

NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA TIRGUS PĀRSKATS

Dzīvokļu tirgus Latvijas lielākajās pilsētās



VALSTS ZEMES DIENESTS

VZD 2012
1.ceturksnis

Saturs

1. Kopsavilkums	3
2. Nekustamā īpašuma tirgus attīstības vispārējās tendences	3
3. Dzīvokļu tirgus Latvijas lielākās pilsētās	8
3.1. Vispārējā ekonomiskā situācija	8
3.2. Komerčbankas	10
3.3. Citi tirgus dalībnieki	11
3.4. Dzīvokļu tirgus Latvijā, vispārīgās tendences	12
3.5. Darījumu apjoms un cenas Latvijas lielākās pilsētās	14
3.6. Dzīvokļu pircēju struktūra Latvijas lielākās pilsētās (izņemot Rīgu)	18
3.7. Dzīvokļu cenas Rīgas centrā	21
3.8. Dzīvokļu cenas Rīgas mikrorajonos	22
3.8. Dzīvokļu pirkuma darījumu skaits un pircēju struktūra Rīgā	24

1. Kopsavilkums

Pēc ekonomikas zemākā punkta pārvarēšanas, nekustamā īpašuma cenu indeksi turpina augt, kas raksturo vispārēju cenu pieaugumu, taču cenu pieaugums notiek galvenokārt, pateicoties dzīvokļu cenu pieaugumam.

Tikai 2011.gada nogalē indeksa vērtība sasniedza bāzes 2005.gada pirmā pusgada vērtību, t.i. nekustamā īpašuma tirgū ieplūst analogiska naudas masa. Tā šobrīd ir 3 reizes mazāka kā maksimumā.

Salīdzinot ar iepriekšējiem gadiem, pieaug darījumu ar dzīvokļiem īpatsvars. Darījumi ar dzīvokļiem sastāda gandrīz 50% no visa naudas apjoma nekustamā īpašuma tirgū.

Pēdējā gada laikā dzīvokļu cenas ir pieaugušas Rīgas centrā un Jūrmalā. Pārējās Latvijas pilsētās, kā arī Rīgas mikrorajonos gada laikā tās praktiski nav mainījušās, taču darījumu skaits pieaug visās pilsētās.

Dzīvokļu tirgus aktivitāti dzīvokļu segmentā Rīgas centrā nosaka ārvalstnieku naudas klātbūtne, kā arī tas, ka pieaugot ekonomikai, ienākumi straujāk pieaug turīgākās mājāsaimniecībās, kuras izrāda interesi par Rīgas centru.

Jūrmalas centrā galvenie dzīvokļu pircēji ir ārvalstnieki, kas pērk dzīvokļus, galvenokārt, jaunajos dzīvokļu projektos.

Banku saistīto kompāniju fondi pēdējo gadu laikā ir kļuvuši par aktīviem tirgus dalībniekiem. Pēdējā gada laikā īpašumi tika vairāk pirkti nekā pārdoti.

2. Nekustamā īpašuma tirgus attīstības vispārējās tendences

Jau vairākus gadus Valsts zemes dienests (VZD) ir izstrādājis nekustamā īpašuma cenu indeksu, kas raksturo vispārējās cenas izmaiņas visos segmentos attiecībā pret bāzes periodu – 2005.gada 1.pusgadu. Matemātiskā izpratnē tas ir Laspērsa cenu indekss. Tas tiek publicēts VZD mājas lapā, kā arī mājas lapā ir detalizēts tā aprēķināšanas apraksts.

Saskaņā ar Ministru kabineta 2006.gada 18.aprīļa noteikumiem Nr.305 “Kadastrālās vērtēšanas noteikumiem”, nekustamā īpašuma tirgus datubāzē reģistrētos darījumus dala darījumu objektu grupās, ņemot vērā darījuma objekta sastāvu un objektu raksturojošos lielumus:

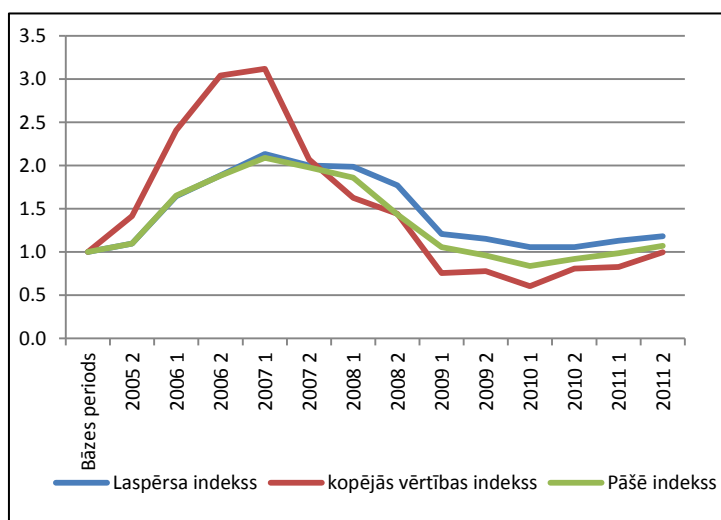
1. darījumi ar zemi, kur zemes platība ir mazāka vai vienāda ar 3000 m²;
2. darījumi ar zemi, kur zemes platība ir lielāka par 3000 m² un mazāka vai vienāda ar 30000 m²;
3. darījumi ar zemi, kur zemes platība ir lielāka par 30000 m² un mazāka vai vienāda ar 100000 m²;

4. darījumi ar zemes un būvju īpašumiem, kur zemes platība ir mazāka vai vienāda ar 3000 m² un kopējā visu būvju platība ir mazāka vai vienāda ar 500 m²;
5. darījumi ar zemes un būvju īpašumiem, kur zemes platība ir mazāka vai vienāda ar 3000 m² un kopējā visu būvju platība ir lielāka par 500 m² un mazāka vai vienāda ar 10000 m²;
6. darījumi ar zemes un būvju īpašumiem, kur zemes platība ir lielāka par 3000 m² un mazāka vai vienāda ar 30000 m² un kopējā visu būvju platība ir mazāka vai vienāda ar 500 m²;
7. darījumi ar zemes un būvju īpašumiem, kur zemes platība ir lielāka par 3000 m² un mazāka vai vienāda ar 30000 m² un kopējā visu būvju platība ir lielāka par 500 m² un mazāka vai vienāda ar 10000 m²;
8. darījumi ar zemes un būvju īpašumiem, kur zemes platība ir lielāka par 30000 m² un mazāka vai vienāda ar 100000 m² un kopējā visu būvju platība ir mazāka vai vienāda ar 500 m²;
9. darījumi ar zemes un būvju īpašumiem, kur zemes platība ir lielāka par 30000 m² un mazāka vai vienāda ar 100000 m² un kopējā visu būvju platība ir lielāka par 500 m² un mazāka vai vienāda ar 10000 m²;
10. darījumi ar dzīvokļu īpašumiem un citām telpām.

Tirgus dati par šim objektu grupām tiek izmantoti indeksu aprēķiniem.

Nekustamā īpašuma vispārējās tendences raksturo nekustamā īpašuma cenu un apjoma indeksu maiņa, maiņu kombinācijas, individuālo indeksu maiņa dažādos tirgus segmentos (1.attēls).

1.attēls. Nekustamā īpašuma indeksi



No grafika (1.attēls) redzams, ka Laspērs indeksa vērtība 2011.gada beigās bija ~ „1.2”. Tas nozīmē, ka attiecīgi gada beigās vispārējais cenu līmenis bija par ~20% augstāks kā bāzes periodā – 2005.gada pirmajā pusgadā. Tā zemākā vērtība „1” bija 2010.gadā, kas nozīmē to, ka ekonomikas zemākā punktā vispārējais cenu līmenis bija 2005.gada pirmā pusgada līmenī. Maksimālā tā vērtība bija „2” – 2006.gada beigās/2007.gada sākumā, kas sakrīt ar iekšzemes kopprodukta (IKP) pieauguma faktiskās cenās maksimumu. Indeksa vērtības maiņa no „2” augstākā punktā līdz „1” zemākā

punktā raksturo to, ka vispārējais cenu kritums nekustamā īpašuma segmentā bija 2 reizes.

Laspērsa indeksa vērtība tiek aprēķināta atsevišķu indeksā ietilpstošo segmentu objektu vidējās cenas pārskata periodā statistiski sverot ar darījumu skaitu bāzes periodā. Ņemot vērā, to, ka bāzes periodā un pārskata periodā dažādu segmentu darījumu skaits var strukturāli atšķirties, tas nedod pilnīgu iespaidu par cenu izmaiņām. Pilnīgākai analīzei par cenas izmaiņām papildus var analizēt nedaudz atšķirīgi aprēķinātu cenu indeksu, kur vidējā vērtība attiecīgā segmentā tiek svēta ar darījumu skaitu pārskata periodā. Ja indeksi sakrīt, tas nozīmē, ka saglabājas proporcijas darījumu skaitā starp dažādiem tirgus segmentiem. Ja indeksu vērtības atšķiras, tas nozīmē, ka ir notikušas strukturālas izmaiņas.

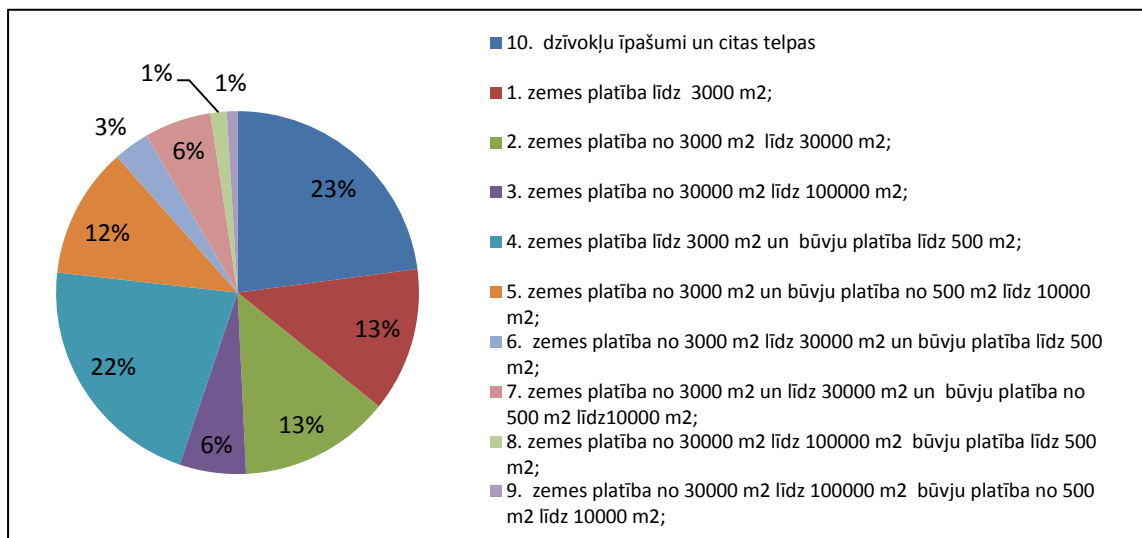
No grafika redzams, ka Pāšē indekss izaugsmes posmā līdz 2007.gadam praktiski neatšķiras. Tas nozīmē, ka nekustamā īpašuma tirgū struktūra praktiski nemainījās, taču recesijas periodā redzamas atšķirības – Pāšē indeksa vērtība ir zemāka kā Laspērsa indeksa vērtība. Šāda indeksu atšķirība raksturo to, ka recesijas periodā lielāks īpatsvars bija relatīvi lētākiem īpašumiem.

