



ZEME  
privātapbūvei

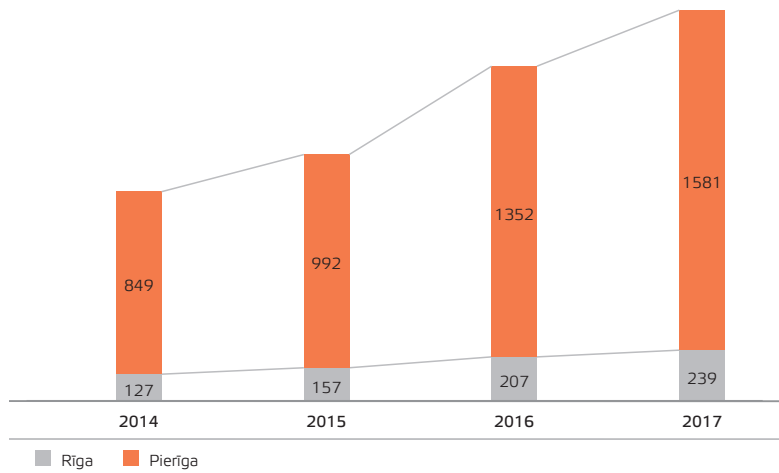


## ZEME PRIVĀTAPBŪVEI

Saskaņā ar Valsts zemes dienesta datiem 2017. gadā apbūves zemes gabalu darījumu skaits tirgū pieauga. Salīdzinājumā ar 2016. gadu darījumu skaits ar privātapbūves zemi, kuras platība pārsniedza 600 m<sup>2</sup>, Rīgā un Pierīgā kopumā palielinājās par 17 %. Lielāks darījumu skaita pieaugums – 17 % – tika konstatēts Pierīgā, savukārt Rīgā tas palielinājās par 16 %.

Lai arī darījumu skaits pieauga, privātapbūves zemes cenas Rīgas apkārtnē kopumā samazinājās – darījumu vidējā cena samazinājās par 5 %. Savukārt Rīgā pērn darījumu vidējā cena nedaudz palielinājās, proti, par 1 %.

Darījumu skaits ar privātapbūves zemi Rīgā un Pierīgā no 2014. līdz 2017. gadam



Avots: VALSTS ZEMES DIENESTS

## GALVENIE CENU IETEKMĒJOŠIE FAKTORI, IEGĀDĀJOTIES ZEMI VIENA DZĪVOKĻA ĒKU CELTNIECĪBAI, 2017. GADĀ BIJA:

- ▶ inženierkomunikāciju pieejamība;
- ▶ zemes gabala izmantošanas iespējas;
- ▶ piebraucamo ceļu esamība, to segums un kvalitāte;
- ▶ zemes gabala attālums līdz Rīgas vai pilsētas centram;
- ▶ infrastruktūras objektu (skolas, bērnudārzi, tirdzniecības centri, slimnīcas utt.) pieejamība un attālums;
- ▶ sabiedriskā transporta tuvums un pieejamība.

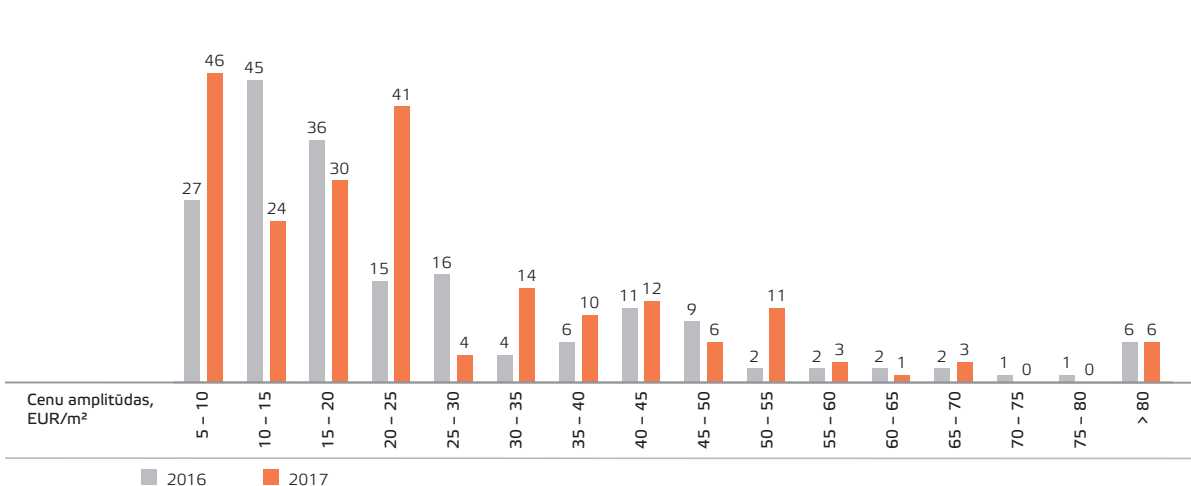
## ZEME PRIVĀTAPBŪVEI RĪGĀ

2017. gadā gan cenu līmenis, gan tirgus aktivitāte Rīgas privātapbūves zemes tirgū palielinājās. Novērots, ka darījumu vidējā cena bija par 1 % augstāka nekā 2016. gadā. Savukārt darījumu kopējais skaits gada

laikā pieauga par 15 %. Darījumu skaita pieaugums konstatēts gan lētākiem, gan dārgākiem apbūves zemes gabaliem. Darījumu skaits ar privātapbūves zemi, kuras cena nepārsniedza 50 EUR/m<sup>2</sup>, 2017. gadā pieauga

par 13 % (2016. gadā – par 47 %). Savukārt darījumu skaits ar privātapbūves zemi par cenu virs 50 EUR/m<sup>2</sup> palielinājās par 50 %. 2017. gadā šajā cenu kategorijā notika 24 darījumi.

Privātapbūves zemes darījumu skaita sadalījums pēc cenu amplitūdām Rīgā 2016. un 2017. gadā

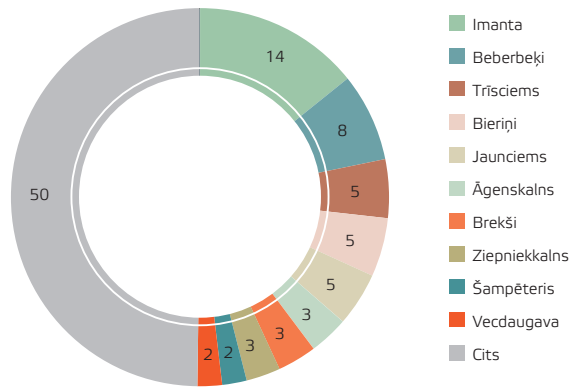


Avots: VALSTS ZEMES DIENESTS



### Darījumu skaits Rīgas mikrorajonos 2017. gadā

Rīgas populārākie privātmāju rajoni pēc notikušo darījumu skaita bija Imanta (34 darījumi), Beberbeķi (18 darījumi), Trīsciems (12 darījumi), Bierīni (12 darījumi), Jaunciems (11 darījumi), Āgenskalns (8 darījumi), Brekši (8 darījumi), Ziepniekkalns (7 darījumi), Šampēteris un Vecdaugava (5 darījumi katrā). Pārējos Rīgas privātmāju rajonos reģistrēto darījumu skaits bija mazāks par nekā pieci. Šie desmit mikrorajoni kopā veidoja pusi (50 %) no Rīgas privātpabūves zemes darījumu kopskaita.



