

## MĀJOKĻU TIRGUS PĀRSKATS

2013.gada jūnijs

### Sērijveida dzīvokļi

Rīgas sērijveida dzīvokļu kvadrātmetra vidējā cena jūnijā saglabājusies nemainīga un bija 598 eiro. Salīdzinājumā ar 2012.gada jūniju kvadrātmetra vidējā cena ir lielāka par 2,6%. Atšķirībā no pēdējo divu gadu perioda, kad vidējā cena pārmaiņus svārstījās pieauguma vai samazinājuma virzienā, pēdējo astoņu mēnešu laikā tā ir nostabilizējusies un katru mēnesi ir nedaudz palielinājusies.

Sērijveida dzīvokļu cenas saglabājas stabilas uz pieaugoša darījumu skaita fona. Pēdējo divu, trīs gadu laikā dzīvokļu darījumu skaits ir ievērojami palielinājies – ja 2010. un 2011.gadā mēnesī vidēji Rīgā notika 400–500 dzīvokļu pirkuma darījumi, tad šogad vidējais rādītājs jau pietuvojies 700. Aptuveni 85% no šiem darījumiem veido darījumi ar tipveida dzīvokļiem.

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 jūnijā bija 23 000–29 000 eiro, divu istabu dzīvokļiem – 31 000–39 000 eiro, trīs istabu dzīvokļiem – 35 000–48 000 eiro, četru istabu dzīvokļiem – 41 000–50 000 eiro.

Tipveida dzīvokļu pircēju aktivitāte ir nedaudz palielinājusies. Piemērota īpašuma izvēlei gan tiek veltīts salīdzinoši ilgs laiks, jo tiek apskatīti daudzi īpašumi. Tāpat kā iepriekšējos periodos, pircēji galvenokārt vēlas iegādāties sērijveida dzīvokļus labā stāvoklī, lai nav jāiegulda papildus līdzekļi īpašuma uzlabošanā. Šādus dzīvokļus iegādājas īsā laikā, ja to cena atbilst tirgus situācijai un pircēju maksātspējai. Labu sērijveida dzīvokļu piedāvājums ir ierobežots, un tas ir būtiskākais vidējās cenas pakāpeniska pieauguma iemesls pēdējo mēnešu laikā.

Dzīvokļus sliktā stāvoklī iegādājas, ja to cena ir zema. Pēdējos mēnešos kļuvis vairāk pircēju, kas pērk dzīvokļus sliktā stāvoklī, lai pēc remonta tos pārdotu vai izīrētu.

Nedaudz palielinājies pircēju skaits, kas dzīvokļa iegādei izmanto bankas kredītu.

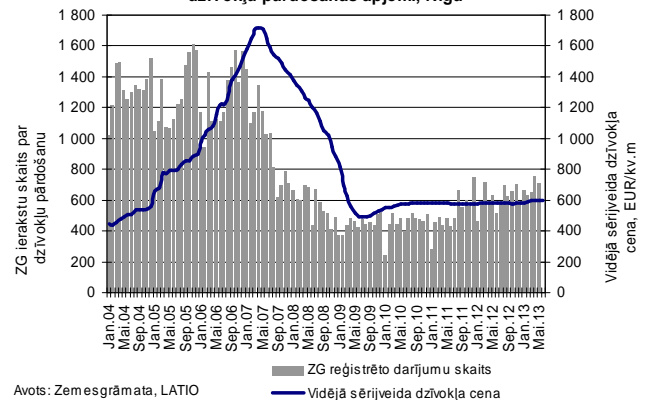
Izvēloties dzīvokli, pircēji lielu vērību pievērš dzīvokļa uzturēšanas izmaksu līmenim, apsaimniekošanas kvalitātei un izdevumiem, kā arī tam, vai zeme pieder dzīvokļu īpašniekiem vai tiek nomāta.

### Jaunie projekti

Jauno projektu dzīvokļu segmentā saglabājušās iepriekšējo mēnešu tendences – par īpašumu iegādi Rīgas centrā galvenokārt interesējas ārvalstu pircēji, savukārt mikrorajonos – vietējie pircēji. Tā kā pilsētas centrālajā daļā ārvalstu pircēju vajadzībām atbilstošs dzīvokļu piedāvājums jaunajās vai pilnībā rekonstruētajās ēkās ir ierobežots, tiek iegādāti īpašumi arī tālāk no centra.

