

Latvia

MĀJOKĻU TIRGUS

PĀR SKA TS

2020



”

Pārliecība par nākotni un maksātspēja vienmēr noteikusi mājokļu tirgus situāciju. Mājokļu būvniecība var būt tas dzinējs, kas mums palīdz atkopties no ekonomikas apstādināšanas. Iespējams arī pretējais – ekonomikas lejupslīdes paātrināšana, padarot mājokļus dārgākus nepiemērotā brīdī. Diskusija par strauju nekustamā īpašuma nodokļu maksājumu kāpumu ir ļoti nelaikā.



**EDGARS
ŠĪNS**

*Latīo valdes
priekšsēdētājs*



NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA TIRGUS LATVIJĀ UN PASAULĒ



Latvija

Janvāris

- Pateicoties lielākai ūdens plūsmai, labs pieaugums enerģētikā. Nelabvēlīga situācija kokapstrādē. Vājāki rezultāti apstrādes rūpniecībai, samazinājās pārvadāto kravu apmērs, pieprasījuma samazināšanās ārējos tirgos. Ekonomiskā aktivitāte balstījās galvenokārt uz iekšzemes patēriņu.

Februāris

- Valsts budžets balstīts uz optimistiskām IKP prognozēm (FM tās nedaudz koriģē uz leju). Kravas tranzīta nozares lejupslīde. Bankas sektorā zema kredīšanas aktivitāte.

Marts

- Iedzīvotāji atliek ceļojumus un tēriņus, izvairās no publiskām vietām. Uzņēmumi atliek lēmumus par jaunām investīcijām un biznesa attīstību. Valstī pasludināta ārkārtas situācija. Ekonomika un ārējā tirdzniecība ir sabalansēta, valsts budžeta deficīts ir salīdzinoši zems. Ekonomikas aktivitātes kritums. Valsts izstrādā un ievieš atbalsta programmu krīzes seku mazināšanai. Smagi cieš aviācijas, izmitināšanas, ēdināšanas un izklaides nozares. Ražošanai problēmas ar slēgtajām robežām, piegādātājiem un jauniem pasūtījumiem. Palielinās bezdarbs.

Aprīlis

- Mainās iedzīvotāju ikdienas paradumi (iepirkšanās, atpūta u.tml.), darbs attālināti. Sabiedrība kļuvusi mazāk mobila, neziņa par nākotni liek pārskatīt tēriņus.

Maijs

- Galvenie riski valsts ekonomikai tiek saskatīti no ārpuses. Covid-19 negatīvā ietekme redzama gandrīz visās nozarēs. Pieaug vietējā tirgus loma. 15. maijā atver robežas Baltijas valstu iedzīvotājiem. Ekonomikas aktivitāte sāk palielināties.

Jūnijs

- Atceļ ārkārtas situāciju valstī un būtiski atvieglo daudzus ierobežojumus.

Pasaule

Janvāris

- Ķīnas un ASV attiecības uzlabojas. Rūpniecības nozaru lejupslīde. Iekšzemes pieprasījums lielākajā daļā valstu saglabāties spēcīgs. Vīruss būtiski skāris tikai Ķīnas ekonomiku.

Februāris

- Koronavīruss kļuvis par būtiskāko risku pasaules ekonomikai, recesija neizbēgama. Naftas un citu izejvielu cenu kritums. Noteiktās preču kategorijās veidojas deficīts. Ražošanas pārtraukšanas, piegādes ķēžu pārrāvumi. Krīze tūrisma nozarē. Vērtspapīru tirgū satricinājumi.

Marts

- Rūpniecības apjomu kritums. Ķīnā daļēji atjaunojas ražošana. Vīruss skāris Eiropu. Strauji samazinās naftas pieprasījums, naftas cenas cietušas vismagāko kritumu kopš Persijas līča kara. Pirmais kritums starptautisko tūristu skaitā pasaulē kopš 2009. gada. Finanšu tirgos lielas svārstības. Pieaug interneta nozīme un automatizācija. ASV bezdarba pieprasījumu skaits ik nedēļu sasniedz jaunus rekordus. Vācijā straujākais rūpniecības produkcijas apjoma kritums.

Aprīlis

- Visā pasaulē palielinās bezdarbs. SVF ziņo, ka 50% pasaules valstu vērsušās pēc palīdzības, lai saņemtu ārkārtas aizdevumus. Pasaule gaida lielāko krīzi kopš Otrā Pasaules kara, ļoti krasu kritumu parāda lielākās ekonomikas. Eksporta pasūtījumos straujš kritums, sarežģījumi apstrādes rūpniecībā. Valstu centrālās bankas un valdības īsteno bezprecedenta fiskālos un monetāros stimulus.

Maijs

- Vīrusa ietekmē atkal saasinājušās Ķīnas un ASV attiecības. Cilvēki samazina tēriņus un sāk veidot uzkrājumus. Mobilitātes dati rāda, ka Eiropas iedzīvotāji atkal sākuši pārvietoties. ASV plaši vardarbīgi protesti, grautiņi pēc policijas aizturētā afroamerikāņa nāves. Daudzviet pasaulē sākas protesti pret rasismu.

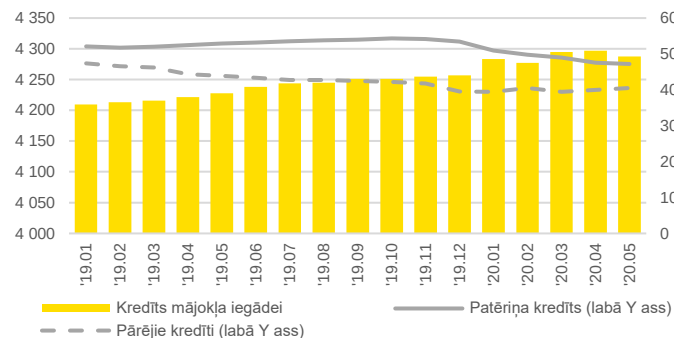
Jūnijs

- Covid-19 izplatības ierobežošanai paredzētie pasākumi negatīvi ietekmē pasaules ekonomiku. Pasaulē augsta nenoteiktība, vīruss smagi skāris arī mazattīstītās valstis. Pasaulē saasinās sociālā un etniskā spriedze. Pieaug protekcionisms. Eiropa pieļauj, ka smagākais ekonomikas krīzes posms ir pārciests.

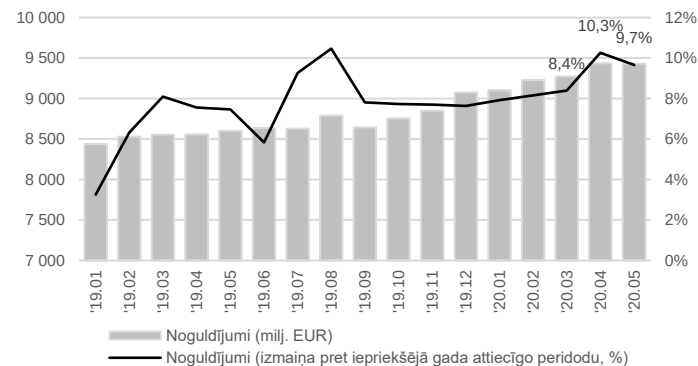


Kredītu un noguldījumu dati

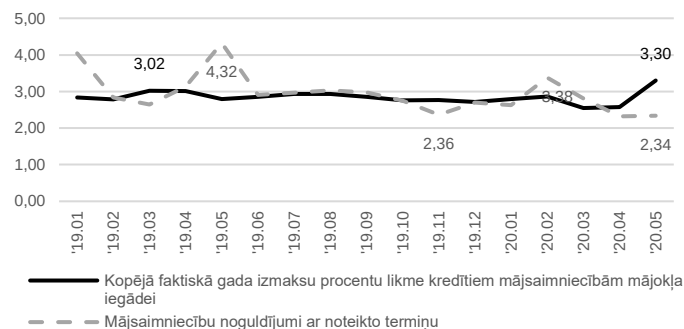
Banku izsniegto kredītu atlikumi mājāsaimniecībām (milj. EUR)



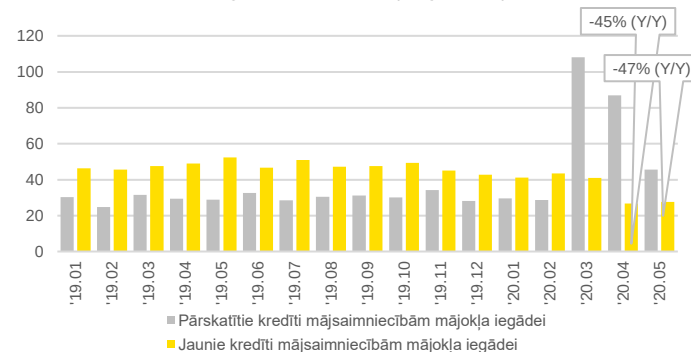
Mājāsaimniecību noguldījumu atlikumi



Mājāsaimniecībām izsniegto kredītu un piesaistīto noguldījumu vidējās svērtās procentu likmes (jaunajiem darījumiem)



Jauno darījumu un pārskatīto kredītu apjoms mājāsaimniecībām (milj. EUR)



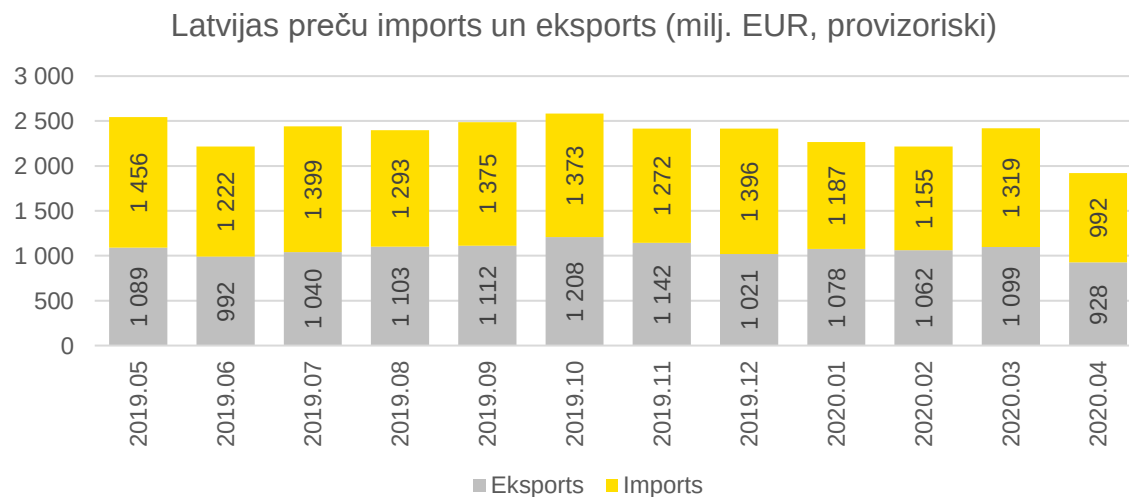
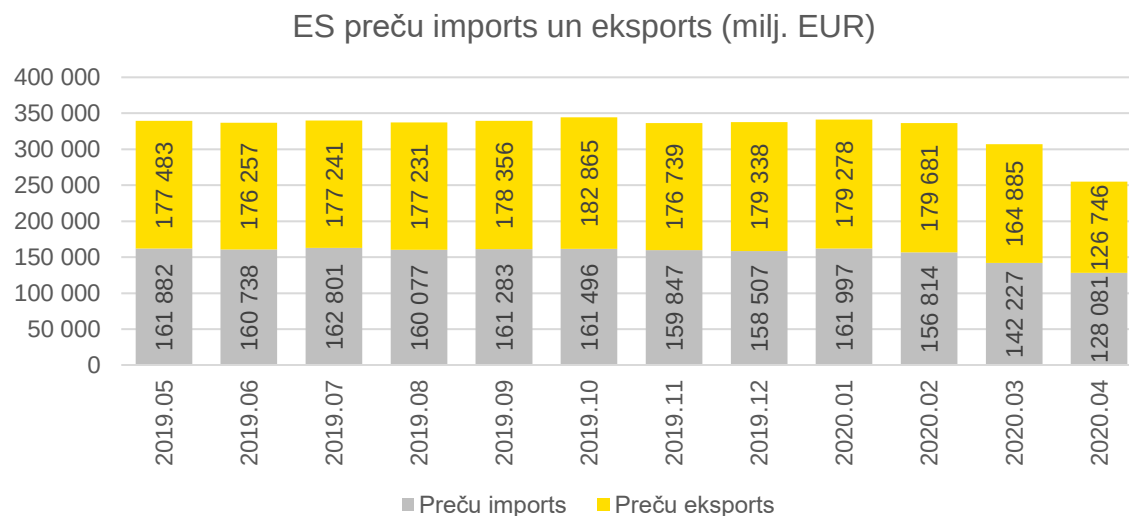
Covid-19 iespaidā mājāsaimniecības izvēlējās naudu krāt, nevis tērēt, kā arī pārskatīt noslēgto kredītu līgumu nosacījumus.

Mājāsaimniecību noguldījumu atlikumi aprīlī un maijā (salīdzinot ar 2019. gada attiecīgo periodu) pieauga par 10%. Izsniegto kredītu atlikumi mājāsaimniecībām šogad ik mēnesi palielinājās, savukārt, maijā samazinājās. Patēriņa kredīts samazinājās jau kopš gada sākuma.

