

## MĀJOKĻU TIRGUS PĀRSKATS

2013.gada februāris

### Sērijveida dzīvokļi

Rīgas sērijveida dzīvokļu kvadrātmetra vidējā cena februārī salīdzinājumā ar iepriekšējo mēnesi palielinājusies par 0,5% un bija 588 eiro. Salīdzinājumā ar 2012.gada februāri, kvadrātmetra vidējā cena ir lielāka par 1,6%. Rīgas tipveida dzīvokļu vidējā cena ir nedaudz palielinājusies četrus mēnešus pēc kārtas.

Dzīvokļu cenu izmaiņas dažādos galvaspilsētas mikrorajonos dažādu sēriju mājās ir atšķirīgas. Labā tehniskā stāvoklī esošu sērijveida dzīvokļu cenas tādos mikrorajonos kā Purvciems, Pļavnieki, Zolitūde, Imanta un Ziepiņkains vienistabas dzīvokļiem februārī bija 23 000–29 000 eiro, divu istabu dzīvokļiem – 30 000–39 000 eiro, trīs istabu dzīvokļiem – 34 000–47 000 eiro, četrus istabu dzīvokļiem – 39 000–51 000 eiro.

Pircēji galvenokārt meklē dzīvokļus labā stāvoklī. Pieprasītākie ir vienas, divu istabu sērijveida dzīvokļi. Izvēloties īpašumu, arvien lielāka uzmanība tiek pievērsta dzīvokļa uzturēšanas izmaksu līmenim, apsaimniekošanai, kā arī tam, vai zeme pieder dzīvokļu īpašniekiem vai tiek nomāta.

Cenu līmenis atšķirīgas kvalitātes Rīgas mikrorajonu sērijveida dzīvokļiem arī turpmāk saglabāsies atšķirīgs – nemainīgas vai nedaudz augošas būs cenas īpašumiem labā stāvoklī, ar labu atrašanās vietu, zemi īpašuma sastāvā un kvalitatīvu apsaimniekošanu, savukārt saruks cenas dzīvokļiem sliktā stāvoklī.

### Jaunie projekti

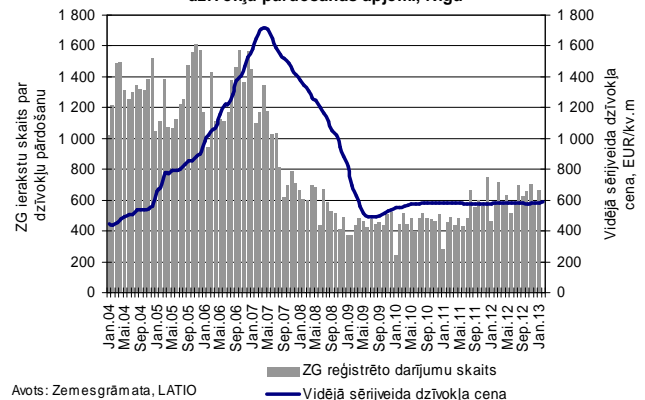
Aktivitāte jauno projektu segmentā februārī saglabājās iepriekšējo mēnešu līmenī. Rīgas centrālajā daļā par jauno dzīvokļu iegādi galvenokārt interesējas ārzemju pircēji, savukārt mikrorajonos – vietējie pircēji. Tā kā pilsētas centrālajā daļā ārvalstu pircēju vajadzībām atbilstošs piedāvājums tomēr ir ierobežots, tiek iegādāti īpašumi arī tālāk no centra.

Kopējais jauno dzīvokļu piedāvājums gan ir palielinājies. Ja 2012.gada aprīlī piedāvājumā, tai skaitā arī otrreizējā pārdošanā, bija ap 1800 jaunajiem dzīvokļiem, tad šā gada februārī piedāvājums pārsniedza 3000 īpašumu. Rīgas centra (ietverot arī centra attālākās vietas) jaunajos projektos lielākais piedāvājums ir cenu kategorijā 1500–2000 eiro par kvadrātmetru. Piedāvājuma palielināšanās saistīta gan ar banku uzņēmumiem piederošo īpašumu nonākšanu tirgū, gan attīstītāju uzbūvētajiem vai pilnībā rekonstruētajiem projektiem.

Salīdzinājumā ar iepriekšējo mēnesi Rīgas jauno dzīvokļu cenas februārī nav būtiski mainījušās, saglabājoties 2012.gada nogales līmenī.

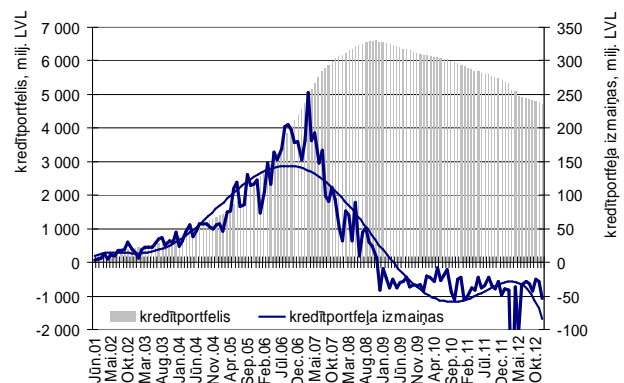
Iepriekšējā gadā jauno projektu dzīvokļu cenām bija vērojams stabils pieaugums. Galvaspilsētas centra jauno dzīvokļu (tai skaitā arī pilnībā renovēto ēku) vidējā cena 2012.gada pēdējā ceturksnī bija par 15,8% augstāka nekā pirms gada un sasniedza 2277 eiro par kvadrātmetru, savukārt Vecrīgā un tās tuvumā esošo jauno projektu (arī pilnībā renovēto ēku) dzīvokļu kvadrātmetra vidējā cena gada beigās par 14,6%

Sērijveida dzīvokļu pārdošanas cena, dzīvokļu pārdošanas apjomi, Rīgā



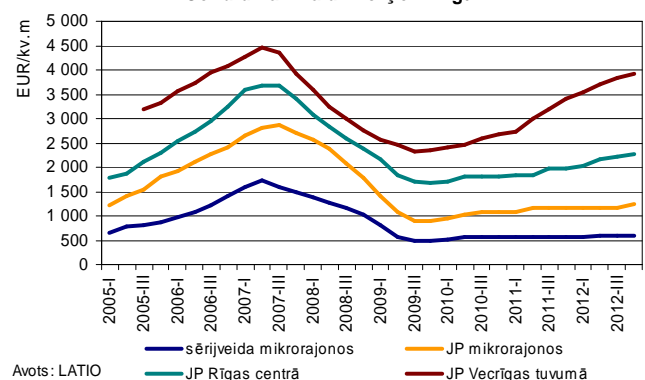
Avots: Zemesgrāmata, LATIO

Komercbanku mājsaimniecībām izsniegto kredītu portfelis, portfeļa izmaiņas



Avots: Finanšu un kapitāla tirgus komisija, LATIO

Cenu dinamika dzīvokļiem Rīgā



Avots: LATIO

## MĀJOKĻU TIRGUS PĀRSKATS

2013.gada februāris

pārsniedza iepriekšējā gada 4.ceturkšņa vidējo cenu un bija 3913 eiro. Rīgas mikrorajonu jauno dzīvokļu vidējā cena 2012.gada pēdējos trijos mēnešos bija 1233 eiro par kvadrātmetru un par 6,3% pārsniedza iepriekšējā gada 4.ceturkšņa vidējo cenu.

Cenu diapazons, kādā notiek darījumi, ir visai plašs, un ir atkarīgs no projekta atrašanās vietas, dzīvokļu apdares veida un citiem faktoriem. Jauno projektu dzīvokļu vidējās cenas Pierīgā februārī bija 700–900 eiro par kvadrātmetru, Rīgas mikrorajonos – 900–1400 eiro par kvadrātmetru, Rīgas centrā (ietverot arī attālākas centra daļas) – 1500–3000 eiro par kvadrātmetru. Pilsētas centra labās vietās esošos kvalitatīvos renovētos projektos dzīvokļu cenas pārsniedz 2500 eiro un mēdz sasniegt 5000–6000 eiro par kvadrātmetru.

Mikrorajonu jaunajos projektos vietējo pircēju lielākā interese ir par pabeigtiem dzīvokļiem par cenu līdz 1200 eiro par kvadrātmetru. Pēdējā laikā pieprasītāki kļūst lielāki – trīs un četrus – istabu jaunie dzīvokļi, jo nereti plānojuma dēļ divu istabu jaunie dzīvokļi neatbilst pircēju vajadzībām.

Pirkuma darījumi ar jaunajiem dzīvokļiem Rīgā ik mēnesi veido aptuveni 10% no visiem dzīvokļu darījumiem.

### Dzīvokļi Rīgas centrā

Pircēju aktivitāte Rīgas centrā saglabājusies iepriekšējā mēneša līmenī. Pircēji no citām valstīm galvenokārt vēlas iegādāties kvalitatīvus dzīvokļus ļoti labā stāvoklī esošās mājās Vecrīgā, klusajā un tuvajā centrā par cenu līdz 160 000–180 000 eiro. Pieprasījumu pēc īpašumiem šādā cenu kategorijā nosaka pircēju vēlme pēc dzīvokļa iegādes saņemt termiņuzturēšanās atļauju. Tāpat ārvalstu pircēji saglabā interesi par dārgāku dzīvokļu iegādi labās vietās esošās pilnībā renovētās mājās. Vietējie pircēji galvaspilsētas centrā interesējas par dzīvokļiem, kuru cena nepārsniedz 100 000 eiro.

Rīgas centrā aktuāla ir arī interese par nelielu īpašumu, ēku bēniņu iegādi ar mērķi tos rekonstruēt un pārdot.

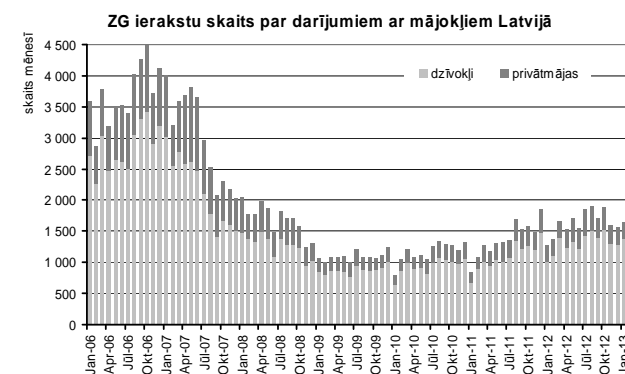
Kvadrātmetra raksturīgāko cenu diapazons dažādos Rīgas centra dzīvokļu segmentos atkarībā no dzīvokļu platības februārī: neremontētās mūra ēkās Vecrīgā bija 1900–2000 eiro, klusajā centrā – 1600–1700 eiro, tuvajā centrā – 1100–1250 eiro, tālajā centrā – 675–850 eiro, daļēji renovētās mūra ēkās Vecrīgā – 2200–2600 eiro, klusajā centrā – 2200–2500 eiro, tuvajā centrā – 1800–1950 eiro, tālajā centrā – 1150–1250 eiro, kapitāli rekonstruētās ēkās un jaunajos projektos Vecrīgā – 3400–3500 eiro, klusajā centrā – 3100–3450 eiro, tuvajā centrā – 2800–2950 eiro, tālajā centrā – 1650–1850 eiro. Labās Vecrīgas, tuvā un klusā centra vietās esošu kvalitatīvu renovēto ēku dzīvokļu ar labu plānojumu, ekskluzīvu apdari cenas var sasniegt 5000–6000 eiro par kvadrātmetru.

