos secinājumus:

- ja valsts vai pašvaldības īpašumā esošais zemes gabals ir izmantojams individuālo dzīvojamo māju būvniecībai, tad zemes gabals, to kārtīgi izvērtējot, būtu pārdodams;
- ja valsts vai pašvaldības īpašumā esošais zemes gabals ir izmantojams komercdarbības objektu vai daudzstāvu daudzdzīvokļu dzīvojamo māju būvniecībai, tad zemes gabals būtu iznomājams, saņemot valsts vai pašvaldības budžetā regulārus ikgadējus ienākumus.

Kā piemēru Rīgas pilsētas pašvaldības īpašumā esošo zemju perspektīvai izmantošanai var minēt pašlaik pilnīgi neapgūtus zemes gabalus Daugavgrīvas salā (Rītabuļļos un Vakarbuļļos), Spilves pļavas, kā arī Lucavsala.

Katrs no iepriekš minētajiem rajoniem ir ar pilnīgi atšķirīgu perspektīvo izmantošanas veidu, kas, līdz ar to, dod arī iespēju apskatīt šos zemes gabalus no redzespunkta, kas aprakstīts iepriekš.

Daugavgrīvas salas rajons ir raksturojams kā vieta, kur perspektīvā būtu iespējama individuālo dzīvojamo māju būvniecība, ņemot vērā tur esošo ainavisko vidi tuvumu Rīgas pilsētas centrālajai daļai un, pats galvenais, Rīgas jūras līča un Buļļupes tuvumu. Šī teritorija savas atrašanās vietas un perspektīvās izmantošanas dēļ nākotnē, attīstot individuālo dzīvojamo māju būvniecību, būtu līdzvērtīga Vecāķiem un Jūrmalai. Arī potenciāli iespējamais nekustamā īpašuma cenu līmenis varētu būt tuvināts šīm vietām.

Lai Daugavgrīvas salā attīstītu individuālo dzīvojamo māju būvniecību, kā jau minēts iepriekš, zemes gabalu noma nebūtu perspektīva. Pilsēta lielākus ienākumus savā budžetā šajā vietā varētu gūt, zemes gabalus pārdod par tirgus cenām.

Protams, kā problēmpunkti šīs teritorijas attīstībai ir jāmin šeit praktiski neesošā sabiedriskā infrastruktūra, vāji attīstītās satiksmes iespējas ar Rīgas pilsētas centrālo daļu, kā arī inženierkomunikāciju neesamība, kuru izbūve prasa ļoti lielus finansiālus ieguldījumus. Ja būtu iespējams atrisināt ar satiksmes organizēšanas saistīto problēmu atrisināšanu no Rīgas pilsētas pašvaldības puses, tad, domājams būtu atrodami potenciālie

investori, kas šeit izbūvētu inženierkomunikāciju tīklus, paverot šai teritorijai tālākās attīstības iespējas.

Spilves pļavas pašreizējā brīdī ir raksturojamas kā teritorijas, kuru apgūšanas finansiālās izmaksas būtu samērā augstas. Tas skaidrojams ar šeit esošo augsto gruntsūdeņu līmeni, vāji attīstīto meliorācijas sistēmu. Ņemot vērā Ziemeļu pārvada būvniecības ieceres pār Daugavu, šo teritoriju būtu iespējams attīstīt kā iedzīvotāju vidusslāņa dzīves vietu, būvējot šeit mazstāvu (3 – 4 stāvi) daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas, kā arī rindu mājas.

Lai šeit piesaistītu potenciālos investorus, kas gribētu būvēt šādas dzīvojamās mājas, pilsētai būtu nepieciešams šo teritoriju sakārtot: meliorācijas sistēmas izveide, inženierkomunikāciju izbūve (elektrība, ūdensvads, kanalizācijas tīkli, gāzes apgādes sistēma), teritorijas iekšējo ielu izveide un satiksmes organizēšana. Veicot šādu darbus, nākotnē būtu iespējams šo teritoriju iznomāt potenciālajiem investoriem dzīvojamo māju, kā arī sabiedriskās infrastruktūras objektu būvniecībai. Taču jāsecina, ka iepriekš minēto darbu veikšanai būtu nepieciešami finansiālie līdzekļi, kas mērāmi vairākos desmitos miljonos latu. Tāpat mūsu rīcībā nav šīs teritorijas ģeoloģiskā informācija, kas dotu papildus iespējas veikt aprēķinus par ieguldāmo līdzekļu apjomu. Līdz ar to, lai attīstītu Spilves pļavu teritoriju, būtu nepieciešams veikt dziļu šāda veida projekta finansiālo analīzi, lai redzētu, vai vispār šāda veida projekta realizācija pašreizējā brīdī ir ekonomiski pamatota.

Līdzīgi kā Spilves pļavām, arī Lucavsālas attīstības galvenais pašreizējais šķērslis ir lielo finansiālo līdzekļu nepieciešamība šīs teritorijas attīstības sagatavošanai. Šeit ir augsts gruntsūdeņu līmenis, daļa teritorijas, ceļoties Daugavas upes ūdens līmenim, applūst, teritorijā nav izbūvētas inženierkomunikācijas. Taču teritorijas vislielākais pluss ir tās atrašanās vieta, kas nākotnē, prasmīgi izmantojot šo teritoriju, varētu dot arī peļņu, kas ir galvenais potenciālo investoru piesaistes iemesls.

Ņemot vērā atrašanās vietu kā galvenais perspektīvais Lucavsālas zemes izmantošanas mērķis būtu darījumu iestāžu un komerciāla rakstura iestāžu apbūve. Šādu projektu attīstītājiem šeit esošie zemes gabali būtu iznomājami, tādējādi ilgtermiņa periodā pilsētai gūstot vislielāko labumu no šīs teritorijas izmantošanas.

9.

**IETEIKUMI ZEMES BĀZES
VĒRTĪBAS UN NEKUSTAMĀ
ĪPAŠUMA NODOKĻA
NOTEIKŠANAI DAŽĀDIEM
TERITORIJAS IZMANTOŠANAS
MĒRĶIEM**

Likums par nekustamā īpašuma nodokli nosaka: ka “nekustamā īpašuma kadastrālā vērtība ir pēc vienotiem principiem noteikta zemes, ēku un būvju vērtība nodokļa aprēķināšanas vajadzībām” (4.pants, 1.punkts). Savukārt, 4.panta 2.punkts

nosaka, ka “nekustamā īpašuma kadastrālo vērtību nosaka Valsts zemes dienests Ministru kabineta noteiktajā kārtībā, vadoties pēc nekustamā īpašuma tirgus vērtības, kas nozīmē vidējo cenu, par kādu īpašums tiek vērtēts nekustamo īpašumu tirgū”. Kā redzams, likuma pamatdefinīcija par kadastrālās vērtības jēdzienu skaidri norāda, ka nekustamā īpašuma kadastrālai vērtībai ir jāseko līdzi tā tirgus vērtībai. Taču praksē šī likuma norma kārtējo reizi praktiski nedarbojas.

Salīdzinot nekustamā īpašuma tirgus cenu līmeni 124 statistiskajos apgabalos pa atsevišķiem nekustamā īpašuma segmentiem ar to noteiktajām kadastrālajām vērtībām, redzams, ka abu vērtību atšķirības vietām ir visai ievērojamas, kur atsevišķos gadījumos tās pašreizējā brīdī pat sasniedz atšķirību 800 – 1000 % līmenī. Šādas atšķirības it sevišķi ir izteiktas starp dzīvokļu tirgus vērtību un to kadastrālo vērtību, kas atrodas Vecrīgā un tās tiešā tuvumā. Šādas pat lielas atšķirības ir novērojamas zemes gabaliem, kas var tikt izmantoti zem komercdarbības objektu apbūves. Kadastrālās vērtības noteikšanas metodika ne vienmēr spēj ievērtēt, vai konkrētais zemes gabals atrodas stratēģiski izdevīgā vietā kāda liela ceļa vai ielas malā, kur var tikt būvēts biznesa ziņā ienesīgs objekts, vai arī zemes gabals, piemēram, atrodas blakus, otrajā apbūves joslā, šādam labam komercdarbības objektu apbūves gabalam. Šādu zemes gabalu kadastrālās vērtības bieži vien ir līdzvērtīgas, bet to tirgus vērtības var atšķirties pat divas un trīs reizes. Apkopojot visus datus, redzams, ka kadastrālā vērtība nevienā statistiskajā apgabalā nevienā nekustamā īpašuma segmentā nepārsniedz vidējo pašlaik esošo tirgus vērtību. Ir, protams, arī atsevišķi gadījumi, kad atšķirības ir minimālas 10 – 50 % robežās.

