

Latio

Mājokļu tirgus

PĀR

2 0 2 4

SKATS



P R I E K Š V Ā R D S



”

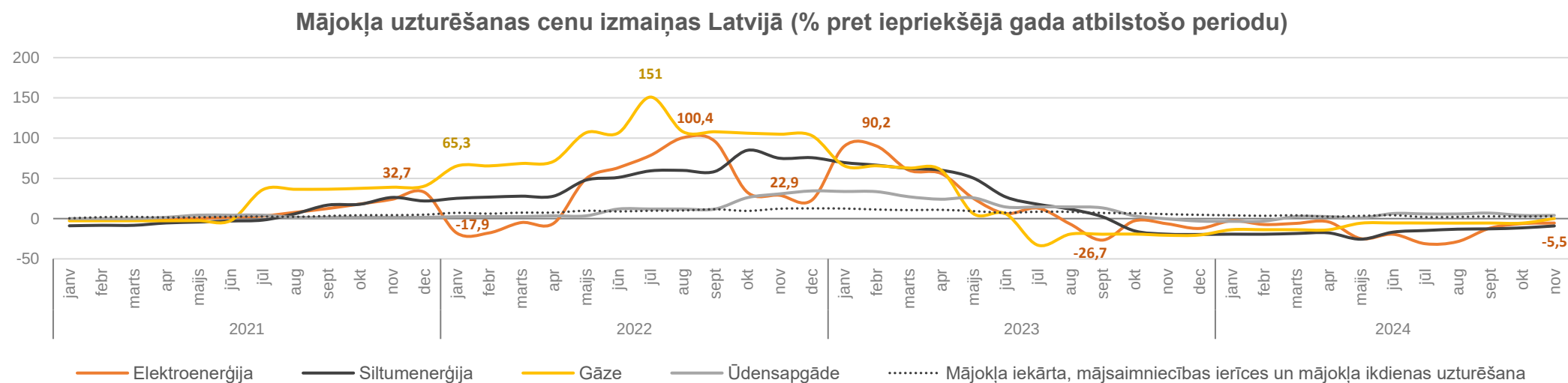
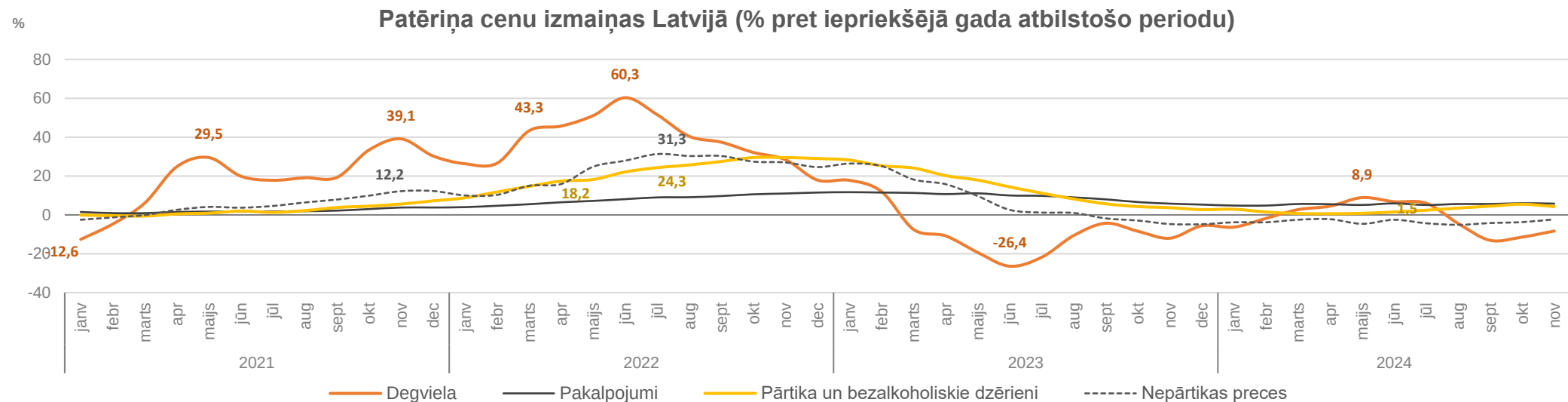
Pasaules kārtība, pie kuras bijām pieraduši, brūk jau ceturto gadu pēc kārtas. Izmaiņas kļūst aizvien dinamiskākas. Mājokļu tirgus kopš 2020. gada stagnē vai sarūk gada pirmajā pusē un nedaudz atgūstas otrajā pusē. Gribas ticēt, ka 2025. gads nebūs sliktāks.

EDGARS ŠĪNS

Latvio valdes priekšsēdētājs

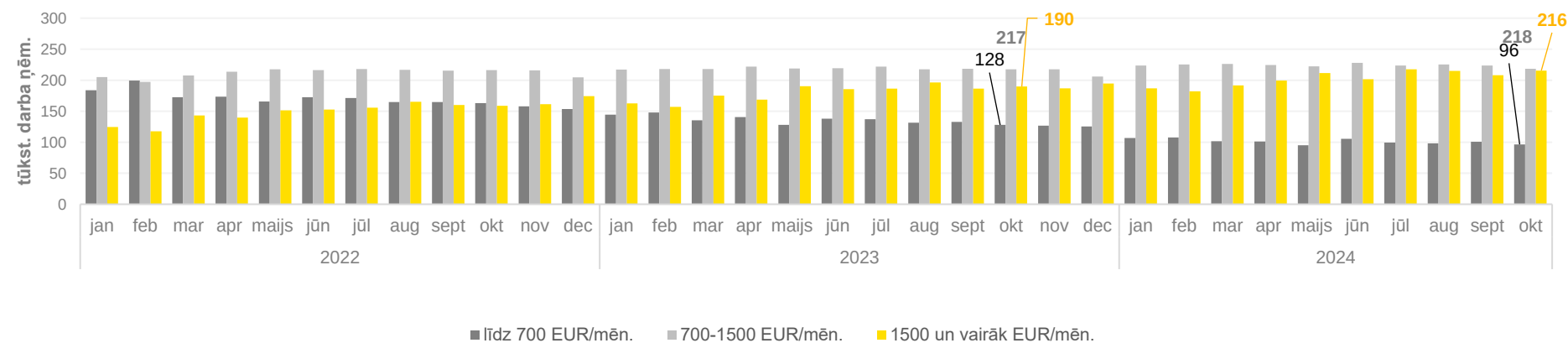
M A K R O E K O N O M I K A

CENAS

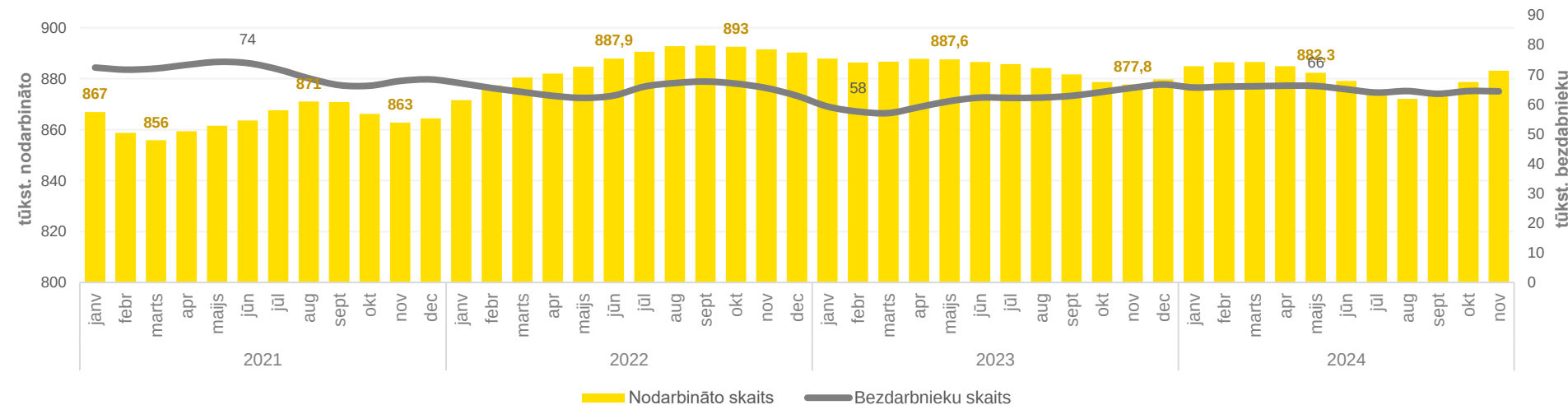


DARBA TIRGUS

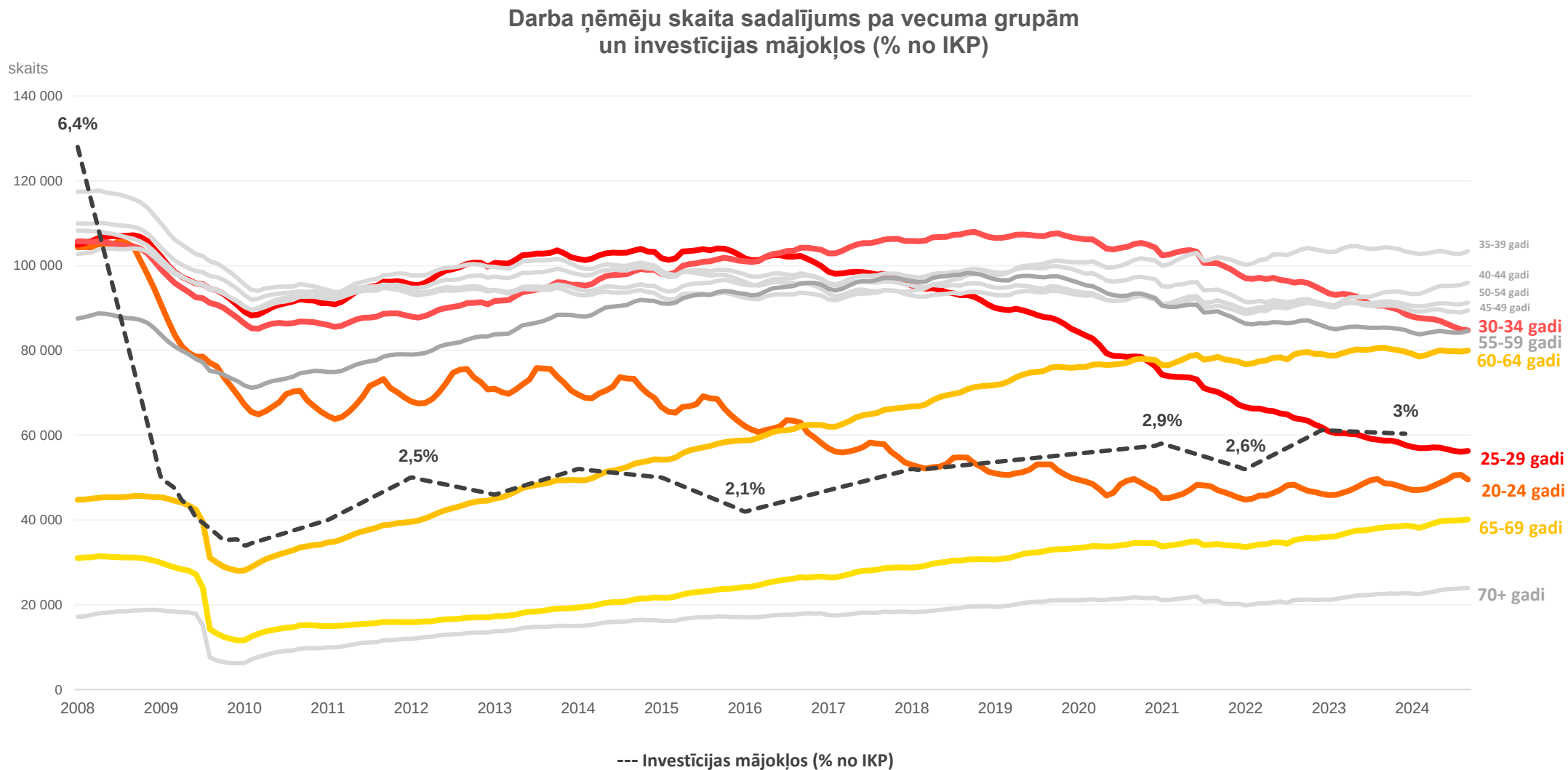
Privātajā sektorā strādājošo darba ņēmēju skaita sadalījums pēc bruto ienākumiem



Bezdarbnieku un nodarbināto skaits 15-74 gadu vecumā



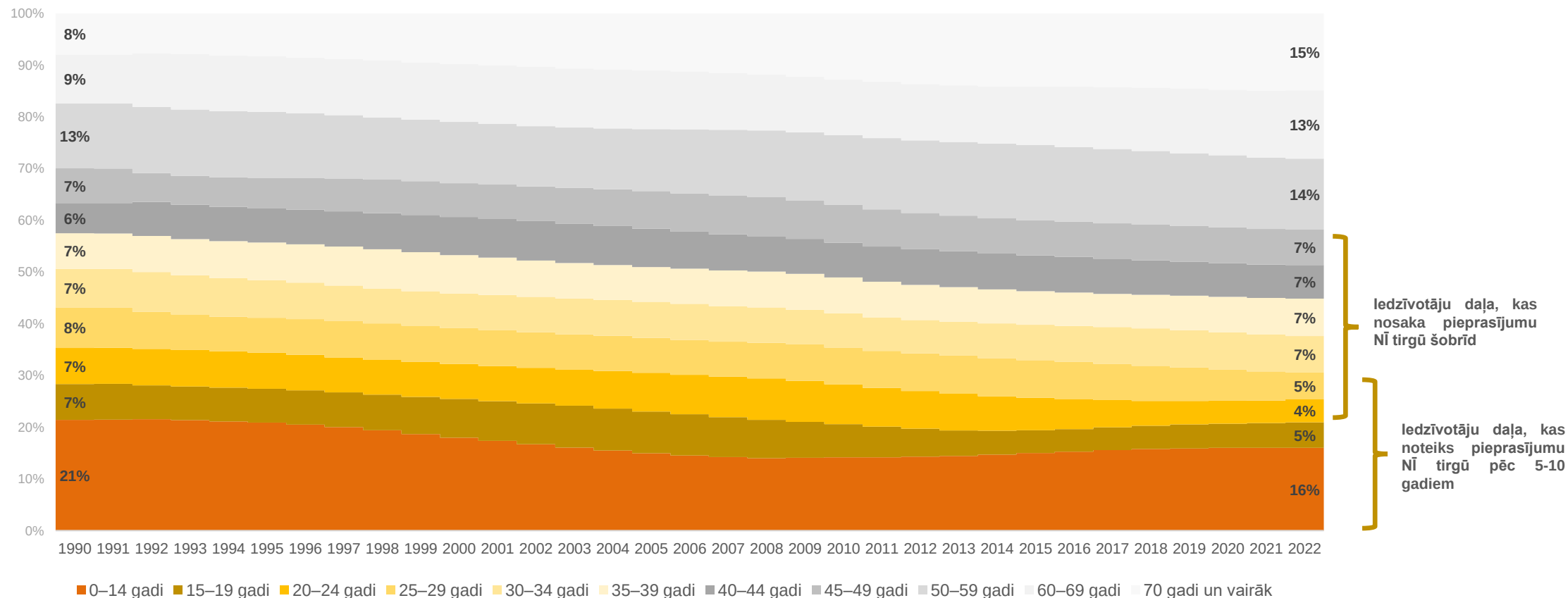
DARBA TIRGUS



Avots: Centrālā statistikas pārvalde, Eurostat

DEMOGRĀFIJA

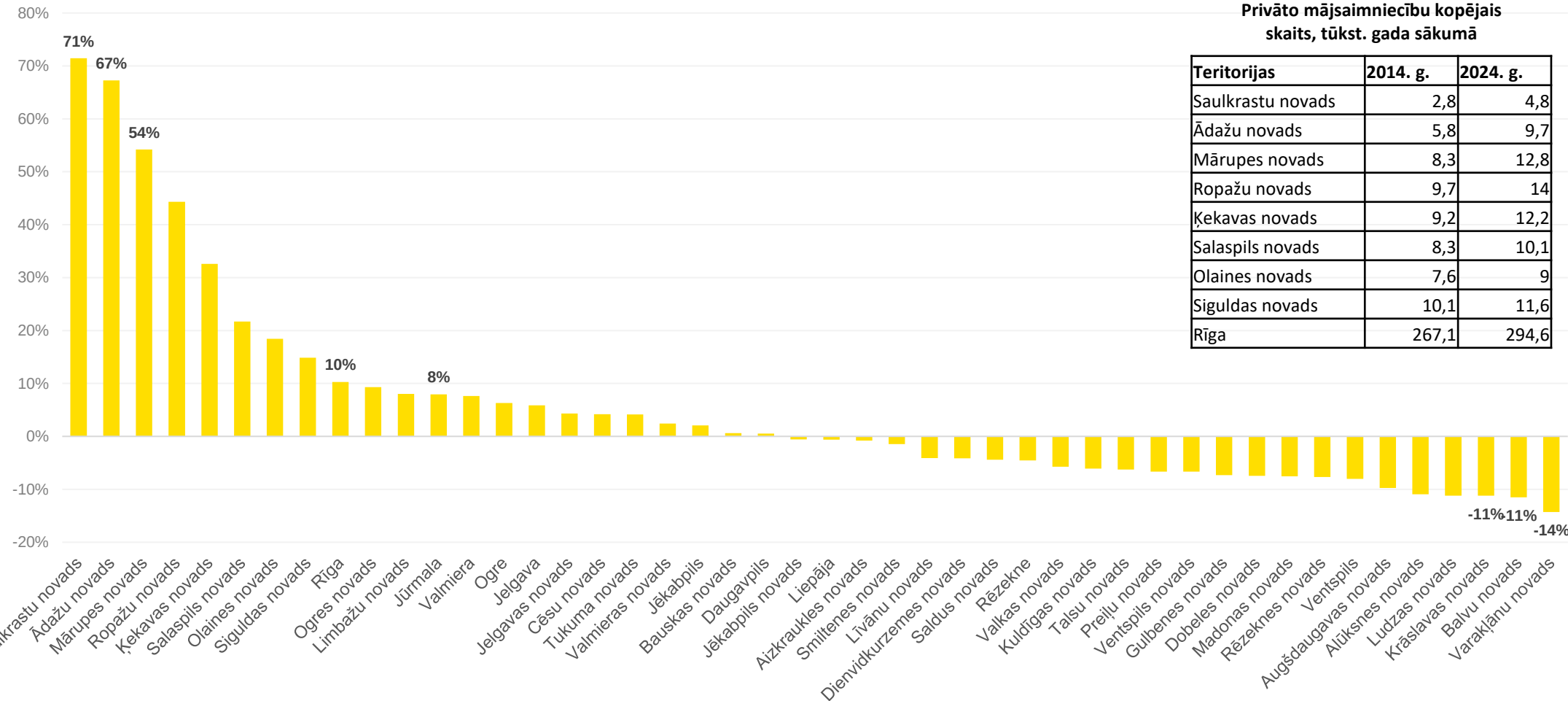
Iedzīvotāji Latvijā pēc vecuma gada sākumā



Klasiski lielo mājokļu tirgu nosaka iedzīvotāji 25-45 gadu vecumā, bet īres segmentu tajā pārsvarā veido jaunieši (20-30 g.v.). Ja nākamo 5-10 gadu laikā nenotiks būtiskas izmaiņas sabiedrības īrēšanas/pirkšanas paradumos un mentalitātē, tad vietējo iedzīvotāju veidotais pieprasījuma apjoms samazināsies. No otras puses pieprasījumu īres segmentā veido arī nerezidenti (piemēram, ekspatrianti un tūristi) un citi ieobraucēji.

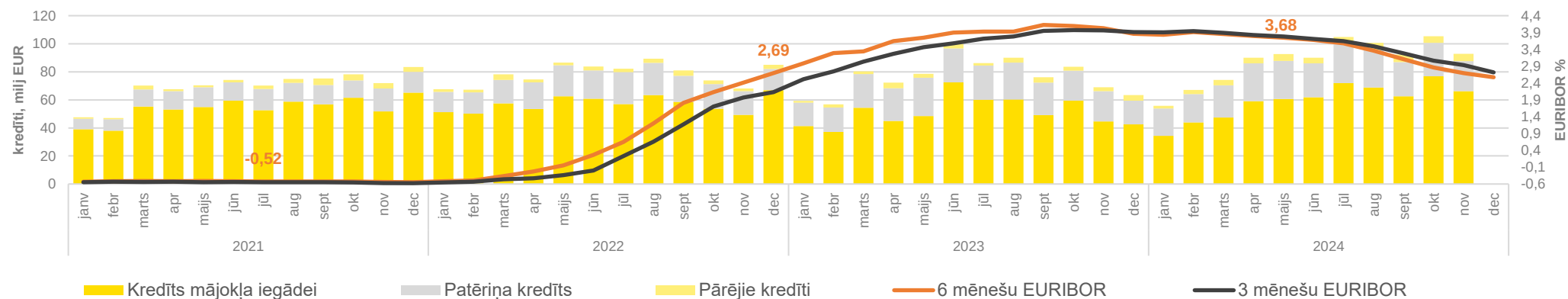
DEMOGRĀFIJA

Privāto mājsaimniecību kopējā skaita izmaiņas 2024. g. pret 2014. g.

