

Latio

MĀJOKĻU

PĀR SKA TS

2019.gada 1. pusgads





Dzirdot frāzi «izaugsme palēnināsies», visi pievērš uzmanību otrajam vārdam un sāk satraukties, lai gan daudz nozīmīgāks ir vārds «izaugsme». Nav pamata celt trauksmi, ekonomikā gandrīz visiem procesiem ir sava pozitīvā un ne tik pozitīvā puse, arī priekšlaicīgai trauksmes celšanai.

Ārējie politiskie draudi? D. Tramps ir pie varas jau kopš 2017. gada janvāra, Brexit jautājums ir aktuāls kopš 2016. gada jūnija. Dažāda veida izaicinājumi pastāv un vienmēr ir pastāvējuši. Vai tas ir kaut kas jauns mūsdienu dinamiskajā vidē?

Par Latviju aizvien biežāk dzirdam, ka valsts iestādes «ķeras klāt» aizvien jauniem problēmu jautājumiem, lai tos sakārtotu. Iespējams, ka īstermiņā tas var nedaudz sabremzēt attīstību, bet nākotnē nodrošinās stabilitāti un ilgtermiņa izaugsmi.

Mājokļu tirgus Latvijā? Aizdevumu procentu likmes ir zemas, kredīti pieejami, kamēr īres cenas ir augstas; labākie mazie dzīvokļi tiek ātri izpirkti, taču attīstītāji steidzas šos «krājumus» papildināt. Vai tirgū šobrīd ir pietiekošs daudzums ar kvalitatīvu piedāvājuma dzīvokļiem vidusmēra ģimenei? Drīzāk nē, nekā jā.

Dažreiz, pārāk koncentrējoties uz negatīvo ietekmi, mēs palaižam garām iespējas. Laiks iet uz priekšu. Pat krīzes laikā bija iespējas, bet tagad – tagad ir izaugsme! Labu mājokļu cenas nepaliks zemākas, ja ir vēlme pirkt mājokli – šis iespējams ir labākais laiks.

ERMĪNS SNIEDZE

**Latvijas mājokļu
tirdzniecības
nodaļas vadītājs**



Avoti

Centrālā statistikas pārvalde (CSP)

Latvijas Banka

Nodarbinātības valsts aģentūra

Starptautiskais monetārais fonds

OECD

Pasaules tirdzniecības organizācija

Eurostat

FEDERAL RESERVE BANK OF NEW YORK, New York Fed

Consumer Credit Panel/Equifax

U.S. Census Bureau

Valsts zemes dienests (VZD)

SKDS

Swedbank

Luminor

Latvijā vadošo banku un Latvijas bankas analītiķu komentāri
medijos (Nozare, LETA, Latvijas avīze, Dienas Bizness)

Ārvalstu eksperta viedokļi ārvalstu publiskajā telpā (Reuters, BBC,
CNBC, Business Insider, International Monetary Fund, Institutional
Real Estate, Inc, NY Times)

Pārskatā lietotie saīsinājumi

ASV – Amerikas Savienotās Valstis

ES – Eiropas Savienība

OECD – Ekonomiskās sadarbības un attīstības organizācija

SVF – Starptautiskās Valūtas fonds

CSP – Centrālā statistikas pārvalde

VZD – Valsts zemes dienests

Mov. Avg. – vidējais lielums





NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA TIRGUS LATVIJĀ UN PASAULĒ



Latvija

Eksports ir diversificēts un noturīgs. Šī gada 4 mēnešos no kopējā eksportēto kravu daudzuma uz Lietuvu eksportēti 17%, uz Igauniju 12%, Zviedriju 8%, Vāciju 7%, Krieviju 7%, uz citām valstīm 6% un mazāk. Ja neskaita 2% kritumu februārī, kopš 2016. gada septembra katru mēnesi gada eksporta pieaugums bija pozitīvs. (avots: CSP)

Investīciju apjoms ir stabils (atbilstoši Latvijas Bankas datiem, ārvalstu tiešo investīciju neto plūsma Latvijā 2019. gada 1. ceturksnī bija 132 milj. EUR, 2018. gada 1. ceturksnī – 105 milj. EUR).

Bezdarbs turpina samazināties (Latvijā 6,1%, Rīgā – 3,8%, atbilstoši Nodarbinātības valsts aģentūras datiem uz 01.05.2019.).

Izaugsme atkarīga no iekšējā patēriņa, kuru veicina algu pieaugums (no 637 EUR 2010. gada 3. cet. līdz 1036 EUR 2019. gada 1. cet.).

Būvniecības straujā izaugsme palēninās, apstrādes rūpniecība joprojām aug lēnāk (Atbilstoši CSP datiem, būvniecības produkcijas apjoms 1. ceturksnī, salīdzinot ar iepriekšējā gada attiecīgo periodu, pieauga par 7,4%, savukārt 2018. gadā ik ceturksni pieaugums bija 10-36%. Apstrādes rūpniecības pieaugums ik ceturksni pagājušajā gadā bija 2-5%, šī gada pirmajā ceturksnī +5%).

Informācijas un komunikācijas pakalpojumi turpina veiksmīgi attīstīties.

Pasaule

Lai gan globālā ekonomikas izaugsme palēninās, pagaidām tā veiksmīgi pretojas recesijas riskiem, inflācija – mērena, bezdarbs turpina samazināties. Atbilstoši Starptautiskā monetārā fonda datiem, šī gada pasaules reālā IKP pieaugums varētu būt 3,3% (iepriekšējā gadā bija 3,6%), bet inflācijas līmenis saglabāsies 3,6% apmērā.

Joprojām aktuāla nenoteiktība saistībā ar *Brexit*.

Pieaug Ķīnas parāda problēmas (precīzi dati nav zināmi, taču ekonomisti lēš, ka valsts parāds mērāms 200-300% apmērā no IKP).

Tirdzniecības izaugsme palēninājusies tirdzniecības konfliktu ietekmē. Atbilstoši Pasaules tirdzniecības organizācijas datiem, 2017. gadā preču tirdzniecības apjoma pieaugums bija 4,6%, pagājušajā gadā – 3%, bet šogad pieaugums tiek prognozēts 2,6% apmērā.

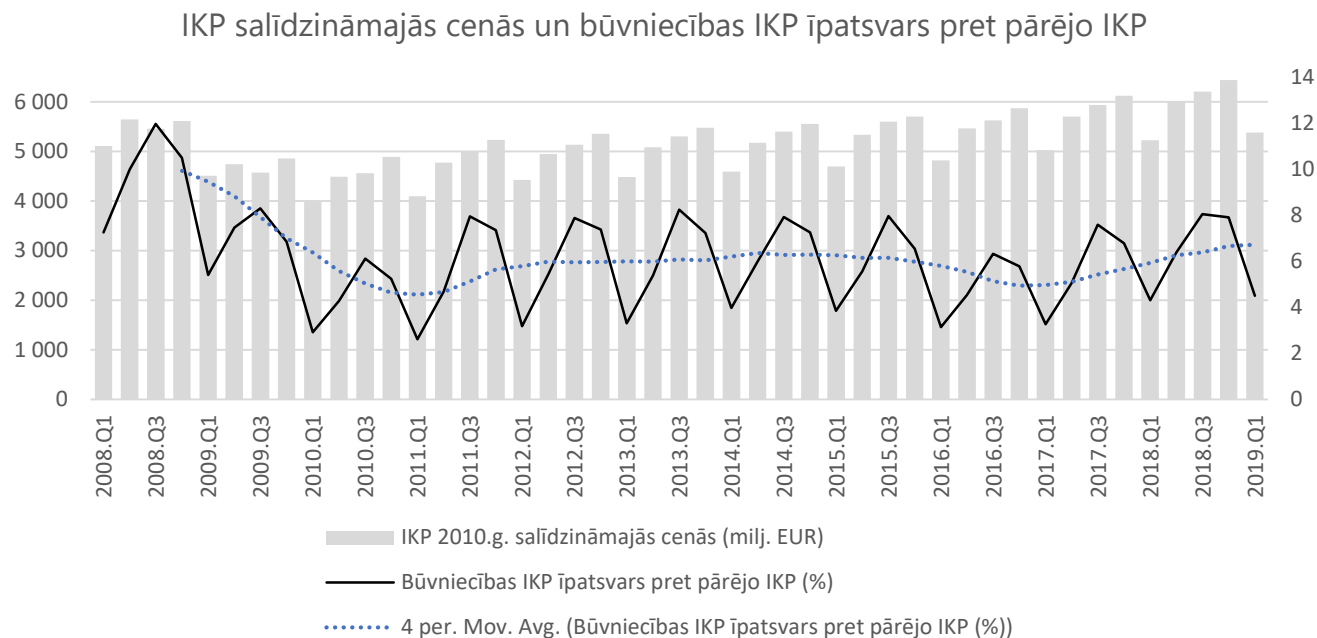
Bažas par ekonomikas izaugsmi 2020.-2021. gadā.

Situāciju tautsaimniecībā būtiski ietekmē patērētāju un uzņēmumu noskaņojums, t.sk., recesijas gaidas. Piemēram, ESI indekss, kas ik mēnesi mēra patērētāju noskaņojumu Eiropā, šogad bijis robežās no -6,2 līdz -7,4 punktiem, kamēr pagājušajā gada pirmajā pusgadā - no -3,5 līdz -4,6 punktiem.

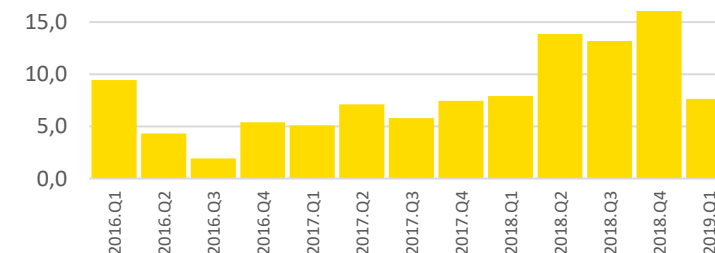
Finanšu eksperti tuvākā pusgada laikā paredz situācijas stabilizēšanos ekonomikā nevis turpmāku pasliktināšanos. Recesija tuvākajā laikā netiek gaidīta.



