



# Latvijas nekustamā īpašuma tirgus pārskats

2003.gada 1.pusgads



SIA "Arco Real Estate" tirgus analīzes pārskats sniedz koncentrētu informāciju par Latvijas nekustamā īpašuma tirgu 2003.gadā. Pārskats sniegs Jums īsu atskaiti par nekustamā īpašuma tirgus būtiskākajiem segmentiem:

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

Nekustamā īpašuma tirgus segmenta analīzes tabulas parāda atbilstošā segmenta cenu gada sākumā un gada vidū.

Veiktās analīzes informācijas avoti ir SIA "Arco Real Estate" nekustamā īpašuma darījumu datu bāze, mūsu klientu pieprasījumu un piedāvājumu datu bāze, kā arī sadarbības partneru sniegtā informācija un publiski pieejamās informācijas avoti.

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

SIA "Arco Real Estate" nekustamā īpašuma tirgus analīzes tiek veidotas regulāri, sniedzot īsu pārskatu ik pusgadu.

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

Rīga, Dzirnau iela 45/47-5

Tālr.: 7365556; fakss: 7365557

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

Vērtēšanas daļas vadītājs Māris Laukalējs

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



## Dzīvokļu tirdzniecība.

Dzīvokļu cenu pieaugums, kas sākās 2001.gada otrajā pusē un turpinājās visu 2002.gadu, neskatoties uz prognozēm par iespējamo dzīvokļu cenu stabilizēšanos, turpinājās arī 2003.gada sākumā. Taču 2003.gada pirmais pusgads bija raksturīgs ne tikai ar cenu kāpumu gada pirmajos mēnešos, bet arī ar cenu kritumu, kas sākās maija mēnesī un turpinās arī šobrīd. Ja gada sākumā dzīvokļu cenas populārākajos mikrorajonos un pieprasītākajās dzīvokļu sērijū ēkās pieauga vidēji 2-3% mēnesī, kas kopumā vidēji gada pirmajos piecos mēnešos bija ap 15%, tad maija un jūnija mēnesī dzīvokļu cenas atsevišķiem dzīvokļu tiptiem kritās par 5-8%.

Šobrīd vēl nevar runāt par kopēju dzīvokļu cenu pazemināšanās tendenci, jo cenu kritums tika novērots atsevišķiem dzīvokļu veidiem un tikai dažos Rīgas mikrorajonos. Iespējams, ka dzīvokļu cenu kritumu ir izsaukuši subjektīvi faktori un tikai gada otrā puse parādīs konkrētas dzīvokļu cenu izmaiņas.

2003.gada dzīvokļu cenu kritums galvenokārt tika konstatēts trīsistabu un četrīstabu dzīvokļiem visu sēriju ēkās, kā arī kopumā "lietuviešu" sērijas un 602.sērijas dzīvokļiem. Cenu samazinājums bija novērojams īpaši Ķengaragā, Purvciemā un Zolitūdē.

Ja gada pirmajos mēnešos maksimālā cena vienistabas dzīvokļiem tika sasniegta ap 680 \$/m<sup>2</sup> vai vidēji 560 \$/m<sup>2</sup> visu veidu dzīvokļiem pieprasītākajos rajonos, tad pēc nelielā cenu samazinājuma šobrīd tā ir 540 \$/m<sup>2</sup>. Augstāk minētās cenas attiecināmas uz neremontētiem dzīvokļiem. Dzīvokļu cenas ar labu apdari (PVC pakešu logi, jauni apkures ķermeņi, mainīti iekšējo komunikāciju tīkli ar labu santehniku, kā arī kvalitatīva iekšējā apdare) ir 680 līdz 750 \$/m<sup>2</sup>. Raksturīgi, ka veicot šo dzīvokļu remontdarbus, dzīvokļu cenu pieaugums nav adekvāts remontā ieguldīto līdzekļu summai, parasti tas ir 40 – 60 % no tāmes izmaksām.

Šī ir cenu robeža, kas tika prognozēta jau iepriekš un atbilst agrāk celtu dzīvojamo ēku dzīvokļu vērtībām, salīdzinot tās ar jauno dzīvojamo ēku piedāvāto dzīvokļu cenām. Šobrīd piedāvājumā esošo jauno dzīvojamo ēku dzīvokļu cenas ar apdari ir 700-900 \$/m<sup>2</sup>. Salīdzinot sērijveida dzīvokli ar dzīvokli tikko uzceltā dzīvojamā ēkā, var secināt, ka visi dzīvokli raksturojošie parametri (konstrukciju un inženierkomunikāciju stāvoklis, plānojums, palīgtelpu platības, koplietošanas telpu stāvoklis un, visbeidzot, īrnieku sociālā stāvokļa viendabīgums) viennozīmīgi ir par labu jauno dzīvojamo ēku dzīvokļiem, līdz ar to sērijveida dzīvokļu pašreizējā cena 540 \$/m<sup>2</sup> ir uzskatāma par augstāko bezrisku robežu sērijveida dzīvokļiem.

Izvērtējot dzīvokļu cenas, jāatzīmē, ka cenas pamatā ir ne tikai ēkas atrašanās konkrētā mikrorajonā un konkrētā sērijas ēkā, bet būtisks ir arī dzīvokļa platības lielums. Tā, piemēram, vienistabas dzīvokļa viena kvadrātmetra vērtība 119.sērijas ēkā Purvciemā ir 600 \$/m<sup>2</sup>, bet četrīstabu dzīvokļu vērtība 510 \$/m<sup>2</sup>. Savukārt platības ziņā mazo vienistabas dzīvokļu

---

Pusgada pirmajos mēnešos cenu kāpums. Sākot no maija mēneša cenu kritums.

---

Ieguldījumi sērijveida dzīvokļu remontdarbos ievērojami lielāki par izremontēto dzīvokļu tīrgus cenu.

vērtība “slikto” sēriju -“lietuviešu“ un “hruščova” sērijas ēkās sasniedz 680 \$/m<sup>2</sup>. Diemžēl jāsecina, ka joprojām pircējus maz interesē ēkas tehniskais stāvoklis un ēkas apsaimniekošanas iespējas, jo cenu starpība dažādu sēriju un dažāda tehniskās stāvokļa ēkās ir samērā neliela.

### *Atšķirības starp rajoniem*

Ja iepriekšējos gados atšķirība dzīvokļu cenās dažādos rajonos bija samērā būtiska, tad pēdējā laikā cenu starpība starp atsevišķiem rajoniem ir samazinājusies.

- ✓ augstākās līdzīgu dzīvokļu cenas šobrīd ir Purvciemā, Pļavniekos, Mežciemā un Ziepniekkalnā;
- ✓ nedaudz zemākas cenas ir Imantā, Zolitūdē;
- ✓ nākošā cenu kategorija ir Juglā, Ilģuciemā un Vecmīlgrāvis.
- ✓ šobrīd zemākas cenas joprojām ir Bolderājas un Daugavgrīvas mikrorajonā.

### *Mazstāvu koka apbūve*

Līdz ar dzīvokļu cenu straujo pieaugumu tipveida mājās, cenas ievērojami ir augušas arī mazstāvu koka apbūvē un ēkās ar daļējām ērtībām. Šobrīd cenas šādās ēkās ir 300-450 \$/m<sup>2</sup>. Pieprasīti ir dzīvokļi ar daļējām ērtībām koka ēkās, īpaši tuvējā Pārdaugavā. Parasti tās ir ēkas ar nedaudziem dzīvokļiem, kur pircējs, apvienojot nelielus dzīvokļus, pārbūvē daudzdzīvokļu ēku par viengimeņu ēku.

### *Dzīvokļi Rīgas centrā*

Kā jau tika prognozēts, neremontētu dzīvokļu cenas turpina pieaugt pilsētas centra ēkās un šobrīd ir 650- 850 \$/m<sup>2</sup> Izremontētu dzīvokļu cenas pilsētas centrā ir 800-1200 \$/m<sup>2</sup> un, atšķirībā no jaunajiem mikrorajoniem, remontā ieguldīto līdzekļu summa ir adekvāta cenas pieaugumam, atsevišķos gadījumos pat dodot iespēju dzīvokļa īpašniekam pēc remonta dzīvokli pārdot ar peļņu.

Samērā augsts un stabils pieprasījums ir pēc dzīvokļiem pilsētas elitārajā rajonā – Elizabetes, Ausekļa un Rūpniecības ielu rajonā, kurš šobrīd ir vienīgais rajons ar vairākām kapitāli rekonstruētām dzīvojamām ēkām.

Dzīvokļu cenas šādās ēkās – 950-1150 \$/m<sup>2</sup> bez apdares, un 1100-1500 \$/m<sup>2</sup> ar apdari. Tā kā dzīvokļi šajās ēkās tiek pārdoti samērā īsā laikā, tad jāsecina, ka pieprasījums pēc šādas kvalitātes dzīvokļiem ir augsts un cena pievilcīga.

### *Jaunās dzīvojamās ēkas*

Iepriekšējā gadā un 2003.gada pirmajā pusē turpināja pieaugt dzīvokļu piedāvājums jaunajās dzīvojamās ēkās un līdz šim šo dzīvokļu realizācija bijusi samērā sekmīga. Analizējot cenu izmaiņas šajā kategorijā, redzams, ka cenas pusgada laikā ir augušas vidēji par 15 % pusgadā, cenu pieaugums šajā sadaļā ir zemāks kā dzīvokļu tirgū kopumā. Jaunās dzīvojamās ēkas līdz šim tika būvētas Purvciemā, Ziepniekkalnā, Mežaparkā, Sarkandaugavā, Juglā un Mārupē, ka arī Jūrmalas pilsētā. Gada otrajā pusē prognozējams ievērojami lielāks jauno

---

Stabils pieprasījums pilsētas centra dzīvokļiem. Izremontētu dzīvokļu cena Rīgas centrā sasniedz 1500 \$/m<sup>2</sup>.

