

## MĀJOKĻU TIRGUS PĀRSKATS

2011.gada decembris

### Sērijveida dzīvokļi

Rīgas sērijveida dzīvokļu kvadrātmetra vidējā cena decembrī samazinājusies par 3 eiro un bija 573 eiro. Tipveida dzīvokļu kvadrātmetra vidējā cena 2011.gada 12 mēnešu laikā – no janvāra līdz decembrim – ir samazinājusies par 1,5%.

Labā tehniskā stāvoklī esošu sērijveida dzīvokļu cenas tādos mikrorajonos kā Purvciems, Pļavnieki, Zolitūde, Imanta un Ziepniekkalns vienistabas dzīvokļiem decembrī bija 21 000–29 000 eiro, divu istabu dzīvokļiem – 29 000–38 000 eiro, trīs istabu dzīvokļiem – 33 000–45 000 eiro, četru istabu dzīvokļiem – 39 000–51 000 eiro.

Pircēju aktivitāte sērijveida dzīvokļu segmentā decembrī saglabājās iepriekšējo mēnešu līmenī un nebija augsta. Pircēju lielākā interese ir par vienas, divu istabu dzīvokļiem. Salīdzinoši īsā laikā pircējus atrod labā stāvoklī esoši, tūlītējai dzīvošanai piemēroti tipveida dzīvokļi, ja to cena ir vidējā līmenī vai nedaudz zem tā. Daļai pircēju svarīgi, lai šāds īpašums būtu bez saistībām.

### Jaunie projekti

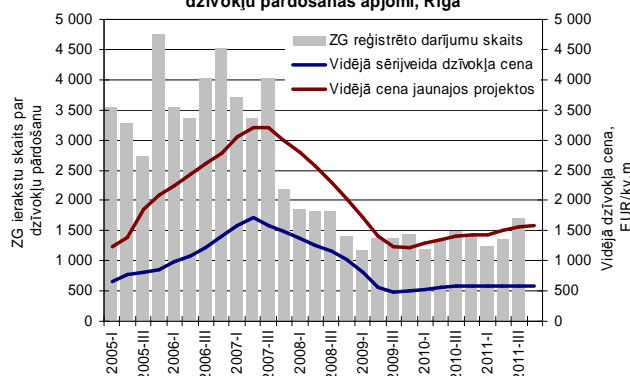
Atšķirībā no tipveida dzīvokļiem, kuru cenas pēc krituma palielinājās 2009.gada nogalē un 2010.gadā, bet pēc tam stagnēja, jauno projektu dzīvokļu segmentā pēdējo divu gadu laikā bija vērojams samērā stabils cenu pieaugums. Tas skaidrojams gan ar salīdzinoši nelielo piedāvājumā esošo jauno dzīvokļu daudzumu un pausi jaunu dzīvojamo ēku būvniecībā, gan ar ārvalstu pircēju intereses palielināšanos par jauno dzīvokļu iegādi, sevišķi Rīgas centrā un Vecrīgā.

Rīgas mikrorajonu jauno dzīvokļu vidējā cena 2011.gada 4.ceturksnī bija 1160 eiro par kvadrātmetru, un tā par 7,2% un 32% pārsniedza attiecīgi 2010.gada un 2009.gada pēdējo ceturksņu vidējo cenu.

Galvaspilsētas centra jauno projektu dzīvokļu (tai skaitā arī renovēto ēku) vidējā cena 2011.gada 4.ceturksnī bija 1965 eiro par kvadrātmetru – tas ir par 9% vairāk nekā pirms gada un par 18,2% vairāk nekā 2009.gada pēdējā ceturksnī. Straujākais cenu kāpums bijis Vecrīgas jauno projektu (arī renovēto ēku) dzīvokļiem. Šo mājokļu vidējā cena 2011.gada 4.ceturksnī bija 3415 eiro – 2010. un 2009.gada pēdējo trīs mēnešu vidējo cenu pārsniedzot attiecīgi par 27,1% un 45,9%. Salīdzinājumā ar 2011.gada 3.ceturksni 4.ceturksnī jauno dzīvokļu cenas Vecrīgā palielinājušās par 7%, bet Rīgas mikrorajonos un centrā nav mainījušās.