Lai izprastu, kāda ir naudas masas maiņa, kas apgrozās nekustamā īpašuma tirgū, var analizēt kopējās vērtības indeksu (1.attēls). Tas raksturo naudas masas lieluma izmaiņas nekustamā īpašuma tirgū attiecībā pret bāzes periodu. Maksimālā tā vērtība, līdzīgi kā Laspērsa un Pāšē indeksiem bija 2007.gada 1.pusgadā. Recesijas periodā tā vērtība samazinājās straujāk kā cenu indeksiem, kas raksturo to, ka ekonomikas recesija nekustamā īpašuma tirgū vairāk izsauca darījumu skaita samazināšanos kā cenu kritumu. Tikai 2012.gada nogalē indeksa vērtība sasniedza bāzes 2005.gada 1.pusgada vērtību, t.i. nekustamā īpašuma tirgū ieplūst analogiska naudas masa. Tā šobrīd ir 3 reizes mazāka kā maksimumā. Ekonomikas zemākā punktā kopējā naudas masa nekustamā īpašuma tirgū, salīdzinot ar naudas masu ekonomikas augstākā punktā, bija samazinājusies 6 reizes. Kopējās vērtības indeksa straujāks pieaugums, salīdzinājumā ar vērtības indeksu pieaugumiem, raksturo to, ka pēcrecesijas periodā pieaug gan nekustamā cena, gan darījumu skaits.

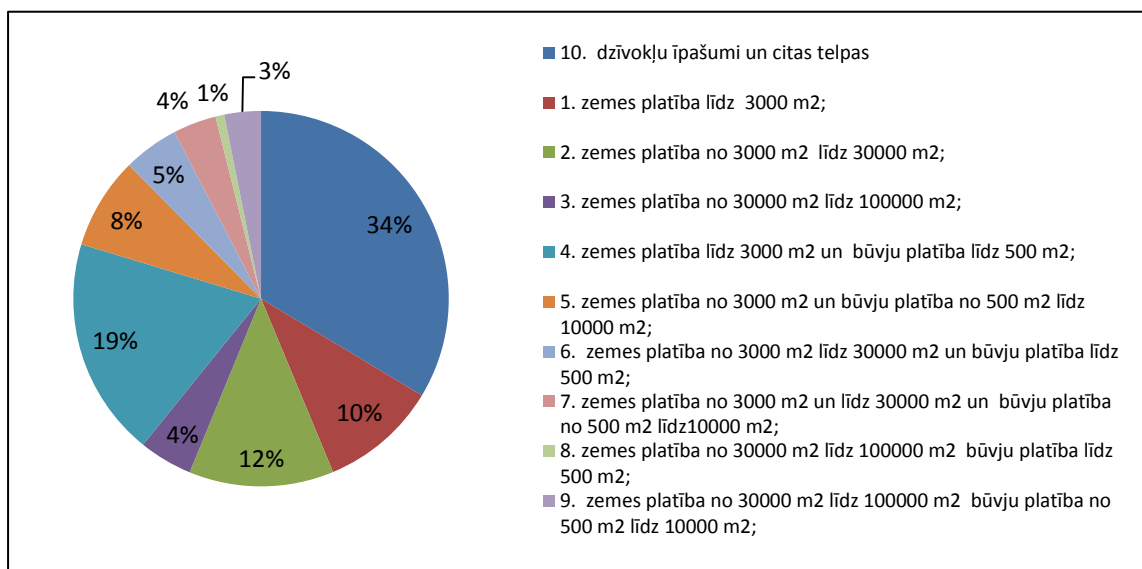
No diagrammām (2.-5.attēls) redzams, ka vislielākais apjoms naudas izteiksmē ir 10.grupai – darījumi ar dzīvokļiem, pie kam katru šīs grupas īpatsvaram ir tendence palielināties. 2005.gadā šī grupa veido 23% no kopējo darījumu summas, bet 2012.gadā – tā bija gandrīz 50 %.

Otra lielākā grupa, kas procentuāli praktiski nemainās ir 4.grupa, kurā ietilpst darījumi ar zemes un būvju īpašumiem, kur zemes platība ir mazāka vai vienāda ar 3000 m² un kopējā visu būvju platība ir mazāka vai vienāda ar 500 m².

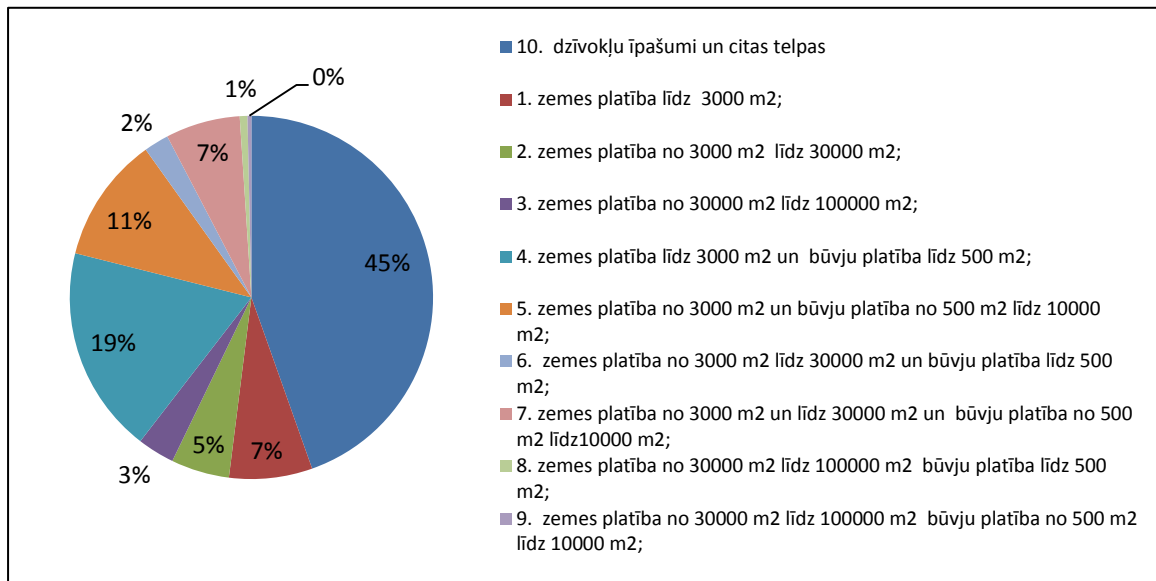
**2.attēls. Indeksā ietilpstošo grupu sadalījums (pēc naudas apjoma)
2005.gada 1.pusgads**



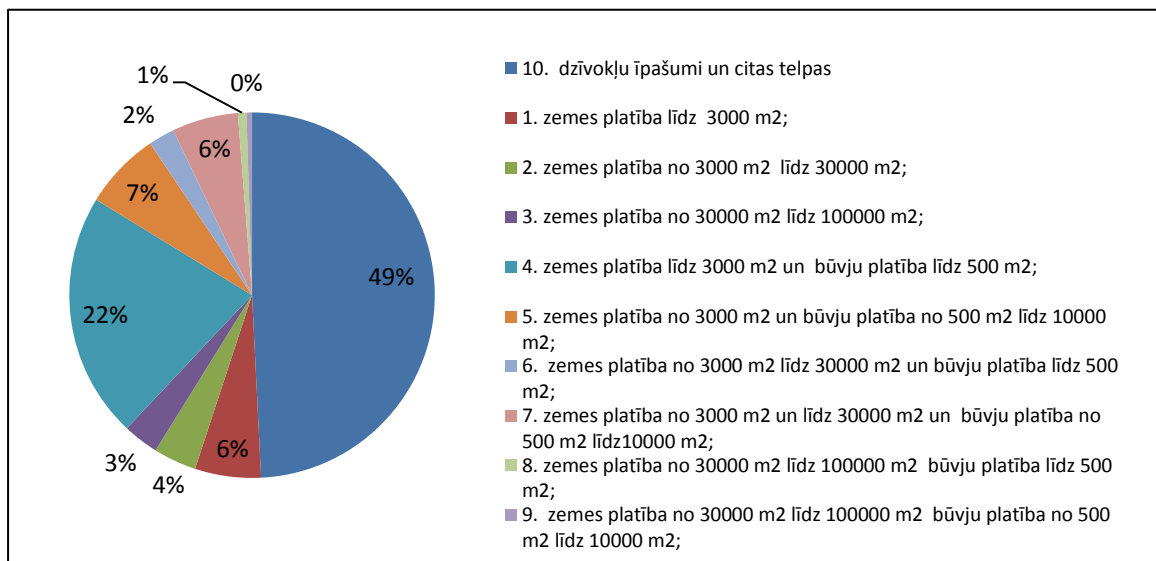
**3.attēls. Indeksā ietilpstošo grupu sadalījums (pēc naudas apjoma)
2007.gada 1.pusgads**



4.attēls. Indeksā ietilpstošo grupu sadalījums (pēc naudas apjoma) 2009.gada 2.pusgads



5.attēls. Indeksā ietilpstošo grupu sadalījums (pēc naudas apjoma) 2011.gada 2.pusgads

