

*Latio*

MĀJOKĻU TIRGUS

# PĀR SKA TS

2019



”

Pasaulē valdīja nenoteiktība, Latvijā *kārtoja* finanšu nozari un ieviesa starptautisko institūciju rekomendācijas. Tīkmēr nekustamo īpašumu nozare turpināja attīstīties, mājokļu tirgu papildināja jaunie projekti, pieauga darījumu skaits, un cenas auga mēreni. Tāds bija 2019. gads.

Grūti prognozēt ekonomikā valdošās nenoteiktības ietekmi uz nekustamo īpašumu tirgu. Pirms 10 gadiem piedzīvojām pirmo globālo nekustamā īpašuma burbuļa plīšanu, cenas strauji kritās. Nekustamais īpašums kļuva par aktīvu, tāpat kā vērtspapīri, ar kuriem “spekulēja” ne tikai profesionāli tirgus spēlētāji, bet arī mājsaimniecības, kas vēlējās gūt ātru peļņu.

Šobrīd pieprasījums pēc mājokļiem ir augsts, mazākus mājokļus iegādājas ne tikai dzīvošanai, bet arī īslaicīgai īrei (piemēram, *Airbnb*), un cenas palielinās. Arī būvniecības izmaksas aug, kas sadārdzina dzīvokļu cenas jaunajos projektos. Veicot iekšējo ekspertu aptauju par Rīgas dzīvokļu cenām, noskaidrojām, ka aptuveni puse uzskata, ka dzīvokļu cenas ir pārvērtētas. Prognozējot cenu izmaiņas sērijveida projektos tuvākā gada laikā, eksperti atzīmējuši, ka tās vai nu nemainīsies, vai nedaudz samazināsies, bet jaunajos projektos tās varētu nedaudz palielināties.

Lai arī kā gribētos, bet no gaisā virmojošās nenoteiktības nekur neaizbēgt. Kaut arī ne dati, ne ilgu gadu iekrātā pieredze, darbojoties nekustamo īpašumu nozarē, nelielina par iepriekšējās krīzes atkārtošanos. Pārskatā apkopojām arī cenas, kas bija pirms “burbuļa” un pēc tā.



## EVIJA DZENĪTE

*Latvia* Mājokļu  
tirdzniecības  
nodaļas vadītāja



# **NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA TIRGUS LATVIJĀ UN PASAULĒ**



## Latvija

- Augsts nenoteiktības līmenis.
- Izaugsme balstās uz iekšējo patēriņu.
- Latvijai ir piemērots Eiropas Padomes noziedzīgi iegūtu līdzekļu legalizācijas un terorisma finansēšanas pasākumu novērtēšanas ekspertu komitejas *Moneyval* pastiprinātas uzraudzības režīms.
- Februārī gaidāms FATF (*Financial Action Task Force*) vērtējums par situāciju Latvijā, kas ietekmēs turpmāko Latvijas izaugsmes tempu.
- 2019. gads iezīmējās ar finanšu nozares sakārtošanu.
- Bankas uzņēmumiem piemēro striktus aizņemšanās nosacījumus.
- Būvniecība atkarīga no ES fondu naudas, līdz ar to ES fondu plānošanas beigās valsts iestādes cenšas apgūt naudu, bet būvnieki palielina izmaksas. Rezultātā tiek pārmaksāts. Esošais plānošanas periods beidzas 2020. gadā, un ES dalībvalstis par nākamā perioda līdzekļu izlietojumu varētu vienoties 2020. gada otrajā pusē.
- Zems bezdarba līmenis, kas rada spiedienu uz algām. Darbaspēka trūkumu pastiprina nelabvēlīgās demogrāfiskās tendences. Izteiktas darba tirgus reģionālās atšķirības.

## Pasaule

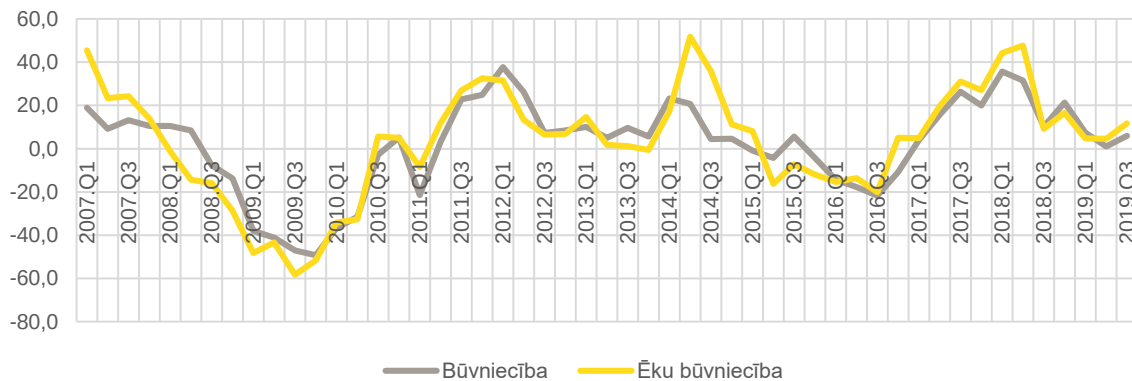
- Augsts nenoteiktības līmenis, neskaidrības attiecībā uz globālās ekonomikas izaugsmes perspektīvām.
- Pasaules ekonomikas izaugsmi apdraud cilvēka paša radītie riski.\*
- Tirdzniecības kari starp Ķīnu un ASV ietekmēja pasaules tirdzniecību. Oktobrī abas valstis noslēdza vienošanos. Pirmā fāze, kas mazināja tirdzniecības saspīlējumu.
- Ģeopolitiskais saspīlējums (Honkonga, Irāna u.c.).
- Aktuāla nenoteiktība saistībā ar Brexit.
- 2019. gadā globālā izaugsme palēninājās globālās tirdzniecības un investīciju ietekmē. Vairāki ekonomiku raksturojošie rādītāji sasniedza zemāko līmeni kopš finanšu krīzes.
- Dažas eirozonas valstis bija tuvu recesijai, īpaši Vācijas industriālais sektors.
- Pasaules banka prognozē, ka izaugsme 2020. gadā būs 2,5%. Attīstības valstu parādu apjoms 2018. gadā pieauga līdz 170% no IKP.
- Starptautiskais valūtas fonds prognozē, ka 2020. gadā globālā izaugsme palielināsies līdz 3,3%.
- Liela uzmanība bija pievērsta globālajai sasilšanai un citiem ar klimatu saistītiem jautājumiem.



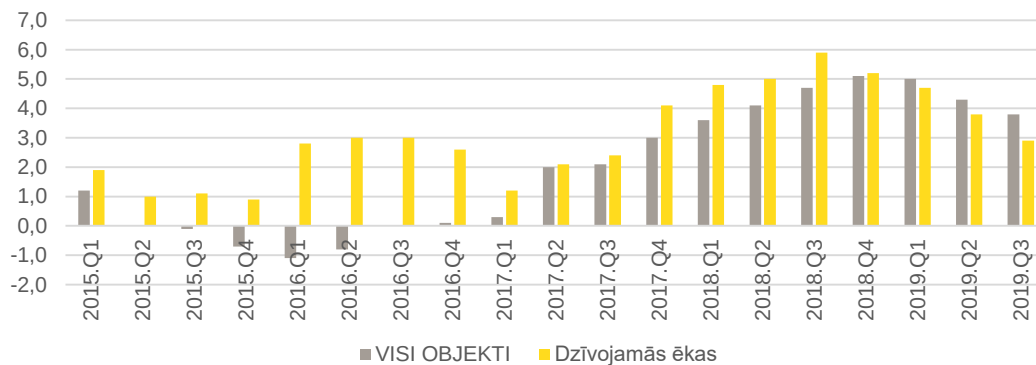
\*ECB prezidente K. Lagarda

## Būvniecība

Būvniecības produkcijas apjomi (pārmaiņas % pret iepriekšējā gada attiecīgo periodu)



Būvniecības izmaksu pārmaiņas (% pret iepriekšējā gada atbilstošo periodu)

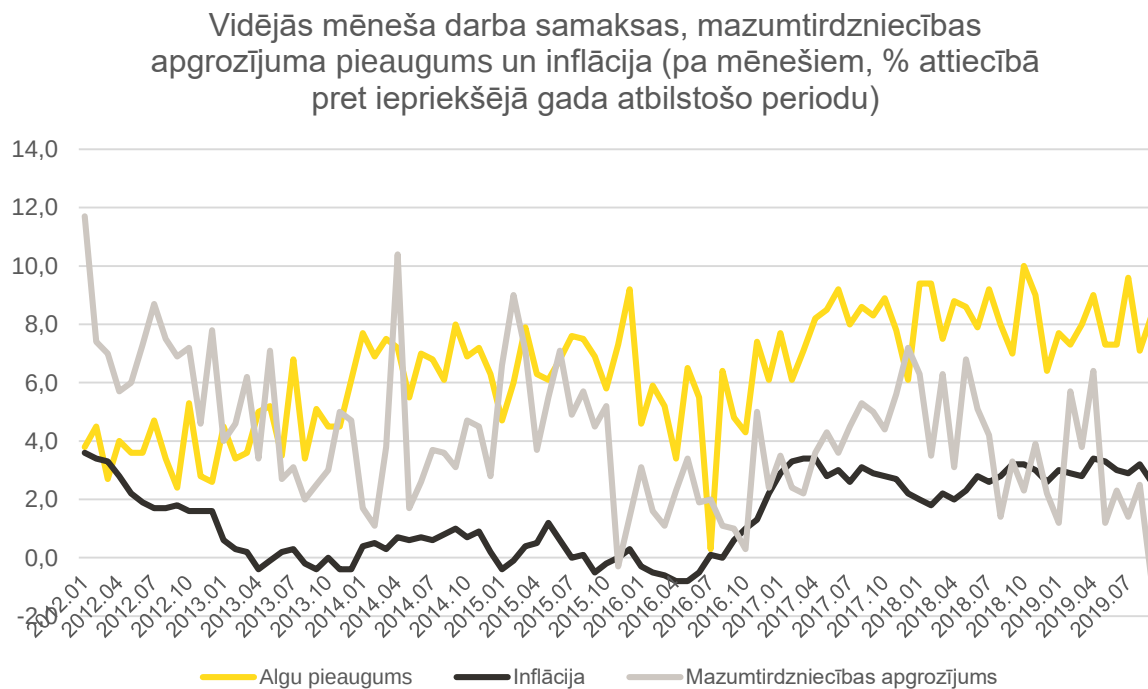


Būvniecību būtiski ietekmē ES fondu plānošanas periodi. Pēdējie bija šādi:

- 2007.- 2013. (ietekmēja globālā finanšu krīze);
- 2014.- 2020.;
- 2021.- 2027.

