

## SAVRUPMĀJU TIRGUS PĀRSKATS

2010.gada 1.pusgads

2010.gada pirmajā pusgadā potenciālo pircēju interese par savrupmāju iegādi salīdzinājumā ar iepriekšējo gadu ir nedaudz palielinājusies, tomēr māju pirkumu skaits kopumā Latvijā ir samazinājies. Darījumu krituma galvenais iemesls ir pircēju finansiālajām iespējām un kvalitātes prasībām atbilstošu māju ierobežotais piedāvājums. Tirgū patlaban trūkst vidusmēra pircējiem piemērotu gatavu privātmāju ar vidēju platību – līdz 200 kvadrātmetriem.

Privātmāju vidējās cenas, par kādām notiek darījumi, kopš pagājušā gada nogales vairs nesamazinās un šā gada pirmajā pusgadā tās ir stabilizējušās.

### Pieprasījums

Līdzīgi kā pārējos mājokļu segmentos, potenciālo pircēju interese par savrupmājām gada pirmajā pusē ir nedaudz pieaugusi. Ja gada sākumā interese bija neliela, tad vēlāk ar katru mēnesi tā ir kļuvusi arvien aktīvāka. Pavasarim bija raksturīga māju apskate un prasībām piemērotākā īpašuma meklēšana, savukārt vasarā potenciālo pircēju darbības ir kļuvušas mērķtiecīgākas, piemēram, tiek apzinātas banku piedāvātās īpašuma iegādes finansēšanas iespējas.

Pircēji vēlas iegādāties pilnībā pabeigtas mājas, kurās uzreiz varētu dzīvot. Tāpat ļoti svarīgs kritērijs ir apkārtējā infrastruktūra – veikali, pakalpojumu sniedzēji, arī sabiedriskais transports. Tomēr svarīgākais faktors, izšķiroties par mājas iegādi, ir tās cenas atbilstība pašreizējai tirgus situācijai un pircēju finansiālajām iespējām, kā arī kvalitātei.

Rīgā un tās apkārtnē lielākā daļa potenciālo pircēju interesējas par kvalitatīvām, pēdējos 5–7 gados būvētām privātmājām platībā līdz 200 kvadrātmetriem. Pieprasījums pēc mājām, kuru platība pārsniedz 250 kvadrātmetrus, ir neliels, jo šādām mājām ir augstākas apsaimniekošanas, apkures un citas uzturēšanas izmaksas. Šo iemeslu dēļ lielu māju, ja tās neatrodas ļoti labās vietās, cenas ir samazinājušās visstraujāk.

Par vidējas platības māju pircēji ir gatavi maksāt ap 700 eiro par kvadrātmētru, savukārt pārdevēji vairumā gadījumu nevālas cenu samazināt zem 1000 eiro par kvadrātmētru. Īsā laikā pārdevējiem izdodas pārdot labas mājas, kuru cena ir 120 000–130 000 eiro. Šāda piedāvājuma gadījumā pircēji nereti ir gatavi nopirkt savrupmāju vietā, kura tiem sākotnēji dažādu apsvērumu, piemēram, darbavietas atrašanās vietas, dēļ, nav šķītuši izdevīga.

Daļa pircēju priekšroku dod māju iegādei jaunajos ciematos, kuros izveidota sava infrastruktūra, ir apsardze un citas ērtības. Ciematos attīstās otrreizējais tirgus. Salīdzinājumā ar pagājušo gadu šogad atjaunojusies pircēju interese par rindu un diviņu mājām.

Nelielu daļu pieprasījuma veido ģimenes, kas nolēmušas pārdot vairākus to īpašumā esošus dzīvokļus, vietā iegādājoties savrupmāju. Šādos gadījumos interese galvenokārt tiek izrādīta par labām, arī padomju laikā būvētām mājām vēsturiskajos Rīgas privātmāju rajonos.

Kopumā pieprasījumu pēc savrupmājām nedaudz atdzīvinājuši arī iespēja īpašumu pirkšanai atkal izmantot banku aizdevumus.