Šādai visai ievērojamai nesakrītībai ir, protams, arī vairāki saprotami iemesli, kur galvenie no tiem ir:

- straujais nekustamā īpašuma tirgus cenu pieaugums, it sevišķi pēdējo 3 – 4 gadu laikā visos nekustamā īpašuma segmentos, kad kadastrālās vērtības noteikšana nespēj izsekot līdzi straujajām izmaiņām nekustamā īpašumu tirgū;
- sliktā datu kvalitāte par noslēgtajiem darījumu līgumiem ar nekustamo īpašumu, kurus izmanto Valsts zemes dienests kadastrālās vērtības noteikšanai. Darījumu līgumos fiksētās summas lielākajā skaitā gadījumu ir uzrādītas nepareizas, tirgus situācijai un darījuma patiesajam lielumam neatbilstošas, jo noteiktā Valsts nodeva 2 % apmērā par darījuma summu ir pašreizējam brīdim neadekvāta un,

lai datu kvalitāte darījumu līgumos uzlabotos, valstiskā līmenī būtu jārisina arī šī ne visai viennozīmīgā problēma;

- nekustamā īpašuma kadastrālā pārvērtēšana pie pašreizējās ekonomiskās izaugsmes notiek samērā reti (likumā par nekustamo īpašuma nodokli 4. panta 9. punkts paredz, ka nekustamo īpašumu pārvērtēšanu pēc Ministru kabineta lēmuma izdara ne retāk kā reizi piecos gados). Mūsuprāt, pie pašreizējās situācijas valsts ekonomiskās attīstības ziņā, gan arī nekustamā īpašuma tirgus cenu pieauguma ziņā nekustamā īpašuma kadastrālā pārvērtēšana vismaz tuvāko trīs gadu laikā būtu jāveic reizi gadā, ja tas, protams vispār ir tehniski iespējams. Iegūtie rezultāti, domājams, atmaksātos, saņemot papildus maksājumus budžetā no nekustamā īpašuma nodokļa ieņēmumiem.

Izvērtējot iepriekš minētos galvenos apstākļus atšķirību rašanās iemesliem starp nekustamā īpašuma tirgus vērtību un to kadastrālo vērtību, jāsecina, ka to novēršana lielākoties ir saistīta ar politiskas gribas jautājumiem. Neslēpsim, ka iedzīvotāju vidū valda uzskats, ka jēdzieniem “nekustamā īpašuma tirgus vērtība” un “nekustamā īpašuma kadastrālā vērtība” ir jābūt atšķirīgiem, jo praktiski visu laiku tā tas ir arī bijis. Nosakot kadastrālo vērtību, iespējams, ar nepareizi izstrādātu metodiku, pakļaujoties arī zināmam spiedienam no politiķu puses, tā vienmēr ir bijusi zemāka par reāli tirgū esošo nekustamā īpašuma vērtību. Jāpiezīmē, ka šādi secinājumi, praktiski ir attiecināmi uz situāciju Latvijas lielākajās pilsētās un to tiešā tuvumā, jo lauku apvidos bieži vien arī pa noteikto kadastrālo vērtību notiek darījumi ar nekustamo īpašumu. Šo divu vērtību atšķirība ir saistīta arī ar to, ka zemes gabalu privatizācija notika saskaņā ar to kadastrālo vērtību, bet tālāka tās realizācija – jau par to tirgus vērtību. Valda arī uzskats, ka kadastrālā vērtība ir valsts noteiktā cena par nekustamo īpašumu, kaut gan tas ir pavisam aplams un nepareizs secinājums.

Visstraujākais nekustamā īpašuma cenu pieaugums pēdējo trīs – četru gadu laikā Latvijā ir fiksēts Rīgā un tās tuvākajā apkārtnē, kā rezultātā, piemērojoties izmaiņām nekustamā īpašuma tirgū, būtu nepieciešams veikt zināmus pasākumus, lai īpašumu kadastrālā vērtība varētu operatīvi sekot līdzi tirgus vērtībai. Protams, likums par nekustamā īpašuma nodokli ir tapis apstākļos un ir arī domāts situācijai, kad ir samērā vienmērīga un stabila tirgus attīstība. Tas nav pielāgots pašreiz notiekošajām straujajām izmaiņām nekustamā īpašuma tirgū.

Apkopojot reāli notikušo darījumu datus ar nekustamajiem īpašumiem, kas tiek izmantoti tirgus situācijas analīzei un kadastrālās vērtības noteikšanai, kā viena no pamatproblēmām ir jāmin arī šo datu ticamība, jo darījumu līgumos uzrādītās summas, kā jau minēts iepriekš, reti atspoguļo reālo un patieso situāciju nekustamo īpašumu tirgū. Ir veikts salīdzinošs pētījums par šo datu ticamības pakāpi, kas parāda, ka Latvijā darījumu līgumos uzrādīto summu ticamības pakāpe ir tikai 25 – 35 %. Turpretī, Eiropas Savienības dalībvalstīs vidējais datu ticamības rādītājs ir ap 70 – 75 %. Visaugstākie darījumu datu ticamības rādītāji ir fiksēti Dānijā un Zviedrijā, kur tie ir fiksēti līdz pat 80 – 85 %.

Lai veiktu korektu datu analīzi par kadastrālās vērtības noteikšanai izmantoto datu patiesumu, speciālistiem, kas to veic, ir jāpārziņ situācija nekustamo īpašumu tirgū. Ja šī analīze notiek formāli, pēc kādiem vidējiem rādītājiem, iegūtais rezultāts nekad nebūs patiess un neatspoguļos reālo situāciju, kā rezultātā nekustamo īpašumu kadastrālās vērtības un tirgus vērtības joprojām turpināsies atšķirties divas, trīs un vairāk reizes.

Kā viens no situācijas risinājumiem, lai darījumu līgumos ar nekustamo īpašumu tiktu uzrādītas patiesās summas, ir Valsts nodevas samazināšana par darījumu veikšanu ar nekustamo īpašumu, kas pašlaik ir noteikta 2 % no darījuma summas vai, ja tā ir mazāka, no kadastrālās vērtības. Prakse rāda, ka darījumu līgumos parasti tiek uzrādītas summas, kas ir nedaudz lielākas par kadastrālo vērtību, lai pašvaldības neizmantotu savas pirmpirkuma tiesības, vai arī nekustamais īpašums tiek pirktis it kā pa domājamām daļām. Domājams, ka Valsts nodevas samazināšana neatstās negatīvu ietekmi uz valsts budžeta ieņēmumiem, jo, samazinot nodevas likmi līdz 0,5 – 1,0 % no darījumu summas, darījumu līgumos ar nekustamo īpašumu ar vien vairāk tiktu uzrādītas patiesās veikto darījumu summas, kas ilgtermiņa periodā atstātu pozitīvu iespaidu gan uz datu ticamības pakāpes paaugstināšanos, kas, savukārt, palielinātu precizitāti kadastrālās vērtības noteikšanas procesā, gan uz valsts budžeta ieņēmumiem, jo, lai gan likme varētu tikt samazināta, darījumu līgumos datu ticamība paaugstinātos, kā rezultātā ar Valsts nodevu apliekamā vērtība arī palielinātos.

Ja tiktu atrisināts jautājums par nekustamā īpašuma kadastrālās vērtības noteikšanas korektumu, lai tā tuvinātos reālajai tirgus vērtībai, nebūtu iespējamas spekulācijas ar dažādiem, it kā nesavietojamiem jēdzieniem. Pašreizējā pārejas brīdī

nekustamā īpašuma nodokļa likme ir 1,5 % no zemes kadastrālās vērtības. Par ēkām nodoklis nav jāmaksā, izņemot ēkas un telpas, kas tiek izmantotas komercdarbības vajadzībām. Saskaņā ar likumu par nekustamā īpašuma nodokli, kadastrālā vērtība atkarībā no nekustamā īpašuma lietošanas mērķa tiek koriģēta ar koeficientiem no 0,6 līdz 1,0. Piemērojot šādus koeficientus, mūsdiā, pats kadastrālās vērtības jēdziens jau tiek deformēts. Aprēķinot kadastrālo vērtību, būtu jāvadās tikai un vienīgi no reālās situācijas nekustamo īpašumu tirgū. Taču, lai varētu ietekmēt nekustamā īpašuma attīstību un neradītu spiedi sabiedrībā, atkarībā no nekustamā īpašuma izmantošanas mērķa būtu piemērojamas diferencētas nekustamā īpašuma nodokļa likmes dažādiem nekustamā īpašuma veidiem. Tas, protams, ir valsts likumdošanas jautājums, bet, mēģinot risināt situāciju šādā aspektā, tas ļautu izvairīties no biežiem pārpratumiem, kas notiek, ja salīdzina nekustamā īpašuma reālo tirgus vērtību ar noteikto kadastrālo vērtību.

