

TIRGUS PĀRSKATS

**Privātmājas Rīgā
un tās apkārtnē**
2024. gada 1. pusgads

Privātmājas Rīgā un tās apkārtnē

2024. gada 1. pusgads

Viena dzīvokļa privātmājas

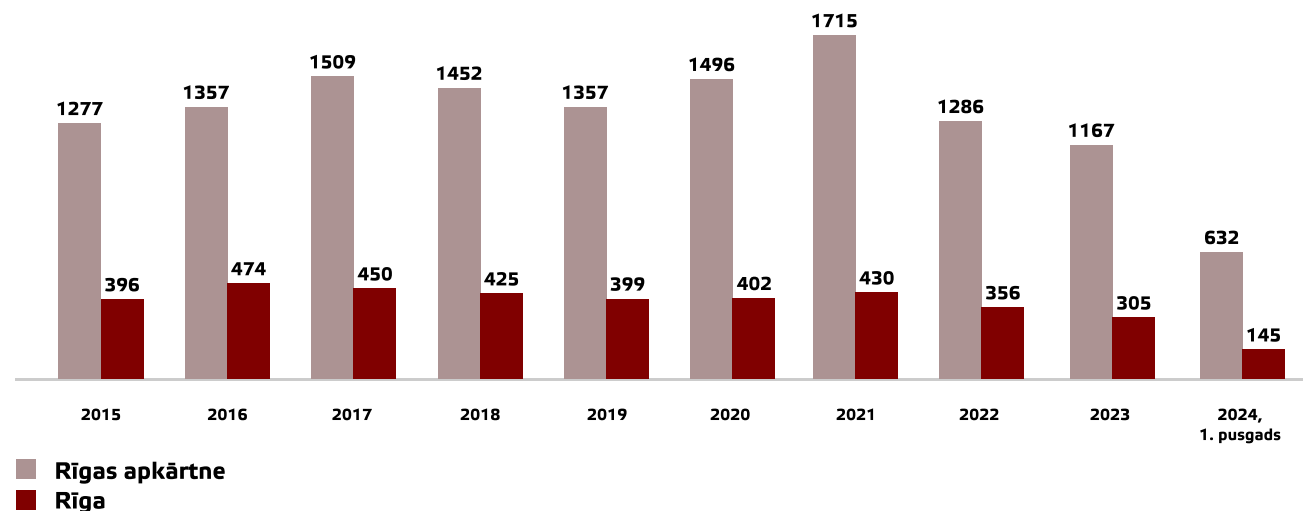
2024. gada 1. pusgadā Rīgā un Rīgas apkārtnē privātmāju tirgū aktivitāte bija līdzīga: kopējais privātmāju darījumu skaits, salīdzinot ar 2023. gada 2. pusgadu, samazinājās par 1 % (2023. gadā darījumu skaits kopumā samazinājās par 10 %). Darījumu skaits samazinājās Rīgas pilsētā (-5 %), turpretī Rīgas apkārtnē tas pat nedaudz pieauga (+1 %). Augstākais privātmāju darījumu skaits pēdējo desmit gadu laikā reģistrēts 2021. gadā.

-1 %

Privātmāju cenas Rīgā nedaudz pazeminājās – 2024. gada pirmajā pusē darījumu cenas nokritās par vidēji 2 %. Pretējas tendences bija vērojamas Rīgas apkārtnē, kur privātmāju cenās konstatēts neliels pieaugums. 2024. gada 1. pusgadā Rīgas apkārtnē privātmāju cenas palielinājās par vidēji 3 %. 2024. gadā pieprasījums pēc privātmājām, kurās nepieciešami būtiski ieguldījumi to atjaunošanā, samazinājās gan Rīgā, gan Rīgas apkārtnē. Pieprasījums pēc dārgām un ekskluzīvām privātmājām par cenu virs 300 000 eiro joprojām bija novērojams arī 2024. gadā. Šādu privātmāju darījumu skaits Rīgā saglabājās līdzīgs, bet Rīgas apkārtnē, salīdzinot ar 2023. gadu, pat nedaudz palielinājās.

