

## MĀJOKĻU TIRGUS PĀRSKATS

2012.gada maijs

### Sērijveida dzīvokļi

Rīgas sērijveida dzīvokļu kvadrātmetra vidējā cena maijā saglabājusies iepriekšējā mēneša līmenī un bija 586 eiro. Iepriekšējos četros šā gada mēnešos tika fiksēts neliels tipveida dzīvokļu vidējās cenas kāpums. 2012.gada piecos mēnešos sērijveida dzīvokļu kvadrātmetra vidējā cena palielinājusies par 1,9%. Salīdzinājumā ar 2011.gada maiju šā gada piektajā mēnesī sērijveida dzīvokļu cenas bija augstākas par 0,9%, bet salīdzinājumā ar 2010.gada maiju – par 1,9%.

Labā tehniskā stāvoklī esošu sērijveida dzīvokļu cenas tādos mikrorajonos kā Purvciems, Pļavnieki, Zolitūde, Imanta un Ziepniekkalns vienistabas dzīvokļiem maijā bija 22 000–29 000 eiro, divu istabu dzīvokļiem – 29 000–39 000 eiro, trīs istabu dzīvokļiem – 34 000–46 000 eiro, četru istabu dzīvokļiem – 41 000–54 000 eiro.

Pircēju lielākā interese ir par nelieliem tipveida dzīvokļiem tādā stāvoklī, lai tajos būtu iespējams uzreiz dzīvot bez lielu līdzekļu ieguldīšanas remontā. Atbilstošs piedāvājums par īpašuma kvalitātei adekvātu cenu ir neliels.

Mājas sērija dzīvokļu pircējiem vairs nav tik būtisks faktors kā agrāk. Līdzās cenai un atrašanās vietai arvien lielāku uzmanību pircēji pievērš tieši mājas tehniskajam stāvoklim. Nereti populārāko sēriju mājas, to kāpņu telpas ir sliktā stāvoklī, un tas atbaida pircējus. Palielinoties renovēto sērijveida māju skaitam, aug arī pircēju interese par dzīvokļu iegādi šajās mājās.

Pieprasīti ir banku uzņēmumu piedāvātie dzīvokļi, ja to cenas nav augstas. Šādu īpašumu pircējiem bankas piedāvā pievilcīgus aizdevumu saņemšanas nosacījumus.

### Jaunie projekti

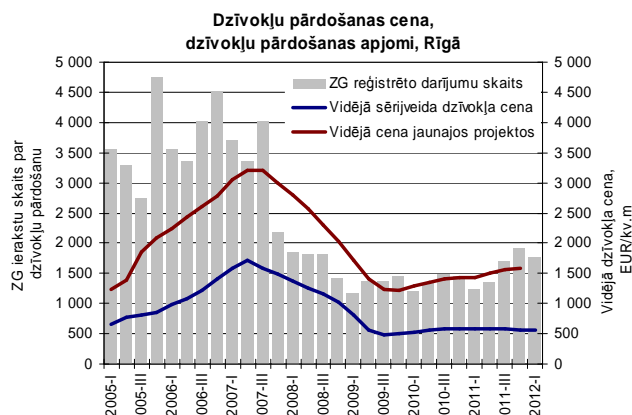
Rīgas jauno projektu dzīvokļu segmentā maijā pircēju interese saglabājās aprīļa līmenī, kad tā bija nedaudz augstāka nekā iepriekš.

No visiem dzīvokļu darījumiem Rīgā ik mēnesi vidēji 10% ir darījumi ar jaunajiem dzīvokļiem. Galvaspilsētas centrā jauno projektu dzīvokļu darījumos lielākais īpatsvars ir ārvalstu pircējiem, bet mikrorajonos dominē vietējie pircēji.

Arī jauno projektu segmentā vērojama diezgan augsta interese par banku uzņēmumu piedāvātajiem dzīvokļiem, ja to cenas atbilst pircēju maksātspējai. Lielākā daļa pircēju gan uzskata, ka kopējais cenu līmenis nesamazināsies.