Būvniecības produkcijas apjomi samazinās kopš 2018. gada otrā ceturkšņa – ES fondu plānošanas perioda beigās. Būvniecība palēninās. Arī cenu pieaugums samazinās kopš 2018. gada vidus. Joprojām būvniecības apjomi un izmaksas palielinās, taču, atskatoties uz iepriekšējo plānošanas periodu, var redzēt, ka tuvāko gadu laikā būvniecības apjomi un cenas samazināsies.

## Vidējās algas aug straujāk nekā cenas



Pēdējos gados algas palielinās straujāk nekā inflācija, tādējādi palielinot cilvēku rocību. Vienlaikus mazumtirdzniecības apgrozījums auga lēnāk nekā alga – mājsaimniecības nepalielina savus tēriņus tikpat strauji, kā pieaug to ieņēmumi.





# MĀJOKĻU TIRGUS



## Latvija

- 2019. gadā publiskajā telpā plaši izskanēja ar mājokļiem saistītais jautājums par Padomju ērā būvēto māju ekspluatācijas laiku. 2019. gadā Ekonomikas ministrija veikusi 464. sērijas daudzdzīvokļu dzīvojamo ēku konstrukciju mehāniskās stiprības un stabilitātes izpēti, kurā secināts, ka ēkas ir drošas turpmākai ekspluatācijai.
- Valsts kontrole revīzijā noskaidroja, ka daudzi daudzdzīvokļu nami ir veselībai un dzīvībai bīstami. Galvenās problēmas ir saistītas ar ēku apsaimniekošanu. Nepieciešama lielāka ar ēkas drošību saistīto jomu kontrole.
- 2020. gada janvārī *Altum* paziņoja, ka ir rezervēti visi daudzdzīvokļu māju energoefektivitātes paaugstināšanas programmā grantiem paredzētie līdzekļi. No 11. janvāra jaunus pieteikumus dalībai programmā nepieņem.
- Ekonomikas ministrija uzsākusi darbu pie *Altum* mājokļa iegādes atbalsta programmas paplašināšanas.

## Pasaule

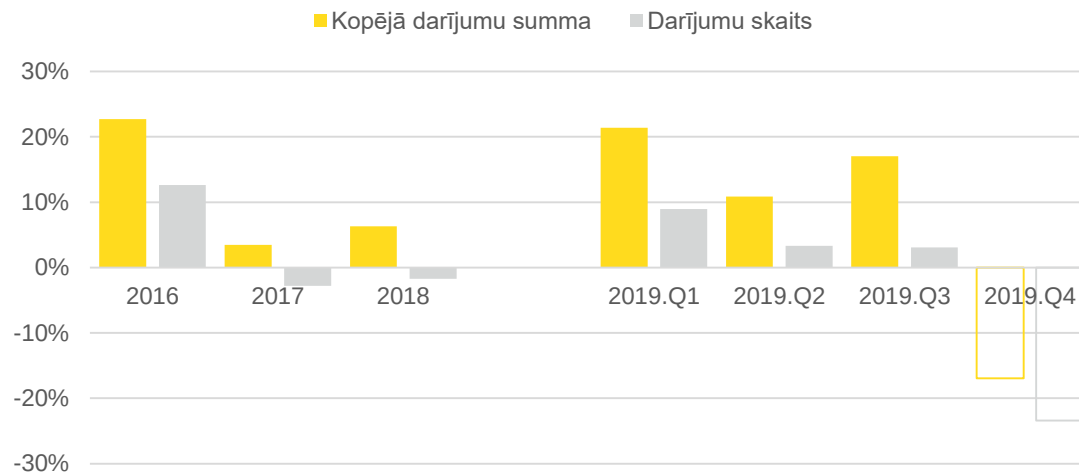
Mājokļu tirgus atspoguļo vispārējo noskaņojumu attiecībā uz globālo ekonomiku. Neskatoties uz pozitīvo situāciju darba tirgū un zemajām kredītu procentu likmēm, mājokļu tirgū dominē globālās nenoteiktības sekas, tāpēc māsaimniecības palielina uzkrājumus nevis tēriņus.





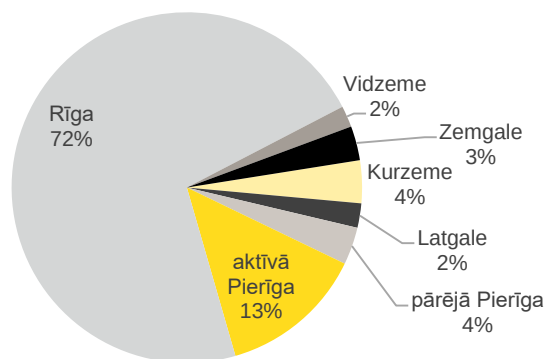
# Dzīvokļu tirgus Latvijā – darījumu skaits pieaug

Darījumu skaita un summu izmaiņas pret iepriekšējā gada attiecīgo periodu (2016.-2019.)

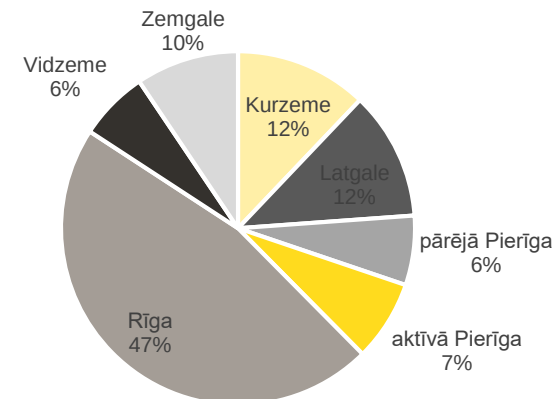


Visi darījumi, kas notikuši gada beigās, vēl nav reģistrēti Zemesgrāmatā. Tas izskaidro 2019. gada beigās vērojamo darījuma skaita un kopējās darījumu summas samazinājumu. 2018. gadā tie bija aptuveni 20% darījumu, tāpēc var pieņemt, ka 2019. gads bija ar plus zīmi, gan darījumu skaita, gan kopējās darījumu summas ziņā. Visvairāk darījumu veikti Rīgā – 72% no kopējās darījumu summas un 47% no darījumu kopskaita.

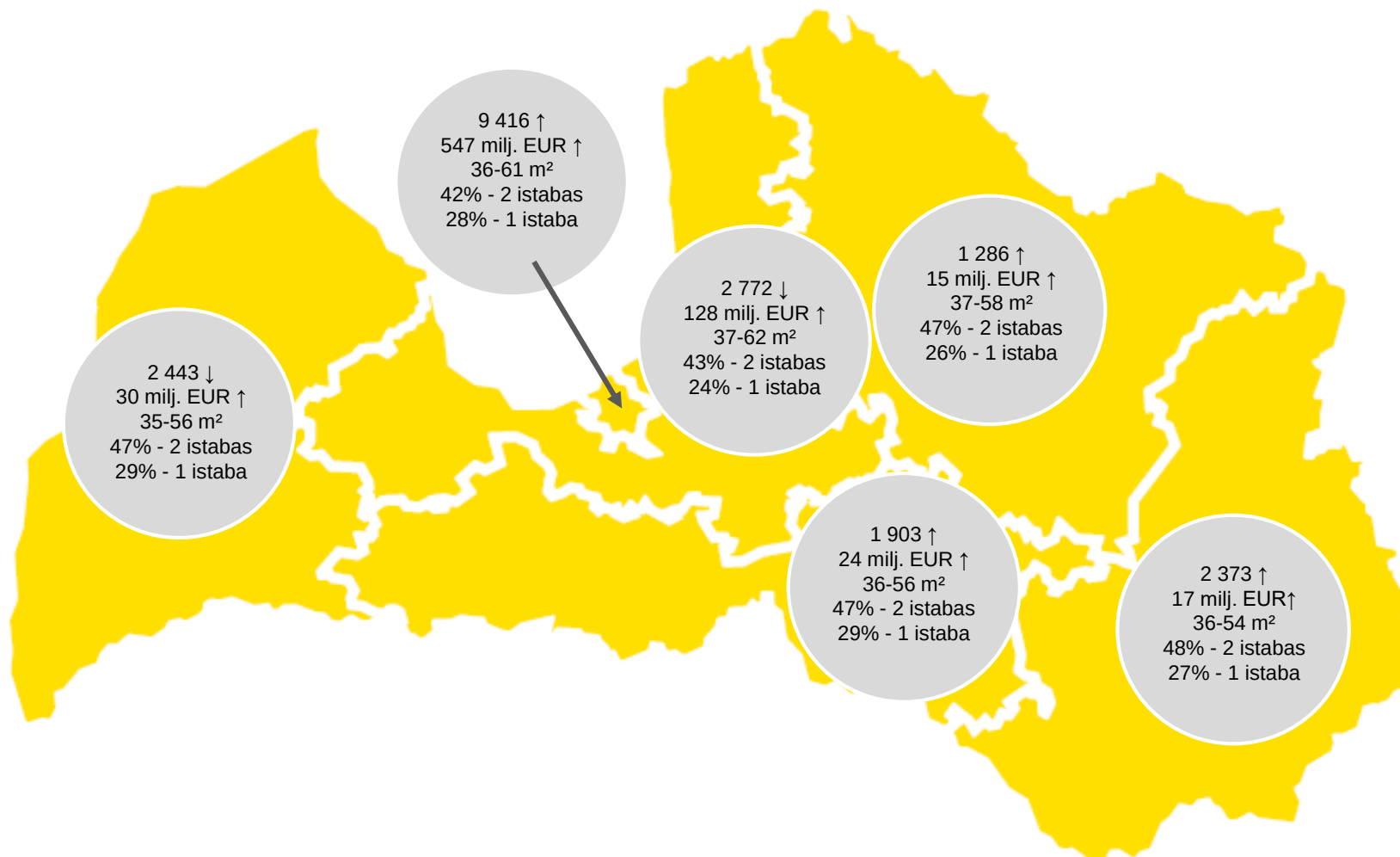
Kopējā darījumu summa



Darījumu skaits



## Dzīvokļu tirgus Latvijā – pieprasītākie ir 2 istabu dzīvokļi



|                                         |               |   |
|-----------------------------------------|---------------|---|
| Darījumu skaits                         | 20 193        |   |
| Darījumu skaits ar 1 istabas dzīvokļiem | 27%           | ↑ |
| Darījumu skaits ar 2 istabu dzīvokļiem  | 44%           | - |
| Darījumu skaits ar 3 istabu dzīvokļiem  | 22%           | ↓ |
| Kopējā darījumu summa                   | 762 milj. EUR |   |
| Vidējā platība (mediāna)                | 50 m² (47 m²) | - |

