

Latio

IMANTA

Dzīvokļu segmenta
apskats

2023



Latio

APKAIMES VĒSTURE



Imanta atrodas galvaspilsētas ziemeļu daļā un ir viena no lielākajām apkaimēm Rīgā.

Imantas vēsture aizsākās jau 15. gadsimtā, kad turīgākie Rīgas iedzīvotāji sāka šeit būvēt muižas. Sākotnēji šī teritorija bija lauku apvidus – lielākoties klāta ar pļavām, krūmājiem un mežiem.

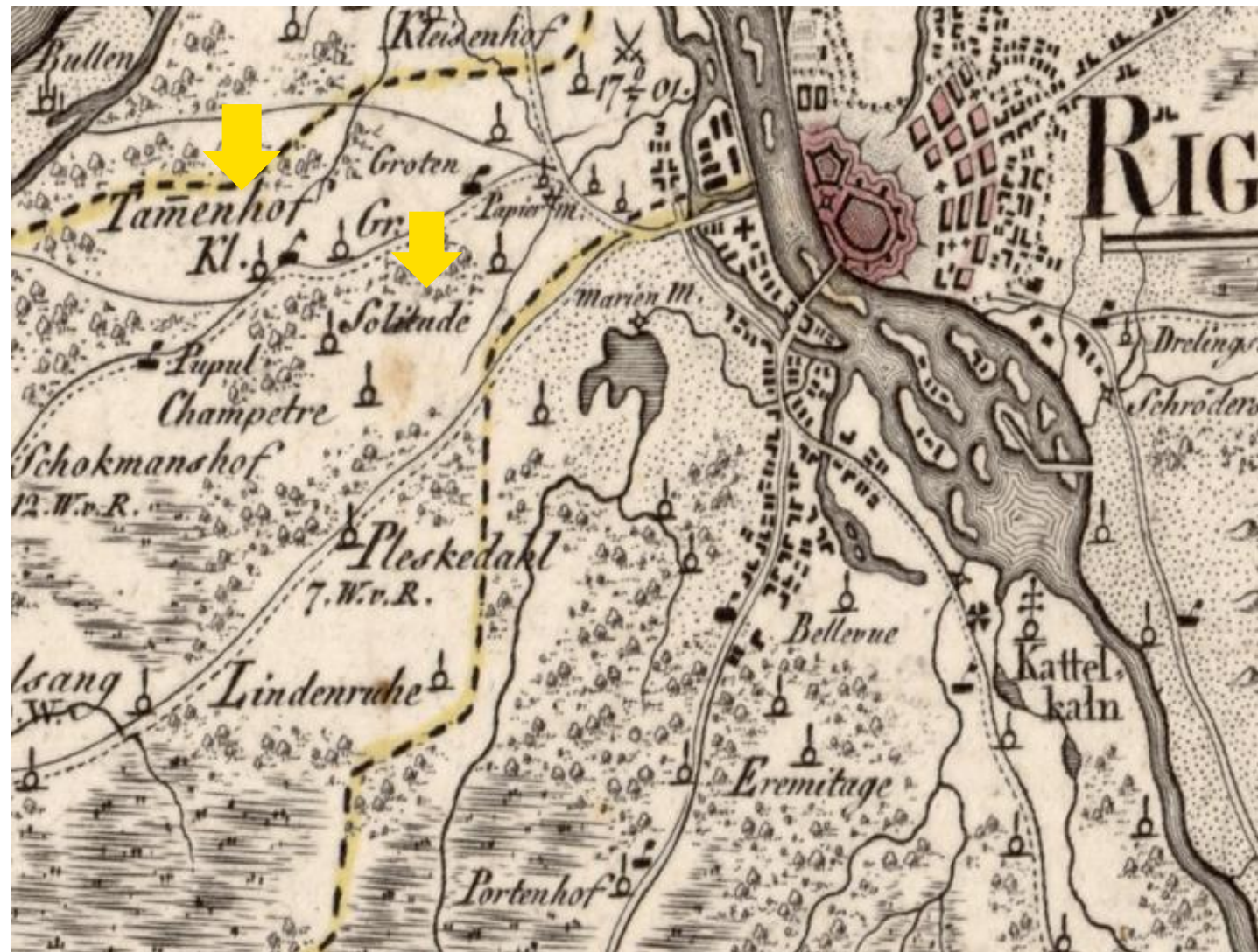
Teritorijas attīstību 18. gadsimtā būtiski veicināja jaunuzbūvētais Plostu tilts, ļaujot viegli nokļūt no viena Daugavas krasta uz otru, bet 19. gadsimtā muižu teritorijas sāka dalīt un apbūvēt blīvāk. Savukārt 20. gs. 20. gadu beigās tika izveidotas astoņas ielas, pazīstamas kā Imantas līnijas, kur šobrīd atrodama senākā apkaimes apbūve.

Mūsdienās Imanta ir mājvieta vairāk nekā 42 000 rīdzinieku.

| 18. - 19. gs. vidus

Damenhofa, vēlāk pazīstama kā Tamenhofa, 18. gadsimta sākumā sākotnēji bija ievērojama muiža. Tā piederēja Ādamam Hinriham Švarcam (*Adam Hinrich Schwartz*, 1678-1762), kurš ieņēma prestižo Rīgas birģermeistara amatu.

Zolitūdes muiža (*Solitude* - no fr.val. «*vientulība*»), 17. gadsimtā saukta par Švānenbergas muižu (*Swanenburgshof*, savulaik greznoja tagadējās Tālavas, Zīļu un Dubultu ielas. Mūsdienās muižas pēdas saglabājušās tikai Mazās Zolitūdes ielas nosaukumā un kādreizējā muižas parka alejā.



| 18. - 19. gs. vidus

Līdz 18. gs. beigām Zolitūdes muižu pārraudzīja cara valdības padomnieks Oto fon Fītinghofs Šēls. Sadarbojoties ar arhitektu Kristofu Hāberlandu, muiža tika pārveidota par vienu no krāšņākajām Rīgas piepilsētas muižām ar gleznainu parku. 1877. gadā pilsētas pārvalde pārņēma muižas zemes kontroli, sadalot tās daļas apbūvei. 20. gs. sākumā muižas zemēm bija aptuveni 235 nomnieki.



Zolitūdes muiža 1785. gadā. | J.K. Broces zīmējums

19. gs. vidus

Lielās Dammes muižas (Dammenhof) krāšņums reiz greznoja tagadējās Slokas un Kleistu ielas krustojumu. Tās plānojums atgādināja lauku muižu ar plašām teritorijām un centram raksturīgo administratīvo ēku kompleksu. No 1838. līdz 1854. gadam muiža piederēja Georgam Dumpim, kurš tika atzīts par vienu no tā laika turīgākajiem latviešiem Rīgā. 1798. gadā, nodalot teritoriju, netālu tika izveidota Mazā Dammes muiža.

