

## MĀJOKĻU TIRGUS PĀRSKATS

2012.gada septembris

### Sērijveida dzīvokļi

Rīgas sērijveida dzīvokļu kvadrātmetra vidējā cena septembrī saglabājās iepriekšējā mēneša līmenī un bija 582 eiro. Kopš gada sākuma sērijveida dzīvokļu kvadrātmetra vidējā cena pieaugusi par 1,2%, bet salīdzinājumā ar iepriekšējā gada septembri – par 1%. Tipveida dzīvokļu cenu līmenis saglabājas nemainīgs jau aptuveni divus gadus.

Sērijveida dzīvokļu cenu izmaiņas dažādos galvaspilsētas mikrorajonos dažādu sēriju mājās ir atšķirīgas. Labā tehniskā stāvoklī esošu sērijveida dzīvokļu cenas tādos mikrorajonos kā Purvciems, Pļavnieki, Zolitūde, Imanta un Ziepniekkalns vienistabas dzīvokļiem septembrī bija 22 000–28 000 eiro, divu istabu dzīvokļiem – 28 000–38 000 eiro, trīs istabu dzīvokļiem – 34 000–47 000 eiro, četru istabu dzīvokļiem – 40 000–52 000 eiro.

Cenas dzīvokļiem labā stāvoklī, ar zemi īpašuma sastāvā, labu apsaimniekošanu nedaudz palielinās vai saglabājas esošajā līmenī, savukārt dzīvokļiem sliktā stāvoklī vai nolaistās mājās – sarūk.

Pircēju aktivitāte tipveida dzīvokļu tirgū septembrī saglabājās iepriekšējā mēneša līmenī. Pircēju lielākā daļa vēlas iegādāties dzīvokļus labā stāvoklī, lai tajos uzreiz varētu dzīvot, neveicot būtiskus remontdarbus. Remontētu dzīvokļu piedāvājums par pircēju iespējām atbilstošu cenu tomēr ir ierobežots, tādēļ piemērotu mājokli pircēji meklē ilgi. Pircēji cenšas apskatīt pēc iespējas vairāk piedāvāto dzīvokļu un visbiežāk neatkāpjas no dzīvokļa iegādei ielānotās summas un nav gatavi pirkt dārgākus, kaut arī labākā stāvoklī esošus īpašumus.

Ir pircēji, kuri iegādājas dzīvokļus sliktā stāvoklī, remontē tos, bet pēc tam pārdod vai piedāvā īres tirgū.

Daļa pārdevēju piekrīt samazināt cenu un, lai darījums notiktu, pircējam piešķir 10–15% lielu atlaidi. Pārdevēji, kuru dzīvokļi ir labā stāvoklī un to remontā ieguldīti atbilstoši līdzekļi, pārsvarā gadījumu nevēlas cenu samazināt. Nereti šie pārdevēji pēc ilgstoša un nogurdinoša tirdzniecības procesa savu īpašumu no piedāvājuma atsauc.

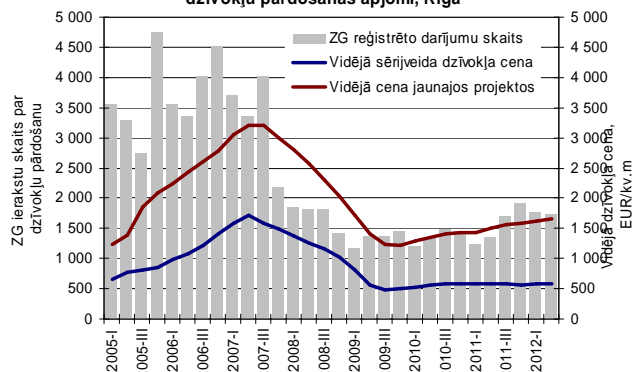
Tuvojoties apkures sezonai, pircēji, izvēloties dzīvokli, līdzās jautājumiem par zemes īpašumtiesībām, nodokļu un citu maksājumu lielumu, apsaimniekošanu, aktīvi interesējas arī par komunālo maksājumu parāda apjomu attiecīgajā daudzdzīvokļu mājā. Pircēji ir piesardzīgi pret dzīvokļu iegādi mājās, kurās ir liels parādu apjoms un nav atrisināti apsaimniekošanas jautājumi, līdz ar to pastāv apkures nepieslēgšanas risks.

