

Latio

Komerccplatību
tirgus

PĀRSKATS

2 0 2 6 H 1



P R I E K Š V Ā R D S

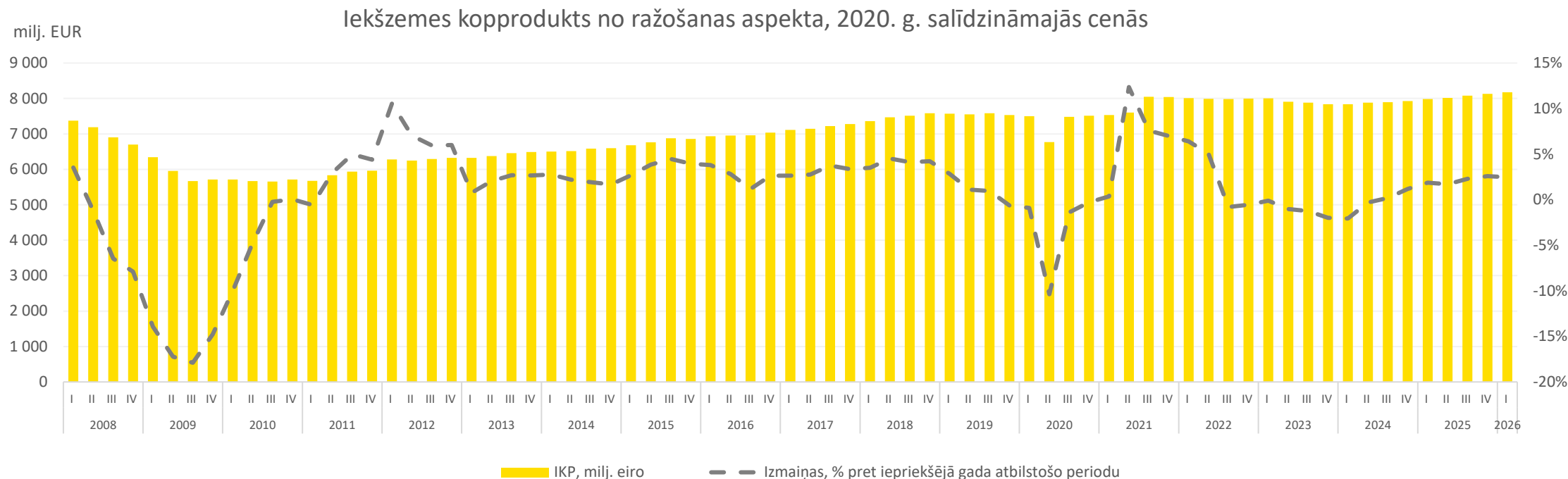


”

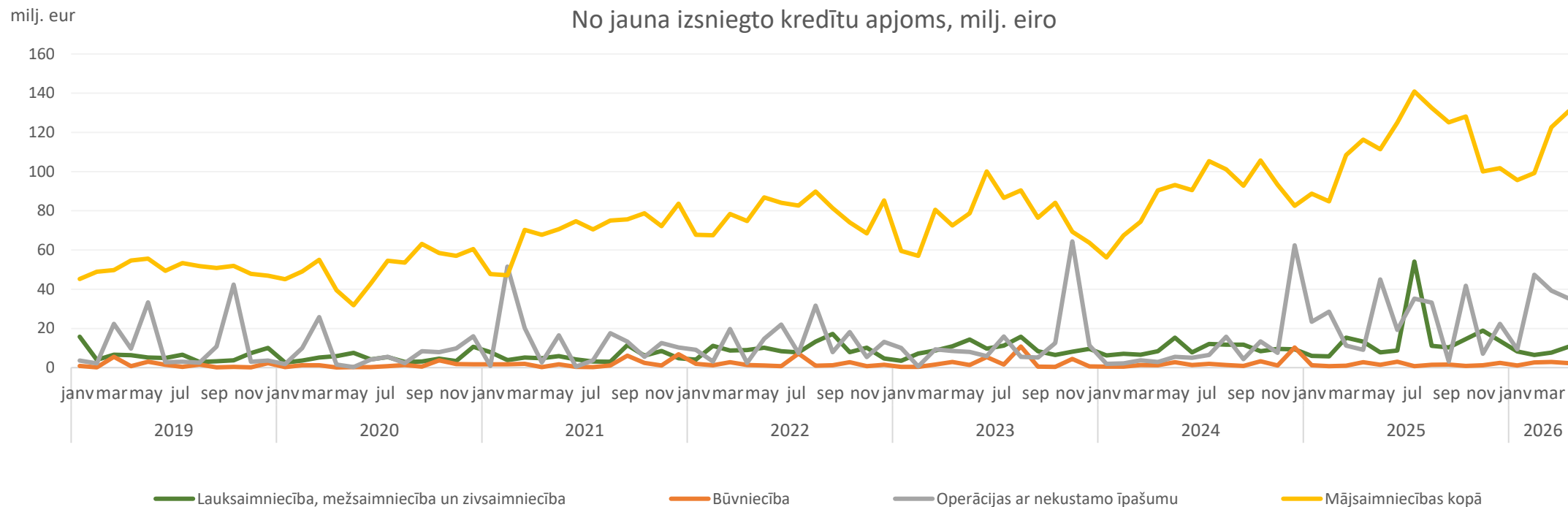
Labs tirgus nav tas, kurā cenas vienmēr aug. Labs tirgus ir tāds, kurā lēmumi tiek pieņemti, balstoties faktos, nevis emocijās vai minējumos. Latvijas komercīpašumu tirgus šobrīd sper soli tieši šajā virzienā – tas kļūst racionālāks, caurspīdīgāks un arvien vairāk balstās datos.

EDGARS ŠĪNS
Latio valdes priekšsēdētājs

Latvijas IKP saglabājās stabils



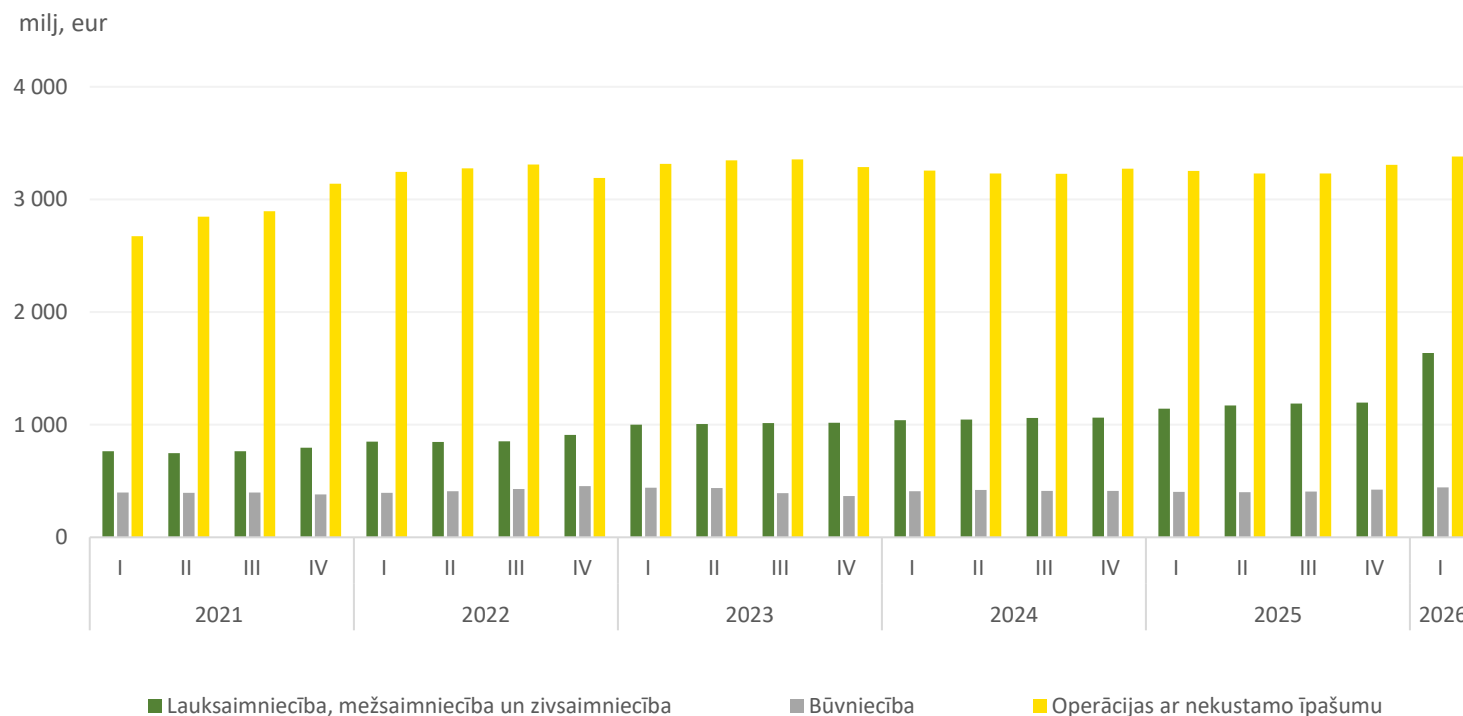
Latvijas ekonomika 2026. gada sākumā saglabāja mērenu izaugsmi pēc vairākiem zemas aktivitātes gadiem. Lai gan IKP dinamika joprojām ir svārstīga un atsevišķos ceturkšņos saglabājas tuvu nullei, kopumā redzama pakāpeniska ekonomiskās aktivitātes stabilizēšanās. Izaugsmi veicina privātā patēriņa atjaunošanās, algu pieaugums un pakāpeniska kreditēšanas aktivizēšanās, savukārt investīciju aktivitāti joprojām ierobežo ģeopolitiskā nenoteiktība un uzņēmumu piesardzība. Vienlaikus situācija Tuvajos Austrumos un ar to saistītie energoresursu cenu riski var radīt papildu spiedienu uz inflāciju un ekonomisko aktivitāti turpmākajos ceturkšņos. Kopumā makroekonomiskā vide kļūst labvēlīgāka nekustamā īpašuma tirgus pakāpeniskai atveseļošanai, tomēr strauja izaugsme tuvākajā laikā nav sagaidāma.



Jaunizsniegto kredītu apjoms 2026. gada sākumā saglabājas augstāks nekā iepriekšējos gados, apliecinot kreditēšanas pakāpenisku atjaunošanos pēc procentu likmju maksimuma sasniegšanas. Īpaši nozīmīgs finansējuma pieaugums vērojams mājsaimniecībām, savukārt kredītu izsniegšana operācijām ar nekustamo īpašumu saglabājas svārstīga, taču kopumā stabila. Tas liecina, ka investori pakāpeniski atgriežas tirgū, vienlaikus saglabājot piesardzīgu pieeju jaunu projektu uzsākšanai. Kreditēšanas attīstība arī turpmāk būs viens no galvenajiem faktoriem, kas noteiks investīciju aktivitāti komercīpašumu segmentā.

■ Tiešo investīciju apjoms operācijās ar nekustamo īpašumu saglabājas stabils

Tiešās investīcijas darbības veidu dalījumā Latvijā
(atlikums perioda beigās, milj. EUR)

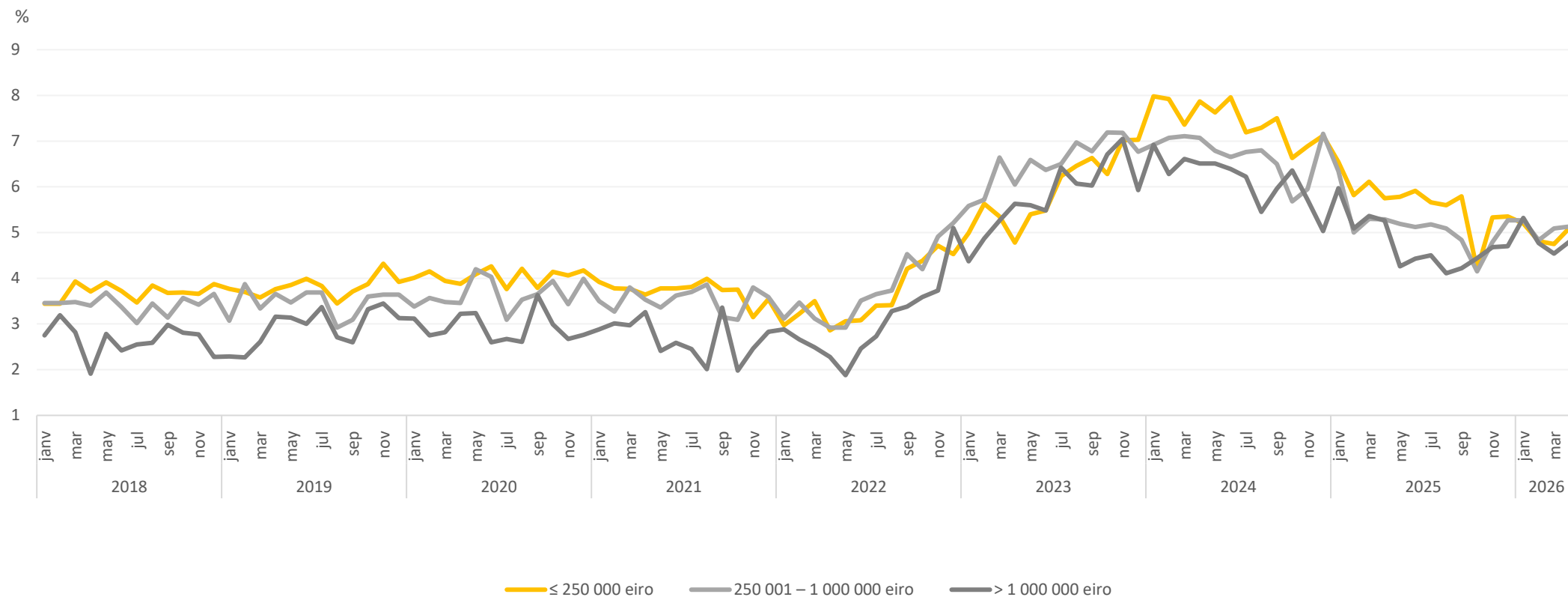


Avots: Latvijas Banka

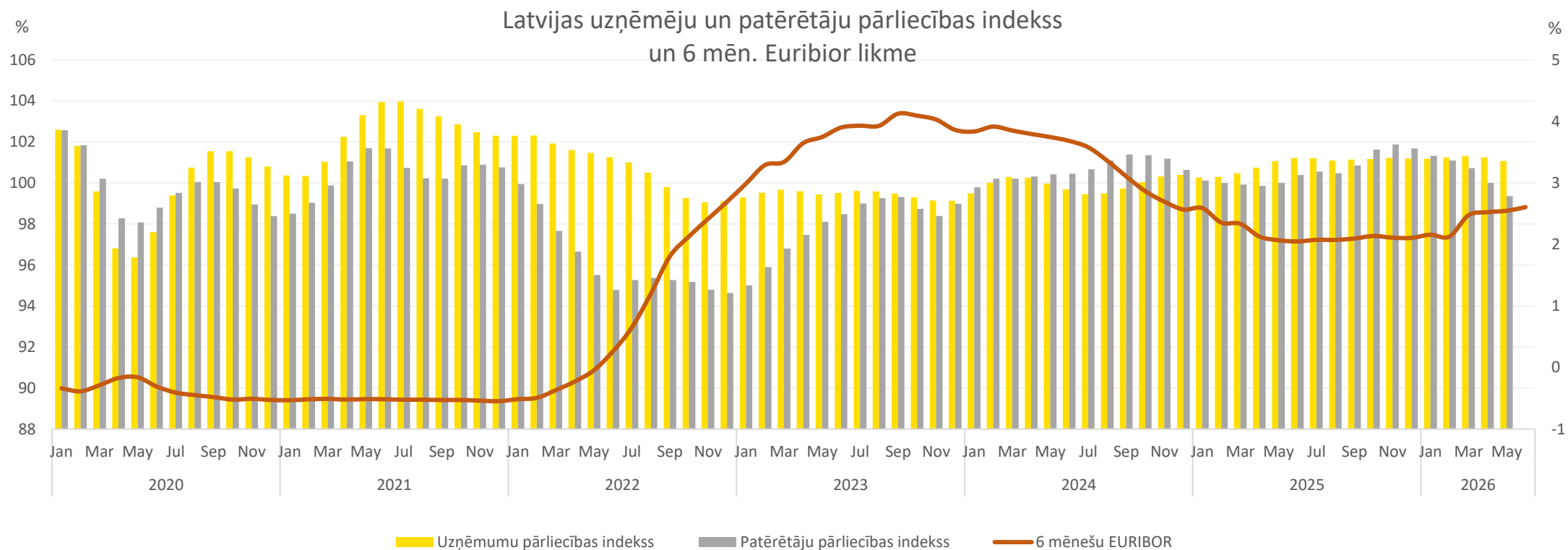
Tiešo ārvalstu investīciju atlikums operāciju ar nekustamo īpašumu nozarē pēdējo gadu laikā saglabājas relatīvi stabils, norādot uz investoru ilgtermiņa uzticēšanos Latvijas tirgum. Lai gan jaunu investīciju apjoms nav strauji pieaudzis, būtiska kapitāla aizplūšana nav novērojama, kas uzskatāms par pozitīvu signālu salīdzinoši augstas ģeopolitiskās nenoteiktības apstākļos. Turpmāko investīciju dinamiku noteiks finansējuma izmaksas, ekonomiskās izaugsmes perspektīvas un investoru riska uztvere Baltijas reģionā. Lauksaimniecības, mežsaimniecības un zivsaimniecības nozare ir piedzīvojusi straujāku pieaugumu – investīciju apjoms no aptuveni 760 miljoniem 2021. gada sākumā pieaudzis līdz nedaudz virs 1,6 miljardam eiro 2026. gadā, norādot uz investoru pastiprinātu interesi un nozares attīstību. Savukārt būvniecības nozarē investīciju apjoms bijis viszemākais un salīdzinoši nemainīgs, svārstoties aptuveni starp 400 un 450 miljoniem eiro. Kopumā dati liecina par relatīvi nemainīgu investīciju struktūru Latvijā, kur dominē nekustamā īpašuma sektors, bet iezīmējas arī pozitīva tendence lauksaimniecības un saistīto nozaru attīstībā.

Kā mainās vidējās svērtās procentu likmes nefinanšu sabiedrībām?

