

## MĀJOKĻU TIRGUS PĀRSKATS

2011.gada oktobris

### Sērijveida dzīvokļi

Rīgas sērijveida dzīvokļu kvadrātmetra vidējā cena oktobrī palielinājusies par vienu eiro un bija 576 eiro. Tipveida dzīvokļu vidējā cena gan kopš šā gada janvāra, gan pēdējo 12 mēnešu laikā ir samazinājusies par 1%.

Labā tehniskā stāvoklī esošu sērijveida dzīvokļu cenas tādos mikrorajonos kā Purvciems, Pļavnieki, Zolitūde, Imanta un Ziepniekkalns vienistabas dzīvokļiem oktobrī bija 21 000–30 000 eiro, divu istabu dzīvokļiem – 28 000–38 000 eiro, trīs istabu dzīvokļiem – 35 000–45 000 eiro, četrus istabu dzīvokļiem – 41 000–51 000 eiro.

Pircēju aktivitāte tipveida dzīvokļu segmentā nav augsta. Pieprasītākie ir vienas, divu istabu dzīvokļi. Labu sērijveida dzīvokļu piedāvājums par adekvātu cenu ir samazinājies, tādēļ potenciālajiem pircējiem jāvelta ilgāks laiks piemērotā īpašuma meklējumiem.

Pircēji labprāt izvēlas banku īpašumā nonākušos dzīvokļus, jo tādā gadījumā iespējams saņemt bankas aizdevumu ar labvēlīgākiem nosacījumiem.

Tipveida dzīvokļu segmentā ir pircēji, kas iegādājas dzīvokļus, lai tos izīrētu.

### Jaunie projekti

Jauno projektu dzīvokļu segmentā atšķirībā no tipveida dzīvokļiem cenu izmaiņas ir jūtamākas. To nodrošina gan salīdzinoši ierobežotais piedāvājums, gan arī lielāka pircēju aktivitāte, it sevišķi Rīgas centrā, kur pieprasījumu galvenokārt veido ārvalstu pircēji.

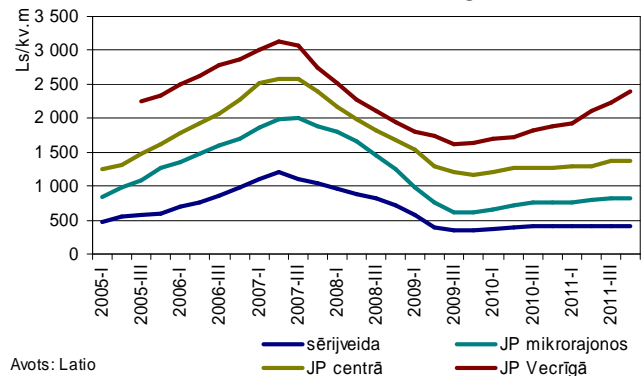
Ir gadījumi, kad ārvalstu pircēji, kas īpašumu iegādājas ar nolūku saņemt termiņuzturēšanās atļauju, lai nodrošinātu likumā noteikto ieguldījuma minimālo summu, nopērk divus īpašumus, no kuriem viens ir dzīvoklis jaunajā projektā mikrorajonā. Arī vietējie pircēji iegādājas jauno projektu dzīvokļus mikrorajonos, ja īpašumam ir tirgus situācijai adekvāta cena.

Rīgas mikrorajonos jauno dzīvokļu vidējā cena šā gada 3.ceturksnī bija 1158 eiro par kvadrātmetru. Salīdzinājumā ar 2.ceturksni vidējā cena augusi par 0,8%, bet salīdzinājumā ar 2010.gada 3.ceturksni – par 7,1%.

Rīgas centrā jauno dzīvokļu (iekļautas arī renovētās ēkas) kvadrātmetra vidējā cena šā gada 3.ceturksnī bija 1965 eiro, bet Vecrīgā – 3180 eiro. Salīdzinājumā ar gada 2.ceturksni vidējās cenas centrā un Vecrīgā augušas attiecīgi par 7% un 6,4%, bet salīdzinājumā ar pagājušā gada 3.ceturksni – par 9% un 22,7%. Vairākiem jaunajiem un renovētajiem projektiem, kuros ir augsts pieprasījums, dzīvokļu cenas ir pieaugušas ievērojami straujāk – divu gadu laikā pat par 50–70%.

