

## MĀJOKĻU TIRGUS PĀRSKATS

2010.gada augusts

### Sērijevaida dzīvokļi

Rīgas sērijevaida dzīvokļu vidējā cena augustā saglabāja nelielu, bet stabilu pieaugumu. Salīdzinājumā ar jūliju kvadrātmetra vidējā cena palielinājusies par 3 eiro – no 579 līdz 582 eiro. Tāds pats cenas pieaugums tika fiksēts jūlijā, savukārt jūnijā sērijevaida dzīvokļu kvadrātmetra vidējā cena bija palielinājusies par 1 eiro.

Gada laikā tipveida dzīvokļu vidējā cena ir pieaugusi par 18,8% – 2009.gada augustā tā bija 490 eiro kvadrātmetrā. Pagājušā gada vasarā tika sasniegts sērijevaida dzīvokļu cenu zemākais punkts, bet septembrī atsākās cenu kāpums, sasniedzot 500 eiro par kvadrātmetru. Salīdzinājumā ar sērijevaida dzīvokļu vidējās cenas maksimumu 2007.gada aprīlī – 1720 eiro par kvadrātmetru – šā gada augustā cenas bija par 66% zemākas.

Augustā sērijevaida dzīvokļu cenu izmaiņas galvaspilsētas mikrorajonos dažādu sēriju mājās bija atšķirīgas. Visos mikrorajonos līdās sērijevaida dzīvokļu cenu nemainīgumam vai kāpumam (vidēji par 1–4%) vairāku sēriju dzīvokļiem bija vērojams arī neliels (vidēji par 1–3%) cenas samazinājums.

Labā tehniskā stāvoklī esošu sērijevaida dzīvokļu cenas tādos mikrorajonos kā Purvciems, Pļavnieki, Zolitūde, Imanta un Ziepniekkalns vienistabas dzīvokļiem augustā bija 22 000–32 000 eiro, divu istabu dzīvokļiem – 28 000–38 000 eiro, trīs istabu dzīvokļiem – 34 000–49 000 eiro, četru istabu dzīvokļiem – 41 000–55 000 eiro. No Rīgas centra attālākos mikrorajonos, piemēram, Vecmīlgrāvī un Bolderājā, dzīvokļu cenas ir vidēji par 20% zemākas.

Pieprasījums pēc sērijevaida dzīvokļiem augustā saglabājās iepriekšējo mēnešu līmenī. Lielākā pircēju interese ir par labā stāvoklī esošiem dzīvokļiem, kuros uzreiz iespējams dzīvot, neveicot būtiskus mājokļa uzlabojumus.

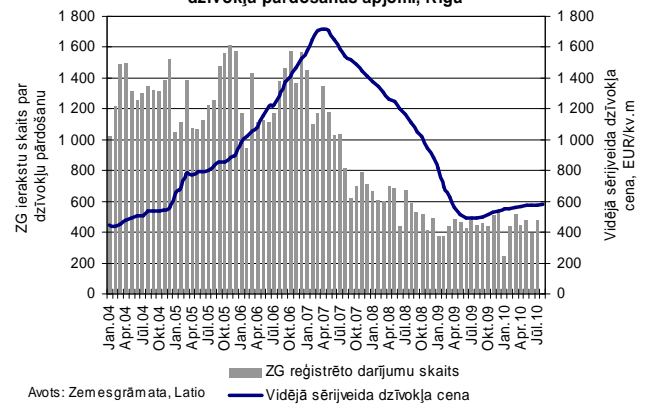
Visos mājokļu segmentos vērojama starpības palielināšanās starp cenu, ko par īpašumu vēlas saņemt pārdevējs, un cenu, kuru ir gatavs maksāt pircējs. Lielākā daļa pircēju nevēlas akceptēt augstākas dzīvokļu cenas par šā gada pavasara mēnešos sasniegtajām, tādēļ piedāvājumi par cenām virs šī līmeņa parasti nemaz netiek apskatīti.

Iezīmējamas tendence palielināties mājokļu maiņas darījumiem, kuros vienlaicīgi iesaistīti vairāk nekā divi darījuma dalībnieki. Šādās darījumu „ķēdēs”, kurās, pērkot un pārdodot, maina mājokļus no lielākiem uz mazākiem un otrādi, nereti tiek atrisinātas atsevišķu īpašnieku apsaimniekošanas un komunālo maksājumu parādu problēmas.

### Jaunie projekti

Jauno projektu dzīvokļu darījumu vidējās cenas augustā saglabājušās iepriekšējo mēnešu līmenī, tomēr, tā kā jaunuzbūvētu dzīvokļu piedāvājums būtiski nepalielinās, piedāvājuma cenām ir tendence augt.