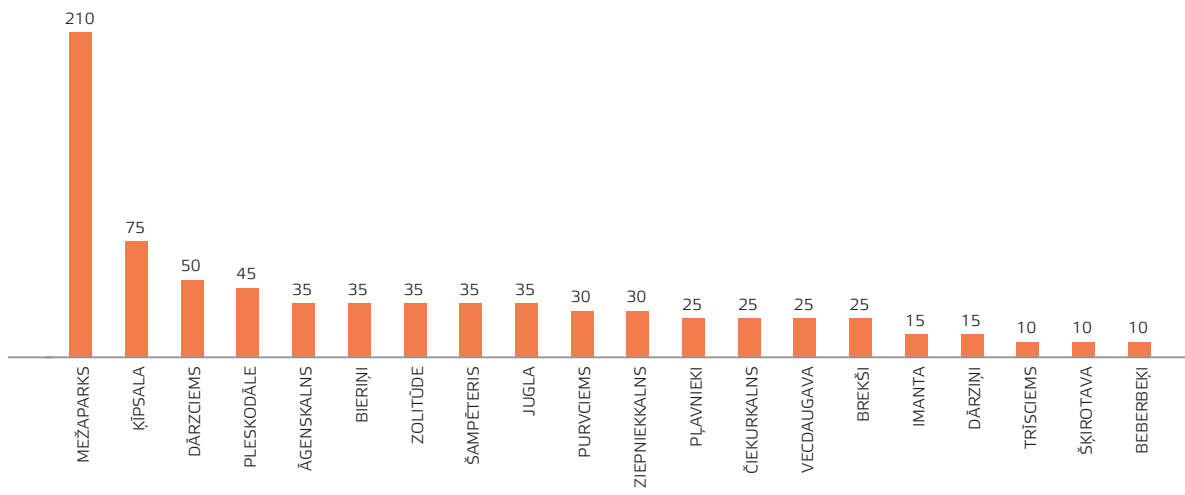
Avots: VALSTS ZEMES DIENESTS

Saskaņā ar notikušajiem darījumiem Rīgas privātmāju apbūves rajoni, kuros novērota dārgākā privātpabūves zeme, 2017. gadā bija Mežaparks, Ķīpsala, Dārziems un Pleskodāle. Augstas cenas zemes gabaliem piedāvājumā bija arī tādās apkaimēs kā Vecāķi, Teika un Berģi. Tomēr 2017. gadā šajās apkaimēs netika konstatēts neviens darījums, kas būtu atbilstošs tirgus līmenim.

Lielākais 2017. gadā konstatētais privātpabūves zemes darījums notika Mežaparkā par 212 EUR/m<sup>2</sup> (arī 2016. gadā lielākais darījums notika Mežaparkā – par 200 EUR/m<sup>2</sup>, bet 2015. gadā – par 246 EUR/m<sup>2</sup>). Tajā pašā laikā Mežaparka piedāvājumā bija atrodamas zemes gabali par cenu līdz 320 EUR/m<sup>2</sup>. Līdz ar to jāsecina, ka privātpabūves zemes gabalu lielākā darījuma cena saglabājās līdzīga iepriekšējos gados novērotajai.

Lētākie zemes gabali saskaņā ar darījumu cenām bija tādās Rīgas apkaimēs kā Dārziņi, Trīsciems, Šķirotava un Beberbeķi. Tur darījumu vidējās cenas svārstījās no 10 līdz 15 EUR/m<sup>2</sup>, kas skaidrojams ar to, ka šīm vietām raksturīga vāji attīstīta infrastruktūra un tās atrodas tālāk no pilsētas centra.

### Privātpabūves zemes gabalu vidējā cena Rīgas apkaimēs 2017. gadā, EUR/m<sup>2</sup>



Avots: VALSTS ZEMES DIENESTS

Apskatot 2017. gada privātpabūves zemes gabalu darījumu struktūru pēc to platības, vairāk nekā ceturtda daļa no visiem darījumiem bija nelieli zemes gabali platībā līdz 500 m<sup>2</sup>. Zemes gabali platībā no 500 līdz 1 250 m<sup>2</sup> tirgū bija vispieprasītākie, un to darījumu skaits kopā veidoja gandrīz pusi (48 %) no notikušo darījumu skaita gada laikā. Šādu

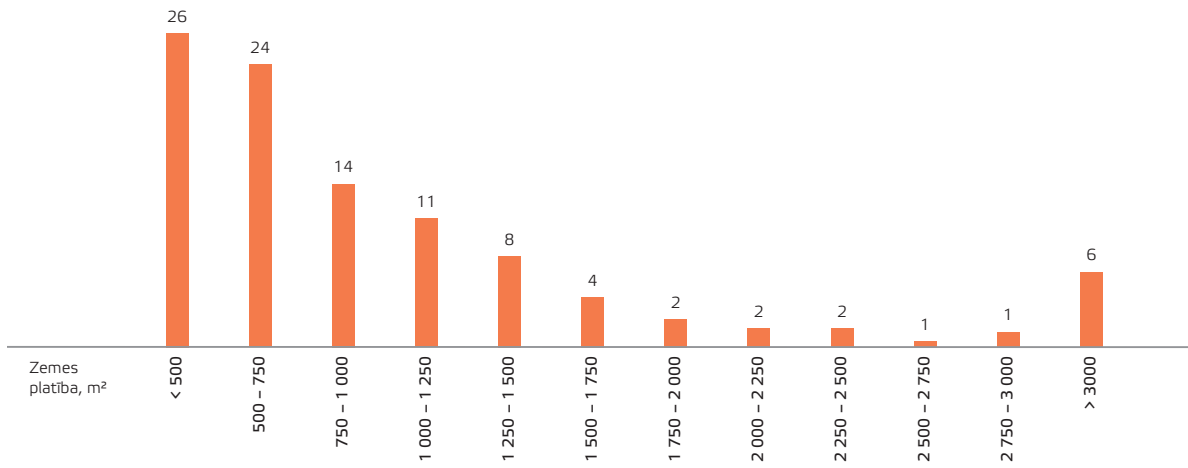
platību zemes gabali visvairāk tika pārdoti Imantā un Beberbeķos.

Savukārt zemes gabali platībā no 1 250 līdz 2 000 m<sup>2</sup> veidoja ievērojami mazāku proporciju – 14 %. Visvairāk darījumu notika ar zemi tādās privātpabūves rajonos kā Imanta, Brekši, Bierīni u. c.

Vismazāk darījumu notika ar zemes gabaliem platībā no 2 000 līdz 3 000 m<sup>2</sup>, kā arī ar zemi platībā virs 3 000 m<sup>2</sup>; katrā platību grupā darījumi veidoja attiecīgi 5 un 6 % no kopējā darījumu skaita.



Darījumu skaita sadalījums pēc zemes platības Rīgā (no kopējā darījumu skaita), %



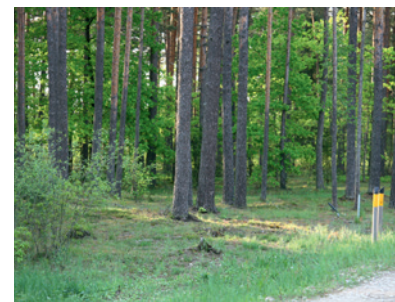
Avots: VALSTS ZEMES DIENESTS

### ZEME PRIVĀTAPBŪVEI RĪGAS APKĀRTNĒ

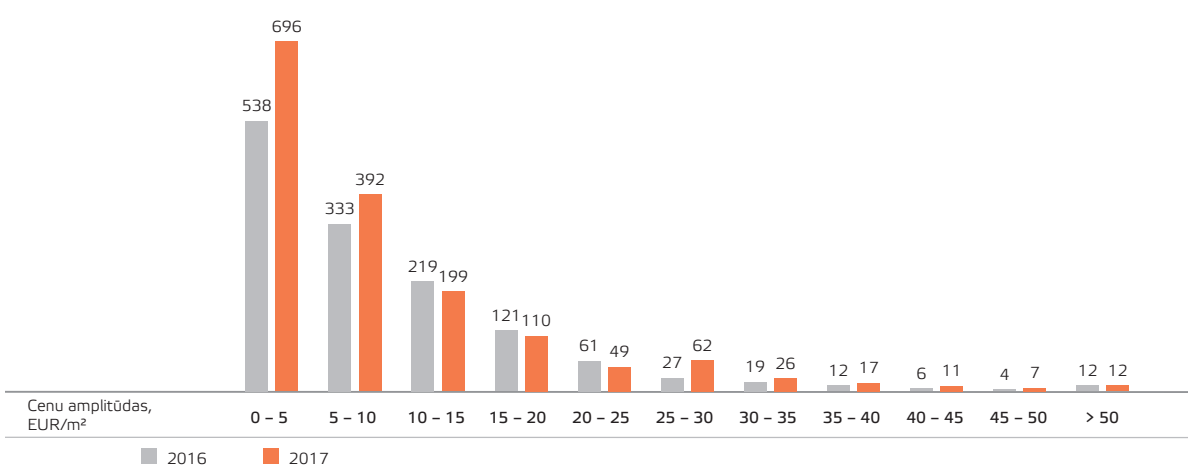
2017. gadā aktivitāte Pierīgas privātpabūves zemes tirgū palielinājās. Kopējais darījumu skaits pieauga par 17 % (2016. gadā darījumu skaits pieauga par 36 %). Lai gan privātpabūves zemes cenas Rīgas apkārtnē turpināja samazināties, darījumu skaits pieauga gan Salaspils novadā, gan arī Babītes, Mārupes un Ķekavas novadā. Analizējot 2017. gadā notikušos darījumus, privātpabūves zemes vidējā cena samazinājās par 5 % (2016. gadā tā samazinājās par 1 %). Tajā pašā laikā Mārupes, Ādažu un Ķekavas novadā gada laikā darījumu vidējā cena pieauga. Visbūtiskāk 2017. gadā darījumu vidējā cena palielinājās Mārupes novadā (+ 30 %).

