

Latvijas biznesa gada pārskats 2023

Firmas.lv  **LETA**
nacionālā informācijas aģentūra



**NEKUSTAMĀIS
ĪPAŠUMS**





Nekustamais īpašums

- Apsaimniekošana
- Darījumi ar nekustamo īpašumu, noliktavu pakalpojumi

+/- Panākumi un neveiksmes

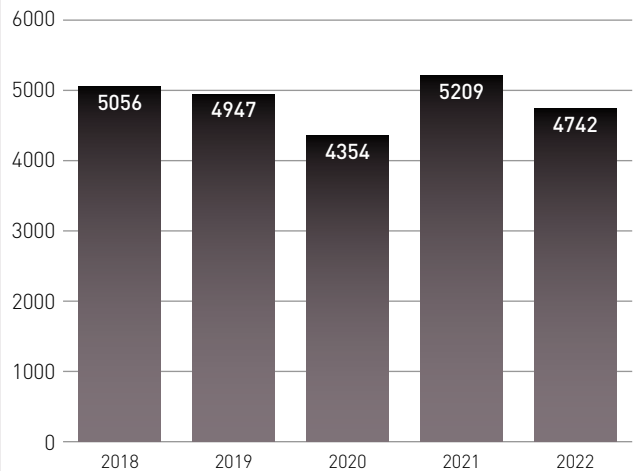
“Altum” piedāvā aizdevumus dalītā īpašuma izbeigšanai
Attīstības finanšu institūcija “Altum” piedāvā aizdevumu daudzdzīvokļu māju dzīvokļu īpašniekiem noteiktās atsavināmās zemes izpirkšanai jeb atsavināšanas cenas samaksai. Aizdevuma mērķis ir veicināt finansējuma pieejamību tiem, kuri vēlas izmantot Piespiedu dalītā īpašuma privatizētajās mājās izbeigšanas likumā nostiprināto mehānismu, lai izbeigtu piespiedu dalīto īpašumu ar zemes īpašnieku, bet kuriem nav līdzekļi atsavināšanas cenas daļas samaksai. Aizdevumi tiek piešķirti no 10 000 eiro ar atmaksas termiņu līdz 20 gadiem.

Darījumu skaits ar dzīvokļiem jaunajos projektos pērn samazinājies par 9,3%

Rīgā darījumu skaits ar dzīvokļiem jaunajos projektos pagājušajā gadā samazinājies par 9,3%. Kopumā pērn veikti 2702 darījumi ar dzīvokļiem jaunajos projektos. Tostarp darījumu skaits ar dzīvokļiem jaunajos projektos Rīgas centrā pērn samazinājās par 23,5% – līdz 716 darījumiem. Rīgas centrā īsti nav vietas, kur izvērst jauno projektu būvniecību, tāpēc projektu ir maz un tie ir dārgi.

Tendence

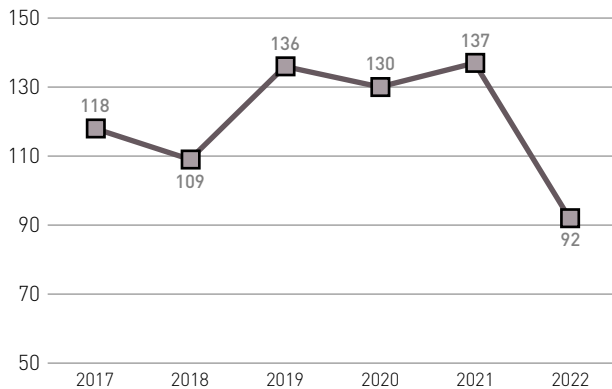
Sērijsveida dzīvokļu darījumu skaits Rīgas mikrorajonos



