

## Latvijas *premium* īpašumu tirgus pērn – jaudīgākais pēdējo piecu gadu laikā

**Latvijas *premium* nekustamā īpašuma tirgū 2019. gadā novērojams iespaidīgs pieaugums gan darījumu skaitā, gan to kopējā vērtībā, sasniedzot augstāko izaugsmes punktu kopš 2014. gada. Pērn kopumā *premium* tirgū noticis 671 darījums par kopējo summu 180.6 milj. eiro, kas bija par 26.3 milj. eiro vairāk jeb par 15 % lielāka tirgus aktivitāte nekā gadu iepriekš.**

Par to liecina *premium* segmenta nekustamo īpašumu uzņēmuma „Baltic Sotheby’s International Realty” veiktais pētījums par darījumu aktivitāti 2019. gadā trijos apskatītajos reģionos un trijos *premium* īpašumu tirgus segmentos: dzīvokļi, privātmājas un apbūves zeme Rīgā, Jūrmalā un Pierīgā. Datu apkopojumā pētīta informācija par dzīvokļiem un apbūvējamo zemi vērtībā virs 150 000 eiro un privātmājām, kas maksājušas dārgāk nekā 350 000 eiro.

2019. gadā Latvijas trīs lielākie *premium* nekustamā īpašuma reģioni un trīs apskatītie tirgus segmenti atguvušies no 2018. gadā piedzīvotā krituma, un izaugsme bijusi pēdējo piecu gadu jaudīgākā. Darījumu kopējā vērtība visos trīs pārskata reģionos pieauga par 26.3 milj. eiro, un Rīgā veiktie darījumi veidoja vairāk nekā divas trešdaļas no kopējā apjoma. Rīgas *premium* tirgū tika iegādāti 495 nekustamie īpašumi 118 milj. eiro vērtībā, kas bija par 19 milj. eiro jeb par 19.2% vairāk nekā gadu iepriekš. Jūrmalā pērn veikti 117 darījumi par kopējo summu 48.9 milj. eiro (pieaugums par 5 milj. eiro). Lai gan tas ir vairāk nekā 2018. gadā, pērnā gada darījumu kopējā vērtība kūrortpilsētā bija par 15 milj. eiro mazāka nekā 2017. gadā. Līdzīgi kā Rīgā, arī Pierīgas reģiona *premium* nekustamā īpašuma tirgus 2019. gadā bija pēdējo piecu gadu apjomīgākais. Šeit slēgti 59 darījumi 13.6 milj. eiro vērtībā, kas tirgu joprojām notur zem 10 % no trīs reģionu kopējā apgrozījuma.

„Latvijas *premium* īpašumu tirgus jau vairākus gadus ir vietējā pircēja tirgus, un valsts kopējā izaugsme ar iedzīvotāju labklājības pieaugumu, kā arī kopējais noskaņojums atspoguļojas arī mūsu *premium* īpašumu tirgū. Lai gan pēc straujās izaugsmes divos iepriekšējos gados, Latvijas ekonomikas temps 2019. gadā kļuva mērenāks, ko ietekmēja arī globālā nenoteiktība (*Brexit* gaidas, politiskā nestabilitāte, tirdzniecības kari utt.), tomēr tas joprojām bija būtiski straujāks nekā ES kopumā. Arī šogad nenoteiktība, šķiet, nemazināsies, piepulcējot bažas par koronavīrusa ietekmi. Sasniegtā Latvijas *premium* tirgus izaugsme 15 % apmērā pērn ir pat ļoti pozitīvs rādītājs uz ekonomiskās izaugsmes un globālās nenoteiktības fona. Turklāt *premium* tirgus kļuva vēl pieejamāks vietējam pircējam, jo ir piemērojies esošajām prasībām. Uz mērenas izaugsmes fona, kas šogad Latvijas tautsaimniecībai tiek prognozēta 1.9 % - 2.6 % robežās, ar stabilām cenām un atalgojuma (šogad vidēji +6 %) un nodarbinātības kāpumu, redzams, ka algām pieaugot ievērojami straujāk par cenām, pirktspēja palielinās. Tādējādi arī šogad iedzīvotāju labklājībai turpinot augt, izaugsmi nodrošinās iekšējais privātais patēriņš, kas, kā lēš Finanšu ministrija, palielināsies par 3.3 %. Tas vied optimismu, ka šogad Latvijas *premium* īpašumu tirgus turpinās attīstīties - optimālā, veselīgā izaugsmes tempā ar vietējā pircēja devumu, par spīti globālai nenoteiktībai un ārvalstu investoru piesardzībai,” komentē **Vestards Rozenbergs**, „Baltic Sotheby’s International Realty” īpašnieks un valdes priekšsēdētājs.