Tuvojoties apkures sezonai, piedāvājumā nonāk arī vairāk dzīvokļu sliktā stāvoklī – tie netiek apdzīvoti un neatbilst arī īres tirgus pieprasījumam.

### Jaunie projekti

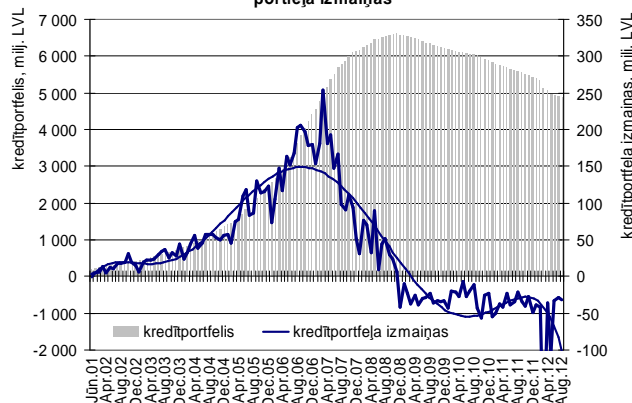
Pieprasījums pēc Rīgas jauno projektu dzīvokļiem saglabājas iepriekšējā mēneša līmenī. Ārvalstu pircēji galvenokārt vēlas iegādāties dzīvokļus jaunos un rekonstruētos namos pilsētas centrā. Tā kā atbilstošs piedāvājums ir ierobežots, daļa pircēju iegādājas dzīvokļus arī jaunajos projektos ārpus centra.

Dzīvokļu pārdošanas cena,  
dzīvokļu pārdošanas apjomi, Rīgā



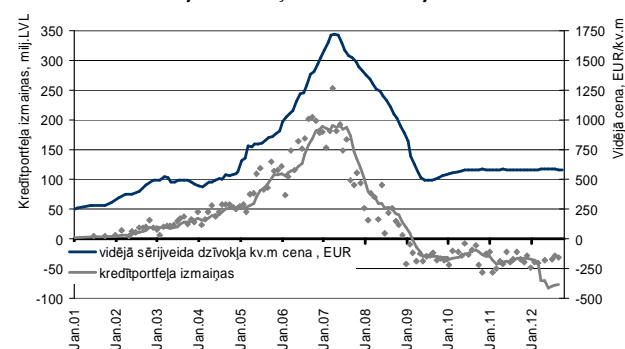
Avots: Zemesgrāmata, LATIO

Komercbanku mājsaimniecībām izsniegto kredītu portfelis,  
portfeļa izmaiņas



Avots: Finanšu un kapitāla tirgus komisija, LATIO

Komercbanku izsniegto kredītu mājsaimniecībām izmaiņas,  
sērijveida dzīvokļu kvadrātmetra vidējās cenas



Avots: Finanšu un kapitāla tirgus komisija, LATIO

## MĀJOKĻU TIRGUS PĀRSKATS

2012.gada septembris

Vietējie pircēji lielākoties vēlas iegādāties jaunus dzīvokļus mikrorajonos.

Saglabājas tendence palielināties jauno projektu dzīvokļu cenām. Rīgas centrā šis pieaugums ir straujāks.

2012.gada 3.ceturksnī Rīgas mikrorajonu jauno dzīvokļu vidējā cena bija 1174 eiro par kvadrātmetru. Salīdzinājumā ar iepriekšējo ceturksni cena ir palielinājusies par 0,3%, bet salīdzinājumā ar 2011.gada 3.ceturksni – par 1,3%.

Galvaspilsētas centra jauno projektu dzīvokļu (tai skaitā arī pilnībā renovēto ēku) vidējā cena šā gada 3.ceturksnī bija 2262 eiro par kvadrātmetru – tas ir par 5,2% vairāk nekā gada 2.ceturksnī un par 15,1% vairāk nekā iepriekšējā gada 3.ceturksnī.

