

MĀJOKĻU TIRGUS PĀRSKATS

2010.gada jūnijs

Sērijveida dzīvokļi

Rīgas sērijveida dzīvokļu vidējā cena jūnijā būtiski nav mainījies – salīdzinājumā ar maiju kvadrātmetra cena palielinājusies par 1 eiro – no 575 līdz 576 eiro. Gada laikā dzīvokļu vidējā cena augusi par 17,3% – 2009.gada jūnijā tā bija 491 eiro kvadrātmetrā. Sērijveida dzīvokļu vidējā cena pēdējo desmit mēnešu laikā palielinājusies par 15,2%.

Jūnijā sērijveida dzīvokļu cenu izmaiņas galvaspilsētas mikrorajonos dažādu sēriju mājās bija atšķirīgas. Vidējās cenas bija nemainīgas vai saglabājās neliels (1–5%) pieaugums dzīvokļiem 119.sērijas ēkā Purvciemā, Pļavniekos, Zolitūdē un Ziepniekkalnā, savukārt pārējo sēriju māju dzīvokļu cenas dažādos mikrorajonos jūnijā svārstījās. Vērtējot pēc rajoniem, mājokļu cenu stabilitāte vai to neliels pieaugums visu sēriju mājās bija vērojams Purvciemā un Pļavniekos, bet pārējos Rīgas mikrorajonos līdzās cenu nemainīgumam vai kāpumam vairākiem dzīvokļu veidiem tika fiksēts arī neliels (1–4%) vidējās cenas kritums.

Labā tehniskā stāvoklī esošu sērijveida dzīvokļu cenas tādos mikrorajonos kā Purvciems, Pļavnieki, Zolitūde, Imanta un Ziepniekkalns vienistabas dzīvokļiem jūnijā bija 21 000–31 000 eiro, divu istabu dzīvokļiem – 28 000–37 000 eiro, trīs istabu dzīvokļiem – 35 000–47 000 eiro, četru istabu dzīvokļiem – 39 000–57 000 eiro. No Rīgas centra attālākos mikrorajonos, piemēram, Vecmīlgrāvī un Bolderājā, dzīvokļu cenas ir vidēji par 20% zemākas.

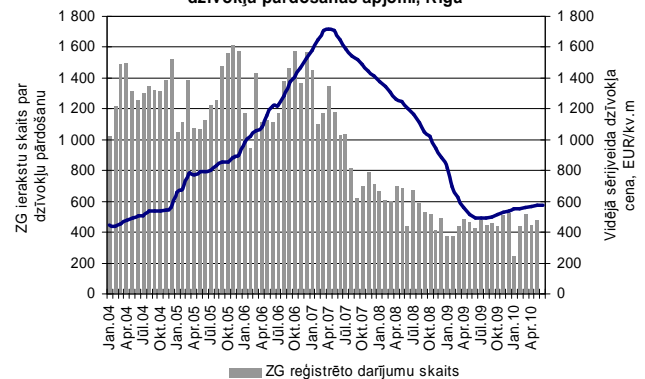
Pieprasījums pēc sērijveida dzīvokļiem un pircēju aktivitāte jūnijā saglabājās iepriekšējo divu mēnešu līmenī, tomēr pieprasījums bija augstāks nekā gada pirmajos mēnešos. Daļēji potenciālo pircēju aktivitāti jūnijā ietekmēja vasaras iestāšanās un daudzās brīvdienas. Lielākā pircēju interese, tāpat kā iepriekš, ir par labiem un kvalitatīviem sērijveida dzīvokļiem, kuros var uzreiz dzīvot un tiem nav nepieciešams remonts. Tā kā piedāvājums kopumā ir liels, taču pircēju kvalitātes un finansiālajām prasībām atbilstošu dzīvokļu izvēle ir ievērojami mazāka, piemērota mājokļa meklējumiem tiek vērtēti vairāki mēneši.

