

Latvijas nekustamā īpašuma tirgus pārskats

2004.gada 1.pusgads



ARCO REAL ESTATE

NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA BIROJS • REAL ESTATE COMPANY
LATVIJA • IGAUNIJA • LIETUVA

SIA "Arco Real Estate" tirgus analīzes pārskats sniedz koncentrētu informāciju par Latvijas nekustamā īpašuma tirgu 2004.gada 1.pusgadā. 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 beigās.

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 bankieriem.

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, Dzirnavu iela 45/47-5

Tālr.: 7365556; fakss: 7365557

E-pasts: vertetaji@arcoreal.lv

Vērtēšanas daļas vadītājs Māris Laukalējs

E-pasts: maris@arcoreal.lv

Dzīvokļu tirdzniecība.

Dzīvokļu tirgus augstā aktivitāte, kas bija raksturīga 2003.gada otrajam pusgadam, turpinājās arī 2004.gada sākumā, īpaši janvāra, marta un aprīļa mēnešos. Apskatot dzīvokļu tirgus piedāvājumu, konstatējama izteikta tendence – samērā strauji samazinās pārdošanai piedāvāto dzīvokļu skaits. Janvāra mēnesī kopējais piedāvājums Rīgā bija ap 9000, februārī un martā ap 8500 un sākot no aprīļa strauji samazinās – maijā ap 7000 un jūnijā vairs tikai 6500.

Pusgada pirmajos mēnešos strauji samazinājās pārdošanai piedāvāto dzīvokļu skaits.

No kopējā piedāvājuma skaita janvāra mēnesī lielākā piedāvājuma daļa bija:

- Purvciemā – ap 12%,
- Ķengaragā – ap 11%,
- Pļavniekos – ap 10%,
- Imantā – ap 7%,
- Ziepniekkalnā un Vecmīlgrāvī – ap 5 %.

Pusgada laikā stabili pieaudzis piedāvājumu skaits Bolderājā – ap 4 %. Maija un jūnija mēnešos samazinājies piedāvājuma skaits Pļavniekos, Purvciemā un Zolitūdē.

Analizējot dzīvokļu tirgus piedāvājuma un pieprasījuma jeb darījumu datus, šobrīd nevar konstatēt sakarības, kas bija raksturīgas 2003.gadam – pieaugot piedāvājumam, samazinās cenas un otrādi. Šī pusgada raksturīgākā tendence ir darījumu skaita pieaugums rajonos, kur dzīvokļu cenas ir bijušas samērā zemas vai vidējas - Bolderājā, Ķengaragā un Vecmīlgrāvī. Stabili augsts pieprasījuma līmenis Purvciemā, neskatoties uz piedāvājuma samazinājumu.

Darījumu skaita pieaugums rajonos, kur dzīvokļu cenas ir bijušas samērā zemas vai vidējas - Bolderājā, Ķengaragā un Vecmīlgrāvī.

Ārpus Rīgas augsts piedāvājuma skaits Jelgavā - ap 300 mēnesī, līdz ar to Jelgavai raksturīgas samērā lielas cenu svārstības. Samazinājies piedāvājuma skaits Jūrmalā – Kauguros, kas varētu izsaukt iepriekš paredzētu cenu pieaugumu šajā mikrorajonā.

Analizējot piedāvājuma skaitu pēc dzīvokļa istabu skaita, pārdošanai piedāvāto dzīvokļu skaits (Purvciemā) sadalās sekojoši:

- vienistabas dzīvokļi – ap 29 %,
- divistabu dzīvokļi – ap 30 %,
- trīsstabu dzīvokļi – ap 26 %,
- četrstabu dzīvokļi – ap 15 %.

Vienistabas dzīvokļi visvairāk tiek piedāvāti “lietuviešu” un “mazģimeņu” sērijas ēkās. Savukārt divistabu un trīsstabu dzīvokļi galvenokārt – “lietuviešu” un 119.sērijas ēkās.

Pieprasītākie ir vienistabas un divistabu dzīvokļi. Joprojām populārākās sērijas – 119., 103., un 104., kā arī mazģimeņu sērijas ēkas. Palielinājies pieprasījums pēc dzīvokļiem arī “Hruščova” laika ēkās, ko nosaka šo ēku kapitālās konstrukcijas, kā arī parasti atrašanās tuvu mikrorajonu centriem.

Kopējais dzīvokļu cenu pieaugums turpinājās visus pirmā pusgada mēnešus – vidēji ap 2-5 % mēnesī. Cenu pieaugums nedaudz samazinājās aprīļa mēnesī, taču turpināja augt maija un jūnija mēnešos.

Cenu pieaugums turpinājās visus pirmā pusgada mēnešus – vidēji ap 2-5% mēnesī.

Kopumā vidējā visu sēriju un mikrorajonu dzīvokļu cena 2004.gada jūlija sākumā sasniedusi 620 \$/m².

Apskatot atsevišķu mikrorajonu un sēriju dzīvokļu cenas, vidējās dzīvokļu cenas ir sekojošas:

- augstākās cenas Purvciemā – lietuviešu sērijas ēkas vienistabas dzīvokļu cena sasniedusi 800 \$/m², vienistabas dzīvokļu cenas 119.sērijas ēkās sasniedusi 700 \$/m². Platības ziņā lielāko dzīvokļu cenas – trīsistabu dzīvoklis “lietuviešu” sērijas ēkā – 690 \$/m², trīsistabu dzīvoklis 119.sērijas ēkā 590 \$/m².
- zemākās cenas Bolderājā - lietuviešu sērijas ēkas vienistabas dzīvokļu cena – 660 \$/m², vienistabas dzīvokļu cenas 103.sērijas ēkās – 600 \$/m². Platības ziņā lielāko dzīvokļu cenas – trīsistabu dzīvoklis “lietuviešu” sērijas ēkā – 490 \$/m², trīsistabu dzīvoklis 103.sērijas ēkā 500 \$/m².

Rīgā augstākās cenas Purvciemā, zemākās – Bolderājā.

Kā redzams, dzīvokļa kvadrātmetra cenu nosaka galvenokārt dzīvokļa platība – salīdzinoši nepopulārās “lietuviešu” sērijas augsto cenu attiecībā pret daudz labākas – 119.sērijas dzīvokļa cenu nosaka tieši “lietuviešu” sērijas dzīvokļa mazā platība – 27 kv.m. pret 119.sērijas 40 kv.m. Neskatoties uz lietuviešu sērijas ēku slikto tehnisko stāvokli un neracionālu plānojumu, augsto pieprasījumu šīs sērijas vienistabas un divistabu dzīvokļiem var skaidrot vienīgi ar zināmas pircēju daļas ierobežoto finansu līdzekļu apjomu.

Diemžēl jāsecina, ka joprojām pircējus maz interesē ēkas tehniskais stāvoklis un ēkas apsaimniekošanas iespējas, jo cenu starpība dažādu sēriju un dažāda tehniskā 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.

Samazinās cenu starpība starp rajoniem.

