



Latvijas nekustamo īpašumu tirgus pārskats 2024

SATURS

Dzīvokļi Rīgas centrā	3	Nekustamie īpašumi Jūrmalā	67
Kopējā situācija dzīvokļu tirgū Rīgas centrā	3	Sērijveida dzīvokļi	68
Rīgas centra dzīvokļu cenu izmaiņas	4	Īres tirgus	69
Rīgas centra rajons (tuvais centrs)	6	Jaunie projekti	70
Rīgas centra perifērija	6	Privātmājas	71
Klusais centrs	7	Apbūves zeme	72
Vecrīga	8	Komerclatības	73
Rīgas centra dzīvokļu darījumu analīze	9		
Dzīvokļu piedāvājums Rīgas centrā	11	Lauksaimniecības zeme	74
		Darījumu skaits un pārdotā zemes platība	74
Dzīvokļi sērijveida mājās		Lauksaimniecības zemes cenas	76
Rīgas mikrorajonos	12		
Dzīvokļi jaunos projektos	24	Sērijveida dzīvokļi	78
Jauno projektu dzīvokļu darījumu analīze Rīgā	24	Rīgas apkārtnes novados	78
Jauno projektu dzīvokļu tirgus Rīgas mikrorajonos	26		
Jauno projektu dzīvokļu tirgus Rīgas centrā	29	Zemgales reģions	81
		Dzīvokļi	81
Īres tirgus	33	Privātmājas	82
Dzīvojamo telpu īre	33	Privātās apbūves zeme	82
Īres dzīvokļi jaunos projektos	34		
Īres dzīvokļu izvēli nosaka sekojoši faktori	35	Vidzemes reģions	83
		Dzīvokļi	83
Zeme privātpabūvei	36	Privātmājas	84
Zeme privātpabūvei Rīgā	37	Privātās apbūves zeme	85
Zeme privātmāju apbūvei Rīgas apkārtne	39		
Vienģimeņu privātmājas	43	Latgales reģions	86
Privātmājas Rīgā	45	Dzīvokļi	86
Privātmājas Rīgas apkārtne	48	Privātmājas	87
		Privātās apbūves zeme	88
Komerclatību nomas tirgus	52	Kurzemes reģions	89
Biroja nomas tirgus	53	Dzīvokļi	89
Industriālās ražošanas un noliktavu telpu noma	57	Privātmājas	90
Mazumtirdzniecības un pakalpojumu telpas	59	Privātās apbūves zeme	91
		Tirgus pārskata autori	92
Zemes īpašumi komerciāla un			
industriāla rakstura apbūvei	61		
Komercapbūves zeme (biroju ēkas, tirdzniecības centri, daudzdzīvokļu mājas)	62		
Zemes īpašumi ražošanas, loģistikas vai industriālo parku izbūvei	65		

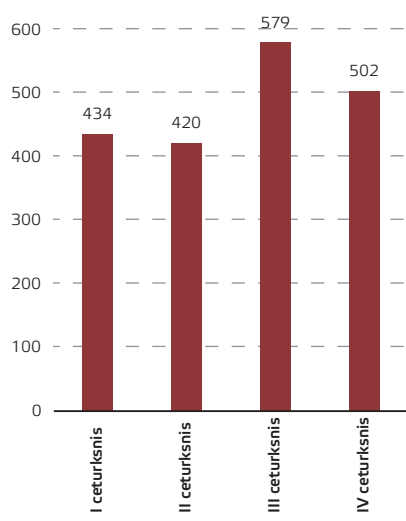
Dzīvokļi Rīgas centrā

KOPĒJĀ SITUĀCIJA DZĪVOKĻU TIRGŪ RĪGAS CENTRĀ

2024. gadā Rīgas centra dzīvokļu tirgū aktivitāte palielinājās. 2024. gadā reģistrēti 1 935 darījumi Rīgas centrā, kas bija par 11 % vairāk nekā 2023. gadā. Pērn darījumu skaita līmenis bija viens no augstākajiem pēdējo desmit gadu laikā.

Gada griezumā visvairāk darījumu notika trešajā ceturksnī – 579, bet vismazāk otrajā ceturksnī – 420.

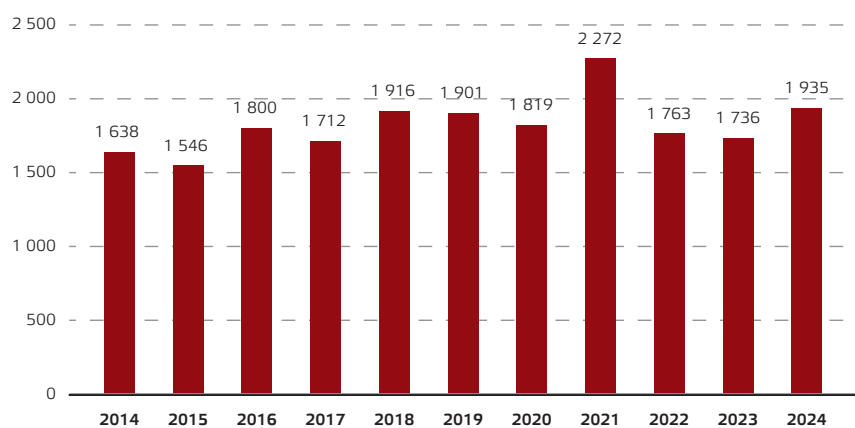
Rīgas centra dzīvokļu darījumu skaita dinamika pa ceturkšņiem



Avots: VALSTS ZEMES DIENESTS

Kopš 2016. gada cenu līmenis katru gadu palielinājās, kam sekoja neliels cenu kritums 2023. gadā. Tomēr 2024. gadā centra dzīvokļu cenas atkal pieauga. Straujākais cenu pieaugums tika novērots 2019. gadā, kad cenas palielinājās par vairāk nekā 10 %. 2024. gadā centra dzīvokļu cenas bija par 31 % augstākas nekā 2016. gadā.

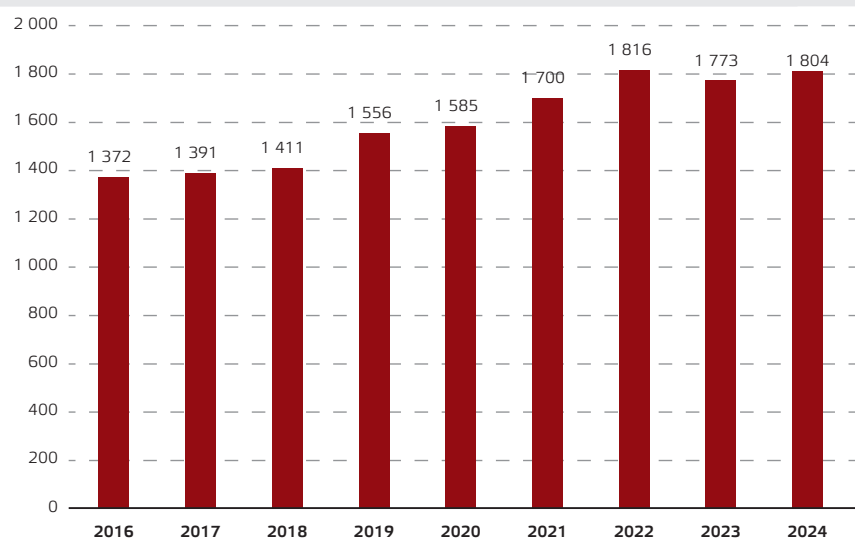
Rīgas centra dzīvokļu darījumu skaita dinamika



Avots: VALSTS ZEMES DIENESTS

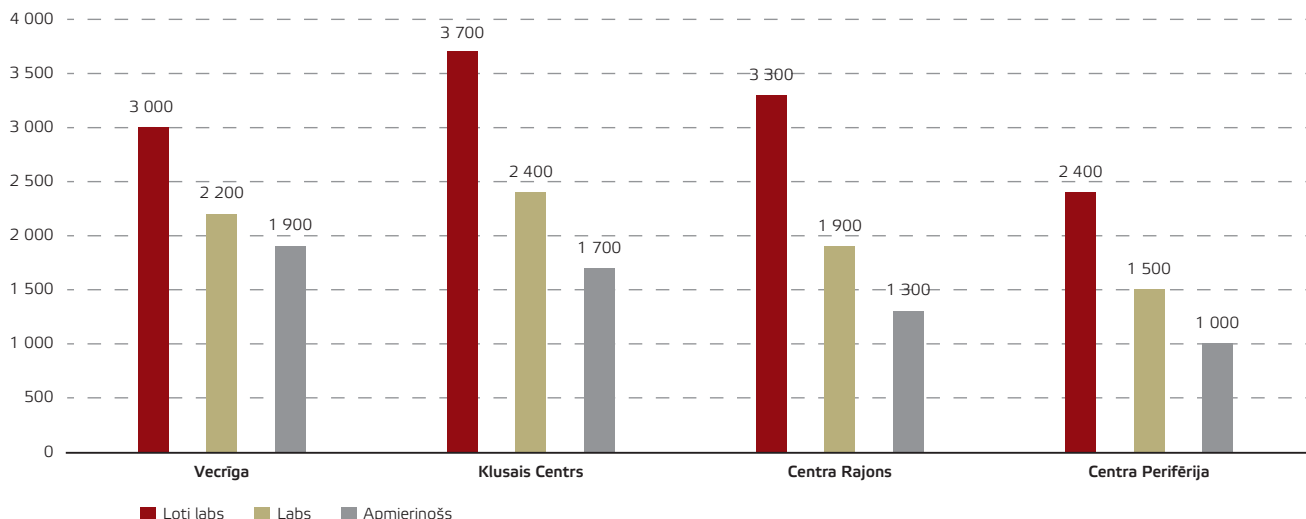
2024. gadā Rīgas centra dzīvokļu cenas palielinājās par 2 %. Rīgas centra dzīvokļu darījumu vidējā cena pieauga līdz 1 804 EUR/m².

Rīgas centra dzīvokļu darījumu vidējās cenas dinamika, EUR/m²



Avots: ARCO REAL ESTATE

Rīgas centra dzīvokļu kvadrātmetra cenas 2024. gada beigās, EUR/m²

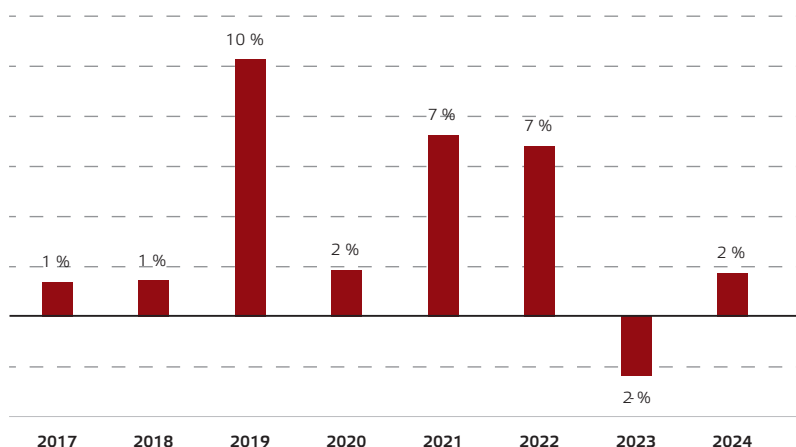


Avots: ARCO REAL ESTATE

RĪGAS CENTRA DZĪVOKĻU CENU IZMAIŅAS

Rīgas centrālajā daļā 2024. gadā dzīvokļu cenām bija tendence nedaudz palielināties. 2021. un 2022. gadā Rīgas centra dzīvokļiem bija izteikts cenu pieaugums, savukārt 2023. gadā tika novērota neliela cenu lejupslīde. 2024. gads atgriezta centra dzīvokļu cenas 2022. gada līmenī. Joprojām dzīvokļu augstākās cenas bija tuvajā un Klusajā centrā, kur cenas atsevišķos darījumos pārsniedza 5 000 un 6 000 EUR/m².

Rīgas centra dzīvokļu cenu izmaiņas



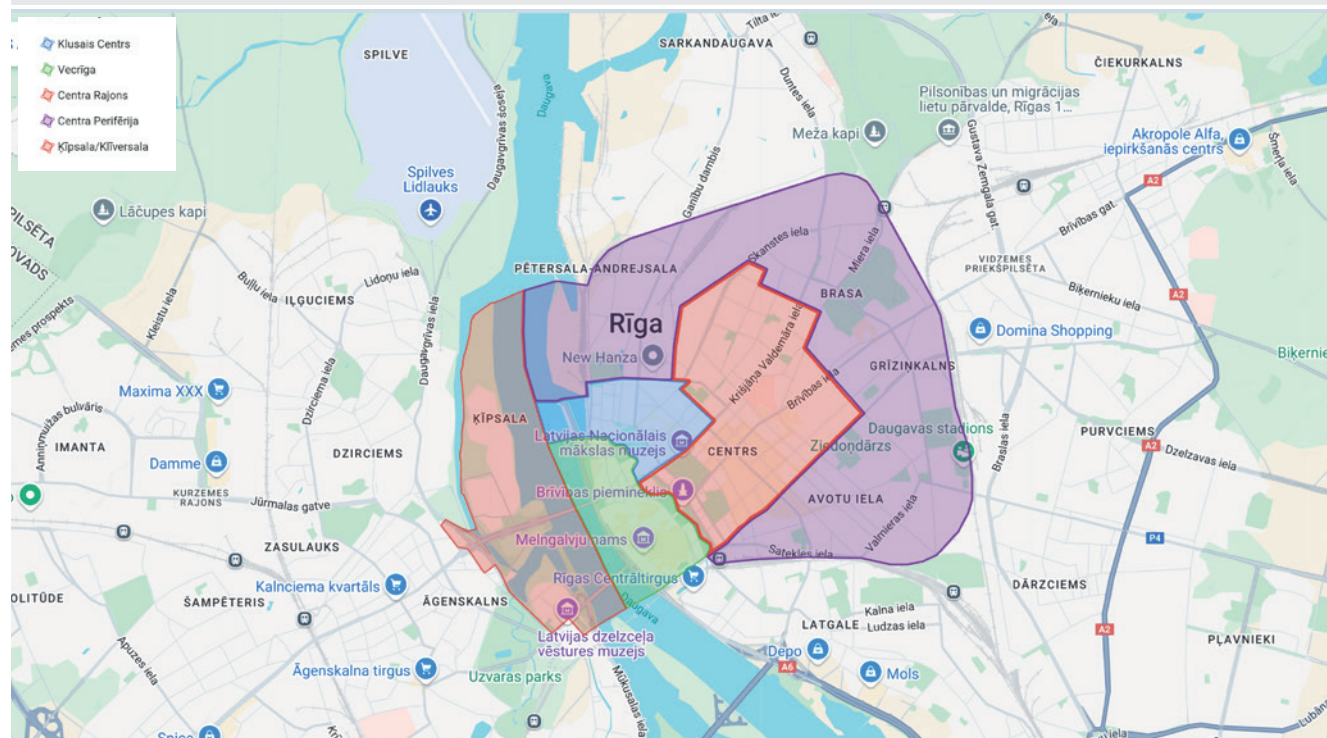
Avots: ARCO REAL ESTATE



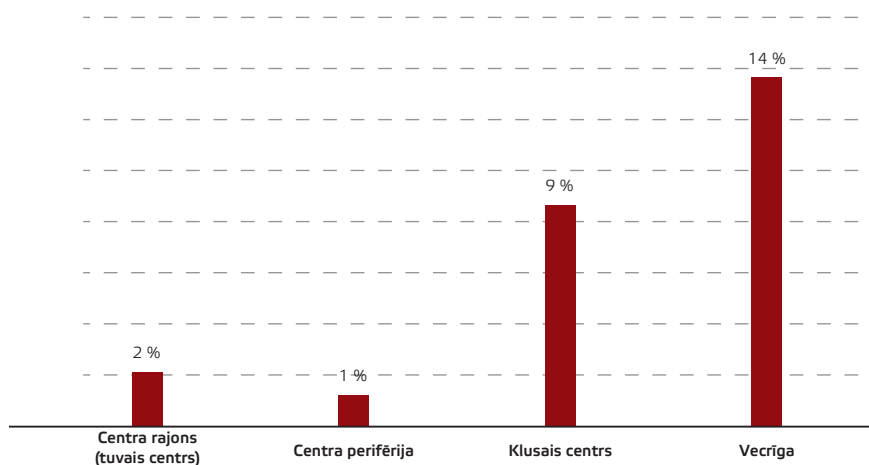
Dzīvokļu cenu lielākās izmaiņas gada laikā notika Vecrīgā, kur cenas palielinājās vidēji par 14 %. Arī Klusajā centrā cenu pieaugums bija diezgan liels (+ 9 %). Salīdzinoši liels cenu pieaugums Klusajā centrā un Vecrīgā skaidrojams ar to, ka 2023. gadā bija vērojams būtisks cenu kritums šajās vietās. Gan Vecrīgā, gan Klusajā centrā arī piedāvājumā atrodami

galvenokārt dzīvokļi ar kvalitatīvu telpu apdari, atjaunotās mājās, un cenas dzīvokļiem šādās ēkās bija salīdzinoši augstas. Tuvajā centrā un perifērijā cenu līmenis tikai nedaudz palielinājās, salīdzinot ar iepriekšējo gadu.

Rīgas centra apkaimju sadalījums



Rīgas centra dzīvokļu kopējās cenu izmaiņas pēc novietojuma



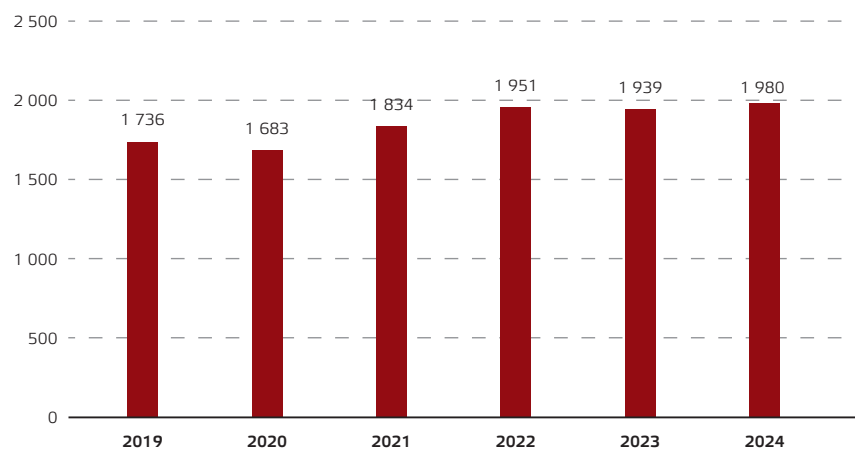
Avots: ARCO REAL ESTATE

RĪGAS CENTRA RAJONS (TUVAIS CENTRS)

Salīdzinot ar 2023. gadu, Rīgas centra rajonā dzīvokļu cenas 2024. gadā nedaudz palielinājās. Cenas gada laikā pieauga vidēji par 2 %. Dzīvokļa darījumu vidējā cena pieauga līdz 1 980 EUR/m².

Dzīvokļu darījumu skaits 2024. gadā tuvajā centrā palielinājās – par 15 %. Vidējās cenas gada beigās centra rajonā bija ap 1 300 EUR/m² dzīvokļiem apmierinošā stāvoklī, dzīvokļiem labā stāvoklī ap 1 900 EUR/m², savukārt ļoti labā stāvoklī ap 3 300 EUR/m². Augstākas cenas raksturīgas dzīvokļiem ar augstvērtīgu apdari, kuri atrodas Vecrīgas vai parku tuvumā, kā arī jaunuzceltās vai pilnībā renovētās ēkās.

Rīgas centra rajona (tuvais centrs) dzīvokļu darījumu vidējās cenas dinamika, EUR/m²



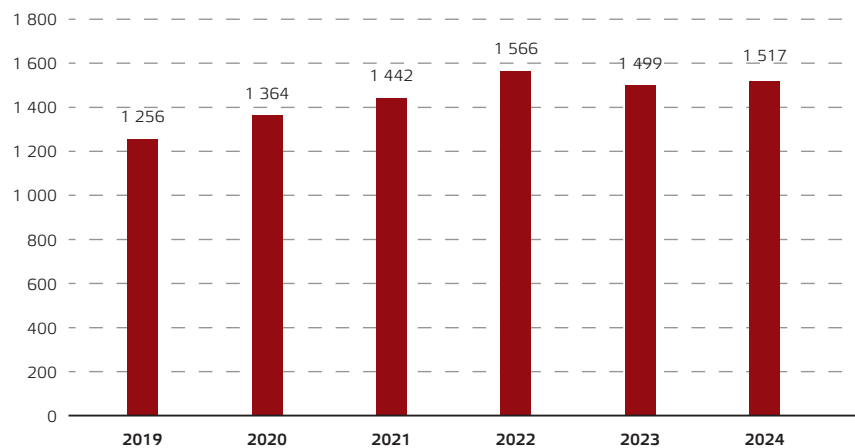
Avots: VALSTS ZEMES DIENESTS

Dārgākais darījums centra rajonā reģistrēts renovētā ēkā Raiņa bulvārī 27, projektā *RAIŅA NAMS* – darījuma cena pārsniedza 5 000 EUR/m². Šajā projektā arī citi darījumi notika par salīdzinoši augstām cenām – vairākos no tiem cenas pārsniedza 4 000 EUR/m². Vienas no dārgākajām cenām tuvajā centrā bija renovētā ēkā Marijas ielā 4, projektā *PLACE FOUR*, kur atsevišķu dzīvokļu darījumu cenas pārsniedza 4 000 EUR/m². Salīdzinoši augstas cenas bija renovētā ēkā Krišjāņa Barona ielā 69, kurā dārgākie darījumi reģistrēti par 3 900 un 4 500 EUR/m². Tie bija nelielas platības dzīvokļi, savukārt lielāku dzīvokļu kvadrātmetru pārdošanas cena bija zemāka. Tikai 2 % dzīvokļu darījumu Rīgas tuvajā centrā pārsniedza cenu robežu 4 000 EUR/m².

RĪGAS CENTRA PERIFĒRIJA

Rīgas centra perifērijā atrodas tādas apkaimes kā Grīziņkalns, Avoti, Brasa un Pētersala. Salīdzinot ar 2023. gadu, dzīvokļu darījumu aktivitāte pērn palielinājās par 15 %. Centra perifērijā 2024. gadā dzīvokļu cenas nedaudz pieauga. Cenas gada laikā pieauga vidēji par 1 %. Dzīvokļu darījumu vidējā cena Rīgas centra perifērijā sasniedza 1 517 EUR/m².

Rīgas centra perifērijas dzīvokļu darījumu vidējās cenas dinamika, EUR/m²



Avots: VALSTS ZEMES DIENESTS

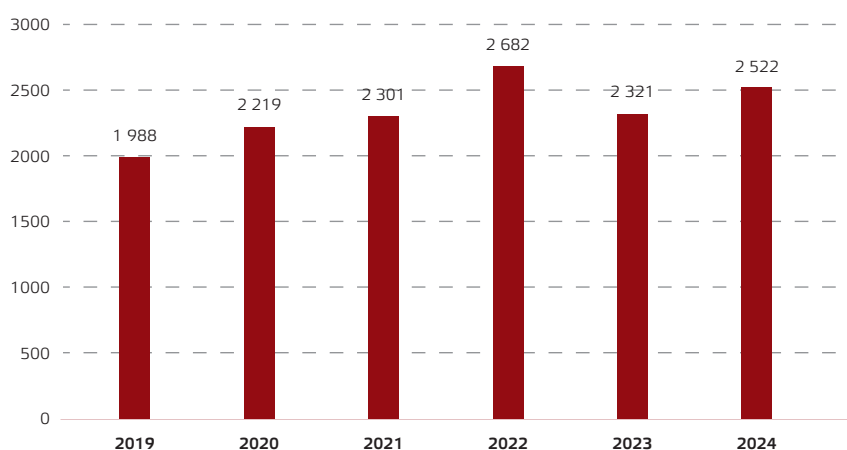
2024. gada beigās dzīvokļu vidējās cenas bija ap 1 000 EUR/m² dzīvokļiem apmierinošā stāvoklī, ap 1 500 EUR/m² dzīvokļiem labā stāvoklī un ap 2 400 EUR/m² dzīvokļiem ļoti labā stāvoklī. Augstākās cenas raksturīgas dzīvokļiem pilnībā renovētās vai jaunās ēkās, piemēram, jaunajā projektā *Merks Viesturdārzs*, kur darījumu cenas sasniedz 3 500 EUR/m² vai vairāk. Dārgākais darījums 2024. gadā Rīgas perifērijā bija jaunajā

projektā *Merks Viesturdārzs*, Rūpniecības ielā 33 par summu virs 3 700 EUR/m². Arvien vairāk darījumi centra perifērijā pārsniedza 3 000 EUR/m². Joprojām centra perifērijā varēja atrast dzīvokļus, kuru cena bija mazāka par 1 000 EUR/m². Šādiem dzīvokļiem parasti nebija visas nepieciešamās labierīcības, vai arī tie bija neapmierinošā tehniskā stāvoklī, vai atradās koka ēkās.

KLUSAIS CENTRS

Klusajā centrā 2024. gadā dzīvokļu cenas palielinājās. Cenas gada laikā pieauga vidēji par 9 %. Dzīvokļa darījumu vidējā cena Klusajā centrā pieauga līdz 2 522 EUR/m².

Rīgas Klusā centra dzīvokļu darījumu vidējās cenas dinamika, EUR/m²



Avots: VALSTS ZEMES DIENESTS

2024. gada beigās dzīvokļiem apmierinošā stāvoklī vidējā cena bija ap 1 600 EUR/m², dzīvokļiem labā stāvoklī ap 2 400 EUR/m², bet dzīvokļiem ļoti labā stāvoklī ap 3 700 EUR/m². Pērn aktivitāte Klusajā centrā būtiski samazinājās – darījumu skaits saruka par 21 %.

Lai arī bija darījumu skaita kritums, darījumu skaits ar augstas kvalitātes dzīvokļiem par cenu virs 3 000 EUR/m² palielinājās (+ 15 %). Līdzīgi kā 2023. gadā, darījumu augstākās cenas pērn bija jaunuzceltajā daudzdzīvokļu ēkā Strēlnieku ielā 4B (*Hepsor*), kur cenas pārsniedza 4 000 EUR/m². Arī jaunajā projektā *Art Luxury House*, Strēlnieku ielā 7, notika atsevišķi darījumi, kuros cenas bija ap 4 000 EUR/m². Dārgākais darījums Klusajā centrā 2024. gadā notika Strēlnieku ielā 5 (*HOFT*), kur dzīvokļa cena sasniedza 6 150 EUR/m².

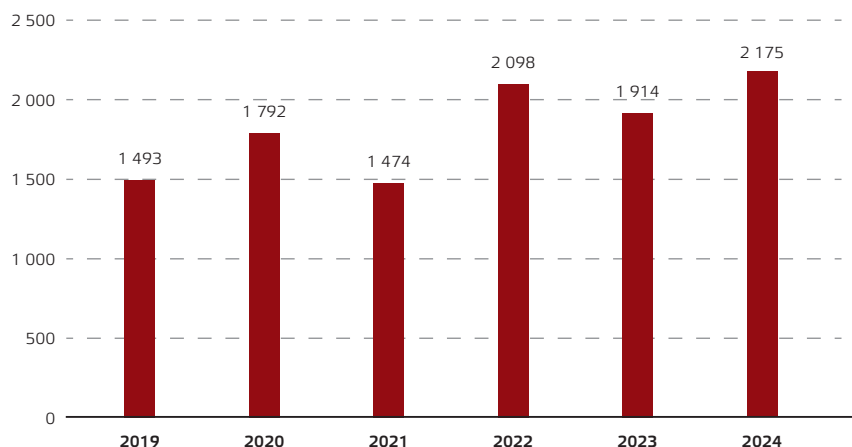


Tomēr lielākā daļa (71 %) no dzīvokļu darījumiem Klusajā centrā nepārsniedza 3 000 EUR/m². Dzīvokļiem apmierinošā tehniskā stāvoklī, nerenovētās ēkās, kā arī tādiem, kas atradās ēku pirmajos stāvos, vidējā cena bija ap 1 600 EUR/m². Vēl zemākas cenas bija gadījumos, kad dzīvokļa apdare bija neapmierinošā tehniskā stāvoklī vai dzīvoklim bija kādi apgrūtinājumi.

VECRĪGA

Salīdzinot ar 2023. gadu, pērn dzīvokļu cenas Vecrīgā pieauga. 2024. gadā dzīvokļu darījumu vidējā cena palielinājās par 14 %. Dzīvokļa darījumu cena pieauga līdz 2 175 EUR/m², kas bija augstākais rādītājs pēdējo gadu laikā.

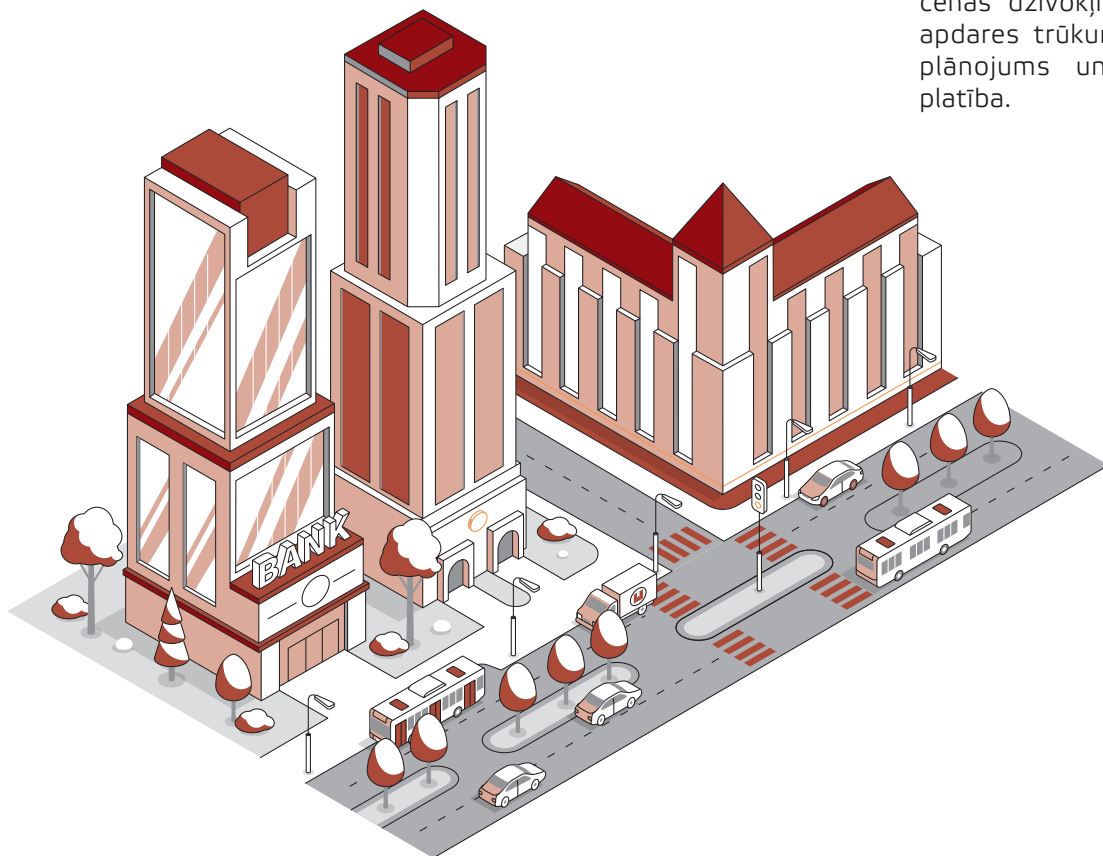
Vecrīgas dzīvokļu darījumu vidējās cenas dinamika, EUR/m²



Avots: VALSTS ZEMES DIENESTS

Vecrīgas dzīvokļu tirgū aktivitāte 2024. gadā samazinājās. Dzīvokļu darījumu skaits saruka par 7 %. 2024. gada beigās vidējās cenas dzīvokļiem apmierinošā stāvoklī bija ap 1 900 EUR/m², dzīvokļiem labā stāvoklī ap 2 200 EUR/m² un dzīvokļiem ļoti labā stāvoklī ap 3 000 EUR/m².

Vecrīgā deviņi dzīvokļu darījumi pārsniedza cenu 3 000 EUR/m² (2023. gadā netika reģistrēts neviens šāds darījums). 2024. gadā dārgākais dzīvoklis Vecrīgā tika pārdots 13. janvāra ielā 21, kur jaunuzceltā ēkā darījums notika par 4 795 EUR/m². Jāpiebilst, ka lētākie dzīvokļu piedāvājumi 2023. gada beigās Vecrīgā bija sākot no 1 700 EUR/m². Zemākas cenas dzīvokļiem bija raksturīgi apdares trūkumi vai slikts telpu plānojums un liela palīgtelpu platība.

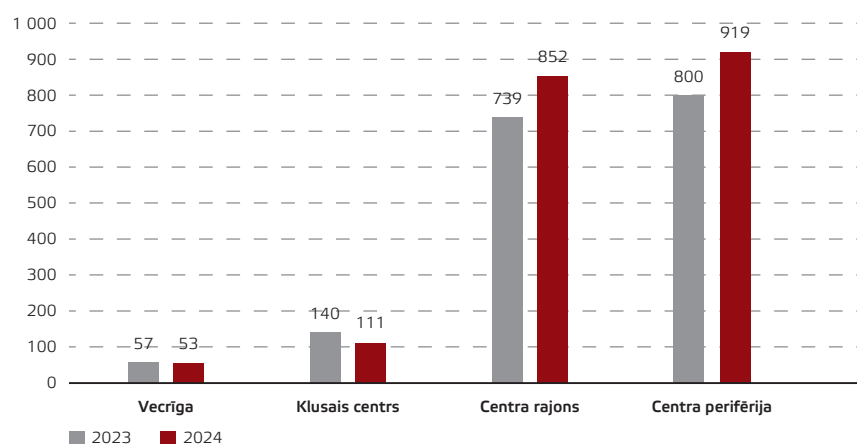


RĪGAS CENTRA DZĪVOKĻU DARĪJUMU ANALĪZE

2024. gadā Rīgas centrā tirgus aktivitāte palielinājās, proti, darījumu skaits pieauga par 11 %. Salīdzinot ar 2024. gada 1. pusgadu, 2. pusgadā darījumu skaits bija lielāks (+ 27 %).

Salīdzinot ar 2023. gadu, lielākais darījumu skaita samazinājums pērn bija Klusajā centrā (- 21 %). Darījumu skaits saruka arī Vecrīgā (- 7 %). 2024. gadā Vecrīgā un Klusajā centrā darījumu skaits bija zemākais pēdējo sešu gadu laikā, savukārt centra rajonā un centra perifērijā tas pieauga (+ 15 %).

Rīgas centra dzīvokļu darījumu skaits

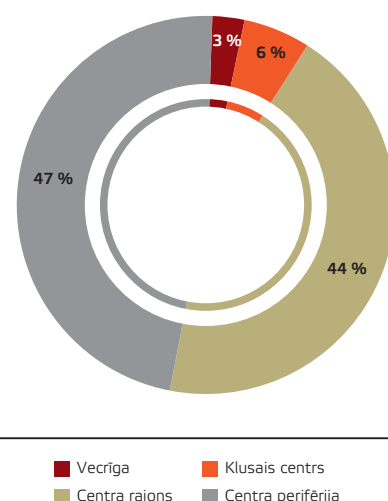


Avots: VALSTS ZEMES DIENESTS

Visvairāk centra dzīvokļu darījumu (29 % no dzīvokļu darījumu kopskaita) notika cenu robežās no 50 000 līdz 100 000 eiro. Nedaudz mazāk darījumu (27 % no centra dzīvokļu darījumu kopskaita) tika reģistrēti par summu līdz 50 000 eiro. Tie bija nelieli vienistabu vai divistabu dzīvokļi aptuveni 36 kvadrātmetru platībā, un bieži vien darījumi tika reģistrēti vienā namīpašumā. Salīdzinoši daudz darījumu notika cenu robežās no 100 000 līdz 200 000 eiro. Darījumu skaits virs 200 000 eiro bija ievērojami zemāks. Darījumu skaits par summu virs 350 000 eiro 2024. gadā bija līdzīgs kā iepriekšējā gadā (2 % no centra dzīvokļu darījumu kopskaita). Savukārt ekskluzīvu dzīvokļu darījumu skaits par summu virs 500 000 eiro saruka gandrīz uz pusi. Šo darījumu īpatsvars veidoja 1 % no darījumu kopskaita.

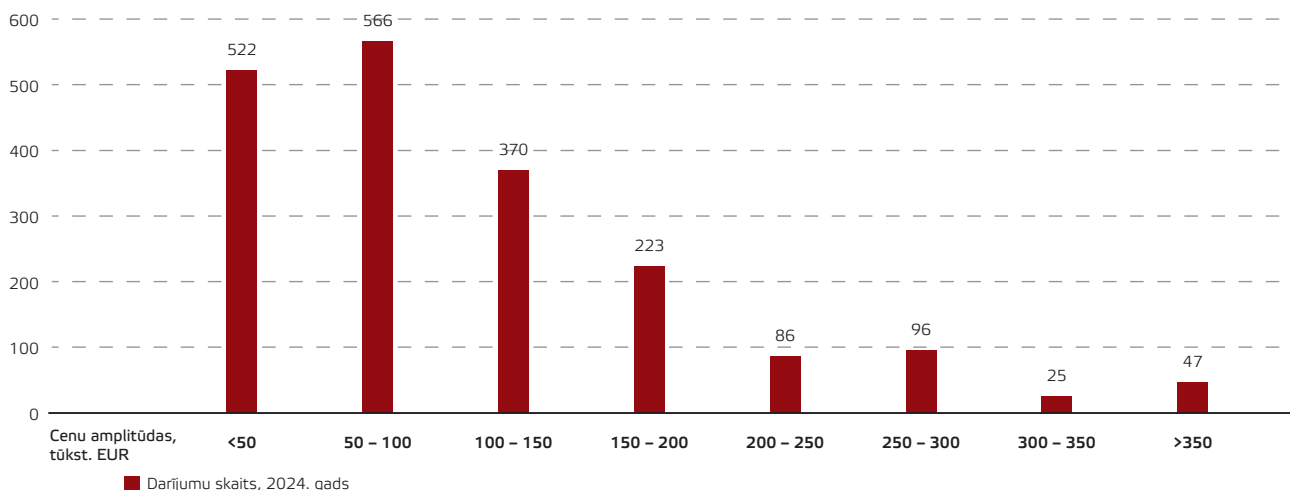
Salīdzinot ar 2023. gadu, pērn Rīgas centra dzīvokļiem darījumu struktūra nedaudz mainījās – proporcionāli pieauga darījumu skaits centra rajonā un perifērijā, bet saruka Klusajā centrā. 2024. gadā visvairāk darījumu reģistrēti centra rajonā – tur notikusi gandrīz puse (47 %) no visiem darījumiem. Gandrīz tikpat darījumu notika centra perifērijā. Savukārt Klusajā centrā un Vecrīgā darījumu skaits bija neliels – tur kopumā reģistrēti 9 % no centra dzīvokļu darījumiem.

Rīgas centra dzīvokļu darījumu skaita struktūra



Avots: VALSTS ZEMES DIENESTS

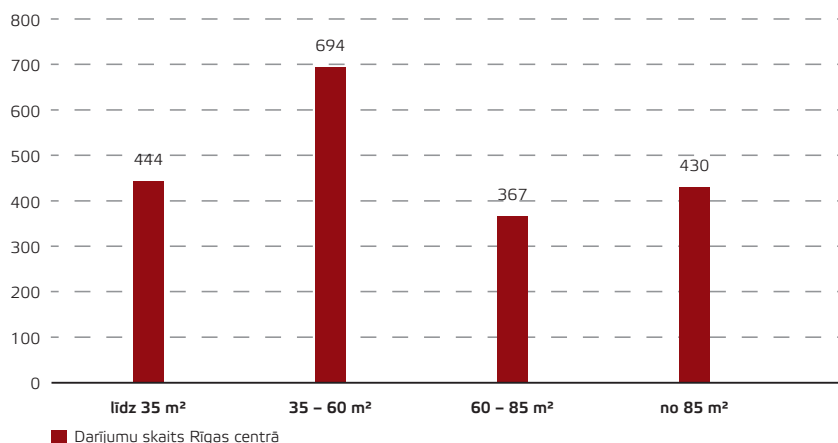
Darījumu skaits dalījumā pēc cenu intervāliem



Avots: VALSTS ZEMES DIENESTS

Rīgas centrā 2024. gadā visvairāk darījumu notika ar vidējas platības dzīvokļiem (35 – 60 m²). Tie pārsvarā bija divstābu dzīvokļi gan Rīgas centrālajā daļā, gan centra perifērijā. Ievērojami mazāk darījumu notika ar citās platības dzīvokļiem. 27 darījumi notika ar ekskluzīviem dzīvokļiem, kuru platība pārsniedza 200 m². Tie lielākoties bija darījumi jaunās vai pilnībā renovētās daudzdzīvokļu ēkās.

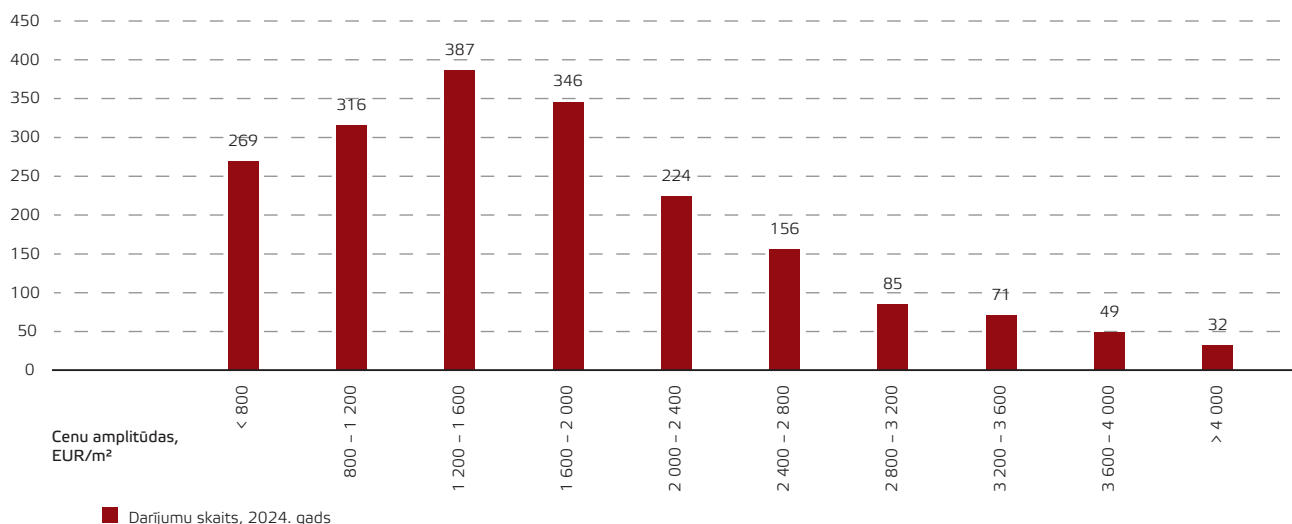
Rīgas centra dzīvokļu darījumu skaits dalījumā pēc telpu platības



Avots: VALSTS ZEMES DIENESTS

Analizējot 2024. gadā notikušos darījumus pēc kvadrātmetru cenu amplitūdām, jāpiemin, ka visvairāk darījumu notika cenu robežās no 1 200 līdz 1 600 EUR/m². Lielākā daļa centra dzīvokļu darījumu notika cenu robežās līdz 2 800 EUR/m² – tie bija 88 % no darījumu kopskaita. 2024. gada laikā reģistrēti 32 darījumi virs 4 000 EUR/m² (2023. gadā – 25 darījumi).

Rīgas centra dzīvokļu darījumu skaits dalījumā pēc kvadrātmetra cenu intervāliem

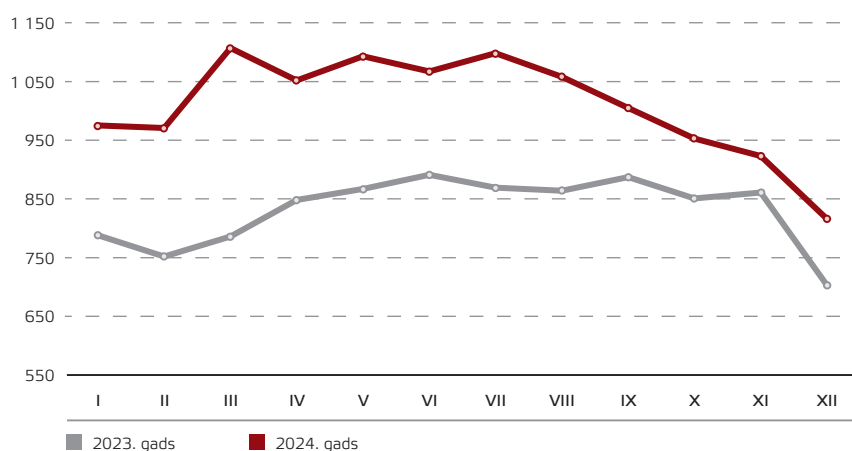


Avots: VALSTS ZEMES DIENESTS

DZĪVOKĻU
PIEDĀVĀJUMS
RĪGAS CENTRĀ

2024. gadā Rīgas centrā dzīvokļu piedāvājums bija būtiski augstāks nekā 2023. gadā. Visaugstāko punktu piedāvājums sasniedza martā – šajā mēnesī piedāvājumā bija ap 1 100 dzīvokļu. Vēlāk piedāvājumu skaits saruka, bet gada nogalē tas saglabājās nedaudz virs 800.

Rīgas centra dzīvokļu piedāvājuma dinamika



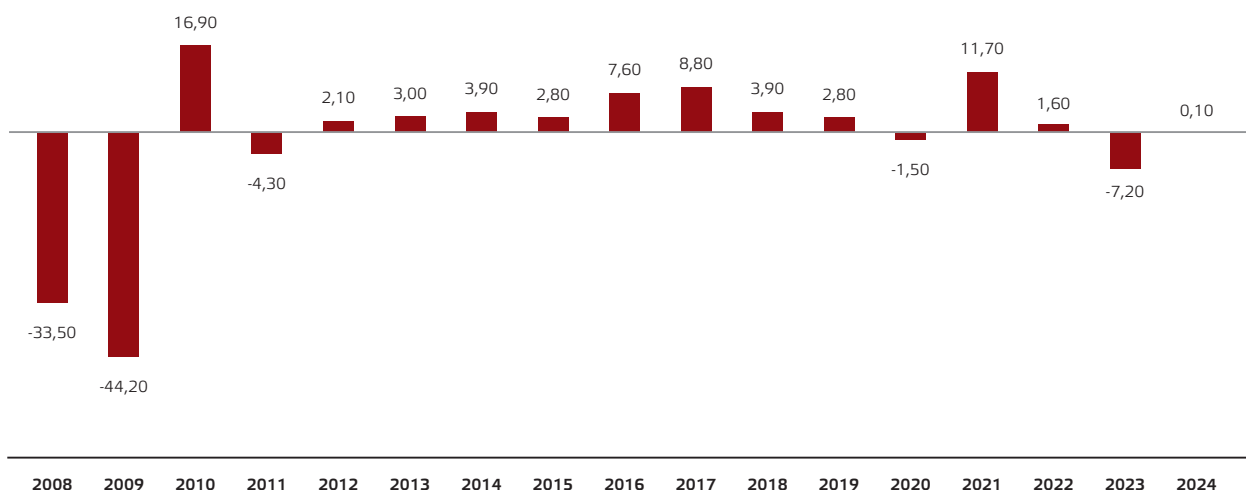
Avots: ARCO REAL ESTATE

Dzīvokļi sērijveida mājās Rīgas mikrorajonos

Rīgas mikrorajonu sērijveida dzīvokļiem kvadrātmetra vidējā cena 2024. gada beigās bija 851 EUR/m². 2024. gadā kopējais dzīvokļa cenu pieaugums vērtējams kā niecīgs (+ 0,1 %) – gada laikā sērijveida dzīvokļu cenas faktiski nemainījās. 2023. gadā sērijveida dzīvokļu cenas būtiski samazinājās (– 7,2 %), kas bija lielākais sērijveida

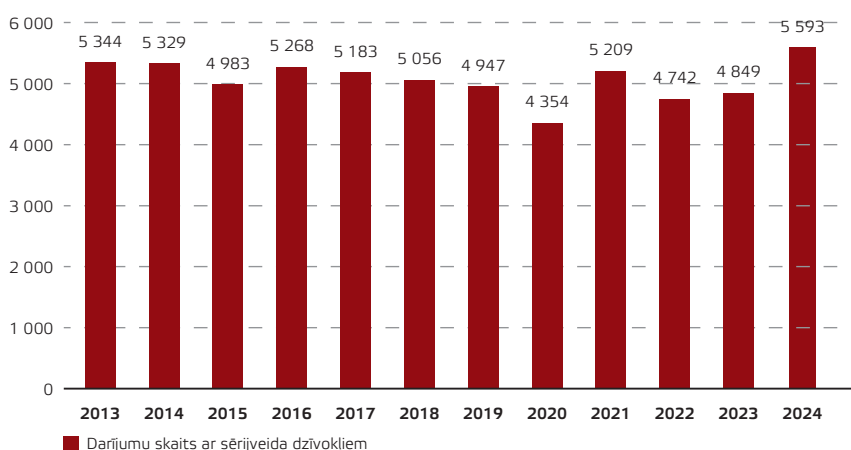
dzīvokļu cenu kritums kopš 2009. gada. 2024. gadā ikmēneša sērijveida dzīvokļu cenu izmaiņas nepārsniedza 0,3 %. Tādējādi sērijveida dzīvokļu cenas 2024. gadā var uzskatīt par stabilām. Sērijveida dzīvokļu tirgū aizvadītais gads cenu ziņā vērtējams par stabilāko pēdējās divās desmitgadēs.

Rīgas mikrorajonu sērijveida dzīvokļu cenu izmaiņas, %



Avots: ARCO REAL ESTATE

Sērijveida dzīvokļu darījumu skaits Rīgas mikrorajonos

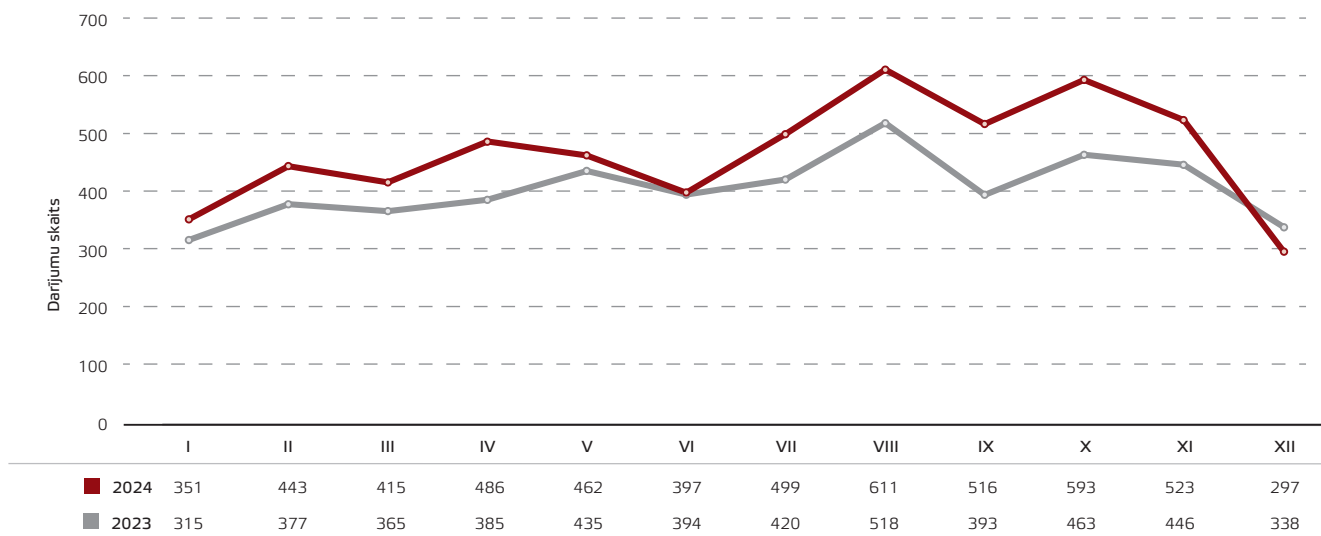


Avots: VALSTS ZEMES DIENESTS

Kopumā aktivitāte sērijveida dzīvokļu tirgū 2024. gadā palielinājās. 2024. gadā reģistrēti 5 593 sērijveida dzīvokļu darījumi un, salīdzinot ar 2023. gadu, darījumu skaits palielinājās par 15 %. Rīgas sērijveida dzīvokļu darījumu skaits pērn bija augstākais pēdējo 11 gadu laikā. Darījumu skaita viszemākais rādītājs konstatēts 2020. gadā, kad tas noslīdēja līdz 4 354 darījumiem.

2024. gadā visvairāk dzīvokļu darījumu notika augustā, bet vismazāk – decembrī.

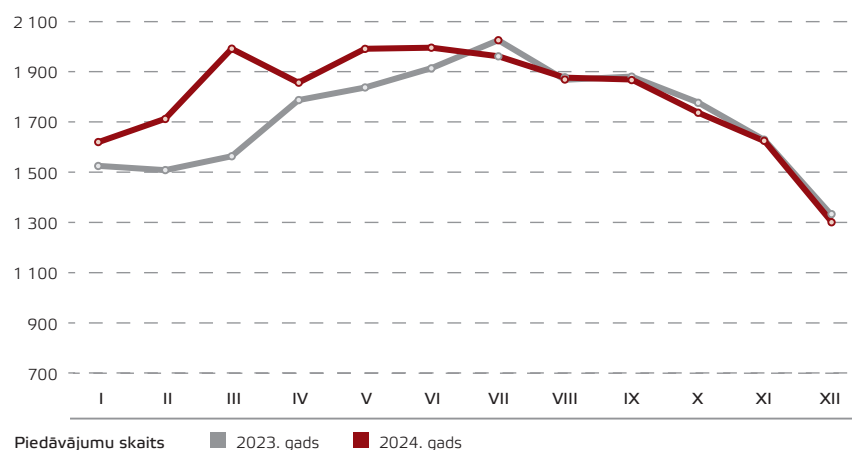
Rīgas sērijveida dzīvokļu darījumu skaita dinamika



Avots: VALSTS ZEMES DIENESTS

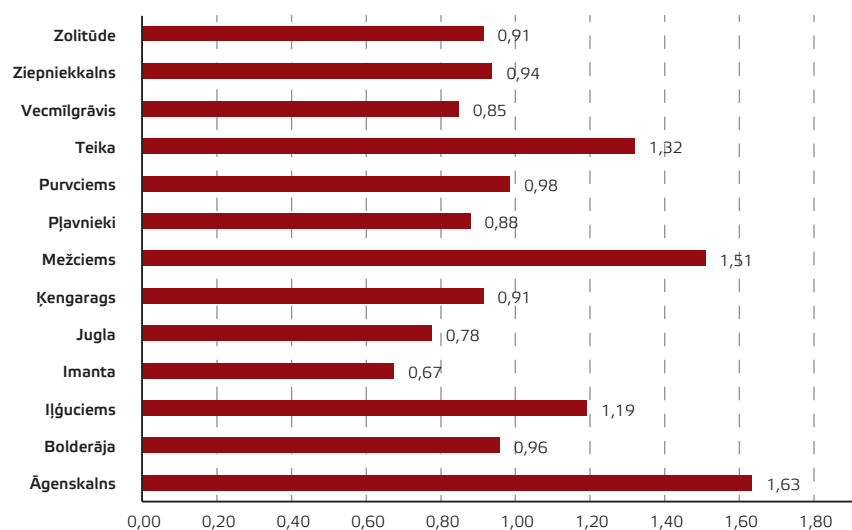
Aplūkojot piedāvājumu skaita izmaiņas, var secināt, ka sērijveida dzīvokļu piedāvājums 2024. gada pirmajā pusē bija augstāks nekā 2023. gadā. Savukārt gada otrajā pusē piedāvājums bija līdzīgs kā iepriekšējā gadā. Piedāvājums ļoti strauji pieauga martā, bet jūnijā tas sasniedza savu augstāko atzīmi 2024. gadā – gandrīz 2 000 dzīvokļu piedāvājumi. Kā jau raksturīgi gada nogalēs, piedāvājumu skaits decembrī strauji samazinājās, un tas nokritās līdz 1 300 atzīmei. Decembrī tas bija līdzīgs kā iepriekšējā gada beigās.

Rīgas lielāko mikrorajonu dzīvokļu piedāvājuma dinamika



Avots: ARCO REAL ESTATE

Dzīvokļu piedāvājums proporcionāli Rīgas mikrorajonu lielumam 2024. gada decembrī



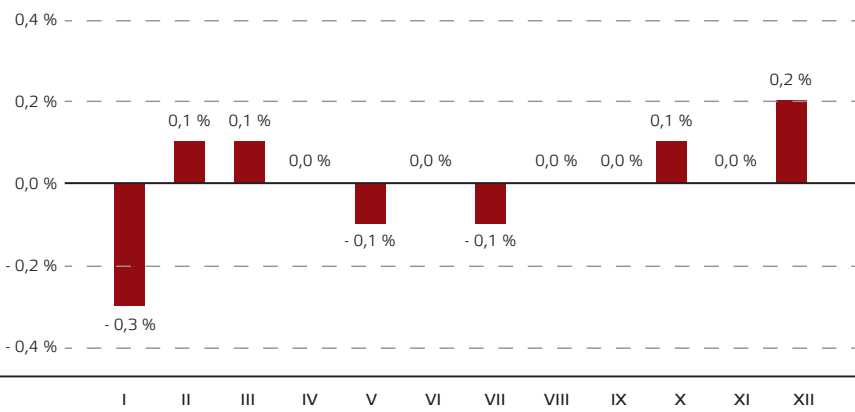
Avots: ARCO REAL ESTATE

2024. gadā visos mēnešos tika novērotas minimālas cenu svārstības. Lielākais cenu samazinājums tika konstatēts janvārī (- 0,3 %), savukārt lielākais palielinājums – decembrī (+ 0,2 %). Gandrīz pusē no gada mēnešiem netika konstatētas jebkādas cenu izmaiņas.

Kopš 2024. gada sākuma Rīgas lielākajos mikrorajonos sērijveida dzīvokļu cenas gan pieauga, gan arī samazinājās. Lielākais cenu kritums Rīgas mikrorajonos kopš gada sākuma tika novērots Juglā (- 4 %) un Vecmīlgrāvī (- 3 %). Arī Ķengaragā bija novērojams neliels cenu samazinājums. Savukārt vairākos Rīgas mikrorajonos tika novērots neliels cenu pieaugums. Visvairāk gada laikā cenas pieauga Zolitūdē un Āgenskalnā (+ 2 %). Neliels cenu pieaugums bija vērojams arī vairākos citos mikrorajonos.

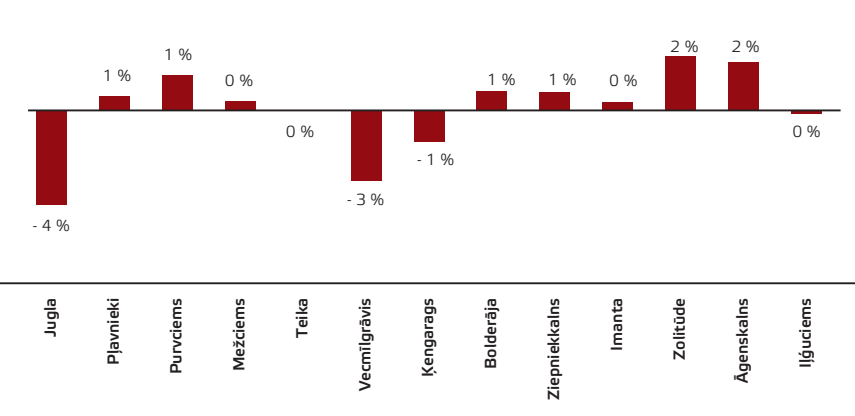
2024. gada beigās sērijveida dzīvokļu vidējā cena bija 851 EUR/m². Cenas vidēji bija par 47 % zemākas nekā 2007. gada 1. jūlijā, kad neremontēta sērijveida dzīvokļa vidējā cena sasniedza visu laiku augstāko atzīmi – 1 620 EUR/m².

Sērijveida dzīvokļu cenu izmaiņas



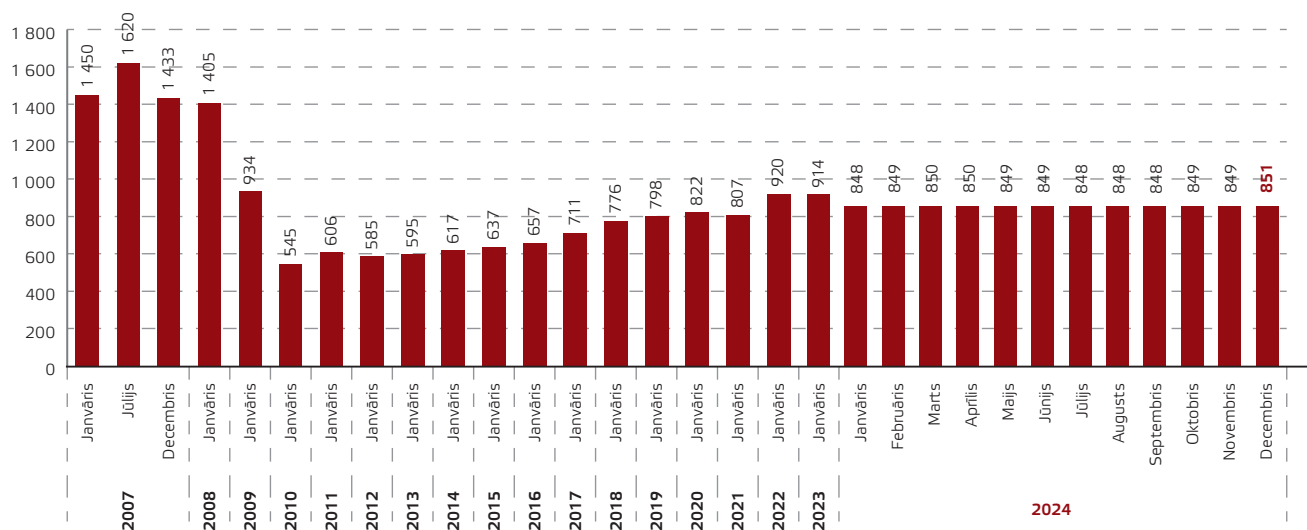
Avots: ARCO REAL ESTATE

Cenu izmaiņas Rīgas lielākajos mikrorajonos 2024. gada laikā



Avots: ARCO REAL ESTATE

Rīgas lielāko mikrorajonu sērijveida dzīvokļu vidējās cenas dinamika, EUR/m²



Avots: ARCO REAL ESTATE

2024. gadā sērijveida dzīvokļu viena kvadrātmetra vidējā cena, vērtējot tos pēc istabu skaita, nedaudz samazinājās vienistabas dzīvokļiem (– 0,4 %) un četrstābu dzīvokļiem (– 0,1 %). Savukārt divistābu

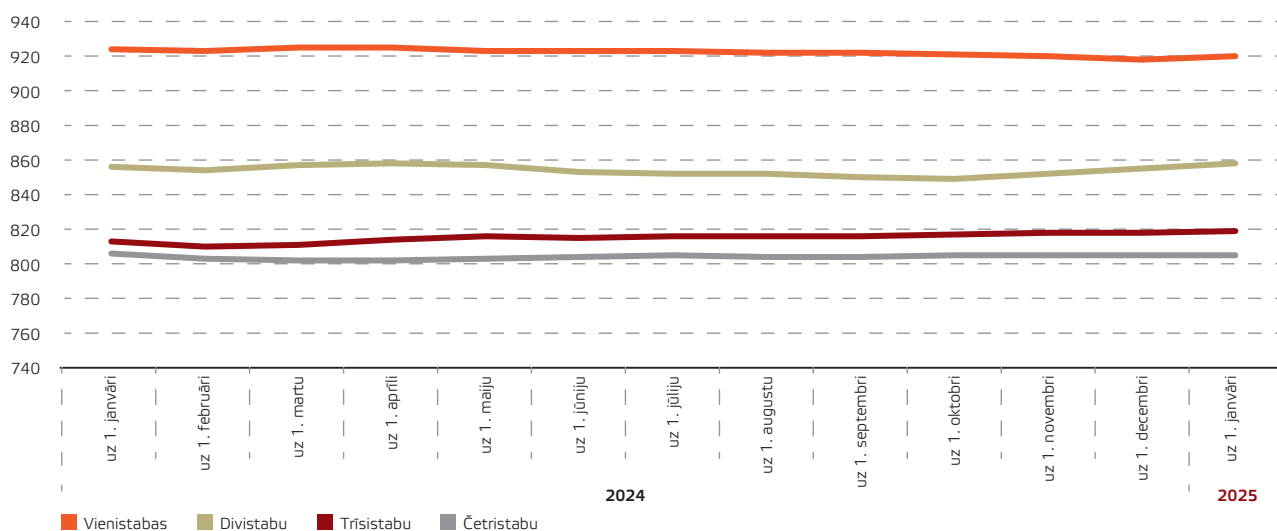
un trīsstābu dzīvokļu kvadrātmetra vidējā cena gada laikā nedaudz palielinājās, attiecīgi par 0,4 % un 0,1 %.

Rīgas mikrorajonu sērijveida dzīvokļu vidējās cenas dalījumā pēc istabu skaita, EUR/m²

	2024												2025
	1. janvārī	1. februārī	1. martā	1. aprīlī	1. maijā	1. jūnijā	1. jūlijā	1. augustā	1. septembrī	1. oktobrī	1. novembrī	1. decembrī	1. janvārī
Vienistabas	924	923	925	925	923	923	923	922	922	921	920	918	920
Divistabu	856	854	857	858	857	853	852	852	850	849	852	855	858
Trīsstābu	813	810	811	814	816	815	816	816	816	817	818	818	819
Četrstābu	806	803	802	802	803	804	805	804	804	805	805	805	805

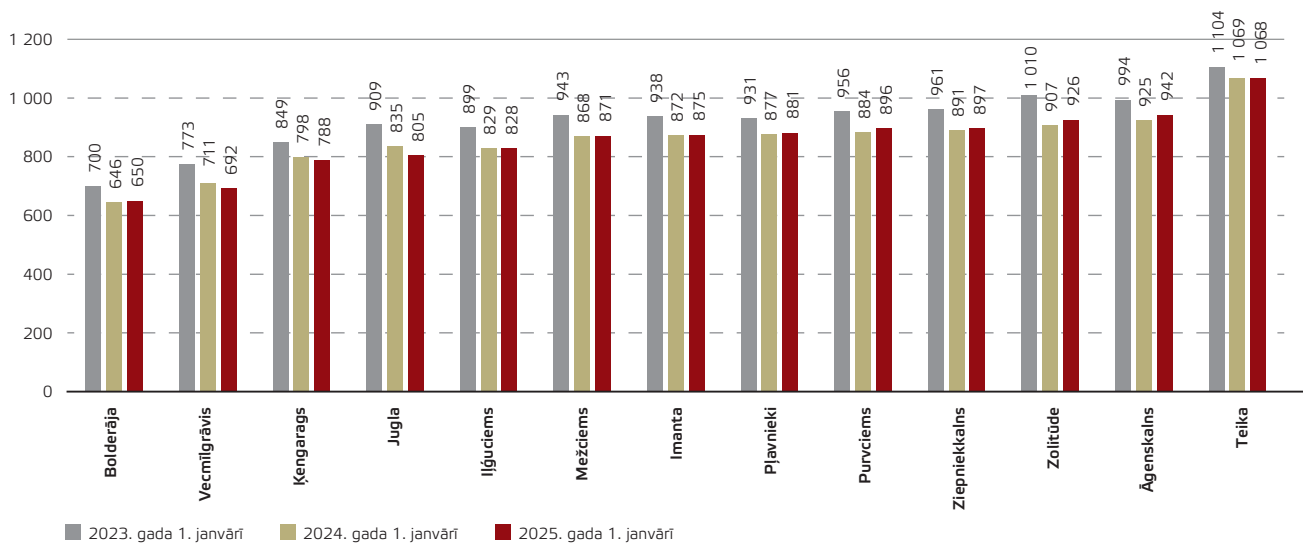
Avots: ARCO REAL ESTATE

Rīgas mikrorajonu sērijveida dzīvokļu vidējās cenas dalījumā pēc istabu skaita, EUR/m²



Avots: ARCO REAL ESTATE

Salīdzinot ar 2024. gada sākumu, aizvadītā gada beigās sērijveida dzīvokļu cenas gandrīz nemainījās. Savukārt, salīdzinot ar 2023. gada sākumu, dzīvokļu cenas bija zemākas par 7 %.

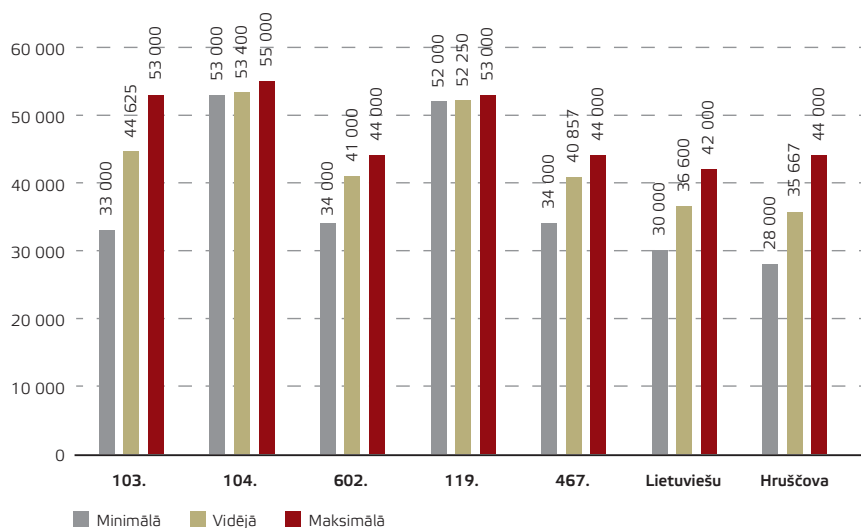
Sērijveida dzīvokļu vidējās cenas Rīgas mikrorajonos, EUR/m²

Avots: ARCO REAL ESTATE

2024. gada nogalē dārgākie dzīvokļi saglabājās 119. un 104. sērijas mājās, kurās cenas divstābu dzīvokļiem apmierinošā stāvoklī bija robežās no 52 000 līdz 55 000 eiro atkarībā no atrašanās vietas. Savukārt vislētākās bija lietuviešu projekta

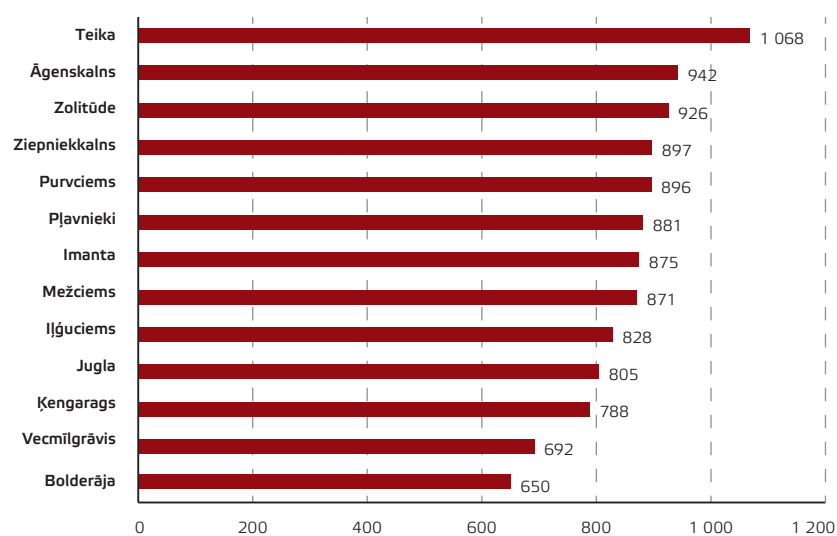
mājas, kur divstābu dzīvokļu cenu amplitūda bija no 30 000 līdz 42 000 eiro, un Hruščova laika mājas, kurās cenas divstābu dzīvokļiem bija robežās no 28 000 līdz 44 000 eiro atkarībā no mikrorajona.

Rīgas mikrorajonu dzīvokļu cenas dalījumā pēc sērijām (divstābu dzīvokļiem) 2024. gada decembrī, EUR



Avots: ARCO REAL ESTATE

Sērijveida dzīvokļu vidējās cenas Rīgas mikrorajonos 2025. gada 1. janvārī, EUR/m²



Avots: ARCO REAL ESTATE

Sērijveida dzīvokļu augstākās cenas decembrī saglabājās Teikā, kur viena kvadrātmetra vidējā cena gada beigās noslīdēja līdz 1 068 EUR/m². Viena kvadrātmetra zemākā cena decembrī bija Bolderājā – 650 EUR/m², kas gada laikā palielinājās.



SĒRIJVEIDA DZĪVOKĻU CENAS RĪGAS MIKRORAJONOS UN TĀS APKĀRTNĒ, EUR

Jugla

	103.	Specproj.	602.	119.	467.	Lietuviešu	Hruščova	Mazģim.	Vidēji
Vienistabas		30 000				28 000	27 000	28 000	28 250
2024. g. novembris		30 000				28 000	27 000	28 000	28 250
2023. g. decembris		31 000				29 000	29 000	29 000	29 500
Divistabu		39 000				35 000	34 000		36 000
2024. g. novembris		39 000				35 000	34 000		36 000
2023. g. decembris		40 000				37 000	36 000		37 667
Trīsistabu		58 000				44 000	44 000		48 667
2024. g. novembris		58 000				44 000	44 000		48 667
2023. g. decembris		60 000				45 000	44 000		49 667
Četrīstabu									
2024. g. novembris									
2023. g. decembris									

Pļavnieki

	103.	104.	602.	119.	467.	Lietuviešu	Hruščova	Mazģim.	Vidēji
Vienistabas	33 000	41 000	31 000	40 000	30 000			30 000	34 167
2024. g. novembris	33 000	41 000	31 000	40 000	30 000			30 000	34 167
2023. g. decembris	33 000	41 000	30 000	40 000	29 000			29 000	33 667
Divistabu	47 000	53 000	43 000	52 000	43 000				47 600
2024. g. novembris	47 000	53 000	42 000	52 000	42 000				47 200
2023. g. decembris	48 000	53 000	42 000	51 000	42 000				47 200
Trīsistabu	60 000	63 000	51 000	62 000	51 000				57 400
2024. g. novembris	60 000	63 000	51 000	62 000	51 000				57 400
2023. g. decembris	60 000	63 000	51 000	63 000	50 000				57 400
Četrīstabu			59 000	72 000	59 000				63 333
2024. g. novembris			59 000	72 000	59 000				63 333
2023. g. decembris			59 000	73 000	59 000				63 667

Purvciems

	103.	104.	602.	119.	467.	Lietuviešu	Hruščova	Mazģim.	Vidēji
Vienistabas	34 000	42 000	32 000	41 000	31 000	30 000	30 000	31 000	33 875
2024. g. novembris	34 000	42 000	31 000	40 000	31 000	30 000	30 000	31 000	33 625
2023. g. decembris	34 000	42 000	31 000	40 000	30 000	29 000	29 000	29 000	33 000
Divistabu	47 000	53 000	44 000	52 000	44 000	40 000	39 000		45 571
2024. g. novembris	48 000	53 000	43 000	52 000	43 000	39 000	39 000		45 286
2023. g. decembris	49 000	54 000	43 000	52 000	42 000	40 000	39 000		45 571
Trīsistabu	60 000	63 000	52 000	62 000	52 000	49 000	48 000		55 143
2024. g. novembris	60 000	63 000	52 000	62 000	52 000	49 000	48 000		55 143
2023. g. decembris	60 000	64 000	51 000	63 000	50 000	46 000	46 000		54 286
Četrīstabu			60 000	72 000	60 000				64 000
2024. g. novembris			60 000	72 000	60 000				64 000
2023. g. decembris			59 000	73 000	59 000				63 667

Mežciems

	103.	104.	602.	119.	467.	Lietuviešu	Hruščova	Mazģim.	Vidēji
Vienistabas		41 000	31 000			30 000			34 000
2024. g. novembris		41 000	31 000			30 000			34 000
2023. g. decembris		42 000	32 000			29 000			34 333
Divistabu		53 000	44 000			39 000			45 333
2024. g. novembris		53 000	44 000			39 000			45 333
2023. g. decembris		54 000	44 000			40 000			46 000
Trīsistabu		63 000	52 000			49 000			54 667
2024. g. novembris		63 000	52 000			49 000			54 667
2023. g. decembris		63 000	50 000			48 000			53 667
Četrīstabu			60 000						60 000
2024. g. novembris			60 000						60 000
2023. g. decembris			59 000						59 000

Teika

	103.	104.	Specproj.	Staļina	467.	Lietuviešu	Hruščova	Mazģim.	Vidēji
Vienistabas	38 000		41 000	40 000			32 000		37 750
2024. g. novembris	38 000		41 000	40 000			32 000		37 750
2023. g. decembris	38 000		41 000	40 000			31 000		37 500
Divistabu	53 000		53 000	61 000			44 000		52 750
2024. g. novembris	53 000		53 000	61 000			44 000		52 750
2023. g. decembris	53 000		53 000	62 000			43 000		52 750
Trīsistabu	65 000		78 000	83 000			57 000		70 750
2024. g. novembris	65 000		78 000	83 000			57 000		70 750
2023. g. decembris	65 000		79 000	84 000			58 000		71 500
Četrīstabu									
2024. g. novembris									
2023. g. decembris									

Vecmīlgrāvis

	103.	104.	602.	Staļina	467.	Lietuviešu	Hruščova	Mazģim.	Vidēji
Vienistabas	25 000		25 000	26 000	25 000	23 000	23 000	23 000	24 286
2024. g. novembris	25 000		25 000	26 000	25 000	23 000	23 000	23 000	24 286
2023. g. decembris	26 000		26 000	26 000	26 000	23 000	23 000	25 000	25 000
Divistabu	36 000		34 000	36 000	34 000	32 000	30 000		33 667
2024. g. novembris	35 000		34 000	36 000	34 000	32 000	30 000		33 500
2023. g. decembris	36 000		36 000	36 000	36 000	31 000	29 000		34 000
Trīsistabu	43 000		42 000	45 000	41 000	39 000	38 000		41 333
2024. g. novembris	43 000		42 000	45 000	41 000	39 000	38 000		41 333
2023. g. decembris	44 000		44 000	45 000	43 000	38 000	37 000		41 833
Četrīstabu			48 000		48 000				48 000
2024. g. novembris			48 000		48 000				48 000
2023. g. decembris			51 000		51 000				51 000

Kengarags

	103.	104.	602.	Specproj.	467.	Lietuviešu	Hruščova	Mazģim.	Vidēji
Vienistabas			28 000	29 000	28 000	26 000	25 000	27 000	27 167
2024. g. novembris			28 000	29 000	28 000	26 000	25 000	27 000	27 167
2023. g. decembris			28 000	29 000	28 000	28 000	26 000	28 000	27 833
Divistabu			38 000	39 000	38 000	32 000	32 000		35 800
2024. g. novembris			38 000	39 000	38 000	32 000	32 000		35 800
2023. g. decembris			39 000	40 000	38 000	33 000	32 000		36 400
Trīsistabu			47 000	58 000	46 000	41 000	40 000		46 400
2024. g. novembris			47 000	58 000	46 000	41 000	41 000		46 600
2023. g. decembris			47 000	59 000	46 000	41 000	40 000		46 600
Četrīstabu			54 000		54 000				54 000
2024. g. novembris			54 000		54 000				54 000
2023. g. decembris			54 000		54 000				54 000

Bolderāja

	103.	104.	602.	specproj.	467.	Lietuviešu	Hruščova	Mazģim.	Vidēji
Vienistabas	23 000			26 000		22 000	21 000	20 000	22 400
2024. g. novembris	23 000			26 000		22 000	21 000	20 000	22 400
2023. g. decembris	23 000			25 000		22 000	21 000	22 000	22 600
Divistabu	33 000			33 000		30 000	28 000		31 000
2024. g. novembris	33 000			33 000		30 000	28 000		31 000
2023. g. decembris	32 000			32 000		30 000	27 000		30 250
Trīsistabu	41 000			46 000		36 000	35 000		39 500
2024. g. novembris	41 000			46 000		36 000	35 000		39 500
2023. g. decembris	41 000			46 000		36 000	34 000		39 250
Četrīstabu									
2024. g. novembris									
2023. g. decembris									

Ziepniekkalns

	103.	104.	602.	119.	467.	Lietuviešu	Hruščova	Mazģim.	Vidēji
Vienistabas	34 000	41 000	33 000	41 000		30 000	30 000	31 000	34 286
2024. g. novembris	33 000	41 000	32 000	40 000		30 000	30 000	31 000	33 857
2023. g. decembris	33 000	41 000	31 000	41 000		31 000	30 000	29 000	33 714
Divistabu	49 000	53 000	44 000	52 000		40 000	39 000		46 167
2024. g. novembris	49 000	53 000	44 000	52 000		40 000	39 000		46 167
2023. g. decembris	49 000	54 000	44 000	52 000		39 000	36 000		45 667
Trīsistabu	60 000	63 000	54 000	63 000		47 000	47 000		55 667
2024. g. novembris	60 000	63 000	54 000	63 000		47 000	47 000		55 667
2023. g. decembris	60 000	64 000	53 000	64 000		46 000	46 000		55 500
Četrīstabu			61 000	73 000					67 000
2024. g. novembris			61 000	73 000					67 000
2023. g. decembris			61 000	74 000					67 500

Imanta

	103.	Specproj.	602.	119.	467.	Lietuviešu	Hruščova	Mazģim.	Vidēji
Vienistabas		37 000	32 000		31 000	29 000			32 250
2024. g. novembris		37 000	32 000		31 000	29 000			32 250
2023. g. decembris		36 000	32 000		31 000	29 000			32 000
Divistabu		46 000	43 000		42 000	40 000			42 750
2024. g. novembris		47 000	41 000		41 000	40 000			42 250
2023. g. decembris		47 000	41 000		41 000	36 000			41 250
Trīsistabu		68 000	50 000		50 000	48 000			54 000
2024. g. novembris		68 000	50 000		49 000	47 000			53 500
2023. g. decembris		70 000	51 000		50 000	45 000			54 000
Četrīstabu			57 000		57 000				57 000
2024. g. novembris			57 000		57 000				57 000
2023. g. decembris			59 000		59 000				59 000

Zolitūde

	103.	104.	602.	119.	467.	Lietuviešu	Hruščova	Mazģim.	Vidēji
Vienistabas		43 000		42 000					42 500
2024. g. novembris		43 000		42 000					42 500
2023. g. decembris		44 000		42 000					43 000
Divistabu		55 000		53 000					54 000
2024. g. novembris		54 000		53 000					53 500
2023. g. decembris		55 000		54 000					54 500
Trīsistabu		65 000		65 000					65 000
2024. g. novembris		65 000		65 000					65 000
2023. g. decembris		62 000		61 000					61 500
Četrīstabu				75 000					75 000
2024. g. novembris				75 000					75 000
2023. g. decembris				71 000					71 000

Āgenskalns

	103.	104.	602.	119.	467.	Lietuviešu	Hruščova	Mazģim.	Vidēji
Vienistabas	33 000				31 000	30 000	30 000	30 000	30 800
2024. g. novembris	33 000				31 000	30 000	30 000	30 000	30 800
2023. g. decembris	33 000				31 000	30 000	30 000	30 000	30 800
Divistabu	50 000				44 000	42 000	42 000		44 500
2024. g. novembris	50 000				43 000	42 000	42 000		44 250
2023. g. decembris	50 000				43 000	41 000	40 000		43 500
Trīsistabu	61 000				52 000	51 000	50 000		53 500
2024. g. novembris	61 000				51 000	50 000	50 000		53 000
2023. g. decembris	60 000				51 000	48 000	48 000		51 750
Četrīstabu									
2024. g. novembris									
2023. g. decembris									

Iļģuciems

	103.	104.	602.	Specproj.	467.	Lietuviešu	Hruščova	Mazģim.	Vidēji
Vienistabas	32 000			33 000	31 000	26 000	25 000	25 000	28 667
2024. g. novembris	32 000			33 000	31 000	26 000	25 000	25 000	28 667
2023. g. decembris	32 000			32 000	31 000	27 000	26 000	27 000	29 167
Divistabu	42 000			43 000	41 000	36 000	33 000		39 000
2024. g. novembris	41 000			43 000	40 000	36 000	33 000		38 600
2023. g. decembris	41 000			41 000	40 000	36 000	33 000		38 200
Trīsistabu	53 000			61 000	48 000	44 000	43 000		49 800
2024. g. novembris	53 000			61 000	48 000	44 000	43 000		49 800
2023. g. decembris	53 000			61 000	48 000	44 000	44 000		50 000
Četrīstabu					59 000				59 000
2024. g. novembris					59 000				59 000
2023. g. decembris					59 000				59 000

Sērijveida dzīvokļu vidējās cenas
Rīgas mikrorajonos, EUR

	Vidēji
Vienistabas	31 569
Divistabu	42 626
Trīsistabu	53 217
Četrīstabu	60 815

Sērijveida dzīvokļu vidējās cenas
Rīgas mikrorajonos, EUR/m²

	Vidēji
Vienistabas	920
Divistabu	858
Trīsistabu	819
Četrīstabu	805

SĒRIJVEIDA DZĪVOKĻU CENAS RĪGAS APKĀRTNĒ, EUR

Ogre

	103.	104.	602.	119.	467.	Lietuviešu	Hruščova	Mazģim.	Vidēji
Vienistabas	30 000		29 000				27 000		28 667
2024. g. novembris	30 000		29 000				27 000		28 667
2023. g. decembris	30 000		28 000				26 000		28 000
Divistabu	44 000		41 000				35 000		40 000
2024. g. novembris	44 000		41 000				35 000		40 000
2023. g. decembris	44 000		39 000				34 000		39 000
Trīsistabu	55 000		50 000				46 000		50 333
2024. g. novembris	55 000		50 000				46 000		50 333
2023. g. decembris	55 000		50 000				46 000		50 333
Četrīstabu			57 000						57 000
2024. g. novembris			57 000						57 000
2023. g. decembris			57 000						57 000

Jūrmala, Kauguri

	103.	104.	602.	119.	467.	Lietuviešu	Hruščova	Mazģim.	Vidēji
Vienistabas	28 000		27 000		26 000		24 000	26 000	26 200
2024. g. novembris	29 000		27 000		26 000		24 000	25 000	26 200
2023. g. decembris	26 000		26 000		25 000		24 000	24 000	25 000
Divistabu	41 000		39 000		39 000		33 000		38 000
2024. g. novembris	41 000		39 000		38 000		32 000		37 500
2023. g. decembris	38 000		37 000		37 000		32 000		36 000
Trīsistabu	50 000		46 000		46 000		42 000		46 000
2024. g. novembris	50 000		46 000		45 000		42 000		45 750
2023. g. decembris	49 000		46 000		45 000		43 000		45 750
Četrīstabu			53 000		53 000				53 000
2024. g. novembris			53 000		53 000				53 000
2023. g. decembris			53 000		53 000				53 000

Salaspils

	103.	104.	602.	119.	467.	Lietuviešu	Hruščova	Mazģim.	Vidēji
Vienistabas	30 000		30 000		29 000	26 000	26 000	25 000	27 667
2024. g. novembris	30 000		30 000		29 000	26 000	26 000	25 000	27 667
2023. g. decembris	31 000		30 000		30 000	28 000	28 000	26 000	28 833
Divistabu	44 000		41 000		41 000	40 000	36 000		40 400
2024. g. novembris	44 000		41 000		40 000	39 000	36 000		40 000
2023. g. decembris	45 000		43 000		42 000	36 000	36 000		40 400
Trīsistabu	52 000		46 000		46 000	45 000			47 250
2024. g. novembris	52 000		46 000		46 000	45 000			47 250
2023. g. decembris	53 000		46 000		45 000	45 000			47 250
Četrīstabu									
2024. g. novembris									
2023. g. decembris									

Jelgava

	103.	104.	602.	119.	467.	Lietuviešu	Hruščova	Mazģim.	Vidēji
Vienistabas	27 000	30 000	27 000		27 000		25 000	25 000	26 833
2024. g. novembris	27 000	29 000	27 000		27 000		25 000	25 000	26 667
2023. g. decembris	25 000	28 000	25 000		24 000		24 000	24 000	25 000
Divistabu	38 000	40 000	35 000		35 000		34 000		36 400
2024. g. novembris	38 000	39 000	35 000		35 000		34 000		36 200
2023. g. decembris	36 000	37 000	35 000		35 000		32 000		35 000
Trīsistabu	44 000	45 000	43 000		42 000		41 000		43 000
2024. g. novembris	44 000	45 000	43 000		42 000		41 000		43 000
2023. g. decembris	43 000	43 000	42 000		42 000		41 000		42 200
Četrīstabu			48 000						48 000
2024. g. novembris			48 000						48 000
2023. g. decembris			48 000						48 000

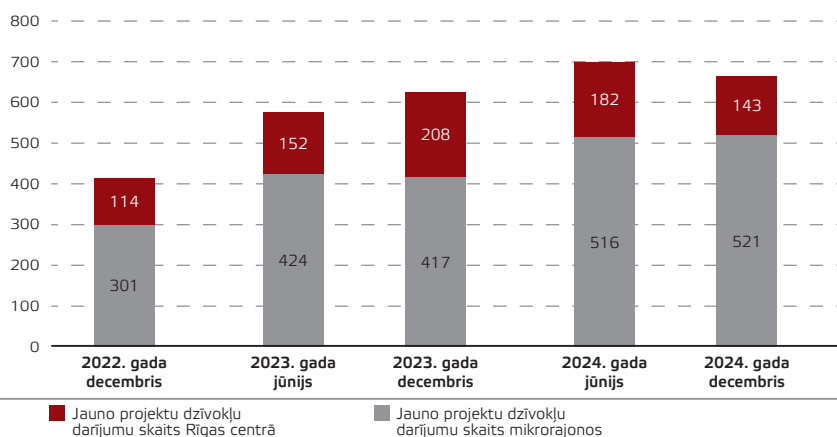
Dzīvokļi jaunajos projektos

JAUNO PROJEKTU DZĪVOKĻU DARĪJUMU ANALĪZE RĪGĀ

Salīdzinot ar 2023. gadu, jauno projektu tirgū pērn kopumā aktivitāte bija augstāka – darījumu skaits pieauga par 10 %. Gada otrajā pusē reģistrēts par 11 % vairāk darījumu jaunajos projektos nekā pirmajā pusgadā. Savukārt, salīdzinot ar 2023. gada 2. pusgadu, darījumu skaits pērn 2. pusgadā bija par 13 % augstāks. Salīdzinot ar iepriekšējo gadu,

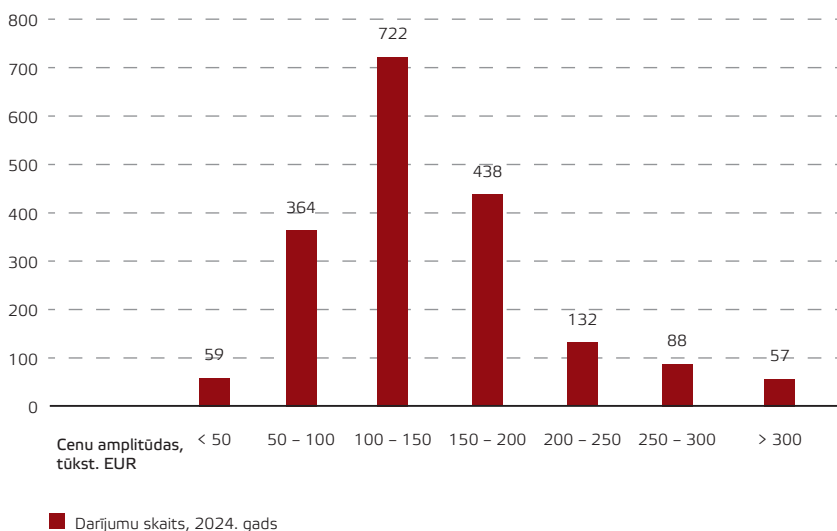
darījumu skaits vairāk palielinājās Rīgas mikrorajonos (+ 12 %), bet Rīgas centrā pieauga tikai nedaudz (+ 2 %).

Jauno projektu dzīvokļu darījumu skaita sadalījums Rīgā



Avots: VALSTS ZEMES DIENESTS, ARCO REAL ESTATE

Rīgas jauno projektu dzīvokļu darījumu skaita sadalījums pēc cenu diapazoniem



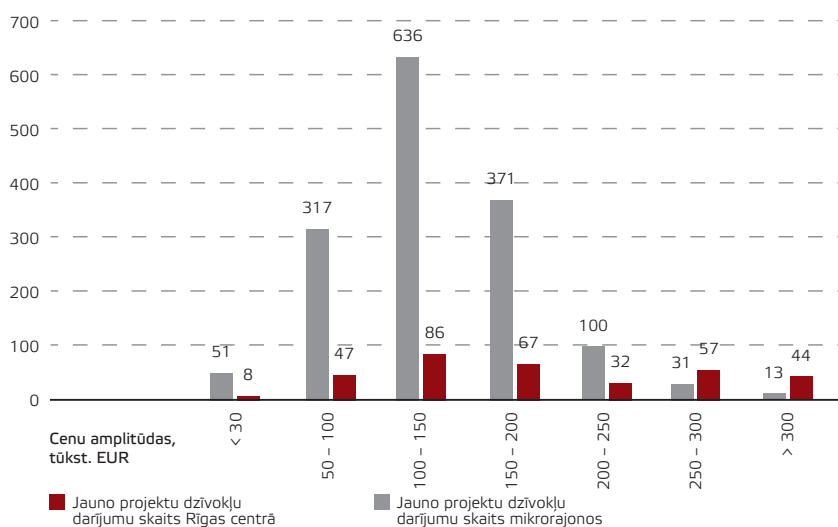
Avots: VALSTS ZEMES DIENESTS

Aplūkojot darījumu skaitu ar dzīvokļiem jaunajos projektos Rīgā 2024. gadā, var secināt, ka visvairāk darījumu (39 %) notika cenu robežās no 100 000 līdz 150 000 eiro. Visvairāk šajā cenu diapazonā reģistrēti dzīvokļu darījumu Rīgas mikrorajonos.

Rīgas centrā visvairāk darījumu reģistrēti cenu diapazonā no 100 000 līdz 150 000 eiro. Tie bija pārsvarā (72 %) divstābu dzīvokļi, gan 21. gadsimtā sākumā celtās, gan pēdējos gados jaunuzceltās ēkās. Šajā cenu kategorijā visvairāk darījumu reģistrēti jaunuzceltā daudzdzīvokļu ēkā Rīgā, Dainas ielā 10A, kur pārdoti nelielas platības (41 – 42 m²) divstābu dzīvokļi. Tādējādi dzīvokļu kvadrātmetru cenas šajos darījumos bija augstas, un dažos pārsniedza 3 500 EUR/m².

Arī Rīgas mikrorajonos visvairāk darījumu reģistrēti cenu diapazonā no 100 000 līdz 150 000 eiro. Šajā cenu kategorijā visvairāk darījumu reģistrēti jaunuzceltā daudzdzīvokļu projektā *Silvas nami*, Dzelzavas ielā 104, 106, 108 un 110.

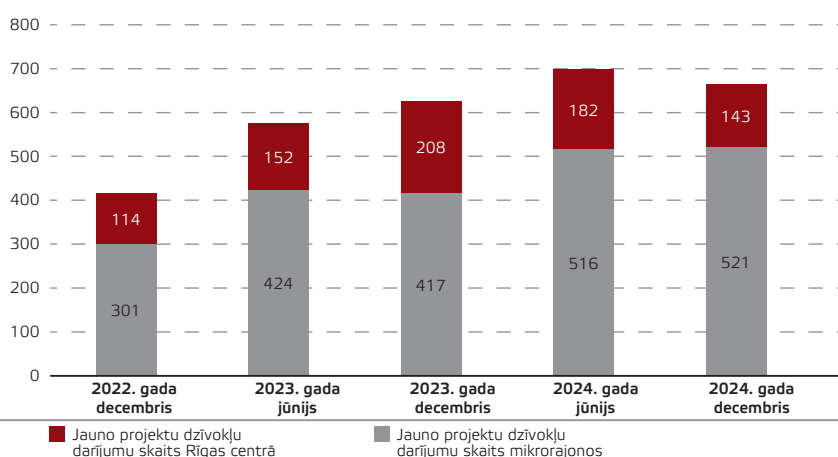
Rīgas centra un mikrorajonu jauno projektu dzīvokļu darījumu skaita sadalījums pēc cenu diapazoniem



Salīdzinot ar 2023. gada beigām, 2024. gada nogalē jauno projektu dzīvokļu piedāvājums lielākajos Rīgas mikrorajonos un centrā bija lielāks (+ 6 %). Jauno projektu dzīvokļu piedāvājums Rīgas mikrorajonos palielinājās par 25 %, savukārt Rīgas centrā piedāvājums bija par 31 % mazāks nekā 2023. gada beigās. 2024. gada beigās piedāvājums bija būtiski augstāks, salīdzinot ar arī ar 2022. gada nogali.

Avots: VALSTS ZEMES DIENESTS

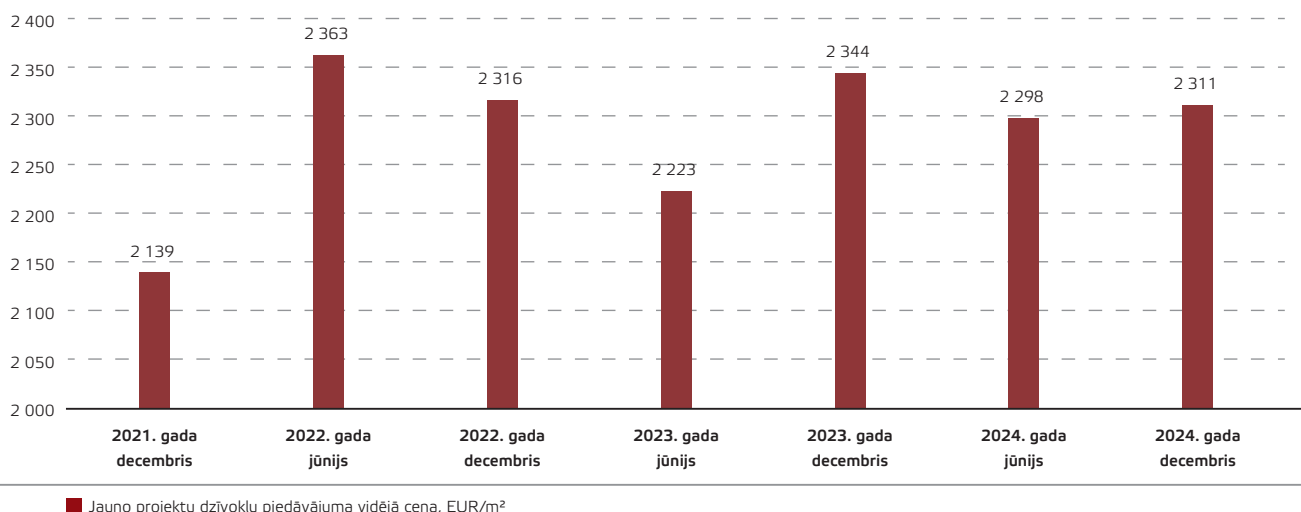
Jauno projektu dzīvokļu piedāvājuma skaita sadalījums Rīgā



Kopumā Rīgā 2024. gada beigās bija ap 660 dzīvokļu piedāvājumiem jaunajos projektos (2023. gada beigās - 630). Dzīvokļu piedāvājumu vidējā cena bija 2 311 EUR/m², kas bija par 1 % zemāka nekā 2023. gada beigās, bet par 1 % augstāka nekā 2024. gada vidū. Rīgas mikrorajonos dzīvokļu piedāvājumu vidējā cena 2024. gada vidū bija 2 198 EUR/m², savukārt centra rajonā tā sasniedza 2 724 EUR/m² atzīmi.

Avots: ARCO REAL ESTATE

Jauno projektu dzīvokļu piedāvājuma vidējā cena

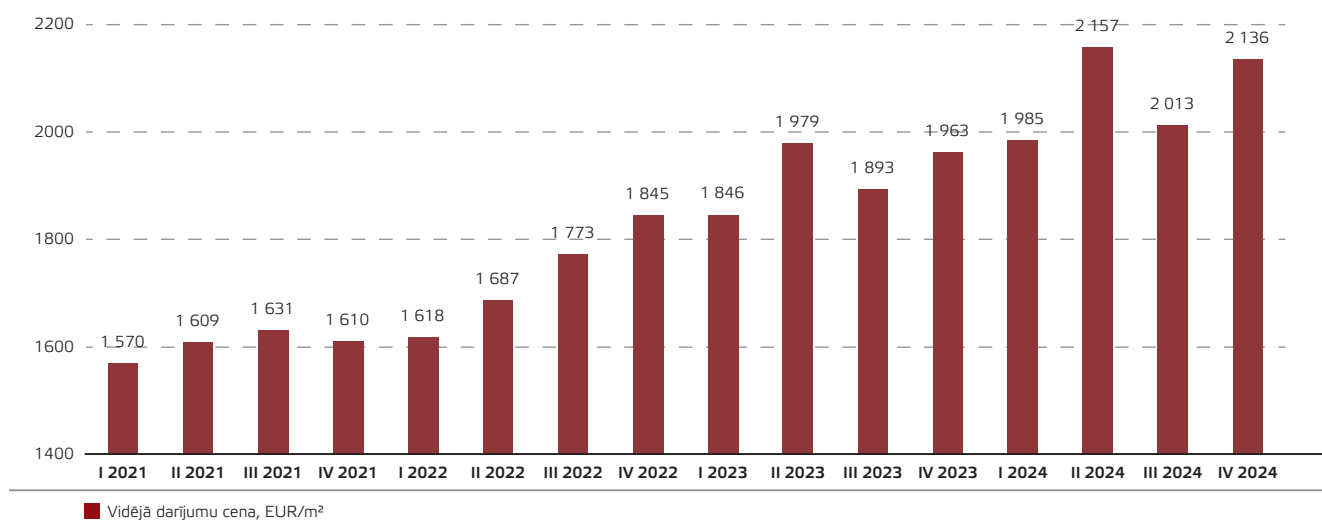


Avots: ARCO REAL ESTATE

JAUNO PROJEKTU DZĪVOKĻU TIRGUS RĪGAS MIKRORAJONOS

Rīgas mikrorajonos esošu jauno projektu dzīvokļu darījumu vidējā cena 2024. gada beigās sasniedza 2 136 EUR/m². Tādējādi dzīvokļu cenas bija par 9 % augstākas nekā 2023. gada beigās. Darījumu augstākā cena tika sasniegta 2024. gada 2. ceturksnī – 2 157 EUR/m². Salīdzinot ar 2024. gada 2. ceturksni, dzīvokļu darījumu vidējā cena gada beigās bija par 1 % zemāka. Jauno projektu tirgū Rīgas mikrorajonos saglabājās cenu pieauguma tendence. Pretēja situācija bija padomju laika sērijveida dzīvokļu tirgū, kur 2024. gada garumā tika novērota cenu stagnācija. Kopš 2021. gada sākuma dzīvokļu cenas jaunajos projektos Rīgas mikrorajonos pieauga par 38 %.

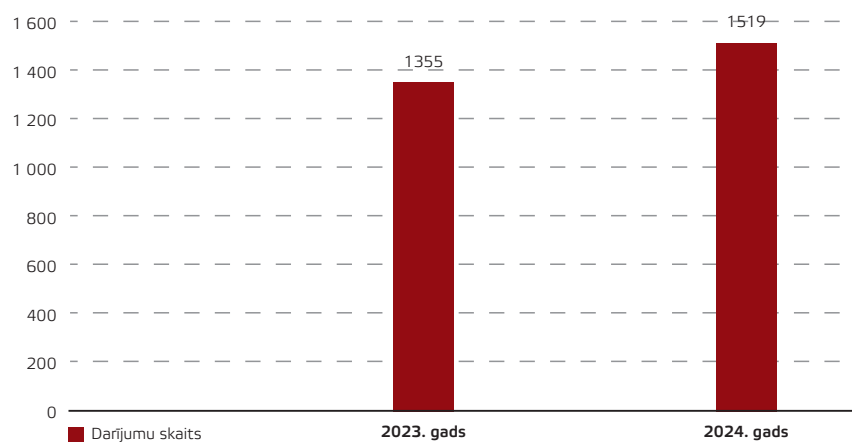
Rīgas mikrorajonu jauno projektu dzīvokļu cenu dinamika



Avots: ARCO REAL ESTATE

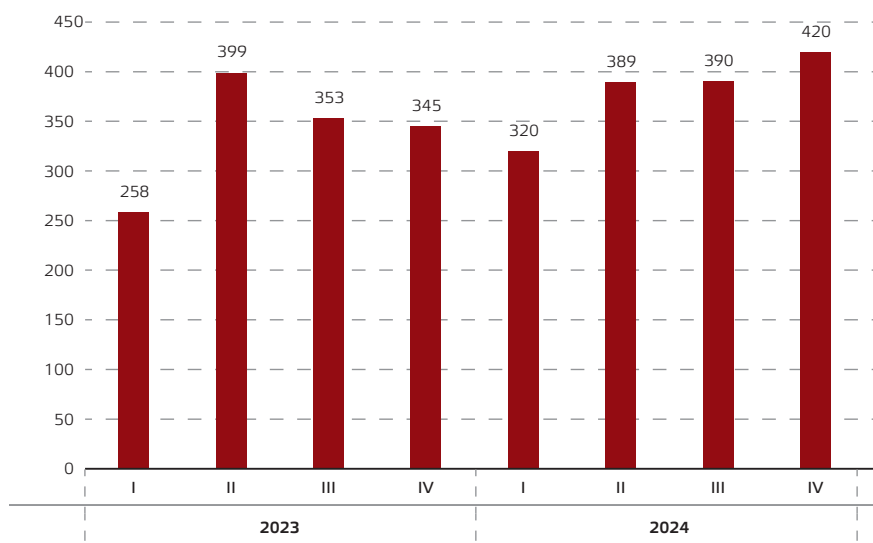
2024. gadā Rīgas mikrorajonos jauno projektu segmentā tika novērots aktivitātes pieaugums. Pērn notika par 12 % vairāk darījumu nekā 2023. gadā.

