

Latvijas biznesa gada pārskats 2025

Firmas.lv



NEKUSTAMĀIS ĪPAŠUMS





Nekustamais īpašums

- Apsaimniekošana
- Darījumi ar nekustamo īpašumu, noliktavu pakalpojumi

+/- Panākumi un neveiksmes

Pērn darījumi ar komercīpašumiem Latvijā veikti par 133 miljoniem eiro

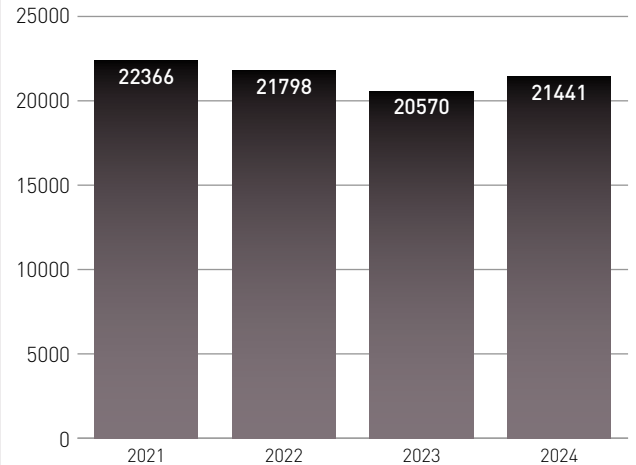
Pērn darījumi ar komercīpašumiem Latvijā veikti par 133 miljoniem eiro, un tas bijis sliktākais gads vēsturē. Pirms gada prognozes bijušas par darījumiem aptuveni 300 miljonu eiro vērtībā, bet realitāte izrādījies sliktāka nekā prognozēts. Kopumā Baltijā darījumi veikti par aptuveni 800 miljoniem eiro. Saskaņā ar "Colliers Baltic" prognozēm šogad darījumu apjoms Latvijā varētu būt ap 300 miljoniem eiro, bet Baltijā kopumā – ap 1,1 miljardu eiro.

Mājokļu segments Rīgā demonstrē stabilizācijas pazīmes

Paredzams, ka 2025. gadā nekustamo īpašumu tirgum varētu tikt pievienoti aptuveni 2200 dzīvokļi. 2024. gadā Rīgas jauno dzīvokļu tirgū aktivitāte sasniedza zemāko punktu pēdējo piecu gadu laikā, un darījumu skaits saruka par 27%. Galvenais iemesls bija augstās procentu likmes, kas padarīja finansējuma piesaisti sarežģītāku. Tā rezultātā liela daļa māj-saimniecību atlika mājokļu iegādes plānus, un rezervāciju apjoms jaunajos projektos saglabājās zems.