Visvairāk darījumu ar privātpabūves zemi Rīgas apkārtnē joprojām tika reģistrēti par cenu līdz 5 EUR/m². Par šādu cenu visvairāk darījumu notika Salaspils novadā – 283. 2017. gadā visvairāk pieauga Pierīgas zemes darījumu skaits, kur cena bija robežās no 25 līdz 30 EUR/m². Gada laikā šādu darījumu skaits palielinājās vairāk nekā divas reizes. Tie lielākoties bija darījumi ar apbūves zemes gabaliem Mārupes un Ķekavas novadā. Otrs lielākais darījumu skaita pieaugums tika konstatēts darījumos par cenu no 40 līdz 45 EUR/m². Lai arī šajā cenu amplitūdā darījumu skaits nebija liels, tas kopumā gandrīz dubultojās. Šajā cenu kategorijā visvairāk darījumu notika Mārupes novadā (8 darījumi).

Savukārt darījumu skaits ar zemi, kuras cena pārsniedza 50 EUR/m², 2017. gadā saglabājās līdzvērtīgs 2016. gadā novērotajam, proti, gada laikā notika vien 12 darījumu. Darījumi par tik augstām cenām reģistrēti Mārupes, Babītes, Garkalnes, kā arī Ķekavas novadā.



Darījumu skaita sadalījums pēc cenu amplitūdām Pierīgā, EUR/m²



Avots: VALSTS ZEMES DIENESTS



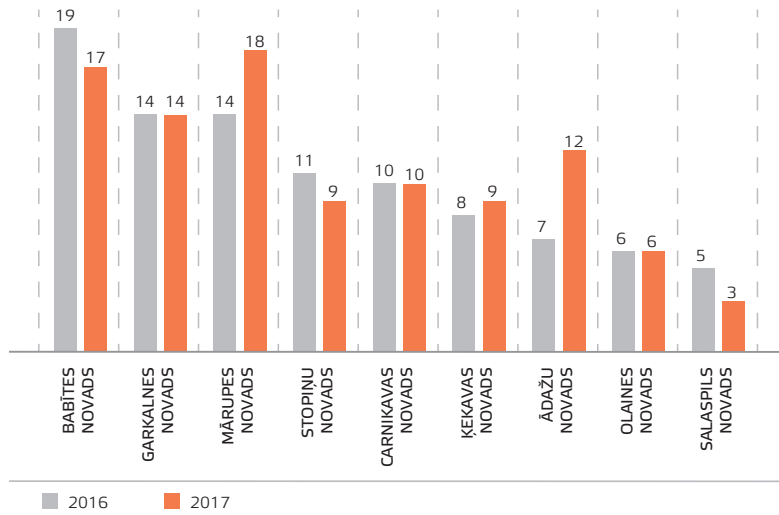
Dārgākā apbūves zeme individuālo māju būvniecībai novērota arī Mārupes un Babītes novadā, kur darījumu vidējā cena attiecīgi bija 18 EUR/m<sup>2</sup> un 17 EUR/m<sup>2</sup>. Dārgākie zemes gabali Mārupes novadā tika pārdoti Mārupes centrālajā daļā, bet Babītes novadā augstākās cenas konstatētas zemes gabaliem Piņķos. Augstākā darījumu cena Mārupes novadā bija 80 EUR/m<sup>2</sup>.

Apbūves zemes gabala dārgākais darījums, līdzīgi kā 2016. gadā, notika Babītes novada Piņķos – Salienas ciematā, kur 1 200 m<sup>2</sup> lielu zemes gabalu pārdeva par 91 EUR/m<sup>2</sup>. Arī piedāvājumā dārgākie zemes gabali šajā ciematā bija ap 90 EUR/m<sup>2</sup>. Citi lielākie darījumi Salienas ciematā 2017. gadā reģistrēti par ievērojami zemākām cenām.

Salīdzinot ar 2016. gadu, darījumu vidējā cena 2017. gadā visbūtiskāk pieauga Ādažu novadā.

Saskaņā ar reģistrētajiem darījumiem lētākie privātpbūves zemes gabali 2017. gadā Pierīgā konstatēti Olaines un Salaspils novadā. Kopumā darījumu vidējā cena Salaspils novadā samazinājās, savukārt Olaines novadā tā saglabājās 2016. gada līmenī.

### Privātpbūves zemes vidējā cena Pierīgas novados 2016. un 2017. gadā, EUR/m<sup>2</sup>



Avots: VALSTS ZEMES DIENESTS



### Privātpbūves zemes cenas Pierīgā 2017. gadā, EUR/m<sup>2</sup>

	Zemes gabali līdz 1 800 m <sup>2</sup>			Zemes gabali no 1 800 līdz 3 000 m <sup>2</sup>		
	Minimālā cena	Raksturīgā cena	Maksimālā cena	Minimālā cena	Raksturīgā cena	Maksimālā cena
Jaunmārupe	5	10	20	7	12	15
Mārupe	15	30	45	10	20	40
Babīte, Piņķi	20	35	50	10	25	40
Ulbroka, Vālodzes, Līči	10	15	20	5	10	10
Olaine, Jaunolaine	5	10	15	3	5	7
Ādaži	10	20	30	5	7	10
Garkalne	5	10	15	5	10	15
Baltezers	20	30	50	15	20	30
Ķekava	5	10	30	1	2	3
Rāmava, Katlakalns	15	20	35	5	5	5
Baloži, Titurga	10	15	30	5	10	10
Salaspils	5	10	15	4	6	10

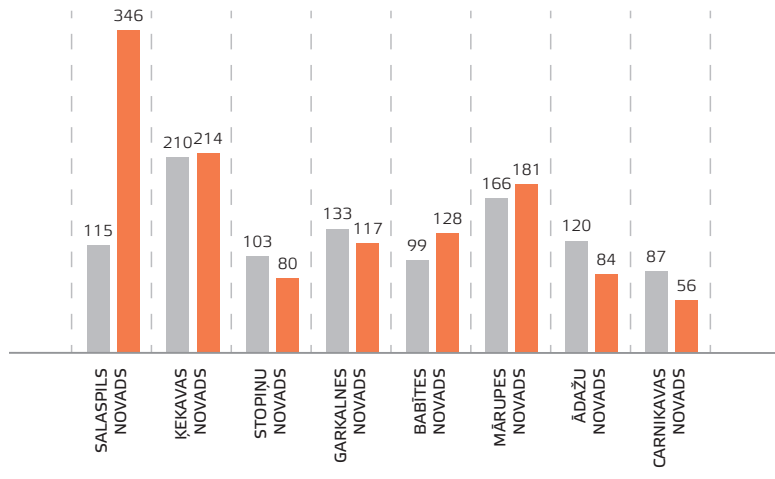
Avots: ARCO REAL ESTATE, VALSTS ZEMES DIENESTS



2017. gadā darījumu skaita līderis Pierīgā bija Salaspils novads, kurā notika 22 % no privātpabūves zemes darījumu kopējā skaita. 2016. gadā visvairāk darījumu notika Ķekavas novadā, kurā arī pērn notika salīdzinoši daudz darījumu – 14 % no kopējā skaita. Vismazāk privātpabūves zemes darījumu notika Krimuldas un Sējas novadā.

