

Latio

MĀJOKĻU TIRGUS

PĀR SKA TS

2020



”

2020.gadu noteikti atcerēsimies.

Gada sākumā paustās draudīgi pesimistiskās prognozes līdz šim nav piepildījušās, tomēr nākotne ir neskaidra.

Pagājušā gada ietekmē novērojām lielu interesi par mājokļiem ārpus Rīgas, diemžēl attīstītāji nesaredz peļņas iespējas tālāk par 15 km aiz galvaspilsētas robežām. Jā, ir daži izņēmumi - tomēr tie neveido tirgu. Ja pēkšņi notiktu Baltijas jūras reģiona valstu čempionāts monocentriskajā attīstībā – mēs ar atrāvienu uzvarētu.



**EDGARS
ŠĪNS**

*Latvio valdes
priekšsēdētājs*



MAKROEKONOMIKA

Latvija

- **2020. gadu var iedalīt četros posmos:**

1. Janvāris, februāris – laiks pirms pandēmijas.
 2. Pavasarī pārsteidz vīruss Covid-19. Valstī izsludina ārkārtas situāciju, iekšzemē ievieš mērenus ierobežojumus, aicina ievērot piesardzības pasākumus, izstrādā valsts atbalsta pasākumus uzņēmējiem. Saslimstības rādītāji salīdzinoši zemi.
 3. Vasara un agrs rudens – ārkārtas situācija un daļa ierobežojumu ir atcelti, atlikušie - atviegloti. Atjaunojas ekonomiskā aktivitāte.
 4. Novembrī valstī atkal ievieš ārkārtas situāciju un daudz stingrākus ierobežojumus. Strauji aug saslimstība, mirstība un slimnīcās ievietoto Covid-19 pacientu skaits.
- Visvairāk pandēmijas ietekmē cieš viesmīlības, tūrisma un izklaides nozare.
 - Jūtamas atblāzmas no notikumiem pasaulē – pārrāvumi ražošanas un piegādes ķēdēs, apgrūtināta transporta darbība.
 - Mainās patērētāju iepirkšanās paradumi.
 - Strauji attīstās e-komercija un tehnoloģijas nozares. Vairākās jomās digitalizācija uzņem apgrīzienus.
 - Ierobežojošie pasākumi ir apgrūtinājuši uzņēmumu darbību un iedzīvotāju spēju gūt ienākumus.
 - Paplašinās mājokļa funkcija, jo iespēju robežās mācības un darbs notiek attālināti.
 - Pārslodzi piedzīvo Latvijas medicīnas sistēma.
 - 2020. gadu raksturo augsta nenoteiktība.

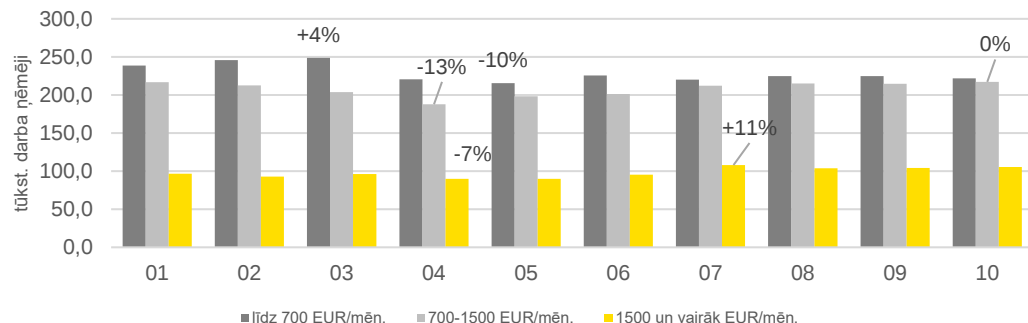
Pasaule

- Vīrusa Covid-19 pandēmija, sākot no Ķīnas, strauji izplatījās visā pasaulē.
- Valstīs tiek ieviesti dažādi ierobežojumi, sākot no mutes aizsegu lietošanas, beidzot ar komandantstundu un pārvietošanās ierobežošanu.
- Pandēmijas ierobežojošajiem pasākumiem ir negatīva ietekme - daudzi uzņēmumi bankrotējuši, un, turpinoties ierobežojumiem, šādu uzņēmumu skaits palielinās. Vienlaikus valstu fiskālie un monetārie stimuli mazina pandēmijas postu. Aug valstu parādsaistības un budžeta deficīts.
- Tiek izgaismotas galvenās problēmas ekonomikā un sabiedrībā. Palielinās sabiedrības nevienlīdzība, bezdarbs un nabadzība. Saasinās sociālā un etniskā spriedze. Darba tirgū vissmagāk cieš mazkvalificēts darbaspēks, jaunieši, sievietes un citas mazāk aizsargātās grupas.
- Pārtikas cenām straujš kāpums.
- Daudzās valstīs veselības aprūpes sistēma ir pārslogota.
- Vissmagāk no pandēmijas ierobežojumiem cieš viesmīlības, tūrisma un izklaides nozare, kā arī valstis, kurās šīs nozares veido būtisku ekonomikas daļu.
- Pasaulē vērojama strauja pāreja uz digitālajiem risinājumiem un robotizāciju.
- Iedzīvotāji samazina tēriņus un sāk veidot uzkrājumus.
- Noslēdzas Lielbritānijas izstāšanās no Eiropas Savienības.
- ASV tika ievēlēts jauns prezidents.
- Baltkrievijā noris masu protesti pret prezidenta vēlēšanu rezultātu viltošanu.
- Āzijā situācija saistībā ar Covid-19 izplatību gada noslēgumā uzlabojusies, taču šo valstu ekonomikas ir lielā mērā atkarīgas no Rietumvalstu pieprasījuma.
- Mazākas pārvietošanās dēļ uzlabojas ekoloģiskā situācija.
- Vairākās pasaules valstīs gada beigās tiek uzsākta vakcinācija pret Covid-19.
- 2020. gadu raksturo augsta nenoteiktība.



Darba tirgus

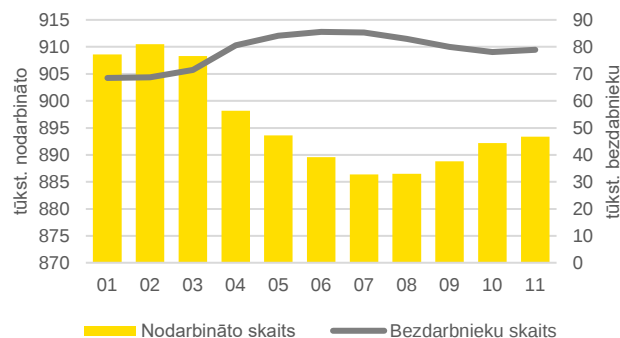
Latvijas privātajā sektorā strādājošo darba ņēmēju skaita sadalījums pēc bruto ienākumiem (2020. gadā, pa mēnešiem)



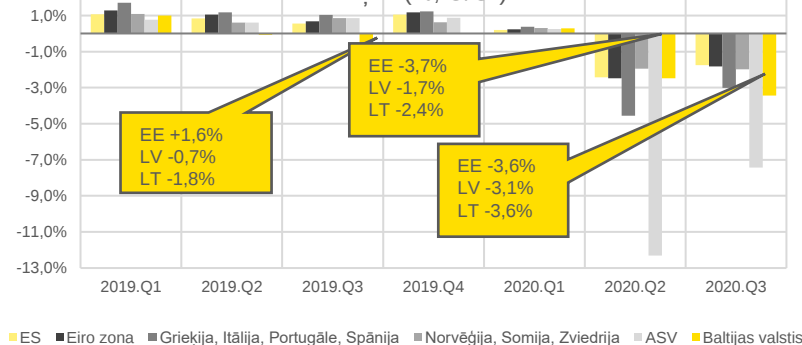
Septembris (2020./2019.)		
<700 EUR/mēn.	700-1500 EUR/mēn.	>1500 EUR/mēn.
-12%	-1%	+10%

*Grafikā norādītas lielākās izmaiņas katrā grupā procentos pret janvāri

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



Nodarbināto skaita 15-64 gadu vecumā izmaiņas (% G/G*)



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

** Izmantoti jaunākie pieejamie dati.

Vīrusa Covid-19 ierobežojošie pasākumi ietekmēja gan Latvijas privāto uzņēmumu, gan valsts, pašvaldību iestāžu un uzņēmumu darbību. Dažviet bija jāievieš tikai drošības pasākumi, dažviet darbība bija pilnībā jāaptur, bet citi uzņēmumi savu darbību izbeidza.

Kopumā mūsu valstī bezdarbnieku skaits no marta līdz jūlijam palielinājās, tad tas sāka samazināties un novembrī (pēc otrās ārkārtas situācijas izsludināšanas) atkal sāka augt. Līdz ar to nodarbinātības straujākais sarukums bija vērojams 2020. gada pavasara un vasaras mēnešos. Rudenī nodarbināto skaits nedaudz pieauga, oktobrī pietuvojoties maija rādītāju līmenim.

Salīdzinot ar citām Baltijas valstīm, 2020. gada trešajā ceturksnī Latvijas nodarbināto skaita kritums gada laikā bija līdzīgs kā Lietuvā un Igaunijā (nedaudz virs 3%). Otrajā ceturksnī kritums bija mazāks, kas, iespējams, saistīts ar tiem sezonas darbiem lauksaimniecībā, kurus nevarēja atcelt vai atlikt.

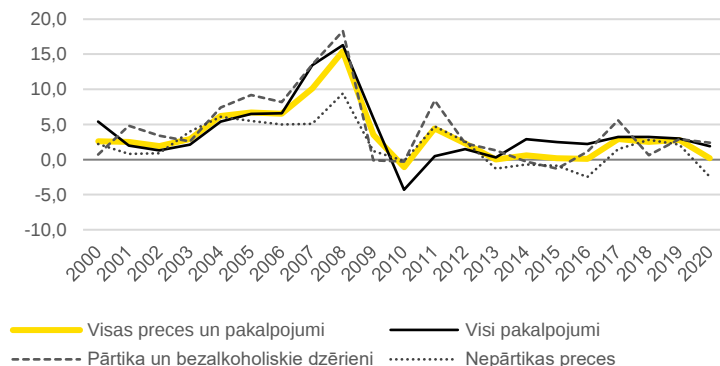
Salīdzinot ar citām Baltijas valstīm, 2020. gada trešajā ceturksnī Latvijas nodarbināto skaita kritums gada laikā bija līdzīgs kā Lietuvā un Igaunijā (nedaudz virs 3%). Otrajā ceturksnī kritums bija mazāks, kas, iespējams, saistīts ar tiem sezonas darbiem lauksaimniecībā, kurus nevarēja atcelt vai atlikt.

Darba alga Latvijā 2020. gada septembrī

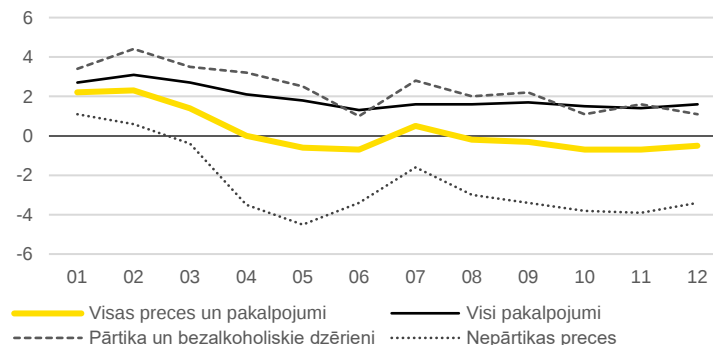
	Bruto	Neto	2020./2019.
Sabiedriskais sektors	1 126	822	-2,7%
Privātais sektors	1 136	838	0,5%

Cenas

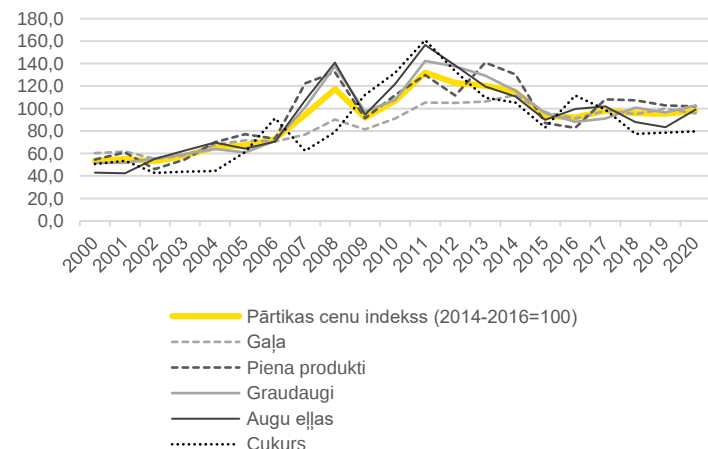
Patēriņa cenu izmaiņas pret iepriekšējo gadu Latvijā (%)



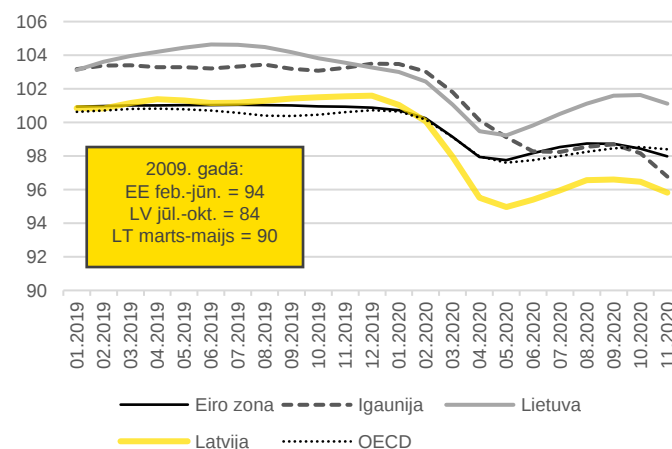
Patēriņa cenu izmaiņas pret iepriekšējā gada attiecīgo periodu Latvijā (2020. gadā, pa mēnešiem, %)



Pārtikas cenu izmaiņas pasaulē



Patērētāju pārliecības indekss

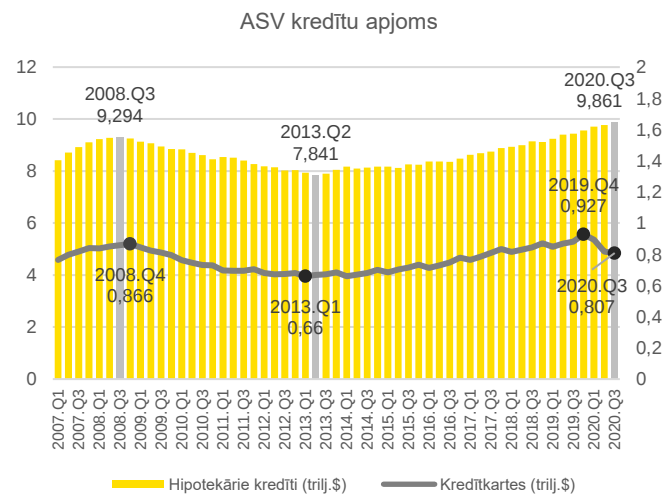
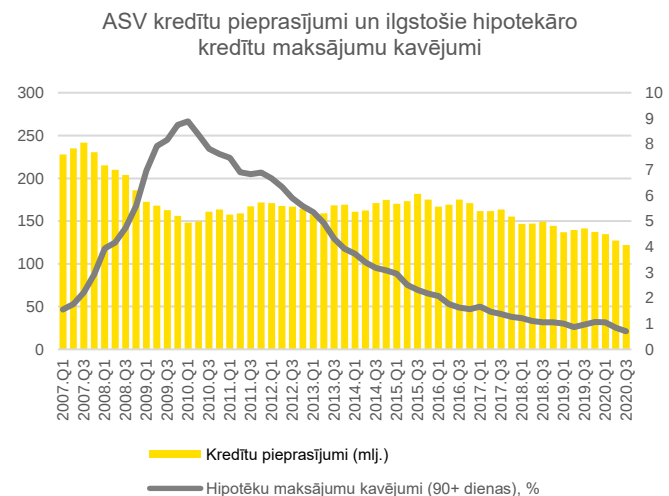
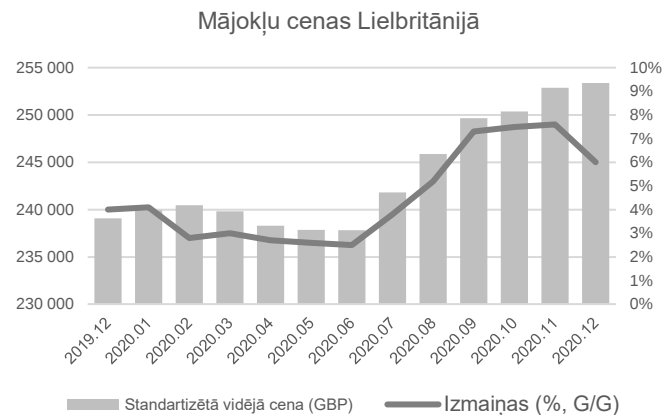
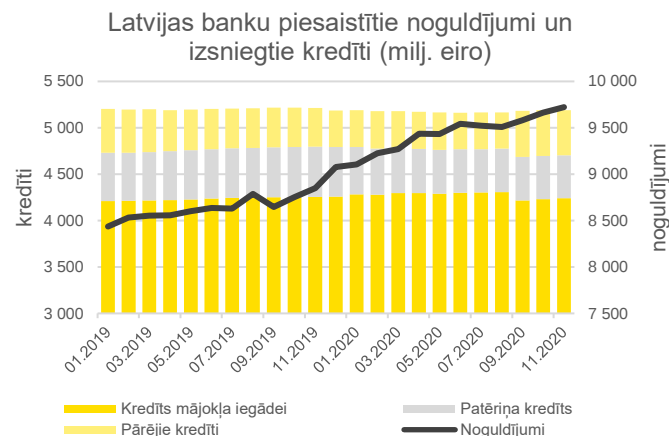


Patēriņa cenas Latvijā 2020. gadā pieauga par 0,2%, kamēr nepārtikas preču cenas samazinājās par 2,5%, tikmēr pārtikas un bezalkoholisko dzērienu cenas pieauga par 2,4%. Vērtējot cenu izmaiņas pa mēnešiem, var novērot, ka nepārtikas preču cenas strauji samazinājās martā. Izņemot augustu, kad valstī bija vērojama neliela inflācija 0,5% apmērā, sākot ar maiju, vērojama deflācija jeb cenu samazinājums.

