

Latvia

MĀJOKĻU TIRGUS

PĀR SKA TS

2021



”

2022. gada sākumā gaisā virmoja jautājums “vai nekustamo īpašumu tirgū izveidosies jauns burbulis?”, kas paredz vienkāršu bināras formas atbildi – jā vai nē. Neskatoties uz šķietami vienkāršo jautājumu, nevienam uz to nebija nepārprotamas un pārliecinošas atbildes. No vienas puses, izteiktās tendences visa 2021. gada garumā – augsts pieprasījums pēc mājokļiem, to cenu kāpšana un finansējuma nosacītā pieejamība – radīja priekšstatu par burbuļa veidošanos. No otras puses, ierobežotais piedāvājums, kredītņēmēju maksāspējas skrupulozā pārbaude bankās un acīmredzamu spekulāciju neesamība tomēr bremzēja tirgus pieaugumu.

Kamēr eksperti sprieda par tirgus attīstību 2022. gadā, globālie notikumi atkal ieviesa jaunas pārmaiņas ārējās un iekšējās ekonomikas scenārijā. Un šodien visas sarunas atkal norit par vienu jautājumu – kas gan notiks tālāk ar pasauli? Un uz šo jautājumu arī neviens nespēj rast viennozīmīgu atbildi. Kā saka, mēs visi patlaban “dzīvojam vēstures mācību grāmatā”, bet ceram uz labāko. Jūtot kara draudus, priekšplānā izvirzās galvenās cilvēciskās vērtības – dzīvība, ģimene un drošība.



**KSENIJA
IJEVĻEVA**

Latvijas tirgus analītiķe



MAKROEKONOMIKA

18 JANUARY 2005

Divi iepriekšējie gadi, kas tika pavadīti spontānu pandēmijas ierobežojumu apstākļos, pastiprināja nekustamā īpašuma tirgus tendences, kas radās un attīstījās Latvijā visas pēdējās desmitgades ietvaros:

- Pandēmija un ar to saistītie ierobežojumi stimulēja šīs vēlmes ar paaugstinātu intensitāti. Turklāt noteikta loma bija augstajai inflācijai ne tikai Latvijā, bet visā Rietumu pasaulē. Cilvēki steigz ieguldīt naudu tādās lietās, kas tik ātri nezaudēs savu vērtību kā viņu uzkrājumi kontā. Starp citu, tā ir galvenā atšķirība no iepriekšējā mājokļu buma – līdz 2008. gada krīzei liela daļa darījumu tika veikti spekulatīvos nolūkos, taču pašlaik īpašumus pārsvarā iegādājas savām vajadzībām, un neliels skaits mājokļu ir paredzēti tālākai izīrēšanai, bet ne tālākpārdošanai. Šeit papildus darbojas bažas, ka var nepaspēt iegādāties par vecajām cenām. Tas izskaidro rekordlielo ažiotāžu būvniecības stadijā esošu jauno projektu dzīvokļu rezervēšanā 2021. gadā un 2022. gada sākumā.

Nu jau vien retais to atceras, taču Latvijas iedzīvotāji iesaļoja 2021. gadā ļoti neapmierināti attiecībā uz ierobežojumiem, kas bija ieviesti koronavīrusa saslimstības pieauguma mazināšanai. Ziemas svētku laikā un janvāra sākumā bija noteikta komandantstunda.

2021. gada spilgtākie notikumi bija vakcinēšanās un antivakcinēšanās kampaņas. Kopumā Rietumeiropas iedzīvotāji ar optimismu un cerībām vakcinējās nolūkā panākt ātrāku pandēmijas apsīkumu. Tajā pašā laikā lielākā daļa Austrumeiropas un Ziemeļaustrumeiropas iedzīvotāju apšaubīja vakcinēšanās nepieciešamību, un tā sekas mēs vērojam 2021. gada rudenī – straujš saslimstības pieaugums Baltijas valstīs uz mērena pieauguma fona Rietumvalstīs uzskatāmi parādīja vakcinēšanās efektivitāti pret bīstamo Delta paveidu.

Bija vērojamas arī pozitīvas tendences – uzņēmēji lielākā vai mazākā mērā spēja pielāgot savu biznesu pandēmijas apstākļiem, un gada otrajā pusē bezdarbnieku skaits samazinājās, bet vidējā alga pieauga. Taču arī inflācijas līmenis likumsakarīgi pieauga, un jau šobrīd redzams, ka 2022. gadā tas turpinās celties un daudzās jomās sasniegs divciparu rādītājus. Savukārt iedzīvotāju nodarbinātības un darba algas prognozes 2022. gadam jau neraisa optimismu.

2021. gada nogalē pats sāpīgākais un tieši tādēļ pats apspriestākais temats bija rēķini par apkuri. Un ja vēl 2020. gadā galvenie faktori, izvēloties mājokli, bija tā novietojums, platība un cena, tad 2022. gada sākumā apkures un apsaimniekošanas izdevumu faktors izvirzījās priekšplānā. Šobrīd nav piemērotākais laiks prognožu izteikšanai, bet kāda tendence ir acīmredzama – mājokļa energoefektivitāte 2022. gadā kļuvs aktuālāka kā jebkad agrāk.

Pastāv viedoklis, ka ekonomika ir kā velosipēds – vai nu brauc, vai krīt. Šķiet, ka 2022. gada marts – aprīlis ir tāds brīdis, kad velosipēds brauc miqlā pa šķēršu joslu.



Pasaule

Cilvēce izdzīvoja pandēmiju - milzu investīcijas palīdzēja nodrošināt izrāvienu medicīnā. Ja atskatīsimies uz laiku tieši pirms diviem gadiem, tad atsauksim atmiņā noteiktas apokaliptiskās sajūtas – bailes, ka civilizācija sabruks, notiks ekonomikas lejupslīde, sāksies nemieri. Tās pašas sajūtas un emocijas, ko piedzīvojam šobrīd. Taču pašlaik tās ir satraucošākas.

Neskatoties uz to, noskaidrojās, ka pasaules ekonomikas stabilitātes rezerves ir pietiekoši lielas un tā izturēja koronavīrusa turbulenci. Turklāt 2021. gada beigās novērojām, ka ekonomikas sāka atjaunoties. Par spīti tam, ka katrs nākamais pandēmijas vilnis mūs atmeta mazliet atpakaļ, pieauguma tempi saglabājās 4%-5% apmērā gan Eiropā, gan ASV.

Ja pandēmija sašūpoja globalizācijas modeli, tad karš Ukrainā ļoti spilgti norādīja uz visiem globālās darba dalīšanas starp valstīm riskiem. Iepriekš izveidotās transporta un ražošanas ķēdes tiek sarautas, ja no šīs ķēdes tiek izslēgts kaut viens, un vēl jo vairāk daži tās posmi.

Pirmie pandēmijas vilņi apturēja mobilitāti, bet karadarbība Eiropas centrā apgrūtinās izejvielu ražošanu un rūpniecisko darbību daudzās būtiskās nozarēs. Katrā šajā kategorijā ir traucēta piegāde.

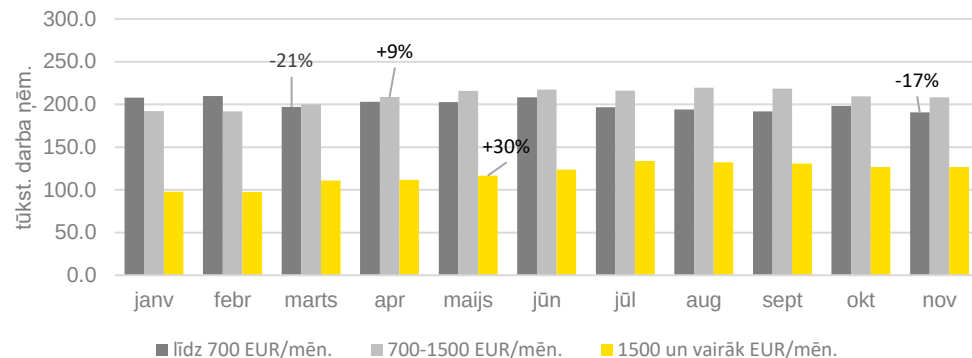
Uzņēmumi jau ir saskārušies ar izejvielu paaugstinātajām cenām — šķidrajam kurināmajam, metāliem, kā arī pārtikas precēm. Tas rada bažas, ka vitāli nepieciešamo preču cenu pieaugums būtiski samazinās mājāsaimniecību uzkrājumus. Nekur nav pazudusi cilvēka pamatvajadzība pēc mājokļa visā pasaulē. Mājokļu tirgi pasaulē demonstrē noturību un stabilu pieaugumu.

Pēdējo divu gadu notikumi noteikti transformēs pasaules ekonomiku. Uzmanības centrā ir enerģētiskā un piegāžu ķēžu drošība.



Darba tirgus

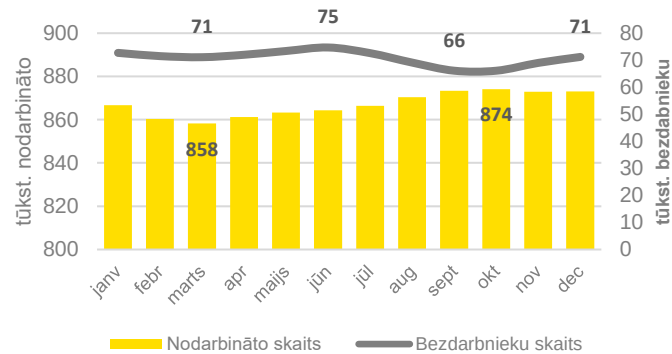
Privātajā sektorā strādājošo darba ņēmēju skaita sadalījums pēc bruto ienākumiem (2021. gadā, pa mēnešiem)



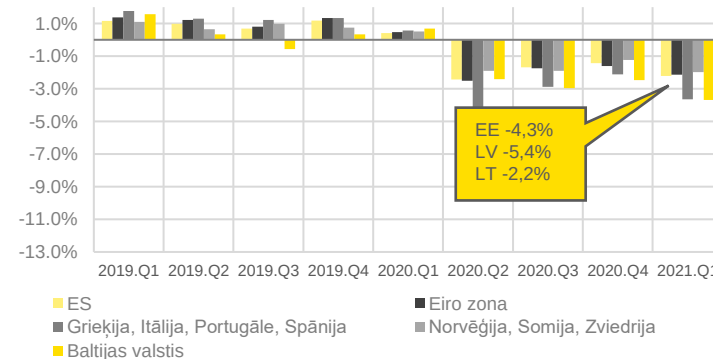
Novembris (2021./2020.)		
<700 EUR/mēn.	700-1500 EUR/mēn.	>1500 EUR/mēn.
-17%	0%	+27%

* Grafikā norādītas lielākās izmaiņas katrā grupā procentos pret 2020. gada attiecīgo mēnesi

Bezdarbnieku un nodarbināto skaits 15-74 gadu vecumā (2021. gadā pa mēnešiem)



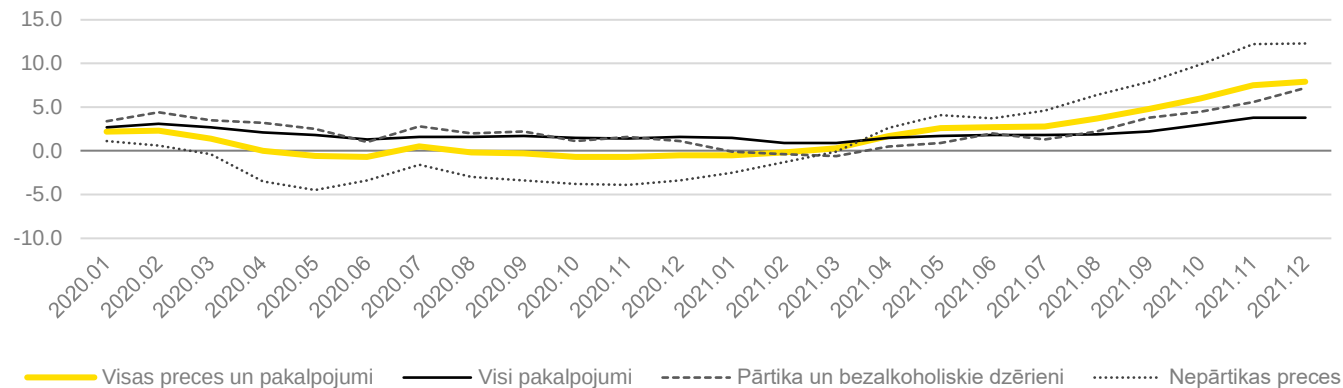
Nodarbināto skaita 15-74 gadu vecumā izmaiņas (% , G/G*)



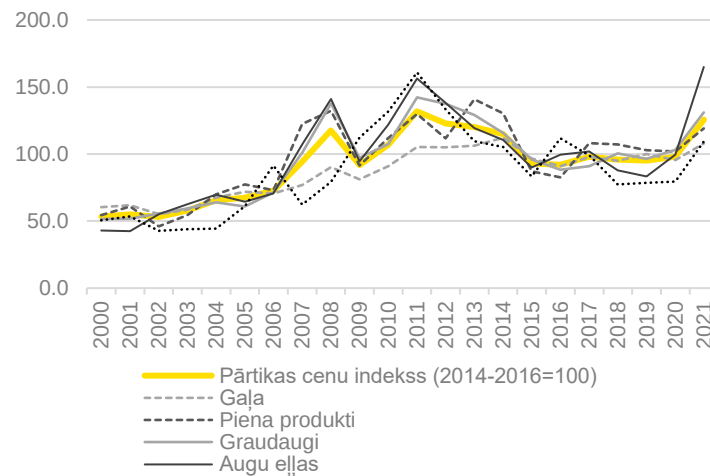
* %, G/G - Izmaiņas pret iepriekšējā gada atbilstošo periodu.
** Izmantoti jaunākie pieejamie dati.

