

Latio

Mājokļu tirgus

PĀRSKATS

2 0 2 5 H1



P R I E K Š V Ā R D S



”

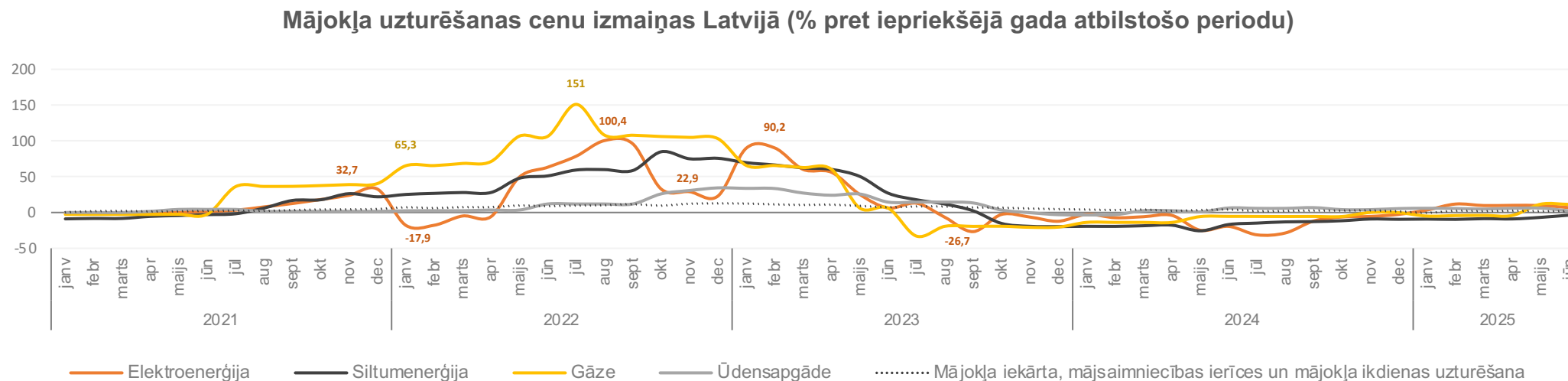
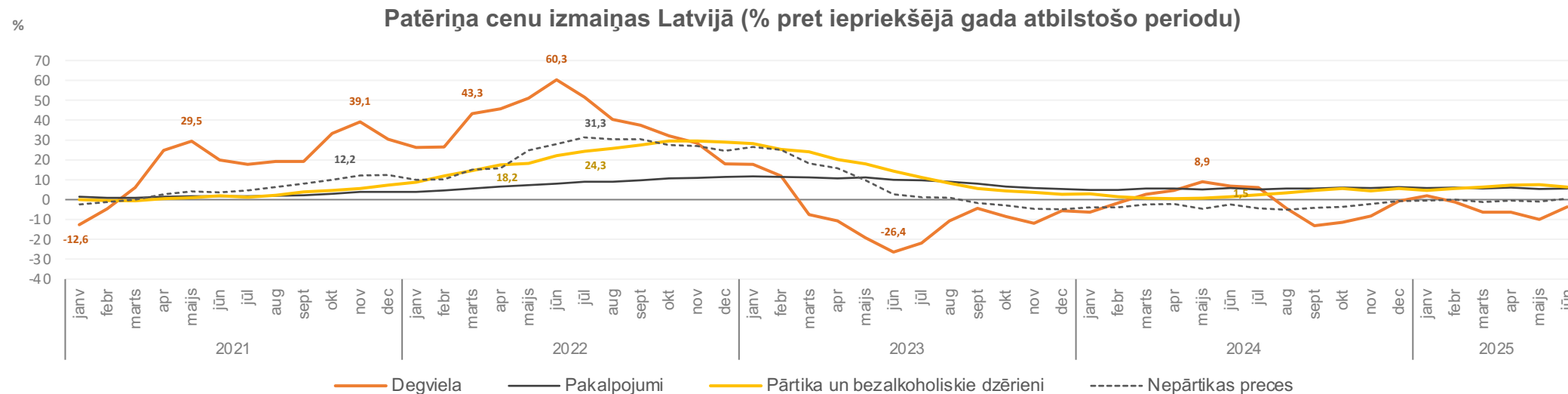
Mājokļu tirgus dati atspoguļo kreditēšanas pieaugumu un hipotekāro likmju samazinājumu. Kamēr ECB neatsāks likmju celšanu, sagaidāms mērens darījumu skaits un cenu kāpums. Īres cenu pieaugums notiek ļoti negribīgi – konverģence Baltijas valstīs neīstenojas, jo ienākumu plaša diemžēl palielinās.

EDGARS ŠĪNS

Latvio valdes priekšsēdētājs

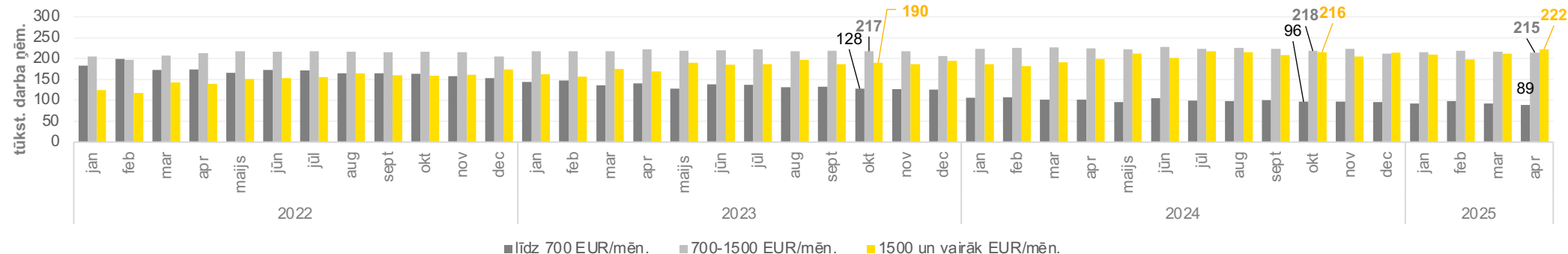
M A K R O E K O N O M I K A

CENAS

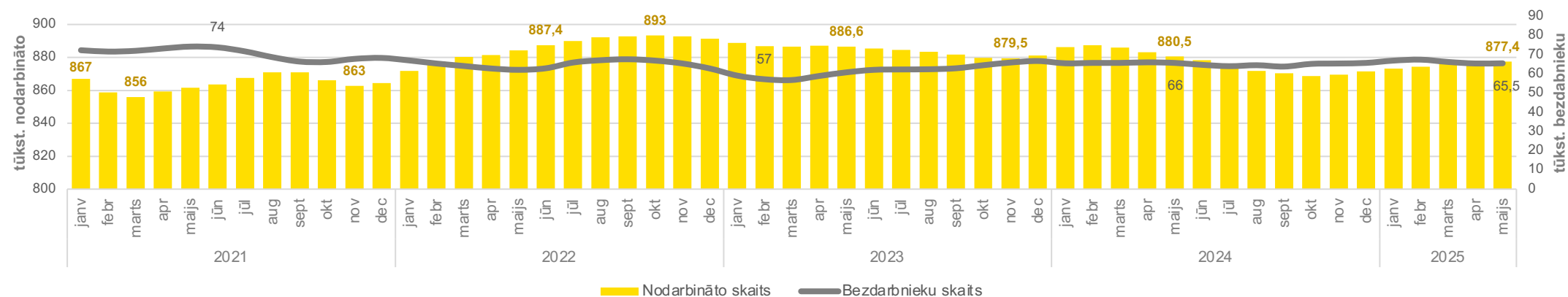


DARBA TIRGUS

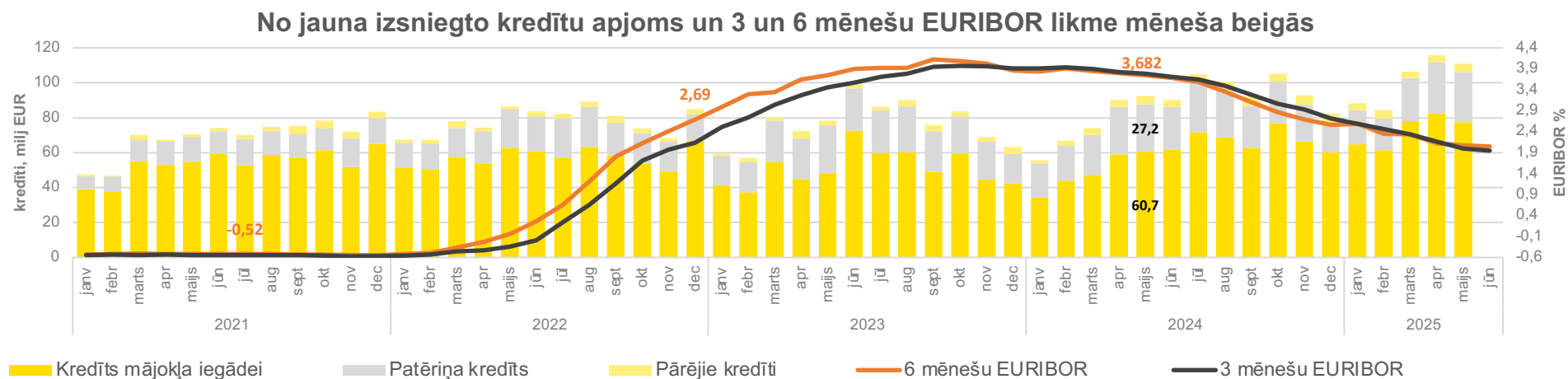
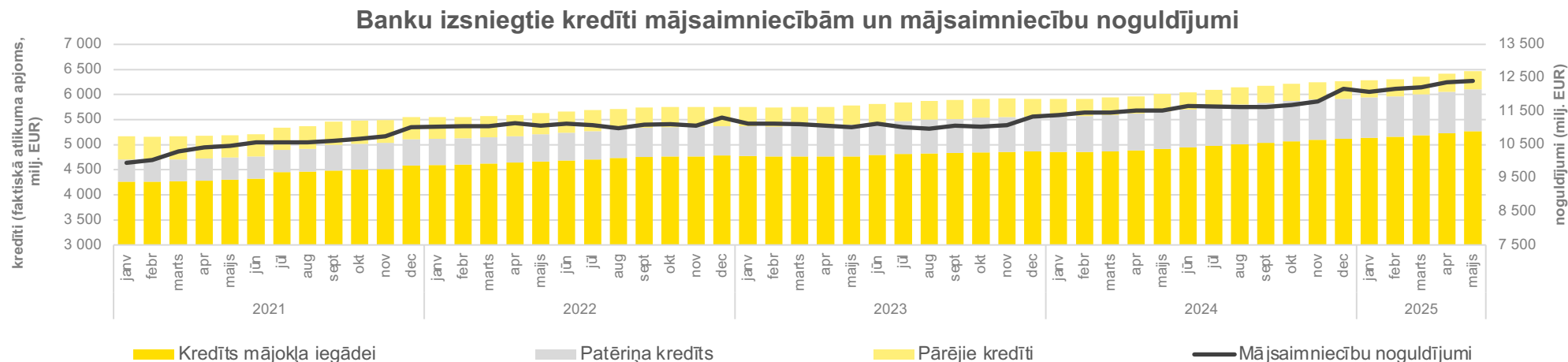
Privātajā sektorā strādājošo darba ņēmēju skaita sadalījums pēc bruto ienākumiem



Bezdarbnieku un nodarbināto skaits 15-74 gadu vecumā

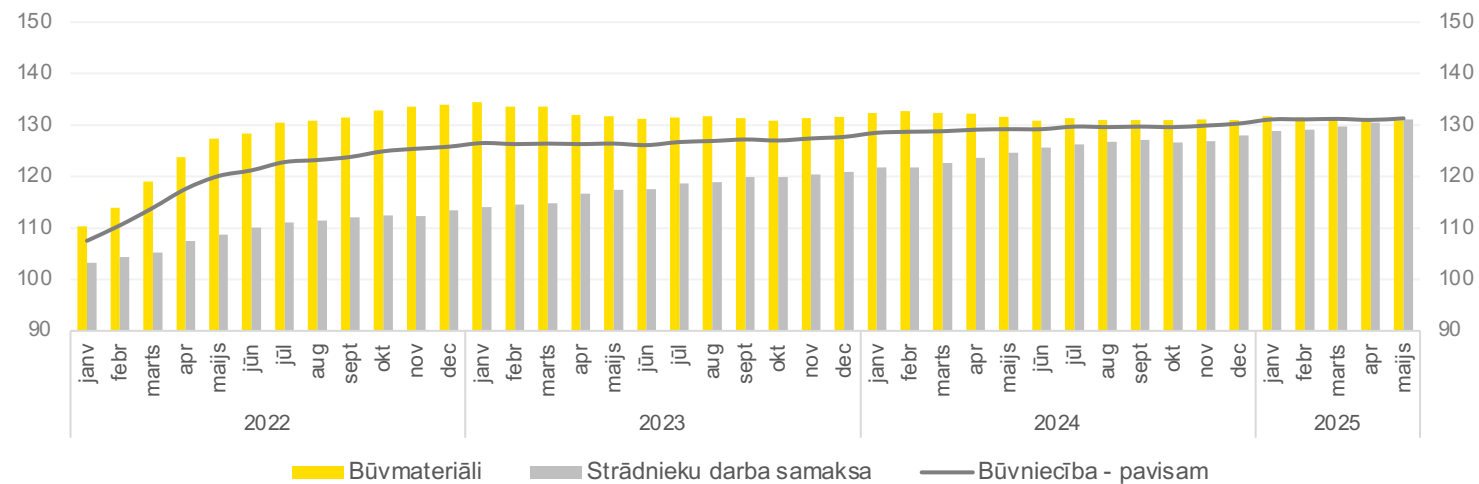


KREDĪTI, NOGULDĪJUMI UN PROCENTU LIKMES

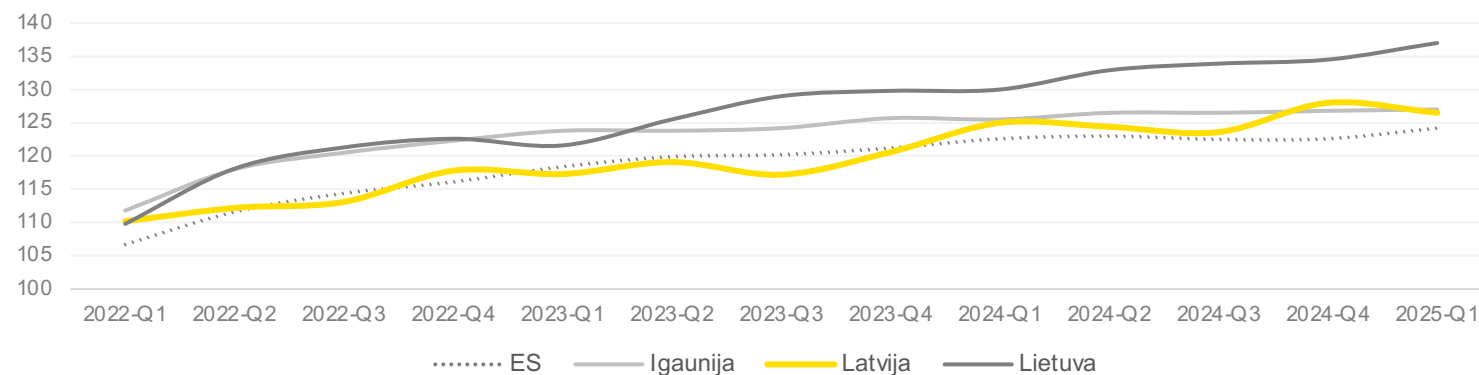


BŪVNIECĪBA

Būvniecības izmaksu indeksi pa resursu veidiem (2021=100)

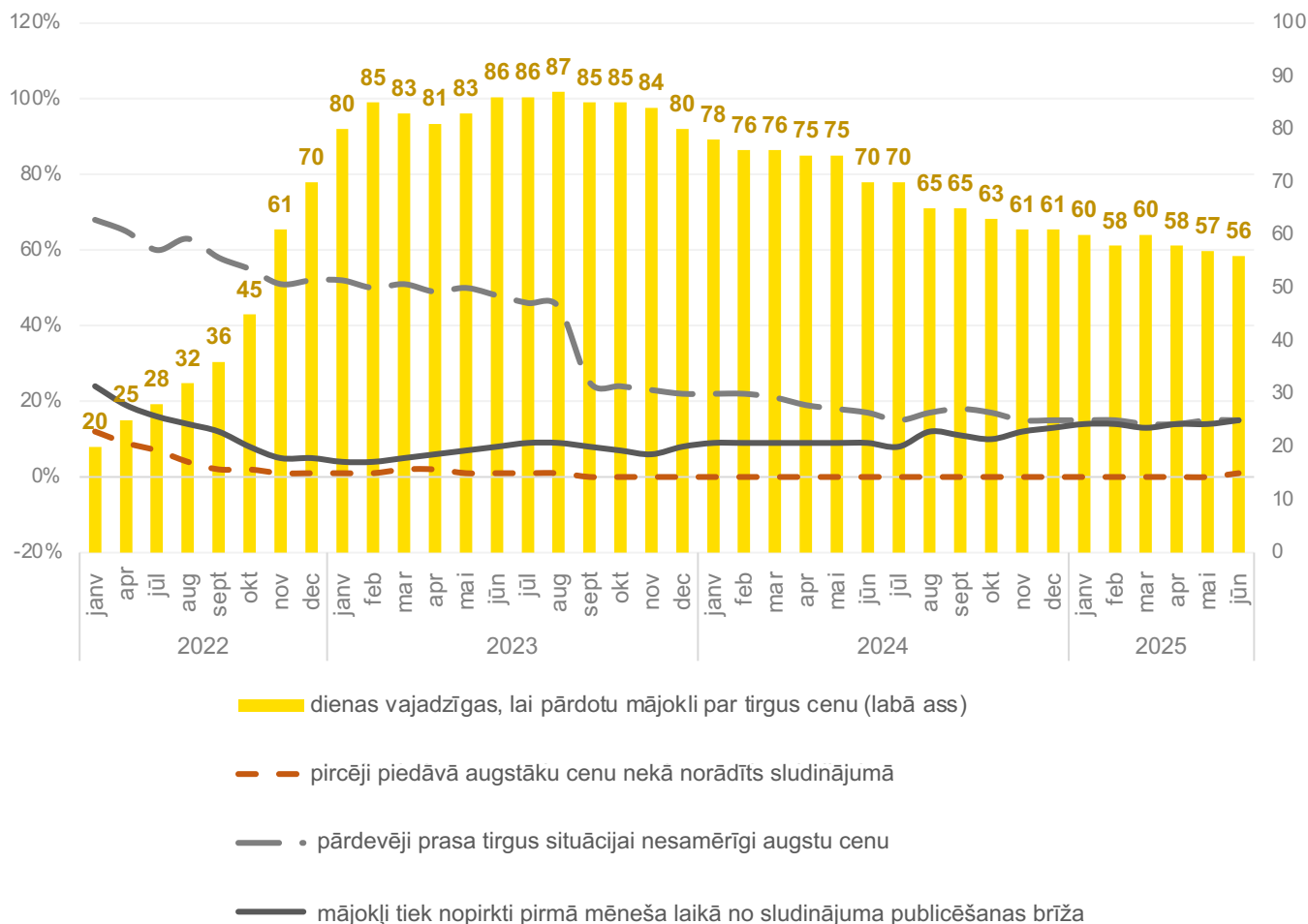


Būvniecības izmaksu indekss jaunu dzīvojamo māju celtniecībai (2021=100)



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 PĀRLIECĪBAS INDEKSS



Galvenie mājoķļu tirgus noskaņojuma rādītāji 2025. gada pirmajā pusē izrādījuši izteiktu stabilitāti. Iezīmējas vien nelielas tendences – tirgus kļūst aktīvāks ar lielāku konkurenci pircēju vidū.

Kopš gada sākuma par dažām dienām ir samazinājies dienu skaits, kas nepieciešams, lai pārdotu mājoķli par tirgus cenu. Turpretī, salīdzinot ar 2024. gada 1. pusgadu, samazinājums ir krietni lielāks, par vidēji 20 dienām.

Neliela augšupejoša tendence novērojama arī rādītājā, kas atspoguļo pircēju daļu, kas par mājoķli gatavi maksāt vairāk kā prasīts. Teju 2 gadus šis procents bija tuvu nullei, bet kopš pavasara ir nedaudz pieaudzis.