FAO (*Food and Agriculture Organization*) pārtikas cenu indekss (FFPPI) pēta piecu produktu grupas cenu izmaiņas visā pasaulē. Šis indekss parāda, ka 2020. gadā pārtikas cenas pieauga par 3,1%, salīdzinot ar 2019. gadu. Vienlaikus tās joprojām ir ievērojami zemākas nekā 2011. gadā (98 punkti 2020. gadā un 132 punkti 2011. gadā). Būtiski pieauga augu eļļas cena, ko sekmēja palmu eļļas sadārdzināšanās, un graudaugu cena, ko sekmēja kviešu cenas pieaugums. Kviešu cenas izmaiņas palielināja bažas par ražu galvenajās kviešu eksportētājvalstīs - ASV un Krievijā, kā arī Krievijas paziņojums par kviešu eksporta apjoma samazināšanu.

Ekonomiskās sadarbības un attīstības organizācijas (OECD) veiktā aptauja, lai noskaidrotu patērētāju domas par mājāsaimniecības tēriņiem un iekrājumiem nākotnē, liecina, ka patērētāji kopumā ir nobažījušies par finansiālo situāciju, ekonomiku un spēju uzkrāt. Taču šie rādītāji joprojām ir labāki, nekā tie bija 2009. gadā, t.i., cilvēki šobrīd situāciju novērtē nedaudz optimistiskāk nekā pēc globālās finanšu krīzes 2009. gadā.

Kredīti, noguldījumi, mājokļi



Covid-19 pandēmijas izplatību ierobežojošie pasākumi samazināja iespējas tērēt gūtos ienākumus, bet bažās par nākotni mudināja veidot uzkrājumus. Tāpat kā citviet pasaulē, Latvijas banku piesaistītie noguldījumi 2020. gadā palielinājās. Kopš aprīļa ikmēneša palielinājums veido aptuveni 10%, salīdzinot ar noguldījumu apjomu iepriekš. Gada pirmajos trijos mēnešos piesaistīto noguldījumu pieaugums bija aptuveni 8%.

Izsniegtais patēriņa kredītu apjoms 2020. gada novembrī bija 461 milj. eiro, salīdzinoši: 2019. gadā – 541 milj. eiro. Izsniegto kredītu apjoms mājokļu iegādei gada laikā būtiski nav mainījies.

Kredītu pieprasījumu skaits ASV ir samazinājies, ir palielinājies hipotekāro kredītu apjoms un samazinājušies kredītkaršu tēriņi. 2020. gada pirmajos trijos ceturkšņos nav palielinājies hipotēku maksājumu kavējumu skaits, kas pārsniegtu 90 dienas. Kopumā situācija ASV 2020. gada pirmajos trijos ceturkšņos atšķīrās no situācijas, kāda bija 2008. gada finanšu krīzes laikā.

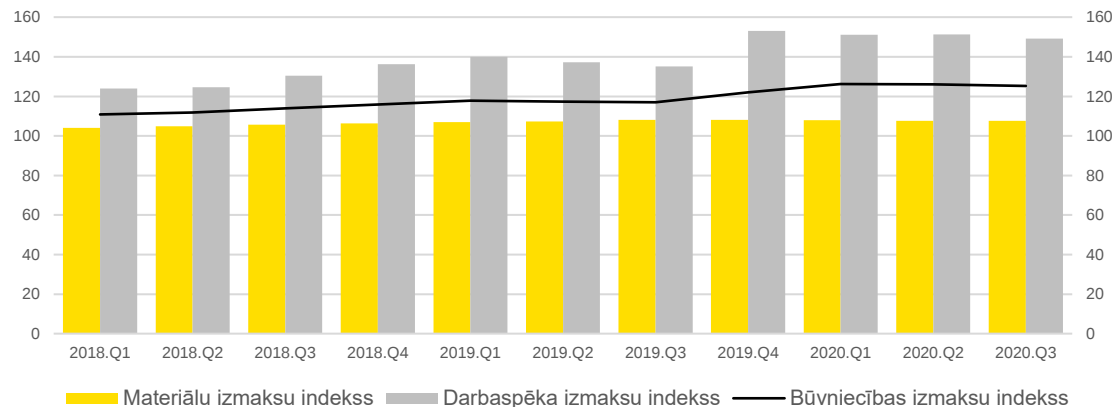
Pieaugot pieprasījumam pēc mājokļiem, pieaug arī to cenas. Piemēram, Lielbritānijā pēc ilgstoša mērena pieauguma (3-4% apmērā), augustā cenas palielinājās par 5%, septembrī par 7% un oktobrī par 8%, salīdzinot ar 2019. gada attiecīgo periodu.

Latvijas mājokļu cenu izmaiņas apskatītas nākamajās nodaļā par mājokļu tirgu.

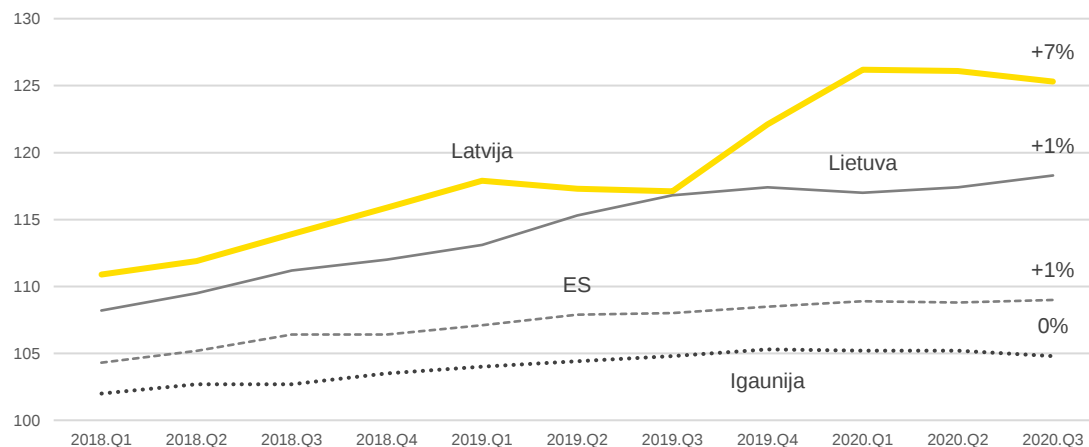
* %, G/G - Izmaiņas pret iepriekšējā gada atbilstošo periodu

Būvniecība

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



Būvniecības izmaksas jaunu dzīvojamo māju celtniecībai (2015=100)



Lai stimulētu ekonomiku, Latvijas valsts un pašvaldības ieguldīja līdzekļus būvniecības nozarē. Tomēr pastiprināta investīciju ieplūde nozarē 2020. gada pirmo trīs ceturkšņu laikā nav būtiski koriģējusi jaunu dzīvojamo māju būvniecības izmaksas.

Kopējās būvniecības izmaksas joprojām palielinājās darbaspēka izdevumu dēļ, bet būvmateriālu cenas, salīdzinot ar 2019. gadu, faktiski nav mainījušās.

2020. gadā Latvijā būvniecības izmaksas bija augstākas nekā pārējās Baltijas valstīs un vidēji Eiropas Savienībā (ES), salīdzinot ar 2015. gada datiem. Lietuvā un ES būvniecības izmaksas 2020. gada trešajā ceturksnī griezumā pieauga aptuveni par 1%, bet Igaunijā cenas nemainījās. Tikmēr Latvijā bija vērojams pieaugums 7% apmērā. Šo pieaugumu nevar skaidrot tikai ar situāciju Covid-19 ietekmē, jo 7% pieaugums ir fiksēts arī pirmajā ceturksnī (pirmie saslimšanas gadījumi Latvijā reģistrēti martā).

Ungārijā 2020. gada trešajā ceturksnī būvzīmju pieaugums bija 11%, Horvātijā – 6%, Slovākijā, Polijā un Norvēģijā – tikai 3% apmērā. Tikmēr Spānijā bija vērojams jaunu dzīvojamo māju celtniecības izmaksu samazinājums 3% apmērā.

	2019.g. 3.cet.	2020.g. 3.cet.	Izmaiņas
Spānija	104,3	101,1	-3%
Norvēģija	112,0	115,3	3%
Polija	108,6	111,5	3%
Slovākija	113,2	116,1	3%
Horvātija	106,1	112,5	6%
Ungārija	127,0	140,7	11%

MĀJOKĻU TIRGUS



Latvija

- Pirmās ārkārtas situācijas laikā liela daļa Latvijas iedzīvotāju un potenciālo pircēju gaidīja strauju mājokļu cenu kritumu, kas nenotika.
- Aprīlī dzīvokļu darījumu skaits Latvijā samazinājās par 48%, salīdzinot ar 2019. gada aprīli, taču turpmākajos mēnešos darījumu aktivitāte atsākās. Kopā līdz decembrim darījumu skaits samazinājās par 13%.
- Jaunākie pieejamie dati liecina, ka 2020. gadā Rīgā dzīvokļu darījumu skaits pirmreizējā tirgū bija lielāks nekā gadu iepriekš (+8%), savukārt otrreizējā tirgū tas samazinājās.
- 2020. gada pirmajos 11 mēnešos reģistrēts par 14% vairāk darījumu ar privātās apbūves zemi.
- Kopš 2010. gada Rīgā palielinās darījumu skaits ar dzīvokļiem, kas celti pēc 2000. gada (no 5% līdz 27% no visiem darījumiem 2020. gadā).
- Pieprasījums palielinās pēc mājokļiem, kuri ir labā stāvoklī par adekvātu cenu: tādiem, kuros uzreiz var ievākties un dzīvot. Aizvien biežāk pircēji izvēlas dzīvokļus jaunajos projektos ar apdari.
- Visiem nekustamā īpašuma veidiem (mājām, privātās apbūves zemēm, dzīvokļiem) pieprasījums pārsniedz piedāvājumu. Viens no zemā dzīvokļu piedāvājuma iemesliem ir tāds, ka, iegādājoties mājokli ārpus Rīgas, īpašumā esošais dzīvoklis Rīgā netiek pārdots, bet gan izīrēts, lai gūtu papildu ienākumus kredīta segšanai.
- Vasarā izteikti palielinājās pieprasījums pēc mājām (vienstāvu, 150-200 m², ar piegulošo teritoriju virs 1000 m², netālu no Rīgas). Pieprasījumu radīja galvenokārt jaunās ģimenes, kuras veido cilvēki ekonomiski aktīvajā vecumā (īpaši 30-35 gadu veci).
- Īpašumi pārāk tālu no inženierkomunikācijām, ar sliktu interneta pārklājumu pandēmijas ietekmē nav kļuvuši pieprasītāki. To kvalitāte lielākoties ir sliktā, nepieciešami lieli ieguldījumi, lai tajos varētu dzīvot.
- Palielinājās virtuālo darījumu skaits, kā arī virtuālās nekustamo īpašumu apskates, lai mazinātu dzīvo kontaktu.
- Palielinās pieprasījums pēc īpašumiem ar izpirkuma tiesībām.
- Vasarā palielinājās platības ziņā mazu trīs dzīvokļu piedāvājumu skaits, un bija vērojams neliels cenu kritums (zem 5%). Daļa septembrī izīrēto mazo dzīvokļu šobrīd ir tukši, jo to īrnieki, galvenokārt studenti, ir pārcēlušies dzīvot pie vecākiem (gan attālināto mācību dēļ, gan ienākumu samazināšanās dēļ).
- Grūtības atrast īrniekus ir lieliem dzīvokļiem pilsētas centrā, kuros līdz šim tika izīrētas atsevišķas istabas. Dzīvokļi ir nepietiekami labā stāvoklī, salīdzinot ar prasīto augsto īres maksu, kā arī to iekārtojums ir atbilstošs dzīvošanai vairākām mājsaimecībām, nevis vienai.
- Pavasarī izteiktās prognozes attiecībā uz Latvijas nekustamo īpašumu tirgu izrādījās būtiski pesimistiskākas par vēlāk novēroto reālo situāciju tirgū.