### **Premium dzīvokļu tirgū izaugsmi kaldina Rīga un jaunie projekti**

Latvijas *premium* dzīvokļu tirgū pērn darījumu vērtība pieaugusi par 16 %, sasniedzot 148.4 milj. eiro. Šo apgrozījumu veidoja 611 darījumi, kas bija par 111 vairāk nekā gadu iepriekš. Pircēju interese par *premium* īpašumiem galvenokārt koncentrējās Rīgas dzīvokļu tirgū, kur arī veidojās teju viss kopējais pieaugums. Arī Jūrmalā apgrozījums pieauga, tomēr saglabājās kā otrs zemākais pēdējā piecgadē. Savukārt Pierīgas *premium* dzīvokļu tirgus svars kopējā *premium* tirgū turpina samazināties. Jauno projektu daļa no kopējā *premium* dzīvokļu tirgus sasniedza 70 % īpatsvaru. Pieprasījums pēc dzīvokļiem jaunās un atjaunotās ēkās pieauga par 19.1 milj. eiro līdz 106.4 milj. eiro. Palielinoties jauno projektu skaitam, vidējā kvadrātmetra cena turpina mēreni samazināties. Piemēram, Pierīgā sasniegta zemākā kvadrātmetra cena pēdējo piecu gadu laikā. Rīgas *premium* dzīvokļu tirgus beidzot pārkāpis iepriekšējos piecos gadus nepārvaramo 100 milj. eiro darījumu robežu. Pērn slēgto darījumu kopējā vērtība pieaugusi par 17.7 milj. eiro līdz 110.1 milj. eiro.

Vienlaikus vērtības pieaugumam audzis arī darījumu skaits, sasniedzot 476 *premium* dzīvokļu pirkumus. Darījumu skaitam palielinoties straujāk nekā to vērtībai, vidējā Rīgā iegādātā dzīvokļa cena pērn nokritās par 7.4 %, sasniedzot 2050 EUR/m<sup>2</sup> jeb 230 000 eiro par dzīvokli. Analizējot *premium* dzīvokļu darījumus pa cenu līmeņiem, var novērot, ka, lai arī t.s. pieejamajā 150 000 – 300 000 eiro cenu līmenī izmaiņas ir samērā mazas, tomēr 300 000 – 500 000 eiro vērtos dzīvokļu līmenī vidējā kvadrātmetra cenā kopš 2018. gada sākuma novērojama augšup vērsta tendence. Savukārt *premium* dzīvokļu tirgus segmentā virs pusmiljona eiro darījumu biežums joprojām saglabājas svārstīgs: pērn slēgti 16 darījumi 11.5 milj. eiro vērtībā pret 21 darījumu 14.9 milj. eiro vērtībā 2018. gadā.

Jūrmalā 100 *premium* dzīvokļi 2019. gadā piesaistījuši par 12 % vairāk investīciju, veidojot 32.1 milj. eiro apgrozījumu. Tas bija par 3.5 milj. eiro un 7 darījumiem vairāk nekā 2018. gadā. Līdz ar to arī dzīvokļa vidējā vērtība nedaudz - par 4% - pieaugusi, sasniedzot 320 000 eiro vidējo cenu. Tomēr kopumā Jūrmalas *premium* dzīvokļu tirgus joprojām nav atgūvis no pēdējos gados pieredzētā, un atrodas vien mazliet virs tā zemākā punkta pēdējo 7 gadu laikā. 2019. gadā kūrortpilsētā darījumi ar cenu virs 300 000 eiro bija teju 2/3 no kopējā darījumu skaita. Apskatot darījumus detalizētāk, redzams 3 milj. eiro darījumu vērtības pieaugums 300 000 – 500 000 eiro vērtos dzīvokļu cenu līmeņa segmentā un 2.1 milj. eiro darījumu vērtības pieaugums segmentā virs pusmiljona eiro.

Pierīgas dzīvokļu tirgus īpatsvars kopējā *premium* tirgū kļūst mazāks. Pierīgā tika iegādāti 35 *premium* dzīvokļi par kopējo summu 6.3 milj. eiro, kas bija par 2 darījumiem jeb 340 000 eiro mazāk nekā gadu iepriekš. Par spīti nelielajam aktivitātes kritumam, darījumu vidējā vērtība Pierīgā pēdējos divus gadus teju nav mainījies: 2019. gadā *premium* dzīvoklis šai apkaimē maksāja vidēji 179 300 eiro. Pierīgas tirgus ir izteikti pieejamāks nekā Rīgas un Jūrmalas arī dzīvokļu izmēra ziņā – kvadrātmeters pērn izmaksājis vidēji 1000 eiro.