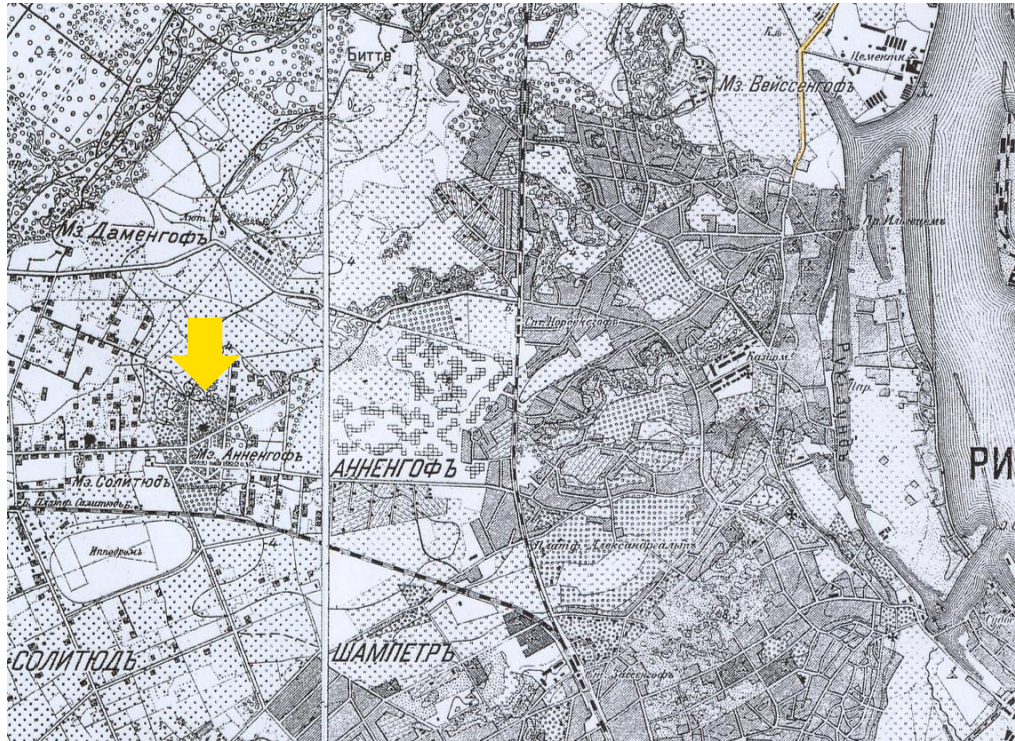


20. gs. sākums

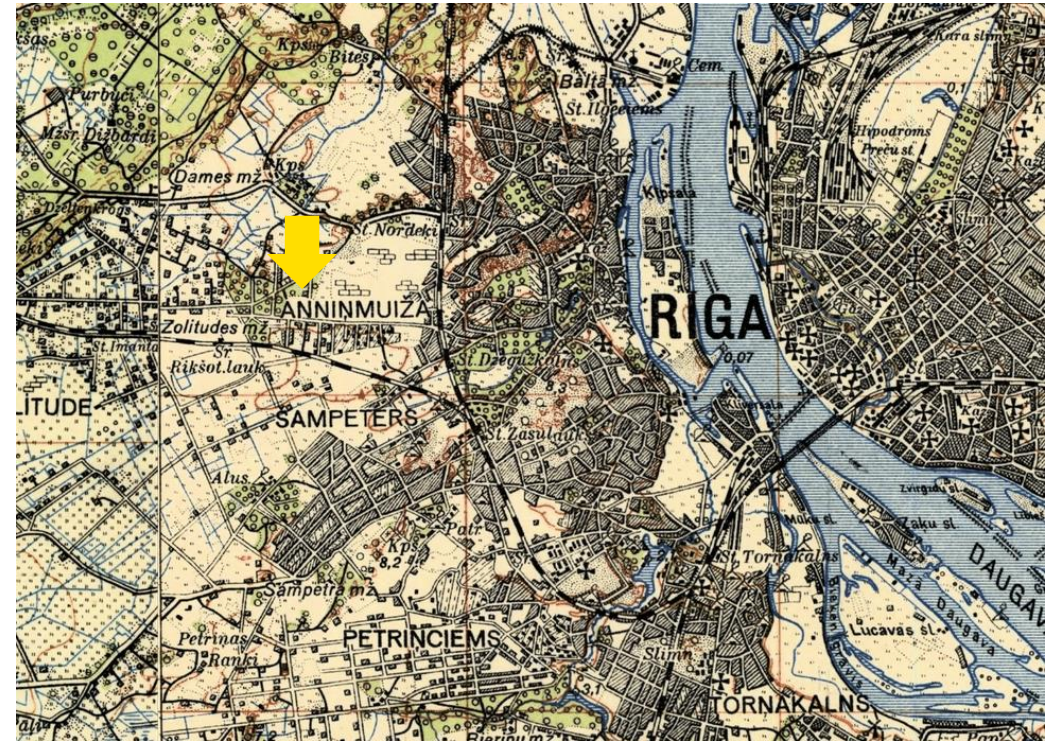
Anņīmuižas jeb **Meijera** vai **Meinerta** **muiža** (*Meiershof, Meinertshof, Meinhartshof*) nosaukums rakstos pirmo reizi parādījās Zviedru Vidzemes laikos 17. gs. sākumā, lai gan pati ēka bijusi gatava jau 1595. gadā. Tā tika izpostīta 1905. gada nemieru laikā un vēlāk cieta arī Pirmajā pasaules karā. Vēlāk muižu atjaunoja, un 1948. gadā zeme tika pārveidota lauksaimniecības tehnikuma vajadzībām. No 1957. gada tajā atradās internātskola. Jau vairāk nekā pusgadsimtu to apsaimnieko Latvijas Universitāte.



1908. gads



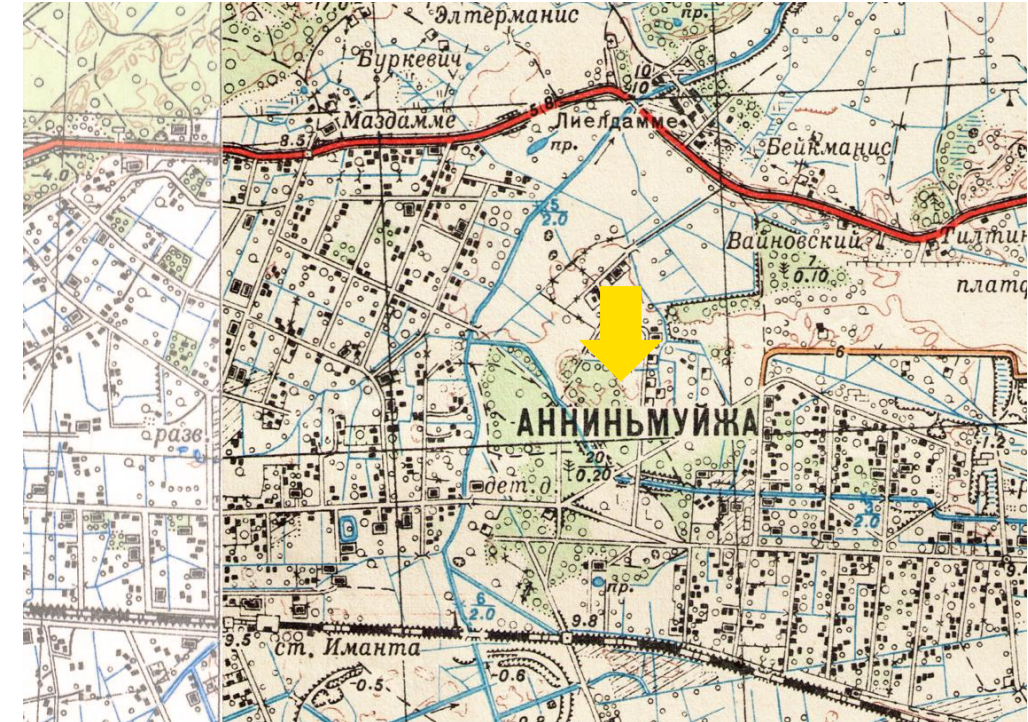
20. - 40. gadi



1942. gads

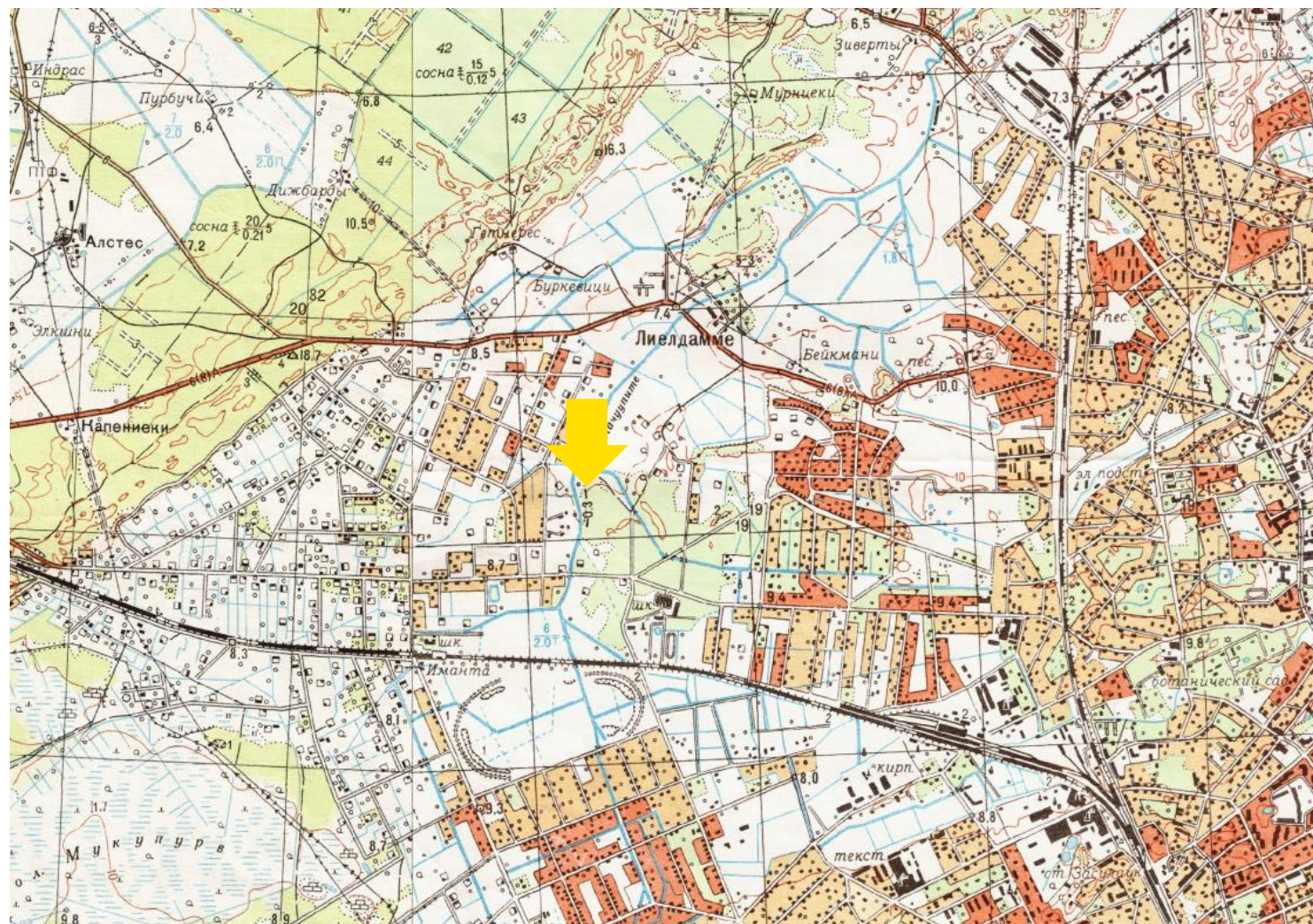


1947. gads



60. - 80. gadi

Pagājušā gadsimta 60.-80. gados Imantas apkaime piedzīvoja strauju būvniecību un likumsakarīgi arī iedzīvotāju skaita pieaugumu. Apkārtne tika uzceltas daudzas dzīvojamās ēkas un uzlabota infrastruktūra ar mērķi pielāgoties pieaugošajam iedzīvotāju skaitam. Arhitektūras ainavā dominēja padomju laika pilsētplānošanai raksturīgie daudzstāvu paneļu nami. Šī perioda būves kļuva par Imantas panorāmas iezīmi – vislabāk pazīstamie un apkaimei raksturīgie ir 602. sērijas nami deviņu stāvu augstumā.





Imantā ir pieejamas dažādas mājokļu iespējas, sākot no padomju laika dzīvokļiem līdz mūsdienīgiem jaunajiem projektiem.

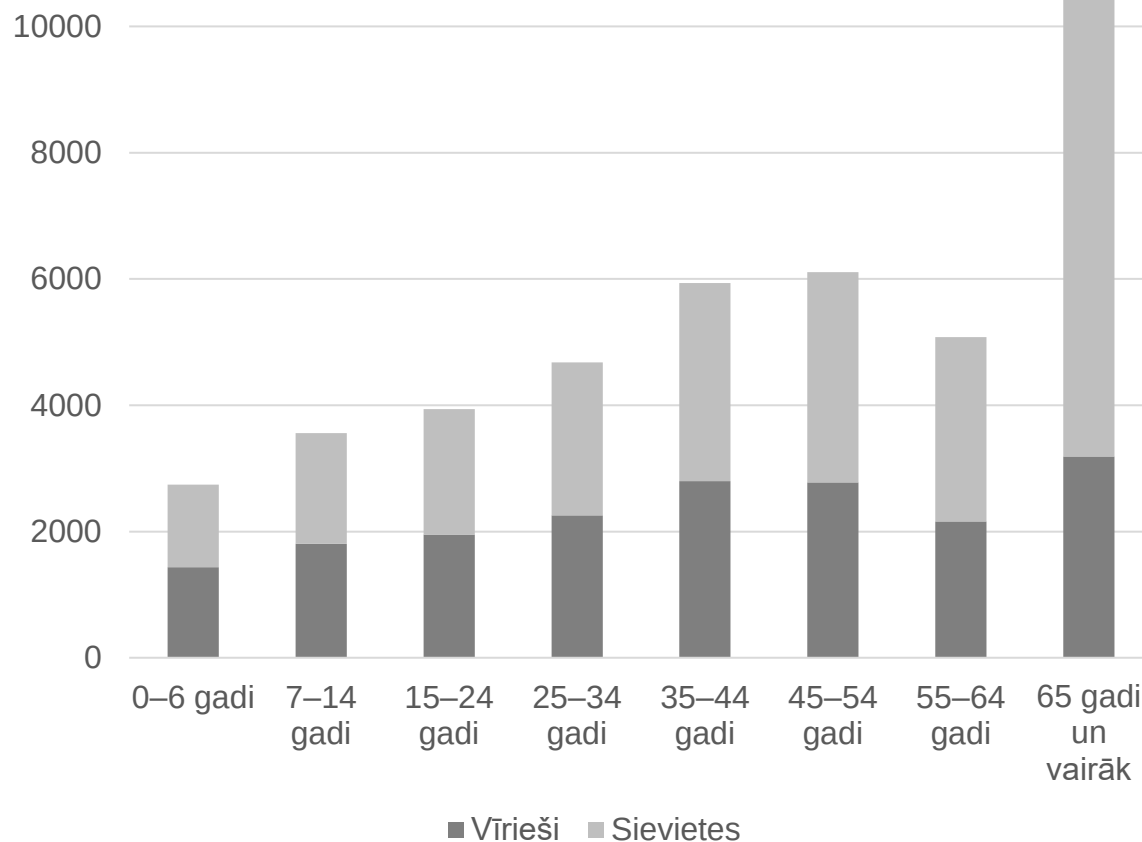
Apkaimes pakalpojumu klāsts ir plašs - netrūkst skolu, veselības aprūpes iestāžu, tirdzniecības centru un atpūtas vietu. Stratēģisajā atrašanās vieta nodrošina ērtu piekļuvi pilsētas centram un citām apkaimēm, padarot to par pievilcīgu dzīvesvietas izvēli.

Pēdējos gados Imanta ir turpinājusi attīstīties kā dinamiska un daudzveidīga Rīgas apkaime. Pilsētas atjaunošanas projekti ir atdzīvinājuši publisko telpu un uzlabojuši iedzīvotāju dzīves kvalitāti. Tāpat apkaimē ir attīstījušies mūsdienīgi dzīvojamie kompleksi.

