



Valsts zemes
dienests

Nekustamā īpašuma tirgus COVID-19 laikā

Nekustamā īpašuma vērtēšanas departaments

2020.gada novembris



Valsts zemes
dienests

Kadastrālo vērtību bāzes projekts

- Projektētā kadastrālo vērtību bāze izstrādāta pēc NĪ tirgus situācijas – **2019.gada 1.jūlijā**
- MK noteikumu projektam «*Kadastrālo vērtību bāze 2022., 2023., 2024. un 2025.gadam*» tika pievienots uzdevums - Tieslietu ministrijai līdz 2020. gada 1. decembrim izstrādāt un tieslietu ministram iesniegt izskatīšanai Ministru kabinetā informatīvo ziņojumu par Covid-19 krīzes radīto ietekmi uz nekustamā īpašuma tirgu.
- Galvenais uzdevums - konstatēt Covid-19 pandēmijas ietekmi uz nekustamo īpašuma tirgus vērtībām salīdzinājumā ar 2019.gada 1.jūlija vērtību līmeni.
- Būtisku izmaiņu gadījumā – maināms jaunās KV bāzes izstrādes atskaites punkts



Valsts zemes
dienests

COVID-19 Latvijā

- 2020. gada 13. marts - **izsludināta ārkārtas situācija (līdz 10.jūnijam).**
- «Pirmais vilnis» - no marta līdz vasarai.
- Situācija stabilizējas vasarā.
- Ekonomisko attīstību 2020. gadā galvenokārt nosaka Covid-19 negatīvā ietekme, notiek ekonomikas lejupslīde.
- Noteikto ierobežojumu dēļ samazinājās preču un pakalpojumu eksports, kas galvenokārt bija saistīts ar ievērojamu tūrisma un transporta pakalpojumu kritumu.
- «Otrā viļņa» sākums rudenī.
- 2020.gada 9.novembris – **vēlreiz ārkārtas situācija (līdz 6.decembrim)**

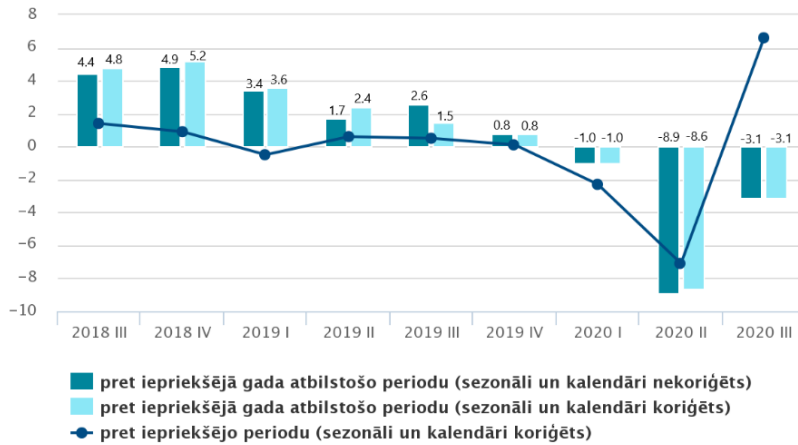


Valsts zemes dienests

COVID-19 ietekme ekonomikā

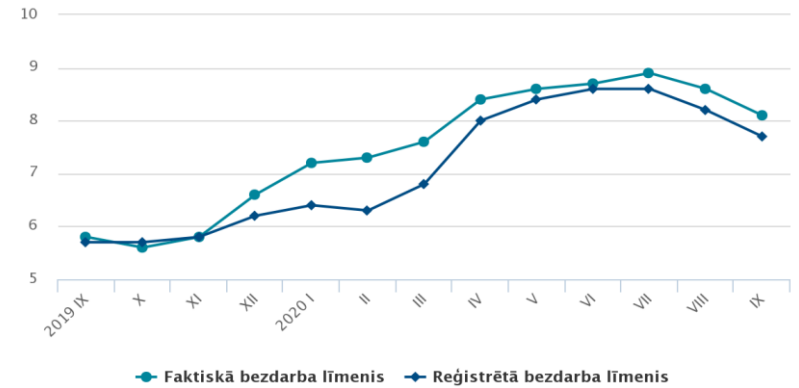
IKP izmaiņas salīdzināmajās cenās

(procentos)



Faktiskā bezdarba līmenis un reģistrētā bezdarba līmenis iedzīvotājiem pa mēnešiem

(procentos, sezonāli neizlīdzināts)



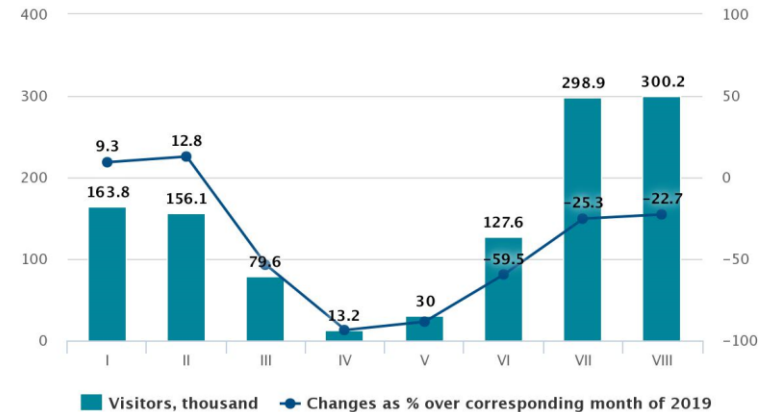
Dati par faktiskā bezdarba līmeni iepriekšējos periodos precīzāti saskaņā ar aprēķina metodoloģiju.

Confidence indicators

(seasonally adjusted data; net², as %)