Saglabājas attīstītāju aktivitāte, kas saistīta ar plāniem pabeigt agrāk iesāktos projektus vai būvēt jaunus. Daļa no projektiem orientēti uz ārvalstu pircējiem.

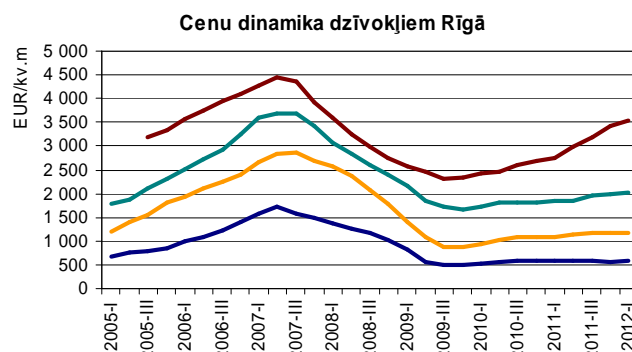
Rīgas mikrorajonu jauno dzīvokļu vidējā cena 2012.gada 1.ceturksnī bija 1160 eiro par kvadrātmetru. Salīdzinot ar iepriekšējā gada 1.ceturksni tā ir augusi par 7,2%. Rīgas centra jauno projektu dzīvokļu (tai skaitā arī pilnībā renovēto ēku) vidējā cena šā gada 1.ceturksnī bija 2025 eiro par kvadrātmetru – par 10,2% vairāk nekā 2011.gada pirmajos trijos mēnešos.



Avots: Zemesgrāmata, LATIO



Avots: Finanšu un kapitāla tirgus komisija, LATIO



Avots: LATIO

## MĀJOKĻU TIRGUS PĀRSKATS

2012.gada maijs

Vecrīgā un tās tuvumā esošo jauno projektu (arī pilnībā renovēto ēku) dzīvokļu vidējā cena 1.ceturksnī bija 3529 eiro – par 29% vairāk nekā 2011.gada sākumā.

Cenu diapazons, kādā notiek darījumi, ir visai plašs, un ir atkarīgs no projekta atrašanās vietas, dzīvokļu apdares veida un citiem faktoriem. Jauno projektu dzīvokļu cenas Pierīgā maijā bija 700–850 eiro par kvadrātmetru, Rīgas mikrorajonos – 900–1400 eiro par kvadrātmetru, Rīgas centrā – 1100–1900 eiro par kvadrātmetru, bet labās vietās esošos projektos centrā sasniedza 2500–5000 eiro par kvadrātmetru.

### Dzīvokļi Rīgas centrā

Rīgas centra dzīvokļu segmentā maijā saglabājās iepriekšējā mēneša pircēju aktivitātes un cenu līmenis.

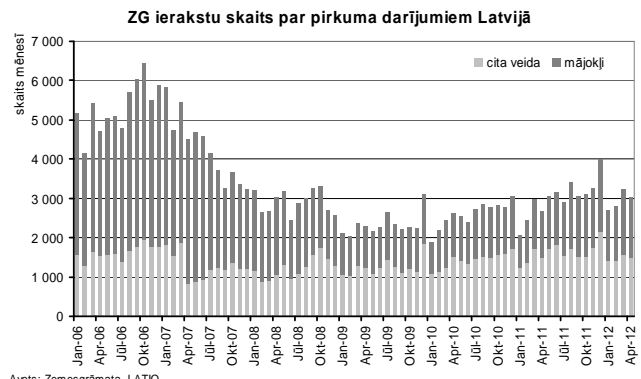
Ārvalstu pircēji, kas vēlas iegādāties kvalitatīvus dzīvokļus labās, renovētās mājās Vecrīgā, kā arī klusajā un tuvajā centrā, izvēloties piemērotāko īpašumu, izvērtē vairāk piedāvājumu nekā iepriekš. Viens no iemesliem ir piedāvājuma cenu paaugstināšana, ko, reaģējot uz ārzemnieku pieprasījumu, veic daļa pārdevēju. Ārvalstu pircēji, kas iegādājas īpašumu termiņuzturēšanās atļaujas saņemšanai, centrā velas nopirkt dzīvokli par cenu, kas ir tuvu Imigrācijas likumā noteiktajai minimālajai investīciju robežai – 100 000 latu jeb aptuveni 143 000 eiro. Daļa ārzemnieku ierobežota piedāvājuma apstākļos iegādājas īpašumus arī labās ēkās tālajā centrā vai jaunajos projektos ārpus centra.