- ✓ Visaugstākās sērijuveida dzīvokļu cenas sasniegtas Jūrmalā - Bulduros un Dubultos.
- ✓ augstākās līdzīgu dzīvokļu cenas šobrīd ir Teikā, Purvciemā, Pļavniekos, Mežciemā, Ziepniekkalnā, Zolitūdē.
- ✓ nedaudz zemākas cenas ir Imantā, Juglā un Āgenskalnā
- ✓ nākošā cenu kategorija ir Ķengarags, Ilģuciems un Vecmīlgrāvis.
- ✓ šobrīd zemākās cenas joprojām ir Bolderājas un Daugavgrīvas mikrorajonā.

Mazstāvu koka apbūve

Dzīvokļu cenas koka mazstāvu apbūvei ir pieaugušas nedaudz un galvenokārt ēkās ar nelielu dzīvokļu skaitu. Cenas pieaugušas Rīgas centra pagalmu koka ēkās. Kopumā dzīvokļu cenas mazstāvu koka ēkās šobrīd ir 410 – 550 \$/m². Ēkās bez sanmezglēm - 310 – 360 \$/m². Joprojām pieprasījums pēc maziem dzīvokļiem ar daļējām labierīcībām pilsētas perifērijā – Bolderājā, Sarkandaugavā, Latgales priekšpilsētā. Šie dzīvokļi tiek iegādāti galvenokārt centra ēku izmitināšanas vajadzībām.

Dzīvokļi Rīgas centrā

Nekustamā īpašuma tirgus pusgada raksturīgā iezīme – straujš Rīgas centra dzīvokļu cenu pieaugums. Šobrīd pieprasījums pēc centra dzīvokļiem saglabājas augsts, savukārt piedāvājums - it sevišķi neremontētu dzīvokļu sektorā – mazs. Piedāvājumā šādu dzīvokļu cenas 900 –1200 \$/m². Galvenokārt tiek piedāvāti izremontēti dzīvokļi, šādu dzīvokļu cenas 1200 –1700 \$/m². Dzīvokļu cenas rekonstruētās ēkās sasniedz 2500 \$/m². Piedāvājumā praktiski nav nelieli (līdz 60 kv.m.) izremontēti dzīvokļi.

Tuvākā laikā ir paredzēta tikai dažu rekonstruētu centra dzīvojamo ēku nodošana ekspluatācijā un rekonstrukcijas stadijā esošo ēku dzīvokļus paredzēts galvenokārt nodot nomā.

Rīgas reģions

Apskatot dzīvokļu cenu izmaiņas Rīgas reģionā, var secināt, ka cenu pieaugums ir samērā nevienmērīgs – cenas nedaudz pieaugušas Mārupē, Jaunmārupē, Piņķos, Ulbrokā, Jūrmalā – Kauguros, un šobrīd sastāda vidēji ap 70 - 75% no Rīgas dzīvokļu vidējām cenām. Jūrmalas pilsētas Dubultu un Bulduru mikrorajonos dzīvokļu cenu pieaugums nav konstatēts, taču dzīvokļu cenas sērijveida dzīvokļiem (apmierinošā stāvoklī) joprojām ir augstākās valstī – 800–950 \$/m², kvalitatīvi remontētu dzīvokļu cenas šajos mikrorajonos sasniedz 900- 1400 \$/m².

Salīdzinot ar Rīgas vidējām cenām, augušas cenas Siguldas pilsētā un Ogrē. Samazinājušās cenas Salaspilī, izteiktas cenu svārstības Jelgavas pilsētā.

Joprojām 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.

Kopsavilkums par dzīvokļu tirgu.

No sērijveida dzīvokļiem pieprasīti ir vienistabas un divistabu dzīvokļi. 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. Savukārt centra apbūvē pieprasīti gan nelieli vienas un divu istabu dzīvokļi, gan vairāk istabu dzīvokļi ar platību 80-150 m², gan dzīvokļi ar ekskluzīvu plānojumu un apdari.

Straujš Rīgas centra dzīvokļu cenu pieaugums.

Pamatojoties uz veikto darījumu skaitu un pircēju pieprasījuma analīzi, pieprasītāko dzīvokļu cenas:

- Sērijveida dzīvokļiem 490 - 800 \$/m²
- Centra ēkās 900 - 1300 \$/m²
- Centra ēkās, koka apbūve 410- 550 \$/m²
- Jaunbūvētās ēkās mikrorajonos
bez apdares 700 – 950 \$/m²
ar apdari 900 – 1200 \$/m²
- Rekonstruētās ēkās centrā
bez apdares 1200 – 1500 \$/m²
ar apdari 1500 – 2300 \$/m²
- Rekonstruētās ēkās Vecrīgā
ar apdari 2000 – 2700 \$/m²

Dzīvokļu cenu izmaiņu prognozes 2004.gada 2.pusgamam.

Tā kā līdz gada beigām nav prognozēta būtiska jauno dzīvojamo ēku nodošana ekspluatācijā, tad īpašas cenu izmaiņas sērijveida dzīvokļiem netiek prognozētas. Līdz ar paaugstināto pieprasījumu un šobrīd salīdzinoši zemākām cenām, prognozējams cenu pieaugums Bolderājā, Vecmīlgrāvī un Ķengaragā, līdz ar to vēl vairāk izlīdzinot cenu starpību starp mikrorajoniem. Ņemot vērā zemo piedāvājumu Purvciemā, var prognozēt nelielu cenu pieaugumu šajā mikrorajonā. Prognozējama tālāka cenu celšanās pilsētas centra dzīvokļiem – īpaši neremontētiem, kā arī platības ziņā lieliem dzīvokļiem, kurus praktiski iespējams sadalīt vairākos mazākos dzīvokļos.

Sērijveida dzīvokļu cenas Rīgas mikrorajonos un tās apkārtnē (uz 2004.gada 1.jūliju, cenas norādītas ASV dolāros)

Jugla

	103.	104.	602.	119.	467.	lietuviešu	hruščova	mazģim.	vidēji
1-istabas	22 000					20 000	20 000	21 000	21 000
2003.g.dec.	20 000					18 000	18 000	19 000	19 000
2-istabu	28 000					27 000	26 000		27 000
2003.g.dec.	28 000					26 000	25 000		26 500
3-istabu	36 000					31 500	31 000		33 000
2003.g.dec.	35 000					31 000	30 000		32 000
4-istabu									
2003.g.dec.									