2025. gadā cik % pircēju prasa tirgus situācijai neatbilstošu cenu, tik % mājoķļu tiek nopirkti mēneša laikā pēc publicēšanas. Šis rādītājs ir ap 17 – 18%. Salīdzinot ar iepriekšējiem gadiem, vairāk mājoķļu savus jaunus saimniekus atrod mēneša laikā un mazāk pārdevēju prasa augstāku cenu nekā atbilst tirgus situācijai, tas liecina par pieprasījuma un piedāvājuma izlīdzināšanos.

MĀJOKĻU TIRGUS GALVENO RĀDĪTĀJU KOPSAVILKUMS



* Aprēķins veikts, balstoties uz "Latio" darījumu vadītāju sniegtajiem vērtējumiem skalā 1-10, kur 1 - pircēju tirgus, bet 10 - pārdēvēju tirgus

Kopējā darījumu summa eiro*

800,5 milj. G/G ▲ + 23 %

Visu darījumu summu mediāna*

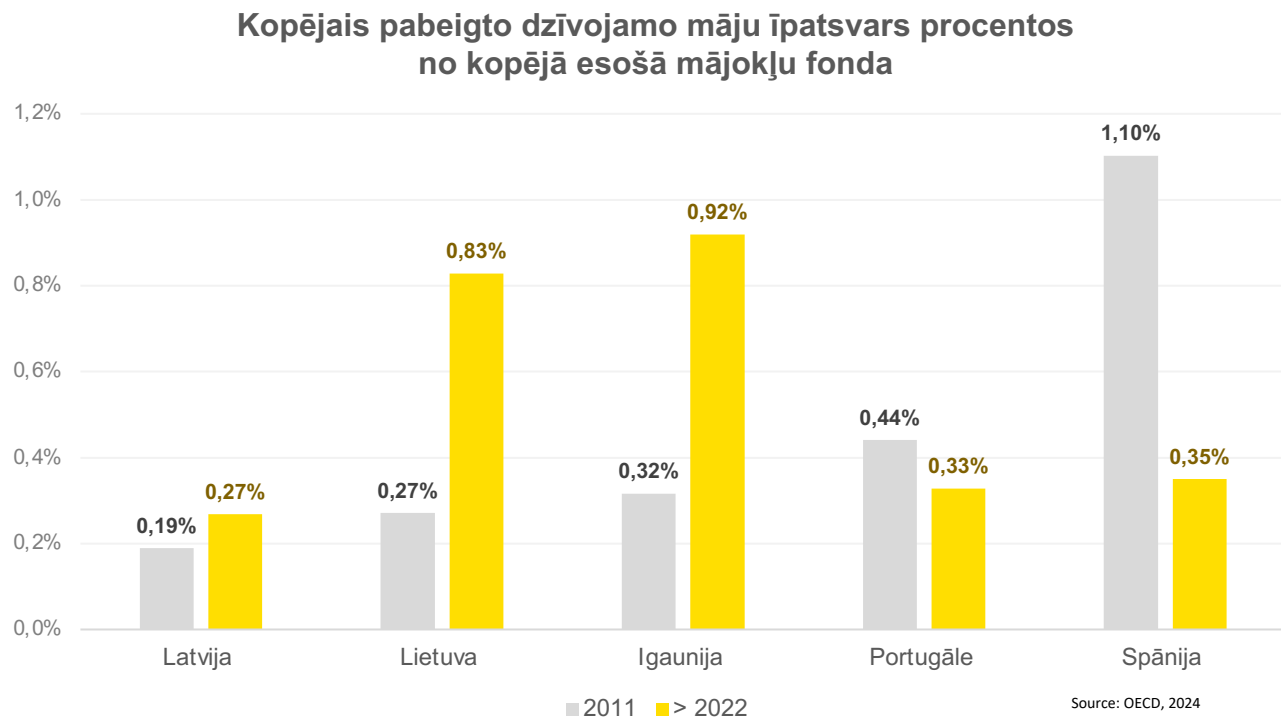
36 500 eiro G/G ▲ + 18 %

Kopējais darījumu skaits*

~ 13 250 G/G ▲ + 9,5 %

** Visi darījumi ar dzīvokļiem un privātmājām no 2025. gada janvāra līdz jūnijam salīdzinājumā ar 2024. gada atbilstošo periodu

BŪVNICĪBAS AKTIVITĀTE UN DZĪVOJAMĀIS FONDS LATVIJĀ PIEAUG LĒNI

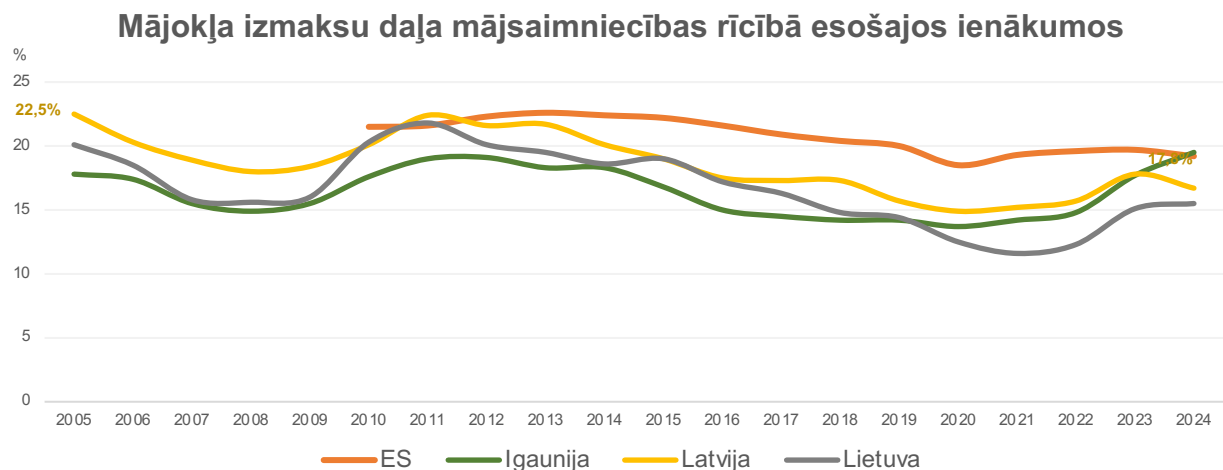
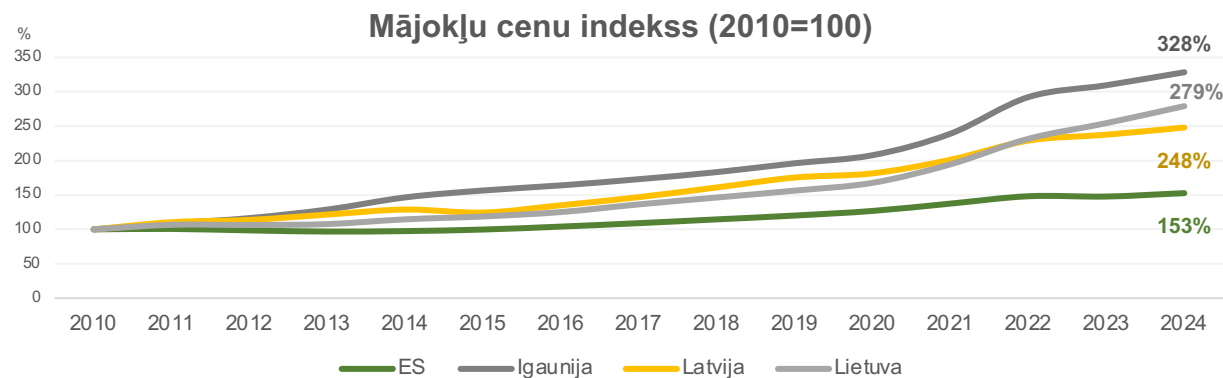


Skatoties uz būvniecības nozari un dzīvojamo fondu, Latvija atpaliek no saviem ziemeļu un dienvidu kaimiņiem ar to, ka jauno mājokļu skaits attiecībā pret jau esošajiem mājokļiem pieaug ievērojami lēnāk. Ja 2011. gadā pabeigto dzīvojamo māju īpatsvars no kopējā esošā mājokļu fonda Latvijā bija 0.19%, tad kopš 2022. gada šis rādītājs pieaudzis vien par 0,08 procentpunktiem līdz 0.27%. Tas atbilst 42% pieaugumam.

Tikmēr Igaunija un Lietuva, kur šis īpatsvars bija augstāks jau pirms 15 gadiem, piedzīvojušas straujāku izrāvienu – tur gadā pabeigto dzīvojamo māju daļa no mājokļu kopskaita palielinājusies 3 – 4 reizes, gandrīz sasniedzot 1% robežu.

Taču situācija nav pavisam slikta. Salīdzinot Latviju ar Dienvideiropas valstīm, vērojamas pilnībā pretējas tendences. Piemēram, Portugālē šis procents ir ievērojami samazinājies no 0.33% uz 0.44%, bet Spānijā – no 0.35% uz 1.10%. Neskatoties uz kraso būvniecības aktivitātes kritumu šajās valstīs un mēreno pieaugumu Latvijā, mūsu rādītājs ir joprojām zemāks nekā Dienvideiropas valstu līmenis.

MĀJOKĻU CENAS UN ĪRES MAKSAS INDEKSI (2010=100)

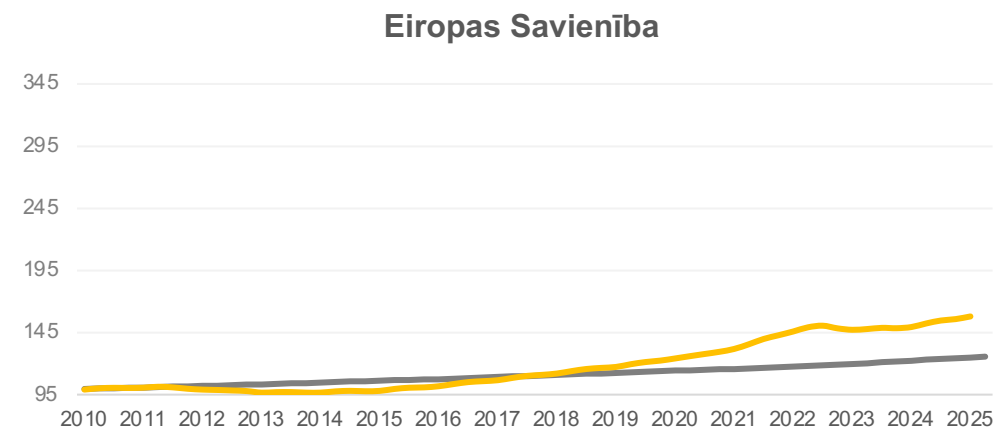
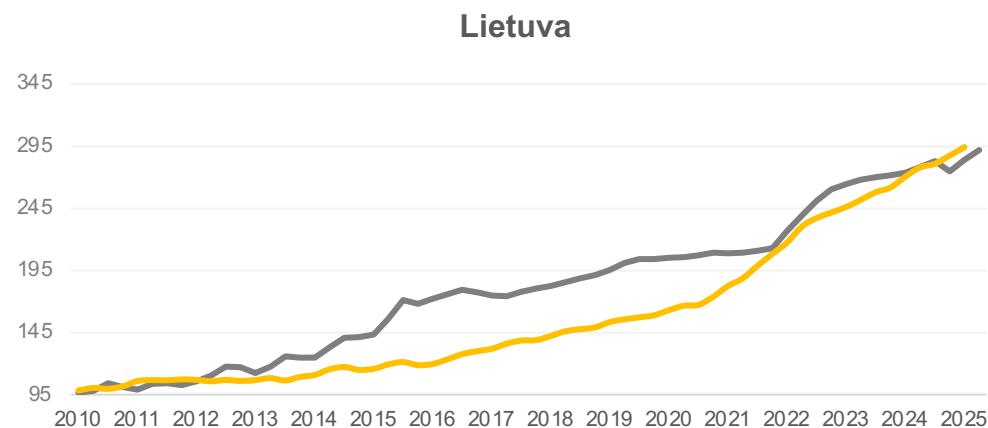
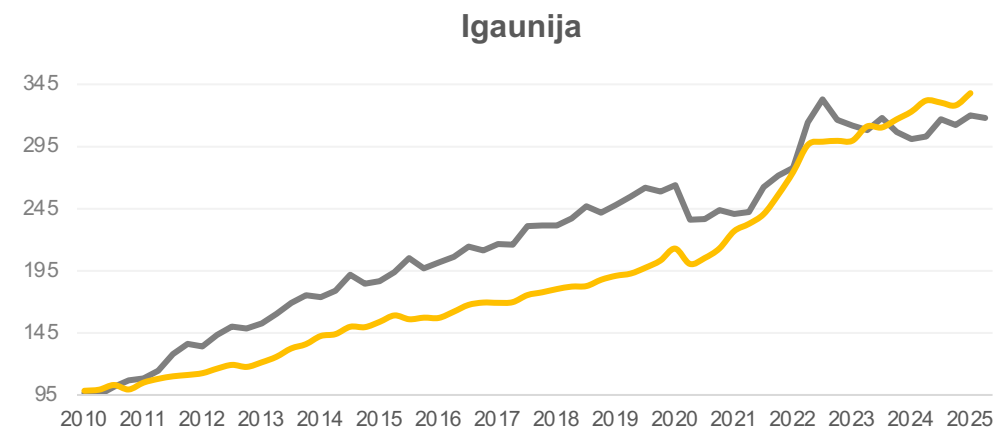
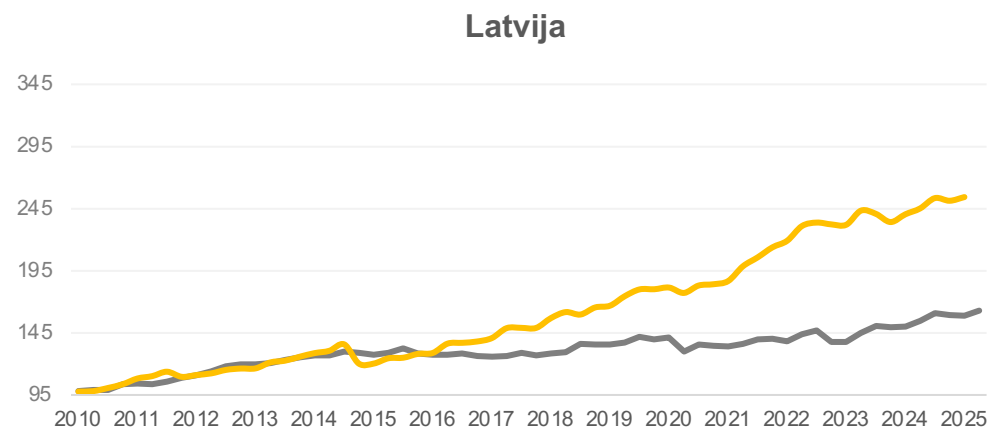


Salīdzinot mājokļu cenas un ar mājokļu uzturēšanu saistītās izmaksas Baltijas valstīs un Eiropas Savienībā kopumā, iezīmējas vairākas interesantas tendences.

Kopš 2010. gada mājokļu cenas visstraujāk augušas Igaunijā, pat vairāk nekā 3 reizes. Latvijas ziemeļu kaimiņvalstij seko Lietuva, kur novērots pieaugums par 2,8 reizēm. Lai gan Latvijā cenas ir vien 2,5 reizes augstākas nekā pirms 15 gadiem, tas tāpat pārsniedz ES vidējo rādītāju, kas ir 1,5 reizes. To var skaidrot ar straujāku darba algu kāpumu kaimiņvalstīs, stabilāku finanšu vidi, straujāku jauno projektu attīstību, kā arī lielāku investoru interesi. ES valstīs cenas augušas lēnāk, jo daudzviet tirgus jau bija attīstīts ar augstu sākotnējo cenu līmeni un mērenāku ienākumu pieaugumu.

Analizējot ienākumu daļu, kas jāvelta mājokļa izmaksām, Latvijas pozīcija ir labāka par ES vidējo, taču arī šajā segmentā atpaliek no kaimiņvalstīm. Eiropas Savienībā šis rādītājs nav krasi mainījies un mājokļa izmaksas sastāda 20 – 23% no mājstaiņniecību ienākumiem. Baltijā piedzīvotas lielākas svārstības, 12 – 23% robežās. Salīdzinot ar Lietuvu un Igauniju, Latvijas iedzīvotājiem visu laiku mājoklim nācies veltīt lielāku ienākumu daļu, taču pēdējos gados Igaunijā šis procents ir lielāks un šobrīd sasniedz ap 19%. Pēc 2024. gada datiem Latvijā tie ir aptuveni 17%, bet Lietuvā nedaudz virs 15%. Lai gan tas joprojām ir zem ES vidējā, šis rādītājs palielinās līdz ar straujāku cenu kāpumu, jo ienākumi nespēj tam tikt līdz.

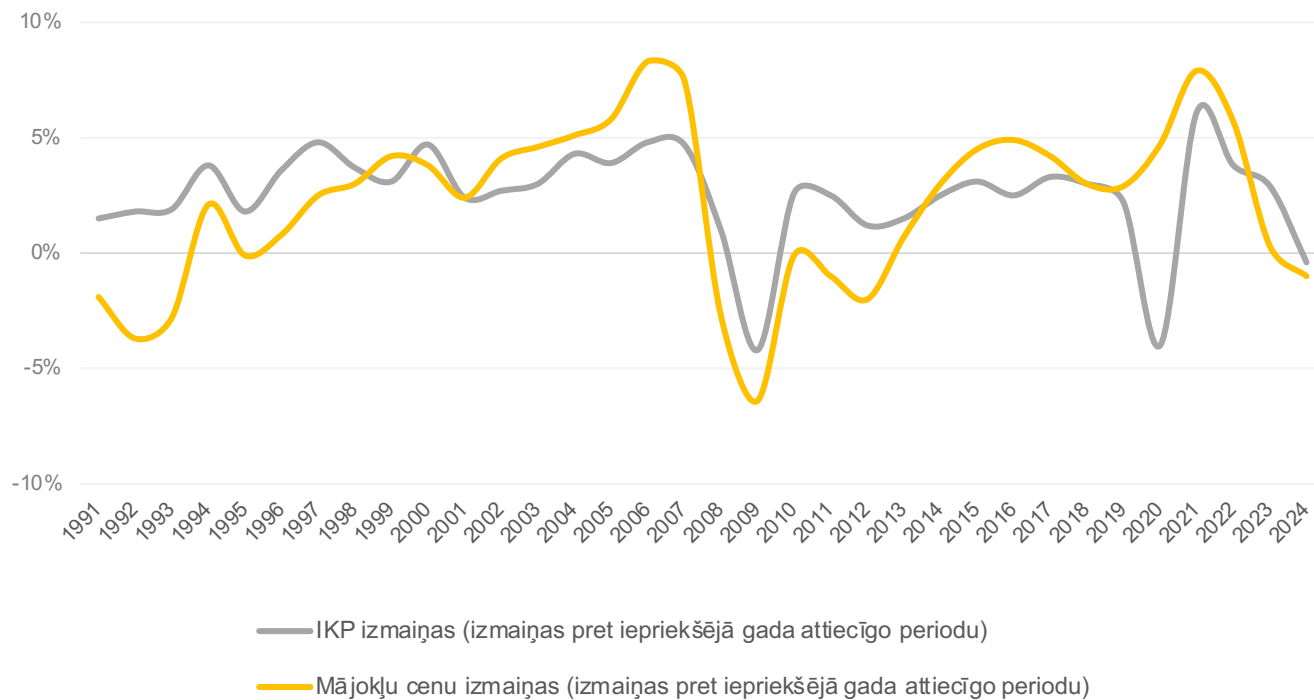
MĀJOKĻU CENAS UN ĪRES MAKSAS INDEKSI (2010=100)



— Īres maksa — Mājokļu cenas

Avots: Eurostat

LATVIJĀ MĀJOKĻU CENAS IR SAISTĪTAS AR BIZNESA CIKLIEM



Tendence, kas pēdējos 30 gadus vērojama Latvijā, ir mājokļu cenu saistība ar biznesa cikliem un vispārēju ekonomikas stāvokli. Ekonomikas izaugsmes periodos cenas pieaug, un attiecīgi sarūk līdz ar vispārēju tautsaimniecības lejupslīdi.