Cenas

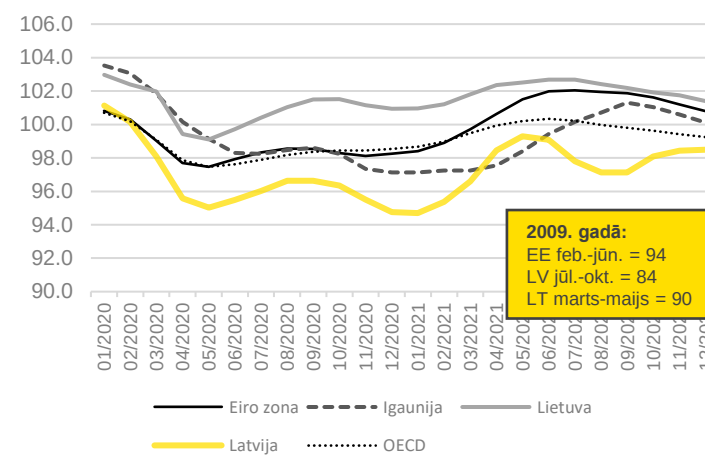
Patēriņa cenu izmaiņas Latvijā (% pret iepriekšējā gada atbilstošo periodu)



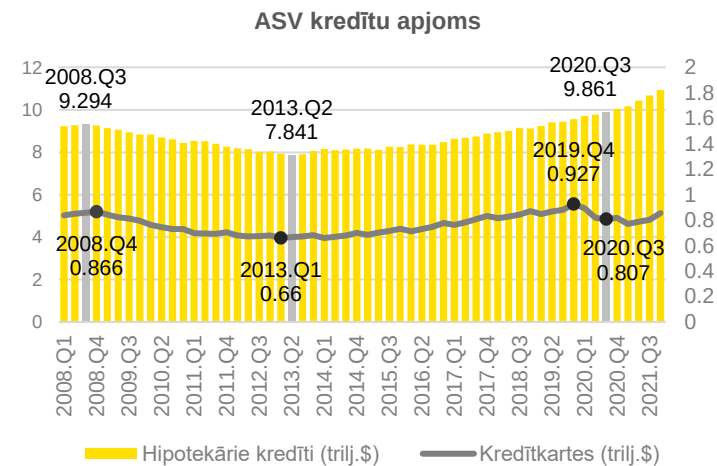
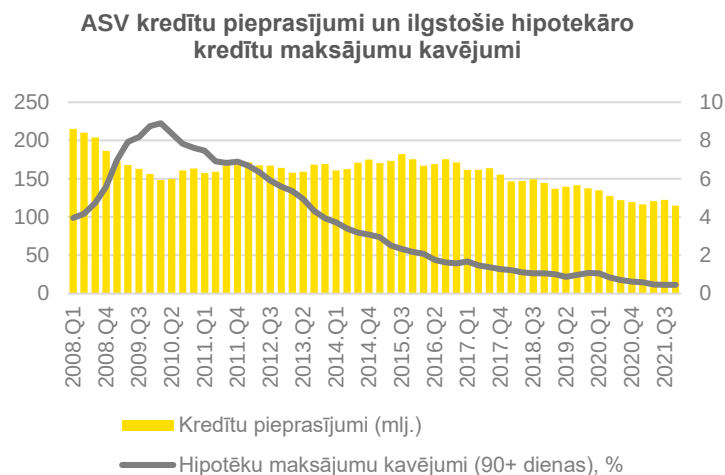
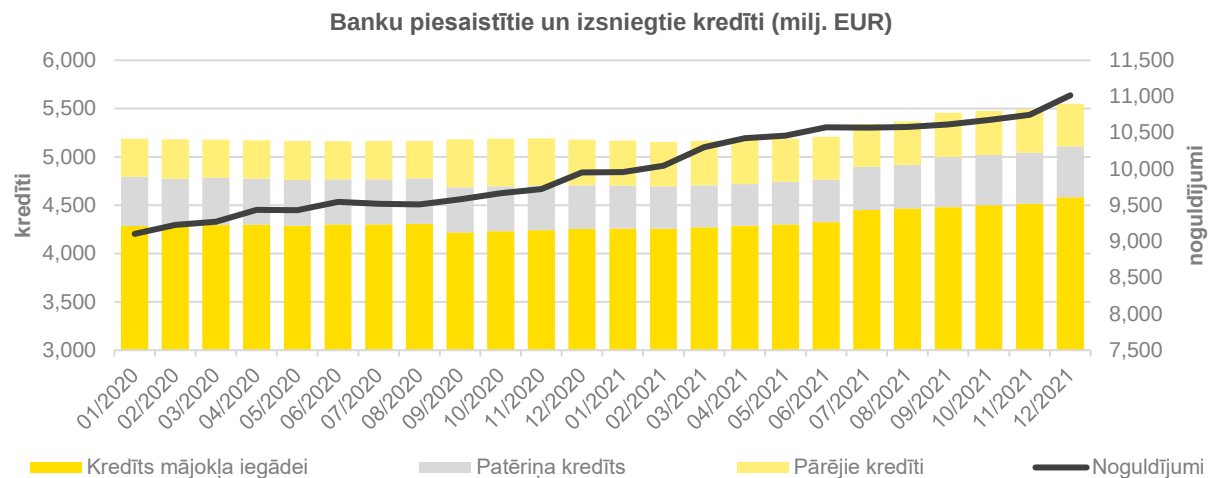
Pārtikas cenu izmaiņas pasaulē



Patērētāju pārliecības indekss



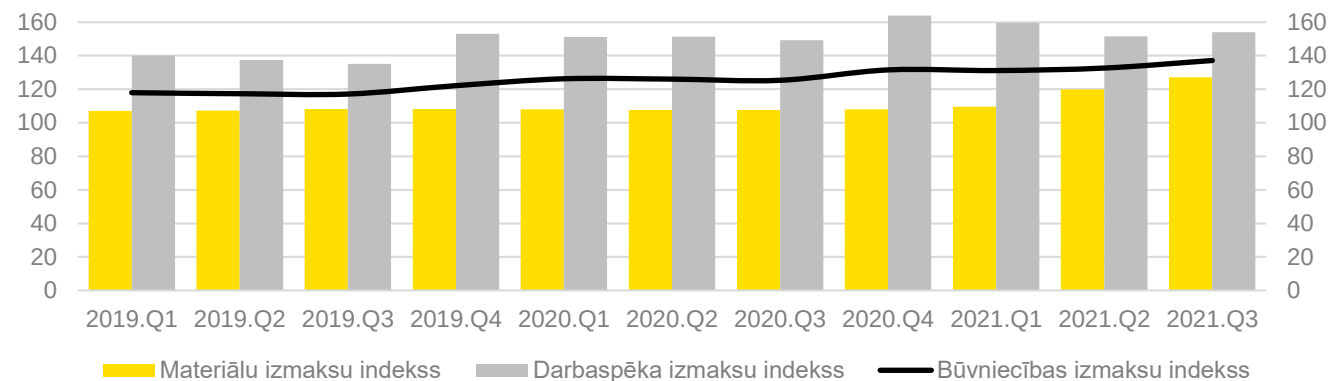
Kredīti, noguldījumi, mājokļi



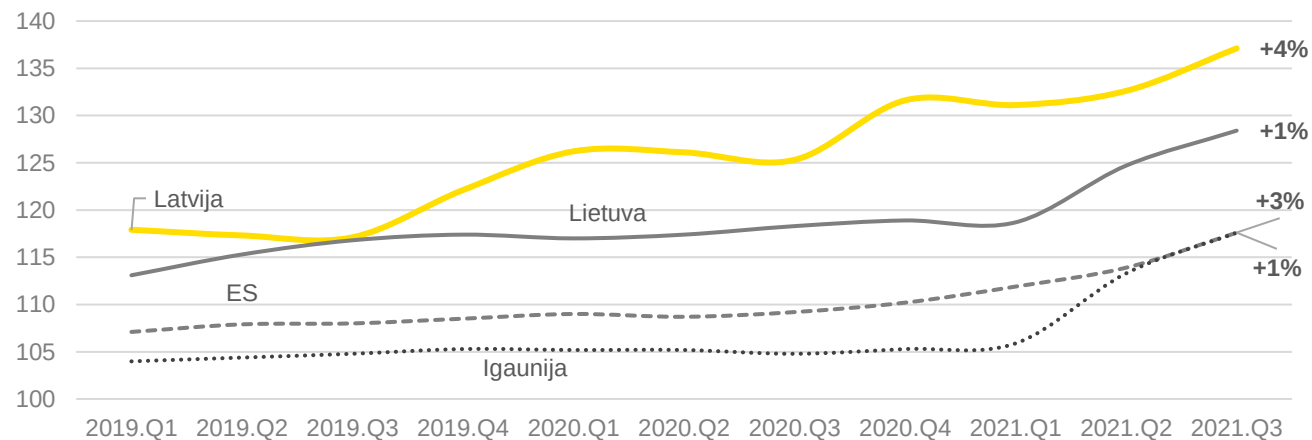
* %, G/G - Izmaiņas pret iepriekšējā gada atbilstošo periodu

Būvniecība

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



Būvniecības izmaksas jaunu dzīvojamo māju celtniecībai (2015=100)

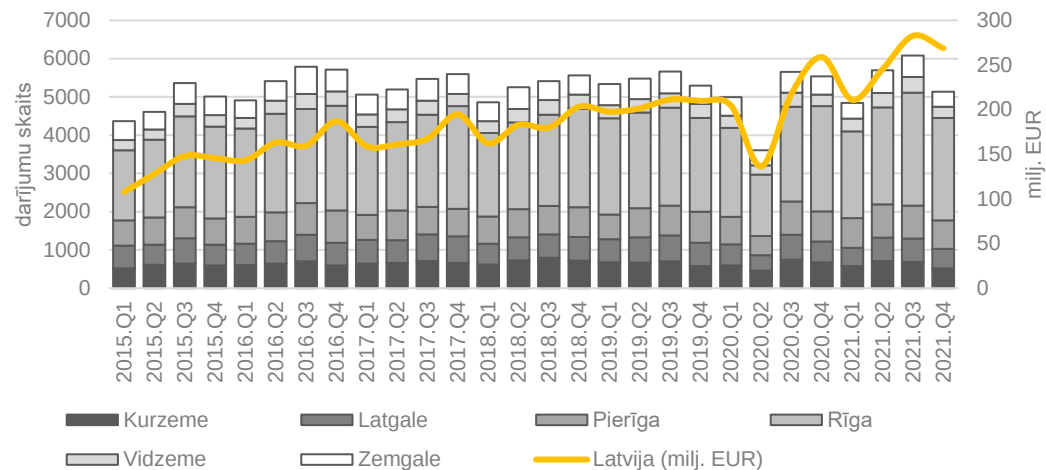


MĀJOKĻU TIRGUS

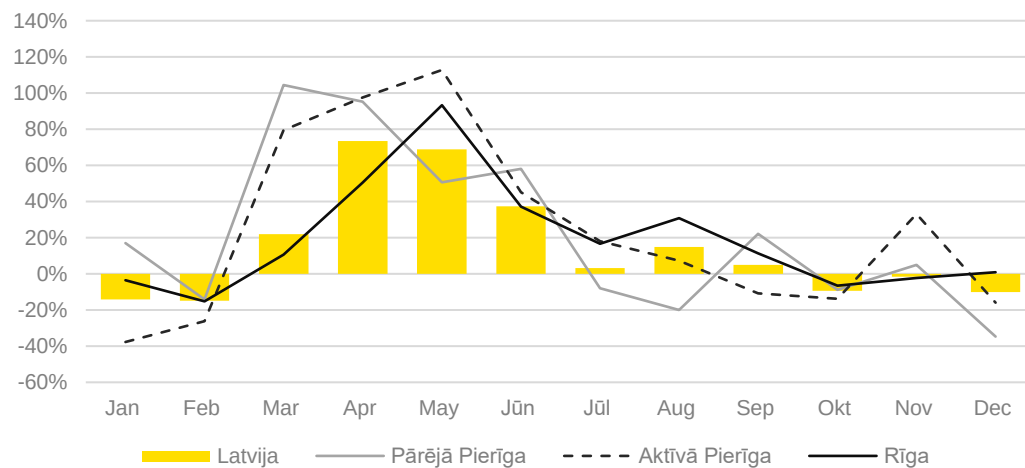


Dzīvokļu tirgus Latvijā

Kopējais reģistrētais darījumu skaits un darījumu summa



Darījumu skaita izmaiņas pa mēnešiem (% G/G)



** %, G/G - 2021. gada izmaiņas pret iepriekšējā gada atbilstošo periodu, pa mēnešiem

Izteiktākā 2021. un 2022. g. sākuma tendence: pieprasījums būtiski pārsniedza piedāvājumu

Salīdzinot ar 2020. gadu, darījumu skaits dzīvokļu tirgū pieauga par 16%. Turklāt, pēc Latio ekspertu aplēsēm, rezervāciju apjoms jaunajos projektos 2021. gada beigās palielinājās par ~15% salīdzinājumā ar gada sākumu.

Pieaugums ir skaidrojams ar vairākiem faktoriem, tai skaitā ar:

- pandēmijas izraisītu kritumu iepriekšējā gadā;
- pērn iesāktu iedzīvotāju tieksmi pilnveidot un paplašināt mājokļa platību;
- iedzīvotāju bažas, ka nauda zaudē vērtību;
- bailes, ka līdzšinējais būvzmaksu pieaugums ietekmēs īpašumu cenas nākotnē.

Saskaņā ar VZD reģistrētajiem datiem 2021. gadā darījumu kopējā summa:

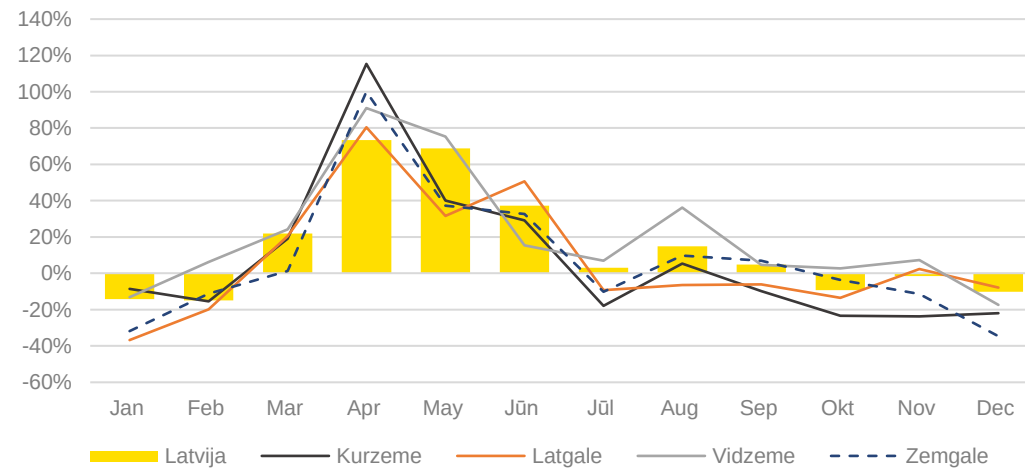
- darījumos, kur pārdots viens vai vairāki dzīvokļi, vai arī daļa dzīvokļa, pārsniedza 1 mljrd. eiro;
- darījumos, kur pārdots viens dzīvokļa īpašums kā viena telpu grupa, sasniedza 996.8 milj. eiro.

