

Privātmāju vērtība pieaug vairāk par 10% jau otro gadu pēc kārtas

Avots: Latio

Privātmāju tirgū 2025. gadā saglabājies stabils darījumu skaits, turpretī kopējā darījumu summa augusi par 12%, sasniedzot 446 miljonus eiro. Turpretī darījumu skaits ar privātās apbūves zemēm krities un vidējā darījumu summa pieaugusi nebūtisku 2% robežās. Nekustamo īpašumu aģentūras "Latio" eksperti lēš: šobrīd pircēji dod priekšroku gatavu privātmāju iegādei, nevis būvniecībai no nulles. Sapnis par mājas būvniecību tiek atlikts ne tikai izmaksu kāpuma, bet arī ierobežotā zemes gabalu piedāvājuma dēļ. Vai šāda tendence saglabāsies ilgstoši, skaidrots "Latio" jaunākajā "Mājokļu pircēju pārliecības indeksā".

"Mājokļu pircēju pārliecības indeksa" dati par februāri:

- **47 dienas** – vidēji tik ilgs laiks bijis nepieciešams, lai pārdotu mājokli par tirgus cenu (48 – janvārī), 47 – decembrī; 47 – novembrī; 49 – oktobrī; 51 – septembrī, 53 – augustā; 55 – jūlijā);
- **20% mājokļu** pārdoti viena mēneša laikā no sludinājuma publicēšanas brīža (20% – janvārī; 19% – decembrī; 19% – novembrī; 18% – oktobrī, 16% – septembrī; 17% – augustā; 16% – jūlijā);
- **17% pārdevēju** ir prasījuši tirgus situācijai nesamērīgi augstu cenu (17% - janvārī; 15% – decembrī; 15% – novembrī; 15% – oktobrī; 15% – septembrī, 16% – augustā; 15% – jūlijā; 15%);
- **2% pircēju** piedāvāja augstāku cenu, nekā norādīts sludinājumā (2% - janvārī; 1% – decembrī; 1% – novembrī; 1% – oktobrī; 1% – septembrī; 2% – augustā; 1% – jūlijā);
- **7% darījumu**** Rīgā notikuši ar mājokļiem jaunbūvēs (7% decembrī; 8% – novembrī; 8% – oktobrī; 8% – septembrī; 11% – augustā; 10% – jūlijā, 11% – jūnijā; 12% – maijā; 14% – aprīlī; 15% – martā).

Februārī īrei pieejamo dzīvokļu skaits Rīgā sasniedza 3210 jeb par 43% vairāk nekā mēnesi iepriekš. Aptuveni 2/3 sastādīja īres dzīvokļu piedāvājums centrā, un tikai nepilni 1200 bija pieejami īrei galvaspilsētas apkaimēs. Savukārt iegādei bija pieejami 3390 dzīvokļi

(+21%), no kuriem aptuveni puse jeb 1775 bija īpašumi jaunbūvēs, bet pārējie – mājokļi sērijveida ēkās Rīgas apkaimēs un pirmskara namos.

Jauno projektu pirmreizējā tirgū vidējās dzīvokļu cenas darījumos Rīgas apkaimēs saglabājušās nemainīgas, sasniedzot 2800 EUR/ m² (+3%), savukārt centrā pieaugušas par nepilniem 7%, iekštelpu platības kvadrāmetram maksājot vidēji 3600 EUR. Nemainīgas cenas fiksētas dzīvokļiem renovētajās ēkās Rīgas centrā, darījumos turoties ap 2600 EUR/ m².

Salīdzinot ar 2025. gada janvāri, par nepilniem 5% samazinājusies vidējā cena iekštelpu platībām jauno projektu otrreizējā tirgū Rīgas apkaimēs. Darījumos vidējā cena par dzīvokli bijusi 2070 EUR/ m². Centrā cena pieaugusi; dzīvokli jaunbūvē otrreizējā tirgū iespējams iegādāties par aptuveni 2900 EUR/ m² (+6%). Savukārt mājokļu piedāvājumā sērijveida ēkās Rīgas apkaimēs izmaiņas nav novērotas – vidējās cenas darījumos sasniedz aptuveni 1100 EUR/ m², bet centra rajonā – 1490 EUR/ m².

Tuvojoties pavasarim, tradicionāli sakustējies arī privātmāju un apbūves zemes segments. Balstoties uz “Latio” februārī publicētā “Mājokļu tirgus pārskata” datiem, pērn kopējā summa darījumos ar privātmājām augusi par 12%, sasniedzot 446 miljonus eiro, bet darījumu skaits saglabājies nemainīgs – pērn noslēgti 5174 privātmāju darījumi (0,4%). Tas liecina gan par biežākiem tā sauktajiem “dārgajiem” darījumiem, gan par vienmērīgu cenu pieaugumu segmentā. Vienlaikus pieprasītākās māju platības joprojām ir no 50 līdz 149 kvadrātmetriem, veidojot 50% no visiem darījumiem. Kopumā lielākā interese saglabājas par mājām ar kopējo platību virs 100 m², taču kārdinošākie īpašumi pircēju acīs aizvien Pierīgas savrupnamu 150-250 m² platībā. Minētie īpašumi sludinājumos ilgi neuzkavējas, pircējs tiek atrasts ātri, ja vien noteikta pareizā cena. Augstāks pieprasījums bijis pēc vienstāvu mājām (56%). Vien desmitā daļa darījumu notiek ar privātmājām, kuru platība pārsniedz 250 m² - par tām populārāki ir nelieli īpašumi līdz 50 m², kas piemēroti viena vai divu cilvēku mājsaimniecībai.