Vecrīgā un tās tuvumā esošo jauno projektu (arī pilnībā renovēto ēku) dzīvokļu kvadrātmetra vidējā cena 3.ceturksnī bija 3877 eiro. Tas ir par 5,1% vairāk nekā iepriekšējos trijos mēnešos un par 21,9% vairāk nekā 2011.gada 3.ceturksnī.

Cenu diapazons, kādā notiek darījumi, ir visai plašs, un ir atkarīgs no projekta atrašanās vietas, dzīvokļu apdares veida un citiem faktoriem. Jauno projektu dzīvokļu cenas Pierīgā septembrī bija 700–850 eiro par kvadrātmetru, Rīgas mikrorajonos – 900–1400 eiro par kvadrātmetru, Rīgas centrā (ietverot arī attālākas centra daļas) – 1400–2000 eiro par kvadrātmetru. Pilsētas centra labās vietās esošos kvalitatīvos renovētos projektos dzīvokļu cenas pārsniedz 2500 eiro un mēdz sasniegt 5000–6000 eiro par kvadrātmetru. Pēdējā pusgada laikā vērojama tendence šādu dzīvokļu cenām pieaugt straujāk. Tas galvenokārt skaidrojams ar ārvalstu pircēju interesi par kvalitatīvu dzīvokļu iegādi Rīgas centrā.

No visiem dzīvokļu darījumiem Rīgā ik mēnesi vidēji 10% ir darījumi ar jaunajiem dzīvokļiem. Galvaspilsētas centrā jauno projektu dzīvokļu darījumos lielākais īpatsvars ir ārvalstu pircējiem, bet mikrorajonos dominē vietējie pircēji.

### Dzīvokļi Rīgas centrā

Tāpat kā iepriekšējos mēnešos, arī septembrī par Rīgas centra dzīvokļu iegādi interesējās gan vietējie, gan ārvalstu pircēji.

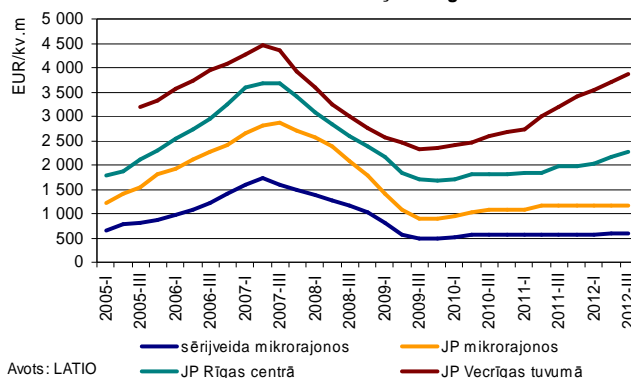
Citu valstu pilsoņi, starp kuriem lielāko īpatsvaru veido pircēji, kas pēc īpašuma iegādes vēlas saņemt termiņuzturēšanās atļauju, galvenokārt interesējas par dzīvokļiem, kuru cena nepārsniedz 170 000–180 000 eiro. Šajā cenu kategorijā atbilstošas kvalitātes īpašumu piedāvājums palielinās minimāli, tādēļ tas joprojām ir ierobežots. Tā kā piedāvājums ir nepietiekams, ārvalstu pircēji izskata arī dārgāku – līdz 200 000 eiro – dzīvokļu iegādi Rīgas centrā. Tāpat šīs kategorijas pircēji izvērtē arī īpašuma iegādi tālāk no pilsētas centra.

Saglabājas arī ārvalstu pircēju interese par dārgāku galvaspilsētas centra dzīvokļu iegādi labās vietās esošās pilnībā renovētās mājās.

Ārzemnieku lielākais pieprasījums Rīgas centrā ir pēc divu guļamistabu dzīvokļiem platībā līdz 80 kvadrātmetriem.