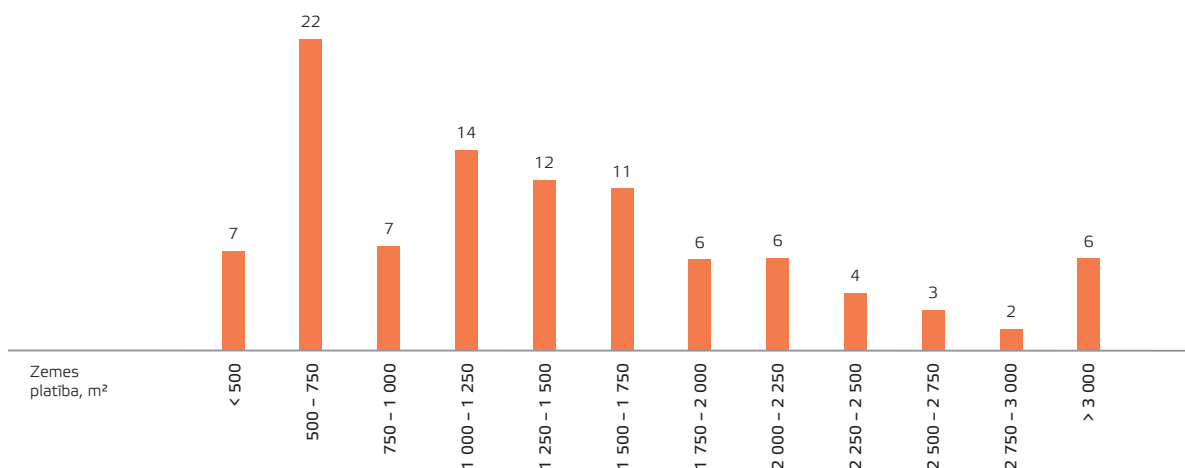
Vislielākās izmaiņas 2017. gadā skāra Salaspils novadu, kur darījumu skaits ar privātpabūves zemi trīskāršojās. Tāpat vērā ņemams pieaugums tika novērots Babītes novadā (+ 29 %). Turpretī vairākos Pierīgas novados 2017. gadā darījumu skaits samazinājās: Carnikavas novadā darījumu skaits saruka par 36 %, Ādažu novadā – par 30 %, bet Stopiņu novadā – par 22 %. Arī Garkalnes novadā darījumu skaits samazinājās (- 12 %).

### Privātpabūves zemes darījumu skaita dalījums pēc novadiem no 2016. līdz 2017. gadam



Avots: VALSTS ZEMES DIENESTS

### Pierīgas privātpabūves zemes darījumu skaita dalījums pēc platības (no kopējā darījumu skaita), %



Avots: VALSTS ZEMES DIENESTS

Darījumiem Pierīgā bija raksturīgas lielākas zemes gabalu platības nekā Rīgā. Privātpabūves zemes gabalu vidējā platība Pierīgā darījumos pērn bija 1 541 m² (par 37 % lielāka nekā Rīgā, kur vidējā platība bija 1 123 m²).

2017. gadā visvairāk darījumu notika ar apbūves zemes gabaliem platībā no 500 līdz 750 m²: šo darījumu skaits veidoja gandrīz ceturto daļu no kopējā darījumu skaita. Salīdzinoši vairāk darījumu ar šādas platības zemes gabaliem tika reģistrēti Olaines un Salaspils novadā. Tāpat daudz darījumu notika ar 1 000 – 1 750 m² lieliem zemes gabaliem: šo darījumu skaits sasniedza 37 % no darījumu kopskaita.

Vismazāk pieprasītie zemes gabali pērn bija platībā no 2 250 līdz 3 000 m² (8 % no kopskaita).



VIENA  
dzīvokļa  
privātmājas

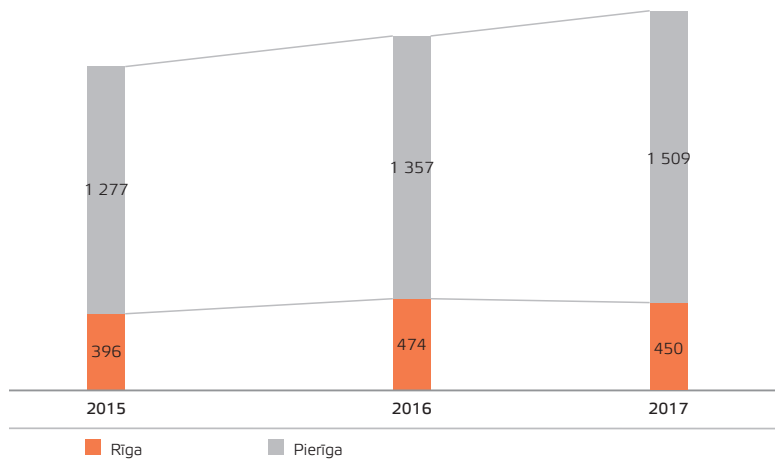


## PRIVĀTMĀJAS RĪGĀ UN TĀS APKĀRTNĒ

2017. gadā aktivitāte privātmāju tirgū Rīgā un tās apkārtnē pieauga: kopējais privātmāju darījumu skaits, salīdzinot ar 2016. gadu, palielinājās par 7 % (2016. gadā pieauga par 9,4 %). Darījumu skaita pieaugums konstatēts Rīgas apkārtnē, kur darījumu skaits palielinājās par 11 %, turpretī Rīgā tas samazinājās par 5 %. Arī aktivitāte jaunu privātmāju būvniecībā 2017. gadā būtiski palielinājās: 2017. gadā izsniegto būvatļauju skaits viena dzīvokļa māju jaunbūvēm bija par 47 % lielāks nekā gadu iepriekš. Jāatzīmē, ka viena dzīvokļa privātmājas arī 2017. gadā lielākoties tika būvētas pašu vajadzībām.

Pretēji aktivitātes samazinājumam privātmāju cenām Rīgā bija tendence palielināties: 2017. gadā darījumu cenas vidēji pieauga par 9 %. Turpretī Rīgas apkārtnē cenas, saglabājot stabilitāti, praktiski nemainījās. 2017. gadā visbūtiskāk pieauga pieprasījums pēc privātmājām cenu amplitūdā no 100 000 līdz 175 000 EUR. Šajā cenu diapazonā palielinājās darījumu skaits gan Rīgā, gan Rīgas apkārtnē.

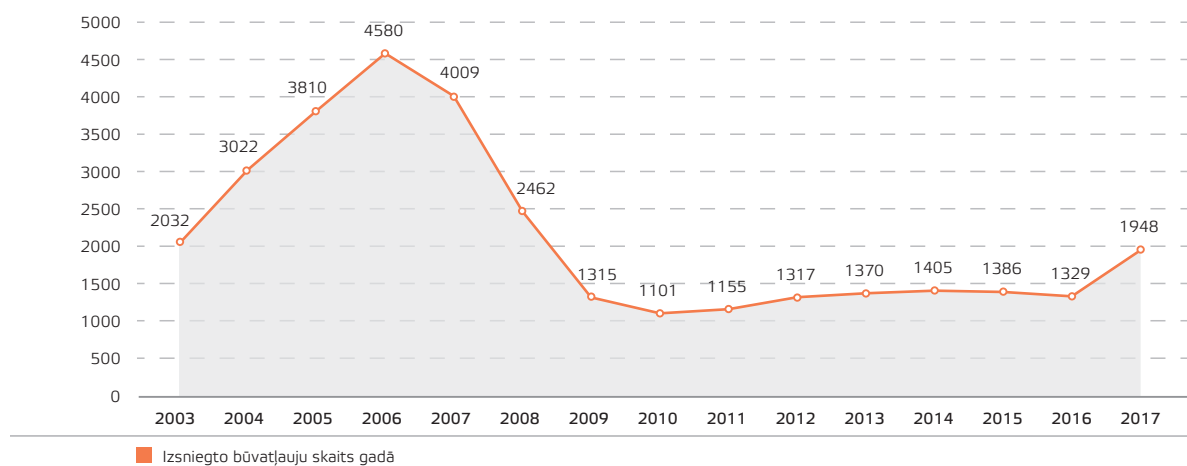
Viena dzīvokļa privātmāju darījumu skaits Rīgā un apkārtnē no 2015. līdz 2017. gadam



Avots: VALSTS ZEMES DIENESTS



Izsniegto būvatļauju skaits viena dzīvokļa māju jaunbūvēm no 2003. līdz 2017. gadam



Avots: CENTRĀLĀ STATISTIKAS PĀRVALDE

Saskaņā ar Centrālās statistikas pārvaldes datiem dzīvojamo ēku būvniecības izmaksu pieauguma temps kopš 2010. gada līdz pat 2017. gada beigām raksturojams kā mērens. 2016. gada sākumā būvniecības izmaksas piedzīvoja straujāku augšupeju, un gada pirmajā ceturksnī pieauga par 6 %.