Iekšzemes kopprodukts (IKP)



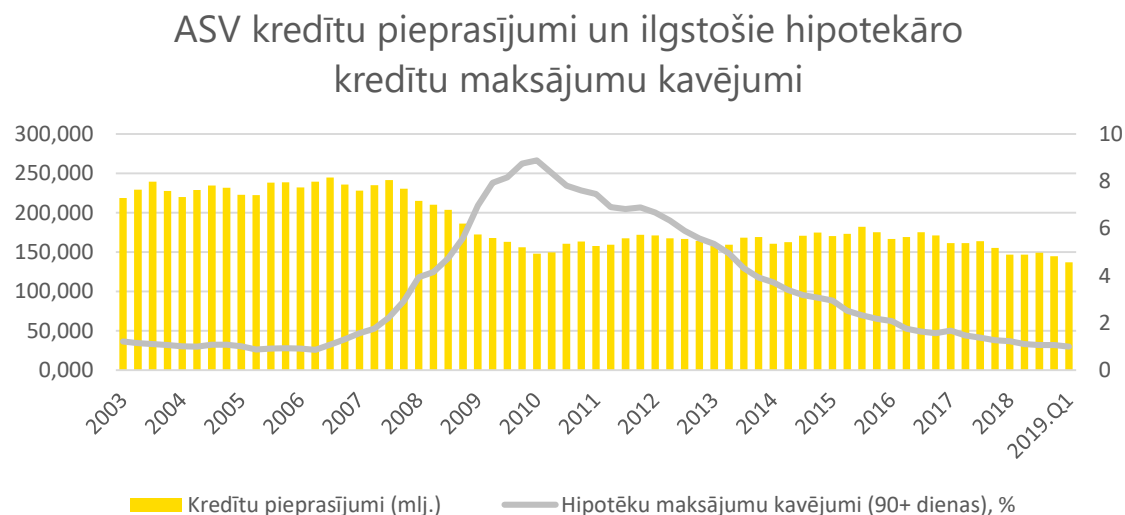
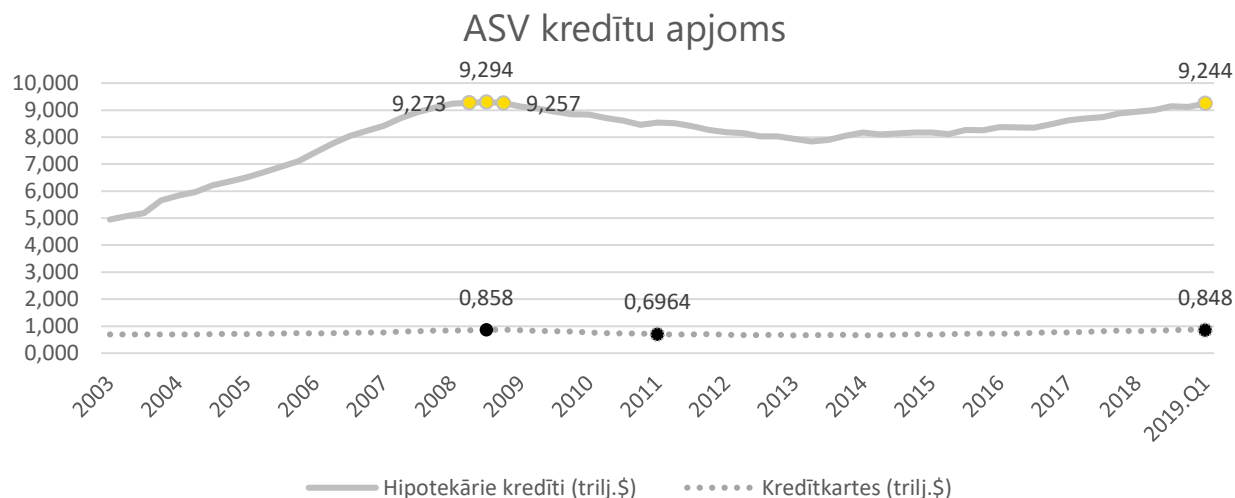
Informācijas un komunikācijas pakalpojumi IKP izmaiņas (% pret iepriekšējā gada atbilstošo periodu) salīdzināmās cenās



Avots: CSP dati, Latio aprēķins

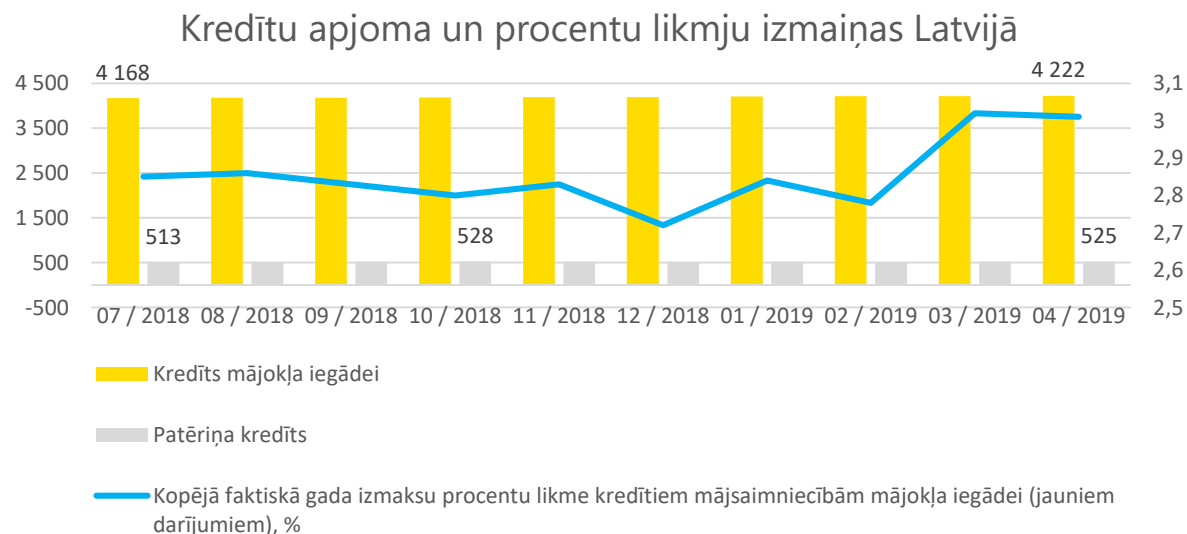
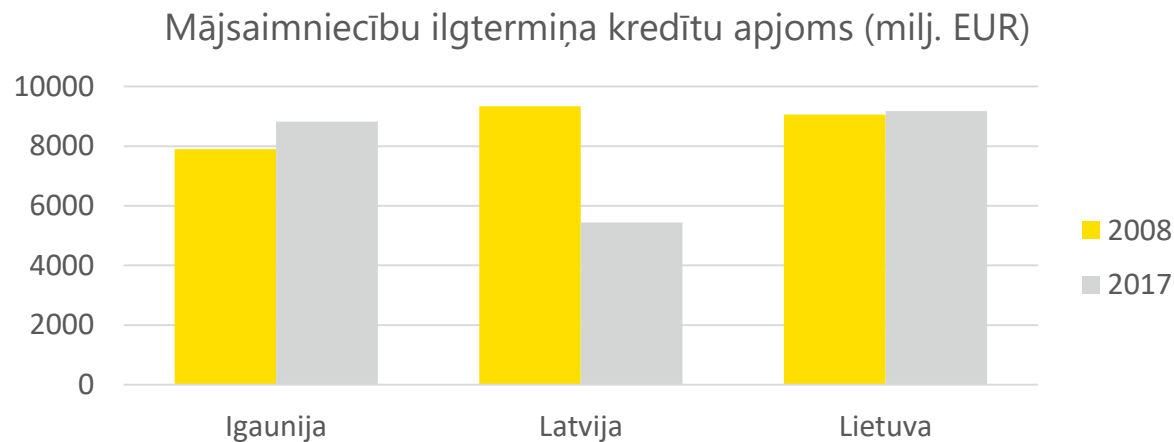
- Iekšzemes kopprodukts pirmajā ceturksnī turpināja palielināties (+3,2% salīdzinājumā ar 2018.g. 1.cet.) un izaugsme bija straujāka nekā vidēji ES (+1,5%).
- Būvniecības nozare ir viens no iemesliem, jo būvniecības nozares saražotais IKP pret pārējo IKP sāk palielināties. Neskatoties uz to, būvniecības īpatsvars joprojām atpaliek no 2008. gada rādītājiem.
- IKP aug arī citu nozaru pieauguma rezultātā. Piemēram, pēdējos gados strauji augusi informācijas un komunikācijas pakalpojumu nozare - pēdējā gada laikā par 13%, salīdzinot ar gadu iepriekš.

ASV kredītu tirgus



- ASV mājokļu kredītu apjoms 2019. gada 1. ceturksnī bija 9,24 triljoni dolāru, šajā gadsimtā augstāks apjoms bija tikai 2008. gada 2., 3. un 4. ceturksnī (attiecīgi: 9,27, 9,29 un 9,26 triljoni dolāru). Vienlaikus jāatzīmē, ka līdz 2008. gadam ceturkšņa pieaugums bija 2-7% apmērā, savukārt pēdējo gadu laikā reti pārsniedza 1%.
- Patēriņa kredīta apjoms gandrīz sasniedzis 2008. gada līmeni.
- Jaunu kredītu pieprasījumi ir zemākie vismaz kopš 2003. gada.
- Arī nokavēto kredītu maksājumu skaits joprojām zems. Vairāk nekā 90 dienas nokavēto kredītu apjoms kopš 2016. gada ir 2% robežās no kopējā kredītu apjoma (ik ceturksni samazinoties). 2010. gadā tas bija 9%.