Visā Latvijā visos segmentos ir vērojams dzīvokļu cenu pieaugums, it īpaši vidējās cenas būtiski pieaugušas 1954.-1999. gadā būvētiem dzīvokļiem Pierīgā un Vidzemē. Piedāvājuma cenas palielinājās arī sludinājumos, taču ar laiku sāka parādīties noslēgti darījumi par augstākām cenām.

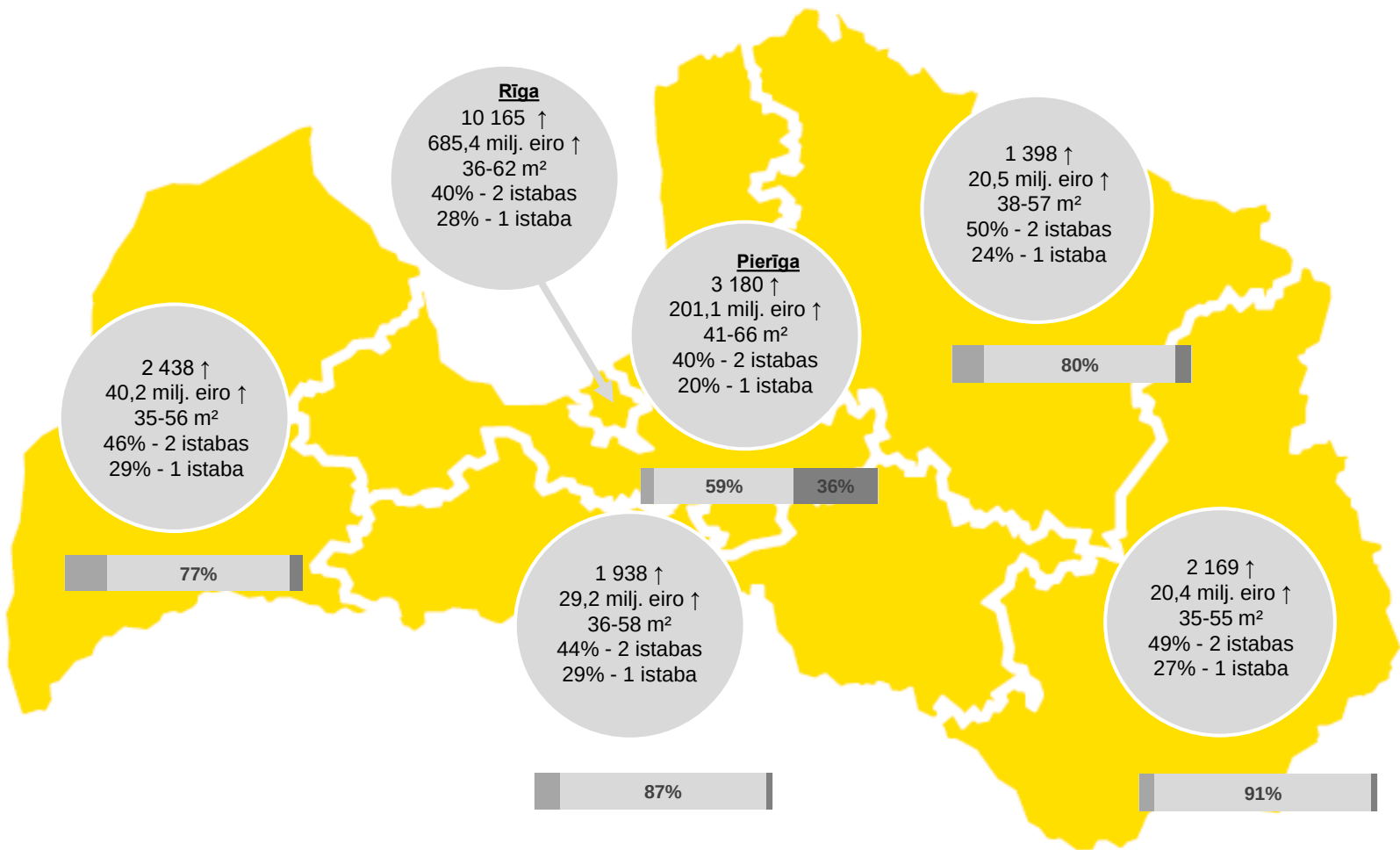
Novērojumi arī liecina, ka Latvijas valsts pilsētās un to tuvumā pieprasījums būtiski pārsniedz piedāvājumu. Kvalitatīviem dzīvokļiem ārpus Rīgas aizvien biežāk tiek novērota vairāksolīšana. Rezultātā īpašums tiek pārdots virs tā brīža tirgus cenas, un to iegādājas vai nu ar daļēju bankas aizdevumu (jo mājokļa vērtējums ir atbilstošs aktuālajai tirgus situācijai), pārējo sedzot no uzkrājumiem, vai arī bez aizdevuma.

Pēc provizoriskām prognozēm 2022. gadā mājokļu tirgus tik strauji neaugs, jo, pirmkārt, vēl joprojām ir izteikts piedāvājuma trūkums, un, otrkārt, pircēji ieņems nogaidošu pozīciju līdzīgi kā 2020. gada pirmajā pusgadā.

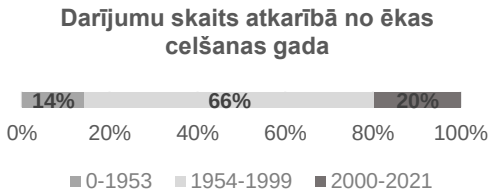
Darījumu skaita izmaiņas pa mēnešiem (% G/G)



Dzīvokļu tirgus Latvijā



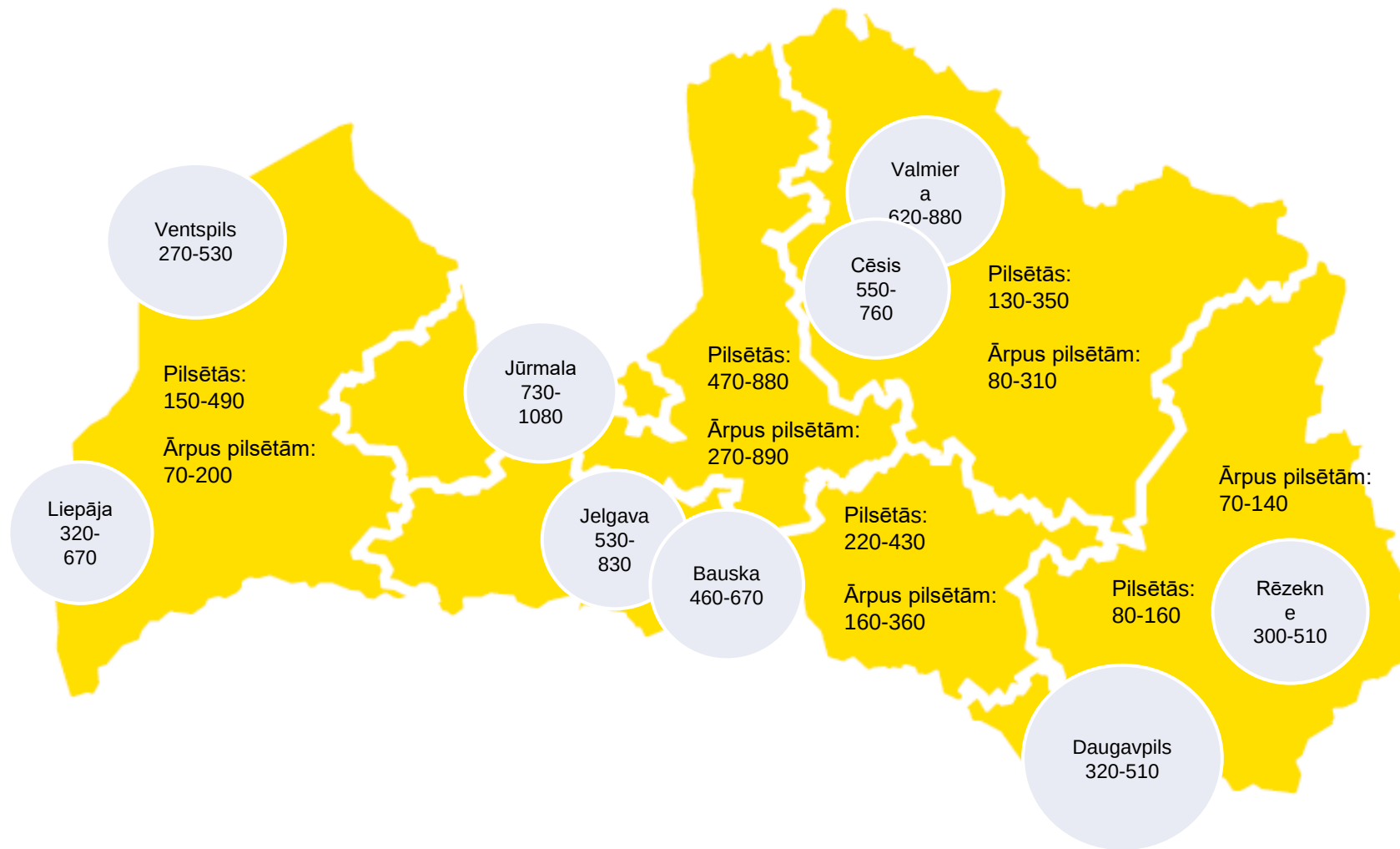
Darījumu skaits	21 288 ↑
Darījumu skaits ar 1 istabas dzīvokļiem	27%
Darījumu skaits ar 2 istabu dzīvokļiem	43%
Darījumu skaits ar 3 istabu dzīvokļiem	24%
Kopējā darījumu summa	996,8 milj. eiro
Vidējā platība (mediāna)	52 m² (49 m²)



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 2021. gada janvāri-decembru ar 2020. gada attiecīgo periodu. Dati norādīti tikai par tiem darījumiem, kur pārdots viens vesels dzīvoklis kā viena telpu grupa

Dzīvokļu cenas Latvijas reģionos



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

Reģions	Pilsētās	Ārpus pilsētām
Aktīvā Pierīga	44 600	44 900
Pārējā Pierīga	29 000	17 800
Zemgale	24 200	13 100
Kurzeme	20 800	7 400
Vidzeme	22 200	10 300
Latgale	12 700	5 300

Kartē:

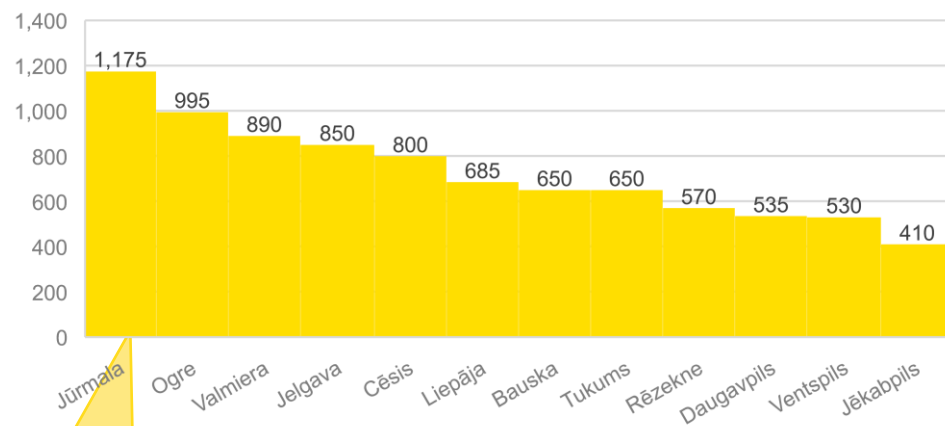
Vidējā iekštelpu 1 m² cena eiro dzīvokļiem mājās, kas celtas laika posmā no 1954. līdz 1999. gadam.

*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).

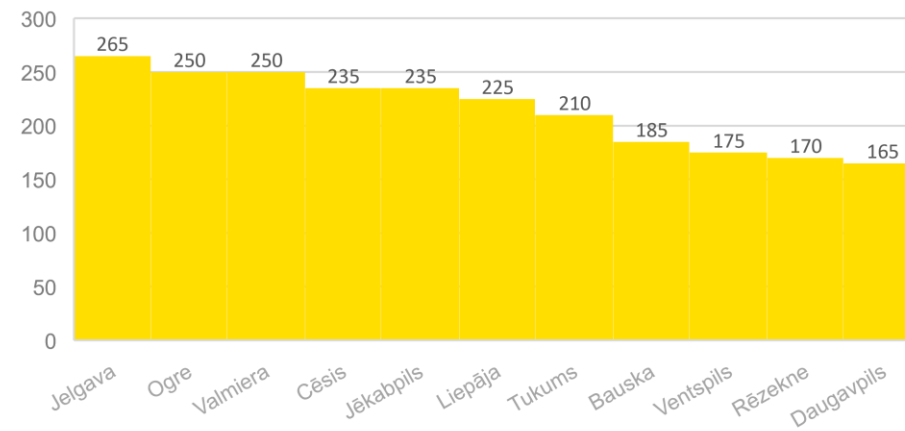
Pārdošanas un ilgtermiņa īres sludinājumi Latvijas pilsētās

Sērijveida dzīvokļu cenas sludinājumos (EUR/m²)

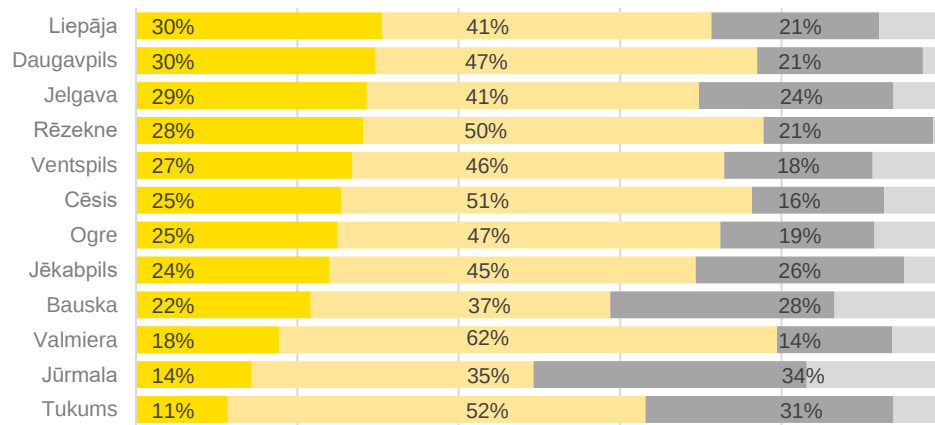


Kauguri, Ķemeri, Sloka,
Valteri: 930 EUR/m²
Citur: 1 550 EUR/m²

Sērijveida dzīvokļu īres sludinājumu cenas (EUR/mēn.)