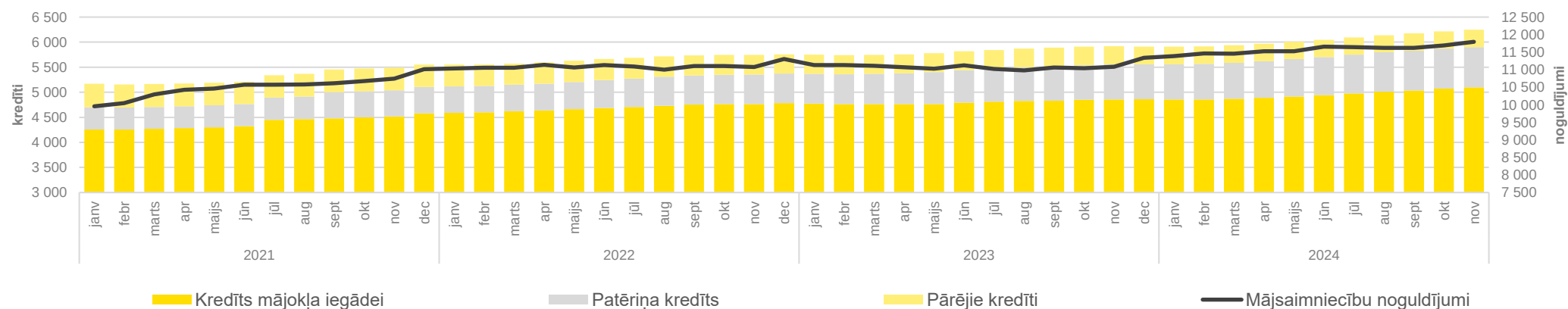


KREDĪTI, NOGULDĪJUMI UN PROCENTU LIKMES

No jauna izsniegto kredītu apjoms un 3 un 6 mēnešu EURIBOR likme mēneša beigās

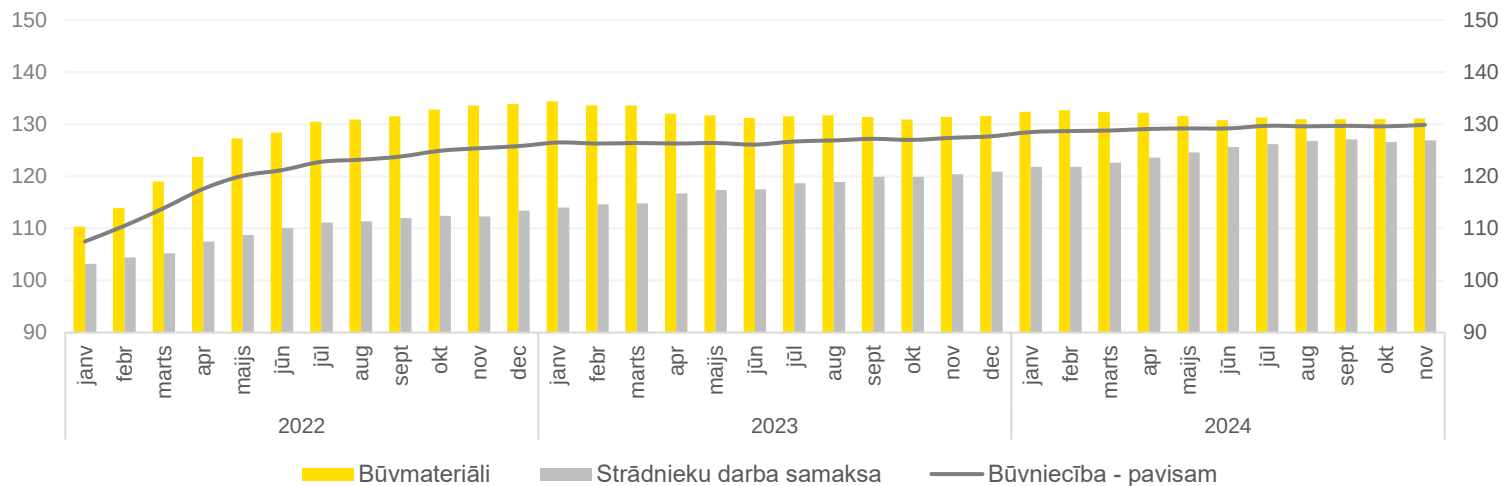


Banku piesaistītie un izsniegtie kredīti (faktiskā atlikuma apjoms, milj. EUR)

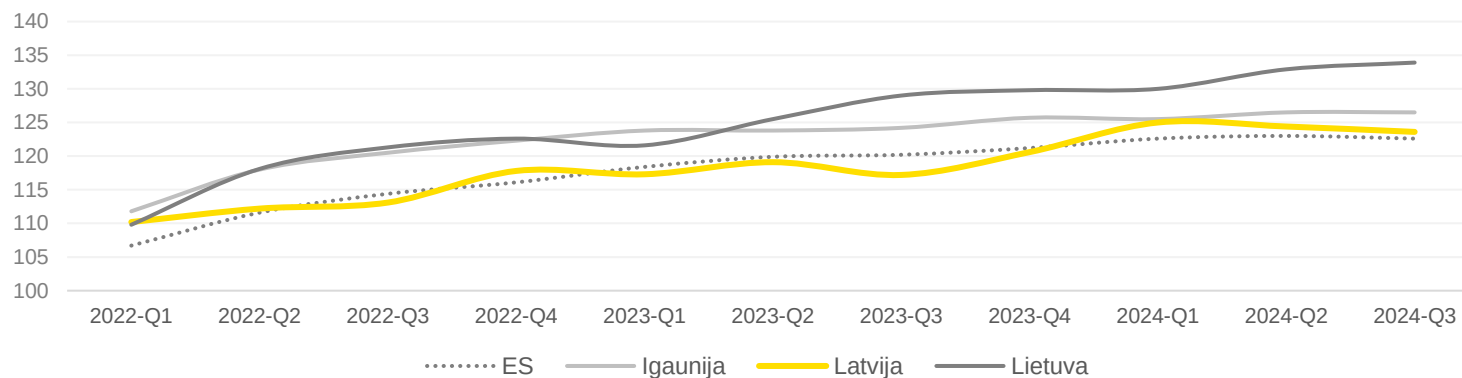


BŪVNIECĪBA

Būvniecības izmaksu indeksi pa resursu veidiem (2021=100)

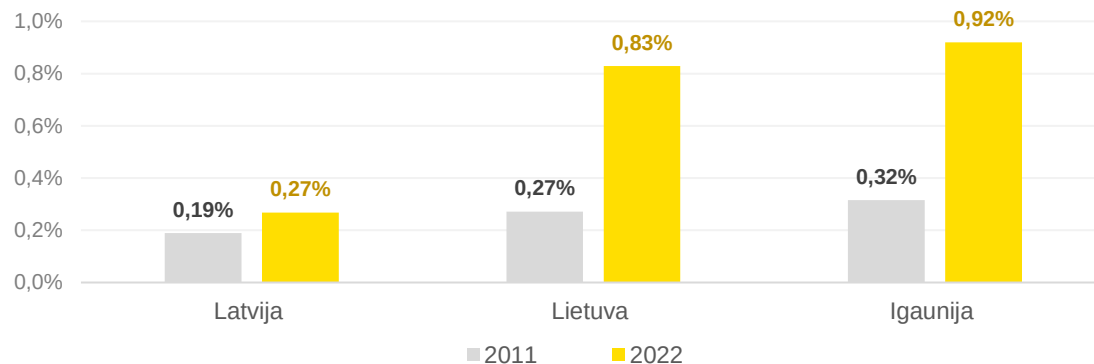


Būvniecības izmaksu indekss jaunu dzīvojamo māju celtniecībai (2021=100)

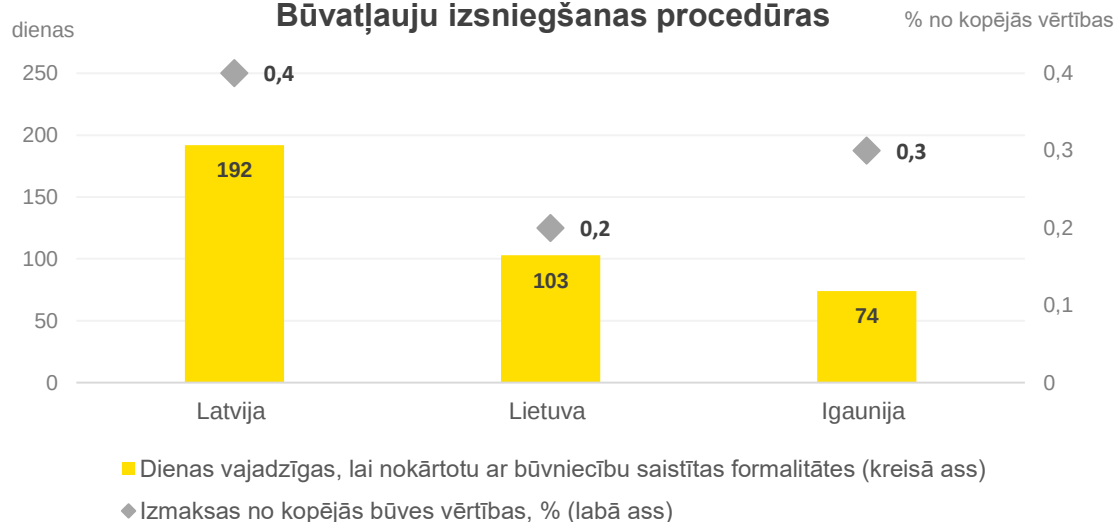


BŪVNICĪBA

Kopējais konkrētajā gadā pabeigto dzīvojamo māju īpatsvars procentos no kopējā esošā mājokļu fonda



Būvatļauju izsniegšanas procedūras



Avots: OECD, World Bank Group (Doing Business)

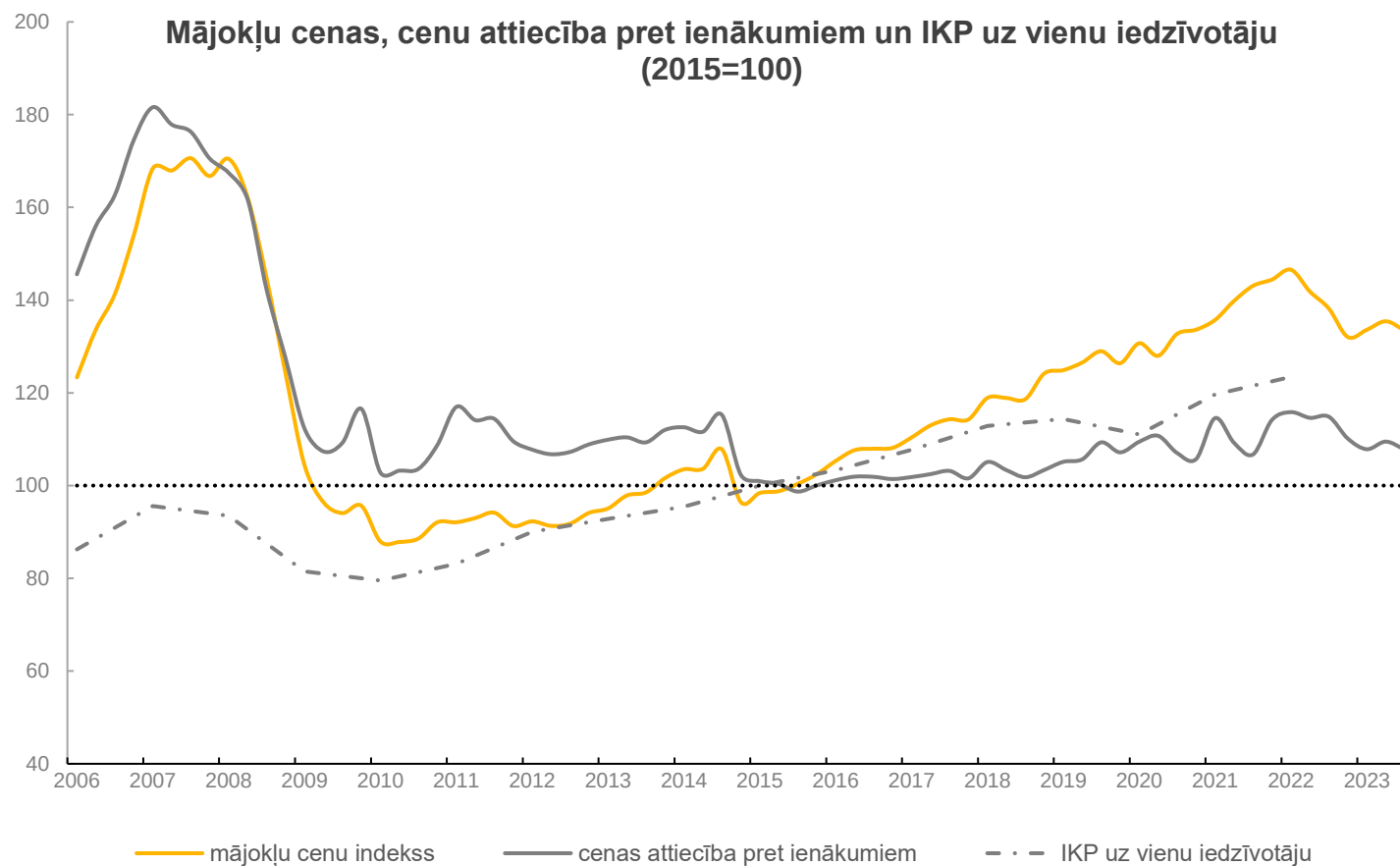
Analizējot būvniecības nozari, redzama ne īpaši iepriecinoša tendence. Jaunu ēku būvniecība noris ievērojami lēnāk nekā Lietuvā un Igaunijā. Ja ap 2011. gadu daļa no dzīvojamā fonda, kas uzcelta konkrētajā gadā, visās trīs Baltijas valstīs bija aptuveni vienāda, taču salīdzinot ar Latviju – tā ierindojas pēdējā vietā. Jau ap 2022. gadu kaimiņvalstis bija piedzīvojušas straujāku izaugsmi un šī īpatsvara trīskāršošanos. Tikmēr Latvijā šis rādītājs pieaudzis vien par 70%.

Līdzīgs stāsts ir arī no likumdošanas un dokumentācijas puses. Latvijā vajadzīgs vairāk kā pusgads būvatļaujas saņemšanai, kamēr Lietuvā un Igaunijā to var iegūt 2 – 3 mēnešu laikā. Arī izmaksu ziņā Latvija ir topa augšgalā, būvatļaujas iegūšanas procesam sastādot 0,4% no kopējās būves vērtības, bet kaimiņvalstīs šīs izmaksas ir zemākas.

Tā kā būvniecības izmaksas ir pieaugušas visās trīs Baltijas valstīs, tas neizskaidro Latvijas neveiksmīgāko pozīciju. Lēnāko attīstību varētu skaidrot ar birokrātiju, mazāku investoru skaitu un ilgāku laiku dokumentu apstrādei lēnās digitalizācijas dēļ.

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 PIEEJAMĪBA



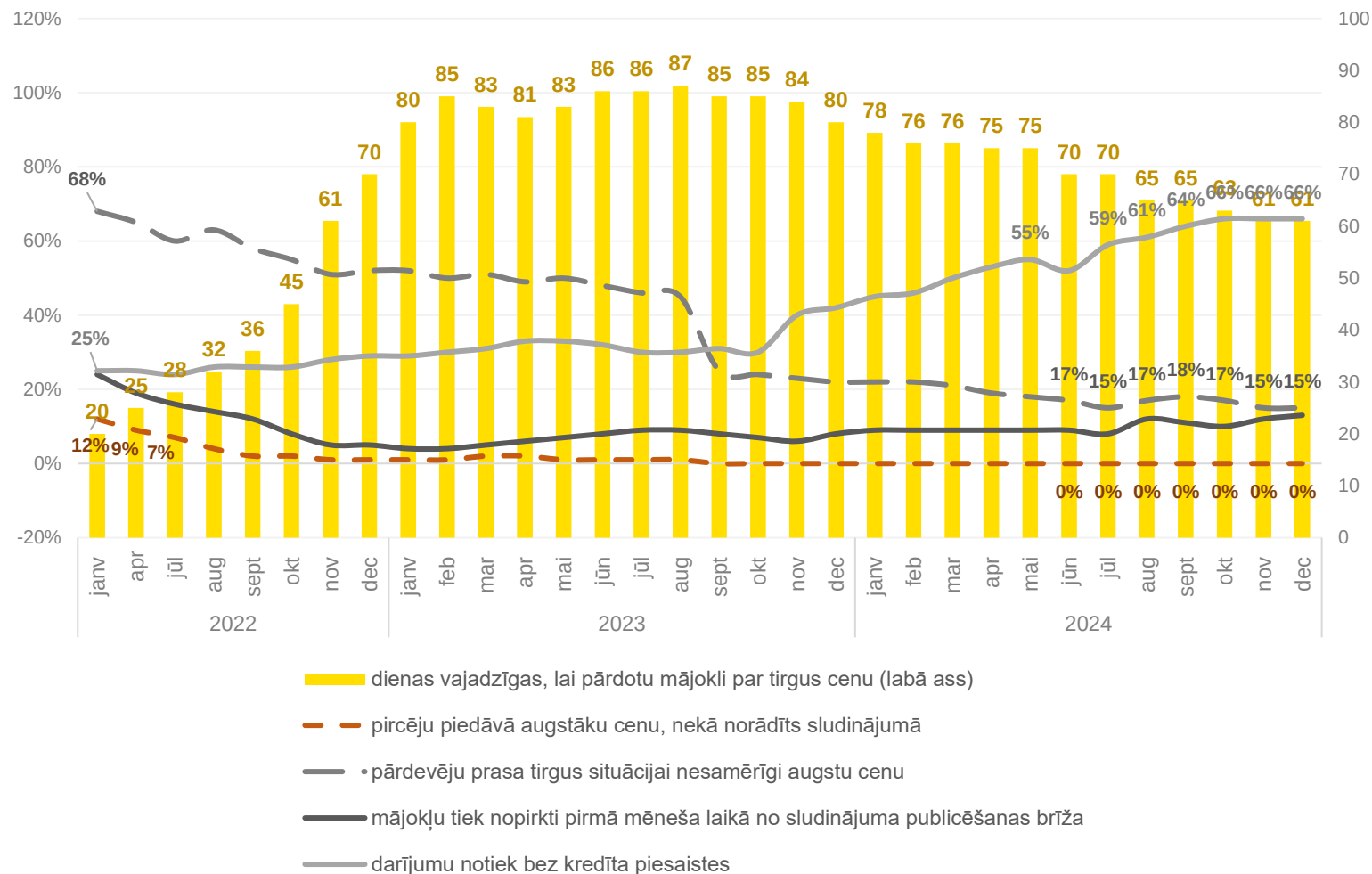
Avots: OECD (2024), OECD Affordable Housing Database - indicator HM1.2 House Prices, <https://oe.cd/ahd>.

Pēdējo 10 gadu laikā mājokļu cenu indekss ir uzrādījis stabilu augšupejošu tendenci ar vienīgo izņēmumu ap 2022. – 2023. gadu, kad tas samazinājās ģeopolitiskās nestabilitātes un pieaugošo procentu likmju iespaidā. Šāds pieaugums var radīt bažas, vai nav sagaidāms nekustamo īpašumu tirgus burbulis. Lai gan cenas attiecības pret ienākumiem kāpums ir bijis visai stabils, tas ir mērenāks nekā mājokļu cenu indeksa kāpums, tāpēc, neskatoties uz lielākām algām, mājokļi neķļūst pieejamāki. Tādējādi līdzīgs scenārijs kā ap 2007. – 2008. gadu pirms krīzes nav īpaši reālistisks,

Redzams, ka pieaugums vērojams arī IKP uz vienu iedzīvotāju, taču tas nebūt nenozīmē, ka mājokļi ir vieglāk iegādāties. Arī šī rādītāja pieaugums nav bijis pietiekami straujš, lai kompensētu mājokļu cenu pieaugumu. Tas parāda to, ka ekonomiskā izaugsme ne vienmēr palielina mājokļu pieejamību.

BEZKREDĪTA DARĪJUMU PIEAUGUMS UN ĀTRĀKA MĀJOKĻU PĀRDOŠANA

Mājokļu tirgus pārliecības indekss



Pēc vienvērtības galvenajos mājokļu tirgus rādītājos 2023. gadā, 2024. gads ir bijis izteiktāku pārmaiņu gads. Lai gan tirgus vēl joprojām ir ar pozitīvu zīmi pircēju pusē, ir notikušas izmaiņas, kas labvēlīgi ietekmē arī pārdevējus. Par tirgus stūri pircēju rokās liecina samazinājies pārdevēju īpatsvars, kas prasa tirgus situācijai nesamērīgi augstu cenu, no 22% gada sākumā līdz 15% gada beigās. Attiecīgi arī samazinājies dienu skaits, kas vajadzīgs, lai pārdotu mājokli par tirgus cenu no 78 dienām janvārī līdz 61 dienai decembrī.

Lai gan šajā gadā pakāpeniski tika pazemināts gan Euribor, gan ECB kredītprocentu likme, īpaši lielu ietekmi uz pircējiem tas nav atstājis, jo, sadzīvojot ar augstajām likmēm, iedzīvotāji ir iemācījušies pieņemt īpašumu cenas un izvērtēt sev pieejamās kredītēšanas iespējas, lielākoties noslēdzot darījumus par saviem līdzekļiem vai ar mazā mājokļu kredīta piesaisti. Galvenokārt šie darījumi par pašu līdzekļiem notiek ar dzīvokļiem, mazām privātmājām vai lauku īpašumiem cenās līdz 100 000 EUR. Tādēļ arī pieaudzis darījumu skaits, kas notiek bez kredīta piesaistes.

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**

1,426 mljrd. G/G ▲ + 0,3 %

Visu darījumu summu mediāna*

32 000 eiro G/G ▲ + 3 %

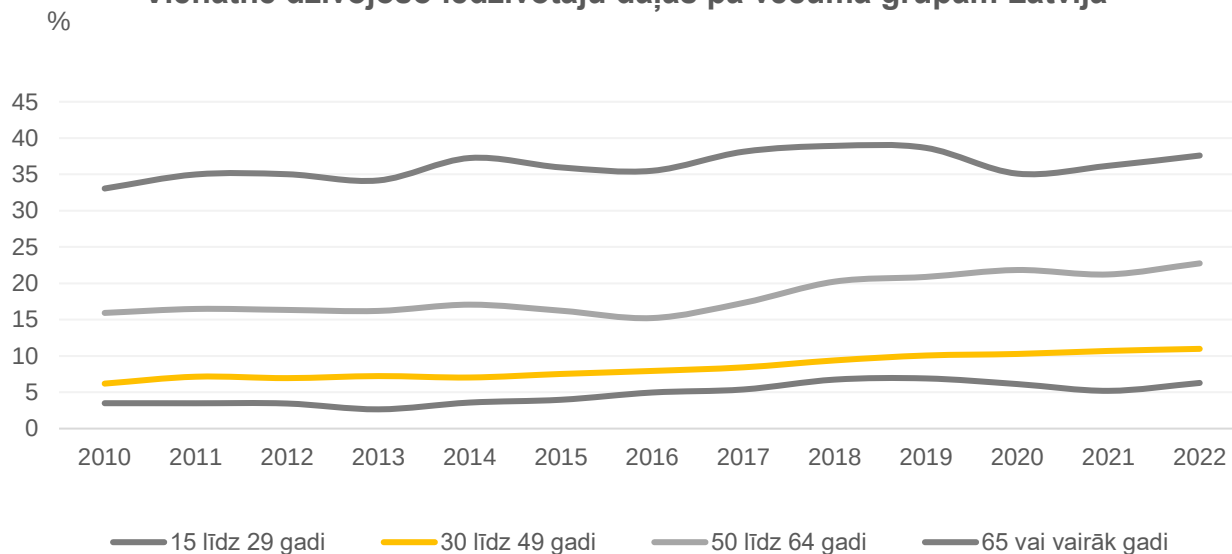
Kopējais darījumu skaits*

~ 26 100 G/G ▲ + 0,1 %

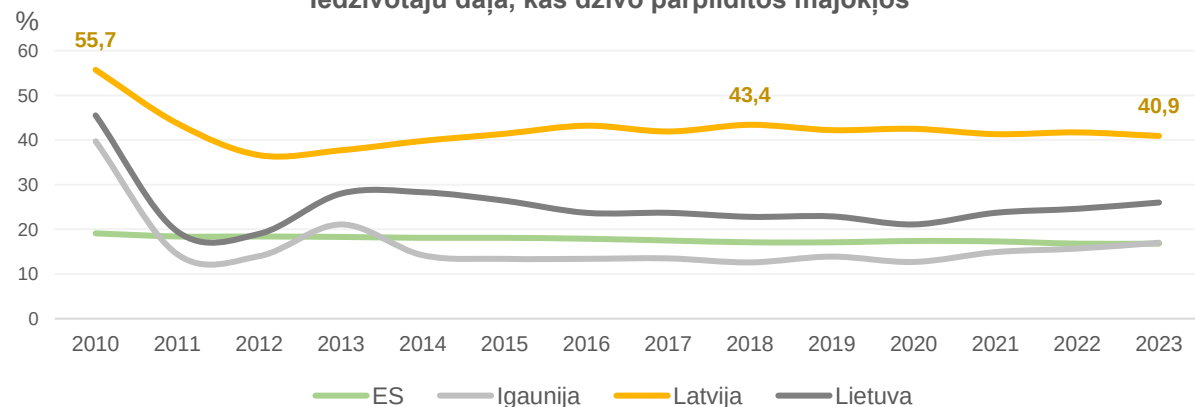
** Visi darījumi ar dzīvokļiem un privātmājām no 2024. gada janvāra līdz decembrim (ieskaitot) salīdzinājumā ar 2023. gada atbilstošo periodu

PIEAUG VIENAS PERSONAS MĀJSAIMNIECĪBU SKAITS

Vienatnē dzīvojošo iedzīvotāju daļas pa vecuma grupām Latvijā



Iedzīvotāju daļa, kas dzīvo pārpildītos mājokļos

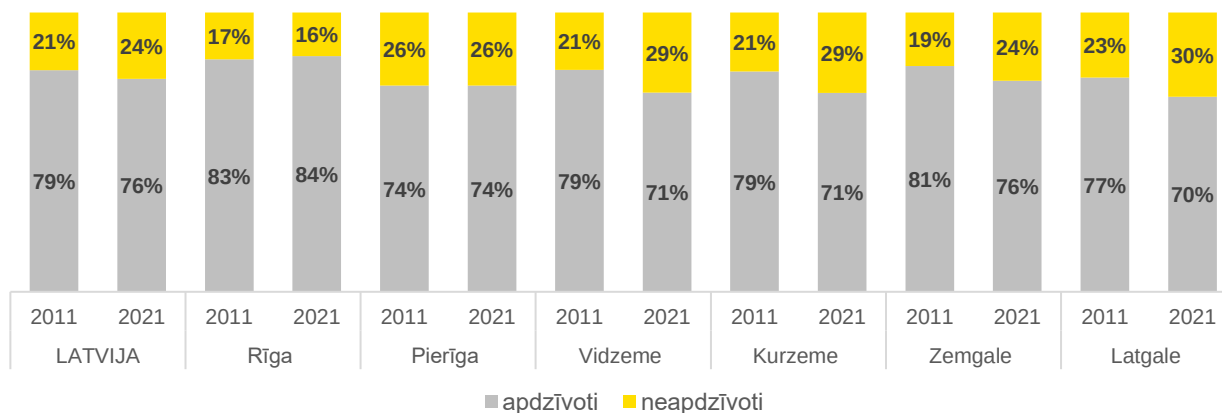


Latvijā pēdējos gados novērota viena ne pārāk iepriecinoša tendence. Daudz iedzīvotāju ir spiesti vai izvēlas dzīvot vieni, un šādu mājsaimniecību skaits pēdējo desmit gadu laikā lēnām ir pieaudzis par pieciem procentpunktiem visās vecuma grupās. Tas pavisam noteikti arī nav pozitīvi nekustamā īpašuma tirgus un dzīvojamā fonda attīstībai, jo attiecīgi šādas mājsaimniecības izvēlas 1 – 2 istabu mājokļus. Tādējādi arī samazinās iespējas veidot uzkrājumus un tiek izvēlēti novecojuši un neenergoefektīvi mājokļi, kuriem vērtības pieaugums netiek prognozēts.

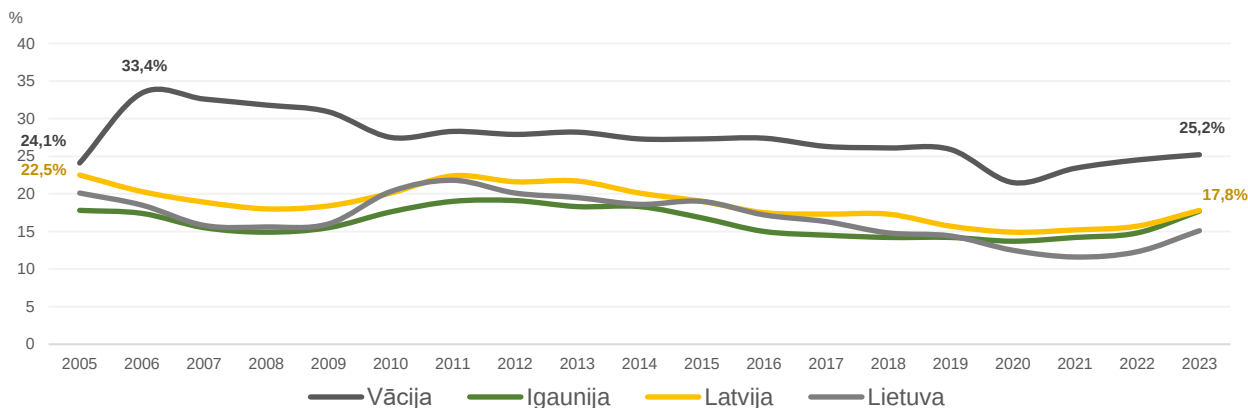
Paradoksāli Latvija ir arī topa augšgalā Eiropas Savienībā pēc iedzīvotāju daļas, kas spiesta dzīvot pārpildītos mājokļos, apsteidzot gan kaimiņvalstis, gan arī ES vidējo rādītāju. Pārpildītu mājokli var definēt kā tādu, kurā ir nepietiekama platība uz vienu iedzīvotāju, kas rada negatīvu efektu uz dzīves kvalitāti. Visvairāk šī problēma skar daudz bērnu ģimenes ar zemākiem ienākumiem, kā arī iedzīvotājus reģionos, kur piedāvājumu pārsvarā veido senāk būvēti sērijveida projekti. Kopumā šāda problēma skar gandrīz pusi jeb 41% Latvijas iedzīvotāju.

MĀJOKĻU APDZĪVOTĪBA UN IZMAKSAS

Apdzīvoti un neapdzīvoti tradicionālie mājokļi
2011. un 2021. gados



Mājokļa izmaksu daļa mājsaimniecības rīcībā esošajos ienākumos



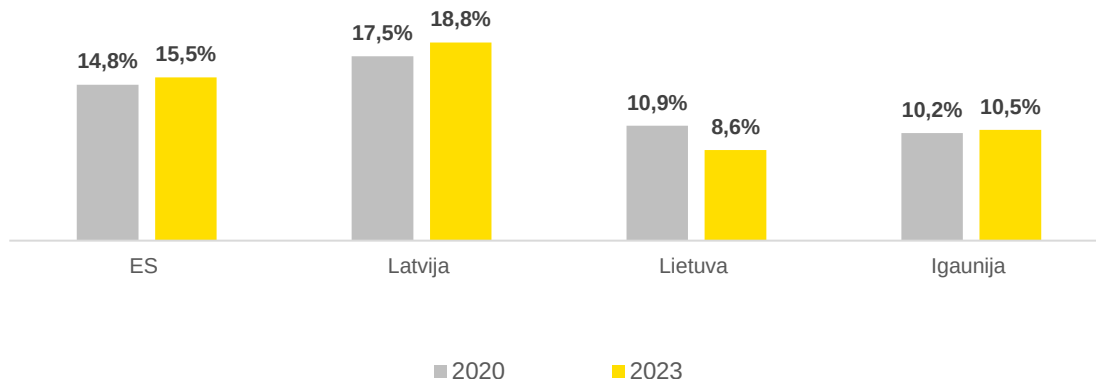
Neskatoties uz iepriekš minēto faktu, ka liela daļa Latvijas iedzīvotāju dzīvo pārpildītos mājokļos, reģionos pēdējo 10 gadu laikā ir palielinājis neapdzīvotu mājokļu īpatsvars. Tas novērots pēc tautas skaitīšanas datiem un varētu būt skaidrojams ar to, ka daļa iedzīvotāju ir pārcēlusies no reģioniem uz Rīgu un Pierīgu, kā arī uz ārzemēm.

Analizējot to, kāda daļa no mājsaimniecības ienākumiem tiek novirzīta mājokļa izdevumiem, Latvija atrodas jau pozitīvākā vietā. Šis procents pēdējos gados ir bijis visai līdzīgs visās trīs Baltijas valstīs, svārstoties 10 līdz 23% robežās, taču katrā konkrētajā brīdī lielākā atšķirība starp valstīm ir ap 5 procentpunktiem. Šobrīd Latvijā mājsaimniecības mājoklim vidēji tērē 17,8% no saviem ienākumiem, bet piemēram, Vācijā šis rādītājs šobrīd ir 25,2% un ir bijis ievērojami augstāks pēdējos 20 gadus. Tādējādi var secināt, ka mājokļu pieejamība ne tikai iegādes brīdī, bet arī pēc tam no uzturēšanas izmaksu skatu punkta Baltijas valstīs ir daudz augstāka nekā Rietumeiropā.

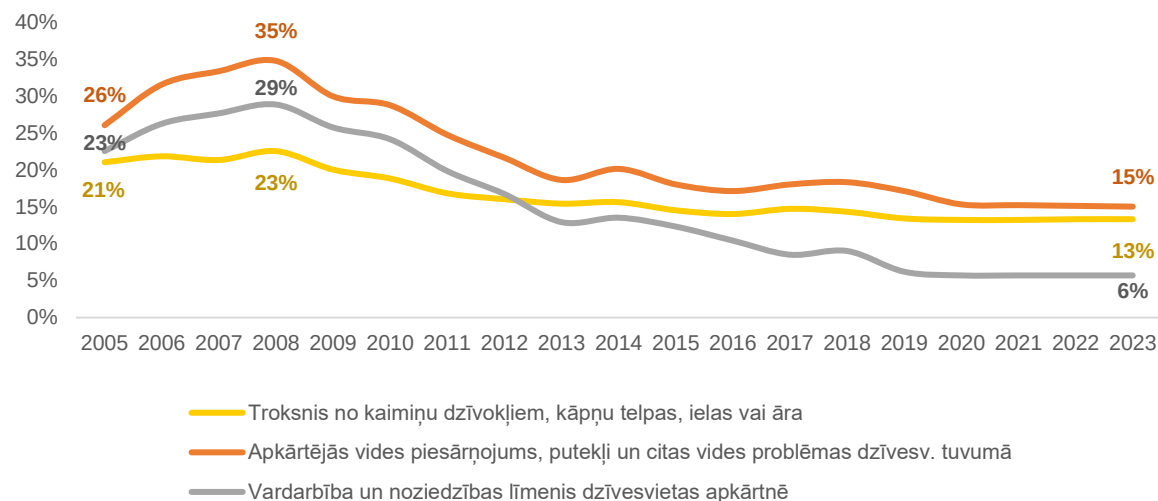
Avots: Centrālā statistikas pārvalde OECD, Eurostat

MĀJOKĻU KVALITĀTE

Iedzīvotāju daļa, kas dzīvo mājoklī ar tekošu jumtu, mitrām sienām, grīdām, pamatiem, puvums logu rāmjos vai grīdā



Mājsaimniecību īpatsvars, kas norādījušas atsevišķas problēmas saistībā ar sava mājokļa vidi

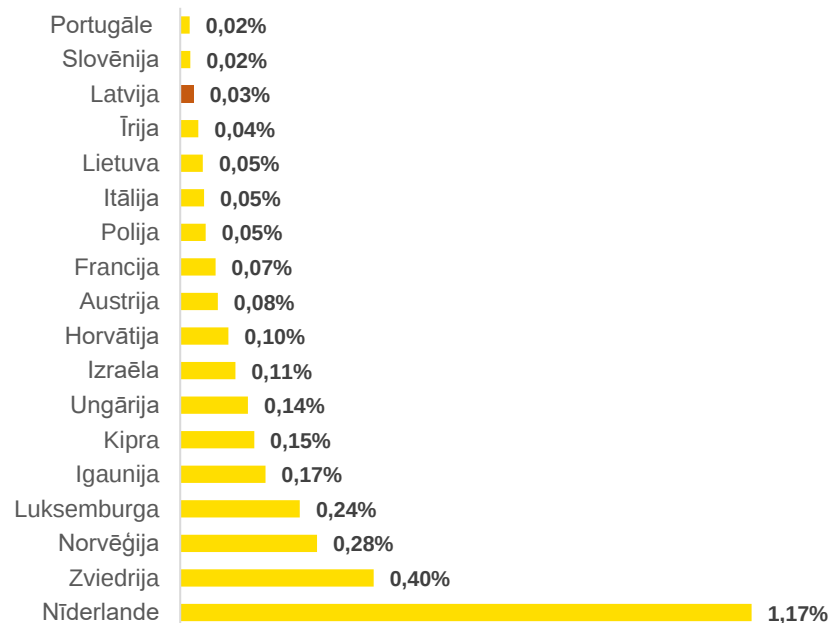


Vēl viens blakusefekts novecojušam un lēni pieaugošam dzīvojamajam fondam ir mājokļi ar dažādiem laika gaitā radušies defektiem, piemēram, tekošu jumtu, mitrām sienām, grīdām vai pamatiem vai ar puvi logu rāmjos vai grīdā. Tā kā nekustamo īpašumu attīstītāju aktivitāte jaunu mājokļu būvēšanā Latvijā ir visai kūtra, tad attiecīgi iedzīvotāju daļa, kam nākas dzīvot šādos mājokļos, ir gana liela un veido gandrīz piektdaļu. Salīdzinot ar 2020. gadu, šis īpatsvars pat ir pieaudzis par 1.3 procentpunktiem. Arī šajā rādītājā Latvija apsteidz gan ES vidējo, gan arī kaimiņvalstis.

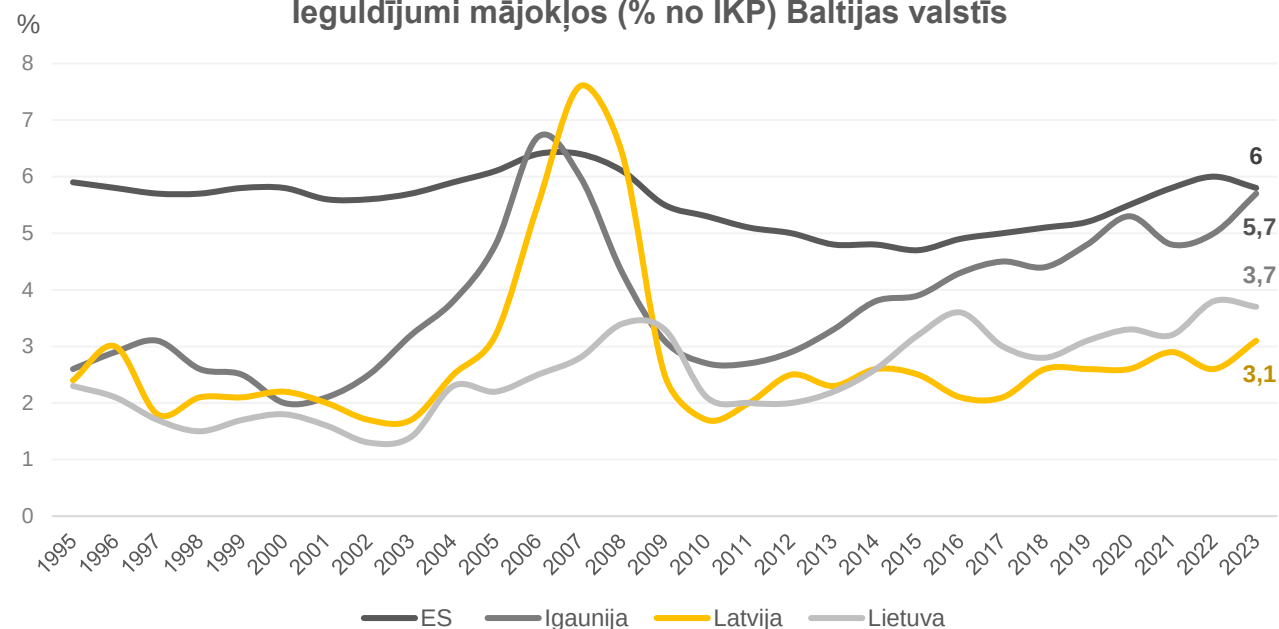
Līdzīgi arī daļa mājsaimniecību ikdienā saskaras ar ārējām problēmām, kas ietekmē dzīves vietas kvalitāti, kā apkārējais troksnis, vides piesārņojums un noziedzības līmenis. Pēdējo 15 gadu laikā gan šis īpatsvars ir ievērojami samazinājies, taču problēmas tāpat pastāv un no tām cieš 5 līdz 15% mājsaimniecību.

MĀJOKĻU TIRGUS NOZĪME TAUTSAIMNIECĪBĀ

Valsts izdevumi dotācijām un finansiālam
atbalstam mājokļu pircējiem un māju
īpašniekiem (% no IKP)

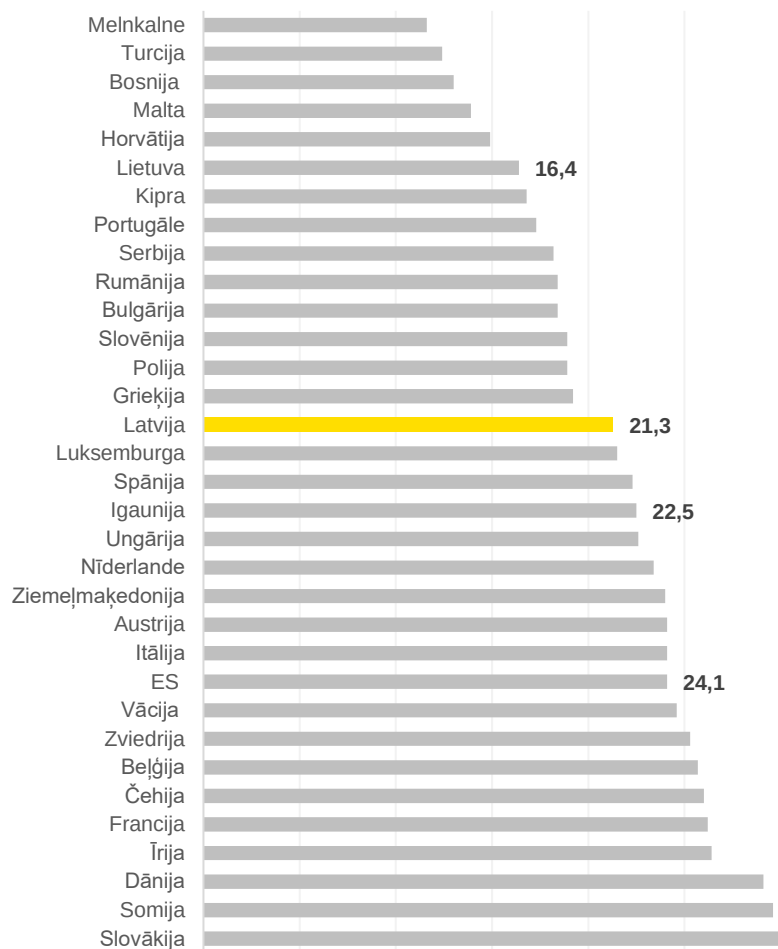


leguldījumi mājokļos (% no IKP) Baltijas valstīs

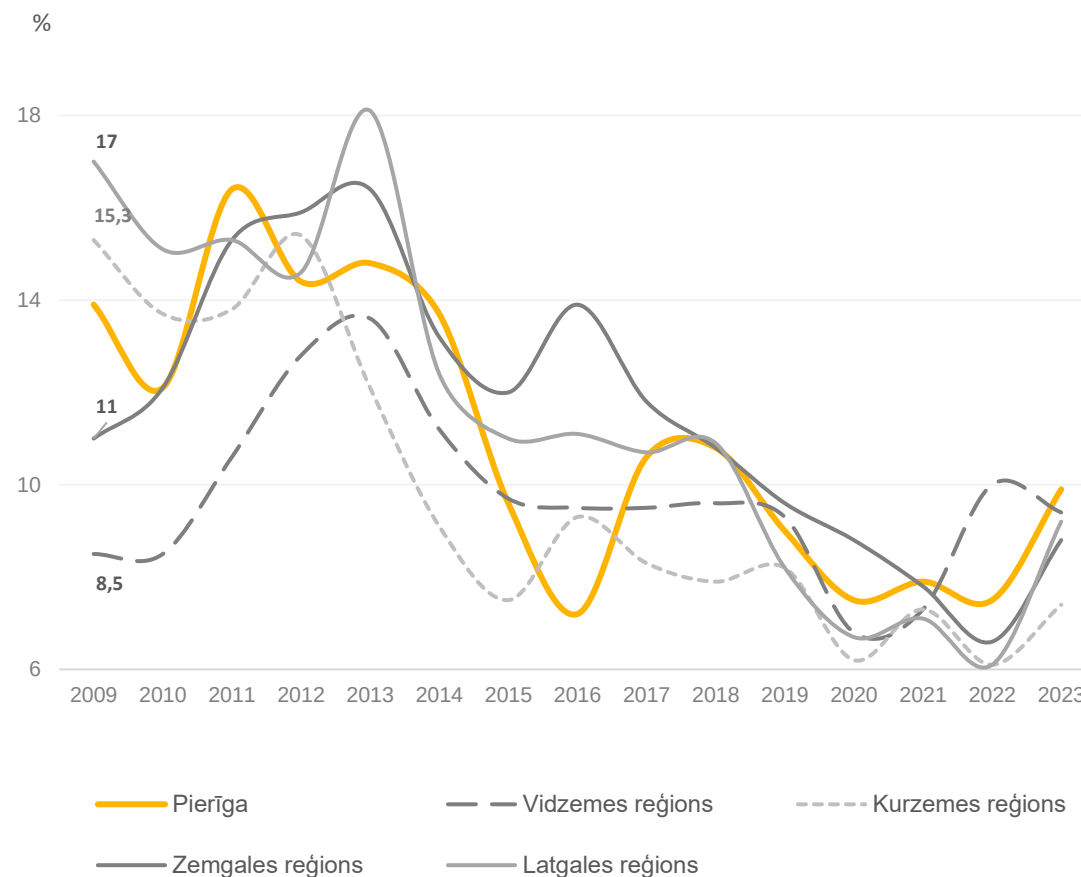


MĀJOKĻU IZDEVUMU SLOGS

Mājsaimniecību izdevumi mājoklim, % no kopējiem ienākumiem ES valstīs



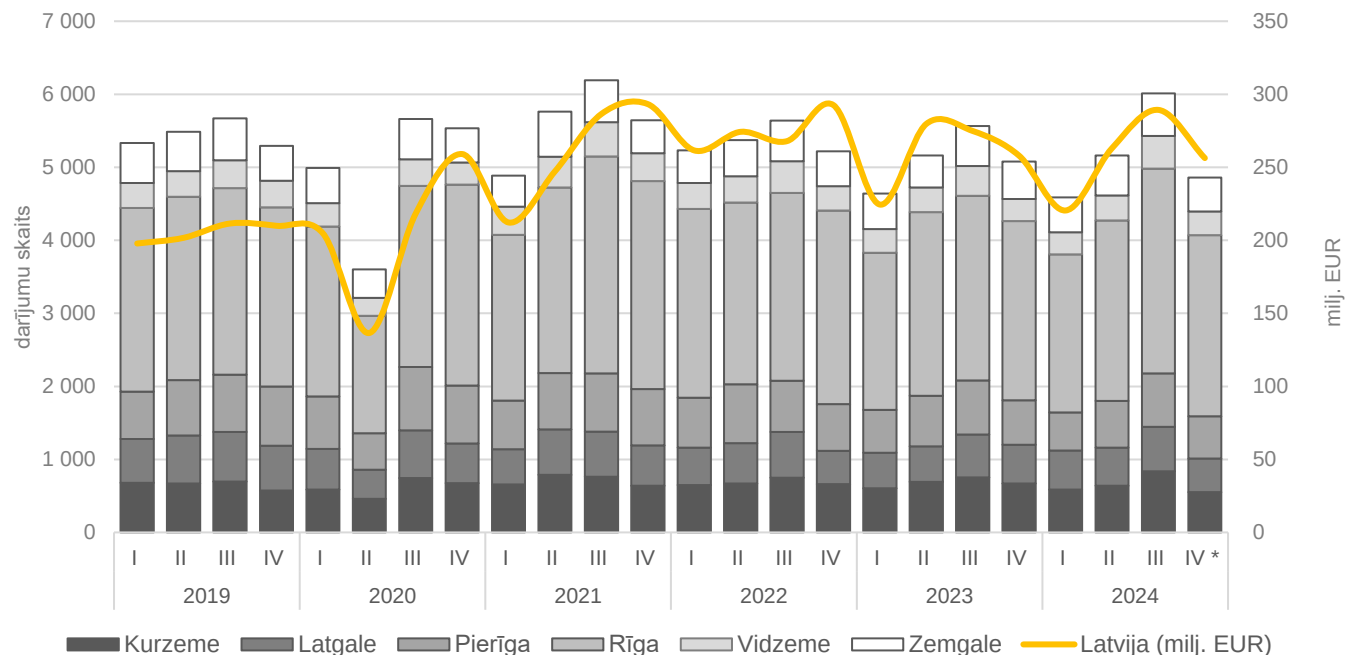
Latvijas mājsaimniecību īpatsvars, kurām mājokļa izdevumu segšana ir pārmērīgs slogs