Savrupmāju (150 kv.m) darījumu cenas Rīgā un Rīgas rajonā, Ls

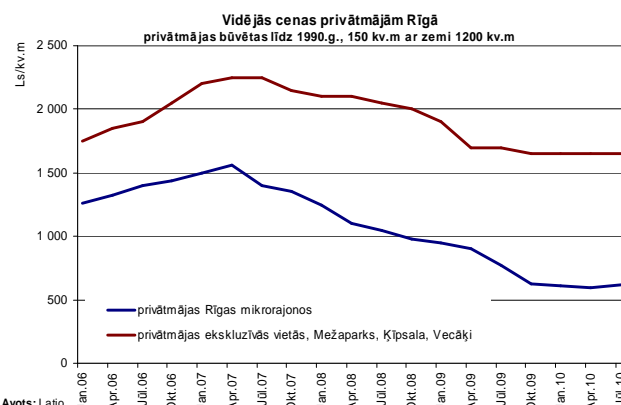
	Jaunas/rekonstruētas		Vecās	
	no	līdz	no	līdz
Rīgas mikrorajoni	100 000	140 000	85 000	105 000
Mārupe, Babīte, Salaspils, Baloži, Ķekava, Ādaži	80 000	110 000	55 000	75 000
Olaines, Salas, Inčukalna pag., Baldones l.t.	65 000	85 000	40 000	55 000

Avots: Latio

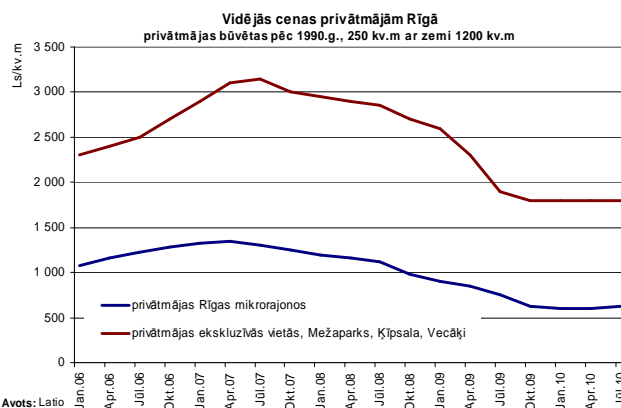
Savrupmāju (250 kv.m) darījumu cenas Rīgā un Rīgas rajonā, Ls

	Jaunas/rekonstruētas		Vecās	
	no	līdz	no	līdz
Rīgas mikrorajoni	140 000	180 000	110 000	140 000
Mārupe, Babīte, Salaspils, Baloži, Ķekava, Ādaži	120 000	150 000	80 000	100 000
Olaines, Salas, Inčukalna pag., Baldones l.t.	85 000	110 000	60 000	80 000

Avots: Latio



Avots: Latio



Avots: Latio

## SAVRUPMĀJU TIRGUS PĀRSKATS

2010.gada 1.pusgads

Tuvojoties vasaras sezonai, pieaugu pieprasījums pēc māju iegādes Jūrmalā. Potenciālo pircēju lielākā interese ir par mājām jūras pusē. Var izcelt trīs interesentu kategorijas – tādi, kas vēlas iegādāties māju Jūrmalā par cenu attiecīgi līdz 100 000 eiro, 200 000 eiro un 800 000–900 000 eiro. Saglabājusies interese arī par māju iegādi citur jūras piekrastē.

### Piedāvājums

Savrupmāju piedāvājums kopumā ir plašs, tomēr tikai neliela tā daļa atbilst pircēju prasībām gan kvalitātes, gan arī cenas ziņā. Daudzu piedāvājumā esošo māju cenas vai nu ir pašreizējai tirgus situācijai neadekvāti augstas vai arī par cenām, kas apmierinātu pircējus, tiek piedāvātas mājas, kurām, ņemot vērā to atrašanās vietu, infrastruktūru, platību, izmantotos materiālus, būvniecības laiku, kvalitāti un citus faktorus, būtu jāmaksā ievērojami mazāk. Arī nepabeigtu māju piedāvājuma cenas bieži ir pārāk augstas, turklāt potenciālajam pircējam jārēķinās ar papildus izdevumiem būvniecības pabeigšanai.