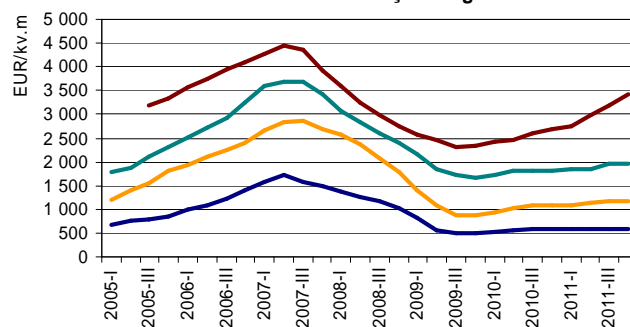
Cenu diapazons, kādā notiek darījumi, ir visai plašs, un ir atkarīgs no apdares veida, projekta, tā atrašanās vietas un citiem faktoriem. Jauno projektu dzīvokļu cenas Pierīgā decembrī bija 700–850 eiro par kvadrātmetru, Rīgas mikrorajonos – 900–1400 eiro par kvadrātmetru, Rīgas centrā – 1100–1600 eiro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

Dzīvokļu pārdošanas cena,  
dzīvokļu pārdošanas apjomi, Rīgā



Avots: Zemesgrāmata, LATIO

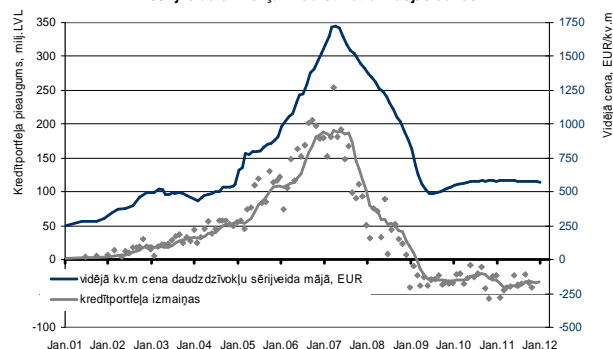
Cenu dinamika dzīvokļiem Rīgā



Avots: LATIO

— sērijveida mikrorajonos — JP mikrorajonos  
— JP Rīgas centrā — JP Vecrīgas tuvumā

Komercbanku izsniegto kredītu mājāsaimniecībām izmaiņas,  
sērijveida dzīvokļu kvadrātmetra vidējās cenas



Avots: Finanšu un kapitāla tirgus komisija, LATIO

## MĀJOKĻU TIRGUS PĀRSKATS

2011.gada decembris

Kopumā decembrī jauno dzīvokļu segmentā saglabājās iepriekšējo mēnešu pieprasījuma līmenis un tendences – vietējie pircēji galvenokārt interesējas par dzīvokļiem mikrorajonos, bet ārvalstu pircēji – par mājokļiem pilsētas centrā. Tā kā jauno dzīvokļu piedāvājums centrā ir ierobežots, ārzemnieki biežāk apsver un iegādājas arī mikrorajonu dzīvokļus.

### Dzīvokļi Rīgas centrā

Decembrī, līdzīgi kā iepriekšējos mēnešos, lielāko pieprasījumu pēc Rīgas centra dzīvokļiem veidoja ārvalstu pircēji. Daļa no tiem īpašumus iegādājas, lai saņemtu termiņuzturēšanās atļauju, tādēļ galvenokārt interesējas par labās mājās esošiem kvalitatīviem dzīvokļiem par cenu, kas nedaudz pārsniedz likumā noteikto minimālo investīciju robežu – 100 000 latu jeb 143 000 eiro.

Ārzemju pircēju prasībām atbilstošs piedāvājums joprojām ir ierobežots, tāpat lielākā daļa piedāvāto dzīvokļu ir ar dažādiem trūkumiem.

Gada nogalē palielinājusies ārzemju pircēju daļa, kas īpašumu Rīgas centrā vēlas iegādāties kā investīciju objektu. Šādi pircēji interesējas par namīpašumiem, dzīvokļiem, arī komercobjektiem, lai pēc iegādes tos piedāvātu īres un nomas tirgū. Šai pircēju kategorijai termiņuzturēšanās atļaujas saņemšanas iespēja nav primārais īpašumu iegādes iemesls.

