

NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA TIRGUS APSKATS 2006. GADA NOVEMBRIS

Informāciju apkopojā: SLA Ober Haus Vērtēšanas Serviss Izpilddirektors Andris Šalguns

RĪGAS MIKRORAJONU DZĪVOKĻI

Vidējais dzīvokļu cenu pieaugums Rīgas mikrorajonos novembra mēnesī bija 2,2%.

Pēc Ober Haus datiem vidējā cena Rīgas mikrorajonos novembra sasniedza 1520 EUR par kv.m.

Pēc Ober Haus datiem, novembra mēnesī vērojama dzīvokļu tirgus cenu stabilizācija. Lielākajā daļā mikrorajonu cenu kāpums ir praktiski apstājies un pašreiz notiek cenu izlīdzināšanās starp vairāk un mazāk populārajiem rajoniem.

Pļavnieki, Purvciems, Mežciems, Teika, Jugla

Novembra mēnesī šajos rajonos cenu pieaugums bija no 0,8 % (Purvciemā) līdz 3,5 % (Juglā).

Dzīvokļu cenas Pļavniekos pakāpeniski pietuvojušās Purvciema dzīvokļu cenu līmenim. Pēc Ober Haus informācijas, pircēji kļūst ar vien izvēlīgāki, vairāk pievēršot uzmanību atrašanās vietai un ēkas sērijai, kurā atrodas dzīvoklis un dzīvokļa apdarei. Mazāka interese ir par dzīvokļiem, kuri ir ļoti sliktā stāvoklī.

Juglā dzīvokļu tirgus bijis aktīvāks salīdzinot ar iepriekšējiem mēnešiem, jo potenciālie pārdevēji aktīvāk piedāvā savus dzīvokļu īpašumus, palielinot piedāvājumu. Lielāka interese ir par dzīvokļiem, kuri atrodas ēkās, gar kurām nodrošināta laba satiksme. Vairāk pieprasītāki bijuši dzīvokļi, kuri atrodas ēkās pie Silciema un Juglas ielām. Mežciemā joprojām lielāks pieprasījums pēc vienistabu un divistabu dzīvokļiem 602. sērijas ēkās. Novembrī Juglā novērota lielāka dzīvokļu tirgus aktivitāte nekā Mežciemā.

Teikā dzīvokļa cenu pieaugums novembrī ir neliels (1,0 %), tas skaidrojams ar to, ka dzīvokļu cenas šajā mikrorajonā jau iepriekš bija ļoti augstas. Joprojām pieprasītākie ir dzīvokļi 103. sērijas ēkās un Staļina laika ēkās.

Vecmīlgrāvis, Sarkandaugava, Bolderāja

Novembra mēnesī šajos rajonos cenu pieaugums bija no 1,7 % (Sarkandaugavā) līdz 2,4 % (Vecmīlgrāvī). Pēdējo mēnešu laikā Ober Haus liecina, ka apskatāmajos Rīgas mikrorajonos tirgū piedāvāto dzīvokļu skaits pakāpeniski samazinās. Tirgū tiek piedāvāti 1 – 5 dzīvokļi mēnesī no katras ēku sērijas. Līdzīgi kā oktobrī, vismazāk tirgū tiek piedāvāti četrstabu dzīvokļi. Vismazāk tirgū piedāvāti ir 103. sērijas vienas un trīsistabu dzīvokļi Sarkandaugavā un Bolderājā, bet visvairāk 103. sērijas un „lietuviešu” projekta 1 – 3 istabu dzīvokļi Vecmīlgrāvī.