Būtiski lielāka ir pircēju interese par dzīvokļiem, kas tiek piedāvāti par zemāku cenu nekā vidējā. Ja dzīvokļa piedāvājuma cena, kas sākotnēji noteikta atbilstoši tirgus vidējam līmenim, tiek samazināta par 5–10%, potenciālo pircēju interese par attiecīgo piedāvājumu pieaug ļoti ievērojami. Pircējiem svarīgākais faktors patlaban ir dzīvokļa cena, pārējie izvēles kritēriji ir pakārtoti.

Jūnijā bija tendence pieaugt mājokļu maiņas darījumiem, piemēram, dzīvokli Rīgā mainot pret māju citā Latvijas pilsētā.

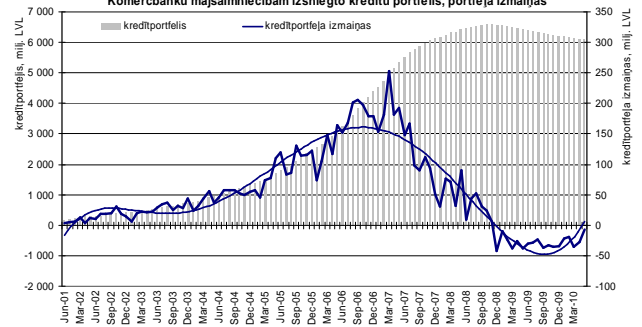
Jūnijā pircēju daudzums, kas dažāda veida mājokļu iegādei izmantoja vai ir gatavi izmantot bankas kredītu, turpināja palielināties. Arī kopējā darījumu apjomā palielinājās to darījumu daļa, kas veikti ar aizdevuma palīdzību.

Sērijveida dzīvokļu pārdošanas cena, dzīvokļu pārdošanas apjomi, Rīgā



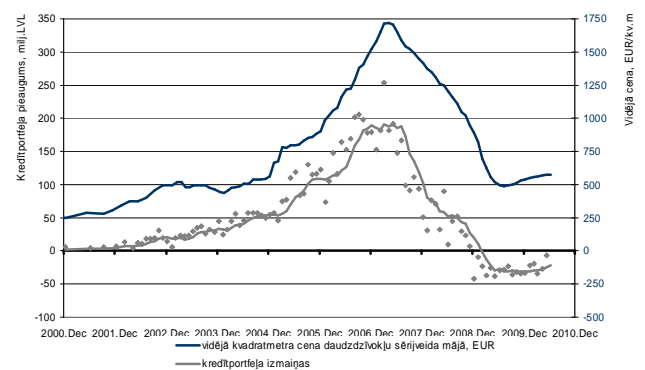
Avots: Zemesgrāmata, Latio

Komercbanku mājāsniecībām izsniegto kredītu portfelis, portfeļa izmaiņas



Avots: Finanšu un kapitāla tirgus komisija, Latio

Komercbanku izsniegto kredītu mājāsniecībām izmaiņas, sērijveida dzīvokļu kvadrātmetra vidējās cenas



Avots: Finanšu un kapitāla tirgus komisija, Latio

MĀJOKĻU TIRGUS PĀRSKATS

2010.gada jūnijs

Jaunie projekti

Situācija jauno projektu segmentā jūnijā nemainījās – tā kā darījumi notiek, piedāvājums turpina sarukt, jo jaunu dzīvokļu ienākšana tirgū vēl nav atsākusies, lai gan vairāki attīstītāji iepriekšējos mēnešos paziņojuši par apturēto projektu atsākšanu vai jaunu būvniecību. Banku meitas uzņēmumu īpašumā pārņemtie dzīvokļi tirgū pagaidām nenonāk.

Jauno dzīvokļu cenas jūnijā nav mainījušās – zemākās bija 800–900 eiro par kvadrātmetru, bet vidēji bija 1000–1300 eiro par kvadrātmetru atkarībā no apdares veida, projekta un tā atrašanās vietas. Otrreizējā tirgū jauno dzīvokļu cenas ir augstākas, jo pārdevējus, kas šos mājokļus lielākoties iegādājušies savām vajadzībām, ierobežo hipotēkārais kredīts.

