

## MĀJOKĻU TIRGUS PĀRSKATS

2011.gada aprīlis

### Sērijveida dzīvokļi

Rīgas sērijveida dzīvokļu kvadrātmetra vidējā cena aprīlī ir nedaudz – par diviem eiro – palielinājusies un bija 583 eiro, tomēr kopumā tipveida dzīvokļu cenu līmenis jau ilgāku laiku saglabājas nemainīgs.

Gada laikā Rīgas sērijveida dzīvokļu vidējā cena ir palielinājusies par 2,6% – 2010.gada aprīlī tipveida dzīvokļa viens kvadrātmetrs maksāja 568 eiro. Kopš dzīvokļu cenu kāpuma atsākšanās 2009.gada septembrī, kad sērijveida dzīvokļu kvadrātmetra vidējā cena sasniedza 500 eiro, tā līdz 2011.gada aprīlim ir augusi par 16,6%. Straujāks vidējās cenas kāpums tika fiksēts 2009.gada nogalē un 2010.gada sākumā, bet vēlākajos mēnešos cena svārstījās pie 580 eiro par kvadrātmetru robežas.

Aprīlī, tāpat kā iepriekšējos mēnešos, tipveida dzīvokļu cenu izmaiņas Rīgas mikrorajonos dažādu sēriju mājās bija atšķirīgas. Daļā mikrorajonu līdžās dzīvokļu cenu nemainīgumam vai kāpumam (vidēji par 1–2%) gandrīz visu sēriju māju dažādas platības dzīvokļiem bija vērojams arī neliels (vidēji par 1–2%) vidējās cenas samazinājums. Vidējās cenas nesamazinājās vai nedaudz pieauga tādos mikrorajonos kā Imanta un Ziepniekkalns.

Labā tehniskā stāvoklī esošu sērijveida dzīvokļu cenas tādos mikrorajonos kā Purvciems, Pļavnieki, Zolitūde, Imanta un Ziepniekkalns vienistabas dzīvokļiem aprīlī bija 22 000–30 000 eiro, divu istabu dzīvokļiem – 30 000–37 000 eiro, trīs istabu dzīvokļiem – 36 000–45 000 eiro, četru istabu dzīvokļiem – 41 000–53 000 eiro. No Rīgas centra attālākos mikrorajonos, piemēram, Vecmīlgrāvī un Bolderājā, dzīvokļu cenas ir vidēji par 20% zemākas.

Pircēju aktivitāte Rīgas sērijveida dzīvokļu segmentā aprīlī ir nedaudz palielinājusies, tomēr kopumā pieprasījums saglabājies iepriekšējo mēnešu vidējā līmenī. Lielākais pieprasījums ir pēc dzīvokļiem labā stāvoklī. Potenciālie pircēji biežāk nekā iepriekšējos mēnešos pārdevējiem pauž vēlmi saņemt cenas atlaidi.

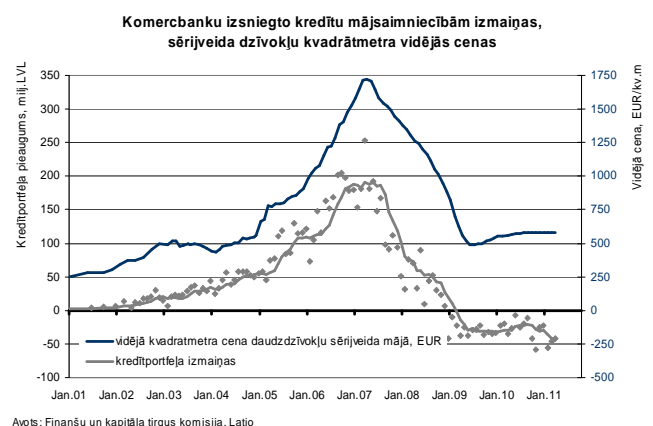
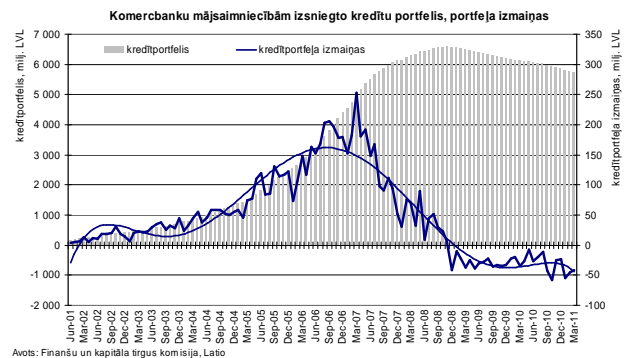
Daļa darījumu tipveida dzīvokļu tirgū notiek izmantojot banku aizdevumus.

