

LATVIJAS UNIVERSITĀTE
BIZNESA, VADĪBAS UN EKONOMIKAS FAKULTĀTE
Finanšu un grāmatvedības nodaļa

INVESTĪCIJAS NEKUSTAMAJĀ ĪPAŠUMĀ LATVIJĀ

Real estate investments in Latvia

BAKALAURA DARBS

Finanšu menedžmenta bakalaura studiju programma

Autore: **Zane Jermuša**

Studenta apliecības Nr.: zj18001

Darba vadītājs: Mg. ekon., lektore Larisa Bule

RĪGA (2022)

ANOTĀCIJA

Bakalaura darba tēma ir „Investīcijas nekustamajā īpašumā Latvijā”. Ņemot vērā pieaugošo inflāciju, arvien vairāk cilvēku sāk piedomāt pie tā, kur ieguldīt savus uzkrājumus, lai neciestu zaudējumus, un kā viens no variantiem ir investīcijas nekustamajā īpašumā. Lai izvairītos un pazeminātu iespējamo risku, kas saistīts ar nekustamā īpašuma cenu svārstībām, ir nepieciešams izpētīt nekustamā īpašuma tirgus attīstību.

Darba mērķis ir, balstoties uz teorētiskām atziņām un pieejamajiem statistiskajiem datiem par nekustamā īpašuma segmentu, un izpētīt nekustamā īpašuma tirgu Latvijā un investīciju nekustamajā īpašumā specifiku, izstrādāt priekšlikumus investoriem, kas plāno ieguldīt Latvijas nekustamajā īpašumā.

Bakalaura darbā tiek analizēta Latvijas nekustamā īpašuma tirgus attīstība un tā ietekmējošie faktori, investīciju nekustamā īpašumā īpatnības un tiek izteiktas prognozes turpmākai nekustamā īpašuma attīstībai un turpmākām tendencēm investīcijās nekustamajos īpašumos.

Darbs sastāv no trim galvenajām nodaļām. Pirmajā daļā raksturoti investīciju teorētiskie aspekti, investīciju veidi, to avoti un specifika. Otrajā daļā tiek analizēts Latvijas nekustamā īpašuma tirgus un tiek noteikti tā ietekmējošie faktori un investīciju attīstība. Trešajā daļā tiek aplūkotas Latvijas nekustamā īpašuma tendences, bremsējošie faktori nekustamā īpašuma attīstībai un tiek prognozēta tālākā attīstība.

Pētījuma periods atšķiras visā darba gaitā. Tas ir, sākot ar 1935.gadu līdz 2022.gadam. Darba kopējais apjoms ir 60 lpp. bez pielikumiem un tas satur 12 attēlus un 3 tabulas. Atslēgvārdi: investīcijas, nekustamais īpašums, investori, nekustamā īpašuma tirgus.

ANNOTATION

The topic of the bachelor's thesis is "Real estate investments in Latvia". With rising inflation, more and more people are starting to think about where to invest their savings to avoid losses, and one option is to invest in real estate. In order to avoid and reduce the potential risk associated with real estate price fluctuations, it is necessary to study the development of the real estate market.

The aim of the work is to develop proposals for investors who plan to invest in Latvian real estate, based on theoretical findings and available statistical data on the real estate segment, and studying the specifics of the real estate market in Latvia and real estate investments.

The bachelor's thesis analyzes the development of the Latvian real estate market and its influencing factors, the peculiarities of real estate investment and forecasts for the further development of real estate and future trends in real estate investment.

The work consists of three main sections. The first part describes the theoretical aspects of investment, types of investment, their sources and specifics. The second part analyzes the Latvian real estate market and identifies its influencing factors and investment development. The third part examines the real estate trends in Latvia, the factors hindering the development of real estate and further development is forecasted.

The study period varies throughout the work. It is from 1935 to 2022. The total volume of the work is 60 pages without appendixes and contains 12 pictures and 3 tables. Keywords: investment, real estate, investors, real estate market.

SATURA RĀDĪTĀJS

Apzīmējumu un saīsinājumu saraksts.....	5
IEVADS	6
1. INVESTĪCIJU TEORĒTISKIE ASPEKTI.....	9
1.1. Investīciju raksturojums.....	9
1.2. Investīciju finansēšanas avoti	12
1.3. Nekustamais īpašums kā investīciju objekts.....	15
2. NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA TIRGUS ANALĪZE	22
2.1. Nekustamā īpašuma tirgus Latvijā.....	22
2.2. Nekustamā īpašuma tirgus ietekmējošie faktori	26
2.3. Investīcijas nekustamajā īpašumā Latvijā.....	35
3. NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA TIRGUS ATTĪSTĪBA	40
3.1. Nekustamā īpašuma tirgus tendences Latvijā	40
3.2. Investīciju Latvijas nekustamajā īpašumā bremsējošie faktori	46
3.3. Nekustamā īpašuma tirgus investīciju prognozes Latvijā.....	50
SECINĀJUMI	54
PRIEKŠLIKUMI.....	56
IZMANTOTĀ LITERATŪRA UN AVOTI.....	58
PIELIKUMI.....	61
1. pielikums Mājokļu cenas izmaiņa, 2021. gada 3.ceturksnis pret 2020. gada 3. ceturksni, %	

Apzīmējumu un saīsinājumu saraksts

Centrālā statistikas pārvalde - CSP

Eiropas komercsabiedrības – SE

Eiropas Reģionālā attīstības fonds – ERAF

Eiropas Savienība – ES

Finanšu un kapitāla tirgus komisija – FKTK

Nekustamā īpašuma attīstītāju alianses – NIAA

Nekustamā īpašuma mākleru un aģentu korporācijas – NĪMA

Sabiedrība ar ierobežotu atbildību – SIA

IEVADS

Mūsdienās investīcijām ir patiesi liela nozīmē sabiedrībā, jo tā ir cieši saistīta ar atsevišķu tautsaimniecības nozaru, uzņēmumu, reģionu un visas valsts ekonomisko attīstību. It īpaši svarīgi, pēc autores domām, ir investēt tieši nekustamajā īpašumā, jo, piemēram, jaunas daudzīvokļu ēkas rada komfortablas, modernākas mājas gan iedzīvotājiem, gan iebraucējiem, jaunas telpas uzņēmumiem rada darba vietu pieaugumu, savukārt lieli tirdzniecības centri rada iespēju uzņēmumiem sevi parādīt un izplatīt savu produkciju plašākam iedzīvotāju skaitam. Pēc būtības investīcijas nekustamajā īpašumā ir tās, kas ļauj mums attīstīties straujāk un dzīvot daudz sakārtotākā un modernākā vidē.

Ņemot vērā, ka Covid-19 pandēmijas laikā ir pieaudzis uzkrājumu līmenis majsaimniecībās, un ietaupītie naudas līdzekļi mūsdienās galvenokārt Latvijas iedzīvotājiem tiek turēti banku kontos (pieprasījuma vai termiņnoguldījumos), un noguldījumu likmes šobrīd ir ļoti zemas un neizdevīgas, tad ir nepieciešamība meklēt citas alternatīvas – veiksmīgus ieguldīšanas veidus, lai iekrātā nauda nevis pakāpeniski zaudētu savu vērtību pieaugošās inflācijas dēļ, bet gan nestu peļņu. Un tā kā tomēr Latvijas iedzīvotāji vēl nav tendēti ieguldīt naudu akcijās, vērtspapīros vai citos investīciju objektos, lai gan interese par to sāk augt, tad tomēr parasti tiek izvēlētas pamatvērtības un drošāki investīciju objekti, tajā skaitā arī nekustamais īpašums.

Pēdējā laikā ir novērojams nekustamā īpašuma cenu kāpums Latvijā, kas rada lielāku sabiedrības interesi par nekustamā īpašuma tirgu, uz ko norāda nekustamā īpašuma tirgus aktivitātes palielinājums un hipotekāro kredītu nelielais pieauguma temps. Tāpat autore vēlas uzsvērt, ka 2021. gadā ir pieņemts jauns Dzīvojamu telpu īres likums, kur kā viens no mērķiem jaunajam regulējuma ir investīciju piesaiste īres namu būvniecībā. Nevar nepieminēt arī to, ka Covid-19 pandēmija ir ietekmējusi nekustamā īpašuma tirgu – ir notikušas savā ziņā manāmas tendences iedzīvotāju izvēlē, iegādājoties nekustamos īpašumus, kā arī ir atklātas citas būtiskas iespējamās izmaiņas, ar ko nāksies saskarties nekustamā īpašuma tirgū, kas pēc būtības arī raksturo šī brīža darba tēmas aktualitāti.

Bakalaura darba pētījuma objekts ir Latvijas nekustamā īpašuma tirgus, savukārt pētījuma priekšmets ir investīcijas nekustamā īpašuma tirgū Latvijā. Bakalaura darba mērķis ir izstrādāt priekšlikumus investoriem, kas plāno ieguldīt Latvijas nekustamajā īpašumā, analizējot un veicot Latvijas nekustamā īpašuma tirgus izpēti laika periodā no 2016. – 2021. gadam.

Autore izvirza sekojošus uzdevumus, lai sasniegtu izvirzīto mērķi:

1. noteikt investīciju nekustamajā īpašumā īpatnības un specifiku;

2. analizēt Latvijas nekustamā īpašuma tirgu ietekmējošos faktoros un nekustamā īpašuma tirgu kopumā;
3. izpētīt Covid-19 pandēmijas ietekmi uz Latvijas nekustamā īpašuma tirgu;
4. izpētīt Latvijas nekustamā īpašuma tirgus attīstības tendences un iespējamās nākotnes perspektīvas;
5. pamatojoties uz veikto analīzi, formulēt secinājumus par investīciju nozīmi nekustamā īpašuma tirgū un izstrādāt priekšlikumus investoriem, kas būtu jāievēro, ieguldot naudas līdzekļus Latvijas nekustamajā īpašumā.

Bakalaura darbs sastāv no ievada, trīs nodaļām, secinājumiem, priekšlikumiem, izmantotās literatūras un avotu saraksta.

Pirmajā nodaļā darba autore apraksta investīciju teorētiskos aspektus – aplūko investīciju veidus un to avotus, kā arī atsedz ar investīcijām nekustamajā īpašumā saistītās īpatnības un specifiku.

Otrajā nodaļā tiek analizēts nekustamā īpašuma tirgus Latvijā kopumā un tiek noteikti tā ietekmējošie faktori, kā arī tiek aplūkota investīciju tendence nekustamā īpašuma tirgū Latvijā.

Trešajā nodaļā tiek aprakstīta Latvijas nekustamā īpašuma tirgus attīstība un analizēti dažādi speciālistu viedokļi un nekustamā īpašuma tirgus bremsējošie faktori, lai prognozētu investīciju virzību un perspektīvas Latvijas nekustamā īpašuma tirgū.

Iepriekš izvirzīto mērķu sasniegšanai bakalaura darbā tiek izmantotas šādas sekojošas metodes:

1. monogrāfiskā jeb aprakstošā pētījuma metode – speciālās literatūras un avotu izpēte, raksturojot investīciju teorētisko būtību un investīciju nekustamajā īpašumā īpatnības;
2. statistisko datu analīzes metode – nekustamā īpašuma tirgus attīstības un tendences raksturojums;
3. salīdzinošā metode – izpētot Baltijas valstu nekustamā īpašuma tirgus būtiskākās iezīmes un atšķirības;
4. grafiskā metode – uzskatāma statistisko datu analīzes atspoguļošana, izmantojot attēlus un grafikus.

Bakalaura darba ietvaros tiks pētīti statistikas dati par pēdējo 5 gadu ilgu laika periodu. Kā arī tiks pieminēta globālā finanšu krīze no 2007. – 2010. gadam, kas radīja izmaiņas nekustamā īpašuma tirgū.

Darbā tiek izmantota saistītā literatūra par investīcijām un nekustamo īpašumu, Latvijas Republikas likumi, Centrālās Statistikas pārvaldes (CSP) ziņojumi, publikācijas un statistiski

apkopotie dati, nekustamo īpašumu kompāniju pārskati un pētījumi, Nekustamo īpašumu attīstītāju alianses tirgus pētījumi un statistiski apkopotie dati, kā arī interneta resursos pieejamie saistītie raksti un pētījumi.

1. INVESTĪCIJU TEORĒTISKIE ASPEKTI

1.1. Investīciju raksturojums

Kopumā par investīcijām tiek uzskatītas personiskās ieinteresētības motivēta kapitāla ieguldīšana nekustamajā īpašumā, uzņēmumos, obligācijās, akcijās, ieguldījuma un pensiju fondos, izglītībā u.c.¹ Investīciju jēdziens ir diezgan plašs un grūti konkrēti definējams – to parāda arī tas, ka investīcijas dažādos literatūras avotos un dažādās jomās tiek definētas dažādi. Piemēram, uzņēmējdarbībā investīcijas ir kapitāla ieguldīšanas paņēmieni, kas nodrošina kapitāla vērtības pieaugumu vai saglabāšanu, savukārt no makroekonomiskās teorijas viedokļa par investīcijām tiek uzskatīta visa tā līdzekļu plūsma, kas nav paredzēta patēriņam, kā arī naudas un materiālo līdzekļu ieguldījumi kapitāla veidošanai tautsaimniecības attīstības mērķiem.² Tomēr kā svarīgākais, pēc autores domām, kas raksturo investīcijas – tā ir naudas līdzekļu ieguldīšana uz noteiktu laiku, lai par to saņemtu pēc iespējas lielāku labumu, peļņu, apzinoties iespējamos riskus, ka faktiskais investīciju iznākums var arī atšķirties no plānotā iznākuma – pastāv varbūtība ne tikai gūt ienākumus, bet arī tomēr zaudēt daļu no ieguldītajiem naudas līdzekļiem.

Jāatzīmē, ka reālajā dzīvē nepastāv tādas investīcijas, kurās risks ir vienāds ar nulli, lai gan, piemēram, investīcijas valsts parādzīmēs ir ar ļoti minimālu risku, tomēr ekonomikas vēsturē ir bijuši gadījumi, kad investori valsts izdotajos vērtspapīros paliek zaudētājos.³ Ņemot vērā to, ka investīcijās vienmēr pastāv zināms risks – parasti tas mēdz būt augstāks tādos gadījumos, kad arī investīciju potenciālais ienesīgums ir augstāks – tad investoram ir nepieciešams atrast savu pieļaujamo riska līmeni, kādu viņš var atļauties, kas bieži vien ir atkarīgs no investora paša rakstura iezīmēm un to, kā katrs investors pats spēj uztvert risku, kas saistīts ar iespējamajiem zaudējumiem, nepareizu lēmumu pieņemšanu, neveiksmīgu investīcijas veida izvēli, nepareizu pārvaldīšanu vai citiem iespējamajiem faktoriem, kas var negatīvi ietekmēt investīciju rezultātu.

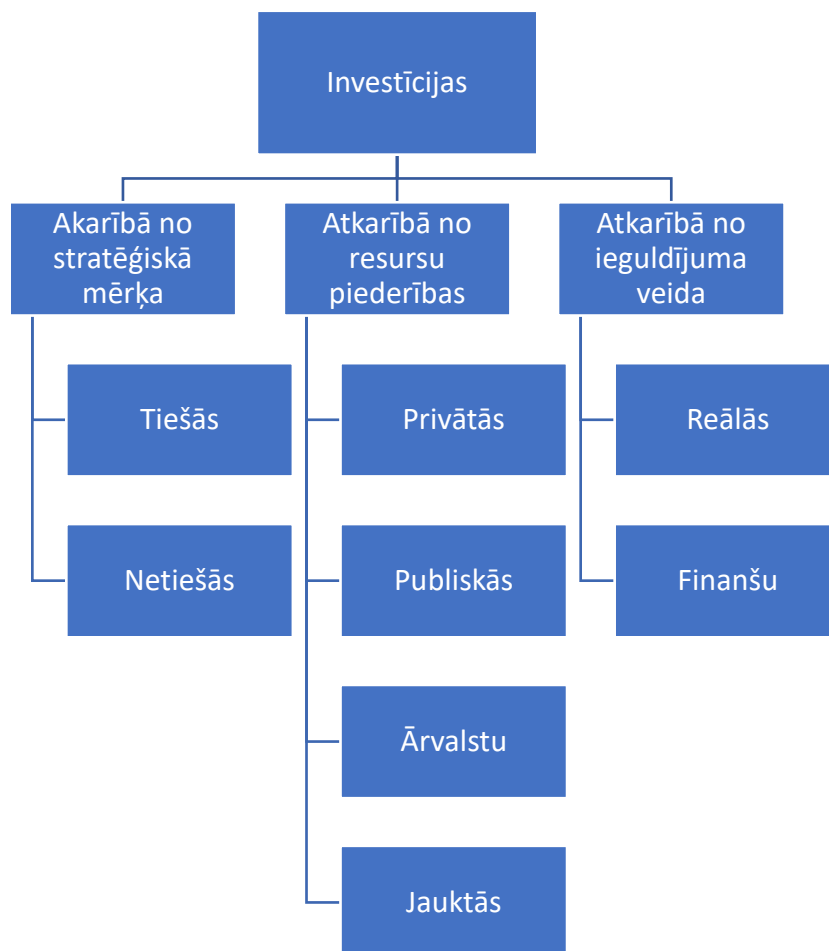
Investējot nekustamā īpašuma tirgū, ir iespējams izvēlēties investīciju veidu, kas ir svarīga un nozīmīga izvēle investoram, jo no šīs investīciju virzības izvēles zināmā mērā tiek noteikts aptuvenais investīcijām nepieciešamais resursu apjoms un iespējamie riski, ar ko var saskarties investors ieguldīšanas procesā. Tādēļ investējot naudas līdzekļus, būtu svarīgi

¹ Leonoviča L. (2005). Uzņēmējdarbība un investīcijas. RTU Izdevniecība, Rīga, 5.lpp.

² Kasjanovs I. (2011). Investīciju ābece: veidi, ietekme, vide un situācija Latvijā, pieejams <https://www.makroekonomika.lv/investiciju-abece-veidi-ietekme-vide-un-situacija-latvija> [skatīts 31.10.2021]

³ Vanags J. (2007). Investīcijas nekustamajā īpašumā. RTU Izdevniecība, Rīga, 23.lpp.

pārzināt to sfēru, kurā tiek ieguldīts, šajā gadījumā nekustamā īpašuma tirgu un tā specifiskās īpatnības, un arī investīciju būtību un iespējamās investēšanas veidus, lai būtu iespējams sagaidīt pēc iespējas labāku iznākumu un nevilties ieguldījumā, protams, apzinoties, ka pie jebkura investīciju veida ir sagaidāms risks.



1.1.att. Investīciju veidi atkarībā no stratēģiskā mērķa, resursu piederības, ieguldījuma veida

Avots: Kasjanovs I. (2011). *Investīcijas: mazliet teorijas un situācija Latvijā*, pieejams

https://www.makroekonomika.lv/sites/default/files/2011-06-20_igors_kasjanovs_investicijas_-_teorija_un_situacija_latvija.pdf (skatīts 31.10.2021)

Investīcijām mūsdienās attīstoties pastāv vairāki veidi un iedalījumi. Viens no tādiem ir dalījums, kas atspoguļots 1.1. attēlā, kurā redzams, ka investīcijas var izdalīt tiešajās un netiešajās investīcijās (sauktas arī par portfeļinvestīcijām), kas ir atkarīgs no to stratēģiskā mērķa. Tas nozīmē, ka investīciju objektā investors var vai nu aktīvi iesaistīties pats, ieņemt stratēģisku lomu uzņēmumā (tādā gadījumā investoram pieder vismaz 10% no uzņēmuma pamatkapitāla daļām) – tiešās investīcijas, vai arī gūt peļņu pašam aktīvi neiesaistoties

investīciju objekta procesos, tā vadīšanā – netiešās investīcijas (portfeļinvestīcijas).¹

Pēc ieguldījuma objekta veida tiek izdalītas reālās (nefinansu) un finanšu investīcijas. Finanšu investīcijas - tie ir ieguldījumi finanšu instrumentos, kā arī cita uzņēmuma aktīvos, tām var būt gan spekulatīvs raksturs, gan tās var tikt ieguldītas uz ilgtermiņa laika posmu.² Šīs investīcijas parasti tiek veiktas, pērkot fiksētā vai mainīgā ienākuma vērtspapīrus, depozītu apliecības, parādzīmes, vai cita veida likvīdus aktīvus, kā arī noguldot naudu dažādos investīciju fondos, tajā skaitā arī nekustamā īpašuma fondos. Savukārt nefinanšu investīcijas ir ieguldījumi ilgtermiņa nemateriālajos ieguldījumos, dzīvojamajās ēkās, noliktavās, citās būvēs un celtnēs, tehnoloģiskajās mašīnās un iekārtās, inventārā, ēku kapitālajā remontā u.tml. - šis iespējams ir viens no saprotamākajiem investīciju veidiem, tādēļ ka tās ir investīcijas, kuras ir veikusi gan valsts, gan privātie uzņēmumi, visbiežāk iegādājoties dažādus aktīvus savas darbības nodrošināšanai.³

Tāpat izplatīts ir investīciju dalījums atkarībā no īpašuma formas, resursu piederības – vai investīcijas tiek veiktas no privātiem (privātpersonām, uzņēmumiem), publiskiem jeb valsts un pašvaldību, ārvalstu vai jauktiem līdzekļiem.

Investīcijas var izdalīt arī pēc termiņa – īstermiņa un ilgtermiņa ieguldījumi. Pie īstermiņa ieguldījumiem, ja runā konkrēti par investīcijām nekustamā īpašumā, pieder spekulatīvie darījumi – objektu (dzīvojamo ēku, zemes) iegāde ar mērķi pārdot tālāk dārgāk, un projektu attīstība – objektu (dzīvojamā sektora, komercapbūves) attīstība ar tālāku pārdošanu (zemes iegāde, sadalīšana, būvprojekta izstrāde, būvniecība, noma/pārdošana), šāda veida darījumiem investīciju periods ir apmēram 3 gadi. Un ilgtermiņa ieguldījumi – esošu objektu iegāde (pārsvarā komercobjekti), kur tiek slēgti nomas līgumi, šī veida darījumiem investīciju periods ir līdz pat vairākiem desmitiem gadu, kur vēlamais ienesīgums sastāda 10 - 12% gadā.⁴

Tāpat investīcijas var iedalīt tradicionālajos finanšu instrumentos, kā, piemēram, ieguldījumi akcijās, obligācijas vai valūtās, un alternatīvās investīciju iespējas – kas pēc būtības ir tradicionāli pazīstami ieguldījumi, piemēram, nekustamajā īpašumā, tomēr tās pilnībā atšķiras no tradicionālajiem ieguldīšanas veidiem ar savu mainīgumu, riska faktoriem un citiem raksturlielumiem. Kā vieni no alternatīvo investīciju veidiem ir riska ieguldījumu fondi, pūļu

¹ Kasjanovs I. (2011). Investīciju ābece: veidi, ietekme, vide un situācija Latvijā, pieejams <https://www.makroekonomika.lv/investiciju-abece-veidi-ietekme-vide-un-situacija-latvija> [skatīts 31.10.2021]

² Kivlis A. (2009). Investīcijas un to izvietošana pie uzņēmuma pārpirkšanas: maģistra darbs / LU Ekonomikas un vadības fakultāte. Rīga : Latvijas Universitāte, 12 lpp. E-versija. Piekluve ar LUIS lietotājevārdu un paroli

³ Kasjanovs I. (2011). Investīciju ābece: veidi, ietekme, vide un situācija Latvijā, pieejams <https://www.makroekonomika.lv/investiciju-abece-veidi-ietekme-vide-un-situacija-latvija> [skatīts 31.10.2021]

⁴ Lācis R. (2007). Investīcijas Latvijas nekustamajā īpašumā un to vadība: maģistra darbs / LU Ekonomikas un vadības fakultāte. Rīga : Latvijas Universitāte, 42 lpp. E-versija. Piekluve ar LUIS lietotājevārdu un paroli

finansēšana, privātā kapitāla fondi u.c. Ja salīdzina alternatīvās investīcijas iespējas ar tradicionālajām, tad alternatīvajiem ieguldījumiem ir zemāka likviditāte, tomēr jāatzīmē, ka alternatīvās investīcijas ir veids kā diversificēt ieguldījumu portfeli, tādējādi samazinot iespējamos riskus.¹ Ņemot vērā, ka pēdējā laikā populārs kļūst pūļa finansējums, tad autore vēlas pievērst uzmanību, ka arī nekustamā īpašuma jomā šis alternatīvais investīciju veids iegūst popularitāti Latvijā.

1.2. Investīciju finansēšanas avoti

Galvenie investīciju avoti, kas paredzēti nekustamajam īpašumam, ir pašu kapitāls un aizņemtais kapitāls, arī Eiropas Savienības struktūrfondu līdzekļi, kas paredzēti nekustamajam īpašumam, un reinvestētā peļņa.² Ņemot vērā to, ka investējot nekustamajā īpašumā, ir jārēķinās ar to, ka investējamā summa būs samērā augsta, tad galvenokārt tiek izmantotas aizdevumu iespējas, tomēr, ja pašu kapitāls atļauj – tas ir pietiekami liels, tad var investēt arī savus finanšu līdzekļus.