Nefinanšu sabiedrībām izsniegto kredītu vidējās svērtās procentu likmes

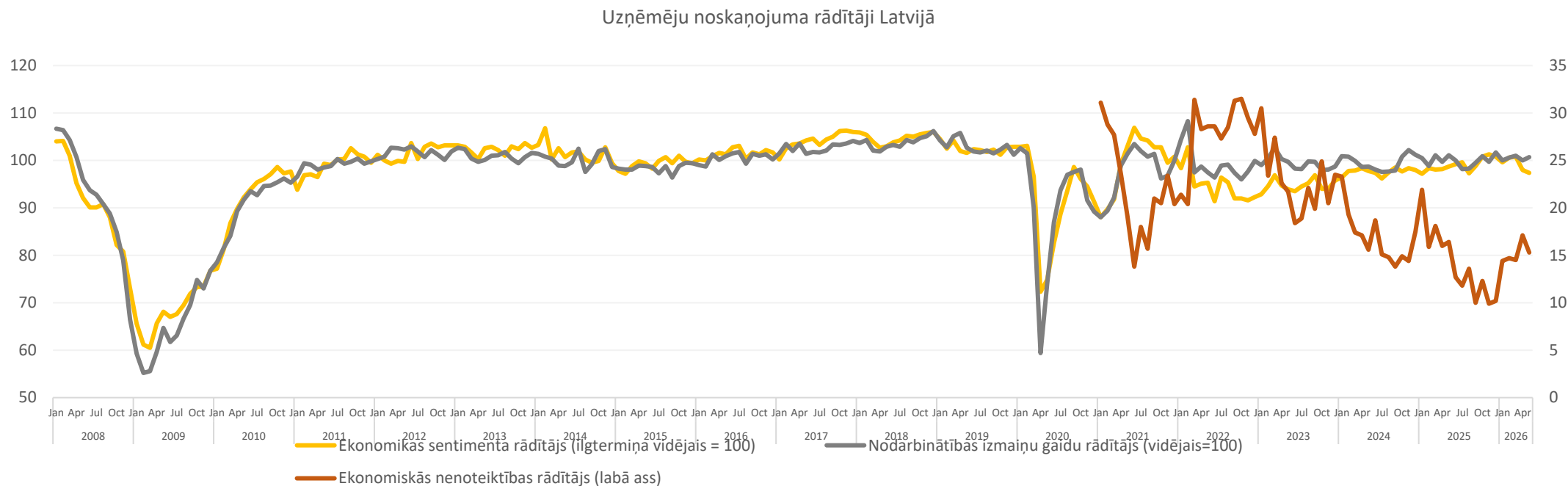


Patērētāji izrādījušies jūtīgāki pret Euribor likmes izmaiņām



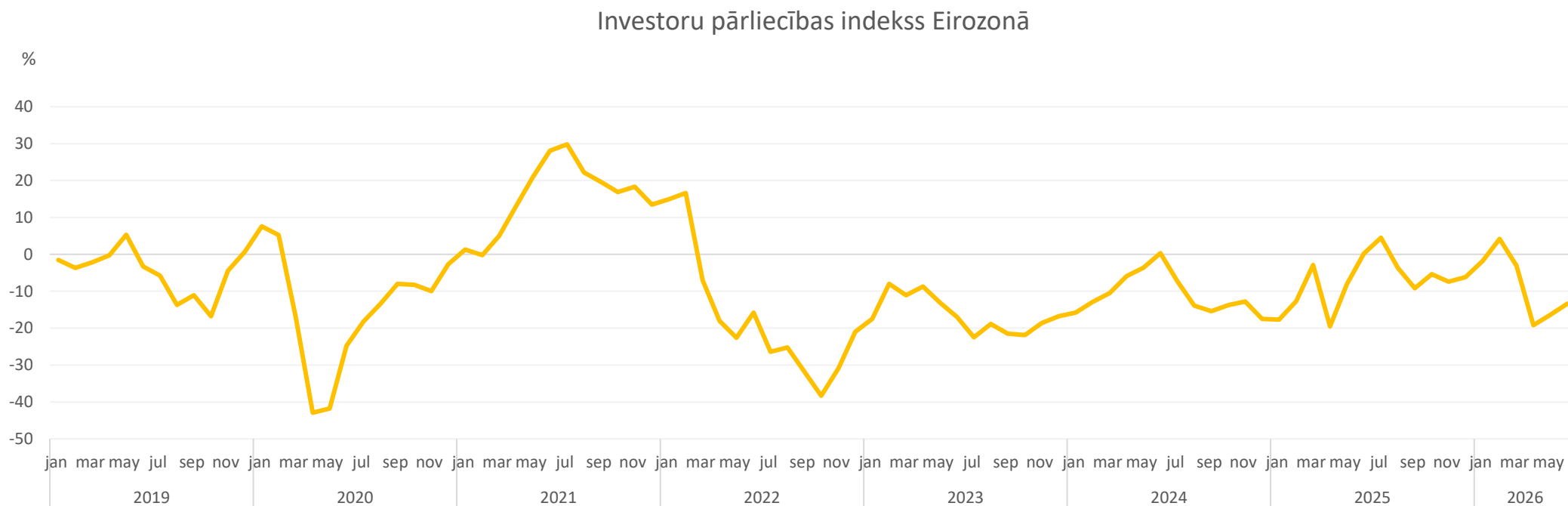
Uzņēmēju noskaņojums 2026. gada sākumā saglabājas salīdzinoši stabils, savukārt patērētāju pārliecība joprojām ir jutīgāka pret procentu likmju un ģeopolitiskās situācijas izmaiņām. Pēc Euribor likmju samazināšanās abu rādītāju dinamika uzlabojās, tomēr situācijas saasināšanās Tuvajos Austrumos atkal palielina nenoteiktību. Tas var kavēt investīciju lēmumu pieņemšanu un ietekmēt uzņēmumu paplašināšanās plānus, vienlaikus saglabājot piesardzīgu pieprasījumu komercplatību tirgū.

Ekonomikas sentimenta rādītājs pēdējos gados nepārsniedz 100 punktu līmeni. Tam ir bijis pamats.



Ekonomikas sentimenta rādītājs vairākus gadus saglabājas zem ilgtermiņa vidējā līmeņa, atspoguļojot piesardzīgu uzņēmēju un patērētāju vērtējumu par ekonomikas perspektīvām. Vienlaikus ekonomiskās nenoteiktības indekss pēc iepriekšējo gadu maksimumiem pakāpeniski samazinājās, lai gan joprojām saglabājas paaugstināts salīdzinājumā ar pirmspandēmijas periodu. Tas nozīmē, ka uzņēmumi turpina investēt selektīvi, priekšroku dodot projektiem ar stabilu naudas plūsmu, augstu energoefektivitāti un zemāku riska profilu.

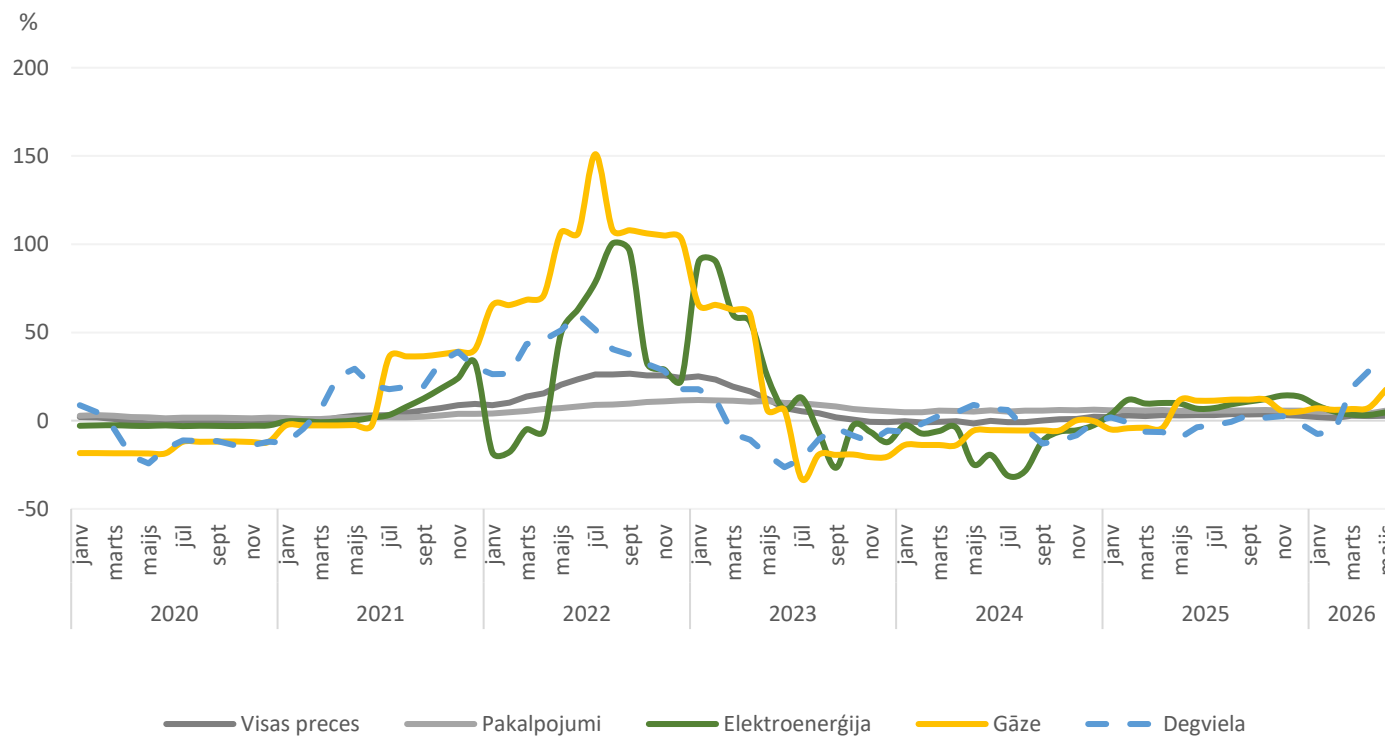
■ Eirozonas investoru noskaņojums: krīzes, kritumi un stabilizācija



Investoru pārliecība Eirozonā pēdējos 7 gados bijusi mainīga. 2019. gads bija salīdzinoši stabils, bet 2020. gadā sekoja straujš indeksa kritums Covid-19 iespaidā. Līdz ar pandēmijas ierobežošanu, vakcīnu parādīšanos un ierobežojumu samazināšanos līdz 2021. gada vidum šis indekss atkal pakāpeniski pieauga. Samazinājums atkal bija vērojams 2022. gadā kara Ukrainā un pieaugošo elektroenerģijas cenu dēļ. Kopš 2023. gada investoru pārliecības indekss bijis mazāk svārstīgs un uzrādījis lēnu, bet augšupejošu tendenci, 2025. gada vidū pārsniedzot nulles rādītāju.

Cenu indeksi

Cenu izmaiņas Latvijā (% pret iepriekšējā gada atbilstošo periodu)

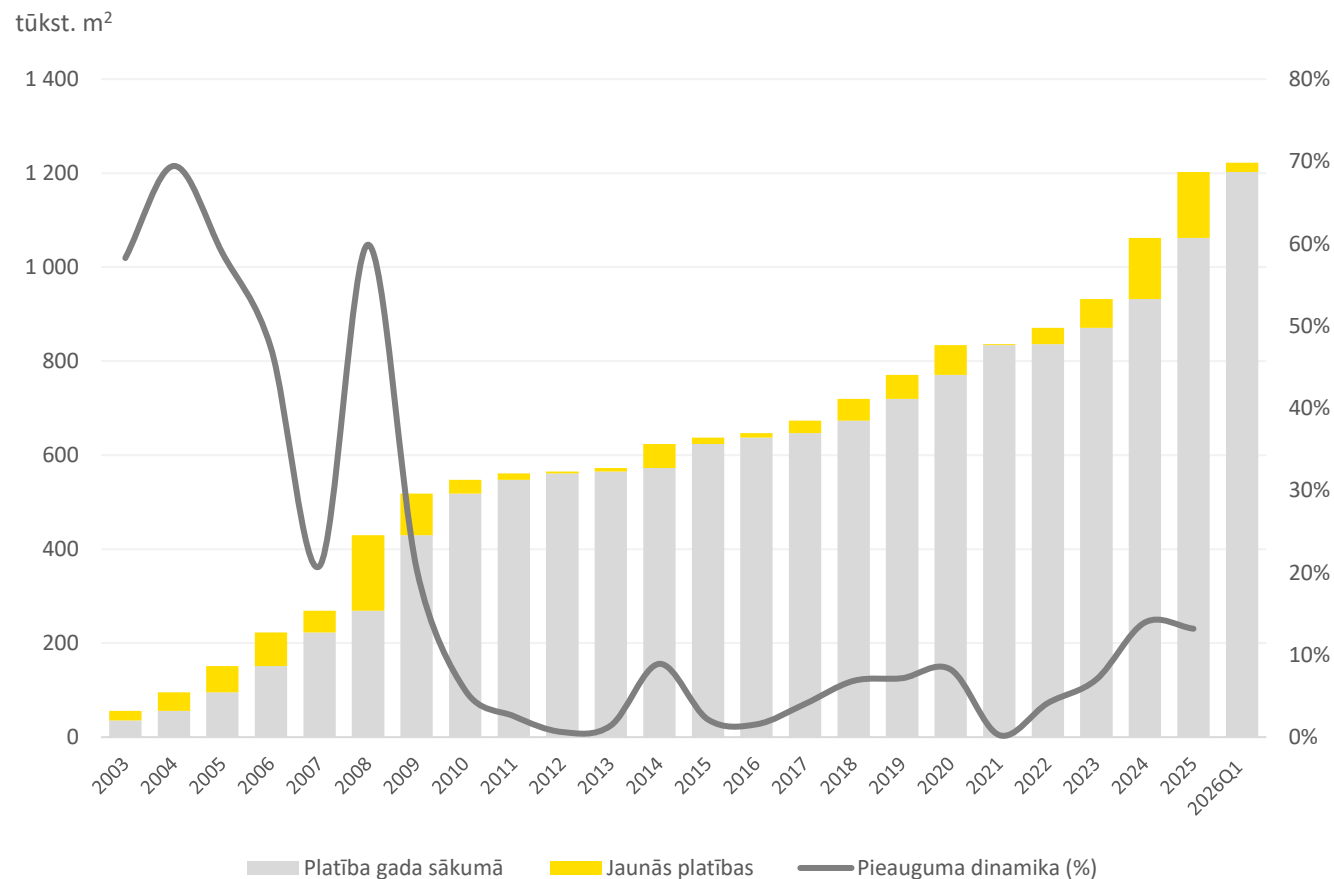


Avots: CSP

Pēc enerģijas cenu šoka inflācijas struktūra Latvijā ir būtiski mainījusies. Elektroenerģijas un dabasgāzes cenu svārstības kļuvušas ievērojami mērenākas, savukārt pakalpojumu cenu pieaugums saglabājas noturīgs darba samaksas kāpuma ietekmē. Vienlaikus ģeopolitiskā situācija Tuvajos Austrumos jau radījusi degvielas cenu pieauguma riskus, kas nākamajos mēnešos var atjaunot inflācijas spiedienu. Komercīpašumu tirgū tas nozīmē iespējamu ekspluatācijas izmaksu pieaugumu un lielāku uzmanību energoefektivitātei gan no nomnieku, gan investoru puses.

BIROJU PLATĪBAS

Biroju platību dinamika



2025. gada 4. ceturksnī - 2026. gada 1. ceturksnī ekspluatācijā nodotās jaunās platības:

- Pēc pārbūves tika nodota ekspluatācijā administratīvā ēka Citadeles ielā 7, Rīgā. Ēka ir celta 1775. gadā, un tai ir noteikts Kultūrvēsturiski ļoti vērtīgas ēkas statuss. Ēkas platība ir 1207 m², būvdarbu pasūtītājs ir *Valsts nekustamie īpašumi*.
- Aktīvā fāzē atrodas Igaunijas nekustamā īpašuma attīstītāja *Reterra* jaunās biroju ēkas *Lāčplēša Plaza* būvniecība Rīgā, Lāčplēša ielā 76. Šobrīd vairāk nekā 75% telpu jau ir iznomātas. Biroju ēka tiek celta Rīgas vēsturiskajā industriālajā rajonā, kur agrāk atradās līmes un korķa fabrika. Ēkas pabeigšana plānota 2026. gada vasarā. Četru stāvu biroju ēkas kopējā platība būs 1 617 m², no kuriem 405 m² paredzēti tirdzniecības telpām un 1 212 m² biroju vajadzībām.
- Pēc pārbūves tika nodota ekspluatācijā ēka Vecrīgā, Vecpilsētas ielā 7. Ēka ir celta 1905. gadā kā noliktava. Ēkas platība ir 725 m², būvdarbu pasūtītājs ir *Valsts nekustamie īpašumi*.



2025. gada 4. ceturksnī - 2026. gada 1. ceturksnī attīstības stadijā esošās platības:

- Ir apstiprināti projektēšanas noteikumi biroju ēkas būvniecībai Rīgā, Kalnciema ielā 207. Ēkas platība ir 2552 m².
- Turpinās *Preses Nama Kvartāla* 1. kārtas A klases biroju ēkas būvniecība Balasta dambī 1 k-2, Rīgā. Tiek plānots, ka šīs ēkas būvniecība tiks pabeigta 2026. gadā. Projekta attīstības pirmajā kārtā top 11 stāvu augsts A klases biznesa centrs ar atvērta tipa plānojumu, vairāk nekā 26 000 m² platībā. Tāpat biznesa centrā atradīsies sporta zāle, restorāns un citi pakalpojumi. Nākamajos *Preses Nama Kvartāla* attīstības posmos paredzēta papildu biroju ēku, viesnīcas vai dzīvojamo telpu izbūve, kā arī, iespējams, skolas vai medicīnas iestādes izveide.

Ieceres:

- Ir apstiprināta biroju ēkas būvniecības iecere Rīgā, Hanzas ielā 16A. Ēkas projektētā platība ir 16 000 m², projekta attīstītājs ir *Pillar Development*.
- Ir apstiprināta biroju ēkas būvniecības iecere Mārupē, Lielā ielā 74.



Lielākie darījumi:

- Vienam no *Merito* pārvaldītājiem NĪ investīciju fondiem *SK21* par 5,88 milj. eiro tika pārdota biroja ēka ar zemi (projektēšanas sabiedrību ēka) Skolas ielā 21, Rīgā. Ēku kopplatība 9196,2 m², zemes platība 2068 m².
- Par 1,57 milj. eiro *Epic Capital Investments* iegādājās 1938. gadā celto piecu stāvu biroju ēku ar zemi Vaļņu ielā 32, Vecrīgā, *Valsts nekustamie īpašumi* rīkotajā izsolē ar sākuma cenu 1,37 milj. eiro. Ēku kopplatība 1954,3 m², zemes platība 607 m².
- Par 1,04 milj. eiro *NTC investīcijas* iegādājās biroju ēku ar zemi Pils ielā 21, Vecrīgā, *Valsts nekustamie īpašumi* otrreiz rīkotajā izsolē ar sākuma cenu 1,03 milj. eiro. Ēku kopplatība 1214 m², zemes platība 506 m².
- Izsolē par 507,8 tūkst. eiro pārdots bijušais mācību korpuss Ezermalas ielā 6 k-4, Čiekurkalnā, Rīgā – liels zemes gabals ar divām sliktā stāvoklī esošām būvēm. Iepriekš iegādāts no valsts 2017. gadā par 761,2 tūkst. eiro. Pircējs ir *Renaissance Construction Group*. Ēku kopplatība 9900,9 m², zemes platība 18324 m².
- Par 2,27 milj. eiro *Lomonosoff* iegādājās *Valsts nekustamie īpašumi* rīkotajā izsolē bijušo Veselības inspekcijas ēku kompleksu Klijaņu ielā 7, Rīgā (sākuma cena bija 1,88 milj. eiro). Apbūve rekonstruējama. Ēku kopplatība 6381.8 m², zemes platība 5472 m².



Lielākie darījumi:

- Par 2,05 milj. eiro GZ77 īpašumā ieguva 1895. gadā celtās administratīvo ēku un skolas ēku ar zemi Brīvības gatvē 201 k-1, Rīgā, pie VEF teritorijas. Īpašums iepriekš pārdots pirms diviem gadiem par 100 tūkstošiem eiro mazāk, un, iespējams, šī darījuma puses ir saistītas. Ēku kopplatība 3831,7 m², zemes platība 8194 m².
- M1A par 1,35 milj. eiro iegādājās divstāvu biroja ēku Vesetas ielā 3, Rīgā. Ēku kopplatība 535.9 m², zemes kopplatība 757 m².
- Par 1,13 milj. eiro AIF INVEST 2 nopirka 1970. gadā celtu LU Bioloģijas institūta ēku kompleksu ar zemi Miera ielā 3, Salaspilī, *Valsts nekustamie īpašumi* rīkotajā izsolē (sākuma cena bija 760 tūkst. eiro). Apbūve rekonstruējama. Ēku kopplatība ir 10082 m² (5669.7 m² apmierinošā stāvoklī, pārējās jānojauc), zemes platība ir 6 ha.
- Par 2,26 milj. eiro KD5 iegādājās administratīvo ēku ar zemi Katrīnas ielā 5, Rīgā (pretī *Joker* klubam un netālu no *Riga Waterfront* iecerēm). Īpašums iepriekš pārdots 2018. gadā par 2,2 milj. eiro. Īpašums iegādāts pārbūvei par dzīvojamo ēku. Ēku kopplatība 3502,7 m², zemes platība 2104 m².

BIROJU TELPU KLASIFIKĀCIJA

Centrālais darījumu rajons (CDR)

- galvenais uzņēmējdarbības centrs pilsētā, ko raksturo biroju, veikalu un finanšu iestāžu piesātinājums;
- atlasīti rajoni: Skanste, Klusais centrs, Tuvais centrs, Ķīpsala, Āgenskalna līcis.

A klases biroji

- prestižas un augstas klases biroju telpas, kas atrodas labākajos biznesa rajonos;
- moderna arhitektūra un tehnoloģijas, augstākās klases ērtības (piemēram, sporta zāle un jumta dārzi), pārdomāts interjers;
- izcilās atrašanās vietas un plašo ērtību dēļ A klases birojos ir noteiktas augstākas nomas maksas.

B1 klases biroji

- labi uzturētas, kvalitatīvas darba telpas, taču ērtību līmenis nav tik augsts kā A klases birojiem;
- bieži atrodas iekārojamās, tuvu sasniedzamās lokācijās, bet ne vienmēr centrālā biznesa rajona centrā;
- pieejamas standarta ērtības, piemēram, lifti, gaisa kondicionēšana u.c.;
- populāra izvēle maziem un vidējiem uzņēmumiem, kas meklē profesionālu vidi, bet neizskata augstākās cenas variantus.

B2 klases biroji

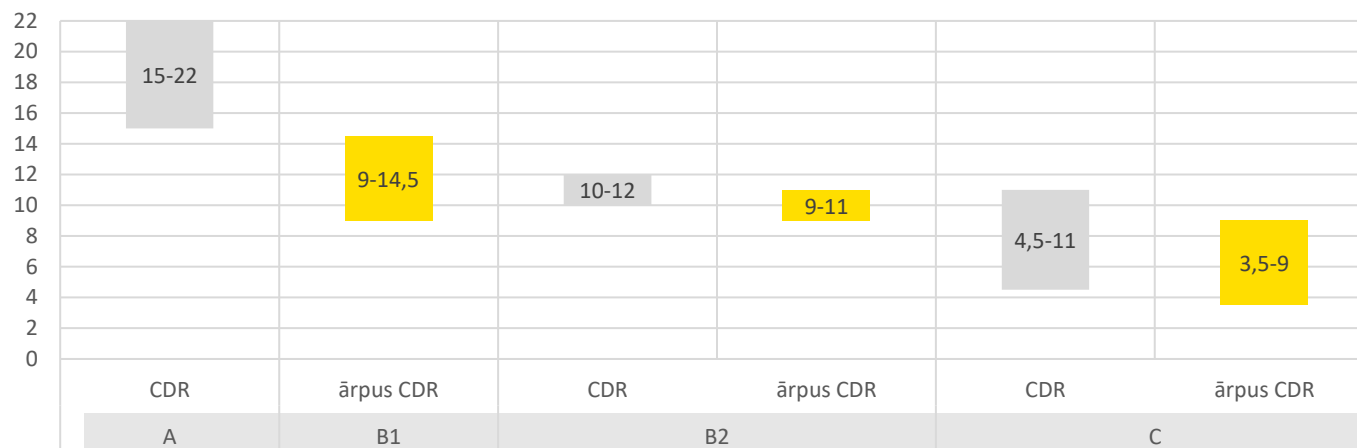
- parasti ir vecākas ēkas, kas ir renovētas/ atjaunotas, lai pielāgotos mūsdienu biroju vajadzībām;
- nodrošina apmierinošu vai labu darba vietu;
- tipiskāka izvēle uzņēmumiem, kas meklē funkcionālas biroja telpas ar zemākām izmaksām.

C klases biroji

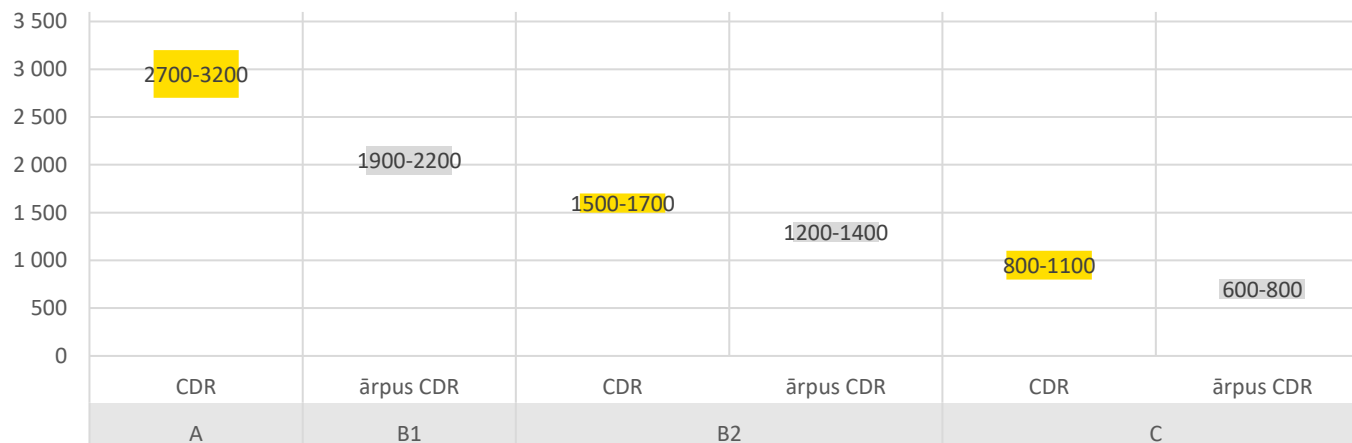
- visvienkāršākais un budžetam draudzīgākais variants;
- nereti atrodas mazāk pieprasītos rajonos ārpus centra;
- var trūkt dažu būtisku ērtību;
- piemēroti uzņēmumiem, kas meklē rentablu un finansiāli izdevīgu risinājumu savam biznesam;
- var kalpot kā biroja sākotnējā lokācija jauniem uzņēmumiem ar ierobežotiem resursiem.



Biroju platību nomas maksa mēnesī (EUR/m²)



Biroju platību pārdošanas cena (EUR/m²)



CDR – centra darījumu rajons



BIROJU SEGMENTS

Lielākie izaicinājumi saistīti ar jaunu, konkurētspējīgu, energoefektīvu A klases biroju ēku aizpildīšanu ar nomniekiem. To kopējais kvadrātmetru skaits, kas ienāk tirgū, ir ievērojams, turklāt kombinācijā ar paradumu maiņu un hibrīda darba modeļa popularizēšanos uzņēmumu kultūrā, situācija visiem iznomātājiem ir ļoti izaicinoša. Lielā piedāvājuma dēļ tirgu šobrīd neapšaubāmi var saukt par nomnieku tirgu - ir gana daudz piedāvājumu, no kā izvēlēties atbilstošāko ar vēlamajiem nosacījumiem.

Nereti "lielie nomnieki", izvēloties mainīt sava biroja atrašanās vietu, aiziet no telpām, kurām jaunu, līdzvērtīgu nomnieku atrast ir grūti. Ir interesanti novērot to, kas pakārtoti notiek ar B, C vai citām biroju platībām. Jau ir nostiprinājusies prakse transformēt maz pieprasītas biroju telpas un realizēt tās dzīvojamajā segmentā. Veiksmīgākie komercietelpu īpašnieki šobrīd ir tie, kas ir visatvērtākie līdz šim nebijušām idejām un gatavi meklēt risinājumus.

Paņēmieni, kas šobrīd veiksmīgi strādā tirgū:

1. Lielas platības nav tik bieži pieprasītas, tāpēc atsevišķos gadījumos ir vērts sadalīt tās mazākās telpās un iznomāt pa kabinetiem (kur tas ir tehniski iespējams). Ja kādreiz atsevišķs stāvs 1000 m² platībā varēja tikt izmantots kā birojs ar virkni kabinetiem, tad šobrīd šie kabineti bieži ir individuālas, dažādu uzņēmumu vienības, kas nereti koplieto labierīcības. Īpašniekam tas rada lielāku administratīvo slogu, taču rezultāts ir ienesīgāks. Līdz ar to lielākas telpas sadalīšana mazākos pilnvērtīgos birojos ar platību no 50-130m² ļauj to iznomāt ātrāk, nekā 400-800m² lielu platību.
2. Ir vērts parūpēties, lai ēkā būtu pieejamas telpas ar dažādiem lietošanas mērķiem, piešķirot daļai telpu, piemēram, ārstniecības vai veselības aprūpes iestāžu telpu grupas kodu, jo tas ievērojami paātrina telpu iznomāšanu. Parasti šis kods tiek noformēts konkrētam stāvam, kas ļauj apvienot dažādus ar veselības nozari saistītus uzņēmumus, kuru sinerģija ēkai rada papildu pievienoto vērtību, jo ir ērta tās lietotājiem. Ir pieprasījums arī pēc telpām ar izglītības iestāžu telpu grupas kodu, ko meklē privātie bērnu dārzi vai skoliņas.

Anda Locāne

NĪ darījumu vadītāja



BIROJU SEGMENTS

3. Īpašnieku gatavība pielāgot platības konkrētam nomniekam un/vai iniciatīva nodrošināt gala apdari arī bez nomnieka stimulē ātrāku iznomāšanu.
4. Nomnieki no īpašniekiem sagaida lielākas atlaides vai citus pretimnākšanas labumus. Tie īpašnieki, kas ir gatavi piekāpties vienā vai otrā virzienā, arī iegūst lojālu nomnieku ilgtermiņā.
5. Īpašnieka ieguldījumi īpašumā, lai kādas klases tas būtu, nes rezultātu, un jebkādi labbūtības veicināšanas pasākumi vai lietotāju pieredzes uzlabošanas projekti tiek novērtēti no nomnieku puses. Līdz ar A klases modernizācijas līmeni kopējā tirgus latīņa aug, jo arī citās ēkās tiek sagaidīts augstāka līmeņa serviss. Piemēram, elektroauto uzlādes iespējas, augsta energoefektivitāte, gaisa kvalitāte un virkne papildu servisu.
6. Zīmīgi arī tas, ka ēkas ar salīdzinoši augstiem uzturēšanas vai komunālo pakalpojumu izdevumiem nespēs konkurēt pat ar zemu nomas maksu. Nomnieki rūpīgi iepazīstas ar visiem iespējamiem maksājumiem, lai novērstu negaidītus nepatīkamus izdevumus nākotnē.

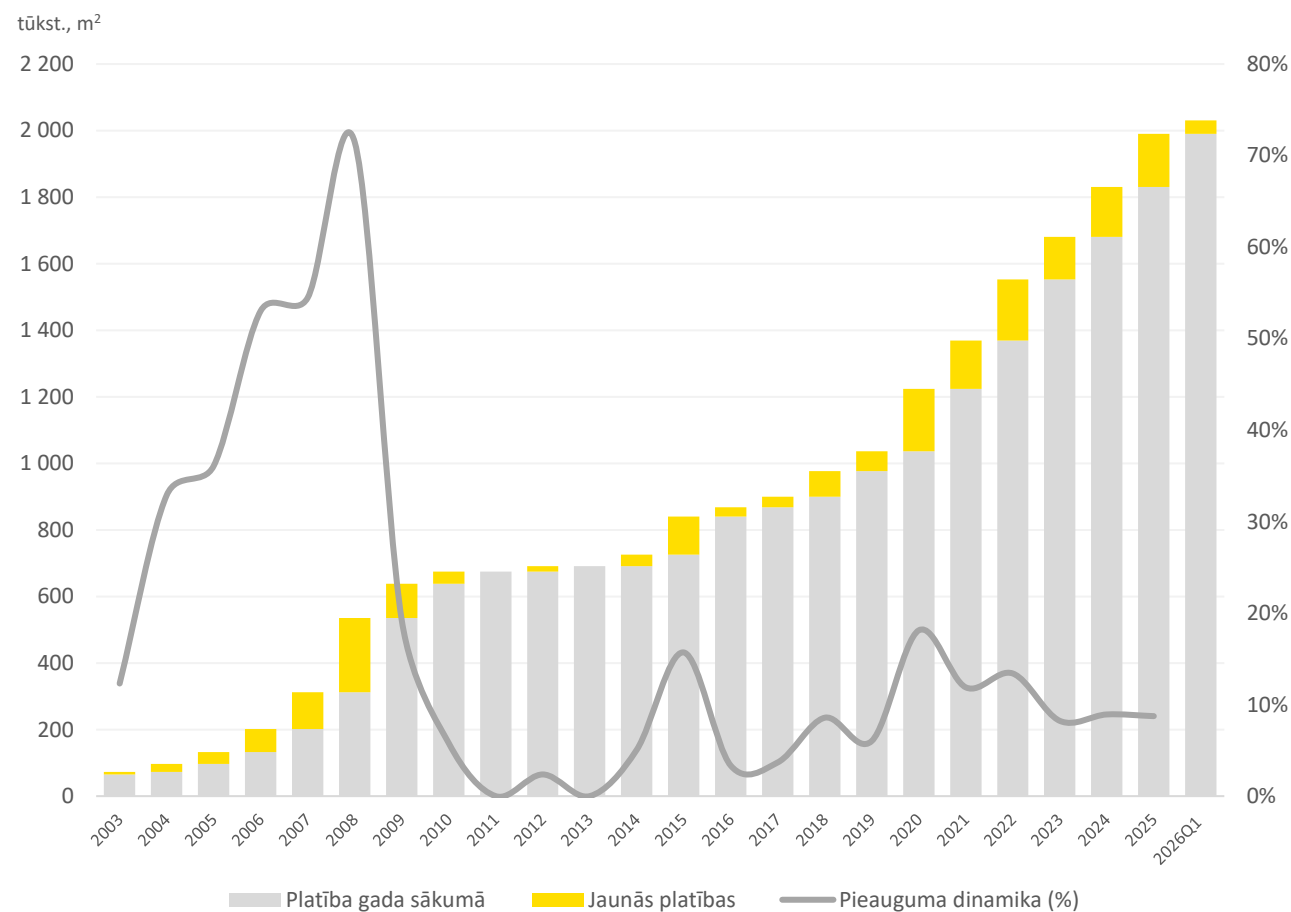
Atsevišķos gadījumos mēdz būt pieprasījums pēc lielākām platībām (arī 1000-3000m²), un arī tādu platību piedāvājums joprojām tirgū ir gana plašs. Tie var būt gan lielāki uzņēmumi, gan tādi, kam pēc darbinieku darba vietu skaita pietiktu ar krietni mazākām telpām, bet kas izmanto izdevību biroju telpas nomāt ne tik jaunā ēkā, bet par izdevīgāku cenu un lielo platību pārvērst par interaktīvu koplietošanas telpu, veicinot darbinieku piesaisti uzņēmumam. Piemēram, jogas nodarbību organizēšana, sporta zāles ierīkošana, “kinozāle” filmu, pārraižu vai prezentāciju kopīgai skatīšanai, lielas virtuves zonas ikdienišķākām kopā sanāksnām un visu, ko tik radoši var iedomāties. Katrā ziņā, izpratne par biroju kā darba telpu ir mainījusies, un tā ir iespēja un izaicinājums vienlaicīgi.

