

## MĀJOKĻU TIRGUS PĀRSKATS

2010.gada aprīlis

### Sērijveida dzīvokļi

Rīgas sērijveida dzīvokļu vidējā cena aprīlī bija 568 eiro kvadrātmetrā, par 1% vairāk nekā martā. Gada laikā dzīvokļu vidējā cena augusi par 2,3% – 2009.gada aprīlī tā bija 555 eiro kvadrātmetrā. Sērijveida dzīvokļu vidējā cena pēdējo astoņu mēnešu laikā ir palielinājusies par 13,6%.

Dzīvokļu cenu kāpums galvenokārt saistīts ar pircēju prasībām atbilstoša un kvalitatīva piedāvājuma samazināšanos. Turpina sarukt arī mazākas platības un lētāku sērijveida dzīvokļu piedāvājums, jo šos mājokļus, atjaunojoties aktivitātei nekustamā īpašuma tirgū, iegādājās vispirms.

Aprīlī bija vērojams diezgan vienmērīgs un stabils sērijveida dzīvokļu cenu pieaugums visos Rīgas mikrorajonos un visās daudzdzīvokļu māju sērijās. Pārdevēji arvien retāk piekrīt noteiktās cenas samazināšanai.

Labā tehniskā stāvoklī esošu sērijveida dzīvokļu cenas tādos pieprasītos mikrorajonos kā Purvciems, Pļavnieki un Zolitūde vienistabas dzīvokļiem aprīlī bija 21 000 – 30 000 eiro, divu istabu dzīvokļiem – 30 000 – 36 000 eiro, trīs istabu dzīvokļiem – 34 000 – 45 000 eiro, četrus istabu dzīvokļiem – 39 000 – 56 000 eiro. No Rīgas centra attālākos mikrorajonos, piemēram, Vecmīlgrāvī un Bolderājā, dzīvokļu cenas ir vidēji par 20%–30% zemākas.

Aprīlī aktivitāte mājokļu segmentā nedaudz palielinājās. Interesi par mājokļu iegādi izrāda tie iedzīvotāji, kas, izmantojot īpašumu cenu zemo līmeni, nolēmuši mainīt vai uzlabot savus dzīves apstākļus. Šo procesu nedaudz stimulē arī bankas, kas biežāk nekā iepriekš ir gatavas finansēt mājokļu iegādi.

Tāpat kā iepriekšējos šā gada mēnešos, pircēji vēlas iegādāties kvalitatīvus sērijveida dzīvokļus, kuros var uzreiz dzīvot un tie nav jāremontē.

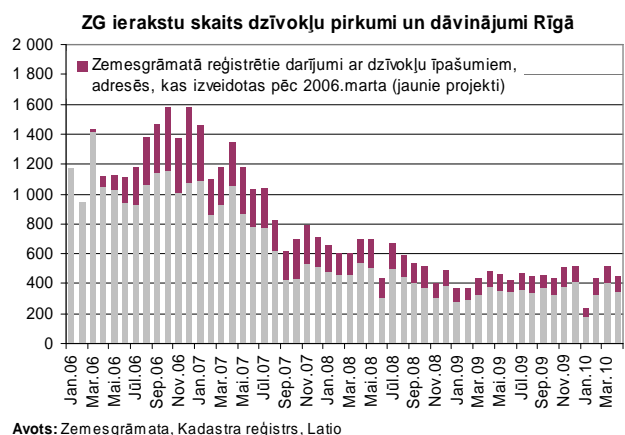
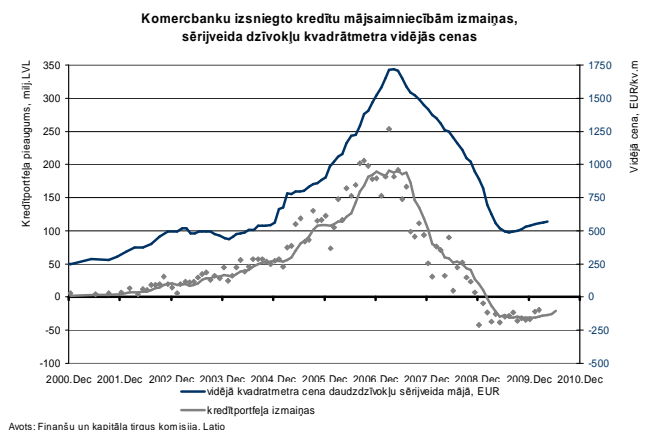
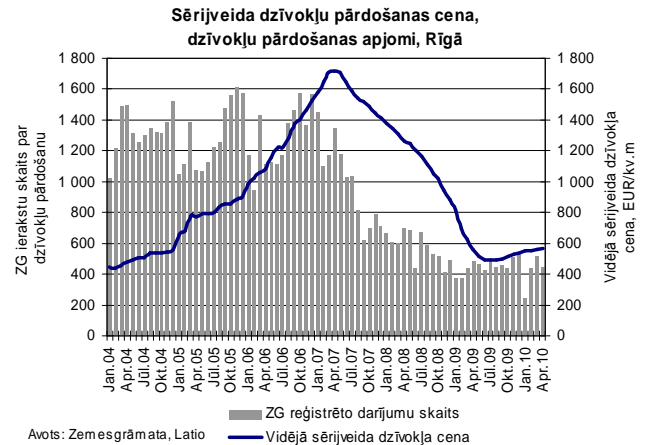
### Jaunie projekti