Joprojām var teikt, ka kopumā jauno mājokļu cenu līmeni nosaka bankas – gan ierobežojot attīstītāju iespējas cenas samazināt, gan ar meitas uzņēmumiem iesaistoties dzīvokļu izsolēs.

Dzīvokļi Rīgas centrā

Jūnijā Rīgas centra dzīvokļu segmentā nav notikušas būtiskas pārmaiņas. Lielākā daļa pircēju priekšroku dod nelieliem un lētiem, bet remontētiem dzīvokļiem, taču šādu mājokļu piedāvājums ir mazs. Par centra dzīvokļu iegādi interesējas gan ārvalstu, gan vietējie pircēji.

Tuvajā centrā dzīvokļu labā stāvoklī pārdošanas vidējās cenas ir 1500–2500 eiro kvadrātmetrā. Atkarībā no atrašanās vietas, pircēji interesējas par centra dzīvokļiem par cenu 700–800 līdz 1000–1300 eiro kvadrātmetrā.

Darījumu analīze liecina, ka šā gada pirmajā pusgadā dzīvokļu cenas kopumā gan Rīgas klusajā, gan tuvajā, gan tālajā centrā ir palielinājušās, bet Vecrīgā cenu pieaugums nav novērojams. Sešu mēnešu laikā pirmskara periodā būvēto māju dzīvokļu cenas centrā augušas par aptuveni 10%, bet jauno projektu dzīvokļu cenas – par 2%.

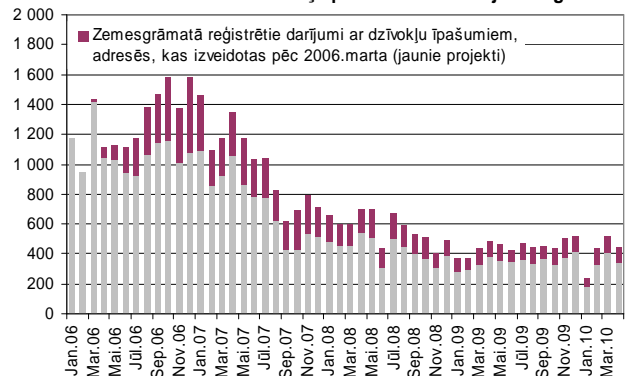
Privātmājas

Privātmāju segmentā joprojām piedāvājumā trūkst gatavu, tūlītējai dzīvošanai piemērotu māju par esošajai tirgus situācijai atbilstošu cenu.

Lielākā pircēju interese Rīgā un tās apkārtnē ir par mājām platībā līdz 150 kvadrātmetriem labas infrastruktūras tuvumā. Pircēji mājas iegādei gatavi tērēt līdz 150 000–180 000 eiro. Daļa piedāvājumā esošo māju šādās cenu robežās ir nepabeigtas vai ar apšaubāmu kvalitāti, daļa – par krietni augstākām cenām, tādēļ pircēju izvēle ir ierobežota un piemērotas mājas meklējumiem tiek patērēts daudz laika. Daudzus pārdevējus ierobežo kredītsaistības, tādēļ viņi cenas nesamazina.

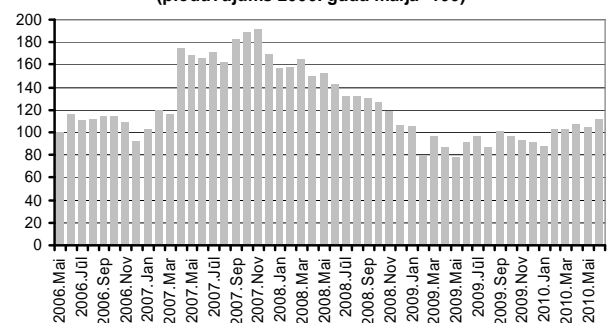
Kvalitatīvas mājas par cenu 120 000–130 000 eiro tiek pārdotas ātri, un nereti pircēji šāda piedāvājuma gadījumā ir gatavi iegādāties īpašumu vietā, kura tiem sākotnēji nav šķitusi izdevīga.