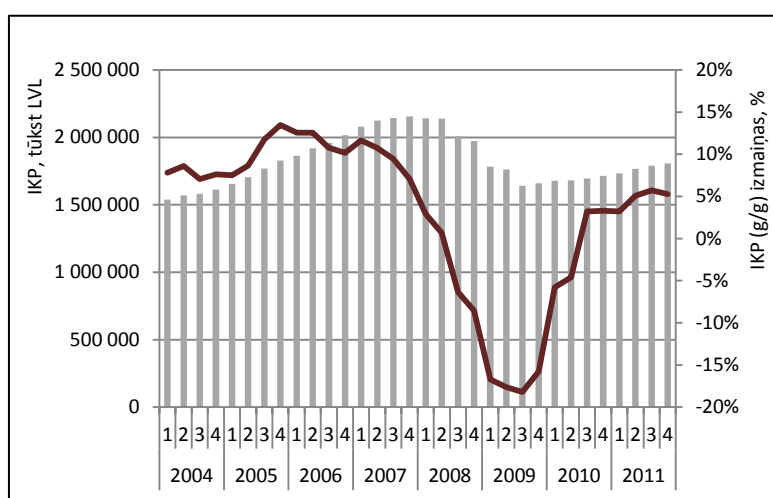


3. Dzīvokļu tirgus Latvijas lielākās pilsētās

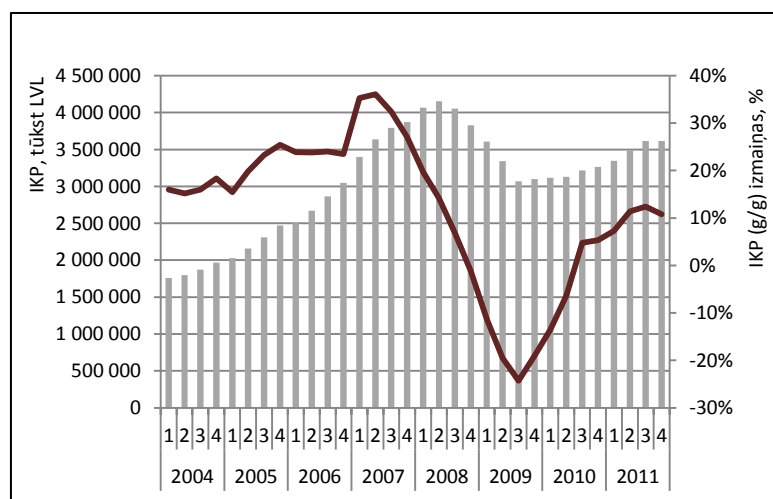
3.1. Vispārējā ekonomiskā situācija

Latvija pārvarējusi recesiju, no 2009.gada vidus sākās ekonomikas izaugsme. Gada griezumā zemākais ekonomikas punkts bija 2010.gadā. 2011.gads, saskaņā ar Centrālās statistikas pārvaldes (CSP) ātro vērtējumu, ir beidzies labāk kā tika plānots. Gada iekšzemes kopprodukta (IKP) pieaugums salīdzināmās cenās 2011.gadā bija 5.3% (6.attēls). Tas pārspēj plānotos 3%. IKP pieaugums faktiskās cenās bija 10% (7.attēls).

6.attēls. IKP, IKP izmaiņas (sezonāli izlīdzināts, salīdzināmās 2000.gada cenās)



7.attēls. IKP, IKP izmaiņas (sezonāli izlīdzināts, faktiskās cenās)

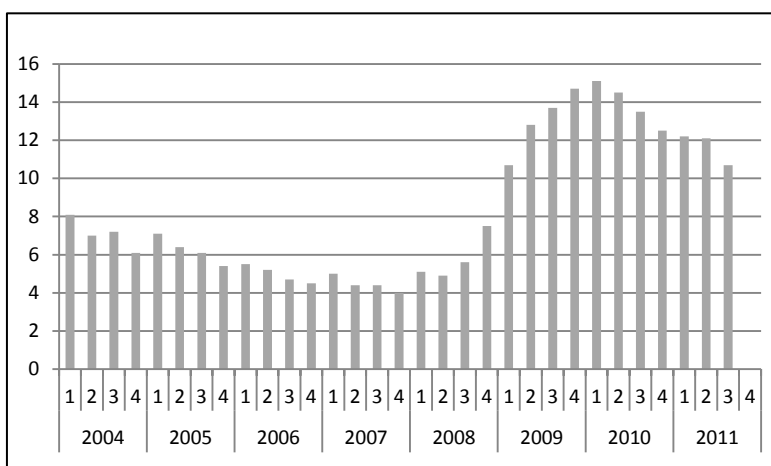


Avots: CSP

Tas ir izsaucis bezdarba līmeņa pazemināšanos no 15% 2010.gadā līdz 11% 2011.gada beigās, kas vēl joprojām ir augsta bezdarba rādītājs (8.attēls).

Inflācija (patēriņa cenu izmaiņas attiecībā pret iepriekšējo gadu) bija 4%, kas ir augstāks rādītājs kā bija plānots. Inflāciju, galvenokārt, noteica piedāvājuma puse – auga energoresursu cenas. Īstermiņā tas samazina mājsaimniecību pirktspēju līdz tas netiek koriģēts ar algu pieaugumu.

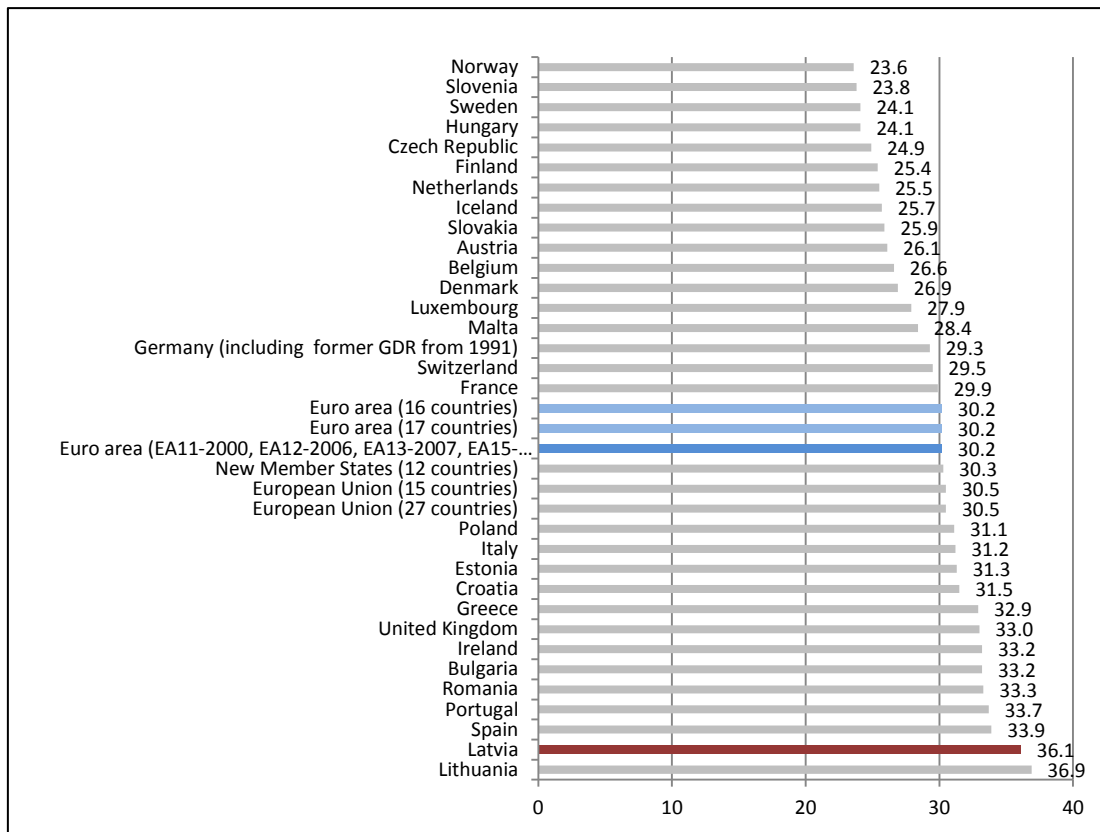
8.attēls. Darba meklētāju skaits/kopējais strādātspējīgo skaits, %



Avots: CSP

Lai arī IKP pieaugums raksturo arī mājsaimniecību ienākumu pieaugumu, taču tas ir vidējais rādītājs. Visās mājsaimniecībās ienākumi nepieauga vienādi, daudzās arī samazinājās. Latvija kopā ar Lietuvu daļa pirmo un otro vietu Eiropas Savienībā (ES) sabiedrības polarizācijas pakāpes ziņā – tām ir augstākais džini koeficients. Latvijai Džini koeficients 2010.gadā bija 36.1, Lietuvai – 36.9 pretstatā vidēji ES 30.2 (9.attēls). Tas raksturo to, ka turīgākām mājsaimniecībām rīcībā esošais ienākums pieauga vairāk un straujāk kā citām, kas ir priekšnosacījums jaunu mājokļu iegādei.

9.attēls. Džini koeficients 2010.gadā



Avots: EUROSTAT

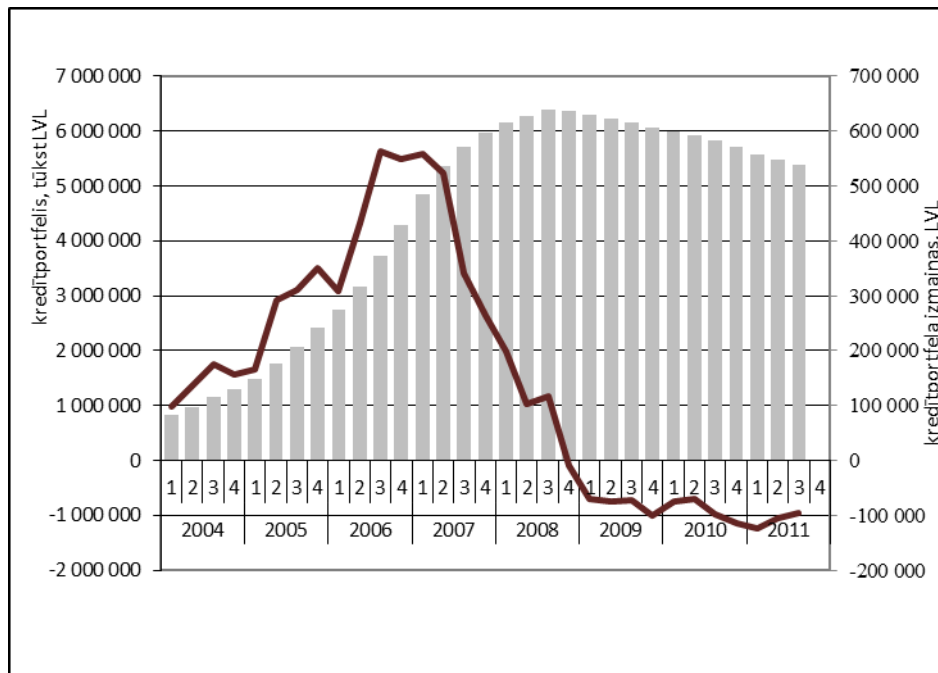
3.2. Komerčbankas

Kā nozīmīgs nekustamā īpašuma tirgus dalībnieks jāmin komerčbankas, kas ar hipotekāro kredītu palīdzību var veicināt mājokļu tirgus attīstību – arī pārāk lielu un strauju, kā tas bija ekonomikas pārmērīgi ātrās izaugsmes gados.