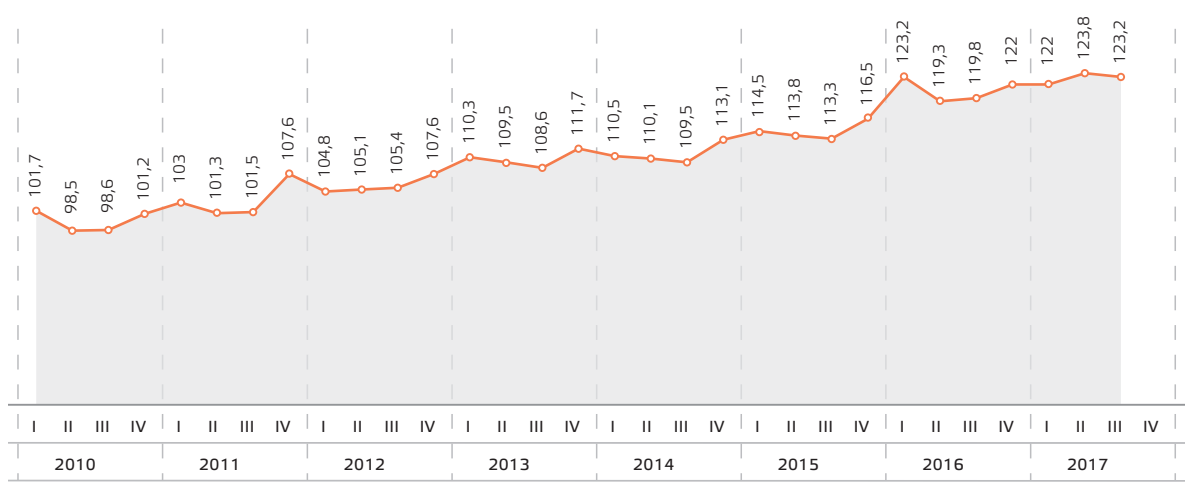
Savukārt 2017. gada pirmajos trīs ceturkšņos tās pieauga par 1 %, kas bija zemāks rādītājs nekā iepriekšējā gadā attiecīgajā laika periodā (2016. gadā – 2,8 %). 2016. gadā pirmo reizi pēdējo gadu laikā arī privātmāju cenām tika novērota pieauguma tendence. Tomēr aktivitāte privātmāju

būvniecībā ar nolūku tās pārdot, kā arī jaunu privātpabūves ciematu attīstīšana arī 2017. gadā nebija augsta, jo kopumā privātmāju cenas attiecībā pret būvniecības izmaksām joprojām bija zemas.





### Dzīvojamo ēku būvniecības izmaksu indekss no 2010. līdz 2016. gadam



Avots: CENTRĀLĀ STATISTIKAS PĀRVALDE

## VIENA DZĪVOKĻA PRIVĀTMĀJAS RĪGĀ

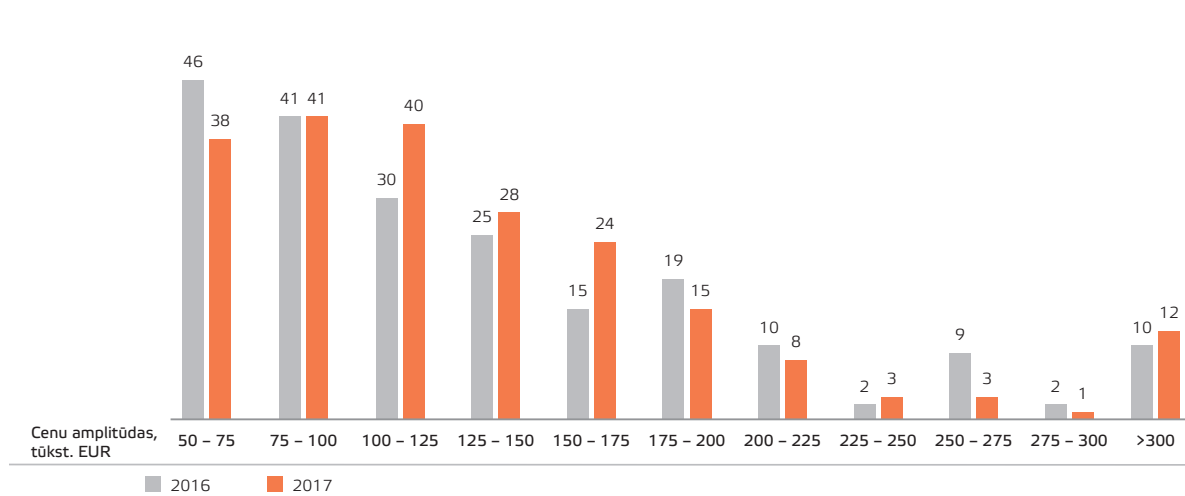
Pērn Rīgas privātmāju tirgū tika novērotas izmaiņas: salīdzinot ar 2016. gadu, darījumu skaits samazinājās par 5 %. 2017. gada laikā novērots privātmāju cenu pieaugums – Rīgā gada laikā pieauga vidēji par 9 %. Pēdējos gados jaunuzceltu privātmāju darījumu skaits bija salīdzinoši mazs – aptuveni 11 % no reģistrēto darījumu kopskaita, kas tomēr ir vairāk nekā iepriekšējos gados. Jaunas ēkas Rīgā tika celtas galvenokārt pašu vajadzībām un piedāvājumā nenonāca. Savukārt agrāk būvētās privātmājas noveco un to vērtība mazinās.

Vairāk nekā puse no privātmāju darījumiem Rīgā notika cenu robežās līdz 50 000 EUR – šajā cenu kategorijā lielu īpatsvaru veidoja nelielas privātmājas un dārza mājas Dārziņos.

Salīdzinot ar 2016. gadu, par 31 % palielinājās darījumu skaits ar privātmājām cenu amplitūdā no 100 000 līdz 175 000 EUR. Citās cenu amplitūdās darījumu skaits bijis līdzīgs vai samazinājās. Arī privātmāju, kuru pārdošanas summa pārsniedza 250 000 EUR (minimālā pirkuma

summa uzturēšanās atļaujas saņemšanai), darījumu skaits saruka: 2016. gadā bija 21 šāds darījums, bet 2017. gadā reģistrēti 16 darījumi. Savukārt privātmāju darījumu skaits par summu virs 300 000 EUR 2017. gadā nedaudz palielinājās. Jāpiebilst, ka gada laikā notika divi privātmāju darījumi par summu virs 700 000 EUR. Privātmāju darījumu augstākā cena pērn konstatēta Vecrīgā, Trokšņu ielā (1 910 000 EUR). Salīdzinot ar iepriekšējiem gadiem, 2016. gadā augstākā darījuma summa bija 1 325 000 EUR, bet 2015. gadā – 1 230 000 EUR.