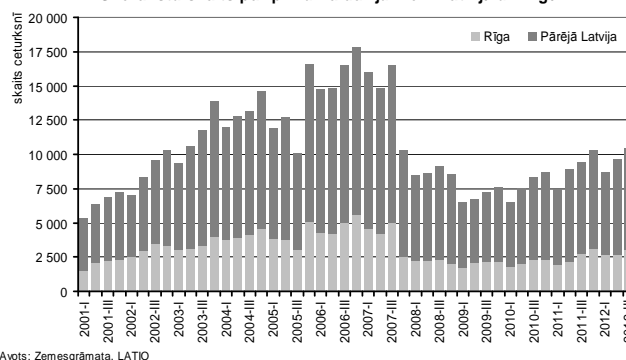
Vietējo pircēju pieprasījums centrā galvenokārt saistīts ar dzīvokļiem par cenu līdz 50 000 eiro.

Cenu dinamika dzīvokļiem Rīgā



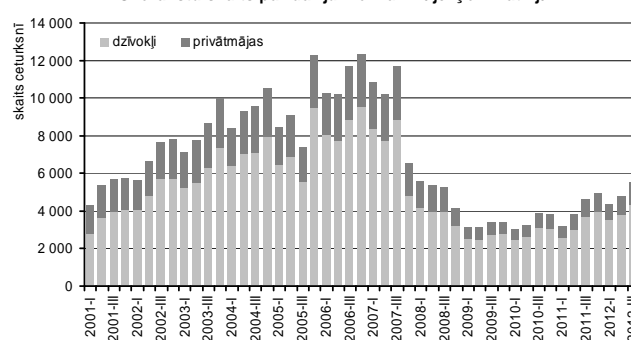
Avots: LATIO

ZG ierakstu skaits par pirkuma darījumiem Latvijā un Rīgā



Avots: Zemesgrāmata, LATIO

ZG ierakstu skaits par darījumiem ar mājokļiem Latvijā



Avots: Zemesgrāmata, LATIO

## MĀJOKĻU TIRGUS PĀRSKATS

Kvadrātmetra raksturīgāko cenu diapazons dažādos RĪgas centra dzīvokļu segmentos atkarībā no dzīvokļu platības septembrī: neremontētās mūra ēkās Vecrīgā bija 1900–2300 eiro, klusajā centrā – 1800–2000 eiro, tuvajā centrā – 1500–1700 eiro, tālajā centrā – 800–875 eiro, daļēji renovētās mūra ēkās Vecrīgā – 2200–2700 eiro, klusajā centrā – 2200–2500 eiro, tuvajā centrā – 2000–2400 eiro, tālajā centrā – 1000–1200 eiro, kapitāli rekonstruētās ēkās un jaunajos projektos Vecrīgā – 3400–3950 eiro, klusajā centrā – 3100–3550 eiro, tuvajā centrā – 2800–3000 eiro, tālajā centrā – 1500–1750 eiro. Labās Vecrīgas, tuvā un klusā centra vietās esošu kvalitatīvu renovēto ēku dzīvokļu ar labu plānojumu, ekskluzīvu apdari cenas sasniedz 5000–6000 eiro par kvadrātmetru.

### Privātmājas

Aktivitāte savrupmāju segmentā septembrī nav būtiski palielinājusies.

Pircēju pieprasītākās ir savrupmājas 200–250 kvadrātmetru platībā ar 1000–1200 kvadrātmetrus lielu zemes gabalu. Šādu māju cenas pieprasītākajās Pierīgas vietās, piemēram, Mārupē, Babītē, Bergos – vidēji ir 1000 eiro kvadrātmetrā, attālākās vietās, piemēram, Spilvē, Baložos – 800–900 eiro kvadrātmetrā.

Nav pieprasījuma pēc iepriekšējos gados būvētām lielās platības mājām, kuru piedāvājuma cenas neatbilst pašreizējai tirgus situācijai.

Izvēloties māju, pircēji lielu uzmanību pievērš tās atrašanās vietai, apkārtnējam infrastruktūrai, piemēram, veikaliem, bērnudārzam, skolai. Tāpat būtisks faktors īpašuma izvēlē ir apkures veids un tā izmaksas.

Par savrupmāju iegādi RĪgas apkārtnē interesējas arī ārzemju pircēji, kas pēc īpašuma iegādes vēlas saņemt termiņuzturēšanās atļauju. Šos pircējus galvenokārt piesaista mājas Daugavas kreisajā krastā. Viņu izvēlē svarīgs faktors ir lidostas, RĪgas centra un Jūrmalas tuvums.

Saglabājas pieprasījums pēc savrupmāju īres. Mājas īrē gan vietējie iedzīvotāji, gan arī ārzemnieki, kas Latvijā strādā. Īres maksa par kvalitatīvām savrupmājām labās RĪgas un Pierīgas vietās atkarībā no platības sasniedz 1000–1500 eiro mēnesī.

### Jūrmala

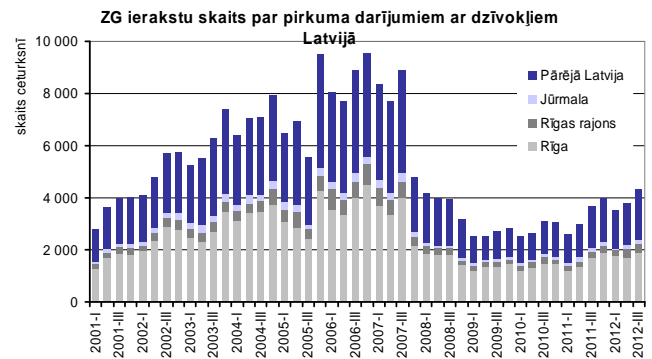
Jūrmalā saglabājas ārzemju pircēju interese par jauno projektu dzīvokļu un savrupmāju iegādi.

Jauno dzīvokļu segmentā ārzemju pircējus galvenokārt interesē īpašumi par cenu līdz 180 000 – 200 000 eiro, kas atbilst ieguldījumu līmenim, kāds nepieciešams, lai pretendētu uz termiņuzturēšanās atļaujas saņemšanu. Par dārgākiem dzīvokļiem pircēju interese ir ievērojami mazāka.

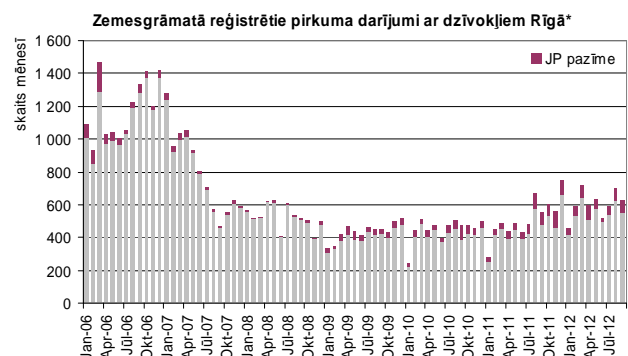
Savrupmāju segmentā pircēji, galvenokārt ārzemnieki, interesējas par īpašumiem, kuru cena ir 300 000–350 000 eiro robežās.

Arī pēc vasaras beigām Jūrmalā saglabājas pieprasījums pēc māju ilgtermiņa īres. Gan vietējās ģimenes, gan ārzemnieki, kas Latvijā strādā, interesējas par nesen būvētām savrupmājām platībā līdz 200 kvadrātmetriem.

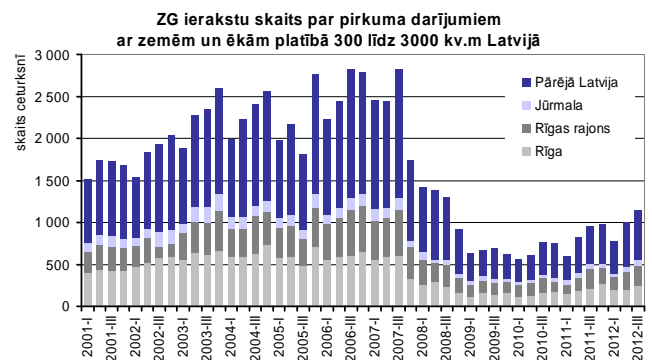
## 2012.gada septembris



Avots: Zemesgrāmata, LATĪO



Avots: Zemesgrāmata, VZD, Kadastra reģistrs, LATĪO



Avots: Zemesgrāmata, LATĪO

## MĀJOKĻU TIRGUS PĀRSKATS

2012.gada septembris

### Darījumi

Septembrī salīdzinājumā ar iepriekšējiem vasaras mēnešiem nekustamā īpašuma darījumu skaits dažādos segmentos ir nedaudz samazinājies, tomēr, vērtējot gada griezumā, saglabājas darījumu pieauguma tendence.

„Latio” apkopoto Zemesgrāmatas datu analīze rāda, ka 2012.gada deviņos mēnešos salīdzinājumā ar iepriekšējā gada atbilstošo periodu kopējais visu veidu nekustamā īpašuma pirkuma darījumu skaits Latvijā audzis par 12%, bet darījumu skaits ar mājokļiem – par 25,6%, tai skaitā ar dzīvokļiem – par 26,1%, savrupmājām – par 23,7%.

Rīgā pirkuma darījumu skaits ar dzīvokļiem šā gada deviņos mēnešos attiecībā pret 2011.gada janvāri – septembri audzis par 26,2%, bet ar savrupmājām – par 17,7%. Dzīvokļu darījumu skaits Rīgā ir ievērojami lielāks par māju darījumu skaitu – deviņos mēnešos notikuši nepilni 5,5 tūkstoši dzīvokļu darījumu, kas veido gandrīz 90% no visiem Rīgas mājokļu darījumiem.

Rīgas apkārtnē darījumu skaits ar savrupmājām šā gada deviņos mēnešos salīdzinājumā ar iepriekšējā gada atbilstošo laika posmu audzis par 15,5%.

### Mājokļu īres tirgus

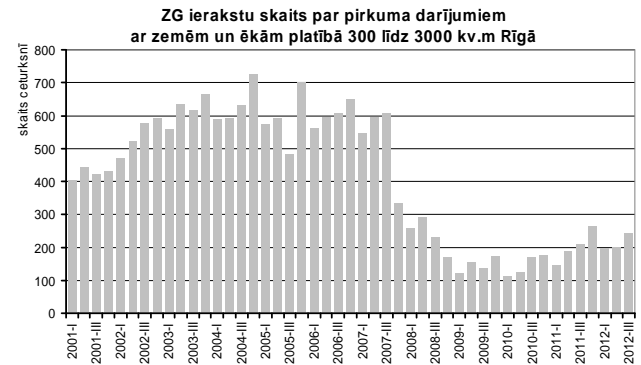
Rīgas dzīvokļu īres tirgū septembrī saglabājās stabils pieprasījums, kas, ņemot vērā ierobežoto labas kvalitātes dzīvokļu piedāvājumu, veicināja īres maksas palielināšanos vairākos īres segmentos. Septembra beigās samazinājās pieprasījums no ārvalstu studentu puses.

Rīgas centrā īres dzīvokļu pieprasījumu nodrošina gan vietējie iedzīvotāji, gan ārzemnieki. Pieprasītākie ir kvalitatīvi, labiekārtoti, mēbelēti vienas, divu un trīs istabu dzīvokļi platībā līdz 80 kvadrātmetriem par īres maksu līdz 450–600 eiro mēnesī bez komunālajiem maksājumiem.

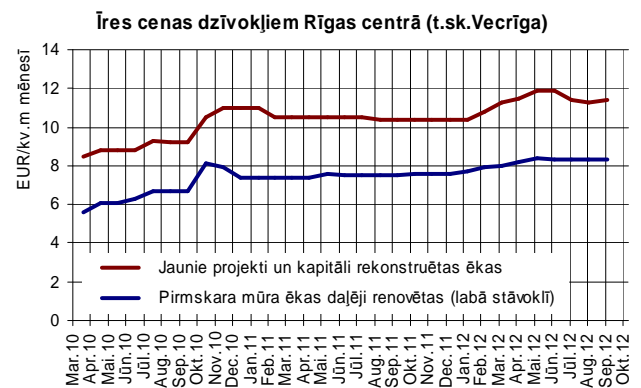
Rīgas centrā saglabājas nepietiekams īrnieku vajadzībām atbilstošu dzīvokļu piedāvājums, tādēļ šādi mājokļi tiek izīrēti īsā laikā. Dzīvokļu deficīts veicina arī pakāpenisku īres maksas palielināšanos. Septembrī īres maksas nedaudz palielinājās 50–100 kvadrātmetrus lieliem dzīvokļiem jaunās un rekonstruētās ēkās Rīgas tālajā centrā.

