

Latio

Mājokļu tirgus

PĀRSKATS

2 0 2 5



Tirgus atspoguļo šī brīža makroekonomisko un ģeopolitisko situāciju. Pircēji kļūst drošāki, četrus gadus atliktie pirkumi pakāpeniski

P R I E K Š V Ā R D S



”

Tirgus atspoguļo šī brīža makroekonomisko un ģeopolitisko situāciju. Pircēji kļūst drošāki, četrus gadus atliktie pirkumi pakāpeniski īstenojas un vieš tirgū piesardzīgu optimismu. Pārdevēji gan sagaida augstākas cenas – piedāvājums aizvien ierobežots. Iespējams, mēs kolektīvi gaidām kādu dopingu tirgum – piemēram, ārējo apstākļu uzlabošanos vai uzkrāto pensiju brīvlaišanu pirms vēlēšanām.

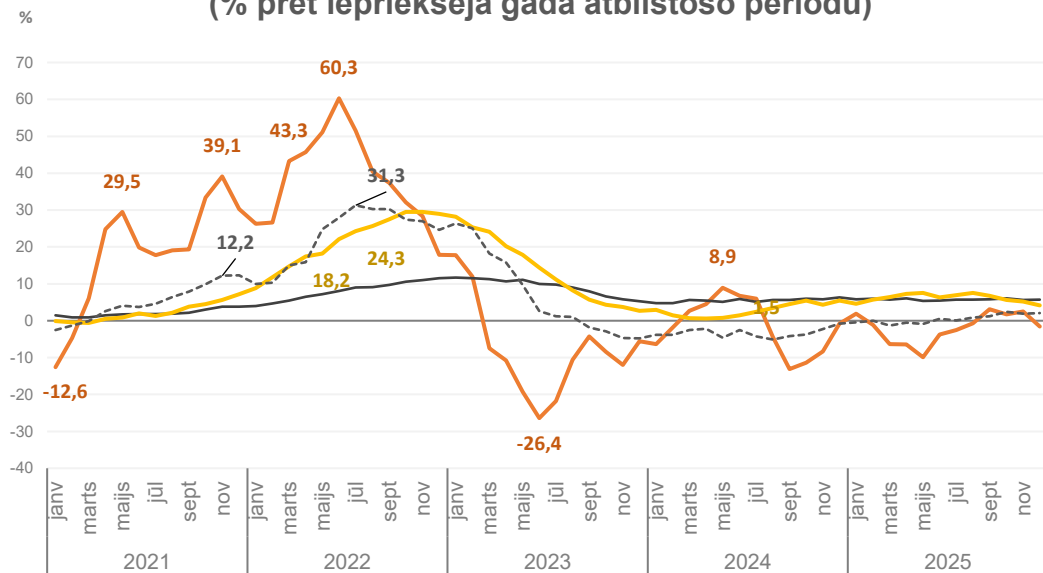
EDGARS ŠĪNS

Latvijas valdes priekšsēdētājs

M A K R O E K O N O M I K A

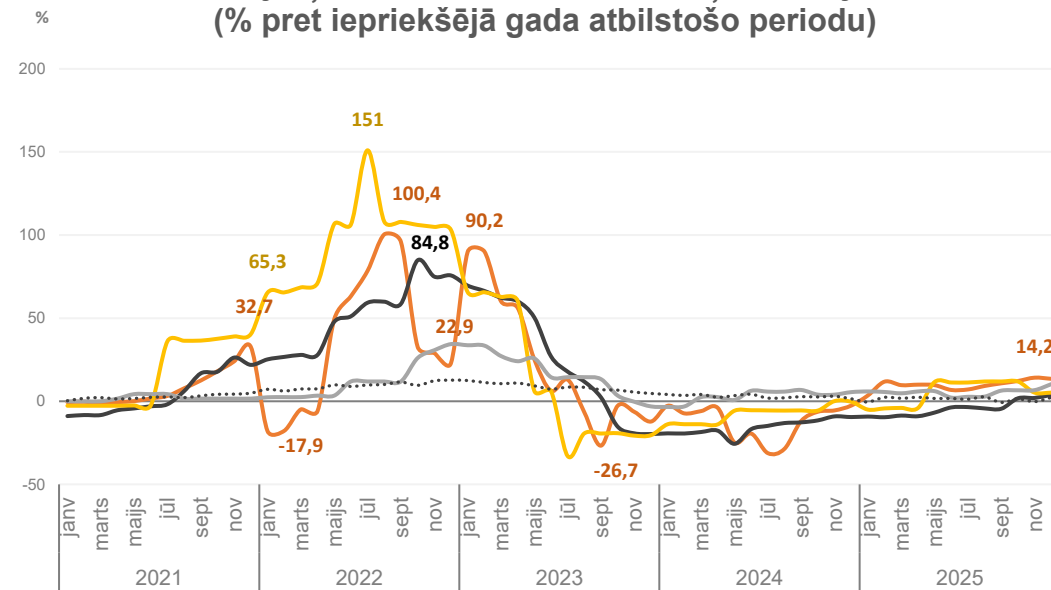
CENAS

Patēriņa cenu izmaiņas Latvijā
(% pret iepriekšējā gada atbilstošo periodu)



- Degviela
- Pakalpojumi
- Pārtika un bezalkoholiskie dzērieni

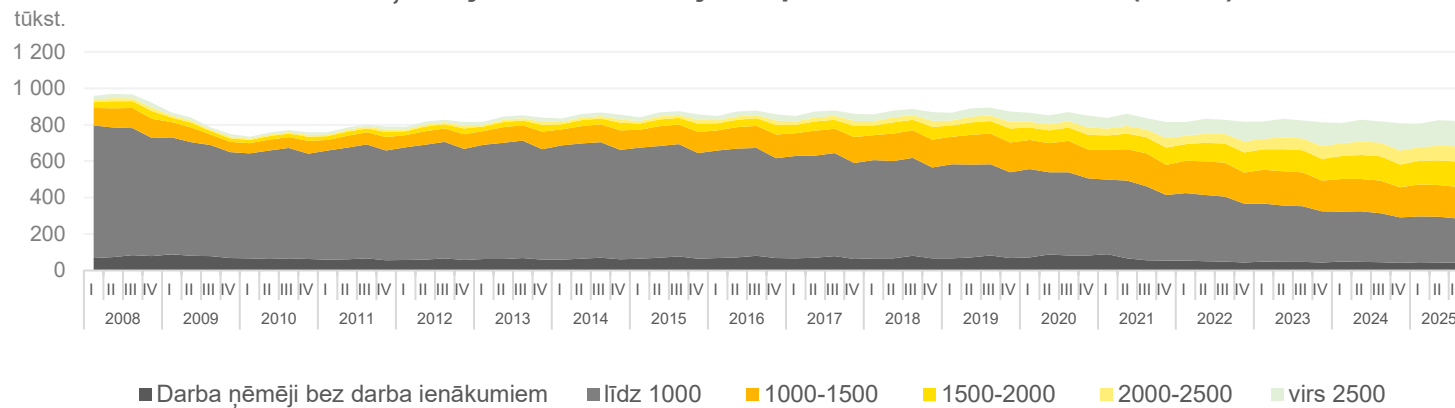
Mājokļa uzturēšanas cenu izmaiņas Latvijā
(% pret iepriekšējā gada atbilstošo periodu)



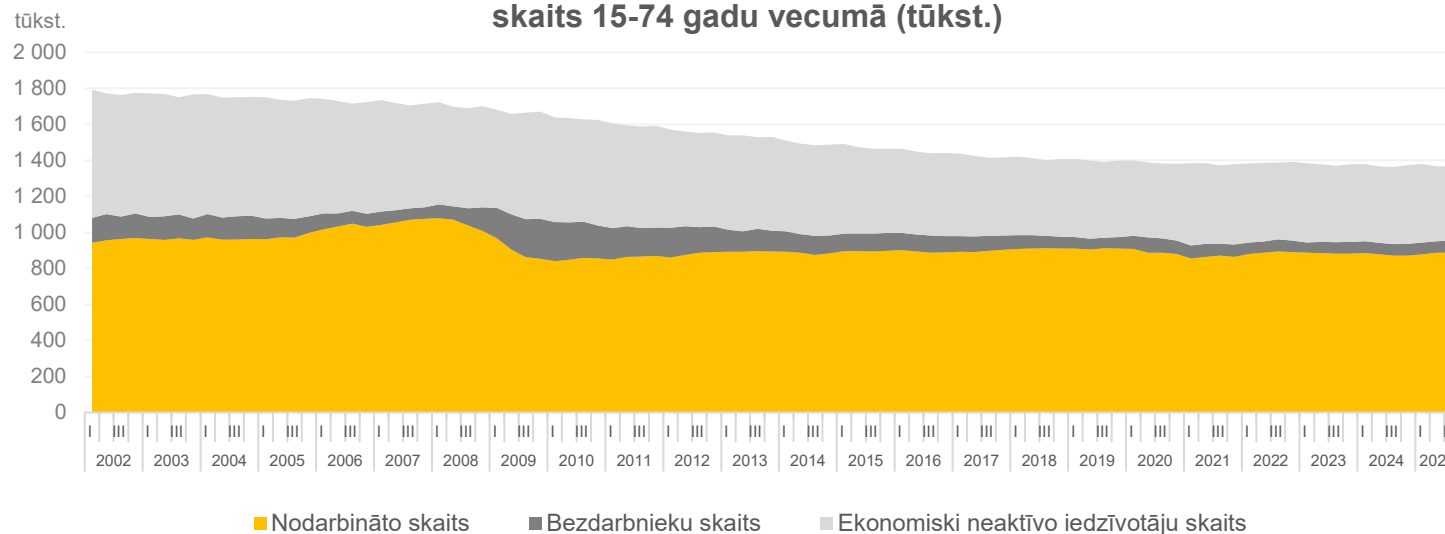
- Elektroenerģija
- Siltumenerģija
- Gāze
- Ūdensapgāde
- Mājokļa iekārta, māsaimniecības ierīces un mājokļa ikdienas uzturēšana

DARBA TIRGUS

Darba ņēmēju skaita sadalījums pēc bruto ienākumiem (tūkst.)



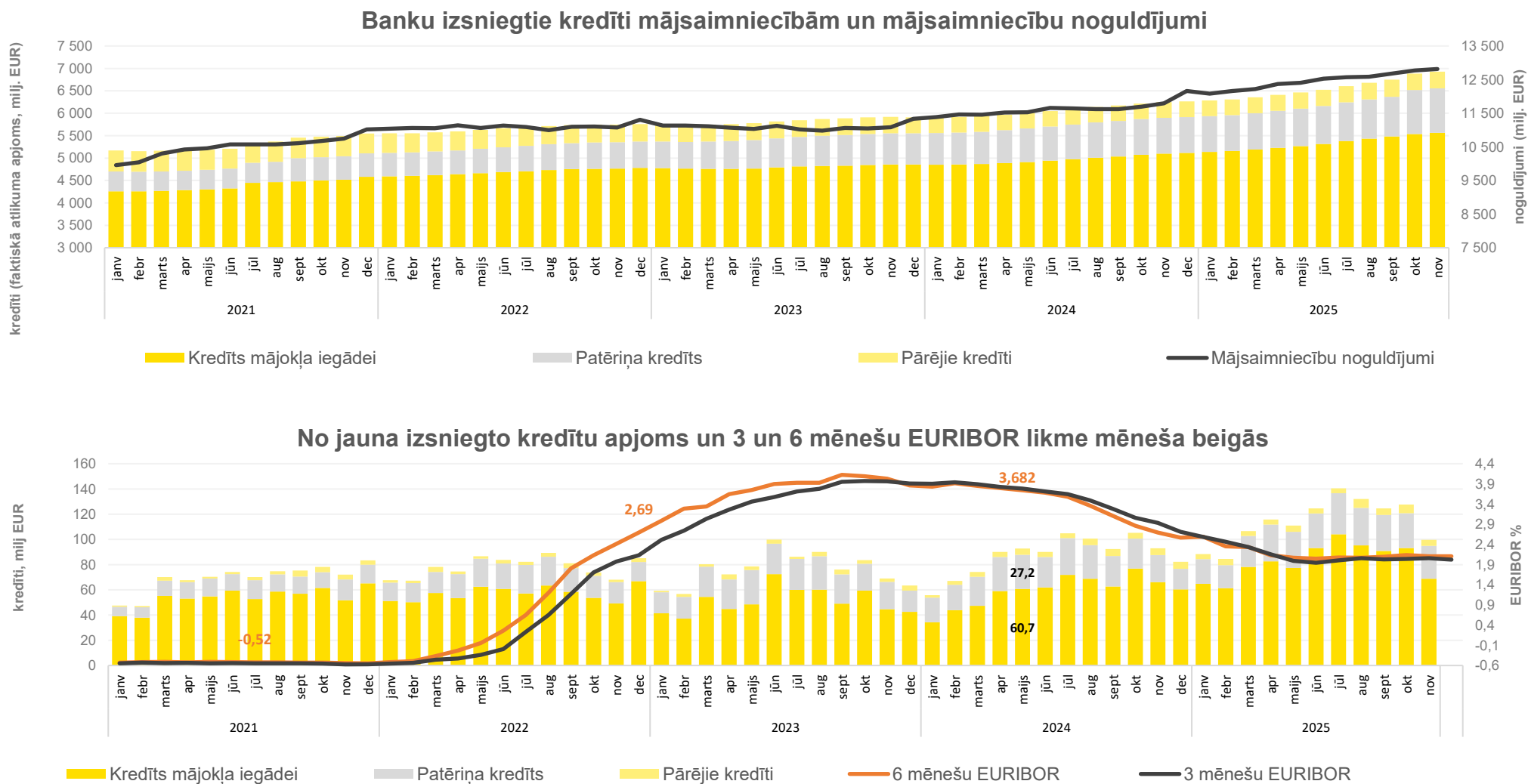
Bezdarbnieku, nodarbināto un ekonomiski neaktīvo iedzīvotāju skaits 15-74 gadu vecumā (tūkst.)



Avots: Centrālā statistikas pārvalde

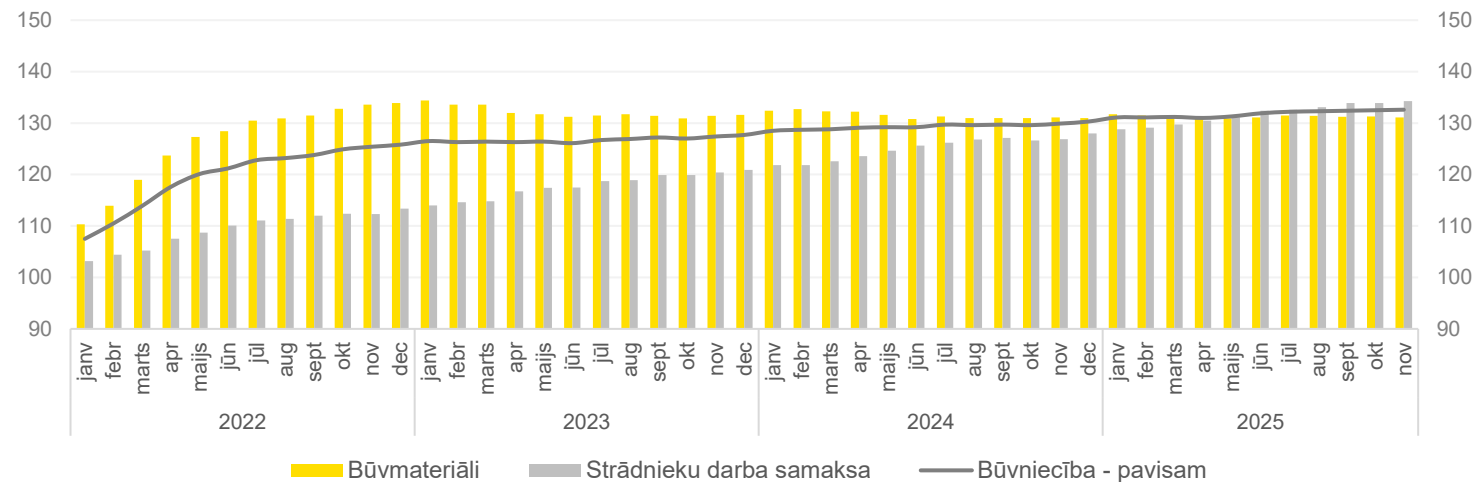


KREDĪTI, NOGULDĪJUMI UN PROCENTU LIKMES

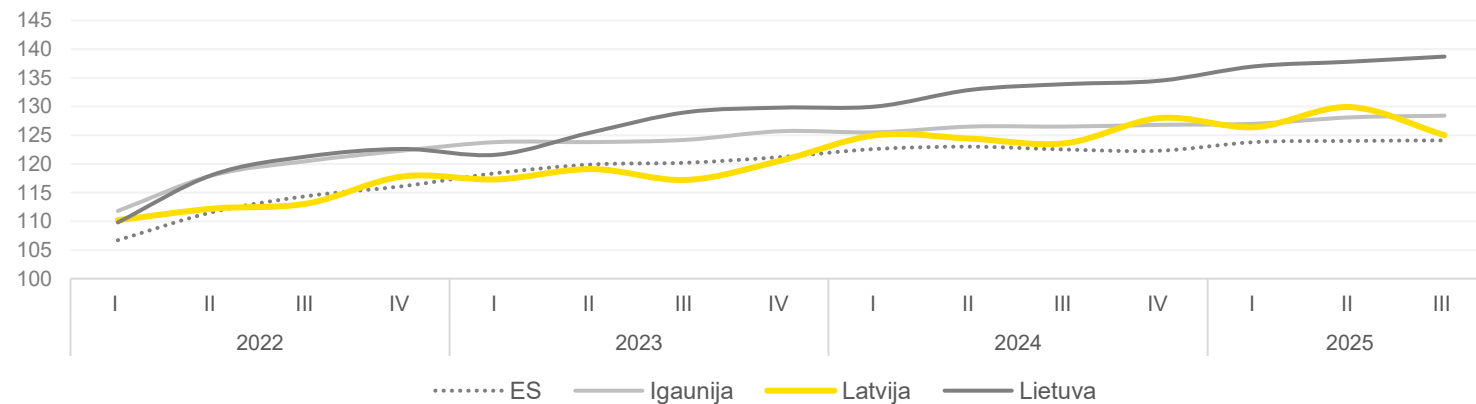


BŪVNICĪBA

Būvniecības izmaksu indeksi pa resursu veidiem (2021=100)



Būvniecības izmaksu indekss jaunu dzīvojamo māju celtniecībai (2021=100)

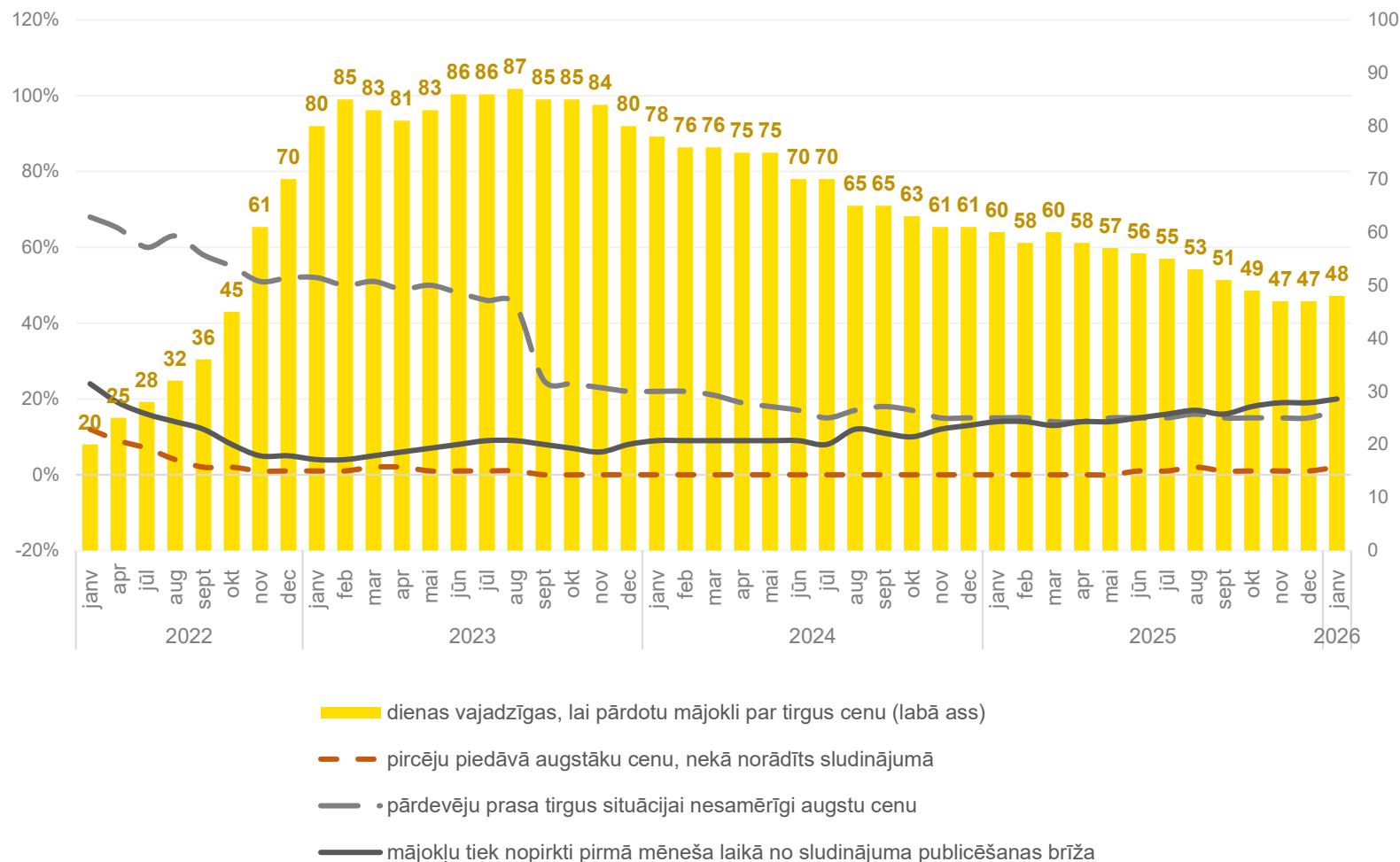


Avots: Centrālā statistikas pārvalde, Eurostat



M Ā J O K Ļ U T I R G U S I N D I K A T O R I
U N T E N D E N C E S

MĀJOKĻU TIRGUS PĀRLIECĪBAS INDEKSS



Avots: Latio

2025. gadā mājoķļu tirgus ir aktivizējies – ir pieaudzis gan darījumu skaits, gan arī mājoķļu kredītu skaits. Var pieņemt, ka arī turpmāk ir gaidāma aizvien lielāka aktivitāte mājoķļu tirgū, jo ir izveidojies t.s. “uzkrātais pieprasījums”. Proti, iedzīvotājiem ir salīdzinoši lielāka finanšu kapacitāte mājoķļa iegādei, pateicoties algu pieaugumam un uzkrājumiem. Taču daļa potenciālo pircēju vēl aizvien nogaida. Īstermiņā šāda piesardzība bremzē tirgus aktivitāti, toties ilgtermiņā var veidoties lielāks pieprasījuma vilnis, tiklīdz finansiālie un ģeopolitiskie apstākļi kļūs labvēlīgāki.

Minēto tendenci apstiprina “Latio” Mājoķļu tirgus pārlicības indekss, kas parāda, ka 2025. gadā ik mēnesi pamazām pieauga gan darījumu skaits, gan pieprasījums, gan arī mājoķļu cenas.

Pircēji un pārdevēji, kuri ilgstoši bija atlikuši lēmumu pieņemšanu pēdējo gadu globālo notikumu iespaidā un to seku radītās nenoteiktības dēļ, pamazām mainīja savu uzvedību un aizvien aktīvāk iesaistās darījumos.

MĀJOKĻU TIRGUS GALVENO RĀDĪTĀJU KOPSAVILKUMS



* Aprēķins veikts, balstoties uz "Latio" darījumu vadītāju sniegtajiem vērtējumiem skalā 1-10, kur 1 - pircēju tirgus, bet 10 - pārdēvēju tirgus

Kopējā darījumu summa eiro*

1,72 milj. G/G ▲ + 21 %

Visu darījumu summu mediāna*

37 000 eiro G/G ▲ + 15 %

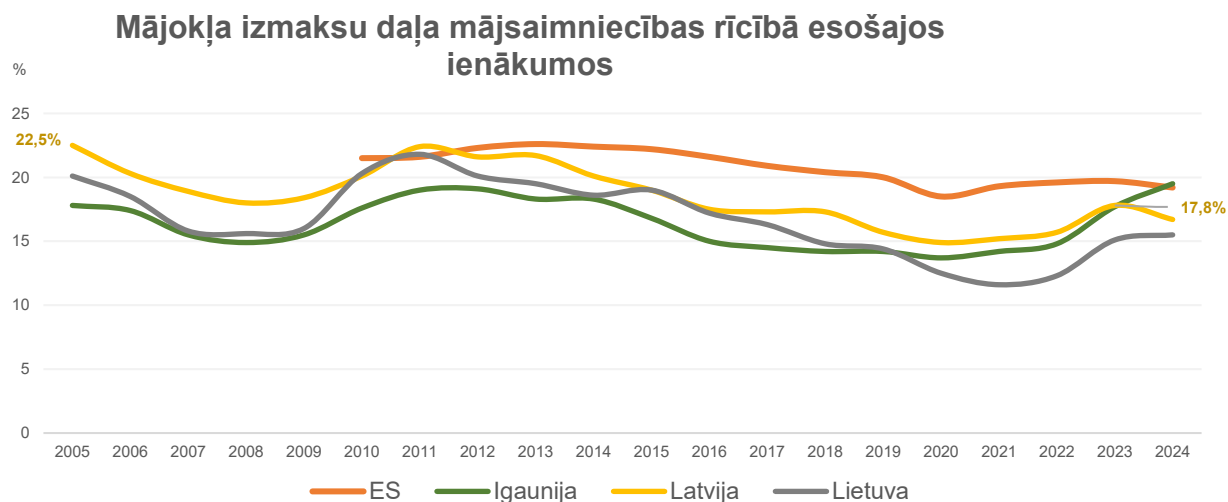
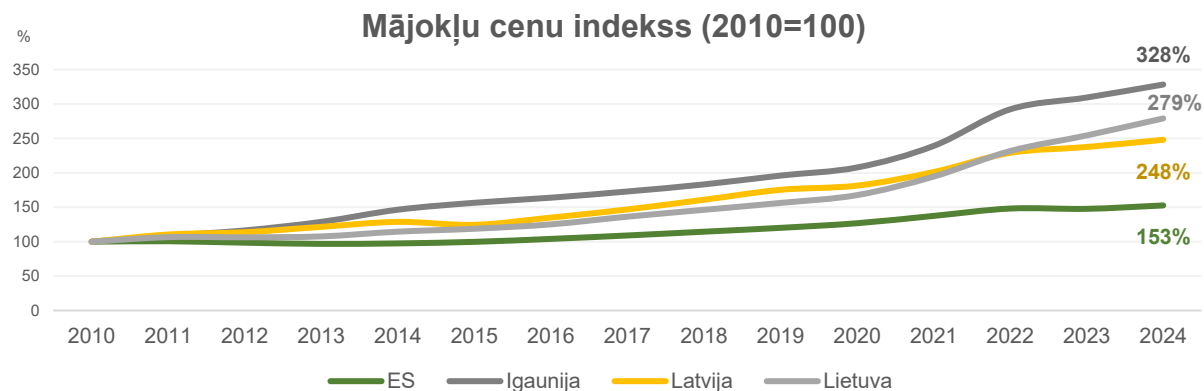
Kopējais darījumu skaits*

~ 28 000 G/G ▲ + 7,5 %

** Visi darījumi ar dzīvokļiem un privātmājām no 2025. gada janvāra līdz decembrim salīdzinājumā ar 2024. gada atbilstošo periodu

Avots: Cenu Banka un Latio

MĀJOKĻU CENAS INDEKSI



Saskaņā ar OECD datiem, pašlaik vidēji vienai Latvijas mājsaimniecībai, lai iegādātos 100 m² mājokli, būtu jāstrādā 9 gadus, visu nopelnīto naudu liekot “zeķē” un neveicot nekādus liekus tēriņus. Turpretī pirms 12 gadiem mājsaimniecībai būtu jāstrādā 9,6 gadi. Pēdējo divu gadu laikā Latvijas iedzīvotāju ienākumi auguši ievērojami straujāk nekā mājokļu cenas. Ņemot vērā tirgus dinamiku, šī labvēlīgā situācija nebūs mūžīga – šobrīd, iespējams, ir pēdējais, salīdzinoši labvēlīgākais, posms tiem, kas plāno iegādāties īpašumu dzīvošanai vai investīcijām.