Pēc būtības pašu kapitāls – tas ir pakāpeniski veidots uzkrājuma rezultāts. Ja aplūko iedzīvotāju krāšanas paradumus, tad pēc AS “Swedbank” Finanšu Institūta veiktās aptaujas 2020. gadā 26% Latvijas iedzīvotāju nav vispār nekādu finanšu rezervju. Tomēr pozitīvi ir tas, ka 69% Latvijas iedzīvotāju uzskata, ka ir svarīgi veidot uzkrājumus, kas ir par 14 procentpunktiem vairāk nekā 2011. gadā. Kā arī 74 % Latvijas iedzīvotāju ir izveidotas finanšu rezerves, tomēr, ja salīdzina ar Lietuvu (77% iedzīvotāju ir finanšu rezerves) un Igauniju (82% ir finanšu rezerves), tad mēs ierindojamies pēdējā vietā – esam mazāk aktīvi uzkrājumu veidotāji. Uzkrātos līdzekļus aptaujātie galvenokārt glabā banku kontā (46%) vai arī skaidrā naudā (24%). Tāpat aptaujas dati liecina, ka gan banku kontos (52%), gan skaidrā naudā (56%) uzkrātā summa lielākoties nav lielāka par 1000 EUR.³ Ņemot vērā šos rezultātus, autore secina, ka vairāk kā puse no Latvijas iedzīvotājiem, kas veido uzkrājumus, nespētu ar saviem līdzekļiem ieguldīt nekustamajā īpašumā ar savu kapitālu, jo diemžēl ar 1000 EUR galvenokārt ir nepietiekoši, lai sāktu investēt nekustamajā īpašumā. Visbiežāk tiek ieguldīts nekustamajā

¹ Estateguru blogs. (2019). Kur investēt 2019. gadā? Četri iemesli, kāpēc izvēlēties alternatīvās investīcijas, pieejams <https://blog.estateguru.co/lv/kur-investet-2019-gada-cetri-imesli-kapec-izveleties-alternativas-investiciju-iespejas/> [skatīts 24.11.2021]

² Lācis R. (2007). Investīcijas Latvijas nekustamajā īpašumā un to vadība: maģistra darbs / LU Ekonomikas un vadības fakultāte. Rīga : Latvijas Universitāte, 42 lpp. E-versija. Piekļuve ar LUIS lietotājvārdu un paroli

³ Kropa E. (2020). Ceturdaļai Latvijas iedzīvotāju nav nekādu uzkrājumu nebaltaī dienai, pieejams <https://www.financelatvia.eu/news/ceturtdalai-latvijas-iedzivotaju-nav-nekadu-uzkrajumu-nebaltai-dienai/> [skatīts 31.10.2021].

īpašumā tādā gadījumā, ja ir aptuveni 200 000 līdz 300 000 EUR brīvo naudas līdzekļu.¹ Kā nozīmīgākā investīciju avota - pašu kapitāla priekšrocība, pēc autores domām, ir tā, ka netiek maksāti papildus līdzekļi (aizdevuma procentu likmes maksājumi) par kapitāla izmantošanu, kā arī nav noteikts konkrēts atmaksas termiņš kādā būtu jāiekļaujas.

Tomēr, ja esošo līdzekļu nav pietiekamā daudzumā, tad ir iespēja nekustamā īpašuma ieguvei izmantot aizņemto kapitālu. Aizņemtā kapitāla avoti var būt banku kredīti, aizdevumi no juridiskām un fiziskām personām, citi kreditori.² Parasti tomēr tiek izmantots banku kredīts, konkrētāk hipotekārais kredīts, kas ir aizdevums, kas nodrošināts ar Zemesgrāmatā ierakstītu nekustamā īpašuma ieķīlājumu atbilstoši Civillikuma noteikumiem.³ Nekustamā īpašuma ieķīlāšanu pret naudas aizdevumu hipotekārā aizdevuma saņemšanai sauc par hipotēku.⁴ Galvenokārt hipotekārais kredīts ir paredzēts mājokļa iegādei, tā būvniecībai vai remontam. Ņemot vērā, ka kredīts tiek nodrošināts ar aizņēmēja īpašumu, kreditoram ir tiesības uz tā īpašuma daļu gadījumā, ja kredīts netiek atmaksāts, tomēr brīdī, kad tas tiek pilnīgi apmaksāts, nekustamais īpašums pieder tikai aizņēmējam.

Tāpat hipotekāro kredītu var iedalīt atkarībā no ieķīlājuma izmantošanas veida –

- mājokļa kredītos;
- komercīpašuma kredītos.

Mājokļa kredīts tiek izsniegts privātpersonai, piemēram, mājokļa būvniecībai, rekonstrukcijai vai iegādei, savukārt komercīpašuma kredīts tiek izsniegts ienākumus nesošu nekustamā īpašuma būvniecībai, rekonstrukcijai vai iegādei, piemēram, izīrējamām telpām, noliktavām, tirdzniecības centriem, autostāvvietām.⁵

Protams, ja ir pieņemts lēmums iegādāties nekustamo īpašumu ar hipotekārā kredīta palīdzību, būtu jāsaprot, ka kredīta termiņš ir ievērojami lielāks nekā citiem kredīta veidiem – pēc Finanšu un kapitāla tirgus komisijas (FKTK) normatīvajiem noteikumiem Nr. 242 maksimālais fiziskai personai izsniegtā hipotekārā kredīta termiņš ir 30 gadi. Līdz ar to, tas varētu nozīmēt, ka ar banku var veidoties sadarbība līdz pat 30 gadiem. Tātad bankas izvēle, kur noformēt hipotekāro kredītu, ir ļoti nopietna un svarīga. Tik pat nozīmīgi ir kredīta atmaksas nosacījumi – kredīta procentu likmes, atmaksas termiņi, komisijas maksas, pirmās iemaksas lielums un kreditēšanas limiti. Tik pat svarīgi ir arī apzināties, ka būs nepieciešama pirmā

¹ Lastovska A. (2019). Piesardzīgie ieguldītāji, pieejams <https://forbesbaltics.com/lv/nauda/raksts/piesardzigie-iegulditaji> [skatīts 03.04.2020].

² Leonoviča L. (2005). Uzņēmējdarbība un investīcijas. RTU Izdevniecība, Rīga, 18.lpp

³ Kudinska M. (2008). Kreditēšana. Latvijas Komerčbanku asociācijas Konsultāciju un mācību centrs, Rīga, 38.lpp

⁴ termini.gov.lv. (2000). Hipotēka, pieejams <https://termini.gov.lv/atrast/hipot%C4%93ka/lv> [skatīts 04.05.2022]

⁵ Kudinska M. (2008). Kreditēšana. Latvijas Komerčbanku asociācijas Konsultāciju un mācību centrs, Rīga, 19.lpp

iemaksa, jo bankas finansē līdz aptuveni 90% no īpašuma vērtības, tas nozīmē, ka atlikušo daļu jāsedz pašiem.

Te gan jāatzīmē, ka šobrīd ir iespējams iegādāties mājokli ar “Altum” atbalstu, ar kura palīdzību tiek finansēti līdz pat 95% no īpašuma tirgus vērtības, kā arī sniedz citus atvieglojumus ģimenēm ar bērniem, kam ir pastāvīgi ienākumi, bet tomēr nav pietiekamā daudzumā naudas līdzekļu uzkrājumu, lai veiktu pirmo iemaksu. Tāpat jāatzīmē, ka ir iespējams iegādāties lauksaimniekiem zemi ar biedrības “Altum” atbalstu, jo lai banka piešķirtu finansējumu, zemniekiem bieži mēdz pietrūkst nodrošinājuma, un tieši šādos gadījumos var palīdzēt “Altum” zemes kreditēšanas programma, kas ļauj iegādāties zemi arī bez papildu nodrošinājuma ar atmaksas termiņu līdz 30 gadiem, kas ir nozīmīgi, jo var sabalansēt aizņēmuma atmaksas termiņu ar laiku, kurā ražošanas vajadzībām izmantotā zeme var sevi atpelnīt.¹

Tā kā Latvija 2004. gadā ir pievienojusies Eiropas Savienībai (ES), tad pie investīciju avotiem var pieskaitīt arī tos ES struktūrfondu līdzekļus, kas paredzēti nekustamajam īpašumam. ES struktūrfonda līdzekļi tiek piešķirti ar mērķi izlīdzināt reģionālo atšķirību ekonomikā un sociālajā jomā Eiropas Savienības valstu ietvaros.² Latvija saņem finansiālo palīdzību ar tādiem lielākajiem ES struktūrfondu kā Eiropas Reģionālās attīstības fondu, Eiropas Sociālo fondu un Kohēzijas fondu. Ar šo ES fondu starpniecību Latvija laika periodā no 2014.- 2020. gadam ir saņēmusi 4,4 miljardus EUR.³ Savukārt laika periodā no 2021. - 2027. gadam Latvijas ekonomikas attīstībai no iepriekš minētajiem fondu tiek paredzēti 4,24 miljardi EUR.⁴

Lai saņemtu Eiropas Savienības finansējumu, būtu jāiepazīstas ar iespējamajiem finansējuma saņemšanas veidiem – Eiropas darbības programmām, jāpārlicinās, ka ir atbilstība atlases kritērijiem un jāievēro pieteikšanās procedūras. Jāpiebilst, ka tas viss var aizņemt samērā daudz laika un piešķirtais finansējums tikai daļēji sedz projekta izmaksas, kas var likt investoram šaubīties izvēlēties tieši šo finansējuma avotu, tomēr piešķirtais finansējums bieži mēdz mudināt iesaistīties projektā arī citus sadarbības partnerus un ilgtermiņā tas var atmaksāties.⁵

¹ lsm.lv. (2022). “Altum”: Lauksaimniecības zemes tirgus šogad būs ļoti aktīvs; tajā var parādīties neapsaimniekota zeme, pieejams <https://www.lsm.lv/raksts/zinas/ekonomika/altum-lauksaimniecibas-zemes-tirgus-sogad-bus-loti-aktivs-taja-var-paradities-neapsaimniekota-zeme.a451444/> [skatīts 04.05.2022]

² Oliņa L. (2020). Gudru valdības investīciju loma ekonomikas attīstībā, pieejams <https://www.makroekonomika.lv/gudru-valdibas-investiciju-loma-ekonomikas-attistiba> [skatīts 01.12.2021].

³ ES fondi mājaslapa. (2015). ES fondi 2014 – 2020, pieejams <https://www.esfondi.lv/es-fondi-2014---2020> [skatīts 01.12.2021].

⁴ ES fondi mājaslapa. (2021). ES fondi 2021–2027, pieejams <https://www.esfondi.lv/es-fondi-2021---2027> [skatīts 01.12.2021]

⁵ ES oficiālā mājaslapa. Finansējuma saņemšana, pieejams https://ec.europa.eu/regional_policy/lv/funding/accessing-funds/#5 [skatīts 01.12.2021]

Reinvestētā peļņa arī ir uzskatāma par vienu no investīciju avotiem. Pēc Starptautiskā Valūtas fonda “Maksājumu bilances un starptautisko investīciju bilances rokasgrāmatas” 6. izdevuma reinvestētā peļņa ir uzņēmuma peļņas vai zaudējuma daļa, kas atbilstoši līdzdalības daļai pieder tiešajam investoram un kas paliek tiešo investīciju uzņēmumu rīcībā. Pēc būtības tā ir peļņas daļa, kas tālāk tiek izmantota ieguldījumiem. Te gan autore vēlas atzīmēt, ka jāņem vērā tas, ka, uzsākot investēt nekustamajā īpašumā, naudas plūsma vai iegūtā peļņa, pārdodot nekustamo īpašumu visticamāk būs pārāk maza, lai iegādātos papildus vēl nekustamos īpašumus. Līdz ar to iegūto peļņu var investēt tālāk nekustamajā īpašumā, bet noteikti sākotnēji būs nepieciešami papildus finanšu līdzekļi, jo ar iegūto sākotnējo peļņu visdrīzāk būs nepietiekami.

1.3. Nekustamais īpašums kā investīciju objekts

“Pērciet zemi, jo neviens to vairs neražo,” šis Marka Tvena citāts, pēc autores domām, spilgti atspoguļo to, kādēļ zemei ir sava noteiktā vērtība. Ņemot vērā, ka zemes mums ir tik cik ir, un ka tā patiesi nepaliek lielāka platības ziņā, tad tā ir jānovērtē un jāizmanto lietderīgi. Tādēļ arī, pēc autores domām, investīcijas nekustamajā īpašumā tiek diezgan augsti novērtētas visā pasaulē, jo iedzīvotāju skaits kopumā pasaulē pieaug, tomēr zemes kopējā platība gan nepalielinās.

Saskaņā ar nekustamā īpašuma valsts kadastra likumu nekustamais īpašums ir nekustamā īpašuma objekts – zemes vienība vai būve, vai šo objektu kopības, kas atbilst likuma “Par nekustamā īpašuma ierakstīšanu zemesgrāmatās” normām pastāvīga nodalījuma prasībām. Tāpat par nekustamo īpašumu ir uzskatāms dzīvokļa īpašums vai dzīvoklis, neapdzīvojamā telpa, mākslinieka darbnīca, kas nodota īpašumā līdz dzīvojamās mājas privatizācijai. Kā viena no galvenajām nekustamā īpašuma raksturojošām pazīmēm, kas to atšķir no kustamām lietām, ir tā, ka nekustamais īpašums ir nepārvietojams, tāpat svarīgs aspekts ir nekustamā īpašuma iekļaušana publiskā reģistrā, jo par īpašnieku nekustamajam īpašumam ir atzīstams tas, kas par to ierakstīts zemesgrāmatā.¹

Ņemot vērā, ka zeme ir nekustamais īpašums, būtu svarīgi uzsvērt to, ka zeme nav pakļauta nolietojumam salīdzinājumā ar uz zemes atrodošajām būvēm un ēkām, kas laika gaitā nolietojas, tādējādi zemi padarot par vērtību ilgtermiņā. Tāpat saskaņā ar Civillikumu zemes īpašniekam pieder ne tikai tās virsa, bet arī zemes slāņi zem tās un visi izrakteņi, kas tajos atrodas, kā arī virs tās esošā gaisa telpa. Jāatzīmē, ka pasaulē ir tikai trīs valsis (Latvija, Japāna

¹ *Nekustamais īpašums Latvijā 1991-2012*. Kļavja redakcijā. (2013). Rīga: Latio Nekustamie īpašumi, 18. lpp

un Amerikas Savienotās Valstis), kurās zemes dzīles, tajā skaitā derīgie izrakteņi, pieder tās īpašniekiem.¹

Tiek uzskatīts, ka uz labas zemes laba māja saglabā savu vērtību neatkarīgi no tā, kas notiek ar naudu – vai tās vērtība pieaug, vai tomēr samazinās.² Tādēļ, pēc autores domām, investīcijas nekustamajā īpašumā ir samērā populāras visā pasaulē un tiek atzinīgi novērtētas. Tāpat runājot par investīcijām nekustamajā īpašumā, kādēļ tās tiek izvēlētas - kā svarīgs faktors tiek pieminēts – inflācija. Inflācija novērojama tad, kad ir vispārējs preču un pakalpojumu cenu kāpums, nevis pieaug tikai atsevišķu produktu cenas, inflācija ir tā, kas laika gaitā samazina valūtas vērtību.³ Pastāv pieņēmums, ka nekustamā īpašuma cenas un ieņēmumi no īres, līdz ar inflācijas pieaugumu, arī tiek paaugstinātas, un, ņemot vērā, ka inflācijai nereti seko algu kāpums, kas attiecīgi nozīmē, ka arī palielinās budžets nekustamā īpašuma iegādei vai arī tā īrei.⁴

Līdz ar to, pārdomāts ieguldījums nekustamajā īpašumā var pasargāt no inflācijas radītajiem zaudējumiem, ko, piemēram, varētu radīt naudas līdzekļi, kuri netiktu nekur ieguldīti, bet vienkārši glabātos bankas kontā vai mājās krājkasē. Jāatzīmē, ka karadarbība Ukrainā pastiprina cenu kāpumu un negatīvi ietekmē Latvijas iedzīvotāju pirktspēju – cenas pieaugums ir manāms gandrīz visiem produktiem, it īpaši degvielai, gāzei, siltumam, elektrībai, pārtikai, kas nozīmē, ka par to pašu naudas summu ikviens var iegādāties mazāk.⁵ Līdz ar to, pēc autores domām, tas vēl jo vairāk aktualizē jautājumu par ieguldījumiem nekustamajā īpašumā.

Savukārt uzņēmuma SIA “*EstateGuru Latvia*” vadītājs Aleksandrs Mazpuķe, runājot par nekustamo īpašumu kā labu nodrošinājumu pret inflāciju, apgalvo, ka viss tomēr ir atkarīgs no dažādiem faktoriem – gan no nekustamā īpašuma tipa, gan atrašanās vietas, gan nekustamā īpašuma tehniskā stāvokļa, gan tā vērtības un pieprasījuma tirgū. Visi šie faktori ir rūpīgi jāizvērtē, jo kā jau jebkurai investīcijai, arī nekustamajā īpašumā investējot, pastāv risks.⁶ Viens no riskiem ir saistīts arī ar to, ka ir iespējamas arī nevēlamas cenu svārstības. Galvenie faktori, kas ietekmē nekustamā īpašuma cenas, ir -

- ģeogrāfiskais novietojums (lielākās pilsētās nekustamā īpašuma cenas pārsvarā

¹ Kinca A. (2015). Zemes dzīļu īpašumtiesības liedz veikt izpēti uz derīgo izrakteņu iegūšanu, pieejams <https://www.lsm.lv/raksts/zinas/latvija/zemes-dzilu-ipasumtiesibas-liedz-veikt-izpeti-un-derigo-izraktenu-iegusanu.a116950/> [skatīts 15.05.2022]

² Malkiel Gordon B. (2016) A random walk down Wall Street: the time tested strategy for successful investing. W.W. Norton & Company, New York, 101 p

³ Eiropas Centrālā banka. (2022). Kas ir inflācija, pieejams <https://www.ecb.europa.eu/ecb/educational/hicp/html/index.lv.html> [skatīts 12.02.2022]

⁴ Dienas bizness. (2022). *Nekustamais īpašums*. Rīga: Izdevniecība Dienas bizness, 49.lpp.

⁵ Latvijas Banka. (2022). Latvijas Banka pārskata makroekonomiskās prognozes, pieejams <https://www.bank.lv/par-mums/jaunumi/479-preses-paziojumi/12933-prognozes-2022-marts> [skatīts 11.05.2022]

⁶ Dienas bizness. (2022). *Nekustamais īpašums*. Rīga: Izdevniecība Dienas bizness, 49.lpp.

ir augstākas nekā, piemēram, lauku reģionos);

- nekustamā īpašuma tips (māja, dzīvoklis, noliktava utt.);
- nekustamā īpašuma funkcionalitāte;
- platība;
- tehniskais stāvoklis;
- nekustamā īpašuma energoefektivitāte;
- esošais pieprasījums tirgū;
- esošais piedāvājums tirgū;
- ekonomiskais stāvoklis valstī;
- ienākumu līmenis valstī;
- būvniecības izmaksas.

Jāņem vērā arī tas, ka investīcijas nekustamajā īpašumā ir fiziskas, reālas, redzamas un aptaustāmas, kas tā īpašniekam, investoram rada papildus investīciju drošības sajūtu, kas, protams, var būt arī maldīga, tomēr, ja investīcijas nekustamajā īpašumā ir veiktas pārdomāti un gudri, tad parasti labam nekustamajam īpašumam ir tendence ar laiku paaugstināties tā vērtībai, kā arī nekustamais īpašums var nodrošināt regulārus ienākumus, to izīrējot.¹

Jāatzīmē, ka arī investējot nekustamajā īpašumā ir jāreķinās ar nevienmērīgu naudas plūsmu, jo uzsākot investēt nekustamajā īpašumā, ir nepieciešams liels ieguldījums, kas var atmaksāties un radīt naudas plūsmu tikai ilgākā laika periodā.

Tomēr, kā jau jebkuros ieguldījumu veidos, arī investīcijas nekustamajā īpašumā līdzi nes gan riskus, gan izdevumus. Izdevumos ietilpst tādas pastāvīgās izmaksas kā nekustamā īpašuma nodoklis, kas tiek maksāts attiecīgajai pašvaldībai Latvijā, komunālie maksājumi, hipotekārā kredīta procentu un pamatsummas atmaksa, ja nekustamais īpašums iegādāts uz kredīta, kā arī, ja no īpašuma izīrēšanas tiek gūts ienākums, tad izdevumos būtu jāiekļauj arī iedzīvotāju ienākuma nodokļa nomaksa (izīrējot vai iznomājot īpašumu, iedzīvotāju ienākuma nodoklis sastāda 10% no gūtajiem ienākumiem) un nolietojums, kā arī iespējamās remonta izmaksas, tāpat būtu ieteicams neaizmirst arī par nekustamā īpašuma apdrošināšanas izmaksām.² Vēl vajadzētu reķināties ar to, ka, lai sameklētu nekustamā īpašuma pircējus vai uzticamus īrniekus, ir vajadzīgs laiks, kas arī ietilpst pie izmaksām, jo komunālie maksājumi vienai būs jāveic un ēka arī būs jāuztur kārtībā.

Un, protams, ir jāizvērtē arī iespējamais risks un nenoteiktība. Ja mērķis ir iegādāties

¹ Peisenieks K. (2017). Investīcijas nekustamajā īpašumā, pieejams <https://peisenieks.com/2017/01/09/investicijas-nekustamaja-ipasuma/> [skatīts 23.11.2021]

² Šķupelis J. (2017). Investēt nekustamajā īpašumā, pieejams <https://www.db.lv/zinas/investet-nekustamaja-ipasuma-462713> [skatīts 23.11.2021]

nekustamo īpašumu un pēc tam to pārdot par attiecīgi augstāku cenu – pelnīt no nekustamā īpašuma cenas pieauguma (spekulēt), tad vajadzētu rēķināties ar to, ka ne vienmēr nekustamā īpašuma cenas mēdz ilgtermiņā pieaugt, kā arī ne vienmēr nekustamā īpašuma cenas mēdz apsteigt inflāciju, kas tādā situācijā investoram tomēr var radīt zaudējumus, savukārt, ja mērķis pērkot nekustamo īpašumu ir tā izīrēšana, tad var būt grūtības ar ideāla īrnieka atrašanu, kas vēlēšies dzīvot ilgāku laiku un regulāri maksās īres maksu un komunālos maksājumus.¹ Tāpat abās situācijās ir arī svarīgi, vai nekustamais īpašums apmierinās visas īrnieka vai pircēja vēlmes - dzīvokļa tehniskais stāvoklis un atrašanās vieta, vai būs pietiekami augsts pieprasījums nekustamajam īpašumam, lai varētu pārdot vai izīrēt salīdzinoši īsā laika posmā, jo pārsvarā tomēr īrniekiem ir svarīga īpašuma kvalitāte, ko investoram tad būtu arī jānodrošina, lai būtu pietiekams pieprasījums pēc īpašuma.

Tādēļ, iegādājoties nekustamo īpašumu, ar mērķi to tālāk piedāvāt plašajā nekustamā īpašuma tirgū, ir ļoti svarīgi izvērtēt vairākus būtiskus aspektus pirms izdarīt gala lēmumu. Pirmkārt, būtu nepieciešams izvērtēt nekustamā īpašuma veidu – dzīvokli, māju, zemes īpašumu vai kādu komerciālo objektu (piemēram, tirdzniecības, viesnīcas, biroju telpas). Otrkārt, būtu jānovērtē īpašuma atrašanās vieta, vai tā ietekmēs un ja ietekmēs, tad kā un cik lielā mērā, īpašuma vērtību nākotnē. Treškārt, būtu jānovērtē nekustamā īpašuma platību un tā patieso stāvokli. Tas viss palīdzēs izvērtēt, cik lieli ieguldījumi vai naudas aizdevums (kredīts) būs nepieciešams, lai, piemēram, māju sagatavotu atkārtotai pārdošanai vai īrei.² Te gan jāatzīmē, ka kredīta ņēmējam tas patiesi rūpīgi jāizvērtē, jo ir jāreķinās ar to, ka pēc investīciju projekta īstenošanas nekustamajā īpašumā, ieņēmumiem ir jābūt tik lieliem, lai spētu norēķināties ar kreditoru, kurš pieprasa pakāpeniski atdot kredīta pamatsummu un noteiktos procentus.³ Un, protams, jāņem vērā tas, ka prognozes ne vienmēr mēdz piepildīties, tādēļ jau pastāv arī jau iepriekš minētais risks.

Lai noteiktu nekustamā īpašuma tirgus vērtību, tiek izmantotas parasti trīs pamata metodes – salīdzinošā, izmaksu un ieņēmumu/peļņas metode. Izmaksu metodes ietvaros tiek novērtēts zemes un tās apbūves būvmateriālu summa vērtēšanas brīža cenās, atbilstoši vērtēšanas brīdī lietojamiem materiāliem un celtniecības prasībām, ņemot vērā arī laika gaitā radušos funkcionālo vērtību un apbūves tehniskos zudumus, šīs izmaksu metodes galvenais ekonomiskais pamatojums ir balstīts uz to, ka investors nav gatavs maksāt vairāk, kā attiecīgi

¹ Kreicbergs T. (2017). Neieguldi nekustamajā īpašumā (ja nezini, ko dari), pieejams <https://www.tomskreicbergs.lv/2017/04/20/vai-ieguldit-nekustamaja-ipasuma/> [skatīts 24.11.2021]

² Aizdevums blogs. Kur ieguldīt naudu 2019. gadā? pieejams <https://blog.aizdevums.lv/itm/kur-ieguldit-naudu-2019/> [skatīts 24.11.2021].

³ Vanags J. (2007). Investīcijas nekustamajā īpašumā. RTU Izdevniecība, Rīga, 61.lpp.

izmaksātu pilnīgi jaunas ēkas uzcelšana.¹ Tomēr jāņem vērā arī tas, ka izmaksu metodes izmantošana nav nemaz tik vienkārša, jo ir grūti noteikt, piemēram, esošās ēkas nolietojuma summu, kas ir jāatņem, aprēķinot īpašuma vērtību, no zemes iegādes un apbūves radītajām izmaksām.