Number of visitors hosted at accommodation establishments in January–August 2020



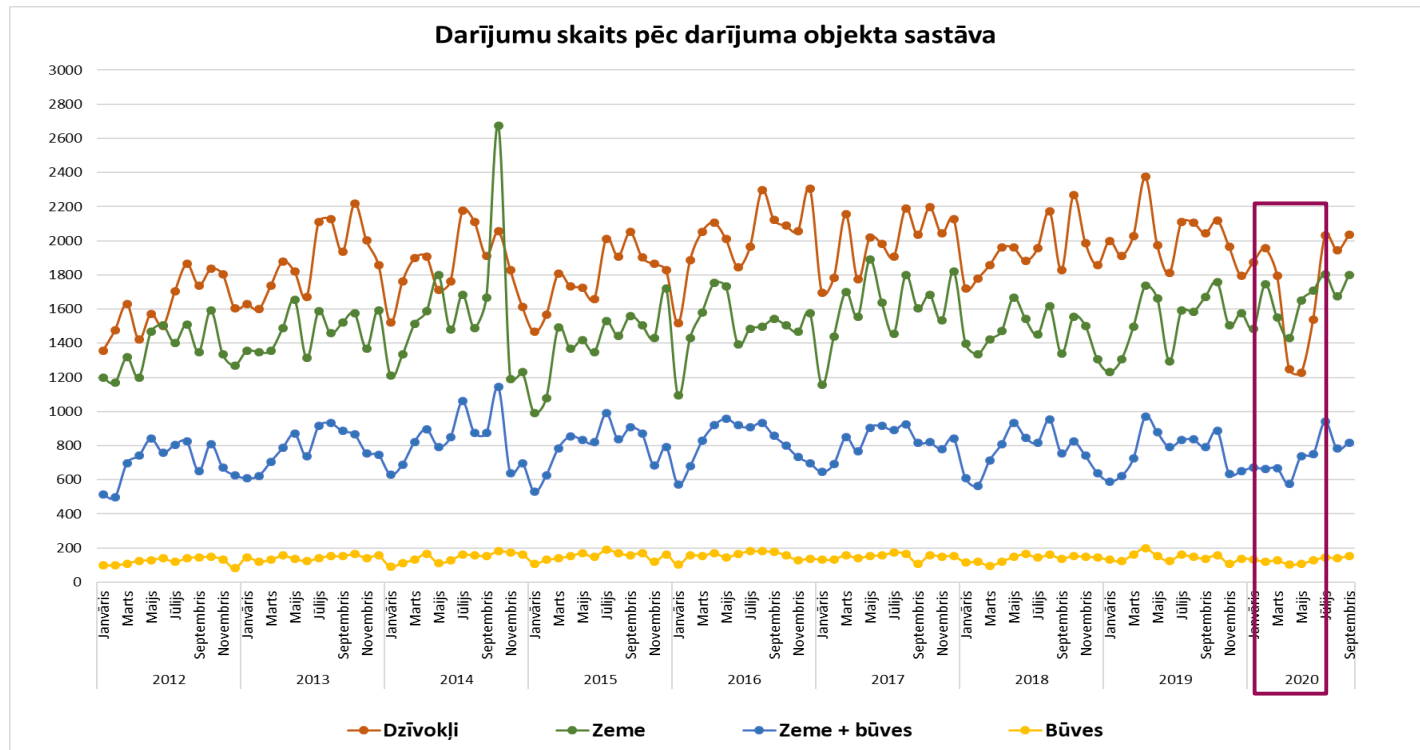


Valsts zemes dienests

NĪ tirgus darījumu skaita izmaiņas (2012.-2020.g.oktobris)

Darījumu skaita samazinājums no 2020.g.maija līdz jūnijam

- Ekonomiskās aktivitātes samazināšanās;
- Apgrūtināts īpašumu reģistrācijas process;
- Nogaidoša pircēju un pārdevēju attieksme.



Izmantoti NĪ tirgus darījumu datu bāzē uzkrātie no zemesgrāmatas saņemtie pirkumu darījumi (uz 1.novembri ap 934 tūkst.)

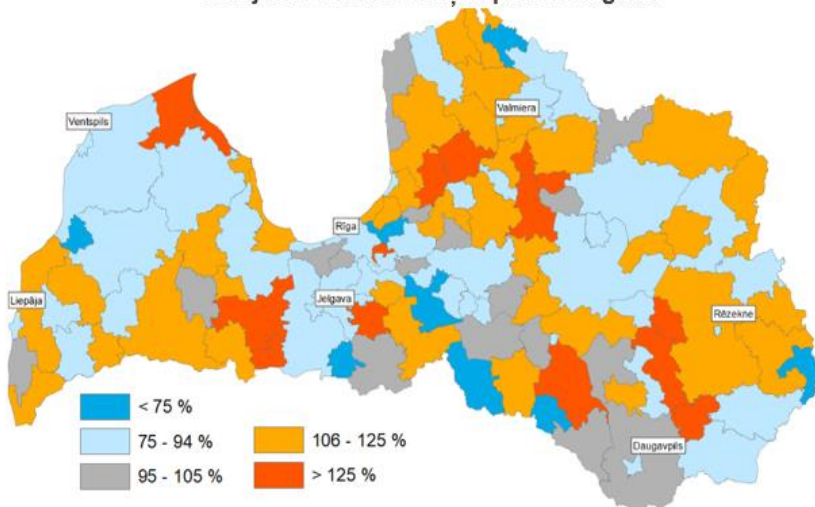


Valsts zemes dienests

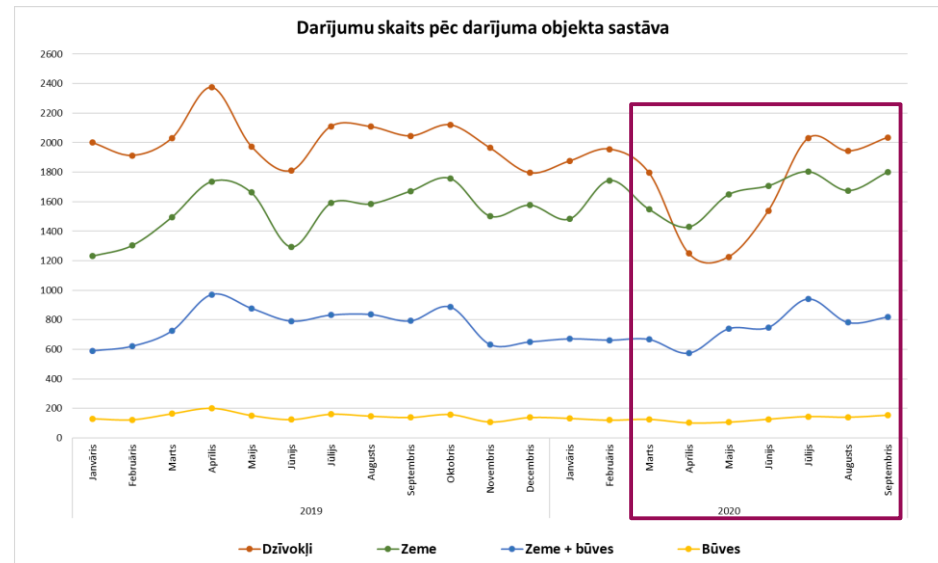
NĪ tirgus darījumu skaita izmaiņas (2019.-2020.g.1.novembris)

- Būtiska darījumu skaita samazināšanās republikas nozīmes pilsētās, blīvi apdzīvotās vietās.
- Pieaugums vietās, kur parasti ir neliels darījumu apjoms (nenozīmīgs pieaugums).
- Tirgus stabilizēšanās vasaras mēnešos, bet neatspēko darījumu skaita kritumu.

Darījumu skaita izmaiņas pret 2019.gadu



Darījumu skaits pēc darījuma objekta sastāva





Valsts zemes
dienests

NĪ tirgus darījumi ar ārvalstniekiem

Ārvalstnieku veikto darījumu skaits 2020. gadā ir samazinājies vidēji par 26% mēnesī, salīdzinot ar iepriekšējā gada atbilstošo periodu.