### Darījumi

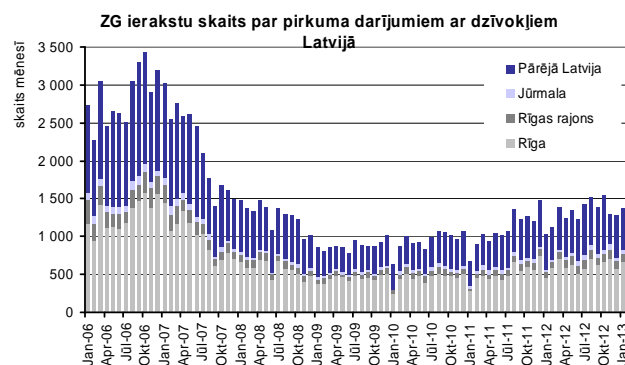
„Latvio” apkopoto Zemesgrāmatas datu analīze rāda, ka 2013.gada februārī salīdzinājumā ar iepriekšējā gada februāri kopējais visu veidu nekustamā īpašuma pirkuma darījumu skaits Latvijā audzis par 14,6%, bet darījumu skaits ar mājokļiem – par 15%, tai skaitā ar dzīvokļiem – par 16,5%, savrupmājām – par 1%.



Avots: Zemesgrāmata, LATIO



Avots: Zemesgrāmata, LATIO



Avots: Zemesgrāmata, LATIO

## MĀJOKĻU TIRGUS PĀRSKATS

2013.gada februāris

Rīgā pirkuma darījumu skaits ar dzīvokļiem 2013.gada februārī attiecībā pret pagājušā gada otro mēnesi audzis par 9,2%, bet darījumu skaits ar savrupmājām samazinājies par 4,5%. Dzīvokļu darījumu skaits Rīgā ir ievērojami lielāks par māju darījumu skaitu – februārī notikuši 640 dzīvokļu darījumi, kas veido 90% no visiem Rīgas mājokļu darījumiem.

Rīgas apkārtnē pirkuma darījumu skaits ar savrupmājām 2013.gada februārī salīdzinājumā ar iepriekšējā gada otro mēnesi palielinājies par 9,8%.

### Mājokļu īres tirgus

Februārī pieprasījums pēc labiem īres dzīvokļiem gan Rīgas centrā, gan mikrorajonos saglabājās stabils.

Galvaspilsētas centrā īrnieku pieprasītākie ir kvalitatīvi, labiekārtoti, mēbelēti vienas, divu un trīs istabu dzīvokļi platībā līdz 80 kvadrātmetriem par īres maksu līdz 450–600 eiro mēnesī bez komunālajiem maksājumiem. Tā kā šāds piedāvājums joprojām ir ierobežots, atbilstoši dzīvokļi tiek izīrēti īsā laikā. Rīgas centrā īres dzīvokļu pieprasījumu nodrošina gan ārzemnieki, gan vietējie iedzīvotāji.

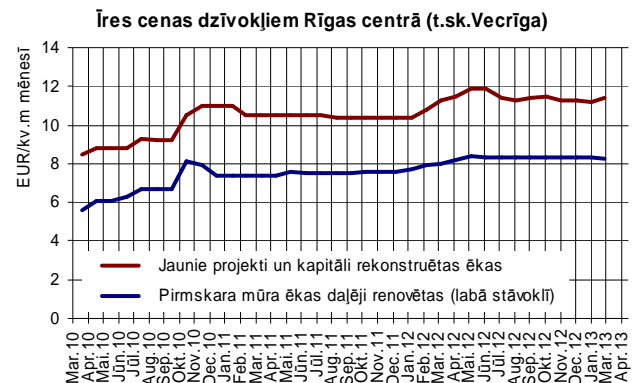
Gan Rīgas centrā, gan citās pilsētas daļās palielinājies pieprasījums pēc dzīvokļu īstermiņa īres, piemēram, uz nedēļu vai mēnesi ilgu periodu. Šādu pieprasījumu veido ārzemnieki, kas uz laiku ierodas Rīgā darba vai atpūtas nolūkos, kā arī vietējie iedzīvotāji, piemēram, gadījumos, kad pārdevuši īpašumu, bet jauna mājokļa iegādes process vēl nav noslēdzies.

Februārī atkarībā no dzīvokļa platības vidējā īres maksa mēnesī par kvadrātmetru neremontētās mūra ēkās Vecrīgā bija 7–8 eiro, klusajā centrā – 6–8 eiro, tuvajā centrā – 6–7 eiro, tālajā centrā – 4–5 eiro, daļēji renovētās mūra ēkās Vecrīgā un klusajā centrā – 8–10 eiro, tuvajā centrā – 8–9 eiro, tālajā centrā – 6–7 eiro, kapitāli rekonstruētās ēkās un jaunajos projektos Vecrīgā – 14–15 eiro, klusajā centrā – 12–13 eiro, tuvajā centrā – 11 eiro, tālajā centrā – 7–8 eiro.

Rīgas mikrorajonos vidējā stāvoklī esošu sērījveida dzīvokļu vidējā īres maksa bez komunālajiem maksājumiem februārī salīdzinājumā ar iepriekšējo mēnesi palielinājās un bija 4,2 eiro. Janvārī vidējā īres maksa bija 4 eiro par kvadrātmetru. Rīgas mikrorajonu dzīvokļu vidējā īres maksa pēdējos gados ir pakāpeniski augusi. Salīdzinājumā ar 2012.gada februāri šā gada februārī sērījveida dzīvokļu vidējā īres maksa bija par 21% augstāka. Tomēr salīdzinot ar mikrorajonu tipveida dzīvokļu vidējās īres maksas augstāko punktu, kas tika sasniegts 2007.gadā, patlaban tā ir zemāka vairāk nekā par 40%.

Rīgas mikrorajonu tipveida dzīvokļu īres segmentā trūkst labā stāvoklī esošu, mūsdienīgi mēbelētu dzīvokļu. Šādi dzīvokļi par adekvātu īres maksu īrniekus atrod īsā laikā, tādēļ šāds piedāvājums ir sarucis.

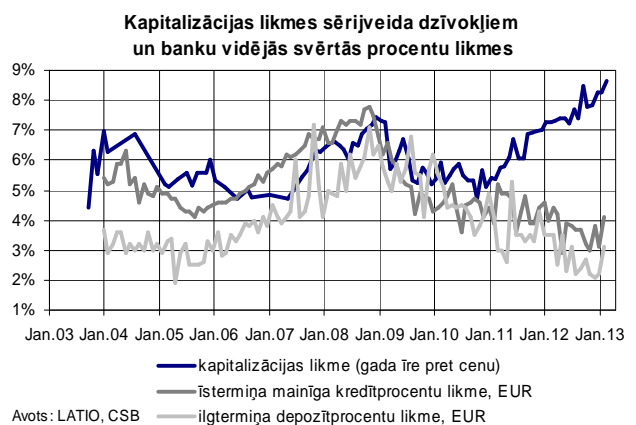
Tipveida dzīvokļu vidējā kapitalizācijas likme februārī pārsniedza 8%. Tas nozīmē, ka no kapitāla atdeves viedokļa ir izdevīgi iegādāties dzīvokli un pēc tam to izīrēt, taču, veicot šādus darījumus, rūpīgi jāizsver ienesīguma stabilitāte un pieauguma iespējas nākotnē.



Avots: LATIO



Avots: LATIO



Avots: LATIO, CSB