Pārdošanas sludinājumu skaits atkarībā no istabu skaita



■ 1 ■ 2 ■ 3 ■ 4+

Sludinājumos pārdošanas un īres piedāvājumu cenas palielinās

Pirmajā pusgadā sludinājumos sērijveida dzīvokļu pārdošanas vidējās kvadrātmetra cenas bija par ~10% augstākas nekā reģistrēto darījumu vidējās kvadrātmetra cenas. Otrajā pusgadā šis līdzsvars sāka mainīties, un jau rudenī atsevišķos sludinājumos prasītās cenas bija zemākas, nekā reāli notiekošajos darījumos.

Vidējās pārdošanas cenas sludinājumos būtiski mainījās Liepājā (+34%), kas saistīts ar renovēto sērijveida māju īpatsvara pieaugumu (piemēram, Klaipēdas 134 un 132, Siguldas 25), Daugavpilī, Jēkabpilī (+29%) un Jūrmalā (+23%). Jūrmalā sērijveida dzīvokļu vidējās cenas pārsniedza 1 000 EUR/m².

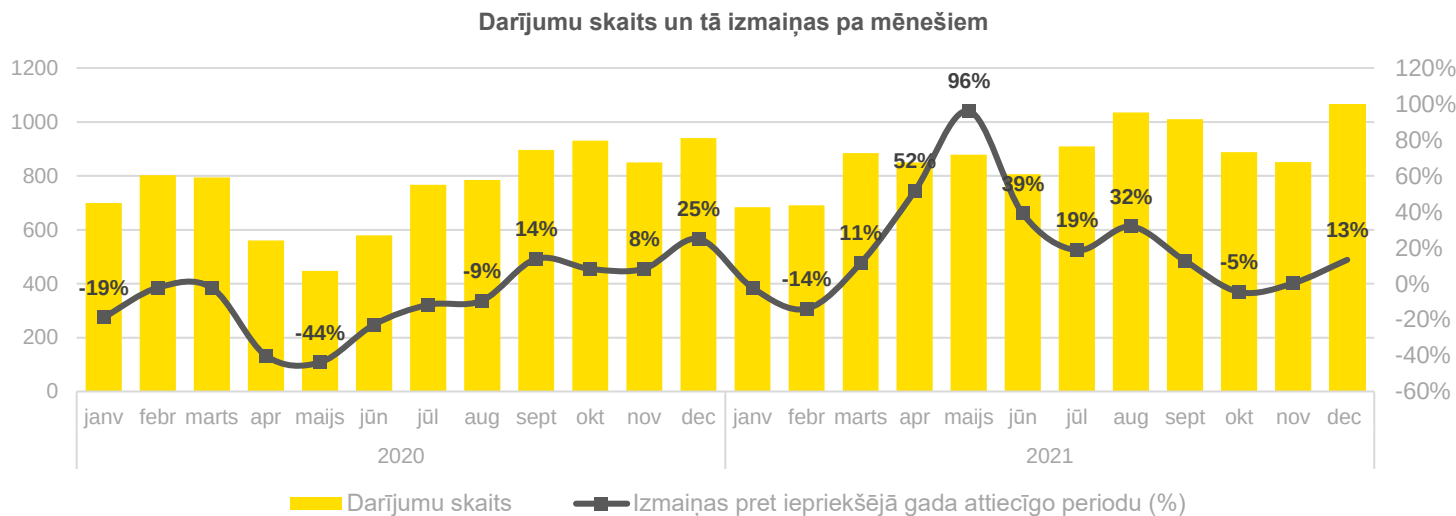
Gan pārdošanas, gan īres piedāvājumā vairākās Latvijas valsts pilsētās dominē vienistabas un divistabu dzīvokļi, kaut gan pieprasījums, pēc Latio novērojumiem, ir mainījis fokusu uz lielākām platībām.

Vēl joprojām reģionos saglabājās tendence, ka mājokļi tiek izīrēti un pārdoti bez sludinājumu vai nekustamo īpašumu aģentūru starpniecības, līdz ar to populārākie sludinājumu portāli neparāda patieso piedāvājuma un it īpaši pieprasījuma apjomu.

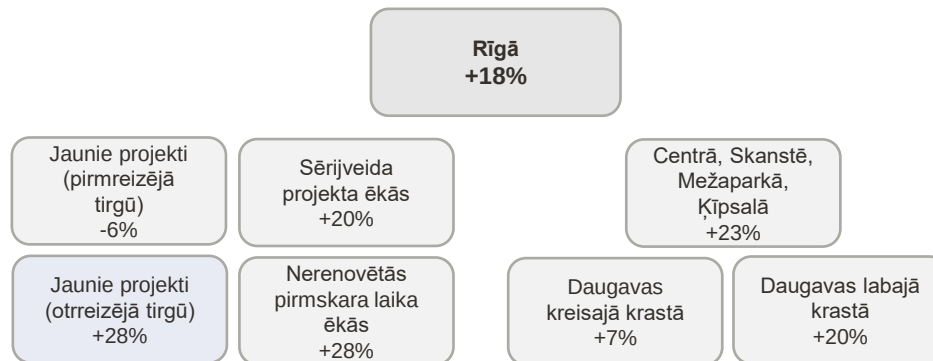
Tas nozīmē, ka pircējs veiksmīgi tiek atrasts paziņu lokā. Līdz ar to ir likumsakarīgi, ka tieši sludinājumu portālos iedzīvotāji arvien lielāku interesi izrāda par īpašuma iegādi renovētās ēkās vai jaunajos projektos, jo paziņu vidū tādu īpašumu nav.

Avots: Latio apkopotie ss.com sludinājumu dati

Dzīvokļu darījumu skaits



Darījumu skaita izmaiņas**



** Salīdzināti 2021. gada janvāra-decembra dati pret 2020. gada janvāra-decembra datiem.

2021. gada sākums ļoti līdzinājās 2020. gadam – janvārī un februārī darījumu dinamika bija lēnāka, kā tas parasti notiek ziemā, neatkarīgi no pandēmijas ierobežojumiem. Savukārt pavasarī darījumu skaits tradicionāli sāka augt, kas ir saistīts ar cilvēku vēlmēm pēc atdzīvošanās un pozitīvām pārmaiņām (ne velti Jurģu diena ir aprīlī). Bet straujš darījumu skaita pieaugums 2021. gada martā-maijā attiecībā pret pērnā gadu vēl ir izskaidrojams ar kritumu iepriekšējā gadā.

Atšķirībā no iepriekšējiem gadiem darījumu skaits decembrī bija lielāks nekā citos otrā pusgada mēnešos. Pēc Latio novērojumiem galvenā atšķirība no iepriekšējiem periodiem ir tā, ka 2021. gadā bija pieprasīti arī tādi īpašumi, kas iepriekš tika uzskatīti par nelikvīdiem un tos pat neskatījās klātienē, piemēram, ar sliktākiem plānojumai vai pirmajā stāvā. Tas izskaidrojams nevis ar to, ka pircēji pirka “sliktos” īpašumus savas neprātības dēļ, bet ar to, ka daudzi ir nobažījušies par inflāciju un meklē iespējas, kur ieguldīt naudu, lai tā “neizkustu”.

Ir izteikts arī zinošāku pircēju segments, kas spēj novērtēt kvalitāti, tāpēc piekrīt maksāt augstāku cenu par energoefektīvu mājokli labā rajonā sakārtotā vidē.

Palielinājās to pircēju īpatsvars, kuri pērk dzīvokļus bez bankas finansējuma, vai aizņēmuma daļa darījuma summā ir proporcionāli mazāka, nekā tā bija iepriekšējos gados. Pircēju lielākā daļa pērk īpašumus sev vai investējot (piemēram, turpmākai izīrēšanai).

Sērijveida dzīvokļi vēl joprojām ir pieprasītāki tirgū, bet to proporcija kopējā darījumu skaitā turpina sarukt. Tā 2021. gadā tie veidoja 66% no darījumu kopskaita, bet jaunie projekti pirmreizējā un otrreizējā tirgū - 20%.

Noslēgto darījumu skaita samazināšanās jauno projektu pirmreizējā tirgū saistīta nevis ar mazāku pieprasījumu, bet ar veikto rezervāciju skaita palielināšanos. 2021. gadā tirgū parādījās virkne jauno projektu, kas tika nodoti rezervācijai, bet pārdevumu darījumi noslēgsies tikai 2022. gadā. Visticamāk, jauno projektu darījumu pieaugumu redzēsīm 2022. gada otrajā pusē.

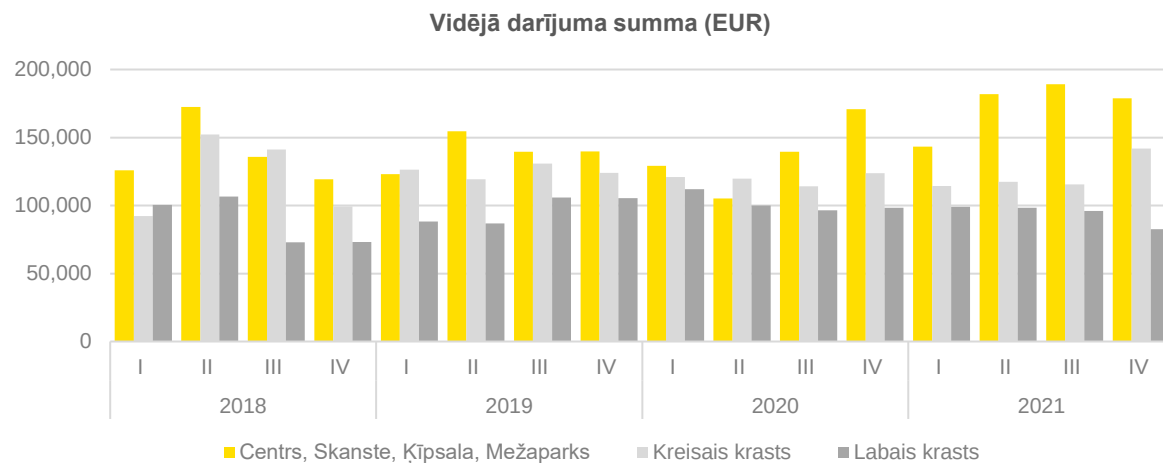
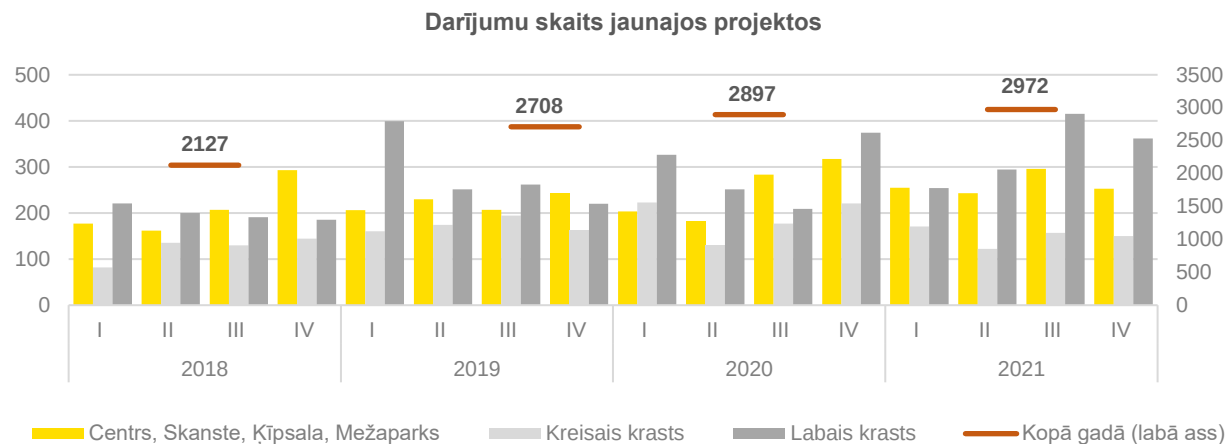
Dzīvokļu darījumi sērijveida projektos Rīgas mikrorajonos



1 681 (↑14%)	Darījumu skaits	3 032 (↑19%)
	Darījumu skaits atkarībā no istabu skaita:	
24%	1 istaba	29%
47%	2 istabas	43%
24%	3 istabas	22%
75 milj. EUR (↑27%)	Darījumu summa (izmaiņas)	128,2 milj. EUR (↑32%)
38-56 m²	Pieprasītākās platības	36-56 m²
49 m²	Vidējās platības	47 m²
Imanta (26%) – 1 010 EUR/m ² (↑7%)	Populārākās teritorijas	Purvciems (20%) – 1 050 EUR/m ² (↑7%)
Ziepniekkalns (19%) – 1 040 EUR/m ² (↑6%)	(% no kopējā darījumu skaita) - vidējā iekštelpu cena par 1 m ² (izmaiņas)	Ķengarags (19%) – 930 EUR/m ² (↑9%)
Iļģuciems (15%) – 930 EUR/m ² (↑4%)		Pļavnieki (14%) – 1 030 EUR/m ² (↑8%)
Lietuviešu jaunais projekts (21%) – 950 EUR/m ² (↑10%)	Populārākās sērijas	602. sērija (17%) – 1 020 EUR/m ² (↑7%)
602. sērija (19%) – 1 020 EUR/m ² (↑6%)	(% no kopējā darījumu skaita) - vidējā iekštelpu cena par 1 m ² (izmaiņas)	Hruščova laika ķieģeļu projekts (12%) – 990 EUR/m ² (↑8%)
Hruščova laika projekts (15%) – 1 040 EUR/m ² (↑6%)		Lietuviešu vecais projekts (11%) – 970 EUR/m ² (↑13%)
1 000 EUR/m² (↑5%)	Vidējās 1 m² cenas	920 EUR/m² (↑7%)

* Darījumu skaita izmaiņas norādītas, salīdzinot datus par 2021. gada janvāra-novembra ar 2020. gada attiecīgo periodu. Pārējie dati norādīti par 2021. gada pieejamiem datiem.
Dati norādīt tikai par tiem darījumi, kur pārdots viens vesels dzīvoklis kā viena telpu grupa

Darījumi jaunajos projektos



* Pārskata tapšanas laikā daļa jūnijā notikušo darījumu nebija pieejami.

