

Latvia

MĀJOKĻU TIRGUS

PĀR SKA TS

2021.H1



”

Covid-19 pandēmijas izplatību ierobežojošie pasākumi samazina iespēju tērēt gūtos ienākumus, bet bažas par nākotni mudina veidot uzkrājumus.

Pieaugot pieprasījumam pēc mājokļiem, pieaug arī to cenas. Pieaug cenas mājokļiem un apbūves gabaliem reģionos un lielākajās Latvijas pilsētās.

2021. gadā turpina pieaugt būvniecības izmaksas jaunu dzīvojamo māju celtniecībai Latvijā.

Īres tirgus atgūstas, īrnieki izvēlas kvalitatīvus īres dzīvokļus.

Tāds izskatās 2021.gada pirmais pusgads Latvijas mājokļu tirgū.



EVIJA DZENĪTE

*Mājokļu tirdzniecības
nodaļas vadītāja*



MAKROEKONOMIKA

Latvija

- 2021. gads sākās ar augstiem Covid-19 saslimstības rādītājiem un pirmajām vakcinētajām personām. Pusgada laikā vakcinēto līkne sāka virzīties uz augšu, bet saslimstības līkne sāka virzīties uz leju. Abi šie rādītāji ietekmēja gan Covid-19 izplatības ierobežojumu apjomu, kas pakāpeniski tika atviegloti, gan ekonomisko aktivitāti.
- Līdz 15. jūnijam dīkstāves atbalstam un algu subsīdijām tika izmaksāti vairāk nekā 149 miljoni eiro. Grantos apgrozāmo līdzekļu plūsmas krituma kompensēšanai piešķirts vairāk nekā 365 miljoni eiro.
- Gada sākumā vērojamo aktivitātes kritumu pakalpojumu nozarē veicināja pieprasījumu pēc precēm un attiecīgi rūpniecības izaugsmi.
- Tranzīta nozares īpatsvars Latvijas ekonomikā mazinās.

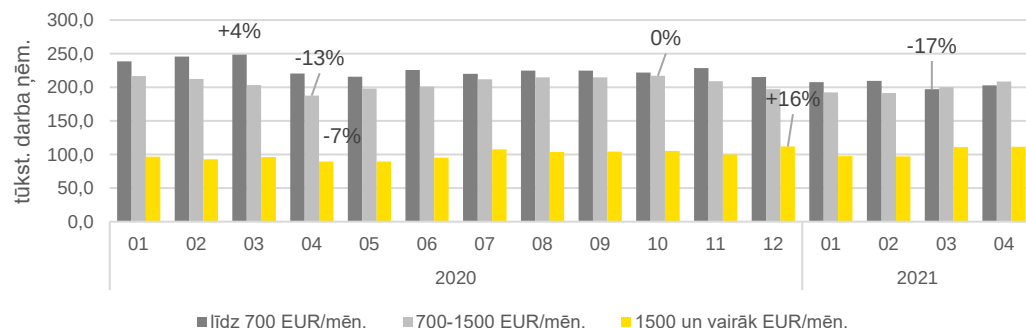
Pasaule

- Palielinoties pret Covid-19 vakcinēto skaitam, arī citviet pasaulē valstu valdības sāka mazināt ierobežojumus.
- Ierobežojumu mazināšana veicināja to, ka patērētāji sāka vairāk tērēt pakalpojumiem. Neskatoties uz to, ASV mazumtirdzniecības pārdošanas apjomi jūnijā pieauga, un pieprasījums pēc precēm ir stabils.
- Arī 2021. gada pirmajā pusē valstis turpināja balstīt ekonomiku, izmantot apjomīgus fiskālos stimulus; procentu likmes turējās zemas.
- Atbilstoši OECD sniegtajai informācijai, OECD valstīs ir augsts bezdarba līmenis, un nav sagaidāms straujš nodarbinātības kāpums. Pandēmija ir palielinājusi sociālās un ekonomiskās plaisas darba tirgū. Palielinājies to cilvēku skaits, kuri pēc darba zaudēšanas jaunu darbu nemeklē.
- Lielbritānijā un citās valstīs plāno monetāro politiku ierobežot ātrāk nekā iepriekš tika plānots, jo inflācija palielinās negaidīti ātri. Eirozonā pagaidām tas netiek apspriests.



Darba tirgus

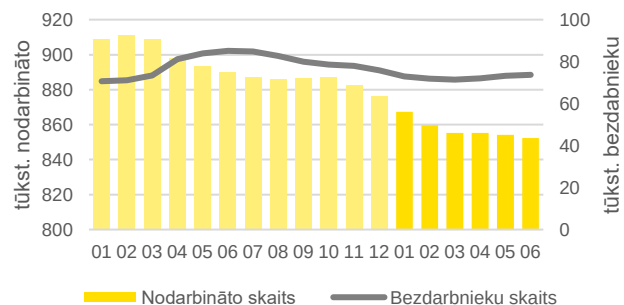
Privātajā sektorā strādājošo darba ņēmēju skaita sadalījums pēc bruto ienākumiem (pa mēnešiem)



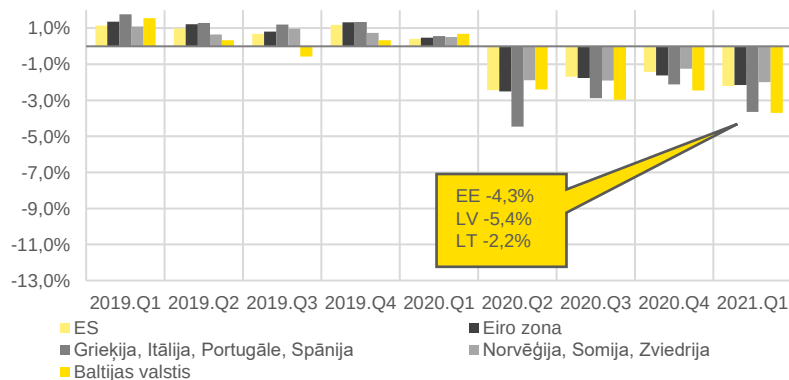
Marts (2021./2020.)		
<700 EUR/mēn.	700-1500 EUR/mēn.	>1500 EUR/mēn.
-8%	+11%	+25%

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

Bezdarbnieku un nodarbināto skaits 15-74 gadu vecumā (2020., 2021. gadā pa mēnešiem)



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



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

** Izmantoti jaunākie pieejamie dati.

2021. gadā turpinās tendence, ka lielo algu (virs 1500 eiro mēnesī) saņēmēju skaits palielinās, savukārt mazāku algu (līdz 700 eiro mēnesī) saņēmēju skaits samazinās. Līdz ar to pieaug vidējās algas – gan privātajā, gan sabiedriskajā sektorā.

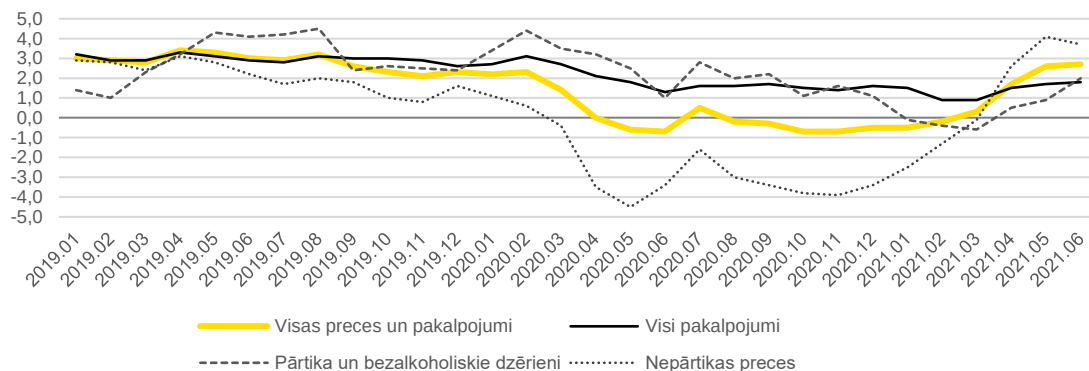
Nodarbināto skaits turpina kristies. Ja 2020. gada janvārī, pirms ārkārtas situācijas izsludināšanas, nodarbināto skaits vecumā no 15 līdz 74 gadiem bija 909 tūkstoši, tad 2021. gada jūnijā nodarbināto skaits bija par 56 tūkstošiem (6%) mazāks. Vienlaikus bezdarbnieku skaits šogad ir mazāks nekā pirms gada, kad tas pārsniedza 80 tūkstošus. Nodarbināto skaita kritums šī gada pirmajā ceturksnī vērojams visā Eiropas Savienībā (izņemot Luksemburgu, Ungāriju, Nīderlandi un Poliju). Vidēji ES nodarbināto skaits 2021. gada pirmajā ceturksnī samazinājās par 2,2% (Rumānijā -10,5%, Grieķijā -5,9%, Slovēnijā -5,5%).

Darba alga Latvijā 2021. gada martā

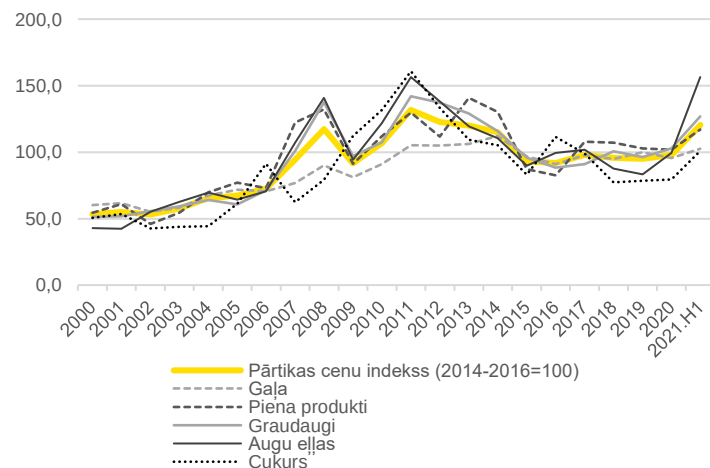
	Bruto	Neto	2021./2020.
Sabiedriskais sektors	1 243	915	+3,7%
Privātais sektors	1 275	943	+8,8%

Cenas

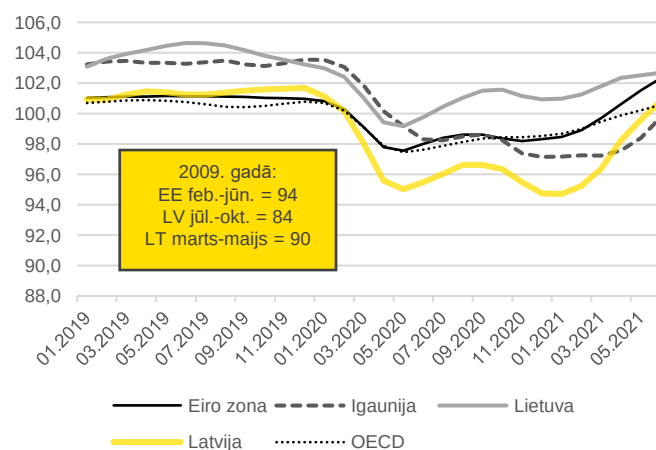
Patēriņa cenu izmaiņas Latvijā (% pret iepriekšējā gada atbilstošo periodu)