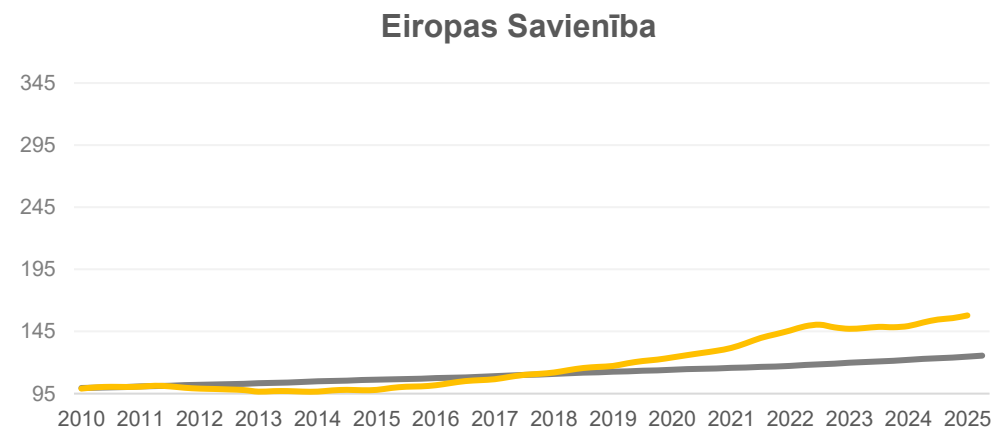
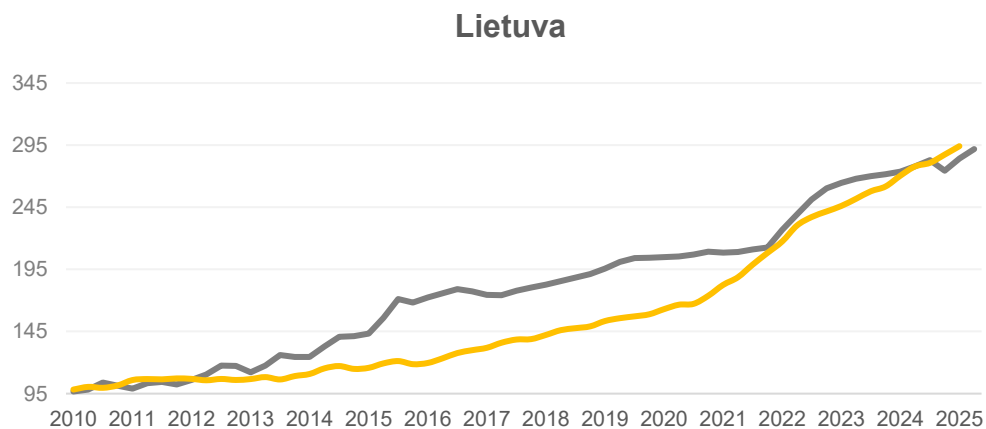
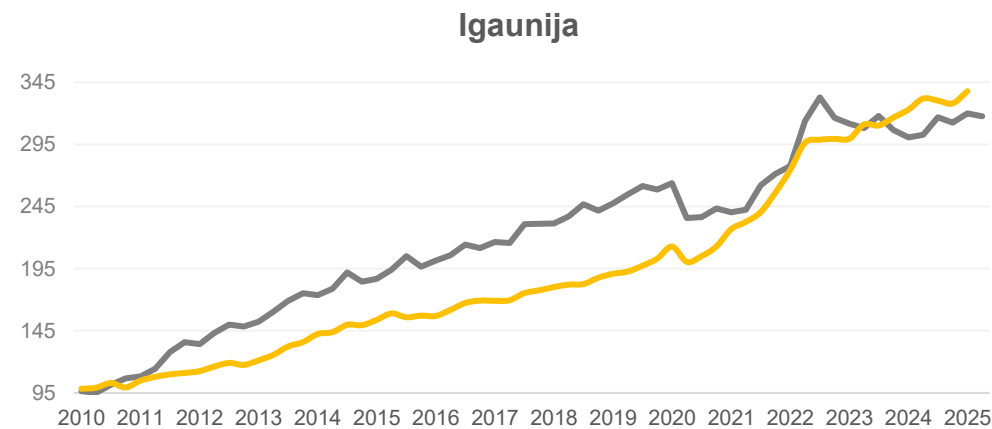
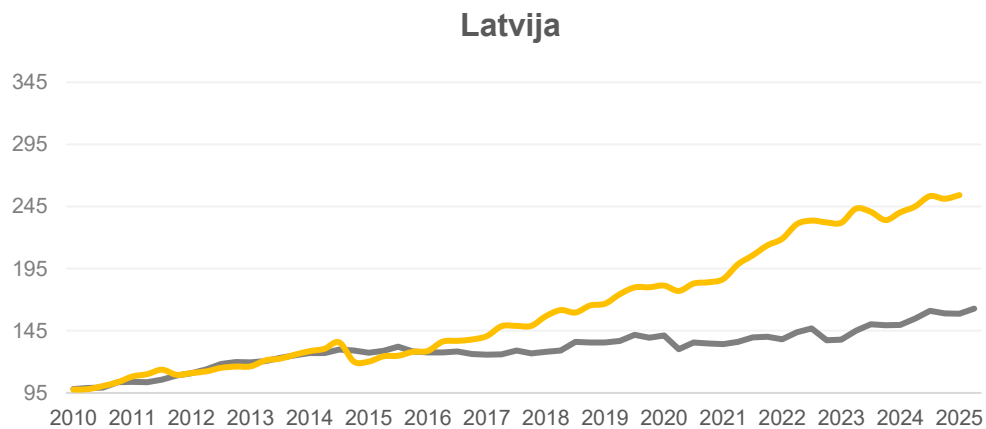
Pētot citas Eiropas valstis, lai iegādātos 100 m² mājokli, Somijā vienai mājsaimniecība būtu jāstrādā 6,6 gadus, Lietuvā – 7,5, bet Igaunijā – 10,3, neveicot liekus tēriņus, piemēram, ceļot, ēst restorānos, apmeklēt koncertus, bet noguldot visu uzkrāto peļņu īpašuma iegādei. Īrijā un Luksemburgā – pat virs 16 gadiem. Pašlaik algu pieaugums pārsniedzis mājokļu cenu kāpuma tempu. Tas ir pozitīvs signāls ne tikai pircējiem, bet arī tirgus stabilitātei kopumā. Tomēr 2025. gada tendences rāda: cenas sāk atkal kāpt, un pieejamības “logs” var nebūt uz palikšanu.

Latvijā pēdējos gados novērots straujš ienākumu kāpums: vidējā bruto alga no 1 462 eiro 2023. gada 1. ceturksnī pieaugusi līdz 1 757 eiro 2025. gada sākumā, pieaugot par +20%. Savukārt divu istabu dzīvokļu vidējā cena jaunajā projektā pirmreizējā tirgū Rīgas apkaimēs 2025. gadā pirmajā ceturksnī bija 2535 EUR/m², kas ir 9% pieaugums salīdzinājumā ar 2023. gada 1. ceturksni. Taču mājokļu cenas šajā laikā augušas daudz mērenāk. Tirgū ir jau manāmas pazīmes, ka turpmāk nekustamo īpašumu cenas varētu augt straujāk, tāpēc iedzīvotāju relatīvā spēja iegādāties īpašumu var kristies.

MĀJOKĻU CENAS UN ĪRES MAKSAS INDEKSI (2010=100)

TENDENCES

12

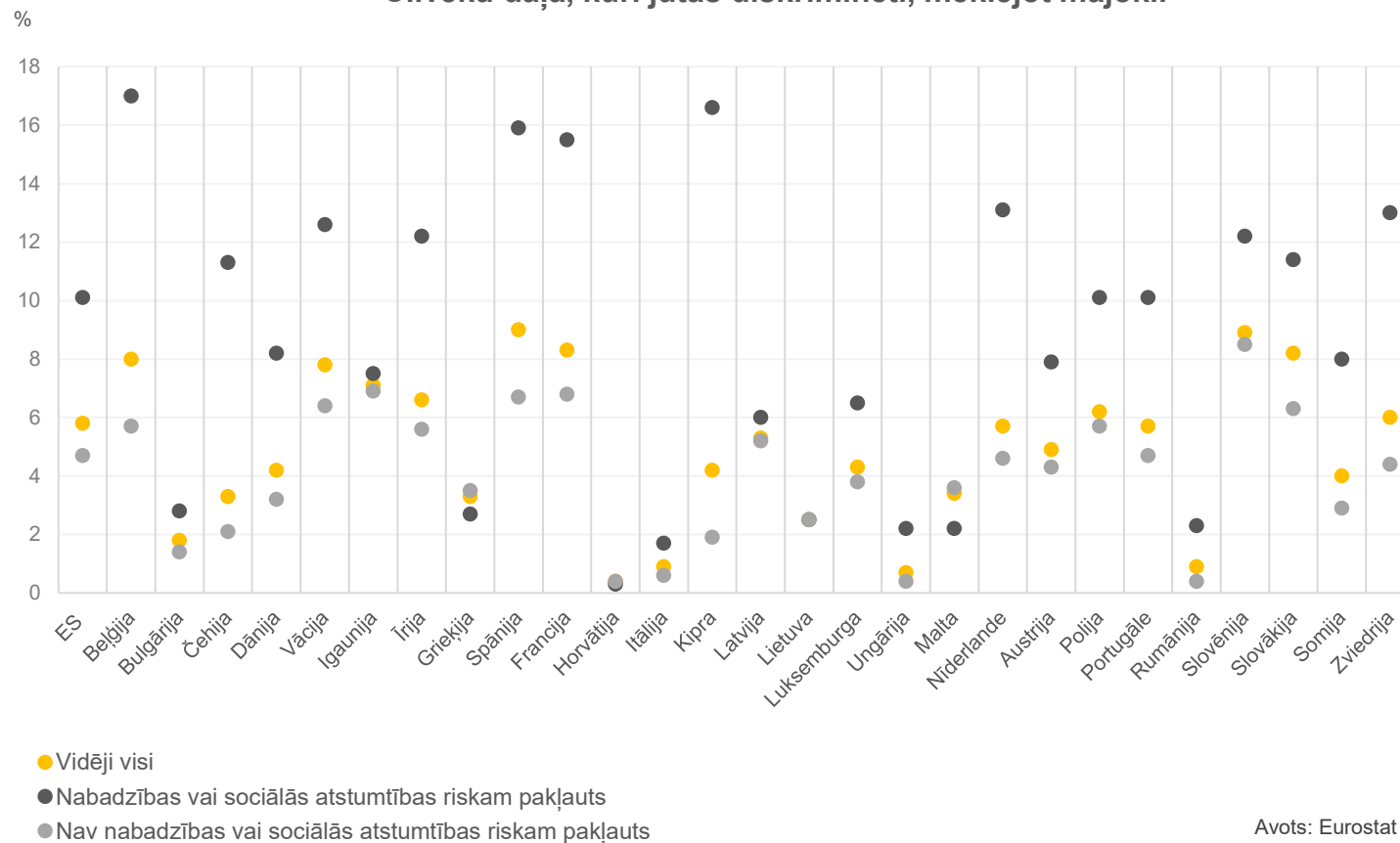


— Īres maksa — Mājokļu cenas

Avots: Eurostat

DISKRIMINĀCIJAS IZJŪTA, MEKLĒJOT MĀJOKLI

Cilvēku daļa, kuri jūtas diskriminēti, meklējot mājokli



Avots: Eurostat

Saskaņā ar jaunākajiem Eurostat datiem, vidēji 5,8% ES iedzīvotāju, kuri pēdējo piecu gadu laikā ir meklējuši mājokli, ir saskārušies ar subjektīvu diskriminācijas sajūtu vismaz vienu reizi. Analizējot datus reģionālā griezumā, vērojamas krāsas atšķirības starp dalībvalstīm: visaugstākais rādītājs fiksēts Spānijā (9%) un Slovēnijā (8,9%), savukārt zemākais - Horvātijā (0,4%) un Ungārijā (0,7%). ES līmenī pastāv korelācija starp ienākumu līmeni un diskriminācijas pieredzi. Personām, kuras ir pakļautas nabadzības vai sociālās atstumtības riskam, diskriminācijas rādītājs ir 10,1%, kas ir divreiz augstāks nekā personām, kuras šis risks neskar.

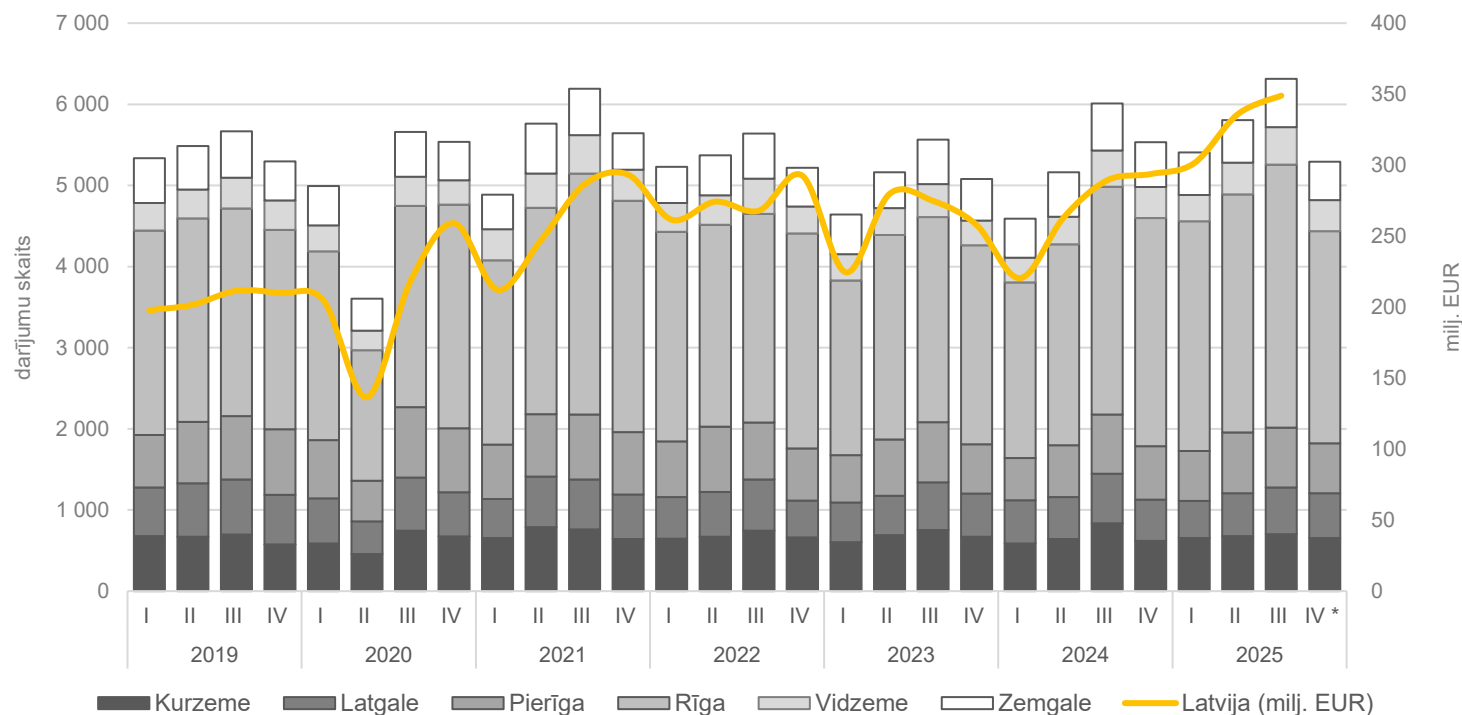
Latvijā šī situācija ir specifiska - Latvija uz vispārējā ES fona izceļas ar neierastu datu viendabīgumu. Starpība starp iedzīvotājiem, kuri ir pakļauti nabadzības riskam, un tiem, kuri nav, ir viena no mazākajām ES, tas ir, tikai 0,8 procentpunkti (attiecīgi 6% pret 5,2%). Tas norāda uz to, ka Latvijā sociāli ekonomiskais stāvoklis nav noteicošais faktors mājokļu meklētāju subjektīvajā diskriminācijas uztverē.

Šādu Latvijas pozīciju var skaidrot ar vairākiem faktoriem. Iespējams, datu ieguves metodoloģija, kas balstās uz respondentu pašvērtējumu, atspoguļo reģionālās uztveres īpatnības un augstāku tolerances sliekšni pret tirgus nepilnībām. Latvijas salīdzinoši zemā tirgus aktivitāte un mazāka mājokļu meklētāju konkurence var mazināt berzi starp izīrētājiem un potenciālajiem īrniekiem. Tāpat nelielā plaisa starp ienākumu grupām var liecināt arī par samērā vienmērīgu izīrētāju attieksmi pret dažādiem klientu segmentiem, kur noteicošie faktori nav tieši saistīti ar sociālās atstumtības riskiem.

M Ā J O K Ļ U T I R G U S

DZĪVOKĻU TIRGUS LATVIJĀ

Kopējais reģistrētais darījumu skaits un darījumu summa



* Dati tiks precizēti pēc vairāku darījumu reģistrācijas Zemesgrāmatā turpmākajā periodā

Avots: Cenu Banka un Latio

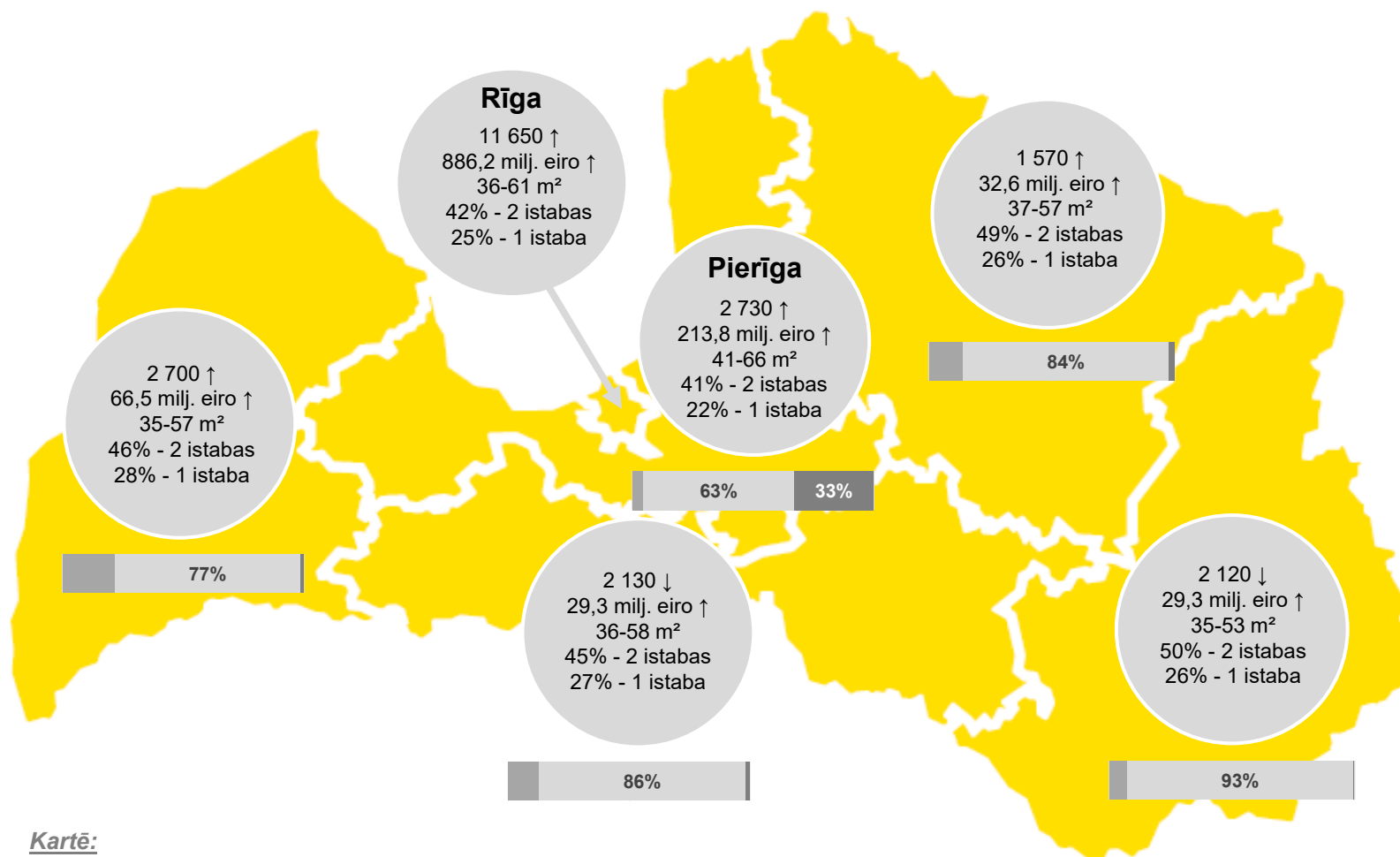
2025. gada pirmajā pusē dzīvokļu darījumu summa turpinājusi 2024. gadā aizsākto pieaugumu, sasniedzot iepriekš vēl nepieredzētu līmeni. Pavasara mēnešos kopējā darījumu summa pārsniedza 300 miljonu eiro atzīmi.

Salīdzinot ar iepriekšējiem gadiem, ievērojami augstāks ir arī kopējais reģistrētais darījumu skaits Latvijā. Lai gan noticis mazāk darījumu nekā 2024. gada vasarā un rudenī, reģistrētais skaits pārspēj attiecīgo periodu pēdējo divu gadu laikā. Tas liecina par iedzīvotāju ekonomiskā noskaņojuma un pirk spējas uzlabošanos. 2022. gada pirmajos 2 ceturkšņos gan reģistrēts līdzvērtīgs darījumu kopskaits, taču darījumu kopsomma bija vien ap 275 miljoniem. Tas norāda uz iespējamu dārgāku dzīvokļu īpatsvara un cenu kāpumu, kā arī iedzīvotāju un investoru pārlicības pieaugumu.

Nemainīgi, vislielākais darījumu skaits, ap 45 – 50%, reģistrēts Rīgā. Tālāk seko Pierīga, Kurzeme, Latgale, Zemgale un Vidzeme ar vismazāko darījumu skaitu.

Kopumā dati par darījumiem ar dzīvokļiem uzrāda, ka aktivitāte atgriežas tādā līmenī, kāds bija vērojams pirms pandēmijas un Krievijas-Ukrainas kara sākuma.

DZĪVOKĻU TIRGUS LATVIJĀ

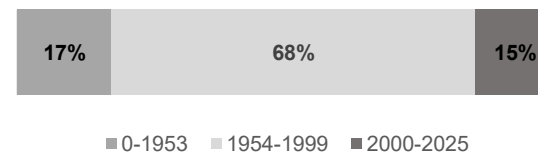


Kartē:

Darījumu skaits un izmaiņas reģionā
 Kopējā darījumu summa un izmaiņas
 Pieprasītākās platības
 Darījumu skaits ar 1 un 2 istabu dzīvokļiem
 Darījumu skaits atkarībā no ēkas celšanas gada

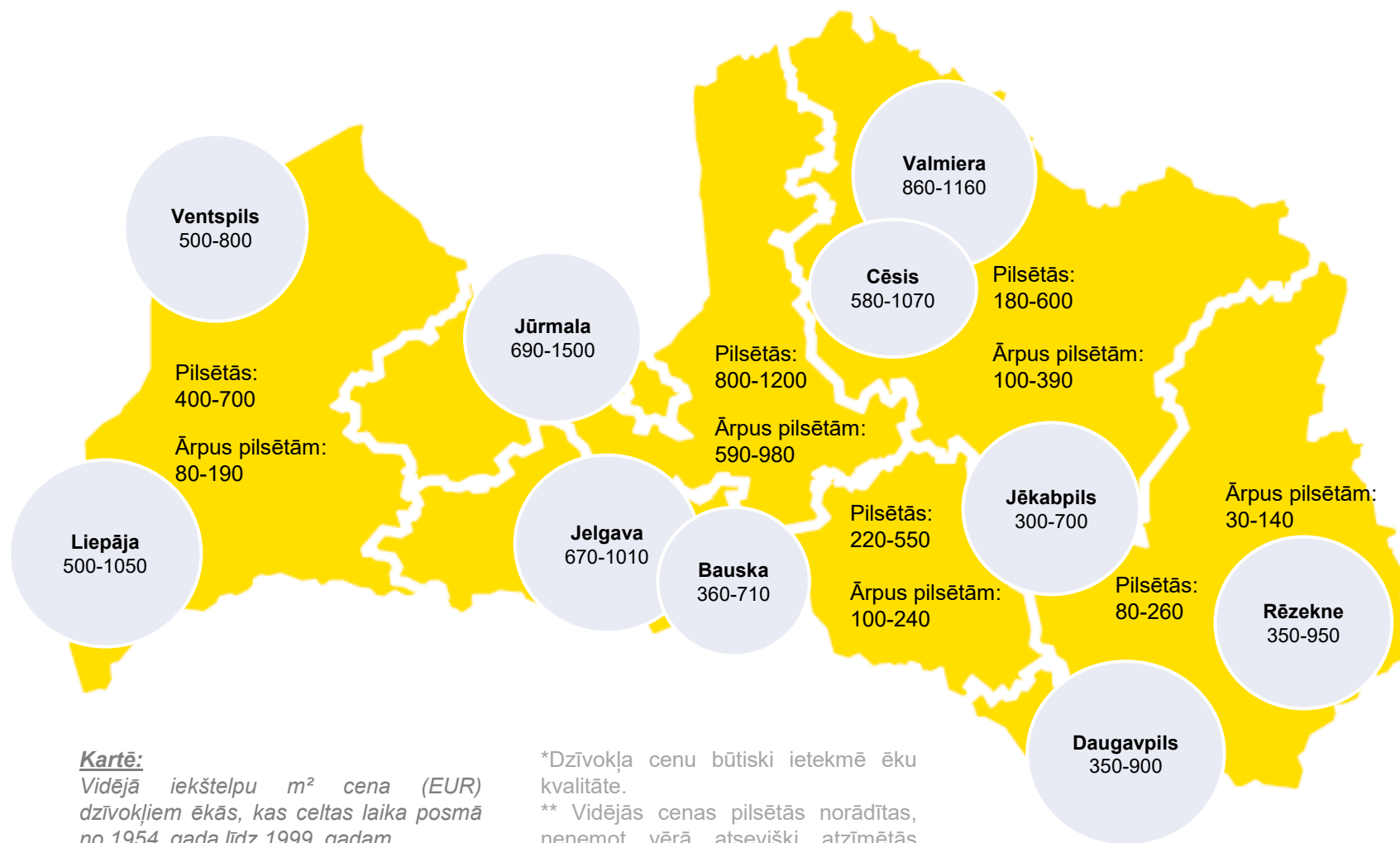
Darījumu skaits	~ 22 900 ↑
Darījumu skaits ar 1 istabas dzīvokļiem	25%
Darījumu skaits ar 2 istabu dzīvokļiem	44%
Darījumu skaits ar 3 istabu dzīvokļiem	24%
Kopējā darījumu summa	1,28 mljrd. eiro ↑
Vidējā platība (mediāna)	50,5 m² ↑ (47 m²)

Darījumu skaits atkarībā no ēkas celšanas gada



Visi dati un izmaiņas aprēķināti, salīdzinot datus par periodu no 2025. gada janvāra līdz decembrim ar 2024. gada attiecīgo periodu.