Jauno projektu dzīvokļu piedāvājums turpina sarukt, jo jauni mājokļi tirgu nepapildina. Pieprasījums pēc dzīvokļiem jaunajās mājās aprīlī saglabājās iepriekšējo šā gada mēnešu līmenī.

Pircējus interesē kvalitatīvi dzīvokļi ar pabeigtu apdari. Piedāvājumam nepalielinoties, daļa attīstītāju un īpašnieku paaugstinājuši pārdošanā izlikto dzīvokļu cenas. Pircēji lielākoties cenu kāpumam nav gatavi un nesteidzas ar lēmuma pieņemšanu par mājokļa iegādi.

Svarīgs faktors pircēju izvēlē ir mājokļa atrašanās vieta. Mikrorajona ietvaros atkarībā no atrašanās vietas un līdz ar to arī pieprasījuma jauno projektu dzīvokļu ar līdzīgu platību cenas var atšķirties par 30%.

Attīstītāju piedāvāto dzīvokļu raksturīgākās cenas aprīlī bija 850 – 1300 eiro par kvadrātmētru atkarībā no apdares veida, projekta un tā atrašanās vietas. Otrreizējā pārdošanā jauno dzīvokļu ar apdari raksturīgākās cenas martā bija 1200 – 1500 eiro kvadrātmetrā. Šo mājokļu īpašnieki cenas nesamazina, jo vairumā gadījumu to neļauj kredītsaistības.



## MĀJOKĻU TIRGUS PĀRSKATS

2010.gada aprīlis

### Dzīvokļi Rīgas centrā

Tāpat kā iepriekšējā mēnesī Rīgas centrā aprīlī bija ierobežots labu dzīvokļu piedāvājums labās mājās. Pircēji vēlas iegādāties remontētus vai pilnībā pabeigtus dzīvokļus, kuros uzreiz iespējams dzīvot. Pircēji visbiežāk atsakās iegādāties remontētus dzīvokļus mājās, kurās nav remontēta kāpņu telpa, vai arī nav pievilcīga mājas apkārtnē.

Tuvajā centrā labā stāvoklī esošu dzīvokļu pārdošanas vidējās cenas ir 1500 – 2500 eiro kvadrātmetrā. Pircēji galvenokārt interesējas par labas kvalitātes dzīvokļiem par cenu līdž 1000 – 1300 eiro kvadrātmetrā.

### Privātmājas

Interese par privātmāju iegādi aprīlī ir nedaudz palielinājusies, tomēr pircēju vēlmēm un finansiālajām iespējām atbilstošs piedāvājums ir ierobežots. Potenciālie pircēji vēlas iegādāties pabeigtas mājas, kurās iespējams uzreiz dzīvot.

Savrupmāju piedāvājums kopumā ir liels, taču ievērojama daļa pārdošanai izlikto māju ir par tirgus situācijai neadekvāti augstām cenām. Trūkst vidusmēra pircējiem piemērotu gatavu privātmāju ar vidēju platību. Savrupmāju augstajām cenām lielākoties ir viens iemesls – māju pārdevēju kredītsaistības bankā, kas ierobežo iespējas cenu samazināt.

