

## DZĪVOJAMĀ SEGMENTA TIRGUS

I CET. 2011

# TIRGUS KOMENTĀRS

Kopumā 2011. gada I ceturksnī vidējās sērijveida neremontētu dzīvokļu cenas mikrorajonos saglabājušas stabilitāti. Salīdzinot ar IV ceturksņa vidējām sērijveida neremontētu dzīvokļu cenām mikrorajonos, šā gada I ceturksnī tās ir pieaugušas vidēji par 1,47%.

Vidējā sērijveida neremontēta dzīvokļa cena mikrorajonos 2011. gada I ceturksnī, salīdzinot ar 2010. gada I ceturksni palielinājusies par 8,3%.

Pēc Zemesgrāmatā reģistrētajiem datiem, 2011. gada I ceturksnī mazākais reģistrēto darījumu skaits ir bijis janvārī – kad tika reģistrēti 280 darījumi. Pārējos mēnešos Zemesgrāmatā reģistrēto darījumu skaits ir bijis stabils – ap 460 reģistrēto darījumu.

Pirmais ceturksnis nekustamo īpašumu tirgū nav ieviesis būtiskas izmaiņas. Ar katru mēnesi ar vien vairāk iezīmējās labu un kvalitatīvu īpašumu trūkums, tā kā jauni projekti tirgū tik daudz vairs netiek piedāvāti. Taču pircēji vēlas iegādāties labus un kvalitatīvus īpašumus, tamdēļ arvien biežāk tiek pieprasīti dzīvokļi renovētās dzīvokļu ēkās.

Gan pagājušā gada pēdējā ceturksnī, gan šā gada pirmajā ceturksnī ir novērojama lielāka banku aktivitāte mājokļu kredīvēšanā. Daudzi banku meitas uzņēmumi ir iegādājušies dzīvokļus izsolēs, tiem vēlāk tiek piedāvāti īpaši kredīvēšanas nosacījumi. Arī pircēji izrāda arvien lielāku interesi par banku iegādātajiem vai atsavinātajiem dzīvokļiem, cerot uz izdevīgāku cenu. Taču pārsvarā bankas nesteidzas pārdot iegādātos dzīvokļus zem tirgus cenas, piedāvājot vien izdevīgākus īpašuma iegādes nosacījumus.

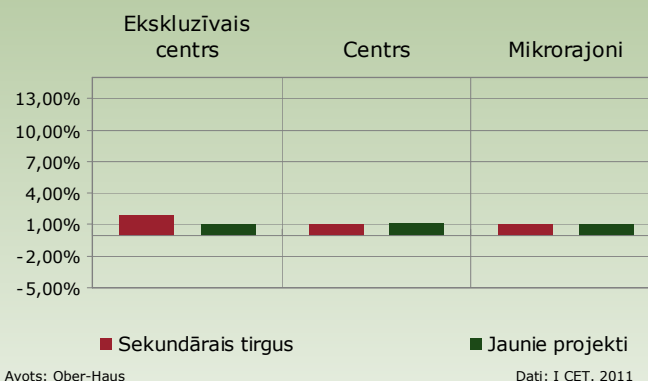
Joprojām saglabājas stabili augsta interese par īpašumu iegādi Rīgā no Krievijas pilsoņu un bijušo NVS valstu pilsoņu puses. Taču šiem klientiem ir ļoti augstas prasības – viņus interesē pārsvarā dzīvokļi Rīgas klusajā centrā, centrā, pēdējā mēneša laikā arī Vecrīgā – renovētās ēkās, ar kvalitatīvu remontu, pilnu apdari, komunālo pakalpojumu lāstus, apsardzi, liftu un auto novietošanas iespēju, cenu amplitūdā no 145 000 eiro līdz pat 300 000 eiro. Taču šādu piedāvājumu ir ārkārtīgi maz un bieži vien šie pircēji aizbrauc, neatraduši savām vēlmēm atbilstošu īpašumu.