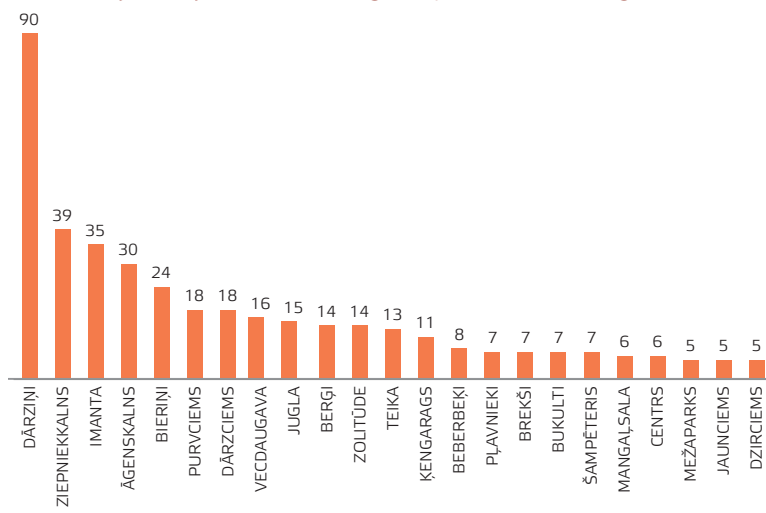
### Viena dzīvokļa māju darījumu skaita sadalījums pēc cenu amplitūdām 2016. un 2017. gadā



Avots: VALSTS ZEMES DIENESTS

Populārākie Rīgas privātmāju rajoni pēc notiekušo darījumu skaita 2017. gadā bija Dārziņi (90), Ziepniekkalns (39), Imanta (35), Āgenskalns (30) un Bieriņi (24). Šajos rajonos notika gandrīz puse no kopējā darījumu skaita. Citās Rīgas apkaimēs gada laikā bija mazāk par 20 darījumiem.

### Privātmāju darījumu skaits Rīgas apkaimēs 2017. gadā



Avots: VALSTS ZEMES DIENESTS

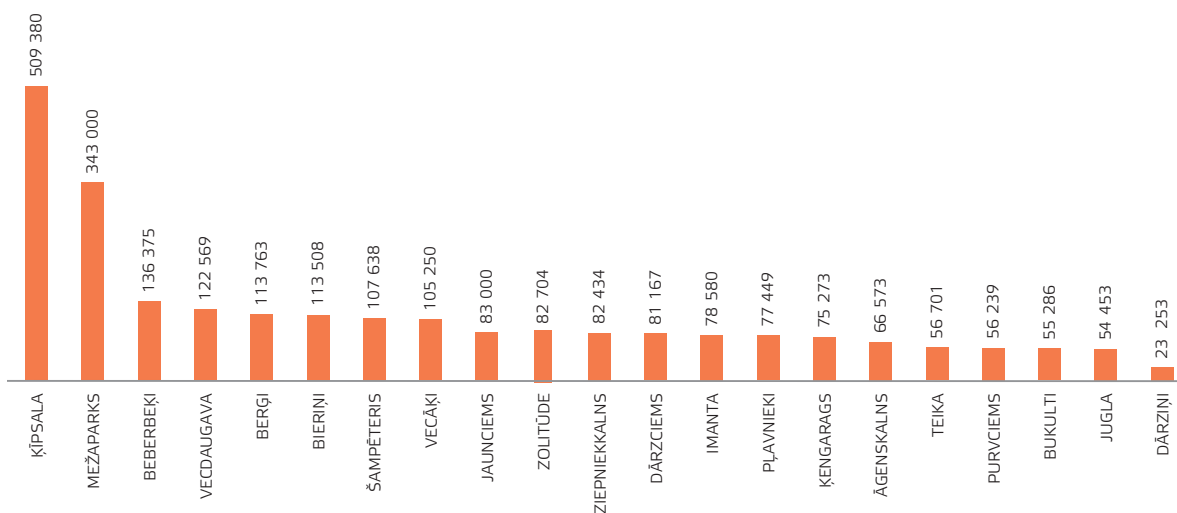
2017. gadā augstākās privātmāju darījumu vidējās cenas reģistrētas Ķīpsalā (509 380 EUR) un Mežaparkā (343 000 EUR). Pārējos privātmāju rajonos Rīgā darījumu vidējā cena bija būtiski zemāka. Vairākos salīdzinoši dārgos privātmāju rajonos reģistrētās darījumu cenas bija zemas, un darījumu vidējā cena neatspoguļo patieso cenu līmeni šajās apkaimēs.

Savukārt lētākais un darījumu ziņā bagātākais Rīgas privātmāju rajons, līdzīgi kā citus gadus, bija Dārziņi. Šajā apkaimē daudz darījumu notika ar vasaras vai dārza mājām un darījumu summas bija salīdzinoši zemas. Tomēr atšķirībā no iepriekšējiem gadiem pērn Dārziņos piecos

darījumos summa pārsniedza 100 000 EUR. Arī darījumu vidējā cena šajā vietā būtiski palielinājās (+ 38 %). Lētākās privātmājas 2017. gada beigās Dārziņos maksāja, sākot no 20 000 EUR, bet apmierinošā vai daļēji apmierinošā stāvoklī esošas privātmājas bija iespējams iegādāties arī par summu līdz 50 000 EUR.

**Darījumu ziņā populārākajos Rīgas privātmāju rajonos kā Ziepniekkalnā, Imantā un Āgenskalnā darījumu vidējā cena bija robežās no 60 000 līdz 80 000 EUR.**

### Rīgas apkaimju privātmāju darījumu vidējā summa, EUR



Avots: VALSTS ZEMES DIENESTS

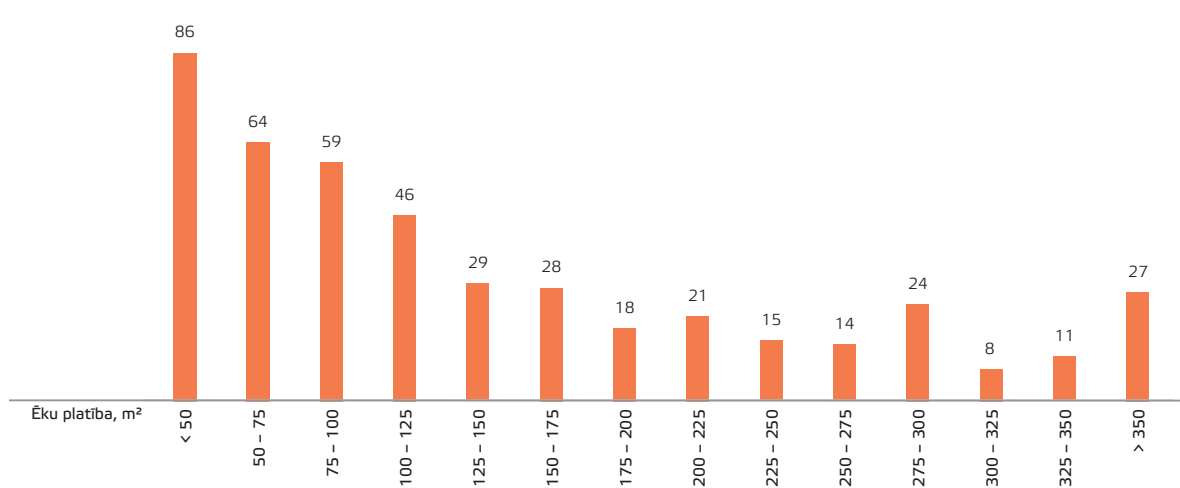


Analizējot darījumu struktūru pēc privātmāju platības, var secināt, ka vislielāko proporciju veidoja privātmājas platībā līdz 50 m<sup>2</sup>. Liela daļa no tām bija nelielas ēkas Dārziņos, kas izmantojamas tikai vasaras sezonā. Arī 50 – 100 m<sup>2</sup> platības kategorijā privātmāju darījumu skaits bija liels: tās galvenokārt bija padomju laikos būvētās mājas Dārziņos, Imantā un Ziepniekkalnā, kā arī citos Rīgas privātmāju rajonos.

Pieprasītākās privātmājas platībā no 100 līdz 250 m<sup>2</sup> kopā veidoja 35 % no darījumu kopskaita. Šajā platību kategorijā visvairāk darījumu notika Imantā, Purvciemā un Ziepniekkalnā. Dzīvojamās mājas platībā virs 250 m<sup>2</sup> veidoja ievērojami mazāku proporciju, proti, 19 %, kas tomēr bija vairāk nekā 2016. un 2015. gadā. Līdzīgi kā iepriekšējos gados, šajā platību kategorijā visvairāk darījumu notika Bierīnos.