Ziepniekkalns, Āgenskalns, Imanta, Zolitūde, Ķengarags

Novembra mēnesī šajos rajonos cenu pieaugums bija no 0,9 % (Zolitūdē) līdz 4,8 % (Ķengaragā). Salīdzinoši ar oktobra mēnesi, tirgū saglabājusies iepriekšējā tendence. Joprojām liela aktivitāte vērojama Ķengaragā, kur lielākais pieprasījums bija pēc lietuviešu projekta un hruščova laika mājas dzīvokļiem. Ķengaraga dzīvokļa cenas pamazām sāk tuvināties pieprasītāko mikrorajonu dzīvokļu cenām. Pircējiem sāk rasties interese pēc dzīvokļiem Maskavas forštatē. Zolitūdes mikrorajonā pieprasījums pēc trīsistabu un četrīstabu dzīvokļiem 119. un 104. sērijas ēkās, savukārt Imantā interese pēc dzīvokļiem 602. sērijas ēkās. Tomēr piedāvājums visbiežāk neatbilst potenciālā pircēja iespējām. Āgenskalnā joprojām liels pieprasījums pēc dzīvokļiem, bet ierobežots dzīvokļu piedāvājums, it sevišķi 104. sērijā. Lielākais pieprasījums pēc viena un divu istabu dzīvokļiem hruščova laika mājas.

Sērija/rajons		Vecmīlgrāvis	Sarkandaugava	Teika	Jugla	Mežciems	Purviems	Plavnieki	Ķengarags	Ziepniekkalns	Āgenskalns	Imanta	Zolitūde	Bolderāja
119.sērija:	1 – ist	---	---	---	---	---	68 000	68 000	---	64 000	---	---	69 000	---
	2 – ist	---	---	---	---	---	88 000	89 000	---	85 000	---	---	85 000	---
	3 – ist	---	---	---	---	---	100 000	100 000	---	95 000	---	---	100 000	---
	4 – ist	---	---	---	---	---	120 000	119 000	---	115 000	---	---	120 000	---
104.sērija:	1 – ist	---	---	---	---	65 000	68 000	65 000	---	---	57 000	---	71 000	---
	2 – ist	---	---	---	---	88 000	89 000	87 000	---	---	78 000	---	88 000	---
	3 – ist	---	---	---	---	105 000	107 000	107 000	---	---	94 000	---	106 000	---
103.sērija:	1 – ist	50 000	51 000	63 000	---	58 000	60 000	60 000	---	---	---	---	---	49 000
	2 – ist	77 000	75 000	90 000	---	80 000	85 000	83 000	---	---	---	---	---	69 000
	3 – ist	90 000	93 000	112 000	---	---	100 000	98 000	---	---	---	---	---	87 000
602.sērija:	1 – ist	51 000	---	---	---	55 000	58 000	56 000	55 000	58 000	---	58 000	---	---
	2 – ist	70 000	---	---	---	76 000	80 000	79 000	68 000	75 000	---	80 000	---	---
	3 – ist	80 000	---	---	---	89 000	90 000	89 000	82 000	90 000	---	93 000	---	---
	4 – ist	97 000	---	---	---	99 000	102 000	100 000	92 000	97 000	---	100 000	---	---
467.sērija:	1 – ist	51 000	52 000	---	---	---	58 000	55 000	55 000	---	---	---	---	---
	2 – ist	68 000	70 000	---	---	---	80 000	77 000	70 000	---	---	---	---	---
	3 – ist	88 000	89 000	---	---	---	92 000	90 000	83 000	---	---	---	---	---
	4 – ist	95 000	97 000	---	---	---	105 000	102 000	96 000	---	---	---	---	---
Hruščova laika mājas:	1 – ist	47 000	49 000	60 000	51 000	---	54 000	---	50 000	52 000	54 000	---	---	46 000
	2 – ist	64 000	65 000	78 000	67 000	---	70 000	---	61 000	70 000	70 000	---	---	60 000
	3 – ist	76 000	77 000	89 000	76 000	---	82 000	---	75 000	80 000	80 000	---	---	75 000
Lietuviešu projekts:	1 – ist	48 000	---	---	50 000	50 000	55 000	---	49 000	52 000	48 000	55 000	---	45 000
	2 – ist	67 000	---	---	67 000	69 000	75 000	---	65 000	70 000	67 000	74 000	---	62 000
	3 – ist	76 000	---	---	74 000	80 000	85 000	---	80 000	84 000	75 000	86 000	---	75 000
	4 – ist	95 000	---	---	---	---	---	---	90 000	---	---	---	---	---
Mazģimeņu projekts:	1 – ist	47 000	48 000	---	---	---	55 000	55 000	55 000	55 000	---	---	---	43 000
	2 – ist	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