Pārtikas cenu izmaiņas pasaulē



Patērētāju pārliecības indekss

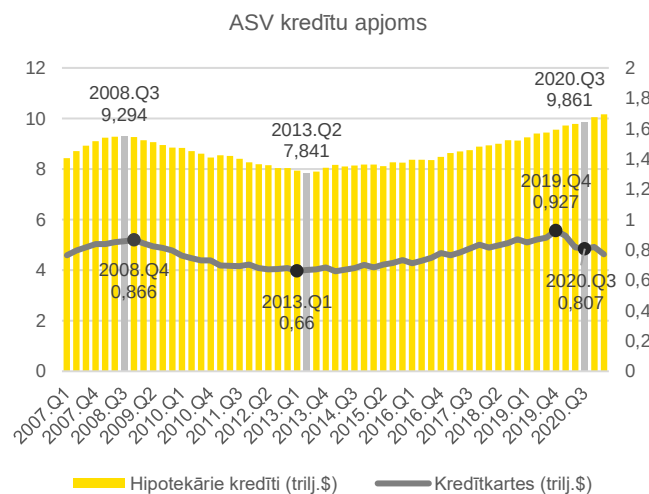
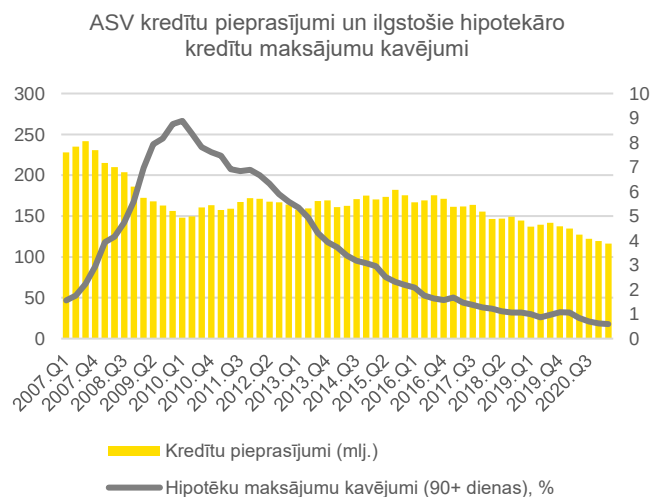
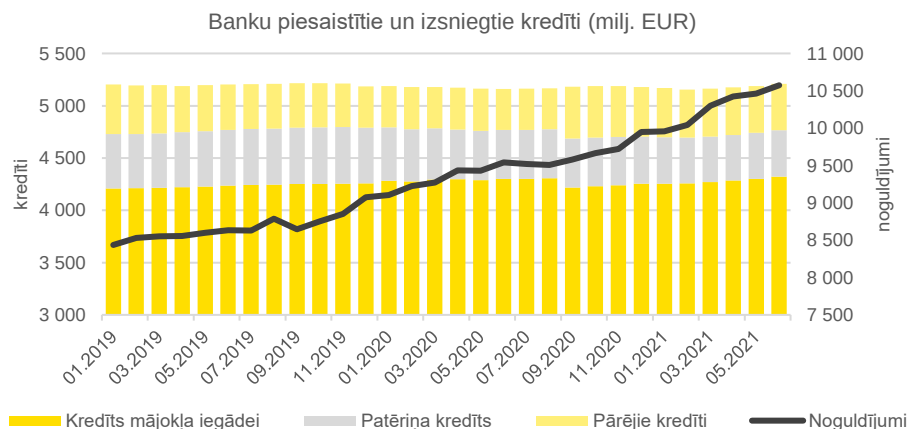


Patēriņa cenu indekss pēc pērnā gada krituma atkal uzrāda palielinājumu. 2021. gada jūnijā inflācija bija 2,7%, tajā skaitā: pakalpojumiem +1,8%, pārtikai un bezalkoholiskajiem dzērieniem +2%, nepārtikas precēm +3,7%.

FAO (*Food and Agriculture Organization*) pārtikas cenu indekss (FFPPI) pēta piecu produktu grupas cenu izmaiņas visā pasaulē. 2021. gada jūnija pārtikas cenu indekss bija vidēji 124,6 punkti (pēc 12 mēnešu stabila pieauguma, samazinājās par 3,2 punktiem salīdzinot ar maiju). Pērn jūnijā indekss bija 93,1 punkts, bet 2019. gada jūnijā - 95,3 punkti, kas liecina, ka pārtikas cenas ir būtiski augušas.

Ekonomiskās sadarbības un attīstības organizācijas (OECD) veiktā aptauja, lai noskaidrotu patērētāju domas par mājāsaimniecības tēriņiem un iekrājumiem nākotnē, liecina, ka patērētāji kopumā jūtas drošāki par situāciju ekonomikā, nekā tas bija 2020. gadā. Latvijā šis indekss jūnijā bija 100,8 punkti (2021. gada janvārī - 101,1), OECD valstīs vidēji 100,6 punkti (2021.01 bija 100,7). Pārliecības indekss, salīdzinoši zems, joprojām ir Igaunijā - 99,8 punkti (2021.janvārī bija 103,5).

Kredīti, noguldījumi, mājokļi



Covid-19 pandēmijas izplatību ierobežojošie pasākumi samazināja iespējas tērēt gūtos ienākumus, bet bažas par nākotni mudināja veidot uzkrājumus. Tāpat kā citviet pasaulē, Latvijas banku piesaistītie noguldījumi 2020. gadā palielinājās. Šis palielinājums turpinās arī 2021. gadā. 2021. gada jūnijā noguldījumu apjoms pieauga par 11%, salīdzinot ar 2020. gada jūniju (par 22%, salīdzinot ar 2019. gada jūniju). Vienlaikus, izsniegto mājokļu kredītu apjoms 2021. gada jūnijā palielinājās par 0,5%, salīdzinot ar attiecīgo periodu pirms gada, un par 2%, salīdzinot ar 2019. gada jūniju.

2021. gada 1. ceturksnī kredītu pieprasījumu skaits ASV ir samazinājies (no 134,67 milj. dolāru līdz 116,31 milj. dolāriem), samazinājušies arī hipotēku maksājumu kavējumi (ilgāki par 90 dienām), gada sākumā tie bija tikai 0,59%.

Turpina palielināties hipotekāro kredītu apjoms un samazināties kredītkaršu tēriņi.

Kopumā situācija kredītu tirgū ASV joprojām atšķiras no situācijas, kāda bija 2008. gada finanšu krīzes laikā.

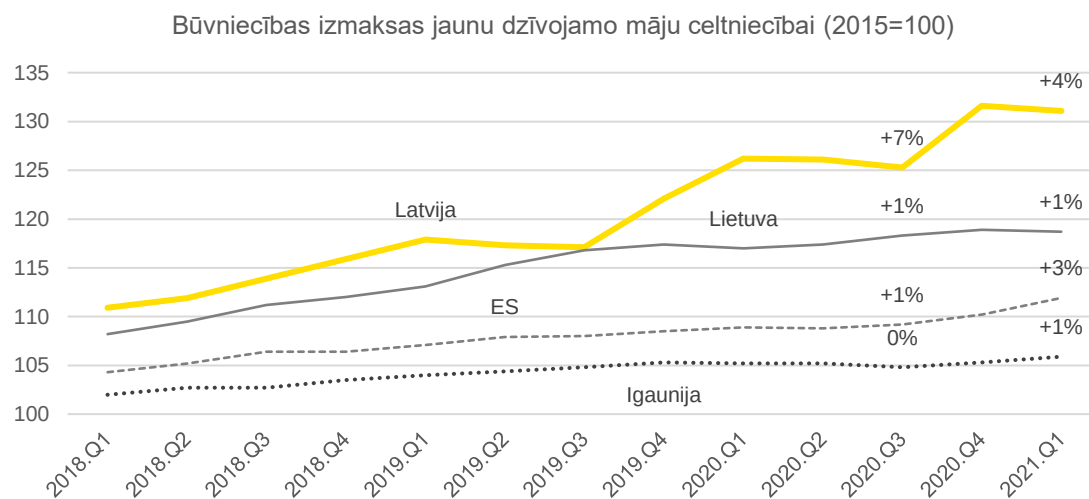
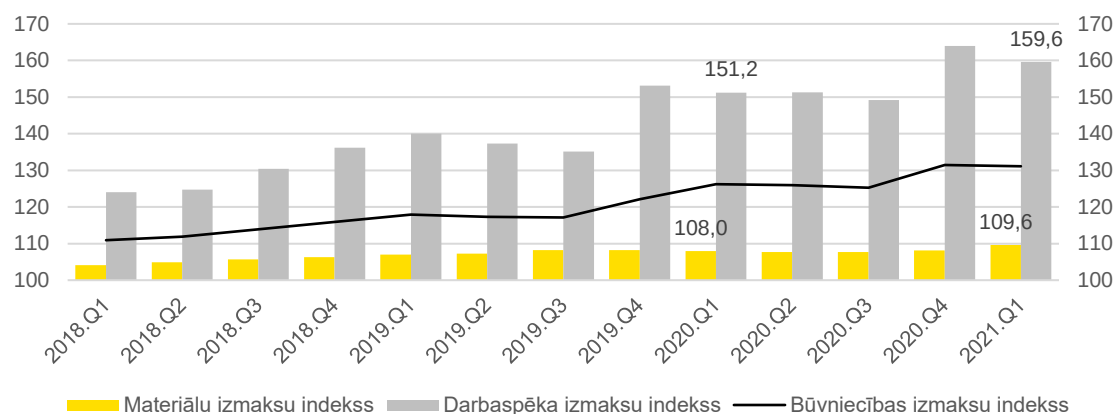
Pieaugot pieprasījumam pēc mājokļiem, pieaug arī to cenas. Piemēram, atsaucoties uz *Halifax* datiem, Lielbritānijā cenu pieaugums ik mēnesi kopš pērnā gada augusta ir virs 5% (aplūkojot cenu izmaiņas gadā pret gadu), šī gada otrā ceturksnā mēnešos attiecīgi: 8,4%, 9,6% un 8,8%. Atsaucoties uz *S&P Corelogic Case-Shiller U.S. National Home Price NSA Index*, ASV mājokļu tirgū maijā cenas pieauga par 16,61%.

Latvijas mājokļu cenu izmaiņas apskatītas nākamajā nodaļā par mājokļu tirgu.

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

Būvniecība

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



2021. gadā turpina pieaugt būvniecības izmaksas jaunu dzīvojamo māju celtniecībai Latvijā, galvenokārt, uz darbspēka izmaksu rēķina. Materiālu izmaksu indekss 2020. gada 1. ceturksnī bija 108,0, bet pēc gada tas bija 109,6 punkti. Darbspēka izmaksu indekss gada laikā ir pieaudzis par 6%, vienlaikus tas ir samazinājies, salīdzinot ar iepriekšējo ceturksni par 3%.

Būvniecības izmaksas pieaug arī citur Eiropā. Vidējais pieaugums Eiropas Savienības valstīs 2021. gada 1. ceturksnī bija 3%. Latvijā pieaugums bija virs ES vidējā pieauguma (+4%). Taču lielākais pieaugums vērojams Ungārijā (+17%).

	2019.g. 1.cet.	2020.g. 1.cet.	2021.g. 1.cet.	Izmaiņas, 2021/19	Izmaiņas, 2021/20
Spānija	104,5	104,7	107,5	3%	3%
Norvēģija	110,6	112,8	115,3	4%	2%
Slovēnija	109,0	111,1	117,3	8%	6%
Ungārija	119,4	131,6	153,8	29%	17%

MĀJOKĻU TIRGUS



Latvija

- Visi tirgus segmenti, izņemot lauku reģionus, palielinās cenas ziņā, kamēr darījumu skaits mainās atkarībā no ierobežojumu stingrības.
- Nepietiekams piedāvājums lielajās pilsētās ārpus Rīgas un Pierīgā novērojams gan dzīvokļiem, gan mājām, gan privātās apbūves zemēm.
- Darījumi reģionu lielākajās pilsētās aizvien biežāk notiek bez sludinājumu portālu starpniecības. Arvien biežāk īpašumi tiek iegādāti par cenām, kas uz pirkšanas brīdi ir virs tirgus cenas. Tas, savukārt, apgrūtina īpašumu iegādi tiem, kuriem nav pietiekamu iekrājumu un kuri īpašumu vēlas iegādāties ar bankas aizdevuma starpniecību.
- Latvijā nav metropoļu, bet situācija ir līdzīga kā citur pasaulē – cilvēki no galvaspilsētas pārceļas uz Pierīgu un lielajām reģionu pilsētām. Pēkšņa pieprasījuma palielināšanās ietekmē, turklāt jau pastāvošajos nepietiekamā piedāvājuma apstākļos, cenas palielinās.
- Neskatoties uz situāciju, pircēji visā Latvijā izsver savas iespējas pirms īpašuma iegādes.
- 2021. gada sākumā samazinājies pārdevumu skaits pirmreizējā tirgū, kas skaidrojams ar to, ka šajā laikā ekspluatācijā nodots mazāk ēku, nekā šajā pašā laikā pirms gada.
- Saistībā ar būvniecības cenu pieaugumu pieaug dzīvokļu cenas jaunajos projektos.
- Īres tirgus Rīgas centrā atguvies pēc pandēmijas, un vērojams izteikti augsts pieprasījums. Īrnieki izvēlas kvalitatīvus dzīvokļus, un izīrētājiem jārēķinās ar ieguldījumiem sava īpašuma uzlabošanā.