Atbilstoši Latvijas Bankas informācijai pārskatīto kredītu apjoma pieaugums mājokļu iegādei, sākot ar marta mēnesi, ir saistīts ar Covid-19 pandēmijas laikā ieviesto ārkārtas stāvokli.

Jauno kredītu skaits samazinājies par 45% aprīlī (salīdzinot ar 2019. gada aprīli) un par 47% maijā. Savukārt, kredītu procentu likmes mājāsaimniecībām mājokļa iegādei martā bija samazinājušās, bet aprīlī un maijā atkal palielinājās (maijā vidējā svērtā procentu likme bija 3,3%).

Preču imports un eksports

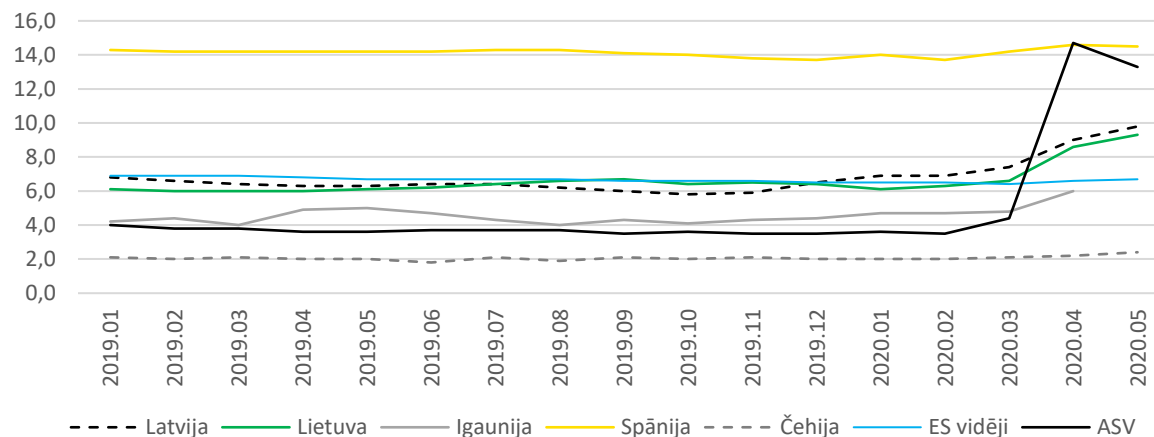


ES preču imports un eksports samazinājās gan aprīlī, gan martā, jo Covid-19 ietekmē bija apgrūtināta robežu šķērsošana, samazinājās preču patēriņš un ražošana.

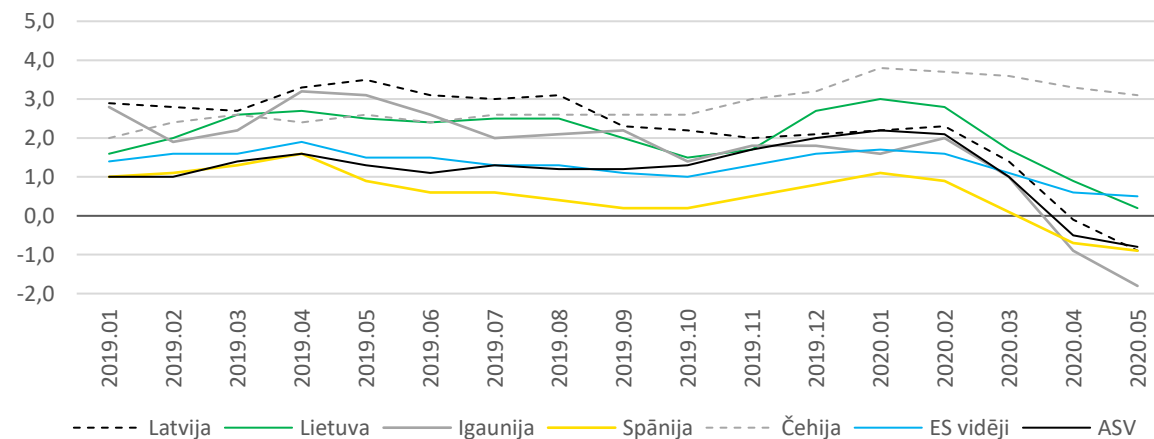
Latvijā martā, salīdzinot ar iepriekšējā gada martu, eksports samazinājās par 1% un imports - par 8%; savukārt, aprīlī bija būtisks kritums: importam - par 27% un eksportam - par 14%.

Bezdarbs un patēriņa cenas

Bezdarba līmenis pa mēnešiem



Patēriņa cenu izmaiņas pa mēnešiem



Bezdarba līmenis ES vidēji pieauga lēnāk nekā, piemēram, ASV (2020. gada aprīlī, salīdzinot ar 2019. gada aprīli, bezdarbs pieauga par 11 procentpunktiem).

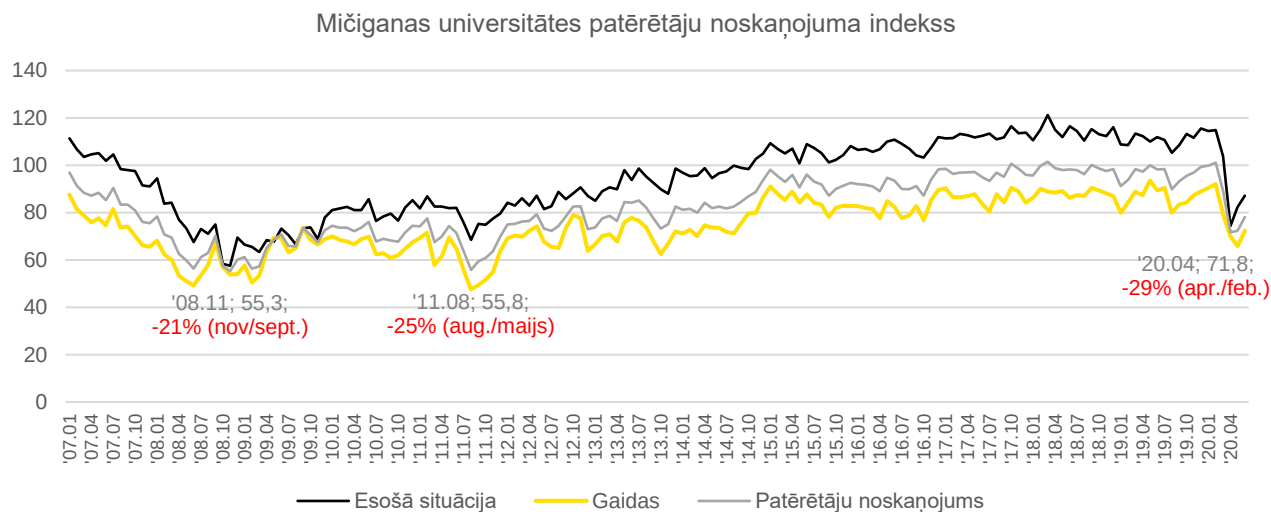
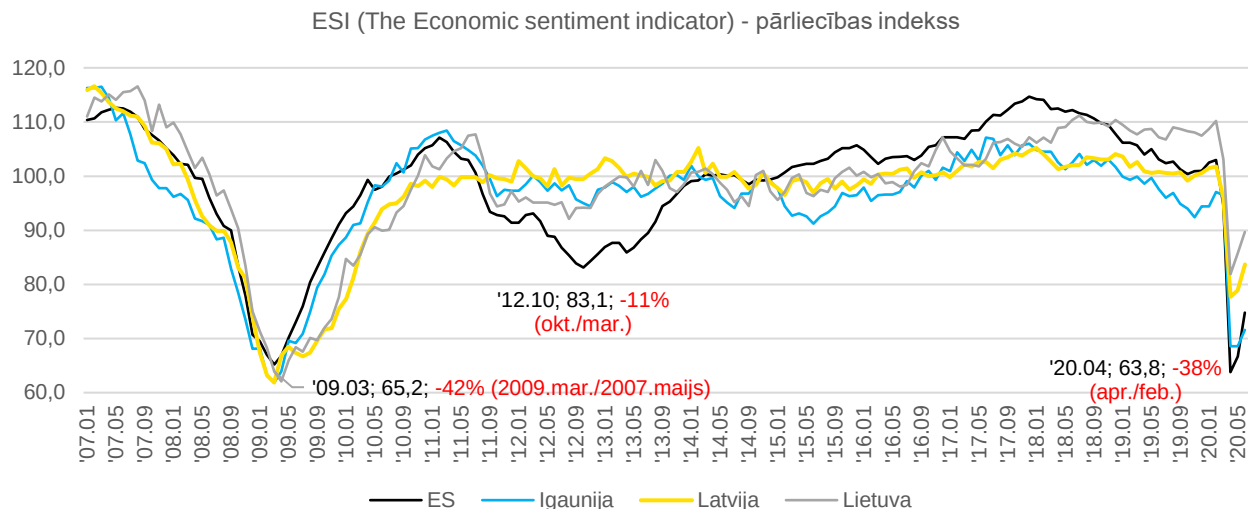
Lielākais bezdarba līmenis ES reģistrēts Spānijā (14,5%), bet tas bija augstāks par vidējo ES bezdarba līmeni pirms pandēmijas. Zemākais bezdarba līmenis reģistrēts Čehijā (2,4%).

Trijās Baltijas valstīs bezdarba līmenis aprīlī, salīdzinot ar martu, pieauga par 1,6%, 2%, 1,2% attiecīgi Latvijā, Lietuvā un Igaunijā. Sekojot tirgus likumiem, valstīs, kurās palielinājās bezdarbs, patēriņa cenas sāka samazināties. Atsevišķās apskatītajās valstīs (Latvijā, Igaunijā, Spānijā un ASV) maijā bija vērojama deflācija.

Dati: Eurostat



Noskaņojums



Covid-19 ietekmē ESI pārliecības indekss, kas mēra ES noskaņojumu, divu mēnešu laikā samazinājās par 38%.

Mičiganas universitātes patērētāju noskaņojumu indekss, kas mēra ASV iedzīvotāju noskaņojumu šajā pašā laikā samazinājās par 29%.

Līdzīgs kritums ASV bija arī 2008. gadā, finanšu krīzes ietekmē (-21% divu mēnešu laikā). ES kritums sākās 2009. gada maijā, sasniedzot zemāko punktu 2009. gada martā, kopumā samazinoties par 42%.

MĀJOKĻU TIRGUS



Latvija

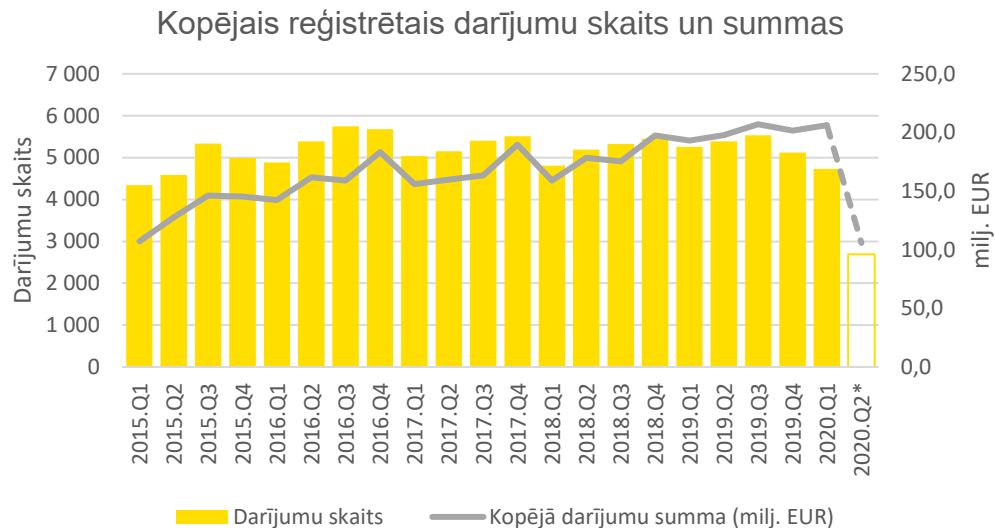
- Mājokļu tirgū nav redzamas pārkaršanas pazīmes.
- *OECD* publicēja pētījumu par mājokļu pieejamību Latvijā. Tajā secināts, ka Latvijā ir vāji attīstīts īres tirgus (12% īrē), tirgus pārsvarā sastāv no padomju laikā būvētiem mājokļiem (66%), 34% iedzīvotāju dzīvo pārapdzīvotos mājokļos, mājokļa iegāde lielai daļai iedzīvotāju nav iespējama, jo valsts atbalsts ir nepietiekams (44% mājsaimniecību nespēj ne klasificēties valsts atbalstam, ne izpildīt hipotekāro kredītu prasības).
- *Altum* piešķirts papildu finansējums 35 milj. EUR apmērā daudzdzīvokļu dzīvojamu māju energoefektivitātes paaugstināšanai.
- Februārī notika konference “Mājokļu drošība un energoefektivitāte: kopīgais un atšķirīgais”, kurā tika pausts viedoklis, ka pastāv problēmas ar ilgstošajiem nemaksātājiem, atkarība no ES finansējuma ēku atjaunošanā, kā arī mājokļu sliktā kvalitāte.
- *Swedbank* marta beigās informēja, ka interese par mājokļu kredītiem ir samazinājusies, bet nav apsūkusi pavisam. Cilvēki rūpīgāk apsver dažādus riskus. Aprīļa vidū *Luminor* informēja, ka hipotekāro kredītu pieteikumu skaits ārkārtas situācijā samazinājās uz pusi, taču kredītešana nav apstājusies. Lielākā daļa īpašumu joprojām tiek iegādāti Rīgā un Pierīgā (attiecīgi 85% un 10%). Pieaugusi interese par privātmāju iegādi. Aprīļa beigās *Swedbank* informēja, ka sarucis pieteikumu skaits kredītbrīvdienām. Pieaudzis to klientu skaits, kuri vēlas apzināt savas iespējas aizņemties mājokļa iegādei (pieteikumu skaits sasniedza tādu apjomu, kāds tas bija gada sākumā).