DZĪVOKĻI RĪGAS CENTRĀ UN VECRĪGĀ

Dzīvokļu tirgus – pārdošana

Dzīvokļi Rīgas centrā un Vecrīgā

Novembra sākums bija samērā aktīvs, taču tuvojoties NATO sammitam, kā tas tika jau prognozēts potenciālo pircēju aktivitāte strauji samazinājās. Kopumā būtiskas cenu izmaiņas novembrī nebija novērojamas. Vairāk pieprasīti bija remontēti dzīvokļi ar platībām 50 – 75 m² un ~ 120 m². Starp pircējiem dominēja vietējie iedzīvotāji, kas īpašumus iegādājas dzīvošanai vai arī kā investīcijas ar mērķi izīrēt (centra prestižajā daļā). Arvien vairāk samazinās pārpircēju skaits. Savukārt vecpilsētā bija vērojama tendence iegādāties īpašumus jaunajos projektos. Dzīvokļu vidējais pārdošanas ilgums ir 4 – 6 mēneši, ekskluzīviem dzīvokļiem 6 – 9 mēneši. Galvenie kritēriji dzīvokļa izvēlē ir – ēkas atrašanās vieta rajonā, ēkas kopējais stāvoklis, lifts (ēkās ar pieciem un vairāk stāviem), skats pa logu, dzīvokļa apdares kvalitāte un dzīvokļa cena.

Dzīvokļu cenas (EUR/m²)

<i>Rīgas vecpilsēta</i>	
dzīvokļi	3500-5100
<i>Rīgas pilsētas centrs*</i>	
atjaunotas ēkas, jaunie projekti, remontēti dzīvokļi	2850-5300
neatjaunotas ēkas, remontēti dzīvokļi	2300-4000
neatjaunotas ēkas, neremontēti dzīvokļi	1900-3500
dzīvokļi koka ēkās	1200-2200
<i>Rīgas pilsētas centra perifērija**</i>	
atjaunotas ēkas, jaunie projekti, remontēti dzīvokļi	2500-3200
neatjaunotas ēkas, neremontēti dzīvokļi	1800-2000
dzīvokļi koka ēkās	1150-1800

*centrālā daļa, kuru ietver Čaka - Tallinas - Hanzas ielas un Daugava

**centra perifērija, kuru ietver teritorija ārpus centrālās daļas no Pētersalas, gar Ganību dambja sākumu, Hanzas, Skanstes, Pērnavas, Valmieras un A. Čaka ielām

JAUNO PROJEKTU DZĪVOKĻI

2006. gada beigās vidējā jauno projektu cena Rīgas mikrorajonos sasniedza 1880 EUR par kv.m. 2006. gada laikā jauno projektu cena pieaugusi par 30%, kā tika prognozēts 2005. gadā, Ober Haus Jauno Projektu tirgus pētījumā. Tādā veidā šajā gadā cenu pieauguma līmenis bija divreiz mazāks, salīdzinoši ar 60% 2005. gadā.

Satriecoša projektu attīstītāju aktivitāte 2006. gada periodā divas reizes palielinājusi kopējo projektu daudzumu, kuri parādījušies laika posmā no 2000. gada. No kompānijai Ober Haus zināmajiem 616 daudzdzīvokļu projektiem, 270 parādījās 2006. gada laikā. Turklāt celtniecībai pieteiktais dzīvokļu skaits 2006. gada laikā ir izaudzis par 30 000 vienībām. No tā izriet, ka potenciālais jauno projektu tirgus apjoms šī gada laikā ir palielinājies par 140%. Nepārprotami, lielākā daļa pieteikto projektu atrodas Rīgā. Un tie ir 187 projekti, kas sevī ietver 25 000 dzīvojamo platību vienības. Vislielāko popularitāti projektu attīstītāju vidū ieņem Rīgas centrs, kurā ir iekļauta 63 jaunu projektu celtniecība, kopskaitā tie būtu 4000 dzīvokļi. Turpretī Purvciemā ir pieteikti tikai 18 jaunie projekti (1200 dzīvokļi). Nedaudz mazāk projektu ir Pļavniekos - 13, taču, pateicoties atsevišķu projektu lielumam, plānojamo dzīvokļu kopējais apjoms draud pārsniegt 5000 vienības. Aktivitātes pieaugums šajā gadā ir skāris arī Mežaparku un Mežciemu, šajos rajonos ir iekļauti pa 8 projektiem katrā. Celtniecības bums pārņēma arī Ilģuciemu un Juglu, šeit katrā rajonā paradīsies pa 7 jauniem projektiem.