Pielietojot ienākumu/ peļņas metodi tiek aprēķināta iespējamā peļņa vai zaudējumi, ko var nest nekustamais īpašums.² Metodes pamatā ir pieņēmums, ka investors spēs samaksāt par ienākumiem, kas ir sagaidāmi no noteiktā īpašuma. Šī vērtēšanas pieeja sevī ietver divas metodes – naudas plūsmas diskontēšanu un tiešo kapitalizāciju. Tiešā kapitalizācija – nekustamā īpašuma nākotnes tīro ieņēmumu pašreizējās vērtības noteikšanas process, savukārt naudas plūsmas diskontēšanas procesā īpašuma vērtību aplūko kā atsevišķu īsāku laika posmu ieņēmumu – izdevumu plūsmas veidoto šodienas vērtību summu, novērtējot arī laika ietekmi uz naudas vērtību.³

Salīdzinošās metodes ietvaros tiek pārbaudītas un salīdzinātas nekustamā īpašuma cenas tuvumā esošajām ēkām, kas ir ļoti līdzvērtīgas un specifikācijas ziņā ļoti līdzīgas – gan ēkas platības, gan tehniskā stāvokļa, gan pielietojuma ziņā tai ēkai, kura tiek novērtēta - jāatzīmē, ka šī vērtēšanas metode ir diezgan izplatīta.⁴ Pēc autores domām, šī metode arī varētu būt viena no precīzākajām, ja, piemēram, tiek vērtēts dzīvoklis daudzdzīvokļu namā ar citiem dzīvokļiem tāda paša tipa ēkās un tajā pašā rajonā. Tomēr jāatzīmē, ka veikt salīdzināšanas metodi lauku apvidū, kur tirgus nav tik aktīvs un turpat teritorijā arī noteikti neatrodas līdzīga ēka gan platības ziņā, gan funkcionalitātes ziņā, šo metodi tad būtu diezgan grūti pielietot un rezultāts varētu būt neprecīzs.

Runājot par nekustamā īpašuma vērtēšanas metodēm, tad ir svarīgi saprast, ka, piemēram, būvējot māju Rīgā vai Līvānos – būvizmaksas var būt vienas un tās pašas - pieņemsim, ka 100 tūkstoši EUR. Savukārt mājas vērtējums pēc salīdzinošās metodes Rīgā var arī sasniegt 150 tūkstošus EUR, pārsniedzot būvniecības izmaksas, savukārt Līvānos nekustamā īpašuma vērtība var būt tikai 50 tūkstoši EUR. Šis ir arī viens no iemesliem, kas atspoguļo to, kādēļ bankas reģionos par mājas būvniecību nevēlas izsniegt tādu pašu summu kā Rīgā, jo nekustamais īpašums tiek novērtēts pēc tirgus vērtības. Bet kā jau iepriekš tika minēts – svarīgs faktors nekustamā īpašuma vērtībai, ir tā atrašanās vieta. Līdz ar to arī investori nav

¹ Lācis R. (2007). Investīcijas Latvijas nekustamajā īpašumā un to vadība: maģistra darbs / LU Ekonomikas un vadības fakultāte. Rīga : Latvijas Universitāte, 56 lpp. E-versija. Piekļuve ar LUIS lietotājvārdu un paroli

² [propertycashbuyers.com. \(2017\). What are the five methods of property valuation? available, https://propertycashbuyers.com/five-methods-property-valuation/ \[skatīts 30.04.2022\]](https://propertycashbuyers.com/five-methods-property-valuation/)

³ Lācis R. (2007). Investīcijas Latvijas nekustamajā īpašumā un to vadība: maģistra darbs / LU Ekonomikas un vadības fakultāte. Rīga : Latvijas Universitāte, 56 lpp. E-versija. Piekļuve ar LUIS lietotājvārdu un paroli

⁴ [propertycashbuyers.com. \(2017\). What are the five methods of property valuation? available, https://propertycashbuyers.com/five-methods-property-valuation/ \[skatīts 30.04.2022\]](https://propertycashbuyers.com/five-methods-property-valuation/)

ieinteresēti būvēt māju reģionos, jo visticamāk būvniecības izmaksas būs lielākas nekā pēc tam pašas mājas vērtība – tādēļ, ņemot vērā, ka ir iespējama izvēle, investors, protams, izvēlēsies reģionu, kur šī mājas vērtība būs potenciāli lielāka.

Runājot par investīcijām nekustamajā īpašumā, galvenokārt tiek runāts par reālām investīcijām, kad naudas līdzekļi tiek investēti zemes, dzīvokļa vai mājas iegādei, kas nonāk investora īpašumā, bet mūsdienās pastāv dažādi investēšanas veidi - alternatīvas. Ja nav vēlmes iegādāties savu īpašumu, pēc tam to apsaimniekot un veltīt tam pietiekoši daudz laika, lai gūtu iecerēto peļņu, tad kā viena no alternatīvām ir iespēja investēt nekustamajā īpašumā ar dažādu nekustamo īpašumu pūļa finansēšanas platformu palīdzību.

Pūļa finansējums - alternatīvs finansēšanas instruments īpašumu projektu īstermiņa finansēšanai, un investori var būt gan fiziskas, gan juridiskas personas, kas attiecīgi veic ieguldījumu piedāvātajos projektos ar pūļa finansējuma platformas starpniecību, kur investors pats izvēlas, kurā projektā vēlas ieguldīt savus naudas līdzekļus.¹ Nekustamā īpašuma jomā Latvijā darbojas tādas pūļa finansēšanas platformas kā *EstateGuru*, *Crowd Estate* un *Bulkestate*. Šobrīd pūļa finansēšana kļūst aizvien populārāka nekustamā īpašuma projektu attīstīšanai Latvijā, ko pierāda arī Lietuvas nekustamā īpašuma pūļa finansēšanas platforma *Nordstreet*, kas 2021. gadā ienākusi Latvijā, tātad saskatot Latvijas nekustamā īpašuma tirgū iespējamo potenciālo.

1.1.tabula

Nekustamā īpašuma jomā Latvijā darbojošās pūļa finansēšanas platformas

	<i>EstateGuru</i>	<i>Crowd Estate</i>	<i>Bulkestate</i>	<i>Nordstreet</i>
Minimālā ieguldījuma summa	50 EUR	100 EUR	50 EUR	100 EUR
Vidējā atdeve gadā	11,28 %	14,71 %	14,33 %	12,83 %
Investoru skaits	103 881	12 583	8 273	2 631

Avots: Autores izveidots, pamatojoties uz *EstateGuru*, *Crowd Estate*, *Bulkestate*, *Nordstreet* oficiālajām mājaslapām

Pēc 1.1. tabulā atainotajiem datiem, lai sāktu investēt pūļa finansēšanas platformās, kas darbojas nekustamo īpašumu jomā, minimālā ieguldījuma summai ir jābūt sākot no 50 vai 100 EUR, kas paver lielākas iespējas tiem investoriem, kam nav pietiekoši daudz uzkrātu līdzekļu vai iespēju iegādāties fizisku nekustamo īpašumu. Tāpat tas paver lielākas iespējas diversificēt savu investīciju portfeli un nodrošināt ienākumus no vairākiem īpašumiem, ja tiek ieguldīti līdzekļi dažādos nekustamā īpašuma investīciju projektos, tādējādi samazinot risku. Aplūkojot

¹ Nekustamo īpašumu mājaslapa. (2020). Ar EstateGuru ir izdevīgi un ērti, pieejams <https://www.varianti.lv/lv/blog/detail/article/6438> [skatīts 24.11.2021].

vidējo atdevi gadā – likmes svārstās no 11,28% līdz pat 14,71%, kas ir samērā augstas, ja salīdzina, piemēram, ar nekustamā īpašuma investīcijām ģīrei. Tomēr ir jāatceras, ka arī investējot nekustamo īpašumu pūļa finansēšanas platformās pastāv risks, tāpēc arī uzsākot investēšanas darbības tur, būtu jāizprot nekustamā īpašuma tirgus īpatnības un specifiku, lai varētu justies drošāk par izdarītajām izvēlēm investīciju procesā un tiktu apzināti visi potenciālie riski.

2. NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA TIRGUS ANALĪZE

2.1. Nekustamā īpašuma tirgus Latvijā

Vienā no laikraksta “Latvijas Vēstnesis” rakstiem Latvijas Nekustamā īpašuma mākleru un aģentu korporācijas (NĪMA) prezidents Raitis Kalniņš akcentē to, ka nekustamā īpašuma tirgus ir viens no sarežģītākajiem tirgus veidiem - tas tādēļ, ka nekustamā īpašuma tirgus ļoti atšķiras no ideāla tirgus ekonomiskā modeļa. Lielākā īpatnība ir tā, ka nekustamā īpašuma tirgus prece būtiski atšķiras no visu pārējo precēm, kas atrodamas tirgū, jo nekustamā īpašuma tirgū prece ir ne vien pats nekustamā īpašuma objekts, bet arī šis sociālais labums, ko iegūst noteiktā objekta lietotājs, kurš ir vai nu nomnieks, īrnieks vai īpašnieks.¹ Pēc autores domām, šis sociālais labums tiek iegūts ne tikai nomniekam, īrniekam vai īpašniekam, bet arī iedzīvotājiem, ja, piemēram, ēkā tiek veikta kāda produkta vai pakalpojuma ražošana vai tā pārdošana.

Nekustamā īpašuma tirgum, salīdzinājumā ar citiem tirgiem, pastāv tādas raksturīgas iezīmes kā -

- piedāvājums un pieprasījums ir nesabalansēts, ir grūti iegūt nekustamā īpašuma tirgū līdzsvaru;
- ierobežots pārdevēju un pircēju skaits;
- informācija par tirgu nav plaši un brīvi pieejama;
- darījumiem ir pietiekoši augstas papildus izmaksas (piemēram, nodeva par īpašumtiesību nostiprināšanu zemesgrāmatā);
- apgrūtināta jaunu dalībnieku iekļūšana tirgū;
- zema likviditāte – lai pārdotu nekustamo īpašumu, tas parasti aizņem samērā daudz laika;
- pieprasījums un piedāvājums ir mazāk elastīgs kā citos tirgos.²

Latvijas nekustamā īpašuma tirgū 2021. gadā pēc uzņēmuma SIA “Latio” mājokļa tirgus pārskata ir bijis novērojams nepietiekams piedāvājums lielajās pilsētās ārpus Rīgas un Pierīgā gan privātās apbūves zemēm, gan dzīvokļiem, gan mājām. Nekustamā īpašuma darījumi reģionu lielākajās pilsētās aizvien biežāk mēdz notikt arī bez dažādu sludinājumu portālu palīdzības. Līdz ar to arvien biežāk īpašumi tiek iegādāti par cenām, kas ir augstākas virs tajā

¹ Kalniņš R. (1998). Nekustamā īpašuma tirgus, tā starpnieki un likumdošana, pieejams <https://www.vestnesis.lv/ta/id/48874> [skatīts 27.02.2022]

² Lācis R. (2007). Investīcijas Latvijas nekustamajā īpašumā un to vadība: maģistra darbs / LU Ekonomikas un vadības fakultāte. Rīga : Latvijas Universitāte, 100 lpp. E-versija. Piekluve ar LUIS lietotājvārdu un paroli

brīdī esošās tirgus cenas, un šādi šī brīža apstākļi apgrūtina īpašumu iegādi tiem, kuriem nav veidoti pietiekami lieli uzkrājumi, lai iegādātos īpašumu ar hipotekārā kredīta palīdzību.¹ Kā arī šie veikti darījumi, kas netiek veikti ar sludinājuma portāla palīdzību, var radīt maldīgu priekšstatu par esošo situāciju tirgū – īpašuma cenām un piedāvājumu. Tomēr jāatzīmē, ka lai gan iepriekš tiek minēts, ka informācija par nekustamā īpašuma tirgu nav brīvi un plaši pieejama, autore tam īsti nepiekrīt, jo piekļuve šai informācijai ir attīstījusies – ir izveidota pat jauna nekustamo īpašumu sludinājumu platforma 2020. gadā - “inch.lv”, kas ir moderna mājaslapa ar interaktīvu karti, funkcionālu un ērtu sludinājumu ievietošanu, filtrēšanu un meklēšanu, tāpat aktuālākos datus par Latvijas nekustamā īpašuma tirgus statistiku ir iespējams aplūkot Valsts zemes dienesta mājaslapā.

Ņemot vērā to, ka šobrīd pieprasījums ir lielāks par piedāvājumu, situāciju nekustamā īpašuma tirgū nosaka pārdevējs. Pircēju aktivitāte 2021. gadā ir pat lielāka nekā 2019. gadā, kas norāda uz to, ka cilvēki ir apzinājušies to, ka nekustamā īpašuma cenas tuvākajā laikā nepaliks zemākas, tās turpmāk var tikai vēl pieaugt.² 2022. gada martā veiktā aptauja, kas veikta pētījumu centrā SKDS, liecina, ka 65,3% respondentu turpmāko 12 mēnešu laikā attiecīgi sagaida nekustamā īpašuma cenu pieaugumu. Savukārt 2021. gada septembrī nekustamā īpašuma cenu pieaugumu prognozēja 61,8% aptaujāto, bet tieši pirms gada vien 42,6% aptaujas dalībnieku.³ Tādēļ tobrīd tie, kas 2020. gada nenoteiktajos apstākļos apdomāja, vai būtu īstais laiks pirkt nekustamo īpašumu, šobrīd jau vairs nevilcinās, jo saprot, ka, ilgāk nogaidot, iespējams būs jau jāreķinās ar daudz lielāku summu uz noskatīto nekustamo īpašumu nekā šobrīd.

Pēc uzņēmuma SIA “Latio” datiem - Latvijā situācija ir līdzīga kā citur pasaulē, cilvēki no galvaspilsētas vēlas pārcelties uz Pierīgu un lielajām reģionu pilsētām. Pēc autores domām, tas šobrīd daudziem ir ļoti aktuāli, ņemot vērā arī to, ka galvaspilsētas iedzīvotāji Covid-19 pandēmijas ietekmē izjuta lielāku vajadzību pēc mājokļa, kas atrodas tālāk no trokšņainā Rīgas centra, kur būtu iespējams aizbraukt brīvdienās vai arī pārvākties pavisam. Šāda pēkšņa pieprasījuma palielināšanās ietekmē, turklāt jau pastāvošajos nepietiekamā piedāvājuma apstākļos, attiecīgi arī cenas palielinās.⁴

Runājot par nekustamā īpašuma cenu, tad nevar nepieminēt arī būvniecības izmaksas, kas Covid-19 pandēmijas laikā strauji pieauga. Līdz ar to ir saprotams, ka arī tas atspoguļosies

¹ Latio.lv. (2021). Mājokļu tirgus pārskats 2021. H1, pieejams https://latio.lv/uploads/web/Majoklu_tirgus_parskats_2021H1_revAT-004.pdf [skatīts 27.02.2022].

² Dienas bizness. (2021). *Nekustamais īpašums*. Rīga: Izdevniecība Dienas bizness, 4.lpp.

³ seb.lv. (2022). Vai ir pamats cerēt uz mājokļu cenu kritumu, pieejams <https://www.seb.lv/info/maja/vai-ir-pamats-ceret-uz-majoklu-cenu-kritumu> [skatīts 04.05.2022]

⁴ Latio.lv. (2021). Mājokļu tirgus pārskats 2021. H1, pieejams https://latio.lv/uploads/web/Majoklu_tirgus_parskats_2021H1_revAT-004.pdf [skatīts 27.02.2022].

uz nekustamā īpašuma cenām tiem jaunajiem mājokļiem, kurus šīs cenas tiešā veidā arī skāra, gan arī būs jūtams nekustamā īpašuma cenu pieaugums jaunajos projektos, kuri vēl ir tikai būvniecības stadijā.

Tomēr neskatoties uz to, ka cenas kāpj, pirms aptuveni gada tikai 35% būvniecībā esošo dzīvokļu bija rezervēti, bet pašlaik šis rādītājs jau ir lielāks par 50% - līdz ar to radot situācijas, kad būvniecības stadijā jau bieži vien tiek izpārdoti pilnīgi visi dzīvokļi.¹ Šo 2021. gada dzīvokļu pieejamību ir ietekmējusi nelielā būvniecības, kā arī jaunu projektu izsludināšanas sabremzēšanās, ko radīja Covid-19 pandēmija. Tāpat jāatzīmē, ka ņemot vērā pieprasījuma pieaugumu un iepriekš minētās pieaugošās būvniecības izmaksas, ja 2020. gadā vidēji varēja dzīvokli būvniecības stadijā nopirkt par 1800 EUR/m², tad 2021. gada rudenī cena sasniedza jau 2010 EUR/m².² Savukārt jau 2021. gada nogalē pēc nekustamā īpašuma uzņēmuma SIA "Colliers International Advisors" apkopotajiem datiem sasniedzot vidējo cenu 2100 EUR/m² par dzīvokli būvniecības stadijā. Līdz ar to aptuveni gada laikā cena par dzīvokļa kvadrātmetru būvniecības stadijā pieauga par 300 EUR/m².

Ja aplūko mājokļu cenas izmaiņas dažādās valstīs, tad visstraujākais mājokļa cenu pieaugums 2021. gada 3. ceturksnī gada laikā vērojams Turcijā – par 35%. No Turcijas ar mājokļu cenu pieaugumu - 26,4% tālu neatpaliek Dienvidkoreja un trešajā vietā ar 21,9% mājokļu cenu pieaugumā ierindojas Jaunzēlande. Savukārt Latvija ierindojas 20. vietā ar mājokļu cenu pieaugumu gada laikā 12,4%, kā redzams arī *1. pielikumā*. Ja salīdzinām ar pārējām Baltijas valstīm, tad Igaunijai cenu pieaugums ir vēl lielāks nekā Latvijai – 16,1%, savukārt Lietuvai tas ir mazliet zemāks – 11,2%.³

Savukārt, vērtējot īres dzīvokļu piedāvājumu, tad tas palielinās katru gadu, taču būtiski varētu pieaugt tuvāko trīs līdz piecu gadu laikā, jo ir paredzams, ka nākotnē attīstīsies renovētie īres nami, kā arī tiks būvēti jauni, ņemot vērā to, ka īres tirgus tika salīdzinoši nesen arī sakārtots, veicot apjomīgus grozījumus likumā par dzīvojamo telpu īri, un šiem grozījumiem arī vajadzētu veicināt īres namu attīstību Latvijā.⁴ Ja apskata īres tirgus segmentu Rīgas centrā, tad tas ir atguvies pēc pandēmijas, un arī tajā ir vērojams izteikti augsts pieprasījums, jāatzīmē, ka īrnieki šobrīd izvēlas izīrēt kvalitatīvus dzīvokļus, tādēļ izīrētājiem ir jāērķinās ar

¹ colliers.com. (2022). Rīgas un tuvās Pierīgas jauno un renovēto dzīvokļu pārskats, pieejams <https://www.colliers.com/lv-lv/research/european-residential-2022> [skatīts 27.02.2022].

² Dienas bizness. (2021). *Nekustamais īpašums*. Rīga: Izdevniecība Dienas bizness, 4.lpp.

³ knightfrank.com. (2021). Global house price index, pieejams <https://content.knightfrank.com/research/84/documents/en/global-house-price-index-q3-2021-8652.pdf> [skatīts 27.02.2022].

⁴ Dargis E. (2022). Vai īrnieki ir spiesti savilkt jostas? pieejams <https://www.arcoreal.lv/lv/zinas/2022/vai-irnieki-ir-spiesti-savilkt-jostas-1710/> [skatīts 27.02.2022].

ieguldījumiem, lai uzlabotu savus īpašumus.¹

Šobrīd pozitīva tendence un pieaugoša interese par investīcijām īres namu būvniecībā un to attīstībā ir novērojama ne tikai galvaspilsētā Rīgā, bet arī reģionos, kā arī interese ir par studentu īres mājām un pansionātu attīstīšanu, kas spēs dažādot nekustamā īpašuma tirgu.² Protams, ka šo interesi reģionos ir radījusi ne tikai likumdošanas uzlabojumi, bet arī valsts atbalsta programma. Īres un vēsturisko namu īpašniekiem ir iespēja pieteikties jaunai Attīstības finanšu institūcijas “Altum” programmai - “Aizdevums daudzdzīvokļu īres māju renovācijai”. Finansējums ir paredzēts ēku atjaunošanai, renovācijai, pārbūvei un teritorijas labiekārtošanai, un nozīmīgi ir tas, ka finansējums pieejams arī vēsturisko namu atjaunošanai un neapdzīvotu namu savešanai kārtībā, lai tos varētu attiecīgi pārveidotu par īres namiem, un šo programmu ir izstrādājusi Ekonomikas ministrija un tā tiek finansēta ar Eiropas Reģionālā attīstības fonda (ERAF) līdzfinansējumu.³

Tomēr uzņēmuma SIA “Starlex Real Estate” vadītājs E. Smilktiņš uzskata, ka ieguldījumus jaunu dzīvojamo namu celtniecībā var nobremzēt būvmateriālu cenu un būvniecības izdevumu pieaugums, un tā kā pašlaik nav iespējams paredzēt, cik varētu maksāt dzīvokļi jaunajos projektos tā, lai atmaksātos tos būvēt, visticamāk, ka sāksies jau uzbūvēto dzīvojamo ēku pielāgošana īres namu vajadzībām ar sagaidāmu 4,5–6% īres ienesīgumu gadā. Tas varētu novest pie tā, ka pārdošanai paredzētu dzīvokļu trūkums varētu kļūt vēl lielāks. Līdz šim gada laikā Rīgā tika uzbūvēti apmēram 2000 jauni dzīvokļi, kaut arī nepieciešamība ir lielāka - būtu vēlams uzbūvēt divas līdz trīs reizes vairāk.⁴

Savukārt runājot par tirdzniecības platībām, tad biedrības “Nekustamā īpašuma attīstītāju alianses” (NIAA) valdes priekšsēdētājs Mārtiņš Vanags apgalvo, ka viens no lielākajiem zaudētājiem 2021. gadā bija tieši tirdzniecības platības, kas zaudēja negūtos nomas ienākumus 65 miljonu eiro apmērā. Smagi cieta arī viesnīcu sektors, un tomēr no otras puses attīstījās e-komercija, kam ir vajadzīgas loģistikas platības.⁵ Neskatoties uz to, ka šobrīd Covid-19 ierobežojumi ir samazināti un būtiski neietekmē mazumtirdzniecību, pēc autores domām, tas vienalga ir atstājis ietekmi uz šo segmentu, un visticamāk, ka daudzi tomēr ir atklājuši to, ka ir ērti un viegli iepirkties arī no mājām, izmantojot dažādus internetveikalus, un šo paradumu

¹ Latio.lv. (2021). Mājokļu tirgus pārskats 2021. H1, pieejams: https://latio.lv/uploads/web/Majoklu_tirgus_parskats_2021H1_revAT-004.pdf [skatīts 27.02.2022].

² Dienas bizness. (2022). *Nekustamais īpašums*. Rīga: Izdevniecība Dienas bizness, 3.lpp.

³ Ivportals.lv. (2022). Atverta pieteikšanās valsts atbalsta programmā īres un vēsturisko namu atjaunošanai, pieejams <https://lvportals.lv/dienaskartiba/337761-atverta-pieteikšanas-valsts-atbalsta-programma-ires-un-vesturisko-namu-atjaunosanai-2022> [skatīts 12.05.2022]

⁴ Dzedulis Z. (2022). Komerctīpašumu tirgū gaidāma mazāka rosība, pieejams <https://www.la.lv/komercipasumu-tirgu-gaidama-mazaka-rosiba> [skatīts 04.05.2022]

⁵ ekonomika.lv. (2022). Biznesa konferencē “Nekustamais īpašums 2022” eksperti norāda uz to, ka arī šogad mājokļu tirgus būs aktīvs, pieejams <https://www.ekonomika.lv/biznesa-konference-nekustamais-ipasums-2022-eksperti-norada-uz-to-ka-ari-sogad-majoklu-tirgus-bus-aktivs/> [skatīts 04.05.2022]

noteikti izmantos arī turpmāk, tādējādi klātienē veikaliem samazinot pārdošanas apjomus. Līdz ar to iespējams vairākas mazumtirdzniecības telpas būs spiestas pārveidot savas platības un izmantot tās citiem mērķiem.