Baltijas valstu kredītu tirgus



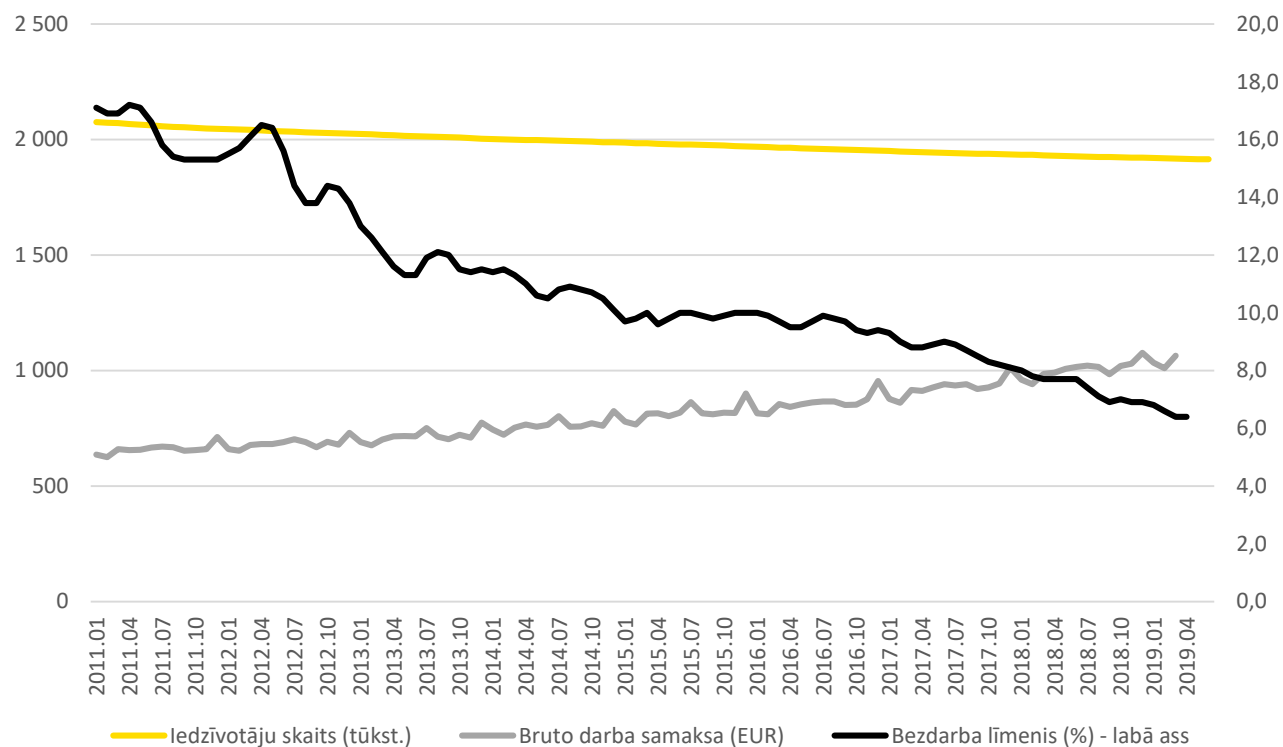
ES valstīs kopējais mājsaimniecību ilgtermiņa kredītu apjoms 2017. gadā, salīdzinot ar 2008. gadu, ir pieaudzis, savukārt īstermiņa – samazinājies. Latvijai šajā laikā īstermiņa kredītu apjoms samazinājās divas reizes, Lietuvai dubultojās, bet Igaunijai – nav mainījies. Neskatoties uz to, Latvijā tas bija gandrīz divreiz lielāks nekā Lietuvā un 3,5 reizes lielāks nekā Igaunijā. Ilgtermiņa kredītu apjoms Lietuvā un Igaunijā bija aptuveni 1,5 reizi lielāks, lai gan Igaunijā tas ir pieaudzis kopš 2017. gada par 12%, Lietuvā būtiski nav mainījies, bet Latvijā samazinājies par 42%.



Kredītu apjoms mājokļu iegādei un patēriņa kredīts Latvijā ir nedaudz pieaudzis. Šī gada martā pieaugušas arī procentu likmes mājsaimniecībām mājokļa iegādei.

Dati: Eurostat, Latvijas Banka

Darba tirgus Latvijā



Bezdarba līmenis Latvijā turpina samazināties (šīgada aprīlī - 6,4%, bet pirms gada – 7,7%). Šogad jūnijā iedzīvotāju skaits bija par 1% mazāks nekā pirms gada. Tāpēc bruto algas apmērs pieaug, un jaunākie dati par šī gada martu rāda, ka vidējā bruto darba samaksa valstī bija 1064 EUR mēnesī.

Algu pieaugums stimulē uzkrājumu veidošanu un izaugsmi veicinošo faktoru - iekšzemes patēriņu. Vienlaikus, algu kāpums nozīmē izmaksu pieaugumu uzņēmējiem, kas tiek segts no peļņas vai investīcijām, vai arī palielinot saražoto preču un sniegto pakalpojumu cenas.

MĀJOKĻU TIRGUS



Latvija

Pieaug investoru interese par ēkām, kuras var pārbūvēt par dienesta viesnīcām vai dzīvojamām mājām ar mazu dzīvojamo platību.

Jaunajos projektos pieaug pieprasījums pēc ekonomiskās klases dzīvokļiem, tāpēc aizvien biežāk attīstītāji būvē ēkas, kurās būs pieejami budžeta klases dzīvokļi.

Būvniecības izmaksu pieauguma dēļ, virkne projektu netiek realizēti, jo cena pārsniedz dzīvokļu iegādes iespējas. Būvniecības izmaksas aug darbaspēka trūkuma un ES fondu finansēto projektu īstermiņa plānošanas dēļ, tāpat izmaksas ietekmē arī pakāpeniska iziešana no ēnu ekonomikas.

Latvijas pilsētās vērojams izteikts īres dzīvokļu deficīts. Īres tirgus attīstību kavē jaunā Īres likuma gausā virzība.

EM izsludināja iepirkumu par 464.sērijas (t.s. lietuviešu projekta) daudzdzīvokļu namu konstrukciju mehāniskās stiprības un stabilitātes padziļinātu izpēti. Par izpētes rezultātiem sabiedrību plānots informēt gada nogalē.

Daļa padomju laikā celto daudzstāvu dzīvojamo namu ir nolietotojušies, to ekspluatācijas termiņš pienāks tuvāko gadu laikā.

Pasaule

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

Būvniecības uzņēmumi turpina palielināt darbinieku skaitu, un būvniecības izmaksas turpina pieaugt.

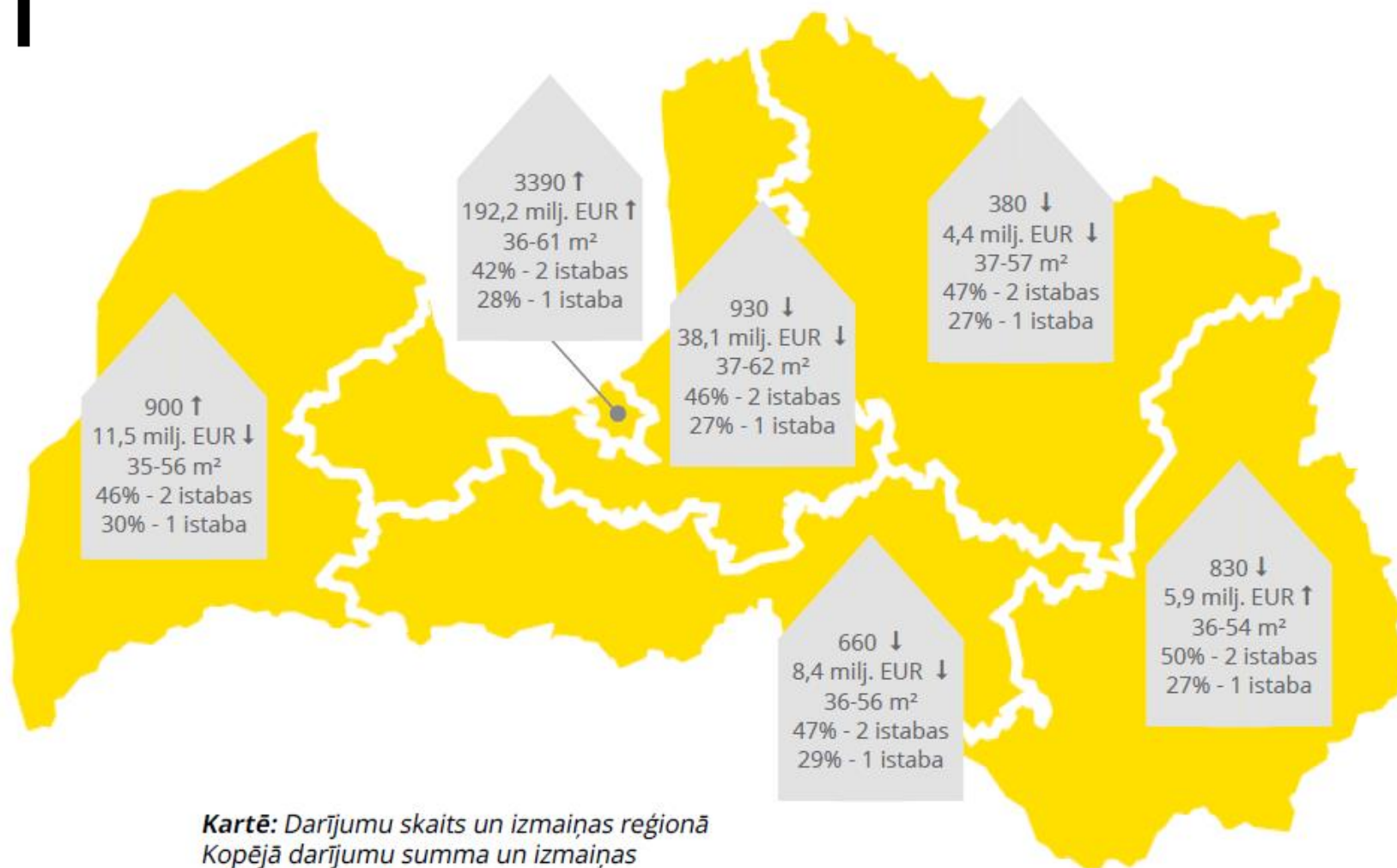
Mājokļu pieejamība kļūst par globālu problēmu.

Zviedrijā un Dānijā pieaug mājāsaimniecību uzkrājumu apjoms. Norvēģijā mājokļu tirgus ir sabalansēts. Atbilstoši OECD datiem, Zviedrijas mājāsaimniecību uzkrājumi 2017. gadā veidoja 15% no ienākumiem, bet 2018. gadā - 17%, vienlaikus izmantojamā ienākuma apjoma (net disposable income) gada pieaugums 2017. gadā bija 1%, bet pagājušajā gadā - 2%.