### **Privātmāju tirgū mērena izaugsme**

Privātmāju tirgū pagājušajā gadā pieprasījums pieauga mēreni. Lai arī kopumā Rīgas, Jūrmalas un Pierīgas *premium* privātmāju tirgus apgrozījumā vērojams 11 % pieaugums, sasniedzot 24 milj. eiro, tas ir veidojies uz 2018. gada izteikti zemās bāzes līmeņa un ir bijis otrs vājākais sniegums pēdējā piecgadē. Jūrmalas un Pierīgas reģionos vērojams neliels pieaugums gan piesaistīto pircēju skaita, gan kopējo pirkumu ziņā, bet Rīgas tirgū bijis diametrāli pretējs gads: šis *premium* privātmāju tirgus 2019. gadā sarucis līdz tā zemākajam punktam kopš 2016. gada. Galvaspilsētā iegādāti vien 6 īpašumi 3.5 milj. eiro vērtībā, kas bija par 1.2 milj. eiro mazāk nekā gadu iepriekš. Rīgā kritusies arī vidējā īpašuma vērtība: *premium* privātmāju pērn varēja iegādāties par 40 000 eiro jeb 7 % lētāk, vidējai cenai sasniedzot 580 000 eiro.

Arī Jūrmalā, kas *premium* privātmāju tirgū iepriekš „spēlējusi pirmo vijoli”, tirgus izaugsme nav bijusi spoža. Tāpat kā ar dzīvokļiem, arī privātmāju tirgus apgrozījums kūrortpilsētā 2019. gadā ir atrodams otrajā zemākajā punktā pēdējo gadu laikā, sasniedzot 15.7 milj. eiro apgrozījumu. To veidoja 14 darījumi, kas gan bija par 4 darījumiem un par 2.1 milj. eiro vairāk nekā gadu iepriekš. Vidēji pircējam nācies šķirties no 1.1 milj. eiro, lai savā īpašumā iegūtu *premium* privātmāju Jūrmalā, kas, salīdzinot ar iepriekšējo gadu, bija teju par 250 000 eiro lētāk. Iemeslus var skaidri novērot, analizējot darījumus pa cenu līmeņiem, kur vērojams trīskārtējs pieprasījuma pieaugums pieejamākajā (350 000 - 500 000 eiro) tirgus segmentā, kur sasniegts 2.9 milj. eiro apgrozījums. Savukārt īpašumu grupā 500 000 – 1 000 000 eiro vien divas mājas mainījušas īpašniekus. Arī piecas privātmājas vērtībā virs 1 milj. eiro ir atradušas sev jaunus īpašniekus, kopā izmaksājot 11.6 milj. eiro (pieaugums no 3 darījumiem 9.3 milj. eiro vērtībā 2018. gadā). Lai arī augstākais cenu segments jau otro gadu kāpis un atrodas četru gadu augstākajā punktā, šīs dinamikas ilgstoša turpināšanās nav sagaidāma Latvijas iedzīvotāju pirk spējas dēļ.

Pierīgas reģionā *premium* privātmāju tirgus aizvien vairāk koncentrējas ap pieejamāku ēku iegādi. Tirgus pieaudzis jau trešo gadu pēc kārtas, 2019. gadā sasniegtajiem 12 darījumiem veidojot 4.9 milj. eiro apgrozījumu (par 4 darījumiem jeb 1.2 milj. eiro vairāk nekā gadu iepriekš). Teju puse šo darījumu (5 darījumi) slēgti Garkalnes novadā par summu, kas bijusi zem 400 000 eiro. Vidējā darījuma vērtība Pierīgas *premium* privātmāju tirgū pērn nokritās līdz zemākajam punktam pēdējos septiņos gados: vidējā mājas vērtība samazinājās par 60 000 eiro, sasniedzot 410 000 eiro.

### **Zemes tirgus – piecgadē aktīvākais**

Pērn apbūvējamās *premium* zemes tirgū aktivitātes līmenis sasniedza piecgades augstāko punktu. Kopumā 2019. gadā iegādāti 28 zemes īpašumi 8.2 milj. eiro vērtībā ar mērķi celt privātmāju, kas bija par 12 darījumiem jeb 3 milj. eiro vairāk nekā gadu iepriekš. Lielākais pieaugums veidojies Rīgas teritorijā, kur iegādāta teju puse zemes īpašumu - 13 – par kopējo vērtību 4.5 milj. eiro, kas ir bijis teju divkārtējs apgrozījuma pieaugums kopš 2018. gada. Aktivitātei Rīgā tuvojas Pierīgas zemes tirgū pērn iespētais: apgrozīti 2.5 milj. eiro, kas pat vairāk nekā divas reizes apsteidz 2018. gada darījumu vērtību, arī darījumu skaits pērn trīskāršojies (līdz 12 darījumiem). Turpretim Jūrmalā iegādātās apbūves zemes kopējā vērtība samazinājusies līdz 1.2 milj. eiro, lai gan tā bijusi dārgākā apbūves zeme: vidēji apbūves zemes darījums Rīgā, Pierīgā un Jūrmalā izmaksājis attiecīgi 350 000, 200 000 un 400 000 eiro.