---

Jaunajās dzīvojamās mājās cenas ir pieaugušas par 15%

dzīvojamo ēku dzīvokļu īpatsvars, kas jau varētu būtiski ietekmēt dzīvokļu cenas sērijveida dzīvokļiem. Dzīvokļu (bez iekšējās apdares) cenas jaunuzceltās ēkas ir 650 \$/m<sup>2</sup> – 750 \$/m<sup>2</sup>.

### *Rīgas reģions*

Apskatot dzīvokļu cenu izmaiņas Rīgas reģionā, var secināt, ka cenu pieaugums ir vērojams visā reģionā – cenas pieaugušas Mārupē, Salaspilī, Ķekavā, Ulbrokā, Jūrmalā – Kauguros, un šobrīd sastāda vidēji ap 70- 80 % no Rīgas dzīvokļu vidējām cenām. Atsevišķi jāizdala Jūrmalas pilsētas Dubultu un Bulduru mikrorajoni, kur dzīvokļu cenas sērijveida dzīvokļiem (apmierinošā stāvoklī) šobrīd ir augstākās valstī – 650–700 \$/m<sup>2</sup>, kvalitatīvi remontētu dzīvokļu cenas šajos mikrorajonos sasniedz 900- 1100 \$/m<sup>2</sup>. Salīdzinoši ar Rīgas vidējām cenām augstas cenas šajā pusgadā konstatētas arī Siguldas pilsētā. Palielinājies pieprasījums un augušas cenas dzīvokļiem pierīgas ciematos, īpaši vietās, kur ēkām nodrošināta laba apsaimniekošana un komunālie pakalpojumi. Dzīvokļu cenas šajos ciematos ir 35 – 40 % no Rīgas cenām.

Cenu pieaugums visā Rīgas reģionā. Dārgākie dzīvokļi valstī – Jūrmalas pilsētas Dubultos un Bulduros.

### *Kopsavilkums par dzīvokļu tirgu.*

No sērijveida dzīvokļiem pieprasīti ir vienistabas un divistabu dzīvokļi, savukārt centra apbūvē pieprasīti ir 4-istabu dzīvokļi ar platību 80-120 m<sup>2</sup>. Populārākās un dārgākās dzīvojamo māju sērijas šobrīd ir 104., 119. un 103. Šo sēriju popularitāti nodrošina labs plānojums – izolētas istabas, samērā lielas palīgtelpu platības, laba siltumizolācija. Būtisks faktors dzīvokļu cenā ir rajona (ielas) prestižs un ēkas koplietošanas telpu (kāpņu telpu, ieejas, fasādes) stāvoklis. Pamatojoties uz veikto darījumu skaitu un pircēju pieprasījuma analīzi, pieprasītāko dzīvokļu cenas:

Sērijveida dzīvokļiem	450-680 \$/m <sup>2</sup>
• Centra ēkās	650- 850 \$/m <sup>2</sup>
• Centra ēkas koka apbūve	300 - 450 \$/m <sup>2</sup>
• Jaunbūvētās ēkās mikrorajonos bez apdares	550- 700 \$/m <sup>2</sup>
ar apdari	650 – 950 \$/m <sup>2</sup>
• Rekonstruētās ēkās centrā bez apdares	950 – 1150 \$/m <sup>2</sup>
ar apdari	100 – 1500 \$/m <sup>2</sup>
• Rekonstruētās ēkās Vecrīgā ar apdari	1400 – 2000 \$/m <sup>2</sup>

## *Dzīvokļu cenu izmaiņu prognozes 2003.gada 2. pusgadam.*

*Izraksts no tirgus pētījuma "ARCO REAL ESTATE nekustamā īpašuma tirgus pārskats 2002.gads."*

*Dzīvokļu cenu pieaugums visu kategoriju dzīvokļiem 2003.gadā kopumā prognozējams 20-30 %. 2002.gadā sērijveida dzīvokļu cena Purvciemā, Pļavniekos un Zolitūdē ir sasniegusi savu augstāko robežu 550-600 \$/m<sup>2</sup>, kas no finansu ieguldīšanas viedokļa ir uzskatāma par bezriskā robežu dzīvokļu tirgū sērijveida dzīvokļiem, ko apliecina arī dati par sērijveida dzīvokļu cenām Tallinā un Viļņā. Sērijveida dzīvokļu cenu pieaugums būs mikrorajonos, kuros cenas šobrīd ir zemākas, kā arī varētu pieaugt cenas maziem vienistabas dzīvokļiem. Cenu pieaugums būs centra dzīvokļiem (neremontētiem), arī dzīvokļiem ar daļējām ērtībām centra periferijā. Cenu pieaugums prognozējams arī Rīgas reģiona pilsētās – Jūrmalā Kauguros, Ogrē, Ķekavā, Vangažos.*

*Ja 2003.gadā tiks realizēti visi plānotie jauno dzīvojamo ēku celtniecības projekti un dzīvojamo māju celtniecību uzsāks arī Rīgas pašvaldība, dzīvokļu tirgū ieplūdis samērā lielas platības kvalitatīvu dzīvokļu un, ja dzīvokļu cenas šajās ēkās būs 650-750 \$/m<sup>2</sup> (dzīvokļiem ar vienkāršu apdari), prognozējama neliela cenu samazināšanās sērijveida dzīvokļiem.*

Prognozējot dzīvokļu cenu izmaiņas otrajam pusgadam, tika ņemtas vērā gan gada pirmo mēnešu cenu pieaugums, gan maija un jūnija mēneša cenu kritums, pārdošanā esošo un projektu līmenī zināmo jauno dzīvojamo ēku dzīvokļu apjomi un to cenas.

Pamatojoties uz šiem datiem, varam prognozēt, ka nav sagaidāms cenu kāpums sērijveida dzīvokļiem. Cenu samazinājums, ne vairāk par 15% pusgadā, varētu būt četrstābu dzīvokļiem visu sēriju ēkās, kā arī labi remontētajiem dzīvokļiem, kuru pašreizējās cenas ir virs 700 \$/m<sup>2</sup>. Tāpat cenu pieaugums nav gaidāms dzīvokļiem ar daļējām ērtībām, jo šo dzīvokļu cenas šobrīd ir sasniegušas maksimāli iespējamo robežu – 450 \$/m<sup>2</sup>. Cenas varētu būt nestabilas Bolderājā, Vecmīlgrāvī, Mežciemā un Ilguciemā.

Cenas būs nostabilizējušas Rīgas apkārtnē - Mārupē, Ķekavā, Siguldā, Ogrē un Jūrmalā – Kauguros.

Joprojām cenas pieaugs visu veidu Rīgas centra dzīvokļiem un Jūrmalā – Dubultos, Bulduros.

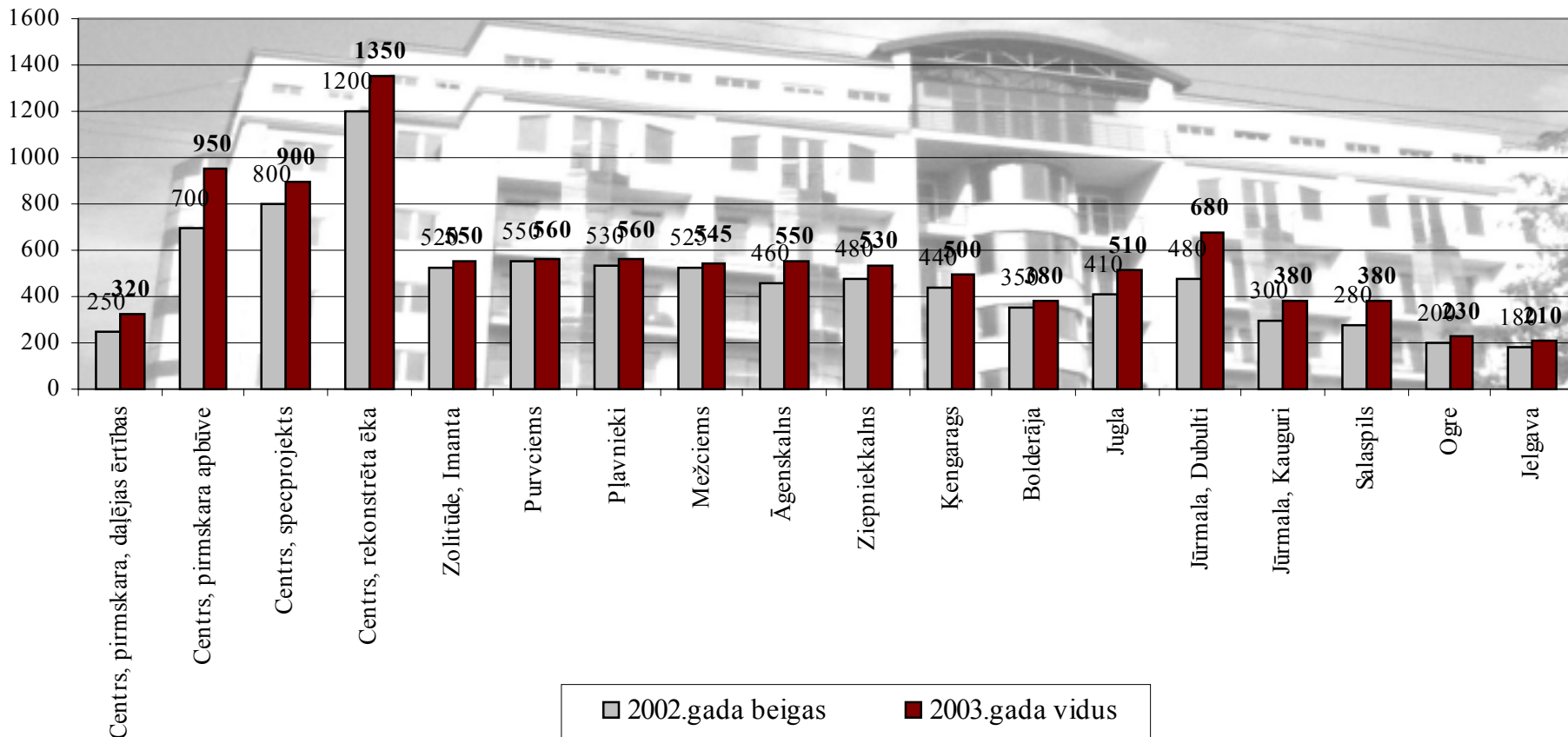
---

2002.gada Arco Real Estate tirgus pētījumu prognoze pilnībā piepildījiesies.

