

TIRGUS PĀRSKATS

**Privātmājas Rīgā
un tās apkārtnē**
2022. gada 1. pusgads

Privātmājas Rīgā un tās apkārtnē

2022. gada 1. pusgads

Vienģimenes privātmājas

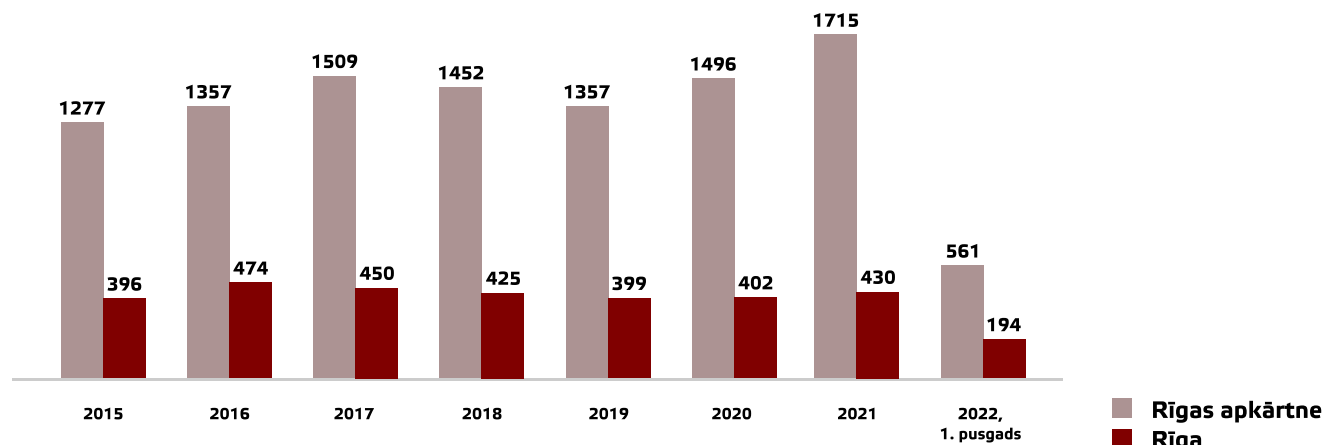
2022. gada 1. pusgadā Rīgā un Rīgas apkārtnē privātmāju tirgū aktivitāte samazinājās: salīdzinot ar 2021. gada 2. pusgadu, kopējais privātmāju darījumu skaits samazinājās par 21 % (2021. gadā darījumu skaits kopumā palielinājās par 13 %). Savukārt, salīdzinot ar 2021. gada 1. pusgadu, šogad pirmajā pusgadā tika reģistrēts par 37 % mazāk privātmāju darījumu. Darījumu skaits visvairāk saruka Rīgas apkārtnē.

Rīgā privātmāju cenas pieauga – 1. pusgadā darījumu cenas palielinājās vidēji par 7 %. Arī Rīgas apkārtnē privātmāju cenām bija augšupejoša tendence. 1. pusgadā Rīgas apkārtnē privātmāju cenas palielinājās vidēji par 20 %. 2022. gadā palielinājās pieprasījums pēc visa veida privātmājām Rīgas apkārtnē visās cenu amplitūdās. Izņēmums bija dārgas un ekskluzīvas privātmājas par cenu virs 300 000 eiro. Salīdzinot ar 2021. gadu, šādu ēku darījumu skaits gan Rīgā, gan Rīgas apkārtnē saruka. Arī privātmāju darījumu augstākā cena 2022. gada 1. pusgadā samazinājās Rīgā un tās apkārtnē.

-21 %

+7 %

Viena dzīvokļa privātmāju darījumu skaits Rīgā un tās apkārtnē



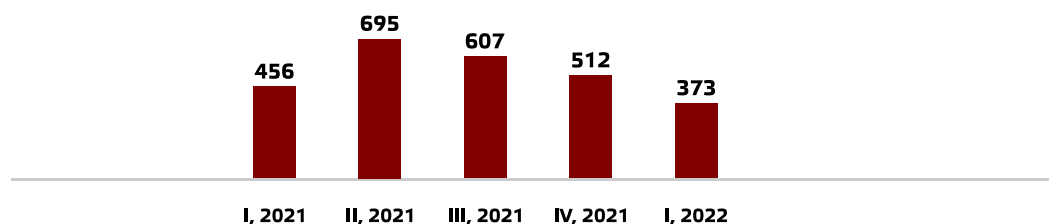
Avots: VALSTS ZEMES DIENESTS

Salīdzinot ar 2021. gadu, jaunu privātmāju būvniecībā aktivitāte šogad samazinājās. Pērn izsniegto būvatļauju skaits bija būtiski augstāks nekā iepriekšējos gados. Salīdzinot ar 2021. gada 1. ceturksni, šī gada 1. ceturksnī izsniegto būvatļauju skaits viena dzīvokļa privātmāju jaunbūvēm bija par 18 % mazāks.

Vienģimeņu dzīvojamās mājas 2022. gadā lielākoties tika būvētas pašu vajadzībām, un privātmāju celtniecība ar mērķi tās vēlāk pārdot šogad būtiski samazinājās dēļ būvniecības izmaksu sadārdzināšanās.