Salīdzinot piedāvājumā esošo dzīvokļu daudzumu šā gada janvāra sākumā ar piedāvājumu marta beigās, jāatzīmē, ka tas kopumā ir pieaudzis par 25,6%. Neskatoties uz piedāvājumā esošo dzīvokļu skaitu, joprojām ir nepietiekams daudzums kvalitatīvu, pircēja prasībām atbilstošu piedāvājumu.

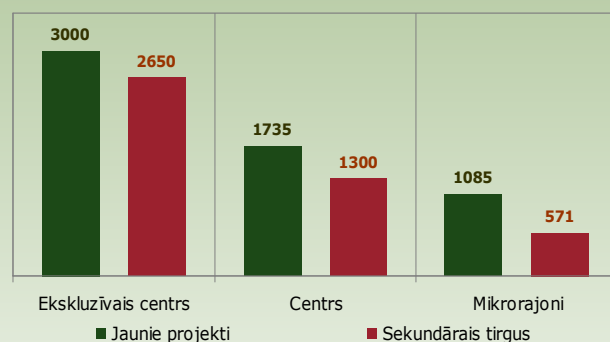
### Centrs

I ceturksnī centra segmentā aktīvi visus trīs mēnešus ir pircēji no Krievijas un bijušajām NVS valstīm. Taču interesi izrāda arī klienti no Norvēģijas, Izraēlas u.c. valstīm. Šie pircēji parasti pārzina Latvijas nekustamā īpašuma tirgu, pirms braukšanas viņi ir centušies iegūt maksimāli daudz informācijas par piedāvājumiem Rīgā, Jūrmalā. Vislielākā interese tie izrādīta par

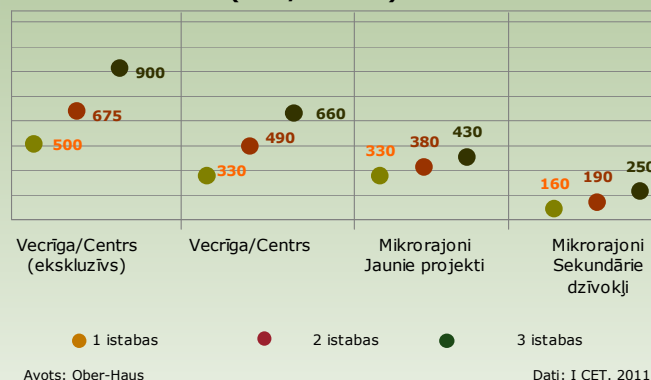
### Vidējās pārdošanas cenu izmaiņas



### Vidējās dzīvokļu cenas Rīgā I ceturksņa beigās (EUR/kv.m.)



### Vidējās dzīvokļu īres cenas Rīgā (EUR/mēnesi)



## DZĪVOJAMĀ SEGMENTA TIRGUS

I CET. 2011

# TIRGUS KOMENTĀRS

tādiem jaunajiem projektiem kā Tomsona terases, Skanstes virsošnes un Centra nams. Liela interese saglabājas par renovētām mājām, taču labi objektu piedāvājumu skaits stipri atpaliek no pieprasījuma skaita.

Klienti joprojām aktīvi uzstāj uz cenu atlaidēm, taču ļoti reti, kad viņi tās panāk. Cenas 2011. gada pirmajā ceturksnī kopumā ir saglabājušas stabilitāti: centra perifērijā vidējās cenas bija no 800 līdz 1250 eiro par kvadrātmētru, aktīvajā centrā – no 1200 līdz 1800 eiro par kvadrātmētru un klusajā centrā (remontēti dzīvokļi) – no 1800 līdz 3000 eiro par kv.m. Atsevišķiem īpašumiem cena var sasniegt pat 5000 eiro par kv.m.

### Jaunie projekti

Jauno projektu pārdošanas segmentā tirgus ir saglabājis stabilitāti visa ceturkšņa laikā. Pircēji visbiežāk pieprasa divu līdz trīs istabu dzīvokļus ar pilnu apdari tuvajā centrā, platībā no 60 līdz 80 kvadrātmetri, kuru cena ir sākot no 40 000 eiro par divistabu dzīvokļiem un sākot no 70 000 eiro par trīsistabu dzīvokļiem.