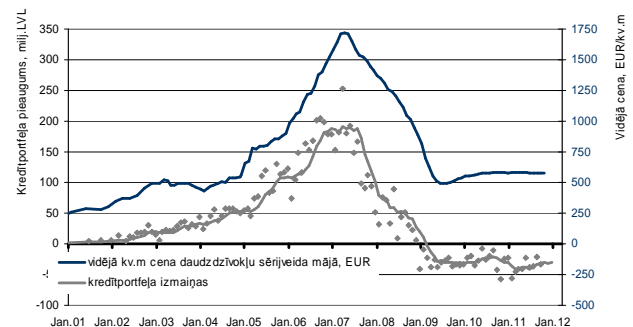
Cenu diapazons, kādā notiek darījumi, ir visai plašs, un ir atkarīgs no apdares veida, projekta, tā atrašanās vietas un citiem faktoriem. Jauno projektu dzīvokļu cenas Pierīgā oktobrī bija 700–850 eiro par kvadrātmetru, Rīgas mikrorajonos – 900–1400 eiro par kvadrātmetru, Rīgas centrā – 1100–1600 eiro par kvadrātmetru, bet labās vietās esošos projektos centrā sasniedza 2500–5000 eiro par kvadrātmetru.

Cenu dinamika dzīvokļiem Rīgā



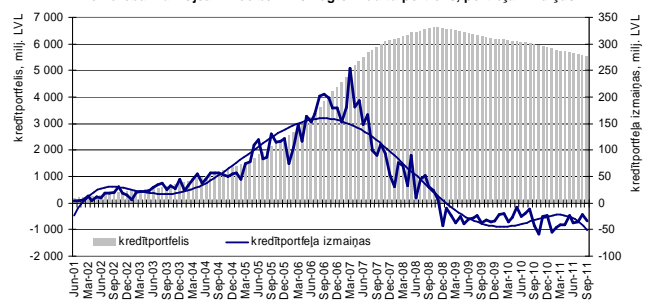
Avots: Latio

Komercbanku izsniegto kredītu māsaimniecībām izmaiņas, sērijveida dzīvokļu kvadrātmetra vidējās cenas



Avots: Finanšu un kapitāla tirgus komisija, Latio

Komercbanku māsaimniecībām izsniegto kredītu portfelis, portfeļa izmaiņas



Avots: Finanšu un kapitāla tirgus komisija, Latio

## MĀJOKĻU TIRGUS PĀRSKATS

2011.gada oktobris

### Dzīvokļi Rīgas centrā

Tāpat kā iepriekšējos mēnešos, Rīgas centra dzīvokļu segmentā lielāko pieprasījumu oktobrī nodrošināja ārzemju pircēji, kurus interesē labi dzīvokļi renovētās, sākotnējās ēkās Vecrīgā, kā arī klusajā un tuvajā centrā. Tālajā centrā, kur pieprasījumu galvenokārt veido vietējie iedzīvotāji, aktivitāte ir salīdzinoši zema.

Ārzemju pircēju prasībām atbilstošs piedāvājums joprojām ir ierobežots, bieži vien piedāvātie dzīvokļi ir ar dažādiem trūkumiem, piemēram, ēkas kāpņu telpa nav remontēta, dzīvoklis atrodas pagalma mājā. Ārvalstu pircēji, kas pēc īpašuma iegādes vēlas saņemt termiņuzturēšanās atļauju, lielākoties interesējas par dzīvokļiem, kuru cena ir 150 000–200 000 eiro. Tomēr, tā kā šajā cenu kategorijā viņu prasībām atbilstošs piedāvājums nav pietiekams, nereti izvēlas dārgākus dzīvokļus, kas šīm prasībām atbilst. Šiem pircējiem ir svarīgi, lai dzīvoklis būtu kvalitatīvi remontēts, atrastos renovētā ēkā ar liftu, sākotnējām koplietošanas telpām, ar auto novietošanas iespējām.

Centra dzīvokļu cenas mainījušās atkarībā no pieprasījuma – tās augušas ārzemju pircēju prasībām atbilstošajās dzīvokļu kategorijās, bet saglabājušās esošajā līmenī vai pat sarukušas kategorijās, kurās aktivitāte ir zema, piemēram, tālajā centrā, kā arī neremontētiem dzīvokļiem.

Visu centra dzīvokļu vidējā cena šā gada trešajā ceturksnī bija 1046 eiro par kvadrātmetru, kas ir par 5% vairāk nekā gada otrajā ceturksnī un par 6,5% vairāk nekā pirms gada. Vecrīgas dzīvokļu vidējā cena trešajā ceturksnī bija 1850 eiro par kvadrātmetru – par 3,2% un 9,2% vairāk nekā attiecīgi gada otrajā ceturksnī un pirms gada.