ASV ir augstas būvniecības un mājokļu iegādes izmaksas. Būvniecību ietekmē situācija ar tirdzniecības tarifiem un Ķīnu: gan tāpēc ka plaši izmanto Ķīnā ražotos darbarīkus, gan tāpēc, ka uzņēmumi sāk pārdomāt un atcelt jaunu objektu būvniecību. (Piemēram, atbilstoši U.S. Census Bureau, privātmāju būvniecības izmaksu indekss 2019. gada maijā bija 133, bet pirms 2 gadiem tas bija 125 (2005=100). Mājokļu būvniecības apjoms šī gada maijā, salīdzinot ar gadu iepriekš, samazinājās par 11,2%).



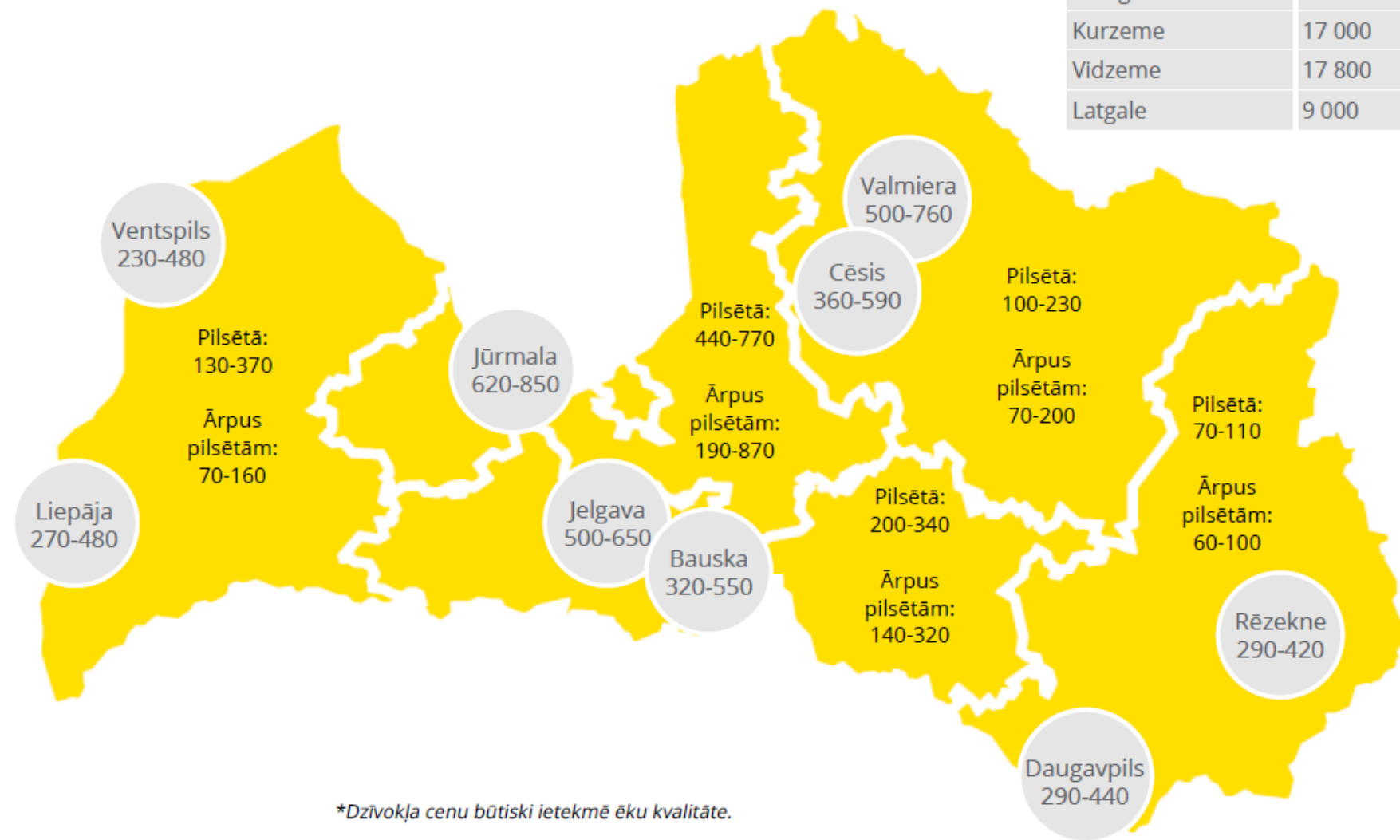
Dzīvokļu tirgus Latvijā



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

Darījumu skaits	7 085	↓ 4%
Darījumu skaits ar 1 istabas dzīvokļiem	28%	↑
Darījumu skaits ar 2 istabu dzīvokļiem	44%	-
Darījumu skaits ar 3 istabu dzīvokļiem	22%	↓
Kopējā darījumu summa	261 milj. EUR	↑ 3%
Vidējā platība (mediāna)	50 m² (47 m²)	-

Dzīvokļu cenas Latvijas reģionos



Kartē:
 Vidējā 1 m² cena dzīvokļos, kas atrodas mājās, kas celtas laika posmā 1954.-1989. gadam

*Dzīvokļa cenu būtiski ietekmē ēku kvalitāte.

Avots: VZD dati, Latio aprēķini

Dzīvokļu īpašumu darījumi sērijveida projektos Rīgas mikrorajonos

KREISAIS KRASTS



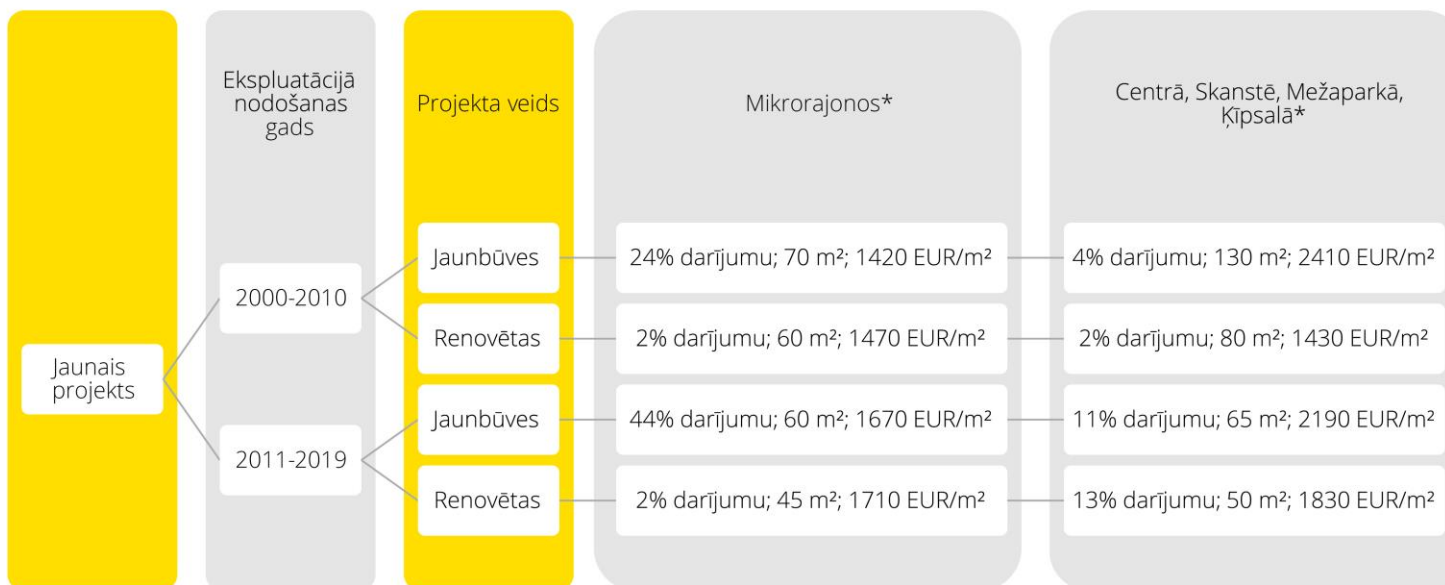
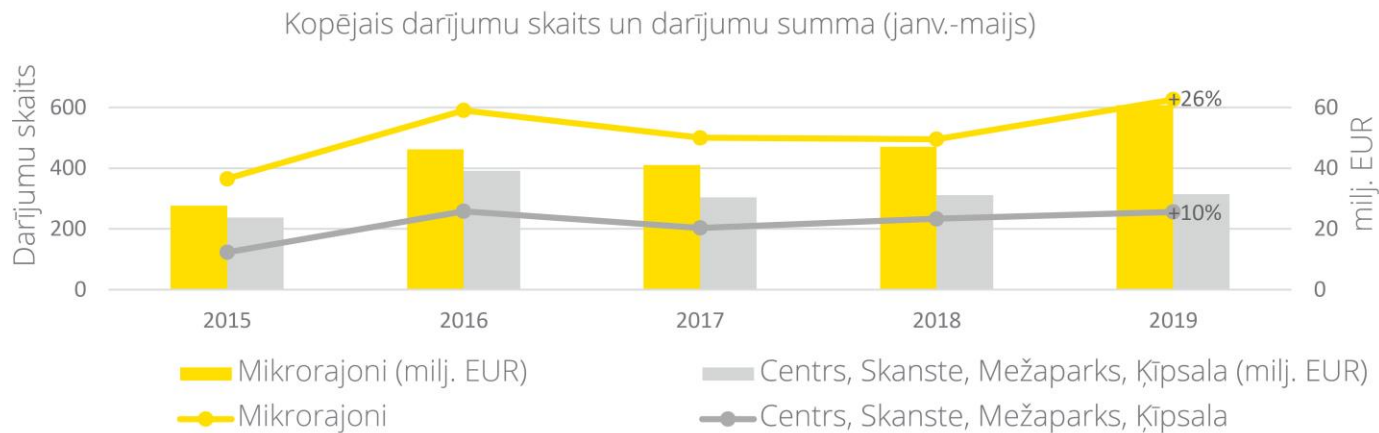
LABAIS KRASTS