---

Cenu kritums remontētiem trīs, četrstābu dzīvokļiem. Cenu pieaugums Rīgas centra un Jūrmalas pilsētas Bulduru un Dubultu dzīvokļiem.

## Divistabu dzīvoļu cenas (ap 50 m<sup>2</sup>) \$/m<sup>2</sup>





## Dzīvojamo telpu īre.

Pagājušā gada nekustamā īpašuma pirkšanas bums apliecināja faktu, ka pērkot dzīvokli, ikmēneša maksājums kredītiestādei ir gandrīz vienlīdzīgs ar mēneša īres maksājumu. Tas arī ietekmēja īres dzīvokļu cenu krišanos.

Kopējais pieprasījums pēc īres dzīvokļiem gada laikā nav būtiski mainījies, taču ir noticis cenu kritums. Šobrīd cenas ir stabilizējušās.

### *Īres dzīvokļu kategorijas.*

Dzīvojamo telpu īres sektorā ir izdalāmas šādas galvenās īres dzīvokļu kategorijas:

- ✓ Labā stāvoklī esoši, mēbelēti dzīvokļi mikrorajonos. Šajā kategorijā pieprasītākie ir 1-3 istabu dzīvokļi, īpaši pieprasīti ir vienistabas dzīvokļi. Pieprasītākie mikrorajoni – Purvciems, Pļavnieki, Teika un tuvējā Pārdaugava. Īrējot šādu dzīvokli būtu jārēķinās ar 100 – 150 LVL ikmēneša maksājumu.
- ✓ Kvalitatīvi izremontēti, mēbelēti dzīvokļi atjaunotās (rekonstruētās) centra ēkās. Šī kategorija raksturojas ar atrašanos prestižā rajonā, augstvērtīgu dzīvokļa un koplietošanas telpu apdari, drošības līmeni. Būtiska ir automašīnas novietošanas iespēja. Pieprasītāko dzīvokļu platība ir 50 – 100 m<sup>2</sup>. Pārsvarā pieprasījums ir pēc mēbelētiem dzīvokļiem. Īrējot šādu dzīvokli būtu jārēķinās ar 500 – 1200 \$ ikmēneša maksājumu.
- ✓ Kvalitatīvi un mēbelēti dzīvokļi centra jūgendstila atjaunotās ēkās (Rīgas klusajā centrā), īpaši, ja ēkas un telpas ar bagātīgiem dekoriem, kamīniem un stila ziņā saskaņotām mēbelēm. Pieprasītākās platības 50- 100 m<sup>2</sup>. Īrējot šādu dzīvokli, ikmēneša maksājums būs 600 – 2000 \$.
- ✓ Vecrīgas ietekme ir mazinājusies sakarā ar to, ka Vecrīga paliek arvien skaļāka un ir auto novietošanas problēmas. Ņemot vērā šos faktorus, pieprasījums pēc Vecrīgas dzīvokļiem ir mazinājies, līdz ar to kritušās arī cenas. Tikai labā stāvoklī esošu Vecrīgas dzīvokļu cenas var pielīdzināt klusā centra dzīvokļiem, kas šobrīd ir visdārgākie.

Īres maksas ietekmējošie faktori visām kategorijām ir rajona prestižs, dzīvokļa stāvoklis, sabiedriskā transporta iespējas, automašīnu novietošana, ēkas stāvs.

Vidējais īres līgumu termiņš ir viens līdz divi gadi. Pieprasīti ir dzīvokļi uz neilgu laika periodu - trīs līdz seši mēneši, taču piedāvājumā šādu dzīvokļu ir maz.

---

Īres maksas nepārsniedz mēneša maksājumu kredītiestādei.  
Pieprasījums nav mainījies, bet īres maksas kritās.



### *Īrnieku kategorijas.*

Visvairāk dzīvokli īrēt izvēlas:

- ✓ ārzemnieki, kas ierodas Latvijā strādāt uz ilgāku laika periodu, iebrauc daudzi biznesmeņi un investori, atveras jaunas kompāniju pārstāvniecības.
- ✓ Latvijas iedzīvotāji, kuri iegādājušies dzīvokli kādā no jaunajiem projektiem vai ceļ māju un īres dzīvoklis ir pagaidu mājvieta.
- ✓ studenti un cilvēki, kuriem nav pirmās iemaksas dzīvokļa iegādei.

### *Privātmāju īre.*

Sevišķi populāri īrēt privātmāju ir vasaras sezonā no maija līdz septembrim pie jūras ne tikai Jūrmalā, bet arī Vidzemes jūrmalā.

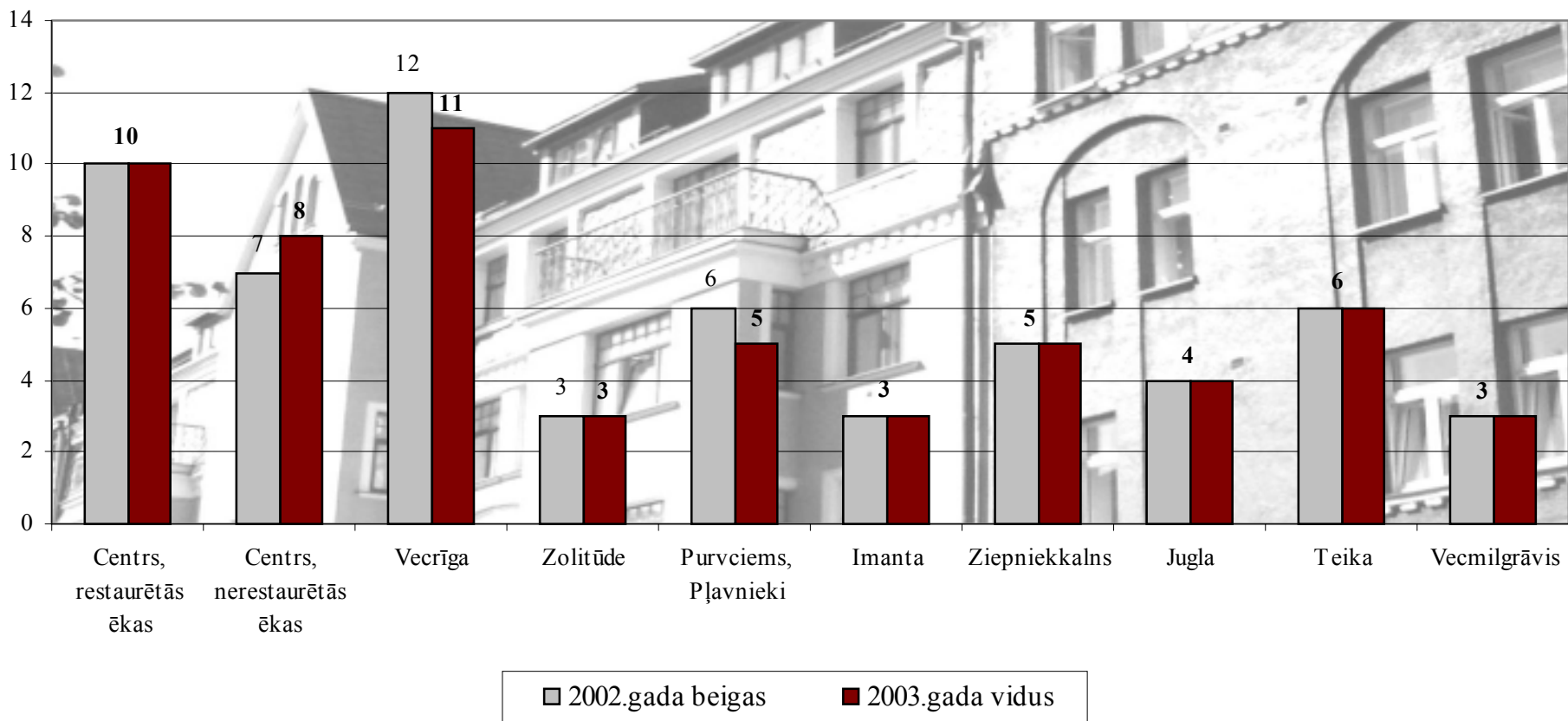
Privātmāju īri izvēlas gan vietējie biznesa cilvēki, gan ārzemju viesi. Cena atkarīga no vietas prestiža, jūras tuvuma, mājas aprīkojuma.

Mājas Jūrmalā ar visām ērtībām, tehniku, mēbelēm - 1500-3000 \$/mēnesī.

Vienkāršākas vasarnīcas līdz 1500 \$/mēnesī.

Runājot par privātmāju īri ne tikai vasaras sezonā, piedāvājumā ir mājas vai māju daļas Teikā, tuvajā Pārdaugavā, Mežaparkā, Imantā. Tomēr pieprasījums ir salīdzinoši neliels. Cenas šajos rajonos ir 150 – 300 LVL.

## Vidējās īres maksas dzīvokļiem, \$/m<sup>2</sup>





## Viengimeņu privātmājas.

Atšķirībā no citām nekustamā īpašuma tirgus sadaļām, individuālo māju sektorā īpašas izmaiņas nav konstatētas.