- Robežu slēgšana un ceļošanas ierobežojumi;
- Ekonomiskās situācijas pasliktināšanās;
- Apgrūtināta nekustamā īpašuma darījumu slēgšana

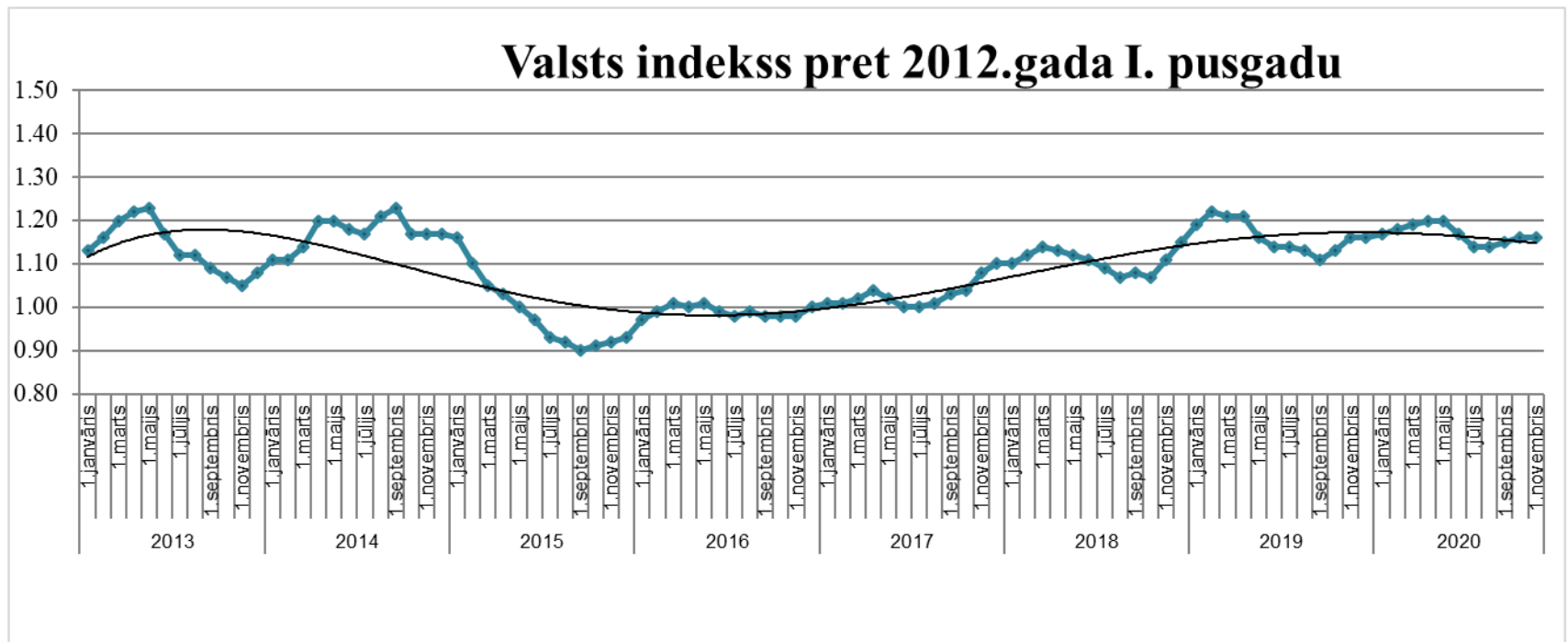




Valsts zemes
dienests

Cenu indekss valstī

- Atspoguļo vidējās cenu svārstības valstī pārskata periodā salīdzinājumā ar atskaites periodu
- Aprēķinam izmanto Laspeiresa cenu indeksu formulu
- Uzrāda nelielas sezonālas svārstības, kas ir dabiskas nekustamā īpašuma tirgum. Līdz šim nozīmīgu Covid-19 ietekmi neuzrāda.



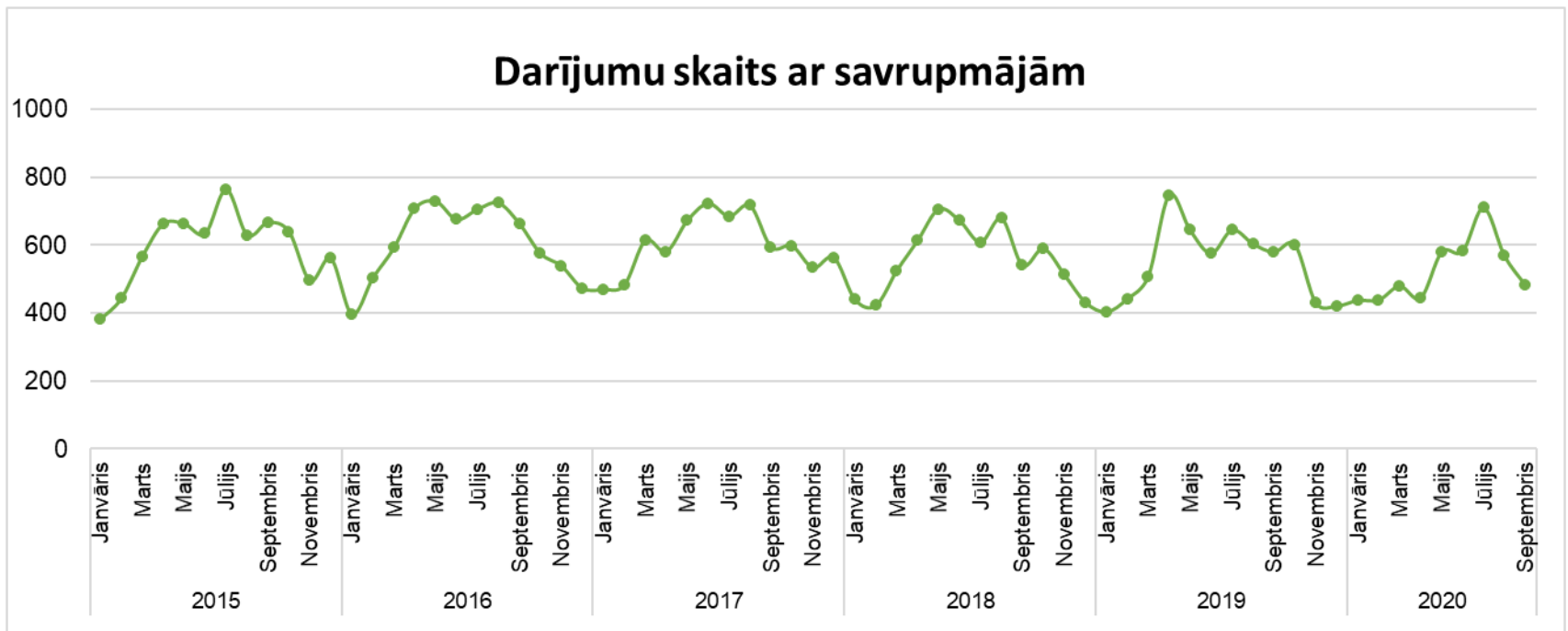
Plašāka informācija: <http://kadastralavertiba.lv/cenu-indekss-valsti/>



Valsts zemes
dienests

Savrupmāju darījumi

- 2020. gada aprīlī, salīdzinot ar 2019. gada aprīli, darījumu skaits samazinājies par vairāk nekā 40%.
- Savrupmāju cenas nav būtiski pazeminājušās.
- Dažiem potenciālajiem pircējiem šķērslis iegādāties mājokli ir apgrūtināts darījumu reģistrācijas process, kā arī banku piesardzība.