DZĪVOKĻU TIRGUS LATVIJĀ – SĒRIJAS



Kartē:

Vidējā iekštelpu m² cena (EUR) dzīvokļiem ēkās, kas celtas laika posmā no 1954. gada līdz 1999. gadam.

*Dzīvokļa cenu būtiski ietekmē ēku kvalitāte.

** Vidējās cenas pilsētās norādītas, neņemot vērā atsevišķi atzīmētās pilsētas (piemēram, Kurzemes pilsētu vidējā cena ir aprēķināta bez Liepājas un Ventspils dzīvokļu cenām), Pierīgas pilsētas bez Jūrmalas utt.

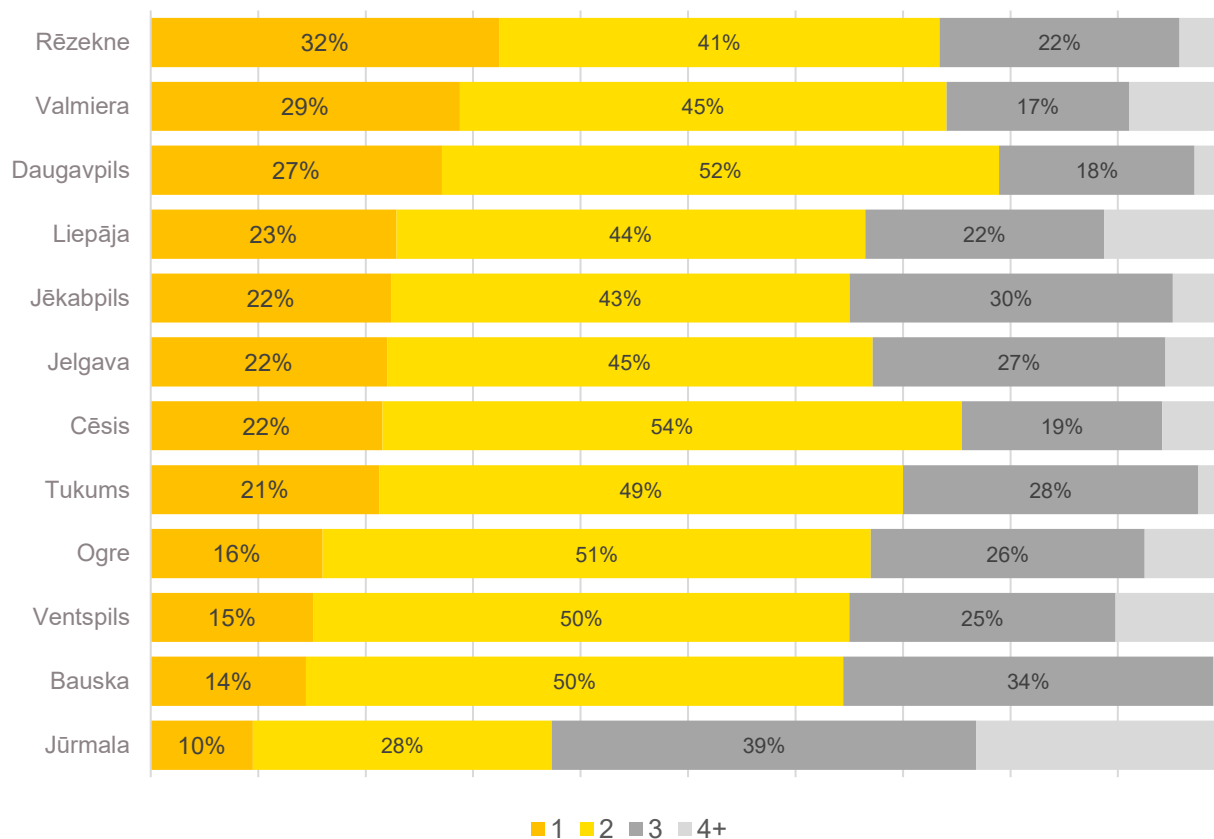
Vidējā divu istabu dzīvokļu cena ēkās, kas celtas 1954.-1999.g. (EUR)

Reģions	Pilsētās	Ārpus pilsētām
Aktīvā Pierīga	59 000	41 000
Pārējā Pierīga	45 000	35 000
Zemgale	24 000	15 000
Kurzeme	33 900	9 000
Vidzeme	30 000	13 500
Latgale	13 000	6 300

Avots: Cenu Banka un Latio

PĀRDOŠANAS SLUDINĀJUMI REĢIONOS

Pārdošanas sludinājumu skaits atkarībā no istabu skaita



Avots: Cenu Banka un Latio

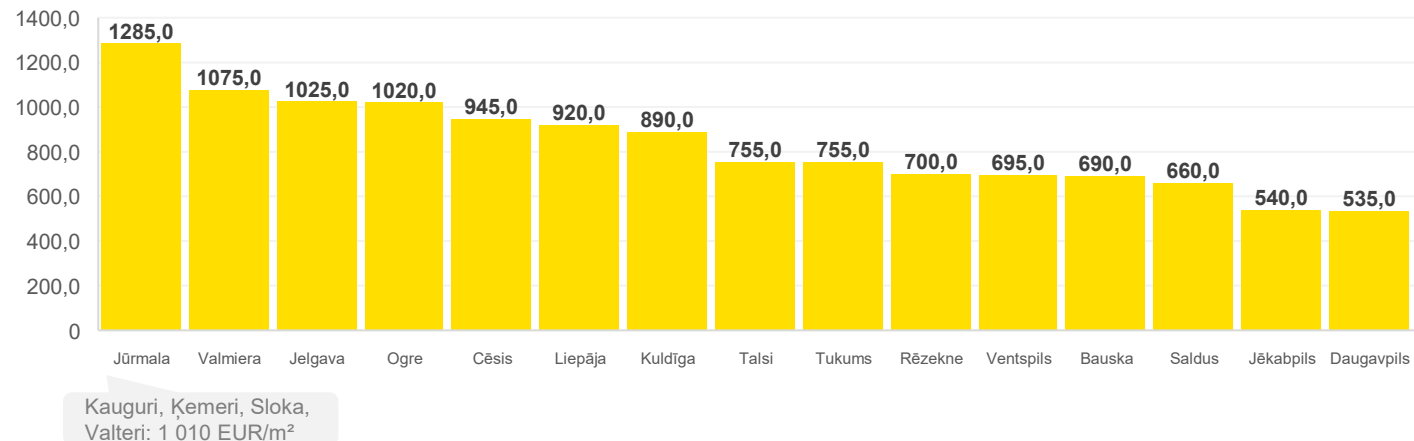
2025. gadā samazinājumu piedzīvoja dzīvokļu pārdošanas sludinājumu skaits Rīgā. Pēc rekordaugsta pārdošanai pieejamo dzīvokļu skaita 2024. gadā, kad tika sasniegta pat 4700 līdz 5500 dzīvokļu atzīme, šogad šis skaits ir ievērojami samazinājies līdz 3500 līdz 4000 pārdošanas sludinājumiem. Maksimālais piedāvājuma apjoms reģistrēts šī gada martā, pēc kura sekoja pakāpenisks kritums. Latvijā kopumā vispopulārākie un visvairāk pārdotie ir 2 istabu dzīvokļi, kas nemainīgi veido 45 – 60% no sludinājumiem visās Latvijas pilsētās, izņemot Jūrmalu un Rīgu, kur lielāku proporciju sastāda arī 3 istabu dzīvokļi.

Skatoties uz īres sludinājumu skaitu, lielas izmaiņas salīdzinājumā ar iepriekšējiem gadiem nav novērotas. Īrei pieejamo dzīvokļu skaits Rīgā gada pirmajā pusē turējies 2250 – 2750 dzīvokļu vienību robežās. Tas nemainīgi rāda lejupejošu tendenci pirmajos mēnešos, bet parasti, iestājoties rudens sezonai un gaidot Rīgā jaunos studentus un darbiniekus, atkal pieaug. Šāda dinamika paredzama arī šogad.

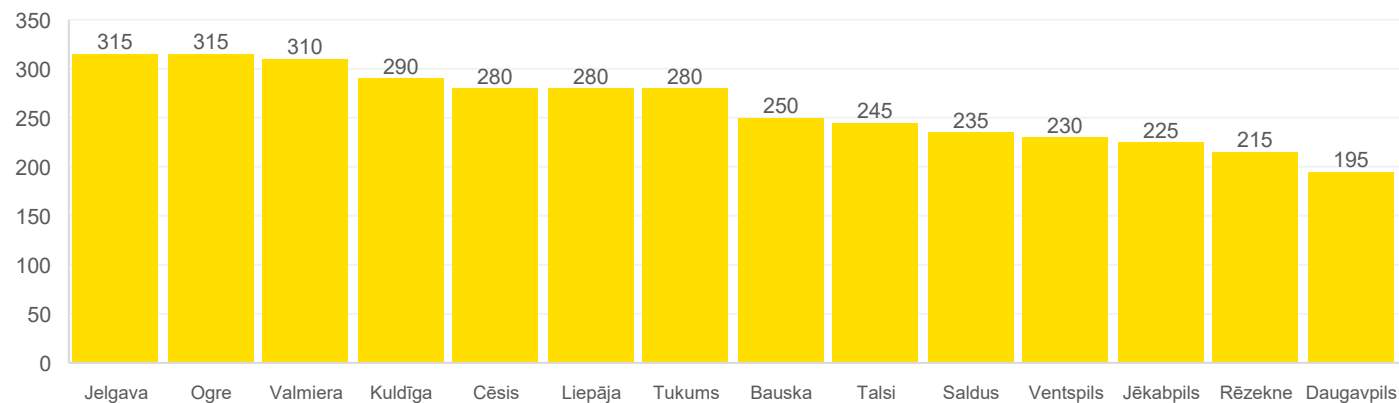
Analizējot vidējās dzīvokļu kvadrātmetra pārdošanas cenas reģionu pilsētās, atspoguļojas plašs cenu diapazons. Kvadrātmetra cena Latgalē divistabu sērijveida dzīvoklim ir vien 500 – 700 EUR, kamēr citviet ap 800 – 1000 EUR. Jūrmalā tiek sasniegta 1400 EUR atzīme un atsevišķos rajonos pat 1700 EUR/m².

PĀRDOŠANAS UN ILGERMIŅA ĪRES SLUDINĀJUMI – CENAS REĢIONOS

Sērijveida divstābu dzīvokļu cenas sludinājumos (EUR/m²)

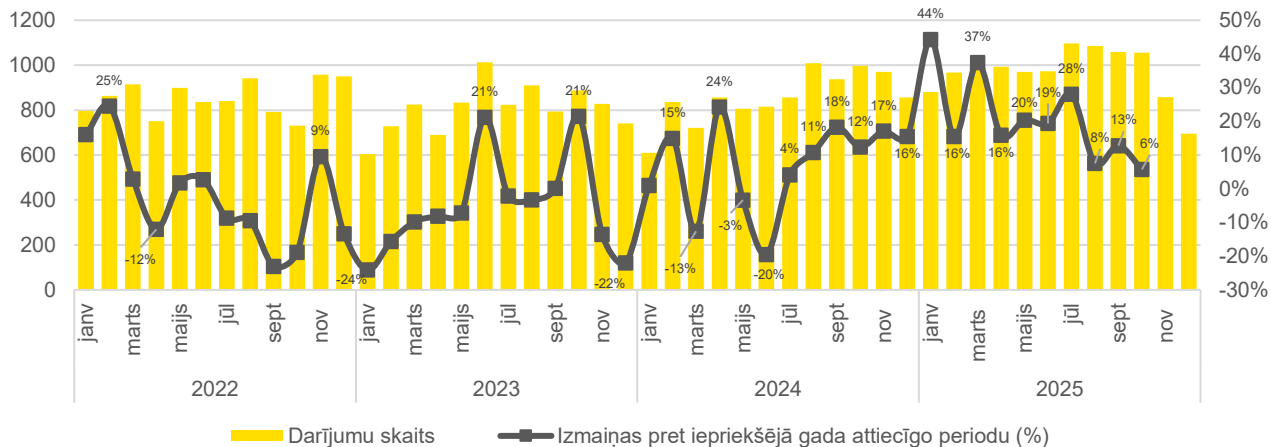


Sērijveida divstābu dzīvokļu īres sludinājumu cenas (EUR/mēn.)

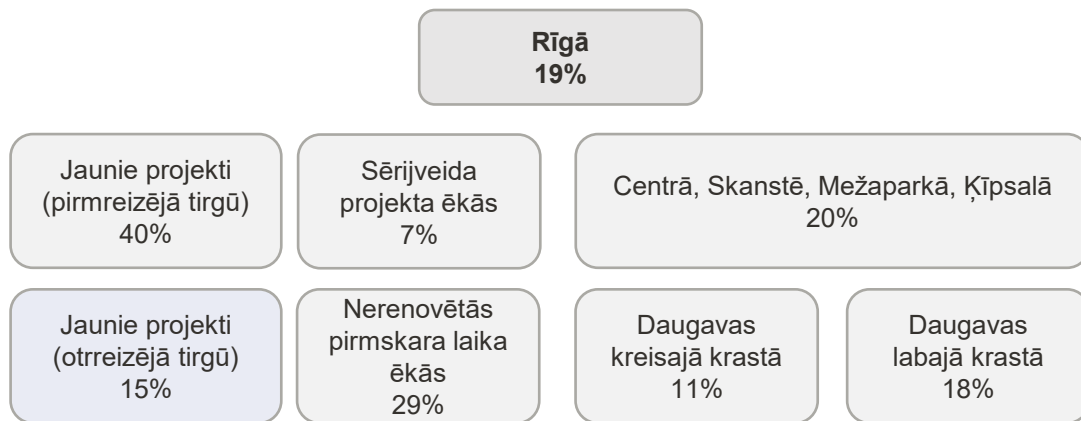


DARĪJUMU SKAITS – DZĪVOKĻI RĪGĀ

Darījumu skaits un tā izmaiņas pa mēnešiem



Darījumu skaita izmaiņas**



* 2025. gada novembra un decembra dati ir pieejami daļēji

** Salīdzināti 2025. gada janvāra-novembra dati pret 2024. gada atbilstošā perioda datiem

Galvaspilsētā 2025. gadā novērots darījumu aktivitātes pieaugums, salīdzinot gan ar 2024. gada sākumu, gan ar ziemas un pavasara mēnešiem iepriekšējos gados. Ievērojami vairāk darījumu noticis tieši vasaras un rudens mēnešos, kas varētu būt skaidrojams ar pozitīvo efektu, ko radīja pakāpeniska Eiropas Centrālās bankas un Euribor procentu likmju samazināšana. 2025. gada sākumā šīs likmes atradās jau zem 3% atzīmes, iespējams, kļūstot par vienu no galvenajiem faktoriem, kas stimulēja darījumu aktivitāti.

Kopumā darījumu skaits jau kopš 2025. gada sākuma saglabājas 900 – 1100 darījumu robežās, kas vidēji ir augstākais rādītājs pēdējo gadu laikā. Salīdzinājumā ar iepriekšējo gadu, darījumu skaits Rīgā pieaudzis par 19%. Analizējot sadalījumu pa mājokļu tipiem, vislielākais darījumu aktivitātes pieaugums vērojams jaunajos projektos pirmreizējā tirgū, kas norāda uz iedzīvotāju pieaugošu interesi iegādāties jaunus un energoefektīvus dzīvokļus teju uzreiz pēc to nodošanas ekspluatācijā. Skatoties uz darījumu aktivitāti Rīgā pēc rajonu sadalījuma, pieprasījums pieaudzis visos rajonos, taču aktīvāk Daugavas labajā krastā un galvaspilsētas elitārākajās apkaimēs, iespējams, aktīvākas būvniecības dēļ tieši šajās vietās.

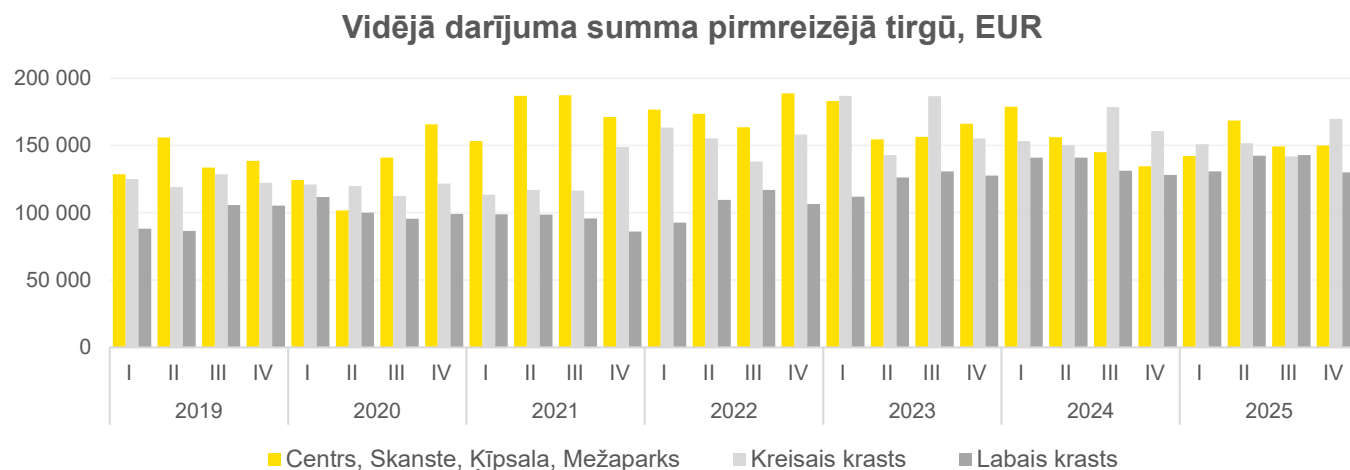
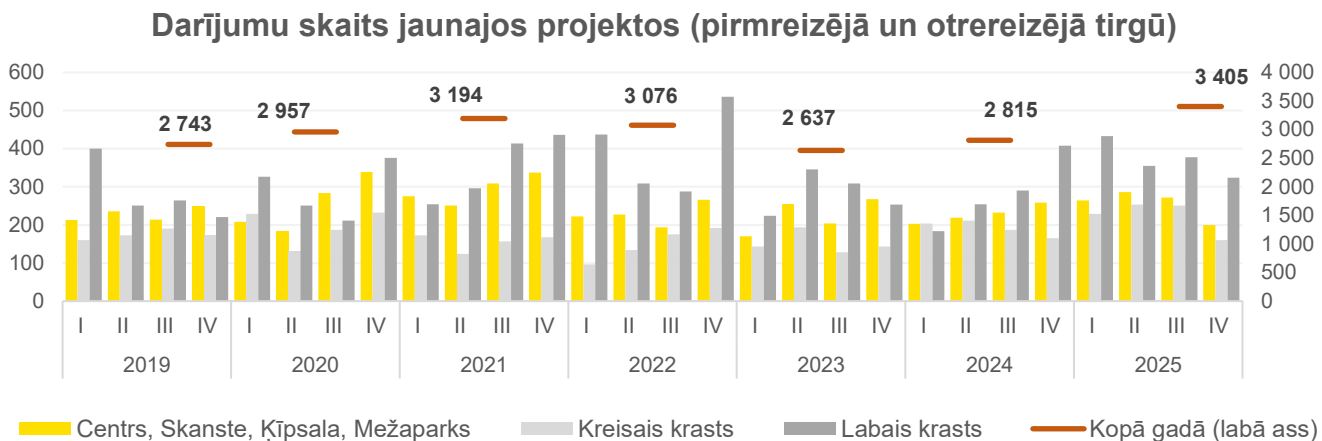
DZĪVOKĻU DARĪJUMI SĒRIJVEIDA PROJEKTOS – RĪGAS APKAIMES



	KREISAIS KRASTS	LABAIS KRASTS
	1 995 (+5%)	3 660 (+1%)
	Darījumu skaits	
	Darījumu skaits atkarībā no istabu skaita:	
	24%	27%
	46%	43%
	24%	23%
	95,2 milj. EUR (+15%)	170,5 milj. EUR (+19%)
	36-55 m²	35-56 m²
	47,5 m² ↓	45,9 m² ↑
	Imanta (27%) – 1 090 EUR/m ² (↑5%)	Purvciems (21%) – 1 100 EUR/m ² (↑6%)
	Ziepniekkalns (16%) – 1 105 EUR/m ² (↑3%)	Ķengarags (18%) – 965 EUR/m ² (↑2%)
	Iļģuciems (15%) – 965 EUR/m ² (↑3%)	Pļavnieki (14%) – 1 095 EUR/m ² (↑6%)
	Lietuviešu projekts (23%) – 1 005 EUR/m ² (↑5%)	602. sērija (19%) – 1 080 EUR/m ² (↑4%)
	602. sērija (19%) – 1 080 EUR/m ² (↑4%)	Hruščova laika projekts (11%) – 1 000 EUR/m ² (↑3%)
	Hruščova laika projekts (13%) – 1 085 EUR/m ² (↑4%)	Lietuviešu projekts (11%) – 985 EUR/m ² (↑3%)
	1 070 EUR/m² (↑4%)	1 060 EUR/m² (↑5%)

Visi dati un izmaiņas aprēķināti, salīdzinot datus par periodu no 2025. g. janvāra līdz decembrim ar 2024. gada attiecīgo periodu. Dati norādīti par 2025. gada decembra pieejamiem datiem.

DARĪJUMI JAUNAJOS PROJEKTOS



Visvairāk noslēgto darījumu pirmreizējā tirgū 2025. gadā notika šādos projektos (*norādīts darījumu skaits un vidējā cena iekštelpu platībai*):

Rīgas centrā, Skanstē, Mežaparkā un Ķīpsalā:

- Moho Garden (58; 3480 EUR/m²)
- Ģertrūdes kvartāls (36; 2480 EUR/m²)
- Grīziņa Nams (32; 1700 EUR/m²)
- Place 4 (29; 3480 EUR/m²)
- Valdemāra 17A (26; 2400 EUR/m²)
- Merks Viesturdārzs (25; 3640 EUR/m²)
- Moho Park (25; 3170 EUR/m² EUR/m²)

Daugavas labajā krastā:

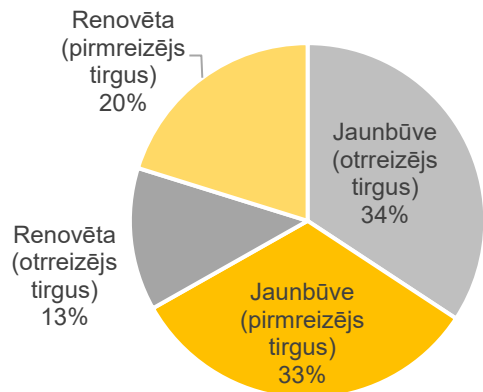
- Deglava Gleznotāju rezidence (133; 2280 EUR/m²)
- Ropažu 16 (95; 2890 EUR/m²)
- Ezera SOLO (51; 1360 EUR/m²)
- Dreiliņu priedes (50; 2680 EUR/m²)
- Silvas nami (42; 2610 EUR/m²)
- Nīcgales spāres (45; 2510 EUR/m²)
- Blūmendāles mājas (42; 2410 EUR/m²)
- Maskavas 146A (39; 1610 EUR/m²)
- Gatves Lofti (38; 2050 EUR/m²)
- Ezerjugla (32; 2550 EUR/m²)

Daugavas kreisajā krastā:

- Mārpagalmi (125; 2750 EUR/m²)
- Grafičs (46; 2700 EUR/m²)
- Annenhof Mājas (37; 3070 EUR/m²)
- Lucavsala by Merks mājas (36; 2690 EUR/m²)
- Merks Magnolijas (25; 2700 EUR/m²)
- Parka kvartāls (22; 2580 EUR/m²)
- Lielirbes 9A (22; 2460 EUR/m²)
- Tekstīliana (19; 2990 EUR/m²)
- Mimosa (17; 2840 EUR/m²)
- Raņķa d. 31 (15; 1670 EUR/m²)

DARĪJUMI UN CENAS JAUNAJOS PROJEKTOS

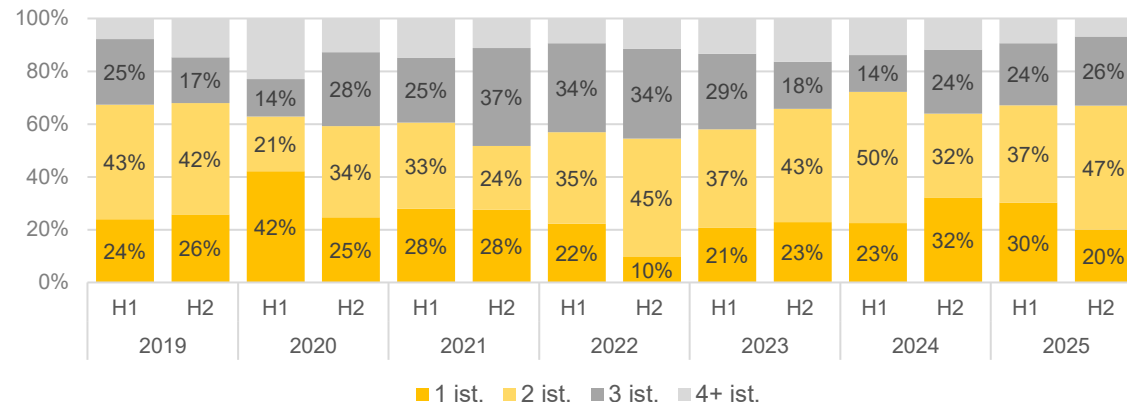
Darījumu skaits jaunajos projektos



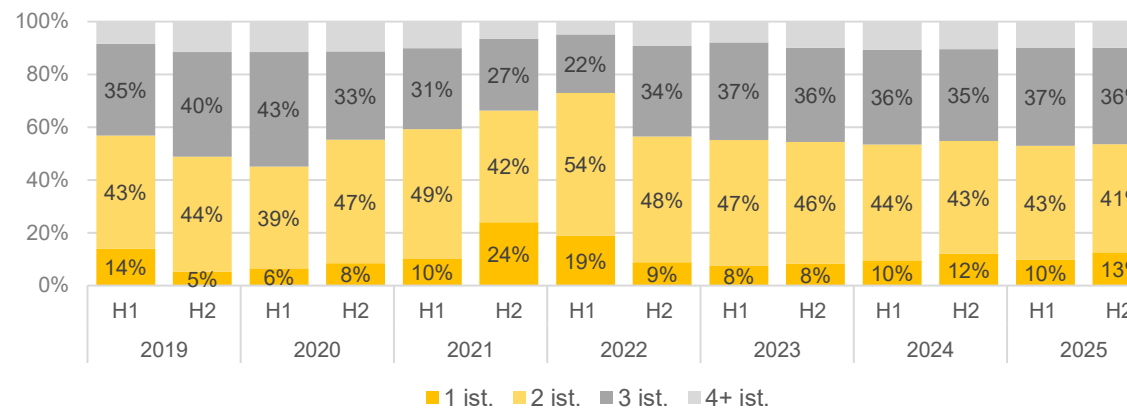
Vidējās iekštelpu cenas pirmreizējā tirgū 2025. II pusgadā, salīdzinot ar 2024. gada II pusgadu

	Jaunbūves	Renovētas pirmskara laika ēkas
Centrs, Skanste, Mežaparks, Ķīpsala	3 430 EUR/m ² (+1%)	2 710 EUR/m ² (+11%)
Daugavas kreisais krasts	2 825 EUR/m ² (0%)	2 555 EUR/m ² (+12%)
Daugavas labais krasts (pārējais)	2 660 EUR/m ² (+0,5%)	1 955 EUR/m ² (+5%)
Ekskluzīvie projekti, neatkarīgi no vietas		3 430 EUR/m ² (-3%)

Pirmreizējo pārdevumu skaits jaunajos projektos (Centrs, Skanste, Mežaparks, Ķīpsala)

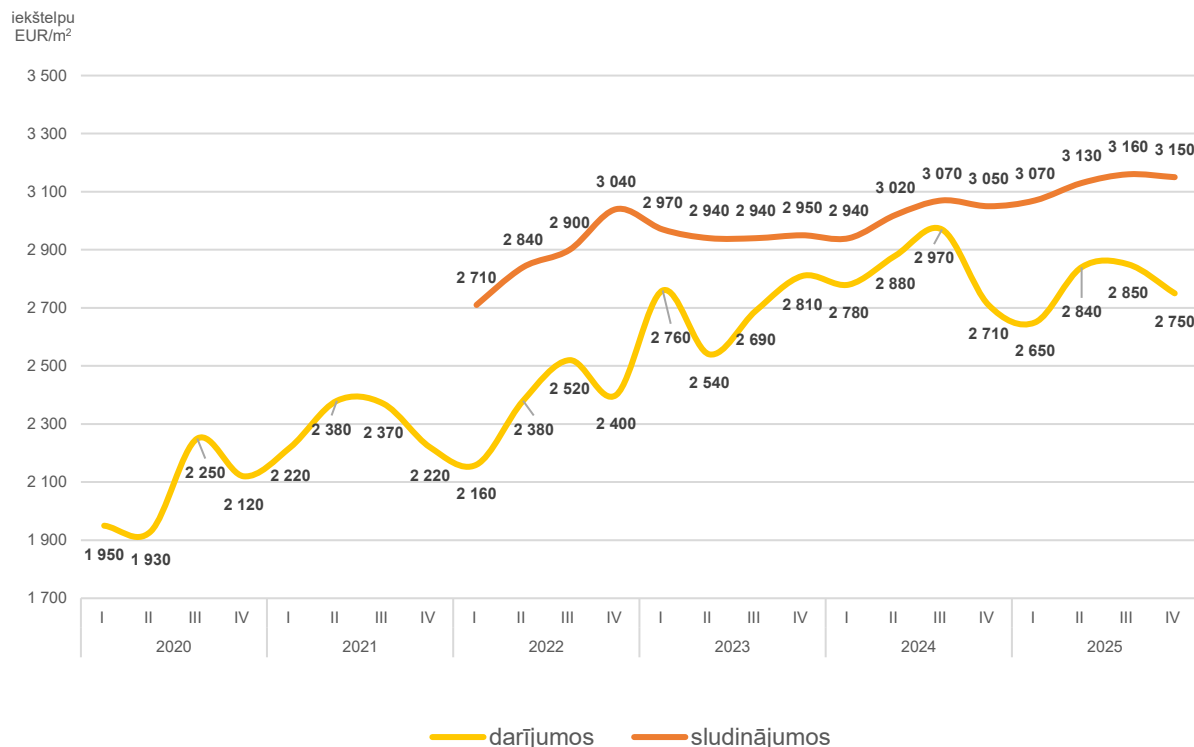


Pirmreizējo pārdevumu skaits jaunajos projektos (pārējā Rīgā)



JAUNO PROJEKTU SEGMENTS

Dzīvokļu vidējās cenas EUR/m² jaunbūvēs pirmreizējā tirgū, Rīga



Pirmo reizi ilgākā laika periodā mājokļu tirgū dominē jauno dzīvokļu piedāvājums. Tā sauktais pudeles kakls ir pārdevēju gaidas, kas neatbilst inflācijas ietekmētajai pirktspējai – joprojām aptuveni 17% pārdevēju, tostarp jauno projektu attīstītāji, īpašumus tirgo par neadekvāti augstu cenu. Tirgū izveidojusies paradoksāla situācija: gandrīz 40% mājokļu piedāvājuma Rīgā veido dzīvokļi jaunbūvēs pirmreizējā tirgū, taču darījumu īpatsvars tajos būtiski atpaliek. Jāņem vērā, ka vidējā cena sludinājumos dzīvoklim jaunbūvē sasniedz nepilnus 3200 EUR/ m².

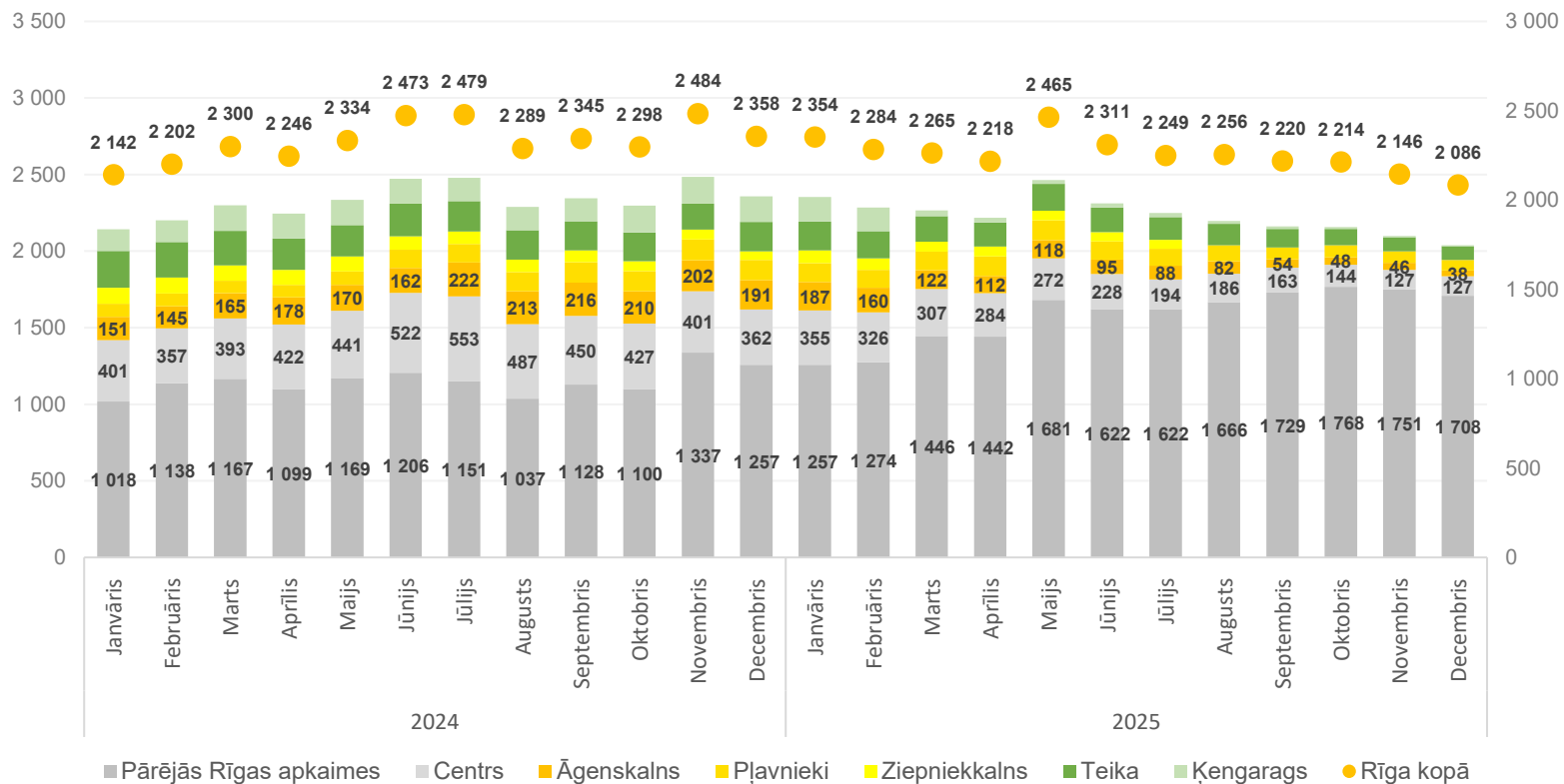
2026. gada iegādei Rīgā bija pieejami aptuveni 4000 mājokļi. No tiem 21% sastādīja piedāvājums sērijveida ēkās, savukārt nepilnus 60% - dzīvokļi jaunajos projektos pirmreizējā un otrreizējā tirgos. Salīdzinājumam – tikai nepilni 17% darījumu gada nogalē notikuši ar mājokļiem jaunbūvēs, kā rezultātā piedāvājums jaunajos projektos apsteidz reālo pieprasījumu.

Pirmreizējā tirgū Rīgas apkaimēs vidējās dzīvokļu cenas darījumos ar jaunajiem projektiem sasniegušas 2750 EUR/ m², savukārt centrā saglabājušās nemainīgas, turoties ap 3380 EUR par kvadrātmetru. Līdzīgas vidējās cenas fiksētas arī dzīvokļiem renovētajās ēkās Rīgas centrā, darījumos sasniedzot ap 2680 EUR/ m².

Salīdzinot ar 2025. gada janvāri, cenu kāpumu par 7% piedzīvojis arī jauno projektu otrreizējais tirgus Rīgas apkaimēs. Vidējā cena par dzīvokli bijusi 2110 EUR/ m². Turpretī centrā izmaiņas nav novērotas, un otrreizējā tirgū dzīvokli jaunbūvē iespējams iegādāties par aptuveni 2720 EUR/ m².

JAUNO PROJEKTU SEGMENTS

Jaunbūvju un renovētu māju dzīvokļu skaits piedāvājumā pirmreizējā tirgū mēneša beigās

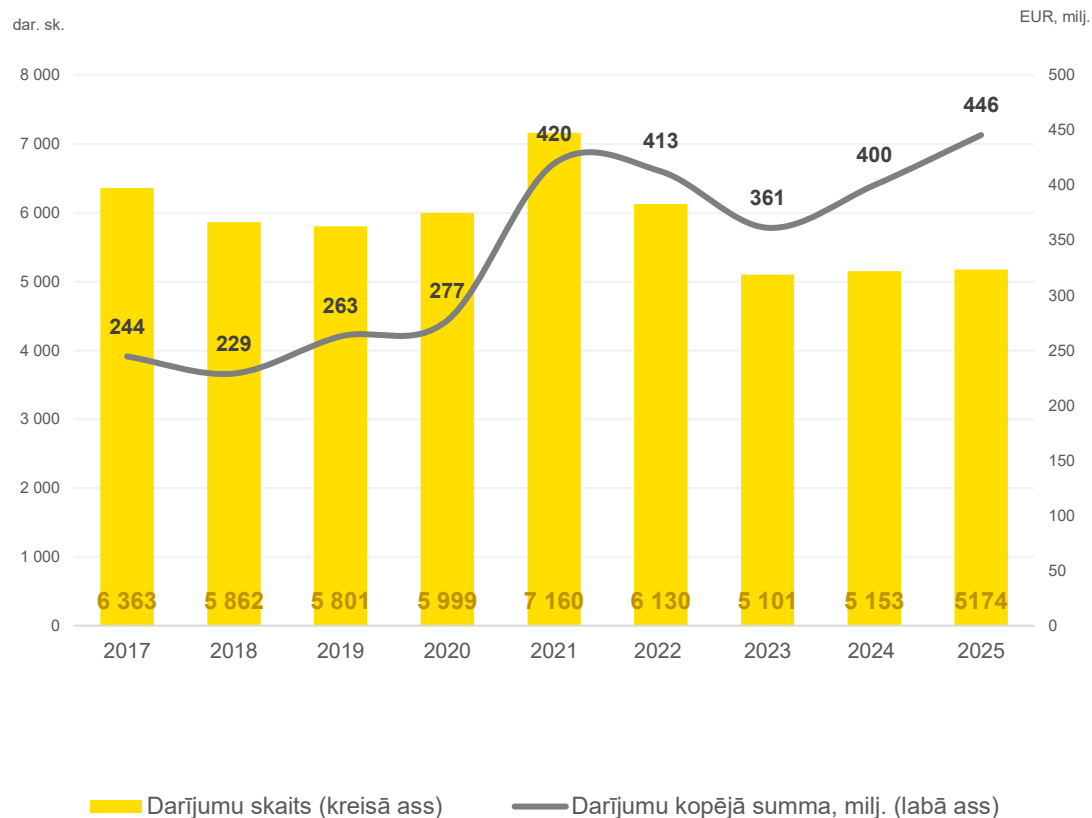


Avots: Cenu Banka un Latio



PRIVĀTMĀJU SEGMENTS

Darījumu skaits un kopējās summas



Privātmāju segments nav piedzīvojis izteiktas izmaiņas. Joprojām pieprasītākās platības ir kategorijā no 50 līdz 149 kvadrātmetriem, kas veido vairāk nekā pusi no visiem darījumiem šajā segmentā. Šī diapazona mazākajām platībām priekšroka tiek dota Latgalē, taču pārējos Latvijas reģionos pircēji lūkojas to privātmāju virzienā, kuru platība pārsniedz 100 kvadrātmetrus. Lielākā darījumu aktivitāte ar privātmājām, kuru platība ir robežās no 149 līdz 250 kvadrātmetriem, ir Pierīgā, kur īpašumus visvairāk iegādājas ģimenes ar maziem bērniem.

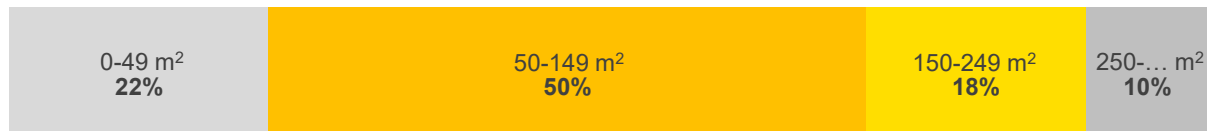
Piedāvājums šajā segmentā saglabājas ierobežots, un, tirgū parādoties kvalitatīvam īpašumam par atbilstošu cenu, pircējs tiek atrasts gana ātri. Savukārt daļa privātmāju, kuru pārdevēji par tām prasa neatbilstoši augstas cenas, sludinājumu portālos pavada visai ilgu laiku. Kopumā privātmāju cenas ir izrādījušas nelielu augšupejošu tendenci, jo, darījumu skaitam nedaudz samazinoties, darījumu kopējā summa ir palielinājusies.

Analizējot darījumu skaita sadalījumu pēc detalizētām kategorijām, redzams, ka lielāko daļu veido darījumi ar mājām, kas celtas pirms 2000. gada. Tam ir vairāki izskaidrojumi, piemēram, daļai iedzīvotāju, it īpaši Latvijas reģionos, šādas privātmājas ir vienīgā izvēle, kas iekļaujas īpašuma iegādei atvēlētajā budžetā. Vēl daļa pircēju aktīvi iegādājas senāk celtas vasarnīcas ar mērķi tās pārveidot par mājām, kurās būtu iespējams dzīvot visu gadu. Sadalot privātmājas pēc stāvu skaita, nedaudz vairāk darījumu notiek ar vienkārtām mājām. Lai gan šī atšķirība nav izteikti liela, tā liecina par nelielu noslieci ekonomiskāku īpašumu virzienā.

Avots: Cenu Banka un Latio

PRIVĀTMĀJU SEGMENTS

Darījumu daļa atkarībā no mājas platības



Darījumu daļa atkarībā no mājas celšanas gada



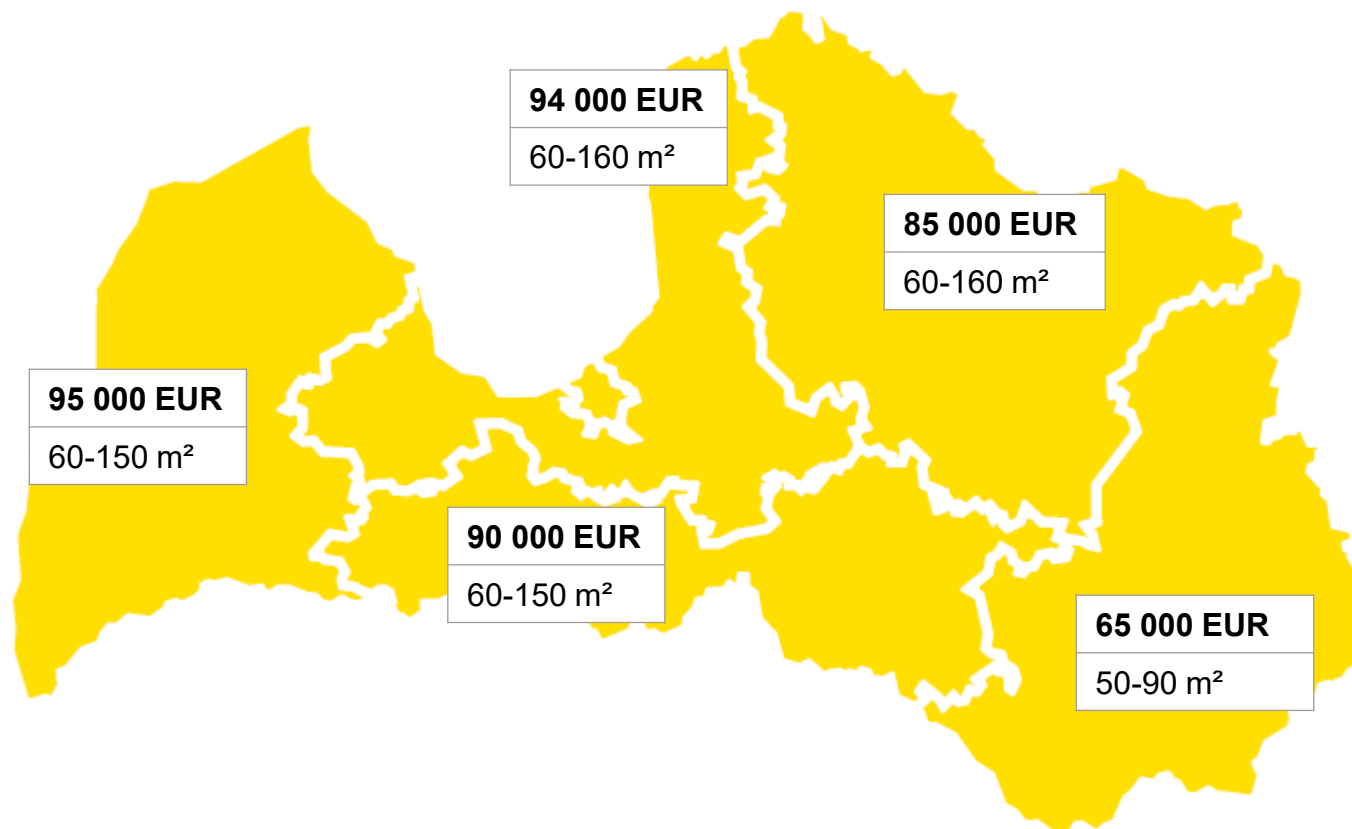
Darījumu daļa atkarībā no mājas stāvu skaita



Avots: Cenu Banka un Latio



PRIVĀTMĀJU CENAS UN PIEPRASĪTĀKĀS PLATĪBAS



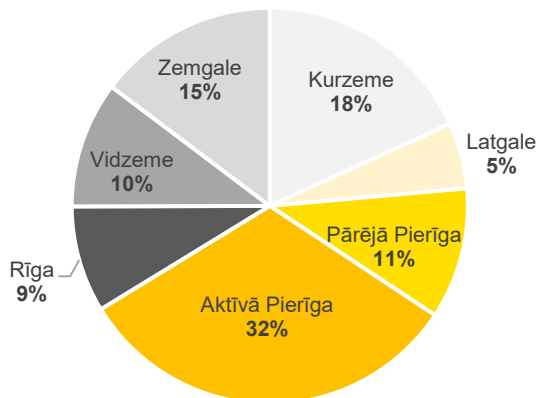
Aktīvā Pierīga	
Pieprasītākās platības	70 – 220 m²
līdz 100 m², celts pēc 2000. g.	145 000 EUR
100-150 m², celts pēc 2000. g.	230 000 EUR
150-200 m², celts pēc 2000. g.	260 000 EUR
200-250 m², celts pēc 2000. g.	335 000 EUR

Vidējās darījumu summas norādītas par privātmājām, kuru platība ir 50-150 m² un kas celtas līdz 1999. gadam.

Avots: Cenu Banka un Latio

ZEME PRIVĀTAI APBŪVEI

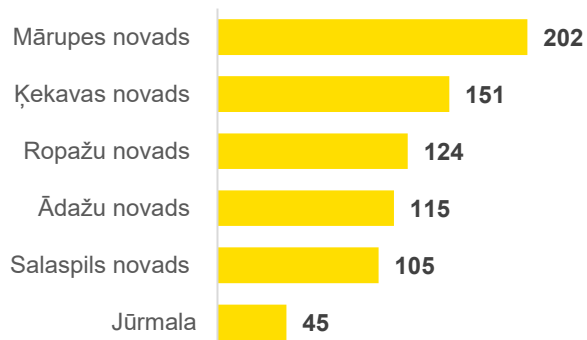
Darījumu skaita sadalījums
pa reģioniem



2025H1/2024H1

Kurzeme	+26%
Latgale	-16%
Pārējā Pierīga	-26%
Aktīvā Pierīga	0%
Rīga	+14%
Vidzeme	-7%
Zemgale	-8%

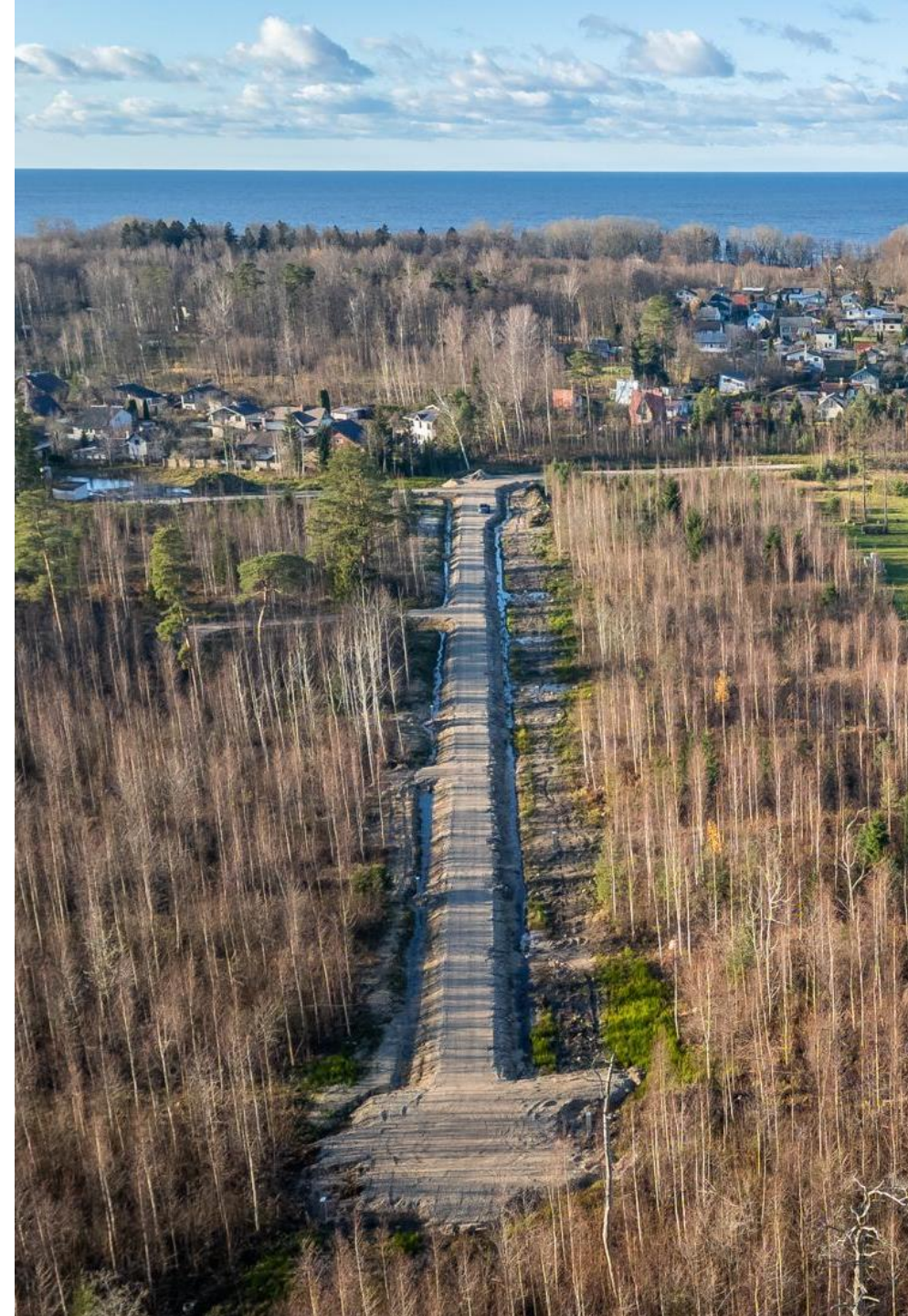
Darījumu skaits atsevišķos
Pierīgas novados



2025/2024

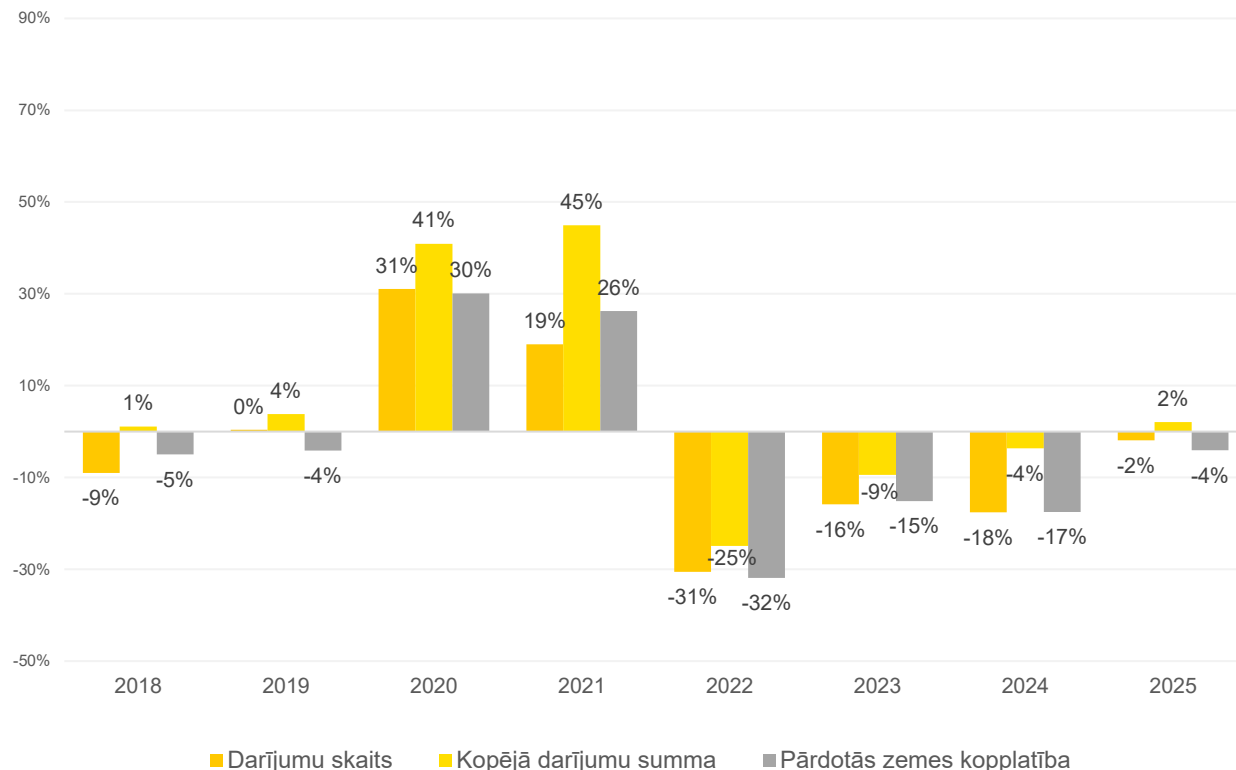
Mārupes novads	+17%
Ķekavas novads	-11%
Salaspils novads	-1%
Ādažu novads	-9%
Ropažu novads	-1%
Jūrmala	+15%

* Neapbūvēta privātās apbūves zeme. Aprēķinos tika izmantoti dati par darījumiem ar zemēm platībā 500-5000 m² Rīgā un Jūrmalā un 500-11000 m² pārējās teritorijās.