Dati: Arco Real Estate

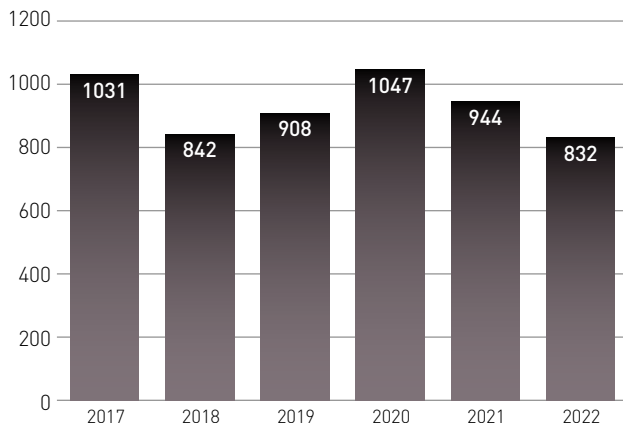
Nozares fakti

Darījumi ar komerciālai un industriālai apbūvei atbilstošu zemi Rīgā



Dati: Valsts Zemes dienests

Darījumu skaits ar lauksaimniecības zemi



Dati: Valsts Zemes dienests

Izaicinājumi un atbalsts

EURIBOR slogs uz kredītņēmēju pleciem

Inflācija un EURIBOR pieaugums ietekmē daudzus Latvijas iedzīvotājus, kuriem ir kredītsaistības. Izskan aicinājumi Saeimai kopā ar valdību un Latvijas Banku rast veidu, kā komercbankām un citām finansēšanas iestādēm, kas Latvijā nodarbojas ar iedzīvotāju finansēšanu, likt pārskatīt un pilnveidot kredīta izsniegšanas procentu un komisijas piešķiršanas politikas un nosacījumus, lai veicinātu kredītņēmēju primāri izvēlēties fiksētās procentu likmes. Finanšu ministrija norāda, ka bankām ir iespēja, nepārtraucot kredītu likmju sasaisti ar EURIBOR, piedāvāt klientiem uz noteiktu laiku samazināt vai atcelt aizdevuma likmes fiksēto daļu.

Samazinājies darījumu skaits ar meža un lauksaimniecībā izmantojamām zemēm

Pēdējos gados strauji augošais uzrāviens darījumos ar meža zemēm šobrīd ir nosacīti apstājies. Vidējā iegādātā platība atsevišķos reģionos gada laikā ir pieaugusi – Vidzemē vidējā platība darījumos ir 10,6 hektāri, Kurzemē 9,7 hektāri, bet Zemgalē 9,1 hektārs. Tomēr, salīdzinot ar laika posmu no pērnā gada janvāra līdz jūnijam, darījumu skaits šāgada pirmajā pusē ar meža zemēm samazinājies par 46%. Līdz pat vasaras vidum meža īpašumu cenas turpināja augt, taču šobrīd ir apstājušās pie nepilniem 3000 eiro par hektāru. Darījumu skaita kritums skāris arī lauksaimniecībā izmantojamo zemju segmentu. Salīdzinot ar 2022. gada pirmo pusgadu, kopējais darījumu skaits samazinājies par aptuveni 30%.

Industriālo parku attīstītājs “Piche” sācis pievērsties arī dzīvojamo ēku projektiem

Industriālo parku attīstītājs “Piche” sācis pievērsties arī dzīvojamo ēku projektiem, un tuvākajos plānos ir dzīvojamā kvartāla attīstība Mārupē. “Piche” šobrīd ir lielākais industriālo parku attīstītājs Latvijā, bet uzņēmuma mērķis ir dažu gadu laikā kļūt arī par vienu no vadošajiem attīstītājiem arī dzīvojamo telpu segmentā. Kopumā “Piche” plāno Mārupē attīstīt veselu kvartālu, tostarp būs 14 daudzdzīvokļu ēkas, bērnodārzs.

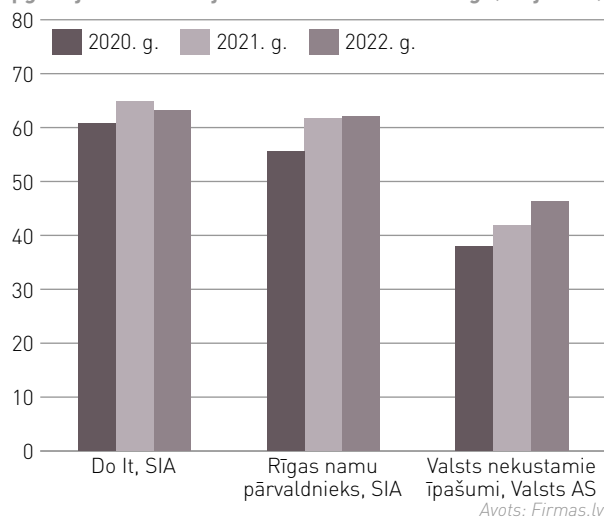
Rādītāju dinamika

Uzņēmumi, kuru apgrozījums ir virs 145 000 EUR

	2020	2021	2022
Apkopoto uzņēmumu skaits	1812	1945	2042
Darbinieku skaits, tūkst.	28	27	28
Peļņa, milj. EUR	232	498	421
Rentabilitāte	13%	24%	17%
Apgrozījums, milj. EUR	1852	2082	2415
Apgrozījuma izmaiņas, %	4%	12%	16%