Anda Locāne
NĪ darījumu vadītāja



INDUSTRIĀLĀS PLATĪBAS

Industriālo telpu platību dinamika



2025. gada 4. ceturksnī - 2026. gada 1. ceturksnī ekspluatācijā nodotās jaunās platības:

- *NORDSPACE* viedo noliktavu komplekss Rīgā, Lubānas ielā 133A, ar kopējo platību 3 194 m². Kompleksā izbūvētās noliktavu telpas ir aprīkotas ar videonovērošanas sistēmu, individuālu komunālo pakalpojumu uzskaiti, kā arī durvju attālinātās piekļuves sistēmu, kas nodrošina telpu pārvaldību ar viedtālruni.
- Tehniskās apskates stacijas ēkas ar kopējo platību 2159 m² Rīgā, Latgales ielā 456B. Objekta īpašnieks ir SIA *AUTESTS*.
- SIA *TILTS* noliktavas ēka Rīgā, Spilves ielā 18, ar kopējo platību 3 156 m². SIA *TILTS* specializējas tiltu, estakāžu un tuneļu celtniecībā un rekonstrukcijā, kā arī citu inženiertehnisko būvju būvniecībā uz autoceļiem un dzelzceļa infrastruktūrā. Noliktavas ēka uzcelta uzņēmuma pašu vajadzībām.
- SIA *VITA Markets* (veikalu tīkls, kas darbojas ar ELVI zīmolu) noliktavas telpas ar platību 1 565 m² un biroju ēka ar platību 931 m² Siguldā, Lauku ielā 6.
- Noliktava *Vismaņos*, paplašinot *PICHE* Mārupes Parku (noliktavas platība ir 29663 m²).
- Pēc pārbūves vieglās ražošanas ēka Rīgā, Vienības gatvē 11. Papildu uzbūvētā platība ir 3 885 m². Attīstītājs ir *VGP*.
- Būvķīmijas ražotāja *Tenachem* (Beļģijas *Soudal Group* meitas uzņēmums) noliktava un biroju ēka Dobelē, Spodrības ielā 1A. Apbūves platība 7665 m². Objekta izveidē ieguldīti 8,6 milj. eiro.
- *Balticovo* ražošanas ēka ar noliktavu īpašumā "Vistas", Iecavas pagastā, Bauskas novadā. Ēkas kopējā platība ir 8199 m².



2025. gada 4. ceturksnī - 2026. gada 1. ceturksnī attīstības stadijā esošās platības:

- Uzsākta *VGP Park Dreiliņi* noliktavu kompleksa būvniecība Rīgā, Ēvalda Valtera ielā 40, ar kopējo projektēto platību 34740 m². Projekts paredz trīs mūsdienīgu noliktavu ēku būvniecību (A 15 344 m², B 5 895 m², C 10 899 m²) ar integrētām divstāvu biroju telpām.
- Uzsākta uzņēmuma *Hansa Flex* ražotnes, servisa un biroja ēkas būvniecība Rīgā, Ilzenes ielā 32. Ēkas projektēta platība ir 2268 m².

Ieceres:

- Apstiprināta industriālā parka *VGP Park Riga Airport* būvniecības iecere Mūkupurva ielā 1 / Grenču ielā 2. Plānots uzbūvēt trīs noliktavu ēkas (A, B un C) ar kopējo apbūves platību ~ 24 500 m². Ir iesniegta *VGP* industriālā parka būvniecības iecere "Rūjas" un "Rūjas 1" teritorijās, Ķekavas pagastā. Apbūves projektētā platība ir aptuveni 45 000 m². *VGP* ir visā Eiropā strādājošs augstas kvalitātes loģistikas un industriālā nekustamā īpašuma īpašnieks, pārvaldītājs un attīstītājs.
- Publiskās apspriešanas stadijā atrodas būvniecības iecere *NEXT PARK* vieglās rūpniecības uzņēmumu un noliktavu ēkai ar birojiem un sporta telpām Rīgā, Rembates ielā 1 (starp Rembates, Dzelzavas un Dzilas ielām). Projektētā platība ir aptuveni 28 400 m². Projekta attīstītājs ir *PICHE*.
- Apstiprināta būvniecības iecere noliktavas ēkas ar biroja telpām būvniecībai Rīgā, Rumbulā, Latgales ielā 487. Ēkas projektētā platība ir 15800 m². Projekta attīstītājs ir *SIRIN*.
- Apstiprināta būvniecības iecere noliktavas / loģistikas centra būvniecībai Rīgā, Dzelzavas ielā 129. Ēkas projektētā platība ir ap 16 000 m².



Lielākie darījumi:

- Par 7,58 milj. eiro (533 EUR/m²) *Lietas MD* nopirka noliktavu kompleksu ar zemi Dzirciema ielā 119B, 199D, 123, Rīgā. Darījumā iesaistīti četri nekustamie īpašumi kā kopums. Ēku kopplatība ir 14 220,3 m², zemes platība ir 2,2 ha.
- Par 3,33 milj. eiro (1107 EUR/m²) *HPJ* nopirka ēkas ar zemi Ceļāres 1, Spilvē, Babītes pagastā. Pircējs ir dārza un meža tehnikas uzņēmuma *Sīls* saistītais uzņēmums. Īpašums bija publiskā piedāvājumā kopš 2023. gada ar sākuma cenu 3,5 milj. eiro. Ēku kopplatība ir 3010,6 m², Zemes platība ir 1,55 ha.
- Par 995 tūkst. eiro (186 EUR/m²) Lietuvas uzņēmumam *Lestena* pārdota *Altum* publiskā izolē pārņemta zivju audzētava *Spurēni*, Inešu pagastā, Cēsu novodā. 2018. gadā atklātajā cehā (kura izveides kopējās izmaksas publiski minētas kā 3,7 milj. eiro) tika audzēti sami, stores un zandarti. Ēku kopplatība ir 5343 m², zemes platība ir 4,46 ha.
- Uzņēmumam *Alvente* par 950 tūkst. eiro (374 EUR/m²) pārdota zeme ar sliktā tehniskā stāvoklī esošu ražošanas apbūvi Viskaļu ielā 43, Rīgā. Ēku kopplatība ir 2542 m², zemes platība ir 1,23 ha.
- Par 900 tūkst. eiro (260 EUR/m²) ir realizēts ražošanas objekts Iecavā, "Bucenieki". Publiskā piedāvājumā objekts jau bija kopš 2021. gada, pēdējā piedāvātā cena bija 1 milj. eiro. Pircējs ir SIA *Bouwart Timber Frame Houses*. Ēku kopplatība ir 3450 m², zemes platība ir 2,28 ha.
- Par 630 tūkst. eiro (716 EUR/m²) uzņēmumam AK *Elektro* ir pārdotas 5598/21173 domājamās daļas no komercīpašuma Katlakalnā, Ķekavas novadā (biroju ēkas ar noliktavu). Piedāvājumā kopš 2024. gada sākuma ar starta cenu 980 tūkst. eiro. Ēku kopplatība ir 880 m², zemes platība ir 5598 m².

**Lielākie darījumi:**

- Salaspils pagastā *Lielrūķi* pārdota padomju gados būvēta kokapstrādes darbnīca par 600 tūkst. eiro (76 EUR/m²). Pircējs ir *Timber Estate*. Ēku kopplatība ir 7928 m², zemes platība ir 4,17 ha.
- Par 435 tūkst. eiro (74 EUR/m²) uzņēmums *DVL Serviss* iegādājās 1975. gadā celtas noliktavas ēkas ar zemi Mazā Rencēnu ielā 10 (Šķirotavā), Rīgā. Ēku kopplatība ir 5900 m², zemes platība ir 14916 m².
- Par 9 milj. eiro ir pārdota *EfTEN Capital* loģistikas ēka 12127 m² ar 5,59 ha lielu zemesgabalu Krustpils ielā 31, Rīgā. Īpašums ir pilnībā iznomāts DSV – *Global Transport and Logistics* – starptautiskam transporta un loģistikas uzņēmumam. Darījums veikts ar vietējo kapitālu kā kapitāldaļu iegāde.
- *Kurzemes Gaļsaimnieka* saistītais uzņēmums *KG Food* par 2,35 milj. eiro (645,5 EUR/m²) iegādājās 2015.gadā celto biroju un noliktavas ēku ar zemi Robežnieku ielā 7, Mārupē. Ēku kopplatība - 3640 m², zemes platība - 12000 m².
- Par 400 tūkst. eiro (79 EUR/m²) pārdotas rekonstruējamas, ilgstoši neizmantotas ražošanas ēkas Ģenerāļa Baloža ielā 50, Liepājā. Pircēji ir *SIA AVKER* un *TEMPA*. Zeme nav īpašumā. Ēku kopplatība ir 5 073 m².
- Par 537 tūkst. eiro (67 EUR/m²) fiziska persona iegādājās domājamās daļas no rūpnieciskās ražošanas un biroja ēku īpašuma G. Zemgala gatvē 77 k-1, Rīgā. Ēku proporcionālās daļas kopplatība ir 8048 m², zemes proporcionālās daļas kopplatība ir 10768 m².



- Par 1,35 milj. eiro *EcoHeat Technologies* iegādājās ražošanas objektu Rubeņu ceļā 2B, 2C, 2K, Jelgavā. Publiskā piedāvājumā kopš 2024. gada par cenu 1,4 milj. eiro. Īpašuma teritorijā izveidots laukums ar betona balstiem ražošanas vajadzībām. Ēku kopplatība 3237 m², zemes platība 16792 m².

- Publiskā izsolē Latvijas pilsonim par 1,51 milj. eiro (177 EUR/m²) pārdota akumulatoru pārstrādes uzņēmumam *EcoLead* piederošā rekonstruēta padomju gados būvēta ražošanas ēka ar zemi Jelgavas ielā 21, Kalnciemā. Izsoles sākumcena bija noteikta 1,01 milj. eiro. Ēku kopplatība ir 8515 m², zemes platība ir 17803 m².

- Par 3,28 milj. eiro *Riga Waterfront Development* izpērk bijušo *Sadales Tīkls* zemi un pirmskara un padomju laika administratīvās un elektroapgādes būves Andrejostas ielā 19, Rīgā. Ēku kopplatība ir 3318 m², zemes platība ir 8329 m².

- Par 4 milj. eiro (597 EUR/m²) K28 nopirka neapbūvētas zemes vienības Emiļa Melngaiļa ielā 1, Rīgā. Zemes kopplatība ir 0,669 ha.

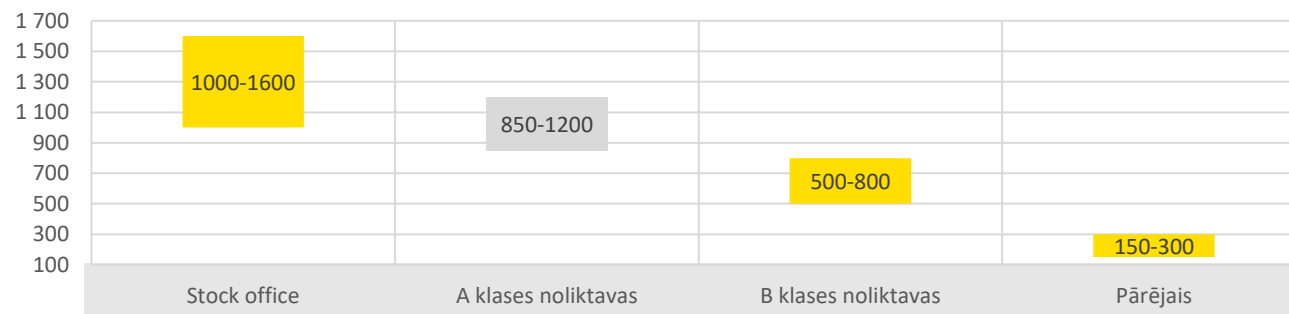
- Par 600 tūkst. eiro (440 EUR/m²) *BMG Construction T777J* iegādājās rūpnieciskās ražošanas ēku Tēraudlietuves ielā 23, Rīgā (Čiekurkalna industriālajā teritorijā). Ēku kopplatība ir 1366 m², bez zemes īpašumā.

- Par 2 milj. eiro (430 EUR/m²) metālapstrādes uzņēmums *MG Industry* iegādājās rūpnieciskās ražošanas ēku Neretas ielā 3, industriālā teritorijā Jelgavā. Pircējs darbojas teritorijā ar 9 ārvalstu investoriem. Īpašums iepriekš bija pārdots 2020. gadā par 300 tūkst. eiro. Ēku kopplatība ir 4644 m², zemes platība ir 17733 m².

Industriālo telpu nomas maksa mēnesī (EUR/m²)



Industriālo telpu pārdošanas cena (EUR/m²)



A klases noliktavas

- augstākā līmeņa telpas, kas paredzētas efektivitātei un funkcionalitātei;
- moderna konstrukcija, plašas uzglabāšanas telpas, modernas loģistikas pārvaldības tehnoloģijas, augsti griesti u.c.
- parasti atrodas stratēģiski svarīgās vietās ar ērtiem transporta savienojumiem.

B klases noliktavas

- praktiskas un funkcionālas, taču tajās var trūkt dažu modernāko funkciju, kas raksturīgas A klases noliktavām;
- nodrošina vienkāršākās noliktavu vajadzības;
- atrodas stratēģiski mazāk izdevīgās lokācijās.



INDUSTRIĀLIE OBJEKTI

Kopumā pieprasījums pēc industriālajām telpām saglabājas līdzīgs iepriekšējam pusgadam, taču nomnieki kļuvuši prasīgāki attiecībā uz telpu kvalitāti. Priekšroka tiek dota sakārtotām, funkcionālām un tehniski piemērotām telpām, kurās iespējams uzsākt darbību bez būtiskiem papildu ieguldījumiem. Savukārt noliktavu un vieglās ražošanas telpas, kurām nepieciešami ieguldījumi komunikācijās vai remontā, kļūst arvien grūtāk iznomāt, un arī zemāka nomas maksa ne vienmēr kompensē to nepietiekamo kvalitāti.

Tirgus pieredze liecina, ka pieprasījumu lielā mērā nosaka telpu stāvoklis un praktiskums, nevis cena. Īpašnieki nereti piedāvā izdevīgākus nomas nosacījumus vai līdzfinansē telpu pielāgošanu, tomēr tas ne vienmēr veicina ātru nomnieku piesaisti. Vienlaikus kvalitātes, sakārtotas telpas tirgū ilgstoši neuzkavējas.

Visaugstākais pieprasījums saglabājas pēc 200-500 m² lielām noliktavu un vieglās ražošanas telpām ar nomas maksu aptuveni 5-6 EUR/m², kur iespējams apvienot noliktavas, darbnīcas, vieglās ražošanas un biroja funkcijas. Īpaši pieprasītas ir šādas telpas Purvciema, Dārziņu apkaimēs un Braslas ielas apkārtnē, kur kvalitatīvs piedāvājums joprojām ir ierobežots.

Pieaug arī uzņēmumu prasības attiecībā uz darba vidi un ekspluatācijas izmaksām. Finansiāli spēcīgāki uzņēmumi arvien biežāk izvēlas modernas, energoefektīvas un profesionāli apsaimniekotas telpas, savukārt vecākajos industriālajos objektos koncentrējas mazāki uzņēmumi ar ierobežotām investīciju iespējām. Līdz ar to jaunie loģistikas un ražošanas kompleksi kļūst konkurētspējīgāki, bet vecākiem objektiem ar zemāku nomas maksu vien vairs nepietiek, lai saglabātu pievilcību tirgū.

Ernests Rubīns

Jaunākais nekustamo īpašumu
darījumu vadītājs



MAZUMTIRDZNIECĪBAS PLATĪBAS

Mazumtirdzniecību telpu platību dinamika



2025. gada 4. ceturksnī - 2026. gada 1. ceturksnī ekspluatācijā nodotās jaunās platības:

- *ELVI* veikals Baldonē, Pilskalna ielā 5 (992 m²). Veikala būvniecībā investēti aptuveni 2 miljoni eiro.
- *TOP* veikals Liepājā, Pulkveža Brieža ielā 11 (843 m²). Veikala izveidē investēti 1,5 miljoni eiro.
- *Maxima* veikals Rīgā, Stirnu ielā 25 (27000 m²).

Ekspluatācijā nodoti *LIDL* veikali:

- Lāčplēša ielā 76, Rīgā. Ēkas platība 4764 m².
- Zaļajā ielā 5, Bauskā. Ēkas platība 2227 m².

Ekspluatācijā nodoti *RIMI* veikali:

- Lambertu ielā 35, Mārupē. Ēkas platība 2088 m². Veikala izveidē investēti gandrīz 6 miljoni eiro.
- Kalēju ielā 7, Smiltēnē. Ēkas platība 2289 m².
- Peldu ielā 2, Ikšķilē. Ēkas platība 2420 m². Investēti vairāk nekā 6 miljoni eiro.



2025. gada 4. ceturksnī - 2026. gada 1. ceturksnī ekspluatācijā nodotās jaunās platības:

- Tirdzniecības komplekss Rīgā, Imantā, Anniņmuižas bulvārī 40A. Ēkas platība pēc pārbūves ir 5742 m². Pārbūves galvenie akcenti bija tirdzniecības telpu paplašinājums, galvenās ieejas pārvietošana, kāpņu un lifta integrācija ērtai piekļuvei otrajam stāvam, kā arī fasāžu un jumta atjaunošana.
- *HANSA FLEX* tirdzniecības ēka Jelgavā, Rīgas ielā 7. Ēka ir būvēta uzņēmuma komercdarbības nodrošināšanai. Ēkas platība ir 1107 m².
- *Porsche* autosalons Kārļa Ulmaņa gatvē 96 (pie lidostas viadukta).

2025. gada 4. ceturksnī - 2026. gada 1. ceturksnī attīstības stadijā esošās platības:

- Uzsākta *JYSK* veikala būvniecība Rīgā, Stirnu ielā 27.
- Uzsākta *CITRO* veikala būvniecība Saldū, Kuldīgas ielā 1A. Ēkas projektētā platība ir 875 m².
- Uzsākta tirdzniecības ēkas ar biroju platībām būvniecība Rīgā, Ziepniekkalna ielā 29. Ēkas projektētā platība ir 8 834 m².



2025. gada 4. ceturksnī - 2026. gada 1. ceturksnī attīstības stadijā esošās platības:

- Uzsākta tirdzniecības centra *Spice Home* rekonstrukcija, kas paredz būtiskas pārmaiņas centra plānojumā un interjera atjaunošanu. Projekta ietvaros tiks pārbūvēta 12000 m² platība, un kopējās investīcijas sasniegs 11 milj. eiro. Rekonstrukcijas darbi norisināsies, nepārtraucot centra darbību.
- Ir uzsākta *LIDL* veikala būvniecība Rīgā, Nīcgales iela 35. Plānotā platība 2056 m².
- Ir uzsākta *ELVI* veikala būvniecība Mārupes novadā, Tīrainē, Vecozolu ielā 105. Tiek plānots, ka būvniecība tiks pabeigta 2027. gadā. Investīciju apjoms veikala būvniecībā un labiekārtošanā ir aptuveni 2 milj. eiro. Kopumā 2026. gadā *ELVI* veikalu tīkla attīstībā, tostarp jaunu veikalu atvēršanā, esošo tirdzniecības vietu rekonstrukcijā un dažādos sistēmu attīstības projektos, plānots ieguldīt aptuveni 10 milj. eiro.
- Ir uzsākta neliela tirdzniecības centra būvniecība Rīgā, Zolitūdē, Anniņmuižas ielā 10 (blakus *RIMI* veikalam).
- Lietuvas lauksaimniecības tehnikas un tās rezerves daļu tirgotājs *Lytagra* ir uzsācis sava tirdzniecības centra ar noliktavu būvniecību Jelgavā, Aviācijas ielā 57.
- TN *Kurši* ir uzsācis papildu noliktavas būvniecību 1280 m² platībā pie 2025. gadā atvērtā *Kurši* veikala Rīgā, Brīvības ielā 301.