ZEME PRIVĀTAI APBŪVEI

Darījumu skaita, summas un platības izmaiņas pret iepriekšējo gadu



* Neapbūvēta privātās apbūves zeme.

Aprēķinos tika izmantoti dati par darījumiem ar zemēm platībā 500-5000 m² Rīgā un Jūrmalā un 500-11000 m² pārējās teritorijās

Apbūves zemju segmentā aktivitāte un notikumi kopumā turpināja ritēt vecajās sliedēs. Vēl joprojām vislielākais pieprasījums un darījumu aktivitāte ir ar apbūves zemēm Pierīgā vai citu lielo pilsētu tuvumā, taču piedāvājums saglabājas gana ierobežots, jo labākie zemes gabali iztirgoti pāris gadus iepriekš. Vispopulārākie ir tieši Rīgai tuvākie un ar privātmājām visplašāk apbūvētie Mārupes un Ķekavas novadi, kur arī reģistrēts visvairāk darījumu.

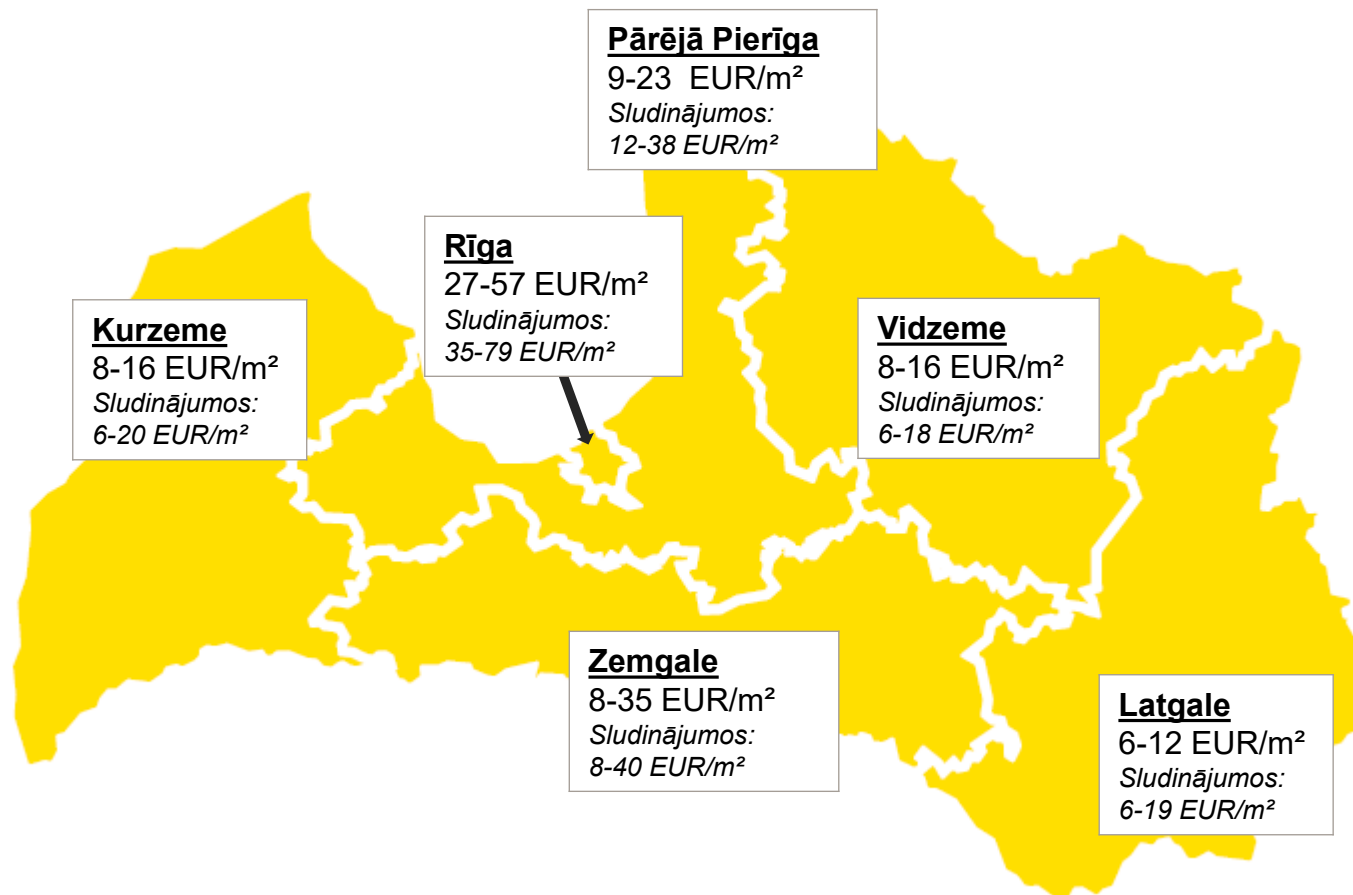
Šajā segmentā tirgus attīstība nav vienmērīga. Tiklīdz tirgū parādās kvalitatīvi zemes gabali jaunos ciematiņos un pilsētās, kur pieslēgtas vai pieejamas visas komunikācijas, pieprasījums parādās, un attiecīgi sarosās arī būvniecības aktivitāte. Pateicoties šādai ciematu izveidei, pamazām veidojās arī privātmāju rajoni ārpus pilsētu robežām – apkārt esošajos pagastos. Īpaši izteikti tas novērots ap Vidzemes lielākajām pilsētām.

Pastāv arī tendence zemi iegādāties kā investīciju ar nodomu būvēt tikai tālākā nākotnē.

Ne pārāk pozitīva nākotne iezīmējas attiecībā uz lauksaimniecības zemi. Lauksaimniekiem paredzama ietekme uz ražas apjomu lielo lietavu dēļ, kas attiecīgi tālāk ietekmēs attīstības ātrumu un investīciju apmēru.

Analizējot zemes cenas, tās ir bijušas līdzīgās robežās Latvijas novados, bet ievērojami augstākas Rīgā un Pierīgā.

VIDĒJĀS CENAS – ZEME PRIVĀTAI APBŪVEI



Vidējās cenas aktīvajā Pierīgā (EUR/m²)

	Biežāk reģistrēto pārdošanas cenu robežas	Biežāk sludinājumos publicēto cenu robežas
Ādažu novads	17-33	20-41
Ķekavas novads	9-33	10-34
Mārupes novads	22-55	20-54
Ropažu novads	13-38	23-49
Salaspils novads	15-25	15-32
Jūrmala	23-70	30-142

Kartē:

Biežāk reģistrētās pārdošanas cenu robežas attiecīgajā reģionā.

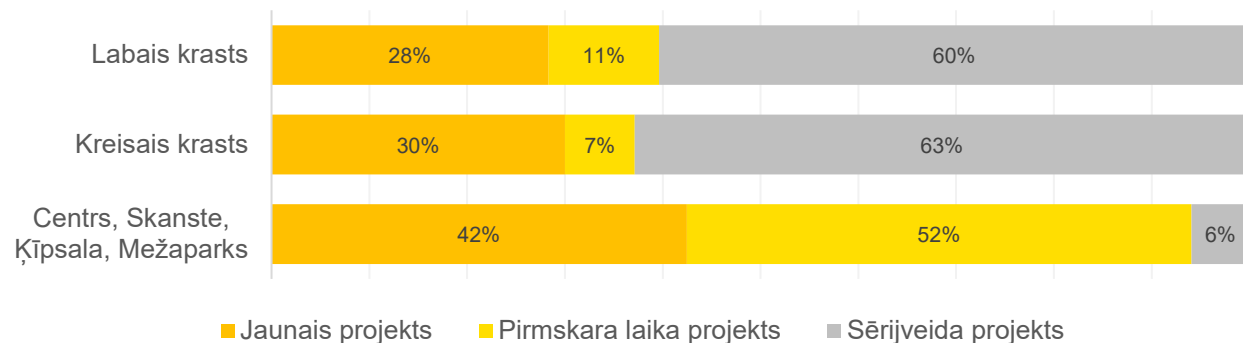
Biežāk publicētās pārdošanas cenu robežas sludinājumos attiecīgajā reģionā.

Avots: Cenu Banka un Latio

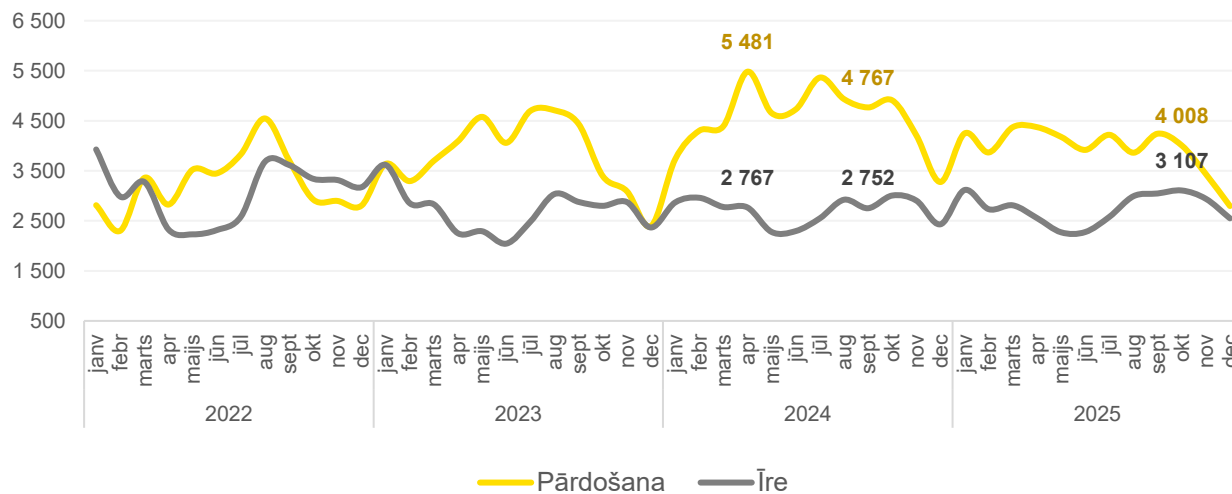
Ī R E S S E G M E N T S

ILGTERMIŅA ĪRES MĀJOKĻI

Dzīvokļu ilgtermiņa īres piedāvājumi atkarībā no mājas projekta un atrašanās vietas



Dzīvokļu pārdošanas un īres sludinājumu skaits, Rīga



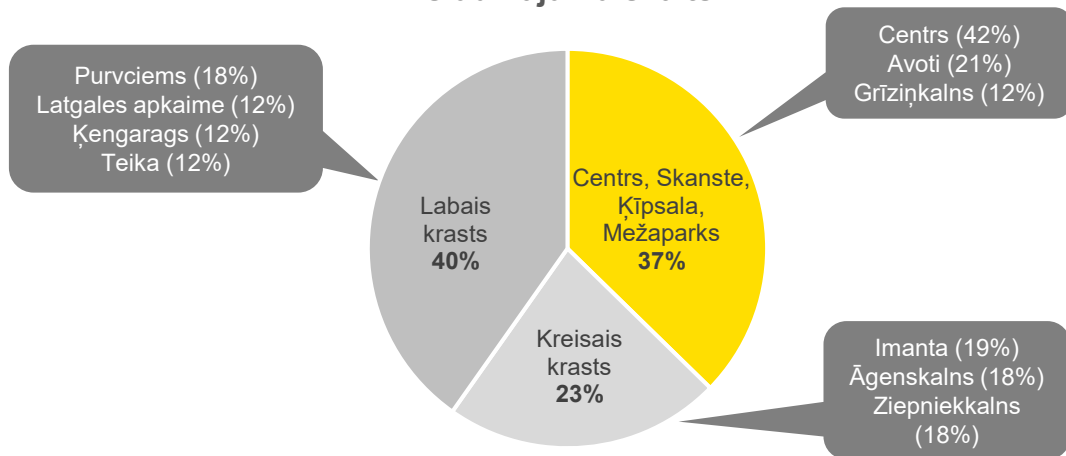
Avots: Cenu Banka un Latio



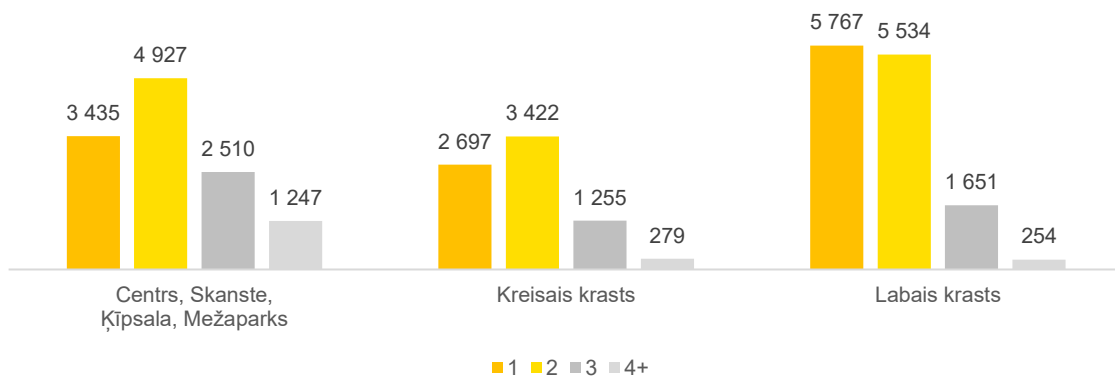
ILGTERMIŅA ĪRES MĀJOKĻI

ĪRES SEGMENTS

Dzīvokļu ilgtermiņa īres sludinājumu skaits



Pimreizējo ilgtermiņa sludinājumu skaits atkarībā no istabu skaita dzīvoklī



ILGTERMIŅA ĪRES MĀJOKĻU PIEDĀVĀJUMS POPULĀRĀKAJĀS RĪGAS ĀPKAIMĒS UN PROJEKTOS

KREISĀIS KRĀSTS

Apkaime (% no kreisā krasta sludinājumiem)	Projekts (% no apkaimes sludinājumiem)	1 istabas dzīvoklis (EUR/ mēn.)	2 istabu dzīvoklis (EUR/ mēn.)
Imanta (19%)	Sērijveida projekts (76%)	295	350
	Jaunais projekts (24%)	455	550
Āgenskalns (18%)	Sērijveida projekts (35%)	325	420
	Nerenovēts pirmskara laika projekts (20%)	310	420
	Jaunais projekts (45%)	500	685
Ziepiņkalns (18%)	Sērijveida projekts (82%)	285	365
	Jaunais projekts (17%)	390	470

CENTRS, MEŽAPARKS, ĶĪPSALA

Apkaime (% no Centrs, Mežaparks, Ķīpsalas sludinājumiem)	Projekts (% apkaimes sludinājumiem)	1 istabas dzīvoklis	2 istabu dzīvoklis
Centrs (42%)	Nerenovēts pirmskara laika projekts (51%)	410	570
	Jaunais projekts (45%)	520	800

LABĀIS KRĀSTS

Apkaime (% no labā krasta sludinājumiem)	Projekts (% no apkaimes sludinājumiem)	1 istabas dzīvoklis (EUR/ mēn.)	2 istabu dzīvoklis (EUR/ mēn.)
Purvciems (18%)	Sērijveida projekts (78%)	285	330
	Jaunais projekts (21%)	410	540
Latgales apkaime (12%)	Sērijveida projekts (18%)	295	360
	Jaunais projekts (44%)	335	520
	Nerenovēts pirmskara laika projekts (38%)	280	385
Ķengarags (12%)	Sērijveida projekts (84%)	270	330
	Jaunais projekts (14%)	300	460
Pļavnieki (11%)	Sērijveida projekts (81%)	280	350
	Jaunais projekts (19%)	380	525
Teika (12%)	Sērijveida projekts (41%)	300	390
	Jaunais projekts (39%)	345	600

R E Ğ I O N I



Kopējā darījumu summa*

90,2 milj. EUR G/G ▲ + 11 %

Visu darījumu summu mediāna*

16 520 EUR G/G ▲ + 10 %

Kopējais darījumu skaits*

~ 2 850 G/G ▲ + 1 %

*Visi darījumi ar dzīvokļiem un privātmājām no 2025. gada janvāra līdz decembrim salīdzinājumā ar 2024. gada atbilstošo periodu

Zemgales mājokļu tirgus 2025. gadā bija aktīvāks gan apjoma, gan vērtības izteiksmē. Rādītāji atspoguļo plašāku interesi par īpašumiem reģionā un mērenu cenu kāpumu. Var teikt, ka pircēju gaidas 2025. gadā attaisnojās: pazeminājušās procentlikmes, un banku piedāvājumi ļāva vairāk cilvēkiem atļauties iegādi, un kredītešanās aktivitāte atjaunojās. Pārdevēju vidū pastāv dalīta sajūta: daļa sagaidīja straujāku cenu kāpumu un ir neapmierināti ar tirgus dinamiku, turklāt daži īpašumu īpašnieki izvēlas atlikt pārdošanu, lai samazinātu IIN. Daļa pārdevēju uzskata, ka viņu īpašumu vērtība pārsniedz tirgus vērtību. Biežāk novērojama arī taktika sludinājumos – augstākas cenas ielikšana ar domu par “atlaidi” vēlāk. Piedāvājuma kvalitāte kopumā uzlabojas, vienlaikus tirgū pieaug īres dzīvokļu skaits (Jelgavā jauns īres nams), kas ietekmējis arī īres maksas pieaugumu.

2025. gadā bija vērojams vispārējs cenu pieaugums, īpaši privātmāju segmentā Jelgavas apkārtnē: pieaug darījumi vērtībā virs 200 000 EUR, reģistrēti arī darījumi par summu pat virs 300 000 EUR. Kaut gan galvenokārt pieprasījums dominē pēc maza vai vidēja izmēra mājām līdz ~130 m², gan jaunu, gan 1970.–1990. gados būvētu māju segmentā. Būvniecības aktivitāte un zemes iegādes intensitāte palielinājusies; vasarā un decembrī bija ievērojama interese, kas daļēji pārvērtās rezervācijās un janvāra darījumos. Daži investori realizē mazēku projektus īres vai Airbnb segmentam.

Strauji pieaudzis pieprasījums pēc 3-4 istabu dzīvokļiem, jo piedāvājums Jelgavā ir ierobežots. Pircēji dod priekšroku dzīvokļiem labā tehniskā stāvoklī. Tajā pašā laikā samērā ilgi bez uzmanības paliek dzīvokļi augstākajos stāvos ēkās bez lifta. Daļa pircēju pārskata savas iespējas un izvēlas dzīvi ārpus pilsētas, kur par salīdzinoši zemākām summām pieejami lielākas platības mājokļi.

Pieprasījums pēc apbūves zemēm arī ir pieaudzis. Tagad tiek pirkti arī agrāk maz pieprasīti apbūves gabali, īpaši ar mērķi būvēt privātmāju. Tomēr kopumā darījumu skaita izmaiņas ir atkarīgas no kopējām izmaksām (zeme + būvniecība), kas reģionā dažkārt neatbilst sagaidāmajai tirgus vērtībai.

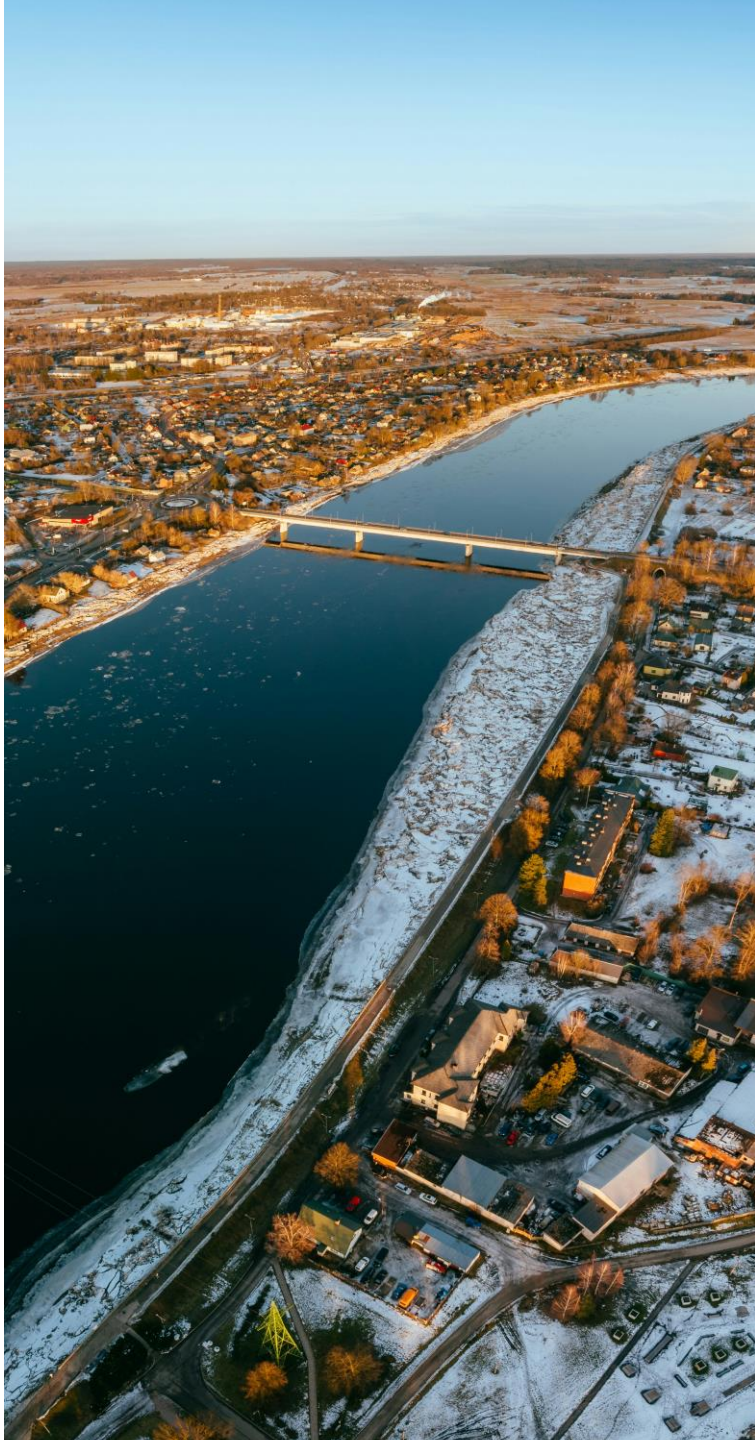
Kredīti paliek pieejamāki. Pircēji aktīvi salīdzina banku piedāvājumus, izmanto hipotekāros un mazos mājokļa kredītus, bieži kombinējot ar Altum atbalstu. Tas sekmē gan dzīvokļu, gan zemes un privātmāju darījumus.

Speciālistu vērtējumā 2026. gada gaidāma aktīvāka tirgus dinamika, turpinoties pircēju interesei un labākai kredītu pieejamībai. Tomēr tirgus stabilitāte būs atkarīga no nodokļu regulējuma un pārdevēju gaidu korekcijas. Īpašniekiem ieteicams sakārtot dokumentāciju pirms lielākas tirgus kustības, lai izvairītos no nevēlamiem pārsteigumiem darījumos nākotnē.

INESE ŠTORHA

Nekustamo īpašumu darījumu vadītāja
Zemgalē





Jēkabpils 2025. gadā kopumā attaisnoja tirgus dalībnieku gaidas. Darījumi notika, un lielākā daļa piedāvājumu tika realizēti. Neapmierināti palika tikai tie pārdevēji, kuri sākotnēji centās cenu noteikt augstāk par tirgū redzamo līmeni un salīdzināmiem sludinājumiem.

Tirgus raksturojās ar dzīvokļu dominanci. It īpaši ziemas periodā bija izteikta interese par dzīvokļu iegādi. Šī sezonālitate rāda, ka konkrētos mēnešos pircēju aktivitāte pieaug, kam seko realizācijas.

Pircēju uzvedība bija dalīta: steidzīgākie pārdevēji spēja ātrāk piekrist tirgus cenai un realizēt darījumus, kamēr īpašnieki ar brīviem līdzekļiem biežāk piedāvāja augstāku cenu.

Pārdošanas rezultāti lielā mērā bija atkarīgi no pareizas uzrunāšanas un mērķauditorijas. Tie objekti, kuri tika pareizi pozicionēti un virzīti uz atbilstošu klientu loku, realizējās veiksmīgāk. Tas uzsver labas prezentācijas un mērķtiecīgas komunikācijas nozīmi reģionālajā tirgū.

Finansēšanas ziņā zemākas cenas (līdz aptuveni 30 000 EUR) pircēji sedz ar saviem līdzekļiem, savukārt aktīvi tiek izmantoti Altum un banku risinājumi pārējos segmentos. Tas liecina par plašāku finansēšanas instrumentu izmantošanu reģionā.

Migrācijas tendences šķiet stabilas, priekšroka bieži tiek dota iegādei tuvāk reģiona centram vai Rīgas virzienā, kas norāda uz saglabājošos interesi par ērtu piekļuvi darba vietām un infrastruktūrai.

Prognoze uz 2026. gada pirmo pusi ir piesardzīgi optimistiska.

EDGARS GŪTMANIS

*Nekustamo īpašumu darījumu vadītāja
Zemgalē*





Kopējā darījumu summa*

67,9 milj. EUR G/G ▲ + 12 %

Visu darījumu summu mediāna*

17 000 EUR G/G ▲ + 21 %

Kopējais darījumu skaits*

~ 2 250 G/G ▲ + 3 %

*Visi darījumi ar dzīvokļiem un privātmājām no 2025. gada janvāra līdz decembrim salīdzinājumā ar 2024. gada atbilstošo periodu

Vidzemē 2025. gadā kopējā tirgus aktivitāte saglabājās mierīga, taču ar skaidrām izmaiņām pret iepriekšējo periodu. Kopējā darījumu summa ar mājokļiem sasniegusi 67,9 milj. EUR (+12% G/G), darījumu skaits bijis aptuveni ~2 250 (+3% G/G), bet mediāna - 17 000 EUR (+21% G/G). Šie rādītāji liecina par mērenu izaugsmi gan vērtībā, gan apjomā, tomēr cenu un kvalitātes jautājumiem ir izšķiroša nozīme.

