

RĪGAS UN PIERĪGAS PRIVĀTAPBŪVES ZEMJU TIRGUS PĀRSKATS

2014*

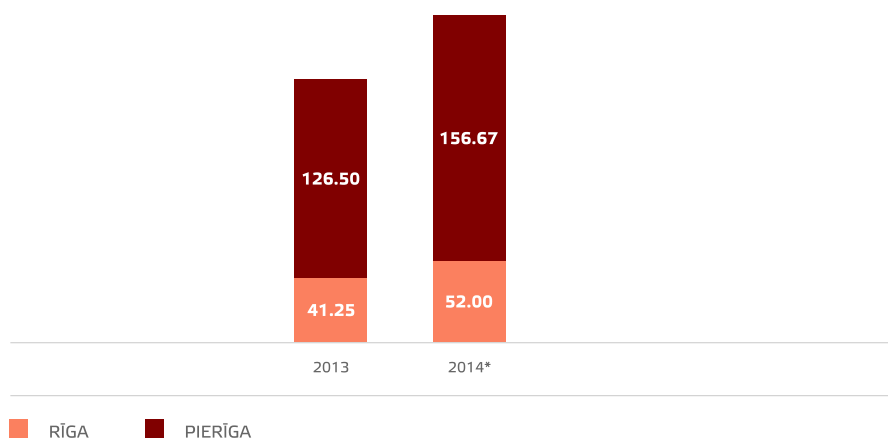
* Pārskatā izmantoti dati par
2014. gada pirmajiem trim
ceturkšņiem.

Privātapbūves zeme

Privātapbūves zemju sektorā 2014. gadā* ievērojami pieauga aktivitāte. Darījumu skaits ar privātapbūves zemēm, kuru platība bija 300 - 3000 m² robežās, Rīgā un Pierīgā palielinājās par 24,4%. Atšķirībā no privātmāju segmenta, kur 2014. gadā* aktivitāte pieauga tikai Rīgā, privātapbūves zemēm līdzīgi pieauguma tempi novēroti gan Rīgā, gan Pierīgā. Rīgā vidējais darījumu skaits ceturksnī 2014. gadā* bija par 26,1% lielāks kā 2013. gadā, bet Pierīgā šis rādītājs bija 23,8%.

Aktivitātes pieaugums nebija atspoguļojis ievērojamās cenu izmaiņas, jo cenu līmenis kopumā saglabājās iepriekšējā gada līmenī. To var uzskatīt par pozitīvu zīmi, jo iepriekšējos gados šajā segmentā novērota cenu pazemināšanās.

Vidējais darījumu skaits Rīgā un Pierīgā



Galvenie cenu ietekmējošie faktori, iegādājoties zemi vienģimenes ēku celtniecībai, 2014. gadā*:

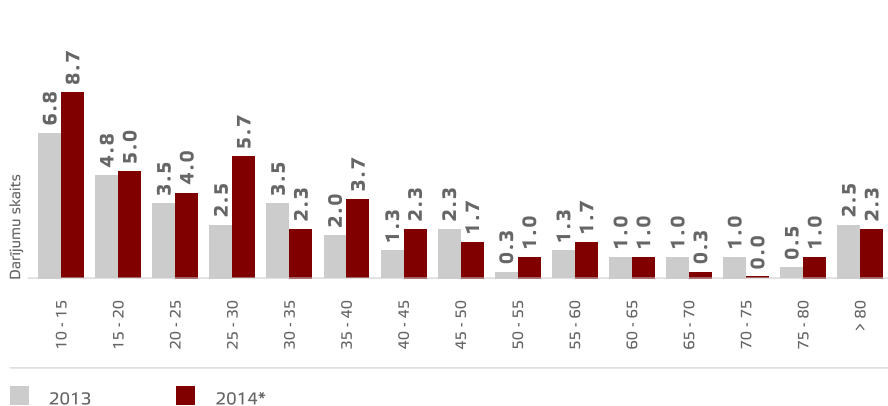
- inženierkomunikāciju esamība;
- zemes gabala izmantošanas iespējas;
- piebraucamo ceļu esamība, to segums un kvalitāte;
- zemes gabala attālums līdz Rīgas vai pilsētas centram;
- infrastruktūras objektu (skolas, bērnudārzi, tirdzniecības centri, slimnīcas utt.) pieejamība un attālums;
- sabiedriskā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

