

## MĀJOKĻU TIRGUS PĀRSKATS

2010.gada oktobris

### Sērijveida dzīvokļi

Rīgas sērijveida dzīvokļu vidējā cena oktobrī pēc neliela krituma iepriekšējā mēnesī atkal ir palielinājusies. Salīdzinot ar septembri, tipveida dzīvokļu kvadrātmetra vidējā cena pieaugusi par 3 eiro – no 580 līdz 583 eiro. Septembrī dzīvokļu vidējā cena pirmo reizi pēdējā gada laikā samazinājās un bija par 2 eiro zemāka nekā augustā.

Gada laikā sērijveida dzīvokļu vidējā cena ir augusi par 13,2% – 2009.gada oktobrī dzīvokļu vidējā cena bija 515 eiro kvadrātmetrā. Pagājušā gada vasarā tika sasniegts sērijveida dzīvokļu cenu zemākais punkts, bet septembrī atsākās cenu kāpums, dzīvokļa kvadrātmetra vidējai cenai sasniedzot 500 eiro. Salīdzinājumā ar sērijveida dzīvokļu vidējās cenas maksimumu 2007.gada aprīlī – 1720 eiro par kvadrātmetru – šā gada oktobrī cenas bija par 66,1% zemākas.

Lai gan oktobrī sērijveida dzīvokļu vidējā cena ir nedaudz palielinājusies, mājokļu tirgu joprojām būtiski ietekmē tirgus dalībnieku nogaidošā pozīcija un neziņa, kas saistīta gan ar nākamā gada valsts budžeta samazinājumu, gan arī ar iespējamajām nodokļu izmaiņām un to iespaidu uz mājāsaimniecību maksājumiem. Visiem mājokļu tirgus segmentiem joprojām raksturīga plaša starp pārdēvējiem un pircējiem un viņu viedokli par esošajai tirgus un ekonomiskajai situācijai adekvātām īpašumu cenām.

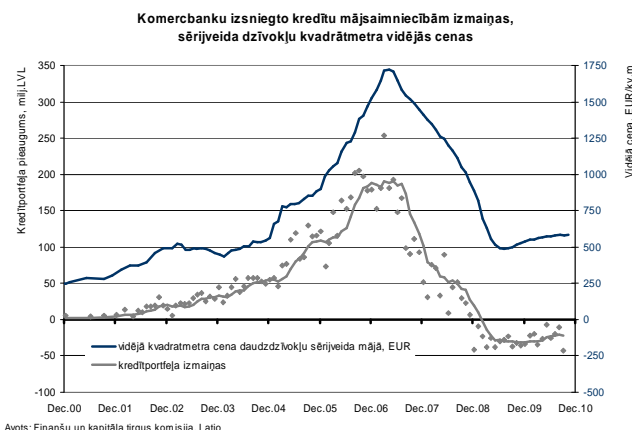
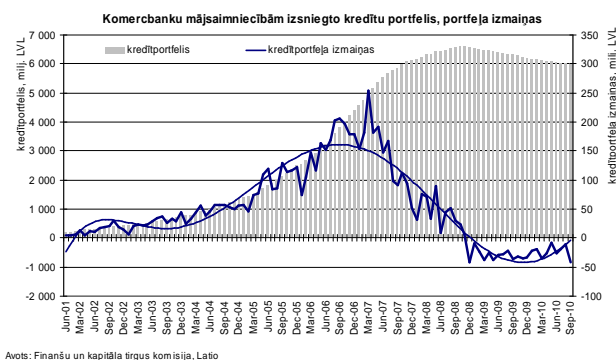
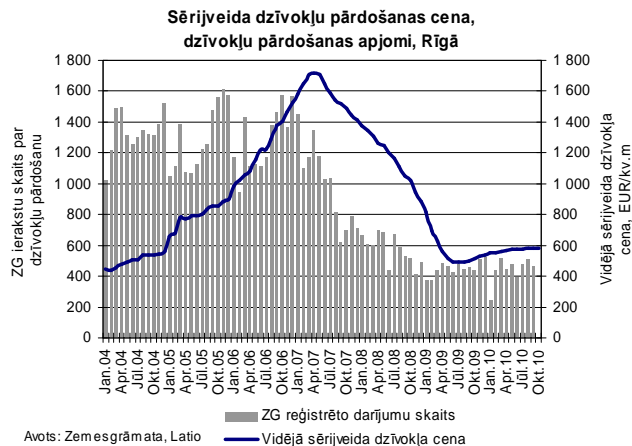
Sērijveida dzīvokļu cenu izmaiņas galvaspilsētas mikrorajonos dažādu sēriju mājās oktobrī bija atšķirīgas. Visos mikrorajonos līdzās dzīvokļu cenu nemainīgumam vai kāpumam (videji par 1–4%) gandrīz visu sēriju māju dažādās platības dzīvokļiem bija vērojams arī neliels (vidēji par 1–4%) cenas samazinājums.

Labā tehniskā stāvoklī esošu sērijveida dzīvokļu cenas tādos mikrorajonos kā Purvciems, Pļavnieki, Zolitūde, Imanta un Ziepniekkalna vienistabas dzīvokļiem oktobrī bija 22 000–31 000 eiro, divu istabu dzīvokļiem – 29 000–38 000 eiro, trīs istabu dzīvokļiem – 36 000–47 000 eiro, četru istabu dzīvokļiem – 42 000–55 000 eiro. No Rīgas centra attālākos mikrorajonos, piemēram, Vecmīlgrāvī un Bolderājā, dzīvokļu cenas ir vidēji par 20% zemākas.

Oktobrī nav notikušas būtiskas sērijveida dzīvokļu pieprasījuma izmaiņas un tas saglabāties iepriekšējo šā gada mēnešu līmenī. Lielākā pircēju daļa vēlas iegādāties labā stāvoklī esošus dzīvokļus, kuros uzreiz iespējams dzīvot, neveicot būtiskus mājokļa uzlabojumus.

Neatkarīgi no tā, vai mājokļa iegādei tiek izmantoti uzkrājumi vai bankas aizdevums, pircēji rīkojas ļoti pārdomāti un sev vēlamu īpašumu rūpīgi izvēlas un izvērtē. Lielākā daļa pircēju mājokļus iegādājas savām vajadzībām, tomēr vairumā gadījumu īpašums tiek uztverts arī kā ilgtermiņa investīcija, tādēļ, pieņemot lēmumu par mājokļa iegādi, tas tiek izvērtēts arī no nākotnes vērtības pozīcijām.

Daļa pircēju, kas dzīvokļa iegādei iecerējuši izmantot bankas aizdevumu un to ienākumi atbilst kredītiestāžu nosacījumiem, tomēr uz laiku atliek īpašuma iegādi, jo tiem nepieciešams sakrāt līdzekļus pirmajai iemaksai.



## MĀJOKĻU TIRGUS PĀRSKATS

2010.gada oktobris

### Jaunie projekti

Pēdējo mēnešu laikā vairāki attīstītāji paziņojuši par jaunu daudzdzīvokļu māju būvniecības uzsākšanu tuvākajā laikā. Esošais piedāvājums pakāpeniski samazinās, jo dzīvokļu pirkšanas darījumi notiek, bet jauni mājokļi tirgu papildinājuši minimāli. Samazinoties pircēju prasībām atbilstošam piedāvājumam, jauno dzīvokļu segmentā jau vairākus mēnešus vērojama piedāvājuma cenu palielināšanās tendence. Vairāku jauno projektu īpašnieki piedāvā dzīvokļu tri ar izpirkumu pēc vairākiem gadiem.

Pieprasījums pēc dzīvokļiem jauno projektu mājās oktobrī bija iepriekšējo mēnešu līmenī. Par jauno dzīvokļu iegādi interesējas gan vietējie, gan ārvalstu pircēji. Ārzemnieki galvenokārt vēlas iegādāties dzīvokļus Rīgas centra un Jūrmalas jaunajās mājās, savukārt kopumā lielākais pieprasījums ir pēc vidējas platības (līdz 60–65 kvadrātmetriem) jaunajiem dzīvokļiem, tomēr šāds piedāvājums ir ierobežots. Jauno dzīvokļu pircēji, apsverot iespējamo pirkumu, pastiprinātu uzmanību pievērš apsaimniekošanas pakalpojumu kvalitātei un izmaksām. Var prognozēt, ka arī nākotnē lielākais pieprasījums jauno dzīvokļu segmentā būs pēc vidējas platības dzīvokļiem ekonomiskās klases jaunbūvēs.

Rīgas jauno dzīvokļu cenas oktobrī atkarībā no apdares veida, projekta un tā atrašanās vietas bija robežās no 900 līdz 1400 eiro par kvadrātmētru.

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

### Dzīvokļi Rīgas centrā

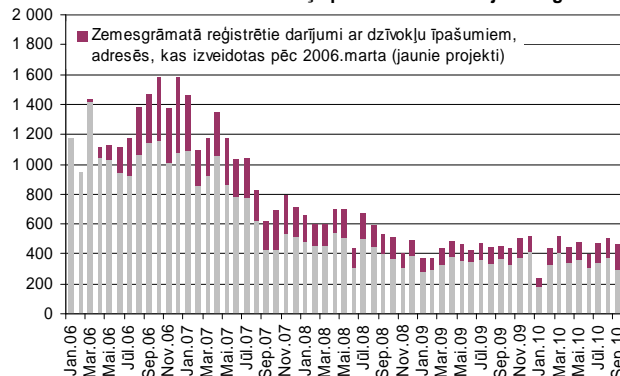
Rīgas centra dzīvokļu segmentā salīdzinājumā ar iepriekšējiem mēnešiem nav notikušas būtiskas pieprasījuma un piedāvājuma izmaiņas. Lielākā gan vietējo, gan ārvalstu pircēju interese ir par kvalitatīviem, remontētiem dzīvokļiem sakārtotās mājās ar sakoptu apkārtni, taču atbilstošs piedāvājums ir nepietiekams.

Vietējie pircēji galvenokārt vēlas iegādāties dzīvokļus labā stāvoklī par cenu, kas nepārsniedz 850–900 eiro par kvadrātmētru. Tālajā centrā neremontētu dzīvokļu vidējā cena ir ap 650 eiro par kvadrātmētru, remontētu – ap 850 eiro par kvadrātmētru. Tuvajā centrā neremontētās mājās dzīvokļu labā stāvoklī pārdošanas vidējās cenas ir 1200–1300 eiro par kvadrātmētru, bet labu dzīvokļu renovētās mājās – 2500–2600 eiro par kvadrātmētru.

Atbilstošs piedāvājums ir ierobežots. Joprojām piedāvājumā par augstām cenām ir kvalitatīvi dzīvokļi mājās, kas neatbilst pircēju prasībām, piemēram, nav remontēta kāpņu telpa, ir nolaiستا mājas apkārtnē. Lai pircējiem rastos interese par šo piedāvājumu, dzīvokļu cenām būtu jābūt zemākām.

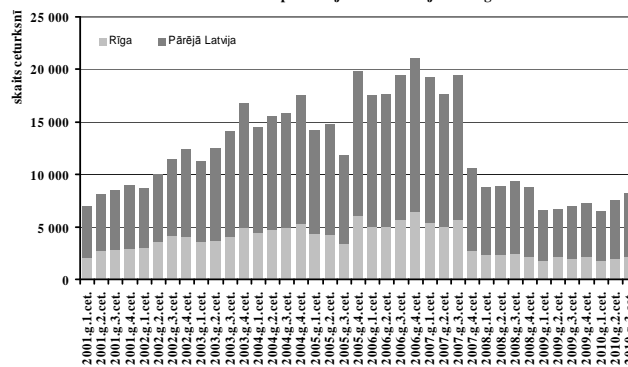
Pēdējos mēnešos augusi ārvalstu pilsoņu interese par labu dzīvokļu iegādi Vecrīgas un Rīgas klusā un tuvā centra pirmskara un jaunajās mājās. Galvenokārt intereses palielināšanās saistīta ar izmaiņām Imigrācijas likumā.

ZG ierakstu skaits dzīvokļu pirkumi un dāvinājumi Rīgā

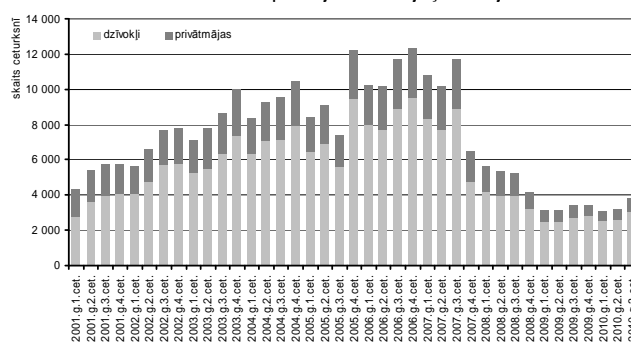


Avots: Zemesgrāmata, Kadastra reģistrs, Latio

ZG ierakstu skaits par darījumiem Latvijā un Rīgā



ZG ierakstu skaits par darījumiem ar mājokļiem Latvijā



Avots: Zemesgrāmata, Latio

## MĀJOKĻU TIRGUS PĀRSKATS

2010.gada oktobris

Tomēr ne vienmēr ārzemnieki, lai pretendētu uz uzturēšanās atļaujas saņemšanu, nolēmj iegādāties īpašumu, bet izvēlas arī citus likumā noteiktos ieguldījumu veidus.

### Privātmājas

Savrupmāju segmentā izveidojušās divas izteiktas pircēju grupas – pircēji, kas vēlas un ir gatavi iegādāties vidējas platības māju, kuras cena nav lielāka par 100 000 eiro, un pircēji, kas interesējas par lielākām mājām, kuru cena ir līdz 300 000 eiro. Lielākā aktivitāte ir pirmajā grupā un, tāpat kā iepriekšējā mēnesī, arī oktobrī lielākā pircēju interese Rīgā un tās apkārtnē bija par pabeigtām jaunām vai remontētām, agrākajos gados būvētām mājām platībā līdz 200 kvadrātmetriem. Darījumi tomēr notiek arī dārgāku māju kategorijā, taču tikai tad, ja savrupmāja ir kvalitatīvi uzbūvēta un atrodas labā vietā Rīgas tuvākajā apkārtnē.

Māju platībā no 200 līdz 300 kvadrātmetriem piedāvājums ir ļoti liels, bet vidusmēra pircēju prasībām piemērotu gatavu savrupmāju ar vidēju platību piedāvājums joprojām ir ierobežots.

Lai aktivizētos savrupmāju tirgus, pārdevējiem ir jādomā par cenu samazināšanu. Savrupmāju darījumi patlaban lielākoties notiek tad, ja īpašuma pārdošanas cena atbilst tā saucamās ātrās realizācijas cenai. Par vidējas platības mājas kvadrātmetru pircēji ir gatavi maksāt ap 700 eiro par kvadrātmetru, bet piedāvājuma cenas vairumā gadījumu pārsniedz 1000 eiro par kvadrātmetru. Daudziem pārdevējiem ir kredītsaistības, tādēļ viņi māju cenas nesamazina.

### Darījumu skaits

Vērtējot pa mēnešiem, mājokļu darījumu apjoms turpina svārstīties, tomēr ir saglabājusies gada otrajā pusē iezīmējusies tendence darījumu skaitam nedaudz palielināties.

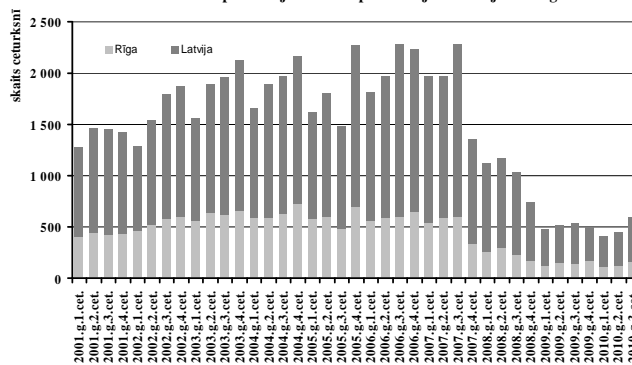
Zemesgrāmatas dati par darījumu apjomu oktobrī vēl nav pieejami. Septembrī darījumu apjoms gan ar visa veida nekustamo īpašumu, gan mājokļiem bija otrs lielākais šogad. Visvairāk darījumu ar visa veida nekustamo īpašumu šogad veikts augustā, bet darījumu apjoms ar mājokļiem – 1311 darījumi – bija lielākais ne vien šogad, bet arī kopš 2008.gada oktobra. Kopumā šā gada trešajā ceturksnī Latvijā veikti 3799 mājokļu darījumi, kas ir augstākais rādītājs kopš 2008.gada 4.ceturksņa.

Salīdzinājumā ar 2009.gada deviņiem mēnešiem šogad no janvāra līdz septembrim mājokļu darījumu apjoms Latvijā palielinājies par 3,9% un bija 10079 darījumi. No kopējā mājokļu darījumu skaita Latvijā šā gada deviņos mēnešos aptuveni 4/5 veido darījumi ar dzīvokļiem. Rīgā septembrī veikti 463 darījumi ar dzīvokļiem, kas šogad ir piektais augstākais rādītājs.

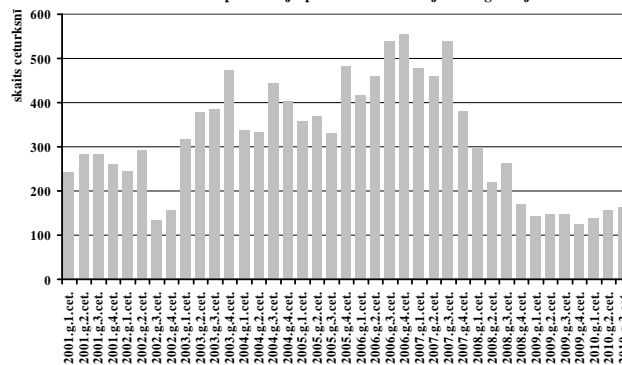
### Piedāvājums

Salīdzinājumā ar septembri oktobrī dzīvokļu piedāvājums Rīgā bija nedaudz mazāks. Kopumā dzīvokļu piedāvājums attiecībā pret pagājušo gadu un šā gada sākumu ir audzis aptuveni par trešdaļu.

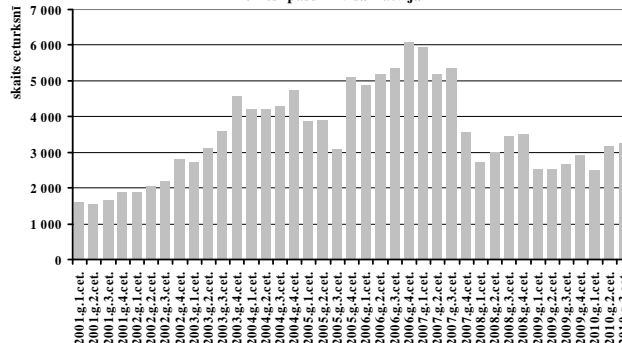
ZG ierakstu skaits par darījumiem ar privātmājam Latvijā un Rīgā



ZG ierakstu skaits privātmāju pirkumi un dāvinājumi Rīgas rajonā\*



ZG reģistrētu pirkumu un dāvinājumu darījumu skaits zemes īpašumi visā Latvijā



## MĀJOKĻU TIRGUS PĀRSKATS

2010.gada oktobris

Būtiskākā piedāvājumu raksturojošā iezīme visos mājokļu segmentos – joprojām daļa no piedāvātajiem dzīvokļiem un mājām neatbilst pircēju pieprasījumam, jo ir sliktā stāvoklī vai arī to cena ir pārāk augsta. Daudzi pārdevēji nepiekrīt tirgus situācijai neatbilstoši augstas piedāvājuma cenas samazināšanai, tādēļ pircēju interese par šādiem mājokļiem ir zema.

Sērijveida dzīvokļu segmentā piedāvājumā trūkst vienas un divu istabu remontētu dzīvokļu. Palielinājies neremontētu dzīvokļu piedāvājums, taču par šādiem mājokļiem pircēji neizrāda interesi.

### Mājokļu īres tirgus

Oktobrī salīdzinājumā ar septembra otro pusi pieprasījums pēc dzīvokļu īres Rīgā palielinājās un ir vērtējams kā augsts. Lielākais pieprasījums un tā pieaugums vērojams pēc kvalitatīvu dzīvokļu īres Rīgas centra un jauno projektu mājās. Pieprasījuma lielāko daļu veido vietējie iedzīvotāji.

Rīgas centra dzīvokļu īres maksa oktobrī salīdzinājumā ar iepriekšējiem mēnešiem ir nedaudz palielinājusies, bet mikrorajonu sērijveida dzīvokļu vidējā īres maksa ir samazinājusies. Vairākus iepriekšējos mēnešus tā bija nemainīga.

Labu, mūsdienīgi iekārtotu īres dzīvokļu piedāvājums par pieprasījumam atbilstošu īres maksu oktobrī joprojām bija ierobežots, šādi mājokļi tiek izīrēti īsā laikā.

Tā kā pieprasījums pēc jaunu dzīvokļu īres ir pietiekami augsts, bet pirms dažiem gadiem būvēto māju dzīvokļu pārdošanai par ieguldījumiem atbilstošu cenu patlaban nav labvēlīgākie tirgus apstākļi, iezīmējas tendence veidoties jauniem īres namiem. Septembrī īrei tika piedāvāti 52 pilnībā pabeigti dzīvokļi jaunā ēkā Rīgā, Miera ielā 61. Kā optimālāko risinājumu ēkas īpašnieki izvēlējās tās apsaimniekošanu un rūpes par īrnieku piesaisti uzticēt vienam nekustamā īpašuma uzņēmumam. Pašreizejo augsto pieprasījuma līmeni apliecina tas, ka pusotra mēneša laikā ir izīrētas ¾ šajā mājā īrei piedāvāto dzīvokļu. Patlaban arī vairāku citu jauno dzīvokļu māju īpašnieki apsver iespēju tuvākajā laikā visus vai lielāko daļu šo māju dzīvokļus piedāvāt īres tirgū.

Rīgas mikrorajonu vidējā stāvoklī esošu sērijveida dzīvokļu vidējā īres maksa bez komunālajiem maksājumiem oktobrī bija 2,3 eiro par kvadrātmetru. Iepriekšējos divos mēnešos vidējā īres maksa bija 2,6 eiro par kvadrātmetru.

Jauno projektu dzīvokļu vidējā īres maksa mēnesī Rīgas tuvajā centrā septembrī atkarībā no mājokļa platības bija 9–10 eiro par kvadrātmetru, tālajā centrā – 7–9 eiro par kvadrātmetru, klusajā centrā – 9–11 eiro par kvadrātmetru. Pirmskara mūra ēkās dzīvokļu kvadrātmetra vidējā īres maksa mēnesī septembrī Vecrīgā atkarībā no mājokļa platības bija 9–10 eiro, Rīgas tuvajā centrā – 7 eiro, tālajā centrā – 6–7 eiro, klusajā centrā – 8–10 eiro.