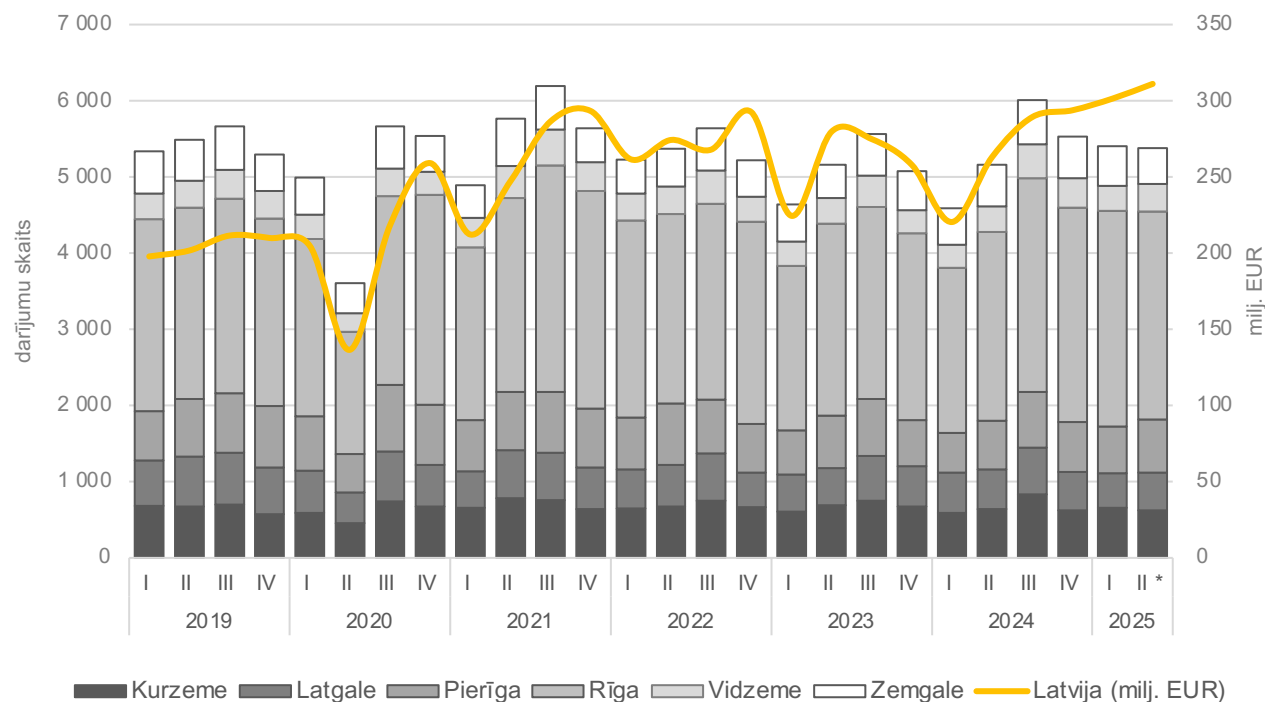
Šī tendence izteikti iezīmē dažādus nozīmīgus periodus un notikumus pagātnē. Piemēram, 2004. – 2007. gadā pieaugot IKP, izveidojās mājokļu cenu burbulis, kas, sākoties globālajai finanšu krīzei, saruka straujāk nekā iekšzemes kopprodukts. Uzreiz pēc krīzes abi rādītāji uzrādīja aptuveni vienādu pieauguma tempu, taču vēlāk IKP auga lēni un stabili, kamēr mājokļu cenas straujāk.

2020. gadā Covid-19 pandēmijas ietekmē ekonomika piedzīvoja smagu triecienu, taču mājokļu tirgus izrādījās noturīgāks. Sākoties karam Ukrainā, pieaugot elektrības cenām un paaugstinoties procentu likmēm, gan IKP, gan mājokļu cenu izmaiņas uzrādīja lejupejošu tendenci, kas vēl nav spējusi atkopties. Līdzīga korelācija starp abiem rādītājiem novērojama arī citviet Eiropā, it īpaši krīzes smagāk skartajās valstīs, kā Grieķija un Spānija. Savukārt lielāka stabilitāte ilgstoši saglabājusies Vācijā.

M Ā J O K Ļ U T I R G U S

DZĪVOKĻU TIRGUS LATVIJĀ

Kopējais reģistrētais darījumu skaits un darījumu summa



* Dati tiks precizēti pēc vairāku darījumu reģistrācijas Zemesgrāmatā turpmākajā periodā

2025. gada pirmajā pusē dzīvokļu darījumu summa turpinājusi 2024. gadā aizsākto pieaugumu, sasniedzot iepriekš vēl nepieredzētu līmeni. Pavasara mēnešos kopējā darījumu summa pārsniedza 300 miljonu eiro atzīmi.

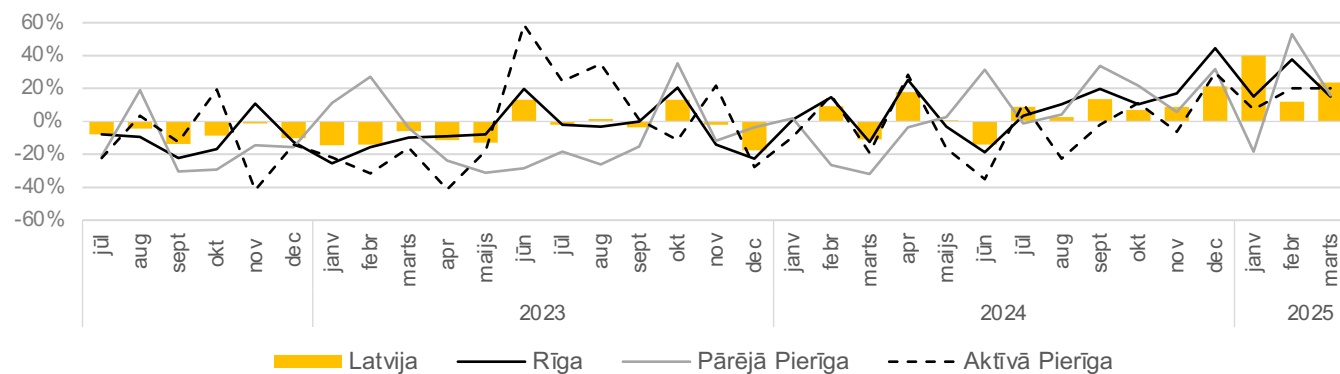
Salīdzinot ar iepriekšējiem gadiem, ievērojami augstāks ir arī Latvijā kopējais reģistrētais darījumu skaits. Lai gan noticis mazāk darījumu nekā 2024. gada vasarā un rudenī, reģistrētais skaits pārspēj attiecīgo periodu pēdējo divu gadu laikā. Tas liecina par iedzīvotāju ekonomiskā noskaņojuma un pirktspējas uzlabošanos. 2022. gada pirmajos 2 ceturkšņos gan reģistrēts līdzvērtīgs darījumu kopskaits, taču darījumu kopsumma bija vien ap 275 miljoniem. Tas norāda uz iespējamu dārgāku dzīvokļu īpatsvara un cenu kāpumu, kā arī iedzīvotāju un investoru pārliecības pieaugumu.

Nemainīgi, vislielākais darījumu skaits, ap 45 – 50%, reģistrēts Rīgā. Tālāk seko Pierīga, Kurzeme, Latgale, Zemgale un Vidzeme ar vismazāko darījumu skaitu.

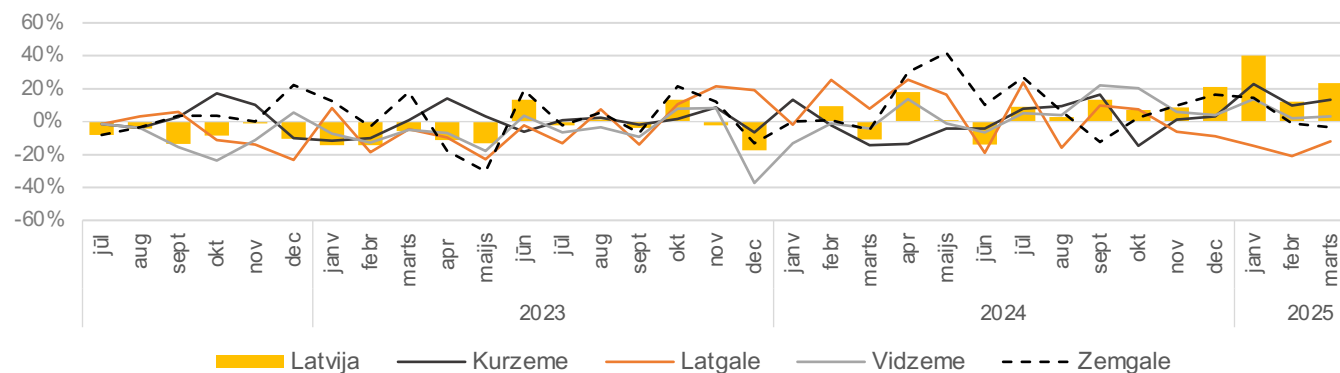
Kopumā dati par darījumiem ar dzīvokļiem uzrāda, ka aktivitāte atgriežas tādā līmenī, kāds bija vērojams pirms pandēmijas un Krievijas-Ukrainas kara sākuma.

DZĪVOKĻU TIRGUS LATVIJĀ

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



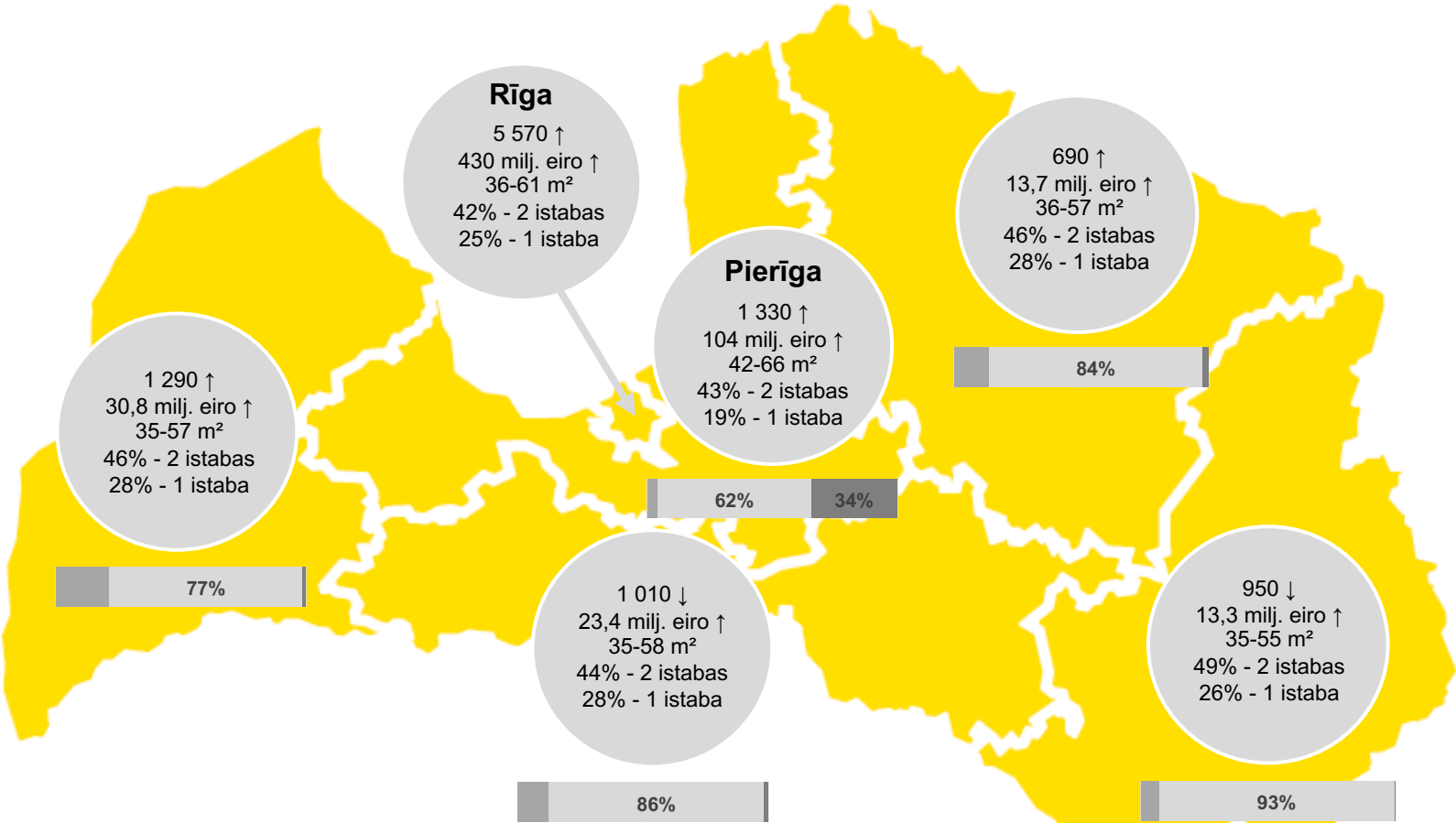
Darījumu skaita izmaiņas pa mēnešiem (% , G/G *)



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



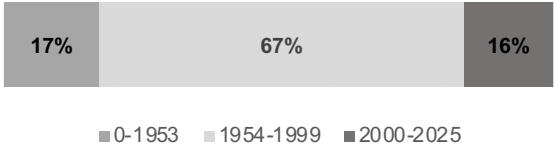
DZĪVOKĻU TIRGUS LATVIJĀ



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

Darījumu skaits	10 800 ↑
Darījumu skaits ar 1 istabas dzīvokļiem	25%
Darījumu skaits ar 2 istabu dzīvokļiem	43%
Darījumu skaits ar 3 istabu dzīvokļiem	25%
Kopējā darījumu summa	612,47 milj. eiro ↑
Vidējā platība (mediāna)	50,5 m² ↑ (47 m²)

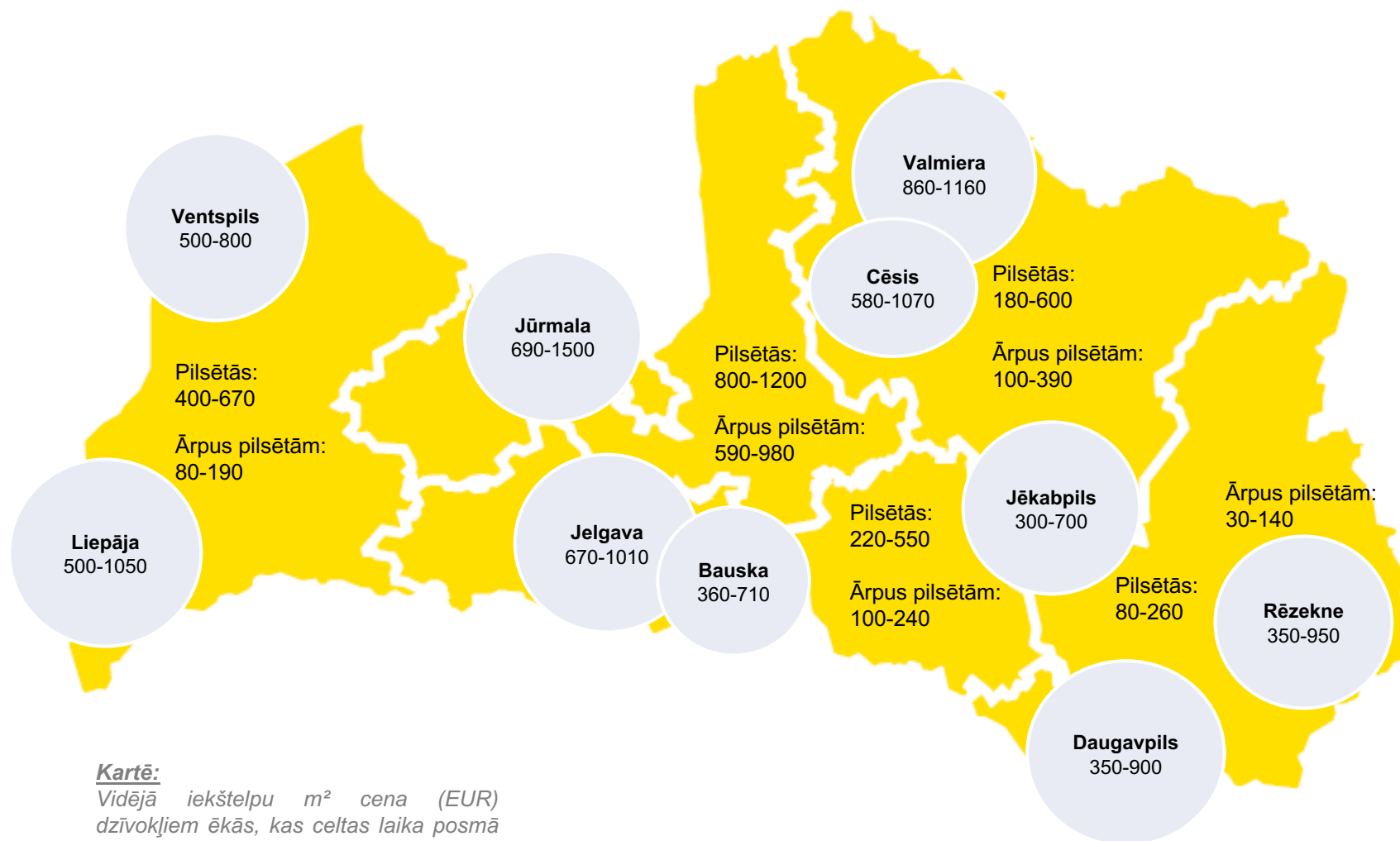
Darījumu skaits atkarībā no ēkas celšanas gada



Visi dati un izmaiņas aprēķināti, salīdzinot datus par periodu no 2025. gada janvāra līdz jūnijam ar 2024. gada attiecīgo periodu.

Avots: Cenu Banka, Latio

DZĪVOKĻU TIRGUS LATVIJĀ - SĒRIJAS

**Kartē:**

Vidējā iekštelpu m² cena (EUR) dzīvokļiem ēkās, kas celtas laika posmā no 1954. gada līdz 1999. gadam.

