

Latio

Mājokļu tirgus

PĀRSKATS

2 0 2 6 H1



P R I E K Š V Ā R D S

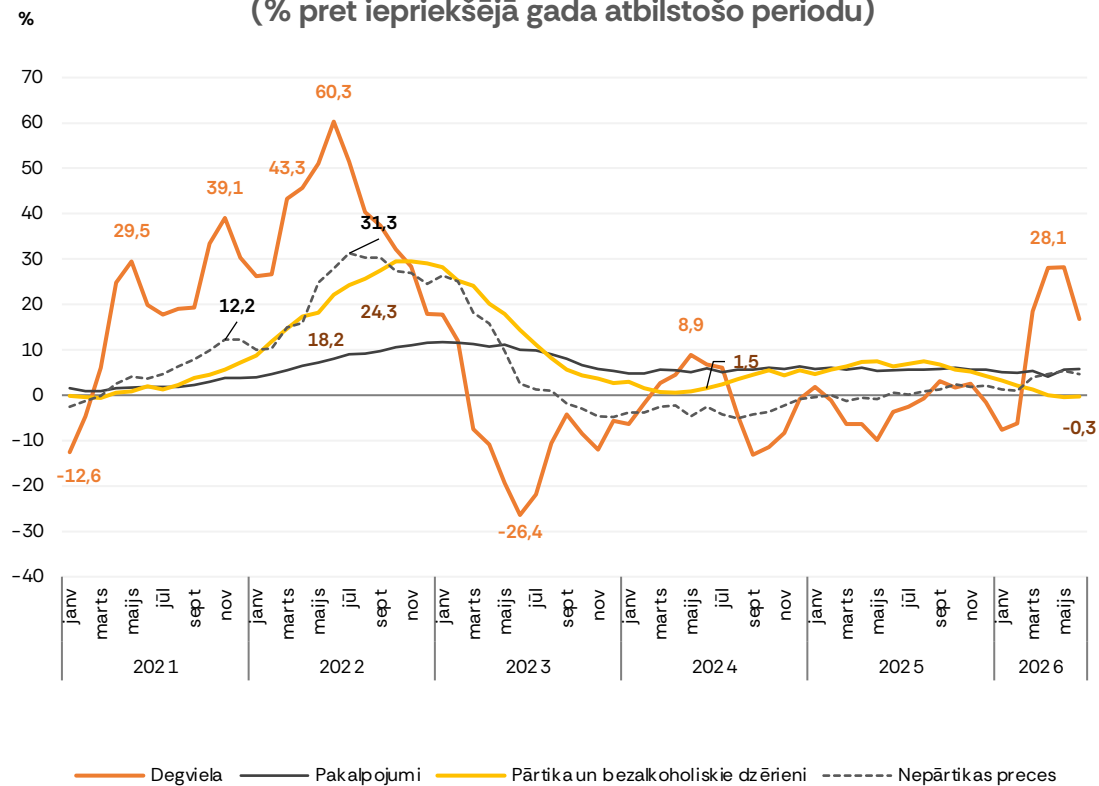
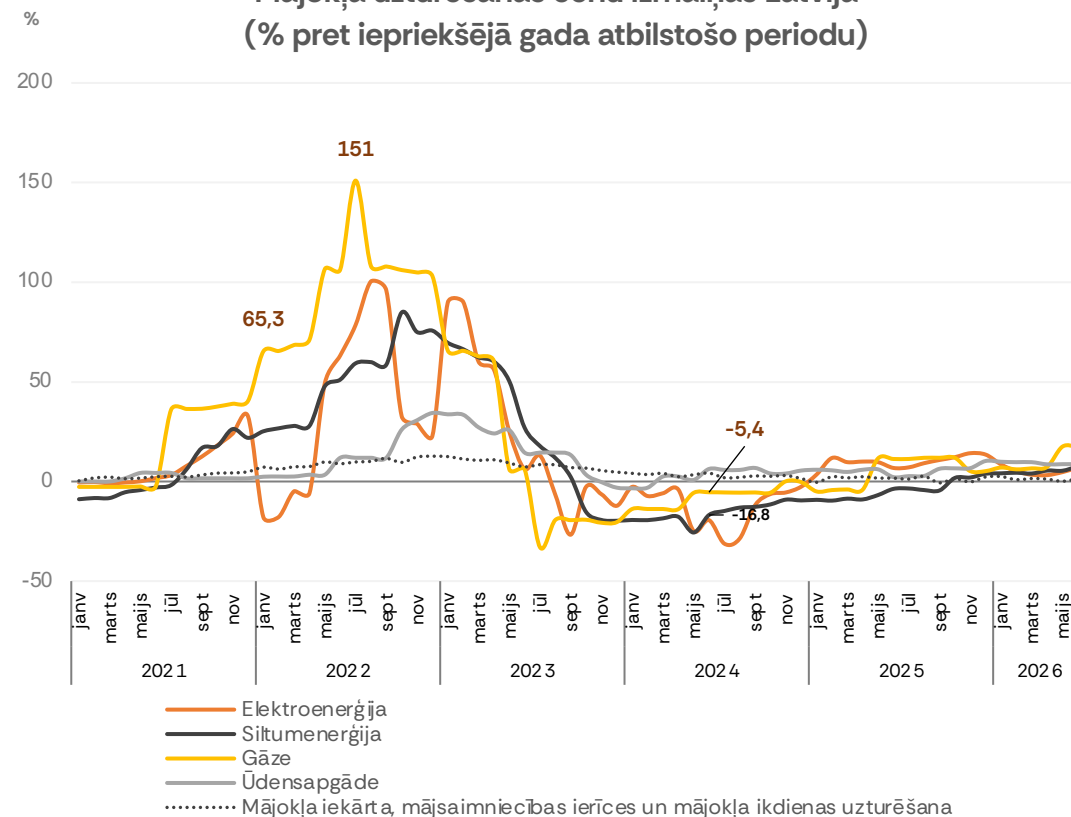


Mājokļu tirgū darījumu ir mazāk, bet cenas turpina augt. Vēlme dzīvot labāk atduras pret kvalitatīvu un maciņam atbilstošu mājokļu trūkumu. Šis nav ne pircēju, ne pārdevēju tirgus. Šis ir realitātes tirgus – kvalitāte par adekvātu cenu.

EDGARS ŠĪNS
Latio valdes priekšsēdētājs

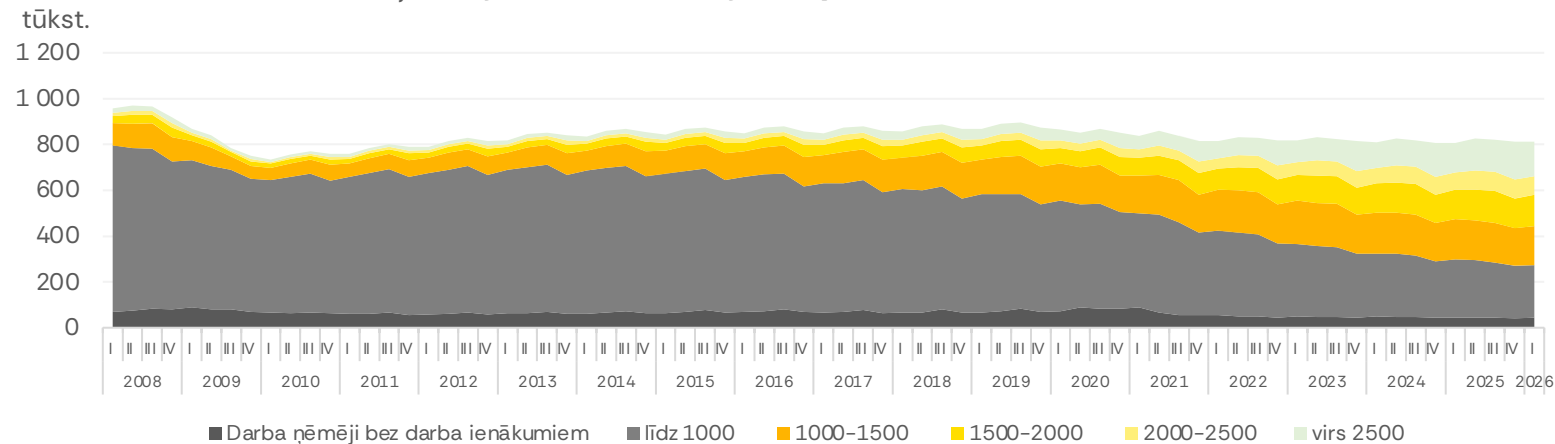
M A K R O E K O N O M I K A

CENAS

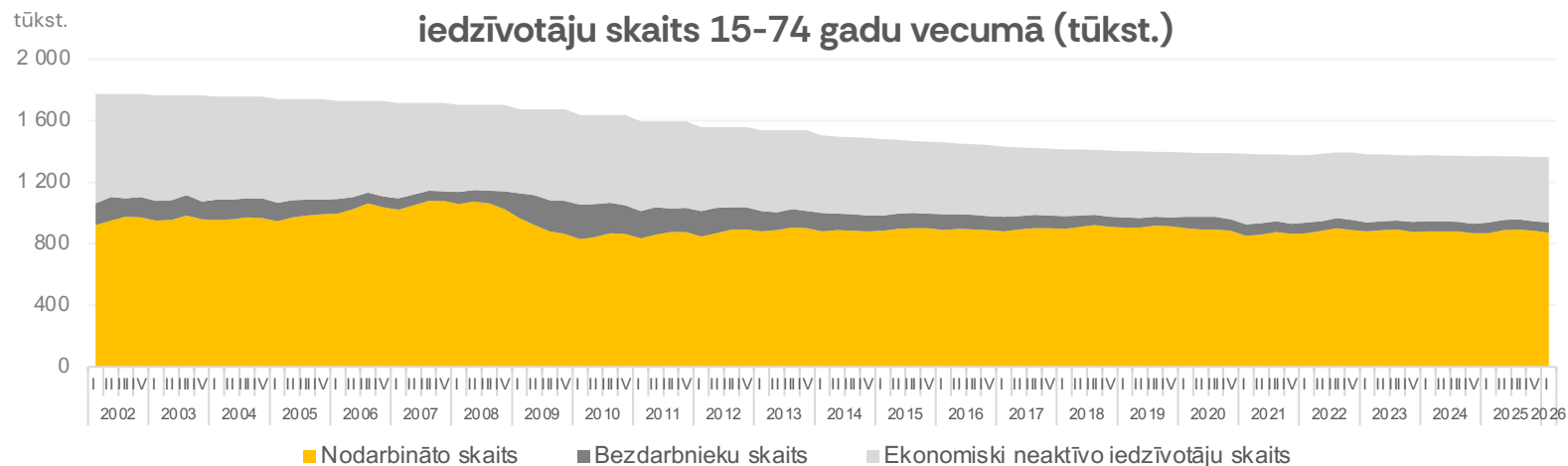
Patēriņa cenu izmaiņas Latvijā
(% pret iepriekšējā gada atbilstošo periodu)Mājokļa uzturēšanas cenu izmaiņas Latvijā
(% pret iepriekšējā gada atbilstošo periodu)

DARBA TIRGUS

Darba ņēmēju skaita sadalījums pēc bruto ienākumiem (tūkst.)



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

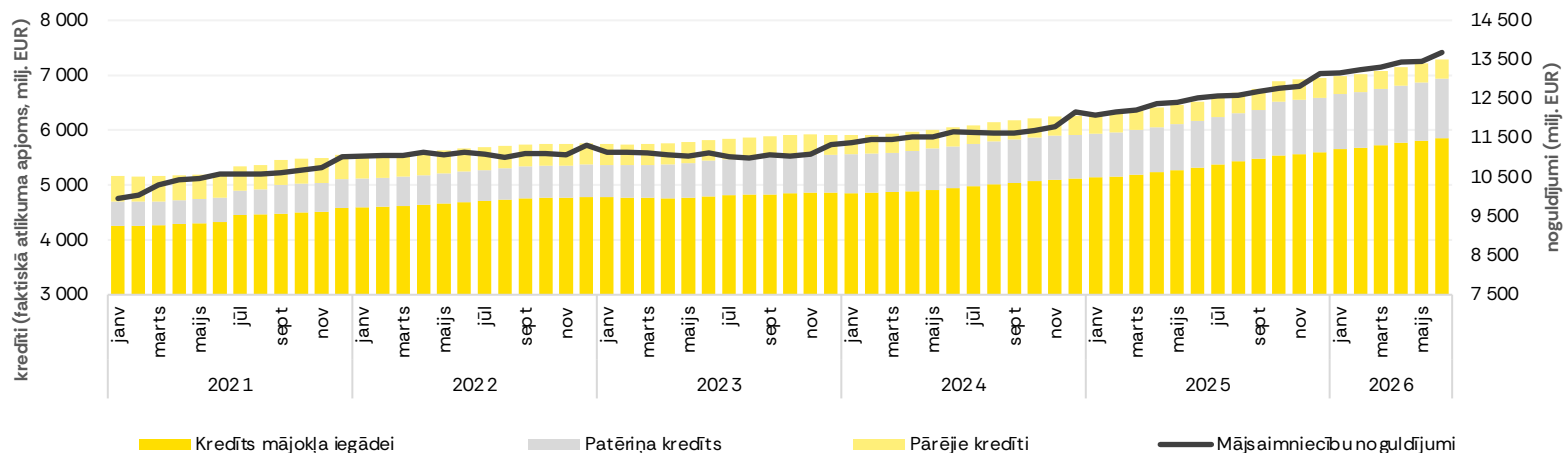


Avots: Centrālā statistikas pārvalde

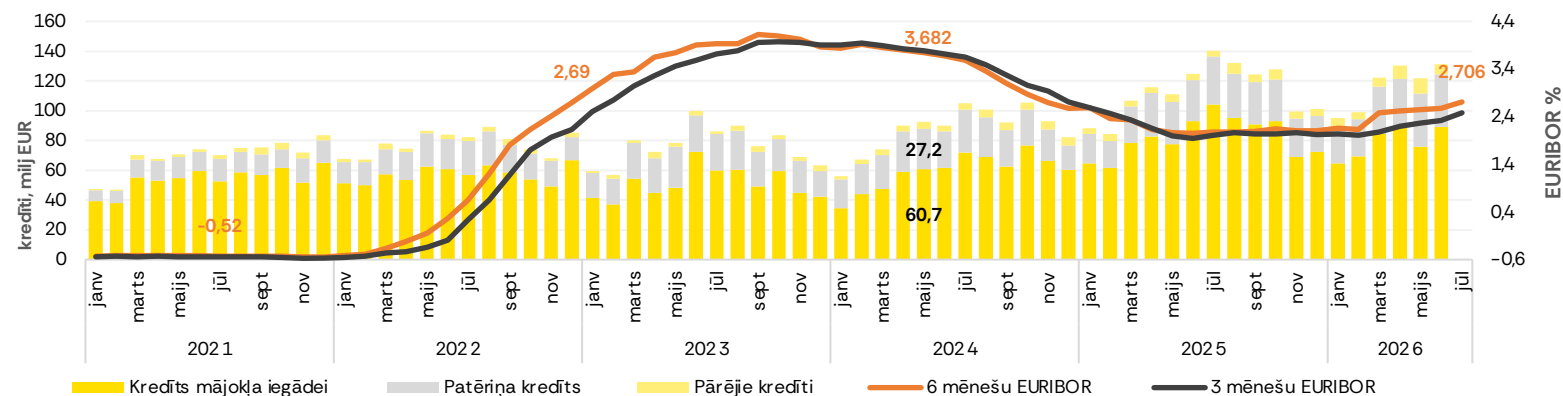


KREDĪTI, NOGULDĪJUMI UN PROCENTU LIKMES

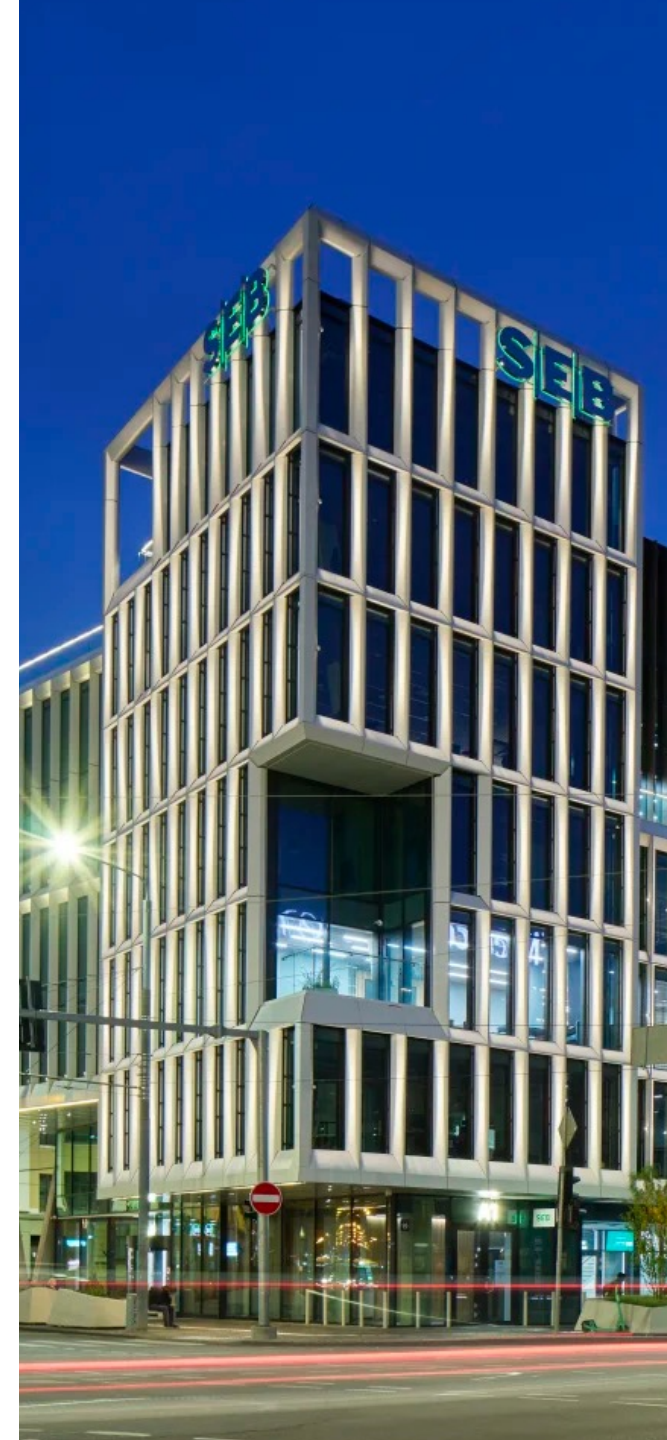
Banku izsniegtie kredīti mājāsaimniecībām un mājāsaimniecību noguldījumi



No jauna izsniegto kredītu apjoms un 3 un 6 mēnešu EURIBOR likme mēneša beigās

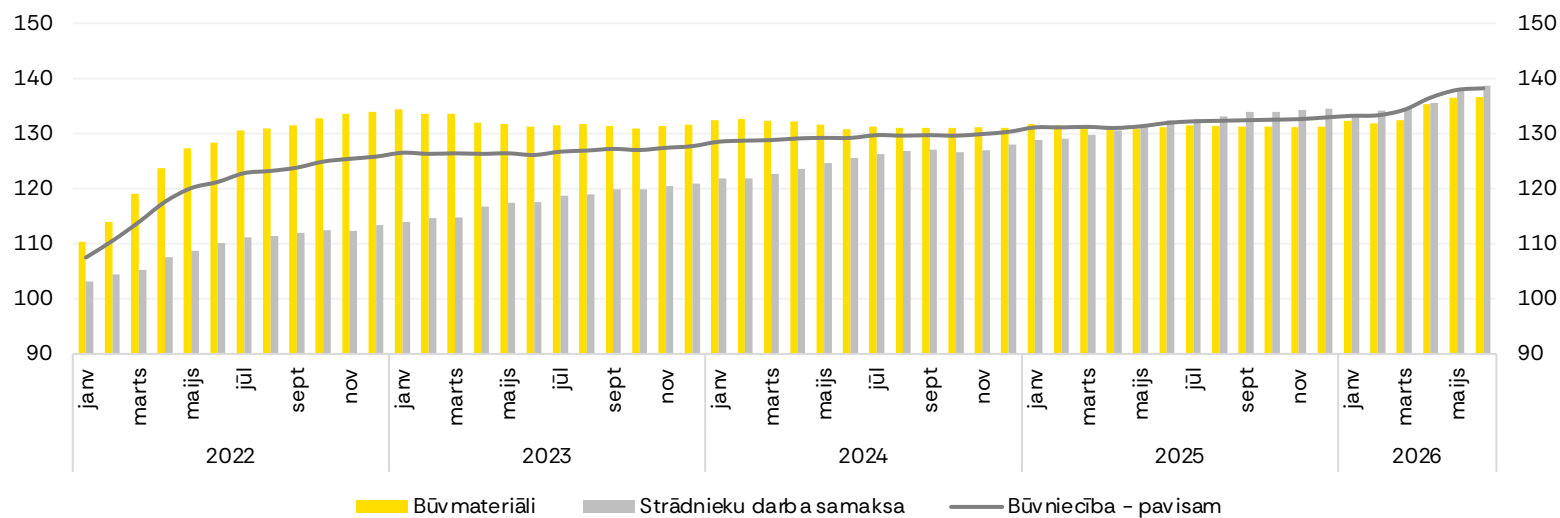


Avots: Latvijas Banka

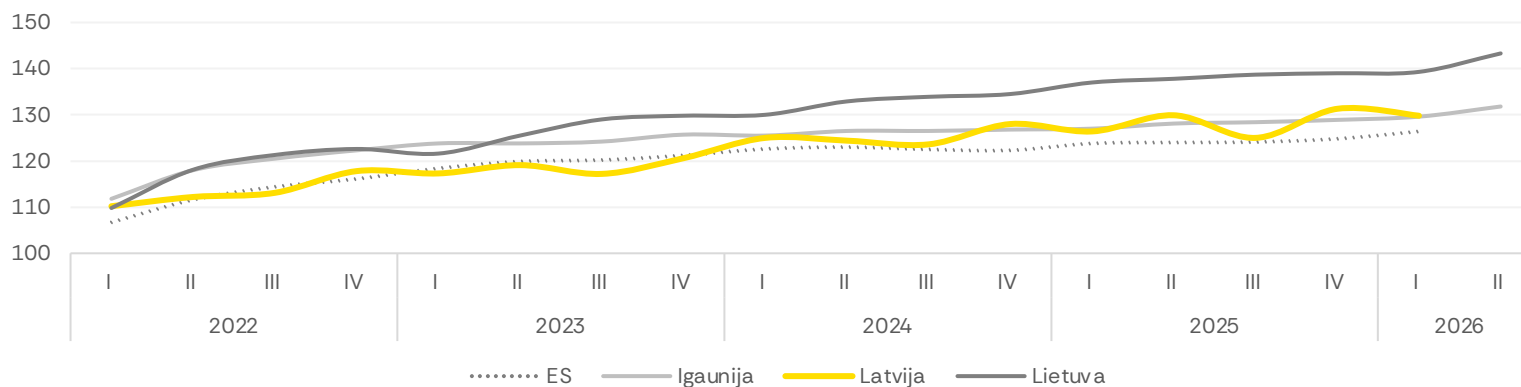


BŪVNIECĪBA

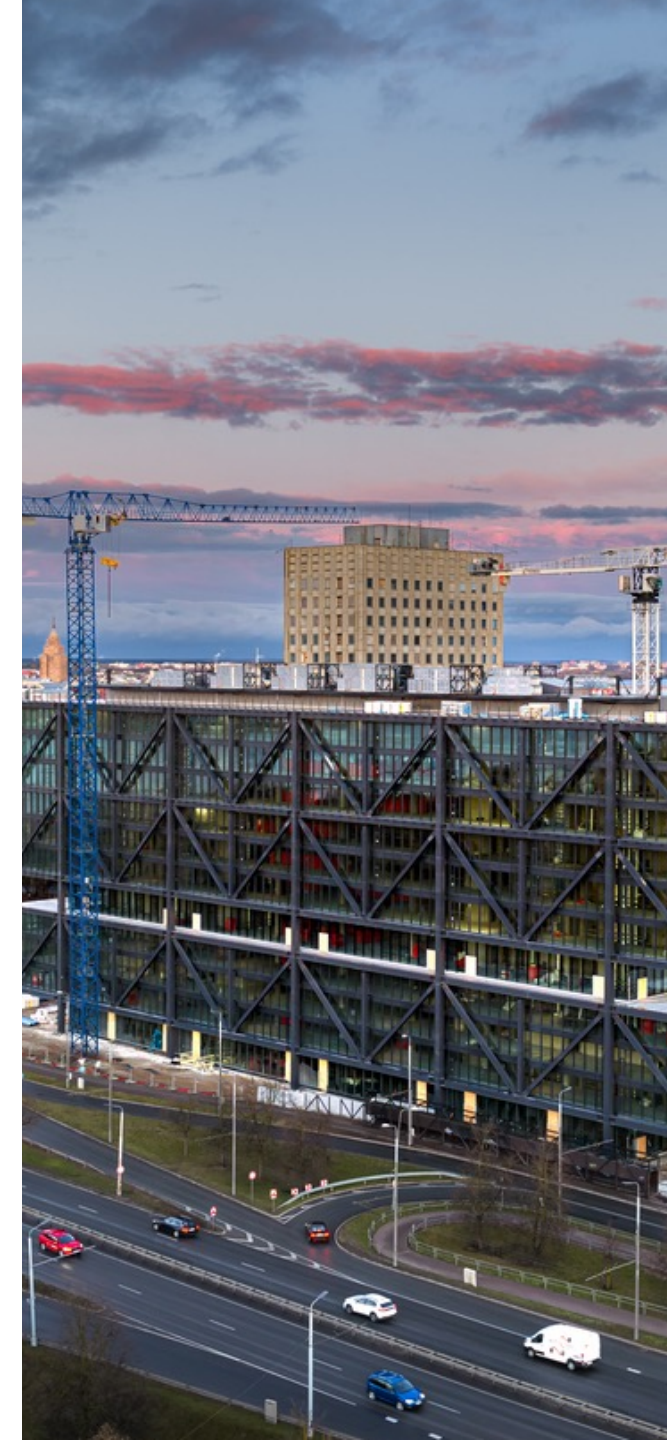
Būvniecības izmaksu indeksi pa resursu veidiem (2021=100)



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 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*

775,8 milj. G/G ▼ - 3 %

Visu darījumu summu mediāna*

38 350 eiro G/G ▲ + 5 %

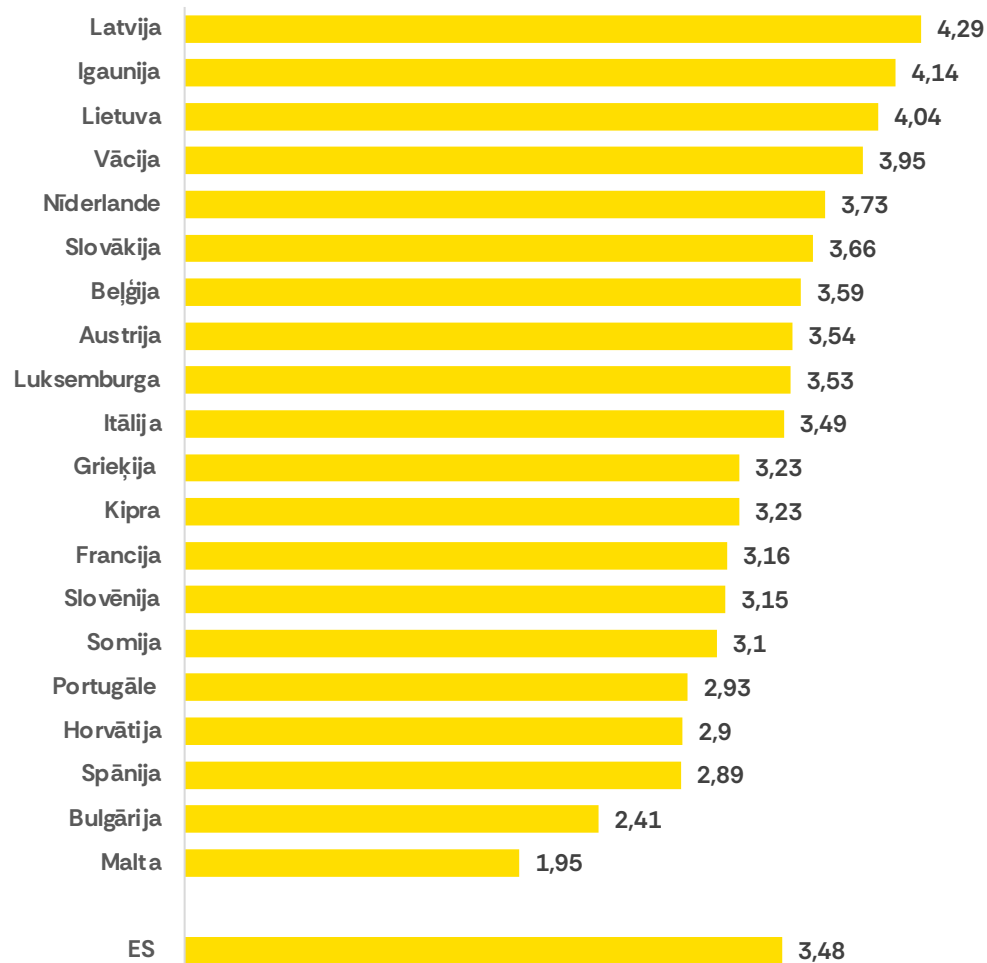
Kopējais darījumu skaits*

~ 12 450 G/G ▼ - 5 %

** Visi darījumi ar dzīvokļiem un privātmājām no 2026. gada janvāra līdz jūnijam salīdzinājumā ar 2025. gada atbilstošo periodu

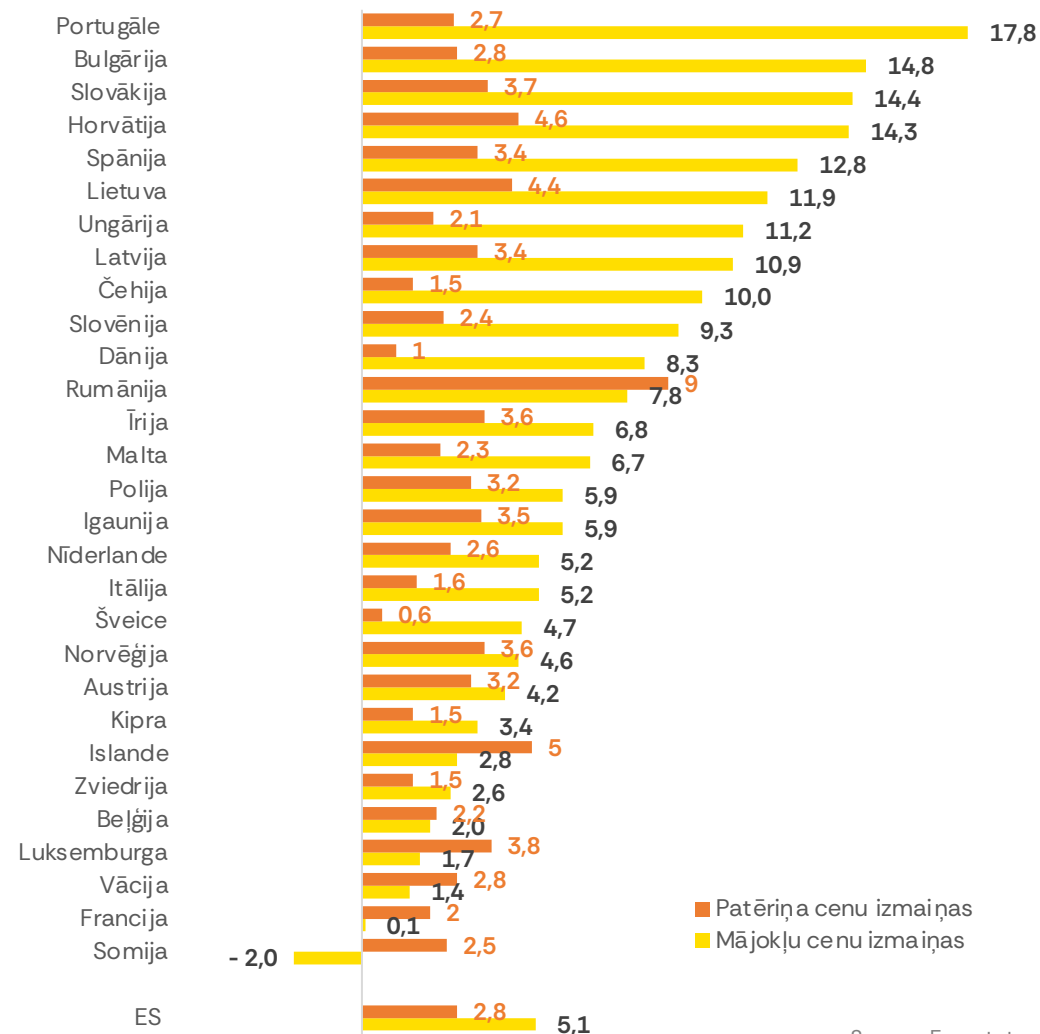
Daudzās Eiropas valstīs mājokļu cenu kāpums pārsniedz vispārējo inflāciju

Mājokļu kredītu vidējās likmes %
2026. gada 30. jūnijā



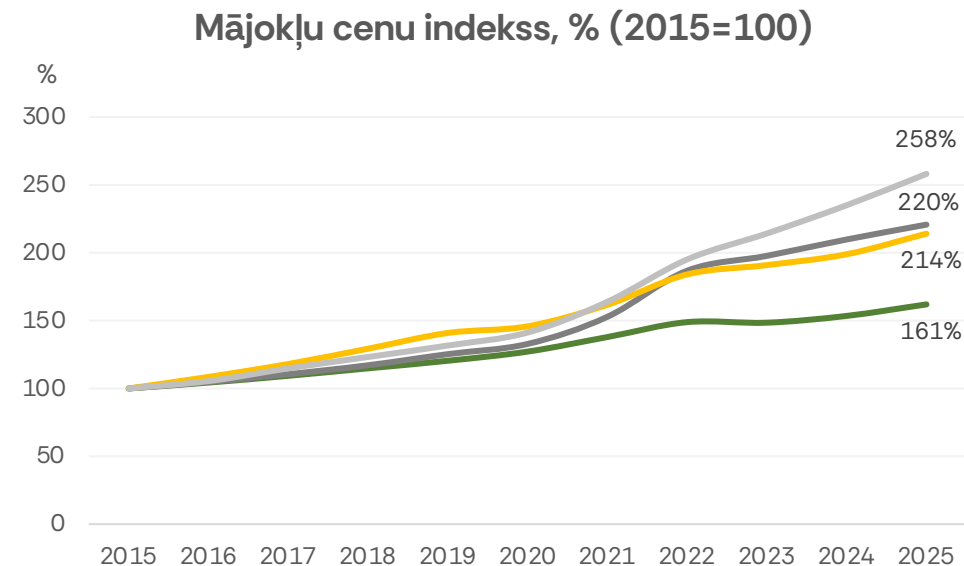
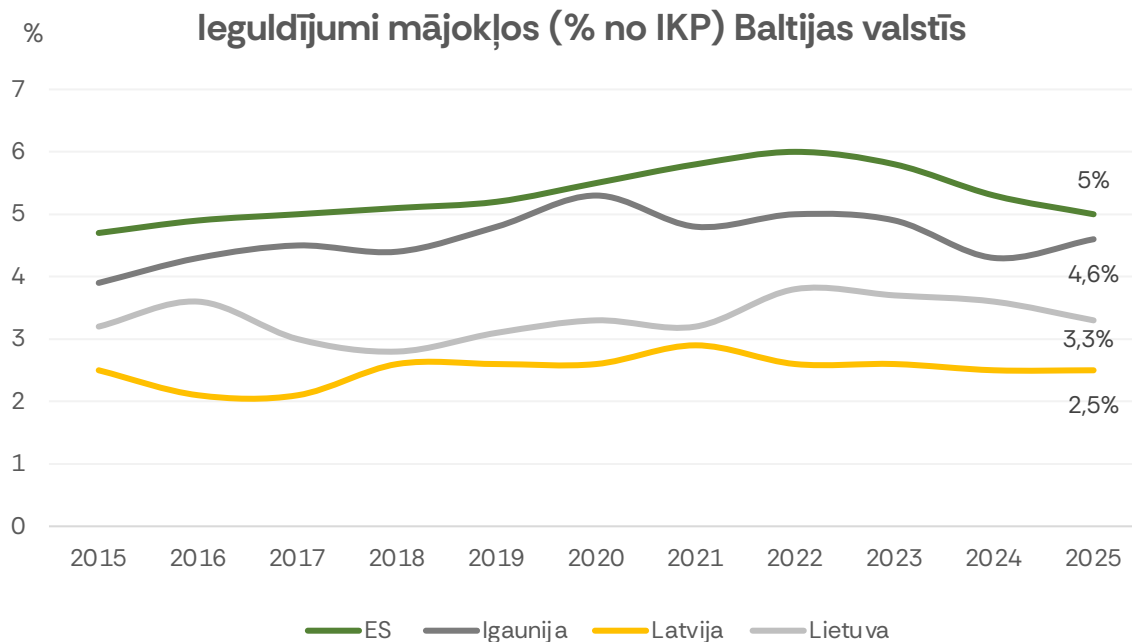
Avots: ECB, 2026

Cenu izmaiņas (%), 2026. gada 1. ceturksnis pret
irpriekšējā gada atbilstošo periodu



Source: Eurostat,

Zems investīciju līmenis mājokļos nav pasargājis Latviju no strauja cenu kāpuma

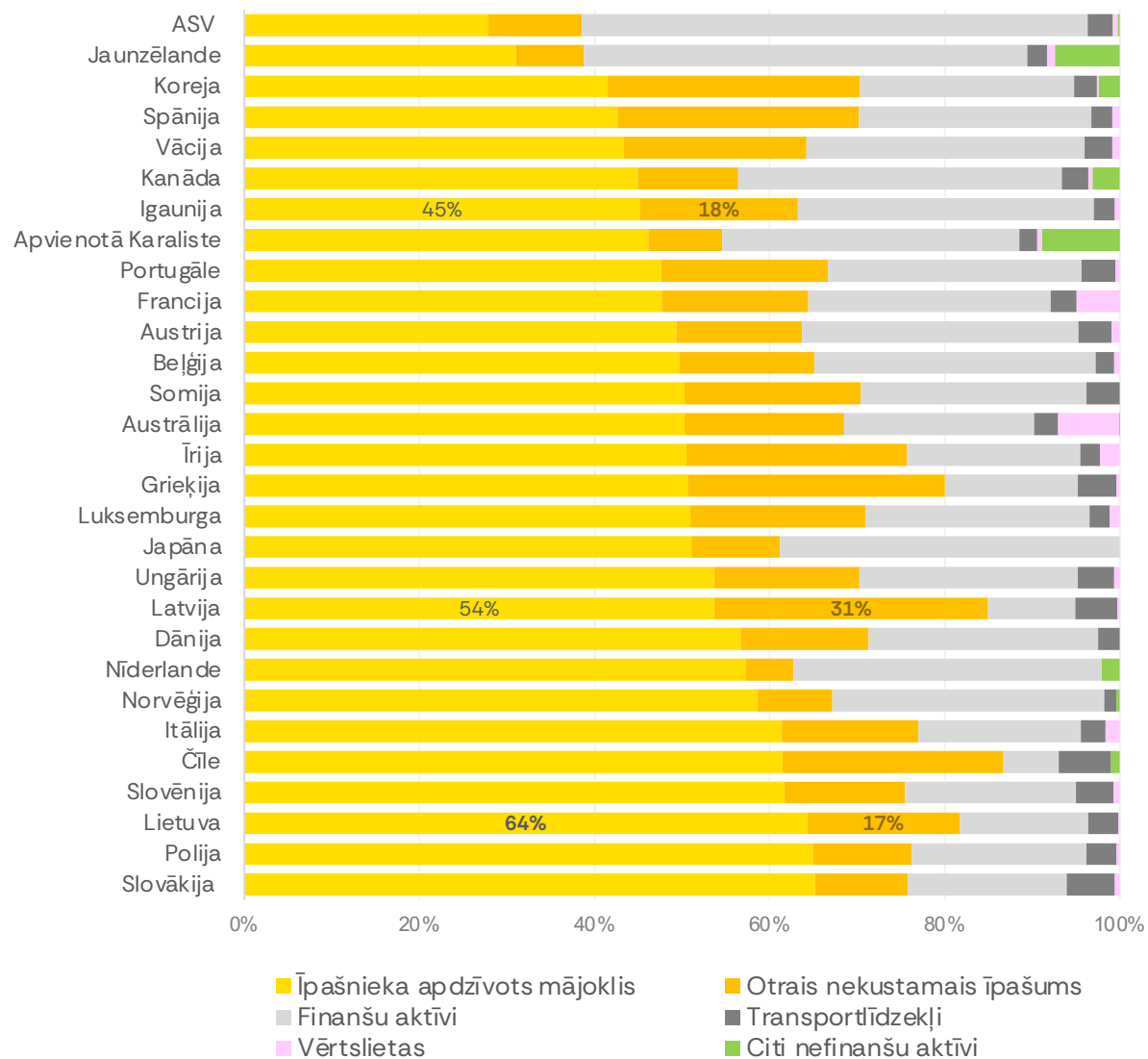


leguldījumi mājokļos visā aplūkotajā desmitgadē Latvijā ir bijuši zemākie starp Baltijas valstīm un konsekventi atpaliek no ES vidējā līmeņa, t.i., 2,5% pret 5% ES un 4,6% Igaunijā.

Paradoksāli, bet zems investīciju līmenis nav pasargājis Latviju no mājokļu cenu kāpuma, drīzāk pretēji. Mājokļu cenu indekss Latvijā desmit gados audzis par 114%, kas ir tuvu Igaunijas rādītājam (120%) un ievērojami pārsniedz ES vidējo (61%). Tas liek domāt, ka strauja inflācijas dinamika un ierobežots piedāvājuma apjoms pastiprina spiedienu uz cenām. Modelis gan nav pilnīgi lineārs, Lietuvai investīciju rādītājs ir augstāks nekā Latvijai (3,3% pret 2,5%), bet cenu kāpums tur ir vēl straujāks (258%), kas norāda, ka inflācija un piedāvājuma deficīts ir viens no vairākiem, nevis vienīgais cenu dinamikas dzinējspēks.

Mājoklis pret kapitāla tirgiem

Mājsaimniecību aktīvu struktūra



Avots: OECD

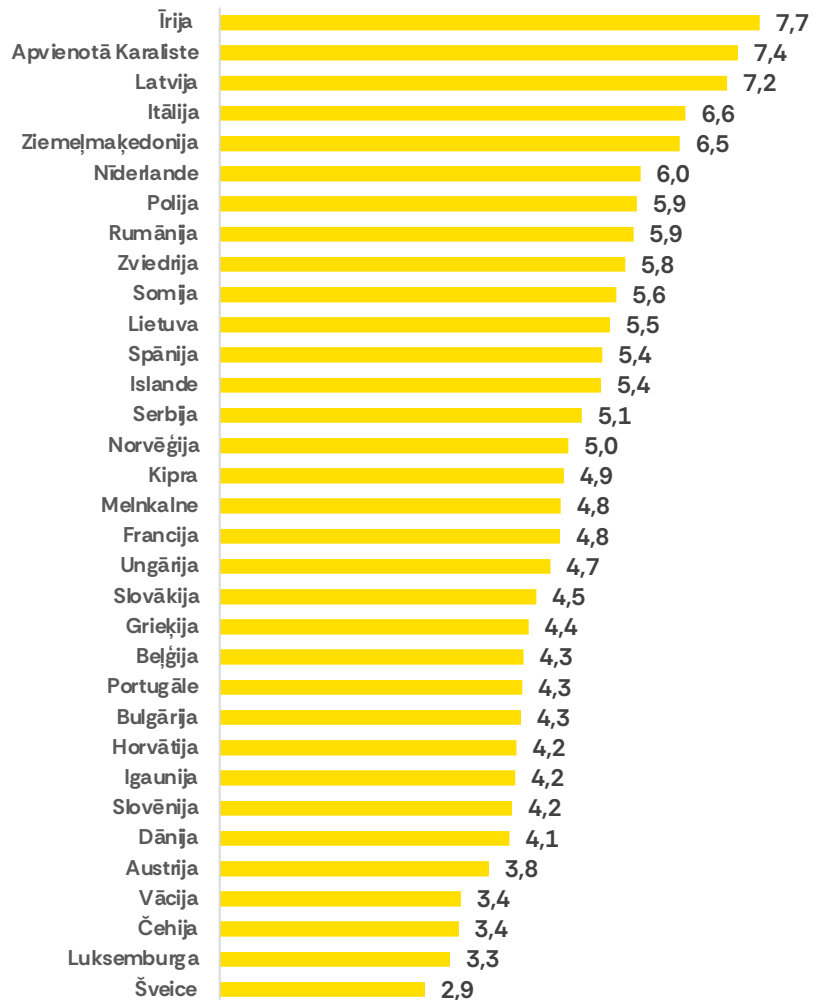
Lai gan pēdējos gados augusi interese par dažādiem ieguldījumu veidiem, nekustamais īpašums Latvijas iedzīvotājiem aizvien ir vērtīgākais aktīvs. Kā liecina OECD dati, teju 54% Latvijas mājsaimniecībām galveno bagātību veido pašu apdzīvotais mājoklis, bet aptuveni 31% Latvijas mājsaimniecību aktīvu vērtības veido cits nekustamais īpašums, piemēram, zeme vai dzīvoklis izīrēšanai. Tas ir augstākais šāds rādītājs starp OECD valstīm un būtiski atšķir Latvijas iedzīvotāju turības struktūru no tuvākajām kaimiņvalstīm. Salīdzinājumam – Lietuvā un Igaunijā tikai aptuveni 18% mājsaimniecību iegulda otrajā nekustamajā īpašumā, biežāk investējot finanšu tirgos.

Vēsturiski nekustamais īpašums latviešiem vienmēr ir bijis saprotamākais ieguldījumu veids ne tikai dzīvesvietas, bet arī kapitāla saglabāšanas kontekstā. Dzīvoklis, māja vai zeme šķiet drošāks aktīvs nekā finanšu instrumenti, kuru vērtību ietekmē globālie tirgi. Īpašumam ir fiziska klātbūtne un praktiska funkcija, turklāt, iegādājoties īpašumu pārdomāti, tas spēj pasargāt kapitālu inflācijas apstākļos.

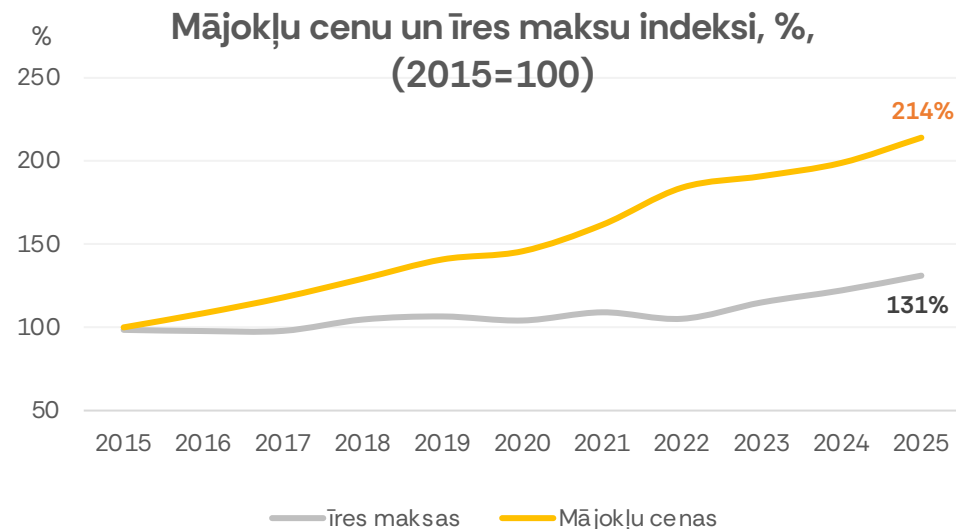
Šobrīd Latvijas galvaspilsēta atrodas pievilcīgā pozīcijā investoriem. Mājokļu cenas joprojām ir zemākas nekā Viļņā un Tallinā, turklāt Rīga ir līdere īres ienesīguma ziņā. Līdz ar to Rīga gan vietējo, gan ārvalstu investoru acīs šobrīd izceļas ar salīdzinoši zemāku "ieejas cenu" un augstāku potenciālo ienesīgumu. Ņemot vērā Latvijas Bankas prognozes par šogad gaidāmo inflāciju, kas varētu sasniegt 3%, kā arī pērnā gada mājokļu cenu lēcieni, nekustamā īpašuma cenas kvalitatīviem mājokļiem turpinās augt. Tomēr tas nenozīmē, ka jebkurš iegādātais dzīvoklis automātiski kļūst par labu ieguldījumu.

Rīgā mājokļu cenas aug straujāk nekā īres maksas

Dzīvokļu īres ienesīgums, %, 2026. g. augusts



Avots: Global Property Guide



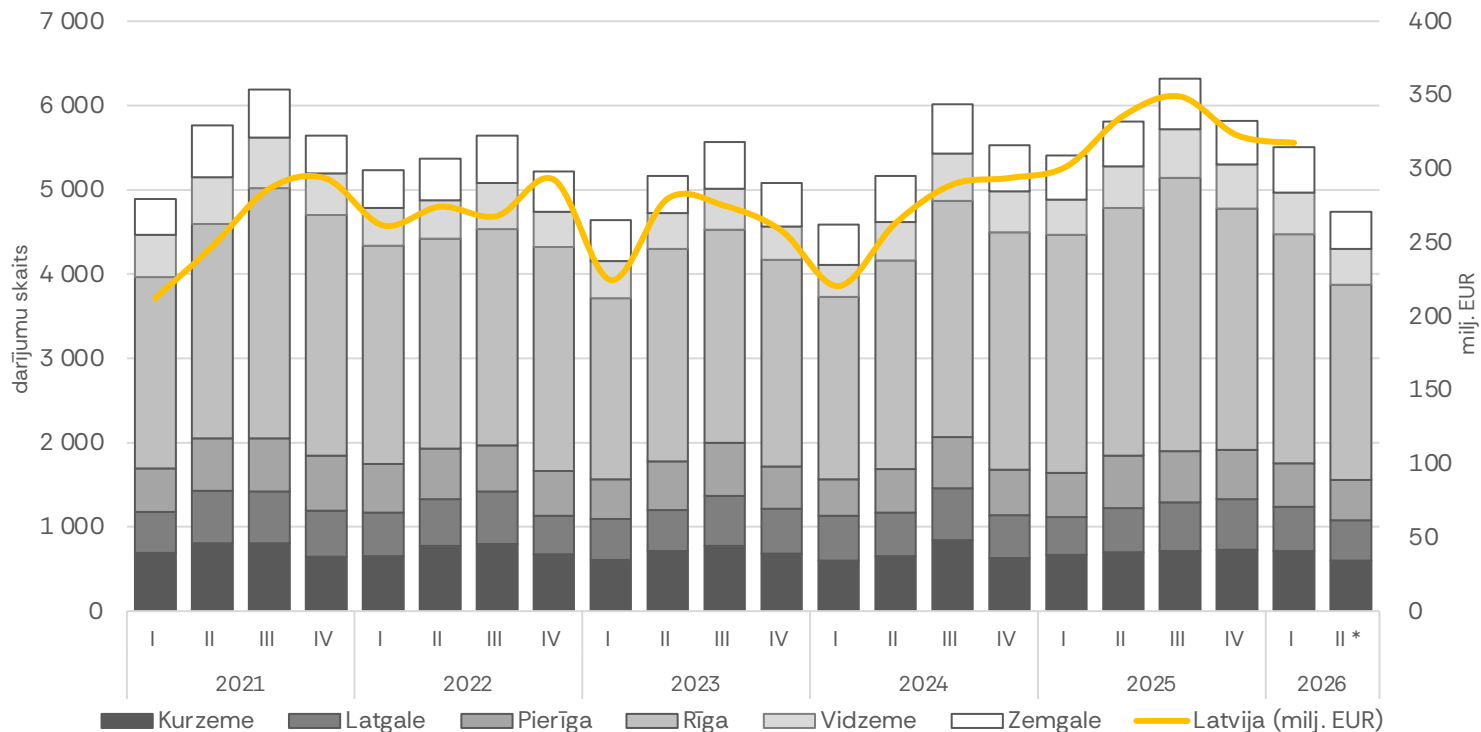
2025. gada laikā Rīgā vidējā dzīvokļu īres maksa pieaugusi vien par 5–6%, kamēr pārdošanas cenas kāpušas aptuveni divreiz straujāk. Šobrīd teju katrs piektais iedzīvotājs mitinās īrētā mājoklī, savukārt citviet Eiropā šis īpatsvars pārsniedz 50%. Latvijā īres cenas būtiski ietekmē potenciālo īrnieku maksātspējas griesti.

Ja agrāk jautājums "īrēt vai pirkt?" bija izvēle praksē starp divām līdzvērtīgām alternatīvām, salīdzinot hipotekārā kredīta maksājumu un ikmēneša īres maksu, tagad iedzīvotāji sliecas par labu mājokļa iegādei ar domu drīzāk izīrēt citam, nevis īrēt pašam. Īres tirgus ir jutīgs – tas ir tiešs maksātspējas spogulis. Tāpēc īres cenu kāpumam daudz ātrāk parādās griesti nekā pārdošanas tirgū.

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

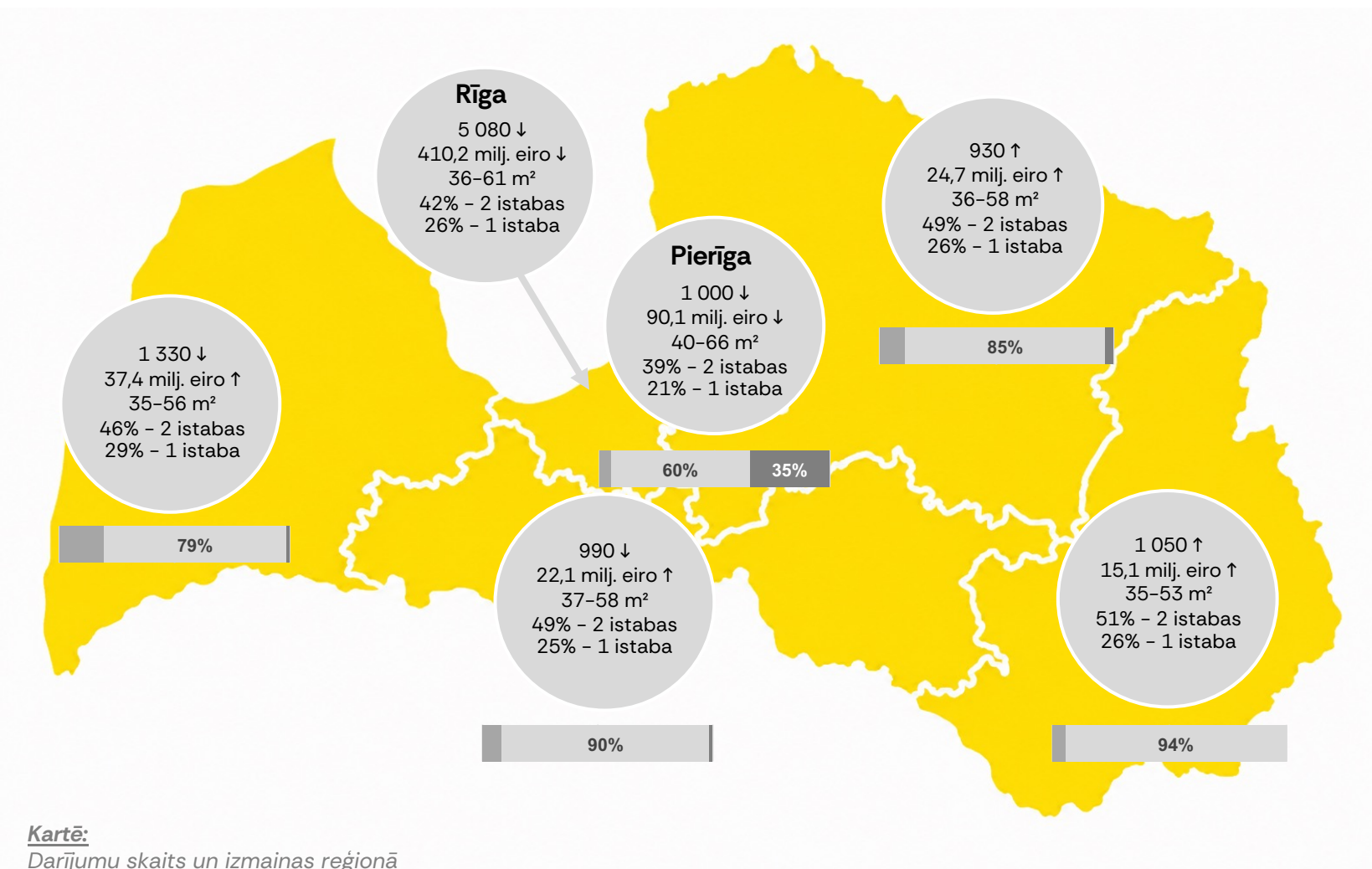
Aktivitātes kritums 2026. gada pirmajā pusgadā, salīdzinot ar 2025. gadu, nav pārsteigums – Latvijā joprojām ir dārgākie mājokļu kredīti, negatīva iedzīvotāju skaita dinamika, ģeopolitiskas un inflācijas bažas. Tas viss ierobežo darījumu skaitu tieši tad, kad cenas turpina augt.

Rīgas un Pierīgas dominante darījumu struktūrā ir sagaidāma un stabila, tas atspoguļo, kur koncentrējas gan iedzīvotāji, gan pirkjspēja. Šī koncentrācija sasaucas ar reģionālo attīstības un investīciju nevienmērību.

Analizējot dzīvokļu tirgus rādītājus, atklājas vēl viena nianse – būtiska plaisa starp mājokļu patieso vērtību un cenām, kas norādītas oficiālajos darījumos. Proti, 50% dzīvokļu Latvijā tiek pārdoti par mazāk nekā 38 350 EUR, turklāt daļā darījumu pirkuma maksa ir vien 1 EUR. Zemās darījumu summas jāvērtē piesardzīgi, jo patieso tirgus situāciju tās atspoguļo vien daļēji. Viens no galvenajiem faktoriem, kādēļ darījumi tiek reģistrēti par tik zemām summām, ir neoficiālie maksājumi. Nereti pircēji un pārdevēji vienojas līgumā norādīt zemāku pārdošanas summu, lai izvairītos no iedzīvotāju ienākuma nodokļa maksāšanas vai vēloties samazināt valsts nodevas apmēru.

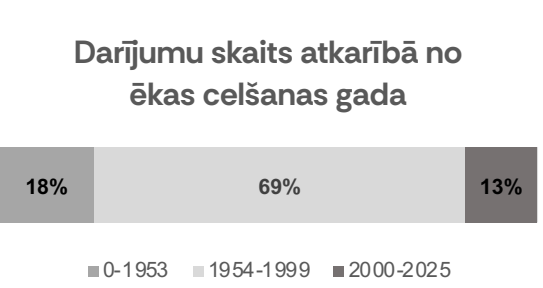
Vēl viens iemesls ir fiktīvo dāvinājumu summas, piemēram, pārdodot īpašumu ģimenes locekļiem par simbolisku cenu – 1 EUR. Pusēm šādā veidā noformējot darījumu, faktiski tiek veikts slēptais dāvinājums – pirkuma līgums nepieciešams tikai skata pēc.

DZĪVOKĻU TIRGUS LATVIJĀ



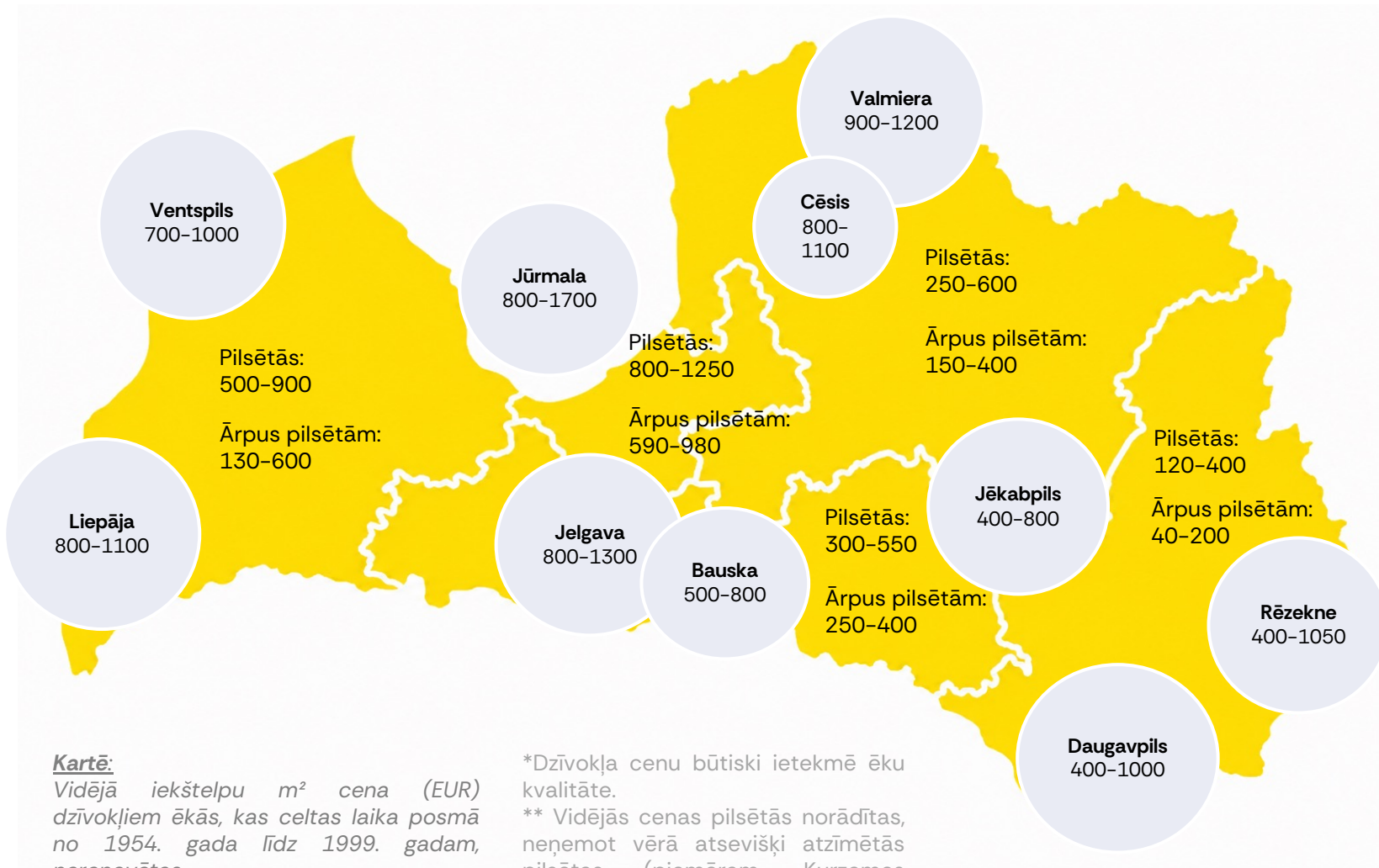
Kartē:
Darījumu skaits un izmaiņas reģionā
Kopējā darījumu summa un izmaiņas
Pieprasītākās platības
Darījumu skaits ar 1 un 2 istabu dzīvokļiem
Darījumu skaits atkarībā no ēkas celšanas gada

Darījumu skaits	~ 10 350 ↓
Darījumu skaits ar 1 istabas dzīvokļiem	26%
Darījumu skaits ar 2 istabu dzīvokļiem	44%
Darījumu skaits ar 3 istabu dzīvokļiem	23%
Kopējā darījumu summa	595 milj. eiro ↑
Vidējā platība (mediāna)	50,3 m² ↑ (47 m²)



Visi dati un izmaiņas aprēķināti, salīdzinot datus par periodu no 2026. gada janvāra līdz jūnijam ar 2025. 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, nerenovētas

*Dzīvokļa cenu būtiski ietekmē ēku kvalitāte.

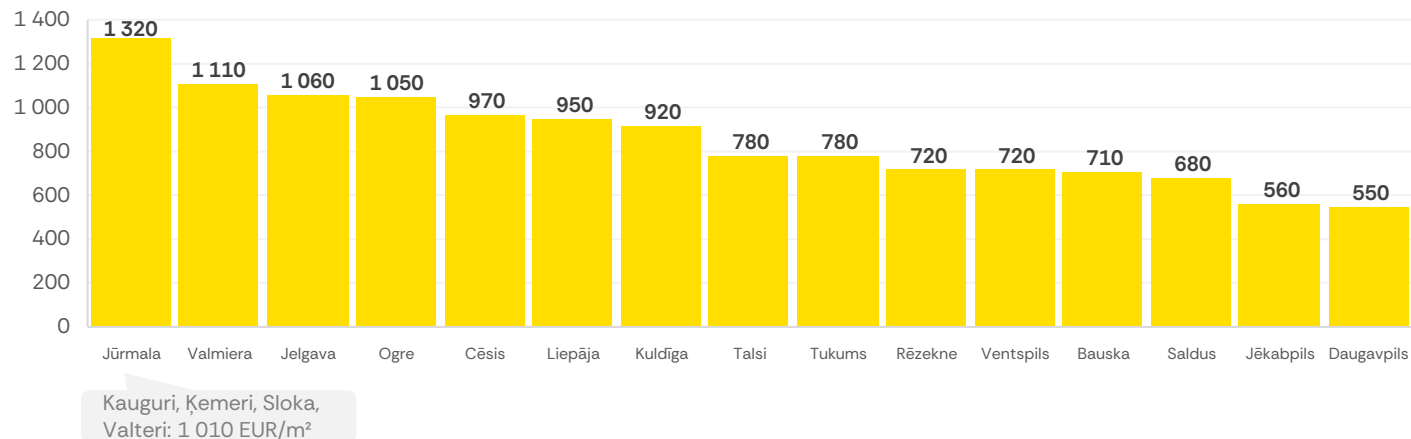
** Vidējās cenas pilsētās norādītas, neņemot vērā atsevišķi atzīmētās pilsētas (piemēram, Kurzemes pilsētu vidējā cena ir aprēķināta bez Liepājas un Ventspils dzīvokļu cenām), Pierīgas pilsētas bez Jūrmalas utt.

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

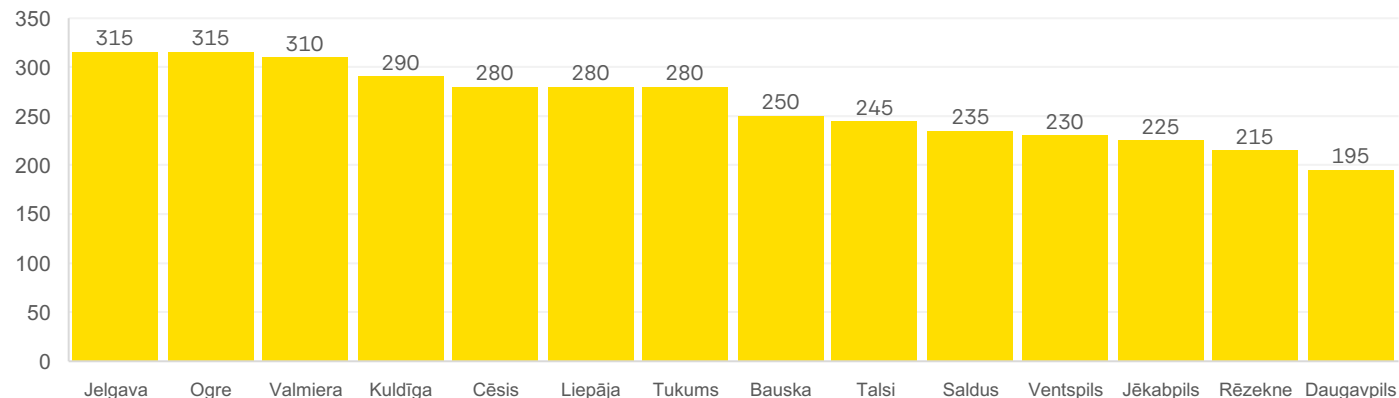
Reģions	Pilsētās	Ārpus pilsētām
Aktīvā Pierīga	59 000	41 000
Zemgale	50 000	18 000
Kurzeme	53 000	19 000
Vidzeme	45 000	16 500
Latgale	25 000	7 000

PĀRDOŠANAS UN ILGTERMIŅA ĪRES SLUDINĀJUMI – CENAS REĢIONOS

Sērijveida divistabu dzīvokļu cenas sludinājumos (EUR/m²)

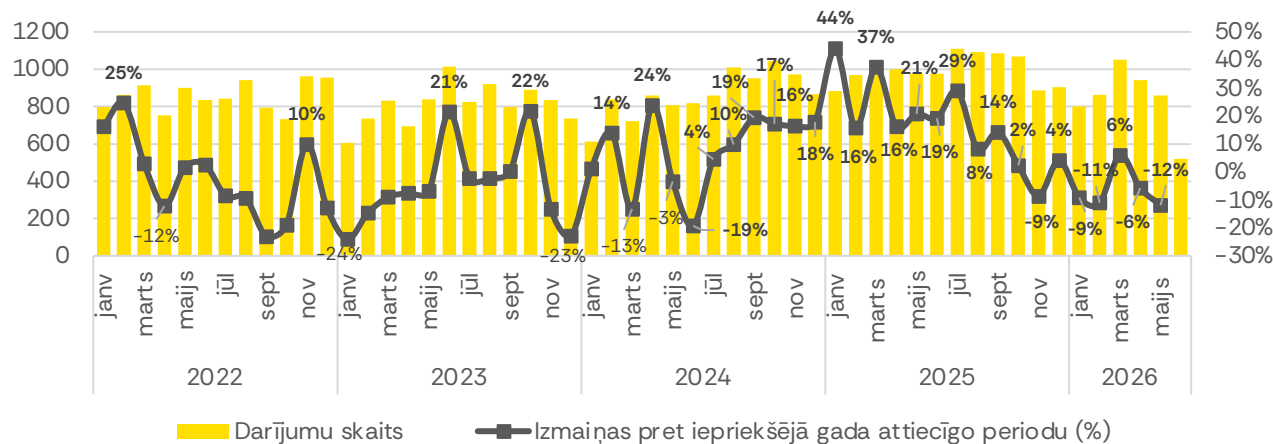


Sērijveida divistabu dzīvokļu īres sludinājumu cenas (EUR/mēn.)

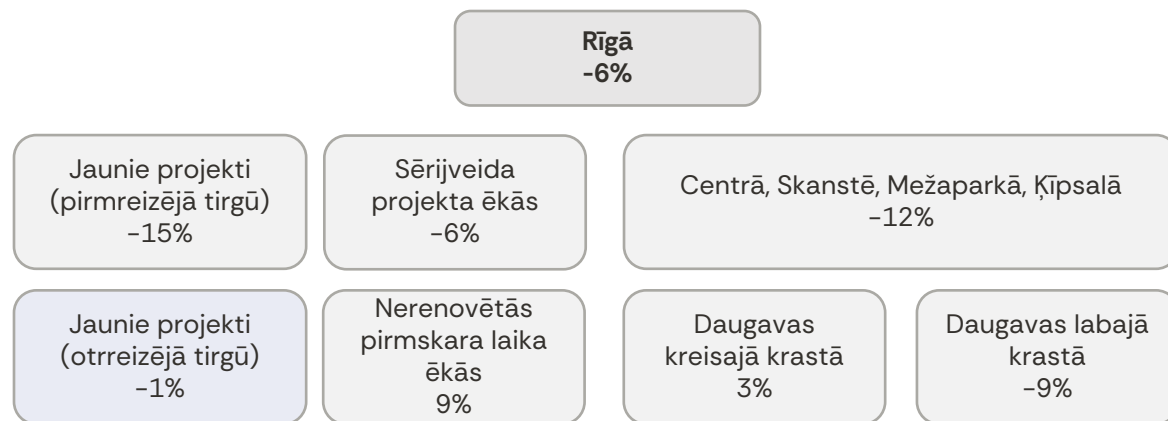


DARĪJUMU SKAITS – DZĪVOKĻI RĪGĀ

Darījumu skaits un tā izmaiņas pa mēnešiem



Darījumu skaita izmaiņas**



* 2026. gada jūnija dati ir pieejami daļēji

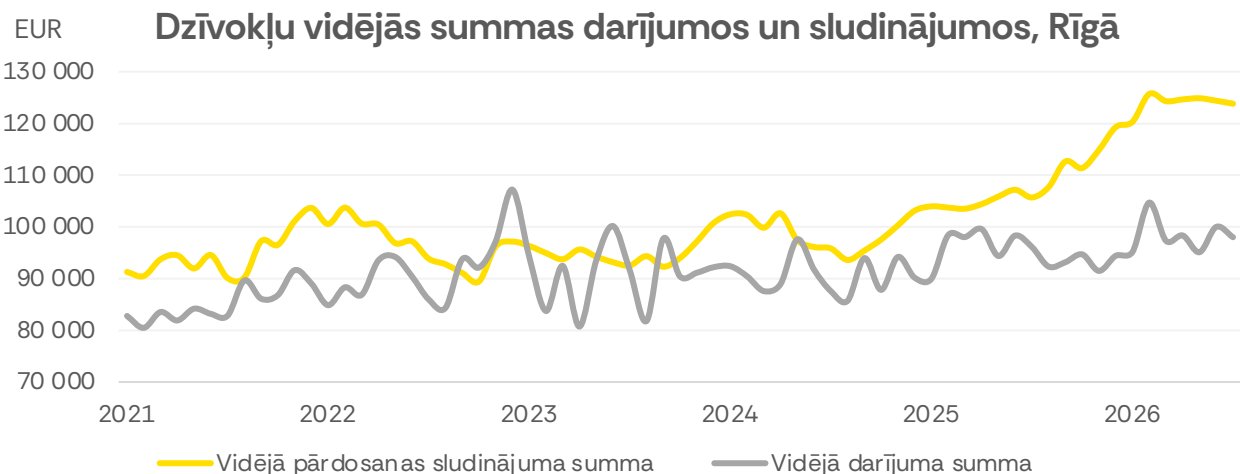
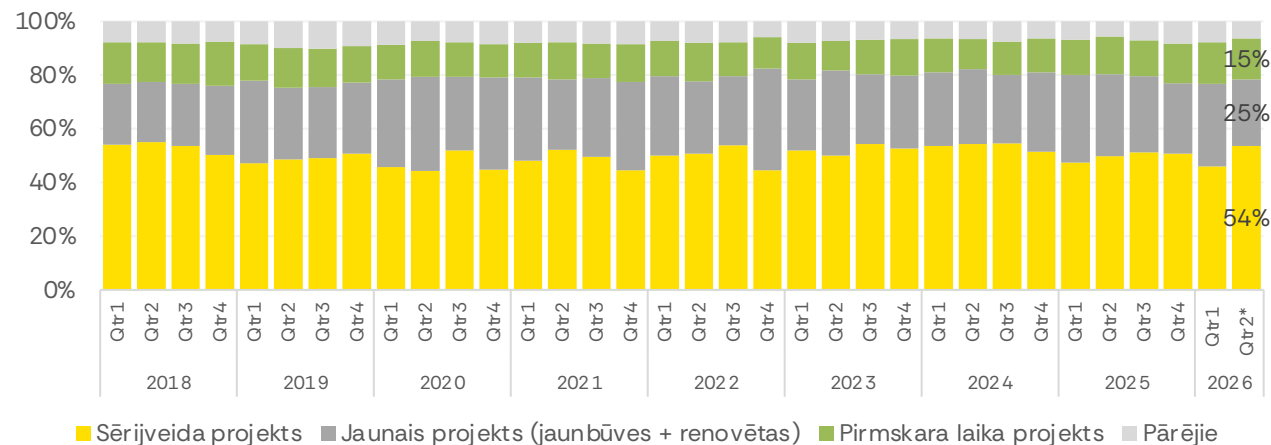
** Salīdzināti 2026. gada janvāra-maija dati pret 2025. gada atbilstošā perioda datiem

2026. gada pirmajā pusgadā aina ir krasi pretēja tam, ko redzējām 2025. gadā. Ja pērn ikmēneša darījumu skaita pieaugums pret iepriekšējā gada attiecīgo periodu regulāri sasniedza 20–40% (janvārī pat 44%), tad 2026. gada sākumā šis temps strauji mazinājās, un jau pavasara mēnešos gada griezuma izmaiņas kļuva negatīvas, maijā sasniedzot –12%. Lielā mērā tas ir dabisks augstās 2025. gada bāzes efekts, t.i., salīdzinājuma mēneši pērn bija neparasti spēcīgi, tāpēc pat stabils darījumu apjoms 2026. gadā uz šī fona izskatās pēc krituma. Papildu spiedienu var radīt arī tas, ka 2026. gada jūnijā Eiropas Centrālā banka pirmo reizi kopš 2023. gada paaugstināja bāzes likmi (enerģijas cenu inflācijas dēļ, ko izraisīja konflikts Tuvajos Austrumos). Tas nozīmē, ka labvēlīgais zemo likmju efekts, kas veicināja 2025. gada izaugsmi, šogad vairs nedarbosies vai pat var apgriezties pretējā virzienā.

Kopumā darījumu skaits Rīgā samazinājies par 6%, salīdzinot ar iepriekšējo gadu. Interesanti, ka kritums visspēcīgāk skāris tieši tos segmentus, kas 2025. gadā uzrādīja straujāko izaugsmi – jaunos projektus pirmreizējā tirgū, prestižākās apkaimes centrā. Savukārt segmenti, kas iepriekš atpalika, tagad uzrāda relatīvu noturību vai pat pieaugumu – nerenovētas pirmskara laika ēkas (+9%), Daugavas kreisais krasts (+3%) un jauno projektu darījumi otrreizējā tirgū, kas praktiski saglabājušies iepriekšējā līmenī. Tas liek domāt, ka 2025. gada uzplaukums lielā mērā izsmēla pieejamo jauno piedāvājumu tieši prestižākajās un aktīvāk apbūvētajās vietās, un tagad pircēju interese daļēji pārvirzās uz lētākiem un vecākiem segmentiem, atkal apstiprinot jau iepriekš aprakstīto maksātspējas ierobežojumu ietekmi uz tirgus struktūru.

DARĪJUMU STRUKTŪRA

Darījumu struktūra pa veidiem



Darījumu struktūra pēc projektu veida Rīgā ir pārsteidzoši stabila – sērijveida māju dzīvokļi visā aplūkotajā periodā veido 44–54% no visiem darījumiem, un šī proporcija nemainās jau vismaz desmit gadus. Tas nozīmē, ka vairāk nekā puse no visiem dzīvokļu darījumiem Rīgā joprojām notiek ar padomju laika sērijveida māju dzīvokļiem neatkarīgi no tirgus cikla, procentu likmju svārstībām vai jauno projektu skaita pieauguma. Jaunie projekti (gan jaunbūves, gan renovētās ēkas, gan primārajā, gan sekundārajā tirgū kopā) veido aptuveni ceturto daļu no darījumiem, savukārt pirmskara laika projekti aizņem vēl ap 15%.

Šo struktūru nosaka nevis viens, bet vairāki, laika gaitā mainīgi faktori: reizēm tas ir nepietiekams kvalitatīva jaunā piedāvājuma apjoms tirgū, citā periodā augstas procentu likmes un kreditēšanas ierobežojumi, vēl citā – augsta inflācija. Visu šo faktoru fonā pastāvīgi paliek viens un tas pats šķērslis: iedzīvotāju maksātspēja nav pietiekama, lai jaunie projekti kļūtu par masu segmentu.

Pieprasījums un vēlme dzīvot jaunos, mūsdienīgos projektos gan pastāv. To netieši apliecina arī augošā plaša starp vidējo pārdošanas sludinājumu summu un faktisko darījumu summu Rīgā, kas īpaši izteikta kopš 2024.–2025. gada (sludinājumos ap 120–125 tūkst. eiro, bet noslēgtajos darījumos ap 95–100 tūkst. eiro). Tas ir, reāli noslēgtie darījumi joprojām koncentrējas ap zemāku cenu līmeni, kas raksturīgs arī sērijveida dzīvokļiem. Citiem vārdiem – vēlme pēc jauna mājokļa tirgū ir, taču maksātspējas un kreditēšanas "griesti" neļauj šai vēlmei masveidā pārtapt reālos darījumos, tāpēc dzīvokļu tirgus Rīgā jau vairākus gadus strukturāli saglabājas tāds pats.

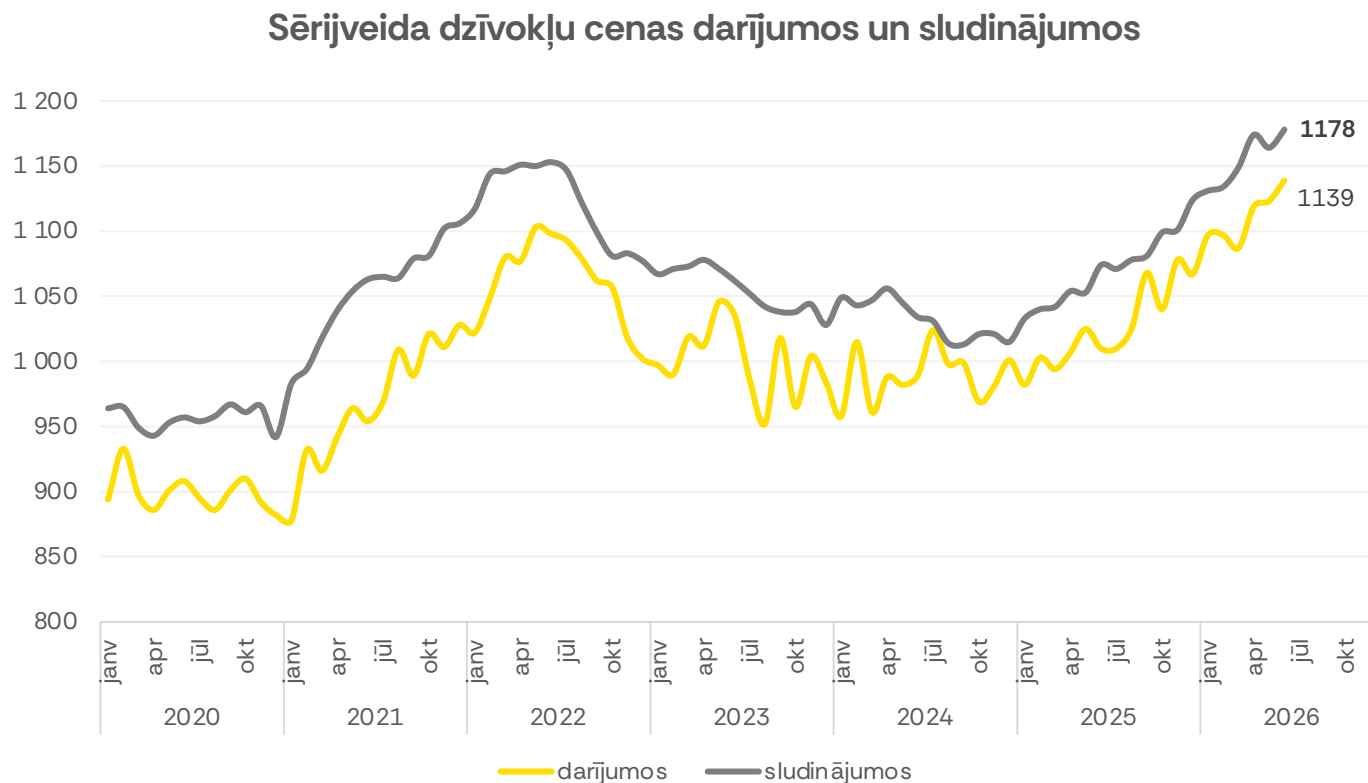
DZĪVOKĻU DARĪJUMI SĒRIJVEIDA PROJEKTOS – RĪGAS APKAIMES



880 (-7%)	Darījumu skaits	1 540 (-10%)
	Darījumu skaits atkarībā no istabu skaita:	
24%	1 istaba	27%
49%	2 istabas	43%
21%	3 istabas	23%
43,5 milj. EUR (-1%)	Darījumu summa (izmaiņas)	80,2 milj. EUR (+0,5%)
36-55 m ²	Pieprasītākās platības	35-56 m ²
46,9 m ² ↓	Vidējās platības	46,2 m ² ↓
Imanta (24%) – 1 165 EUR/m ² (↑9%)	Populārākās teritorijas	Purvciems (21%) – 1 180 EUR/m ² (↑10%)
Iļģuciems (18%) – 1 040 EUR/m ² (↑10%)	(% no kopējā darījumu skaita) – vidējā iekštelpu cena par	Ķengarags (18%) – 1 040 EUR/m ² (↑10%)
Ziepniekkalns (15%) – 1 165 EUR/m ² (↑6%)	1 m ² (izmaiņas)	Pļavnieki (14%) – 1 170 EUR/m ² (↑11%)
Lietuviešu projekts (26%) – 1 115 EUR/m ² (↑12%)	Populārākās sērijas	Lietuviešu projekts (20%) – 1 045 EUR/m ² (↑9%)
602. sērija (17%) – 1 150 EUR/m ² (↑8%)	(% no kopējā darījumu skaita) – vidējā iekštelpu cena par	602. sērija (18%) – 1 175 EUR/m ² (↑13%)
Hruščova laika projekts (15%) – 1 100 EUR/m ² (↑5%)	1 m ² (izmaiņas)	Hruščova laika projekts (18%) – 1 100 EUR/m ² (↑13%)
1 145 EUR/m ² (↑9%)	Vidējās 1 m ² cenas	1 130 EUR/m ² (↑11%)

Visi dati un izmaiņas aprēķināti, salīdzinot datus par periodu no 2026. g. janvāra līdz jūnijam ar 2025. gada attiecīgo periodu.
Dati norādīti par 2026. gada jūnija pieejamiem datiem.

DZĪVOKĻU CENAS SĒRIJVEIDA PROJEKTOS – RĪGAS APKAIMES

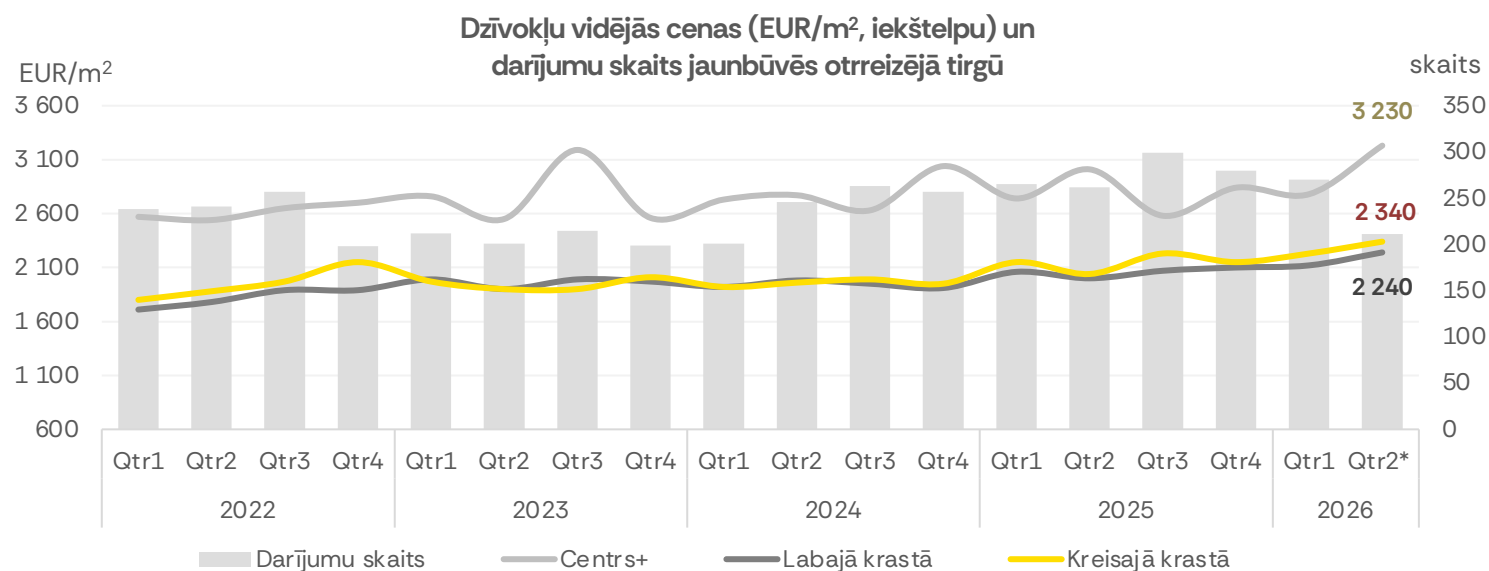
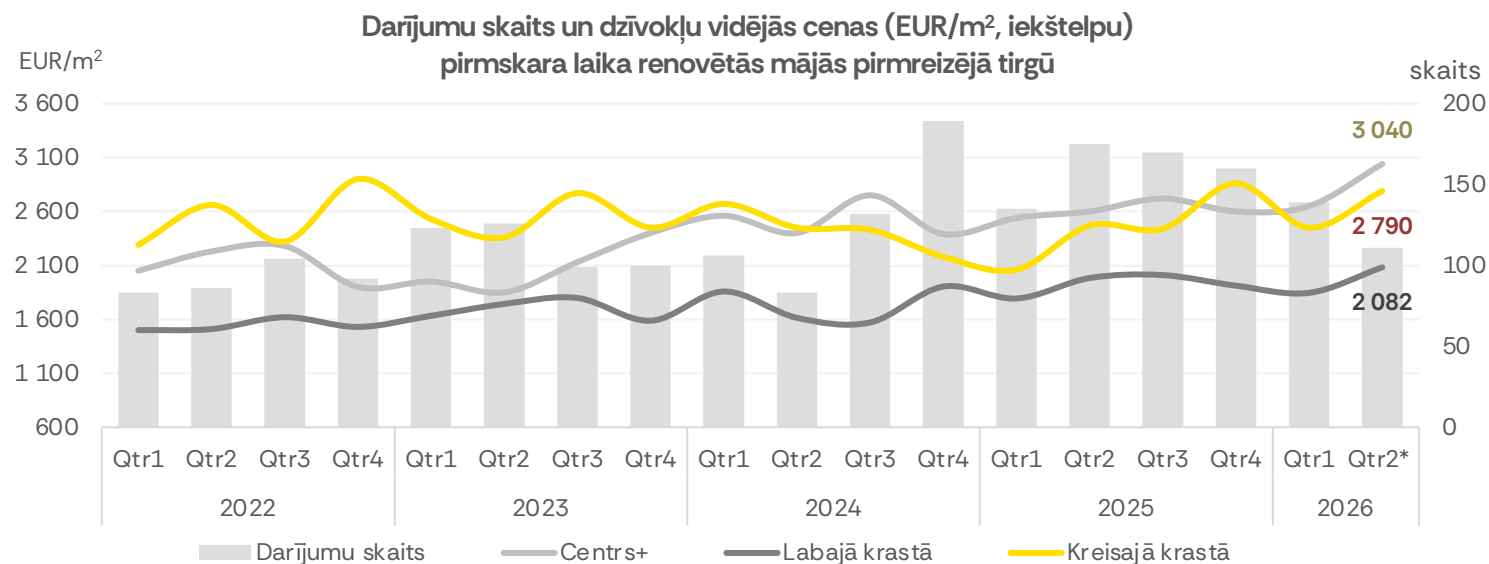


TOP 5 dārgākās apkaimes

Apkaime kreisajā krastā	eur/m ²
Āgenskalns	1380
Pleskodāle	1350
Šampēteris	1320
Zolitūde	1240
Zasulauks	1220

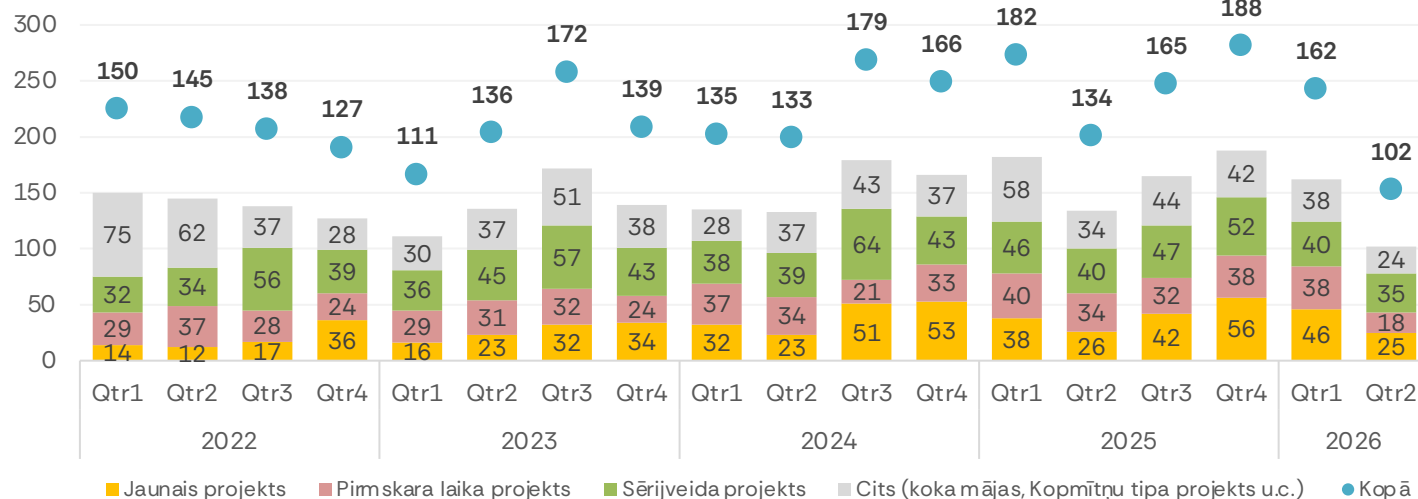
Apkaime labajā krastā	eur/m ²
Teika	1280
Čiekurkalns	1260
Purvciems	1180
Dārziņi	1180
Pļavnieki	1170

DARĪJUMI RENOVĒTOS PROJEKTOS



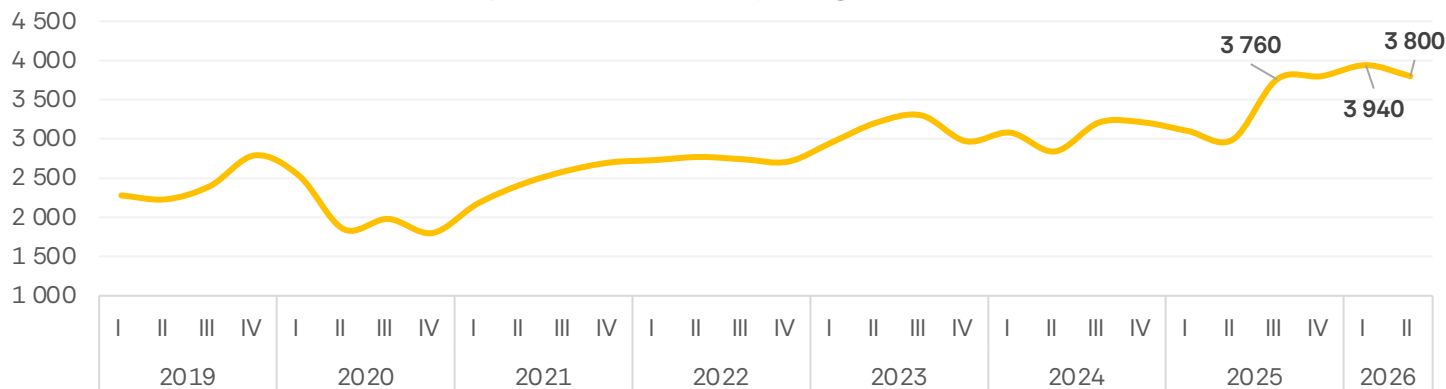
DARĪJUMI RENOVĒTOS PROJEKTOS

Darījumu skaits ar dzīvokļiem 15-25 m² platībā Rīgā



EUR/m²
(iekšt.)

15-25 m² platības dzīvokļu vidējās cenas renovētās pirmskara laika mājās Rīgas centrā



Lūkojoties sludinājumu portālos, aizvien biežāk iespējams ieraudzīt īpašumus, kas raisa vienu vienīgu jautājumu – kurš gan vēlētos iegādāties 19 m² lielu mājokli? Un kurš tādā gribētu un fiziski varētu dzīvot? Neskatoties uz skepsi, mikromājokļi ir pieprasīti un populāri, turklāt mazo dzīvokļu kvadrātmetra cena daudzos gadījumos jau līdzinās vai pat pārsniedz jauno projektu cenu atsevišķās Rīgas apkaimēs. Vidējā cena 15–25 m² plašam mājoklim Rīgas centrā gada laikā pieaugusi par ~13% un šobrīd sasniedz 3800 EUR/m².

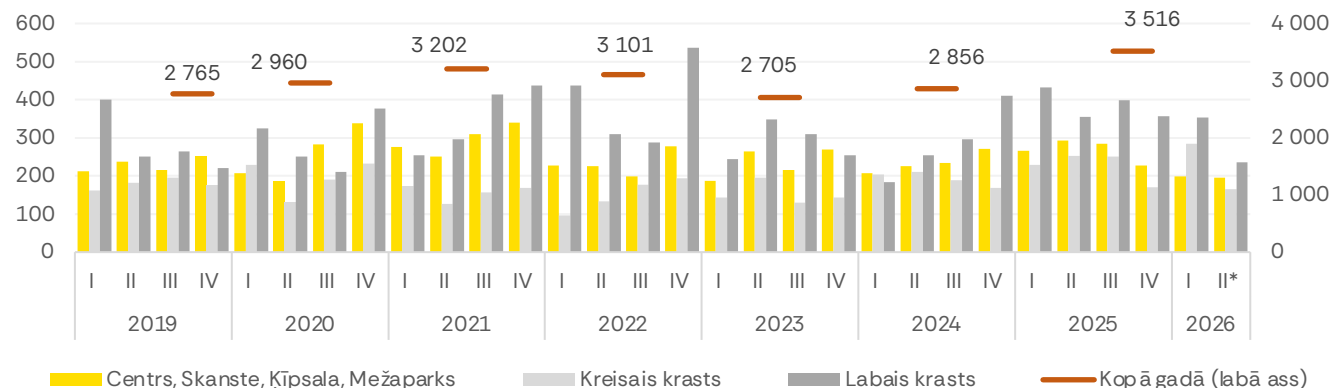
Mikrodzīvokļu popularitāte sāka plaukt vēl pirms pandēmijas, taču īpaši strauji attīstījās pēc tās. Tos aktīvi iegādājas mazie investori, ārvalstu studenti, ekspāti, kas apmetušies Rīgā uz noteiktu laiku, labi pelnoši IT jomas speciālisti, kuri meklē nelielu dzīvesvietu ārpus ģimenes mājokļa un nevēlas strādāt attālināti no trokšņainas mājas vides. Mini-dzīvokļi ir sevišķi iekārojami mazo, privāto investoru acīs, jo ienesīguma likme šādiem īpašumiem parasti pārsniedz 6%, un tos ir iespējams ātri izīrēt.

Tādi dzīvokļi tirgū ieņem ļoti specifisku nišu. Visvairāk šādu īpašumu pieejami renovētajās pirmskara ēkās Rīgas centrā. Tos visbiežāk pērk investori – gan privātpersonas, gan juridiskās personas – par summu no 70 000 līdz 90 000 EUR. Dzīvokli kosmētiski uzlabo, mūsdienīgi iekārto pēc labākajām “Pinterest” tradīcijām un pēc tam izīrē.

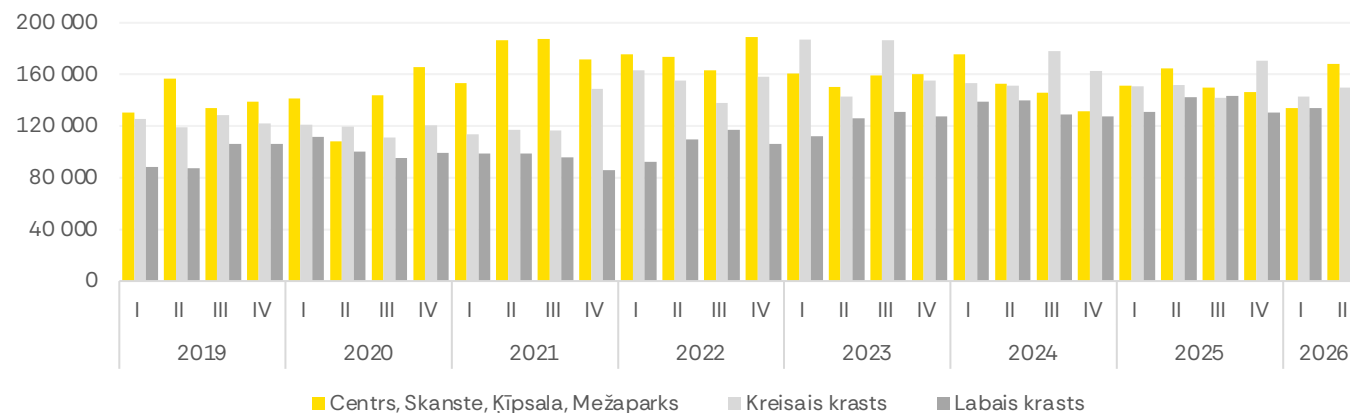
Īres cenas šajā segmentā svārstās plašā amplitūdā – no 250 EUR mēnesī Tālajā centrā līdz pat 1 000 EUR mēnesī kvalitatīvi renovētos dzīvokļos pilsētas sirdī.

DARĪJUMI JAUNAJOS PROJEKTOS

Darījumu skaits jaunajos projektos (pirmreizējā un otrreizējā tirgū)



Vidējā darījuma summa pirmreizējā tirgū, EUR



Visvairāk noslēgto darījumu pirmreizējā tirgū 2026. gadā pirmajā pusgadā notika šādos projektos (*norādīts darījumu skaits un vidējā cena iekšēļu platībai*):

Rīgas centrā, Skanstē, Mežaparkā un Ķīpsalā:

- Šefela Nams (33; 3280 EUR/m²)
- Lāčplēša 36 (13; 2680 EUR/m²)
- Moho Garden (13; 3500 EUR/m²)
- Place 4 (10; 3 740 EUR/m²)
- Sparģeļu 10 (11; 2390 EUR/m²)

Daugavas labajā krastā:

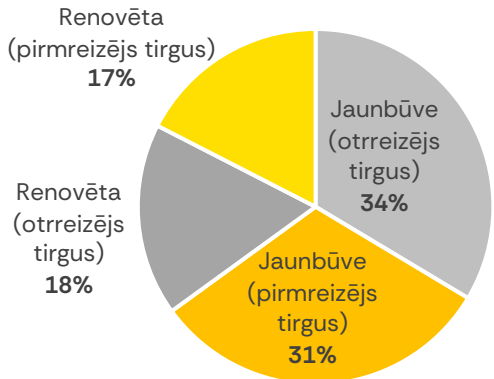
- Deglava Gleznotāju rezidence (58; 2380 EUR/m²)
- Kaivas kvartāls (47; 2480 EUR/m²)
- Ezerjugla (24; 2650 EUR/m²)
- Maskavas 146A (19; 1620 EUR/m²)
- Dreiliņu priedes (17; 2700 EUR/m²)
- Ezera SOLO (15; 1390 EUR/m²)
- Valterciems (15; 2660 EUR/m²)
- Čiekurkalna lofti (14; 2740 EUR/m²)
- Trebū Home (9; 2580 EUR/m²)

Daugavas kreisajā krastā:

- Pīlādžu mājas (76; 2420 EUR/m²)
- Parka kvartāls (36; 2610 EUR/m²)
- Ziepniekkalna kāpa (15; 2850 EUR/m²)
- Mimosa (12; 2920 EUR/m²)
- Smilģa 29 (11; 3290 EUR/m²)
- Lielirbes 9A (9; 2600 EUR/m²)
- Mazā Nometņu 24 (9; 3020 EUR/m²)
- Raņķa dambis 31 (8; 1780 EUR/m²)
- Grafīts (8; 2780 EUR/m²)

DARĪJUMI UN CENAS JAUNAJOS PROJEKTOS

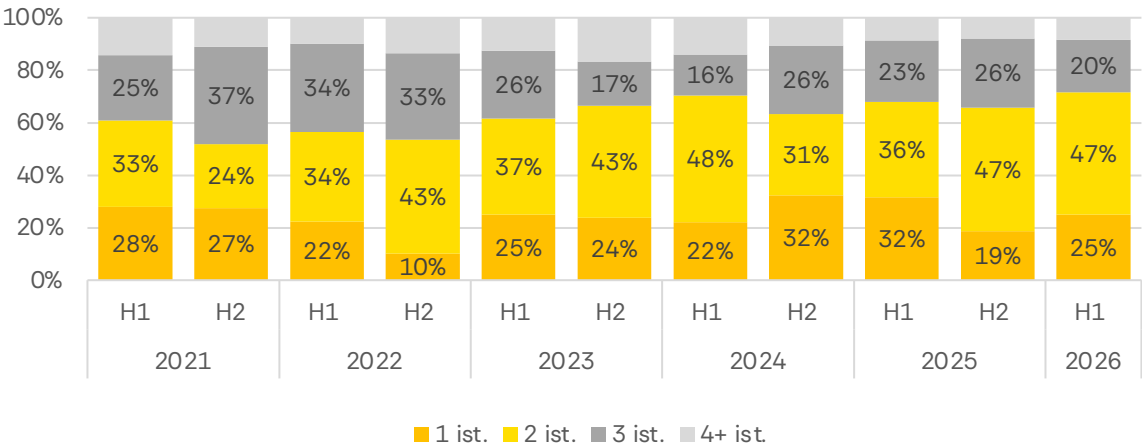
Darījumu skaits jaunajos projektos



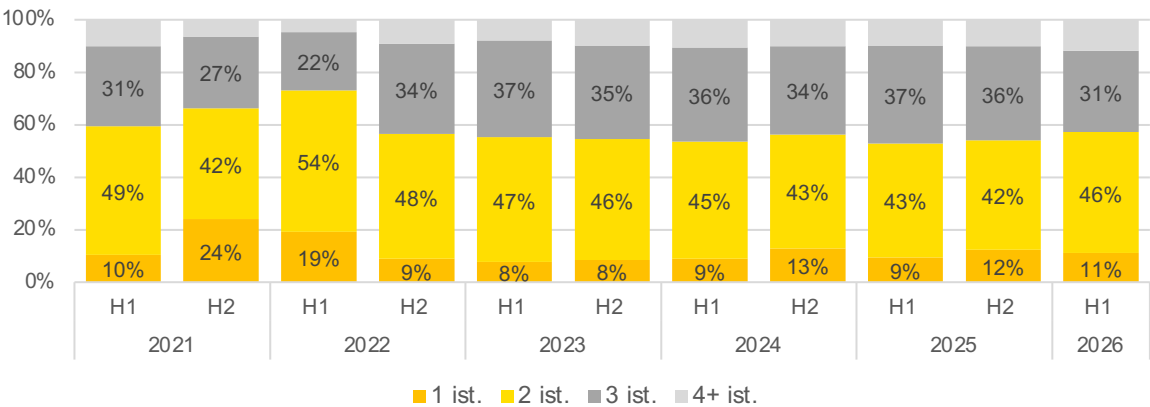
Vidējās iekštelpu cenas pirmreizējā tirgū 2026. I pusgadā, salīdzinot ar 2025. gada I pusgadu

	Jaunbūves	Renovētas pirmskara laika ēkas
Centrs, Skanste, Mežaparks, Ķīpsala	3 670 EUR/m² (+7%)	2 805 EUR/m² (+4%)
Daugavas kreisais krasts	2 680 EUR/m² (+1%)	2 580 EUR/m² (+1%)
Daugavas labais krasts	2 610 EUR/m² (+1%)	1 960 EUR/m² (+1%)
Ekskluzīvie projekti, neatkarīgi no vietas	3 950 EUR/m² (+6%)	

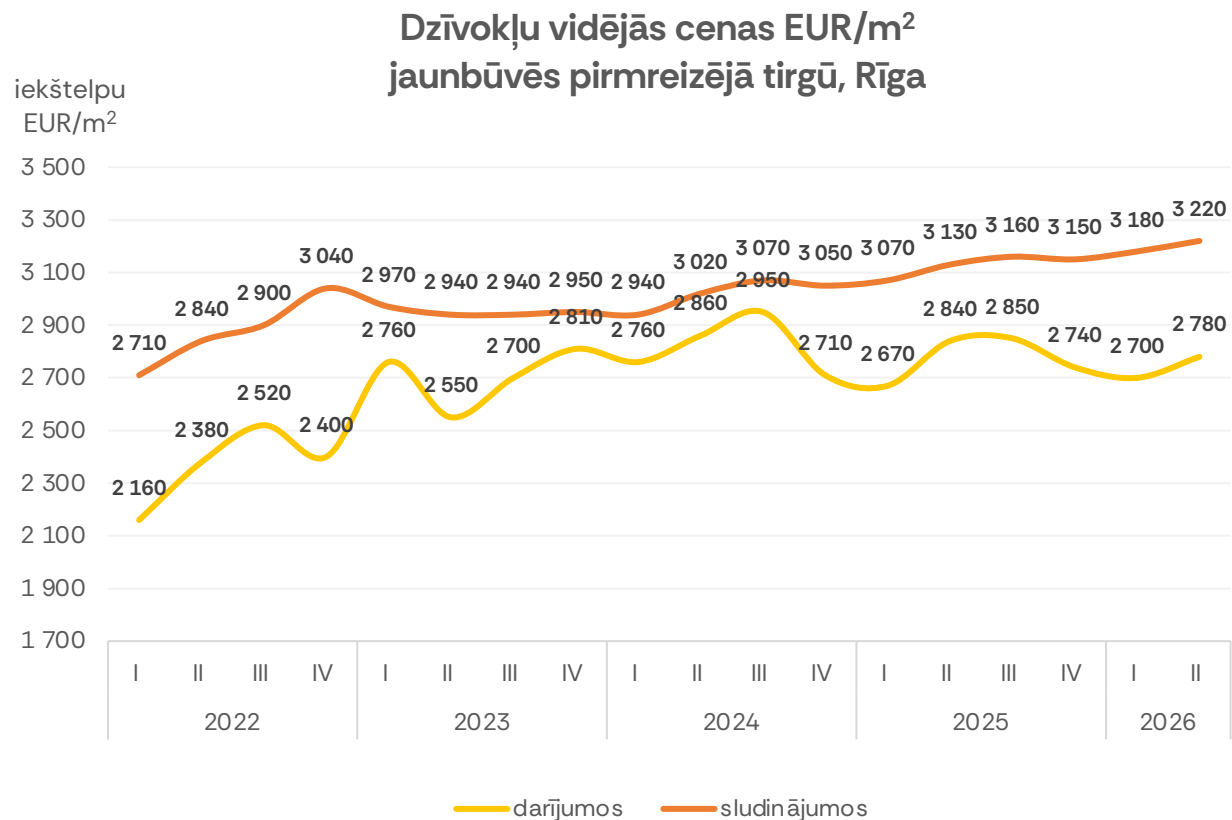
Pirmreizējo pārdevumu skaits jaunajos projektos (Centrs, Skanste, Mežaparks, Ķīpsala)



Pirmreizējo pārdevumu skaits jaunajos projektos (pārējā Rīgā)

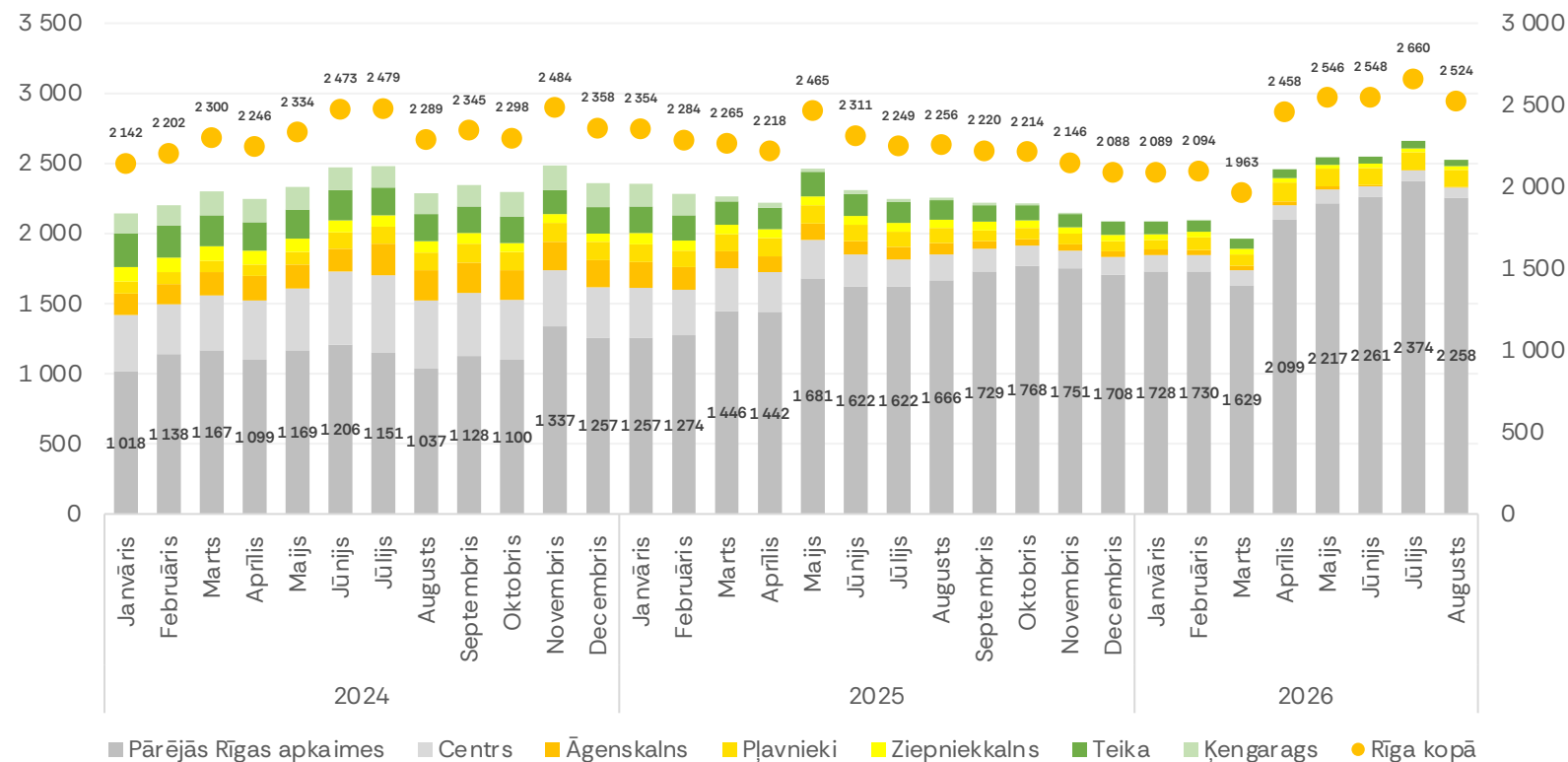


JAUNO PROJEKTU SEGMENTS



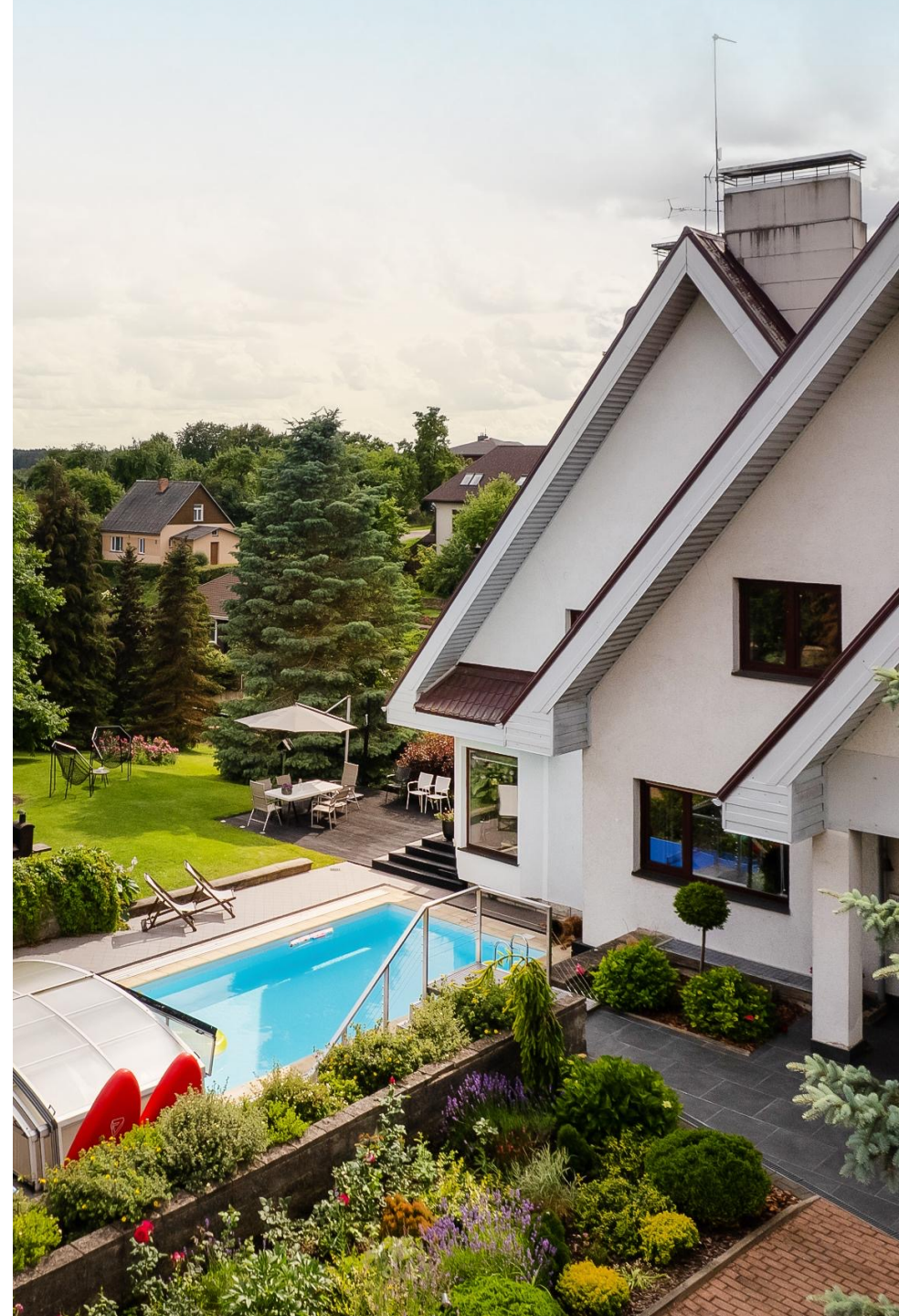
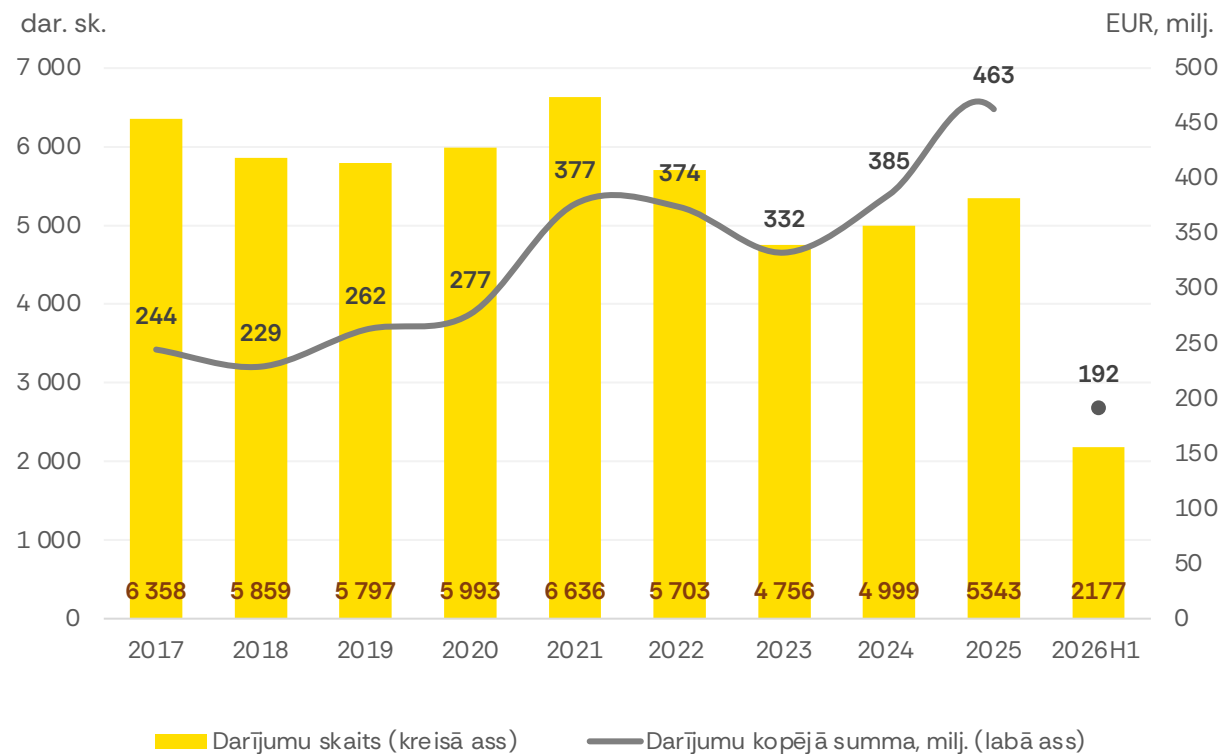
JAUNO PROJEKTU SEGMENTS

Jaunbūvju un renovētu māju dzīvokļu skaits
piedāvājumā pirmreizējā tirgū mēneša beigās



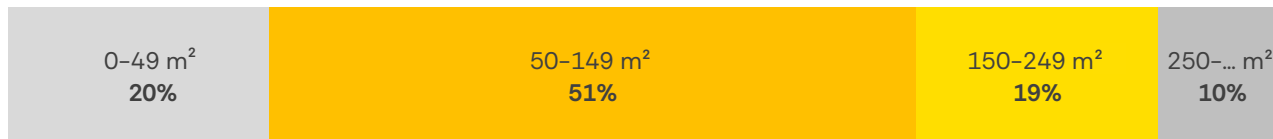
PRIVĀTMĀJU SEGMENTS

Darījumu skaits un kopējās summas



PRIVĀTMĀJU SEGMENTS

Darījumu daļa atkarībā no mājas platības



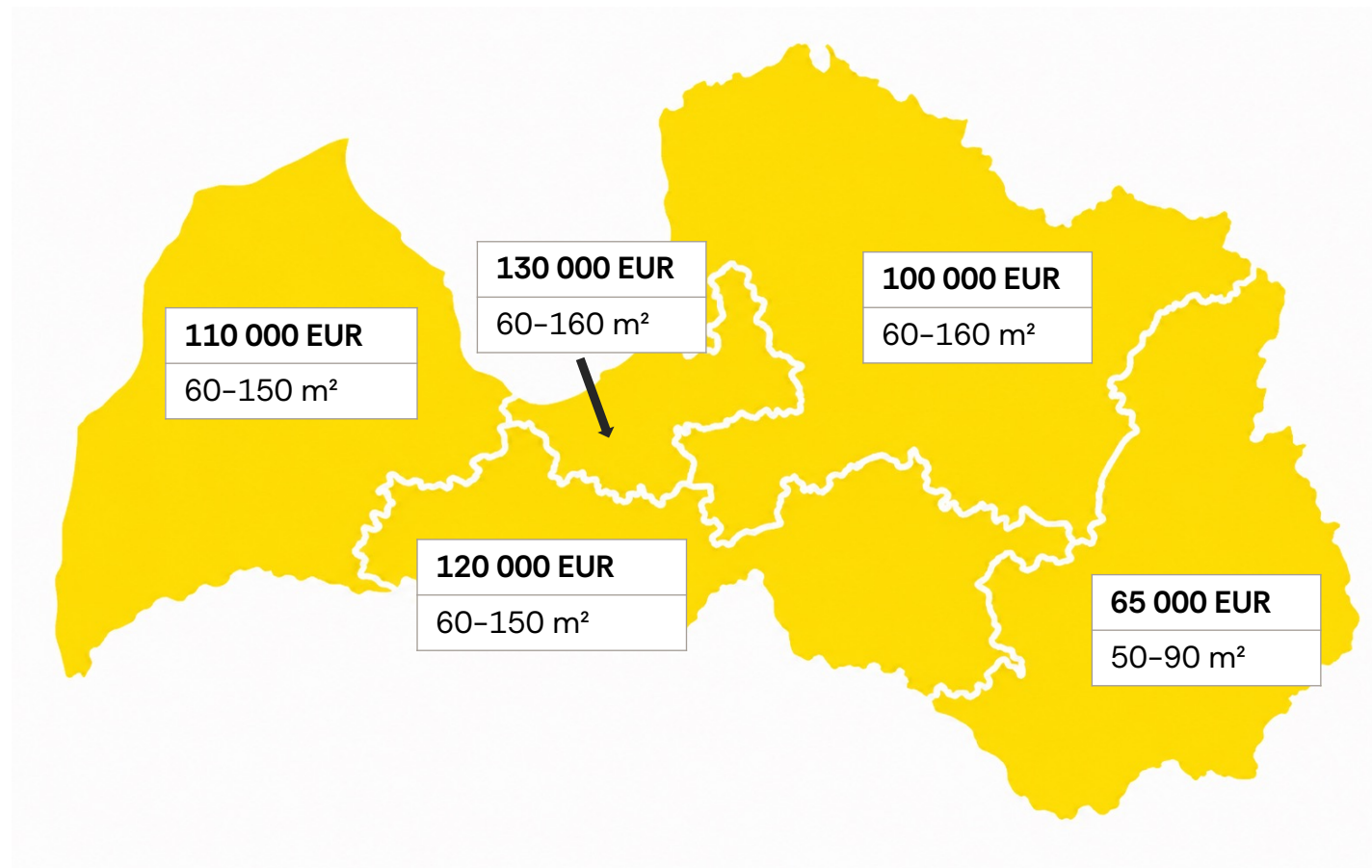
Darījumu daļa atkarībā no mājas celšanas gada



Darījumu daļa atkarībā no mājas stāvu skaita



PRIVĀTMĀJU CENAS UN PIEPRASĪTĀKĀS PLATĪBAS

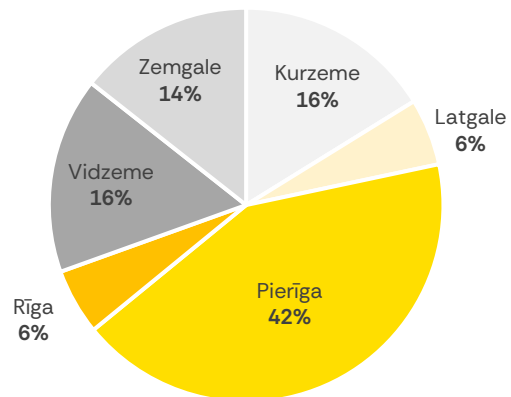


Vidējās darījumu summas norādītas par privātmājām, kuru platība ir 50-150 m² un kas celtas līdz 1999. gadam.