Kopumā tirgus cenas bijušas ar nelielu pieaugumu, un pircēji ir gatavi maksāt par kvalitāti. Tomēr pircēju gaidas attiecībā uz jauniem, kvalitatīviem projektiem nav pilnībā attaisnojušās, jo jaunu daudzdzīvokļu projektu reģionā ir maz, izņēmumi ir atsevišķi projekti Valmierā un Cēsīs. Pārdevēji, it īpaši pilsētās, bieži gaidīja cenu kāpumu, kas daļēji ir nostiprinājies tikai labas kvalitātes īpašumiem. Reģionā joprojām spēcīgi ietekmē tehniskais stāvoklis, platība, lokācija un pieprasījuma līmenis.

Dzīvokļu segmentā dominēja pieprasījums pēc renovētiem 3 un 4 istabu dzīvokļiem, kā arī pēc objektiem, kuros nav nepieciešami lieli finansiālie ieguldījumi. Uz šo segmentu liela ietekme bija pircēju gatavībai maksāt vairāk par labu apdari un energoefektivitāti. Jaunu dzīvokļu projektu skaits ir ierobežots, tāpēc pieprasījums pēc kvalitatīvi gataviem dzīvokļiem spieda uz cenu kāpumu konkrētās pilsētās.

Privātmāju segmentā saglabājās interese par mājām 100–120 m² platībā labā tehniskā stāvoklī, īpaši vietās ar pieejamu infrastruktūru. Redzama tendence: daļa pircēju (biežāk 35–40 gadu vecumā) atgriežas uz dzīvi mazpilsētās vai reģionā no Rīgas un ārzemēm, kas sekmē pieprasījumu Madonā, Limbažos, Cēsīs un līdz ar to arī cenu kāpumu šajās vietās. Viensētu pieprasījums reģionā pieaug, muižas darījumi bija retāk sastopami un tiek vērtēti ļoti selektīvi.

Apbūves zemju tirgus ir fragmentēts – pieprasījums saglabājas lielākajās reģiona pilsētās, kur pieejamas pilsētas komunikācijas, taču kopumā darījumu skaits ar zemesgabaliem ir samazinājies. To skaidro kopējās izmaksas (zeme + būvniecība) un prasība pēc būtiska sākotnējā kapitāla, kas reģionā bieži neatbilst tirgus vērtībai. Vienlaikus redzama privātmāju rajonu paplašināšanās ārpus pilsētu administratīvajām robežām.

Attiecībā uz pircēju un pārdevēju gaidām: pircēju cerības uz strauju cenu kritumu nav materializējušās; viņi pieņēmuši nelielu cenu pieaugumu un izvēlas kvalitāti. Pārdevēji, it īpaši ar labas kvalitātes objektiem pilsētās, biežāk guva cenu kāpumu, kamēr novecojušiem un energoefektivitātes prasībām neatbilstošiem īpašumiem cena drīzāk samazinājās. Kopumā tirgū jūtama pārliecība pārdevēju pusē, tomēr ar piesardzību attiecībā uz tālākām reinvestīcijām.

Piedāvājuma kvalitāte kopumā uzlabojusies mazākā apjomā – pāris jauni daudzdzīvokļu projekti Valmierā un Cēsīs veiksmīgi realizēti, kā arī atsevišķi ģimenes māju attīstības projekti Cēsu apkārtnē. Tomēr plašs jaunu projektu klāsts nav veidojies, tādēļ pircēji meklē gatavus, labas kvalitātes risinājumus esošajā piedāvājumā.

DAIGA BLUMBERGA

Nekustamo īpašumu darījumu vadītāja
Vidzemē





Kreditēšanas vide iezīmējas ar pozitīvām tendencēm, t.i., Euribor samazināšanās un banku piedāvājumi ir veicinājuši pircēju aktivitāti. Tajā pašā laikā jāņem vērā, ka jaunu būvniecību realizēšanai reģionā bieži nepieciešams pašfinansējums 25–30% apmērā no kopējās tāmes, kas ierobežo daļu potenciālo pircēju un samazina zemes darījumu apjomu.

Īres tirgus paliek privāto īpašnieku pārziņā, pieprasījums lielākajās pilsētās ir stabils. Pēc jaunu īres namu nodošanas ekspluatācijā Valmierā un Cēsīs gada beigās brīvo dzīvokļu piedāvājums nedaudz pieauga, taču cenu svārstības saglabājas nelielas un prognozējams, ka situācija izlīdzināsies.

Salīdzinot ar iepriekšējo gadu, 2025. gads izcēlās ar paaugstinātu pircēju pārliecību un selektīvāku pieeju – pircēji drošāk pieņem lēmumu par pirkumu, biežāk izvērtējot uzturēšanas izmaksas un energoefektivitāti. Migrācijas plūsmas reģionā notika galvenokārt no lauku rajoniem uz Vidzemes lielākajām pilsētām un no Rīgas vai ārzemēm uz mazpilsētām, kas vietām pastiprināja pieprasījumu.

Uz 2026. gada pirmo pusgadu speciālistu skatījumā gaidāma mērena aktivitāte – pārdevēju tirgus var turpināt dominēt, īpaši attiecībā uz kvalitatīviem objektiem pilsētās.

Būtiski priekšnosacījumi turpmākai attīstībai ir miers un stabilitāte, kā arī draudzīgākas kredītpolitikas saglabāšanās. Īpašniekiem ieteicams izmantot šo brīdi, izvērtēt savas iespējas (remontēt, izīrēt vai pārdot) un laikus veikt īpašuma vērtēšanu un dokumentu sakārtošanu, lai izvairītos no pārsteigumiem pārdošanas vai mantojuma situācijās.

DAIGA BLUMBERGA

Nekustamo īpašumu darījumu vadītāja
Vidzemē





2025. gads Siguldā novadā kopumā attaisnoja pārdevēju gaidas. Būtisku pozitīvu ietekmi uz tirgu atstāja Euribor likmes samazināšanās, kas aktivizēja pircējus, īpaši tos, kuri bija gatavi izmantot banku aizdevumus. Salīdzinājumā ar 2024. gadu tirgus kļuva kustīgāks, bet bez strauja “uzliesmojuma”, darījumi notika regulāri un prognozējami.

Pirka praktiski visu: dzīvokļus, privātmājas, viensētas un zemi. Lielākā daļa pircēju bija ģimenes ar bērniem, kas iegādi veica ar banku kredītu palīdzību, iepriekš rūpīgi izvērtējot savas finanšu iespējas.

Bieži sākotnējā pārdošanas cena pārsniedza tirgus vērtību, taču izšķirošais faktors darījuma īstenošanā bija bankas vērtējums. Ja pārdevējs piekrita cenas korekcijai, darījumi notika. Pircēji pārsvarā bija labi sagatavoti, zināja savu kredītspēju, līdzfinansējuma apmēru un rēķinājās ar iespējamiem ierobežojumiem. Izvēloties dzīvokli vai māju, pircēji īpašu uzmanību pievērta atrašanās vietai, uzturēšanas un apsaimniekošanas izmaksām, ēkas tehniskajam stāvoklim, jau veiktajiem vai plānotajiem uzlabojumiem, zemes īpašuma statusam (īpašumā vai nomā).

Siguldā joprojām raksturīga ģimeņu pārcelšanās no Rīgas, meklējot mierīgāku vidi. Bija arī gadījumi, kad pircēji no reģioniem (piemēram, Rēzeknes) iegādājās īpašumu, lai būtu tuvāk ģimenei, vienlaikus izmantojot zemākas cenas nekā Rīgā.

Dominēja pieprasījums pēc dzīvokļiem labā stāvoklī, kuros var ievākties uzreiz, neveicot būtiskus remontdarbus. Kaut gan veiksmīgi tika realizēti arī ne pārāk pievilcīgi īpašumi, kuros ilgstoši neviens nebija dzīvojis, tie nebija apkurināti un prasīja renovēšanu. Šādi īpašumi tika pārdoti par tirgus vērtību, pārdevēji bija apmierināti, savukārt pircēji motivēti ieguldīt un attīstīt īpašumu tālāk.

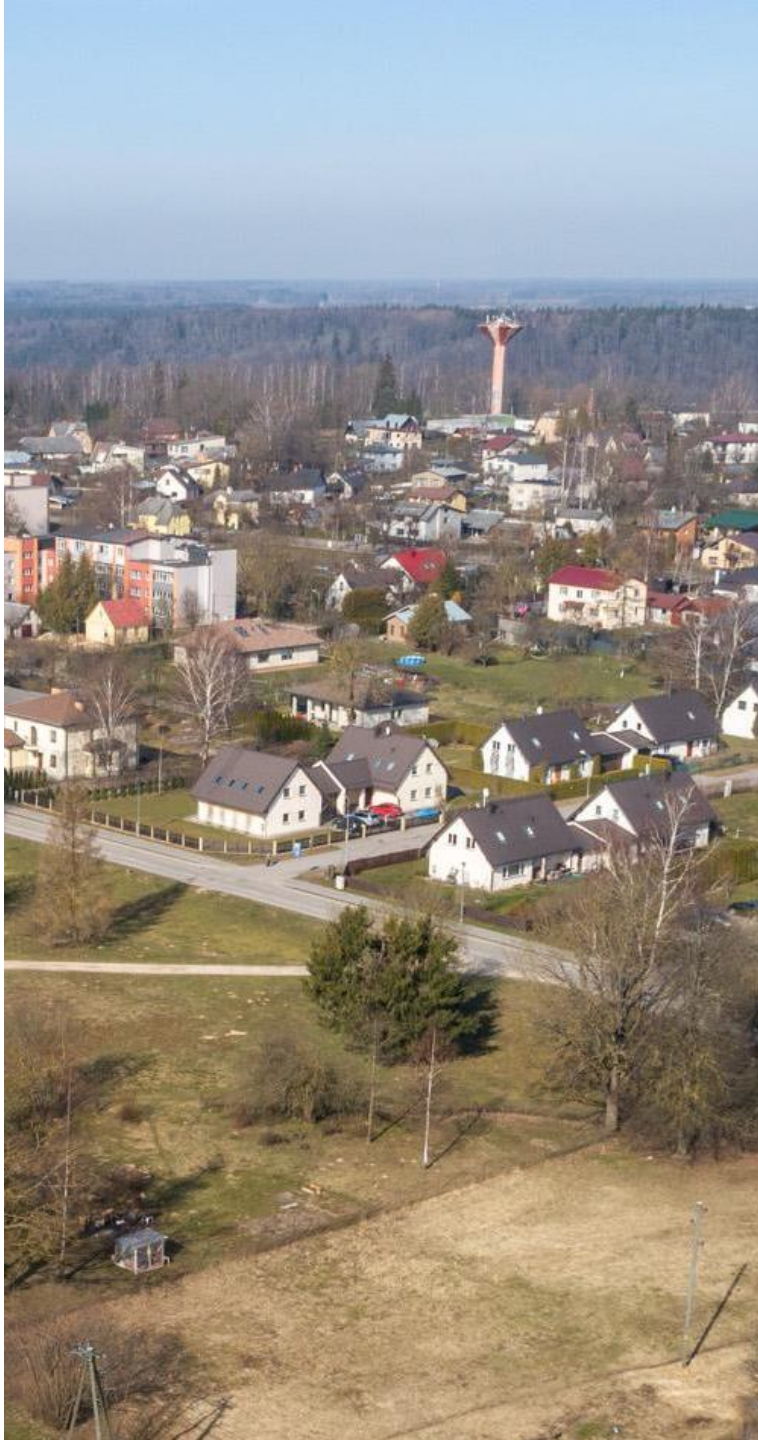
Jauno projektu dzīvokļu cenas Siguldā 2025. gadā turpināja pieaugt, vidēji ap 1730 €/m², kas ir aptuveni +13% salīdzinājumā ar 2024. gadu. Atsevišķos objektos cenas sasniedza pat ~2 300 €/m².

Aktīva bija arī privātmāju būvniecība, tostarp projekti pārdošanai. Siguldai raksturīga jauna koka paneļu un rindu māju apbūve cenu diapazonā 275 000–295 000 EUR, tomēr šajā cenu kategorijā pircēji biežāk dod priekšroku mūra privātmājām. Jaunbūvju cenas bieži pārsniedz vērtējumu. Tirgū novērojama arī īre ar izpirkuma tiesībām, kur īres maksājumi un drošības nauda tiek ieskaitīti kā pirmā iemaksa. Zemes gabalu darījumi turpinājās, un cenas būtiski atšķīrās atkarībā no atrašanās vietas un izmantošanas iespējām.

IVETA ULME

Nekustamo īpašumu darījumu
vadītāja Siguldā





Īres tirgū pieprasījums pārsniedza piedāvājumu gan dzīvokļu, gan privātmāju segmentā. Dzīvokļus īpašnieki biežāk izīrē paši, savukārt privātmājām nereti piesaista aģentus. Cenu amplitūda – 1 300 līdz 2 000 EUR. Pieprasījumu ne vienmēr izdodas apmierināt cenu, tehniskā stāvokļa vai mājas plānojuma dēļ.

Siguldas novadā turpinās vairāki nozīmīgi projekti:

- Katastrofu pārvaldības centra būvniecība (VUGD, NMPD, Valsts policija),
- izklaides un atpūtas parka “Loras parks” attīstība (plānots atvēršanai 2029.–2030.gadā),
- komercobjektu izbūve pie Vidzemes šosejas,
- jaunu rindu māju projekti ar īres un izpirkuma iespēju,
- investīcijas tirdzniecībā un pakalpojumos (piem., veikals “Mājai un Dārzam”).

Šie projekti ilgtermiņā stiprina Siguldas pievilcību gan dzīvošanai, gan investīcijām.

2025. gadā tika pārdots praktiski viss, kas “stagnēja” no 2024. gada, un šobrīd tirgū jau jūtams kvalitatīvu piedāvājumu trūkums. Pieprasījums saglabājas, bet piedāvājums netiek līdzī. Tāpēc prognoze 2026. gadam ir skaidra – ļoti labs gads pārdevējiem, ja ekonomiskā situācija saglabāsies stabila.

IVETA ULME

Nekustamo īpašumu darījumu
vadītāja Siguldā





Kopējā darījumu summa*

116 milj. EUR G/G ▲ + 13 %

Visu darījumu summu mediāna*

19 000 EUR G/G ▲ + 12 %

Kopējais darījumu skaits*

~ 3 450 G/G ▲ + 1,5 %

*Visi darījumi ar dzīvokļiem un privātmājām no 2025. gada janvāra līdz decembrim salīdzinājumā ar 2024. gada atbilstošo periodu

Skatoties atpakaļ, šķīta, ka gada sākums tiks pavadīts dīkā, jo nebija ne pieprasījuma, ne arī īpašumu izvēles klāsta. Šobrīd secinām, ka novērojams piedāvājuma trūkums. Pārdevējiem esošajā tirgus situācijā gribētos augstākas cenas, bet pircēji ir apmierināti. Vislielākā pircēju interese ir tieši par dzīvokļiem jaunajos projektos, taču reģionā šādu īpašumu teju vai nav. Šo problēmu gan lielā mērā risinās tas, ka ir izsniegta būvatļauja jaunas dzīvojamās mājas būvniecībai Liepājā, Vītolu ielā, kā arī uzsāktā zemes izsolišana Liepājas dienvidrietumos, kas paredzēta daudzdzīvokļu māju būvniecībai. Liela popularitāte ir arī privātmājām. Pārdevēji pārdod, un pircēji meklē mājas. Īpašumu trūkuma dēļ darījumu aktivitāte ar dzīvokļiem ir mazāka.

Attiecībā uz īpašumu cenām pircēji, protams, vienmēr vēlas cenas samazināšanos, bet šobrīd daudzi saprot, ka tas nenotiks un neriskē pārāk ilgi gaidīt. Arī veicot cenu izpēti, tās kopumā reģionā atbilst tirgus situācijai, neskatoties uz to, ka daži īpašumi tiek piedāvāti nedaudz virs tirgus vērtības.

Tirgū abas puses jūtas puslīdz droši, varbūt pārdevēji ir nedaudz pārliecinātāki. Pircējos jūtams satraukums, vai būs iespējams atrast īpašumu mazā piedāvājuma dēļ, kā arī tiek paustas bažas par nestabilo ģeopolitisko situāciju, tāpēc daudzi izvēlas neriskēt.

Privātmāju un apbūves zemju segmentā lielāks pieprasījums no iedzīvotāju puses ir pēc gatavu māju iegādes. Aktivitāti darījumos ar zemes gabaliem veicina attīstītāji un būvnieki, kas aktīvi būvē mājas un pēc tam tās tirgo.

Kopumā Kurzeme turpmākai attīstībai ir perspektīvākais reģions Latvijā. Liepāja ir pilsēta ar visstraujāko izaugsmi Latvijā, kā arī Pāvilosta iegūst otro elpu. Tieši šajā apkaimē Latio paredzēts tirgot kvalitatīvas zemes privātai apbūvei, kas tikai turpinās sekmēt Kurzemes attīstību.

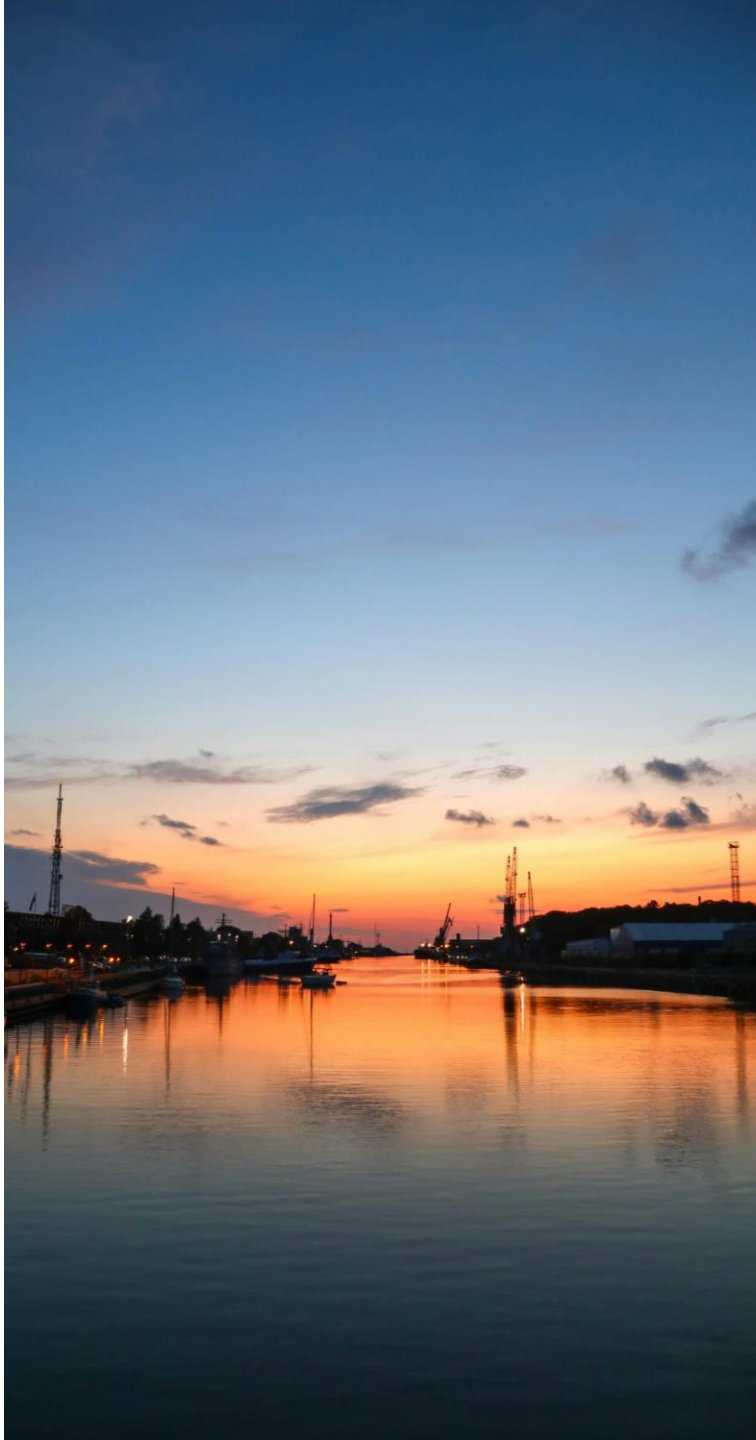
Diemžēl ir iezīmējusies tendence, ka daudzi īpašumi, kas ir pārdošanā, nenonāk publiskajos reklāmas portālos. Pēc esošajiem darījumu rādītājiem secinām, ka ne tikai Kurzemē, bet arī citviet Latvijā tiek veikts ievērojams skaits darījumu, kuros norēķini, iespējams, notiek daļēji skaidrā naudā, kas ietekmē tirgus datu ticamību un mākslīgi samazina īpašumu tirgus vērtību.

Līdz ar pieprasījuma pieaugumu tirgū, 2026. gadā sagaidām lielāku attīstītāju un pārdevēju aktivitāti un plašāku īpašumu piedāvājumu, kas reģionam piesaistītu jaunus iedzīvotājus, kuri novērtē Kurzemes potenciālu un veicinātu reģiona ekonomisko attīstību. Tāpat ceram, ka bankas spēs pielāgoties pieprasījumam un izvērtēs klientu kredīta iespējas īsākos termiņos. Noteikti sagaidām tirgus lielāku pamošanos un īres tirgus aktivizēšanos, jo šis segments reģionā nav bijis īpaši aktīvs.

SANDA AUSTERE

Nekustamo īpašumu darījumu vadītāja
Kurzemē





Liepājā 2025. gads mājokļu tirgus iezīmējās ar izteiktu pieprasījuma pārsvaru, īpaši dzīvokļu segmentā. Šis periods lielā mērā attaisnoja pārdevēju gaidas, jo tirgū nonākušie kvalitatīvākie un pievilcīgākie piedāvājumi tika realizēti ļoti īsā laikā – nereti dažu dienu laikā pēc parādīšanās sludinājumos. Vienlaikus šī situācija veicināja cenu kāpumu arī mazāk pievilcīgiem īpašumiem līdzīgās lokācijās, radot cenu uzpūšanos atsevišķos segmentos.

Pircēju gaidas par plašāku izvēli un līdzsvarotākām cenām nepiepildījās. Pircēji bieži ir spiesti iegādāties to, kas ir pieejams, jo tas, ko viņi patiesi meklē – mūsdienīgi, labi izplānoti un energoefektīvi mājokļi – vēl nav pietiekamā apjomā uzbūvēti. Rezultātā kvalitatīviem īpašumiem cenas nereti var pat pārsniegt vērtību par 2-5%, atsevišķos gadījumos pat līdz 9%, kas pircējiem nozīmē papildu finanšu slogu. No piedāvājuma tikai neliela daļa mājokļu atbilst mūsdienu plānojuma, dizaina un dzīves kvalitātes prasībām. Lielākajai daļai īpašumu nepieciešama renovācija vai nozīmīgi kompromisi, kas pircējus neiepriecina. Novecojušiem, nogurušiem vai slikti izplānotiem īpašumiem bieži tika prasītas pārlieku optimistiskas cenas, kas neatbilst tirgus realitātei. Tomēr augstā pieprasījuma dēļ darījumi notiek arī šādos apstākļos, bet par ilgāku realizācijas laiku. Savukārt gaumīgi, labi izplānoti un kvalitatīvi īpašumi ļāva pārdevējiem pārliecinoši paaugstināt sākotnēji iecerētās cenas.

Runājot par tendencēm, tirgus “topā” saglabājās sērijveida 3 istabu dzīvokļi, plašāki dzīvokļi mūra mājās, kā arī nelielas platības dzīvokļi, kas tiek izmantoti īstermiņa īrei. Jauno būvju īpatsvars pakāpeniski pieaug, uzlabojot energoefektivitāti un tehnisko kvalitāti, savukārt vecākajos segmentos piedāvājums saglabājās ierobežots. Tas kopumā sekmēja cenu pieaugumu aptuveni 6-8% robežās.

Vienlaikus jūtama būtiska aktivitāte privātajā būvniecībā – daudzi pircēji izvēlas iegādāties zemi un būvēt koka karkasa vai moduļu mājas. Šos projektus bankas finansē salīdzinoši labprāt, ņemot vērā ātro realizāciju un augsto likviditāti, kas nākotnē var palielināt piedāvājumu šajā segmentā. Tāpat intensīvi attīstījās piepilsētas apbūve.

Drošāk mājokļu tirgū jūtas pārdevējs, kurš pats iepriekš bijis pircēja lomā un izprot tirgus dinamiku un finansēšanas nosacījumus. Finansēšanas struktūra ir segmentēta: dārgāku dzīvokļu pircēji biežāk izmanto pašu līdzekļus, savukārt tipveida projektu mājokļos lielākajai daļai nepieciešams bankas finansējums. Vēl joprojām ir novērota tradicionālā Lietuvas pircēju interese par vasaras īpašumiem. Īres tirgus ir saspringts: kvalitatīvu dzīvokļu ir maz, prasītās īres maksas - augstas.

Sagaidāms, ka pieprasījums Liepājā saglabāsies augsts arī turpmāk. Jaunie projekti galvenokārt orientēti uz augstāku cenu segmentu un nenodrošinās pietiekamu 3-istabu dzīvokļu piedāvājumu, kas arī turpmāk būs vispieprasītākais segments pilsētā.

GINTERS KNĪSS

Jaunākais nekustamo īpašumu darījumu vadītājs
Kurzemē





Kopējā darījumu summa*

47,6 milj. EUR G/G ▲ + 1 %

Visu darījumu summu mediāna*

9 000 EUR G/G ▼ + 12 %

Kopējais darījumu skaits*

~ 3 050 G/G ▲ - 5 %

*Visi darījumi ar dzīvokļiem un privātmājām no 2025. gada janvāra līdz decembrim salīdzinājumā ar 2024. gada atbilstošo periodu

2025. gads pēc savas būtības nebija uzskatāms par nelabvēlīgu periodu nekustamā īpašuma atsavināšanas darījumos. Īpašumi ar korekti noteiktu tirgus vērtību arī šajā gadā tika sekmīgi realizēti, kas liecina par pircēju aktivitātes saglabāšanos un tirgus funkcionēšanu. Savukārt daļa potenciālu darījumu palika nerealizēti piedāvājuma kvalitātes vai juridisko šķēršļu dēļ.

Vienlaikus jāsecina, ka daļa potenciālo pircēju ieņēma nogaidošu pozīciju, paredzot, ka tirgū varētu parādīties plašāks piedāvājums ar kvalitatīvi remontētiem un mūsdienu prasībām atbilstošiem īpašumiem. Tomēr šāds piedāvājuma pieaugums faktiski netika novērots, kā rezultātā netika realizēta arī daļa no iespējamā darījumu potenciāla. Līdz ar to tirgus aktivitātes samazinājums 2025. gadā drīzāk raksturo piedāvājuma struktūras un kvalitātes ierobežojumus, nevis pircēju intereses samazināšanos.

Banku prasības saglabājas stingras, it īpaši lauku un nestandarta objektu gadījumā, kas ierobežo pircēju piekļuvi finansējumam un līdz ar to - darījumu realizāciju.

Tendences, kas iezīmējās Latgales reģionā: pieprasījums pēc labi uzturētiem dzīvokļiem un energoefektīvām privātmājām, intereses paplašināšanās uz viensētām un īpašumiem pie ūdenstīlpēm, kā arī dokumentācijas sakārtošanas aktivitāte pierobežas zonās.

2026. gadā tirgus, visticamāk, saglabās mērenu aktivitāti. Pieprasījums pēc kvalitatīviem, juridiski sakārtotiem īpašumiem paliks izteikts, savukārt segmenti ar dokumentu problēmām vai tehniski novecojušiem īpašumiem turpinās ciest. Ja kreditēšanas nosacījumi nemainīsies būtiski un ja piedāvājuma kvalitāte tiks uzlabota, 2026. gada pirmajā pusgadā iespējams pakāpenisks darījumu atjaunošanās temps.