Rīgas mikrorajonu jauno projektu dzīvokļu darījumu skaita dinamika



Avots: VALSTS ZEMES DIENESTS

Rīgas mikrorajonu jauno projektu dzīvokļu darījumu skaita dinamika

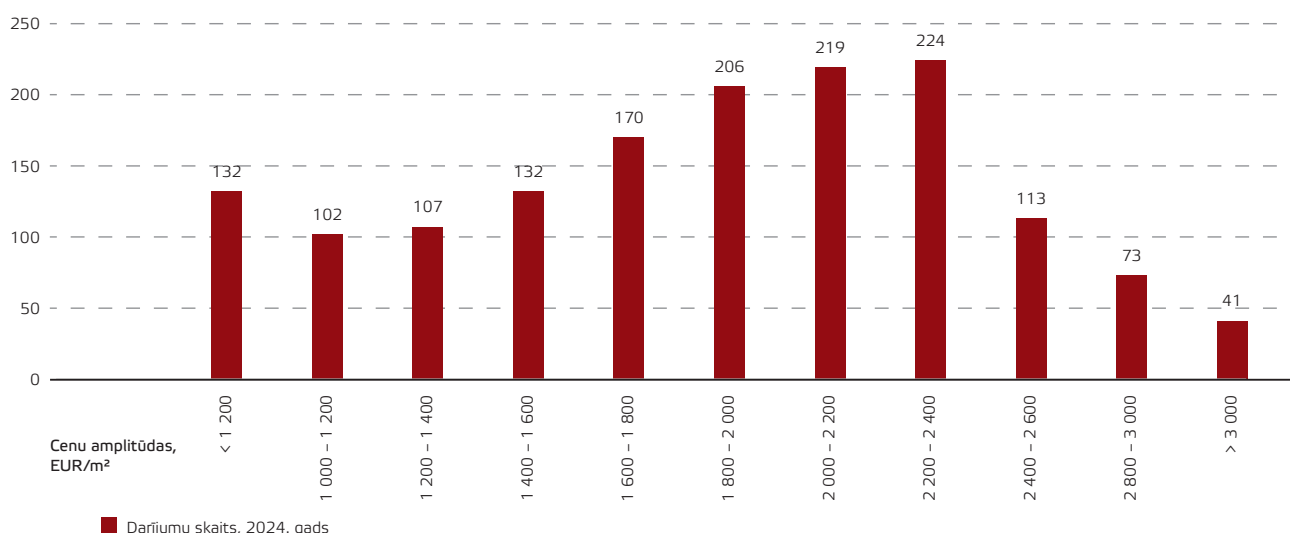


Avots: VALSTS ZEMES DIENESTS

Aizvadītajā gadā lielākais dzīvokļu darījumu skaits konstatēts 4. ceturksnī, savukārt mazākais – 1. ceturksnī. Arī gadu iepriekš mazāk darījumu reģistrēti 1. ceturksnī, savukārt visvairāk darījumu notika 2023. gada 1. ceturksnī.

2024. gadā Rīgas mikrorajonu jauno projektu darījumu raksturīgais cenu diapazons bija 2 000 – 2 600 EUR/m². Saskaņā ar Valsts zemes dienesta datiem, šajā cenu diapazonā ietilpa 43 % dzīvokļu darījumi. Arī 2023. gadā lielākā daļa darījumu notika šajā cenu diapazonā, tomēr pērn šo darījumu skaits bija par 6 % augstāks.

Darījumu skaita sadalījums pēc kvadrātmetra cenu diapazoniem Rīgas mikrorajonu jaunajos projektos



Avots: VALSTS ZEMES DIENESTS

2024. gadā visvairāk darījumu ar Rīgas mikrorajonos esošiem jauno projektu dzīvokļiem notika cenu amplitūdā no 2 400 līdz 2 600 EUR/m². Šādu darījumu īpatsvars veidoja 15 % no kopējā darījumu skaita. Šajā cenu kategorijā visvairāk darījumu notika jaunuzceltā daudzdzīvokļu projektā *Mārpagalmi*, Rīgā, Zemaišu ielā 11. Darījumi šajā projektā notika galvenokārt ar divistabu un trīsistabu dzīvokļiem (dzīvokļa vidējā platība – 59 m²).

Pērn Rīgas mikrorajonu jaunajos projektos aizvien vairāk cenas pārsniedza 3 000 EUR/m². Šajā cenu kategorijā 2024. gadā reģistrēts 41 darījums, kas bija būtiski vairāk nekā 2023. gadā, kad tika reģistrēti tikai trīs šādi darījumi Rīgas mikrorajonos. Vienas no augstākajām dzīvokļu cenām bija jauno dzīvokļu

projektā *Ābelziedu terases*, Rīgā, Laimdotas ielā 38, kur dzīvokļu cenas pārsniedza 3 000 EUR/m², kā arī projektā *MOHO GARDEN*, Rīgā, Mežezera ielā 6. Šie divi bija populārākie jaunie projekti šajā cenu kategorijā. Dārgākais darījums pērn notika projektā *Filozofu rezidence*, Raņķa dambī 34, par vairāk nekā 4 000 EUR/m².

Salīdzinoši daudz jauno projektu dzīvokļi pārdoti cenu amplitūdā no 1 800 līdz 2 400 EUR/m². Šajā cenu diapazonā viens no populārākajiem projektiem bija *Pilādžu mājas*, Rīgā, Tumes ielā 25, kur darījumu vidējā cena bija 2 128 EUR/m². Pārsvarā darījumi notika ar divistabu un trīsistabu dzīvokļiem. Otrs populārākais jaunais projekts šajā cenu kategorijā bija *Silvas nami*, Dzelzavas ielā 104, 106, 108 un

110. Šajā projektā dzīvokļu darījumu vidējā cena bija 2 215 EUR/m².

Darījumi cenu robežās līdz 1 200 EUR/m² notika ar dzīvokļiem, kur darījumos fiksētās cenas, visticamāk, pilnībā neatspoguļoja kopējo darījuma summu. Jaunās vai pilnībā renovētās ēkās dzīvokļi par cenu zem 1 200 EUR/m² piedāvājumā bija ļoti maz, un tikai atsevišķos mikrorajonos. Šādu darījumu īpatsvars 2024. gadā bija līdzīgs kā iepriekšējos gados. Pērn šādu darījumu īpatsvars veidoja 9 % no Rīgas mikrorajonu jauno projektu dzīvokļu darījumu kopējā skaita.

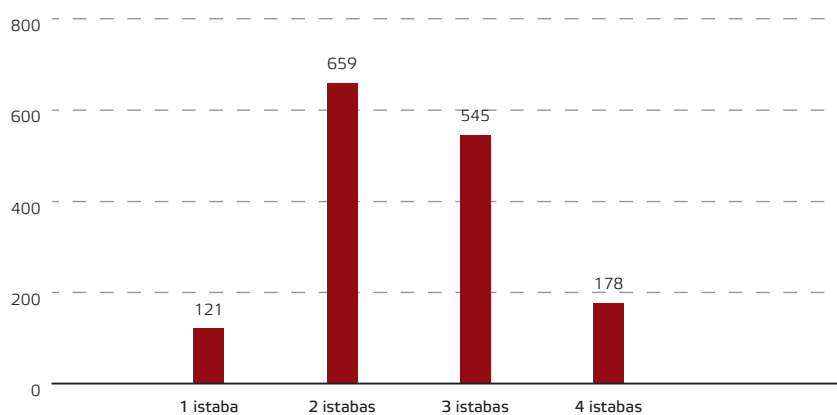
Analizējot Rīgas mikrorajonu jauno projektu dzīvokļu darījumus pēc kopējās patības, var secināt, ka, tāpat kā iepriekšējos gados, visvairāk darījumu notika ar vidējas platības dzīvokļiem. 2024. gadā visvairāk pārdoti dzīvokļi platībā no 50 līdz 85 m² (792 darījumi jeb 52 % no Rīgas mikrorajonu jauno projektu dzīvokļu darījumu kopskaita). Būtiski mazāks darījumu skaits bija ar nelieliem dzīvokļiem platībā no 35 m² līdz 50 m², un vēl mazāks ar lielas platības dzīvokļiem virs 85 m². Savukārt vismazāk tika pārdoti mazas platības dzīvokļi līdz 35 m² (51 darījums).

JAUNO PROJEKTU PIEDĀVĀJUMS RĪGAS MIKRORAJONOS

Apkopojot piedāvājumu skaitu, konstatēts, ka vislielākais jauno projektu dzīvokļu piedāvājums 2024. gada beigās bija Teikā (2023. gada beigās – Purvciemā, Mežciemā un Imantā). Teikā dzīvokļu piedāvājumu skaits jaunajos projektos būtiski pieauga. Tīkmēr Vecmīlgrāvī jauno projektu piedāvājumi 2024. gada vidū netika konstatēti. Salīdzinot ar 2023. gada beigām, dzīvokļu piedāvājumu skaits mikrorajonos būtiski palielinājās (+ 16 %).

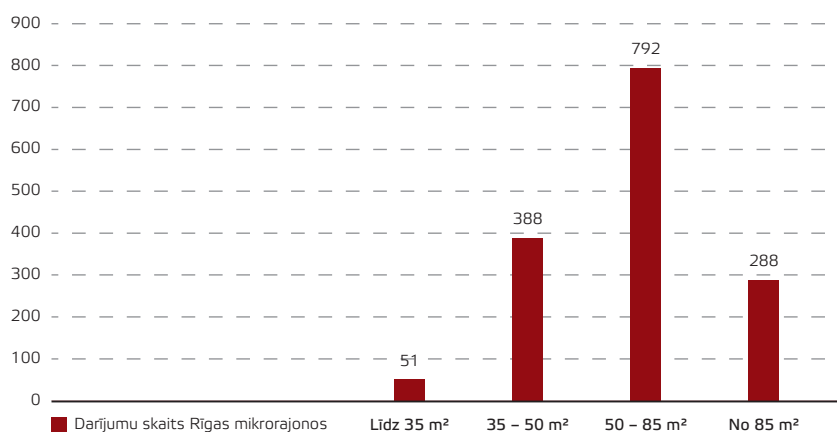
Analizējot darījumu skaita proporciju pēc istabu skaita dzīvoklī, secināms, ka Rīgas mikrorajonos 2024. gadā visvairāk darījumu notika ar divistabu dzīvokļiem (43 %). Divistabu dzīvokļu īpatsvars bija līdzīgs kā iepriekšējos gados. Nedaudz mazāk darījumu notika ar trīsstabu dzīvokļiem (36 %). Savukārt vismazāk darījumu reģistrēti ar četrstabu dzīvokļiem (12 %) un vienistabas dzīvokļiem (8 %).

Rīgas mikrorajonu jauno projektu darījumu skaita sadalījums pēc istabu skaita dzīvoklī



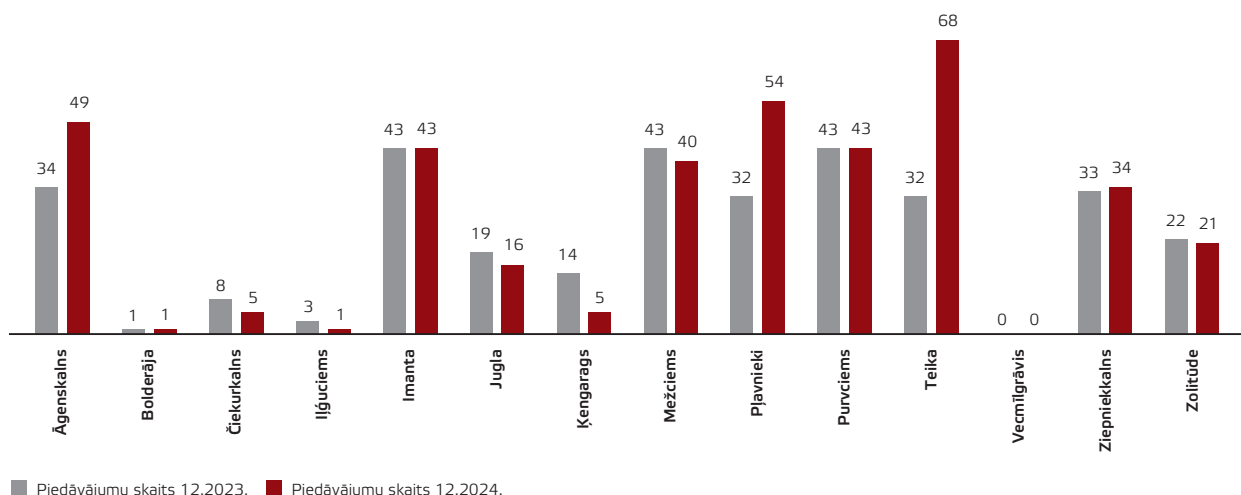
Avots: VALSTS ZEMES DIENESTS

Rīgas mikrorajonu jauno projektu darījumu skaita sadalījums pēc kopējās platības



Avots: VALSTS ZEMES DIENESTS

Jauno projektu dzīvokļu piedāvājums Rīgas mikrorajonos 2024. gada decembrī



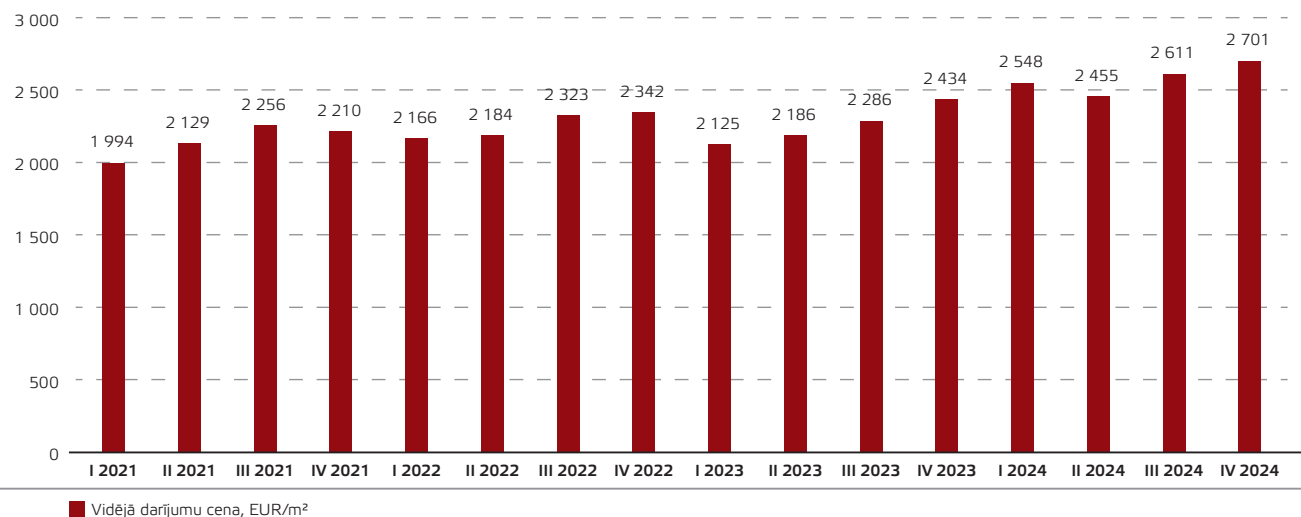
Avots: ARCO REAL ESTATE

JAUNO PROJEKTU DZĪVOKĻU TIRGUS RĪGAS CENTRĀ

Rīgas centrā, kā arī tādās centrā tuvos rajonos kā Ķīpsala un Klīversala jauno projektu darījumu vidējā cena 2024. gada beigās bija 2 701 EUR/m². Vidējā cena bija par 11 % augstāka nekā 2023. gada beigās.

Savukārt, salīdzinot ar 2021. gada 1. ceturksni, jauno projektu dzīvokļu vidējā cena Rīgas centrā 2024. gada nogalē bija par 35 % augstāka.

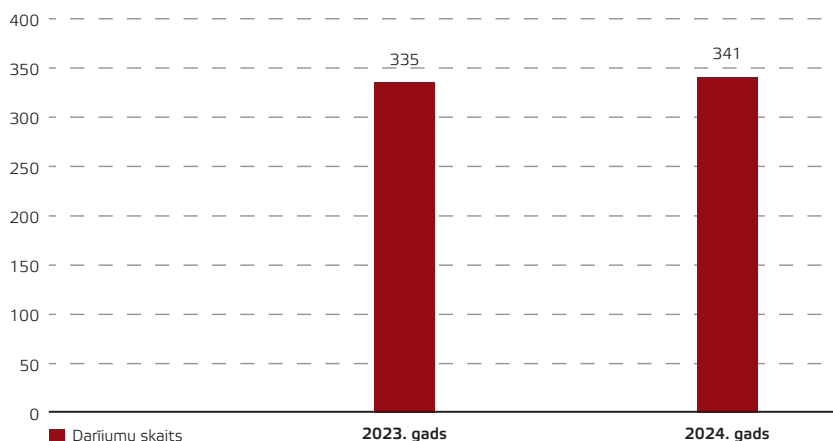
Rīgas centra jauno projektu dzīvokļu cenu dinamika



Avots: ARCO REAL ESTATE

Rīgas centrā un tādās centrālās rajonos kā Ķīpsala un Klīversala 2024. gadā jauno projektu segmentā tika novērots neliels darījumu skaita pieaugums. Salīdzinot ar 2023. gadu, darījumu skaits bija par 2 % lielāks. Darījumu skaita pieaugums nebija tik izteikts kā Rīgas mikrorajonos (+ 12 %).

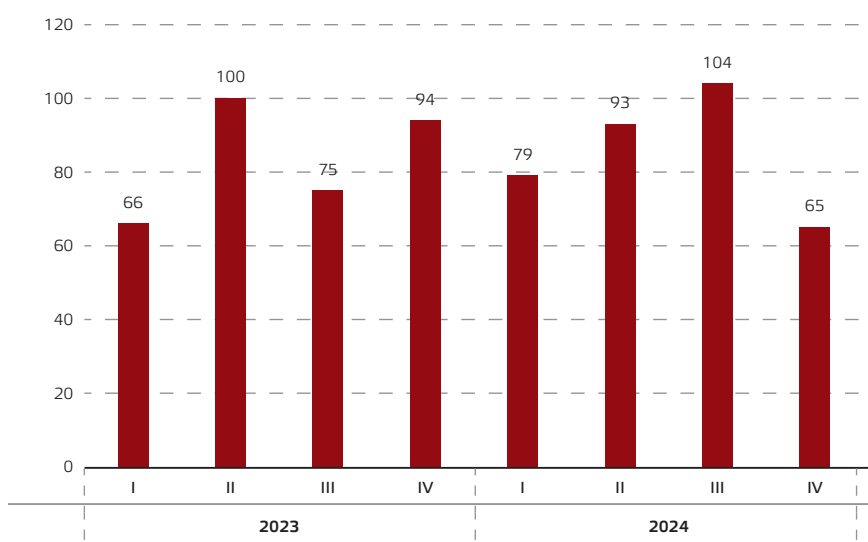
Rīgas centra jauno projektu dzīvokļu darījumu skaita dinamika



Avots: VALSTS ZEMES DIENESTS

Darījumu skaita ziņā bagātākais bija 3. ceturksnis, kad reģistrēti 104 darījumi jaunajos projektos Rīgas centrā. Vismazāk darījumu tika reģistrēti 4. ceturksnī, kas bija zemākais rādītājs pēdējo divu gadu laikā.

Rīgas centra jauno projektu dzīvokļu darījumu skaita dinamika



Avots: VALSTS ZEMES DIENESTS

2024. gadā neliels skaits darījumu reģistrēti par cenu zem 1 400 EUR/m² (9 % no kopējā skaita), kas nav Rīgas centrālās raksturīgā cena. Visticamāk, šajos darījumos lielākoties netika atspoguļota darījuma kopējā summa. 2024. gada beigās piedāvājumā bija atrodamas tikai dažas dzīvokļi par šādu kvadrātmetra cenu. Tie lielākoties bija lielas platības dzīvokļi, kuriem ir liels ārtelpu īpatsvars.

Rīgas centra jauno projektu cenu raksturīgais diapazons 2024. gadā bija no 1 800 līdz 3 400 EUR/m². Rīgas centrālās raksturīgākajā cenu diapazonā notika lielākā daļa jeb 67 % darījumu. 2024. gadā visvairāk darījumu reģistrēti cenu amplitūdā no 2 200 līdz 2 600 EUR/m² un no 2 600 līdz 3 000 EUR/m². Šajā cenu kategorijā visvairāk darījumu reģistrēti jaunajos projektos Skanstes apkaimē, kā arī citur centrālās 21. gadsimta pirmajās

desmitgadēs celtās ēkās. Salīdzinoši daudz darījumu šajā cenu kategorijā reģistrēti *Merks Viesturdārza* projekta jaunajās ēkās.

Samērā daudz darījumu 2024. gadā reģistrēti diapazonā no 1 800 līdz 2 200 EUR/m². Šajā cenu diapazonā ietilpa 16 % no visiem centra dzīvokļu darījumiem. Populārākais projekts šajā cenu amplitūdā bija 21. gadsimta pirmajā desmitgadē celtā ēkā Miera ielā 61 k-1. Darījumu vidējā cena šajā projektā – 1 968 EUR/m².

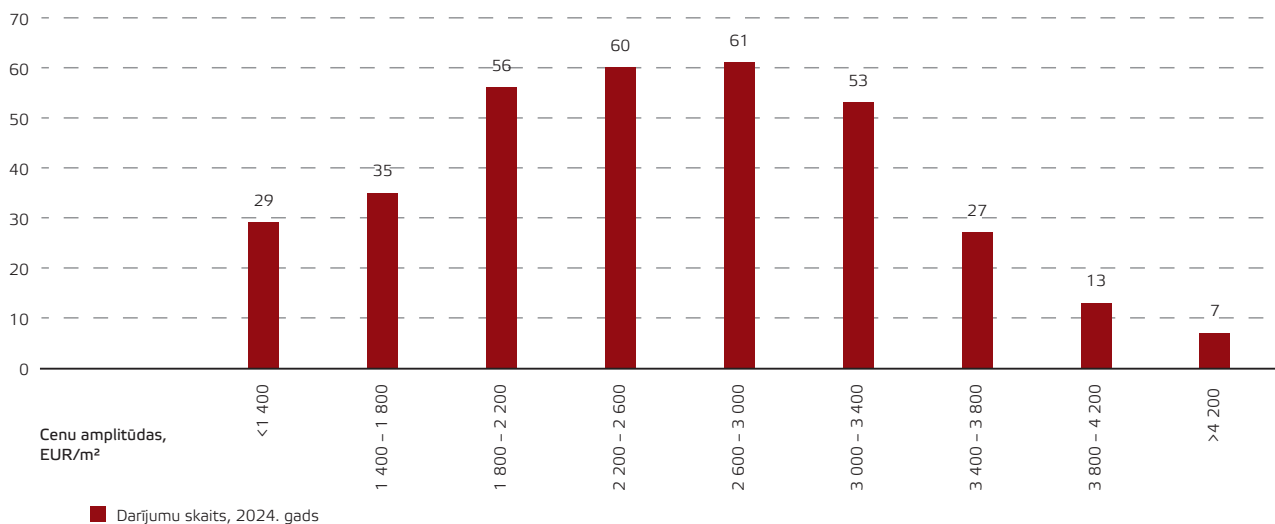
Cenu diapazonā no 3 000 līdz 3 400 EUR/m² arī notika salīdzinoši daudz darījumu. Visvairāk dzīvokļu darījumu reģistrēti *Merks Viesturdārza* projekta jaunajās ēkās. Šajā cenu kategorijā salīdzinoši daudz darījumu notika ar dzīvokļiem jaunuzceltā ēkā Klīversalā, projektā *Nameja Rezidence*, kā arī

citās jaunās ēkās Rīgas centrā. Kopumā šajā cenu amplitūdā ietilpa 16 % no visiem centra dzīvokļu darījumiem.

Dārgu un ekskluzīvu dzīvokļu darījumu skaits Rīgas centra jaunajos projektos 2024. gadā samazinājās.

Par cenu virs 4 000 EUR/m² 2024. gadā reģistrēti tikai 12 darījumi. Salīdzinājumam: 2023. gadā reģistrēti 23 šādi darījumi, bet 2022. gadā – 12. Centra jaunajos projektos dārgākais darījums reģistrēts Klusajā centrā, Strēlnieku ielā 5, par 6 150 EUR/m².

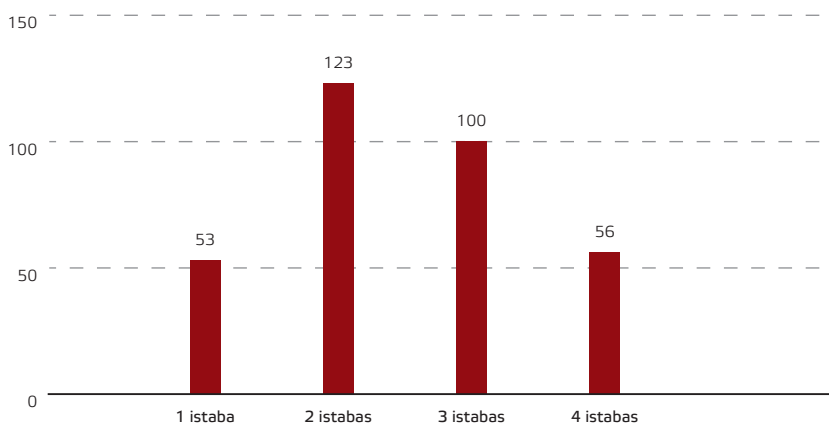
Rīgas centra jauno projektu darījumu skaits dalījumā pēc kvadrātmetra cenu diapazoniem



Avots: VALSTS ZEMES DIENESTS

Analizējot darījumu skaita proporciju pēc istabu skaita, redzams, ka Rīgas centrā, tāpat kā gadu iepriekš, dominēja divistabu dzīvokļi (36 %). Salīdzinoši mazāk darījumu notika ar trīsstabu dzīvokļiem (29 %). Savukārt vismazāk tika pārdoti vienistabas dzīvokļi un četrstabu dzīvokļi – 16 % no pārdoto centra dzīvokļu kopskaita. Divistabu dzīvokļi jauno projektu ēkās Rīgas centrā bija populārākie jau sesto gadu pēc kārtas.

Rīgas centra jauno projektu darījumu skaits dalījumā pēc istabu skaita dzīvoklī 2024. gadā



Avots: VALSTS ZEMES DIENESTS

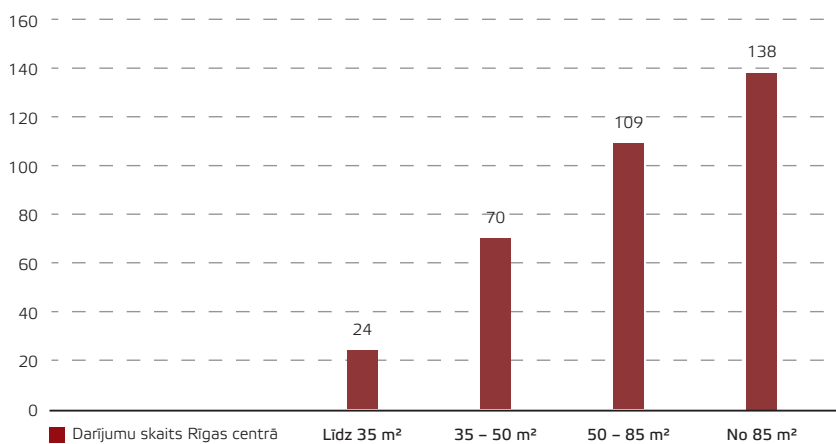
Iepriekšējos četros gados Rīgas centrā visvairāk tika pārdoti dzīvokļi 50 – 85 m² platībā. Analizējot Rīgas centra jauno projektu dzīvokļu darījumus pēc kopējās platības, var secināt, ka pērn visvairāk darījumu notika ar lielas platības dzīvokļiem. Gada laikā reģistrēti 138 dzīvokļu darījumi 85 m² un vairāk platībā jeb 40 % no Rīgas centra jauno projektu dzīvokļu darījumiem. Salīdzinoši daudz darījumu centrā notika ar dzīvokļiem, kuru platība bija no 50 līdz 85 m² (109 darījumi jeb 32 %). Vismazāk tika pārdoti dzīvokļi platībā līdz 35 m² – tādu bija tikai 7 % no kopējā pārdoto dzīvokļu skaita jaunās ēkās.

Darījumu skaits ar ekskluzīviem lielas platības dzīvokļiem, kuru platība pārsniedza 200 m², 2024. gadā bija līdzīgs kā iepriekšējos gados. Kopumā gada laikā reģistrēti deviņi šādi darījumi, un šāds skaits bija arī 2022. un 2023. gadā.

JAUNO PROJEKTU DZĪVOKĻU PIEDĀVĀJUMS RĪGAS CENTRĀ

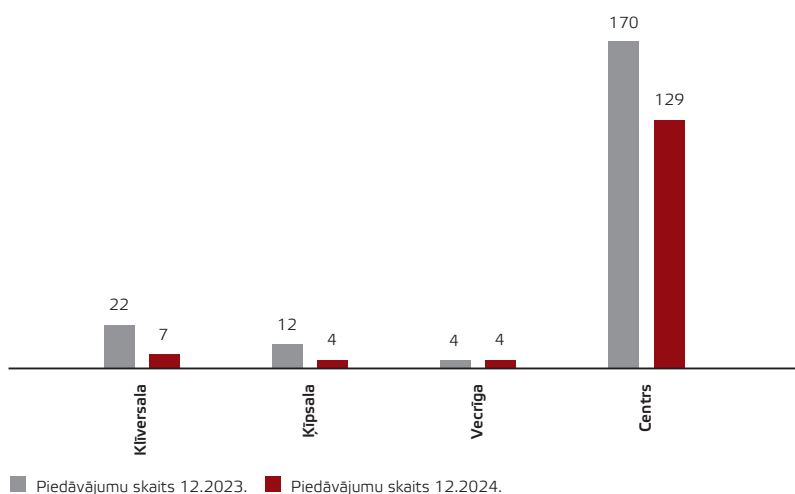
2024. gada beigās Rīgas centrā un tādās centrām tuvos rajonos kā Ķīpsala un Klīversala bija ap 140 jauno projektu dzīvokļu piedāvājumu. Salīdzinot ar 2023. gada beigām, piedāvājuma apjoms bija par 31 % mazāks. Decembrī Rīgas centrālajā daļā vismazāk dzīvokļu piedāvājumu bija Vecrīgā un Ķīpsalā. Salīdzinot arī ar pērnā gada vidu, piedāvājums Rīgas centrā bija par 20 % zemāks.

Rīgas centra jauno projektu darījumu skaita sadalījums pēc kopējās platības 2024. gadā



Avots: VALSTS ZEMES DIENESTS

Jauno projektu dzīvokļu piedāvājums Rīgas centrā 2024. gada decembrī



Avots: ARCO REAL ESTATE

Īres tirgus

DZĪVOJAMO TELPU ĪRE

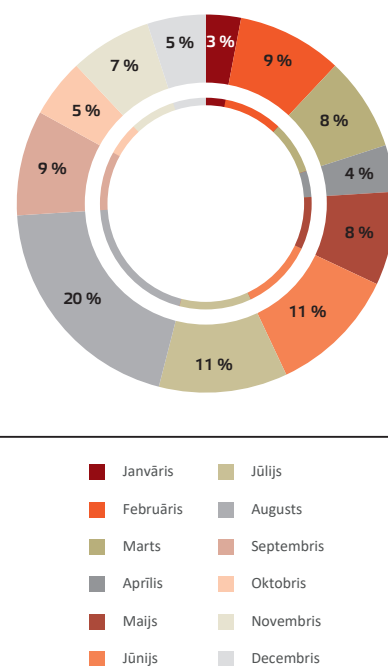
Īres maksas cenas un darījumu apjoms stabilizējās 2023. gada otrajā pusē, savukārt 2024. gada sākums, pretēji iepriekšējiem gadiem, bija aktīvs, jo daudzi klienti izvēlējās rezervēt mājokļus, lai gada sākumā varētu sākt dzīvot jaunizvēlētajā vietā. Īres tirgū aktivitāte bija novērojama līdz marta vidum, un jāatzīst, ka pavasaris kopumā bija aktīvs, jo šajos mēnešos nekustamo īpašumu visos segmentos pieaug aktivitāte. Tas skaidrojams ar vēlmi uzsākt dzīvi jaunā dzīvoklī vai privātmājā, taču jāteic, ka *Euribor* augstā procentu likme šo procesu nereti kavēja, kā rezultātā jauna mājokļa iegāde tika atlikta. Šo apstākļu dēļ īrnieki izvēlējās turpināt īrēt esošo īpašumu.

Maijā īres tirgū arī tika novērota liela aktivitāte, un tas tika novērots arī jūnijā un jūlijā. Aktivitāti šajos mēnešos var skaidrot ar diviem faktoriem: pieauga NATO bruņoto spēku kontingenta klātbūtne Latvijā, kā arī darbību uzsāka atsevišķi ārzemju lieli uzņēmumi, piesaistot darbiniekus no vairākām Eiropas valstīm. Salīdzinot ar citiem gadiem, aktivitāte tirgū jūnijā un jūlijā pieauga divas līdz trīs reizes, savukārt augusts bija aktīvākais mēnesis pēdējo četru gadu laikā. Šajā mēnesī īres maksa pieauga vidēji par 5 – 10 %, īres dzīvokļu vidējai maksai sasniedzot 853 eiro mēnesī. Vidējās cenas pieaugumu var skaidrot ar to, ka tirgū parādījās arvien vairāk labiekārtotu un renovētu dzīvokļu, tādējādi palielinot kvalitatīvo dzīvokļu īpatsvaru.

Kā jau katru gadu ierasts, visaktīvākais īres periods bija augusts un septembris, kad dinamiskajam īres tirgum sāka pievienoties ārvalstu studentu grupas no Rietumeiropas un Skandināvijas valstīm. Šie studenti, kuri septembrī uzsāka studijas Latvijas augstskolās, par vēlamāko budžeta dzīvokli uzskatīja 1 – 2 istabu dzīvokli par 450 – 550 eiro mēnesī, neskaitot komunālos maksājumus. Pamatojoties uz lielo dzīvokļu pieprasījumu un nepietiekamo piedāvājumu, daudzi studenti nolēma pirmo gadu dzīvot augstskolu piedāvātajās kopmītnēs vai arī izvēlēties dārgākus apartamentus no 550 līdz 800 eiro mēnesī, neskaitot komunālos maksājumus.

Gada nogale īres tirgū noslēdzās salīdzinoši mierīgi, un neliela klientu daļa vēlējās Ziemassvētkus sagaidīt jaunā mājoklī vai arī veikt rezervācijas maksu, lai jaunajā mājvietā varētu sākt dzīvot jaunā gada pašā sākumā.

Īres segmenta aktivitāte dalījumā pēc mēnešiem



Avots: ARCO REAL ESTATE

Līdzīgi kā pēdējos pāris gadus, 2024. gadā nemainīgi populāri bija vidēji un labi remontēti dzīvokļi, kas veidoti skandināvu stilā ar IKEA mēbelēm. Pieprasītākie bija divistabu dzīvokļi platībā no 45 līdz 60 kvadrātmetriem par mēneša īres maksu 11 – 14 EUR/m². To var izskaidrot ar mūsdienu minimālisma modes tendencēm, kurām raksturīgi gaiši toņi un neuzkrītošs telpu interjers.

ĪRES DZĪVOKĻI JAUNAJOS PROJEKTOS

Dārgo dzīvokļu segmentā, kuru cenas bija robežās no 1 500 eiro mēnesī (bez komunālajiem maksājumiem), būtiskas izmaiņas

netika novērotas. Jāpiebilst, ka izmaiņas netika novērotas arī ekskluzīvos jauno projektu dzīvokļos, kur iepriekšējos gados

cenas turējās nemainīgi augstas (16 – 25 EUR/m²). Nedaudz pieauga tikai cenu augšējā robeža (+ 30 EUR/m²).

ĪRES DZĪVOKĻI JAUNAJOS PROJEKTOS RĪGAS MIKRORAJONOS

Āgenskalns arī 2024. gadā bija viens no Rīgas pieprasītākajiem mikrorajoniem, kur cilvēki labprāt izvēlējās dzīvot sakoptās vides un attīstītās infrastruktūras dēļ. Jāpiebilst, ka šajā apkaimē parādījās arī daudz jaunu un renovētu projektu. Cenas par kvadrātmētru jaunajā projektā divistabu īres dzīvokļiem (40 – 60 m²) svārstījās no 14 līdz 36 EUR/m², savukārt trīsistabu dzīvokļiem ar divām guļamistabām (60 – 90 m²) bija robežās no 12 līdz 32 EUR/m². Kvadrātmētra augstākās izmaksas dzīvokļiem jaunajos projektos, piemēram, *Filozofu Rezidence* un *Zunda Towers* sasniedza līdz pat 36 eiro par kvadrātmētru.

Teika, līdzīgi kā Āgenskalns, savas dinamiskās attīstības dēļ Īrnieku vidū arī ir pieprasīta, tomēr šajā apkaimē liela problēma bija ar īres dzīvokļu pieejamību. Cenas par kvadrātmētru jaunajā projektā divistabu īres dzīvokļiem (40 – 60 m²) svārstījās no 10 līdz 14 EUR/m², bet trīsistabu dzīvokļiem ar divām guļamistabām (60 – 90 m²) bija robežās no 9 līdz 16 EUR/m².

Mežciems aizvadītajā gadā īres tirgū bija mazāk aktīvs, bet, balstoties uz to, ka šajā apkaimē ir diezgan daudz salīdzinoši jaunu projektu, īres piedāvājumu noteica šī segmenta dzīvokļi. Cenas par kvadrātmētru jaunajā projektā divistabu īres dzīvokļiem (40 – 60 m²) svārstījās no 7 līdz 12 EUR/m², bet trīsistabu dzīvokļiem ar divām guļamistabām

(60 – 90 m²) bija robežās no 6,5 – 13 EUR/m².

Pļavnieki – viens no iecienītiem iedzīvotāju mikrorajoniem, kurā tika būvēti jauni projekti. Cenas par kvadrātmētru jaunajā projektā divistabu īres dzīvokļiem (40 – 60 m²) svārstījās no 6 līdz 11 EUR/m², savukārt trīsistabu dzīvokļiem ar divām guļamistabām (60 – 90 m²) bija robežās no 6 līdz 11 EUR/m².

Purvciems, tāpat kā Pļavnieki, ir viens no iecienītiem iedzīvotāju mikrorajoniem. Cenas par kvadrātmētru jaunajā projektā divistabu īres dzīvokļiem (40 – 60 m²) svārstījās no 8 līdz 13 EUR/m², savukārt trīsistabu dzīvokļiem ar divām guļamistabām (60 – 90 m²) bija robežās no 8 līdz 13 EUR/m².

Kopumā īres segments 2024. gadā piedzīvoja lielu augšupeju, jo tirgū parādījās arvien vairāk īres namu, kas liecina, ka jaunais īres likums tomēr devis drošības sajūtu investoriem, lai viņi spētu pieņemt lēmumu veidot biznesu šajā segmentā.

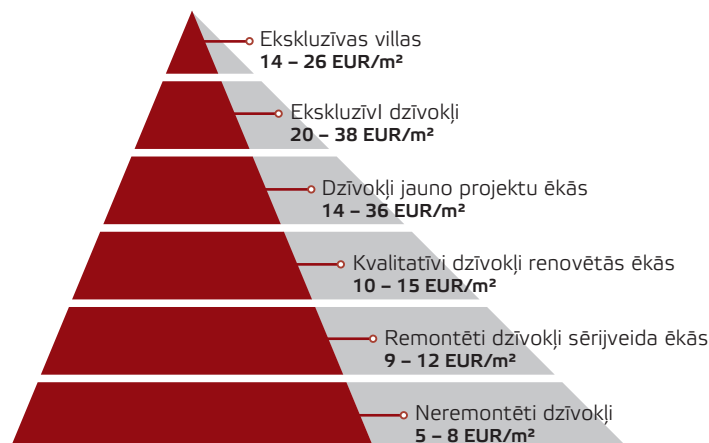
Īres tirgus segmenta straujākai attīstībai palīdzēja arī *Euribor* augstās procentu likmes, kas veicināja attīstītājus un pārpircējus pieņemt lēmumu izīrēt īpašumus, ko neizdevās realizēt dēļ pieprasījuma krituma.

Ikmēneša papildu izdevumi, ar kuriem jārēķinās īrniekiem

- apsaimniekošanas maksa (no 0,65 līdz pat 3 EUR/m²);
- apkures izdevumi (atkarībā no laikapstākļiem – provizoriski no 2 līdz pat 8 EUR/m²);
- elektrības izdevumi dzīvoklī un koplietošanas telpās;
- ēkas remontdarbu uzkrājums;
- Internets un televīzija;
- karstā un aukstā ūdens izmaksas;
- dabas gāzes izmaksas;
- nekustamā īpašuma nodoklis (abas puses vienojas par kārtību, kurš segs šo sadaļu, taču tirgus tendences ir diezgan nemainīgas un šo sadaļu bieži vien sedz dzīvokļa īpašnieks).

Īres tirgus iegāja jaunā fāzē, proti, īres dzīvokļu ir vairāk nekā īrnieku, un notiek daudz lielāka konkurence, lai piesaistītu sev vēlamo ilgtermiņa klientu. Tas nozīmē, ka īrniekam jāuztur savs īpašums kopts un sakārtots.

Īres maksu piramīda



Avots: ARCO REAL ESTATE

ĪRES DZĪVOKĻU IZVĒLI NOSAKA SEKOJOŠI FAKTORI

Iepriekšējos gados, tāpat arī 2024. gadā, īres dzīvokļu izvēlē būtiskākais kritērijs bija platība, istabu skaits un apdare. Savukārt pēdējo gadu jaunākā tendence dzīvokļu izvēlē bija plānojums un energoefektivitāte, ko potenciālie īrnieki rūpīgi izvērtēja gan pēc komunālo maksājumu parametriem, gan pēc iespējas ietekmēt siltumenerģijas un elektrības patēriņu, pievēršot uzmanību tam, vai attiecīgajam dzīvoklim ir atsevišķs apkures skaitītājs vai radiatoriem ir uzstādīti lokatori. Izvēles kritēriju sarakstā parādījās arī šāda tendence: vai īres dzīvokļa apsaimniekotājs piedāvā atkritumu šķirošanu, tādā veidā dodot iespēju iedzīvotājiem rūpēties par vidi. Tendences arī liecina, ka cilvēki seko līdzi savām finansiālajām iespējām, izvērtējot iespējamās nākotnes riskus.

ĪRES SEGMENTA ATTĪSTĪBAS PROGNOZES 2025. GADĀ

Var prognozēt, ka 2025. gadā Latvijas īres tirgus turpinās attīstīties, un tas ietekmēs gan pieprasījumu, gan piedāvājumu. Paredzams, ka to izteiktāk varēs novērot Rīgas apkārtnē.

ĪRES CENU DINAMIKA:

Nemot vērā inflācijas samazināšanos un *Euribor* likmju stabilizēšanos, īres cenas varētu saglabāties nemainīgas. Pieprasījums pēc energoefektīviem un labiekārtotiem mājokļiem, īpaši Rīgā un Rīgas apkārtnē, palielināsies, kas varētu nedaudz ietekmēt cenu pieaugumu šajā segmentā.

PIEPRASĪJUMA TENDENCES:

Rīga un Rīgas apkārtnē – pieprasījums paliks augsts, īpaši jauno profesionāļu un studentu vidū.

Reģionālās pilsētas – pieprasījumu varētu veicināt pašvaldību atbalstītie īres projekti un darba tirgus attīstība. Sagaidāms, ka turpinās pieaugt ārvalstu īrnieku skaits.

PIEDĀVĀJUMA ATTĪSTĪBA:

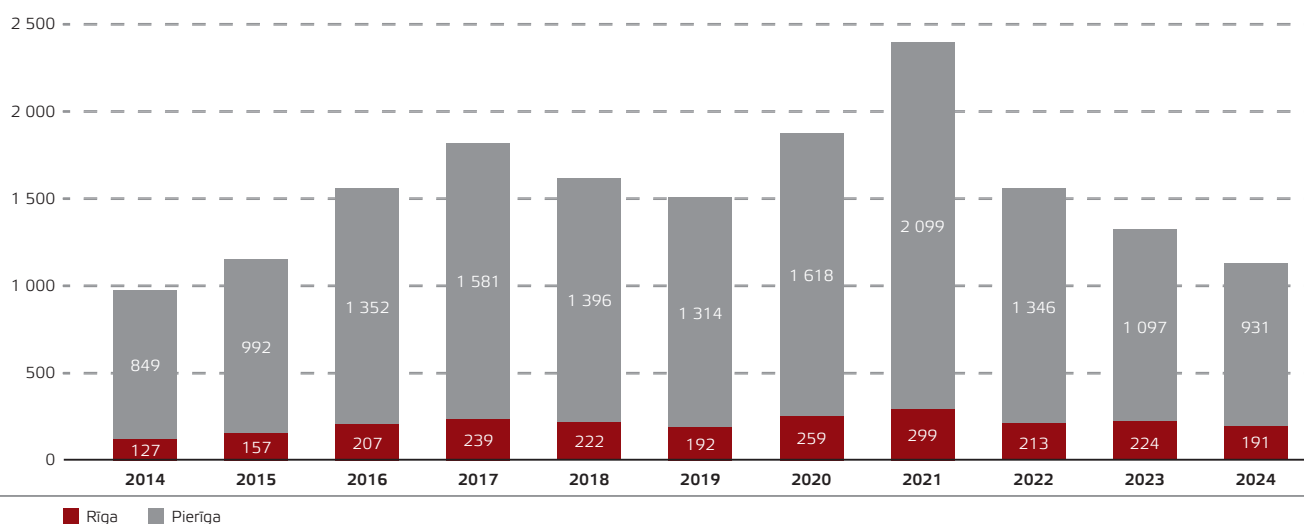
Valsts un pašvaldību atbalstītās īres mājokļu programmas nodrošinās vairāk pieejamu dzīvokļu, īpaši reģionos. Privātie investori un attīstītāji, redzot stabilu pieprasījumu, varētu turpināt attīstīt jaunus īres mājokļu projektus.

Zeme privātapbūvei

2024. gadā privātmāju apbūves zemes tirgū Rīgā un tās apkārtnē aktivitāte saruka. Darījumu skaits samazinājās jau trešo gadu pēc kārtas. Privātmāju apbūves zemes darījumu augstākais skaits kopš 2014. gada tika konstatēts 2021. gadā. Pērn darījumu skaits ar privātmāju apbūves zemi, kuras platība bija virs 600 m², Rīgā un tās apkārtnē bija par 15 % zemāks nekā 2023. gadā. Līdzīga apjoma darījumu skaita samazinājums tika konstatēts arī 2023. gadā. Darījumu apjoms pēdējā gada laikā samazinājās gan Rīgā, gan tās apkārtnē. Tīkmēr

privātmāju apbūves zemes cenām Rīgā novērots būtisks cenu pieaugums – darījumu vidējā cena Rīgā palielinājās par 23 %. Arī Rīgas apkārtnē apbūves zemesgabalu cenas pieauga vidēji par 18 %. Zemesgabalu cenas pieauga visos Rīgas apkārtnes novados, izņemot Salaspils un Siguldas novadu, kur apbūves zemesgabalu vidējā cena 2024. gadā samazinājās. 2024. gadā privātmāju apbūves zemesgabaliem cenas visvairāk pieauga Ķekavas novadā.

Privātapbūves zemes darījumu skaits Rīgā un tās apkārtnē



Avots: VALSTS ZEMES DIENESTS

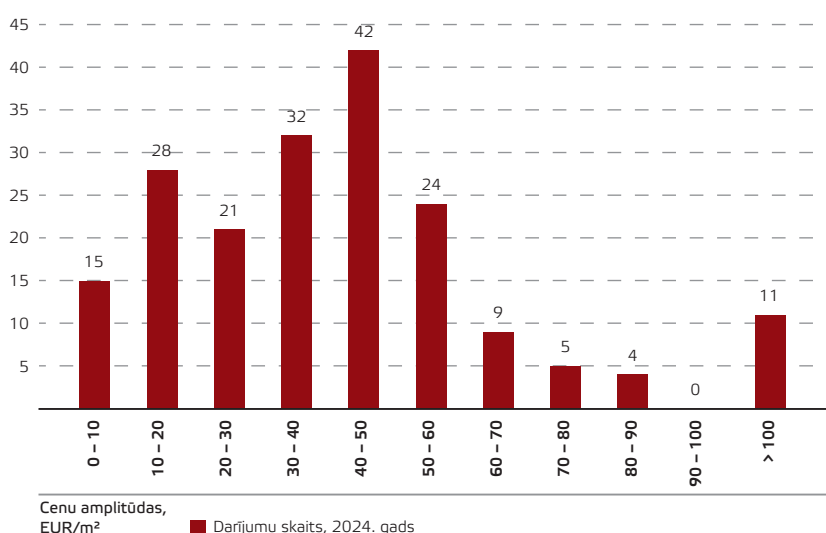
Galvenie cenu ietekmējošie faktori, iegādājoties zemi viena dzīvokļa ēku celtniecībai, 2024. gadā bija:

- 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

2024. gadā Rīgas privātmāju apbūves zemes tirgū cenu līmenis palielinājās. Darījumu vidējā cena bija par 23 % augstāka nekā 2023. gadā. Savukārt tirgus aktivitāte un darījumu skaits 2024. gadā piedzīvoja kritumu – salīdzinot ar 2023. gadu, darījumu skaits bija par 15 % mazāks. Pērn privātmāju apbūves zemes Rīgā galvenokārt iegādātas par cenu līdz 60 EUR/m². 2024. gadā visvairāk darījumu notika 40 – 50 EUR/m² robežās. Savukārt darījumu skaits ar dārgu un ekskluzīvu privātmāju apbūves zemi par cenu virs 100 EUR/m² aizvadītajā gadā pieauga. 2024. gadā reģistrēti 11 šādi darījumi, un pārsvarā tie notika Mežaparkā.

Privātpabūves zemes darījumu skaits Rīgā pēc cenu amplitūdām



Avots: VALSTS ZEMES DIENESTS

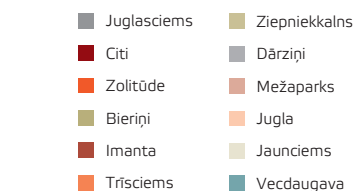
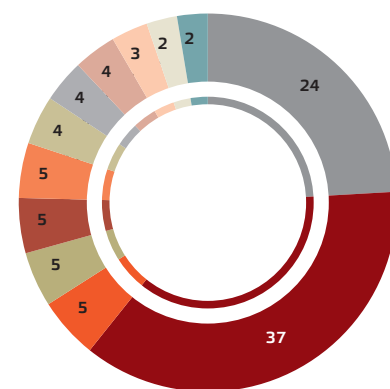
Saskaņā ar notikušajiem darījumiem Rīgas privātmāju apbūves rajonos, privātmāju dārgākā apbūves zeme pēc darījumu vidējās cenas 2024. gadā bija Mežaparkā. Augstas cenas zemesgabaliem piedāvājumā bija arī tādās apkaimēs kā Vecāķi, Teika un Berģi. Tomēr 2024. gadā šajās apkaimēs reģistrēts ļoti niecīgs darījumu skaits.

2024. gadā dārgākais privātmāju apbūves zemes darījums notika Ķīpsalā par 205 EUR/m² (2023. gadā lielākais darījums notika Āgenskalnā par 199 EUR/m²). Ķīpsalā reģistrēts arī vēl viens zemesgabala darījums par 186 EUR/m². Vienā no dārgākajiem Rīgas privātmāju rajoniem – Mežaparkā – 2024. gadā dārgākais darījums reģistrēts par 192 EUR/m². 2024. gada beigās piedāvājumā bija atrodamī zemesgabali Mežaparkā par cenu līdz 320 EUR/m².

Lētākie zemesgabali gan piedāvājumā, gan pēc darījumu cenām bija Rīgas nomales rajonos – Bukultos, Jaunciemā un Dārziņos. Tas skaidrojams ar faktu, ka šiem rajoniem raksturīga vāji attīstīta infrastruktūra, un tie atrodas tālāk no pilsētas centra. Jāpiebilst, ka piedāvājumā 2024. gada beigās cenas par nelielas platības zemesgabaliem šajos rajonos bija sākot no 40 EUR/m².

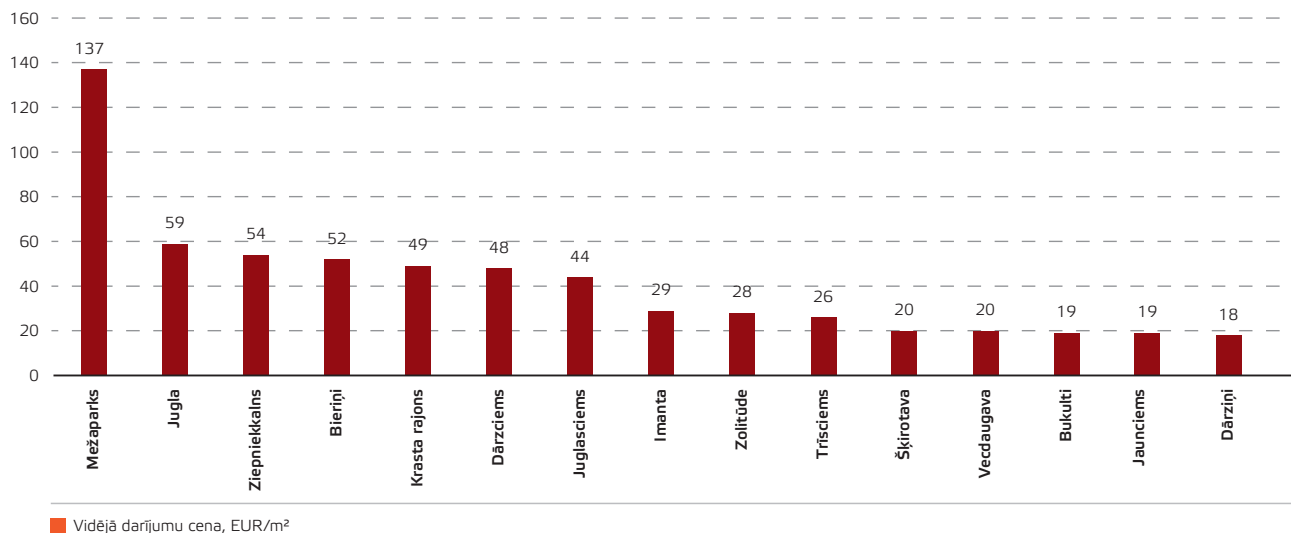
Populārākais Rīgas privātmāju apbūves zemju rajons pēc notikušo darījumu skaita bija Juglasciems (46 darījumi). Salīdzinoši daudz darījumu ar privātās apbūves zemēm tika reģistrēti Zolitūdē (10). Citos Rīgas privātmāju rajonos reģistrēto darījumu skaits bija mazāks par desmit. Populāri privātmāju apbūves zemju rajoni Rīgā bija arī Bierīņi, Imanta un Ziepniekkalns.