Arī maijā, līdzīgi kā aprīlī, nedaudz auga vietējo pircēju aktivitāte, kas interesējās par dzīvokļu iegādi ne vien tālajā centrā, bet arī citur pilsētas centrālajā daļā. Daļa vietējo pircēju vēlas iegādāties īpašumus par cenu līdz 80 000–100 000 eiro.

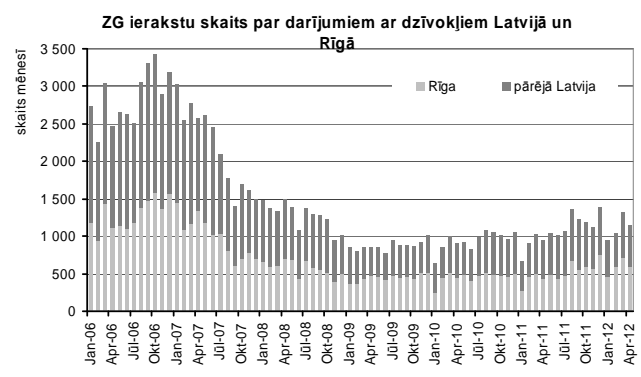
Kvadrātmetra cenu diapazons dažādos Rīgas centra dzīvokļu segmentos atkarībā no dzīvokļu platības maijā: neremontētās mūra ēkās Vecrīgā bija 1900–2100 eiro, klusajā centrā – 1900–2000 eiro, tuvajā centrā – 1700–1900 eiro, tālajā centrā – 600–700 eiro, daļēji renovētās mūra ēkās Vecrīgā – 2300–2500 eiro, klusajā centrā – 2200–2500 eiro, tuvajā centrā – 2100–2300 eiro, tālajā centrā – 1000–1200 eiro, kapitāli rekonstruētās ēkās un jaunajos projektos Vecrīgā – 3200–3500 eiro, klusajā centrā – 3100–3300 eiro, tuvajā centrā – 2700–3000 eiro, tālajā centrā – 1800–2200 eiro. Ļoti labu dzīvokļu renovētās mājās cenas var sasniegt un pārsniegt 5000 eiro par kvadrātmetru.

### Jūrmala

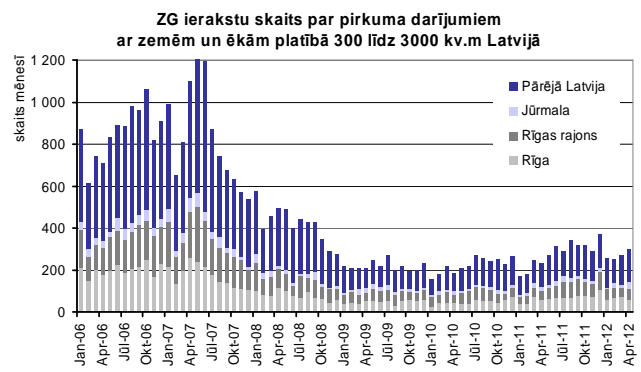
Jūrmalā saglabājas ārzemju pircēju interese par jauno projektu dzīvokļu un savrupmāju iegādi, tomēr pircēji piemērota īpašuma izvēlei velta vairāk laika nekā iepriekš, apskata daudzus piedāvājumus. Biežāk nekā iepriekš darījumi nenotiek. Viens no iemesliem ir daudzu pārdevēju veiktā cenu paaugstināšana, kas atgrūž pircējus.



Avots: Zemesgrāmata, LATIO



Avots: Zemesgrāmata, LATIO



Avots: Zemesgrāmata, LATIO

## MĀJOKĻU TIRGUS PĀRSKATS

2012.gada maijs

Arī Jūrmalas kvalitatīvo īpašumu trīs tirgū vērojama līdzīga aina – sākoties aktīvajai vasaras sezonai, trīs maksas tiek paaugstinātas, tādēļ daļa no potenciālajiem īrniekiem atsakās no nodoma īrēt un izvēlas viesnīcu. Daļa Krievijas iedzīvotāju, kas vēlas Jūrmalā pavadīt atvaļinājumu, taču nav gatavi īpašuma iegādei vai īrei tērēt lielus līdzekļus, iegādājas dzīvokļus arī sērijveida daudzdzīvokļu mājās, piemēram, Kauguros.

### Darījumi

„Latio” apkopoto Zemesgrāmatas datu analīze rāda, ka 2012.gada četros mēnešos salīdzinājumā ar iepriekšējā gada atbilstošo periodu kopējais nekustamā īpašuma pirkuma darījumu skaits Latvijā audzis par 15,4%, bet darījumu skaits ar mājokļiem – par 33,6%.

Rīgā pirkuma darījumu skaits ar dzīvokļiem šā gada četros mēnešos attiecībā pret 2011.gada janvāri – aprīli palielinājies par 41,1%, bet ar savrupmājām – par 25%. Dzīvokļu darījumu skaits Rīgā ir ievērojami lielāks par māju darījumu skaitu – četros mēnešos notikuši vairāk nekā 2300 dzīvokļu darījumu, kas veido 90% no visiem Rīgas mājokļu darījumiem.

Jūrmalā šā gada četros mēnešos kopējais darījumu skaits ar mājokļiem salīdzinājumā ar iepriekšējā gada atbilstošo periodu ir samazinājies par piektdaļu, tai skaitā ar dzīvokļiem – par 32%, bet privātmājām – par 7%. Darījumu skaita pieaugums Jūrmalā gaidāms vasaras mēnešos.

Rīgas apkārtnē darījumu skaits ar privātmājām 2012.gada četros mēnešos attiecībā pret iepriekšējā gada atbilstošo laika posmu pieaudzis par 22,3%.

### Mājokļu trīs tirgus

Rīgas dzīvokļu trīs tirgū maijā salīdzinājumā ar aprīli aktivitāte, kā arī trīs maksas ir nedaudz palielinājusies.

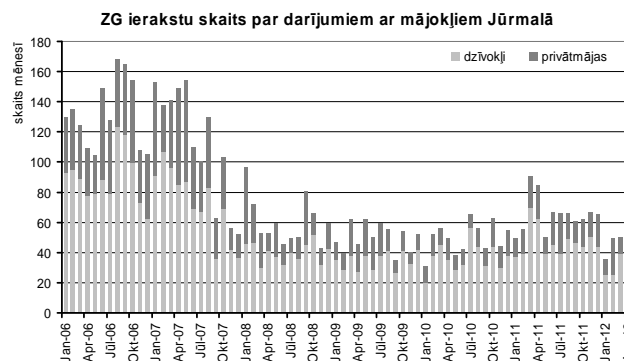
Galvaspilsētas centrā pieprasījumu veido gan ārzemnieki, gan vietējie iedzīvotāji. Tuvojoties vasarai, aktivizējies trīs pieprasījums no ārvalstu vēstniecību darbiniekiem, kas rotācijas kārtībā sāk darbu Rīgā. Šie īrnieki par dzīvokļa īri bez komunālajiem maksājumiem mēnesī gatavi maksāt līdz 1000 eiro.

Maijā piedāvājums nav būtiski palielinājies, un Rīgas centrā joprojām trūkst īrnieku prasībām atbilstošu labu dzīvokļu.