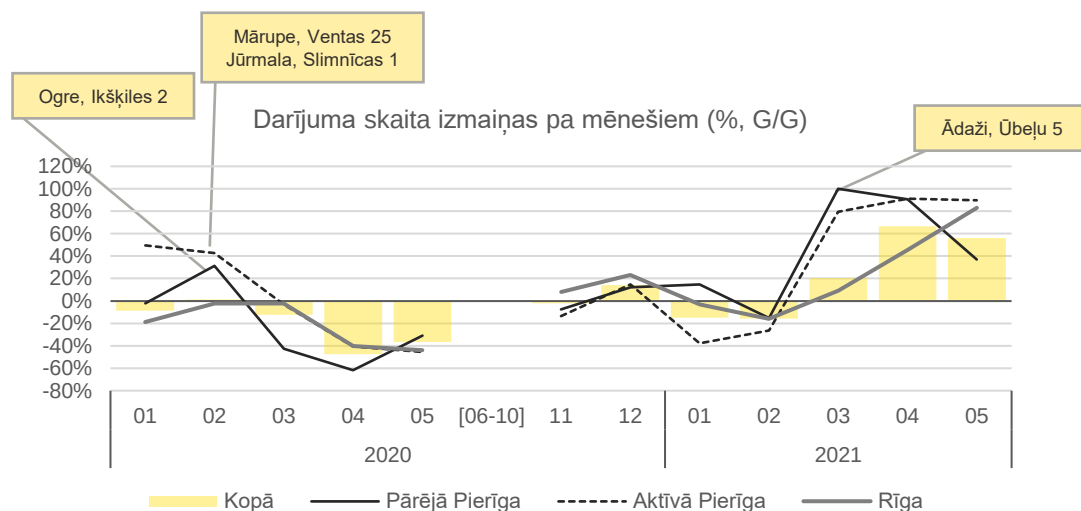
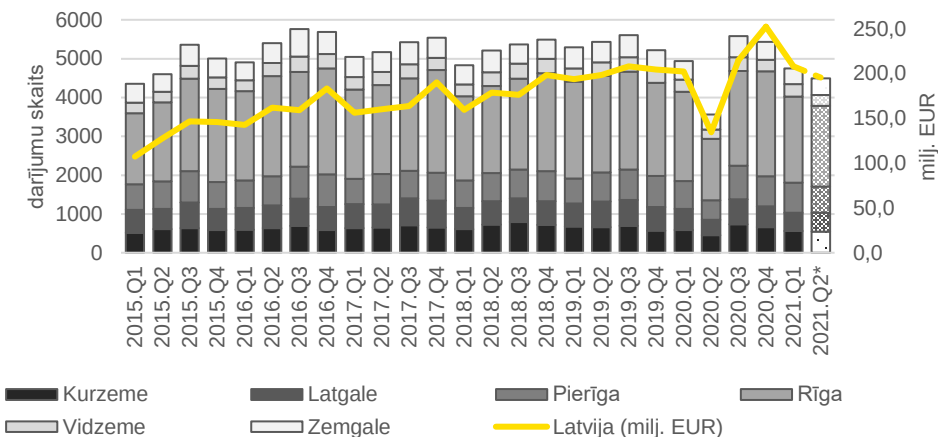
Pasaule

- ASV, palielinoties izejmateriālu cenām, turpina palielināties no jauna uzbūvētu privātmāju cenas. Tā ietekmē darījumu skaits krīt.
- Atbalstot pandēmijā cietušos, valstis palīdzēja īrniekiem un mājokļa kredīta ņēmējiem, piemēram, automātiski pagarinot īres līgumus vai iesaldējot iespēju izlikt no mājokļa.
- Pateicoties kredītu atmaksu moratorijiem, valsts pasākumiem darba vietu saglabāšanai, ierobežotajiem tēriņiem, kas ļāva māsaimniecībām veidot uzkrājumus, mājokļu cenas nav strauji samazinājušās, bet augušas vidēji par 5-20%.
- Atbilstoši OECD pētījumam, mājoklis ir galvenais aktīvs iedzīvotājiem ar zemiem un vidējiem ienākumiem. Vidēji 60% OECD valstu iedzīvotājiem pieder mājoklis (visvairāk īpašnieku ir Slovākijā – 70%, bet vismazāk ir Vācijā – 25%). Tāpēc, pieaugot mājokļu cenām, ģimenēm ar zemiem vai vidējiem ienākumiem rodas grūtības akumulēt bagātību un nodot to nākamajām paaudzēm.
- Mājokļu cenas mazāk apdzīvotās, bet ērti sasniedzamās vietās pieaug visvairāk. Ja strādāšana no mājām turpināsies, tā atstās paliekošas sekas uz mājokļu cenām vietās, kuras atrodas netālu no urbānā centra.
- Izvēloties mājokli, cilvēki novērtē plašumu, jo daudzi biroju darbinieki plāno turpināt strādāt vai nu pilnībā, vai daļēji no mājām.
- Londonas ekskluzīvo mājokļu tirgotāji prognozē, ka viņu pārstāvētais tirgus neatgūsies tuvāko piecu gadu laikā, jo pircēji dod priekšroku mājām ārpus Londonas.



Dzīvokļu tirgus Latvijā

Kopējais reģistrētais darījumu skaits un darījumu summa

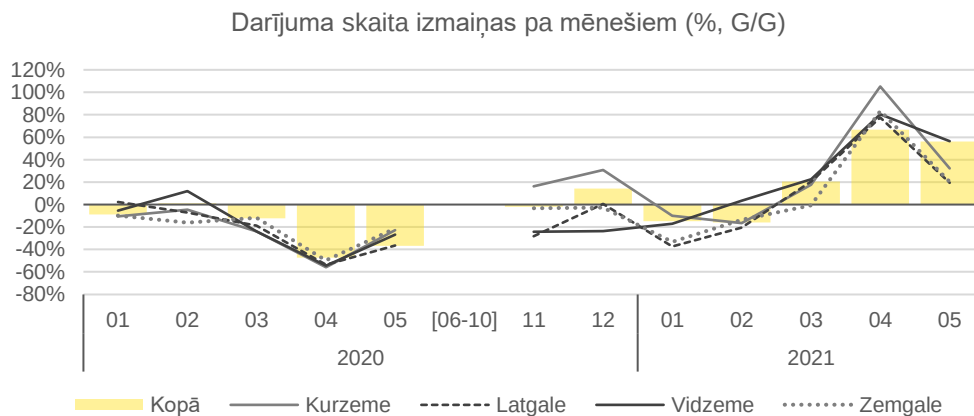


Ārpus Rīgas tirgus aktivizējies

Salīdzinot 2021. gada darījuma datus no janvāra līdz maijam ar pērnā gada attiecīgo periodu, darījumu skaits pieauga par 16%. Galvenokārt tas skaidrojams ar to, ka pirms gada bija straujš, pandēmijas izraisīts kritums. Ārpus aktīvās Pierīgas martā bija vērojams liels procentuāls pieaugums, jo pirms gada bija liels kritums. Novērojumi liecina, ka pilsētās un to tuvumā pieprasījums būtiski pārsniedz piedāvājumu. Rīgā situācija ir salīdzinoši mierīgāka. Tikmēr attālākos lauku reģionos situācija nav mainījusies.

Atbilstoši datiem, 1954.-1999. gadā būvēto dzīvokļu vidējās cenas būtiski pieaugušas Pierīgā un Vidzemē, arī pārējā Latvijā ir vērojams cenu pieaugums. Ekspertu novērojumi liecina, ka gada sākumā cenas palielinājās sludinājumu portālos, taču ar laiku sāka parādīties arī noslēgti darījumi par augstākām cenām. Šobrīd kvalitatīviem dzīvokļiem ārpus Rīgas aizvien biežāk tiek novērota vairāksolīšana. Rezultātā īpašums tiek pārdots virs tā brīža tirgus cenas, un to iegādājas vai nu ar daļēju bankas aizdevumu (jo mājokļa vērtējums ir atbilstoši aktuālajai tirgus situācijai), pārējo sedzot no iekrājumiem, vai arī bez aizdevuma. Šāda situācija sagādā grūtības iegādāties dzīvokli tiem iedzīvotājiem, kuriem uzkrājuma pietiek tikai pirmajai iemaksai.

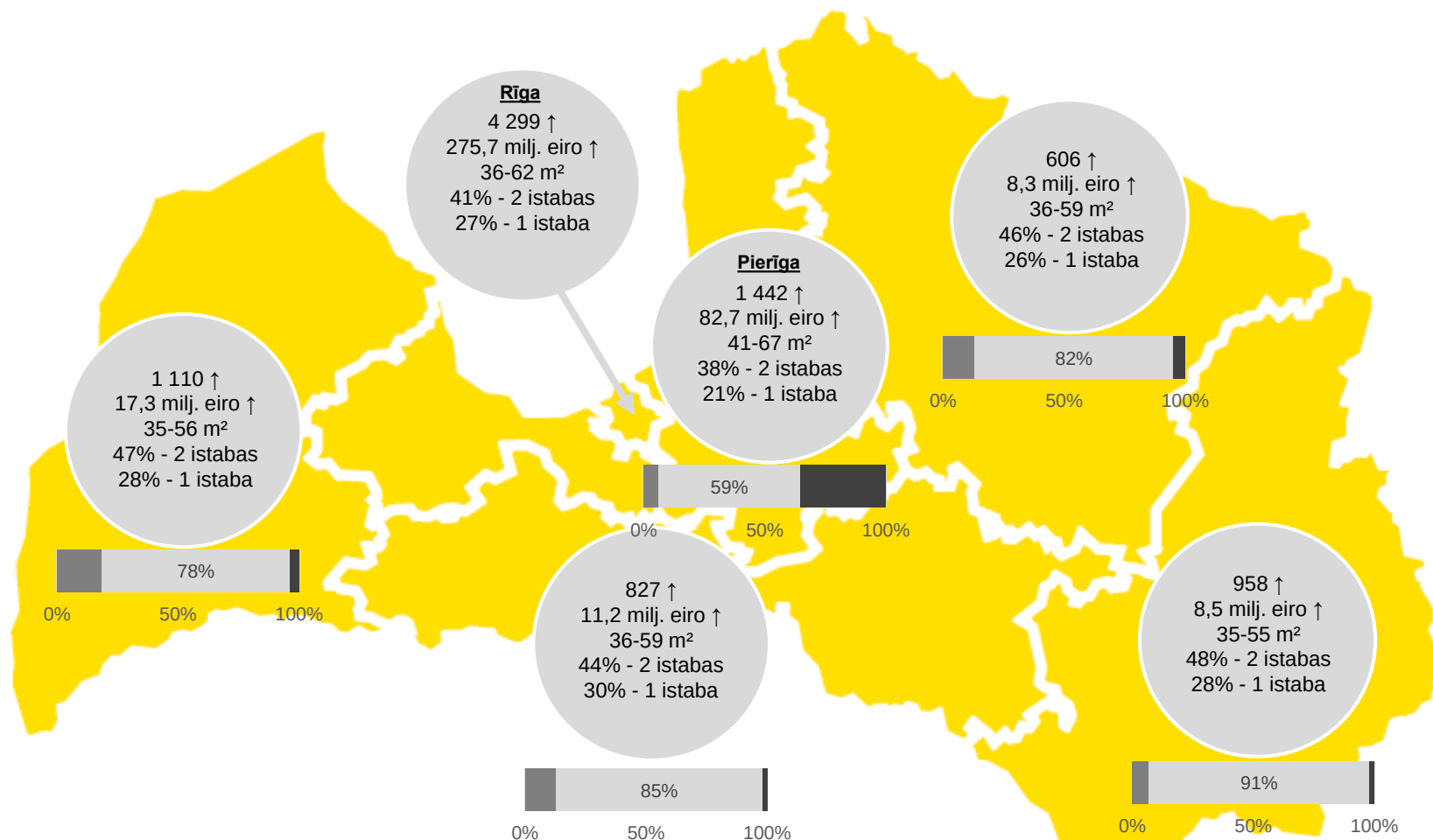
Šobrīd pieprasījums atļauj veiksmīgi realizēt jaunus projektus ne tikai Rīgā un tuvajā Pierīgā, bet arī Valmierā, Cēsīs, Liepājā, kā arī citās pilsētās. Vairāki projekti ir plānošanas vai būvniecības stadijā.