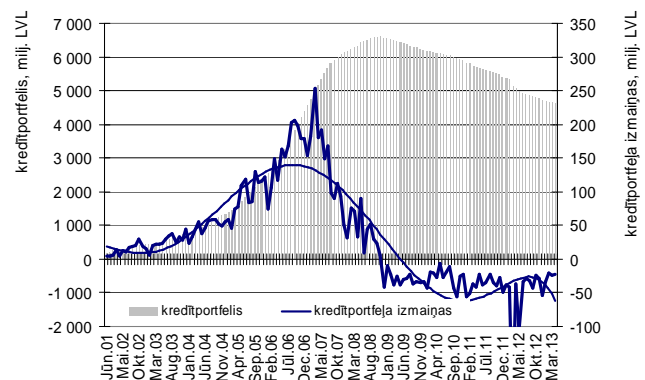
Ārzemnieki pārsvarā meklē dzīvokļus par cenu līdz 150 000 – 180 000 eiro. Tā kā daļa šo dzīvokļu pēc iegādes nonāk tres tirgū, tad priekšroka tiek dota īpašumiem ar pabeigtu iekšējo apdari, iebūvētu virtuves iekārtu.

Sērijveida dzīvokļu pārdošanas cena, dzīvokļu pārdošanas apjomi, Rīgā



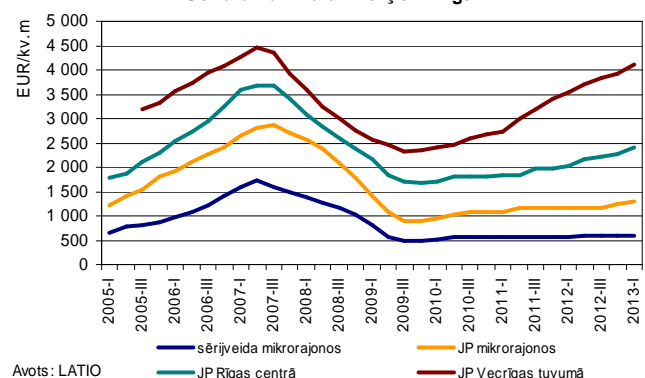
Avots: Zemesgrāmata, LATIO

Komercbanku māsaimniecībām izsniegto kredītu portfelis, portfeļa izmaiņas



Avots: Finanšu un kapitāla tirgus komisija, LATIO

Cenu dinamika dzīvokļiem Rīgā



Avots: LATIO

## MĀJOKĻU TIRGUS PĀRSKATS

2013.gada jūnijs

Attīstītāji un investori interesējas par nepabeigtu daudzdzīvokļu māju, kā arī rekonstruējamu Rīgas centra namu iegādi, lai pēc projektu pabeigšanas vai rekonstrukcijas dzīvokļus piedāvātu īrei un pārdošanai. Augstais pieprasījums pēc labiem īres dzīvokļiem Rīgas centrā stimulē veidot īres namus – tuvākajā laikā īrniekiem tiks piedāvāti dzīvokļi vairākos namos, kas nesen mainījuši īpašniekus un tiek rekonstruēti vai pabeigti.

Gada pirmajos mēnešos jauno dzīvokļu cenas straujāk palielinājušās galvaspilsētas centrā, kur ir lielāks ārvalstu pircēju pieprasījums. Rīgas centra jauno dzīvokļu (tai skaitā arī pilnībā renovēto ēku) vidējā cena 2013.gada pirmajā ceturksnī bija par 18,5% augstāka nekā pirms gada un sasniedza 2400 eiro par kvadrātmetru, savukārt Vecrīgā un tās tuvumā esošo jauno projektu (arī pilnībā renovēto ēku) dzīvokļu kvadrātmetra vidējā cena gada pirmajos trijos mēnešos par 16,2% pārsniedza iepriekšējā gada pirmā ceturksņa vidējo cenu un bija 4100 eiro. Rīgas mikrorajonu jauno dzīvokļu vidējā cena 2013.gada pirmajā ceturksnī bija 1294 eiro par kvadrātmetru un par 11,6% pārsniedza iepriekšējā gada pirmo trīs mēnešu vidējo cenu.