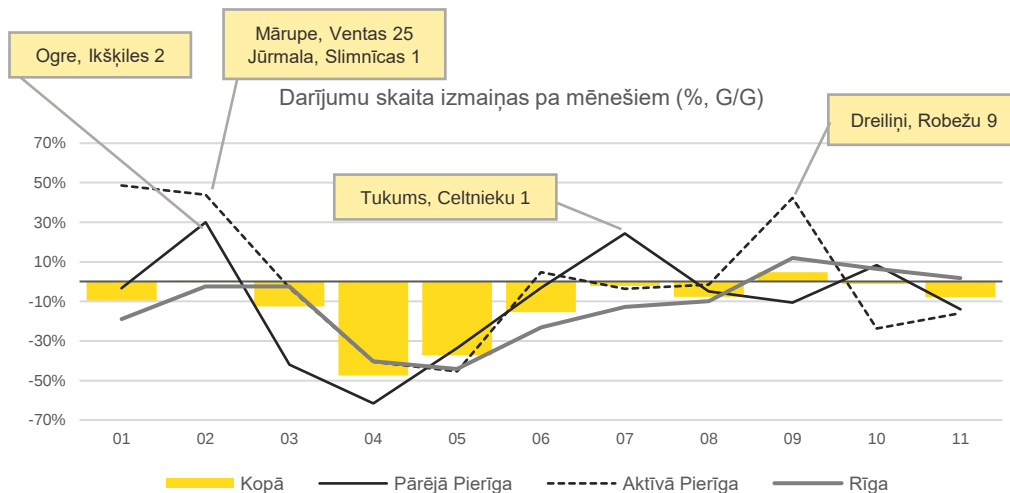
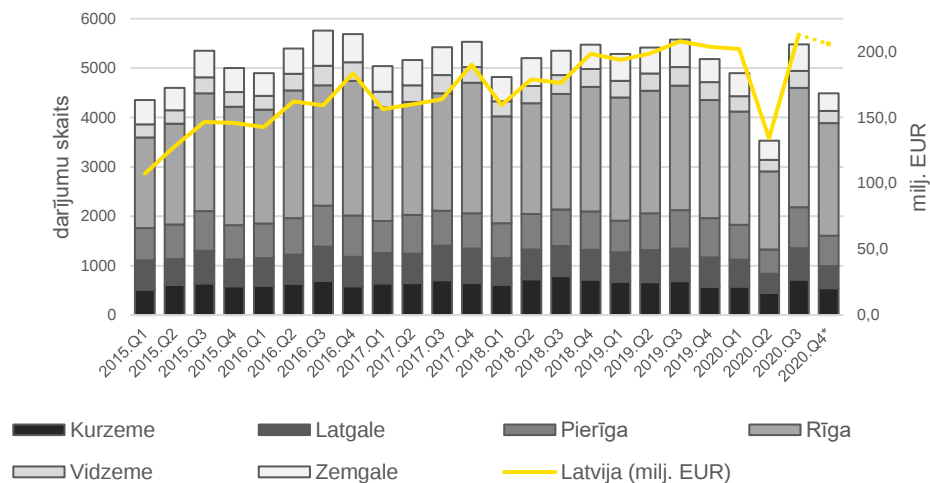
Pasaule

- Covid-19 ierobežojumu dēļ iedzīvotāji spiesti strādāt un mācīties attālināti un darba vietas iekārtot mājās. Mājas kļūst daudz nozīmīgākas, tajās tiek pavadīts daudz vairāk laika, jo dažādas izklaides, kultūras un sporta iestādes vīrusa pandēmijas laikā ir slēgtas. Atsevišķās valstīs - ierobežota pārvietošanās. Šī iemesla dēļ pieaug pieprasījums pēc plašākiem mājokļiem.
- Daļa jauniešu, kuri neilgi pirms pandēmijas bija uzsākuši patstāvīgu dzīvi, spiesti atgriezties pie vecākiem. Finansiālu iemeslu dēļ vienā mājsaimecībā aizvien biežāk sāk dzīvot vairākas paaudzes.
- Pandēmijas izplatības dēļ iedzīvotāji vēlas pārcelties uz mazāk urbānām vietām, kur saslimstības risks ir zemāks. Pēdējos gados bija raksturīga urbanizācija, tādēļ trūkst piedāvājumu ārpus pilsētām, pilsētu centriem, lai apmierinātu pieprasījumu.
- ASV mājokļu tirgus sāka *uzkarst* zemo hipotekāro kredītu procentu likmju un pieprasījuma dēļ. Pieprasījums bija lielāks nekā piedāvājums, tāpēc pieauga mājokļu vērtības un pārdevumu skaits.
- Atsevišķos segmentos mājokļu cenas pieaug straujāk arī citviet pasaulē. Pasliktinoties situācijai darba tirgū, pieaugot aizņēmuma procentu likmēm un uzlabojoties epidemioloģiskajai situācijai, cenu kāpums varētu sabremzēties.



Dzīvokļu tirgus Latvijā

Kopējais reģistrētais darījumu skaits un darījumu summa



Aprīlī darījumu skaits gandrīz par pusi mazāks

Darījumu skaits ar dzīvokļiem, līdz ar pirmā ārkārtas stāvokļa izsludināšanu valstī, strauji samazinājās (aprīlī - 48%, salīdzinot ar 2019.g.). 2020. gada 3. ceturksnī darījumu skaits bija vien par 2% mazāks nekā pirms gada. Salīdzinot datus par pirmajiem 11 mēnešiem, darījumu skaits ar dzīvokļiem Latvijā 2020. gadā samazinājās par 13% pretstatā 2019. gada rādītājiem.

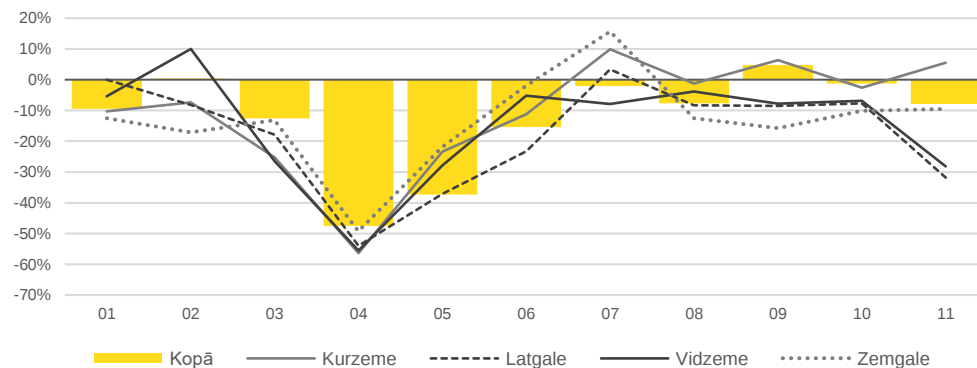
Mājokļu tirgus Rīgā uz Covid-19 izraisītajām sekām reaģēja atšķirīgi no pārējās Latvijas. Jūlijā palielinājās darījumu skaits Zemgalē, Kurzēmē un Latgalē, kā arī Pierīgā. Pieaugums vairākās vietās septembrī, piemēram, aktīvajā Pierīgā, skaidrojami ar jauno projektu nodošanu ekspluatācijā, kad tiek veikti darījumi ar būvniecības laikā rezervētajiem dzīvokļiem.

Pandēmija izgaismo mājokļu pieejamības problēmas

2020. gadā mājokļu tirgū bija vērojams liels pieprasījums pēc kvalitatīviem mājokļiem ne tikai Rīgā, bet arī reģionos. Interese, galvenokārt, bija par kvalitatīviem dzīvokļiem, jo remonta izmaksas ir pārāk augstas un remonts būtiski aizkavē ievākšanos jaunajā mājvietā. Liepājā aug pieprasījums renovētās mājās (gan pirmskara laika, gan sērijveida), tādēļ attīstītāji turpina palielināt piedāvājumu šajā segmentā.

2020. gadā eksperti ir novērojuši raksturīgu tendenci pircēju lēmumos: iegādājoties māju, dzīvoklis Rīgā tika nevis pārdots, lai segtu pirmo iemaksu bankā, bet gan izīrēts, lai ienākumus izmantotu kredīta segšanai, kas attiecīgi ietekmēja arī mājokļu piedāvājumu skaitu Rīgā.

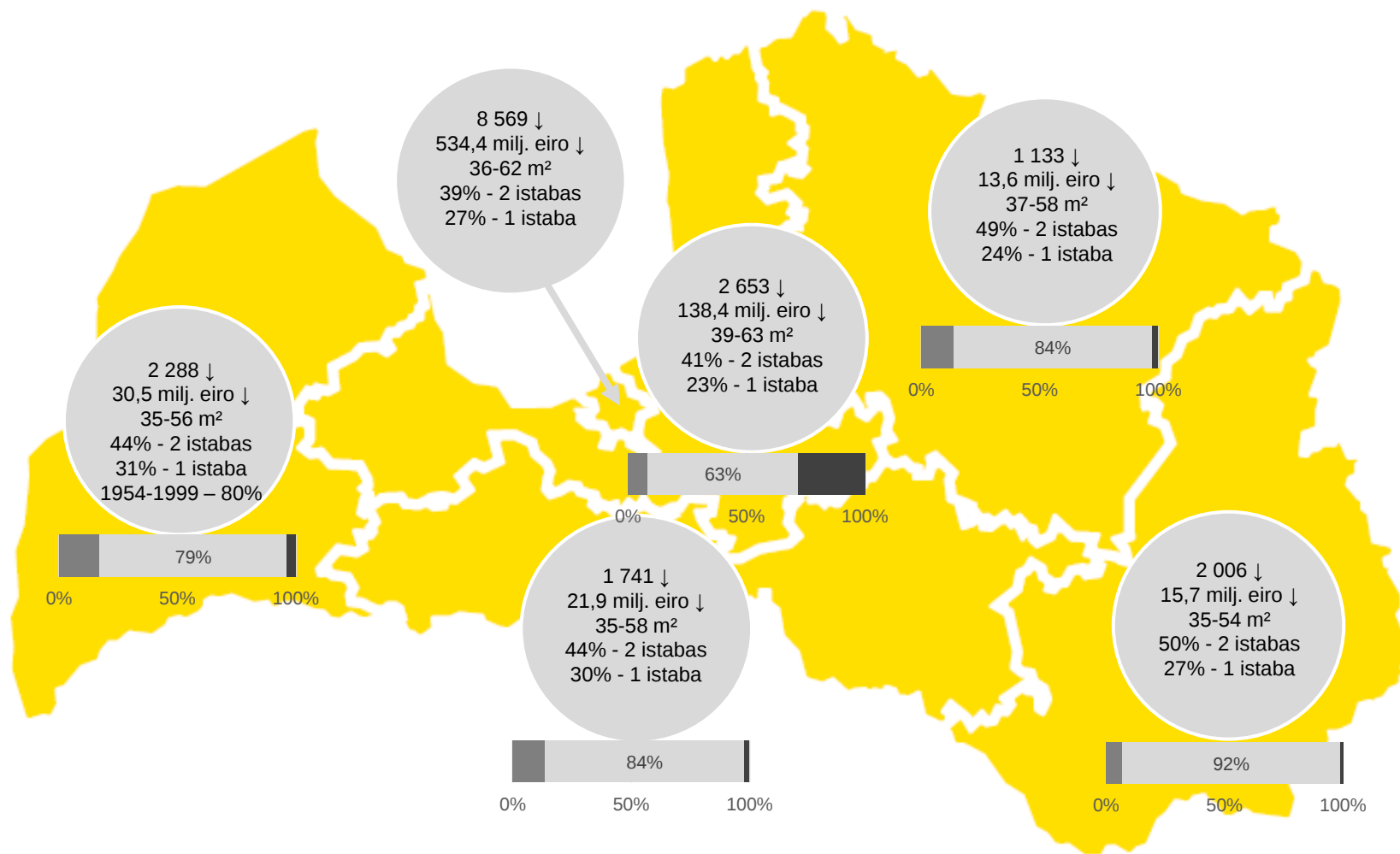
Darījumu skaita izmaiņas pa mēnešiem (% G/G)



* Pārskata tapšanas laikā daļa decembrī notikušo darījumu nebija reģistrēti Zemesgrāmatā

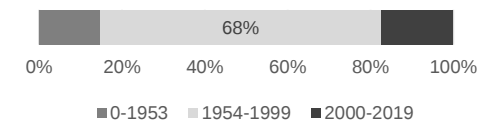
** %, G/G – 2020. gada izmaiņas pret iepriekšējā gada atbilstošo periodu

Dzīvokļu tirgus Latvijā



Darījumu skaits	18 390 ↓
Darījumu skaits ar 1 istabas dzīvokļiem	27%
Darījumu skaits ar 2 istabu dzīvokļiem	42% ↓
Darījumu skaits ar 3 istabu dzīvokļiem	24% ↑
Kopējā darījumu summa	754,6 milj. eiro
Vidējā platība (mediāna)	51 m² (48 m²)

Darījumu skaits atkarībā no ēkas celšanas gada (valstī)

**Kartē:**

Darījumu skaits un izmaiņas reģionā

Kopējā darījumu summa un izmaiņas

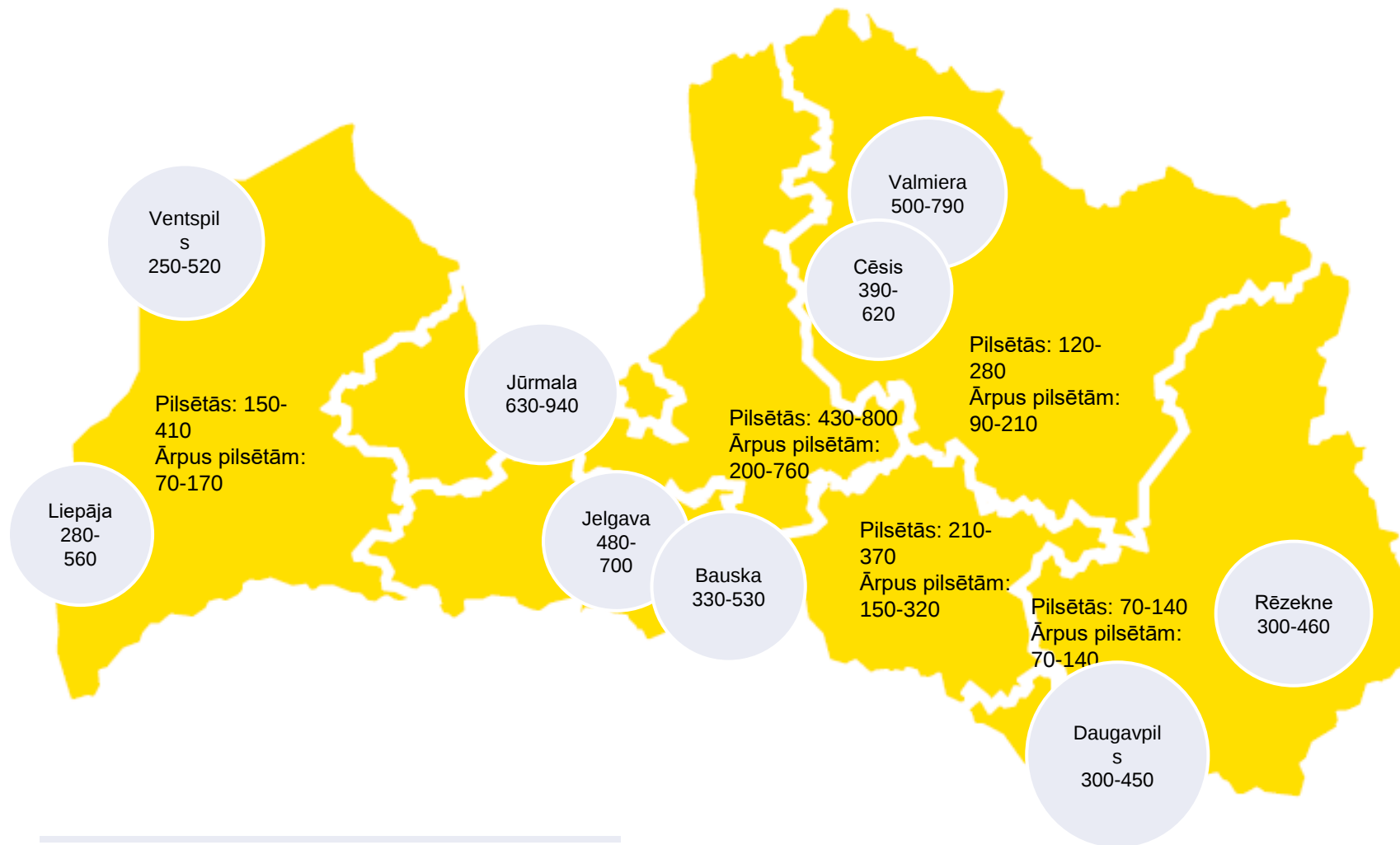
Pieprasītākās platības

Darījumu skaits ar 1 un 2 istabu dzīvokļiem

Darījumu skaits atkarībā no ēkas celšanas gada

* Visas izmaiņas norādītas, salīdzinot datus par 2020. gada janvāri-novembri ar 2019. gada attiecīgo periodu. Pārējie dati norādīti par visu 2020. gadu.

Dzīvokļu cenas Latvijas reģionos



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

Reģions	Pilsētās	Ārpus pilsētām
Aktīvā Pierīga	36 700	38 000
Pārējā Pierīga	25 300	14 700
Zemgale	22 100	13 400
Kurzeme	18 700	7 100
Vidzeme	17 800	8 900
Latgale	11 500	4 900

Kartē:

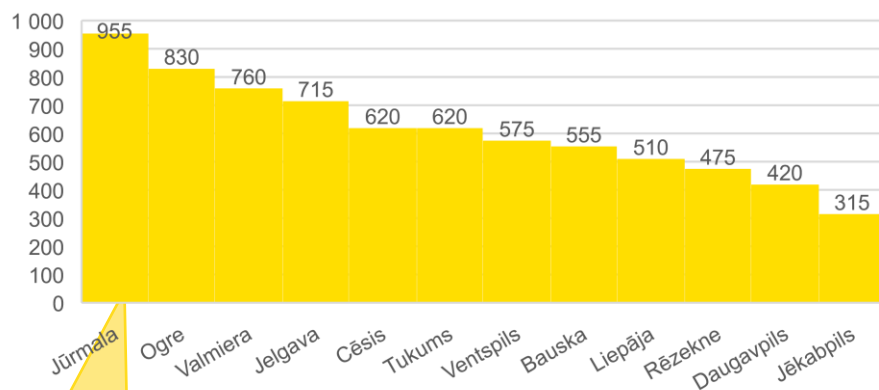
Vidējā iekštelpu 1 m² cena eiro dzīvokļiem mājās, kas celtas laika posmā no 1954. līdz 1999. gadam.