Pļavnieki

	103.	104.	602.	119.	467.	lietuviešu	hruščova	mazģim.	vidēji
1-istabas	23 000	26 000	21 500	27 000	22 000	22 000		21 000	23 000
2003.g.dec.	22 000	35 500	20 000	25 000	21 000	19 000		18 500	21 500
2-istabu	33 000	35 000	31 000	36 000	31 000	29 000			32 500
2003.g.dec.	33 000	35 000	28 000	35 000	28 000	26 000			31 000
3-istabu	41 000	42 000	36 000	42 000	37 000	36 000			39 000
2003.g.dec.	38 000	42 000	32 000	39 000	33 000	30 000			35 500
4-istabu			41 000	49 000	41 500				44 000
2003.g.dec.			38 000	46 000	39 000				41 000

Purvciems

	103.	104.	602.	119.	467.	lietuviešu	hruščova	mazģim.	vidēji
1-istabas	25 000	27 000	22 000	28 000	23 500	22 000	21 000	22 000	24 000
2003.g.dec.	23 500	25 500	21 000	25 000	21 000	20 000	19 000	19 000	22 000
2-istabu	36 000	37 000	32 000	38 000	32 000	30 000	29 000		33 500
2003.g.dec.	33 000	35 500	30 000	35 000	29 000	28 000	27 000		31 000
3-istabu	42 000	44 000	37 000	43 000	37 500	37 000	36 000		39 500
2003.g.dec.	38 000	42 000	35 000	41 000	35 000	33 000	33 000		36 500
4-istabu			42 500	50 000	43 000				45 000
2003.g.dec.			39 000	49 000	41 000				43 000

Mežciems

	103.	104.	602.	119.	467.	lietuviešu	hruščova	mazģim.	vidēji
1-istabas		26 000	21 000			22 000			23 000
2003.g.dec.		24 000	19 000			19 000			20 500
2-istabu		36 000	30 000			29 000			31 500
2003.g.dec.		34 000	28 000			27 000			29 500
3-istabu		42 000	36 000			36 000			38 000
2003.g.dec.		38 000	33 000			33 000			34 500
4-istabu			40 000						40 000
2003.g.dec.			36 000						36 000

Teika

	103.	104.	staļina	specproj.	467.	lietuviešu	hruščova	mazģim.	vidēji
1-istabas	28 000		29 000	30 000			22 000		27 500
2003.g.dec.	25 000		21 000	30 000			22 000		24 500
2-istabu	36 000		40 000	39 000			29 000		36 000
2003.g.dec.	33 000		30 000	39 000			28 000		32 500
3-istabu	45 000		55 000	50 000			41 000		48 000
2003.g.dec.	45 000		46 000	50 000			38 000		45 000
4-istabu									
2003.g.dec.									

Vecmīlgrāvis

	103.	104.	602.	Stalīna	467.	lietuviešu	hruščova	mazģim.	vidēji
1-istabas	19 500		19 000	19 000	20 000	18 500	18 000	18 000	19 000
2003.g.dec.	19 000		19 000	18 000	19 000	18 000	16 500	14 000	17 500
2-istabu	26 500		25 000	25 500	25 500	24 000	24 000		25 000
2003.g.dec.	25 000		24 000	21 000	25 000	22 000	20 000		23 000
3-istabu	32 000		30 000	33 000	31 000	27 000	26 500		30 000
2003.g.dec.	31 000		29 000	30 000	30 000	26 000	25 000		28 500
4-istabu			34 000		35 000				34 500
2003.g.dec.			34 000		35 000				34 500

Kengarags

	103.	104.	602.	specproj.	467.	lietuviešu	hruščova	mazģim.	vidēji
1-istabas		24 000	21 500		22 000	20 000	19 500	21 000	21 500
2003.g.dec.			20 000		19 000	19 000	18 000	18 000	19 000
2-istabu		30 000	28 000		28 500	26 500	26 000		28 000
2003.g.dec.			26 000		27 000	24 000	23 000		25 000
3-istabu		36 000	34 000		34 500	32 000	30 500		33 500
2003.g.dec.			30 000		32 000	30 000	28 000		30 000
4-istabu			37 500		38 000				38 000
2003.g.dec.			38 000		39 000				38 500

Bolderāja

	103.	104.	602.	Stalīna	467.	lietuviešu	hruščova	mazģim.	vidēji
1-istabas	18 000			19 000		18 000	17 000	17 000	18 000
2003.g.dec.	17 000			14 000		17 000	15 000	16 000	15 500
2-istabu	25 000			24 000		22 000	21 500		23 000
2003.g.dec.	22 000			18 000		21 000	19 000		20 000
3-istabu	31 000			29 000		26 000	25 000		28 000
2003.g.dec.	27 000			29 000		24 000	24 000		26 000
4-istabu									
2003.g.dec.									

Ziepiņkalns

	103.	104.	602.	119.	467.	lietuviešu	hruščova	mazģim.	vidēji
1-istabas	23 000	25 000	22 000	26 000		20 000	19 500	20 000	22 000
2003.g.dec.	22 000	23 000	21 000	25 000		19 000	18 000	20 000	21 000
2-istabu	32 000	36 000	30 000	37 000		25 000	25 000		31 000
2003.g.dec.	26 000	35 000	31 000	33 000		25 000	23 000		29 000
3-istabu	36 000	39 000	36 000	41 000		31 000	30 000		35 500
2003.g.dec.	33 000	37 000	34 000	38 000		30 000	28 000		33 500
4-istabu			41 000	45 000					43 000
2003.g.dec.			40 000	43 000					41 500

Imanta

	103.	104.	602.	119.	467.	lietuviešu	hruščova	mazģim.	vidēji
1-istabas		25 000	22 500		22 000	20 000		18 500	21 500
2003.g.dec.		23 000	21 000		21 000	19 000		17 000	20 000
2-istabu		34 000	29 500		30 000	28 500			30 500
2003.g.dec.		29 000	28 000		29 000	26 000			28 000
3-istabu		40 000	35 000		36 500	31 000			35 500
2003.g.dec.		36 000	33 000		34 000	30 000			33 500
4-istabu			40 000		41 000				40 500
2003.g.dec.			37 000		38 000				37 500

Zolitūde

	103.	104.	602.	119.	467.	lietuviešu	hruščova	mazģim.	vidēji
1-istabas		25 000		28 000					26 500
2003.g.dec.		24 000		24 000					24 000
2-istabu		35 000		35 500					35 500
2003.g.dec.		31 000		33 000					32 000
3-istabu		41 000		40 000					40 500
2003.g.dec.		37 000		37 000					37 000
4-istabu				45 000					45 000
2003.g.dec.				43 000					43 000

Āgenskalns

	103.	104.	602.	specproj.	467.	lietuviešu	hruščova	mazģim.	vidēji
1-istabas	23 000				25 000	21 000	19 000	19 000	21 500
2003.g.dec.	22 000				23 000	21 000	18 500	14 000	19 500
2-istabu	32 000				35 000	27 000	26 000		30 000
2003.g.dec.	30 000				34 000	25 000	25 000		28 500
3-istabu	38 000				40 000	33 000	32 000		36 000
2003.g.dec.	35 000				40 000	33 000	30 000		35 000
4-istabu									
2003.g.dec.									