-18 %

Izsniegto būvatļauju skaits viena dzīvokļa māju jaunbūvēm Latvijā



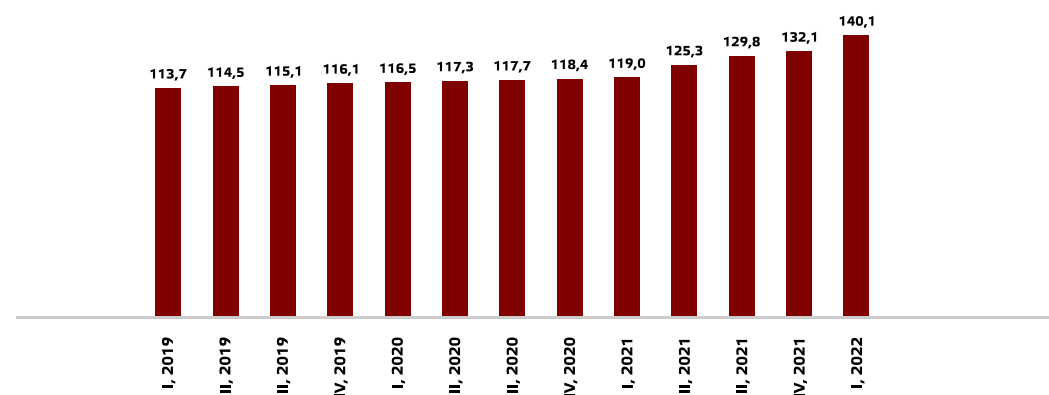
Avots: CENTRĀLĀ STATISTIKAS PĀRVALDE

Saskaņā ar Centrālās statistikas pārvaldes datiem dzīvojamo ēku būvniecības izmaksas turpināja palielināties arī 2022. gadā. Salīdzinot ar 2021. gada 1. ceturksni, šogad šajā laika periodā būvniecības izmaksas palielinājās par 18 %.

Ņemot vērā būvniecības izmaksu kāpumu, privātmāju cenas pieauga. To izteikti varēja novērot Rīgas reģionā. Privātmāju cenu pieaugums Rīgas apkārtnē 2021. un 2022. gadā pārsniedza būvniecības izmaksu cenu kāpumu.

+18 %

Jaunu dzīvojamo ēku būvniecības izmaksu indekss (2015 = 100)



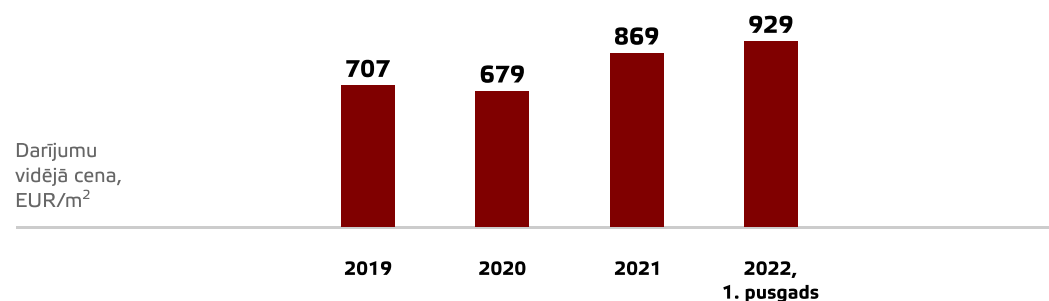
Avots: ARCO REAL ESTATE

Privātmājas Rīgā

2022. gada 1. pusgadā Rīgas privātmāju tirgū tika novērotas izmaiņas: salīdzinot ar 2021. gada 2. pusgadu, darījumu skaits samazinājās par 5 %, savukārt, salīdzinot ar pērnā gada 1. pusgadu, darījumu skaits bija par 14 % zemāks. Tikmēr privātmāju cenas 2022. gada pirmajā pusē pieauga. Šī gada pirmajā pusē privātmāju cenas Rīgā palielinājās vidēji par 7 %.

-5 %

Privātmāju darījumu kvadrātmetra vidējā cena Rīgā



Avots: VALSTS ZEMES DIENESTS

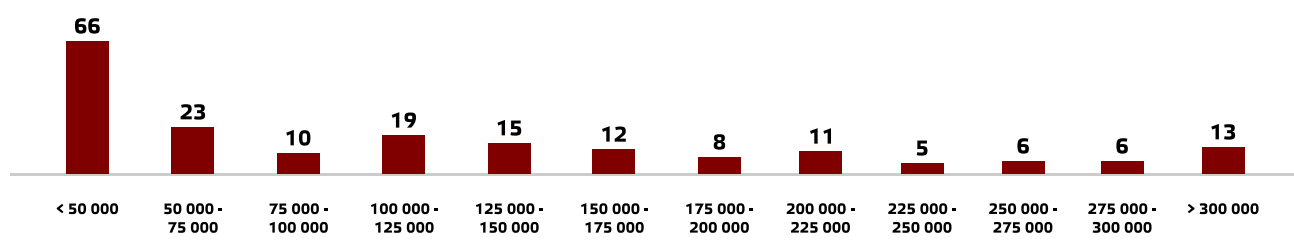
Pēdējos gados jaunuzceltu privātmāju darījumu skaits Rīgā joprojām bija salīdzinoši mazs – aptuveni 24 % no reģistrēto darījumu kopskaita. Salīdzinot ar 2021. gadu, jaunuzceltu privātmāju darījumu skaits Rīgā nedaudz palielinājās. Jaunas ēkas Rīgā tika celtas galvenokārt pašu vajadzībām un piedāvājumā tās nonāca reti.