Jāatzīmē, ka mums šobrīd Latvijā ir arī lielas platības ar mežiem. Šobrīd pieprasījums pēc īpašumiem un mežizstrādes objektiem saglabājas augstā līmenī - no vienas puses to ietekmē salīdzinoši augstās kokmateriālu cenas, kas ir pieaugušas reizē ar pārējām būvmateriālu izmaksām, un pieprasījums, savukārt no otras puses - lielā investoru interese pēc meža īpašumiem kā salīdzinoši drošiem aktīvu ieguldījumiem.¹

2.2. Nekustamā īpašuma tirgus ietekmējošie faktori

Nekustamā īpašuma tirgu spēj ietekmēt dažādi faktori, un vieni no galvenajiem faktoriem ir -

- ekonomiskās izaugsmes rādītāji (piemēram, bezdarba līmenis, iekšzemes kopprodukts (IKP));
- ģeogrāfiskais stāvoklis;
- hipotekāro kredītu pieejamība;
- procentu likmes;
- piedāvājums un pieprasījums;
- ienākumu līmenis;
- patērētāju pārliecība (piemēram, ja iedzīvotāji uzskata, ka nekustamā īpašuma cenas varētu kristies, tā iegāde visticamāk tiks atcelta).²

Nekustamā īpašuma tirgus funkcionē ciešā kopsakarībā ar notiekošajiem ekonomiskajiem procesiem valstī, tāpēc ir svarīgi apzināt galvenos makroekonomiskos rādītājus valstī. Kā būtiskākie vērtību raksturojošie un ietekmējošie makroekonomiskie faktori, kas skatāmi kopsakarībā ar nekustamā īpašuma tirgus rādītājiem ir jau iepriekš minētie ekonomiskās izaugsmes rādītāji - iekšzemes kopprodukta izmaiņas un bezdarbs, tajā skaitā arī īstenotā bezdarba ietekmes mazinošā valsts atbalsta politika.³

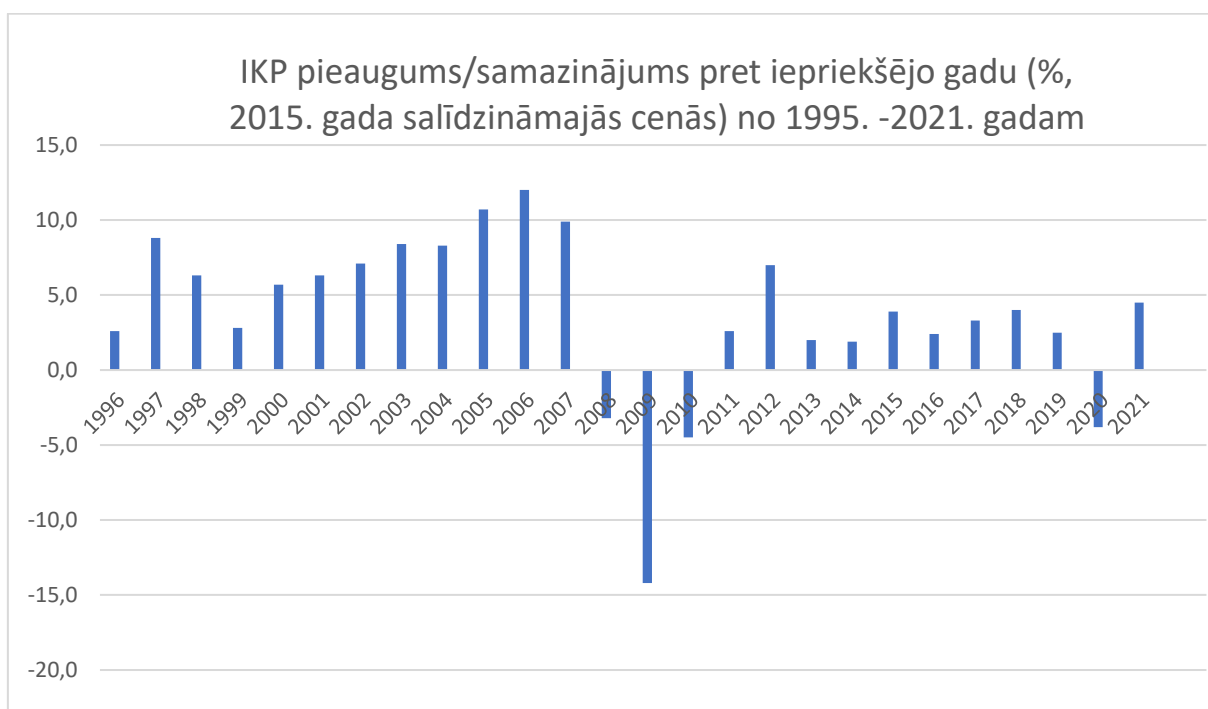
Iekšzemes kopprodukta (IKP) rādītājs atspoguļo ienākumus no ekonomiskām darbībām noteiktā valstī, tajā skaitā arī ienākumus no nerezidentu jeb ārvalstu iedzīvotāju vai

¹ Latio.lv. (2021). Komerccplātību tirgus pārskats 2021, pieejams https://latio.lv/uploads/marketanalysis/Latio_komercparksats2021gads.pdf [skatīts 18.04.2022]

² *Pettinger T.* (2019). Factors that affect the housing market, available <https://www.economicshelp.org/blog/377/housing/factors-that-affect-the-housing-market/> [skatīts 10.04.2022]

³ Bordāns J. Informatīvais ziņojums par Covid-19 pandēmijas ietekmi uz nekustamā īpašuma tirgu

tiem piederošu uzņēmumu saimnieciskajām darbībām konkrētajā valstī.¹



**2.1.att. IKP pieaugums/samazinājums pret iepriekšējo gadu (%
2015. gada salīdzināmajās cenās) no 1995. - 2021. gadam**

Avots: Autores izveidots, pamatojoties uz oficiālā statistikas portāla stat.gov.lv datiem

Ja iekšzemes kopprodukta rādītājs samazinās, tad parasti arī tas negatīvi ietekmē nekustamā īpašuma tirgu. To var attiecināt uz situāciju tādā gadījumā, ja IKP kritums ir izraisīts tieši strukturālu izmaiņu ekonomikā dēļ - līdz ar to tā kā IKP kritums, kas manāms 2020. gadā (2.1. attēlā), nav attiecīgi ekonomikas problēmu izraisīts, bet gan tās ir sekas, ko izraisīja globālās Covid-19 pandēmija, tad nekustamā īpašuma tirgu 2020. gadā tas būtiski negatīvi nav ietekmējis.²

Tomēr no 2008. - 2010. gadam IKP skaidri iezīmē krīzes gadus, kad smagi klājās arī nekustamā īpašuma tirgum, kad nekustamā īpašuma tirgus piedzīvoja arī cenu kritumu jau no 2007. – 2009. gadam. Ja aplūko cenu izmaiņas Rīgas mikrorajonu sērijveida dzīvokļiem no 2008. gada (2.2. attēls), tad visbūtiskākās izmaiņas manāmas tieši 2009. gadā – kad par 44,2 % cena tika samazināta. Savukārt lai gan 2010. gadā IKP pieaugums vēl nebija vērojams, tomēr 2010. gadā nekustamā īpašuma cena Rīgas mikrorajona sērijveida dzīvokļiem jau pakāpās par

¹ Rutkovska A. (2011) Ar ko atšķiras iekšzemes kopprodukts no nacionālā kopienākuma/nacionālā kopprodukta? pieejams <https://www.makroekonomika.lv/ar-ko-atskiras-iekaszemes-kopprodukts-no-nacionala-kopienakuma-nacionala-kopprodukta> [skatīts 04.05.2022]

² Markovs M. (2020) Nepalaidiet garām darījumus, pieejams <https://www.varianti.lv/lv/blog/detail/article/6106> [skatīts 05.05.2022]

16,9 %. Un lai gan 2020. gada IKP kritumam nevajadzētu ietekmēt nekustamā īpašuma tirgu būtiski, kā tas tika minēts iepriekš, tomēr arī 2020. gadā ir novērojams nekustamā īpašuma neliels cenu kritums Rīgas mikrorajona sērijveida dzīvokļiem.



2.2.att. Rīgas mikrorajonu sērijveida dzīvokļu cenu izmaiņas no 2008. - 2021. gadam, %

Avots: Laukalējs M. Latvijas nekustamā īpašuma tirgus pārskats 2021, pieejams

https://www.arcoreal.lv/files/Prezentacijas/2021_gada_prezentacija.pdf (skatīts 08.05.2022)

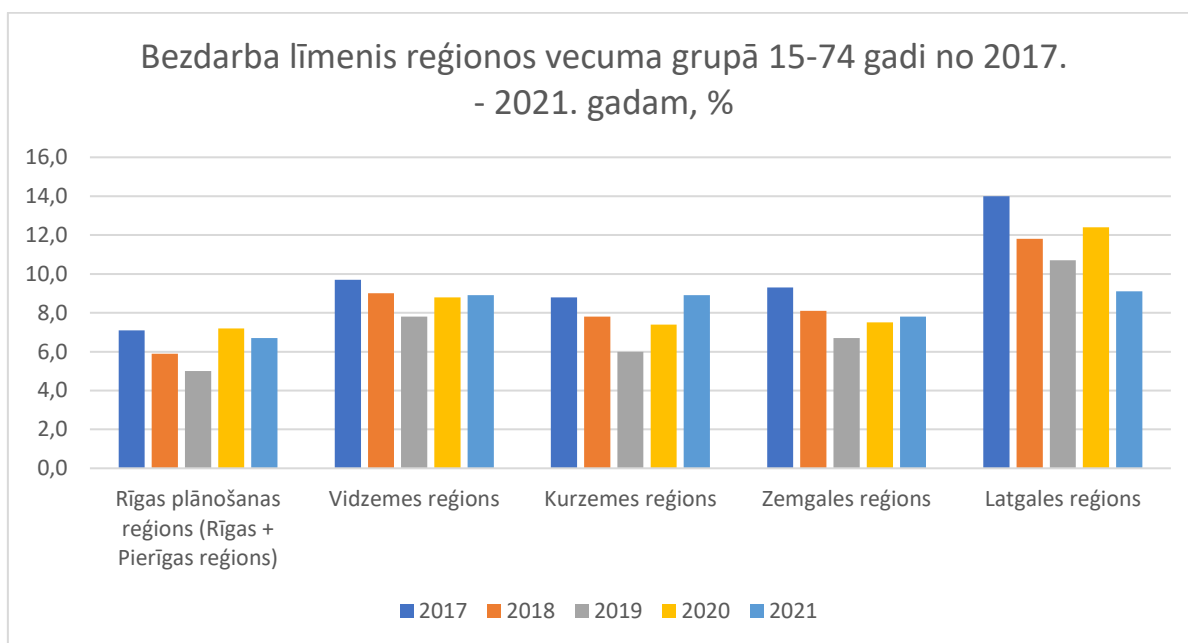
Līdz ar to saskatot kopsakarības autore starp šiem rādītājiem - IKP pieaugumu/samazinājumu pret iepriekšējo gadu (%), 2015. gada salīdzināmajās cenās) un Rīgas mikrorajonu sērijveida dzīvokļu cenu izmaiņām (%) no 2008. - 2021. gadam izrēķināja korelācijas koeficientu, kas raksturo sakarību ciešumu. Korelācijas koeficients (r) starp šiem rādītājiem ir 0,70, kas norāda, ka sakarība ir cieša – pieaugot IKP rādītājam, pieaug arī Rīgas mikrorajonu sērijveida dzīvokļu cenas.

Kā viens no svarīgiem nekustamā īpašuma tirgu ietekmējošiem faktoriem ir arī bezdarba līmenis. Attiecīgi jo augstāks ir bezdarba līmenis, jo mazāk iedzīvotāju varēs atļauties iegādāties vai īrēt nekustamo īpašumu.¹ Līdz ar to arī investori nav gatavi riskēt, ieguldot savus finanšu līdzekļus nekustamajā īpašumā, kur valda samērā augsts bezdarba līmenis, jo nav garantijas, ka iedzīvotāji konkrētajā reģionā būs spējīgi iegādāties nekustamo īpašumu, vai arī

¹ *Pettinger T.* (2019). Factors that affect the housing market. available <https://www.economicshelp.org/blog/377/housing/factors-that-affect-the-housing-market/> [skatīts 10.04.2022]

to izīrēt par atbilstošu cenu tajā brīdī tirgū, tādēļ arī galvenokārt investori šobrīd orientējas uz Rīgas un Pierīgas reģionu, kur bezdarba līmenis ir ievērojami zemāks un līdz ar to iedzīvotāju pirktspēja ir augstāka.

Nemot vērā, ka bezdarba līmenis reģionos atšķiras, autore šo rādītāju apskata pa reģioniem. Un šajā gadījumā bezdarba līmenis ir tas, kas jau uzreiz parāda šīs reģionālās atšķirības starp Latvijas reģioniem.



2.3.att. Bezdarba līmenis reģionos vecuma grupā no 15-74 gadi no 2017. - 2021. gadam, %

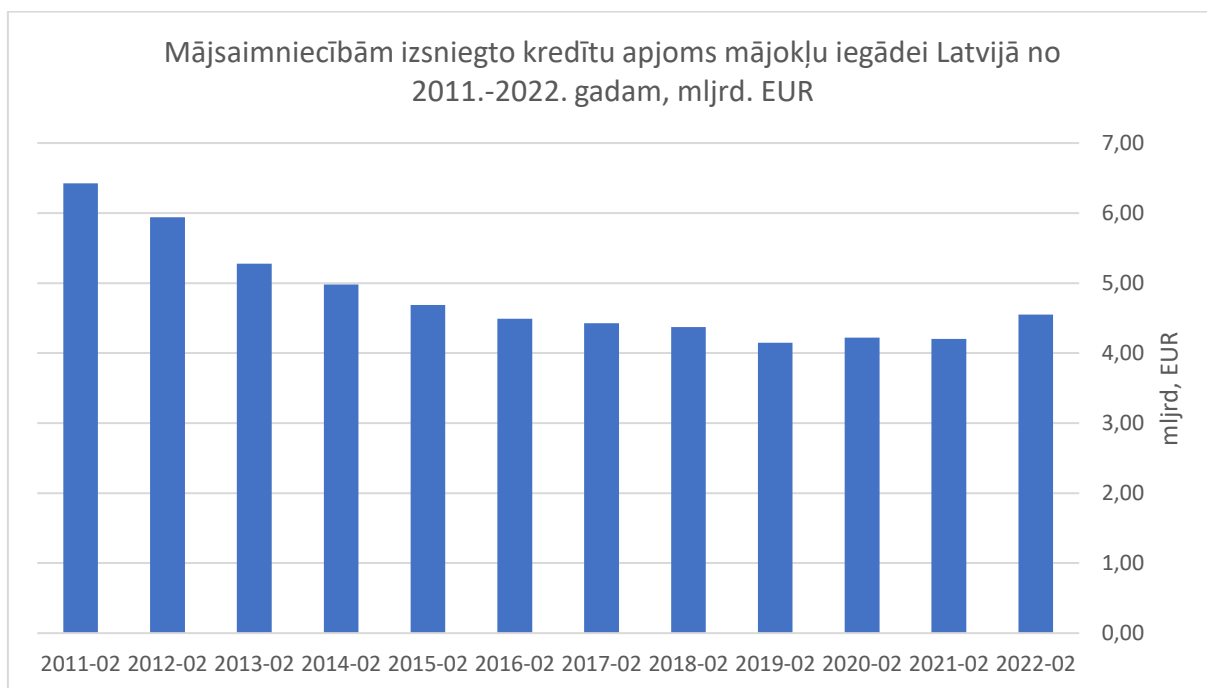
Avots: Autores izveidots, pamatojoties uz oficiālā statistikas portāla stat.gov.lv datiem

Latgalē bezdarba līmenis laika posmā no 2017. – 2021. gadam ir nemainīgi visaugstākais, sasniedzot augstāko rādītāju 2017. gadā – 14%, savukārt viszemākais bezdarba līmenis, kā iepriekš jau tika minēts, ir novērojams Rīgas plānošanas reģionā (Rīgas un Pierīgas reģionā), un samērā līdzīgs bezdarba rādītājs, kas ir attiecīgi augstāks kā Rīgas un Pierīgas reģionā un zemāks kā Latgales reģionā, ir novērojams Vidzemes, Kurzemes un Zemgales reģionos, kā tas redzams pēc 2.3. attēla.

Tikpat svarīgs faktors ir hipotekārā kredīta pieejamība. Jāatzīmē, ka pēc 2000. gada Latvijā kā attīstības iespēja un izeja no krīzes banku sektorā, tika izmantota iekšzemes kreditēšana, it īpaši hipotekārā kreditēšana. Ja 1997. gadā kopējā kredītu struktūrā izsniegto hipotekāro kredīta apjoms bija 3%, tad 2000. gadā tas jau sasniedz 17,2%, bet 2009. gadā 58,4% - izsniegto hipotekāro kredītu apjomi būtiski pieauga.¹ 2008. gadā iestājās nekustamā īpašuma

¹ *Nekustamais īpašums Latvijā 1991-2012*. Kļavja redakcijā. (2013). Rīga: Latio Nekustamie īpašumi, 127. lpp

krīze un izveidojās tā sauktais nekustamā īpašuma burbulis. Pie nekustamā īpašuma burbuļa izveides noveda pieaugošās nekustamā īpašuma cenas, pieaugošā kreditēšana, kas vēl vairāk palielināja nekustamā īpašuma cenas un šķietami samazināja arī riskus bankām, attiecīgi aizdodot vēl vairāk finanšu līdzekļus nekustamā īpašuma iegādei - tas izraisīja ciklisko augšupeju, kam pēc tam attiecīgi sekoja finanšu krīze.¹



2.4.att. Mājsaimniecībām izsniegto kredītu apjoms mājokļu iegādei no 2011. – 2022. gadam, mljrd. EUR

Avots: Autores izveidots, pamatojoties uz Latvijas Bankas publicētajiem datiem portālā www.bank.lv

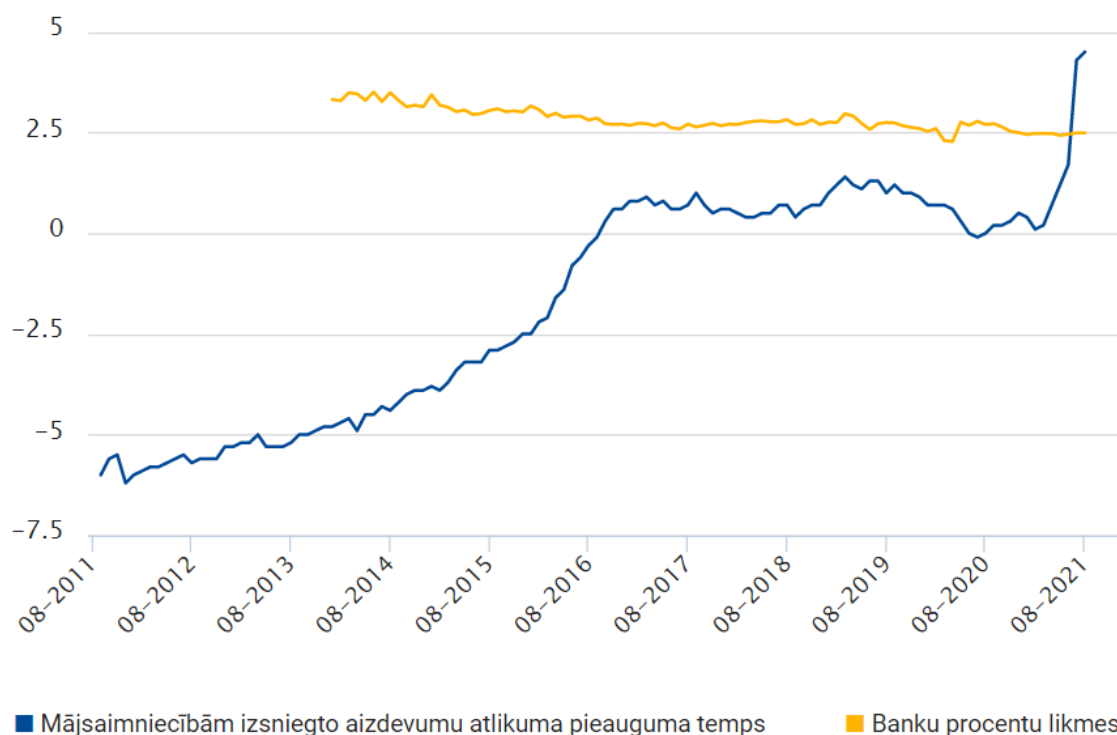
Kopējais izsniegto hipotekāro kredītu apjoms līdz 2008. gadam pieauga, sasniedzot augstāko apjomu – virs 7 mljrd. EUR pēc FKTK datiem, bet tam tad attiecīgi sekoja kritums gan 2009., gan 2010. gadā finanšu krīzes ietekmes dēļ. Arī turpmākajos gados līdz pat 2019. gadam (aplūkojot tikai februāra mēneša datus) ir vērojama negatīva tendence kopējā izsniegtajā hipotekāro kredītu apjomā (2.4. attēls). Krīze ietekmēja kredīta aizdevēju pieļaujamo riska līmeni - aizdevēji daudz mazākā mērā pēc finanšu krīzes bija gatavi uzņemties risku aizdodot klientiem finanšu līdzekļus, kā arī pēc krīzes bankas Latvijā ierobežoja kreditēšanu ne tikai jomām, kas saistās ar nekustamā īpašumu tirgu – operācijām ar nekustamo īpašumu, būvniecībai, mājokļu kredītiem mājsaimniecībām, bet arī pārējām nozarēm.² Tomēr 2020. un

¹ Bušs G. (2017). Reālais un finanšu cikls, pieejams <https://www.macroconomics.lv/node/3758> [skatīts 03.04.2022]

² Zakulis E. (2009). Pasaules finanšu krīze – cēloņi, notikumi, ietekme uz Latviju, pieejams https://www.makroekonomika.lv/sites/default/files/zakulis_finansu_krize_19052009.pdf [skatīts 03.04.2022]

2022. gada februāra mēnešos ir novērojams pieaugums mājsaimniecībām izsniegtajos kredītos mājokļu iegādei, ja datus salīdzina ar iepriekšējo gadu.

Savukārt, aplūkojot 2.5. attēlu, mājsaimniecībām izsniegto aizdevumu mājokļa iegādei atlikuma pieauguma tempu no 2011. – 2016. gadam, tas pakāpeniski pieaudzis, pēc tam no 2016. gada līdz 2020. gadam vērojamas svārstības, savukārt augstāko līmeni (4.5%) sasniedzot 2021. gada augustā.



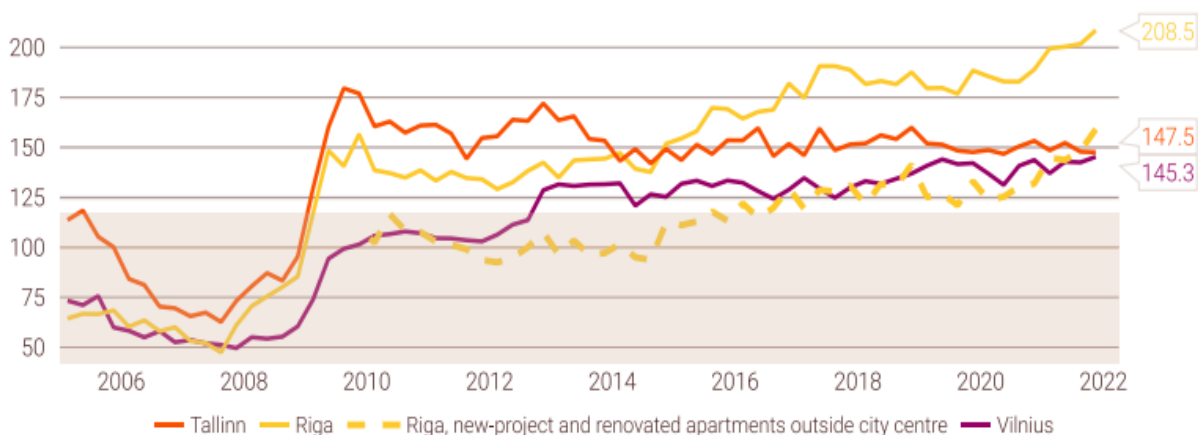
2.5.att. Latvijas mājsaimniecībām izsniegto aizdevumu atlikuma gada pieauguma temps un procentu likme aizdevumiem mājokļa iegādei no 2011.-2021. gadam

Avots: euro-area-statistics.org. (2021). Turpinās stabils mājsaimniecībām izsniegto aizdevumu pieauguma tempa kāpums, pieejams <https://www.euro-area-statistics.org/statistics-insights/growth-in-loans-to-households-continues-to-increase-steadily?lg=lv> (skatīts 30.03.2022)

Vienlaikus banku procentu likmes 2021. gada augustā mājokļa iegādei izsniegtajiem kredītiem Latvijā no 2011. gada samazinājušās par vienu procentpunktu (no 3.5% 2011. gada augustā līdz 2.5% 2021. gada augustā). Savukārt zemo procentu likmju dēļ mājsaimniecību pieprasījums pēc kredītiem šobrīd tikai palielinās. Jāatzīmē gan, ka tagad tiek jau runāts arī par procentu likmju pieaugumu. Šobrīd, kad inflācija turpina augt, ir dzirdams tas, ka ir apņemts procentu likmes palielināt jau tuvāko mēnešu laikā, prognozējot, ka līdz 2023. gada beigām sešu mēnešu EURIBOR likme sasniegs vismaz 1,6% - līdz ar to, ja kredītam ir noteikta mainīga

likme, jāreķinās ar to, ka ikmēneša maksājums par kredītu pieaugs.¹ Un ņemot vērā, ka hipotekārā aizņēmuma summas nav mazas, un ikmēneša maksājumi ir samērā lieli, tad mainīgo procentu likmju izmaiņas varētu būtiski palielināt ikmēneša maksājumu. Noformējot hipotekāro kredītu, ja banka piedāvā tādu izvēles iespēju, var izvēlēties starp fiksēto procentu likmi (tā tiek noteikta uz ilgāku laika periodu vai pat uz visu kredīta līguma termiņu) vai mainīgo procentu likmi, kas sastāv no šīs mainīgās starpbanku procentu likmes, piemēram, EURIBOR vai LIBOR un kredīta devēja noteiktās nemainīgās papildu likmes.²