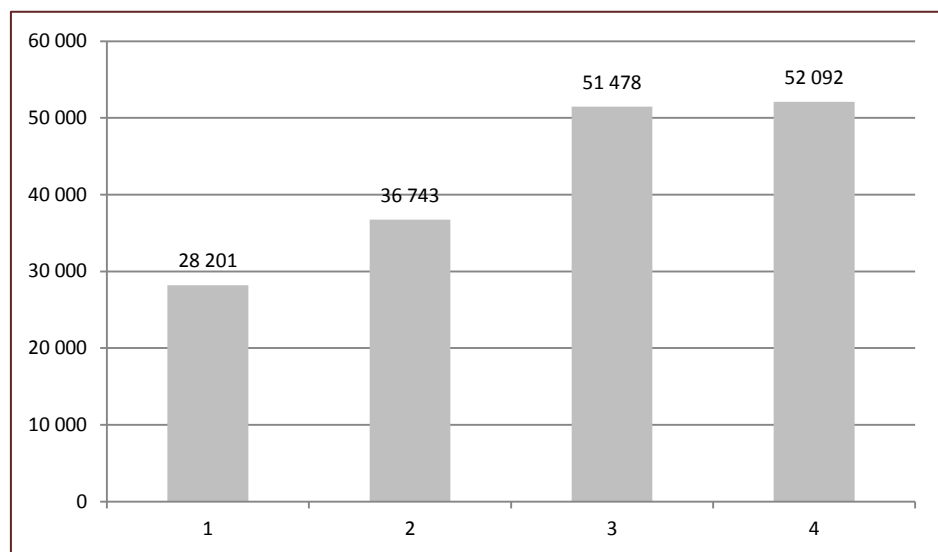
Šobrīd privātpersonām komerčbanku izsniegto kredītu kopējais apjoms turpina samazināties (10.attēls). No maksimālā līmeņa ~6,5 miljardi LVL 2008.gadā līdz ~5,5 miljardi LVL 2011.gada beigās. Kredītportfeļa samazinājums ~ 100 miljoni LVL ceturksnī turpinās jau no 2009.gada, kurš raksturojas ar to, ka finansiālās grūtībās nonāca daudzi kredītu ņēmēji. Aptuveni 80% no kredītos izsniegtās summas mājsaimniecībām ir hipotekārais kredīts.

Lai arī atsevišķas komerčbankas apgalvo, ka ir atsākušas hipotekāro kreditēšanu (11.attēls), tomēr sistēmiski komerčbanku sektors no mājsaimniecībām vairāk izņem naudu kā iepludina. Saskaņā ar Finanšu un kapitāla komisijas (FKTK) datiem, 2011.gada 3. un 4.ceturksnī no jauna izsniegto kredītu apjoms bija ~ 50 miljoni LVL, pretstatā ceturkšņa kredītportfeļa samazinājumam ~ 100 miljoni LVL un pārmērīgās kreditēšanas apjomam 2006-2007.gadā, kad ceturkšņa kredītportfeļa pieaugums pārsniedza 500 miljonus LVL. Pēc hipotekārās kreditēšanās apjoma vēl nav sasniegts 2004.gada līmenis (10.attēls).

10.attēls. Privātpersonām komercbanku izsniegto kredītu portfelis, portfeļa izmaiņas



11.attēls. Komercbanku no jauna 2011.g. mājāsaimniecībām izsniegtie kredīti, tūkst.LVL



Avots: FKTK

3.3. Citi tirgus dalībnieki

Bez Latvijas rezidenti Latvijas nekustamā īpašuma tirgū nozīmīgu lomu pēdējos gados spēlē arī citi tirgus dalībnieki:

- Komercbanku saistītās struktūras – fondi, kas piedalās izsolēs un pārpērk kredītu nemaksātāju īpašumus;

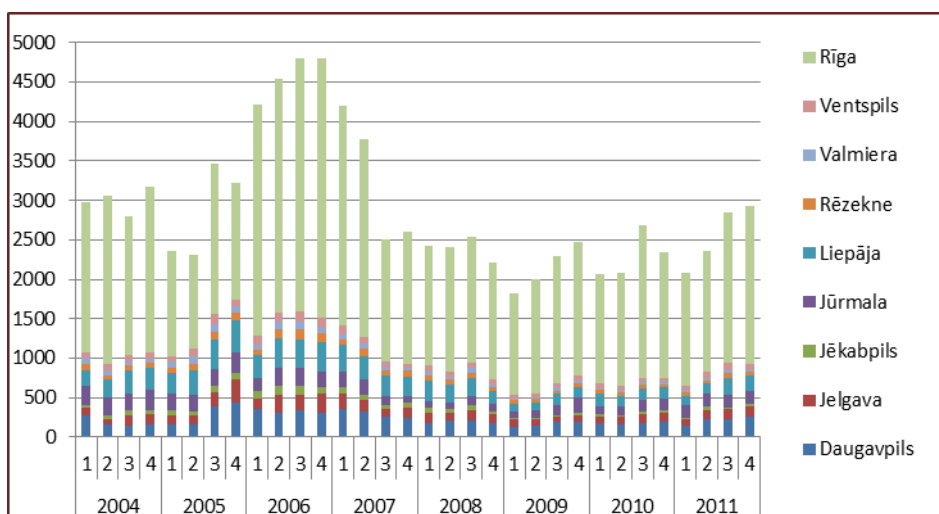
- Kredītus izsniedošās firmas – (ārpus banku tirgus);
- Ārvalstnieki – gan fiziskas gan juridiskas personas, kas iegādājas nekustamo īpašumu (arī dzīvokļus). Aktivitāte pieaugusi, jo Latvija ir pārvarējusi ekonomikas zemāko punktu – veiksmīgi noslēgts starptautiskais aizdevums, Latvijai tiek paaugstināts kredītreitings, neskatoties uz to, ka Eiropai visumā tas tiek samazināts, eiro zonas krīzes dēļ. Lai arī Latvijas kredītreitings ir zemā līmenī, ekonomikas izaugsme 2011.gadā, kredītreitinga paaugstināšana ir nepārprotams signāls tam, ka nekustamā īpašuma cenas zemākas vairs nebūs un nekustamais īpašums Latvijā atkal kļūst par pievilcīgu investīciju objektu, kam gaidāms kapitāla pieaugums nākotnē.
- Ārvalstnieki – trešo valstu pilsoņi, kas iegādājas nekustamo īpašumu kā investīciju objektu saistībā ar termiņuzturēšanās atļaujām Latvijā.

3.4. Dzīvokļu tirgus Latvijā, vispārīgās tendences

Dzīvokļu tirgus Latvijā ir nozīmīgākais gan darījumu skaita ziņā, gan kopējās naudas masas ziņā, salīdzinot ar citiem segmentiem Tieši šī komponente visbūtiskāk ietekmē kopindeksus (2.-5.attēls).

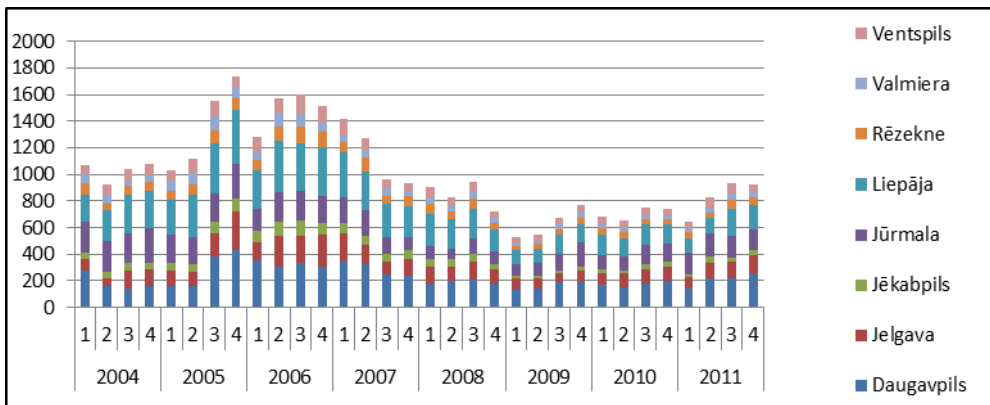
Līdzīgi, kā pēc citiem statistikas rādītājiem (IKP, iedzīvotāju skaits utt.), Rīgas ietekme ir lielāka kā pārējai Latvijai. Darījumu skaita ar dzīvokļiem ziņā, Rīga pārsniedz pārējās Latvijas lielākās pilsētas kopā aptuveni divas reizes (12., 13.attēls), bet ielūstošās naudas ziņā 6-7 reizes (14.attēls).

12.attēls. Ceturksnī pārdoto dzīvokļu skaits Latvijas lielākās pilsētās

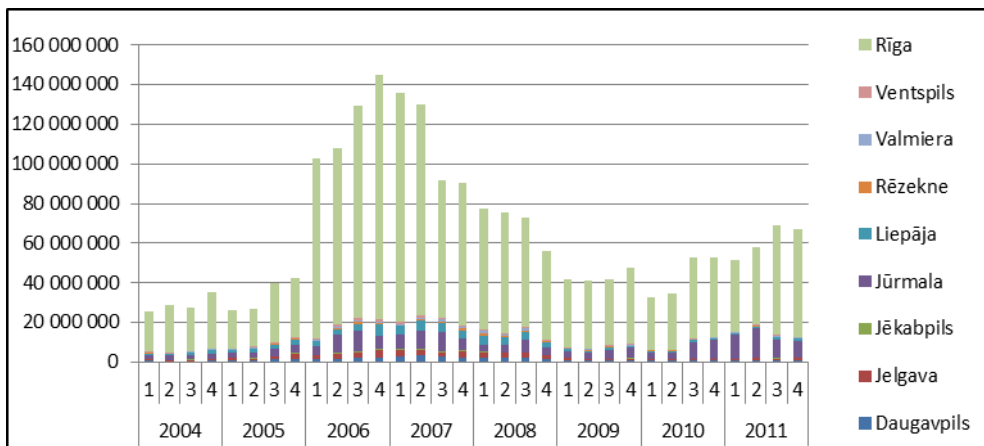


Darījumu skaits ar dzīvokļiem ekonomikas zemākajā punktā bija divreiz mazāk nekā darījumu skaits ekonomikas augstākajā punktā. Pēc zemākā punkta pārvarēšanas pieaug gan darījumu skaits (12., 13.attēls) gan cenas (15., 16.attēls).