34 % no Rīgas privātmāju darījumiem joprojām notika cenu robežās līdz 50 000 eiro – šajā cenu kategorijā lielu īpatsvaru veidoja nelielas privātmājas un dārza mājas Dārziņos. Lielākā daļa darījumu (85 %) ar privātmājām Rīgā notika cenu amplitūdā līdz 225 000 eiro. Par lielākām summām darījumu skaits bija ievērojami mazāks.

Privātmāju, kuru pārdošanas summa bija virs 250 000 eiro (minimālā pirkuma summa uzturēšanās atļaujas saņemšanai), darījumu skaits 2022. gadā nepalielinājies: ja 2021. gadā bija 49 šādi darījumi, tad 2022. gada 1 pusgadā tika reģistrēti 25. Savukārt, salīdzinot ar 2021. gadu, privātmāju darījumu skaits par summu virs 300 000 eiro šogad samazinājās.

Pirmā pusgada laikā reģistrēts tikai viens privātmāju darījums virs 700 000 eiro (iepriekšējos gados divi līdz seši darījumi gadā). Privātmāju darījumu augstākā cena Rīgā pirmajā pusgadā konstatēta Mežaparkā (830 000 eiro). Jāpiebilst, ka 2021. gadā darījuma augstākā summa bija 1 473 650 eiro, bet 2020. gadā - 1 000 000 eiro.

Viena dzīvokļa māju darījumu skaita dalījumā pēc cenu amplitūdām



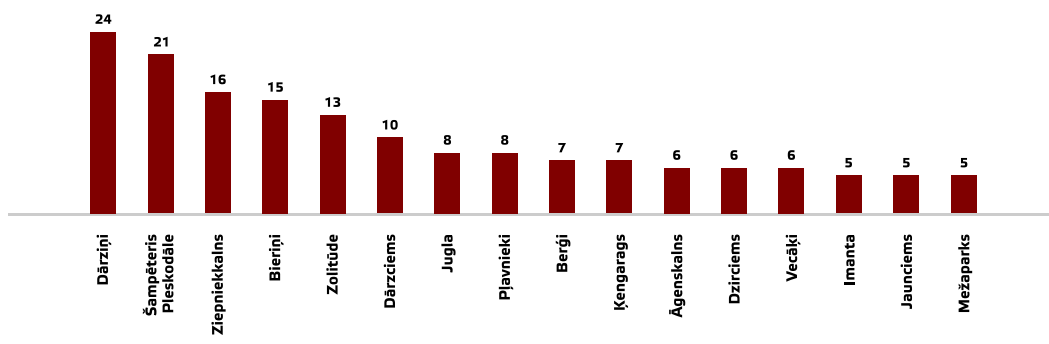
Avots: VALSTS ZEMES DIENESTS

Populārākie Rīgas privātmāju rajoni pēc notikušo darījumu skaita 2022. gada 1. pusgadā bija Dārziņi (24), Šampēteris – Pleskodāle (21), Ziepniekkalns (16) un Bierīni (15). Šajos rajonos notika 39 % no darījumu kopējā skaita. Citās Rīgas apkaimēs gada laikā bija mazāk par 15 darījumiem.

Lētākais un darījumu ziņā bagātākais Rīgas privātmāju rajons, līdzīgi kā citus gadus, bija Dārziņi. Šajā apkaimē daudz darījumu notika ar vasaras vai dārza mājām, un darījumu summas bija salīdzinoši zemas. 2022. gada 1. pusgadā darījumu vidējā cena Dārziņos ievērojami palielinājās (+121 %). Palielinājās arī to privātmāju darījumu skaits Dārziņos, kuros pārdošanas cena pārsniedza 100 000 eiro. Ja 2021. gadā kopumā bija seši šādi darījumi, tad šāds pats skaits 2022. gadā tika sasniegts jau 1. pusgadā. Lētākās privātmājas 2022. gada vidū Dārziņos maksāja sākot no 40 000 eiro, bet piedāvājumā privātmāju cenas pārsniedza 200 000 eiro.

Darījumu ziņā populārākajos Rīgas privātmāju rajonos kā Šampēterī - Pleskodālē, Ziepniekkalnā un Imantā darījumu vidējās cenas bija no 90 000 līdz 165 000 eiro.

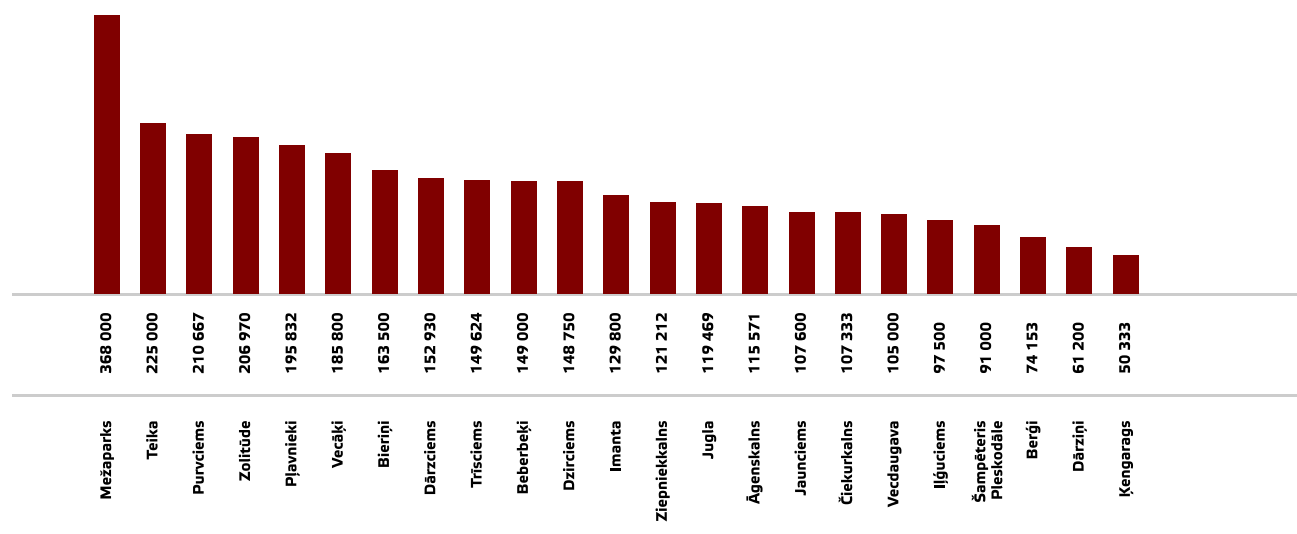
Privātmāju darījumu skaits Rīgas apkaimēs



Avots: VALSTS ZEMES DIENESTS

2022. gadā privātmāju darījumu augstākā (vidējā) cena bija Mežaparkā (368 000 eiro). Salīdzinoši augsta privātmāju darījumu vidējā cena bija Teikā, Purvciemā un Zolitūdē. Citos privātmāju rajonos Rīgā darījumu vidējā cena bija zem 200 000 eiro. Vairākos salīdzinoši dārgos privātmāju rajonos kā Bergī, reģistrētās darījumu cenas bija zemas, un darījumu vidējā cena neatspoguļoja patieso cenu līmeni šajās apkaimēs. Darījumu skaita ziņā bagātākajā Rīgas privātmāju rajonā – Dārziņos – darījumu vidējā cena bija viena no zemākajām (61 200 eiro).

Rīgas apkaimju privātmāju darījumu vidējā cena, EUR

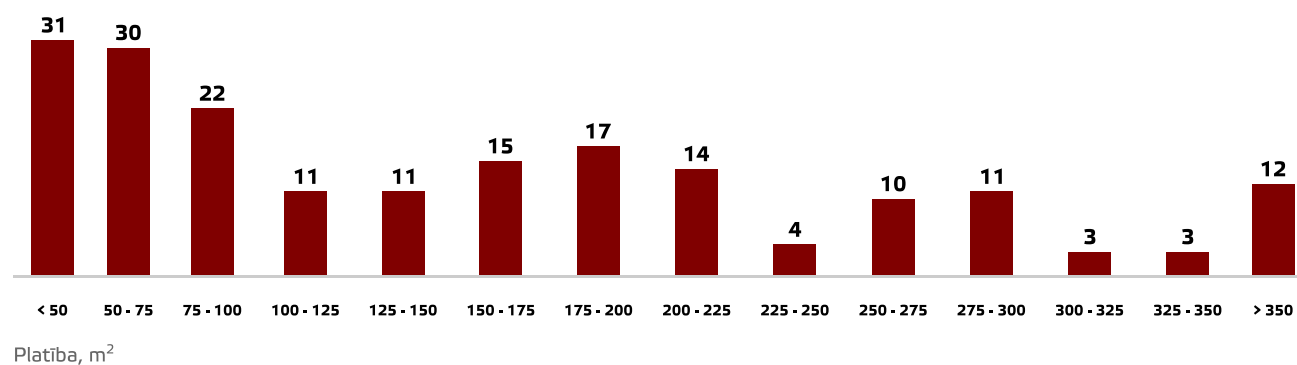


Avots: VALSTS ZEMES DIENESTS

Analizējot darījumu struktūru pēc privātmāju platības, var secināt, ka vislielāko proporciju joprojām veidoja privātmājas platība līdz 75 m². Liela daļa no tām bija nelielas ēkas Dārziņos, kas izmantojamas tikai vasaras sezonā. Arī 75 līdz 100 m² platības kategorijā privātmāju darījumu skaits bija liels (11 % no darījumu kopskaita). Tās galvenokārt bija padomju laikos būvētās mājas Dārziņos, Dārziemā, kā arī citos Rīgas privātmāju rajonos. Salīdzinoši daudz privātmāju darījumu notika arī platībā no 175 līdz 200 m². Šajā platību kategorijā visvairāk darījumu notika Ziepniekkalnā un Zolitūdē.