Avots: VALSTS ZEMES DIENESTS

Rīga

2014. gadā* raksturīgās cenas un kopējais cenu līmenis privātapbūves zemei Rīgā saglabājās nemainīgs. Vidējā darījumu summa bija par 2,3% zemāka kā iepriekšējā gadā, kas skaidrojams ar to, ka aktivitātes pieaugums notika tieši uz lētāku zemes gabalu rēķina. Darījumu skaits ar privātapbūves zemēm, kuru cena bija 10 - 30 EUR/m² robežās, 2014. gadā* pieauga par 33%, bet ar zemēm, kuru cena bija 30 - 50 EUR/m² robežās, tikai par 11%. Savukārt darījumu skaits ar privātapbūves zemēm, kuru cena pārsniedza 50 EUR/m², 2014. gadā* bija par 2% mazāks kā gadu iepriekš.

Vidējā darījumu skaita sadalījums Rīgā pa cenu amplitūdām



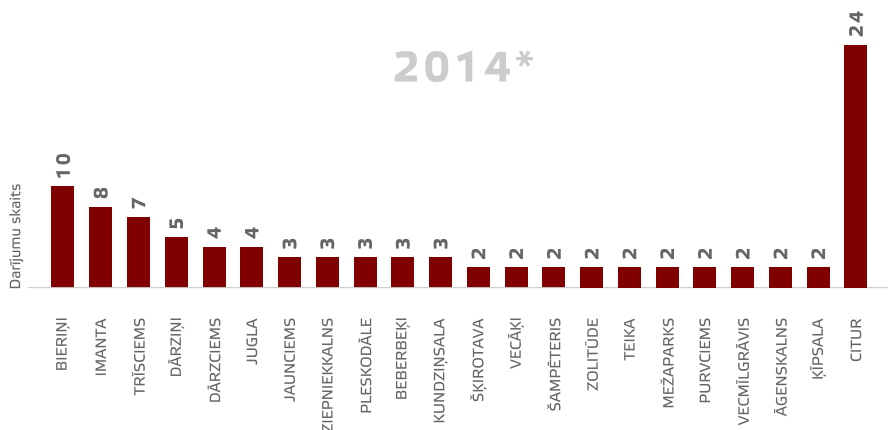
Avots: VALSTS ZEMES DIENESTS

Apzīmējums

* Pārskatā izmantoti dati par 2014. gada pirmajiem trim ceturkšņiem.

Populārākie Rīgas mikrorajoni pēc notikušo darījumu skaita bija Bierīni (10,3%), Imanta (8,1%), Trīsciems (7,5%), Dārziņi (4,7%), Dārzciems (4,4%), Jugla (4,4%), Jaunciems (3,4%), Ziepniekkalns (3,4%) un Pleskonāde (3,1%). Šie deviņi mikrorajoni kopā sastādīja pusi no notikušajiem darījumiem ar privātpabūves zemēm Rīgā.