Tendence

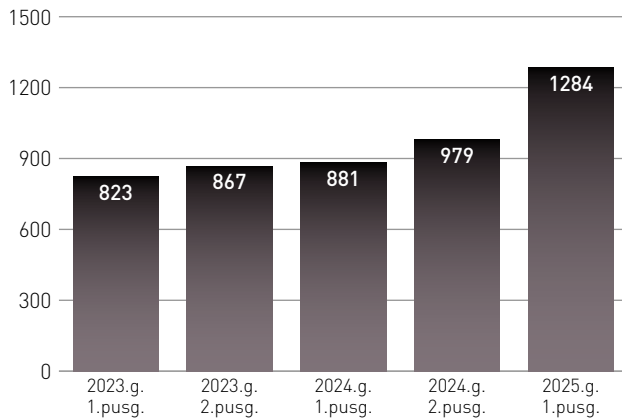
Dzīvokļu pirkuma līgumu skaits Latvijā



Dati: Centrālā statistikas pārvalde

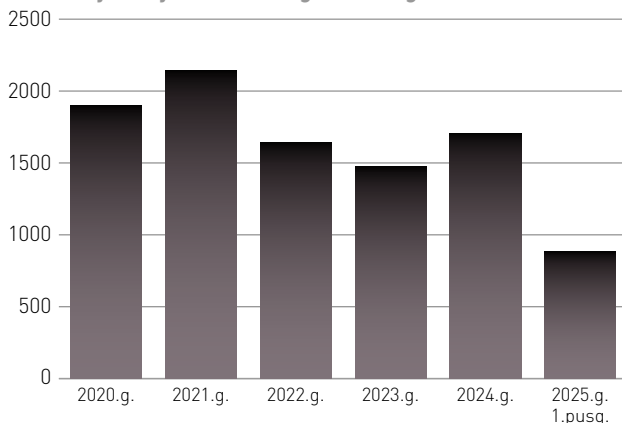
Nozares fakti

Darījumu skaits ar dzīvokļiem jaunajos projektos Rīgā



Dati: Arco Real Estate

Privātmāju darījumu skaits Rīgā un Pierīgā



Dati: Arco Real Estate

Izaicinājumi un atbalsts

Igaunijā plāno attīstību

Igaunijas attīstītāji uzskata, ka šobrīd ir piemērots brīdis veicināt izaugsmi Latvijas tirgū, kur saskata būtisku attīstības potenciālu. Šobrīd nekustamais īpašums Rīgā ir pieejamāks nekā Tallinā, pieprasījums ir lielāks un klientu gaidas attiecībā uz dzīves kvalitāti aug īpaši strauji. Tāpat Igaunijas attīstītāju ieskatā plānošanas procesi Rīgas pilsētā notiek būtiski ātrāk, kas ļauj efektīvāk izmantot investīcijas.

Latvijā mājokļu cenas pakāpeniski pietuvosies pārējo Baltijas valstu līmenim

Latvijā agri vai vēl mājokļu cenas pakāpeniski pietuvosies pārējo Baltijas valstu līmenim – virs 3000 eiro par kvadrātmetru. Salīdzinot Baltijas valstis, Rīgā šobrīd ir zemākās dzīvokļu cenas. Piemēram, Tallinā dzīvoklis mikrorajonā maksā apmēram 3500-4000 eiro par kvadrātmetru, Viļņā cena ir apmēram 3500-3800 eiro. Savukārt Rīgā, piemēram, Purvciemā, dzīvoklis maksā ap 2500-2700 eiro par kvadrātmetru. Vienlaikus, skatoties uz mājokļu pieejamības indeksu, Rīga joprojām ir viena no pieejamākajām galvaspilsētām Baltijā. Cenas šobrīd ir ļoti labvēlīgas, un arī pārējie rādītāji liecina par pozitīvām tendencēm.

Mikrorajonos jauni projekti taps retāk

Nākotnē bīvi apbūvētos mikrorajonos, piemēram, Purvciemā, Teikā un Āgenskalnā, jauni dzīvojamo māju projekti taps arvien retāk. Nekustamo īpašumu attīstītāji 2021. un 2022. gadā iegādājās pusmiljonu kvadrātmetru zemes attīstībai Rīgā un Pierīgā par vairāk nekā 40 miljoniem eiro. Zemiņu iegādes apmēri samazinās no 2023. gada. Attīstītāji pēdējo gadu laikā izvairījušies veikt impulsīvus pirkumus, turpinot strādāt ar esošo portfeli – lielzmēra zemesgabaliem ar attīstības plāniem piecu līdz desmit gadu garumā. Tuvāko gadu tirgus attīstība koncentrēsies trijos galvenajos virzienos – nelieli projekti mikrorajonos, bijušo industriālo teritoriju attīstība, kā arī apkāmes, kur jaunu projektu būvniecība un infrastruktūras attīstība tiek plānota un īstenota vienlaikus.