Privātpabūves zemes darījumu skaits Rīgas mikrorajonos



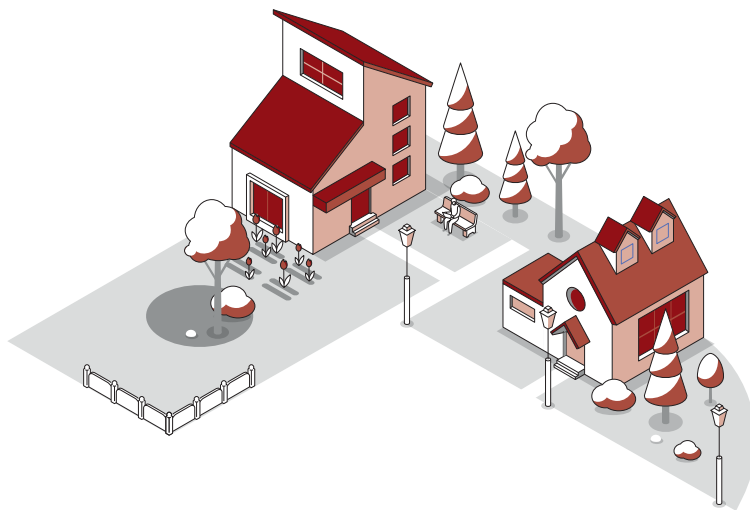
Avots: VALSTS ZEMES DIENESTS

Privātmāju zemesgabalu vidējā cena Rīgas apkaimēs

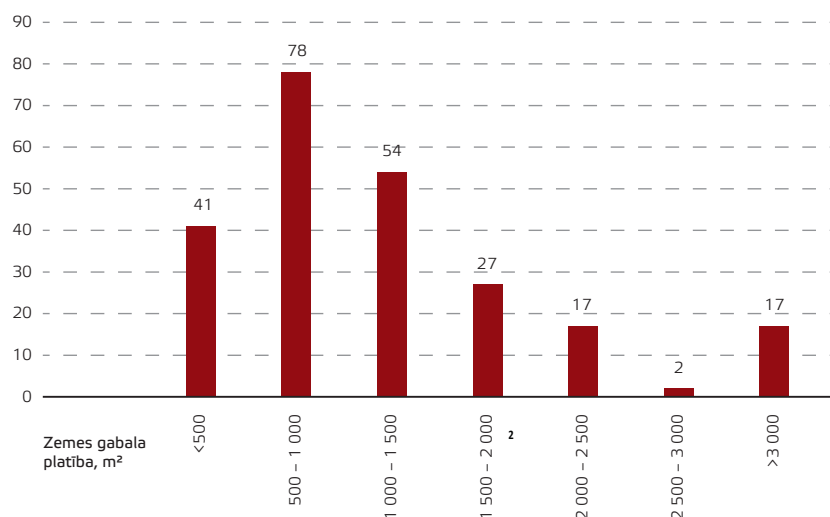


Avots: VALSTS ZEMES DIENESTS

Privātmāju apbūves zemesgabalu vidējā platība Rīgā 2024. gadā darījumos bija 1 566 m². Analizējot 2024. gadā privātmāju apbūves zemesgabalu darījumu struktūru pēc to platības, 17 % no visiem darījumiem bija nelieli zemesgabali platībā līdz 500 m². Zemesgabali platībā no 500 līdz 1 000 m² tirgū bija vispieprasītākie, un to darījumu skaits veidoja tieši trešo daļu no visiem darījumiem. Šādu platību zemesgabali visvairāk tika pārdoti Juglasciemā, kur 2024. gadā arī kopumā pārdots rekordliels skaits. Juglasciemā pārdoti 46 zemesgabali ar vidējo platību 1 227 m².



Privātmāju apbūves zemes darījumu skaits Rīgā dalījumā pēc platības

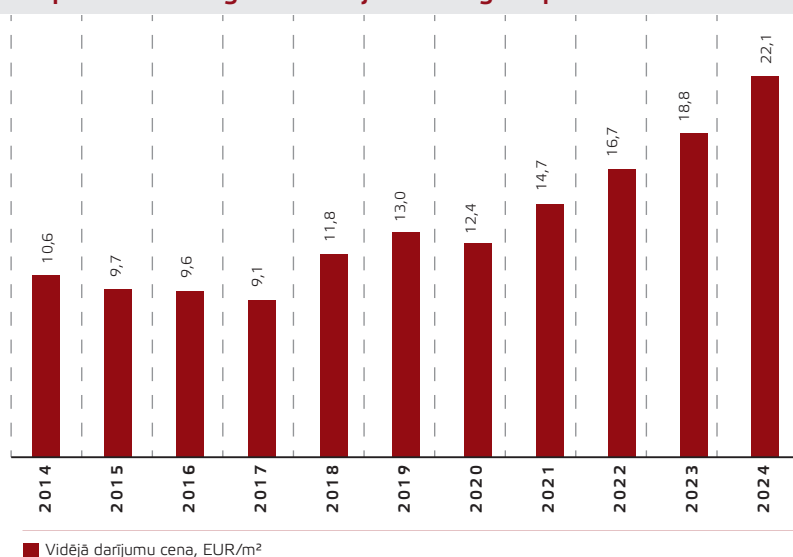


Avots: VALSTS ZEMES DIENESTS

ZEME PRIVĀTMĀJU APBŪVEI RĪGAS APKĀRTNĒ

2024. gadā Rīgas apkārtnes privātmāju apbūves zemes tirgū aktivitāte samazinājās – darījumu skaits bija par 15 % mazāks nekā 2023. gadā. 2024. gadā Rīgas apkārtnes novados reģistrēts 931 apbūves zemes darījums. Savukārt privātmāju apbūves zemesgabalu cenas Rīgas apkārtnē 2024. gadā turpināja pieaugt. Ņemot vērā 2024. gadā notikušos darījumus, privātmāju apbūves zemesgabala vidējā cena palielinājās par 18 % (2023. gadā vidējā cena palielinājās par 13 %).

Privātapbūves zemesgabalu vidējā cena Rīgas apkārtnē

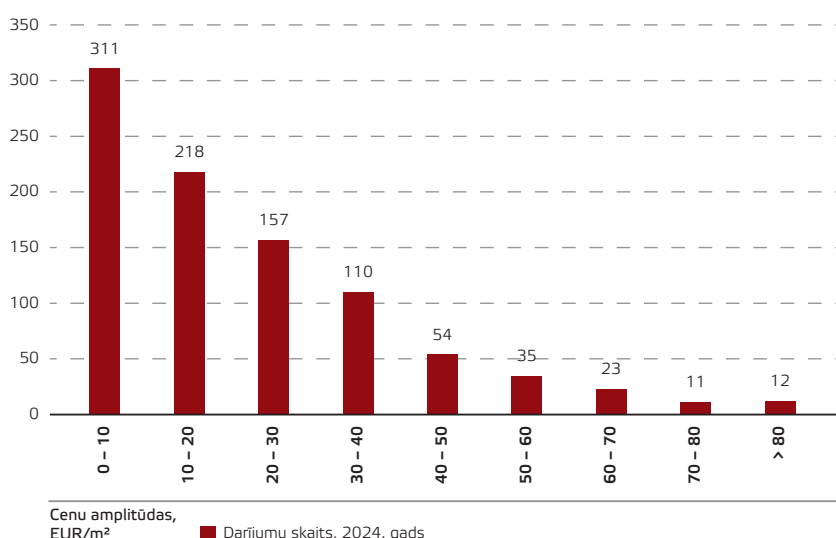


Visvairāk darījumu ar privātmāju apbūves zemi Rīgas apkārtnē 2024. gadā tika reģistrēti par cenu no 5 līdz 10 EUR/m². Par šādu cenu visvairāk darījumu reģistrēti Ķekavas novadā (70 darījumi). Salīdzinoši daudz darījumu notika par cenu no 10 līdz 20 EUR/m². Šajā cenu kategorijā arī visvairāk darījumu notika Ķekavas novadā. Kopumā 2024. gadā lielākā daļa darījumu (57 %) Rīgas apkārtnē reģistrēti par cenu līdz 20 EUR/m². Tomēr, ja salīdzina ar 2023. gadu, darījumu skaits par cenu līdz 20 EUR/m² samazinājās.

Salīdzinoši daudz darījumu notika arī vidējās cenu kategorijās – no 20 līdz 30 EUR/m² un no 30 līdz 40 EUR/m². No 40 EUR/m² darījumu skaits strauji samazinājās.

2024. gadā 12 darījumi Rīgas apkārtnē pārsniedza 80 EUR/m² robežu. Tik dārgi privātmāju apbūves zemesgabali reģistrēti galvenokārt Mārupes novadā, Babītes pagastā, Piņķos. Arī vairākos darījumos Ropažu novadā, Garkalnes pagastā darījumu cenas pārsniedza 80 EUR/m². Divi darījumi reģistrēti Baltezerā, bet pa vienam Bergos un Bukultos.

Darījumu skaits Rīgas apkārtnē dalījumā pēc cenu amplitūdām



Avots: VALSTS ZEMES DIENESTS

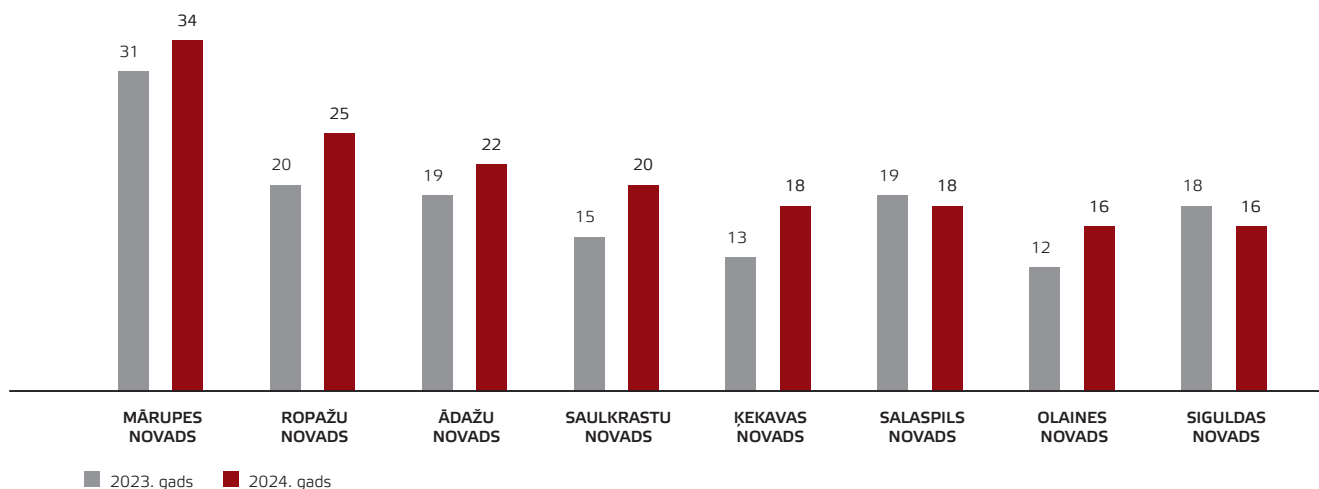
2024. gadā Rīgas apkārtnē dārgākais privātmāju apbūvei paredzētais zemesgabala darījums reģistrēts Ropažu novadā, Garkalnes pagastā, Berģos, kur 1 205 m² liels zemesgabals tika pārdots par 249 EUR/m² (2023. gadā dārgākais darījums tika reģistrēts Salaspils novadā, Salaspils pagastā, Zirņu salā – 157 EUR/m²). 2024. gadā vēl viens zemes darījums reģistrēts par ļoti augstu cenu – darījums notika Ropažu novadā, Garkalnes pagastā, Baltezerā par 192 EUR/m². Vēl divi darījumi, kas reģistrēti Mārupes novadā, Piņķos un Vīķuļos, pārsniedza 100 EUR/m². Dārgākie zemesgabali piedāvājumā 2024. gada beigās bija Mārupes novadā, Babītes pagastā, Piņķos, kur vairākos piedāvājumos cenas pārsniedza 100 EUR/m².

2024. gadā dārgākā apbūves zeme individuālo māju būvniecībai pēc vidējās kvadrātmetra cenas bija Mārupes novadā, kur darījumu vidējā cena bija 34 EUR/m². Salīdzinot ar 2023. gadu, darījumu vidējā cena Mārupes novadā palielinājās par 10 %. Dārgākie zemesgabali Mārupes novadā tika pārdoti Piņķos, kur cenas pārsniedza 100 EUR/m².

Augstas vidējās kvadrātmetra cenas privātās apbūves zemesgabalu darījumos bija arī Ropažu un Ādažu novadā. Dārgākie zemesgabali Ropažu novadā tika pārdoti Berģos, Priedkalnē un Baltezerā. Savukārt Ādažu novadā augstākās pārdošanas cenas bija zemesgabaliem Baltezerā un Carnikavā.

Salīdzinot ar 2023. gadu, darījumu vidējā cena 2024. gadā visvairāk pieauga privātmāju apbūves zemesgabaliem Ķekavas novadā. 2024. gadā darījumu vidējā cena tur palielinājās no 13 EUR/m² līdz 18 EUR/m². Ievērojams darījumu vidējās cenas pieaugums konstatēts arī Olaines un Saulkrastu novadā, kur tā pieauga par trešdaļu. 2024. gadā lētākie privātmāju apbūves zemesgabali bija Olaines un Siguldas novadā – tur kvadrātmetra vidējā cena bija viszemākā. Dārgākie zemes darījumi Olaines novadā reģistrēti Olaines pagastā, Grēnēs. Savukārt Siguldas novadā dārgākie apbūves gabali pārdoti Siguldā, kur cena vairākos darījumos pārsniedza 60 EUR/m².

Privātapbūves zemesgabalu vidējā cena Rīgas apkārtnes novados, EUR/m²



Avots: VALSTS ZEMES DIENESTS

Privātpabūves zemesgabalu cenas Rīgas apkārtnē, EUR/m²

	Zemes gabali līdz 1 800 m ²			Zemes gabali no 1 800 līdz 3 000 m ²		
	Minimālā cena	Raksturīgā cena	Maksimālā cena	Minimālā cena	Raksturīgā cena	Maksimālā cena
Jaunmārupe	30	40	50	20	20	35
Mārupe	40	50	70	30	35	55
Babīte, Piņķi	40	70	90	35	50	80
Dreiliņi, Vālodzes, Dzidriņas	25	30	50	20	25	30
Olaine, Jaunolaine	15	20	30	10	15	25
Ādaži	30	35	45	25	30	40
Berģi, Bukulti	35	40	75	30	35	60
Baltezers	40	45	60	35	40	50
Ķekava	15	20	30	10	15	25
Rāmava, Katlakalns	35	45	65	30	35	45
Baloži, Titurga	25	30	40	20	25	35
Salaspils	15	20	35	10	15	20

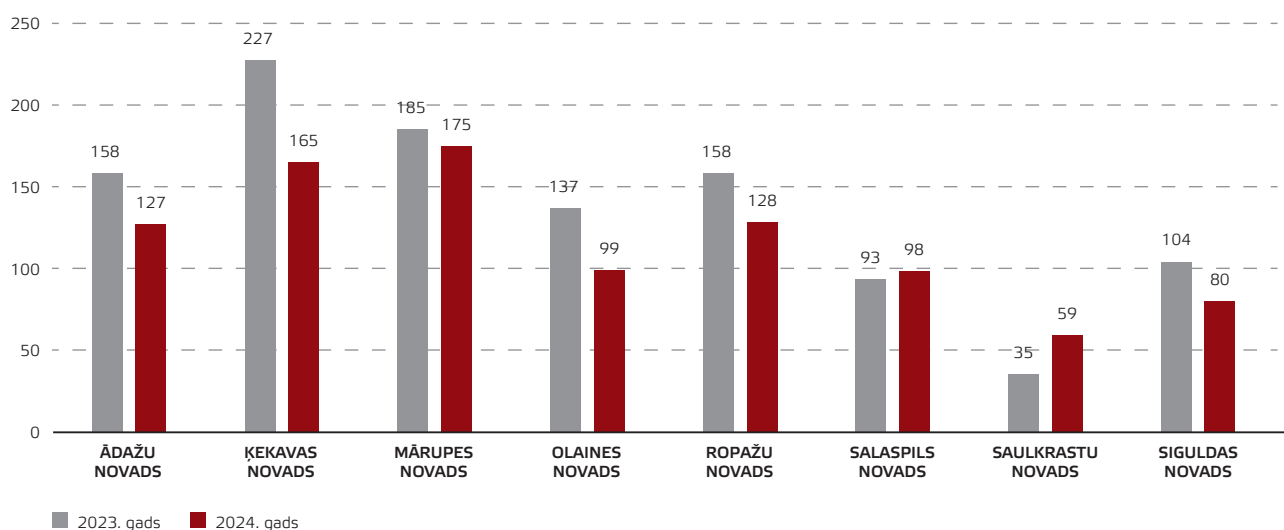
Avots: ARCO REAL ESTATE, VALSTS ZEMES DIENESTS

2024. gadā darījumu skaita līderis Rīgas apkārtnē bija Mārupes novads. Gada laikā Mārupes novadā notika 175 privātmāju apbūves zemes darījumi, tomēr, salīdzinot ar 2023. gadu, darījumu skaits saruka (-23%). Iepriekš visvairāk darījumu tika reģistrēti Ķekavas novadā, kur pērn darījumu skaits saruka par trešdaļu. Tomēr, salīdzinot ar citiem novadiem, Ķekavas novadā joprojām tika reģistrēti daudz darījumu. Pie aktīvajiem novadiem pieskaitāms arī Ropažu un Ādažu novads, savukārt vismazāk privātmāju apbūves zemes darījumu notika

Saulkrastu novadā. Tai pašā laikā 2024. gadā tur darījumu skaits būtiski pieauga (+69%). Saulkrastu un Salaspils novads bija vienīgie, kur darījumu skaits pieauga, bet pārējos Rīgas apkārtnes novados darījumu skaits samazinājās. Visbūtiskāk darījumu skaits saruka Olaines novadā (-28%).

Salīdzinot ar 2021. gadu, kad tika konstatēts rekordaugsts darījumu skaits, 2024. gadā Rīgas apkārtnē darījumu skaits bija uz pusi mazāks.

Privātpabūves zemes darījumu skaits dalījumā pēc novadiem



Avots: VALSTS ZEMES DIENESTS

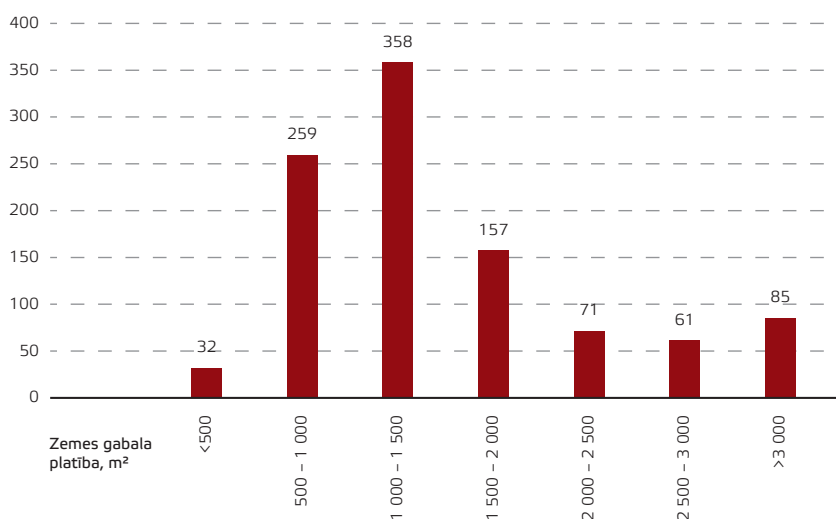
Darījumiem Rīgas apkārtnē bija raksturīgas lielākas zemesgabalu platības nekā Rīgā. Privātmāju apbūves zemesgabalu vidējā platība Rīgas apkārtnē 2024. gadā darījumos bija 1 742 m², kas bija par 11 % lielāka nekā Rīgā (1 566 m²). 2024. gadā Rīgas apkārtnes zemesgabalu vidējā platība darījumos samazinājās. Iepriekšējā gadā tā bija 1 816 m².

Tāpat kā iepriekšējos gados, 2024. gadā visvairāk darījumu notika ar apbūves zemesgabaliem platībā no 1 000 līdz 1 500 m². Gada laikā šajā kategorijā reģistrēti 358 darījumi jeb 35 % no kopējā darījumu skaita. Salīdzinoši vairāk darījumu ar šādas platības zemesgabaliem tika reģistrēti Mārupes novadā (92). Tāpat salīdzinoši daudz darījumu notika ar nelieliem zemesgabaliem platībā no 500 līdz 1 000 m²: šo darījumu skaits sasniedza 25 % no kopskaita. Šajā platības amplitūdā visvairāk darījumu notika Olaines novadā (95 darījumi).

Vismazāk pieprasītie zemesgabali bija platībā no 2 500 līdz 3 000 m². Ar šādas platības zemesgabaliem 2024. gadā visvairāk reģistrēti darījumi Ādažu un Ķekavas novadā.

Ar lielas platības zemesgabaliem virs 3 000 m² visvairāk darījumu notika Ķekavas novadā – 45. Šādu darījumu skaits pēdējos gados arvien samazinās.

Rīgas apkārtnes privātapbūves zemes darījumu skaits dalījumā pēc platības



Avots: VALSTS ZEMES DIENESTS



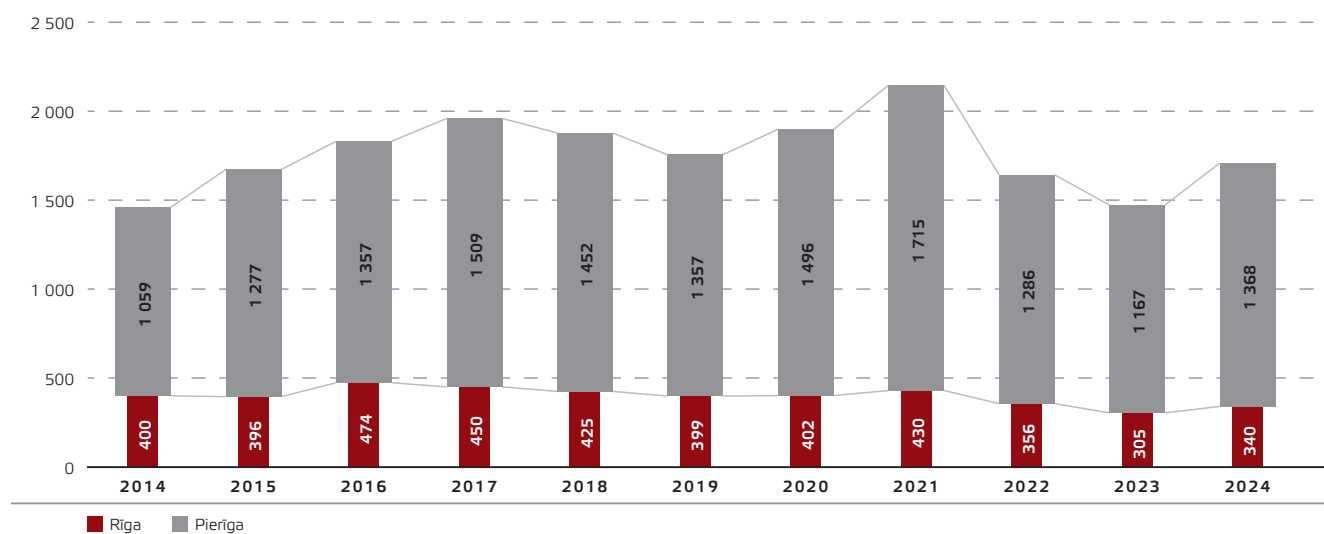
Vienģimeņu privātmājas

2024. gadā Rīgā un Rīgas apkārtņē privātmāju tirgus aktivitāte palielinājās: salīdzinot ar 2023. gadu, kopējais privātmāju darījumu skaits pieauga par 16 % (2023. gadā kopumā darījumu skaits samazinājās par 10 %). Darījumu skaits palielinājās Rīgas pilsētā (+ 11 %), bet visvairāk tas pieauga Rīgas apkārtņē (+ 17 %). Privātmāju darījumu augstākais skaits pēdējo 11 gadu laikā tika reģistrēts 2021. gadā.

Rīgā privātmāju cenas saruka – 2024. gadā darījumu cenas saruka vidēji par 9 %. Pretējas tendences tika novērotas Rīgas apkārtņē, kur privātmāju cenas nedaudz pieauga. Aizvadītajā gadā Rīgas

apkārtņē privātmāju cenas palielinājās vidēji par 3 %. 2024. gadā Rīgā darījumu kopskaitu veidoja divi atšķirīgi segmenti – pieprasījums pēc labā stāvoklī esošām ēkām un pieprasījums pēc bijušām dārza mājām, kas piemērotas rekonstrukcijai par dzīvojamām ēkām. Savukārt Pierīgā izteikti mazāks pieprasījums tika novērots pēc platības ziņā lielām privātmājām, kurās nepieciešami būtiski ieguldījumi to atjaunošanā. Pieprasījums pēc dārgām un ekskluzīvām privātmājām Rīgā nepalielinājās, tikmēr Rīgas apkārtņē dārgu privātmāju (virs 400 000 eiro) darījumu skaits pērn ievērojami pieauga.

Viena dzīvokļa privātmāju darījumu skaits Rīgā un tās apkārtņē

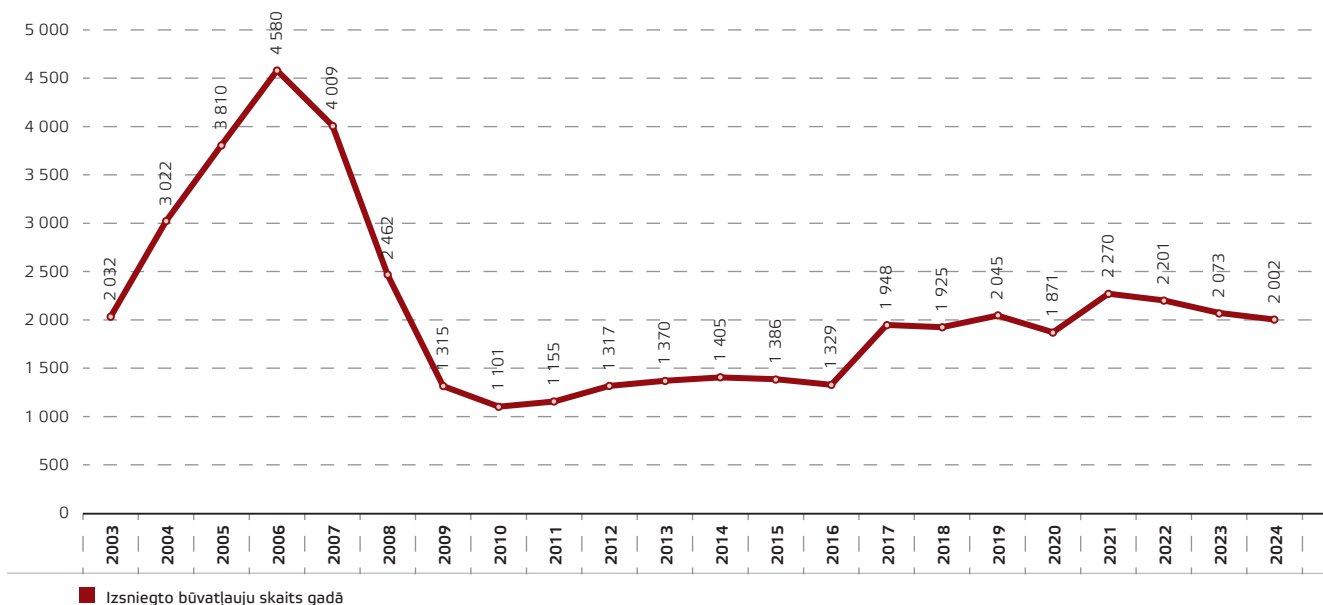


Avots: VALSTS ZEMES DIENESTS

Joprojām tika novērota tendence, ka jaunu privātmāju būvniecībā aktivitāte sarūk, un šāds novērojums ir kopš 2021. gada. Jāpiebilst, ka 2021. gadā bija augstākais izsniegto būvatļauju skaits kopš 2008. gada. Salīdzinot ar 2023. gadu, pērn izsniegto būvatļauju skaits bija par 3 % mazāks. Savukārt,

salīdzinot ar 2021. gadu, izsniegto būvatļauju skaits viena dzīvokļa māju jaunbūvēm bija par 12 % mazāks. Vienģimeņu dzīvojamās mājas 2024. gadā joprojām lielākoties tika būvētas pašu vajadzībām.

Izsniegto būvatļauju skaits viena dzīvokļa māju jaunbūvēm Latvijā

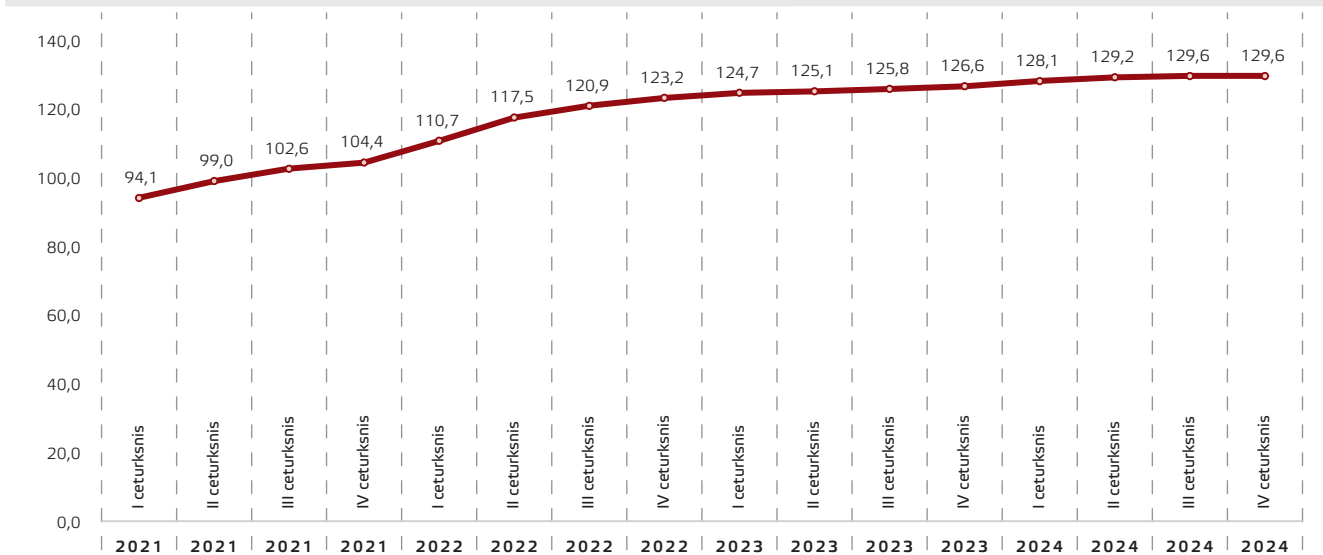


Avots: CENTRĀLĀ STATISTIKAS PĀRVALDE

Saskaņā ar Centrālās statistikas pārvaldes datiem dzīvojamo ēku būvniecības izmaksas turpināja palielināties arī 2024. gadā. Aizvadītā gada beigās būvniecības izmaksas dzīvojamajām ēkām palielinājās par 2 %. Ņemot vērā būvniecības izmaksu kāpumu, privātmāju cenas Rīgas apkārtnē

turpināja pieaugt. 2024. gadā cenu pieaugums Rīgas apkārtnē aptuveni sakrīt ar būvniecības izmaksu kāpumu. Arī 2023. gadā privātmāju cenu pieaugums Rīgas apkārtnē nepārsniedza būvniecības izmaksu kāpumu.

Jaunu dzīvojamo ēku būvniecības izmaksu indekss (2015=100)



Avots: CENTRĀLĀ STATISTIKAS PĀRVALDE

PRIVĀTMĀJAS RĪGĀ

2024. gadā Rīgas privātmāju tirgū tika novērotas izmaiņas: salīdzinot ar 2023. gadu, darījumu skaits palielinājās par 11 %. Savukārt privātmāju cenas Rīgā 2024. gadā samazinājās. Aizvadītajā gadā privātmāju cenas Rīgā saruka vidēji par 9 %.

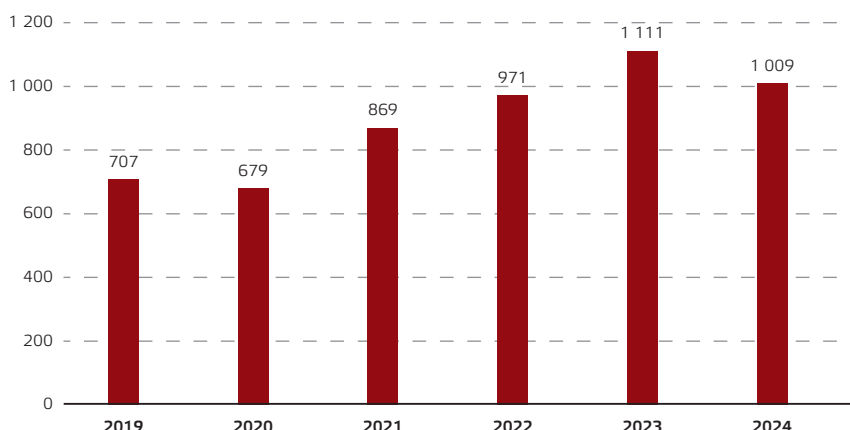
Pēdējos gados jaunuzceltu privātmāju darījumu skaits Rīgā joprojām bija salīdzinoši mazs – 2024. gadā tie bija 18 % no reģistrēto darījumu kopskaita. 2023. gadā bija pavisam mazs šādu darījumu īpatsvars – tikai 8 %. Savukārt iepriekšējos gados jaunu privātmāju darījumu skaits Rīgā bija augstāks – virs 20 %. Jaunas ēkas Rīgā tika celtas galvenokārt pašu vajadzībām un piedāvājumā nonāca reti. Mazāk kā viena ceturtdaļa no visiem privātmāju darījumiem notika ar mājām, kas veidotas no koku konstrukcijām. Zemes vidējā platība privātmāju darījumos Rīgā bija 902 m².

Joprojām trešdaļa (33 %) no Rīgas privātmāju darījumiem notika cenu robežās līdz 50 000 eiro – šajā cenu kategorijā lielu īpatsvaru veidoja nelielas privātmājas un dārza mājas Dārziņos.

Lielākā daļa darījumu (78 %) ar privātmājām Rīgā notika cenu amplitūdā līdz 200 000 eiro. Par lielākām summām darījumu skaits bija būtiski mazāks. Privātmāju, kuru pārdošanas summa bija virs 300 000 eiro, darījumu skaits 2024. gadā bija līdzīgs kā 2023. gadā. Dārgākās privātmājas tika pārdotas Āgenskalnā, Ķīpsalā, Mežaparkā, Vecāķos un citur.

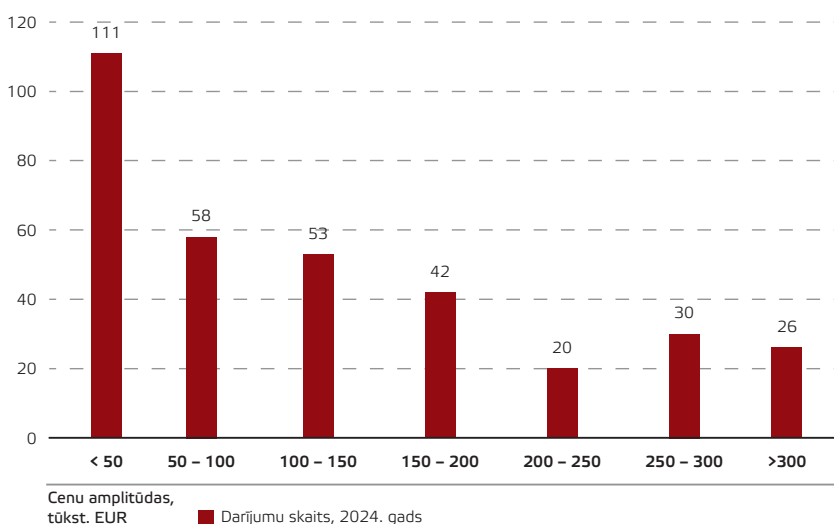
2024. gadā reģistrēti tikai seši privātmāju darījumi virs 500 000 eiro (gadu iepriekš – astoņi). Privātmāju darījumu augstākā cena Rīgā reģistrēta jūnijā Mežaparkā (1 550 000 eiro). 2023. gadā darījumu augstākā summa bija 4 000 000 eiro, bet 2022. gadā – 964 000 eiro.

Privātmāju darījumu kvadrātmetra vidējā cena Rīgā, EUR/m²



Avots: VALSTS ZEMES DIENESTS

Viena dzīvokļa māju darījumu skaits dalījumā pēc cenu amplitūdām



Avots: VALSTS ZEMES DIENESTS



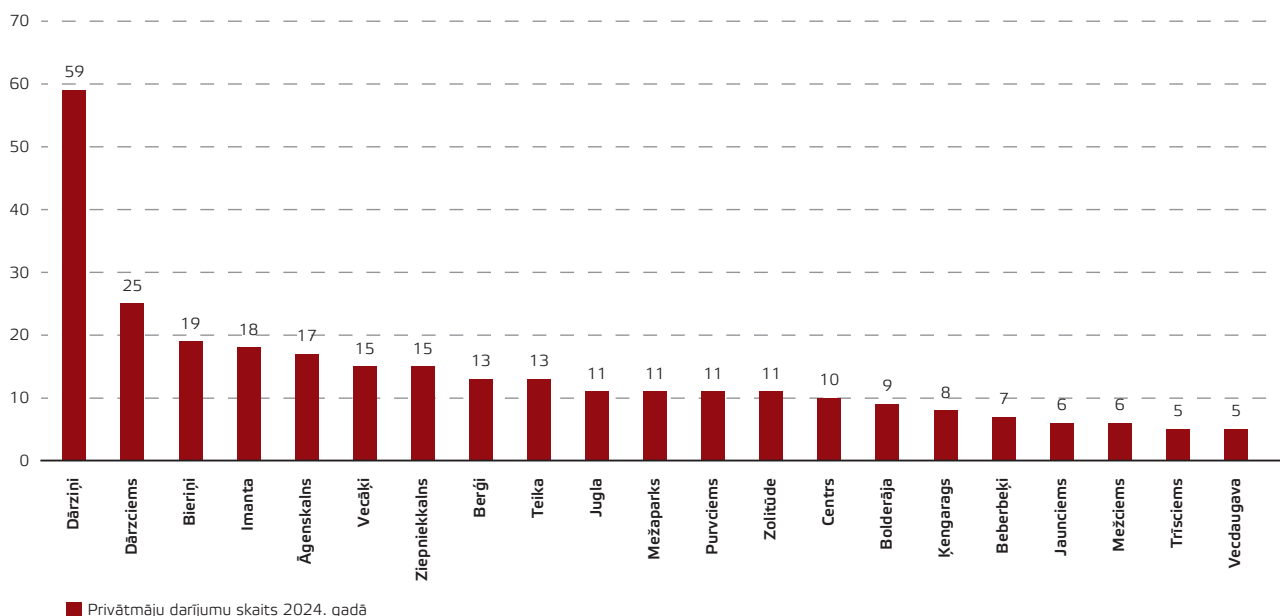
Populārākais Rīgas privātmāju rajons pēc notikušo darījumu skaita 2024. gadā bija Dārziņi, kur gada laikā reģistrēti 59 privātmāju darījumi. Salīdzinoši daudz privātmāju darījumi reģistrēti Dārzciemā, Bierīnos, Imantā un Āgenskalnā. Citās Rīgas apkaimēs bija mazāk par 15 darījumiem.

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. Pērn darījumu vidējā cena Dārziņos nedaudz palielinājās (+ 1 %). Palielinājās arī to privātmāju darījumu skaits Dārziņos, kuros pārdošanas cena pārsniedza 100 000 eiro. 2022. gadā bija astoņi šādi darījumi, 2023. gadā septiņi, bet pērn – 11.

Lētākās privātmājas 2024. gada beigās Dārziņos maksāja, sākot no 35 000 eiro. Šīs dārza mājas pārsvarā tika iegādātas, lai tās pārbūvētu par dzīvojamām ēkām. Savukārt atsevišķu privātmāju piedāvājumu cenas pārsniedza 200 000 eiro. Par tik augstām cenām pēdējo trīs gadu laikā reģistrēti tikai trīs darījumi – divi 2023. gadā un viens aizvadītajā gadā.

Otrajā populārākajā privātmāju rajonā – Dārzciemā – dārgākā privātmāja tika pārdota par 470 000 eiro.

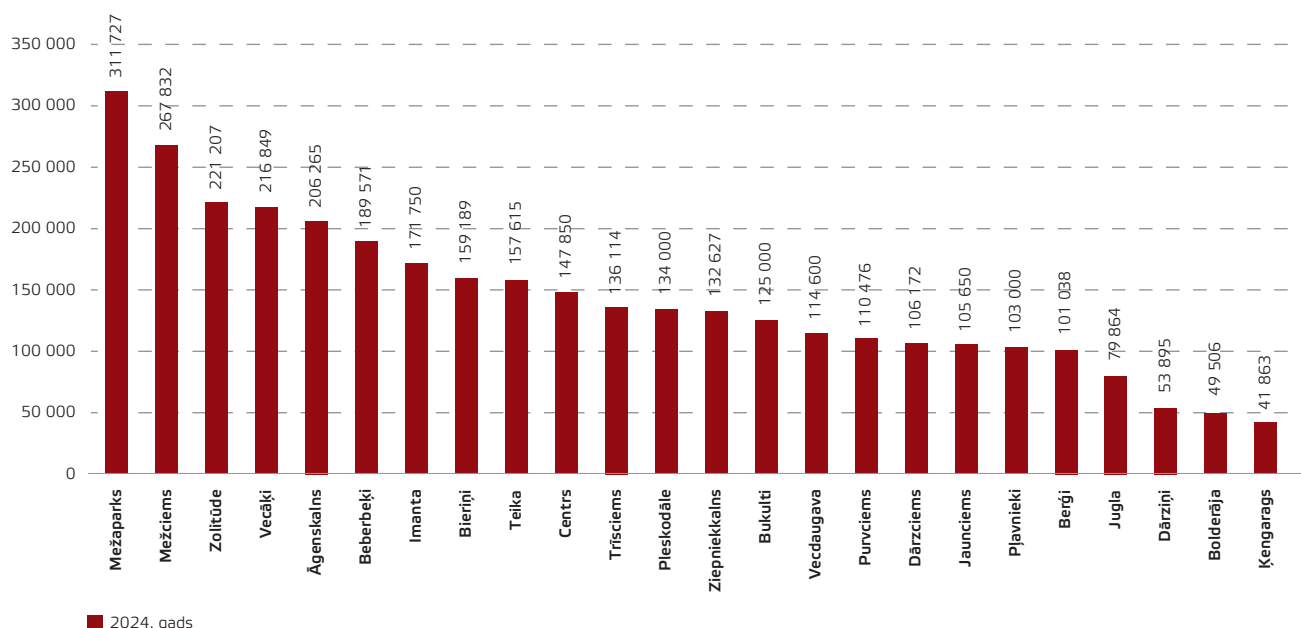
Privātmāju darījumu skaits Rīgas apkaimēs



Avots: VALSTS ZEMES DIENESTS

2024. gadā privātmāju darījumu augstākā vidējā cena bija Mežaparkā (311 727 eiro). Salīdzinot ar 2023. gadu, tā bija zemāka. Salīdzinoši augsta privātmāju darījumu vidējā cena bija Mežciemā. Citos privātmāju rajonos Rīgā darījumu vidējā cena bija zem 250 000 eiro. Vairākos salīdzinoši dārgos privātmāju rajonos, kā Teika un Bergī, reģistrētās darījumu cenas bija zemas, un darījumu vidējā cena neatspoguļoja patieso cenu līmeni šajā apkaimē. Darījumu skaita ziņā bagātākajā Rīgas privātmāju rajonā – Dārziņos – darījumu vidējā cena bija viena no zemākajām – 53 895 eiro. Vēl zemāka darījumu vidējā cena bija Bolderājā un Ķengaragā.

Rīgas apkaimju privātmāju darījumu vidējā cena, EUR

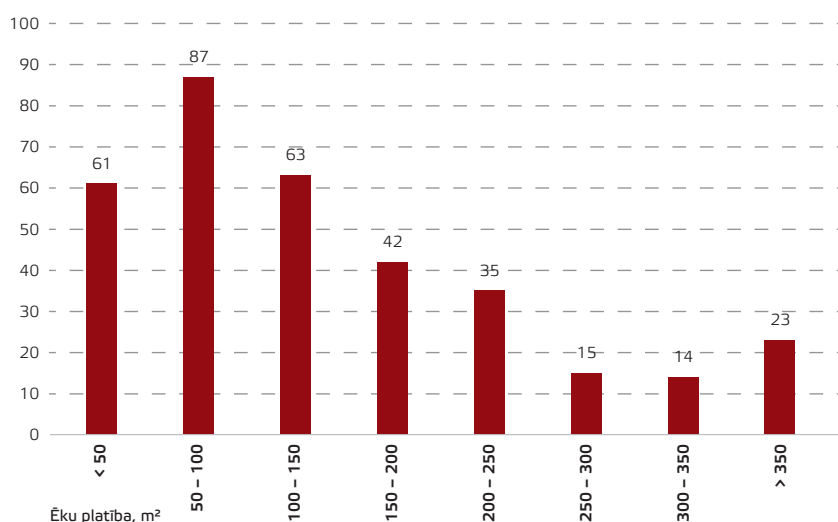


Avots: VALSTS ZEMES DIENESTS

Analizējot darījumu struktūru pēc privātmāju platības, var secināt, ka vislielāko proporciju joprojām veidoja privātmājas platībā no 50 līdz 100 m². Tās galvenokārt bija padomju laikos būvētas mājas Dārziemā, Dārziņos, Ziepniekkalnā, kā arī citos Rīgas privātmāju rajonos. Liela daļa privātmāju darījumu notika platībā līdz 50 m². Lielāko īpatsvaru no tām veidoja nelielas ēkas Dārziņos, kas izmantojamas tikai vasaras sezonā. Vairāk nekā trešdaļa darījumu notika platībā no 100 līdz 250 m² (41 %). 2024. gadā 29 darījumi reģistrēti ar privātmājām platībā no 250 – 350 m².

Pieprasītākās privātmājas platībā līdz 250 m² kopā veidoja 85 % no darījumu skaita. Lielas dzīvojamās mājas platībā virs 350 m² veidoja 8 % no darījumu kopskaita, kas bija aptuveni līdzīgi kā iepriekšējos gados. Savukārt darījumu apjoms ar ēkām, kuru platība pārsniedza 500 m², salīdzinot ar 2023. gadu bija līdzīgs (septiņi darījumi pērn un deviņi gadu iepriekš).

Rīgas viena dzīvokļa māju darījumu skaits pēc ēku platības



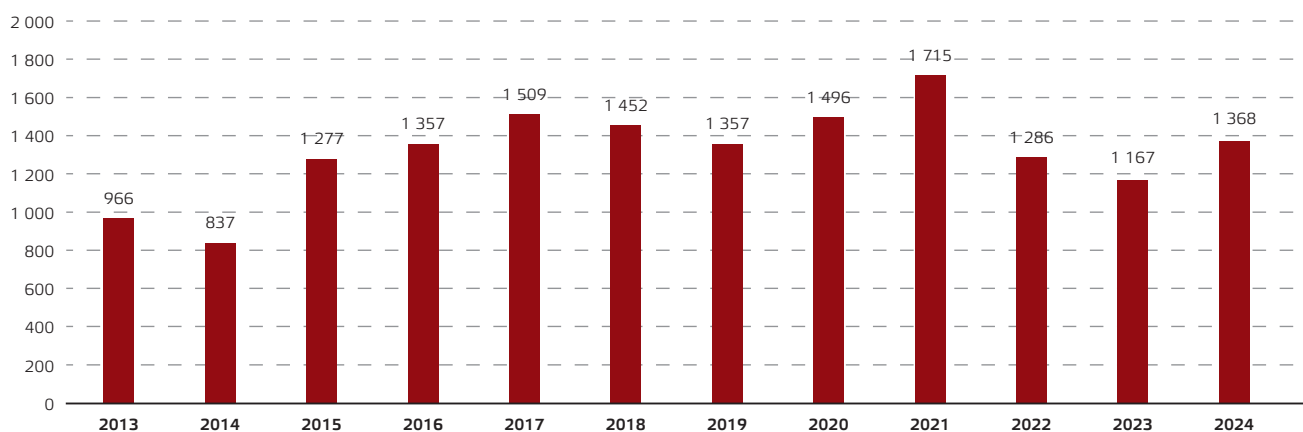
Darījumi ar tik lielas platības ēkām notika pilsētas centrā, Mežaparkā, Āgenskalnā, kā arī citās Rīgas apkaimēs. 2024. gada pirmajā pusē tika pārdota arī viena privātmāja, kuras platība pārsniedza 1 000 m², taču ēka tika izmantota komercdarbībai.

Avots: VALSTS ZEMES DIENESTS

PRIVĀTMĀJAS RĪGAS APKĀRTNĒ

2024. gadā privātmāju tirgus aktivitāte Rīgas apkārtnē pieauga. Kā liecina Valsts zemes dienesta darījumu dati, 2024. gadā Rīgas apkārtnes novados reģistrēti 1 368 privātmāju darījumi. Šis rādītājs bija par 17 % augstāks nekā 2023. gadā. Darījumu skaits arī pārsniedza 2022. gada rādītājus.

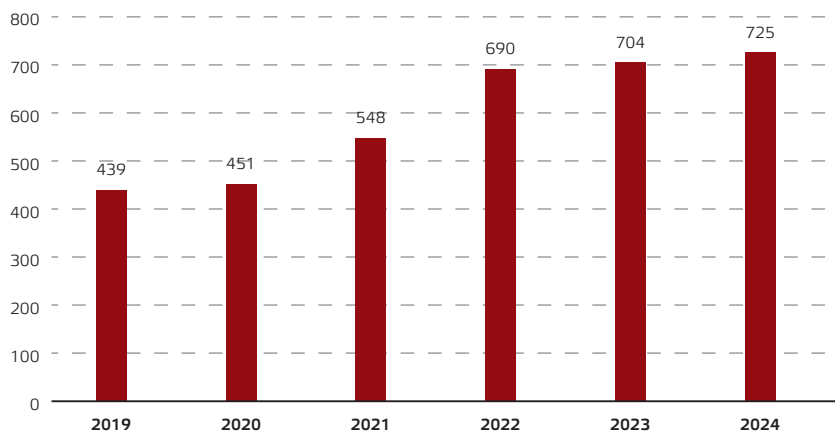
Viena dzīvokļa māju darījumu skaits Rīgas apkārtnē



Avots: VALSTS ZEMES DIENESTS

Galvenie faktori, kas ietekmēja privātmāju cenu, bija atrašanās vieta, ēkas celšanas gads, komunikācijas, zemes gabala platība, izmantotie būvmateriāli un iekšējā apdare. Lai gan tika novērota kredītresursu dārdzība un augsta *Euribor* likme, aizvadītajā gadā privātmāju cenas turpināja kāpt. 2024. gadā privātmāju cenas Rīgas apkārtnē pieauga vidēji par 3 %. Darījumu vidējā cena pieauga līdz 725 EUR/m².