Nekustamā īpašuma nodokļu likmes diferencēšana radītu iespēju dažādiem nekustamā īpašuma segmentiem attīstīties samērā vienmērīgi. Ja kādā no pašvaldības teritorijām attīstība nenotiek vai notiek ļoti gausi, pašvaldība ar nekustamā īpašuma nodokļa atlaižu politiku kā vienu no vairākiem savas ietekmes instrumentiem varētu šādu situāciju mainīt, jo parādītu investoriem, ka tai nav vienaldzīga vienas vai otras teritorijas attīstība, kā arī investoriem rastos interese par kādas teritorijas attīstību, tajā ieguldot savus līdzekļus. Tā, piemēram, nekustamā īpašuma nodokļa likme īpašumiem, kas tiek izmantoti personīgajām vajadzībām – dzīvošanai, varētu būt viszemākā, lai neradītu spiedi sabiedrībā, jo to būtu jāmaksā kā labus ienākumus gūstošiem iedzīvotājiem, tā arī cilvēkiem, kam nav patstāvīgu ienākumu. Nākamā pēc lieluma varētu būt likme nekustamajiem īpašumiem, kas tiek izmantoti ražošanas vajadzībām. Variējot ar šīs likmes atlaižu politiku, pašvaldība varētu veikt samērā lielu ietekmi uz procesiem, kur tā grib redzēt ražošanas teritoriju attīstību un kur ne. Vislielākā no nekustamā īpašuma nodokļa likmēm varētu būt likme, kas piemērojama nekustamajiem īpašumiem, kas tiek izmantoti komercdarbības vajadzībām (tirdzniecības centri, veikali, kafējnīcas u.tml.).

Rīgas pilsētas teritorijā ir vairākas vietas, kur varētu tikt pielietoti šādi ietekmes līdzekļi, lai tiktu ne tikai aktivizēta teritorijas attīstība nekustamā īpašuma jomā, bet arī tiktu mainīta rajona sociālā vide. Kā šādu teritoriju piemēri ir minami Maskavas

forštate, kā arī teritorija pie Grīziņkalna. Šo teritoriju tuvā atrašanās vieta pilsētas centram, kā arī labās satiksmes iespējas ar pārējām Rīgas pilsētas daļām, padara šos rajonus par pievilcīgiem no investoru puses, taču šo teritoriju sociāli – ekonomiskais stāvoklis, kā arī pašreiz esošā un pieļaujamā apbūves intensitāte, savukārt, šos potenciālos investorus atgrūž.

Šādu sociāli nelabvēlīgu teritoriju attīstība ir saistīta ar vairākām gan sociālām, gan ekonomiskām problēmām. Tas, pirmkārt, ir saistīts ar esošo iedzīvotāju izmitināšanu un māju atbrīvošanu, kas prasa samērā lielus līdzekļus. Tālākais process ir saistīts ar katras ēkas izvērtēšanu, vai tā ir rekonstruējama, vai arī tā jānojauc, lai vietā uzbūvētu citu, mūsdienu tehniskajām un estētiskajām prasībām atbilstošu. Šis process ir saistīts ar ievērojamiem kapitālieguldījumiem, kas atstāj iespaidu uz jaunās apbūves pašizmaksu. Ja šādos centra tuvumā esošajos rajonos tiktu atļauta zemes gabalu apbūve ar augstāku intensitāti nekā tā ir pašlaik, šādu nelabvēlīgu teritoriju attīstība varētu notikt samērā strauji, kas atstātu ne tikai pozitīvu iespaidu uz blakus esošajām teritorijām, bet arī palielinātu dažādu veidu nodokļu ieņēmumus gan valsts, gan pašvaldību budžetos.

Kā piemēru šādai pašvaldību attieksmei pret izmaiņām nekustamā īpašuma attīstības virzienos var minēt Maskavu, Ņujorku, Bangkoku, kur veco, savu laiku nokalpojušo ēku vietā ir uzbūvētas mūsdienīgas daudzstāvu celtnes, kas pilnībā ir izmainījušas agrāk nelabvēlīgo rajonu sociāli – ekonomisko vidi.

Salīdzinot datus par nekustamo īpašumu kadastrālo vērtību Rīgas pilsētā un tai apkārtējo pagastu teritorijās, jāsecina, ka atšķirības starp reālo tirgus vērtību un noteikto kadastrālo vērtību ir līdzīgas kā Rīgas pilsētā. Kadastrālās vērtības noteikšanas metodika ir līdzīga, kā arī pieejamo datu kvalitāte un to apjoms arī ir līdzvērtīgs. Ir arī tomēr jāsecina, ka atšķirības starp kadastrālo vērtību un tirgus vērtību ir vēl lielākas kā Rīgā individuālās apbūves zemēm. Tā, piemēram, Mārupes pagastā, Garkalnes pagastā, Ķekavas pagastā un arī citur, kur individuālās apbūves zemes gabalu tirgus vērtība sasniedz 13 – 15 Ls/kv.m līmeni, kadastrālā vērtība ir 1 – 2 Ls/kv.m. Līdz ar to rodas secinājums, ka šeit atšķirība jau ir 8 – 10 reižu liela. Saskaņā ar esošo informāciju, arī tagad, izstrādājot atsevišķu Rīgas rajona pagasta jaunus zonējumus, šī atšķirība arī saglabāsies samērā ievērojama. Tātad redzams, ka likuma par nekustamā īpašuma nodokli norma par to, ka kadastrālā vērtībai ir jābūt tuvinātai tirgus vērtībai nedarbojas

ne tikai Rīgā, bet, domājams, visā valstī kopumā. Līdz ar to, tāda nekustamā īpašuma kadastrālās vērtības noteikšanas metodika, kāda tā pastāv šobrīd, nav atbilstoša mūsdienu situācijai un būtu jāmaina, kas dotu savus rezultātus budžeta ieņēmumu ziņā.

Ikvienu pašvaldība ir ieinteresēta attīstīt savā teritorijā ne tikai dzīvojamo māju būvniecību, kas, protams, arī ir pozitīvs faktors pašvaldības budžeta ieņēmumos iedzīvotāju ienākuma nodokļa ziņā, bet arī ražošanas objektu un komercdarbības objektu būvniecību, kas dotu iespēju risināt pašvaldības teritorijā dzīvojošo iedzīvotāju nodarbinātības problēmas, kā arī dotu papildus ieņēmumus budžetā no komercdarbības.

Ņemot vērā problēmu ar brīvu zemes gabalu trūkumu Rīgas pilsētā, pēdējo 2 –3 gadu laikā notiek aktīva agrāk lauksaimniecībā izmantoto zemes gabalu transformācija par individuālās apbūves zemes gabaliem Rīgas pilsētas tuvāko pagastu teritorijās.

Tas pats ir arī sakāms par zemes gabaliem rūpnieciskās ražošanas objektu apbūves vajadzībām. Kā vēl viens iemesls jaunu ražošanas objektu būvniecībai ārpus Rīgas pilsētas ir jāmin zemes kadastrālā vērtība zemes gabaliem, kuru izmantošanas veids ir rūpnieciskās ražošanas objektu apbūves zemes. Tāpat daudzu pašlaik Rīgā darbojošos rūpnieciskās ražošanas uzņēmumu nopietna problēma ir saistīta ar to paplašināšanās un modernizācijas vēlmēm, jo bieži vien to nav iespējams izdarīt tuvumā esošās zemes trūkuma dēļ, kā arī bieži vien to augstās tirgus cenas dēļ. Daudzi uzņēmumi, ņemot vērā tieši šos faktorus, ir spiesti pārcelt savas ražotnes ārpus Rīgas pilsētas teritorijas. Šeit gan atkal bieži vien ir jāaskaras ar transporta ceļu un inženierkomunikāciju izbūves problēmām.

Ņemot vērā šādas tendences, jāsecina, ka lai attīstītu ražošanas objektu darbību Rīgas pilsētas teritorijā, ir jāveic nopietna analīze par vietām pilsētā, kur tās būtu lietderīgi atstāt, kur šādas teritorijas transformēt citiem, perspektīvākiem un efektīvākiem izmantošanas mērķiem. Kā viens no pašvaldības ietekmes līdzekļiem uz šādu procesu virzību un attīstību, protams, ir jāmin nekustamā īpašuma nodokļa atlaižu politika katrā konkrētā gadījumā.

10.

NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA TIRGUS

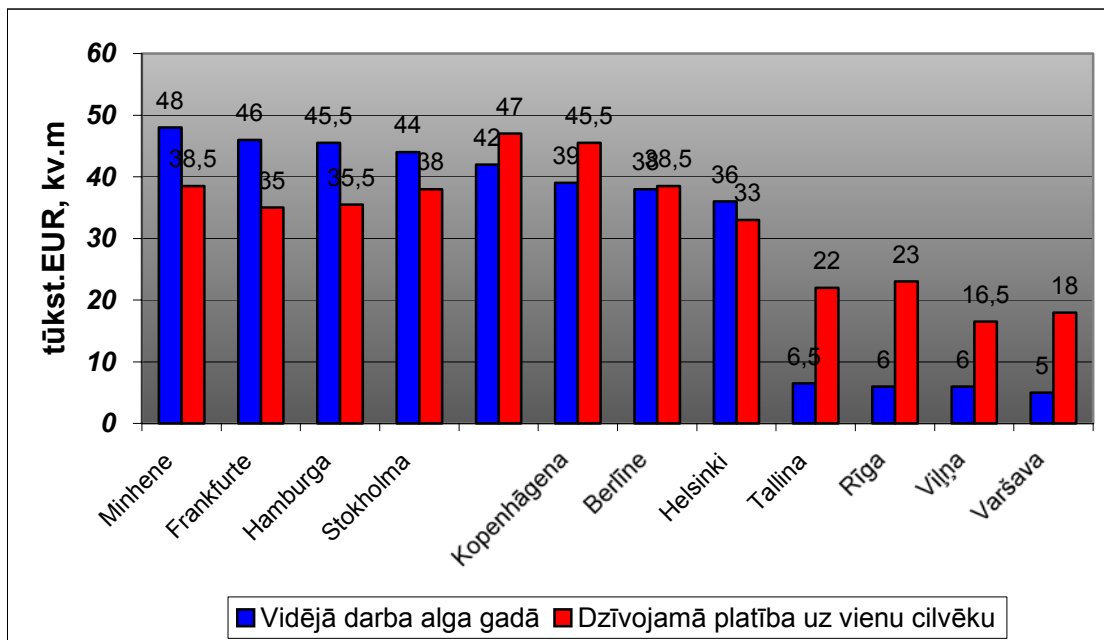
CENU LĪMEŅI BALTIJAS
JŪRAS

REĢIONA VALSTU PILSĒTĀS

Lai salīdzinātu nekustamā īpašuma cenas Rīgā un attīstītajās Eiropas pilsētās, ir nepieciešams ņemt vērā iedzīvotāju ienākumu līmeni šajās valstīs. Tā kā vidējā alga Rīgā ir vismaz sešas reizes zemāka kā Eiropā, zemāka ir arī rīdzinieku pirktspēja. Neskatoties

uz mērķtiecīgiem IKP pieauguma tempiem Latvijā, kas nedaudz pārsniedz vidējos Eiropā, algu līmeņa izlīdzināšanai būs nepieciešams ilgāks laiks.

Eiropas pilsētu iedzīvotāju vidējā darba alga gadā un dzīvojamās platības daudzums uz vienu iedzīvotāju 2002.gadā ir attēlots 10.1.attēlā.



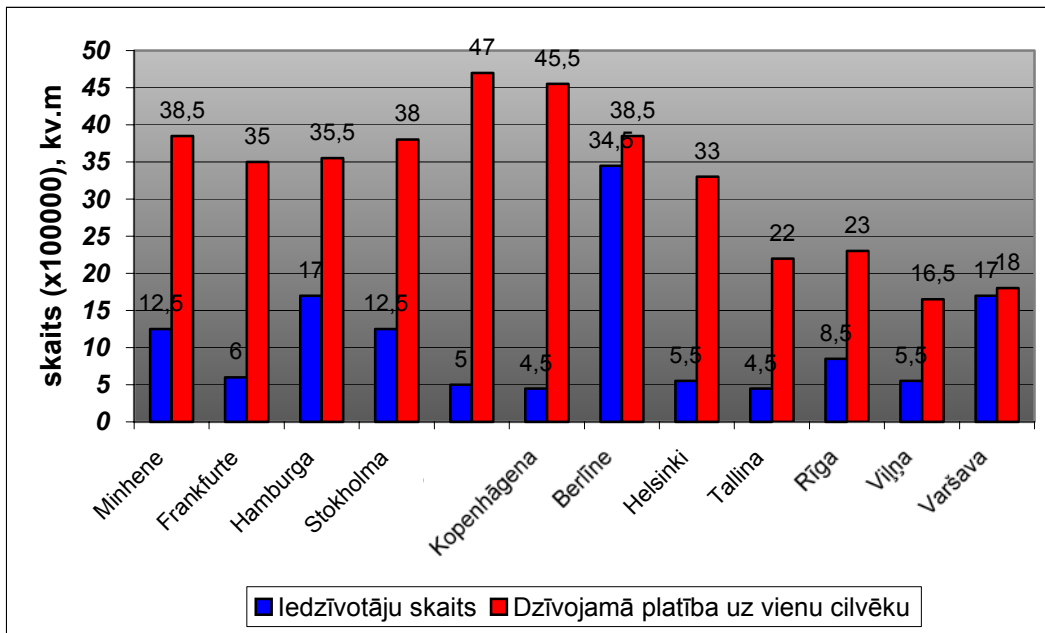
Avots: Centrālā statistiskā pārvalde

10.1.attēls. Eiropas pilsētu iedzīvotāju vidējā darba alga gadā un dzīvojamās platības daudzums uz vienu iedzīvotāju 2002.gadā.

Tādējādi dzīvojamo platību cenas, ņemot vērā tikai vietējo pieprasījumu, tik drīz neizaugs līdz vidējam cenu līmenim Eiropā. Izmaiņas šajā prognozē var ieviest investori, kas, paredzot Rīgā tālāku nekustamā īpašuma cenu kāpumu līdz Eiropas līmenim, uzpirks nekustamo īpašumu, tādā veidā stimulējot cenu kāpumu.

Pēc dzīvojamās platības uz vienu iedzīvotāju Rīga stipri atpaliek no Eiropas valstīm. Liela daļa dzīvojamo ēku šobrīd ir morāli un arī fiziski novecojušas. Prognozējamo pieprasījumu pēc kvalitatīviem dzīvokļiem var apmierināt tikai jaunu dzīvojamo māju būvniecība.

Eiropas pilsētu iedzīvotāju skaits un dzīvojamās platības daudzums uz vienu iedzīvotāju 2002.gadā ir attēlots 10.2.attēlā.

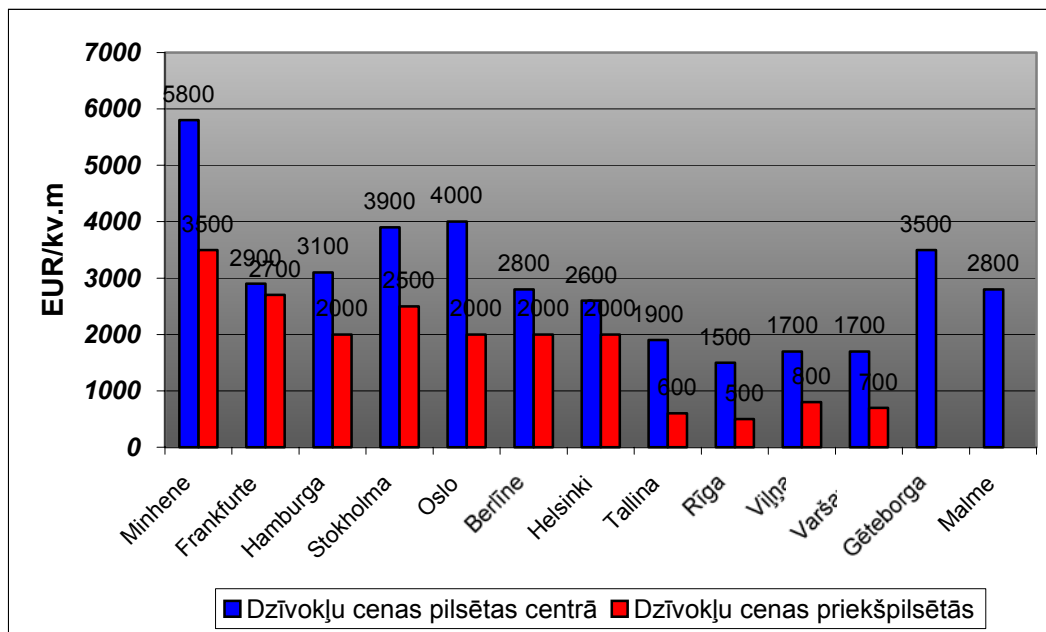


Avots: Centrālā statistiskā pārvalde

10.2.attēls. Eiropas pilsētu iedzīvotāju skaits un dzīvojamās platības daudzums uz vienu iedzīvotāju 2002.gadā.

Jāatzīmē, ka dzīvojamā platība Eiropas valstīs salīdzinot ar Rīgu uz vienu cilvēku ir lielāka ne vien tādēļ, ka dzīvokļi ir lielāki, bet arī tāpēc, ka privātmājās, kuru vidējā platība ir lielāka nekā dzīvokļu vidējā platība, dzīvojošo cilvēku skaits ir krietni lielāks. Piemēram, Dānijā un Norvēģijā privātmājās dzīvo aptuveni 60 % iedzīvotāju, Zviedrijā un Somijā, attiecīgi, 45 % un 40 % iedzīvotāju.

Eiropas pilsētu dzīvokļu tirgus cenas 2002.gadā ir attēlots 10.3.attēlā.



Avots: Centrālā statistikas pārvalde, NIRA FONDS

10.3.attēls. Eiropas pilsētu dzīvokļu tirgus cenas 2002.gadā.

