

TIRGUS PĀRSKATS

**Privātmājas Rīgā
un tās apkārtnē**
2023. gada 1. pusgads

Privātmājas Rīgā un tās apkārtnē

2022. gada 1. pusgads

Vienģimenes privātmājas

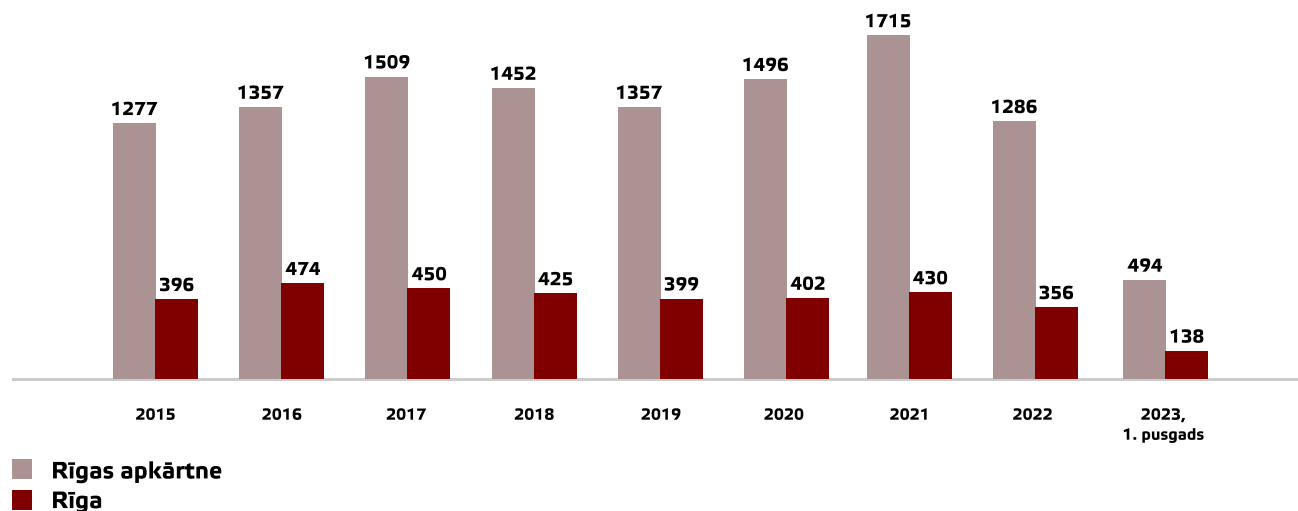
2023. gada 1. pusgadā Rīgā un tās apkārtnē privātmāju tirgū aktivitāte samazinājās: salīdzinot ar 2022. gada 2. pusgadu, kopējais privātmāju darījumu skaits samazinājās par 29 % (2022. gadā darījumu skaits kopumā samazinājās par 23 %). Savukārt, salīdzinot ar 2022. gada 1. pusgadu, šogad šajā laika periodā tika reģistrēts par 16 % mazāk privātmāju darījumu. Darījumu skaits visvairāk saruka Rīgas apkārtnē.

Rīgā privātmāju cenas samazinājās – 1. pusgadā darījumu cenas samazinājās par vidēji 5 %. Turpretī Rīgas apkārtnē privātmāju cenām bija augšupejoša tendence. Šī gada 1. pusgadā Rīgas apkārtnē privātmāju cenas palielinājās par vidēji 2 %. 2023. gadā pieprasījums pēc visu veidu privātmājām Rīgas apkārtnē visās cenu amplitūdās samazinājās, par ko liecina darījumu skaita kritums. Samazinājās arī dārgu un ekskluzīvu privātmāju, kuru cena pārsniedz 300 000 eiro, darījumu skaits. Salīdzinot ar 2022. gadu, šādu ēku darījumu skaits gan Rīgā, gan Rīgas apkārtnē saruka. Privātmāju darījumu augstākā cena 2023. gada 1. pusgadā Rīgas apkārtnē bija zemāka nekā pērn, bet Rīgā – augstāka nekā iepriekšējā gadā.

-29 %

-5 %

Viena dzīvokļa privātmāju darījumu skaits Rīgā un tās apkārtnē



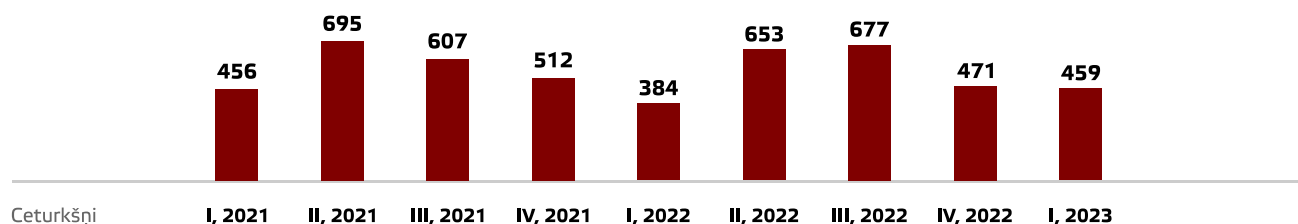
Avots: VALSTS ZEMES DIENESTS

Salīdzinot ar 2022. gadu, jaunu privātmāju būvniecībā aktivitāte šogad nav mazinājusies – 1. ceturksnī izsniegts par 20 % vairāk būvatļauju nekā pērn tajā pašā laika periodā. Salīdzinājumā ar 2022. gada 4. ceturksni būvatļauju skaits zemāks tikai par 3 %. Pērn izsniegto būvatļauju skaits kopumā bija mazāks nekā 2021. gadā.