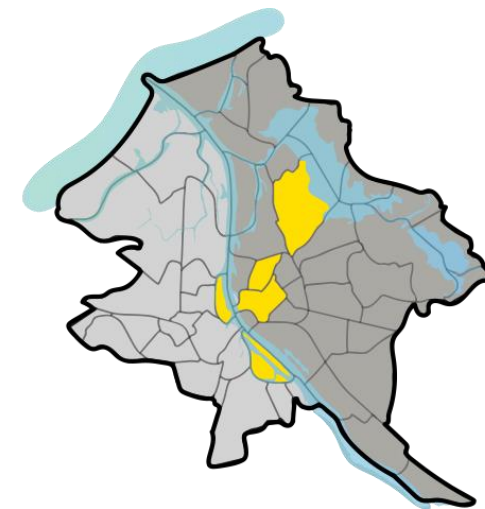
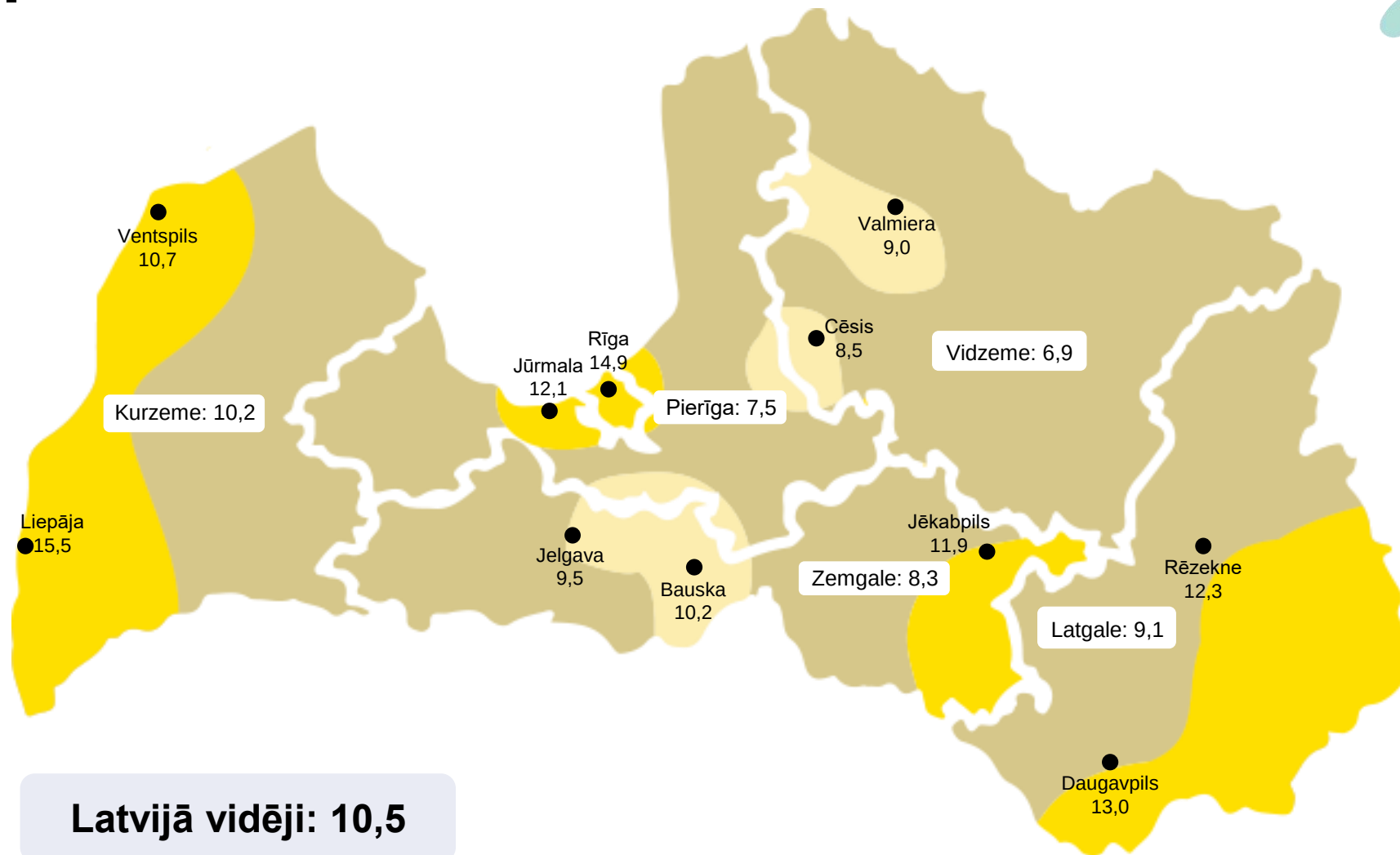
**Kartē:**

Darījumu skaits un izmaiņas reģionā  
Kopējā darījumu summa un izmaiņas  
Pieprasītākās platības  
Darījumu skaits ar 1 un 2 istabu dzīvokļiem

\* Visas izmaiņas norādītas, salīdzinot datus par 2019. gada 1.-3. ceturksni ar 2018. gada attiecīgo periodu.

Avots: VZD dati, Latio aprēķini

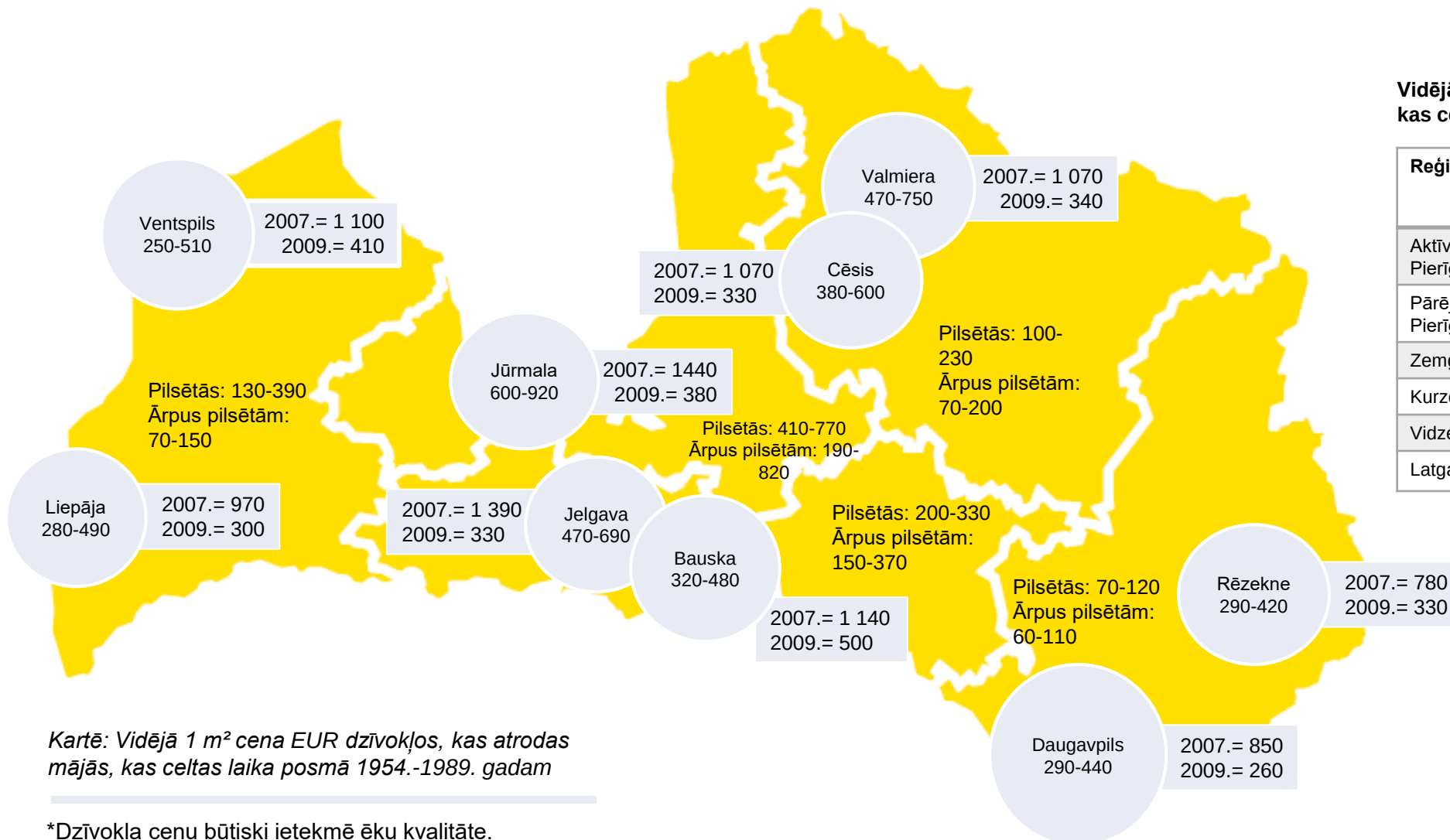
Dzīvokļu darījumu skaits uz 1000 iedzīvotājiem –  
Liepājā dzīvokļus pērk aktīvāk nekā Rīgā



|                                     |      |
|-------------------------------------|------|
| Kreisais krasts                     | 13,3 |
| Labais krasts                       | 14,7 |
| Centrs, Skanste, Ķīpsala, Mežaparks | 20,9 |

Darījumu skaits ir atkarīgs gan no iedzīvotājiem (to skaita un migrācijas), gan dzīvokļu piedāvājuma tirgū. Valmierā un Cēsīs dzīvokļus pirkta aktīvāk, bet to piedāvājums ir nepietiekams. Rīgas dzīvokļu darījumu skaitu būtiski ietekmē migrācija un galvaspilsētas statuss.