Iļģuciems

	103.	104.	602.	specproj.	467.	lietuviešu	hruščova	mazģim.	vidēji
1-istabas		24 000			21 000	21 000	20 000	18 000	21 000
2003.g.dec.					20 000	20 000	18 000	17 000	19 500
2-istabu		33 000			28 000	27 000	26 000		28 500
2003.g.dec.					28 000	26 000	25 000		28 000
3-istabu		40 000			35 000	31 000	31 000		34 500
2003.g.dec.					33 000	32 000	30 000		33 500
4-istabu					38 000				38 000
2003.g.dec.					36 000				36 000

Ogre

	103.	104.	602.	119.	467.	lietuviešu	hruščova	mazģim.	vidēji
1-istabas	18 000		17 000				15 500		17 000
2003.g.dec.	14 000		14 000				12 000		13 500
2-istabu	24 000		22 000				20 000		22 000
2003.g.dec.	21 000		19 000				18 000		19 500
3-istabu	28 000		25 000				25 000		26 000
2003.g.dec.	25 000		24 000				22 000		23 500
4-istabu			31 000						31 000
2003.g.dec.			29 000						29 000

Jūrmala Kauguri

	103.	104.	602.	119.	467.	lietuviešu	hruščova	mazģim.	vidēji
1-istabas	17 000		16 000		16 000		15 000	14 000	15 500
2003.g.dec.	17 000		15 000		15 000		14 000	12 500	14 500
2-istabu	22 000		20 500		20 500		17 000		20 000
2003.g.dec.	21 000		17 000		18 000		16 000		18 000
3-istabu	25 500		23 000		23 000		21 500		23 500
2003.g.dec.	25 000		23 000		23 000		21 000		23 000
4-istabu	26 500		25 000		25 500				25 500
2003.g.dec.	26 000		25 000		25 000				25 500

Jūrmala Dubulti

	103.	104.	602.	119.	467.	lietuviešu	hruščova	mazģim.	vidēji
1-istabas	30 000					26 000	25 000		27 000
2003.g.dec.	28 000					25 000	22 000		25 000
2-istabu	44 000					42 000	40 000		42 000
2003.g.dec.	42 000					39 000	35 000		38 500
3-istabu	58 000					47 000			52 500
2003.g.dec.	52 000					45 000			48 500
4-istabu	68 000								68 000
2003.g.dec.									

Salaspils

	103.	104.	602.	119.	467.	lietuviešu	hruščova	mazģim.	vidēji
1-istabas	17 000		16 500		16 500	16 000		15 000	16 000
2003.g.dec.	15 000		20 000		19 000	16 000		14 000	17 000
2-istabu	25 000		23 000		23 000	21 000			23 000
2003.g.dec.	24 000		23 000		23 000	20 000			22 500
3-istabu	29 000		28 000		28 000	26 500			28 000
2003.g.dec.	29 000		27 000		28 000	25 000			27 500
4-istabu					31 500				31 500
2003.g.dec.					32 000				32 000

Jelgava

	103.	104.	602.	119.	467.	lietuviešu	hruščova	mazģim.	vidēji
1-istabas	11 000		10 500		11 000		10 500	10 000	10 500
2003.g.dec.	9 000		9 000		9 000		9 000	8 000	9 000
2-istabu	17 500		15 000		15 500		15 500		16 000
2003.g.dec.	16 000		13 000		13 500		13 000		14 000
3-istabu	23 000		18 500		19 000		19 000		20 000
2003.g.dec.	20 000		15 000		16 000		16 000		17 000
4-istabu			20 000		21 000				20 500
2003.g.dec.			17 000		17 500				17 000

Sērijveida dzīvokļu cenu apkopojošā tabula (cenas norādītas ASV dolāros uz 01.07.2004)

Rajons/sērija	103.sērija				104.sērija			602.sērija				119.sērija				467.sērija				lietuviešu projekts			Hruščova laika mājas			Stalīna laika mājas			Specprojekts			mazgīm. projekts		
	1 ist.	2 ist.	3 ist.	4 ist.	1 ist.	2 ist.	3 ist.	1 ist.	2 ist.	3 ist.	4 ist.	1 ist.	2 ist.	3 ist.	4 ist.	1 ist.	2 ist.	3 ist.	4 ist.	1 ist.	2 ist.	3 ist.	1 ist.	2 ist.	3 ist.	1 ist.	2 ist.	3 ist.	1 ist.	2 ist.	3 ist.		1 ist.	
Jugla	22 000	28 000	36 000																	20 000	27 000	31 500	20 000	26 000	31 000								21 000	
Pļavnieki	23 000	33 000	41 000		26 000	35 000	42 000	21 500	31 000	36 000	41 000	27 000	36 000	42 000	49 000	22 000	31 000	37 000	41 500	22 000	29 000	36 000											21 000	
Purvciems	25 000	36 000	42 000		27 000	37 000	44 000	22 000	32 000	37 000	42 500	28 000	38 000	43 000	50 000	23 500	32 000	37 500	43 000	22 000	30 000	37 000	21 000	29 000	36 000								22 000	
Mežciems					26 000	36 000	42 000	21 000	30 000	36 000	40 000										22 000	29 000	36 000											
Teika	28 000	36 000	45 000																															
Vecmīlgrāvis	19 500	26 500	32 000					19 000	25 000	30 000	34 000					20 000	25 500	31 000	35 000	18 500	24 000	27 000	18 000	24 000	26 500	19 000	25 500	33 000				18 000		
Ķengarags					24 000	30 000	36 000	21 500	28 000	34 000	37 500					22 000	28 500	34 500	38 000	20 000	26 500	32 000	19 500	26 000	30 500								21 000	
Bolderāja	18 000	25 000	31 000																	18 000	22 000	26 000	17 000	21 500	25 000	19 000	24 000	29 000				17 000		
Ziepniekkalns	23 000	32 000	36 000		25 000	36 000	39 000	22 000	30 000	36 000	41 000	26 000	37 000	41 000	45 000					20 000	25 000	31 000	19 500	25 000	30 000								20 000	
Imanta					25 000	34 000	40 000	22 500	29 500	35 000	40 000					22 000	30 000	36 500	41 000	20 000	28 500	31 000											18 500	
Zolitūde					25 000	35 000	41 000					28 000	35 500	40 000	45 000																			
Āgenskalns	23 000	32 000	38 000																	21 000	27 000	33 000	19 000	26 000	32 000					25 000	35 000	40 000	19 000	
Iļģuciems					24 000	33 000	40 000									21 000	28 000	35 000	38 000	21 000	27 000	31 000	20 000	26 000	31 000								18 000	
Ogre	18 000	24 000	28 000					17 000	22 000	25 000	31 000												15 500	20 000	25 000									
Jūrmala Kaugur	17 000	22 000	25 500	26 500				16 000	20 500	23 000	25 000					16 000	20 500	23 000	25 500				15 000	17 000	21 500								14 000	
Jūrmala Dubulti	30 000	44 000	58 000	68 000																26 000	42 000	47 000	25 000	40 000										
Salaspils	17 000	25 000	29 000					16 500	23 000	28 000						16 500	23 000	28 000	31 500	16 000	21 000	26 500											15 000	
Jelgava	11 000	17 500	23 000					10 500	15 000	18 500	20 000					11 000	15 500	19 000	21 000				10 500	15 500	19 000								10 000	

Dzīvojamo telpu īre.