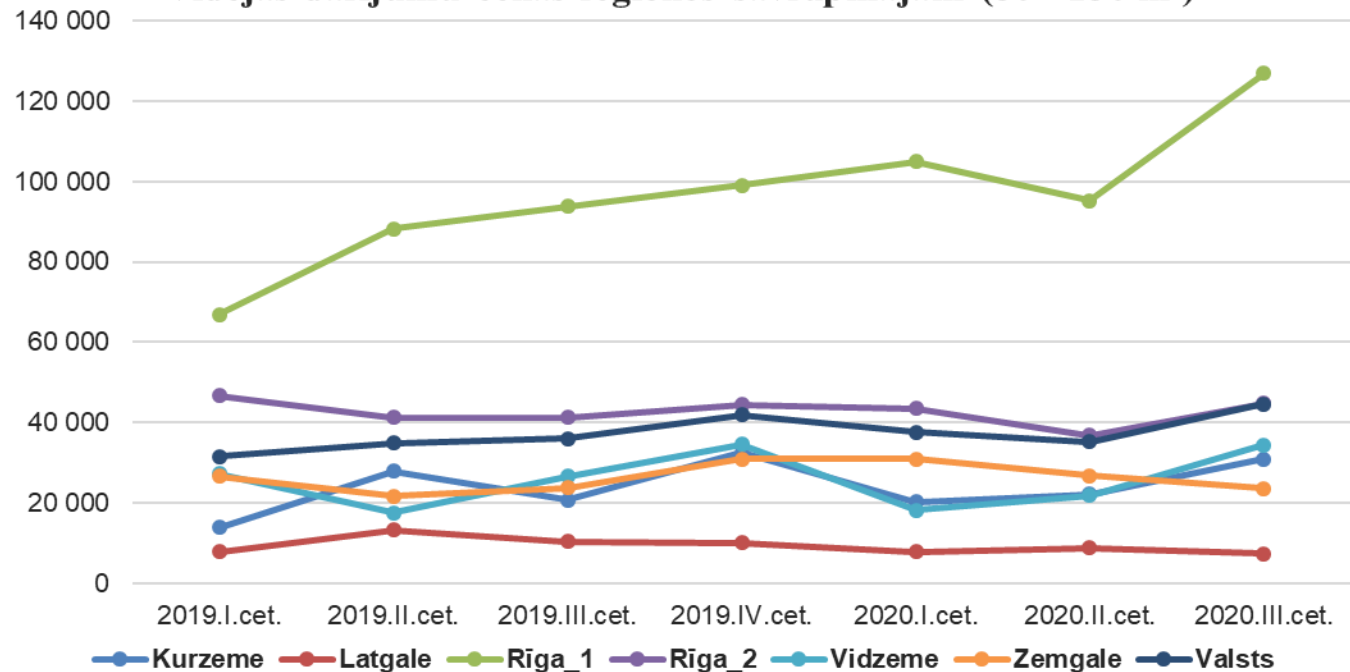
Valsts zemes dienests

Mazo savrupmāju cenas

Darījumu summas NĪ tirgū ar mazām savrupmājām (līdz 150 m²):

- Pieaug tuvējā Pierīgā (Rīga_1)
- pārējā Latvijas teritorijā darījumu summas ir nosacīti nemainīgas vai nedaudz samazinās (īpaši, 2020.g. II ceturksnī).

Vidējās darījumu cenas reģionos savrupmājām (80 - 150 m²)



Rīga_1 - Pierīga –
Babītes, Mārupes,
Ķekavas, Stopiņu, Ādažu,
Carnikavas novadi

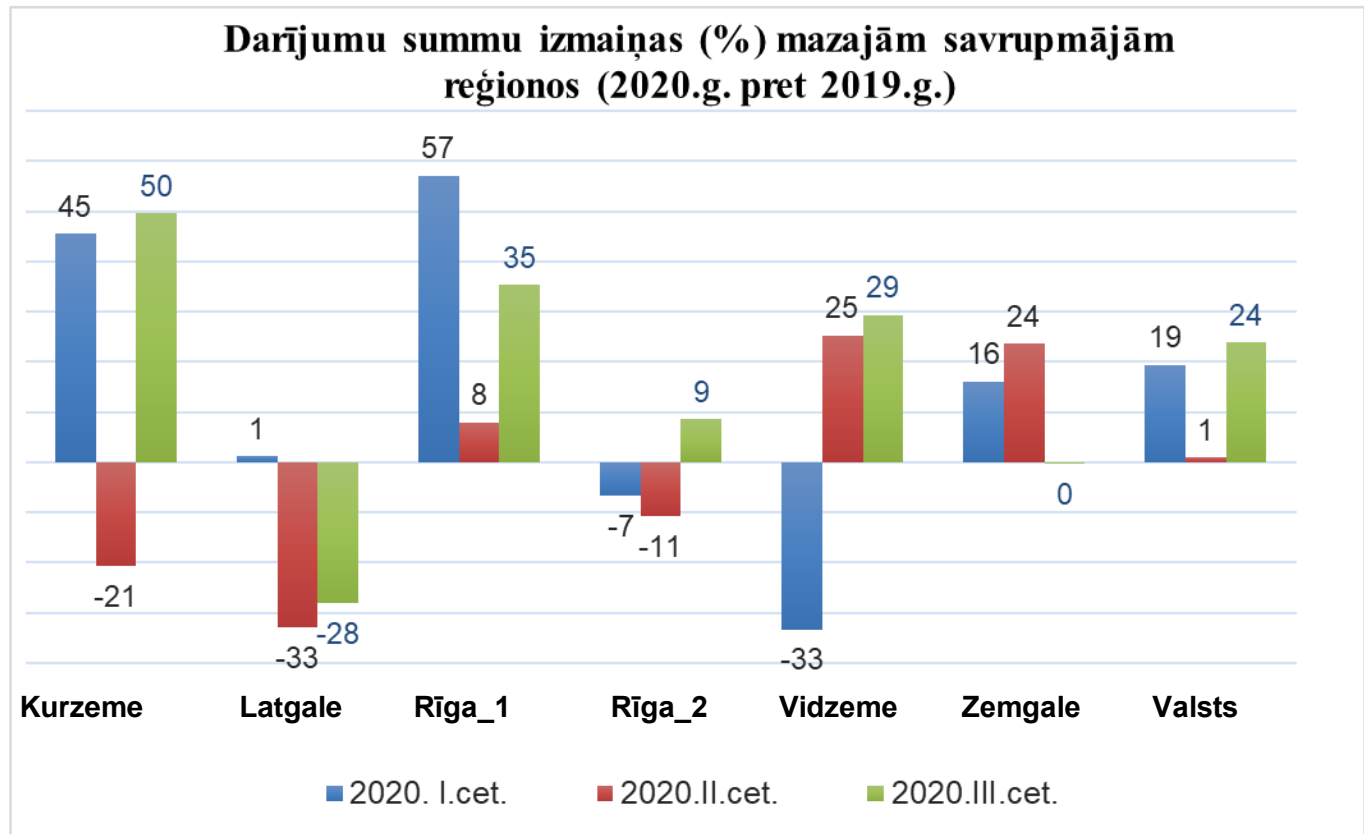
Rīga_2 – pārējā Rīgas
plānošanas reģiona
teritorija (izņemot Rīgu,
Jūrmalu)



Valsts zemes dienests

Mazo savrupmāju cenu izmaiņas

Vidējās darījumu summu izmaiņas NĪ tirgū ar mazām savrupmājām (līdz 150 m²), salīdzinot 2019. un 2020.gada atbilstošos periodus.