Cenu diapazons, kādā notiek darījumi, ir visai plašs, un ir atkarīgs no projekta atrašanās vietas, dzīvokļu apdares veida un citiem faktoriem. Jauno projektu dzīvokļu vidējās cenas Pierīgā jūnijā bija 700–900 eiro par kvadrātmetru, Rīgas mikrorajonos – 900–1400 eiro par kvadrātmetru, Rīgas centrā (ietverot arī attālāka centra daļas) – 1500–3500 eiro par kvadrātmetru. Pilsētas centra labās vietās esošos kvalitatīvos renovētos projektos dzīvokļu cenas mēdz sasniegt 5000–6000 eiro par kvadrātmetru.

Mikrorajonu jaunajos projektos vietējo pircēju lielākā interese ir par pabeigtiem dzīvokļiem par cenu līdz 1200 eiro par kvadrātmetru.

Pirkuma darījumi ar jaunajiem dzīvokļiem Rīgā ik mēnesi veido aptuveni 10% no visiem dzīvokļu darījumiem.

### Dzīvokļi Rīgas centrā

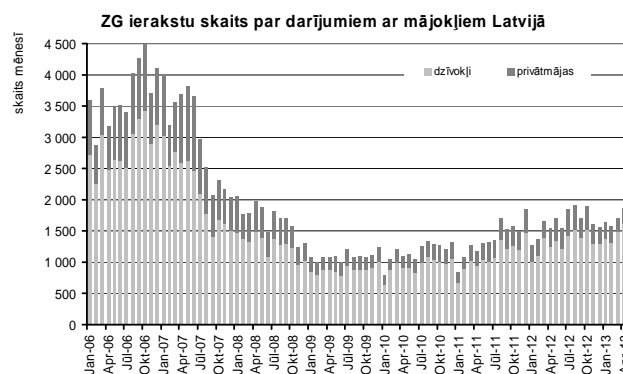
Sākoties vasarai, ārzemju pircēju interese par Rīgas centra dzīvokļu iegādi ir nedaudz palielinājusies. Ārzemnieki galvenokārt vēlas iegādāties kvalitatīvus dzīvokļus ļoti labā stāvoklī esošās mājās Vecrīgā, klusajā un tuvajā centrā par cenu līdz 180 000 – 200 000 eiro. Pieprasījumu pēc īpašumiem šādā cenu kategorijā nosaka pircēju vēlme pēc dzīvokļa iegādes saņemt termiņuzturēšanās atļauju. Atbilstošu dzīvokļu piedāvājums joprojām ir nepietiekams, tādēļ īpašumi tiek meklēti arī tālāk no centra.

Tāpat ārzemju pircēji iegādājas vairākus lētākus īpašumus, lai darījuma summa atbilstu Imigrācijas likuma noteiktajam investīciju sliekšnim. Nereti vairākus īpašumus jāiegādājas, jo dzīvokļa Rīgas centrā kadastrālā vērtība ir zemāka par 30 000 latu, kas arī ir viena no likuma prasībām termiņuzturēšanās atļaujas pretendenta.

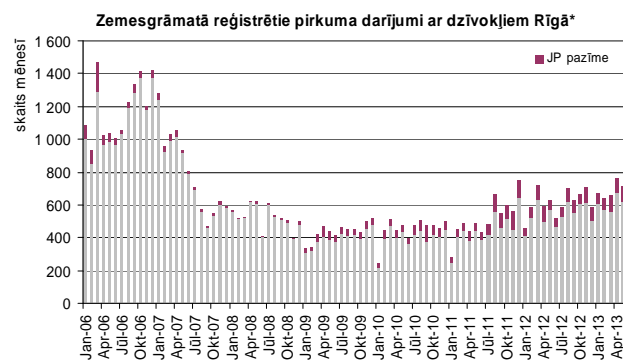
Vietējie pircēji galvaspilsētas centrā interesējas par dzīvokļiem, kuru cena nepārsniedz 100 000 eiro.