### Jaunie projekti

Lielākais pieprasījums pēc jauno projektu dzīvokļiem aprīlī, tāpat kā iepriekšējos mēnešos, bija vērojams Rīgas centrā un Jūrmalā, kur augstu tirgus aktivitāti nodrošina ārvalstu, galvenokārt Krievijas un citu NVS valstu, iedzīvotāji. Daļa no šiem pircējiem par dzīvokļu pirkšanu interesējas saistībā ar iespēju pēc īpašuma iegādes saņemt termiņuzturēšanās atļauju.

Ārzemju pircēju lielā interese par dzīvokļu iegādi iezīmējusi arī piedāvājuma cenu pieauguma tendenci galvaspilsētas centra un Jūrmalas jaunajos projektos.

Tā kā Rīgas centrā jauno dzīvokļu piedāvājums ir ierobežots, daļa ārzemju pircēju sāk izrādīt interesi arī par projektiem, kas atrodas ārpus centra.



## MĀJOKĻU TIRGUS PĀRSKATS

2011.gada aprīlis

Par jaunajiem dzīvokļiem mikrorajonos galvanokārt interesējas vietējie pircēji, kuru aktivitāte salīdzinājumā ar iepriekšējiem mēnešiem aprīlī nav mainījies.

Jauno projektu dzīvokļu cenas Pierīgā atkarībā no apdares veida, projekta un tā atrašanās vietas aprīlī bija 700–850 eiro par kvadrātmetru, Rīgas mikrorajonos – 900–1400 eiro par kvadrātmetru, Rīgas centrā – 1100–1600 eiro par kvadrātmetru, bet labās vietās esošos projektos centrā sasniedz 2000–3000 eiro par kvadrātmetru.

### Dzīvokļi Rīgas centrā

Aprīlī turpināja palielināties ārvalstu pircēju interese par labu dzīvokļu iegādi Vecrīgā un Rīgas klusajā un tuvajā centrā. Salīdzinājumā ar pagājušā gada otro pusi Krievijas un citu NVS valstu pilsoņu aktivitāte šajā dzīvokļu segmentā ir paaugstinājusies. Tas saistīts gan ar iespēju pēc īpašuma iegādes pretendēt uz termiņuzturēšanās atļaujas saņemšanu, gan arī ar citiem apsvērumiem, piemēram, cerot uz kapitāla pieaugumu nākotnē.

Ārvalstu pircējus interesē kvalitatīvi dzīvokļi labās, remontētās ēkās ar sakoptu apkārtni, tomēr šāds piedāvājums ir ierobežots. Sastopami gadījumi, kad pircēji, lai atrastu prasībām atbilstošu īpašumu, apskatījuši vairākus desmitus Rīgas centra dzīvokļu.

Daudzos gadījumos piedāvājumā esošajiem dzīvokļiem ir kāds trūkums, kas neveicina to pārdošanu, piemēram, pārāk augsta cena, slikts ēkas tehniskais stāvoklis, pārāk liela dzīvokļa platība vai nefunkcionāls un neracionāls plānojums. Daļa pārdevēju joprojām nav gatavi pircējam piedāvāt kaut minimālu atlaidi.

Vietējo iedzīvotāju pieprasījums pēc mājokļiem galvapslētās centrā aprīlī saglabājies iepriekšējo mēnešu līmenī.

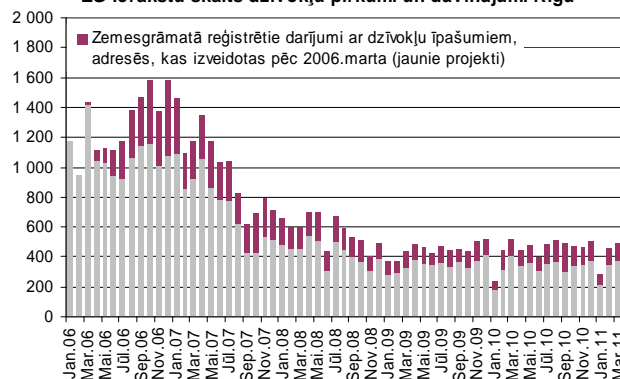
Centra dzīvokļu cenas aprīlī nav mainijušās. Tālajā centrā vidējā stāvoklī esošu dzīvokļu pirmskara ēkās cenas ir 650–900 eiro par kvadrātmetru, remontētu – 900–1100 eiro par kvadrātmetru. Tuvajā centrā vidējā stāvoklī esošu dzīvokļu cenas ir 900–1200 eiro par kvadrātmetru, bet remontētu – 1200–1500 eiro par kvadrātmetru, savukārt klusajā centrā vidējā stāvoklī esošu dzīvokļu cenas attiecīgi ir 1200–1400 eiro par kvadrātmetru, bet remontētu – 1600–1800 eiro par kvadrātmetru. Ļoti labu dzīvokļu renovētās mājās cenas centrā ir sākot no 2000 eiro par kvadrātmetru, bet atsevišķās mājās var sasniegt 5000 eiro par kvadrātmetru.

### Darījumu skaits

„Latio” apkopoto Zemesgrāmatas datu analīze liecina, ka darījumu skaits ar mājokļiem Latvijā 2011.gada pirmajā ceturksnī bija par 4,7% lielāks nekā iepriekšējā gada pirmajos trijos mēnešos. Četrus mēnešu laikā darījumu skaits ar mājokļiem Latvijā attiecībā pret 2010.gada atbilstošo periodu palielinājies par 5,3%.

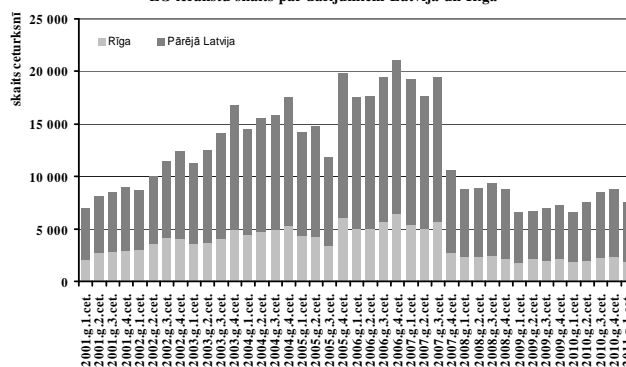
Darījumu skaits ar dzīvokļiem Rīgā šā gada pirmajā ceturksnī bija par 2% lielāks, bet četrus mēnešos – par 0,9% lielāks nekā iepriekšējā gada atbilstošajā periodā.