Galvenais praktiskais padoms pārdevējiem: sakārtot dokumentāciju, fokusēties uz kvalitatīvu renovāciju un mērķtiecīgu pircēju uzrunāšanu, lai ātrāk pielāgotos pircēju prasībām un optimizētu darījumu realizāciju.

NATĀLIJA MAKUŠEVA

Nekustamo īpašumu darījumu vadītāja
Latgales reģionā





2025. gadā saglabājās tendence, kas saistīta ar Krievijas un Baltkrievijas pilsoņu, tostarp pensionāru, uzturēšanās atļauju pagarināšanas jautājumiem un valsts valodas prasību izpildes izaicinājumiem. Šie apstākļi turpināja ietekmēt daļu nekustamā īpašuma darījumu, īpaši reģionos ar vēsturiski lielāku minēto iedzīvotāju koncentrāciju. Pensionāri, kuriem bija iespēja pārcelties pie radniekiem vai uz citām dzīvesvietām ārpus Latvijas, izvēlējās atsavināt savus īpašumus un pārcelties uz pastāvīgu dzīvi ārvalstīs, tostarp uz Krieviju un Baltkrieviju. Līdzīga rīcība tika novērota arī pirmspensijas vecuma iedzīvotāju vidū ar Krievijas pilsonību, kuri, izvērtējot ilgtermiņa uzturēšanās perspektīvas, pieņēma lēmumu par īpašumu pārdošanu Latvijā un izceļošanu.

Šī tendence radīja papildu piedāvājumu noteiktos nekustamo īpašumu segmentos, vienlaikus ietekmējot darījumu struktūru, taču tā nebija masveida un nekļuva par izšķirošo faktoru kopējās tirgus aktivitātes samazinājumā.

2025. gada beigās Daugavpilī un Latgalē kopumā iezīmējās arī jauna sociāli demogrāfiska tendence, kas ietekmēja vietējo nekustamā īpašuma tirgu. Atsevišķas ģimenes, tostarp pensionāri, kuru izvēli dzīvesvietai būtiski neierobežo darba vai izglītības faktori, sāka dot priekšroku dzīvei Latgales reģionā. Šo izvēli daļēji noteica augstāka migrantu koncentrācija galvaspilsētā, kas veidoja sabiedrības strukturālās pārmaiņas un ietekmēja uztveri par dzīves vides kvalitāti lielajās pilsētās. Salīdzinājumā ar "metropoles" vidi, Daugavpils un Latgales reģions kopumā tika uzverts kā mierīgāka un stabilāka dzīves telpa, ar zemākām dzīves izmaksām, pieejamāku nekustamo īpašumu piedāvājumu un mazāku sociālo spiedi.

Šī tendence pagaidām nav masveidīga, tomēr tā iezīmē potenciālu virzienu iedzīvotāju pārvietošanās izvēlēs, kas ilgtermiņā var ietekmēt gan pieprasījumu pēc dzīvojamā fonda reģionos, gan nekustamā īpašuma tirgus struktūru ārpus galvaspilsētas.

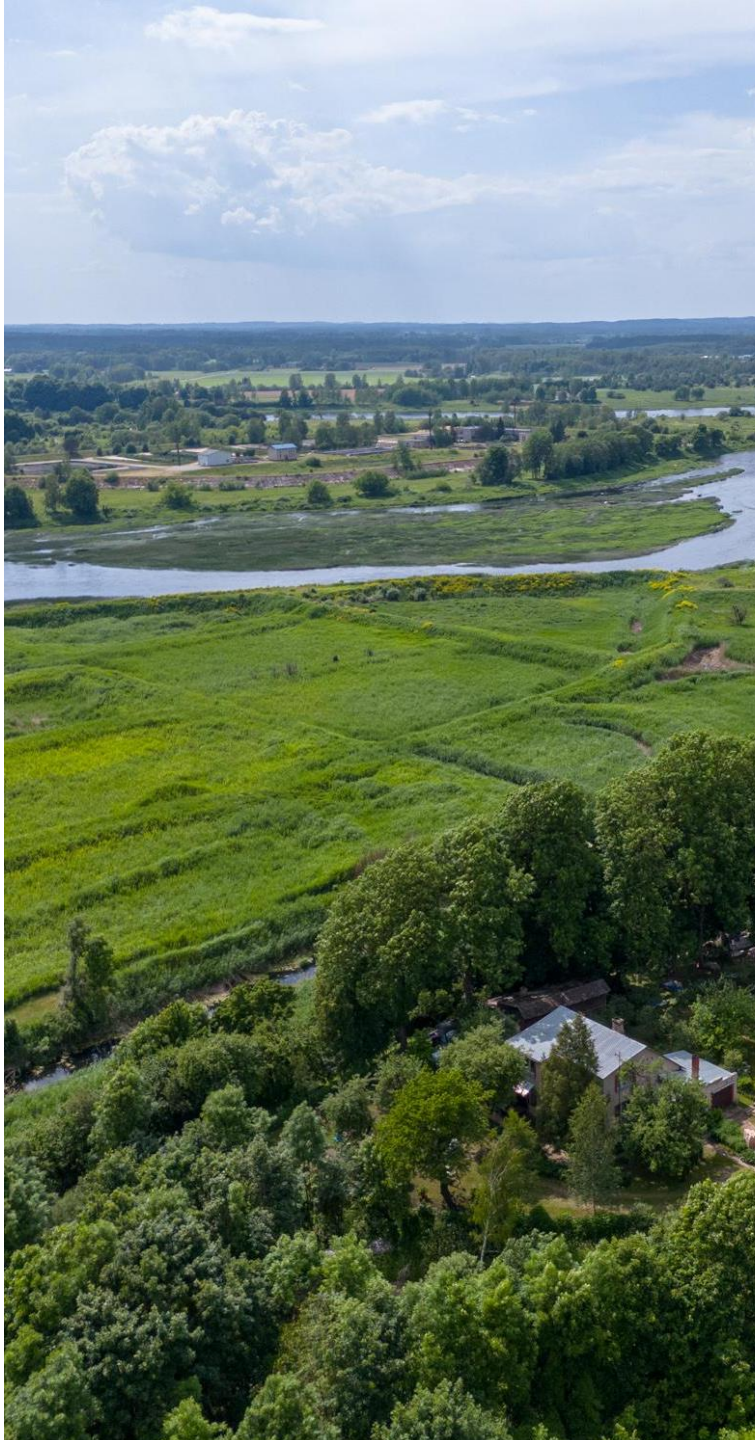
Pierobežas zonās tika novērota arī pastiprināta nekustamo īpašumu īpašnieku aktivitāte dokumentācijas sakārtošanas jomā. Ņemot vērā paaugstinātu uzmanību valsts drošības jautājumiem un diskusijas par iespējamu īpašumu atsavināšanu valsts aizsardzības vajadzībām, daļa īpašnieku uzsāka mērķtiecīgu apbūves legalizācijas procesu. Īpašnieku rīcību galvenokārt noteica izpratne, ka nesakārtota dokumentācija būtiski samazina īpašuma juridisko vērtību, kā arī var negatīvi ietekmēt iespējamā kompensācijas apmēra noteikšanu valsts atsavināšanas gadījumā. Tādējādi dokumentu sakārtošana un faktiskās apbūves atbilstības nodrošināšana normatīvajām prasībām tika uzverta gan kā riska mazināšanas instruments, gan kā priekšnosacījums īpašuma vērtības saglabāšanai ilgtermiņā.

Šī tendence papildus ietekmēja arī nekustamā īpašuma tirgu, jo legalizācijā esoši vai nesen sakārtoti īpašumi kļuva pievilcīgāki gan pircējiem, gan kredītiestādēm, salīdzinājumā ar objektiem, kuru juridiskais statuss joprojām ir neskaidrs.

NATĀLIJA MAKUŠEVA

Nekustamo īpašumu darījumu vadītāja
Latgales reģionā





Lielākais darījumu īpatsvars joprojām koncentrējās privātmāju apbūvei paredzētajos zemesgabalos, kas apliecina stabilu interesi par individuālo dzīvojamo apbūvi ilgākā termiņā. Vienlaikus novērojams, ka jaunu dzīvojamo māju būvniecība norit mērenos tempos, un brīvie zemesgabali ne vienmēr tiek iegādāti ar mērķi nekavējoties uzsākt būvniecību. Būtiska daļa pircēju zemes iegādi uztver arī kā finanšu ieguldījumu nākotnes attīstības vai apbūves perspektīvās, atlikdami realizāciju uz vēlāku laiku.

Tirgū iezīmējas arī tendence atjaunot iepriekš iesaldētus privātmāju būvniecības projektus, tomēr darījumi ar šāda veida objektiem tiek veikti samērā piesardzīgi. Pircēju lēmumu pieņemšanu nereti ietekmē nenoteiktība par būves faktisko tehnisko stāvokli, potenciālajām papildu izmaksām un projektu atbilstību mūsdienu būvnormatīvu prasībām. Rezultātā iesaldēto māju iegāde kļūst selektīvāka, un šie īpašumi bieži tiek realizēti tikai ar atbilstošām cenu korekcijām.

Periodiski tirgū parādās pieprasījums pēc viensētām vai zemesgabaliem aptuveni 10 km rādiusā no Daugavpils pilsētas robežas, dodot priekšroku objektiem ar attālinātu izvietojumu no kaimiņiem. Šāds pieprasījums raksturo dzīvesveida orientētu pircēju grupu, kas vēlas apvienot salīdzinošu privātumu un dabisko vidi ar iespēju saglabāt sasniedzamību pilsētas infrastruktūrai.

Īpašumu pie ūdenstilpēm segments saglabā stabilu un noturīgi augstu pieprasījumu, neatkarīgi no kopējām tirgus svārstībām. Ierobežotais piedāvājums un šāda veida īpašumu unikālā lokācija nosaka situāciju, kurā pircēji, ilgstoši nespējot atrast piemērotu objektu, nereti ir gatavi maksāt cenu, kas pārsniedz vidējo tirgus līmeni, lai iegūtu īpašumu pie ūdens. Pieprasījumu strukturē ne tikai lokācija, bet arī praktiskie pieejamības faktori. Par būtiskākajiem nosacījumiem pircēji izvirza kvalitatīvus piebraucamos ceļus, kā arī maksimāli iespējamu inženierkomunikāciju un infrastruktūras pieejamību – elektroapgādi, ūdensapgādi, kanalizāciju un sakaru tīklus. Objekti, kas apvieno atrašanās vietu pie ūdens ar labu piekļuvi un attīstītu infrastruktūru, tirgū izceļas ar augstu konkurētspēju un cenu noturību.

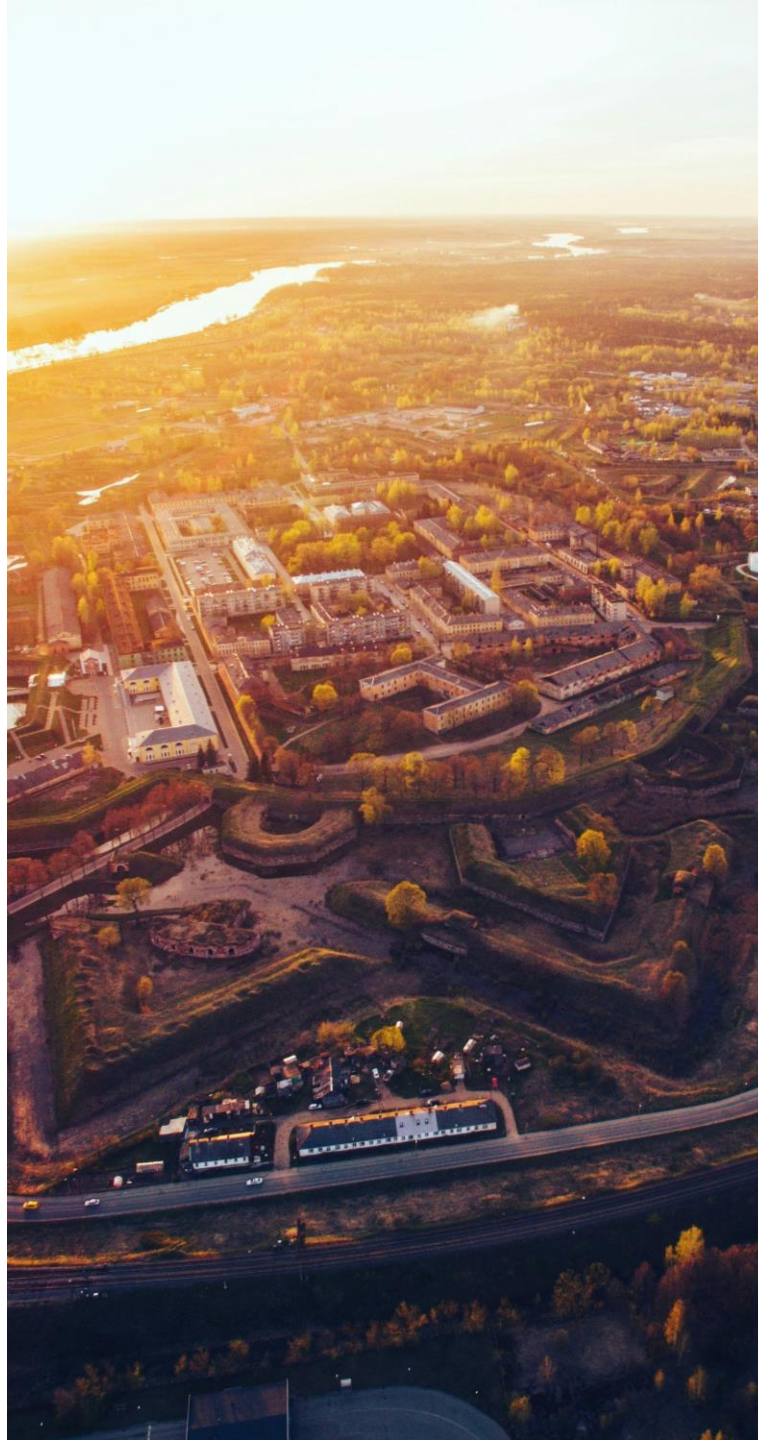
Zemesgabalu un ar privātmāju apbūvi saistīto darījumu aktivitāte 2025. gadā salīdzinājumā ar 2024. gadu ir samazinājusies par aptuveni 10%. Šis samazinājums nav interpretējams kā pieprasījuma kritums, īpaši privātmāju apbūves segmentā. Gluži pretēji — darījumu struktūra un tirgus dalījums liecina, ka galvenais bremsējošais faktors ir atbilstoša piedāvājuma ierobežojumi, nevis pircēju intereses vājināšanās.

To apstiprina fakts, ka privātmāju apbūves zemesgabalu darījumu skaits 2025. gadā saglabājies nemainīgs, kamēr citi segmenti demonstrē būtisku kritumu. Rezultātā privātmāju apbūves tirgus daļa pieaug, neskatoties uz kopējā darījumu apjoma samazināšanos.

NATĀLIJA MAKUŠEVA

Nekustamo īpašumu darījumu vadītāja
Latgales reģionā





Kopumā 2025. gads attaisnoja mājokļu tirgus dalībnieku gaidas. Īpašumi ar tirgum atbilstošu cenu tika realizēti darījumos. Tomēr daļa pircēju izvēlējās nogaidīt cerībā uz plašāku piedāvājumu kvalitatīviem remontētiem objektiem, kuru pieplūdums neparādījās.

2025. gadā dzīvokļu īpašumu darījumu skaits Daugavpilī, salīdzinot ar 2024. gadu, samazinājās aptuveni par 7% (980 dzīvokļu darījumi pret 1055 2024. gadā), kas liecina par kopējās tirgus aktivitātes mērenu sarukumu. Neraugoties uz šo tendenci, pieprasījuma struktūra saglabājās līdzīga iepriekšējam gadam. Vispieprasītākie bija 2 istabu dzīvokļi, kam sekoja 1 istabas dzīvokļi, savukārt 3 istabu un lielāku dzīvokļu segmentā tika fiksēts salīdzinoši mazākais darījumu skaits.

Vienlaikus būtiski pieauga augstā cenu segmenta darījumu aktivitāte. Dzīvokļu darījumu skaits ar cenu 700 €/m² un vairāk 2025. gadā palielinājās gandrīz par 40%, kas norāda uz noturīgu un pat pieaugošu pieprasījumu pēc kvalitatīvi renovētiem un labā tehniskā stāvoklī esošiem īpašumiem.

Kopumā var secināt, ka pieprasījuma tendences dzīvokļu tirgū būtiski nemainās – pircēji joprojām priekšroku dod labi uzturētiem, kvalitatīvi remontētiem dzīvokļiem, kuri nodrošina augstāku un stabilāku cenu līmeni.

Pretstatā tam pieprasījums pēc «nogurušiem dzīvokļiem» ir zems, kas veicina cenu spiedienu šajā segmentā. Īpaši vāja tirgus perspektīva vērojama dzīvokļiem ēku augšējos stāvos (piemēram, piektajos stāvos bez lifta), ja tie nav tehniski atjaunoti, – šādi īpašumi pircēju acīs kļūst mazāk konkurētspējīgi un realizējami tikai ar būtisku cenu korekciju.

Brīvu zemesgabalu darījumi samazinājās aptuveni par 14%, bet darījumi ar ēkām un zemi apmēram par 10%.

Tirgū aktīvi meklē mūsdienīgas, energoefektīvas privātmājas (120–200 m²), kā arī praktiskas 70.–90. gadu mājas, kurās var iedzīvoties bez lieliem ieguldījumiem. Ir arī pieprasījums pēc «vietas iegādes», tas ir, zemes gabaliem ar sliktas kvalitātes apbūvi. Pieprasījums pēc īpašumiem pie ūdens saglabājas stabils un noturīgs.

Īres tirgū ir stabils pieprasījums pēc labi uzturētiem, mēbelētiem dzīvokļiem. Vidējās īres maksas ir 50–100 EUR 1 istabas dzīvokļiem, 80–180 EUR 2 istabu dzīvokļiem, 120–250 EUR 3 istabu dzīvokļiem. Īres pieprasījums gan īstermiņā, gan ilgtermiņā ir noturīgs.

NATĀLIJA MAKUŠEVA

Nekustamo īpašumu darījumu vadītāja
Latgales reģionā





Pieprasījums pēc privātmājām Daugavpilī saglabājas augsts visos cenu un komforta līmeņos, un praksē tas skaidri iedalās trīs pircēju grupās.

1. grupa – mūsdienīgas un energoefektīvas privātmājas (cenu kategorijā sākot no 100 000 EUR un augstāk)

Šo segmentu veido pircēji, kas orientēti uz jaunu vai salīdzinoši jaunu apbūvi, mūsdienīgu plānojumu – 1 stāva māja ar platību 120 – 200 m², kvalitatīvu iekšējo apdari, pieslēgtām inženierkomunikācijām, energoefektīviem risinājumiem un pilnvērtīgu un mūsdienīgu labiekārtojumu.

Pieprasījums šajā segmentā pārsniedz piedāvājumu. Piedāvājumā esošais īpašumu skaits ir ierobežots, īpaši mikrorajonos ar labu infrastruktūru un vides kvalitāti (piemēram, Stropi un attīstītākie privātmāju rajoni – Ruģeļi, Viduspoguļanka, Jaunbūve).

2. grupa – 1970.–1990. gados būvētās vai renovētās privātmājas (60 000–90 000 EUR)

Šī ir plašākā un no tirgus viedokļa kritiski svarīgā grupa. Pircēji meklē māju, kur var uzreiz dzīvot, iespēju veikt tikai kosmētisko remontu, pieslēgtas visas pamata komunikācijas, sakārtotu teritoriju un saimniecības ēkas, samērīgu ieguldījumu apjomu. Pēdējos gados šajā segmentā sistēmiski konstatējamas juridiskas nepilnības: nesakārtota dokumentācija par dzīvojamās mājas pārbūvēm; nenodotas vai nelegalizētas saimniecības ēkas; neatbilstība starp faktisko apbūvi un kadastrālajiem datiem.

Šie faktori ierobežo banku kreditēšanu, samazina potenciālo pircēju loku, paildzina darījumu procesus vai padara tos neiespējamus, būtiski samazina atsavināšanas perspektīvas. Rezultātā pieprasījums objektīvi pastāv, taču tas neatspoguļojas darījumu statistikā dokumentu nesakārtotības dēļ.

3. grupa – “vietas iegāde” (zemes gabals ar sliktas kvalitātes apbūvi)

Šajā segmentā pircēju motivācija ir pievilcīgs zemesgabala izvietojums, piemērota infrastruktūra, perspektīva uzbūvēt jaunu, mūsdienīgu māju. Savukārt esošā būve ir sliktā tehniskā stāvoklī, tiek uzskatīta par nojaucamu; vērtīga galvenokārt kā apbūves tiesību elements.

Darījumi šajā segmentā bieži tiek veikti zemes vērtības līmenī, un tie aktivizējas tieši vietās ar labu lokāciju. Segmenta aktivizēšanās parasti korelē ar ierobežotu brīvu zemesgabalu pieejamību konkrētajos rajonos.

NATĀLIJA MAKUŠEVA

*Nekustamo īpašumu darījumu vadītāja
Latgales reģionā*





Jūrmalā 2025. gads aizritēja mierīgā, līdzsvarotā un racionālā noskaņā, bez krasām svārstībām, kas šo reģionu atšķir no daļas citu aktīvāku tirgu. Kopumā var secināt, ka gads attaisnoja gan pircēju, gan pārdevēju gaidas, tomēr ar būtisku niansi – abām pusēm nācās pielāgoties reālajai tirgus situācijai. Pircēji bija piesardzīgāki un lēmumus pieņēma pārdomāti, savukārt pārdevēji biežāk nekā iepriekš koriģēja sākotnējās cenu gaidas, lai darījumi vispār notiktu.

Salīdzinājumā ar iepriekšējiem periodiem 2025. gads izcēlās ar mazāku emociju lomu darījumos. Lēmumi tika pieņemti bez steigas, vairāk balstoties uz tehnisko stāvokli, lokāciju un reālo cenu līmeni. Spontāni pirkumi ir ļoti reti, pircēji ņem ilgāku laiku īpašuma izvērtēšanai.

Tendenču ziņā Jūrmalā bija jūtama pastiprināta interese par privātmājām, viensētām un īpašumiem ārpus pilsētas centra, kā arī par mājokļiem ar zemākām uzturēšanas izmaksām. Priekšroka tika dota mazākām platībām – īpašumi virs 200 m² praktiski netika izskatīti. Subjektīvi novērojams arī lielāks darījumu skaits ar viensētām un muižām, īpaši vasaras sezonā, kad tirgū aktīvāk ienāca ārvalstu pircēji (no Igaunijas, Vācijas, Lietuvas, ASV). Šie pircēji nereti meklēja nelielas, renovējamas viensētas pirmajā līnijā pie jūras, budžetā līdz 100 000 EUR.

Dzīvokļu segmentā saglabājās pieprasījums pēc 1-2 istabu dzīvokļiem Kauguros, kā arī pēc privātmājām un mājokļiem Jūrmalā līdz Dzintariem cenu kategorijā ap 230 000 - 250 000 EUR. Vienlaikus tirgū izteikti jūtams mazā budžeta dzīvokļu trūkums Kauguros, kā arī sezonāls īres mājokļu deficīts vasaras mēnešos.

Pārdevēju pusē 2025. gads iemācīja lielāku elastību. Daļa sākotnēji cerēja uz cenu pieaugumu, taču praksē nereti nācās cenas samazināt, reizēm pat līdz līmenim zem vērtējuma cenas. Pozitīvi vērtējams tas, ka arvien biežāk pirms pārdošanas tiek piesaistīti vērtētāji, lai noteiktu tirgum atbilstošu cenu un veiksmīgāk realizētu īpašumu.

DACE MAJEVSKA & MĀRA ANDERSONE-FREIMANE

*Nekustamo īpašumu darījumu vadītājas
Jūrmalā*





Piedāvājuma struktūra kļuva sakārtotāka – cenas lielākoties saglabājās stabilas, bet pircēji arvien vairāk pievērsa uzmanību tam, cik kvalitatīvi īpašums ir sagatavots pārdošanai. Šobrīd nedaudz drošāk tirgū jūtas pircējs, jo viņam ir vairāk izvēles iespēju un laika lēmuma pieņemšanai.

Jaunu privātmāju būvniecība un zemes tirgus saglabā aktivitāti, tomēr lēmumi tiek pieņemti piesardzīgi. Vienlaikus Jūrmalā strauji samazinās brīvo zemes gabalu skaits, un arvien biežāk pircēji izvēlas formātu “zeme + gatavā māja”, paši realizējot būvniecības projektu. Privātmāju segmentā pieprasījums koncentrējas uz labām lokācijām un cenu robežu līdz ~230 000 EUR.

Kreditēšana ir pieejama, un lielākā daļa darījumu Jūrmalā notiek ar banku aizdevumu palīdzību. Migrācijas ziņā saglabājas tendence pārcelties uz piepilsētu – Jūrmalu daudzi izvēlas kā alternatīvu Rīgas mikrorajoniem, novērtējot mieru, svaigu gaisu un līdzvērtīgu ceļā pavadīto laiku.

Īres tirgus ir izteikti sezonāls – vasarā pieprasījums ir ļoti augsts un daudzveidīgs, sākot no īstermiņa naktsmītnēm līdz vairāku mēnešu īrei ārvalstu klientiem. Galvenās prasības nemainīgas: komforts, estētika un tuvums jūrai.

Prognozes uz 2026. gadu r piesardzīgi pozitīvas – sagaidāms pakāpeniski aktīvāks tirgus, ja ekonomiskā situācija saglabāsies stabila. Jūrmalas tirgus, visticamāk, arī turpmāk attīstīsies bez straujiem lēcieniem, saglabājot līdzsvaru starp pircēju racionalitāti un pārdevēju gaidu korekciju.

DACE MAJEVSKA & MĀRA ANDERSONE-FREIMANE

*Nekustamo īpašumu darījumu vadītājas
Jūrmalā*



A K T U Ā L Ā S N O R M A T Ī V O
A K T U I Z M A I Ņ A S

AR NEKUSTAMO ĪPAŠUMU NOZARI SAISTĪTĀS AKTUĀLĀS NORMATĪVO AKTU IZMAIŅAS

GROZĪJUMI CIVILPROCESA LIKUMĀ

I Grozījumi Civilprocesa likumā, kas stājās spēkā 2025. gada 1. aprīlī, ievieš vairākas būtiskas pozitīvas izmaiņas.

Pirmkārt, ir noteikti valsts nodevu griesti, paredzot, ka maksimālais valsts nodevas apmērs nedrīkst pārsniegt 25 000 EUR. Līdz šim Civilprocesa likumā maksimālais valsts nodevas apmērs nebija ierobežots, un, kā norādīts likumprojekta anotācijā, atsevišķos gadījumos tas varēja sasniegt pat 176 839 EUR. Šāds nodevas apmērs ir atzīstams par nesamērīgu attiecībā pret tiesu sistēmas administratīvo resursu patēriņu.

Maksimālā valsts nodevas apmēra noteikšana būtiski uzlabo tiesu pieejamību, kas ir īpaši nozīmīgi, ja Latvija vēlas piesaistīt ārvalstu investīcijas. Lai investori būtu motivēti ieguldīt Latvijā, viņiem jābūt arī reālai un pieejamai iespējai aizstāvēt savas tiesības tiesā. Valsts nodevas griestu noteikšana sniedz lielāku tiesisko drošību un paaugstina uzticēšanos tiesu sistēmai, ļaujot investoriem justies aizsargātākiem.

Otrkārt, grozījumi Civilprocesa likumā paredz arī jaunu izsoles veidu — izsoli kopīpašnieku starpā jeb slēgtu izsoli.