Varšavas centrā dzīvokļu vidējā pārdošanas cena ir 1600 Eur/kv.m. Līdzīgi kā Latvijā, šogad tiek novērots neliels, bet noturīgs dzīvokļu cenu kāpums. To veicināja zemās procentu likmes, kā arī PVN palielināšanās nekustamā īpašuma iegādē tuvākajā nākotnē. Polijā ir viens no zemākajiem rādītājiem ES kandidātvalstīs dzīvojamai platībai uz vienu iedzīvotāju, kas šobrīd ir 17 kv.m.

Viļņā jauni dzīvokļi pilsētas centrā maksā 700 – 1100 Eur/kv.m., mikrorajonos 600 – 800 Eur/kv.m. 2002. un 2003. gados katru gadu tika uzbūvēti 2200 jauni dzīvokļi. Jaunu dzīvojamo platību cenu pieauguma tempi Lietuvas galvaspilsētā ir lielākie Baltijas valstīs.

Tallinas centrā jaunu dzīvokļu cenas ir 900 – 1900 Eur/kv.m. Dzīvokļi pilsētas centrā otrreizējā tirgū maksā 600 – 1100 Eur/kv.m. Dzīvokļi otrreizējā tirgū, kas atrodas mikrorajonos maksā 400 – 600 Eur/kv.m. Līdzīgi kā Latvijā, pieprasījums pēc dzīvokļiem bija stabils zemo procentu likmju, plaukstošas ekonomikas un algu palielināšanās dēļ. Nekustamā īpašuma tirgus attīstības piemērs Igaunijā varētu būt kā potenciālais modelis Latvijā. Igaunijas jaunuzbūvēto dzīvojamo platību tirgus attīstība tika uzsākta pirms trīs gadiem, taču Latvijā šo tirgus segmentu sāka attīstīt tikai 2003. gadā. 2002. gadā Tallinā tika uzbūvēti 1100 dzīvokļi, 2003. gadā – 1400 dzīvokļi, tikpat

dzīvokļu ir plānots uzbūvēt arī 2004. gadā. Pieprasījums Tallinā krasi pārsniedz piedāvājumu, kas šobrīd ir aptuveni 2000 jaunu dzīvokļu gadā.

Helsinkos, kur ir 551000 iedzīvotāju, dzīvokļu cenas sākas no 80000 EUR. Neliels studijas tipa dzīvoklis pilsētā maksā no 50000 EUR. Dzīvokļu vidējā cena Helsinku centrā ir 2600 Eur/kv.m., bet piepilsētā par 500 – 900 Eur/kv.m. lētāk. Privātmāju cenas Helsinkos un piepilsētā ir aptuveni tādas pašas kā dzīvokļiem.

Somijā ir ļoti nevienmērīgs iedzīvotāju sadalījums. Vairākos lauku reģionos apdzīvotība ir ļoti niecīga, savukārt lielākas pilsētas ir pārāpdzīvotas. Straujās urbanizācijas rezultātā lauku ciematos ir daudz neapdzīvotu dzīvokļu, toties pilsētās to trūkst un tie ir ļoti dārgi. Cilvēki pilsētās dzīvo diezgan saspiesti — aptuveni 13 procentiem iedzīvotāju nav pašiem savas istabas. Lai mazinātu saspīstību, Somijā ļoti populāras ir vasarnīcas, kas daudzas ierīkotas tā, lai tur varētu apmesties arī ziemā. Pamazām pieaug cilvēku labklājības līmenis un līdz ar to palielinās arī vidējā apdzīvojamā platība, kas pašlaik ir vidēji 35 kvadrātmetri uz iedzīvotāju. Tomēr tas ir viszemākais rādītājs visās Skandināvijas valstīs. 54 procenti Somijas iedzīvotāju dzīvo individuālās vai rindu mājās. Daudzdzīvokļu mājās dzīvo 44 procenti. Puse no dzīvokļiem ir būvēti 20.gs. 70.-jos gados un vēlāk. Dzīvokļi ir ļoti labi — 90 procentos no tiem ir ūdensvads, visos ir kanalizācija. Izdevumi par dzīvokļiem ir 18 procenti no iedzīvotāju ienākumiem.

Vispopulārākā īpašuma forma Somijā ir privātie dzīvokļi, kuros dzīvo ap 60 procentu somu. Īrētos dzīvokļos dzīvo 30 procenti. Pārējie dzīvo daļējā īpašumā esošos dzīvokļos. Tā ir nesen radusies īpašuma forma, kas pašlaik tiek izmēģināta. Šāda forma tika ieviesta tādēļ, ka cilvēkiem bieži vien nepietiek līdzekļu. Lai uzreiz iegādātos visu dzīvokli. Daļēja īpašuma dzīvoklis pilnībā nonāk īpašumā aptuveni 10 gadu laikā pēc tā vērtības pilnīgas nomaksas. Jāatzīst, ka, lai arī sākumā iedzīvotāji bija ļoti ieinteresēti īpašuma iegūšanā šādā veidā, ar laiku atklājās, ka izdevumi par dzīvokļa īri un uzturēšanu nav ievērojami mazāki, nekā dzīvojot parastā īres dzīvoklī.

Dzīvokļu celtniecības apmēri Somijā joprojām ir diezgan lieli. 2000. gadā tika uzcelti 33 000 dzīvokļu, no kuriem puse ir individuālajās vai rindu mājās. Vidējais jaunuzcelto dzīvokļu lielums ir 85,7 kvadrātmetri. Somijā nepārtraukti palielinās dzīvokļu celtniecības kvalitāte. 1988. gadā valdība pieņēma Dzīvokļu celtniecības programmu, kur noteikti visi kritēriji, lai nodrošinātu pamatīgu dzīvojamo māju izturību.

Dzīvokļu celtniecībā daudzas kvalitātes problēmas ir līdzīgas, kādas tās ir Latvijā, piemēram, mitruma problēma. Lai problēmas novērstu, Somijā tiek izdoti dažādi standarti un doti norādījumi, kuru ievērošana tiek stingri uzraudzīta. Celtniecību nepārtraukti uzrauga pašvaldības iestādes.

Ceļot dzīvokļus, liela nozīme tiek piešķirta arī ekonomiskiem apsvērumiem. Izveidojies princips dzīvojamos namus būvēt samērā mazus un tuvu vienu pie otra. Tas ir tādēļ, lai dzīvojamie rajoni būtu kompakti un aizņemtū pēc iespējas mazāk teritorijas, tādējādi maksimāli efektīvi izmantojot zemi.

Lielākā daļa īres dzīvokļu celti ar valsts palīdzību, kur valsts ir bijusi vai nu aizņēmuma garantants vai arī aizdevējs. Aizņēmuma summa tiek apmaksāta no iedzīvotāju īres maksām. No tām tiek segti arī namu uzturēšanas un remontu izdevumi. Ja īres namam nepieciešams remonts vai kādi ieguldījumi, uz kādu laiku īres maksa tiek palielināta.

Diezgan liels ir valsts atbalsts dzīvokļu celtniecībai un iedzīvotāju nodrošināšanai ar dzīvojamo platību. Somijā ir divu veidu dzīvokļu pabalsti. Pirmais paredzēts tikai cilvēkiem ar nelieliem ienākumiem izdevumu segšanai par dzīvojamās platības izmantošanu. Otrs pabalsts paredzēts dzīvokļa celtniecībai vai iegādei. Tas darbojas kā aizdevuma procentu atlaide, ja dzīvoklis ir iegādāts ar bankas aizdevuma palīdzību. Ar procentu atlaidi nevar iegādāties pārāk lielus dzīvokļus, jo banka uzliek robežu, cik liels drīkst būt dzīvoklis vienai ģimenei, lai to iegādātos ar minēto valsts palīdzību. Vēl valsts atbalsta jauniešus, kuriem tiek nodrošināti ļoti mazi aizņēmuma procenti sava pirmā dzīvokļa iegādei.

Pēdējā laikā diezgan ievērojami pieauguši dzīvojamo namu kapitālo remontu apmēri, jo lielākā daļa namu celti septiņdesmitajos gados un tagad ir jāatjauno. Ir gadījumi, kad tiek kapitāli atjaunots vesels daudzdzīvokļu māju masīvs. Visā Somijā tiek realizēti projekti piepilsētas dzīvojamo rajonu atjaunošanai, kuros piedalās arī valsts. Valsts sniedz savu garantu bankas aizņēmumiem, kas paredzēti nama pārbūves darbiem, piemēram, lifta ierīkošanai. Helsinkos pašlaik tiek realizēti 4 šādi projekti. Pieņemot lēmumu par ēku renovāciju, tiek rūpīgi izlemts, kas ir izdevīgāk — veikt kapitālo remontu vai ēku nojaukt.

Valstī ļoti aktīvi tiek veidoti un darbojas namu apsaimniekošanas uzņēmumi. Katra apsaimniekošanas sabiedrība apsaimnieko aptuveni 2-3 tūkstošus dzīvokļu. Ja

kādam namam ir nepieciešams kapitālais remonts, to plāno apsaimniekošanas sabiedrība kopā ar pašvaldības dzīvokļu celtniecības pārvaldi, kas rūpējas arī, lai apsaimniekošanas sabiedrība saņemtu finansējumu remontam. Dzīvokļu celtniecības pārvalde izsludina konkursus remonta firmām un uzrauga remonta veikšanas procesu.