Dati norādīt tikai par tiem darījumi, kur pārdots viens vesels dzīvoklis kā viena telpu grupa

Jauno projektu dzīvokļus piedāvā rezervācijai vēl pamatu izbūvēšanas stadijā

2021. gadā liela daļa dzīvokļu tika aktīvi rezervēti jauno projektu būvniecības laikā, bet pirkuma līguma noslēgšana un darījuma reģistrācija būs iespējama tikai pēc ēkas nodošanas ekspluatācijā. Daži no attīstītājiem atver rezervācijas agrīnā būvniecības stadijā. Tas rada bažas, ka 2022. gadā, strauji pieaugot būvizmaksām, šie attīstītāji vairs nespēsot noslēgt darījumu par rezervācijā norunāto cenu.

Visvairāk noslēgto darījumu notika šādos projektos (iekavās norādīts darījumu skaits un vidējā cena iekštelpu platībai):

Rīgas centra, Skanstes, Mežaparka un Ķīpsalas apkaimē:

- Avotu 4 (73; 1 800 EUR/m²)
- Fjordi (54; 2 150 EUR/m²)
- Lāčplēša 24 (42; 2 400 EUR/m²)
- Schoolhouse Loft (40; 2 170 EUR/m²)
- Blaumaņa 9A (35; 1 850 EUR/m²)

Daugavas labajā krastā:

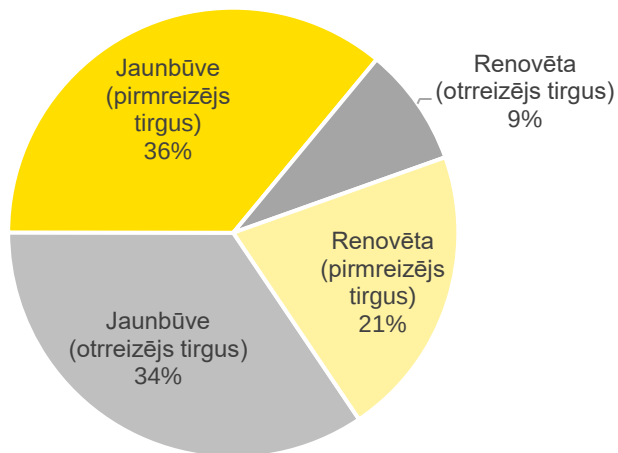
- Liepziedi (105; 1 590 EUR/m²)
- Krasta kvartāls (102; 1 880 EUR/m²)
- Trebū Home (100; 1 840 EUR/m²)
- Pagalms 2.0 (74; 2 040 EUR/m²)
- Divi krasti (61; 1 930 EUR/m²)

Daugavas kreisajā krastā:

- Annas parks (65; 2 110 EUR/m²)
- Akācijas (41; 1 940 EUR/m²)
- Zaslauka 28 (36; 2 100 EUR/m²)
- Dignājas dārzi (28; 1 730 EUR/m²)
- Filozofu Rezidence (16; 3 300 EUR/m²)

Dzīvokļu pārdošana jaunajos projektos

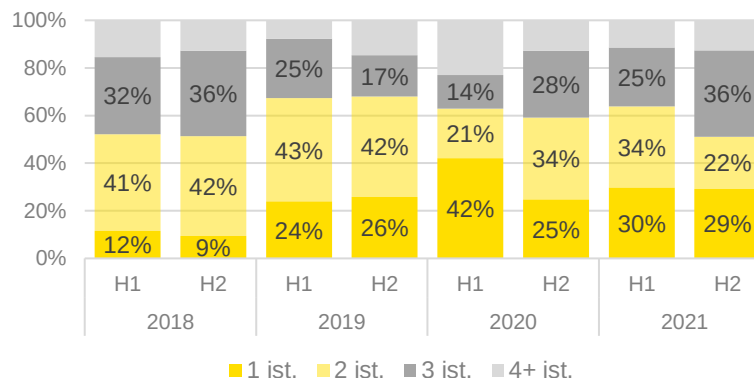
Darījumu skaits jaunajos projektos



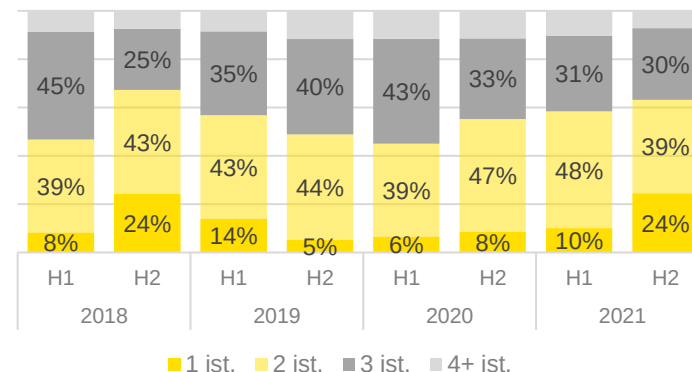
Vidējās iekštelpu cenas jauno projektu pirmreizējā tirgū

	Jaunbūves	Renovētas pirmskara laika ēkas
Centrs, Skanste, Mežaparks, Ķīpsala	2 720 EUR/m ² (+6%)	2 090 EUR/m ² (4%)
Daugavas kreisais krasts	2 100 EUR/m ² (+8%)	2 080 EUR/m ² (+11%)
Daugavas labais krasts (pārējais)	1 870 EUR/m ² (+1%)	1 640 EUR/m ² (+3%)
Ekskluzīvie projekti, neatkarīgi no atrašanās vietas	3 683 EUR/m ² (+1%)	

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



Pirmreizējo pārdevumu skaits jaunajos projektos
(pārējā Rīgā)



Daži attīstītāji 2021. gada ietvaros atjaunoja cenas divas reizes

Pieaugot būvmateriālu un būvdarbu izmaksām, jauno projektu attīstītāji 2021. gadā turpināja palielināt cenas. Pēc ekspertu novērojumiem daži attīstītāji 2021. gada garumā atjaunoja cenas divas reizes (palielinot tās par 4-7% katrā reizē), bet pircēju interese tā dēļ nemazinājās.

2021. gadā vairāk bija darījumu ar jaunbūvēm pirmreizējā tirgū, kaut gan to proporcija kopējā darījumu skaitā samazinājās par 13 procentpunktiem pret pērnā gadu. Šis samazinājums saistīts ar salīdzinoši liela apjoma jauno projektu nodošanu ekspluatācijā 2020. gadā. Savukārt otrreizējā tirgū darījumu īpatsvars palielinājās no 26% līdz 34%. Renovēto māju dalījums un attiecība pirmreizējs/otrrreizējs tirgus būtiski nav mainījies.

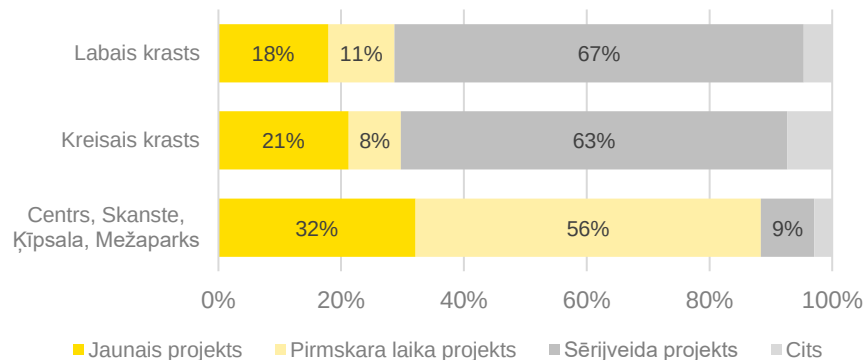
Eksperti novēro lielu aktivitāti ekskluzīvo dzīvokļu segmentā

2021. gada dārgākā dzīvokļa pārdevums reģistrēts jaunajā projektā *Art Luxury House*, Strēlnieku ielā 7, Rīgā (1,25 milj. eiro, 213 m², 5 880 EUR/ m²), kas tika īstenots ar Latio starpniecību. Savukārt augstākā kvadrātmetra cena tika reģistrēta darījumā jaunajā projektā *Tal Residence*, Elizabetes ielā 39 (1,25 milj. eiro, 158 m², 7 940 EUR/ m²). Vēl trīs no pieciem lielākajiem darījumiem tika noslēgti projektā *Hoft*, Strēlnieku ielā 5, kurā kvadrātmetra cena svārstījās no 4330 EUR/ m² līdz 5 600 EUR/ m². Daudzi dzīvokļi projektos *Hoft* un *Rose Gold* 2021. gadā bija tikai rezervēti, līdz ar to 2022. gadā sagaidāms darījumu skaita pieaugums šajos projektos.

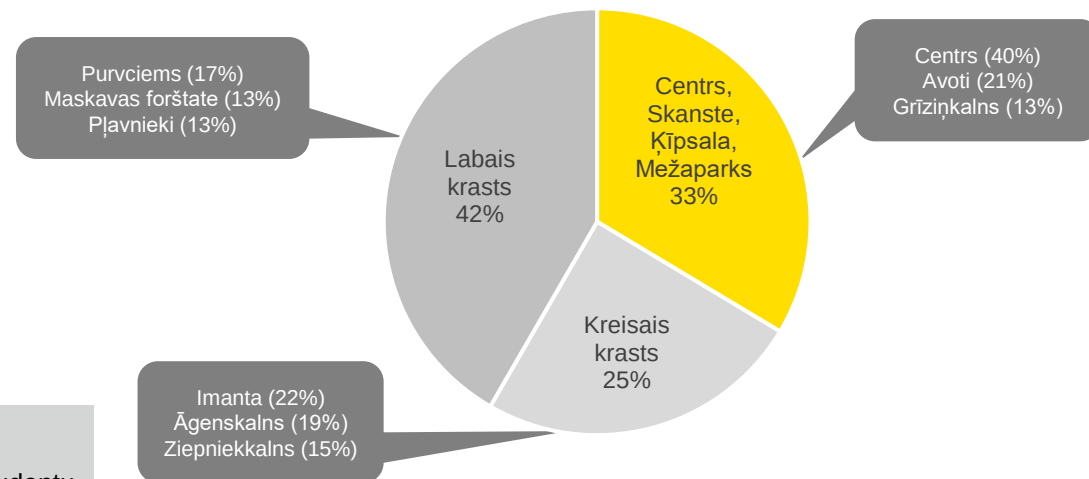
Neskatoties uz lielu aktivitāti ekskluzīvo dzīvokļu segmentā 2021. gadā, joprojām Rīgā pietrūkst klientu prasībām atbilstošu mājokļu ekskluzīvo dzīvokļu segmentā. Savukārt Jūrmalā ir pretēja situācija – vairāki ekskluzīvi dzīvokļi jaunajos projektos ir piedāvājumā, bet cenas dēļ pieprasījums pēc tiem nav augsts.

Ilgttermiņa īres piedāvājumi sludinājumos

Ilgttermiņa īres piedāvājumi atkarībā no mājas projekta un atrašanās vietas



Ilgttermiņa īres sludinājumu skaits



Īres tirgus 2021. gadā bija aktīvāks nekā iepriekšējā gadā

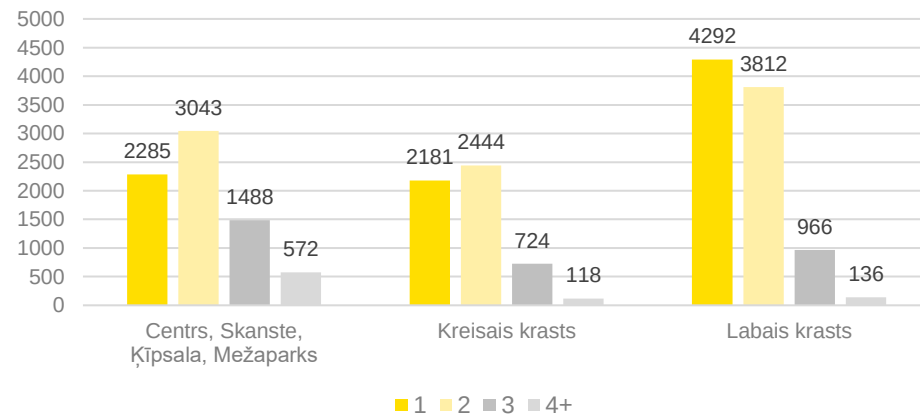
Īres tirgus 2021. gadā sāka atdzīvoties, kas saistīts ar daļēju darbaspēka un studentu atgriešanos. Pēc ekspertu novērojumiem ir samērā augsts pieprasījums pēc īres dzīvokļiem jaunajos un renovētajos projektos. Un šī interese atrod piedāvājumu – Rīgā un Pierīgā arvien vairāk sāka parādīties “Build to Rent” projekti. Piemēram, jaunuzbūvētajā projektā *Lindenholma* trīs tiek piedāvāti 60% dzīvokļu. Renovētajā projektā Miera ielā 23 tiek izīrēti pilnīgi visi dzīvokļi. Iespēja īrēt no kompānijas (piemēram, paša attīstītāja), nevis no privātpersonām, izrādījās pievilcīga daudziem jaunajiem speciālistiem, kuri augstu vērtē profesionālu attieksmi un prognozējamu rīcību.