Jau 2022. gada 1. maijā stājās spēkā grozījumi Civillikumā, ar kuriem tika pilnveidots kopīpašuma dalīšanas regulējums, ieviešot slēgtu izsoli kā jaunu kopīpašuma izbeigšanas instrumentu. Atbilstoši jaunajai kārtībai, izpildot spriedumu par nekustamā īpašuma vai tā domājamās daļas pārdošanu izsolē, vispirms tiek rīkota izsole tikai kopīpašnieku starpā, izņemot gadījumus, kad tiesas spriedumā ir īpaši noteikts, ka rīkojama atklāta izsole.

Grozījumi Civilprocesa likumā nosaka, ka kopīpašuma dalīšanas gadījumā slēgtā izsole, kā arī pirmā atklātā izsole, ja tā tiek rīkota, tiek uzsākta no nekustamā īpašuma novērtējumā norādītās tirgus vērtības. Tas ir būtisks jaunievedums, jo parāda piedziņas procesos piespiedu izsole tradicionāli tiek sākta no zemākas — piespiedu pārdošanas vērtības.

Nekustamā īpašuma vai tā daļas novērtēšana slēgtajai izsolei tiek veikta pēc tiesu izpildītāja pieprasījuma, un to veic sertificēts nekustamā īpašuma vērtētājs, kurš nosaka īpašuma tirgus vērtību.

Svarīgi ņemt vērā, ka šī izsoles veida īpatnība var ietekmēt izsoles rezultātus: kopīpašnieki, ņemot vērā viņu īpašo saikni ar izsolāmo īpašumu, var būt motivēti piedāvāt cenu, kas pārsniedz tirgus vērtību. Tādēļ, analizējot šādas izsoles rezultātus, piemēram, veicot nekustamo īpašumu salīdzinājuma analīzi vērtējumos, jāņem vērā, ka šādi darījumi var nebūt raksturīgi parastajiem tirgus apstākļiem.

AR NEKUSTAMO ĪPAŠUMU NOZARI SAISTĪTĀS AKTUĀLĀS NORMATĪVO AKTU IZMAIŅAS

RĪGAS DOMES SAISTOŠIE NOTEIKUMI "PAR PAŠVALDĪBAS ATBALSTU TELPU LIETOTĀJIEM ĒKU PIRMAJOS STĀVOS"

II Rīgas domes saistošie noteikumi Nr. RD-25-329-sn "**Par pašvaldības atbalstu telpu lietotājiem ēku pirmajos stāvos**", kas pieņemti 2025. gada 26. martā un stājušies spēkā 2025. gada 1. aprīlī.

Minēto noteikumu mērķis ir veicināt saimnieciskās darbības attīstību ēku pirmajos stāvos Rīgas vēsturiskajā centrā un tā aizsardzības zonā, tādējādi sekmējot ekonomisko aktivitāti, jaunu uzņēmumu veidošanos, kā arī esošās uzņēmējdarbības attīstību un izaugsmi, uzlabojot iedzīvotājiem sniegto pakalpojumu pieejamību.

Atbalstāmās darbības ietver:

- telpu remontu un fiziskās vides pieejamības uzlabošanu;
- būvniecību un ar to saistītās dokumentācijas izstrādi;
- ar būvniecību nesaistītu telpu pielāgošanas vai remonta izmaksas;
- labiekārtojuma elementu (piemēram, puķu podu, soliņu un citu) izvietošanu publiskajā ārtelpā pie pirmā stāva telpām;
- skatlogu vizuālo noformējumu;
- izkārtņu izvietošanu pirmā stāva līmenī;
- viena mēneša telpu nomas maksas kompensēšanu telpu lietotājam, kurš ne agrāk kā trīs mēnešus pirms pieteikuma līdzfinansējumam iesniegšanas ir noslēdzis nomas līgumu par telpām, kas iepriekš nav bijušas tā lietošanā.

Līdzfinansējuma apmērs vienam projektam ir 90% no tā īstenošanas izmaksām, bet ne vairāk kā:

- 5000 EUR, ja nomas līguma termiņš ir ne mazāks par diviem gadiem;
- 10000 EUR, ja nomas līguma termiņš ir ilgāks par trim gadiem.

2025. gadā pieteikumu iesniegšanas termiņš bija noteikts līdz 2025. gada 31. augustam.

Ir pamats uzskatīt, ka šāda iniciatīva varētu stimulēt nomnieku interesi par Rīgas vēsturiskā centra pirmo stāvu telpām, kā arī veicināt līdz šim neizmantotu vai novārtā atstāto nekustamo īpašumu atgriešanos aktīvā ekonomiskā apritē.

AR NEKUSTAMO ĪPAŠUMU NOZARI SAISTĪTĀS AKTUĀLĀS NORMATĪVO AKTU IZMAIŅAS

VALSTS UN PAŠVALDĪBU DZĪVOJAMO MĀJU PRIVATIZĀCIJAS PABEIGŠANAS LIKUMS

III 2025. gada 20. martā ir pieņemts **Valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizācijas pabeigšanas likums**, kura mērķis ir nodrošināt valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizācijas procesa pabeigšanu, nosakot tam nepieciešamos darbību termiņus un nosacījumus. Likums stājas spēkā ar 2025. gada 1. maiju.

Kā norādīts likumprojekta anotācijā, būtiska problēma šajā jomā ir privatizēto dzīvokļu īpašnieku bezrūpīgā attieksme pret saviem pienākumiem privatizācijas procesa noslēgšanā, piemēram:

- ilgstoša līgumu par privatizāciju vai vienošanos par zemes (domājamās daļas) nodošanu bez atlīdzības neparakstīšana;
- īpašuma tiesību nenostiprināšana zemesgrāmatā;
- dzīvojamo ēku nepārņemšana pārvaldīšanā.

Turklāt bieži privatizēto dzīvokļu īpašnieki vai to mantinieki nav saglabājuši privatizācijas dokumentus, kas kavē īpašuma tiesību nostiprināšanu un nemotivē risināt īpašuma tiesiskā statusa sakārtošanu. Rezultātā daudzi šādi nekustamie īpašumi nav ierakstīti zemesgrāmatā, atrodas ārpus civiltiesiskās aprites un līdz ar to nav tirgojami, ķīlājami vai dāvināmi. Dažās ēkās pat nav veikta telpu grupu uzmērīšana, un nav iespējams noteikt tiesisko valdītāju.

Lai gan jaunais regulējums varētu radīt praktiskas neskaidrības piemērošanā, tas tomēr ir uzskatāms par soli uz priekšu, salīdzinot ar līdzšinējo situāciju, kad privatizācijas process faktiski atradās bezgalīgā pašplūsmā.

Daži būtiski likuma noteikumi, kuriem jāpievērš uzmanība personām, kas dzīvo neprivatizētos īpašumos vai īpašumos ar nenokārtotām īpašuma tiesībām:

- Ja persona, kura līdz dzīvojamās mājas privatizācijai ir ieguvusi īpašumā dzīvokli, mākslinieka darbnīcu vai neapdzīvojamu telpu, līdz 2025. gada 31. augustam nav nostiprinājusi īpašuma tiesības zemesgrāmatā, jebkādi darījumi ar šiem objektiem pēc šī datuma būs atzīstami par spēkā neesošiem.
- Ar likuma spēkā stāšanos valsts vai pašvaldības īpašumā esošie dzīvokļi, viendzīvokļa un daudzdzīvokļu mājas, par kuru lietošanu nav noslēgts dzīvojamās telpas īres līgums, kā arī neiznomātas neapdzīvojamās telpas un mākslinieku darbnīcas, var tikt atsavinātas saskaņā ar Publiskas personas mantas atsavināšanas likumu.
- Lēmums par valsts īpašumā esošu, līdz šim neprivatizētu objektu nodošanu privatizācijai jāpieņem ne vēlāk kā līdz 2026. gada 30. aprīlim, izņemot gadījumus, kad ir uzsākta tiesvedība.
- Sākot ar 2026. gada 1. maiju, vai ar dienu, kad pēc tiesas nolēmuma spēkā stāšanās pagājuši seši mēneši, visi objekti, kuri līdz tam nav nodoti privatizācijai, tiks atsavināti atbilstoši Publiskas personas mantas atsavināšanas likumam.

Nekustamā īpašuma tirgus dalībniekiem pieaugs iespējas iegādāties dzīvokļus un nekustamos īpašumus valsts vai pašvaldību atsavināšanas procesā, vienlaikus potenciālajiem pircējiem jābūt uzmanīgiem, analizējot īpašumu tiesisko statusu un potenciālās saistības pirms to iegādes.

AR NEKUSTAMO ĪPAŠUMU NOZARI SAISTĪTĀS AKTUĀLĀS NORMATĪVO AKTU IZMAIŅAS

NACIONĀLO DROŠĪBU APDRAUDOŠU DARĪJUMU IEROBEŽOŠANAS LIKUMS

IV 2025. gada 3. jūlijā stājās spēkā Nacionālo drošību apdraudošu darījumu ierobežošanas likums, kas nosaka, ka iegūt nekustamo īpašumu vai tā daļu Latvijas Republikā ir aizliegts:

- 1) Krievijas Federācijai un Baltkrievijas Republikai;
- 2) Krievijas Federācijas un Baltkrievijas Republikas pilsoņiem;
- 3) Krievijas Federācijā vai Baltkrievijas Republikā reģistrētām juridiskajām personām;
- 4) juridiskajām personām, kurās 25 procenti no attiecīgās juridiskās personas pamatkapitāla daļām (akcijām) pieder Krievijas Federācijā vai Baltkrievijas Republikā reģistrētām juridiskajām personām;
- 5) juridiskajām personām, kurās Krievijas Federācijas vai Baltkrievijas Republikas valstspiederīgajiem tiešas vai netiešas līdzdalības veidā pieder vismaz 25 procenti no ieguldījuma vai attiecīgās juridiskās personas pamatkapitāla daļām (akcijām) vai kuru patiesie labuma guvēji ir Krievijas Federācijas vai Baltkrievijas Republikas pilsoņi;
- 6) juridiskiem veidojumiem, kuri izveidoti Krievijas Federācijā vai Baltkrievijas Republikā vai kuru patiesie labuma guvēji ir Krievijas Federācijas vai Baltkrievijas Republikas pilsoņi.

Iepriekš minētais aizliegums nav attiecināms uz gadījumiem, kad Krievijas Federācijas vai Baltkrievijas Republikas pilsonis nekustamo īpašumu vai tā daļu iegūst:

- 1) pamatojoties uz spēkā stājušos tiesas nolēmumu, ar ko izšķirts strīds par nekustamā īpašuma piederību;

- 2) mantošanas ceļā, ja īpašumu manto laulātais vai radnieki līdz ceturtajai pakāpei (ieskaitot);

- 3) piespiedu dalītā īpašuma izbeigšanas darījuma rezultātā, pievienojot savam dzīvokļa īpašumam atbilstošu funkcionāli nepieciešamā zemes gabala domājamo daļu;

- 4) tāda darījuma rezultātā, kurš veikts, lai izpildītu Latvijas Republikas starptautiskās saistības;

- 5) kā vienīgo dzīvošanai paredzētu nekustamo īpašumu, ja tam Latvijā ir piešķirts Eiropas Savienības pastāvīgā iedzīvotāja statuss vai ir derīga pastāvīgās uzturēšanās atļauja, kas izdota līdz šā likuma spēkā stāšanās dienai.

Personām, kas noslēgušas darījumus vai uzsākušas mantojuma lietu pirms šā likuma stāšanās spēkā, ir tiesības līdz 2025. gada 3. oktobrim vai 3 mēnešu laikā no mantojuma apliecības saņemšanas dienas iesniegt dokumentus tiesību uz nekustamo īpašumu nostiprināšanai zemesgrāmatā. Darījums, kas šajā termiņā nav ierakstīts zemesgrāmatā, nebūs spēkā.

Šobrīd neskaidrības rada jautājums, kā šo likumu piemērot attiecībā uz Krievijas Federācijas vai Baltkrievijas Republikas pilsoņiem, kam ir dubultpilsonība, un kuri valstī ieceļo un darījumā uzrāda citas valsts izsniegtu personu apliecinošu dokumentu.

AR NEKUSTAMO ĪPAŠUMU NOZARI SAISTĪTĀS AKTUĀLĀS NORMATĪVO AKTU IZMAIŅAS

GROZĪJUMI DZĪVOKĻA ĪPAŠUMA LIKUMĀ

V 2025. gada 2. jūlijā tika izsludināti iepriekš daudz apspriestie grozījumi Dzīvokļa īpašuma likumā, kas paredz dzīvokļa īpašuma ieguvēja atbildību par nopirktā dzīvokļa parādiem. Likuma grozījumi stājās spēkā 2026. gada 1. janvārī.

Dzīvokļa īpašuma likuma grozījumos ir noteikts, ka dzīvokļa īpašuma ieguvējam ir pienākums likuma 13.1 panta otrajā daļā minētos parādus un no to samaksas nokavējuma izrietošos maksājumus veikt **nekavējoties pēc dzīvokļa īpašuma iegūšanas**.

Vēršam uzmanību uz to, ka šie grozījumi attiecas tikai uz dzīvokļiem, kas ir kā atsevišķie īpašumi, nevis uz telpām, kas atrodas kopīpašumā esošā nekustamajā īpašumā.

Mūsu ieskatā grozījumi ir diezgan formāli un nākotnē drīzāk var radīt neskaidrības un jautājumus darījumos ar nekustamo īpašumu, piemēram, kā šie nopirktie parādi atspoguļosies dzīvokļa pirkuma maksā? Vai parāda summa tiks ņemta nost no īpašuma pirkuma maksas, tādā veidā mākslīgi samazinot īpašuma vērtību, reģistrējot to zemesgrāmatā?

Ja pirkuma maksa tiek samazināta par parāda summu, pircējam tiek samazināta arī īpašuma iegādes vērtība, un, iespējams, šī pārdevēja “mantojumā atstātā” komunālo parādu summa nākotnē papildus aplikties ar kapitāla pieauguma nodokli, ja pircējam, to pārdodot, būs jāmaksā kapitāla pieauguma nodoklis.

AR NEKUSTAMO ĪPAŠUMU NOZARI SAISTĪTĀS AKTUĀLĀS NORMATĪVO AKTU IZMAIŅAS

PIEŅEMTĀS NORMAS ĒKU BŪVNOTEIKUMOS UN BŪVNICĪBAS LIKUMĀ

2025. gada otrajā pusgadā tika pieņemti daudz un dažādi grozījumi ar būvniecības nozari saistītos normatīvajos aktos, kas stājās spēkā atšķirīgos termiņos un tik vienkārši nemaz nav saprotami, jo ir pat pretrunīgi. Tā kā likumam ir augstāks spēks un Būvniecības likuma grozījumi stājās spēkā vēlāk kā grozījumi Ēku būvnoteikumos, pretrunu gadījumā likuma normas būs noteicošas.

VI Pieņemtās normas Ēku būvnoteikumos un Būvniecības likumā salīdzinājumā, lai ir saprotams, kam pievērst uzmanību.

Spēkā no:	Ēku būvnoteikumi	Spēkā no:	Būvniecības likums
		07.01.2026.	Būvētājs - fiziskā persona, fiziskā vai juridiskā persona, kas veic lauksaimniecisko vai zivsaimniecisko darbību, vai kooperatīvā sabiedrība - zemes vai būves īpašnieks vai tiesiskais valdītājs -, kas savām vajadzībām pati organizē būvdarbus un piedalās tajos, vai - Aizsardzības ministrijas valdījumā esošajos īpašumos - ārvalsts bruņoto spēku vienība vai tās uzņēmējs, kas saskaņā ar starptautisku līgumu uzturas Latvijas Republikā, vai Nacionālie bruņotie spēki.
01.11.2025.	93. ² Ja būvniecības ierosinātājs ir fiziska persona, viņš, izpildot būvdarbu uzsākšanas nosacījumus, ietver būvniecības informācijas sistēmā informāciju par būvdarbiem plānotā finansējuma izcelsmi.	07.01.2026.	17. pants (1 ¹) Iesniedzot iesniegumu būvdarbu uzsākšanas nosacījumu izpildei, būvētājam - fiziskajai personai - būvniecības informācijas sistēmā nav jānorāda informācija par būvdarbiem plānotā finansējuma izcelsmi."
01.01.2026.	107. Būvētājam būvdarbu veikšanai nav nepieciešamas patstāvīgas prakses tiesības arhitektūras vai būvniecības jomā, ja: 107.1. būvētājs savām vajadzībām būvē, novieto, pārbūvē, atjauno, konservē vai nojauc pirmās grupas ēku vai tās daļu vai otrās grupas viena dzīvokļa dzīvojamo ēku ar kopējo platību, kas nepārsniedz 200 m ² , vai tās daļu un palīgēkas, kā arī lauksaimniecības nedzīvojamās ēkas, kas nav augstāks par diviem stāviem un kuru apbūves laukums nav lielāks par 400 m ² un būvtilpums – par 2000 m ³ ; 107.2. būvētājs savām vajadzībām veic vienkāršotu atjaunošanu vai vienkāršotu pārbūvi, izņemot minētos būvdarbus publiskā ēkā vai publiskās ēkas daļā (telpu grupā); 107.3. būvētājs savai pirmās grupas ēkai vai tās daļai vai otrās grupas viena vai divu dzīvokļa dzīvojamai ēkai vai tās daļai un palīgēkām, kā arī lauksaimniecības nedzīvojamai ēkai veic atjaunošanu.	07.01.2026.	(3) Būvniecības ierosinātājs var būt būvētājs, uzņemoties būvdarbu veicēja pienākumus un atbildību, ja viņš kā: 1) fiziskā persona būvē, novieto, pārbūvē, atjauno, konservē vai nojauc pirmās grupas ēku vai otrās grupas viena vai divu dzīvokļu dzīvojamo ēku vai palīgēku ar kopējo platību līdz 400 kvadrātmetriem, kā arī ārtelpas labiekārtojuma elementu, pirmās grupas inženierbūvi un šīm būvēm nepieciešamos piederumus savas zemes vienības robežās un ceļu pievienojumus; 2) fiziskā vai juridiskā persona, kas veic lauksaimniecisko vai zivsaimniecisko darbību, vai kā kooperatīvā sabiedrība būvē, novieto, pārbūvē, atjauno, konservē vai nojauc lauksaimniecības nedzīvojamās pirmās vai otrās grupas ēkas vai palīgēkas, kuru apbūves laukums nav lielāks par 800 kvadrātmetriem, kā arī ārtelpas labiekārtojuma elementus, pirmās grupas inženierbūvi un šīm būvēm nepieciešamos piederumus savas zemes vienības robežās un ceļu pievienojumus. Šajā punktā noteiktais apbūves laukuma ierobežojums neattiecas uz lauksaimniecības nedzīvojamās otrās grupas rūpnieciski ražotas ēkas būvdarbiem;

AR NEKUSTAMO ĪPAŠUMU NOZARI SAISTĪTĀS AKTUĀLĀS NORMATĪVO AKTU IZMAIŅAS

GROZĪJUMI BŪVNICĪBAS LIKUMĀ | ZEMESGRĀMATU LIKUMĀ | MK NOTEIKUMOS NR. 263

VII Droši vien apspriestākie 2025. gada nogalē pieņemtie normatīvo aktu jaunumi, kas stājušies spēkā 2026. gada janvārī, ir grozījumi Būvniecības likumā, grozījumi Ministru kabineta 2012. gada 10. aprīļa noteikumos Nr. 263 "Kadastra objekta reģistrācijas un kadastra datu aktualizācijas noteikumi" un grozījumi Zemesgrāmatu likumā, kas ir saistīti ar tā saucamā **vienotā procesa ieviešanu**.

Svarīgi ņemt vērā, ka vienoto procesu automātiski piemēro visiem būvniecības procesiem, kas Būvniecības informācijas sistēmā uzsākti no 2026. gada 6. janvāra, ja būs jaunu ēku vai inženierbūvi vai pārbūvē, atjauno esošu ēku, inženierbūvi vai telpu grupu **zemes īpašnieks uz savas zemes**.

Būvniecības likums nosaka, ka būvniecības ieceres iesniegums (tai skaitā paziņojums par būvniecību) par jaunas būves būvniecību **uz būvniecības ierosinātājam piederošas zemes**, kā arī par izmaiņām esošā būvē, kas atrodas uz būvniecības ierosinātājam piederošas zemes, ir uzskatāms par:

- 1) iesniegumu Valsts zemes dienestam par būves kadastra datu reģistrāciju vai aktualizāciju no datiem un dokumentiem Būvniecības informācijas sistēmā, ja atbilstoši kadastra jomu regulējošiem normatīvajiem aktiem būvi reģistrē vai tās datus aktualizē Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā;
- 2) nostiprinājuma lūgumu rajona (pilsētas) tiesai no jauna uzbūvētās būves ierakstīšanai zemesgrāmatā.

Lai ēku, inženierbūvi vai telpu grupu reģistrētu Kadastra informācijas sistēmā, būvniecības iecerei obligāti ir jāpievieno:

- **stāvu plāna vai telpu grupas plāna vektordatnes** (DWG vai DGN formātā), ja būvniecības process paredz stāvu plānu sagatavošanu;
- **izpildmērījuma vektordatne** (DWG vai DGN formātā) jaunām ēkām un inženierbūvēm vai gadījumā, ja izmaiņas skar ēkas vai inženierbūves ārējo kontūru.

Zemesgrāmatu nodalījumā ieraksta ēkas (būves) un jaunbūves, pamatojoties uz Būvniecības informācijas sistēmas un Kadastra informācijas sistēmas strukturētajiem datiem. Šajos gadījumos pamatojošos dokumentus, kurus atbilstoši kompetencei ir izvērtējusi būvvalde un Valsts zemes dienests, pirms ēkas (būves) vai jaunbūves ierakstīšanas zemesgrāmatā tiesnesis atkārtoti nevērtēs.

Vienoto procesu var piemērot arī būvniecības procesiem, kas uzsākti **līdz 2026. gada 6. janvārim, ja:**

- būvē jaunu ēku vai inženierbūvi vai pārbūvē, atjauno esošu ēku, inženierbūvi vai telpu grupu **zemes īpašnieks uz savas zemes** un būvniecības iecerei pievienoti obligātie dokumenti (vektordatnes),

un

- Būvniecības informācijas sistēmā pie būvniecības ieceres vēl nav iesniegts paziņojums par būvdarbu pabeigšanu, izdarīta atzīme par būvdarbu pabeigšanu vai pieņemts akts par būves pieņemšanu ekspluatācijā.

AR NEKUSTAMO ĪPAŠUMU NOZARI SAISTĪTĀS AKTUĀLĀS NORMATĪVO AKTU IZMAIŅAS

GROZĪJUMI DZĪVOKĻA ĪPAŠUMA LIKUMĀ

VIII Grozījumi Dzīvokļa īpašuma likumā, kas stājas spēkā **2026. gada 1. janvārī**.

Stājies spēkā princips **parāds seko īpašumam**: Likums tika papildināts ar 13.1 pantu, kas nosaka, ka uz dzīvokļa īpašumu gulstas tā īpašnieka pienākums segt pārvaldīšanas izdevumus, komunālos maksājumus, uzkrājumu fonda iemaksas un zemes lietošanas maksu.

Brīvprātīgas atsavināšanas gadījumā (piemēram, pirkums) jaunais ieguvējs atbild par iepriekšējā īpašnieka parādiem, kas radušies trīs gadus pirms īpašuma tiesību pārejas. Šī atbildība attiecas uz darījumiem, kas noslēgti pēc 2025. gada 31. decembra.

Atsavinot dzīvokli, pārdevējam ir pienākums informēt pircēju par neizpildītajām saistībām.

Tāpat likums precizē, ka logi un durvis mājas ārējās norobežojošajās konstrukcijās ir kopīpašuma daļa. Tomēr dzīvokļa īpašniekam ir pienākums par saviem līdzekļiem veikt to remontu un apkopi.

Grozījumi Dzīvokļa īpašuma likumā, kas stājas spēkā **2026. gada 5. janvārī**.

Tiek izveidots publisks **dzīvokļu īpašnieku kopību reģistrs**, kura pārzinis ir Būvniecības valsts kontroles birojs (BVKB).

Katrai kopībai tiks piešķirts unikāls 11 zīmju identifikators.

Reģistrs saturēs publiski ticamas ziņas par kopības nosaukumu (veidotu pēc adreses) un pārvaldnieku.

Līdz 2026. gada 4. janvārim izveidotās kopības BVKB reģistrēs automātiski līdz 2026. gada 1. aprīlim.

Likums nosaka, ka darījuma attiecībās ar kredītiestādi dzīvokļu īpašnieku kopība ir pielīdzināma juridiskai personai.

Pārvaldnieks ar kopības kontu kredītiestādē varēs rīkoties bez pārstāvības apjoma ierobežojumiem attiecībā pret trešajām personām.

AR NEKUSTAMO ĪPAŠUMU NOZARI SAISTĪTĀS AKTUĀLĀS NORMATĪVO AKTU IZMAIŅAS

GROZĪJUMI DZĪVOKĻA ĪPAŠUMA LIKUMĀ

Patieso labuma guvēju (PLG) atklāšana:

Tā kā dzīvokļu īpašnieku kopība tiek pielīdzināta juridiskai personai, un tai ir pienākums noskaidrot un atklāt savu PLG Uzņēmumu reģistra vestajā reģistrā.

PLG definīcija: fiziska persona, kurai pieder vairāk nekā **25% no dzīvokļu īpašumiem** vai kura to kontrolē.

Ja PLG nav iespējams noskaidrot (biežākais gadījums daudzdzīvokļu mājās), par PLG uzskatāms **pārvaldnieks** vai tā izpildinstitūcija.

Ja PLG statuss izriet tikai no pārvaldnieka statusa, kopībai **nav jāsniedz atsevišķa informācija Uzņēmumu reģistram**, jo šīs ziņas jau ir pieejamas BVKB reģistrā.

Pieteikumi par PLG reģistrāciju esošajām kopībām jāiesniedz līdz **2026. gada 1. oktobrim**.

Dzīvokļu īpašnieku kopība ir izveidota brīdī, kad māja ir nodota ekspluatācijā, sadalīta dzīvokļu īpašumos un **vismaz viens īpašums ierakstīts zemesgrāmatā**.

Dzīvokļu īpašnieku kopība izbeidzas, kad zemesgrāmatā tiek dzēsti visi dzīvojamā mājā esošie dzīvokļu īpašumi.

No 2026. gada janvāra nekustamā īpašuma darījumos būs nepieciešama vēl rūpīgāka iespējamo parādu pārbaude, savukārt dzīvokļu īpašnieku kopība iegūs skaidru juridisku "seju" un vieglāku piekļuvi banku finansējumam.

P Ā R S K A T U S A G A T A V O J A

Tirgus analītikas komanda:

Ksenija Ijevļeva

Mājokļu tirdzniecības nodaļas vadītāja:

Evija Dzenīte

Juridiskās daļas vadītāja:

Mārīte Lipša

Administratīvā vadītāja:

Aija Trotīte

Mārketinga komanda:

Pēteris Reznikovs

Nekustamo īpašumu darījumu vadītāji un vērtētāji:

Inese Štorha

Daiga Blumberga

Natālija Makuševa

Iveta Ulme

Sanda Austere

Edgars Gūtmanis

Ginters Knīss

Dace Majevska un Māra Andersone-Freimane

Mājokļu tirgus pārskats ir "Latio" intelektuālais īpašums. Pārskatā publicēta informācija paredzēta klientu, sadarbības partneru un nekustamā īpašuma speciālistu izpratnes veicināšanai par nozares tendencēm, kā arī plašsaziņas līdzekļiem. Informāciju iespējams pārpublicēt tikai ar "Latio" atsauci. Mājokļu pārskatu aizliegts izmantot komerciāliem mērķiem.