Apgrozījums industrijas līderiem

Apgrozījums industrijas līderiem 2020.–2022. g. (milj. EUR)



Virsnozares skaitļos

	Uzņēmumu skaits			Apgrozījums, peļņa EUR						Darbinieki, skaits kopā	Nodokļi (VID dati)	
	Kopā	Pieaudzis apgrozījums	Jauni atlasē	Neto apgrozījums, tūkst.	22/21	21/20	20/19	Peļņa, tūkst.	Rentabilitāte		Kopā, tūkst.	VSAOI uz darbinieku, tūkst. EUR
Nekustamais īpašums	2 042	80%	20%	2 415 233	16%	11%	4%	420 544	17%	27 751	415 715	3,61
Apsaimniekošana	448	79%	16%	516 521	14%	7%	0%	22 261	4%	15 261	111 160	2,97
Darījumi ar nekustamo īpašumu, noliktavu pakalpojumi	1 595	80%	22%	1 898 712	17%	12%	5%	398 283	21%	12 490	304 555	4,41

TOP 10

N. p. k.	Nosaukums	Darbības joma	2022. g. neto apgrozījums, tūkst. EUR	Apgrozījuma izmaiņas, pret 2021. g., %	Rentabilitāte, %	Darbinieku skaits
1 ¹	Do It, SIA	Noliktavu pakalpojumi	63 210	-2%	2	194
2	Rīgas namu pārvaldnieks, SIA	Namu apsaimniekošana	61 973	1%	7	2046
3	Valsts nekustamie īpašumi, Valsts AS	Nekustamais īpašums	46 283	11%	9	402
4	Plesko Real Estate, SIA	Nekustamais īpašums	41 326	16%	23	0
5	TRIALTO LATVIA, SIA	Noliktavu pakalpojumi	38 548	13%	1	264
6	Bonava Latvija, SIA	Nekustamais īpašums	35 349	-7%	14	182
7	LIEPAJA BULK TERMINAL LTD, SIA LSEZ	Noliktavu pakalpojumi	34 916	40%	2	294
8	NNL LV, SIA	Noliktavu pakalpojumi	33 430	0%	0	82
9	PN Management, SIA	Namu apsaimniekošana	23 528	88%	2	4
10	ATOMEX, SIA	Telpu noma	23 473	-13%	11	5

¹ Atšķirīgs pārskata periods no 01.03.2022. līdz 28.02.2023.
Avots: Firmas.lv, licencēti UR dati

Asociācijas viedoklis

EURIBOR likmju kāpuma dēļ atsevišķi attīstītāji iepauzējuši ar projektiem



Nekustamo īpašumu
attīstītāju alianses
valdes priekšsēdētājs
Mārtiņš Vanags

Rīgas teritoriālpilnvarotņu apstiprināšana gada sākumā ir veicinājusi nekustamo īpašumu tirgus pozitīvo attīstību, jo investoriem ir skaidrība, ar kādiem nosacījumiem jāreķinās, plānojot savus projektus. Šo aktivitāti nevar pamanīt, braucot pa Rīgas ielām, tomēr ir zināma rosība plānojot vai projektējot jaunus objektus vai veselus kvartālus, attīstībai.

Savukārt EURIBOR kāpums noteikti ietekmēja attīstītāju biznesa plānus un iespēju aizņemties kopumā. Attiecīgi, ja segmenta vai konkrētā objekta nomas maksas/pārdošanas cenas tirgus konkurence neatļauj pietiekami pacelt (lai kompensētu izmaiņas), tad attīstītājam jāiepauzē ar projekta uzsākšanu līdz brīdim, kad EURIBOR (vai citi ar būvniecību saistītie izdevumi) kritīsies vai nomas maksas/pārdošanas cenas sasniegs nepieciešamo

līmeni. Gatavu objektu pārdošanas cenu kāpumu, kas arī teorētiski varētu kompensēt EURIBOR likmju kāpumu, tuvākajā laikā neviens neprognozē, jo EURIBOR likmes ir arī negatīvi ietekmējušas naudas plūsmas objektu vērtības. Tajā skaitā nevaram minēt kāda sāka projekta apturēšanu EURIBOR likmju izmaiņu dēļ, bet, ja EURIBOR likmes būtu zemākas, tad virkne projektu būtu uzsākti.