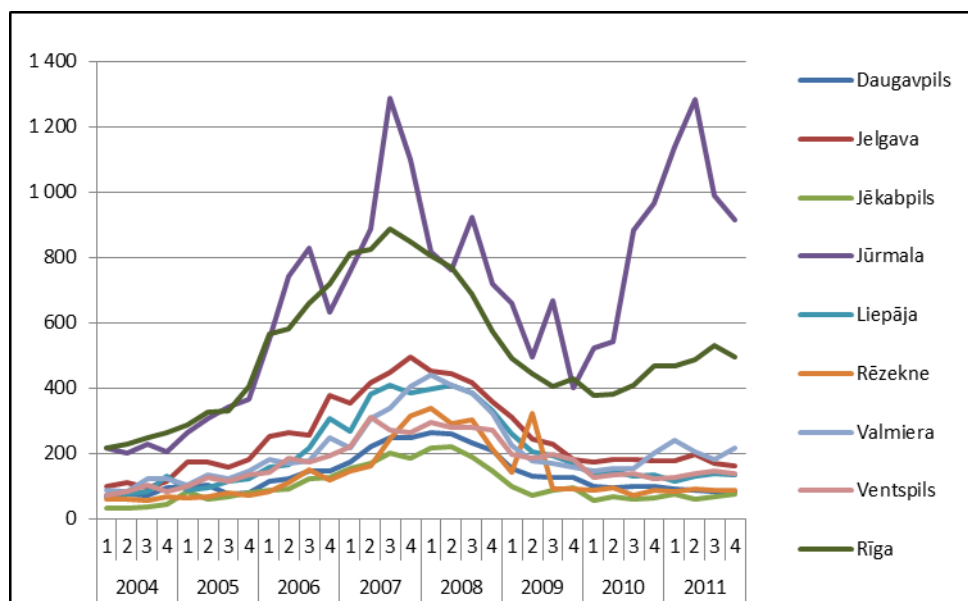
13.attēls. Ceturksnī pārdoto dzīvokļu skaits Latvijas lielākās pilsētās (bez Rīgas)



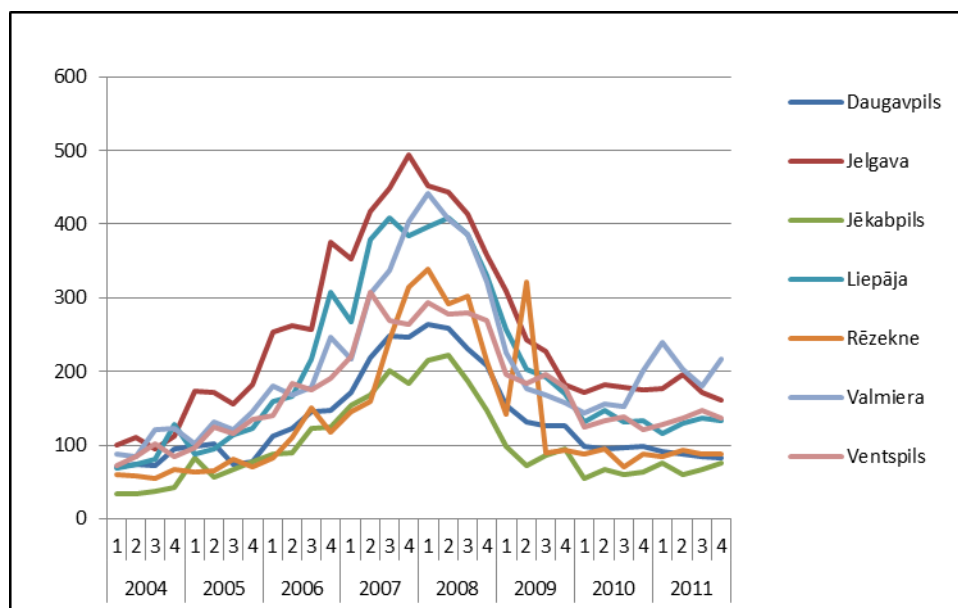
14.attēls. Ceturksnī pārdoto dzīvokļu cenas kopsumma, LVL



15.attēls. Vidējās dzīvokļa cenas Latvijas lielākās pilsētās, LVL/m²



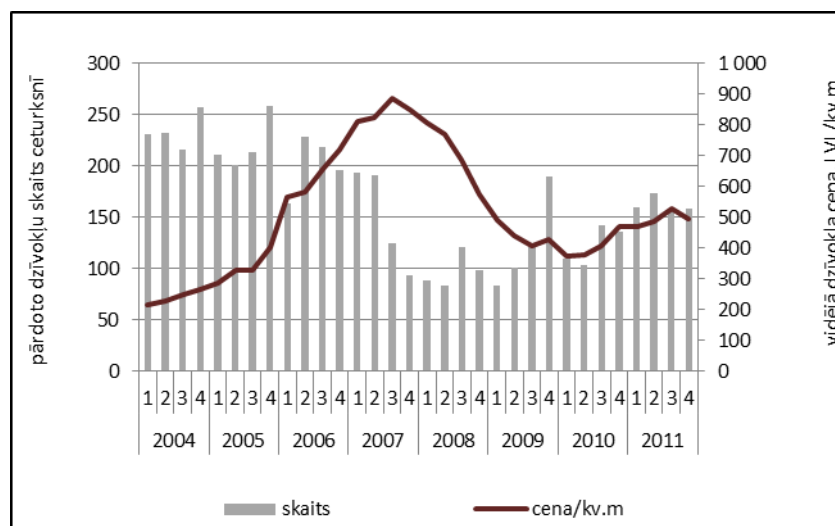
16.attēls. Vidējās dzīvokļa cenas Latvijas lielākās pilsētās, LVL/m² (bez Rīgas un Jūrmalas)



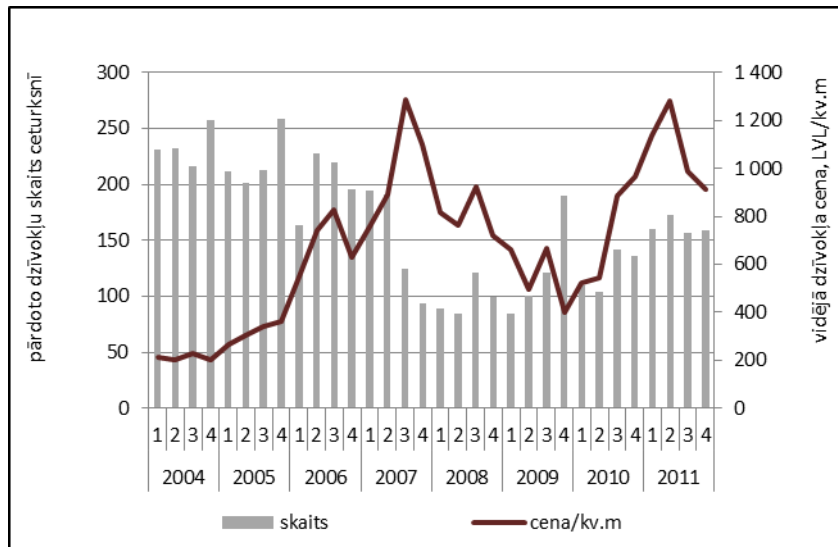
3.5. Darījumu apjoms un cenas Latvijas lielākās pilsētās

Pamatojoties uz diagrammām (17.-24.attēls), redzams, ka darījumu skaita minimums bija 2009.gadā, brīdī kad bija arī ekonomikas zemākais punkts. Pēc zemākā punkta pārvarēšanas visumā ir tendence pieauguma virzienā. Taču atšķirīga situācija ir ar cenām: būtisks cenu pieaugums ir tikai Rīgā un Jūrmalā (17., 18.attēls). Kļūdas robežās var teikt, ka pārējās Latvijas lielākās pilsētās tirgto dzīvokļu vidējās cenas praktiski nav pieaugušas (19.-24.attēls).

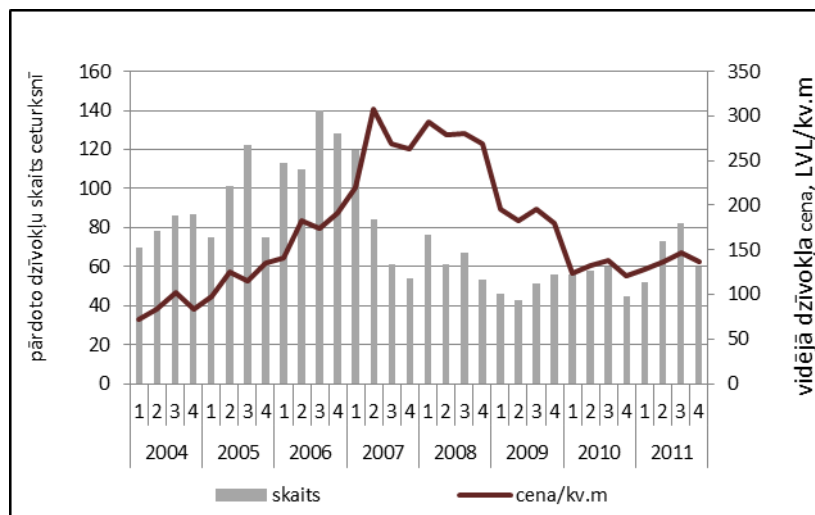
17.attēls. Pārdoto dzīvokļu skaits un vidējā cena Rīgā



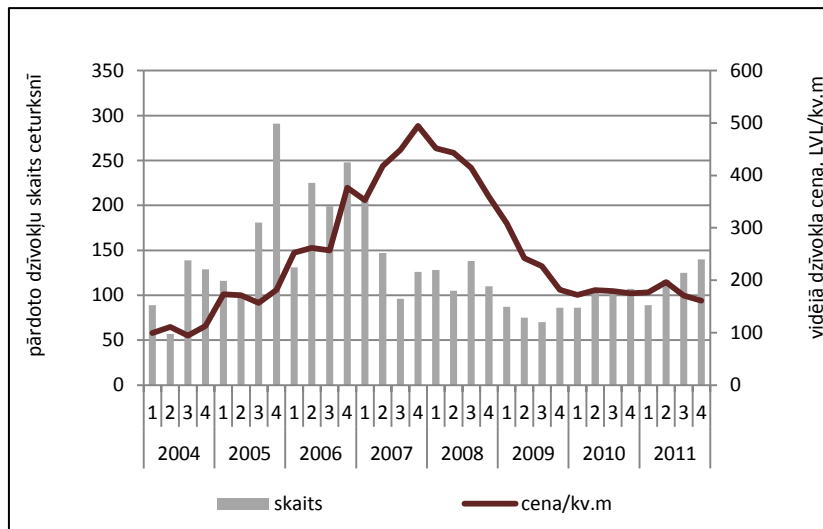
18.attēls. Pārdoto dzīvokļu skaits un vidējā cena Jūrmalā



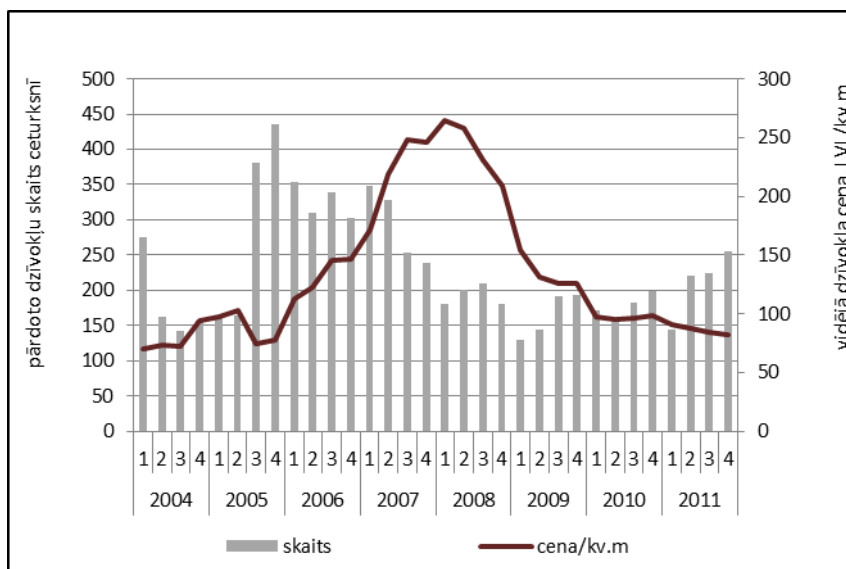
19.attēls. Pārdoto dzīvokļu skaits un vidējā cena Ventspilī



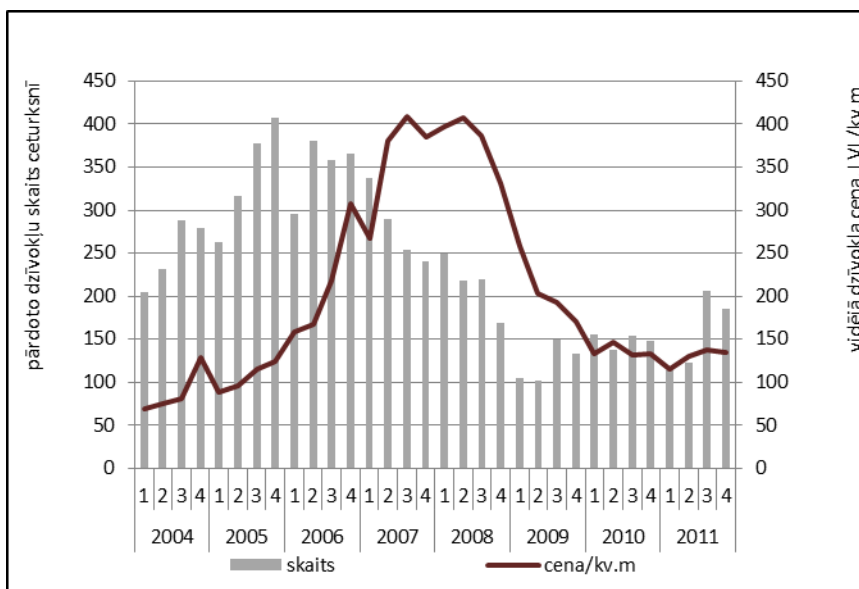
20.attēls. Pārdoto dzīvokļu skaits un vidējā cena Jelgavā



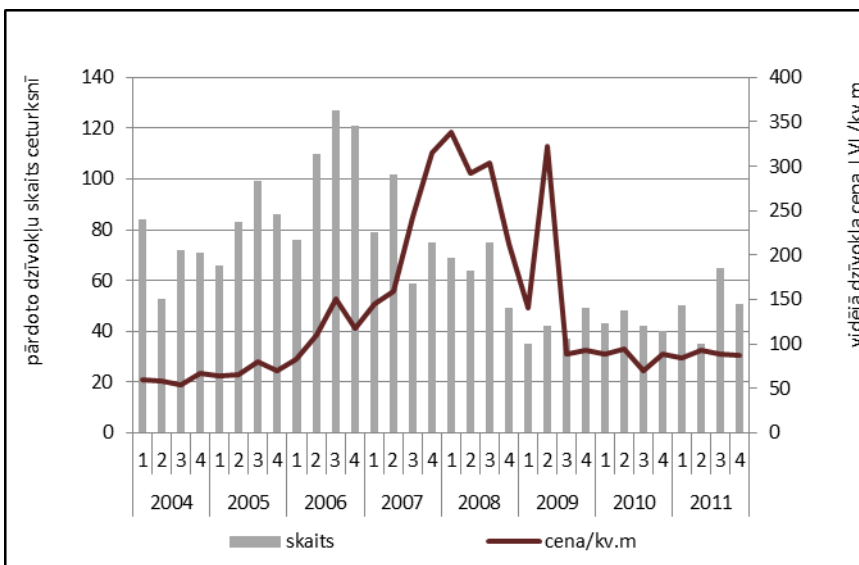
21.attēls. Pārdoto dzīvokļu skaits un vidējā cena Daugavpilī

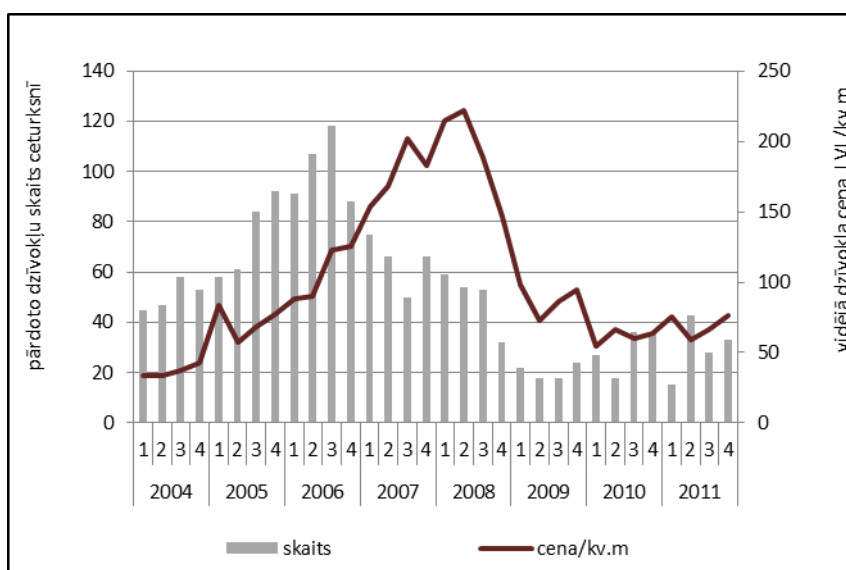


22.attēls. Pārdoto dzīvokļu skaits un vidējā cena Liepājā



23.attēls. Pārdoto dzīvokļu skaits un vidējā cena Rēzeknē





Tas, ja pieaug vidējās cenas Rīgā vai Jūrmalā tirgotiem dzīvokļiem, nenozīmē, ka cenas pieaug visiem dzīvokļiem šajās pilsētās. Vidējo cenu pieauguma iemesls skaidrojams ar to, ka cenas pieaug atsevišķā segmentā vai dārgāko dzīvokļu īpatsvars palielinās. Tas prasa detalizētāku analīzi. Rīgas pilsētas dzīvokļu tirgus analīze pārskatā tālākās nodaļās.

3.6. Dzīvokļu pircēju struktūra Latvijas lielākās pilsētās (izņemot Rīgu)

Pēdējos gados Latvijas nekustamā īpašuma tirgū, arī dzīvokļu tirgū ir mainījusies pircēju struktūra. Kā jauni tirgus dalībnieki ir kļuvuši komercbanku radniecīgās kompānijas fondi, kas uzpērk banku pārņemtos īpašumus.

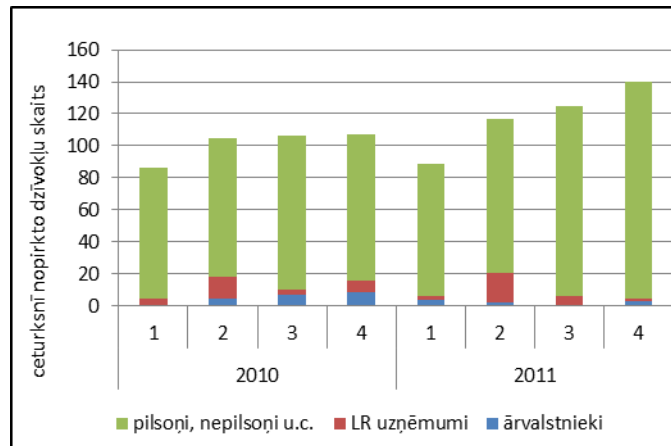
Interesi par dzīvokļu tirgu pēdējos gados izrāda arī ārvalstnieki, taču interese visos dzīvokļu segmentos un pilsētās nav vienāda. Vislielākā ārvalstnieku interese ir Rīgā un Jūrmalā. 2011.gadā Jūrmalā 30-50% darījumos pircēji bija ārvalstnieki (ārvalstu fiziskas vai juridiskas personas) (27.attēls).

Salīdzinoši ar Jūrmalu mazāks, bet tomēr jūtams – ārvalstnieku iesaists ir Ventspilī un Liepājā. Ventspilī 2011.gadā 10-15% gadījumos pircēji bija ārvalstnieki, bet Liepājā ~ 5-10% pircēji bija ārvalstnieki (26., 29.attēls).

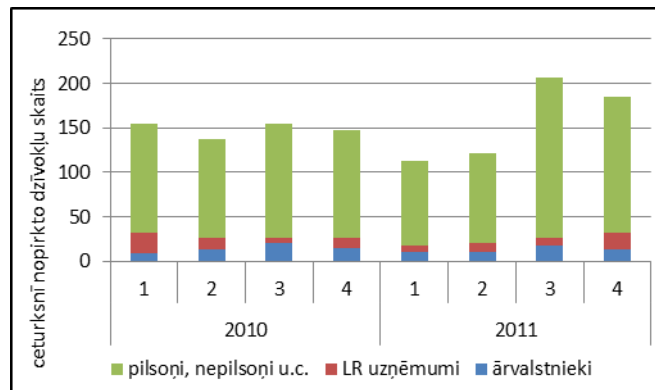
Valmierā un Rēzeknē praktiski starp dzīvokļu pircējiem nav ārvalstnieki (28., 30.attēls).

Praktiski visās pilsētās kā dzīvokļu pircēji ir Latvijā reģistrētas uzņēmēj sabiedrības un uzņēmumi. Lielākā daļa no tiem fondi vai ne-bankas kredītu izsniegšanas firmas. Ventspilī un Rēzeknē to klātbūtne jūtama minimāli (29., 30.attēls).

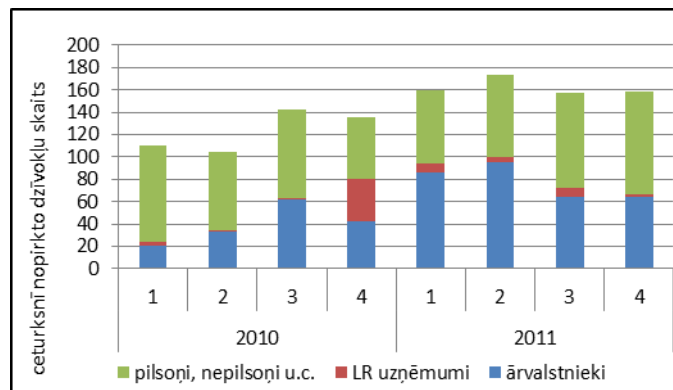
25.attēls. Dzīvokļu pircēju struktūra Jelgavā



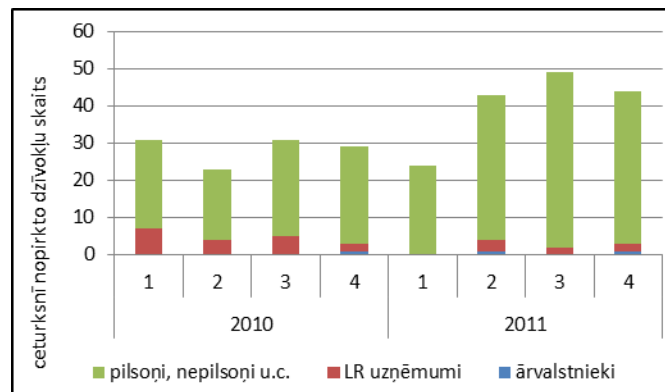
26.attēls. Dzīvokļu pircēju struktūra Liepājā