Savukārt darījumi ar ēkām, kuru platība pārsniedza 350 m<sup>2</sup>, salīdzinājumā ar 2016. gadu samazinājās. Darījumi ar tik lielas platības ēkām notika gan Bierīnos, gan Āgenskalnā, kā arī citās apkaimēs.

Rīgas viena dzīvokļa māju darījumu skaits pēc ēku platības, %



Avots: VALSTS ZEMES DIENESTS

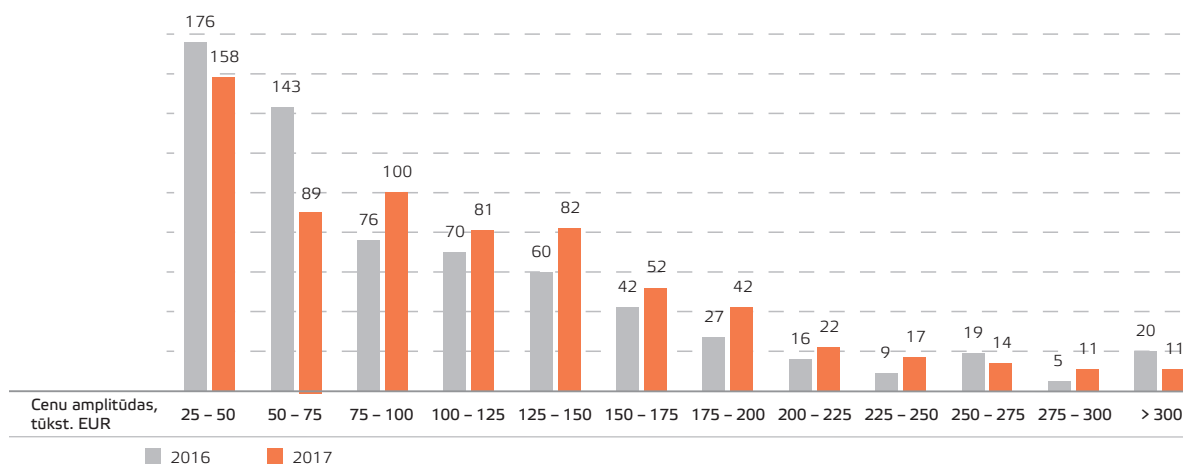
## VIENA DZĪVOKĻA PRIVĀTMĀJAS RĪGAS APKĀRTNĒ

2017. gadā privātmāju tirgus Rīgas apkārtņē cenu ziņā kopumā saglabājās stabils. Lai arī tirgū varēja novērot cenu palielināšanos vidējā cenu segmentā, joprojām liels bija darījumu īpatsvars dzīvojamo un dārza māju segmentā bijušajos dārzkopības kooperatīvos Olaines, Carnikavas, Ķekavas un Saulkrastu novadā, kur cenu izmaiņas netika novērotas. Arī dārgo un ekskluzīvo privātmāju darījumu skaits bija mazs, tādējādi privātmāju darījumu vidējā cena 2017. gadā saglabājās gandrīz bez izmaiņām. Tomēr tirgū aktivitāte turpināja pieaugt – darījumu skaits, salīdzinot ar 2016. gadu, palielinājās par 11 %. Lielākā daļa no privātmāju darījumiem (65 % no kopējā darījumu skaita) pērn notika par summu līdz 50 000 EUR. Darījumu skaita pieaugums tika novērots privātmājām cenu amplitūdā no 100 000 līdz 150 000 EUR, tas ir, par 25 %.

Rīgas apkārtņē privātmāju darījumu skaits par summu no 150 000 līdz 200 000 EUR pērn būtiski palielinājās – par 36 %. Privātmājām, kuru pirkuma summa atbilda uzturēšanās atļaujas saņemšanas minimālajam sliekšnim, tas ir, 250 000 EUR un dārgāk, tika novērotas darījumu skaita izmaiņas: salīdzinot ar 2016. gada datiem, darījumu skaits samazinājās par 18 %. Aizvadītajā gadā privātmāju, kuru summa pārsniedza 300 000 EUR, darījumu skaits arī samazinājās, proti, gandrīz uz pusi. Šajā cenu kategorijā gada laikā Rīgas apkārtņē reģistrēti vien 11 darījumi. Lai arī par tik augstām cenām ēku piedāvājumā bija daudz, pēdējo trīs gadu laikā tās bija grūti realizēt, jo interese bija maza un pircēju loks – šaurš. Arī ekskluzīvo privātmāju (vērtībā virs 500 000 EUR) darījumu skaits bija salīdzinoši mazs – 2015. gadā reģistrēti četri šādi darījumi, 2016. gadā trīs, bet 2017. gadā tikai divi.



Rīgas apkārtņē esošu viena dzīvokļa māju darījumu skaita sadalījums pēc cenu amplitūdām, EUR



Avots: VALSTS ZEMES DIENESTS

Galvenie faktori, kas ietekmēja privātmāju cenu, bija atrašanās vieta, komunikācijas, sabiedriskā transporta pieejamība, izmantotie būvmateriāli un iekšējā apdare. Privātmāju augstākā pārdošanas cena Rīgas apkārtņē 2017. gadā sasniedza 980 000 EUR. Par šādu summu notika viens darījums Ādažu novada Baltezerē. Augstākā privātmājas darījuma maksimālā cena reģistrēta vienīgi 2016. (1 000 000 EUR) un 2013. gadā (1 330 000 EUR), savukārt gan 2014., gan 2015. gadā darījumu cenas nepārsniedza 800 000 EUR. 2017. gada laikā tikai trīs darījumos privātmāju cenas pārsniedza 400 000 EUR. Dārgākās bija ekskluzīvas privātmājas, būvētas pēdējos gados ar augstas kvalitātes telpu apdari.

Privātmāju augstākās cenas 2017. gadā, līdzīgi kā iepriekšējos gados, bija Garkalnes novadā, kur darījumu cenas sasniedza 420 000 EUR. Otra darījumu ziņā dārgākā Rīgas apkārtnes vieta bija Babītes novads, kur privātmāju cenas nepārsniedza 335 000 EUR. Savukārt viszemākās cenas reģistrētas Carnikavas un Olaines novadā, kur darījumu cenas sasniedza 200 000 EUR.

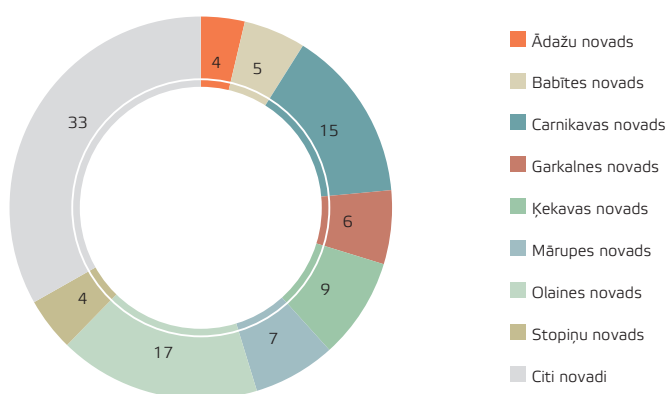
Darījumu skaits Rīgas apkārtnes lielākajos novados 2017. gadā bija atšķirīgs. Proportcionāli lielākais darījumu skaits notika Olaines (17 %) un Carnikavas (15 %) novadā, kur bijušajos

### Privātmāju cenas Rīgas apkārtņē

	2017. gads	
	Zemākā cena, EUR	Augstākā cena, EUR
Stopiņu novads	50 000	250 000
Ādažu novads	65 000	275 000
Olaines novads	10 000	200 000
Ķekavas novads	15 000	220 000
Carnikavas novads	25 000	200 000
Mārupes novads	50 000	300 000
Babītes novads	50 000	335 000
Garkalnes novads	50 000	420 000

Avots: VALSTS ZEMES DIENESTS, ARCO REAL ESTATE

### Privātmāju darījumu attiecība Rīgas apkārtnes lielākajos novados 2017. gadā



Avots: VALSTS ZEMES DIENESTS

dārkopības kooperatīvos ir daudz dzīvojamo māju. Ievērojami mazāk darījumu bija attīstītajā Ādažu un Mārupes novadā, kur konstatēti vien attiecīgi 4 % un 7 % no darījumu kopskaita.