Sērijevaida dzīvokļu pārdošanas cena, dzīvokļu pārdošanas apjomi, Rīgā



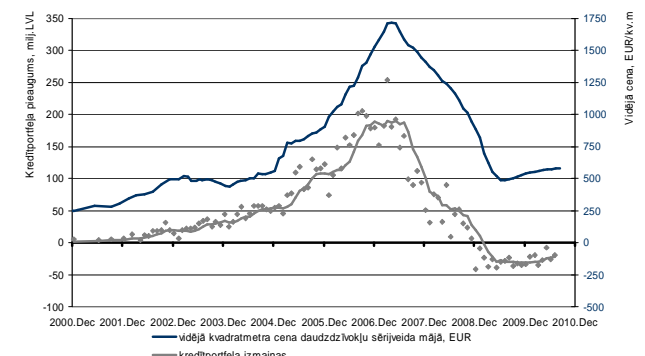
Avots: Zemesgrāmata, Latio

Komercbanku mājāsaimniecībām izsniegto kredītu portfelis, portfeļa izmaiņas



Avots: Finanšu un kapitāla tirgus komisija, Latio

Komercbanku izsniegto kredītu mājāsaimniecībām izmaiņas, sērijevaida dzīvokļu kvadrātmetra vidējās cenas



Avots: Finanšu un kapitāla tirgus komisija, Latio

## MĀJOKĻU TIRGUS PĀRSKATS

2010.gada augusts

Rīgas jauno dzīvokļu cenas augustā atkarībā no apdares veida, projekta un tā atrašanās vietas bija robežās no 900 līdz 1200 eiro par kvadrātmetru.

Galvaspilsētas mikrorajonos dzīvokļu vidējās cenas ir ap 1000 eiro par kvadrātmetru, bet rajonos, kuros jauno dzīvokļu ēku ir maz, piemēram, Āgenskalnā, tās ir augstākas.

Dzīvokļu piedāvājums par cenām, kādas jauno mājokļu pircēji ir gatavi akceptēt nekavējoties – ap 800–900 eiro kvadrātmetrā, – ir minimāls.

Otrreizējā tirgū jauno dzīvokļu cenas ir augstākas, jo pārdevējus, kas šos mājokļus lielākoties iegādājušies savām vajadzībām, ierobežo hipotekārais kredīts.

Jauno projektu dzīvokļus iegādājas gan vietējie, gan ārvalstu pircēji. Pircēju motivācija ir dažāda – dzīvokļus pērk gan savām vajadzībām, gan arī izīrēšanai vai kā investīciju objektu.

### Dzīvokļi Rīgas centrā

Rīgas centrā potenciālie dzīvokļu pircēji lielākoties meklē mājokļus par zemākām cenām, nekā ir piedāvājumā. Neremontētus dzīvokļus platībā no 80 līdz 100 kvadrātmetriem pirmskara mājās pircēji vēlas iegādāties vidēji par 700 eiro kvadrātmetrā. Šāds piedāvājums ir neliels.

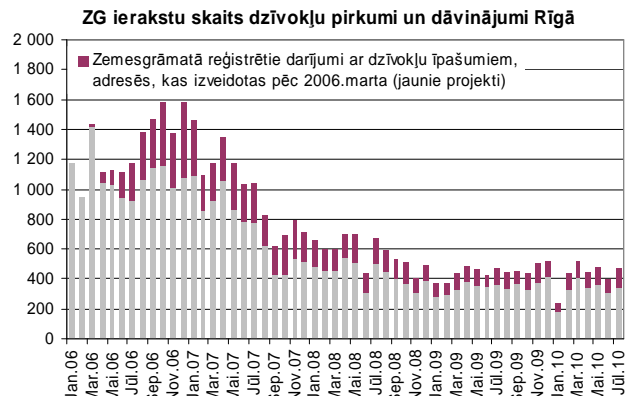
Tuvajā centrā neremontētās, tomēr pieņemamā stāvoklī esošās mājās dzīvokļu labā stāvoklī pārdošanas vidējās cenas ir 1500–2500 eiro kvadrātmetrā. Ļoti labu, kvalitatīvu remontētu dzīvokli remontētā mājā ar sakārtotu kāpņu telpu iespējams pārdot par 3100–3200 eiro kvadrātmetrā. Tomēr atbilstošs piedāvājums ir ierobežots. Bieži vien tiek piedāvāti kvalitatīvi dzīvokļi mājās, kurās ir vairāki dzīvokļu cenu pazeminoši faktori – nolaista kāpņu telpa un apkārtnē, mājai nav laba atrašanās vieta. Lai pircēji izrādītu interesei par šādu dzīvokļu iegādi, to cenai ir jābūt zemākai.

Par centra dzīvokļu iegādi interese izrāda gan ārvalstu, gan vietējie pircēji. Pēc Imigrācijas likuma izmaiņām, kas iegādājoties īpašumu par noteiktu summu, ārzemniekiem dod tiesības pretendēt uz uzturēšanās atļaujas saņemšanu, palielinājusies Krievijas pilsoņu interese par dzīvokļu iegādi Vecrīgā un klusajā centrā. Lielākā interese ir par labiem dzīvokļiem pirmskara vai jauno projektu mājās par cenu līdz 200 000 eiro, tomēr piedāvājums, kas atbilstu visām šo pircēju kvalitātes prasībām, nav liels.

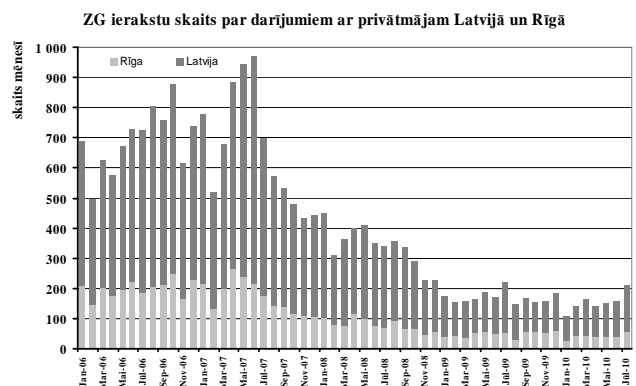
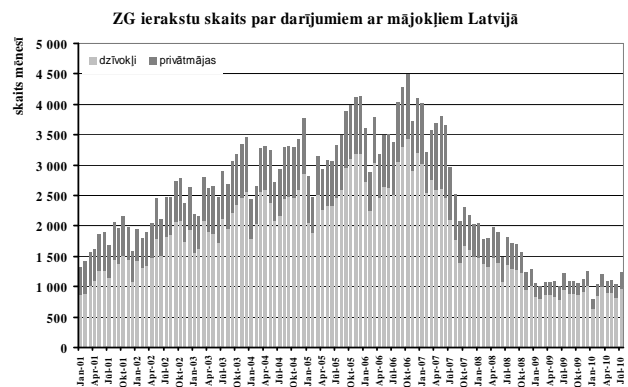
### Privātmājas

Tāpat kā iepriekš, arī augustā pircēju lielākā interese Rīgā un tās apkārtnē bija par kvalitatīvam, pabeigtām privātmājām platībā līdz 200 kvadrātmetriem, bet pieprasījums pēc lielākas platības mājām augstāku uzturēšanas izmaksu dēļ ir neliels.

Vidusmēra pircēju prasībām piemērotu gatavu savrupmāju ar vidēju platību piedāvājums joprojām ir ierobežots. Daudziem pārdevējiem ir kredītsaistības, tādēļ viņi māju cenas nesamazina.



Avots: Zemesgrāmata, Kadastra reģistrs, Latio



## MĀJOKĻU TIRGUS PĀRSKATS

2010.gada augusts

Privātmāju vidējās cenas, par kādām notiek darījumi, kopš pagājušā gada nogales vairs nesamazinās un ir stabilizējušās gan Rīgā, gan tās apkārtnē. Pircēji vidējas platības mājas iegādei gatavi tērēt līdz 150 000–180 000 eiro. Kvalitatīvas mājas par zemāku cenu pircēju atrod tsā laikā.

Jūrmalā pēc jūlijā notikušā konkursa „Jaunais vilnis” bija vērojams savrupmāju piedāvājuma pieaugums, tomēr ārvalstu pircēju interese pēc konkursa noslēguma ir kļuvusi mazāka. Krievijas un citu valstu pircēji, kas par īpašuma iegādi interesējas saistībā ar Imigrācijas likuma izmaiņām, vēlas iegādāties kvalitatīvu mājokli par summu, kas nepārsniedz likumā noteiktos 100 000 latu, un ļoti laba vietā, noteikti jūras tuvumā, taču šādu īpašumu reālās cenas ir augstākas.

### Darījumu skaits

Darījumu apjoms ar mājokļiem, vērtējot pa mēnešiem, šogad turpina svārstīties, bet kopumā saglabā pagājušā gada vidējo līmeni.

Zemesgrāmatas dati par darījumu apjomu augustā vēl nav pieejami. Jūlijā darījumu apjoms ar visa veida nekustamo īpašumu Latvijā bija sasniedzis šogad augstāko atzīmi, bet darījumi ar mājokļiem atpalika vien no marta rādītāja (968 jūlijā, 997 martā). Salīdzinājumā ar 2009.gada septiņiem mēnešiem šogad mājokļu darījumu apjoms Latvijā palielinājies par 2,2%. No kopējā mājokļu darījumu apjoma šā gada septiņos mēnešos aptuveni 3/4 veido darījumi ar dzīvokļiem.

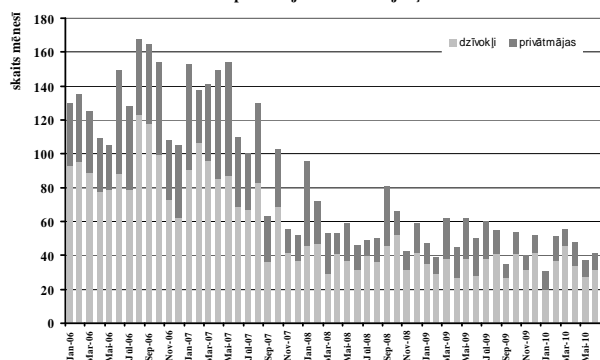
Kopējā mājokļu darījumu apjoma pieaugumu ietekmēja darījumu kāpums ar dzīvokļiem Jūrmalā – saskaņā ar Zemesgrāmatas datiem, jūlijā notikuši 55 dzīvokļu darījumi, kas ir šogad lielākais rādītājs šajā pilsētā. Savukārt Rīgā jūlijā bijis šogad lielākais darījumu apjoms ar privātmājām – notikuši 60 darījumi.

### Piedāvājums

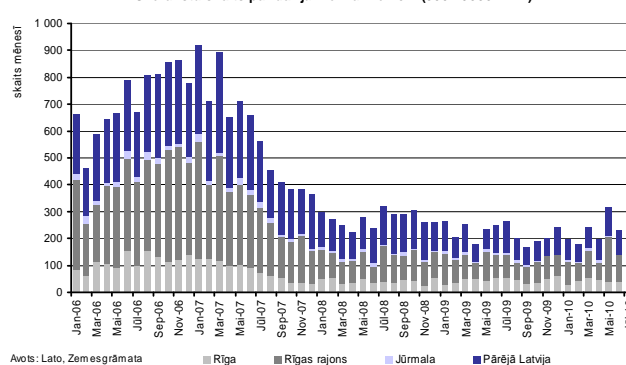
Dzīvokļu piedāvājums Rīgā augustā turpināja palielināties, tomēr joprojām daļa no piedāvājumā esošajiem dzīvokļiem to sliktā stāvokļa vai augstās cenas dēļ neatbilst pircēju pieprasījumam.

Vērtējot piedāvājuma un Zemesgrāmatā reģistrēto dzīvokļu darījumu skaitu, jāsecina, ka ir izveidojusies līdzīga situācija tai, kāda bija vērojama 2008.gada sākumā – dzīvokļu cenas strauji kritās, bet pārdevēji īpašumus piedāvāja vēl par „vecajām”, augstajām cenām. Arī patlaban sāk veidoties liela plaisa starp pārdevējiem un pircējiem. Pārdevēji turpina paaugstināt piedāvājuma cenas, bet pircēji par šādām cenām dzīvokļus nepērk, tādēļ, lai gan interese par mājokļu iegādi šogad ir augusi, darījumu apjoms būtiski nepalielinās.

ZG ierakstu skaits par darījumiem ar mājokļiem Jūrmalā

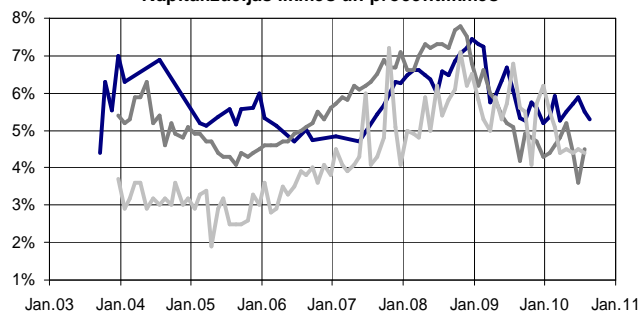


ZG ierakstu skaits par darījumiem ar zemēm (300 - 3000 kv.m)



Avots: Latio, Zemesgrāmata

Kapitalizācijas likmes un procentlikmes



Avots: Latio, CSB

## MĀJOKĻU TIRGUS PĀRSKATS

2010.gada augusts

### Mājokļu īres tirgus

Rīgas centra dzīvokļu īres maksa augustā saglabājās iepriekšējā mēneša līmenī, bet sērijveida dzīvokļu vidējā īres maksa turpināja nedaudz samazināties.

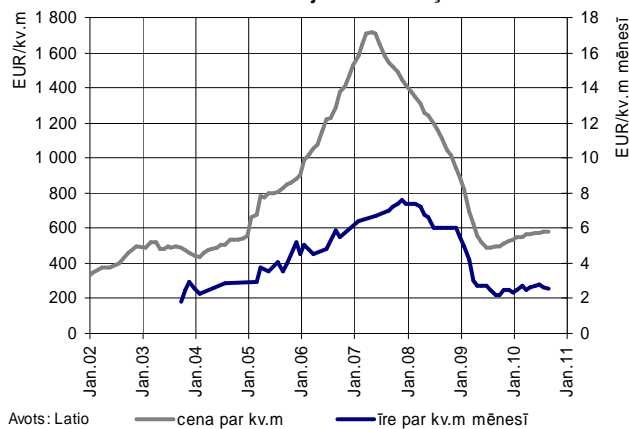
Tuvojoties vasaras beigām, augustā bija vērojama lielāka īrnieku aktivitāte nekā iepriekšējos mēnešos. Kvalitatīvu dzīvokļu īres pieprasījumu veido ne vien vietējie iedzīvotāji, bet arī ārzemnieki, kuri uz laiku pārceļas uz Rīgu darba dēļ. Ir sastopami gadījumi, kad vietējie iedzīvotāji pārdod labu dzīvokli, tomēr jaunu neiegādājas, priekšroku dodot mājokļa īrei. Īrnieku vajadzībām atbilstošs piedāvājums Rīgas centrā patlaban nepieaug.

Rīgas mikrorajonu vidējā stāvoklī esošu sērijveida dzīvokļu vidējā īres maksa bez komunālajiem maksājumiem augustā bija 2,6 eiro par kvadrātmetru. Jūlijā tipveida dzīvokļu vidējā īres maksa bija 2,7 eiro par kvadrātmetru. Vidējā īres maksa pagājušajā mēnesī, tāpat kā jūlijā, pieaugusi vienistabas dzīvokļiem, bet samazinājusies divu, triju un četru istabu dzīvokļiem.

Tuvojoties rudenim un mācību gada sākumam, pieprasījums pēc sērijveida dzīvokļu īres sāk palielināties. Ja īrnieku vajadzībām atbilstošs piedāvājums saglabāsies esošajā līmenī vai samazināsies, turpmākajos mēnešos iespējama īres maksas neliela palielināšanās. Spiedienu uz īres maksu gan izdarīs gaidāmais apkures izmaksu pieaugums.

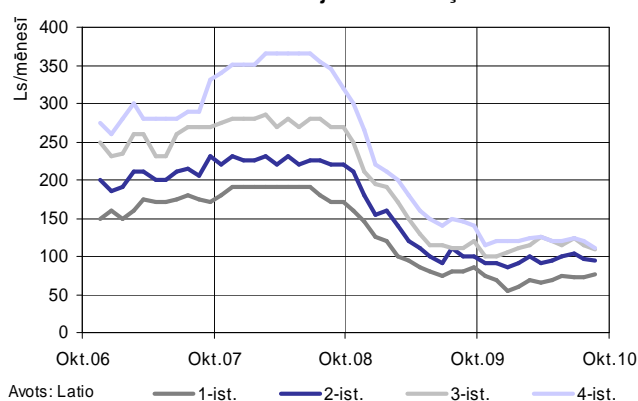
Jauno projektu dzīvokļu vidējā īres maksa mēnesī Rīgas tuvajā centrā augustā atkarībā no mājokļa platības bija 9–10 eiro par kvadrātmetru, tālajā centrā – 6–7 eiro par kvadrātmetru, klusajā centrā – 10–13 eiro par kvadrātmetru. Pirmskara mūra ēkās dzīvokļu kvadrātmetra vidējā īres maksa mēnesī augustā Vecrīgā atkarībā no mājokļa platības bija 7–8 eiro, Rīgas tuvajā centrā – 5–8 eiro, tālajā centrā – 5–7 eiro, klusajā centrā – 6–8 eiro.

Cena un īre sērijveida dzīvokļiem



Avots: Latio — cena par kv.m — īre par kv.m mēnesī

Īres cenas sērijveida dzīvokļiem



Avots: Latio — 1-ist. — 2-ist. — 3-ist. — 4-ist.