Latio

IEDZĪVOTĀJI

Iedzīvotāju sadalījums Imantā pēc vecuma un dzimuma



Iedzīvotāju skaita ziņā Imanta ir trešā lielākā Rīgas apkaime (6,9% jeb aptuveni 42,6 tūkst. 2023. gadā). Vairāk iedzīvotāju ir tikai Ķengaragā (7,1%) un Purvciemā (8,5%). Vairāk nekā 60% jeb vairāk nekā 26 tūkstoši imantiešu savu dzīvesvietas apkaimi nav mainījuši jau vairāk nekā 13 gadus.

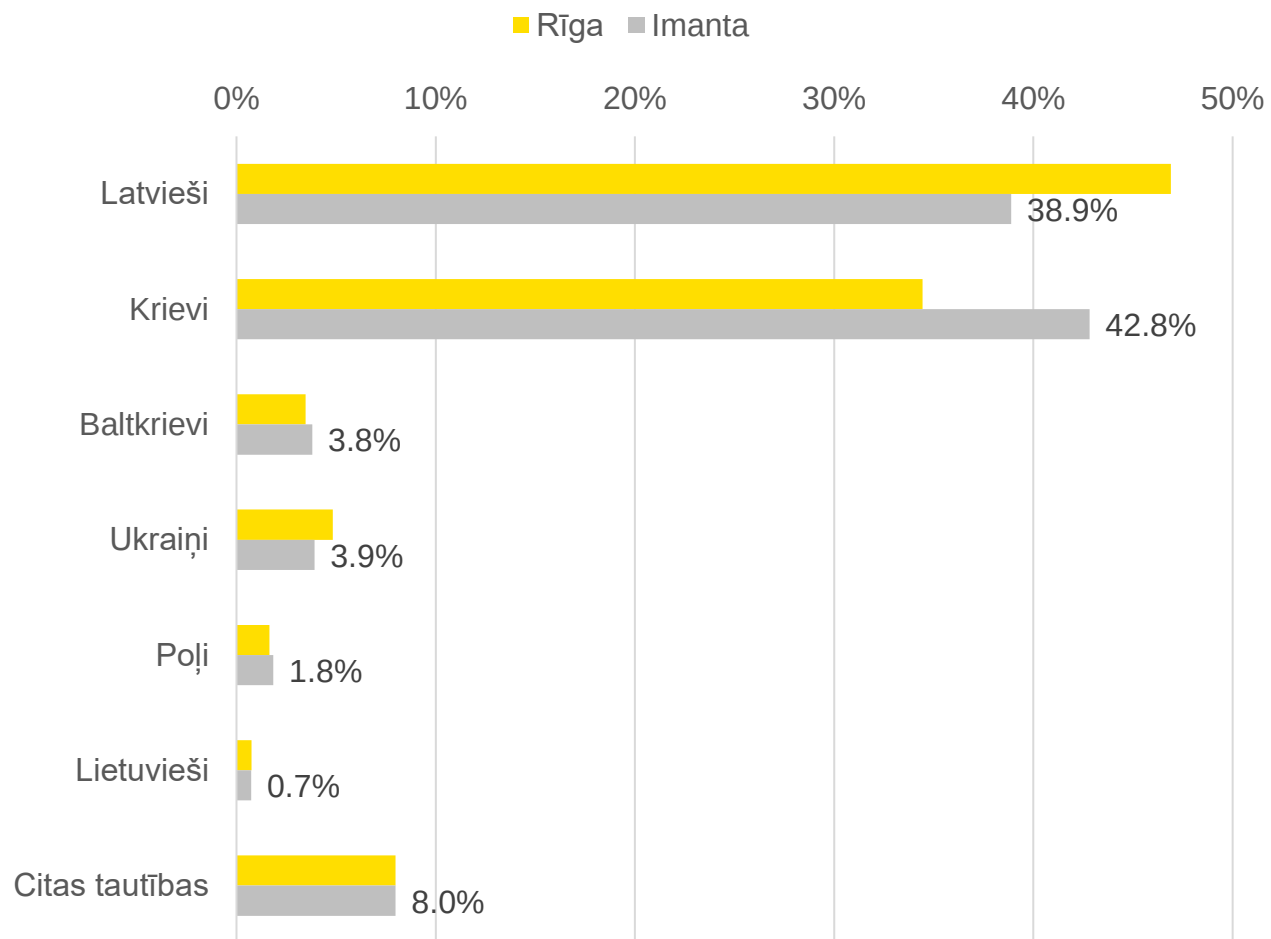
Līdzīgi kā citās Rīgas apkaimēs, arī Imantā ievērojamu iedzīvotāju skaita īpatsvaru veido vecuma grupa **virs 65 gadiem**, un pastāv potenciāls pieprasījums pēc **senioriem draudzīgiem dzīvokļiem**. Imantā ir labi nodrošināta sabiedriskā transporta kustība, kas veicina ērtu veselības aprūpes iestāžu sasniedzamību, kā arī nodrošina pieeju vietējiem pasākumiem, pārtikas veikaliem, aptiekām un citām vietām.

Zaļās zonas un rekreācija

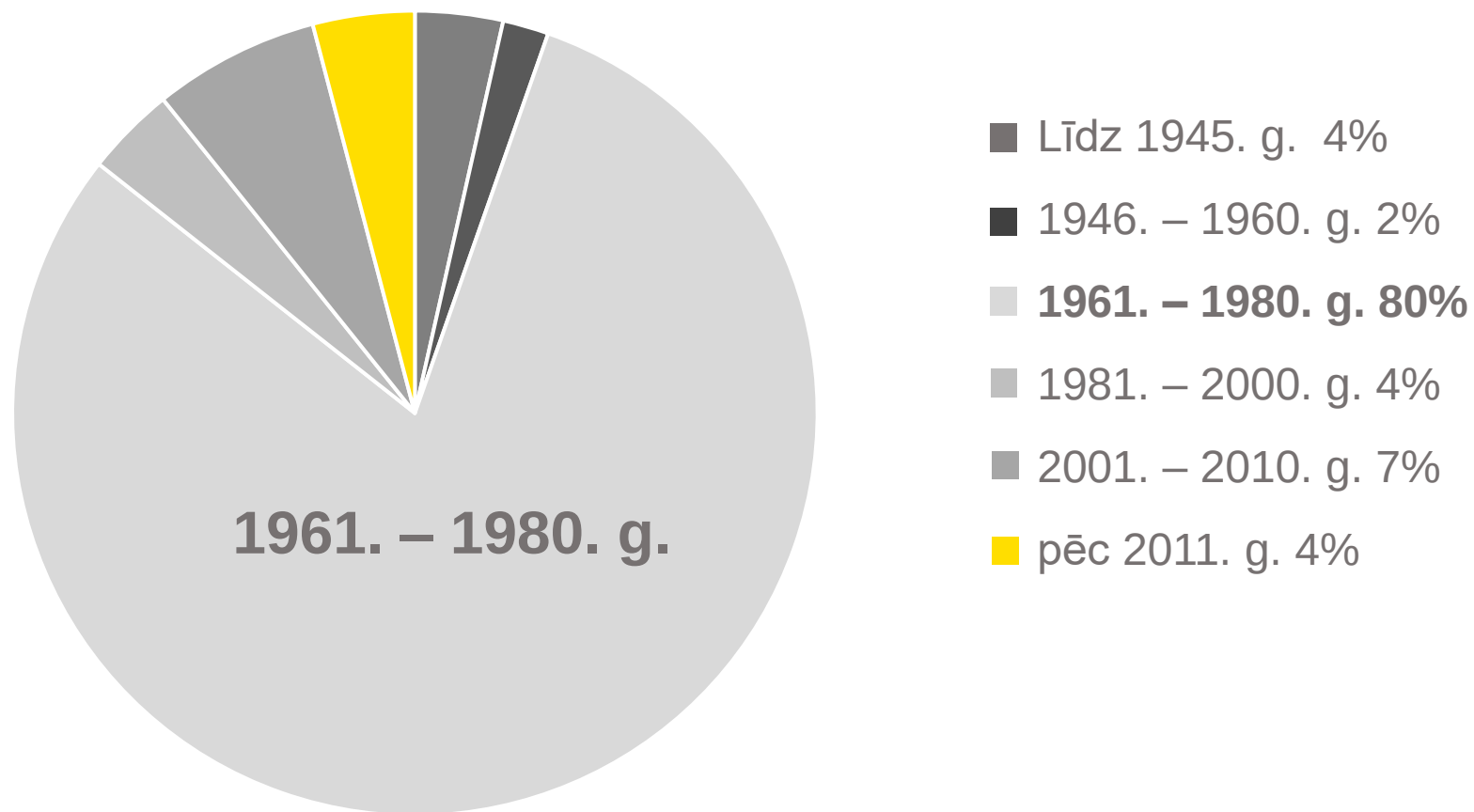
Imanta ir pazīstama ar saviem parkiem un zaļajām zonām, kas nodrošina iespēju atpūsties svaigā gaisā, regulāru socializāciju ar kaimiņiem un sekmē komūnas un piederības sajūtu savai apkaimei. Vēsturiskie parki un zaļās lokācijas, piemēram, Anniņmuižas parks un Imantas mežs nodrošina plašas iespējas atpūtai un dabas baudīšanai, savukārt par gados jaunāko iedzīvotāju interesēm padomāts, māju pagalmos izveidojot rotaļu laukumus. Imantas apkaimē ir pieejamas gan kvalitatīvas izglītības iestādes, gan sporta vai kultūras kolektīvu nodarbības, kas sniedz iedzīvotājiem izglītības un personīgās izaugsmes iespējas.



Iedzīvotāju skaita proporcija pēc tautības Rīgā un Imantā 2023. gadā



Imantas iedzīvotāju sadalījums ēkās pēc to celtniecības gada (2021. gads)



Imanta – apkaime ar savu kultūras centru



SPORTS

Vismaz 3 ārtelpu sporta bāzes, 6 iekštelpu sporta bāzes

Vismaz 4 sporta zāles (MyFitness, Lemon Gym, Atletika fitness, Gym! Imanta utt.)

KULTŪRA

Vismaz 10 amatiermākslas kolektīvi (kori, folkloras kopa, deju kolektīvi, tautas tēlotājas mākslas, lietišķās mākslas studija)

1 kultūras centrs

IZGLĪTĪBA

3 privātās pirmsskolas ar pašvaldības līdzfinansējumu

3 iestādes, kas nodrošina speciālās pirmsskolas izglītības programmas

12 pašvaldības pirmsskolas

0 pirmsskolas metodiskais centrs

1 pamatskola (1.-9. klase)

4 vidusskolas (1.-12. klase)

”

Apkaimes iedzīvotājas viedoklis, Diāna, 27 gadi

Imantā dzīvoju visu mūžu, jo vecvecākiem te pieder dzīvoklis.

*Lielākais pluss Imantā laikam ir tas, ka visur viegli var no šejienes nokļūt ar sabiedrisko transportu. **Infrastruktūra laba**, ļoti reti gadās, ka jāiet uz tālām pieturām vai jābrauc kaut kur ar vairākiem transportiem. Ir autobusi, tramvajs, un vilciens arī salīdzinoši netālu. Liels prieks par jauno **veloceliņu**, kas izveidots no Imantas uz Bolderāju, ir arī veloceliņš uz Jūrmalas pusi. Daudz veikalu, nesen atvērās Skypark **atrakciju parks bērniem**, ir dažādas ēstuves. Vienīgais, kā trūkst - kāda jauka kafejnīciņa ar terasi, kur varētu kafiju padzert vai ko stiprāku. Visas ēstuves atrodas vai nu iekš lielveikaliem vai ir fast food tipa (Burger King, McDonalds utt.). Ir arī daudz **sporta zāļu**, man pie mājām vien jau ir divas. Ir **Kultūras nams, mežs pastaigām**. Bibliotēkas filiāle, poliklīnika. Īsāk sakot - te gandrīz nekā netrūkst.*

*Mīnuss - dzērāji, bet šāds kontingents laikam atrodams arī citur. Lielākoties jūtos **droši**, bet, kā jau minēju, uzskriet virsū dzērājam nav diez ko patīkami. Nevajag vienkārši pa nakti «vazāties» apkārt, bet to varētu teikt par jebkuru rajonu.*

*Ir plašas atpūtas iespējas. Kultūras nama **pasākumi**, Imantas Tirgū reizēm tiek rīkoti pasākumi, ir vietas, kur pastaigāt, jauno veloceliņu arī skaitītu pie atpūtas iespējām, jo var gan **ar riteni forši pabraukāt**, gan doties **pastaigā**. Kas man personīgi nav aktuāli, bet gan jau kādam arī skaitītos atpūta - jaunais Skypark Imantas Tirgū, **sporta zāles, kafejnīcas** (fast food vai lielveikalos pieejamās), Imantas **mežs**.*



Apkaimes iedzīvotājas viedoklis (Diāna, 27 gadi)

Neesmu īsti pētījusi Imantas piedāvājumu dzīvokļu ziņā, bet, cik zinu, ir diezgan dārgi. Pāris vecie skolas biedri ir nopirkuši dzīvokļus jaunajos projektos Imantā, es pati droši vien **pārvāktos uz centru**, ja būtu iespēja. Bet ne jau tādēļ, ka Imantā ir kaut kas slikts, vienkārši mani tuvākie **draugi dzīvo centrā**, un visas **tikšanās un pasākumi**, ko apmeklēju, arī pārsvarā ir centrā.

Kad es skatos dzīvokļu piedāvājumu, **priekšroka vienmēr ir mājokļiem ar balkonu**. Noteikti ne pirmais stāvs. Lai ir gan plīts, gan cepeškrāsns. Lai **skats pa logu** nav kaimiņu mājas siena un vai pie mājas tuvumā ir kāds pārtikas **veikals**, un ir, kur normāli **izvest suni** pastaigāties, nav tikai betons. No vizuālā viedokļa skatos galvenokārt **gaišus, neitrālus** (bez sarkaniem skapīšiem, zaļām žalūzijām un leoparda paklājiem pie sienas). Kā arī skatos, lai ir jau remontēts vai vismaz ar minimālu uzlabojumu vajadzībām. Gribētos ievākties dzīvoklī, kurā uzreiz var arī dzīvot normāli, nevis **jāieguldās un jātērē laiks, lai tur sāktu savu dzīvi**.

[Galvenais, izvēloties dzīvesvietas lokāciju, ir] ērts transports, lai nokļūtu uz centru, veikals gājiena attālumā un vieta, kur izvest pastaigā suni.

Latio

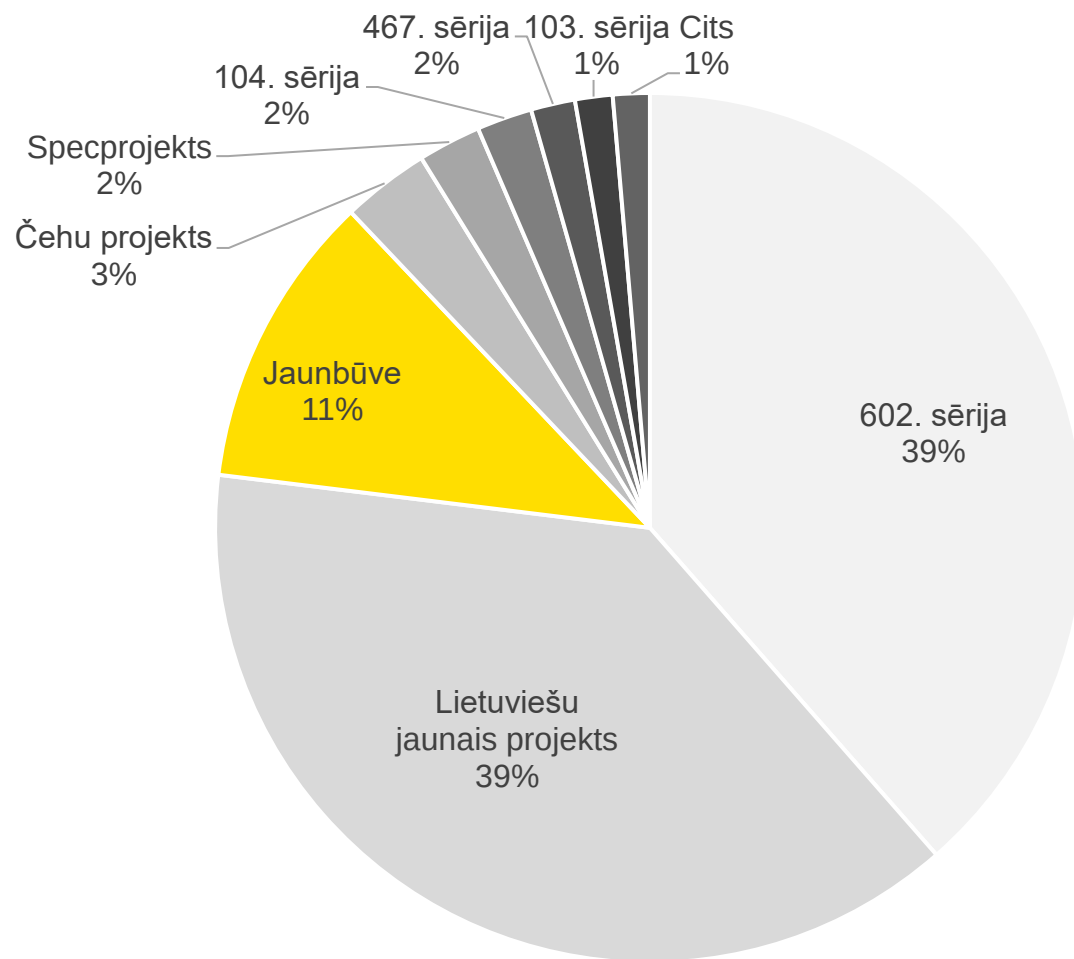
DZĪVOKĻU ĒKAS UN ĪRES DZĪVOKĻI

Ēku skaits pēc projekta

Lietuviešu jaunais projekts	132
602. sērija	86
Jaunbūve	39
Koka mājas	13
Čehu projekts	7
Pirmskara laika projekts	6
Specprojekts	5
467. sērija	5
104. sērija	5
103. sērija	5
Cits	12



Dzīvokļu skaita proporcija pēc ēkas projekta



Imantas apkaimes mājokļu fondu kopā veido **28 859** dzīvokļi.

Visvairāk dzīvokļu atrodas šādās ēkās:

- 602. sērija
11 124
- Lietuviešu jaunais projekts
11 083
- Jaunbūve
3169
- Čehu projekts
940
- Specprojekts
676

Dzīvokļu kopējā platība

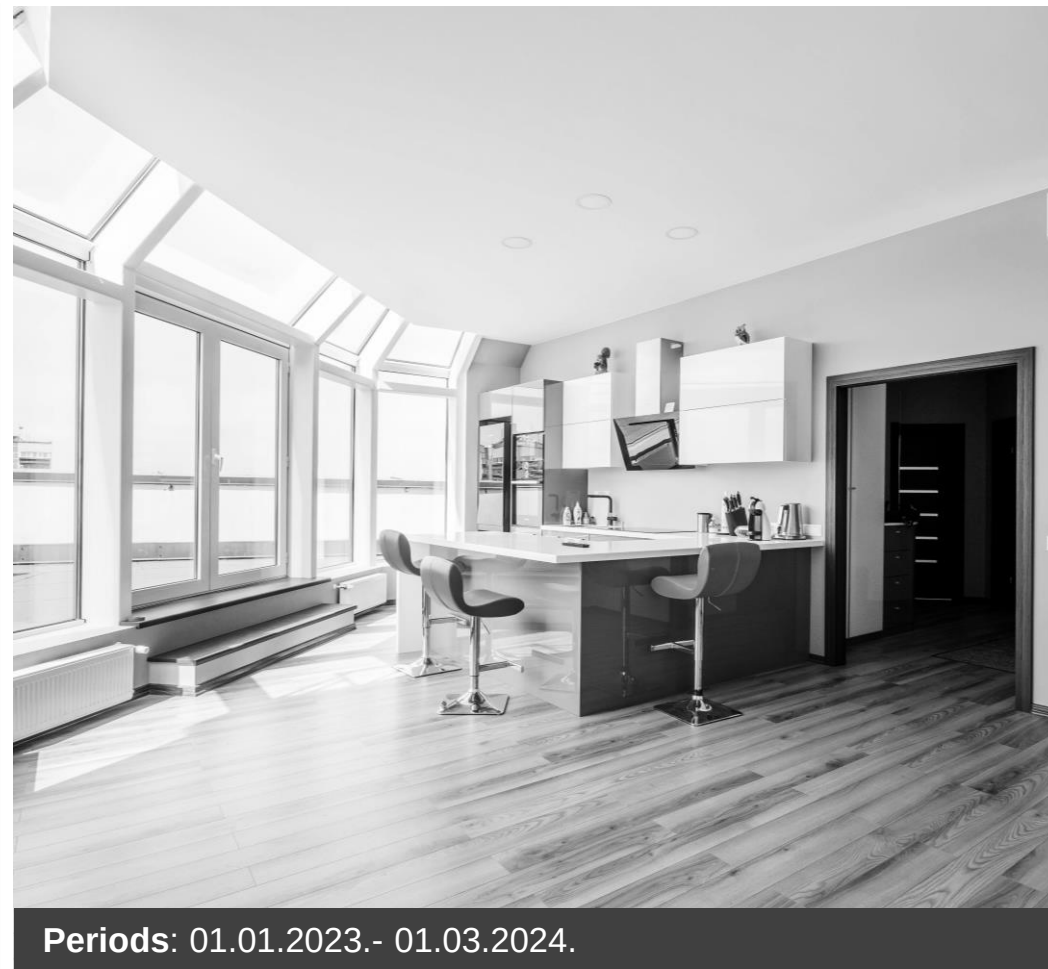
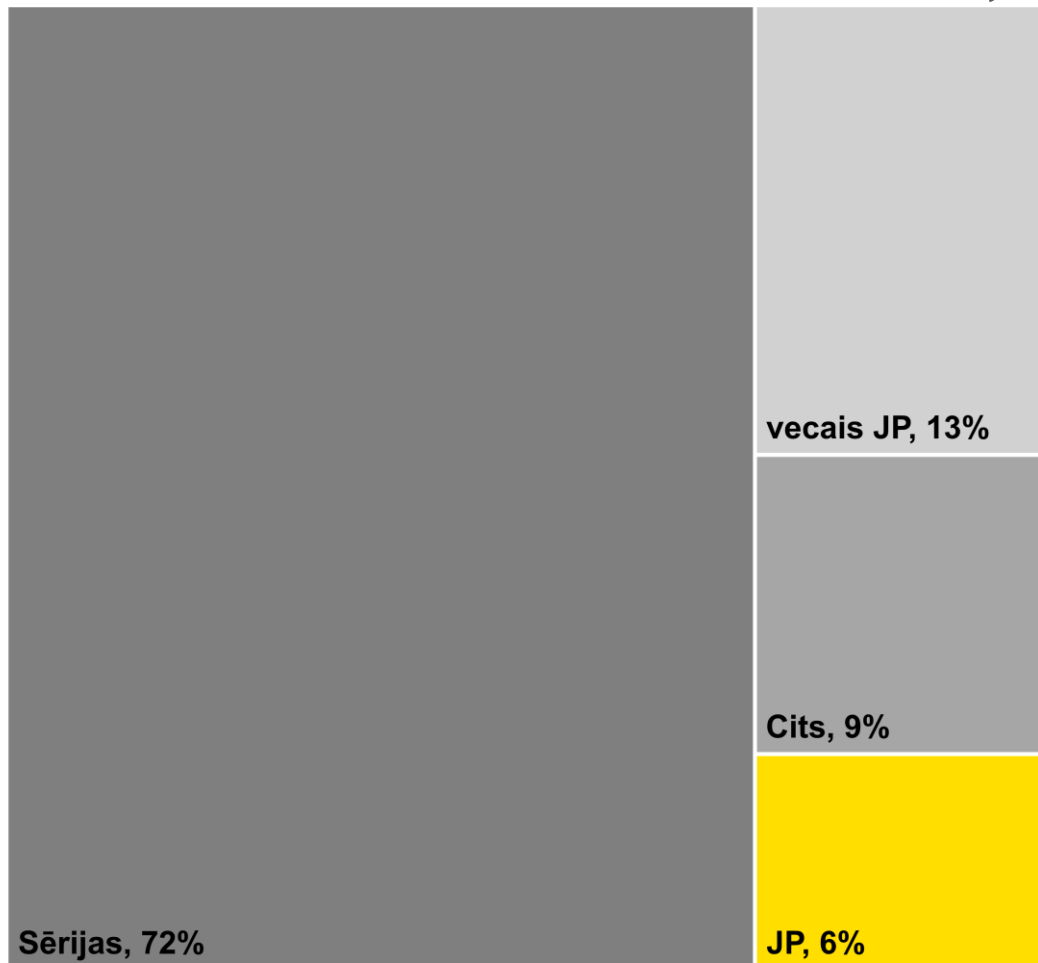


Imantas kopējā dzīvokļu platība pārsniedz **1 517 800 m²**.

Visvairāk dzīvokļu platību (m²) ir projektos:

- 602. sērija
565 tūkst.
- Lietuviešu jaunais projekts
563 tūkst.
- Jaunbūve
234 tūkst.
- Specprojekts
40 tūkst.
- Čehu projekts
31 tūkst.

Īres sludinājumu proporcija Imantā pēc ēku tipiem (% no visiem unikālajiem dzīvokļu īres sludinājumiem)



| Īres sludinājumu apjoms atlasītajos ēku tipos

Dzīvokļu īres sludinājumu proporcija dzīvokļu kopapjomā Imantā no 2023. gada janvāra līdz 2024. gada martam:

- ➔ 4% no visiem **sērijveida** dzīvokļiem;
- ➔ 8% no visiem **jauno projektu** dzīvokļiem;
- ➔ 6% no visu **citu ēku** projektu dzīvokļiem.





Vidējās īres cenas dzīvokļiem* Imantā pēc ēkas tipa

**Atlasīti dzīvokļi ar divām istabām*

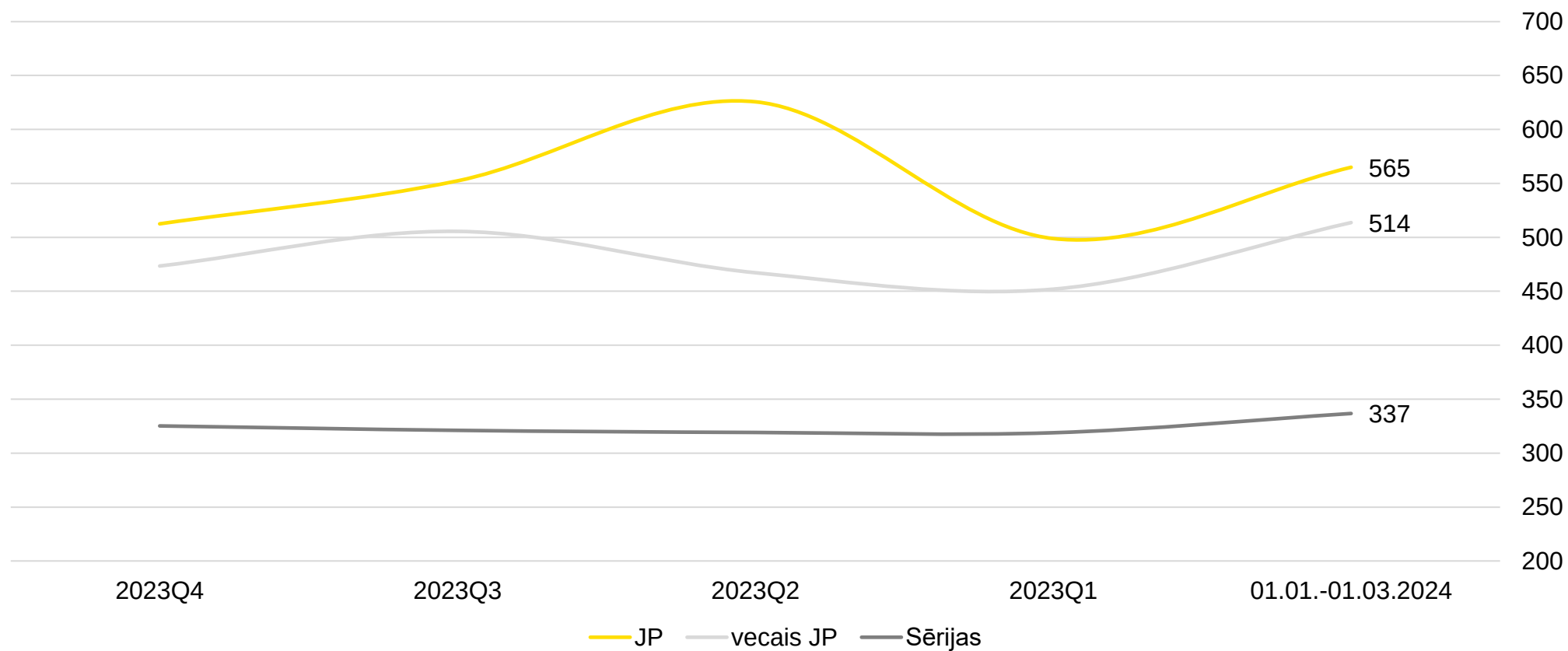
Sērijas; 324

Vecais JP; 483

JP; 557

Periods: 01.01.2023.- 01.03.2024.

Vidējās īres cenas dzīvokļiem Imantā pēc ēkas tipa (EUR/mēn.)



Periods: 01.01.2023.- 01.03.2024.

Latio

IENESĪGUMS

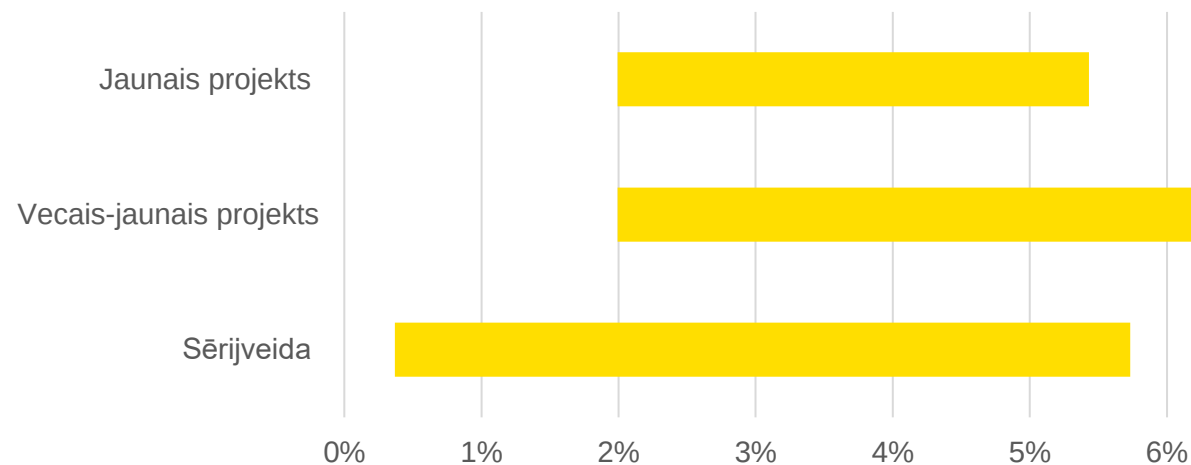
Ienesīguma modelēšana

Ēkas tips Aprēķina dati	Objekts: 50 m² dzīvoklis vidējā-labā stāvoklī					
	Dzīvokļa īres cena (EUR/mēn.)		Dzīvokļa iegādes cena (EUR/m²)		Vidējie dzīvokļa izdevumi (EUR/mēn.), gada ietvaros	
	No (A)	Līdz (B)	No (A)	Līdz (B)	No (A)	Līdz (B)
Sērijveida	243	356	906	1173	140	225
Vecais-jaunais projekts	362	531	1578	2134	120	185
Jaunais projekts	418	613	2265	2923	100	175