Avots: Zemesgrāmata, LATIO



Avots: Zemesgrāmata, LATIO



Avots: Zemesgrāmata, VZD, Kadastra reģistrs, LATIO

## MĀJOKĻU TIRGUS PĀRSKATS

2013.gada jūnijs

### Privātmājas

Vasarā ir palielinājusies interese par privātmāju, kā arī privātās apbūves zemes gabalu iegādi.

Rīgā piedāvājumā trūkst mūsdienīgas, kvalitatīvas savrupmājas vietās ar labu apkārtējo infrastruktūru – bērnu dārziem, skolām, veikaliem. Pieprasītākās ir mājas platībā līdz 200–250 kvadrātmetriem ar 1000–1200 kvadrātmetrus lielu zemes gabalu. Līdzīgi kā dzīvokļu tirgū, arī savrupmāju segmentā gan ārvalstu, gan vietējie pircēji vēlas iegādāties pilnībā pabeigtus mājas. Galvenokārt pircēji interesējas par mājām, kuru cena ir līdz 200 000 – 250 000 eiro.

Pircēji reti interesējas par mājām, kuru cenas ir noteiktas neatbilstoši augstas, kā arī par nepabeigtām vai sliktā stāvoklī esošām mājām. Mazs pieprasījums ir pēc padomju gados vai agrāk būvētajām privātmājām Rīgas mikrorajonu teritorijās vai to tuvumā. Bieži vien šo māju telpu plānojums, kā arī izvietojums zemes gabalā ir neracionāls, neveikls, jāiegulda lieli līdzekļi remontā un komunikāciju sakārtošanā. Par šādām mājām pircēji izrāda interesi, ja to cena ir zema.

Par savrupmāju iegādi Rīgas apkārtnē interesējas arī ārzemju pircēji, kas pēc īpašuma iegādes vēlas saņemt termiņuzturēšanās atļauju.

Nedaudz pieaudzis pieprasījums pēc privātās apbūves zemes gabalu iegādes. Interese palielinās, jo piedāvājumā par pircēju iespējam atbilstošu cenu trūkst gatavu privātmāju ar racionālu plānojumu un platību.

### Jūrmala

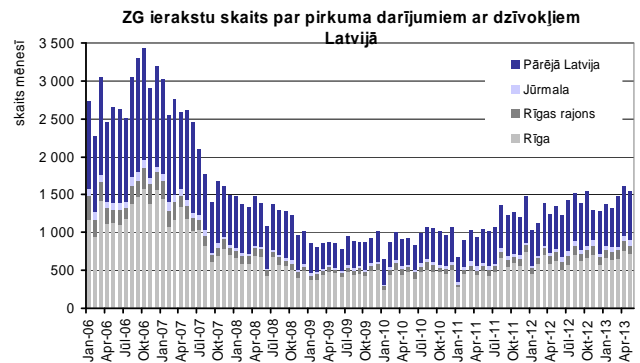
Pircēju aktivitāte veicinājusi darījumu skaita palielināšanos Jūrmalas mājokļu tirgū. Saskaņā ar „Latvio” apkopotajiem datiem, 2013.gada pirmajos piecos mēnešos salīdzinājumā ar iepriekšējā gada atbilstošo laika posmu Jūrmalā darījumu skaits ar mājokļiem audzis par 56%, tai skaitā ar dzīvokļiem – par 70%. Tradicionāli pircēju interese pieaugums par īpašumiem kūrortpilsētā saistīts ar vasaras sākšanos, tomēr arī gada pirmajos mēnešos pircēji veikuši vairāk darījumu nekā pagājušajā gadā.

Jāakcentē vietējo pircēju un īrnieku interese pieaugums, salīdzinot ar tirgus krituma laiku. Saglabājas atšķirīgs vietējo pircēju īpatsvars dažādos Jūrmalas mājokļu segmentos, piemēram, jauno projektu dzīvokļu segmentā dominē ārzemnieki, tomēr kopējā tendence liecina, ka vietējo pircēju pieprasījums pakāpeniski palielinās.