Pusgada laikā ir pieaudzis piedāvājums nosacīti lētajā cenu sektorā, t.i., no 60 000 – 90 000 \$. Par šādu cenu tiek piedāvātas tipveida koka saliekamo konstrukciju ēkas ar platību no 90 – 140 m<sup>2</sup>, kuras tiek ražotas gan Lietuvā un Igaunijā, gan pēdējā laikā arī Krievijā ražotas. Pašu konstrukciju komplekta cenas bez montāžas un apdares ir 280 – 450 \$/m<sup>2</sup>. Parasti šīs lētās ēkas tiek būvētas vietās, kur zemes cena ir ap 10 \$/m<sup>2</sup>, līdz ar to pēc objekta nodošanas ekspluatācijā šādu māju cena ir sākot no 600 \$/m<sup>2</sup>, kas ir līdzīga tipveida dzīvokļu tirgus cenām. Arī vairākas Latvijas firmas piedāvā koka karkasa konstrukciju ēkas pēc individuālā projekta, taču šo ēku cenas ir sākot no 750 \$/m<sup>2</sup>. Mājas, kas tiek būvētas pēc individuāliem projektiem no mūra konstrukcijām, parasti nav lētākas par 800 \$/m<sup>2</sup>. Izņemot Rīgas Mežaparku, Ķīpsalu un Jūrmalas pilsētu, kapitāli būvētu māju būvizmaksas joprojām pārsniedz šādu ēku tirgus vērtību. Augstās būvizmaksas skaidrojamas ar Latvijā piedāvāto materiālu augstajām cenām un darba izmaksām, kā rezultātā vienādu ēku cenas starp Baltijas valstīm Latvijā ir visaugstākās.

---

Būvējot tipveida koka saliekamās mājas, to cenas ir līdzīgas dzīvokļu cenām Rīgas mikrorajonos.

---

Kapitāli būvētu māju būvizmaksas pārsniedz šādu ēku tirgus vērtību

### *Privātmājas Rīgas pilsētā.*

Rīgas pilsētā individuālās dzīvojamās mājas tiek piedāvātas Mežaparka “Kolonnas” ciematā, Ķīpsalā esošajā “Ķīpsalas ligzdā”, kur tiek piedāvātas gan atsevišķas mājas, gan rindu ēkas, Pārdaugavā ciematā “Šampēteris 100” un Juglas – Šmerļa apkārtnē. Šajos mikrorajonos galvenokārt tiek piedāvātas gatavas ēkas vai ēkas pēc konkrētiem projektiem un būvniecība tiek veikta īpaši sagatavotos kvartālos. Atsevišķu individuālo ēku būvniecība starp jau esošām mājām aktīvi notiek Pārdaugavā – Mārupes un Šampētera virzienā.

### *Privātmājas Rīgas apkārtnē.*

Ārpus Rīgas aktīvākā jaunu ēku būvniecība notiek Jūrmalā un Rīgas apkārtnē - Mārupē, Piņķos, Ķekavā un Dreiliņu virzienā. Salīdzinoši dārgākās ēkas (150 – 200 000 \$) Rīgas apkārtnē tiek piedāvātas Baltezers apkārtnē, Bergos, Mārupē un Piņķos. Savukārt lētākās ēkas (90 – 120 000 \$) tiek būvētas Jaunmārupes, Ulbrokas, Stopiņu pagastā.

### *Privātmāju kategorijas.*

Analizējot piedāvājumu un notikušos darījumus, joprojām iespējams izdalīt sekojošas privātmāju kategorijas:

- Sliktā stāvoklī esošas (nojaucamas vai rekonstruējamas). Kategorijas raksturojošā iezīme ir atrašanās privātmāju rajonā ar esošu infrastruktūru. Atkarībā no zemes platības, piebraukšanas iespējām un rajona, īpašuma cenas galveno daļu veido zemes vērtība. Šīs kategorijas īpašumi ir samērā pieprasīti. Atkarībā no rajona, cenas no 50 000 – 60 000 \$. Cenu pieaugums šajā kategorijā pusgada laikā nav novērots, arī piedāvājumu skaits ir neliels.

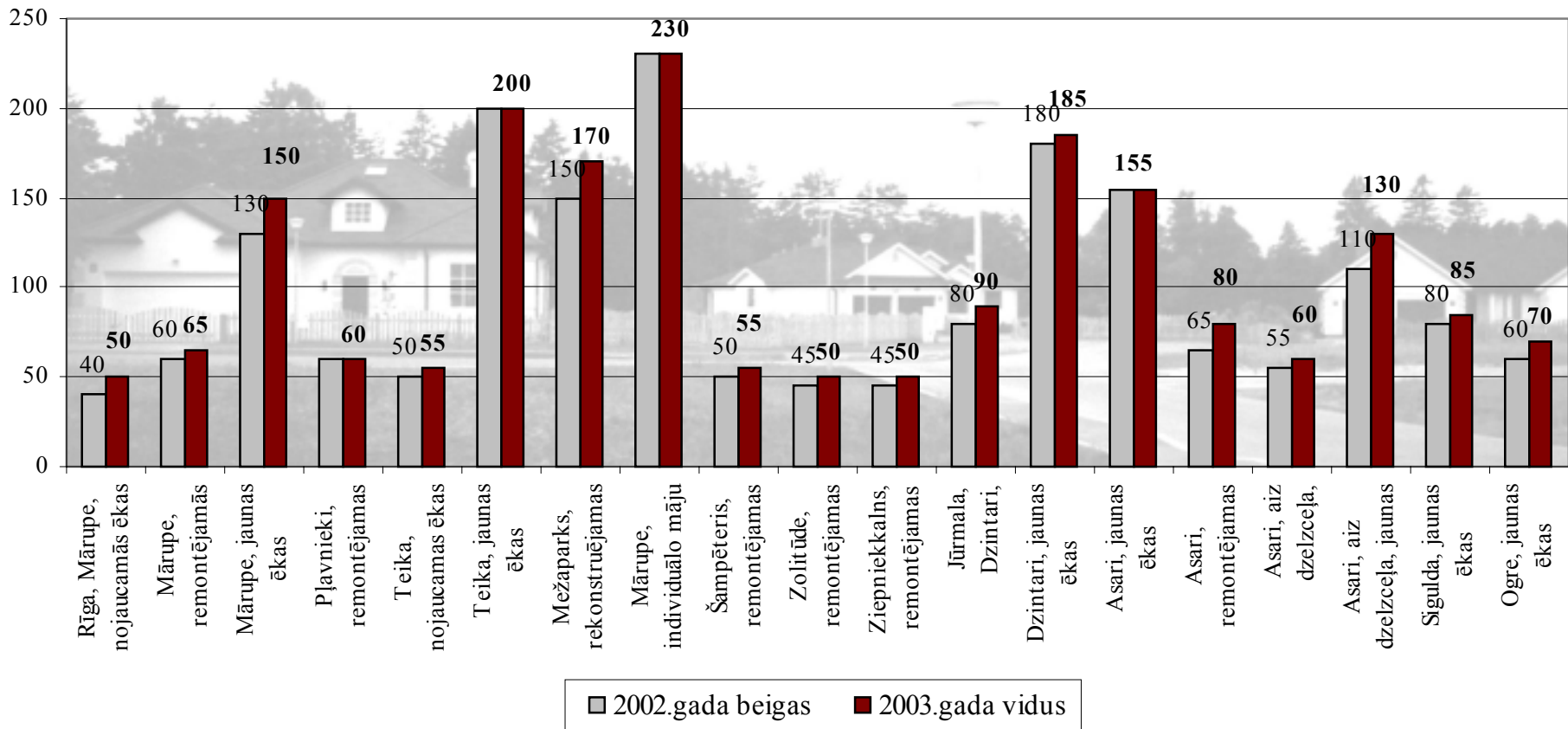
- Nelielas (līdz 100 m<sup>2</sup>) ēkas ar vienkāršu apdari, kurās būtu nepieciešams veikt iekšējos remontdarbus. Apbūve veikta 1950.-1960.gados. Šādu ēku piedāvājums galvenokārt ir Pļavniekos, Purvciemā, Mežciemā, Zolitūdē un Mārupes virzienā. Vidējās cenas 50 000 – 75 000 \$. Piedāvājumu skaits samazinājies.

- Saliekamā tipa viengīmeņu mājas, tiek piedāvātas tipveida mājas pēc katalogiem uz pasūtītāja zemes gabala. Šajā kategorijā vislielākā cenu diference no 60 000 \$ (Krievijas) – 180 000 \$ (Finndomo). Pusgada laikā ievērojami pieaudzis lētāko ēku piedāvājums.

- Jaunbūvētas ēkas platībā līdz 200 m<sup>2</sup>, kvalitatīvi materiāli un iekšējās komunikācijas. Šajā kategorijā cenu lielāko atšķirību veido atrašanās vieta. Vidējās cenas 120 000 – 180 000 \$.

- Jaunbūvētās ēkas privātmāju ciematos. Raksturīgākās iezīmes ir sakoptā apkārtnē, drošuma pakāpe un kaimiņi. Ļoti būtisku cenu atšķirību veido atrašanās vieta. Piedāvājums samērā liels. Vidējās cenas 150 000 – 250 000 \$.

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





## Zemes īpašumi (viengimeņu ēku celtniecībai).

Jau vairākus gadus pēc kārtas zemes īpašumi ir pats stabilākais nekustamā īpašumu sektors. 2003.gada 1.pusgadā šajā sadaļā konstatēts samērā vienmērīgs un stabils pieprasījums un tam atbilstošs cenu pieaugums. Rīgas pilsētā zemes gabalu cenas pieaugušas gan individuālo māju celtniecībai paredzētajiem zemes gabaliem, gan komercapbūves zemes īpašumiem. Cenas pieaugušas zemes gabaliem Mežaparkā, vietām sasniedzot 100 \$/m<sup>2</sup> robežu. Neskatoties uz šīm augstajām cenām, Mežaparkā ir vēl atsevišķas vietas, kur šobrīd lielas platības (vairāki hektāri) ir iestrēgušas privatizācijas stadijā, un, ja šīs zemes tiks pēc privatizācijas sadalītas apbūves gabalos, tad var prognozēt zināmu cenu samazinājumu. Stabili augstas cenas un arī pagaidām plašas zemes platības, kas šobrīd netiek izmantotas, ir Ķīpsalā. Individuālai apbūvei piedāvātie gabali tiek atdalīti no esošiem gruntsgabaliem. Cenas šobrīd ir 70 – 120 \$/m<sup>2</sup>, taču piedāvājums ir ļoti mazs.