Rīga_1 - Pierīga – Babītes, Mārupes, Ķekavas, Stopiņu, Ādažu, Carnikavas novadi

Rīga_2 – pārējā Rīgas plānošanas reģiona teritorija (izņemot Rīgu, Jūrmalu)

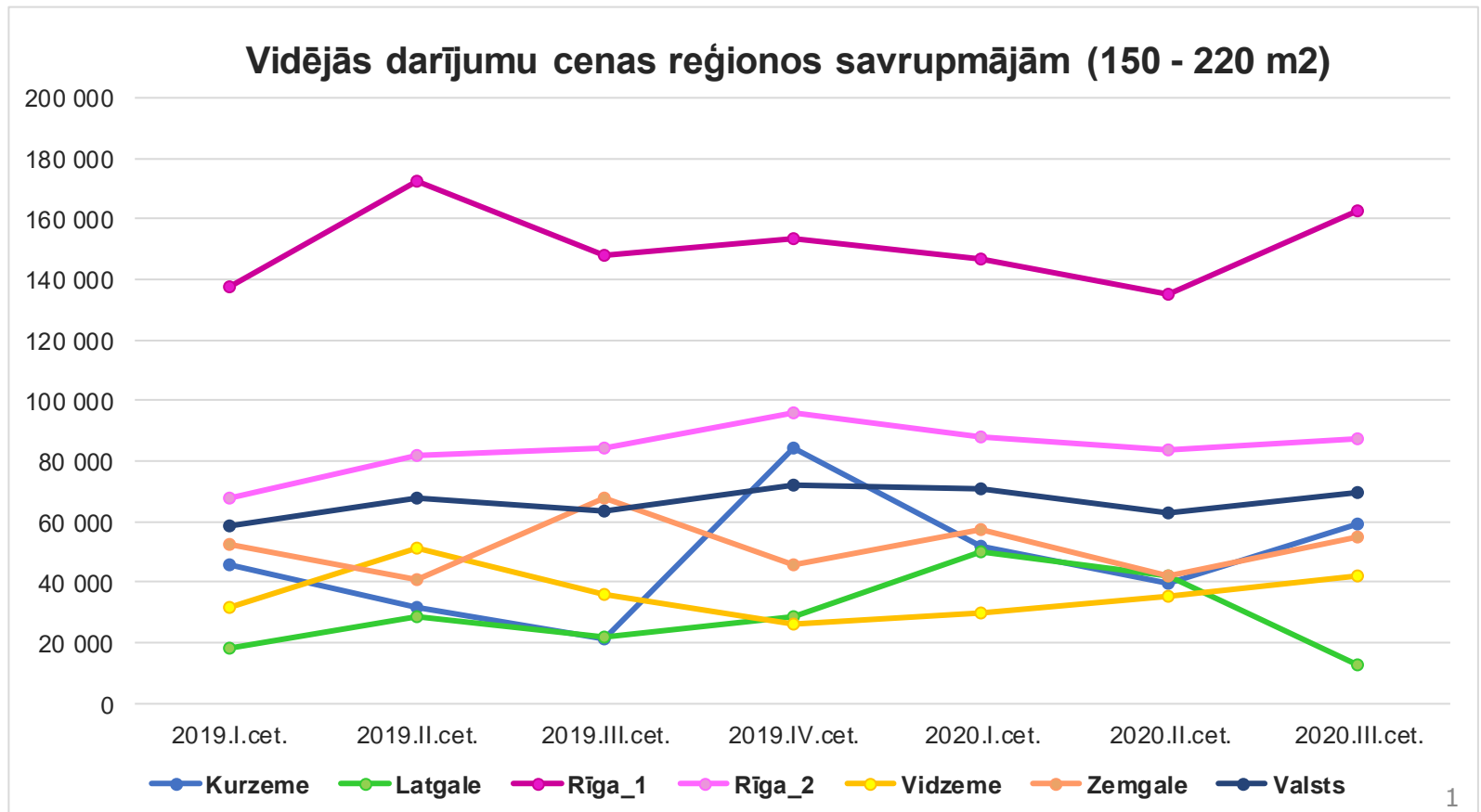


Valsts zemes dienests

Lielo savrupmāju cenas

Darījumu summas NĪ tirgū ar lielām savrupmājām (150 līdz 220 m²):