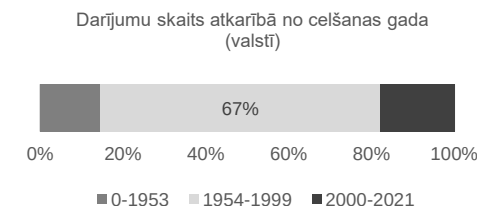
* Pārskata tapšanas laikā daļa jūnijā notikušo darījumu nebija reģistrēti Zemesgrāmatā

** %, G/G – 2020. un 2021. gada izmaiņas pret iepriekšējā gada atbilstošo periodu, pa mēnešiem

Dzīvokļu tirgus Latvijā



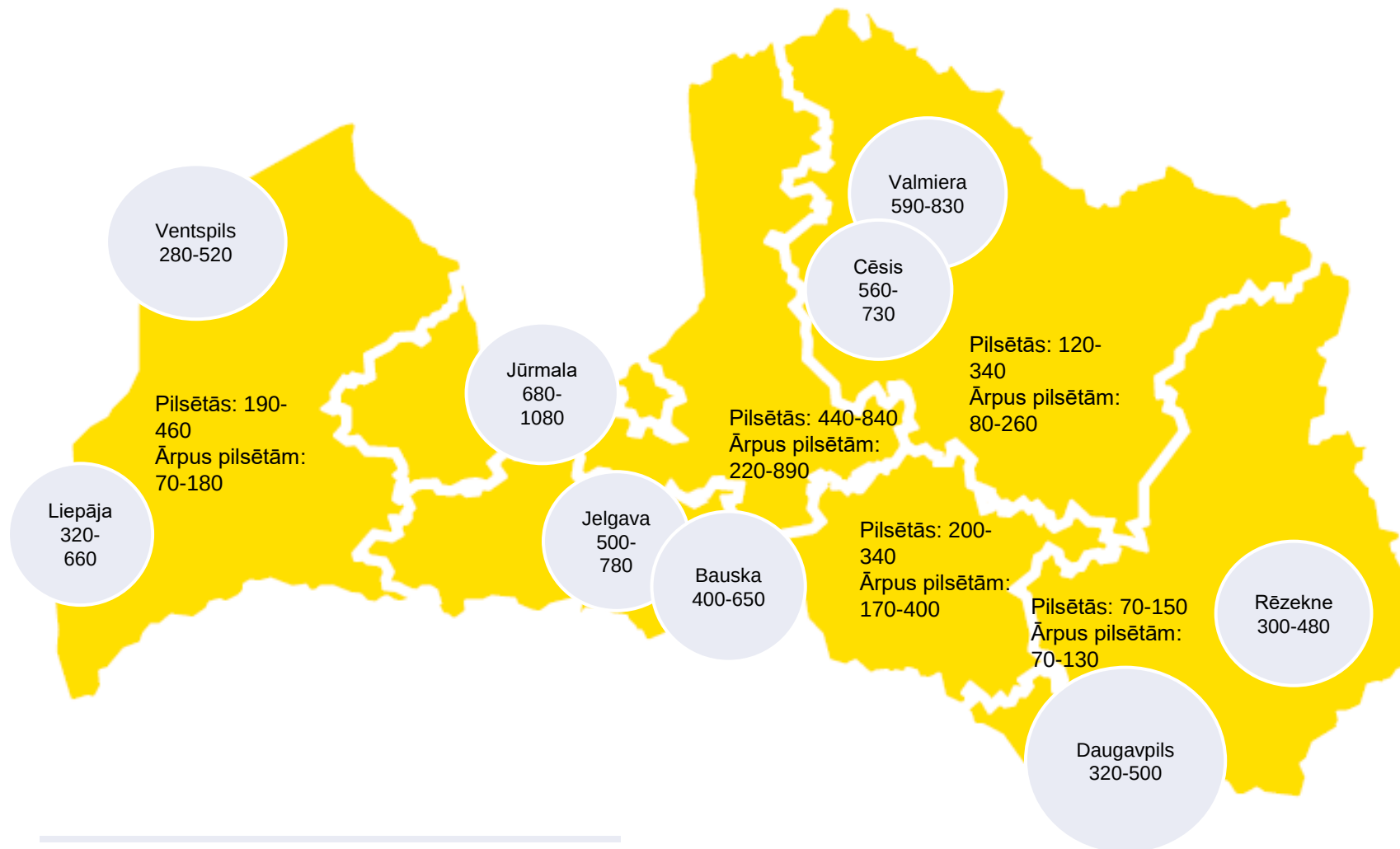
Darījumu skaits	9 242 ↑
Darījumu skaits ar 1 istabas dzīvokļiem	26% ↓
Darījumu skaits ar 2 istabu dzīvokļiem	42%
Darījumu skaits ar 3 istabu dzīvokļiem	24%
Kopējā darījumu summa	403,7 milj. eiro
Vidējā platība (mediāna)	52 m² (48 m²)



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

* Visas izmaiņas norādītas, salīdzinot datus par 2021. gada janvāri-maiju ar 2020. gada attiecīgo periodu. Parējie dati norādīti par visu 2021. gada pirmo pusgadu.

Dzīvokļu cenas Latvijas reģionos



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

Reģions	Pilsētās	Ārpus pilsētām
Aktīvā Pierīga	43 600	44 600
Pārējā Pierīga	28 400	16 300
Zemgale	23 500	12 500
Kurzeme	20 400	6 600
Vidzeme	21 700	8 900
Latgale	11 400	5 000

Kartē:

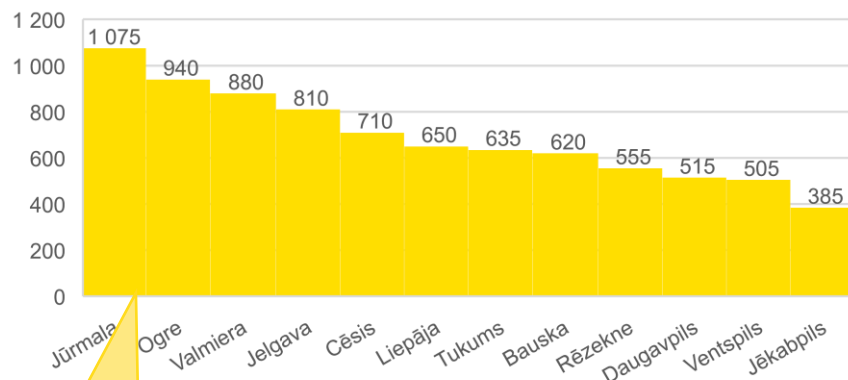
Vidējā iekštelpu 1 m² cena eiro dzīvokļiem mājās, kas celtas laika posmā no 1954. līdz 1999. gadam.

*Dzīvokļa cenu būtiski ietekmē ēku kvalitāte.

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

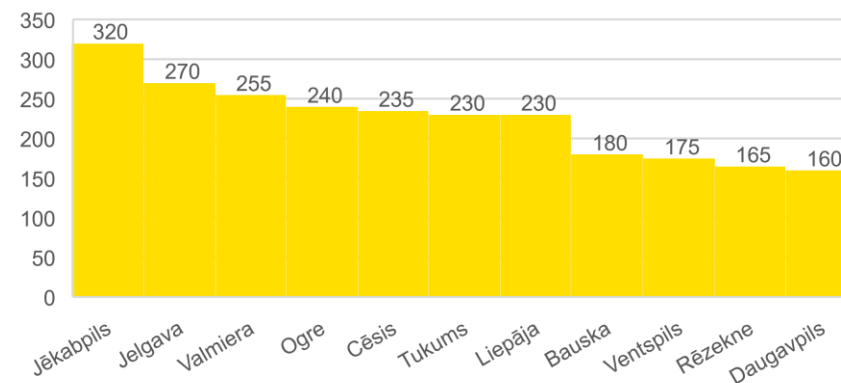
Pārdošanas un ilgtermiņa īres sludinājumi Latvijas pilsētās

Sērijveida dzīvokļu sludinājumu cenas (EUR/m²)

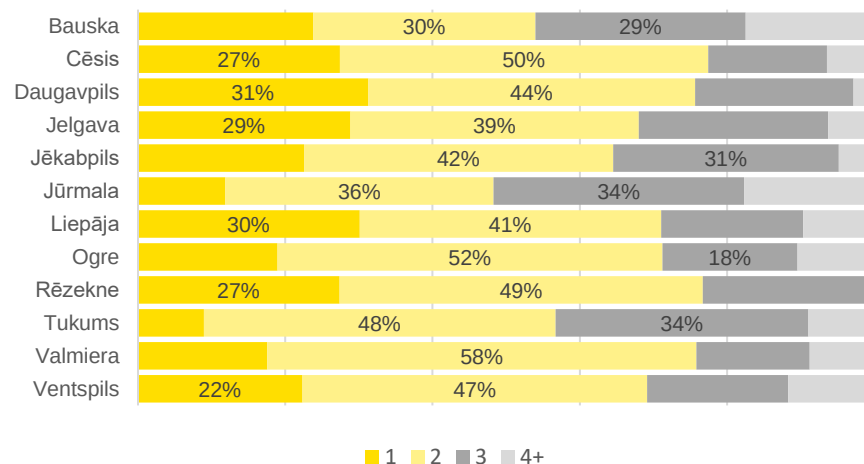


Kauguri, Ķemeri, Sloka,
Valteri: 920 EUR/m²
Cītur: 1 320 EUR/m²

Sērijveida dzīvokļu īres sludinājumu cenas (EUR/mēn.)



Sludinājumu skaits atkarībā no istabu skaita



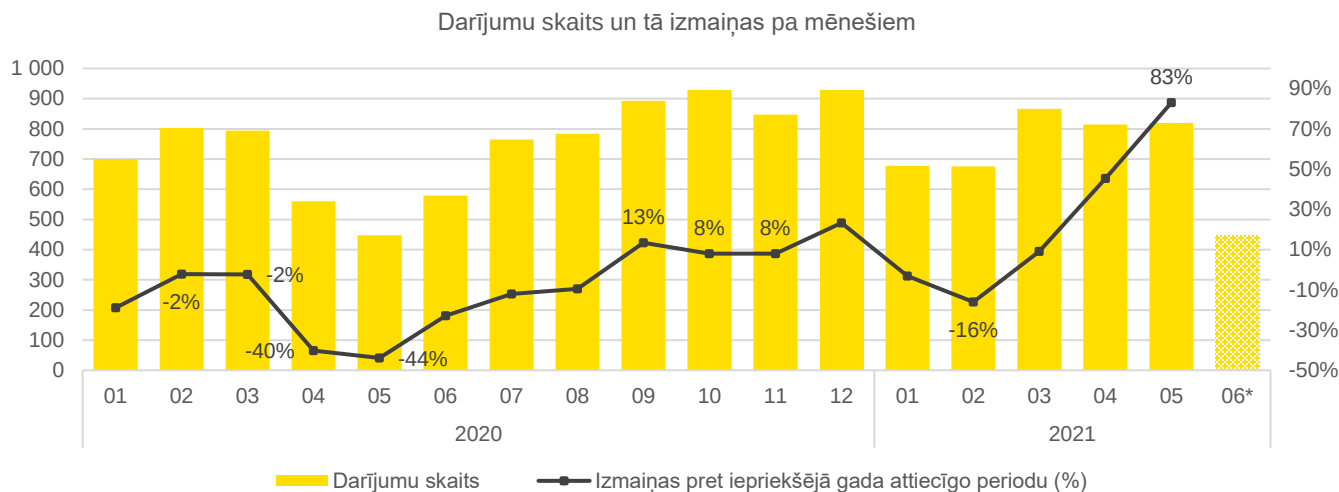
Sludinājumus īres cenas palielinās

Pirmajā pusgadā publicēto sludinājumu sērijveida dzīvokļu vidējās kvadrātmetra cenas ir par 10-20% augstākas nekā vidējās kvadrātmetra cenas 2020. gadā. No apskatītajām pilsētām cenas būtiski nav mainījušās Tukumā un Ventspilī. Jūrmalā 2020. gada vidējās piedāvājuma cenas Kauguros, Ķemeros, Slokā un Valteros bija 775 EUR/m², savukārt 2021. gada pirmā pusgada vidējās cenas ir 920 EUR/m².

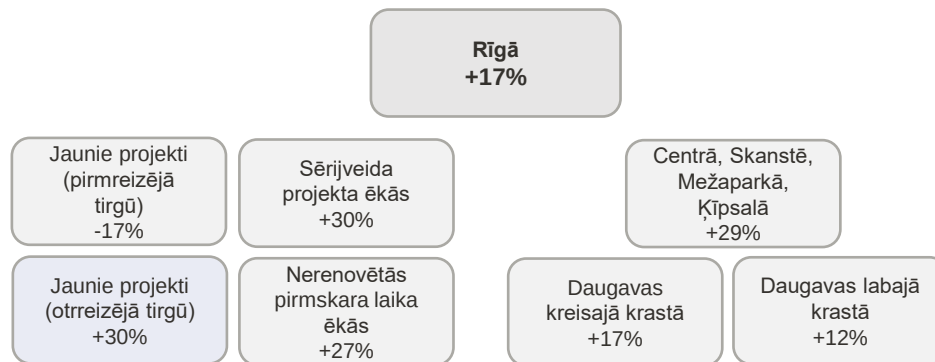
Lielajās pilsētās ir nepietiekams īres dzīvokļu piedāvājums, tāpēc īres cenas palielinās. Šobrīd pilsētās atgriežas studenti, mazinot ierobežojumus, darbību atsāk vairāki uzņēmumi, kuru darbinieki meklē dzīvokļus tuvāk darba vietai. Arī pilsētās ārpus Rīgas tiek meklēti kvalitatīvi īres dzīvokļi.

Liepājā un Jūrmalā īstermiņa īres tirgus pavasarī aktivizējās un, neskatoties uz pērnā gada bažām, tūristi joprojām labprāt izvēlas nakšņot īstermiņa īrei paredzētajos dzīvokļos.