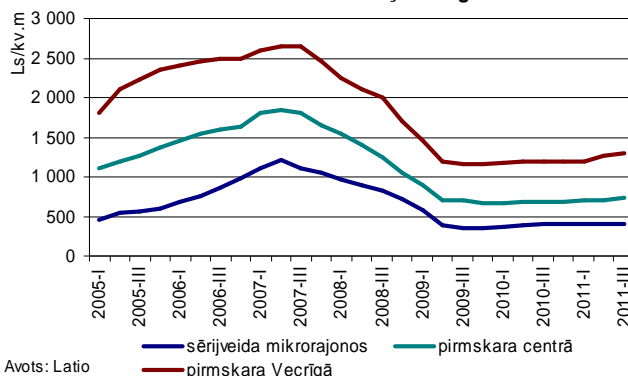
Cenu diapazons dažādos centra dzīvokļu segmentos oktobrī: tuvajā centrā vidējā stāvoklī esošu dzīvokļu cenas bija 900–1200 eiro par kvadrātmetru, remontētu – 1200–1500 eiro par kvadrātmetru, klusajā centrā vidējā stāvoklī esošu dzīvokļu cenas bija 1200–1400 eiro par kvadrātmetru, bet remontētu – 1600–1800 eiro par kvadrātmetru. Ļoti labu dzīvokļu renovētās mājās cenas centrā ir sākot no 2000 eiro par kvadrātmetru, bet atsevišķās mājās var sasniegt un pārsniegt 5000 eiro par kvadrātmetru. Tālajā centrā vidējā stāvoklī esošu dzīvokļu pirmskara ēkās cenas oktobrī bija 650–900 eiro par kvadrātmetru, remontētu – 900–1100 eiro par kvadrātmetru.

### Privātmājas

Savrupmāju segmentā Rīgā un tās apkārtnē lielākā interese ir par mājām Daugavas kreisajā krastā, piemēram, Mārupē. Pieprasījumu veido gan vietējie, gan ārvalstu pircēji. Ārzemniekiem, kas īpašumu iegādājas termiņuzturēšanās atļaujas saņemšanai, ir minimāla interese par savrupmājām Rīgas apkārtnē Daugavas labajā krastā, piemēram, Berģos.

Pieprasītākajās vietās pircēju lielākā interese ir par pabeigtām savrupmājām 200–250 kvadrātmetru platībā un cenu līdz 250 000 eiro. Pircēju prasībām atbilstošs piedāvājums par tirgus situācijai adekvātu cenu joprojām ir ierobežots.

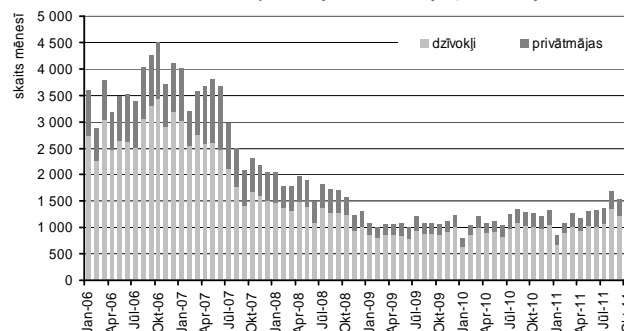
Cenu dinamika dzīvokļiem Rīgā



Avots: Latio

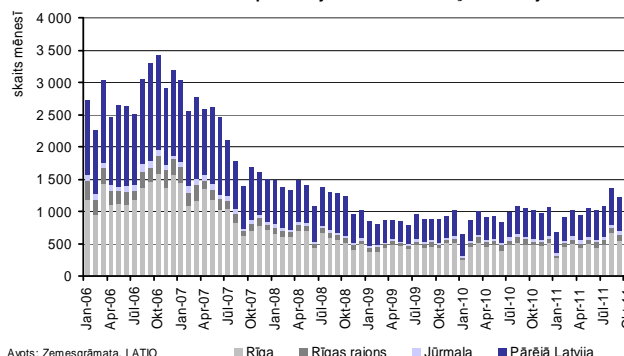
— sērījveida mikrorajonos — pirmskara centrā  
— pirmskara Vecrīgā

ZG ierakstu skaits par darījumiem ar mājokļiem Latvijā



Avots: Zemesgrāmata, LATĪO

ZG ierakstu skaits par darījumiem ar dzīvokļiem Latvijā



Avots: Zemesgrāmata, LATĪO

## MĀJOKĻU TIRGUS PĀRSKATS

2011.gada oktobris

### Darījumi

Šā gada 10 mēnešos Latvijā palielinājies gan kopējais nekustamā īpašuma darījumu skaits, gan arī mājokļu darījumu skaits.

„Latio” apkopoto Zemesgrāmatas datu analīze rāda, ka 2011.gada 10 mēnešos salīdzinājumā ar iepriekšējā gada 10 mēnešiem kopējais nekustamā īpašuma darījumu skaits Latvijā palielinājies par 14,5%, bet darījumu skaits ar mājokļiem – par 15,1%, tai skaitā ar dzīvokļiem – par 23%, bet privātmājām – par 13,3%.