- Krīt tuvējā Pierīgā
- Palielinās daudzviet reģionos

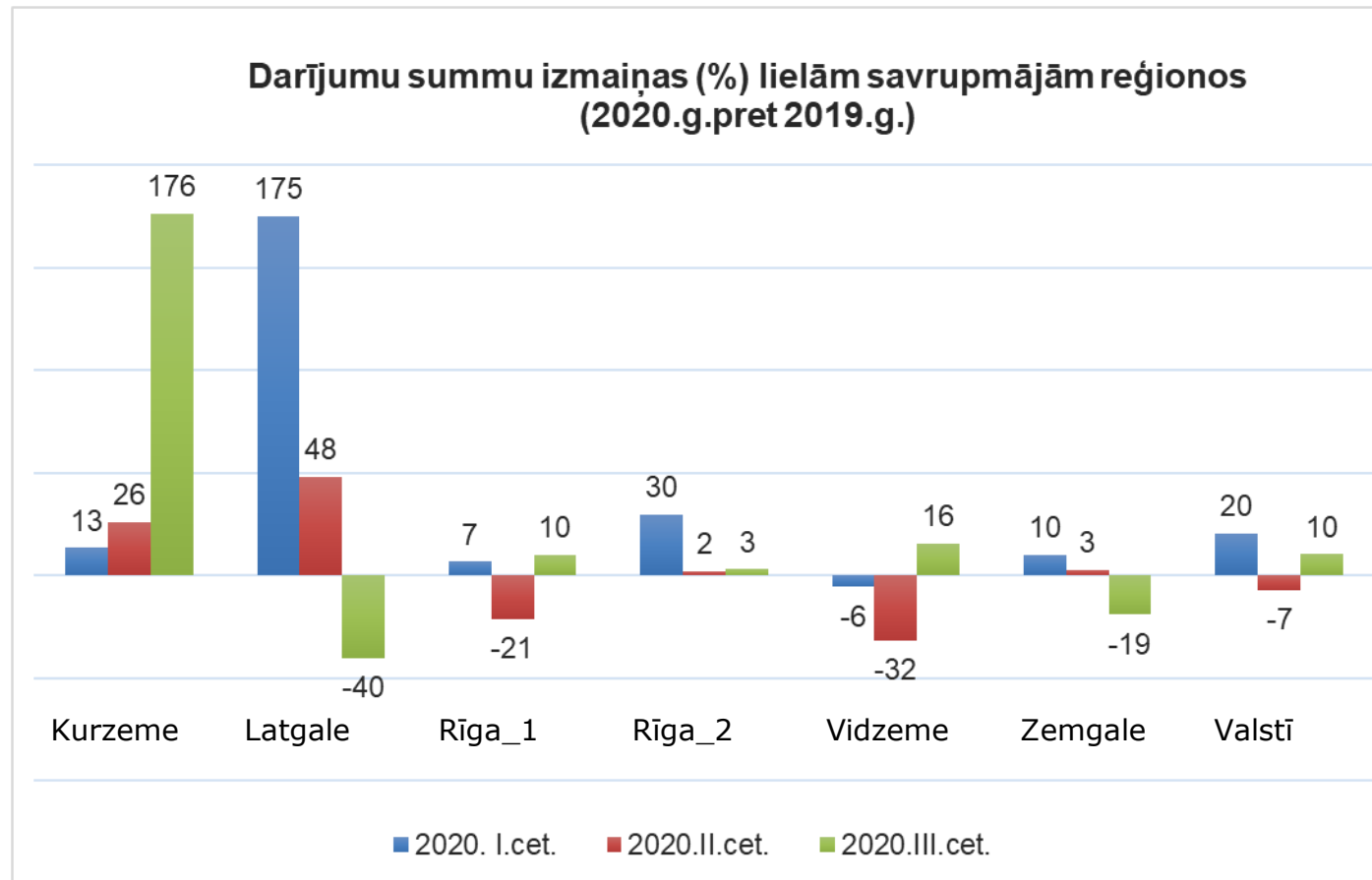




Valsts zemes dienests

Lielo savrupmāju cenu izmaiņas

Vidējās darījumu summu izmaiņas NĪ tirgū ar lielām savrupmājām (150-220 m²), salīdzinot 2019. un 2020.gada atbilstošos periodus.





Valsts zemes
dienests

Dzīvokļu darījumi

- Darījumu skaita kritums no š.g. marta līdz jūnijam.
- Pircēju nogaidošā attieksme pavasarī un piedāvājuma samazināšanās, kas atkal pieauga pēc ierobežojumu atcelšanas.
- Lielākās pilsētās bija novērojams lielākais darījumu skaita samazinājums, salīdzinājumā ar 2019. gadu.

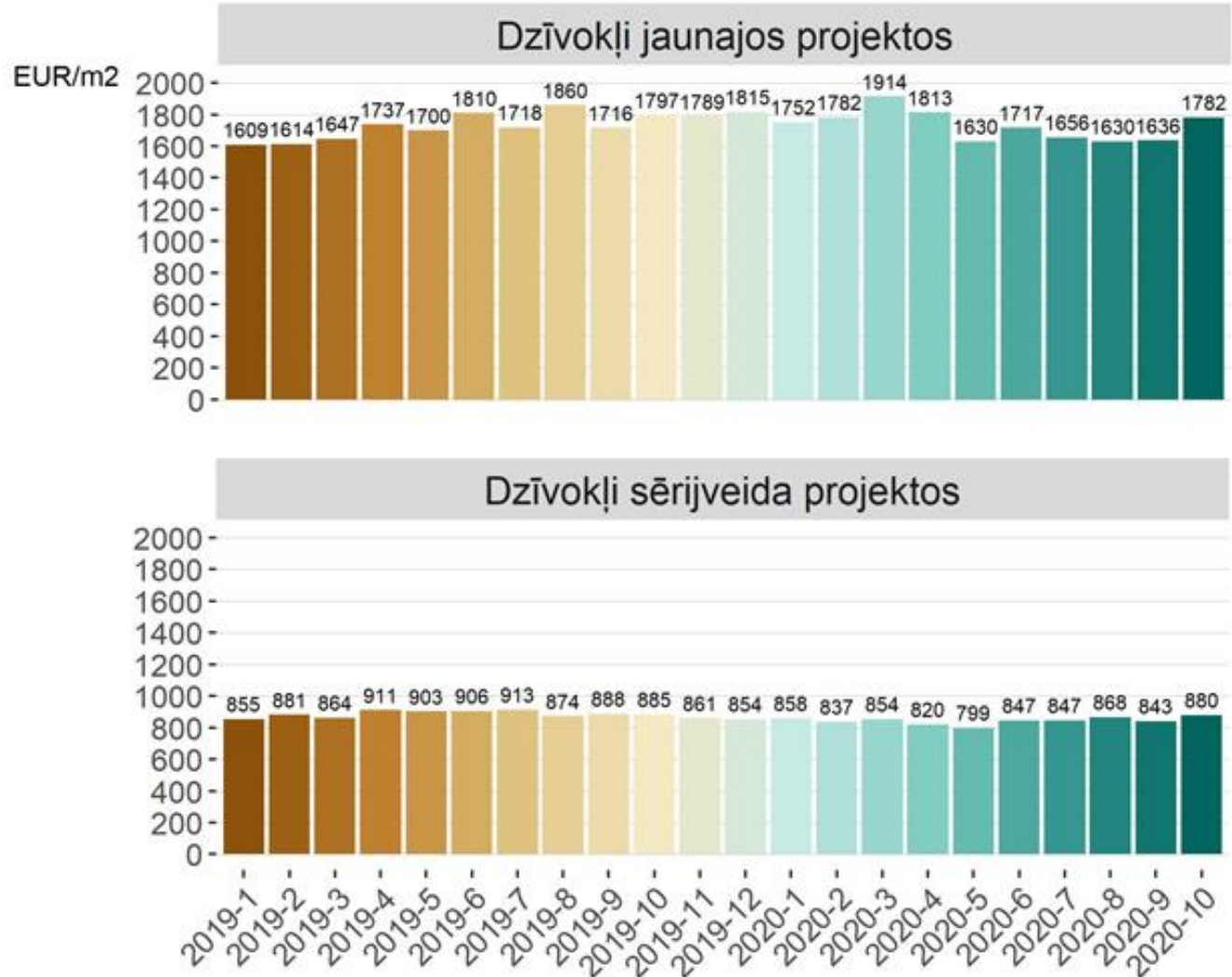




Valsts zemes dienests

Dzīvokļu cenas Rīgā

Vidējās darījumu cenas dzīvokļiem Rīgā (EUR/m²)