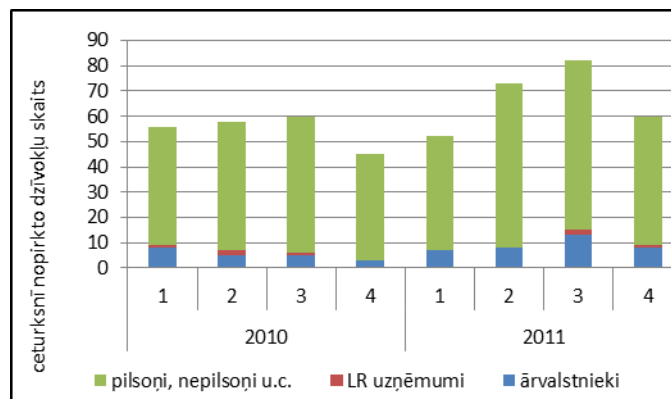
27.attēls. Dzīvokļu pircēju struktūra Jūrmalā



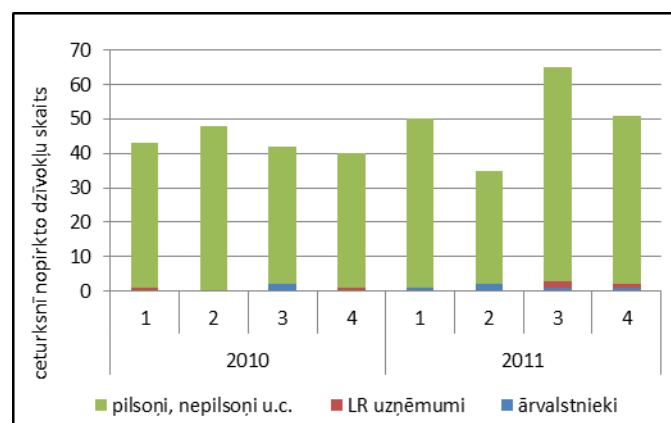
28.attēls. Dzīvokļu pircēju struktūra Valmierā



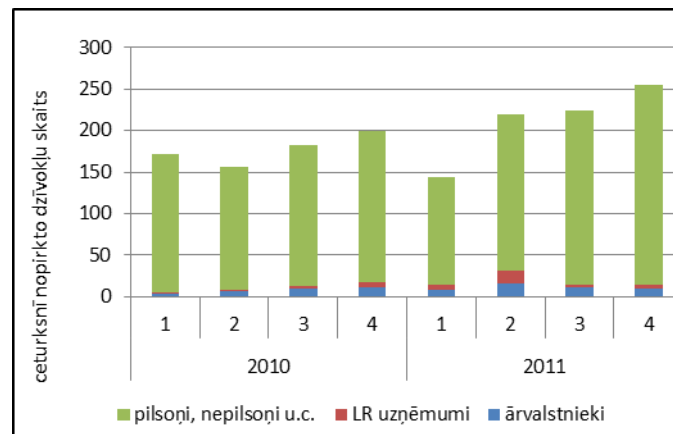
29.attēls. Dzīvokļu pircēju struktūra Ventspilī



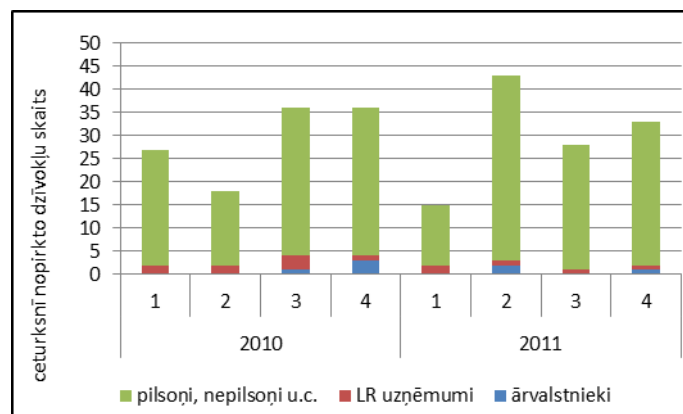
30.attēls. Dzīvokļu pircēju struktūra Rēzeknē



31.attēls. Dzīvokļu pircēju struktūra Daugavpilī



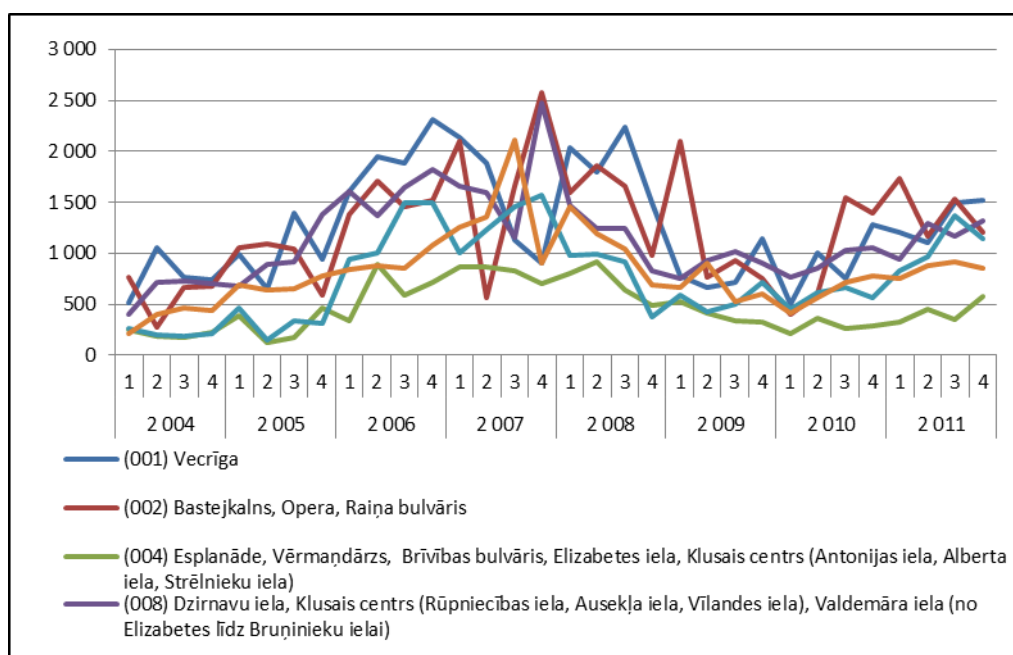
32.attēls. Dzīvokļu pircēju struktūra Jēkabpilī



3.7. Dzīvokļu cenas Rīgas centrā

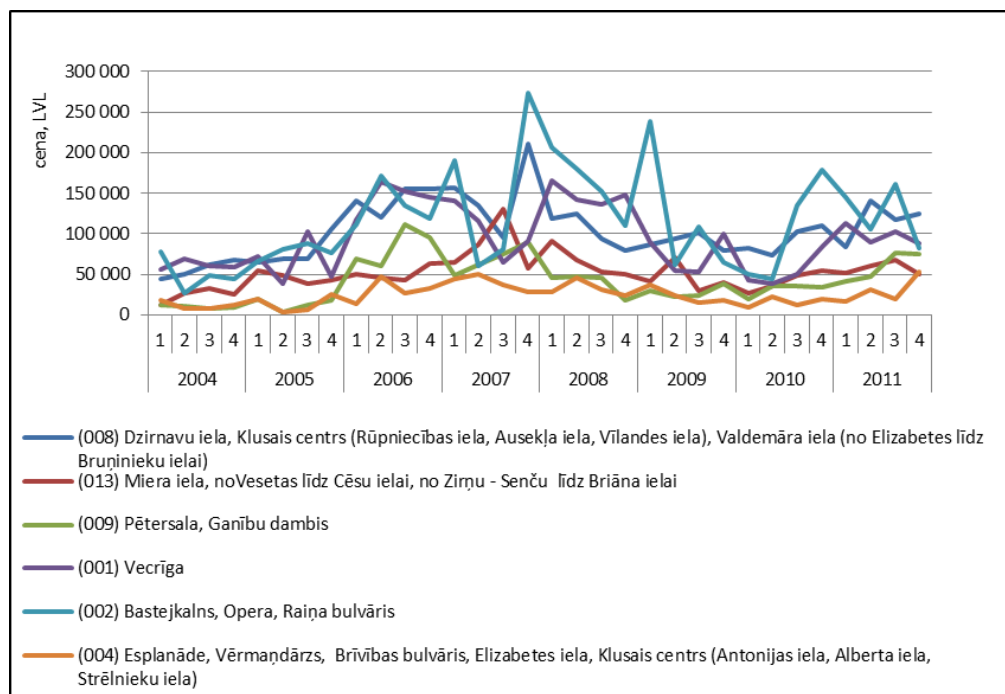
Kā iepriekš tika minēts, Rīgā vidējām cenām darījumos ar dzīvokļiem ir tendence pieaugt. Taču pieaugums dažādos tirgus segmentos (rajonos) ir dažāds. No grafikiem (33., 34.attēls), neskatoties uz lielo rezultātu izkliedi, redzams, ka pēc ekonomikas zemāka punkta pārvarēšanas vērojama dzīvokļa platības kvadrātmetra cenas pieaugums Rīgas centrā. Grafikā attēlotas vidējās cenas dažādās zonās Rīgas centrā (zonas numurs atbilst VZD izstrādātajam dzīvojamo māju apbūves vērtību zonējumam, kas aplūkojams mājas lapā www.kadastrs.lv).

33.attēls. Dzīvokļu cenas Rīgas centrā, LVL/m²



Salīdzinot darījuma summas var teikt, ka Rīgas centrā cenas ir 2006. gada sākuma līmenī (34.attēls).