Privātmāju darījumu kvadrātmetra vidējā cena Rīgas apkārtnē, EUR/m²



Avots: VALSTS ZEMES DIENESTS

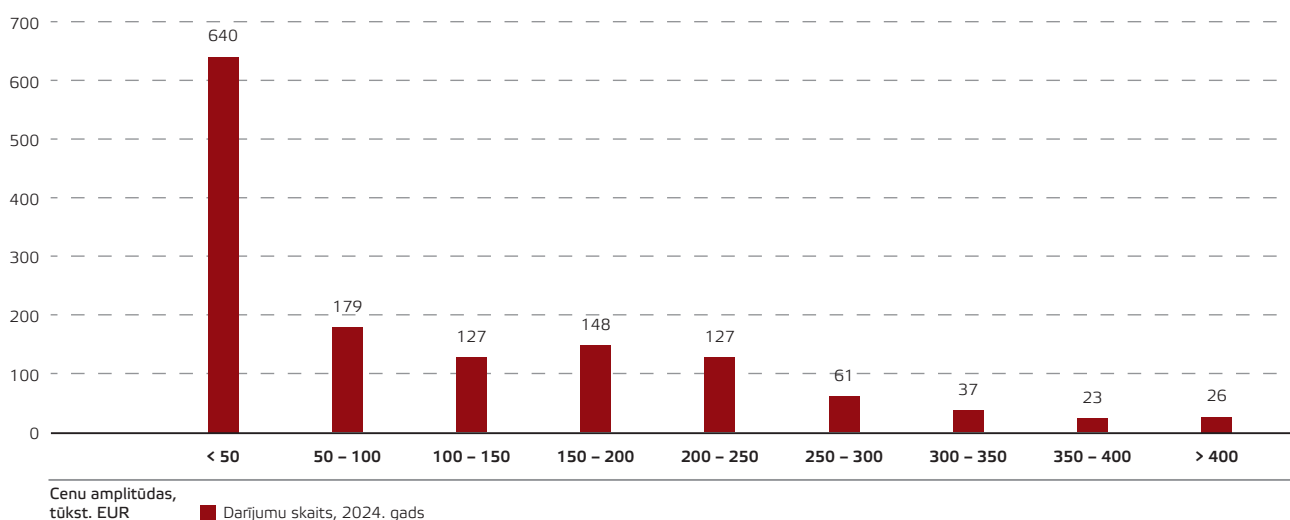
Arī 2024. gadā lielākā daļa privātmāju darījumu Rīgas apkārtnē tika reģistrēti par summu līdz 50 000 eiro. 2023. gadā tas veidoja gandrīz pusi jeb 47 % no kopējā darījumu skaita. Šajā cenu kategorijā arī iepriekšējos gados ietilpa aptuveni puse darījumu. Galvenokārt tās bija nelielas privātmājas un dārza mājas bijušajos dārzkopības kooperatīvos Olaines, Ropažu, Ķekavas un Saulkrastu novadā.

Arī cenu amplitūdā no 50 000 līdz 100 000 eiro privātmāju darījumu skaits bija salīdzinoši augsts, un visvairāk šajā kategorijā darījumu notika Ādažu

novadā. Gandrīz trešdaļa darījumu reģistrēti cenu amplitūdā no 100 000 līdz 250 000 eiro, savukārt darījumu skaits virs 250 000 eiro būtiski samazinājās.

Privātmāju, kuru summa pārsniedza 400 000 eiro, darījumu skaits 2024. gadā pieauga. Šajā cenu kategorijā gada laikā Rīgas apkārtnē reģistrēti 26 darījumi, kas bija par 37 % vairāk nekā 2023. gadā. Darījumi galvenokārt notika Mārupes novadā. Par tik augstām cenām privātmāju piedāvājumā joprojām bija daudz.

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



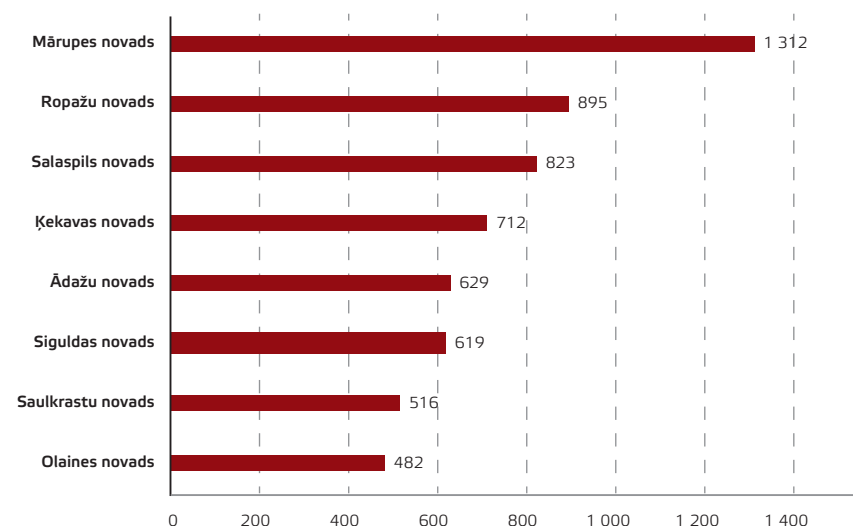
Avots: VALSTS ZEMES DIENESTS

Ekskluzīvu privātmāju (vērtībā virs 500 000 eiro) darījumu skaits palielinājās – 2024. gadā reģistrēti 15 šādi darījumi. Jāpiebilst, ka 2021., 2022. un 2023. gadā notika 12 šādi darījumi. 2024. gadā pieci darījumi pārsniedza 700 000 eiro robežu.

Privātmāju darījumu pārdošanas augstākā cena Rīgas apkārtņē 2024. gadā sasniedza 2 350 000 eiro. Dārgākais darījums notika Mārupes novadā, Babītes pagastā, Piņķos, kur pārdota privātmāja Salienas ciematā. Atgādināsim, ka 2023. gadā dārgākais privātmājas darījums sasniedza 730 000 eiro, bet 2022. gadā – 2 120 000 eiro. Arī divos citos privātmāju darījumos pērn cenas sasniedza divus miljonus eiro. Pārējos darījumos privātmāju cenas nepārsniedza 750 000 eiro. Darījumos virs 350 000 eiro dominēja ekskluzīvas privātmājas, uzbūvētas pēdējos gados ar augstas kvalitātes telpu apdari.

Privātmāju augstākās cenas 2024. gadā bija Mārupes novadā, kur privātmājas darījumu vidējā cena sasniedza 1 312 EUR/m². Darījumu vidējā cena Mārupes novadā būtiski palielinājās (+ 32 %).

Rīgas reģiona privātmāju (ar zemesgabalu) darījumu kvadrātmetra vidējā cena, EUR/m²



Avots: VALSTS ZEMES DIENESTS

Privātmāju darījumu cenas Mārupes novadā lielākoties nepārsniedza 470 000 eiro. Rīgas apkārtņē citos novados darījumu cenas pārsvarā bija zem 400 000 eiro, izņemot atsevišķus darījumus. Viszemākās cenas privātmājām bija Olaines un Saulkrastu novadā.

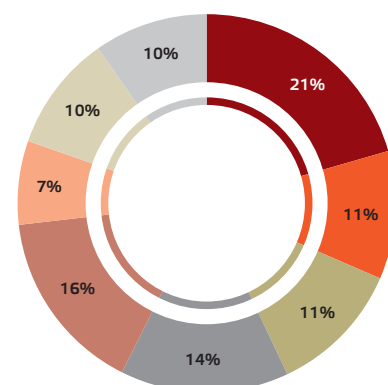
Privātmāju cenas Rīgas apkārtņē

2024. gads

	Zemākā cena	Augstākā cena
Ādažu novads	45 000	390 000
Ķekavas novads	25 000	310 000
Mārupes novads	150 000	470 000
Olaines novads	20 000	230 000
Ropažu novads	40 000	420 000
Salaspils novads	50 000	240 000
Saulkrastu novads	30 000	220 000
Siguldas novads	25 000	345 000

Avots: ARCO REAL ESTATE, VALSTS ZEMES DIENESTS

Privātmāju darījumu attiecība lielākajos Rīgas apkārtnes novados



Avots: VALSTS ZEMES DIENESTS

Darījumu skaits Rīgas apkārtnes novados 2024. gadā bija atšķirīgs. Proporcioniāli lielākais darījumu skaits notika Ādažu novadā (21 %), kur pārsvarā darījumi notika Carnikavas pagastā ar bijušajos dārzkopības kooperatīvos esošajām dzīvojamajām mājām, savukārt Ādažu pagastā ar gan agrāk celtām, gan jaunām privātmājām ciemu teritorijās. Salīdzinoši daudz darījumu notika Ropažu novadā (16 %). Šajā novadā lielākā daļa darījumu reģistrēti Stopiņu pagasta ciemos, privātmāju apbūves rajonos. Dārgākajā Pierīgas novadā – Mārupes – notika 11 % no darījumu kopskaita. Savukārt proporcionāli vismazāk darījumu no Pierīgas novadiem notika Salaspils novadā – vien 7 % no darījumu kopskaita.

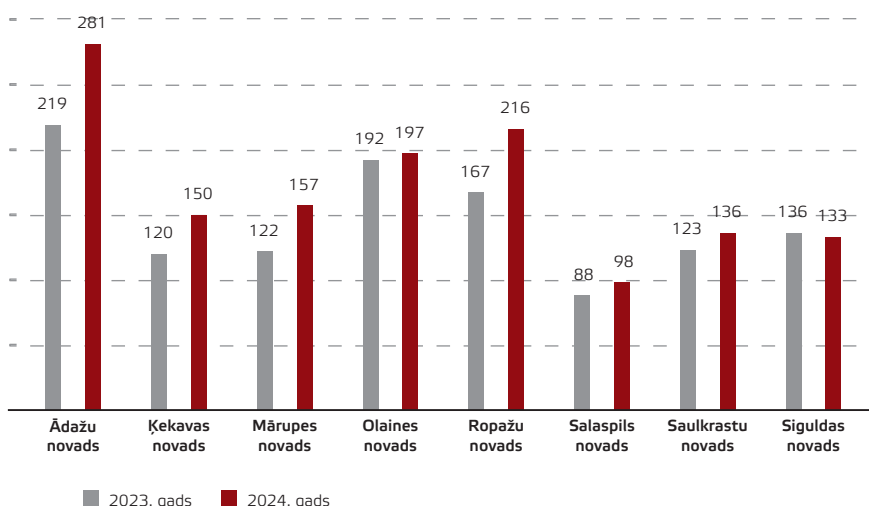
2024. gadā darījumu skaita ziņā bagātākais bija Ādažu novads, kur notika 281 darījums. Vismazāk darījumu notika Salaspils novadā – tur gada laikā reģistrēti 98 privātmāju darījumi. Salīdzinoši maz darījumu reģistrēti Saulkrastu un Siguldas novadā. Aizvadītajā gadā privātmāju darījumu skaits pieauga gandrīz visos Rīgas apkārtnes novados. Darījumu skaita vislielākais pieaugums konstatēts Mārupes, Ādažu un Ropažu novadā, kur darījumu skaits palielinājās par trešdaļu. Vienīgi Siguldas novadā netika konstatēts darījumu skaita pieaugums, un tas bija līdzīgs kā 2023. gadā.

2024. gadā visvairāk darījumu notika ar nelielas platības 50 līdz 100 m² privātmājām – darījumu skaits pirmajā pusgadā veidoja 25 % no kopējā

skaita. Visvairāk darījumu jeb aptuveni viena ceturtdaļa ar šādas platības mājām notika Olaines novadā, padomju laikos izveidoto dārza māju kooperatīvu teritorijās. Rīgas apkārtņē privātmājas platībā līdz 50 m² arī veidoja lielu daļu (22 %) no kopējā darījumu skaita. Analizējot darījumus, var secināt, ka pieprasītākās privātmājas Rīgas apkārtņē joprojām bija ar kopējo platību līdz 150 m².

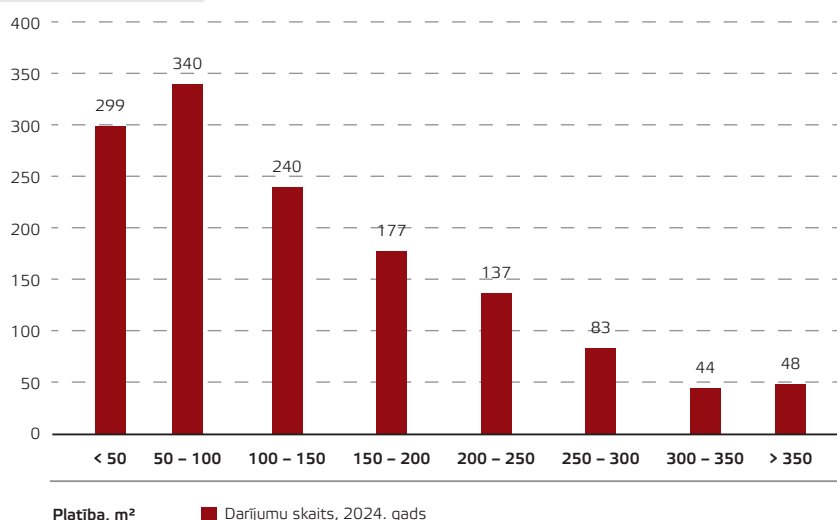
Darījumu skaits ar privātmājām platībā virs 300 m² bija vismazākais. Ekskluzīvas platības (virs 350 m²) privātmāju darījumu skaits veidoja 4 % no darījumu kopskaita. Iepriekšējos divos gados darījumu īpatsvars arī veidoja 4 %. 2024. gadā visvairāk darījumu ar šādas platības privātmājām notika Ropažu novadā (17 darījumi).

Privātmāju darījumu skaits Rīgas apkārtnes novados



Avots: VALSTS ZEMES DIENESTS

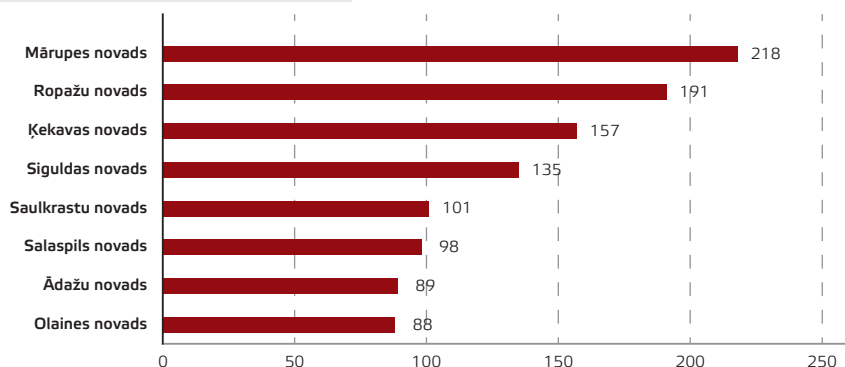
Rīgas apkārtnē esošu viena dzīvokļa māju darījumu skaits dalījumā pēc ēku platības



Avots: VALSTS ZEMES DIENESTS

Analizējot darījumu struktūru pēc dzīvojamo māju telpu vidējās platības, var secināt, ka platības ziņā lielākās mājas tika pārdotas Mārupes un Ropažu novadā. Savukārt mājas ar vismazāko platību tika pārdotas Ādažu un Olaines novadā, kur bija liels vasarnīcu un dārza ēku īpatsvars.

Individuālo dzīvojamo māju ar zemesgabalu darījumu ēkas vidējā platība (m²) Rīgas apkārtnē



Avots: VALSTS ZEMES DIENESTS

Komerčplatību nomas tirgus

2024. gads komercplatību tirgū aizsākās cerību pilns, jo pēc ievērojama investīciju samazinājuma un tirgus stagnācijas 2023. gadā, uzņēmēji, komercplatību īpašnieki un investori lika lielas cerības uz Eiropas bankas noteikto procentu likmju samazinājumu. Jau 2023. gada nogalē tika novērota inflācijas samazināšanās, kas bija viens no priekšnoteikumiem, lai Eiropas centrālā banka veiktu tās procentu likmju samazinājumu, bet realitātē pirmais lēmums par procentu likmju samazinājumu nāca tikai gada vidū un bija salīdzinoši neliels.

Lai arī gada sākums izskatījās cerīgs, un tajā tika pabeigti un nodoti ekspluatācijā vairāki uzsāktie industriālo un dzīvojamo ēku projekti, kā arī bija manāmas optimistiskas vēsmas tirgus izaugsmē, gada vidū tās noplaka, jo prognozes par Eirozonas un Latvijas ekonomikas izaugsmi samazinājās. Prognozēto izaugsmi bremsēja ne tikai globālās tirdzniecības lejupslīde un spriedze Tuvajos Austrumos, bet arī karš Ukrainā un tā izraisītās sekas.

Investīciju apjoms Latvijā samazinājās, un aizvadītais gads bija sliktākais pēdējos desmit gados, jo gada vidū dažiem attīstītājiem bija jāpieņem pat sāpīgi lēmumi attiecībā uz plānoto attīstības plānu iesaldēšanu, kā arī uzsāktu projektu būvniecības apturēšanu. Viens no lielākajiem projektiem, par kura būvniecības apturēšanu tika izziņots jau 2024. gada 2. ceturksnī, bija *Preses nama kvartāls*.

Gada otrajā pusē tika novērota arī Vācijas ekonomikas lēnā izaugsme un tās ekonomikas vājums, kas ietekmēja eksporta preču pieprasījumu arī no Baltijas valstīm, un tā ietekmē ekonomikas prognozes izaugsmei jau atkal samazinājās. Investīciju samazinājums jeb pauze tika novērota visur pasaulē, jo gada otrajā pusē visa uzmanība tika pievērsta gaidāmajām Amerikas Savienoto Valstu prezidenta vēlēšanām, kur priekšvēlēšanas debatēs varēja novērot daudzu jauno kandidātu plānus, kuru ietekme uz valstu ekonomikām nebija prognozējama. Gada nogalē pēc uzvaras vēlēšanās jaunais ASV prezidents jau izziņoja par gaidāmiem tirdzniecības ierobežojumiem un to ieviešanu pēc stāšanās amatā, kas investīciju situāciju neuzlaboja.

Atgriežoties pie komercplatību tirgus 2024. gada tendencēm, var secināt, ka kopumā lielākā izaugsme

bija tirdzniecības telpu segmentā, kurā joprojām ļoti aktīvi attīstījās pārtikas lielveikalu ķēde *LIDL*, kas turpināja būvēt vairākus jaunus veikalus, kā arī veiksmīgi piesaistīja finansējumu, pārdodot jau realizētus projektus, kuros palika kā ilgtermiņa nomnieks. Arī *RIMI* veikalu ķēde pabeidza vairākus uzsāktos projektus un atvēra vairākus veikalus ne tikai Rīgā, bet arī Tallinā. Aktīva bija arī *Top* veikalu ķēde (*Madara 89*) un *Citro*, *Eldo* veikalu ķēde, kā arī *Elvi*, kas iepirka attīstībai paredzētus īpašumus ne tikai Rīgā, bet arī citos Latvijas reģionos. Uzmanības vērti bija arī vairāki darījumi ar tirdzniecības centriem, no kuriem var izcelt *Olimpia* pārdošanas darījumu, kur cena sasniedza 40 miljonus eiro. Savukārt par mazāku summu, proti, 13 miljoniem eiro, tika pārdots Ogrē esošs tirdzniecības centrs *Dauga*.

Mazumtirdzniecības telpu nomas tirgū 2024. gadā tika novērota aktivitāte lielajos tirdzniecības centros, taču aktuāls palika jautājums par Rīgas centra ēku pirmā stāva tirdzniecības telpām. Joprojām liels skaits šo telpu stāv tukšas un gaida savus nomniekus. Šī problēma ir ielgusi nu jau vairākus gadus, un risinājumu tam meklē ne tikai nekustamo īpašumu nozares profesionāļi, bet iesaistās arī pašvaldība un uzņēmēji, jo jaunākie dati liecina, ka telpu aizpildījums nav optimāls un sasniedz vien 73 %.

Otrs veiksmīgākais komercplatību segments 2024. gadā bija industriālo īpašumu tirgus, kas spēja piesaistīt vairākus miljonus eiro jaunu industriālo telpu un loģistikas centru būvniecībai. Attīstītājs *Piche* pabeidza vairākus uzsāktos projektus, no kuriem nozīmīgākais bija PET pārstrādes rūpnīca Olainē, kurā investēti 35 miljoni eiro, un tā nomnieks ir atkritumu pārstrādes uzņēmums *Eko Baltija*. *Piche* var lepoties arī ar noliktavu un loģistikas kompleksa *Green park* trešās kārtas pabeigšanu un daudziem jauniem ieplānotiem projektiem 2025. gadā. Vēl viens veiksmīgs uzņēmums šajā segmentā ir attīstītājs *Sirin*, kas jau pabeidza trešās kārtas būvēto Rumbulas loģistikas centru, bet plānus vēl plašākai attīstībai kavēja Rīgas domes lēmums par 22 zemesgabalu iegādes darījuma atcelšanu blakus lidostai *Rīga*, kur bija paredzēta noliktavu un loģistikas centra būvniecība vairāk kā 180 000 m² platībā.

Biroju telpu nomas tirgus 2024. gadā turpināja būt

mazaktīvs no ārvalstu uzņēmumu puses, un tas pārsvarā bija ģeopolitiskās situācijas dēļ. Nomas darījumi ar biroju telpām aizvadītajā gadā notika pārsvarā ar vietējiem uzņēmumiem, kuriem bija nepieciešamība pēc plašākām vai mazākām telpām, vai arī tā bija vietējo uzņēmumu rotācija uz labākām un kvalitatīvākām telpām. Vienlaicīgi 2024. gads bija veiksmīgs A klases biroja telpu nomas segmentā, kur par 100 % aizpildījumu paziņoja tādi biroju centri kā *Verde* un *Novira Plaza*.

Salīdzinot ar 2023. gadu, aizvadītais gads bija izaicinājumu pilns ar investīcijām saistītiem enerģētikas projektiem. Šo nozari pārsvarā ietekmēja finansējuma trūkums un naudas dārdzība, ka arī izaicinājumi projektu saskaņošanā. Jāatzīst,

ka investīciju apjoms šajā segmentā pieauga, jo iespējas šajā nozarē nopelnīt uzņēmēji saskatīja dēļ pieaugošās elektroenerģijas cenas, kā arī Baltijas valstu plāniem atslēgties no Krievijas elektroenerģijas tīkla un pāriet uz Eiropas elektroapgādes tīklu.

BIROJA NOMAS TIRGUS

Brīvo biroja telpu piedāvājums tirgū turpināja pieaugt uz iepriekšējos gados uzsākto projektu rēķina, kā arī pieauga telpu piedāvājums uzņēmumiem optimizēties un samazināt iznomāto biroju telpu platību. Zemās tirgus aktivitātes dēļ biroju centru īpašnieki turpināja iepriekšējos gados uzsākto biroja ēku pielāgošanu jaunajām tirgus tendencēm, kur biroju telpas tika pārplānotas, samazinot viena biroja vidējo platību ēkā, kā arī joprojām tika veikta pārplānošana, pārejot no atvērta tipa plānojuma telpām uz dalītām kabinetu sistēmām un plašākām darbinieku atpūtas telpām.

Daudzās biroja ēkās turpinājās to pielāgošana augstākiem kvalitātes standartiem, nodrošinot augstāku energoefektivitāti un veicot pasākumus prestižās BREM sertifikācijas saņemšanai. Būvniecības darbi biroja ēku energoefektivitātes celšanai notika pārsvarā tāpēc, lai spētu konkurēt biroja telpu tirgū ar lētākām izmaksām komunālo pakalpojumu cenās. Biroja telpu kopējais piedāvājums tirgū vēl joprojām saglabājās augsts, un bija lielākais starp Baltijas valstīm.

PIEDĀVĀJUMS

Jaunu biroja ēku būvniecība 2024. gadā praktiski netika uzsākta un turpinājās jau iesāktie projekti, bet cīņa par nomnieku piesaisti notika starp dažādām biroja klasēm. Nomnieku piesaistē veiksmīgi bija vairāki jaunie projekti kā *Novira Plaza*, *Verde* un *Zeiss biroji*, kuri spēja piesaistīt nomniekus šajā

izaicinājumiem pilnajā laikā. Analizējot citu biroju centru darbību, var secināt, ka joprojām tika piedāvātas telpas tādos biznesa centros kā *Zunda Towers*, *Business Garden*, *Elemental Skanste*, *New Hanza biroji*, *Jaunā Teika*, *Duntes biroji*, *Zeiss biroji*, kā arī *Skanste City*.

PIEPRASĪJUMS

Kā jau ierasts, lielākie darījumi ar A klases biroju telpām 2024. gadā notika ar finanšu un IT nozares uzņēmumiem, tiem paplašinoties vai mainot

atrašanās vietu. Lielī darījumi ar B klases telpām notika reti, taču, salīdzinot ar 2023. gadu, šīs klases biroja telpu piedāvājums tirgū pieauga.

NOMAS MAKSA

Biroju telpu nomas maksa 2024. gadā pārsvarā nemainījās un, pamatojoties uz inflāciju, dažos biroju centros pat nedaudz pieauga. 2024. gada sākumā vēl joprojām tika novēroti arī B1 un B2 klases biroja telpu piedāvājumi, piedāvājot atlaides pirmajiem nomas mēnešiem un pat gadam, kā arī tika izstrādāti piedāvājumi ar fiksētiem maksājumiem par komunālajiem pakalpojumiem, lai piesaistītu nomniekus.

A klases biroja telpu nomas maksa jaunā biroju ēkā pērn bija no 15 līdz 18,5 EUR/m². Telpu nomas

maksa bija atkarīga no apdares līmeņa un telpu novietojuma ēkā. Vidējā nomas maksa A klases biroja telpām sasniedza 16 EUR/m² centra biroja telpām. Nomas maksa atspoguļoja iespējamo telpu platības pieejamību, tehnisko nodrošinājumu un atrašanās vietu.

B1 klases biroju telpu vidējā nomas maksa bija sākot no 10 līdz 11,50 EUR/m², B2 klases biroju telpu vidējā nomas maksa bija ap 9 EUR/m², savukārt C klases biroju telpu vidējā nomas maksa pērn nemainījās.

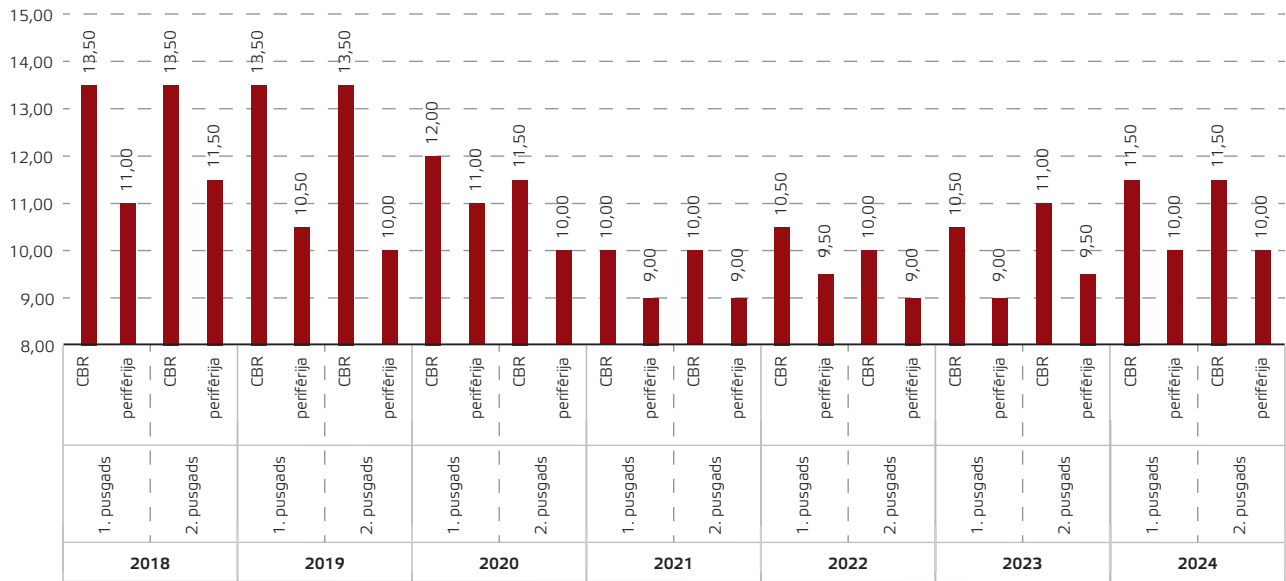
A klases biroju raksturīgākās nomas maksas, EUR/m²



* CBR - centrālais biznesa rajons

Avots: ARCO REAL ESTATE

B1 klases biroju raksturīgākās nomas maksas, EUR/m²



* CBR - centrālais biznesa rajons

Avots: ARCO REAL ESTATE

B2 klases biroju raksturīgākās nomas maksas, EUR/m²



* CBR - centrālais biznesa rajons

Avots: ARCO REAL ESTATE

C klases biroju raksturīgākās nomas maksas, EUR/m²



* CBR - centrālais biznesa rajons

Avots: ARCO REAL ESTATE

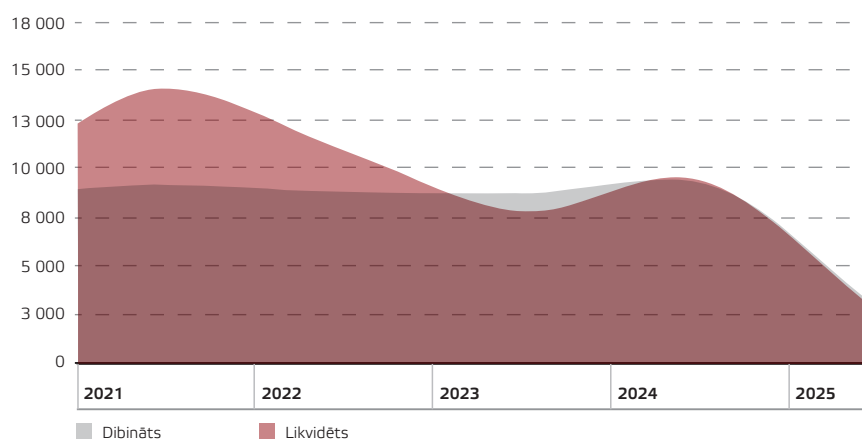
BRĪVO TELPU ĪPATSVARŠ

Biroja telpu īpatsvars samazinājās A klases biroju telpu segmentā, bet pieauga pārējās klasēs, kas liecina, ka uzņēmumi izvēlējās kvalitatīvākus un energoefektīvākus birojus. Sakarā ar to, ka Covid-19 sekas darba tirgū vēl joprojām bija jūtamas, pieprasīts bija attālinātais darbs, un darbinieki nelabprāt atgriezās darbā birojos. Uzņēmumi centās izvēlēties telpas un pielāgot tās, lai ieinteresētu darbiniekus tomēr atgriezties birojā, kur komunikācija starp kolēģiem notiek augstākā līmenī nekā strādājot no mājām.

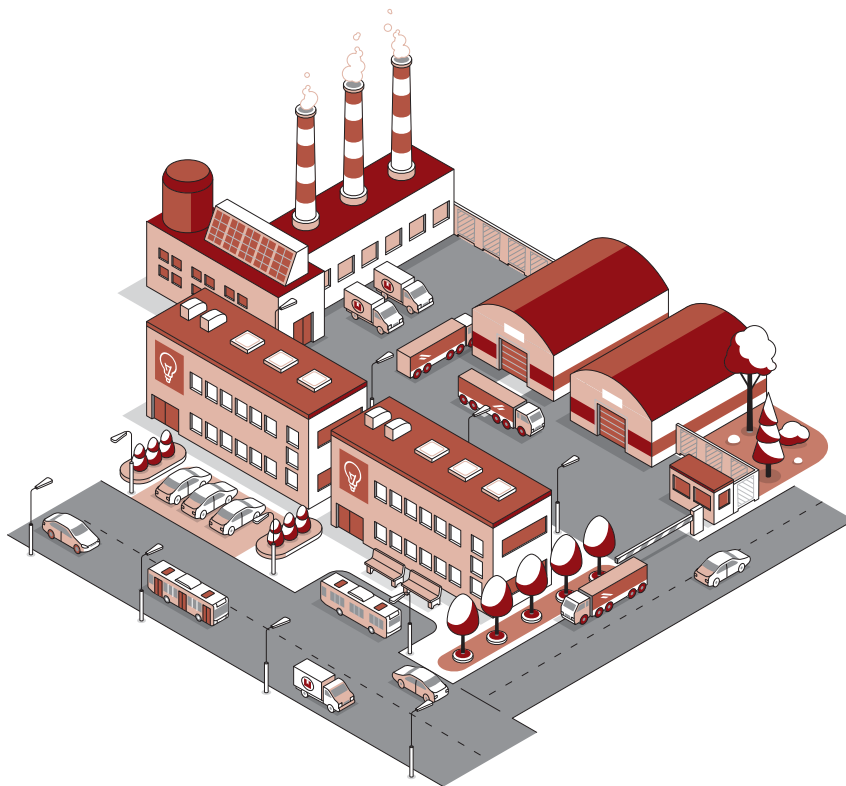
Jaunu ārvalstu uzņēmumu pieprasījumi pēc biroja telpām tirgū parādījās arvien biežāk, jo Latvijā ir lielākais biroja telpu piedāvājums un labākas cenas starp Baltijas valstīm. Tirgū piedāvāto brīvo biroju telpu vidējais īpatsvars A klases birojiem bija aptuveni 15 – 17 %, B1 klases birojiem aptuveni 20 – 25 %, savukārt atlikušie tirgū piedāvātie bija B2 un C klases biroji.

Diemžēl 2024. gada uzņēmumu reģistra apkopotie dati liecina par to, ka Latvijā reģistrēto uzņēmumu skaits samazinās, kas nozīmē to, ka tuvākajā laikā augošs pieprasījums pēc telpām jauniem uzņēmumiem varētu arī nebūt.

Dibināto un likvidēto uzņēmumu skaita dinamika



Avots: UZŅĒMUMU REĢISTRS, * <https://www.ur.gov.lv/lv/jaunumi/statistika/>



TENDENCES UN PROGNOZES

Nomas darījumi pārsvarā notika ar uzņēmumiem, kuri jau veica savu uzņēmējdarbību Latvijā, bet bija arī atsevišķi veiksmīgi darījumi, kuros izdevās piesaistīt tādus ārvalstu uzņēmumus kā *Tech Mahindra*, kas iznomāja pielāgotu biroju 500 darbiniekiem biroju centrā *Jaunā Teika*. Lielākā daļa tomēr bija uzņēmumi, kas meklēja iespējas samazināt savas izmaksas, nomājot energoefektīvas biroju telpas. Ņemot vērā, ka Rīgā ir lielākais biroja telpu piedāvājums starp Baltijas valstīm, kā arī zemākās nomas maksas, tirgū bija izaugsmes iespējas, bet to ietekmēja daudzi ārēji faktori. Lielas cerības ir uz Krievijas un Ukrainas konflikta atrisināšanos, kā arī to, ka tuvākajā laikā Eirozonas izaugsme būs augstāka, kas savukārt palielinātu pirkjspēju, uzņēmumu apgrozījumu

un uzkrājumus. Ja šie nosacījumi piepildīsies, pieprasījums pēc biroju telpām noteikti pieaugs, kā arī pieaugs ārvalstu investīciju apjoms, bet, pastāvot bažām par pasaules ekonomikas recesiju un globālo situāciju pasaulē, jaunu uzņēmumu iesaistīšanās Latvijas tirgū nav gaidāma.

Līdz ar to var secināt, ka biroja telpu nomas maksas izmaiņas būs atkarīgas no valsts ekonomiskiem rādītājiem, pieprasījuma, kā arī no katra īpašnieka vai attīstītāja iespējām uzturēt tukšas telpas bez nomniekiem un arī globālās pasaules ekonomikas izaugsmes.

INDUSTRIĀLĀS RAŽOŠANAS UN NOLIKTAVU TELPU NOMA

Pieprasījums pēc jaunām energoefektīvām industriālo telpu nomas platībām bija stabils, un to pārsvarā nodrošināja uzņēmumu pārvākšanās no neenergoefektīvām padomju laika telpām uz jaunākām un energoefektīvākām. Lai arī ģeopolitiskā situācija ietekmēja eksportējošos uzņēmumus, tie tomēr spēja daļēji pārorientēties uz citam tirgus daļām, un spēcīgākie uzņēmumi nozarē paplašinājās, izvēloties arvien lielākas platības. Interesi par industriālām telpām 2024. gadā izrādīja gan vietējie, gan ārvalstu uzņēmēji, kas pārsvarā meklēja telpas ar labākiem energoefektivitātes rādītājiem, lai samazinātu to uzturēšanas izmaksas.

Industriālo telpu nomas tirgus attīstījās. 2024. gadā tika pabeigti un nodoti ekspluatācijā vairāki industriālo ēku projektu parki, kuru būvniecība tika uzsāktā vēl 2022. gada beigās un 2023. gadā. Pieaugot jaunu energoefektīvu telpu piedāvājumiem,

situācija mainījās postpadomju ražošanas ēku segmentā, kur sāka parādīties arvien vairāk brīvo telpu piedāvājumu, kas saistīts ar neefektīvi apsaimniekošanu un dārgām komunālo pakalpojumu izmaksām. Tāpēc 2024. gadā tika uzsākti daudzi renovēšanas darbi, lai palielinātu to konkurētspēju tirgū.

Tirgū pieauga to industriālo telpu vai teritoriju pārdošanas piedāvājumi, kuru īpašniekiem nebija vēlmes vai finansiālas iespējas īpašumu renovēt un pielāgot mūsdienu tirgus prasībām. Vēl joprojām bija pieprasītas zemes Rīgā un Rīgas apkārtnē ražošanas vai noliktavu telpu izbūvei uzņēmumu pašu vajadzībām. Priekšroka tika dota zemesgabaliem ar izbūvētām komunikācijām un sakārtotiem piebraucamajiem ceļiem. Pieprasītas bija arī ēkas platībā no 1 000 līdz 2 000 m², kuru piedāvājums tirgū bija salīdzinoši zems.

PIEDĀVĀJUMS UN ATTĪSTĪBA

Šī segmenta telpu piedāvājums turpināja pieaugt, jo tika pabeigti vairāki vērienīgi projekti, kurus realizēja tādi attīstītāji kā *Sirin* un *Piche*, kā arī Rīgā tika attīstīti vairāki *Stock-office* projekti, kur nomas vidējā platība vienai telpu vienībai parasti tika plānota no 400 līdz 500 m².

Attīstību šajā segmentā varētu sabremzēt vienīgi nepietiekamas investīcijas, kas šobrīd vairāk ir tendētas uz tādām valstīm kā Polija un Lietuva, kuras uzrāda lielāku izaugsmi.

PIEPRASĪJUMS

Industriālo telpu pieprasījums neenergoefektīvām telpām saruka, un tirgū bija manāms šī segmenta telpu nomas piedāvājuma pieaugums. Šo varētu skaidrot ar to, ka daudzi uzņēmumi, kas attīstījās, izvēlējās telpas jaunajos projektos, kuru būvniecība tika uzsāktā vēl 2023. gadā. Ietekmi uz šādu telpu piedāvājumu ietekmēja jūtams apgrozījuma kritums preču apritē, kas kopā ar augstajiem komunālajiem maksājumiem lika izvērtēt uzņēmumiem iznomāto telpu platības lietderību, samazinot nomātās telpas vai arī piedāvājot brīvās platības apakšnomā.

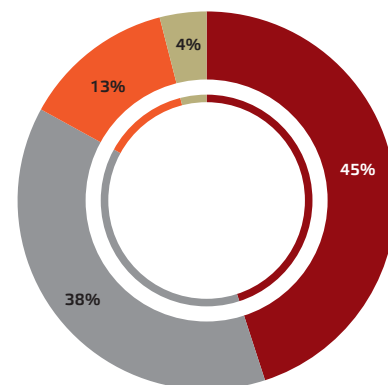
Tika novērots, ka liela daļa pieprasījumu pēc telpām bija no nomnieku puses, kuru iepriekš nomāto telpu energoefektivitāte bija zema, kā arī iznomātāji neveica vai arī nebija iespējams veikt pasākumus ēkas/telpu energoefektivitātes uzlabošanai.

NOMAS MAKSA

Salīdzinot ar 2023. gadu, pērn industriālo telpu nomas maksās netika novērotas izmaiņas, lai gan tika prognozēts, ka sekos nomas maksas pieaugums. Rīgā un Rīgas apkārtnē esošām industriālām telpām nomas maksa bija no 5 līdz 5,50 EUR/m². Renovētām telpām nomas maksa Rīgā un Rīgas apkārtnē bija no 4 līdz 5 EUR/m², savukārt nolietotām un mūsdienu prasību neatbilstošām telpām no 3 līdz 3,5 EUR/m².

Reģionos jaunu projektu būvniecība vai ēku rekonstrukcija lielos industriālos īpašumos tika novērota salīdzinoši maz, un pārsvarā to veica uzņēmumi savām vajadzībām, nevis nomas tirgum. Nomās piedāvājumi pārsvarā bija pilsētās, kur bija ērta loģistika, kā arī piekļuve ostai vai dzelzceļam. Nomās maksa reģionos svārstījās no 1 EUR/m² par renovētām telpām Gulbenes novadā līdz 3,5 un 4,5 EUR/m² par jaunām telpām Jelgavā vai Ventspilī.

Pieprasījuma struktūra pēc industriālo telpu lieluma 2023. gadā, %



■ < 150 m² ■ 500 – 1 500 m²
■ 150 – 500 m² ■ > 1 500 m²

Avots: ARCO REAL ESTATE

BRĪVO TELPU ĪPATSVARS

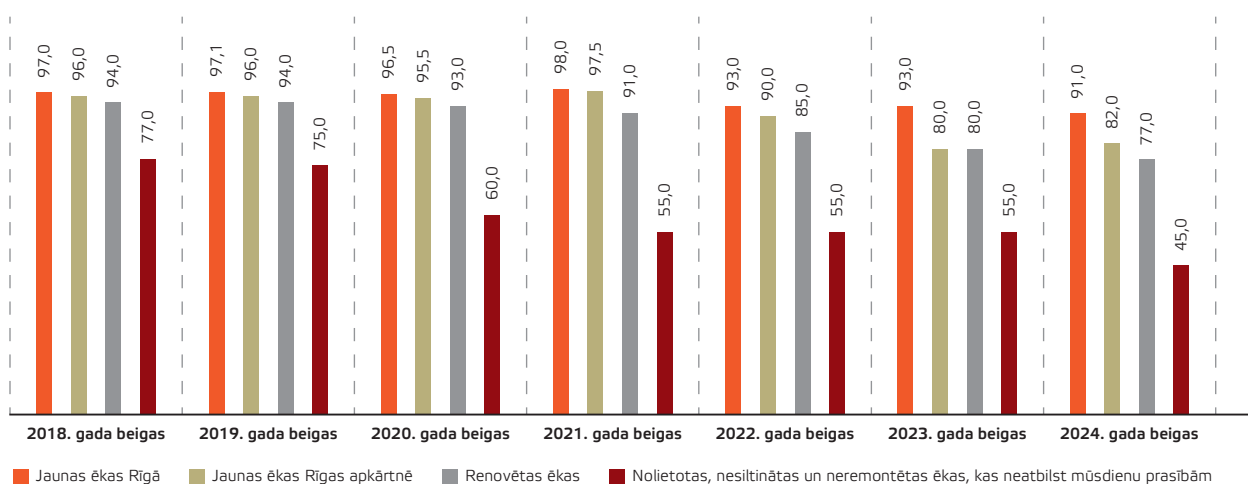
Brīvo telpu piedāvājums tirgū pieauga, un to tiešā veidā ietekmēja vājā ekonomika gan Latvijā, gan Eirozonas valstīs, taču liela daļa telpu piedāvājumu nāca no uzņēmumiem, kas iepriekšējos gados bija slēguši nomas līgumus par telpām ar lielākām platībām nekā nepieciešams, paredzot telpas izaugsmei, tomēr pie vājas ekonomikas šīs platības palika neizmantotas, un līdz ar to tika piedāvātas apakšnomai.

Brīvo telpu piedāvājums pārsvarā pieauga nerenovētām telpām, kas saistīts ar augstām uzturēšanas izmaksām, jo uzņēmumi meklēja energoefektīvākas telpas ar zemākām uzturēšanas izmaksām. Telpu

piedāvājums pieauga arī ekonomisku apsvērumu dēļ, jo uzņēmumi, kas iepriekšējos gados nodarbojās ar eksportu uz Krieviju un Baltkrieviju, nespēja pārorientēties uz jauniem tirgiem, un eksportu uz šīm valstīm ierobežoja noteiktās sankcijas.

Sarežģītāk kļuva nomniekus piesaistīt mazāka mēroga projektiem, jo pie vājas ekonomikas uzņēmumi ar mazāku apgrozījumu jaunas telpas nevarēja atļauties finansiālu apsvērumu dēļ. Atkarībā no atrašanās vietas, Rīgā un Rīgas apkārtnē jaunu brīvo telpu īpatsvars tika novērots vidēji no 7 līdz 10 %, savukārt renovētām telpām – 15 %.

Industriālo telpu platību noslogojums, %



Avots: ARCO REAL ESTATE

TENDENCES UN PROGNOZES

2024. gadā aktīvi turpināja darboties tādi attīstītāji kā *Piche* un *Sirin*, kas joprojām strādāja pie uzsāktajiem projektiem, kā arī tika pabeigti vairāki "Build to Suit" projekti. Samazinoties ekonomiskajai aktivitātei, parādījās vakances jau pabeigtajos projektos, un šo telpu piedāvājumi pārsvarā nāca no uzņēmumiem, kas iepriekšējos gados slēdza nomas līgumus par telpām ar lielākām platībām nekā nepieciešams, paredzot tās izaugsmei, taču pie vājas ekonomikas šīs platības palika neizmantotas. Uzņēmumiem bija sarežģīti atteikties no šīm telpām, jo, slēdzot līgumus, tie bija ilgtermiņa, līdz ar to uzņēmumi centās telpas nodot apakšnomā. Līdzīgi kā 2023. gadā, arī pērn tika uzsākti nelieli projekti ar kopējo platību no 2 000 līdz 5 000 m², kas pārsvarā tika būvēti uzņēmumu pašu vajadzībām.

Sakarā ar vāju ekonomikas izaugsmi, investīcijas šajā telpu segmentā noteikti saruks, jo turpinās pieaugt vakances jau pabeigtajos projektos. Prognozējams, ka nomas maksa paliks iepriekšējā gada līmenī, un ir iespējams pat neliels kritums nomas maksai telpu platībām virs 5 000 m².

Nākotne izskatās pozitīvāka augstākas energoefektivitātes klases telpām, jo pieaug pieprasījums pēc ilgtspējīgām ēkām, kurām ir mazāka ietekme uz vidi. Investori bieži vien iegūst arī no šādu ēku tālākas pārdošanas, jo to vērtība ilgtermiņā saglabājas.

MAZUMTIRDZNIECĪBAS UN PAKALPOJUMU TELPAS

Šo telpu pieprasījums vēl joprojām bija zems un lielas izmaiņas nenotika. Joprojām aktuāls jautājums ir par Rīgas centra atdzīvināšanu, jo brīvo telpu īpatsvars šajā segmentā saglabājās augsts. Šo problēmu jau vairākus gadus izceļ nekustamo īpašumu nozares profesionāļi un uzņēmēji, taču būtisks progress nav panākts. Problēmas risināšanā iesaistījusies arī pašvaldība, kas meklē risinājumus, lai atvieglotu uzņēmējdarbību šajās telpās, piedāvājot ērtākus risinājumus telpu izmantošanas veida maiņai, kā arī, lai atvieglotu saskaņošanu plānotajām pārbūvē un vasaras terasēm.

Nesenajā pētījumā par Rīgas centra pirmā stāva telpām, kas tika skatīts Rīgas domē, redzams, ka salīdzinoši labs aizpildījums saglabājās Rīgas centra telpām Tērbatas, Baznīcas, Blaumaņa un Ģertrūdes ielā, bet pieauga to telpu īpatsvars, kas atrodas tālāk no centra vai arī uz Rīgas maģistrālajām ielām (Aleksandra Čaka iela, Brīvības iela, Krišjāņa Valdemāra iela). Telpu piedāvājums šajās ielās, kā arī Vecrīgas ēku pirmajos stāvos saglabājās salīdzinoši augsts, un tika novērota aktīva nomnieku meklēšana, piedāvājot nomas maksas atlaides pirmajiem gadiem.



PIEDĀVĀJUMS

Šo telpu segmentā pēdējā laikā lielas izmaiņas nenotika, un jauni uzņēmumi savu uzņēmējdarbību uzsāka reti. Telpu nomas darījumi pārsvarā notika esošajiem Rīgas centra nomniekiem mainot telpu atrašanās vietu, izvēloties telpas, kur veikts

remonts, kā arī vērojama lielāka gājēju plūsma. Šī segmenta telpām tika novērotas nomas maksas izmaiņas, kuras ietekmēja gan ilgstošā dīkstāve, gan pieaugošie komunālie maksājumi.

NOMAS MAKSA

Telpu nomas maksa Rīgas centra pieprasītākajās ielās nemainījās, savukārt nomas maksa tālāk no centra nedaudz samazinājās. Telpu nomas maksa pieprasītākajās ielās bija no 13 līdz 18 EUR/m², bet nomas maksa telpām tālāk no centra vai arī tur, kur tika novērots brīvo telpu īpatsvars, bija no 8 līdz 10 EUR/m².

Nomas maksa bija ļoti atkarīga no gājēju intensitātes un telpu novietojuma. Liela uzmanība no nomnieku puses tika pievērsta telpu plānojumam. Lielāks pieprasījums bija pēc telpām ar mazāku palīgtelpu platību, kas liecināja par to, ka uzņēmēji neizvēlējās veidot lielus preču atlikumus un izmantot palīgtelpas kā noliktavu.

Vecrīgā nomas maksa saglabājās iepriekšējā gada līmenī, un intensīvas gājēju plūsmas vietās tā bija no 18 līdz 30 EUR/m², bet tika novēroti arī piedāvājumi, kur nomas maksa ekskluzīvām telpām bija no 20 līdz 25 EUR/m². Nelielās šķērsielās pilsētas centrā un

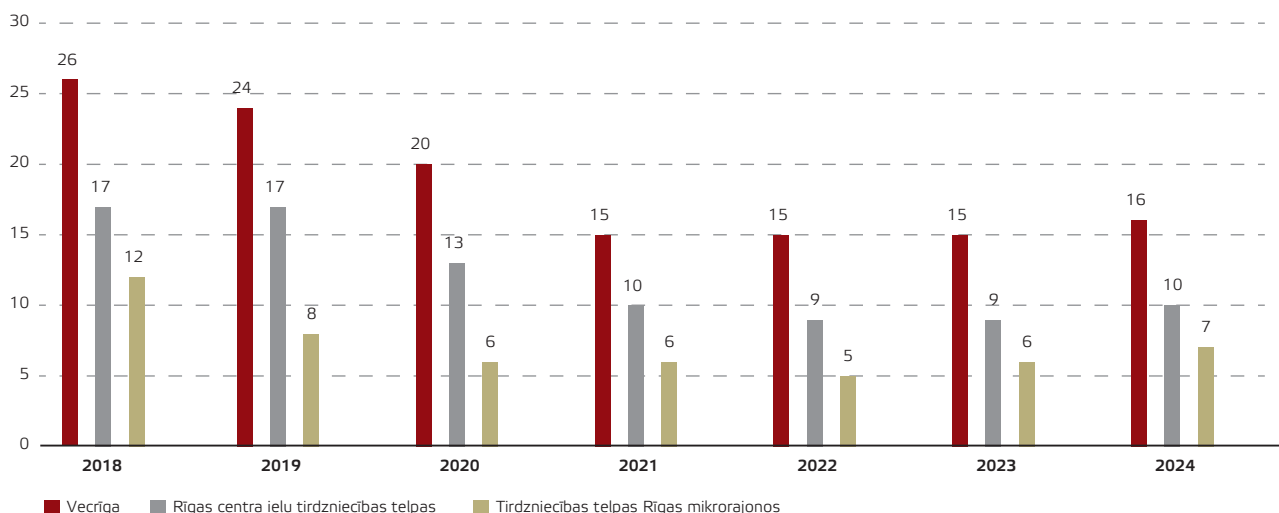
Vecrīgā nomas maksa bija no 10 līdz 15 EUR/m².

Tirdzniecības centros nomas maksa bija sākot no 8 EUR/m² (telpām platībā virs 1 000 m²). Vidēja lieluma telpām (150 – 300 m²) tā bija 15 līdz 25 EUR/m², savukārt telpām platībā līdz 100 m² no 25 līdz 35 EUR/m². Pastāvīgajiem nomniekiem mēnesī nācās šķirties no 8 līdz 10 EUR/m².

Vecrīgā liela daļa pakalpojumu telpu, kas saistītas ar ēdināšanas nozari, tika piedāvātas par neraksturīgi zemu nomas maksu – 10 līdz 15 EUR/m². Daudzviet Vecrīgā nomas maksas bija tikai 12 EUR/m², jo vieta nespēja piesaistīt pietiekami daudz klientus.

Rīgas centra apkārtnē telpas tiek piedāvātas par 8 – 10 EUR/m². Savukārt mikrorajonos nomas maksas krasi atšķīrās un tika piedāvātas diapazonā no 6 līdz 10 EUR/m².

Tirdzniecības telpu raksturīgākās nomas maksas, EUR/m²

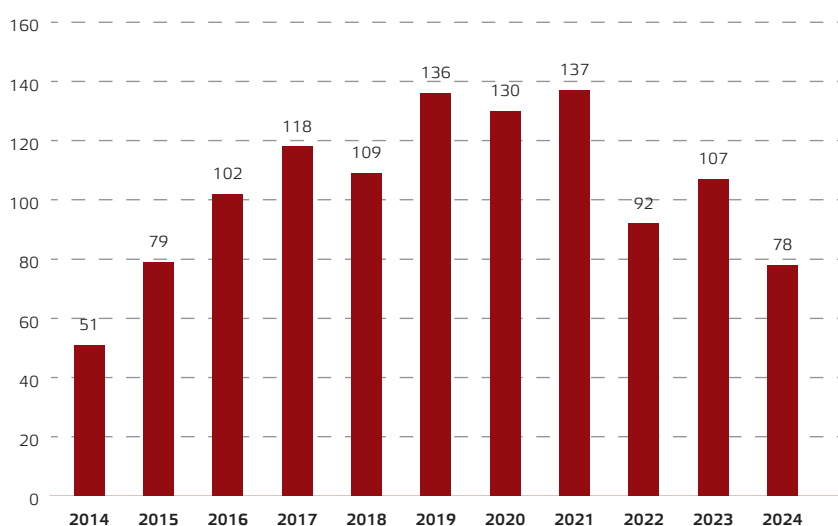


Avots: ARCO REAL ESTATE

Zemes īpašumi komerciāla un industriāla rakstura apbūvei

2024. gadā Rīgā darījumu skaits ar zemi, kas piemērota komerciālai un industriālai apbūvei, samazinājās. 2024. gadā reģistrēti 78 darījumi, kas bija par 27 % mazāk nekā 2023. gadā. Salīdzinot ar 2023. gadu, darījumu vidējā cena pieauga par 12 % un sasniedza 46 EUR/m².

Darījumi ar komercapbūvei un industriālai apbūvei atbilstošu zemi Rīgā



Avots: VALSTS ZEMES DIENESTS

Komerčiālas un industriālas apbūves zemesgabalu galvenie vērtību ietekmējošie faktori:

- novietojums, komerciālais potenciāls, piekļūšana un attālums līdz maģistrālām ielām;
- zemesgabala platība, konfigurācija;
- inženierkomunikāciju pieejamība;
- apkārtnē esošo objektu kvalitāte un struktūra;
- esošā apbūve uz zemes gabala;
- sarkano līniju esamība un citi apgrūtinājumi.

Komerčiālai un industriālai apbūvei piemērotu zemesgabalu cenas 2024. gada beigās, EUR/m²

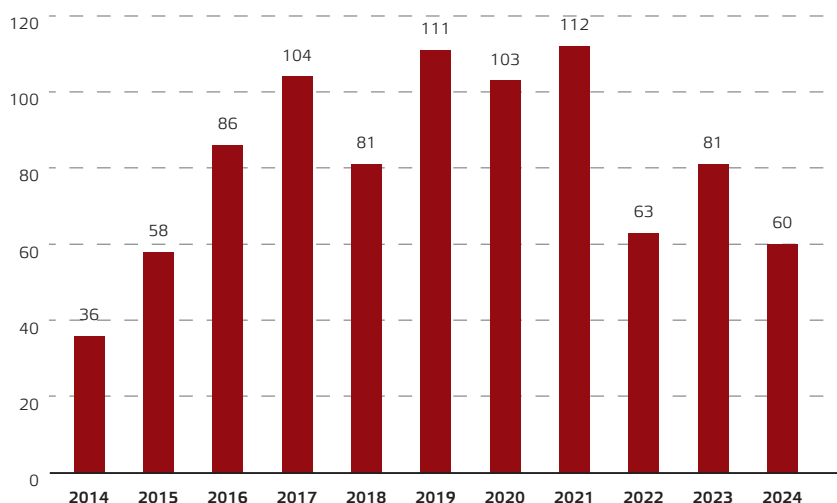
	Minimālā cena	Raksturīgā cena	Maksimālā cena
Šķirotava	10	20	50
Latgales iela	15	40	90
Vienības gatve	40	60	115
Čiekurkalns	30	40	80
Teika	40	100	200
K.Ulmaņa gatve	30	50	115
Āgenskalns	40	70	150
Ganību dambis	30	50	80
Dzelzavas iela	40	50	90
Rīgas centrs	100	300	450

Avots: ARCO REAL ESTATE

KOMERCAPBŪVES ZEME (BIROJU ĒKAS, TIRDZNIECĪBAS CENTRI, DAUDZDZĪVOKĻU MĀJAS)

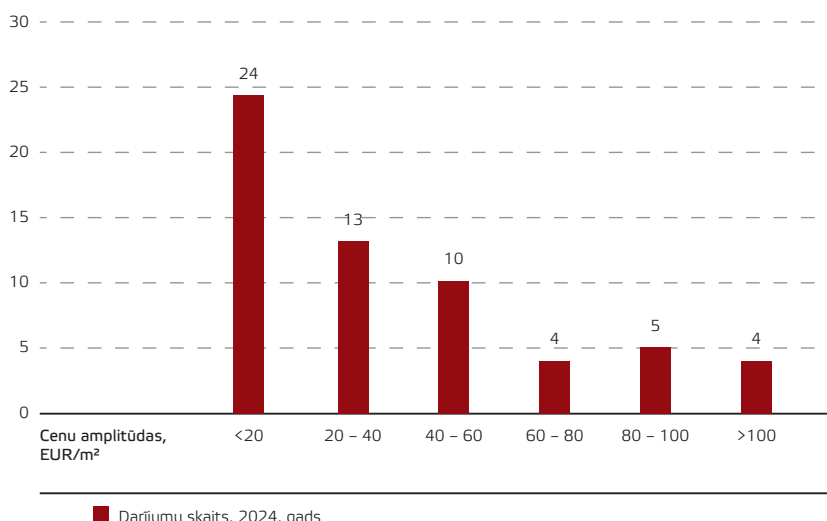
Komerciālai izmantošanai paredzētas zemes darījumu skaits 2024. gadā Rīgā atkal samazinājās. Salīdzinot ar 2023. gadu, darījumu skaits saruka par 26 %. Lielākais komercapbūves zemju darījumu skaits pēdējo vienpadsmit gadu laikā tika reģistrēts 2021. gadā

Darījumi ar komercapbūvei un daudzdzīvokļu ēku apbūvei atbilstošu zemi



Avots: VALSTS ZEMES DIENESTS

Komerciālai un daudzdzīvokļu ēku apbūvei atbilstošās zemes darījumu skaits dalījumā pēc cenu diapazoniem



Avots: VALSTS ZEMES DIENESTS

Komercapbūvei piemērotu zemesgabalu darījumu cenās netika novērotas izmaiņas. Saskaņā ar Valsts zemes dienesta darījumu datiem, darījumu vidējā cena komerciāla rakstura zemei 2024. gadā bija 45 EUR/m², un tā bija līdzīga kā gadu iepriekš.

Cenu diapazons komerciāla rakstura zemei bija ļoti dažāds. Lētākie neapbūvētie zemesgabali bija pieejami Rumbulā, Šķīrotavā, Jaunciemā, kā arī citās Rīgas nomalēs. 2024. gadā darījumu zemākās cenas konstatētas Kleistos, Vecmīlgrāvī un Bolderājā, kur zemes pārdošanas cenas bija no 2 līdz 12 EUR/m². Savukārt zemesgabalu augstākās cenas bija Rīgas centrā, kur dārgākie zemesgabali pārdoti par 120 – 200 EUR/m². Pērn dārgākais darījums notika Rīgas centrā, Terēzes ielā, par 202 EUR/m².

2024. gadā visvairāk darījumu ar komercapbūves zemi notika cenu amplitūdā līdz 20 EUR/m². Savukārt vismazāk zemesgabalu darījumu notika cenu amplitūdā no 60 līdz 80 EUR/m². Tikai četros darījumos summa pārsniedza 100 EUR/m². Visi četri darījumi reģistrēti Rīgas centra rajonā.

Komercapbūvei (biroju ēkas, tirdzniecības centri u. tml.) piemērotākie un populārākie bija Krasta, Maskavas, K. Ulmaņa gatves, Skanstes, Mūkusalas ielas un citi rajoni.

Lielveikalu būvniecībai piemērotākie bija zemesgabali ļoti izdevīgā atrašanās vietā, ielu krustojumos un ar labām loģistikas iespējām. Šādus zemesgabalus mikrorajonos iegādei piedāvāja par 50 – 100 EUR/m².

ZEME DAUDZDZĪVOKĻU ĒKU BŪVNICĪBAI

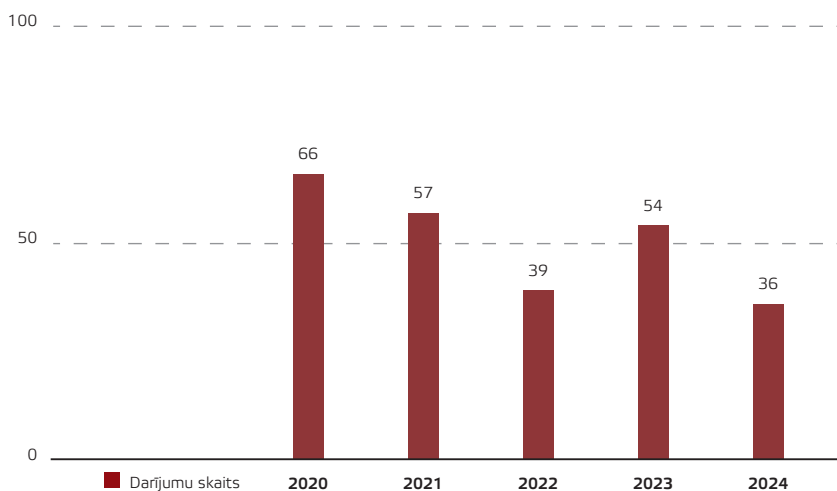
2024. gadā saglabājās pieprasījums pēc daudzdzīvokļu apbūvei piemērotiem zemesgabaliem, kuru platība bija no 1 500 līdz 9 000 m², izdevīgā atrašanās vietā un ar pieejamu infrastruktūru. 2024. gadā fiksētajos darījumos šādu zemesgabalu vidējā platība bija 5 374 m². Tomēr darījumu aktivitāte liecina, ka pieprasījums samazinājās. Saskaņā ar Valsts zemes dienesta datiem darījumu skaits ar daudzdzīvokļu ēku apbūvei piemērotu zemi Rīgā 2024. gadā samazinājās par 33 %. 2024. gadā notika 36 darījumi (2023. gadā – 54).

Darījumu vidējā cena saruka līdz 42 EUR/m² (2023. gadā vidējā cena bija 51 EUR/m², bet 2022. gadā – 133 EUR/m²). Dārgākie darījumi 2024. gadā notika Rīgas centrā, Terēzes un Artilērijas ielā, kur darījumu cenas nedaudz pārsniedza 200 EUR/m².

Zemesgabalu ar izstrādātiem un apstiprinātiem daudzdzīvokļu ēku projektiem piedāvājumi joprojām bija pieejami. Šādu zemesgabalu piedāvājumi bija atrodamī gan Rīgas centrā, gan pieprasītākajās Rīgas apkaimēs.

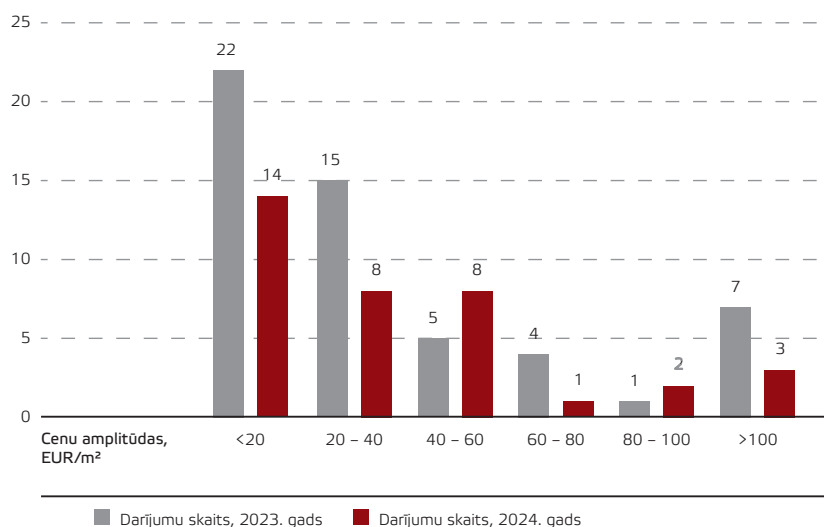
Daudzdzīvokļu namu celtniecībai atbilstošu zemesgabalu cena piedāvājumā mikrorajonos bija no 20 līdz 100 EUR/m², bet centrā pārsvarā līdz 600 EUR/m². Daudzdzīvokļu ēku apbūvei piemērotu zemesgabalu dārgākie piedāvājumi fiksēti mikrorajonos cenu amplitūdā līdz 250 EUR/m².

Darījumi ar daudzdzīvokļu ēku apbūvei atbilstošu zemi



Avots: VALSTS ZEMES DIENESTS

Darījumi ar daudzdzīvokļu ēku apbūvei paredzētiem zemesgabaliem



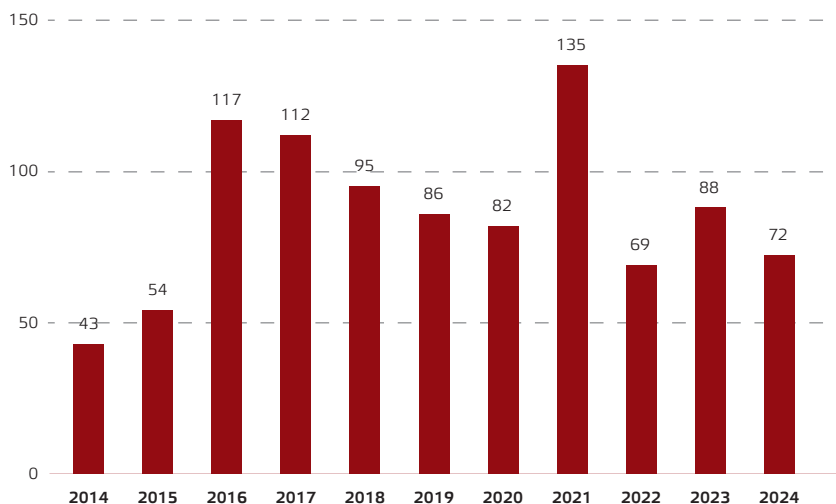
Avots: VALSTS ZEMES DIENESTS

Par šādām cenām tika piedāvāti zemesgabali dārgākajos mikrorajonos – Mežaparkā, Teikā, Āgenskalnā un citos. Tomēr, kā liecina darījumu cenas, darījumi pēdējā gada laikā par tik augstām summām Rīgā nenotika. Dārgākais darījums mikrorajonā ar daudzdzīvokļu ēku apbūvei piemērotu zemesgabalu reģistrēts Purvciemā par 99 EUR/m². Tomēr lielākajā daļā zemesgabalu darījumu cena nepārsniedza 60 EUR/m². Ņemot vērā, ka 2024. gadā tika reģistrēts salīdzinoši maz darījumu Rīgas centrā, darījumu vidējā cena bija par 18 % zemāka nekā gadu iepriekš.

KOMERCAPBŪVES ZEMES RĪGAS APKĀRTNĒ

Līdzīgi kā Rīgā, arī Rīgas apkārtnē pērn darījumi ar komerciāla rakstura zemi samazinājās. Rīgas apkārtnē darījumu skaits bija viens no zemākajiem pēdējo deviņu gadu laikā. 2024. gadā reģistrēti 72 darījumi ar zemesgabaliem komerciālai apbūvei, kas bija par 18 % mazāk nekā iepriekšējā gadā.

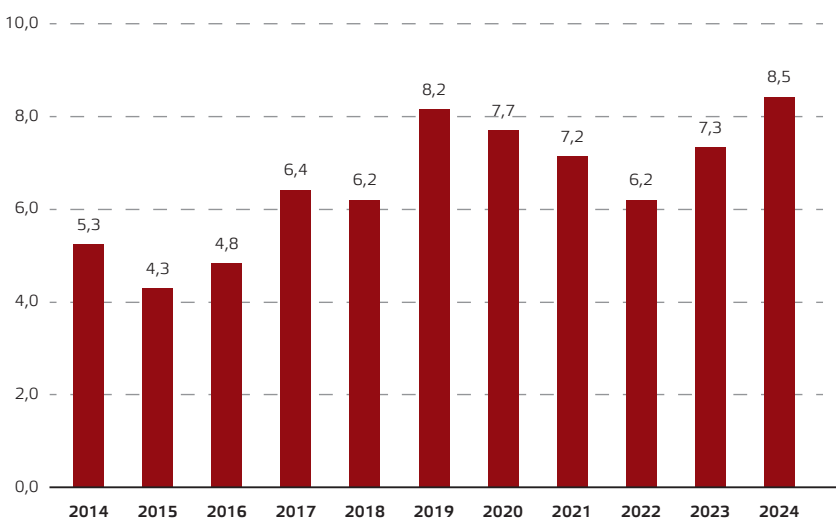
Komercapbūves zemes darījumu skaits Rīgas apkārtnes novados



Avots: VALSTS ZEMES DIENESTS

Darījumu vidējā cena 2024. gadā palielinājās par 15 % un sasniedza 8,5 EUR/m². Komercapbūves zemes cenas Rīgas apkārtnē pieauga otro gadu pēc kārtas. Tādējādi 2024. gadā komercapbūves vidējā cena sasniedza savu augstāko atzīmi vienpadsmit gadu laikā. 2024. gadā dārgākais darījums notika Mārupes novadā, Mārupē, Lielā ielā, kur 4 851 m² lielu zemesgabalu pārdeva par 80 EUR/m². Rīgas apkārtnē tikai četros darījumos cenas pārsniedza 50 EUR/m². Tie bija darījumi Saulkrastos, Carnikavā un Babītes pagastā. Visvairāk zemesgabalu apbūves darījumu notika līdz 30 EUR/m². 2024. gadā 93 % no visiem darījumiem nepārsniedza šo cenu.

Komercapbūves zemes darījumu vidējā cena Rīgas apkārtnes novados, EUR/m²

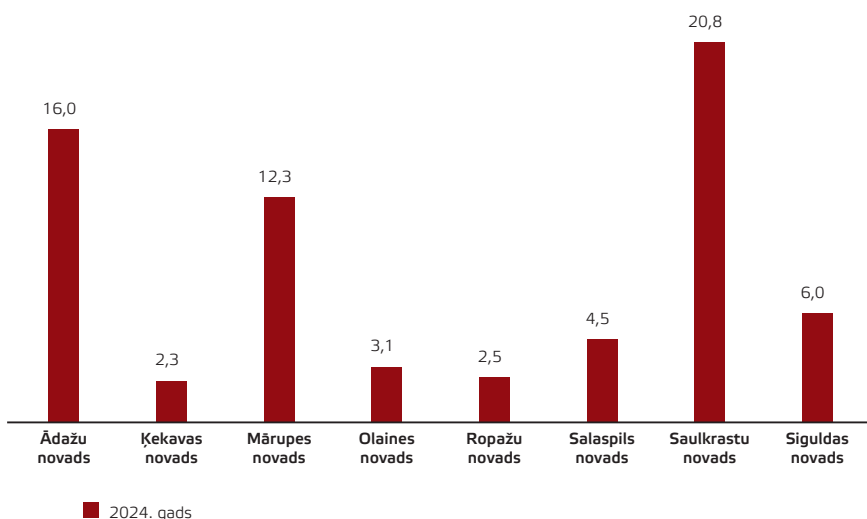


Avots: VALSTS ZEMES DIENESTS

Vērtējot pēc darījumu vidējās cenas, augstākās cenas zemei ar komercapbūves statusu Rīgas apkārtnē bija Saulkrastu, Ādažu un Mārupes novadā. Saulkrastos vidējā cena bija visaugstākā, taču jāpiebilst, ka to ietekmēja viens no dārgākajiem darījumiem, proti, Selgas ielā tika pārdots zemesgabals par 77 EUR/m². Zemesgabalu darījumu zemākā vidējā cena bija Ķekavas un Ropažu novadā.

Piedāvājumā cenas daudzviet Rīgas apkārtnē bija krietni augstākas nekā darījumos, tomēr darījumi par piedāvājumos esošajām augstajām cenām notika salīdzinoši reti. Lai gan viens darījums Saulkrastu novadā reģistrēts par rekordaugstu cenu, citu apbūves zemesgabalu darījumos cenas reģistrētas līdz 4 EUR/m². Ādažu novadā darījumu cenas sasniedza 53 EUR/m², bet Mārupes novadā līdz pat 80 EUR/m². Siguldas novadā darījumu vidējo cenu var vērtēt kā augstu. Šajā novadā dārgākais darījums reģistrēts par 17 EUR/m². Salaspils novadā dārgākais darījums notika par 9 EUR/m², bet Olaines novadā – par 17 EUR/m². Ropažu un Ķekavas novadā, kur konstatētas darījumu zemākās cenas, dārgākie darījumi reģistrēti par attiecīgi 6 EUR/m² un 18 EUR/m².

Komercapbūves zemes darījumu vidējā cena, EUR/m²



Avots: VALSTS ZEMES DIENESTS

ZEMES ĪPAŠUMI RAŽOŠANAS, LOĢISTIKAS VAI INDUSTRIĀLO PARKU IZBŪVEI

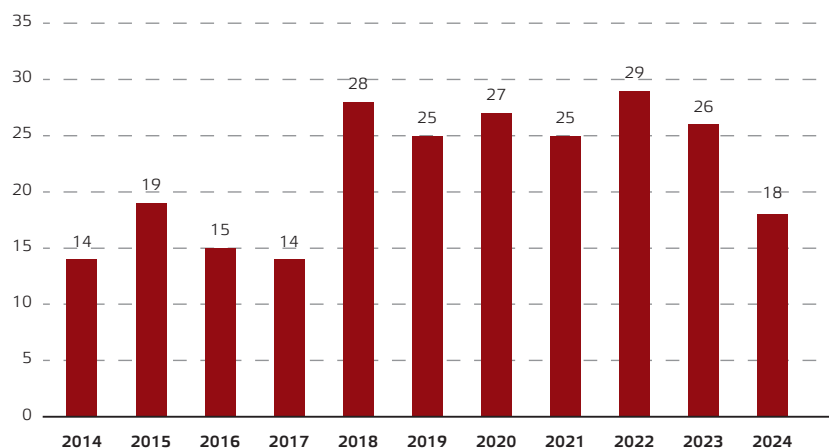
2024. gadā samazinājās pieprasījums pēc zemes industriālai apbūvei Rīgā un tās tuvumā esošajos Ropažu, Olaines, Mārupes, Ādažu un citos novados. Lielākā interese par zemesgabaliem industriālai apbūvei bija vietās ar ierīkotām vai zemesgabalu tiešā tuvumā esošām komunikācijām.

Kā viens no būtiskākajiem faktoriem zemes piemērotībai industriālai apbūvei bija komunikāciju pievadīšanas iespējas un to jaudas amplitūda attiecīgajā vietā. Otrs būtisks faktors bija piebraukšanas ceļu stāvoklis, kā arī stratēģiska atrašanās vieta ar labām piekļūšanas iespējām.

Vispieprasītākā zemes platība industriālām vajadzībām 2024. gadā bija 0,2 – 1 ha. Industriālo zemju vidējā platība darījumos Rīgā bija 6 917 m², bet Rīgas apkārtnē – 6 320 m².

Darījumi ar industriālajai apbūvei piemērotu neapbūvētu zemi Rīgas robežās notika salīdzinoši reti. 2024. gadā darījumu skaits bija zemākais pēdējo septiņu gadu laikā.

Darījumi ar industriālai apbūvei atbilstošu zemi Rīgā



Avots: VALSTS ZEMES DIENESTS

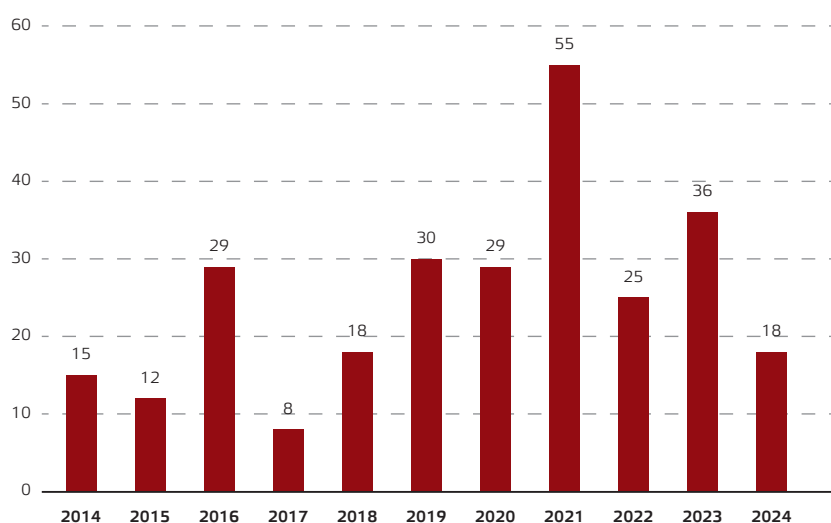
Industriālai apbūvei atbilstošu brīvu zemesgabalu darījumu vidējā cena Rīgā bija 50 EUR/m². Salīdzinot ar 2023. gadu, darījumu vidējā cena Rīgā būtiski pieauga (2023. gadā 27 EUR/m²). Vidējās cenas pieaugumu būtiski ietekmēja dārgākais darījums, kas reģistrēts Ropažu ielā, kur aptuveni 0,5 ha liels zemesgabals tika pārdots par 311 EUR/m².

Augstākās cenas piedāvājumā bija industriālai apbūvei piemērotiem zemesgabaliem Rīgas centrālajā daļā (Ganību dambja rajons, Sarkandaugava) un Ulbrokas ielas rajonā, savukārt zemākās cenas bija Rīgas nomalēs – Šķirotavā,

Rumbulā, Tīrainē un citur. Atsevišķos gadījumos, piemēram, Rumbulā, Krustpils ielā, tika pārdots zemesgabals industriālai apbūvei par 60 EUR/m².

Rīgas apkārtnes novados industriālai apbūvei piemērotu zemesgabalu tirgus bija salīdzinoši mazs. Ja 2023. gadā darījumu skaits palielinājās, tad 2024. gadā aktivitāte atkal saruka. 2024. gadā kopējais darījumu skaits samazinājās uz pusi. Pēdējo sešu gadu laikā šis bija zemākais darījumu skaits. Savukārt pēdējo 11 gadu laikā visvairāk industriālai apbūvei piemērotu zemesgabalu tika pārdots 2021. gadā.

Darījumi ar industriālai apbūvei atbilstošu zemi Rīgas apkārtņē



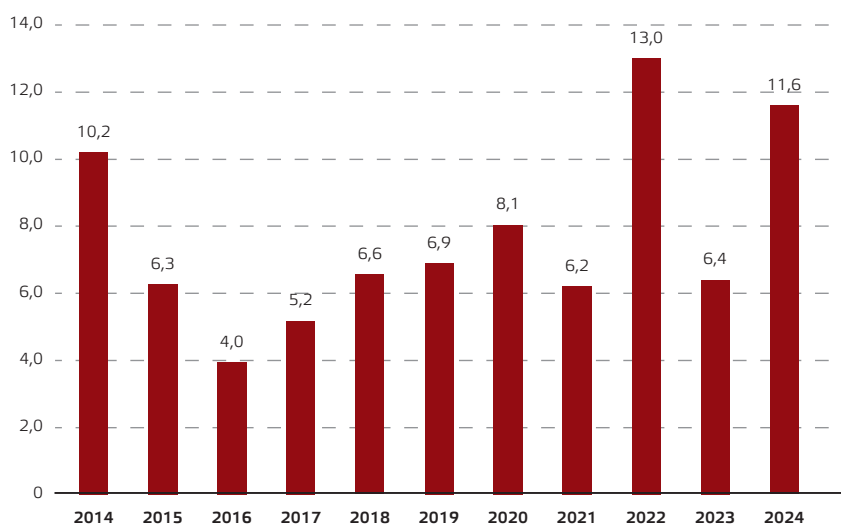
Avots: VALSTS ZEMES DIENESTS

Industriālai apbūvei atbilstošu zemesgabalu darījumu vidējā cena Rīgas apkārtņē bija 11,6 EUR/m². Salīdzinot ar 2023. gadu, darījumu vidējā cena gandrīz dubultojās.

Dārgākais darījums notika Ropažu novadā, Stopiņu pagastā, Granīta ielā, kur 0,56 ha liels zemesgabals tika pārdots par 87 EUR/m². Otrs dārgākais darījums ar industriālai apbūvei piemērotu zemi reģistrēts Mārupes novadā, kur Stīpnieku ceļā pārdots zemesgabals par 32 EUR/m². Citu darījumu cenas Rīgas apkārtņē bija ievērojami zemākas, un tās nepārsniedza 12 EUR/m².

Siguldā, Ādažos un Ķekavā dārgākie zemes darījumi bija 9 – 11 EUR/m² robežās. Zemes darījumu zemākās cenas tika novērotas Olaines, Ķekavas un arī Siguldas novadā. Visvairāk darījumu ar industriālai apbūvei paredzētu zemi 2024. gadā notika Siguldas novadā.

Industriālai apbūvei atbilstošu zemes darījumu vidējā cena Rīgas apkārtņē, EUR/m²



Avots: VALSTS ZEMES DIENESTS

Nekustamie īpašumi Jūrmalā

Nekustamo īpašuma nozare Jūrmalā 2024. gadā kopumā attīstījās stabili. Iepriekšējo piecu gadu notikumi, ko izraisīja *Covid-19* pandēmija, Krievijas sāktā kara Ukrainā pasaules valstu noteiktās sankcijas Krievijas un Baltkrievijas pilsoņiem, kā arī pēdējo divu gadu straujais kredītlīkmu pieaugums, izraisīja būtiskas izmaiņas Jūrmalas nekustamo īpašuma tirgū. Ievērojami saruka gan darījumu skaits, gan to cenas augstākajā segmentā, kā arī tas būtisku ietekmi atstāja uz īres un komercobjektu nomas segmentu.

Pēc šīm būtiskajām izmaiņām, 2023. gadā Jūrmalas nekustamo īpašumu tirgus stabilizējās. Īpaši to varēja novērot sērijveida dzīvokļu un jauno projektu vidējo cenu segmentā. Gan 2023. gadā, gan 2024. gadā samazinājās ekskluzīvo privātmāju un jauno projektu dzīvokļu dārgā cenu segmenta darījumu skaits un cenas. Turpretī darījumu aktivitāte un neliels cenu pieaugums tika novērots sērijveida dzīvokļu segmentā un privātmāju segmentā. Pērn joprojām samazinājās zemesgabalu apbūves darījumu skaits, kas, visticamāk, ir skaidrojams ar būtisku celtniecības cenu resursu sadārdzinājumu atbilstoši jaunajām energoefektivitātes prasībām attiecībā uz jaunu dzīvojamo ēku projektiem.

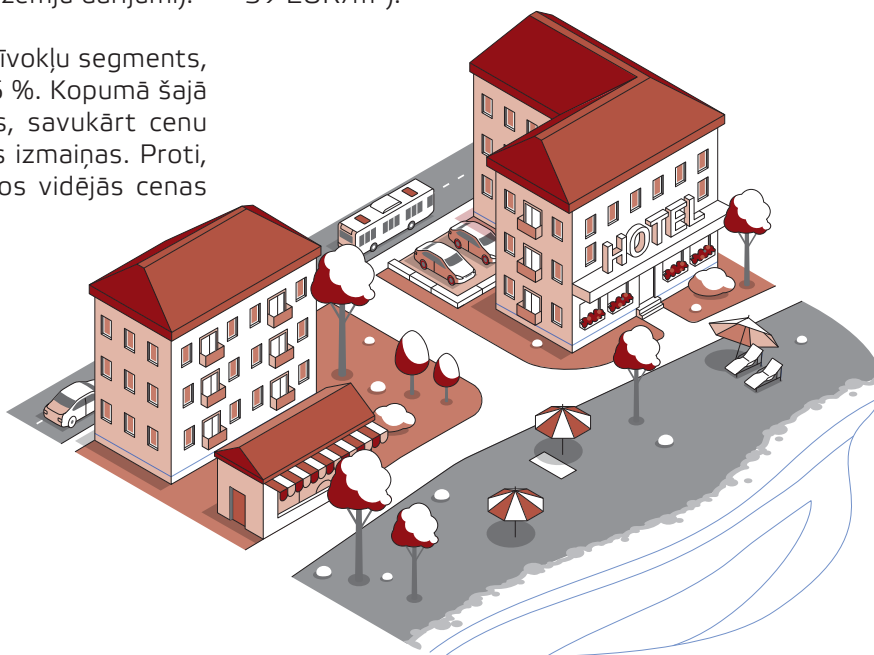
2024. gadā Jūrmalā darījumu kopējā summa sasniedza 93 miljonus eiro (tajā iekļauti sērijveida dzīvokļu, jauno projektu un apartamentu dzīvokļu, privātmāju, kā arī privātās apbūves zemju darījumi).

Jūrmalā aktīvākais bija sērijveida dzīvokļu segments, un tajā darījumu skaits saruka par 5 %. Kopumā šajā segmentā reģistrēts 361 darījums, savukārt cenu dinamikā netika novērotas būtiskas izmaiņas. Proti, gandrīz visos Jūrmalas mikrorajonos vidējās cenas pieaugums bija neliels.

Jauno projektu segmentā darījumu skaits būtiski nemainījās, savukārt vidējā cena samazinājās. Jūrmalas jauno projektu dzīvokļu segments sastāvēja no diviem apakšsegmentiem – dzīvokļu īpašumu segmenta un apartamentu segmenta, un 2024. gadā dzīvokļu segmentā darījumu skaits saruka, bet apartamentu segmentā – pieauga. Būtiski samazinājās augsto cenu segmenta īpatsvars, savukārt pieauga vidusmēra cena. Populārākā cena 2024. gadā bija no 2 300 līdz 2 900 EUR/m². Jauno projektu segmentā dzīvokļu vidējā cena saruka līdz 2 070 EUR/m².

Privātmāju segments, kas jau 2023. gadā piedzīvoja darījumu skaita būtisku kritumu, aizvadītajā gadā saskārās ar to pašu. Reģistrēto darījumu skaits sasniedza 94 (2023. gadā – 96). Darījumu skaita samazinājums saistīts ar būtisku iespējamo kredītmaksājuma pieaugumu, ko izraisīja *Euribor* likmju kāpums. Darījumu vidējā cena pieauga par 4 %, un gada beigās sasniedza 1 629 EUR/m².

Apbūves zemju segmentā darījumu aktivitāte joprojām samazinājās (-23 %). Pērn tika reģistrēti 39 darījumi, savukārt gadu iepriekš – 51. Darījumi galvenokārt notika cenu vidējā un zemajā kategorijā, savukārt dārgāko īpašumu cenu segmentā virs 100 EUR/m² notika tikai pieci darījumi. Samazinoties darījumu aktivitātei, darījumu vidējā cena gan būtiski pieauga, sasniedzot 70,4 EUR/m² (2023. gadā – 39 EUR/m²).



SĒRIJVEIDA DZĪVOKĻI

Sērijveida dzīvokļu tirgus segments turpināja attīstīties samērā stabili. Lielākajā nekustamo īpašuma segmentā darījumu skaits saruka par 5 %. Kopumā šajā segmentā reģistrēts 361 darījums, savukārt cenu dinamikā netika novērotas būtiskas izmaiņas. Proti, gandrīz visos Jūrmalas mikrorajonos vidējās cenas pieaugums bija neliels. Atgādināsim, ka 2023. gadā bija 378 darījumi, 2022. gadā 352, 2021. gadā 340, 2020. gadā 343, 2019. gadā 403, 2018. gadā 398, bet 2017. gadā 453. 69 % no pērnā gada darījumiem reģistrēti Kauguros.

Tirgus aktivitāte gan ceturkšņos, gan teritoriāli bija salīdzinoši līdzīga, savukārt cenu robežas krasi atšķīrās tieši teritoriāli:

- darījumu cenas Kauguru mikrorajonā svārstījās no 151 līdz 1 416 EUR/m², savukārt reģistrēto darījumu vidējā cena sasniedza 758 EUR/m², (2023. gadā – 760 EUR/m², 2022. gadā – 761 EUR/m², 2021. gadā – 709 EUR/m², 2020. gadā – 559 EUR/m², 2019. gadā – 530 EUR/m², 2018. gadā – 478 EUR/m²). Reģistrēto darījumu skaits sasniedza 240, un 41 darījums notika par cenu virs 1 000 EUR/m². Savukārt 70 darījumi notika par cenu no 760 līdz 1 000 EUR/m². Tīkmēr darījumos reģistrēto dzīvokļu vidējā platība bija 48 kvadrātmetri (divistabu dzīvoklis).
- posmā no Asariem līdz Mēlūžiem sērijveida dzīvokļu segmentā pērn reģistrēti četri darījumi, kur vidējā cena sasniedza 1 524 EUR/m².

- posmā no Dubultiem līdz Lielupei sērijveida dzīvokļu segmentā pērn reģistrēti 114 darījumi, un šīs Jūrmalas daļas īpatsvars kopējā sērijveida dzīvokļu segmentā pieauga par 32 %. Cenas gada laikā šajā Jūrmalas teritorijā nedaudz pieauga, un darījumos reģistrēto sērijveida dzīvokļu cenu amplitūda svārstījās no 173 līdz 2 380 EUR/m², bet darījumu vidējā cena sasniedza 1 237 EUR/m² (2023. gadā – 1 198 EUR/m², 2022. gadā – 1 260 EUR/m², 2021. gadā – 1 008 EUR/m², 2020. gadā – 879 EUR/m², bet 2019. gadā – 913 EUR/m²). Visvairāk darījumu konstatēts Dubultos un Bulduros.

- Ķemeru mikrorajonā reģistrēti trīs darījumi (vidējā cena – 503 EUR/m²).
- Pirmskara dzīvokļu segmentā cenu diapazonā no 129 līdz 2 381 EUR/m² reģistrēti 47 darījumi. Reģistrēto darījumu skaits un vidējā cena pieauga no 553 EUR/m² 2020. gadā līdz 871 EUR/m² 2024. gadā. Starp pirmskara laika dzīvokļu darījumiem reģistrēti gan dzīvokļi, kas faktiski atrodas atsevišķas viendzīvokļu koka bijušās vasarnīcās, gan arī koka ēkās, kuras bija sliktā tehniskā stāvoklī. Vidējās cenas pieaugums skaidrojams ar lielāku darījumu skaita pieaugumu salīdzinoši dārgajā segmentā. Pirmskara tipiskās koka ēkās esošu dzīvokļu cena bija no 710 līdz 1 100 EUR/m².

Dzīvokļu cenu līmenis Jūrmalā 2024. gada decembrī:

- sērijveida dzīvokļi Kauguros – 650 – 1 450 EUR/m²;
- sērijveida dzīvokļi Dubultos – 970 – 1 850 EUR/m²;
- sērijveida dzīvokļi Bulduros – 980 – 1 900 EUR/m²;
- sērijveida dzīvokļi Dzintaros, Bullūciemā – 960 – 1 600 EUR/m².

Kopumā sērijveida dzīvokļu segmentā reģistrēti darījumi par 17,7 miljoniem eiro.

ĪRES TIRGUS

Īres tirgū 2024. gadā varēja novērot līdzīgas tendences kā gadu iepriekš – stabilitāti saglabāja ilgtermiņa īres segments, īpaši jauno projektu segmentā, savukārt īstermiņa īrē bija gan maksas, gan darījumu skaita kritums. Īpaši to varēja novērot dārgajiem dzīvokļiem platībā virs 120 kvadrātmetriem.

Kauguros sērijveida dzīvokļu ilgtermiņa īres maksa, kas pēdējos gados pieauga, pērn bija nedaudz augstāka nekā 2023. gadā. Vienistabas dzīvokļu īres maksas vidējais apmērs Kauguros bija no 220 līdz 270 eiro mēnesī, divistabu no 250 līdz 350 eiro mēnesī, savukārt trīsistabu dzīvokļiem – no 300 līdz 450 eiro mēnesī. Dzīvokļi ar ļoti labu apdari un mēbelēm – no 380 līdz 500 eiro mēnesī. Visvairāk piedāvājumā bija dzīvokļi, kuru īres maksa svārstījās no 220 līdz 250 eiro mēnesī. Īres maksa Dubultos, Dzintaros un Bulduros bija sekojoša: vienistabas dzīvokļiem 310 – 380 eiro mēnesī, divistabu un trīsistabu dzīvokļiem 550 – 1 100 eiro mēnesī. Renovētās ēkās dzīvokļiem ar augstvērtīgu apdari un mēbelēm no 600 līdz 1 100 eiro mēnesī.

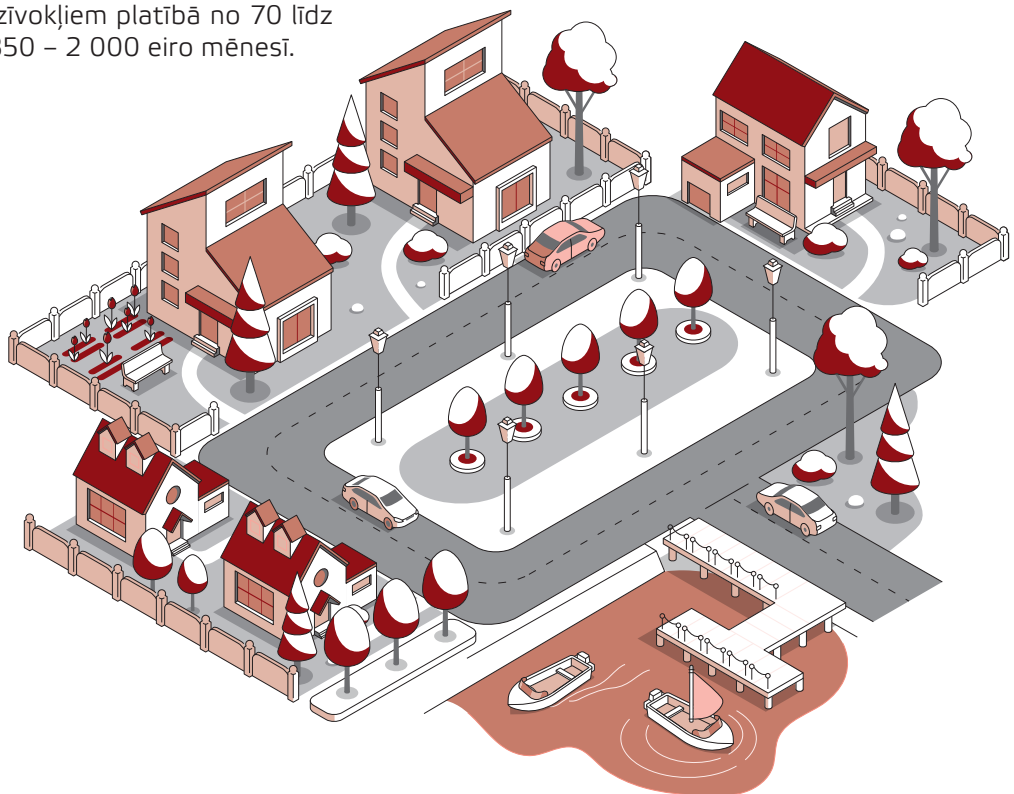
Jauno projektu dzīvokļu īres maksas zemākā robeža nedaudz pieauga, taču augstākā robeža joprojām samazinājās, īpaši ilgtermiņa īrei. Īres maksas svārstības bija atkarīgas no ēku atšķirīgās atrašanās vietas, jūras tuvuma, ēkas un dzīvokļa plānojuma, apdares, platības, apkārtējās teritorijas plašuma un labiekārtotības līmeņa. Jauno projektu dzīvokļu raksturīgā īres maksa 2024. gadā bija robežās no 9 līdz 20 EUR/m² jeb 750 – 2 100 eiro mēnesī. Populārākā īres maksa dzīvokļiem platībā no 70 līdz 90 kvadrātmetriem bija 850 – 2 000 eiro mēnesī.

Privāto māju īres segments Jūrmalā joprojām turpināja samazināties. Tas skaidrojams ar faktu, ka dzīvojamās ēkas šādam izmantošanas mērķim netiek būvētas. Neskatoties uz to, ka īpašnieki bieži vien savās ēkās neuzturas, tās netiek piedāvātas īrei.

Tāpat samazinājās vasarnīcu ēku skaits, kas tika nodotas izīrēšanai vasaras periodā. Šādas ēkas tika pārbūvētas un pārdotas par dzīvojamām mājām jauno īpašnieku vajadzībām. 2024. gadā nelielu ēku (50 – 80 kvadrātmētru platībā) īres vidējā maksa bija 850 – 1 200 eiro mēnesī, savukārt lielu dzīvojamo ēku (120 – 250 kvadrātmētri) īre bija 1 100 – 5 500 eiro mēnesī. Īstermiņa īrei tika piedāvās ekskluzīvas ēkas, kur mēneša maksa bija no 6 000 līdz 10 000 eiro. Parasti augstākā maksa tika noteikta vasaras mēnešos.

Pieauga dienas un nedēļas īres piedāvājumu skaits – mazākām ēkām īres maksa dienā bija no 50 līdz 150 eiro, savukārt lielākām ap 250 eiro. Īres maksa par nedēļu bija no 450 līdz 1 400 eiro.

Būtiski samazinājās īstermiņa jeb vasaras perioda īre gan apartamentiem, gan dzīvojamām ēkām. Iepriekšējos gados īstermiņa īres maksa parasti bija par 50 – 70 % augstāka nekā ilgtermiņa, atsevišķiem ekskluzīviem īpašumiem pat vairākas reizes augstāka. Pērn vasaras īstermiņa īres maksas pieaugums bija 20 – 35 %.



JAUNIE PROJEKTI

Jauno projektu segmentā darījumu skaits būtiski nemainījās, savukārt darījumu vidējā cena saruka. Jūrmalas jauno projektu dzīvokļu segments sastāv no diviem apakšsegmentiem – dzīvokļu īpašumu segmenta un apartamentu segmenta. 2024. gadā dzīvokļu segmentā darījumu skaits samazinājās, savukārt apartamentu segmentā pieauga. Kopumā Jūrmalā jauno projektu segmentā reģistrēti 195 darījumi, no kuriem 103 darījumi dzīvokļu īpašumu segmentā. Jāpiebilst, ka 2023. gadā reģistrēti 138 darījumi, 2022. gadā 118, 2021. gadā 166, bet 2020. gadā – 124. Savukārt apartamentu segmentā pērn reģistrēti 92 darījumi, bet gadu iepriekš – 81.

Cenu attīstība bija līdzīga kā 2023. gadā. Būtiski samazinājās augsto cenu segmenta īpatsvars, bet pieauga vidējās cenas īpatsvars (no 2 300 līdz 2 900 EUR/m². Jauno projektu segmenta dzīvokļu īpašumu vidējā cena saruka līdz 2 070 EUR/m². Tā bija zemāka nekā 2023. gadā, bet augstāka nekā 2021. gadā. Kopumā jauno projektu dzīvokļu īpašumu segmentā reģistrēti darījumi par 23,7 miljoniem eiro.

2024. gadā no kopējā 103 dzīvokļu īpašumu darījumu skaita:

- 12 darījumi reģistrēti cenu segmentā no 3 000 līdz 6 405 EUR/m²;
- 32 darījumi reģistrēti cenu segmentā no 2 000 līdz 3 000 EUR/m²;
- 54 darījumi reģistrēti cenu segmentā no 1 001 līdz 2 000 EUR/m²;
- 5 darījumi reģistrēti cenu segmentā līdz 1 000 EUR/m².

2024. gadā reģistrēti 92 apartamentu dzīvokļu darījumi, un kopējā darījumu summa sasniedza 19,6 miljonus eiro.

Dārgākais darījums reģistrēts Bulduru prospektā (160 kvadrātmetru liels dzīvoklis ar 30 kvadrātmetru lielu terasi), kur darījuma summa bija 851 000 eiro jeb 5 305 EUR/m².

Otrs dārgākais darījums reģistrēts Dzintaru prospektā, netālu no jūras (96,8 kvadrātmetru liels dzīvoklis ar deviņu kvadrātmetru lielu terasi), kur darījuma summa bija 620 000 eiro jeb 6 405 EUR/m².

Analizējot piedāvājumu datus, redzams, ka arī 2024. gadā piedāvājuma lielākā cena grupa gada beigās bija cenu kategorijā no 2 300 līdz 3 500 EUR/m². Šīs kategorijas īpatsvars tirgū bija ap 65 %, savukārt augstākā cenu piedāvājuma grupa 3 600 – 7 000 EUR/m²) veidoja ap 12 % no kopējā piedāvājuma skaita. Jāpiebilst, ka zemākajā cenu kategorijā galvenokārt bija dzīvokļi pirmajos stāvos ar kopējā platībā ieskaitītām plašām terasēm. Atsevišķu attīstītāju piedāvājumos bija arī tādas cenas, kas pārsniedza 10 000 EUR/m², taču tie bija daži īpaši ekskluzīvi projekti unikālā atrašanās vietā un ar apdari.

Jauno projektu cenas 2024. gada beigās:

- posmā no Asariem līdz Dubultiem: 1 900 – 3 300 EUR/m²;
- posmā no Dubultiem līdz Lielupei: 2 300 – 3 600 EUR/m²;
- dzīvokļi ekskluzīvos projektos: 4 500 – 7 500 EUR/m².



PRIVĀTMĀJAS

Privātmāju segmentā, kas 2023. gadā piedzīvoja būtisku darījumu skaita kritumu, pērn aktivitāte bija līdzīga. Aizvadītajā gadā tika reģistrēti 94 darījumi, bet 2023. gadā – 96. Uzsvērsim, ka 2022. gadā tika reģistrēti 232 darījumi. Darījumu skaita būtiskais samazinājums saistīts ar iespējamo kredītmaksājuma pieaugumu, ko izraisīja *Euribor* likmju kāpums.

Darījumu vidējā cena pieauga, un gada beigās sasniedza 1 629 EUR/m². 2023. gadā tā bija 1 565 EUR/m², 2022. gadā 1 124 EUR/m², 2021. gadā 1 350 EUR/m², bet 2020. gadā 1 030 EUR/m².

Jūrmalas privātmāju darījuma vidējie parametri: ēkas platība 205 kvadrātmetri, savukārt zemesgabala platība – 1 730 kvadrātmetri.

Salīdzinot ar 2023. gadu, būtiski palielinājās gan ēkas, gan zemesgabala vidējā platība, kas arī bija par pamatu darījumu vidējās cenas pieaugumam.

Cenu segmentā no 1 000 000 līdz 1 900 000 eiro tika reģistrēti seši darījumi, tikmēr septiņi darījumi notika cenu kategorijā no 500 000 līdz 1 000 000 eiro. Savukārt cenu kategorijā no 200 000 līdz 500 000 eiro tika reģistrēti 30 darījumi, un 33 darījumi cenu kategorijā līdz 200 000 eiro.

Atsevišķu Jūrmalas mikrorajonu aktivitātes un cenas 2024. gadā:

- Kauguri, Sloka, Vaivari: reģistrēti 19 darījumi, darījumu vidējā cena – 1 185 EUR/m²;
- Ķemeri: reģistrēti pieci darījumi, darījumu vidējā cena – 1 037 EUR/m²;
- Asari – Melluži: reģistrēts 31 darījums, darījumu vidējā cena – 1 289 EUR/m²;
- Dubulti – Lielupe: reģistrēti 39 darījumi, darījumu vidējā cena – 2 712 EUR/m².

Lielākie darījumi:

- darījums par 1 900 000 eiro jeb 3 832 EUR/m² (divstāvu dzīvojamā ēka 495 m² platībā uz zemesgabala 2 380 m²), Bulduros netālu no pludmales.
- darījums Lielupē netālu no pludmales par 1 400 000 eiro jeb 5 344 EUR/m² (divstāvu dzīvojamā ēka 262 m² platībā. Zemesgabala platība – 1 921 m²).

Kopumā privātmāju segmentā reģistrēti darījumi par 26 miljoniem eiro

Publisko piedāvājumu datu bāzēs piedāvājumu kopskaits samazinājās. Būtiski saruka arī ekskluzīvo piedāvājumu skaits. Ņemot vērā šī cenu segmenta zemo aktivitāti un nepieciešamību nodrošināt šādu objektu realizācijai paredzētus pietiekami augsta līmeņa mārketinga pasākumus, objektus vairāk piedāvāja nekustamo īpašumu kompāniju portālos un sociālajos tīklos.

Vienas ģimenes privātmāju (ar zemi) cenas 2024. gada beigās:

- Sloka – Kauguri: 50 000 – 340 000 eiro;
- Vaivari – Dubulti, teritorija starp dzelzceļu un upi: 95 000 – 550 000 eiro;
- Vaivari – Dubulti, teritorija starp prospektu un jūru: 180 000 – 1 200 000 eiro;
- Vaivari – Dubulti, jūras un upes piekraste: 280 000 – 1 900 000 eiro;
- Dubulti – Lielupe, jūras un upes piekraste: 320 000 – 3 900 000 eiro;
- Majori – Bulduri: 210 000 – 950 000 eiro;
- koka vasarnīcas, ēkas bez ērtībām ar zemes platību līdz 400 m² vai zemesgabala domājamo daļu, ēku daļas ar zemi: 55 000 – 105 000 eiro.

APBŪVES ZEME

Apbūves zemju segmentā darījumu aktivitāte joprojām samazinājās. Pērn tika reģistrēti vien 39 darījumi, kas bija par 23 % mazāk nekā 2023. gadā. 2023. gadā bija reģistrēts 51 darījums, 2022. gadā – 105, bet 2021. gadā – 133. Darījumi galvenokārt notika cenu vidējā un zemajā kategorijā, savukārt dārgāko īpašumu cenu segmentā virs 100 EUR/m² notika tikai pieci darījumi.

Samazinoties darījumu aktivitātei, darījumu vidējā cena gan būtiski pieauga, sasniedzot 70,4 EUR/m² (2023. gadā – 39 EUR/m²). Vidējās cenas straujais pieaugums saistīts ar salīdzinoši nelielā skaita, bet būtiski augstās kvadrātmetra cenas ietekmi vidējā vērtībā.

Darījumu skaits un cenu segments:

- cenu segments amplitūdā no 100 līdz 780 EUR/m² - reģistrēti pieci darījumi;
- cenu segments amplitūdā no 50 līdz 99 EUR/m² - reģistrēti četri darījumi;
- cenu segments amplitūdā no 20 līdz 49 EUR/m² - reģistrēti 14 darījumi (šis bija populārākais cenu segments, kurā reģistrēti ap 33 % no darījumu skaita);
- cenu segments amplitūdā no 10 līdz 19 EUR/m² - reģistrēti 16 darījumi (jāpiebilst, ka šajā sadaļā reģistrēti darījumi arī par kadastrālo vērtību, kas neatbilst reālo tirgus cenu).