ZG ierakstu skaits dzīvokļu pirkumi un dāvinājumi Rīgā

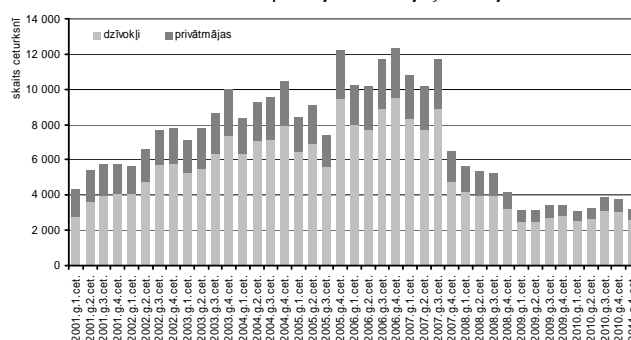


Avots: Zemesgrāmata, Kadastra reģistrs, Latio

ZG ierakstu skaits par darījumiem Latvijā un Rīgā



ZG ierakstu skaits par darījumiem ar mājokļiem Latvijā



Avots: Zemesgrāmata, Latio

## MĀJOKĻU TIRGUS PĀRSKATS

2011.gada aprīlis

Straujākais darījumu apjoma pieaugums mājokļu segmentos fiksēts Jūrmalā, kur šā gada pirmajā ceturksnī bija par 40,4% vairāk dzīvokļu darījumu nekā 2010.gada janvārī – martā. Četrus mēnešu laikā dzīvokļu darījumu skaits Jūrmalā audzis par 50,4%.

### Piedāvājums

Salīdzinājumā ar martu, kad tika fiksēts straujāks piedāvājuma pieaugums, aprīlī dzīvokļu piedāvājums ir nedaudz samazinājies, tomēr kopumā tas ir pagājušā gada nogales līmenī.

Aprīlī palielinājies dzīvokļu piedāvājums par cenu no 15 000 līdz 35 000 eiro, no 45 000 līdz 50 000 eiro, kā arī 80 000 eiro.

Daļa pārdevēju, novērtējot iespējamo sava īpašuma pārdošanas cenu, tomēr izlemj uz laiku atlikt dzīvokļa pārdošanu. Tāpat ir pārdevēji, kas ir nobažījušies par straujāku piedāvājuma palielināšanos no banku puses un tam sekojošu cenu samazināšanos. Bankas un to meitas uzņēmumi pārņēmtos īpašumus tirgū piedāvā pakāpeniski, neatstājot būtisku iespaidu uz kopējo piedāvājuma apjomu, tādēļ šādas bažas patlaban nav pamatotas.

Aprīlī turpināja palielināties tādu dzīvokļu piedāvājums, kurus īpašnieks pārdod, lai vietā iegādātos citu dzīvokli, piemēram, pārejot no lielākas platības mājokļa uz mazāku vai otrādi.

Joprojām būtiskākā piedāvājumu raksturojošā iezīme visos mājokļu segmentos – daļa no piedāvātajiem dzīvokļiem un mājām neatbilst pircēju pieprasījumam, jo ir sliktā stāvoklī vai arī to cena ir pārāk augsta. Kopumā pircēju prasībām un maksāspējai atbilstošs piedāvājums ir ierobežots.

### Mājokļu īres tirgus

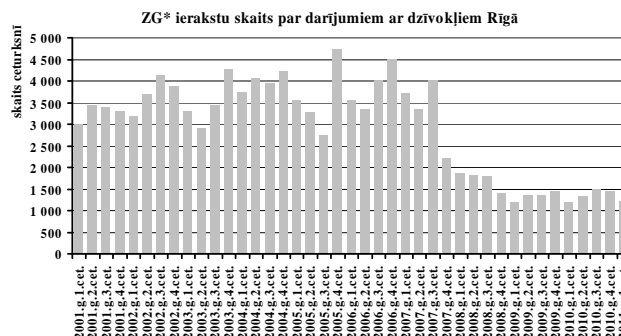
Pieprasījums Rīgas dzīvokļu īres tirgū aprīlī bija augsts. Lielākā īrnieku aktivitāte ir galvaspilsētas centra un jauno projektu dzīvokļu segmentā. Lielākais pieprasījums ir pēc kvalitatīviem, labiekārtotiem vienas, divu istabu dzīvokļiem platībā līdz 60 kvadrātmetriem par īres maksu līdz 400–500 eiro mēnesī bez komunālajiem maksājumiem. Šādu pieprasījumu veido gan vietējie iedzīvotāji, gan ārvalstnieki.

Patlaban ir diezgan izteikts šāda piedāvājuma deficīts. Īrnieku prasībām atbilstoši dzīvokļi tiek izīrēti īsā laikā.