Pasaule

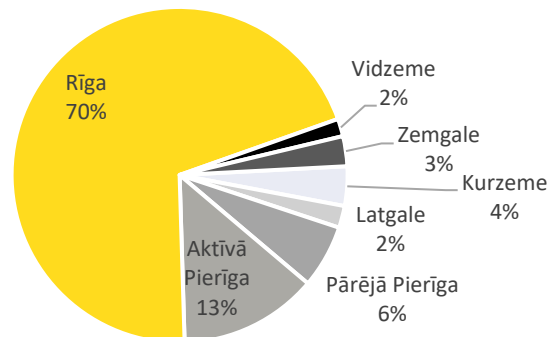
- Ierobežojumu dēļ, samazinājies darījumu apjoms, taču mājokļu cenas praktiski nemainījās vai vietām palielinājās. Piemēram, Lielbritānijā jūnijā pirmo reizi reģistrēts cenu samazinājums par 0,1% (pret iepriekšējā gada attiecīgo periodu), ziņo *Nationwide*.
- Liels bezdarba pieaugums, neskaidrība par darba vietu un ienākumiem samazina pieprasījumu pēc mājokļiem.
- ASV hipotekāro kredītu procentu likmes jūnijā sasniegušas rekordzemu līmeni.



Dzīvokļu tirgus Latvijā

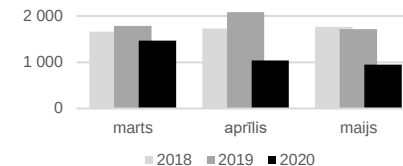


Kopējā darījumu summa



* Pārskata tapšanas laikā daļa jūnijā notikušo darījumu nebija reģistrēti ZG.

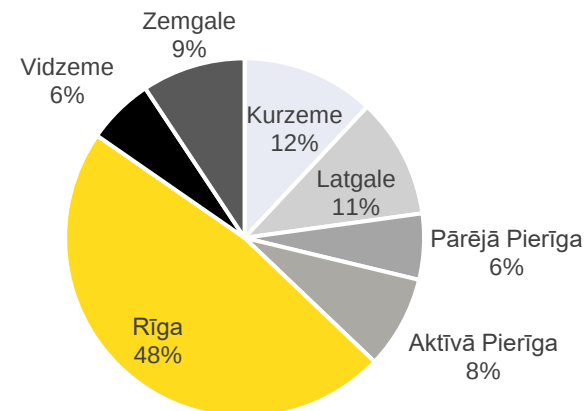
Darījumu skaits



Pieprasījums nav zudis

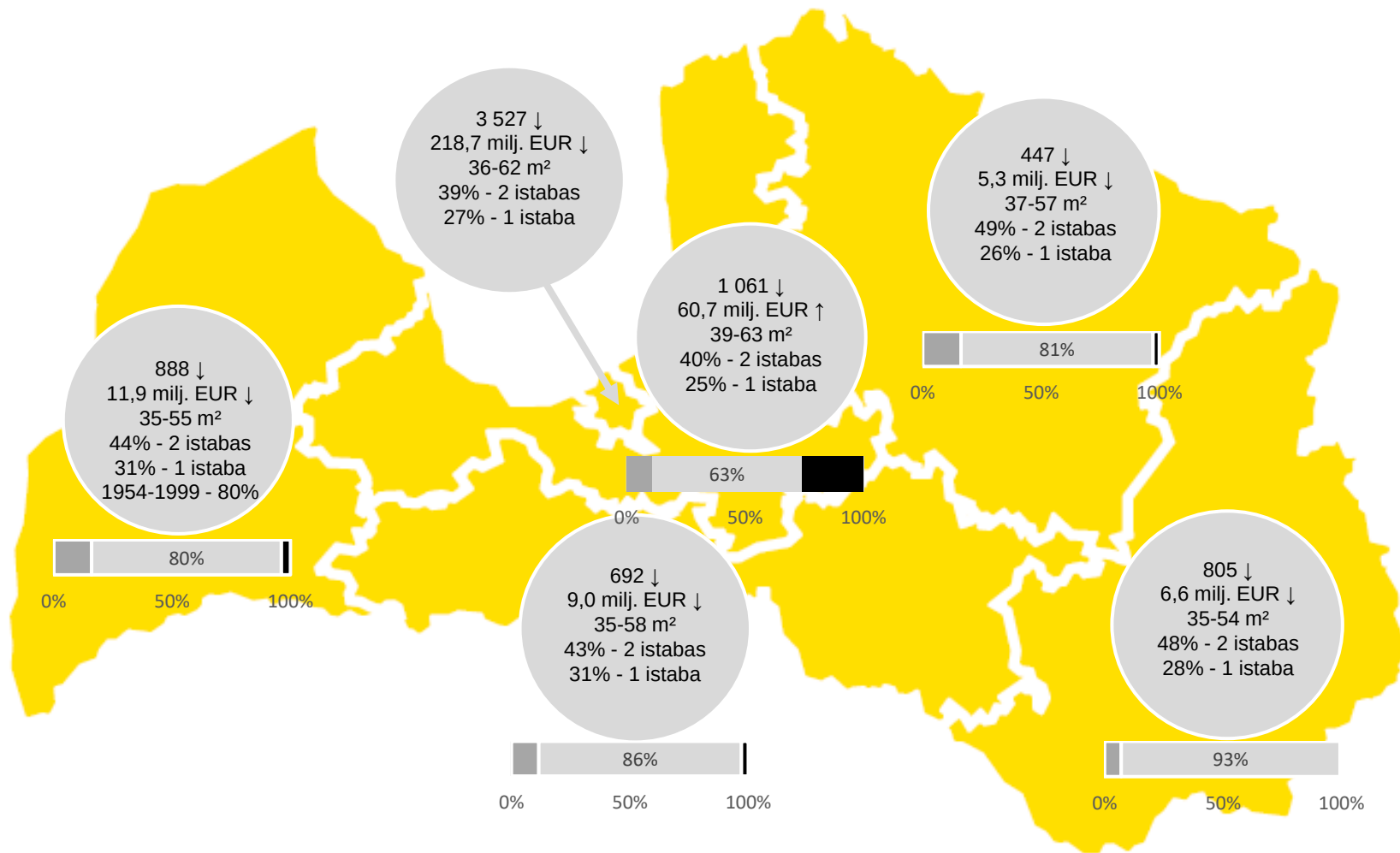
Pieprasījums (pircēju interese) pēc mājokļiem, tajā skaitā, dzīvokļiem, nav būtiski krities. Ir mainījies pieprasījuma raksturs un pircēja profils. Joprojām ir iespējama iegāde ar kredīta starpniecību, un ģimene, kurā ir divi vidējo algu pelnoši pieaugušie, *Altum* nosacījumus var viegli izpildīt. Mēneša maksājums šajos gadījumos joprojām ir izdevīgāks nekā īres maksa šādam pašam dzīvoklim. Vienlaikus pircējs ir kļuvis piesardzīgāks, rūpīgāk izvērtē pirkumu un savas iespējas nākotnē (attiecībā un darba vietu un ienākumiem). Savukārt, bankas palielina prasības attiecībā uz kredītu izsniegšanas nosacījumiem. Reģionos pandēmijas ietekmi būtiski neizjūt, joprojām lielākā daļa valsts iedzīvotāju, kuriem ir iespējas, saskaras ar piedāvājuma trūkumu. Visā Latvijā novērojams lielāks vai mazāks pieaugums pēc privātmājām.

Darījumu skaits



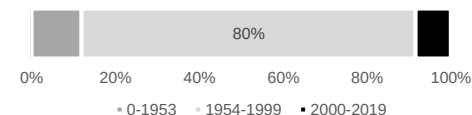
Avots: VZD dati, *Latīo* aprēķini

Dzīvokļu tirgus Latvijā



Darījumu skaits	6 715 ↓
Darījumu skaits ar 1 istabas dzīvokļiem	28%
Darījumu skaits ar 2 istabu dzīvokļiem	42% ↓
Darījumu skaits ar 3 istabu dzīvokļiem	24% ↑
Kopējā darījumu summa	284,9 milj. EUR
Vidējā platība (mediāna)	51 m² (48 m²)

Darījumu skaits atkarībā no celšanas gada (valstī)

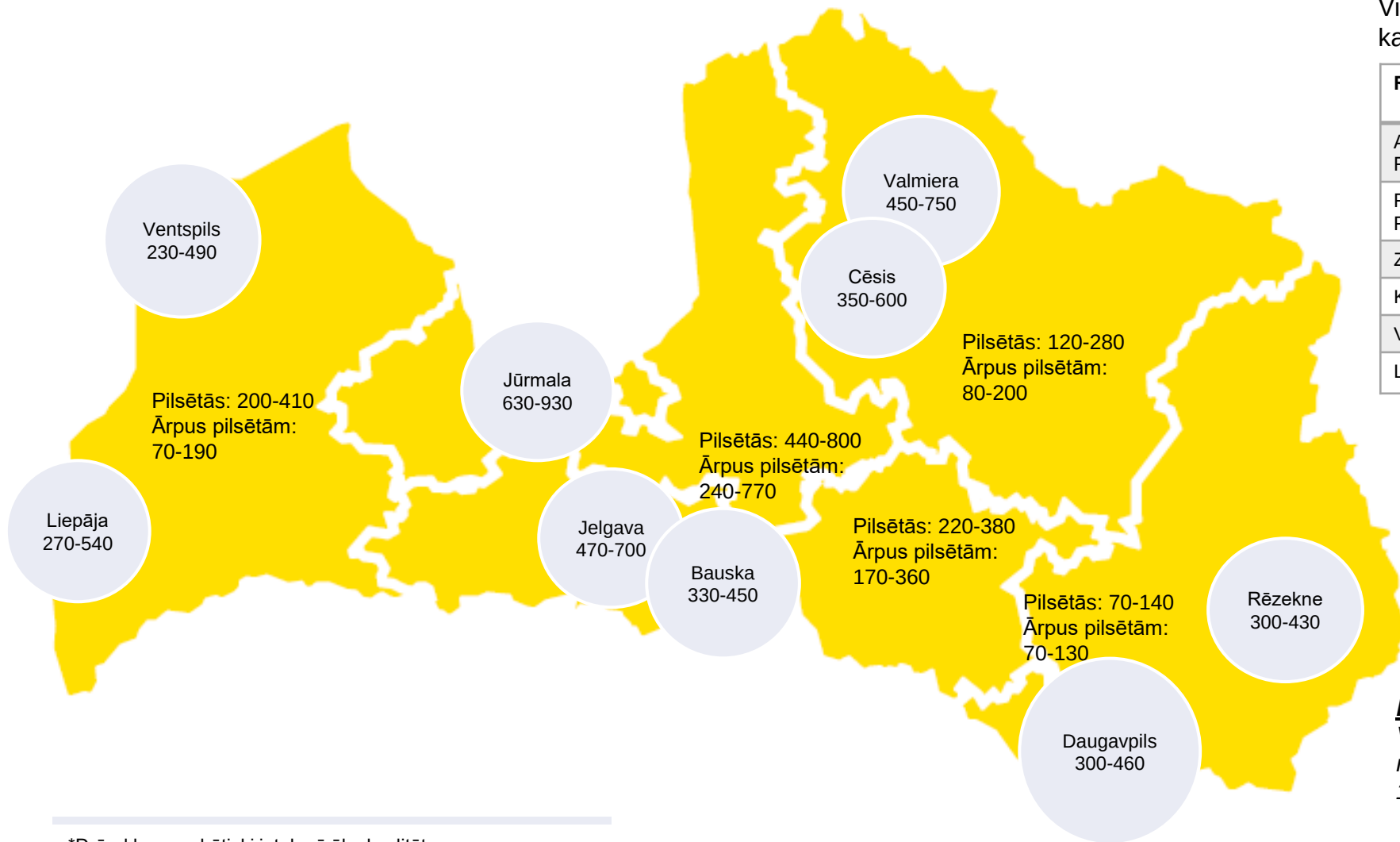


Kartē:

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

* Visas izmaiņas norādītas, salīdzinot datus par 2020. gada janv.-maiju ar 2019. gada attiecīgo periodu. Pārējie dati norādīti par visu 2020. gada 1. pusgadu.