Vienģimeņu dzīvojamās mājas 2023. gadā lielākoties tika būvētas pašu vajadzībām, un privātmāju celtniecība ar mērķi tās vēlāk pārdot pēdējā laikā būtiski samazinājās būvniecības izmaksu sadārdzināšanās dēļ.

+20 %

Izsniegto būvatļauju skaits viena dzīvokļa māju jaunbūvēm Latvijā



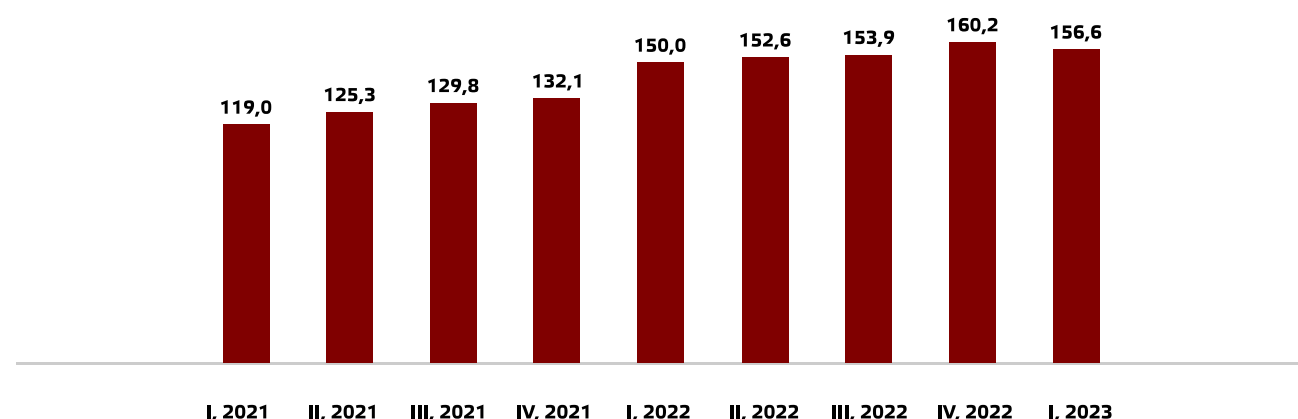
Avots: CENTRĀLĀ STATISTIKAS PĀRVALDE

Saskaņā ar Centrālās statistikas pārvaldes datiem dzīvojamo ēku būvniecības izmaksas turpināja palielināties arī 2023. gadā. Salīdzinot ar 2022. gada 1. ceturksni, gada laikā būvniecības izmaksas jaunām ēkām palielinājās par 6 %.

Ņemot vērā būvniecības izmaksu kāpumu, privātmāju cenas pagājušajā gadā pieauga. To izteikti varēja novērot Rīgas reģionā. Privātmāju cenu pieaugums Rīgas apkārtnē 2022. gadā būtiski pārsniedza būvniecības izmaksu cenu kāpumu. Šī gada sākumā būvniecības izmaksām bija tendence samazināties (-0,4 %), bet par spīti tam privātmāju cenas turpināja palielināties (+2 %).

+6 %

Jaunu dzīvojamo ēku būvniecības izmaksu indekss (2015=100)



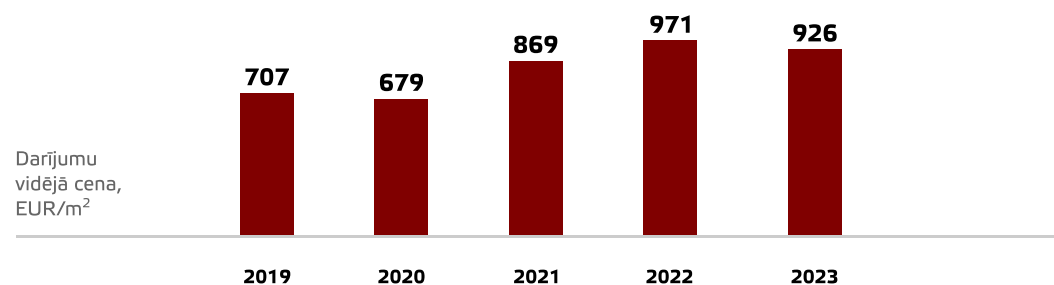
Avots: ARCO REAL ESTATE

Privātmājas Rīgā

2023. gada 1. pusgadā Rīgas privātmāju tirgū tika novērotas izmaiņas: salīdzinot ar 2022. gada 2. pusgadu, darījumu skaits samazinājās par 15 %, savukārt, salīdzinot ar pērnā gada 1. pusgadu, darījumu skaits bija zemāks par 29 %. Tīkmēr privātmāju cenas 2022. gada pirmajā pusē nedaudz samazinājās. Šī gada pirmajā pusē privātmāju cenas Rīgā samazinājās par vidēji 5 %.