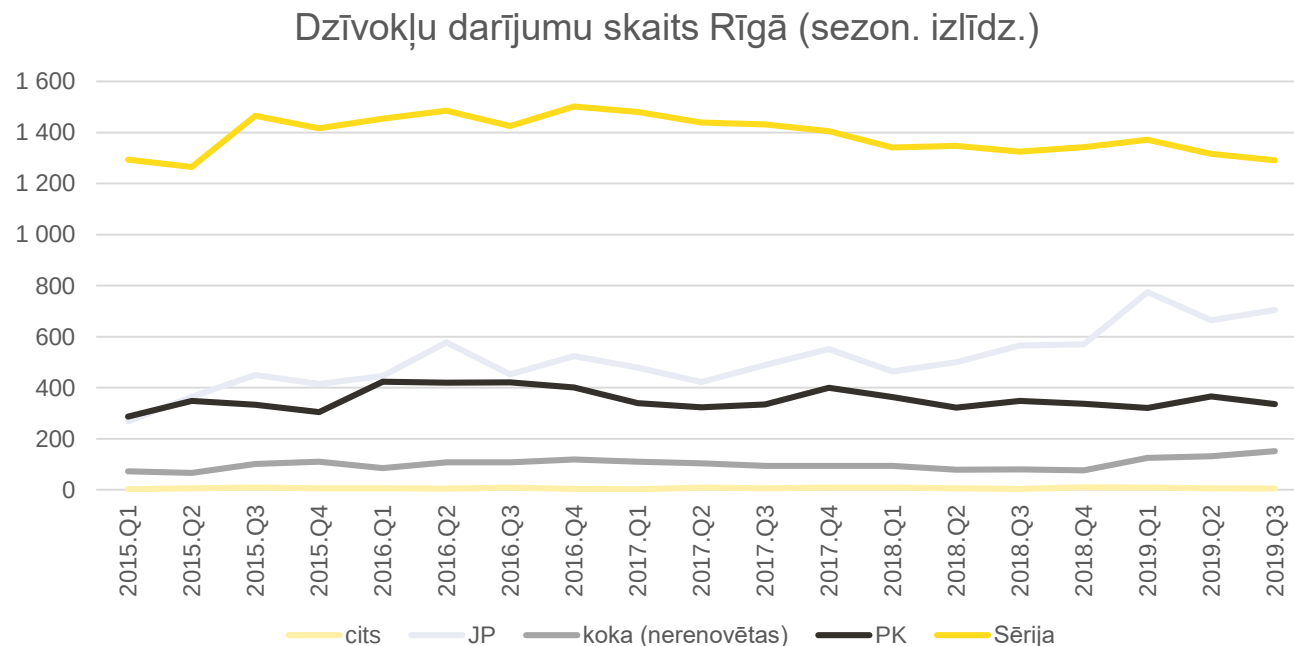
## Dzīvokļu cenas Latvijas reģionos



Vidējā 1 istabas dzīvokļu cena mājās,  
kas celtas 1954.-1989.g. (EUR)

| Reģions        | Pilsētās | Ārpus pilsētām |
|----------------|----------|----------------|
| Aktīvā Pierīga | 22 600   | 27 400         |
| Pārējā Pierīga | 16 400   | 12 600         |
| Zemgale        | 12 600   | 9 800          |
| Kurzeme        | 9 700    | 4 900          |
| Vidzeme        | 10 500   | 6 200          |
| Latgale        | 6 200    | 3 100          |

# Dzīvokļu darījumu skaits Rīgā – pieprasījums pēc sērijveida dzīvokļiem samazinās



Dzīvokļu skaits sērijveida projektos samazinās. Šogad viens no ietekmējošajiem faktoriem bija publiskajā telpā izskanējusi informācija par padomju laikos būvēto māju “derīguma termiņu”, kā to sauc tautā. Šie termiņi pēc būtības nozīmē, ka ap šo laiku būtu jāveic padziļinātas būvinženiertehniskās ekspertīzes, lai noteiktu mājas stāvokli. Latvijas Republikas Ekonomikas ministrija 2019. gadā pasūtīja šādas ekspertīzes veikšanu Lietuviešu tipa mājām. Rīgā aktīva ir jauno dzīvojamo projektu būvniecība.



## Dzīvokļu īpašumu darījumi sērijveida projektos Rīgas mikrorajonos



2007.g. max vidējā cena = 1 720 EUR/m<sup>2</sup>

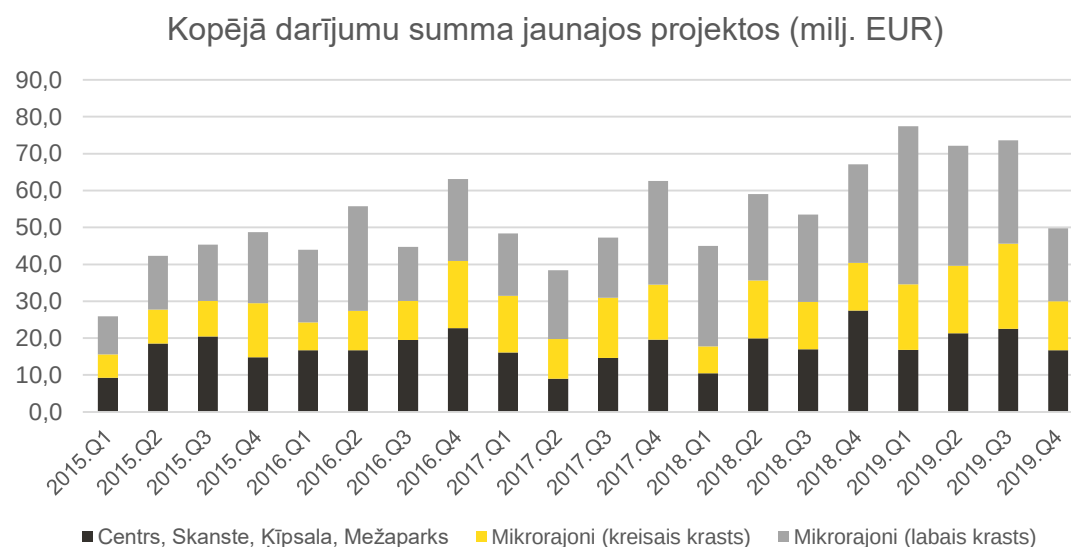
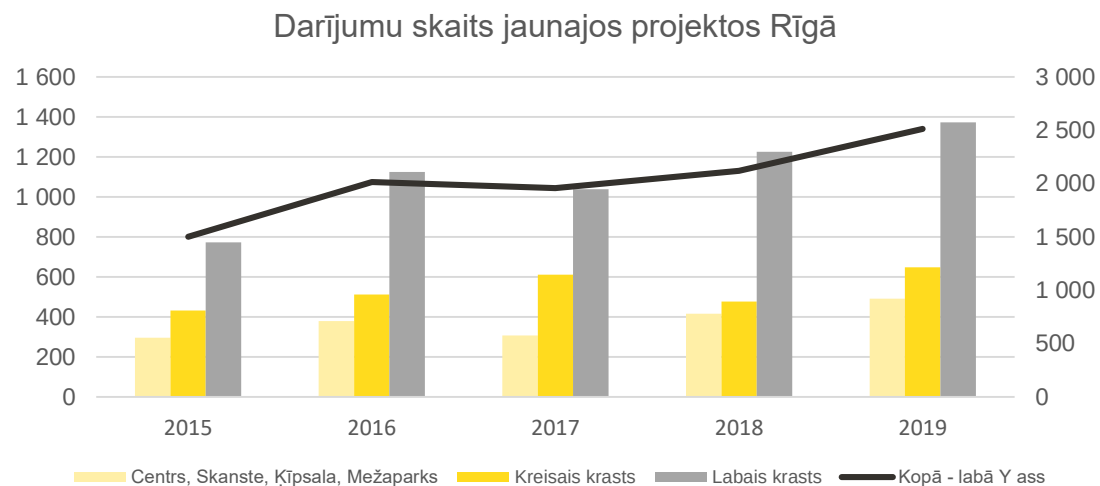
2009.g. min vidējā cena = 490 EUR/m<sup>2</sup>

|                                                          |                                                                             |                                                          |
|----------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|
| 1 715 (↓3%)                                              | <b>Darījumu skaits</b>                                                      | 3 304 (0%)                                               |
| 25%                                                      | Darījumu skaits atkarībā no istabu skaita:                                  | 32%                                                      |
| 48%                                                      | 1 istaba                                                                    | 43%                                                      |
| 24%                                                      | 2 istabas                                                                   | 20%                                                      |
|                                                          | 3 istabas                                                                   |                                                          |
| 66,6 milj. EUR (↑3%)                                     | Darījumu summa (izmaiņas)                                                   | 122,5 milj. EUR (↑3%)                                    |
| 37-55 m <sup>2</sup>                                     | Pieprasītākās platības                                                      | 35-56 m <sup>2</sup>                                     |
| 47 m <sup>2</sup>                                        | Vidējās platības                                                            | 46 m <sup>2</sup>                                        |
| Imanta (27%) – 910 EUR/m <sup>2</sup> (↑4%)              | Populārākās teritorijas                                                     | Purvciems (21%) – 940 EUR/m <sup>2</sup> (↑3%)           |
| Ziepniekkalns (16%) – 920 EUR/m <sup>2</sup> (↑4%)       | (% no kopējā darījumu skaita) - vidējā cena par 1 m <sup>2</sup> (izmaiņas) | Ķengarags (16%) – 820 EUR/m <sup>2</sup> (↑2%)           |
| Ilģuciems (13%) – 840 EUR/m <sup>2</sup> (↑1%)           |                                                                             | Pļavnieki (12%) – 930 EUR/m <sup>2</sup> (↑3%)           |
| Lietuviešu projekts (21%) – 860 EUR/m <sup>2</sup> (↑1%) | Populārākās sērijas                                                         | Hruščova projekts (19%) – 850 EUR/m <sup>2</sup> (↑3%)   |
| 602. sērija (19%) – 920 EUR/m <sup>2</sup> (↑4%)         | (% no kopējā darījumu skaita) - vidējā cena par 1 m <sup>2</sup> (izmaiņas) | Lietuviešu projekts (18%) – 860 EUR/m <sup>2</sup> (↑6%) |
| Hruščova projekts (14%) – 890 EUR/m <sup>2</sup> (↑3%)   |                                                                             | Specprojekts (17%) – 990 EUR/m <sup>2</sup> (↑4%)        |
| 900 EUR/m <sup>2</sup> (↑3%)                             | Vidējās 1 m <sup>2</sup> cenas                                              | 900 EUR/m <sup>2</sup> (↑3%)                             |

\* Visas izmaiņas norādītas salīdzinot datus par 2019. gada 1.-3. cet. ar 2018. gada attiecīgo periodu. Pārējie dati norādīti par visu 2019. gadu.

Avots: VZD un Latio dati, Latio aprēķini

# Darījumi jaunajos projektos Rīgā – darījumu skaits un kopējā darījumu summa palielinās



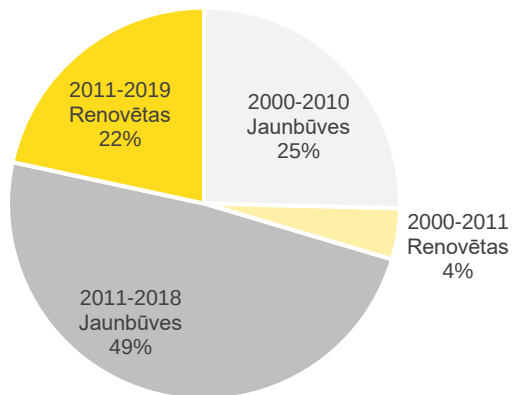
Darījumu skaits jaunos projektos 2019. gadā ir lielāks nekā 2018. gadā, neskatoties uz to, ka visi 2019. gadā noslēgtie darījumi netika reģistrēti 2019. gadā (tādējādi nav iekļauti datos).