Kopējais pieprasījums pēc īres dzīvokļiem gada laikā nav būtiski mainījies, cenas ir stabilizējušās.

Būtiskākas izmaiņas varētu prognozēt pēc īres maksas griestu atcelšanas. Sākuma periodā pēc īres griestu atcelšanas īres maksas varētu pieaugt visu kategoriju dzīvokļiem, t.sk. ar tā saucamajiem vecajiem īres līgumiem. Vidējā īres maksa varētu sasniegt 0,8 – 1,5 Ls par kv.m. Rezultātā daļa no šobrīd lielajiem dzīvokļiem atbrīvosies un pieaugs izīrējamo dzīvokļu skaits, kas varētu izsaukt kopējo īres maksas pazeminājumu .

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 jāērķinās 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 m². Pārsvārā pieprasījums ir pēc mēbelētiem dzīvokļiem. Īrējot šādu dzīvokli būtu jāērķinās 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 m² . 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 maksu 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 šādi dzīvokļi ir maz.

Privātmāju īre

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

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.

Cenas stabilizējušās.
Lielākās izmaiņas
sagaidāmas pēc īres
griestu atcelšanas.

Viengimeņu privātmājas

Līdz ar dzīvokļu sadaļas dinamisko attīstību, arī viengimeņu dzīvojamo ēku sadaļa 2004.gada pirmajā pusē ir bijusi samērā aktīva. Pieprasījums pēc viengimeņu ēkām pieaug gan lētajā kategorijā (80 000 – 100 000 \$), gan vidējā kategorijā (līdz 150 000 \$).

Privātmājas Rīgas pilsētā

Rīgas pilsētā individuālās dzīvojamās mājas tiek piedāvātas Mežaparkā, Ķīpsalā, Pārdaugavā – Zolitūdē, Šampēterī, Mārupes virzienā un Juglas –Šmerļa apkārtnē. Šajos mikrorajonos galvenokārt tiek piedāvātas gatavas ēkas vai ēkas pēc konkrētiem projektiem un būvniecība tiek veikta gan kvartālos, gan atsevišķos zemes gabalos. Atsevišķu individuālo ēku būvniecība starp jau esošām mājām aktīvi notiek Pārdaugavā – Mārupes un Šampētera virzienā un Imantā, Zolitūdē.

Privātmājas Rīgas apkārtne

Ārpus Rīgas aktīvākā jaunu ēku būvniecība notiek Jūrmalā un Rīgas apkārtnē - Mārupē, Piņķos, Ķekavā un Dreiliņu virzienā. Salīdzinoši dārgākās ēkas (180 000 – 350 000 \$) Rīgas apkārtnē tiek piedāvātas Baltezers apkārtnē, Berģos, Piņķos, Garkalnē. Savukārt lētākās ēkas (110 000 – 150 000 \$) tiek būvētas Jaunmārupes, Ulbrokas, Stopiņu pagastā. Kā īpaši veiksmīgus piemērus var minēt jau realizētos ciematus: Stopiņu pagasta “Saulīši”, Babītes pagasta “Ābeles ” un “Lielpriedes”, kur pircējiem tika piedāvātas gatavas tipveida ēkas sakārtotā vidē par salīdzinoši zemām cenām.

Dārgākās mājas -
Baltezers apkārtnē,
Berģos, Piņķos,
Garkalnē.
Lētākās – Jaunmārupē,
Ulbrokā, Stopiņos.

Zemes īpašumi (viengimeņu ēku celtniecībai).

Jau vairākus gadus pēc kārtas zemes īpašumi ir pats stabilākais nekustamā īpašuma sektors. 2004.gada 1.pusgadā šajā sadaļā konstatēts samērā vienmērīgs un stabils pieprasījums un tam atbilstošs cenu pieaugums.

Rīgas pilsētā cenas pieaugušas gan individuālo māju celtniecībai paredzētajiem zemes gabaliem, gan komercapbūves zemes īpašumiem. Cenas pieaugušas zemes gabaliem Mežaparkā, vietām sasniedzot 200 \$/m² 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 130 -200 \$/m², 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

Vienmērīgs un stabils
pieprasījums un tam
atbilstošs cenu
pieaugums.

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 38 - 45 \$/m². 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 - 35 \$/m². Turpinās individuālo zemju parcelācija Dreiliņu – Mežciema virzienā, kas turpmāk varētu būt samērā aktīvs individuālo māju celtniecības rajons.

Mazdārziņu un ražošanas teritoriju apguve vienģimeņu ģku celtniecībai.

Zemes Rīgas apkārtnē

Samērā aktīvs ir zemju tirgus tuvējā Rīgas apkārtnē. Joprojām populārākie virzieni ir Garkalnes, Mārupes, Piņķu, Stopiņu un Ķekavas virziens. Apbūvei tiek piedāvāti gruntsgabali tālāk no pagastu centriem galvenokārt parcelētajās bijušās lauksaimniecības zemēs. Individuālā apbūve Mārupes pagastā notiek starp esošajiem gruntsgabaliem, arvien tālāk ievirzoties lauksaimniecības zemju platībās Jaunmārupes un Olaines virzienā. Cenas ļoti atšķirīgas un tieši atkarīgas no jaunā ciemata plānotās infrastruktūras līmeņa, projekta attīstītāja un dabas faktoriem. Tā pieprasītākajos ciematos ar attīstītu infrastruktūru šobrīd sekojošas cenas:

Cenas jaunajos ciematos tieši atkarīgas no plānotās infrastruktūras līmeņa, projekta attīstītāja un dabas faktoriem.

- “Mārsili” pie Mazā Baltezera 45 – 50 \$/m²
- “Saulīši” Stopiņu pagastā 35 – 40 \$/m²
- “Silarāji” Piņķos 42 \$/m²

Savukārt zemes gabalu cenas ar dažādu infrastruktūras pakāpi (ar platību 1400 – 2000 m²) ir sekojošas:

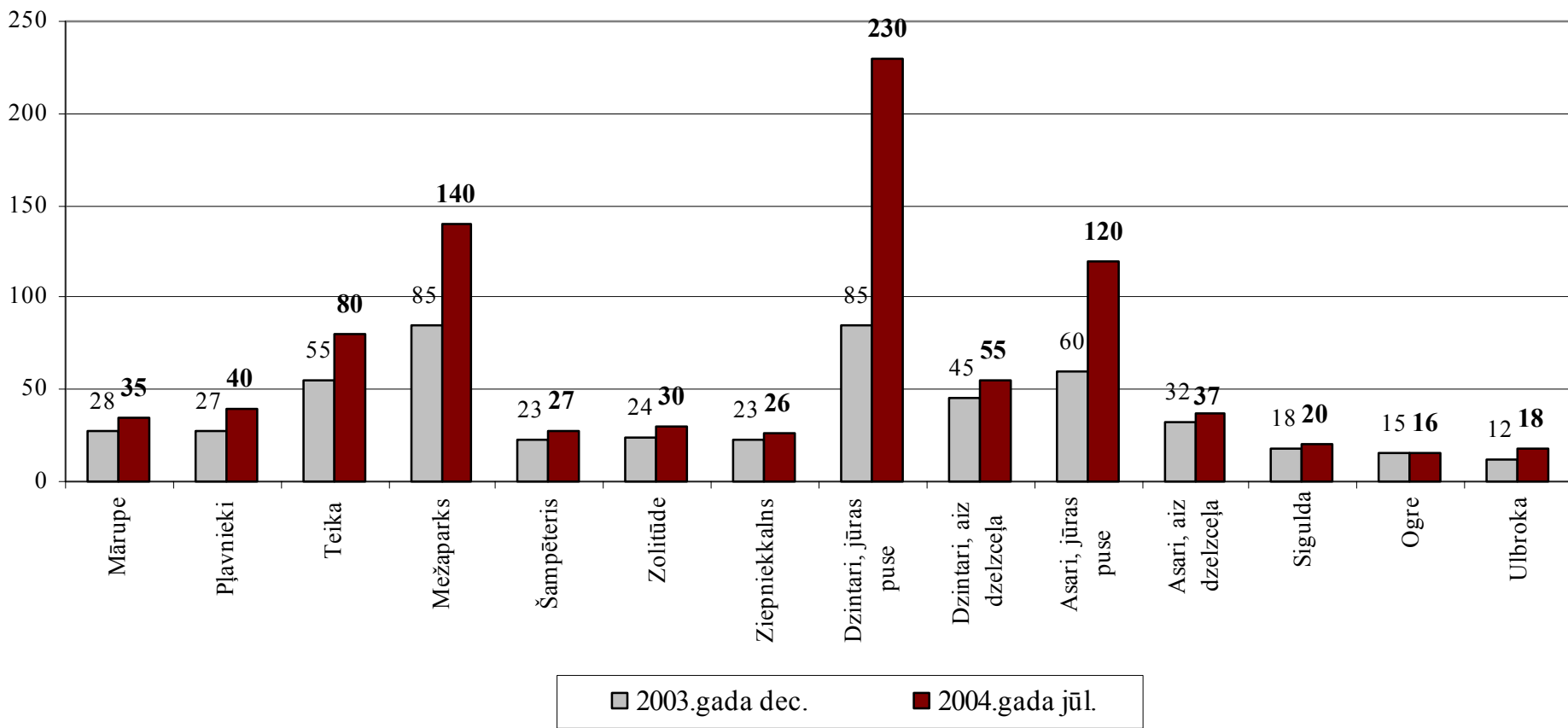
- Mārupes pagasts 18 – 30 \$/m²
- Jaunmārupe 14 – 23 \$/m²
- Babīte 16 – 28 \$/m²
- Stopiņi 12 – 20 \$/m²
- Jaunolaines virziens 8 – 12 \$/m²
- Rāmava 18 – 25 \$/m²
- Ulbroka 12 – 18 \$/m²
- Ādaži 15 – 30 \$/m²
- Garkalne 12 - 25 \$/m²

Zemes Jūrmalā

Kā jau tika prognozēts, turpinās cenu pieaugums zemes gabaliem Jūrmalas pilsētā. Cenas zemes gabaliem blakus kāpām 2004.gada jūlija sākumā ir no 160 \$/m² Asaros līdz 250 \$/m² Dzintaros – Lielupē. Teritorijā starp jūru un dzelzceļu, posmā no Lielupes līdz Mellužiem cenas no 70 līdz 250 \$/m². Šajā cenu kategorijā cenu noteicošais faktors ir zemes gabala platība un apbūves nosacījumi. Cenas ievērojami cēlušās Jūrmalas rajonos aiz dzelzceļa, kur tās bija salīdzinoši lētas. Teritorijā starp dzelzceļu un upi, Asaru – Vaivaru rajonā tās šobrīd ir 25 - 45 \$/m². Šajā mikrorajonā šobrīd gruntsgabali tiek piedāvāti vietās ar salīdzinoši sliktu infrastruktūru (slikti piebraucamie ceļi, ūdens un kanalizācijas trūkums) un bieži vien ar koku un krūmu apaugumu, kas šo gabalu pircējam ievērojami sadārdzinās ģku celtniecības izmaksas (jāatzīmē, ka 2002. gadā zemju piedāvājums šeit bija 4 - 12 \$/m²). Tāpat cenas pieaugušas Kauguros, īpaši jūras tuvumā un šobrīd ir 40 – 60 \$/m².

Turpinās cenu pieaugums zemes gabaliem Jūrmalas pilsētā.

Vidējās cenas zemei viengimeņu māju celtniecībai (platība 1500 m²), \$/m²



Lauksaimniecības zemes.

Pieprasījums pēc lauksaimniecības zemēm ir samērā stabils, taču ir mainījušies tās iegādes mērķi. Samazinājies pieprasījums pēc lauksaimniecības zemēm ar mērķi tās parcelēt apbūves gabalos, kas būtu skaidrojams gan ar salīdzinoši augstām pārdošanas cenām, gan pašvaldību nodarbinātību parcelācijas jautājumu sakārtošanā, gan ar jau šobrīd esošo lielo piedāvājumu skaitu.

Nav samazinājies pieprasījums pēc lauksaimniecības zemēm ainaviski izteiksmīgās vietās, ūdeņu tuvumā, ar mērķi tās izmantot rekreācijas vajadzībām gan personīgi, gan viesu namu izvietošanai. Zemes gabalu cenas par hektāru - no 2500 – 30 000 \$.

Pārējo lauksaimniecības zemju cenas pieaugušas nedaudz (cenas straujāk pieaugušas Latgales rajonos, kur tās bija salīdzinoši lētas) un šobrīd ir 350 – 1200 \$ par hektāru.

Zemes īpašumi (ražošanas un sabiedriska rakstura ēku celtniecībai) .

Zemes cenas ražošanas teritorijās pusgada laikā ir pieaugušas un pieprasījums palielinājies.

Cenas straujāk augušas Krustpils un Granīta ielu rajonā, kur šobrīd sasniegta 12 - 18 \$/m² robeža, taču arī šajā teritorijā cenu galvenokārt nosaka zemes gabala atrašanās vieta, tā konfigurācija un platība. Pieprasīti ir zemes gabali ielu krustojumos un zemes gabali ar garākām malām gar ielām. Savukārt piedāvājumā daudz nelielu vai konfigurācijas ziņā sarežģītu zemes gabalu ar dažādiem apgrūtinājumiem. Pieprasījums pēc šādiem zemes gabaliem neliels un tie tiek iegādāti galvenokārt uz tā atrodošos ēku dēļ.