	Ienesīguma likme*	
	No	Līdz
Sērijveida	0,37%	5,73%
Vecais-jaunais projekts	1,99%	6,26%
Jaunais projekts	1,99%	5,43%

*aprēķini veikti pie konkrētiem nosacījumiem

50m2 dzīvokļa (vidējs-labs) potenciālā ienesīguma likme atbilstoši ievadītajai informācijai (tabulā) dažādu projektu ēkās



Latio

PĀRSTĀVJI

”

Imantas vārds saistīts ar **lauksaimniecības mašīnu fabriku**, ko 1913. gadā tagadējās Jūrmalas gatves un Mazās Kandavas ielas stūrī izveidoja četri latviešu amatnieki. Šīs ražotnes nosaukums reprezentēja nacionāloromantisku ievirzi, atsaucoties uz varoni un brīvības simbolu - lībiešu **virsaiti Imanta**. Nelielā fabrika spēja saražot 1000 lauksaimniecības mašīnu mēnesī, teicamos *Imantas* ražojumus eksportēja uz Lietuvu, Igauniju un Krieviju.

Pirms simts gadiem Rīgas pilsētas robežās iekļāva plašas teritorijas Pārdaugavā, arī rūpnīcas tuvumā esošās muižas zemes. 1926. gadā fabrikas īpašnieki kopā ar strādniekiem **nodibināja mājokļu kooperatīvu Imanta** ar mērķi katram tā biedram piešķirt zemi, lai uz tās uzceltu ģimenes māju. Šī laika liecībās ir Progresas, Kooperatīva un Imantas ielas, kur līdz Otrajam pasaules karam pēc arhitekta Paula Kundziņa projektiem tika sabūvētas ap 60 savrupmāju.

Pēcāk, kad Rīgas attīstību noteica industrializācija un imigrācija no PSRS, pilsētas izplešanās notika, būvējot **liela mēroga dzīvojamos rajonus**. 1967. gadā tika izstrādāts Imantas detālplāns tagadējai apbūvei uz bijušajām Anniņmuižas, Zolitūdes muižas, Lielās un Mazās Dammes muižas zemēm. Centrālo Anniņmuižas parku puslokā ietver Anniņmuižas bulvāris un no tā Kurzemes prospekta virzienā ejošās Bebru, Kleistu, Dammes un Zentes ielas, kuras sadala apkaimi piecos mikrorajonos.

Inese Krieva

Latvio Pārdaugavas filiāles
Nekustamo īpašumu darījumu vadītāja

”



Imantas apbūvē visvairāk sastopami **602. sērijas nami** un jaunie **lietuviešu projekti** ar lodžijām, bet no visām kādreizējām apkārtnes muižām saglabājusies vienīgi **Anņiņmuižas kungu māja**. No Lielās Dammes muižas Slokas ielā 130 apkārtne saglabājušās vien **muižas alejas**, bet par Mazās Dammes muižas atrašanās vietu liecina **dižkoki Kurzemes prospekta 124. nama pagalmā**.

Imantas ainavā un siluetā dominē augstceltnes apkaimes centrā. Šeit 80.-90.gadu mijā uzbūvētas sarkano ķieģeļu 16-stāvu mājas, kuras papildina piecas 18-stāvu un divas 22-stāvu jauno projektu mājas.

Izsekojot Imantas vārda ģenealoģijai, var apgalvot, ka aptuveni 50 tūkstoši tagadējo Imantas iedzīvotāju var pateikties ne vien Livonijas Indriķim, bet, iespējams vēl vairāk - dažiem latviešu uzņēmējiem, kas šādu nosaukumu deva savam uzņēmumam tagadējās Imantas pašā malā.

Imantā mazģimeņu māju ir ļoti maz, tāpēc **vienistabas dzīvokļi** mēdz būt dārgāki kā citās apkaimēs, jo piedāvājums ir neliels.

Imantā ir arī **pirmais izbūvētais veloceliņš Rīgā**, kas, gar dzelzceļa līniju ved uz Jūrmalu. Nupat izveidots arī jauns uz Bolderāju.

Šobrīd tiek celti **jauni dzīvokļu projekti**, piemēram, Annenhop Mājas Jūrmalas gatvē, kas drīzumā būs pieejami arī publiskajā piedāvājumā. »

Inese Krieva

Latvijas Pārdaugavas filiāles
Nekustamo īpašumu darījumu vadītāja

”

Imanta ir lielākā Pārdaugavas apkaime, kas veido ievērojamu daļu mājokļu segmenta piedāvājuma Daugavas kreisajā krastā. Galvenokārt mājokļi šeit atrodas padomju laikā būvētajās sērijveida ēkās, tostarp 602., 467. un Lietuviešu projektos.

Pēdējās desmitgadēs šeit aktīvi tiek būvēti arī jaunie projekti, pēc kuriem ir salīdzinoši liels pieprasījums.

Atrašanās vieta netālu no dzelzceļa līnijas uz Jūrmalu, mežu un parku pieejamība, zaļās zonas un attīstīta infrastruktūra padara Imantu populāru izvēli mājokļu pircēju vidū.

Imanta ir **apkaime ģimenēm**. Vienistabas dzīvokļi šeit ir nepietiekamā daudzumā, rezultātā to cena ir augstāka nekā citās Rīgas apkaimēs.

Taras Gumenyuk

Latio Pārdaugavas filiāles
Nekustamo īpašumu darījumu vadītājs



Latio Imantas filiāle darbojas kopš 1998. gada



Tas ir vienīgais no pieciem *Latīo* Rīgas birojiem, kas atrodas Daugavas kreisajā krastā – **Pārdaugavā**.

Birojs atrodas tieši līdžās skaistajam Anniņmuižas parkam un poliklīnikai, **Anniņmuižas bulvārī 88**.

Ikdienā *Latīo* Imantas filiālē var sastapt pieredzējušus darījumu vadītājus, tostarp darbiniekus, kuri savā nozarē profesionāli darbojas vairāk nekā 30 gadus.



Vija Gailīte



Inese Krieva



Janeta Linkuna



Silvija Rēvele



Ingrīda Lindenbergā



Linda Špakovska



Taras Gumenyuk

Klientu atsauksmes

Mana māklere Linda ir īsts profesionālis. Ļoti patika sadarbībā un ieteikšu arī citiem.

/ Tatjana M. /

Esmu ļoti apmierināta ar Tarasu! Profesionālis savā jomā. Es ieteicu jūsu uzņēmumu un viņu Zviedrijā.

/ Lena H. /

Atsevišķs paldies vērtētajai Ingai Millerei!

/ Ivans B. /

Patīkama, konstruktīva sadarbība. Ļoti ātri tika apskatīts īpašums, un vērtējums bija gatavs nākamajā dienā.

Paldies, patīkami sadarboties :)

/ Diāna L. par vērtētāju Amandu /

Latio

AVOTI

Avoti

- *Latīo* iekšējā informācija
- *Cenu Banka*
- Valsts zemes dienests
- Centrālā statistikas pārvalde
- [Ambermarks.com](https://www.ambermarks.com)
- [Apkaimes.lv](https://www.apkaimes.lv)
- [lksd.riga.lv](https://www.lksd.riga.lv)
- [vesture.dodies.lv](https://www.vesture.dodies.lv)



Pieredze skaitļos

Līderis nekustamo īpašumu nozarē

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