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

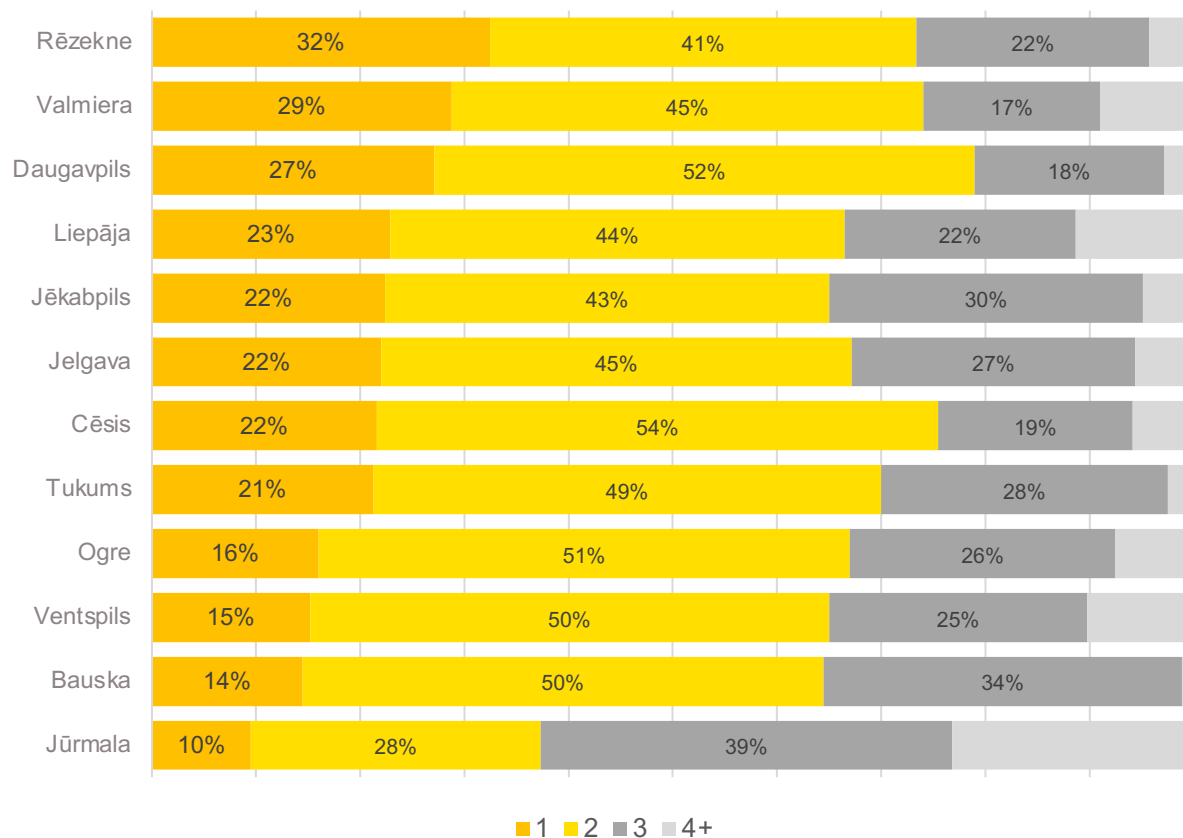
Reģions	Pilsētās	Ārpus pilsētām
Aktīvā Pierīga	59 000	41 000
Pārējā Pierīga	45 000	35 000
Zemgale	24 000	15 000
Kurzeme	33 900	9 000
Vidzeme	30 000	13 500
Latgale	13 000	6 300

*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 SLUDINĀJUMI REĢIONOS

Pārdošanas sludinājumu skaits atkarībā no istabu skaita



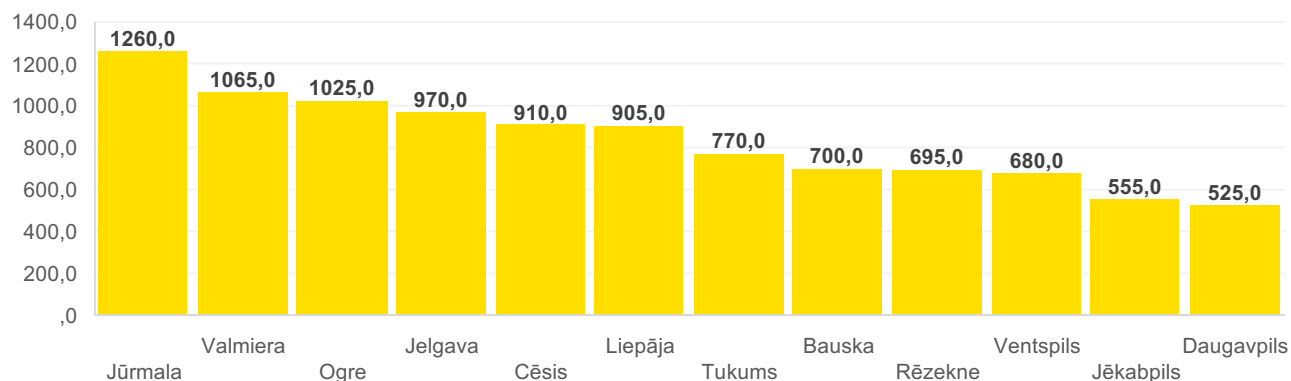
2025. gadā samazinājumu piedzīvoja dzīvokļu pārdošanas sludinājumu skaits Rīgā. Pēc rekordaugsta pārdošanai pieejamo dzīvokļu skaita 2024. gadā, kad tika sasniegta pat 4700 līdz 5500 dzīvokļu atzīme, šogad šis skaits ir ievērojami samazinājies līdz 3500 līdz 4000 pārdošanas sludinājumiem. Maksimālais piedāvājuma apjoms reģistrēts šī gada martā, pēc kura sekoja pakāpenisks kritums. Latvijā kopumā vispopulārākie un visvairāk pārdotie ir 2 istabu dzīvokļi, kas nemainīgi veido 45 – 60% no sludinājumiem visās Latvijas pilsētās, izņemot Jūrmalu un Rīgu, kur lielāku proporciju sastāda arī 3 istabu dzīvokļi.

Skatoties uz īres sludinājumu skaitu, lielas izmaiņas salīdzinājumā ar iepriekšējiem gadiem nav novērotas. Īrei pieejamo dzīvokļu skaits Rīgā gada pirmajā pusē turējies 2250 – 2750 dzīvokļu vienību robežās. Tas nemainīgi izrāda lejupejošu tendenci pirmajos mēnešos, bet parasti, iestājoties rudens sezonai un gaidot Rīgā jaunus studentus un darbiniekus, atkal pieaug. Šāda dinamika paredzama arī šogad.

Analizējot vidējās dzīvokļu kvadrātmetra pārdošanas cenas reģionu pilsētās, atspoguļojas plašs cenu diapazons. Kvadrātmetra cena Latgalē divistabu sērijveida dzīvoklim ir vien 500 – 700 EUR, kamēr citviet ap 800 – 1000 EUR. Jūrmalā tiek sasniegta 1400 EUR atzīme un atsevišķos rajonos pat 1700 EUR/m².

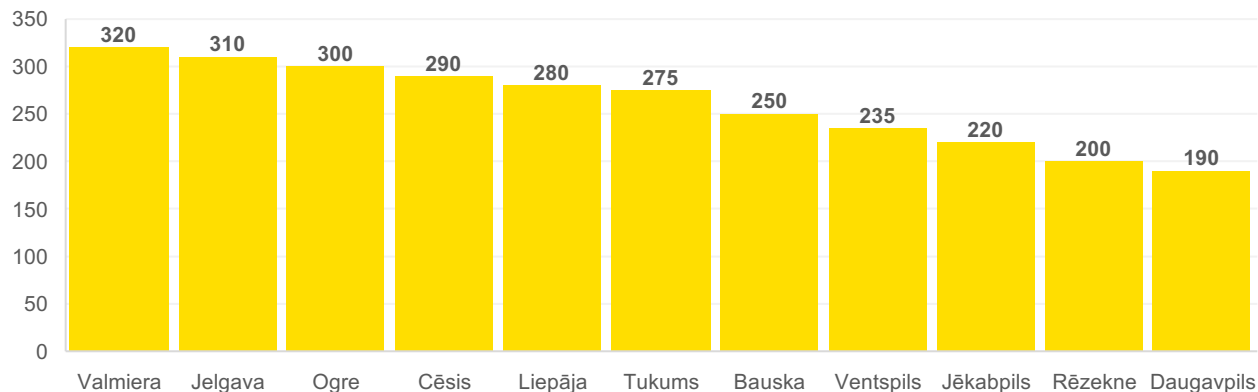
PĀRDOŠANAS UN ILGERMIŅA ĪRES SLUDINĀJUMI – CENAS REĢIONOS

Sērijveida divstabu dzīvokļu cenas sludinājumos (EUR/m²)



Kauguri, Ķemeri, Sloka,
Valteri: 1 030 EUR/m²

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

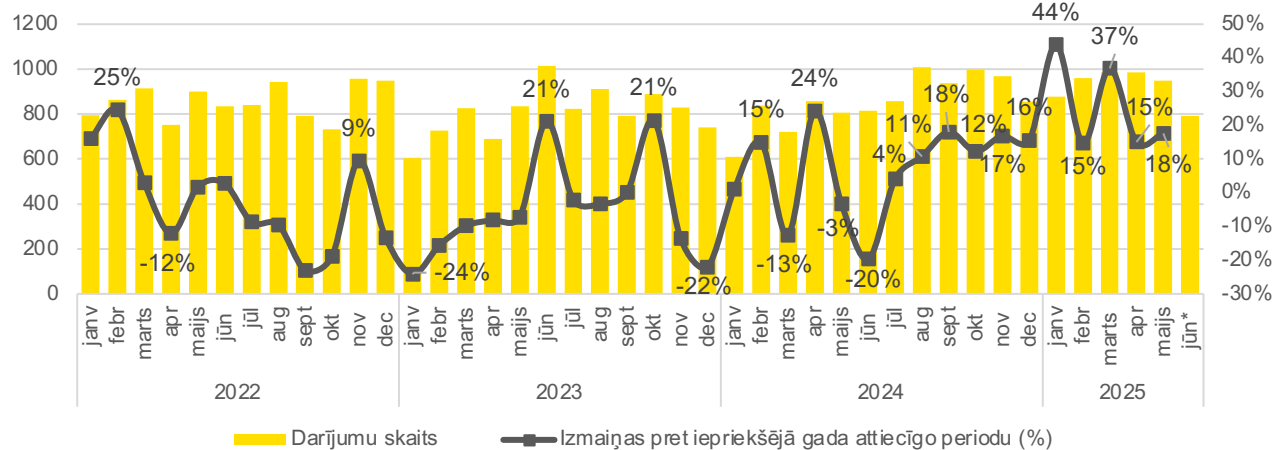


Avots: Cenu Banka, Latio

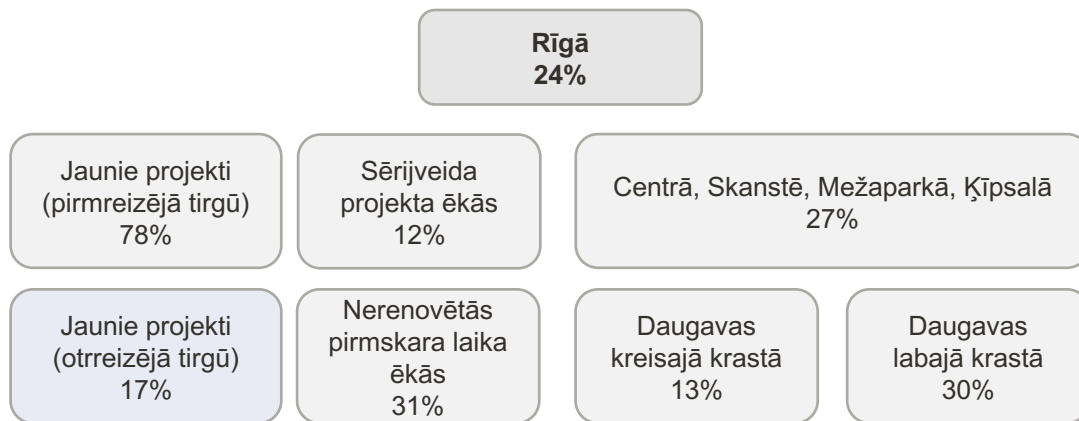


DARĪJUMU SKAITS – DZĪVOKĻI RĪGĀ

Darījumu skaits un tā izmaiņas pa mēnešiem



Darījumu skaita izmaiņas**



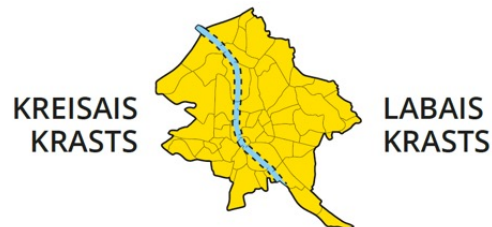
* 2025. gada jūnija dati ir pieejami daļēji

** Salīdzināti 2025. gada janvāra-maija dati pret 2024. gada atbilstošā perioda datiem

Galvaspilsētā 2025. gada pirmajos mēnešos novērots darījumu aktivitātes pieaugums, salīdzinot gan ar 2024. gada sākumu, gan ar ziemas un pavasara mēnešiem iepriekšējos gados. Ievērojami vairāk darījumu noticis tieši janvāra un marta mēnešos, kas varētu būt skaidrojams ar to, ka iepriekšējais gads uzrādīja darījumu skaita kritumu šajos mēnešos, kā arī ar to, ka 2024. gadā sākās pakāpeniska Eiropas Centrālās bankas un Euribor procentu likmju samazināšanās. Šī gada sākumā šīs likmes bija jau zem 3% atzīmes, iespējams, kļūstot par vienu no galvenajiem faktoriem, kas stimulēja darījumu aktivitāti.

Kopumā darījumu skaits jau kopš 2024. gada vasaras saglabājas 800 – 1000 darījumu robežās, kas vidēji ir augstākākais rādītājs pēdējo gadu laikā. Salīdzinājumā ar pirmajiem pieciem mēnešiem gadu iepriekš, darījumu skaits Rīgā pieaudzis par 24%. Analizējot sadalījumu pa dzīvojamā fonda tipiem, vislielākais darījumu aktivitātes pieaugums vērojams jaunajos projektos pirmreizējā tirgū, kas norāda uz iedzīvotāju pieaugošu interesi iegādāties jaunus un energoefektīvus dzīvokļus teju uzreiz pēc to nodošanas ekspluatācijā. Skatoties uz darījumu aktivitāti Rīgā pēc reģionālā sadalījuma, pieprasījums pieaudzis visos reģionos, taču aktīvāk Daugavas labajā krastā un elitārākajās galvaspilsētas apkaimēs, iespējams, aktīvākas būvniecības dēļ tieši šajās vietās.

DZĪVOKĻU DARĪJUMI SĒRIJVEIDA PROJEKTOS – RĪGAS APKAIMES

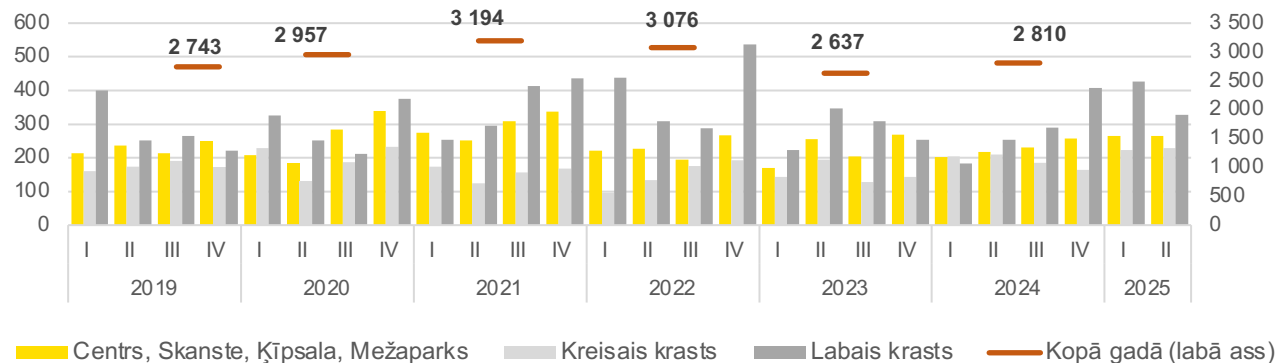


980 (+5%)	Darījumu skaits	1 850 (+14%)
	Darījumu skaits atkarībā no istabu skaita:	
25%	1 istaba	27%
45%	2 istabas	42%
24%	3 istabas	25%
43,7 milj. EUR (+15%)	Darījumu summa (izmaiņas)	78,8 milj. EUR (+19%)
36-55 m ²	Pieprasītākās platības	36-57 m ²
47,1 m ² ↓	Vidējās platības	46,4 m ² ↑
Imanta (26%) – 1 070 EUR/m ² (↑6%)	Populārākās teritorijas	Purvciems (21%) – 1 070 EUR/m ² (↑3%)
Ziepniekkalns (16%) – 1 095 EUR/m ² (↑3%)	(% no kopējā darījumu skaita) - vidējā iekštelpu cena par 1 m ² (izmaiņas)	Ķengarags (18%) – 940 EUR/m ² (↑2%)
Ilģuciems (15%) – 945 EUR/m ² (↓5%)		Pļavnieki (14%) – 1 055 EUR/m ² (↑3%)
Lietuviešu projekts (23%) – 995 EUR/m ² (↑3%)	Populārākās sērijas	Lietuviešu projekts (21%) – 960 EUR/m ² (↑3%)
602. sērija (18%) – 1 060 EUR/m ² (↑0%)	(% no kopējā darījumu skaita) - vidējā iekštelpu cena par 1 m ² (izmaiņas)	602. sērija (20%) – 1 040 EUR/m ² (↑0%)
Hruščova laika projekts (14%) – 1 040 EUR/m ² (↑0%)		Hruščova laika projekts (19%) – 970 EUR/m ² (↑2%)
1 050 EUR/m ² (↑2%)	Vidējās 1 m ² cenas	1 025 EUR/m ² (↑2%)

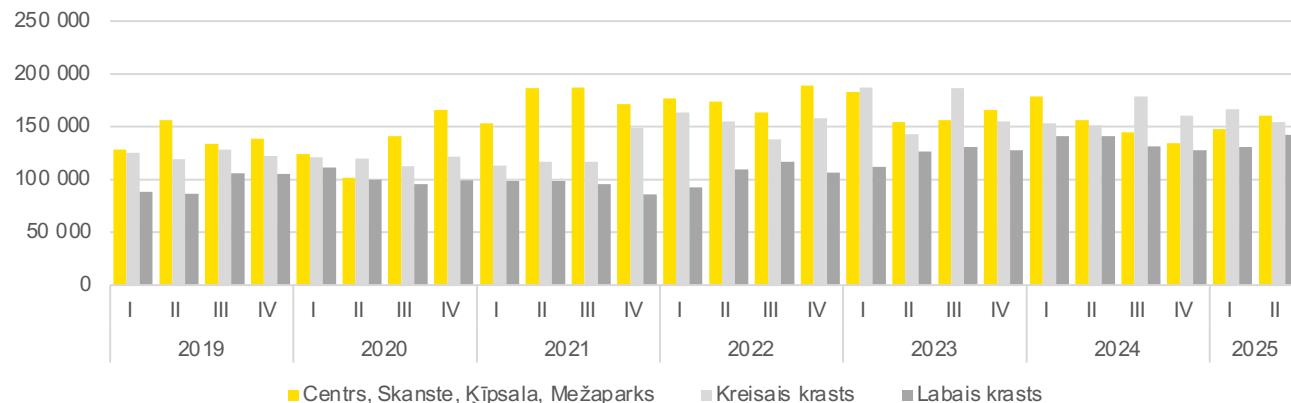
Visi dati un izmaiņas aprēķināti, salīdzinot datus par periodu no 2025. g. janvāra līdz jūnijam ar 2024. gada attiecīgo periodu.
Dati norādīti par 2025. gada jūnija pieejamiem datiem.

