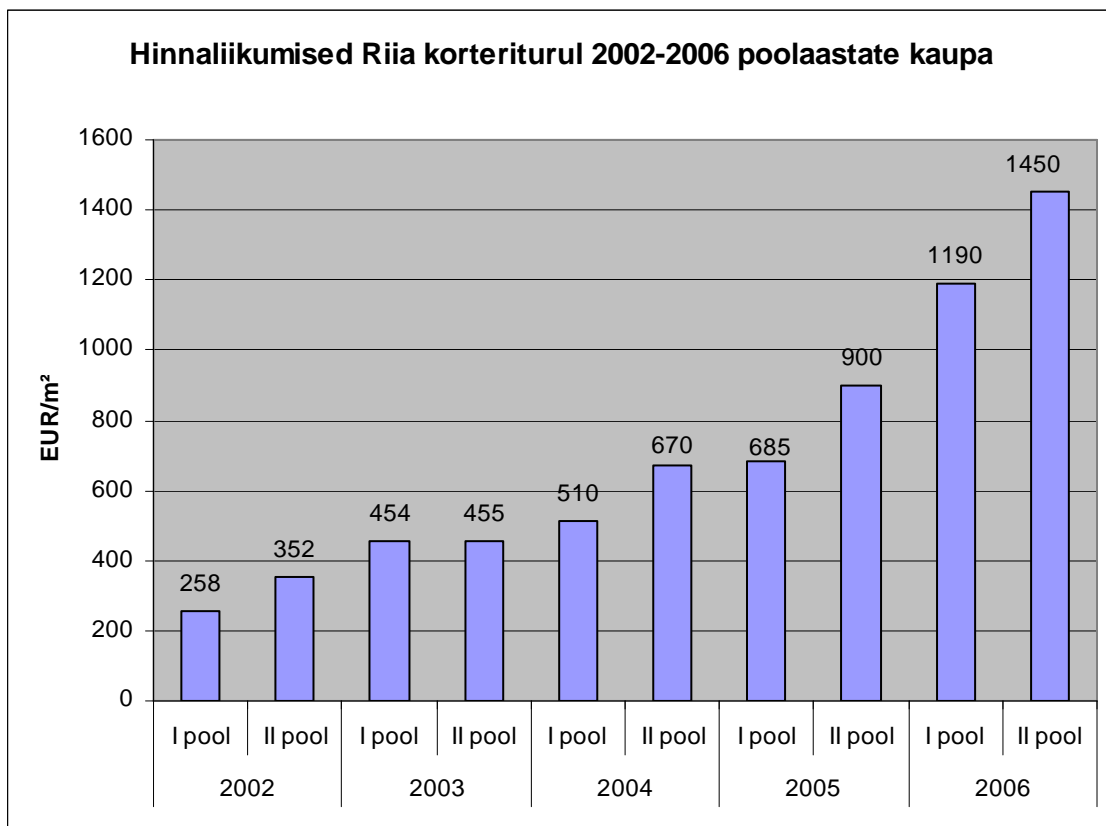


Läti elamispindade kinnisvaraturu ülevaade

Aastaid 2002-2007 Läti kinnisvaraturul iseloomustas elamispindade hindade sujuv tõus. Hinnatipud saavutati 2007. aasta juuliks, mil Riia järelturu tüüp korteri keskmiseks ruutmeetrihinnaks oli 1620 eurot. Hinnatõusu põhjuseid oli mitmeid: uute elamispindade vähesus, SKP kiire kasv ning kõrged inflatsioonimäärad, krediidi intressimäärade langus ja selle kõrge kättesaadavus ning teadmatus tulevase seadusandluse suhtes – seda just kinnisvara kättesaadavust ja hindu mõjutavate seadusemuudatuste osas. Riia korterite keskmised hinnad tõusid sujuvalt 100-150 euro võrra aastas kuni 2005. aasta teise pooleni, mil hinnad hakkasid hüppeliselt tõusma, kuni olid saavutanud kõrgpunkti 2007. aastal.



Allikas: Arco Vara Läti esindus (Arco Real Estate SIA)