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

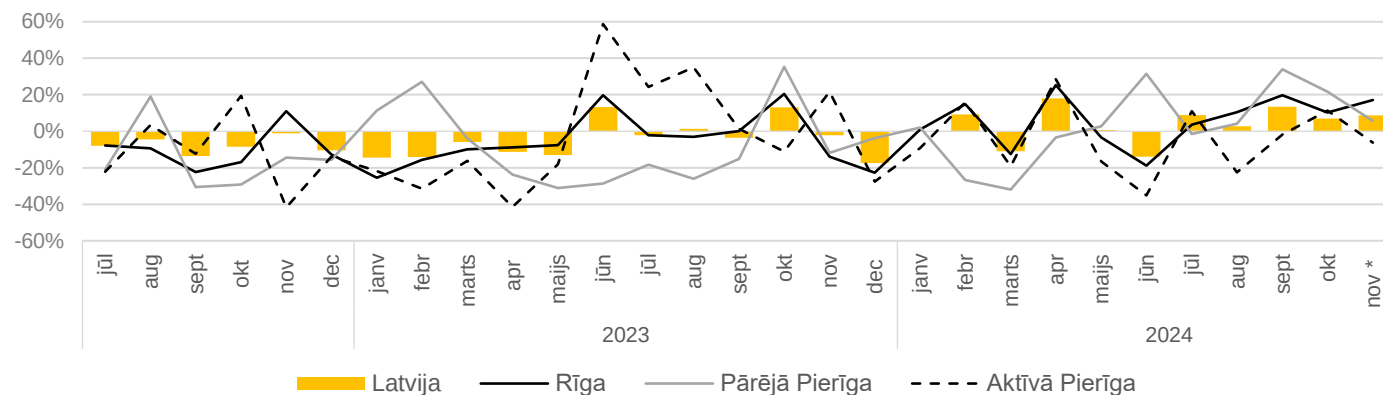
Galvenās Latvijas dzīvokļu tirgus tendences 2024. gadā bijušas līdzīgas 2023. gadā novērotajam. Viszemākais darījumu skaits reģistrēts 1. ceturksnī, bet visaugstākais – 3. ceturksnī. Gada kopējais darījumu skaits arī ir ļoti līdzīgs pērn reģistrētajam. Arī tāpat kā citus gadus, visvairāk darījumu notikuši Rīgā un Pierīgā.

Nemainīgi lielākā pircēju daļa priekšroku dod moderniem, jauniem un energoefektīviem mājokļiem gan galvaspilsētā, gan reģionos, taču ne visiem izdodas savā īpašumā iegūt šādu mājokli limitētā piedāvājuma un augsto izmaksu dēļ. Tādējādi vēl joprojām lielākā daļa darījumu notiek ar dzīvokļiem sērijveida ēkās. Neskatoties uz Euribor samazinājumu, iedzīvotāji tāpat turpināja lielākoties mājokļus iegādāties par pašu līdzekļiem bez kredīta piesaistes. Attiecīgi tad arī šī summa bija tik liela, ka vienīgais, ko par to var iegādāties ir dzīvoklis sērijveida ēkā. Vēl darījumu aktivitāti tieši šajā segmentā sekmēja arī pieaugošais vienas personas māsaimniecību skaits, kurās arī pieejamo līdzekļu apmērs ir salīdzinoši neliels.

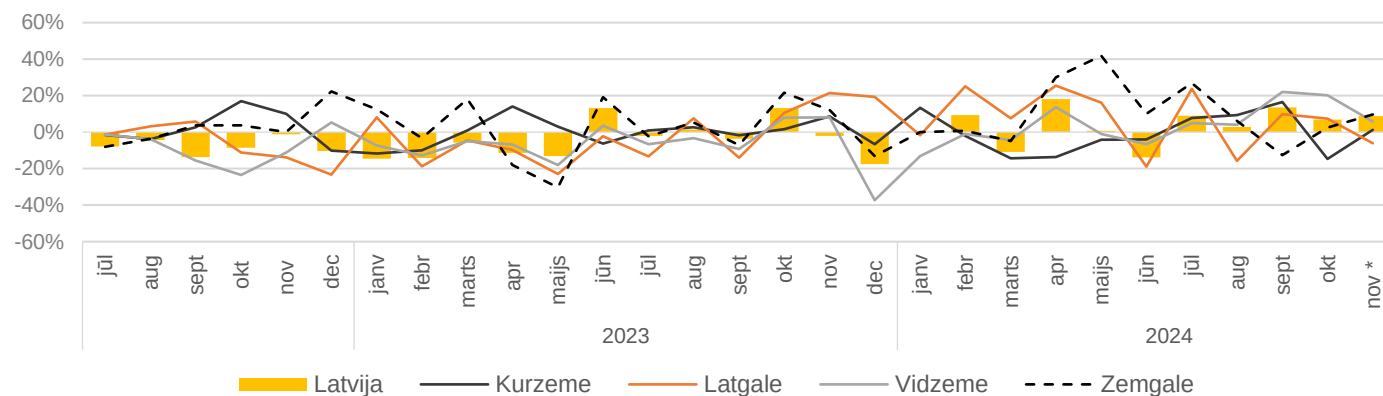
Šogad aktīvi pieprasījums un attiecīgi arī darījumu aktivitāte jauno projektu segmentā ir palielinājušies reģionu pilsētās, piemēram, Liepājā un Jelgavā. Augsts pieprasījums novērots arī Valmierā, taču tam piedāvājums nespēj tikt līdz.

DZĪVOKĻU TIRGUS LATVIJĀ

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



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

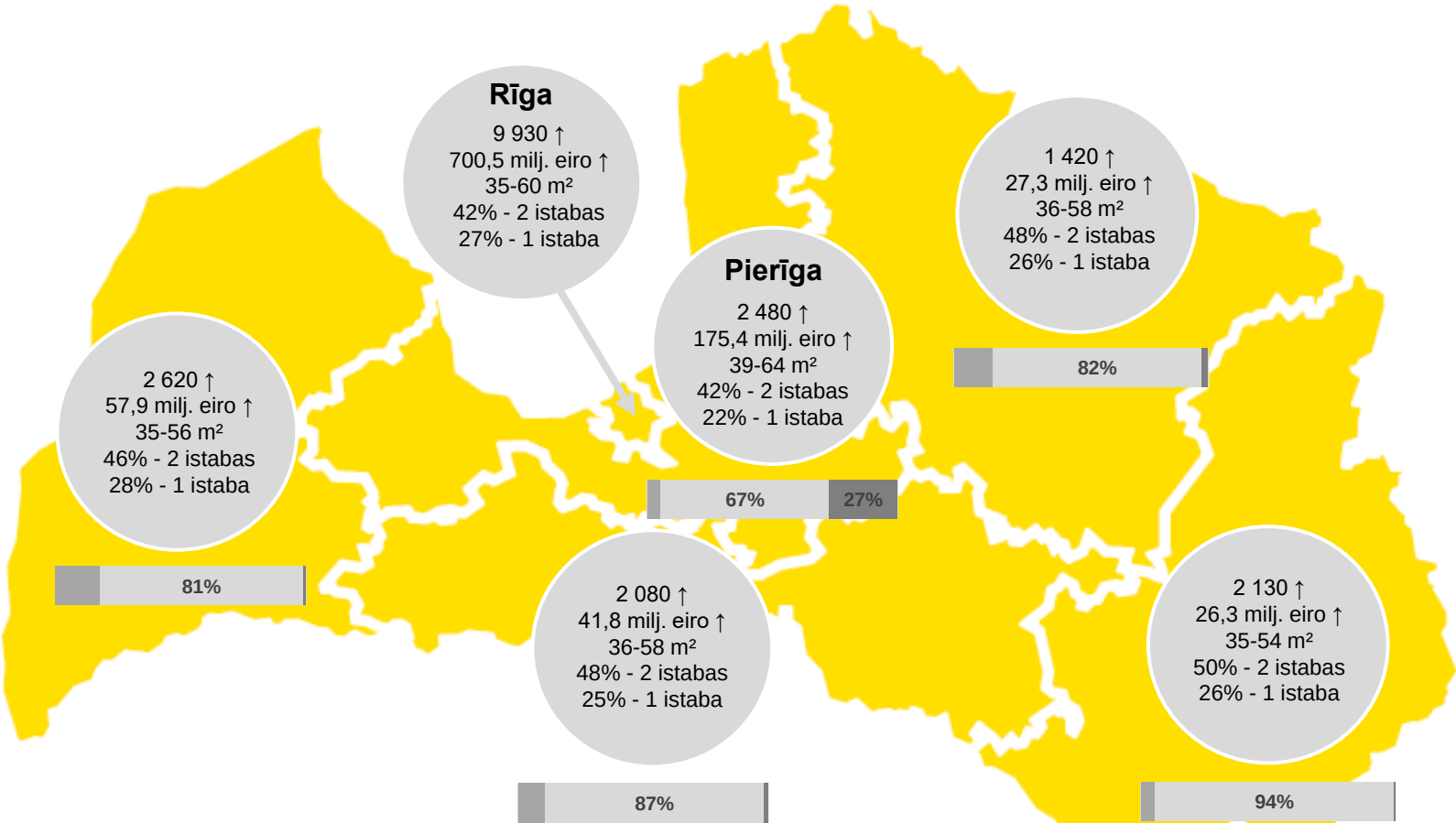


* Dati tiks precizēti pēc vairāku darījumu reģistrācijas Zemesgrāmatā turpmākajā periodā

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

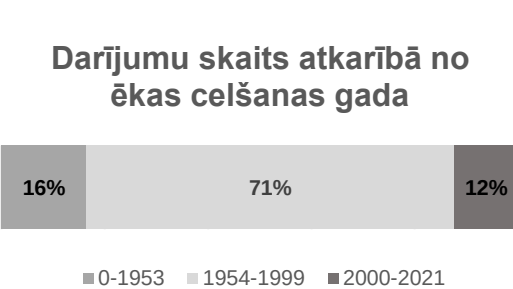


DZĪVOKĻU TIRGUS LATVIJĀ



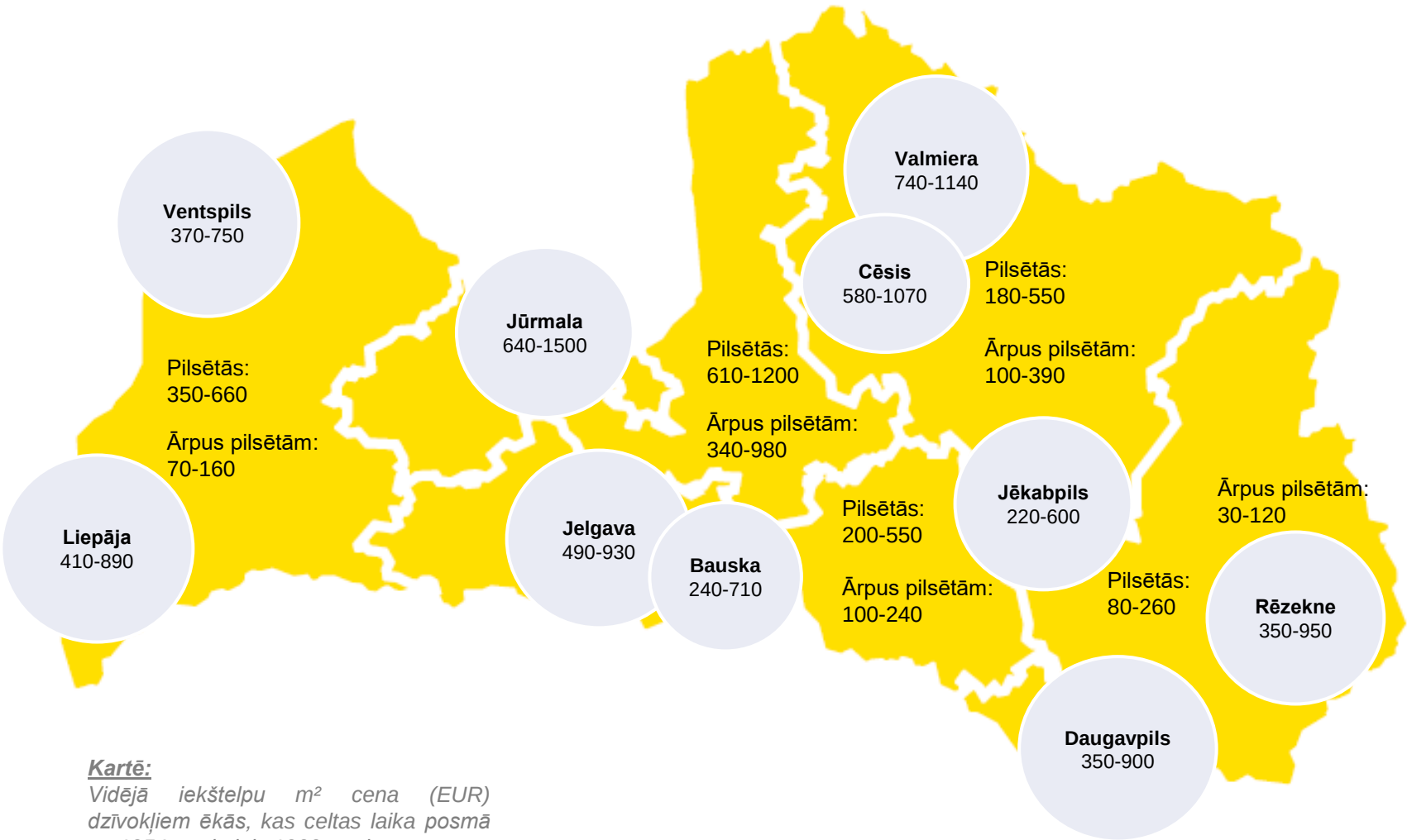
Kartē:
Darījumu skaits un izmaiņas reģionā
Kopējā darījumu summa un izmaiņas
Pieprasītākās platības
Darījumu skaits ar 1 un 2 istabu dzīvokļiem
Darījumu skaits atkarībā no ēkas celšanas gada

Darījumu skaits	20 640 ↑
Darījumu skaits ar 1 istabas dzīvokļiem	27%
Darījumu skaits ar 2 istabu dzīvokļiem	42%
Darījumu skaits ar 3 istabu dzīvokļiem	23%
Kopējā darījumu summa	1,02 mljrd. eiro ↑
Vidējā platība (mediāna)	50,2 m² ↑ (48 m²)



Visi dati un izmaiņas aprēķināti, salīdzinot datus par periodu no 2024. gada janvāra līdz janvārim ar 2023. gada attiecīgo periodu.

DZĪVOKĻU TIRGUS LATVIJĀ - SĒRIJAS



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

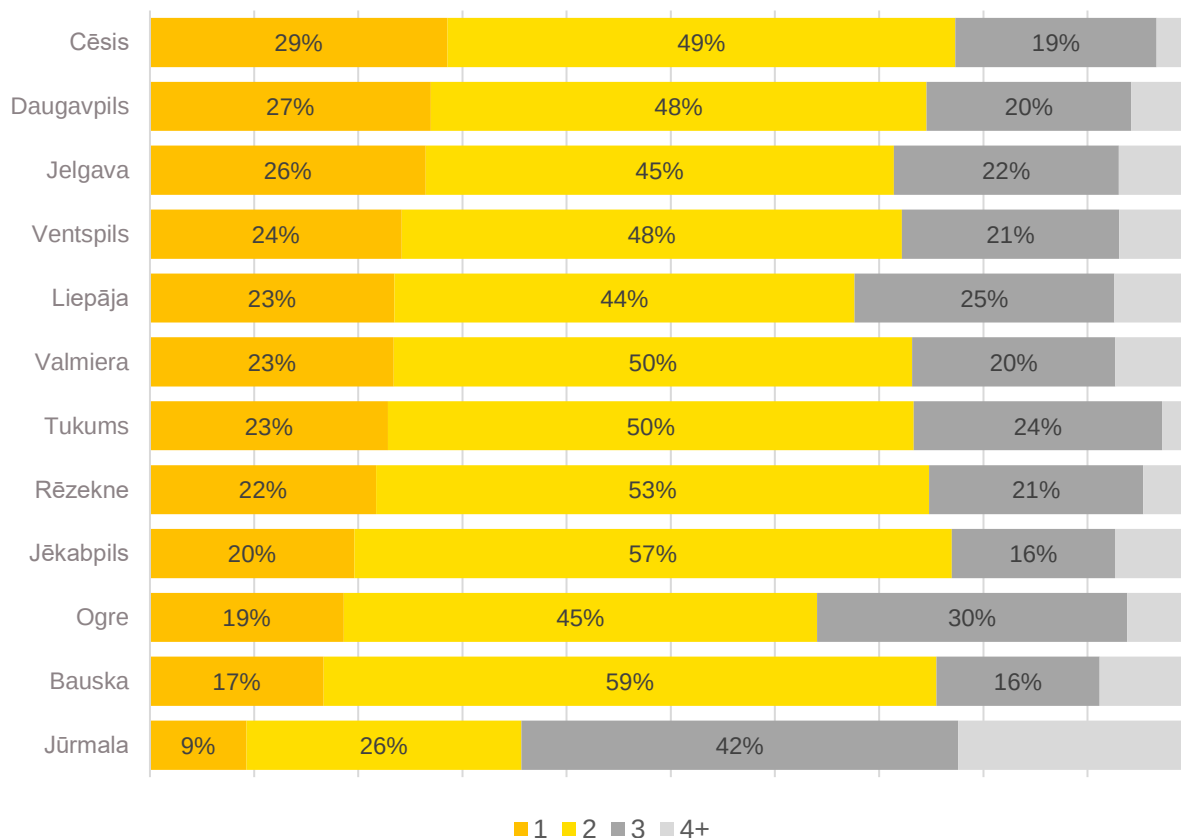
Vidējā divu istabu dzīvokļu cena
ēkās, kas celtas 1954.-1999.g. (EUR)

Reģions	Pilsētās	Ārpus pilsētām
Aktīvā Pierīga	57 850	40 700
Pārējā Pierīga	39 000	32 500
Zemgale	20 200	13 500
Kurzeme	25 100	8 800
Vidzeme	25 000	13 500
Latgale	10 600	6 200

*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 pēc istabu skaita



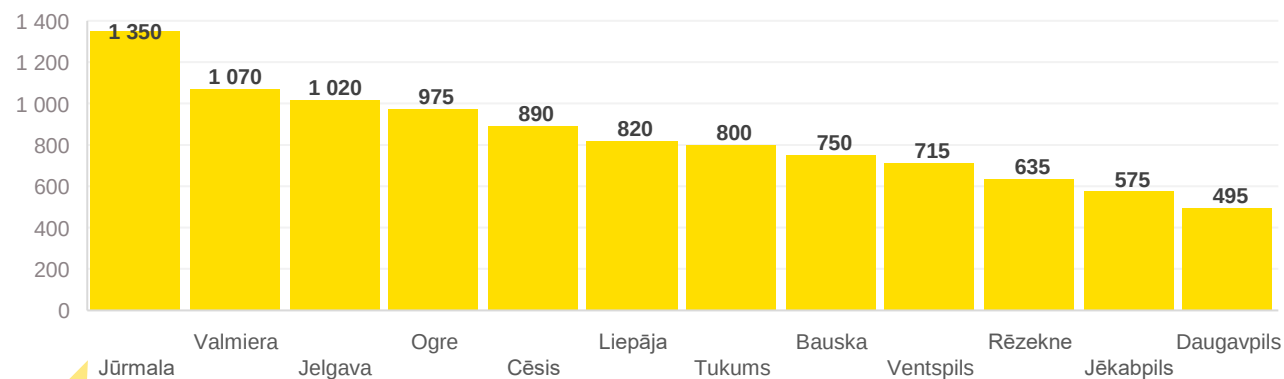
Pārdošanas sludinājumu skaits Rīgā 2024. gadā svārstījās starp 4300 un 5000 pieejamiem dzīvokļiem, taču ar diviem mēnešiem, kad sludinājumu skaits tika īpaši papildināts. Maijā pieejamo dzīvokļu skaits pakāpās līdz 5480, bet augustā – līdz 5395. Tam ir 2 skaidrojumi: tirgū ieplūda jaunie projekti ar kvadrātmetra cenu zem vidējā līmeņa, kā arī pastiprināti tirgū tiek izlikti sērijveida dzīvokļi, no kuriem cilvēki cenšas atbrīvoties. Pirmais faktors vairāk ietekmē straujo pieaugumu un tam sekojošo kritumu atsevišķos mēnešos, bet otrais gada laikā lēnām pieaugušo vidējo sludinājumu skaitu. Īres sludinājumu skaits Rīgā gada griezumā bija mainīgs, svārstoties starp 2200 un 3000 pieejamiem īres dzīvokļiem mēnesī.

No šī kopskaita 40 – 50% atkarībā no mēneša veido dzīvokļi sērijveida ēkās, trešdaļu jaunie projekti pirmreizējā tirgū, bet atlikušie ir dzīvokļi jauno projektu otrreizējā tirgū.