*Dzīvokļa cenu būtiski ietekmē ēku kvalitāte.

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

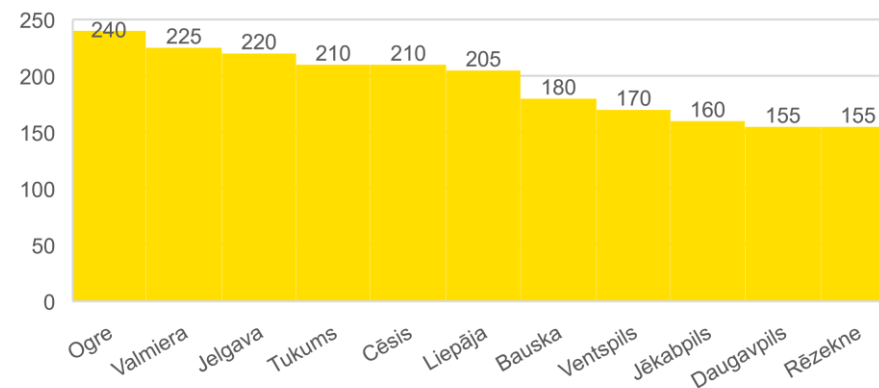
Pārdošanas un ilgtermiņa īres sludinājumi Latvijas pilsētās

Sērijveida dzīvokļu cenas (EUR/m²)

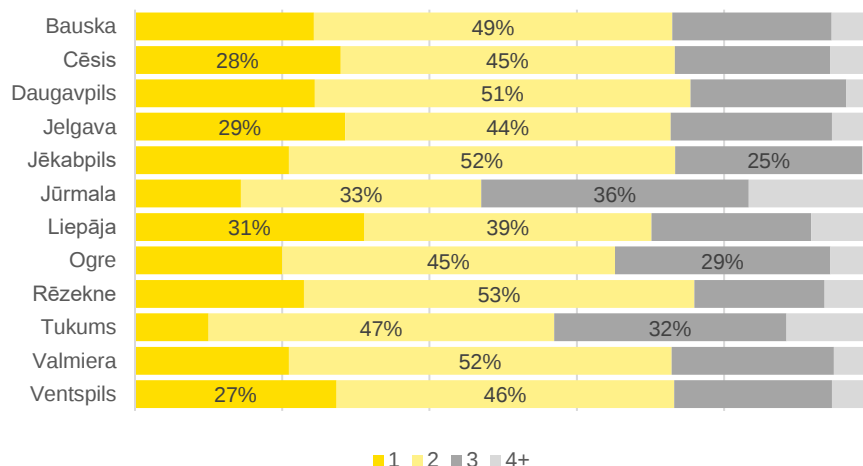


Kauguri, Ķemeri, Sloka,
Valteri: 775 EUR/m²
Cītur: 1 280 EUR/m²

Sērijveida dzīvokļu īres cenas (EUR/mēn.)



Pārdošanas sludinājumu skaits atkarībā no istabu skaita



Dzīvokļus pārdod bez reklāmas sludinājumu portālos

Latvijas reģionālajās pilsētās piedāvājumā lielākoties bija divistabu dzīvokļi, izņemot Jūrmalu, kur trīs istabu dzīvokļu piedāvājums bija lielāks, kas arī atbilst pieprasījumam.

Daudzviet reģionu pilsētās, piemēram, Daugavpilī, Valmierā, Tukumā, Liepājā, mājokļi tiek pārdoti, neizmantojot sludinājumu portālus. Pieprasījums ir ļoti augsts attiecībā uz mājokļu iegādi. Situācija īres tirgū ir atšķirīga, piemēram, Tukumā un Valmierā īrnieku atrašana nesagādā problēmas, tajā pat laikā Daugavpilī īres dzīvokļu pieprasījums nav liels, dzīvokli lielākoties vēlas pirkt.

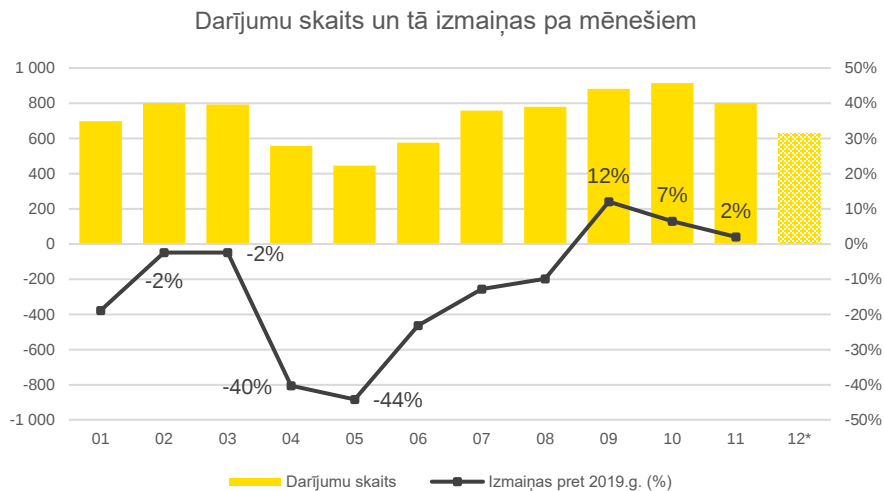
Mājokļu tirgū dominē vietējais pircējs

Citu valstu iedzīvotāji izrāda interesi par īpašuma iegādi Latvijā, taču šķēršļus rada pandēmijas ierobežojumi un nespēja apskatīt mājokli klātienē. Nerezidenti nevar noslēgt darījumu attālināti, jo Latvijas notāri nevar pārbaudīt viņu e-parakstus.

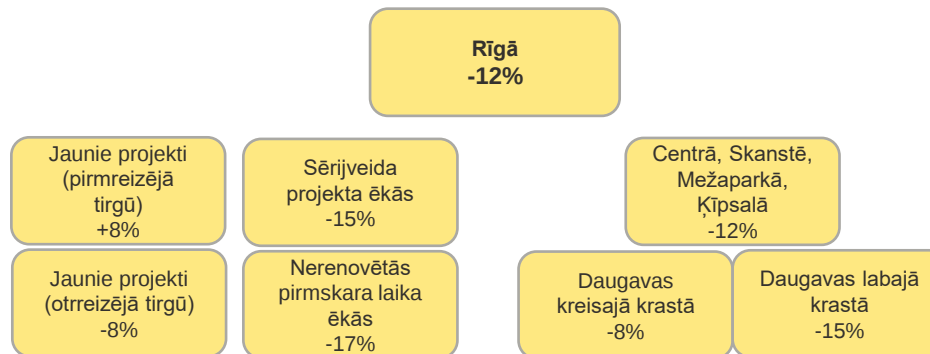
Tehnoloģijas ienāk arī nekustamo īpašumu tirgū

Latvijas rezidenti, kas šobrīd dzīvo citās valstīs, ir gatavi izmantot tehnoloģiju sniegtās iespējas un iegādājas īpašumu attālināti. Tomēr lielākoties virtuālās tūres un attālināto darījumu slēgšanu izvēlas vietējie iedzīvotāji. Ne tikai pārdošanas darījumi, bet arī īres darījumi 2020. gadā notika virtuāli. Arvien vairāk dzīvokļu apskates tika organizētas ar videozvana starpniecību, nekustamā īpašuma aģentam veicot tiešsaistes videotūres īpašumā vai izveidojot videotūres ierakstus.

Dzīvokļu darījumu skaits



Darījumu skaita izmaiņas**



Pandēmija būtiski ietekmēja darījumu skaitu, bet ne cenas

Pēc ārkārtas situācijas izsludināšanas martā Rīgā būtiski kritās darījumu skaits ar dzīvokļiem (aprīlī -40%, maijā -44%, salīdzinot ar 2019. gada attiecīgo periodu). Pēc straujā krituma tirgus sāka strauji atgūties, un septembrī pieaugums +12% apmērā daļēji kompensēja kritumu iepriekšējos mēnešos. Kopumā 2020. gada 11 mēnešu laikā (no janvāra līdz novembrim) darījumu skaits ar dzīvokļiem samazinājās par 12%.

Balstoties uz pieejamiem datiem, Rīgā samazinās dzīvokļu darījumu skaits, kas iegādāts, izmantojot hipotekāro kredītu (2018. gadā aptuveni 47%, bet 2020. gadā 44% no visiem dzīvokļu darījumiem). Sērijuveida dzīvokļiem darījumu skaits ar nostiprinātu hipotēku samazinājās no 45% līdz 40%. Darījumu skaits pirmreizējā tirgū ar dzīvokļiem jaunajos projektos, kuriem nostiprināta hipotēka un kuri atrodas ārpus pilsētas centra, Ķīpsalas un Mežaparka apkaimes, būtiski nav mainījies pēdējo triju gadu laikā, toties centrā, Mežaparka un Ķīpsalas apkaimē samazinājies par aptuveni 10% (no 48% līdz 37%).

Pircēji kļūst zinošāki, vēlas iegādāties kvalitatīvu mājokli

Sērijuveida dzīvokļu tirgū ārpus Rīgas centra nav novērotas būtiskas cenu izmaiņas – tās bijušas 5% robežās. Piemēram, Pārdaugavā sērijuveida dzīvokļu viena kvadrātmetra vidējā cena samazinājās vidēji par 1%, bet Daugavas labajā krastā - par 3%. Šādas cenu izmaiņas ir nebūtiskas un var tik skaidrotas, piemēram, ar vidējā pārdotā dzīvokļa kvalitātes izmaiņām. Eksperti novēro, ka vidējais pircējs kļūst zinošāks un pirms iegādes izpēta ne tikai dzīvokļa kvalitāti, bet arī novērtē mājas kvalitāti ilgtermiņā. Tādējādi 2020. gadā vairāki sērijuveida dzīvokļi, kuriem cena neatbilda kvalitātei, netika pārdoti vai arī pārdevējam nācās samazināt prasīto cenu.

Aplūkojot galvenos segmentus, 2020. gadā darījuma skaita pieaugums bija vērojams tikai jauno projektu pirmreizējā tirgū (+8%). Pakāpeniski turpina pieaugt jauno projektu popularitāte un samazināties sērijuveida dzīvokļu tirgus, kas saistīts ar sabiedrības pirktpējas uzlabošanos un vēlmi iegādāties kvalitatīvu, ilgtspējīgu mājokli.

* 2020. gada decembra dati pieejami daļēji.

** Salīdzināti 2020. gada janv.-nov. dati pret 2019. gada janv.-nov. datiem.

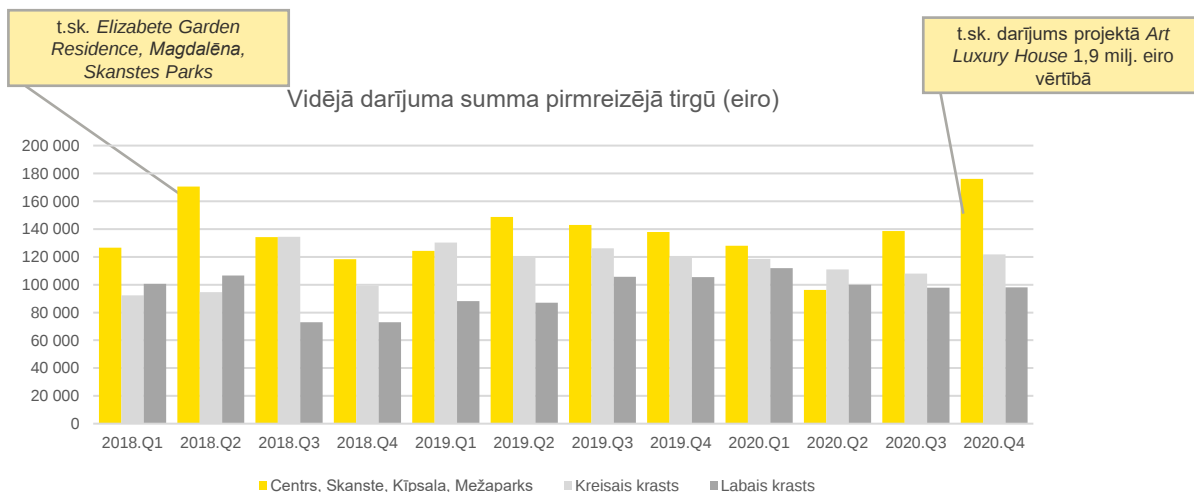
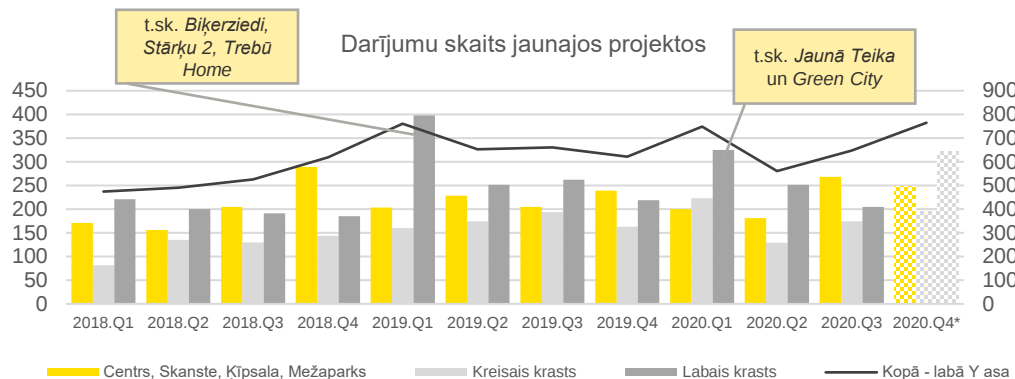
Dzīvokļu darījumi sērijveida projektos Rīgas mikrorajonos



1 470 (↓13%)	Darījumu skaits	2 575 (↓15%)
	Darījumu skaits atkarībā no istabu skaita:	
24%	1 istaba	29%
46%	2 istabas	42%
26%	3 istabas	24%
57,1 milj. EUR (↓14%)	Darījumu summa (izmaiņas)	95,4 milj. EUR (↓16%)
39-58 m ²	Pieprasītākās platības	36-56 m ²
48 m ²	Vidējās platības	47 m ²
Imanta (28%) – 940 EUR/m ² (↓4%) Ziepniekkalns (17%) – 970 EUR/m ² (↓1%) Iļģuciems (13%) – 890 EUR/m ² (0%)	Populārākās teritorijas (% no kopējā darījumu skaita) - vidējā iekštelpu cena par 1 m ² (izmaiņas)	Ķengarags (20%) – 860 EUR/m ² (↓2%) Purvciems (21%) – 980 EUR/m ² (↓4%) Pļavnieki (14%) – 950 EUR/m ² (↓3%)
Lietuviešu jaunais projekts (21%) – 860 EUR/m ² (↓4%) 602. sērija (20%) – 970 EUR/m ² (0%) Hruščova laika ķieģeļu projekts (15%) – 990 EUR/m ² (↑6%)	Populārākās sērijas (% no kopējā darījumu skaita) - vidējā iekštelpu cena par 1 m ² (izmaiņas)	602. sērija (19%) – 950 EUR/m ² (↓1%) Hruščova laika ķieģeļu projekts (11%) – 920 EUR/m ² (↑2%) Lietuviešu vecais projekts (11%) – 890 EUR/m ² (↓5%)
950 EUR/m ² (↓1%)	Vidējās 1 m ² cenas	930 EUR/m ² (↓3%)

* Visas izmaiņas norādītas, salīdzinot datus par 2020. gada janv.-nov. ar 2019. gada attiecīgo periodu. Pārējie dati norādīti par 2020. gada pieejamajiem datiem.

Darījumi jaunajos projektos



* Pārskata tapšanas laikā daļa decembrī notikušo darījumu nebija pieejami.

Ja ir rocība, izvēlas jaunus projektus

Ja pircēja finanšu stāvoklis ir pietiekams, priekšroka tiek dota dzīvoklim jaunajā projektā. Jāatzīmē, ka pircēju interese ir ne tikai par jaunajiem projektiem pirmreizējā tirgū, bet arī otrreizējā tirgū, kur piedāvājums ir mazāks.