-15 %

Privātmāju darījumu kvadrātmetra vidējā cena Rīgā



Avots: VALSTS ZEMES DIENESTS

Pēdējās desmitgadēs jaunuzceltu privātmāju darījumu skaits Rīgā joprojām bija salīdzinoši mazs – aptuveni 28 % no reģistrēto darījumu kopskaita. Salīdzinot ar 2022. gadu, jaunuzceltu privātmāju darījumu skaits Rīgā nedaudz palielinājās. Jaunas ēkas Rīgā tika celtas galvenokārt pašu vajadzībām, un piedāvājumā tās nonāca reti.

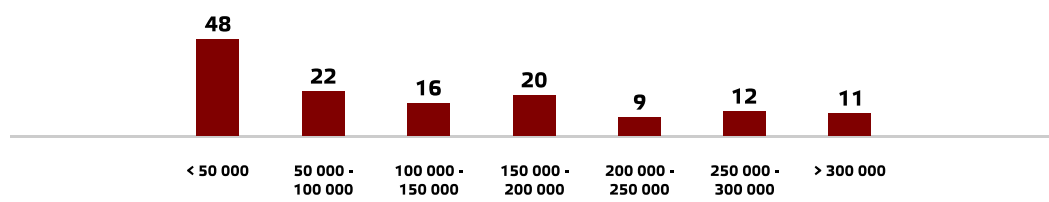
35 % no Rīgas privātmāju darījumiem joprojām notika cenu robežās līdz 50 000 eiro – šajā cenu kategorijā lielu īpatsvaru veidoja nelielas privātmājas un dārza mājas Dārziņos. Lielākā daļa no Rīgas privātmāju darījumiem (77 %) notika cenu amplitūdā līdz 200 000 eiro. Par lielākām summām darījumu skaits bija ievērojami mazāks.

Salīdzinot ar 2022. gadu, privātmāju darījumu skaits par summu virs 300 000 eiro šogad samazinājās. Pirmajā pusgadā reģistrēti tikai 11 šādi darījumi, kas ir vien trešā daļa no 2022. gada darījumu apjoma.

Pirmā pusgada laikā reģistrēti tikai divi privātmāju darījumi virs 700 000 eiro (iepriekšējos gados 2-6 darījumi gadā). Privātmāju darījumu augstākā cena Rīgā pirmajā pusgadā konstatēta Rīgas centrā, Stabu ielā (2 400 000 eiro).

Jāatzīmē, ka 2022. gadā darījuma augstākā summa bija 830 000 eiro, bet 2021. gadā – 1 473 650 eiro.

Viena dzīvokļa māju darījumu skaits dalījumā pēc cenu amplitūdām



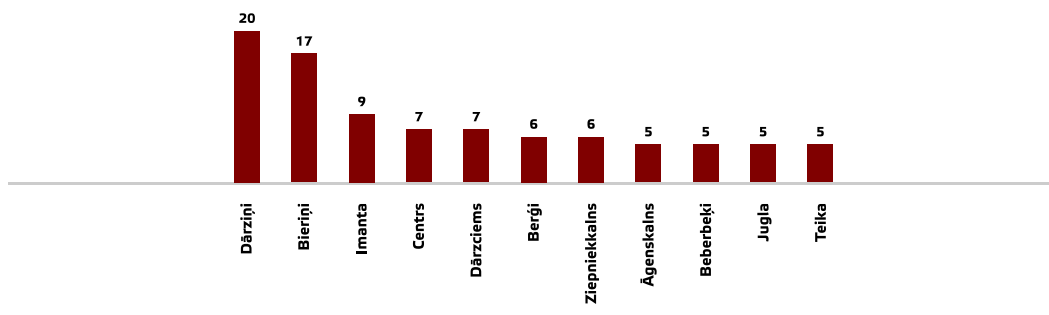
Avots: VALSTS ZEMES DIENESTS

Populārākie Rīgas privātmāju rajoni pēc notikušo darījumu skaita 2023. gada 1. pusgadā: Dārziņi (20), Bierīņi (17) un Imanta (9). Šajos rajonos notika 33 % no darījumu kopējā skaita. Citās Rīgas apkaimēs pirmā pusgada laikā bija mazāk par astoņiem 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, turklāt darījumu summas bija salīdzinoši zemas. 2023. gada 1. pusgadā darījumu vidējā cena Dārziņos samazinājās (-30 %). Samazinājās privātmāju darījumu skaits Dārziņos, kuros pārdošanas cena pārsniedza 100 000 eiro. Ja 2022. gadā kopumā bija astoņi šādi darījumi, tad 2023. gada 1. pusgadā reģistrēti tikai trīs šādi darījumi. Lētākās privātmājas 2023. gada vidū Dārziņos maksāja, sākot no 40 000 eiro, bet piedāvājumā privātmāju cenas pārsniedza 200 000 eiro.