Daudzus jauno savrupmāju pārdevējus ierobežo iepriekšējos gados uzņemtas kredītsaistības, tādēļ viņi nevar samazināt pārdošanas cenas atbilstoši pašreizējai tirgus situācijai. Savukārt pircēji, ar ļoti reti izņēmumiem, par šādām cenām iegādāties mājas nav gatavi.

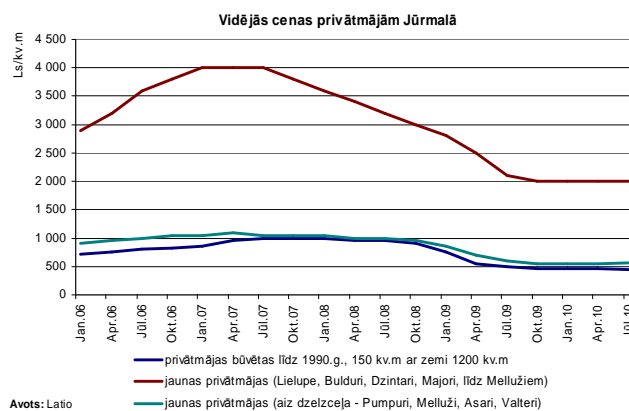
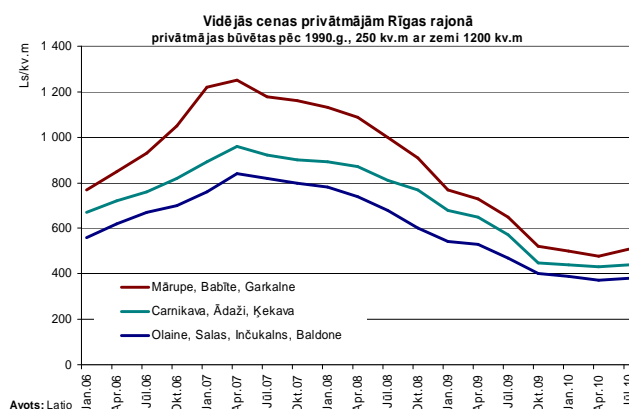
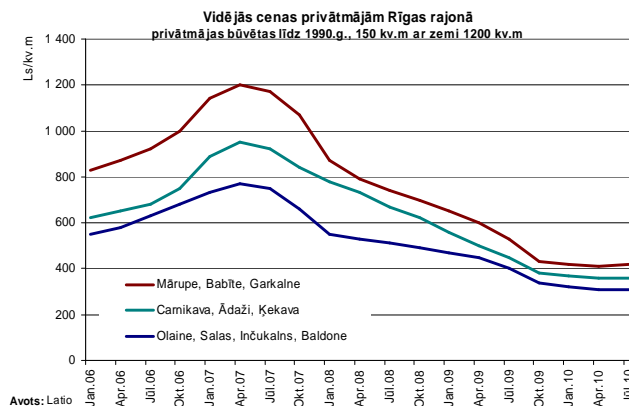
Daļa pārdošanā izlikto pēdējos gados būvēto privātmāju kredītiestādēs nav iekļāta, tomēr nereti arī šo māju pārdevēji, nevēloties zaudēt būvniecībā ieguldītos līdzekļus, cenas nevēlas samazināt. Šādu māju pārdevēji cenu mainīt piekrīt vien tad, ja līdzekļi no īpašuma pārdošanas tiem nepieciešami nekavējoties.

Pēc Imigrācijas likuma izmaiņu stāšanās spēkā gan Jūrmalā, gan arī citviet jūras tuvumā bija novērojama savrupmāju piedāvājuma cenu paaugstināšana, jo daļa šo īpašumu pārdevēju cer uz pieprasījuma palielināšanos no ārvalstu pilsoņu puses. Bieži vien šādai cenas paaugstināšanai tomēr nav objektīva pamata, jo piedāvātā savrupmāja neatbilst tiem kritērijiem, kas ir svarīgi Krievijas vai NVS valstu pircējiem.