Skatoties uz sludinājumiem reģionos, katrā vietā vērojamas citas tendences. Liepājā ir augsts pieprasījums pēc dzīvokļiem, jo vidējā kvadrātmetra cena ap 1500 EUR ir teju uz pusi zemāka kā Rīgā. Jelgavā un Valmierā pieprasīti ir īres dzīvokļi un iegādes gadījumā jaunie projekti otrreizējā tirgū no sludinājumiem pazūd visātrāk. Pilnīgi cits stāsts ir par Jūrmalu. Tur tirgus ir piesātināts ar visdažādākajiem īpašumiem, no kuriem lielākā daļa ir nelikvīdi un tiek tirgoti par pārāk augstu cenu.

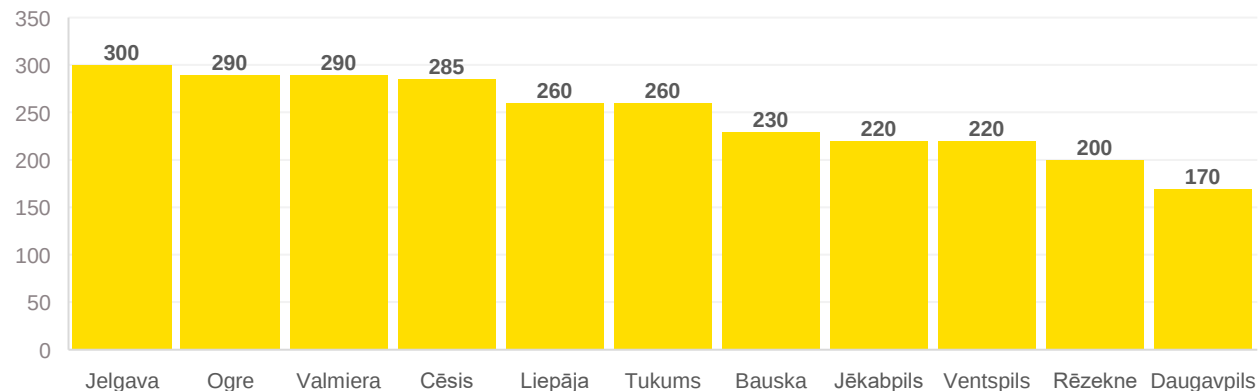
PĀRDOŠANAS UN ILGERMIŅA ĪRES SLUDINĀJUMI - CENAS REĢIONOS

Sērijveida divistabu dzīvokļu cenas sludinājumos (EUR/m²)



Kauguri, Ķemeri, Sloka,
Valteri: 1 110 EUR/m²
Cītur: 1 700 EUR/m²

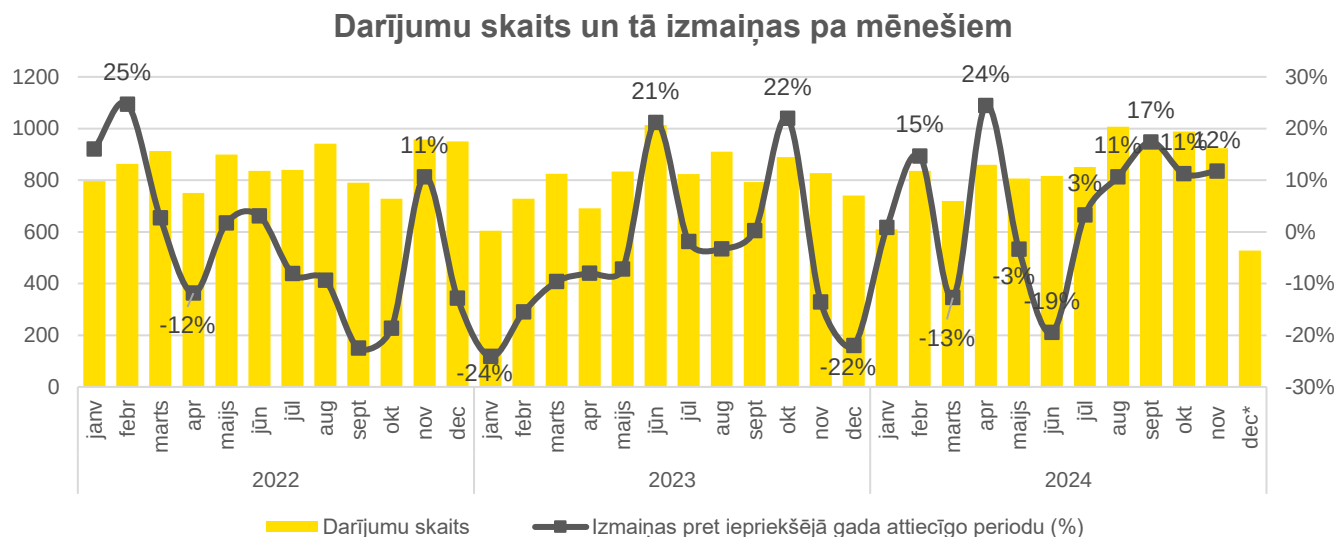
Sērijveida divistabu dzīvokļu īres sludinājumu cenas (EUR/mēn.)



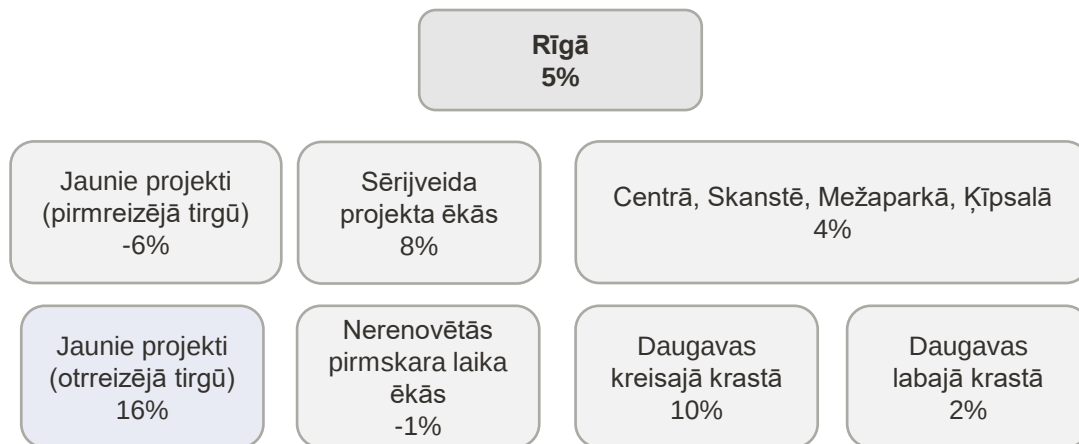
Avots: Cenu Banka, Latio



DARĪJUMU SKAITS - DZĪVOKĻI RĪGĀ



Darījumu skaita izmaiņas**



* 2024. gada decembra dati pieejami daļēji

** Salīdzināti 2024. gada janvāra-oktobra dati pret 2023. gada atbilstošā perioda datiem

Vislielākais darījumu skaits Rīgā novērots gada otrajā pusē, it īpaši rudens mēnešos. Tas skaidrojams ar atvaļinājumu sezonas beigām un atgriešanos ikdienas rutīnā, kad tiek veikti vasarā atliktie darījumi. Augustā pārdošanas sludinājumu skaits bija sasniedzis gada otro augstāko atzīmi – 5395 sludinājumus, kas nākamajos mēnešos saruka, liecinot par darījumu norisi, kas atspoguļojas grafikā. Īrei augustā bija pieejami aptuveni 2500 dzīvokļi, taču septembrī – jau ap 3000, tāpēc ka līdz ar rudens iestāšanos iedzīvotāji sarosās, lai savus īres īpašumus piedāvātu tiem, kas pilsētā ierodas darba vai studiju dēļ.

Kopumā darījumu skaita ziņā 2024. gads bijis aktīvāks, salīdzinot ar iepriekšējo, it īpaši gada nogalē. Ja 2023. gadā darījumu skaita izmaiņas pret iepriekšējā gada atbilstošo periodu visās Rīgas apkaimēs un dzīvokļu veidos bija ar negatīvu zīmi, tad šogad rādītāji ir uzlabojušies, jo noticis vairāk darījumu nekā 2023. gadā. Vienīgi nenožīmīgs samazinājums novērots darījumos ar dzīvokļiem nerenovētās pirmskara laika ēkās un nedaudz lielāks – darījumos ar jaunajiem projektiem, kas skaidrojams ar šāda veida dzīvokļu trūkumu un salīdzinoši augstajām cenām.

DZĪVOKĻU DARĪJUMI SĒRIJVEIDA PROJEKTOS – RĪGAS APKAIMES

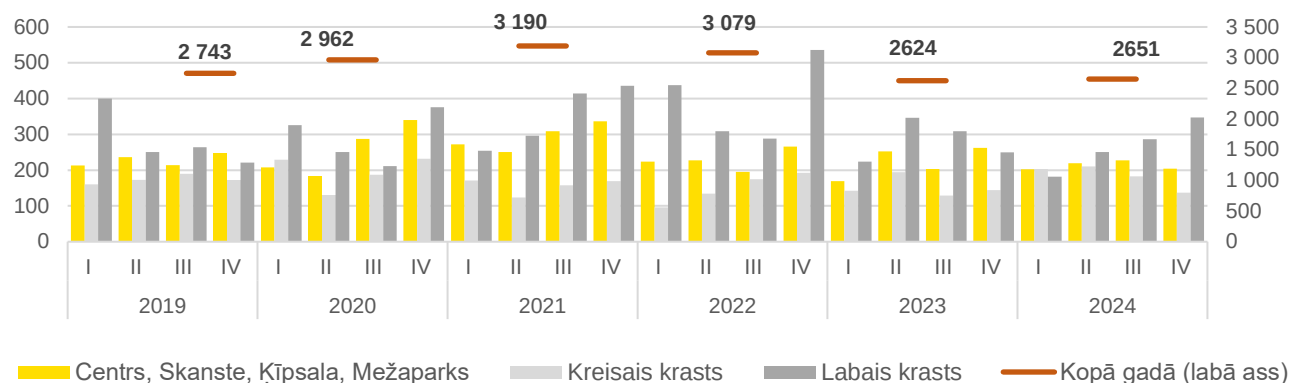


1 860 (+9%)	Darījumu skaits	3 290 (+7%)
23%	Darījumu skaits atkarībā no istabu skaita:	29%
48%	1 istaba	43%
23%	2 istabas	21%
	3 istabas	
83 milj. EUR (+5%)	Darījumu summa (izmaiņas)	143 milj. EUR (+4%)
36-55 m ²	Pieprasītākās platības	35-55 m ²
47 m ² ↓	Vidējās platības	45,5 m ² ↓
Imanta (27%) – 1 035 EUR/m ² (↑2%)	Populārākās teritorijas	Purvciems (21%) – 1 040 EUR/m ² (↓3%)
Ziepniekkalns (16%) – 1 070 EUR/m ² (1%)	(% no kopējā darījumu skaita) - vidējā iekštelpu cena par 1 m ² (izmaiņas)	Ķengarags (18%) – 940 EUR/m ² (↓2%)
Ilģuciems (14%) – 940 EUR/m ² (↓2%)		Pļavnieki (13%) – 1 030 EUR/m ² (↓1%)
Lietuviešu projekts (23%) – 950 EUR/m ² (↓1%)	Populārākās sērijas	Lietuviešu projekts (19%) – 960 EUR/m ² (↓3%)
602. sērija (18%) – 1 045 EUR/m ² (↓0%)	(% no kopējā darījumu skaita) - vidējā iekštelpu cena par 1 m ² (izmaiņas)	Hruščova laika projekts (19%) – 970 EUR/m ² (↓9%)
Hruščova laika projekts (15%) – 1 040 EUR/m ² (↓3%)		602. sērija (17%) – 1 040 EUR/m ² (↑3%)
1 030 EUR/m ² (↑1%)	Vidējās 1 m ² cenas	1 010 EUR/m ² (↓1%)

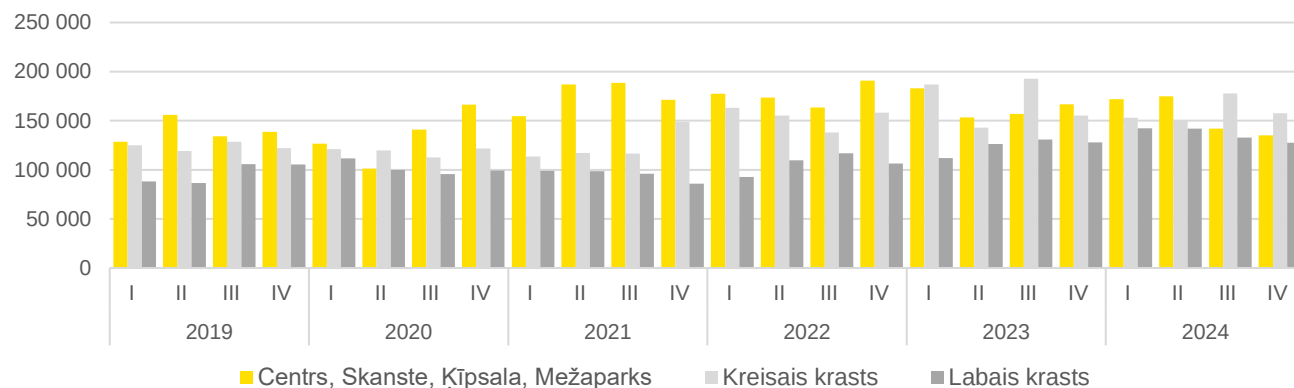
Visi dati un izmaiņas aprēķināti, salīdzinot datus par periodu no 2024. g. janvāra līdz decembrim ar 2023. gada attiecīgo periodu.
Dati norādīti par 2024. gada decembra pieejamiem datiem.

DARĪJUMI JAUNAJOS PROJEKTOS

Darījumu skaits jaunajos projektos



Vidējā darījuma summa pirmreizējā tirgū, EUR



Avots: Cenu Banka, Latio

Visvairāk noslēgto darījumu 2024. gadā notika šādos projektos (norādīts darījumu skaits un vidējā cena iekštelpu platībai):

Rīgas centrā, Skanstē, Mežaparkā un Ķīpsalā:

- *Moho Park* (68; 3 010 EUR/m²)
- *Merks Viesturdārzs* (31; 3 610 EUR/m²)
- *Grīziņa Nams* (26; 1 620 EUR/m²)
- *Moho Garden* (23; 3 260 EUR/m²)
- *Place 4* (21; 3 430 EUR/m²)

Daugavas labajā krastā:

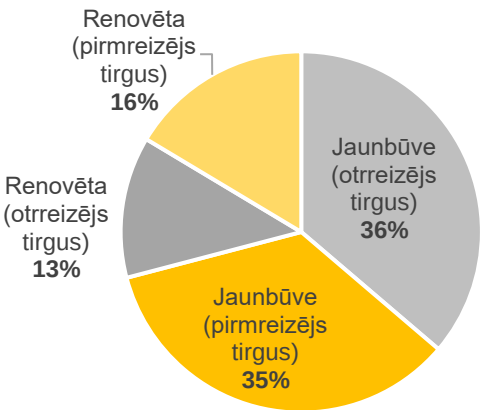
- *Krasta kvartāls* (70; 2 720 EUR/m²)
- *Silvas nami* (66; 2 470 EUR/m²)
- *Ābeļziedu terases* (44; 3 220 EUR/m²)
- *Maskavas 146A* (34; 1 660 EUR/m²)
- *Kaivas 50* (29; 2 420 EUR/m²)
- *Blūmendāles mājas* (28; 2 360 EUR/m²)
- *Čiekuru mājas* (24; 2 960 EUR/m²)
- *Lieplejas* (24; 2 790 EUR/m²)
- *Ezera SOLO* (23; 1 720 EUR/m²)
- *Mežciema mājas* (23; 2 690 EUR/m²)

Daugavas kreisajā krastā:

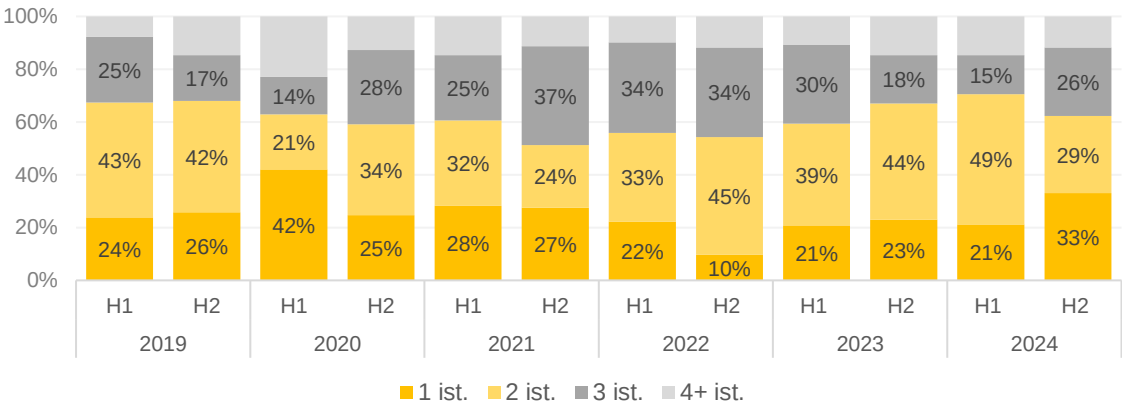
- *Mārpagalmi* (93; 2 750 EUR/m²)
- *Pīlādžu mājas* (60; 2 340 EUR/m²)
- *Raņķa dambis 31* (32; 1 480 EUR/m²)
- *Bauskas Home* (28; 1 950 EUR/m²)
- *Vertikāles* (21; 2 720 EUR/m²)
- *Nameja Rezidence* (20; 3 570 EUR/m²)
- *Tekstiliana* (20; 3 000 EUR/m²)
- *Merks Magnolijas* (18; 2 660 EUR/m²)
- *Amālijas 5A* (15; 2 240 EUR/m²)

DARĪJUMI UN CENAS JAUNAJOS PROJEKTOS

Darījumu skaits jaunajos projektos



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

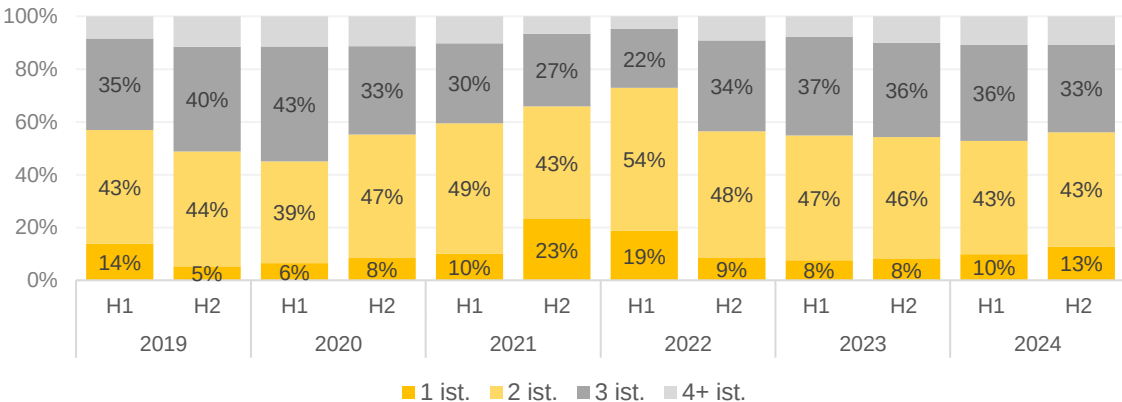


Vidējās iekštelpu cenas pirmreizējā tirgū 2024. II pusgadā

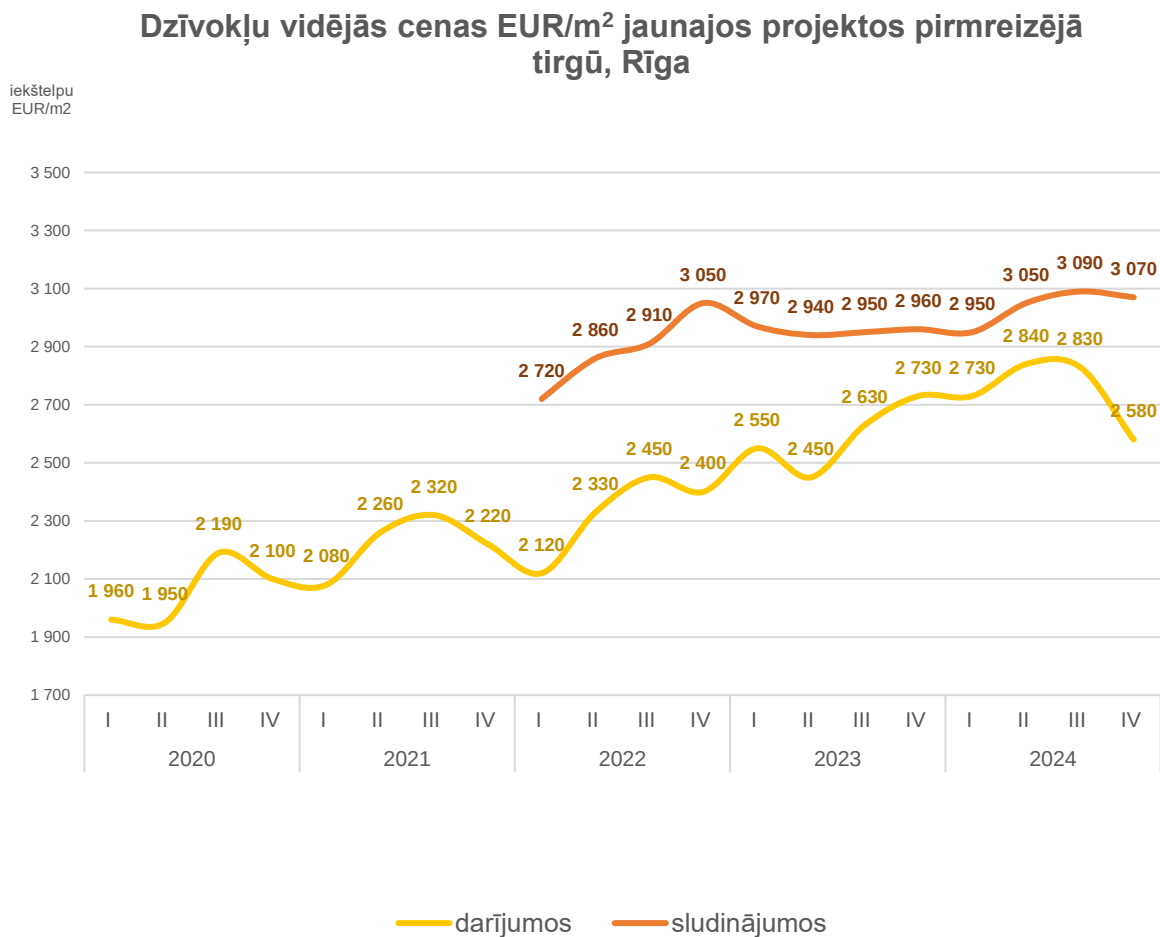
% salīdzinot ar 2024. g. I pusgadu

	Jaunbūves	Renovētas pirmskara laika ēkas
Centrs, Skanste, Mežaparks, Ķīpsala	3 390 EUR/m² (+3%)	2 430 EUR/m² (-9%)
Daugavas kreisais krasts	2 870 EUR/m² (+8%)	2 280 EUR/m² (-14%)
Daugavas labais krasts (pārējais)	2 670 EUR/m² (-1%)	1 860 EUR/m² (+6%)
Ekskluzīvie projekti, neatkarīgi no vietas	3 590 EUR/m² (+4%)	

