

## MĀJOKĻU TIRGUS PĀRSKATS

2013.gada oktobris

### Sērijevīda dzīvokļi

Rīgas sērijevīda dzīvokļu kvadrātmetra vidējā cena oktobrī salīdzinājumā ar iepriekšējo mēnesi šogad pirmo reizi samazinājās un bija 599 eiro. Attiecībā pret septembri, kad tipveida dzīvokļu kvadrātmetra vidējā cena bija 602 eiro, tā kritusies par 0,5%. Salīdzinājumā ar 2012.gada oktobri kvadrātmetra vidējā cena ir lielāka par 3,8%, bet 2013.gada laikā tā augusi par 2,4%.

Dzīvokļu cenu izmaiņas dažādos galvaspilsētas mikrorajonos dažādu sēriju mājās ir atšķirīgas. Labā tehniskā stāvoklī esošu sērijevīda dzīvokļu cenas tādos mikrorajonos kā Purvciems, Pļavnieki, Zolitūde, Imanta un Ziepniekkalns vienistabas dzīvokļiem oktobrī bija 23 000–30 000 eiro, divu istabu dzīvokļiem – 30 000–40 000 eiro, trīs istabu dzīvokļiem – 37 000–47 000 eiro, četru istabu dzīvokļiem – 42 000–50 000 eiro.

Tāpat kā iepriekšējos periodos, nepietiekams ir labā stāvoklī esošu sērijevīda dzīvokļu piedāvājums par pircēju maksāspējai atbilstošu cenu. Pircēji lielākoties ir gatavi iegādāties tipveida dzīvokļus par 25 000–30 000 eiro.

Sliktā stāvoklī esošus dzīvokļus pircēji iegādājas, ja to cena ir zema. Šādi dzīvokļi tiek remontēti, lai pēc tam tos pārdotu vai izīrētu.

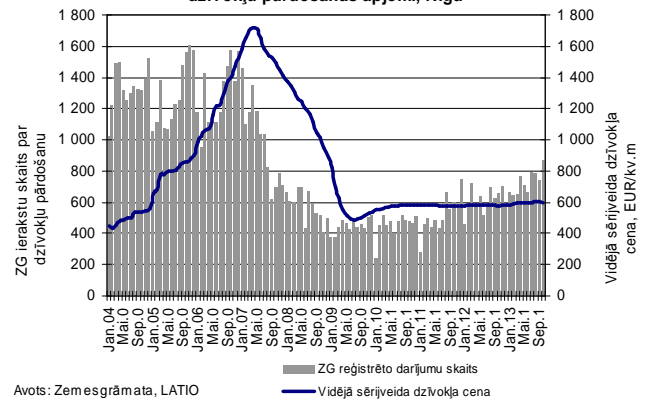
### Jaunie projekti

Pircēju aktivitāte jauno dzīvokļu segmentā oktobrī būtiski nemainījās. Gaidāmais lēmums par termiņuzturēšanās atļauju saņemšanas ierobežojumiem saglabāja gan potenciālo ārvalstu pircēju, gan arī mājokļu projektu attīstītāju piesardzību. Pret nekustamā īpašuma iegādi izsniegto termiņuzturēšanās atļauju skaita ierobežošana negatīvi ietekmēs augstākās klases dzīvojamo projektu pieprasījuma perspektīvas, kā arī ievērojami palielinās šādu dzīvokļu pārdošanas laiku.

Vietējo un ārzemju pircēju pieprasījums ir atšķirīgs. Citu valstu pilsoņi pārsvarā meklē jaunus dzīvokļus par cenu līdz 150 000–180 000 eiro. Šie pircēji vēlas iegādāties īpašumu pēc iespējas tuvāk Rīgas centram. Vairumam ārzemnieku nozīmīgs faktors ir ienesīgums no iegādātā īpašuma izīrēšanas, tādēļ liela vērtība tiek pievērsta projekta atrašanās vietai, kvalitātei, dzīvoklim jābūt ar pabeigtu iekšējo apdari, iebūvētu virtuves iekārtu.

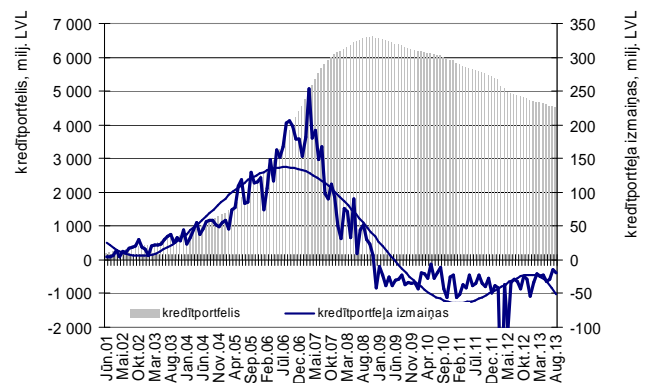
Arī vietējie pircēji vēlas iegādāties pilnībā pabeigtus jaunus dzīvokļus ar iekšējo apdari, tomēr viņu pieprasījums pamatā ir saistīts ar ekonomiskās klases jauno projektu dzīvokļiem. Atšķirībā no iepriekšējiem gadiem, pēdējā laikā audzis vietējo pircēju pieprasījums pēc lieliem – trīs un četru istabu – dzīvokļiem, tādēļ tie tiek nopirkti īsākā laikā nekā nelieli dzīvokļi. Lielākos dzīvokļus iegādājas ģimenes, kas vēlas stabilu dzīvesvietu, savukārt vienas un divu istabu dzīvokļi vairāk piemēroti jauniešiem vai jaunām ģimenēm, un bieži vien tiek pieņemts lēmums par šādu mājokļu Trī nevis pirkšanu. Līdzīgi kā tipveida dzīvokļu segmentā, pircēji ir ļoti piesardzīgi pret dzīvokļu iegādi jaunajās mājās, kas atrodas uz nomātas zemes.

Sērijevīda dzīvokļu pārdošanas cena, dzīvokļu pārdošanas apjomi, Rīgā



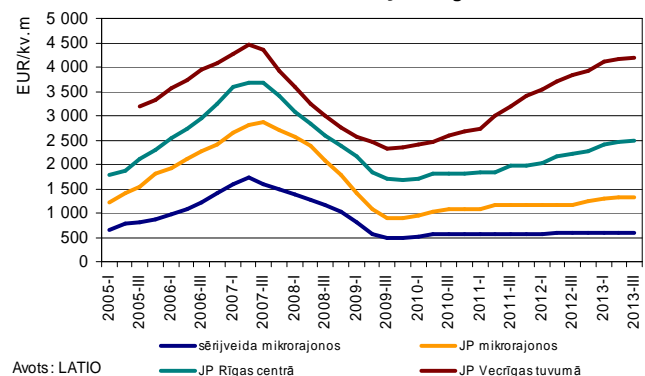
Avots: Zemesgrāmata, LATIO

Komercbanku māsaimniecībām izsniegto kredītu portfelis, portfelja izmaiņas



Avots: Finanšu un kapitāla tirgus komisija, LATIO

Cenu dinamika dzīvokļiem Rīgā



Avots: LATIO

## MĀJOKĻU TIRGUS PĀRSKATS

2013.gada oktobris

Oktobrī jauno dzīvokļu cenas nav nozīmīgi mainījušās. Savukārt šā gada trešajā ceturksnī Rīgas centra jauno dzīvokļu (tai skaitā arī pilnībā renovēto ēku) kvadrātmetra vidējā cena salīdzinājumā ar gada otro ceturksni bija pieaugusi par 2% un bija 2500 eiro. Attiecībā pret iepriekšējā gada trešo ceturksni tā bija palielinājusies par 13,4%. Vecrīgā un tās tuvumā esošo jauno projektu (arī pilnībā renovēto ēku) dzīvokļu kvadrātmetra vidējā cena trešajā ceturksnī sasniedza 4200 eiro, un bija par 1,2% augstāka nekā otrajā ceturksnī un par 9,3% augstāka nekā pirms gada. Rīgas mikrorajonu jauno dzīvokļu vidējā cena šā gada jūlijā – septembrī bija 1330 eiro par kvadrātmetru, par 0,8% pārsniedzot otrā ceturksņa un par 13,3% 2012.gada trešā ceturksņa 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 oktobrī bija 700–900 eiro par kvadrātmetru, Rīgas mikrorajonos – 900–1500 eiro par kvadrātmetru, Rīgas centrā (ietverot arī attālākas centra daļas) – 1500–3500 eiro par kvadrātmetru. Pilsētas centra labās vietās esošos kvalitatīvos renovētos projektos dzīvokļu cenas mēdz sasniegt 5000–6000 eiro par kvadrātmetru.

Pirkuma darījumi ar jaunajiem dzīvokļiem Rīgā ik mēnesi šogad ir aptuveni 10–15% robežās no visiem dzīvokļu darījumiem.

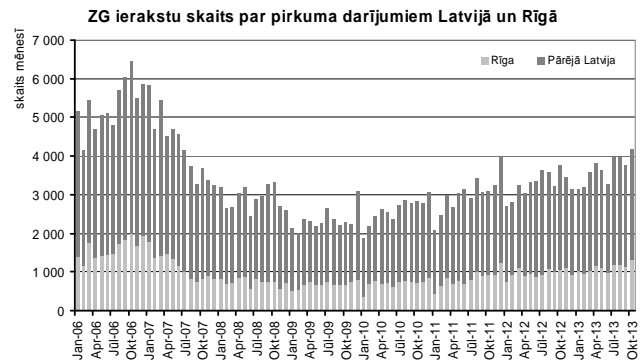
### Dzīvokļi Rīgas centrā

Pircēju aktivitāte Rīgas centra dzīvokļu segmentā saglabājusies iepriekšējo mēnešu līmenī. Oktobrī nav notikušas arī nozīmīgas dzīvokļu cenu līmeņa izmaiņas.

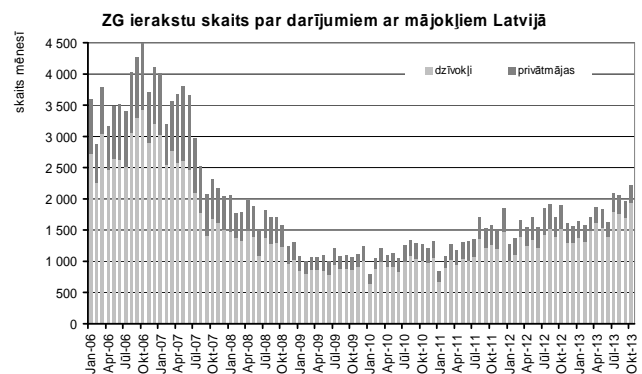
Galvaspilsētas centra dzīvokļu pieprasījumu veido gan ārzemju, gan vietējie pircēji. Vietējie iedzīvotāji galvenokārt iegādājas dzīvokļus par cenu līdz 1000 eiro kvadrātmetrā. Pircējus interesē gan nelieli divu istabu dzīvokļi, gan arī lielāki trīs un četru istabu dzīvokļi.

Ārzemnieku pieprasījums saistīts ar kvalitatīviem dzīvokļiem ļoti labā stāvoklī esošās mājās Vecrīgā, klusajā un tuvajā centrā. Pieprasītākie ir dzīvokļi par cenu līdz 180 000–200 000 eiro. Ārzemju pircēju prasībām atbilstošu dzīvokļu piedāvājums nav būtiski palielinājies, tādēļ īpašumi tiek meklēti arī tālāk no centra.

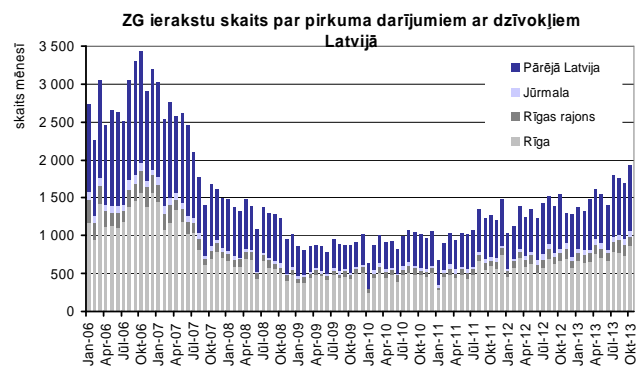
Kvadrātmetra raksturīgāko cenu diapazons dažādos Rīgas centra dzīvokļu segmentos atkarībā no dzīvokļu platības oktobrī: neremontētās mūra ēkās Vecrīgā bija 1600–2100 eiro, klusajā centrā – 1000–2000 eiro, tuvajā centrā – 1300–1500 eiro, tālajā centrā – 850–1000 eiro, daļēji renovētās mūra ēkās Vecrīgā – 2000–2750 eiro, klusajā centrā – 2300–2500 eiro, tuvajā centrā – 2200–2300 eiro, tālajā centrā – 1225–1500 eiro, kapitāli rekonstruētās ēkās un jaunajos projektos Vecrīgā 3000–3500 eiro, klusajā centrā – 3000–3500 eiro, tuvajā centrā – 2600–2800 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.



Avots: Zemesgrāmata, LATIO



Avots: Zemesgrāmata, LATIO



Avots: Zemesgrāmata, LATIO

## MĀJOKĻU TIRGUS PĀRSKATS

2013.gada oktobris

### Darījumi

„Latio” apkopoto Zemesgrāmatas datu analīze rāda, ka 2013.gada desmit mēnešos salīdzinājumā ar iepriekšējā gada atbilstošo laika posmu kopējais visu veidu nekustamā īpašuma pirkuma darījumu skaits Latvijā audzis par 12%, bet darījumu skaits ar mājokļiem – par 12,7%, tai skaitā ar dzīvokļiem – par 20,6%.

Rīgā pirkuma darījumu skaits ar mājokļiem 2013.gada desmit mēnešos attiecībā pret pagājušā gada janvāri – oktobri audzis par 20,2%, tai skaitā ar dzīvokļiem – par 19,7%, bet savrupmājām – par 24,1%. Oktobrī Rīgā notikuši 865 dzīvokļu darījumi, kas ir augstākais rādītājs kopš tirgus lejupslīdes sākuma 2007.gadā. Augot dzīvokļu darījumu skaitam, jauno dzīvokļu īpatsvars kopējā dzīvokļu darījumu apjomā būtiski nemainās – ik mēnesi tas ir 10–15% robežās.

Dzīvokļu darījumu skaits Rīgā ir ievērojami lielāks par māju darījumu skaitu – desmit mēnešos noticis vairāk nekā 7200 dzīvokļu darījumu, kas veido ap 90% no visiem Rīgas mājokļu darījumiem.

Jūrmalā šā gada desmit mēnešos salīdzinājumā ar iepriekšējā gada atbilstošo laika periodu mājokļu pirkuma darījumu skaits palielinājies par 24,4%, tai skaitā darījumi ar dzīvokļiem auguši par 33,1%, bet darījumi ar savrupmājām – par 4,4%. Kopumā gada desmit mēnešos Jūrmalā notikuši 827 mājokļu darījumi, no kuriem ¾ veido dzīvokļu darījumi.

### Mājokļu īres tirgus

Oktobrī Rīgas mājokļu īres tirgu ietekmēja studentu aktivitātes samazināšanās, tomēr kopējais pieprasījuma līmenis pēc dzīvokļu un savrupmāju īres joprojām saglabājas augsts. Pieprasījumu nodrošina gan vietējie iedzīvotāji, kas izlēmuši par labu mājokļa īrei nevis iegādei vai arī iegādi nevar atļauties, piemēram, nevar saņemt bankas aizdevumu, kā arī ārzemnieki, kas Rīgā strādā vai mācās.

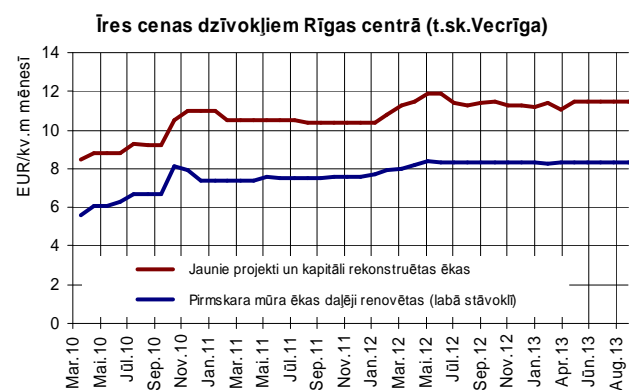
Rīgas centrā saglabājas nepietiekams labu īres dzīvokļu piedāvājums. Pieprasītākie ir kvalitatīvi, labiekārtoti, mēbelēti vienas, divu un trīs istabu dzīvokļi platībā līdz 80 kvadrātmetriem par īres maksu līdz 450–600 eiro mēnesī bez komunālajiem maksājumiem. Šādi dzīvokļi tiek izīrēti īsā laikā.

Īrnieku pieprasīti ir arī mikrorajonu jauno projektu dzīvokļi. Viens no jauno projektu dzīvokļu popularitātes iemesliem salīdzinājumā ar mikrorajonu tipveida mājokļiem ir zemāks komunālo maksājumu līmenis, labāks ēkas tehniskais stāvoklis, augstāks komforts, sakārtota vide. Šīs priekšrocības, pēc īrnieku domām, kompensē lielāku jaunā dzīvokļa īres maksu.

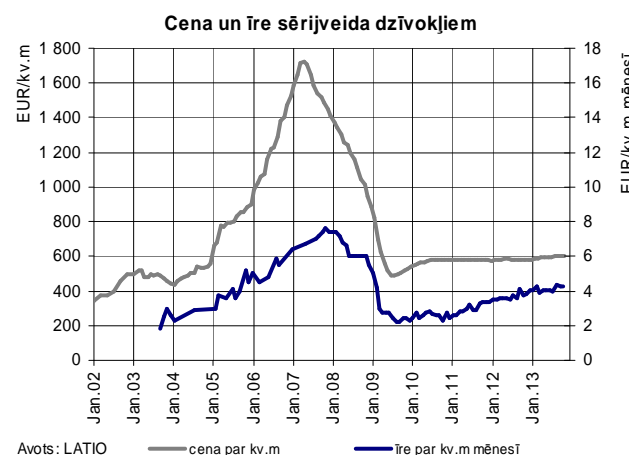
Neraugoties uz augsto pieprasījumu, mājokļu īres maksa oktobrī saglabājas iepriekšējo mēnešu līmenī. Tas saistīts gan ar pakāpenisku piedāvājuma papildināšanos, gan arī īrnieku nevēlēšanos maksāt neatbilstoši augstu cenu, tādēļ tie dzīvokļi, kuru īpašnieki, reaģējot uz lielo pieprasījumu, būtiski palielina prasīto īres maksu, tomēr netiek izīrēti.



Avots: Zemesgrāmata, LATIO



Avots: LATIO



Avots: LATIO

## MĀJOKĻU TIRGUS PĀRSKATS

2013.gada oktobris

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

Rīgas mikrorajonos vidējā stāvoklī esošu sērijveida dzīvokļu vidējā trīs maksas bez komunālajiem maksājumiem oktobrī saglabājās iepriekšējo mēnešu līmenī un bija 4,3 eiro par kvadrātmetru.

Rīgas mikrorajonu tipveida dzīvokļu trīs segmentā trūkst labā stāvoklī esošu, mūsdienīgi mēbelētu dzīvokļu. Šādi dzīvokļi par adekvātu trīs maksu īrniekus atrod īsā laikā.

Tipveida dzīvokļu vidējā kapitalizācijas likme oktobrī bija virs 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.