Pieprasītākās privātmājas platībā līdz 225 m² kopā veidoja 78 % no darījumu kopskaita. Dzīvojamās mājas platībā virs 225 m² veidoja ievērojami mazāku proporciju, proti, 22 %, kas bija aptuveni līdzīgi kā iepriekšējos gados. Savukārt darījumu apjoms ar ēkām, kuru platība pārsniedza 350 m², salīdzinot ar 2021. gadu bija līdzīgs (2021. gadā reģistrēti kopumā 30 šādi darījumi). Darījumi ar tik lielas platības ēkām notika Mežaparkā, Zolitūdē, Pļavniekos, kā arī citās apkaimēs. 1. pusgadā tika pārdota tikai viena privātmāja, kuras platība pārsniedza 500 m² (Bieriņos). Salīdzinājumam: 2021. gadā reģistrēti 11 šādi darījumi.

Rīgas viena dzīvokļa māju darījumu skaits pēc ēku platības



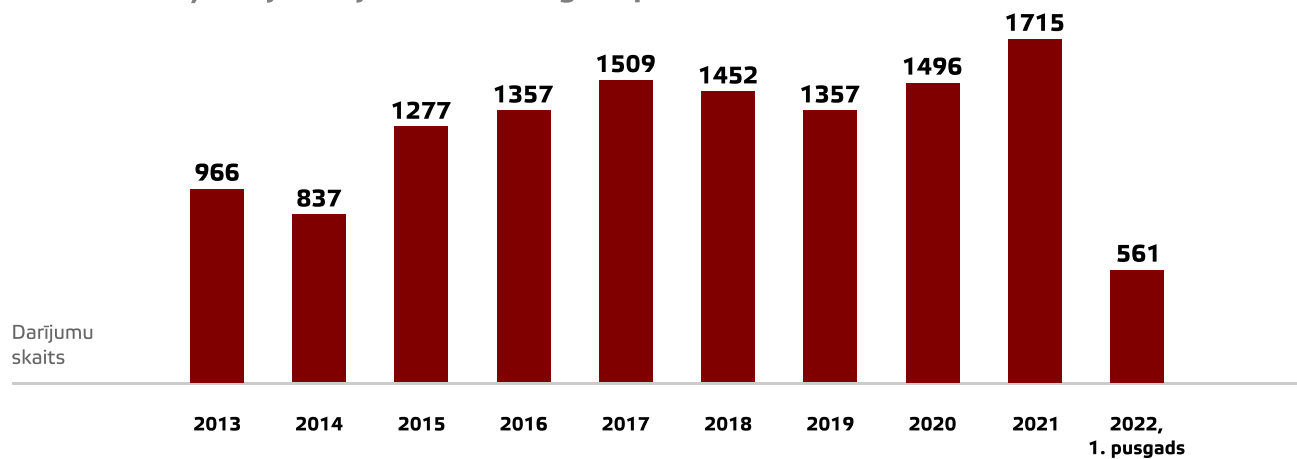
Avots: VALSTS ZEMES DIENESTS

Privātmājas Rīgas apkārtne

2022. gadā privātmāju tirgus aktivitāte Rīgas apkārtne samazinājās. Kā liecina Valsts zemes dienesta darījumu dati, 2022. gada 1. pusgadā darījumu skaits bija par 25 % mazāks nekā 2021. gada 2. pusgadā, bet par 42 % mazāks nekā pērn 1. pusgadā. Tādējādi privātmāju darījumu skaits šogad, iespējams, būs zemākais pēdējo gadu laikā.

-25 %

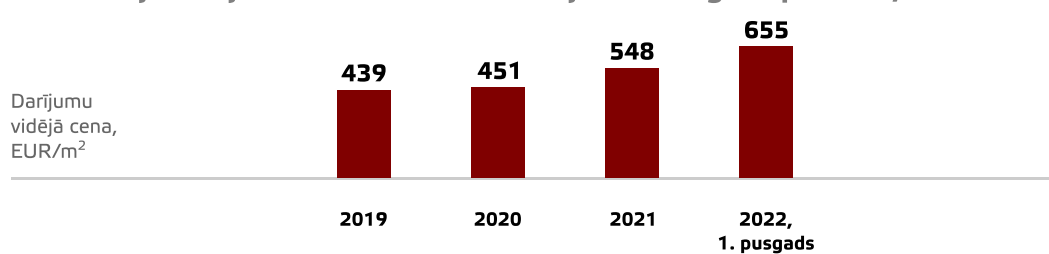
Viena dzīvokļa māju darījumu skaits Rīgas apkārtne



Avots: VALSTS ZEMES DIENESTS

Galvenie faktori, kas ietekmēja privātmāju cenu, bija atrašanās vieta, komunikācijas, sabiedriskā transporta pieejamība, izmantotie būvmateriāli un iekšējā apdare. Privātmāju cenām dēļ strauji augošā pieprasījuma, 1. pusgadā bija tendence palielināties. Ietekmi atstāja gan inflācija, gan būvniecības izmaksu sadārdzināšanās. 2022. gada pirmajā pusē privātmāju cenas pieauga vidēji par 20 %. Darījumu vidējā cena pieauga līdz 655 EUR/m².