### *Zemes Rīgas pilsētā.*

Rīgas pilsētā visaktīvākais zemes tirgus ir Pārdaugavā – Mārupes virzienā, Ziepniekkalnā un Šampētera rajonā. Individuālie zemes gabali šeit tiek piedāvāti gan sadalot vecos gruntsgabalus, gan apgūstot un parcelējot zemes gabalus, kur atradušies mazdārziņi vai ražošanas teritorijas. Šo teritoriju popularitāti nodrošina attīstīta infrastruktūra (asfaltētas ielas, komunikācijas, sabiedriskais transports) un patīkama zaļā vide ar lielu koku audzēm. Cenas šajos mikrorajonos 18-30 \$/m<sup>2</sup>. Zemes piedāvājumi un darījumi notiek arī Pļavnieku un Purvciema mikrorajonos, arī šeit jaunu zemes gabalu izveide notiek pārdalot esošos vai apgūstot agrāko mazdārziņu zemes. Zemes gabalu cenas šeit 20- 25 \$/m<sup>2</sup>. Turpinās individuālo zemju parcelācija Dreiliņu – Mežciema virzienā, kas turpmāk varētu būt samērā aktīvs individuālo māju celtniecības rajons.

### *Zemes Rīgas apkārtņē.*

Samērā aktīvs ir zemju tirgus tuvējā Rīgas apkārtņē. Joprojām populārākais virziens ir Mārupes, Piņķu un Ķekavas virziens. Individuālā apbūve Mārupes pagastā notiek starp esošajiem gruntsgabaliem, un arvien tālāk ievirzoties lauksaimniecības zemju platībās Jaunmārupes un Olaines virzienā. Šeit ir samērā atšķirīgs cenu līmenis –zemes īpašumu cenas pie ielām starp esošo apbūvi un infrastruktūru ir 12-20 \$/m<sup>2</sup>, bet nesen parcelēto lauksaimniecības zemju cenas ir 6-12 \$/m<sup>2</sup>.

---

Zemju tirgū vienmērīgs un stabils pieprasījums un tam atbilstošs cenu pieaugums.

---

Rīgas apkārtņē tiek apbūvētas lauksaimniecības zemes, tās sadalot pa apbūves gabaliem.

2003.gada pirmajā pusgadā pieaudzis piedāvājumu skaits apbūves gabaliem, kas veidojušies sadalot bijušās lauksaimniecības zemes. Šādu zemes gabalu (ar platību 1400 – 2000 m<sup>2</sup>) cenas :

- Jaunmārupē	5-9 \$
- Babītē	5-15 \$
- Stopiņos	6-12 \$
- Jaunolaines virzienā	3- 5 \$
- Rāmvā	11-13 \$
- Ulbroka	6- 8 \$
- Ādaži	5- 8 \$
- Garkalne	8-12 \$

### *Zemes Jūrmalā.*

Kā jau tika prognozēts, turpinās cenu pieaugums zemes gabaliem Jūrmalas pilsētā. Cenas zemes gabaliem blakus kāpām 2003.gada 1.pusgadā ir no 60 \$/m<sup>2</sup> Asaros līdz 130 \$/m<sup>2</sup> Dzintaros – Lielupē. Šajā cenu kategorijā cenu noteicošais faktors ir zemes gabala platība un apbūves nosacījumi. Cenas ievērojami cēlušās Jūrmalas rajonos, kur tās bija salīdzinoši lētas. Teritorijā starp dzelzceļu un Lielupi Asaru – Vaivaru rajonā tās šobrīd ir 12- 20 \$/m<sup>2</sup> (2002. gadā zemju piedāvājums šeit 4-12 \$/m<sup>2</sup>). Tāpat cenas pieaugušas Kauguros, īpaši jūras tuvumā un šobrīd ir 15 – 30 \$/m<sup>2</sup>.

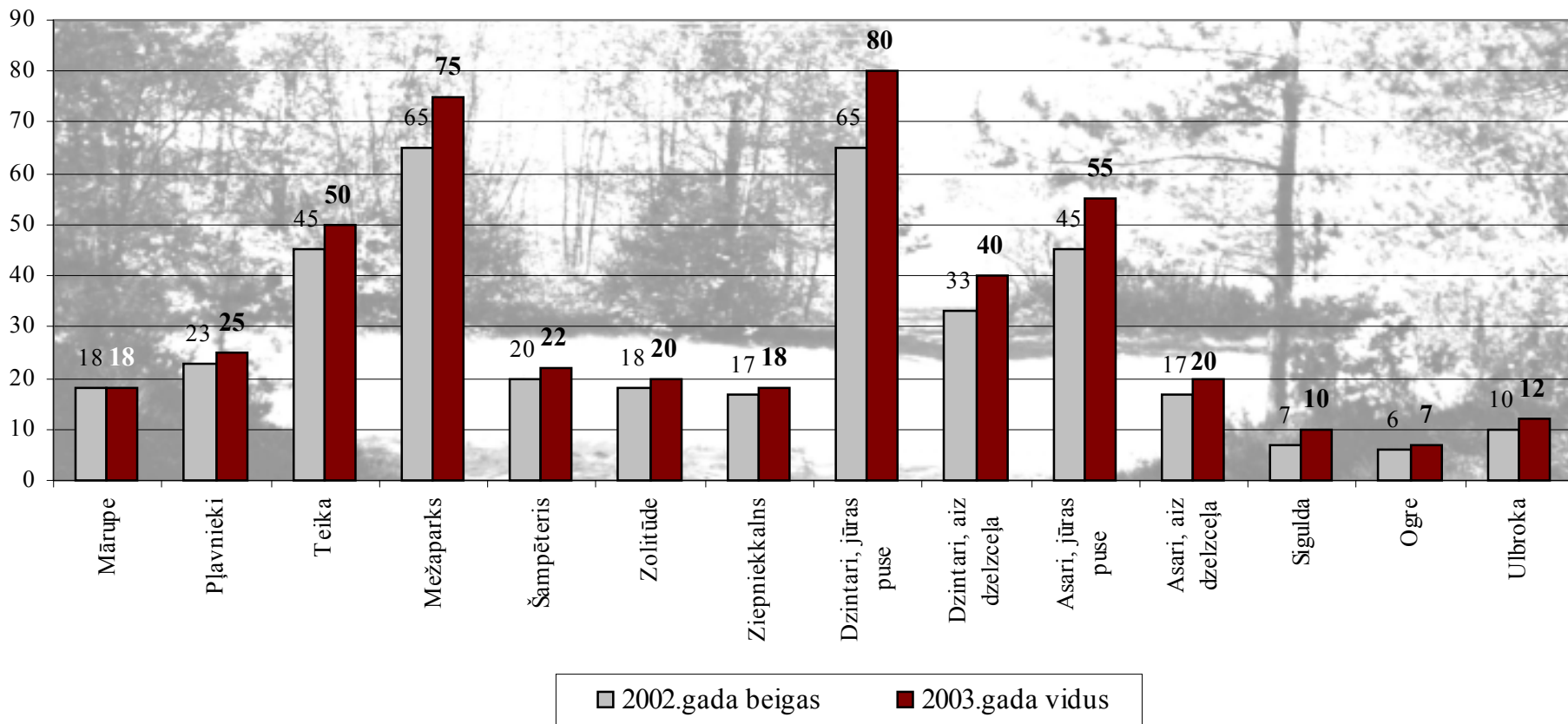
### **Lauksaimniecības zemes.**

2003.gada 1.pusgads raksturīgs ar stabilu cenu pieaugumu arī lauksaimniecības zemju platībām. Zemju iegāde pēc tās tālākās izmantošanas mērķa dalāma sekojošās sadaļās:

- ✓ Zeme atpūtas vajadzībām. Šī šobrīd ir aktīvākā lauku zemju grupa. Zeme tiek pieprasīta galvenokārt ainaviskās vietās – pie ūdeņiem, t.i., gar visu jūras krasta līniju, kā arī ezeru un upju krastos, īpaši Usmas un Rāznes ezera apkārtnē, kā arī Abavas, Ventas, Ogres un Gaujas krastos. Zemes gabalu (1- 10 ha) cenas ir 2000 – 9000 \$/ha. Cena atkarīga no atrašanās vietas, attāluma līdz Rīgai un zemes gabala platības.
- ✓ Zeme lauksaimniecības vajadzībām. Pieprasījums un darījumi ar šādiem zemes gabaliem ir salīdzinoši neliels un koncentrējas Latvijas lauksaimniecībai labvēlīgos rajonos – Zemgalē (Bauskas, Dobeles, daļēji Jelgavas, Rīgas un Tukuma rajonā). Cenas šeit ir 700 – 1300 \$/ha. Pieprasītākā platība 20 – 70 hektāru.
- ✓ Zeme mežsīrādes vajadzībām. Tiek iegādāta saimniecību zeme, kas sastāv gan no lauksaimniecības zemes, gan meža zemes. Iegādes mērķis - meža platību izstrāde. Cenu nosaka meža audzes vērtība, atrašanās vieta un piebraucamie ceļi. Cenas 1000 -3000 \$ par meža audzes hektāru.
- ✓ Zemes iegāde spekulatīviem mērķiem. Zeme tiek iegādāta visā Latvijas teritorijā. Noteicošais faktors – platība ne mazāka par 100 hektāriem. Zemes cena 120 –300 \$/ha.

Kopumā jāatzīmē, ka zemes tirgus kā nekustamā īpašuma sadaļa joprojām ir stabili augošs un prognozējams.