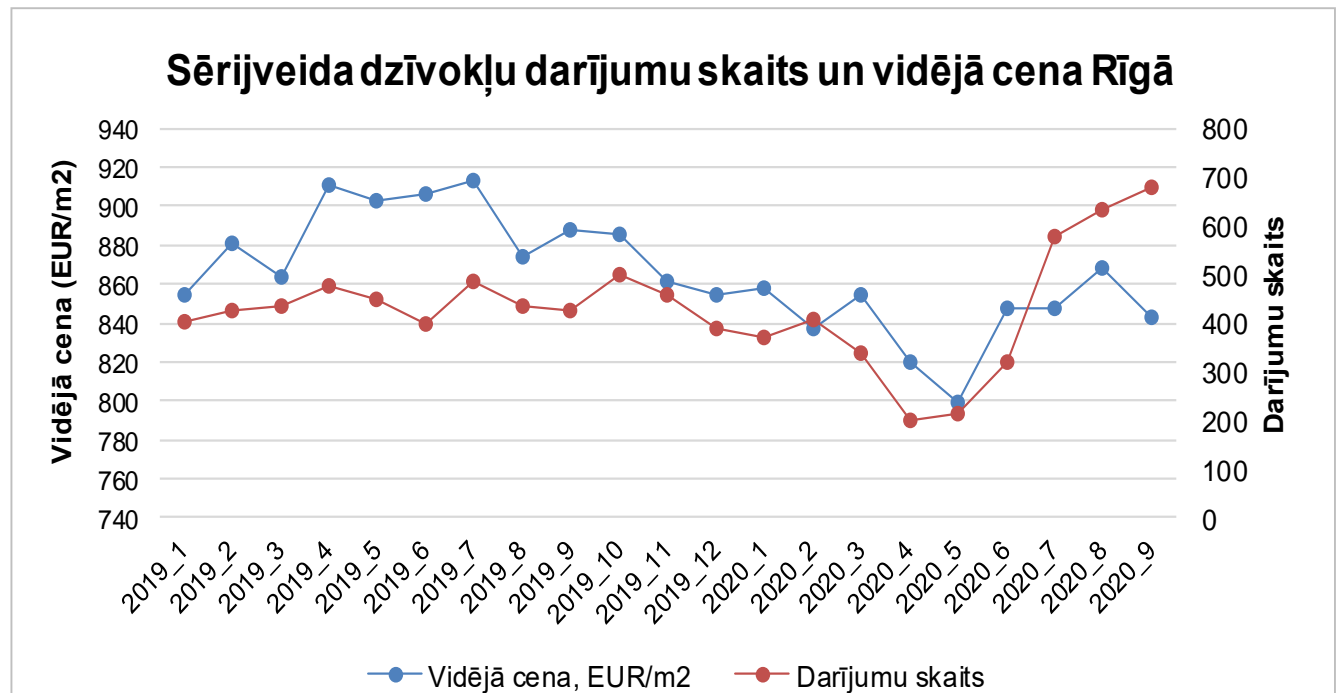




Valsts zemes dienests

Sērijveida dzīvokļi Rīgā

- Dzīvokļu cenas Rīgā, salīdzinot ar 2019. gadu, uzrādījušas nelielas svārstības, turklāt novērots mērens cenu kritums.
- Vidējās darījumu cenas pašlaik ir aptuveni 2019. gada vidus līmenī.
- Sērijveida dzīvokļiem darījumu cenas jau samazinājās 2019.gada II.pusgadā.

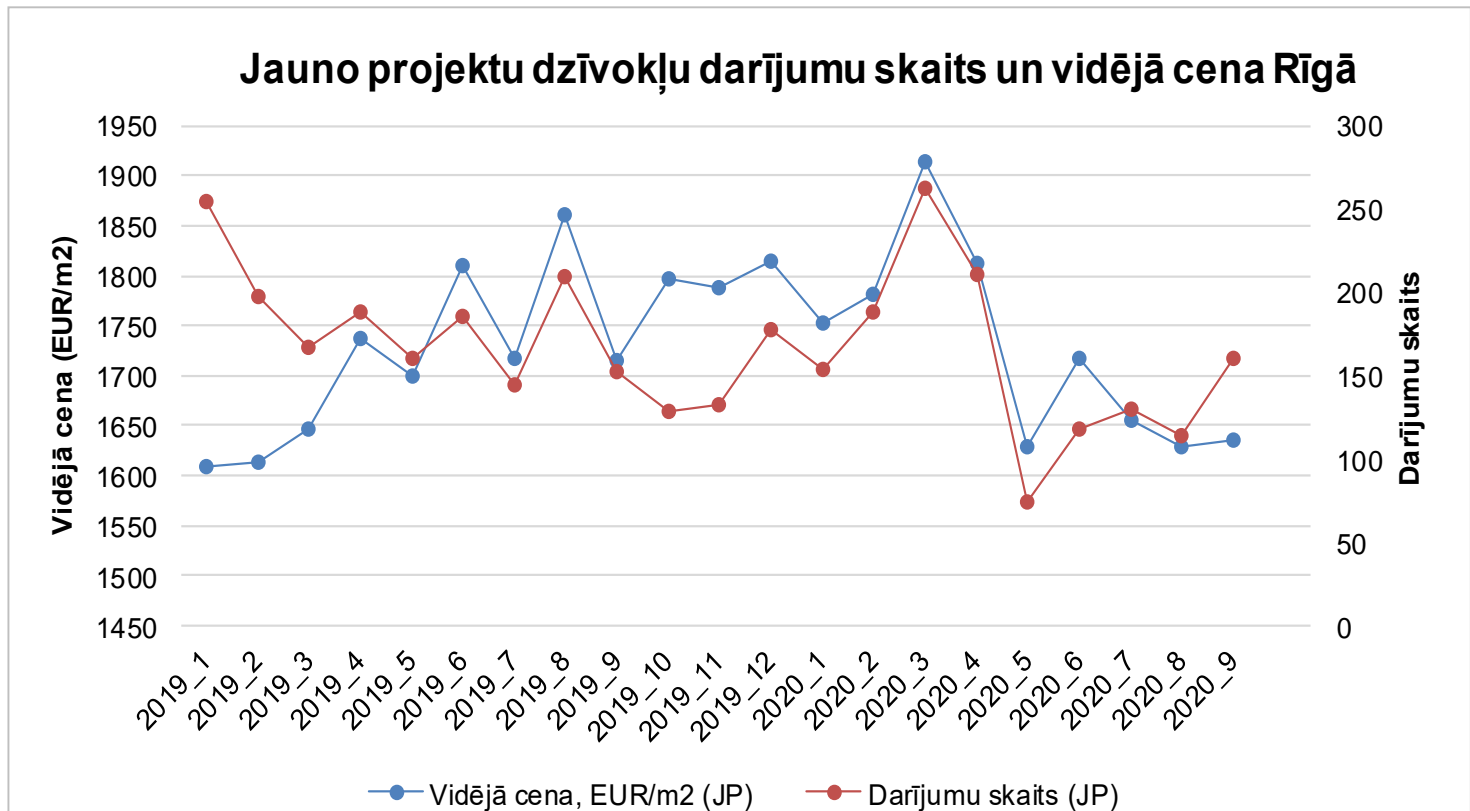




Valsts zemes dienests

Jauno projektu dzīvokļi Rīgā

- Jauno projektu dzīvokļu cenas parāda nelielu kritumu pēc 2020. gada aprīļa.
- Vidējās darījumu cenas 2020.gadā kritušās par ~10%, salīdzinot ar 2019.gada II. pusgadu
- Nedaudz samazinājies darījumu skaits