Kā prognozēja Ober Haus eksperti, arvien lielāku projektu attīstītāju interesi piesaista Rīgas rajons. Tur šajā gadā parādījās informācija par 59 projektiem. Plānoto dzīvokļu skaits sastādīs vairāk kā 4000 vienības. Visintensīvāk attīstās Jūrmala – 19 projekti un Mārupes pagasts – 8. Jauno projektu būvniecības vilnis ir skāris arī citas Latvijas pilsētas. Visintensīvākā attīstība ir sagaidāma Jelgavā un Liepājā. Tur ir plānots uzbūvēt attiecīgi 305 un 287 jaunu dzīvokļu. Plānoto projektu lielums un skaits ir iespaidīgs. Ambiciozākie plāni izvietoti Rumbulā, Pļavniekos, Mežaparkā, Lucavsalā, Šampēterī, Mežciemā un Skanstes ielas rajonā. 32 no 270 iesniegtajiem projektiem iekļauj sevī ne mazāk par 200 dzīvokļiem katrā. Kopējais skaits dzīvokļu šajos iekļātajos projektos pārsniedz 22000 vienību – tās ir divas trešdaļas no visa apjoma šogad pieteikto projektu. Lielākajos projektos ir iekļauta celtniecība no 1000 līdz 6000 dzīvokļiem.

„Lielie projekti pozitīvi ietekmēs, pirmkārt, infrastruktūras attīstību, tai skaitā tirdzniecības centrus, izklaides vietas, bērnu un skolas iestādes, transporta satiksmi. Rezultātā ir sagaidāma infrastruktūras līmeņa izlīdzināšanās dažādos Rīgas mikrorajonos. Otrkārt, tie nopietni sekmēs sociālās struktūras izmaiņas rajonos, jo jaunie dzīvokļi būs pieejami turīgākam iedzīvotāju slānim. Treškārt, notiks pakāpeniska Rīgas centra paplašināšanās un biznesa un servisa apbūves izveide ārpus Rīgas centra. Šādu projektu pievilcība priekš potenciālajiem pircējiem ir acīmredzama, tāpat kā investoriem. Ne velti pēdējā laikā ir palielinājusies ārzemju investoru interese par Latvijas nekustamā īpašuma tirgu. Piemēram, investori, kas sadarbojas ar mūsu kompāniju, ir gatavi Latvijas nekustamo īpašumu tirgū investēt vairāk kā pusmiljards eiro”, - komentē kompānijas Ober Haus jauno projektu un investīciju nodaļas direktore Jeļena Koroļova.

2006. gada novembrī kompānijas Ober Haus Real Estate Latvia Jauno Projektu nodaļa ir ieguvusi informāciju par 18 jaunajiem daudzdzīvokļu māju projektiem. No tiem 13 plānots

būvēt Rīgā, 5 projektus – Rīgas rajonā, bet nevienu projektu citās Latvijas pilsētās. Pašreiz kompānijai Ober-Haus ir informācija par 612 jauniem daudzdzīvokļu projektiem, kas Latvijā ir parādījušies no 2000. gada.

Attīstītāju aktivitāte novembrī bija nedaudz zemāka, salīdzinājumā ar citiem mēnešiem. Tomēr, vēloties izmantot “rudens sezonas aktivitāti”, attīstītāji sāka dzīvokļu pārdošanu tikko pieteiktos projektos.

Kopumā, tirgū ir vērojama tendence pārnest pārdošanas sākumu uz ekspluatācijas nodošanas laiku. Tādā veidā attīstītāji cenšas garantēt sev pārdošanu par maksimālajām cenām. Pārdomātas cenu politikas trūkums un pārpircēju darbība radīja ievērojamus zaudējumus attīstītājiem 2004. – 2006. gados.

