

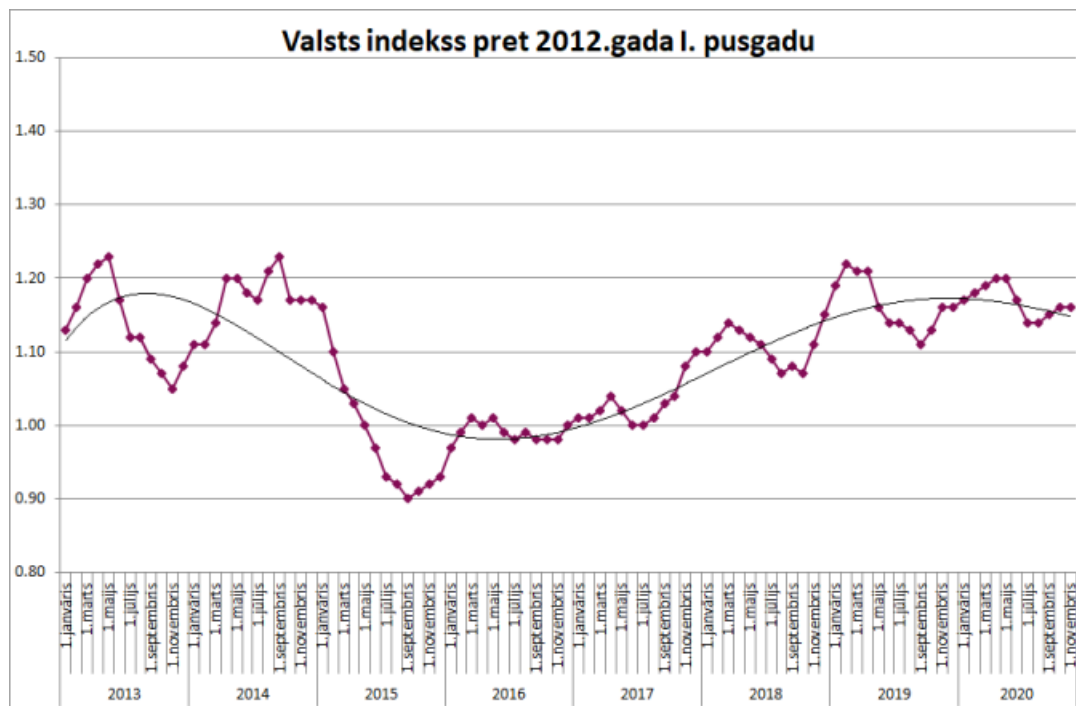


Cenu indekss valstī

Publicēts: 27.10.2020.