Darījumu skaita sadalījums pa Rīgas mikrorajoniem, %

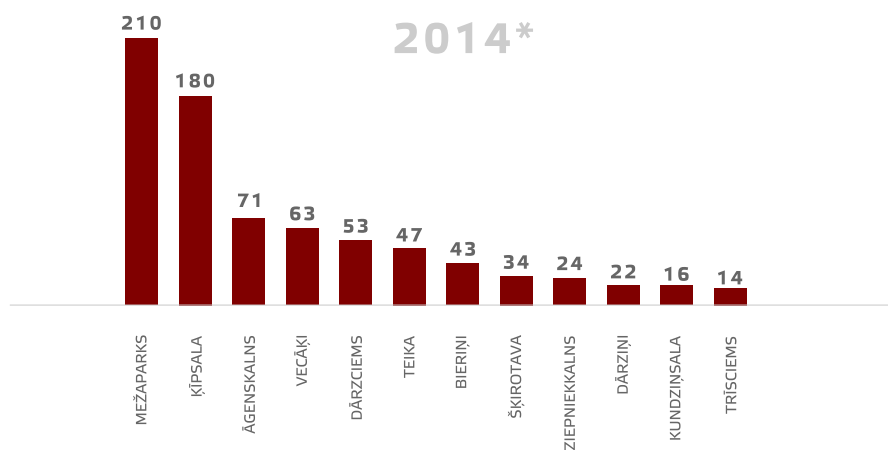


Avots: VALSTS ZEMES DIENESTS

Rīgas mikrorajoni, kuros atradās dārgākā privātpabūves zeme, bija Ķīpsala, Mežaparks, Āgenskalns un Vecāķi. Dārgākais 2014. gadā* konstatētais privātpabūves zemes darījums notika Mežaparkā - par 293 EUR/m². Tajā pašā laikā piedāvājumā bija atrodami zemes gabali Mežaparkā par cenu līdz pat 450 EUR/m². Ķīpsalā divi no trim 2014. gadā* notikušajiem darījumiem pārsniedza 200 EUR/m², savukārt piedāvājumā cenas pārsniedza arī 500 EUR/m² sliekšni.

Lētākās zemes konstatētas tādos Rīgas mikrorajonos kā Trīsciems, Kundziņsala un Dārziņi. Tur darījumu cena reti pārsniedza 25 EUR/m², kas skaidrojams ar faktu, ka šajos mikrorajonos ir vājāk attīstīta infrastruktūra un tie atrodas tālāk no pilsētas centra.

Vidējā privātpabūves zemes gabalu cena Rīgas mikrorajonos, EUR/m²



Avots: VALSTS ZEMES DIENESTS

Vērojot darījumu struktūru pēc zemes gabalu platības, redzams, ka vislielāko proporciju aizņēma zemes gabali ar platību no 500 līdz 1500 m². Šīs platības tirgū bija pieprasītākās, un tās kopā sastādīja vairāk kā divas trešdaļas no notikušajiem darījumiem.

Savukārt zemes gabali ar platību virs 2000 m² sastādīja ievērojami mazāku proporciju - 15%. Tie galvenokārt bija zemes gabali, kas atradās pilsētas nomalēs, kur apbūves intensitāte bija zemāka, piemēram, Beberbeķos, Juglasciemā un Šķīrotavas rajonā.

Apzīmējums

* Pārskatā izmantoti dati par 2014. gada pirmajiem trim ceturkšņiem.

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



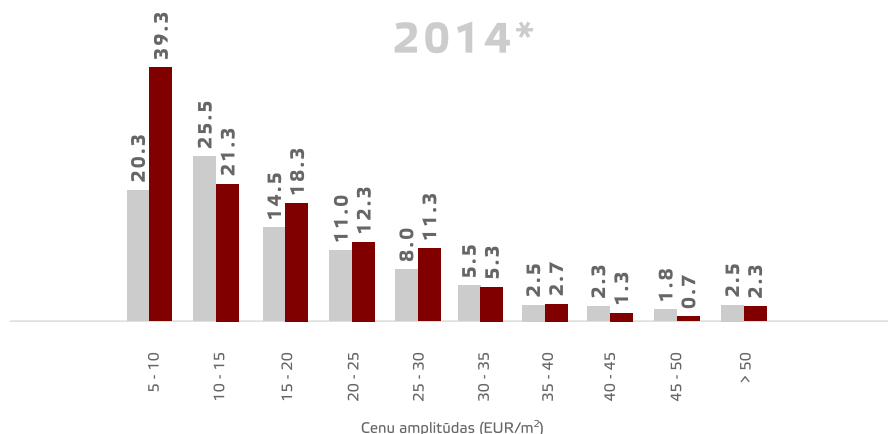
Avots: VALSTS ZEMES DIENESTS

Pierīga

Situācija Pierīgā cenu izmaiņu ziņā bija līdzīga kā Rīgā: vidējā darījumu summa 2014. gadā* bija par 10,3% zemāka kā 2013. gadā, tas skaidrojams ar to, ka tirgus aktivitāte galvenokārt pieauga lētākiem zemes gabaliem. Raksturīgās cenas un kopējais privātpabūves zemes cenu līmenis Pierīgā 2014. gadā* saglabājās nemainīgs.

