

TIRGUS PĀRSKATS

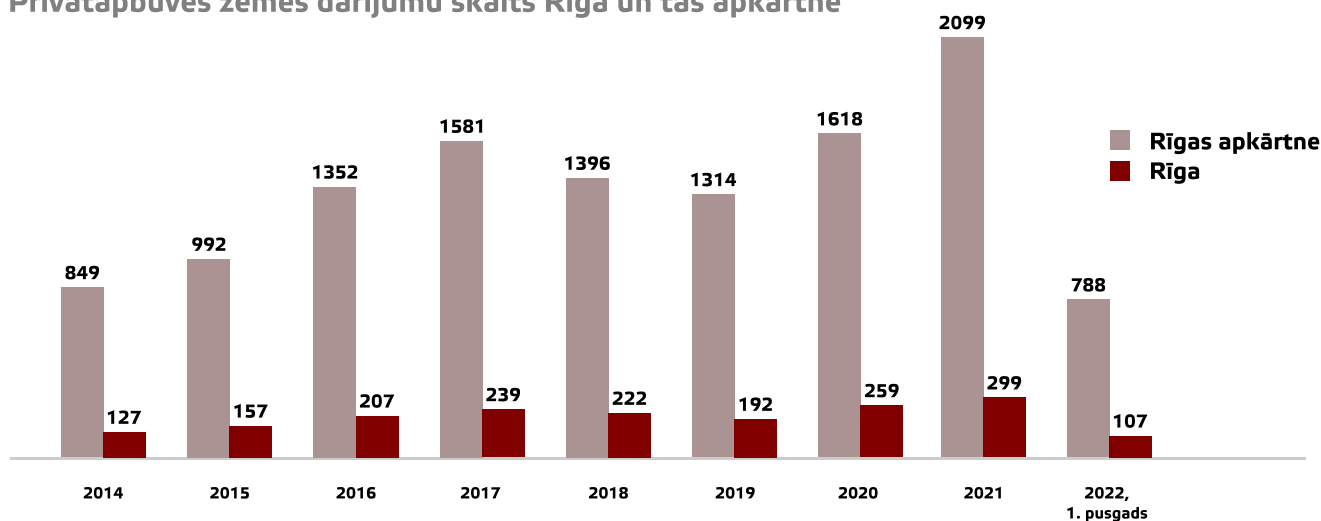
Zeme privātbūvei
2022. gada 1. pusgads

Zeme privātapbūvei

2022. gada 1. pusgads

2022. gada 1. pusgadā privātmāju apbūves zemes tirgū aktivitāte samazinājās. Iepriekšējos divos gados tika novērots darījumu skaita būtisks pieaugums (2021. gadā darījumu skaits palielinājās par 28 %). 2022. gada 1. pusgadā darījumu skaits ar privātmāju apbūves zemi, kuras platība bija virs 600 m², Rīgā un Rīgas apkārtnē nepārsniedza pusi no 2021. gada rādītājiem. Salīdzinot ar 2021. gada 2. pusgadu, darījumu skaits bija par 3 % mazāks, savukārt, salīdzinot ar 1. pusgadu – par 39 % mazāks. Tikmēr privātmāju apbūves zemes cenām Rīgā un Rīgas apkārtnē novērots cenu pieaugums – darījumu vidējā cena Rīgā palielinājās par 1 %, bet Rīgas apkārtnē par 8 %. Zemesgabalu cenas pieauga visos Rīgas apkārtnes lielākajos privātmāju rajonos – Ādažos, Mārupē, Ropažos un Ķekavas novadā. 2022. gadā privātmāju apbūves zemesgabaliem visbūtiskāk cenas pieauga Ropažu un Mārupes novadā.