-2 %

Viena dzīvokļa māju darījumu skaits Rīgā un tās apkārtnē

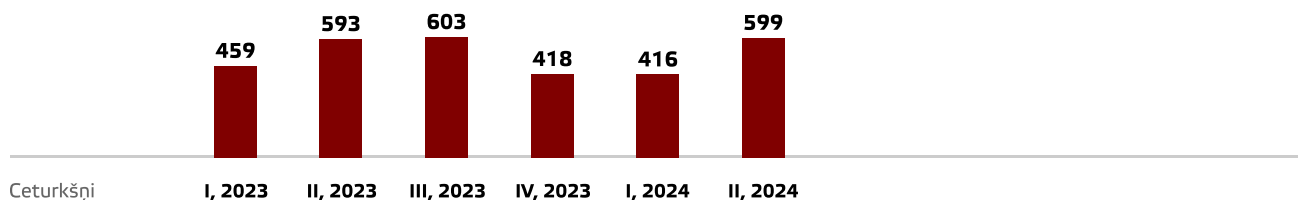


Avots: VALSTS ZEMES DIENESTS

Aktivitātei jaunu privātmāju būvniecībā pēdējos trīs gados bija tendence mazināties salīdzinājumā ar 2021. gadu, kad izsniegto būvatļauju skaits bija būtiski augstāks nekā iepriekš. 2024. gada 1. pusgadā izsniegtas par 1 % mazāk būvatļauju nekā 2023. gada 2. pusgadā. Savukārt, ja salīdzina ar pagājušā gada pirmo pusgadu, izsniegto būvatļauju skaits viena dzīvokļa māju jaunbūvēm šogad bija mazāks par 4 %. Viena dzīvokļa mājas 2024. gadā lielākoties joprojām tika būvētas pašu vajadzībām.

-1 %

Izsniegto būvatļauju skaits viena dzīvokļa māju jaunbūvēm Latvijā

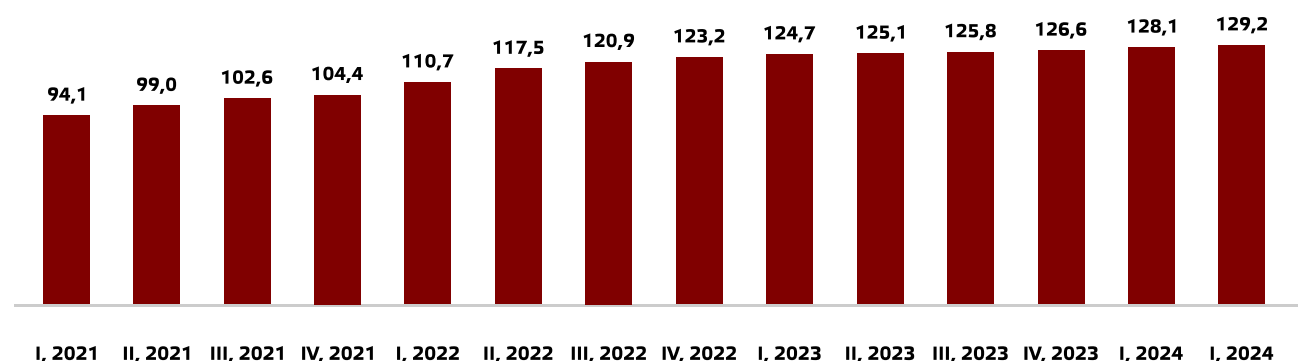


Avots: CENTRĀLĀ STATISTIKAS PĀRVALDE

Saskaņā ar Centrālās statistikas pārvaldes datiem dzīvojamo ēku būvniecības izmaksas turpināja palielināties arī 2024. gadā. Šī gada vidū būvniecības izmaksas dzīvojamajām ēkām, salīdzinot ar 2023. gada vidu, palielinājās par 3 %. Ņemot vērā būvniecības izmaksu kāpumu, privātmāju cenas Rīgas apkārtnē, kur novērota aktīvākā būvniecība, turpināja pieaugt. 2024. gadā cenu pieaugums Rīgas apkārtnē sakrīt ar būvniecības izmaksu kāpumu. Arī 2023. gadā privātmāju cenu pieaugums Rīgas apkārtnē nepārsniedza būvniecības izmaksu kāpumu.

+3 %

Būvniecības izmaksu indekss jauno dzīvojamo māju celtniecībai (2015=100)



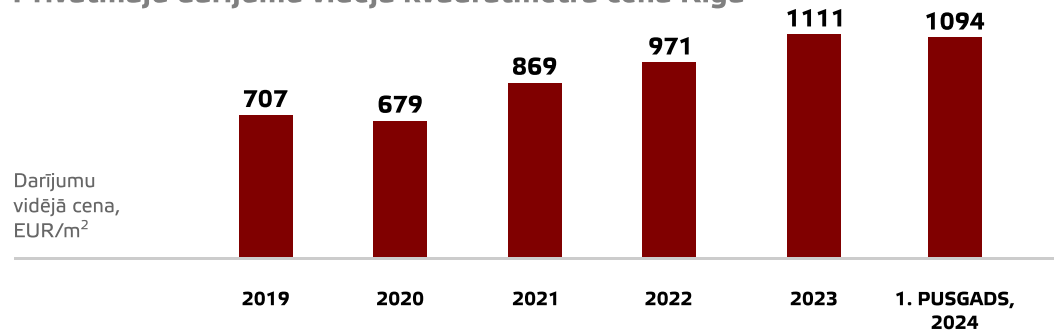
Avots: CENTRĀLĀ STATISTIKAS PĀRVALDE

Viena dzīvokļa privātmājas Rīgā

2024. gada 1. pusgadā Rīgas privātmāju tirgū tika novērotas izmaiņas: salīdzinot ar 2023. gada 1. un 2. pusgadu, darījumu skaits samazinājās par 5 %. 2024. gadā samazinājās arī privātmāju cenas Rīgā – šī gada pirmajā pusē privātmāju cenas Rīgā samazinājās par vidēji 2 %.

-5 %

Privātmāju darījumu vidējā kvadrātmetra cena Rīgā

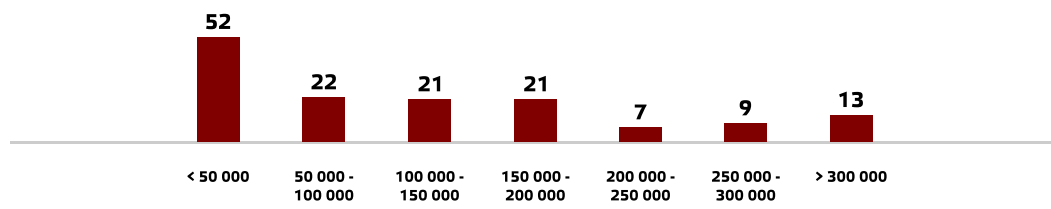


Avots: VALSTS ZEMES DIENESTS

Pēdējos gados jaunuzceltu privātmāju darījumu skaits Rīgā joprojām bija salīdzinoši mazs – 2024. gada pirmajā pusē tie bija aptuveni 19 % no reģistrēto darījumu kopskaita. Salīdzinājumā ar iepriekšējiem gadiem darījumu skaita īpatsvars ar jaunuzceltajām mājām Rīgā nedaudz samazinājās. Jaunas ēkas Rīgā tika celtas galvenokārt pašu vajadzībām un piedāvājumā nonāca reti. Aptuveni viena ceturtdaļa no visiem privātmāju darījumiem notika ar koka konstrukciju mājām. Zemes vidējā platība darījumos ar privātmājām Rīgā – 906 m².

Joprojām gandrīz trešdaļa (36 %) no Rīgas privātmāju darījumiem notika cenu robežās līdz 50 000 eiro – šajā cenu kategorijā lielu īpatsvaru veidoja nelielas privātmājas un dārza mājas Dārziņos. Lielākā daļa no darījumiem (80 %) ar privātmājām Rīgā notika cenu amplitūdā līdz 200 000 eiro. Darījumu skaits par lielākām summām bija būtiski mazāks. Privātmāju darījumu skaita īpatsvars par summu virs 300 000 eiro 2024. gadā nedaudz palielinājās, salīdzinot ar 2023. gadu. Savukārt pusgada laikā reģistrēti tikai trīs privātmāju darījumi par summu virs 500 000 eiro (iepriekšējā gadā – astoņi darījumi). Privātmāju darījumu augstākā cena Rīgā 2024. gada 1. pusgadā reģistrēta Mežaparkā (1 550 000 eiro). Ja salīdzina ar iepriekšējiem gadiem, 2023. gadā darījuma augstākā summa bija 4 000 000 eiro, bet 2022. gadā – 964 000 eiro.

Viena dzīvokļa māju darījumu skaita sadalījums pēc cenu amplitūdām 2024. gada 1. pusgadā

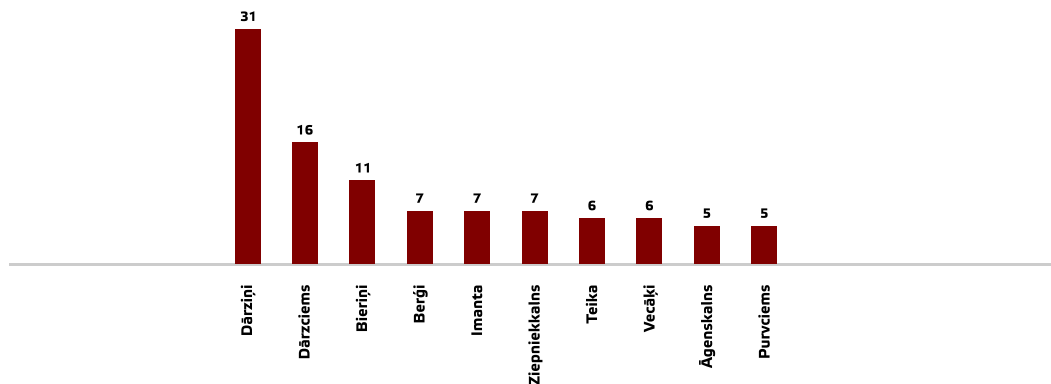


Avots: VALSTS ZEMES DIENESTS

Populārākie Rīgas privātmāju rajoni pēc notikušo darījumu skaita 2024. gada pirmajā pusē bija Dārziņi (31) un Dārziems (16). Šajos rajonos notika viena trešdaļa no kopējā darījumu skaita. Salīdzinoši daudz privātmāju darījumu reģistrēti Bierīnos. Citās Rīgas apkaimēs pusgada laikā bija mazāk par desmit 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 tur darījumu summas bija salīdzinoši zemas. 2024. gadā darījumu vidējā cena Dārziņos samazinājās (-12 %). To privātmāju darījumu skaits Dārziņos, kuros pārdošanas cena pārsniedza 100 000 eiro (pieci darījumi) bija līdzīgs kā iepriekšējos gados. 2022. gadā bija astoņi šādi darījumi, 2023. gadā – septiņi darījumi, bet 2024. gada pirmajā pusgadā jau pieci darījumi. Lētākās privātmājas 2024. gada vidū Dārziņos maksāja, sākot no 35 000 eiro. Savukārt atsevišķu privātmāju piedāvājumu cenas pārsniedza 200 000 eiro. Par tik augstām cenām pēdējo gadu laikā reģistrēti tikai divi darījumi, proti, 2023. gadā. Otrajā populārākajā privātmāju rajonā – Dārziemā – dārgākā privātmāja pārdota par 470 000 eiro.