## Vidējās cenas zemei vieģimeņu māju celtniecībai (platība 1500 m<sup>2</sup>) \$/m<sup>2</sup>







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

Pēdējā gada laikā ievērojami pieaudzis pieprasījums pēc zemes gabaliem daudzstāvu dzīvojamo ēku celtniecībai pilsētas centrā un populārākajos mikrorajonos. Pieprasītākie zemes gabali Rīgas centrā ir 1500-3000 m<sup>2</sup>. Ņemot vērā, ka pilsētas centrā brīvu zemes gabalu tikpat kā nav, cenas ievērojami pieaugušas. Cenas Rīgas centrā ir no 300 \$/m<sup>2</sup> (Kr.Barona ielā pie Pērnavas ielas) līdz 1200\$/m<sup>2</sup> (pie Tērbatas ielas). Cenu atšķirību nosaka konkrētas ielas popularitāte, bet atšķirībā no zemes gabaliem tirdzniecības centru būvniecībai, būtiska ir nevis gājēju plūsma, bet gan kvartāla trokšņu izolācija. Tā, piemēram, tirdzniecībai populārājā Kr.Barona ielā, pa kuru kursē tramvajs, zemes gabala cena daudzdzīvokļu mājas būvniecībai ir zemāka kā apkārtējās šķērsielās.

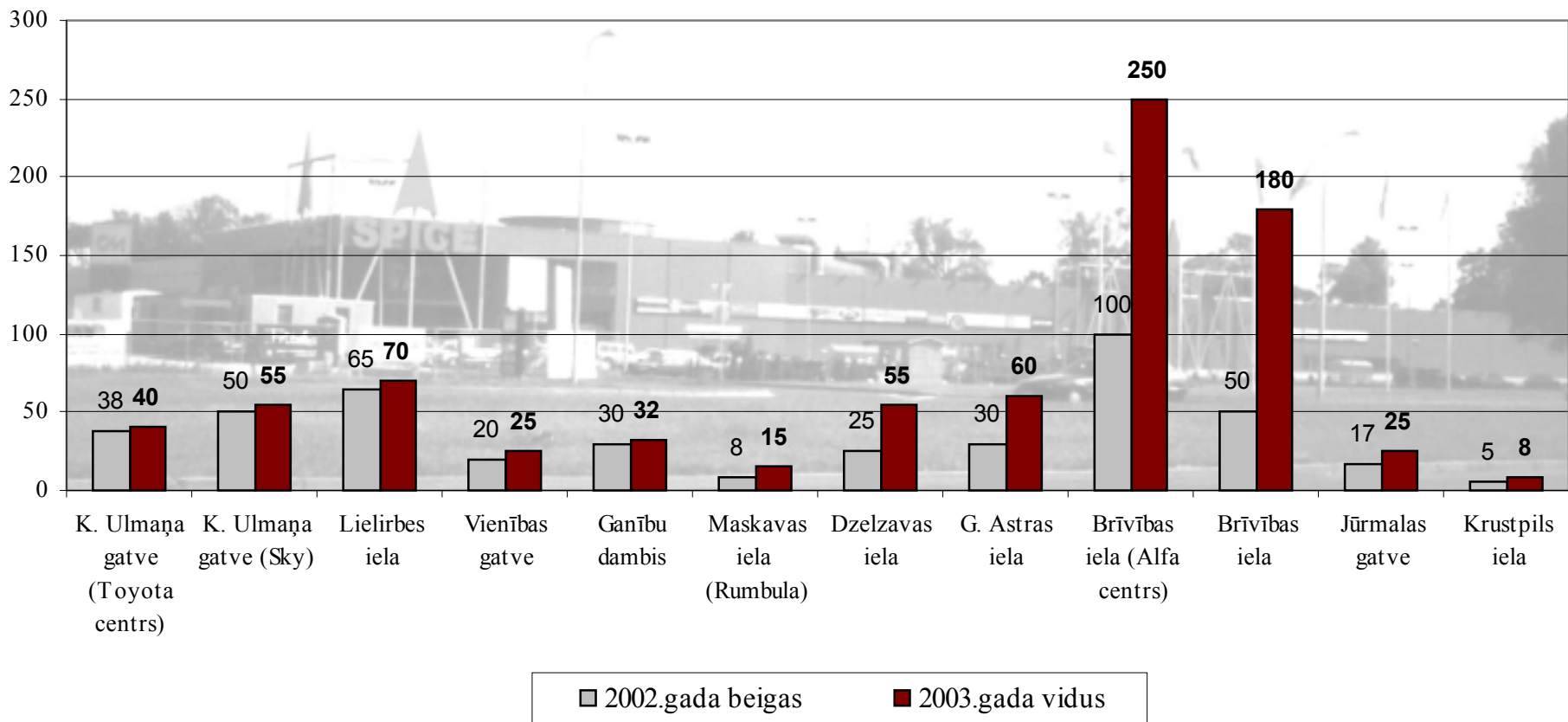
Pieprasījums pieaudzis pēc zemes īpašumiem mikrorajonos, īpaši Purvciemā un Pļavniekos. Darījumi ar zemes īpašumiem Purvciemā un Pļavniekos tiek veikti par ļoti dažādām cenām, kuru atšķirības pamatā ir zemes gabala platība, bet it īpaši novietojums attiecībā pret ielu. Maz pieprasīti ir zemes gabali iekškvartālos, šo zemes gabalu cenas ir 8-15 \$/m<sup>2</sup>. Bieži cena ir mazāka par kadastrālo vērtību. Zemes gabalu cenas pie galvenajām mikrorajona ielām komercapbūvei ar platību 3000 – 6000 m<sup>2</sup> ir 60 – 100 \$/m<sup>2</sup>. Lielākas platības 10 000 m<sup>2</sup> - 30 000 m<sup>2</sup> pārdotas par 8 –16 \$ /m<sup>2</sup>.

Zemes vērtība ražošanas teritoriju zemēm ir pieaugusi nedaudz - ap 5-10 %. Straujāks pieaugums Ganību dambī (cenas no 15 –30 \$/m<sup>2</sup>) un Krustpils ielā ( 6-12 \$/m<sup>2</sup>).

---

Pieaudzis pieprasījums un cenas zemes gabaliem daudzstāvu dzīvojamo ēku celtniecībai.

## Zemes īpašumu cenas (komercrakstura objektu celtniecībai) \$/m<sup>2</sup>





## Tirdzniecības platību tirgus.

2003.gada pirmajā pusē bija vērojama jau iepriekš prognozēta jaunu tirdzniecības platību realizācija. Līdz ar t/c “Olympia” otrās kārtas atklāšanu maijā, tirdzniecībai paredzētā platība šajā centrā pieauga līdz 19500 m<sup>2</sup>. Maijā pirmo kārtu (17600m<sup>2</sup>) atklāja arī tirdzniecības un ofisu centrs “Origo”, kurš ir norvēģu kompānijas “Linstow Varner” jaunākais projekts. Neraugoties uz asajām diskusijām, šī gada martā savu darbību uzsāka Vecrīgā izvietotais tirdzniecības un biroju centrs “Triangula Bastions”. Lai gan tirgus tiek papildināts ar jaunām tirdzniecības platībām, joprojām ir vērojama visai liela veikalu un preču zīmju vienvēidība. Nozīmīgas izmaiņas šajā situācijā varētu rasties līdz ar Latvijas iestāšanos Eiropas Savienībā, kas veicinātu uzticību Latvijas tirgum no ārvalstu kompāniju puses.

Stabils līderis tirdzniecības centru operēšanā joprojām ir “Linstow Varner” (“Centrs”, “Alfa”, “Mols”, “Origo” u.c.). Šī gada rudenī tiks atklāta jau minētā t/c “Origo” otrā kārtā (6435m<sup>2</sup>). Neraugoties uz nesaskaņām ar Valsts kultūras pieminekļu aizsardzības inspekciju (VKPAI) oktobrī plāno atvērties Somijas uzņēmumu “Stockmann” un “Rautakirja” atpūtas un tirdzniecības komplekss “Stockmann Centrs”. “Pro Kapital” centra “Domina Shopping” pirmā kārtā ar 19000m<sup>2</sup> lielu tirdzniecības platību savu darbību uzsāks septembrī.

### *Plānotie projekti.*

Nedaudz tālākā nākotnē tiek plānota tirdzniecības centru “Alfa” un “Centrs” paplašināšana, “Domina Shopping” otrās kārtas atklāšana, “Galerija Patollo” projekta realizēšana Rīgas centrā, kā arī vairāku jaunu tirdzniecības un izklaides kompleksu izveide (“Latlada”, “Rīga Plaza” u.c.). Lai arī ikvienā no šiem projektiem ir zināmas atšķirības, kaut kas pilnīgi jauns Latvijas tirgū ir “Galerija Patollo” projekts – septiņstāvēgs komplekss pašā Rīgas centrā, kur katrs stāvs būs aizpildīts ar līdzīga profila veikaliem un veltīts konkrētai mērķauditorijai. “Galerija Patollo” būs pieejama autostāvvietā 250 automašīnām, aptuveni 180 veikali, 25 kafejnīcas un restorāni, no kuriem 8 būs izvietoti uz jumta.

Ņemot vērā augošo konkurenci, arī tirdzniecības centru nomas maksām ir vērojama tendence nedaudz mazināties. Tajā pašā laikā lielākā daļa centru tiek būvēti ar kredītlīdzekļu palīdzību, līdz ar to iespēja mazināt nomas maksu ir ļoti ierobežota.

---

Jaunu tirdzniecības centru atvēršana un esošo paplašināšana.

---

Tendence samazināties nomas maksām tirdzniecības centros.