Darījumu aktivitāte un vidējo cenu dinamika Jūrmalas mikrorajonos:

- Ķemeri: reģistrēti pieci darījumi, darījumu vidējā cena – 16 EUR/m²;
- Sloka, Kauguri, Vaivari: reģistrēti 16 darījumi, darījumu vidējā cena saglabājās nemainīga – 26 EUR/m²;
- Asari – Melluži: reģistrēti 11 darījumi, darījumu vidējā cena – 29 EUR/m²;
- Dubulti – Lielupe: reģistrēti septiņi darījumi, darījumu vidējā cena – 276 EUR/m² (tā bija būtiski augstāka nekā 2023. gadā, un šo darījumu augstākās vērtības (780 EUR/m²) palielināja Jūrmalas privātzemju vidējo vērtību.

- Komerčiālās apbūves zemes segmentā tika reģistrēti septiņi darījumi ar ļoti atšķirīgām cenām, sākot no 3 līdz 27 EUR/m².

Kopējā privātmāju apbūves segmenta darījumu summa sasniedza 5,1 miljonu eiro.

Dārgākie darījumi:

- Lielupē, Andreja Upīša ielā, tuvu jūrai – 1 600 000 eiro par 2 922 kvadrātmētru lielu zemesgabalu jeb 548 EUR/m².
- Dubultos, Undīnes ielā - 750 000 eiro par 962 lielu zemesgabalu jeb 780 EUR/m².

Analizējot piedāvājumu datu bāzi, tika novērots, ka pieauga piedāvājumu skaits un vidējā cena teritorijā starp Asariem un Mellužiem, kas bija aktīvākais privātmāju rajons. Būtiski samazinājās dārgā cenu segmenta zemesgabalu piedāvājums, kas parasti bija aktuāls daudzdzīvokļu ēku attīstībai.

Piedāvājumu raksturīgākā cena posmā no Asariem līdz Dzintariem starp dzelzceļu un upi bija no 25 līdz 115 EUR/m², starp dzelzceļu un prospektu tā sasniedza 55 – 170 EUR/m², savukārt tuvāk jūrai bija robežās no 250 līdz 550 EUR/m².

Zemesgabalu kvadrātmetra cenas 2024. gada beigās:

- Ķemeri: 12 – 22 EUR/m²;
- Sloka: 11 – 38 EUR/m²;
- Kauguri: 21 – 88 EUR/m²;
- posmā no Asariem līdz Dubultiem, teritorija aiz dzelzceļa: 18 – 115 EUR/m²;
- posmā no Asariem līdz Dubultiem, teritorija starp dzelzceļu un jūru: 55 – 270 EUR/m²;
- posmā no Kauguriem līdz Dubultiem, jūras piekraste: 110 – 450 EUR/m²;
- posmā no Dubultiem līdz Lielupei, jūras piekraste: 350 – 550 EUR/m²;
- posmā no Majoriem līdz Bulduriem, teritorija aiz dzelzceļa: 75 – 210 EUR/m².

KOMERCPLATĪBAS

Komerctelpu segmentu 2024. gadā ietekmēja gan pēdējo gadu Covid-19 sekas, gan Krievijas izraisītā kara Ukrainā rezultātā pasaules valstu noteiktās sankcijas Krievijas un Baltkrievijas pilsoņiem. Darījumu skaits vēsturiski vienmēr bijis mazs un būtiski atšķirīgs gan pēc teritorijas, gan raksturojuma. Ņemot vērā valdības lēmumu par iespējamo uzturēšanas atļauju pagarināšanas apgrūtinājumu, kā arī Krievijas un Baltkrievijas tūristu būtisku skaita samazinājumu, pērn Jūrmalas komerctelpu segments kopumā stagnēja.

Vēsturiski aktīvāko komercplatību attīstība novērota Majoros – Jomas ielā, tomēr šai Jūrmalas daļai raksturīga izteikti sezonāla apmeklētāju plūsma, tādēļ daudzos nomas līgumos tika norādīta nomas maksa vasaras mēnešiem (jūnijs, jūlijs, augusts, arī septembris) un atsevišķi pārējiem mēnešiem.

Sezonālās nomas maksas atšķirās par 35 – 100 %, un to apmēru noteica telpu novietojums, kā arī ēkas konstruktīvais risinājums jeb piemērotība ekspluatācijai ziemā.

Komerctelpu objekti Jūrmalā koncentrējās šajās vietās:

- Kauguru rajons: potenciālo klientu kontingentu veidoja Kauguru mikrorajona un tuvāko novadu iedzīvotāji, ņemot vērā šīs auditorijas maksātspēju; cenas gan lielveikalos, gan tirgū bija zemākas nekā pārējā Jūrmalas teritorijā. Šim rajonam raksturīga augsta un stabila klientu plūsma visa gada garumā. Kauguros, kur koncentrēta ap trešdaļa no visiem Jūrmalas iedzīvotājiem, telpu noslogojums bija vienmērīgāks, turklāt pēdējos gados nomas maksas stabilizējās. Kauguros komerctelpu pērn veica visi lielākie Latvijas lielveikalu zīmoli – RIMI, Maxima, Mego –, kā arī lielākais Jūrmalas tirgus. Tāpat darbību ilgāku laiku jau turpina veikals LIDL. Ap šiem veikaliem izvietoti

mazāki specializētie veikali un sabiedriskās ēdināšanas un pakalpojumu iestādes, kas galvenokārt atrodas Raiņa, Nometņu un Skolas ielas rajonā, veidojot ievērojamu tirdzniecības un pakalpojumu infrastruktūru, un nodrošinot intensīvu apmeklētāju plūsmu;

- Jomas iela, Jūrmalas gājēju iela: potenciālo klientu maksātspēja bija ievērojami atšķirīga un kopumā būtiski augstāka nekā Kauguros; vasaras sezonā raksturīga intensīva klientu plūsma, savukārt pārējā laikā – mainīga un ar zemu intensitāti darba dienās, bet ar augstāku brīvdienās un labos laika apstākļos. Cenu līmenis gan veikalos, gan ēdināšanas iestādēs – augstāks nekā Kauguros un Lielupē;
- Lielupe, teritorija ap Līvu akvaparku un lielveikalu RIMI, tuvumā arī Maxima un vairākas kafējnīcas: stabila klientu plūsma visa gada garumā, vidēji augstas cenas;
- atsevišķas komercobjektu vietas Bulduros un Mēlupes: salīdzinoši mazāka klientu plūsma un vidēji augstas cenas;
- vasaras karstākajos mēnešos aktīva komerctelpu noritēja pludmalē starp Bulduriem un Dubultiem, kur tika izvietotas sabiedriskās ēdināšanas un izklaides būves. Jāatzīmē, ka pēdējos gados Jūrmalas pludmalē tika izvietotas kafējnīcas, kas darbojās arī ziemas mēnešos.

Pilsētā faktiski nav jaunu biroju ēku, un šī komercplatību sadaļa Rīgas tuvuma dēļ bija izteikti mazaktīva, kā arī tāpēc, ka pilsētas specifika saistīta ar tādu ēdināšanas un pakalpojumu uzņēmumu vairākumu, kuru biroju telpas parasti atrodas pašos uzņēmumos.

2024. gadā komerctelpu segmentā tika reģistrēti astoņi darījumi, un cenu amplitūda bija no 98 līdz 1 699 EUR/m².

Komerctelpu nomas maksas 2024. gada beigās, EUR/m²

	Nomas maksa
Biroju telpas	6 – 12 EUR/m²
Veikalu un kafējnīcu telpas Kauguros	4 – 9 EUR/m²
Veikalu un kafējnīcu telpas Slokā un Ķemeru	0,50 – 7 EUR/m²
Veikalu un kafējnīcu telpas posmā no Lielupes līdz Asariem	3 – 8 EUR/m²
Veikalu un kafējnīcu telpas Majoros	4 – 15 EUR/m²
Veikalu un kafējnīcu telpas Majoros sezonas laikā	8 – 18 EUR/m²
Ražošanas un noliktavu telpas	0,30 – 4 EUR/m²

Avots: ARCO REAL ESTATE

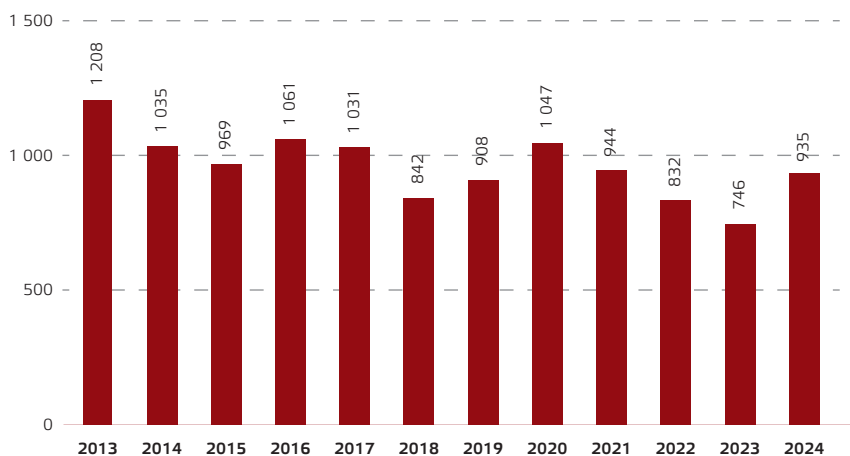
Lauksaimniecības zeme

DARĪJUMU SKAITS UN PĀRDOTĀ ZEMES PLATĪBA

Lauksaimniecības zemes tirgū 2024. gadā bija vērojams aktivitātes pieaugums, un šis bija viens no aktīvākajiem tirgus segmentiem. Darījumu skaits pirmo reizi pēdējo četru gadu laikā pieauga. Salīdzinot ar 2023. gadu, darījumu skaits pieauga par 25 %. Aizvadītajā gadā reģistrēti 935 darījumi, un šis rādītājs gandrīz sasniedza 2021. gada statistiku.

Augstākais darījumu skaits pēdējo gadu laikā tika konstatēts 2013. gadā, un, salīdzinot ar 2024. gadu, darījumu skaits bija par 23 % zemāks.

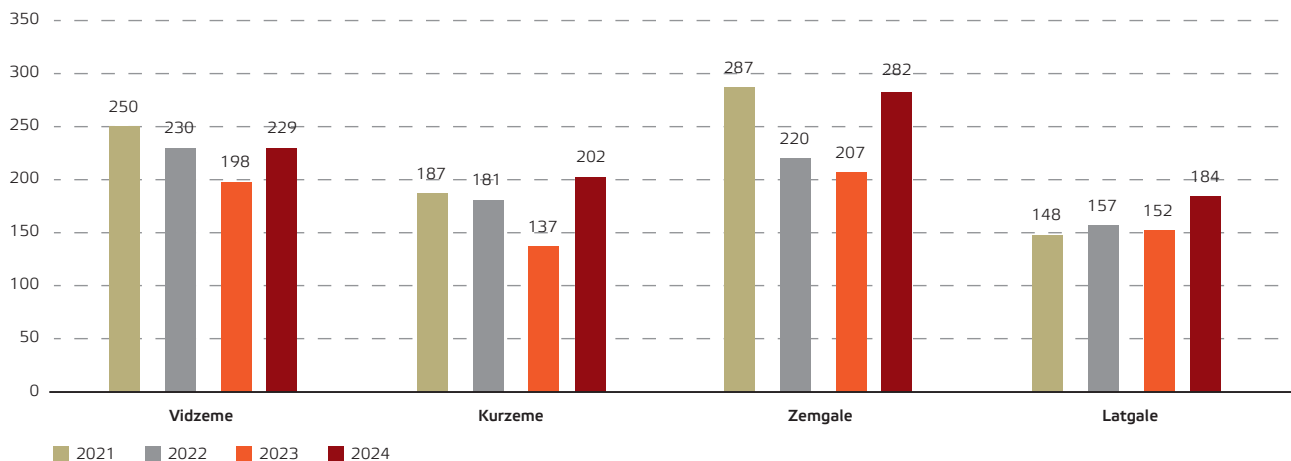
Lauksaimniecības zemes darījumu skaits



Avots: VALSTS ZEMES DIENESTS

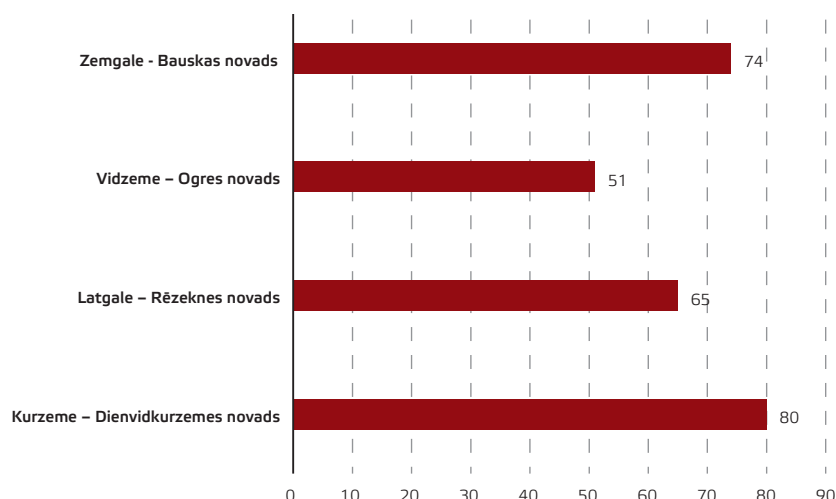
Auglīgas un augstas kvalitātes lauksaimniecības zemes piedāvājums visos Latvijas reģionos bija mazs arī 2024. gadā. Tai pašā laikā pērn visos Latvijas reģionos darījumu skaits kopumā palielinājās. Visvairāk darījumu pieauga Kurzemē (+ 47 %). Mazākās izmaiņas notika Vidzemē, kur 2024. gadā darījumu skaits palielinājās par 16 %. Visvairāk darījumu ar lauksaimniecības zemi 2024. gadā reģistrēti Zemgalē (282) un Vidzemē (229).

Lauksaimniecības zemes darījumu skaits Latvijas reģionos



Avots: VALSTS ZEMES DIENESTS

Darījumu skaits reģionos



Darījumu ziņā visbagātākais bijis Dienvidkurzemes novads Kurzemē, kur pērn reģistrēti 80 darījumi. Jāpiebilst, ka darījumu skaits dubultojās. Zemgalē visvairāk darījumu notika Bauskas novadā (74). Vidzemes reģionā visvairāk darījumu notika Ogres novadā (51), savukārt Latgales reģionā – Rēzeknes novadā (65).

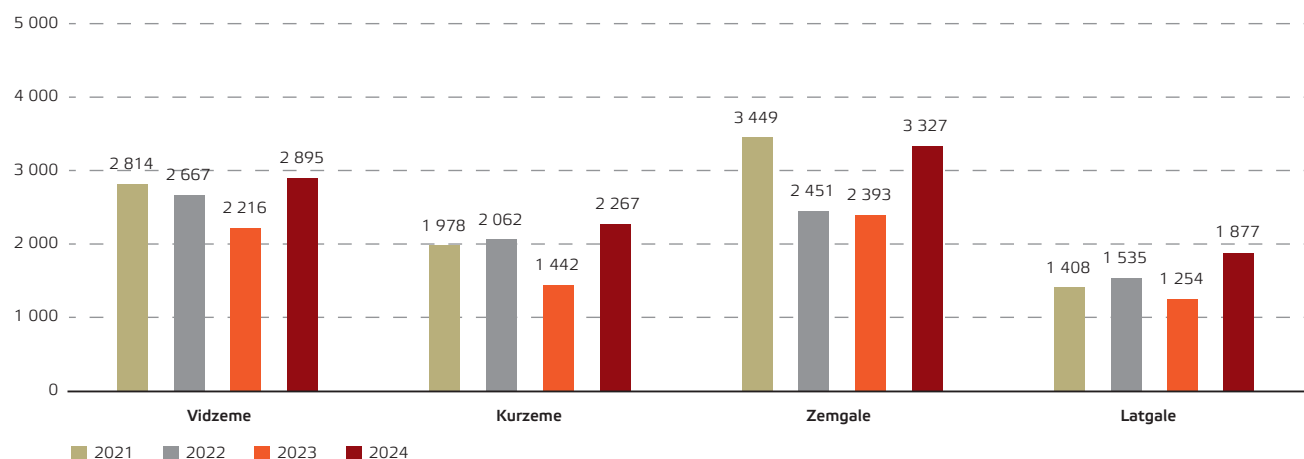
Avots: VALSTS ZEMES DIENESTS

Platības ziņā vislielākais lauksaimniecības zemes apjoms tika pārdots 2013. gadā – 12 701 ha. Auglīgākajos Latvijas novados – Zemgalē un Kurzemē – lielākie apjomi realizēti tieši 2013. gadā – attiecīgi 4 848 ha un 3 412 ha.

2024. gadā tika pārdoti 10 670 ha lieli lauksaimniecības zemesgabali, kas bija par 39 % vairāk nekā 2023. gadā. Jāpiebilst, ka 2023. gadā platību ziņā tika pārdots vismazāk lauksaimniecības zemesgabalu pēdējo 12 gadu laikā. Savukārt 2024. gadā fiksēts viens no lielākajiem pārdošanas apjomiem kopš 2013. gada.

Aizvadītajā gadā kopumā vislielākā lauksaimniecības zemes platība pārdota Zemgalē – 3 327 ha, bet vismazākā Latgalē – 1 877 ha. Salīdzinot ar 2023. gadu, pērn visvairāk pārdotās lauksaimniecības zemes apjomi palielinājās Kurzemē (+ 57 %). Salīdzinoši lielas izmaiņas bija vērojamas Latgalē, kur pārdotās lauksaimniecības zemes apjoms pieauga par 50 %. Zemgalē apjoms palielinājās par 39 %, bet vismazākās izmaiņas konstatētas Vidzemē – tur pārdotās zemes apjoms palielinājās par 31 %. Visos reģionos, izņemot Zemgali, 2024. gada rādītājs pārsniedza iepriekšējo trīs gadu statistiku.

Pārdotās lauksaimniecības zemes platība Latvijas reģionos, ha



Avots: VALSTS ZEMES DIENESTS

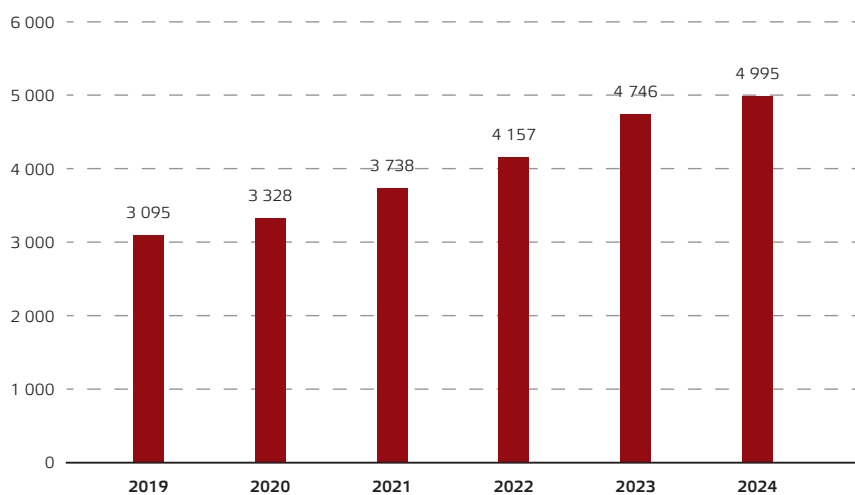
LAUKSAIMNIECĪBAS ZEMES CENAS

Publiskajā piedāvājumā lauksaimniecības zemes par tirgum atbilstošu cenu joprojām bija maz. 2024. gadā aktivitāte lauksaimniecības zemes tirgū strauji palielinājās, un lauksaimniecības zemes cena pieauga. Pārdošanas vidējā cena lauksaimniecības zemēm pieauga līdz 4 995 EUR/ha. Salīdzinot ar 2023. gadu, pērn vidējā cena par vienu hektāru pieauga par 5 %. Cenu pieaugums bija zemākais pēdējo piecu gadu laikā.

Darījumi pārsvarā notika ārpus publiskā piedāvājuma, pircējam un pārdevējam vienojoties par abpusēji pieņemamu cenu, kas nereti krietni pārsniedza vidējās cenas. 2024. gadā vairāk nekā desmit darījumos Kurzemes, Zemgales un Latgales reģionā fiksētas rekordaugstas cenas – virs 15 000 EUR/ha. Iepriekšējā gadā šādi darījumi bija tikai seši.

Tā kā auglīgas un augstas kvalitātes lauksaimniecības zemes trūkums jau daudzus gadus novērojams visā Latvijā, tika novērota interese par neapstrādātām un nekoptām lauksaimniecības zemēm visos Latvijas reģionos. Par to liecināja stabils cenu pieaugums visos Latvijas reģionos.

Lauksaimniecības zemes darījumu vidējā cena, EUR/ha



Avots: VALSTS ZEMES DIENESTS

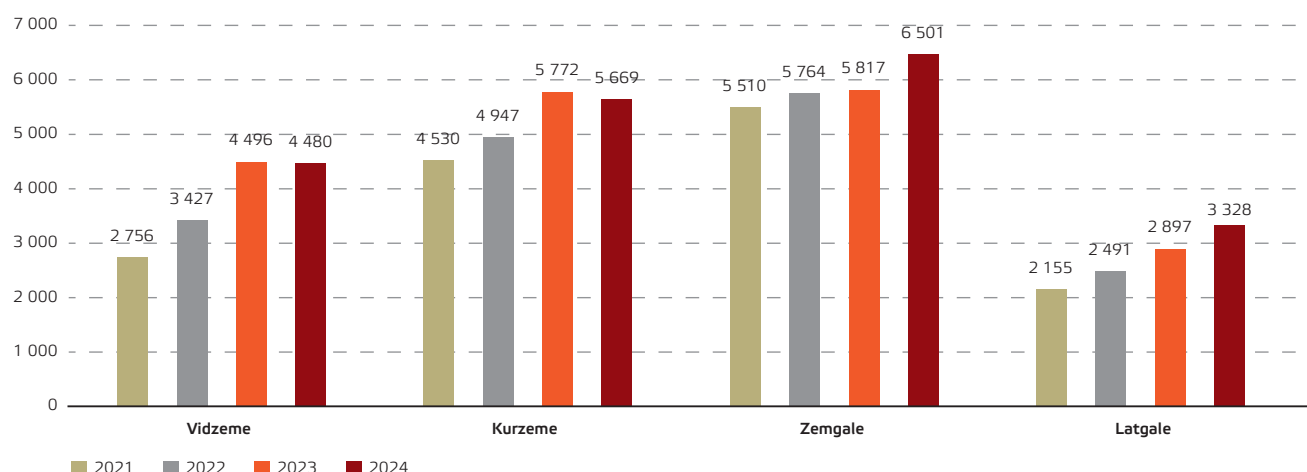
Iegādājoties lauksaimniecības zemi, galvenie cenu veidojošie faktori bija:

- lauksaimniecības zemes auglība un meliorācija;
- zemes platība vienā gabalā;
- piekļūšanas iespējas;
- novada un tā centra vispārējais ekonomiskais attīstības līmenis;
- attālums no reģionu pilsētām vai reģiona centra.

Lauksaimniecības zemes vidējā cena 2024. gadā pieauga visos Latvijas reģionos, izņemot Vidzemi, kur iepriekšējā gadā tika konstatēts lielākais vidējās cenas kāpums. Visvairāk darījumu vidējā cena 2024. gadā palielinājās Latgalē – par 15 %. Zemgales reģionā darījumu vidējā cena pieauga par 12 %. Vismazākās cenu izmaiņas skārušas Vidzemes reģionu, kur vidējā cena saglabājās gandrīz bez izmaiņām.

Dārgākie darījumi 2024. gadā notika Zemgales reģionā, kur darījumu vidējā cena bija 6 501 EUR/ha. Pēc darījumu vidējās cenas vislētākās lauksaimniecības zemes saglabājās Latgalē, kur vidējā cena bija 3 328 EUR/ha. Savukārt no Latvijas novadiem visaugstākās darījumu cenas bija Dienvidkurzemes, Bauskas un Tukuma novadā, kur darījumos cenas sasniedza 15 000 līdz 20 000 EUR/ha. Viszemākās darījumos fiksētas cenas 2024. gadā bija vairākos novados, pārsvarā Latgales reģiona Balvu novadā un Zemgales reģiona Jēkabpils novadā.

Lauksaimniecības zemes darījumu vidējās cenas reģionos, EUR/ha



Avots: VALSTS ZEMES DIENESTS

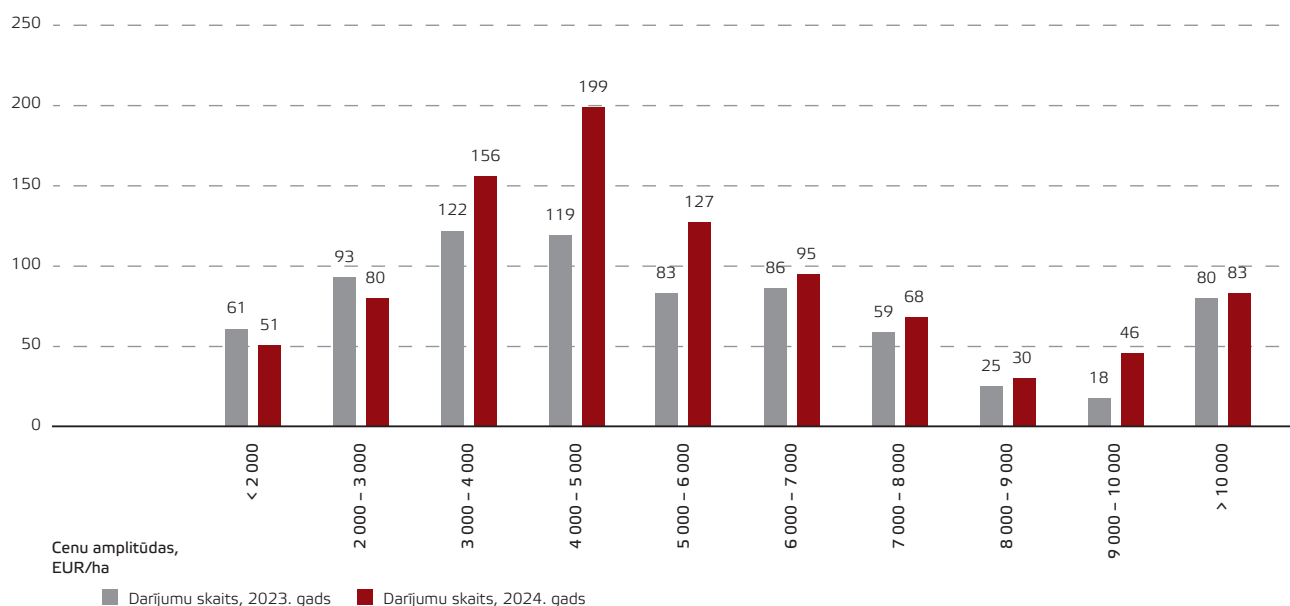
2024. gadā visvairāk darījumu reģistrēti cenu diapazonā no 4 000 līdz 5 000 EUR/ha. Šajā cenu diapazonā reģistrēts 21 % no darījumu kopējā skaita. Tādējādi populārākais cenu diapazons paaugstinājās, jo 2023. gadā visvairāk darījumu tika reģistrēti cenu diapazonā no 3 000 līdz 4 000 EUR/ha.

Savukārt vismazākais darījumu skaits 2024. gadā bija cenu diapazonā no 9 000 līdz 10 000 EUR/ha – 5 % no darījumu kopējā skaita. Lielākā daļa darījumu (52 %) 2024. gadā notika cenu diapazonā no 3 000 līdz 6 000 EUR/ha. Samazinājās darījumu skaits par cenu līdz 2 000 EUR/ha – par 16 %. Gandrīz puse šo darījumu reģistrēti Latgales reģionā. Piedāvājumā

lētākās lauksaimniecības zemes bija Latgales tālākajos novados, kur cenas bija ap 2 000 EUR/ha.

Dārgākais darījums Latvijas reģionos notika Latgales reģionā, Rēzeknes novadā, kur 3,4 ha liels zemesgabals tika pārdots par 23 529 EUR/ha. Citi dārgākie lauksaimniecības zemes darījumi reģistrēti gan Zemgales, gan Kurzemes reģionā. 2024. gadā virs 10 000 EUR/ha 83 % darījumu reģistrēti tieši Zemgales reģionā. Kopumā 83 darījumos cenas pārsniedza 10 000 EUR/ha. Šādu darījumu skaits pieauga par 4 %. Jāpiebilst, ka 2023. gadā reģistrēti 80 darījumi, bet 2022. gadā tikai 53 darījumi pārsniedza šo cenu robežu.

Pārdotā lauksaimniecības zeme dalījumā pēc cenu amplitūdām

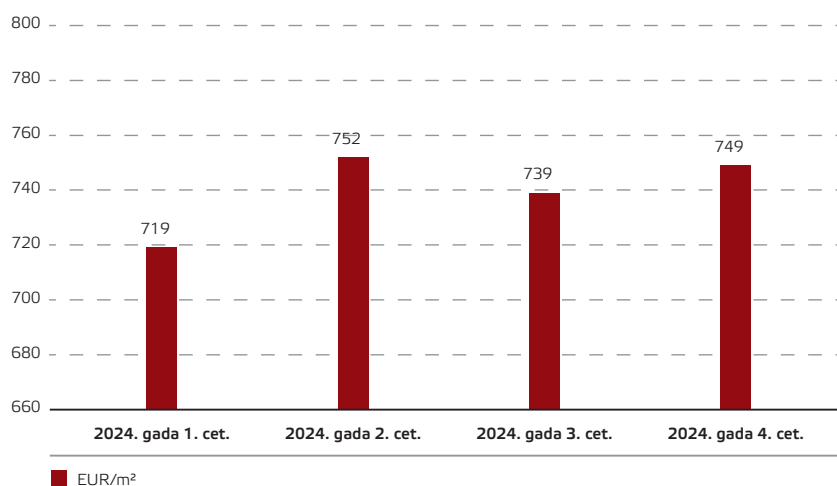


Avots: VALSTS ZEMES DIENESTS

Sērijveida dzīvokļi Rīgas apkārtnes novados

Rīgas apkārtnes novados sērijveida dzīvokļu darījumu vidējā cena 2024. gadā bija 740 EUR/m². Dzīvokļu darījumu visaugstākā cena 2024. gadā bija 2. ceturksnī, bet viszemākā – 1. ceturksnī. Rīgas apkārtnē sērijveida dzīvokļu cenas bija par vidēji 13 % zemākas nekā Rīgas mikrorajonos.

Rīgas apkārtnes sērijveida dzīvokļu cenu dinamika

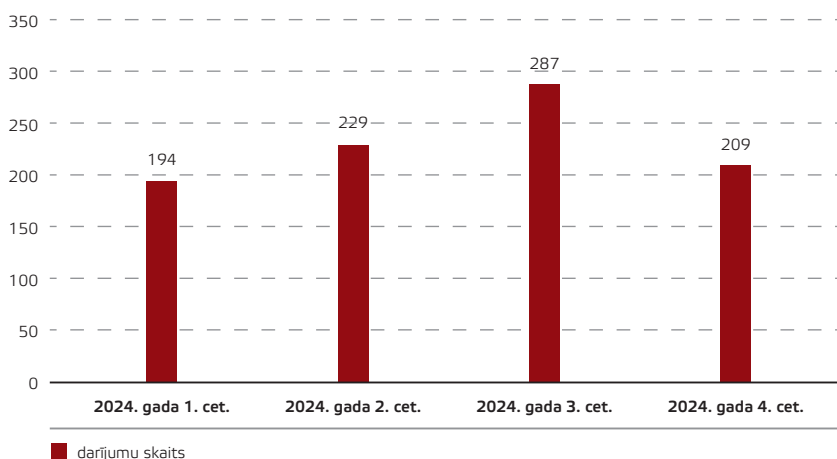


Avots: VALSTS ZEMES DIENESTS

Rīgas apkārtnes novados 2024. gadā reģistrēti 919 sērijveida dzīvokļu darījumi. Visvairāk darījumu 2024. gadā reģistrēti 3. ceturksnī, bet vismazāk – 1. ceturksnī. 2024. gadā

Rīgas apkārtnes pilsētās kopumā reģistrēti 484 darījumi šajā segmentā. Vislielākais darījumu skaits reģistrēts Salaspilī. Savukārt vismazākais dzīvokļu darījumu skaits konstatēts Saulkrastos un Baldonē.

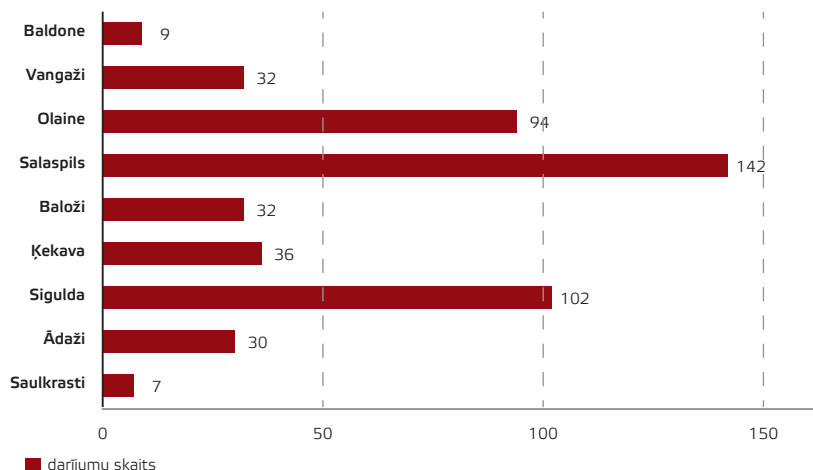
Rīgas apkārtnes jauno projektu dzīvokļu darījumu skaita dinamika



Avots: VALSTS ZEMES DIENESTS

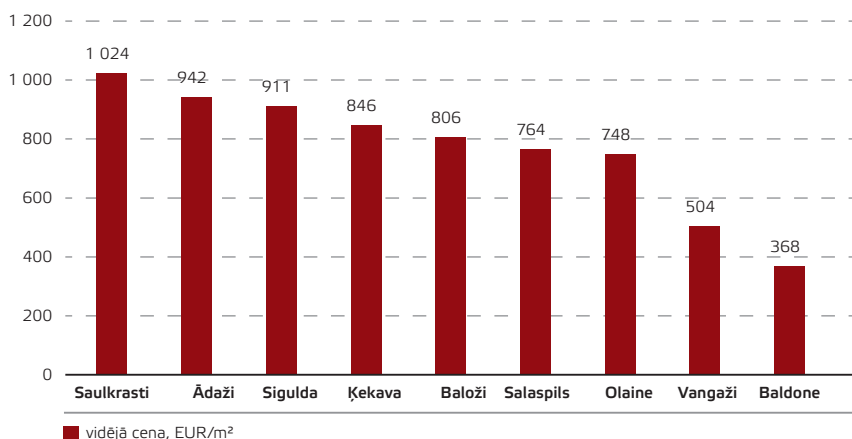
Rīgas apkārtnē visaugstākās dzīvokļu cenas bija Saulkrastos – tur darījumu vidējā cena sasniedza 1 024 EUR/m². Salīdzinoši augstas sērijveida dzīvokļu cenas bija arī Ādažos un Siguldā. Viszemākās dzīvokļu cenas Rīgas apkārtnē bija Baldonē.

Sērijveida dzīvokļu darījumu skaits Rīgas apkārtnes pilsētās



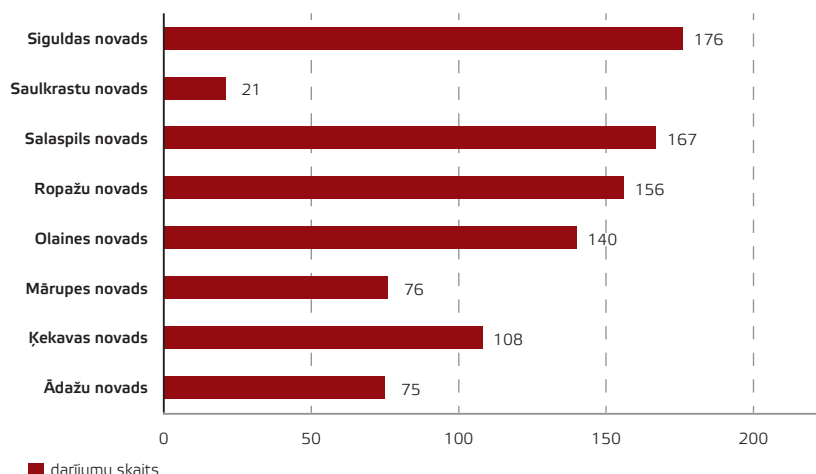
Avots: VALSTS ZEMES DIENESTS

Sērijveida dzīvokļu cenas Rīgas apkārtnes pilsētās



Avots: VALSTS ZEMES DIENESTS

Sērijveida dzīvokļu darījumu skaits Rīgas apkārtne



Avots: VALSTS ZEMES DIENESTS

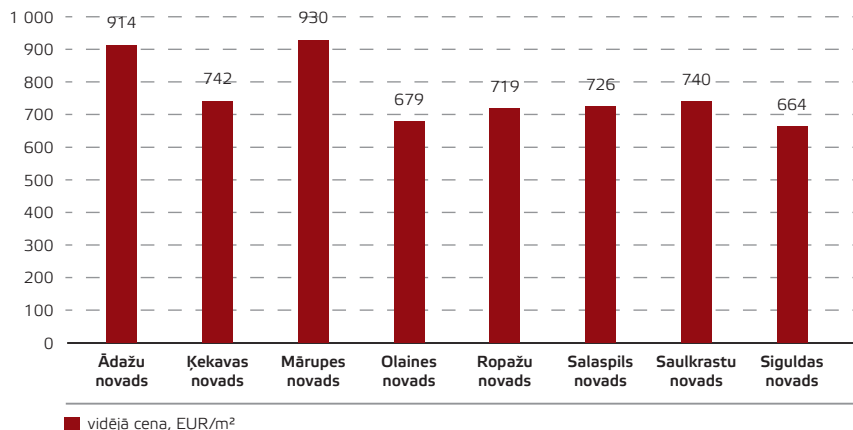
Analizējot datus novados, 2024. gadā visvairāk sērijveida dzīvokļu darījumu reģistrēti Siguldas novadā – 176. Lielākā daļa dzīvokļu šajā novadā reģistrēti Siguldā. Darījumu ziņā otrs bagātākais novads bija Salaspils novads, kur 85 % darījumu notika Salaspilī. Salīdzinoši daudz darījumu notika Ropažu un Olaines novadā. Olaines novadā visvairāk darījumu notika Olainē, kā arī liela daļa darījumu fiksēts Jaunolainē. Vismazākais darījumu skaits Rīgas apkārtne reģistrēts Saulkrastu novadā – tur 2024. gadā reģistrēts tikai 21 dzīvokļa darījums. Lielākā daļa darījumu reģistrēti ārpus Saulkrastu pilsētas robežām.

Augstākā vidējā sērijveida dzīvokļu darījumu cena 2024. gadā bija Mārupes novadā – 930 EUR/m². Dārgākais dzīvoklis 2024. gadā Rīgas apkārtne pārdots Ķekavas novadā, Baložos, Rīgas ielā, atjaunotā Staļina laika mājā par 1 641 EUR/m².

Viszemākā vidējā dzīvokļu darījumu cena 2024. gadā bija Siguldas novadā – 644 EUR/m².

2024. gadā Rīgas apkārtne sērijveida dzīvokļu darījumi visvairāk reģistrēti cenu diapazonā no 700 līdz 900 EUR/m². Šajā cenu kategorijā darījumi reģistrēti lielākoties Salaspils novadā. Salīdzinoši daudz darījumu arī reģistrēti zem 300 EUR/m². Lielākā daļa jeb 38 % no šiem darījumiem reģistrēti Siguldas novada attālākajos ciemos un apdzīvotās vietās. Neliela daļa sērijveida dzīvokļu darījumu notika virs 1 500 EUR/m². Šādi darījumi visvairāk reģistrēti Mārupes novadā Piņķos un Jaunmārupē.

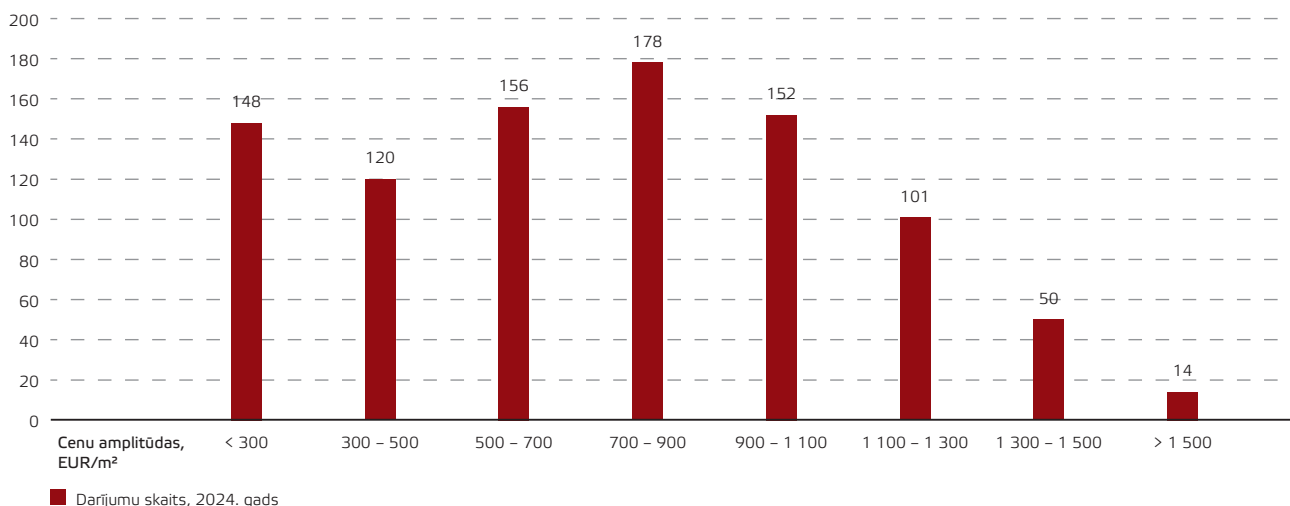
Sērijveida dzīvokļu darījumu kvadrātmetra vidējā cena Rīgas apkārtnē



Analizējot sērijveida dzīvokļu darījumus pēc istabu skaita dzīvoklī, secināms, ka Rīgas apkārtnē 2024. gadā visvairāk darījumu notika ar divistabu dzīvokļiem (46 %). Jaunuzceltās ēkās Rīgas apkārtnē pērn darījumos dominēja trīsistabu dzīvokļi. Rīgas apkārtnē sērijveida ēkās vismazāk darījumu notika ar lielas platības dzīvokļiem, kuros istabu skaits bija četras un vairāk.

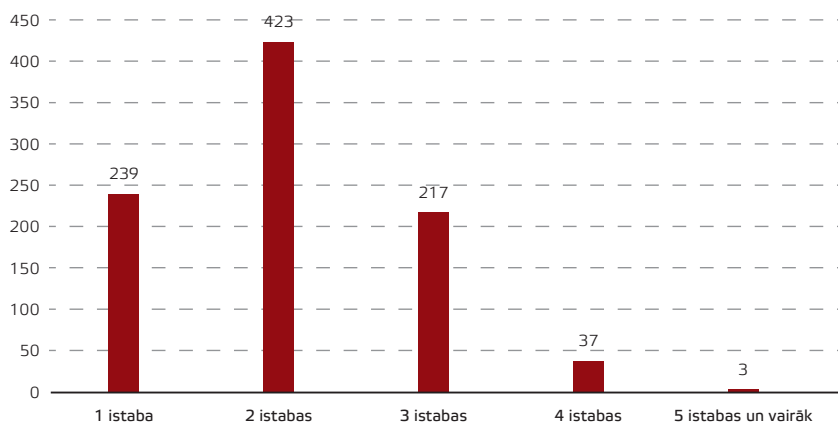
Avots: VALSTS ZEMES DIENESTS

Rīgas apkārtnes sērijveida dzīvokļu darījumu skaits dalījumā pēc kvadrātmetra cenu intervāliem



Avots: VALSTS ZEMES DIENESTS

Rīgas apkārtnes sērijveida dzīvokļu darījumu skaits dalījumā pēc istabu skaita

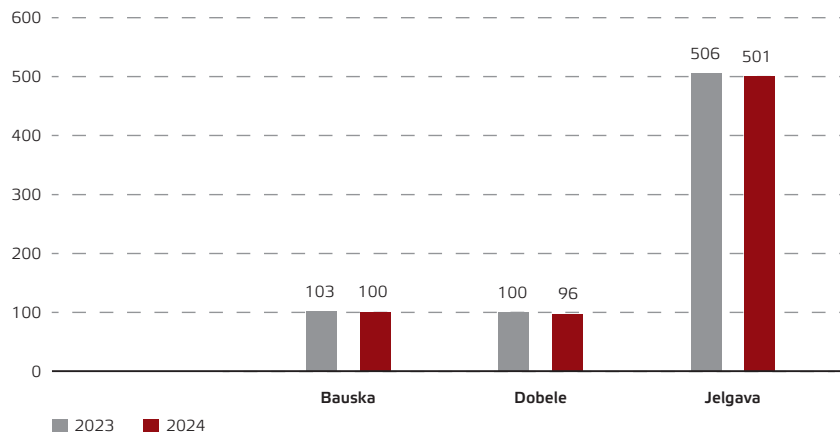


Avots: VALSTS ZEMES DIENESTS

Zemgales reģions

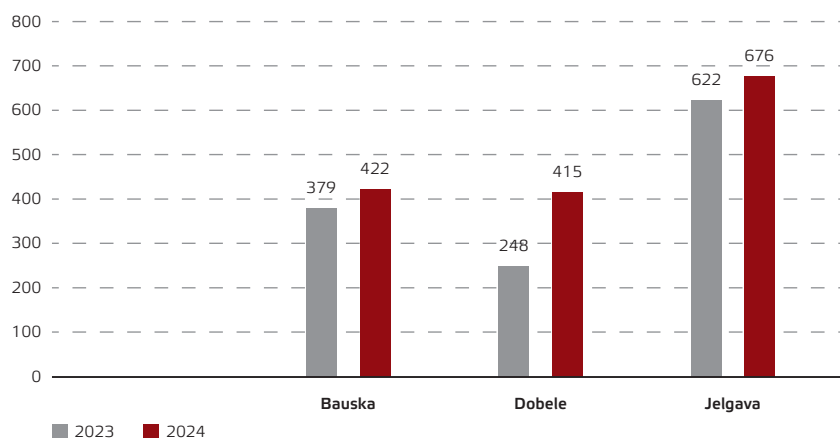
DZĪVOKĻI

Sērijveida dzīvokļu darījumu skaits



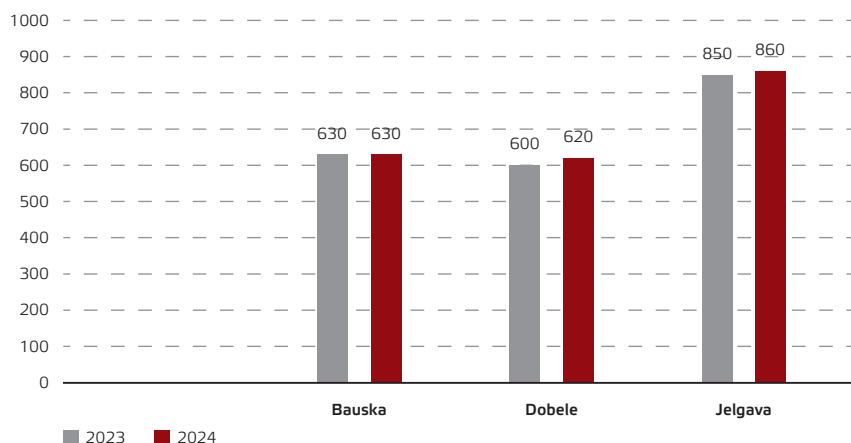
Avots: ARCO REAL ESTATE

Sērijveida dzīvokļu darījumu vidējā cena, EUR/m²



Avots: ARCO REAL ESTATE

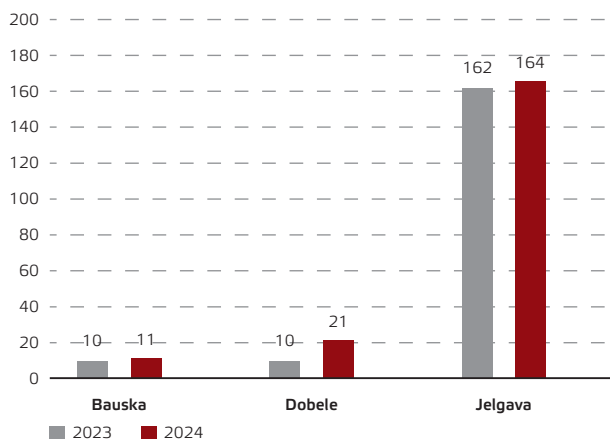
Sērijveida dzīvokļu darījumu raksturīgā cena, EUR/m²



Avots: ARCO REAL ESTATE

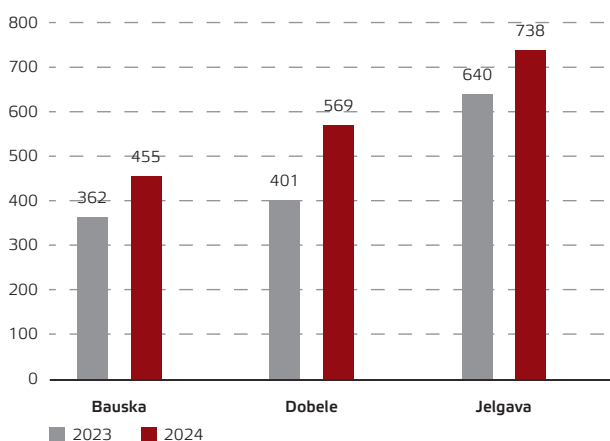
PRIVĀTMĀJAS

Privātmāju darījumu skaits



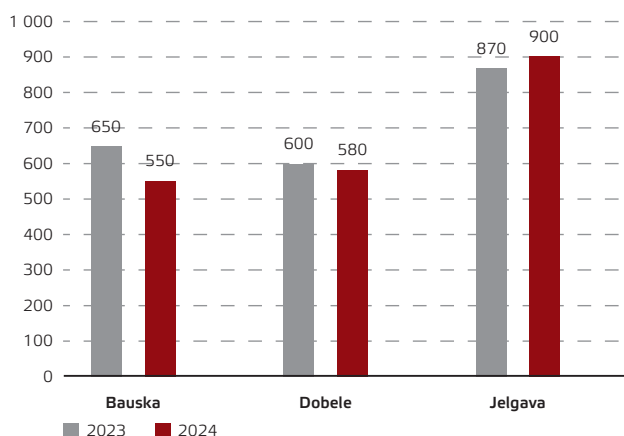
Avots: ARCO REAL ESTATE

Privātmāju darījumu vidējā cena, EUR/m²



Avots: ARCO REAL ESTATE

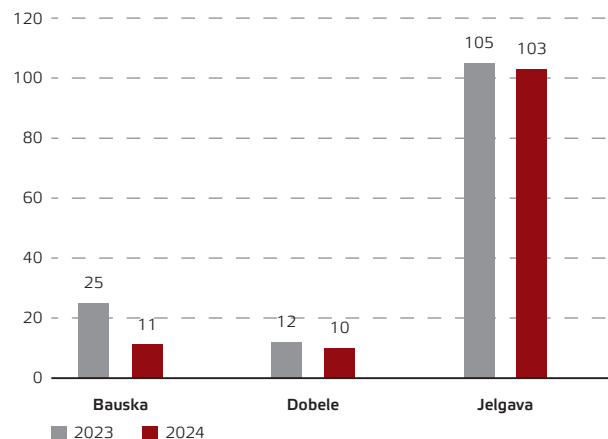
Privātmāju darījumu raksturīgā cena, EUR/m²