Lai gan šobrīd Rīgā vairāk nekā 30 daudzdzīvokļu projekti ir būvniecības stadijā, tikai aptuveni puse (52%) no tiem tiks nodoti ekspluatācijā līdz šī gada beigām, un salīdzinājumā ar iepriekšējo gadu būvniecībā esošo projektu skaits ir samazinājies. Pēc Colliers datiem šobrīd tirgū ir pieejami aptuveni 3610 dzīvokļi. Aptuveni 1650 no šiem dzīvokļiem ir pabeigti un gatavi iegādei, savukārt aptuveni 1960 dzīvokļi atrodas būvniecības stadijā un ir pieejami rezervēšanai. Attīstības projektiem rezervācijas (iepriekšpārdošana) šobrīd sasniedz 37%, kas ir ievērojami mazāk par ierastajiem 50%, ko novērojām iepriekšējos gados. Ja agrāk bija novērojama tendence, ka daudzi jauni daudzdzīvokļu projekti pie nodošanas ekspluatācijā bija pilnībā rezervēti, šobrīd šī tendence mainās, gan tādēļ, ka ir pieejami apskatei vairāki pabeigti jaunie projekti, gan arī augsto kredītēšanas izmaksu un kopējās inflācijas dēļ. Līdz ar augstākām jauno dzīvokļu cenām un kopējai inflācijai jauna dzīvokļa iegūšana ir kļuvusi grūtāka, īpaši mājāsaimniecībām ar vidējiem vai zemākiem ienākumiem.

Asociācijas viedoklis

Jāmazina “pelēkās zonas” lielums nekustamā īpašuma nozarē



Latvijas Nekustamo īpašumu
darījumu asociācijas (LANĪDA)
valdes priekšsēdētājs
Aigars Šmits

Latvijā gadā notiek apmēram 50 000 nekustamā īpašuma darījumu, un vien 20% no tiem notiek ar licencētu aģentu un uzņēmumu starpniecību. 2020. gada 1. augustā stājās spēkā Nekustamā īpašuma darījumu starpnieku darbības likums, bet 2023. gada 7. jūnijā stājās spēkā grozījumi Nekustamā īpašuma darījumu starpnieku darbības likumā, ar kuriem pastiprinātas prasības nekustamā īpašuma darījumu starpnieku darbībai Latvijā, nodrošinot efektīvāku šo personu profesionālās darbības uzraudzību. LANĪDA ieskatā šis likums nedarbojas un nekustamo īpašumu darījumu nozare joprojām ir diezgan “pelēka”.

Gadu no gada nemainīgi apmēram 33–34% nekustamā īpašuma darījumu notiek par neticamām summām, proti, par tādām, kuras neatbilst reālajai tirgus situācijai. Piemēram, tie ir darījumi ar lauksaimniecības zemi, kur visi nozarē strādājošie zina, ka

reālā cena ir 10 000 līdz 12 000 eiro par hektāru, taču statistika uzrāda cenu 5000 eiro par hektāru. Pēc LANĪDA aplēsēm, šajā “pelēkajā” zonā slēpjas līdz pat 100 miljoniem eiro, ko valsts neiegūst nomaksāto nodokļu vai nodevu veidā.

Joprojām notiek nekustamā īpašuma iegādes darījumi par skaidru naudu, lai gan tādi ir aizliegti. Viens no šādu darījumu iemesliem ir prasība maksāt 20% kapitāla pieauguma nodokli. LANĪDA ir vērsusies pie Finanšu ministrijas (FM) ar divām iniciatīvām – samazināt kapitāla pieauguma nodokli no 20% līdz 10%, kā arī atļaut nekustamo īpašumu aģenta atlīdzību attiecināt uz attaisnotajiem izdevumiem.