Dzīvokļu cenas Latvijas reģionos



Vidējā 1 istabas dzīvokļu cena mājās, kas celtas 1954.-1999.g. (EUR)

Reģions	Pilsētās	Ārpus pilsētām
Aktīvā Pierīga	23 900	24 000
Pārējā Pierīga	16 200	11 900
Zemgale	14 500	11 000
Kurzeme	10 100	4 900
Vidzeme	8 000	4 700
Latgale	7 400	2 200

Kartē:

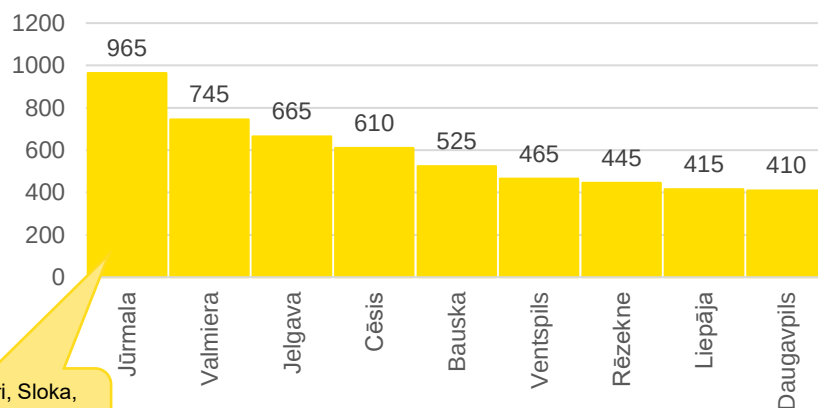
Vidējā 1 m² cena EUR dzīvokļiem mājās, kas celtas laika posmā no 1954.-1999. gadam

*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).

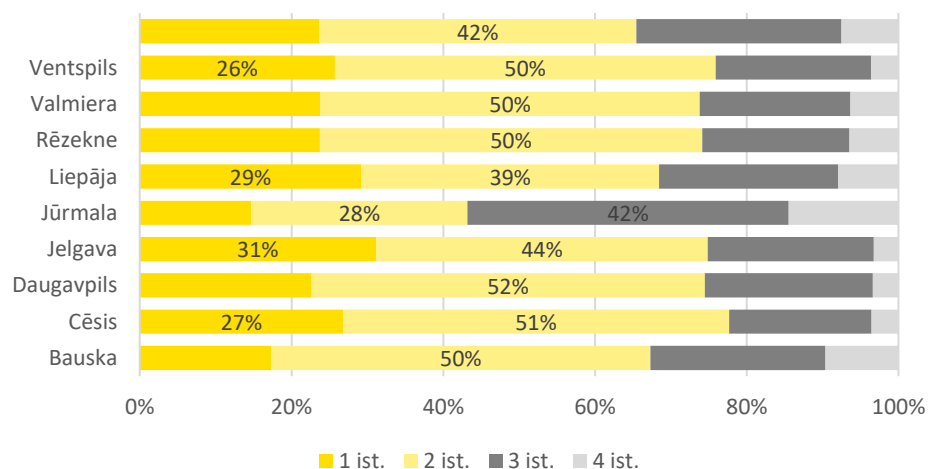
Pārdošanas sludinājumi Latvijas pilsētās

Sērijveida dzīvokļu cena (EUR/m²)

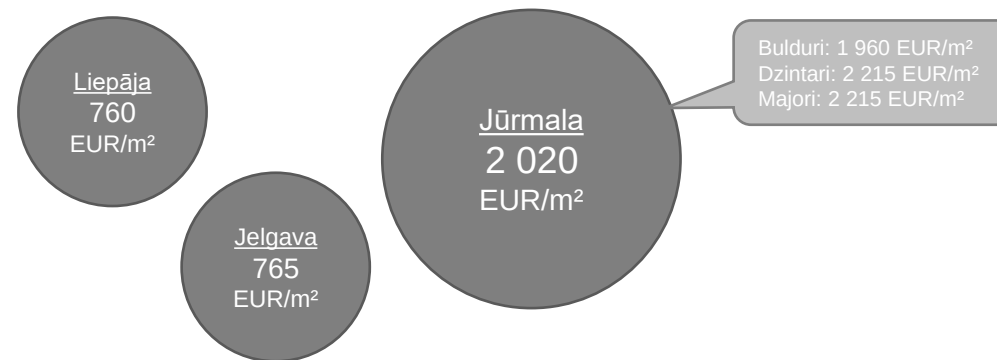


Kauguri, Ķemeri, Sloka,
Valteri: 780 EUR/m²
Cītur: 1 245 EUR/m²

Sludinājumu skaits atkarībā no istabu skaita



Vidējā cena jaunajos projektos



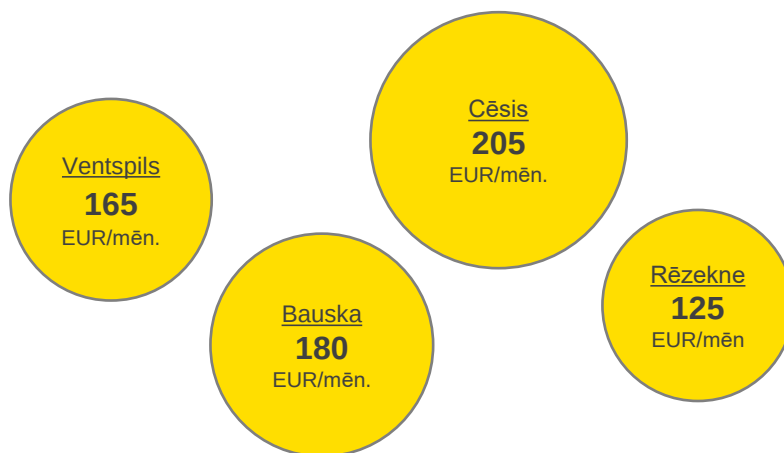
Pieprasījums nav izsīcis

Liepājā pēdējo 2 mēnešu laikā tirgus ir ļoti aktivizējies, novērojumi liecina, ka dzīvokļu tirgus ir gandrīz atgriezies pirms Covid-19 laikā. Līdzīgā apmērā tiek novērtos gan mājokļu pieprasījums, gan piedāvājums.

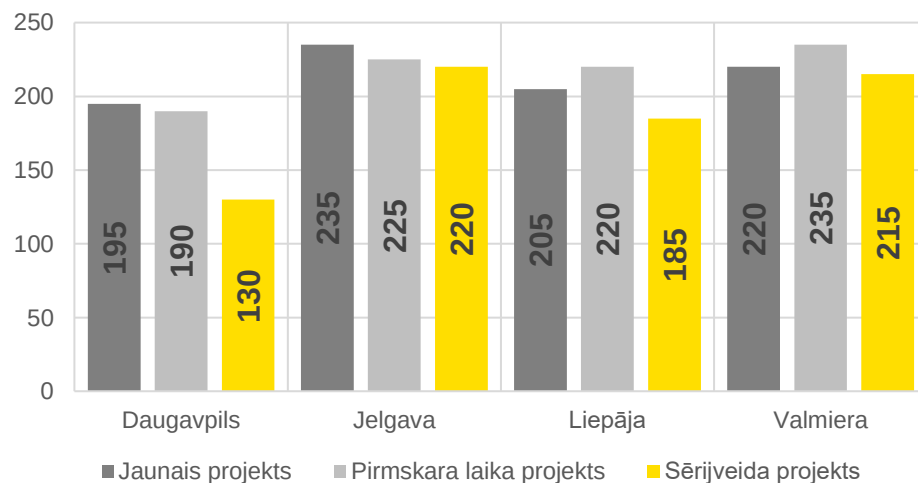
Aktivitāte dzīvokļu tirgū Zemgales pilsētās Covid-19 ietekmē samazinājās, ir jūtams piedāvājuma trūkums. Lēmumu ietekmē arī iespēja iegādāties māju, nevis dzīvokli. Latgales pilsētās pieprasījums pēc izremontētiem dzīvokļiem ar iebūvētu virtuvi, kuros var uzreiz sākt dzīvot, ir tik liels, ka tos lielākoties pārdod, neizmantojot sludinājumu portālus. Savukārt, tie, kas ievieto sludinājumu, dzīvokli pārdod vienas dienas laikā. Līdz ar to dzīvokļi jaunajos projektos reti nonāk otrreizējā tirgū. Pērn būvētie dzīvokļi tika pārdoti ļoti īsā laika periodā bez sludinājumu starpniecības. Rēzeknē cenas pēdējā gada laikā pieaugušas, taču Daugavpilī tās nav mainījušās. Tā kā cenas, salīdzinot ar Rīgu, ir ievērojami zemākas, nepieciešamības gadījumā dzīvokļa iegādei tiek izmantots patēriņa kredīts nevis hipotekārais kredīts.

Ilgtermiņa īres sludinājumi Latvijas pilsētās

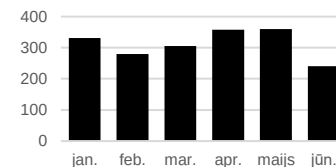
Vidējā cena sērijveida projektos



Vidējā cena (EUR/mēn.)



Pirmreizējo sludinājumu sk. šajās pilsētās, 2020.g.

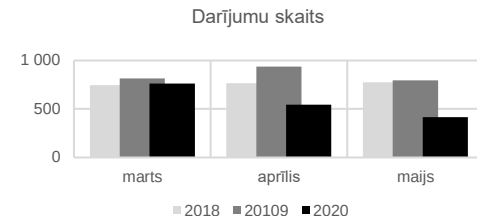
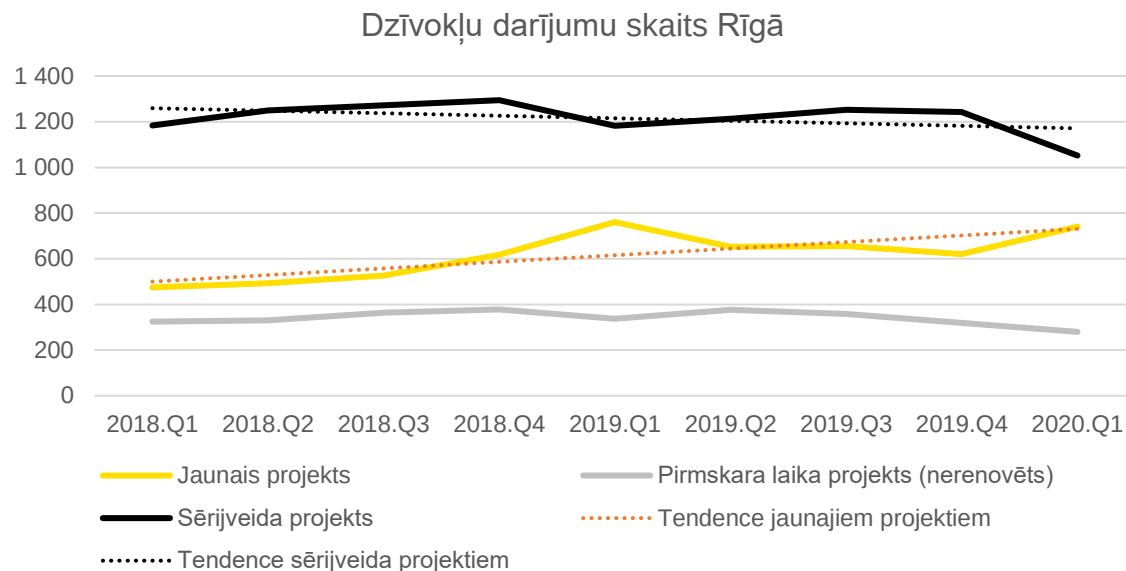


Īrnieku atrašana nesagādā grūtības

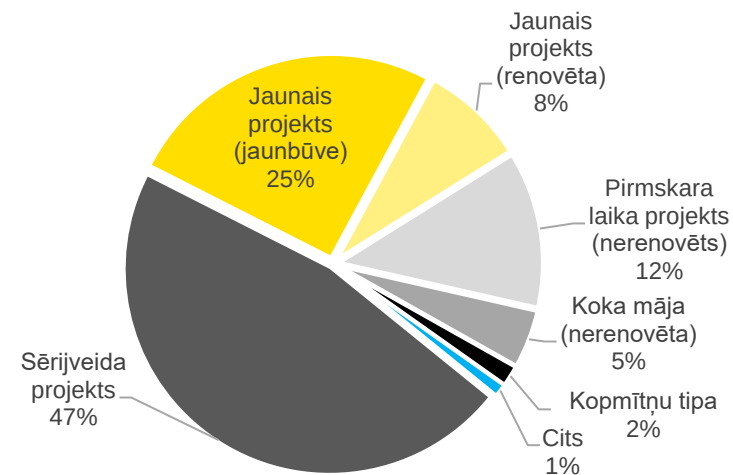
Liepājā, atšķirībā no Rīgas, īstermiņa īre (tajā skaitā *Airbnb*) vasarā ir aktivizējusies, tāpat kā iepriekš (cenas ir samazinājušās, salīdzinot ar 2019.g.). Rudenī šie dzīvokļi tiks nodoti ilgtermiņa īrei (6 mēnešu īrei), kā ierasts. Tas skaidrojams ar sezonas tūristu plūsmu no Lietuvas. Daudziem lietuviešiem pieder īpašumi Latvijas piekrastē, tajā skaitā Liepājā, un viņi labprāt izvēlas šeit atpūsties arī *Covid-19* laikā.

Valmierā tiek novērots pieprasījums gan mājokļu īrei, gan iegādei, taču piedāvājums ir nepietiekošs. Ne viss piedāvājums nonāk sludinājumos, jo pircēja/īrnieka atrašana nesagādā grūtības, ja cena atbilst tirgus situācijai. Novērojumi liecina, ka īrnieki "gaida rindā" uz ilgtermiņa īres piedāvājumiem. Īres tirgus Zemgales pilsētās ir aktīvāks. Dārgāku īpašumu īrnieki meklē lētākus īpašumus (ja tos ietekmējis *Covid-19*). Piedāvājuma trūkuma dēļ, mājas, kas tiek piedāvātas īrei, tiek izīrētas ļoti ātri. Arī studenti atgriežas Jelgavā un meklē dzīvokļus īrei. Izīrētājiem īrnieku atrašana nesagādā grūtības.

Dzīvokļu darījumu skaits



Darījumu skaits atkarībā no ēkas projekta

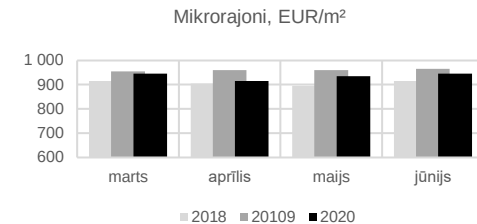
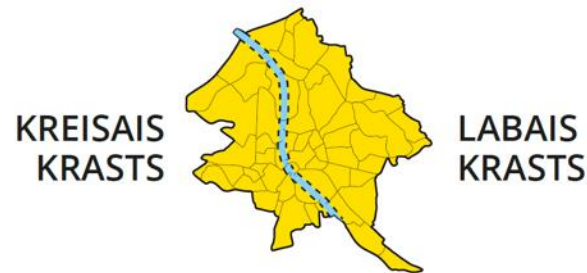


Pieprasījums mainījies par 180 grādiem

Kā galveno iezīmi dzīvokļu tirgū Rīgā šī gada pirmajā pusgadā darījuma vadītāji atzīmē klienta profila un vajadzību maiņu. Ja gada sākumā bija liela potenciālo pircēju interese par investīciju dzīvokļiem, ko varētu piedāvāt īstermiņa īrei, tad šobrīd šāda pieprasījuma praktiski nav. Tūrisms ir ierobežots, atbraukušie tūristi ir piesardzīgāki, tāpēc *Airbnb* paredzētie dzīvokļi stāv tukši vai ir izīrēti ilgtermiņā. Taču pilnībā pieprasījums pēc mazākiem dzīvokļiem (aptuveni 30 m² platībā) nav izzudis. Tie tiek iegādāti ar domu, ka šī brīža problēmas ir īstermiņa.

Jaunais klients šobrīd ir ģimene, kura vēlas iegādāties zemi, māju vai lielāku dzīvokli, paredzot tajā papildu istabu (gatavojoties negatīvai situācijas eskalācijai). Vienlaikus pirkumi ir kļuvuši izsvērtāki un racionālāki. Pieaugot pieprasījumam pēc lielākiem dzīvokļiem, tirgus sāka izjust 3 istabu dzīvokļu trūkumu populārākajos mikrorajonos.

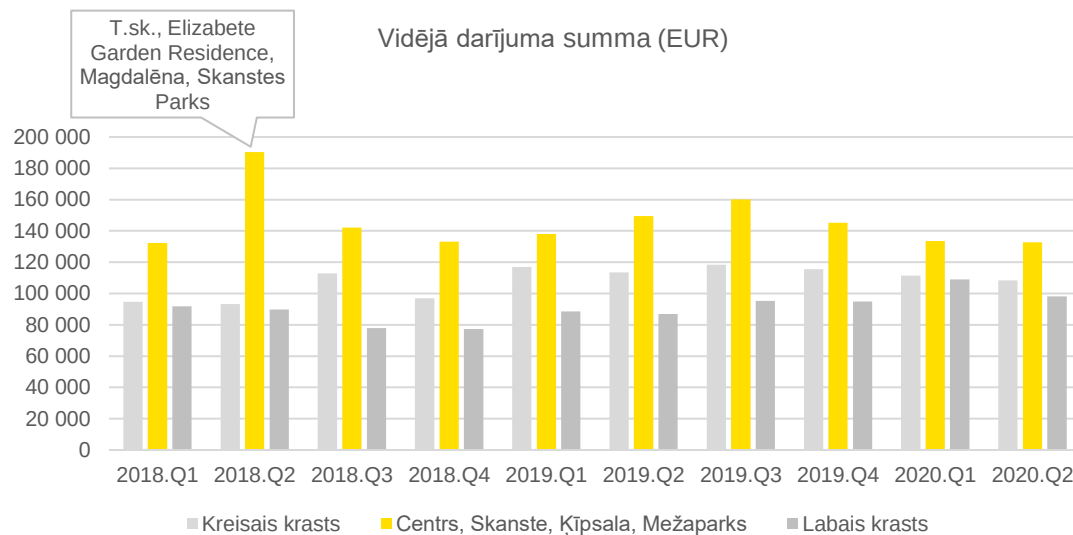
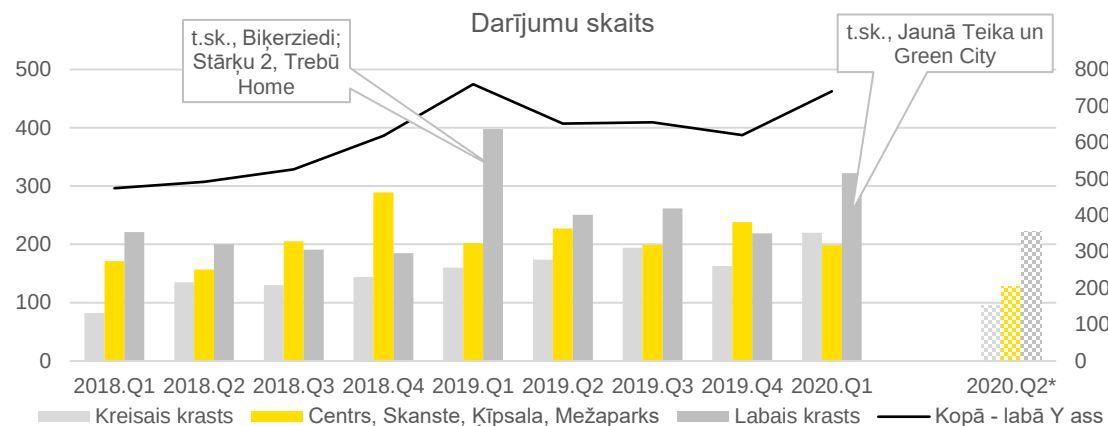
Dzīvokļu darījumi sērijveida projektos Rīgas mikrorajonos



549 (↓31%)	Darījumu skaits	1 026 (↓27%)
24%	Darījumu skaits atkarībā no istabu skaita:	30%
45%	1 istaba	43%
29%	2 istabas	23%
	3 istabas	
21,1 milj. EUR (↓31%)	Darījumu summa (izmaiņas)	37,3 milj. EUR (↓28%)
40-58 m ²	Pieprasītākās platības	36-56 m ²
49 m ²	Vidējās platības	46 m ²
Imanta (28%) – 930 EUR/m ² (↓5%)	Populārākās teritorijas	Ķengarags (21%) – 870 EUR/m ² (↓1%)
Ziepniekkalns (19%) – 1000 EUR/m ² (↑2%)	(% no kopējā darījumu skaita) - vidējā cena par 1 m ² (izmaiņas)	Purvciems (20%) – 980 EUR/m ² (↓3%)
Iļģuciems (13%) – 900 EUR/m ² (0%)		Pļavnieki (14%) – 1000 EUR/m ² (0%)
Lietuviešu jaunais projekts (22%) – 840 EUR/m ² (↓6%)	Populārākās sērijas	602. sērija (18%) – 980 EUR/m ² (↑1%)
602. sērija (19%) – 960 EUR/m ² (0%)	(% no kopējā darījumu skaita) - vidējā cena par 1 m ² (izmaiņas)	Hruščova laika ķieģeļu projekts (13%) – 900 EUR/m ² (↓1%)
Hruščova laika ķieģeļu projekts (15%) – 980 EUR/m ² (↑6%)		Lietuviešu vecais projekts (12%) – 900 EUR/m ² (↓2%)
930 EUR/m ² (↓1%)	Vidējās 1 m ² cenas	940 EUR/m ² (↓2%)

* Visas izmaiņas norādītas, salīdzinot datus par 2020. gada janv.-maiju ar 2019. gada attiecīgo periodu. Pārējie dati norādīti par visu 2020. gada 1. pusgadu.

Darījumi jaunajos projektos



2020. gada otrajā ceturksnī centrā un tās apkaimē visvairāk darījumu notika šādos projektos:

- Park Residence (23 darījumi);
- Blaumaņa 12 (15);
- Langeras nams (14)

Daugavas labajā krastā:

- Krasta kvartāls (72);
- Jaunā Teika (67);

Daugavas kreisajā krastā:

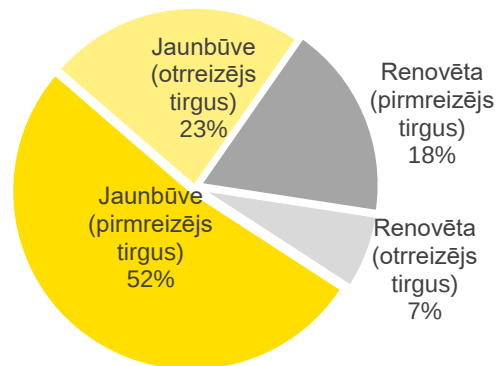
- Annas parks (17);
- Bišumuiža (14);
- Akācijas (13).

Šogad nodeva ekspluatācijā un/vai sāka pārdošanas procesu vairākos jaunos projektus (gan jaunbūves, gan renovētas pirmskara mājas), piemēram, Green City, Tērbatas 33/35, Avotu 4, Āgenskalna Melodijas, Langeras nams, Schoolhouse Loft, Pāles 11, Miera 5, Z-Towers u.c.

*Pārskata tapšanas laikā, daļa jūnijā notikušie darījumi nebija reģistrēti ZG, tādēļ tie norādīti atsevišķi.

Dzīvokļu pārdevumi jaunajos projektos Rīgā

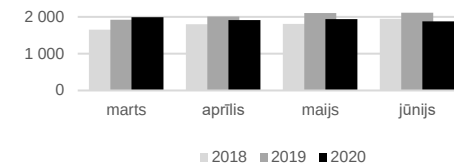
Darījumu skaits jaunajos projektos (2020.g. 1. pusgads)



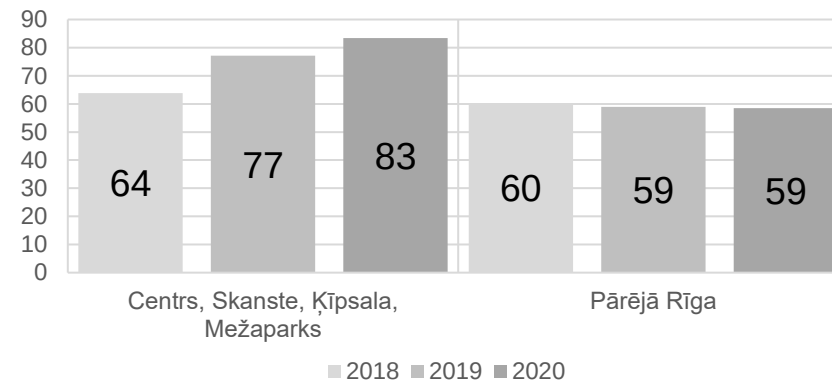
Vidējās cenas jauno projektu pirmreizējā tirgū (2020. g. 1. pusgads un izmaiņas, salīdzinot ar 2019. g. 1. pusgadu)

	Jaunbūves	Renovētas pirmskara ēkas
Centrs, Skanste, Mežaparks, Ķīpsala	2 540 EUR/m ² (+4%)	2 080 EUR/m ² (-2%)
Mikrorajoni (kreisais krasts)	1 900 EUR/m ² (-13%)	1 820 EUR/m ² (-7%)
Mikrorajoni (labais krasts)	1 840 EUR/m ² (+12%)	*(nepietiekams darījumu sk.)

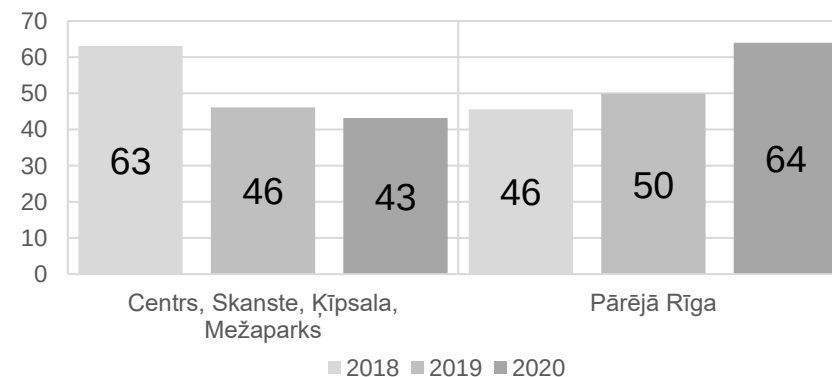
Cenas, EUR/m²



Vidējās platības pirmreizējā tirgū pārdotām jaunbūvēm (m²)

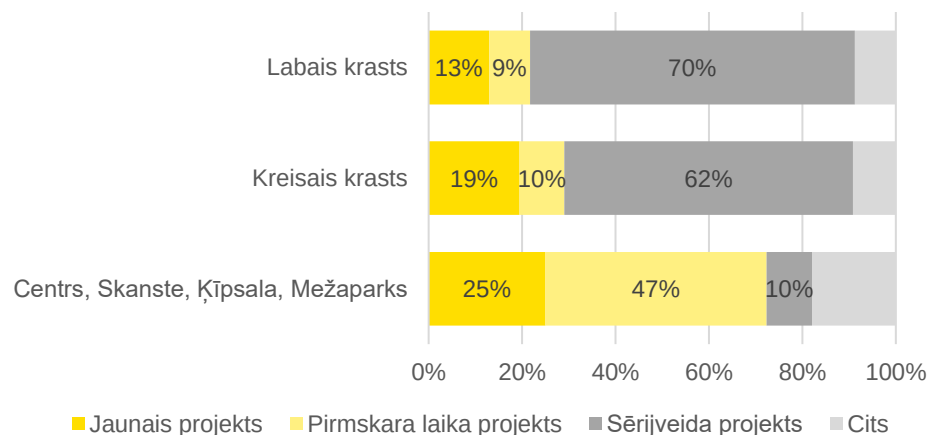


Vidējās platības pirmreizējā tirgū pārdotām renovētām ēkām (m²)



Ilgtermiņa īres piedāvājumi sludinājumos

Ilgtermiņa īres piedāvājumu skaits atkarībā no mājas projekta un atrašanās vietas

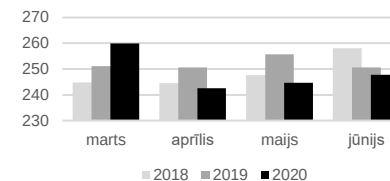


Cenas nesteidz nolaist

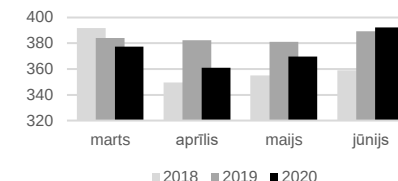
Ilgtermiņa īres tirgu šobrīd papildinājuši dzīvokļi, kas agrāk tika piedāvāti īstermiņa īrei, jo daļa izīrētāju, pielāgojoties situācijai tūrisma nozarē, izvēlējušies dzīvokļus izīrēt ilgākam termiņam.

Ekskluzīvo dzīvokļu īpašnieki cenas nav mainījuši. Dažkārt īres cena tiek nokaulēta, bet šādi gadījumi pastāvējuši vienmēr. Ārkārtas situācijā daudzi īrnieki lūdza izīrētājiem samazināt īres maksas, jo bija sarukuši ienākumi vai tika zaudēts darbs. Solidaritātes nolūkos daļa izīrētāju nāca pretī īrniekiem.

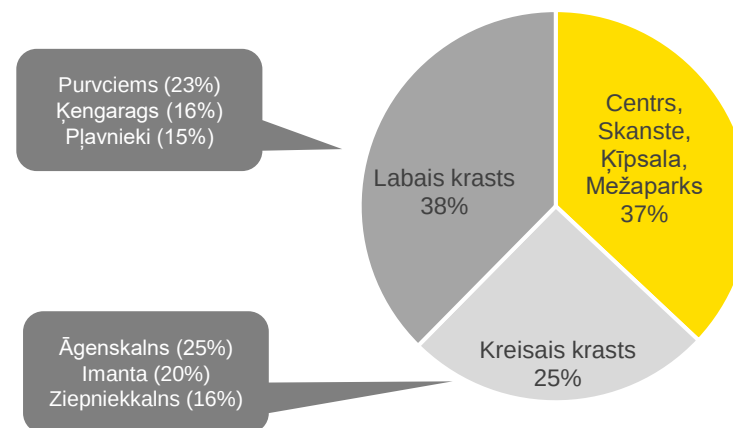
1 ist., EUR/mēn.



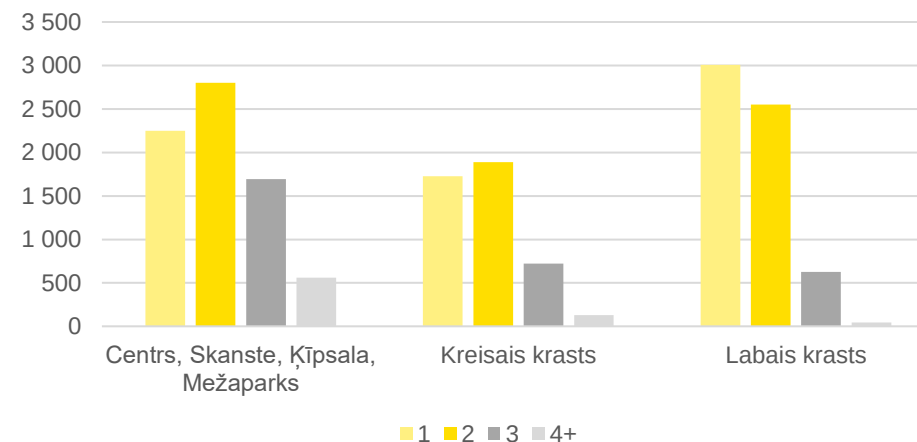
2-ist., EUR/mēn.



Ilgtermiņa īres sludinājumu skaits



Ilgtermiņa īres piedāvājumu skaits atkarībā no istabu skaita



Ilgtermiņa īres piedāvājumi populārākajās apkaimēs un projektos (EUR/mēn.)

Apkaime (% no K krasta sludinājumiem)	Projekts (% no K krasta sludinājumiem)	1 istabas dzīvoklis	2 istabu dzīvoklis
Āgenskalns (25%)	Pirmskara laika projekts (29%)	220	325
	Hruščova laika projekts (25%)	240	310
Imanta (20%)	602. sērijas projekts (34%)	245	290
	Lietuviešu projekts (32%)	235	280
Ziepniekkalns (16%)	602. sērijas projekts (25%)	230	295
	119. sērijas projekts (22%)	250	295

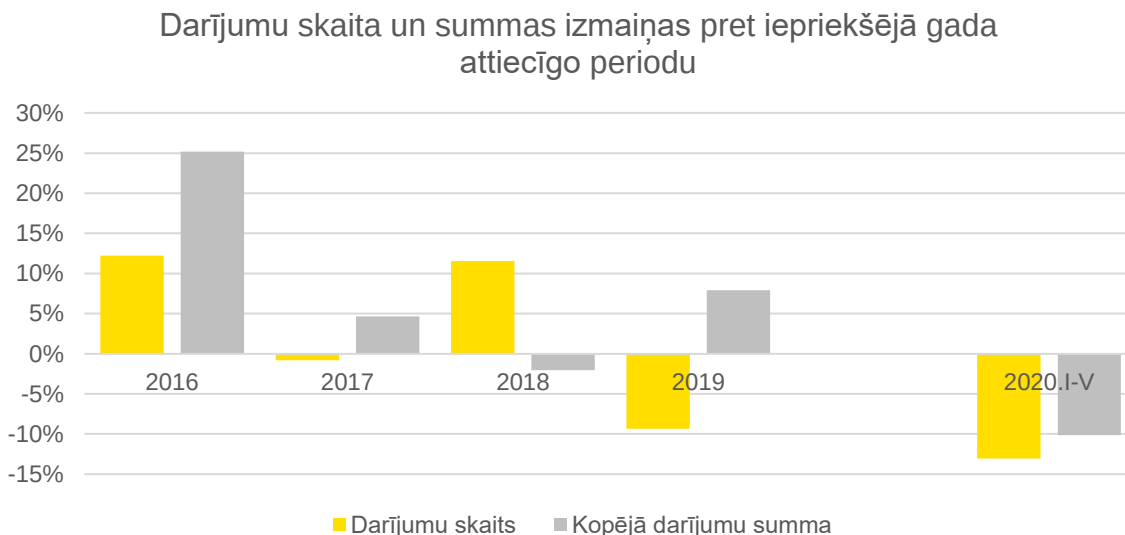


Apkaime (% no L krasta sludinājumiem)	Projekts (% no L krasta sludinājumiem)	1 istabas dzīvoklis	2 istabu dzīvoklis
Purvciems (23%)	Lietuviešu projekts (23%)	235	290
	Jaunais projekts (16%)	240	350
Ķengarags (16%)	Lietuviešu projekts (50%)	230	260
	Hruščova laika projekts (14%)	220	260
Pļavnieki (15%)	602. sērijas projekts (46%)	230	290
	Mazģimeņu projekts (25%)	230	

CENTRS, MEŽAPARKS, ĶĪPSALA

Apkaime (% no Rīgas sludinājumiem)	Projekts (% no centra sludinājumiem)	1 istabas dzīvoklis	2 istabu dzīvoklis
Centrs, Mežaparks, Ķīpsala (37%)	Pirmskara laika projekts (58%)	255	380
	Jaunais projekts (30%)	335	550

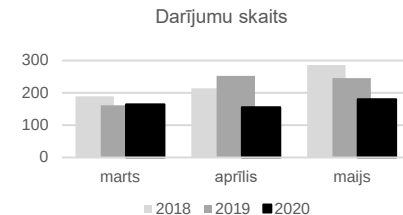
Privātmājas



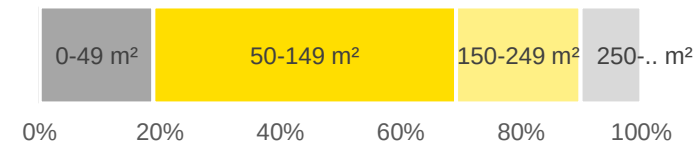
Privātmāja – alternatīva šaurajiem dzīvokļiem

Covid-19 ieviesis korekcijas cilvēku ikdienā, un ilgā karantīna un/vai pašizolācija lika pārvērtēt mājokļa nozīmi mūsu dzīvēs. Daudziem šajos ārkārtas situācijas mēnešos mājokļi vairs nebija tikai tāda vieta, kur pārnakšņot un glabāt mantas, un mazie dzīvokļi, kas tika iegādāti šādam nolūkam, kļuva par šauru. Būtiski pieauga interese par privātmāju iegādi, jo zemes iegāde un mājas celtniecība ir ilgs process.

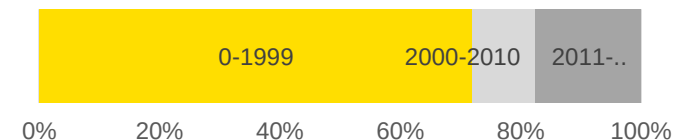
Novērojumi rāda, ka būtiski pieaugusi interese par mājām Ādažos, taču trūkst piedāvājuma. Piedāvājumā esošas labas mājas cena pārsniedz 250 tūkst. EUR, lielākā daļa darījumu notiek izmantojot banku finansējumu (t.sk. ar *Altum* starpniecību).



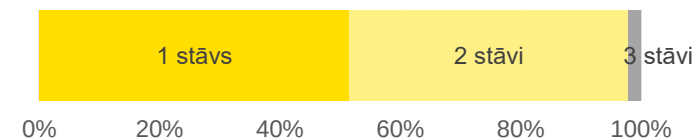
Darījumu skaits atkarībā no mājas platības



Darījumu skaits atkarībā no mājas celšanas gada

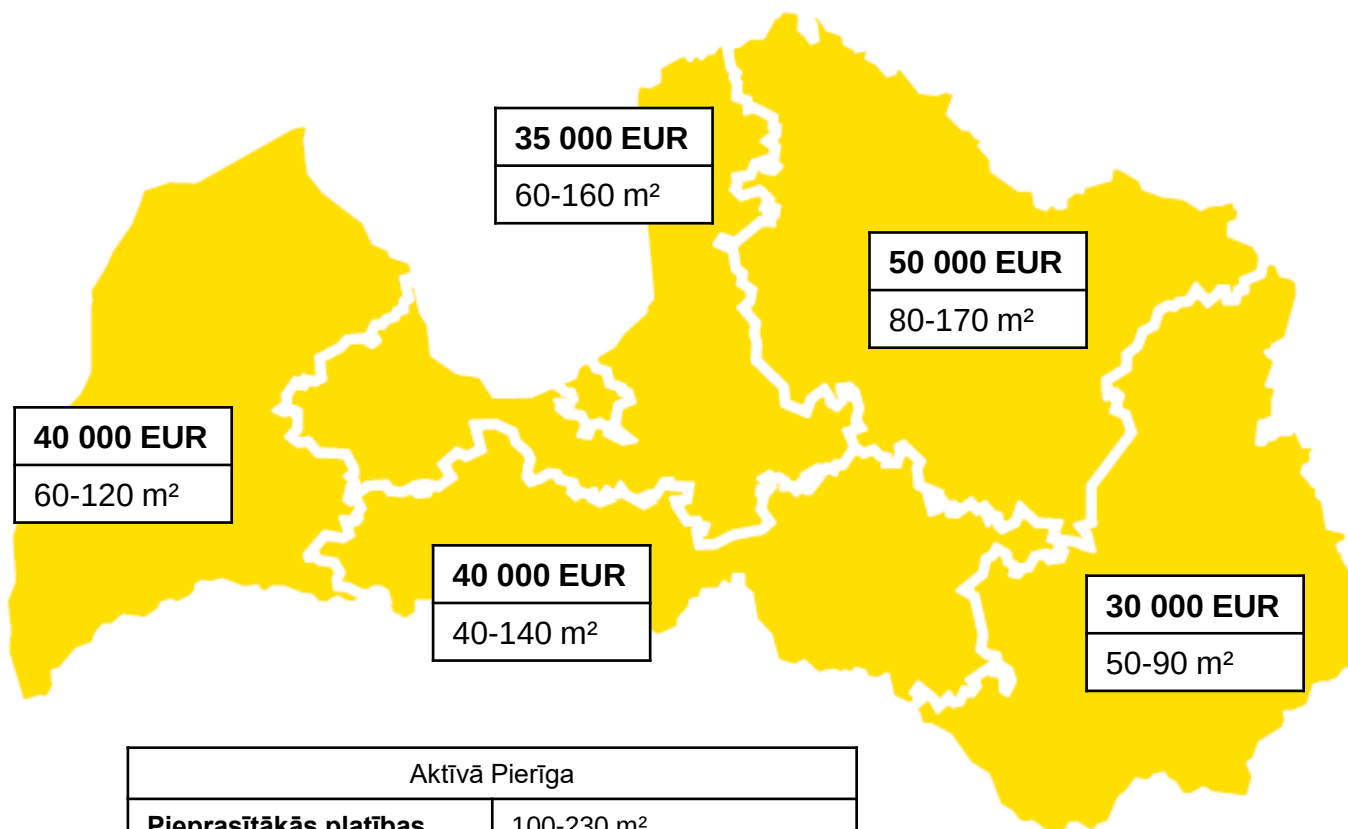


Darījumu skaits atkarībā no mājas stāvu skaita



Privātmāju cenas un pieprasītākās platības

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



Aktīvā Pierīga	
Pieprasītākās platības	100-230 m ²
100-150 m ² , celts pēc 2000.g.	135 000 EUR
150-200 m ² , celts pēc 2000.g.	180 000 EUR
200-250 m ² , celts pēc 2000.g.	240 000 EUR

Notiek privātmāju darījumi, kas iepriekšējos periodos nenotika

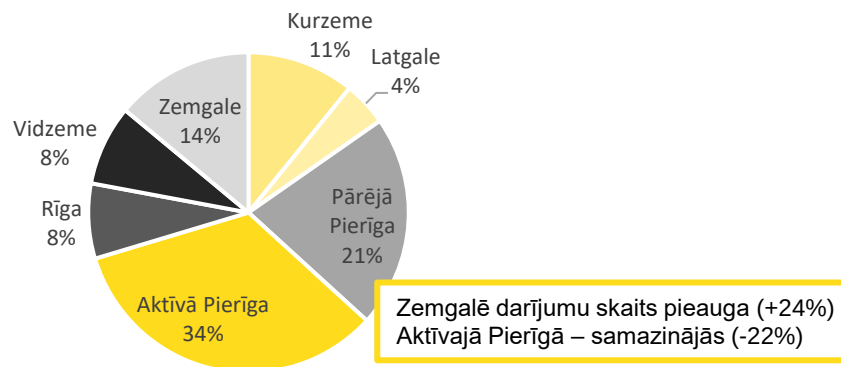
Kurzemē pēdējo mēnešu laikā būtiski palielinājies pieprasījums pēc lauku īpašumiem.

Arī Zemgales pilsētās, īpaši Jelgavā un Iecavā, palielinājies pieprasījums pēc privātmājām. Novērots, ka interese pieaugusi attiecībā uz vasarnīcām dārza māju rajonos. Dažas vasarnīcas, par kurām iepriekš netika izrādīta interese un kas ilgi atradās sludinājumos, šajā periodā tika veiksmīgi pārdotas. Pircējiem ir vēlme atrasties brīvā dabā. Otra iezīme ir tāda, ka mājas gatavi iegādāties par cenu, kas augstāka par sertificētu vērtētāju noteikto tirgus vērtību. Daļai potenciālo pircēju šķērslis mājokļa iegādei ir banku piesardzība (īpaši tas attiecas uz lauku mājām reģionos).

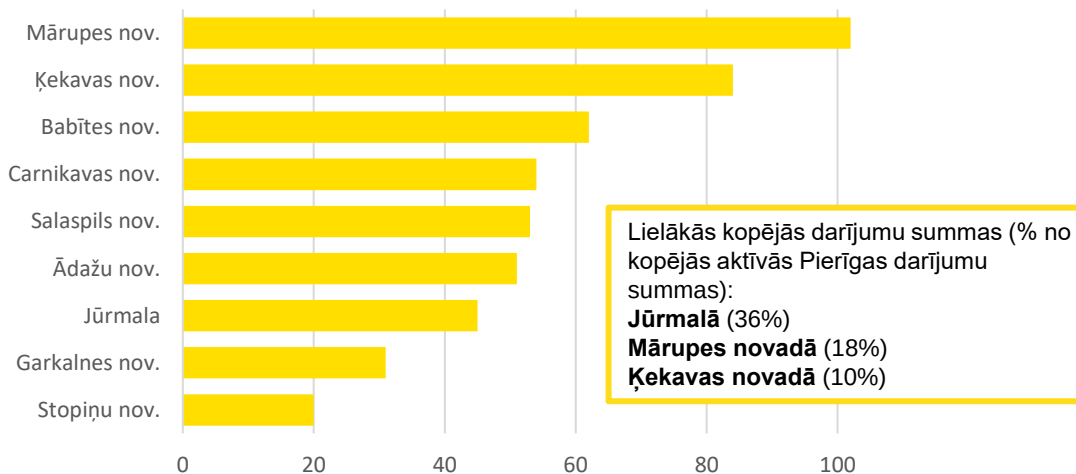
Latgalē, tāpat kā pirms Covid-19, pieprasījums ir pēc labām un izremontētām mājām. Ja tādas parādās piedāvājumā, tās ātri tiek nopirkas. Darījumi visbiežāk notiek ar pagājušā gadsimta 60.-70.-os gados būvētajām neremontētām mājām ar vecajiem logiem un jumtiem, atbilstoši piedāvājumam.

Privātās apbūves zeme

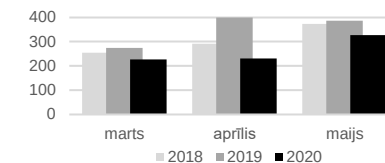
Darījumu skaita sadalījums pa reģioniem



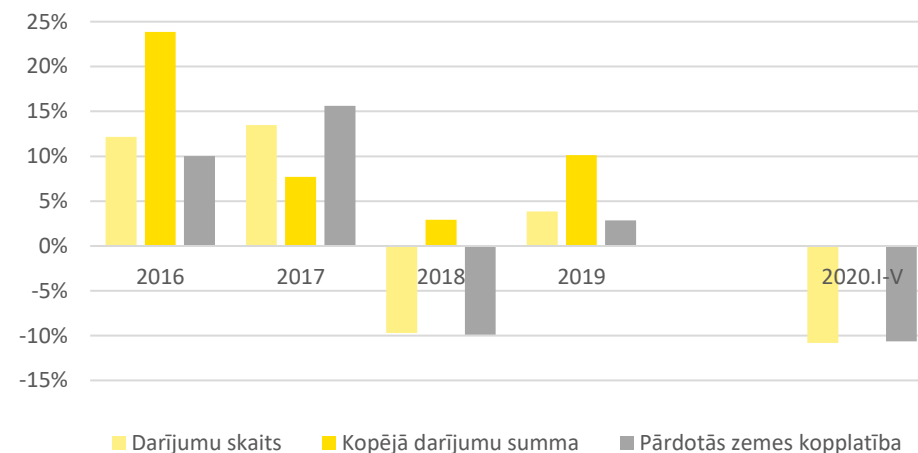
Darījumu skaits aktīvajā Pierīgā



Darījumu skaits



Darījuma skaita, summas un platības izmaiņas pret iepriekšējā gada atbilstošo periodu



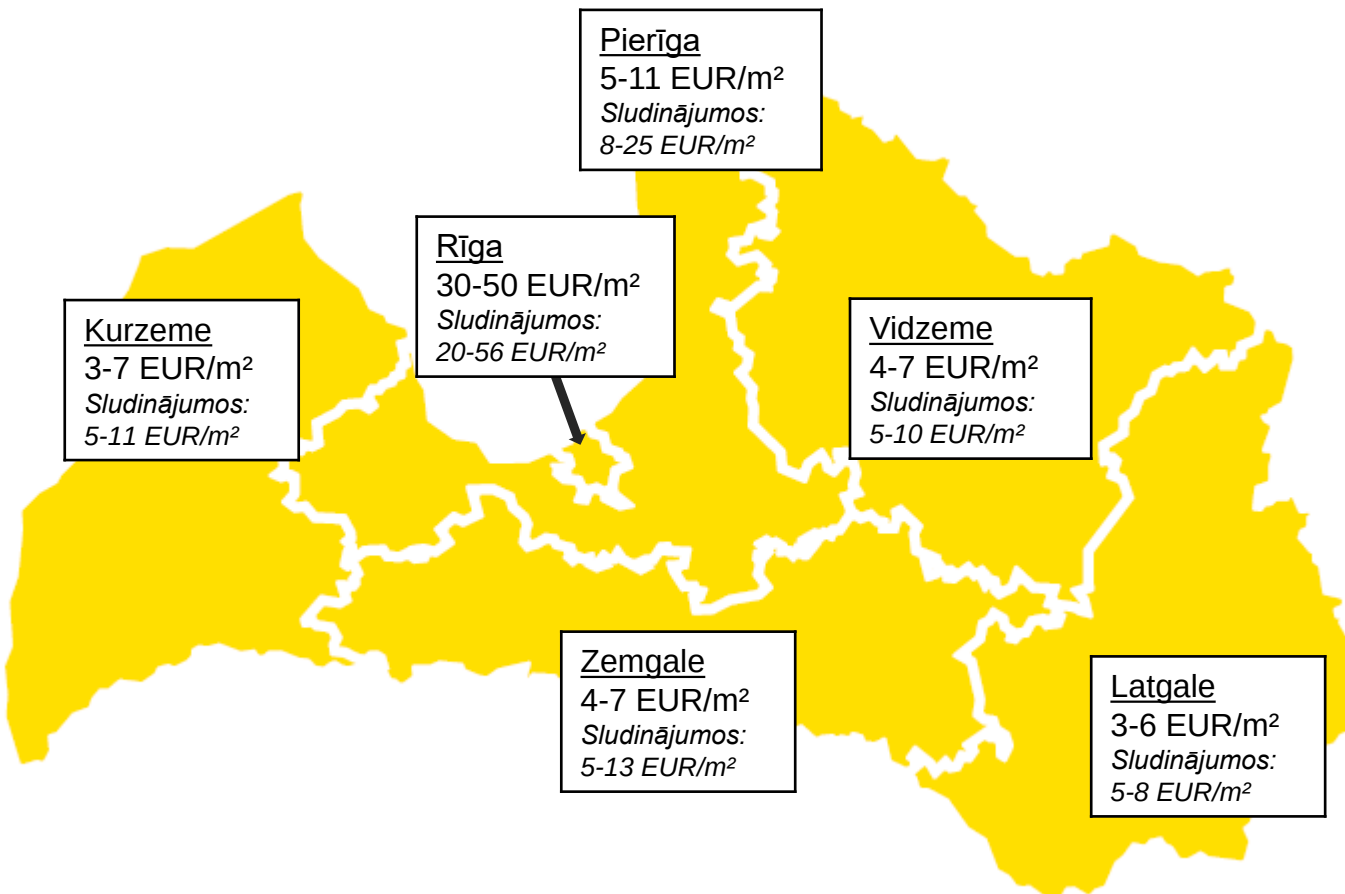
Trūkst zemes gabalu par pircējiem pieņemamām cenām

Pierīgā Covid-19 ietekmes rezultātā pieaugusi interese par privātās apbūves zemes iegādi. Novērojumi rāda, ka pircējs zemes iegādei ir gatavs atvēlēt lielāku naudas summu, nekā pirms pandēmijas (agrāk aktīvajā Pierīgā tie bija aptuveni 35 tūkst. EUR, bet šobrīd - līdz 50 tūkst. EUR).

Pierīgā bieži nākas saskarties ar situāciju, kad pieprasījums pastāv, bet nav piedāvājuma. Šāda situācija izveidojusies, piemēram, Mārupē un Berģos. Aizvien biežāk nākas saskarties ar situāciju, kurā pircējs gaida, kad nolaidīs cenu, bet pārdevējs nevēlas kaulēties. Taču ir novēroti arī tādi gadījumi, kad pircējs gatavs samaksāt par īpašumu virs tirgus vērtības, ko noteicis sertificēts vērtētājs.

Vienlaikus Zemgalē zemes tirgus ir neaktīvs.

Privātās apbūves zemes cenas



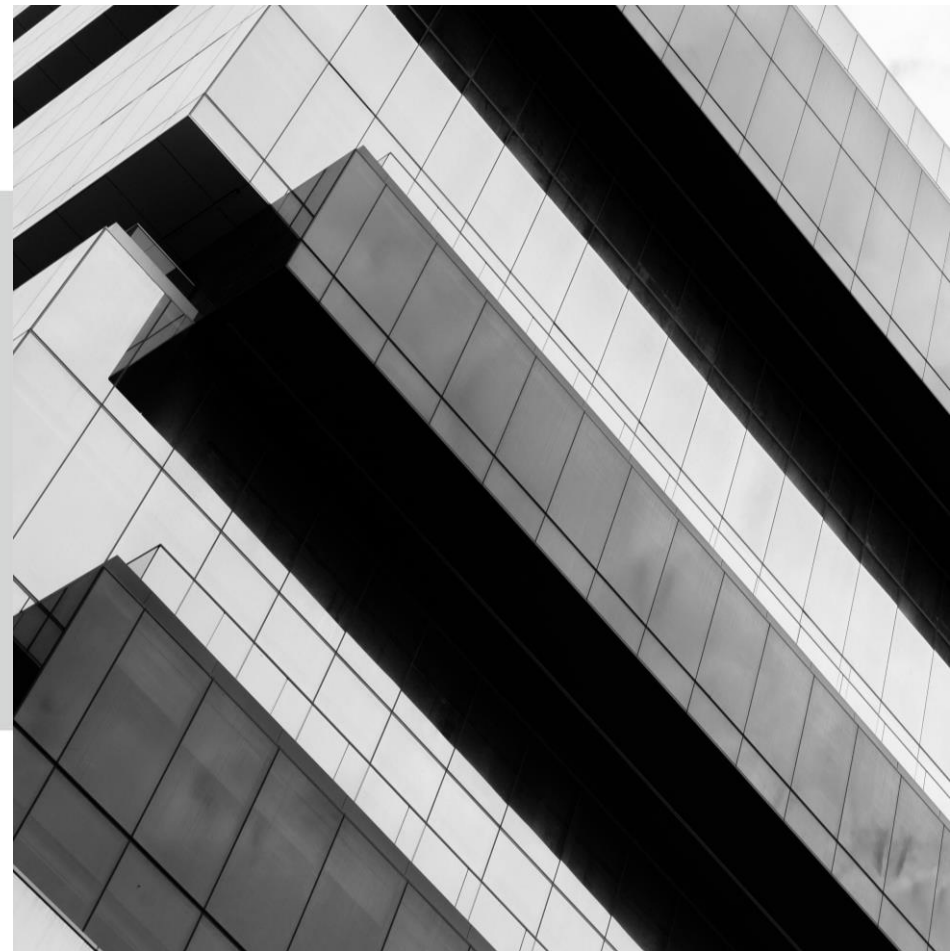
Vidējās cenas aktīvajā Pierīgā (EUR/m²)

	Biežāk reģistrēto pārdošanas cenu robežas
Ādažu nov.	9-21
Babītes nov.	12-27
Carnikavas nov.	8-23
Garkalnes nov.	7-26
Ķekavas nov.	7-26
Mārupes nov.	13-27
Salaspils nov.	7-12
Stopiņu nov.	8-18
Jūrmala	13-41

Kartē:

Biežāk reģistrētās pārdošanas cenu robežas attiecīgajā reģionā
 Biežāk publicētās pārdošanas cenu robežas sludinājumos attiecīgajā reģionā

AKTUĀLĀS NORMATĪVO AKTU IZMAIŅAS



Ar nekustamo īpašumu nozari saistītās aktuālās normatīvo aktu izmaiņas, I

1. 2020. gada 11. jūnijā Saeimā tika pieņemts Nekustamā īpašuma darījumu starpnieku darbības likums. Likums izsludināts 2020. gada 22. jūnijā un **stāsies spēkā 2020. gada 1. augustā**.

Likums paredz, ka **līdz 2020. gada 30. septembrim** Ministru kabinetam jāpieņem MK noteikumi par nekustamā īpašuma darījuma starpnieku kvalifikācijas celšanas pasākumu minimālo apjomu un saturu, par uzraudzības maksas apmēru un samaksas kārtību, kā arī par obligātās profesionālās civiltiesiskās atbildības apdrošināšanas (CAA) kārtību, minimālo atbildības limitu un riskiem.

No 2021. gada 1. jūlija starpniecības pakalpojumus varēs sniegt tikai reģistrā iekļauts nekustamā īpašuma darījumu starpnieks. Reģistru uzturēs Ekonomikas ministrija (EM).

Par nekustamā īpašuma darījumu starpnieku varēs būt:

I fiziskā persona, kura:

- 1) saskaņā ar Noziedzīgi iegūtu līdzekļu legalizācijas un terorisma un proliferācijas finansēšanas novēršanas likumu ir izveidojusi noziedzīgi iegūtu līdzekļu legalizācijas un terorisma un proliferācijas finansēšanas novēršanas iekšējās kontroles sistēmu;
- 2) nav sodīta par tīša nozieguma izdarīšanu pret īpašumu, tīša nozieguma izdarīšanu tautsaimniecībā vai tāda nozieguma izdarīšanu, kas saistīts ar terorismu, vai kura ir sodīta par šādiem noziegumiem, bet kurai sodāmība ir noņemta vai dzēsta;
- 3) ir apdrošinājusi savas profesionālās darbības civiltiesisko atbildību.

II juridiskā persona vai personālsabiedrība:

- 1) kura saskaņā ar Noziedzīgi iegūtu līdzekļu legalizācijas un terorisma un proliferācijas finansēšanas novēršanas likumu ir izveidojusi iekšējās kontroles sistēmu;
- 2) kuras valdes locekļi, biedri un patiesie labuma guvēji (fiziskās personas) nav sodīti par tīša nozieguma izdarīšanu pret īpašumu, tīša nozieguma izdarīšanu tautsaimniecībā vai tāda nozieguma izdarīšanu, kas saistīts ar terorismu, vai kuri ir sodīti par šādiem noziegumiem, bet kuriem sodāmība ir noņemta vai dzēsta;
- 3) kurai nav piemērots piespiedu ietekmēšanas līdzeklis — likvidācija vai tāda tiesību ierobežošana, kas liedz sniegt starpniecības pakalpojumus;
- 4) kura ir apdrošinājusi savas profesionālās darbības civiltiesisko atbildību.

Ar nekustamo īpašumu nozari saistītās aktuālās normatīvo aktu izmaiņas, II

2. 2020. gada 27. februārī Saeimā tika pieņemti grozījumi **likumā “Par zemes privatizāciju lauku apvidos”**. Likuma grozījumi izsludināti 2020. gada 10. martā un stājās spēkā 2020. gada 11. martā.

Kā tika norādīts likumprojekta anotācijā, Latvija 2016. gada 1. jūlijā iestājās Ekonomiskās sadarbības un attīstības organizācijā (turpmāk – ESAO) (angļu val. – *OECD*), un saskaņā ar ESAO Liberalizācijas kodeksu Latvija bija apņēmusies līdz 2019. gada 31. decembrim izdarīt grozījumus nacionālajos normatīvajos aktos, lai ļautu iegādāties lauksaimniecības zemi arī tiem ESAO dalībvalstu pilsoņiem un juridiskām personām, kuri nav ES, EEZ vai Šveices Konfederācijas pārstāvji.

ESAO ir 37 dalībvalstis – Beļģija, Dānija, Vācija, Francija, Grieķija, Īrija, Islande, Itālija, Kanāda, Kolumbija, Luksemburga, Nīderlande, Norvēģija, Austrija, Portugāle, Zviedrija, Šveice, Spānija, Turcija, ASV, Apvienotā Karaliste, Japāna, Somija, Austrālija, Jaunzēlande, Meksika, Čehija, Dienvidkoreja, Ungārija, Polija, Slovākija, Čīle, Slovēnija, Izraēla, Igaunija, Latvija un Lietuva.

Tātad, likumā “Par zemes privatizāciju lauku apvidos” noteiktajā kārtībā lauku apvidos zemi var iegūt īpašumā šādu valstu pilsoņi:

- 1) ES un EEZ dalībvalstis: Austrija, Beļģija, Bulgārija, Čehija, Dānija, Francija, Grieķija, Horvātija, Igaunija, Islande, Itālija, Īrija, Kipra, Lielbritānija, Lietuva, Lihtenšteina, Luksemburga, Malta, Nīderlande, Norvēģija, Polija, Portugāle, Rumānija, Slovākija, Slovēnija, Somija, Spānija, Ungārija, Vācija, Zviedrija;
- 2) Šveices konfederācija;
- 3) ESAO valstis, kas nav ES un EEZ dalībvalstis: Kanāda, Kolumbija, Turcija, ASV, Apvienotā Karaliste, Japāna, Austrālija, Jaunzēlande, Meksika, Dienvidkoreja, Čīle, Izraēla.

Lai iegūtu īpašumā lauksaimniecības zemi, prasība par valsts valodas zināšanām vismaz atbilstoši B līmeņa 2. pakāpei ir attiecināma arī uz fiziskām personām - Ekonomiskās sadarbības un attīstības organizācijas dalībvalstu pilsoņiem, kā arī uz personām, kurām ir tiesības pārstāvēt sabiedrību, ja tās ir Ekonomiskās sadarbības un attīstības organizācijas dalībvalstu pilsoņi.

Ar nekustamo īpašumu nozari saistītās aktuālās normatīvo aktu izmaiņas, III

3. 2020. gada 18. februārī Ministru kabinets pieņēma jaunus **Kadastrālās vērtēšanas noteikumus** (MK noteikumi nr. 103), tie stājas spēkā **2020. gada 21. februārī**.

MK noteikumu nr. 103 normas, kas nosaka zemes, būves un dzīvokļa īpašuma kadastrālās vērtības aprēķinu (7., 8. un 9. nodaļa), stāsies spēkā **2022. gada 1. janvārī**. Kadastrālās vērtības aprēķinā līdz 2021. gada 31. decembrim piemēros Ministru kabineta 2006. gada 18. aprīļa noteikumu Nr. 305 "Kadastrālās vērtēšanas noteikumi" normas.

Jaunās kadastrālās vērtēšanas metodikas galvenie principi:

Zemes kadastrālā vērtība tiek noteikta atbilstoši lietošanas mērķiem: apbūvētai zemei – atbilstoši esošai izmantošanai, bet neapbūvētai atbilstoši nākotnes izmantošanai, gadījumā, ja teritorijas plānojums atļauj apbūvi un zemes vienība pēc tehniskajiem parametriem ir gatava apbūvei. Apbūvētas zemes kadastrālā vērtība tiek noteikta, ievērojot faktisko apbūves intensitāti. (Neapbūvētai, bet apbūvējamai zemei ir būtiski lielāka kadastrālā vērtība nekā neapbūvētai zemei, kurā nav iespējama apbūve. Zonās, kurās esošā apbūve ir ar zemāku atļauto intensitāti, nekā atļauj plānojums, zemes vērtība ir zemāka par neapbūvēto apbūves zemju vai ar augstākas intensitātes pakāpi apbūvētu zemju vērtību).

Savrupmājām, kurām nav veikta pilna kadastrālā uzmērīšana, turpmāk apjoma ietekmes korekcijas koeficientu vairs nepiemēros. Ēkas īpašniekam ir pienākums veikt kadastrālo uzmērīšanu un aktualizēt kadastra objekta datus, bet šī brīža pieeja to neveicina. Nav pamata samazināt kadastrālo vērtību, ja nav informācijas par telpu sadalījumu.

Ja savrupmājai nav veikta pilna kadastrālā uzmērīšana, piemēro labiekārtojuma ietekmes korekcijas koeficientu $K_{lab} = 1$ (tas nozīmē, ir elektroapgāde, kanalizācija un apkure).

Ņemot vērā, ka savrupmājām vērtību ietekmējošs rādītājs ir būvniecības periods, tad projekts paredz kadastrālās vērtības aprēķina formulu papildināt ar jaunu korekcijas koeficientu K_{bp} .

Savrupmājas

Nr. p. k.	Būvniecības periods (gadi)	Ēkas nolietojums, %		
		0–12	13–32	33–100
1.	līdz 1914.	1,20	1,10	1,00
2.	1915.–1945.	1,10	1,00	1,00
3.	1946.–1990.	1,00	1,00	1,00
4.	1991.–2000.	1,20	1,10	1,00
5.	2001.–2014.	1,40	1,20	1,00
6.	no 2015.	1,40	1,20	1,00

TENDENCES



Tendences Latvijā

- Pierīgā pieaugusi interese par zemju un privātmāju iegādi;
- Renovētie vienistabas dzīvokļi, ko vēl pērn labprāt pirka īstermiņa izīrēšanai – daļēji zaudējuši pievilcību;
- *Airbnb* dzīvokļu īpašnieki spiesti dzīvokļus izīrēt ilgtermiņa īrniekiem un vasaras mēnešos samierināties ar 20-50% ieņēmumu kritumu;
- Pircēji, kas to var atļauties, izvēlas par vienu istabu lielāku dzīvokli, atvēlot to darba kabinetam, bažās par pāreju uz attālināto darbu;
- Pircēji kļūst apdomīgāki, izvēlas lētākus īpašumus, nekā varētu atļauties.



Līderis nekustamo īpašumu nozarē kopš 1991. gada

- Darījumu vadība
- Biznesa un īpašumu vērtēšana
- Juridiskās konsultācijas
- Mērniecība
- Investoru piesaiste un konsultēšana
- Tirgus izpēte



Godīgums | Atbildība | Sadarbība | Zināšanas | Izcilība

**11 BIROJI
7 PILSĒTAS**



*digitāli sasniedzami
visā Latvijā!*



Mājokļu tirgus pārskats veidots sadarbībā ar:

Mājokļu nodaļas vadītāju

Eviju Dzenīti.

Nekustamo īpašumu darījumu vadītājiem:

Elīnu Dūci;
Ināru Grīnbergu;
Jāni Vēberu;
Jeļizavetu Čelnokovu;
Līndu Špakovsku;
Oskaru Eihi;
Silviju Rēveli;
Uģi Skrupski;
Viju Gailīti.

Vērtēšanas nodaļas vadītāju

Robertu Ardavu.

Vērtētājiem:

Baibu Šapkinu;
Ediju Sproģi;
Ilzi Rēderi;
Inesi Dadeiku-Pavlovu;
Lauru Teiku-Valdmani.