DARĪJUMI JAUNAJOS PROJEKTOS

Darījumu skaits jaunajos projektos (pirmreizējā un otrereizējā tirgū)



Vidējā darījuma summa pirmreizējā tirgū, EUR



Visvairāk noslēgto darījumu 2025. gadā pirmajos sešos mēnešos notika šādos projektos
(norādīts darījumu skaits un vidējā cena iekštelpu platībai):

Rīgas centrā, Skanstē, Mežaparkā un Ķīpsalā:

- *Moho Garden* (26; 3430 EUR/m²)
- *Grīziņa Nams* (25; 1730 EUR/m²)
- *Valdemāra 17A* (25; 2380 EUR/m²)
- *Ģertrūdes kvartāls* (22; 2270 EUR/m²)
- *Moho Park* (21; 3090 EUR/m²)
- *Merks Viesturdārzs* (14; 3580 EUR/m²)
- *Pagalms 87* (13; 1970 EUR/m²)
- *Place 4* (13; 3570 EUR/m²)

Daugavas labajā krastā:

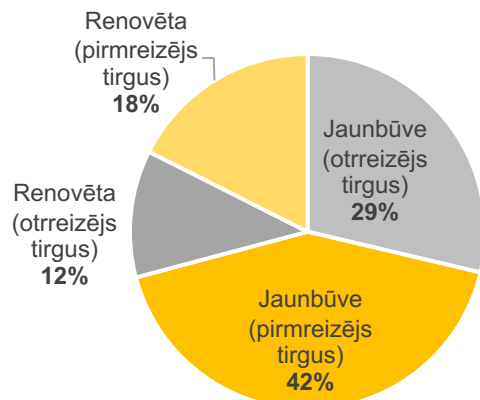
- *Deglava Gleznotāju rezidence* (107; 2280 EUR/m²)
- *Ropažu 16* (72; 2880 EUR/m²)
- *Silvas nami* (35; 2590 EUR/m²)
- *Dreiliņu priedes* (25; 2640 EUR/m²)
- *Raunas Rezidences* (24; 2670 EUR/m²)
- *Blūmendāles mājas* (22; 2350 EUR/m²)
- *Maskavas 146A* (21; 1650 EUR/m²)
- *Gatves Lofti* (19; 1990 EUR/m²)
- *Ezera SOLO* (18; 1350 EUR/m²)

Daugavas kreisajā krastā:

- *Mārpagalmi* (90; 2730 EUR/m²)
- *Grafīts* (25; 2670 EUR/m²)
- *Annenhof Mājas* (24; 2990 EUR/m²)
- *Parka kvartāls* (22; 2580 EUR/m²)
- *Merks Magnolijas* (14; 2660 EUR/m²)
- *Tekstiliana* (9; 2980 EUR/m²)

DARĪJUMI UN CENAS JAUNAJOS PROJEKTOS

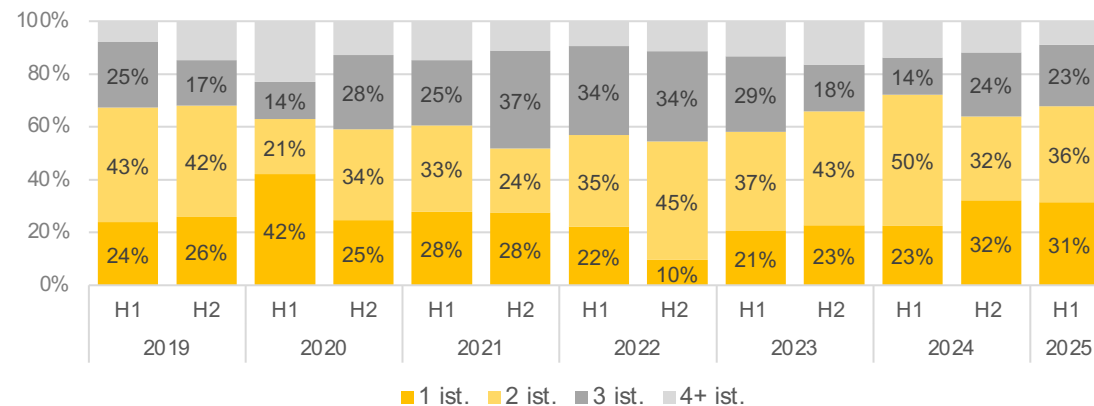
Darījumu skaits jaunajos projektos



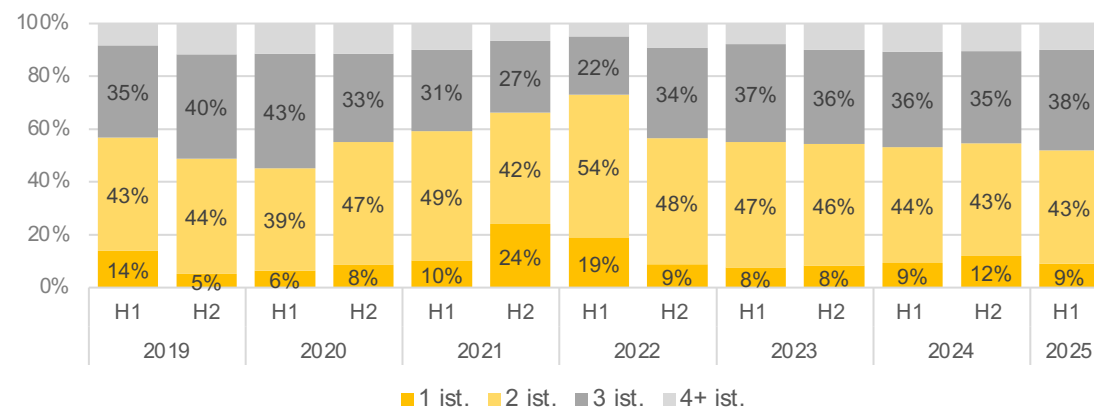
Vidējās iekštelpu cenas pirmreizējā tirgū 2025. I pusgadā, salīdzinot ar 2024. gada I pusgadu

	Jaunbūves	Renovētas pirmskara laika ēkas
Centrs, Skanste, Mežaparks, Ķīpsala	3 350 EUR/m ² (+2%)	2 520 EUR/m ² (-6%)
Daugavas kreisais krasts	2 790 EUR/m ² (+4%)	2 900 EUR/m ² (+10%)
Daugavas labais krasts (pārējais)	2 580 EUR/m ² (-4%)	1 880 EUR/m ² (+8%)
Ekskluzīvie projekti, neatkarīgi no vietas	3 655 EUR/m ² (+2%)	

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

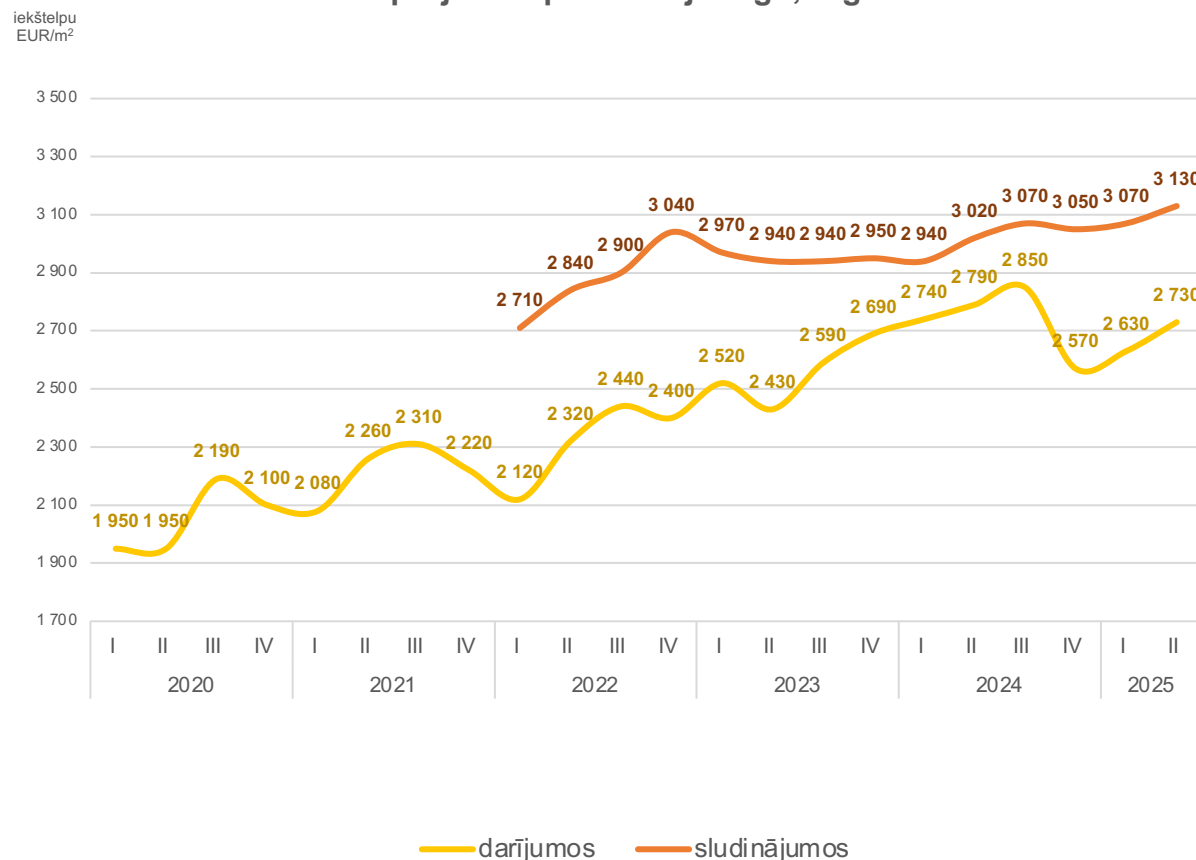


Pirmreizējo pārdevumu skaits jaunajos projektos (pārējā Rīgā)



JAUNO PROJEKTU SEGMENTS

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



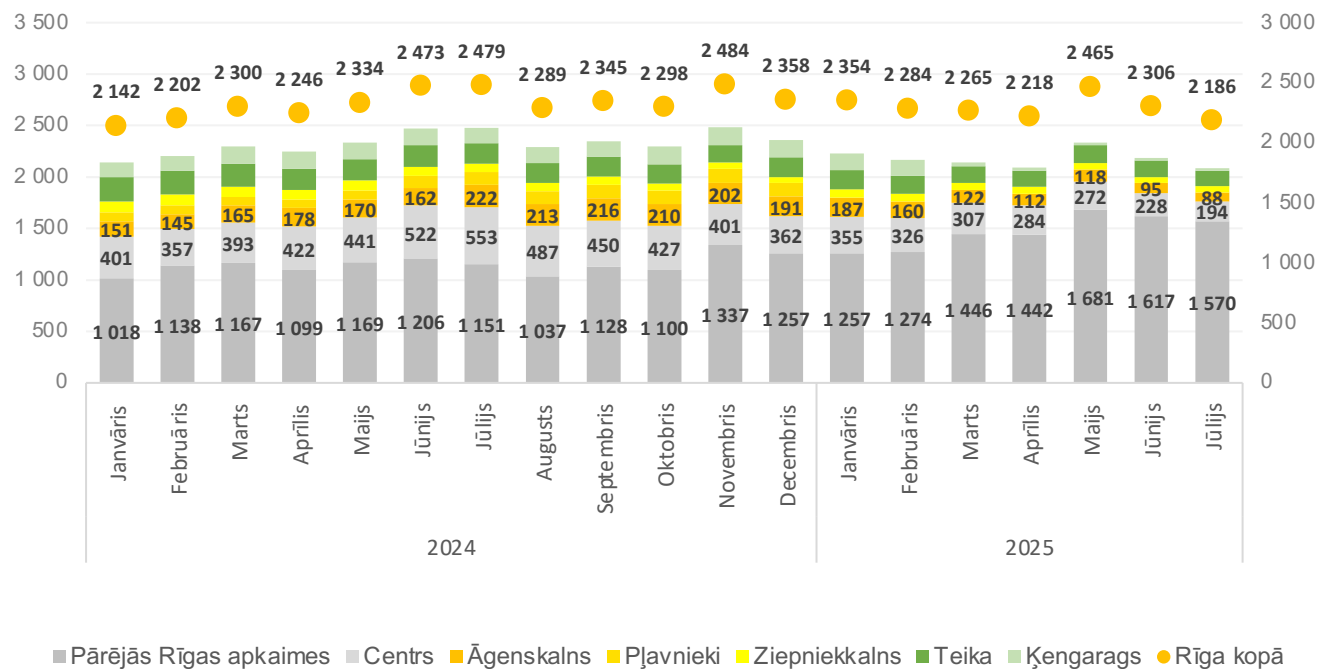
Jauno projektu būvniecība un pieprasījums pēc tiem gadu no gada turpina palielināties, un līdz ar to arī šo mājokļu cenas ir ar augšupejošu tendenci. Vidējā kvadrātmetra cena pieaug lēni un stabili, turpretī lielākas svārstības novērojamas darījumos reģistrētajās cenās. 2024. gada nogalē tika piedzīvots vidēji 300 EUR samazinājums, taču 2025. gadā šī cena atkal pieaug. Ja 2023. – 2024. gadā atšķirība starp vidējām kvadrātmetra cenām bija samazinājusies vien līdz aptuveni 200 EUR, tad darījumu cenu kritums šo starpību atkal palielināja teju divas reizes līdz ~ 400 EUR.

Visdārgākie dzīvokļi jaunajos projektos nemainīgi ir Rīgas centrā un tam tuvākajās apkaimēs, kur cenas šī gada pirmajā pusē svārstījās ap 3200 – 3300 EUR/m². Tālāk seko Daugavas kreisais krasts ar vidējām kvadrātmetra cenām ap 2800 – 2900 EUR. Vismazākā cena par jaunā projekta kvadrātmetru pirmreizējā tirgū reģistrēta Daugavas labajā krastā, kur tā ir 2400 – 2600 EUR robežās. Šāds cenu sadalījums nemainīgi skaidrojams ar pieprasījuma dinamiku, kā arī infrastruktūras un teritoriju attīstību pa apkaimēm.

Kopumā jauno projektu segments, salīdzinot ar iepriekšējiem gadiem, kļuvis populārāks un pieprasītāks, veidojot aptuveni 30% no darījumu kopskaita, ieskaitot gan pirmreizējo, gan otrreizējo tirgu. Šis pieaugums skaidrojams ar palielinātu būvniecības aktivitāti, jo jaunus projektus būvēt vēlas ne tikai attīstītāji, bet visi ar brīviem zemes gabaliem, tādējādi palielinot kopējo piedāvājumu.

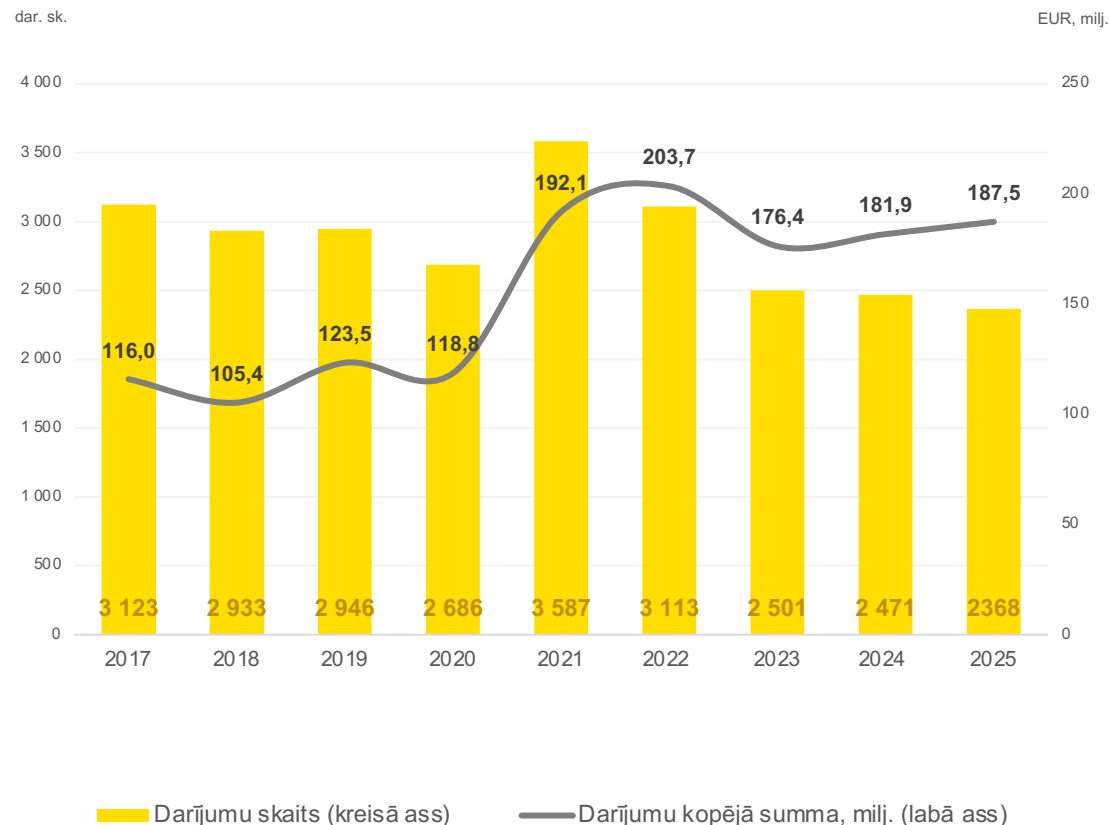
JAUNO PROJEKTU SEGMENTS

Jaunbūvju un renovētu māju dzīvokļu skaits
piedāvājumā pirmreizējā tirgū mēneša beigās



PRIVĀTMĀJU SEGMENTS

Darījumu skaits un kopējās summas



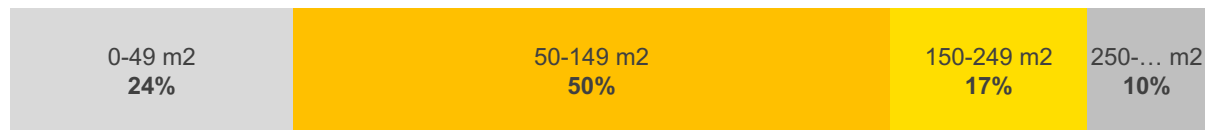
Privātmāju segments nav piedzīvojis izteiktas izmaiņas. Joprojām pieprasītākās platības ir no 50 līdz 149 kvadrātmetriem, kas veido vairāk nekā pusi no visiem darījumiem šajā segmentā. Šī diapazona mazākajām platībām priekšroka tiek dota Latgalē, taču pārējos Latvijas reģionos pircēji lūkojas to privātmāju virzienā, kuru platība pārsniedz 100 kvadrātmetrus. Lielākā darījumu aktivitāte ar privātmājām, kuru platība ir robežās no 149 līdz 250 kvadrātmetriem, ir Pierīgā, kur īpašumus visvairāk iegādājas tieši ģimenes ar maziem bērniem.

Piedāvājums šajā segmentā saglabājas ierobežots, un, tirgū parādoties kvalitatīvam īpašumam par atbilstošu cenu, pircējs tiek atrasts gana ātri. Savukārt daļa privātmāju, kuru pārdevēji par tām prasa neatbilstoši augstas cenas, sludinājumu portālos pavada visai ilgu laiku. Kopumā privātmāju cenas ir izrādījušas nelielu augšupejošu tendenci, jo, darījumu skaitam nedaudz samazinoties, darījumu kopējā summa ir palielinājusies.

Analizējot darījumu skaita sadalījumu pēc detalizētām kategorijām, redzams, ka lielāko daļu sastāda darījumi ar mājām, kas celtas pirms 2000. gada. Tam ir vairāki izskaidrojumi, piemēram, daļai iedzīvotāju, it īpaši Latvijas reģionos, šādas privātmājas ir vienīgais, kas iekļaujas īpašuma iegādei atvēlētajā budžetā. Vēl daļa pircēju aktīvi iegādājas senāk celtas vasarnīcas ar mērķi tās pārveidot par mājām, kur dzīvot visa gada garumā. Sadalot privātmājas pēc stāvu skaita, nedaudz vairāk darījumu notiek ar vienkārtām mājām. Lai gan šī atšķirība nav izteikti liela, tā liecina par nelielu noslieci ekonomiskāku īpašumu virzienā.

PRIVĀTMĀJU SEGMENTS

Darījumu daļa atkarībā no mājas platības



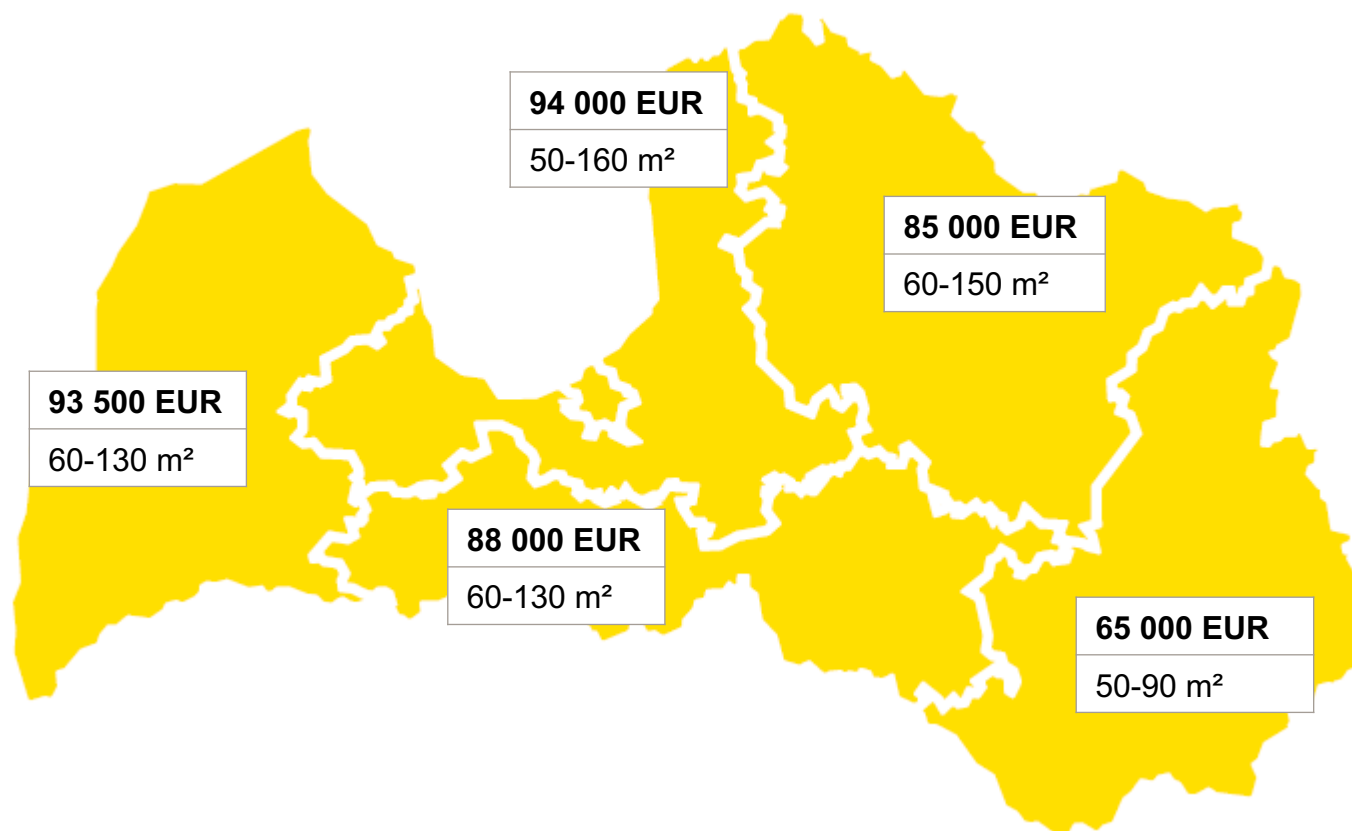
Darījumu daļa atkarībā no mājas celšanas gada



Darījumu daļa atkarībā no mājas stāvu skaita



PRIVĀTMĀJU CENAS UN PIEPRASĪTĀKĀS PLATĪBAS

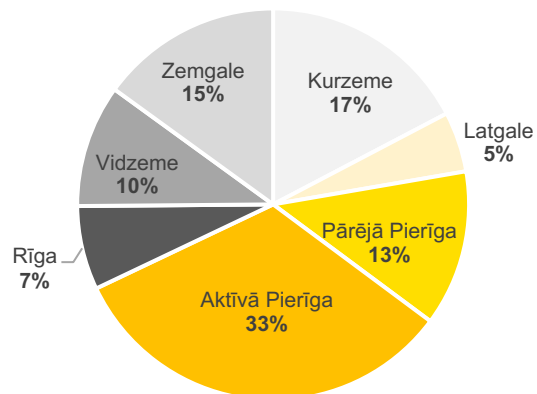


Aktīvā Pierīga	
Pieprasītākās platības	90 – 230 m²
līdz 100 m², celts pēc 2000. g.	145 000 EUR
100-150 m², celts pēc 2000. g.	200 000 EUR
150-200 m², celts pēc 2000. g.	245 000 EUR
200-250 m², celts pēc 2000. g.	330 000 EUR

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

ZEME PRIVĀTAI APBŪVEI

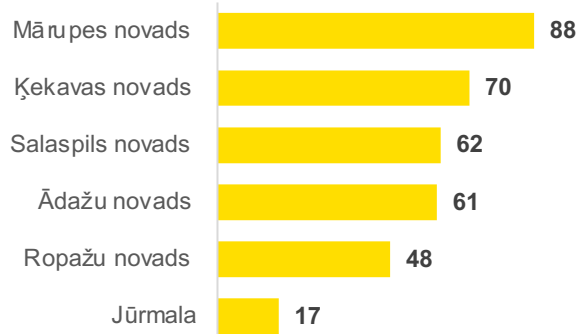
Darījumu skaita sadalījums
pa reģioniem



2025H1/2024H1

Kurzeme	+5%
Latgale	-24%
Pārējā Pierīga	-14%
Aktīvā Pierīga	+9%
Rīga	+24%
Vidzeme	-6%
Zemgale	-12%

Darījumu skaits atsevišķos
Pierīgas novados



2025H1/2024H1

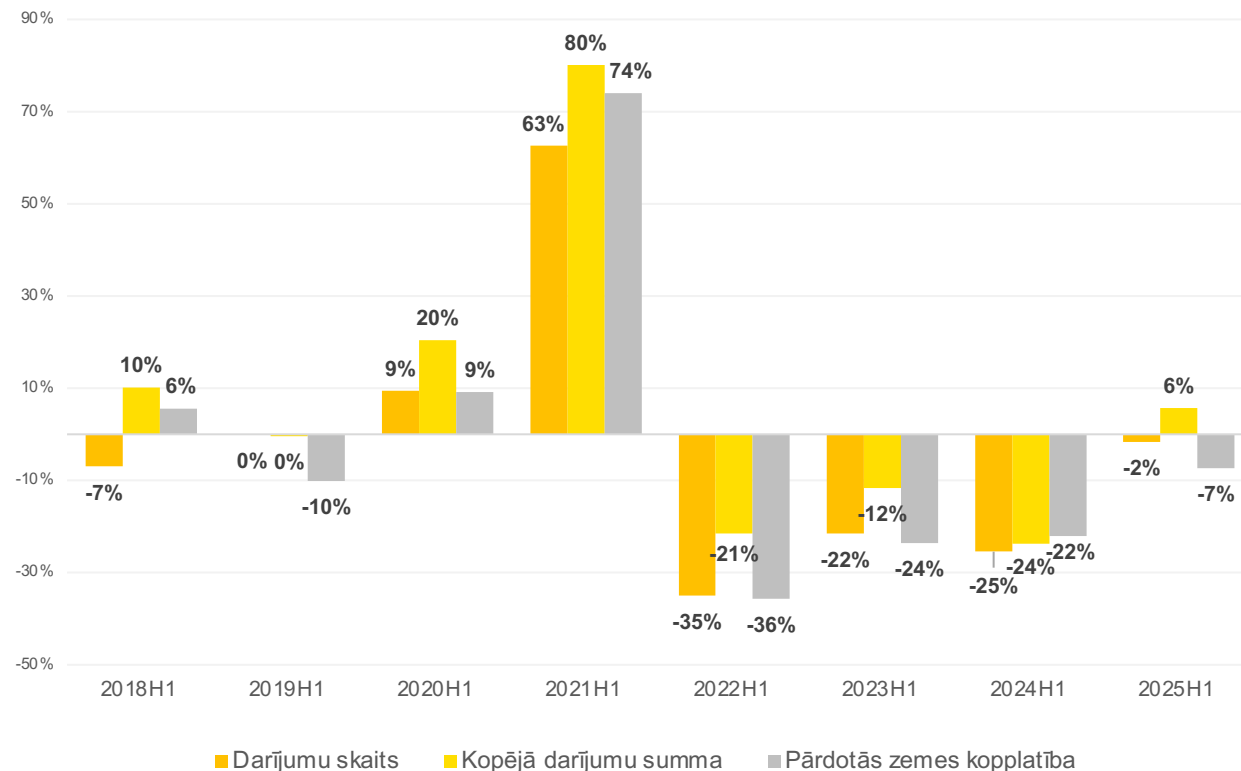
Mārupes novads	+29%
Ķekavas novads	-17%
Salaspils novads	+11%
Ādažu novads	+7%
Ropažu novads	-4%
Jūrmala	-6%

* Neapbūvēta privātās apbūves zeme. Aprēķinos tika izmantoti dati par darījumiem ar zemēm platībā 500-5000 m² Rīgā un Jūrmalā un 500-11000 m² pārējās teritorijās.



ZEME PRIVĀTAI APBŪVEI

Darījumu skaita, summas un platības izmaiņas pret iepriekšējo pusgadu



* Neapbūvēta privātās apbūves zeme.

Aprēķinos tika izmantoti dati par darījumiem ar zemēm platībā 500-5000 m² Rīgā un Jūrmalā un 500-11000 m² pārējās teritorijās

Apbūves zemju segmentā aktivitāte un notikumi kopumā turpinājuši ritēt vecajās sliedēs. Vēl joprojām vislielākais pieprasījums un darījumu aktivitāte ir ar apbūves zemēm Pierīgā vai citu lielo pilsētu tuvumā, taču piedāvājums saglabājas gana ierobežots, jo labākie zemes gabali iztirgoti pāris gadus iepriekš. Vispopulārākie ir tieši Rīgai tuvākie un ar privātmājām visplašāk apbūvētie Mārupes un Ķekavas novadi, kur arī reģistrēts visvairāk darījumu.

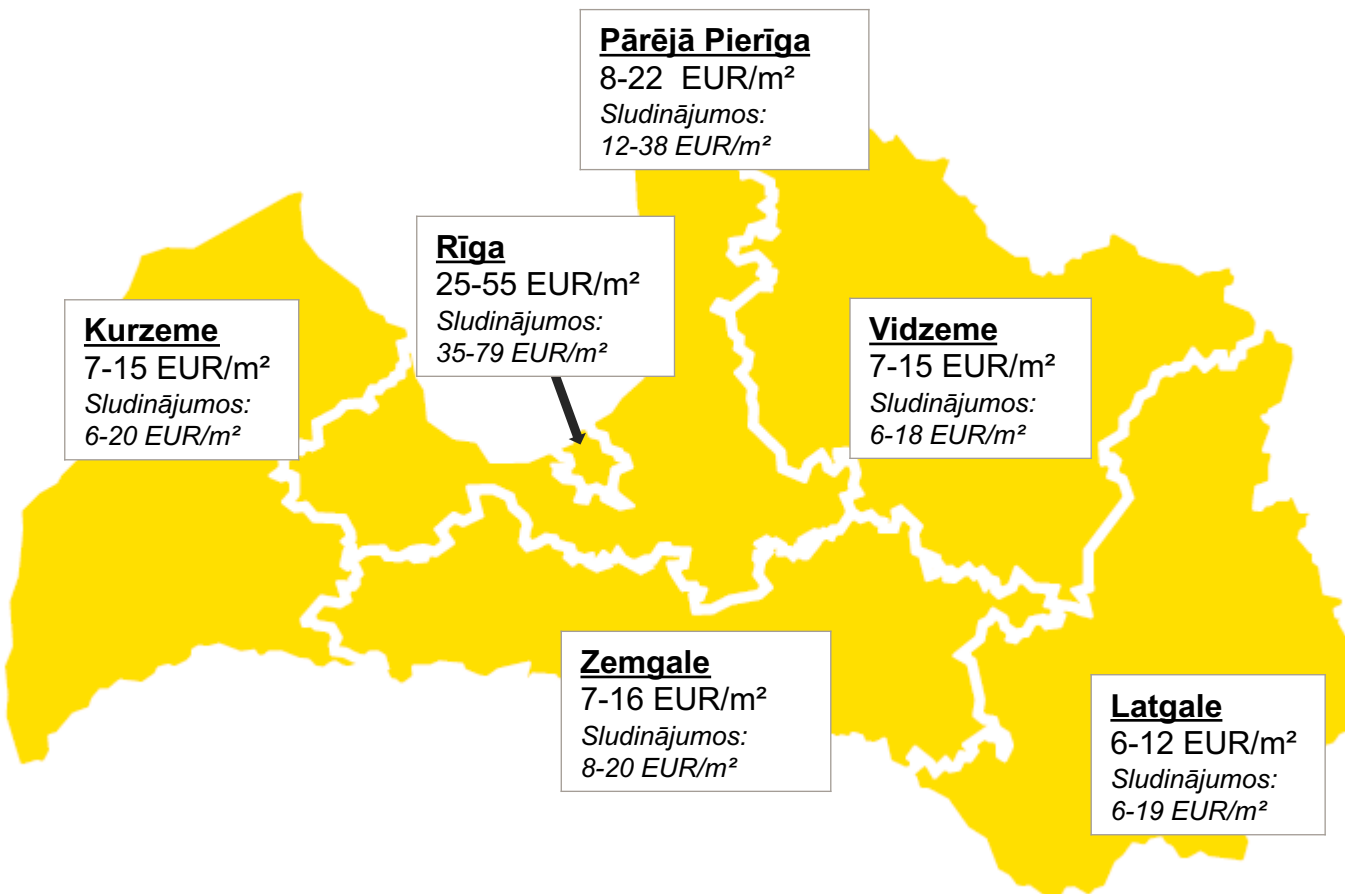
Šajā segmentā tirgus attīstība nav vienmērīga. Tiklīdz tirgū parādās kvalitatīvi zemes gabali jaunos ciematiņos un pilsētās, kur pieslēgtas vai pieejamas visas komunikācijas, pieprasījums parādās un attiecīgi sarosās arī būvniecības aktivitāte. Pateicoties šādai ciematu izveidei, pamazām veidojās arī privātmāju rajoni ārpus pilsētu robežām – apkārt esošajos pagastos. Īpaši izteikti tas novērots ap Vidzemes lielākajām pilsētām.

Pastāv arī tendence zemi iegādāties kā investīciju ar nodomu būvēt tikai tālākā nākotnē

Ne pārāk pozitīva nākotne iezīmējas attiecībā uz lauksaimniecības zemi. Lauksaimniekiem paredzama ietekme uz ražas apjomu lielo lietavu dēļ, kas attiecīgi tālāk ietekmēs attīstības ātrumu un investīciju apmēru.

Analizējot zemes cenas, tās ir bijušas līdzīgās robežās Latvijas novados, bet ievērojami augstākas Rīgā un Pierīgā.

VIDĒJĀS CENAS – ZEME PRIVĀTAI APBŪVEI



Vidējās cenas aktīvajā Pierīgā (EUR/m²)

	Biežāk reģistrēto pārdošanas cenu robežas	Biežāk sludinājumos publicēto cenu robežas
Ādažu novads	15-33	20-41
Ķekavas novads	8-33	10-34
Mārupes novads	20-53	20-54
Ropažu novads	13-38	23-49
Salaspils novads	15-25	15-32
Jūrmala	23-70	30-142

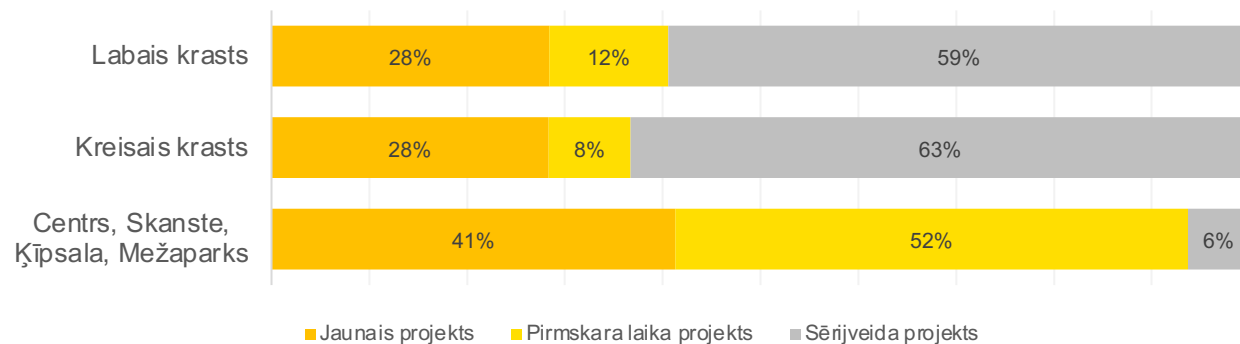
Kartē:

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

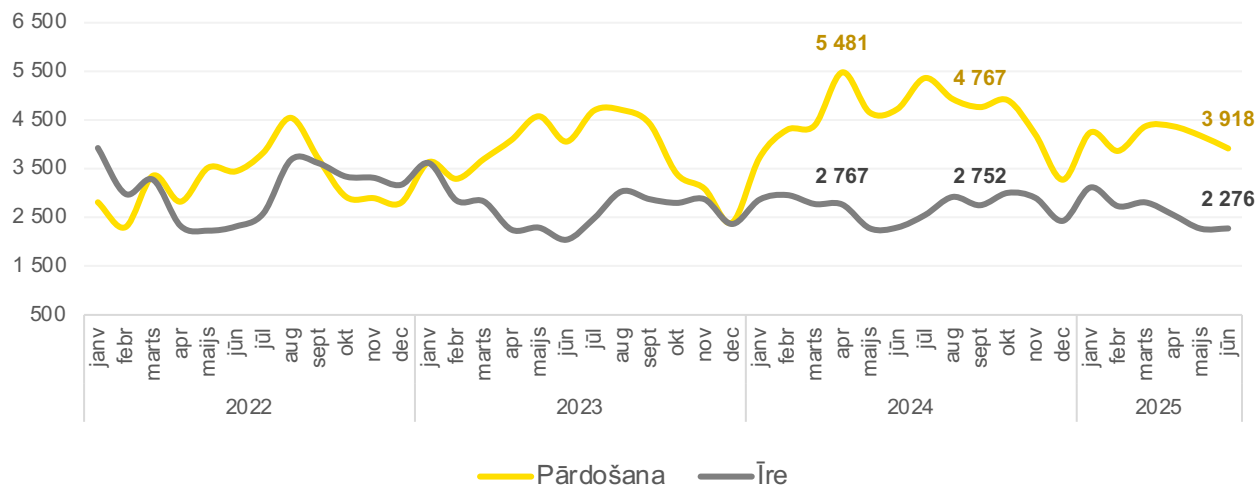
T R E S S E G M E N T S

ILGTERMIŅA ĪRES MĀJOKĻI

Dzīvokļu ilgtermiņa īres piedāvājumi atkarībā no mājas projekta un atrašanās vietas

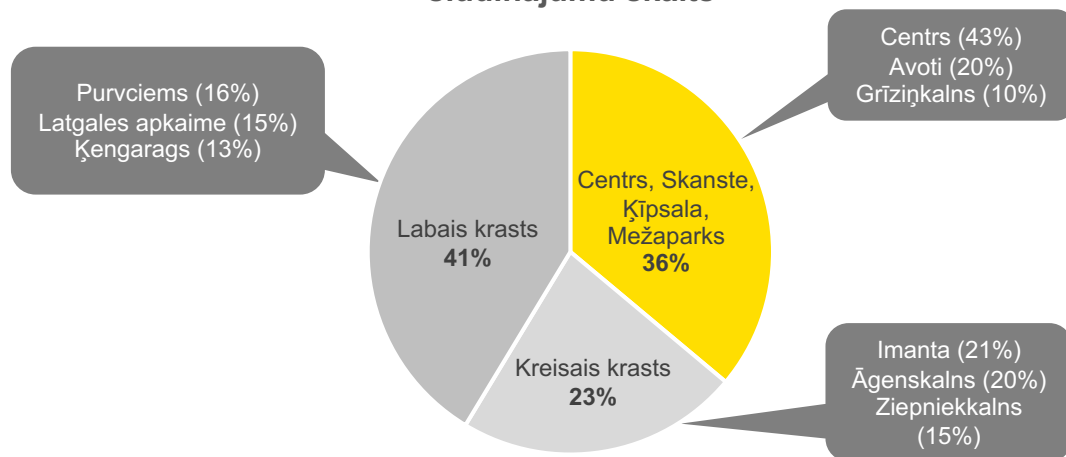


Dzīvokļu pārdošanas un īres sludinājumu skaits, Rīga

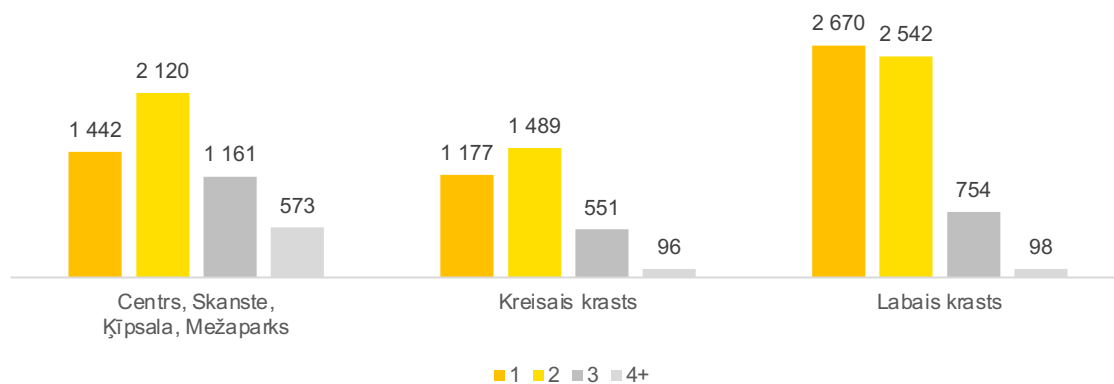


ILGTERMIŅA ĪRES MĀJOKĻI

Dzīvokļu ilgtermiņa īres sludinājumu skaits



Pimreizējo ilgtermiņa sludinājumu skaits atkarībā no istabu skaita dzīvoklī



ILGTERMIŅA ĪRES MĀJOKĻU PIEDĀVĀJUMS POPULĀRĀKAJĀS RĪGAS APKAIMĒS UN PROJEKTOS

KREISAIS KRASTS

Apkaime (% no kreisā krasta sludinājumiem)	Projekts (% no apkaimes sludinājumiem)	1 istabas dzīvoklis (EUR/ mēn.)	2 istabu dzīvoklis (EUR/ mēn.)
Imanta (21%)	Sērijveida projekts (75%)	290	330
	Jaunais projekts (25%)	450	540
Āgenskalns (19%)	Sērijveida projekts (33%)	320	410
	Nerenovēts pirmskara laika projekts (24%)	320	420
	Jaunais projekts (43%)	500	640
Ziepniekkalns (16%)	Sērijveida projekts (83%)	280	360
	Jaunais projekts (16%)	390	460