Kapitālajam remontam iespējams saņemt aizņēmumu, kas sedz 80 procentus no visām remonta izmaksām. Kapitālie remontu maksā ļoti dārgi, tādēļ gandrīz visiem tiek ņemti aizņēmumi. Par aizņēmumiem, kuriem valsts dod kredītprocentu atvieglojumu, jāmaksā ir tikai 3,5 procenti gadā. Aizņēmumu var ņemt uz 16 gadiem.

Pašvaldības dzīvokļos īres maksa tiek noteikta atkarībā no dzīvokļa uzturēšanas izmaksām un īres maksas par zemes gabalu, uz kura dzīvoklis atrodas. No īres maksām tiek segts arī bankas aizņēmums. Ja nepieciešami lieli kapitālie remontu, īres maksa tiek atbilstoši palielināta vienlīdzīgi visiem īrniekiem. Tā tiek palielināta vidēji par 10 procentiem. Ceļot dzīvojamo māju, 5 procentiem no ieguldījuma jābūt paša kapitālam. Ar valsts garantijām celto dzīvokļu īres maksa tiek izskaitlota 50 gadiem uz priekšu. Pirmos gadus īrnieki maksā tikai aizņēmuma procentus, un apmēram pēc 34 gadiem maksājumi palielinās, lai atmaksātu pamatsummu. Aptuveni pusi no apsaimniekošanas izdevumiem sedz paši iedzīvotāji.

Somijā pastāv divu veidu namu administrēšanas iespējas, kas paredz vai nu valsts vai pašvaldību atbildību. No valsts puses par mājokļiem atbild Apkārtejas vides ministrija, Finanšu ministrija, kā arī Valsts aizņēmumu fonds, caur kuru tiek izsniegti aizdevumi, garantēti banku kredīti, kā arī izsniegti minētie pabalsti. Valsts izstrādā vispārīgo mājokļu stratēģiju, strādā pie nepieciešamās likumdošanas izveides un pilnveidošanas, izstrādā noteikumus un metodiskās normas. Valsts uztur Valsts aizņēmumu fondu mājokļu iegādei un remontam, kā arī ir atbildīga par pētniecības darbiem un statistikas datu vākšanu.

Pašvaldības savukārt ir atbildīgās par zemes gabalu nodrošināšanu un iedalīšanu, plānošanu un celtniecību. Ļoti reti ir gadījumi, kad pašvaldība pati celtu dzīvokļu māju. To pašvaldību uzdevumā dara privātās būvniecības firmas. Katrā pašvaldībā darbojas Dzīvokļu lietu komisija. Pašvaldības ir atbildīgas par infrastruktūru, kuras uzlabošanai un attīstīšanai tām ir tiesības no iedzīvotājiem ievākt papildu nodokļus. Likums vairs to nepieprasa, bet tomēr joprojām pašvaldības izstrādā savas mājokļu politikas programmas. Pašvaldības veido sadarbību ar sociālo sektoru, lai ar dzīvojamo platību

nodrošinātu bezpajumtniekus, invalīdus, maznodrošinātos. Arī pašvaldības dod garantijas aizņēmumiem. Pašvaldības ceļ sociālos namus, īres dzīvokļus, attīsta dažādus īres dzīvokļu veidus, administrāciju un apsaimniekošanu.

Somijā tiek attīstītas arī īres dzīvokļu enerģijas taupīšanas metodes. Valsts uztur valstij piederošo dzīvojamo platību fondu. Pastāv daudzi privāto dzīvokļu fondi un daļējā īpašumā esošo dzīvokļu fondi. Ir dzīvokļu fondi, no kuriem tiek piešķirti dzīvokļi bezpajumtniekiem.

Somijā ļoti veiksmīgi veidojas un darbojas dzīvokļu īpašnieku sabiedrības. Raksturīgi, ka tajās neietilpst vairāk par 100 dzīvokļiem.

Helsinki ir Somijas vienīgā lielpilsēta. Pilsētas iedzīvotāju lielākā daļa dzīvo īres dzīvokļos. Helsinkos mājas vienā kvartālā mēdz būt ar ļoti dažādiem apsaimniekošanas un administrēšanas veidiem — ir gan valsts, gan pašvaldību, gan privātie dzīvokļi. Helsinkos dzīvo 500 000 cilvēku, no kuriem 80 procenti dzīvo daudzdzīvokļu mājās. Viena ģimene apdzīvo vidēji 62,3 kvadrātmetrus. Pilsētā gadā vidēji tiek celti 4 000 jaunu dzīvokļu. Tomēr šis skaitlis pēdējos gados arvien samazinās, jo pilsētā sāk trūkt piemērotu zemes gabalu dzīvokļu apbūvei. Aptuveni 14000 ģimeņu katru gadu pieprasa sev dzīvokļus. Helsinkos dzīvokļi ir daudz dārgāki nekā citur Somijā.

Liels ir valsts atbalsts dzīvokļu celtniecībai pilsētā - ar valsts palīdzību tiek celti aptuveni 90 procenti jauno dzīvokļu. Valsts atbalsta celtniecību, sniedzot galvojumus banku aizdevumiem vai arī pati aizdodot nepieciešamos līdzekļus.

Aptuveni 70 procenti apbūvei izmantojamās zemes pieder pilsētai, kuru tā izīrē vai arī konkursa rezultātā pārdod kāda projekta realizētājiem. Somijā jau 20 gadus veiksmīgi darbojas sistēma, ka pašvaldība piešķir zemes gabalu mājas celtniecībai un nodrošina izdevīgus celtniecības apstākļus. Rezultātā mājas celtniecība tās īpašniekam izmaksā daudz mazāk nekā brīvā tirgus ekonomikā, īres līgumā tiek noteikts, ka gadījumā, ja apdzīvojamai platībai mainās īpašnieks, īre par to nepaaugstināsies.

Pašvaldībai pieder ap 53 procentiem Helsinku dzīvokļu. Aptuveni 1 500 ir sociālie dzīvokļi. Dzīvokļu pārvaldīšanu pilsētā veic 53 namu pārvaldes.

Helsinku pilsētai pieder dzīvokļu apsaimniekošanas iestāde, kas gan ceļ, gan remontē, gan izīrē aptuveni 2 000 dzīvokļus gadā.

1948. gadā, kad pilsētā bija ļoti liels dzīvokļu deficīts, tika nodibināta Dzīvokļu pārvalde. Vienlaikus tika izveidota arī valsts kredītu sistēma dzīvokļu celtniecībai.

Dzīvokļu pārvaldes uzdevums ir uzraudzīt, lai jaunuzceltie dzīvokļi iekļautos apkārtējā vidē, būtu tehniski augstā līmenī un tiktu celti pēc iespējas ekonomiskāk. Pārvaldes speciālisti arī veic pilsētai piederošo dzīvokļu tehniskā stāvokļa apsekošanu. Līdzīgi kā automašīnu tehnisko apskati pašvaldība veic regulārus dzīvojamo māju apsekojumus. 60 procenti no visām mājām ir labā stāvoklī. Aptuveni 10 procentiem pārējo māju ir nepieciešams kapitālais remonts,

Pašvaldībā darbojas plānotājs, kas plāno teritoriju pēc infrastruktūras, ekonomiskuma un pilsētas attīstības aspektiem. Kopa ar projekta realizētājiem plānotājs nolemj, kādus dzīvokļus attiecīgajā teritorijā ir visizdevīgāk celt.

Tā kā pilsētā ir ļoti daudz īres dzīvokļu, nozīmīgākā nekustamā īpašuma organizācija ir pilsētas valde. Pašvaldībā darbojas arī dzīvokļu pabalstu komisija un dzīvokļu komisija, kas iedzīvotājiem piešķir dzīvokļus. Nekustamā īpašuma komisija un pārvalde nodarbojas ar zemes gabalu iedalīšanu. Pilsētā aktīvi darbojas apsaimniekošanas sabiedrības, kuru administrācijā piedalās divi dzīvokļu īpašnieki, divi politiķi un viens valsts ierēdnis. Pastāv arī dzīvokļu īpašnieku sabiedrības un īres dzīvokļu iemītnieku sabiedrības.

Stokholmas pilsētas centrā dzīvokļu cenas jaunuzceltās mājās ir 3900 EUR par vienu kvadrātmetru, bet lietota dzīvokļa cena pilsētas centrā – 3370 EUR. Piepilsētā dzīvokļu cenas jaunuzceltās mājās ir 2500 EUR par vienu kvadrātmetru, lietots dzīvoklis piepilsētā maksā 1760 EUR/kv.m. Gēteborgā, otrā lielākajā Zviedrijas pilsētā, dzīvokļu cenas vidēji ir 3100 EUR/kv.m, bet Malmē – no 2800 EUR/kv.m. Privātmājas tuvāk centram maksā 2200 EUR/kv.m, bet privātmājas cena piepilsētā ir 2050 EUR/kv.m. Privātmājas Malmē un Gēteborgā maksā, sākot no 125 000 EUR.