Darījumu ziņā otrajā bagātākajā Rīgas privātmāju rajonā – Bierīņos – vairākos darījumos cenas pārsniedza 400 000 eiro atzīmi. Arī darījumu vidējās cenas ziņā Bierīņi ierindojās otrajā vietā aiz Rīgas centra.

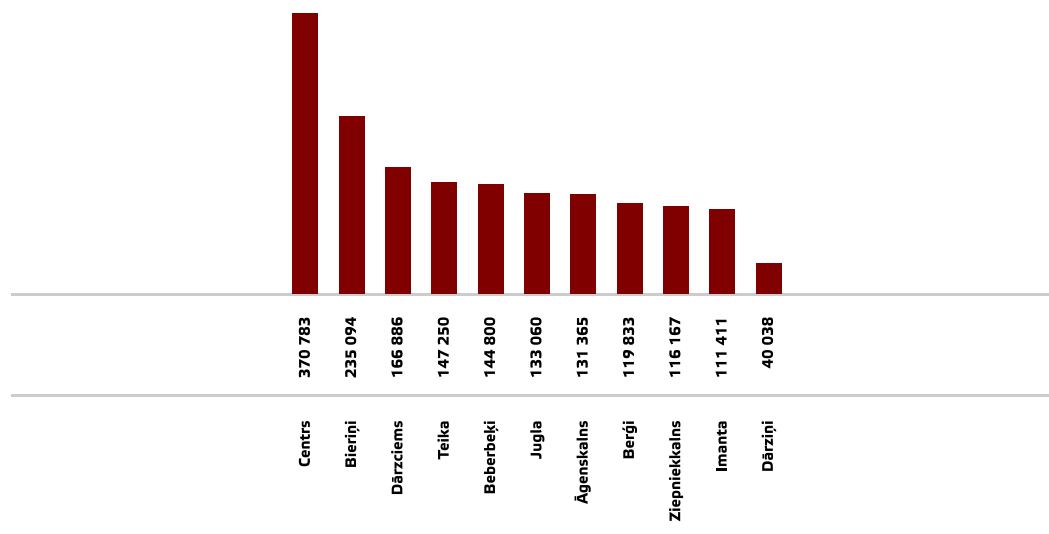
Privātmāju darījumu skaits Rīgas apkaimēs 2023. gada 1. pusgadā



Avots: VALSTS ZEMES DIENESTS

2023. gadā privātmāju darījumu augstākā (vidējā) cena bija Rīgas centrā (370 783 eiro). Salīdzinoši augsta privātmāju darījumu vidējā cena novērota Bierīnos. Citos privātmāju rajonos Rīgā darījumu vidējā cena bija zem 200 000 eiro. Vairākos salīdzinoši dārgos privātmāju rajonos, piemēram, Bergos, 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 viszemākā (40 038 eiro).

Rīgas apkaimju privātmāju darījumu vidējā cena, EUR



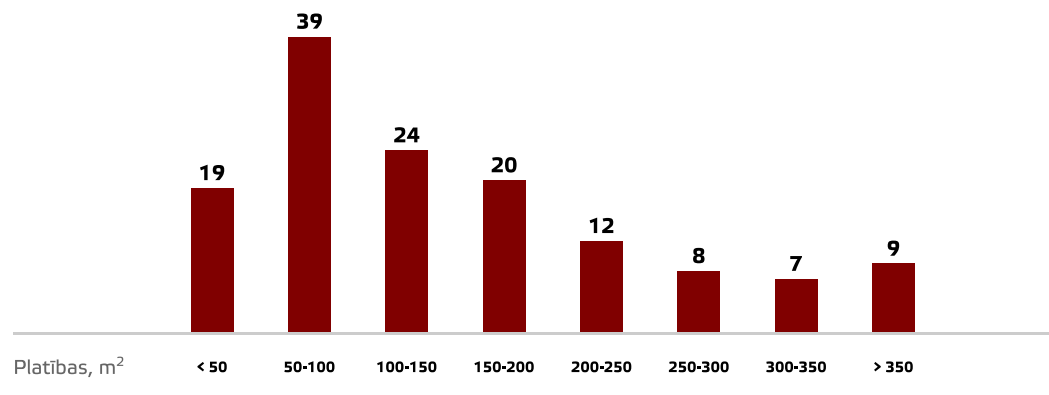
Avots: VALSTS ZEMES DIENESTS

Analizējot darījumu struktūru pēc privātmāju platības, var secināt, ka vislielāko proporciju joprojām veidoja privātmājas platībā no 50 līdz 100 m². Visvairāk šādu platību dzīvojamās mājas pārdotas Imantā. Arī 100 līdz 150 m² platības kategorijā privātmāju darījumu skaits bija liels, proti, 17 % no darījumu kopskaita. Visvairāk šādu māju 1. pusgadā reģistrēts Bierīnos. Salīdzinoši daudz privātmāju darījumu notika arī platībā no 150 līdz 200 m². Šajā platību kategorijā visvairāk darījumu notika Vecdaugavā.