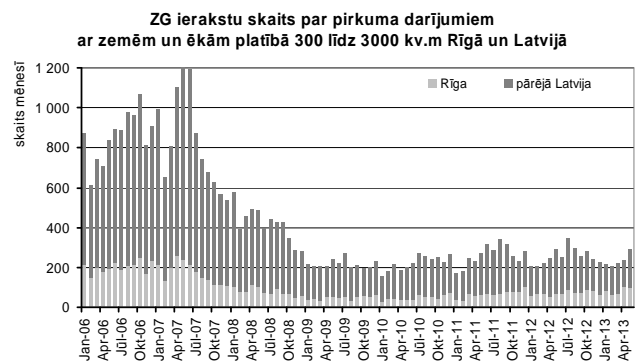
Jūnijā Jūrmalā saglabājās augsta interese gan par mājokļu īri, gan arī iegādi. Lielākā daļa potenciālo īrnieku no ārvalstīm, kas gatavi mājokļa īrei atvēlēti līdz 5 000–10 000 eiro, vēlas īrēt īpašumu uz laiku līdz vienam mēnesim, daudz retāk ir interese par ilgāku periodu.

Ārzemnieki galvenokārt vēlas iegādāties jaunus dzīvokļus par cenu līdz 200 000 eiro. Šāda cena atbilst ieguldījumu līmenim, kāds nepieciešams, lai pretendētu uz termiņuzturēšanās atļaujas saņemšanu.

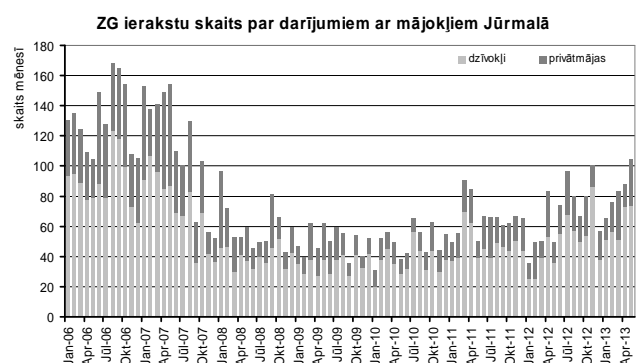
Jūnijā būtiski pieauga pircēju interese par privātās apbūves zemes gabalu iegādi dažādās Jūrmalas vietās.



Avots: Zemesgrāmata, LATIO



Avots: Zemesgrāmata, LATIO



Avots: Zemesgrāmata, LATIO

## MĀJOKĻU TIRGUS PĀRSKATS

2013.gada jūnijs

### Darījumi

„Latiao” apkopoto Zemesgrāmatas datu analīze rāda, ka 2013.gada pirmajos piecos mēnešos salīdzinājumā ar iepriekšējā gada atbilstošo laika posmu kopējais visu veidu nekustamā īpašuma pirkuma darījumu skaits Latvijā audzis par 15,3%, bet darījumu skaits ar mājokļiem – par 14,3%, tai skaitā ar dzīvokļiem – par 20%, bet ar savrupmājām – par 0,7%.

Rīgā pirkuma darījumu skaits ar dzīvokļiem 2013.gada pirmajos piecos mēnešos attiecībā pret pagājušā gada janvāri – maiju audzis par 14,9%, bet ar savrupmājām – par 28,4%. Dzīvokļu darījumu skaits Rīgā ir ievērojami lielāks par māju darījumu skaitu – piecos mēnešos notikuši gandrīz 3500 dzīvokļu darījumi, kas veido 90% no visiem Rīgas mājokļu darījumiem.

### Mājokļu īres tirgus

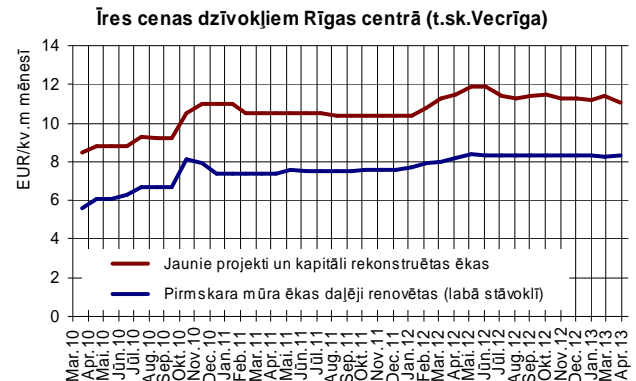
Atšķirībā no vairākiem iepriekšējiem gadiem, kad, sākoties vasaras sezonai, aktivitāte Rīgas mājokļu īres tirgū samazinājās, šā gada jūnijā saglabājās stabils pieprasījums pēc labiem īres dzīvokļiem gan Rīgas centrā, gan mikrorajonos.