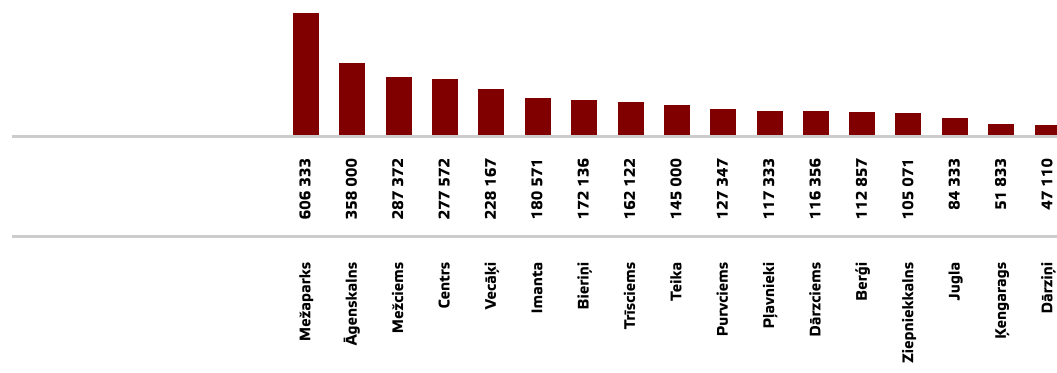
Privātmāju darījumu skaits Rīgas apkaimēs 2024. gada 1. pusgadā



Avots: VALSTS ZEMES DIENESTS

2024. gada 1. pusgadā privātmāju darījumu augstākā vidējā cena bija Mežaparkā (606 333 eiro). Salīdzinājumā ar 2023. gadu tā samazinājās par 21 %. Salīdzinoši augsta privātmāju darījumu vidējā cena bija Āgenskalnā. Citos privātmāju rajonos Rīgā darījumu vidējā cena bija zem 300 000 eiro. Vairākos salīdzinoši dārgos privātmāju rajonos, piemēram, Teikā un Bergos, reģistrētās darījumu cenas bija zemas, turklāt darījumu vidējā cena neatspoguļoja patieso cenu līmeni šajā apkaimē. Darījumu skaita ziņā bagātākajā Rīgas privātmāju rajonā – Dārziņos – darījumu vidējā cena bija viszemākā, tas ir, 47 110 eiro.

Rīgas apkaimju privātmāju darījumu vidējā cena 2024. gada 1. pusgadā, EUR

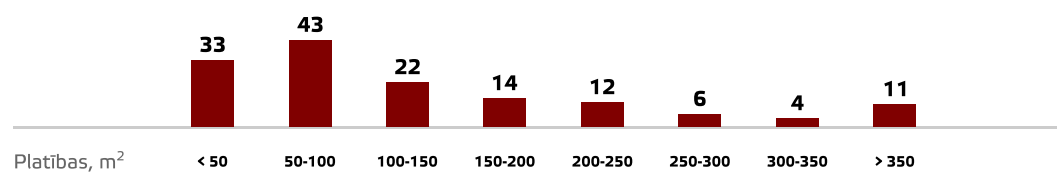


Avots: VALSTS ZEMES DIENESTS

Analizējot darījumu struktūru pēc privātmāju platības, redzams, ka vislielāko proporciju joprojām veidoja privātmājas platībā no 50 līdz 100 m². Tās galvenokārt bija padomju laikos būvētās mājas Dārziņos, Ziepniekkalnā, kā arī citos Rīgas privātmāju rajonos. Liela daļa no darījumiem notika ar privātmājām platībā līdz 50 m². Lielāko īpatsvaru no tām veidoja nelielas ēkas Dārziņos, kas izmantojamas tikai vasaras sezonā. Vairāk nekā trešdaļa no darījumiem notika ar vidēja lieluma (100-250 m²) privātmājām (33 % no darījumu kopskaita). 2024. gada pirmajā pusē desmit darījumi reģistrēti ar lielas platības (250-350 m²) privātmājām.

Pieprasītākās privātmājas platībā līdz 250 m² kopā veidoja 86 % no darījumu skaita. Dzīvojamās mājas platībā virs 350 m² veidoja 8 % no darījumu kopskaita, kas bija līdzīgi kā iepriekšējos gados. Savukārt darījumu apjoms ar ļoti lielas platības dzīvojamām ēkām, kuru platība pārsniedza 500 m², salīdzinot ar 2023. gadu, bija mazāks – trīs darījumi (2023. gadā kopumā reģistrēti deviņi šādi darījumi). Darījumi ar tik lielas platības ēkām notika centrā, Āgenskalnā un Pļavniekos. 2024. gada pirmajā pusē vienas pārdotās privātmājas platība pārsniedza 1000 m², tomēr ēka tiek izmantota komercdarbībai.

Rīgas viena dzīvokļa māju darījumu skaits pēc ēku platības 2024. gada 1. pusgadā



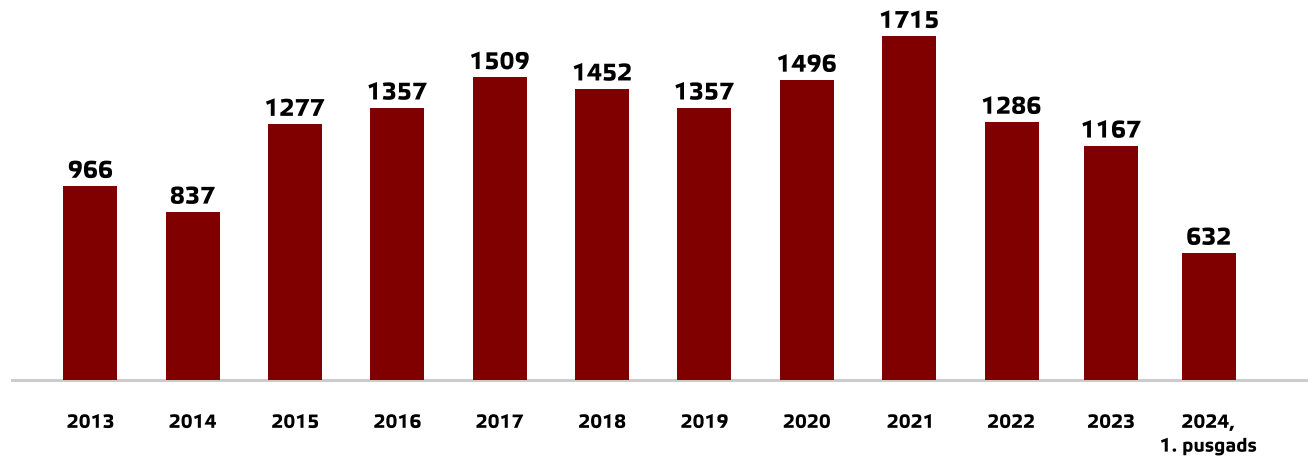
Avots: VALSTS ZEMES DIENESTS

Viena dzīvokļa privātmājas Rīgas apkārtnē

2024. gadā privātmāju tirgus aktivitāte Rīgas apkārtnē, salīdzinot ar 2023. gadu, nesamazinājās. Kā liecina Valsts zemes dienesta dati, 2024. gadā Rīgas apkārtnes novados reģistrēti 632 privātmāju darījumi. Šis rādītājs ir augstāks nekā puse no 2023. gada darījumu kopskaita. Salīdzinājumam – 2023. gada pirmajā pusē reģistrēti 538 darījumi, bet 2022. gada pirmajā pusgadā 561 privātmāju darījums.

632

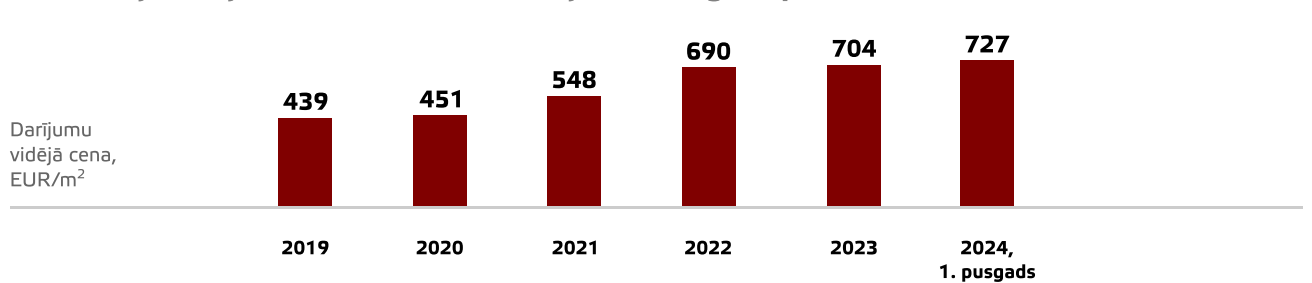
Viena dzīvokļa māju darījumu skaits Rīgas apkārtnē



Avots: VALSTS ZEMES DIENESTS

Galvenie faktori, kas ietekmēja privātmāju cenu, bija atrašanās vieta, ēkas celšanas gads, komunikācijas, zemes gabala platība, izmantotie būvmateriāli un iekšējā apdare. Par spīti kredītresursu dārdzībai un augstajai EURIBOR likmei, 2024. gadā privātmāju cenās turpināja palielināties. 2024. gada pirmajā pusgadā privātmāju cenas Rīgas apkārtnē pieauga par vidēji 3 %. Vidējā darījumu cena pieauga līdz 727 EUR/m².

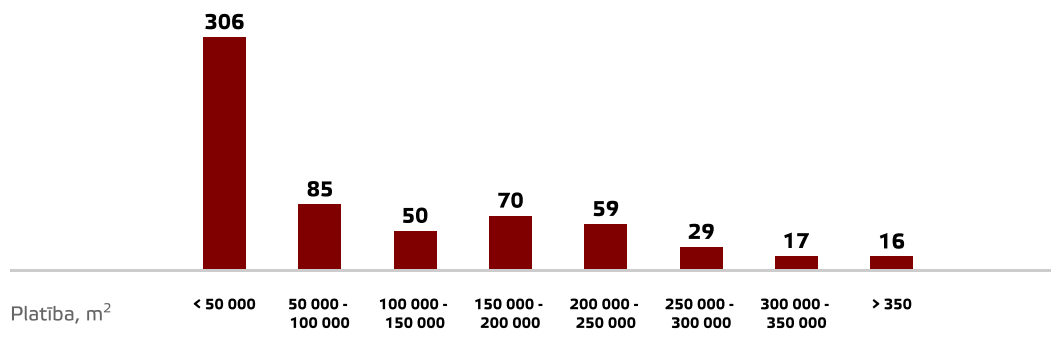
Privātmāju darījumu kvadrātmetra vidējā cena Rīgas apkārtnē



Avots: VALSTS ZEMES DIENESTS

Arī 2024. gadā lielākā daļa no privātmāju darījumiem Rīgas apkārtnē tika reģistrēta par summu līdz 50 000 eiro. 2023. gadā tie bija gandrīz puse jeb 48 % no kopējā darījumu skaita. Šajā cenu kategorijā arī iepriekšējos gados 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. Kopumā 70 darījumi reģistrēti cenu robežās no 150 000 līdz 200 000 eiro. Šajā cenu amplitūdā visbiežāk darījumi notika Ropažu novadā. Privātmāju, kuru summa pārsniedza 350 000 eiro, darījumu skaits 2024. gadā nesamazinājās. Šajā cenu kategorijā pusgada laikā Rīgas apkārtnē reģistrēti 16 darījumi, kas ir līdzīgs rādītājs kā 2023. gada pirmajā pusē. Darījumi galvenokārt notika Mārupes un Ropažu novadā. Piedāvājumā privātmāju par tik augstām cenām joprojām bija daudz. Ekskluzīvu privātmāju (vērtībā virs 500 000 eiro) darījumu skaits samazinājās – 2024. gada pirmajā pusē bija reģistrēti tikai trīs šādi darījumi. Salīdzinājumam – iepriekšējos trīs gados darījumi, kas pārsniedza šo cenu robežu, bija 12 ik gadu. 2024. gadā divi darījumi pārsniedza 700 000 eiro robežu.

Rīgas apkārtņē esošu viena dzīvokļa māju darījumu skaita sadalījums pēc cenu amplitūdām 2024. gada 1. pusgadā, EUR

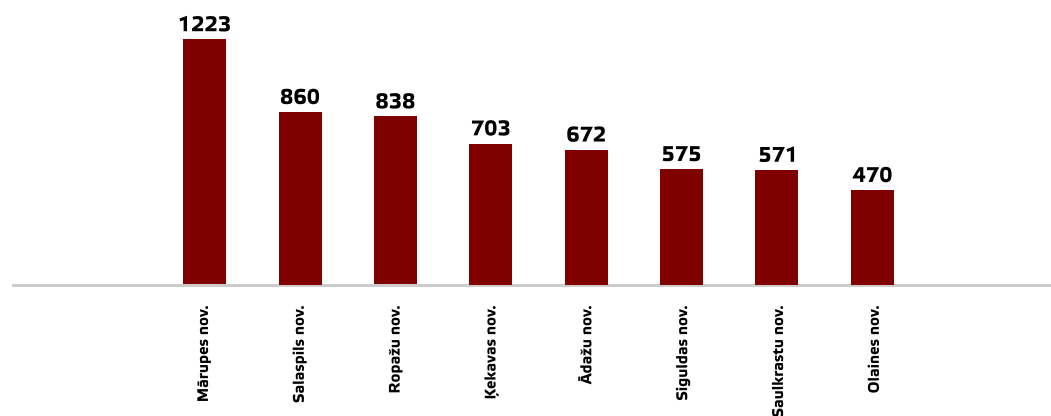


Avots: VALSTS ZEMES DIENESTS

Privātmāju augstākā pārdošanas cena Rīgas apkārtņē 2024. gadā reģistrēta 2 000 000 eiro. Dārgākais darījums reģistrēts Ādažu novadā, Ādažu pagastā, Baltezerā, kur pārdota privātmāja Lielā Baltezera krastā. Salīdzinājumam – 2023. gadā dārgākais privātmājas darījums bija 730 000 eiro, bet 2022. gadā – 2 120 000 eiro. Citos darījumos privātmāju cenas nepārsniedza 750 000 eiro. Darījumos virs 350 000 eiro dominēja pēdējos gados būvētas ekskluzīvas privātmājas ar augstas kvalitātes telpu apdari.

Privātmāju augstākās cenas 2024. gadā bija Mārupes novadā, kur privātmājas darījumu vidējā cena sasniedza 1223 EUR/m². Darījumu vidējā cena salīdzinājumā ar 2023. gadu Mārupes novadā būtiski palielinājās (+23 %).

Individuālo dzīvojamo māju ar zemes gabalu darījumu kvadrātmetra vidējā cena Rīgas apkārtņē 2024. gada 1. pusgadā



Avots: VALSTS ZEMES DIENESTS

Privātmāju darījumu cenas Mārupes novadā lielākoties nepārsniedza 450 000 eiro. Citos Rīgas apkārtnes novados darījumu cenas bija zem 400 000 eiro, izņemot atsevišķus darījumus. Viszemākās cenas privātmājām bija Olaines un Saulkrastu novadā.

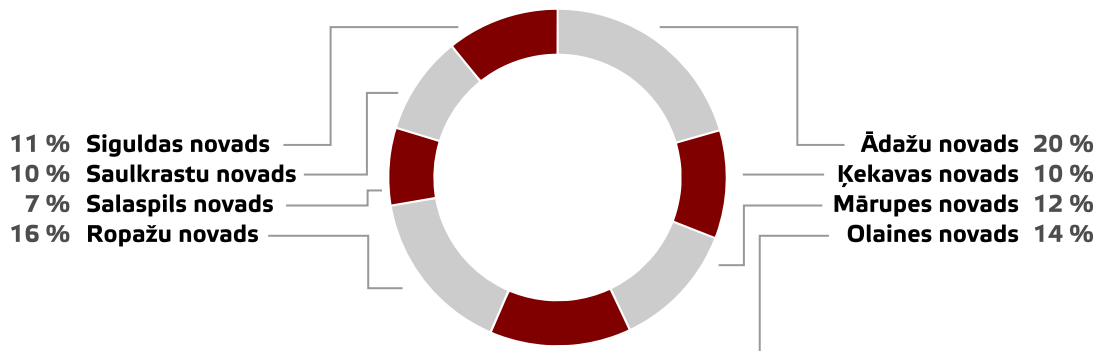
Privātmāju cenas Rīgas apkārtņē 2024. gada 1. pusgadā

Novads	Zemākā cena, EUR	Augstākā cena, EUR
Ādažu novads	40 000	390 000
Ķekavas novads	25 000	290 000
Mārupes novads	150 000	450 000
Olaines novads	20 000	225 000
Ropažu novads	40 000	385 000
Salaspils novads	45 000	240 000
Saulkrastu novads	35 000	215 000
Siguldas novads	25 000	340 000

Avots: VALSTS ZEMES DIENESTS, ARCO REAL ESTATE

Darījumu skaits Rīgas apkārtnes novados 2024. gadā bija atšķirīgs. Proporcionāli lielākais darījumu skaits notika Ādažu novadā (20 %), kur darījumi pārsvarā notika Carnikavas pagastā ar bijušajos dārzkopības kooperatīvos esošajām dzīvojamajām mājām, bet Ādažu pagastā ar gan agrāk celtām, gan jaunām privātmājām pagasta ciemu teritorijās. Salīdzinoši daudz darījumu notika Ropažu novadā (16 %). Šajā novadā lielākā daļa no darījumiem reģistrēti Stopiņu pagasta ciemos, privātmāju apbūves rajonos. Dārgākajā Rīgas apkārtnes novadā – Mārupes – notika 12 % darījumu no kopskaita. Savukārt proporcionāli vismazāk darījumu no Rīgas apkārtnes novadiem notika Salaspils novadā – vien 7 % no darījumu kopskaita.

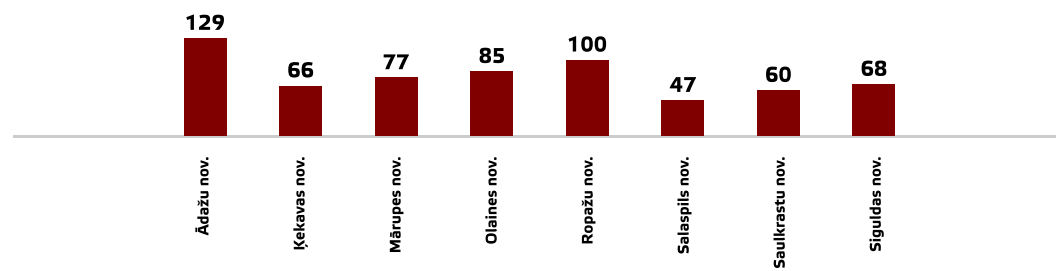
Privātmāju darījumu attiecība lielākajos Rīgas apkārtnes novados 2024. gada 1. pusgadā