Saskaņā ar *Eurostat* datiem pēdējos desmit gados aptuveni piektdaļa Latvijas iedzīvotāju dzīvo īrētā mājoklī, kas norāda uz īres tirgus izaugsmes potenciālu nākotnē. Pieaugot īres namu skaitam un kvalitātei, vairošies arī cilvēku lojalitāte tiem.

Tirgū ir novērojama vēl viena jauna, bet neliela niša – daži vietējie un starptautiskie darba devēji meklē dzīvokļus savu darbinieku (ekspatu) izmitināšanai, tai skaitā no Ukrainas. Tātad ir neliels specifisks īres pieprasījums pēc maziem dzīvokļiem pilsētas nomalēs. Visticamāk, šī tendence turpināsies arī 2022. gadā.

Rudenī saņemot pirmos rēķinus par apkuri, daudzi īrnieki izrādīja interesi pārcelties uz energoefektīvākiem mājokļiem, kuru piedāvājums Latvijā ir ļoti mazs. Pārsvarā tie ir jaunie un renovētie projekti, tāpēc gada beigās to piedāvātā īres maksa nedaudz palielinās, bet sērijveida dzīvokļu īres maksa attiecīgi samazinās.

Pimreizējo ilgttermiņa 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
Āgenskalns (19%)	Sērijveida projekts (35%)	260	330
	Nerenovēts pirmskara laika projekts (28%)	250	325
	Jaunais projekts (20%)	300	545
Imanta (22%)	Sērijveida projekts (75%)	240	295
	Jaunais projekts (23%)	360	460
Ziepniekkalns (15%)	Sērijveida projekts (82%)	235	300
	Jaunais projekts (12%)	325	430



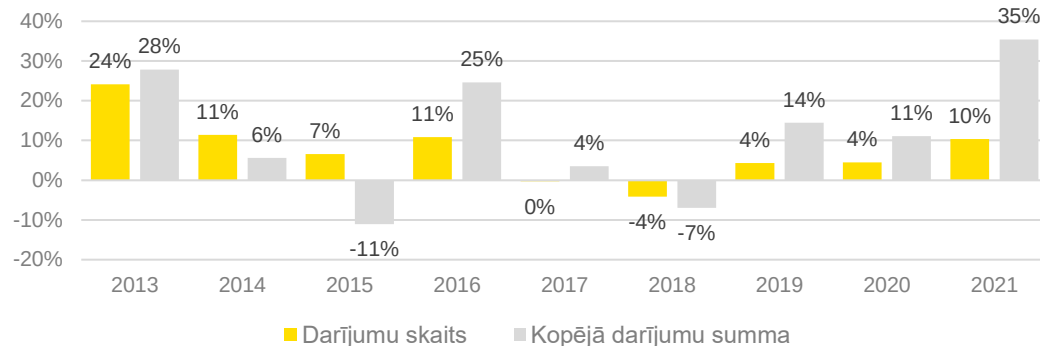
Apkaime (% no L krasta sludinājumiem)	Projekts (% no apkaimes sludinājumiem)	1 istabas dzīvoklis	2 istabu dzīvoklis
Purvciems (17%)	Sērijveida projekts (82%)	240	305
	Jaunais projekts (16%)	335	430
Maskavas forštate (13%)	Nerenovēts pirmskara laika projekts (42%)	215	305
	Sērijveida projekts (26%)	230	285
	Jaunais projekts (23%)	255	370
Pļavnieki (13%)	Sērijveida projekts (90%)	240	305
	Jaunais projekts (10%)	335	430

CENTRS, MEŽAPARKS, ĶĪPSALA

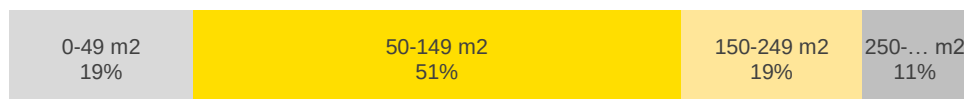
Apkaime (% no Centrs, Mežaparks, Ķīpsalas sludinājumiem)	Projekts (% apkaimes sludinājumiem)	1 istabas dzīvoklis	2 istabu dzīvoklis
Centrs (40%)	Nerenovēts pirmskara laika projekts (61%)	290	430
	Jaunais projekts (32%)	365	605

Privātmājas

Darījumu skaita un summas izmaiņas pa gadiem



Darījumu daļa atkarībā no mājas platības



Darījumu daļa atkarībā no mājas celšanas gada



Darījumu daļa atkarībā no mājas stāvu skaita



Pieprasījums pēc privātmājām ir izteikts, bet piedāvājums mazs

Ekspertu novērojumi rāda, ka privātmāju piedāvājums Latvijas tirgū nav bijis spējīgs apmierināt lielu pieprasījumu 2021. gadā. Tā, piemēram, Jelgavā trūkst gan kvalitatīvi celtu un remontētu māju, gan remontējamu īpašumu. Par augsto pieprasījumu liecināja arī tas, ka biežāk notika darījumi ar padomju laikā celtām privātmājām. Lielākajā daļā šādu īpašumu ēkas kopējā platība ir ap 150 kvadrātmetriem un vairāk. Jelgavā un Jelgavas novadā aktīvi notika darījumi arī ar dārza mājām, kuras plānoja pārbūvēt, pielāgojot dzīvošanai cauru gadu, ieguldot papildu finanses ēku siltināšanai, remontam un atbilstošu inženierkomunikāciju izbūvei. Savukārt Jēkabpilī, salīdzinot ar citiem gadiem, krietni palielinājies darījumu skaits ar mājām vidējā tehniskā stāvoklī (daļēji remontētas vai ar nolietotu remontu vai remonta stadijā), kas tika pārdotas par cenu no 43 000 EUR līdz 66 000 EUR. Iepriekšējos gados šajā cenu diapazonā bija ļoti maz darījumu vai tādu vispār nebija.

Vidzemes tirgū tika piedāvātas pārsvarā padomju laikā celtās privātmājas ar atšķirīgu tehnisko stāvokli un retāk – pēdējos gados celtas mājas. Privātmāju darījumus raksturo zemes gabali platībā no 600 m² līdz aptuveni 2 000 m², dzīvojamās ēkas platībā no 80 līdz 160 m².

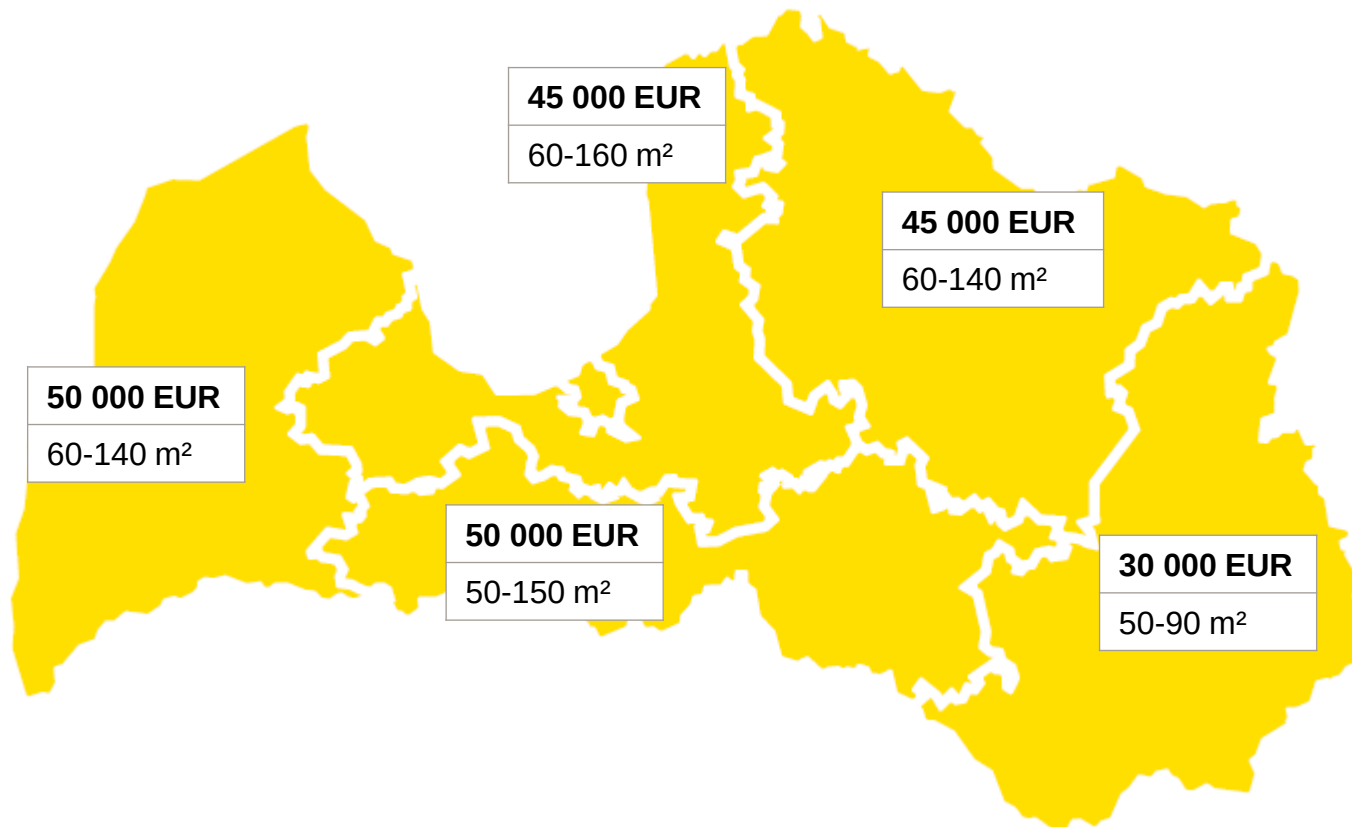
Pastāv salīdzinoši liela interese par Jūrmalas privātmājām. Tas ir saistīts ar to, ka privātmāju cenas Pierīgā ir pieaugušas un jau sākušas līdzināties Jūrmalas cenu līmenim. Tātad Jūrmalas tirgus vēl vairāk pielāgojās vietējiem pircējiem. Kaut gan liela daļa pircēju tomēr strādā ārzemēs, viņiem ir cieša saikne ar Latviju, piemēram, šeit pastāvīgi dzīvojoša ģimene, kuras īpašumā jau ir viens mājoklis, vēlas iegādāties ko plašāku un tuvāk jūrai.

Privātmāju īpašumu darījumu cenas Rīgā un Pierīgā 2021. gadā pārsvarā ietekmēja liels pieprasījums un tādi faktori kā kopējie uzturēšanas izdevumi, apkures veids, platība, plānojums un zemes gabala labiekārtojums. Pēc Latio datiem daudzi privātmāju īpašnieki gada griezumā paaugstināja cenas vidēji par 50 000 EUR un plānoja palielināt tās vēl 2022. gadā.

Tie īpašnieki, kuri plānoja 2022. gadā pabeigt būvniecību, jau sāka izvērtēt iespējas izīrēt jaunbūvi vienu vai divus gadus un tad to pārdot, tai skaitā piedāvājot īri ar izpirkuma tiesībām. Šī rīcība nav saistīta tikai ar izvairīšanos no PVN maksāšanas, bet arī ar potenciālo pircēju nespēju samaksāt augstu cenu uzreiz.

Privātmāju cenas un pieprasītākās platības

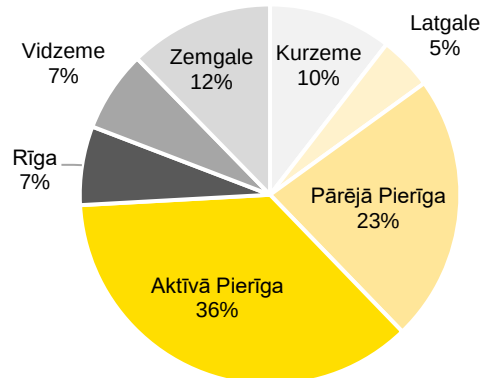
** Vidējās darījumu summas norādītas par privātmājām, kuru platība ir 50-150 m² un kas celtas līdz 1999. gadam.*



Aktīvā Pierīga	
Pieprasītākās platības	110-260 m²
100-150 m², celts pēc 2000.g.	165 000 EUR
150-200 m², celts pēc 2000.g.	200 000 EUR
200-250 m², celts pēc 2000.g.	220 000 EUR

Privātās apbūves zeme

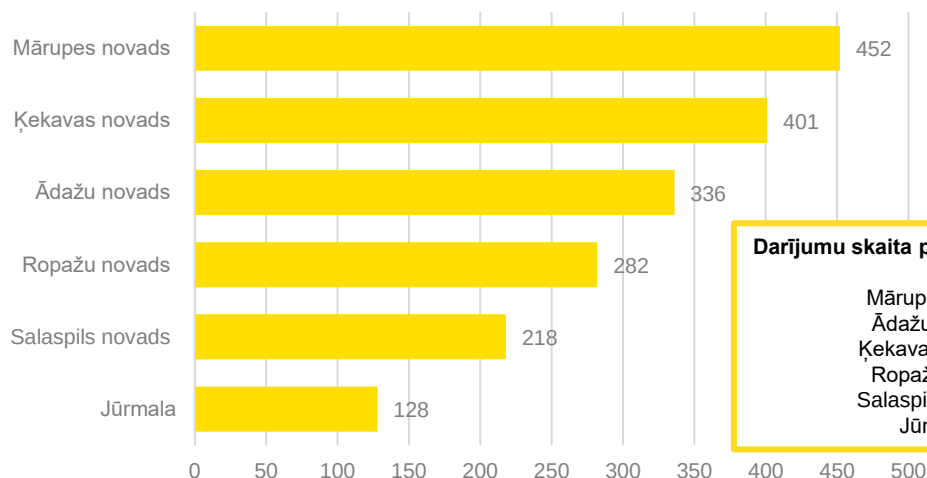
Darījumu skaita sadalījums pa reģioniem



2021/2020

Kurzeme	+10%
Latgale	+40%
Pārējā Pierīga	+26%
Aktīvā Pierīga	+8%
Rīga	+5%
Vidzeme	+8%
Zemgale	+13%