Darījumos, kas notiek pašu spēkiem, ar juristu konsultantu palīdzību, vai, iespējams, nelegālo māklēru atbalstu, nav jāveic ne klientu izpētes, ne sankciju pārbaudes atbilstoši Noziedzīgi iegūtu līdzekļu legalizācijas un terorisma un proliferācijas finansēšanas novēršanas (NILLTPFN) likuma prasībām. Ņemot vērā ģeopolitisko un ekonomisko situāciju, kā arī vienlīdzības un tiesiskuma principus, konsekvence attiecībā uz NILLTPFN būtu jāpiemēro un jāievēro visā nozarē.

Tāpat LANĪDA rosina, ka EM reģistrā reģistrētu starpnieku pakalpojuma komisija ir iekļaujama attaisnojamos izdevumos. Bet, samazinot kapitāla pieauguma likmi no 20% līdz 10%, varētu veicināt nodokļu ieņēmumus un samazinātu gadījumus, kad darījums notiek skaidrā naudā.

Apsaimniekošana



Akciju kotēšana biržā ļautu strādāt pie darbības paplašināšanas

“Rīgas namu pārvaldnieks”
valdes priekšsēdētājs
Māris Ozoliņš

Rīgas pašvaldības namu apsaimniekošanas uzņēmuma “Rīgas namu pārvaldnieks” (RNP) akcijas biržā varētu sākt kotēt arī pirms šobrīd uzņēmuma vidējā termiņa darbības stratēģijā paredzētā 2026. gada. Rīgas dome jebkurā gadījumā paturētu nozīmīgu akciju paketi, bet tā būtu iespēja par RNP līdzīpašniekiem kļūt arī tā klientiem un darbiniekiem. Tāpat tas RNP ļautu strādāt pie darbības paplašināšanas. Galvenais ir kļūt par brīvā tirgus dalībnieku, un tad mēs varētu strādāt arī uz sava tirgus

paplašināšanu ne tikai tajās robežās, kas mums ir pašlaik. Uzņēmums varētu darboties ne tikai citās pilsētās, bet arī citās valstīs, kā arī pievērsties komercplātību pārvaldīšanai. Piemēram, mēs varētu nopirkt uzņēmumu Viļņā. Ja jau mēs esam lielākais namu pārvaldīšanas uzņēmums Baltijā, tad tas ir jāizmanto. Pašlaik RNP modernizē pakalpojumus un aktīvi aicina iedzīvotājus pārņemt namu pārvaldīšanas tiesības, vienlaikus turpinot veikt māju apsaimniekošanu.

Nozares TOP 25 uzņēmumi

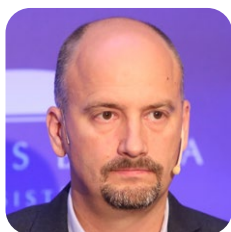
N. p. k.	Nosaukums	Darbības joma	2022. gada apgroz. tūkst. EUR	Apgrozījuma izmaiņas, pret 2021. g., %	Rentabilitāte, %	Darbinieku skaits
1	Rīgas namu pārvaldnieks, SIA	Namu apsaimniekošana	61 973	1%	7 ■	2046
2	PN Management, SIA	Namu apsaimniekošana	23 528	88%	2 ■	4
3	Rīgas nami, SIA	Namu apsaimniekošana	17 658	409%	1 ■	334
4	HAGBERG, SIA	Uzkopšanas serviss	13 928	13%	6 ■	820
5	LSREF3 Rīga Plaza, SIA	Namu apsaimniekošana	12 625	45%	6 ■	2
6	Zemkopības ministrijas nekustamie īpašumi, Valsts SIA	Namu apsaimniekošana	12 088	-35%	0 ■	146
7	Ogres Namsaimnieks, SIA	Namu apsaimniekošana	11 595	35%	15 ■	162
8	Concord Service Group, SIA	Uzkopšanas serviss	9 698	38%	3 ■	547
9	Caverion Latvija, SIA	Namu apsaimniekošana	9 475	23%	2 ■	131
10	VINSA, SIA	Namu apsaimniekošana	7 381	-37%	15 ■	2
11	PILSĒTAS EKO SERVISS, SIA	Uzkopšanas serviss	7 183	26%	12 ■	67
12	Civinity Mājas, AS	Namu apsaimniekošana	6 817	15%	-5 ■	143
13	Daugavpils dzīvokļu un komunālās saimniecības uzņēmums, SIA	Namu apsaimniekošana	6 564	19%	0 ■	450
14	APSA BŪVE, SIA	Namu apsaimniekošana	6 100	36%	4 ■	9
15	Ķekavas nami, SIA	Namu apsaimniekošana	6 093	42%	-13 ■	106
16	CHS, SIA	Uzkopšanas serviss	5 747	43%	5 ■	454
17	IMPEL SERVIKS, SIA	Namu apsaimniekošana	5 146	16%	1 ■	440
18 ¹	Civinity Solutions, SIA	Namu apsaimniekošana	5 134	9%	-21 ■	390
19 ²	Jelgavas novada KU, SIA	Namu apsaimniekošana	5 117	40%	-3 ■	129
20	Civinity Mājas Jūrmala, SIA	Namu apsaimniekošana	5 061	-1%	16 ■	130
21	Jelgavas nekustamā īpašuma pārvalde, SIA	Namu apsaimniekošana	4 864	11%	0 ■	207
22	UNO Group, SIA	Uzkopšanas serviss	4 629	61%	14 ■	276
23	Ekozona, SIA	Namu apsaimniekošana	3 940	31%	11 ■	95
24	Mārupes komunālie pakalpojumi, SIA	Namu apsaimniekošana	3 892	36%	-18 ■	40
25	BCS, SIA	Uzkopšanas serviss	3 832	27%	5 ■	39