34.attēls. Dzīvokļu cenas Rīgas centrā

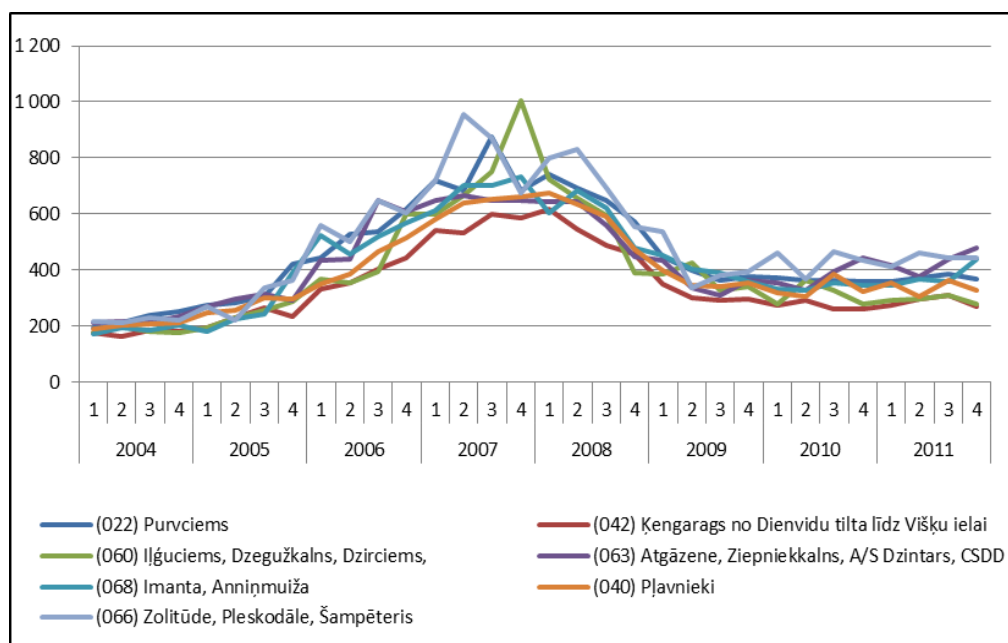


3.8. Dzīvokļu cenas Rīgas mikrorajonos

Vidējās kvadrātmetra cenas darījumos ar dzīvokļiem Rīgas mikrorajonos pēdējo divu gadu laikā praktiski nav mainījušās (35.attēls). Līdzīga situācija ir citās Latvijas

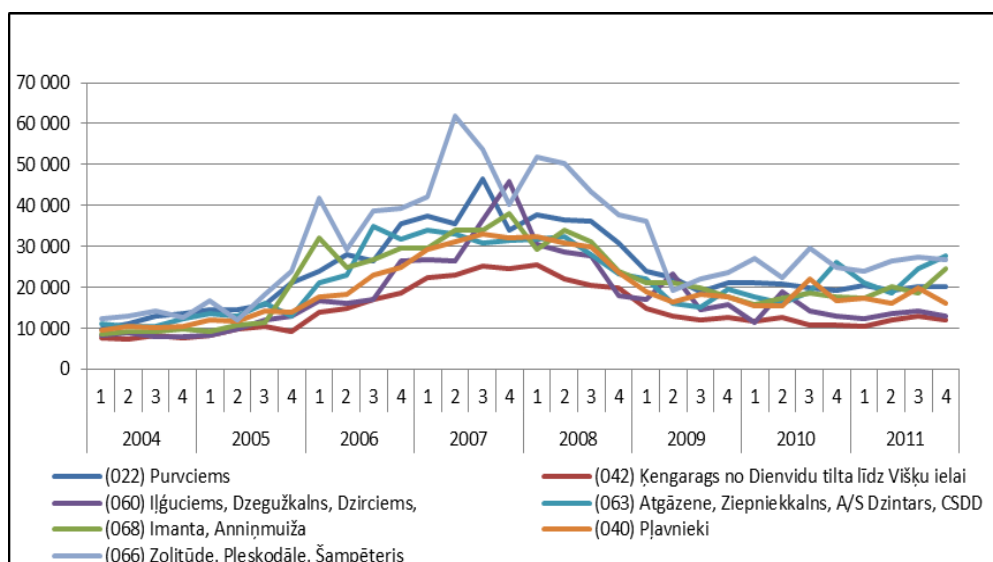
pilsētās, izņemot Jūrmalu. Vidējā kvadrātmetra cena, atkarībā no mikrorajona svārstās 300-500 LVL/m² robežās.

35.attēls. Dzīvokļu cenas Rīgas mikrorajonos, LVL/m²



Dzīvokļu cenas mikrorajonos būtiski nav mainījušās, līdzīgi kā kvadrātmetra cena. Atkarībā no mikrorajona tās svārstās 13000 LVL robežās Ķengaragā līdz 28 000 LVL Zolitūdē, Pleskodālē, Šampēterī. Šajā mikrorajonā ir arī augstākās kvadrātmetra cenas (36.attēls).

36.attēls. Dzīvokļu cenas Rīgas mikrorajonos

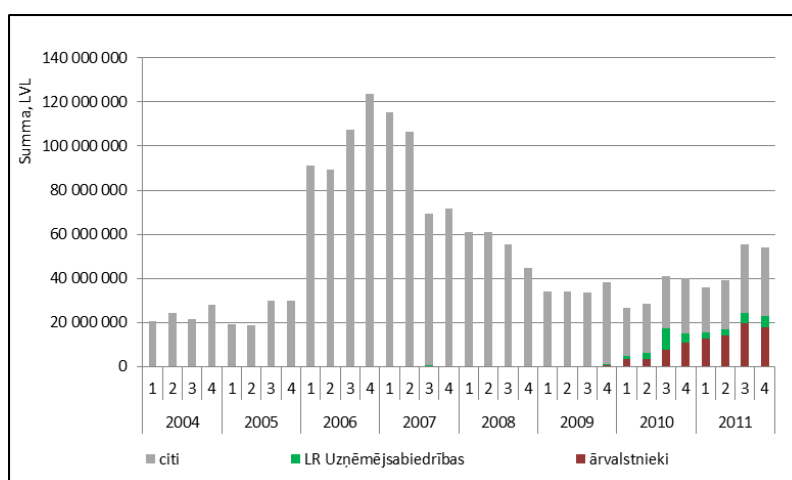


3.8. Dzīvokļu pirkuma darījumu skaits un pircēju struktūra Rīgā

Dzīvokļu pirkuma darījumu skaits kopš ekonomikas zemākā punkta pārvarēšanas pieaug, taču tas vēl joprojām ir tikai puse no vēsturiski augstākā punkta 2006.gada beigās 2007.gada sākumā (37.attēls).

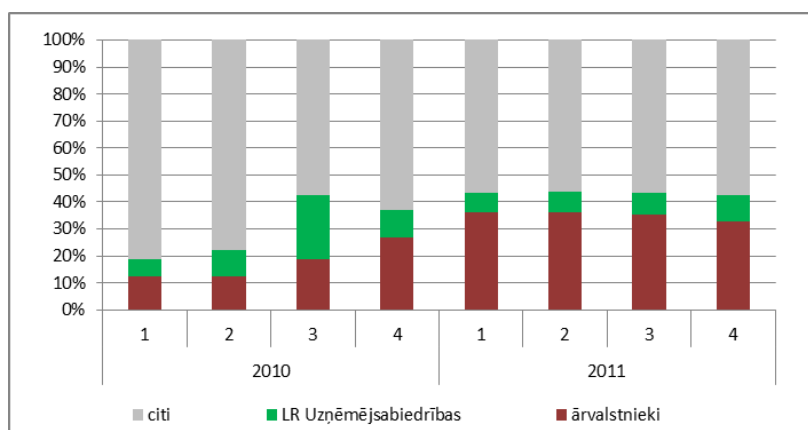
Darījumu skaitu sekmē arī pieaugušais ārvalstnieku – pircēju skaits. Taču, ja analizē pircēju struktūru 2011.gadā, redzams, ka ārvalstnieku īpatsvars ir 30-35% robežās, pārējos daļu veido rezidenti – 55% un Latvijā reģistrētas uzņēmējdarbības (galvenokārt, fondi, kredītu izsniegšanas kompānijas – ne-bankas). Ārvalstnieku ietekme ir liela, ar Rīgu šajā ziņā konkurē tikai Jūrmala (37., 38.attēls).

37.attēls. Ceturksnī pārdoto dzīvokļu kopsummas dinamika Rīgā, pircēju struktūra



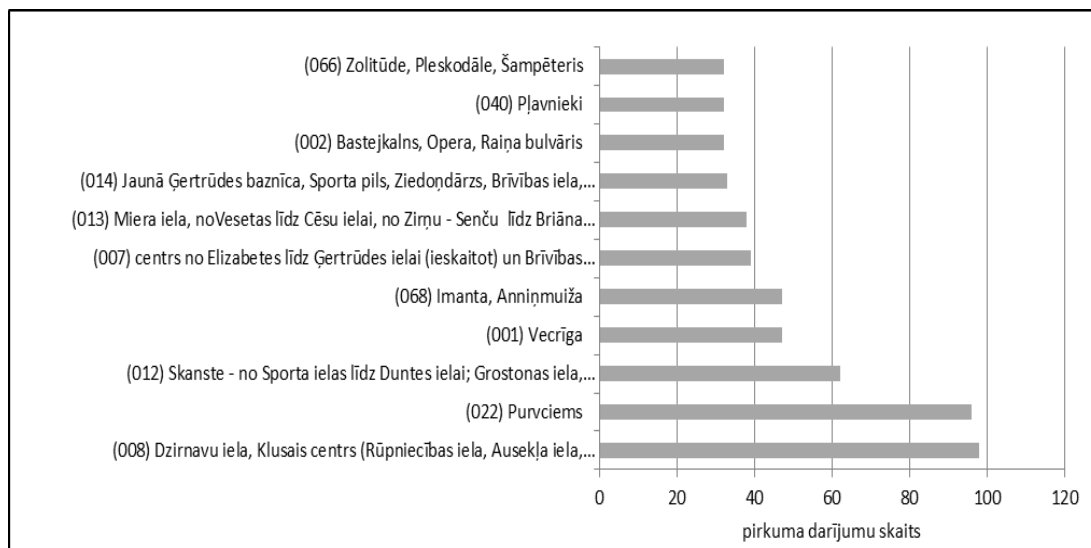
Rīgā relatīvi lielāks procents, salīdzinājumā ar citām Latvijas pilsētām, ir Latvijā reģistrētu uzņēmējdarbību kā pircēju īpatsvars. No tā varētu secināt, ja pieņem, ka būtiska daļa pircēju šajā kategorijā ir banku fondi, Rīgas iedzīvotājiem ir grūtāk veikt hipotekāros maksājumus (38.attēls). 2010.gada 3.ceturksnī uzņēmējdarbību īpatsvars kopējā darījumu skaitā bija 20%. Konkrēti šajā ceturksnī aktīvi dzīvokļus pirka banku saistītās struktūras – fondi (38.attēls).

38.attēls. Ceturksnī pārdoto dzīvokļu kopsummas struktūra



Ārvalstnieku interese par dažādiem Rīgas rajoniem ir dažāda. Vislielākā ārvalstnieku interese ir par Rīgas rajonu klusais centrs jeb 008 zona (VZD dalījums). Protams, ka relatīvi liels darījumu skaits ir arī Vecrīgā (001 zona), Bastejkalns, Opera, Raiņa bulvāris (002 zona) (39.attēls).

39.attēls. Ārvalstu pircēju pieprasītākie rajoni Rīgā 2011.gadā



Ārvalstnieku pirktie dzīvokļi ir arī lielākos mikrorajonos, taču tas sastāda mazāku procentu no kopējā darījumu skaita attiecīgā mikrorajonā.

Relatīvi ārvalstnieku ietekme ir lielāka centrā, taču šajā segmentā pieaug arī Latvijas rezidentu pirktu dzīvokļu skaits. 2011.gadā vidēji Latvijas rezidenti pircēji klusā centra dzīvokļu segmentā sastādīja 42%. Tas liecina par to, ka arī Latvijas iedzīvotājiem pieaug rīcībā esošais ienākums, taču tas nepieaug vienmērīgi dažādās ienākumu grupās. Straujāk tas aug augstāku ienākumu grupā (40.attēls).

40.attēls. Klusā centra (Rīga) pircēju struktūra 2011.gadā