Dzīvojamo platību cenas minētajās Zviedrijas pilsētās, īpaši Stokholmā, nepieaug strauji, neskatoties uz to, ka pieprasījums pēdējā laikā palielinās. Stokholmā pēdējo gadu laikā ir ieceļojuši 20 000 cilvēku, tiek novērots dzīvojamo platību trūkums, bet cenas palielinās ļoti lēni. Problēma ir tā, ka cilvēku, kuri vēlas nopirkt dzīvojamo platību Stokholmā ir nedaudz un lielākā daļa dzīvokļu un privātmāju tiek īrētas no pašvaldības. Iemesls šai tendencei ir lielle nekustamā īpašuma nodokļi, kas liek iedzīvotājiem nevis pirkt, bet īrēt dzīvokļus. Pārdošanā Stokholmā ir procentuāli neliela daļa dzīvojamo

platību un, lielākoties, tie ir prestiži, dārgi dzīvokļi. Pamatā celtniecība notiek pašvaldību vajadzībām par pašvaldību līdzekļiem un tiek tālāk izīrēti.

Oslo un tās apkārtnē dzīvo 25 % visu Norvēģijas iedzīvotāju un ģenerējas IKP (iekšzemes kopprodukta) lielākā daļa. Tas padara Oslo apkārtni par pievilcīgu un veicina aktīvāku nekustamā īpašuma tirgus attīstību tieši šajā reģionā. Tuvāk pilsētas Oslo centram dzīvokļi un privātmājas maksā, sākot no 4000 EUR/kv.m. No centra tālākos rajonos – 2000 EUR/kv.m. 57 % dzīvojamās platības Oslo ir viengimeņu mājas, 21 % - rindu mājas un tikai 18 % - dzīvokļi. Septiņām no katrām desmit ģimenēm pieder sava māja ar dārzu.

Kopenhāgenā, tāpat kā Stokholmā, notiek krass iedzīvotāju pieaugums. Pateicoties migrācijai, pēdējo 10 gadu laikā iedzīvotāju skaits pilsētā pieaudzis par 10 %. Tajā pašā laikā dzīvojamās platības piedāvājums aug mazākos tempos. Kopenhāgenā dzīvokļu cenas sākas no 130 000 EUR par divistabu dzīvokli, bet iedzīvotāji pārsvarā dod priekšroku dzīvošanai viengimeņu privātmājās, kuru cenas sākas no 350 000 EUR (trīsistabu māja pilsētas robežās).

Berlīnē, dzīvoklis jaunuzceltā mājā maksā no 2000 līdz 2700 EUR/kv.m atkarībā no atrašanās vietas un kvalitātes.

Frankfurtē – no 2600 – 2900 EUR/kv.m.

Hamburgā – 2000 – 3100 EUR/kv.m.

Minhenē – 3500 – 5700 EUR/kv.m.

Biroju telpas.

Varšavas centrā A klases biroju nomas maksa ir 25 - 28 EUR/kv.m mēnesī. Rajonos ārpus pilsētas centra – 14 – 18 EUR/kv.m mēnesī.

Berlīnes centrā biroju nomas maksa ir 10 - 16 EUR/kv.m mēnesī. Rajonos ārpus pilsētas centra – 8 - 10 EUR/kv.m mēnesī. Salīdzinoši lētās biroju telpu nomas maksas Berlīnē tiek izskaidrotas ar to, ka visu pilsētā piedāvājamo biroju platība ir lielākā Eiropā un, attiecīgi, konkurence ir visspēcīgākā.

Kopenhāgenas biroju telpu tirgu var saukt par otro lielāko ziemeļu reģionā. Šis reģions tradicionāli iekļauj Dāniju, Norvēģiju, Zviedriju un Somiju. Pilsētas centrā A klases biroju nomas maksa ir 16 – 18,5 EUR/kv.m mēnesī. Rajonos ārpus pilsētas centra – 14 – 16,5 EUR/kv.m mēnesī.

Frankfurtē pie Mainas biroju telpu tirgus tiek uzskatīts par nepilnīgi attīstītu un mazu, salīdzinot ar citām lielām Eiropas pilsētām. Frankfurtes centrā, banku rajonā (City) A klases biroju nomas maksa ir 27,5 EUR/kv.m mēnesī. Pilsētas centrā, bet ne banku rajonā – 20 EUR/kv.m mēnesī. Rajonos ārpus pilsētas centra – 10 - 15 EUR/kv.m mēnesī.

Helsinkos A klases biroju nomas maksa banku rajonā ir 26 EUR/kv.m mēnesī. Pilsētas centrā - vidēji, 16,5 - 18 EUR/kv.m mēnesī. Rajonos ārpus pilsētas centra – līdz 16,5 EUR/kv.m mēnesī, dažos rajonos pat līdz 9 EUR/kv.m mēnesī.

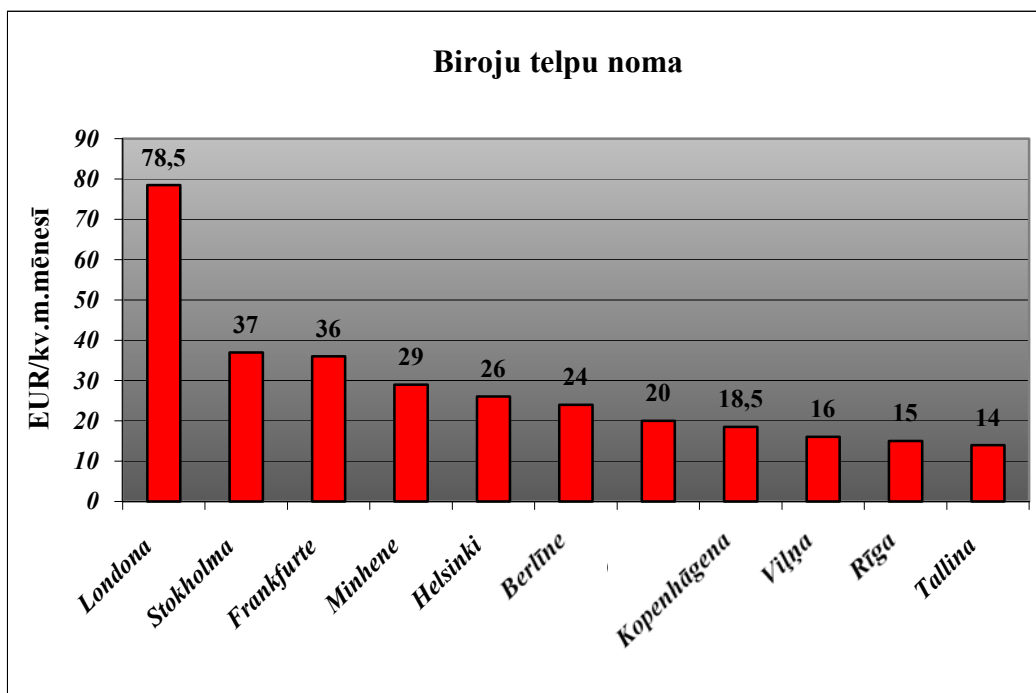
Minhenes centrā A klases biroju nomas maksa ir no 20,8 EUR/kv.m mēnesī. Zemais nomas maksas līmenis pilsētā, kur pārsvarā ir vācu un ārzemju kompāniju biroji, izskaidrojams ar ekonomiskās aktivitātes krišanos, sākot no 2000. – 2001. gadiem, kā rezultātā samazinājās arī nomas maksas. Pilsētas centrā tā vidēji sasniedz 16,5 EUR/kv.m mēnesī. Rajonos ārpus pilsētas centra – 11 – 13 EUR/kv.m mēnesī.

Oslo centrā A klases biroju nomas maksa pilsētas centrā ir 20 EUR/kv.m mēnesī. Pilsētas centrā - vidēji 15 EUR/kv.m mēnesī. Rajonos ārpus pilsētas centra – 12,5 – 14 EUR/kv.m mēnesī. Līdzīgi kā Minhenē, situācija biroja telpu nomas tirgū pasliktinājās 2000. – 2001. gados un nomas maksa turpināja samazināties līdz pat šim brīdim. Pēdējos divos gados biroju telpu nomas maksa Oslo samazinājusies par 30 %.

Stokholmā, tāpat kā Oslo, situācija biroja telpu nomas tirgū pasliktinājās 2000. – 2001. gados un biroju telpu nomas maksa turpināja samazināties līdz pat šim brīdim. Pēdējos divos gados nomas maksa pilsētā samazinājusies par 30 – 35 % . 2003. gadā

nomas maksa līmenis A klases birojiem pilsētas centrā ir 33 EUR/kv.m mēnesī, pilsētas centrālajos rajonos - vidēji 25 – 31,5 EUR/kv.m mēnesī. Rajonos ārpus pilsētas centra – 13,5 – 16 EUR/kv.m mēnesī.