ZG ierakstu skaits dzīvokļu pirkumi un dāvinājumi Rīgā



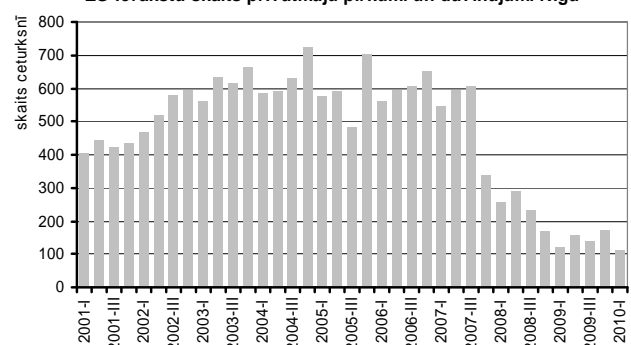
Avots: Zemesgrāmata, Kadastra reģistrs, Latvio

Dzīvokļu piedāvājumu indekss Rīgā
(piedāvājums 2006. gada maijā=100)



Avots: www.reklama.lv, www.dzivoklis.lv, Latvio

ZG ierakstu skaits privātmāju pirkumi un dāvinājumi Rīgā



Avots: Zemesgrāmata, Latvio

MĀJOKĻU TIRGUS PĀRSKATS

2010.gada jūnijs

Bieži vien mājas atrašanās vieta tomēr ir izšķirošs faktors, tādēļ tiek iegādātas arī pagājušā gadsimta otrajā pusē būvētas Rīgas mikrorajonos esošas mājas, ja to cena ir adekvāta.

Sākoties vasarai, par māju iegādi Jūrmalā interese tradicionāli ir palielinājusies. Gaidot iespējamo pircēju pieplūdumu pēc Imigrācijas likuma izmaiņām, kas investoriem jeb īpašumu pircējiem dos iespēju saņemt uzturēšanās atļauju, daudzi Jūrmalas māju pārdevēji sākuši paaugstināt cenas. Savukārt potenciālie pircēji no Krievijas un citām bijušās PSRS valstīm bieži vien ir pārliecināti, ka labu īpašumu Jūrmalā vai arī citur Latvijā ir iespējams iegādāties par 100 000 latu - likumā noteikto zemāko sliekšni, kas dod tiesības pretendēt uz uzturēšanās atļaujas saņemšanu.

Privātās apbūves zeme

Pēdējos mēnešos aktivitāte privātās apbūves zemes segmentā ir palielinājusies. Maijā (par jūniju dati vēl nav pieejami) saskaņā ar Zemesgrāmatas datiem attiecībā pret aprīli darījumu apjoms ar privātās apbūves zemi Rīgas rajonā bija palielinājies divas reizes, sasniedzot gandrīz 200 darījumus. Straujāku nekā iepriekšējos mēnešos darījumu apjoma pieaugumu noteica gan iepriekš parcelēto ciematu zemju pārreģistrācija, gan vairāku attīstītāju darījumi, gan arī individuāli iegādāti privātmāju būvniecībai paredzēti zemes gabali.

Cenu diapazons nelieliem ~ 1500 kvadrātmetru platības privātmāju zemes gabaliem dažādos Rīgas rajona pagastos ir no 5 eiro līdz 25 eiro par vienu kvadrātmetru.

Rīgā darījumu apjoms maijā salīdzinājumā ar aprīli bija samazinājies. Apbūves zemes gabalu kvadrātmetra cenas galvaspilsētā svārstās no 40 eiro mikrorajonos līdz 150 eiro Ķīpsalā un Teikā, vēl augstākas tās ir Mežaparkā.