Privātapbūves zemes darījumu skaits Rīgā un tās apkārtnē



Avots: VALSTS ZEMES DIENESTS

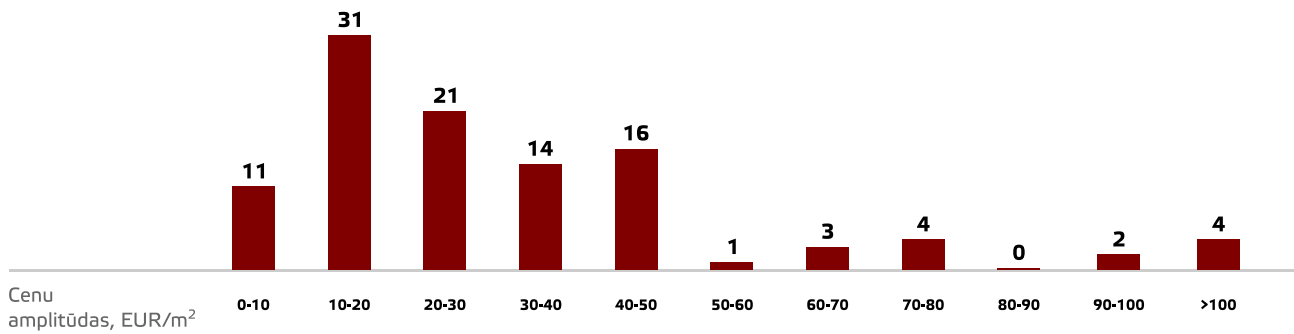
Galvenie cenu ietekmējošie faktori, iegādājoties zemi vienģimenes ēku celtniecībai, 2022. gadā bija:

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

Zeme privātapbūvei Rīgā

2022. gada 1. pusgadā privātmāju apbūves zemēm Rīgā cenu līmenis saglabājās gandrīz nemainīgs. Darījumu vidējā cena bija par 1 % augstāka nekā 2021. gadā. Savukārt darījumu skaits 2022. gadā samazinājās salīdzinot ar 2021. gada otro pusgadu, darījumu skaits šī gada 1. pusgadā bija par 17 % mazāks, savukārt, salīdzinot ar pirmo pusgadu pērn, - par 37 % mazāks. Šī gada pirmajā pusē visvairāk darījumu notika 10 - 20 EUR/m² robežās. Samazinājās arī ekskluzīvu privātmāju apbūves zemesgabalu darījumu skaits par cenu virs 100 EUR/m². Darījumu skaita pieaugums konstatēts lētākajiem un vidējās cenas apbūves zemesgabaliem. 2022. gadā privātmāju apbūves zemes Rīgā galvenokārt iegādātas par cenu līdz 50 EUR/m².

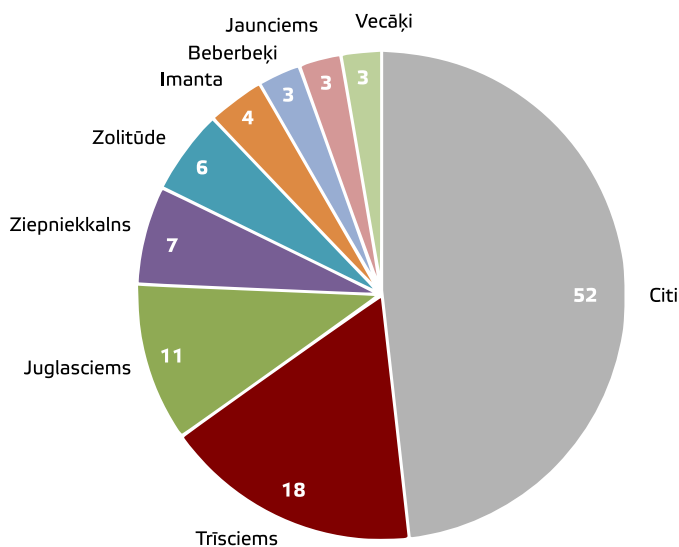
Privātpbūves zemes darījumu skaits Rīgā pēc cenu amplitūdām 2022. gada 1. pusgadā



Avots: VALSTS ZEMES DIENESTS

Populārākie Rīgas privātmāju rajoni pēc notikušo darījumu skaita bija Trīsciems (18 darījumi) un Juglasciems (11). Pārējos Rīgas privātmāju rajonos reģistrēto darījumu skaits bija mazāks par desmit. Šie divi populārākie mikrorajoni kopā veidoja 27 % no Rīgas privātpbūves zemes darījumu kopskaita.