Darījumu skaits ar zemēm Pierīgā, kuru cena bija 5 - 10 EUR/m² robežās, 2014. gadā* gandrīz dubultojās (+94%). Tie galvenokārt bija darījumi tādās Ķekavas novada vietās kā Rāmava, Katlakalns, Krogsils un Baložu apkaime. 10 - 20 EUR/m² robežās darījumu skaits nebija mainījies. 20 - 30 EUR/m² robežās darījumu skaits pieauga par 25%. 30 - 40 EUR/m² robežās darījumu skaits nemainījās. Savukārt darījumu skaits ar zemēm, kuru cena pārsniedza 40 EUR/m², 2014. gadā* bija par trešdaļu samazinājies (-33%).

Vidējā darījumu skaita sadalījums pa cenu amplitūdām Pierīgā



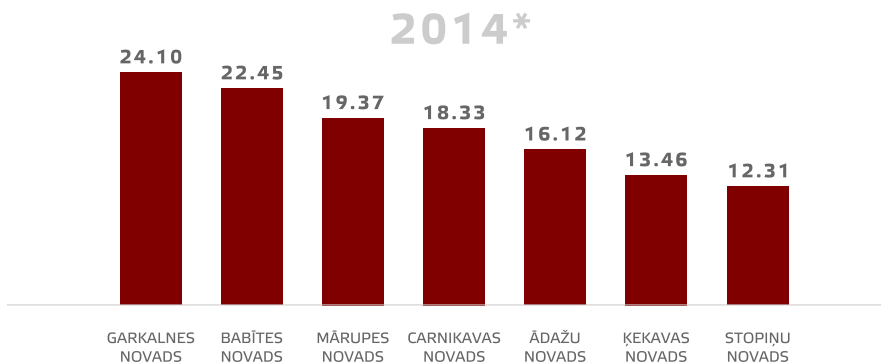
Avots: VALSTS ZEMES DIENESTS

Dārgākās privātpabūves zemes Pierīgā joprojām saglabājās Garkalnes novadā, Baltežera apkārtnē. Lai gan nevienam no 2014. gadā* tur notikušajiem darījumiem nepiemita tādas ekskluzīva privātpabūves zemes īpašības, lai to cena pārsniedtu 100 EUR/m², piedāvājumā bija atrodami zemes gabali ezera krastā, kuru cena pārsniedza 200 EUR/m².

Babītes un Mārupes novadi sekoja kā nākamās vietas ar visaugstākajām privātpabūves zemju cenām. Šī gada dārgākais darījums tur konstatēts Babītes novada Piņķos, kur zemes gabals pārdots par 142 EUR/m².

Apzīmējums

* Pārskatā izmantoti dati par 2014. gada pirmajiem trim ceturkšņiem.

Vidējā privātapbūves zemes gabalu cena Pierīgas novados, EUR/m²


Avots: VALSTS ZEMES DIENESTS

Privātapbūves zemes cenas Pierīgā, EUR/m²

2014*	Zemes gabali līdz 1800 m ²			Zemes gabali no 1800 m ² līdz 3000 m ²		
	Minimālā cena	Raksturīgā cena	Maksimālā cena	Minimālā cena	Raksturīgā cena	Maksimālā cena
Jaunmārupe	7	11	20	6	10	18
Mārupe	13	25	40	10	20	32
Babīte, Piņķi	13	25	45	10	20	35
Ulbroka, Vālodzes, Līči	8	12	20	7	10	15
Olaine, Jaunolaine	5	10	16	3	7	13
Ādaži	10	17	30	8	15	25
Garkalne	10	13	25	8	11	15
Baltezers	20	28	80	15	25	60
Ķekava	8	12	22	6	10	15
Rāmava, Katlakalns	9	13	24	7	11	17
Baloži, Titurga	10	15	25	9	13	17
Salaspils	7	10	16	6	8	14