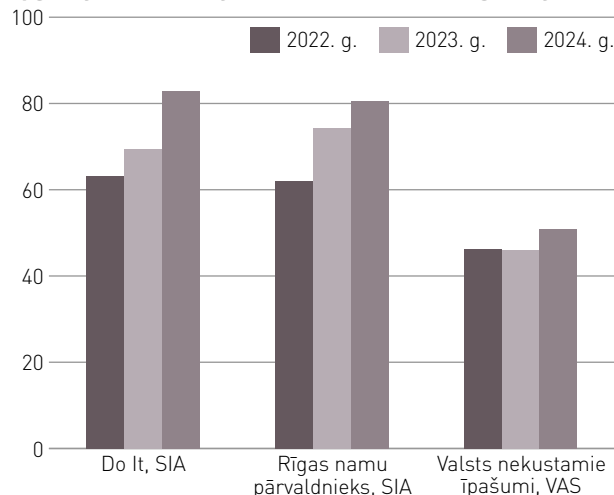
Rādītāju dinamika

Uzņēmumi, kuru apgrozījums ir virs 145 000 EUR

	2022	2023	2024
 Apkopoto uzņēmumu skaits	2092	2052	2026
 Darbinieku skaits, tūkst.	29	29	29
 Apgrozījums, milj. EUR	2489	2424	2483
 Rentabilitāte, %	17	16	16
 Peļņa, milj. EUR	419	389	402
 Apgrozījuma izmaiņas, %	19,56	-2,62	2,46

Apgrozījums industrijas līderiem

Apgrozījums industrijas līderiem 2022.–2024. g. (milj. EUR)



Avots: Firmas.lv

Virsnoszares skaitļos

	Uzņēmumu skaits			Apgrozījums, peļņa EUR						Darbinieki, skaits kopā	Nodokļi (VID dati)	
	Kopā	Pieaudzis apgrozījums	Jauni atlasē	Neto apgrozījums, tūkst.	24/23	23/22	22/21	Peļņa, tūkst.	Rentabilitāte		Kopā, tūkst.	VSAOI uz darbinieku, tūkst. EUR
Nekustamais īpašums	2 026	64	14	2 483 161	2%	-3%	16%	401 624	16%	28 792	533	4,41
Apsaimniekošana	428	62	10	611 450	8%	6%	14%	36 360	6%	16 379	149	3,76
Darījumi ar nekustamo īpašumu, noliktavu pakalpojumi	1 598	64	15	1 871 711	1%	-5%	17%	365 264	20%	12 413	384	5,25

TOP 10

N. p. k.	Nosaukums	Darbības joma	2024. g. neto apgrozījums, tūkst. EUR	Apgrozījuma izmaiņas, pret 2023. g., %	Rentabilitāte, %	Darbinieku skaits
1 ¹	Do It, SIA	Noliktavu pakalpojumi	82 904	19,44%	19 	168
2	Rīgas namu pārvaldnieks, SIA	Namu apsaimniekošana	80 570	8,56%	11 	1942
3	Valsts nekustamie īpašumi, VAS	Nekustamais īpašums	50 811	10,42%	3 	413
4	Plesko Real Estate, SIA	Nekustamais īpašums	42 925	6,6%	5 	2
5	LIEPAJA BULK TERMINAL LTD, SIA LSEZ	Noliktavu pakalpojumi	38 572	-19,93%	2 	303
6	HAGBERG, SIA	Uzkopšanas serviss	37 361	96,91%	16 	1148
7	Bonava Latvija, SIA	Nekustamais īpašums	30 320	-8,28%	3 	147
8	Rīgas nami, SIA	Namu apsaimniekošana	27 519	-1,64%	-1 	613
9	DELTA PROPERTY, SIA	Nekustamais īpašums	24 787	6,51%	55 	0
10	M257, SIA	Nekustamais īpašums	24 445	6,41%	65 	0

¹ Atšķirīgs pārskata periods no 01.03.2024. līdz 28.02.2025.

Avots: Firmas.lv, licencēti UR dati

Asociācijas viedoklis

Grūti prognozēt nākotni īpašumu tirgū



Latvijas Nekustamo Īpašumu
darījumu asociācijas
valdes priekšsēdētājs
Aigars Šmits

Patlaban nekustamo īpašumu tirgū Latvijā vērojamas pozitīvas tendences, jo pieaug darījumu skaits ar dzīvokļiem. Tas skaidrojams ar to, ka cilvēki, kuri "dārgās naudas" jeb augsto EURIBOR likmju laikā atlika īpašumu iegādi, tagad to paveic.

Vienlaikus ir ļoti grūti prognozēt, kas notiks nākotnē, jo ekonomikā pagaidām nav labu signālu un tas var rezultēties ar darījumu apsīkumu.

Šobrīd daudzi attīstītāji ir izziņojuši apjomīgus projektus ar lielu dzīvokļu skaitu, taču jāskatās, kādos termiņos un cik lielā apmērā šie dzīvokļi jaunajos projektos tiek pārdoti. Piemēram, projektā "Ezerjugla" no 500 dzīvokļiem piecu gadu laikā ir pārdoti 135, lielākajiem attīstītājiem ir daudz gatavu, bet vēl nepārdotu dzīvokļu, piemēram, "Bonava Latvija" ap 390 dzīvokļiem, "YIT

Latvija" – ap 350 dzīvokļiem. Tas nozīmē, ka trīs attīstītājiem vien ir nepārdoti ap 1000 dzīvokļiem. Ja jauno projektu neizdodas izpārdot divu gadu laikā, tas attīstītājam sāk radīt zaudējumus, samazina rentabilitāti. Tāpēc arī ar zināmu skepsi skatos uz vairāku Igaunijas attīstītāju izziņotajiem plāniem par apjomīga mājokļu skaita būvniecību. Iespējams, īgaņi izmanto to, ka Rīgā cenas joprojām ir par 40% zemākas nekā Tallinā, taču viņu izziņotās cenas virs 3000 eiro par kvadrātmētru tomēr ne visai atbilst realitātei – īpašumu pircēju Latvijā kļūst arvien mazāk un tie ir trūcīgāki. Arī statistikas ziņas par algu kāpumu par 8% nevieš lielu optimismu, jo tas tomēr nav tik liels, lai rastos pietiekams skaits jaunu īpašumu pircēju. Ir jāsapaida labas ziņas ekonomikā.

Patlaban arī biroju tirgū iestājies zināma klusuma periods – jauni lieli projekti netiek izziņoti, attīstītāji meklē iespējas piesaistīt papildu līdzekļus, lai pabeigtu jau iesāktos lielos projektus, piemēram, "Preses nama kvartālu". Problēma ir tajā, ka Latvijā neienāk jauni lieli nomnieki, bet notiek tikai esošo nomnieku rotācija no viena centra uz citu. Līdz ar to ir grūtības aizpildīt visas brīvās telpas, un nav arī tāda uzņēmējdarbības vide, kurā ar nomas maksām varētu atpelnīt ieguldītos līdzekļus.

Arī lieli darījumi komercsektorā patlaban nenotiek. Ir pieprasījums pēc ražošanas zemēm, taču šo zemju piedāvājums nav liels.

Asociācijas viedoklis

Pozitīvās tendences turpināsies arī nākamgad



Nekustamā Īpašuma attīstītāju
aliances valdes loceklis
Ints Dālderis

2025. gadā nekustamo īpašumu tirgū ir vērojamas pozitīvas tendences, it īpaši priecē aktivitātes kāpums jaunu dzīvojamo telpu projektos. Tieši Eiropas Centrālās bankas lēmumi par vairākkārtēju procentlikmju samazinājumu, kuru rezultātā sekoja arī iepriekš augsto EURIBOR likmju vairākkārtējs samazinājums, ir galvenais iemesls tirgus aktivizācijai. Spriežot pēc jaunu projektu uzsākšanas tempa, šķiet, ka attīstītāji, kas iepriekš bija piebremzējuši ar saviem projektiem, ir atsākuši to realizāciju.

Arī komercīpašumu darījumu aktivitāte nekustamo īpašumu tirgū ir aktivizējusies. Priecē, ka šogad pilnībā ir īrniekus atraduši vairāki lieli augsta līmeņa biroju centri labās lokācijās, un ir aktivizējušies vairāki jauni biroju centru projekti, kas iepriekš attīstījās lēnāk. Nozares spēlētāju noskaņojums rāda, ka šī gada

pozitīvās tendences turpināsies arī nākamgad, plāni par vairākiem jauniem projektiem ir izziņoti jau tagad.

Nekustamā īpašuma tirgus attīstībai Rīgā alianse ir izstrādājusi vairākus priekšlikumus, kuru īstenošana veicinātu jaunu investīciju projektu īstenošanu galvaspilsētā, piemēram, Rīga domes Pilsētas attīstības departamentam noteikt viegli izmēramus ikgadējos sasniedzamos investīciju piesaistes rādītājus un veikt regulāru šo rādītāju izpildes kontroli. Tāpat Nekustamā īpašuma attīstītāju alianse rosina veikt Arhitektūras pārvaldes un Būvvaldes padomes reorganizāciju, arhitektoniskās kvalitātes kontroli nododot Pilsētas arhitekta dienestam. Alianse rosina arī Rīgas vēsturiskā centra plānojuma izstrādes laiku samazināt līdz diviem gadiem, novērst funkciju dublēšanos kontekstā ar vēsturisko ēku atjaunošanu, pārskatīt "Nodevas par publiskās infrastruktūras aizņemšanu" piemērošanas kārtību un citus jaunājumus. Arī jaunajam Rīgas vēsturiskā centra un tā aizsardzības zonas teritorijas plānojumam un tajā ietvertajiem nosacījumiem maksimāli jāstimulē privātu investīciju ieguldīšana vēsturisko būvju atjaunošanā un jaunu pieejamu mājokļu radīšanā, lai 15 gadu laikā centra apkaimē atkal būtu vismaz 100 000 patstāvīgo iedzīvotāju. Tāpat attiecībā uz vēsturisko centru, nozare aicina pilsētu izvērtēt Rīgas vēsturiskā centra un tā aizsardzības zonas robežas un apbūves parametrus, to pamatojot.

Apsaimniekošana



“Rīgas namu pārvaldnieks” varētu sniegt pakalpojumus arī reģionos

SIA “Rīgas namu pārvaldnieks”
(RNP) valdes priekšsēdētājs
Māris Ozoliņš

RNP ieskatā uzņēmumam nākotnē ir iespējas attīstīties vairākos virzienos. Pirmkārt, reģionāli, jo var piedāvāt namu pārvaldīšanas pakalpojumus ne tikai Latvijā, bet arī ārpus tās robežām, piemēram, Baltijā. Otrkārt, mūsdienās moderni pārvaldīšanas pakalpojumi ietver arī citu biznesa potenciālu, piemēram, īres namu būvniecību un uzturēšanu, viedo un zaļo tehnoloģiju ieviešanu – ultraskaņas ūdens skaitītāji, elektrisko auto uzlādes

stacijas daudzdzīvokļu namu pagalmos, liftu maiņu, ilgtspējīgu ēku renovāciju un kultūrvēsturiskā mantojuma saglabāšanu.

RNP ir ilggadēja pieredze, un mēs to varam likt lietā, attīstot dažādus biznesa virzienus, kas vairs nav tikai namu pārvaldīšana. RNP līdz šim daudz ieguldījis, lai uzlabotu gan korporatīvo, gan procesu pārvaldību un efektivitāti, kas atspoguļojas klientu apmierinātībā un uzņēmuma finanšu rādītājos.

Nozares TOP 25 uzņēmumi

N. p. k.	Nosaukums	Darbības joma	2024. gada apgroz. tūkst. EUR	Apgrozījuma izmaiņas, pret 2023. g., %	Rentabilitāte, %	Darbinieku skaits
1	Rīgas namu pārvaldnieks, SIA	Namu apsaimniekošana	80 570	8,56%	11 ■	1942
2	HAGBERG, SIA	Uzkopšanas serviss	37 361	96,91%	16 ■	1148
3	Rīgas nami, SIA	Namu apsaimniekošana	27 519	-1,64%	-1 ■	613
4	MJSERVISS, SIA	Uzkopšanas serviss	21 634	4,53%	1 ■	3
5	Ogres Namsaimnieks, SIA	Namu apsaimniekošana	13 266	-9,84%	1 ■	142
6	APSA BŪVE, SIA	Namu apsaimniekošana	13 259	61,15%	6 ■	15
7	LSREF3 Rīga Plaza, SIA	Namu apsaimniekošana	12 821	6%	41 ■	1
8	Caverion Latvija, SIA	Namu apsaimniekošana	10 999	3,8%	2 ■	132
9	Vizii, SIA	Uzkopšanas serviss	10 548	19,58%	3 ■	835
10	Concord Service Group, SIA	Uzkopšanas serviss	9 609	-12,5%	1 ■	499
11	Zemkopības ministrijas nekustamie īpašumi, Valsts SIA	Namu apsaimniekošana	8 719	-50,63%	0 ■	138
12	Daugavpils dzīvokļu un komunālās saimniecības uzņēmums, SIA	Namu apsaimniekošana	8 209	11,03%	0 ■	456
13	Civinity Mājas, AS	Namu apsaimniekošana	7 911	3,75%	1 ■	159
14	CHS, SIA	Uzkopšanas serviss	7 865	9,03%	2 ■	585
15	Ķekavas nami, SIA	Namu apsaimniekošana	6 842	-16,72%	3 ■	104
16	Jelgavas novada KU, SIA	Namu apsaimniekošana	6 648	27,7%	-7 ■	144
17	UNO Group, SIA	Uzkopšanas serviss	6 406	15,18%	11 ■	320
18	BCS, SIA	Uzkopšanas serviss	6 153	29,78%	6 ■	81
19	Jelgavas nekustamā īpašuma pārvalde, SIA	Namu apsaimniekošana	5 767	6,84%	3 ■	135
20	Civinity Mājas Jūrmala, SIA	Namu apsaimniekošana	5 577	0,36%	18 ■	134
21	Mārupes komunālie pakalpojumi, SIA	Namu apsaimniekošana	4 878	-2,97%	2 ■	42
22	IMPEL SERVIKS, SIA	Namu apsaimniekošana	4 744	-2,59%	1 ■	400
23	KULDĪGAS KOMUNĀLIE PAKALPOJUMI, SIA	Namu apsaimniekošana	4 548	12,68%	5 ■	151
24	MARIVO, SIA	Namu apsaimniekošana	4 445	26,8%	1 ■	386
25	Ekozona, SIA	Namu apsaimniekošana	4 403	5,37%	7 ■	105

Avots: Firmas.lv, licencēti UR dati

Darījumi ar nekustamo īpašumu, noliktavu pakalpojumi



Pērn fiksēts pēdējos 11 gados lielākais darījumu skaits ar sērijveida dzīvokļiem

“Arco Real Estate”
valdes loceklis
Māris Laukalējs

Rīgas mikrorajonos darījumu skaits ar sērijveida dzīvokļiem pagājušajā gadā pieaudzis par 15,3% salīdzinājumā ar 2023. gadu. Pērn ar sērijveida dzīvokļiem mikrorajonos veikti 5593 darījumi, kamēr 2023. gadā tika veikti 4849 darījumi.

Pērn fiksēts pēdējos 11 gados lielākais darījumu skaits ar sērijveida dzīvokļiem. Kā viens no galvenajiem iemesliem minamas augstās EURIBOR likmes, kuras nobremzēja jauno projektu tirgu. Darījumu skaits ar sērijveida dzīvokļiem vairākus gadus svārstās ap 4500 līdz 5000 gadā, jo liela daļa cilvēku ar savām

algām nevar atļauties dzīvokļus jaunos projektos. Sērijveida dzīvokļu vidējā cena pērn pieaugusi par 0,1% – no 850 eiro līdz 851 eiro par kvadrātmetru. Gadu iepriekš sērijveida dzīvokļu vidējā cena samazinājās par 7,2%.

Prognozējams, ka šogad darījumu skaita pieaugums sērijveida dzīvokļu segmentā vairs nebūs tik liels, jo, pateicoties EURIBOR likmju samazinājumam, atkal aktivizēsies jauno projektu segments.

Nozares TOP 25 uzņēmumi

N. p. k.	Nosaukums	Darbības joma	2024. gada apgroz. tūkst. EUR	Apgrozījuma izmaiņas, pret 2023. g., %	Rentabilitāte, %	Darbinieku skaits
1 ¹	Do It, SIA	Noliktavu pakalpojumi	82 904	19,44%	19 ■	168
2	Valsts nekustamie īpašumi, VAS	Nekustamais īpašums	50 811	10,42%	3 ■	413
3	Plesko Real Estate, SIA	Nekustamais īpašums	42 925	6,6%	5 ■	2
4	LIEPAJA BULK TERMINAL LTD, SIA LSEZ	Noliktavu pakalpojumi	38 572	-19,93%	2 ■	303
5	Bonava Latvija, SIA	Nekustamais īpašums	30 320	-8,28%	3 ■	147
6	DELTA PROPERTY, SIA	Nekustamais īpašums	24 787	6,51%	55 ■	0
7	M257, SIA	Nekustamais īpašums	24 445	6,41%	65 ■	0
8	TAV Latvia, SIA	Nekustamais īpašums	18 650	16,12%	5 ■	9
9	TIRDZNIECĪBAS CENTRS PLESKODĀLE, SIA	Nekustamais īpašums	15 656	14,67%	57 ■	9
10	IC Trading, SIA	Noliktavu pakalpojumi	15 534	40,35%	1 ■	6
11	Prodimpekss Loģistikas Grupa, SIA	Noliktavu pakalpojumi	15 442	14,29%	0 ■	174
12	Magnat Project Management, SIA	Nekustamais īpašums	14 764	16,2 reizes	68 ■	2
13	EFTEN Domina, SIA	Nekustamais īpašums	13 178	2,75%	43 ■	7
14	ATOMEX, SIA	Telpu noma	13 129	-18,23%	8 ■	5
15	K RENT, SIA	Telpu noma	13 047	4,33%	3 ■	61
16	Rītausmas Steel Constructions, SIA	Noliktavu pakalpojumi	11 905	-36,73%	-1 ■	59
17	OGRES PRESTIŽS, SIA	Telpu noma	11 880	5,38%	-1 ■	120
18	Innovative Travel Solutions, SIA	Nekustamais īpašums	11 791	6,13%	7 ■	278
19	LINSTOW, SIA	Nekustamais īpašums	11 047	0,07%	-53 ■	12
20	One Development, SIA	Nekustamais īpašums	10 848	3,4%	6 ■	10
21	Tiesu namu aģentūra, SIA	Nekustamais īpašums	9 670	2,12%	1 ■	107
22	Esterkin Family Investments, SIA	Nekustamais īpašums	9 648	3,36%	86 ■	9
23	TCK, SIA	Nekustamais īpašums	9 550	-7,86%	7 ■	2
24	Kokneses spv, SIA	Nekustamais īpašums	9 448	32,62%	18 ■	1
25	Cargo Concept, SIA	Noliktavu pakalpojumi	9 190	0,59%	14 ■	40

¹ Atšķirīgs pārskata periods no 01.03.2024. līdz 28.02.2025.

Avots: Firmas.lv, licencēti UR dati

Latvijas biznesa gada pārskats 2025

14. izdevums.

Vāka foto: shutterstock.com

Sadarbībā ar  **LETA** un  **heise marketing**
nacionālā informācijas aģentūra

Izdevējs **Firmas.lv**

www.firmas.lv

Pērses iela 9/11, Rīga, LV 1011, tālrunis: +371 67 770 757

Informācijai ir izziņas raksturs, un tai nav juridiska spēka. Pārpublicēšana un visa veida pavairošana aizliegta.