Augošā konkurence, liels skaits pieteikto projektu un cenu kāpums, ievērojami samazina potenciālo pircēju skaitu. Tas rada īpašu risku attīstītājiem, kuri izmanto bankas finansējumu projekta attīstībai.

Mēneša laikā parādījās daudz rakstu par liela mēroga rajonu apbūvi. Tas ļoti ietekmēs attiecīgo rajonu attīstību, kā arī visas pilsētas attīstību.

Pēc kompānijas Ober Haus jauno projektu nodaļas datiem, novembrī pircēju aktivitāte jauno projektu tirgū būtiski pieauga. Arvien vairāk patērētāju pārorientējas uz jaunu mājokli, pārdodot savus tipveida dzīvokļus.

DZĪVOKĻU UN PRIVĀTMĀJU ĪRE

Īre (EUR/mēnesī)

	1 istabu		2 istabu		3 istabu		4 istabu		Privātmājas	
	no	līdz	no	līdz	no	līdz	no	līdz	no	līdz
Rīgas pilsētas centrs, Vecrīga	400	800	450	1000	500	1200	700	2000	1000	5000
Rīgas mikrorajoni:										
Mežaparks, Teika	300	600	350	800	400	1200	450	1700	1000	5000
Citas pilsētas:										
lūrmala	300	600	350	800	400	1200	450	1700	600	7000

Vidējās un augstākās klases dzīvokļi

Novembris īres tirgū bija aktīvs mēnesis. Pieprasītākie bija dzīvokļi ar kvalitatīvu, tikko veiktu remontu. Pieprasītākais rajons bija Klusais centrs. Dzīvokļu kvalitātes standarti saglabājušies nemainīgi - kvalitatīvs/mūsdienīgs remonts, ērts plānojums un patīkams skats pa logu, labā vietā un vēlams renovētā ēkā. Īstermiņa īres dzīvokļu cenas Centrā un Vecrīgā ir no 40 – 150 EUR/dienā, vidējās un augstākās klases īres dzīvokļu cenas ir no 8 – 12 EUR/kv.m/mēnesī, bet ekskluzīvu dzīvokļu īres cenas no 12 – 14 EUR/kv.m/mēnesī.

ZEMES TIRGUS

Novembra mēnesī aktivitāte zemes tirgū nedaudz lielāka kā oktobrī. Rīgas apkārtnē pieaugušas zemes gabalu minimālās cenas, kas tagad sasniedz 30 – 35 EUR/kv.m. Tas saistīts ar to, ka aizvien mazāk tirgū tiek piedāvāti apbūves zemes gabali bez pievadītām komunikācijām. Lielais vairums apbūves gabalu tiek pārdots jaunajos ciematos ar pievadītu elektrību, gāzi, telekomunikācijām un asfaltētiem ceļiem. Turpmākajos 2 – 3 mēnešos paredzams, ka aktivitāte zemes tirgū nedaudz mazināsies, kas saistīts ar aktīvās būvniecības sezonas beigām.

Zemes cenas EUR/kv.m

Vieta	Privātās apbūves zemes līdz 2000 kv.m			Komerccapbūves zemes	
	no	līdz	Izmaiņas	no	līdz
Rīgas pilsētas centrs				400	3500
Mežaparks	400	800	▶		
Teika	220	350	▶	250	600
Dārzciems	150	200	▶	150	300
Purvciems	150	250	▲	200	600
Jugla	150	250	▶	150	350
Ziepniekkalns	120	200	▶	130	280
Zolitūde	70	200	▲	100	420
Imanta	80	200	▲	120	300
Ķengarags				100	250
Dārziņi	60	80	▶		
Bolderāja	55	100 (Bullupe 200)	▶		
Pierīgā:					
Baltezers	85	200	▲		
Jūrmala (Lielupe līdz Pumpuri)	200	800	▲		
Jūrmala (Pumpuri līdz Slokai)	70	400	▲		
Vecāķi	150	400	▶		
Berģi	100	180	▲		
Mārupe	38	140	▲		
Ādaži	35	70	▲		
Ķekava	20	70	▲		
Babīte	30	90	▲		
Titurga	45	80	▶		
Rāmava	45	80	▶		
Katlakalns	40	90	▲		
Dreiliņi	60	85	▲		
Citur Latvijā					
Sigulda	25	80	▶		
Bigauņciemā, Apšuciemā, Lapmežciemā, Ragociemā	20	65	▶		
Klapkalnciems (200m un tālāk no jūras)	20	40	▶		
Plieņciems (kāpu zona)	30	80	▶		
Ikšķile	25	65	▶		
Ogre	27	70	▶		
Garkalne	25	120	▶		
Saulkrasti	50	300	▶		
Kolkas pagastā 600 m joslā no jūras (0,5 – 2 ha)	5	15	▶		