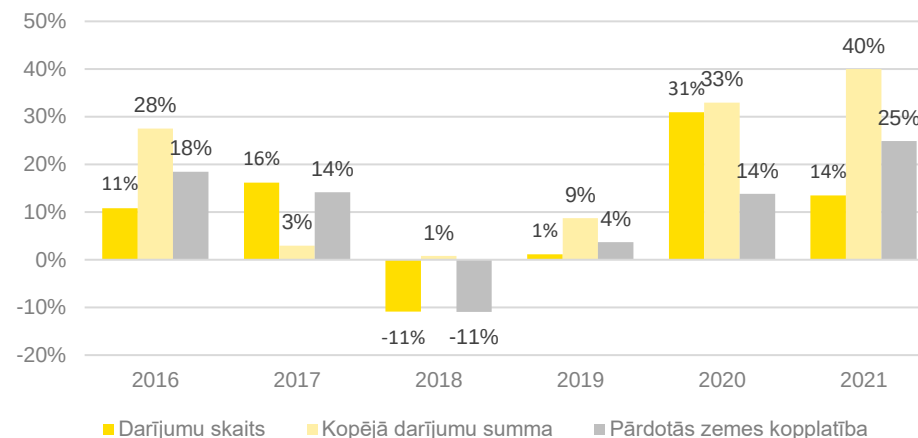
Darījumu skaits atsevišķos Pierīgas novados



Darījumu skaita pieaugums (janv.-maijs):

Mārupes novads	-2%
Ādažu novads	-11%
Ķekavas novads	+24%
Ropažu novads	-7%
Salaspils novads	+56%
Jūrmala	+16%

Darījumu skaita, summas un platības izmaiņas pret iepriekšējo gadu



Būvzmaksu pieaugums nemazināja iedzīvotāju interesi būvēt pašiem

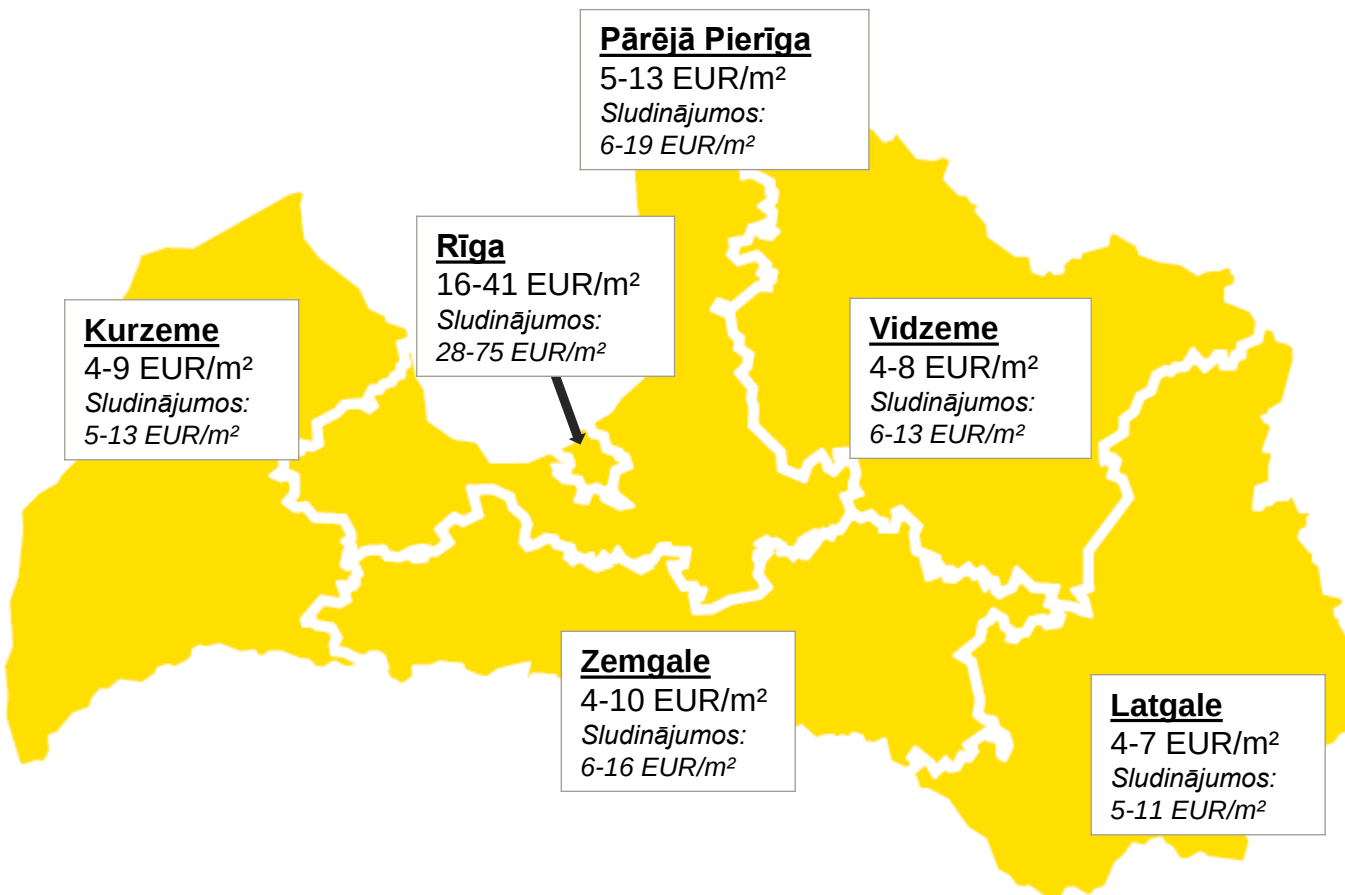
Līdz šim vēl joprojām turpinās 2020. gad iesāktā tendence – nespējot piemēklēt savām prasībām atbilstošu privātmāju, pircēji izrāda interesi būvēt to pašiem, sākot ar piemērota zemes gabala meklēšanu un pirkšanu. Neskatoties uz būvzmaksu pieaugumu, šis šķiet racionāls risinājums uz privātmāju trūkuma un cenas pieauguma fona.

Ir arī neliela iedzīvotāju daļa, kas pārdod veco māju un pērk apbūves zemi, lai uzbūvētu jaunu, energoefektīvu māju, ja tāmes aprēķini rāda, ka ieguldījumi vecas mājas energoefektivitātes celšanā pārsniegs jaunas mājas būvniecības izmaksas.

Lielākais darījumu skaita pieaugums vērojams Latgalē (+40%), Pierīgas teritorijā ārpus aktīvās Pierīgas (+26%), kā arī Zemgalē (+13%). Aktīvajā Pierīgā lielākais darījumu skaita pieaugums bija vērojams Salaspils (+56%) un Ķekavas novados (+24%).

Kaut gan 2020. gadā lielākais pieaugums bija vērojams Mārupē, 2021. gadā darījumu skaits ir samazinājies par 2%, kas saistīts ar brīvas neapbūvētās zemes trūkumu, nevis ar izsīkstošo pircēju interesi. Šī parādība iezīmēs arī nākotnes tendences – pārdošanā arvien vairāk nonāks zemesgabali attālinātās teritorijās, iespējams, bez komunikācijām un infrastruktūras.

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	9-25	15-32
Ķekavas novads	7-16	8-24
Mārupes novads	16-30	14-46
Ropažu novads	9-29	19-41
Salaspils novads	7-20	13-23
Jūrmala	11-35	24-91

Kartē:

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

AKTUĀLĀS NORMATĪVO AKTU IZMAIŅAS



Ar nekustamā īpašuma nozari saistītās aktuālās izmaiņas normatīvajos aktos I

2021. gada 30. septembrī tika pieņemti grozījumi likumā "Par atjaunotā Latvijas Republikas 1937. gada Civillikuma ievada, mantojuma tiesību un lietu tiesību daļas spēkā stāšanās laiku un piemērošanas kārtību", turpmāk tekstā – Likums, kas izbeidz piespiedu nomas tiesiskās attiecības un tā vietā dalītā īpašumā zemes un patstāvīgo būvju īpašnieku attiecības regulēs jauns tiesību institūts "likumiskās zemes lietošanas tiesības".

Likuma pārejas noteikumos ir noteikts, ka likumiskās zemes lietošanas tiesības stājas spēkā 3 dažādos termiņos, ievērojot sekojošo:

- 2022. gada 1. janvārī visos dalītā īpašuma gadījumos, ja starp zemes un būves īpašnieku **nav noslēgts** nomas līgums un **nav spēkā esošs** tiesas lēmums par piespiedu nomas attiecībām.
- 2023. gada 1. janvārī visos dalītā īpašuma gadījumos, kuros piespiedu nomas attiecības 2022. gada 1. janvārī ir **regulētas ar spēkā esošu nomas līgumu** vai tiesas nolēmumu. Minētajos gadījumos vienošanās vai tiesas nolēmumā noteiktā nomas maksa nav spēkā ar 2023. gada 1. janvāri.
- 2024. gada 1. janvārī dalītā īpašuma gadījumos, kuros privātpersonai piederošas būves atrodas uz publiskas personas (valsts, pašvaldības vai citas atsavinātas publiskas personas) zemes.

Nemot vērā iepriekš minētos termiņus un noteikumus, būves īpašniekam uz likuma pamata ir pienākums maksāt lietošanas maksu zemes īpašniekam par zemes lietošanas tiesībām.

Likumiskās lietošanas maksas apmērs ir **4%** no lietošanā esošās zemes kadastrālās vērtības gadā, bet ne mazāks par 50 EUR gadā.

Būves īpašnieks un zemes īpašnieks var rakstiski vienoties par citu lietošanas maksas apmēru.

Prasījumi par likumiskās zemes lietošanas maksas samaksu un ar to saistītajiem blakus prasījumiem noilst triju gadu laikā (sākot ar 2022. gada 1. janvāri).

Likumiskās zemes lietošanas tiesības izbeidzas tikai šādos gadījumos:

1. ja būve un zeme tiek apvienota vienā nekustamā īpašumā;
2. ja būve, kas ir patstāvīgs nekustamā īpašuma objekts, tiek nojaukta.

Ar nekustamā īpašuma nozari saistītās aktuālās izmaiņas normatīvajos aktos II

II Grozījumi likumā par pievienotās vērtības nodokli nosaka, ka atlīdzība par likumiskās zemes lietošanas tiesībām netiek aplikta ar pievienotās vērtības nodokli. Tas ir attiecināms arī uz zemes nomas maksu, ko nosaka vienošanās vai tiesas nolēmums par zemes un būves īpašnieku savstarpējām tiesiskajām attiecībām laikā no 2022. gada 1. janvāra līdz 2023. gada 31. decembrim.

III Grozījumi Zemesgrāmatu likumā nosaka, ka ar 2022. gada 1. janvāri ir precizētas kancelejas nodevas par tiesu veiktajām darbībām:

- par jauna zemesgrāmatu nodalījuma atklāšanu – 30 eiro
- par jaunas tiesības nostiprināšanu – 15 eiro
- par nostiprinājuma pārgrozījumu un atzīmes ierakstīšanu – 8 eiro
- par hipotēkas nostiprināšanu - 15 eiro
- par zemesgrāmatu apliecības izsniegšanu – 8 eiro
- par zemesgrāmatu tiesneša lēmuma apliecinātas datorizdrukas izsniegšanu – 5 eiro

IV Savukārt grozījumi 27.09.2009. Ministru kabineta noteikumos nr. 1250 par valsts nodevu par īpašuma tiesību un ķīlas tiesību nostiprināšanu zemesgrāmatā nosaka, ka ar 2022. gada 1. janvāri valsts nodevu par īpašuma tiesību nostiprināšanu zemesgrāmatā nevar būt lielāka par 50'000 EUR.

V Lai piemērotu atbrīvojumu no iedzīvotāju ienākuma nodokļa darījumos ar lauksaimniecības zemēm, atsevišķos gadījumos būs nepieciešams sertificēta nekustamā īpašuma vērtētāja sagatavots vērtējums. No 2022. gada 1. janvāra ir spēkā grozījumi likumā par iedzīvotāju ienākuma nodokli, kas attiecas uz ienākuma noteikšanu, atsavinot LIZ (turpmāk - LIZ) gadījumos, ja pircējs atbilst likuma 11.7 panta 3. daļas noteikumiem. Tie paredz sekojošo: ja atsavina nekustamo īpašumu, kuru LIZ un cita veida nekustamais īpašums, atbrīvojumu piemēro proporcionāli LIZ tirgus vērtības īpatsvaram kopējā nekustamā īpašuma vērtībā, kas noteikts, pamatojoties uz sertificēta nekustamā īpašuma vērtētāja vērtējumu.

Jau iepriekš likums paredzēja atbrīvot no kapitāla pieauguma nodokļa samaksas LIZ pārdevēju, ja šīs zemes pircējs atbilda likuma 11.7 panta 3. daļas noteikumiem. Taču, ja viena nekustamā īpašuma sastāvā bija gan LIZ, gan cita veida īpašums (meži, krūmāji, ēkas, utt.), tas apgrūtināja IIN aprēķinu.

Ar nekustamā īpašuma nozari saistītās aktuālās izmaiņas normatīvajos aktos III

VI 2021. gada 1. maijā stājās spēkā jauns Dzīvojamo telpu īres likums, kas aizvieto 1993. gadā pieņemto likumu par dzīvojamo telpu īri.

Jaunais Īres likums, kā arī ar to saistītie grozījumi Notariāta likumā un Civilprocesa likumā paredz iespēju vienkāršāk un ātrāk risināt strīdus, ja īrnieks nemaksā īres maksu vai neatbrīvo īrētās telpas noteiktajā termiņā. Tomēr, lai izmantotu normatīvajos aktos paredzētās tiesības, ir pareizi jāsastāda un jānoformē īres līgums. Ir jāpievērš uzmanība likumā noteiktajām prasībām, kādas ziņas ir obligāti iekļaujamas īres līgumā, kā arī **pusēm jāvienojas, vai īres līgums tiks reģistrēts zemesgrāmatā.**

Jaunais dzīvojamo telpu īres likums nosaka:

- Īres līgumi var tikt noslēgti **tikai uz noteiktu termiņu**;
- gadījumā, ja dzīvojamās telpas īres līguma darbības laikā izīrēto dzīvojamo telpu atsavina, tās ieguvējam ar iepriekšējo izīrētāju noslēgtais dzīvojamās telpas īres līgums ir saistošs tikai tad, ja īres līgums ir ierakstīts zemesgrāmatā;
- savukārt izīrētājam ir tiesības vērsties tiesā saistības bezstrīdus piespiedu izpildīšanai Civilprocesa likumā noteiktajā kārtībā, ja īrnieks nav samaksājis īres maksu īres līgumā noteiktajā apmērā vai neatbrīvo īrēto dzīvojamo telpu termiņa notecējuma dēļ tikai tādā gadījumā, ja īres līgums ir notariāli apliecināts (notariālais akts) vai ir reģistrēts zemesgrāmatā, un šāds nosacījums ir iekļauts īres līgumā;

Īres līgumu var reģistrēt zemesgrāmatā, izmantojot Valsts vienotās datorizētās zemesgrāmatas tiešsaistes sistēmu www.zemesgramata.lv.