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

ZEME PRIVĀTAI APBŪVEI

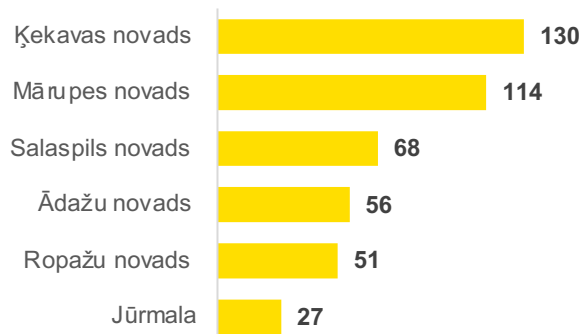
Darījumu skaita sadalījums
pa reģioniem



2026H1/2025H1

Kurzeme	+8%
Latgale	+25%
Pārējā Pierīga	+22%
Rīga	-12%
Vidzeme	+17%
Zemgale	+9%

Darījumu skaits atsevišķos
Pierīgas novados



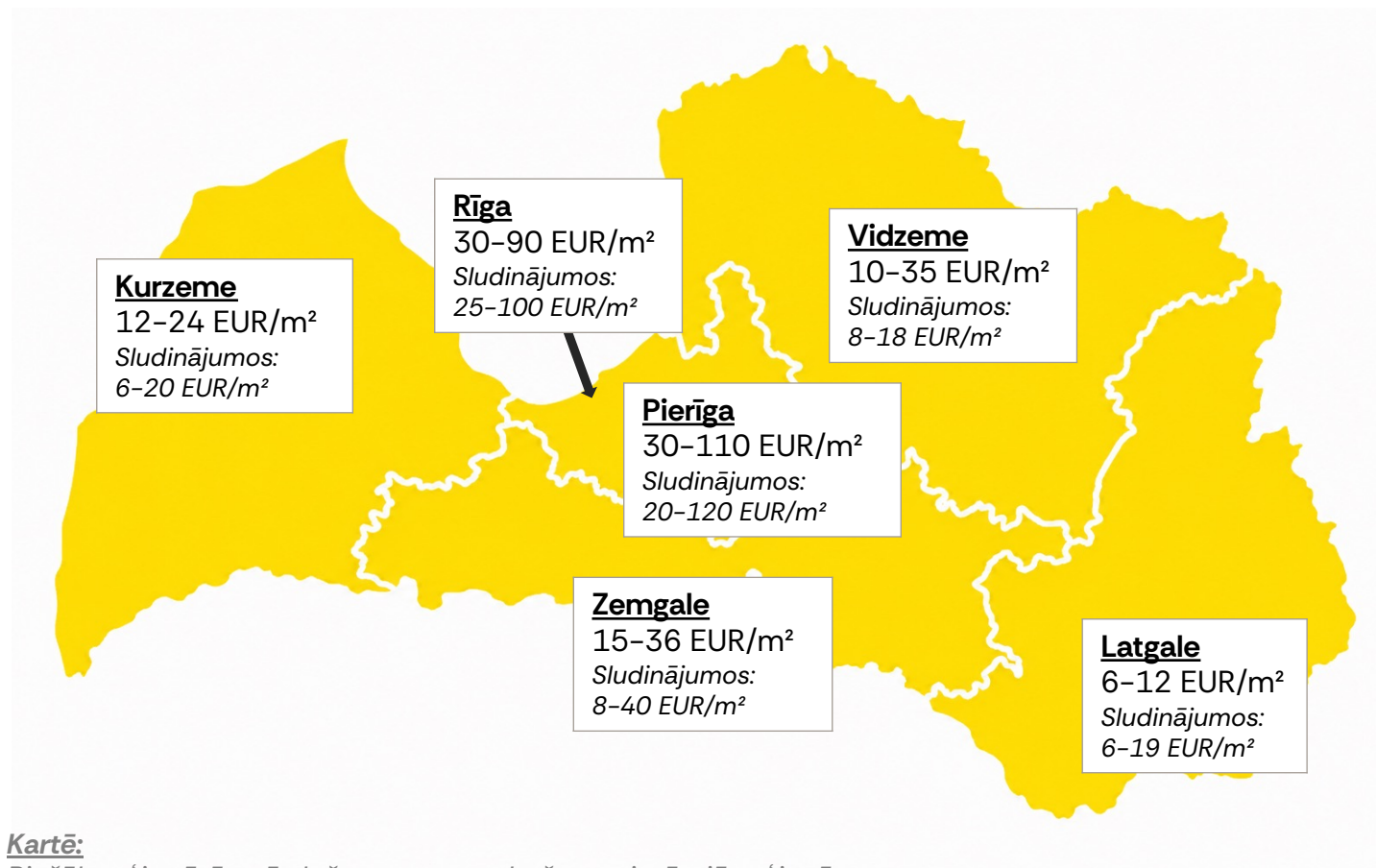
2026H1/2025H1

Mārupes novads	+19%
Ķekavas novads	+76%
Salaspils novads	+8%
Ādažu novads	+2%
Ropažu novads	-18%
Jūrmala	+55%

* 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.



VIDĒJĀS CENAS – ZEME PRIVĀTAI APBŪVEI



Kartē:

Biežāk reģistrētās pārdošanas cenu robežas attiecīgajā reģionā.

Biežāk publicētās pārdošanas cenu robežas sludinājumos attiecīgajā reģionā.

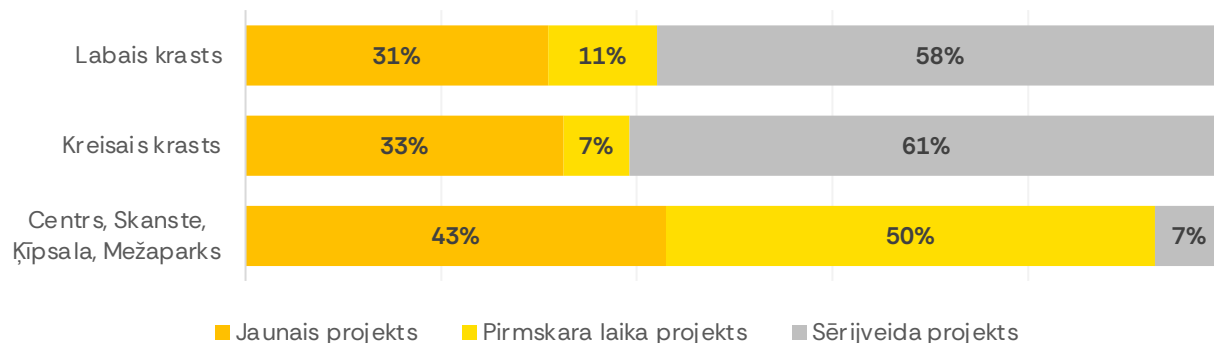
Vidējās cenas aktīvajā Pierīgā (EUR/m²)

	Biežāk reģistrēto pārdošanas cenu robežas	Biežāk sludinājumos publicēto cenu robežas
Ādažu novads	20–70	15–80
Ķekavas novads	25–60	15–70
Mārupes novads	30–110	20–90
Ropažu novads	15–57	17–38
Salaspils novads	12–47	10–35
Jūrmala	35–300	20–400

T R E S S E G M E N T S

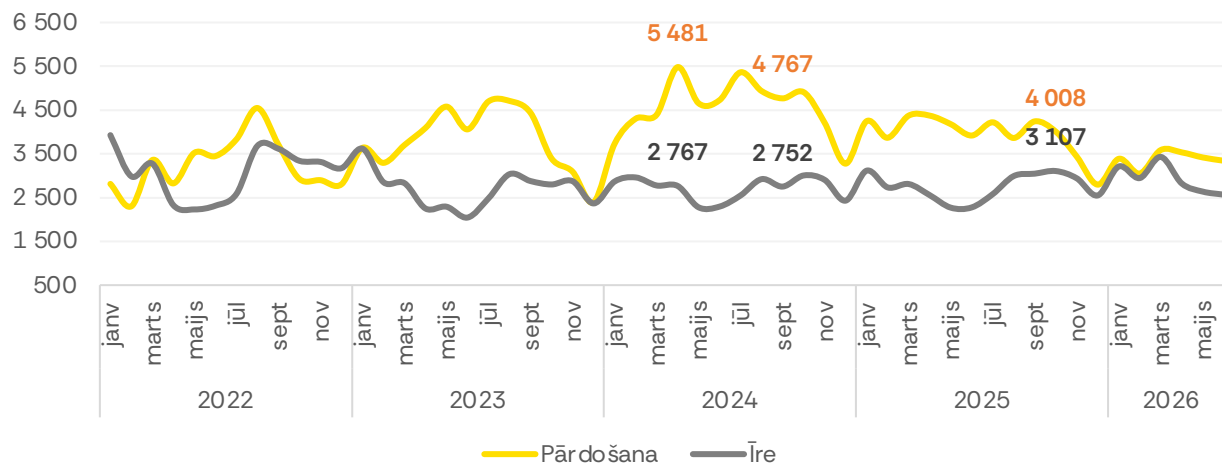
ILGTERMIŅA ĪRES MĀJOKĻI

Dzīvokļu ilgtermiņa īres piedāvājumi atkarībā no mājas projekta un atrašanās vietas



■ Jaunais projekts ■ Pirmskara laika projekts ■ Sērijveida projekts

Dzīvokļu pārdošanas un īres sludinājumu skaits, Rīga

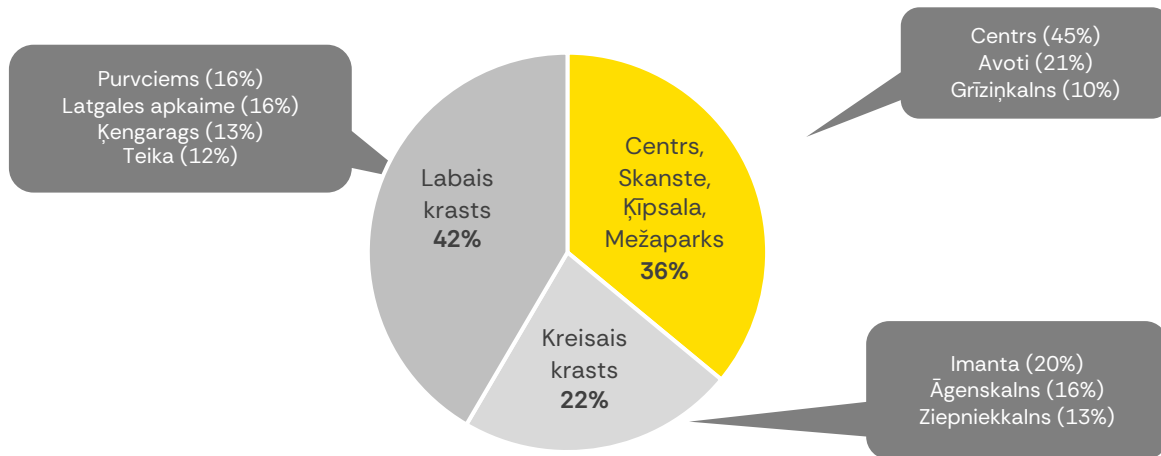


— Pārdošana — Īre

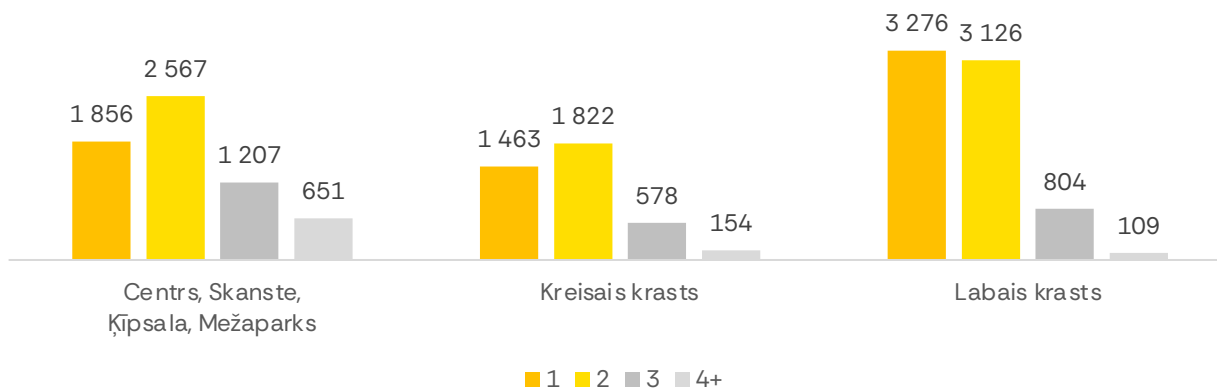


ILGTERMIŅA ĪRES MĀJOKĻI

Ilgturmiņa īres sludinājumu skaits



Pimreizējo ilgtermiņa sludinājumu skaits atkarībā no istabu skaita



ILGTERMIŅA ĪRES MĀJOKĻU PIEDĀVĀJUMS POPULĀRĀKAJĀS RĪGAS APKAIMĒS UN PROJEKTOS

KREISĀIS KRASTS

Apkaime (% no kreisā krasta sludinājumiem)	Projekts (% no apkaimes sludinājumiem)	1 istabas dzīvoklis (EUR/ mēn.)	2 istabu dzīvoklis (EUR/ mēn.)
Imanta (20%)	Sērijveida projekts (74%)	300	360
	Jaunais projekts (26%)	500	560
Āgenskalns (16%)	Sērijveida projekts (38%)	330	410
	Nerenovēts pirmskara laika projekts (23%)	320	440
	Jaunais projekts (39%)	460	720
Ziepniekkalns (13%)	Sērijveida projekts (75%)	290	370
	Jaunais projekts (24%)	400	550

CENTRS, MEŽAPARKS, ĶĪPSALA

Apkaime (% no Centrs, Mežaparks, Ķīpsalas sludinājumiem)	Projekts (% apkaimes sludinājumiem)	1 istabas dzīvoklis	2 istabu dzīvoklis
Centrs (45%)	Nerenovēts pirmskara laika projekts (51%)	390	580
	Jaunais projekts (45%)	530	760

LABĀIS KRASTS

Apkaime (% no labā krasta sludinājumiem)	Projekts (% no apkaimes sludinājumiem)	1 istabas dzīvoklis (EUR/ mēn.)	2 istabu dzīvoklis (EUR/ mēn.)
Purvciems (16%)	Sērijveida projekts (76%)	300	370
	Jaunais projekts (23%)	440	550
Latgales apkaime (16%)	Sērijveida projekts (19%)	320	400
	Jaunais projekts (48%)	340	530
	Nerenovēts pirmskara laika projekts (33%)	320	400
Ķengarags (13%)	Sērijveida projekts (78%)	290	340
	Jaunais projekts (21%)	350	450
Pļavnieki (11%)	Sērijveida projekts (80%)	300	370
	Jaunais projekts (20%)	490	550
Teika (12%)	Sērijveida projekts (38%)	310	410
	Jaunais projekts (41%)	350	610

R E G I O N I



Kopējā darījumu summa*

40 milj. EUR G/G ▼ -1 %

Visu darījumu summu mediāna*

17 000 EUR G/G ▲ + 6 %

Kopējais darījumu skaits*

~ 1 250 G/G ▼ - 10 %

*Visi darījumi ar dzīvokļiem un privātmājām no 2026. gada janvāra līdz jūnijam salīdzinājumā ar 2025. gada atbilstošo periodu

ZEMGALE 2026. gada pirmajā pusgadā mājokļu tirgus saglabājās aktīvs, un darījumi notika visos būtiskākajos segmentos. Pārdevēju gaidas kopumā piepildījās, taču tikai tad, ja īpašuma cena atbilda tā faktiskajai tirgus vērtībai. Savukārt īpašniekiem, kuri savus īpašumus būtiski pārvērtēja, pārdošana bija sarežģītāka – atsevišķos gadījumos pārdevēju cenu ekspektācijas no tirgus situācijas atšķīrās pat par aptuveni 40%. Tas liecina, ka, neraugoties uz kopumā labvēlīgāku tirgus aktivitāti, pircēji joprojām ir gana racionāli un nav gatavi maksāt nesamērīgi augstu cenu.

Pircēju pusē būtiskākā problēma ir kvalitatīva piedāvājuma trūkums. Īpaši augsts pieprasījums saglabājas pēc jaunām vai kvalitatīvi renovētām privātmājām līdz aptuveni 130 m², kā arī labā tehniskā stāvoklī esošiem trīs un vairāk istabu dzīvokļiem. Šādu īpašumu piedāvājums ir ierobežots, bet pieprasījumu papildus ierobežo arī cenu līmenis. Savukārt īpašumi, kuru cena atbilst tirgus situācijai, pircēji atrod agrāk vai vēlāk.

Arvien aktīvāks kļūst jauno kvadrātmetru piedāvājums. Jelgavā tiek gatavoti vairāki jauni daudzdzīvokļu projekti, uzsākta divu projektu būvniecība, un sākusies agrīno rezervāciju veikšana. Tas ir nozīmīgs signāls reģiona mājokļu tirgum, jo kvalitatīvu jauno projektu trūkums līdz šim bijis viens no būtiskākajiem piedāvājuma ierobežojumiem.

Interese pieaugusi arī komerciālo īpašumu segmentā. Uzņēmēji meklē telpas nomai, iegādājas komerczemi un investē jaunu ēku būvniecībā savām vajadzībām. Jelgavā tiek attīstīti projekti, kas saistīti ar tirdzniecības, medicīnas un biroju funkcijām, tādējādi norādot uz uzņēmējdarbības aktivitātes saglabāšanos reģionā.

Dzīvokļu segmentā īpaši izteikts pieprasījums vērojams pēc mazas platības dzīvokļiem, tostarp vienistabas dzīvokļiem pirmajos stāvos. Piemēram, sākot piedāvāt ēku ar 70 vienistabas dzīvokļiem, visizteiktākā interese veidojusies tieši par pirmo un otro stāvu. Šādus īpašumus iegādājas gan seniori sev vai viņu tuvinieki, gan investori, kuri tos plāno izmantot īstermiņa īrei.

Pircēju prasības kopumā nav būtiski mainījušās. Privātmāju segmentā priekšroka joprojām tiek dota nelielām, labi uzturētām un funkcionālām mājām, savukārt dzīvokļu tirgū pieprasīti plašāki, vismaz trīs istabu mājokļi. Tajā pašā laikā veco, lielas platības privātmāju pārdošana kļūst arvien sarežģītāka.

INESE ŠTORHA

Nekustamo īpašumu darījumu vadītāja
Zemgalē





Īpaši problemātiskas ir 1990. gados būvētās mājas ar 250 m² un lielāku platību, kuru uzturēšanas izmaksas ir augstas, bet interjers un plānojums bieži neatbilst mūsdienu pircēju prasībām. Šādi īpašumi tirgū var atrasties ilgstoši, un to cena par kvadrātmetru ir būtiski zemāka nekā mazākām, līdzvērtīgā tehniskā stāvoklī esošām mājām.

Piedāvājuma kvalitāte kopumā uzlabojas – tirgū arvien vairāk nonāk īpašumi ar kosmētisko vai kapitālo remontu, kamēr remontējamu padomju laika īpašumu piedāvājums nav pārmērīgi liels. Tas vēl vairāk palielina kvalitatīvu, pircējam uzreiz izmantojamu mājokļu nozīmi.

Zemes tirgū pieprasījums saglabājas vietās ar labu infrastruktūru, sakoptu apkārtni un ērtu piekļuvi. Lielākā daļa pircēju zemi iegādājas savām vajadzībām, lai būvētu privātmāju, savukārt privāto attīstītāju aktivitāte šajā segmentā ir salīdzinoši ierobežota. Jaunu privātmāju būvniecības aktivitāte līdz ar to saglabājas, taču būtisku izrāvienu salīdzinājumā ar iepriekšējo periodu nevar novērot.

Kreditēšanas jomā būtisku izmaiņu nav. Bankas turpina finansēt darījumus, taču reģionā pagaidām nav vērojama izteikta interese par jaunajiem ALTUM kreditēšanas risinājumiem reģionu īpašumiem. Savukārt īres tirgū saglabājas pieprasījums gan no privātā, gan publiskā sektora piedāvājuma, taču zemo cenu īres mājokļu pieejamība ne vienmēr atbilst iedzīvotāju faktiskajām finansiālajām iespējām. Pirmā darbības ziema atsevišķos zemo cenu īres projektos parādīja, ka daļa potenciālo īrnieku nespēj segt kopējās mājokļa izmaksas, tādēļ nācies pilnveidot īrnieku atlases un ienākumu izvērtēšanas pieeju. Vienlaikus tirgū trūkst lielākas platības īres dzīvokļu.

Kopumā 2026. gada pirmais pusgads Zemgalē apliecina, ka pieprasījums pēc mājokļiem saglabājas stabils, taču arvien lielāka nozīme ir piedāvājuma kvalitātei un cenas atbilstībai tirgus vērtībai. Pircēji ir gatavi iegādāties īpašumus, taču īpaši augstu vērtē funkcionālu platību, labu tehnisko stāvokli, zemākas uzturēšanas izmaksas un ērtu atrašanās vietu. Savukārt lielas, morāli novecojušas privātmājas ar augstām uzturēšanas izmaksām turpina zaudēt konkurētspēju.

INESE ŠTORHA

Nekustamo īpašumu darījumu vadītāja
Zemgalē





Kopējā darījumu summa*

54,1 milj. EUR G/G ▲ 0 %

Visu darījumu summu mediāna*

22 000 EUR G/G ▲ + 9 %

Kopējais darījumu skaits*

~ 1 400 G/G ▼ - 6 %

*Visi darījumi ar dzīvokļiem un privātmājām no 2026. gada janvāra līdz jūnijam salīdzinājumā ar 2025. gada atbilstošo periodu

VIDZEMĒ tirgus aktivitāte saglabājas stabila, vienlaikus turpinot iezīmēties arvien skaidrākai pircēju izvēlei par labu kvalitatīviem un energoefektīviem mājokļiem. Cenas kopumā pieauga aptuveni par 5–6%, un pircēji bija gatavi šo kāpumu pieņemt, īpaši Valmierā un Cēsīs, kur pieprasījums saglabājas augsts. Vienlaikus tirgus aktivitāte būtiski atšķiras atkarībā no atrašanās vietas, ēkas un īpašuma tehniskā stāvokļa. Vispieprasītākie ir dzīvokļi ar 3–4 istabām un pēdējos gados kvalitatīvi renovēti mājokļi, kā arī privātmājas aptuveni 100–120 m² platībā un labā tehniskā stāvoklī.