2019. gadā ekspluatācijā tika nodoti vairāki jaunie daudzdzīvokļu namu projekti, piemēram, nekustamo īpašumu attīstītājs *Bonava* ekspluatācijā nodeva *Dreilinga mājas*, *Hausmaņa terases*, māju Pūces ielā 19 (kopā ap 250 dzīvokļiem), Merks pabeidza *Gaiļezera namus* (ap 100 dzīvokļiem), YIT noslēdza celtniecību *Green City*, *Annas parka*, *Dzirciema nams* projektiem (ap 300 dzīvokļiem), KBO projektu *Akācijas* (ap 200 dzīvokļiem). Visvairāk reģistrēti darījumi projektā *Ezerparka nami* (nedaudz virs 100 darījumiem) un KBO projektā *Akācijas* (ap 100 darījumiem).

Atbilstoši reģistrētajiem darījumiem, visvairāk darījumu jaunajos projektos notika mikrorajonos Daugavas labajā krastā.

## Dzīvokļu pārdevumi jaunajos projektos Rīgā – cenas palielinās

Darījumu skaits jaunajos projektos (2019)



\* vidējās cenas par 1 m² pieprasītākajām platībām

2007.g. max vidējā cena = 2 160 EUR/m²

2009.g. min vidējā cena = 650 EUR/m²

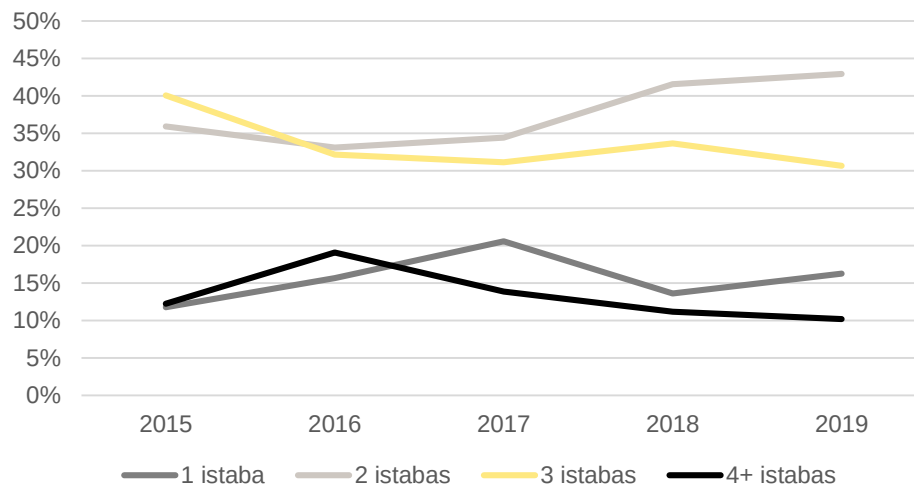
## Vidējās cenas jaunajos projektos, kas celti pēc 2000. gada

|                                     |                    |
|-------------------------------------|--------------------|
| Centrs, Skanstē, Mežaparks, Ķīpsala | 2 200 EUR/m² (+4%) |
| Mikrorajoni (kreisais krasts)       | 1 900 EUR/m² (+2%) |
| Mikrorajoni (labais krasts)         | 1 500 EUR/m² (+4%) |

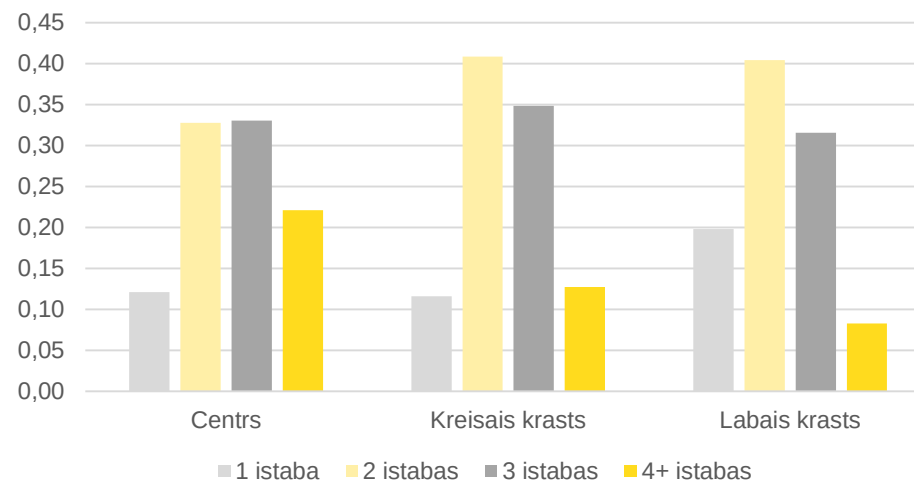
Tirgū var novērot, ka palielinās pieprasījums pēc dzīvokļiem jaunajos projektos. Gan ES fondu ietekmē, gan sarūkošā bezdarba ietekmē palielinājušās būvniecības izmaksas. Šo faktoru ietekmē palielinās arī cenas jaunajos projektos. Pēc *Latīo* ekspertu viedokļa, lai strauji neceltu cenas, attīstītāji nedaudz samazinājuši kvalitāti būvējamajām ēkām (piemēram, cenā vairs nav iekļauta iebūvētā virtuve, izmantota citas kvalitātes apdare). Tās ir nianse, ko dati neataino.

Avots: VZD un *Latīo* dati, *Latīo* aprēķini

## Istabu skaits jaunajos projektos, kas celti pēc 2010. gada



2019. gads



### Pieprasījums pēc lielajiem dzīvokļiem samazinās

Atbilstoši reģistrētajiem darījumiem jaunajos projektos, vispieprasītākie dzīvokļi kopš 2016. gada ir divistabu dzīvokļi, pieprasījums pēc trīsstabu un četrstabu dzīvokļiem samazinās. Iepriekšējā mājokļu pārskatā Latio bija izpētījis, ka mājsaimniecību lielumam ir tendence samazināties ne tikai pasaulē, bet arī Latvijā. Aizvien vairāk ir viena cilvēka mājsaimniecību.

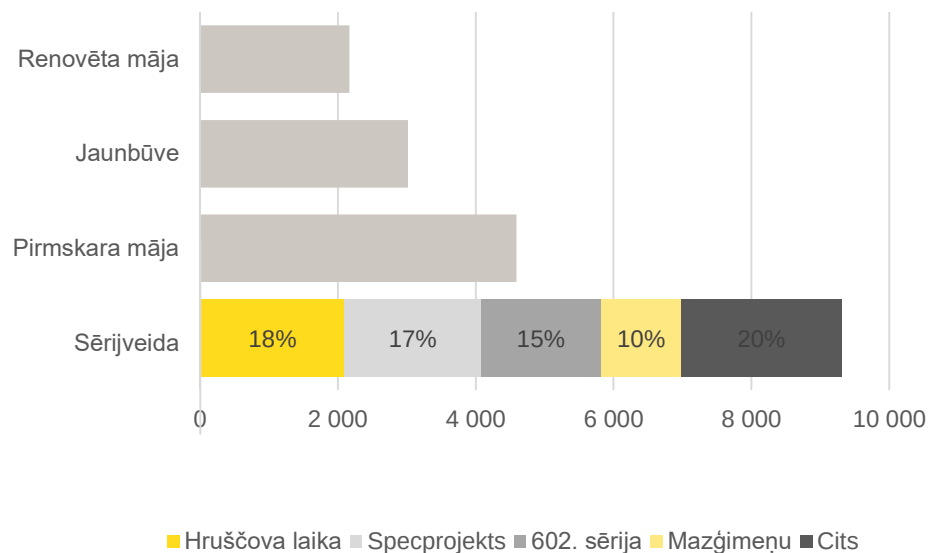
### Ģimenes biežāk izvēlas Daugavas kreiso krastu

2019. gadā mikrorajonos (gan labajā, gan kreisajā Daugavas krastā) ap 40% darījumu notika ar divistabu dzīvokļiem, nākamie pieprasītākie bija trīsstabu dzīvokļi. Labajā Daugavas krastā, kur atrodas arī biznesa centrs, ap 20% darījumu notika ar vienistabas dzīvokļiem, bet kreisajā krastā – nedaudz virs 10%.

Rīgas centrā ir līdzīgs pieprasījums pēc divu un trīs istabu dzīvokļiem, un izteikti lielāks darījumu skaits ar četrstu un vairāk istabu dzīvokļiem.

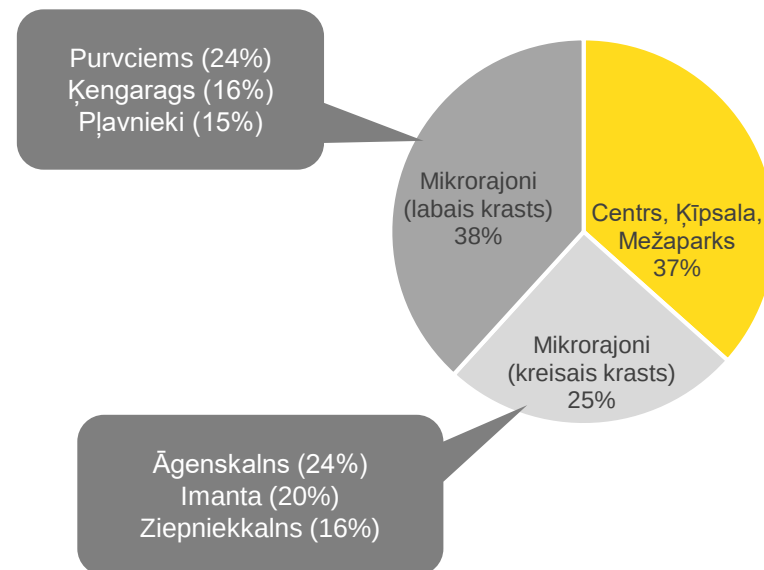
## Piedāvātās īres cenas īres sludinājumos

Izvietotie sludinājumi ilgermiņa īrei, atkarībā no mājas projekta

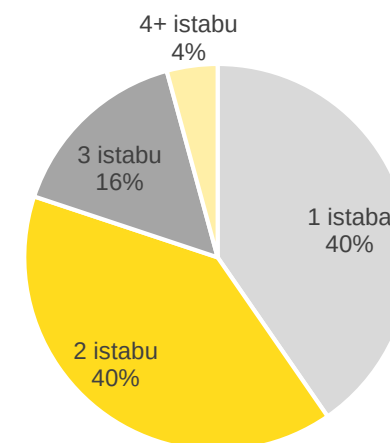


Visvairāk dzīvokļu īrei piedāvāti Daugavas labā krasta mikrorajonos (38%) un pilsētas centrā, Mežaparka, Ķīpsalas apkaimē (37%). Tā kā sērijveida projektu māju ir vairāk tirgū, tad arī visvairāk īres piedāvājumi ir tieši šajās mājās (18% ir Hruščova laika un 17% specprojektu mājās). 80% no visiem īres piedāvājumiem ir 1 vai divistabu dzīvokļi. Īres cenas ir atkarīgas gan no istabu skaita, gan apkaimes, gan mājas projekta un dzīvokļa stāvokļa.