Platību kategorijā līdz 50 m² visvairāk pārdotas nelielas ēkas Dārziņos, kas izmantojamas tikai vasaras sezonā. Tās galvenokārt bija padomju laikos būvētās mājas Dārziņos, kā arī citos Rīgas privātmāju rajonos.

Pieprasītākās privātmājas platībā līdz 200 m² kopā veidoja 60 % no darījumu kopskaita. Dzīvojamās mājas platībā virs 220 m² veidoja ievērojami mazāku proporciju (26 %), kas bija līdzīga iepriekšējos gados novērotai. Savukārt darījumu apjoms ar ēkām, kuru platība pārsniedza 350 m², salīdzinot ar 2022. gadu, bija līdzīgs – ap 7 % no darījumu kopskaita (2022. gadā reģistrēti kopumā 26 šādi darījumi). Darījumi ar tik lielas platības ēkām notika Bierīnos, Mežaparkā kā arī citās apkaimēs. 2023. gada 1. pusgadā netika pārdota neviena privātmāja, kuras platība pārsniegtu 500 m². Salīdzinājumam: 2022. gadā reģistrēti seši šādi darījumi.

Rīgas viena dzīvokļa māju darījumu skaits dalījumā pēc ēku platības 2023. gada 1. pusgadā



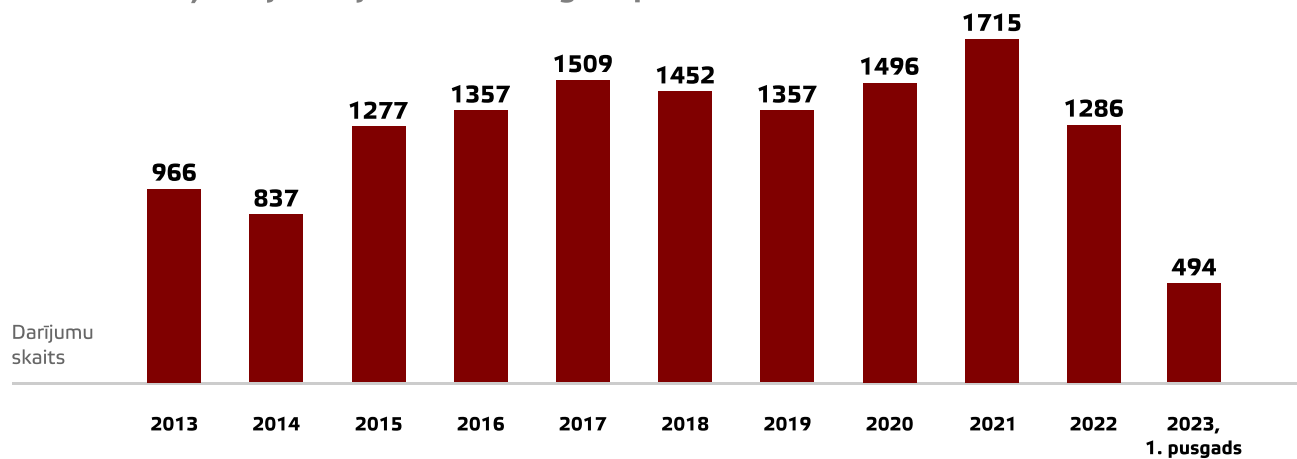
Avots: VALSTS ZEMES DIENESTS

Privātmājas Rīgas apkārtņē

2022. gadā privātmāju tirgus aktivitāte Rīgas apkārtņē samazinājās. Kā liecina Valsts zemes dienesta darījumu dati, 2022. gada 1. pusgadā darījumu skaits bija par 32 % mazāks nekā 2022. gada 2. pusgadā, bet par 12 % mazāks nekā pērn 1. pusgadā. Tādējādi privātmāju darījumu skaits šogad, iespējams, būs zemākais pēdējo gadu laikā.