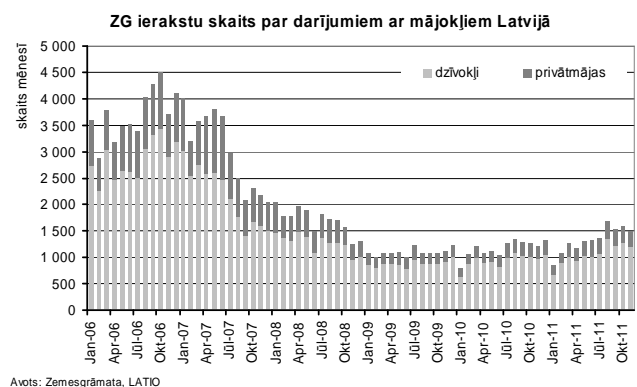
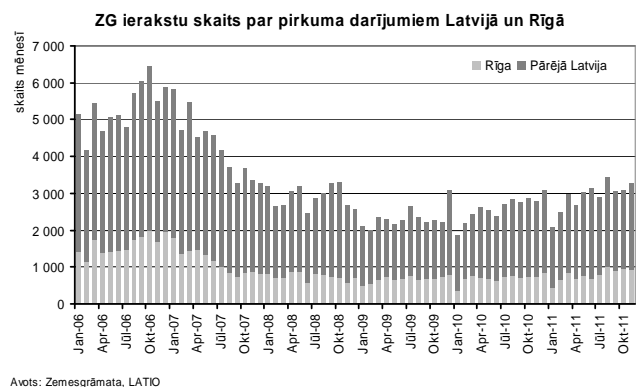
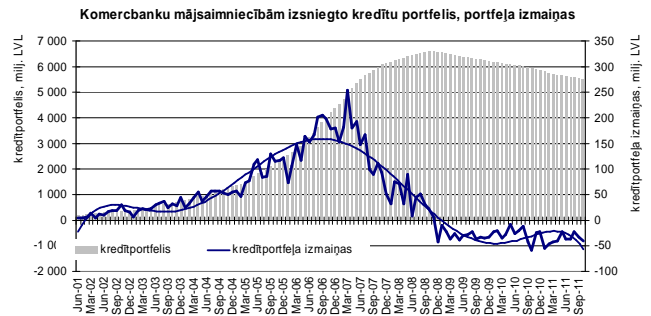
Ir vietējie pircēji, kas Vecrīgā vai centrā vēlas iegādāties neremontētus dzīvokļus, lai tos remontētu un izīrētu vai pārdotu.

Dzīvokļu cenas Rīgas centrā decembrī saglabājušās iepriekšējo mēnešu līmenī. 2011.gadā kopumā dzīvokļu cenas mainījušās atkarībā no pieprasījuma – tās augušas ārzemju pircēju prasībām atbilstošajās dzīvokļu kategorijās un vietās, bet saglabājušās esošajā līmenī vai pat sarukušas kategorijās un vietās, kurās aktivitāte ir zema, piemēram, tālajā centrā, kā arī neremontētiem dzīvokļiem.

Cenu diapazons dažādos centra dzīvokļu segmentos decembrī: 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 pirmkārtās ēkās cenas decembrī bija 650–900 eiro par kvadrātmetru, remontētu – 900–1100 eiro par kvadrātmetru.

### Privātmājas

Savrupmāju segmentā Rīgā un tās apkārtnē lielākā pircēju interese ir par kvalitatīvām, mūsdienīgām mājām labās vietās. Augsts pieprasījums ir pēc mājām Mārupē. Var prognozēt, ka, samazinoties piedāvājumam esošām mājām šajā Pierīgas daļā, pieprasījums pakāpeniski virzīsies Ķekavas virzienā, kur patlaban pircēju interese nav augsta.



## MĀJOKĻU TIRGUS PĀRSKATS

2011.gada decembris

Pieprasītākajās vietās pircēju lielākā interese ir par pabeigtām savrupmājām 200–250 kvadrātmetru platībā un cenu līdz 250 000 eiro, kā arī par ļoti kvalitatīvām mājām par cenu 350 000 eiro un vairāk. Pircēju prasībām atbilstošs piedāvājums par tirgus situācijai adekvātu cenu joprojām ir ierobežots.

Savrupmāju vidējās cenas pēdējo divu gadu laikā dažādās Rīgas un Pierīgas vietās mainījušās atšķirīgi. Vietās, kas ir pircēju pieprasītas, māju vidējās cenas augušas straujāk, savukārt citās palielinājušās nedaudz vai nav mainījušās.

