

## MĀJOKĻU TIRGUS PĀRSKATS

2013.gada aprīlis

### Sērijveida dzīvokļi

Rīgas sērijveida dzīvokļu kvadrātmetra vidējā cena aprīlī salīdzinājumā ar iepriekšējo mēnesi palielinājusies par vienu eiro un bija 596 eiro. Salīdzinājumā ar 2012.gada aprīli, kvadrātmetra vidējā cena ir lielāka par 1,7%. Atšķirībā no pēdējo divu gadu perioda, kad vidējā cena pārmaiņus svārstījās pieauguma vai samazinājuma virzienā, 2012.gada beigās un 2013.gada sākumā Rīgas tipveida dzīvokļu vidējā cena ir palielinājusies jau sešus mēnešus pēc kārtas, pieaugums veido 2,8%. Pakāpeniski audzis arī dzīvokļu pirkuma darījumu skaits.

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 Ziepniekkalns vienistabas dzīvokļiem aprīlī bija 23 000–29 000 eiro, divu istabu dzīvokļiem – 31 000–40 000 eiro, trīs istabu dzīvokļiem – 35 000–47 000 eiro, četru istabu dzīvokļiem – 41 000–51 000 eiro.

Pircēji galvenokārt vēlas iegādāties dzīvokļus labā stāvoklī, lai nebūtu jāiegulda būtiski papildlīdzekļi mājokļa remontā un uzlabošanā. Tā kā šādu īpašumu piedāvājumā trūkst, tad pircēji iegādājas arī remontējamus dzīvokļus, ja tie atrodas labā vietā ar atbilstošu apkārtējo infrastruktūru, un to cena atbilst īpašuma kvalitātei un tirgus situācijai. Labu sērijveida dzīvokļu nepietiekamais piedāvājums ir būtiskākais vidējās cenas pakāpeniska pieauguma iemesls pēdējo sešu mēnešu laikā.

Izvēloties dzīvokli, pircēji lielu vērību pievērš dzīvokļa uzturēšanas izmaksu līmenim, apsaimniekošanas kvalitātei un izdevumiem, kā arī tam, vai zeme pieder dzīvokļu īpašniekiem vai tiek nomāta.

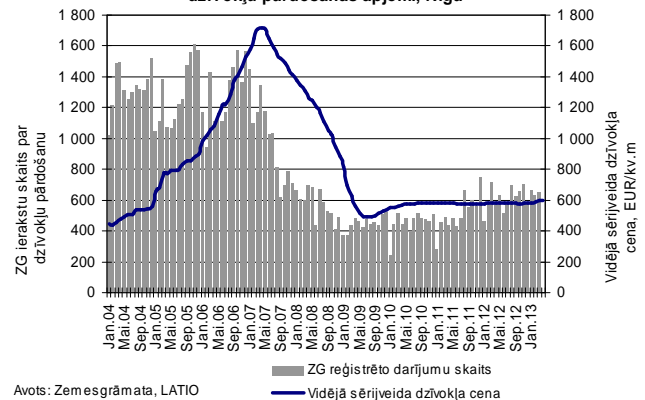
Arī turpmāk atšķirīgas kvalitātes sērijveida dzīvokļiem Rīgas mikrorajonos saglabāsies atšķirīgs cenu līmenis – īpašumiem labā stāvoklī, ar labu atrašanās vietu, zemi īpašuma sastāvā un kvalitatīvu apsaimniekošanu cenas būs stabilas vai nedaudz augošas, savukārt dzīvokļiem sliktā stāvoklī cenas saruks.

### Jauние projekti

Aktivitāte jauno projektu segmentā aprīlī 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 dzīvokļu piedāvājums jaunajās vai pilnībā rekonstruētajās ēkās ir ierobežots, tiek iegādāti īpašumi arī tālāk no centra.

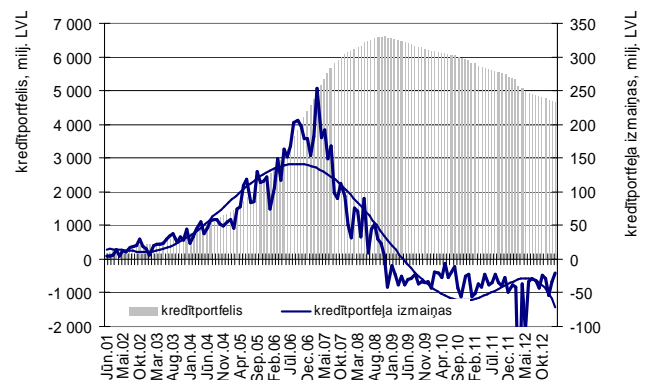
Šā gada pirmajos mēnešos turpinājās jauno dzīvokļu cenu pieaugums. Gada griezumā cenas straujāk palielinājušās galvaspilsētas centrā, kur ir lielāks ārvalstu pircēju pieprasījums. Rīgas centra jauno dzīvokļu (tai skaitā arī pilnībā renovēto ēku) vidējā cena 2013.gada pirmajā ceturksnī bija par 18,5% augstāka nekā pirms gada un sasniedza 2400 eiro par kvadrātmetru, savukārt Vecrīgā un tās tuvumā esošo jauno projektu (arī pilnībā renovēto ēku) dzīvokļu kvadrātmetra vidējā cena gada

Sērijveida dzīvokļu pārdošanas cena, dzīvokļu pārdošanas apjomi, Rīgā



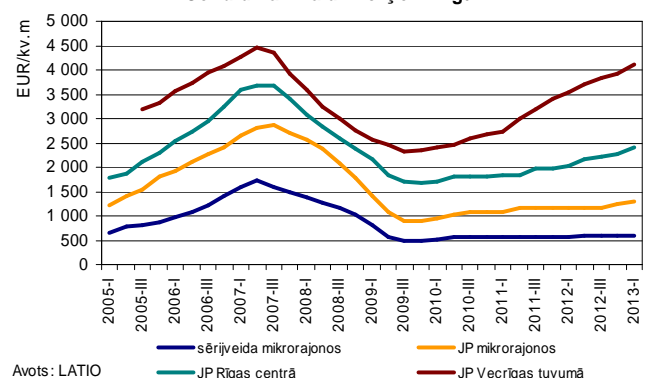
Avots: Zemesgrāmata, LATIO

Komerčbanku mājāsaiņniecībām izsniegto kredītu portfelis, portfeļa izmaiņas



Avots: Finanšu un kapitāla tirgus komisija, LATIO

Cenu dinamika dzīvokļiem Rīgā



Avots: LATIO

## MĀJOKĻU TIRGUS PĀRSKATS

2013.gada aprīlis

pirmajos trijos mēnešos par 16,2% pārsniedza iepriekšējā gada pirmā ceturksņa vidējo cenu un bija 4100 eiro. Rīgas mikrorajonu jauno dzīvokļu vidējā cena 2013.gada janvārī – martā bija 1294 eiro par kvadrātmetru un par 11,6% pārsniedza iepriekšējā gada pirmā ceturksņa vidējo cenu. Salīdzinājumā ar 2012.gada pēdējo ceturksni jauno dzīvokļu vidējās cenas gan Rīgas centrā, gan mikrorajonos šā gada pirmanos trijos mēnešos palielinājušās par aptuveni 5%.

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 aprīlī 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.

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

### Dzīvokļi Rīgas centrā

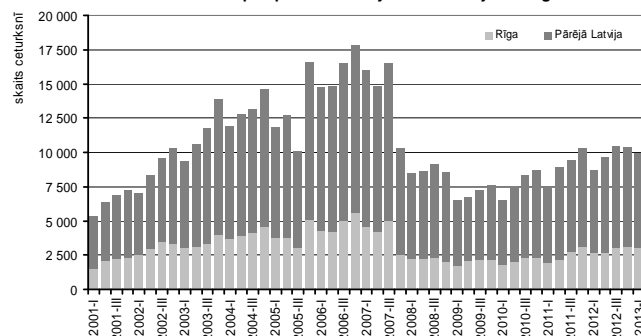
Rīgas centra dzīvokļu cenas aprīlī nedaudz palielinājās, kas galvenokārt bija saistīts ar kvalitatīvu dzīvokļu nepietiekamu piedāvājumu ārvalstu pircēju prasībām atbilstošu īpašumu kategorijās. Cenu pieaugums bija vērojams dzīvokļiem jaunās vai pilnībā renovētās ēkās klusajā, tuvajā un tālajā centrā, kā arī dzīvokļiem daļēji renovētās, labā stāvoklī esošās ēkās klusajā un tuvajā centrā.

Ārzemnieku veidotais pieprasījums ir stabils, tuvojoties vasarai, vērojama šo pircēju aktivitātes palielināšanās. Pircēji no citām valstīm galvenokārt vēlas iegādāties kvalitatīvus dzīvokļus ļoti labā stāvoklī esošās mājās Vecrīgā, klusajā un tuvajā centrā par cenu līdz 200 000 eiro, tomēr vērojams šādu īpašumu piedāvājuma deficīts. Pieprasījumu pēc īpašumiem šādā cenu kategorijā nosaka pircēju vēlme pēc dzīvokļa iegādes saņemt termiņuzturēšanās atļauju. Piedāvājumā ir salīdzinoši daudz dzīvokļu par cenu līdz 280 000 – 300 000 eiro, taču pieprasījums pēc šādiem īpašumiem ir mazāks. Nepietiekams pieprasījums ārvalstu pircējus mudina meklēt piemērotu īpašumu arī tālāk no klusā un tuvā centra.

Vietējie pircēji galvaspilsētas centrā interesējas par dzīvokļiem, kuru cena nepārsniedz 100 000 eiro.

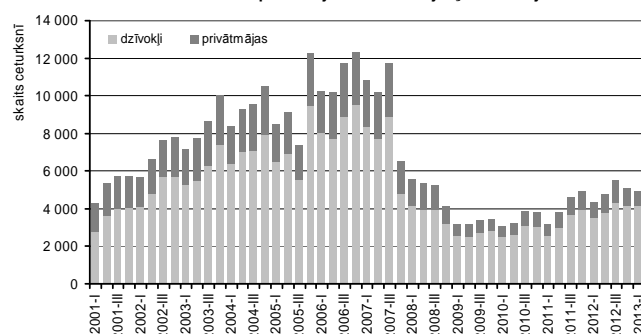
Kvadrātmetra raksturīgāko cenu diapazons dažādos Rīgas centra dzīvokļu segmentos atkarībā no dzīvokļu platības aprīlī: neremontētās mūra ēkās Vecrīgā bija 1800–2000 eiro, klusajā centrā – 1600–1700 eiro, tuvajā centrā – 1200–1300 eiro, tālajā centrā – 600–700 eiro, daļēji renovētās mūra ēkās Vecrīgā – 2200–2600 eiro, klusajā centrā – 2200–2500 eiro, tuvajā centrā – 2000–2300 eiro, tālajā centrā – 1100–1200 eiro, kapitāli rekonstruētās ēkās un jaunajos projektos Vecrīgā –

ZG ierakstu skaits par pirkuma darījumiem Latvijā un Rīgā



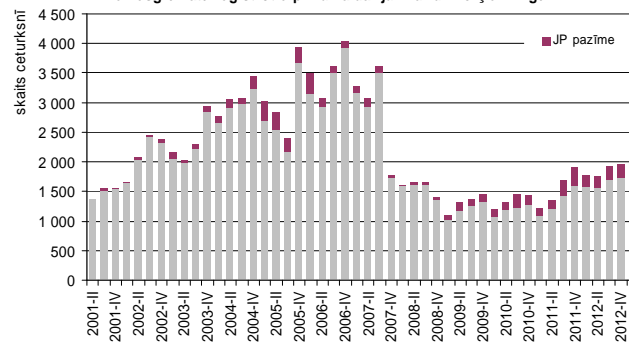
Avots: Zemesgrāmata, LATIO

ZG ierakstu skaits par darījumiem ar mājokļiem Latvijā



Avots: Zemesgrāmata, LATIO

Zemesgrāmatā reģistrētie pirkuma darījumi ar dzīvokļiem Rīgā\*



Avots: Zemesgrāmata, Kadastra reģistrs, LATIO

## MĀJOKĻU TIRGUS PĀRSKATS

3500–3800 eiro, klusajā centrā – 3400–3600 eiro, tuvajā centrā – 2800–3200 eiro, tālajā centrā – 2000–2200 eiro. Vecrīgas, tuvā un klusā centra labās vietās esošu kvalitatīvu renovēto ēku dzīvokļu ar labu plānojumu, ekskluzīvu apdari cenas var sasniegt 5000–6000 eiro par kvadrātmetru.

### Privātmājas

Sākoties pavasarim un tuvojoties vasarai, palielinājusies potenciālo pircēju interese par savrupmāju un privātās apbūves zemes iegādi, tomēr būtiskas pārmaiņas pircēju pieprasījumā nav notikušas. Pieprasītākās ir mājas platībā līdz 200–250 kvadrātmetriem ar 1000–1200 kvadrātmētru lielu zemes gabalu. Šādu māju cenas pircēju pieprasītākajās Pierīgas vietās, piemēram, Mārupē, Babītē, Bergos – vidēji ir 1000–1100 eiro kvadrātmetrā, taču piedāvājums par šādu cenu ir ierobežots. Attālākās vietās, piemēram, Spilvē, Baložos – 800–900 eiro kvadrātmetrā.

Par savrupmāju iegādi Rīgas apkārtnē interesējas arī ārzemju pircēji, kas pēc īpašuma iegādes vēlas saņemt termiņuzturēšanās atļauju. Šos pircējus galvenokārt piesaista mājas Daugavas kreisajā krastā. Viņu izvēlē svarīgs faktors ir lidostas, Rīgas centra un Jūrmalas tuvums.

### Jūrmala

Tuvojoties vasarai, Jūrmalā būtiski palielinājusies interese par māju īri gan no ārzemnieku, gan vietējo iedzīvotāju puses. Lielākā daļa potenciālo īrnieku no ārvalstīm, kas gatavi mājokļa īrei atvēlēt līdz 5000 eiro, vēlas īrēt īpašumu uz laiku līdz vienam mēnesim, daudz retāk ir interese par ilgāku periodu. Savukārt mājokļu īpašnieki ir ieinteresēti izīrēt īpašumu vienam īrniekam uz visu vasaras periodu. Īrējot īsāku laiku, ārzemju īrnieki nav gatavi maksāt īri par visiem vasaras mēnešiem.

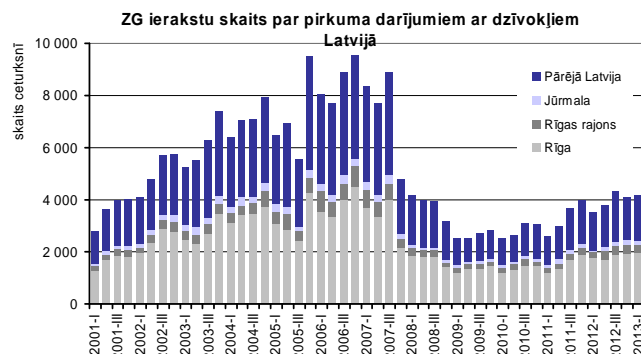
Aprīlī salīdzinājumā ar gada pirmajiem mēnešiem pircēju aktivitāte nebija augsta, tomēr, tuvojoties vasaras mēnešiem, tā palielinās. Ārzemnieki galvenokārt vēlas iegādāties jaunus dzīvokļus par cenu līdz 200 000 eiro. Šāda cena atbilst ieguldījumu līmenim, kāds nepieciešams, lai pretendētu uz termiņuzturēšanās atļaujas saņemšanu. Nereti gan pārdevēji ir pārlieku optimistiski noskaņoti un īpašumiem noteikuši nepamatoti augstas cenas, kas neveicina šo īpašumu pārdošanu.