Dzīvokļi jaunajos projektos tiek rezervēti un pārdoti samērā ātri, pieprasījums ir liels, un iedzīvotāju maksātspēja uzlabojas. Aizvien biežāk jaunās ģimenes un jaunie speciālisti var iegādāties dzīvokļus jaunajos projektos, arī pateicoties *Altum* atbalstam.

2020. gadā Rīgas apkaimēs visvairāk darījumu notika šādos projektos (iekavās norādīts darījumu skaits un vidējā cena iekšstelpu platībai):

- Rīgas centra, Skanstes, Mežaparka un Ķīpsalas apkaimē:
 - *Park Residence* (69; 2050 EUR/m²);
 - *Merks Viesturdārzs* (65; 2680 EUR/m²);
 - *ME7* (54; 1720 EUR/m²);
 - *Avotu 4* (51; 1710 EUR/m²);
- Daugavas labajā krastā:
 - *Jaunā Teika* (193; 1980 EUR/m²);
 - *Green City* (147; 1820 EUR/m²);
- Daugavas kreisajā krastā:
 - *Annas parks* (126; 1960 EUR/m²);
 - *Akācijas* (78; 1840 EUR/m²);
 - *Bišumiža* (56; 1670 EUR/m²).

Nepietiekams piedāvājums arī ekskluzīvo dzīvokļu segmentā

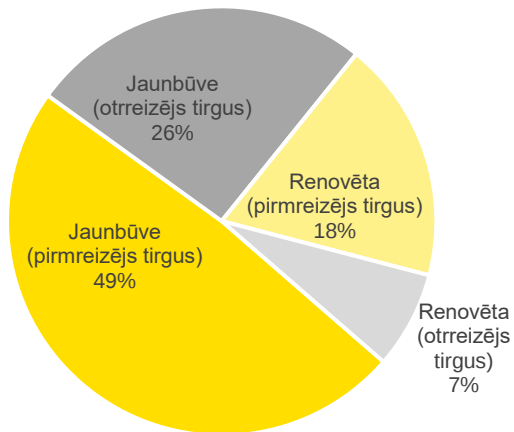
Gada nogalē tika reģistrēta arī pēdējo gadu dārgākā dzīvokļa pārdošana jaunajā projektā *Art Luxury House*, Strēlnieku ielā 7 (1,9 milj. eiro, 401 m²), kas tika īstenots ar *Latīo* starpniecību. Iepriekš dzīvokļa darījums 1,99 milj. eiro vērtībā (327 m², Rīgā, Balasta dambī 72) tika reģistrēts 2016. gadā. Neraugoties uz veiksmīgo darījumu, joprojām Rīgā pietrūkst klientu prasībām atbilstošu mājokļu ekskluzīvo dzīvokļu segmentā.

Jauno projektu attīstītāji turpina būvēt

Joprojām turpinās un tiek sākti vairāku atsevišķu jauno projektu vai dzīvojamo kvartālu būvniecība, kā arī notiek pirmskara laika ēku renovācija. Piemēram, *Merks* turpina dzīvojamā kvartāla *Merks Viesturdārzs* būvniecību, *Bonava* turpina attīstīt dzīvojamo kvartālu *Pagalms 2.0*, *Fjordī*, *Krasta kvartāls*, *YIT* turpina darbu ar projektu *Green City* un *Annas parks*, *AFI Europe* – *Trebū Home* - projekts Pļavniekos, bet *Juglas ezera krastā* tiek attīstīts projekts *Ezerjugla*. Vienlaikus tiek realizēti arī mazāki projekti, piemēram, *Interbaltija* attīsta *City Home* Miera ielā 103.

Dzīvokļu pārdošana jaunajos projektos

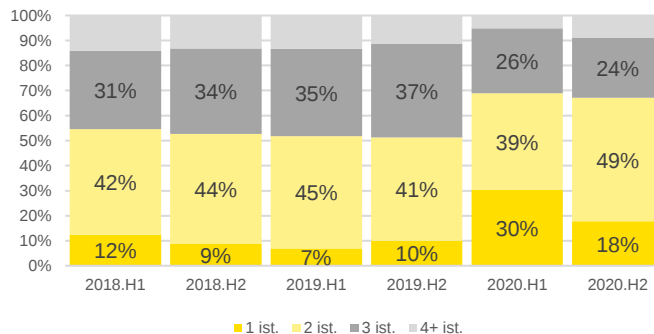
Darījumu skaits jaunajos projektos



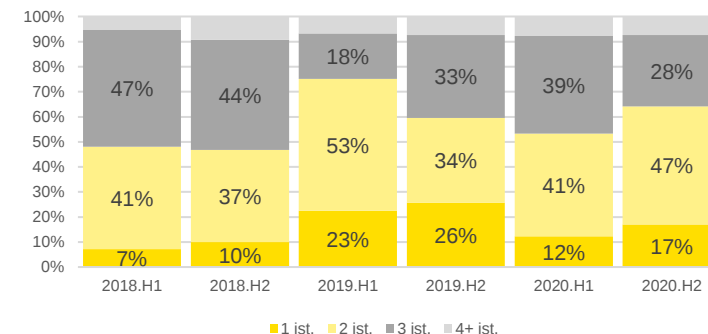
Vidējās iekštelpu cenas jauno projektu pirmreizējā tirgū

	Jaunbūves	Renovētas pirmskara laika ēkas
Centrs, Skanste, Mežaparks, Ķīpsala	2 600 EUR/m ² (+2%)	2 010 EUR/m ² (-3%)
Daugavas kreisais krasts	1 900 EUR/m ² (+3%)	1 850 EUR/m ² (-10%)
Daugavas labais krasts (pārējais)	1 850 EUR/m ² (+8%)	1 580 EUR/m ² (-11%)
Ekskluzīvie projekti, neatkarīgi no atrašanās vietas	3 670 EUR/m ² (+4%)	

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



Pirmreizējo pārdevumu skaits jaunajos projektos (pārējā Rīgā)



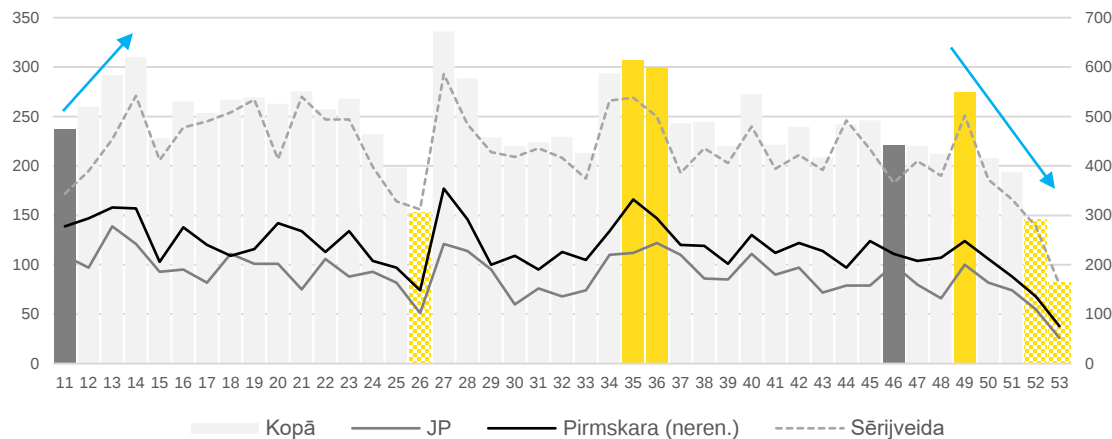
Dzīvokļu cenas jaunbūvēs pirmreizējā tirgū palielinās

Liela daļa dzīvokļu jaunajos projektos tiek rezervēti pirms nodošanas ekspluatācijā, bet pirkuma līguma noslēgšana un darījuma reģistrācija ir iespējama tikai pēc ēkas nodošanas ekspluatācijā. Aplūkojot datus, jāņem vērā šī laika nobīde. Lielākoties darījumi jaunajos projektos notika pirmreizējā tirgū – jaunbūvēs (49%) un renovētās pirmskara laika ēkās (18%). Pirmreizējā tirgū vidējās darījuma cenas par kvadrātmetru jaunbūvēs pieauga visā Rīgā (pilsētas centrā aptuveni par 2%, pārējā Daugavas labajā krastā par 8%, Pārdaugavā par 3%). Dzīvokļu cenas renovētās pirmskara laika ēkās vidēji bija zemākas nekā jaunbūvēs, un tās samazinājušās, salīdzinot ar 2019. gada cenām. Ekskluzīvo darījumu summas ir būtiski palielinājušās.

Lai gan pandēmijas sākumā bija bažas par to, ka vēlme dzīvot galvaspilsētas centrā mazināsies, ekspertu novērojumi liecina, ka pieprasījums pēc kvalitatīviem dzīvokļiem ar apdari renovētās mājās un jaunbūvēs Rīgas centrā nav mazinājies. Vislielākā interese esot par tādām, kuru viena kvadrātmetra vidējā cena ir nedaudz virs 2000 EUR. Skatoties uz jauno projektu tirgu no pārdoto dzīvokļu skaita viedokļa, var redzēt, ka 2020. gada pirmajā pusgadā pilsētas centrā krietni vairāk notika vienistabas dzīvokļu pārdevumi (30% no visiem pārdevumiem jaunajos projektos), bet otrajā pusgadā – divistabu (49% no visiem pārdevumiem). Ārpus centra, jaunajos projektos, kas atrodas Rīgas mikrorajonos, 2019. gada 1. pusgadā 53% no visiem pārdotajiem dzīvokļiem bija divistabu, un tikai 18% - trīs istabu dzīvokļi (aptuveni šajā laikā popularitāti ieguva mazi dzīvokļi), arī otrajā pusgadā vienistabas dzīvokļu pārdevumu skaits bija ievērojams (26%). 2020. gada sākumā pārdošanas darījumu ar vienistabas dzīvokļiem skaitliski bija mazāk, taču pieauga trīs istabu dzīvokļu pārdevumu skaits.

Ilgtermiņa īres un pārdošanas piedāvājumi sludinājumos

Pirmreizējo ilgtermiņa īres sludinājumu skaits (pa nedēļām)



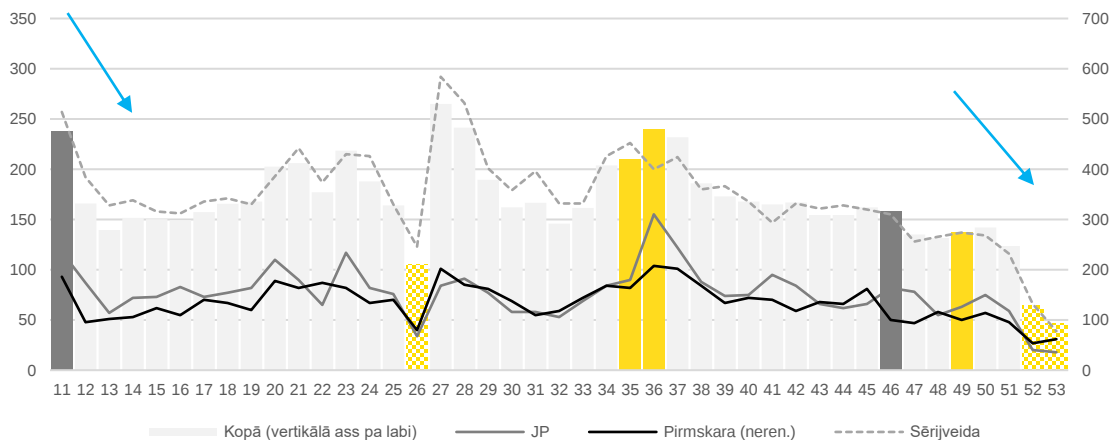
Ārkārtas situācijas izsludināšana

Svētki

24.08.-06.09.2020

30.11.-06.12.2020

Pirmreizējo pārdošanas sludinājumu skaits (pa nedēļām)



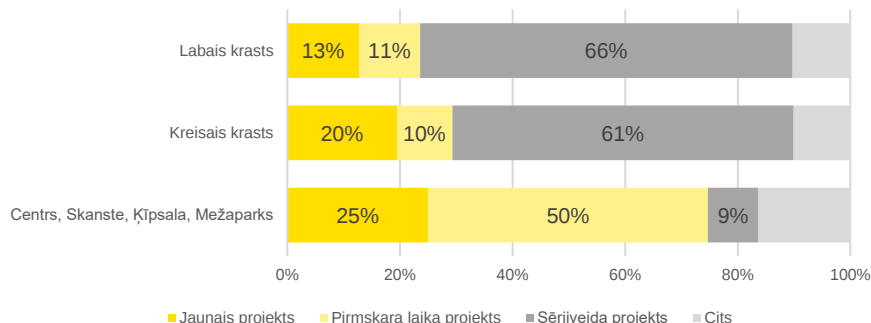
Īres tirgū jūtama tūrisma nozares ietekme

Pandēmija būtiski ietekmēja tūrisma nozari – tika slēgtas robežas, ierobežotas ceļošanas iespējas, ieviesti citi ierobežojumi, kas gada laikā mainījās, kā arī iedzīvotāju vēlme ceļot samazinājās. Pirms pandēmijas daļu dzīvokļu īres tirgus veidoja īstermiņa īres dzīvokļi, kas paredzēti tūristiem un kuri pārsvarā bija izvietoti tādos portālos kā *Airbnb* vai *Booking*. Līdz ar to, samazinoties tūristu skaitam, strauji samazinājās vai izzuda pieprasījums pēc šāda veida dzīvokļiem. Lielākā daļa izīrētāju, lai mazinātu zaudējumus, piedāvāja dzīvokļus ilgtermiņa īrei. Kā redzams grafikā, izsludinot pirmo ārkārtas situāciju martā, ilgtermiņa īres sludinājumu skaits palielinājās, bet pārdošanas sludinājumu skaits samazinājās (tāpat kā pārdevumu skaits). Otrās ārkārtas situācijas ieviešana būtiski nemainīja sludinājumu skaitu.

Tāpat kā katru gadu, saulgriežu laikā, kad ir vairākas brīvdienas, sludinājumu skaits samazinājās – cilvēki izvēlas svinēt svētkus. Lielākais sludinājumu skaits bija augusta beigās, septembra sākumā, kad bija vērojams arī darījumu skaita pieaugums.

Ilgtermiņa īres piedāvājumi sludinājumos

Ilgtermiņa īres piedāvājumi atkarībā no mājas projekta un atrašanās vietas



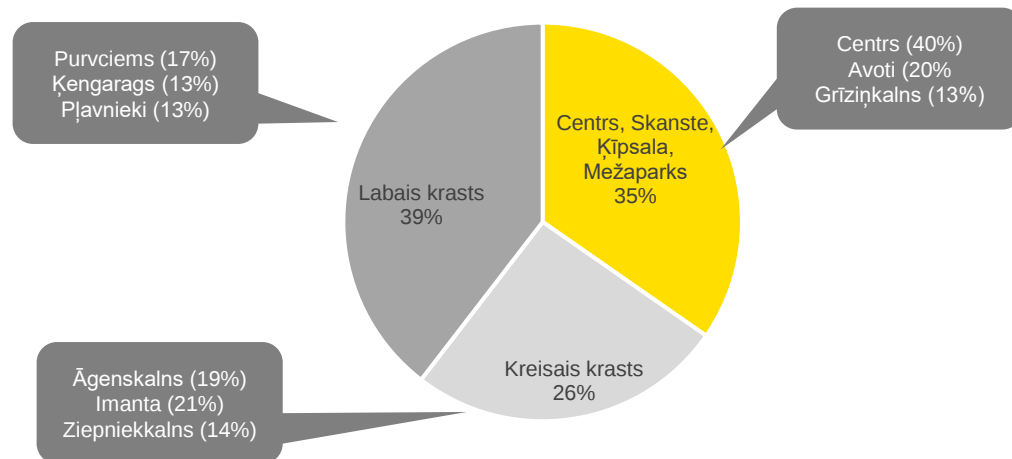
Īres tirgus gaida studentus

Kvalitatīvi, platību ziņā mazi īres dzīvokļi bija pieprasīti, neskatoties uz to, ka pandēmija ieviesa korekcijas ikdienas dzīvē un daudziem birojos strādājošajiem radīja nepieciešamību mājoklī paredzēt darba vietu. Īrnieki šādus dzīvokļus izvēlas zemo komunālo maksājumu dēļ. Vienlaikus jāatzīmē, ka, tuvojoties gada beigām, daļa šo dzīvokļu tika atbrīvoti, jo studentiem mācības notika attālināti un/vai samazinājās studējošo ienākumi, tāpēc viņi pārcēlās dzīvot atpakaļ pie vecākiem. Prognozējam, ka līdz ar epidemioloģiskās situācijas uzlabošanos, studenti atgriezīsies Rīgā.

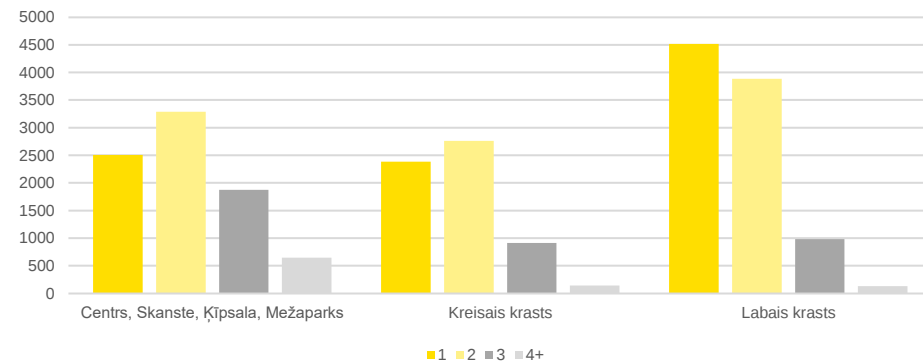
Ģimenēm ar bērniem, kuras meklē dzīvokli ar vairākām guļamistabām, īres dzīvokli atrast bija grūtāk, jo trūka piedāvājuma, kurā prasītā īres maksa atbilstu tirgus cenai. Piemēram, Rīgas centrā 2020. gadā daudzi dzīvokļi ar vairākām guļamistabām, kurus citus gadus izīrēja studentiem (ar katru noslēdzot atsevišķu līgumu par istabas īri), palika neizīrēti. Izīrējot katru istabu atsevišķi, kopējā īres maksa par dzīvokli veidojās augstāka nekā vidēji tirgū tiek prasīts par šādu dzīvokli, ja tas tiktu izīrēts vienam īrniekam. Turklāt šāda dzīvokļu kvalitāte bieži neatbilst prasībām, kādas ir ģimenei ar bērniem.

Populārākās apkaimes ārpus pilsētas centra nemainīgi ir Purvciems, Ķengarags, Pļavnieki, Āgenskalns, Imanta, Ziepniekkalns. Vidējie jauno projektu dzīvokļu ilgtermiņa īres piedāvājumi svārstījās no 340 EUR/mēn. par divistabu dzīvokli Ķengaragā līdz 640 EUR/mēn. pilsētas centrā.

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 (29%)	Sērijveida projekts (39%)	250	310
	Nerenovēts pirmskara laika projekts (31%)	240	330
Imanta (21%)	Sērijveida projekts (74%)	240	290
	Jaunais projekts (21%)	360	445
Ziepniekkalns (14%)	Sērijveida projekts (79%)	235	290
	Jaunais projekts (11%)	34	405



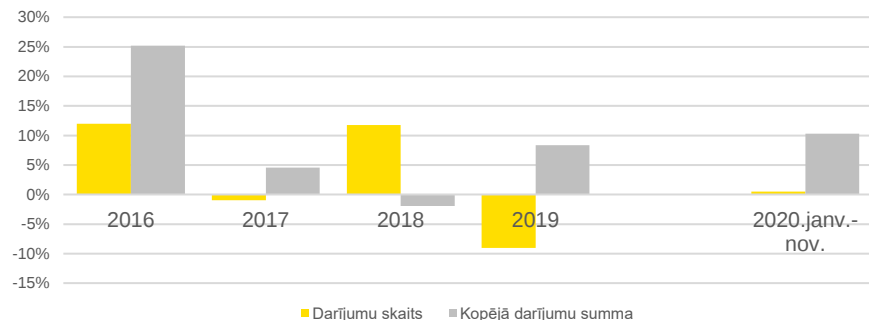
Apkaime (% no L krasta sludinājumiem)	Projekts (% no L krasta sludinājumiem)	1 istabas dzīvoklis	2 istabu dzīvoklis
Purvciems (17%)	Sērijveida projekts (82%)	240	295
	Jaunais projekts (14%)	330	440
Ķengarags (13%)	Sērijveida projekts (90%)	225	265
	Jaunais projekts (5%)	275	340
Pļavnieki (13%)	Sērijveida projekts (85%)	230	295
	Jaunais projekts (13%)	320	385

CENTRS, MEŽAPARKS, ĶĪPSALA

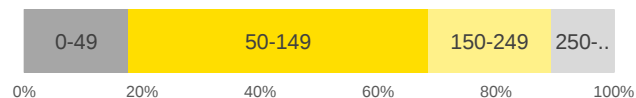
Apkaime (% no Centrs, Mežaparks, Ķīpsalas sludinājumiem)	Projekts (% no centra sludinājumiem)	1 istabas dzīvoklis	2 istabu dzīvoklis
Centrs (40%)	Nerenovēts pirmskara laika projekts (49%)	290	420
	Jaunais projekts (27%)	380	640

Privātmājas

Darījumu skaita un summas izmaiņas pret iepriekšējā gada attiecīgo periodu



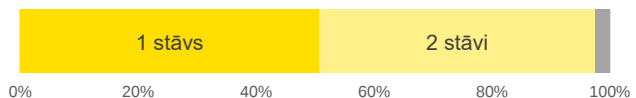
Darījumu skaits atkarībā no mājas platības



Darījumu skaits atkarībā no mājas celšanas gada



Darījumu skaits atkarībā no mājas stāvu skaita



Lielākais pieprasījums – vasaras sākums

Salīdzinot darījumu skaitu ar privātmājām 2020. gada janvāra – novembra periodā ar attiecīgo periodu pirms gada, darījumu skaits praktiski nav mainījies (+0,5%), savukārt kopējā darījuma summa palielinājās par 10%. Ekspertu novērojumi liecina, ka pandēmijas izraisītais pieprasījums pēc privātmājām bija vasarā, kad pieprasījums būtiski pārsniedza piedāvājumu un tika pārdotas pat tāds ēkas, kuras īpašnieki ilgstoši nespēja pārdot. Taču gada otrajā pusē pieprasījums sāka sarukt. Līdz ar to vidējais darījumu skaits būtiski nav mainījies. Reģionos māju būvniecības izmaksas ir pārāk augstas, un nereti nav iespējams iegūt kredītu mājas celtniecībai, tajā pašā laikā kvalitatīvu māju piedāvājums nav pietiekošs. Vidējās darījuma summas par māju, kas celta līdz 1999. gadam, ir līdzīgas visā Latvijā (30-45 tūkst. EUR apmērā).

Pieprasījums neatbilst piedāvājums

Pieprasītākās joprojām ir kvalitatīvas vienkārtas mājas ar pieguļošo teritoriju un salīdzinoši nelielu mājas platību (150-200 m²) Rīgā vai netālu no Rīgas (aptuveni 50 km rādiusā). Rindu un dvīņu mājas nav kļuvušas populārākas. Vienlaikus jāatzīmē, ka piedāvājumā māju trūkst, tādēļ biežāk tiek iegādātas divstāvu mājas vai privātas apbūves zeme, lai uzbūvētu vēlamo māju pašiem.

2020. gadā darījumi notika lielākoties ar 50-149 m² mājām, kas celtas līdz 1999. gadam (70% darījumu), kurām bija viens vai divi stāvi. Salīdzinot ar 2019. gada datiem, neviens no trim privātmāju raksturojošajiem rādītājiem nav būtiski mainījies. Nebūtisks darījumu skaita pieaugums vērojams vienkārtu privātmājām, kas celtas pēc 2000. gada.

Palielinājās interese par mājām ar izpirkuma tiesībām, trūkst regulējuma

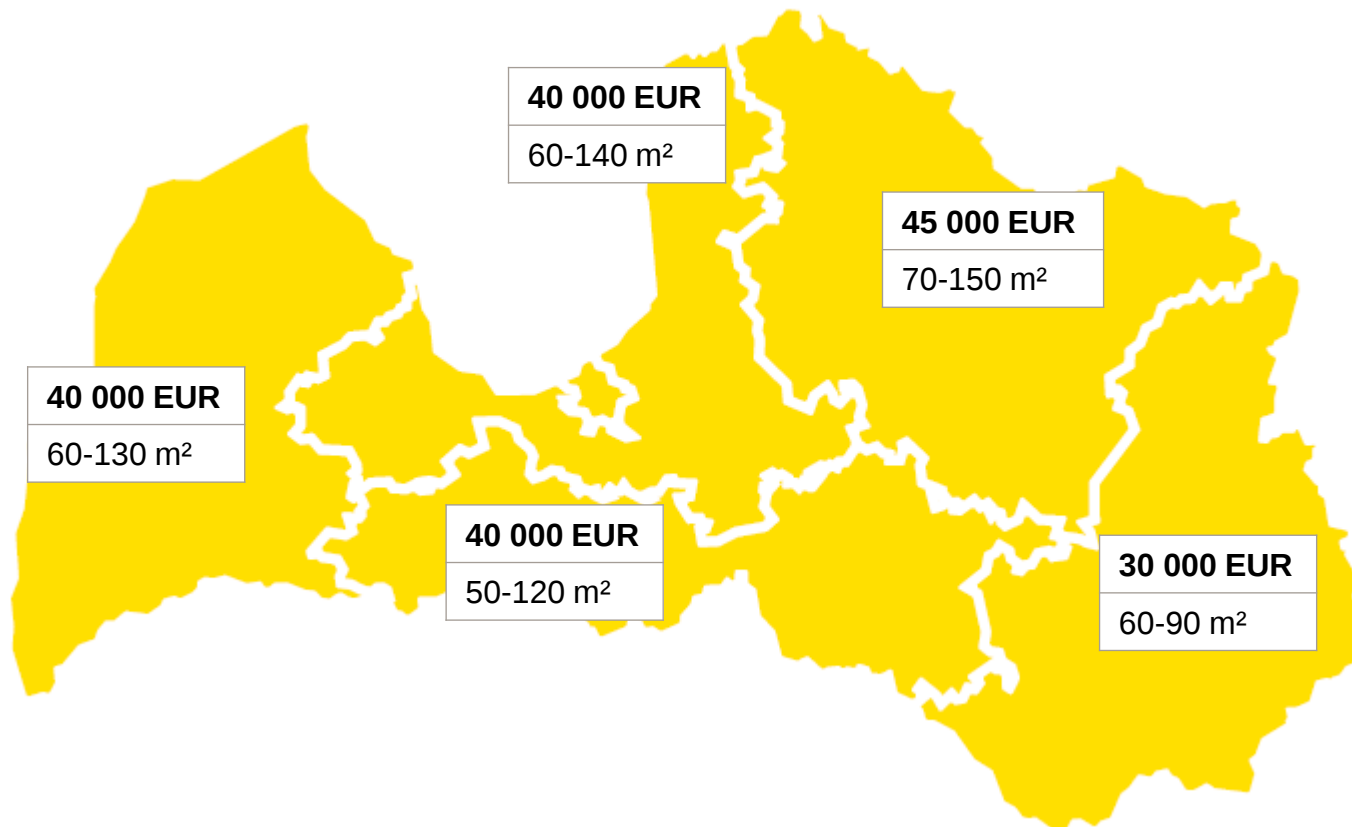
Salīdzinoši mazais tirgus segments – mājokļa iegāde ar izpirkuma tiesībām, iegūst popularitāti pircēju vidū, bet ne pārdevēju lokā. No pārdevēju puses bažas raisa tiesiskā regulējuma trūkums saistībā ar šādiem darījumiem, kā arī līguma sastādīšana. Tomēr nozares eksperti nerekomendē šādu darījuma veidu, jo tas nav drošs pircējam.

Jo tālāk no urbānām vietām, jo mazāk iespēju

Pandēmija ātrāk izplatās blīvāk apdzīvotās vietās, kas daudzviet pasaulē veicināja vēlmi pārvākties tālāk no urbānām, blīvi apdzīvotām vietām. Latvijā pandēmijas ietekmē nepalielinājās pieprasījums pēc tādām lauku mājām, kuras atrastos tālu no apdzīvotām vietām, jo šādiem īpašumiem trūkst infrastruktūras (apgrūtināta piebraukšana, ātrdarbīga interneta pārklājuma un citu inženierkomunikāciju neesamība), kā arī šādu māju kvalitāte nav piemērota dzīvošanai tajās cauru gadu. Tātad ir nepieciešams veikt lielus ieguldījumus, lai ievāktos šādos īpašumos uz pastāvīgu dzīvi.

Privātmāju cenas un pieprasītākās platības

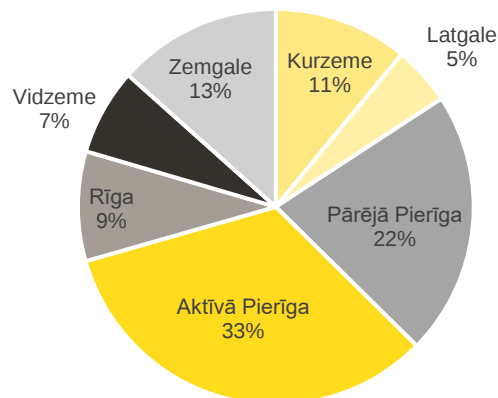
* Vidējās darījumu summas norādītas par privātmājām, kuru platība ir 50-150 m² un kas celtas līdz 1999. gadam.



Aktīvā Pierīga	
Pieprasītākās platības	90-230 m²
100-150 m², celts pēc 2000.g.	150 000 EUR
150-200 m², celts pēc 2000.g.	175 000 EUR
200-250 m², celts pēc 2000.g.	210 000 EUR

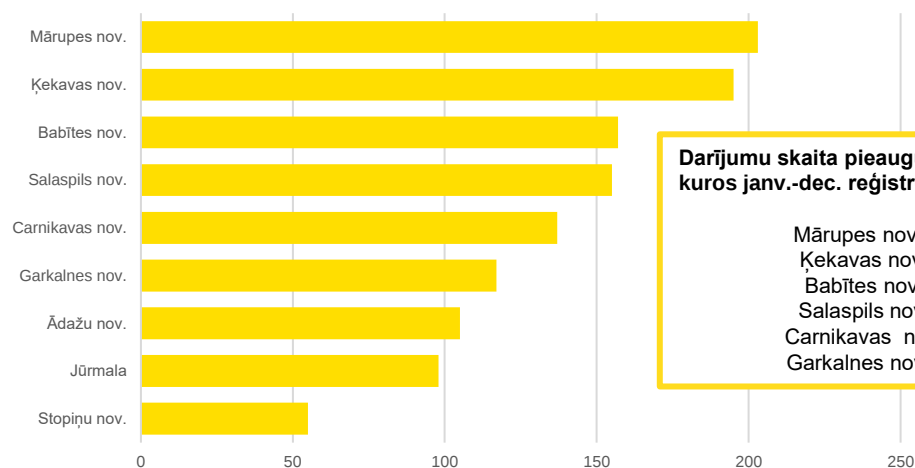
Privātās apbūves zeme

Darījumu skaita sadalījums pa reģioniem



	2020/2019 (janv.-nov.)
Kurzeme	+37%
Latgale	+2%
Pārējā Pierīga	+22%
Aktīvā Pierīga	+8%
Rīga	+9%
Vidzeme	+6%
Zemgale	+17%

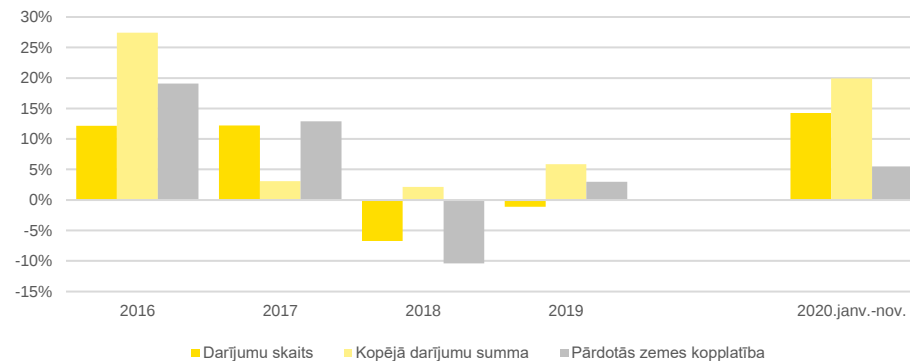
Darījumu skaits aktīvajā Pierīgā



Darījumu skaita pieaugums (novadiem, kuros janv.-dec. registrēts >100 darījumu):

Mārupes novadā +25%
 Ķekavas novadā +8%
 Babītes novadā +8%
 Salaspils novadā +7%
 Carnikavas novadā +6%
 Garkalnes novadā +13%

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



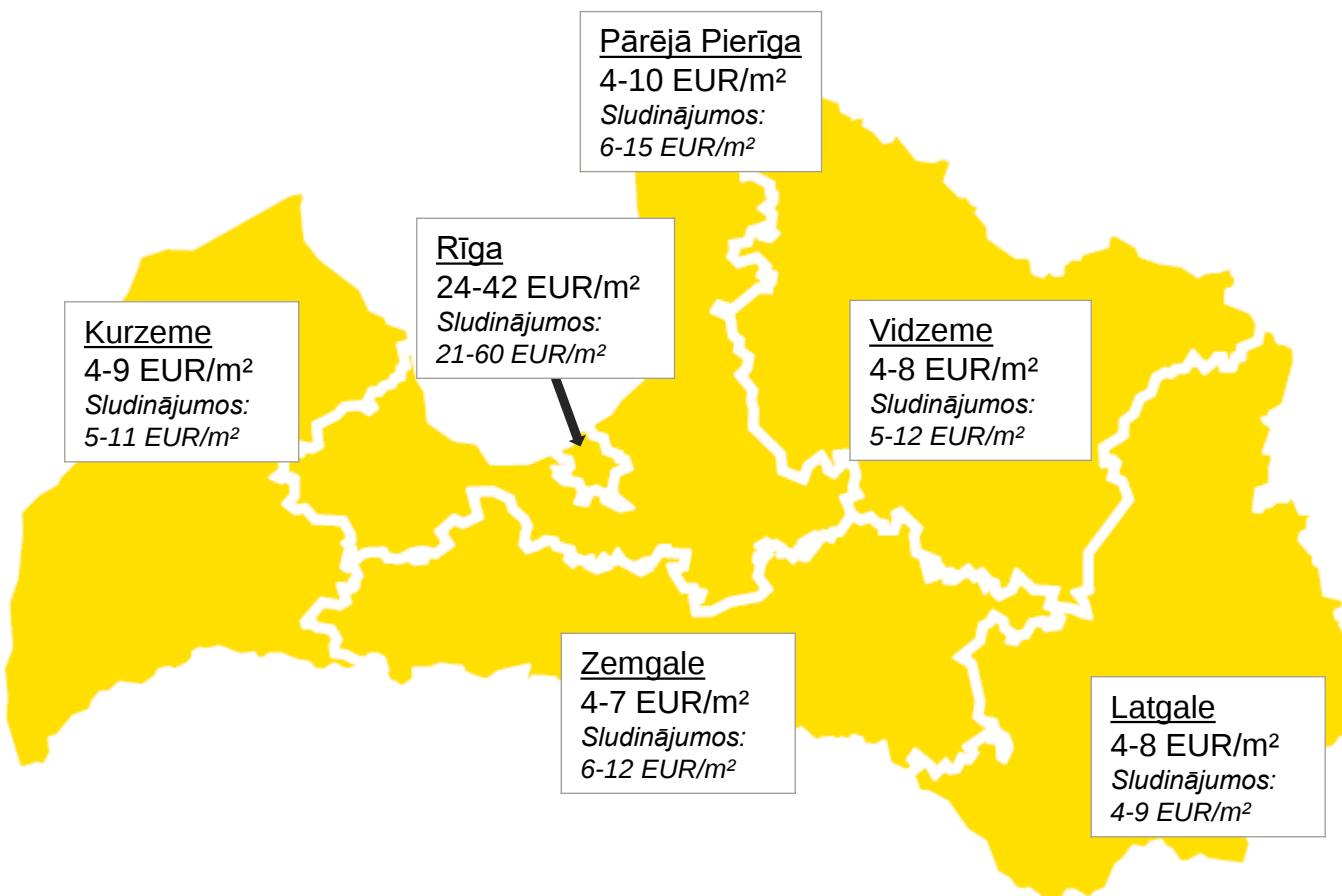
Pirka daudz un visu

2020. gadā bija izteikti augsts pieprasījums pēc privātās apbūves zemēm dažādās Latvijas vietās (sākot no Baltezera līdz pat Rojai). Lai gan piedāvājums nebija pietiekošs, arī darījumu skaits ar zemi būtiski pieauga, tajā skaitā, arī darījumi ar privātās apbūves zemi. Lielākais pieaugums vērojams Kurzēmē (+37%), Pierīgas teritorijā ārpus aktīvās Pierīgas (+22%), kā arī Zemgalē (+17%). Aktīvajā Pierīgā lielākais darījumu skaita pieaugums bija vērojams Mārupes novadā (+25%).

Nozares eksperti zemes pirkumus raksturo kā haotiskus, jo par pieņemamu cenu tika iegādāti arī tādi īpašumi, kuros tuvākajos gados apbūve ir liegta, zeme, kuru nepieciešams atmežot pirms būvniecības sākuma, kā arī salīdzinoši dārgāka zeme Pierīgā un Jūrmalā. Vienlaikus, palielinoties pieprasījumam, piedāvājums samazinājās.

Ja privātās apbūves zeme tiek iegādāta, plānojot uzsākt būvniecību tuvākajā laikā, pirms iegādes tiek sarēķinātas izmaksas zemes pielāgošanai būvniecībai. Šādas zemes iegādei netālu no Rīgas pircējs joprojām gatavs tērēt aptuveni 30-50 tūkst. eiro.

Privātās apbūves zemes cenas



Vidējās cenas aktīvajā Pierīgā (EUR/m²)

	Biežāk reģistrēto pārdošanas cenu robežas
Ādažu nov.	9-21
Babītes nov.	11-21
Carnikavas nov.	8-21
Garkalnes nov.	8-26
Ķekavas nov.	7-19
Mārupes nov.	13-30
Salaspils nov.	8-15
Stopiņu nov.	9-22
Jūrmala	13-44

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

Nekustamā īpašuma nozarē strādājošajiem nozīmīgākās izmaiņas ir saistītas ar nekustamā īpašuma darījumu starpnieku darbības regulējumu.

No 2021. gada 1. jūlija starpniecības pakalpojumus darījumos ar nekustamo īpašumu varēs sniegt tikai Ekonomikas ministrijas reģistrā iekļauts nekustamā īpašuma darījumu starpnieks.

2020. gada 11. jūnijā Saeimā tika pieņemts Nekustamā īpašuma darījumu starpnieku darbības likums. Likums **stājās spēkā 2020. gada 1. augustā**. Pamatojoties uz likumu, ir izdoti arī trīs Ministru kabineta noteikumi:

- 1) 2020. gada 29. septembrī tika pieņemti Ministru kabineta noteikumi Nr. 603 **“Noteikumi par nekustamā īpašuma darījumu starpnieka reģistrācijas maksu un ikgadējo uzraudzības maksu”**.
Tie noteic, ka par personas iekļaušanu nekustamā īpašuma darījumu starpnieku reģistrā ir noteikta reģistrācijas maksa – **40 eiro**. Šis ir vienreizējs maksājums, kas veicams, iesniedzot iesniegumu pirmreizējai reģistrācijai starpnieku reģistrā. Par nekustamā īpašuma darījumu starpnieka uzraudzību ir noteikta ikgadēja maksa – **40 eiro**, kas būs regulārs maksājums, veicams reizi gadā, atjaunojot reģistrāciju starpnieku reģistrā.
- 2) 2020. gada 29. septembrī tika pieņemti Ministru kabineta noteikumi Nr. 602 **“Nekustamā īpašuma darījumu starpnieka profesionālās darbības civiltiesiskās atbildības apdrošināšanas noteikumi”**.
Noteikumi nosaka nekustamā īpašuma darījumu starpnieka profesionālās darbības civiltiesiskās atbildības apdrošināšanas kārtību, apdrošināšanas līguma minimālo atbildības limitu gadā un obligātos riskus, kurus apdrošina starpnieks.

Civiltiesiskās atbildības apdrošināšanas līgumu var noslēgt individuāli (attiecībā uz fizisku personu) starp vienu starpnieku un apdrošinātāju vai kolektīvi (attiecībā uz juridisku personu vai personālsabiedrību), iekļaujot tajā vienlaikus vairākus starpniekus, kuri strādā (ir darba tiesiskajās attiecībās) juridiskajā personā vai personālsabiedrībā. Minimālais starpnieka profesionālās darbības civiltiesiskās atbildības apdrošināšanas limits ir **50 000 eiro gadā**.
- 3) 2020. gada 17. decembrī tika pieņemti Ministru kabineta noteikumi Nr. 805 **“Noteikumi par nekustamā īpašuma darījumu starpnieka kvalifikācijas celšanas pasākumiem”**.
Tie noteic, ka starpnieks ir atbildīgs par kvalifikācijas celšanu un kalendāra gadā nodrošina ne mazāk kā **40 akadēmisko stundu** kvalifikācijas celšanai.

Starpnieka kvalifikācijas celšanas pasākumu saturā ietver šādas tēmas:

- nekustamā īpašuma nozares tiesiskais regulējums, nekustamā īpašuma lietu tiesību problemātika un nodokļi;
- nozares komercdarbības vides pārzināšana un novērtēšana;
- nekustamā īpašuma objektu veidi, ēku cenu veidošanas metodes un vērtēšanas pamati;
- riski nekustamā īpašuma darījumu jomā;
- teritorijas plānošana;
- darījuma sagatavošana, noformēšana un darbs ar klientu;
- nekustamā īpašuma kreditēšanas pamati.

Informācija par gada ietvaros apmeklētajiem kvalifikācijas celšanas pasākumiem ir iesniedzama Ekonomikas ministrijai līdz nākamā gada 31. janvārim.

Ar nekustamā īpašuma nozari saistītās aktuālās izmaiņas normatīvajos aktos

2021. gada 28. jūnijā stāties spēkā **Fizisko personu reģistra likums**. Ar tā spēkā stāšanos **spēku zaudēs ledzīvotāju reģistra likums**, kas bija spēkā kopš 1998. gada.

Kā norādīts likuma anotācijā, Fizisko personu reģistrs tiks veidots uz esošā ledzīvotāju reģistra bāzes, proti, tiks paplašināts ledzīvotāju reģistra subjektu loks ar ārzemniekiem, kuri nonāk tiesiskajās attiecībās ar valsti.

Šobrīd ārzemniekiem Latvijā netiek centralizēti piešķirts individuāls personas kods, bet katra iestāde piešķir savu identifikatoru. Tādējādi nav iespējama viennozīmīga personas identificēšana dažādās informācijas sistēmās, ir apgrūtināta valsts reģistru savietošana un ārzemnieku identitātes pārbaude, tiek ierobežotas ārzemnieku iespējas Latvijā iegūt elektronisko parakstu un sazināties ar iestādēm elektroniski, kā arī iestādēm nav iespējams elektronizēt ārzemniekiem sniedzamos pakalpojumus.

Attiecībā uz Latvijas pilsoņiem, Latvijas nepilsoņiem, personām, kuras Latvijā saņēmušas uzturēšanās atļauju, reģistrācijas apliecību vai pastāvīgās uzturēšanās apliecību, personām, kurām Latvijā piešķirts bezvalstnieka statuss un personām, attiecībā uz kurām pieņemts lēmums par uzturēšanās atļaujas, reģistrācijas apliecības vai pastāvīgās uzturēšanās apliecības izsniegšanu, regulējums paliks tāds pats, kāds bija ledzīvotāju reģistra likumā noteiktais.

Fizisko personu reģistra pārzinis būs Pilsonības un migrācijas lietu pārvalde, kas kā Fizisko personu reģistra turētājs deleģēs tiesības iekļaut ziņas par ārzemniekiem Fizisko personu reģistrā savas kompetences ietvaros šādām iestādēm – pašvaldībām, Uzņēmumu reģistram, Valsts ieņēmumu dienestam, rajona (pilsētas) tiesai zemesgrāmatu lietās, Valsts robežsardzei, Valsts sociālās apdrošināšanas aģentūrai, Nacionālajam veselības dienestam, zvērinātiem notāriem, kas attiecīgi kā datu operatori būs atbildīgi par kvalitatīvu datu ievadi atbilstoši uzrādītiem dokumentiem.

2021. gada 1. janvārī stājās spēkā grozījumi **Personu apliecinošu dokumentu likumā**. Likuma grozījumos iekļautie pārejas noteikumi paredz, ka no **2021. gada 1. janvāra līdz 2022. gada 31. decembrim** personai, kura sasniegusi 15 gadu vecumu un kurai ir izsniegta tikai pase, ir pienākums saņemt arī personas apliecību.

No 2023. gada 1. janvāra personas apliecība būs obligātais personu apliecinošais dokuments Latvijas pilsonim vai nepilsonim, kurš sasniedzis 15 gadu vecumu. Latvijas pilsonim vai nepilsonim, kurš sasniedzis 15 gadu vecumu, pasi izsniegs, ja viņam būs derīga personas apliecība, vai pasi izsniegs vienlaikus ar personas apliecību.

2020. gada 11. decembrī tika pieņemti **“Grozījumi Oficiālo publikāciju un tiesiskās informācijas likumā”**, kas stājās spēkā 2021. gada 1. janvārī un noteic, ka no **2021. gada 1. janvāra Latvijas Republikas Uzņēmumu reģistra klientiem oficiālā publikācija valsts oficiālajā izdevumā “Latvijas Vēstnesis” ir bez maksas**. Izmaiņas attiecas uz jaunu ierakstu izsludināšanu četros reģistros - Komercreģistrā, Uzņēmumu reģistra žurnālā, Laulāto mantisko attiecību reģistrā un Politisko partiju reģistrā.

2020. gada 31. janvāra pusnaktī pēc Centrāleiropas laika **Apvienotā Karaliste (AK) izstājās no Eiropas Savienības**, un šobrīd attiecībā pret Latvijas Republiku ir uzskatāma par trešo valsti. Vairākos Latvijas Republikas normatīvajos aktos ir noteikts, ka līdzīgas tiesības ir Latvijas Republikas un Eiropas Savienības vai Eiropas Ekonomiskās zonas privātpersonām (fiziskās personas, privāto tiesību juridiskās personas vai šādu personu apvienības). Šobrīd Eiropas ekonomiskās zonas dalībvalstis ir visas ES dalībvalstis (Austrija, Beļģija, Bulgārija, Čehijas Republika, Dānija, Francija, Grieķija, Igaunija, Īrija, Itālija, Kipra, Latvija, Lietuva, Luksemburga, Malta, Nīderlande, Polija, Portugāle, Rumānija, Slovākija, Slovēnija, Somija, Spānija, Ungārija, Vācija, Zviedrija), kā arī Islande, Lihtenšteina un Norvēģija.