Sakarā ar salīdzinoši lielo pieprasījumu un vēl ne tik drīzu jaunu projektu ienākšanu tirgū, daži attīstītāji uzsākuši nelielu dzīvokļu cenu palielināšanu. I ceturksnī galvaspilsētas aktīvajā centrā cenas vidēji bija no 1270 līdz 2200 eiro par kvadrātmētru, klusajā centrā un Vecrīgā – no 2000 līdz 3000 eiro, mikrorajonos – no 820 līdz 1350 eiro par vienu kvadrātmētru.

Galvenokārt pircējus interesē dzīvokļi ar pabeigtu apdari. Pircēji no Krievijas nepabeigti dzīvokļi neinteresē, pat tad, ja tie atrodas labā vietā un ir par atbilstošu cenu. Šiem pircējiem nav vēlēšanās ieguldīt ne laiku, ne līdzekļus remonta pabeigšanā.

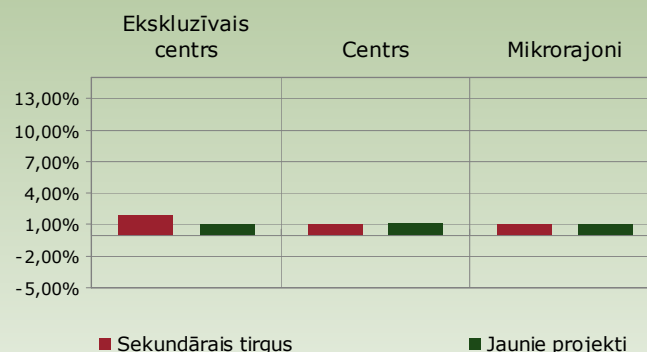
Taču kā pozitīvu tendenci noteikti jāmin jaunu projektu būvniecību. Piemēram, kompānijas „YIT celtniecība” uzsāktos projektus - Zajenieku ielā, kur tiks uzbūvētas piecas trīs stāvu ēkas (85 dzīvokļi), Tāļivalža ielā, kur būs divas piecu stāvu ēkas (80 dzīvokļi) un Ķīpsalas ielā, kur būs divas četru stāvu ēkas (74 dzīvokļi).

### Dzīvokļi mikrorajonos

Cenas par neremontētiem sērijveida dzīvokļiem mikrorajonos 2011. gada I ceturksnī, salīdzinot ar šo pašu laika periodu gadu atpakaļ, ir pieaugušas par 8,3%. Ja 2010. gada sākumā vidējās neremontētu sērijveida dzīvokļu cenas Rīgas mikrorajonos bija 526 eiro par vienu kvadrātmētru, tad 2011. gada sākumā vidējās neremontētu sērijveida dzīvokļu cenas Rīgas mikrorajonos bija 571 eiro par vienu kvadrātmētru.

Dārgākā mikrorajona pozīcijas joprojām stabili saglabā Teika, kur vidējās neremontētu sērijveida dzīvokļu cenas ceturkšņa beigās sasniedza 687 eiro par kvadrātmētru, otro pozīciju ar ievērojamu starpību ieņem Pļavnieki, kur vidējā neremontētu sērijveida dzīvokļu cena bija 617 eiro par kvadrātmētru. Īpaši neatpaliek Purvciems, Mežciems un Āgenskalns, kur vidējā neremontētu sērijveida dzīvokļu cena ir 613 eiro par kvadrātmētru.

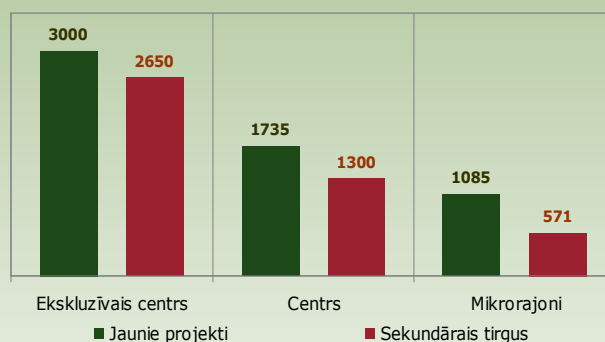
### Vidējās pārdošanas cenu izmaiņas



Avots: Ober-Haus

Dati: I CET. 2011

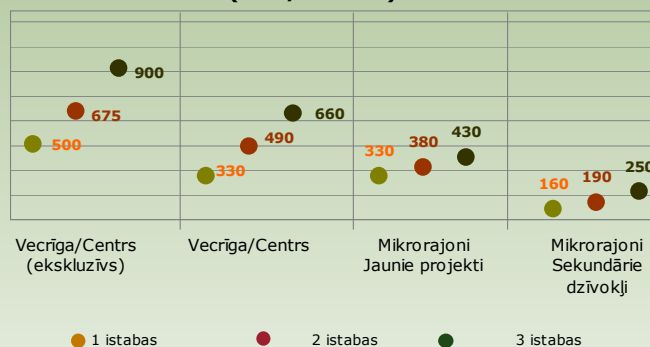
### Vidējās dzīvokļu cenas Rīgā I ceturkšņa beigās (EUR/kv.m.)



Avots: Ober-Haus

Dati: I CET. 2011

### Vidējās dzīvokļu īres cenas Rīgā (EUR/mēnesi)



Avots: Ober-Haus

Dati: I CET. 2011

## DZĪVOJAMĀ SEGMENTA TIRGUS

I CET. 2011

# TIRGUS KOMENTĀRS

Savukārt, zemākās vidējās neremontētu sērijveida dzīvokļu cenas I ceturkšņa beigās nemainīgas palika Bolderājā – 470 eiro par kvadrātmetru, Vecmilgrāvī – 521 eiro par kvadrātmetru, Ķengaragā – 540 eiro par kvadrātmetru un Sarkandaugavā – 553 eiro par kvadrātmetru.

Salīdzinot I ceturkšņa sākumu ar ceturkšņa beigām novērojams piedāvājumā esošo dzīvokļu palielinājums mikrorajonos. Zolitūdē 3 istabu dzīvokļu piedāvājumu skaits pieaudzis gandrīz uz pusi, salīdzinot ar piedāvājumu gada sākumā. Savukārt, Bolderājā papildinājies 1 istabas dzīvokļu piedāvājumu skaits. 2 istabu dzīvokļu piedāvājumu skaits visvairāk ir palielinājies Imantā, savukārt 4 istabu dzīvokļu piedāvājums audzis Ziepniekkalnā.

Piedāvājumā esošo dzīvokļu samazinājums visvairāk skāris Sarkandaugavu. Sevišķi tas attiecināms uz 1 istabas dzīvokļiem. 2 istabu dzīvokļu piedāvājums sarucis Vecmilgrāvī, 3 istabu – Teikā un 4 istabu Mežciemā.

### Dzīvokļu īre

Īres tirgus I ceturksnī ir bijis sevišķi aktīvs. Vienlīdz lielu aktivitāti izrādīja gan vietējie, gan ārvalstu klienti. Saglabājies un turpina paaugstināties īres dzīvokļu pieprasījums no starptautisku uzņēmumu darbinieku puses.

Pieprasītākie joprojām bija divu un trīs istabu dzīvokļi, retāk nelieli vienas istabas dzīvokļi.

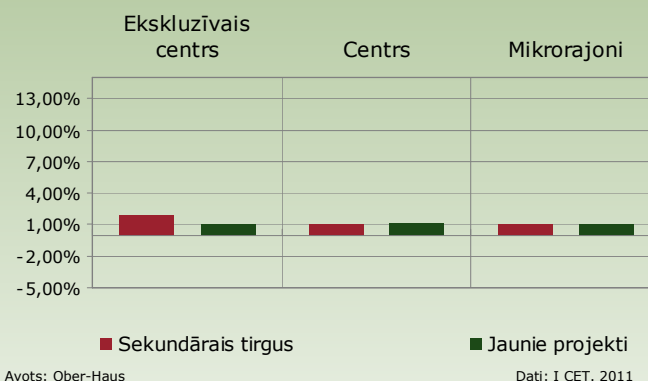
Vēlami īres termiņi no īrnieku puses ir dažādi, bet visbiežāk klienti izvēlas īrēt dzīvokli uz pusgadu vai gadu. Īpašnieku vēlamo izīrēšanas termiņu ietekmē tas vai dzīvoklis ir paredzēts pārdošanai tuvākajā nākotnē, vai nē. Ja dzīvoklis paredzēts pārdošanai, tad īpašnieki noslēdz īres līgumu uz periodu, kurš nepārsniedz vienu gadu, savukārt, ja dzīvoklis nav paredzēts pārdošanai, tad īpašnieki labprāt noslēdz līgumu arī uz 3 – 4 gadiem.

Sakarā ar lielo pieprasījumu visos segmentos īres cenas 2011.gada I ceturksnī ir piedzīvojušas nelielu kāpumu. I ceturkšņa beigās īres cenas jaunajos projektos bija no 400 līdz 460 eiro par vienas istabas dzīvokļiem, 450 līdz 650 eiro par divu istabu dzīvokļiem un 700 līdz 900 eiro par trīs istabu dzīvokļiem.

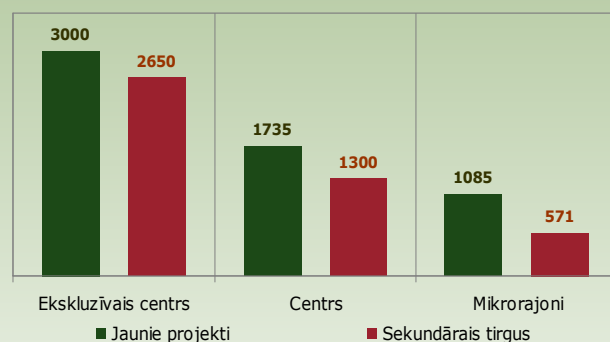
Arī sekundāro dzīvokļu īres tirgū mikrorajonos cenas nedaudz palielinājās (1,2%): vidēji 130 eiro mēnesī par 1-istabas dzīvokļiem, 180 eiro mēnesī par 2-istabu dzīvokļiem un 220 eiro mēnesī par 3-istabu dzīvokļiem.

Izteikti aktīvs 2011.gada I ceturkšņa beigās ir bijis īres pieprasījums privātmāju segmentā. Vislielāko interesi klienti izrādījuši par tādām vietām kā Mārupe, Ķīpsala, Mežaparks, Ezerkrasti, Saulkrasti un Berģi. Pieprasītākās ir privātmājas, kuru īres maksa nepārsniedz 750 eiro mēnesī bez komunālajiem maksājumiem.

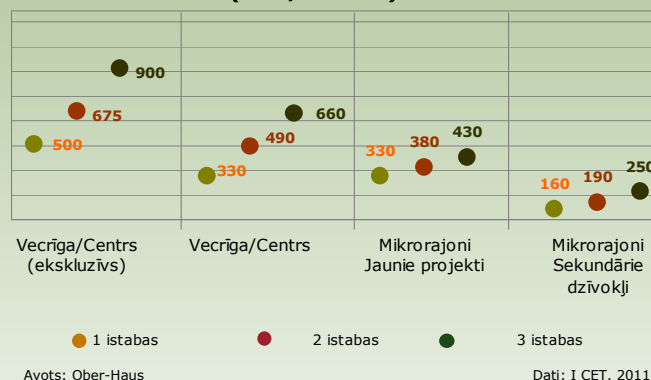
### Vidējās pārdošanas cenu izmaiņas



### Vidējās dzīvokļu cenas Rīgā I ceturkšņa beigās (EUR/kv.m.)



### Vidējās dzīvokļu īres cenas Rīgā (EUR/mēnesī)



## DZĪVOJAMĀ SEGMENTA TIRGUS

**I CET. 2011**

# TIRGUS KOMENTĀRS

### Privātmājas

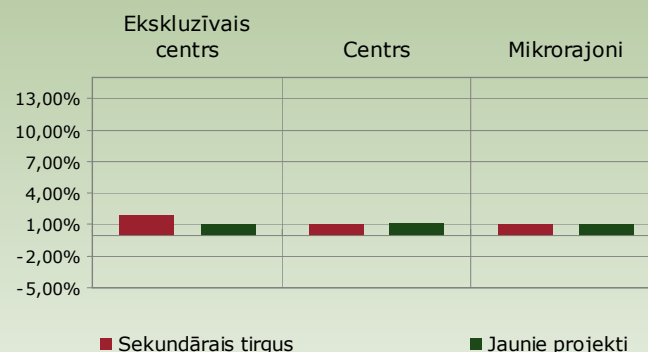
Privātmāju sektorā I ceturksnī iezīmējās pieprasījums pēc īpašumiem vai to daļām (rindu mājas, dvīņu mājas) vērtībā ap 100 000 eiro. Pastāv pieprasījums arī pēc aptuveni 200 kvadrātmetru lielām privātmājām vērtībā līdz 250 000 eiro, arī dārgākām, ja atrodas ūdens tuvumā. Taču aktīvāk par šādām mājām interesējās nerezidenti.

Nemainīgi, IV ceturksnī, arī šā gada pirmajā ceturksnī turpinājās pieprasījums arī pēc mājām, kuras ir nepabeigtas vai atrodas būvniecības stadijā, tādējādi sniedzot klientiem iespējas izveidot plānojumu, apdari un iekārtojumu atbilstoši savām vēlmēm. Taču šajos gadījumos noteicošais bija laba īpašuma atrašanās vieta un cena.

### Apbūves gabali

I ceturkšņa beigās, pēc ilgāka klusuma perioda, ir iekustējies arī apbūves gabalu segments. Pārsvarā pircējus interesē apbūves zemes gabali platībā ap 1200 kvadrātmetri, ar komunikācijām – ceļu, elektrību, gāzi, tādās apdzīvotās vietās, kā Mārupe, Babītes pagasta attīstītie dzīvojamo māju rajoni, tāpat arī Teikā un Pārdaugavā. Šis pircēju aktivitātes dēļ ceturkšņa beigās Mārupē, kā arī Babītes pagasta Imantas pierobežā apbūves zemes gabalu cenas no zemākās ir koriģējušās uz augšu līdz pat 25% apmērā. Kvalitatīvu apbūves zemes gabalu piedāvājums sarūk – par cenām no 15 līdz 20 eiro par kvadrātmetru praktiski piedāvājumu vairs nav.

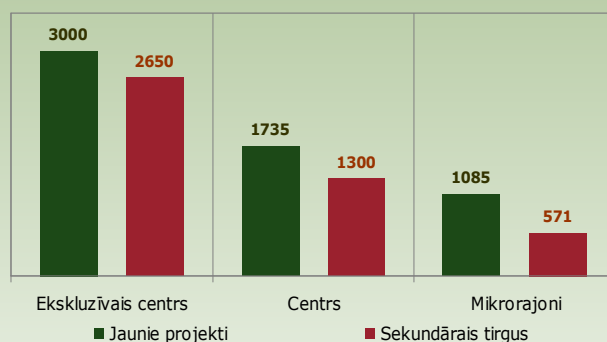
### Vidējās pārdošanas cenu izmaiņas



Avots: Ober-Haus

Dati: I CET. 2011

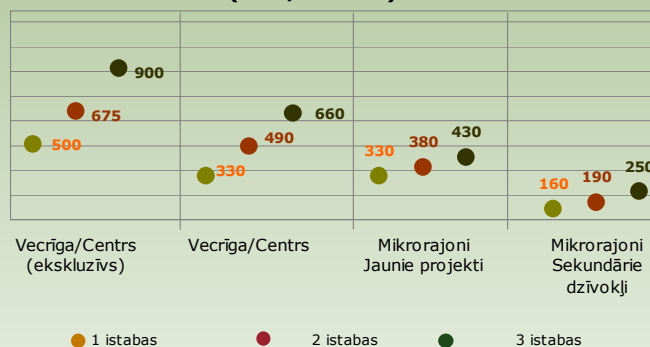
### Vidējās dzīvokļu cenas Rīgā I ceturkšņa beigās (EUR/kv.m.)



Avots: Ober-Haus

Dati: I CET. 2011

### Vidējās dzīvokļu īres cenas Rīgā (EUR/mēnesi)



Avots: Ober-Haus

Dati: I CET. 2011