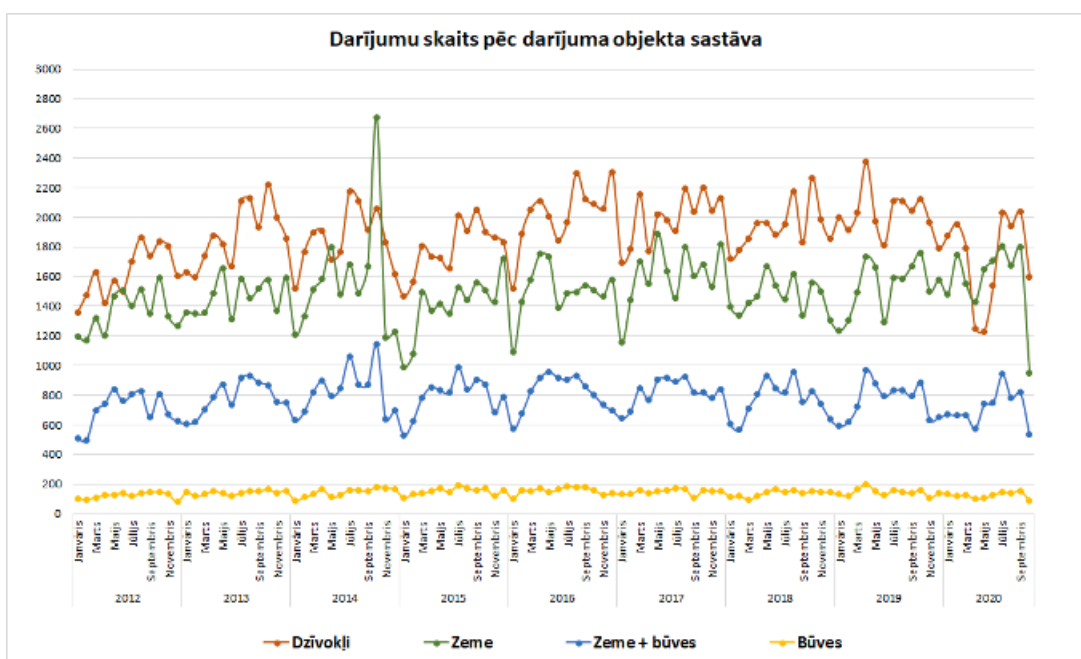
Valsts zemes dienests, sekojot līdzi izmaiņām nekustamā īpašuma tirgū, aprēķina cenu indeksu. Tirgus analīzei izmanto Laspeiresa cenu indeksu, kas atspoguļo vidējās cenu svārstības valstī pārskata periodā salīdzinājumā ar bāzes, jeb atskaites periodu. Kā atskaites periods izmantots 2012. gada I. pusgads – laiks, kad nekustamā īpašuma tirgus ir stabilizējies pēc krīzes. Aprēķinos izmanto zemesgrāmatā oficiāli reģistrētos pirkuma darījumus (uz 2020. gada 1. novembri datu bāzē kopumā uzkrāti vairāk kā 934 000 darījumi).

Tā kā īpašumtiesības zemesgrāmatā bieži netiek nostiprinātas uzreiz pēc darījuma, tad laika gaitā aprēķinātajos cenu indeksos var notikt nelielas korekcijas.



Cenu indeksa aprēķinā tiek ietvertas visas nekustamo īpašumu darījumu objektu grupas (grupu dalījumu skatīt cenu indeksa noteikšanas [metodikā](#)). Cenu indekss atkarīgs gan no darījumu daudzuma, gan naudas apjoma attiecīgajā grupā. Viennozīmīgi nevar apgalvot, ka cenu indeksa svārstības īstermiņā atspoguļo nekustamā īpašuma vērtību maiņu, jo jāņem vērā, ka cenu indeksu ietekmē arī tirgus struktūras maiņa, tajā skaitā, vienas grupas ietvaros.

Piemēram, cenu indeksa svārstības var būt saistīta ar to, ka darījumu objektu grupu ietvaros mainās “dārgo” darījumu objektu īpatsvars. Laika pomā no 2014. gada beigām līdz 2016. gadam samazinājās darījuma summas ar vērtību virs 200 000 eiro, jo ziņas par izmaiņām Imigrācijas likumā, saistībā ar termiņa uzturēšanās atļauju iegūšanu Latvijā, jau pirms to pieņemšanas nonāca mediju redzeslokā un ieguldījumi īpašumos Latvijā tika novērtēti kā riskanti, tādējādi samazinājās lielo darījumu skaits.



Darījumu skaita izmaiņās atspoguļojas nekustamā īpašuma tirgu ietekmējoši lēmumi. Piemēram, 2014. gada vasarā darījuma skaita pieaugums saistīts ar likuma “Par zemes privatizāciju lauku apvidos” grozījumiem, kas pieļāva zemi iegūt īpašumā arī ārvalstniekiem. Maksimālais darījumu skaits 2014. gada beigās saistīts ar likuma grozījumiem, kas ar 2015. gadu noteica lauksaimniecības zemes pircējiem paaugstinātas prasības – pieredzi lauksaimniecībā un atbilstošu izglītību. Tirgus dalībnieki, lai izvairītos no ierobežojošo normu ietekmes, pēc likuma grozījumu stāšanās spēkā, atsevišķos gadījumos pirkuma līgumus slēdza ar “atpakaļejošu” datumu, mākslīgi palielinot darījumu skaitu 2014. gada beigās.

<https://www.vzd.gov.lv/lv/cenu-indeks-s-valsti>