## Sludinājumu skaits



## Sludinājumu skaits atkarībā no istabu skaita



## Īres cenas piedāvājumi populārākajās apkaimēs

KREISAIS  
KRASTS



LABAIS  
KRASTS

| Apkaime       | Populārākais projekts apkaimē | 1 istabas dzīvokļa īres cena (EUR/mēn.) | 2 istabu dzīvokļa īres cena (EUR/mēn.) |
|---------------|-------------------------------|-----------------------------------------|----------------------------------------|
| Āgenskalns    | Hruščova laika projekts       | 245                                     | 310                                    |
| Āgenskalns    | Pirmskara laika projekts      | 240                                     | 350                                    |
| Imanta        | 602. sērijas projekts         | 235                                     | 300                                    |
| Imanta        | Lietuviešu projekts           | 215                                     | 290                                    |
| Ziepniekkalns | Jaunbūve                      | 375                                     | 420                                    |

| Apkaime   | Populārākais projekts apkaimē | 1 istabas dzīvokļa īres cena (EUR/mēn.) | 2 istabu dzīvokļa īres cena (EUR/mēn.) |
|-----------|-------------------------------|-----------------------------------------|----------------------------------------|
| Purvciems | Lietuviešu projekts           | 230                                     | 300                                    |
| Purvciems | Jaunbūve                      | 340                                     | 450                                    |
| Ķengarags | Lietuviešu projekts           | 215                                     | 265                                    |
| Pļavnieki | 602. sērija                   | 230                                     | 300                                    |
| Pļavnieki | Mazģimeņu                     | 235                                     | -                                      |

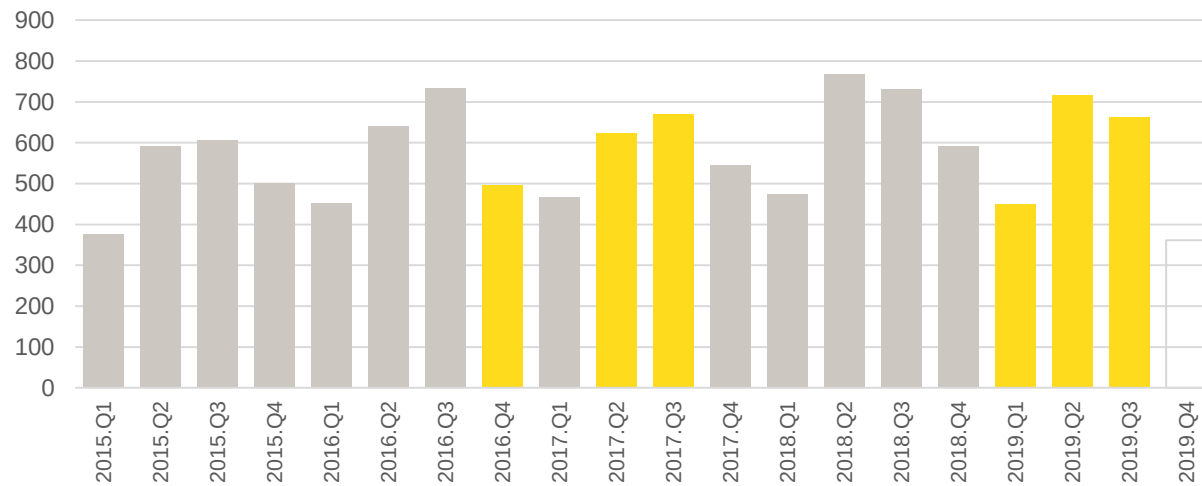
## CENTRS, MEŽAPARKS, ĶĪPSALA

| Apkaime | Populārākais projekts apkaimē | 1 istabas dzīvokļa īres cena (EUR/mēn.) | 2 istabu dzīvokļa īres cena (EUR/mēn.) |
|---------|-------------------------------|-----------------------------------------|----------------------------------------|
| Centrs  | Pirmskara projekts            | 250                                     | 405                                    |
| Centrs  | Renovēta māja                 | 285                                     | 490                                    |
| Centrs  | Jaunbūve                      | 340                                     | 590                                    |
| Centrs  | Specprojekts                  | 255                                     | 430                                    |



### Privātmājas

Darījumu skaits ar privātmājām

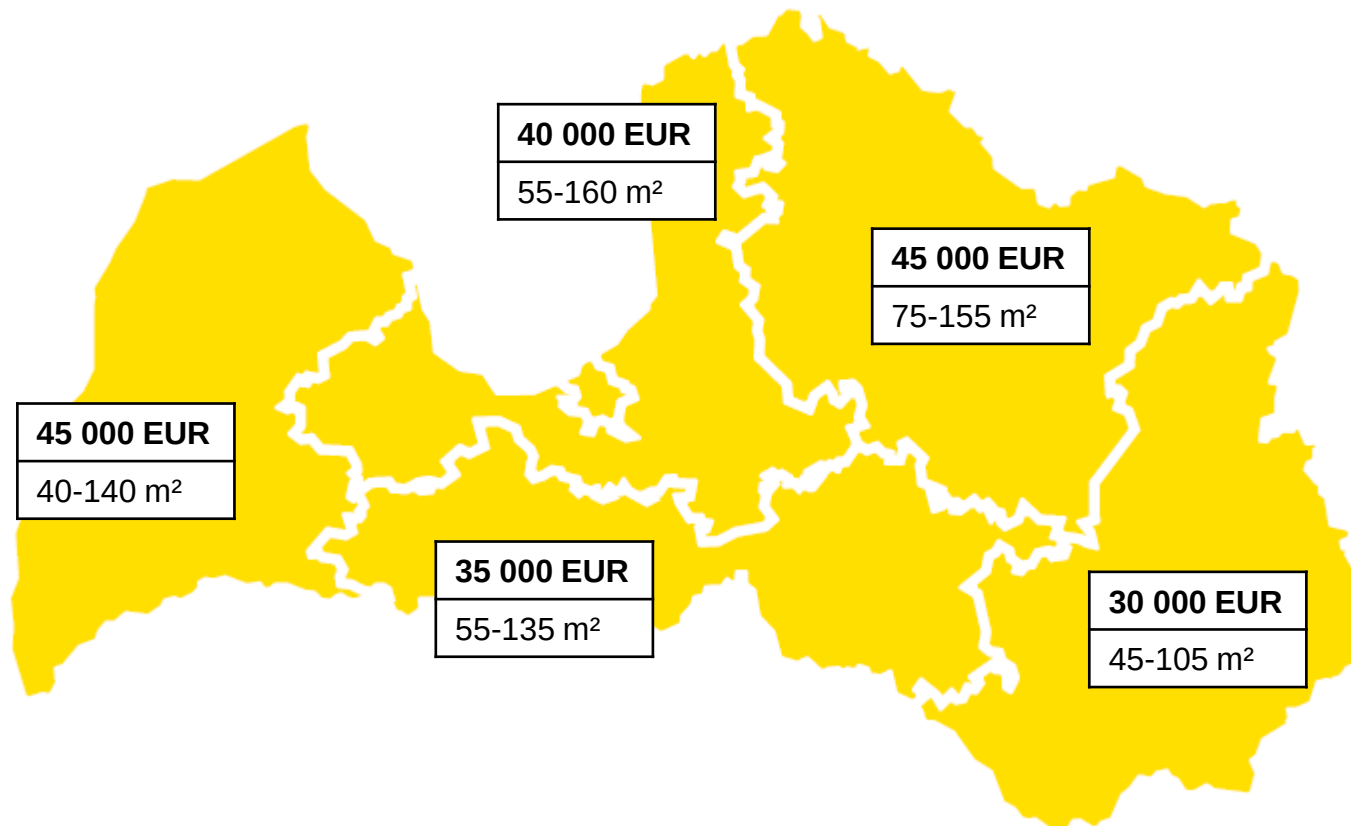


\* Iekrāsoti - ceturkšņi, kas samazinājās attiecībā pret iepriekšējā gada attiecīgo periodu.



## Privātmāju cenas un pieprasītākās platības, 2019

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

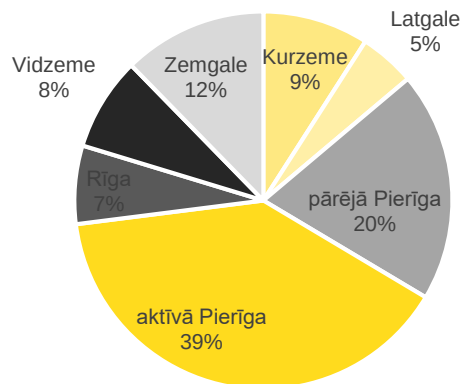


- Reģionos interese par lielas platības un dārgām mājām ir zema.
- Popularitāti iegūst pastāvīgai dzīvošanai pielāgotas un rekonstruētas ēkas pilsētas mazdārziņu un vasarnīcu teritorijās. To vidējā cena ir zemāka nekā vidējā cena ēkām, kas jau sākotnēji tika celtas kā dzīvojamās mājas.
- Lauku īpašumu tirgū darījumi pārsvarā notiek ar pagājušā gadsimta sākumā būvētām dzīvojamām mājām bez ērtībām un ar nelielu piemājas zemes platību.

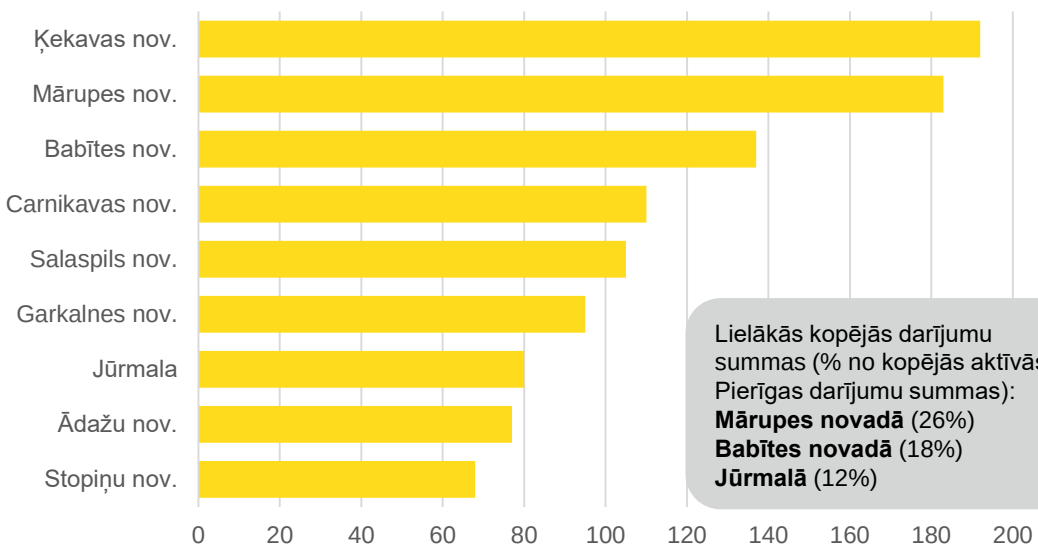
| Aktīvā Pierīga                |             |
|-------------------------------|-------------|
| Pieprasītākās platības        | 85-245 m²   |
| 100-150 m², celts pēc 2000.g. | 140 000 EUR |
| 150-200 m², celts pēc 2000.g. | 175 000 EUR |
| 200-250 m², celts pēc 2000.g. | 210 000 EUR |