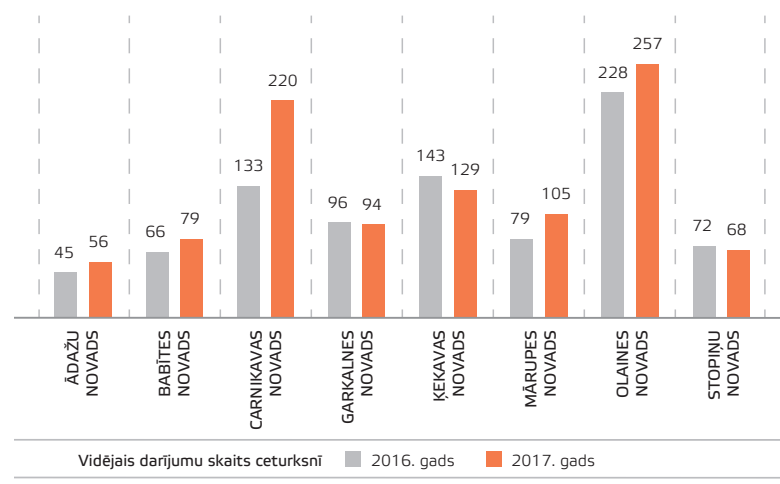
Arī Stopiņu novadā 2017. gadā notika vien 4 % no darījumu kopskaita.



2017. gadā darījumu skaits daudzos Rīgas apkārtnes lielākajos novados palielinājās. Visbūtiskāk darījumu skaits pieauga Carnikavas novadā – par 65 %.

Savukārt lielākais darījumu skaita samazinājums konstatēts Ķekavas novadā, kur tas saruka par 10 %. 2017. gadā darījumu skaita ziņā bagātākais bija Olaines novads, kur darījumu skaits bija par 13 % lielāks nekā 2016. gadā. Darījumu skaits palielinājās arī prestižās un pieprasītās Rīgas apkārtnes vietās – Ādažu un Mārupes novadā –, gada laikā reģistrēto darījumu skaitam palielinoties attiecīgi par 24 % un 33 %.

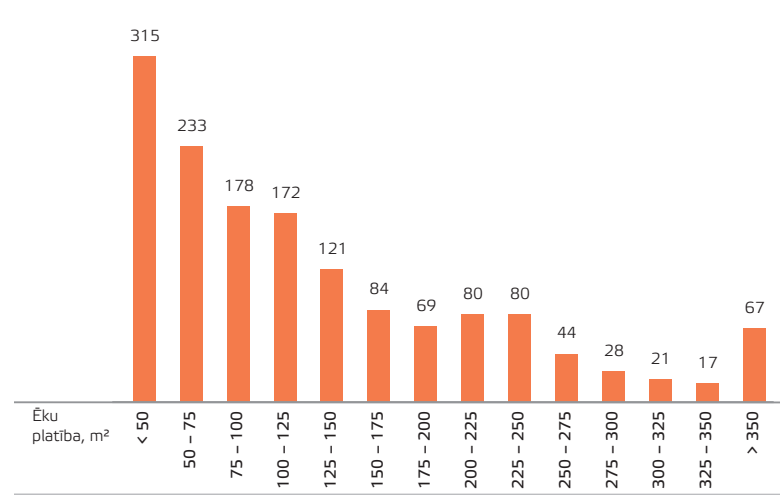
### Privātmāju darījumu skaits Rīgas apkārtnes lielākajos novados 2016. un 2017. gadā



Avots: VALSTS ZEMES DIENESTS

Rīgas apkārtņē privātmājas platībā līdz 100 m<sup>2</sup> veidoja gandrīz pusi (48 %) no kopējā darījumu skaita. Visvairāk darījumu pērn notika ar nelielas platības (līdz 50 m<sup>2</sup>) privātmājām – darījumu skaits sasniedza 21 % no kopējā darījumu skaita. Darījumi ar šādas platības mājām reģistrēti Olaines, Saulkrastu un Carnikavas novadā, padomju laikos izveidoto dārza māju kooperatīvu teritorijās. Ekskluzīvas platības (virs 350 m<sup>2</sup>) privātmājas Rīgas apkārtņē tika pārdotas līdzīgā apjomā kā 2015. un 2016. gadā, līdz ar to šajā segmentā būtiskas izmaiņas netika konstatētas. Lielākais darījumu skaits 2017. gadā ar šādas platības privātmājām notika Ādažu novadā.

### Rīgas apkārtņē esošu viena dzīvokļa māju darījumu skaita sadalījums pēc ēku platības 2017. gadā



Avots: VALSTS ZEMES DIENESTS





## PRIVĀTMĀJAS ĪREI

Pagājušajā gadā šajos rajonos pieprasījums pēc privātmājām bija lielāks nekā pēc dzīvokļiem, turklāt privātmāju piedāvājums nebija īpaši plašs. Šie apstākļi arī noteica privātmāju īres cenas, kas bija no

1 000 eiro mēnesī par vienkāršu, nelielu un mēbeļētu māju līdz 180 kvadrātmetriem līdz pat 2 500 eiro mēnesī par augstas kvalitātes un pilnībā aprīkotu privātmāju, kuras platība ir ap 250 kvadrātmetriem.

Babītes novada privātmājas bija iecienījuši ārzemnieki un vēstniecību darbinieki, tā kā Piņķos atrodas Latvijas Starptautiskā skola, kurā mācības notiek angļu valodā.

### Privātmāju cenas Mārupē

Guļamistabu skaits	Ēkas kopējā platība, m <sup>2</sup>	Zema līmeņa, EUR/mēn.	Vidēja līmeņa, EUR/mēn.	Augsta līmeņa, EUR/mēn.
3	150 – 180	600	1 000	1 500
4	180 – 240	750	1 500	2 000
5	230 – 350	850	1 800	2 500

Avots: ARCO REAL ESTATE

Privātmāju segments 2017. gadā joprojām neattīstījās, jo piedāvājums nesaskanēja ar pieprasījumu: īrei lielākoties tik piedāvātas mājas, kas būvētās "treknajos gados", ar novecojušu interjeru un mūsdienai vajadzībām neatbilstošu platību.

Šajā sektorā aktīvākā sezona bija pavasaris, kad cilvēki pārvācās uz vasarnīcām un privātmājām. Pavasaris bija laiks, ko īrnieki iecienījuši tādēļ, ka, pārvācoties uz jaunu dzīvesvietu, varēja labiekārtot teritoriju. Otrs laika periods, kad privātmāju īres tirgū varēja novērot īpašu aktivitāti, bija septembris.

Analizējot īres tirgus juridisko aspektu, īres līgumi bieži vien tika noslēgti uz vairākiem gadiem, īres termiņam sasniedzot pat piecus un vairāk gadus, kā rezultātā jauni privātmāju piedāvājumi tirgū parādījās retāk nekā dzīvokļu sektorā.



## TIRGUS PĀRSKATA AUTORI

### Māris Laukalējs

Valdes loceklis

1. vērtēšanas nodaļas vadītājs

Tālr. +371 2923 0073

E-pasts: maris.laukalejs@arcoreal.lv

### Jānis Dzedulis

Tirgus analītiķis

Nekustamo īpašumu vērtētājs

Tālr. +371 2835 5271

E-pasts: janis.dzedulis@arcoreal.lv

### Ieva Jansone

Valdes locekle

Dzīvojamā fonda pārdošanas nodaļas vadītāja

Tālr. +371 2911 4811

E-pasts: ieva.jansone@arcoreal.lv

### Dzintars Bērziņš

Dzīvojamā fonda īres nodaļas vadītājs

Tālr. +371 2613 7222

E-pasts: dzintars.berzins@arcoreal.lv

### Dainis Guks

Mārketinga un sabiedrisko attiecību vadītājs

Tālr. +371 2830 0908

E-pasts: dainis.guks@arcoreal.lv

### Mārtiņš Lācis

Mārketinga projektu vadītājs

Tālr. +371 2948 5373

E-pasts: martins.lacis@arcoreal.lv

© ARCO REAL ESTATE, 2017

Citēšanas vai pārpublicēšanas gadījumā saskaņošana ar SIA ARCO REAL ESTATE obligāta.