Septembrī atkarībā no dzīvokļa platības vidējā īres maksa mēnesī par kvadrātmetru neremontētās mūra ēkās Vecrīgā bija 7–8 eiro, klusajā centrā – 6–8 eiro, tuvajā centrā – 6–7 eiro, tālajā centrā – 4–5 eiro, daļēji renovētās mūra ēkās Vecrīgā un klusajā centrā – 8–10 eiro, tuvajā centrā – 8–9 eiro, tālajā centrā – 6–7 eiro, kapitāli rekonstruētās ēkās un jaunajos projektos Vecrīgā – 14–15 eiro, klusajā centrā – 12–13 eiro, tuvajā centrā – 11–12 eiro, tālajā centrā – 7–8 eiro.

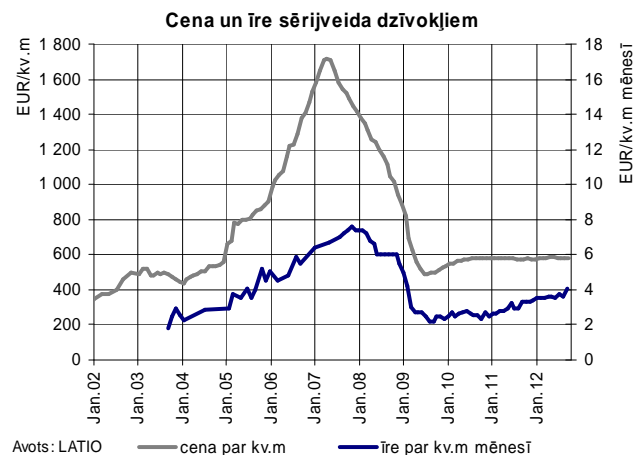
Arī Rīgas mikrorajonu tipveida dzīvokļu īres segmentā trūkst labā stāvoklī esošu, mūsdienīgi mēbelētu dzīvokļu, tādēļ sērījveida dzīvokļu vidējā īres maksa septembrī palielinājās. Labi tipveida dzīvokļi par adekvātu īres maksu īrniekus atrad īsā laikā, tādēļ šāds piedāvājums ir sarucis. Pieprasījumu un vidējās īres maksas pieaugumu mikrorajonu dzīvokļiem septembrī veicināja arī mācību gada sākums.



Avots: Zemesgrāmata, LATIO



Avots: LATIO



Avots: LATIO

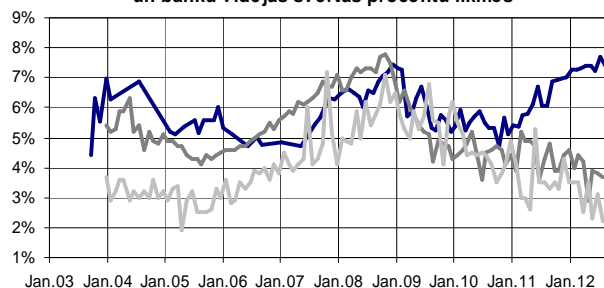
## MĀJOKĻU TIRGUS PĀRSKATS

2012.gada septembris

Rīgas mikrorajonos vidējā stāvoklī esošu sērijveida dzīvokļu vidējā īres maksa bez komunālajiem maksājumiem septembrī bija 4,1 eiro. Iepriekšējā mēnesī šis rādītājs bija 3,6 eiro par kvadrātmetru mēnesī.

Septembrī pieaugusi arī īres dzīvokļu kapitalizācijas likme. Tipveida dzīvokļiem tā ir pārsniegusi 8%. Šāda tendence nozīmē, ka no kapitāla atdeves viedokļa patlaban ir izdevīgi iegādāties dzīvokli un pēc tam to izīrēt, taču, veicot šādus darījumus, rūpīgi jāizsver ienesīguma stabilitāte un pieauguma iespējas nākotnē.

Kapitalizācijas likmes sērijveida dzīvokļiem un banku vidējās svērtās procentu likmes



Avots: LATIO, CSB