Šādā gadījumā īres līgums un nostiprinājuma lūgums abām pusēm ir jāparaksta ar drošu elektronisko parakstu, un tiešsaistes sistēmā ir jāaizpilda e-lūguma forma īres tiesības nostiprināšanai.

[Sīkāku informāciju par e-lūgumu iesniegšanu var saņemt šeit.](#)

Par īres tiesības nostiprināšanu zemesgrāmatā nav jāmaksā kancelejas nodeva.

Ar nekustamā īpašuma nozari saistītās aktuālās izmaiņas normatīvajos aktos IV

VII 2021. gada 6. jūlijā Saeimā tika pieņemti grozījumi Notariāta likumā, kas ir saistīti ar jauno Dzīvojamo telpu īres likumu un stājas spēkā ar 2021. gada 5. augustu.

Tā Notariāta likuma 107.¹ pants tagad paredz, ka Civilprocesa likumā noteiktajā tiesas spriedumu izpildes kārtībā izpildāmi (nododami piespiedu izpildei) notariālā akta formā taisīti terminēti nomas, īres vai patapinājuma līgumi, kas paredz nomnieka, īrnieka vai patapinājuma ņēmēja pienākumu termiņa notecējuma vai nomas vai īres maksas nesamaksas dēļ atbrīvot nomāto, īrēto vai patapināto īpašumu, kā arī pienākumu samaksāt nomas vai īres maksu.

Savukārt Notariāta likuma 107.³ pants nosaka, ka iepriekš minēto notariālo aktu piespiedu izpildei var nodot, ja parādnieks aktā tieši un nepārprotami piekritis saistības piespiedu izpildei, tai skaitā parādnieka un viņa mantu izlikšanai no nomātā, īrētā vai patapinātā īpašuma, ja terminētajā nomas, īres vai patapinājuma līgumā paredzēts nomnieka, īrnieka vai patapinājuma ņēmēja pienākums termiņa notecējuma vai nomas vai īres maksas nesamaksas dēļ atbrīvot nomāto, īrēto vai patapināto īpašumu, kā arī pienākums samaksāt nomas vai īres maksu. Pilnvarnieks šādu piekrišanu parādnieka vārdā var dot vienīgi gadījumā, ja viņš tam ir speciāli pilnvarots.

Ja īres līgums tiks noslēgts kā notariālais akts un tajā būs iekļauti iepriekš minētie nosacījumi, šādu notariālo aktu varēs nodot piespiedu izpildei bez vēršanās tiesā, jo pēc kreditora iesnieguma saņemšanas notārs izdod notariālo izpildu aktu.

Notariālo izpildu aktu zvērināts notārs taisa kā notariālo aktu triju darba dienu laikā pēc kreditora iesnieguma saņemšanas un tajā norāda atzīmi par divu mēnešu termiņu saistības labprātīgai izpildei un notariālā izpildu akta iesniegšanu zvērinātam tiesu izpildītājam pēc minētā termiņa iestāšanās, ja notariālajā izpildu aktā noteikts personas pienākums atbrīvot nomāto, īrēto vai patapināto īpašumu pirms līgumā noteiktā termiņa beigām.

Ar nekustamā īpašuma nozari saistītās aktuālās izmaiņas normatīvajos aktos V

VIII 2021. gada 1. jūlijā stājās spēkā grozījumi Ministru kabineta 2009. gada 27. oktobra noteikumos Nr. 1250 "Noteikumi par valsts nodevu par īpašuma tiesību un ķīlas tiesību nostiprināšanu zemesgrāmatā", kas nosaka, ka valsts nodevu par īpašuma tiesību nostiprināšanu zemesgrāmatā par katru nekustamo īpašumu nosaka šādā apmērā:

- 1) īpašuma atsavināšana uz līguma vai tiesas lēmuma pamata par izsoles akta apstiprināšanu vai uz tiesas lēmuma pamata par nekustamā īpašuma nostiprināšanu nosolītājam, līdzīpašniekam vai kreditoram - 1,5% no nekustamā īpašuma vērtības, ja īpašuma tiesības iegūst fiziska persona;
- 2) īpašuma atsavināšana uz līguma vai tiesas lēmuma pamata par izsoles akta apstiprināšanu vai uz tiesas lēmuma pamata par nekustamā īpašuma nostiprināšanu nosolītājam, līdzīpašniekam vai kreditoram - 2% no nekustamā īpašuma vērtības, ja īpašuma tiesības iegūst juridiska persona.

Tātad ir samazināta valsts nodeva fiziskām personām no 2% uz 1,5%, kā arī ir atcelta valsts nodeva 6%, kas tika piemērota juridiskām personām, iegūstot īpašuma tiesības uz dzīvokļa īpašumu.

IX 2021. gada 6. jūlijā Saeimā tika pieņemti grozījumi Dzīvokļa īpašuma likumā (stājas spēkā 2021. gada 5. augustā), kas atkal pieļauj vairāku dzīvojamo māju būvniecību uz viena zemesgabala un to sadalīšanu atsevišķos dzīvokļa īpašumos.

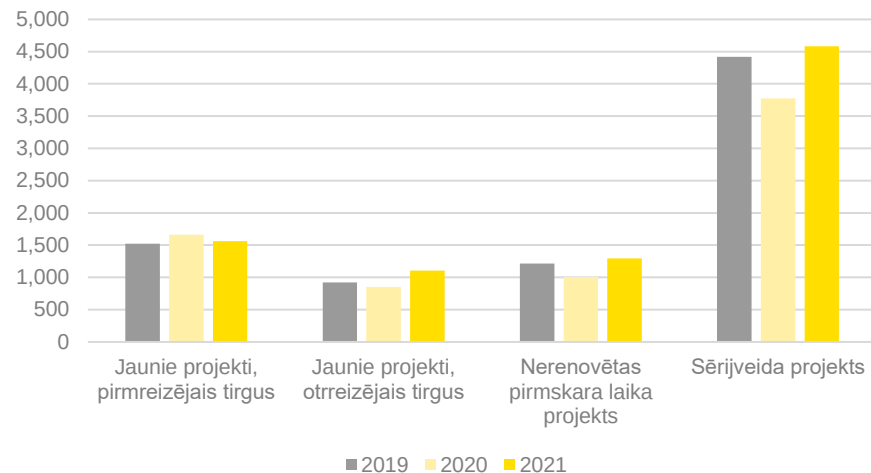
Vienlaikus likuma grozījumi nosaka, ka lēmumu par remontdarbu vai būvniecības darbu veikšanu atsevišķā dzīvojamā mājā pieņem tie dzīvokļu īpašnieki, kuriem piederošie atsevišķie īpašumi atrodas šajā dzīvojamā mājā, kā arī naudas maksājumus uzkrājumu fondā atsevišķās dzīvojamās mājas pārvaldīšanas darbību veikšanai veic, kā arī pārvaldīšanas izdevumus, kas ir saistīti ar būvniecības vai remonta izmaksām atsevišķā dzīvojamā mājā, sedz tie dzīvokļu īpašnieki, kuriem piederošie atsevišķie īpašumi atrodas šajā dzīvojamā mājā.

TENDENCES

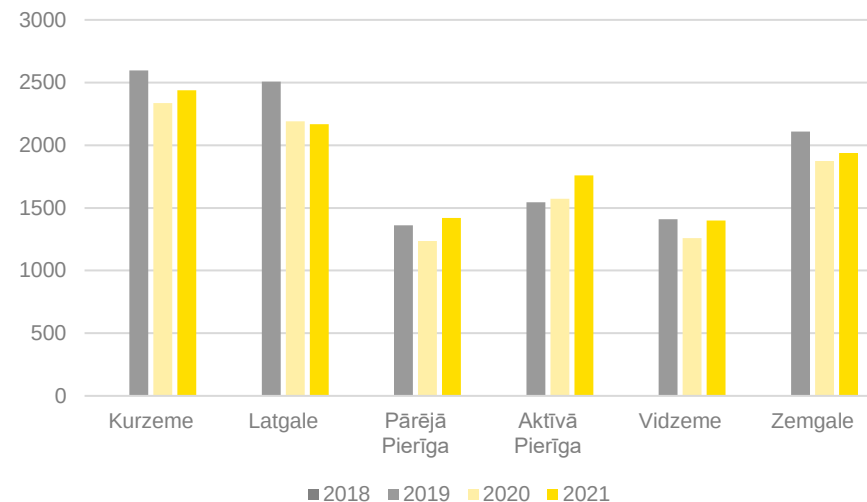


Darījumu skaits pa gadiem

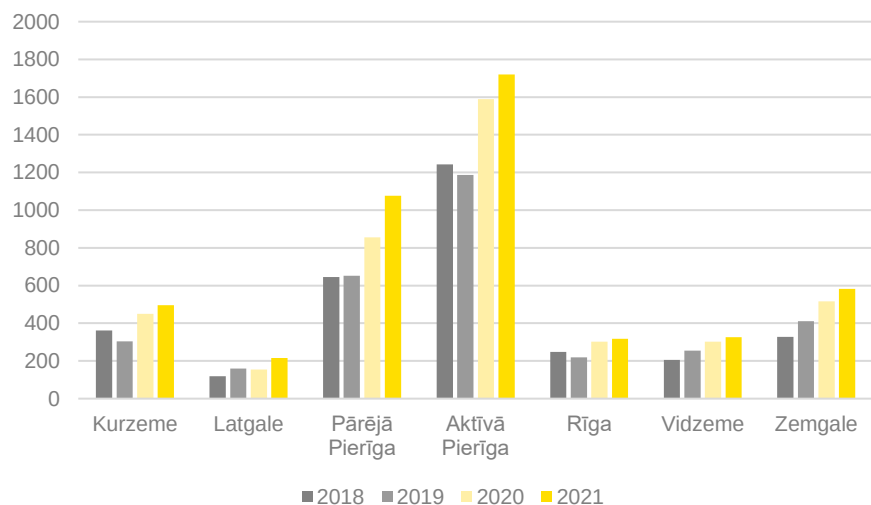
Dzīvokļi Rīgā



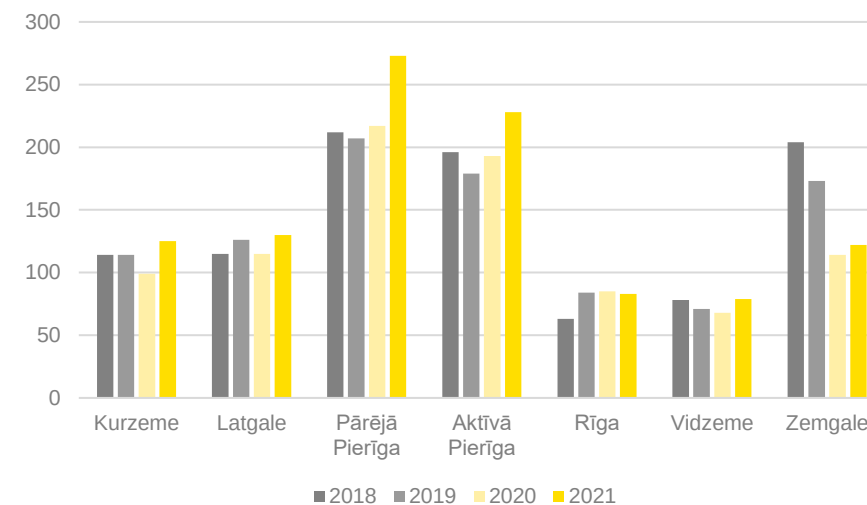
Dzīvokļi, pārējā Latvija



Privātmāju apbūves zeme (neapbūvēta)



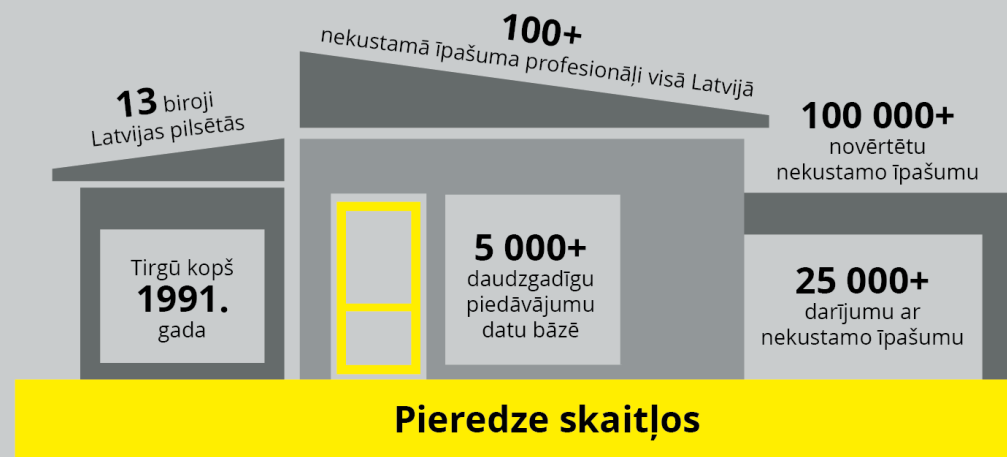
Privātmājas





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



Mājokļu tirgus pārskatu sagatavoja:

Tirgus analītiķe:

Ksenija Ijevleva

Mājokļu nodaļas vadītāja:

Evija Dzenīte

Juridiskās daļas vadītāja:

Māriete Lipša

Vadības asistente:

Aija Trofīte

Mārketinga projektu vadītāja:

Linda Caune

Nekustamo īpašumu darījumu vadītāji:

Edijs Sproģis

Elīna Dūce

Ilze Jaungaile-Gaile

Ināra Grīnberga

Inese Štorha

Jānis Repša

Jelizaveta Čelnokova

Laura Bergmane

Linda Grigoroviča

Romāns Aleksandrovs