Dzīvokļu darījumu skaits



Darījumu skaita izmaiņas**



Darījuma skaita pieaugums uz krituma rēķina

Pēc pērnā gada pandēmijas izraisītā straujā darījumu skaita krituma Rīgā šī gada pavasara mēnešu rādītāji ir ar procentuāli ļoti lielu pieaugumu pret iepriekšējo gadu (2021. gadā noticis gandrīz divreiz vairāk darījumu nekā 2020. gada aprīļa mēnesī). Vienlaikus, 2021. gada aprīlī notika par 1% vairāk darījumu nekā 2020. gada februārī (mēnesi pirms pirmās ārkārtas situācijas izsludināšanas). Šī gada pirmajos divos mēnešos bija vērojams darījumu skaita kritums.

Sērījveida dzīvokļi

Sērījveida dzīvokļi ir pieprasīti, un to pārdošanas laiks ir salīdzinoši īss. Augot pieprasījumam, palielinās arī dzīvokļu cenas (aptuveni 3-4%). Vienlaikus jāatzīmē, ka joprojām ir apkaimes, kas ir mazāk pieprasītas un kurās aktivitāte nav mainījiesies.

Pircēja profils

Pircēji dzīvokļus iegādājas, galvenokārt, savām vajadzībām, bet ir arī tādi, kuri meklē dzīvokļus izīrēšanai. Latio darījumu vadītāji novērojuši, ka klienti retāk stīvējas par cenām, skaidrojot to ar bailēm no strauja cenu kāpuma. Cenu kritumu klienti vairs negaida, tāpēc iegādājas to, kas ir piedāvājumā. Pircēji galvenokārt ir jaunās ģimenes un jaunie speciālisti, kuri izmanto *Altum*. Jaunie speciālisti rūpīgi izvēlas savu pirmo īpašumu, dodot priekšroku dzīvokļiem jaunajos projektos. Pircējus interesē galvenokārt dzīvokļi labā stāvoklī, kuros varētu dzīvot uzreiz pēc iegādes. Lielākoties nevēlas veikt būtiskus ieguldījumus dzīvokļa remontā. Tādējādi, izvēloties dzīvokli iegādei, stāvs un plānojums ir kļuvis par mazāk svarīgu aspektu.

* 2021. gada jūnija dati pieejami daļēji.

** Salīdzināti 2021. gada janv.-maija dati pret 2020. gada janv.-maija datiem.

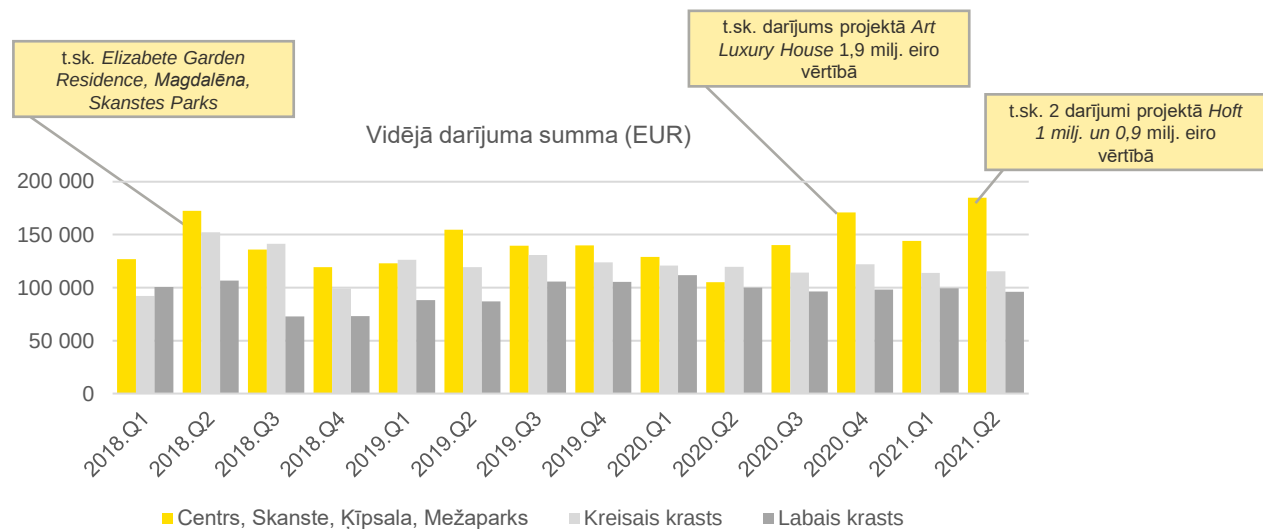
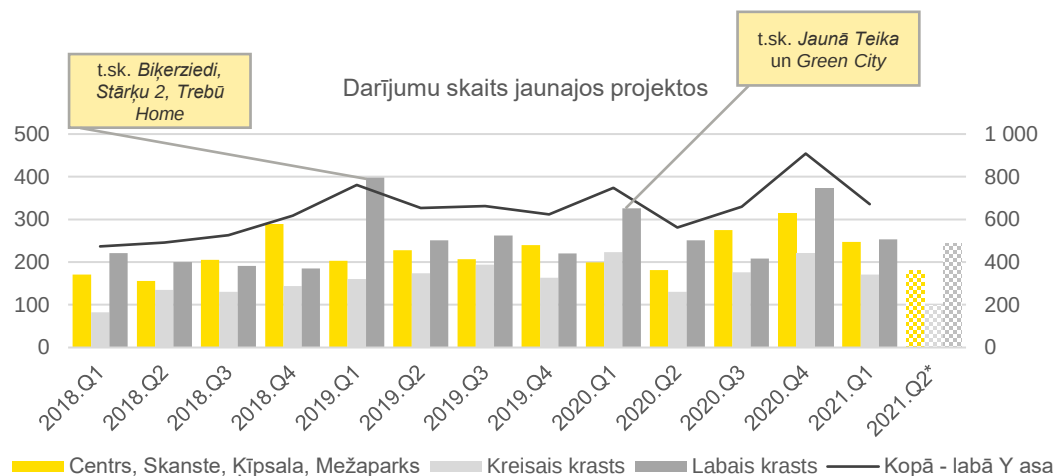
Dzīvokļu darījumi sērijveida projektos Rīgas mikrorajonos



784 (↑39%)	Darījumu skaits	1 348 (↑26%)
26%	Darījumu skaits atkarībā no istabu skaita:	28%
44%	1 istaba	44%
25%	2 istabas	22%
	3 istabas	
32,9 milj. EUR (↑51%)	Darījumu summa (izmaiņas)	54,1 milj. EUR (↑37%)
38-55 m ²	Pieprasītākās platības	36-56 m ²
49 m ²	Vidējās platības	47 m ²
Imanta (26%) – 980 EUR/m ² (↑4%)	Populārākās teritorijas	Purvciems (21%) – 1 000 EUR/m ² (↑3%)
Ziepniekkalns (18%) – 990 EUR/m ² (↑1%)	(% no kopējā darījumu skaita) - vidējā iekštelpu cena par 1 m ²	Ķengarags (19%) – 890 EUR/m ² (↑3%)
Ilģuciems (15%) – 940 EUR/m ² (↑6%)	(izmaiņas)	Pļavnieki (14%) – 990 EUR/m ² (↑4%)
Lietuviešu jaunais projekts (21%) – 930 EUR/m ² (↑8%)	Populārākās sērijas	602. sērija (17%) – 980 EUR/m ² (↑3%)
602. sērija (19%) – 980 EUR/m ² (↑1%)	(% no kopējā darījumu skaita) - vidējā iekštelpu cena par 1 m ²	Lietuviešu vecais projekts (12%) – 940 EUR/m ² (↑6%)
119. sērija (16%) – 1 010 EUR/m ² (↑5%)	(izmaiņas)	Hruščova laika ķieģeļu projekts (11%) – 960 EUR/m ² (↑5%)
980 EUR/m ² (↑3%)	Vidējās 1 m ² cenas	960 EUR/m ² (↑4%)

* Darījumu skaita izmaiņas norādītas, salīdzinot datus par 2021. gada janv.-maiju ar 2020. gada attiecīgo periodu. Pārējie dati norādīti par 2021. gada pieejamiem datiem.

Darījumi jaunajos projektos



* Pārskata tapšanas laika daļa jūnijā notikušo darījumu nebija pieejami.

2021. gadā Rīgas apkaimēs visvairāk darījumu notika šādos projektos (iekavās norādīts darījumu skaits un vidējā cena iekšētnu platībai):

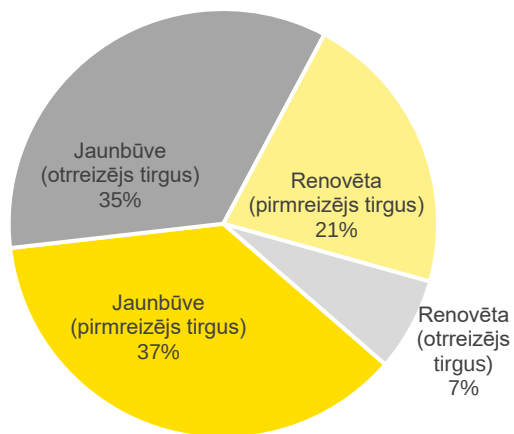
- Rīgas centra, Skanstes, Mežaparka un Ķīpsalas apkaimē:
 - Avotu 4 (41; 1730 EUR/m²);
 - Schoolhouse Loft (28; 2130 EUR/m²);
 - Blaumaņa 9A (22; 1870 EUR/m²);
 - Fjordi (20; 2200 EUR/m²);
- Daugavas labajā krastā:
 - Krasta kvartāls (79; 1850 EUR/m²);
 - Divi krasti (39; 1930 EUR/m²);
 - Jaunā Teika (26; 2070 EUR/m²);
- Daugavas kreisajā krastā:
 - Akācijas (32; 1920 EUR/m²);
 - Dignājas dārzi (23; 1700 EUR/m²).

Jauno projektu attīstītāji turpina būvēt

- Baltic Investment Group paziņojis par projekta *Ieriķu spāres* būvniecību, kuru plāno pabeigt 2022. gada vasarā.
- Bonava Latvija uzsāka jaunā projekta *Vertikāles* būvniecību Imantā, kā arī dzīvojamo kompleksu Teikā, Ropažu ielā.
- YIT šobrīd vairāki aktuāli projekti: *Riverstone Residence*, *Safrāns*, *Green City*, *Annas parks* un *Silvas nami*.
- Pro Kapital Grupp uzņēmums SIA *Klīversala* 2022.-2023. gadā plāno pabeigt daudzdzīvokļu nama *Blue Marine* būvniecību *Klīversalas kvartālā*.
- Merks sācis *Merka Dantes zīles* projekta būvniecību, ko plāno pabeigt 2022. gadā līdz ar otro kārtu projektā *Merks Viesturdārzs*, kā arī projektu *Merks Mežpilsēta*, pirmo kārtu plāno pabeigt šī gada beigās;
- Juglā 2022. gadā plānots noslēgt projekta *Ezerjuglas* celtniecību.
- Kaamos paziņojis par plāniem Mežaparkā līdz 2024. gadam uzbūvēt divas ēkas *Moho Park*.
- Hepsor paziņojis par plāniem līdz 2023. gadam uzbūvēt divas ēkas jaunajā dzīvojamajā kvartālā *Āgenskalnā - Kuldīgas parks*.