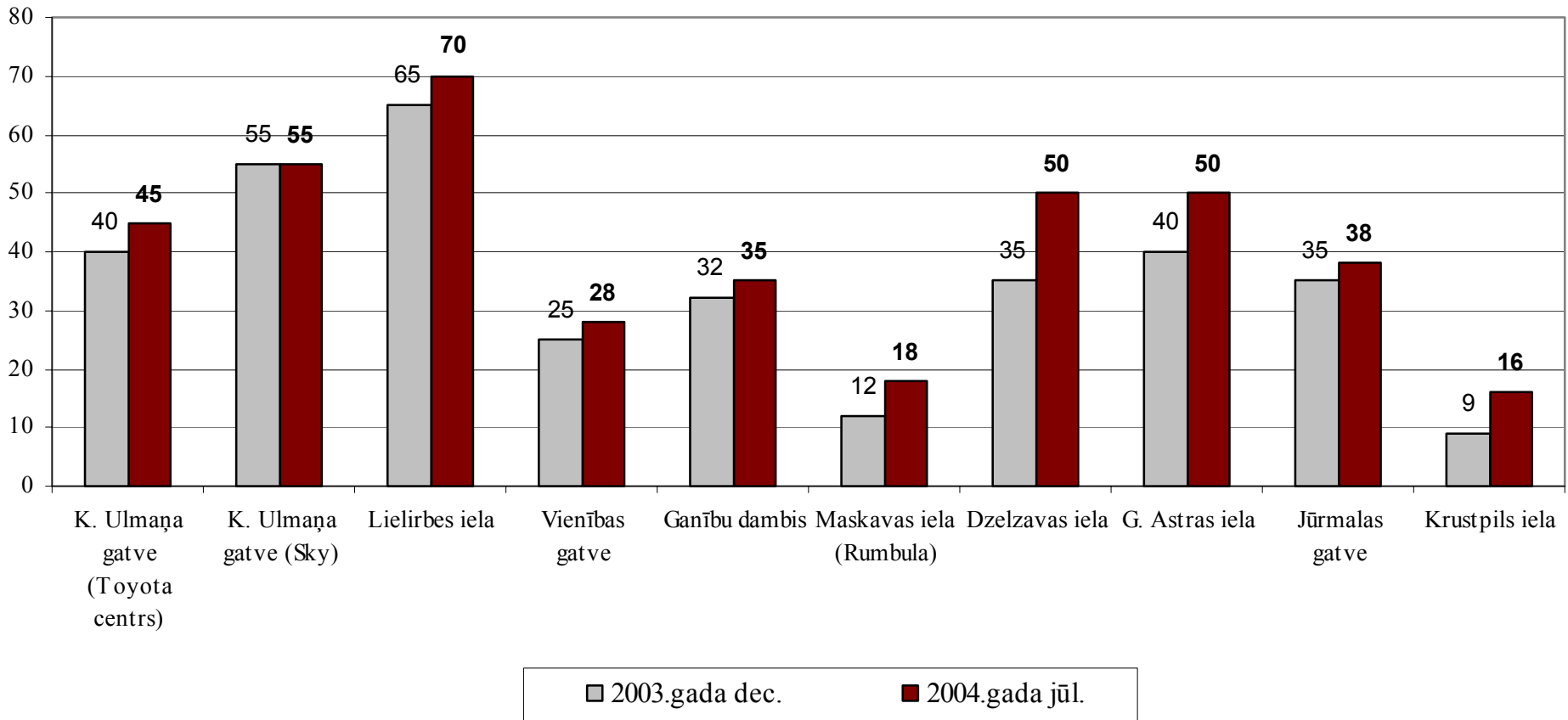
Pieaudzis pieprasījums pēc zemes gabaliem Maskavas ielā Rumbulas rajonā. Cenas šeit 15 – 35 \$/m².

Pieprasījums pēc nelielām zemes platībām bijušās ražošanas teritorijās Rīgas centrālajā daļā joprojām liels un cenu diference no 80 –300 \$/m². Neapbūvētu zemes gabalu cenas centrālajā daļā - 200 –1500 \$/ m². Prognozējams, ka tieši centrālajā daļā arvien pieaugs zemes gabalu cenas, kas šobrīd vai nu atrodas vai tiek izmantotas kā ražošanas teritorijas. Šo zemju iegādes mērķis – esošo apbūvi pārprofilēt par biroju, pakalpojumu, dzīvojamām ēkām vai jaunu ēku celtniecībai šajos zemes gabalos.

Mainījušies lauksaimniecības zemju iegādes mērķi.

Pieprasīti zemes gabali ielu krustojumos un zemes gabali ar garākām malām gar ielām.

Zemes īpašumu cenas (komercrakstura objektu celtniecībai), \$/m²



Tirdzniecības platību tirgus.

Ar katru gadu tirdzniecības telpu piedāvājums pieaug arvien straujāk, kas ir saistīts ar jaunu tirdzniecības centru atvēršanu vai paplašinoties jau esošajiem centriem. Kaut gan jāatzīmē, ka šobrīd jaunu tirdzniecības centru celtniecība pagaidām ir pierimusi.

Jaunu tirdzniecības centru celtniecība pagaidām ir pierimusi.

Šī gada 20. maijā kompānija "Pro Kapital" atklāja t/c "Domina Shopping" otro kārtu. Līdz ar 2. kārtas atklāšanu "Domina" piesaista aizvien vairāk pircēju. Kopējā tirdzniecības platība patlaban ir vairāk kā 40 000 m², no kuriem 11 000 m² aizņem hipermarkets "HyperMaxima".

Līdz šim veiksmīgākā tirdzniecības centra "Alfa centrs" 2. kārtā tiks atklāta 2004. gada oktobrī, paplašinot tirdzniecības platības par 20 000 m², akcentējot apģērbu tirdzniecību, šādā veidā pilnveidojot šī segmenta tirdzniecības centra piedāvājumu.

Attīstības stadijā, projektam virzoties saskaņā ar izstrādāto plānu, ir tirdzniecības un izklaides centrs "Patollo". Tirdzniecības centra kopējā platība būs 50 000 m², no kuriem 36 000 m² būs tirdzniecības platības un 12 000 m² atvēlēti autostāvvietai. Atrašanās vieta – pilsētas centrā, kvartālā starp Brīvības, Tērbatas, Dzirnau un Blaumaņa ielām. Atklāšana paredzēta 2006. gada otrajā pusē.

Nomas maksa un nomnieku mainība tirdzniecības centros ir atkarīga no konkrētā tirdzniecības centra panākumiem un vietas tirgū. Kopumā var sacīt, ka nomas maksa ir stabilizējusies un pēdējā pusgada laikā nav novērojama arī bieža nomnieku mainība. Joprojām lielākie nomnieki tirdzniecības centros ir supermarketu un hipermarketu operatori, turpinās kompāniju "VP Market" (Maxima, T-Market) pozīciju nostiprināšana. Pēc iestāšanās Eiropas Savienībā, Latvijas tirgū vēlas darboties arī citas ārzemju kompānijas, piemēram, Vācijas kompānija "LIDL".