## Privātās apbūves zeme

Darījumu skaita sadalījums pa reģioniem, 2019



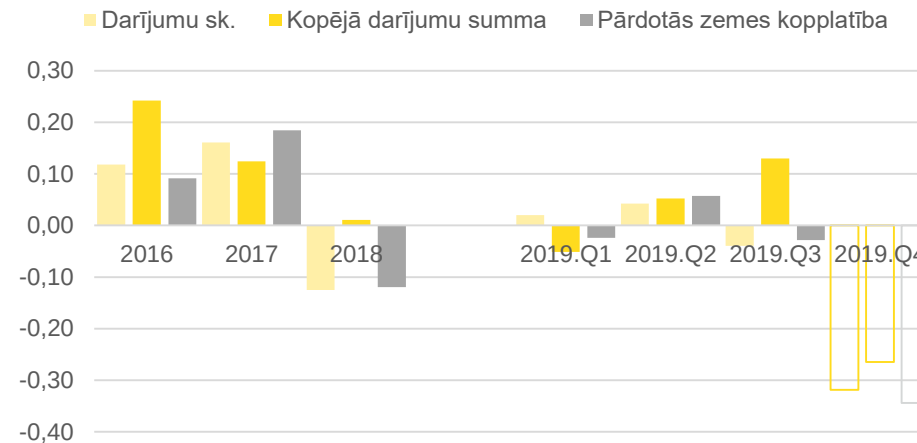
Darījumu skaits 2019. gadā aktīvajā Pierīgā



Lielākās kopējās darījumu summas (% no kopējās aktīvās Pierīgas darījumu summas):  
**Mārupes novadā (26%)**  
**Babītes novadā (18%)**  
**Jūrmalā (12%)**

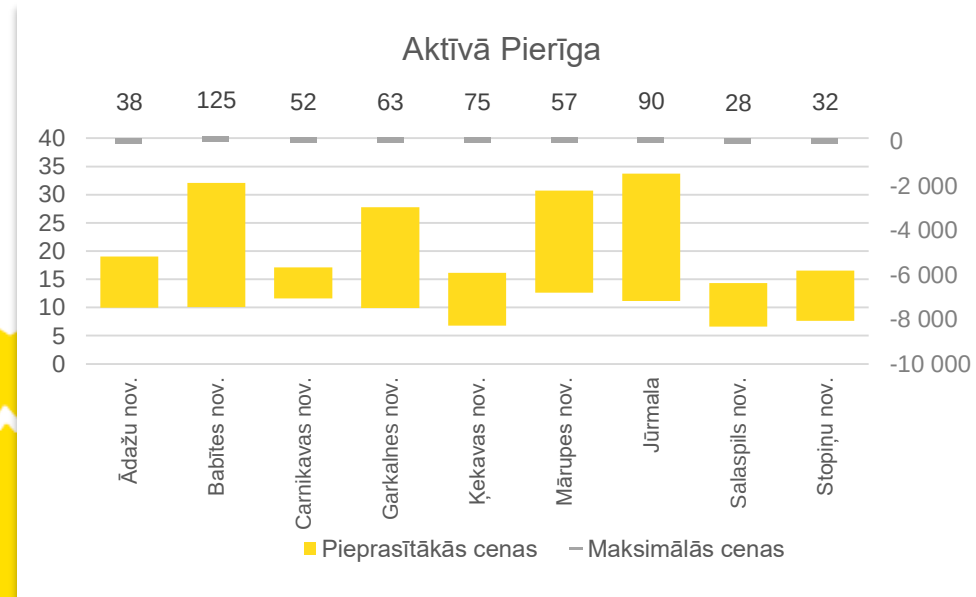
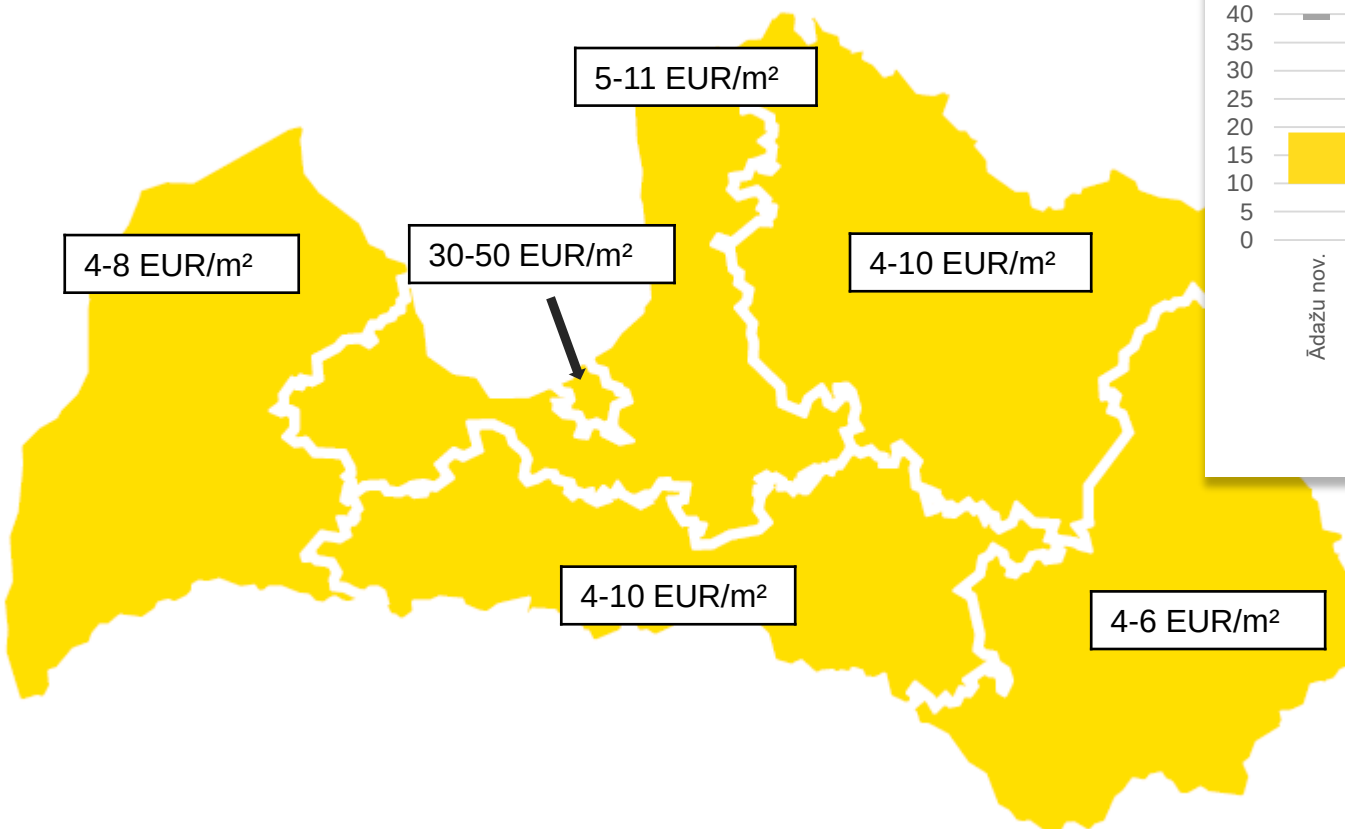
Avots: VZD dati, *Latīo* aprēķini

Darījuma skaita un summas izmaiņas pret iepriekšējā gada atbilstošo periodu (2016.-2019.)



- Visi darījumi, kas notikuši gada beigās, vēl nav reģistrēti Zemesgrāmatā. Tas izskaidro 2019. gada beigās vērojamo darījuma skaita un kopējās darījumu summas samazinājumu. 2018. gadā tie bija aptuveni 20% darījumu, tāpēc var pieņemt, ka 2019. gads bija ar plus zīmi gan darījumu skaita, gan kopējās darījumu summas ziņā.
- Pēc 2018. gada reģistrēto darījumu skaita samazinājuma, 2019. gada sākums liecina par pozitīvu tendenci.
- Visvairāk darījumu ar privātās apbūves zemēm notiek Pierīgā (59%).
- Aktīvajā Pierīgas reģiona daļā visvairāk darījumu 2019. gadā reģistrēti Ķekavas un Mārupes novadā (attiecīgi 192 un 183 darījumi)

### Privātās apbūves zemes cenas



Biežāk reģistrētās pārdošanas cenu robežas attiecīgajā reģionā.

Avots: VZD dati, Latio aprēķini

# **AKTUĀLĀS NORMATĪVO AKTU IZMAIŅAS**



## Ar nekustamo īpašumu nozari saistītās aktuālās normatīvo aktu izmaiņas

1. **2019. gada 1. decembrī** stājās spēkā grozījumi likumā "Par valsts un pašvaldību zemes īpašuma tiesībām un to nostiprināšanu zemesgrāmatās, grozījumi likumā "Par nekustamā īpašuma ierakstīšanu zemesgrāmatās", grozījumi "Nekustamā īpašuma valsts kadastra likumā", grozījumi "Zemesgrāmatu likumā", kas nosaka, ka zemesgrāmatā iesniegts nostiprinājuma lūgums vienlaikus ir iesniegums attiecīgo datu reģistrācijai vai aktualizācijai Kadastra informācijas sistēmā, ja ar to lūgts:

- 1) ierakstīt Kadastra informācijas sistēmā reģistrētu ēku (būvi) kā patstāvīgu būvju īpašumu;
- 2) nostiprināt vai grozīt ēku, ūdens lietošanas vai ceļa servitūtu vai šīs tiesības nodrošinājumu, ja ir pievienots servitūta teritorijas grafiskais attēlojums;
- 3) sadalīt nekustamo īpašumu patstāvīgos īpašumos, iekļaujot tajos Kadastra informācijas sistēmā reģistrētos nekustamā īpašuma objektus;
- 4) izveidot jaunu nekustamo īpašumu no vairāku nekustamo īpašumu sastāvā esošiem nekustamā īpašuma objektiem.