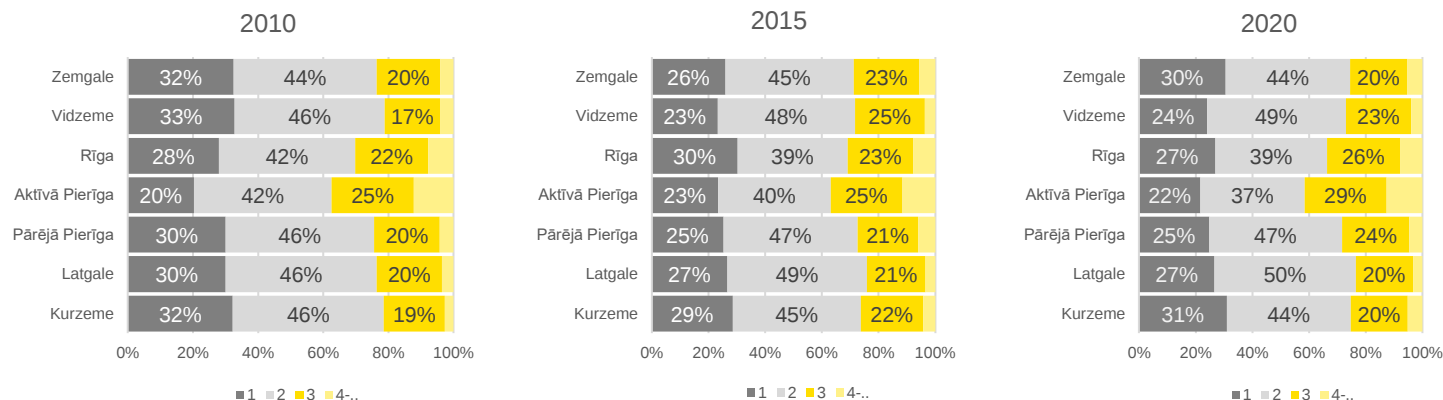
Vienlaikus jānorāda, ka AK joprojām ir Ekonomiskās sadarbības un attīstības organizācijas (turpmāk – ESAO, angliiski – *OECD*) dalībvalsts un AK pilsoņi joprojām var iegūt īpašumā zemi likumā “Par zemes privatizāciju lauku apvidos” noteiktajā kārtībā.

TENDENCES

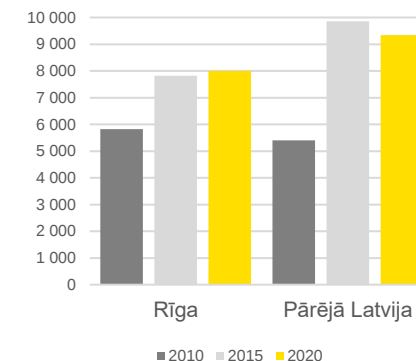


Dzīvokļu tirgus Latvijā (2010., 2015. un 2020. gadā)

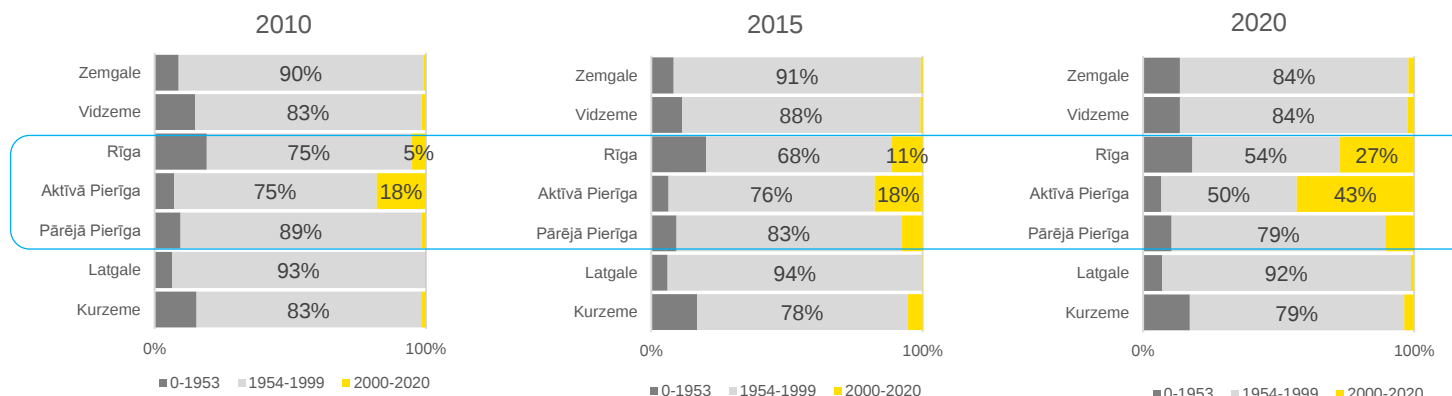
Darījumu skaits atkarībā no istabu skaita



Darījumu skaits*



Darījumu skaits atkarībā no dzīvojamo ēku celšanas gada



* Dati par periodu no janvāra līdz novembrim

Rīgā un Pierīgā pieaug jaunbūvju skaits

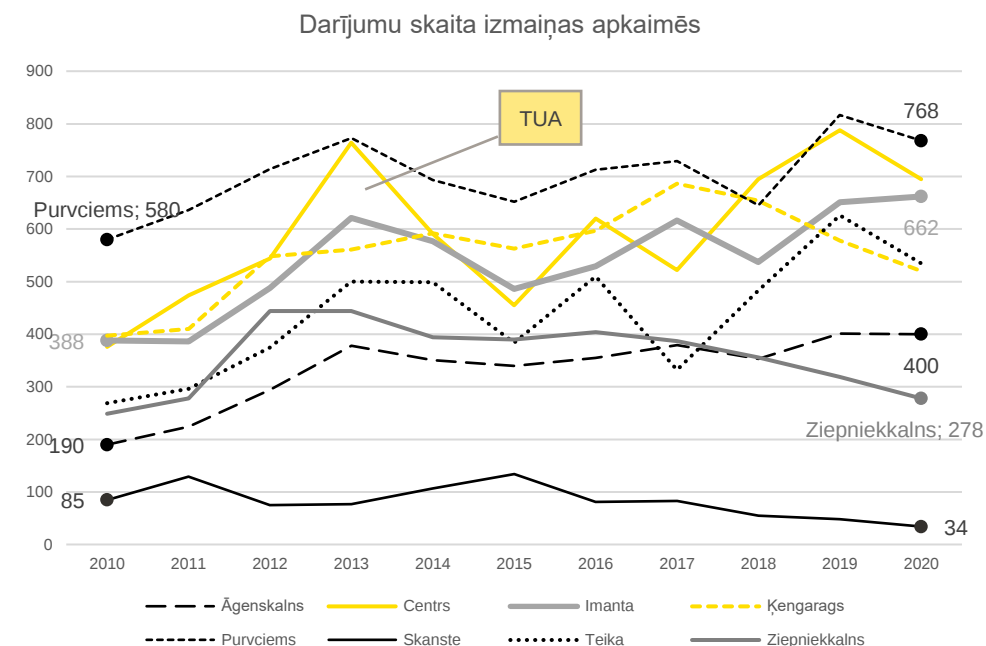
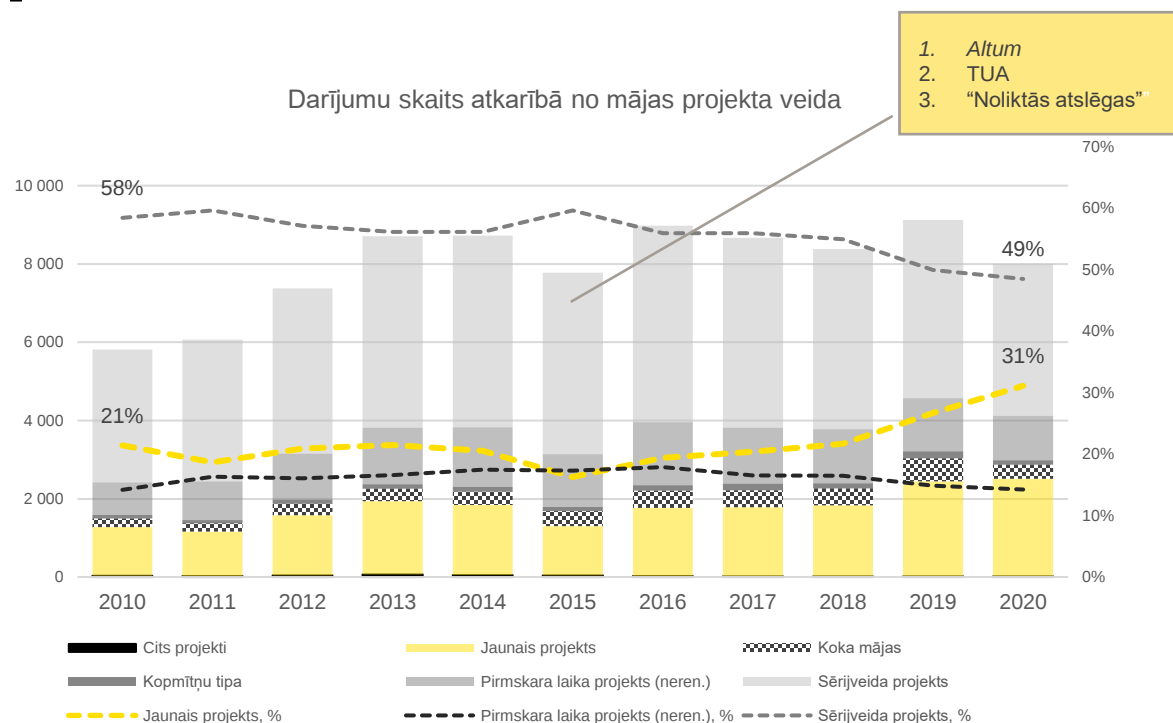
Kopš 2010. gada dzīvokļu darījumu skaita attiecība ir mainījusies – toreiz lielākā daļa reģistrēto dzīvokļu darījumu notika Rīgā.

Darījumu skaita struktūra atkarībā no istabu skaita būtiski nav mainījusies nevienā no reģioniem. Rīgā, Pierīgā ir palielinājies darījumu skaits ar trīsistabu dzīvokļiem. Vidzemē samazinājies darījumu skaits ar vienistabas dzīvokļiem, un palielinājies darījumu skaits ar divistabu dzīvokļiem.

Ievērojamākās pārmaiņas bijušas dzīvokļu tirgū, aplūkojot to no mājokļu celtniecības gada skatupunkta. Kopš 2010. gada Rīgā, Pierīgā un Kurzemē palielinājies darījumu skaits ēkās, kuras celtas pēc 2000. gada. Aktīvajā Pierīgā šīs izmaiņas galvenokārt notika laika posmā no 2015.-2020. gadam. Rīgā skaits dubultojas ik pēc pieciem gadiem.

Avots: VZD dati, Latīo aprēķini

Dzīvokļu darījumu skaits Rīgā (2010. - 2020. gads)



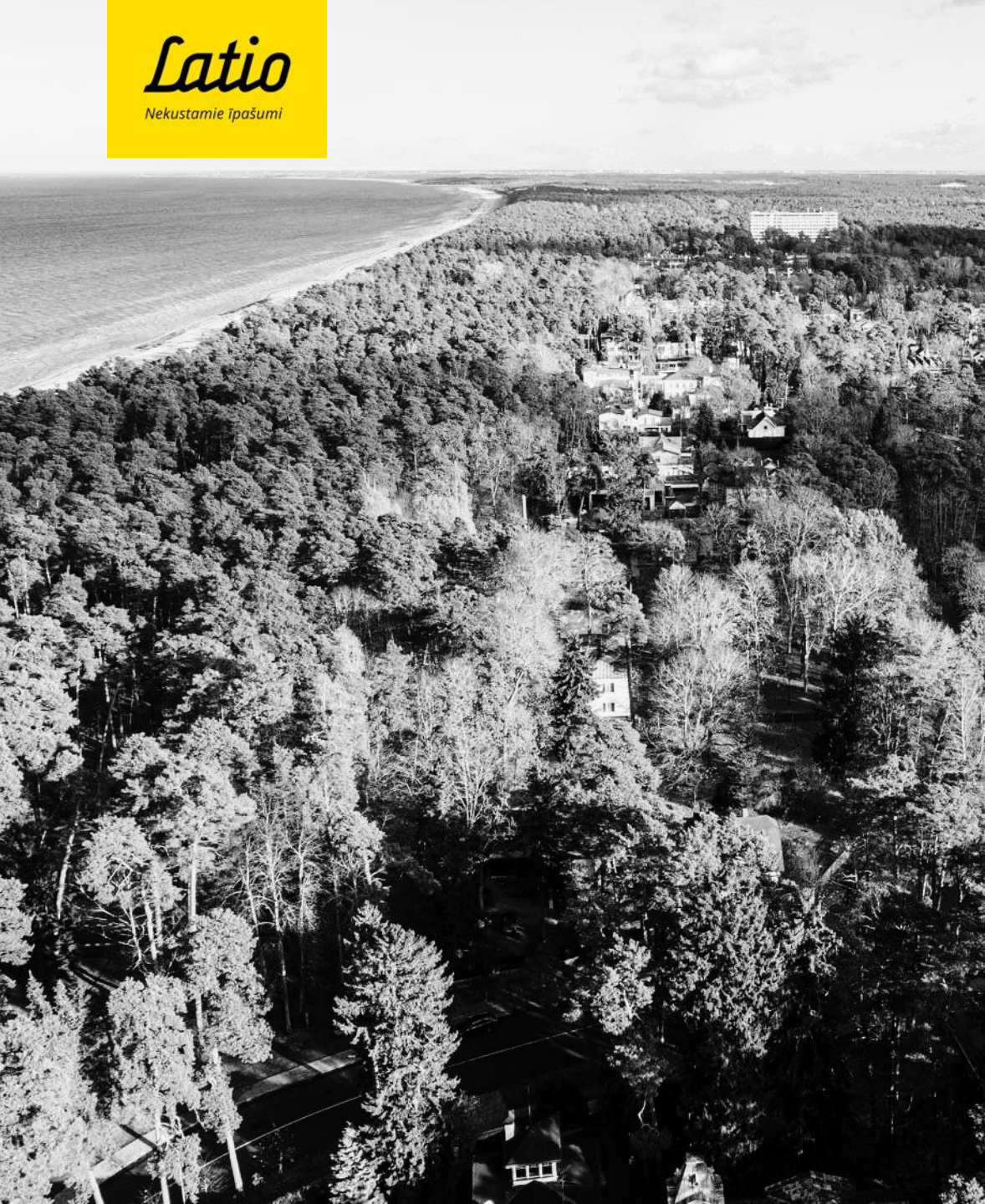
Tirgus mainās

Dažādos laika posmos mājokļu tirgu ietekmēja dažādi procesi. Visbiežāk tiek pieminēta 2008. gada pasaules finanšu krīze, kura nekustamo īpašumu tirgū izraisīja strauju cenu kritumu. Taču arī pēc tās tirgus ir turpinājis mainīties un attīstīties. Latvijā lielākais tirgus segments ir Rīgas dzīvokļu tirgus, tāpēc tieši tas tika aplūkots pēdējo gadu griezumā (no 2010. līdz 2020. gadam):

- 2010.- 2013. gads – tirgus strauji atgūstas pēc 2008. gada finanšu krīzes.
- 2015. gads – sāk darboties galvojumu programma *Altum* Latvijas ģimenēm ar bērniem. Samazinājās pirmreizēji izsniegto termiņuzturēšanās atļauju (TUA) skaits, kas bija cieši saistītas ar investīciju programmas ieviešanu un būtiskām tās nosacījumu izmaiņām 2015. gadā. 2014./2015. gadā kredīšanas apjomus būtiski ietekmēja arī Maksātnespējas likuma norma, kura "nolikt atslēgu principu" paredzēja kā obligātu (no 01.03.2015. to atcēla).
- Kopš 2010. gada klienti aizvien biežāk izvēlas iegādāties dzīvokļus jaunajos projektos (darījumu skaits palielinās no 21% līdz 31% no visiem dzīvokļu darījumiem), un mazāk populāri kļūst sērijveida dzīvokļi (no 58% līdz 49% no visiem dzīvokļu darījumiem).
- Kopš 2010. gada palielinājās tādu apkaimju popularitāte kā Imanta, Teika, Purvciems, Āgenskalns, taču mazāk darījumu notiek Skanstes, Ziepniekkalna apkaimēs.

* Visiem gadiem izmantoti dati par periodu no janvāra līdz novembrim, jo 2020. gada decembra dati pieejami daļēji.

Avots: VZD dati, Latīo aprēķini



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 palīdzēja veidot:

Mājokļu nodaļas vadītāja

Evija Dzenīte

Juridiskās daļas vadītāja

Māriete Lipša

Vadības asistente:

Aija Troļīte

Nekustamo īpašumu darījumu vadītāji:

Atis Skrastiņš

Dace Majevska

Daiga Mihelsone

Edijs Sproģis

Elīna Dūce

Ģirts Krūmiņš

Ināra Grīnberga

Jelizaveta Čelnokova

Laura Teika-Valdmane

Linda Špakovska

Līga Igala

Natālija Makuševa

Romāns Aleksandrovš

Rudīte Ozoliņa

Vija Gailīte