Darījumu skaits Rīgas mikrorajonos 2022. gada 1. pusgadā



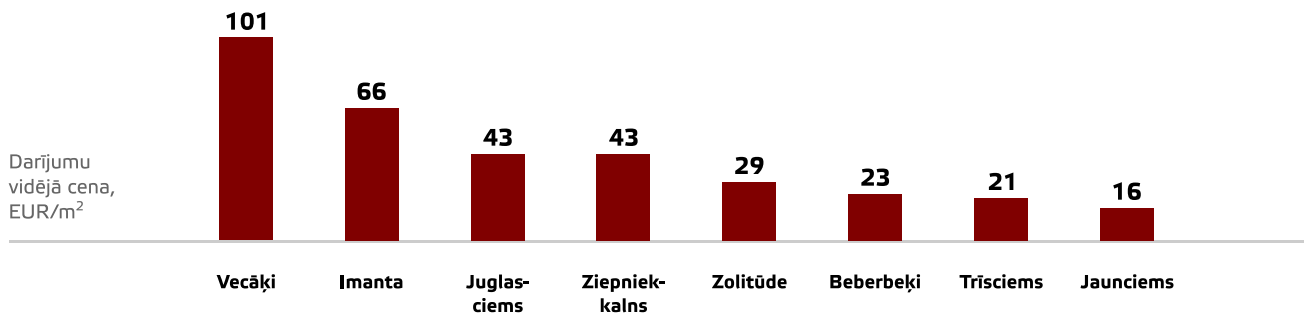
Avots: VALSTS ZEMES DIENESTS

Saskaņā ar notikušajiem darījumiem Rīgas privātmāju apbūves rajonos, privātmāju dārgākā apbūves zeme pēc darījumu vidējās cenas 2022. gada pirmajā pusē bija Vecāķos. Augstas cenas zemesgabaliem piedāvājumā bija arī tādās apkaimēs kā Mežaparks, Teika un Bergi. Tomēr 2022. gadā šajās apkaimēs netika konstatēts neviens darījums, kas būtu atbilstošs tirgus līmenim.

Lielākais 2022. gadā konstatētais privātmāju apbūves zemes darījums notika Imantā par 197 EUR/m² (2021. gadā lielākais darījums arī notika Mežaparkā par 223 EUR/m², bet 2020. gadā - par 168 EUR/m²). Dārgākajā Rīgas privātmāju rajonā - Mežaparkā - 2022. gada 1. pusgadā netika reģistrēts neviens darījums. Tajā pašā laikā 2022. gada vidū piedāvājumā bija atrodami zemesgabali Mežaparkā par cenu līdz 230 EUR/m².

Lētākie zemesgabali gan piedāvājumā, gan pēc darījumu cenām bija Trīsciemā. Tur darījumu vidējā cena bija 21 EUR/m², bet vairāki darījumi notika 10-15 EUR/m² robežās. Salīdzinoši zemas cenas darījumos fiksētas arī Jaunciemā. Tas skaidrojams ar faktu, ka šajos rajonos bija vājāk attīstīta infrastruktūra un tie atrodās tālāk no pilsētas centra.