- Ir uzsākta vairākus gadus neapsaimniekota objekta pārbūve Jūrmalā, Mēlužu, Mēlužu prospektā 10. Objektu plānots pārbūvēt par daudzfunkcionālu ēku, izveidojot arī tirdzniecības telpas. Objekta platība pirms pārbūves ir 1750 m².

- Ir uzsākti būvdarbi jaunam *PROMO Cash&Carry* veikalam Mazirbes ielā 1, Rīgā (blakus t/c *Spice*).

- Uzsākti būvdarbi Hanzas dārza parka izbūvei Rīgā.

- Uzsākti būvdarbi jaunam veikalam *Drogas* Anniņmuižas ielā 10, Rīgā (Zolitūdē).

Ieceres:

- Ir apstiprināta iecere *CITRO* veikala būvniecībai Sauleskalnā, Raiņa ielā 6A.

- Ir apstiprināta iecere *TOP* veikala būvniecībai Aizputē, Ceriņu ielā 2A.

- Ir apstiprināta iecere tirdzniecības centra *Ziemeļu centrs* būvniecībai Rēzeknē, Rūpnīcas ielā 1. Projektētā ēkas platība 6487 m².

- Ir apstiprināta iecere tirdzniecības ēkas būvniecībai Jēkabpilī, Neretas ielā 2.



Lielākie darījumi:

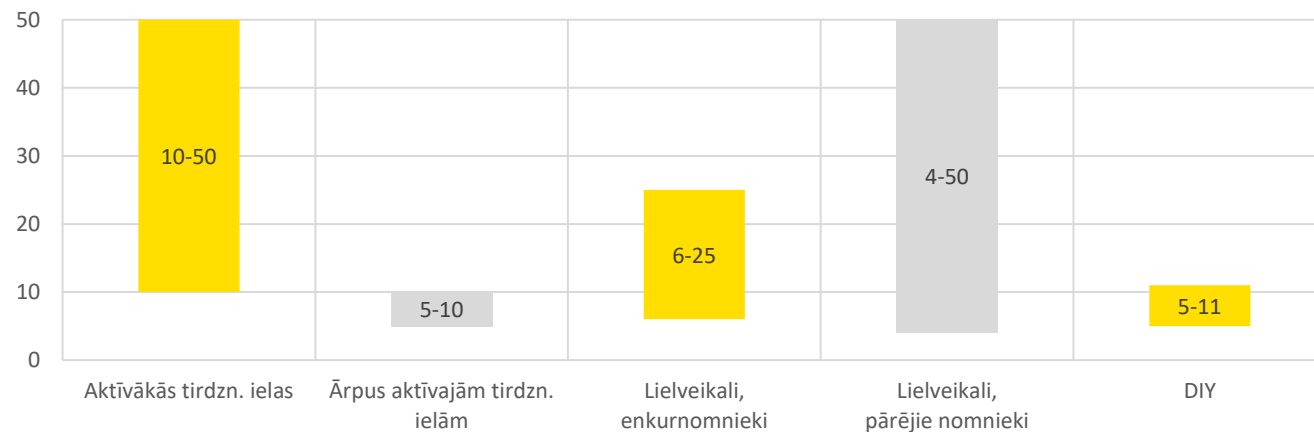
- *Indexo Real Estate Fund* | *RCH Management* par 56 milj. eiro iegādājies tirdzniecības centru *Damme* Kurzemes prospektā 31, Rīgā. TC galvenie nomnieki ir *Rimi*, *Drogas* un *Lido*, kā arī vairāk nekā 60 citi uzņēmumi. Ēkas platība ir 17095 m², zeme 3,5 ha.
- Par 4,3 milj. eiro (598 EUR/m²) TC *Tālava* nopirka 1990. gadā celtu tirdzniecības centru *Tālava* ar zemi Andreja Saharova ielā 21, Rīgā, Pļavniekos. Piedāvājumā kopš 2022. gada par cenu 5,6 milj. eiro. Ēkas platība 7194 m², zemes platība 1 ha.
- Par 1,42 milj. eiro (867 EUR/m²) SIA *Konstantum*, viens no oficiālajiem *CFMOTO* (motociklu, kvadraciklu un bagiju ražotājs) pārstāvjiem Latvijā, nopirka ēku ar zemi Gunāra Astras 5 ielā, Rīgā. Sludinājuma cena 1,59 milj. eiro. Iepriekš bija pārdota 2021. gadā par 1.06 milj. eiro. Ēku kopplatība 1637 m², zemes platība 4459 m².
- Par 2,78 milj. eiro (297,95 EUR/m²) SIA *Seginus* (pieder SIA *Maxima Latvija*, ietilpst privāto investīciju grupā *Vilniaus Prekyba*) iegādājās 1984. gadā celto veikala ēku ar zemi Rīgas ielā 1, Salaspilī. Apbūve apmierinošā stāvoklī, nozīmīgi rekonstrukcijas darbi nav veikti. Objekts publiskā piedāvājumā bija kopš 2023. gada gan par 7 milj., gan par 5 milj. eiro. Ēku kopplatība 9340 m², zemes platība 1,4 ha.
- Zobārstniecības klīnika *Klīnika Denta* par 1,8 milj. eiro (694 EUR/m²) īpašumā ieguva komercēku ar zemi Brīvības gatvē 244, Rīgā. Publiski objekts bija piedāvāts par cenu no 2,1 līdz 1,8 milj. eiro, un iepriekš bija pārņemts izsolē 2023. gadā par 1,37 milj. eiro. Ēku kopplatība 2592 m², zemes platība 1775 m².



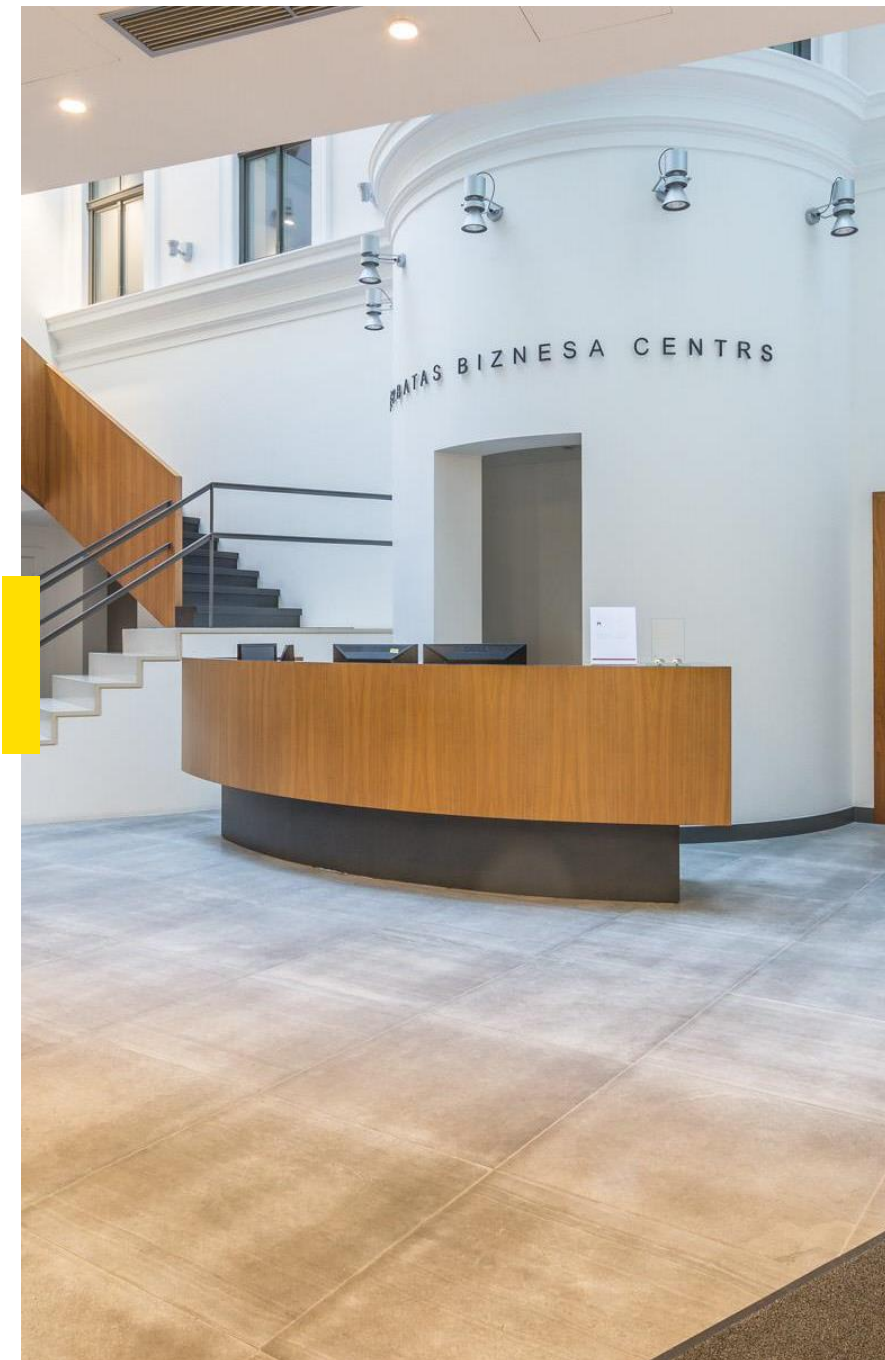
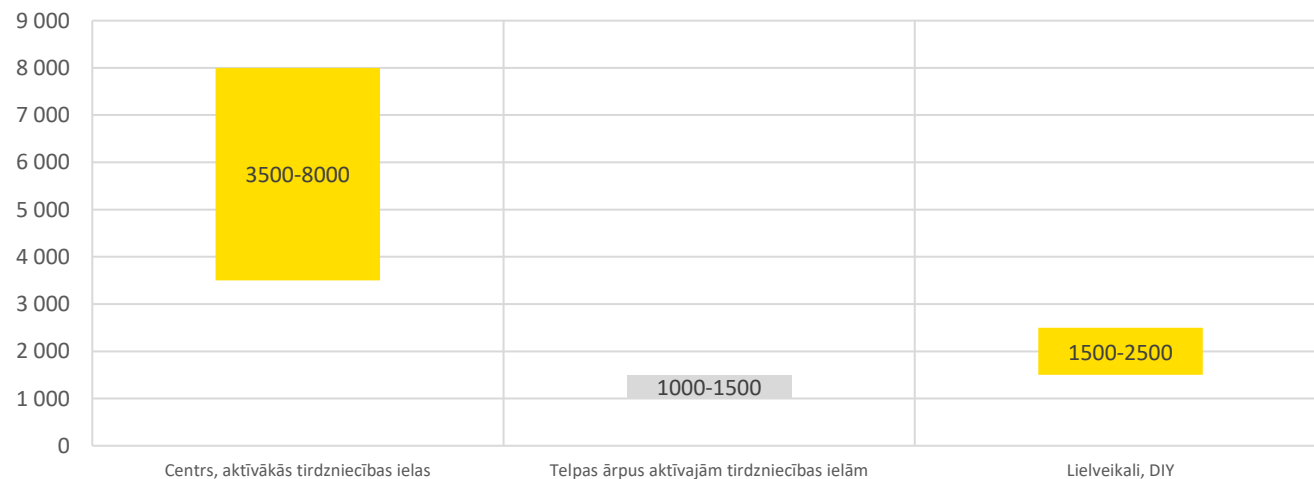
Lielākie darījumi:

- SIA *Valmiera Domus* par 1,17 milj. eiro (665 EUR/m²) nopirka Vecpuišu parka paviljonu ar koncertzāli Pāvila Roziša ielā 8/10, Valmierā no SIA *Norlat*, kas īpašumu bija iegādājusies 2014. gadā par 125 tūkst. eiro. Ēkā bez koncertzāles atrodas arī restorāns, vasaras terase un konferenču zāles. Ēku kopplatība 1767 m², zemes platība 8195 m².
- Viens no TOP veikalu operatoriem SIA *Dekšņi* par 900 tūkst. eiro (915 EUR/m²) nopirka ēku ar zemi Daugavgrīvas ielā 72, Rīgā. Publiskā piedāvājumā objekts nav fiksēts. Ēku kopplatība 983 m², zemes platība 1334 m².
- T/C attīstītājs un operators SIA *Linstow* par 850 tūkst. eiro (4022 EUR/m²) iegādājās nelielu tirdzniecības ēku ar zemi Rīgas stacijas laukumā, 13. janvāra ielā 2A. Ēku kopplatība 211 m², zemes platība 390 m².
- Uzņēmums *FRANIKS Medical* (pieder arī Pirts Nr.1) par 2,3 milj. eiro (306 EUR/m² par zemes platību) iegādājās bijušo *Circle-K* uzpildes staciju Krasta ielā 101, Rīgā. Ēku kopplatība 272 m², zemes platība 7527 m².
- Saldus novada pašvaldība par 1,62 milj. eiro (320 EUR/m² par pamatēku platību) iegādājās Brocēnu sporta centru Ezera ielā 1, kurā ietilpst ledus halle, viesnīca, biroja ēkas, tribīnes un stadions. Iepriekš pašvaldība šo īpašumu nomāja. Ēku kopplatība 5057 m², zemes platība 3,15 ha.

Mazumtirdzniecības telpu platību
nomas maksa mēnesī (EUR/m²)



Mazumtirdzniecības telpu pārdošanas cenas (EUR/m²)



MAZUMTIRDZNIECĪBA

Mazumtirdzniecības sektorā nomnieki lielākoties vēlas jau gatavas, sakārtotas telpas, kurās nepieciešami tikai nelieli kosmētiski uzlabojumi, piemēram, pārkrāsot sienas vai uzstādīt savu aprīkojumu. Neremontētām un lētām telpām, īpaši, ja tās neatrodas pievilcīgā lokācijā, uzņēmējus atrast ir ļoti grūti.

Tirdzniecībā kā vienmēr ļoti svarīga ir lokācija. Tirdzniecības centri ir koncentrējuši lielu daļu tirdzniecības plūsmas, jo cilvēkiem ir ērti piebraukt, vienuviet nopirkt dažādas preces un izmantot vairākus pakalpojumus. Līdz ar to mazajiem tirgotājiem kļūst grūtāk piesaistīt klientus klasiskajās tirdzniecības telpās Rīgas centrā vai mazāk aktīvās ielu lokācijās.

Lielajiem uzņēmumiem bieži nav vajadzības atvērt papildu veikalus ārpus tirdzniecības centriem, savukārt mazie uzņēmēji arvien biežāk izvēlas pārdot preces internetā. Tāpēc pieaug interese par telpām, kur iespējams apvienot *showroom*, nelielu veikalu un noliktavu vienuviet. Un šādos gadījumos lokācija ne vienmēr ir galvenais faktors – svarīgāk, lai telpas ir sakārtotas, pieejamas klientiem un ar ērtu piebraukšanu.

Šāda tipa telpu nomas maksa parasti svārstās aptuveni no 6 līdz 9 EUR/m².

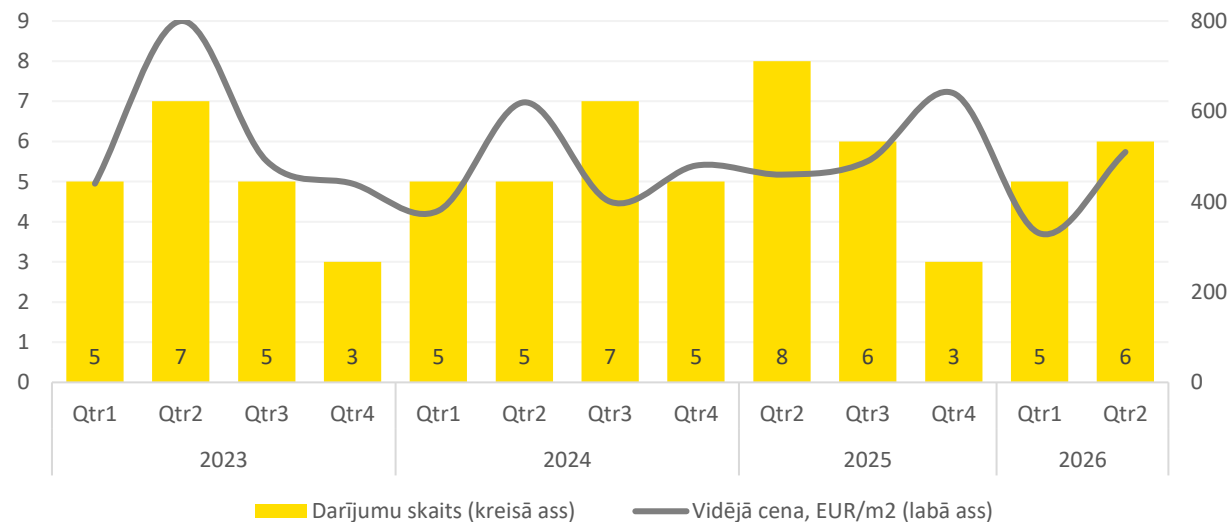
Ernests Rubīns

Jaunākais nekustamo īpašumu
darījumu vadītājs

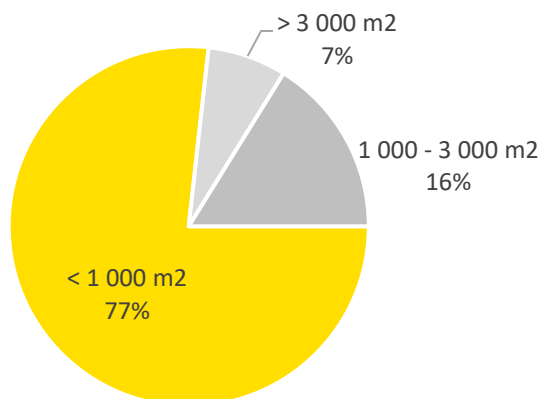


N A M Ī P A Š U M I

Darījumu skaits ar namīpašumiem un vidējā cena (EUR/m²)



Darījumu sadalījums pa platībām, 2024.-2026. g.