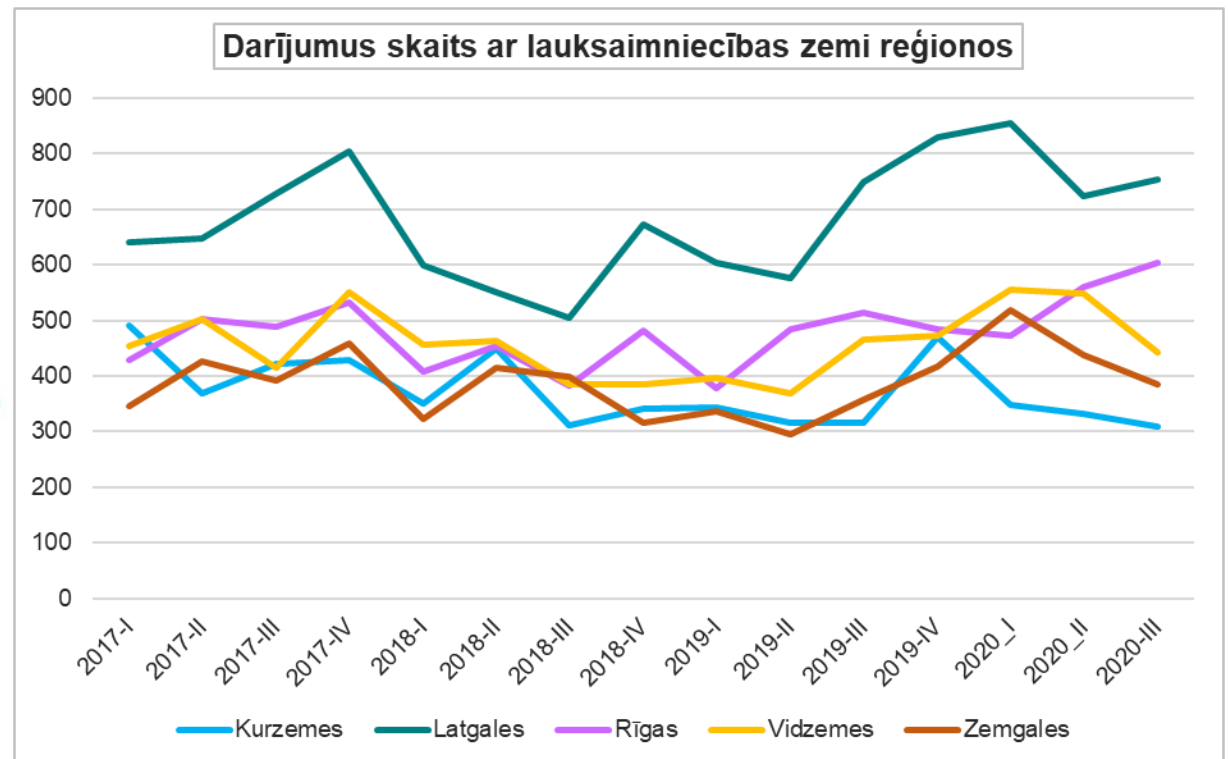
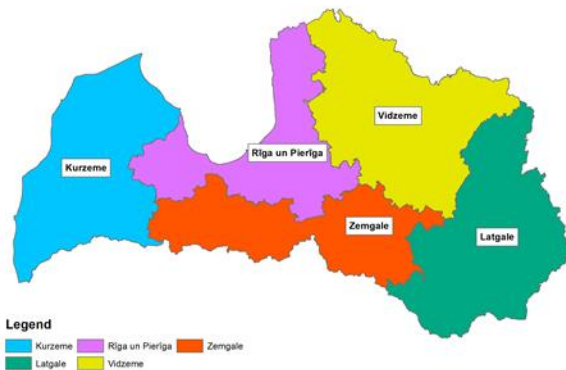




Valsts zemes dienests

Lauksaimniecības zemes darījumi

- 2020.gada trijos ceturkšņos vidējais darījumu skaits mēnesī ir pat lielāks nekā iepriekšējos gados.
- Darījumu skaita dinamika pa reģioniem bez krasām svārstībām, atbilstoša teritorijām un īpašumu skaitam.

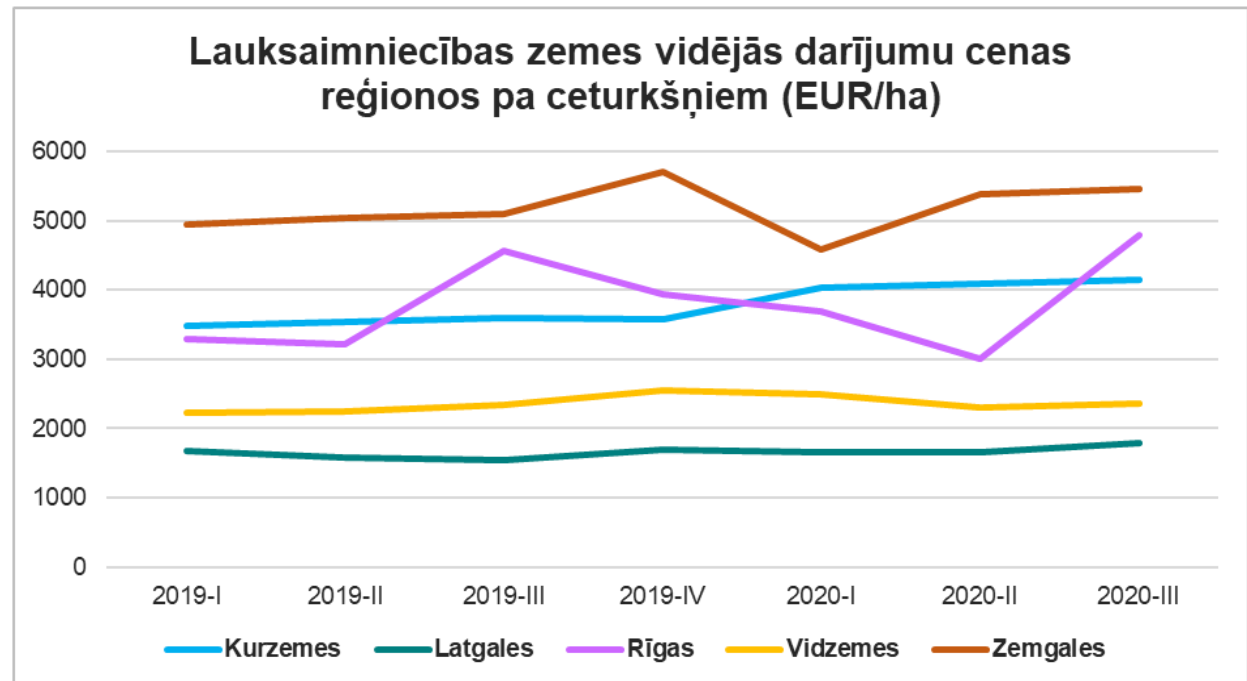




Valsts zemes
dienests

Lauksaimniecības zemes cenas

- Pieprasījums pēc lauksaimniecības zemēm pārsniedz piedāvājumu, kas veicina patstāvīgu cenu kāpumu. (Iespējams Covid-19 ietekmē sāk stabilizēties un nekāpj tik strauji)
- Vidējo darījumu cenu svārstības ietekmē gan tirgū nonākušās zemes kvalitāte, gan konkrēto teritoriju vērtību līmenis.





Valsts zemes
dienests

Secinājumi

- Būtisks darījumu skaita samazinājums nekustamā īpašuma tirgū no 2020. gada martam līdz maijam;
- Valsts cenu indekss redzamas izmaiņas vēl neuzrāda – izlīdzināts, bet ar tendenci uz leju
- Nelielas izmaiņas dzīvokļu un savrupmāju darījumu cenās;
- Darījumu skaits un cenas Pierīgā nedaudz palielinās;
- Līdz 2020. gadam lauksaimniecības zemei bija straujākais cenu pieaugums, kas tagad ir stabilizējies;
- NĪ tirgus datu bāzē nav pietiekami daudz pirkumu darījumu, lai noteiktu tendences ražošanas un komerciālo īpašumu sektoros.
- Strukturālu izmaiņu iezīmes – samazinās darījumu skaits lielajās pilsētās, bet ap tām vērojama tendence darījumu skaitam nedaudz palielināties.
- **Uz doto brīdi (situācijas analīze līdz š.g. oktobrim) cenas vidēji nav nokritušās zem 2019.gada 1.jūlija līmeņa (...bet ir pagājis salīdzinoši mazs laiks).**