Biroju telpu nomas maksu likmju apkopojums Eiropas pilsētās 2003.gadā ir parādīts 10.4.attēlā.



10.4.attēls. Biroju telpu nomas maksu likmju apkopojums Eiropas pilsētās 2003.gadā.

Tirdzniecības telpas.

Tirdzniecības telpu nomas maksa Helsinkos īpaši prestižos rajonos ir 119 EUR/kv.m mēnesī. Mazāk populārās tirdzniecības vietās Helsinku pilsētas centrā telpu nomas maksa ir 89 EUR/kv.m mēnesī.

Kopenhāgenā tirdzniecības telpu nomas maksa ir 200 EUR/kv.m mēnesī.

Berlīnē prestižās vietās - 115 EUR/kv.m mēnesī, aktīvas tirdzniecības ielās - 175 EUR/kv.m mēnesī.

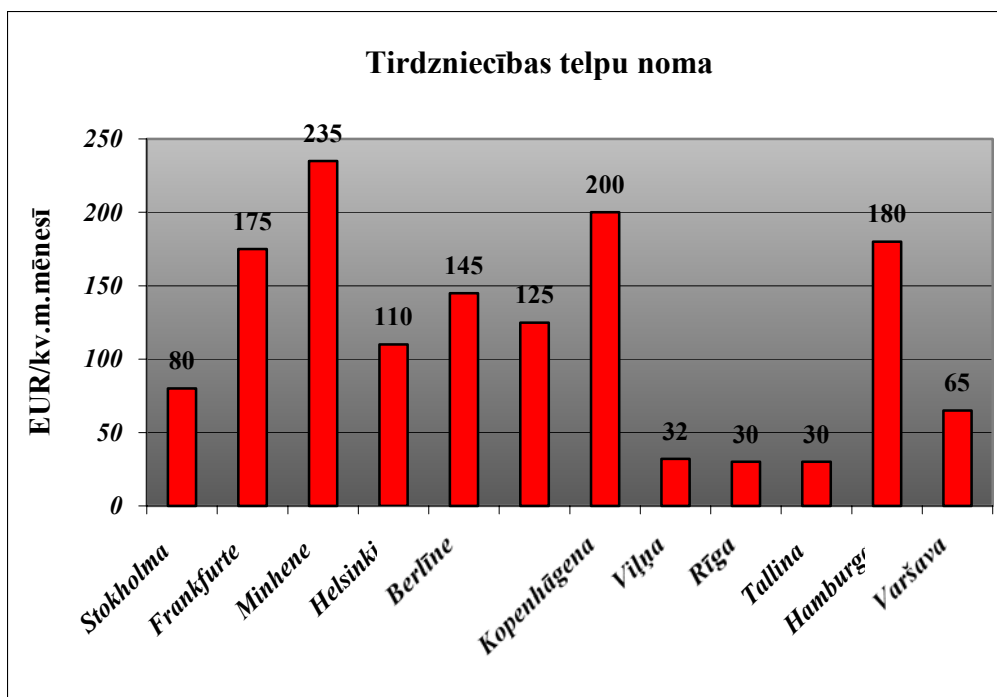
Hamburgā prestižās vietās un tirdzniecības ielās – 180 EUR/kv.m mēnesī.

Frankfurtē prestižās ielās – 150 EUR/kv.m mēnesī, aktīvas tirdzniecības ielās 190 - 200 EUR/kv.m mēnesī.

Minhenē prestižās ielās – 220 EUR/kv.m mēnesī, bet aktīvas tirdzniecības ielās – 250 EUR/kv.m mēnesī.

Varšavā nomas maksa tirdzniecības ielās ir 80 EUR/kv.m mēnesī. Nomāt vietu tirdzniecības centros izmaksā 40 - 50 EUR/kv.m mēnesī.

Tirdzniecības telpu nomas maksu likmju apkopojums Eiropas pilsētās 2003.gadā ir parādīts 10.5.attēlā.



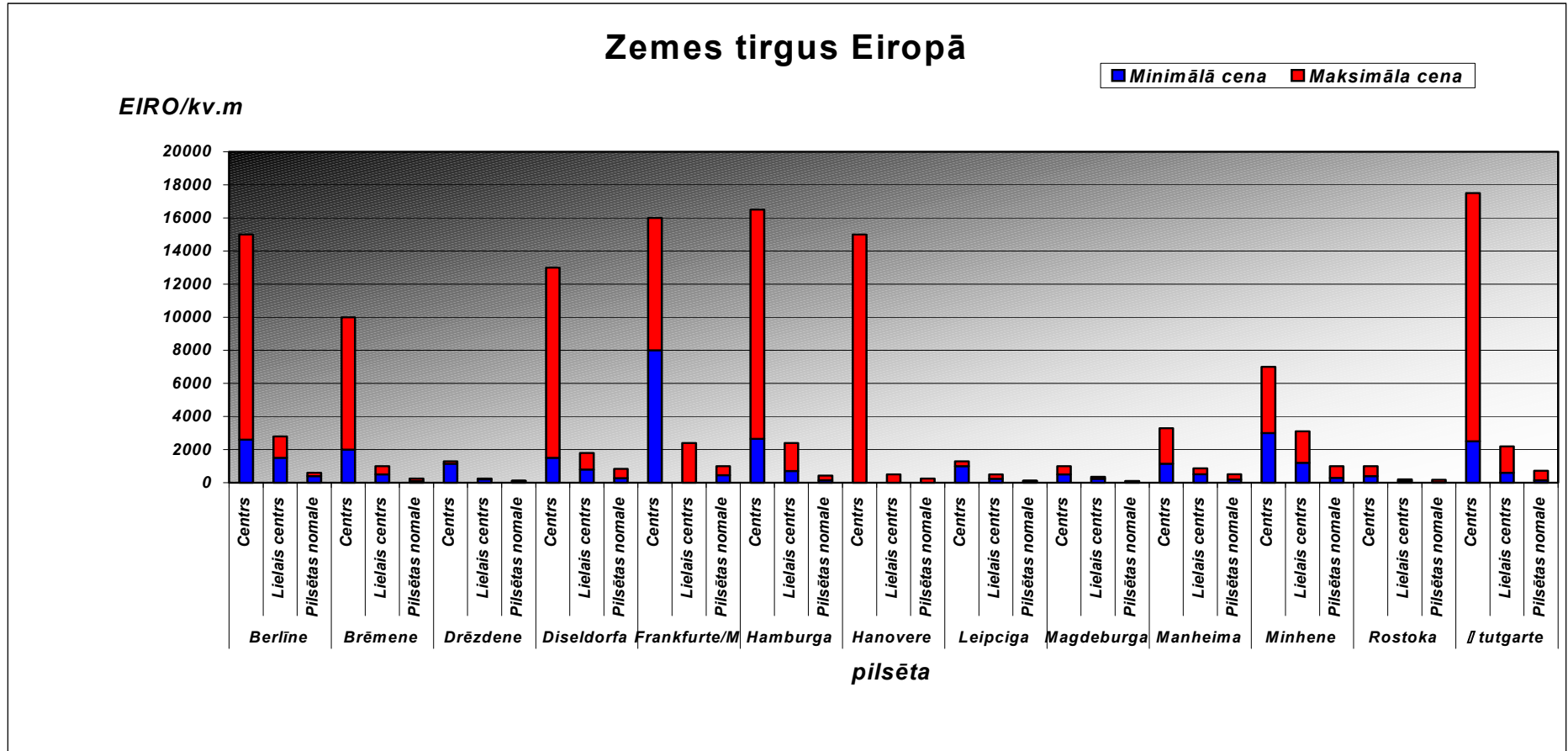
10.5.attēls. Tirdzniecības telpu nomas maksu likmju apkopojums Eiropas pilsētās 2003.gadā.

Ražošanas objekti.

Ražošanas objektu noma **Helsinkos** ir 7 EUR/kv.m mēnesī, **Oslo** – no 6 līdz 8 EUR/kv.m mēnesī. Telpu noma ar izdevīgu atrašanas vietu **Kopenhāgenā** ir 6,5 EUR/kv.m mēnesī, bet ne īpaši veiksmīgi izvietotas telpas izmaksā 4 EUR/kv.m mēnesī. Telpu noma izdevīgās vietās **Berlīnē** ir 5,5 EUR/kv.m mēnesī, ne īpaši izdevīgās vietās – 3,25 EUR/kv.m mēnesī. **Frankfurtē**, attiecīgi, 7,5 EUR/kv.m mēnesī un 4 EUR/kv.m mēnesī. **Minhenē** dominē tādas pašas cenas. Varšavā – 5 un 4 EUR/kv.m mēnesī.

Zemes cenas.

Zemes gabalu cenu apkopojums dažās Eiropas pilsētās ir parādīts 10.6.attēlā.



10.6.attēls. Zemes gabalu cenu apkopojums dažās Eiropas pilsētās 2003.gadā