Būtiska tendence ir pieprasījuma koncentrēšanās lielākajās reģiona pilsētās un to tuvumā. Pircēji arvien vairāk izvērtē ikdienas infrastruktūras pieejamību, darba iespējas un pārvietošanās ērtumu, tādēļ veidojas jauni privātmāju rajoni arī ārpus pilsētu administratīvajām robežām. Aktīva ir arī privātmāju būvniecība, īpaši Valmieras un Cēsu apkārtnē, kā arī Smiltenes, Limbažu un Madonas novados. Tomēr zemes darījumu skaits privātmāju apbūvei ir samazinājies, ko lielā mērā nosaka ierobežotais piemērotu zemesgabalu piedāvājums un augstās kopējās izmaksas – zeme kopā ar būvniecību ne vienmēr atbilst gatava īpašuma tirgus vērtībai.

Pircēji kļuvuši piesardzīgāki un rūpīgāk izvērtē gan īpašuma cenu, gan turpmākās uzturēšanas un investīciju izmaksas. Tas īpaši izteikti redzams privātmāju segmentā – pieprasītas ir mazākas, energoefektīvas un kvalitatīvas mājas, savukārt lielas, 1990. gados būvētas privātmājas ar platību virs 250 m² un morāli novecojušu apdari realizēt ir ievērojami sarežģītāk. Šādi īpašumi tirgū mēdz atrasties ilgāk un tiek pārdoti par būtiski zemāku cenu.

Arī pārdevēju cenu gaidas arvien vairāk nosaka īpašuma kvalitāte. Labā tehniskā stāvoklī esošiem, energoefektīviem un likvīdiem īpašumiem cenu līmenis ir audzis, savukārt novecojušas apbūves īpašumiem cenas drīzāk saglabājas nemainīgas vai tiek koriģētas. Ja darījumā tiek izmantots bankas finansējums, būtiska nozīme ir arī vērtētāja noteiktajai tirgus vērtībai. Kreditēšanas iespējas kopumā vērtējamas pozitīvi, īpaši lielākajās pilsētās, taču attālākos reģionos bankas rūpīgāk izvērtē īpašuma tehnisko stāvokli, juridisko sakārtotību un likviditāti. Jaunas mājas būvniecībai pircējam nereti nepieciešams nodrošināt 25–30% līdzfinansējumu, bet atsevišķos gadījumos prasības var būt vēl augstākas.

DAIGA BLUMBERGA

Nekustamo īpašumu darījumu vadītāja
Vidzemē





Vidzeme turpina piedzīvot arī iekšējo migrāciju – iedzīvotāji pārceļas no mazākām apdzīvotām vietām un lauku teritorijām uz Valmieru, Cēsīm un citām lielākajām reģiona pilsētām. Vienlaikus vērojama interese no cilvēkiem, kuri pēc dzīves Rīgā vai ārvalstīs izvēlas atgriezties reģionā. Īpašumi tiek iegādāti arī kā investīcija, īpaši pilsētās. Savukārt Vidzemes piekraste saglabā pievilcību gan dzīvošanai, gan atpūtai, un tirgū notiek darījumi ar dažādas kvalitātes mājām un zemesgabaliem.

Interesanta, lai arī atsevišķa tendence vērojama arī mazākās pilsētās. Piemēram, Sedā ar aptuveni 1000 iedzīvotājiem gada laikā reģistrēti ap 105 darījumiem, kas ir aptuveni puse no Valmieras pilsētā reģistrētā darījumu skaita. Vienlaikus vidējā dzīvokļa cena Sedā ir tikai ap 2800 EUR, tādēļ turpmāk būs interesanti vērot, vai pilsētas salīdzinoši augstā darījumu aktivitāte pārtaps arī ilgtermiņa attīstībā.

2026. gada otrajā pusgadā sagaidāma turpmāka aktivitāte, jo tirgū joprojām ir augsts pieprasījums pēc kvalitatīviem mājokļiem. Vienlaikus potenciāls ir arī tiem īpašniekiem, kuri vēl nav izlēmuši, vai savu īpašumu pārdot, izīrēt vai saglabāt. Piemēroti un adekvāti novērtēti īpašumi savu pircēju atrod, savukārt īpašniekiem, kuri vēlas pārdot, īpaši svarīgi ir objektu sagatavot tirgum un cenu noteikt atbilstoši tā faktiskajai kvalitātei un atrašanās vietai.

DAIGA BLUMBERGA

Nekustamo īpašumu darījumu vadītāja
Vidzemē





Kopējā darījumu summa*

59,4 milj. EUR G/G ▲ + 11 %

Visu darījumu summu mediāna*

20 000 EUR G/G ▲ + 11 %

Kopējais darījumu skaits*

~ 1 660 G/G ▼ - 6 %

*Visi darījumi ar dzīvokļiem un privātmājām no 2026. gada janvāra līdz jūnijam salīdzinājumā ar 2025. gada atbilstošo periodu

KURZEMĒ būtiskākais izaicinājums joprojām bija ierobežotais piedāvājums. Pieprasījums pēc privātmājām un dzīvokļiem saglabājas augsts, taču pircējiem piemērotu īpašumu izvēle ir nepietiekama. Tas īpaši izteikti vērojams privātmāju segmentā – vairāki pircēji, ilgstoši neatrodot atbilstošu piedāvājumu, ir pieņēmuši lēmumu māju būvēt paši. Līdz ar to, lai gan privātmāju būvniecība reģionā pagaidām nav strauji aktivizējusies, interese par individuālo būvniecību pakāpeniski pieaug.

Pircēju prasības nav krasi mainījušās – joprojām tiek meklēti plaši mājokļi, kas piemēroti ģimenēm. Vienlaikus arvien lielāka uzmanība tiek pievērsta īpašuma uzturēšanas izmaksām, apkures sistēmai un ar to saistītajiem ikmēneša izdevumiem. Tas nozīmē, ka pircēji arvien rūpīgāk vērtē ne tikai iegādes cenu, bet arī mājokļa kopējās izmaksas ilgtermiņā.

Cenu līmenis kopumā ir saglabājies stabils – būtiskas cenu izmaiņas nav novērotas ne pieauguma, ne samazinājuma virzienā. Pārdevēju cenu gaidas lielākoties ir samērīgas, jo īpašumu cena bieži tiek noteikta, balstoties uz bankas vērtējumu. Situācijas, kad pārdevējs mēģina īpašumu piedāvāt būtiski virs tirgus cenas, ir salīdzinoši retas. Līdz ar to tirgū šobrīd vairāk vērojama cenu stabilitāte, nevis izteikta cenu kāpuma vai krituma tendence.

Kredītu pieejamība kopumā nav būtisks šķērslis – pircēji piesakās aizdevumiem, un bankas tos lielākoties piešķir. Tomēr reģionā nozīmīgāka problēma ir pircēju pašu uzkrājumu trūkums pirmajai iemaksai. Tieši nepieciešamā līdzfinansējuma nodrošināšana atsevišķos gadījumos kļūst par iemeslu, kādēļ darījums nenotiek.

Piedāvājumā pakāpeniski parādās arī interesantāki un kvalitatīvāki objekti. Piemēram, tuvākajā laikā pārdošanā nonāks pilnībā renovēts namīpašums. Vienlaikus Ventspils pusē vērojama lielāka interese arī par komercīpašumiem. Tirgū parādās objekti, kas piemēroti tūrisma attīstībai vai pārbūvei komerciālām vajadzībām, kas var liecināt par pakāpeniski augošu investīciju interesi šajā segmentā.

SANDA AUSTERE

Nekustamo īpašumu darījumu vadītāja
Kurzemē





Investīciju potenciāls īpaši saistās ar tūrisma un īstermiņa izmitināšanas segmentu. Pārdošanā nonāk arī īpašumi, kurus iespējams pielāgot komercdarbībai, savukārt nākotnē sagaidāma lielāka interese no investoriem, kuri īpašumu iegādi vērtē ne tikai kā dzīvesvietu, bet arī kā iespēju gūt ienākumus no izīrēšanas vai tūrisma pakalpojumiem.

Zemes pieprasījums šobrīd ir mērenāks nekā pieprasījums pēc gatavām mājām. Pircēji nereti cenšas atrast zemesgabalus par izdevīgāku cenu, vēl pirms tie nonāk publiskajā piedāvājumā, tostarp vēršoties pašvaldībās. Tas liecina, ka interese par būvniecību pastāv, taču pircēji ir jutīgi pret kopējām izmaksām un cenšas samazināt projekta sākotnējās izmaksas.

2026. gada otrajā pusgadā Kurzemes tirgū galvenā cerība ir uz plašāku privātmāju piedāvājumu. Ja atbilstošu īpašumu skaits palielināsies, pašreizējais stabils pieprasījums varētu pārvērsties aktīvākā darījumu tirgū. Vienlaikus potenciāls ir arī investīciju segmentā – īpaši objektiem, kurus iespējams izmantot īrei, tūrisma pakalpojumiem vai komercdarbībai.

SANDA AUSTERE

Nekustamo īpašumu darījumu vadītāja
Kurzemē





Kopējā darījumu summa*

22,9 milj. EUR G/G ▲ + 8 %

Visu darījumu summu mediāna*

10 000 EUR G/G ▲ + 15 %

Kopējais darījumu skaits*

~ 1 430 G/G ▲ + 2 %

*Visi darījumi ar dzīvokļiem un privātmājām no 2026. gada janvāra līdz jūnijam salīdzinājumā ar 2025. gada atbilstošo periodu

LATGALE ģeogrāfiski ar korekti noteiktu tirgus vērtību arī šajā pusgadā tika sekmīgi realizēti, kas liecina par pircēju aktivitātes saglabāšanos un tirgus funkcionēšanu.

Tradicionāli, 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. Tādējādi privātmāju tirgus aktivitātes samazinājums 2026. gada I.pusgadā drīzāk raksturo piedāvājuma struktūras un kvalitātes ierobežojumus, nevis pircēju intereses mazināšanos.

Iedzīvotāju pārcelšanās uz pastāvīgu dzīvošanu ārpus Latvijas vairs nav tik izteikta kā iepriekš. Tomēr tirgū joprojām ik pa laikam parādās piedāvājumi, kad cilvēki, kādu laiku padzīvojuši ārzemēs, pieņem galīgo lēmumu pārdot savu īpašumu Latvijā, jo neplāno atgriezties. Pastāv arī dabiskā migrācija: daļa iedzīvotāju no Latgales pārcēlas uz galvaspilsētu, lai dzīvotu vai mācītos, savukārt daļa rīdnieku izvēlas pārcelties uz Latgali. Uz Latgali brauc ne tikai pensijas vecuma cilvēki (kuru plūsma pēc dronu incidentiem ir samazinājusies), bet arī jaunas ģimenes, pārsvarā tādas, kuras var atļauties strādāt un pelnīt attālināti.

Jaunieši kopumā mazāk pievērš uzmanību dronu uzlidojumiem un izjūt mazāku baļu faktoru, tomēr šie notikumi ir atstājuši zināmu ietekmi uz izvēli par labu dzīvei vai atpūtai Latgalē. Šī tendence vairāk raksturīga cilvēkiem, kuru dzīve iepriekš nebija vai tikai minimāli bija saistīta ar Latgales reģionu.

Tiek novērota paaugstināta pircēju interese par trīsistabu un lielākiem dzīvokļiem. Šādu dzīvokļu piedāvājums ir aptuveni divreiz mazāks nekā vienas vai divu istabu dzīvokļiem, kas veicina to pieprasījumu. Vienlaikus būtiski pieauga augstā cenu segmenta darījumu aktivitāte. Dzīvokļu darījumu skaits ar cenu 700 eur/m² un vairāk 2026. gada 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 Latgales dzīvokļu tirgū būtiski nemainās – pircēji joprojām priekšroku dod labi uzturētiem, kvalitatīvi remontētiem dzīvokļiem, kuri nodrošina augstāku un stabilāku cenu līmeni.

NATĀLIJA MAKUŠEVA

Nekustamo īpašumu darījumu vadītāja
Latgales reģionā



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

STĀJĀS SPĒKĀ DZĪVOJAMO ĪRES MĀJU APBŪVES TIESĪBAS LIKUMS

Starp 2026. gada pirmajā pusgadā pieņemtajiem grozījumiem vēlamies izcelt tos, kas saistīti ar jaunu mājokļu pieejamības uzlabošanu, kā arī atvieglos attīstītājiem jaunu dzīvojamo māju projektu realizēšanu un sakārtos autostāvvietu izveides, lietošanas un atsavināšanas jautājumus daudzdzīvokļu mājās.

I Dzīvojamo īres māju apbūves tiesības likums

2026. gada 6. martā stājās spēkā Dzīvojamo īres māju apbūves tiesības likums (pieņemts Saeimā 06.02.2026.)

Likuma galvenais mērķis ir **radīt tiesiskos priekšnoteikumus**, lai uz valstij vai pašvaldībai piederošas zemes varētu būvēt daudzdzīvokļu dzīvojamās īres mājas, izmantojot apbūves tiesības institūtu. Līdz šim Civillikums pieļāva apbūves tiesību izmantošanu tikai nedzīvojamām ēkām, taču jaunais likums paplašina šo darbības jomu, lai mazinātu mājokļu krīzi un nodrošinātu energoefektīvu mājokļu pieejamību.

Kādi ir ieguvumi attīstītājam?

- Pieeja apbūvei paredzētai zemei: Attīstītāji var būvēt dzīvojamās mājas uz publiskām personām piederošas zemes.
- Ekonomiskā pamatotība: Apbūves tiesības modelis ļauj attīstītājam piedāvāt īrei dzīvojamās telpas par atbilstošu īres maksu vietās, kurās mājokļu būvniecība par tirgus cenu nav ekonomiski izdevīga.
- Iespēja iegūt īpašumā zemi: Ja īres māja ir uzbūvēta, nodota ekspluatācijā un ir pagājuši vismaz 10 gadi, attīstītājs var ierosināt zemesgabala atsavināšanu savā īpašumā, ja tas paredzēts līgumā.

Kādi ieguvumi būs pašvaldībai?

- Pašvaldības funkciju izpilde: Likums palīdzēs pašvaldībām pildīt autonomo funkciju – sniegt palīdzību iedzīvotājiem mājokļa jautājumu risināšanā.
- Kontrole pār dzīvokļu piešķiršanu lietošanā: Pašvaldība un attīstītājs var vienoties par personālservitūtu, kas dod pašvaldībai tiesības lemt par dzīvokļu izīrēšanu personām, kurām nepieciešama palīdzība.
- Īpašuma iegūšana nākotnē: Beidzoties apbūves tiesības termiņam (kas nevar būt garāks par 70 gadiem), pašvaldība iegūst uzcelto īres māju savā īpašumā bez atlīdzības.

Uz kādiem ieguvumiem var cerēt iedzīvotāji?

- Mājokļu pieejamība: Palielināsies jaunu, kvalitatīvu un energoefektīvu īres mājokļu skaits, īpaši reģionos.
- Atbalsts māsaimniecībām: Iedzīvotājiem ar nepietiekamiem ienākumiem tiks radīta iespēja īrēt mājokli par cenu, kas ir zemāka nekā tirgus cena.
- Tiesiskā drošība: Visas nodibinātās īres tiesības tiks nostiprinātas zemesgrāmatā, nodrošinot īrnieku tiesību stabilitāti.

AR NEKUSTAMO ĪPAŠUMU NOZARI SAISTĪTĀS AKTUĀLĀS NORMATĪVO AKTU IZMAIŅAS

STĀJĀS SPĒKĀ DZĪVOJAMO ĪRES MĀJU APBŪVES TIESĪBAS LIKUMS

Kādi ir potenciālie riski un ierobežojumi?

- Termiņu neievērošana: Ja attīstītājs neiekļaujas noteiktajā īres mājas nodošanas ekspluatācijā termiņā, publiskā persona var prasīt apbūves tiesības izbeigšanu vai pārdošanu piespiedu izsolē.
- Atsavināšanas aizliegumi: Apbūves tiesības spēkā esības laikā ēku aizliegts sadalīt dzīvokļu īpašumos vai atsavināt pa daļām.
- Pašvaldības ietekmes zaudēšana: Ja pēc zemes atsavināšanas attīstītājam netiek nodibināts personālservitūts, pašvaldībai pēc esošo īres līgumu termiņa beigām var zust iespēja piedāvāt šos dzīvokļus kā palīdzību iedzīvotājiem.
- Ieguldījumu zaudēšana termiņa beigās: Attīstītājam jāņem vērā, ka pēc līguma termiņa beigām ēka pāriet publiskās personas īpašumā bez atlīdzības.

Lai gan likums nenosaka fiksētu īres maksājumu vai tā aprēķinu, tā pamatbūtība ir nodrošināt zemāku īres maksu nekā vidēji tirgū, lai mājokļi būtu pieejami iedzīvotājiem ar zemākiem ienākumiem.



AR NEKUSTAMO ĪPAŠUMU NOZARI SAISTĪTĀS AKTUĀLĀS NORMATĪVO AKTU IZMAIŅAS

GROZĪJUMI DZĪVOKĻA ĪPAŠUMA LIKUMĀ

II Dzīvokļa īpašuma likuma grozījumi

Vērā ņemami ir Dzīvokļa īpašuma likuma grozījumi, kas stājās spēkā 2026. gada 29. maijā. Likuma grozījumi, kas ietverti IV nodaļā "Lietošanas tiesības uz kopīpašumā esošo daļu", pozitīvā veidā ietekmēs gan jauno projektu attīstītājus, gan arī dzīvokļu īpašumu pircējus.

Galvenās izmaiņas, kas visjūtāmāk ietekmēs jauno projektu attīstītājus:

- Atsevišķās lietošanas tiesību nodibināšana: Attīstītājiem ir izveidots skaidrs tiesiskais ietvars, lai nodrošinātu dzīvokļu īpašniekiem tiesības līdz ar dzīvokli iegādāties konkrētas autostāvvietas vai mantu glabātuves lietošanas tiesības. Šādas tiesības tiek nodibinātas uz kopīpašuma neatdalītu reālo daļu (piemēram, pagalmu vai pagrabu).
- Kopīgā infrastruktūra starp vairākām dzīvojamām mājām: Kopīgā infrastruktūra ir vienas dzīvojamās mājas zemesgabala (kalpojošais nekustamais īpašums) tāda neatdalīta reāla daļa ar inženierbūvēm, izņemot inženiertīklus, un labiekārtojuma elementiem, kura paredzēta kopīgai lietošanai vienīgi ar citas dzīvojamās mājas (valdošais nekustamais īpašums) dzīvokļu īpašniekiem, ja abas dzīvojamās mājas atrodas uz dažādiem zemesgabaliem. Kopīgo infrastruktūru reģistrēs Kadastra informācijas sistēmā kā kalpojošā nekustamā īpašuma apgrūtinājumu.
- Lietošanas tiesību nostiprināšana zemesgrāmatā: Gan atsevišķās lietošanas tiesības uz stāvvietu vai mantu glabātuvi, gan kopīgās infrastruktūras lietošanas tiesības tiks reģistrētas zemesgrāmatā kā lietu tiesības (servitūti). Tas nodrošinās arī tiesisko stabilitāti un skaidrību dzīvokļu īpašumu pircējiem.

Šīs izmaiņas ir īpaši svarīgas attīstītājiem, jo jau ekspluatācijā nodotās un izpārdotās mājās šādu kārtību ieviest būs srežģīti, jo tam nepieciešams pilnīgi visu (100%) dzīvokļu īpašnieku "par" balsojums.

Īpaši vēlamies akcentēt izmaiņas daudzdzīvokļu māju autostāvvietu lietošanas un atsavināšanas procesā, kas padarīs saprotamāku darījumu norisi ar dzīvokļu īpašumiem un stāvvietām, kas līdz šim mēdza izraisīt domstarpības – kā un vai var atsavināt viena vai otra veida stāvvietu:

	Pazemes stāvvietā (nedzīvojamo telpu grupa)	Virszemes stāvvietā (atsevišķās lietošanas tiesības)
Juridiskais statuss	Atsevišķs īpašums (dzīvokļa īpašuma sastāvā ietilpstoša nedzīvojamo telpu grupa)	Kopīpašuma daļa, kurai nodibināts apgrūtinājums par labu konkrētam dzīvokļa īpašumam
Īpašuma forma	Kopīpašums (domājamās daļas no telpu grupas), kur kopīpašnieki savstarpēji vienojušies par stāvvietu lietošanas kārtību	Lietu tiesība uz kopīpašumā esošu zemi, ko izmanto tikai viens konkrēts īpašnieks
Reģistrācija zemesgrāmatā	Reģistrēta kā atsevišķs dzīvokļa īpašums	Nostiprina kā reālservitūtu dzīvokļa īpašuma nodaļījumā
Pirmpirkuma tiesības	Nav pirmpirkuma tiesību citiem šīs telpas kopīpašniekiem, ja ir noteikta lietošanas kārtība	Nav attiecināmas klasiskā izpratnē, jo tiesība ir piesaistīta dzīvoklim (valdošajam īpašumam)
Atsavināšana	Domājamo daļu var pārdot bez citu kopīpašnieku piekrišanas	Var pārdot kopā ar dzīvokli vai atsevišķi, bet tikai citam tās pašas mājas dzīvokļa īpašniekam

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:

Māriete Lipša

Administratīvā vadītāja:

Aija Trotīte

Mārketinga komanda:

Pēteris Reznikovs

Nekustamo īpašumu darījumu vadītāji un vērtētāji:

Inese Štorha

Daiga Blumberga

Sanda Austere

Natālija Makuševa

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.