### *Veikalu tīkli.*

Tā kā ievērojamas tirgus platības aizņem supermārketi un hipermārketi, ir būtiski atzīmēt visai sīvo konkurenci starp Latvijā strādājošo veikalu tīklu līderiem – “Vilniaus Prekyba” uzņēmumam “VP Market” (“T-Market” un “Maxima”) un “Rimi Latvia”. Latvijā šobrīd ir 57 “T-Market” veikali un seši lielveikali “Maxima”, kuriem septembrī pievienosies jaunajā tirdzniecības kompleksā “Domina Shopping” plānotais “HyperMaxima” lielveikals. Pēdējo mēnešu laikā “VP Market” tirgus daļa ir augusi no 14% uz 17%. Turpeti “Rimi Latvia” uz doto brīdi apsaimnieko 34 veikalus, no kuriem trīs ir “Maxi Rimi” hipermārketi un viens aprīli atvērtais “Rimi Hypermarket”, kas patīkami atšķiras ar savu dizainu no līdzšinējiem Rimi veikaliem. SIA “Rimi Latvija” līdz 2004.gada beigām plāno palielināt kopējo veikalu skaitu līdz 75. Savu attīstību neatlaidīgi turpina arī Somijas “Kesko” grupas uzņēmums “Kesko Food”, kurš Latvijā pārstāv divu konceptu veikalu tīklus – “City Market” un zemo cenu veikalu “Supernetto”. Papildus šobrīd esošajiem četriem “City Market” un pieciem “Supernetto” veikaliem, “Kesko Food” līdz gada beigām plāno atklāt vēl vienu “City Market” un 10-20 “Supernetto” veikalus. Visai aktīvu darbību turpina arī mazumtirdzniecības tīkli “Mego” un “Nelda”. Nopietnu konkurenci zemo cenu veikaliem “T-Market” un “Supernetto” var radīt tuvākajā laikā plānotā Vācijas mazumtirdzniecības tīkla “Lidl” ienākšana Latvijas tirgū.

### *Tirdzniecības telpas Rīgas centrā.*

Situācija pilsētas centrālajā daļā uz doto brīdi ir visai nestabila – diezgan liels daudzums telpu, kuru platība pārsniedz 100 m<sup>2</sup>, šobrīd ir tukšas, iepriekšējiem nomniekiem pārceļoties uz tirdzniecības centriem vai nespējot izturēt konkurenci (it īpaši tas attiecas uz mazajiem pārtikas, sporta un sadzīves preču veikaliem). Nomak maksas ir nedaudz kritusies, samērā labas tirdzniecības vietas nereti ir aizņēmuši veikali, kuri piedāvā lētu produkciju.

To gan nevar attiecināt uz mazajām platībām (50 m<sup>2</sup> - 100 m<sup>2</sup>) centrā, prestižās vietās (Barona, Tērbatas, Kaļķu, Vaļņu, Audēju, Smilšu iela), kur pieprasījums pārsniedz piedāvājumu, līdz ar to arī nomas maksas ir saglabājušas līdzšinējo līmeni vai nedaudz augušas – līdz pat 35 - 45 \$/m<sup>2</sup>.

Situācijas stabilizēšanos ievērojami spētu veicināt jaunu ārvalstu kompāniju ienākšana Latvijas tirgū, jo bieži vien tām atrašanās pilsētas centrā ir obligāta prasība vai to koncepcija nepieļauj atrašanos tirdzniecības centros. Tāpat pilsētas centrs vienmēr būs aktuāls ekskluzīvo preču tirgotājiem.

Nemot vērā svārstīgās nomas maksas un grūti prognozējamo situāciju komercplatību tirgū, joprojām ir ļoti liels pieprasījums pēc telpām pilsētas centrālajā daļā, kuras var iegādāties īpašumā.

---

Liels pieprasījums pēc telpās Rīgas centrā ar lielu gājēju plūsmu, nomas maksas svārstīgas.

Kopumā vasaras mēnešiem ir raksturīga aktivitātes un darījumu skaita mazināšanās dažādās biznesa nozarēs un tirdzniecību platību tirgus nav izņēmums.

Vidējās nomas maksas, atkarībā no telpu atrašanās vietas un telpu stāvokļa (\$/m<sup>2</sup>):

- *telpas lielajos tirdzniecības centros, atkarībā no platības*

- platība līdz 30m<sup>2</sup> 30 – 50
- platība 30 – 150m<sup>2</sup> 18 – 40
- platība virs 150m<sup>2</sup> 8 – 30

- *pilsētas centrālajā daļā*

- centrālās ielas (Barona, Tērbatas, Čaka, Brīvības) 15 - 40
- šķērsielas 12 – 25
- centra perifērija 6 - 15

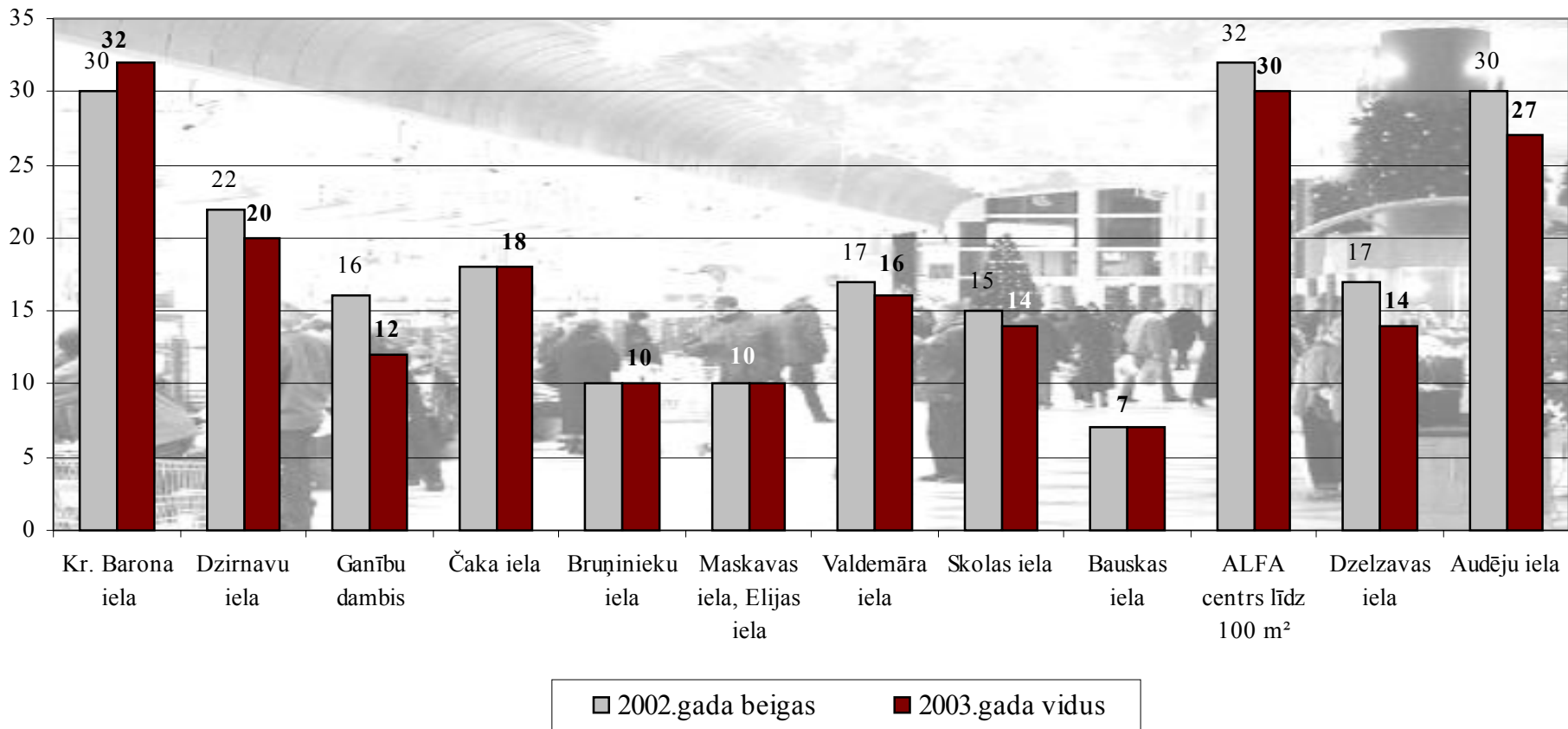
- *Vecrīgā*

- centrālās ielas (Kaļķu, Vaļņu, Audēju, Smilšu) 20 - 45
- šķērsielas 8 - 30

- *mikrorajonos*

- mikrorajona centrā 6 – 18
- ārpus centra 4 - 10

## Nomas maksa tirdzniecības platībām, \$/m<sup>2</sup>





## Biroju telpu noma.

Sakarā ar uzņēmējdarbības vides nostiprināšanos, 2003. gada pirmajā pusē ir pieaudzis pieprasījums pēc lielāka izmēra biroja telpām. Katrā nozarē sāk nostiprināties liderkompānijas, kuru darbinieku skaits arvien pieaug. Līdz ar to notiek kompāniju kustība, kā rezultātā atbrīvojas mazākas biroja telpas. Kompānijām, kurām nepieciešamā platība ir sākot no 500 m<sup>2</sup> un vairāk, vēlme ir vai nu īrēt vai arī iegādāties īpašumā atsevišķi atrodošos ēku. Tas saistīts ar biroja telpu funkcionalitāti (ērta autonomietne, laba iekšējo komunikāciju sistēmas nodrošināšana, mārketinga, izvietojot firmas logo utt.). Diemžēl uz doto brīdi ir ļoti grūti atrast šāda veida kompānijām atbilstošus piedāvājumus, jo pārsvarā ēkas pilsētas centrā ir privātīpašumā, kuros jau atrodas vairāki nomnieki un dzīvokļu īrnieki, bet ārpus centra biroju telpas pārsvarā atrodas rekonstruētajās padomju laiku rūpnīcās, kurām ir ļoti lielas platības. Tādēļ vairākas lielās kompānijas ir uzbūvējušas vai būvē jaunas biroju ēkas, kas būtu piemērotas tās funkcijām (piem., RIMI Latvija, PBLC utt.). Prognozējams, ka šī tendence varētu turpināties.

Plānojama arī liela kustība kompānijām, kas darbojas finanšu sfērā. Kā jau zināms, AS Hansabanka līdz ar biroju ēkas "Saules akmens" būvniecības pabeigšanu visu savu filiāļu darbību pārcels uz šo ēku, cituviet atstājot tikai apkalpošanas centrus. Un šāda virzība tuvākajā laikā gaidāma arī no citām lielākajām finanšu iestādēm.

Nemot vērā šo tendenci pilsētā atbrīvosies liela apjoma biroju platības, kas varētu radīt svārstības biroju nomas maksās.