Pirmreizējo pārdevumu skaits jaunajos projektos (pārējā Rīgā)



JAUNO PROJEKTU SEGMENTS



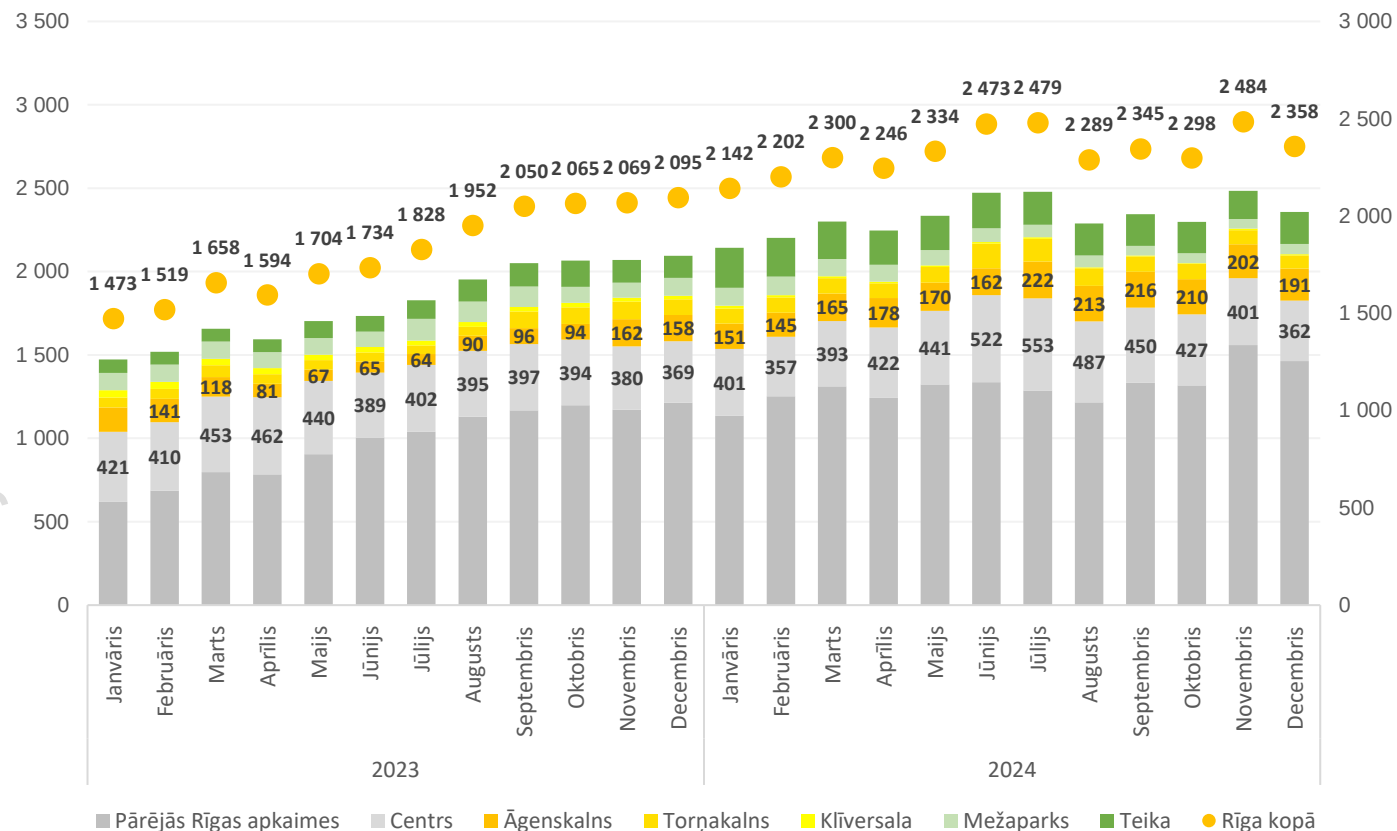
Piedāvājuma apjoms jauno projektu segmentā visa gada garumā bija gandrīz vai nemainīgs un svārstījās starp 1350 un 1600 pieejamiem dzīvokļiem katru mēnesi. Attiecīgi arī konstanti ik mēnesi dzīvokļi jaunajos projektos sastādīja aptuveni trešdaļu no visiem dzīvokļu sludinājumiem.

Gada sākumā pārdošanas cena sludinājumos jaunajiem projektiem pirmreizējā tirgū bija ap 2770 EUR/m², bet faktiskajos darījumos - ap 2510 EUR/m². Otrreizējā tirgus jauno projektu cena apkaimēs bija ap 2000 EUR/m² atzīmi, bet centrā augstāka – ap 2580 EUR/m². Kopumā gada laikā vidējās cenas sludinājumos nav piedzīvojušas īpašas pārmaiņas visu laiku turoties ap 2800 EUR/m², taču darījumos tās pieaugušas līdz aptuveni 2700 EUR/m², samazinot atšķirību starp prasīto un faktisko cenu. Novembrī sludinājumos vidējā kvadrātmetra cena bija 2775 EUR, bet darījumos 2750 EUR, atšķirībai patiešām sarūkot līdz minimumam. Piemēram, oktobrī darījumu cenas bija pat augstākas nekā sludinājumos. Gada nogalē kvadrātmetra cena jauno projektu otrreizējā tirgū apkaimēs bija 2060 EUR, bet centrā pieaugusi līdz 3010 EUR.

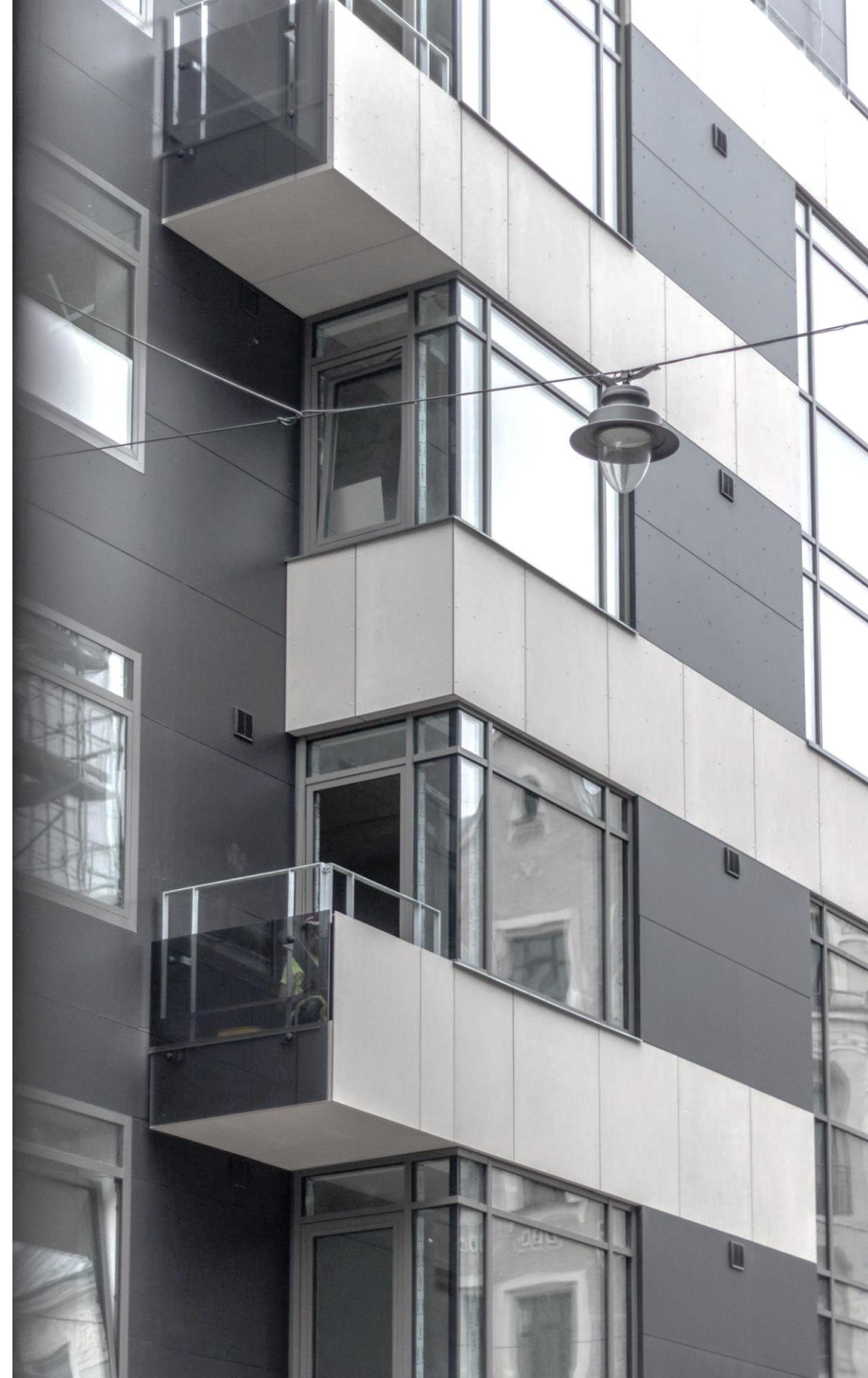
Paradoksāli, ka atšķirība starp cenām sludinājumos un faktiskajos darījumos samazinājusies, pastāvot ļoti lielai plaisai starp mājokļu patiesajām un darījumu cenām, jo novērots, ka aptuveni 50% mājokļu tiek pārdoti par mazāk kā 35 000 EUR un daļa pat par 1 EUR, kas gan visticamāk ir dāvinājumi.

JAUNO PROJEKTU SEGMENTS

Jaunbūvju un renovētu māju dzīvokļu skaits piedāvājumā pirmreizējā tirgū mēneša beigās

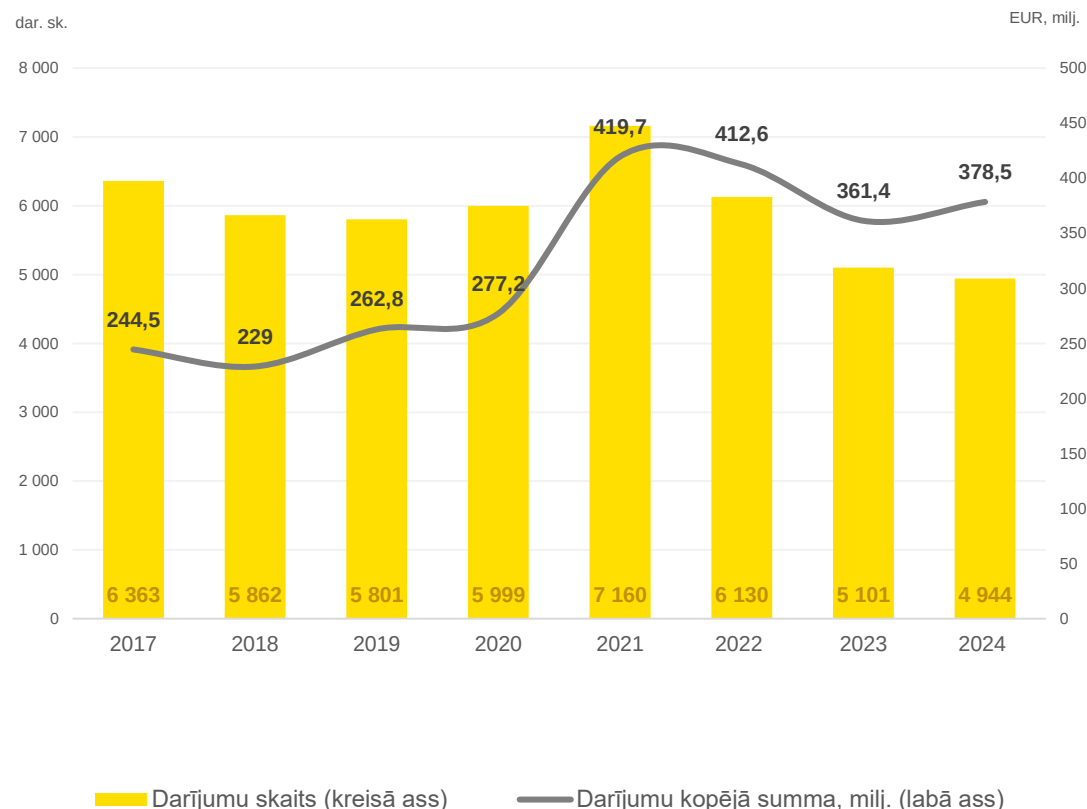


Avots: Cenu Banka, Latio



PRIVĀTMĀJU SEGMENTS

Darījumu skaits un kopējās summas



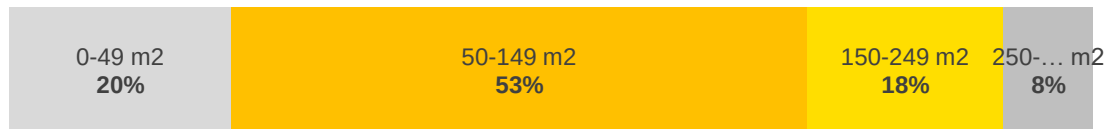
Privātmāju segmentā īpašas izmaiņas nav novērotas. Vēl joprojām vispieprasītākie ir labas kvalitātes īpašumi līdz 150 000 EUR, taču piedāvājums šādām privātmājām ir diezgan limitēts. Parasti tās ir mājas ar vismaz 3 guļamistabām platībā līdz 130 kvadrātmetriem. Lētāku īpašumu iegāde bieži vien netiek apsvērta iespējamo laika gaitā radušos defektu un potenciālo ieguldījumu dēļ. Protams, visbiežāk savrupmājas tiek meklētas Pierīgas reģionā, taču pieprasījums ir augsts arī mazajos miestīņos netālu no lielajām reģionu pilsētām. Bieži vien arī mājām šādās lokācijās cena ir zemāka.

Vēl viena tendence, kas novērota mazā piedāvājuma dēļ, ir tāda, ka pircēji nereti ir gatavi palielināt īpašuma iegādei atvēlēto budžetu, jo par sākotnēji plānoto summu prasībām atbilstošu īpašumu nav iespējams atrast. Šādās situācijās, ja tiek atrasts īpašums, bet tā cena izrādās par augstu, īpašnieki ir gatavi runāt par nelielu cenas samazinājumu robežās no 5 līdz 8%. Privātmājas virzienā mēdz skatīties arī tie pircēji, kuri oriģināli plāvoja iegādāties dzīvokli jaunajā projektā, jo nereti saprot, ka par nedaudz lielāku finansiālo ieguldījumu iespējams iegādāties daudz labāku īpašumu ar augstāku ērtību līmeni.

Savukārt tie pircēji, kuriem palielināt īpašuma iegādei paredzēto līdzekļu apjomu nebija iespējams, izskatīja iespējas privātmāju īrēt, tādējādi aktivizējot šo tirgus segmentu. Pie šādas opcijas vērsās arī tās ģimenes, kuru algas liedza tām īpašumu iegādāties ar hipotēkas palīdzību.

PRIVĀTMĀJU SEGMENTS

Darījumu daļa atkarībā no mājas platības



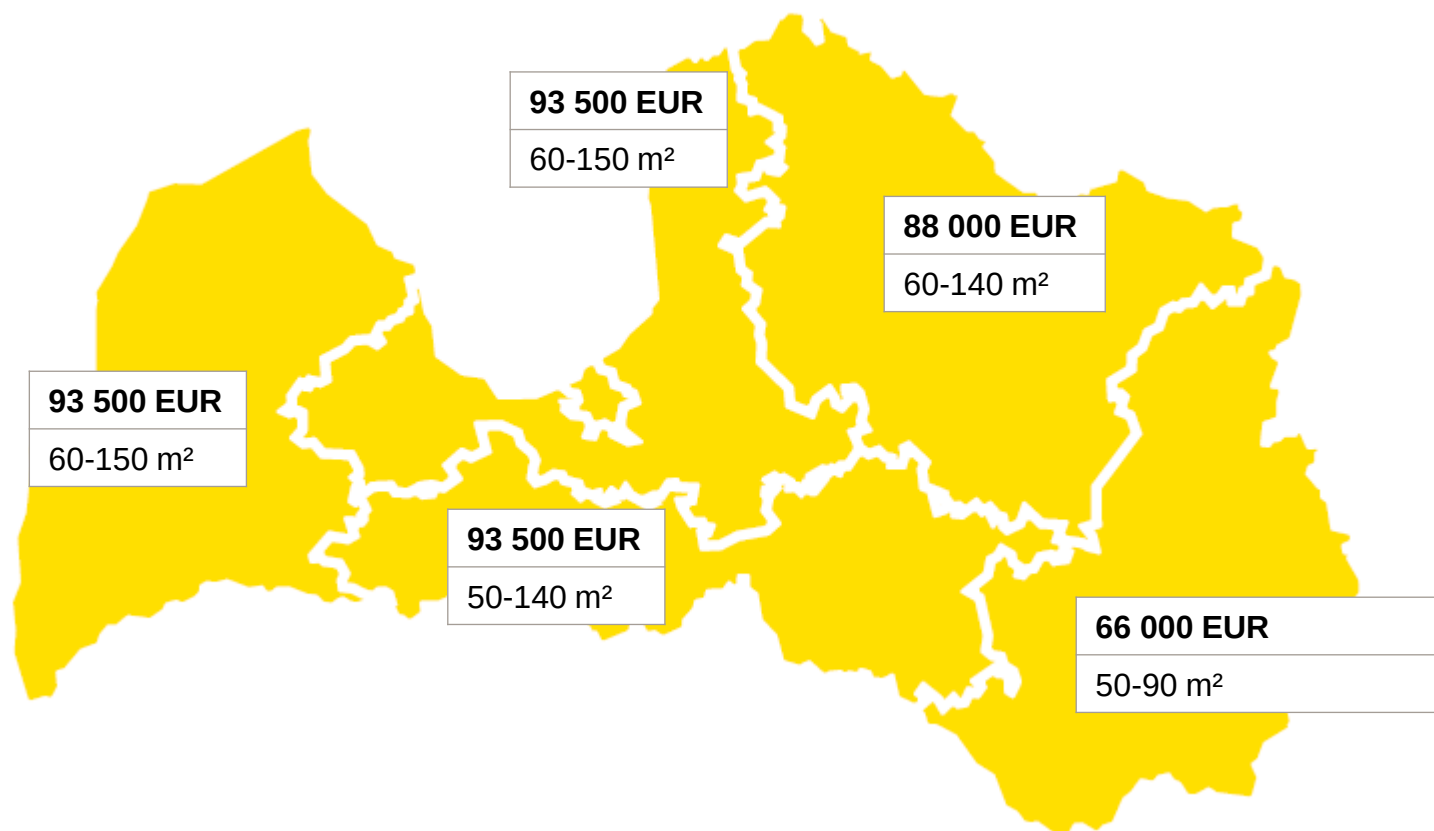
Darījumu daļa atkarībā no mājas celšanas gada



Darījumu daļa atkarībā no mājas stāvu skaita



PRIVĀTMĀJU CENAS UN PIEPRASĪTĀKĀS PLATĪBAS

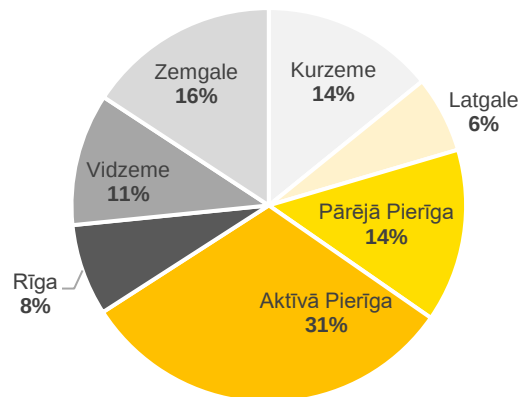


Aktīvā Pierīga	
Pieprasītākās platības	80-230 m²
līdz 100 m², celts pēc 2000. g.	126 000 EUR
100-150 m², celts pēc 2000. g.	190 000 EUR
150-200 m², celts pēc 2000. g.	225 000 EUR
200-250 m², celts pēc 2000. g.	260 000 EUR

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

ZEME PRIVĀTAI APBŪVEI

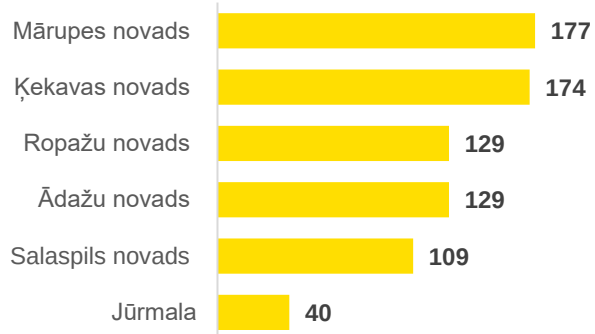
Darījumu skaita sadalījums pa reģioniem



2024/2023

Kurzeme	-26%
Latgale	-6%
Pārējā Pierīga	-11%
Aktīvā Pierīga	-11%
Rīga	-15%
Vidzeme	-9%
Zemgale	-11%

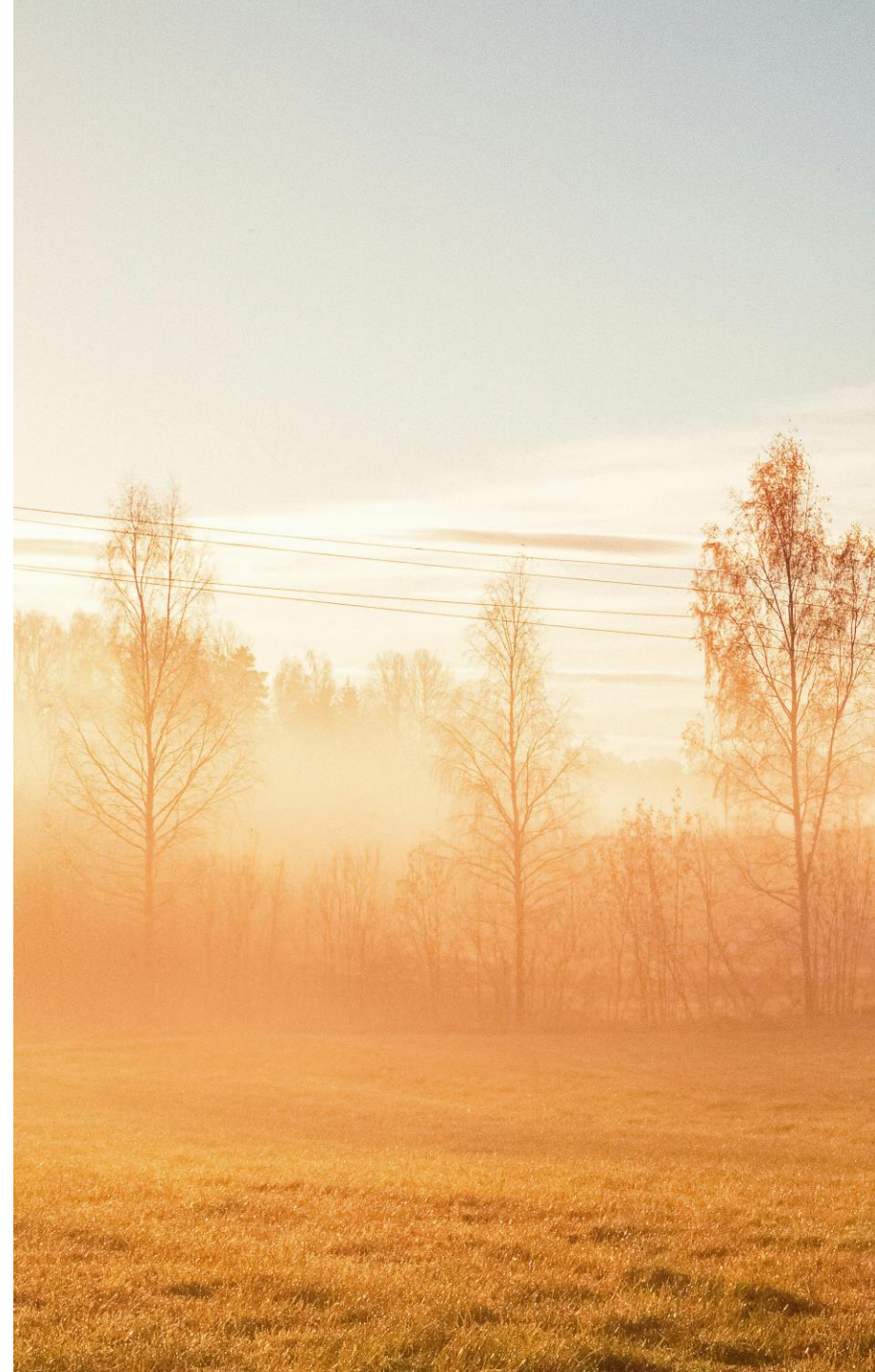
Darījumu skaits atsevišķos Pierīgas novados



2024/2023

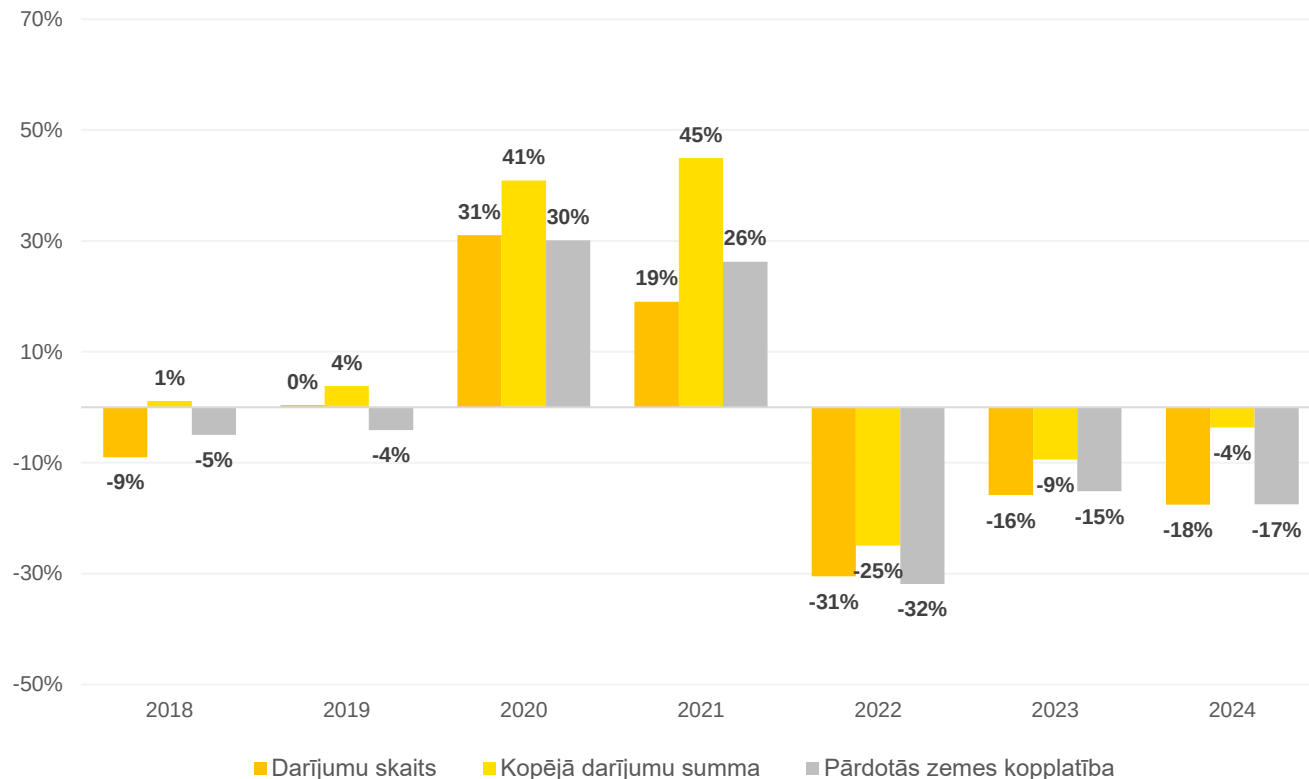
Ķekavas novads	-4%
Mārupes novads	-24%
Ropažu novads	-18%
Ādažu novads	-19%
Salaspils novads	0%
Jūrmala	-25%

* 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 gadu



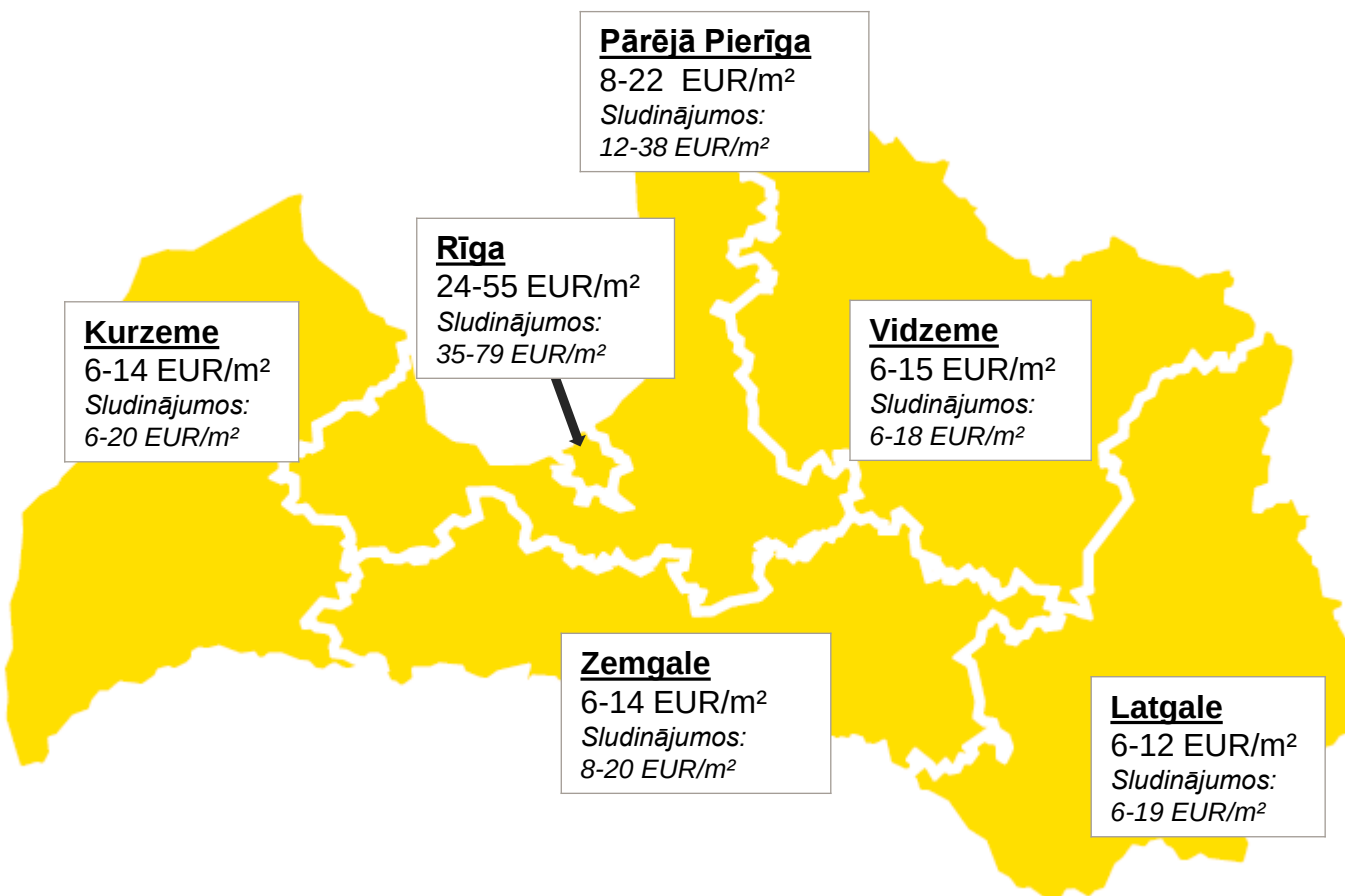
* Neapbūvēta privātās apbūves zeme.

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

Gada sākumā pieprasījums pēc apbūves zemēm bija visai augsts gan Pierīgā, gan arī reģionos, taču gada laikā noplaka, it īpaši Pierīgā. Tas skaidrojams gan ar kvalitatīva piedāvājuma trūkumu, jo lielākā daļa zemes gabalu jau ir izpārdoti, gan arī ar to, ka nekas neliecina par būvniecības izmaksu samazinājumu, kā dēļ cilvēki labprātāk lūkojas jau gatavu privātmāju virzienā. Reģionos šis pieprasījums ir saglabājies nedaudz augstāks, jo tie iepriekš nav bijuši tik populāri kā Pierīgā. Aktivitāte darījumos ar apbūves zemēm bija manāma Jelgavas, Valmieras un Liepājas tuvumā. Piemēram, Liepājā pilsētas pašvaldība cenšas piesaistīt iedzīvotājus no tuvējiem novadiem un pat no Rīgas, piedāvājot izsolēs jaunus zemes gabalus privātmāju būvniecībai.

Kopumā redzams, ka arvien mazāk darījumu ar zemes gabaliem notiek jau pēdējos 3 gadus. Samazinās ne tikai darījumu skaits, bet attiecīgi arī kopējā darījumu summa un pārdotās zemes kopplatība. Šī segmenta sabremzēšanās atspoguļojas arī datos par būvniecības iecerēm. Ja pirms trīs gadiem šis skaitlis gadā bija ap 800, tad 2024. gadā tas bija samazinājies par pusi līdz aptuveni 400 iecerēm gadā.

VIDĒJĀS CENAS – ZEME PRIVĀTAI APBŪVEI



Vidējās cenas aktīvajā Pierīgā (EUR/m²)

	Biežāk reģistrēto pārdošanas cenu robežas	Biežāk sludinājumos publicēto cenu robežas
Ādažu novads	13-32	20-42
Ķekavas novads	9-25	11-36
Mārupes novads	18-50	25-71
Ropažu novads	11-34	23-49
Salaspils novads	15-25	15-32
Jūrmala	16-50	30-142

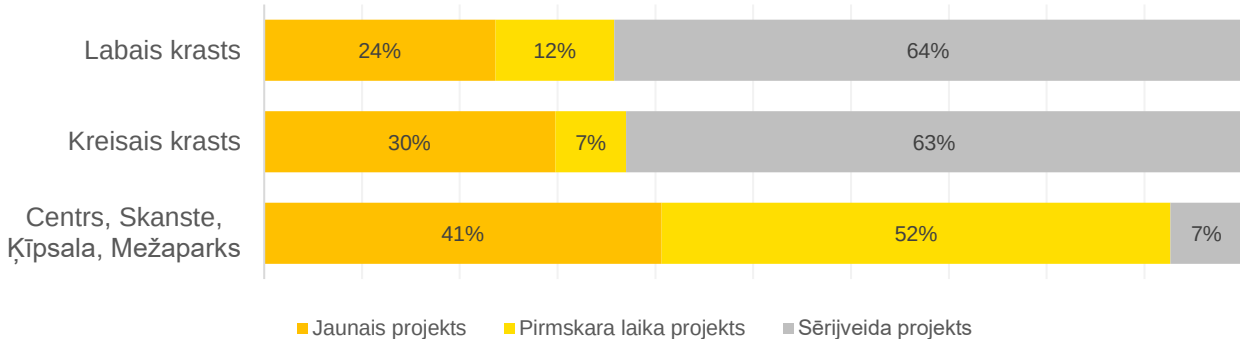
Kartē:

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

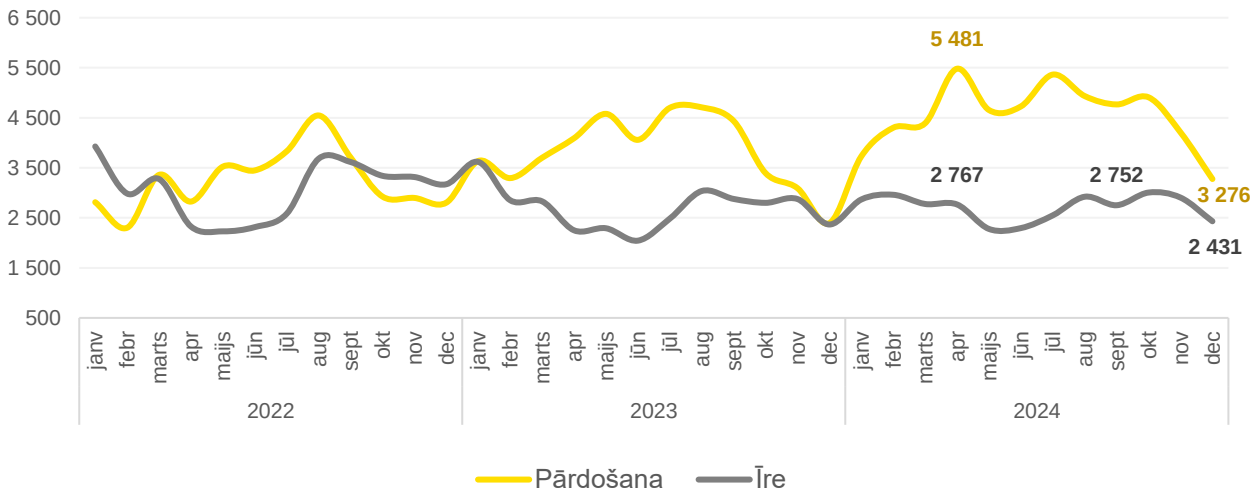
T R E S S E G M E N T S

ILGTERMIŅA ĪRES MĀJOKĻI

Dzīvokļu ilgtermiņa īres piedāvājumi atkarībā no mājas projekta un atrašanās vietas

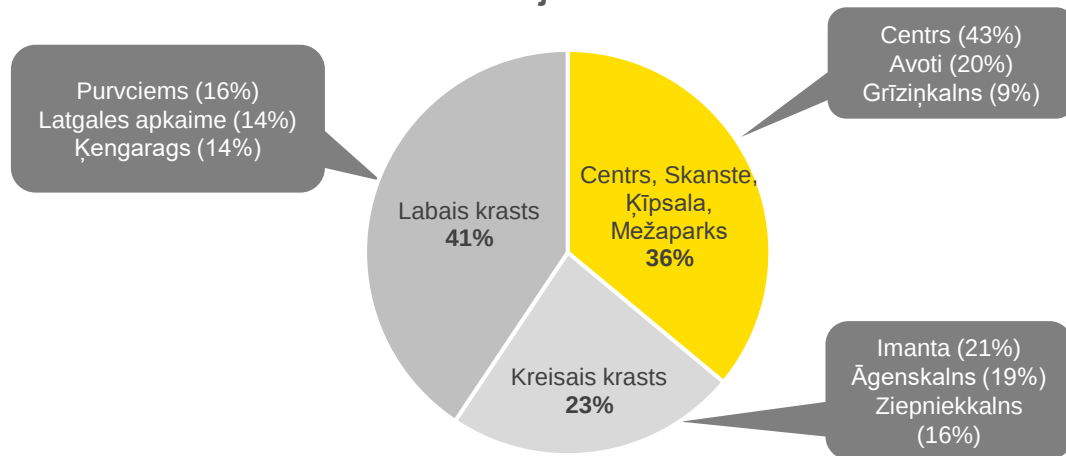


Dzīvokļu pārdošanas un īres sludinājumu skaits, Rīga

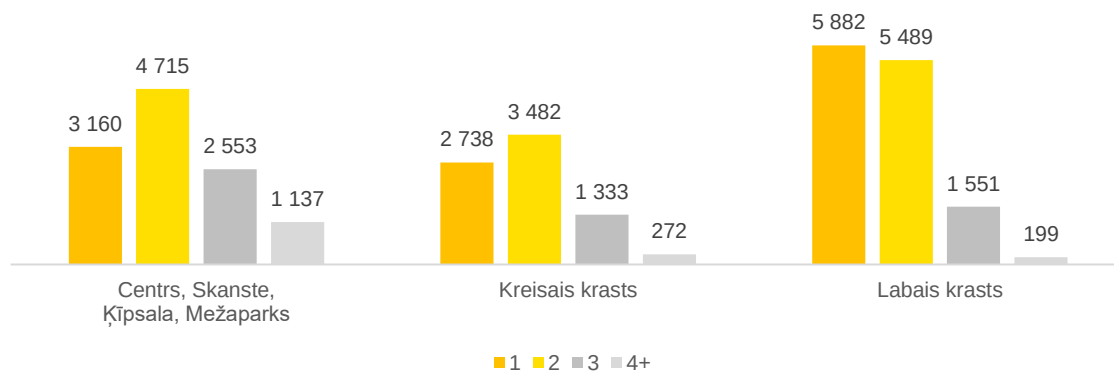


ILGTERMIŅA ĪRES MĀJOKĻI

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 K krasta sludinājumiem)	Projekts (% no apkaimes sludinājumiem)	1 istabas dzīvoklis (EUR/ mēn.)	2 istabu dzīvoklis (EUR/ mēn.)
Imanta (21%)	Sērijveida projekts (76%)	270	320
	Jaunais projekts (24%)	430	540
Āgenskalns (19%)	Sērijveida projekts (34%)	300	400
	Nerenovēts pirmskara laika projekts (24%)	270	390
	Jaunais projekts (41%)	490	680
Ziepniekkalns (16%)	Sērijveida projekts (81%)	270	330
	Jaunais projekts (17%)	370	490

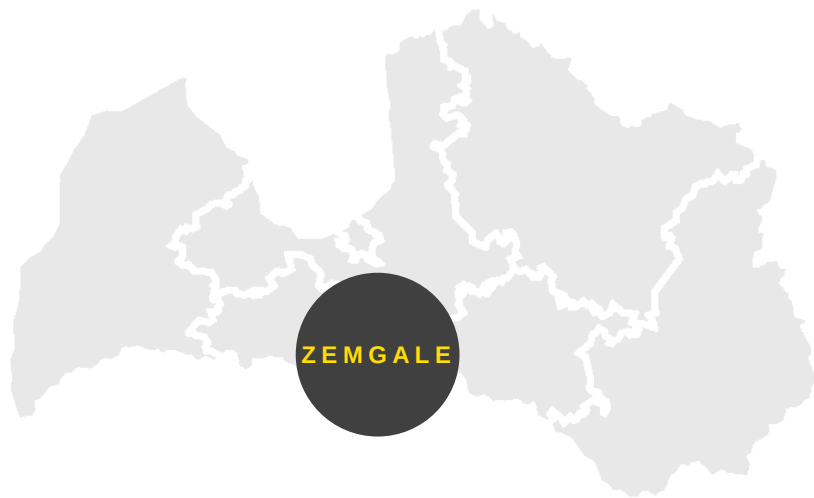
CENTRS, MEŽAPARKS, ĶĪPSALA

Apkaime (% no Centrs, Mežaparks, Ķīpsalas sludinājumiem)	Projekts (% apkaimes sludinājumiem)	1 istabas dzīvoklis	2 istabu dzīvoklis
Centrs (43%)	Nerenovēts pirmskara laika projekts (51%)	355	520
	Jaunais projekts (45%)	530	780

LABAIS KRASTS

Apkaime (% no L krasta sludinājumiem)	Projekts (% no apkaimes sludinājumiem)	1 istabas dzīvoklis (EUR/ mēn.)	2 istabu dzīvoklis (EUR/ mēn.)
Purvciems (16%)	Sērijveida projekts (81%)	270	340
	Jaunais projekts (18%)	380	500
Latgales apkaime (14%)	Sērijveida projekts (21%)	260	345
	Jaunais projekts (40%)	310	475
	Nerenovēts pirmskara laika projekts (39%)	270	370
Ķengarags (14%)	Sērijveida projekts (85%)	260	310
	Jaunais projekts (13%)	310	420
Pļavnieki (12%)	Sērijveida projekts (84%)	260	350
	Jaunais projekts (16%)	360	490
Teika (12%)	Sērijveida projekts (46%)	285	355
	Jaunais projekts (32%)	310	570

R E Ğ I O N I



Kopējā darījumu summa*

80.8 milj. EUR G/G ▲ + 11 %

Visu darījumu summu mediāna*

15 000 EUR G/G ▲ + 13 %

Kopējais darījumu skaits*

~ 2 900 G/G ▲ + 4 %

*Visi darījumi ar dzīvokļiem un privātmājām no 2024. gadā janvāra līdz 2024. gada decembrim

«Zemgalē šajā pusgadā tirgus ir attaisnojis tā dalībnieku gaidas un bijis aktīvs. Lielākoties pārdevēji piekrīt tirgus vērtībai kā atbilstošai īpašuma pārdošanas cenai, ja tie tiek iegādāti ar bankas līdzfinansējumu. Gadījumi, kad pārdevēji vēlas pārāk augstu cenu un nav gatavi piekāpties, notiek reti. Pircēji ir aktīvi un par cenu īpaši nekaulējas, bet, ja kaulējas, tad saņemtā atlaide ir neliela un rada gandarījumu par darījumu.

Kopumā tirgus Zemgalē, it īpaši Jelgavā, piedzīvojis attīstību. Tikusi uzsākta vairāku zemo īres maksu mājokļu būvniecība, kopumā Jelgavā tiek būvētas vairākas jaunas daudzdzīvokļu mājas un tiek uzsākta dzīvokļu tirdzniecība. Ir sajūta, ka Jelgavas NĪ tirgus ieguvis otru elpu un attīstītāji sāk saskatīt peļņas iespējas arī šajā pilsētā.

Nemainīgi, visvairāk pircēji meklējuši īpašumus labā stāvoklī. Galvenokārt tie bijuši 1 – 2 istabu dzīvokļi vai privātmājas ar 2 – 3 guļamistabām platībā līdz aptuveni 120 m² (par cenu līdz 170 000 EUR). Ļoti sarucis ir pieprasījums pēc neremontētām privātmājām. Šādiem īpašumiem pircēju grūti atrast pat par reālo tirgus vērtību. Izteikts piedāvājuma pieaugums bijis vērojams jaunām privātmājām ar 120 – 140 kvadrātmetru platību + vēl auto nojumi. Šīm mājām parasti cenas bija virs tirgus vērtības un virs pieprasījuma cenas, kā dēļ darījumi ar šiem īpašumiem praktiski nav notikuši, un tie tirgū stāv pusgadu un daži pat gadu, bet attīstītāji tāpat nav gatavi nolaist cenu. Šie faktori liecina par to, ka izteiktu tirgus vadošo pusi noteikt nav iespējams. Par sliktiem īpašumiem “noteikumus vairāk diktē” pircēji, bet par labiem – pārdevēji.