Rīgā darījumu skaits ar dzīvokļiem 10 mēnešos attiecībā pret iepriekšējā gada atbilstošo periodu audzis par 9,1%, bet ar savrupmājām – par 38,4%. Dzīvokļu darījumu skaits Rīgā gan ir būtiski lielāks par māju darījumu skaitu – šā gada 10 mēnešos galvaspilsētā notikuši gandrīz 4900 darījumu ar dzīvokļiem, bet ar mājām – ap 630.

Jūrmalā mājokļu darījumu skaits šā gada 10 mēnešos attiecībā pret 2010.gada atbilstošo laika posmu audzis par 31,7%, tai skaitā savrupmājām – par 47,9%, dzīvokļiem – par 26,5%.

### Mājokļu īres tirgus

Oktobrī Rīgas dzīvokļu īres tirgū aktivitāte saglabājās iepriekšējā mēneša līmenī un pilsētas centrā tā bija samērā augsta. Līdz mēneša vidum īres tirgū pieprasījumu veidoja arī ārvalstu studenti, kas vairāki cilvēki kopā vēlējas īrēt lielus dzīvokļus ar 3–4 guļamistabām Vecrīgā vai citur Rīgas centrā.

Kopumā Rīgas centrā pieprasītākie ir kvalitatīvi, labiekārtoti, mēbelēti vienas, divu un trīs istabu dzīvokļi platībā līdz 80 kvadrātmetriem par īres maksu līdz 380–600 eiro mēnesī bez komunālajiem maksājumiem. Šādu dzīvokļu piedāvājums joprojām ir ierobežots un atbrīvojušies dzīvokļi tiek izīrēti īsā laikā.

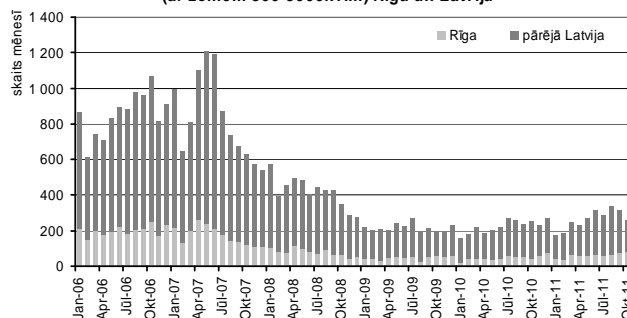
Mārupē ir augsts pieprasījums pēc savrupmāju īres, tas patlaban vairākas reizes pārsniedz piedāvājumu.

Jauno projektu dzīvokļu vidējā īres maksa mēnesī Rīgas tuvajā centrā oktobrī atkarībā no mājokļa platības bija 10 eiro par kvadrātmētru, tālajā centrā – 6–8 eiro par kvadrātmētru, klusajā centrā – 10–12 eiro par kvadrātmētru.

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

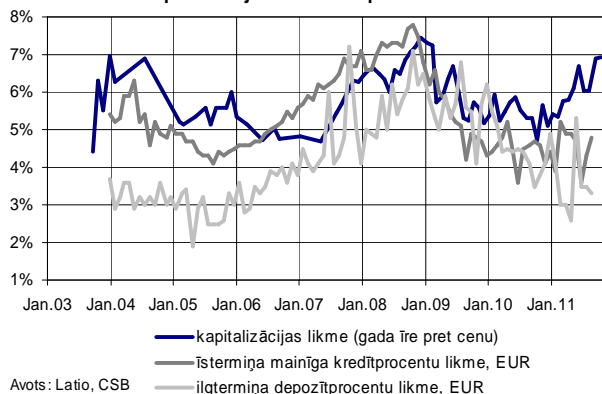
Vidējā stāvoklī esošu sērijveida dzīvokļu vidējā īres maksa bez komunālajiem maksājumiem oktobrī bija 3,3 eiro par kvadrātmētru mēnesī.

ZG ierakstu skaits par darījumiem ar privātmājām  
(ar zemēm 300-3000kv.m) Rīgā un Latvijā



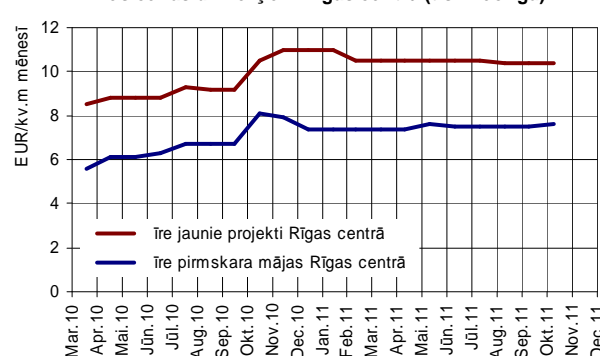
Avots: Zemesgrāmata, LATIO

Kapitalizācijas likmes un procentlikmes



Avots: Latio, CSB

Īres cenas dzīvokļiem Rīgas centrā (t.sk.Vecrīga)



Avots: Latio