Dzīvokļu pārdošana jaunajos projektos

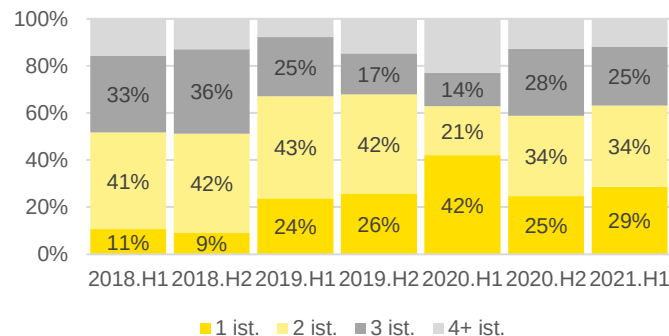
Darījumu skaits jaunajos projektos



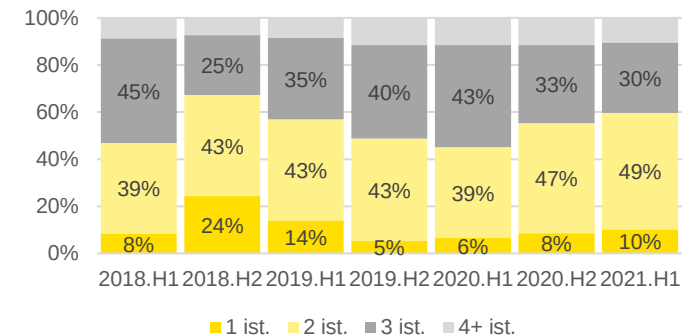
Vidējās iekštelpu cenas jauno projektu pirmreizējā tirgū

	Jaunbūves	Renovētas pirmskara laika ēkas
Centrs, Skanste, Mežaparks, Ķīpsala	2 810 EUR/m ² (+9%)	2 020 EUR/m ² (0%)
Daugavas kreisais krasts	2 020 EUR/m ² (+4%)	1 850 EUR/m ² (-1%)
Daugavas labais krasts (pārējais)	1 900 EUR/m ² (+3%)	1 670 EUR/m ² (+4%)
Ekskluzīvie projekti, neatkarīgi no atrašanās vietas	3 500 EUR/m ² (-2%)	

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



Pirmreizējo pārdevumu skaits jaunajos projektos
(pārējā Rīgā)



Gada sākumā sarucis pirmreizējais tirgus

Aplūkojot darījumu skaita izmaiņas projektu griezumā gada laikā, var novērot pandēmijas ietekmi. Pirms gada ekspluatācijā tika nodots salīdzinoši liels apjoms jauno projektu, kuri tika uzsākti vēl pirms tika reģistrēts pirmais saslimstības gadījums pasaulē. Tādējādi bija vērojams liels darījumu skaits pirmreizējā tirgū. Šogad pirmreizējā tirgū vērojams kritums.

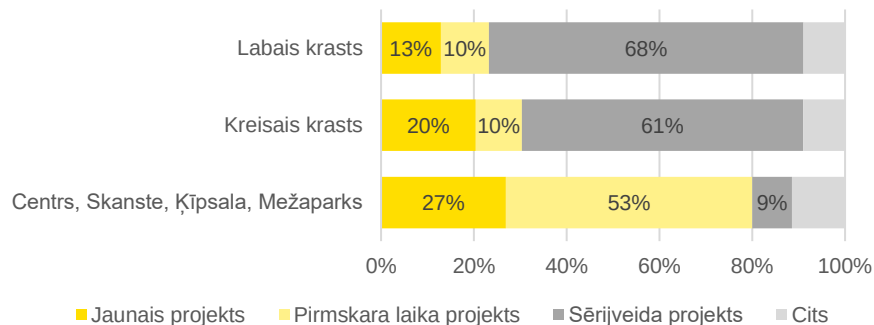
Proporcionāli 2021. gadā vairāk bija darījumu ar jaunbūvēm otrreizējā tirgū. 2020. gadā jaunbūvju pirmreizējā tirgū pārdoti 48% dzīvokļi, 2021. gadā tie bija 37% no visiem darījumiem jaunajos projektos. Savukārt otrreizējā tirgū palielinājās no 26% līdz 35%. Renovēto māju dalījums un attiecība pirmreizējs/otreizējs tirgus būtiski nav mainījusies.

Saistībā ar būvniecības izmaksu pieaugumu, jauno projektu attīstītāji palielina cenas. Vienlaikus, cenu pieaugums nav mazinājis pircēju interesi. Vidējās klases jaunajos projektos, kurus attīsta lielākie attīstītāji, dzīvokļi tiek rezervēti būvniecības procesā.

Tuvākajā laikā tirgū nonāks vairāki renovētie namīpašumi.

Ilgtermiņa īres piedāvājumi sludinājumos

Ilgtermiņa īres piedāvājumi atkarībā no mājas projekta un atrašanās vietas

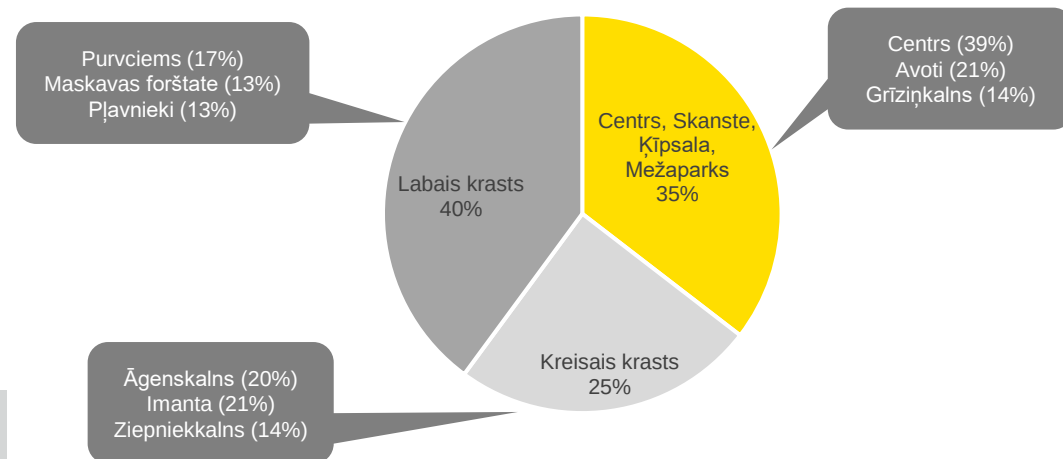


Īres tirgus atdzīvojas

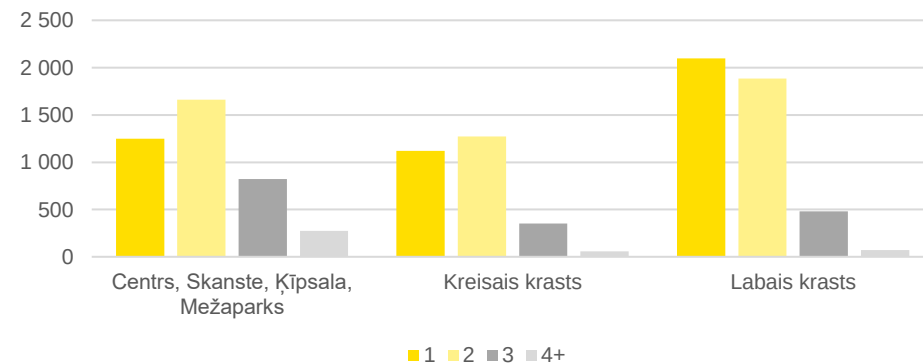
Mazinoties ierobežojumiem, ir atdzīvojies gan ilgtermiņa, gan īstermiņa īres tirgus. Pilsētā ierodas ārvalstu studenti, un atgriežas studenti no citiem reģioniem. Biroju darbinieki, atgriežoties savās darba vietās, meklē dzīvokļus tuvāk darba vietai. Tāpēc izteikti augsts pieprasījums ir pēc īres dzīvokļiem Rīgas centrā. Studenti lielākoties izvēlas mazus dzīvokļus, taču aizvien biežāk interesi izrāda arī par lielākiem dzīvokļiem, ko varētu īrēt vairāki studenti kopā.

Augsts pieprasījums ir pēc īres dzīvokļiem jaunajos projektos. Atsevišķos gadījumos īres līgums tiek parakstīts pat bez apskates. Dzīvokļa kvalitāte kļūst par aizvien svarīgāku aspektu īres dzīvokļa izvēlē. Atbilstoši ekspertu novērojumiem izīrētājam jāiegulda dzīvokļa remontā un iekārtojumā, pirms tas tiek piedāvāts tirgū, lai tas būtu pieprasīts. Lai gan pieprasījums šobrīd ir augsts, nekvalitatīvu dzīvokli izdosies izīrēt tikai par būtiski zemāku cenu.

Ilgtermiņa īres sludinājumu skaits



Pimreizējo ilgtermiņa sludinājumu skaits atkarībā no istabu skaita



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

Apkaime (% no K krasta sludinājumiem)	Projekts (% no K krasta sludinājumiem)	1 istabas dzīvoklis	2 istabu dzīvoklis
Āgenskalns (20%)	Sērijveida projekts (36%)	255	335
	Nerenovēts pirmskara laika projekts (32%)	245	325
Imanta (21%)	Sērijveida projekts (73%)	235	290
	Jaunais projekts (24%)	360	450
Ziepniekkalns (14%)	Sērijveida projekts (83%)	230	295
	Jaunais projekts (8%)	300	415

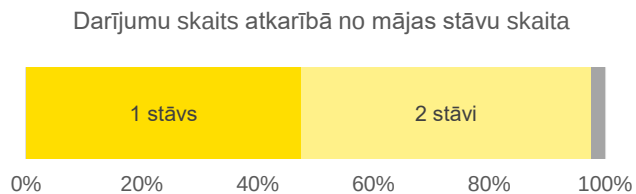
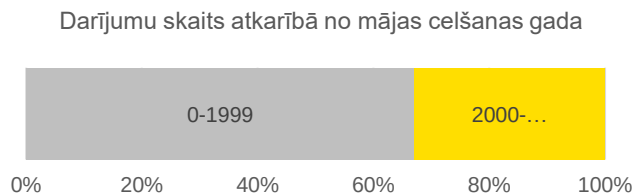
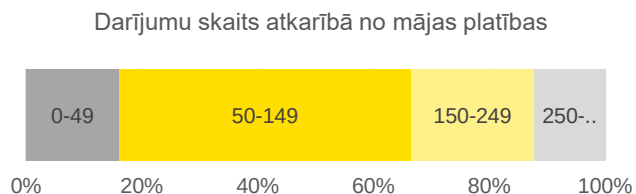
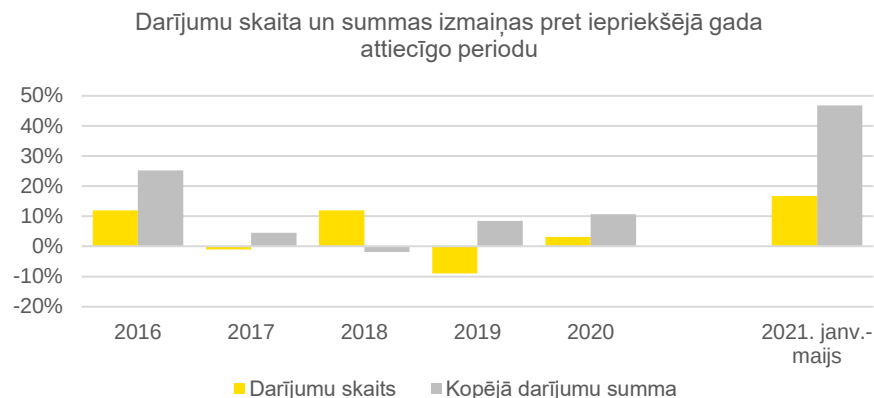


Apkaime (% no L krasta sludinājumiem)	Projekts (% no L krasta sludinājumiem)	1 istabas dzīvoklis	2 istabu dzīvoklis
Purvciems (17%)	Sērijveida projekts (82%)	235	300
	Jaunais projekts (16%)	335	420
Maskavas forštate (13%)	Nerenovēts pirmskara laika projekts (39%)	215	305
	Sērijveida projekts (28%)	230	285
Pļavnieki (13%)	Sērijveida projekts (90%)	235	300
	Jaunais projekts (9%)	315	375

CENTRS, MEŽAPARKS, ĶĪPSALA

Apkaime (% no Centrs, Mežaparks, Ķīpsalas sludinājumiem)	Projekts (% no centra sludinājumiem)	1 istabas dzīvoklis	2 istabu dzīvoklis
Centrs (39%)	Nerenovēts pirmskara laika projekts (55%)	270	410
	Jaunais projekts (28%)	370	580

Privātmājas



Trūkst privātmāju

Darījumu skaits ar privātmājām pagājušajā gadā palielinājās, bet tas nenotika pirmajos piecos mēnešos, kad pasauli pārsteidza pandēmija, tāpēc šī gada pirmo mēnešu cipari parāda strauju pieaugumu. Jāatzīmē, ka, salīdzinot arī ar 2019. un 2018. gada pirmo 5 mēnešu darījumu skaitu, 2021. gadā attiecīgajā periodā vērojams skaita pieaugums (attiecīgi +9% un +6%). Aplūkojot līdz 1999. gadam celto privātmāju vidējās cenas, Kurzemē, Zemgalē un ārpus aktīvās Pierīgas vērojams pieaugums.

Ekspertu novērojumi liecina, ka privātmāju piedāvājums ir nepietiekams. Jelgavā trūkst gan kvalitatīvu un remontētu māju, gan remontējamo māju. Par augsto pieprasījumu liecina arī tas, ka biežāk notiek darījumi ar padomju laikā celtām privātmājām, kurās ir veiktas būvvaldē nesaskaņotas pārbūves.