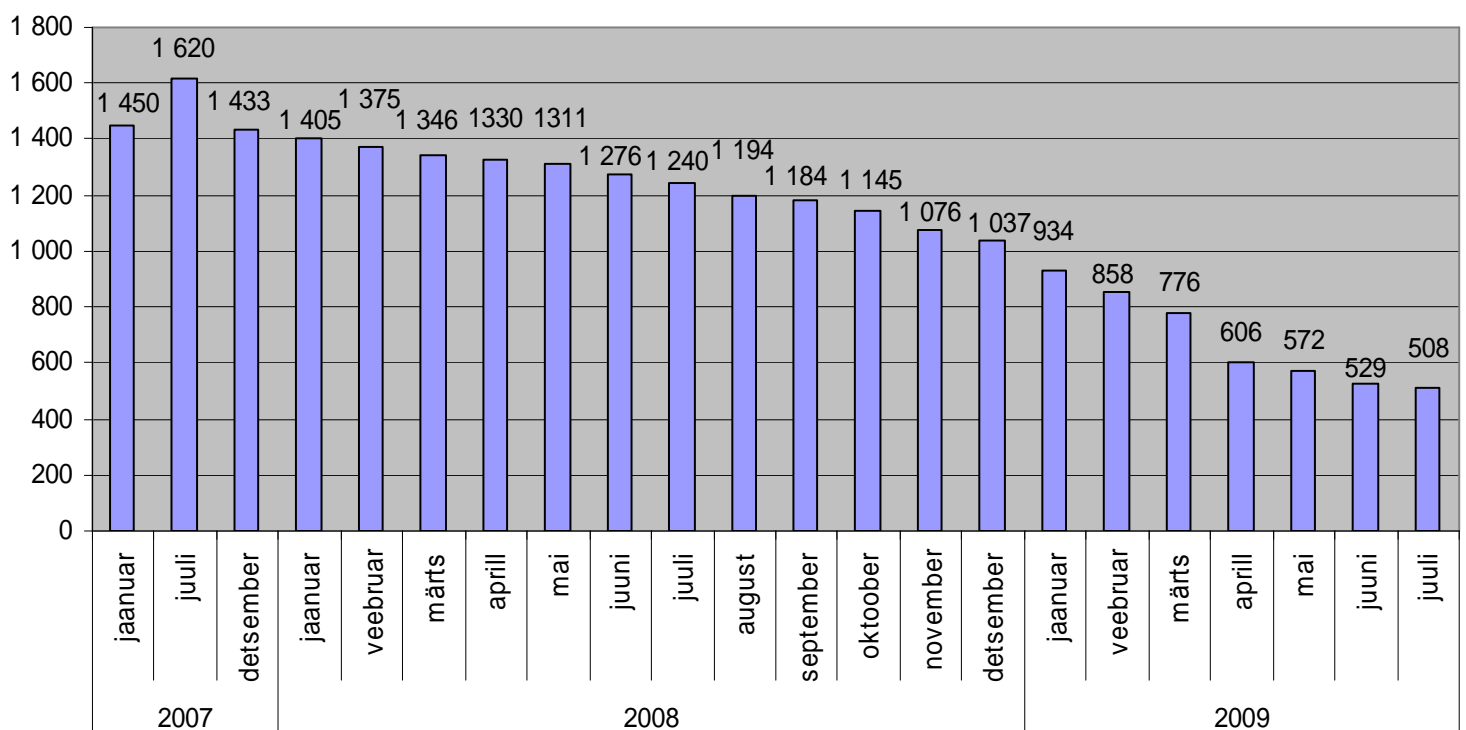
2007. teisel poolaastal võis aga täheldada nõudluse kiiret vähenemist ning seetõttu ka hindade langust kõigis kinnisvarasektorites. Selle peamiseks põhjuseks võib pidada mitmeid seadusemuudatusi, mis tõstsid muuhulgas hüpoteegi registreerimise ja maakatastri tasusid ning muutsid tulumaksusüsteemi. Samuti viidi seadustesse sisse muudatus, mis sätestas krediidi saamise tingimusena 10%-lise

omafinantseeringu vara väärtusest. Need kohalikud muudatused koos maailmaturul toimuvate muutustega olid põhjuseks, miks kinnisvara hinnad langema hakkasid.

2008. aastal jätkus hindade ja nõudluse vähenemine kõigis kinnisvarasektorites. Aasta läbilõikes langesid Läti korterite hinnad keskmiselt 35%. Ebakindlus kinnisvaraturul ning riigi üldine majanduslik situatsioon sundisid kõiki turu osapooli jääma äraootavale seisukohale – müüjad ootasid hindade tõusu ning ostjad langust. Uute projektide turul valitses paigalseis, kuna arendused kas külmutati või lükati turuseisu stabiliseerumise ootuses määramata ajaks edasi.

Riia korterituru mediaanhindades kajastus aastal 2008 valitsev turusituatsioon ligi 400 eurose langusega – kui jaanuaris oli järelturu korteri keskmiseks ruutmeetrihinnaks 1405 EUR/m², siis detsembris oli selleks näitajaks 1037 EUR/m², languseks seega ca. 25%.

Hinnaliikumised Riia korteriturul 2007-2009



Allikas: Arco Vara Läti esindus (Arco Real Estate SIA)

2009. aasta juulikuuga seisuga on hinnad langenud tagasi 2004. aasta esimese poole tasemele, jäädes 500 euro piirsesse ruutmeetri eest. Võrreldes eelmise aasta sama perioodiga, on hinnad langenud enam kui poole võrra.

Pakkumiste arv juulis on võrreldes juuniga langenud 6,8%. See on aga tunduvalt väiksem näitaja kui mais, mil eelneva kuuga võrreldes vähenes pakkumiste arv 30% võrra. Suurim oli nõudlus kahe- ja kolmetoaliste ning kõige väiksem neljatoaliste korterite järele.

Riia järelturu korterite keskmised ruutmeetrihinnad (EUR/m²) korteritüüpide järgi:

Korter	2008				2009			
	detsember	jaanuar	veebruar	märts	aprill	mai	juuni	juuli
1-toaline	1084	949	876	795	597	562	525	513
2-toaline	1039	943	859	768	598	567	525	512
3-toaline	1038	941	858	781	616	579	536	518
4-toaline	987	901	837	759	613	592	530	487