Avots: VALSTS ZEMES DIENESTS

2024. gada 1. pusgadā darījumu skaita ziņā bagātākais bija Ādažu novads, kur pusgada laikā notika 129 darījumi. Vismazāk darījumi notika Salaspils novadā – tur pusgada laikā reģistrēti 47 privātmāju darījumi. Salīdzinoši maz darījumu reģistrēti Saulkrastu, Siguldas un Ķekavas novadā. 2024. gada 1. pusgadā privātmāju darījumu skaits bija līdzīgs kā 2023. gada 2. pusgadā, tomēr tas ir būtiski augstāks nekā pērn pirmajā pusgadā. Darījumu ziņā bagātākajos Rīgas apkārtnes novados – Ādažu un Ropažu – darījumu skaits šogad bija lielāks nekā pērn pirmajā pusgadā.

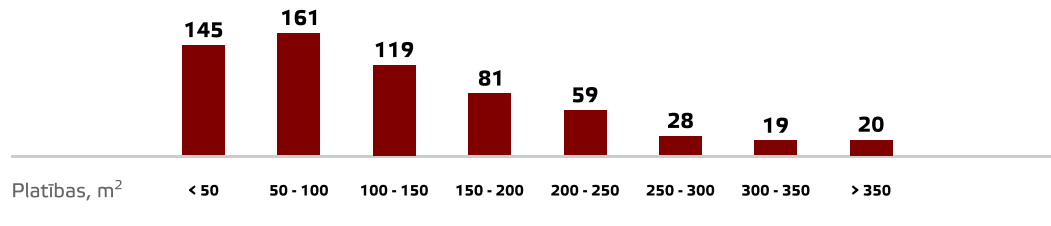
Privātmāju darījumu skaits Rīgas apkārtnes novados 2024. gada 1. pusgadā



Avots: VALSTS ZEMES DIENESTS

2024. gadā visvairāk darījumu notika ar nelielas platības privātmājām (50-100 m²) – šādi darījumi pirmajā pusgadā bija 25 % no kopējā darījumu skaita. Visvairāk darījumu jeb aptuveni viena piektdaļa ar šādas platības mājām notika Olaines novadā, padomju laikos izveidoto dārza māju kooperatīvu teritorijās. Rīgas apkārtne privātmājas platībā līdz 50 m² arī veidoja lielu daļu (23 %) no kopējā darījumu skaita. Pēc darījumu ainu var secināt, ka Rīgas apkārtne pieprasītākās joprojām bija privātmājas kopējā platībā līdz 150 m². Darījumu skaits ar lielas platības privātmājām (virs 250 m²) strauji samazinājās. Ekskluzīvas platības (virs 350 m²) privātmājas Rīgas apkārtne tika pārdotas mazāk nekā pērn – 2024. gada pirmajā pusgadā šādu ēku darījumu skaits bija 3 % no darījumu kopskaita. Iepriekšējos divos gados šādas platības privātmāju īpatsvars bija 4 %. 2024. gadā visvairāk darījumu ar šādas platības privātmājām notika Ropažu novadā (septiņi darījumi).

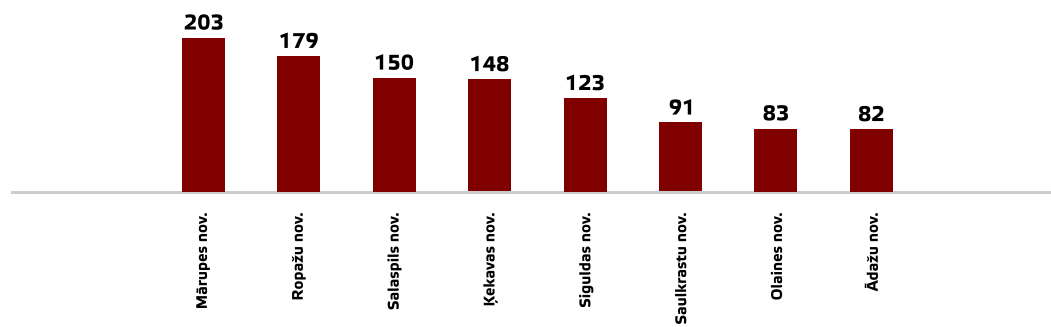
Rīgas apkārtņē esošu viena dzīvokļa māju darījumu skaita sadalījums pēc ēku platības 2023. gadā



Avots: VALSTS ZEMES DIENESTS

Analizējot privātmāju tirgu pēc vidējās dzīvojamās telpu platības, tad platības ziņā lielākās mājas tika pārdotas Mārupes un Ropažu novadā, savukārt vismazākās platības mājas tika pārdotas Ādažu, Olaines un Saulkrastu novadā, kur darījumos ir liels vasarnīcu un dārza māju īpatsvars.

Individuālo dzīvojamo māju ar zemes gabalu darījumu vidējā platība Rīgas apkārtņē 2024. gada 1. pusgadā, 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 40 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