Privātmāju darījumu kvadrātmetra vidējā cena Rīgas apkārtne, EUR/m²



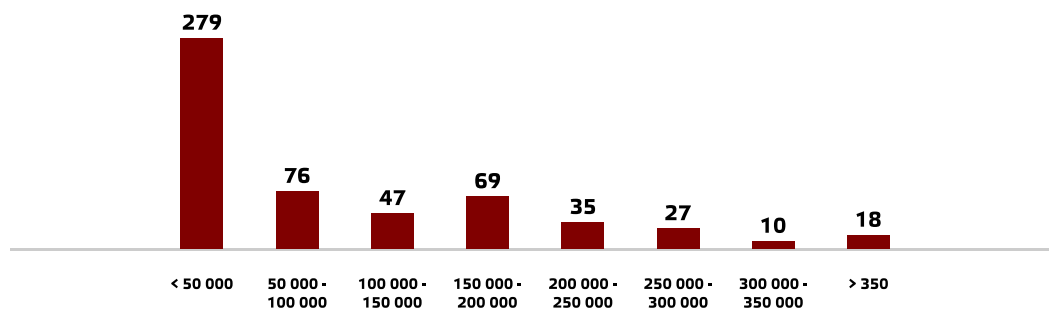
Avots: VALSTS ZEMES DIENESTS

Joprojām lielākā daļa privātmāju darījumu Rīgas apkārtne notika par summu līdz 50 000 eiro. 2022. gada pirmajā pusē tie bija 50 % no darījumu kopskaita. Šajā cenu kategorijā arī 2021. gadā ietilpa aptuveni puse darījumu. Galvenokārt tās bija nelielas privātmājas un dārza mājas bijušajos dārzkopības kooperatīvos Olaines, Ropažu, Ķekavas un Saulkrastu novadā. Arī cenu amplitūdā no 50 000 līdz 100 000 eiro privātmāju darījumu skaits bija salīdzinoši augsts. Šajā cenu amplitūdā visvairāk darījumu notika Salaspils novadā.

Salīdzinoši daudz darījumu reģistrēti cenu amplitūdā no 150 000 līdz 200 000 eiro. Šajā cenu kategorijā visvairāk darījumu notika Ropažu un Olaines novadā. Privātmājām, kuru pirkuma summa atbilda uzturēšanās atļaujas saņemšanas minimālajam sliekšnim, tas ir, 250 000 eiro no dārgāk, tika novērotas darījumu skaita izmaiņas. 2022. gadā pirmajā pusē notika 55 šādi privātmāju darījumi, kas bija mazāks nekā 2021. gadā. Savukārt privātmāju, kuru summa pārsniedza 350 000 eiro, darījumu skaits 2022. gadā palielinājās. Šajā cenu kategorijā Rīgas apkārtne reģistrēti 18 darījumi. Par tik augstām cenām ēku piedāvājumā bija daudz, un tieši pēdējā gada laikā šādas ēkas tika nopirkas arvien biežāk.

Ekskluzīvu privātmāju (vērtībā virs 500 000 eiro) darījumu skaits pirmajā pusgadā samazinājās. Pērn gada laikā tika reģistrēti 12 šādi darījumi, bet šī gada pirmajā pusē tikai trīs. Savukārt tikai viens darījums šogad pārsniedza 700 000 eiro robežu.

Pierīgā esošu viena dzīvokļa māju darījumu skaita sadalījums pēc cenu amplitūdām



Platība, m²

Avots: VALSTS ZEMES DIENESTS

Privātmāju pārdošanas darījuma augstākā cena Rīgas apkārtnē 2022. gada 1. pusgadā sasniedza 725 000 eiro. Darījums notika Ropažu novadā, Garkalnes pagastā, Bukultos, tomēr tā bija diezgan zema cena, ja salīdzina ar 2020. un 2021. gadu (iepriekš tā pārsniedza vienu miljonu eiro). Pēdējā desmitgadē privātmājas darījuma augstākā cena reģistrēta 2020. gadā (1 950 000 eiro). Citi privātmāju dārgākie darījumi 2022. gadā notika pārsvarā Mārupes novada Babītes pagastā. Darījumos virs 400 000 eiro dominēja pēdējos gados būvētas ekskluzīvas privātmājas ar augstas kvalitātes telpu apdari.

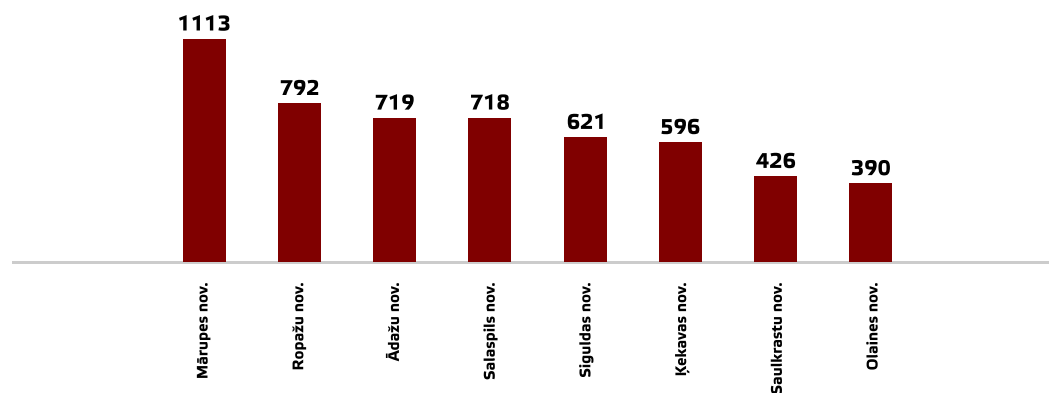
Privātmāju augstākās cenas 2022. gadā bija Mārupes novadā, kur darījumu cenas sasniedza 600 000 eiro. Darījumu ziņā otra dārgākā vieta Rīgas apkārtnē bija Ropažu novads, kur privātmāju cenas sasniedza 470 000 eiro. Savukārt viszemākās cenas bija Saulkrastu novadā, kur tās sasniedza 175 000 eiro.