Jāatzīmē, ka lai gan pieprasījums pēc nekustamā īpašuma palielinās, tomēr no piedāvājuma puses ir dažādi ierobežojumi, kas šo piedāvājumu arī samazina. Šos ierobežojumus radīja Covid-19 pandēmijas ietekmē piegādes ķēžu pārrāvumi, jau iepriekš minētais pieaugošais būvniecības izmaksu līmenis, kas attiecīgi arī šādu nelabvēlīgu apstākļu ietekmē samazināja ekspluatācijā nodoto mājokļu skaitu 2021. gadā, tomēr aktīvi augošais dzīvokļu rezervāciju skaits jaunajos projektos, visdrīzāk arī tuvākajā laikā kļūs par veiksmīgi noslēgtiem darījumiem, veicinot tirgus aktivitāti.³



2.6.att. Baltijas mājokļu pieejamības indekss no 2006. – 2022. gadam

Avots: swedbank-research.com. (2021). *Housing Affordability Index: Q4 2021*, available https://www.swedbank-research.com/latvian/baltijasmajoklu/2021/q4/hai_q4.2021.fin.pdf (skatīts 10.04.2022)

Kā viens no ietekmējošiem faktoriem nekustamā īpašuma tirgū ir arī ienākumu līmenis, kas tieši skar patērētāja iespēju iegādāties mājokli. Pēc AS “Swedbank” Baltijas mājokļu pieejamības indeksa (MPI), kas atspoguļo vidējas mājsaimniecības iespējas atļauties iegādāties 55 kvadrātmetru lielu dzīvokli ar hipotekārā kredīta palīdzību kādā no Baltijas valstu

¹ Kropa E. (2022). Inflācija turpina augt. Ar ko jāreķinās kredītņēmējiem? pieejams <https://www.financelatvia.eu/news/inflacija-turpina-augt-ar-ko-jarekinas-kreditnemejiem/> [skatīts 08.05.2022]

² latvijashipoteka.lv. Kas jāzina par hipotekāro kredītu, pieejams <https://latvijashipoteka.lv/kas-jazina-par-hipotekaro-kreditu/> [skatīts 18.05.2022]

³db.lv. (2022). Nekustamā īpašuma tirgū optimismu nomaina nenoteiktība. Pieejams: <https://www.db.lv/zinas/nekustama-ipasuma-tirgu-optimismu-nomaina-nenoteiktiba-506801> (skatīts 10.04.2022)

galvaspilsētām (2.6. attēls), rāda, ka mājokļi ir pieejami visās Baltijas valstīs un vislabākā situācija joprojām ir Rīgā.¹

Pēc AS “Swedbank” pētījuma 2021. gada 4. ceturksnī jau tā augstā mājokļu pieejamība Rīgā vēl vairāk uzlabojās, un to sekmēja vidējās algas pieaugums (+13.6%, salīdzinot ar iepriekšējo gadu), kas būtiski pārsniedza vidējo mājokļa cenas kāpumu (+6.3%). Vidējās algas pieaugumu nodrošināja publiskā sektora un minimālās algas celšana, strukturālas pārmaiņas darba tirgū un citi vienreizēji faktori, kā arī augošais darbaspēka trūkums. Lietuvas galvaspilsētā Viļņā, par spīti straujākai cenu izaugsmei, nekā atalgojuma kāpumam, reģistrēts neliels pieejamības indeksa pieaugums – to sekmēja procentu likmju samazināšanās. Arī pārējās Baltijas valstīs procentu likmes saruka, kas pozitīvi ietekmēja mājokļa pieejamību. Tomēr Igaunijas galvaspilsētā Tallinā bija vērojama pretēja situācija Rīgai un Viļņai – vidējās mājokļa cenas kāpums ievērojami pārsniedza vidējās algas pieaugumu, tādējādi samazinot mājokļu pieejamību.²

Jāatzīmē gan, ka arī pēc Latvijas Bankas finanšu pārskata datiem 2021. gadā, kur minēts, ka vidējās neto algas kāpums joprojām nedaudz pārsniedz mājokļu cenu pieaugumu, līdz ar to norādot, ka mājokļu pieejamība kopumā nav būtiski mainījusies. Tomēr pārskatā tiek uzsvērts, ka jāņem vērā tas, ka vidējā alga pandēmijas negatīvo ietekmi uz atsevišķām māsaimniecību grupām atspoguļo nepilnvērtīgi. Turklāt mājokļu pieejamība būtiski pasliktinājusies tām māsaimniecībām, kurām zemāku ienākumu dēļ tā bija sliktāka jau arī pirms Covid-19 pandēmijas.³ Tādējādi autore vēlas akcentēt, ka viedokļi atšķiras – ja pēc Swedbank pētījuma tiek akcentēts, ka mājokļu pieejamība Latvijā ir gana augsta, tad tomēr Latvijas Banka uz to skatās ar piesardzību, ņemot vērā, ka vidējā neto alga varētu tikt atspoguļota statistikas datus nepilnvērtīgi, neatspoguļojot līdz galam patieso situāciju.

Īpaša vērība, pēc autores domām, būtu arī jāpievērš inflācijas rādītājam, it īpaši šobrīd, kad tas ir tik ļoti aktuāli gandrīz visām pasaules valstīm. Tiek spriests, ka nekustamais īpašums ir tas, kas vismaz daļēji var pasargāt arī pret ļoti augstu inflāciju. Tādēļ arī izskan viedokļi, ka investori iegulda naudas līdzekļus nekustamajā īpašumā, jo ir satraukums par visas ekonomiskās sistēmas stāvokli un iespējamo nākotni.⁴ Ja aplūko 2.7. attēlu, kur ir redzamas mājokļu cenas izmaiņas dažādās valstīs 2021. gada 4. ceturksnis pret 2020. gada 4. ceturksni un gada inflācijas mērījumu, ir manāms, ka tomēr galvenokārt inflācija neaug straujāk par

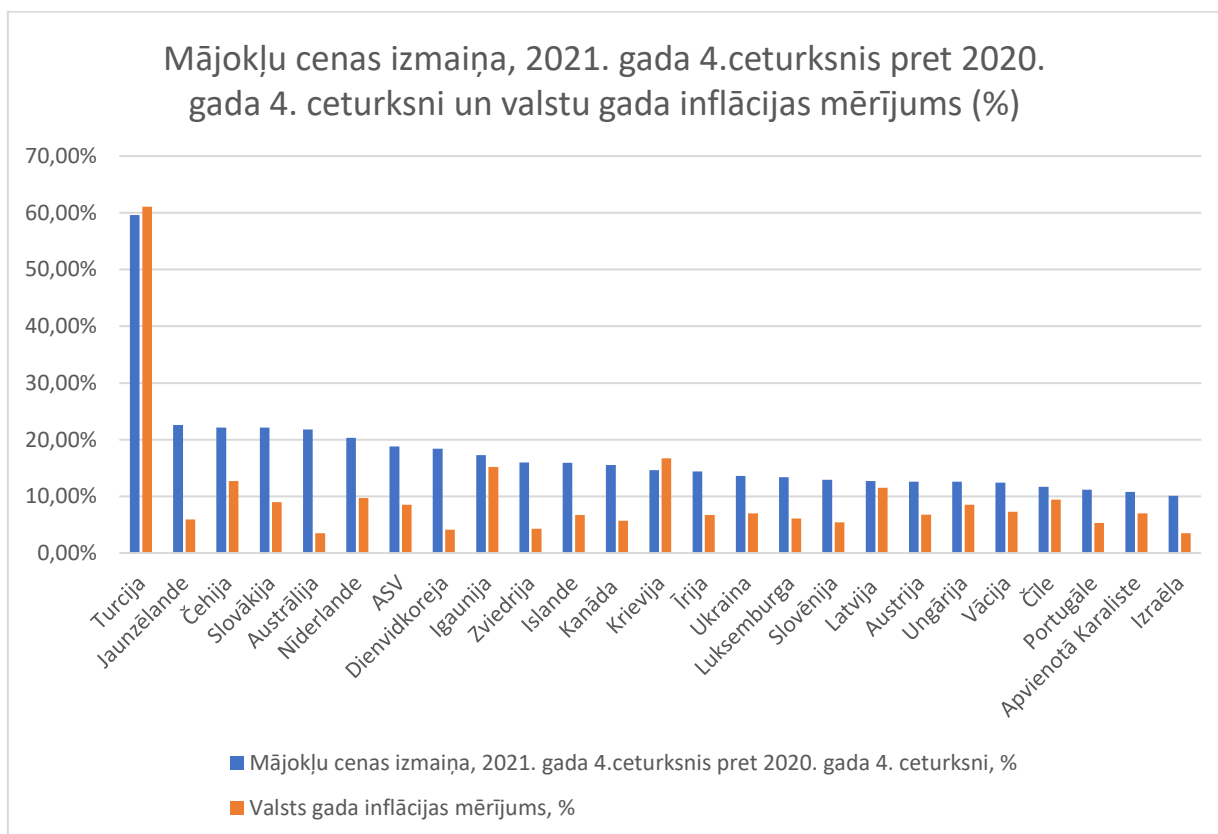
¹ swedbank-research.com. (2021). Housing Affordability Index: Q4 2021, available https://www.swedbank-research.com/latvian/baltijasmajoklu/2021/q4/hai_q4.2021.fin.pdf [skatīts 10.04.2022]

² swedbank-research.com. (2021). Baltijas mājokļu pieejamības indekss, pieejams <https://www.swedbank-research.com/latvian/baltijasmajoklu/2021/q4/index.csp> [skatīts 10.04.2022]

³ Latvijas Banka. (2021) Finanšu stabilitātes pārskats 2021, pieejams https://datnes.latvijasbanka.lv/fsp/FSP_2021.pdf (skatīts 03.04.2022)

⁴ Dienas bizness. (2022). *Nekustamais īpašums*. Rīga: Izdevniecība Dienas bizness, 49.lpp.

nekustamā īpašuma cenām. Tomēr citās valstīs tas ir novērojams – piemēram, Turcijā un Krievijā. Un pieminot Turciju, tad tur gan mājokļu cenu pieaugums (59,6%), gan inflācija (61,1%) ir visaugstākā, un salīdzinājumā ar pārējām valstīm šis pieaugums ir ļoti augsts, jo nākamais lielākais mājokļu cenu pieaugums ir novērojams Jaunzēlandē – 22,6%, kas ir krietni mazāk par Turcijas cenu izmaiņām.



2.7.att. Mājokļu cenu izmaiņa, 2021. gada 4. ceturksnis pret 2020. gada 4. ceturksni un valstu gada inflācijas mērījums (%)

Avots: Autores veidots pamatojoties uz Apvienotās karalistes uzņēmuma Knight Frank apkopotajiem datiem un žurnāla *Dienas bizness*. (2022). *Nekustamais īpašums*. Rīga: Izdevniecība Dienas bizness, 51.lpp

Savukārt Latvijā 2021. gada 4. ceturksnī salīdzinājumā pret 2020. gada 4. ceturksni arī ir viens no lielākajiem mājokļu cenu pieaugumiem, tā ierindojas 18. vietā, ar pieaugumu – 12,7% un inflāciju – 11,5%. Jāatzīst, ka starpība starp cenu pieaugumu un pieaugošo inflāciju nav liela. Ja salīdzina ar Igauniju, tad Igaunijā šis mājokļu cenu pieaugums ir lielāks – 17,3% un inflācija arī lielāka – 15,2%. Savukārt Lietuva nemaz neietilpst starp tām 25 valstīm, kurām ir novērojams šis mājokļu cenu lielākais pieaugums. Lietuvai tas starp visām Baltijas valstīm ir viszemākais – 9,4%, savukārt inflācija Lietuvā nav maza, tā pārsniedza 15%, līdz ar to inflācija ir bijusi lielāka par mājokļu cenu pieaugumu, kas norāda uz to, ka ne vienmēr mājokļa cenas ir augstākas par inflāciju. Un šobrīd nav viegli paredzēt to, vai pieaugošā inflācija turpinās augt

reizē ar nekustamā īpašuma cenām, vai tomēr nekustamā īpašuma cenas varētu nostabilizēties, bet kā rāda šī brīža situācija, inflācija vēl tikai aug un tuvākajā laikā tai netiek prognozēts tās samazinājums.

2.3. Investīcijas nekustamajā īpašumā Latvijā

Eiropas komercsabiedrības (SE) “Baltic International Bank” korporatīvo finanšu pārvaldes vadītājs Oto Davidovs par Baltijas investīciju tirgus tendencēm atzīmē, ka nekustamais īpašums ir kā klasiska investīciju vērtība, jo tomēr liela daļa investoru mūsdienās atgriežas pie pamatvērtībām, kuras atkal atgūst savu aktualitāti.¹ Pēc autores domām, šobrīd liela daļa investoru, kas izvēlas ieguldīt nekustamajā īpašumā Latvijā, to dara pieaugošās inflācijas dēļ, jo tomēr nekustamais īpašums ir tas, kas tik ļoti nezaudēs savu vērtību inflācijas pieauguma dēļ, kā, piemēram, uzkrātie naudas līdzekļi bankas kontos. Jāatzīmē arī, ka pēc uzņēmuma SIA “Latio” novērojumiem viena no galvenajām atšķirībām 2021. gadā salīdzinot ar iepriekšējiem periodiem - mājokļu tirgū bija pieprasīti arī tādi īpašumi, kas iepriekš tika uzskatīti par nelikvīdiem un tie pat netika skatīti klātienē, piemēram, ar sliktākiem plānojumiem vai pirmajā stāvā. Un tas attiecīgi tiek skaidrots ar to, ka daudzi tomēr ir nobažījušies par inflāciju un tiek meklētas dažādas iespējas, kur ieguldīt naudu, lai tā pēc iespējas mazāk zaudētu savu vērtību.²

Ja aplūko ārvalstu investoru interesi, tad ļoti bieži tiek meklēti liela mēroga ar nekustamo īpašumu saistītie investīciju projekti, ko saprotamu iemeslu dēļ, piemēram, iedzīvotāju skaita ziņā un teritoriālās platības ziņā, gan Latvija, gan arī pārējās Baltijas valstis diemžēl ne vienmēr spēj nodrošināt. Latvijā, Lietuvā un Igaunijā ir ļoti pievilcīgs tirgus, tomēr to lielums nosaka zināmus limitus un robežas investīciju piesaistē nekustamo īpašumu jomā, jo pastāv mazāka nepieciešamība un ierobežots skaits pēc ļoti lieliem tirdzniecības centriem vai milzīgiem biroju kompleksiem, savukārt nopietni investori vēlas ieguldīt darījumos, kuru vērtība ir sākot no 100 miljoniem EUR, un Baltijā diemžēl ir ierobežots tik liela mēroga nekustamo īpašumu projektu piedāvājums, jo vidējais nekustamo īpašumu darījums svārstās apmēram no trīs līdz piecu miljonu vērtībā.³

¹ Davidovs O. (2019). Baltijas investīciju tirgus tendences: nekustamais īpašums, uzņēmumu veiksmes stāsti un kapitāla tirgus attīstība, pieejams <https://www.bib.eu/lv/jaunumi/date/2019/06/10/baltijas-investiciju-tirgus-tendences-nekustamais-ipasums-uznemumu-veiksmes-stasti-un-kapitala-tirgus-attistiba> [skatīts 17.04.2022]

² Latio.lv (2021). Mājokļu tirgus pārskats 2021, pieejams https://latio.lv/uploads/marketanalysis/Majoklu_tirgus_parskats_2021_3.pdf [skatīts 17.04.2022]

³ Davidovs O. (2019). Baltijas investīciju tirgus tendences: nekustamais īpašums, uzņēmumu veiksmes stāsti un kapitāla tirgus attīstība, pieejams <https://www.bib.eu/lv/jaunumi/date/2019/06/10/baltijas-investiciju-tirgus-tendences-nekustamais-ipasums-uznemumu-veiksmes-stasti-un-kapitala-tirgus-attistiba> [skatīts 17.04.2022]

Jāatzīmē, ka tāpat daudziem investoriem nekustamā īpašuma projekta attīstīšanas ilgums šķiet pārāk liels, kas gan Covid-19 pandēmijas ietekmē vēl ir pagarinājies. Tāpēc nopirkt zemes gabalu par miljonu eiro, un tad iespējams neko vienu gadu ar to nedarīt, šķiet pārmērīgi lielas un neapdomīgas investīcijas, un tā nav problēma tikai Rīgas reģionā, kopumā visā Latvijas teritorijā saskaņošana aizņem ļoti daudz laika, tomēr daudziem tā nav arī nepārvarama problēma, ja jau sākotnēji tiek veikta rūpīga un padziļināta zemes gabala izpēte un ja investoram ir skaidrs redzējums attiecībā uz konkrēto zemes gabalu, kā arī ir sagatavota sava ieguldījumu stratēģija.¹

Latvijā 2021. gads tomēr ir iezīmējies ar kopējo investīciju apjoma dubultošanos komercīpašumos salīdzinājumā ar 2020. gadu.² Aplūkojot Baltijas mērogā investīciju apjomu Latvijā, tas pārsvarā ir mazāks nekā Igaunijā un Lietuvā, tomēr 2021.gadā Latvijā investīciju apjoms (virs 605 miljoniem EUR) bija lielāks nekā Igaunijā un tikai nedaudz mazāks nekā Lietuvā. Jāatzīmē, ka ievērojamu daļu no kopējā investīciju apjoma veidoja tādi daži Latvijas tirgum izteikti lieli darījumi kā tirdzniecības centra "Alfa" un biroju kvartāla "Jaunā Teika" pārdošana.³

Pēc nekustamā īpašuma uzņēmuma SIA "Colliers International Advisors" apkopotajiem datiem par ievērojamāko nekustamā īpašuma darījumu 2021. gadā atzīta tirdzniecības centra "Alfa" iegāde, ko iegādājās lietuviešu uzņēmums "Akropolis Group". Lai gan īpašuma iegādes cena ir konfidenciāla, tā noteikti ir bijusi lielāka par 131 miljonu EUR, jo tieši par šādu summu tika iegādāts biroja kvartāls *Jaunā Teika*, kas 2021. gadā ir bijis 2. lielākais nekustamā īpašuma darījums Latvijā.⁴

Savukārt aplūkojot investīciju apjomu Baltijā 2022. gada 1. ceturksnī, tad Latvijai investīciju apjoms ir viszemākais – 75 milj. EUR, savukārt Igaunijā – 95 milj. EUR un Lietuvā visaugstākais – 100 milj. EUR (2.8.attēls). 2022. gada 1. ceturksnī puse no investīciju apjoma novērojama mazumtirdzniecības segmentā. Jāpiemin, ka arī īres dzīvojamo māju segments turpina attīstīties – Rīgā (Avotu apkaimē) par 9 miljoniem eiro tika iegādāti 5 īres daudzdzīvokļu nami (3 no tiem bija jau pabeigti 2021. gadā) ar vairāk nekā 100 dzīvokļiem.⁵

¹ Landaus R., Ruža A. (2022). Investori pērk nevis zemes gabalu, bet tā potenciālu, pieejams <https://www.colliers.com/lv-lv/news/investors-do-not-buy-just-a-land-plot-they-buy-its-potential> [skatīts 17.04.2022]

² Colliers.com. (2022). Baltic commercial real estate market overview 2022, available <https://www.colliers-insights.com/catalog/item/annual-report-2022/2884563/> [skatīts 17.04.2022]

³ db.lv. (2022). Šogad paredz zemāku investīciju īpašumu objektu pārdošanas piedāvājumu skaitu, pieejams <https://www.db.lv/zinas/sogad-paredz-zemaku-investiciju-ipasuma-objektu-pardosanas-piedavajumu-skaitu-507018> [skatīts 17.04.2022]

⁴ db.lv. (2022). TOP 10 nekustamā īpašuma investīciju darījumi Latvijā, pieejams <https://www.db.lv/zinas/top-10-nekustama-ipasuma-investiciju-darijumi-latvija-506013> [skatīts 17.04.2022]

⁵ niaa.lv. (2022). Baltijas valstu nekustamā īpašuma tirgus pārskats 2022. gada 1. ceturksnim, pieejams <https://niaa.lv/lv/tirgus-petijumi/baltijas-valstu-nekustama-ipasuma-tirgus-parskats-2022-gada-1-ceturksnim> [skatīts 12.05.2022]

Līdz ar to, pēc autores domām, tas parāda to, ka investoriem patiešām ir parādījusies šī interese par īres namiem. Savukārt 2022. gada 1. ceturksnis Rīgas industriālajam tirgum ir bijis salīdzinoši mierīgs, jo netika uzsākts kāds jauns projekts un netika pabeigts neviens ievērojams projekts.¹



2.8.att. Investīciju apjoms Baltijā 2022. gada 1. ceturksnī, mlj. EUR

Avots: Autores veidots pamatojoties uz nekustamā īpašuma uzņēmuma SIA “Colliers International Advisors” datiem

Savukārt aplūkojot mājokļu tirgu 2021. gadā pēc uzņēmuma SIA “Latio” pētījuma – ir palielinājies tieši to pircēju īpatsvars, kuri pērk dzīvokļus bez bankas finansējuma, vai aizņēmuma daļa darījuma summā ir proporcionāli mazāka, nekā tā bija iepriekšējos gados. Tāpat pircēju lielākā daļa pērk īpašumus sev vai ar mērķi tajos investēt, piemēram, turpmākai izīrēšanai.²

Ņemot vērā, ka nekustamais īpašums tiek izmantots kā nodrošinājums pret inflācijas pieaugumu, ir samazinājusies vēlme tos pārdot. Tomēr investoru interese par investīcijām nekustamajā īpašumā nemainās - tā saglabājas augsta. Arvien pieaugoša ir investoru interese tieši par naudas plūsmas objektiem, tomēr attiecīgi vēlamā investīciju atdeve pēdējos gados ir mainījusies - ja iepriekš investori un klasiskie fondi rēķinājās ar atdevi 7 - 8% gadā, tad pēdējos

¹ niaa.lv. (2022). Baltijas valstu nekustamā īpašuma tirgus pārskats 2022. gada 1. ceturksnim, pieejams <https://niaa.lv/lv/tirgus-petijumi/baltijas-valstu-nekustama-ipasuma-tirgus-parskats-2022-gada-1-ceturksnim> [skatīts 12.05.2022]

² Latio.lv. (2021). Mājokļu tirgus pārskats 2021, pieejams https://latio.lv/uploads/marketanalysis/Majoklu_tirgus_parskats_2021_3.pdf [skatīts 17.04.2022]

gadus sagaidāmā investīciju atdeve ir vien 5 - 6,5% gadā, un bieži augstās investoru savstarpējās konkurences rezultātā notiek pat vairāksolīšana, līdz ar to samierinoties ar zemāku sagaidāmo investīciju ienesīgumu īstermiņā, bet cerot uz pieaugumu nākotnē.¹

Ja aplūko investīcijas reģionos, tad *CBRE Baltics* investīciju departamenta direktore Vineta Vigupe laikraksta Dienas Bizness 2022. gada pavasara speciālizlaiduma rakstā akcentē, ka galvaspilsēta Rīga ir vienīgā pilsēta Latvijā, kas ir interesanta tieši profesionāliem investoriem un attīstītājiem, kamēr Lietuvā tādas pilsētas ir vismaz piecas un Igaunijā apmēram divas, trīs. Pēc autores domām, ir svarīgi pievērsties arī reģionu attīstībai, lai vismaz katrā reģionā būtu viena pilsēta, kas liktos pievilcīga nopietniem investoriem, lai reģioni spētu attīstīties un veidot sakārtotāku infrastruktūru un pietiekoši daudz telpu tiem, kas ir gatava tās nomāt, veidot biznesu un kļūt pieejamākiem visā Latvijā, nevis tikai Rīgas reģionā. Ja Lietuva un Igaunija ir spējīgas ieinteresēt investorus arī ārpus galvaspilsētas, tad arī mums būtu jārod tāda iespēja.

Pēc autores domām, ir nepieciešams attīstīt reģionus, piedāvājot dažādas atbalsta programmas no valsts. Jā, šobrīd ir izveidota atbalsta programma īres namu attīstīšanai reģionos, kas ir pozitīvi. Bet ar to nav pietiekoši. Svarīgais, pēc autores domām, lai attīstība reģionos notiktu, ir nepieciešams pietiekams skaits iedzīvotāju. Savukārt, lai iedzīvotāji vēlētos dzīvot reģionos – ir jānodrošina tādas primāras lietas kā kvalitatīva un brīvi pieejama medicīna, izglītība bērniem un, protams, mājokļi, kas atbilst mūsdienu prasībām. Un te jau parādās apburtais loks – lai veiktu investīcijas, ir nepieciešams pietiekošs daudzums ar iedzīvotājiem, bet, lai iedzīvotāji vēlētos dzīvot reģionos, ir jānodrošina pieejami un kvalitatīvi mājokļi, kā arī dažāda infrastruktūra ar kafejnīcām, veikaliem un uzņēmumiem, lai iedzīvotājiem būtu gan kur izklaidēties, gan būtu, kur strādāt - būtu darba vietas.

Tomēr, ja aplūko pēdējo divu gadu laika posmu, tad no 20 investīciju darījumiem ar naudas plūsmu ģenerējošiem tirdzniecības centriem, tad viena trešdaļa no tiem ir notikusi arī ārpus Rīgas. Tiek plānots attīstīt biznesu arī reģionos, tomēr jāatzīst, ka tas ir izaicinoši, jo tomēr piedāvājums reģionos ir patiesi neliels un atrast piemērotas telpas, kur nebūtu jāiegulda ļoti daudz finanšu līdzekļu, ir grūti. Jāatzīmē, ka šobrīd SIA “LPP Latvia Ltd” , kas pārvalda tādus zīmolu veikalus kā *House, Reserved, Mohito, Cropp*, un *Sinsay*, plāno tos attīstīt tuvāko gadu laikā arī reģionos, protams, ka primāri tiek skatīts uz reģionu lielākajām pilsētām, tomēr tiek saskatīts arī potenciāls tām mazajām pilsētām, kur iedzīvotāju skaits ir virs 8000 iedzīvotāju.²

¹ db.lv. (2022). Šogad paredz zemāku investīciju īpašumu objektu pārdošanas piedāvājumu skaitu, pieejams <https://www.db.lv/zinas/sogad-paredz-zemaku-investiciju-ipasuma-objektu-pardosanas-piedavajumu-skaitu-507018> [skatīts 17.04.2022]

² Dienas bizness. (2022). *Nekustamais īpašums*. Rīga: Izdevniecība Dienas bizness, 24.lpp.