670 (↓2%)	<i>Darījumu skaits (izmaiņas salīdzinājumā ar 2018.g. 2. ceturksni)</i>	1 075 (↓10%)
	<i>Darījumu skaits atkarībā no istabu skaita:</i>	
26%	1 istaba	31%
47%	2 istabas	43%
24%	3 istabas	22%
25 milj. EUR (↑2%)	<i>Darījumu summa (izmaiņas)</i>	40 milj. EUR (↑3%)
37-55 m ²	<i>Pieprasītākās platības</i>	35-56 m ²
47 m ²	<i>Vidējās platības</i>	46 m ²
Imanta (26%) – 920 EUR/m ² (↑7%)	<i>Populārākās teritorijas (% no kopējā darījumu skaita) - vidējā cena par 1 m² (izmaiņas)</i>	Purvciems (19%) – 940 EUR/m ² (↑5%)
Ilģuciems (13%) – 860 EUR/m ² (↑6%)		Ķengarags (15%) – 820 EUR/m ² (↑3%)
Āgenskalns (10%) – 900 EUR/m ² (↓4%)		Pļavnieki, Jugla, Teika (katrā 10%) – 950, 950, 960 EUR/m ² (↑6, 15, 2%)
602. sērija (22%) – 910 EUR/m ² (↑7%)	<i>Populārākās sērijas (% no kopējā darījumu skaita) - vidējā cena par 1 m² (izmaiņas)</i>	602. sērija (18%) – 930 EUR/m ² (↑5%)
Lietuviešu projekts (20%) – 860 EUR/m ² (0%)		Hruščova projekts (20%) – 870 EUR/m ² (↑9%)
Hruščova projekts (14%) – 870 EUR/m ² (↑3%)		Lietuviešu projekts (17%) – 880 EUR/m ² (↑8%)
890 EUR/m ² (↑2%)	<i>Vidējās 1 m² cenas</i>	900 EUR/m ² (↑6%)
41 000 EUR (↑5%)	<i>Vidējā 2 istabu dzīvokļa cena</i>	40 500 EUR (↑5%)

* Visas izmaiņas norādītas salīdzinot datus par 2019. gada sākumu ar 2018. gada attiecīgo periodu.

Avots: VZD un Latio dati, Latio aprēķini

Pārdotie dzīvokļi jaunajos projektos Rīgā 2019. gada pirmajā pusē



* % no kopējā darījumu skaita; vidējās platības; vidējās cenas par 1 m² pieprasītākajām platībām



42% darījumu jaunajos projektos notika ar 2 istabu dzīvokļiem

Lielākais darījumu skaits ar jaunajiem projektiem, kas ekspluatācijā nodoti pēc 2011. gada, bija Teikā (50%) un Pļavniekos (15%). Šajās apkaimēs nesen tika nodots ekspluatācijā Bonavas projekts «Stārķu 2», YIT projekts «Biķerziedi» un AFI Europe projekts «Trebū Home».

Pieaugot būvniecības izmaksām, palielinājušās arī dzīvokļu cenas jaunajos projektos. Piemēram, mājās, kas būvētas pēc 2011. gada, cenas gada laikā palielinājās par 5-9%.

Avots: VZD dati, Latio aprēķini

Dzīvokļi jaunajos projektos Rīgā, šī brīža situācija

Rīgā:

700 dzīvokļu - 2019.gada sākumā nodoti ekspluatācijā

1950 dzīvokļu – 2019. gada laikā plānoti nodot ekspluatācijā

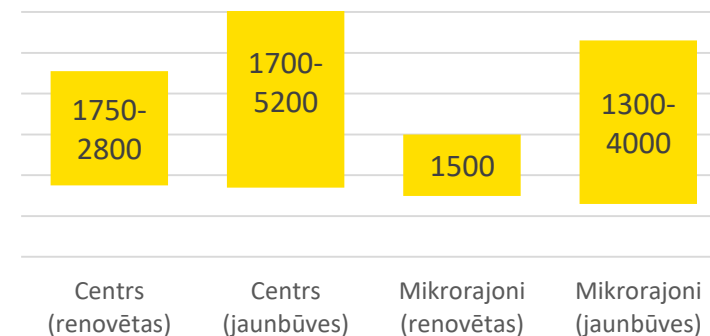
1290 dzīvokļu – varētu nodot ekspluatācijā nākamgad

870 dzīvokļu – vēl projektēšanas stadijā

6500 dzīvokļu – ieceres stadijā dažādu projektu ietvaros



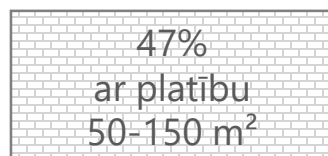
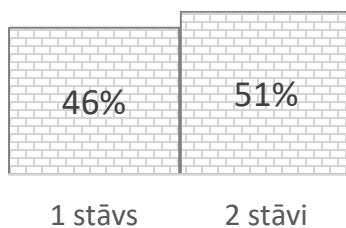
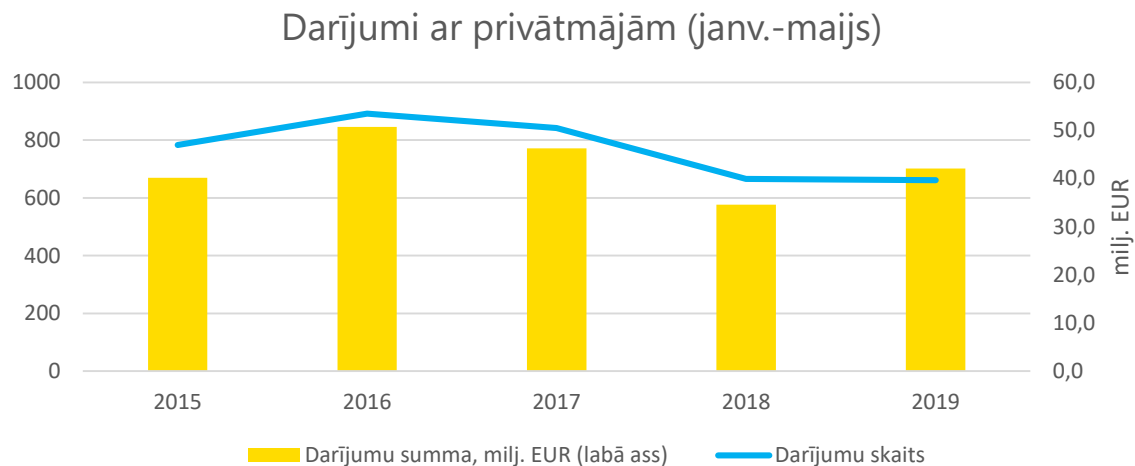
Minimālās un maksimālās cenas JP, kuri 2019.g. nodoti ekspluatācijā vai tiks nodoti šī gada laikā (EUR/m²)



Šogad renovētām mājām, kas atrodas Rīgas centrā, raksturīgas mazas platības, sākot no 20 m². Vidēji platības veido 35-115 m² atšķirībā no mikrorajonu jaunbūvēm, kuru vidējā platība ir 40-120 m². Attīstītāju piedāvājums balstīts uz pieprasījumu – pilsētas centru izvēlas jaunie speciālisti, bet mikrorajoniem priekšroku dod ģimenes. Daļa mazās platības dzīvokļu tiek iegādāti ar nolūku tos izīrēt.

Savukārt, ierobežotās platības dēļ jaunbūvju galvaspilsētas centrā nav daudz, un to izmaksas būtiski pārsniedz mikrorajonu būvniecības izmaksas, tāpēc to platība ir no 45 līdz pat 200 m² un kvadrātmetra cena var sasniegt vairākus tūkstošus.