Rīgas apkārtnē pircēju lielākā interese ir par privātās apbūves zemes gabaliem par cenu 5–15 eiro par kvadrātmetru, taču šāds piedāvājums ir ierobežots. Pieprasīti ir zemes gabali platībā līdz 2000 kvadrātmetru. Pēc lielākas platības zemes pieprasījums Rīgas apkārtnē ir niecīgs.

Darījumu skaits

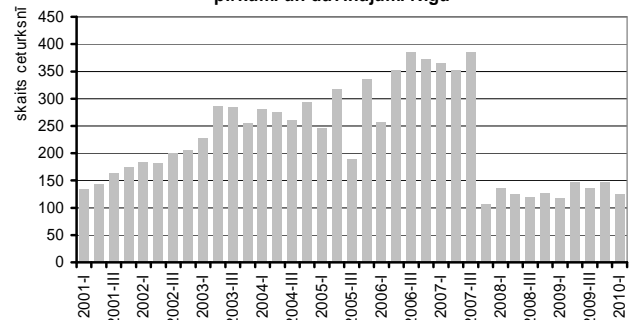
Vērtējot pa mēnešiem, mājokļu darījumu apjoms šogad svārstās, tomēr kopumā ir saglabājies 2009.gada vidējā līmenī.

Zemesgrāmatas dati par darījumu apjomu jūnijā vēl nav pieejami, savukārt maijā mājokļu darījumu skaits salīdzinājumā ar aprīli ir nedaudz palielinājies. Aprīlī attiecībā pret martu bija darījumu samazinājums.

Darījumi ar jauno projektu dzīvokļiem, līdzīgi kā pēdējo vairāk nekā divu gadu laikā, maijā Rīgā nedaudz pārsniedza 20% no kopējā dzīvokļu darījumu apjoma.

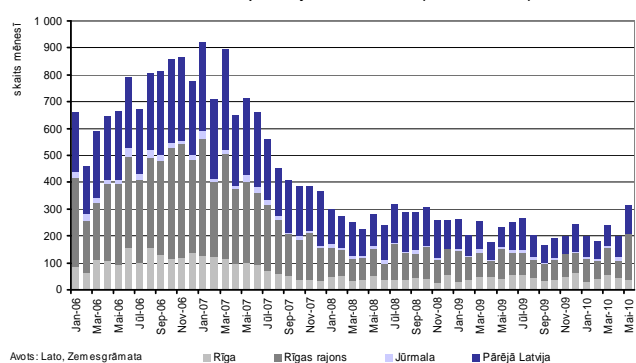
Dzīvokļu segmentā Rīgā maijā lielākais darījumu apjoms tradicionāli bija Purvciemā – šajā mikrorajonā notikuši 15% no visiem dzīvokļu darījumiem. Pa 10% darījumu maijā veikti Pļavniekos un Imantā.

ZG ierakstu skaits zemes 300-3000 kv.m
pirkumi un dāvinājumi Rīgā



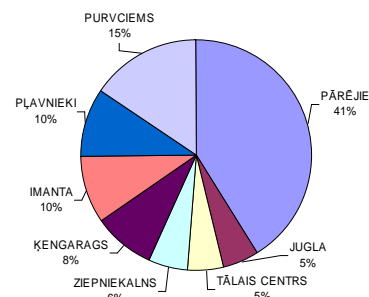
Avots: Zemesgrāmata, Latvio

ZG ierakstu skaits par darījumiem ar zēmēm (300 - 3000 kv.m)



Avots: Lato, Zemesgrāmata

ZG ierakstu pirkuma un dāvinājuma darījumu ar dzīvokļiem sadalījums
pa mikrorajoniem 2010-05



Avots: Valsts vienotā datorizētā zemesgrāmata, Valsts adrešu reģistrs, Latvio

MĀJOKĻU TIRGUS PĀRSKATS

2010.gada jūnijs

Piedāvājums

Dzīvokļu piedāvājums jūnijā Rīgā ir pieaudzis un sasniedzis šogad augstāko līmeni. Piedāvājums ir arī lielāks nekā pagājušā gada mēnešos. Novērojama arī tendence palielināties tikko piedāvājumā nonākušo īpašumu cenām. Joprojām daļa no piedāvātajiem dzīvokļiem to sliktā stāvokļa vai augstās cenas dēļ neatbilst pircēju pieprasījumam.

Salīdzinājumā ar maiju dzīvokļu piedāvājums jūnijā palielinājies visās cenu grupās. Iepriekšējos mēnešos piedāvājuma pieaugums bija vērojams lētāku vai arī dārgāku mājokļu segmentā, bet ne visos vienlaicīgi. Pēdējo triju mēnešu laikā nemainīgi stabili audzis piedāvājums dzīvokļiem par cenu no 10 000 līdz 40 000 eiro, savukārt dārgāku cenu kategorijās maijā bija vērojams piedāvājuma kritums.

No 2009.gada septembra līdz šā gada janvārim bija novērojams gan dzīvokļu pārdošanas, gan īres piedāvājuma kritums, kopš februāra pārdošanas piedāvājums katru mēnesi ir audzis, savukārt īres – samazinājies.

Mājokļu īres tirgus

Jūnijā mājokļu īres maksa nedaudz palielinājās, tomēr tas nav uzskatāms par būtisku kāpumu. Galvenais īres maksas pieauguma iemesls ir zemākas maksas piedāvājuma samazināšanās, kā arī kvalitatīva, īrnieku prasībām atbilstoša piedāvājuma trūkums. Jūnijā, tāpat kā vairākos iepriekšējos mēnešos, arī kopējais dzīvokļu īres piedāvājums ir nedaudz sarucis.

Sākoties vasarai, Rīgā pieprasījums pēc dzīvokļu īres ir samazinājies. Pieprasījuma atjaunošanās sagaidāma vasaras nogalē, tādēļ būtiskas īres maksas izmaiņas patlaban nav prognozējamas. Augusta beigās un septembra sākumā aktivizējoties pieprasījumam, iespējama īres maksas palielināšanās, ja īrnieku vajadzībām atbilstošs piedāvājums saglabāsies esošajā līmenī vai samazināsies.

Rīgas mikrorajonu vidējā stāvoklī esošu sērijveida dzīvokļu vidējā īres maksa bez komunālajiem maksājumiem jūnijā bija 2,8 eiro par kvadrātmetru. Maijā tipveida dzīvokļu vidējā īres maksa bija 2,7 eiro par kvadrātmetru. Vidējā īres maksa pagājušajā mēnesī pieaugusi divu, triju un četru istabu dzīvokļiem, bet samazinājusies – vienas istabas dzīvokļiem.

Jauno projektu dzīvokļu vidējā īres maksa mēnesī Rīgas tuvajā centrā jūnijā atkarībā no mājokļa platības bija 9–10 eiro par kvadrātmetru, tālajā centrā – 5–7 eiro par kvadrātmetru, klusajā centrā – 10–13 eiro par kvadrātmetru. Pirmskara mūra ēkās dzīvokļu kvadrātmetra vidējā īres maksa mēnesī jūnijā Vecrīgā atkarībā no mājokļa platības bija 6–8 eiro, Rīgas tuvajā centrā – 4–7 eiro, tālajā centrā – 5–6 eiro, klusajā centrā – 6–8 eiro.

Kvalitatīvus dzīvokļus Rīgas centrā vai Vecrīgā par tirgus situācijai neatbilstoši augstu īres maksu izīrēt ir sarežģīti. Jūnijā bija augsta interese par privātmāju īri Jūrmalā vasaras sezonai vai tās daļai.