Atlasīti tie tirgus darījumi ar daudzdzīvokļu namiem, kuros ēkas platība ir ne mazāka par 500 m², un zemes domājamās daļas ir 1/1

Ēkas tips	Vidējās cenas 2026. g.
Mūra ēkas	710 EUR/m²
Koka ēkas	320 EUR/m²



Cenas un ienesīgums atkarībā no namīpašuma tipa

Tipi	Cena (eur/m ²)	Ienesīgums no īres
1. Namīpašumi sliktā vai neapmierinošā stāvoklī, kurus iegādājas, lai veiktu pilno rekonstrukciju, mainot gan dzīvokļu plānojumu, gan kopējo stāvokli ēkai un iekštelpām	400 – 600 EUR/m ²	Nav nosakāms, jo darījuma mērķis visbiežāk ir cits
2. Vidusmēra namīpašumi ar naudas plūsmu, kas daļēji atbilst tirgus līmenim, kurus iegādājas, lai veiktu daļējus uzlabojumus, atbrīvotu no ilgtermiņa īrniekiem, paceltu īres maksas un pārdotu kā īres namu ar stabilu un pievilcīgu naudas plūsmu vai izpārdotu kā dzīvokļus	600 – 700 EUR/m ²	4-5%* Bieži nav nosakāms, jo darījuma mērķis visbiežāk ir cits
3. Pilnībā rekonstruēti namīpašumi ar stabilu naudas plūsmu un maksimālo aizpildījumu	1 200 – 1 500 EUR/m ²	6-7%

* ienesīgums pie esošām naudas plūsmām, kuras nepieciešams koriģēt atbilstoši tirgum vai mainīt ēkas izmantošanas koncepciju (renovēt un tad izīrēt par tirgus cenām), bet bieži tā nav motivācija iegādei. Mērķis ir cits – atbrīvošana un izpārdošana pa dzīvokļiem

Visvairāk šobrīd darījumi notiek ar otrā tipa namīpašumiem, kurus iegādājas, lai veiktu rekonstrukciju un dzīvokļu izpārdošanu. Vismazāk ir darījumu ar pilnībā rekonstruētiem īres namiem ar stabilu naudas plūsmu. Pēc Latio speciālistu rīcībā esošās informācijas, trešā tipa namīpašumu piedāvājumu skaits arī ir ļoti ierobežots, bet no pircēju puses ir ļoti liels pieprasījums iegādāties tiešu šādus īpašumus.

Tāpat tiek novērots, ka darījumu ar pirmo namīpašumu tipu (tehniski un juridiski "slikts") kļūst arvien mazāk.

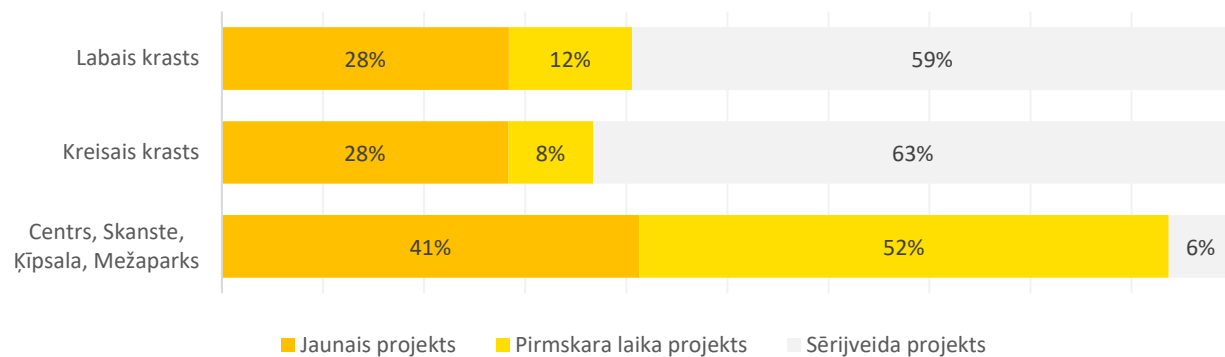
Namīpašumi, kuros īpašnieki veic pilnu to rekonstrukciju un pilnībā atjauno ēkas atbilstoši mūsdienu prasībām, pārdošanas tirgū kā vienots namīpašums praktiski neatgriežas. Ņemot vērā lielās rekonstrukcijas darbu izmaksas, šādus īpašumus īpašnieki saglabā kā īres namus vai veic to izpārdošanu pa atsevišķiem dzīvokļiem, komercietelpām.

Namīpašumu segmentā katrs no darījumiem ir savā ziņā unikāls gadījums.

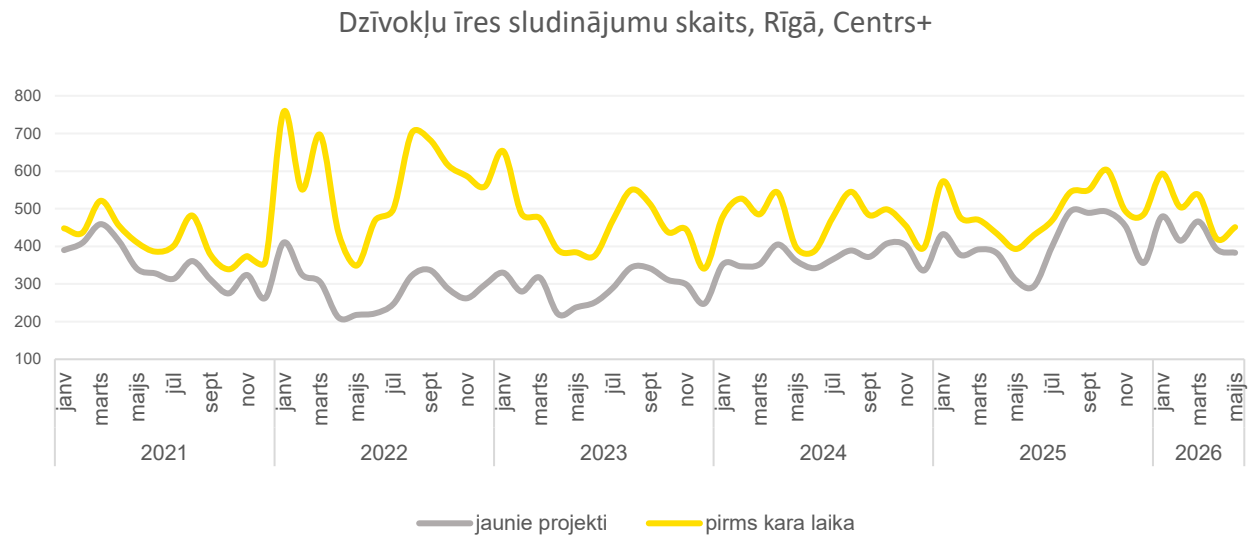
Vidējā īres cena EUR/mēnesī/m² atšķirīga tehniska stāvokļa īres namos

Īrējamā platība	Labs tehniskais stāvoklis	Apmierinošs tehniskais stāvoklis
15-20 m ²	15-22 EUR/mēnesī/m ²	11-16 EUR/mēnesī/m ²
30-40 m ²	10-18 EUR/mēnesī/m ²	7-13 EUR/mēnesī/m ²
60-80 m ²	9-17 EUR/mēnesī/m ²	6-12 EUR/mēnesī/m ²

Dzīvokļu ilgtermiņa īres piedāvājumi atkarībā no mājas projekta un atrašanās vietas



Ilgttermiņa īres piedāvājums



Vidējā mēneša īres maksa pirmskara laika namīpašumos Rīgā, Centrs+

Gadi	1 ist.		2 ist.		3 ist.	
	EUR/mēn.	EUR/m²	EUR/mēn.	EUR/m²	EUR/mēn.	EUR/m²
2023	295	10,2	450	8,8	655	8,0
2024	310	10,8	480	9,4	720	8,7
2025	345	11,9	510	10,1	775	9,5
2026H1	350	12,0	540	10,4	800	10,0



Lielākie darījumi ar namīpašumiem Rīgā

Adrese	Platība, m ²	Darījuma summa	Komentārs
Zolitūde Priedaines iela 20	Telpu kopplatība: 13 053 m ² Zemes kopplatība: 4 494 m ²	2 420 000 eiro (185 EUR/m ²) aprīlis 2026	Būvniecības gads: 2011 Stāvu skaits: 13 Pircējs: SIA «PR20»
Centrs Dzirnavu iela 26	Telpu kopplatība: 848 m ² Zemes kopplatība: 1 163 m ²	1 150 000 eiro (1 355 EUR/m ²) aprīlis 2026	Būvniecības gads: 1880 Stāvu skaits: 3
Vecpilsēta Kalēju iela 23	Telpu kopplatība: 339 m ² Zemes kopplatība: 102 m ²	1 150 000 eiro (3 390 EUR/m ²) decembris 2025	Būvniecības gads: 1910 Stāvu skaits: 4
Āgenskalns Kalnciema iela 12A	Telpu kopplatība: 1 495 m ² Zemes kopplatība: 2 578 m ²	1 100 000 eiro (735 EUR/m ²) marts 2026	Būvniecības gads: 1861 Stāvu skaits: 4 Pircējs: SIA «K12A»
Bieriņi Īves iela 3	Telpu kopplatība: 483 m ² Zemes kopplatība: 876 m ²	740 000 eiro (1 530 EUR/m ²) decembris 2025	Būvniecības gads: 1910 Stāvu skaits: 3
Centrs, Akas iela 2	Telpu kopplatība: 408 m ² Zemes kopplatība: 177 m ² 10707 / 34225 (Zemes dom. Daļas)	660 000 eiro (1 620 EUR/m ²) marts 2026	Būvniecības gads: 1890 Stāvu skaits: 4
Avoti Ģertrūdes iela 125	Telpu kopplatība: 909 m ² Zemes kopplatība: 1 718 m ²	619 520 eiro (680 EUR/m ²) novembris 2025	Būvniecības gads: 1900 Stāvu skaits: 2
Latgales apkaime Daugavpils iela 74	Telpu kopplatība: 2 174 m ² Zemes kopplatība: 1 012 m ²	568 000 eiro (260 EUR/m ²) janvāris 2026	Būvniecības gads: 1910 Stāvu skaits: 5 Pircējs: SIA «REMA Group»
Latgales apkaime Daugavpils iela 57	Telpu kopplatība: 1 821 m ² Zemes kopplatība: 634 m ²	550 000 eiro (300 EUR/m ²) aprīlis 2026	Būvniecības gads: 1901 Stāvu skaits: 5 Pircējs: SIA «Daugavpils 57»

NAMĪPAŠUMU SEGMENTS

Vēl arvien namīpašumu iegāde, renovācija ar turpmāko dzīvokļu izpārdošanu ir dominējošā tendence namīpašumu segmentā. Atsevišķu īres namu izveide uzplaiksnī, bet tie tiešām ir atsevišķi gadījumi. Piemēram, ir izziņots par neliela nama (35 dzīvokļi) būvniecību Lapu ielā 24, Āgenskalnā.

Segments ir stabili aktīvs, interese par namīpašumu iegādi saglabājas. Augošās dzīvokļu cenas to veicina, bet vienlaicīgi arī augstās būvniecības izmaksas liek rūpīgi izvērt projektu rentabilitāti. Tipveida namīpašuma pārdošanas cenas centrā ļoti stabili turas 600-700 EUR/m² robežās.

Īres tirgus arī izskatās ļoti aktīvs. Būtiskas īres maksu izmaiņas nav novērotas – piedāvājumu apjoms palielinās, un tas notur īres cenas bez strauja pieauguma.

Spriežot pēc attīstītāju piedāvājuma, tirgum ir stabila interese arī par optimāliem 2-3 istabu dzīvokļiem, arī četru istabu dzīvokļiem, un šodien jaunceltās ēkas vairs nesastāv tikai no 15-25 m² lieliem studijas tipa dzīvokļiem vien, kā tas bija vērojams vēl nesenā pagātnē.

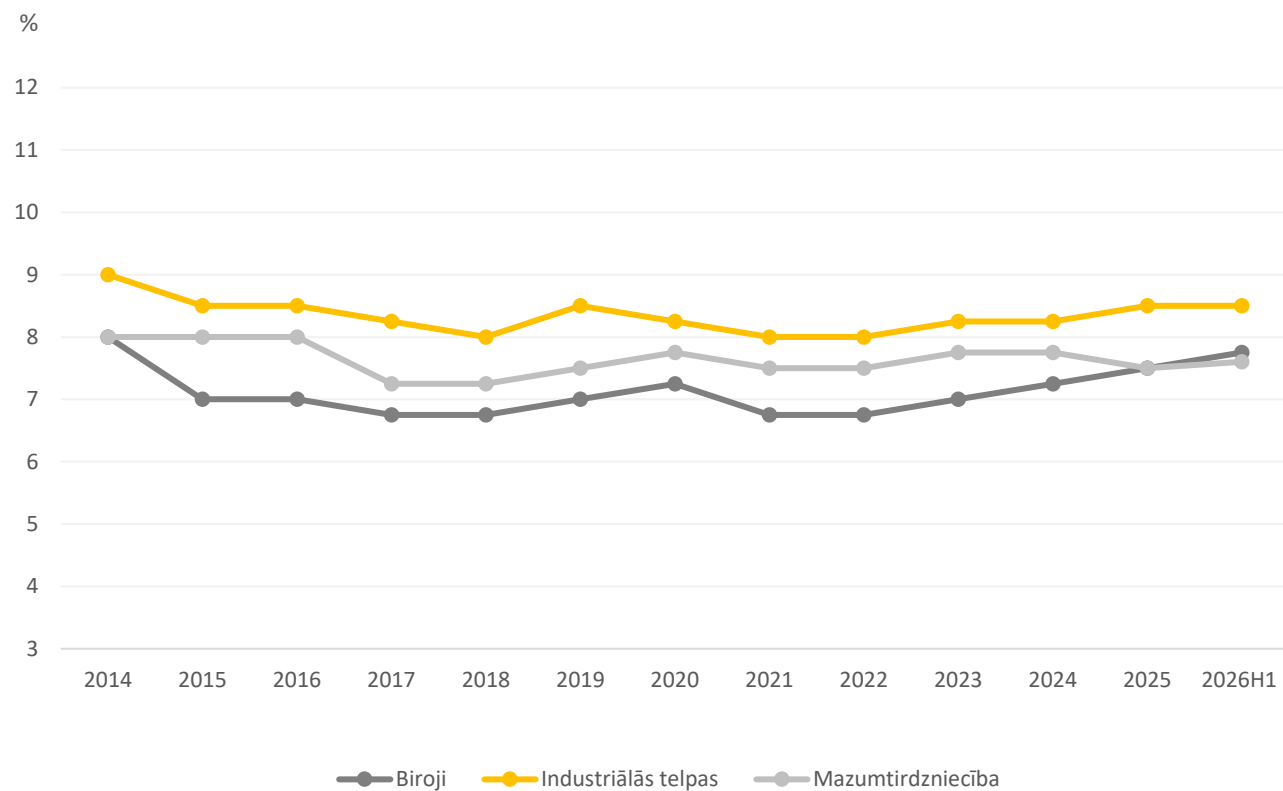
Anda Zvirbule

Sertificēta komercīpašumu vērtētāja



I E N E S Ī G U M A L I K M E S

ĪenesĪguma lĪkmes



LĪkmes ir noteiktas atbilstoši Latio tirgus izpētes informācijai par investoru prasĪto ĪenesĪgumu darĪjumos ar grafikā norādĪto nekustamā Īpašuma segmentu naudas plūsmu ģenerējošĪem objektiem.