CENTRS, MEŽAPARKS, ĶĪPSALA

Apkaime (% no Centrs, Mežaparks, Ķīpsalas sludinājumiem)	Projekts (% apkaimes sludinājumiem)	1 istabas dzīvoklis	2 istabu dzīvoklis
Centrs (43%)	Nerenovēts pirmskara laika projekts (50%)	410	500
	Jaunais projekts (46%)	550	820

LABAIS KRASTS

Apkaime (% no labā krasta sludinājumiem)	Projekts (% no apkaimes sludinājumiem)	1 istabas dzīvoklis (EUR/ mēn.)	2 istabu dzīvoklis (EUR/ mēn.)
Purvciems (16%)	Sērijveida projekts (80%)	270	350
	Jaunais projekts (18%)	400	530
Latgales apkaime (14%)	Sērijveida projekts (14%)	280	330
	Jaunais projekts (46%)	320	520
	Nerenovēts pirmskara laika projekts (41%)	280	370
Ķengarags (14%)	Sērijveida projekts (84%)	260	310
	Jaunais projekts (14%)	290	440
Pļavnieki (12%)	Sērijveida projekts (81%)	280	350
	Jaunais projekts (19%)	350	510
Teika (12%)	Sērijveida projekts (41%)	300	360
	Jaunais projekts (38%)	300	570

R E Ç I O N I



Kopējā darījumu summa*

40 milj. EUR G/G ▲ + 6 %

Visu darījumu summu mediāna*

16 000 EUR G/G ▲ + 13 %

Kopējais darījumu skaits*

~ 1 400 G/G ▲ + 1 %

*Visi darījumi ar dzīvokļiem un privātmājām no 2025. gada janvāra līdz jūnijam salīdzinājumā ar 2024. gada atbilstošo periodu

"Zemgale 2025. gada 1. pusgadā ir piedzīvojusi tirgus aktivitātes sarosīšanos, tādējādi attaisnojot pircēju un pārdevēju gaidīto un iepriecinot abas tirgus puses. Tirgus sarosījies Euribor likmes krituma iespaidā, kas ļāva pircējiem aktīvi ņemt kredītus un sekmēja darījumu norisi. Palielināto aktivitāti un straujo pieprasījuma pieaugumu pēc hipotekārajiem kredītiem novērojušas arī bankas. Tajā pašā laikā nekustamo īpašumu tirgū bijušas manāmas ne tik iepriecinošas tendences. Arvien biežāk izskanējušas frāzes, ka īpašumi tiek pārdoti, jo cilvēki izskata iespējas iegādāties īpašumu siltajās zemēs, bēgot prom politiskās situācijas un kara draudiem.

Attiecībā uz to, ko katrā segmentā meklējuši pircēji, īpašas izmaiņas netika novērotas. Joprojām aktuāli ir renovēti vai jauni īpašumi, kuros var uzsākt dzīvot bez papildus finanšu ieguldījumiem. Galvenokārt tās ir privātmājas ar 3 guļamistabām un nelielu platību, līdz 110 – 120 m². Izteiktas gaidas pēc cenu krituma no pircēju puses netika izjustas. Ir daļa pircēju, kas vēlētos dzīvokli jaunajā projektā, bet nogaida, jo nevar vai negrib to atļauties par prasīto cenu. Piemēram, tikko projektam Ozolniekos nedēļu ilgā akcijā tika samazināta cena, un 3 dienu laikā tika veikta 2 dzīvokļu rezervācija no klientiem, kas šos dzīvokļus bija noskatījuši jau iepriekš, taču pieņēma lēmumu darījumu neveikt. Cenas samazinājums izrādījās nepieciešamais pamudinājums. Līdzīgi izteiktas izmaiņas netika novērotas arī piedāvājumā, tā kvalitātē un cenās.

Analizējot to, cik droši abas darījuma puses jūtas tirgū, labākā pozīcijā atrodas pārdevēji, it īpaši, ja izdodas veiksmīgi pārdot īpašumu. Vēl arvien biežāk parādās pārdevēji, kas uzskata, ka viņu īpašumi novados ir tikpat vērtīgi kā pilsētās. Pircēji ļoti rūpīgi meklē to īsto un vienīgo mājokli, maldoties starp piedāvājumā esošajiem īpašumiem. Vēl esmu novērojusi, ka pēdējā pusgada laikā ir palielinājies pieprasījumu skaits pēc darījuma uzraudzības pakalpojuma, kurā pircēji lūdz pārstāvēt viņu intereses darījuma gaitā ar līgumiem utt., jo paši jūtas nedroši.

Privātmāju un apbūves zemju segments izrāda viļņveidīgu pieprasījumu un būvniecības aktivitāti. Zemes pērk jaunos ciematiņos ar pieslēgtām komunikācijām vai tādas, kas robežojas ar asfaltētu ceļu. Daļa pērk un uzreiz ķeras klāt mājas projekta saskaņošanai, kamēr daļa šajā brīdī naudu investē zeme ar tālākiem nākotnes plāniem.

Aktuāla tēma Zemgalē ir arī īre. Daudzi meklē īres īpašumus, taču tas parasti notiek bez aģenta piesaistes. Tie, kam ir interese, gaida zemo īres maksu namu nodošanu ekspluatācijā, taču nav daudz informācijas par to, kas notiek ar rezervāciju un apstiprināšanu.

Turpmāk no 2025. gada 2. pusgada sagaidu vēl lielāku aktivitāti gan no pircējiem, gan no pārdevējiem, gan arī no investoriem."

INESE ŠTORHA

Nekustamo īpašumu darījumu vadītāja
Zemgalē





Kopējā darījumu summa*

29,5 milj. EUR G/G ▲ + 6 %

Visu darījumu summu mediāna*

15 000 EUR G/G ▲ + 13 %

Kopējais darījumu skaits*

~ 1 100 G/G ▲ + 1 %

*Visi darījumi ar dzīvokļiem un privātmājām no 2025. gada janvāra līdz jūnijam salīdzinājumā ar 2024. gada atbilstošo periodu

“Vidzemē šajā pusgadā īpašas izmaiņas mājokļu tirgū nav novērotas. Cenas kopumā bijušas nemainīgas. Pircēju gaidītais cenu samazinājums netika piedzīvots. Savukārt, pārdevēju gaidītais kāpums arī dzan ne. Kaut cik mainījusies ir pircēju pārliecība. Darījumu skaits reģionā nav būtiski palielinājies, tomēr pircēji drošāk pieņem lēmumu par pirkumu, saprātīgi izvērtējot savas iespējas. Tajā skaitā daudzi pieņēmuši lēmumu būvēt māju.

Dzīvokļu segmentā novērots liels pieprasījums pēc pēdējā laikā renovētiem un 3 un 4 istabu dzīvokļiem. Nemainīgi pieprasīti ir īpašumi, kuros nav nepieciešams veikt lielus finansiālus ieguldījumus, kā arī privātmājas labā tehniskā stāvoklī no 100 līdz 120 m². Attiecībā uz pircējiem un cenu gaidām novērots, ka tie, kas seko līdz piedāvājumiem, jautā pēc cenas samazinājuma īpašumiem, kuri ilgi tikuši piedāvāti par nemainīgu cenu, taču kopumā būtisks cenu samazinājums nav vērojams. Piedāvājums Vidzemē variē pa pilsētām. Valmierā tas ir salīdzinoši liels, savukārt Cēsīs neliels, vien līdz 20 piedāvājumiem. Jauni daudzdzīvokļu māju projekti reģionā top lēni, taču 2025. gada pavasarī 2 būvniecības kompānijas Valmierā uzsākušas daudzdzīvokļu namu būvniecību. Tie atradīsies Valmierā, Jāņa Endzelīna ielā, un Pārgaujā, Gaujas krastā, tuvākajā nākotnē piedāvājot līdz 70 jauniem dzīvokļiem.

Privātmāju un apbūves zemju segments neizrāda krasas izmaiņas. No pircēju viedokļa raugoties, ir salīdzinoši liels piedāvājumu, būvnieku un projektētāju skaits, taču no šī plašā klāsta ir jāmāk izvēlēties īstais, izdevīgākais, un kvalitatīvākais. Joprojām neatņemams faktors mājas būvniecībā ir arī energoefektivitāte. Kopumā aktivitāte privātmāju būvniecībā vērojama ne tikai ap Cēsīm un Valmieru, bet arī Smiltenes, Limbažu un Alūksnes novados. Pieprasīti ir arī apbūves zemes gabali lielākajās reģiona pilsētās, kur pieejamas pilsētas komunikācijas. Negaidīti ir tas, ka veidojas jauni privātmāju rajoni ārpus pilsētu administratīvajām robežām, piemēram, Valmieras, Drabešu, Raiskuma pagastos.

Vidzemē šajā pusgadā nav manīta drošības sajūtas koncentrēšanās vienā vai otrā tirgus pusē. Pircēji un pārdevēji jūtas līdzvērtīgi. Iespējams, atšķirīga sajūta varētu būt pārdevējiem, kuru īpašumi atrodas reģiona tālākajos rajonos un tiem, kuru īpašums ir tikai apmierinošā tehniskā stāvoklī un kuru īpašuma lokācija reģionā nav pircēju pieprasīta. Pozitīvas ziņas ir par kredītēšanu. Euribor likmes samazināšanās ir sekmējusi pircēju aktivitāti tāpat kā komercbanku īpašie piedāvājumi, kas ļauj pircējiem izvēlēties sev atbilstošāko opciju. Jāmin gan, ka jaunas būvniecības realizēšanai nepieciešams 25-30% no kopējās tāmes, jo reģionā visbiežāk būvniecības tāme un tirgus vērtība atšķiras.

Īres tirgū ir stabils pieprasījums, ko galvenokārt kontrolē privāto dzīvokļu un mājokļu īpašnieki. Īpaši liels tas ir lielākajās Vidzemes pilsētās, Cēsīs un Valmierā. 2025. gada rudenī Valmierā tiks atklāti jauni īres nami ar 150 dzīvokļiem, kam paredzama 2 – 3 mēnešu ilga ietekme uz pilsētas mājokļu tirgu.

No 2025. gada otrā pusgada sagaidām mērenu attīstību. Mājokļu jautājumā nemainīgu pieprasījumu pēc labas kvalitātes dzīvokļiem un jaunām mājām reģiona lielākajās pilsētās. Bezdarba līmenis ir zems, līdz ar to var secināt, ka iedzīvotāji ir aktīvi darba ņēmēji ar tālāku perspektīvu mājokļa jautājuma uzlabošanā. Kopumā miers un stabilitāte būtu svarīgākie nosacījumi lēnai nekustamā īpašuma tirgus attīstībai reģionā.”

DAIGA BLUMBERGA

Nekustamo īpašumu darījumu vadītāja
Vidzemē





“Analizējot vienu konkrētu Vidzemes pilsētu – Siguldā, paveras visai pozitīva aina. Pircēju pārdevēju gaidītais bieži vien attaisnojās, abām darījuma pusēm esot apmierinātām, it īpaši situācijās, kad pārdevēja īpašums ir renovētā ēkā vai jauns un energoefektīvs. Tieši šie ir īpašumi, kādus meklē pircēji. Priekšroka tiek dota dzīvokļiem renovētās mājās par salīdzinoši augstāku cenu nekā līdzīgam, bet lētākam dzīvoklim vēl nerenovētā ēkā. Tāpēc jau vairāku gadu garumā Siguldā aktīvi tiek veikti māju renovācijas darbi. Interesants ir novērojums, ka vietējie Siguldas iedzīvotāji dzīvokļus neatjaunotās ēkās nepērk, tos parasti iegādājas pircēji no Rīgas vai citām pilsētām. Ir vairāki pagasti Siguldas novadā, kur māju renovācija notiek kūtri un attiecīgi īpašumu cenas ir daudz zemākas, bet pircēji par tiem neizrāda īpašu interesi. Kopumā viss atkarīgs no objekta un vietas, jo ne pārāk iekārojamus, problemātiskus īpašumus ar nesakārtotu dokumentāciju, piemēram nesakārtotām pārbūvēm vai dzīvokļus nelielos pagastos sērijveida ēkās pārdot ir grūtāk. Tendence, kas izteikti iezīmējas no pārdevēju puses arī Siguldā, ir nepamatoti augstas cenas prasīšana par savu īpašumu, taču pircēji lielāko daļu īpašumu gatavi iegādāties tikai tad, kad prasītā summa sasniedz tirgus vērtību.

Var secināt, ka tirgū drošākā pozīcijā atrodas pircēji. Īpašumi tiek rūpīgi apskatīti, izvērtēti, lēmums iegādāties tiek pieņemts atbildīgi, nesteidzoties un izsverot savas iespējas. Taču tajā pašā laikā pircēji nereti ir gatavi palielināt īpašuma iegādei atvēlēto budžetu, jo par sākotnēji plānoto summu prasībām atbilstošu īpašumu neizdodas atrast. Pircēji arī sāk aktīvāk apsvērt kredīta iespējas, to ietekmējusi arī Euribor likmes samazināšanās.

Attiecībā uz privātmāju un apbūves zemju segmentu, pieprasījums joprojām ir augsts Siguldā un Siguldas novadā, taču cenas ir atkarīgas no vietas un pieejamām komunikācijām. Grūti pateikt, vai būvniecība ir izteikti paātrinājusies, taču tā notiek. Situācija būvmateriālu tirgū ir stabilizējusies, un tagad, uzsākot būvniecību, ir skaidrākas gala izmaksas.

Īres tirgus Siguldā bijis nemainīgi aktīvs, pieprasījums turpina pārsniegt piedāvājumu. 2024. gadā arī bija novērojama tendence no īpašnieku puses īrei piedāvāt īpašumus, ko neizdevās pārdot, kas ievērojami palielināja īres piedāvājumu. Interese ir arī par īrei pieejamām privātmājām, it īpaši no ģimenēm, kas šādu opciju izvēlas laikā, kad būvē savu māju.

Kopumā no 2025. gada 2. puses sagaidu palielinātu aktivitāti, jo, salīdzinot ar gada 1. ceturksni, kurš bija kluss, 2. pusgads ir iesācies jaudīgi. Īpašumi man piedāvājumā ir dažādi un atrodas dažādās vietās Rīgas un Siguldas apkārtnē. Varu teikt, ka kopumā no jūnija interese un aktivitāte ir manāmi palielinājusies. Klienti aktīvi brauc un skatās, veidojas darījumi un tiek ņemti kredīti. Šo aktivitāti ietekmē sezonālitate, it īpaši mājām un zemēm, kā arī Euribor samazināšanās, kā ietekmē klienti ir gatavi pieņemt lēmumu par iegādi.”

IVETA ULME

Nekustamo īpašumu darījumu
vadītāja Siguldā





Kopējā darījumu summa*

50 milj. EUR G/G ▲ + 2 %

Visu darījumu summu mediāna*

18 000 EUR G/G ▲ + 12 %

Kopējais darījumu skaits*

~ 1 630 G/G ▲ + 2,5 %

*Visi darījumi ar dzīvokļiem un privātmājām no 2025. gada janvāra līdz jūnijam salīdzinājumā ar 2024. gada atbilstošo periodu

“Skatoties atpakaļ, gada sākums likās, ka būs problemātisks, jo nebija ne pieprasījuma, ne arī iespējas izvēlēties, bet šobrīd kopumā ir tā, ka trūkst piedāvājuma. Pārdevējiem esošajā tirgus situācijā gribētos augstākas cenas, bet pircēji ir apmierināti. Visieinteresētākie pircēji ir tieši dzīvokļos jaunajos projektos, taču reģionā šādu īpašumu teju vai nav. Šo problēmu gan lielā mērā risinās tas, ka ir izsniegta būvatļauja jaunas dzīvojamās mājas būvniecībai Liepājā, Vītoli ielā, kā arī uzsāktā zemes izsolīšana Liepājas dienvidrietumos, kas paredzēta daudzdzīvokļu māju būvniecībai. Liela popularitāte ir arī privātmājām. Pārdevēji pārdod un pircēji meklē mājas. Īpašumu trūkuma dēļ darījumu aktivitāte ar dzīvokļiem ir mazāka.

Attiecībā uz īpašumu cenām pircēji, protams, vienmēr vēlas cenas samazināšanos, bet šobrīd daudzi saprot, ka tas nenotiks un neriskē pārāk ilgi gaidīt. Arī veicot cenu izpēti, tās kopumā reģionā atbilst tirgus situācijai, neskatoties uz to, ka daži īpašumi tiek tirgoti nedaudz virs tirgus vērtības.

Tirgū abas puses jūtas puslīdz droši, varbūt pārdevēji nedaudz drošāk. Pircējos jūtams satraukums, vai būs iespējams atrast īpašumu mazā piedāvājuma dēļ, kā arī ir bažas par nestabilo ģeopolitisko situāciju, tāpēc daudzi izvēlas neriskēt.

Privātmāju un apbūves zemju segmentā lielāks pieprasījums no iedzīvotāju puses ir pēc gatavu māju iegādes. Aktivitāti darījumos ar zemes gabaliem veicina attīstītāji un būvnieki, kas aktīvi būvē mājas un pēc tam tās tirgo.

Kopumā Kurzeme turpmākai attīstībai ir perspektīvākais reģions Latvijā. Liepāja ir pilsēta ar visstraujāko izaugsmi Latvijā, kā arī Pāvilosta iegūst otro elpu. Tieši šajā apkaimē Latio paredzēts tirgot kvalitatīvas zemes privātai apbūvei, kas tikai turpinās sekmēt Kurzemes attīstību.

Diemžēl ir iezīmējusies tendence, ka daudzi īpašumi, kas ir piedāvājumā, netiek izlikti portālos. Vēl arī salīdzinoši liela darījumu daļa darījumu notiek daļēji par skaidru naudu ne tikai Kurzēmē, bet arī citviet Latvijā, kas samazina īpašumu tirgus vērtību.

No 2025. gada 2. pusgada sagaidām plašākas iespējas atrast klientiem piedāvājumus, šobrīd tas būtu galvenais. Cenšamies tos meklēt praktiski visur. Gribētos arī ātrāku banku kredīta iespēju izskatīšanu. Noteikti sagaidām tirgus lielāku pamošanos un īres tirgus aktivizēšanos, jo šis segments reģionā nav bijis īpaši aktīvs. Jāturpina strādāt, mācīties un būt mobiliem, lai klienti būtu apmierināti un laimīgi.”

SANDA AUSTERE

Nekustamo īpašumu darījumu vadītāja
Kurzēmē





Kopējā darījumu summa*

20,8 milj. EUR G/G ▲ - 2 %

Visu darījumu summu mediāna*

8 500 EUR G/G ▼ + 6 %

Kopējais darījumu skaits*

~ 1 400 G/G ▲ - 7 %

*Visi darījumi ar dzīvokļiem un privātmājām no 2025. gada janvāra līdz jūnijam salīdzinājumā ar 2024. gada atbilstošo periodu

"Nekustamā īpašuma tirgus attīstības temps Latgalē 2025. gada 1. pusgadā ir būtiski samazinājies. Mājokļu segmentā kopējais darījumu skaits ir sarucis gandrīz par ceturtdaļu, salīdzinot ar iepriekšējo pusgadu. Lielākais samazinājums ir cenu segmentā no 200 līdz 399 EUR/m² (neremontēti mājokļi), tad seko mājokļu cenu segmentā no 400 līdz 699 EUR/m². Darījumu skaits cenu segmentā no 700 līdz 1000 EUR/m² ir saglabājies nemainīgs. Kopumā drošāk tirgū jūtas pircēji, jo īpašumu iegāde notiek, neskatoties uz nestabilitāti aiz robežas. Arī bankas saka, ka ir pieprasījums pēc hipotekārajiem kredītiem, lai gan Latio to īpaši neizjūt.