Nomas maksa tirdzniecības centros ir stabilizējusies un pēdējā pusgada laikā nav novērojama bieža nomnieku mainība.

Neskatoties uz to, ka pagājušā gada laikā strauji pieaudzis piedāvāto tirdzniecības platību apjoms, Rīgas centra aktīvās tirdzniecības ielas – Brīvības, Barona, Tērbatas iela posmā no Elizabetes līdz Lāčplēša ielai, joprojām ir pieprasītas. Minētajās vietās pieprasījums pārsniedz piedāvājumu vairākas reizes. Arī nomas maksa ir visaugstākā salīdzinājumā ar pārējām tirdzniecībai piemērotām ielām, arī ar tirdzniecības centriem. Tā sasniedz pat 50 EUR/m². Mazāk pieprasītas ir telpas, kur cilvēku plūsma nav tik liela – perpendikulārajās ielās un ielās, kas ir tālāk no augstāk minētajām ielām (Čaka, Valdemāra, Blaumaņa, Lāčplēša, Matīsa iela).

Rīgas centra aktīvajās tirdzniecības ielās pieprasījums pārsniedz piedāvājumu vairākas reizes.

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

- telpas lielajos tirdzniecības centros

Nomas maksa ir atkarīga no telpu platības un izvietojuma, tā svārstās no 15 līdz 60 EUR/m² par platībām no 10 - 400 m², savukārt pastāvīgie nomnieki parasti maksā 9 līdz 11 EUR/m².

- pilsētas centrālā daļa

Brīvības, Barona, Tērbatas ielā cenas sasniedz pat 50 EUR/m² robežu. Perpendikulāro un šķērsielu nomas maksas svārstās no 10 līdz 25 EUR/m². Centra perifērijas ielu nomas maksas sastāda 6 - 15 EUR/m².

- Vecrīga

Nomas maksa Vecrīgas centrālajās ielās (Kaļķu, Vaļņu, Audēju, Smilšu) sasniedz 45 EUR/m², ievērojami zemāka nomas maksa ir Vecrīgas mazāk pieprasītākās ielās, kur nomas maksas svārstās no 10 līdz 30 EUR/m².

- Mikrorajoni

Nomas maksas līmenis mikrorajonos ir sākot no 6 līdz 15 EUR/m² to centros un no 4 līdz 13 EUR/m² ārpus mikrorajonu centriem.

Biroju telpu tirgus

Biroju telpu tirgus segmentā ir vērojams pieprasījuma pieaugums pēc jaunām, plašām telpām, ar kvalitatīvi veiktu remontu, visām ērtībām un pieejamām komunikācijām. Tādām kā internets, ventilācijas un kondicionēšanas sistēmas, aprīkotas virtuves.

Tendence nomas maksas samazināšanā ir vērojama vidējās klases biroju piedāvājumu spektrā, kas nespēj nodrošināt mūsdienu iespējām un prasībām atbilstošas darba vietas.

Latvijai iestājoties EU, daudzām ārzemju kompānijām ienākot Latvijas tirgū, aizvien straujāk aug pieprasījums pēc plašām noliktavu un ražošanas telpām, kuras nereti vēlas iegādāties arī īpašumā. Taču piedāvājumā nav daudz biroja telpu pārdošanai. Tā kā sagaidāms un prognozējams nekustamā īpašuma cenu kāpums, tiek gaidīts izdevīgāks brīdis.

Joprojām paliek aktuāls jautājums par daudzu firmu "aiziešanu" no centra, kas ir saistīts ar zemākām nomas maksām un kvalitatīvu telpu piedāvājumiem jaunizveidotajos biznesa centros ārpus Rīgas centra ("Valdo" biznesa centrs, A/S Hansabankas projekts "Saules Akmens", "Domina Shopping" biroju ēka).

Pieprasījums pēc telpām Vecrīgā ir palicis nemainīgs, tas nav pieaudzis, pieaug pieprasījums pēc tirdzniecības platībām ekskluzīvu veikalu izvietošanai, kur galvenais akcents tiek likts uz tūristu plūsmu.

Pieaudzis pieprasījums pēc jaunām, plašām, kvalitatīvi remontētām telpām ar visām ērtībām. Samazinās nomas maksa vidējās klases biroja telpām.

Pēc 2004. gada statistikas datiem var secināt, ka nomas maksas biroju telpām krītas, kas saistās gan ar plašu piedāvāto telpu klāstu, gan arī globalizācijai ir zināma ietekme.

Biroju telpu nomas maksas Rīgā:

- Izremontētas augstas klases biroju telpas Rīgas centrā un Vecrīgā:
15-25 EUR/m²
- Izremontētas augstas klases biroju telpas ārpus Rīgas centrā:
8-15 EUR/m²
- Neremontētas biroju telpas Rīgas centrā:
4-6 EUR/m²
- Neremontētas biroju telpas ārpus Rīgas centra:
3-5 EUR/m²

Biznesa parki

Šobrīd Latvijā, ietverot arī projekta stadijā esošos, var saskaitīt aptuveni 20 biznesa parkus, kas dalās industriālajos, tehnoloģiskajos, loģistikas un distribūcijas parkos. Ir saskatāma nākotnes perspektīva biznesa parku skaita pieauguma ziņā, jo pieaug pieprasījums pēc zemes šādu parku izveidošanai.

Biznesa parka ideja - pilnīga uzņēmējdarbībai nepieciešamās vides nodrošināšana, lai uzņēmēji uzsākot darbu saņemtu pilnībā nokomplektētu darba vietu ar attīstītu infrastruktūru. Par parka uzturēšanu atbild projekta attīstītājs, piedāvājot plašu pakalpojumu klāstu, pat sekretariāta un juridisko pakalpojumu konsultācijas.

Jāatzīst, Latvija šajā ziņā atrodas vēl tikai attīstības stadijā salīdzinājumā ar pārējām Eiropas valstīm, kur biznesa parki ir ierasta lieta. Taču pēdējo gadu laikā ir vērojama strauja šīs sfēras attīstība.

Būtiska iezīme - biznesa parkos patlaban ir neliels Latvijas uzņēmēju īpatsvars. Lielākoties tos izvēlas ārvalstu uzņēmēji vai Latvijas uzņēmumi ar ārvalstu kapitāla daļu. Paaugstinoties prasībām par vidi, ražošanas kritērijiem un uzņēmējdarbību, saasināsies konkurence.

Šobrīd lielākoties tiek piedāvāts nomāt zemi biznesa parkos, bet ņemot vērā tirgū esošo pieprasījumu, lielāka perspektīva būs tiem biznesa parkiem, kur uzņēmējs var iegādāties īpašumā zemes gabalu ar gatavu infrastruktūru, komunikācijām un būvēt uz tās sev nepieciešamās ēkas.

Šobrīd Latvijā aptuveni 20 biznesa parki, pieaug pieprasījums pēc zemes šādu parku izveidošanai.