Privātmājas

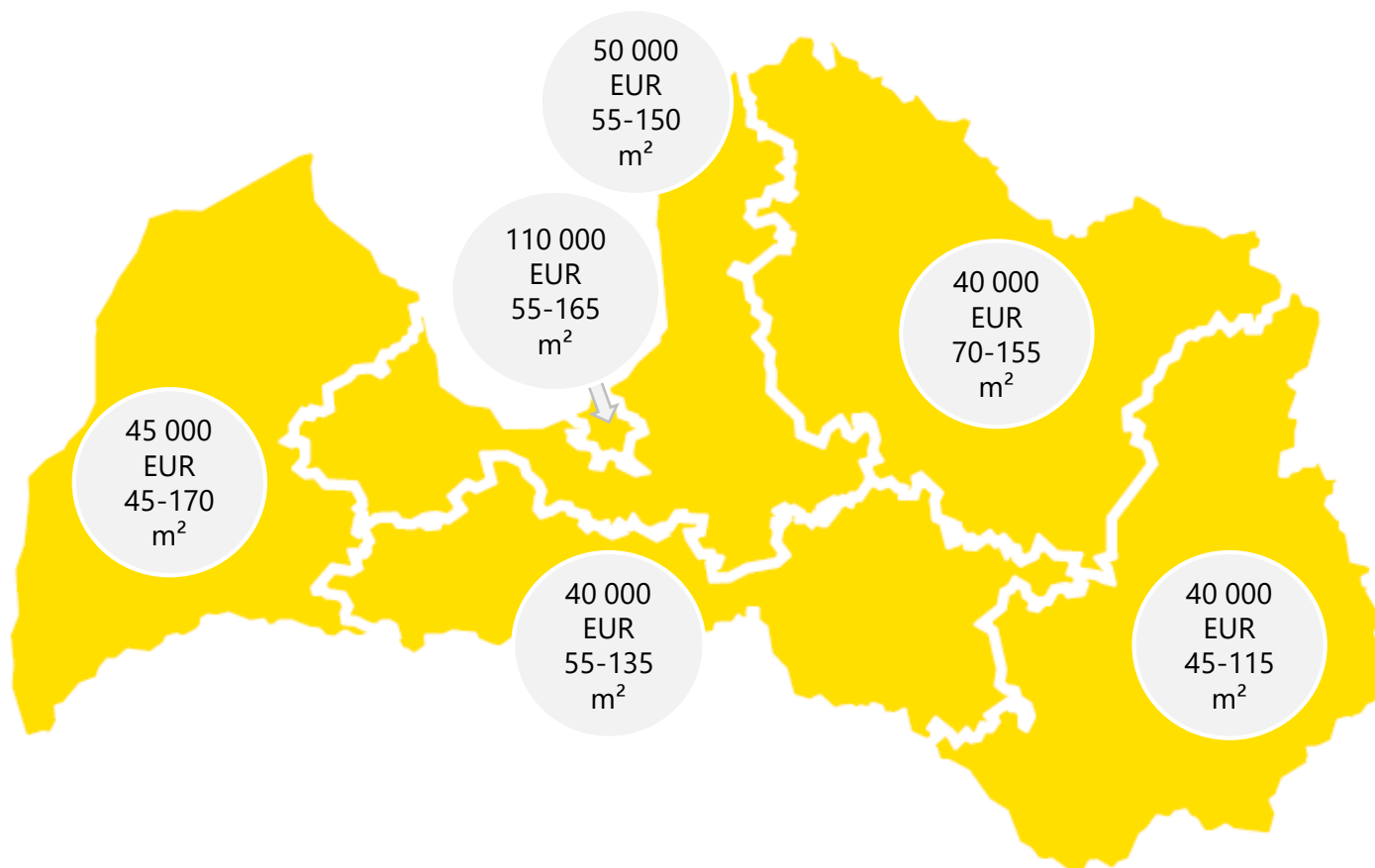


- Darījumu skaits ar privātmājām šī gada pirmajos piecos mēnešos, ja salīdzina ar 2018. gada attiecīgo periodu, nav mainījies, savukārt kopējā darījumu summa ir pieaugusi par 22%, sasniedzot 42,1 milj. EUR.
- Šajā periodā iegādājās pārsvarā 1 vai 2 stāvu mājas ar platību no 50 līdz 150 m², kas celtas līdz 1999. gadam ieskaitot.
- Vismazāk pārdevumu bija ar mājām, kuru platība pārsniedz 250 m².
- 150-250 m² mājas iegādājās 23% gadījumu, savukārt līdz 50 m² platībā – 21% gadījumu.
- Izsniegto būvatļauju skaits jaunām privātmājām, atbilstoši CSP datiem, 2019. gada 1. ceturksnī, salīdzinot ar 2018. gada attiecīgo periodu, palielinājās no 339 līdz 381. 54% no tām, izdotas Pierīgas reģionā. Pārējos reģionos izsniegtas no 30 līdz 40 būvatļaujas katrā.



Privātmāju cenas un pieprasītākās platības, 2019

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



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

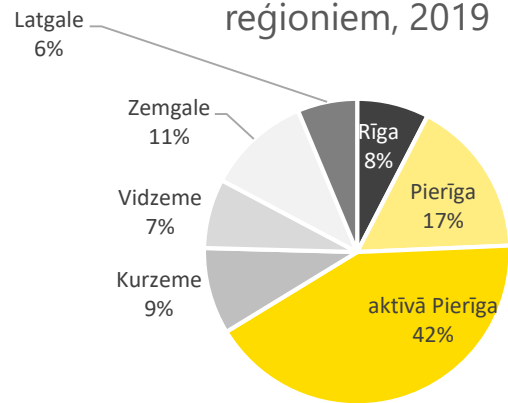
Aktīvā Pierīga

Pieprasītākās platības	85-245 m ²
100-150 m ² , celts pēc 2000.g.	145 000 EUR
150-200 m ² , celts pēc 2000.g.	160 000 EUR
200-250 m ² , celts pēc 2000.g.	220 000 EUR

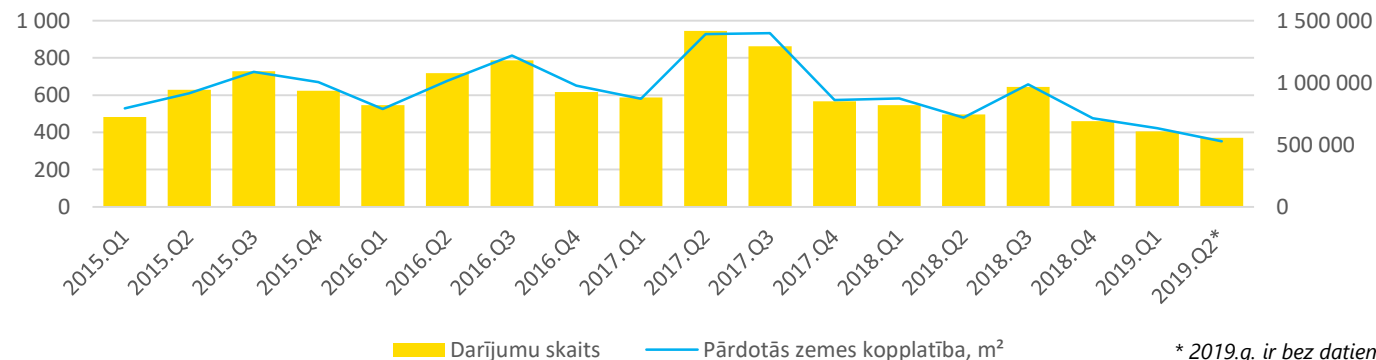
Avots: VZD dati, Latio
aprēķini

Privātās apbūves zeme

Darījumu skaita sadalījums pa reģioniem, 2019



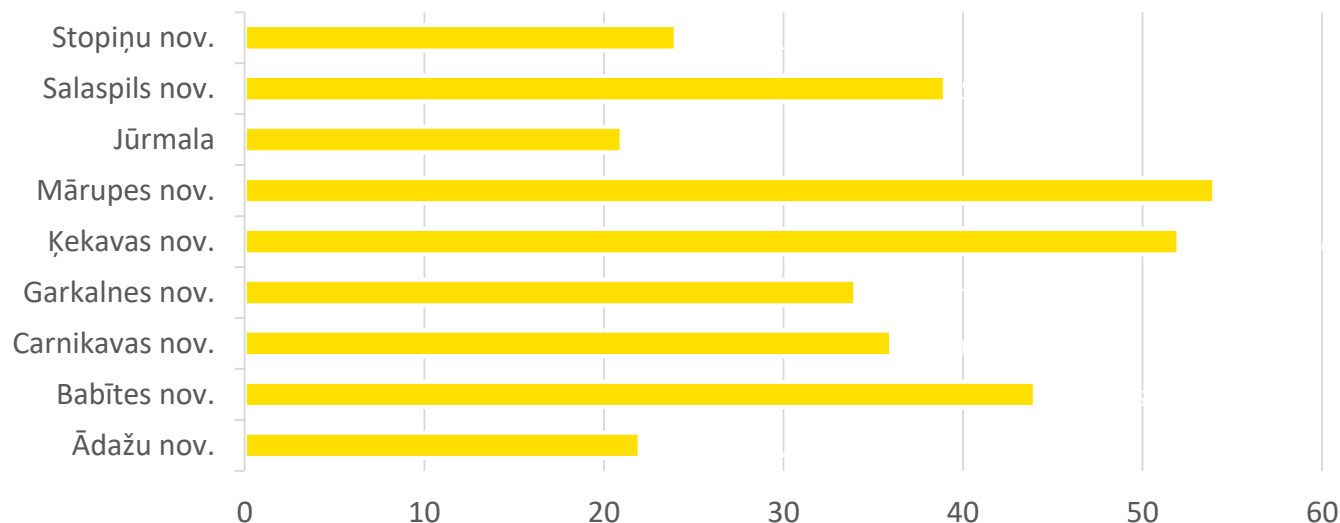
Darījumi ar privātās apbūves zemi



Darījumu summa
2019. g. sākumā
salīdzinot ar gadu
iepriekš:
-14%

* 2019.g. ir bez datiem par maiju

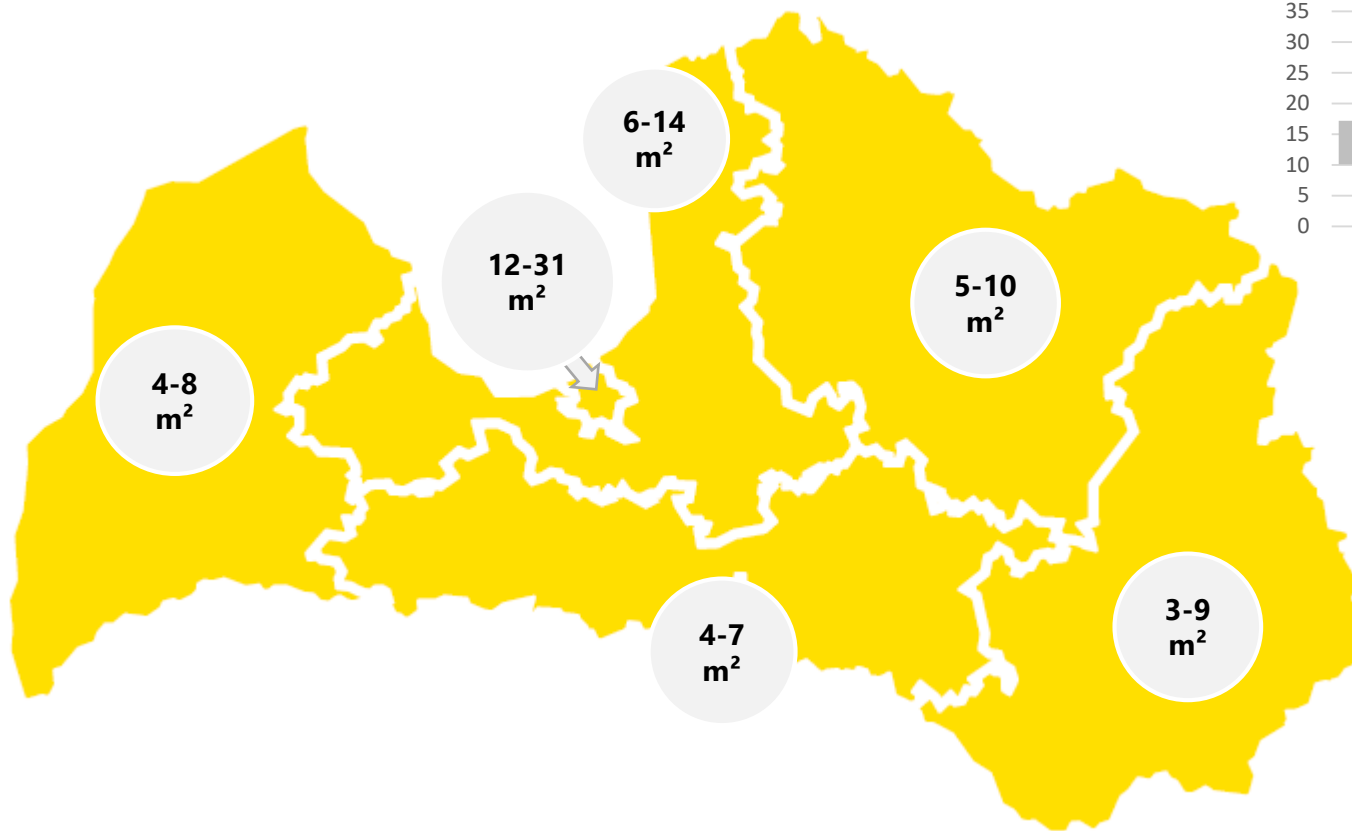
Darījumu skaits 2019. g. sākumā aktīvajā Pierīgā