“Domājot par privātmāju, parasti prātā vizualizējam ēku ar vismaz trim guļamistabām, kas ir sava veida Pierīgas standarts. Un, lai gan tas joprojām ir pieprasīts, palielinās arī to cilvēku skaits, kuri ir gatavi pirkt nelielas platības mājiņas ar vienu, maksimums divām guļamistabām. Mūsdienu pircējs novērtē privātumu, ko sniedz māja, nevis dzīvoklis, pat ja platības ziņā abi neatšķiras, turklāt arī mazas platības var padarīt dzīvošanai komfortablas. “Mana māja, mana pils” mentalitāte un vēlme pēc sava zemes pleķīša latvietim saglabājas nemainīga, taču augsto izmaksu apstākļos aug elastība kompromisam – labāk mazs, bet savs jau tagad. Cilvēki grib dzīvot ērti šodien,” skaidro “Latio” tirgus analītiķe Ksenija Ijevleva.

Augstākās īpašumu cenas joprojām novērotas aktīvajā Pierīgā. Privātmāju platībā līdz 100 m², kas celta pēc 2000. gada, pērn varēja iegādāties par vidēji 145 000 EUR, savukārt līdz 200 m² - par 260 000 EUR. Vienlaikus tikai piektā daļa iegādāto privātmāju celtas pēdējo 25 gadu laikā; lielākā daļa noslēgto darījumu bijuši par vecākiem īpašumiem. Vidējā darījumu summa par mājām platībā no 60-160 m², kas celtas līdz 1999. gadam, bijusi 94 000 EUR.

Reģionos situācija atšķiras. Lielākas vidējās darījumu summas par īpašumiem, kas celti līdz 1999. gadam, fiksēti Zemgalē un Kurzemē. Privātmāju 60-150 m² platībā Zemgalē varēja nopirkt par 90 000 EUR, bet Kurzemē par 95 000 EUR. Vidzemē vidējā darījumu summa bijusi vēl zemāka, sasniedzot 85 000 EUR. Savukārt Latgalē piedāvājumu galvenokārt veidoja mazākas platības īpašumi līdz 90 kvadrātmetriem – vidējā darījuma summa par šādu privātmāju bija 65 000 EUR.

Tāpat Pierīgā saglabājies arī lielākais pieprasījums pēc apbūves zemēm, taču piedāvājums saglabājas gana ierobežots: daļu pieprasītāko zemes gabalu, sevišķi Ķekavas un Mārupes novados, iepriekš iegādājušies attīstītāji ar mērķi veidot jaunus privātmāju ciematus. Šajās teritorijās reģistrēts arī visvairāk darījumu. Mārupē pērn noslēgti 202 darījumi (+17%) ar privātās apbūves zemēm, kam seko Ķekavas novads ar 151 (-11%) un Ropažu novads ar 124 darījumiem (-1%). Nedaudz aktīvāks kļuvis arī Jūrmalas tirgus – tur

pagājušajā gadā pārdoti 45 zemes gabali privātai apbūvei, kas ir 15% pieaugums salīdzinājumā ar 2024. gadu.

Reģionos zeme visaktīvāk pirktā Kurzemē, kur noslēgti 18% darījumu (+26% pieaugums pret 2024. gadu) un Zemgalē ar 15% darījumu. Vidēji cena par privātās apbūves zemi darījumos svārstās no 8-35 EUR par kvadrātmetru. Augstākas pārdošanas cenas bijušas Rīgā (22-57 EUR/ m²), Mārupē (22-55 EUR/ m²) un Jūrmalā (23-70 EUR/ m²).

“Ja vēl pirms dažiem gadiem valdība pārliecība, ka būvēt māju pašiem ir lētāk, tad šobrīd situācija ir mainījusies. Daudzos gadījumos finansiāli prognozējamāks un bieži arī izdevīgāks risinājums ir gatavas mājas iegāde. Pēdējo trīs gadu laikā darbaspēka izmaksas būvniecības nozarē ir dubultojušās, kamēr būvmateriālu cenas pēc straujā kāpuma ir šobrīd uzskatāmas par stabilām un 2025. gada otrajā pusgadā ir pat samazinājušās, ja salīdzinām ar Lietuvu un Igauniju. Kopējā būvniecības budžetā tieši darbaspēks rada lielāko izmaksu spiedienu, un tas nozīmē, ka būvēt no nulles bieži vairs nav izdevīgāk,” skaidro “Latio” tirgus analītiķe Ksenija Ijevleva.

Vienlaikus viņa uzsver – ne vienmēr gatava īpašuma iegāde ir universālais risinājums visiem. Zemes iegāde privātai apbūvei joprojām būs pamatota izvēle tiem, kuriem ir svarīga konkrēta lokācija, individuāla plānojuma brīvība, kuri nebaidās no ilgāka būvniecības procesa vai kuri māju gatavi celt savām rokām, kas joprojām daudziem ir personīgās pārliecības, nevis finanšu jautājums.

****Lai iedzīvotāji būtu labāk informēti par aktuālo situāciju nekustamā īpašuma tirgū, “Latio” ik mēnesi publicē “Mājokļu pircēju pārliecības indeksu”, apkopojot sešus visizteiksmīgāk raksturojošos situācijas rādītājus tirgū aizvadītajā mēnesī.***

***** Dati par Zemesgrāmatā reģistrētajiem darījumiem janvārī.***