Savukārt **Valsts zemes dienests** attiecīgajai zemesgrāmatu nodaļai elektroniski nosūta īpašnieka iesniegumu par:

- 1) Kadastra informācijas sistēmā reģistrētu un zemesgrāmatā ierakstītu zemes vienību sadali vai apvienošanu viena nekustamā īpašuma sastāvā;
- 2) ekspluatācijā nodotas inženierbūves reģistrāciju uz iesniegto izpildmērījumu datu pamata esoša nekustamā īpašuma sastāvā;
- 3) atbilstoši būvniecības jomu regulējošos normatīvajos aktos noteiktajam iedalījumam pirmās grupas ēkas reģistrāciju uz iesniegtas deklarācijas pamata esoša nekustamā īpašuma sastāvā;
- 4) būves dzēšanu, pamatojoties uz būvniecības jomu regulējošos normatīvajos aktos noteiktās institūcijas izdotu dokumentu, kas apliecina būves neesamību, ja būve nav vienīgais zemesgrāmatā ierakstītais nekustamā īpašuma objekts.

Tas atvieglos administratīvo slogu personām, samazinot iestāžu apmeklējumu skaitu, izslēdzot nepieciešamību iesniegt vienus un tos pašus dokumentus abās institūcijās, kā arī izslēdzot iespēju attiecīgos gadījumos rasties datu nesakritībām.

Grozījumi ir virzīti arī uz to, lai turpmāk zemesgrāmata uzturētu informāciju vienīgi par tiem lietu tiesību apgrūtinājumiem, kas īpašumam rodas no līguma, testamenta vai tiesas lēmuma.

Savukārt kadastra informācijas sistēmā uzturēs informāciju par objekta apgrūtinājumiem (aizsargjoslas, apgrūtinātās teritorijas), kas attiecas uz objektiem nevis uz īpašumiem. Paredzēts nodalīt institūciju atbildību, nosakot, ka Valsts zemes dienests atbilstoši tā kompetencei un atbildības sadalījumam kadastra informācijas sistēmā reģistrē nekustamā īpašuma objektu apgrūtinājumus, kas noteikti uz likuma pamata, kā arī ēku (skata tiesība, pārkaru būves tiesība, izlejas tiesība, gaismas tiesība), ūdens lietošanas un ceļa servitūta teritorijas. Savukārt šo servitūtu tiesības reģistrēs zemesgrāmatā.

## Ar nekustamo īpašumu nozari saistītās aktuālās normatīvo aktu izmaiņas

2. Saeimā tiek izskatīti grozījumi Tūrisma likumā (pieņemti 2. lasījumā), kas precizē definīciju “tūrisma mītne”, nosakot, ka par tūristu mītne tiek uzskatīts arī dzīvoklis vai ēkas daļa kurā tiek nodrošināta tūristu diennakts izmitināšana un apkalpošana. Definējot viesu dzīvokli kā publiskā rezervēšanā pieejamu tūristu mītne, tiek plānots noteikt precīzākas prasības, kuras atsevišķos gadījumos rodas ar dzīvokļa izīrētāju likumisko darbību (saimnieciskās darbības neregistrēšanu, nodokļu nomaksu, kvalitātes un drošības jautājumiem), kā arī ārzemnieku deklarāciju aizpildīšanu un iesniegšanu atbilstoši spēkā esošajam tiesiskajam regulējumam. Likumā tiek ieviests jauns jēdziens “viesu dzīvoklis” — publiskai rezervēšanai pieejama tūristu mītne (arī dzīvojamā telpa), kurā tiek nodrošinātas viesu ikdienai vai atpūtai nepieciešamās ērtības un kuru saimnieciskās darbības veicējs — fiziskā vai juridiskā persona — izīrē tūristam, īres maksā iekļaujot visus ar viesu dzīvokļa lietošanu saistītos maksājumus. Viesu dzīvokļa definīcija attiecināma uz īstermiņa īres darījumiem. Viesu dzīvokļa īpašniekam tiks uzlikta prasība aizpildīt un iesniegt ārzemnieka deklarāciju, kas nosaka atšķirību starp parastu ilgtermiņā īrētu dzīvojamo telpu (saskaņā ar likumu “Par dzīvojamo telpu īri”) un tādu dzīvokli, kas tiek izīrēts tūristiem īstermiņā, izmantojot tādas platformas kā airbnb.com vai booking.com. Tūrisma likumā tiek virzīti arī grozījumi par administratīviem pārkāpumiem tūrisma pakalpojumu sniegšanas jomā, proti, par ārzemnieka deklarācijas veidlapā sniegto ziņu pārbaudes, veidlapas uzglabāšanas vai nodošanas noteikumu pārkāpšanu plānots piemērot brīdinājumu vai naudas sodu fiziskajai personai līdz astoņdesmit sešām naudas soda vienībām (430 EUR), bet juridiskajai personai — līdz simt piecdesmit sešām naudas soda vienībām (780 EUR).
3. Saskaņā ar Būvniecības likuma pārejas noteikumu 21. punktu ar 2020. gada 1. janvāri būvniecības administratīvais process uzsākams tikai elektroniski būvniecības informācijas sistēmā <https://bis.gov.lv>. Jau no 2019. gada 1.oktobra BIS lietotājiem nodrošina pilnvērtīgu būvniecības projekta dokumentācijas elektronisko apriti sākot no būvniecības ieceres līdz objekta nodošanai ekspluatācijā. Būvniecības informācijas sistēmas dati ir publiski pieejami bez maksas, tajā strukturētos datus publicē atvērto datu veidā, izņemot datus, kuru publiskā pieejamība ir ierobežota saskaņā ar normatīvajiem aktiem vai normatīvajos aktos ir paredzēta samaksa.
4. Kā norādīts Valsts zemes dienesta mājas lapā, 2020. gadā kadastrālās vērtības pamatā nemainīsies, jo kadastrālo vērtību bāze ir “iesaldēta” vēl divus gadus – līdz 2022. gadam. Kadastrālo vērtību aprēķinā šogad, tāpat kā iepriekšējos gados, izmantos 2016. gada kadastrālo vērtību bāzi. To nosaka Saeimā 2019. gada 24. oktobrī pieņemtie grozījumi Nekustamā īpašuma valsts kadastra likumā.



# TENDENCES



## Latvija

- Pētījumu aģentūras *Clienti* un nekustamo īpašumu attīstītāja *Bonava* veiktais pētījums 8 Ziemeļvalstīs atklāj, ka Latvijā cilvēki ir diezgan apmierināti ar vidi, kurā dzīvo, un rādītāji daudz neatpaliek no citām ekonomiski attīstītām valstīm. Mājvieta dod lielāko laimes sajūtu.
- Ekskluzīvo mājokļu tirgus ar lielām platībām ir piesātināts, jo vietējiem iedzīvotājiem tie lielākoties ir pārāk dārgi, bet ārzemnieku interese ir zema.
- *Deloitte* pētījums atklāj – lai nopirktu jaunu, 70 kvadrātmetru dzīvokli, Latvijas iedzīvotājam jākrāj 10,1 gads, atliekot visu savu algu. Šis rādītājs ir otrais augstākais starp apskatītajām 12 Eiropas valstīm.
- Latvijā tiek attīstīti mājokļu projekti pārdošanai nevis izīrēšanai. Liels šķērslis ir esošais dzīvokļu īres likums.

## Pasaule

Pasaulē aizvien populārāki kļūst ilgtspējīgas pilsētas principi:

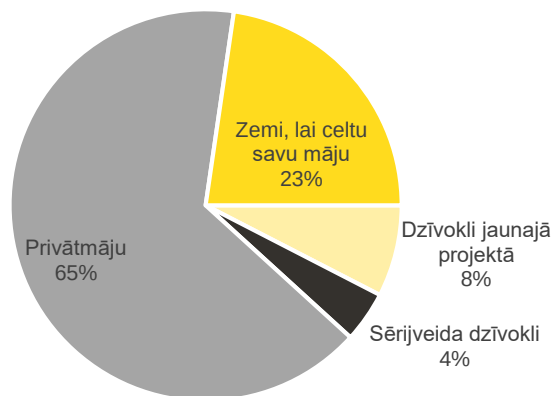
- Kopīgā ekonomika (*co-economy*), kas sevī ietver arī kopā dzīvošanu un pastāvēšanu (*co-living, co-existing*);
- Sociāli atbildīgas investīcijas un ilgtermiņa domāšana publiskajā sektorā (atbildīga būvatļauju izsniegšana un zonējumu noteikšana);
- Pilsētās tiek palielinātas kājāmgājēju zonas, izveidotas no emisijas brīvās zonas (*zero-emission zone*);
- Kalifornijā aizvien vairāk būvē enerģiju taupošas mājas (*net-zero energy home*), kuras spēj saražot tikpat daudz enerģijas, cik patērē. Pateicoties likumdevējiem, šādu māju skaits turpinās palielināties (sākot ar 2020. g., jumta saules paneļi ir obligāta prasība jaunajām mājām);
- Sāk būvēt zemākas ēkas, starp tām atstājot vietu zaļajai zonai, velosipēdistiem un gājējiem;
- Vide, kurā dzīvo cilvēks, kļūst arvien svarīgāka.



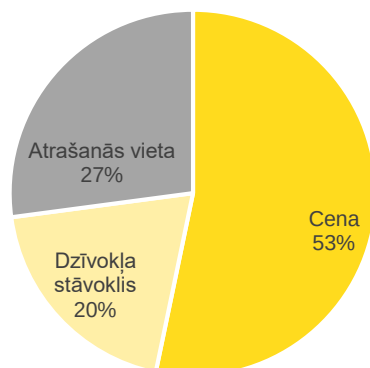


## Facebook aptauju rezultāti

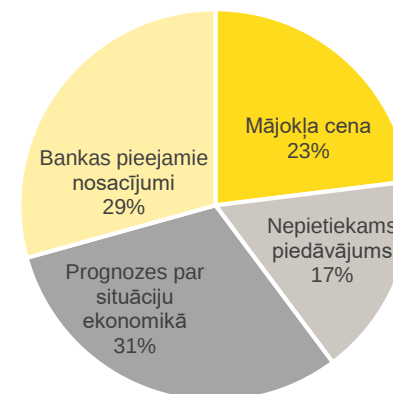
### Nekustamā īpašuma iegādes vēlmes



### Svarīgākie faktori iegādājoties dzīvokli?



### Faktori, kas attur no jauna mājokļa iegādes



Aptaujātie Facebook lietotāji labprātāk iegādātos privātmāju vai zemi, uz kuras uzcelt savu māju. Vēlmes, diemžēl, ne vienmēr sakrīt ar iespējām.

No jauna mājokļa iegādes attur gan prognozes par situāciju ekonomikā (31%), gan bankas piedāvātie nosacījumi (29%), kā arī mājokļu cenas un nepietiekamais piedāvājums. Viedokļi starp piedāvātajiem atbilstu variantiem ir sadalījušies ļoti līdzīgi. Tomēr, iegādājoties dzīvokli, svarīgākais faktors (53%) ir cena.

Dati: Latio

Aptaujās piedalījās 100-200 Facebook lietotāju



## Līderis nekustamo īpašumu nozarē kopš 1991. gada

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



Godīgums | Atbildība | Sadarbība | Zināšanas | Izcilība