Avots: ARCO REAL ESTATE

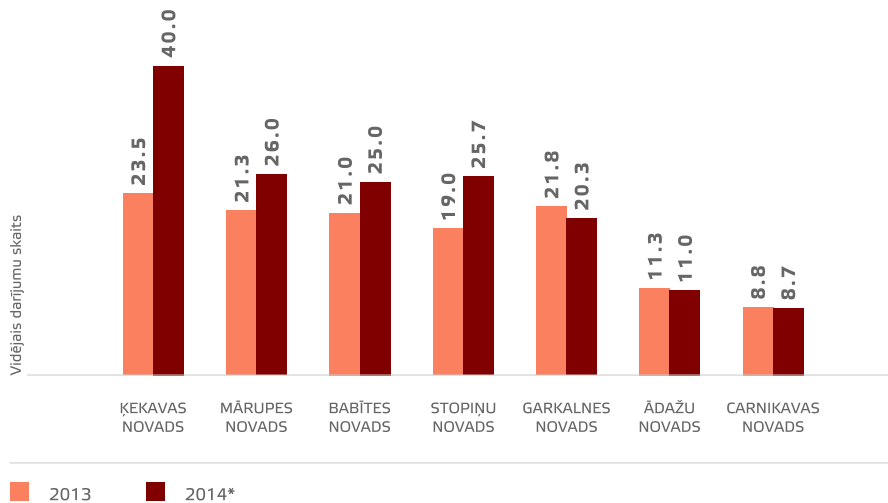
Darījumu skaita līderis no Pierīgas novadiem bija Ķekavas novads, kas sastādīja 26% no kopējā darījumu skaita. Tam sekoja Mārupes, Babītes, Stopiņu un Garkalnes novads, kur darījumu proporcija svārstījās 13 - 17 % robežās. Vismazāko darījumu proporciju aizņēma Ādažu (7%) un Carnikavas novads (6%).

Vislielākais darījumu skaita pieaugums 2014. gadā* notika Ķekavas novadā (+70%). Tāpat pieaugums novērots Stopiņu (+35%), Mārupes (+22%) un Babītes (+19%) novadā. Turpretim Carnikavas (-1%), Ādažu (-2%) un Garkalnes (-7%) novadā darījumu skaits ar privātapbūves zemi 2014. gadā* nedaudz samazinājās.

Apzīmējums

* Pārskatā izmantoti dati par 2014. gada pirmajiem trim ceturkšņiem.

Vidējais darījumu skaits Pierīgas novados



Avots: VALSTS ZEMES DIENESTS

Aplūkojot raksturīgākās zemes gabalu platības, kā arī salīdzinot vidējo notikušo darījumu platības, secināms, ka Pierīgā ir tās ir lielākas nekā Rīgā. Vidējā privātpabūves zemes gabala platība Pierīgā sasniedza 1437 m², kas bija par 17,6% lielāka kā Rīgā, kur šis rādītājs ir 1222 m².

Zemes gabali ar platību, kas nepārsniedza 1000 m², sastādīja 21% no kopējā darījumu skaita. Salīdzinoši daudz darījumu ar šādiem zemes gabaliem 2014. gadā* notika Ķekavas novada Baložos. Vispīrāsītākie zemes gabali Pierīgā bija ar platību 1000 - 1750 m², kas kopā sastādīja 54% no darījumu skaita. Savukārt zemes gabali, kuru platība pārsniedz 2000 m², kopā sastādīja 19% no darījumu skaita.

Darījumu ar viena dzīvokļa mājām sadalījums Pierīgā pēc ēku platības, %



Avots: VALSTS ZEMES DIENESTS

Apzīmējums

* Pārskatā izmantoti dati par 2014. gada pirmajiem trim ceturkšņiem.

ARCO REAL ESTATE ir vadošais nekustamo īpašumu uzņēmums Baltijas valstīs, kas dibināts Igaunijā 1992. gadā. Šobrīd uzņēmumam ir 19 biroji dažādās Igaunijas, Latvijas un Bulgārijas pilsētās. Grupas ietvaros šobrīd tiek nodarbināti aptuveni 250 darbinieki. Uzņēmums ir kotēts Tallinas fondu biržā kopš 2007. gada jūnija.

ARCO REAL ESTATE Latvijā uzsāka darbību 1997. gadā un šobrīd sniedz pakalpojumus Rīgā, Jūrmalā, Saulkrastos, Daugavpilī, Jelgavā, kā arī Liepājā un Limbažos. Uzņēmumā tiek nodarbināti aptuveni 80 kvalificēti speciālisti.

ARCO REAL ESTATE

Māris Laukalējs | Valdes loceklis

1. vērtēšanas nodaļas vadītājs

maris.laukalejs@arcoreal.lv

Brīvības ielā 39, Rīgā
LV-1010, Latvija
Tālrunis: +371 6736 5555
Fakss: +371 6728 4423
www.arcoreal.lv