Kopumā 2024. gadā pati esmu pārdevusi gana daudz zemes gabalu dažādās Jelgavas pilsētas un novada vietās, kas paredzēti privātai apbūvei, taču, apskatot darījumu skaita kopsavilkumu, ieskicējas pavisam cita aina. Piemēram, 2021. gada 2. ceturksnī Latvijā kopā notikuši 1809 apbūves zemju darījumi, bet 2024. gada pēdējā ceturksnī – vien 569. Attiecīgi arī pirms 3, 4 gadiem Latvijā bijis ap 800 būvniecības iecerēm ceturksnī, taču 2024. gadā uz pusi mazāk – ap 400 iecerēm ceturksnī.

Skatoties uz aizdevumiem un reakciju uz Euribor, no pircēju puses izteikta kavēšanās ar lēmumu pieņemšanu nebija manāma. Tie, kas citādāk iegādāties īpašumu nevarēja, meklēja iespēju saņemt bankas līdzfinansējumu. Lielāka panika attiecībā uz Euribor bija manāma no īpašnieku puses, kuriem jau bija kredīts un strauji mainījās ikmēneša maksājums. Atsevišķās situācijās ģimenes apsvēra iespēju pārdot esošo īpašumu un vietā iegādāties mazāku un lētāku, lai būtu vieglāk tikt galā ar kredīta maksājumu slogu.

Tā kā gan man, gan konkurentiem šis gads kopumā Zemgalē bijis jaudīgs, tad no 2025. gada sagaidu vēl jaunus projektus, aktīvu tirgu, daudz darījumu un paaugstinātu banku kredīvēšanas aktivitāti lauku īpašumiem.

INESE ŠTORHA

Nekustamo īpašumu darījumu vadītāja
Zemgalē





Kopējā darījumu summa*

60.4 milj. EUR G/G ▼ - 7 %

Visu darījumu summu mediāna*

14 000 EUR G/G ▼ + 8 %

Kopējais darījumu skaits*

~ 2 180 G/G ▼ - 3 %

*Visi darījumi ar dzīvokļiem un privātmājām no 2024. gadā janvāra līdz 2024. gada decembrim

«Šajā pusgadā un arī gadā kopumā, līdzīgi kā citus gadus, pārdevēji vēlējās pārdot dārgāk un pircēji – nopirkt lētāk, taču ne visiem izdevās to realizēt. Tirgus cenas kopumā bijušas stabilas. Atsevišķos gadījumos pat salīdzinoši likvīdiem īpašumiem, kādi ir dzīvokļi reģiona lielākajās pilsētās, pircēju nācās gaidīt ilgāk kā 6 mēnešus. Šādiem īpašumiem pircēji, kas aktīvāk monitorē tirgu konkrētā pilsētā vai novadā, jautā pēc cenas samazinājuma, taču kopumā tendence pazemināt cenu nebija vērojama.

Salīdzinot ar 2023. gadu, šogad varēja novērot, ka palielinājusies pircēju pārliecība. Lai gan darījumu skaits reģionā nav būtiski palielinājies, bija vērojams, ka pircēji drošāk pieņem lēmumu par pirkumu, saprātīgi izvērtējot savas iespējas. Gada sākumā bija vērojams liels piedāvājumu skaita pieaugums dzīvokļu un privātmāju segmentā, sludinājumu skaitam palielinoties gandrīz 2 reizes, salīdzinot ar situāciju gadu iepriekš. Šis pieaugums gan neļāva faktiskajām tirgus cenām samazināties, kas būtu par labu pircēju pusē. Piedāvājumā nonāca arī dzīvojamās mājas, kuras celtas pēdējo 10 gadu laikā.

Dzīvokļu segmentā šogad liels pieprasījums bija pēc 3 un 4 istabu dzīvokļiem, it īpaši pēc tādiem, kuros pēdējos gados veikti interjera un tehniskie atjaunošanas darbi. Pieprasītas bija arī privātmājas 100 – 120 m² platībā labā tehniskā stāvoklī. Kopumā nemainīgi pieprasīti bija tādi īpašumi, kuros nav nepieciešami finansiāli apjomīgi ieguldījumi.

Vidzemes reģionā šogad nebija vērojama izteikta tirgus nosvēršanās kādā virzienā, gan pircēji, gan pārdevēji jutās līdzvērtīgi stabili. Viens mīnuss pircēju pusē gan ir tas, ka teju nemaz nav pieejamie jaunie projekti, lai gan ilgtspējīga projekta izvēle nospēlē par labu abām darījuma pusēm, kas ļautu ātrāk realizēt savu īpašumu.

Skatoties uz apbūves zemju un privātmāju būvniecības segmentu, pieprasījums pēc zemēm bija vērojams reģiona lielākajās pilsētās. Nemainīgi augsts tas bijis apbūves gabaliem ūdens tilpņu tuvumā. Te gan bieži sastopamies ar situāciju, ka pārdevējs savu īpašumu novērtē 3 līdz pat 5 reizes augstāk par tirgus cenu.

Tā kā Euribor likme 2024. gadā nedaudz samazinājās, tad attiecīgi neliels pieaugums darījumu aktivitātē bija vērojams tādiem darījumiem, kur pircējam nepieciešams bankas līdzfinansējums.

2025. gadā sagaidu dažādas interesantas situācijas, kas saistītas ar palielināto kapitāla pieauguma nodokļa likmi, jo būs nepieciešams laiks, lai aprastu ar jaunajiem nosacījumiem. Tāpat noteikti saglabāsies nemainīga vēlme pārdot un iegādāties sev tīkamāko un iespējam atbilstošāko mājokli vai zemi savam sapņu piepildījumam.»

DAIGA BLUMBERGA

Nekustamo īpašumu darījumu vadītāja
Vidzemē





Kopējā darījumu summa*

102,5 milj. EUR G/G ▼ + 2 %

Visu darījumu summu mediāna*

17 000 EUR G/G ▲ + 2 %

Kopējais darījumu skaits*

~ 3 430 G/G ▼ - 5 %

*Visi darījumi ar dzīvokļiem un privātmājām no 2024. gadā janvāra
Līdz decembrim

«Kurzemē pārdevēji par saviem īpašumiem vēlējās saņemt diezgan augstas summas, kādas pircēji nebija gatavi maksāt, attiecīgi, abu pušu cerības netika attaisnotas. Attiecīgi, pircēji ļoti aktīvi kaulējās. Liepājā un Kurzemē kopumā šogad bija ļoti liels pieprasījums pēc atjaunotiem un renovētiem mājokļiem. Šādiem mājokļiem no sludinājuma publicēšanas brīža līdz darījumam pagāja vidēji 15 dienas. Tā kā būvniecības izmaksas ir ļoti pieaugušas un īpašumu cenas kāpušas, potenciālie pircēji ļoti neaktīvi skatījās renovējamu māju virzienā. Šīm augstajām cenām reģionu tirgus nav gatavs, tā kā, ja īpašumam bija pircējs, kas nopietni noskaņojies uz darījuma īstenošanu, pārdevēji bija gatavi nolaist cenu.

Izteikta atšķirība, kas bija manāma, salīdzinot ar iepriekšējo gadu, bija beidzot sagaidāmais Euribor likmes samazinājums, kas Kurzemes nekustamo īpašumu tirgu ir ietekmējis pozitīvi, jo palielinājās aktivitāte lēmumu pieņemšanā par mājokļa iegādi. Attiecīgi arī Liepājā tika novērots, ka izsniegts vairāk hipotekāro kredītu attiecībā pret pagājušo gadu. Kopumā par Kurzemes tirgu varētu teikt, ka drošāk jūtas pārdevēji, jo pircējiem tomēr ir lielākas bailes, ka cenas aug un viss kļūst dārgāks, tāpēc lēmumi šogad tika pieņemti skrupulozi ar uzsvāru uz cenas-kvalitātes balansu.

Privātmāju segmentā novērots pieprasījums pēc jaunām, energoefektīvām privātmājām, ko visticamāk varētu pamatot ar būvniecības speciālistu pieejamību un iepriekšējos gados uzkrāto kapitālu, kas galvenokārt ir pateicoties Zviedrijas būvniecības sfēras stagnācijai.

Skatoties uz Kurzemes pilsētām kopumā, īpaši izceļas Liepāja. Šīs pilsētas mājokļu tirgus uzrādījis augošu darījumu skaitu jau kopš 2022. gada. Viens no galvenajiem faktoriem, kas tieši šogad mudinājis pircējus iegādāties īpašumu vēju pilsētā, ir mājokļu vidējās cenas, kas uzrādījušas lejupejošu tendenci, samazinoties par 12% no 1640 EUR/m² 2023. gadā līdz 1440 EUR/m² šogad.

Šajā reģionā, pieprasījums pēc jauniem un moderniem mājokļiem bijis augsts ne tikai pašā Liepājā, bet arī apkārtējos ciemos un piepilsētās. Kopumā Liepājas pašvaldība īsteno dažādus atbalsta un attīstības pasākumus jaunu iedzīvotāju piesaistīšanai un infrastruktūras uzlabošanai.

Arvien biežāk Liepāju kā savu nākamo mājvietu izvēlas arī rīdzinieki, pateicoties attālinātā darba iespējām. Vēl viena aktīva pircēju kategorija Liepājā ir lietuvieši, kuri Liepāju izvēlas pateicoties ievērojami zemākām cenām.

2025. gadā tirgū sagaidu lielāku apņemšanos no pircēju puses un pretimnākšanu no pārdevēju puses.

ULDIS LEJA

Nekustamo īpašumu vērtētājs
Kurzemē





Kopējā darījumu summa*

47,1 milj. EUR G/G ▲ + 2 %

Visu darījumu summu mediāna*

8 000 EUR G/G ▼ + 7 %

Kopējais darījumu skaits*

~ 3 300 G/G ▲ +0.1 %

*Visi darījumi ar dzīvokļiem un privātmājām no 2024. gadā janvāra līdz decembrim

«Latgalē 2024. gadā īpašas gaidas un specifiskas izmaiņas netika novērotas ne no pircēju, ne arī no pārdevēju puses. Attiecīgi ievērojami nav mainījies ne pieprasījums, ne piedāvājums. Īpašumu cenas bijušas nemainīgas, un arī bankas savas prasības pret kredītu ņēmējiem nesamazināja.

Analizējot pieprasījumus, ko saņēmuši vērtētāji, šobrīd galvenokārt darījumu aktivitāti kā pircēji nodrošina cilvēki, kas dzimuši laika posmā no aptuveni 1980. līdz 1995. gadam. Šie un arī citi pircēji pārsvarā meklējuši mājokļus, kur var dzīvot uzreiz, veicot vien minimālus ieguldījumus. Iemesls šim ir ne vien pašsaprotama vēlme pēc moderna un labā stāvoklī esoša īpašuma, bet arī kvalitatīvu celtnieku trūkums. Lai gan celtniecības darbu cenas sasniegušas teju vai "neadekvātu" cenu līmeni, kvalitāte netiek tam līdzī.

Analizējot pircēju un pārdevēju pārliecību tirgū, šobrīd var teikt, ka drošāk jūtas pircēji, jo pārdevēju vidū manāma tendence censties atbrīvoties no īpašumiem Latgalē, it īpaši tiem, kas atrodas tuvāk robežai, un doties prom no reģiona. Pircēji šajā reģionā galvenokārt ir tie ar optimistiskāku skatu uz šī reģiona nākotni un tie, kas savu turpmāko dzīvi saista ar Latgali, neskatoties uz ģeopolitiskās situācijas dēļ iespējamajiem riskiem.

Privātmāju un apbūves zemju segmentā šogad aktivitāte nav bijusi augsta. Jaunu privātmāju būvniecība ir visai kūtra, kas saistīts ar pēdējos gados ievērojami pieaugušajām būvniecības izmaksām un banku procentu likmēm, kurām cilvēku ienākumi netiek līdzīgi. Tā dēļ kredītu pieejamība samazinās. Lai gan bankas finansēt ir gatavas, cilvēki kopumā dzīves dārdzības dēļ var atļauties mazāk nekā salīdzinot ar, piemēram, pirms Ukrainas kara periodu. Tādējādi novērojama tendence, ka galvenie kredītēšanu bremzējošie faktori ir augstas izmaksas un iedzīvotāju maksāspēja, nevis Euribor, kurš kopumā spēlē visai mazu lomu.

Latgales reģionā 2025. gadā sagaidu darījumu aktivitātes sarosīšanos, lai attiecīgi arī nekustamo īpašumu starpniecības pakalpojumi būtu pieprasītāki.»

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 NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA NOZARI SAISTĪTĀS IZMAIŅAS NORMATĪVAJOS AKTOS

GROZĪJUMI LIKUMĀ "PAR ZEMES PRIVATIZĀCIJU LAUKU APVIDOS" UN NOTEIKUMOS PAR DARĪJUMIEM AR LAUKSAIMNIECĪBAS ZEMI

I 2024. gada jūlijā spēkā stājās diezgan apjomīgi grozījumi, kas precizē subjektu loku, kas var iegūt īpašumā zemi lauku apvidos, tas ir, Latvijas Republikas pilsoņi un citu Eiropas Savienības dalībvalstu pilsoņi, kā arī Eiropas Ekonomikas zonas valstu, Šveices Konfederācijas un Ekonomiskās sadarbības un attīstības organizācijas Kapitāla plūsmu liberalizācijas kodeksa valstu pilsoņi un juridiskas personas.

Iepriekš minēto valstu pilsoņiem, pērkot lauksaimniecības zemi Latvijā, vairs nebūs jāsaņem dokuments par valsts valodas zināšanām vismaz atbilstoši B līmeņa 2. pakāpei.

Darījumu subjekti, kuri neatbilst likuma prasībām (nav Latvijas Republikas pilsoņi un citu Eiropas Savienības dalībvalstu pilsoņi, kā arī Eiropas Ekonomikas zonas valstu, Šveices Konfederācijas un Ekonomiskās sadarbības un attīstības organizācijas Kapitāla plūsmu liberalizācijas kodeksa valstu pilsoņi vai juridiskas personas) nevarēs iegūt īpašumā lauksaimniecības un meža zemi, izņemot teritorijas, kurās paredzēta apbūve atbilstoši pašvaldības teritorijas plānojumam, ja īpašumā esošā un iegūstamā lauksaimniecības un meža zemes platība darījuma noslēgšanas brīdī un pēc darījuma kopā nepārsniedz piecus hektārus (iepriekš šāda ierobežojuma nebija).

Likumā vienlaikus ir precizēta kārtība, kā tiek izmantotas pirmpirkuma tiesības uz lauksaimniecības zemi, palielinot Latvijas Zemes fonda pārvaldītāja lomu zemes iegādē.

Ja zemes īpašnieks atsavina sev piederošo lauksaimniecības zemi, pirmpirkuma tiesības uz to secīgi ir:

1) zemes kopīpašniekam, kura pirmpirkuma tiesības īstenojamas Civillikumā noteiktajā kārtībā;

2) zemes nomniekam, kura zemes nomas līgums ir reģistrēts pašvaldībā vai zemesgrāmatā vismaz gadu pirms darījuma noslēgšanas dienas, par līguma reģistrāciju pusēm vienojoties rakstveidā.

3) Latvijas zemes fonda pārvaldītājam. Ja Latvijas zemes fonds izmanto savas pirmpirkuma tiesības, atsavināšanas darījums nav atceļams.

Likuma grozījumu izskatīšanas trešajā lasījumā likums tika papildināts ar jaunu normu, kas nosaka ka Latvijas zemes fonda pārvaldītājam ir pirmpirkuma tiesības uz jebkuru zemi vai zemes vienību, kuras sastāvā ir lauksaimniecības zeme.

Līdz šim Latvijas zemes fonda pārvaldītājam pirmpirkuma tiesības tika piedāvātas tikai gadījumā, ja atsavināmajā zemes vienībā lauksaimniecības zeme bija dominējošais lietošanas veids, tas ir, vairāk kā 50% no zemes platības. Procedūra, kā Latvijas Zemes fonda pārvaldītājs izmanto pirmpirkuma tiesības uz jebkuru zemes vienību, kuras sastāvā ir lauksaimniecības zeme, vismaz pagaidām nav noteikta.

Vienlaikus ir veikti grozījumi arī Ministru kabineta 2014. gada 2. decembra noteikumos Nr. 748 "Noteikumi par darījumiem ar lauksaimniecības zemi", jo turpmāk tiek prognozēts liels pieprasījums pēc Zemes fonda iesaistes nekustamo īpašumu darījumos. Minēto darījumu nodrošināšanai Zemes fondam tiek piešķirts valsts aizdevums. Maksimālais valsts aizdevuma summas limits ir 100 miljoni euro. Valsts aizdevumu var piešķirt aizdevuma vai kredītlinijas veidā.

AR NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA NOZARI SAISTĪTĀS IZMAIŅAS NORMATĪVAJOS AKTOS

MANTOJUMA TIESĪBU REFORMA - GROZĪJUMI CIVILLIKUMĀ, NOTARIĀTA LIKUMĀ UN KREDĪTU REĢISTRA LIKUMĀ

II Uz tirgus pārskata publicēšanas brīdi ir stājusies spēkā mantojuma tiesību reforma (spēkā no 01.01.2025.).

Ir pieņemti būtiski grozījumi Civillikumā, Notariāta un Kredītu reģistra likumos, kas maina mantojuma pieņemšanas procesu un raisa daudzus jautājumus, īpaši saistībā ar mantojuma saraksta sastādīšanu un tajā norādītā mantojuma vērtības noteikšanu.

Jaunā redakcijā ir izteikti 19.11.2019. MK noteikumi nr. 543 “Mantojuma saraksta sastādīšanas kārtība”, kas nosaka kārtību, kādā mantinieki, piedaloties zvērinātam notāram, sastāda mantojuma sarakstu, kārtību, kādā zvērināts tiesu izpildītājs pēc mantojuma aizgādņa, mantinieku vai kreditoru lūguma, pamatojoties uz zvērināta notāra aicinājumu, sastāda mantojuma sarakstu, kā arī kārtību, kādā mantojuma sarakstā norāda mantojamās mantas vērtību.

Ja mantojamās mantas sastāvā ir kustama manta, tās vērtību nosaka, visiem mantiniekiem vienojoties, vai to novērtē sertificēts vērtētājs vai attiecīgās nozares speciālists un novērtējumu pievieno mantojuma lietai. Par mantojamās mantas vērtību uzskata mantojuma lietā iesniegto augstāko novērtējumu.

Ja mantiniekus neapmierina nekustamā īpašuma novērtējums, kas atbilst nekustamā īpašuma novērtējumam kadastrā, mantojuma lietai var pievienot arī mantojamās mantas novērtējumu, kas noteikts visiem mantiniekiem vienojoties. Par mantojamās mantas vērtību uzskata mantojuma lietā iesniegto augstāko novērtējumu.

Ja mantojuma atstājēja kreditori, kuri sludinājumā par mantojuma atklāšanos noteiktajā termiņā pieteikuši savas kreditoru pretenzijas, un kreditori, par kuriem ziņas mantojuma lietā ir iekļāvis notārs, nepiekrīt mantinieku sastādītajā mantojuma sarakstā norādītajai mantotās mantas vērtībai, tie var prasīt, lai notārs uzdod

zvērinātam tiesu izpildītājam sastādīt mantojuma sarakstu, tai skaitā arī gadījumā, ja viņiem zināma mantojuma atstājējam piederējusi manta, kas nav vēl norādīta mantojuma sarakstā.

Mantojuma sarakstā zvērināts tiesu izpildītājs uzskaita mantojuma atstājējam piederējušās ķermeniskās un bezķermeniskās lietas, tai skaitā mantojuma atstājēja tiesības uz mantu un prasījumus pret trešajām personām, kas izriet no noslēgtajiem darījumiem. Mantojuma sarakstā norāda arī uz mantojuma atstājēja vārda kredītiestādē, krājaizdevu sabiedrībā vai maksājumu pakalpojumu sniedzējā (Maksājumu pakalpojumu un elektroniskās naudas likuma izpratnē) atvērtus pieprasījuma noguldījuma, maksājumu vai ieguldījumu kontus, tai skaitā tos, kam ir negatīvs konta atlikums.

Ja mantojuma masā ietilpst nekustamais īpašums, tā vērtību nosaka zvērināta tiesu izpildītāja pieaicināts sertificēts vērtētājs pēc tam, kad ieinteresētā persona iemaksājusi zvērināta tiesu izpildītāja saimnieciskās darbības kontā mantas novērtējuma izdarīšanai nepieciešamo naudas summu.

Vai kreditoriem būs jāpiekrīt tiesu izpildītāja sastādītā sarakstā norādītajai nekustamā īpašuma vērtībai, ko noteicis sertificēts vērtētājs?

Kā žurnāla “Jurista vārds” rakstā norādījis E. Pastars, “nav pamata ierobežot kreditora tiesības piespiedu piedziņas gadījumā saņemt parāda samaksu mantojuma sarakstā norādītās mantas vērtības apmērā.” (*Pastars E., Krauklis M. Mantojuma tiesību reforma – kreditora skatījumā. Jurista Vārds, 23.04.2024., Nr. 17 (1335), 18.-22.lpp.*) Kreditori varēs prasīt mantas pārdošanu izolē, lai no parādnieka- mantojuma atstājēja mantas pārdošanas atgūtu pēc iespējas lielāku parāda summu.

AR NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA NOZARI SAISTĪTĀS IZMAIŅAS NORMATĪVAJOS AKTOS

GROZĪJUMI LIKUMĀ PAR IENĀKUMA NODOKLI

III 2024. gada decembrī pieņemtie grozījumi likumā par ienākuma nodokli nosaka, ka kopš 2025. gada no 20% uz 25,5% palielināta nodokļa likme ienākumam no kapitāla pieauguma, kā arī ir ieviesta nodokļa papildu likme 3% apmērā, kas tiks piemērota ienākumiem virs 200 000 eiro gadā.

Ar papildu likmi apliekamajā bāzē ietvers ar nodokli apliekamos ienākumus, kā arī atsevišķus ienākumus no kapitāla, kas ir atbrīvoti no aplikšanas ar nodokli (dividendes, dividendēm pielīdzināmu ienākumu, nosacītās dividendes, likvidācijas kvotu).

Ienākumam no kapitāla pieauguma darījumos ar kapitāla aktīviem, kuri ir uzsākti līdz 2024. gada 31. decembrim, bet nav pabeigti līdz 2024. gada 31. decembrim un par kuriem līdz 2025. gada 1. jūnijam ir iesniegta deklarācija par ienākumu no kapitāla pieauguma ar informāciju par darījumiem, kas uzsākti, bet nav pabeigti vienā taksācijas gadā, 2025., 2026. un 2027. gadā piemēro nodokļa likmi 20 procentu apmērā.

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 analītiķe:

Ksenija Ijevļeva

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

Uldis Leja

Jānis Sprindžuks

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.