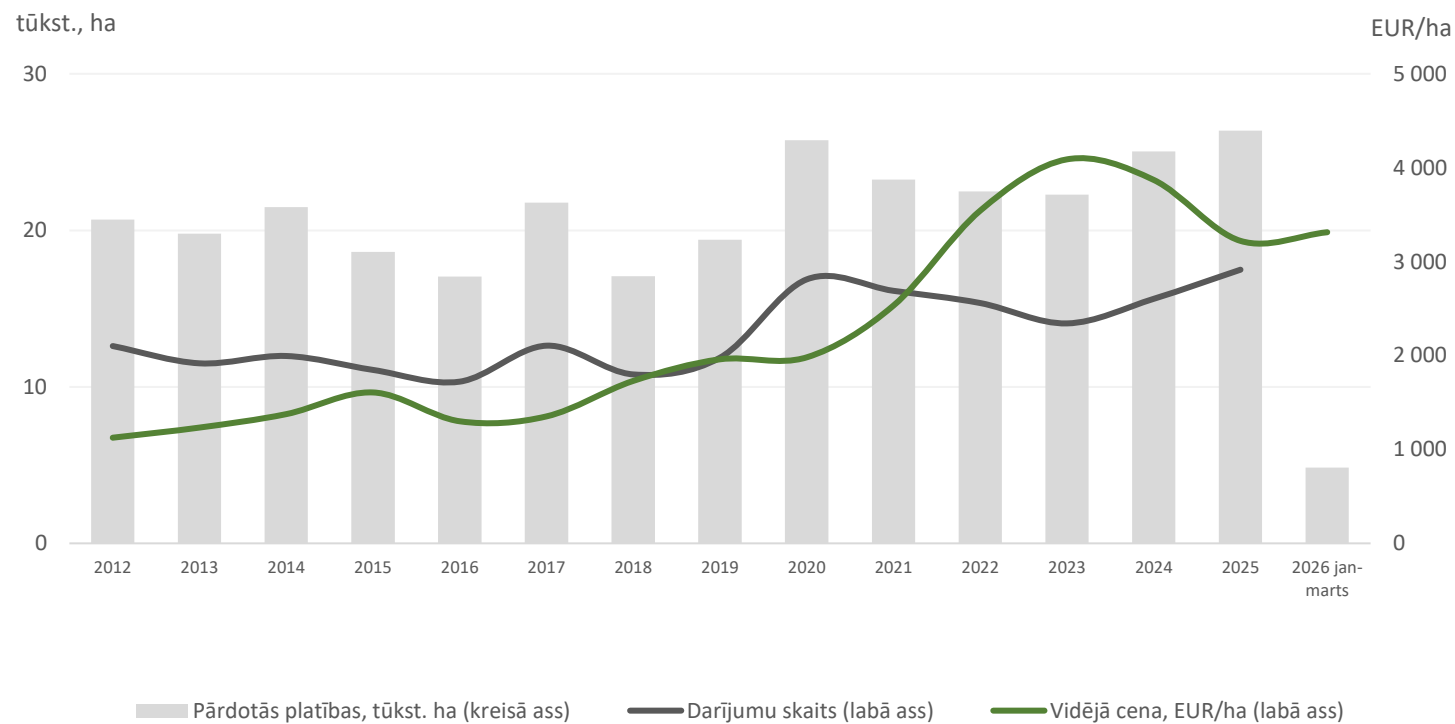


MEŽU PLATĪBAS

—

LAUKSAIMNIECĪBAS ZEMES

Darījumu skaits ar mežiem un to vidējās cenas

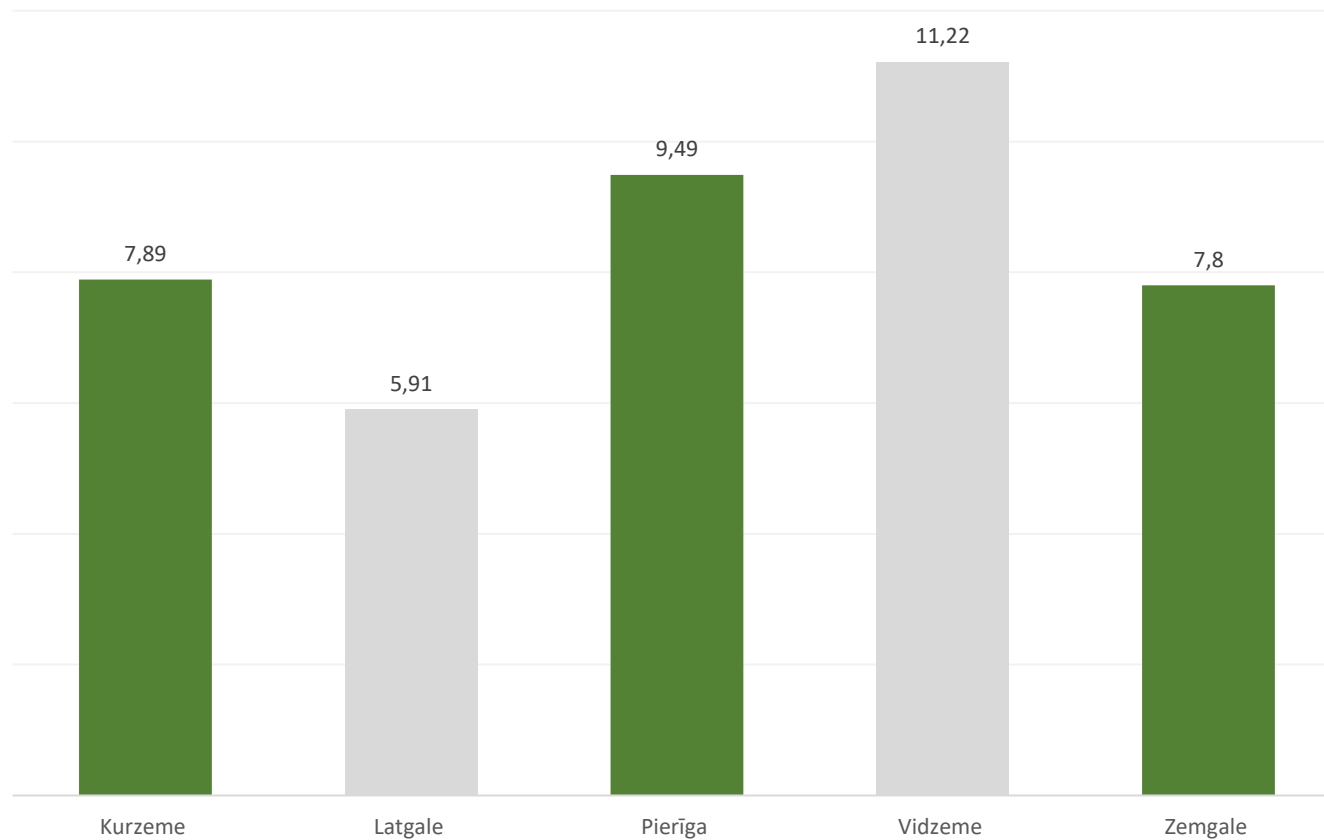


Darījumu atlases kritēriji:

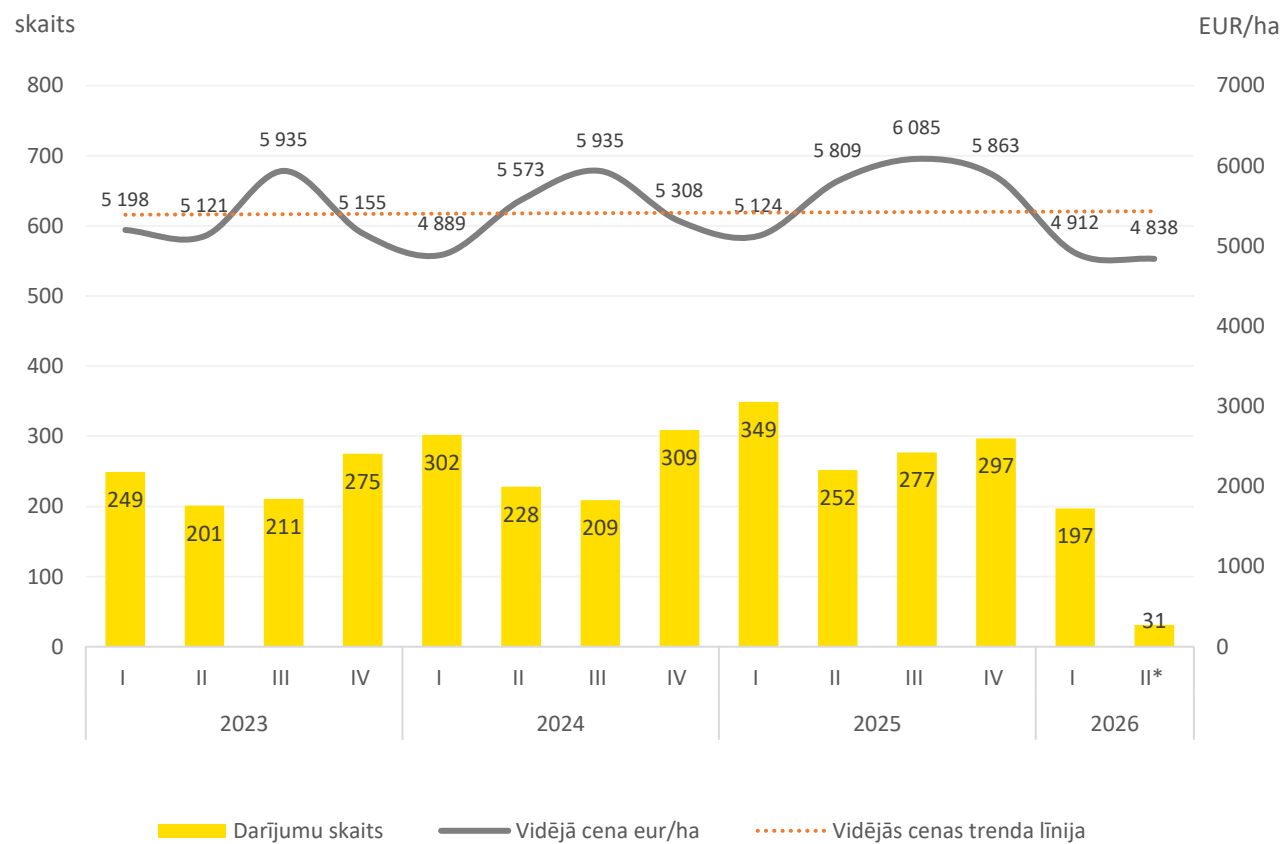
- cena eur/ha < 30 000 eiro
- zeme nav apbūvēta
- zemes sastāvā ir vismaz 70% meži
- platība ir > 1 ha
- nav iekļauti darījumi vienās juridiskās grupas ietvaros



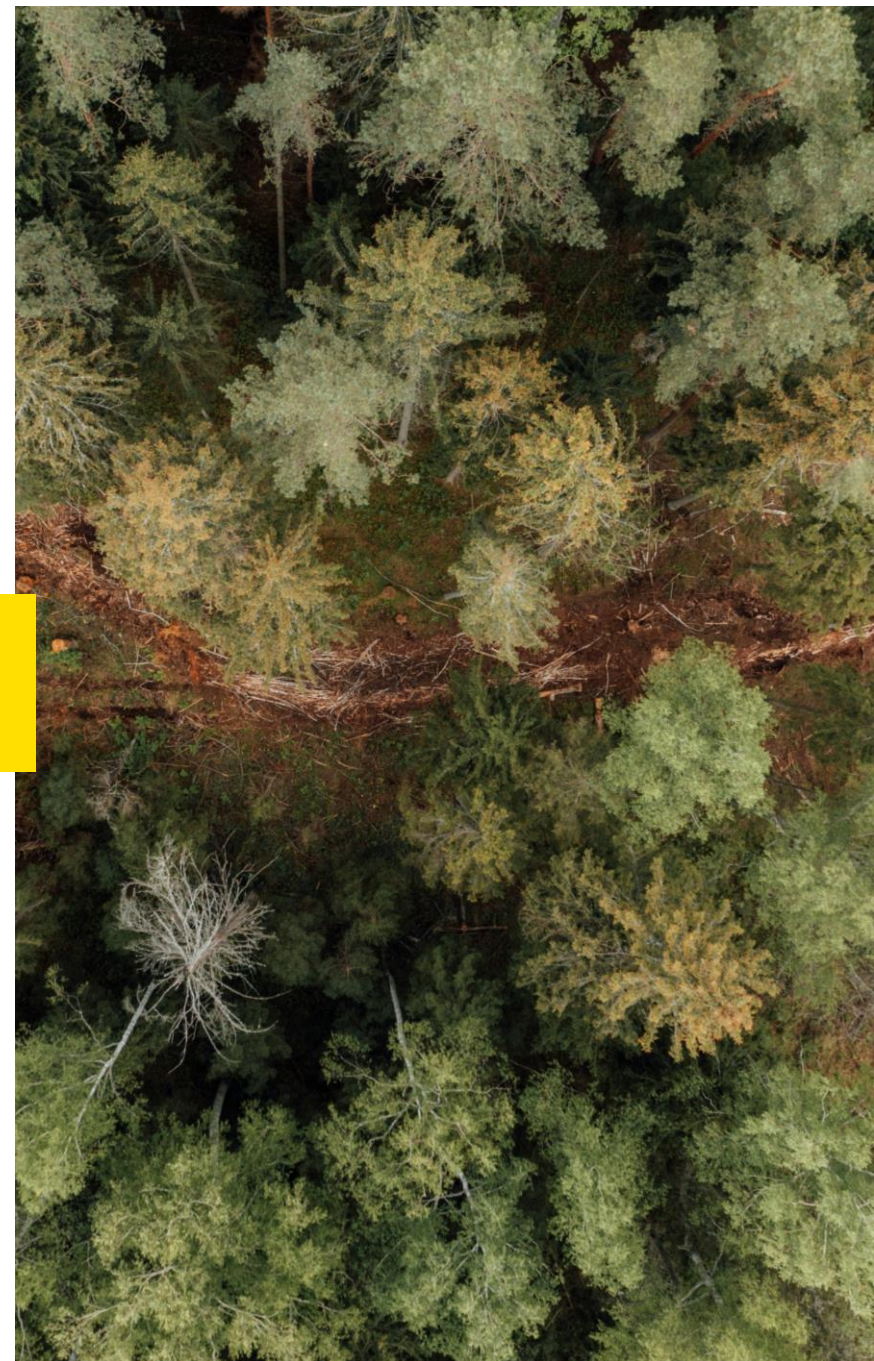
Vidējās pārdotās mežu platības 2026. gadā I cet. (ha)



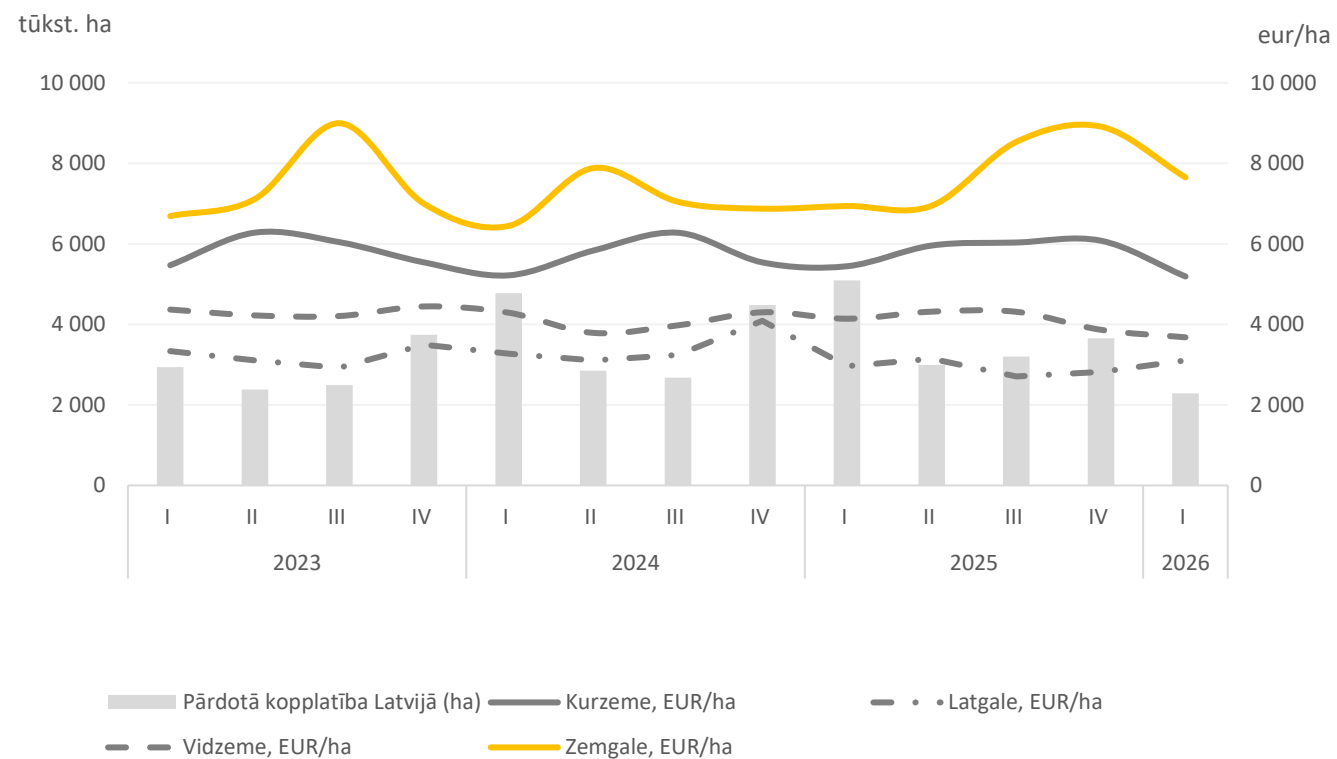
Darījumu skaits ar LIZ un to vidējās cenas



* Dati tiks precizēti pēc vairāku darījumu reģistrācijas Zemesgrāmatā turpmākajā periodā



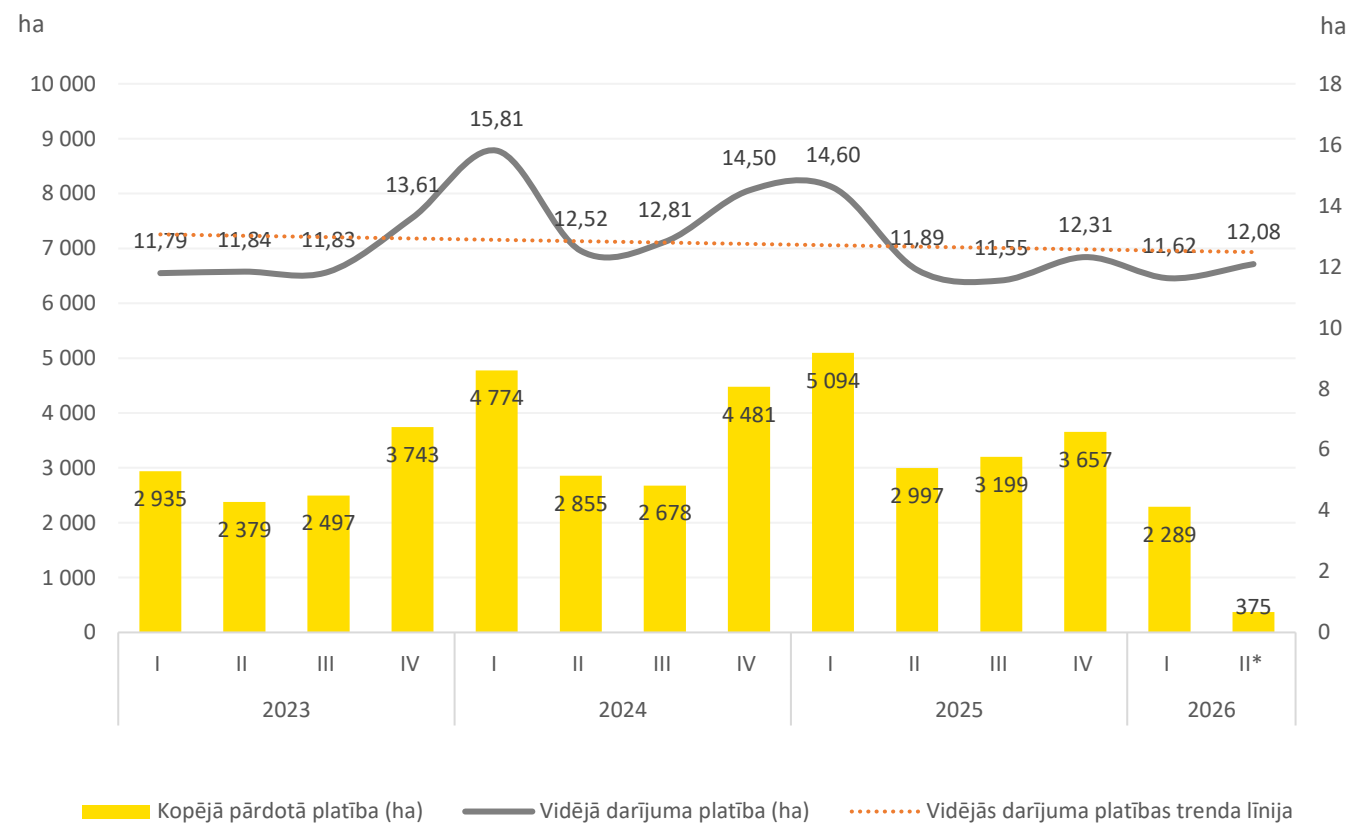
LIZ pārdotā kopplatība Latvijā un vidējās cenas reģionos



* Dati tiks precizēti pēc vairāku darījumu reģistrācijas Zemesgrāmatā turpmākajā periodā