Lielākais cenu kāpums bijis Jūrmalā – 2011.gadā salīdzinājumā ar 2010.gadu vidējās cenas pēc 1990.gada būvētām mājām, kas atrodas jūras pusē no Lielupes līdz Mellužiem, augušas par 20%. Mārupē, Babītē, Garkalnē esošo māju cenas 2011.gadā attiecībā pret 2010.gadu palielinājušās par 13,5%, bet pret 2009.gadu – par 18%. 2011.gadā par 11% palielinājušās Rīgas mikrorajonos pēc 1990.gada uzbūvēto māju vidējās cenas, savukārt ekskluzīvās galvaspilsētas vietās (Mežaparkā, Ķīpsalā, Vecāķos) esošo māju vidējās cenas augušas par 8,3%. Neliels vidējo cenu pieaugums bijis privātmājām, kas atrodas Carnikavā, Ādažos, Ķekavā, vidējās cenas nav mainījušās mājām tādās vietās kā Olaine, Inčukalns, Baldone.

Gada nogalē palielinājās interese par privātās apbūves zemes gabalu iegādi labās vietās. Nereti lēmums iegādāties zemi mājas būvniecībai saistīts ar pircēju kvalitātes un cenas prasībām piemērotu māju trūkumu piedāvājumā.

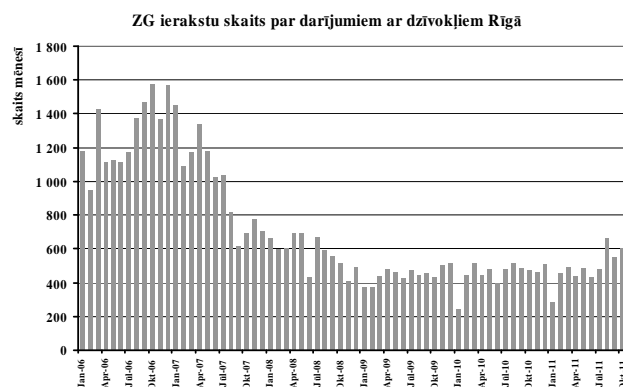
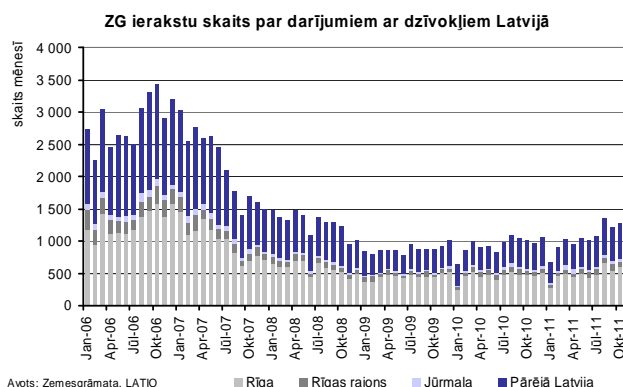
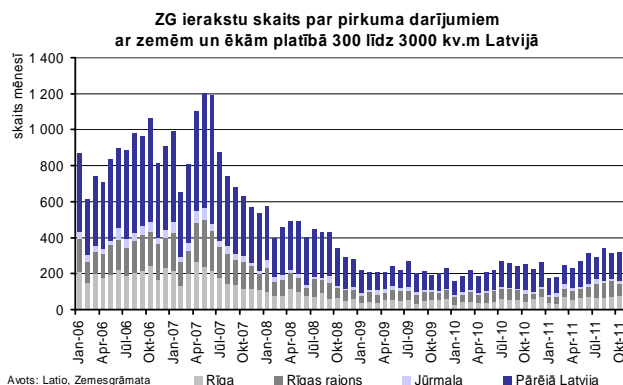
### Piedāvājums

Tipveida dzīvokļu piedāvājums decembrī turpināja nedaudz samazināties. Tomēr salīdzinājumā ar diviem iepriekšējiem gadiem, kad dzīvokļu piedāvājums strauji samazinājās un svārstījās, 2011.gadā kopumā tas ir pieaudzis un bija stabils.

Pēdējo mēnešu laikā piedāvājumā nonāk mazāk labu sērijveida dzīvokļu – tādu, kas ir pircēju pieprasīti. Viens no iemesliem ir cenas stagnācija, tādēļ pārdevēji nolemj nogaidīt. Vēl viens iemesls – īpašnieki, kas dzīvokli iegādājušies ar kredīta palīdzību, bet tagad vēlētos to pārdot, šo soli atliek uz tālāku nākotni, jo pašreizējā cena nesegtu saistības.