Lielākā daļa potenciālo pircēju, kas interesējas par privātmājām Rīgā un tās apkārtnē, vēlas iegādāties kvalitatīvas mājas platībā līdz 150 kvadrātmetriem un par cenu līdz 150 – 170 tūkstošiem eiro, maksimums – 200 tūkstošiem eiro. Atbilstošs piedāvājums ir ierobežots – māju cenas vai nu ir būtiski augstākas, vai arī par pircēju vēlmēm atbilstošām cenām tiek piedāvātas mājas, kurām, ņemot vērā to atrašanās vietu, infrastruktūru, platību, izmantotos materiālus, būvniecības laiku, kvalitāti un citus faktorus, būtu jāmaksā mazāk – līdz 100 tūkstošiem eiro.

Daļa pārdošanā esošo privātmāju kredītiestādēs nav iekļāta, tomēr to pārdevēji vairumā gadījumu pārdošanas cenu nevēlas samaiznāt.

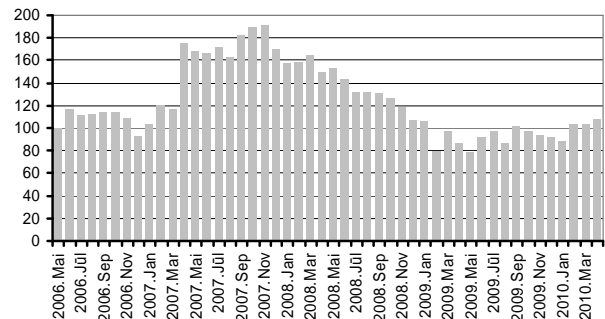
### Privātās apbūves zeme

Potenciālo pircēju interese par privātās apbūves zemes gabalu iegādi aprīlī ir palielinājusies. Pieaug arī zemes gabalu piedāvājums.

Lielākoties pircēji interesējas par zemes gabaliem 2 000 – 3 000 kvadrātmētru platībā. Svarīgākais nosacījums šādiem zemes gabaliem – elektrības pievads. Pārējās komunikācijas pircējiem vairumā gadījumu patlaban nešķiet tik svarīgas. Cilvēki ar nelieliem iekrājumiem interesējas par mazas platības un lētiem zemes gabaliem, tomēr piedāvājums nav plašs.

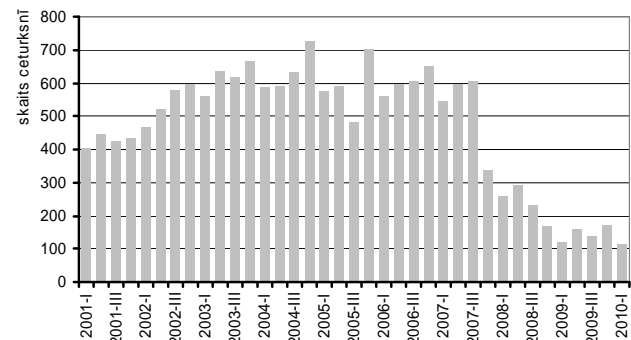
Var prognozēt, ka privātās apbūves zemes gabalu iegāde tuvākajā laikā pieaugs, jo daļa cilvēku, kuru ienākumi to atļauj, būs mājas sev paši. Ar celtniecību saistītās izmaksas ir zemas, tādēļ šis ir piemērots laiks būvniecības uzsākšanai.

Dzīvokļu piedāvājumu indekss Rīgā  
(piedāvājums 2006. gada maijā=100)



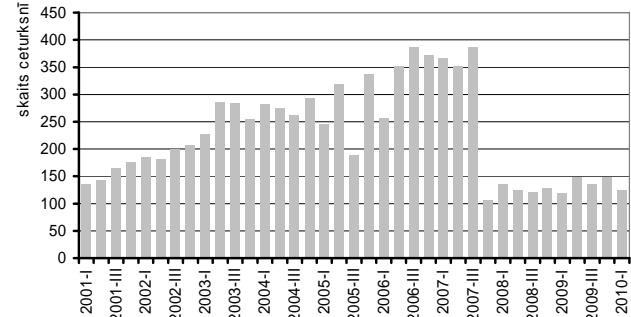
Avots: www.reklama.lv, www.dzivoklis.lv, Latvio