Kas pēc autores domām ir pozitīvi, jo tomēr notiek kaut kāda virzība, jo nomnieku pēc būtības reģionos netrūkst. Galvenā problēma reģionos ir piedāvājums – nav pietiekoši daudz ar vajadzīgo platību telpu, tāpat parasti tās nav gana labā tehniskā stāvoklī, vai arī atrašanās vieta pilsētā ir ļoti neizdevīga.

3. NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA TIRGUS ATTĪSTĪBA

3.1. Nekustamā īpašuma tirgus tendences Latvijā

Nekustamo īpašumu tirgum nav bijusi tendence būt absolūti stabilam un mierīgam. Tas tādēļ, ka vairāk vai mazāk, bet tajā tomēr pastāvīgi notiek darījumi, mainās klientu prasības pret vēlamo iegādes objektu, svārstās arī cenas un līdz ar to rodas aizvien jaunas tendences nekustamā īpašuma tirgū Latvijā.¹ Pēc autores domām, nevar arī nepieminēt to, ka nekustamā īpašuma tirgus tendences ir arī būtiski atkarīgas no tā, kāda ekonomiskā situācija tajā mirklī valstī valda.

Runājot par biroju ēkām, tad pieprasījums pēc jaunām biroju telpām šobrīd ir zems, jo vēl aizvien ir aktuāla darba veikšana no mājām.² Ja aplūko biroju nomu īres cenas pēc nekustamā īpašuma uzņēmuma SIA “Colliers International Advisors” apkopotajiem datiem, tad var secināt, ka īres maksa A klases birojiem svārstījās no 14,00 līdz 17,00 EUR par 1m², bet B klases birojiem no 9,00 līdz 14,00 EUR par 1 kvadrātmetru mēnesī 2022. gada 1. ceturksnī (3.1. tabula). Ja salīdzina biroju nomas cenas Baltijas valstīs, tad Rīgā nomas cena par kvadrātmetru gan A, gan B klases segmentā ir viszemākās, savukārt visaugstākās Tallinā, sasniedzot pat 19,00 EUR par vienu kvadrātmetru A klases birojiem.

3.1 tabula

Biroju nomas maksas Baltijā 2022. gada 1. ceturksnī (EUR/m²/mēnesī)

	A klase	B klase
Rīga	14 – 17	9 - 14
Tallina	14,5 – 19	9,8 - 16
Viļņa	15 -18	10 - 15

Avots: Colliers. (2022). Property Snapshot Q1 2022. Available: <https://q1-2022-baltics.colliers.com/> (skatīts 12.05.2022)

A klases biroji ir augstākās kvalitātes biroja telpas, kas parasti atrodas jaunbūvēs vai pilsētas centrā un ir aprīkotas ar augstākās klases iekārtām, ventilācijas sistēmām, ērtībām un tehnoloģiskajiem risinājumiem. Savukārt B klases biroji ir ne vienmēr tik pat kvalitatīvas ēkas, tām var nebūt iespaidīgs dizains un liels vestibils kā A klases biroju ēkām, un C klases biroju ēkas ir sliktākas kvalitātes, tās parasti mēdz atrasties pilsētu nostūros, un šīs ēkas ir sliktā

¹ *Uzkalne L.* (2018). Tendences un izaicinājumi nekustamā īpašuma tirgū 2018, pieejams <https://www.city24.lv/lv/nekustama-ipasuma-zinas/11899/tendences-un-izaicinajumi-nekustama-ipasuma-tirgu-2018> [skatīts 17.04.2022]

² Latio.lv. (2021). Komerceptību tirgus pārskats 2021, pieejams https://latio.lv/uploads/marketanalysis/Latio_komercparskats2021gads.pdf [skatīts 18.04.2022]

vizuālā, kā arī iespējams sliktā tehniskā stāvoklī, C klases biroju ēkas parasti ir arī vecākas par 20 gadiem.¹

Ja runā par A klases birojiem, tad, ja ir vēlme investēt birojos, tad šobrīd ir svarīgi būt pirmajiem tirgū, jo tad paveras labākas iespējas, kamēr tirgū ir salīdzinoši maza konkurence. It īpaši tiek akcentēts šobrīd Rīgas reģiona potenciāls biroju ēkām, tomēr jāatzīmē, ka 2023. gadā ekspluatācijā ir plānots nodot jau vairākus vērienīgus jaunus biznesa centrus.² Tāpat šobrīd nekustamā īpašuma tirgus saņem arī pieprasījumu no tiem uzņēmumiem, kas vēlas pārcelt savus birojus no valstīm, ko ietekmējis karš vai pieņemtās sankcijas, tomēr nozīmīgi darījumi vēl nav notikuši.³ Pēc autores domām, ir grūti prognozēt, vai tā nav šajā situācijā pieprasījuma palielināšanās un pieaugoša interese tikai uz īsu mirkli, jo šobrīd ir grūti paredzēt, cik ilgi valdīs šī nenoteiktība – ieviestās sankcijas un karš Ukrainā.

Savukārt industriālajā segmentā 2020. gadā ir novērojams pieprasījums pēc modernām noliktavu platībām Rīgas reģionā. Lielākais pieprasījums ir tieši telpām ar platību no 1000 – 2000 kvadrātmetru, tomēr pieaug pieprasījums arī pēc mazāka izmēra telpām, kas ir zem 1000 kvadrātmetriem - tas skaidrojams ar e-komercijas izaugsmi, kas galvenokārt attīstījusies Covid-19 pandēmijas ietekmē, tādēļ uzņēmumi ir tendēti meklēt mūsdienīgas noliktavu telpas un arī loģistikas centrus.⁴ Jāatzīmē, ka šobrīd gan noma, gan iegādei ir vērojams mūsdienīgu ražošanas ēku piedāvājuma deficīts - pēdējo 2 gadu laikā no tirgus ir pazuduši arī padomju laiku ražošanas korpusi, kas iepriekš nemaz nebija pieprasīti, un ņemot vērā, ka ražošanas platībām ir pieaugusi likviditāte un pieprasījums, ir pieaugusi arī kvadrātmetra cena.⁵ Redzot ienākošos pieprasījumus un interesi par tirgū atlikušajiem ražošanas objektiem, uzņēmuma SIA "Latio" nekustamā īpašuma vadītājs Artis Ramutis paredz šī segmenta stabili pieprasījumu arī vidējā termiņā.

Aplūkojot mazumtirdzniecības segmentu, tad gan 2020., gan 2021. gads ir bijis izaicinājumu pilns, kā arī tas ir ieviesis dažādas pārmaiņas Covid-19 pandēmijas dēļ, jo valsts pieņemtie ierobežojumi skāra tādus tirdzniecības un pakalpojumu sniedzējus kā restorānus, viesnīcas, kafejnīcas, skaistumkopšanas salonus, sporta klubus un praktiski visus nepārtikas veikalus, tomēr neskatoties uz to visu, mazumtirdzniecības segments ir bijis aktīvs 2020. gadā jaunu piedāvājumu ziņā – gandrīz 100 000 kvadrātmetru tirdzniecības platību tika pievienots

¹ Realto.lv. (2020). Ar ko atšķiras A, B un C klases biroji? pieejams <https://realto.lv/ar-ko-atskiras-a-b-un-c-klases-biroji/> [skatīts 18.04.2022]

² Dienas bizness. (2022). *Nekustamais īpašums*. Rīga: Izdevniecība Dienas bizness, 7.lpp.

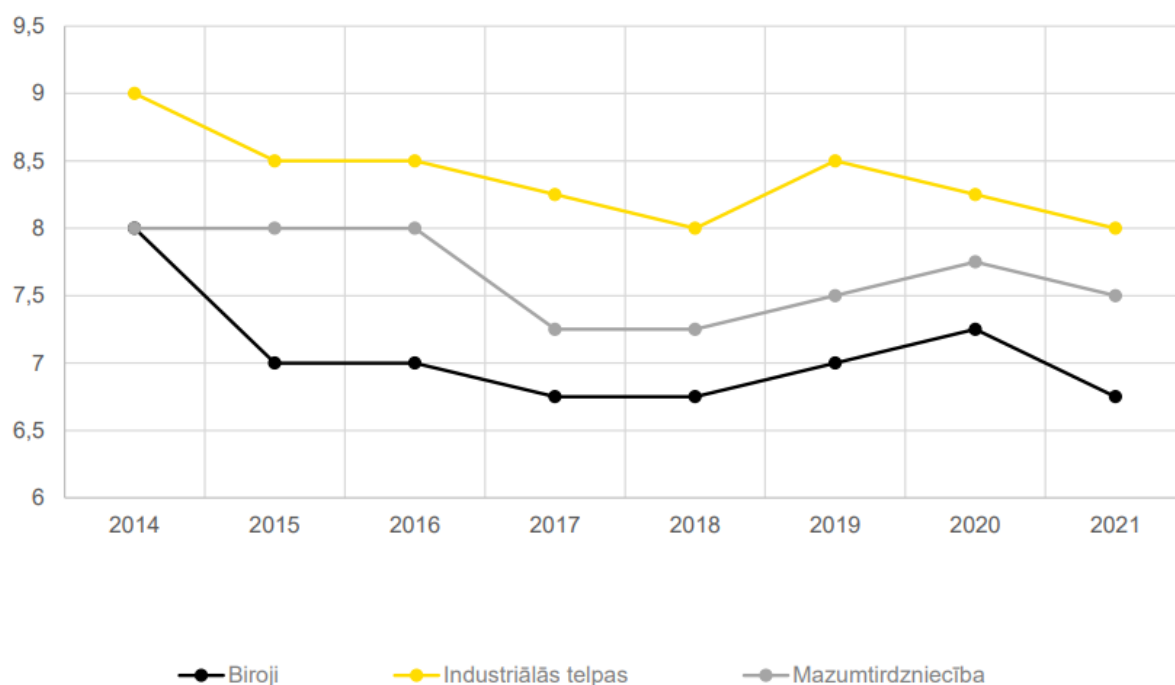
³ Colliers. (2022). Property Snapshot Q1 2022, available <https://q1-2022-baltics.colliers.com/> [skatīts 12.05.2022]

⁴ Realia Group. (2021). Real estate market report, available <https://www.ober-haus.lt/wp-content/uploads/Ober-Haus-Market-Report-Baltic-States-2021.pdf> [skatīts 18.04.2022]

⁵ Latio.lv. (2021). Komerplatību tirgus pārskats 2021, pieejams https://latio.lv/uploads/marketanalysis/Latio_komercparskats2021gads.pdf [skatīts 18.04.2022]

tirgum Rīgā.¹ Jāatzīmē, ka lai gan šobrīd ir novērojams nekustamā īpašuma cenu pieaugums, tomēr Rīgas vēsturiskajā centrā var novērot nomas cenu samazināšanos noteikta veida objektos, īpaši liela līmeņa komercietpās.²

Mazumtirdzniecību šobrīd būtiski ietekmē tas, ka tiešsaistes pārdošanas apjomi strauji sāk augt, tādēļ investori jau ilgāku laiku izvairās no klasiskas mazumtirdzniecības formāta iegādes, tādēļ nekustamā īpašuma kompānija SIA “Latio” pārstāvji akcentē to, ka tirdzniecības centru attīstītājiem būtu pastiprinātu uzmanību jāpievērš tieši izklaides un klientu pieredzes, kā arī sajūtu gūšanām jebkurā tirdzniecības attīstības projektā. Jāņem arī vērā tas, ka kopš 2022. gada 1. marta tirdzniecības centri tika atvērti ikvienam un no 2022. gada 1. aprīļa tie var darboties kā ierasts, tad 2022. gada 2. ceturksnis varēs atspoguļot to reālo ietekmi, ko Covid-19 pandēmija ir radījusi – cilvēka iepirkšanās paraduma maiņa, kā tendence iepirkties mazāk.³



3.1.att. Ienesīguma likmes biroju, industriālajām telpām un mazumtirdzniecībai no 2014 – 2021. gadam, %

Avots: Latio.lv. (2021). Komercplatību tirgus pārskats 2021, pieejams

https://latio.lv/uploads/marketanalysis/Latio_komercparskats2021gads.pdf (skatīts 18.04.2022)

2019. un 2020. gadā pēc vairāku gadu lejupslīdes no 2014. gada investīciju ienesīguma

¹ Realia Group. (2021). Real estate market report, available <https://www.ober-haus.lt/wp-content/uploads/Ober-Haus-Market-Report-Baltic-States-2021.pdf> [skatīts 18.04.2022]

² Latio.lv. (2021). Komercplatību tirgus pārskats 2021, pieejams https://latio.lv/uploads/marketanalysis/Latio_komercparskats2021gads.pdf [skatīts 18.04.2022]

³ Colliers.(2022). Property Snapshot Q1 2022, available <https://q1-2022-baltics.colliers.com/> [skatīts 12.05.2022]

likmes gan biroju telpām, gan mazumtirdzniecības telpām ir mēreni pieaugušas, kā to var redzēt 3.1. attēlā. Biroju telpām ienesīgums laika posmā no 2014. – 2021. gadam vienmēr ir bijis viszemākais. Savukārt mazumtirdzniecības segmentā ienesīgums 2014. gadā ir bijis vienāds ar biroju telpu ienesīgumu – 8 % apmērā, tāpat tas no 2018. – 2020. gadam mēreni pieauga, līdzīgi kā biroju telpu ienesīgums, tomēr 2021. gadā tas ir samazinājies līdz 7.5%. Savukārt industriālo telpu ienesīgums no 2014. - 2021. gadam ir bijis visaugstākais, 2014. gadā sasniedzot pat 9%, tomēr 2018. un 2021. gadā pazeminoties līdz 8%.

Salīdzinot jaunākos datus par ienesīguma likmēm nekustamā īpašuma jomā 2022. gada 1. ceturksnī ar pārējām Baltijas valstīm, tad Latvijā biroju telpām ienesīguma likme ir tādi pati kā Igaunijā – 5,5%, savukārt Lietuvā tā ir zemāka – 5,25%. Mazumtirdzniecības telpām Latvijā arī ir augstākā ienesīguma likme – 7% (tāda pati arī Lietuvai), savukārt Igaunijai tā ir zemāka – 6,7%. Un tikai industriālajām telpām ienesīguma likme Latvijā ir zemāka – 6,5% (tāda pati arī Lietuvai), savukārt Igaunijai augstāka – 6,7% (3.2. tabula). Un lai gan pēc uzņēmuma SIA “Latio” datiem vienmēr augstākais ienesīgums pēdējo gadu laikā ir bijis industriālajām telpām, tad 2022. gada 1. pusgadā pēc nekustamā īpašuma uzņēmuma SIA “Colliers International Advisors” datiem augstākais ienesīgums ir tieši mazumtirdzniecības telpām, kā arī visas ienesīguma likmes – gan biroju, gan mazumtirdzniecības, gan industriālajām telpām ir samazinājušās, ja salīdzina ar uzņēmuma SIA “Latio” 2021. gada datiem, kas tika aplūkoti iepriekš. Jāatzīmē gan, ka pēc uzņēmuma SIA “Colliers International Advisors” datiem ienesīgums tomēr nav mainījies 2022. gada 1. ceturksnī – tātad aprēķinot ienesīgumu pēc uzņēmuma SIA “Latio” datiem, tie atšķiras – ienesīguma likmes ir augstākas, savukārt pēc uzņēmuma SIA “Colliers International Advisors” datiem, ienesīguma likmes ir zemākas un, pēc autores domām, arī tuvākas patiesībai.

3.2. tabula

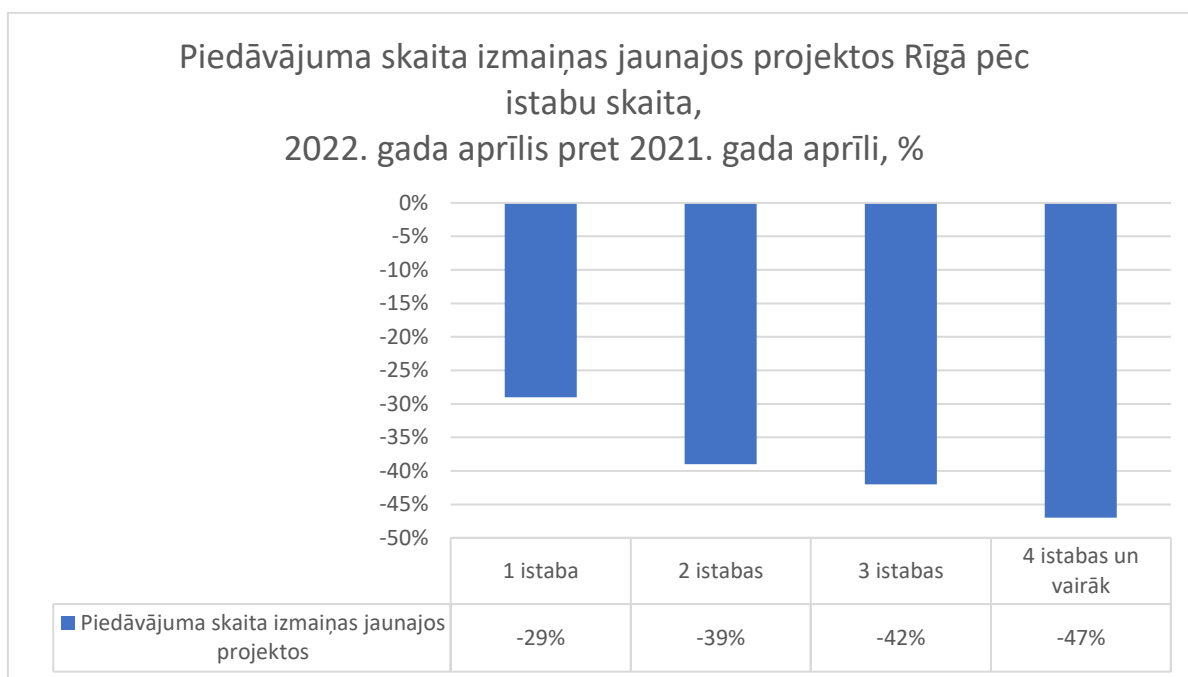
Ienesīguma likmes biroju, industriālajām telpām un mazumtirdzniecībai 2022. gada 1. ceturksnī Baltijas valstīs, %

	Latvija	Igaunija	Lietuva
Biroji	5,5	5,5	5,25
Mazumtirdzniecība	7,0	6,7	7,0
Industriālās telpas	6,5	6,7	6,5

Avots: Colliers. (2022). Property Snapshot Q1 2022, available <https://q1-2022-baltics.colliers.com/> (skatīts 12.05.2022)

Aplūkojot tieši mājokļa tirgus tendences, tad šobrīd ir radusies situācija, kad tirgū ir novērojams vēsturiski zemākais jauno dzīvokļu piedāvājumu skaits. Jāatzīmē, ka Baltijas valstu konkurencē Rīgā jau iepriekš bija vērojams diezgan izteikts mājokļu trūkums, taču šobrīd tirgū

pieejamo pabeigto jauno dzīvokļu skaits ir sarucis līdz zemākajam līmenim, kas pieredzēts pēdējo 10 gadu laikā.¹ Pēc nekustamā īpašuma sludinājuma portāla *city24.lv* datiem, 2022. gada aprīlī, salīdzinot ar iepriekšējā gada sākumu, kopējais jauno dzīvokļu piedāvājums ir samazinājies par 40%. Gan 2021. gada nogalē, gan 2022. gada sākumā neprognozējamo būvniecības izmaksu dēļ ir ienākuši tirgū maz jaunu projektu, tāpat arī sākoties karam Ukrainā, ir samazinājusies pieejamība būvniecības materiāliem, tādēļ daudzi projekti tiek aizkavēti.²



3.2.att. Piedāvājuma skaita izmaiņas jaunajos projektos Rīgā pēc istabu skaita, 2022. gada aprīlis pret 2021. gada aprīli, %

Avots: city24.lv. Cenas jaunajos projektos aug pa mēnešiem; jaunu dzīvokļu piedāvājums šobrīd rekordzems, pieejams <https://www.city24.lv/real-estate-news-story/17435/cenas-jaunajos-projektos-aug-pa-menesiem-jaunu-dzivoklu-piedavajums-sobrid-rekordzems> (skatīts 24.04.2022)

Ja aplūko piedāvājuma skaita izmaiņas jaunajos projektos Rīgā, tad vislielākās izmaiņas novērojamas mājokļiem ar 4 un vairāk istabām, kur piedāvājumu skaits šajā segmentā ir samazinājies par 47% (3.2. attēls), savukārt vismazākās izmaiņas attiecīgi vienistabas dzīvokļiem, piedāvājums skaita samazinājums par 29%.

Jāatzīmē, ka tāpat ir krities mājokļu rezervāciju skaits – par 40 līdz 45%. Ja janvāra un februāra mēnesī tika vidēji veiktas 200 rezervācijas mēnesī, tad marta mēnesī vien 120 rezervācijas - galvenokārt tas skaidrojams ar to, ka ir neskaidrības par ģeopolitisko situāciju,

¹ Dienas bizness. (2022). *Nekustamais īpašums*. Rīga: Izdevniecība Dienass bizness, 24.lpp

² *city24.lv*. (2022). Cenas jaunajos projektos aug pa mēnešiem; jaunu dzīvokļu piedāvājums šobrīd rekordzems, pieejams <https://www.city24.lv/real-estate-news-story/17435/cenas-jaunajos-projektos-aug-pa-menesiem-jaunu-dzivoklu-piedavajums-sobrid-rekordzems> [skatīts 24.04.2022]

gan jauno projektu trūkumu, gan straujo cenu kāpumu, jo pašlaik jaunajos mājokļos vidējā cena pieaugusi līdz 2200 EUR kvadrātmetrā, kas ir 8 – 10% pieaugums pusgada laikā.¹ Pēc autores domām, tāds cenu pieaugums ir ievērojams un straujš.

Tā ka piedāvājuma skaits samazinās jaunajos projektos, attiecīgi tiek novērots darījumu skaita pieaugums, radusies situācija, kad pieprasījums būtiski pārsniedz piedāvājumu. Pēc uzņēmuma SIA “*Latio*” ekspertu novērojumiem - tie rāda, ka ne tikai dzīvokļu segmentā pieprasījums ir lielāks par piedāvājumu, bet arī privātmāju piedāvājums Latvijas tirgū nav bijis spējīgs apmierināt lielo pieprasījumu 2021. gadā. Salīdzinot 2020. gadu ar 2021. gadu, darījumu skaits dzīvokļu tirgū 2021. gadā pieauga par 16%. Pēc kompānijas SIA “*Latio*” ekspertu aplēsēm, rezervāciju apjoms jaunajos projektos 2021. gada beigās palielinājās par apmēram 15% salīdzinājumā ar 2021. gada sākumu. Pieaugums tiek skaidrots ar tādiem faktoriem kā –

- pandēmijas izraisītais kritums 2020. gadā;
- iedzīvotāju tieksmi pilnveidot un paplašināt mājokļa platību;
- iedzīvotāju bažas, ka nauda zaudē vērtību pieaugošās inflācijas dēļ;
- bailes, ka līdzšinējais būvizmaksu pieaugums ietekmēs īpašumu cenas nākotnē.²

Autore gan vēlas uzsvērt, lai gan kā viens no faktoriem, kas veicina dzīvokļu darījumu pieaugumu, ir iespēja un vēlme paplašināt mājokļu platību, tomēr šobrīd no vienas puses tiek akcentēts arī tas, ka pārsvarā tiek dota priekšroka kompaktākiem mājokļiem, ņemot vērā to, ka šobrīd pieaug arī energoresursu cenas, un tomēr izvēloties mazāku mājokli, ir iespējams ietaupīt.

Jāatzīmē, ka mūsdienās jautājums par ēkas energoefektivitāti un tās uzturēšanas izmaksām kļūst patiesi arvien svarīgāks.³ Tādēļ būtu svarīgi pievērst uzmanību arī tam, ka Latvijai ir milzīgs padomju laikos celto daudzstāvu dzīvojamo ēku īpatsvars, kas jāatzīst, ka nav pārsvarā ar augstu energoefektivitāti. Attiecīgi ēkas arvien vairāk noveco, bet to rekonstrukcija notiek lēni un nepietiekamos apjomos, un ja nekas nemainīsies, un naudas līdzekļi netiks ieguldīti ēku renovācijai, tad ir liela varbūtība, ka daudzās Latvijas pilsētās arvien vairāk ēku būs sliktā stāvoklī, kas attiecīgi novedīs pie tā, ka iedzīvotājiem būs vēl grūtāk atrast kvalitatīvu un energoefektīvu mājvietu.⁴ Pēc autores domām, ņemot vērā, ka energoresursu cenas šobrīd tikai pieaug, tad šajos mainīgajos apstākļos ir it īpaši svarīgi tam pievērst uzmanību, lai iedzīvotājiem šajās padomju laika ēkās nenāktos pārmaksāt par komunālajiem

¹ Dienas bizness. (2022). *Nekustamais īpašums*. Rīga: Izdevniecība Dienass bizness, 24.lpp

² *Latio.lv*. (2021). Mājokļu tirgus pārskats 2021, pieejams: https://latio.lv/uploads/marketanalysis/Majoklu_tirgus_parskats_2021_3.pdf (skatīts 18.04.2022)

³ Dienas bizness. (2022). *Nekustamais īpašums*. Rīga: Izdevniecība Dienass bizness, 47.lpp

⁴ *Ukenābele I.* (2021). Skaitļi un fakti: Latvijā par arvien nopietnāku problēmu kļūst padomju laika daudzdzīvokļu nami, pieejams <https://www.lsm.lv/raksts/zinas/ekonomika/skaitli-un-fakti-latvija-par-arvien-nopietnaku-problemu-klust-padomju-laika-daudzdzivoklu-nami.a390930/> (skatīts 08.05.2022)

maksājumiem. Jo tomēr ir jāreķinās ar to, ka liela daļa iedzīvotāju nav spējīgi atļauties nopirkt jaunu mājokli jaunajos projektos, kur, protams, šī energoefektivitāte būs ievērojami augstāka, un par siltumu noteikti nenāksies tik daudz maksāt, tomēr attiecīgi paša jaunā dzīvokļa maksa būs augstāka.

