

MĀJOKĻU TIRGUS PĀRSKATS

2011.gada februāris

Sērijveida dzīvokļi

Rīgas sērijveida dzīvokļu vidējā cena februārī salīdzinājumā ar janvāri nav mainījies un bija 582 eiro par kvadrātmetru. Pēc straujāka kāpuma pagājušā gada pirmajā pusē tipveida dzīvokļu cenas ir stabilizējušās un esošajā līmenī – ap 580 eiro par kvadrātmetru – atrodas jau vairākus mēnešus.

Gada laikā Rīgas sērijveida dzīvokļu vidējā cena ir palielinājusies par 5,2% – 2010.gada februārī tipveida dzīvokļa viens kvadrātmetrs maksāja 553 eiro. Savukārt kopš kāpuma atsākšanās 2009.gada septembrī, kad sērijveida dzīvokļu kvadrātmetra vidējā cena sasniedza 500 eiro, tā līdz 2011.gada februārim ir augusi par 16,4%.

Tāpat kā iepriekšējos mēnešos, arī februārī tipveida dzīvokļu cenu izmaiņas Rīgas mikrorajonos dažādu sēriju mājās bija atšķirīgas. Daļā mikrorajonu līdžās dzīvokļu cenu nemainīgumam vai kāpumam (vidēji par 1–3%) gandrīz visu sēriju māju dažādas platības dzīvokļiem bija vērojams arī neliels (vidēji par 1–3%) cenas samazinājums. Cenas nesamazinājās vai nedaudz pieauga tādos mikrorajonos kā Pļavnieki, Mežciems, Āgenskalns.

Labā tehniskā stāvoklī esošu sērijveida dzīvokļu cenas tādos mikrorajonos kā Purvciems, Pļavnieki, Zolitūde, Imanta un Ziepniekkalns vienistabas dzīvokļiem februārī bija 21 000–29 000 eiro, divu istabu dzīvokļiem – 29 000–38 000 eiro, trīs istabu dzīvokļiem – 35 000–47 000 eiro, četrus istabu dzīvokļiem – 41 000–50 000 eiro. No Rīgas centra attālākos mikrorajonos, piemēram, Vecmīlgrāvī un Bolderājā, dzīvokļu cenas ir vidēji par 20% zemākas.

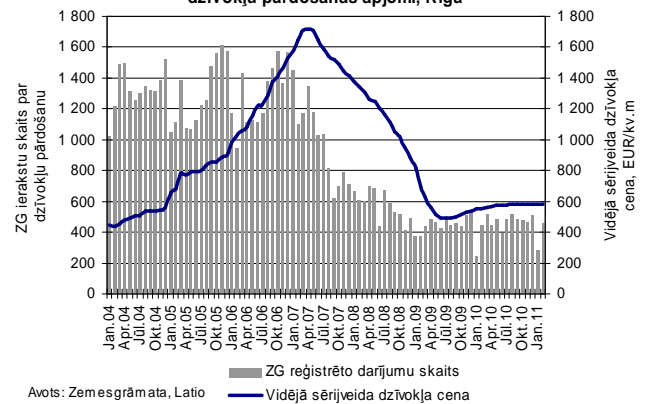
Pircēju aktivitāte sērijveida dzīvokļu segmentā salīdzinājumā ar iepriekšējiem mēnešiem februārī nav mainījies. Lielākā interese ir par dzīvokļiem labā stāvoklī, kuros uzreiz iespējams dzīvot bez papildus ieguldījumiem to remontā. Šādi mājokļi, ja to cena ir adekvāta esošajai tirgus situācijai, pircējus atrod salīdzinoši īsā laikā. Savukārt ar mājokļiem, kuru īpašnieki lielākas pircēju intereses gadījumā paaugstina cenas, darījumi bieži vien nenotiek, jo pircēji nav gatavi pieņemt augstākas cenas.

Jaunie projekti

Jauno projektu dzīvokļu segmentā esošais piedāvājums pakāpeniski turpina samazināties, jo pircēju aktivitāte ir stabila un darījumi notiek. Tāpat vērojama pircēju interese par projektiem, kuros sāka dzīvokļu rezervācija. Vairāki attīstītāji pēta iespējas tuvākajā laikā sākt jaunu dzīvojamo ēku attīstības projektus. Par jauno dzīvokļu iegādi ārpus Rīgas centra galvenokārt interesējas vietējie pircēji.

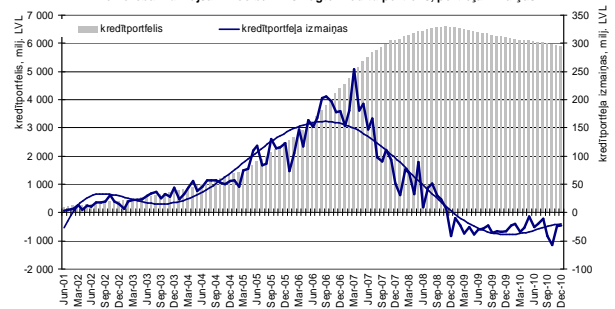
Tāpat kā iepriekšējos mēnešos, lielākais pieprasījums pēc jauno projektu dzīvokļiem ir Rīgas centrā un Jūrmalā, kur lielākā pircēju daļa ir ārzemnieki. Aktivitātes pieaugums šajos segmentos veicina arī piedāvājuma cenu palielināšanos, jo piedāvājums sarūk. Augot pieprasījumam, vairāki attīstītāji tuvākajā laikā iecerējuši palielināt ārvalstu pircēju prasībām piemērotu jauno dzīvokļu piedāvājumu gan Rīgas centrā, gan Jūrmalā.

Sērijveida dzīvokļu pārdošanas cena, dzīvokļu pārdošanas apjomi, Rīgā



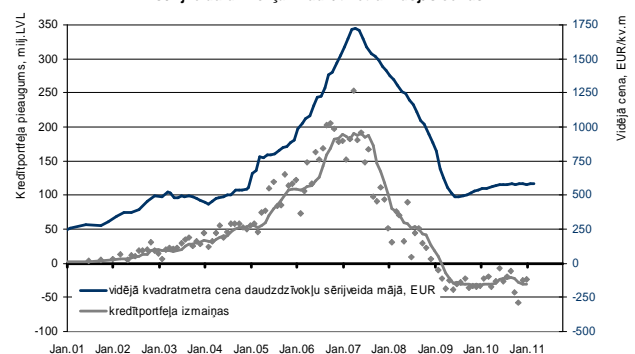
Avots: Zemesgrāmata, Latio

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

2011.gada februāris

Jauno projektu dzīvokļu cenas Rīgas mikrorajonos februārī nav mainījušās un atkarībā no apdares veida, projekta un tā atrašanās vietas bija robežās no 1000 līdz 1400 eiro par kvadrātmtru, Rīgas centrā – 1100–1600 eiro par kvadrātmtru, bet klusajā centrā – 2000–2500 eiro par kvadrātmtru.

Dzīvokļi Rīgas centrā

Vecrīgā, Rīgas klusajā un tuvajā centrā februārī saglabājās augsts pieprasījums pēc kvalitatīviem dzīvokļiem labās ēkās, ko galvenokārt nodrošināja ārvalstu pircēji. Krievijas un citu NVS valstu pircējiem, kuru daļa par īpašumu iegādi interesējas saistībā ar iespēju saņemt uzturēšanās atļaujas, pievienojušies arī pircēji no Skandināvijas un citām Eiropas valstīm, kas dzīvokli Rīgā vēlas iegādāties investīciju nolūkos. Šie pircēji īpašumu pēc tā iegādes izīrē. Vietējo iedzīvotāju pieprasījums pēc mājokļiem galvapslētās centrā februārī saglabājies iepriekšējo mēnešu līmenī.

Gan vietējos, gan ārvalstu pircējus interesē kvalitatīvi, remontēti dzīvokļi sakārtotās mājās ar sakoptu apkārtni, tomēr šāds piedāvājums joprojām nav pietiekams. Kopumā Rīgas centrā ir ierobežots labu dzīvokļu piedāvājums par tirgus situācijai adekvātu cenu. Daudzos gadījumos piedāvājumā esošajiem dzīvokļiem, kas kopumā atbilst pircēju prasībām, tomēr ir kāds trūkums, kas nevicina to pārdošanu, piemēram, pārāk augsta cena, slikts ēkas tehniskais stāvoklis, pārāk liela dzīvokļa platība vai nefunkcionāls un neracionāls plānojums. Daļa pārdevēju joprojām nav gatavi pircējam piedāvāt kaut minimālu atlaidi.

Februārī Rīgas centrā palielinājās pieprasījums pēc kvalitatīviem dzīvokļiem ar trim vai četrām izolētām istabām. Arī šāds piedāvājums ir ierobežots.

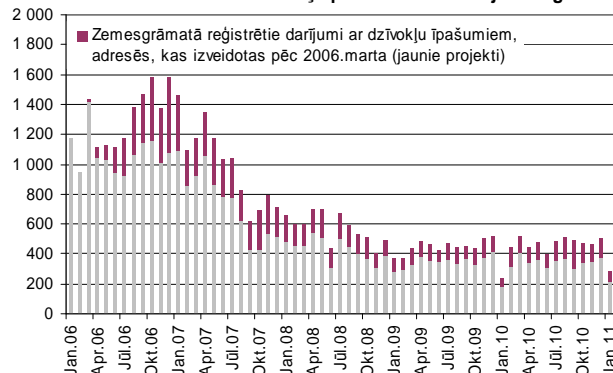
No ārvalstu pircēju puses februārī pieauga interese par kvalitatīvu dzīvokļu iegādi tā saucamajā vēstniecību rajonā.

Tālajā centrā vidējā stāvoklī esošu dzīvokļu pirmkara ēkās cenas februārī bija 650–900 eiro par kvadrātmtru, remontētu – 900–1100 eiro par kvadrātmtru. Tuvajā centrā vidējā stāvoklī esošu dzīvokļu cenas ir 900–1200 eiro par kvadrātmtru, bet remontētu – 1200–1500 eiro par kvadrātmtru, savukārt klusajā centrā vidējā stāvoklī esošu dzīvokļu cenas attiecīgi ir 1200 – 1400 eiro par kvadrātmtru, bet remontētu – 1600 – 1800 eiro par kvadrātmtru. Ļoti labu dzīvokļu renovētās mājās cenas centrā sasniedz 2000–3000 eiro par kvadrātmtru.

Jūrmala

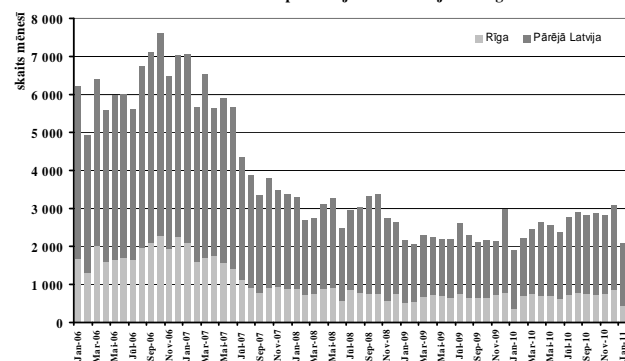
Aktivitāti Jūrmalas mājokļu tirgū galvenokārt patlaban nodrošina ārvalstu pircēji, kas interesējas par īpašumu iegādi pilsētas daļā no Lielupes līdz Dubultiem pēc iespējas tuvāk jūrai. Šos pircējus interesē dzīvokļi ar pilnu apdari ar divam vai trijām guļamistabām cenu kategorijā no 150 000 līdz 350 000 eiro. Jūrmalā piedāvājumā esošās rindu un dvīņu mājas, kas atrodas tālāk no prestižākajām pilsētas vietām, pagaidām neizraisa lielu pircēju interesi.

ZG ierakstu skaits dzīvokļu pirkumi un dāvinājumi Rīgā

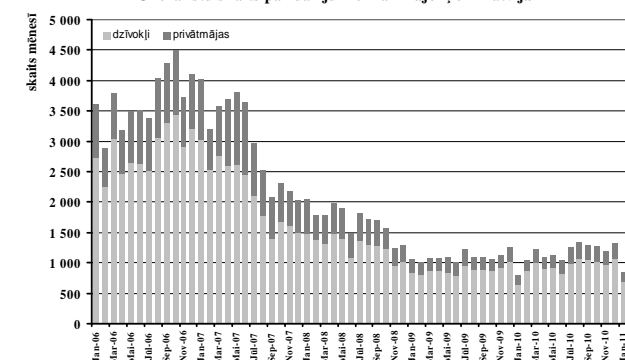


Avots: Zemesgrāmata, Kadastra reģistrs, Latio

ZG ierakstu skaits par darījumiem Latvijā un Rīgā



ZG ierakstu skaits par darījumiem ar mājokļiem Latvijā



MĀJOKĻU TIRGUS PĀRSKATS

2011.gada februāris

Īpašumiem, pēc kuriem ir pieprasījums, vērojama piedāvājuma cenu palielināšanās. