

Latīo

Mājokļu tirgus

PĀRSKATS

2 0 2 2



P R I E K Š V Ā R D S

A portrait of Edgars Šīns, a middle-aged man with short dark hair, wearing a dark suit jacket over a dark button-down shirt. He is resting his chin on his right hand and smiling slightly. The background is dark and out of focus.

”

Sveicināti pircēju tirgū!

Situācija nomainījās strauji. Biedēšana ar milzu rēķiniem, aukstumu un tumsu savu ir panākusi – pircēji kļuvuši jūtami apdomīgāki. Mēs apsveram izsoles rīku, kas bija paredzēts piespiedu ‘vairāksolīšanas’ apkalpošanai, pielāgot pretējam – pircēji varētu aicināt pārdevējus uz ‘mazākpiedāvāšanu’.

Neviens nezina, kurā ģeogrāfiskā tirgus ciklā mēs šobrīd atrodamies. Nav iespējams paredzēt tirgus uzvedību tuvākajā nākotnē. Nemainīgi ir tas, ka nekustamais ģeogrāfiskums ir viens no labākajiem ieguldījumiem, lai pasargātu jūsu iekrājumus no inflācijas. Šobrīd ir pareizi pirkt mājokli, ja jums ir stabili ienākumi, ja izvēlaties pareizu vietu, kvalitatīvu, energoefektīvu ģeogrāfiskumu. Izšķirīgi svarīgi ir nopirkt par pareizo cenu.

EDGARS ŠĪNS

Latvijas valdes priekšsēdētājs

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

Inflācijas pieauguma maratonā Latvija ieņem 4. vietu starp 36 OECD valstīm

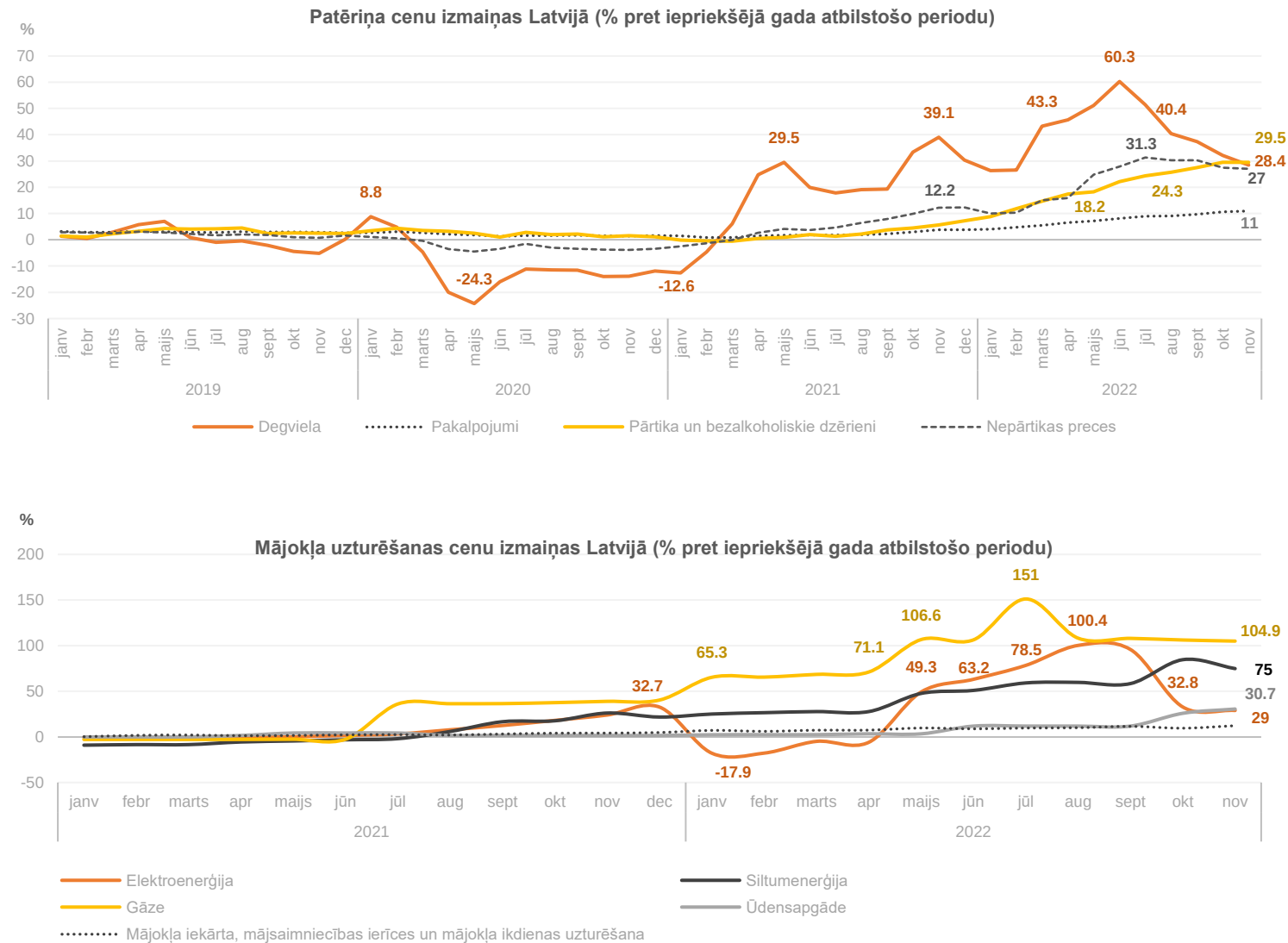
Ja iepriekšējā gadā inflācija stimulēja iedzīvotājus ieguldīt uzkrājumus, tai skaitā, nekustamajos īpašumos, tad šogad jau vasarā iedzīvotāji paturēja naudu iespējamiem tēriņiem ziemā un nesteidzas nepārdomāti investēt un pirkt neprimāro vajadzību preces.

Cenu pieaugums visās jomās daudziem lika un vēl liks izdarīt izvēli, no kādām produktu kategorijām atteikties vispirms īstermiņā un ilgtermiņā, tai skaitā, apsvērt investēšanas iespējas pārdomātāk, pamatojot lēmumu ar ekonomiskiem aprēķiniem. Piemēram, rēķinot ieguldījumu likmes no nekustamā īpašuma iespējamās izīrēšanas.

Sagaidāms, ka arī šajā krīzē iedzīvotāji ar mājokli saistītos izdevumus segs pirmos.

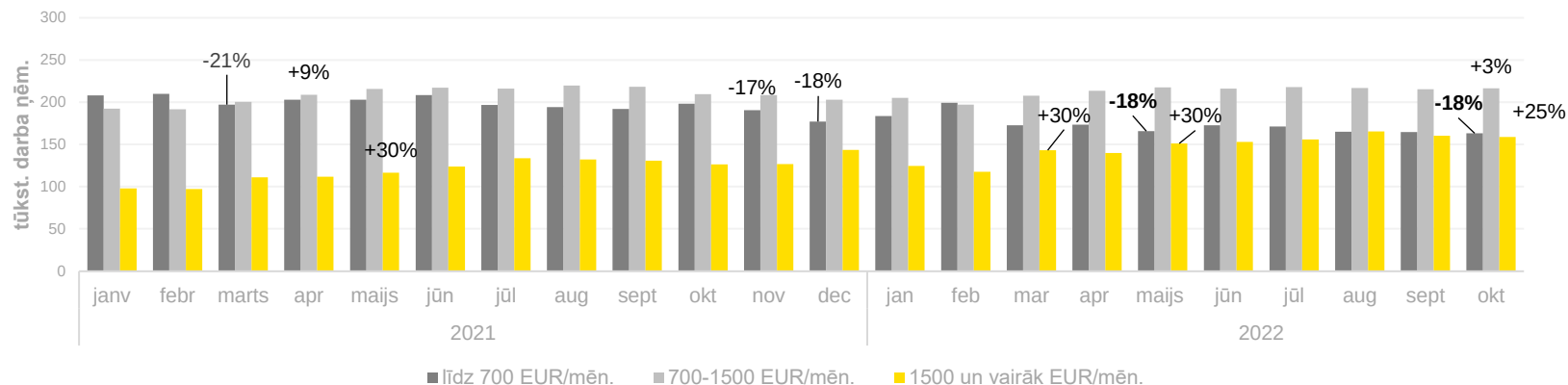
Starp OECD valstīm Latvija ir:

- 3. vietā pēc energoresursu cenu kāpuma;
- 5. vietā pēc pārtikas cenu kāpuma.



Gada laikā labāk atalgotu iedzīvotāju īpatsvars būtiski pieaudzis, bet sacīkstēs «cenu / algu pieaugums» uzvar cena

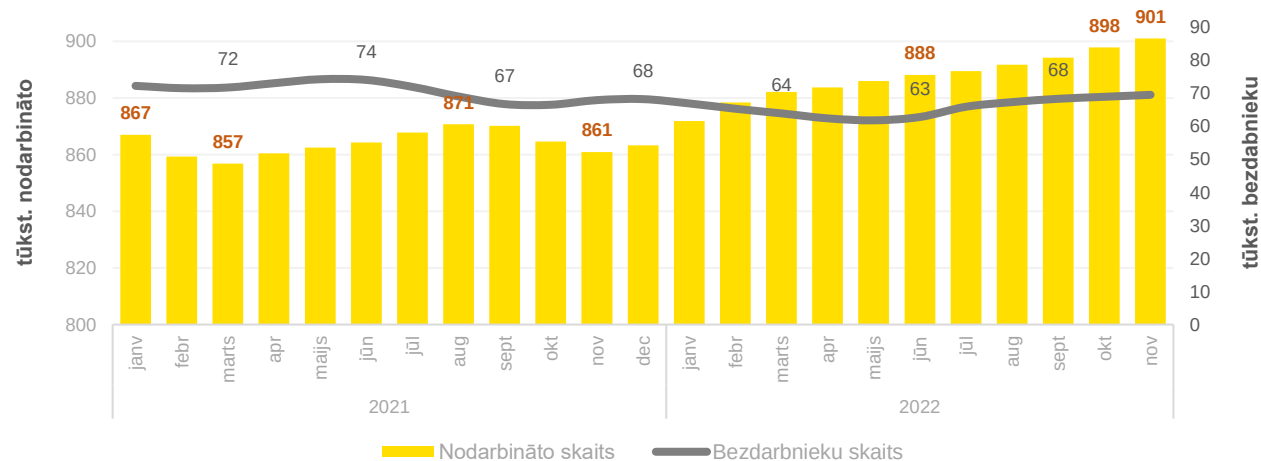
Privātajā sektorā strādājošo darba ņēmēju skaita sadalījums pēc bruto ienākumiem



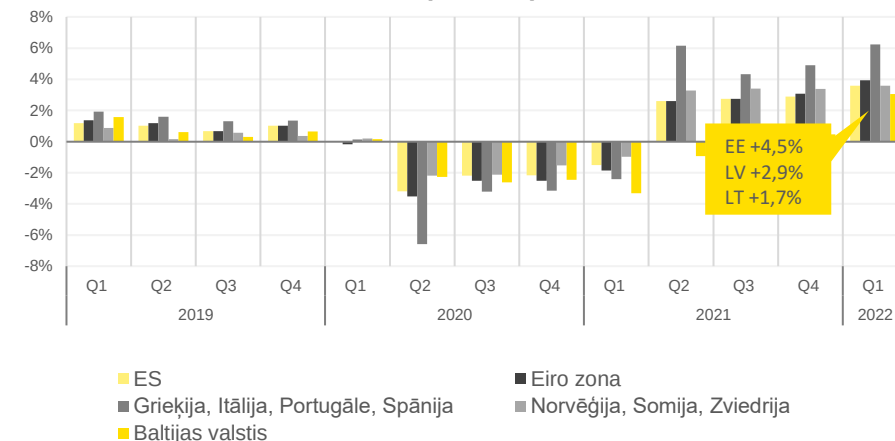
Oktobris (2022./2021.)

<700 EUR/mēn.	700-1500 EUR/mēn.	>1500 EUR/mēn.
-18%	+3%	+25%

Bezdarbnieku un nodarbināto skaits 15-74 gadu vecumā

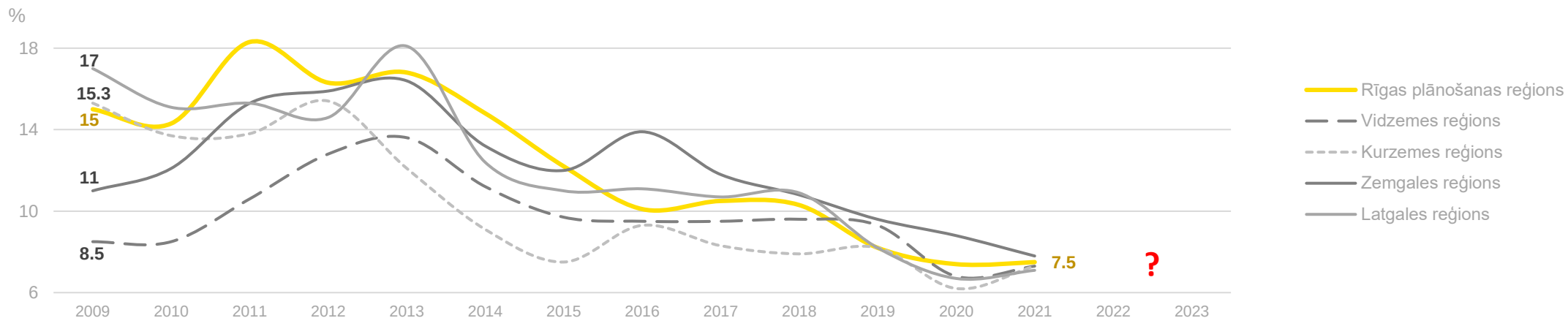


Nodarbināto skaita izmaiņas 15-74 gadu vecuma diapazonā (% , G/G*)

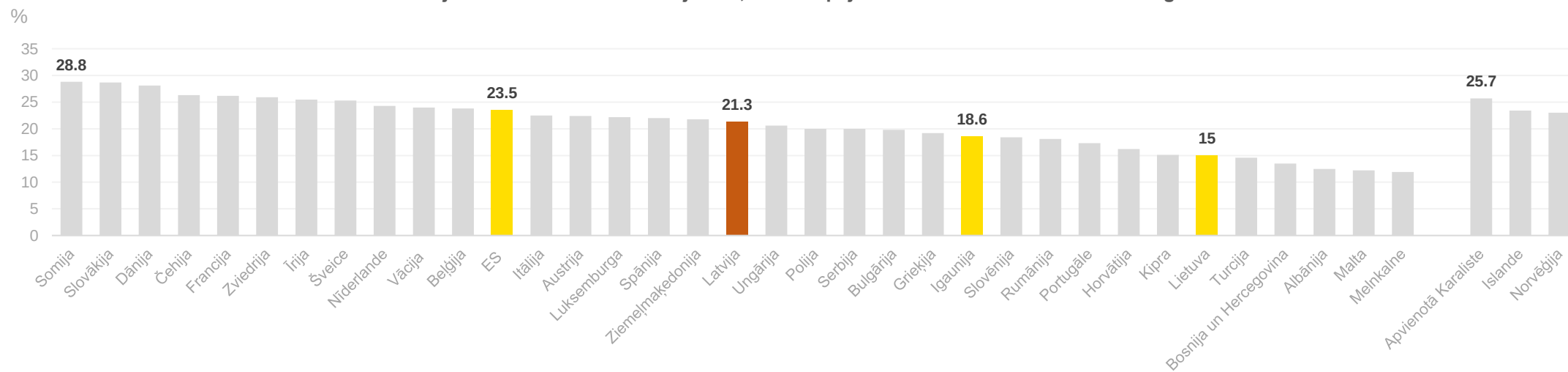


Šajā ziemā mājokļa izdevumu segšana mājsaimniecībām ir finanšu pratības atkārtotās stunda

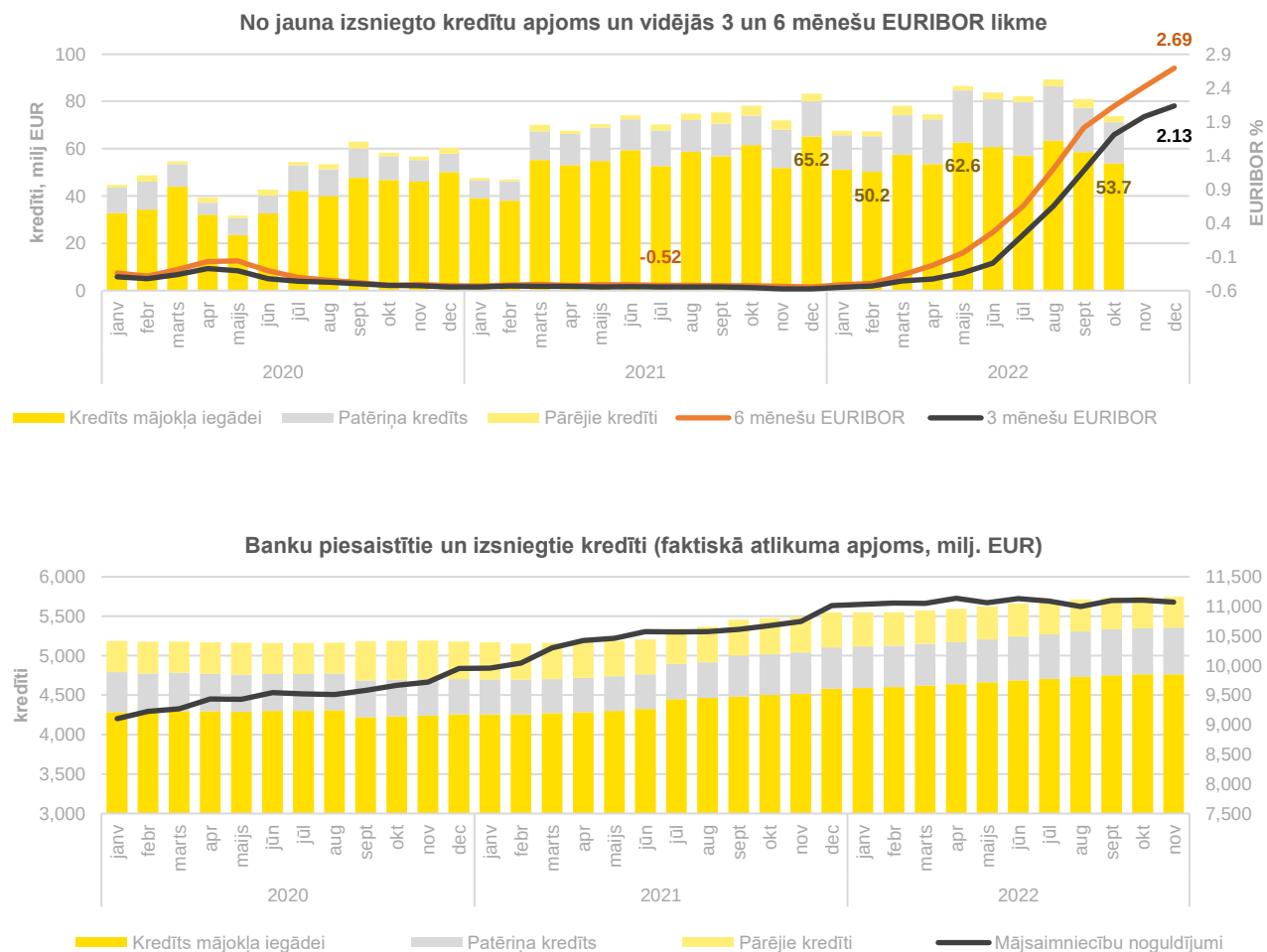
Mājsaimniecību īpatsvars, kurām mājokļa izdevumu segšana ir pārmērīgs slogs



Mājsaimniecību izdevumi mājoklim, % no kopējiem ienākumiem ES valstīs 2020. g.



Jācer, ka centrālajām bankām ir plāns B inflācijas apkarošanai, ja starpbanku likmju paaugstināšana nelīdzēs



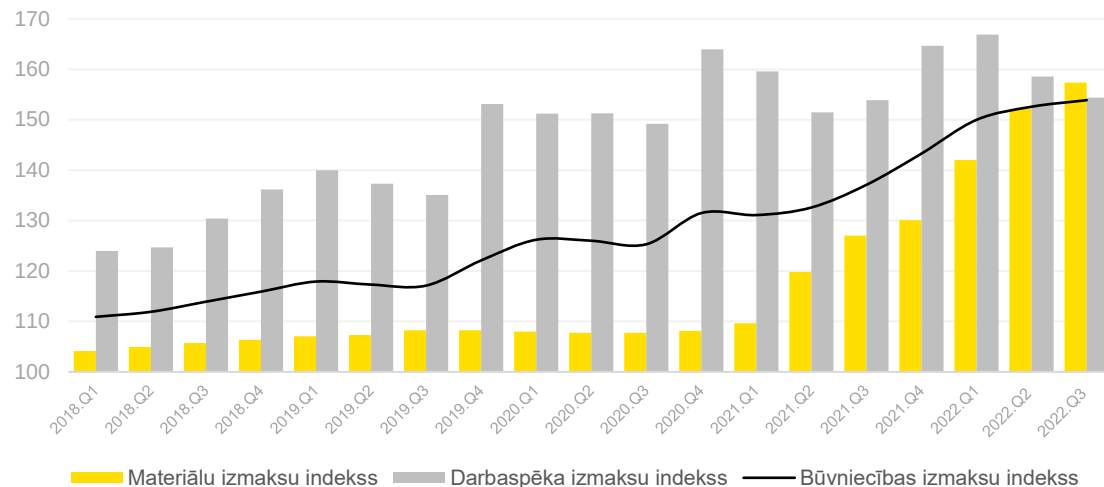
Mājsaimniecībām tiekot galā ar kredīta ikmēneša maksājumiem un citiem mājokļa izdevumiem, mazāk budžeta paliek neprimāro vajadzību precēm un pakalpojumiem. Plānots, ka mazāks pieprasījums atvēsinās ekonomiku un inflācijas straujā dinamika apstāsies.

Cenu pieaugumu veicināja ne tikai liels sadrukātās naudas apjoms pandēmijas laikā jeb ekonomikas «pārkaršana», bet vēl viens nozīmīgs faktors – energoresursu krīze. Ja ar pirmo faktoru cīnīsies starpbanku likmju pieaugums, tad otrā faktora ietekmes mazināšanai katra valsts ievieša jau citus savus instrumentus.

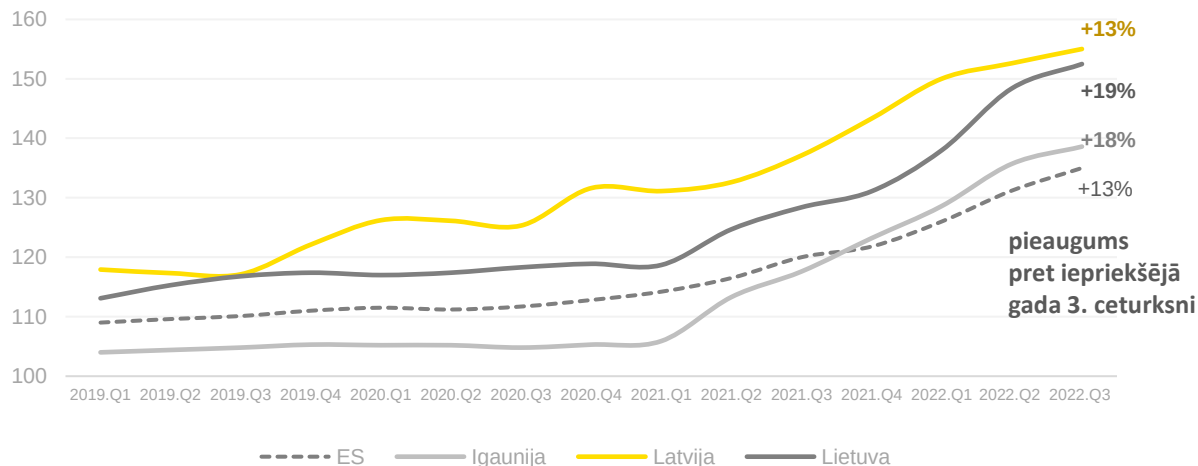
Arī komercbanku kredītpolitikas, kas nereti palikušas stingrākas, neveicina mājokļu tirgus attīstību. Piemēram, iegādājoties īpašumu, kam nepieciešami papildu ieguldījumi, var tikt lūgts uzrādīt arī plānoto darbu tāmi un apliecinājumu, ka šādi līdzekļi ir pircēja rīcībā.

Būvniecība

Būvniecības izmaksu indekss jaunu dzīvojamo māju celtniecībai
Latvijā (2015=100)



Būvniecības izmaksas jaunu dzīvojamo māju celtniecībai (2015=100)

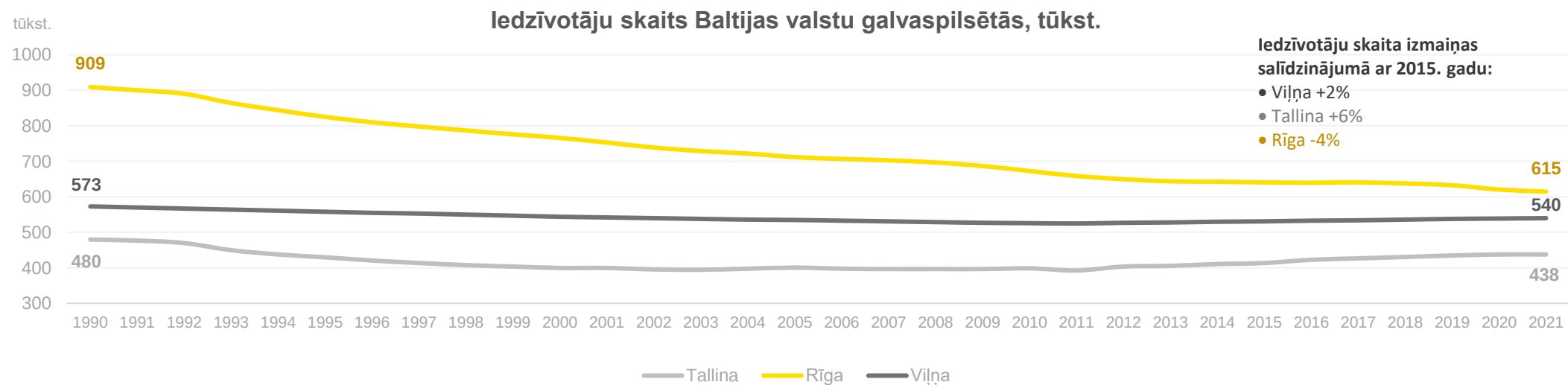
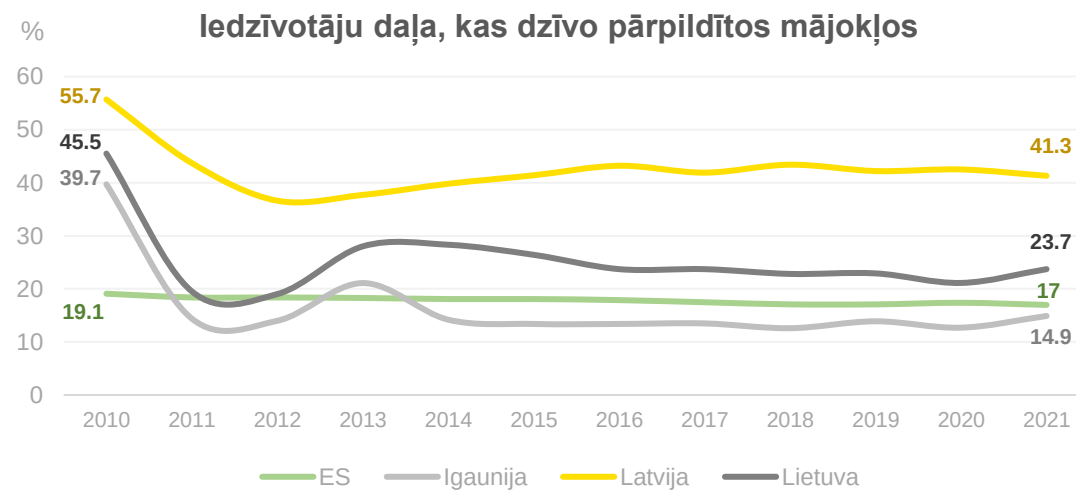
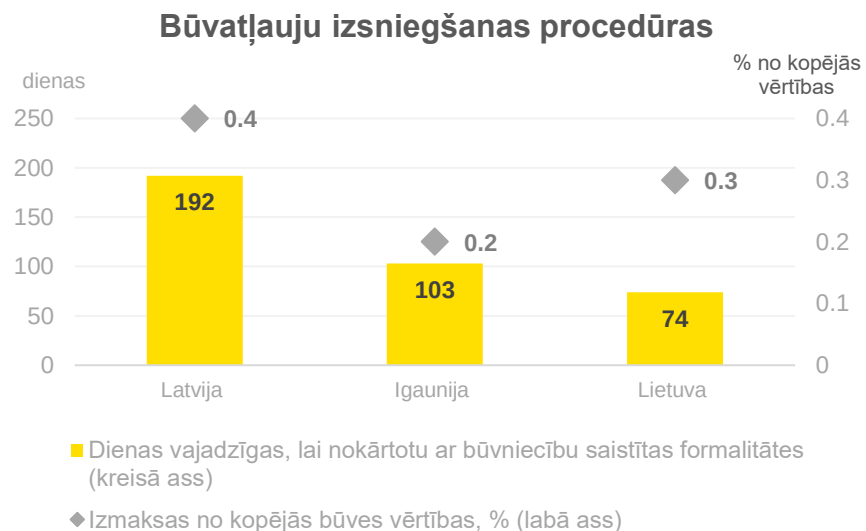


Būvniecības produkcijas saražotais apjoms

(izmaiņas % salīdzinājumā ar iepriekšējā gada atbilstošo periodu)

	2022-Q1	2022-Q2	2022-Q3
ES 27	5,7	2,3	1,6
Ziemeļmaķedonija	-11,2	-1,1	-19,2
Serbija	-6,3	-11,3	-13,8
Latvija	-8,4	-13,8	-13,6
Meiņkalne	-3,2	-5,1	-10,2
Spānija	-6	-9,8	-8,5
Šveice	-1,6	-1,2	-6,5
Īrija	22,5	6,7	-4,4
Igaunija	13,9	-1,5	-3,3
Čehija	9,8	3	-1,8
Bosnija un Hercegovina	1,3	-1,6	-1,8
Vācija	4,2	-2,7	-1,1
Bulgārija	2,8	1,1	-0,8
Luksemburga	2,7	-2,1	-0,8
Slovākija	0,8	-1,7	-0,8
Zviedrija	1,1	0,8	0,4
Francija	0,8	0,7	1
Lietuva	8,6	-0,1	1,3
Ungārija	17,8	0	1,4
Portugāle	3,6	1,6	1,6
Beļģija	-1,9	2,1	1,8
Austrija	4,8	4,1	2,2
Horvātija	4,6	4,3	3,2
Somija	8,3	3,7	3,5
Polija	23	9,2	4
Norvēģija	4,7	6,3	4,2
Nīderlande	5,5	3,4	4,7
Dānija	6,3	7	4,9
Malta	8,3	3,5	5,3
Itālija	19,7	14,8	8,4
Albānija	26	-5,1	14
Rumānija	6,3	2,2	16,8
Grieķija	14,1	25,7	20,7
Slovēnija	21,8	25,2	29,1
Kipra	-6,6	-6,4	:

Būvniecības segmenta potenciāls



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 2022. g. janvāris – decembris: lēciens no «pārdevēju» uz «pircēju» tirgu

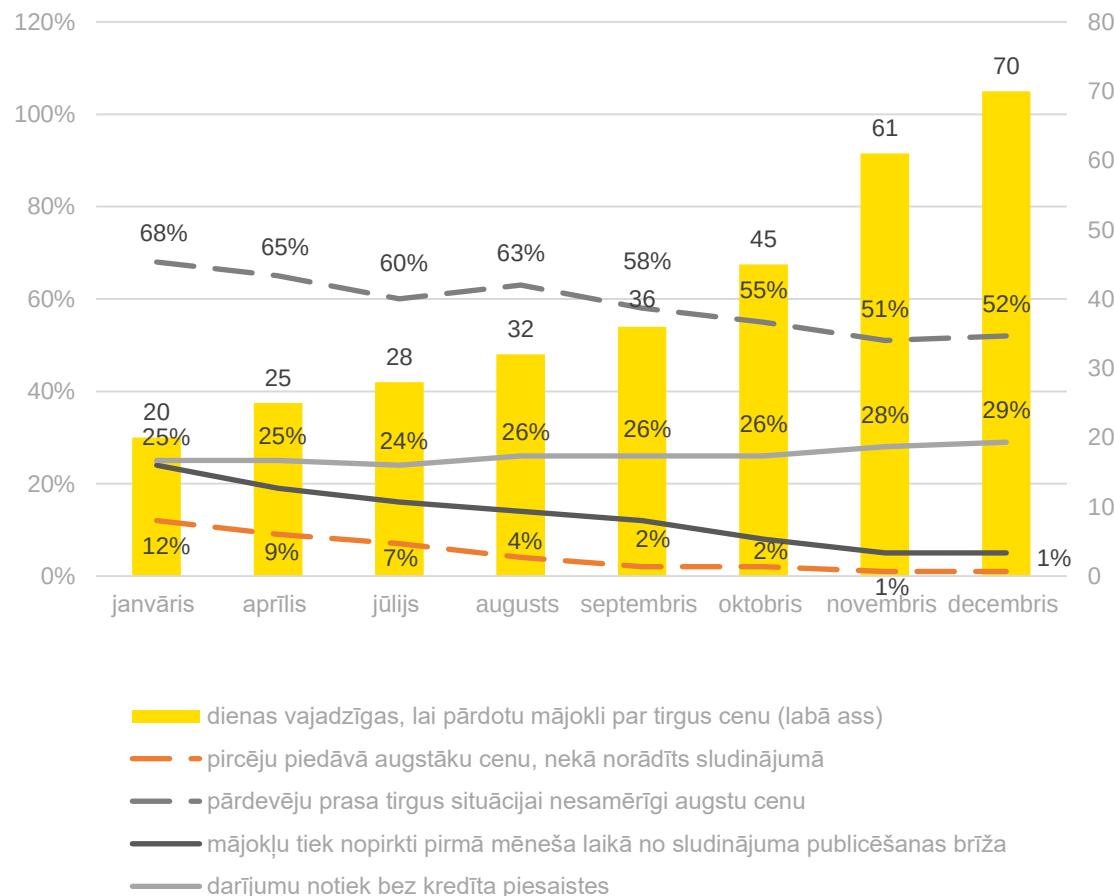
Neskatoties uz ģeopolitisko nestabilitāti, mājokļu darījumu skaits šī gada pirmajos mēnešos bijis salīdzinoši augsts. Kaut gan būtiski pieaudzis tieši jauno projektu un energoefektīvo mājokļu pieprasījums, ierobežotā piedāvājuma dēļ arī citi labi īpašumi, kas nepiepildīja šīs ekspektācijas, tika pārdoti diezgan ātri. Tas Latvijas nekustamo īpašumu tirgū ieviesa jaunu tendenci – piespiedu vairāksolīšanu (*forced bidding*), kad īpašumu iegādei piesakās vairāki pircēji, solot lielāku samaksu un paaugstinot objekta pārdošanas cenu.

Savukārt šī gada otrajā pusē tirgus ir kļuvis daudz piesardzīgāks.

Tā rezultātā audzis sludinājumu skaits – salīdzinot ar janvāri, augustā sērijveida dzīvokļu piedāvājums pieauga par 58%. Būtisko piedāvājuma kāpumu lielākoties veidoja lielas platības īpašumi, bieži ar morāli novecojušu apdari, turklāt energoneefektīvi. Kaut gan pircēji meklēja pretējo.

Vienlaikus palielinājies arī dienu skaits, kādā mājokļi tiek pārdoti par tirgus cenu. Tas skaidrojams gan ar plašāku piedāvājumu un pircēju iespējām ilgāk izsvērt lēmumu, gan arī potenciālo pircēju bažām par gaidāmajām apkures sezonas izmaksām un inflācijas radītajām sekām, tostarp Euribor esošo un vēl iespējamo pieaugumu.

Mājokļu tirgus pārliecības indekss



Mājokļu tirgus galveno rādītāju kopsavilkums

Kopējā darījumu summa*

1.3 miljardi G/G ▼ - 1 %

Visu darījumu summas mediāna*

32 000 G/G ▲ + 23 %

Kopējais darījumu skaits*

~ 25 800 G/G ▼ - 12 %

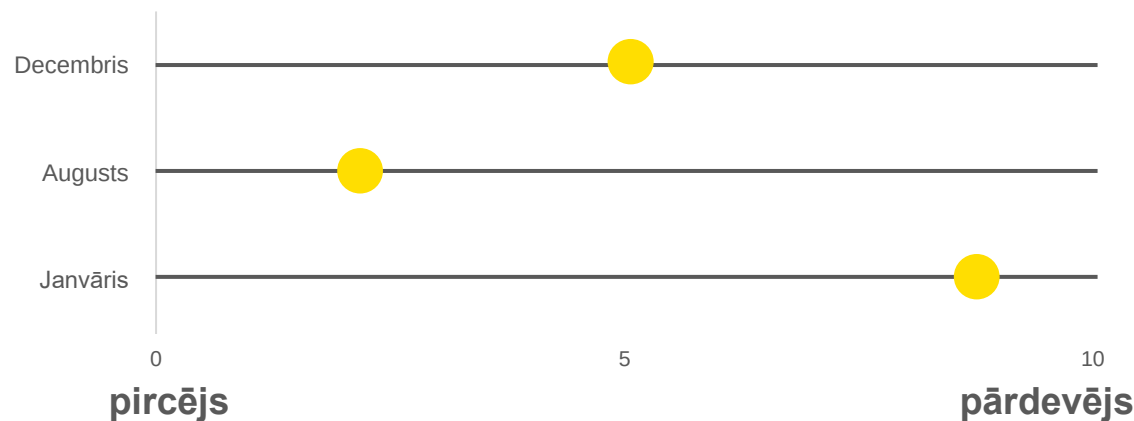
*Avots: VZD dati (visi darījumi ar dzīvokļiem un privātmājām 2022. gadā)

Gada otrajā pusgadā pircēji kļuva prasīgāki un, ja vēl gada sākumā, baidoties no inflācijas, iedzīvotāji iegādājās arī nelikvīdus īpašumus, pārmaksājot to tirgus vērtību, tad rudenī jau iestājās mērenība. Gan pircēji, gan pārdevēji vairākkārt izvērtēja visus plusus un mīnus, izsverot un salīdzinot dažādus variantus.

Novembrī tas spilgti atspoguļojās arī sludinājumu skaita dinamikā, kas salīdzinājumā ar augustu sarucis par teju 36%, jo vairums pārdot gribētāju nolēma nogaidīt, cerot, ka pavasarī cenas augs. Vienlaikus uz sev labvēlīgu situāciju nākamgad cer arī potenciālie pircēji, gaidot cenu lejupslīdi.

Tas pamazām ievieša tirgū līdzsvaru, un tādējādi lēnām vērojama tirgus "atveseļošanās".

Kurš mājokļu tirgū jūtas drošāk?



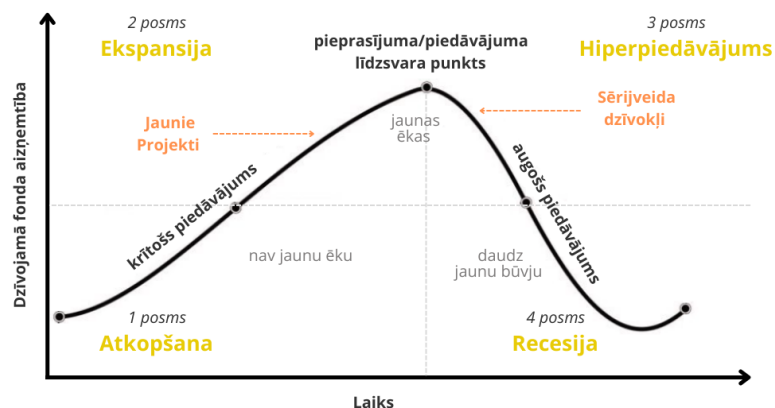
Avots: aprēķins veikts, balstoties uz "Latio" darījumu vadītāju sniegtajiem vērtējumiem skalā 1-10, kur 1 - pircēju tirgus, bet 10 - pārdevēju tirgus

Burbuļa plīšanas risks OECD valstīs

2022. gada sākumā novērojot nekustamo īpašumu cenu pieaugumu, radās loģisks jautājums – vai tā nav burbuļa veidošanās pazīme? Novērojot nelielu cenu lejupslīdi sērijveida dzīvokļu segmentā rudenī, šis jautājums aktualizējās – vai tas nav burbuļa plīšanas sākums?

Atbildot uz šo jautājumu, svarīgi atcerēties, ka ir arī citi tirgus temperatūru regulējošie faktori. Latvijas tirgus gadījumā iespējamā burbuļa veidošanos ierobežoja šādi būtiskie aspekti:

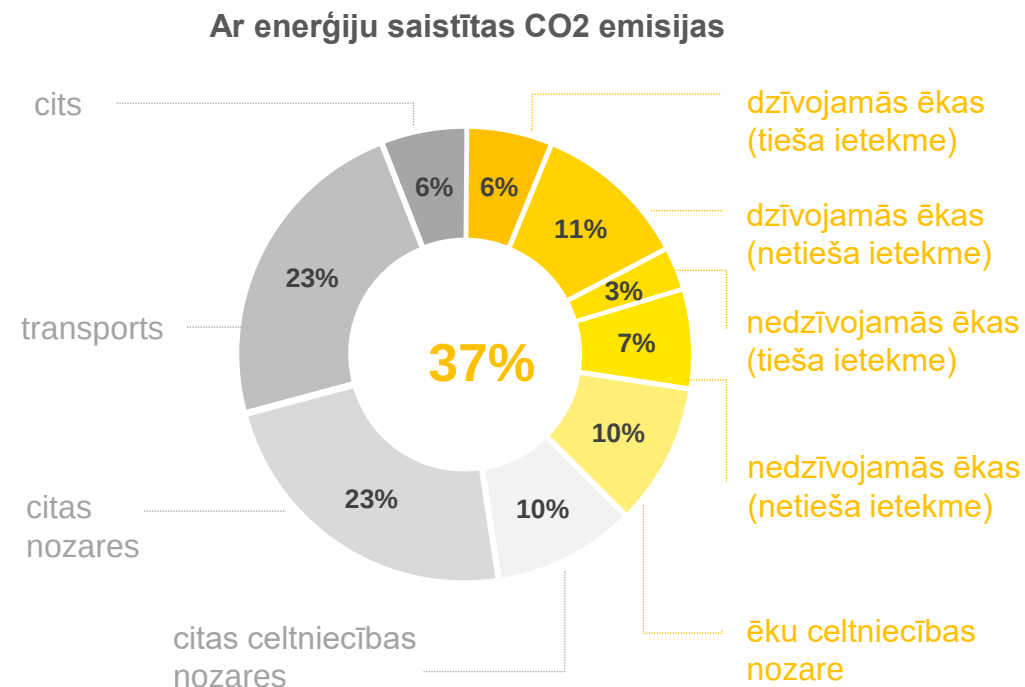
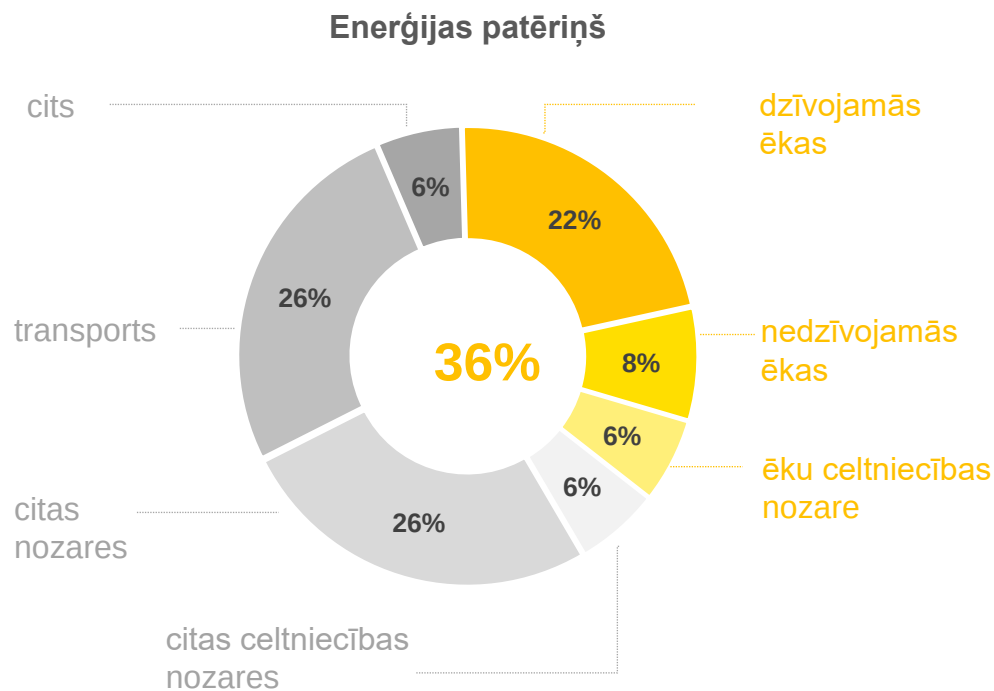
- limitēts labu īpašumu piedāvājums, pēc kuriem pieprasījums vēl joprojām ir salīdzinoši augsts
- algu pieaugums lēnāks par cenu dinamiku
- iedzīvotāju bažas par apkures rēķinu palielināšanos sērijveida dzīvokļu segmentā
- strauji augošas būvizmaksas, kas neļauj attīstītājiem samazināt jauno projektu dzīvokļu cenas
- komercbanku striktas kredītpolitikas



Valsts	Riska pakāpe	Cenas pret īres maksu attiecība (Price to Rent Ratio)	Cenu pret ienākumu attiecība (Price to Income Ratio)	Salīdzināmo cenu pieaugums % (Real Price Growth %)	Faktisko cenu pieaugums % (Nominal Price Growth %)	Izsniegto kredītu pieaugums % (Credit Growth %)
Jaunzēlande	1	162,60	149,30	19,76	25,18	1,50
Čehu Republika	2	176,10	146,10	11,23	24,69	2,40
Ungārija	3	167,90	139,80	9,44	20,52	-0,50
Nīderlande	4	160,50	146,80	13,46	19,53	-3,30
Austrālija	5	141,50	119,70	21,09	23,69	-3,30
Kanāda	6	160,40	151,00	11,52	17,77	-4,70
Portugāle	7	159,10	147,20	9,02	12,94	-2,00
ASV	8	139,20	136,30	11,68	18,73	-2,50
Austrija	9	134,10	140,90	11,60	14,91	-1,30
Krievija	10	157,60	99,80	11,62	22,77	-1,40
Luksemburga	11	166,50	143,80	8,25	12,05	-5,70
Vācija	12	151,00	138,40	6,99	12,33	-0,90
Lietuva	13	128,10	107,80	6,75	19,11	0,87
Latvija	14	164,90	113,30	7,62	17,41	-8,27
Zviedrija	15	131,60	117,40	6,23	10,28	-1,20
Šveice	16	123,80	123,40	6,96	8,70	-1,70
Japāna	17	114,70	111,00	8,68	9,22	1,30
Igaunija	18	121,10	117,10	7,83	20,82	-8,18
Apvienotā Karaliste	19	129,10	121,70	4,60	10,07	-4,10
Dienvidkoreja	20	113,00	108,80	3,97	7,47	3,10
Čīle	21	132,30	117,30	5,56	12,26	-7,80
Īrija	22	126,50	115,90	6,82	20,52	-12,60
Francija	23	127,30	113,20	4,30	7,35	-2,30
Spānija	24	132,10	123,70	2,50	8,56	-6,40
Polija	25	121,40	109,30	3,30	13,52	-6,40
Dānija	26	132,70	120,80	1,20	6,67	-6,40
Grieķija	27	133,60	109,30	3,90	8,54	-7,00
Kolumbija	28	121,80	113,80	2,20	7,75	-6,20
Beļģija	29	119,10	107,00	-0,31	6,38	-5,60
Norvēģija	30	125,10	112,00	4,09	7,15	-13,60
Somija	31	102,60	99,10	0,70	4,26	-2,30
Itālija	32	104,10	94,30	-0,09	4,62	-3,30
Dienvidāfrika	33	103,80	100,00	-2,02	4,00	-7,10

I L G T S P Ē J A U N
E N E R G O E F E K T I V I T Ā T E

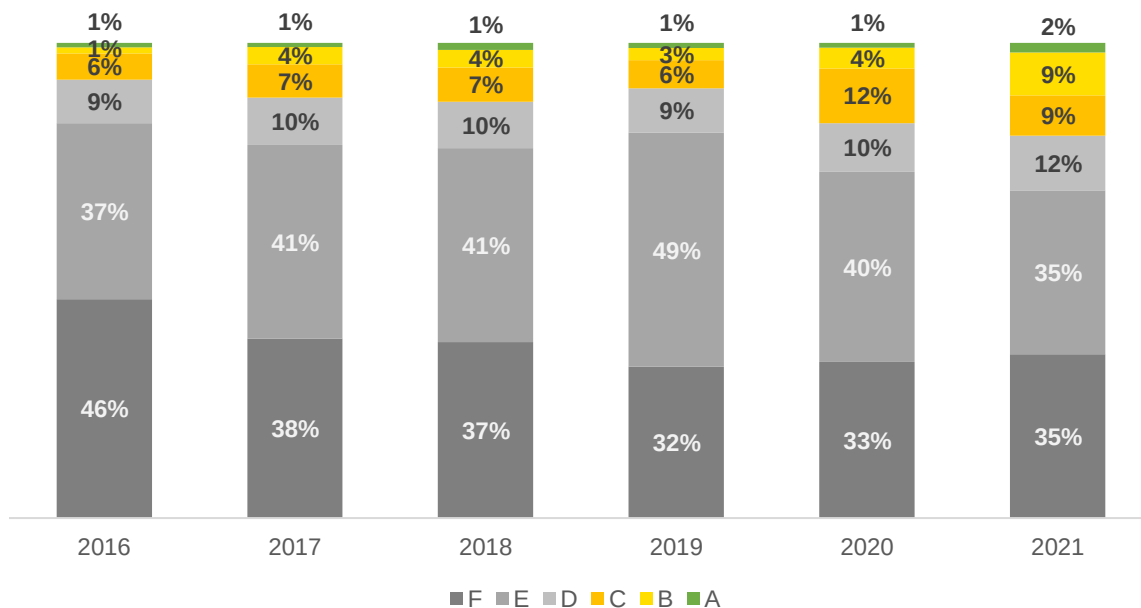
Mājokļi un ēku būvniecība ir energoresursu patērējošākās nozares



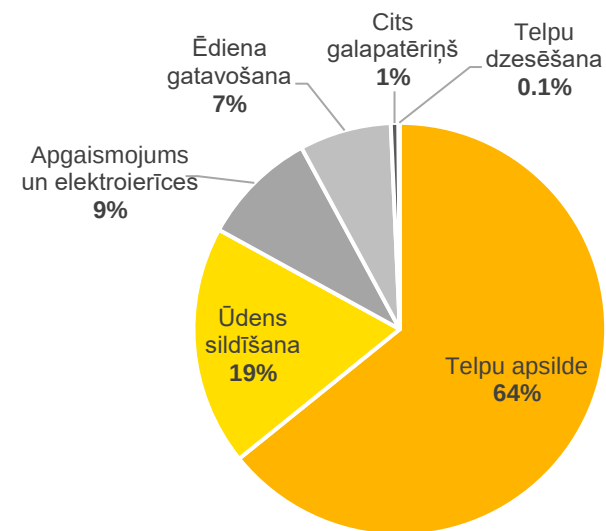
- Saskaņā ar ANO pētījumu, nekustamo īpašumu un celtniecības nozares kopā rada ap 37% no globālajām emisijām un patērē ap 36% no globālās enerģijas. Tas ir vairāk nekā jebkurā citā nozarē.
- Mājokļi patērē ap 22% no globālās enerģijas un rada ap 17% no globālajām emisijām.
- Acīmredzams, Eiropas Savienībai uzsākot Zaļo kursu, tieši šīs nozares nokļūs uzmanības fokusā.

Dominējošā Latvijas iedzīvotāju daļa dzīvo energoneefektīvos mājokļos

Ēku energosertifikātu sadalījums pēc ēku energoefektivitātes klasēm



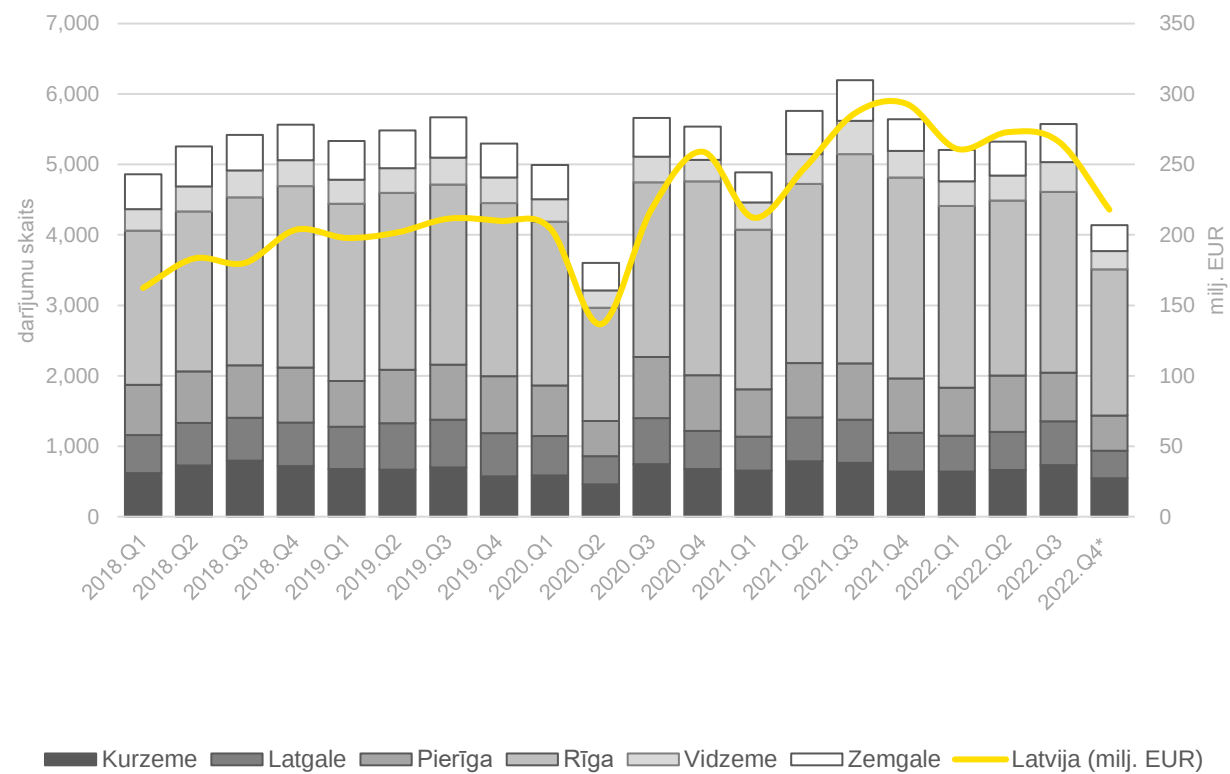
Mājsaimniecību enerģijas patēriņš pēc tā veida 2021. gadā Latvijā



M Ā J O K Ļ U T I R G U S

Dzīvokļu tirgus Latvijā

Kopējais reģistrētais darījumu skaits un darījumu summa



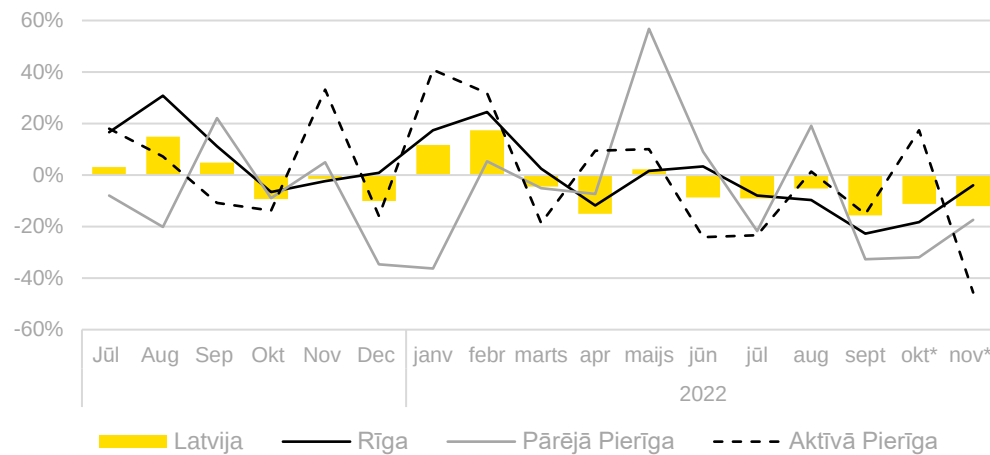
* Dati tiks precizēti pēc vairāku novembra un decembra darījumu reģistrācijas Zemesgrāmatā turpmākajā periodā (2023. gada 1. ceturksnis)

** %, G/G – izmaiņas pret iepriekšējā gada atbilstošo periodu, pa mēnešiem

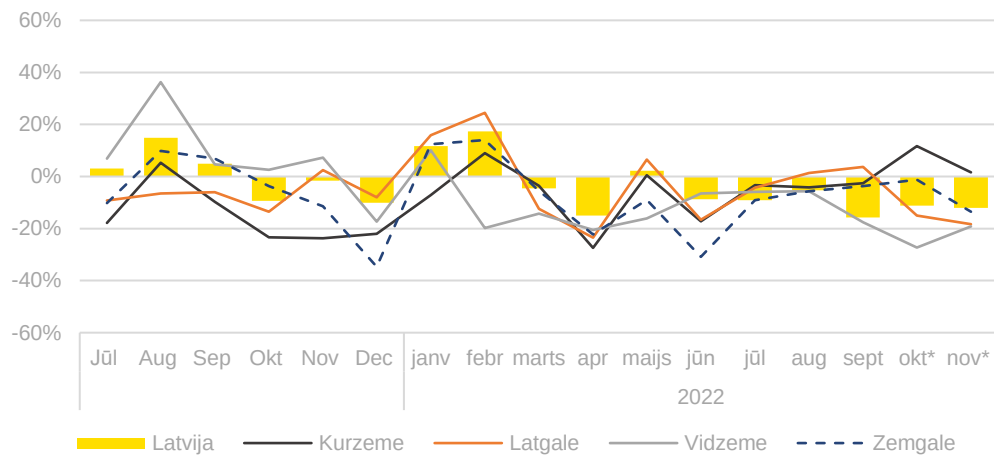


Dzīvokļu tirgus Latvijā

Darījumu skaita izmaiņas pa mēnešiem (% , G/G**)



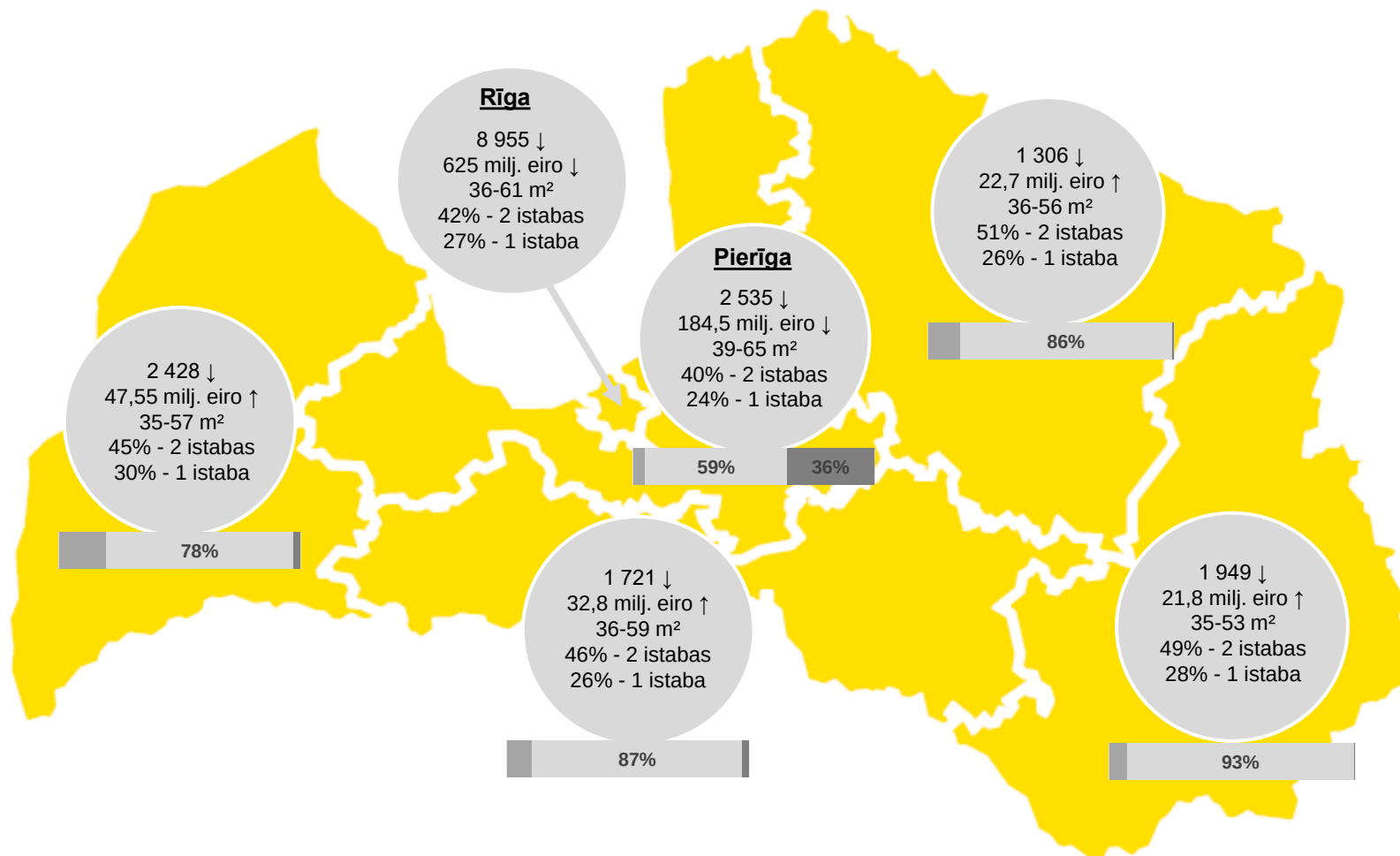
Darījumu skaita izmaiņas pa mēnešiem (% , G/G**)



Avots: VZD dati, Latīo aprēķini

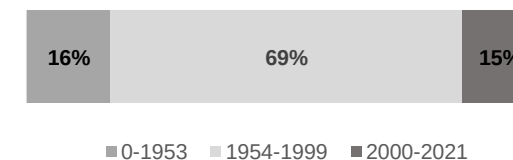


Dzīvokļu tirgus Latvijā



Darījumu skaits	19 240 ↓
Darījumu skaits ar 1 istabas dzīvokļiem	27%
Darījumu skaits ar 2 istabu dzīvokļiem	44%
Darījumu skaits ar 3 istabu dzīvokļiem	23%
Kopējā darījumu summa	961,1 milj. eiro ↓
Vidējā platība (mediāna)	50,3 m² ↓ (47 m²)

Darījumu skaits atkarībā no ēkas celšanas gada

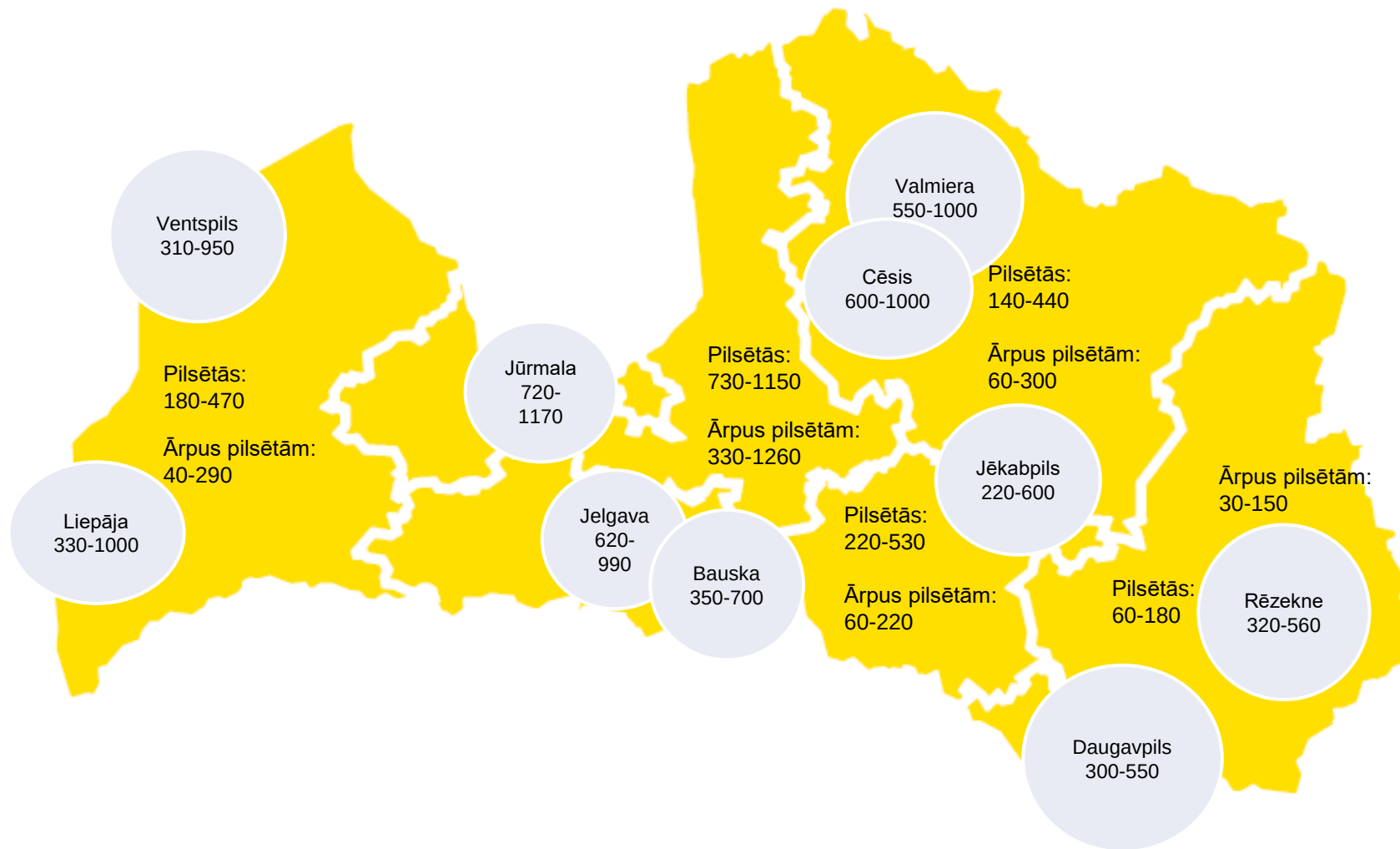


Kartē:

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

* Visi dati un izmaiņas norādītas, salīdzinot datus par 2022. gada janvāri-novembri ar 2021. gada attiecīgo periodu

Dzīvokļu cenas Latvijas reģionos



Vidējā divu istabu dzīvokļu cena mājās, kas celtas 1954.-1999.g. (eiro)

Reģions	Pilsētās	Ārpus pilsētām
Aktīvā Pierīga	47 100	40 100
Pārējā Pierīga	37 900	36 400
Zemgale	27 600	11 600
Kurzeme	23 600	11 700
Vidzeme	35 500	11 800
Latgale	15 400	5 300

Kartē:

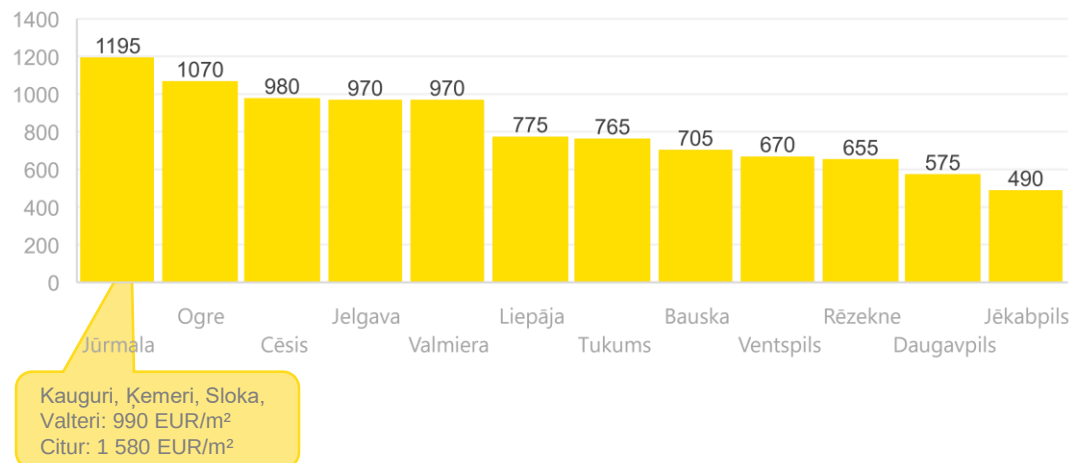
Vidējā iekštelpu 1 m² cena eiro dzīvokļiem mājās, kas celtas laika posmā no 1954. līdz 1999. gadam.

*Dzīvokļa cenu būtiski ietekmē ēku kvalitāte.

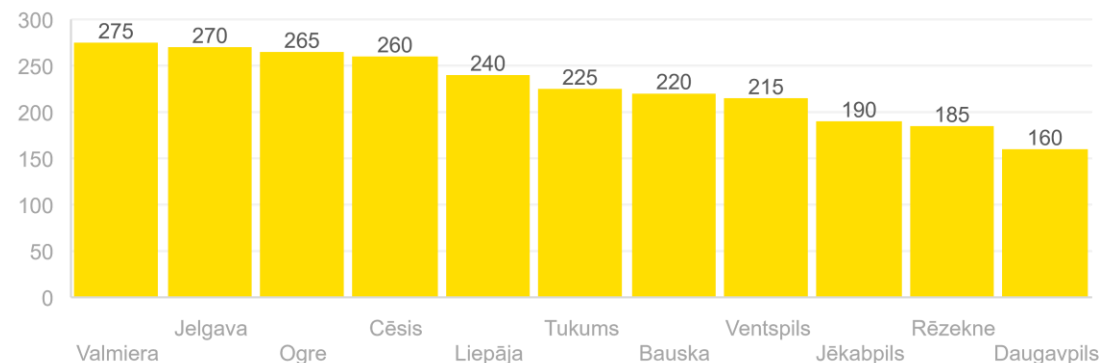
** Vidējās cenas pilsētās norādītas, neņemot vērā atsevišķi atzīmētās pilsētas (piemēram, Kurzemes pilsētu vidējā cena ir aprēķināta bez Liepājas un Ventspils dzīvokļu cenām), Pierīgas pilsētas bez Jūrmalas utt.

Pārdošanas un ilgtermiņa īres sludinājumi Latvijas pilsētās

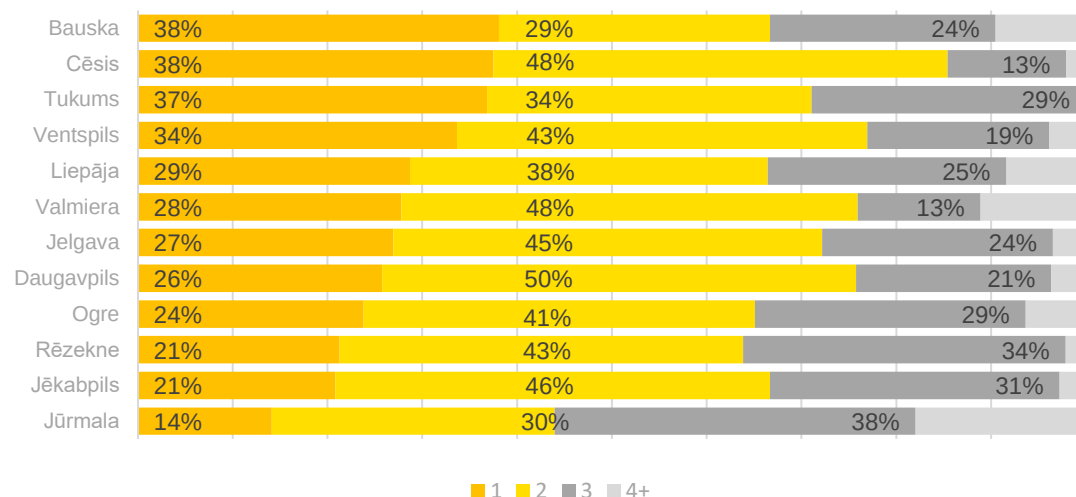
Sērijveida dzīvokļu cenas sludinājumos (EUR/m²)



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



Pārdošanas sludinājumu skaits atkarībā no istabu skaita

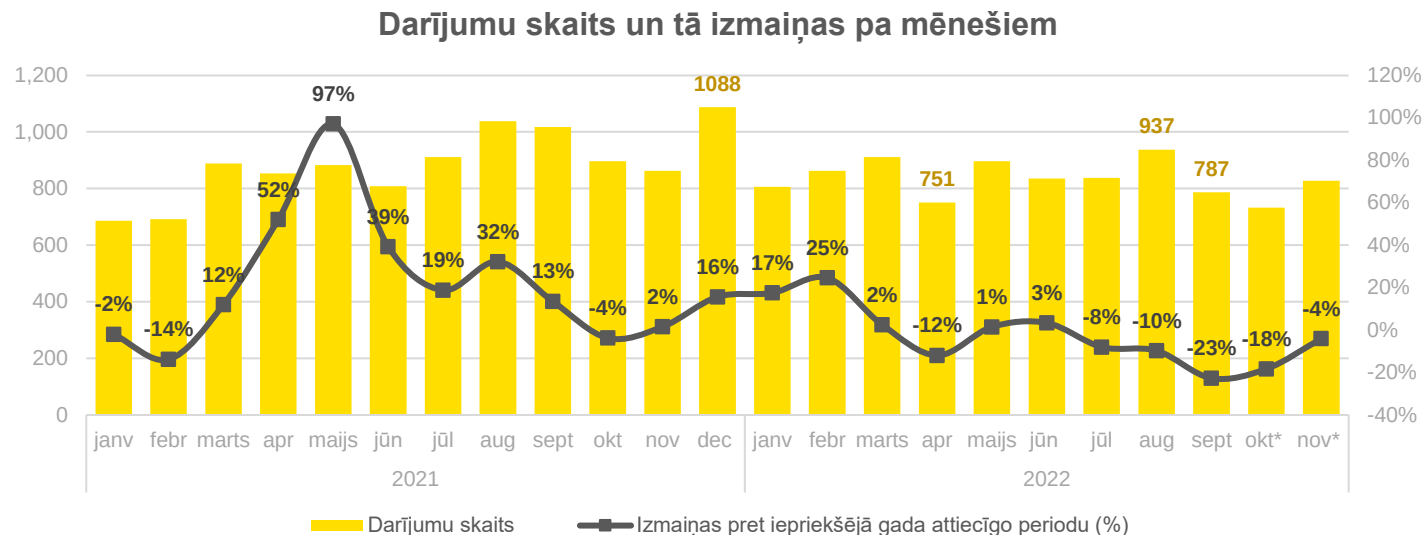


Būtisko sludinājumu kāpumu lielākoties veidoja lielas platības īpašumi, bieži ar nemūsdienīgu apdari, turklāt energoneefektīvi. Kaut gan pircēji meklēja pretējo, jauno projektu piedāvājums ir bijis ļoti niecīgs. Augustā Rīgā bijuši pieejami vien aptuveni 624 jaunbūvju dzīvokļi, kas ir par 15% mazāk salīdzinājumā ar 2022. gada janvāri. Šāda tirgus situācija vēl ļāva nerentablu dzīvokļu īpašniekiem pārdot savus īpašumus. Tiesa, nevēloties pazemināt cenu, tas kļuvis krietni sarežģītāk un, nepiesaistot starpniecības speciālistus, kas pārzina potenciālo pircēju uzrunāšanas specifiku un to, kā izcelt objektu labākās īpašības, saprātīgā termiņā teju neiespējami.

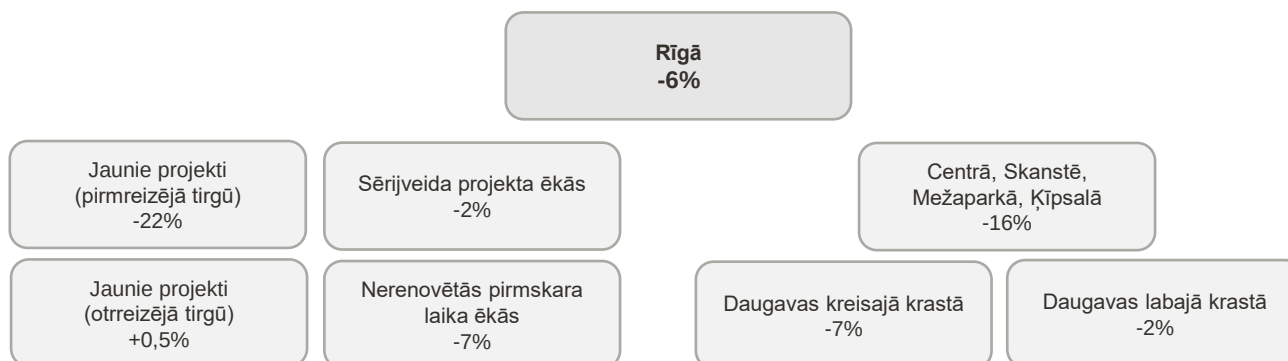
Līdz augustam sērijveida dzīvokļiem bija vērojams cenu kāpums, bet septembrī un oktobrī jau bija redzams, ka pārdevēji sludinājumos lielā piedāvājuma dēļ sāka nedaudz samazināt cenas un īres maksas, lai piesaistītu pircēju uzmanību.

Sludinājumos ir palielinājies neatjaunotu un vecāka interjera dzīvokļu īpatsvars, taču pieprasītāki tāpat bija mūsdienīgāki dzīvokļi, tāpēc ieguvējs bijis tas pārdevējs un izīrētājs, kurš jau sagatavojis savu dzīvokli pārdošanai un izīrēšanai.

Dzīvokļu darījumu skaits



Darījumu skaita izmaiņas**



* 2022. gada oktobra un novembra dati pieejami daļēji

** Salīdzināti 2022. gada janvāra-novembra dati pret 2021. gada atbilstošā perioda datiem

Rīga ilustrē visu Latviju, tāpēc darījumu skaita tendences būtiski neatšķiras no tām, kas vērojamas visā Latvijā.

Mājokļu tirgu Rīgā 2022. gada beigās lielākoties var raksturot kā nogaidošu – bez būtiskām svārstībām pārdevēju vai pircēju vēlamajos virzienos. Pārdot gribētāji cenšas noturēt cenas vasaras – rudens līmenī, tās nenolaižot un cerot uz pieprasījuma pieaugumu 2023. gada pirmajā ceturksnī.

Pircēji turpretim lēmumus pieņem daudz lēnāk, rūpīgi izvērtējot visus piedāvājumus un nereti izsverot jaunā īpašuma ienesīguma potenciālu. Vienlaikus tirgus nav apstājies. Vēl joprojām labi objekti, kas ir gaumīgi iekārtoti, ar mūsdienīgu apdari un neprasa papildu ieguldījumus, tiek pārdoti samērā ātri – vidēji mēneša laikā. Pat sērijveida namos. Taču morāli novecojušus un mūsdienu prasībām neatbilstošos īpašumus, būtiski nepazeminot tiem cenas, var tirgot mēnešiem, nesaņemot nevienu zvanu. Tādējādi vidējais dienu skaits, kādā tirgū nonākušie īpašumi tiek realizēti, šobrīd sasniedz jau 70.

Atšķirībā no pandēmijas gadiem 2022. gadā vasaras mēnešos tirgus “devās atvaļinājumā”. Šāda tendence tirgū vērojama katru gadu līdz pandēmijas periodam, kad situācija vasaras mēnešos bija aktīvāka saistībā ar ierobežojumu atcelšanu.

Interese par dzīvokļiem Rīgā manīta arī no lietuviešu un igauņu puses, kuri vēlējās investēt, jo cena par kvadrātmetru Rīgā ir zemāka nekā Tallinā vai Viļņā.

Gan īrei, gan iegādei visvairāk bija pieprasīti gatavi, renovēti un siltināti mazo platību dzīvokļi ar labu apdari. Tieši šī iemesla dēļ piedāvājumā šādu dzīvokļu ir maz, jo tie tiek ātrāk izpirkti un izīrēti.

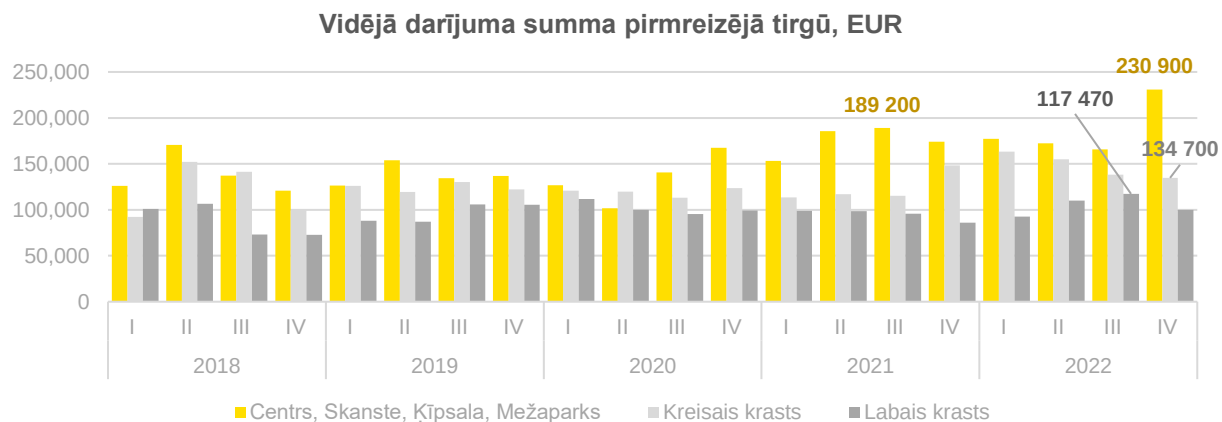
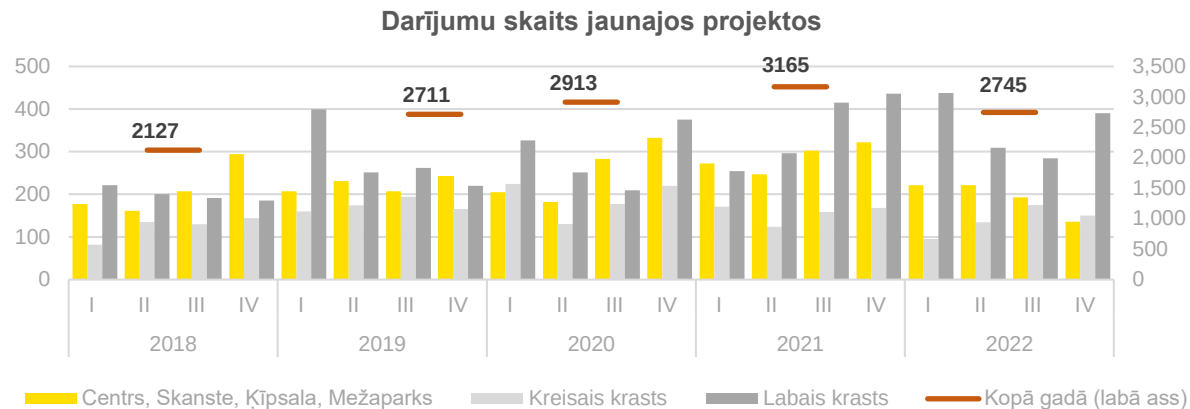
Dzīvokļu darījumi sērijveida projektos Rīgas mikrorajonos



1 703 (-10%)	Darījumu skaits	3 024 (-11%)
	Darījumu skaits atkarībā no istabu skaita:	
23%	1 istaba	29%
45%	2 istabas	41%
26%	3 istabas	23%
79,6 milj. EUR (↑8%)	Darījumu summa (izmaiņas)	133,5 milj. EUR (↑6%)
38-59 m ²	Pieprasītākās platības	36-56 m ²
48 m ²	Vidējās platības	47 m ²
Imanta (27%) – 1 137 EUR/m ² (↑13%)	Populārākās teritorijas	Purvciems (20%) – 1 149 EUR/m ² (↑9%)
Ziepniekkalns (17%) – 1 139 EUR/m ² (↑10%)	(% no kopējā darījumu skaita) - vidējā iekštelpu cena par 1 m ²	Ķengarags (19%) – 1 050 EUR/m ² (↑13%)
Ilģuciems (14%) – 1 140 EUR/m ² (↑12%)	(izmaiņas)	Pļavnieki (14%) – 1 130 EUR/m ² (↑10%)
Lietuviešu projekts (24%) – 1 075 EUR/m ² (↑13%)	Populārākās sērijas	Lietuviešu projekts (21%) – 1 046 EUR/m ² (↑8%)
602. sērija (21%) – 1 127 EUR/m ² (↑10%)	(% no kopējā darījumu skaita) - vidējā iekštelpu cena par 1 m ²	Hruščova laika projekts (20%) – 1 070 EUR/m ² (↑8%)
Hruščova laika projekts (17%) – 1 119 EUR/m ² (↑8%)	(izmaiņas)	602. sērija (18%) – 1 117 EUR/m ² (↑10%)
1 114 EUR/m ² (↑10%)	Vidējās 1 m ² cenas	1 104 EUR/m ² (↑10%)

* Darījumu skaita izmaiņas norādītas, salīdzinot 2022. gada janvāra-novembra datus ar 2021. gada atbilstošā perioda datiem. Pārējie dati norādīti par 2022. gada pieejamiem datiem.

Darījumi jaunajos projektos



* Pārskata tapšanas laikā daļa 3. un 4. ceturksnī notikušo darījumu nebija pieejami

Visvairāk noslēgto darījumu 2022. gadā notika šādos projektos (iekavās norādīts darījumu skaits un vidējā cena iekšējo platībai 4. ceturksnī):

Rīgas centra, Skanstes, Mežaparka un Ķīpsalas apkaimē:

- City Home (63; 2 190 EUR/m²)
- Merks Viesturdārzs (36; 2 960 EUR/m²)
- Fjordi (34; 2 265 EUR/m²)
- B95 (27; 2 430 EUR/m²)
- Strēlnieku 4b (23; 3 750 EUR/m²)
- Park Alley (18; 2 525 EUR/m²)
- Katrīnas Pagalms (18; 2 250 EUR/m²)
- Ernesta Birznieka-Upīša iela 10 (15; 2 300 EUR/m²)
- Blaumaņa 9 (13; 2 355 EUR/m²)
- Mežaparka Rezidences (13; 2 850 EUR/m²)
- Alūksnes 1 (12; 2 057 EUR/m²)
- Hoft (10; 4 285 EUR/m²)
- Magdelēna (10; 4 680 EUR/m²)

Daugavas labajā krastā:

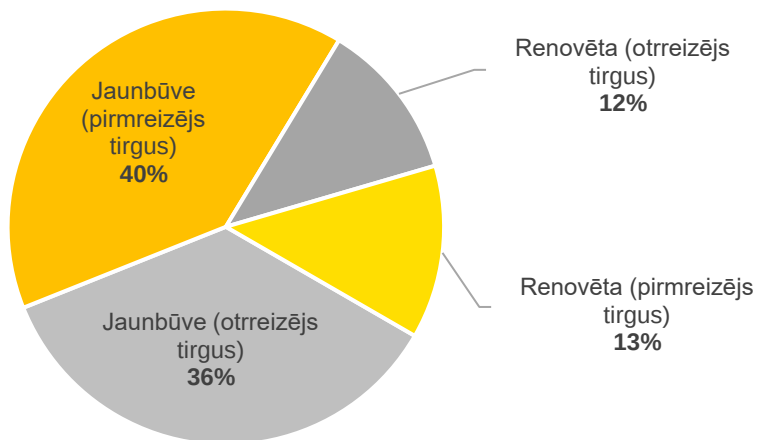
- Silvas nami (115; 2 030 EUR/m²)
- Deglava Gleznotāju rezidence (97; 1 960 EUR/m²)
- Burtnieku nams (79; 1 350 EUR/m²)
- Merks Dantes Zīles (77; 2 265 EUR/m²)
- Safrāns (77; 2 245 EUR/m²)
- Trebū Home (72; 1 990 EUR/m²)
- Divi krasti (71; 2 200 EUR/m²)
- Green City (70; 2 485 EUR/m²)
- Liepziedi (56; 1 940 EUR/m²)
- Harmonija (35; 2 065 EUR/m²)

Daugavas kreisajā krastā:

- Vertikāles (67; 2 500 EUR/m²)
- Goldingena Rezidence (29; 2 540 EUR/m²)
- Hoffmann Rezidence (25; 3 415 EUR/m²)
- Ernestīne (20; 2 900 EUR/m²)
- Filozofu Rezidence (18; 4 785 EUR/m²)
- Baložu 9 (18; 3 190 EUR/m²)
- Ventspils 6 (16; 2 700 EUR/m²)
- Mūkusalas 56 (14; 2 515 EUR/m²)
- Staraja Rusas (12; 2 370 EUR/m²)

Dzīvokļu pārdošana jaunajos projektos

Darījumu skaits jaunajos projektos



Vidējās iekštelpu cenas jauno projektu pirmreizējā tirgū

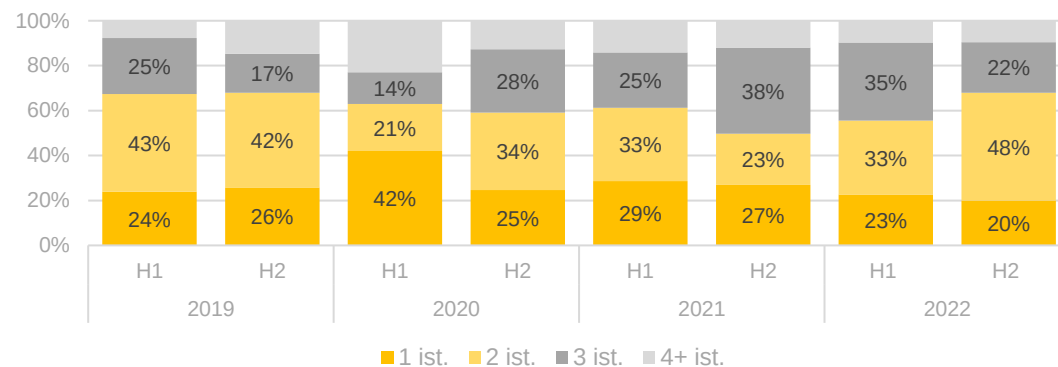
	Jaunbūves	Renovētas pirmskara laika ēkas
Centrs, Skanste, Mežaparks, Ķīpsala	3 025 EUR/m ² (+15%)	2 310 EUR/m ² (+13%)
Daugavas kreisais krasts	2 800 EUR/m ² (+12%)	2 515 EUR/m ² (+3%)
Daugavas labais krasts (pārējais)	2 025 EUR/m ² (+4%)	1 530 EUR/m ² (+3%)
Ekskluzīvie projekti, neatkarīgi no atrašanās vietas		3 210 EUR/m ² (-1%)

Avots: VZD un Latīo dati, Latīo aprēķini

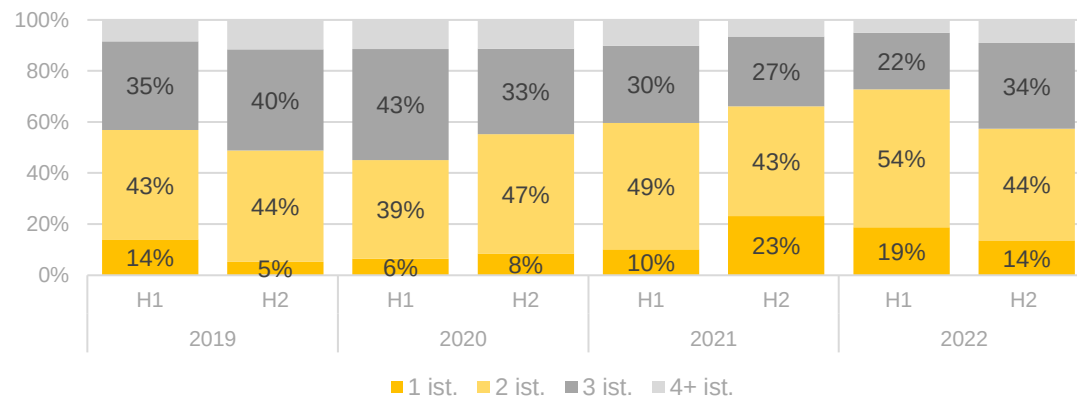


Dzīvokļu pārdošana jaunajos projektos

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

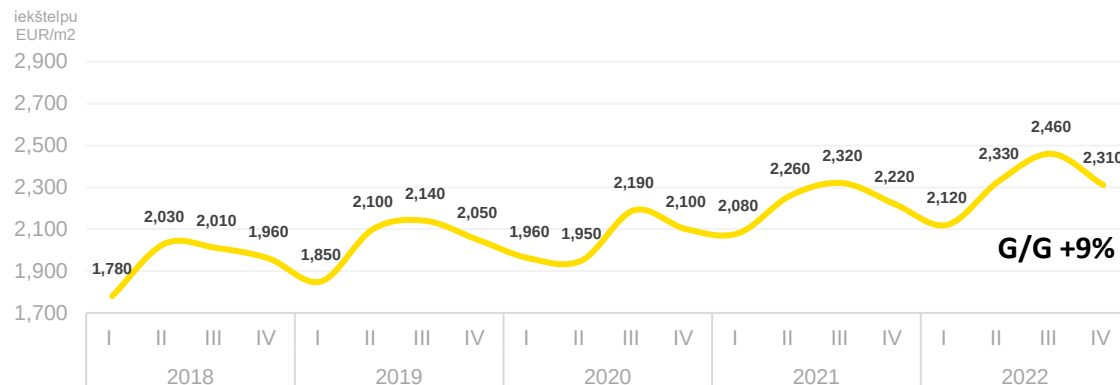


Pirmreizējo pārdevumu skaits jaunajos projektos (pārējā Rīgā)



Piedāvājums jauno projektu segmentā

Dzīvokļu vidējās cenas EUR/m² jaunajos projektos pirmreizējā tirgū, Rīga

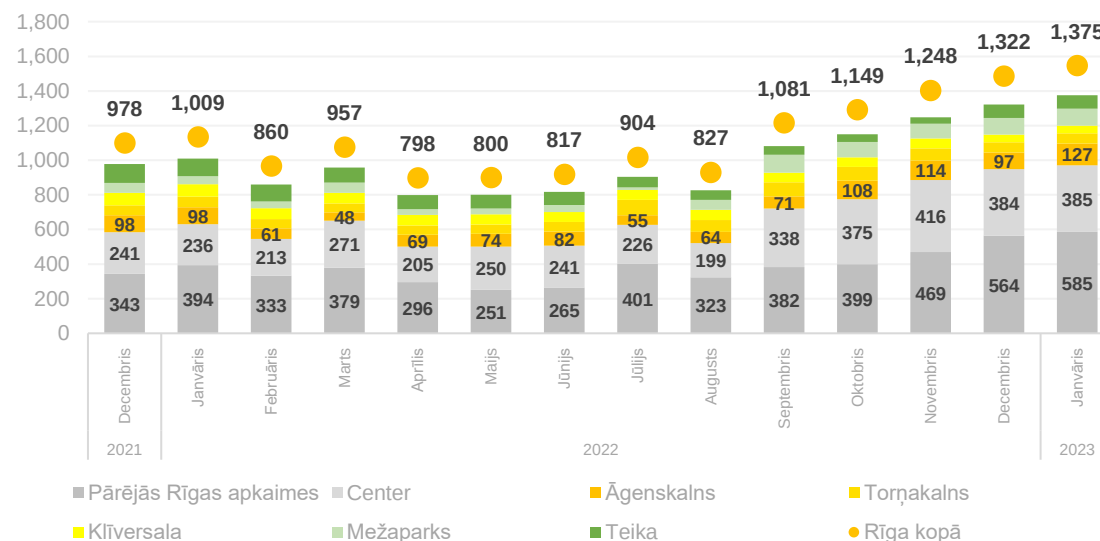


Apkopojot datus par jauno projektu mājokļu piedāvājumu pirmreizējā tirgū Rīgā, var secināt, ka 4. ceturksnī, ieplūstot tirgū lielākajam jauno projektu piedāvājumam gada laikā, nedaudz sarukusi šī segmenta mājokļu vidējā cena darījumos – ja oktobrī tā sasniedza 2470 EUR/m², tad novembrī tā bija jau 2400 EUR/m².

Vidējās cenas pazeminājums gan pamatā skaidrojams ar iepriekš veiktajām rezervācijām, kā arī to, ka pagaidām lielākoties tiek pārdoti dzīvokļi no lētāka cenu segmenta. Taču kopumā cena sludinājumos šiem īpašumiem tomēr turpinājusi pieaugt – no 2990 EUR/m² oktobrī līdz 3025 EUR/m² novembrī.

Neskatoties uz cenu svārstībām, gada laikā šī segmenta īpašumu cenas augušas vidēji par 9%.

Jauno projektu dzīvokļu skaits piedāvājumā mēneša beigās



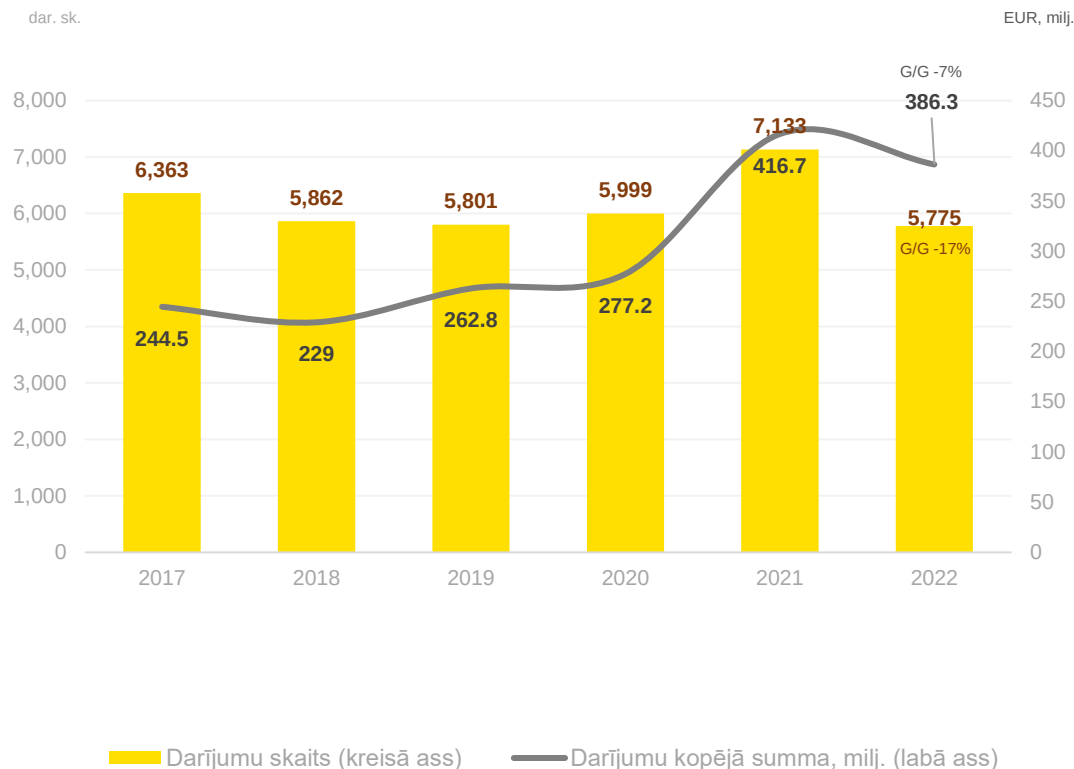
Vienlaikus attiecībā pret gada pirmo ceturksni turpinājušas kāpt arī jauno projektu cenas otrreizējā tirgū – vidējā cena darījumos šādiem dzīvokļiem mikrorajonos novembrī bijusi 1850 EUR/m², bet pirmajā ceturksnī – 1750 EUR/m². Tas atkārtoti apliecina, ka iespējamu cenu lejupslīdi jauno projektu segmentos gan pirmreizējā, gan otrreizējā tirgū pašlaik nav pamata prognozēt. Gluži pretēji – cenas turpina pieaugt.

Kopumā jaunajos projektos decembrī Rīgas centrā bijuši pieejami 385 dzīvokļi, bet apkaimēs ap 610.

Tādējādi cenu pieaugums un samērā nelielais šī segmenta īpašumu piedāvājums no jauna apliecina, ka iespējamu būtisku cenu lejupslīdi jauno projektu mājokļiem tuvākajā laikā nav pamata prognozēt.

Privātmājas

Darījumu skaits un kopējās summas



Latīo ekspertu novērojumi rāda, ka privātmāju piedāvājums Latvijas tirgū 2022. gada sākumā nav bijis spējīgs apmierināt pieprasījumu.

Tika paredzēts, ka pieaugošo rēķinu dēļ piedāvājumā nonāks daudz privātmāju ar gāzes apkuri, taču tā nebūt nenotika. Parādījās vien dažas šādas mājas, jo lielākā daļa privātmāju īpašnieku nav gatavi šķirties no sava īpašuma. Tā vietā viņi meklē risinājumus, kā ietaupīt izmaksas, piemēram, instalējot saules paneļus vai ierīkojot siltumsūkni.

Ja pandēmijas laikā bija izteikts pieprasījums pēc lielākas platības, tādējādi paredzot papildu vietu atpūtai un darbam, tad tagad pircēji un pārdevēji saprot, ka katrs liekais kvadrātmeters nozīmē papildu liekas izmaksas. Tagad papildu telpas ilūziju daudzi cenšas panākt ar interjera risinājumu palīdzību. Šāda tendence visticamāk būs ilglaicīga, jo tiek paredzēts, ka arī turpmāk Latvijas iedzīvotāji uz dažādiem mājokļa elementiem skatīsies no ekonomiskās puses.

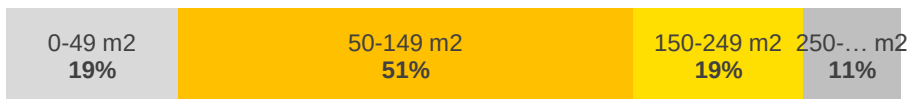
Līdz jūnijam privātmāju pārdošanai bija nepieciešams ļoti īss laika periods, taču gada otrajā pusē šis laiks ir paildzinājies.

Pēc Latīo ekspertu novērojumiem privātmāju segmentā noteicošie faktori pircēju izvēlē 2022. gadā bija un šobrīd paliek funkcionāls un pārdomāts plānojums, ēkas energoefektivitāte, mūsdienīgs aprīkojums. Juridiski šķēršļi-piemēram, nesaskaņota būvniecība var padarīt īpašumu neinteresantu pircējiem. Likvidāki ir nesen būvēti nami ar moderniem inženiertehniskajiem risinājumiem. Kompaktas savrupmājas, vietās ar attīstītu infrastruktūru šobrīd tiek pārdotas vidēji divu mēnešu laikā.

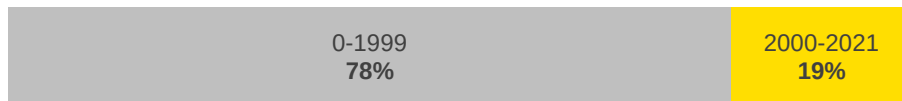
Neskatoties uz pastāvošo situāciju, pieprasījums pēc labā tehniskā stāvoklī esošām privātmājām vēl joprojām ir augsts, it īpaši tām, kas atrodas Pierīgā un piedāvā ekonomisku apkures veidu.

| Privātmājas

Darījumu daļa atkarībā no mājas platības



Darījumu daļa atkarībā no mājas celšanas gada

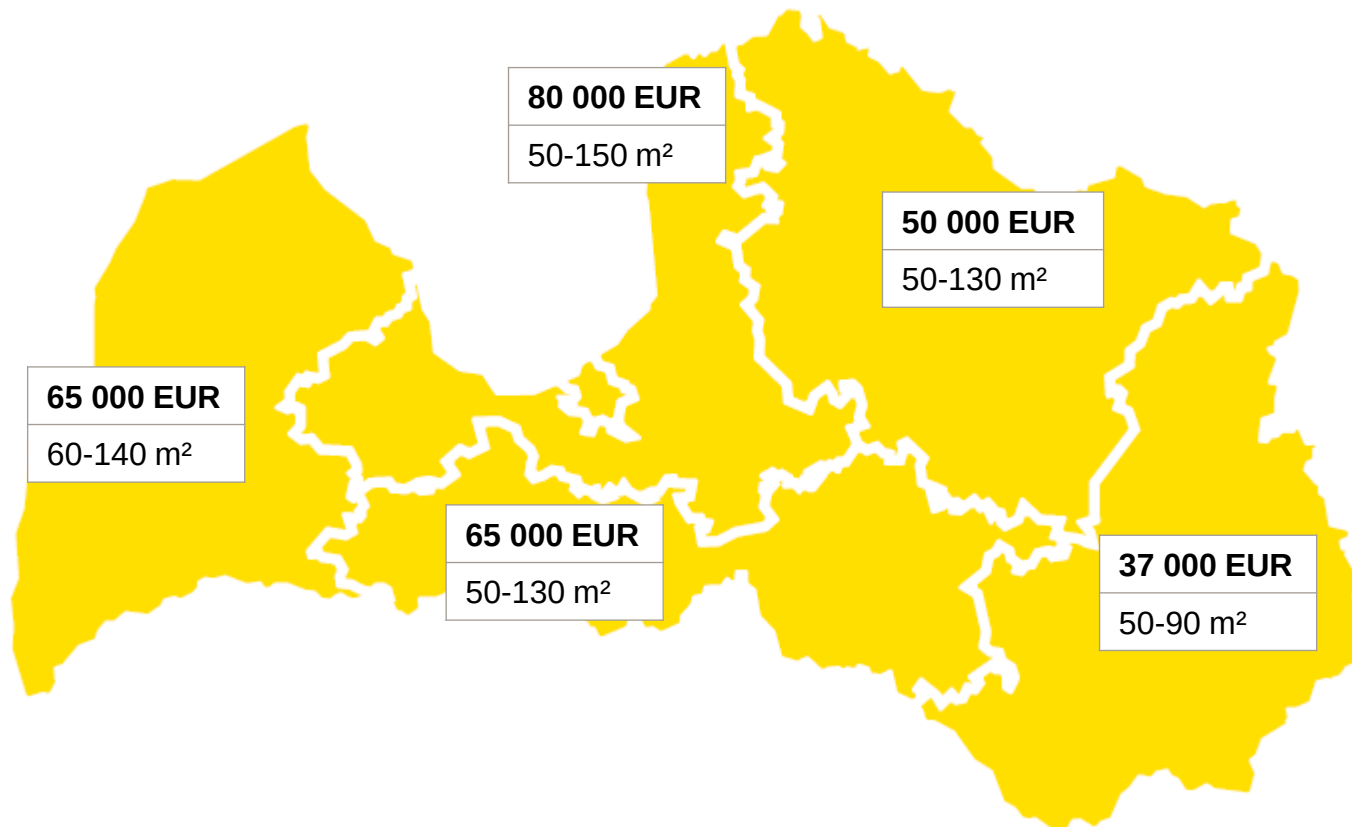


Darījumu daļa atkarībā no mājas stāvu skaita



Privātmāju cenas un pieprasītākās platības

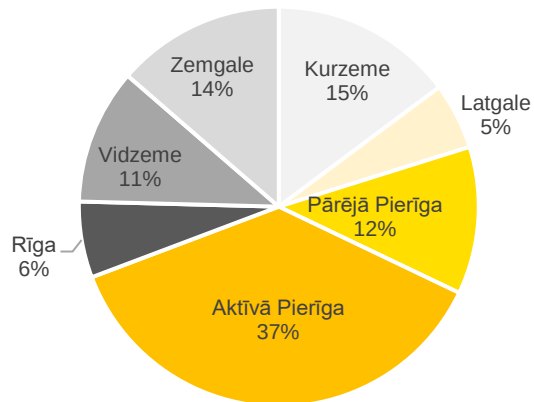
** Vidējās darījumu summas norādītas par privātmājām, kuru platība ir 50-150 m² un kas celtas līdz 1999. gadam.*



Aktīvā Pierīga	
Pieprasītākās platības	70-220 m²
līdz 150 m², celts pēc 2000.g.	135 000 EUR
100-150 m², celts pēc 2000.g.	170 000 EUR
150-200 m², celts pēc 2000.g.	210 000 EUR
200-250 m², celts pēc 2000.g.	230 000 EUR

Privātās apbūves zeme

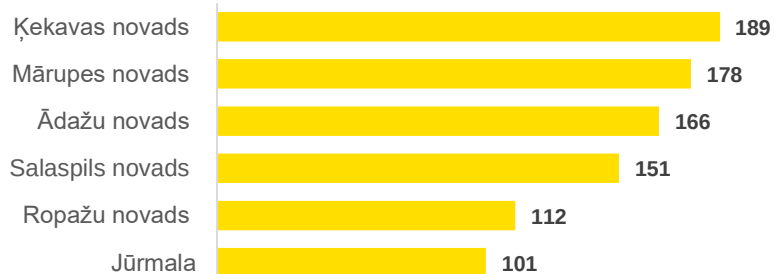
Darījumu skaita sadalījums pa reģioniem 2022. gadā



2022/2021

Kurzeme	-31%
Latgale	-23%
Pārējā Pierīga	-37%
Aktīvā Pierīga	-40%
Rīga	-32%
Vidzeme	-25%
Zemgale	-29%

Darījumu skaits atsevišķos Pierīgas novados



Darījumu skaita izmaiņas 2022.g. pret 2021. g.:

Mārupes novads	-62%
Ādažu novads	-56%
Ķekavas novads	-55%
Ropažu novads	-62%
Salaspils novads	-37%
Jūrmala	-23%

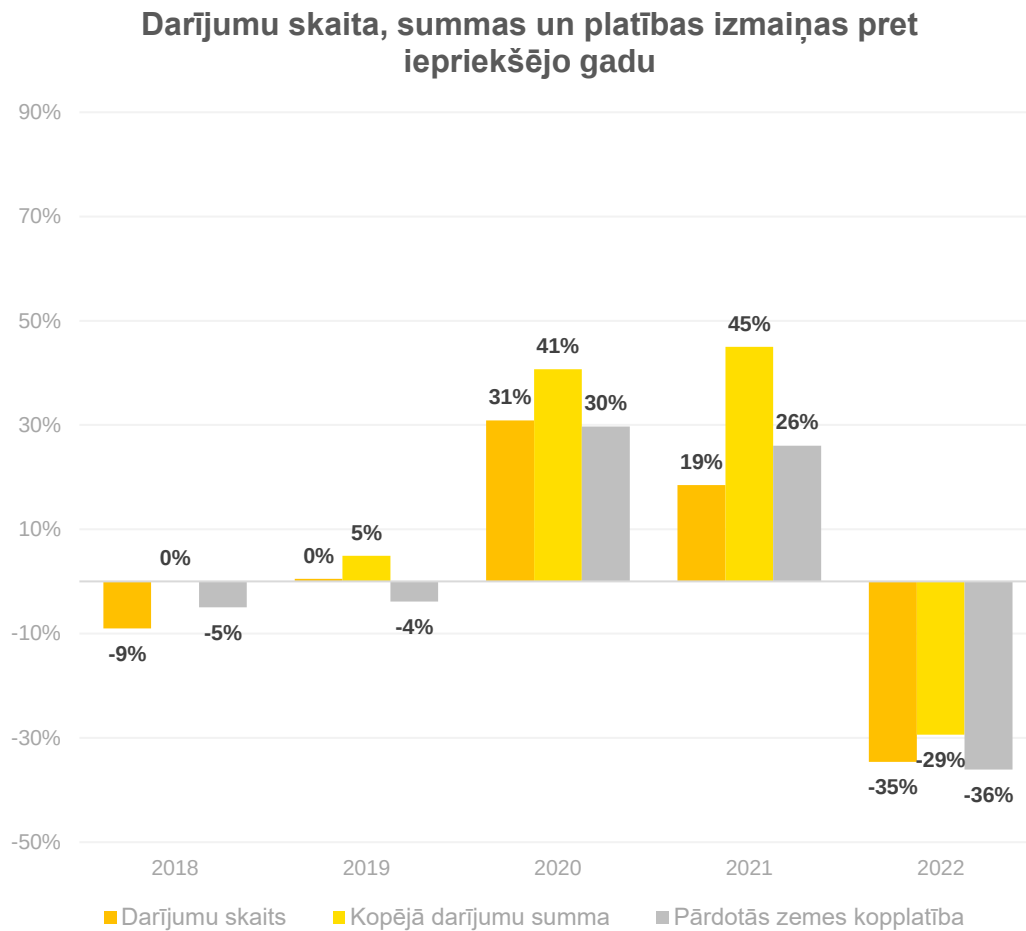
Kaut gan pieprasījums pēc privātās apbūves zemēm joprojām saglabājas augsts, taču darījumu skaitā ir vērojams samazinājums, kas skaidrojams ar laba piedāvājuma trūkumu un pārdevēju nevēlēšanos piekāpties cenā, nevis pieprasījuma krišanos. Piemēram, Mārupes novadā lielākā daļa apbūves zemju jau ir izpirktas.

Atšķirībā no dzīvokļiem un privātmājām zeme ir viens no labākajiem investīciju veidiem, jo tas ir ierobežots resurss, kura vērtība nākotnē visticamāk pieaugs.

Apbūves zemēm cenas ir pieaugušas visā Latvijā.

Vispieprasītākie reģioni vēl joprojām ir Rīga un aktīvā Pierīga, reģionos gan pieprasījums ir sarucis, jo pieaugušo degvielas cenu dēļ cilvēki vairs nav gatavi veltīt ilgāku laiku, mērojot garāku distanci ceļā uz darbu galvaspilsētā.

Privātās apbūves zeme

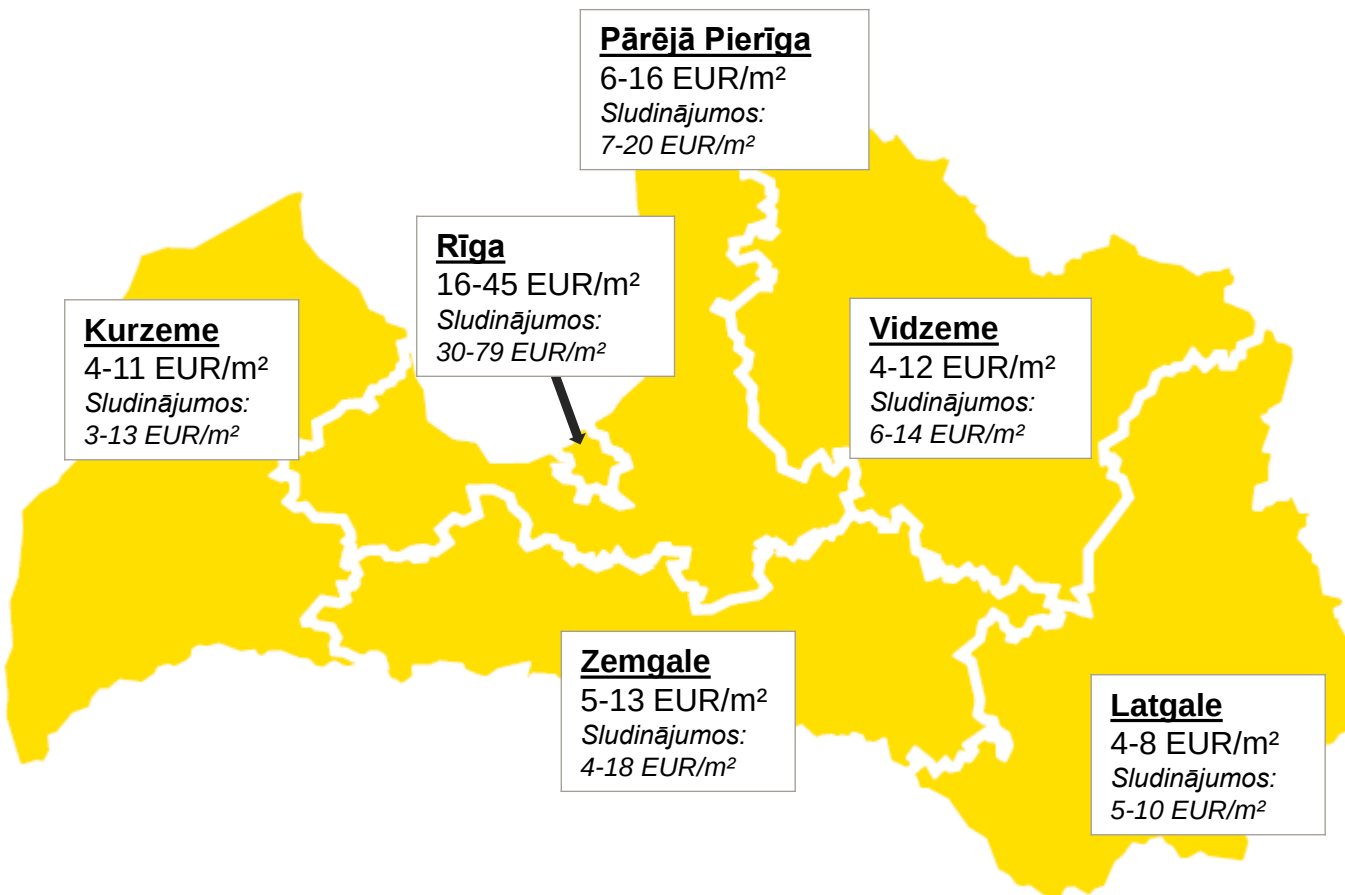


Avots: VZD un Latio dati, Latio aprēķini

* Neapbūvēta privātās apbūves zeme. Darījumu skaita Pierīgas novados grafikā: pircējs nav juridiska persona, valsts vai pašvaldība



Privātās apbūves zemes cenas



Vidējās cenas aktīvajā Pierīgā (EUR/m²)

Novadi pēc 1.07.2021. reformas

	Biežāk reģistrēto pārdošanas cenu robežas	Biežāk sludinājumos publicēto cenu robežas
Ādažu novads	10-28	15-39
Ķekavas novads	6-14	7-31
Mārupes novads	13-35	12-48
Ropažu novads	7-32	17-46
Salaspils novads	8-19	15-26
Jūrmala	16-59	25-129

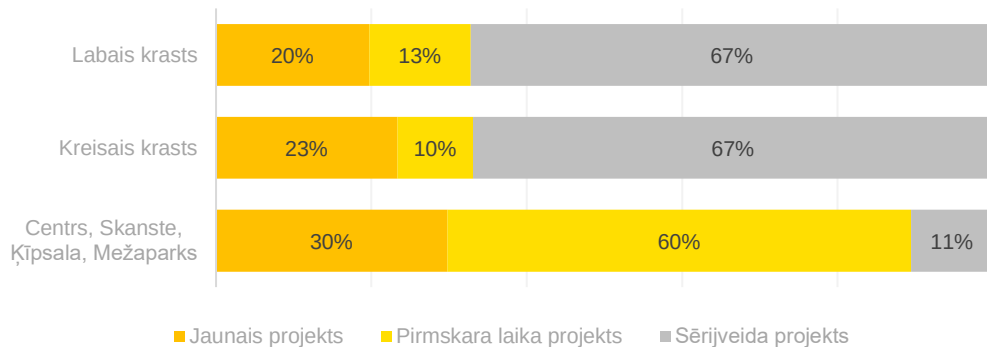
Kartē:

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

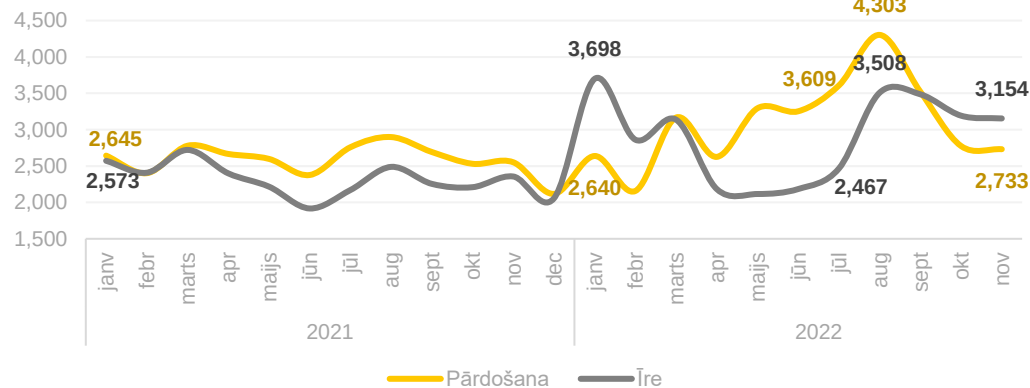
T R E S S E G M E N T S

Ilgtermiņa īres piedāvājumi sludinājumos

Ilgtermiņa īres piedāvājumi atkarībā no mājas projekta un atrašanās vietas



Pārdošanas un īres sludinājumu skaits, Rīga

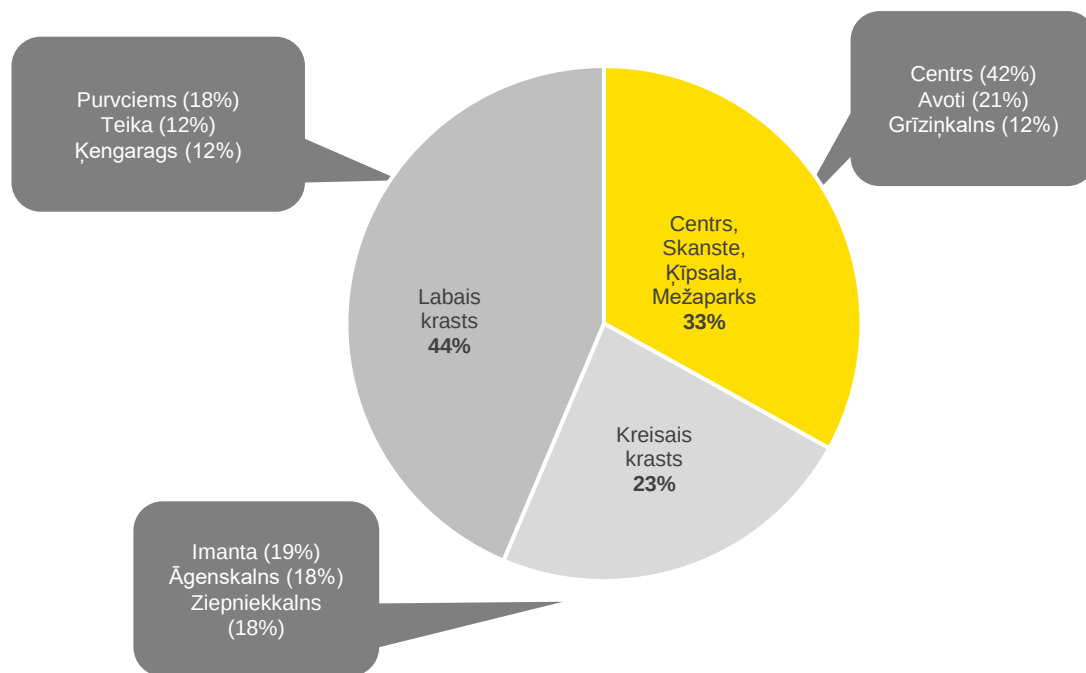


Avots: Latio apkopotie ss.com sludinājumu dati

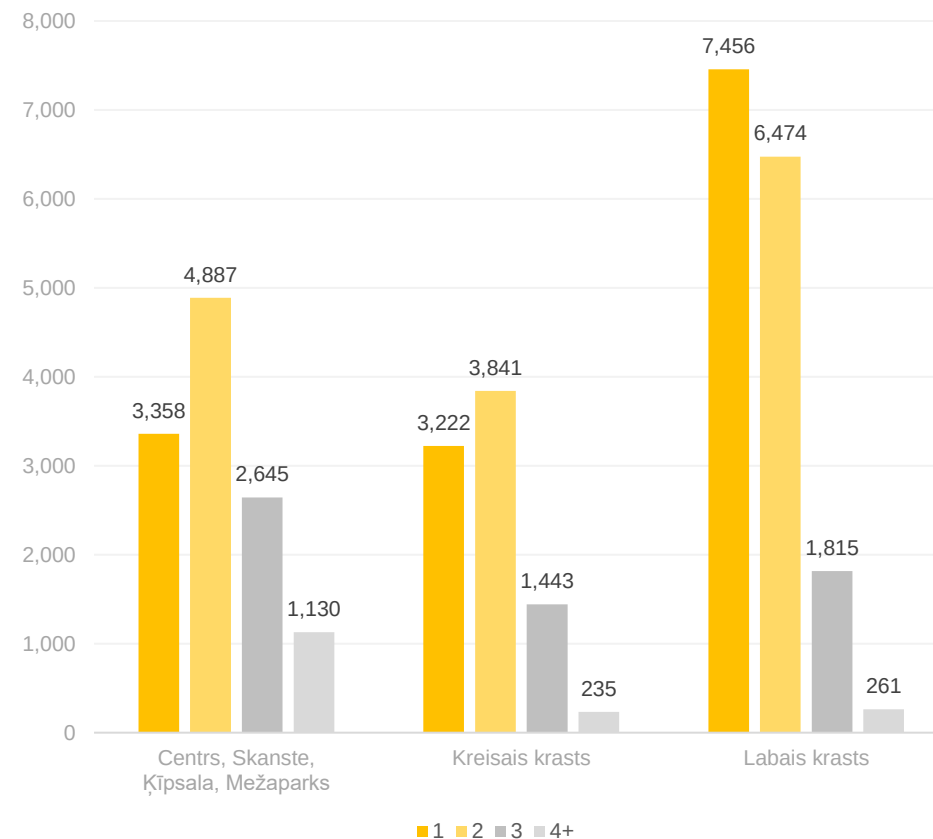


Ilgttermiņa īres piedāvājumi sludinājumos

Ilgttermiņa īres sludinājumu skaits



Pimreizējo ilgetrmiņa sludinājumu skaits atkarībā no istabu skaita



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

Apkaime (% no K krasta sludinājumiem)	Projekts (% no apkaimes sludinājumiem)	1 istabas dzīvoklis	2 istabu dzīvoklis
Imanta (19%)	Sērijveida projekts (79%)	245	300
	Jaunais projekts (20%)	400	490
Āgenskalns (18%)	Sērijveida projekts (37%)	265	335
	Nerenovēts pirmskara laika projekts (27%)	245	345
	Jaunais projekts (23%)	460	610
Ziepniekkalns (18%)	Sērijveida projekts (78%)	250	315
	Jaunais projekts (16%)	350	465



CENTRS, MEŽAPARKS, ĶĪPSALA

Apkaime (% no Centrs, Mežaparks, Ķīpsalas sludinājumiem)	Projekts (% apkaimes sludinājumiem)	1 istabas dzīvoklis	2 istabu dzīvoklis
Centrs (42%)	Nerenovēts pirmskara laika projekts (63%)	310	450
	Jaunais projekts (30%)	410	660

Apkaime (% no L krasta sludinājumiem)	Projekts (% no apkaimes sludinājumiem)	1 istabas dzīvoklis	2 istabu dzīvoklis
Purvciems (18%)	Sērijveida projekts (80%)	250	315
	Jaunais projekts (18%)	370	475
Teika (12%)	Sērijveida projekts (41%)	260	330
	Jaunais projekts (22%)	280	490
Ķengarags (12%)	Sērijveida projekts (86%)	235	290
	Jaunais projekts (12%)	370	430
	Nerenovēts pirmskara laika projekts (2%)	215	290

R E Ğ I O N I

Ņemot vērā globālo situāciju ar energoresursiem, cilvēki ir kļuvuši piesardzīgāki, un nesteidzās iegādāties īpašumus pirms ziemas. Daudzi gaida cenu kritumu, bet ja tas būs, tad ne lielāks par 10%, jo mājokļu ir tik daudz, cik ir. Jau sen ir novērojams labu īpašumu deficīts, kā arī reģionos jaunie projekti netiek aktīvi būvēti.

Liepājā, Ventspilī un Kuldīgā ir pietiekami daudz īpašumu, ko attīstīt un rekonstruēt, ko var atjaunot un pārveidot vai nu par ekskluzīvo dzīvokļu energoefektīvām ēkām, vai arī īres namos.

Liepāja uzņem apgriezienus attīstībā, piesaistot kompānijas, kas būvē jaunas ražotnes. Pilsēta ir pievilcīga jaunajām ģimenēm ar maziem bērniem, jo ir pieejamas skolas un bērnudārzi, vietas sportošanai. Daudz atpūtas vietu un parku. No jebkuras vietas Liepājā 30 minūšu laikā var nokļūt līdz jūrai. Kuldīga arī attīstās un kļūst populārāka ik gadu, savukārt Ventspils attīstības kāpums ir piebremzējies.

Vidējais nepieciešamais laiks, lai atrastu pircēju īpašumam par tirgus cenu Kurzēmē 2022. gadā:

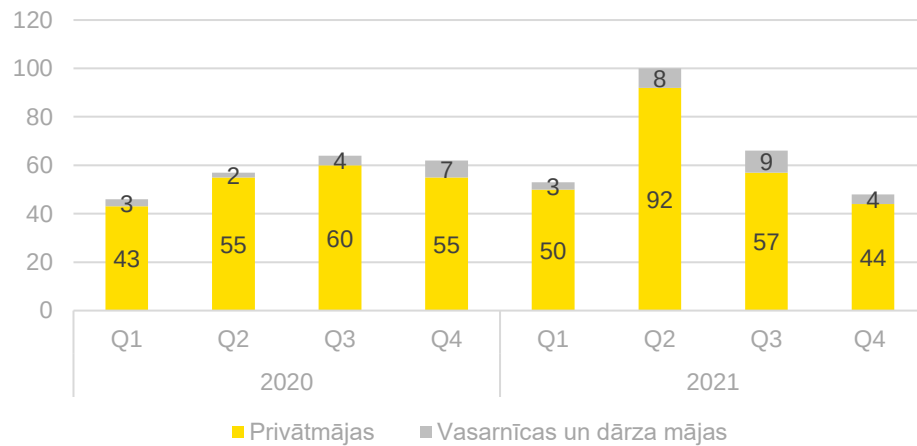
- labiekārtota mūsdienīga divstāvu privātmāja labā lokācijā (piemēram, Liepāja) - 30 dienas;
- labiekārtots mūsdienīgs dzīvoklis labā lokācijā - 28 dienas;
- privātmāju apbūves zeme, 1500-2000 m² - līdz 3 mēnešiem.

**EDIJS
SPROĢIS**

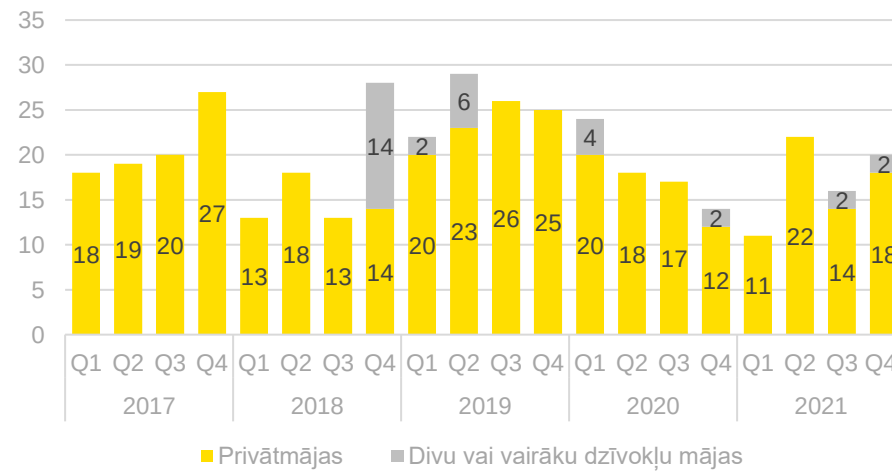
*Latvijas NĪ darījumu
vadītājs*



Izdoto būvatļauju skaits jaunbūvēm Kurzemes reģionā



Ekspluatācijā pieņemto jauno māju skaits Kurzemes reģionā



Latgales reģionā ir vāji attīstīts jauno projektu segments. Piemēram, Daugavpilī, sākot ar 2000. gadu, uzbūvētas vien **7** daudzdzīvokļu mājas (pēdējā no tām vēl 2008.gadā). Rēzeknē kopš 2000. gada ir uzbūvētas tikai **2** daudzdzīvokļu mājas – 2008. gadā un 2019. gadā, kas ir 9-dzīvokļu māja, un pēdējais dzīvoklis tika pārdots 2020.gada februārī (līdz 1 010 EUR/m²).

Pircēju prasības īpaši neatšķiras no pārējo Latvijas reģionu pirkētājiem. Pircēji priekšroku dod mūsdienīgiem labiekārtotiem īpašumiem, labā lokācijā. Pēdējo divu gadu laikā pievērsis īpašu uzmanību komunālajiem rēķiniem, bet tas vēl joprojām nav noteicošais faktors, jo labu mājokļu piedāvājums ir ierobežots un ir zems renovētu māju īpatsvars.

Pēdējos mēnešos Latgales tirgū ir pamanāms “klusums”. Iespējams, ka tas ir saistīts ar gaidāmajiem komunālo pakalpojumu rēķiniem. Ir pieprasītas privātmājas, kas atbilst mūsdienu prasībām un celtas pēc 2000. gada vai renovētas, mūsdienīgi dzīvokļi un īpašumi pie ūdeņiem.

Latgalē, izvēloties to kā dzīves vietu, ir pievilcīga ar savu unikālo dabu, ~ 5-15 km attālumā no pilsētu robežām var iegādāties mājokli vai apbūves zemi lauku teritorijā ainaviskā vietā, piemēram, ezera krastā vai meža ielokā. Turklāt cenas salīdzinājumā ar citiem reģioniem ir zemākās.

Vidējais nepieciešamais laiks, lai atrastu pircēju īpašumam par tirgus cenu Latgalē 2022. gadā:

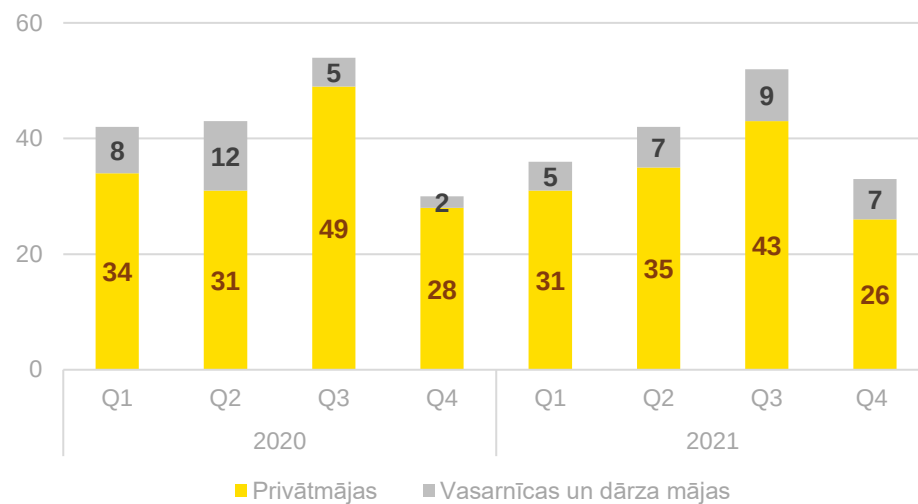
- labiekārtota mūsdienīga divstāvu privātmāja labā lokācijā (piemēram, Daugavpilī vai Rēzeknē) – mēnesis līdz diviem;
- labiekārtots mūsdienīgs dzīvoklis labā lokācijā – līdz mēnesim;
- privātmāju apbūves zeme, 1500-2000 m² – līdz diviem mēnešiem. Pieprasījums pēc apbūves zemes gabaliem, kā arī cenas sāka celties 2021. gada sākumā.

NATĀLIJA MAKUŠEVA

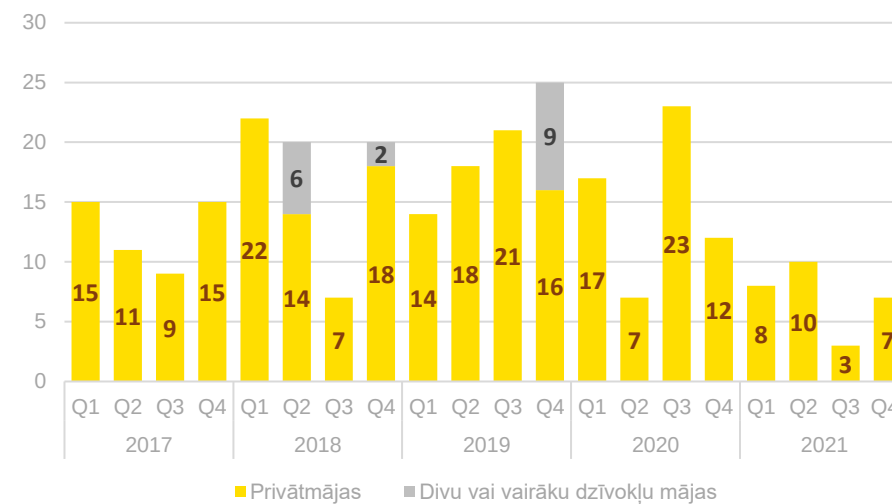
*Latvijas NĪ darījumu
vadītāja*



Izdoto būvatļauju skaits jaunbūvēm Latgales reģionā



Ekspluatācijā pieņemto jauno māju skaits Latgales reģionā



Zemgalē ir izteikts dzīvokļu deficīts pirmreizējā tirgū, jo attīstītāju interese pēdējo gadu laikā ir neliela, dodot priekšroku citām Latvijas pilsētām, piemēram, Liepājai. Šo paradoksu grūti izskaidrot, jo Jelgava ir viena no lielākajām pilsētām, kuru bieži dēvē pat par Pierīgas pilsētu, iedzīvotāju maksātspēja ir salīdzinoši pietiekama, pircēju interese par jaunajiem projektiem ir ļoti augsta, tāpēc cenas starpība ar Rīgas jaunajiem projektiem nebūtu liela. Vēl lielāks pieprasījums par šādiem dzīvokļiem būtu Ozolniekos, bet piedāvājuma praktiski nav.

Pēdējo 2 gadu laikā Jelgavā ir rekonstruētas vairākas daudzdzīvokļu ēkas, kurās ir izbūvēti trīs dzīvokļi. Pieprasījums pēc šiem dzīvokļiem ir liels, neskatoties uz trīs cenām, kuras ir virs vidējās trīs cenas par līdzīgas kvalitātes dzīvokļiem vecajos sērijveida projektos.

Pēdējā pusgada laikā novērota izteikta tendence, ka ir samazinājusies pircēju interese par nemūsdienīgiem un nelabiekārtotiem mājokļiem. Uz doto brīdi pircēju interese ir daudz lielāka par energoefektīviem īpašumiem ar kvalitatīvu apdari, kuri neprasa tūlītējus ieguldījumus. Šādus īpašumus pircēji iegādājas pat pārmaksājot, par ko liecina fakts, ka īpašuma reālā tirgus vērtība ir zemāka nekā iegādes cena. Savukārt īpašumus ar sliktu apdari pircēji izsaka piedāvājumu iegādāties par cenu zem tirgus vērtības. Tas ir saistīts ar būvmateriālu un darba spēka augstajām cenām.

Vidējais nepieciešamais laiks, lai atrastu pircēju īpašumam par tirgus cenu Zemgalē 2022. gadā:

- labiekārtota mūsdienīga divstāvu privātmāja labā lokācijā (piemēram, Jelgavā) – mēnesis līdz diviem;
- labiekārtots mūsdienīgs dzīvoklis labā lokācijā – līdz 1.5 mēnesim;

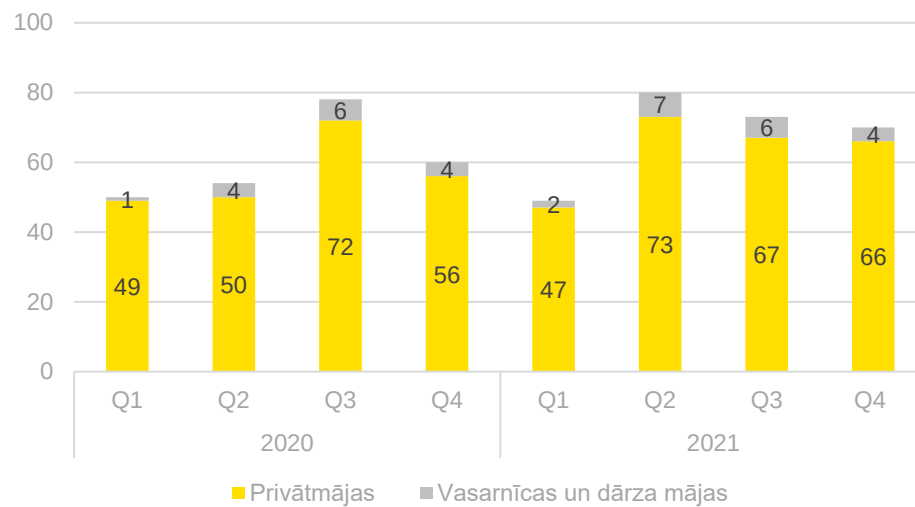
Salīdzinot ar citām Latvijas pilsētām, piemēram, Valmieru, Liepāju, Jelgavas dzīvokļu īpašnieki ir mazāk aktīvi ēku energoefektivitātes paaugstināšanas jomā. Tā 2022. gada pirmajā ceturksnī Jelgavā bija atjaunotas vien 25 daudzdzīvokļu ēkas.

INESE ŠTORHA

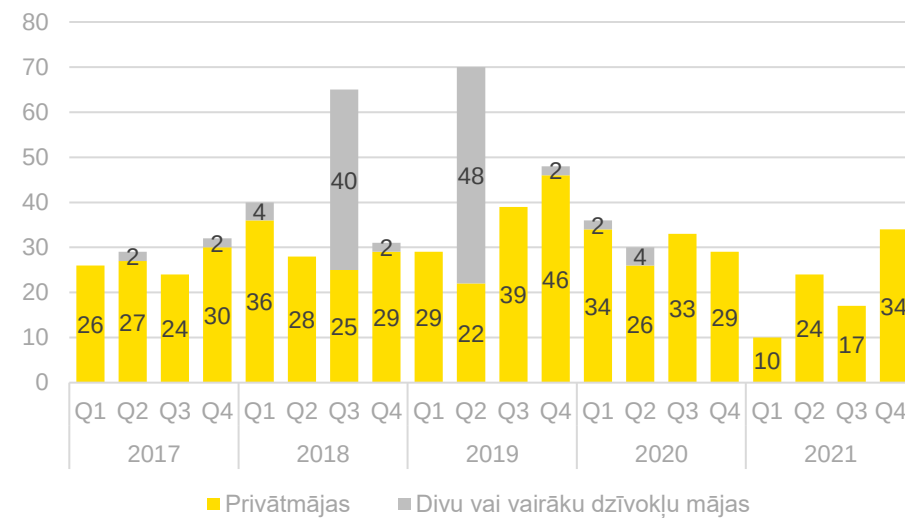
*Latvian Real Estate
Director*



Izdoto būvatļauju skaits jaunbūvēm Zemgales reģionā



Ekspluatācijā pieņemto jauno māju skaits Zemgales reģionā



Lai arī ideja par māju laukos ir gandrīz katra latvieša sirdī, reģiona ietvaros var novērot iedzīvotāju migrāciju no laukiem uz pilsētām, līdz ar to tieši pilsētās ir lielāks pieprasījums pēc mājokļiem gan dzīvokļu, gan privātmāju sektorā. Pircēji, kas meklē, bet neatrod prasībām atbilstošu mājokli, iegādājas apbūves zemi un ar banku palīdzību būvē jaunu māju. Tīrgū jaunas mājas tirdzniecībai praktiski netiek piedāvātas. Ir novērojama privātmāju siltināšanas tendence un alternatīvo apkures veidu pieslēgšana, jo reģionā dominē padomju laika apbūve vai 90-jos gados celtas ēkas, kuru tehniskais stāvoklis ir pasliktinājies.

Jauno projektu attīstītāji ir ļoti piesardzīgi un neaktīvi iedzīvotāju pirktpējas un pieaugošo būvniecības izmaksu dēļ.

Atbilstoši maksātspējai, pilsētās privātmājas ir pieprasītas cenu kategorijā līdz 160 000 EUR (dzīvokļi līdz 45 000 EUR). Lauku reģionā cenu diapazons ir no 15 000 līdz 500 000 EUR, atkarībā no īpašuma kvalitātes, sastāva, atrašanās vietas, ainaviskuma un iespējam piesaistīt papildu finansējumu. Līdz šim lielākais pieprasījums ir bijis labas kvalitātes mājokļiem renovētās ēkās. Tālredzīgākie un personas, kas konkrētā teritorijā darbojas ilgāku laiku, mērķtiecīgi iegādājas zemi, kurai nākotnē vērtība varētu palielināties.

Vidējais nepieciešamais laiks, lai atrastu pircēju īpašumam par tirgus cenu Vidzemē 2022. gadā:

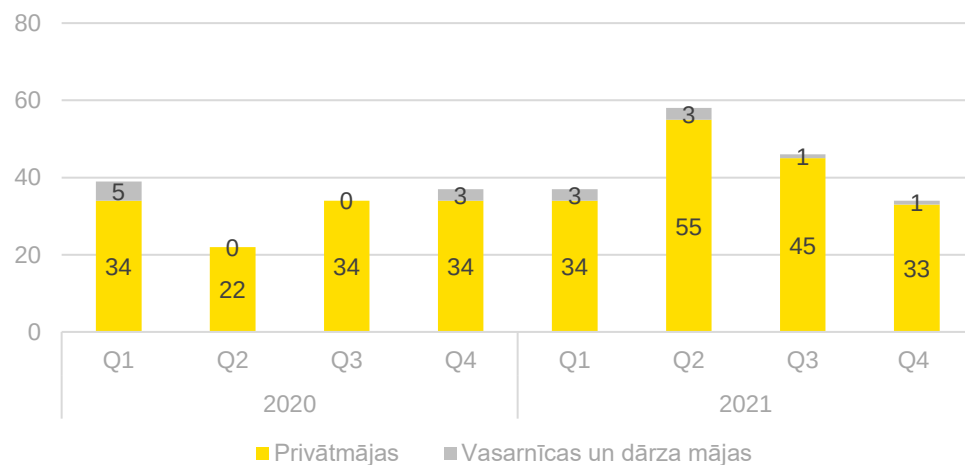
- labiekārtota mūsdienīga divstāvu privātmāja labā lokācijā (piemēram, Cēsīs) – līdz 1.5 mēnesim;
- labiekārtots mūsdienīgs dzīvoklis labā lokācijā – 36 dienas;
- privātmāju apbūves zeme, 1500-2000 m² – 1 mēnesis.

**DAIGA
BLUMBERGA**

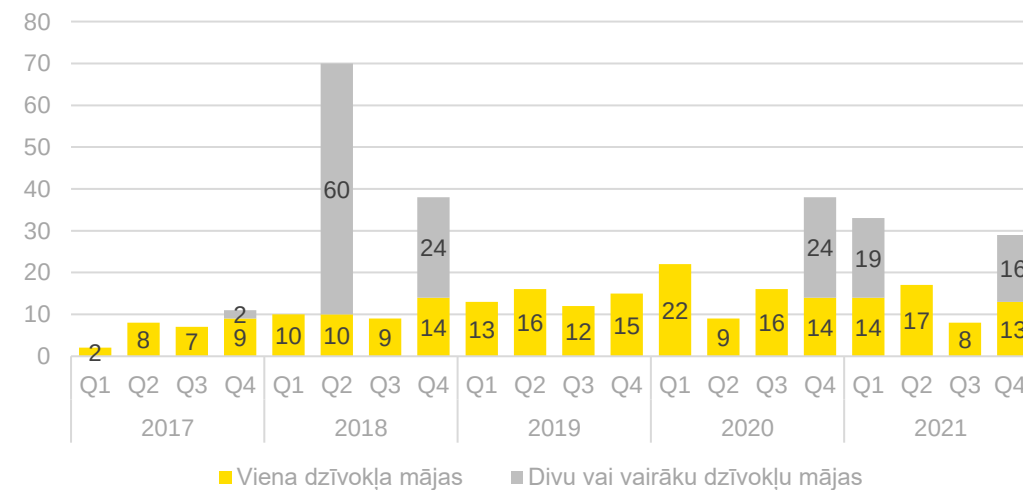
*Latvian NĒ darījumu
vadītāja*



Izdoto būvatļauju skaits jaunbūvēm Vidzemes reģionā



Ekspluatācijā pieņemto jauno dzīvokļu skaits Vidzemes 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 nekustamā īpašuma nozari saistītās aktuālās izmaiņas normatīvajos aktos I

I 2022. gada 1. jūlijā stājās spēkā grozījumi **Būvniecības likumā**, ar kuriem būvniecības procesā tiek ieviests **klusēšanas – piekrišanas princips**.

Tas nozīmē, ka atļaujas, atzīmes un saskaņojumi būvnoteikumos noteiktos gadījumos var tikt izdoti ar noklusējumu. Šis princips ir attiecināms gan uz būvvaldi vai institūciju, kas pilda būvvaldes funkcijas, gan citām valsts un pašvaldību institūcijām būvniecības procesā, gan uz inženiertīklu un autoceļu īpašniekiem attiecībā uz būvdarbu veikšanu tiem piederošo inženiertīklu vai autoceļu aizsargjoslās.

Ja inženiertīkla vai autoceļa īpašnieks nav atteicis būvprojekta saskaņojumu, uzskatāms, ka īpašnieks vai tiesiskais valdītājs ir saskaņojis būvprojektu attiecībā uz viņa inženiertīkla vai autoceļa šķērsošanu vai būvdarbu veikšanu viņa inženiertīkla vai autoceļa aizsargjoslā.

Ja būvvalde vai institūcijas, kas pilda būvvaldes funkcijas būvnoteikumos noteiktajos gadījumos un noteiktajos termiņos nav pieņēmusi lēmumu vai nav veikusi atzīmi attiecībā uz būvdarbu uzsākšanas nosacījumu izpildi būvniecības administratīvajā procesā, kura ierosināšanai ir nepieciešams paskaidrojuma raksts, uzskatāms, ka būvvalde ir pieņēmusi būvniecības ierosinātajam labvēlīgu lēmumu.

Tāpat ir uzskatāms, ka citas valsts vai pašvaldību institūcijas ir saskaņojušas būvprojektu un nepieciešamās atļaujas ir izdotas saskaņā ar būvniecības ierosinātāja sniegto informāciju, ja būvnoteikumos noteiktajos gadījumos un normatīvajos aktos noteiktajos termiņos nav pieņemts lēmums par būvprojekta saskaņošanu vai nav izdotas normatīvajos aktos noteiktās atļaujas būvprojekta realizācijai.

II Grozījumi **Dzīvokļa īpašuma likumā** un **Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likumā**.

- Vieni grozījumi ir saistīti ar būvniecības informācijas sistēmas (turpmāk – BIS) funkcionalitātes paplašināšanu. Un, proti, daudzdzīvokļu māju dzīvokļu īpašnieku kopsapulces un aptaujas tagad var rīkot arī elektroniskajā vidē, izmantojot BIS. Savukārt daudzdzīvokļu dzīvojamo māju lietas visās daudzdzīvokļu dzīvojamajās mājās no **2023. gada 1. marta** būs kārtojamas tikai BIS.
- Citi grozījumi Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likumā tagad nepārprotami nosaka, ka starp obligāti veicamām dzīvojamās mājas pārvaldīšanas darbībām ir arī pienākums nodrošināt zemes gabala uzturēšanu atbilstoši normatīvo aktu prasībām, ja dzīvojamā māja atrodas uz citai personai piederošas zemes, un maksājumi par likumiskās zemes lietošanas tiesībām tiek veikti ar pārvaldnieka starpniecību.
- Arī Dzīvokļa īpašuma likums tika papildināts ar **dzīvokļa īpašnieka pienākumu** maksāt zemes nomas maksu vai likumisko lietošanas maksu par zemes lietošanas tiesībām, ja dzīvojamā māja atrodas uz citai personai piederošas zemes.

Ar nekustamā īpašuma nozari saistītās aktuālās izmaiņas normatīvajos aktos II

III 2022. gada 3. maijā stājās spēkā grozījumi **Sabiedrības vajadzībām nepieciešamā nekustamā īpašuma atsavināšanas likumā**, kas atvieglo valsts un pašvaldības iespējas iegūt īpašumā nekustamos īpašumus sabiedrības vajadzību nodrošināšanai.

Kā tika norādīts likuma grozījumu anotācijā "Projekta *Rail Baltica* īstenošanas gaitā tika konstatēts, ka to nekustamo īpašumu skaitā, kurus būs nepieciešams atsavināt projekta ietvaros, ir arī tādas zemes vienības un būves, kas vēl nav ierakstītas zemesgrāmatā. Tāpat ir gadījumi, kad var būt nepieciešams atsavināt nekustamo īpašumu, kas zemesgrāmatā ir ierakstīts, taču tā zemesgrāmatā reģistrētais īpašnieks ir miris, un jaunais šī nekustamā īpašuma ieguvējs vēl nav savas īpašuma tiesības zemesgrāmatā nostiprinājis, tādējādi nav subjekta, attiecībā uz kuru varētu piemērot Atsavināšanas likumā noteikto nekustamo īpašumu atsavināšanas kārtību."

Saskaņā ar likuma grozījumiem valsts pārvaldes iestāde vai pašvaldība, kuras kompetencē ir attiecīgo sabiedrības vajadzību nodrošināšana (turpmāk - institūcija), ir tiesīga veikt visas nepieciešamās darbības un iegūt visus vajadzīgos dokumentus

attiecīgās sabiedrības vajadzībām nepieciešamās zemes ierakstīšanai zemesgrāmatā uz zemes lietotāja vai tiesiskā valdītāja vārda un sagatavo likumprojektu par sabiedrības vajadzībām nepieciešamās zemes atsavināšanu. Institūcija nekavējoties ieraksta minēto zemi zemesgrāmatā uz zemes lietotāja vai tiesiskā valdītāja vārda, vienlaikus zemesgrāmatā ierakstot arī atzīmi par aizliegumu atsavināt un apgrūtināt nekustamo īpašumu ar lietu un saistību tiesībām bez institūcijas piekrišanas.

Ja institūcija konstatē, ka atsavināmā nekustamā īpašuma īpašnieks ir miris, mantojuma lieta nav uzsākta vai arī uzsāktā mantojuma lietā nav beidzies sludinājumā par mantojuma atklāšanos noteiktais termiņš, kā arī mantojuma masai nav iecelts aizgādnis, institūcija nekustamo īpašumu atsavina un atlīdzību ieskaita šim nolūkam atvērtā maksājumu kontā un pēc pieprasījuma izmaksā viņa mantiniekiem vai saistību un tiesību pārņēmējiem. Ja mantinieki vai saistību un tiesību pārņēmēji 10 gadu laikā no atlīdzības noguldīšanas dienas nav lūguši to izmaksāt, atlīdzību ieskaita valsts vai attiecīgās pašvaldības budžetā.

Ar nekustamā īpašuma nozari saistītās aktuālās izmaiņas normatīvajos aktos III

IV 2023. gada 1. janvārī stājas spēkā arī ilgi apspriestais un gaidītais **Piespiedu dalītā īpašuma privatizētajās daudzdzīvokļu mājās izbeigšanas likums**.

Daudzdzīvokļu dzīvojamā māja šī likuma izpratnē ir patstāvīgs īpašuma objekts, kas atrodas uz citai personai piederošas zemes un ir privatizēta saskaņā ar likumā "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju", likumā "Par kooperatīvo dzīvokļu privatizāciju" vai likumā "Par lauksaimniecības uzņēmumu un zvejnieku kolhozu privatizāciju" noteikto kārtību, kā arī Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā ir reģistrēta tās sadale dzīvokļa īpašumos.

Likums nosaka kārtību, kādā izbeidzams piespiedu dalītais īpašums, kurā atrodas daudzdzīvokļu dzīvojamā māja un zemesgabals.

- Lai uzsāktu atsavināšanas tiesības izmantošanas procesu, daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašnieku kopība pieņem lēmumu. Atsavināšanas tiesības izmantošanai nav nepieciešama zemesgabala īpašnieka piekrišana.
- Pašvaldība ne vēlāk kā sešu mēnešu laikā no dienas, kad saņemts iesniegums par atsavināšanas tiesības izmantošanas procesa uzsākšanu, pieņem lēmumu attiecībā uz daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu.
- Atsavināmo zemi šajā likumā noteiktajā kārtībā nosaka un Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā reģistrē Valsts zemes dienests.
- Dzīvokļu īpašnieki atsavināmo zemi izpēr par atsavināšanas cenu, kuru veido atsavināmajā zemē ietilpstošās zemes vienības kadastrālā vērtība.
- Katrs dzīvokļa īpašnieks maksā atsavināšanas cenas daļu atbilstoši tā dzīvokļa īpašuma sastāvā ietilpstošās kopīpašuma domājamās daļas apmēram.

Ekonomikas ministrija ir izstrādājusi jaunu atbalsta pasākumu – aizdevumu daudzdzīvokļu mājai noteiktās atsavināšanas cenas samaksai. Plānots, ka aizdevums dzīvokļu īpašniekiem būs pieejams 2023. gada pirmā ceturkšņa beigās.

- Kā norādīts Ekonomikas ministrijas mājas lapā <https://www.em.gov.lv/lv>, aizdevumu plānots piešķirt jau esošās Attīstības finanšu institūcijas "Altum" īstenotās atbalsta programmas būvdarbiem daudzdzīvokļu mājās un to teritoriju labiekārtošanai (t.s. Remonta fonda programma) ietvaros, papildinot esošo atbalsta programmu ar jaunu aizdevuma veidu – atsavināmās zemes izpiršanas aizdevums. Aizdevumus plānots izsniegt remonta fonda programmas esošā pieejamā finansējuma (31 miljons eiro) ietvaros.
- Atbalsta saņēmēji varēs būt daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas kopībā ietilpstošie dzīvokļu īpašnieki – fiziskas un juridiskas personas, kurām nepieciešams finansējums atsavināšanas cenas (vai tās daļas) samaksai. Dzīvokļu īpašnieki un zemes gabala īpašnieks var vienoties arī par citu piespiedu nomas izbeigšanas kārtību. Ja piespiedu dalīto īpašumu starp daudzdzīvokļu dzīvojamo māju un zemesgabalu izbeidz uz savstarpējas vienošanās pamata, tad to izbeigšanai nav piemērojama Piespiedu dalītā īpašuma privatizētajās daudzdzīvokļu mājās izbeigšanas likumā noteiktā kārtība.

Ar nekustamā īpašuma nozari saistītās aktuālās izmaiņas normatīvajos aktos IV

V Lai mazinātu Piespiedu dalītā īpašuma privatizētajās daudzdzīvokļu mājās izbeigšanas likuma negatīvās sekas attiecībā uz zemes īpašniekiem, kuru piederošā zeme likumā noteiktajā kārtībā tiks atsavināta bez viņu piekrišanas privatizētajās daudzdzīvokļu mājās esošo dzīvokļa īpašniekiem, ir pieņemti grozījumi likumā **“Par iedzīvotāju ienākuma nodokli”**, proti, likuma 9. panta pirmā daļa ir papildināta ar jaunu 34.1 punktu, nosakot, ka gada apliekamajā ienākumā netiek ietverts un netiek aplikts ar nodokli ienākums no Piespiedu dalītā īpašuma privatizētajās daudzdzīvokļu mājās izbeigšanas likumā noteiktajā kārtībā atsavināta zemesgabala, ja minētais zemesgabals ir maksātāja īpašumā ilgāk par 60 mēnešiem (no dienas, kad attiecīgais nekustamais īpašums ir reģistrēts zemesgrāmatā).

VI Jau kopš 2022. gada 1. janvāra ir spēkā grozījumi likumā **“Par atjaunotā Latvijas Republikas 1937. gada Civillikuma ievada, mantojuma tiesību un lietu tiesību daļas spēkā stāšanās laiku un piemērošanas kārtību”**, kas izbeidza piespiedu nomas tiesiskās attiecības un tā vietā dalītā īpašumā zemes un patstāvīgo būvju īpašnieku attiecības regulē likumiskās zemes lietošanas tiesības.

Likumiskās zemes lietošanas tiesības stājas spēkā dažādos termiņos, un kopš **2023. gada 1. janvāra** visos dalītā īpašuma gadījumos, kuros piespiedu nomas attiecības bija regulētas ar spēkā esošu nomas līgumu vai tiesas nolēmumu, ir

spēkā likumiskās lietošanas maksa, un vairs nav spēkā vienošanās vai tiesas nolēmumā noteiktā nomas maksa. Likumiskās lietošanas maksas apmērs ir četri procenti no lietošanā esošās zemes kadastrālās vērtības gadā, bet ne mazāks par 50 eiro gadā.

VII 2023. gada 1. janvārī stājas spēkā jaunais **Pašvaldību likums, kurā vairs nav iekļauts pašvaldību pirkuma tiesību institūts.**

Tas nozīmē, ka atsavinot nekustamo īpašumu, kura sastāvā ir zeme, nekustamā īpašuma pirkuma līguma kopija pirms pircēja īpašuma tiesību nostiprināšanas zemesgrāmatās vairs nav jāiesniedz attiecīgajai vietējās pašvaldības domei, lai tā izlemtu, vai atsavināmais nekustamais īpašums ir nepieciešams pašvaldībai tās funkciju pildīšanai.

Šie ir pozitīvi jaunumi, jo atbrīvo darījuma puses no, lielākoties, formālas procedūras, kas paildzināja darījuma norisi. Pašvaldībām ir citi instrumenti, ar kuru palīdzību tās var atsavināt pašvaldības funkciju veikšanai nepieciešamos īpašumus, tostarp, saskaņā ar Sabiedrības vajadzībām nepieciešamā nekustamā īpašuma atsavināšanas likuma normām.

Vienlaikus atgādinām, ka izmaiņas pašvaldības pirkuma tiesību regulējumā neattiecas uz darījumiem ar lauksaimniecības zemēm, te joprojām ir jāņem vērā likuma “Par zemes privatizāciju lauku apvidos” prasības.

Līderis nekustamo īpašumu nozarē

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



P Ā R S K A T U S A G A T A V O J A

Tirgus analītiķe:

Ksenija Ijevļeva

Mājokļu nodaļas vadītāja:

Evija Dzenīte

Juridiskās daļas vadītāja:

Mārīte Lipša

Administratīvā vadītāja:

Aija Trotīte

Mārketinga projektu vadītāja:

Linda Caune

Nekustamo īpašumu darījumu vadītāji:

Edijs Sproģis

Daiga Blumberga

Natālija Makuševa

Inese Štorha

Elīna Dūce

Ināra Grīnberga

Jelizaveta Čelnokova

Laura Bergmane

Romāns Aleksandrovs

Diana Danilovich