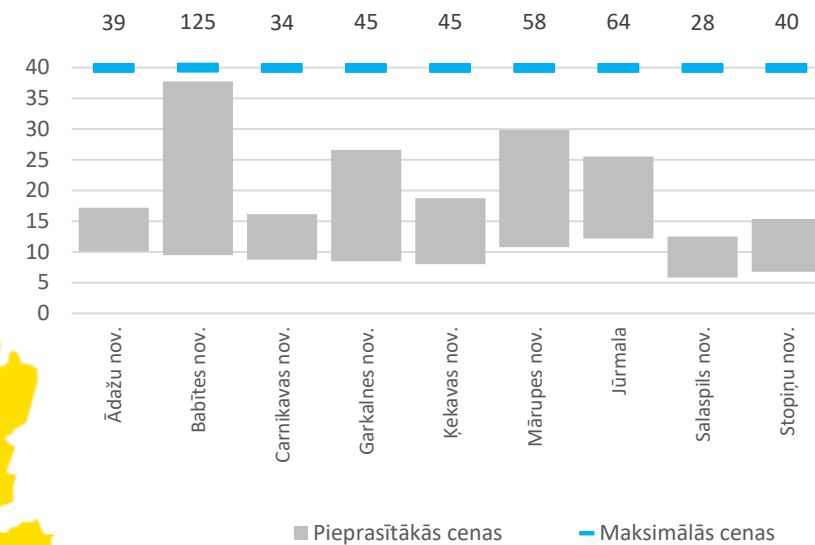
Avots: VZD dati, Latio

- Turpina samazināties neapbūvētas privātās apbūves zemes pārdevumu skaits, pārdotās platības un kopējā darījumu summa.
- Visvairāk darījumu šogad notikuši Rīgā un Pierīgā (kopā 67%), vismazāk aktīva bija Latgale un Vidzeme.
- Aktīvajā Pierīgā, kur notika 42% darījumu, visvairāk darījumu reģistrēti Mārupes, Ķekavas un Babītes novados, taču visos trijos vērojams darījumu skaita samazinājums, ja salīdzina ar iepriekšējā gada attiecīgo periodu.
- Darījumu skaits pieauga Carnikavas, Garkalnes novados un Jūrmalā.
- Atbilstoši CSP datiem, dzīvojamo ēku būvniecības izmaksas 2019.gada 1. ceturksnī, salīdzinot ar iepriekšējā gada atbilstošo periodu, palielinājušās par 4,7% (lēnākais pieaugums, kopš 2017.g. 4.cet.).

Privātās apbūves zemes cenas (2018. g. 2. pusgads – 2019.g. 1. pusgads)



Aktīvā Pierīga



Biežāk reģistrētās pārdošanas cenu robežas attiecīgajā reģionā.

AKTUĀLĀS NORMATĪVO AKTU IZMAIŅAS



Ar nekustamo īpašumu nozari saistītās aktuālās normatīvo aktu izmaiņas

1. 2019.gada 3.aprīlī Saeimā ir pieņemti grozījumi likumā "Par nodokļiem un nodevām". Grozījumi nosaka, ka **pēc 2019. gada 1.maija** nodokļu maksātāji, tajā skaitā–fiziskas personas, kuras neveic saimniecisko darbību, vairs nedrīkst veikt atsavināšanas darījumus ar nekustamo īpašumu skaidrā naudā neatkarīgi no darījuma summas. Vienlaikus pārejas noteikumi paredz, ka uz tādiem nekustamo īpašumu atsavināšanas darījumiem, kuri noslēgti pirms 2019.gada 1.maija un kuru darbība turpinās pēc šā datuma, un kuru pilnīga vai daļēja izpilde paredzēta skaidras naudas norēķinu veidā, aizliegums norēķināties skaidrā naudā ir spēkā no 2020.gada 1.janvāra.
2. Centrālā vēlēšanu komisija 2019. gada 17. maijā ir reģistrējusi parakstu vākšanu par grozījumiem likumā "Par nekustamā īpašuma nodokli", parakstu vākšana beidzas **2020. gada 17. maijā**. Grozījumu būtība ir iekļaut likumā sekojošu normu: "Ar nekustamā īpašuma nodokli neapliek vienu Latvijas fiziskās personas īpašumā esošo nekustamo īpašumu, kurā tā ir deklarējusi dzīvesvietu un dzīvo, kā arī šim nekustamajam īpašumam piekritīgo zemes platību pilsētās un ciemos līdz 1500 m², bet viensētās - līdz 2 ha." Informācija par parakstu vākšanu pieejama <https://www.cvk.lv/lv/iniciativas/veletaju-iniciativas/registretas-iniciativas/grozijums-likuma-par-nekustama-ipasuma-nodokli-13-05-2019>
3. **Ar 2019. gada 1. jūliju** stājušies spēkā [Notariāta likuma grozījumi](#), kas attiecināmi uz zvērinātu notāru pienākumu papildināšanu, – legalizēt Latvijā izsniegtos publiskos dokumentus ar apliecinājumu (*apostille*). Tie ir dokumenti, kas nepieciešami izmantošanai ārvalstīs, piemēram, zemesgrāmatu apliecība, pilnvara, kas izdota Latvijā un izmantojama kādā citā valstī. Līdz 1. jūlijam šo funkciju veica Ārlietu ministrijas Konsulārajā departamentā Rīgā. Līdz ar šī pienākuma nodošanu Latvijas zvērinātiem notāriem, pakalpojumu ir iespējams saņemt 29 Latvijas pilsētās pie 109 praktizējošiem zvērinātiem notāriem. Latvijas zvērināts notārs legalizē Latvijā izsniegtu publisku dokumentu ar apliecinājumu (*apostille*) pēc personas iesnieguma par publiskā dokumenta legalizāciju un legalizējamā dokumenta saņemšanas. Ja legalizācijai tiek iesniegts notariālais akts vai apliecinājums, to legalizē notārs, kurš nav veicis attiecīgo notariālo darbību.

Ar nekustamo īpašumu nozari saistītās aktuālās normatīvo aktu izmaiņas

4. Ar 2019. gada 1. jūniju stājās spēkā grozījumi “Zemesgrāmatu likumā”, kas paredz zemesgrāmatu nodaļu tiesnešu pilnīgu iekļaušanu rajona (pilsētu) tiesu sastāvos. Zemesgrāmatu nodaļu tiesnešu integrēšana rajona (pilsētas) tiesās ir saistīta ar zemesgrāmatu nodaļu faktisku iekļaušanu tiesas sastāvā, tādējādi zemesgrāmatu nodaļa kā patstāvīga rajona (pilsētas) tiesas struktūrvienība vairs nepastāv.

Piemēram, līdz 01.06.2019. nekustamais īpašums bija reģistrēts Rīgas pilsētas Vidzemes priekšpilsētas tiesas **zemesgrāmatu nodaļas** Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodaļījumā nr. ABC, bet pēc 01.06.2019. nekustamais īpašums ir reģistrēts Rīgas pilsētas Vidzemes priekšpilsētas tiesas Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodaļījumā nr. ABC.

Ir atcelta prasība nostiprinājuma lūgumam obligāti pievienot maksājumu apliecināšu dokumentu. Ja nostiprinājuma lūgumā tiks norādīta informācija par veikto maksājumu un maksājuma mērķi būs norādīts nostiprinājuma lūdzēja personas kods vai reģistrācijas numurs un nekustama īpašuma kadastra numurs vai zemesgrāmatas nodaļījuma numurs, informācija par veikto maksājumu (maksājuma kvīts, internetbankas izdruka) nebūs jāpievieno. Šādā gadījumā nostiprinājuma lūgums saturēs to informāciju, lai attiecīgais maksājums varētu tikt atpazīts Valsts kases informācijas sistēmā.

Likuma grozījumi arī nosaka, ka, saņemot no Uzņēmumu reģistra informāciju par juridiskas personas nosaukuma maiņu, attiecīgā informācija zemesgrāmatas nodaļījumā tiks aktualizēta bez juridiskās personas tiešas iesaistes.



TENDENCES



Latvija

Atbilstoši SKDS pētījumam, iegādājoties mājokli, pircēji pievērš uzmanību tā uzturēšanas izmaksām, rekreācijas zonas tuvumam. Līdz 34 gadus veci pircēji ar augstiem ienākumiem priekšroku dod attīstītai pilsētvidei, savukārt cilvēki virs 64 gadu vecuma ar vidējiem ienākumiem – mikrorajoniem 30 minūšu brauciena attālumā.

Atbilstoši Swedbank un Luminor datiem, 77% klientu iegādājas dzīvokli, bet 23% dod priekšroku privātmājām. 60-69% gadījumu izvēlas sērijveida dzīvokli, kurš atrodas mājā, kas vecāka par 20 gadiem. Populārākās pilsētas, kurās iegādājas mājokli: Rīga, Liepāja, Ventspils, Jelgava, Daugavpils un Valmiera.

Pieaug viena cilvēka mājsaimniecību īpatsvars.