Jāatzīst, ka joprojām daļā darījumu netiek atspoguļota reālā darījumu summa, kas savukārt kropļo statistikas datus, kā arī apgrūtina īpašumu vērtēšanu. Augstākās mājokļu cenas Latgalē ir Daugavpilī un Rēzeknē.

Joprojām ir pieprasītas mūsdienīgu prasībām atbilstošas privātmājas, taču piedāvājums nav liels, kas savukārt notur cenas virs 100 000 EUR. Tas norāda gan uz pieaugošu maksātspēju nelielai iedzīvotāju daļai, gan arī uz vispārēju cenu līmeņa kāpumu. 2024. gadā vidējā darījuma summa par mūsdienīgu privātmāju labā lokācijā un ar kvalitatīvu iekšējo apdari bija no 110 000 līdz 140 000 EUR, bet šī gada pirmajā pusgadā jau no 140 000 līdz 180 000 EUR. Ņemot vērā mazo piedāvājumu un būvniecības izmaksu cenas, kvalitatīvu nekustamo īpašumu cenas turpinās pieaugt.

Ir pieprasījums arī pēc salīdzinoši vecām padomju laika un pirmskara nelielām privātmājām cenu segmentā no 20 000 līdz 50 000 EUR, ko iegādājas mazāk turīgi iedzīvotāji un cenšas pašu spēkiem tās atjaunot.

Apbūves zemju segmentā darījumi notiek. Zemes gabalu cenas pieprasītākajās apkaimēs ir ap 10 līdz 20 EUR/m², bet citviet vidēji ap 5 līdz 8 EUR/m². Būvniecība gan noris visai kūtri.

Pieprasījums pēc komercobjektiem un industriālām zemēm saglabājas salīdzinoši zems. Tas daļēji ir saistīts ar ģeopolitisko situāciju. Daļa uzņēmēju turpina nogaidīt ar investēšanu jaunos īpašumos. Tas atkal kavē jaunu darba vietu rašanos, un tā sekas vājina pieprasījumu pēc mājokļiem.

Īres tirgus ir aktīvāks vasaras mēnešos, pieprasījumam pārsniedzot piedāvājumu. Īrnieki, kas dzīvokli īrē īstermiņā, priekšroku dod moderniem un atjaunotiem dzīvokļiem ar mēbelēm. Diemžēl ilgtermiņa īres cenas ir zemas, vidēji 150 līdz 250 EUR mēnesī, kas neļauj tirgum attīstīties. Savukārt paaugstināt cenas neļauj iedzīvotāju maksātspēja. Šo iemeslu dēļ darījumi īres tirgū notiek bez nozares speciālistu piesaistes. Pieprasījumu vasaras mēnešos veicina arī ārzemēs dzīvojošie tautieši, kas atbrauc ciemos uz dzimteni, kā arī tūristi."

JĀNIS SPRINDŽUKS

Biznesa attīstības vadītājs
Latgales reģionā



A K T U Ā L Ā S N O R M A T Ī V O
A K T U I Z M A I Ņ A S

AR NEKUSTAMO ĪPAŠUMU NOZARI SAISTĪTĀS AKTUĀLĀS NORMATĪVO AKTU IZMAIŅAS

GROZĪJUMI CIVILPROCESA LIKUMĀ

I Grozījumi Civilprocesa likumā, kas stājās spēkā 2025. gada 1. aprīlī, ievieš vairākas būtiskas pozitīvas izmaiņas.

Pirmkārt, ir noteikti valsts nodevu griesti, paredzot, ka maksimālais valsts nodevas apmērs nedrīkst pārsniegt 25 000 EUR. Līdz šim Civilprocesa likumā maksimālais valsts nodevas apmērs nebija ierobežots, un, kā norādīts likumprojekta anotācijā, atsevišķos gadījumos tas varēja sasniegt pat 176 839 EUR. Šāds nodevas apmērs ir atzīstams par nesamērīgu attiecībā pret tiesu sistēmas administratīvo resursu patēriņu.

Maksimālā valsts nodevas apmēra noteikšana būtiski uzlabo tiesu pieejamību, kas ir īpaši nozīmīgi, ja Latvija vēlas piesaistīt ārvalstu investīcijas. Lai investori būtu motivēti ieguldīt Latvijā, viņiem jābūt arī reālai un pieejamai iespējai aizstāvēt savas tiesības tiesā. Valsts nodevas griestu noteikšana sniedz lielāku tiesisko drošību un paaugstina uzticēšanos tiesu sistēmai, ļaujot investoriem justies aizsargātākiem.

Otrkārt, grozījumi Civilprocesa likumā paredz arī jaunu izsoles veidu — izsoli kopīpašnieku starpā jeb slēgto izsoli.

Jau 2022. gada 1. maijā stājās spēkā grozījumi Civillikumā, ar kuriem tika pilnveidots kopīpašuma dalīšanas regulējums, ieviešot slēgtu izsoli kā jaunu kopīpašuma izbeigšanas instrumentu. Atbilstoši jaunajai kārtībai, izpildot spriedumu par nekustamā īpašuma vai tā domājamās daļas pārdošanu izsolē, vispirms tiek rīkota izsole tikai kopīpašnieku starpā, izņemot gadījumus, kad tiesas spriedumā ir īpaši noteikts, ka rīkojama atklāta izsole.

Grozījumi Civilprocesa likumā nosaka, ka kopīpašuma dalīšanas gadījumā slēgtā izsole, kā arī pirmā atklātā izsole, ja tā tiek rīkota, tiek uzsākta no nekustamā īpašuma novērtējumā norādītās tirgus vērtības. Tas ir būtisks jaunievedums, jo parāda piedziņas procesos piespiedu izsole tradicionāli tiek sākta no zemākas — piespiedu pārdošanas vērtības.

Nekustamā īpašuma vai tā daļas novērtēšana slēgtajai izsolei tiek veikta pēc tiesu izpildītāja pieprasījuma, un to veic sertificēts nekustamā īpašuma vērtētājs, kurš nosaka īpašuma tirgus vērtību.

Svarīgi ņemt vērā, ka šī izsoles veida īpatnība var ietekmēt izsoles rezultātus: kopīpašnieki, ņemot vērā viņu īpašo saikni ar izsolāmo īpašumu, var būt motivēti piedāvāt cenu, kas pārsniedz tirgus vērtību. Tādēļ, analizējot šādas izsoles rezultātus, piemēram, veicot nekustamo īpašumu salīdzinājuma analīzi vērtējumos, jāņem vērā, ka šādi darījumi var nebūt raksturīgi parastajiem tirgus apstākļiem.

AR NEKUSTAMO ĪPAŠUMU NOZARI SAISTĪTĀS AKTUĀLĀS NORMATĪVO AKTU IZMAIŅAS

RĪGAS DOMES SAISTOŠIE NOTEIKUMI "PAR PAŠVALDĪBAS ATBALSTU TELPU LIETOTĀJIEM ĒKU PIRMAJOS STĀVOS"

II Rīgas domes saistošie noteikumi Nr. RD-25-329-sn "**Par pašvaldības atbalstu telpu lietotājiem ēku pirmajos stāvos**", kas pieņemti 2025. gada 26. martā un stājušies spēkā 2025. gada 1. aprīlī.

Minēto noteikumu mērķis ir veicināt saimnieciskās darbības attīstību ēku pirmajos stāvos Rīgas vēsturiskajā centrā un tā aizsardzības zonā, tādējādi sekmējot ekonomisko aktivitāti, jaunu uzņēmumu veidošanos, kā arī esošās uzņēmējdarbības attīstību un izaugsmi, uzlabojot iedzīvotājiem sniegto pakalpojumu pieejamību.

Atbalstāmās darbības ietver:

- telpu remontu un fiziskās vides pieejamības uzlabošanu;
- būvniecību un ar to saistītās dokumentācijas izstrādi;
- ar būvniecību nesaistītu telpu pielāgošanas vai remonta izmaksas;
- labiekārtojuma elementu (piemēram, puķu podu, soliņu un citu) izvietošanu publiskajā ārtelpā pie pirmā stāva telpām;
- skatlogu vizuālo noformējumu;
- izkārtņu izvietošanu pirmā stāva līmenī;
- viena mēneša telpu nomas maksas kompensēšanu telpu lietotājam, kurš ne agrāk kā trīs mēnešus pirms pieteikuma līdzfinansējumam iesniegšanas ir noslēdzis nomas līgumu par telpām, kas iepriekš nav bijušas tā lietošanā.

Līdzfinansējuma apmērs vienam projektam ir 90% no tā īstenošanas izmaksām, bet ne vairāk kā:

- 5000 EUR, ja nomas līguma termiņš ir ne mazāks par diviem gadiem;
- 10000 EUR, ja nomas līguma termiņš ir ilgāks par trim gadiem.

2025. gadā pieteikumu iesniegšanas termiņš ir noteikts līdz 2025. gada 31. augustam. Vēl var pagūt pieteikties.

Ir pamats uzskatīt, ka šāda iniciatīva varētu stimulēt nomnieku interesi par Rīgas vēsturiskā centra pirmo stāvu telpām, kā arī veicināt līdz šim neizmantotu vai novārtā atstāto nekustamo īpašumu atgriešanos aktīvā ekonomiskā apritē.

AR NEKUSTAMO ĪPAŠUMU NOZARI SAISTĪTĀS AKTUĀLĀS NORMATĪVO AKTU IZMAIŅAS

VALSTS UN PAŠVALDĪBU DZĪVOJAMO MĀJU PRIVATIZĀCIJAS PABEIGŠANAS LIKUMS

III 2025. gada 20. martā ir pieņemts **Valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizācijas pabeigšanas likums**, kura mērķis ir nodrošināt valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizācijas procesa pabeigšanu, nosakot tam nepieciešamos darbību termiņus un nosacījumus. Likums stājas spēkā ar 2025. gada 1. maiju.

Kā norādīts likumprojekta anotācijā, būtiska problēma šajā jomā ir privatizēto dzīvokļu īpašnieku bezrūpīgā attieksme pret saviem pienākumiem privatizācijas procesa noslēgšanā, piemēram:

- ilgstoša līgumu par privatizāciju vai vienošanos par zemes (domājamās daļas) nodošanu bez atlīdzības neparakstīšana;
- īpašuma tiesību nenostiprināšana zemesgrāmatā;
- dzīvojamo ēku nepārņemšana pārvaldīšanā.

Turklāt bieži privatizēto dzīvokļu īpašnieki vai to mantinieki nav saglabājuši privatizācijas dokumentus, kas kavē īpašuma tiesību nostiprināšanu un nemotivē risināt īpašuma tiesiskā statusa sakārtošanu. Rezultātā daudzi šādi nekustamie īpašumi nav ierakstīti zemesgrāmatā, atrodas ārpus civiltiesiskās aprites un līdz ar to nav tirgojami, ķīlājami vai dāvināmi. Dažās ēkās pat nav veikta telpu grupu uzmērīšana, un nav iespējams noteikt tiesisko valdītāju.

Lai gan jaunais regulējums varētu radīt praktiskas neskaidrības piemērošanā, tas tomēr ir uzskatāms par soli uz priekšu, salīdzinot ar līdzšinējo situāciju, kad privatizācijas process faktiski atradās bezgalīgā pašplūsmā.

Daži būtiski likuma noteikumi, kuriem jāpievērš uzmanība personām, kas dzīvo neprivatizētos īpašumos vai īpašumos ar nenokārtotām īpašuma tiesībām:

- Ja persona, kura līdz dzīvojamās mājas privatizācijai ir ieguvusi īpašumā dzīvokli, mākslinieka darbnīcu vai neapdzīvojamu telpu, līdz 2025. gada 31. augustam nav nostiprinājusi īpašuma tiesības zemesgrāmatā, jebkādi darījumi ar šiem objektiem pēc šī datuma būs atzīstami par spēkā neesošiem.

- Ar likuma spēkā stāšanos valsts vai pašvaldības īpašumā esošie dzīvokļi, viendzīvokļa un daudzdzīvokļu mājas, par kuru lietošanu nav noslēgts dzīvojamās telpas īres līgums, kā arī neiznomātas neapdzīvojamās telpas un mākslinieku darbnīcas, var tikt atsavinātas saskaņā ar Publiskas personas mantas atsavināšanas likumu.

- Lēmums par valsts īpašumā esošu, līdz šim neprivatizētu objektu nodošanu privatizācijai jāpieņem ne vēlāk kā līdz 2026. gada 30. aprīlim, izņemot gadījumus, kad ir uzsākta tiesvedība.

- Sākot ar 2026. gada 1. maiju, vai ar dienu, kad pēc tiesas nolēmuma spēkā stāšanās pagājuši seši mēneši, visi objekti, kuri līdz tam nav nodoti privatizācijai, tiks atsavināti atbilstoši Publiskas personas mantas atsavināšanas likumam.

Nekustamā īpašuma tirgus dalībniekiem pieaugs iespējas iegādāties dzīvokļus un nekustamos īpašumus valsts vai pašvaldību atsavināšanas procesā, vienlaikus potenciālajiem pircējiem jābūt uzmanīgiem, analizējot īpašumu tiesisko statusu un potenciālās saistības pirms to iegādes.

AR NEKUSTAMO ĪPAŠUMU NOZARI SAISTĪTĀS AKTUĀLĀS NORMATĪVO AKTU IZMAIŅAS

NACIONĀLO DROŠĪBU APDRAUDOŠU DARĪJUMU IEROBEŽOŠANAS LIKUMS

IV 2025. gada 3. jūlijā stājās spēkā Nacionālo drošību apdraudošu darījumu ierobežošanas likums, kas nosaka, ka iegūt nekustamo īpašumu vai tā daļu Latvijas Republikā ir aizliegts:

- 1) Krievijas Federācijai un Baltkrievijas Republikai;
- 2) Krievijas Federācijas un Baltkrievijas Republikas pilsoņiem;
- 3) Krievijas Federācijā vai Baltkrievijas Republikā reģistrētām juridiskajām personām;
- 4) juridiskajām personām, kurās 25 procenti no attiecīgās juridiskās personas pamatkapitāla daļām (akcijām) pieder Krievijas Federācijā vai Baltkrievijas Republikā reģistrētām juridiskajām personām;
- 5) juridiskajām personām, kurās Krievijas Federācijas vai Baltkrievijas Republikas valstspiederīgajiem tiešas vai netiešas līdzdalības veidā pieder vismaz 25 procenti no ieguldījuma vai attiecīgās juridiskās personas pamatkapitāla daļām (akcijām) vai kuru patiesie labuma guvēji ir Krievijas Federācijas vai Baltkrievijas Republikas pilsoņi;
- 6) juridiskiem veidojumiem, kuri izveidoti Krievijas Federācijā vai Baltkrievijas Republikā vai kuru patiesie labuma guvēji ir Krievijas Federācijas vai Baltkrievijas Republikas pilsoņi.

Iepriekš minētais aizliegums nav attiecināms uz gadījumiem, kad Krievijas Federācijas vai Baltkrievijas Republikas pilsonis nekustamo īpašumu vai tā daļu iegūst:

- 1) pamatojoties uz spēkā stājušos tiesas nolēmumu, ar ko izšķirts strīds par nekustamā īpašuma piederību;

- 2) mantošanas ceļā, ja īpašumu manto laulātais vai radnieki līdz ceturtajai pakāpei (ieskaitot);

- 3) piespiedu dalītā īpašuma izbeigšanas darījuma rezultātā, pievienojot savam dzīvokļa īpašumam atbilstošu funkcionāli nepieciešamā zemes gabala domājamo daļu;

- 4) tāda darījuma rezultātā, kurš veikts, lai izpildītu Latvijas Republikas starptautiskās saistības;

- 5) kā vienīgo dzīvošanai paredzētu nekustamo īpašumu, ja tam Latvijā ir piešķirts Eiropas Savienības pastāvīgā iedzīvotāja statuss vai ir derīga pastāvīgās uzturēšanās atļauja, kas izdota līdz šā likuma spēkā stāšanās dienai.

Personām, kas noslēgušas darījumus vai uzsākušas mantojuma lietu pirms šā likuma stāšanās spēkā, ir tiesības līdz 2025. gada 3. oktobrim vai 3 mēnešu laikā no mantojuma apliecības saņemšanas dienas iesniegt dokumentus tiesību uz nekustamo īpašumu nostiprināšanai zemesgrāmatā. Darījums, kas šajā termiņā nav ierakstīts zemesgrāmatā, nebūs spēkā.

Šobrīd neskaidrības rada jautājums, kā šo likumu piemērot attiecībā uz Krievijas Federācijas vai Baltkrievijas Republikas pilsoņiem, kam ir dubultpilsonība, un kuri valstī ieceļo un darījumā uzrāda citas valsts izsniegtu personu apliecinošu dokumentu.

AR NEKUSTAMO ĪPAŠUMU NOZARI SAISTĪTĀS AKTUĀLĀS NORMATĪVO AKTU IZMAIŅAS

GROZĪJUMI DZĪVOKĻA ĪPAŠUMA LIKUMĀ

V 2025. gada 2. jūlijā tika izsludināti iepriekš daudz apspriestie grozījumi Dzīvokļa īpašuma likumā, kas paredz dzīvokļa īpašuma ieguvēja atbildību par nopirktā dzīvokļa parādiem. Likuma grozījumi stāsies spēkā 2026. gada 1. janvārī.

Dzīvokļa īpašuma likuma grozījumos ir noteikts, ka dzīvokļa īpašuma ieguvējam ir pienākums likuma 13.1 panta otrajā daļā minētos parādus un no to samaksas nokavējuma izrietošos maksājumus veikt **nekavējoties pēc dzīvokļa īpašuma iegūšanas**.

Vēršam uzmanību uz to, ka šie grozījumi attiecas tikai uz dzīvokļiem, kas ir kā atsevišķie īpašumi, nevis uz telpām, kas atrodas kopīpašumā esošā nekustamajā īpašumā.

Mūsu ieskatā grozījumi ir diezgan formāli un nākotnē drīzāk var radīt neskaidrības un jautājumus darījumos ar nekustamo īpašumu, piemēram, kā šie nopirktie parādi atspoguļosies dzīvokļa pirkuma maksā? Vai parāda summa tiks ņemta nost no īpašuma pirkuma maksas, tādā veidā mākslīgi samazinot īpašuma vērtību, reģistrējot to zemesgrāmatā?

Ja pirkuma maksa tiek samazināta par parāda summu, pircējam tiek samazināta arī īpašuma iegādes vērtība, un, iespējams, šī pārdevēja “mantojumā atstātā” komunālo parādu summa nākotnē papildus aplikties ar kapitāla pieauguma nodokli, ja pircējam to pārdodot būs jāmaksā kapitāla pieauguma nodoklis.

Līderis nekustamo īpašumu nozarē

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



“Latio”! regulāri veido vispusīgus un objektīvus nekustamā īpašuma tirgus pārskatus, kuru tapšanā piedalās pieredzējusi ekspertu komanda – tirgus analītiķi, vērtētāji, nekustamā īpašuma darījumu vadītāji un citi speciālisti.

Nepieciešama individuāla nekustamā īpašuma tirgus analīze un monitorings? Pasūti to “Latio”! Mūsu speciālisti sagatavos Jūsu prasībām atbilstošu pārskatu, kas noderēs investīcijām, pirkšanas un pārdošanas darījumiem, kā arī stratēģiju izstrādei. Sazinies: latio@latio.lv

P Ā R S K A T U S A G A T A V O J A

Tirgus analītikas komanda:

Ksenija Ijevļeva

Ieva Rudzīte

Mājokļu nodaļas vadītāja:

Evija Dzenīte

Juridiskās daļas vadītāja:

Mārīte Lipša

Administratīvā vadītāja:

Aija Trotīte

Mārketinga komanda:

Dārta Ozola, Pēteris Reznikovs

Nekustamo īpašumu darījumu vadītāji un vērtētāji:

Inese Štorha

Daiga Blumberga

Jānis Sprindžuks

Iveta Ulme

Sanda Austere

Juris Novads

Mājokļu tirgus pārskats ir "Latio" intelektuālais īpašums. Pārskatā publicēta informācija paredzēta klientu, sadarbības partneru un nekustamā īpašuma speciālistu izpratnes veicināšanai par nozares tendencēm, kā arī plašsaziņas līdzekļiem. Informāciju iespējams pārpublicēt tikai ar "Latio" atsauci. Mājokļu pārskatu aizliegts izmantot komerciāliem mērķiem.