Avots: ARCO REAL ESTATE

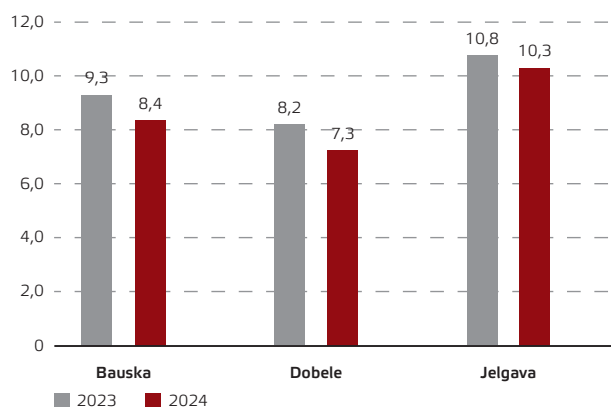
PRIVĀTĀS APBŪVES ZEME

Privātās apbūves zemes darījumu skaits



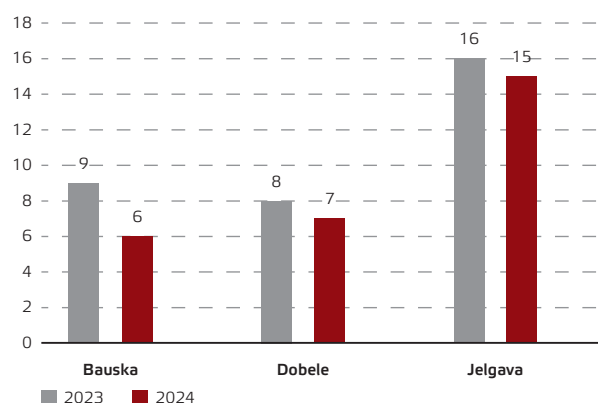
Avots: ARCO REAL ESTATE

Privātās apbūves zemes darījumu vidējā cena, EUR/m²



Avots: ARCO REAL ESTATE

Privātās apbūves zemes darījumu raksturīgā cena, EUR/m²

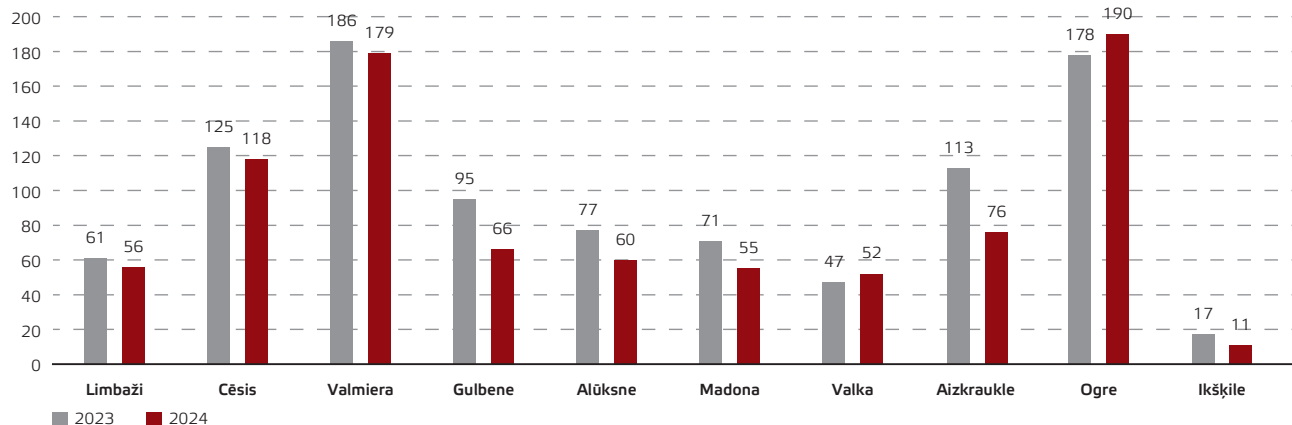


Avots: ARCO REAL ESTATE

Vidzemes reģions

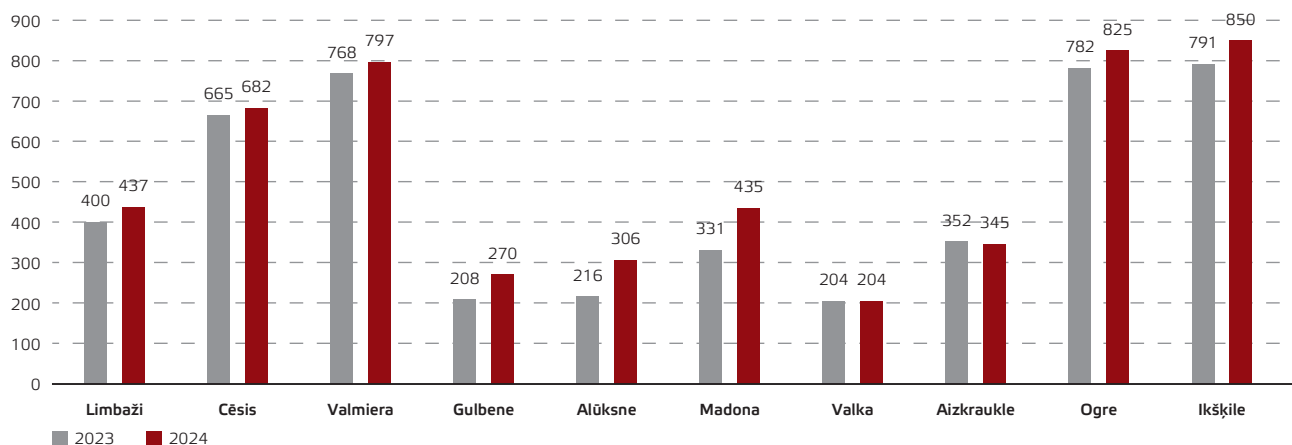
DZĪVOKĻI

Sērijveida dzīvokļu darījumu skaits



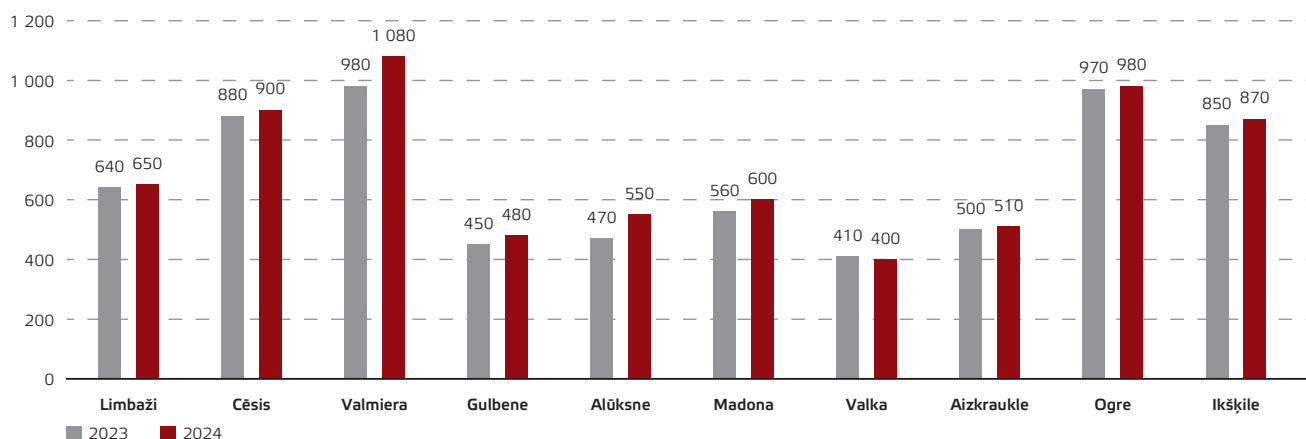
Avots: ARCO REAL ESTATE

Sērijveida dzīvokļu darījumu vidējā cena, EUR/m²



Avots: ARCO REAL ESTATE

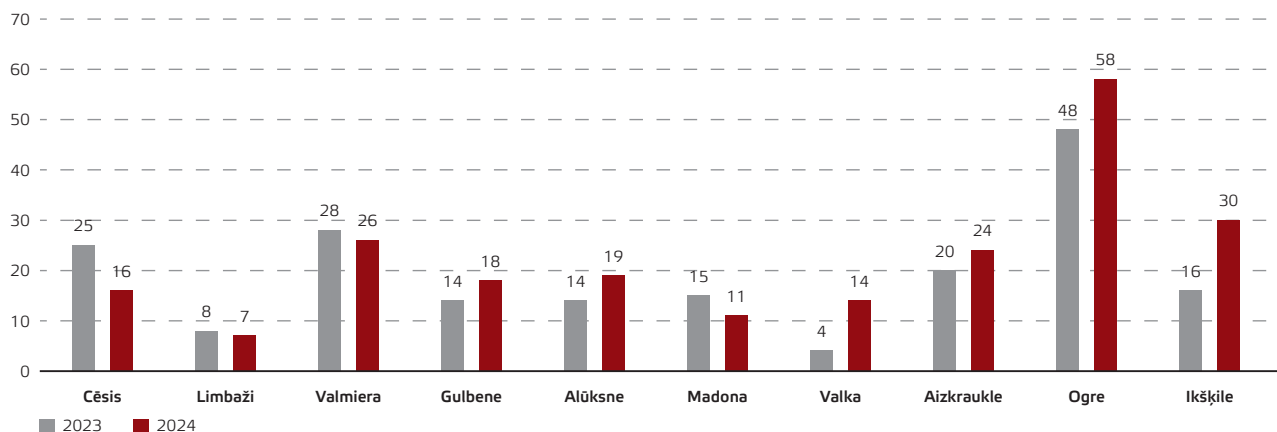
Sērijveida dzīvokļu darījumu raksturīgā cena, EUR/m²



Avots: ARCO REAL ESTATE

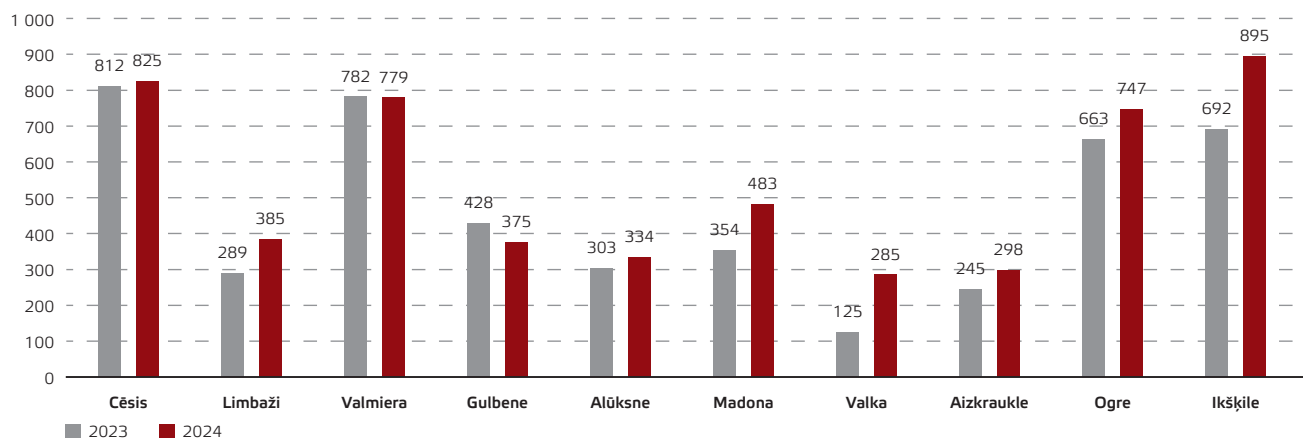
PRIVĀTMĀJAS

Privātmāju darījumu skaits



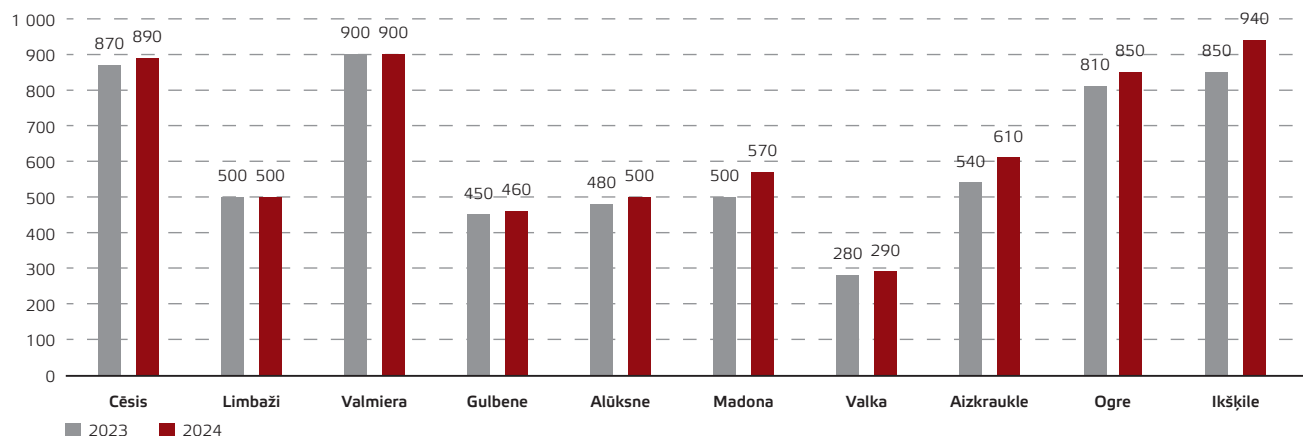
Avots: ARCO REAL ESTATE

Privātmāju darījumu vidējā cena, EUR/m²



Avots: ARCO REAL ESTATE

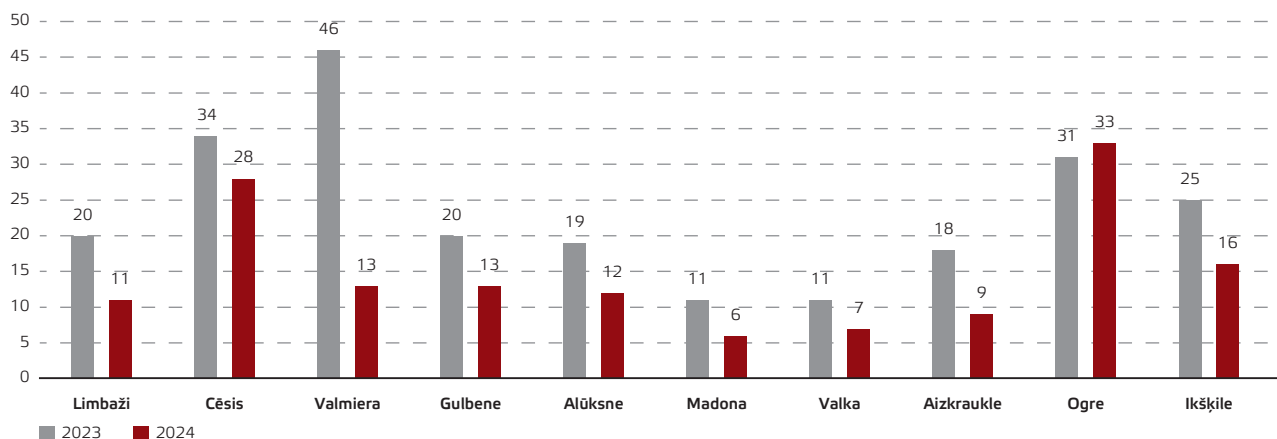
Privātmāju darījumu raksturīgā cena, EUR/m²



Avots: ARCO REAL ESTATE

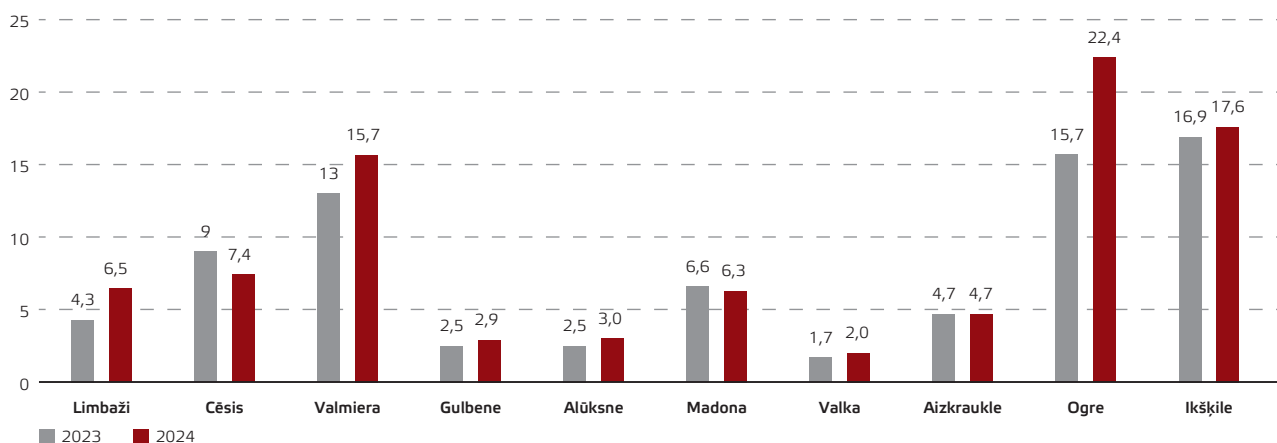
PRIVĀTĀS APBŪVES ZEME

Privātās apbūves zemes darījumu skaits



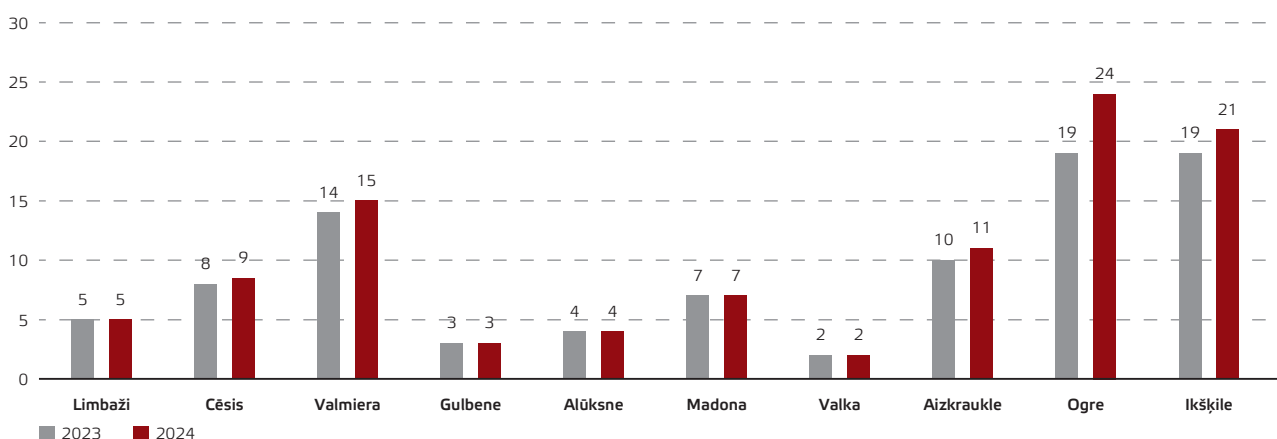
Avots: ARCO REAL ESTATE

Privātās apbūves zemes darījumu vidējā cena, EUR/m²



Avots: ARCO REAL ESTATE

Privātās apbūves zemes darījumu raksturīgā cena, EUR/m²

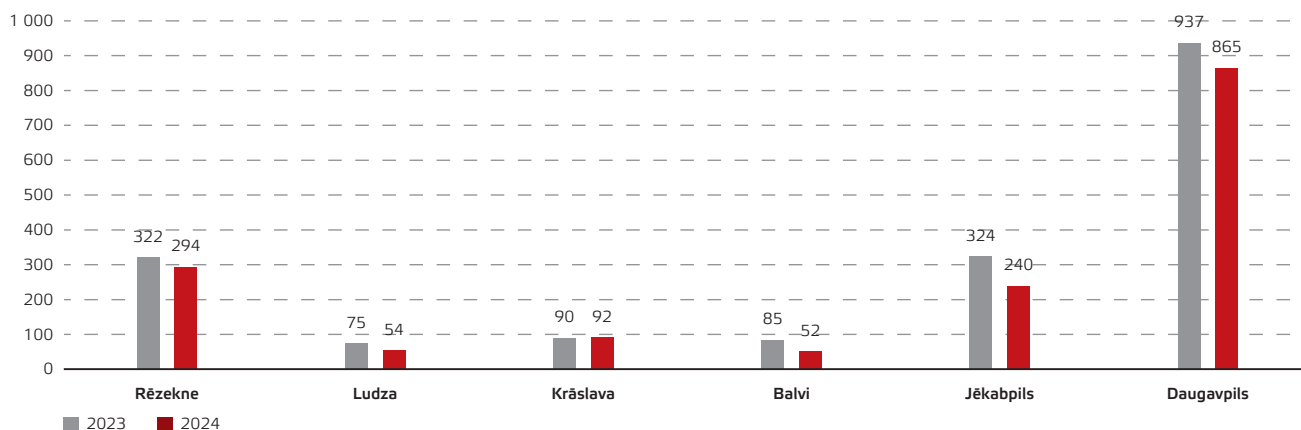


Avots: ARCO REAL ESTATE

Latgales reģions

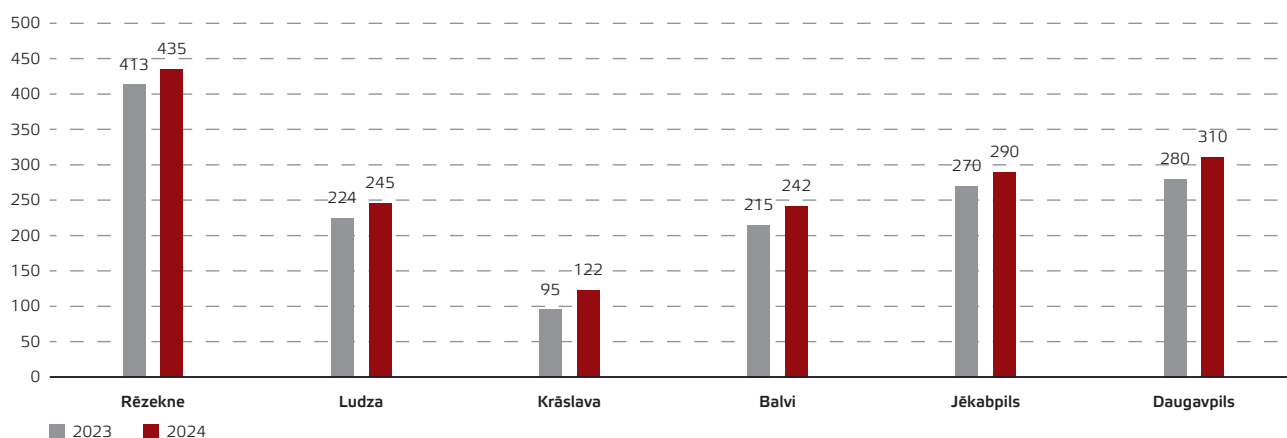
DZĪVOKĻI

Sērijveida dzīvokļu darījumu skaits



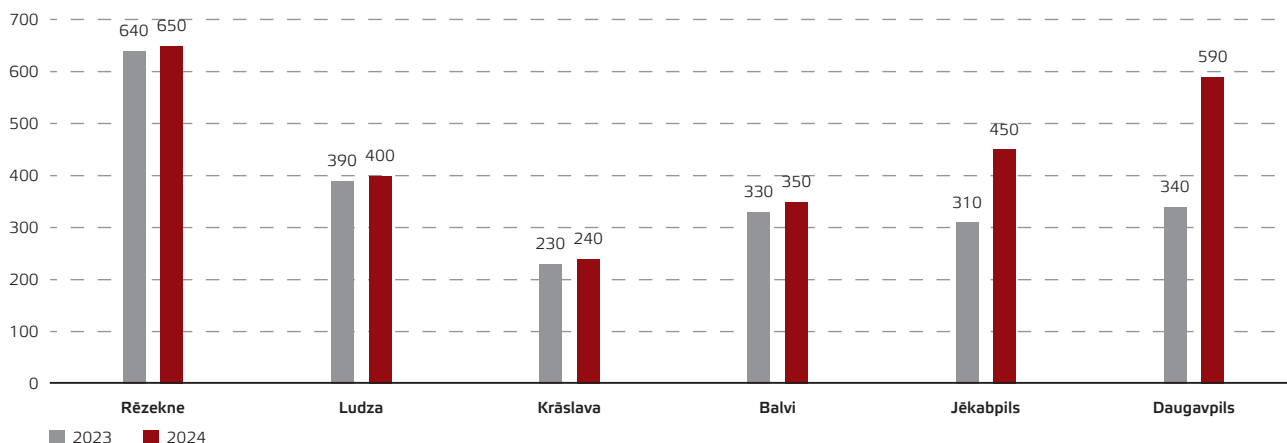
Avots: ARCO REAL ESTATE

Sērijveida dzīvokļu darījumu vidējā cena, EUR/m²



Avots: ARCO REAL ESTATE

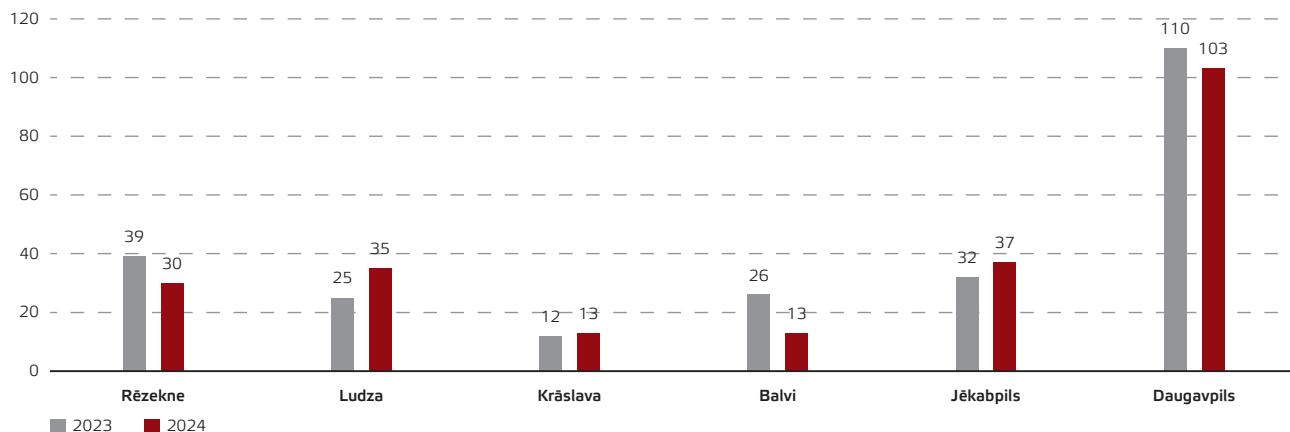
Sērijveida dzīvokļu darījumu raksturīgā cena, EUR/m²



Avots: ARCO REAL ESTATE

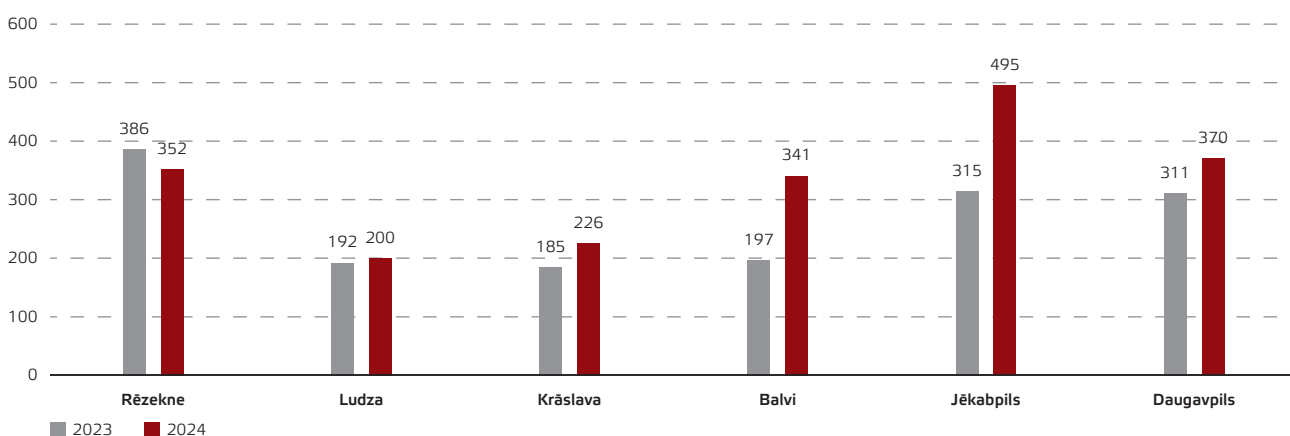
PRIVĀTMĀJAS

Privātmāju darījumu skaits



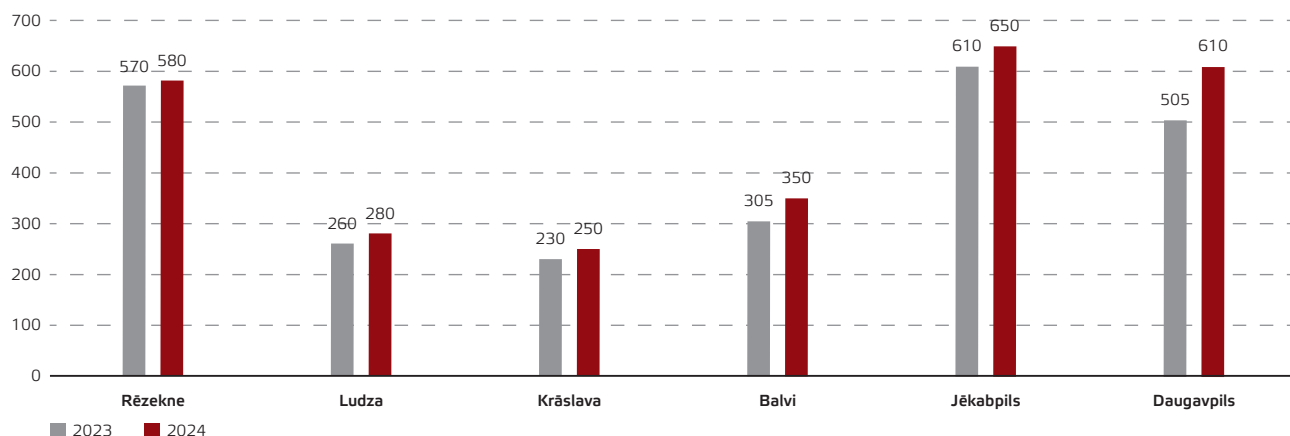
Avots: ARCO REAL ESTATE

Privātmāju darījumu vidējā cena, EUR/m²



Avots: ARCO REAL ESTATE

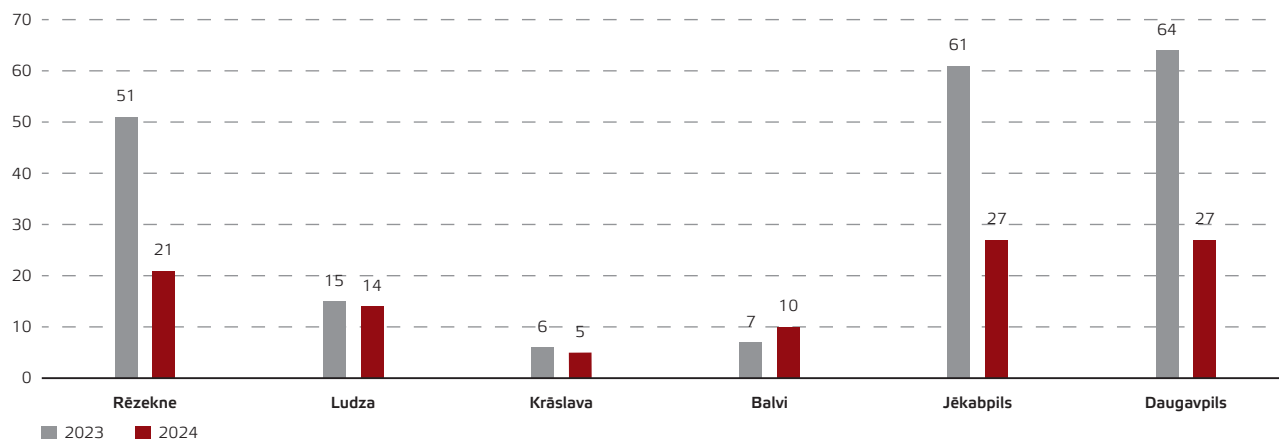
Privātmāju darījumu raksturīgā cena, EUR/m²



Avots: ARCO REAL ESTATE

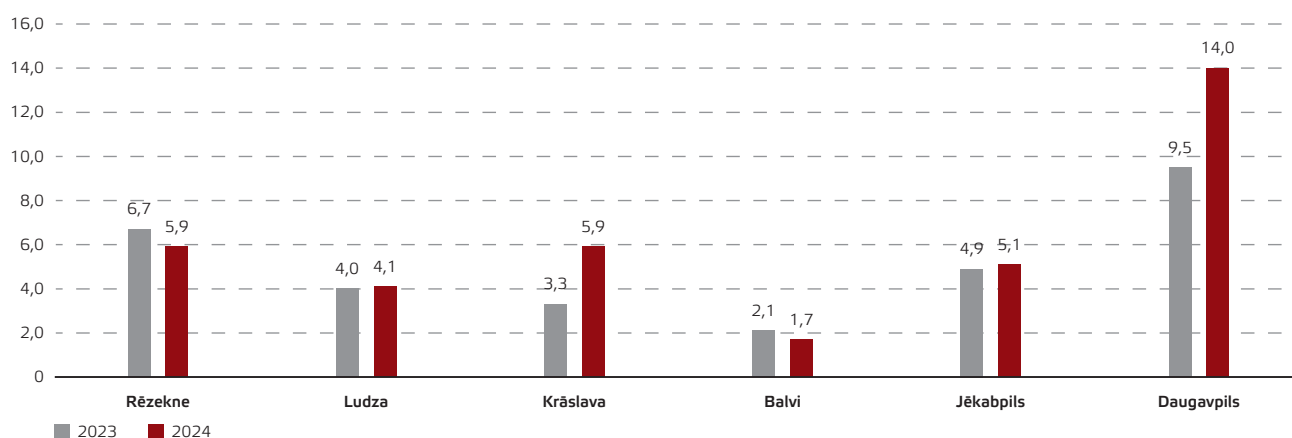
PRIVĀTĀS APBŪVES ZEME

Privātās apbūves zemes darījumu skaits



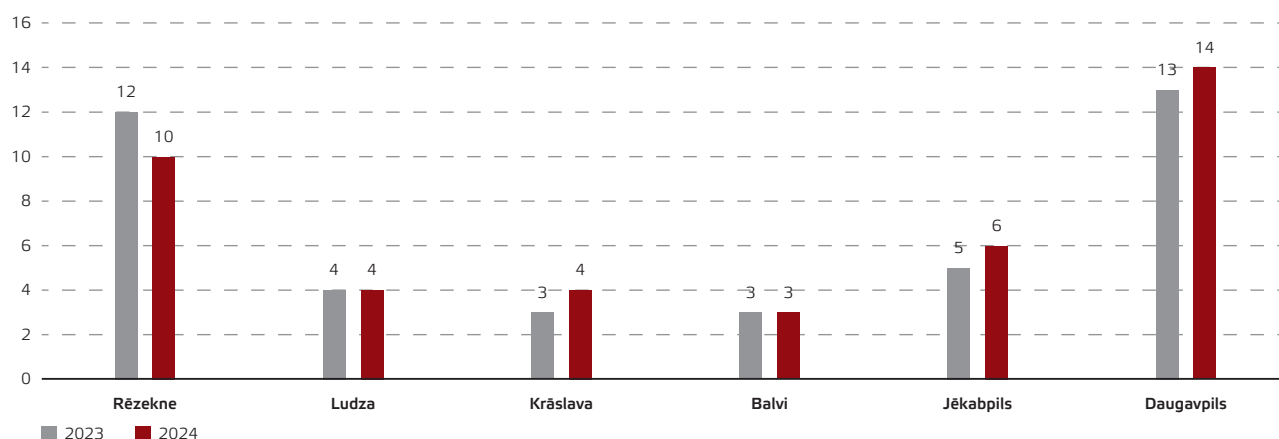
Avots: ARCO REAL ESTATE

Privātās apbūves zemes darījumu vidējā cena, EUR/m²



Avots: ARCO REAL ESTATE

Privātās apbūves zemes darījumu raksturīgā cena, EUR/m²

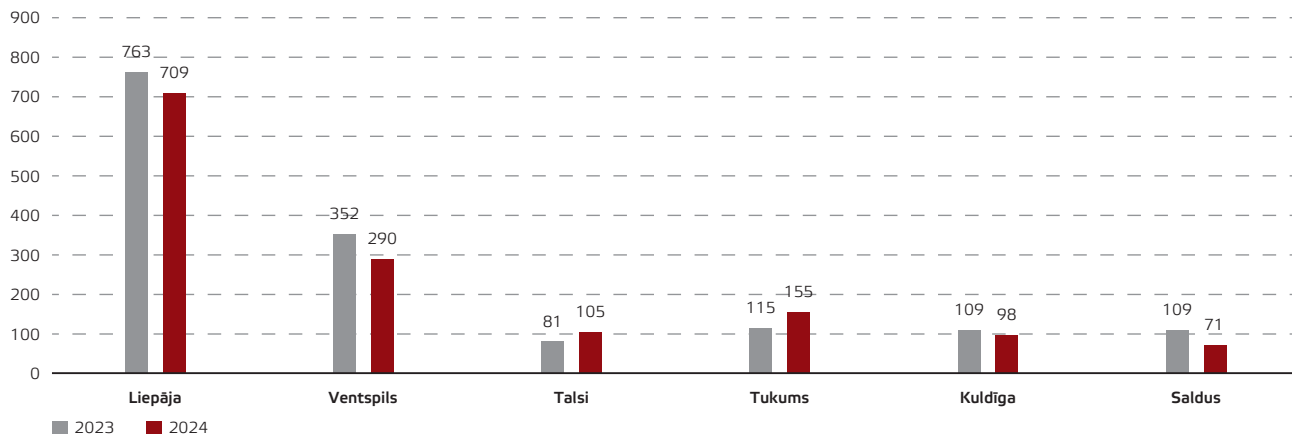


Avots: ARCO REAL ESTATE

Kurzemes reģions

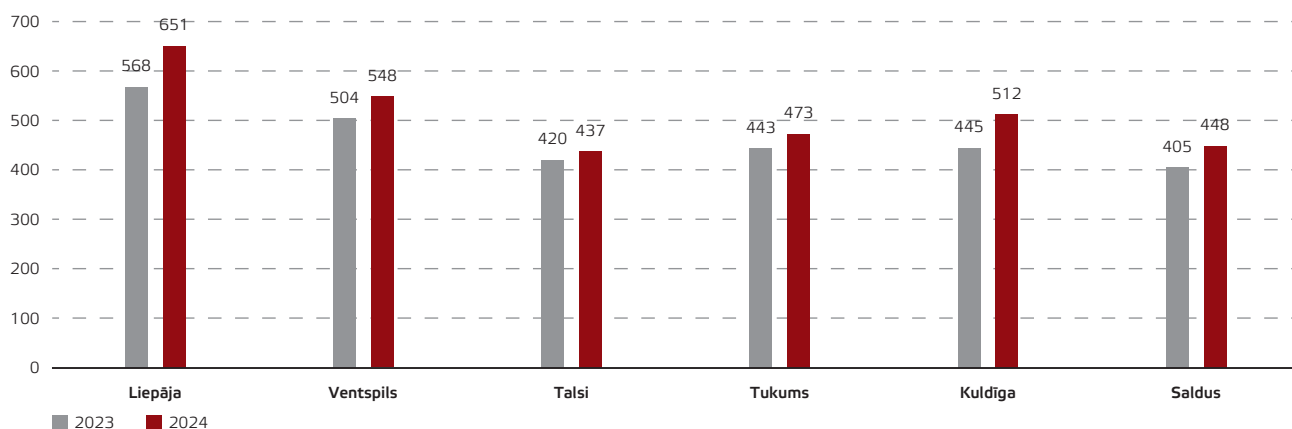
DZĪVOKĻI

Sērijveida dzīvokļu darījumu skaits



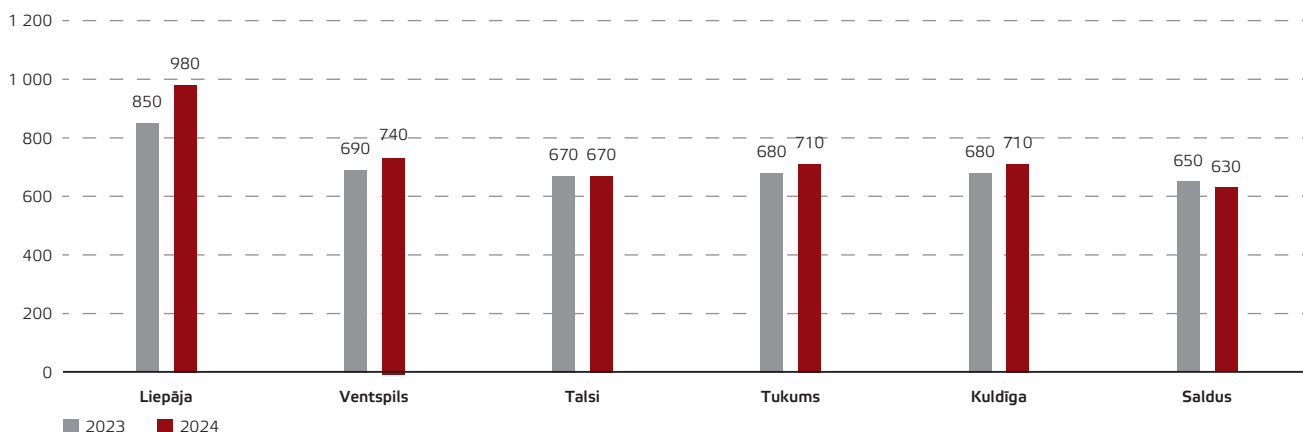
Avots: ARCO REAL ESTATE

Sērijveida dzīvokļu darījumu vidējā cena, EUR/m²



Avots: ARCO REAL ESTATE

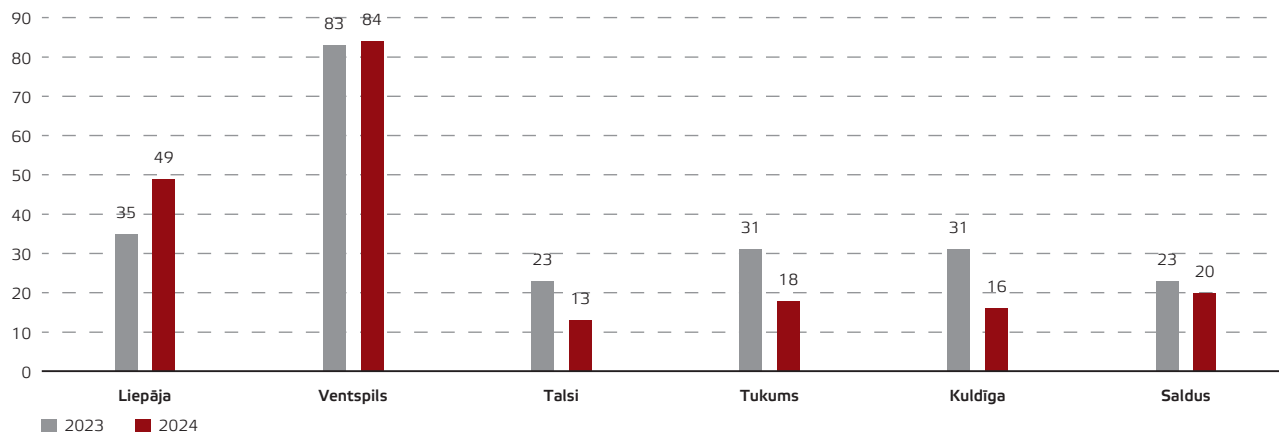
Sērijveida dzīvokļu darījumu raksturīgā cena, EUR/m²



Avots: ARCO REAL ESTATE

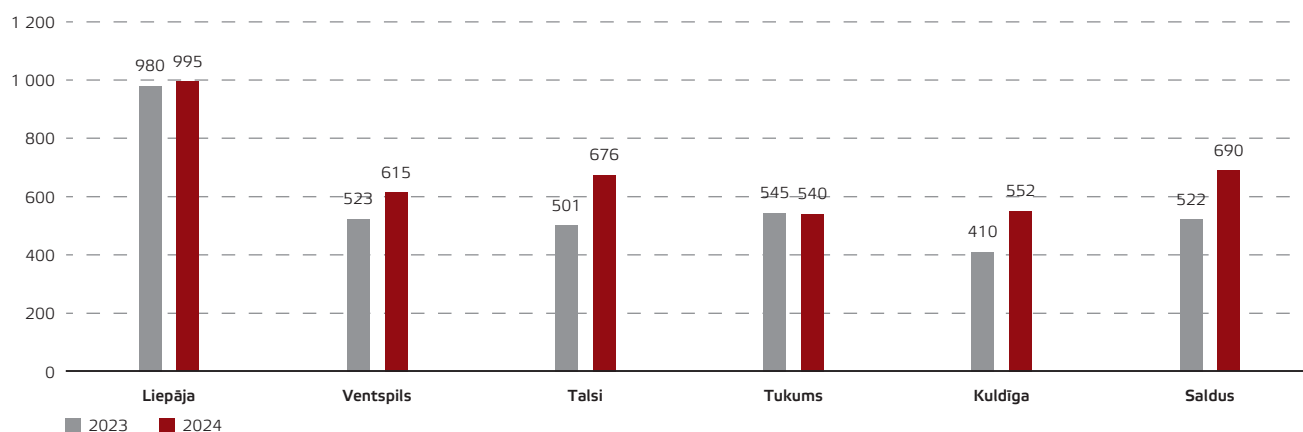
PRIVĀTMĀJAS

Privātmāju darījumu skaits



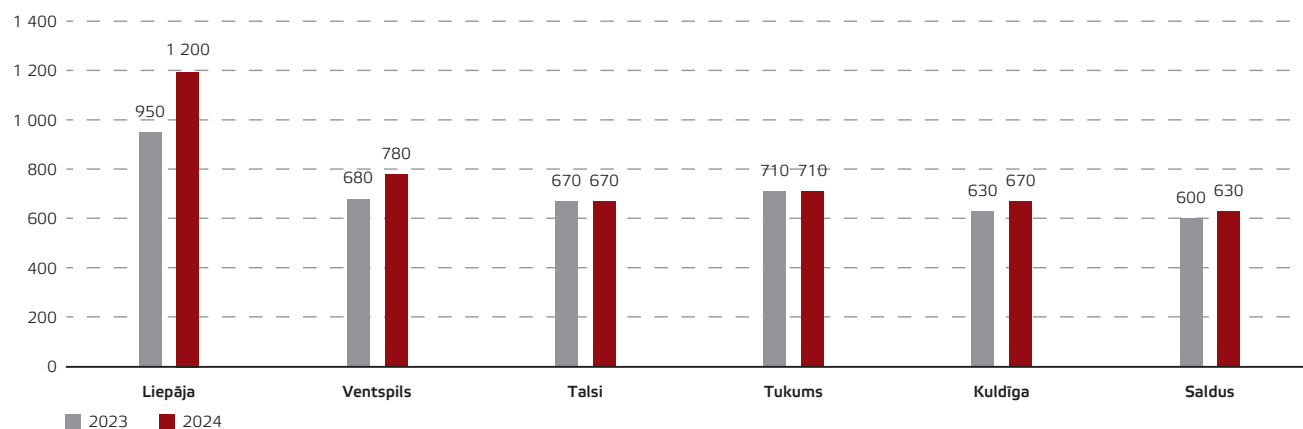
Avots: ARCO REAL ESTATE

Privātmāju darījumu vidējā cena, EUR/m²



Avots: ARCO REAL ESTATE

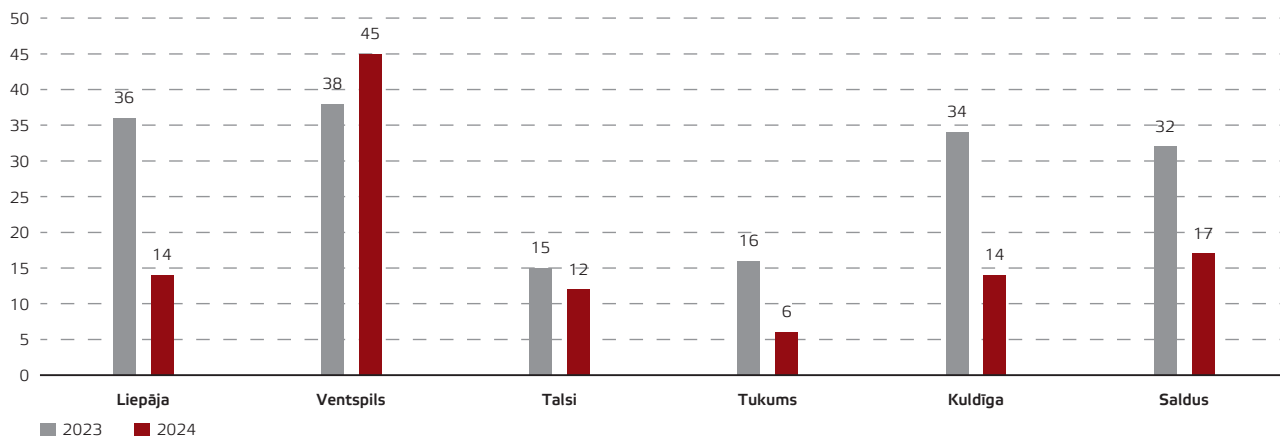
Privātmāju darījumu raksturīgā cena, EUR/m²



Avots: ARCO REAL ESTATE

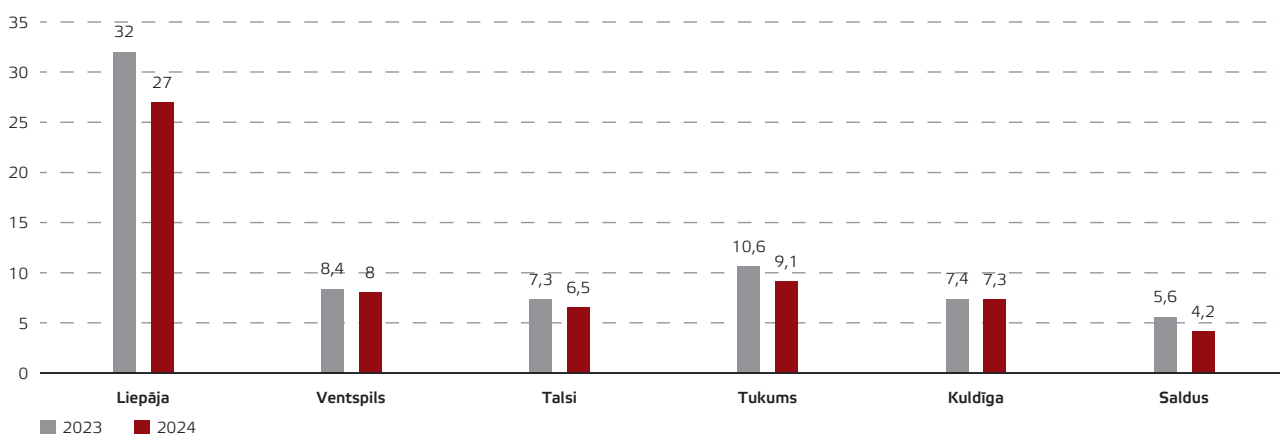
PRIVĀTĀS APBŪVES ZEME

Privātās apbūves zemes darījumu skaits



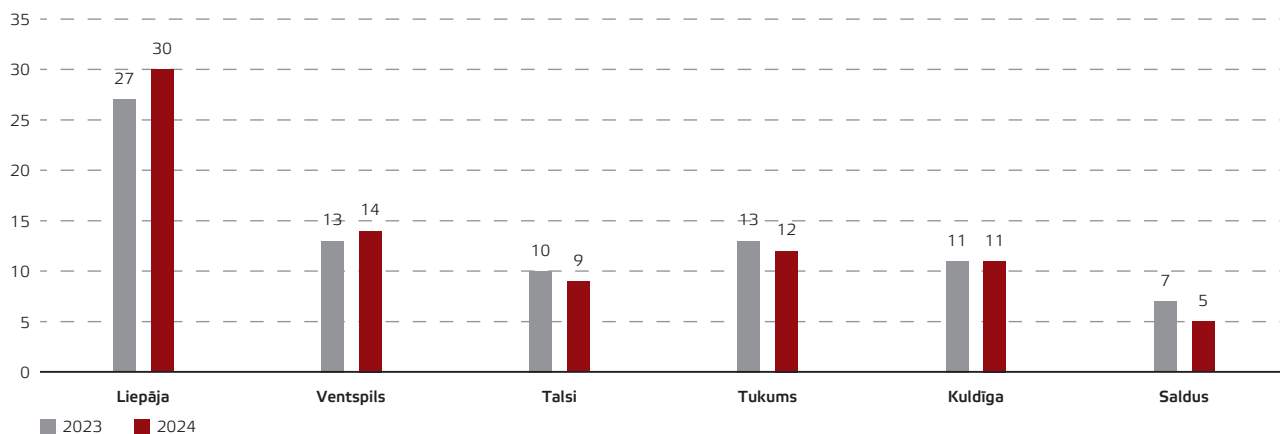
Avots: ARCO REAL ESTATE

Privātās apbūves zemes darījumu vidējā cena, EUR/m²



Avots: ARCO REAL ESTATE

Privātās apbūves zemes darījumu raksturīgā cena, EUR/m²



Avots: ARCO REAL ESTATE



Tirgus pārskata autori

Māris Laukalējs

Sertificēts vērtētājs, valdes loceklis,
1. vērtēšanas nodaļas vadītājs
maris.laukalejs@arcoreal.lv

Jānis Dzēdulis

Nekustamo īpašumu vērtēšanas speciālists,
tirgus analītiķis
janis.dzedulis@arcoreal.lv

Ieva Jansone

Valdes locekle, dzīvojamā fonda
pārdošanas nodaļas vadītāja
ieva.jansone@arcoreal.lv

Edgars Dargis

Īres nodaļas vadītājs
edgars.dargis@arcoreal.lv

Ģirts Jansons

Komerclatību pārdošanas un nomas nodaļas vadītājs
girts.jansons@arcoreal.lv

Ilze Apeine

Vidzemes vērtēšanas nodaļas vadītāja
ilze.apaine@arcoreal.lv

Agita Teile

Sertificēta vērtētāja asistente
agita.teile@arcoreal.lv

Guna Pūcite

Nekustamo īpašumu vērtēšanas speciāliste
guna.pucite@arcoreal.lv

Dainis Guks

Mārketinga un sabiedrisko attiecību vadītājs
dainis.guks@arcoreal.lv