¹ Ir nodrošinājumi.

² Ir aktīva reorganizācija.

Avots: Firmas.lv, licencēti UR dati

Darījumi ar nekustamo īpašumu, noliktavu pakalpojumi



Mājokļu tirgū krīzes smagākais posms varētu būt aiz muguras

"Bonava Latvija"
valdes priekšsēdētājs
Mareks Kļaviņš

Jauno mājokļu tirgus un nekustamo īpašumu nozare kopumā ir pārlaidusi izaicinājumiem bagātu ziemu ar milzīgu inflāciju, pieaugošām banku procentu likmēm un paaugstinātu piesardzības līmeni patērētāju vidū. Un, lai arī vēl pārāgrī teikt, ka pašlaik situācija ir būtiski mainījusies, atsevišķas indikācijas liecina, ka šīs krīzes smagākais posms varētu jau būt aiz muguras. Pēdējā pusgada laikā lielus pārsteigumus nekustamo īpašumu tirgū

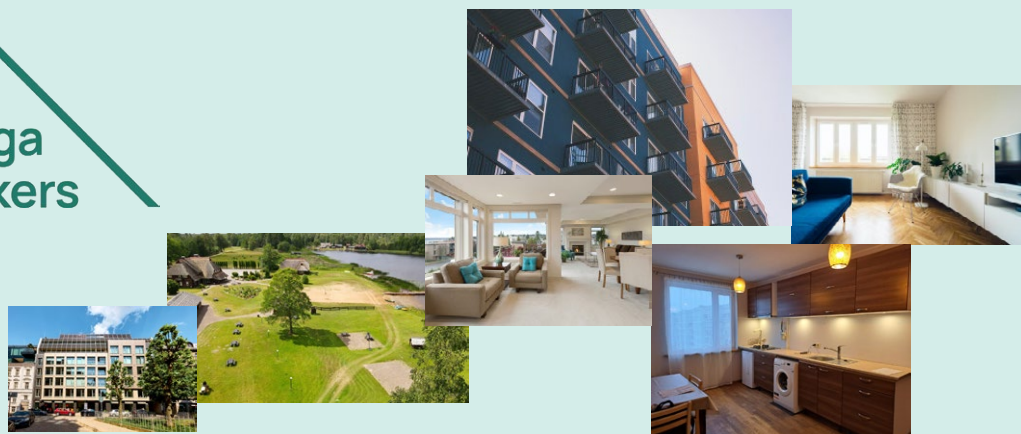
neesam piedzīvojuši: kā jau tika prognozēts pagājušā gada nogalē, EURIBOR pieaugums ir piebremzējis vai mazinājis Latvijas iedzīvotāju iespējas iegādāties jaunu mājokli, tomēr vajadzība pēc jauna mājokļa nebūt nav zudusi. Vienlaikus palielinājies laiks lēmuma par dzīvokļa iegādi pieņemšanai, ko galvenokārt ietekmē cilvēku bažas un neskaidrība par savu spēju nodrošināt ikmēneša saistības par iecerēto mājokli ilgtermiņā.

Nozares TOP 25 uzņēmumi

N. p. k.	Nosaukums	Darbības joma	2022. gada apgroz. tūkst. EUR	Apgrozījuma izmaiņas, pret 2021. g., %	Rentabilitāte, %	Darbinieku skaits
1 ¹	Do It, SIA	Noliktavu pakalpojumi	63 210	-2%	2 ■	194
2	Valsts nekustamie īpašumi, Valsts AS	Nekustamais īpašums	46 283	11%	9 ■	402
3	Plesko Real Estate, SIA	Nekustamais īpašums	41 326	16%	23 ■	0
4	TRIALTO LATVIA, SIA	Noliktavu pakalpojumi	38 548	13%	1 ■	264
5	Bonava Latvija, SIA	Nekustamais īpašums	35 349	-7%	14 ■	182
6	LIEPAJA BULK TERMINAL LTD, SIA LSEZ	Noliktavu pakalpojumi	34 916	40%	2 ■	294
7	NNL LV, SIA	Noliktavu pakalpojumi	33 430	0%	0 ■	82
8	ATOMEX, SIA	Telpu noma	23 473	-13%	11 ■	5
9	M257, SIA	Nekustamais īpašums	21 400	33%	63 ■	0
10	DELTA PROPERTY, SIA	Nekustamais īpašums	19 706	99%	49 ■	0
11	BALTU Forest Group, SIA	Telpu noma	18 375	82%	1 ■	21
12	Rītausmas Steel Constructions, SIA	Noliktavu pakalpojumi	18 375	47%	9 ■	63
13	TOLMETS KURZEME, SIA	Telpu noma	15 741	89%	10 ■	49
14	Delfield Baltia, SIA	Telpu noma	14 801	171%	-3 ■	4
15	Vastint Latvia, SIA	Nekustamais īpašums	14 402	-9%	-17 ■	10
16	TIRDZNIECĪBAS CENTRS PLESKODĀLE, SIA	Nekustamais īpašums	13 565	32%	11 ■	9
17	TCK, SIA	Nekustamais īpašums	12 880		79 ■	1
18	EFTEN Domina, SIA	Nekustamais īpašums	12 797	43%	24 ■	7
19	SEMARAH HOTEL MANAGEMENT, SIA	Nekustamais īpašums	12 713	165%	3 ■	180
20	TAV Latvia, SIA	Nekustamais īpašums	12 242	104%	18 ■	8
21	Prodimpekss Loģistikas Grupa, SIA	Noliktavu pakalpojumi	12 077	41%	1 ■	174
22	MADESTA, SIA	Nekustamais īpašums	11 580	-41%	3 ■	87
23	Dizozols, SIA	Nekustamais īpašums	11 563	3 019%	17 ■	21
24	Cargo Concept, SIA	Noliktavu pakalpojumi	11 223	127%	16 ■	42
25	MMD SERVISS, SIA	Noliktavu pakalpojumi	10 116	-10%	-3 ■	237

¹ Atšķirīgs pārskata periods no 01.03.2022. līdz 28.02.2023.

Avots: Firmas.lv, licencēti UR dati




Palīdzam pirkt, pārdot, izīrēt un iznomāt
nekustamos īpašumus visā Latvijā

Tavs uzticamais partneris
nekustamo īpašumu pasaulē

Tālrunis 27 33 00 22
info@rigabrokers.lv
Lenču iela 2-1a, Rīga
www.rigabrokers.lv

Latvijas biznesa gada pārskats 2023 • NEKUSTAMĀIS ĪPAŠUMS
12. izdevums.

Sadarbībā ar  **LETA** un informācijas grupu "Latvijas Tālrunis"
nacionālā informācijas aģentūra

Izdevējs **Firmas.lv**

www.firmas.lv

Pērses iela 9/11, Rīga, LV 1011, tālrunis: +371 67 770 757

Informācijai ir izziņas raksturs, un tai nav juridiska spēka.

Grāmatas vai tās daļas pārpublicēšana un visa veida (arī elektroniska) pavairošana aizliegta.

Sadarbības partneri:

