

## MĀJOKĻU TIRGUS PĀRSKATS

2011.gada novembris

### Sērijveida dzīvokļi

Rīgas sērijveida dzīvokļu kvadrātmetra vidējā cena novembrī saglabājusies iepriekšējo mēnešu līmenī un bija 576 eiro. Tipveida dzīvokļu vidējā cena kopš šā gada janvāra ir samazinājusies par 1%.

Labā tehniskā stāvoklī esošu sērijveida dzīvokļu cenas tādos mikrorajonos kā Purvciems, Pļavnieki, Zolitūde, Imanta un Ziepniekkalns vienistabas dzīvokļiem novembrī bija 20 000–30 000 eiro, divu istabu dzīvokļiem – 28 000–38 000 eiro, trīs istabu dzīvokļiem – 35 000–45 000 eiro, četru istabu dzīvokļiem – 40 000–51 000 eiro.

Pieprasījums tipveida dzīvokļu segmentā nav augsts, tādēļ šo mājokļu cenas stagnē. Pircēju lielākā interese ir par vienas, divu istabu dzīvokļiem. Labu sērijveida dzīvokļu piedāvājums par tirgus situācijai adekvātu cenu ir samazinājies.

Daļa pircēju sērijveida dzīvokļu iegādei vēlas izmantot kredītlīdzekļus.

### Jaunie projekti

Jauno projektu dzīvokļu segmentā novembrī pircēju aktivitāte, kā arī cenu līmenis saglabājās iepriekšējā mēneša līmenī.

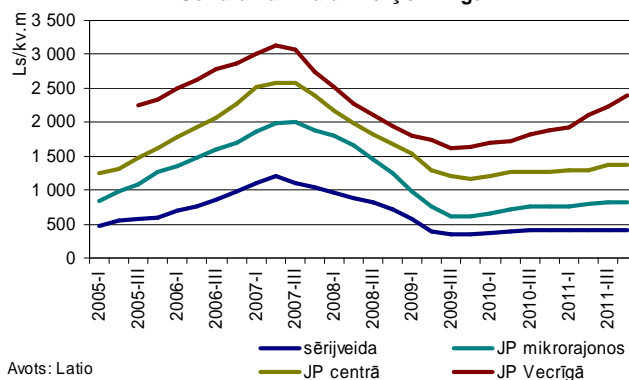
Ārvalstu pircēji, kas par īpašuma iegādi interesējas saistībā ar iespēju saņemt termiņuzturēšanās atļauju, galvenokārt vēlas iegādāties jauno projektu dzīvokļus Rīgas centrā, tomēr šāds piedāvājums ir visai ierobežots. Daļa no šiem pircējiem izrāda interesi arī par jaunajiem dzīvokļiem mikrorajonos. Šiem mājokļiem ir jābūt pilnībā pabeigtiem, jo pēc iegādes tos plānots piedāvāt tres tirgū. Kopumā mikrorajonos par jauno projektu dzīvokļu iegādi pārsvarā interesējas vietējie pircēji.

Cenu diapazons, kādā notiek darījumi, ir visai plašs, un ir atkarīgs no apdares veida, projekta, tā atrašanās vietas un citiem faktoriem. Jauno projektu dzīvokļu cenas Pierīgā novembrī bija 700–850 eiro par kvadrātmetru, Rīgas mikrorajonos – 900–1400 eiro par kvadrātmetru, Rīgas centrā – 1100–1600 eiro par kvadrātmetru, bet labās vietās esošos projektos centrā sasniedza 2500–5000 eiro par kvadrātmetru.

### Dzīvokļi Rīgas centrā

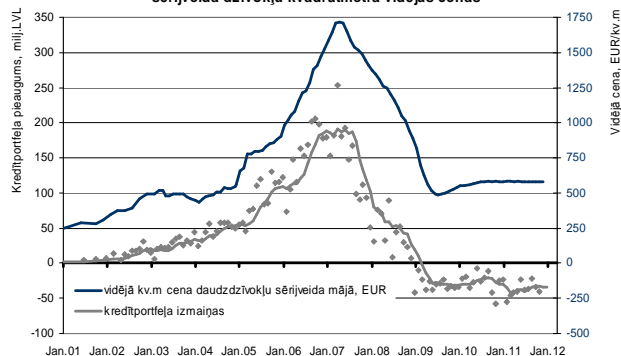
Rīgas centra dzīvokļu segmentā novembrī, tāpat kā iepriekšējos mēnešos, lielāko pieprasījumu veidoja ārvalstu pircēji, no kuriem daļa īpašumu iegādājas, lai pretendētu uz termiņuzturēšanās atļaujas saņemšanu. Šai pircēju kategorijai galvenokārt interesē labi dzīvokļi par cenu, kas nedaudz pārsniedz likumā noteikto minimālo investīciju robežu – 100 000 latu jeb 143 000 eiro. Visiem ārzemju pircējiem svarīgi, lai dzīvoklis Vecrīgā, klusajā vai tuvajā centrā atrastos renovētā, sakārtotā mājā ar liftu. Daļa pircēju vēlas, lai zem mājās atrastos garāžu, viņus neapmierina automašīnas novietošanas iespējas mājās pagalmā. Ārzemju pircēju prasībām atbilstošs piedāvājums joprojām ir ierobežots, tāpat lielākā daļa piedāvāto dzīvokļu ir ar dažādiem trūkumiem.

Cenu dinamika dzīvokļiem Rīgā



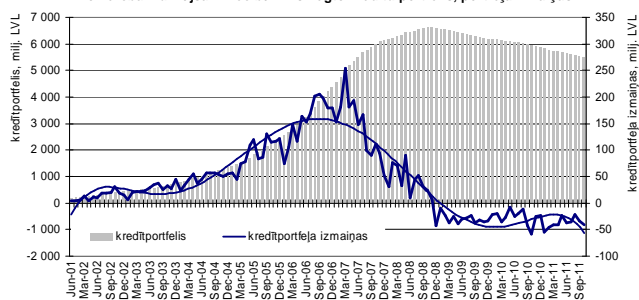
Avots: Latio

Komercbanku izsniegto kredītu mājāsaimniecībām izmaiņas, sērijveida dzīvokļu kvadrātmetra vidējās cenas



Avots: Finanšu un kapitāla tirgus komisija, Latio

Komercbanku mājāsaimniecībām izsniegto kredītu portfeļa izmaiņas



Avots: Finanšu un kapitāla tirgus komisija, Latio

## MĀJOKĻU TIRGUS PĀRSKATS

2011.gada novembris

Par labu centra dzīvokļu iegādi tomēr interesējas ne vien ārzemju, bet arī vietējie pircēji, kas vēlas iegādāties mājokļus platībā ap 100 kvadrātmetriem. Arī šiem pircējiem ir svarīgi, lai māja, kurā atrodas dzīvoklis, būtu sakārtota.

Ir pircēji, kas Vecrīgā vai centrā vēlas iegādāties neremontētus dzīvokļus, lai tos remontētu un izīrētu vai pārdotu.

Centra dzīvokļu cenas novembrī saglabājušās iepriekšējā mēneša līmenī, bet šogad kopumā mainījās atkarībā no pieprasījuma – tās augušas ārzemju pircēju prasībām atbilstošajās dzīvokļu kategorijās, bet saglabājušās esošajā līmenī vai pat sarukušas kategorijās, kurās aktivitāte ir zema, piemēram, tālajā centrā, kā arī neremontētiem dzīvokļiem.

Cenu diapazons dažādos centra dzīvokļu segmentos novembrī: tuvajā centrā vidējā stāvoklī esošu dzīvokļu cenas bija 900–1200 eiro par kvadrātmētru, remontētu – 1200–1500 eiro par kvadrātmētru, klusajā centrā vidējā stāvoklī esošu dzīvokļu cenas bija 1200–1400 eiro par kvadrātmētru, bet remontētu – 1600–1800 eiro par kvadrātmētru. Ļoti labu dzīvokļu renovētās mājās cenas centrā ir sākot no 2000 eiro par kvadrātmētru, bet atsevišķās mājās var sasniegt un pārsniegt 5000 eiro par kvadrātmētru. Tālajā centrā vidējā stāvoklī esošu dzīvokļu pirmskara ēkās cenas novembrī bija 650–900 eiro par kvadrātmētru, remontētu – 900–1100 eiro par kvadrātmētru.

### Jūrmala

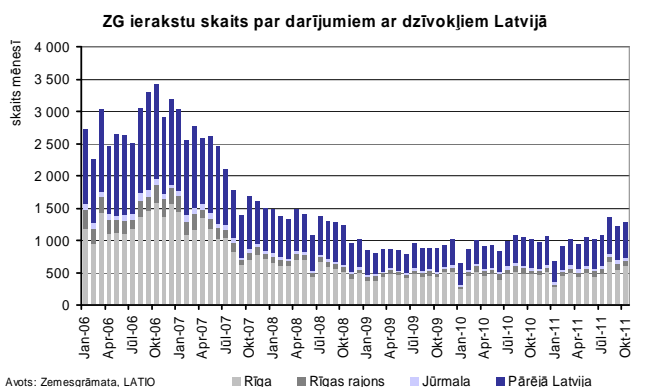
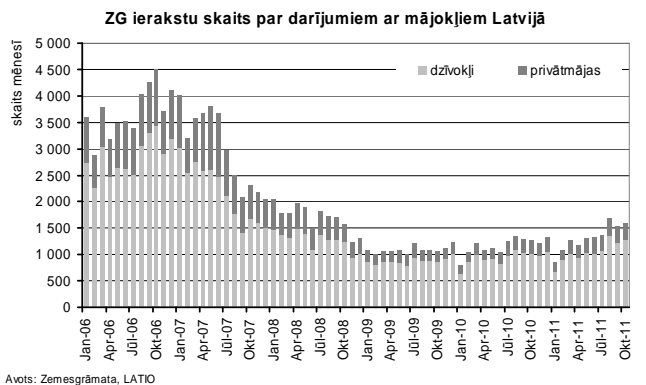
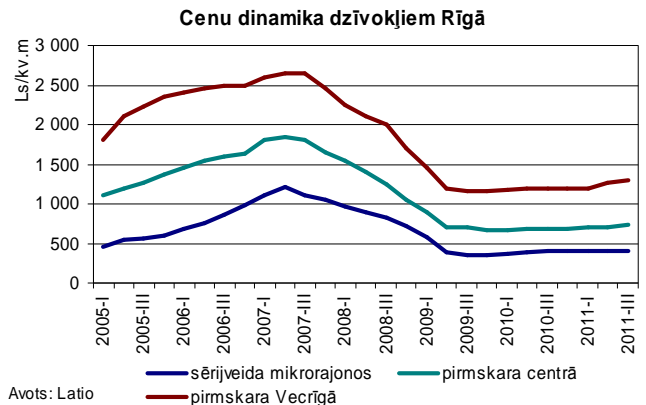
Jūrmalā arī rudens mēnešos saglabājās ārzemnieku, galvenokārt Krievijas un citu NVS valstu pilsoņu, pieprasījums pēc jauno projektu dzīvokļu iegādes. Šo pircēju lielāko daļu interesē mājokļi jūras tuvumā posmā no Lielupes līdz Dubultiem.

Šogad vērojamā lielā ārzemnieku interese par dzīvokļu iegādi Jūrmalā stimulē īpašumu piedāvājuma cenu palielināšanos. Pilsētas augsta prestiža apbūves daļā jūras tuvumā esošu jauno projektu dzīvokļu cenas ar apdari ir robežās no 3 800 līdz 4 500 eiro par kvadrātmētru, bez apdares – no 1 800 līdz 3 000 eiro par kvadrātmētru. Piedāvājumā ir arī dārgāki dzīvokļi, piemēram, par 6 000 eiro kvadrātmetrā. Jaunie dzīvokļi ar apdari projektos, kas atrodas tālāk no jūras, aiz dzelzceļa, ir cenu robežās no 1 600 līdz 1 900 eiro par kvadrātmētru.

Daļa ārzemnieku interesējas arī par savrupmāju iegādi. Tāpat par māju iegādi Jūrmalā interesējas arī vietējie pircēji. Novembrī iezīmējās pieprasījums pēc mājām jūras tuvumā par cenu 250 000–300 000 eiro. Piedāvājumā esošo māju cenas galvenokārt ir krietni augstākas, vai arī piedāvāto māju kvalitāte ir ievērojami zemāka nekā prasītā cena.

### Piedāvājums

Sērījveida dzīvokļu piedāvājums novembrī salīdzinājumā ar vairākiem iepriekšējiem mēnešiem ir nedaudz samazinājies.



## MĀJOKĻU TIRGUS PĀRSKATS

2011.gada novembris

Tā kā tipveida dzīvokļu cenas stagnē jau ilgāku laiku, daļa pārdevēju nolemj īpašumu patlaban nepārdot.

Piedāvājumā pakāpeniski nonāk arī banku un to izveidoto uzņēmumu īpašumā nonākušie mājokļi. Pircējiem tiek piedāvāti ļoti dažādas kvalitātes īpašumi – tipveida, jaunie dzīvokļi, savrupmājas, zemes gabali – gan Rīgā, gan citur Latvijā. Šādi īpašumi atrod pircējus, ja to cena atbilst īpašuma kvalitātei un tirgus situācijai. Daļa pircēju banku uzņēmumu īpašumā esošos mājokļus labprātāk iegādājas, jo šādā gadījumā iespējams saņemt bankas aizdevumu ar labvēlīgākiem nosacījumiem.

Nemainīga iezīme visos Rīgas dzīvokļu segmentos – piedāvājumā trūkst labu īpašumu par adekvātu un pircējiem pieņemamu cenu. Daļa no piedāvātajiem īpašumiem ir sliktā stāvoklī vai arī to cena ir pārāk augsta, bet īpašnieki nav gatavi cenu samazināt.

### Mājokļu īres tirgus

Rīgas dzīvokļu īres tirgū novembrī īrnieku aktivitāte saglabājās iepriekšējā mēneša līmenī un pilsētas centrā tā bija augsta. Pieprasījums nodrošina gan vietējie, gan ārvalstu iedzīvotāji. Kā mikrorajonos, tā centrā dzīvokļus vēlas īrēt vietējie iedzīvotāji, kas dažādu iemeslu dēļ nevar saņemt bankas aizdevumu mājokļa iegādei. Tāpat ir ģimenes, kas savu īpašumu pārdevušas, bet tagad mājokli īrē.

Rīgas centrā pieprasītākie ir kvalitatīvi, labiekārtoti, mēbelēti vienas, divu un trīs istabu dzīvokļi platībā līdz 80 kvadrātmetriem par īres maksu līdz 350–600 eiro mēnesī bez komunālajiem maksājumiem. Šādu dzīvokļu piedāvājums joprojām ir ierobežots un atbriņķojusies dzīvokļi tiek izīrēti īsā laikā.

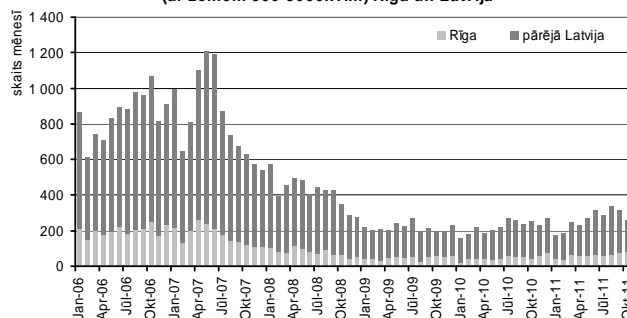
Reaģējot uz ārvalstu pircēju interesi par Rīgas centra dzīvokļiem, daļa no izīrētajiem mājokļiem nonākusi pārdošanas piedāvājumā.

Jauno projektu dzīvokļu vidējā īres maksa mēnesī Rīgas tuvajā centrā novembrī atkarībā no mājokļa platības bija 10 eiro par kvadrātmētru, tālajā centrā – 7–8 eiro par kvadrātmētru, klusajā centrā – 11–12 eiro par kvadrātmētru.

Pirmskara mūra ēkās dzīvokļu kvadrātmetra vidējā īres maksa mēnesī novembrī Vecrīgā atkarībā no mājokļa platības bija 8 eiro, Rīgas tuvajā centrā – 7–9 eiro, tālajā centrā – 6–7 eiro, klusajā centrā – 7–9 eiro.

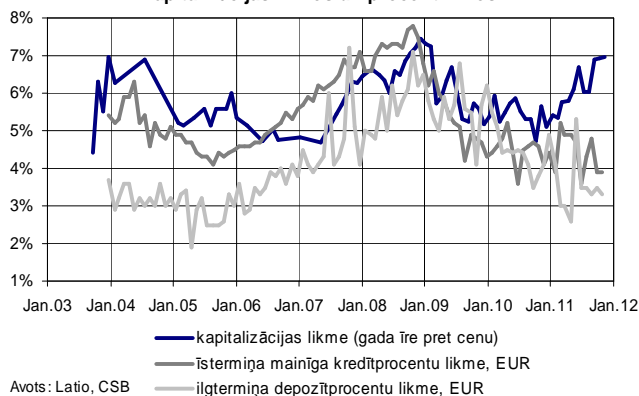
Vidējā stāvoklī esošu sērijveida dzīvokļu vidējā īres maksa bez komunālajiem maksājumiem novembrī, tāpat kā iepriekšējā mēnesī, bija 3,3 eiro par kvadrātmētru mēnesī.

ZG ierakstu skaits par darījumiem ar privātmājam  
(ar zemēm 300-3000kv.m) Rīgā un Latvijā



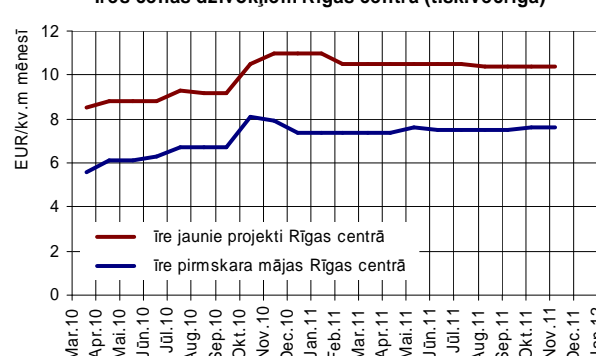
Avots: Zemesgrāmata, LATIO

Kapitalizācijas likmes un procentlikmes



Avots: Latio, CSB

Īres cenas dzīvokļiem Rīgas centrā (t.sk.Vecrīga)



Avots: Latio