ZG ierakstu skaits privātmāju pirkumi un dāvinājumi Rīgā



Avots: Zemesgrāmata, Latvio

ZG ierakstu skaits zemes 300-3000 kv.m  
pirkumi un dāvinājumi Rīgā



Avots: Zemesgrāmata, Latvio

## MĀJOKĻU TIRGUS PĀRSKATS

2010.gada aprīlis

### Darījumu skaits

Dzīvokļu darījumu apjoms aprīlī salīdzinājumā ar martu ir nedaudz samazinājies, tomēr kopumā tas bija pagājušā gada mēnešu vidējā līmenī. Martā pret februāri un janvāri dzīvokļu darījumu skaits bija audzis. Darījumi ar jauno projektu dzīvokļiem, līdzīgi kā pēdējo vairāk nekā divu gadu laikā, nedaudz pārsniedza 20% no kopējā dzīvokļu darījumu apjoma.

Arī darījumi ar privātmājām un privātās apbūves zemesgabaliem pēc neliela kāpuma martā aprīlī ir samazinājušies, tomēr saglabāja pagājušā gada vidējo līmeni.

### Piedāvājums

Salīdzinājumā ar iepriekšējiem šā gada mēnešiem un 2009.gadu dzīvokļu piedāvājums aprīlī ir palielinājies, tomēr daļa no šiem dzīvokļiem to sliktā stāvokļa vai augstās cenas dēļ neatbilst pircēju pieprasījumam.

Attiecībā pret martu aprīlī Rīgā samazinājies dzīvokļu piedāvājums par cenu no 10 000 līdz 25 000 eiro, bet pieaudzis dzīvokļu piedāvājums par cenu no 60 000 līdz 100 000 eiro. Otrajā kategorijā lielākoties ir jauno projektu dzīvokļi. Stabils piedāvājums saglabāties dzīvokļiem par cenu no 25 000 līdz 50 000 eiro.

### Mājokļu īres tirgus

Aprīlī, tāpat kā iepriekšējos šā gada mēnešos, Īres tirgū pieprasīti bija kvalitatīvi un mūsdienīgi iekārtoti dzīvokļi gan centra vēsturiskajās ēkās, gan jaunajos projektos. Īrnieku pieprasījumam atbilstošus mājokļus izdodas izīrēt ļoti īsā laikā.

Īres maksa visos mājokļu segmentos ir nedaudz palielinājusies, tomēr to nevar uzskatīt par būtisku kāpumu. Galvenais iemesls Īres maksas pieaugumam ir piedāvājuma par zemāku Īres maksu samazināšanās. Kopumā mājokļu Īres piedāvājums aprīlī nav nozīmīgi palielinājies.

Ārpus Rīgas centra esošu vienas un divu istabu jauno projektu dzīvokļu vidējā Īres maksa patlaban ir 150 – 200 lati bez komunālajiem maksājumiem, bet dzīvokļiem labos projektos pilsētas centrā tā var sasniegt 350 – 450 latus.

Rīgas mikrorajonu vidējā stāvoklī esošu sērijveida dzīvokļu vidējā Īres maksa bez komunālajiem maksājumiem aprīlī bija 2,6 eiro par kvadrātmetru. Martā vidējā Īres maksa bija 2,5 eiro par kvadrātmetru. Vidējā Īres maksa pagājušajā mēnesī pieaugusi vienas un divu istabu dzīvokļiem, bet samazinājusies trīs un četru istabu dzīvokļiem. Lielākais pieprasījums sērijveida dzīvokļu segmentā ir pēc vienas un divu istabu labā tehniskā stāvoklī esošiem mēbelētiem dzīvokļiem.

Savrupmāju Īres piedāvājuma maksa svārstās no 500 līdz 1500 eiro mēnesī. Labas kvalitātes savrupmāju Īres cena var būt līdz 3000 eiro mēnesī, piemēram, Mežaparkā, Jūrmalā. Tuvojoties vasaras sezonai, palielinājusies interese par māju Īri Jūrmalā.