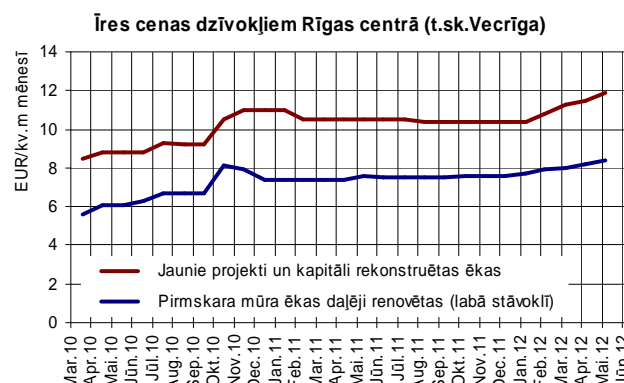
Rīgas centrā pieprasītākie ir kvalitatīvi, labiekārtoti, mēbelēti vienas, divu un trīs istabu dzīvokļi platībā līdz 80 kvadrātmetriem par trīs maksu līdz 350–600 eiro mēnesī bez komunālajiem maksājumiem.

Neliela īrnieku rotācijas saglabājas ne vien Rīgas centrā, bet arī labos mikrorajonu tipveida dzīvokļos. Sasitami gadījumi, kad pēc īpašnieka lēmuma par sērijveida dzīvokļa pārdošanu īrnieks, lai varētu turpināt dzīvot šajā mājoklī, ir gatavs maksāt lielāku trīs maksu.

Maijā atkarībā no dzīvokļa platības vidējā trīs maksas mēnesī par kvadrātmetru neremontētās mūra ēkās Vecrīgā un klusajā centrā bija 7–8 eiro, tuvajā centrā – 7 eiro, tālajā centrā – 5 eiro, daļēji renovētās mūra ēkās



Avots: Zemesgrāmata, LATIO



Avots: LATIO



Avots: LATIO

## MĀJOKĻU TIRGUS PĀRSKATS

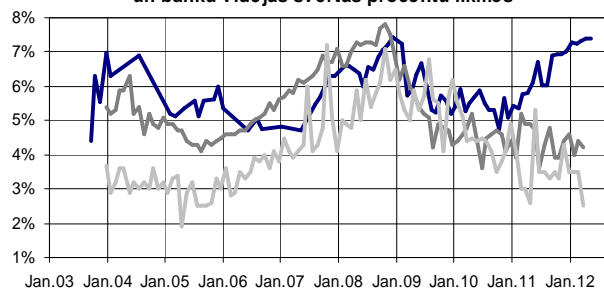
2012.gada maijs

Vecrīgā un klusajā centrā – 8–10 eiro, tuvajā centrā – 8–9 eiro, tālajā centrā – 7 eiro, kapitāli rekonstruētās ēkās un jaunajos projektos Vecrīgā – 16–17 eiro, klusajā centrā – 12–13 eiro, tuvajā centrā – 11–12 eiro, tālajā centrā – 7–8 eiro.

Rīgas mikrorajonos vidējā stāvoklī esošu sērijveida dzīvokļu vidējā īres maksa bez komunālajiem maksājumiem maijā saglabājās iepriekšējā mēneša līmenī un bija 3,6 eiro par kvadrātmetru mēnesī.

Īres dzīvokļu kapitalizācijas likme saglabājas augsta. Tipveida dzīvokļiem tā ir pārsniegusi 7%. Šāda tendence nozīmē, ka no kapitāla pieauguma viedokļa patlaban ir izdevīgi iegādāties dzīvokli un pēc tam to izīrēt.

Kapitalizācijas likmes sērijveida dzīvokļiem un banku vidējās svērtās procentu likmes



— kapitalizācijas likme (gada īre pret cenu)  
— īstermiņa mainīga kredītprocentu likme, EUR  
— ilgtermiņa depozītprocentu likme, EUR

Avots: LATIO, CSB