Privātmāju cenas Rīgas apkārtnē

Novads	Zemākā cena, EUR	Augstākā cena, EUR
Ādažu novads	100 000	340 000
Ķekavas novads	30 000	300 000
Mārupes novads	150 000	600 000
Olaines novads	12 000	220 000
Ropažu novads	40 000	470 000
Salaspils novads	40 000	250 000
Saulkrastu novads	30 000	175 000
Siguldas novads	25 000	235 000

Avots: VALSTS ZEMES DIENESTS, ARCO REAL ESTATE

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

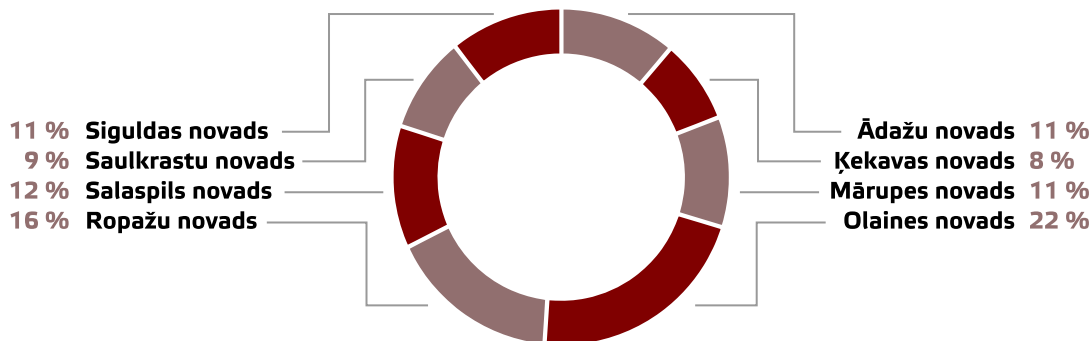


Avots: VALSTS ZEMES DIENESTS

Darījumu skaits Rīgas apkārtnes lielākajos novados 2022. gada 1. pusgadā bija atšķirīgs. Proporcionāli lielākais darījumu skaits notika Olaines novadā (22 %), kur darījumi pārsvarā notika ar bijušajos dārzkopības kooperatīvos esošajām dzīvojamām mājām.

Salīdzinoši daudz darījumu notika Ropažu novadā (16 %). Šajā novadā ir mazāks dārza un vasaras māju īpatsvars, un vairāki darījumi tika reģistrēti Garkalnes pagastā. Dārgākajā Rīgas apkārtnes novadā – Mārupes – notika 11 % darījumu. Savukārt proporcionāli vismazāk darījumu starp Rīgas apkārtnes lielākajiem novadiem notika Ķekavas novadā – 8 % no darījumu kopskaita.

Privātmāju darījumu attiecība Rīgas apkārtnes lielākajos novados

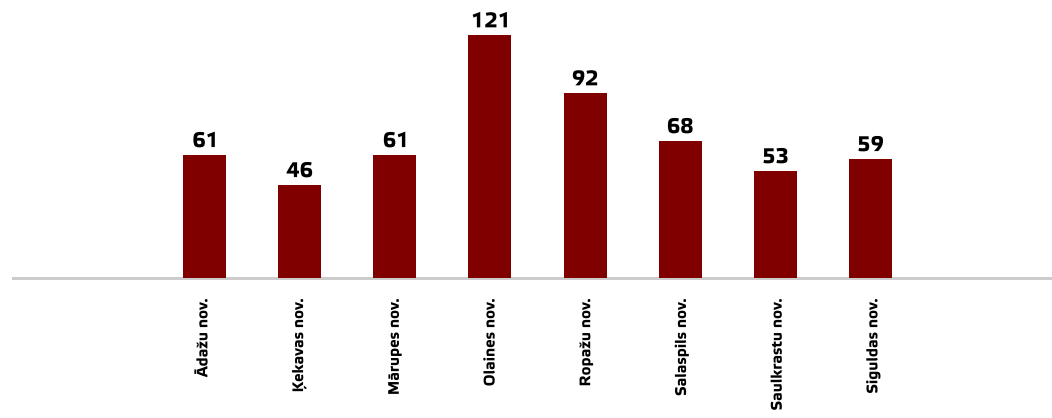


Avots: VALSTS ZEMES DIENESTS

2022. gada 1. pusgadā privātmāju darījumu skaits kopumā samazinājās. Salīdzinot ar 2021. gadu, visos Rīgas apkārtnes novados, izņemot Salaspils novadu, darījumu skaits samazinājās.

Visvairāk darījumu skaits samazinājies Ādažu novadā. Savukārt darījumu skaita pozitīvas izmaiņas konstatētas Salaspils novadā, kur darījumu skaits šogad jau pārsniedza 2021. gada pusgada rādītājus. 2022. gadā darījumu skaita ziņā bagātākais bija Olaines novads, kur pirmā pusgada laikā notika 121 darījums. Vismazāk darījumu notika Ķekavas novadā – tur pusgada laikā reģistrēti 46 privātmāju darījumi.