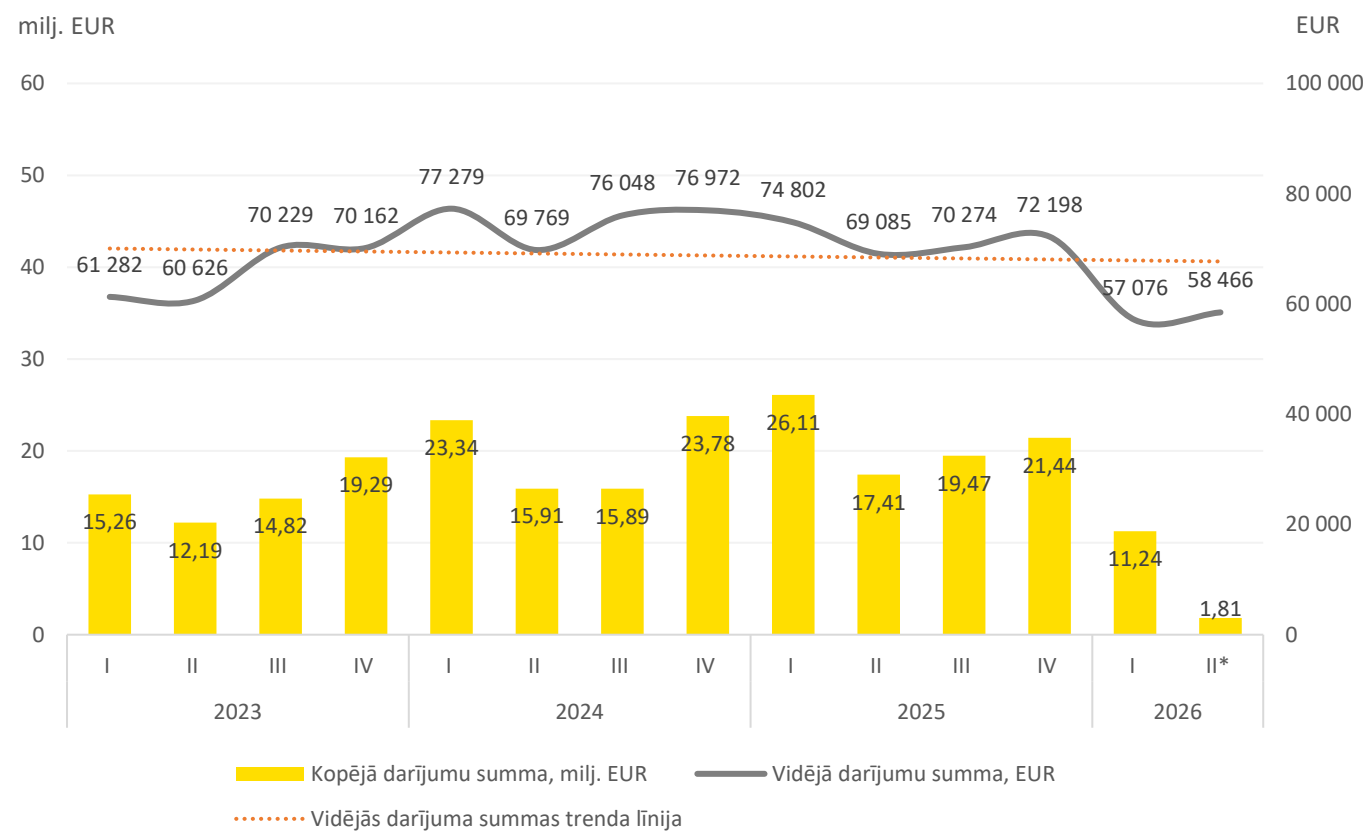
■ Pārdotās LIZ platības



* Dati tiks precizēti pēc vairāku darījumu reģistrācijas Zemesgrāmatā turpmākajā periodā

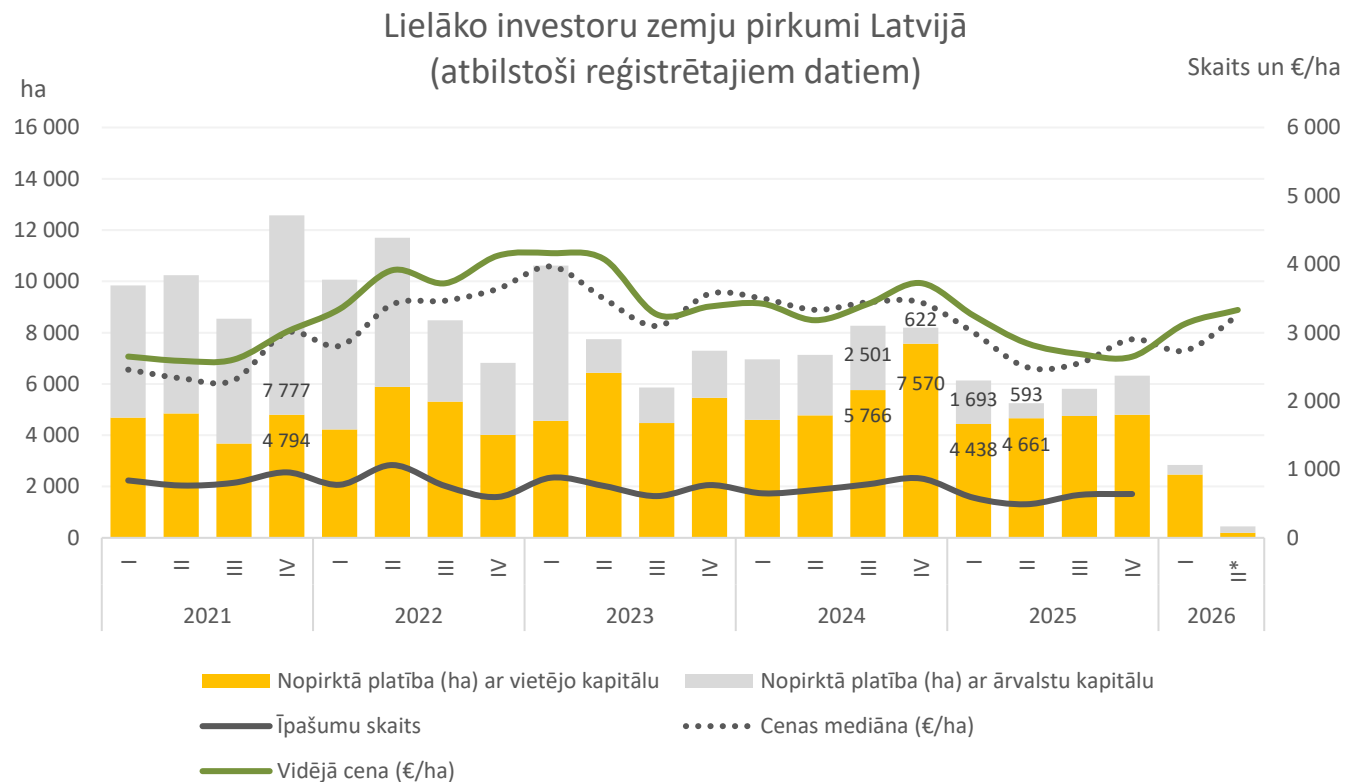


Darījumu summas ar LIZ



* Dati tiks precizēti pēc vairāku darījumu reģistrācijas Zemesgrāmatā turpmākajā periodā





* Dati tiks precizēti pēc vairāku darījumu reģistrācijas Zemesgrāmatā turpmākajā periodā



■ Vidējā nomas maksa lauksaimniecībā izmantojamām zemēm



Avots: Publiski pieejamo datu apkopojums ar Latīo korekciju

TENDENCES

Pēdējā pusgada laikā meža īpašumu tirgū būtiskas izmaiņas pircēju struktūrā nav novērojamas. Segmentā joprojām dominē tie paši spēlētāji. Tas nav tirgus, kur galveno aktivitāti veido emocionāli pirkumi vai mazie privātie pircēji. Lēmumi šeit balstās skaitļos uz koksnes krāju, sugu sastāvu, ciršanas iespējām, piekļuvē un ilgtermiņa apsaimniekošanas potenciālā.

Vienlaikus tirgū joprojām ir jūtama lielā Sōdra un Ingka Investments darījuma ietekme. Lai gan tas bija lielākais meža īpašumu darījums reģionā, to nevar tieši salīdzināt ar ikdienas tirgus darījumiem, tas bija ārpus tirgus portfeļa darījums, kurā īpašumtiesības mainījās lielam meža aktīvu apjomam vienā reizē. Šādi darījumi ietekmē tirgus noskaņojumu un investoru gaidas, taču tie ne vienmēr precīzi atspoguļo cenu līmeni, par kādu šobrīd tiek pirkti un pārdoti atsevišķi meža īpašumi Latvijā.

Meža īpašumu tirgū strauju aktivitātes kāpumu tuvākajā laikā, visticamāk, neredzēsīm. To ietekmē ne tikai pircēju piesardzība un lielo investoru nogaidošāka pozīcija, bet arī praktiski šķēršļi, LVM GEO un citu nozarē plaši izmantotu karšu rīku nepieejamība pēc LVM kiberrošības incidenta. Protams, mežu var novērtēt arī bez viena konkrēta rīka, taču tas kļūst lēnāk un sarežģītāk. Īpašuma izvērtēšana, apsekošana un pārdošanas sagatavošana prasa vairāk laika, jo informācija jāmeklē vairākos avotos, nevis vienā ierastā darba vidē.

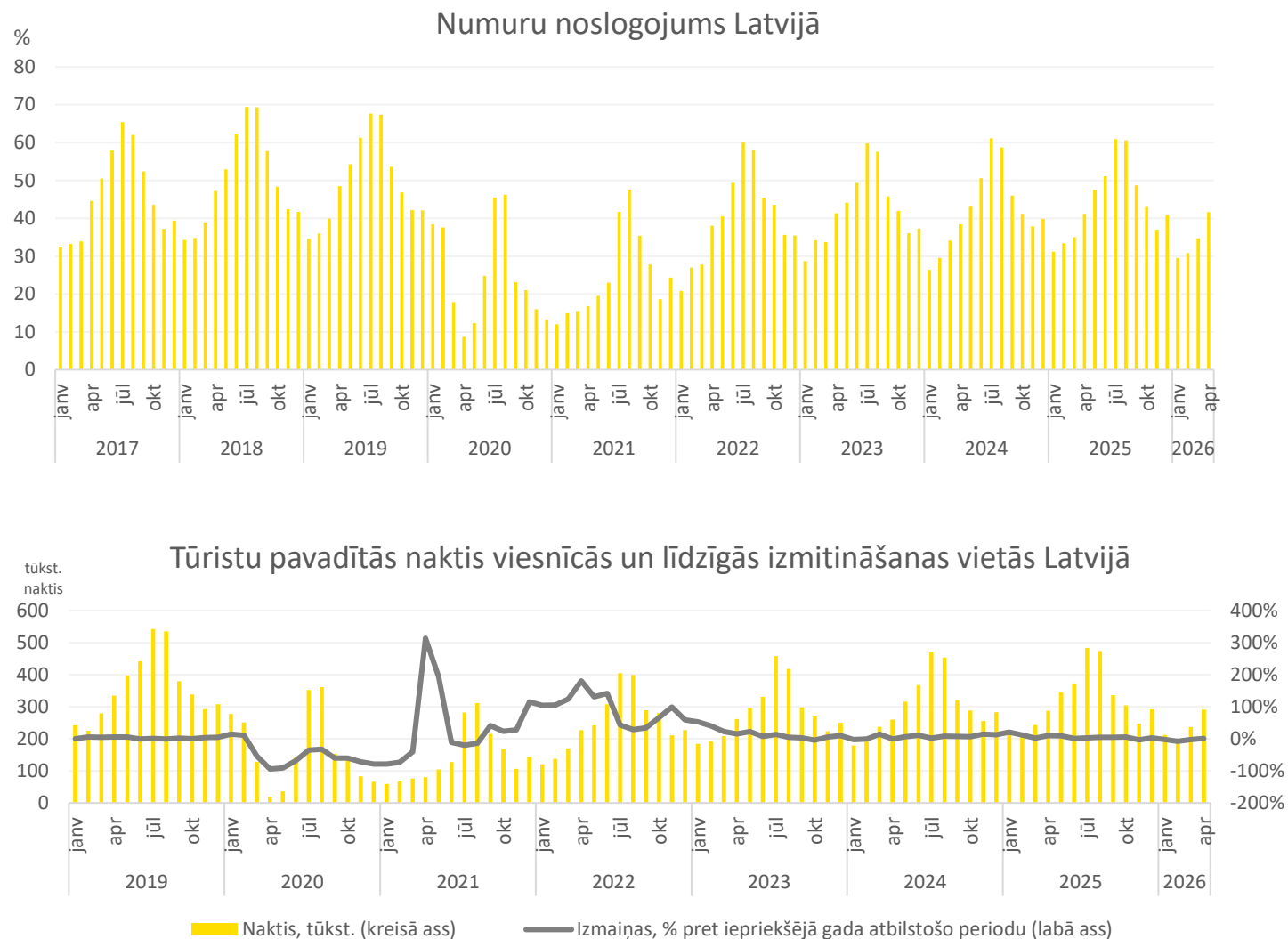
Jānis Vēbers

Mežu un lauksaimniecības zemju
pārdošanas nodaļas vadītājs



VIESMĪLĪBAS NOZARE

Pēc pandēmijas viesmīlības nozare ir atkopusies, bet iepriekšējais līmenis vēl nav sasniegts



Latvijas viesmīlības nozare turpina pakāpeniski atgūties, pieaugot gan viesnīcu numuru noslogojumam, gan tūristu pavadīto nakšu skaitam. Lai gan atsevišķos periodos sasniegti rezultāti, kas pietuvojas pirmspandēmijas līmenim, nozare vēl nav pilnībā atguvusi 2019. gada aktivitāti. Atvēršanos galvenokārt veicina ārvalstu tūrisma pieaugums un darījumu braucienu pakāpeniska atjaunošanās, tomēr ģeopolitiskā nenoteiktība un ekonomikas izaugsmes palēnināšanās Eiropā joprojām ierobežo straujāku attīstību. Viesmīlības sektora stabilizācija pozitīvi ietekmē viesnīcu un tirdzniecības nekustamo īpašumu segmentu, īpaši Rīgā.



Jauns piedāvājums:

- Pēc rekonstrukcijas Vecrīgā, Pils ielā 13, atvērta jauna apartamentu viesnīca *Carillon Aparthotel*, kas atrodas 1904. gadā būvētā vēsturiskajā ēkā. Kopējā platība ir 3 772 m². Viesnīcā ir 61 apartaments, un tās būvniecībā, rekonstrukcijā un aprīkošanā ieguldīti vairāk nekā 15,5 milj. eiro. Attīstītājs ir *Amberstone Hotels* grupas uzņēmums.
- Turpinās studentu viesnīcas *Duck Republik* būvniecība Rīgā, Slokas ielā 51. Ēkas atvēršana vairāk nekā 250 studentiem paredzēta 2026. gada augustā. Viesnīca būs trīsstāvu ēka ar koplietošanas telpām, studiju un atpūtas zonām, kopdarba telpām, iekšpagalmu un funkcionāliem dzīvojamajiem blokiem, kas pielāgoti ikdienas studentu vajadzībām. Investīciju apjoms objektā ir aptuveni 14,5 miljoni eiro.

Ieceres:

- Ir noslēgusies publiskā apspriešana un apstiprināta viesnīcas būvniecības iecere Kadagā, Mežaparka ceļā 5. Četrus stāvu viesnīcā paredzēti 96 vienvietīgi numuri. Ēkas kopējā platība ir 2 785 m².
- Ir apstiprināta būvniecības iecere viesnīcai Vecrīgā, kvartālā starp Tirgoņu, Mazo Jaunavu, Mazo Monētu un Kaļķu ielu. Projektētā ēkas platība ir 1 636 m².

Darījumi

Adrese	Būves kopplatība, m ²	Darījuma summa	Komentārs
Brīvības iela 48/50, Rīga	Zemes kopplatība: 2058 m ² . Ēku kopplatība: 4078 m ² .	7 440 000 eiro (1825 EUR/m ²)	SIA «Foroms» viesnīcas un kazino ēku ar zemi <i>Aston Hotel Riga</i> (kopā 3 nekustamie īpašumi)
Miesnieku iela 4, Rīga	Zemes platība: 300 m ² . Ēku kopplatība: 1042 m ² .	1 600 000 eiro (1540 EUR/m ²)	Šveicē reģistrēts uzņēmums <i>ABI Informatik AG</i> ar Latvijas pilsoni kā valdes locekli iegādājās viesnīcu <i>Dome Hotel</i> Vecrīgā. Darījums nav klasificējams kā brīvā tirgus apstākļos veikts darījums. Iepriekš īpašums pārdots 2021. gadā par 1 800 000 eiro.
Jomas iela 29/31, Jūrmala	Zemes platība: 5472 m ² . Ēku kopplatība: 2605 m ² .	1 275 000 eiro (490 EUR/m ²)	Pārdots 1925.gadā celts viesnīcu komplekss ar zemi Jūrmalā. 2017. gadā to pārņēma kreditors un kopš tā laika bijis publiskā piedāvājumā ar starta cena 2,7 milj. eiro un pēdējo fiksētu 2025. gadā 1,5 milj. eiro. Pircējs: SIA "Pansionāts Jūrmala".
Saules iela 1, Tūja, Liepupes pag., Limbažu nov.	Zemes kopplatība: 8500 m ² . Ēku kopplatība: 939 m ² .	540 000 eiro (575 EUR/m ²)	Pārdots attīstības stadijā esošs īpašums – apjomīgs zemesgabals pirmajā līnijā pie jūras ar nepabeigtu viesu nama jaunbūvi. Piedāvājumā kopš 2024. gada sākuma, sludinājuma cena 490 000 eiro. Pircējs: SIA "Daugavas mežsaimnieks"
Atlantijas iela 4, Rīga	Zemes kopplatība: 3734 m ² . Ēku kopplatība: 4477 m ² .	1 087 648 eiro (243 EUR/m ²)	Pārdota rekonstruējama viesnīcas ēka Vecmīlgrāvī ar ar vidi degradējošu objekta statusu. Pircējs: fiziska persona.
Lāčplēša iela 106, Rīga	Zemes kopplatība: 5597 m ² . Ēku kopplatība: 6198 m ² .	2 430 000 eiro (392 EUR/m ²)	SIA «Hagberg Development» Valsts nekustamo īpašumu izolē nopirka rekonstruējamu dienesta viesnīcu ēku kompleksu ar zemi Latgales apkaimē blakus tirgum Latgalīte.

K O M E R C P Ā R S K A T U V E I D O J A

Komercīpašumu tirdzniecības nodaļas vadītājs
Jānis Šīns

Analītiķe
Ksenija Ijevļeva

Mārketinga projektu vadītājs
Pēteris Rezņikovs

Mežu vērtēšanas speciālisti
Jānis Vēbers
Antons Seļezņovs

Nekustamo īpašumu darījumu vadītāji
Ernests Rubīns
Anda Locāne

Nekustamo īpašumu sertificēta vērtētāja
Anda Zvirbule

Līderis nekustamo īpašumu nozarē

- Darījumu vadība
- Biznesa un īpašuma vērtēšana
- Juridiskās konsultācijas
- Investoru piesaiste un konsultēšana
- Tirgus izpēte