PRIVĀTMĀJU TIRGUS

Novembrī turpinās mērens cenu pieaugums, kam par pamatu vēl jo projām ir celtniecības izmaksu pieaugums, kā arī nepietiekamais privātmāju piedāvājums. Piedāvājumā dominē individuālās dzīvojamās mājas ar kvadrāturu virs 200 kv.m un divģimeņu mājas, iespējams māju izvēlēties ar „balto”, „pelēko” vai pilno apdari.

Privātmāju cenas (EUR/kv.m)

Rīgas mikrorajonos:	no	līdz
Mežaparks	2 500	5 100
Teika	1 900	3 600
Dārzciems, Pļavnieki	1 600	3 500
Jugla	1 500	2 100
Ziepniekkalns	1 150	2 100
Bolderāja	900	1 400
Cituri Latvijā:		
Baltezers	1 300	2 200
Jūrmala (Lielupe līdz Pumpuri)	1 500	5 300
Jūrmala (Pumpuri līdz Slokai)	1 100	2 700
Vecāķi	1 300	2 100
Babīte	1 100	1 650
Mārupe	1 100	1 650
Ikšķile	850	1 300
Ogre	800	1 300
Ķekava	900	1 400
Tīturga	900	1 450
Katlakalns	900	1 400
Garkalne	800	1 600
Ādaži	800	1 400
Sigulda	750	1 350
Saulkrasti	800	1 400

TIRDZNICĪBAS PLATĪBAS

Novembris tirdzniecības platību tirgū iezīmējās ar to, ka bija viens no gada aktīvākajiem mēnešiem. Lielā aktivitāte izpaudās gan lielajā pieprasījumā pēc kvalitatīvām telpām Rīgas centrā, gan tā apkārtnē, gan ar pēc telpām pašreizējos un topošajos tirdzniecības centros. Ļoti liela rosība bija no kaimiņu puses - no Lietuvas, kā arī no Igaunijas pārstāvjiem, kuru pārstāvētie brendi jau iekarojuši pašmāju tirgu un biznesa attīstību vēlas turpināt izvērsties blakus kaimiņos. Arī pašmāju kompānijas šomēnes bija ļoti aktīvas un izrādīja lielu interesi par tālāku biznesa attīstību, meklējot lielākas, plašākas telpas, kur izvērsties un izstādīt dažādas kolekcijas. Liela interese ir gan restorānu īpašniekiem izvērsties, gan arī interjera dizaina un mēbeļu kompānijām, kā arī visplašāk pārstāvētajam segmentam – apģērbu un apavu kompānijām. Runājot par piedāvājumu, tas mainās, bet joprojām ir nepietiekams, jo mainās klientu prasības. Vispieprasītākās ir tirdzniecības telpas ar lieliem skatlogiem, kur ir laba gājēju plūsma un kur var ērti piebraukt. Pieprasījums pēc telpām uz nomu ir tikpat liels, kā pieprasījums uz telpu iegādi.

Vispieprasītākās ielas joprojām ir Tērbatas, Ģertrūdes, Barona – Rīgas centrā un Kaļķu, Audēju, Vaļņu - Vecrīgā. Pieprasītākās tirdzniecības platības ir 50 – 100 kv.m, galvenais nosacījums – laba gājēju plūsma. Tirdzniecības platību nomas maksas centrā ir 30 – 60 EUR/kv.m + PVN + komunālie maksājumi, tirdzniecības centros no 15 – 50 EUR + PVN + komunālie maksājumi, enkurdomnieki maksā 9 – 11 EUR/kv.m. Vecrīgā cenas ir 20 – 70 EUR/kv.m + PVN + komunālie maksājumi. Tirdzniecības telpas pārdošanā tiek piedāvātas ļoti reti, un labā stāvoklī esošu telpu, kas atrodas vietās ar aktīvu gājēju plūsmu pārdošanas cena var sasniegt 3000 – 6000 EUR/kv.m, Vecrīgā līdz pat 5000 – 7000 EUR/kv.m.