Privātmāju darījumu skaits Rīgas apkārtnes lielākajos novados

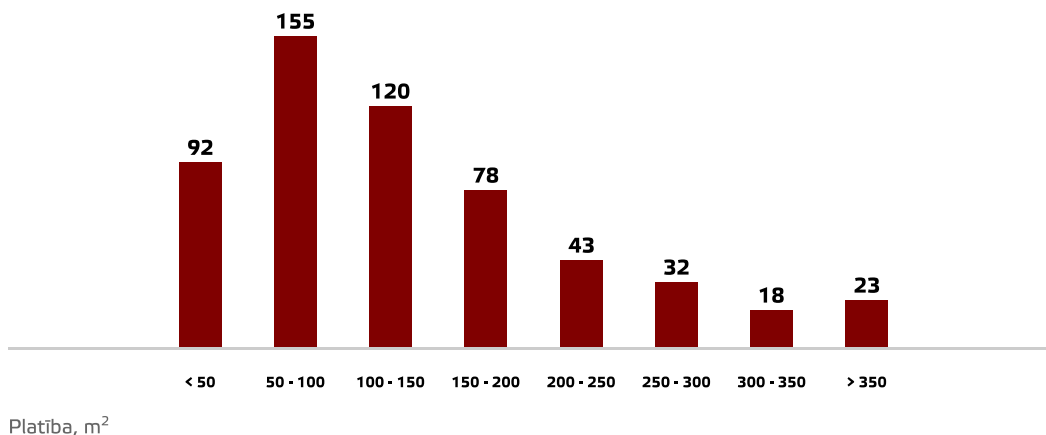


Avots: VALSTS ZEMES DIENESTS

2022. gadā visvairāk darījumu notika ar nelielas platības (50-100 m²) privātmājām – darījumu skaits veidoja 28 % no kopējā skaita. Visvairāk darījumu ar šādas platības mājām notika Olaines novadā, padomju laikos izveidoto dārza māju kooperatīvu teritorijās. Rīgas apkārtnē privātmājas platībā no 100 līdz 150 m² arī veidoja lielu daļu (21 %) no darījumu kopējā skaita. Līdz ar to var secināt, ka pieprasītākās privātmājas Rīgas apkārtnē joprojām bija platībā no 50 līdz 150 m².

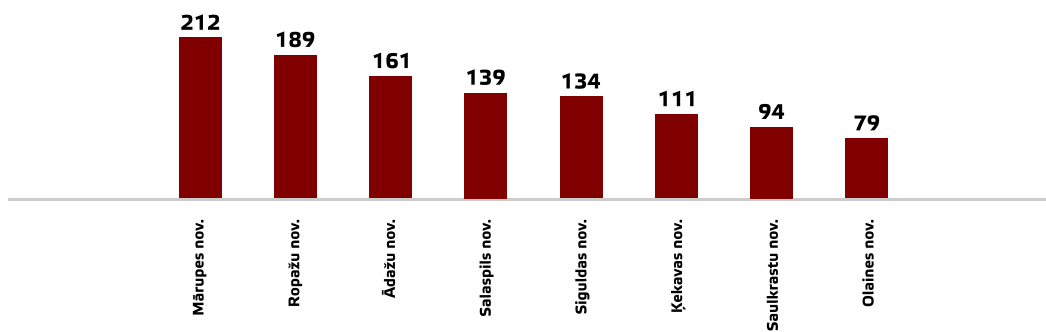
Darījumu skaits ar privātmājām platībā virs 200 m² strauji samazinājās. Ekskluzīvas platības (virs 350 m²) privātmājas Rīgas apkārtnē tika pārdotas mazāk nekā 2021. gadā. Šādu ēku darījumu īpatsvars 2022. gadā bija ap 4 % no darījumu kopējā skaita (pērn – 6 %). 1. pusgadā visvairāk darījumu ar šādas platības privātmājām notika Ropažu novadā.

Pierīgā esošu viena dzīvokļa māju darījumu skaits dalījumā pēc ēku platības



Avots: VALSTS ZEMES DIENESTS

Rīgas reģiona privātmāju (ar zemesgabalu) vidējā platība darījumos, m²



Avots: VALSTS ZEMES DIENESTS

ARCO REAL ESTATE ir starptautisks uzņēmums ar vairāk nekā 25 gadu pieredzi Latvijas nekustamo īpašumu tirgū. Jau kopš uzņēmuma dibināšanas 1997. gadā ARCO REAL ESTATE nepārtraukti attīstās un sekmē darbinieku profesionālo izaugsmi, tādējādi palielinot sniegto pakalpojumu kvalitāti un kļūstot par vadošo pakalpojumu sniedzēju nozarē. Šobrīd uzņēmums, kurā nodarbināti vairāk nekā 50 kvalificēti speciālisti, pakalpojumus sniedz Rīgā, Jūrmalā, Saulkrastos, Daugavpilī, Jelgavā, kā arī Limbažos un citur Latvijā, klientiem piedāvājot starpniecību, vērtēšanu un konsultācijas dažādos nekustamo īpašumu segmentos.

Māris Laukalējs | Valdes loceklis | Vērtēšanas nodaļas vadītājs

maris.laukalejs@arcoreal.lv
Blaumaņa iela 5a-1, Rīga, Latvija, LV-1011
Tālrunis: +371 6736 5555
www.arcoreal.lv