Piedāvājumu turpina pakāpeniski papildināt arī banku un to izveidoto uzņēmumu īpašumā nonākušie mājokļi. Pircējiem tiek piedāvāti ļoti dažādas kvalitātes īpašumi – tipveida, jaunie dzīvokļi, savrupmājas, zemes gabali – gan Rīgā, gan citur Latvijā. Banku piedāvājumā ir maz ārzemju pircējiem atbilstošu mājokļu. Paredzams, ka 2012.gadā banku uzņēmumi palielinās savu īpašumu piedāvājumu, tomēr tas tiks darīts pakāpeniski un rūpīgi izvērtējot tirgus situāciju, lai piedāvājums nepieaugtu pārāk strauji un neatstātu negatīvu iespaidu uz īpašumu tirgus vērtību.

Jau ilgu laika posmu nemainīga iezīme visos Rīgas dzīvokļu segmentos – piedāvājumā trūkst labu īpašumu par adekvātu un pircējiem pieņemamu cenu. Daļa no piedāvātajiem īpašumiem ir sliktā stāvoklī vai arī to cena ir pārāk augsta, bet īpašnieki nav gatavi cenu samazināt.



## MĀJOKĻU TIRGUS PĀRSKATS

2011.gada decembris

### Darījumi

2011.gada 11 mēnešos Latvijā pieaudzis gan kopējais nekustamā īpašuma darījumu skaits, gan arī mājokļu darījumu skaits.

„Latio” apkopoto Zemesgrāmatas datu analīze rāda, ka 2011.gada 11 mēnešos salīdzinājumā ar iepriekšējā gada atbilstošo periodu kopējais nekustamā īpašuma darījumu skaits Latvijā audzis par 14,7%, bet darījumu skaits ar mājokļiem – par 16%, tai skaitā ar dzīvokļiem – par 14,3%, bet privātmājām – par 23,2%.

Rīgā darījumu skaits ar dzīvokļiem 11 mēnešos attiecībā pret iepriekšējā gada atbilstošo periodu palielinājies par 10,3%, bet ar savrupmājām – par 36,9%. Dzīvokļu darījumu skaits Rīgā gan ir būtiski lielāks par māju darījumu skaitu – 2011.gada 11 mēnešos galvaspilsētā notikuši gandrīz 5 500 darījumu ar dzīvokļiem, bet ar mājām – ap 700.

Jūrmalā mājokļu darījumu skaits 2011.gada 11 mēnešos attiecībā pret 2010.gada atbilstošo laika posmu audzis par 33,4%, tai skaitā savrupmājām – par 44,4%, dzīvokļiem – par 29,7%. Arī Jūrmalā, līdzīgi kā Rīgā, lielāko darījumu daļu – aptuveni ¾ – veido darījumi ar dzīvokļiem.

Darījumu skaita pieaugums saistīts ar vairākiem faktoriem – gan pieprasījuma kāpumu dažos segmentos, piemēram, Rīgas centrā un Jūrmalā, gan arī ar darījumiem, kuros iesaistītas bankas un to uzņēmumi.

2011.gadā ar „Latio” starpniecību veikto darījumu struktūrā, būtiski nemainoties darījumu skaitam, pieauga darījumu apjoms ar dārgākiem īpašumiem, piemēram, Rīgas centra dzīvokļiem, bet samazinājās darījumu apjoms ar lētākiem īpašumiem, piemēram, tipveida dzīvokļiem. Tas skaidrojams ar atšķirīgo aktivitāti dažādos mājokļu segmentos.

### Mājokļu īres tirgus

Decembrī Rīgas dzīvokļu īres tirgū īrnieku aktivitāte bija nedaudz zemāka nekā iepriekšējos mēnešos. Tas galvenokārt saistīts ar gadu miju. Janvāra otrajā pusē pieprasījums īres tirgū atgriezīsies iepriekšējā līmenī.

Rīgas centrā pieprasītākie ir kvalitatīvi, labiekārtoti, mēbelēti vienas, divu un trīs istabu dzīvokļi platībā līdz 80 kvadrātmetriem par īres maksu līdz 350–600 eiro mēnesī bez komunālajiem maksājumiem. Šādu dzīvokļu piedāvājums joprojām ir ierobežots un atbīvojušies dzīvokļi tiek izīrēti īsā laikā.

Jauno projektu dzīvokļu vidējā īres maksa mēnesī Vecrīgā decembrī atkarībā no mājokļa platības bija 11–14 eiro par kvadrātmētru, Rīgas tuvajā centrā – 10–11 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 decembrī Vecrīgā atkarībā no mājokļa platības bija 8–9 eiro, Rīgas tuvajā centrā – 7–9 eiro, tālajā centrā – 6–7 eiro, klusajā centrā – 8–9 eiro.