Komerccplatību noma (EUR/kv.m mēnesī)

	Biroji		Mazumtirdzniecība		Modernas noliktavas		Ražošanas platības	
	no	līdz	no	līdz	no	līdz	no	līdz
Rīgas pilsētas centrs	6	25	30	70	3	8	3	8
Rīgas mikrorajoni	3	15	10	25	3	5	2	5
Citas pilsētas (Liepāja, Ventspils, Valmiera)	3	10	5	25	2	4	1	3

BIROJU TELPAS

Biroju platību tirgū mēneša laikā ievērojamas izmaiņas nav notikušas. Turpinās jaunu un rekonstruētu biroju ēku trūkums gan pilsētas aktīvajā centrā, gan tā tuvumā.

Pilnībā iznomātas A klases biroju telpas un B klases ēkās brīvās platības ir apmēram 11%. Telpas tiek piedāvātas četrās 2006. gadā ekspluatācijā nododamās ēkās - „Ziemeļu vārti”, „Barons kvartāls”, Brīvības 171, GMP. Nomas cenas šajos projektos svārstās no 13 – 16.5 EUR/ kv.m. Jārēķinās arī ar ēkas apsaimniekošanas izdevumiem – 2 EUR – 2 LVL/kv.m.

2007. gadā ekspluatācijā plānots nodot ekspluatācijā vairāk kā desmit A un B klases biroju ēkas. Dažas no tām ir sekojošas:

Duntes House – moderns, pilsētas aktīvajam darījumu centram tuvu esošs, A klases biznesa centrs ar iznomājamo platību 7500 kv.m. Telpas piedāvātas uz nomu par 18 – 23 EUR/kv.m pluss apsaimniekošana un PVN. Atklāšana plānota 2007. gada sākumā.

Rietumu Capital centrs – Rietumu Banka attīsta modernu A klases, 16 500 kv.m lielu biznesa centru tuvu pilsētas aktīvajam darījumu centram Skanstes ielas rajonā bankas vajadzībām un 3600 kv.m uz nomu par 20 EUR/kv.m. Atklāšana plānota 2007. gada beigās.

RBS Skals ofisu centrs – RBS Skals attīsta modernu A klases, 9000 kv.m lielu biznesa centru, kurš atrodas tuvu pilsētas centram – Ķīpsalā. No ofsu centra paveras skats uz Vecrīgu un pasažieru ostu. 2000 kv.m tiek piedāvāti nomai par 20 EUR/kv.m. Atklāšana plānota 2007. gada martā.

Barons kvartāls – B klases biroju centrs “Barons kvartāls” Cēsu ielā ekspluatācijā tiks nodots 2006. gada beigās, telpu kopējā platība ir 30 000 kv.m un pieejamas vēl ir apmēram 35% telpu. Nomas maksa 12 – 17 EUR/kv.m atkarībā no izvietojuma. Nomnieku rīcībā ir bezmaksas autostāvvietas un apsaimniekošana ietilpst nomas maksā.

Panorama Plaza – moderns dzīvojamo, tirdzniecības un biroja telpu komplekss, kura sastāvā ir tirdzniecības un biroju telpas 14 250 kv.m platībā uz nomu no 20 EUR/kv.m vai pirkšanai no 2 800 EUR/kv.m. Viens no nomniekiem ir banka “DnB Nord”. Atklāšana plānota 2007. gada beigās.

Novembra mēnesī vērojams nomas maksas pieaugums, kura galvenie iemesli ir piemērotu telpu trūkums un strauja ekonomikas attīstība. Cenu līmenis uz doto brīdi - A klases biroja telpām 17 – 23 EUR/kv.m; B klases birojiem 10 – 17 EUR/kv.m; C klases birojiem 10 EUR/kv.m un zemāk.