Pieprasījums, pēc mazāka izmēra biroju telpām ir samērā stabils, jo vienmēr pastāv no jauna dibinātas kompānijas. Pastāv arī kompānijas, kas dažādu iemeslu pēc beidz savu darbību, kas savukārt dod pamatu šo biroju nomnieku rotācijai.

Pieprasījuma samērs ar piedāvājumu vēl joprojām ir negatīvs, jo telpu būvniecības apjomi krietni pārsniedz potenciālo nomnieku skaitu. 2003. gada pirmajā pusē bija tendence uzņēmumiem virzīties ārpus pilsētas centra robežām. Kompānijas, kas ierīko birojus ārpus centra, pārsvarā nodarbojas ar dažāda veida tirdzniecību un ražošanu, jo papildus birojam ir nepieciešama arī noliktava ar ērtu kravu autotransporta piebraukšanu, kas Rīgas centrā nav iespējama. Plānojams, ka nākotnē Rīgas centrā un Vecrīgā pārsvarā varētu atrasties firmas, kas sniedz dažāda veida juridiskos un finanšu pakalpojumus un konsultācijas (juridiskie, notāru, ceļojumu biroji utt.), kā arī lielu kompāniju reprezentatīvie biroji, kuru kompānijas stratēģija paredz atrašanos prestižās biroju ēkās.

Nemot vērā izdevīgos finansējuma noteikumus, ko sniedz bankas, ir parādījusies tendence iegādāties biroja telpas kompānijas īpašumā. To gan pašlaik ir diezgan problemātiski izdarīt, jo piedāvājums biroja telpu pārdošanai ir mazāks nekā pieprasījums. Banku izdevīgo finansējumu arvien biežāk

---

Pieprasījums pēc lielām biroja telpu platībām. Top jaunas biroju ēkas atsevišķām liderkompānijām.

---

Tendence biroju telpas iegādāties īpašumā, taču piedāvājums ir neliels.

izmanto arī investīciju kompānijas, kas attīsta biroju nomas namus naudas plūsmas radišanai.

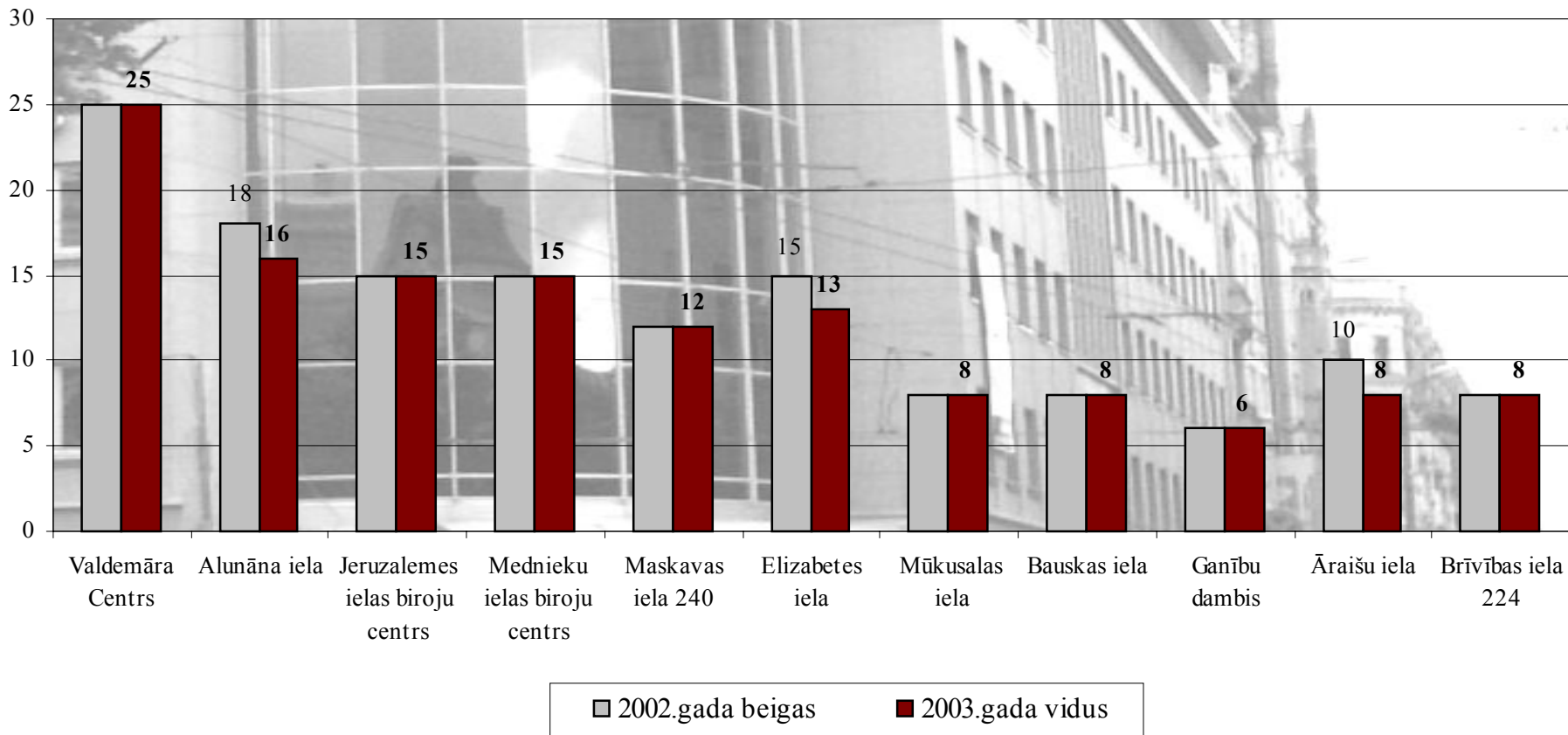
Nomas maksu svārstības Rīgā 2003. gada pirmajā pusē ir bijušas minimālas. Pieaugošā piedāvājuma rezultātā nedaudz lētākas ir kļuvušas biroju telpas, kas atrodas ārpus centra biroju kompleksos. Tāpat nedaudz ir kritušās nomas maksas biroju telpām, kas atrodas Vecrīgā. Tas saistīts ar šo biroju telpu funkcionalitāti (galvenokārt auto novietošanas iespējām).

### *Biroju telpu nomas maksas Rīgā:*

- Izremontētas A un B klases biroja telpas biznesa centros pilsētas centrā un Vecrīgā:  
10-25 \$/m<sup>2</sup> (vidēji 14 \$/m<sup>2</sup>)
- Izremontētas A un B klases biroja telpas biznesa centros ārpus pilsētas centra:  
6-14 \$/m<sup>2</sup> (vidēji 10 \$/m<sup>2</sup>)
- Izremontētas biroju telpas dzīvojamo namu pirmajos stāvos vai atsevišķās vienkārtas vai divstāvu biroju ēkās pilsētas centrā:  
6-15 \$/m<sup>2</sup> (vidēji 10 \$/m<sup>2</sup>)
- Izremontētas biroju telpas dzīvojamo namu pirmajos stāvos vai atsevišķās vienkārtas vai divstāvu biroju ēkās ārpus pilsētas centra:  
4-9 \$/m<sup>2</sup> (vidēji 7 \$/m<sup>2</sup>)
- Neremontētas biroju telpas pilsētas centrā:  
4-6 \$/m<sup>2</sup> (vidēji 5 \$/m<sup>2</sup>)
- Neremontētas biroju telpas ārpus pilsētas centra:  
2-5 \$/m<sup>2</sup> (vidēji 3 \$/m<sup>2</sup>)



## Biroja telpu nomas maksa, \$/m<sup>2</sup>



Tirgus pārskatu sastādīja:



**Māris Laukalējs**

**Vērtēšanas daļas vadītājs  
Valdes loceklis**

Tālrunis: +371 7365556  
E-pasts: [maris@arcoreal.lv](mailto:maris@arcoreal.lv)



**Gints Priedītis**

**Dzīvojamā fonda  
pārdošanas daļas  
vadītājs**

Tālrunis: +371 7365551  
E-pasts: [gints@arcoreal.lv](mailto:gints@arcoreal.lv)



**Viktors Savins**

**Valdes priekšsēdētājs**

Tālrunis: +371 7365555  
E-pasts: [viktors@arcoreal.lv](mailto:viktors@arcoreal.lv)



**Guntars Cauna**

**Komercobjektu  
pārdošanas daļas  
vadītājs**

Tālrunis: +371 7365540  
E-pasts: [guntars@arcoreal.lv](mailto:guntars@arcoreal.lv)

**Arco Real Estate SIA**

Skolas iela 12a – 3, Rīga LV 1010, Latvia

Tālrunis: +371 7365555

Fakss: +371 7284423

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

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

AS Arco Vara Tallinna Büroo

Jõe 2b, 10151 Tallinn

Tel. +372 614 4600

Fakss. +372 614 4601

e-mail: [tallinn@arcovara.ee](mailto:tallinn@arcovara.ee)

[www.arcovara.ee](http://www.arcovara.ee)

AS Arco Vara Pärnu Büroo

Aia 8, 80011 Pärnu

Tel. +372 44 71 430

Fakss. +372 44 71 431

e-mail: [parnu@arcovara.ee](mailto:parnu@arcovara.ee)

AS Arco Vara Saare Büroo

Kauba 5, 93812 Kuressaare

Tel. +372 45 33 424

Fakss. +372 45 33 434

e-mail: [saarc@arcovara.ee](mailto:saarc@arcovara.ee)

AS Arco Vara Tartu Büroo

Vabaduse pst 3, 51004 Tartu

Tel. +372 7442 218

Fakss. +372 7442 222

e-mail: [tartu@arcovara.ee](mailto:tartu@arcovara.ee)

UAB Arcovara

Gedimino Av. 28/2-513, LT-2001 Vilnius, Lietuva

tel/fakss +370 2 621 063

e-mail: [vilnius@arcoreal.lt](mailto:vilnius@arcoreal.lt)

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

© “Arco Real Estate” Ltd, year 2003

In case of quoting or reproduction, permission must be obtained from “Arco Real Estate” Ltd.