3.2. Investīciju Latvijas nekustamajā īpašumā bremzējošie faktori

Kā viens no galvenajiem šī brīža ierobežojošajiem faktoriem augstam investīciju apjomam, pēc autores domām, ir labu, kvalitatīvu nekustamā īpašuma objektu trūkums, ņemot vērā būvniecības mazināšanos un jauno projektu trūkumu, un no otras puses pieaugošo pieprasījumu. Te gan jāatzīmē, ka tā ir laba iespēja būvēt un veidot jaunus projektus – tomēr būvniecības izmaksas turpina augt, kā arī ir problēmas ar materiālu piegādēm, līdz ar to neradot nekādu garantiju, ka, piemēram, uzbūvējot jaunu ēku ar paaugstinātām būvniecības izmaksām, iedzīvotāji spēs to atļauties, jo tomēr būvniecības process ir samērā garš un šī brīža mainīgie un patiesi neparedzami apstākļi tikai pierāda to, cik grūti ir prognozēt ekonomisko attīstību un situāciju tirgū kopumā.

Savukārt iepriekš minētā būvniecības mazināšanās lielā mērā ir saistīta ar pieaugošo neskaidrību par būvniecības izmaksām un materiālu pieejamību. Gan koksne, gan metāls, gan citas nepieciešamās izejvielas būvniecībā kļūst tikai dārgākas, tāpat nākotnē var rasties izaicinājums izejvielu importam.¹

Jāatzīmē, ka Latvija pēc teritoriālās platības nav liela valsts, arī iedzīvotāju skaits ir samērā mazs, līdz ar to ir mazāka nepieciešamība pēc milzīgiem tirdzniecības centriem vai birojiem, vai noliktavām ar ļoti lielu platību – šajā ziņā esam diezgan ierobežoti. Bet kā jau citā šī darba nodaļā tika minēts, pastāv profesionāli investori, kas galvenokārt ir ieinteresēti tieši ieguldīt lielos objektos ar lielāku vērtību nekā pie mums vidēji nekustamā īpašuma darījumi svārstās. Tomēr no otras puses, autore vēlas akcentēt, ka tā ir iespēja diversificēt savu investīciju portfeli, iegādājoties vairākus un dažādus nekustamos īpašumus par mazākām summām, nevis tikai vienu apjomīgu nekustamo īpašumu ar lielāku vērtību, tādējādi samazinot iespējamos riskus.

Tāpat viens no bremzējošiem faktoriem, kas ietekmē negatīvi investīcijas nekustamajā īpašumā, ir reģionu nevienlīdzība un koncentrācija tikai uz Rīgas un Pierīgas reģionu, ņemot vērā, ka pārsvarā arī attīstītāji un investori ir ieinteresēti tieši šajā reģionā, un pārējās Latvijas pilsētas nemaz netiek izskatītas kā variants, kur ieguldīt naudas līdzekļus. Līdz ar to vēl vairāk

¹ Colliers. (2022). Property Snapshot Q1 2022, available <https://q1-2022-baltics.colliers.com/> [skatīts 12.05.2022]

tiek samazināta pieejamā platība investīcijām, tomēr, ja, piemēram, salīdzina ar pārējām Baltijas valstīm, tur interese investoriem ir ne tikai to galvaspilsētās, kā pie mums Latvijā, bet arī citās reģionu pilsētās. Tātad piesaistīt investorus ir iespējams, tikai ir jāatrod iespēja, kā to vislabāk panākt, un par to, pēc autore domām, būtu vairāk jāpiedomā gan pašām reģionu pašvaldībām, gan Ekonomikas ministrijai.

Ja tiek vērtēts pēc teritorijas attīstības līmeņa indeksa reģionālajā dalījumā, tad mazajās (līdz 4000 iedzīvotāju) pašvaldībās ekonomiskā aktivitāte ir zemāka nekā vidējās (no 4000 līdz 10000 iedzīvotāju) un lielajās (virs 10000 iedzīvotāju) pašvaldībās. Jāatzīmē, ka arī ārvalstu tiešo investīciju apjoms uz iedzīvotāju, vidēji gadā laika periodā no 2014. līdz 2018. gadam, liecina par to, ka praktiski puse mazo pašvaldību vispār nesaņem ārvalstu investīcijas – tas nozīmē to, ka ārvalstu tiešo investīciju apjoms ir gandrīz nulle jeb mazāk nekā viens eiro uz iedzīvotāju, savukārt pilnīgi visas lielās pašvaldības piesaista ārvalstu investīcijas, taču tikai viena piektdaļa no vidējām pašvaldībām piesaista šīs ārvalstu investīcijas.¹ Tas norāda uz to, ka Latvijas reģionos ir nevienlīdzība un dažāda ekonomiskā situācija, kas tomēr liek izvērtēt investoram to, vai konkrētais reģions ir labvēlīgs un piemērots tam, lai ieguldītu nekustamajā īpašumā savus finanšu līdzekļus.

Jāatzīmē, ka arī dabas apstākļi reģionā ir ietekmējošs faktors, kuru var novērtēt pēc tādiem faktoriem kā ekoloģiskā situācija un infrastruktūras attīstības līmenis.² Tā kā iedzīvotāju skaits daudzās mazākās pašvaldībās diemžēl samazinās, tāpat kā Latvijā kopumā, tad arī šo pašvaldību ieņēmumi no nodokļiem, nodevām un dotācijām samazinās. Vienlaikus radot tādu situāciju, kad daudziem infrastruktūras pakalpojumiem (piemēram, dzeramā ūdens nodrošināšana, atkritumu savākšana u.c.) sāk pieaugt to izmaksas, it īpaši augošo vides prasību un ieviesto tehnisko standartu dēļ. Tādējādi būtiski palielinot pakalpojumu nodrošināšanas izmaksas uz vienu iedzīvotāju. Kas, pēc autore domām, atkal norāda uz to, ka mazās pašvaldības nav tik labvēlīgas investoriem, jo tur parādās šīs nianse un nepilnības, ar ko ir nepieciešams rēķināties.

Tāpat svarīgs ir būvatļauju izsniegšanas procesa, tā saskaņošanas un tamlīdzīgu dokumentu sakārtošanu termiņi, kas var kavēt projekta un idejas attīstību, ja tas aizņem pārāk daudz laika. Ja tas tiek salīdzināts ar Baltijas galvaspilsētām – Tallinu un Viļņu, tad šis viss process tur norit raitāk, līdz ar to arī pie tā mums vajadzētu piestrādāt – padarot procesu ātrāku.³

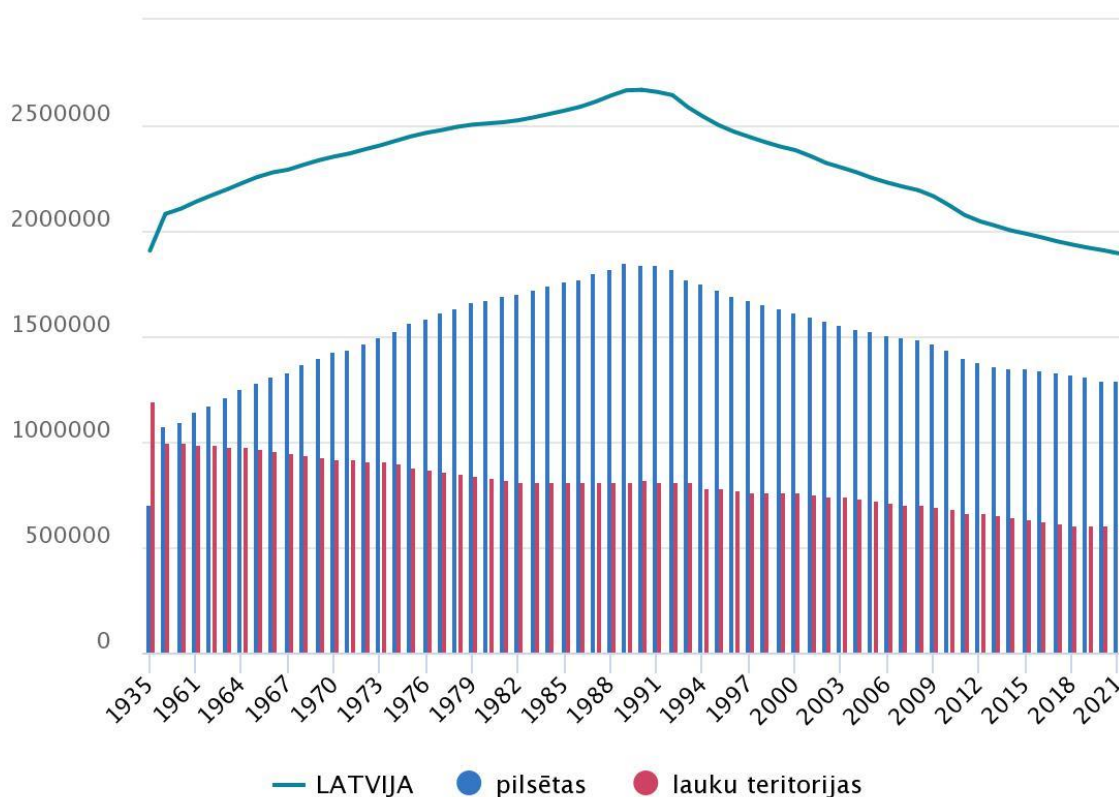
¹ *Helmene I.* (2019) Latvijas ekonomikas dzinējspēks – 75 centros, pieejams <https://lvportals.lv/norises/307716-latvijas-ekonomikas-dzinejspeks-75-centros-2019> [skatīts 09.05.2022]

² Latio.lv. (2007) Analītiskais pārskats par nekustamā īpašuma tirgus tendencēm Rīgas pilsētā – Rīgas apkaimju nekustamā īpašuma tirgus tendenču analīze, pieejams http://www.sus.lv/sites/default/files/media/faili/nekustama_ipsuma_analize_apkaimes.pdf [skatīts 09.06.2022]

³ Dienas bizness. (2022). *Nekustamais īpašums*. Rīga: Izdevniecība Dienas bizness, 29.lpp

Un pieminot iedzīvotāju skaita samazināšanos, tad tas arī ir viens no būtiskiem faktoriem, kas kavē nekustamā īpašuma investīcijas Latvijā. Tas kā svarīgs aspekts tiek akcentēts arī "Dienas Bizness" 2022. gada aprīļa speciālizdevumā "Nekustamais īpašums" intervijā ar Latvijas Nekustamo īpašumu darījumu asociācijas valdes priekšsēdētāju Aigaru Šmitu – Latvija zaudē iedzīvotāju skaitu, pēdējā laikā ir bijusi zemākā dzimstība un augstākā mirstība. Mums ir vēlme attīstīties, bet potenciālo nodokļu maksātāju, iedzīvotāju šobrīd nekļūst vairāk, un šī ir problēma, kuru jāmēģina atrisināt jau šobrīd.¹

Iedzīvotāju skaits pilsētās un lauku teritorijās



3.3.att. Iedzīvotāju skaits Latvijā, pilsētās un lauku teritorijās no 1935. – 2021. gadam

Avots: *stat.gov.lv*. (2021). Iedzīvotāju skaits un tās izmaiņas, pieejams: <https://stat.gov.lv/lv/statistikas-temas/iedzivotaji/iedzivotaju-skaits/247-iedzivotaju-skaits-un-ta-izmainas?msclid=0d4b33aec87111ecabbae5a6b3d039f> (skatīts 24.04.2022)

Pēc būtības mēs varam sākt būt jaunas daudzīvokļu ēkas vai kafejnīcas, bet vai vēlāk

¹ *arcoreal.lv*. (2022). Nekustamo īpašumu tirgum ir nepieciešami cilvēki, pieejams <https://www.arcoreal.lv/lv/zinas/2022/nekustamo-ipasumu-tirgum-ir-nepieciešami-cilveki-1729?msclid=1ebb708dc86b11ec948d77da488984be> [skatīts 30.04.2022]

tām būs pieprasījums, vai būs kam īrēt un vai būs pietiekami daudz klientu kafejnīcai, lai tā nestu peļņu. Pēc autores domām, ir svarīgi pievērsties šim jautājumam jau tagad, jo tā ir mūsu nākotne, un ja iedzīvotāju skaits pēdējo gadu laikā tikai sarūk, tas neliecina par neko labu – jo tas nozīmē, ka cilvēkiem nav vēlmes šeit dzīvot, tātad mums ir ko uzlabot. Ja aplūko iedzīvotāju skaitu Latvijā laika posmā no 1935. - 2021. gadam, tad negatīva tendence vērojama jau kopš 1990. gada, 2021. gadā sasniedzot viszemāko punktu – iedzīvotāju skaits ir pat mazāks nekā 1935. gadā (3.3. attēls).

Šobrīd aktuāls temats ir arī par Ukrainas bēgļiem, kas šobrīd ienāk arī Latvijas teritorijā, tādēļ rodas jautājums, vai tas varētu mazināt iedzīvotāju skaita samazināšanos un rosināt Latvijas attīstību. Aigars Šmits jau iepriekš minētajā intervijā uzsver, ka mums ir jābūt maksimāli atvērtiem, jo šobrīd tā patiešām ir iespēja piesaistīt cilvēkus un parādīt, ka Latvijā var labi dzīvot un iespējams daudzi šeit tad arī paliks.¹ Pēc autores domām, šī ir viena no galvenajām problēmām, kas ir jāmēģina risināt, jo šobrīd šķiet, ka par to pietiekoši netiek domāts, ņemot vērā to, ka katru gadu tomēr iedzīvotāju skaits Latvijā samazinās. Mēs varam uzbūvēt veikalus, mājokļus un biroja telpas, bet būs nepieciešami cilvēki, kas iepirksies veikalos, iedzīvotāji, kas dzīvos uzbūvētajos mājokļos un darbinieki, kas strādās jaunajās biroja telpās.

Tāpat svarīgs ietekmējošs faktors ir nekustamā īpašuma nodoklis, kas rada papildus izmaksas nekustamā īpašuma īpašniekiem. Nekustamā īpašuma nodokļa aprēķināšanu Latvijā regulē likums “Par nekustamā īpašuma nodokli”. Nodokļu politiku nekustamā īpašuma jomā izstrādā valsts – Saeima un valdība nolemj kādas tieši būs nodokļu likmes, kā tās ir saistītas ar kadastrālo vērtību, tomēr pašvaldībām ir tiesības sniegt atbalstu noteiktām iedzīvotāju kategorijām un pēc saviem ieskatiem piešķirt kādas atlaides nekustamā īpašuma nodoklim. Pašvaldībai ir tiesības, pieņemot saistošos noteikumus, noteikt nekustamā īpašuma nodokļa likmi 0,2% - 3% apmērā no nekustamā īpašuma kadastrālās vērtības un tāpat arī samazināt likmes no 0,2% - 0,6% piemērošanai noteiktiem dzīvošanai paredzētiem nekustamā īpašuma objektiem.

Jāņem vērā to, ka šobrīd nekustamā īpašuma nodokļu likmes rada nenoteiktību, jo ir plānots veikt izmaiņas nekustamā īpašuma nodokļu sistēmā. Un līdz ar nenoteiktību, nav iespējams prognozēt nekustamā īpašuma nodokļu izmaksas, kas radīsies nekustamā īpašuma īpašniekiem, sākot ar 2025. gadu, jo līdz tam laikam nekustamā īpašuma nodokļu plāns ir iesaldēts. Latvijas Nekustamā īpašuma darījumu asociācijas (LANĪDA) vadītājs Aigars Šmits

¹ arcoreal.lv. (2022). Nekustamo īpašumu tirgum ir nepieciešami cilvēki, pieejams <https://www.arcoreal.lv/lv/zinas/2022/nekustamo-ipasumu-tirgum-ir-nepieciešami-cilveki-1729?msclid=1ebb708dc86b11ec948d77da488984be> [skatīts 30.04.2022]

“Dienas Bizness” 2022. gada aprīļa speciālizdevumā "Nekustamais īpašums" intervijā norāda, ka nekustamā īpašuma nodokļu reforma var izvērsties par traģēdiju, ja nodokļu likmes netiks mainītas.

3.3. Nekustamā īpašuma tirgus investīciju prognozes Latvijā

Lai gan 2021. gadā tika sasniegts visu laiku augstākais investīciju apjoms komercīpašumos (665 miljoni EUR) Latvijā, tomēr 2022. gadā SIA “Colliers International Advisors” prognozē, ka investīciju apjoms samazināsies un nebūs tik liels kā 2021. gadā. Tas tādēļ, ka tomēr ir sagaidāms, ka mazināsies vēlme pārdot nekustamo īpašumu un būs mazāks lielo darījumu skaits. Viennozīmīgi 2022. gadā ir sagaidāms arī liels energoresursu cenu un būvniecības izmaksu kāpums, nenoteiktība apkārtējā vidē un neskaidrība par investoru noskaņojumu, neskatoties uz to, ka Baltijas valstīs ir vērojama augoša investoru bāze un ka nekustamais īpašums šobrīd arvien vairāk tiek izmantots kā labs nodrošinājums pret pieaugošo inflāciju.¹

Tāpat aktuāls jautājums ir, prognozējot tendences nekustamā īpašuma segmentā, vai nav novērojamas pazīmes, ka veidojas tā sauktais nekustamā īpašuma burbulis, kas bija novērojams 2007. gadā. Ja salīdzina 2007. gada cenu par kvadrātmetru otrreizējā dzīvokļa tirgū, kas vidēji bija 1620 EUR, tad tagad cena šinī tirgū par kvadrātmetru ir 920 EUR Latvijā, tāpat ir sakārtota likumdošana un kredītu izsniegšana stingri tiek novērtēta, kā arī visām bankām kredītportfeļi ir likvidi, līdz ar to - nav pamata uztraukumam.² Arī citos avotos galvenokārt tiek minēts, ka nav nekādu pazīmju, ka šobrīd veidojas nekustamā īpašuma burbulis, minot jau iepriekš minētos paskaidrojumus, līdz ar to, autore vēlas akcentēt to, ka šobrīd nav iemeslu tam pievērst pastiprinātu uzmanību un raizēties par to.

Tomēr jāatzīmē, ka prognozējot nākotni, viedokļi mēdz atšķirties, it īpaši ņemot vērā šī brīža nenoteiktību, cenu pieaugumu un iespējamo procentu likmju kāpumu. Tāpat jāņem vērā strauji augošās elektroenerģijas un pārtikas cenu kāpumu, kas tomēr var novest pie tā, ka nekustamā īpašuma sektorā var izveidoties burbulis, kas pēc laika tad noteikti arī plīsīs - šajā situācija tad daudziem, kas būs iepirkuši nekustamo īpašuma dārgāk, zudīs pārliecību, ka nekustamais īpašums ir tas, kurā var ieguldīt, tomēr kādi konkrēti termiņi šādām prognozēm

¹ db.lv. (2022). Colliers prognozē investīciju darījumu apjoma samazināšanos Baltijā līdz 1,25 miljardiem eiro. Pieejams: <https://www.db.lv/zinas/colliers-prognoze-investiciju-darijumu-apjoma-samazinasanos-baltija-lidz-125-miljardiem-eiro-506664> [skatīts 30.04.2022]

² arcoreal.lv. (2022). Nekustamo īpašumu tirgum ir nepieciešami cilvēki, pieejams <https://www.arcoreal.lv/lv/zinas/2022/nekustamo-ipasumu-tirgum-ir-nepieciešami-cilveki-1729?msclid=1ebb708dc86b11ec948d77da488984be> [skatīts 30.04.2022]

netiek noteikti.¹

Nekustamo īpašumu kompānijas SIA "Latio" 2021. gada mājokļa tirgus pārskatā tiek minēts, ka šobrīd nav piemērotākais laiks prognožu izteikšanai, bet tomēr kāda tendence ir acīmredzama – mājokļa energoefektivitāte 2022. gadā, kas kļūs aktuālāka kā jebkad agrāk. Pēc autores domām, energoresursu cenu kāpumam patiešām šobrīd vajadzētu pievērst uzmanību, un novērot kā tas ietekmē kopējās tendences nekustamā īpašuma tirgū. Šobrīd novērots, ka cilvēki īpašumu iegādē ir kļuvuši piesardzīgāki, interese joprojām pastāv, tomēr šī piesardzība ir saistīta gan ar šo energoresursu straujo cenu kāpumu, gan ar esošo karadarbību, kas notiek Ukrainā.²

Liela daļa no daudzīvokļu dzīvojamajām ēkām Rīgā ir būvētas padomju laikos. Ja pašreiz esošais normatīvais regulējums nosaka to, ka jaunajos projektos ēkām jābūt ar augstāko energoefektivitātes klasi – A, tad padomju laikā būvētās ēkas reti pārsniedz E vai D klases atzīmi. Līdz ar to šādu ēku apsildīšanai ir nepieciešams patērēt apmēram 3 līdz 4 reizes vairāk kilovatstundu uz kvadrātmetru, kas attiecīgi atspoguļojas arī rēķinos par komunālajiem maksājumiem.³ Līdz ar to, pēc autores domām, cilvēki novērtēs vairāk jaunus projektus, un lai gan mājokļa iegādes cena jaunajās ēkās ir augstāka, tomēr, ņemot vērā energoresursu cenu kāpumu, cilvēki pieņems par labu lēmumam iegādāties mājokli jaunā ēkā ar augstāku energoefektivitāti, nevis padomju laiku ēkā, kur par komunālajiem maksājumiem būtu jāmaksā krietni vairāk, līdz ar to tāds lēmums varētu apmaksāties ilgtermiņā.

Pēc provizoriskām prognozēm nekustamo īpašumu kompānijas SIA "Latio" 2021. gada mājokļa pārskatā tiek akcentēts tas, ka 2022. gadā mājokļu tirgus tik strauji neaugs, jo vēl joprojām ir izteikts piedāvājuma trūkums, kā arī pircēji ieņems nogaidošu pozīciju līdzīgi kā 2020. gada pirmajā pusgadā. Jāņem vērā arī tas, ka 2021. gada 1. maijā stājās spēkā jauns Dzīvojamo telpu īres likums, kas aizvietoja 1993. gadā pieņemto likumu par dzīvojamo telpu īri. Jaunais īres likums, kā arī ar to saistītie grozījumi paredz iespēju vienkāršāk un ātrāk risināt strīdus, ja, piemēram, īrnieks nemaksā īres maksu vai neatbrīvo īrētās telpas noteiktajā termiņā, tomēr, lai izmantotu normatīvajos aktos paredzētās tiesības, ir pareizi jāpastāda un jānoformē īres līgums – ir jāpievērš uzmanība likumā noteiktajām prasībām, kādas ziņas ir obligāti iekļaujamas īres līgumā.⁴ Līdz ar to, ņemot vērā, ka jaunajā Dzīvojamo telpu īres likumā vairāk tiek piedomāts par izīrētāju tiesībām, tad tiek prognozēts, ka dzīvojamo telpu īres segments

¹ Dienas bizness. (2022). *Nekustamais īpašums*. Rīga: Izdevniecība Dienass bizness, 50.lpp

² *Līcīte M.* (2022). Prognozē cenu kāpumu mājokļu tirgū, pieejams <https://www.lsm.lv/raksts/zinas/ekonomika/prognoze-cenu-kapumu-majoklu-tirgu.a453896/> [skatīts 04.05.2022]

³ city24.lv. (2022). Salt vai maksāt dubultā? Energoefektivitātes patiesā cena, pieejams <https://www.city24.lv/real-estate-news-story/17100/salt-vai-maksat-dubulta-energoefektivitates-patiesa-cena> [skatīts 04.05.2022]

⁴ Latio.lv. (2021). Mājokļu tirgus pārskats 2021, pieejams https://latio.lv/uploads/marketanalysis/Majoklu_tirgus_parskats_2021_3.pdf [skatīts 18.04.2022]

varētu attīstīties, jo, pēc autores domām, investoriem šobrīd tas var būt interesanti, ņemot vērā, ka likumdošana šajā jomā ir uzlabota un pateicīgāka, bet īres namu šobrīd nav daudz – tāpat samērā maza konkurence.