### Darījumi

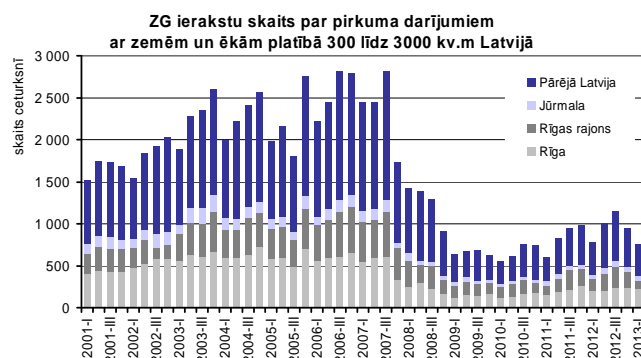
„Latvio” apkopoto Zemesgrāmatas datu analīze rāda, ka 2013.gada 1.ceturksnī salīdzinājumā ar iepriekšējā gada pirmajiem trim mēnešiem kopējais visu veidu nekustamā īpašuma pirkuma darījumu skaits Latvijā audzis par 13,8%, bet darījumu skaits ar mājokļiem – par 14,5%, tai skaitā ar dzīvokļiem – par 18,3%. Darījumu skaits ar savrupmājām 1.ceturksnī samazinājies par 2,8%.

Rīgā pirkuma darījumu skaits ar dzīvokļiem 2013.gada pirmajos trīs mēnešos attiecībā pret pagājušā gada

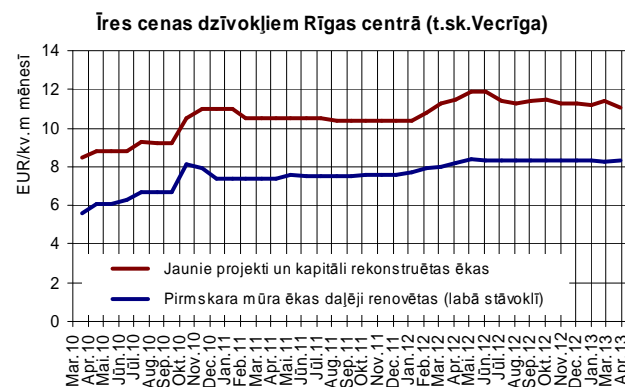
## 2013.gada aprīlis



Avots: Zemesgrāmata, LATIO



Avots: Zemesgrāmata, LATIO



Avots: LATIO

## MĀJOKĻU TIRGUS PĀRSKATS

2013.gada aprīlis

1.ceturksni audzis par 11,2%, bet ar savrupmājām – par 10,2%. Dzīvokļu darījumu skaits Rīgā ir ievērojami lielāks par māju darījumu skaitu – 1.ceturksnī notikuši nepilni divi tūkstoši dzīvokļu darījumi, kas veido 90% no visiem Rīgas mājokļu darījumiem.

### Mājokļu īres tirgus

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

Galvaspilsētas centrā īres pieprasījumu veido kā ārzemnieki, tā arī vietējie iedzīvotāji, un 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.

Aprīlī 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 – 9–10 eiro, klusajā centrā – 8–10 eiro, tuvajā centrā – 8–9 eiro, tālajā centrā – 6–7 eiro, kapitāli rekonstruētās ēkās un jaunajos projektos Vecrīgā – 14 eiro, klusajā centrā – 12–13 eiro, tuvajā centrā – 11 eiro, tālajā centrā – 8–9 eiro.

Rīgas mikrorajonos vidējā stāvoklī esošu sērijveida dzīvokļu vidējā īres maksa bez komunālajiem maksājumiem aprīlī salīdzinājumā ar iepriekšējo mēnesi nedaudz palielinājās un bija 4 eiro.

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 aprīlī bija ap 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.