Pasaule

Pieaugot iedzīvotāju vidējam vecumam, samazināsies mājokļu piedāvājums, jo vecākā paaudze retāk maina dzīvesvietu. Rezultātā palielinās cenas, tiek kavēta reģionālā mobilitāte, kas, savukārt, palielina nevienlīdzību.

Mājokļu īpašnieku starp tūkstošgades paaudzes cilvēkiem ASV ir par 8% mazāks nekā iepriekšējām paaudzēm šajā vecumā, iemesli – dzīves dārdzība un studiju kredīti. Taču, veidojot ģimeni, daudzi dod priekšroku mājokļu iegādei.

ASV ir novērots, ka Tūkstošgades paaudze pārceļas uz dzīvi uz mazākām pilsētām, kurās ir pieejami lētāki mājokļi. Šai tendencei seko daudzi tehnoloģiju uzņēmumi, atverot savas filiāles tuvāk darbaspēkam, tādējādi mazinot kopējo bezdarbu pilsētā.

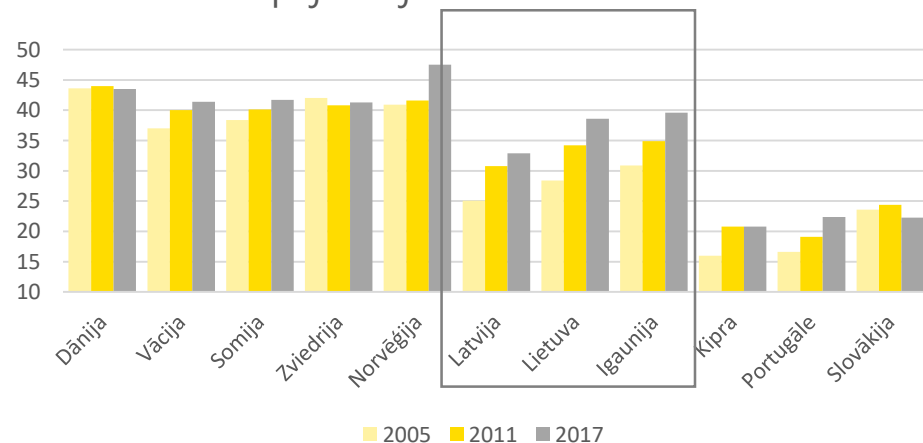
Globālās sasīšanas radīto seku ietekmē (anomāls karstums, viesuļvētras, plūdi) investori sāk novērsties no riskantajiem apgabaliem, dodot priekšroku iekšzemes pilsētām. Tas būtiski ietekmē dārgākos īpašumus, kas parasti atrodas pie ūdeņiem.

Grieķijā uzturēšanās atļaujas apmaiņā pret nekustamā īpašuma iegādi, kā arī Airbnb popularitātes pieaugums ir dubultojuši gan pārdošanas, gan īres cenas. Darbaspēka aizplūšana no galvaspilsētas pastiprinās.

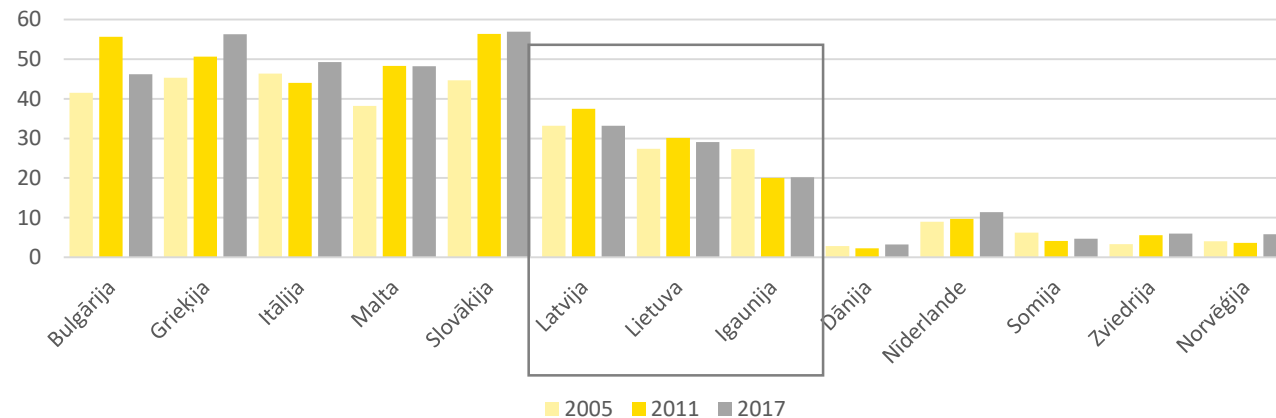


Mājsaimniecību tendences Eiropā

Viena cilvēka mājsaimniecību skaits % no kopējā mājsaimniecību skaita



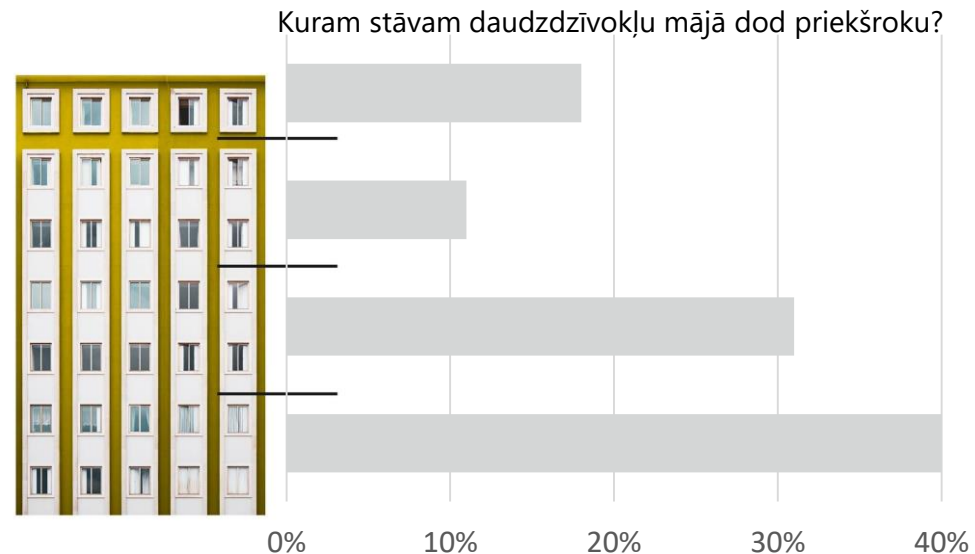
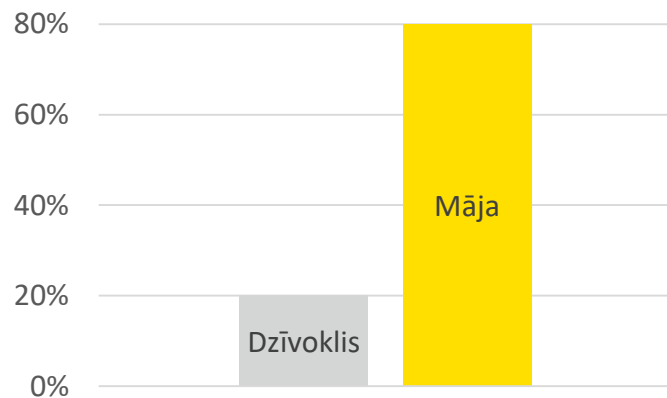
25-34 gadus vecu cilvēku daļa (%), kas dzīvo ar vecākiem



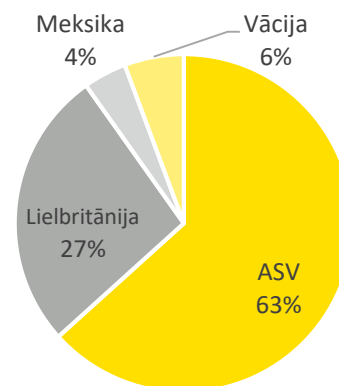
- Eiropā pieaug viena cilvēku mājsaimniecību īpatsvars. Norvēģijā 2017. gadā 48% mājsaimniecību bija mājsaimniecības, kurās dzīvoja viens cilvēks. Augsts viena cilvēka mājsaimniecību īpatsvars ir arī pārējās Skandināvijas valstīs un Vācijā.
- Vismazākais viena cilvēka mājsaimniecību īpatsvars ir Kiprā, Portugālē un Slovākijā, attiecīgi: 21%, 22% un 22%. Bet arī šajās valstīs vērojama tendence šādu mājsaimniecību īpatsvaram pieaugumam.
- Baltijas valstis neatpaliek no tendences, kas valda Eiropā. No visām Baltijas valstīm, lielākais viena cilvēka mājsaimniecību īpatsvars ir Igaunijā (40%), vismazākais Latvijā (33%). Taču visās trijās valstīs šis īpatsvars strauji pieaudzis, piemēram, Latvijā 2005. gadā šādas mājsaimniecības veidoja 25%, bet Igaunijā – 31%.
- Otra tendence, kas vērojama arī Eiropā, ir 25-34 gadus vecu cilvēku dzīvošana ar vecākiem, ko ietekmē arī dzīvokļu cenas un iespējas saņemt kredītu. Vismazākais īpatsvars ir Skandināvijas valstīs, bet vislielākais – Dienvidu valstīs. Piemēram, Dānijā 2017. gadā tikai 3% jaunu cilvēku dzīvo ar vecākiem, kamēr Grieķijā - 56%.
- No Baltijas valstīm 2017. gadā visvairāk 25-34 gadus vecu cilvēku dzīvoja ar vecākiem Latvijā (2011. gadā, finanšu krīzes laikā, tie bija 38%), savukārt Igaunijā šis īpatsvars bija 20%.

Facebook aptauju rezultāti

Par ko sapņo - modernu dzīvokli ar visām ērtībām daudzdzīvokļu mājā vai privātmāju ārpus lielpilsētas burzmas?



Jāizvēlas tikamākais no attēlos redzamajām četrām tipiskākajām privātmājām ASV, Lielbritānijā, Meksikā un Vācijā.



Dati: Latio
Aptaujās piedalījās 270-420 Facebook lietotāju

Latio

Nekustamie īpašumi

Līderis nekustamo īpašumu nozarē kopš 1991. gada

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



Godīgums | Atbildība | Sadarbība | Zināšanas | Izcilība