Privātmāju zemesgabalu vidējā cena Rīgas apkaimēs 2022. gada 1. pusgadā, EUR/m²

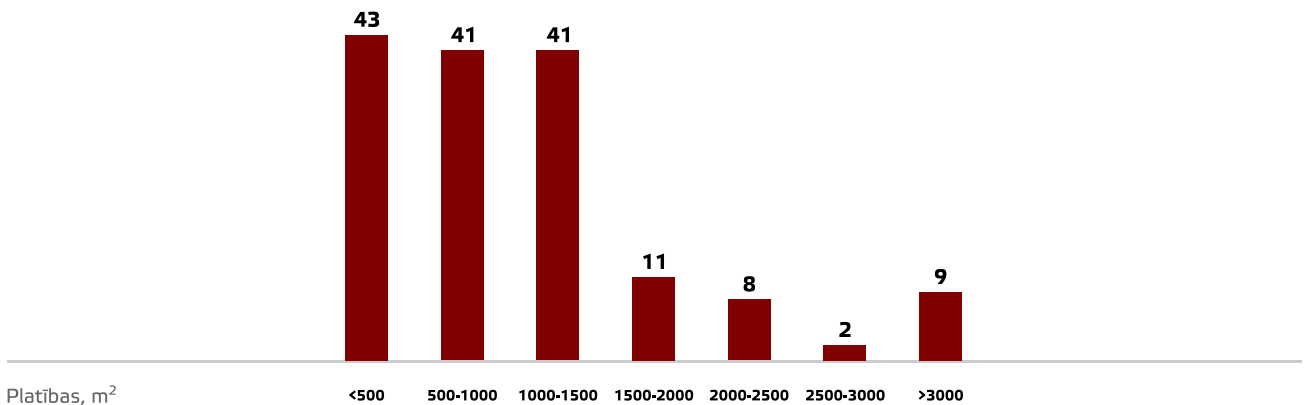


Avots: VALSTS ZEMES DIENESTS

Privātmāju apbūves zemesgabalu vidējā platība Rīgā 2022. gada 1. pusgadā darījumos bija 1 122 m². Analizējot 2022. gada pirmajā pusgadā privātmāju apbūves zemesgabalu darījumu struktūru pēc to platības, gandrīz trešā daļa (28 %) no visiem darījumiem bija nelieli zemesgabali platībā līdz 500 m². Zemesgabali platībā no 500 līdz 1 500 m² tirgū bija vispieprasītākie, un to darījumu skaits kopā veidoja vairāk nekā pusi (53 %) no notikušo darījumu skaita. Šādu platību zemesgabali visvairāk tika pārdoti Imantā, Trīsciēmā, Beberbeķos un citur Rīgas apkārtnē.

Savukārt zemesgabali platībā no 1 500 līdz 3 000 m² veidoja ievērojami mazāku proporciju – 21 %. Šajā cenu amplitūdā visvairāk darījumu notika ar zemesgabaliem tādos privātmāju apbūves rajonos kā Juglasciems, Trīsciems, Ziepiņkalns un citi. Zemesgabali platībā virs 3 000 m² veidoja tikai 6 % no kopējā darījumu skaita un tie notika Zolitūdē, kā arī citos privātmāju rajonos.

Privātmāju apbūves zemes darījumu skaits Rīgā dalījumā pēc platības 2022. gada 1. pusgadā



Avots: VALSTS ZEMES DIENESTS

Zeme privātmāju apbūvei Rīgas apkārtnē

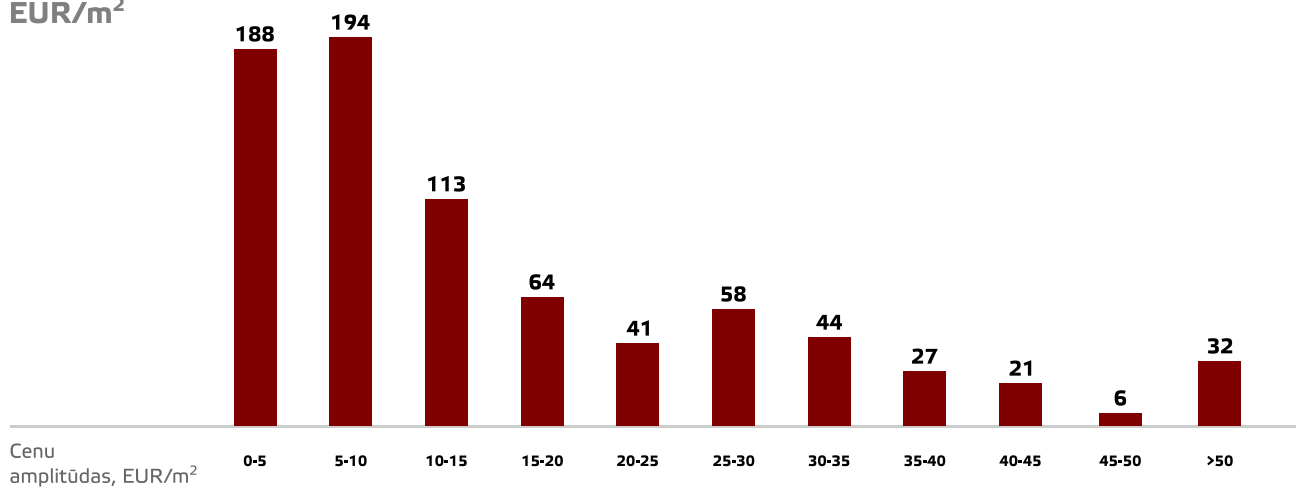
2022. gada 1. pusgadā Rīgas apkārtnes privātmāju apbūves zemes tirgū aktivitāte samazinājās - darījumu skaits bija par 1 % mazāks nekā 2021. gada 2. pusgadā un par 39 % mazāks nekā 1. pusgadā. 2022. gada pirmajā pusē Rīgas apkārtnes novados notika 788 apbūves zemes darījumi. Privātmāju apbūves zemesgabalu cenas Rīgas apkārtnē 2022. gada pirmajā pusē palielinājās. Analizējot notikušos darījumus 2022. gada 1. pusgadā, privātmāju apbūves zemesgabala vidējā cena palielinājās par 8 % (2021. gadā vidējā cena palielinājās par 18 %). 2022. gadā darījumu vidējā cena visvairāk palielinājās Ropažu novadā, proti, no 16 līdz 21 EUR/m².

Visvairāk darījumu ar privātmāju apbūves zemi Rīgas apkārtnē 2022. gadā tika reģistrēti par cenu no 5 līdz 10 EUR/m². Par šādu cenu visvairāk darījumu reģistrēti Ķekavas novadā (52). Joprojām daudz darījumu notika par cenu līdz 5 EUR/m², tomēr to skaits samazinājās, salīdzinot ar iepriekšējo gadu (2021. gadā darījumu skaits palielinājās par 22 %). Šajā cenu kategorijā visvairāk darījumu notika Siguldas novadā.

2022. gadā lielākā daļa darījumu (63 %) Rīgas apkārtnē notika par cenu līdz 15 EUR/m². Darījumu skaits Rīgas apkārtnē palielinājās tiem zemesgabaliem, kuriem cena bija 30-35 EUR/m². Tie lielākoties bija darījumi ar apbūves zemesgabaliem Mārupes, Ādažu un Ropažu novadā.

Darījumu skaits ar zemesgabaliem par cenu virs 50 EUR/m² 2022. gada pirmajā pusē pieauga. Šajā cenu kategorijā kopumā notika jau 32 darījumi, galvenokārt Mārupes novadā.

Darījumu skaits Rīgas apkārtnē dalījumā pēc cenu amplitūdām 2022. gada 1. pusgadā, EUR/m²



Avots: VALSTS ZEMES DIENESTS

Dārgākā apbūves zeme individuālo māju būvniecībai bija Mārupes novadā, kur darījumu vidējā cena bija 28 EUR/m². Salīdzinot ar 2021. gadu, darījumu vidējā cena Mārupes novadā šī gada pirmajā pusē pieauga par 27 %.

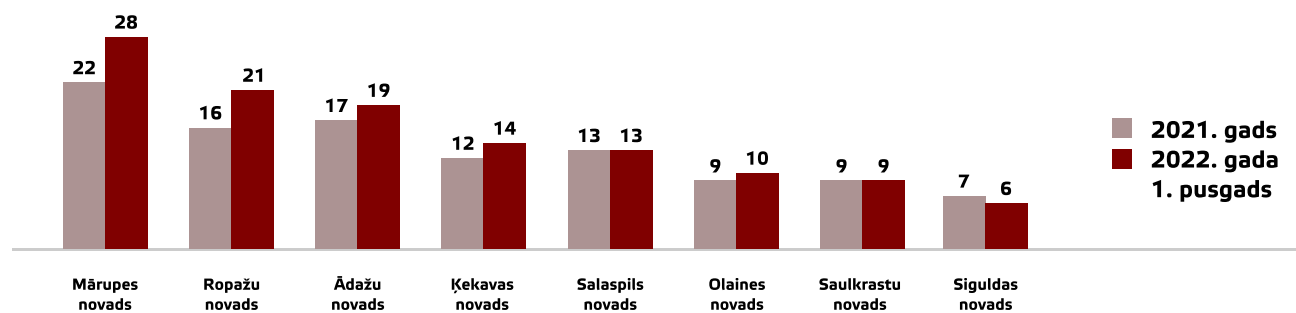
Dārgākie zemesgabali Mārupes novadā tika pārdoti galvenokārt Piņķos. Nākamie dārgākie apbūves zemesgabalu rajoni Rīgas apkārtnē bija Ropažu un Ādažu novads. Dārgākie zemesgabali Ādažu novadā tika pārdoti Baltezerā, Carnikavā un Ādažos, bet Ropažu novadā augstākās cenas zemesgabaliem bija Sunišos, Berģos un Langstiņos.

Apbūves zemesgabala dārgākais darījums notika Ropažu novadā, Garkalnes pagastā, Sunišos, kur 1 170 m² liels zemesgabals tika pārdots par 114 EUR/m² (2021. gadā dārgākais darījums tika reģistrēts Ķekavas novadā, Katlakalnā – 112 EUR/m²). Citi apbūves zemesgabalu darījumi par ievērojami augstām cenām 2022. gada pirmajā pusē reģistrēti Mārupes novadā, Piņķos. Dārgākie zemesgabali piedāvājumā 2022. gada vidū bija Mārupes novadā – Mārupē un Piņķos, kur piedāvājumu cenas sasniedza 125 EUR/m².

Salīdzinot ar 2021. gadu, darījumu vidējā cena 2022. gadā visvairāk pieauga privātmāju apbūves zemesgabaliem Ropažu novadā. Ropažu novads 2021. gadā novadu reformas rezultātā paplašinājās un apvienoja Ropažu, Garkalnes un Stopiņu novadu.

Saskaņā ar reģistrētajiem darījumiem lētākie privātmāju apbūves zemesgabali, līdzīgi kā iepriekšējos gados, arī 2022. gada pirmajā pusē Rīgas apkārtnē bija Saulkrastu un Siguldas novadā. Darījumu vidējā cena Siguldas novadā pēdējā pusgada laikā samazinājās, bet Saulkrastu novadā saglabājās 2021. gada līmenī.

Privātapbūves zemesgabalu vidējā cena Rīgas apkārtnes novados, EUR/m²



Avots: VALSTS ZEMES DIENESTS

Privātpabūves zemes cenas Rīgas apkārtnē 2022. gadā, EUR/m²

Apdzīvotā vieta	Zemes gabali platībā līdz 1800 m ²			Zemes gabali platībā no 1800 līdz 3000 m ²		
	Minimālā cena	Raksturīgā cena	Maksimālā cena	Minimālā cena	Raksturīgā cena	Maksimālā cena
Jaunmārupe	20	25	45	15	20	35
Mārupe	35	40	60	30	35	60
Babīte, Piņķi	35	70	100	25	50	80
Dreiliņi, Vālodzes, Dzidriņas	20	25	50	15	20	30
Olaine, Jaunolaine	10	15	25	10	10	15
Ādaži	20	30	50	15	25	30
Berģi, Bukulti	30	35	70	25	35	60
Baltezers	35	40	50	30	35	45
Ķekava	10	15	30	7	10	20
Rāmava, Katlakalns	20	35	65	20	25	45
Baloži, Titurga	20	25	40	15	20	35
Salaspils	15	20	40	10	15	20

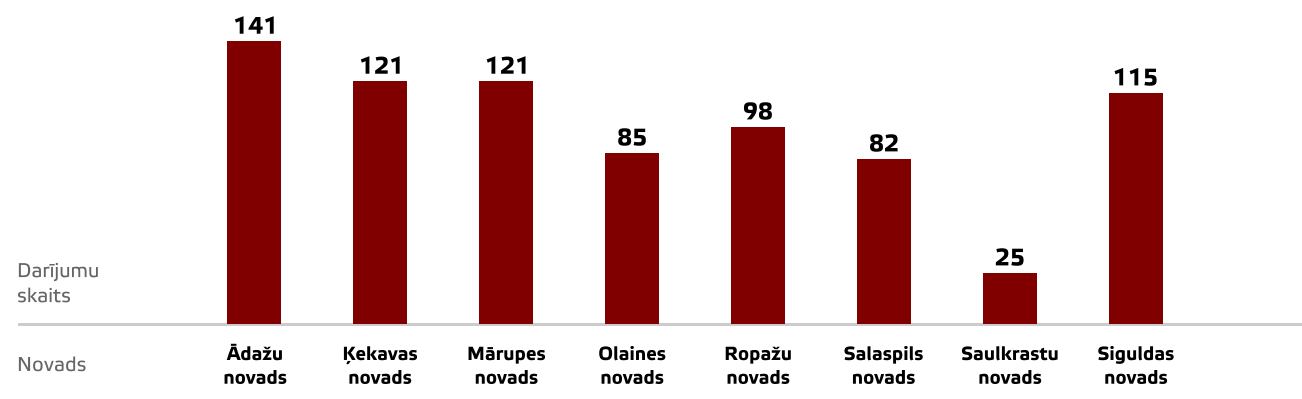
Avots: VALSTS ZEMES DIENESTS, ARCO REAL ESTATE

2022. gada 1. pusgadā darījumu skaita līderis Rīgas apkārtnē bija Ādažu novads. Iepriekšējos divos gados visvairāk darījumi tika reģistrēti Mārupes novadā. Pusgada laikā Ādažu novadā notika 141 privātmāju apbūves zemes darījums, tomēr, salīdzinot ar aizvadīto gadu, darījumu skaits saruka.

Darījumu skaits bija salīdzinoši augsts arī Ķekavas un Mārupes novadā – pusgada laikā katrā novadā reģistrēts 121 darījums. Vismazāk privātmāju apbūves zemes darījumu notika Saulkrastu novadā.

Darījumu skaita pieaugumu 2022. gadā var prognozēt vienīgi Olaines un Siguldas novadā, kur 1. pusgada darījuma skaita rādītājs pārsniedz pusi no 2021. gadā reģistrētajiem. Pārējos Rīgas apkārtnes novados, visticamāk, darījumu skaits šogad samazināsies. Jāatzīmē, ka 2021. gadā visos Rīgas apkārtnes novados tika novērots darījumu skaita pieaugums.

Privātpabūves zemes darījumu skaits dalījumā pēc novadiem 2022. gada 1. pusgadā



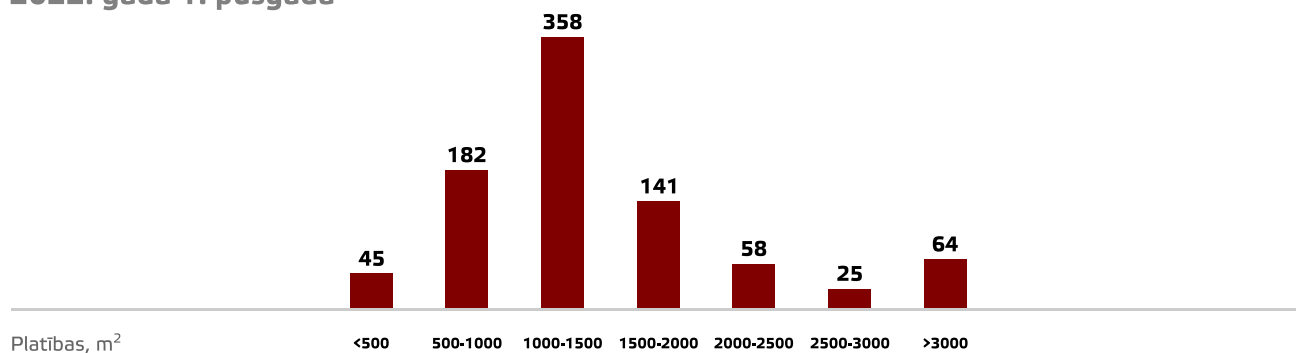
Avots: VALSTS ZEMES DIENESTS

Darījumiem Rīgas apkārtnē bija raksturīgas lielākas zemesgabalu platības nekā Rīgā. Privātmāju apbūves zemesgabalu vidējā platība Rīgas apkārtnē 2022. gada 1. pusgadā darījumos bija 1 727 m², kas bija par 58 % lielāka nekā Rīgā (1 122 m²). 1. pusgadā Rīgas apkārtnes zemesgabalu vidējā platība darījumos palielinājās. Pērn tā bija 1 727 m².

1. pusgadā visvairāk darījumu notika ar apbūves zemesgabaliem platībā no 1 000 līdz 1 500 m²: pusgada laikā notika 358 darījumi jeb 41 % no kopējā darījumu skaita. Salīdzinoši vairāk darījumu ar šādas platības zemesgabaliem tika reģistrēti Ādažu novadā (85). Tāpat salīdzinoši daudz darījumu notika ar zemesgabaliem platībā no 500 līdz 1 000 m²: šo darījumu skaits sasniedza 21 % no kopskaita. Šajā platības amplitūdā visvairāk darījumu notika Olaines novadā (56).

Vismazāk pieprasītie zemesgabali bija platībā no 2500 līdz 3 000 m². Ar šādas platības zemesgabaliem 1. pusgadā visvairāk reģistrēti darījumi Ādažu novadā. Ar lielas platības zemesgabaliem virs 3 000 m² visvairāk darījumu notika Ķekavas novadā – 21.

Rīgas apkārtnes privātapbūves zemes darījumu skaits dalījumā pēc platības 2022. gada 1. pusgadā



Avots: VALSTS ZEMES DIENESTS

ARCO REAL ESTATE ir starptautisks uzņēmums ar vairāk nekā 25 gadu pieredzi Latvijas nekustamo īpašumu tirgū. Jau kopš uzņēmuma dibināšanas 1997. gadā ARCO REAL ESTATE nepārtraukti attīstās un sekmē darbinieku profesionālo izaugsmi, tādējādi palielinot sniegto pakalpojumu kvalitāti un kļūstot par vadošo pakalpojumu sniedzēju nozarē. Šobrīd uzņēmums, kurā nodarbināti vairāk nekā 50 kvalificēti speciālisti, pakalpojumus sniedz Rīgā, Jūrmalā, Saulkrastos, Daugavpilī, Jelgavā, kā arī Limbažos un citur Latvijā, klientiem piedāvājot starpniecību, vērtēšanu un konsultācijas dažādos nekustamo īpašumu segmentos.

Māris Laukalējs | Valdes loceklis | Vērtēšanas nodaļas vadītājs

maris.laukalejs@arcoreal.lv
Blaumaņa iela 5a-1, Rīga, Latvija, LV-1011
Tālrunis: +371 6736 5555
www.arcoreal.lv