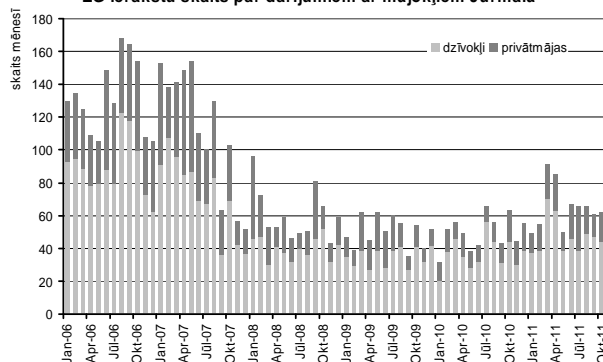
Vidējā stāvoklī esošu sērijveida dzīvokļu vidējā īres maksa bez komunālajiem maksājumiem decembrī nedaudz palielinājās un bija 3,4 eiro par kvadrātmētru mēnesī.

Mājokļu tirgus pārskats 2011.gada decembris

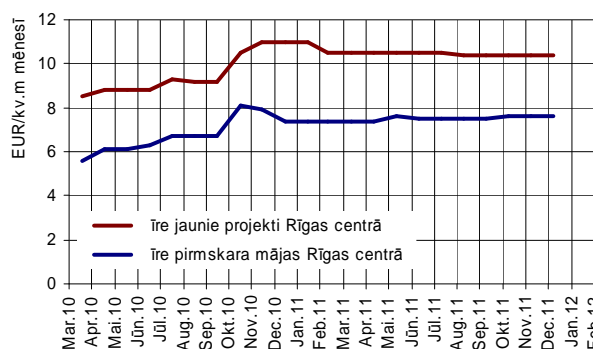
**Datu publicēšana bez atsaucēs uz avotu aizliegta!**

LATIO Tirgus analīzes nodaļa, 2011

ZG ierakstu skaits par darījumiem ar mājokļiem Jūrmalā

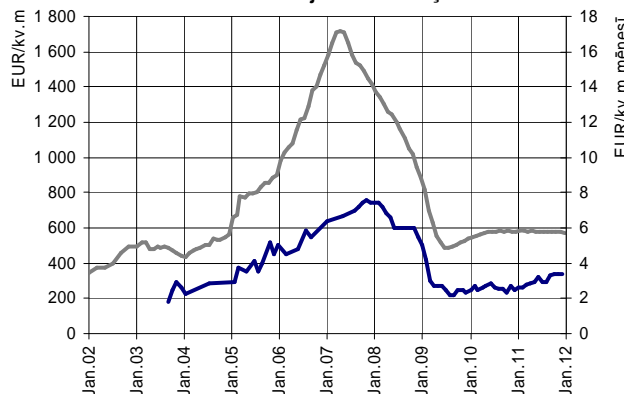


Īres cenas dzīvokļiem Rīgas centrā (t.sk.Vecrīga)



Avots: LATĪO

Cena un īre sērijveida dzīvokļiem



Avots: LATĪO

Pieprasījums pēc dzīvokļu īres 2012.gadā Rīgā, sevišķi pilsētas centrā, saglabāsies augsts, un to nodrošinās gan vietējie iedzīvotāji, gan ārvalstu pilsoņi, kas Latvijā uzturas darba vai studiju dēļ. Vietējo iedzīvotāju pieprasījumu pēc īres nodrošina vairāki faktori, piemēram, nevēlēšanās uzņemties kredītsaistības un iegādāties mājokli, vai, gluži pretēji, – potenciālā pircēja ienākumu un maksātspējas neatbilstība aizdevuma saņemšanai noteiktajiem banku kritērijiem. Pagaidām nevar prognozēt strauju mājokļu iegādes pieaugumu, tādēļ aktivitāte īres tirgū saglabāsies augsta.

Īrnieku prasības pret mājokli pieaug, tādēļ lielākais pieprasījums gan Rīgas centrā, gan mikrorajonos būs pēc labā stāvoklī esošiem dzīvokļiem, kas iekāroti un mēbelēti atbilstoši mūsdienu prasībām.

Kapitalizācijas likmes sērijuveida dzīvokļiem  
un banku vidējās svērtās procentu likmes