-32 %

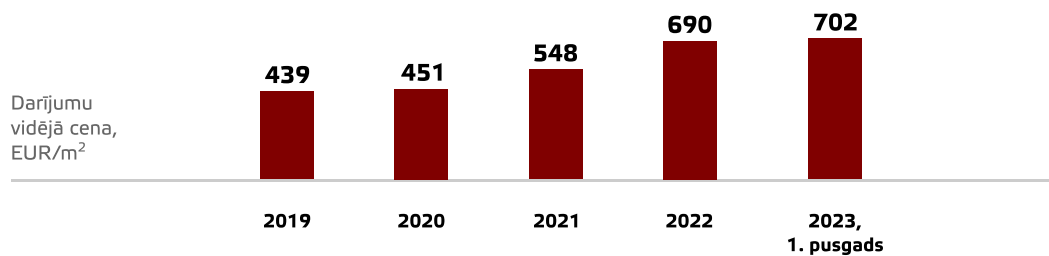
Viena dzīvokļa māju darījumu skaits Rīgas apkārtņē



Avots: VALSTS ZEMES DIENESTS

Galvenie faktori, kas ietekmēja privātmāju cenu, bija atrašanās vieta, komunikācijas, sabiedriskā transporta pieejamība, izmantotie būvmateriāli un iekšējā apdare. Privātmāju cenām 1. pusgadā bija tendence palielināties, tomēr cenu pieaugums nebija tik izteikts kā 2022. gadā. Pieprasījuma samazināšanos tirgū ietekmēja kredītu sadārdzināšanās, ņemot vērā, ka Eiropas Centrālā banka turpināja paaugstināt galveno refinansēšanas operāciju. 2023. gada pirmajā pusē privātmāju cenas pieauga par vidēji 2 %. Darījumu vidējā cena pieauga līdz 702 EUR/m².

Privātmāju darījumu kvadrātmetra vidējā cena Rīgas apkārtņē, EUR/m²



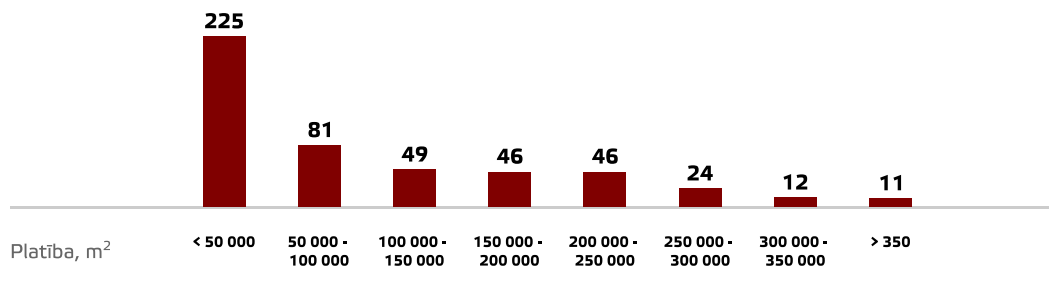
Avots: VALSTS ZEMES DIENESTS

Lielākā daļa no privātmāju darījumiem Rīgas apkārtņē joprojām notika par summu līdz 50 000 eiro. 2023. gada pirmajā pusē tie bija 46 % no darījumu kopskaita. Šajā cenu kategorijā arī 2022. 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 Saulkrastu un Ādažu novadā.

Ievērojami mazāk darījumu notika cenu amplitūdā no 100 000 eiro. Šajā cenu kategorijā reģistrēti 38 % darījumu no kopskaita. Savukārt privātmāju, kuru summa pārsniedza 350 000 eiro, darījumu skaits 2023. gadā samazinājās. Šajā cenu kategorijā Rīgas apkārtņē šogad reģistrēti 11 darījumi, bet pagājušā gada otrajā pusē šādu darījumu bija 20. Par tik augstām cenām ēku piedāvājumā bija daudz, bet šogad tām arvien retāk izdevās atrast pircējus.

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 2023. gada 1. pusgadā, EUR



Avots: VALSTS ZEMES DIENESTS

Privātmāju pārdošanas darījumu augstākā cena Rīgas apkārtnē 2022. gada 1. pusgadā sasniedza 730 000 eiro. Darījums notika Mārupē, Mārupes novadā, tomēr tā bija diezgan zema cena, ja salīdzina ar 2022. un 2021. gadu (2022. gadā dārgākais darījums pārsniedza divus miljonus eiro). Arī pēdējā desmitgadē privātmāju darījumu augstākā cena reģistrēta tieši 2022. gadā. Citi privātmāju dārgākie darījumi 2023. gada pirmajā pusē pārsvarā notika Mārupes un Ropažu novadā. Darījumos virs 400 000 eiro dominēja pēdējos gados būvētas ekskluzīvas privātmājas ar augstas kvalitātes telpu apdari.

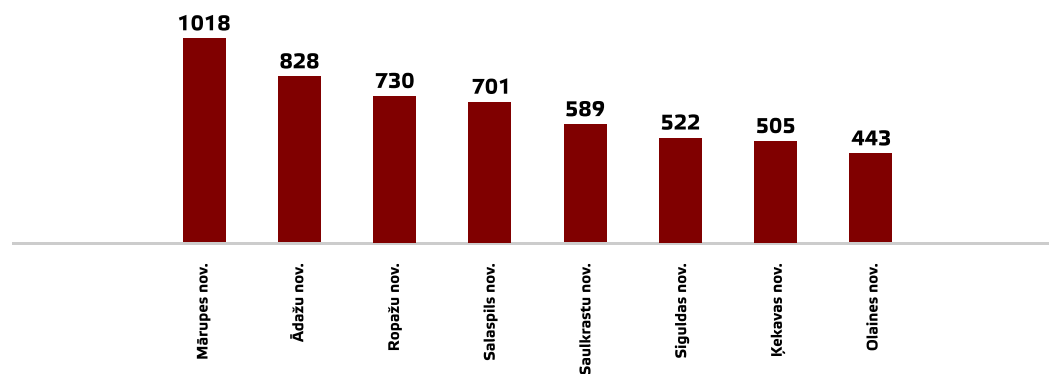
Privātmāju augstākās cenas 2023. gadā konstatētas Mārupes novadā, kur darījumu cenas sasniedza 550 000 eiro. Darījumu ziņā otra dārgākā vieta Rīgas apkārtnē bija Ropažu novads, kur privātmāju cenas sasniedza 435 000 eiro. Savukārt viszemākās cenas novērotas Saulkrastu novadā, kur tās sasniedza 225 000 eiro.

Privātmāju cenas Rīgas apkārtnē 2023. gada 1. pusgadā

Novads	Zemākā cena, EUR	Augstākā cena, EUR
Ādažu novads	40 000	345 000
Ķekavas novads	30 000	260 000
Mārupes novads	130 000	550 000
Olaines novads	20 000	245 000
Ropažu novads	30 000	435 000
Salaspils novads	40 000	255 000
Saulkrastu novads	30 000	225 000
Siguldas novads	30 000	235 000

Avots: VALSTS ZEMES DIENESTS, ARCO REAL ESTATE

Individuālo dzīvojamo māju ar zemes gabalu darījumu kvadrātmetra vidējā cena Rīgas apkārtnē 2023. gada 1. pusgadā

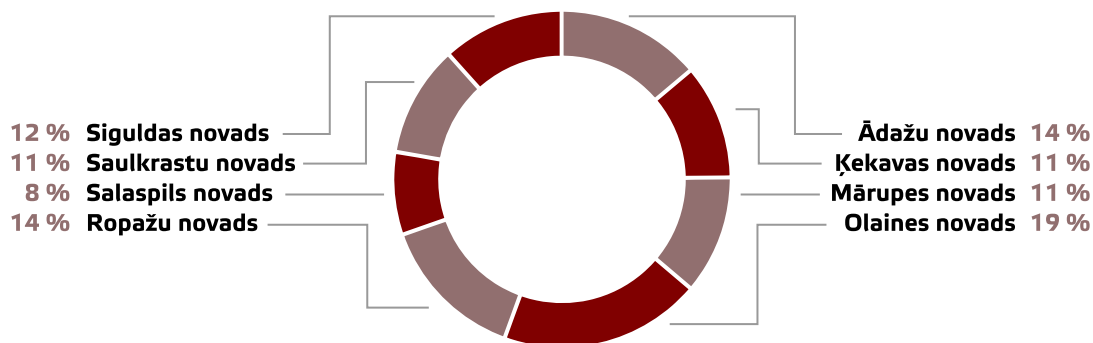


Avots: VALSTS ZEMES DIENESTS

Darījumu skaits Rīgas apkārtnes lielākajos novados 2023. gada 1. pusgadā bija atšķirīgs. Proporcioniāli lielākais darījumu skaits bija Olaines novadā (19 %), kur darījumi pārsvarā notika ar bijušajos dārzkopības kooperatīvos esošām dzīvojamām mājām.

Salīdzinoši daudz darījumu notika Ropažu un Ādažu novadā (14 %). Šajos novados ir mazāks dārza un vasaras māju īpatsvars. Dārgākajā Rīgas apkārtnes novadā – Mārupes novadā – notika 11 % darījumu. Savukārt proporcionāli vismazāk darījumu starp Rīgas apkārtnes novadiem notika Salaspils novadā – 8 % no darījumu kopskaita.

Privātmāju darījumu attiecība Rīgas apkārtnes lielākajos novados

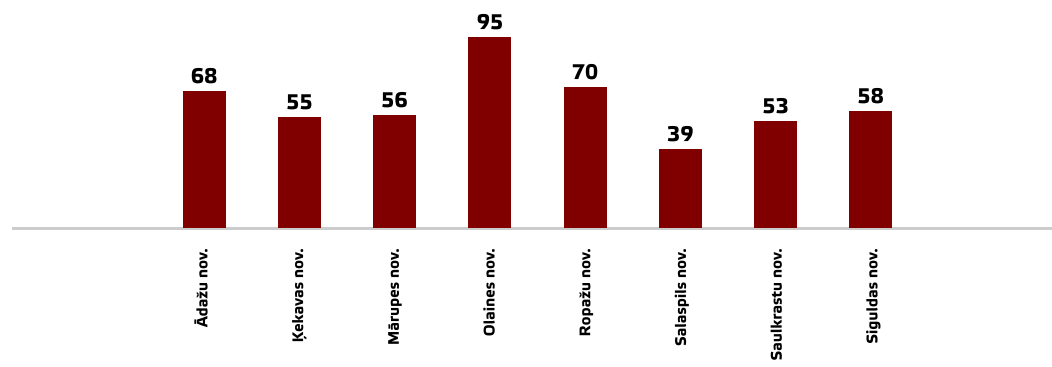


Avots: VALSTS ZEMES DIENESTS

2023. gada 1. pusgadā privātmāju darījumu skaits kopumā samazinājās. Salīdzinot ar 2022. gada 2. pusgadu, darījumu skaits samazinājās visos Rīgas apkārtnes novados.

Visvairāk darījumu skaits samazinājās Ādažu novadā. Savukārt darījumu skaita izmaiņas vismazāk skāra Olaines novadu, kur darījumu skaits šogad saruka tikai par 2 %. 2023. gadā arī darījumu skaita ziņā bagātākais bija Olaines novads, kur pirmā pusgada laikā notika 95 privātmāju darījumi. Vismazāk darījumu notika Salaspils novadā – tur pusgada laikā reģistrēti 39 privātmāju darījumi.

Privātmāju darījumu skaits Rīgas apkārtnes lielākajos novados

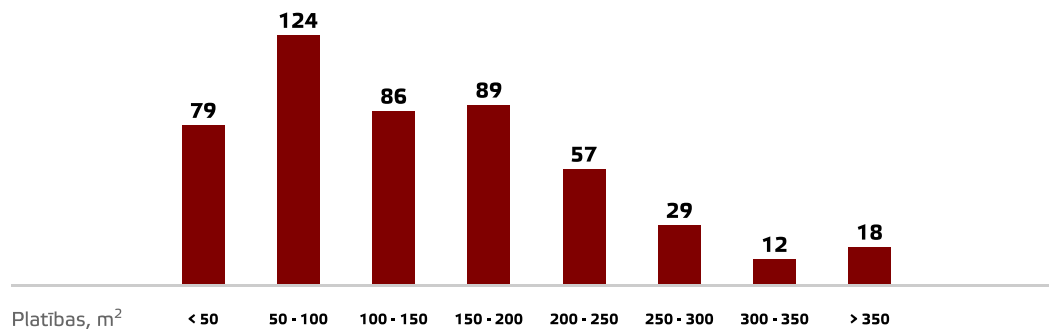


Avots: VALSTS ZEMES DIENESTS

2023. gadā visvairāk darījumu notika ar nelielas platības (50-100 m²) privātmājām – darījumu skaits veidoja 25 % no kopējā skaita. Visvairāk darījumu ar šādas platības mājām notika Olaines novadā, padomju laikos izveidoto dārza māju kooperatīvu teritorijās. Rīgas apkārtnē privātmājas platībā no 150 līdz 200 m² arī veidoja lielu daļu (18 %) no darījumu kopējā skaita. Līdz ar to var secināt, ka pieprasītākās privātmājas Rīgas apkārtnē joprojām bija platībā no 50 līdz pat 200 m². Darījumu skaits ar privātmājām platībā virs 200 m² bija salīdzinoši zemāks.

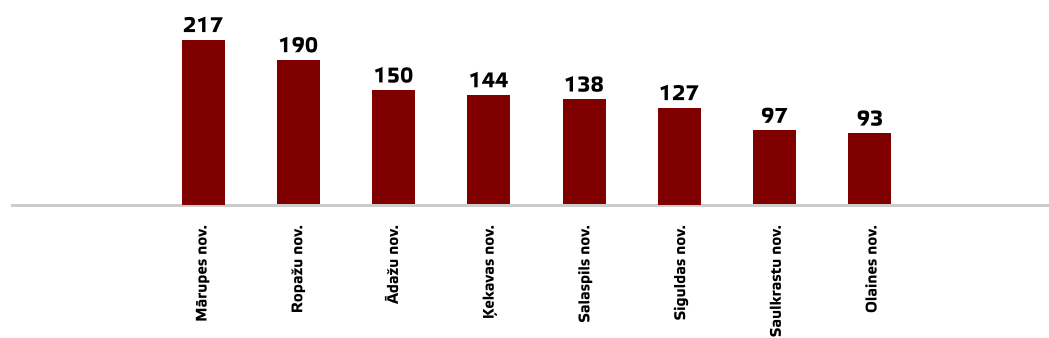
Ekskluzīvas platības (virs 350 m²) privātmājas Rīgas apkārtnē tika pārdotas līdzīgā apjomā kā 2022. gadā. Šādu ēku darījumu īpatsvars 2023. gada pirmajā pusē bija ap 4 % no darījumu kopējā skaita (2022. gadā arī 4 %). 1. pusgadā visvairāk darījumu ar šādas platības privātmājām notika Ropažu un Mārupes novadā.

Pierīgā esošu viena dzīvokļa māju darījumu skaits dalījumā pēc ēku platības



Avots: VALSTS ZEMES DIENESTS

Individuālo dzīvojamo māju ar zemes gabalu darījumu ēkas vidējā platība Rīgas reģionā 2023. gadā, 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