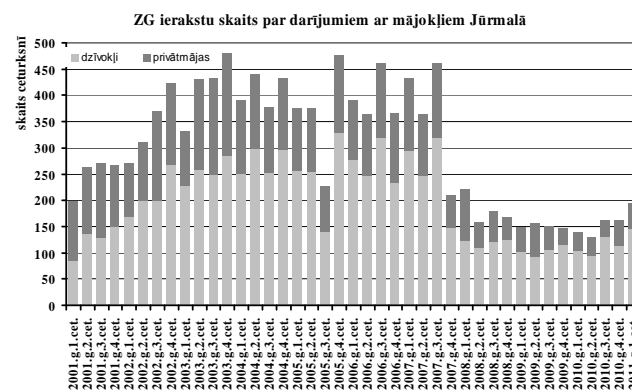
Pēdējos mēnešos ir samazinājusies labu dzīvokļu īrnieku rotācija. Ja iepriekšējos gados vidēji vienam dzīvoklim gada laikā varēja nomainīties divi īrnieki, tad patlaban izteikta ir tendence īres līgumu pagarināt, ja īrniekus apmierina mājokļa stāvoklis un īres maksa. Kvalitatīvi dzīvokļi īres tirgu papildina gausi, bet piedāvājums kopumā ir sarucis.

Gan Rīgas centrā, gan mikrorajonos zems pieprasījums ir pēc neremontētiem dzīvokļiem.

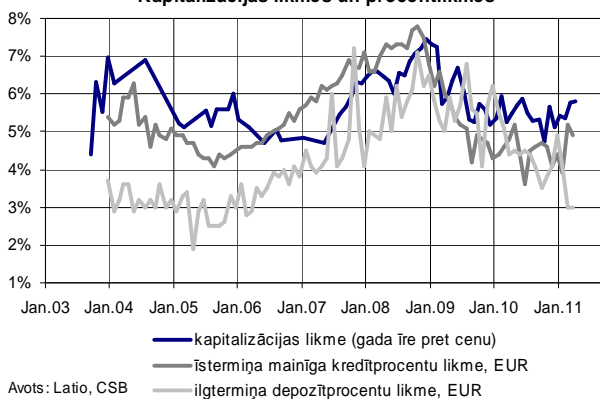
Lai gan pieprasījums ir augsts, tomēr tā kā izīrētie dzīvokļi patlaban tiek atbrīvoti reti, aprīlī Rīgas centra dzīvokļu īres maksa nav būtiski mainījies. Jauno projektu dzīvokļu vidējā īres maksa mēnesī Rīgas tuvajā



\* Līdz 2005. gada beigām rīka skaits ir arī VZD reģistrēti darījumi.  
bet tā kā to īpašumu nokrītā zem 10%, sākot ar 2006.gada 1.janvāri tie vairs netiek pēkti vērā  
Avots: Zemesgrāmata, Valsts Zemes Dienests, Latvio



### Kapitalizācijas likmes un procentlikmes



Avots: Latvio, CSB

## MĀJOKĻU TIRGUS PĀRSKATS

2011.gada aprīlis

centrā aprīlī atkarībā no mājokļa platības bija 10–11 eiro par kvadrātmetru, tālajā centrā – 6–7 eiro par kvadrātmetru, klusajā centrā – 10–12 eiro par kvadrātmetru.

Pirmskara mūra ēkās dzīvokļu kvadrātmetra vidējā īres maksa mēnesī aprīlī Vecrīgā atkarībā no mājokļa platības bija 7–8 eiro, Rīgas tuvajā centrā – 7–8 eiro, tālajā centrā – 6–7 eiro, klusajā centrā – 7–9 eiro.

Vidējā stāvoklī esošu sērijveida dzīvokļu vidējā īres maksa bez komunālajiem maksājumiem aprīlī saglabājās nemainīga un bija 2,8 eiro par kvadrātmetru. Februārī un janvārī tipveida dzīvokļu vidējā īres maksa bija 2,6 eiro par kvadrātmetru, bet pērnā gada decembrī – 2,5 eiro par kvadrātmetru.