### Darījumi

2010.gada pirmajā pusē Latvijā veikti 1158 darījumi ar privātmājām, kas ir par 11% mazāk nekā pagājušā gada pirmajos sešos mēnešos, liecina Latio apkopotie Zemesgrāmatas dati. Arī salīdzinājumā ar 2009.gada otro pusi darījumu apjoms ar privātmājām šā gada pirmajā pusgadā sarucis par 11%.

Vērtējot pēc reģioniem, pagājušā gada pirmās puses līmenī šogad ir saglabājis savrupmāju darījumu apjoms Rīgas rajonā, savukārt Rīgā tas samazinājies par 16%, bet Jūrmalā – par 37%. Pārējā Latvijā (neskaitot minētos reģionus) darījumu apjoms ar privātmājām samazinājies par 10%.



## SAVRUPMĀJU TIRGUS PĀRSKATS

2010.gada 1.pusgads

Darījumi notiek ne vien ar jaunām privātmājām, bet arī ar pirms vairākiem desmitiem gadu būvētām ēkām. Viens no iemesliem šādai pircēju izvēlei mēdz būt mājas atrašanās vieta, tāpat pircēji par labu vecākas mājas iegādei izšķiras zemākas cenas dēļ. Nelielu īpatsvaru veido arī darījumi ar nepabeigtām mājām.

Jaunu vai rekonstruētu savrupmāju 150 kvadrātmetru platībā darījumu cenas Rīgas mikrorajonos ir 100 000–140 000 latu, agrākajos gados būvēto – 85 000–105 000 latu.

Šādas platības jaunu vai rekonstruētu māju darījumu cenas Mārupē, Babītē, Salaspilī, Baložos, Ķekavā, Ādažos ir 80 000–110 000 latu, Olaines, Salas, Inčukalna pagastos un Baldones lauku teritorijā – 65 000–85 000 latu. Agrākajos gados būvētu māju 150 kvadrātmetru platībā darījumu cenas šajās vietās attiecīgi ir 55 000–75 000 latu un 40 000–55 000 latu.

Rīgā un tās apkārtnē esošo jauno un agrāk būvēto privātmāju vidējās darījumu cenas pēc krituma iepriekšējos gados šā gada pirmajā pusē ir stabilizējušās.

### Privātās apbūves zeme

Tā kā pircēju prasībām piemērotu māju piedāvājums ir ierobežots, šā gada otrajā ceturksnī Rīgas apkārtnē bija novērojama intereses palielināšanās par privātās apbūves zemes gabalu iegādi. Cilvēki, kuru ienākumi vai uzkrājumi to atļauj, sāk apsvērt māju būvniecību, jo celtniecības un citas izmaksas patlaban ir salīdzinoši zemas.

Cenu diapazons nelieliem ~ 1500 kvadrātmetru platības privātās apbūves zemes gabaliem dažādos Rīgas rajona pagastos ir no 5 eiro līdz 25 eiro par kvadrātmetru. Savukārt pircēju lielākā interese ir par zemes gabaliem par cenu 5–15 eiro par kvadrātmetru, taču šāds piedāvājums ir ierobežots. Pieprasītākie ir zemes gabali platībā ap 1000 kvadrātmetriem.

Vidēja lieluma privātmājas būvniecības izmaksas pie nosacījuma, ja īpašnieks pats veic celtniecības procesa un būvmateriālu sagādes uzraudzību, atkarībā no ēkas konstruktīvajiem risinājumiem un izmantotajiem materiāliem patlaban var veidot 400–600 latus kvadrātmetrā.

Ir pircēju kategorija, kas zemes gabalus iegādājas to zemās cenas dēļ, taču mājas būvniecību tuvākajā laikā neplāno.

Privātmāju būvniecībai piemērotu zemes gabalu piedāvājums Rīgas apkārtnē ir ļoti plašs, tādēļ tuvākajā laikā šajā segmentā nevar prognozēt cenu pieaugumu.