Rīgas centrā īres pieprasījumu veido kā ārzemnieki, tā arī vietējie iedzīvotāji, un īrnieku 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.

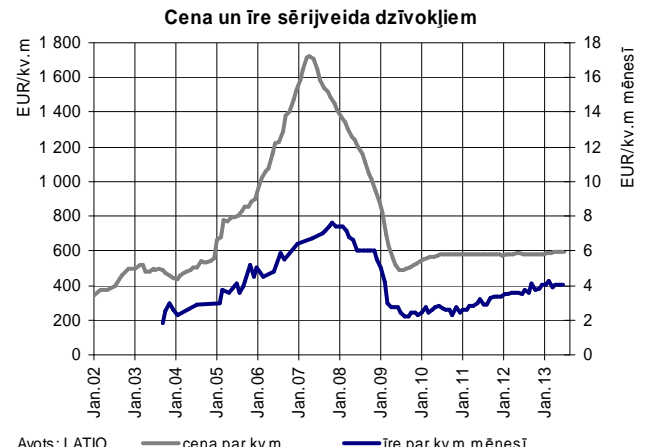
Reaģējot uz īrnieku augsto pieprasījumu, piedāvājumā pakāpeniski ienāk jauni īres dzīvokļi. Tie ir gan īpašumi Rīgas centrā, kurus iegādājušies ārzemnieki, gan arī dzīvokļi jaunajos projektos un sērijveida mājās mikrorajonos. Tuvākajā laikā piedāvājumu papildinās dzīvokļi vairākos īres namos, kas nesen mainījuši īpašniekus un tiek rekonstruēti vai pabeigti.

Īrnieku pieprasījums palielināsies vasaras nogalē, kad, tuvojoties mācību gada sākumam, jaunus mājokļus meklēs vietējie un ārvalstu studenti. Daļa ārzemju studentu, kas mācības Rīgā uzsāks septembrī, piemērota dzīvokļa meklējumus sāka jau jūnijā. Tā kā ārzemju studentu skaitam ir tendence palielināties, kopumā vērojams šai īrnieku kategorijai piemērotu dzīvokļu trūkums. Visbiežāk ārzemju studenti mājokli īrē pa vairākiem kopā, tādēļ nepieciešami dzīvokļi ar vairākām – pat 4–5 – guļamistabām, vēlams Rīgas centrālajā daļā vai tuvu izvēlētajai augstskolai. Par vairāku istabu dzīvokļiem ārvalstu studenti ir gatavi maksāt sākot no 200–300 eiro par īrnieku.

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



Avots: LATIO



Avots: LATIO

## MĀJOKĻU TIRGUS PĀRSKATS

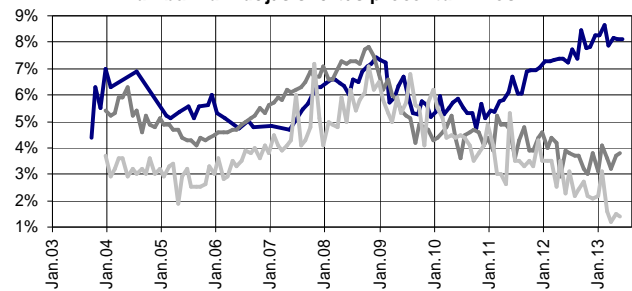
2013.gada jūnijs

Rīgas mikrorajonos vidējā stāvoklī esošu sērijveida dzīvokļu vidējā īres maksa bez komunālajiem maksājumiem jūnijā saglabājās iepriekšējā mēneša līmenī un bija 4 eiro par kvadrātmetru.

Rīgas mikrorajonu tipveida dzīvokļu īres segmentā trūkst labā stāvoklī esošu, mūsdienīgi mēbelētu dzīvokļu. Šādi dzīvokļi par adekvātu īres maksu īrniekus atrod īsā laikā.

Tipveida dzīvokļu vidējā kapitalizācijas likme jūnijā bija ap 8%. Tas nozīmē, ka no kapitāla atdeves viedokļa 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