Savukārt aplūkojot lauku zemes tirgus cenas, tās pēdējo mēnešu laikā ir paaugušās daudz straujāk, nekā tas bijis novērojams iepriekš, jo šobrīd zemi vēlas iegādāties ar mērķi, lai uz tās vai nu nodarbotos ar pārtikas ražošanu, vai arī izmantotu enerģētikai, piemēram, saules paneļu uzstādīšanai.¹ Runājot par saules paneļiem, tad par tiem šobrīd interese patiesi pieaug, ņemot vērā to, ka saules paneļi tomēr ir šis ilgtspējīgais risinājums, kas patiesi ļauj samazināt gala elektrības rēķinus un iegūt tad savā ziņā neatkarību no šī brīža svārstīgajām elektrības cenām.²

Jāatzīmē, ka ir arī viedokļi, ka tendence iegādāties un pat pārcelties uz dzīvi lauku reģionos turpināsies. Žurnālists un pasākumu vadītājs Aivis Ceriņš "Dienas Bizness" 2022. gada aprīļa speciālizdevumā "Nekustamais īpašums" intervijā norāda, ka tas tādēļ, jo lauku teritorijas kļūst pieejamākas ar komunikācijām, kā arī ar infrastruktūru, un tāpat, viņaprāt, latviešiem ir tomēr tendence uz savu vietu, kur iespējams aizbraukt un atpūsties. Autore piekrīt šim viedoklim, jo jau Covid-19 pandēmijas ietekmē iedzīvotājiem pieauga vēlme iegādāties īpašumus tālāk no pilsētas kņadas, kur var aizbraukt un atpūsties, vai iekopt kādu dārzu, kas šajos šī brīža nenoteiktajos apstākļos to arī varētu palielināt.

Savukārt runājot par karu Ukrainā un tā ietekmi uz īres tirgus segmentu Latvijā, tad tas nav būtiski to ietekmējis, lai gan ir novērojams bēgļu pieplūdums arī Latvijā un papildus pieprasījums pēc dzīvokļiem, tomēr īres cenas ziņā nav novērojamas kādas būtiskas izmaiņas, vismaz šobrīd, jo daudzi izīrētāji ir pretimnākoši un pat tiek piedāvāta iespēja nemaksāt īri, tikai segt komunālos pakalpojumus.³ Savukārt SIA "LNK Properties" valdes loceklis Pāvels Broitmans "Dienas Bizness" 2022. gada aprīļa speciālizdevumā "Nekustamais īpašums" intervijā par kara ietekmes apzināšanu un to ietekmi, apgalvo, ka šobrīd nav iespējams precīzi prognozēt nākotni, jo nav skaidrs ne karadarbības iespējamais ilgums Ukrainā, ne tās iznākums, ne arī ietekme uz Eiropu un Latvijas tautsaimniecību kopumā, kā arī uz konkrētām nozarēm, jo mēs esam tikai kara ietekmes apzināšanas sākumposmā.

Jāatzīst, ka no vienas puses Ukrainas bēgļi palielinās pieprasījumu pēc nekustamā īpašuma, jo ir jāatrod mājoklis, kur viņiem uzturēties un dzīvot, tāpat bēgļu pieplūdums varētu uzlabot demogrāfiskos rādītājus Latvijā. Bet no otras puses ir novērojams sankciju izraisīts

¹ Latio.lv. (2022). Strauji aug lauksaimniecības zemes cenas, pieejams https://latio.lv/DB_lauksaimniecibas_zemes_cenas_aug [skatīts 04.05.2022]

² Dienas bizness. (2022). *Nekustamais īpašums*. Rīga: Izdevniecība Dienass bizness, 39.lpp

³ Dargis E. (2022). Bēgļi un īres tirgus. Pieejams: <https://www.arcoreal.lv/lv/zinas/2022/begli-un-ires-tirgus-1725/> [skatīts 04.05.2022]

samazinājums nodarbinātībā, tāpat pastāv aktuāls jautājums par nekustamā īpašuma drošību, ja konflikts tomēr izplatīsies plašāk.¹ Ņemot vērā, ka tomēr Latvija neatrodas tālu no reģiona, kur notiek kara darbība, investori noteikti šo risku ņem vērā, un šobrīd Latvija vairs nešķiet tik pievilcīga vide investīcijām.

¹ Dianas biznesa. (2022). *Nekustamais īpašums*. Rīga: Izdevniecība Dianas biznesa, 51.lpp

SECINĀJUMI

1. Nekustamais īpašums ir zeme ar visu uz tās atrodošo objektu kopumu, un virs tās esošo gaisa telpu un zem tās esošajām zemes dziļēm, nekustamais īpašums ir ierakstāms publiskā reģistrā – zemesgrāmatā.
2. Investīcijas nekustamajā īpašumā, kā jau jebkurā citā ieguldījuma veidā investējot, līdzinās gan riskus, gan izdevumus, ar ko vienmēr vajadzētu rēķināties un tos apzināt, lai investīcijas būtu veiksmīgas, jo investējamās summas ir samērā lielas un atmaksāšanas laiks ir salīdzinoši ilgs, kas var apgrūtināt investīciju atmaksāšanās aprēķinus.
3. Galvenie investīciju avoti nekustamajam īpašumam ir pašu kapitāls, ES struktūrfondu līdzekļi, kas ir paredzēti nekustamajam īpašumam, un reinvestētā peļņa, tomēr svarīgākais, kas galvenokārt tiek izmantots – tas ir hipotekārais kredīts.
4. Viens no faktoriem, kas ietekmē nekustamā īpašuma tirgu, ir hipotekārā kredīta pieejamība un tā noteiktās procentu likmes – pēdējos gados bija novērojams banku mājokļu iegādei procentu likmju samazinājums, kas līdz ar zemajām procentu likmēm veicināja lielāku pieprasījumu pēc kredītiem. Šobrīd gan jāņem vērā, ka tiek prognozēts palielināt EURIBOR likmi, kas var samazināt pieprasījumu pēc kredītiem, kā arī paaugstināt ikmēneša maksājumus par hipotekāro kredītu tiem, kam ir noteiktas mainīgās procentu likmes.
5. Iemesls kādēļ tiek ieguldīts nekustamajā īpašumā – tā, protams, ir peļņa. Tomēr jāatzīmē, ka šobrīd strauji pieaugošās inflācijas dēļ – nekustamais īpašums tiek izvēlēts, lai saglabātu savu kapitālu, nezaudētu tā vērtību, ņemot vērā, ka tas tiek uzskatīts kā labs nodrošinājums pret inflāciju. Tomēr jāņem vērā vairāki faktori, piemēram, atrašanās vieta, mājokļa tehniskais stāvoklis, pieprasījums, jo ne vienmēr nekustamā īpašuma cenas var pieaugt un apsteigt inflāciju. Investīcijās vienmēr pastāv risks.
6. Trūkumi investīcijām nekustamajā īpašumā – pārsvarā nepieciešams liels kapitāls, lai sāktu ieguldīt nekustamajā īpašumā, zema likviditāte, ir nepieciešams apsaimniekot īpašumu – uzturēt to kārtībā, atrast īrniekus, pircējus, un tas aizņem samērā daudz laika.
7. Priekšrocības investīcijām nekustamajā īpašumā – labs nodrošinājums pret inflāciju, samērā zems risks, ja salīdzina ar citiem ieguldījuma veidiem, veiksmīga ieguldījuma rezultātā un nomnieka atrašanās - regulāri ienākumi no īres.
8. Nopietni investori nekustamā īpašuma tirgus segmentā galvenokārt aplūko tikai Rīgas reģionu, tomēr svarīgi būtu attīstīt nekustamā īpašuma tirgu arī pārējos Latvijas reģionos, lai arī tur būtu pietiekamā daudzumā kvalitatīvi mājokļi un piedāvājums būtu pietiekošs un piemērots, lai savu darbību reģionos varētu attīstīt arī uzņēmumi.

9. Šobrīd veikt prognozes nekustamā īpašuma tirgus tendencēm ir ļoti grūti, tomēr viens ir skaidrs – elektroenerģijas cenas kāps, būvmateriālu cenas turpina pieaugt, ir arī iespējami sarežģījumi ar to piegādēm, kas nozīmē, ka cenu pieaugums nekustamajam īpašumam tuvākajā laikā ir sagaidāms.

PRIEKŠLIKUMI

1. Lai samazinātu iespējamus izdevumus un riskus, un paaugstinātu investīciju drošību nekustamajā īpašumā, ir nepieciešams kārtīgi apdomāt to, vai investīciju objekts būs peļņu nesošs, ņemot vērā to, kur šis objekts atrodas, cik daudz būs jāiegulda tā uzlabošanai un, protams, vai būs iespēja objektu realizēt - vai atradīsies nomnieks vai pircējs. Tas norāda uz to, ka investējot naudu nekustamajā īpašumā vai arī jebkur citur, no sākuma tas ir rūpīgi jāizvērtē un jāapzinās visi iespējamie riski un ietekmējošie faktori.
2. Pēc autores domām, arī pašvaldībām ārpus Rīgas jāpievērš lielāka uzmanība investīciju vides uzlabošanas jautājumiem, piemēram, sakārtojot infrastruktūru - tas radītu labvēlīgus apstākļus investīciju piesaistei. Vairākās pašvaldībās ir pamesti rūpniecības rajoni – sakārtojot tos, radītos pievilcīga vide uzņēmējiem, kuriem iespējams izdevīgāk būtu tur nopirkt esošos īpašumus, un renovēt ēkas, pielāgojot savām vajadzībām, nekā celt jaunas. Radītos lielāks piedāvājums, jo šobrīd redzams, ka pieprasījums ir, bet piemērotu ēku reģionos ir ļoti maz.
3. Izveidot papildus valsts atbalsta programmas, kas veicinātu investīcijas tieši reģionos, piemēram, mājokļu būvniecībām vai komercietpām – ja ne to būvniecībām no jauna, tad vismaz atbalstu jau esošām ēkām, kuras var pielāgot un atjaunot nepieciešamajām vajadzībām.
4. Lai reģionos attīstītos nekustamā īpašuma segments, ir nepieciešams arī pieejams finansējums, ko var nodrošināt komercbankas - tās varētu izskatīt un uzlabot savu kredītpolitiku, lai arī iedzīvotājiem reģionos hipotekārais kredīts būtu pieejamāks – jo tomēr, ņemot vērā, ka reģionos, it īpaši lauku apvidū nekustamais īpašums nav tik likvīds, kā arī tirgus vērtība īpašumam nav tik augsta kā Rīgā, tad hipotekārais kredīts tiek piedāvāts par mazāku summu, līdz ar to vairāk jāiegulda pašiem, ko bieži vien pircējs nemaz nespēj atļauties.
5. Tā kā nekustamā īpašuma nodoklis ir ne tikai faktors, kas ietekmē investīcijas, bet arī uzņēmējdarbību, tad būtu svarīgi, ja ne samazināt šī nodokļa slogu, tad vismaz saglabāt nodokļa maksājuma prognozējamību gan komercobjektiem (tirdzniecības platībām, birojiem, viesnīcām), gan arī mājokļiem, jo, ņemot vērā, ka nekustamā īpašuma nodokļa reforma ir atlikta līdz 2025. gadam – tas rada neskaidrības, un ne investori, ne uzņēmēji, ne privātpersonas nespēj prognozēt izmaksas ar kurām vajadzēs rēķināties pēc kāda perioda.
6. Kā vienu no iespējami ienesīgākajiem nekustamā īpašuma segmentiem darba autore iesaka finanšu līdzekļu ieguldīšanu īres namu objektos, pamatojoties uz augsto

pieprasījumu, jauno likumdošanu un izveidoto atbalsta programmu nekustamajam īpašumam reģionos. Jāatzīmē gan, ka autore neiesaka veikt tieši īres namu būvniecību, ņemot vērā esošo nenoteiktību ar būvniecības izmaksām un izejvielu pieejamību, bet gan renovēt un pielāgot esošas ēkas īres namiem.

7. Tāpat autore vēlas akcentēt to, ka šobrīd labas investīciju iespējas ir arī zemes iegādei, kur ir potenciāls lauksaimniecībai vai enerģijas ražošanai. Tas gan šobrīd saistīts ar pieaugošajām elektroenerģijas cenām, un kara ietekmi Ukrainā – tiek meklēti piemēroti zemes gabali pārtikas ražošanai.

IZMANTOTĀ LITERATŪRA UN AVOTI

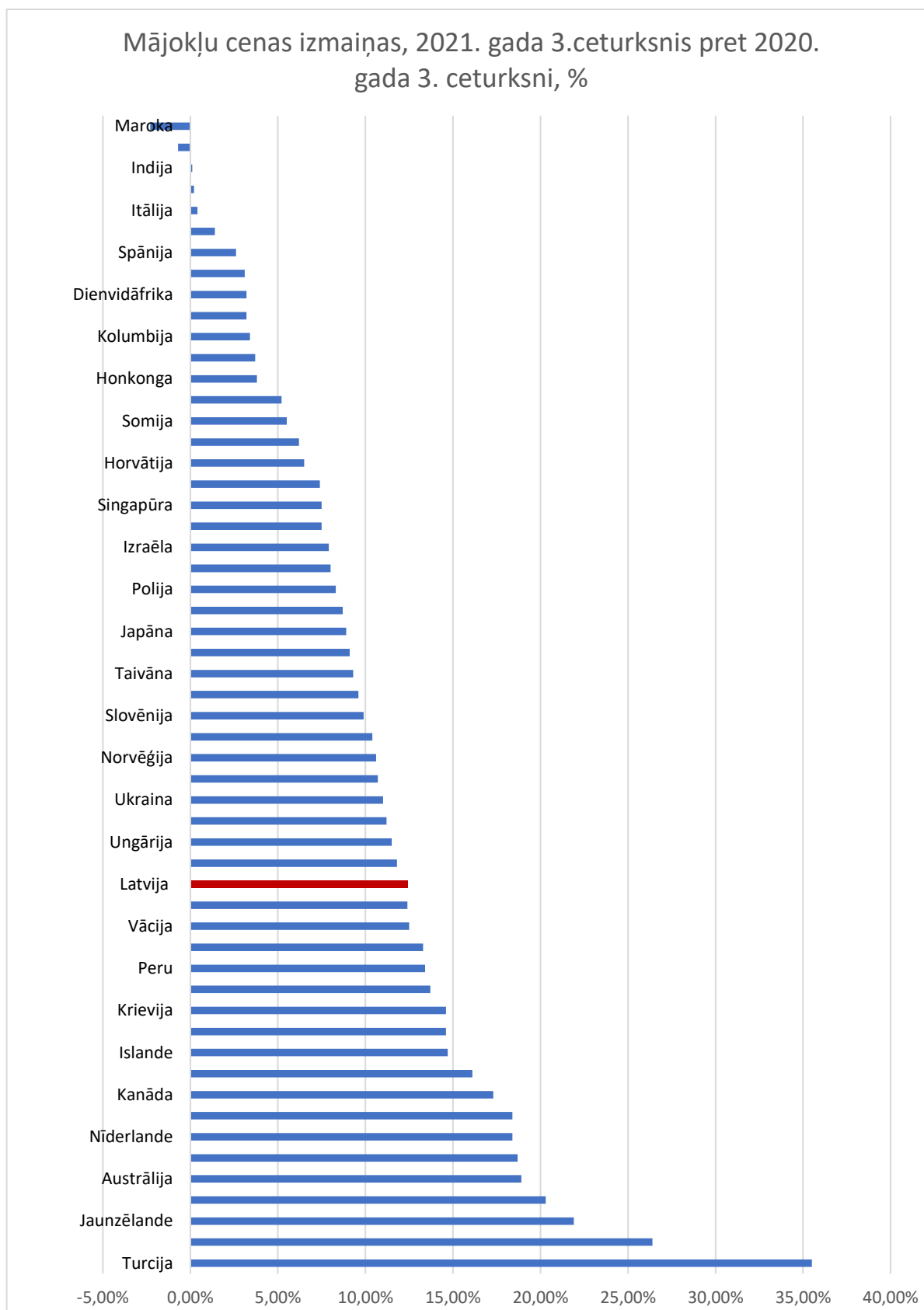
1. Aizdevums.lv blogs. (2019). Kur ieguldīt naudu 2019. gadā? Pieejams: <https://www.aizdevums.lv/blogs/itm/kur-ieguldit-naudu-2019/>
2. AS “Swedbank” makroekonomikas pētījumu mājaslapa, pieejams <https://www.swedbank-research.com/>
3. Bušs G. (2017). Reālais un finanšu cikls. Pieejams: <https://www.macroconomics.lv/node/3758>
4. *Davidovs O.* (2019). Baltijas investīciju tirgus tendences: nekustamais īpašums, uzņēmumu veiksmes stāsti un kapitāla tirgus attīstība. Pieejams: <https://www.bib.eu/lv/jaunumi/date/2019/06/10/baltijas-investiciju-tirgus-tendences-nekustamais-ipasums-uznemumu-veiksmes-stasti-un-kapitala-tirgus-attistiba>
5. Dienas bizness. (2021). *Nekustamais īpašums*. Rīga: Izdevniecība Dienas bizness, 72.lpp.
6. Dienas bizness. (2022). *Nekustamais īpašums*. Rīga: Izdevniecība Dienas bizness, 72.lpp.
7. *Dzedulis Z.* (2022). Komercīpašumu tirgū gaidāma mazāka rosība. Pieejams: <https://www.la.lv/komercipasumu-tirgu-gaidama-mazaka-rosiba>
8. Eiropas Centrālās bankas mājaslapa. (2022). Kas ir inflācija? Pieejams: <https://www.ecb.europa.eu/ecb/educational/hicp/html/index.lv.html>
9. Eiropas Komisijas oficiālā mājaslapa, pieejams https://ec.europa.eu/info/index_lv
10. ekonomika.lv. (2022). Biznesa konferencē “Nekustamais īpašums 2022” eksperti norāda uz to, ka arī šogad mājokļu tirgus būs aktīvs. Pieejams: <https://www.ekonomika.lv/biznesa-konference-nekustamais-ipasums-2022-eksperti-norada-uz-to-ka-ari-sogad-majoklu-tirgus-bus-aktivs/>
11. ES fondu mājaslapa, pieejams <https://www.esfondi.lv/>
12. Estateguru blogs. (2019). Kur investēt 2019. gadā? Četri iemesli, kāpēc izvēlēties alternatīvās investīcijas. Pieejams: <https://blog.estateguru.co/lv/kur-investet-2019-gada-cetri-imesli-kapec-izveleties-alternativas-investiciju-iespejas/>
13. euro-area-statistics.org. (2021). Turpinās stabils mājsaimniecībām izsniegto aizdevumu pieauguma tempa kāpums. Pieejams: <https://www.euro-area-statistics.org/statistics-insights/growth-in-loans-to-households-continues-to-increase-steadily?lg=lv>
14. *Kalniņš R.* (1998). Nekustamā īpašuma tirgus, tā starpnieki un likumdošana. Pieejams: <https://www.vestnesis.lv/ta/id/48874>
15. Kivlis A. (2009). Investīcijas un to izvietošana pie uzņēmuma pārpirkšanas: maģistra

- darbs / LU Ekonomikas un vadības fakultāte. Rīga : Latvijas Universitāte, 76 lpp. E-versija. Piekļuve ar LUIS lietotājvārdu un paroli
16. knightfrank.com. (2021). Global house price index. Available: <https://content.knightfrank.com/research/84/documents/en/global-house-price-index-q3-2021-8652.pdf>
 17. *Kreichbergs T.* (2017) Neieguldi nekustamajā īpašumā (ja nezini, ko dari). Pieejams: <https://www.tomskreichbergs.lv/2017/04/20/vai-ieguldit-nekustamaja-ipasuma/>
 18. Kudinska M. (2008). *Kreditēšana*. Rīga: Latvijas Komerčbanku asociācijas Konsultāciju un mācību centrs, 126.lpp
 19. Laikraksta “Dienas Bizness” mājaslapa, pieejams <https://www.db.lv/>
 20. Lastovska A. (2019). Piesardzīgie ieguldītāji. Pieejams: <https://forbesbaltics.com/lv/nauda/raksts/piesardzigie-iegulditaji>
 21. Latvijas Bankas mājaslapa. (2022). Latvijas Banka pārskata makroekonomiskās prognozes. Pieejams: <https://www.bank.lv/par-mums/jaunumi/479-preses-paziojumi/12933-prognozes-2022->
 22. Latvijas Bankas uzturēta ekonomiskās analīzes vietne, pieejams <https://www.makroekonomika.lv/>
 23. Latvijas finanšu nozares asociācijas mājaslapa, pieejams <https://www.financelatvia.eu/>
 24. Latvijas nekustamā īpašuma nodokļa likums, pieņemts 04.06.1997.
 25. Latvijas nekustamo īpašumu darījumu asociācijas mājaslapa, pieejams <https://www.lanida.lv>
 26. Latvijas Republikas Civillikums, pieņemts 28.01.1937.
 27. Latvijas Republikas Dzīvojamo telpu īres likums, pieņemts 17.03.2021.
 28. Latvijas Televīzijas un Latvijas Radio portāls, pieejams <https://www.lsm.lv/>
 29. latvijashipoteka.lv. Kas jāzina par hipotekāro kredītu, pieejams <https://latvijashipoteka.lv/kas-jazina-par-hipotekaro-kreditu/>
 30. Lācis R. (2007). Investīcijas Latvijas nekustamajā īpašumā un to vadība: maģistra darbs / LU Ekonomikas un vadības fakultāte. Rīga : Latvijas Universitāte, 42 lpp. E-versija. Piekļuve ar LUIS lietotājvārdu un paroli.
 31. Leonoviča L. (2005). *Uzņēmējdarbība un investīcijas*. Rīga: RTU Izdevniecība, 118.lpp.
 32. Malkiel Gordon B. (2016) *A random walk down Wall Street: the time tested strategy for successful investing*. New York: W.W. Norton & Company, 432 p
 33. *Nekustamais īpašums Latvijā 1991-2012*. Kļavja redakcijā. (2013). Rīga: Latio Nekustamie īpašumi, 384.lpp
 34. Nekustamā īpašuma pakalpojumu un investīciju pārvaldīšanas nozarē vadošā uzņēmuma

- Colliers mājaslapa, pieejams <https://www.colliers.com/lv-lv>
35. Nekustamā īpašuma valsts kadastra likums, pieņemts 01.12.2005.
 36. Nekustamo īpašumu kompānijas Arco Real Estate mājaslapa, pieejams <https://www.arcoreal.lv/lv/>
 37. Nekustamo īpašumu kompānijas Latio mājaslapa, pieejams <https://latio.lv>
 38. Nekustamo īpašumu sludinājuma portāls, pieejams <https://www.city24.lv/>
 39. Nekustamo īpašumu sludinājumu mājaslapa, pieejams <https://www.varianti.lv/lv>
 40. niaa.lv. (2022). Baltijas valstu nekustamā īpašuma tirgus pārskats 2022. gada 1. ceturksnim. Pieejams: <https://niaa.lv/lv/tirgus-petijumi/baltijas-valstu-nekustama-ipasuma-tirgus-parskats-2022-gada-1-ceturksnim>
 41. Oficiālā izdevēja “Latvijas Vēstneša” uzturētās valsts, pilsoniskās un tiesiskās informācijas platforma, pieejams <https://lvportals.lv/>
 42. Par nekustamā īpašuma ierakstīšanu zemesgrāmatās, pieņemts 30.01.1997.
 43. Peisenieks K. (2017) Investīcijas nekustamajā īpašumā. Pieejams: <https://peisenieks.com/2017/01/09/investicijas-nekustamaja-ipasuma/>
 44. Pettinger T. (2019). Factors that affect the housing market. Available: <https://www.economicshelp.org/blog/377/housing/factors-that-affect-the-housing-market/>
 45. propertycashbuyers.com. (2017). What are the five methods of property valuation? Available: <https://propertycashbuyers.com/five-methods-property-valuation/>
 46. Realia Group. (2021). Real estate market report. Available: <https://www.ober-haus.lt/wp-content/uploads/Ober-Haus-Market-Report-Baltic-States-2021.pdf>
 47. Realto.lv. (2020). Ar ko atšķiras A, B un C klases biroji? Pieejams: <https://realto.lv/ar-ko-atskiras-a-b-un-c-klases-biroji/>
 48. seb.lv. (2022). Vai ir pamats cerēt uz mājokļu cenu kritumu. Pieejams <https://www.seb.lv/info/maja/vai-ir-pamats-ceret-uz-majoklu-cenu-kritumu>
 49. termini.gov.lv. (2022). Hipotēka. Pieejams: <https://termini.gov.lv/atrast/hipot%C4%93ka/lv>
 50. Vanags J. (2007). *Investīcijas nekustamajā īpašumā*. Rīga: RTU Izdevniecība, 178.lpp.

PIELIKUMI

Mājokļu cenas izmaiņas, 2021. gada 3.ceturksnis pret 2020. gada 3. ceturksni, %



Avots: *knightfrank.com*. (2021). *Global house price index, available <https://content.knightfrank.com/research/84/documents/en/global-house-price-index-q3-2021-8652.pdf>* (skatīts 27.02.2022)

Bakalaura darbs „Investīcijas nekustamajā īpašumā Latvijā” izstrādāts LU Biznesa, vadības un ekonomikas fakultātē.

Ar savu parakstu apliecinu, ka pētījums veikts patstāvīgi, izmantoti tikai tajā norādītie informācijas avoti un iesniegtā darba elektroniskā kopija atbilst izdrukai.

Autors: _____ Zane Jermuša 23.05.2022
(paraksts) (paraksta atšifrējums) (datums)

Rekomendēju / nerekomendēju darbu aizstāvēšanai

Vadītāja: *Mg.oec* lektore Larisa Bule _____
(paraksts) (datums)

Recenzents: *Mg.oec.* lektore Līga Leitāne

Darbs iesniegts LU Biznesa, vadības un ekonomikas fakultātes Studiju centrā

Dekāna pilnvarotā persona:

metodiķe _____
(paraksts) (paraksta atšifrējums) (datums)

Darbs aizstāvēts _____ gala pārbaudījuma komisijas sēdē _____.
bakalaura / maģistra / valsts

Komisijas sekretārs(e): _____
(paraksts) (paraksta atšifrējums) (datums)