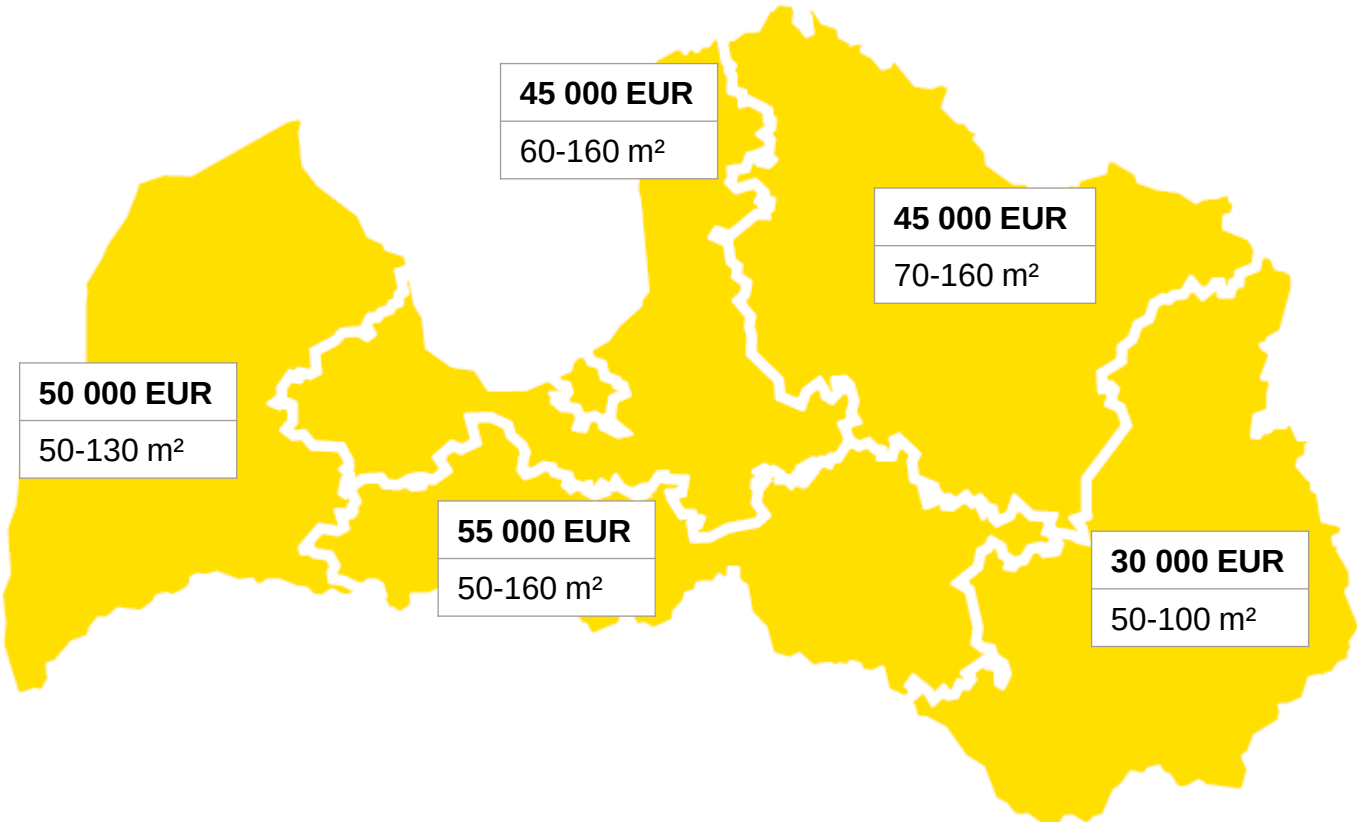
Mazākumā ir pircēji, kuri gatavi iegādāties īpašumus, kam nepieciešami būtiski ieguldījumi remontā vai renovācijā. Lielākoties interesenti, sākot rēķināt izmaksas, atsakās no renovējamas mājas iegādes.

Nekustamo īpašumu tirgū pieaug privātmāju ciematu attīstītāju aktivitāte. Pieaug koka konstrukciju māju popularitāte, kas ļauj attīstīt jaunu ciematu salīdzinoši īsā termiņā. Šobrīd ciemati ir dažādās attīstības stadijās – būvniecība, projekti vai plāni (tiek meklēti piemēroti zemes gabali).

Lai gan interesentu skaits, kuri vēlas iegādāties īpašumu lauku apvidū tālāk no kaimiņiem, ir samazinājies, tas nav izzudis. Parasti šādi cilvēki meklē māju pie ūdens, un no iegādes attur nepieciešamie ieguldījumi mājas atjaunošanā vai arī bankas aizdevuma atteikums.

Privātmāju cenas un pieprasītākās platības

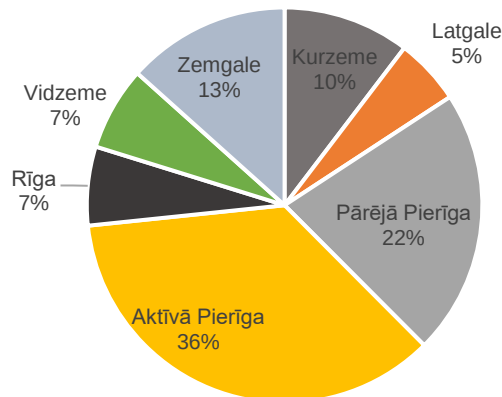
** Vidējās darījumu summas norādītas par privātmājām, kuru platība ir 50-150 m² un kas celtas līdz 1999. gadam.*



Aktīvā Pierīga	
Pieprasītākās platības	110-270 m²
100-150 m², celts pēc 2000.g.	145 000 EUR
150-200 m², celts pēc 2000.g.	200 000 EUR
200-250 m², celts pēc 2000.g.	210 000 EUR

Privātās apbūves zeme

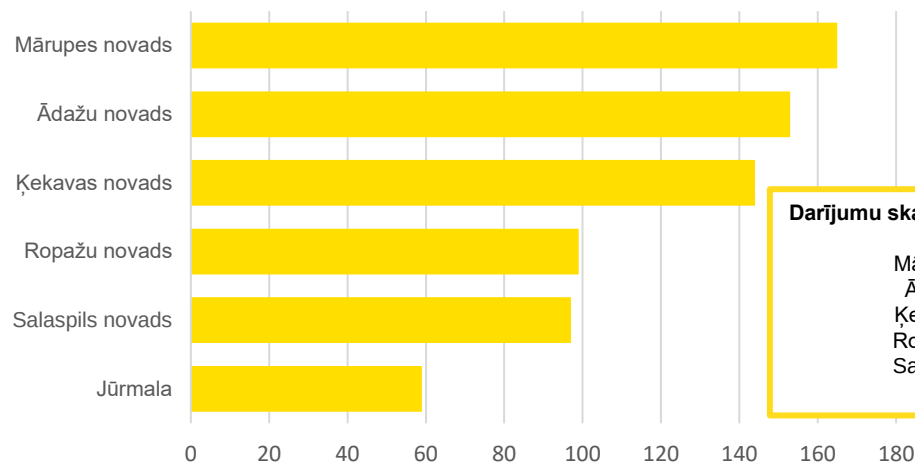
Darījumu skaita sadalījums pa reģioniem



2021/2020
(janv.-maijs)

Kurzeme	+26%
Latgale	+75%
Pārējā Pierīga	+59%
Aktīvā Pierīga	+64%
Rīga	+10%
Vidzeme	+38%
Zemgale	+40%

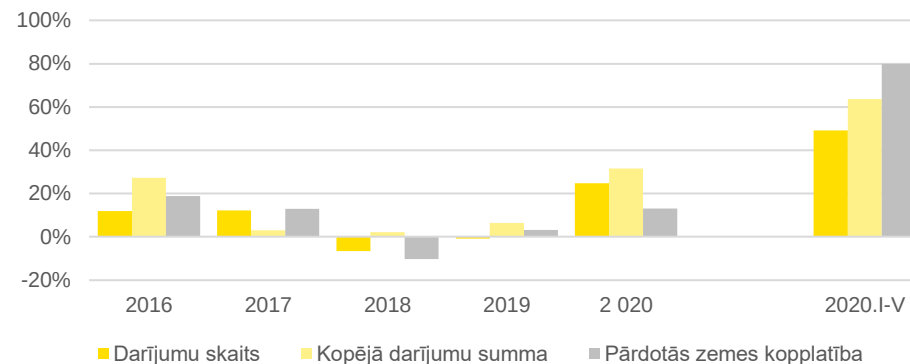
Darījumu skaits aktīvajā Pierīgā



Darījumu skaita pieaugums (janv.-maijs):

Mārupes novads	+18%
Ādažu novads	+38%
Ķekavas novads	+64%
Ropažu novads	+106%
Salaspils novads	+64%
Jūrmala	+74%

Darījuma skaita, summas un platības izmaiņas pret iepriekšējā gada atbilstošo periodu



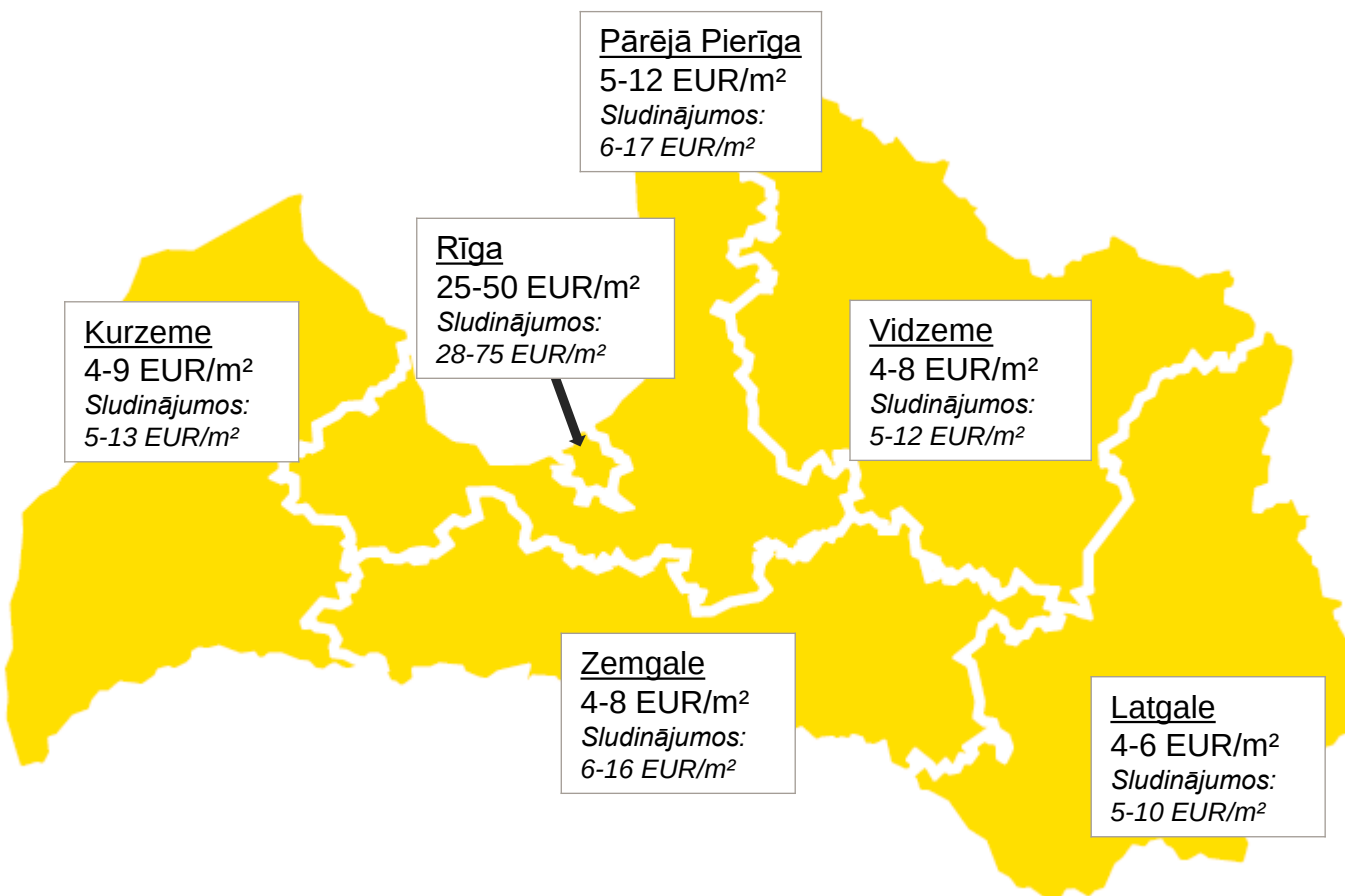
Zemes pieprasījums turpina palielināties

Nespējot piemeklēt sev piemērotu privātmāju, pircēji izvēlas iegādāties zemes gabalu, uz kura būvēt savu māju. Būvniecības izmaksu palielināšanās neattur no vēlmes iegādāties zemes gabalu un uzbūvēt savu īpašumu. Līdz ar to grafikos var redzēt, ka arī šogad turpinās darījumu skaita pieaugums.

Likvidākie zemes gabali pārdošanā ir retums, lai gan tūlītējai iegādei gatavu pircēju skaits nav sarucis. Vēl joprojām ir zema interese par zemesgabaliem bez komunikācijām un infrastruktūras. Tomēr gadījumos, kad komunikāciju pievienošana izmaksu ziņā ir racionāli pamatojama vai zeme ir īpaši ainaviskā vietā, arī šādi zemesgabali atrod pircējus.

Eksperti novērojuši, ka labus zemes gabalus labās vietās izdodas pārdot dārgāk par prasīto sākumcenu, jo, pieprasījumam pārsniedzot piedāvājumu, ir iespējama vairāksolīšana.

Privātās apbūves zemes cenas



Vidējās cenas aktīvajā Pierīgā (EUR/m²)

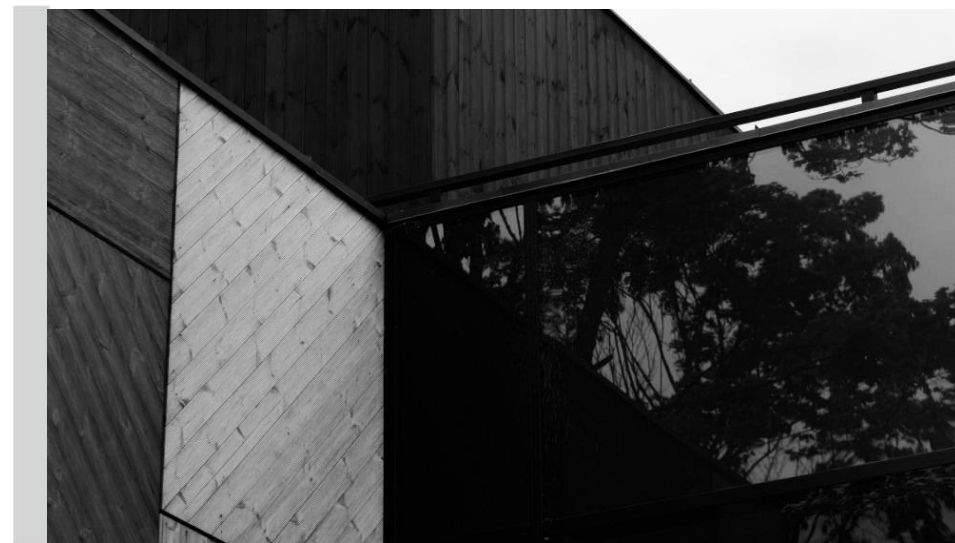
Novadi pēc 1.07.2021. reformas

	Biežāk reģistrēto pārdošanas cenu robežas	Biežāk sludinājumos publicēto cenu robežas
Ādažu novads	10-29	14-29
Ķekavas novads	8-17	10-25
Mārupes novads	16-34	14-42
Ropažu novads	9-25	19-40
Salaspils novads	8-20	13-21
Jūrmala	9-42	25-79

Kartē:

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

AKTUĀLĀS NORMATĪVO AKTU IZMAIŅAS



Ar nekustamā īpašuma nozari saistītās aktuālās izmaiņas normatīvajos aktos I

2021. gada 1. maijā stājās spēkā jauns Dzīvojamo telpu īres likums, kas aizvieto 1993. gadā pieņemto likumu par dzīvojamo telpu īri. Jaunais īres likums, kā arī ar to saistītie grozījumi Notariāta likumā un Civilprocesa likumā paredz iespēju vienkāršāk un ātrāk risināt strīdus, ja īrnieks nemaksā īres maksu vai neatbrīvo īrētās telpas noteiktajā termiņā.

Tomēr, lai izmantotu normatīvajos aktos paredzētās tiesības, ir pareizi jāsastāda un jānoformē īres līgums.

Ir jāpievērš uzmanība likumā noteiktajām prasībām, kādas ziņas ir obligāti iekļaujamās īres līgumā, kā arī pusēm jāvienojas, vai īres līgums tiks reģistrēts zemesgrāmatā.

Jaunais dzīvojamo telpu īres likums nosaka, ka īres līgumi var tikt noslēgti tikai uz noteiktu termiņu.

Jāņem vērā, ka gadījumā, ja dzīvojamās telpas īres līguma darbības laikā izīrēto dzīvojamo telpu atsavina, tās ieguvējam ar iepriekšējo izīrētāju noslēgtais dzīvojamās telpas īres līgums ir saistošs tikai tad, ja īres līgums ir ierakstīts zemesgrāmatā.

Savukārt izīrētājam ir tiesības vērsties tiesā saistības bezstrīdus piespiedu izpildīšanai Civilprocesa likumā noteiktajā kārtībā, ja īrnieks nav samaksājis īres maksu īres līgumā noteiktajā apmērā vai neatbrīvo īrēto dzīvojamo telpu termiņa notecējuma dēļ tikai tādā gadījumā, ja īres līgums ir notariāli apliecināts (notariālais akts) vai ir reģistrēts zemesgrāmatā, un šāds nosacījums ir iekļauts īres līgumā.

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

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

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

Par īres tiesības nostiprināšanu zemesgrāmatā nav jāmaksā kancelejas nodeva.

Ar nekustamā īpašuma nozari saistītās aktuālās izmaiņas normatīvajos aktos II

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

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

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

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

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

Ar nekustamā īpašuma nozari saistītās aktuālās izmaiņas normatīvajos aktos III

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

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

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

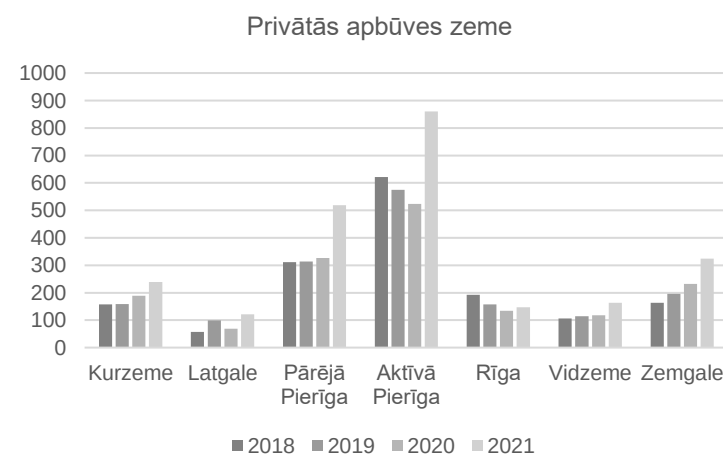
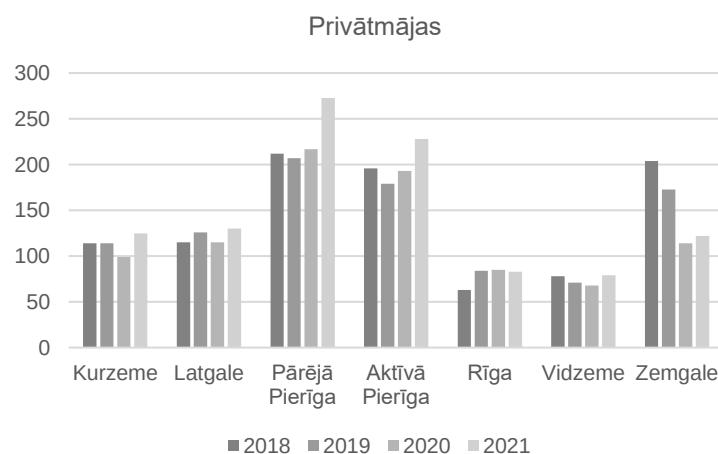
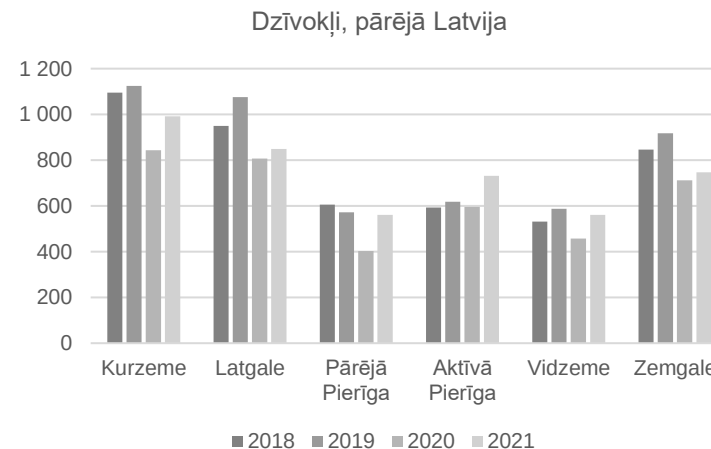
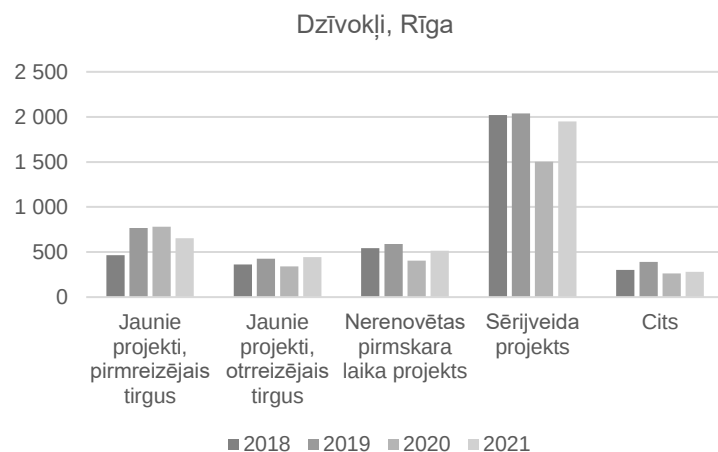
IV 2021. gada 6. jūlijā Saeimā tika pieņemti grozījumi Dzīvokļa īpašuma likumā (stājas spēkā 2021. gada 5. augustā), kas atkal pieļauj vairāku dzīvojamo māju būvniecību uz viena zemesgabala un to sadalīšanu atsevišķos dzīvokļa īpašumos.

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

TENDENCES



Darījumu skaits pa gadiem*



* Dati par periodu no janvāra līdz maijam

Cilvēki pārceļas uz Pierīgu

Sakarā ar Covid-19 pandēmiju 2020. gada 13. martā Latvijā tika izsludināta ārkārtas situācija. Sabiedrībā valdīja neziņa, daudzi procesi kļuva lēnāki vai apstājās pavisam. Arī nekustamā īpašuma tirgū darījumu skaits sāka samazināties, un aprīlī, maijā tika novērots straujš darījumu skaita kritums.

Pērnā gada beigās darījumu skaits strauji palielinājās, visdrīzāk uz gada sākuma rēķina. Vai nu šī iemesla dēļ, vai arī tāpēc, ka pandēmija sasniedza augstāko punktu un valstī atkal bija izsludināta ārkārtas situācija, darījumu skaits 2021. gada sākumā atkal samazinājās, bet ne tik strauji kā 2020. gada pavasarī.

Šie iemesli apgrūtina darījumu skaita pieauguma korektu novērtējumu, tāpēc grafikos attēloti pirmo piecu mēnešu dati par pēdējiem 4 gadiem.

No tiem izriet, ka šogad ir samazinājies dzīvokļu darījumu skaits Rīgā. Arī pārējā Latvijā dzīvokļu darījumu skaits ir samazinājies. Izņēmums ir Pierīga, kur darījumu skaits ir būtiski pieaudzis.

Pierīgā būtiski pieaudzis arī zemes un privātmāju darījumu skaits. Privātās apbūves zemes darījumu skaits šogad turpina palielināties.

Līderis nekustamo īpašumu nozarē kopš 1991. gada

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



Godīgums | Atbildība | Sadarbība | Zināšanas | Izcilība

12 BIROJI
8 PILSĒTAS



digitāli sasniedzami
visā Latvijā!



Mājokļu tirgus pārskatu sagatavoja:

Mājokļu nodaļas vadītāja

Evija Dzenīte

Juridiskās daļas vadītāja

Māriete Lipša

Vadības asistente:

Aija Trofīte

Nekustamo īpašumu darījumu vadītāji:

Aiva Mežzīle

Dace Krieva

Dace Majevska

Daiga Mihelsone

Diāna Danilovich

Edijs Sproģis

Elīna Dūce

Ģirts Krūmiņš

Inese Krieva

Inese Štorha

Jānis Podziņš

Jānis Repša

Jānis Vēbers

Jelizaveta Čelnokova

Līga Igala

Natālija Makuševa

Romāns Aleksandrov

Voldemārs Baroniņš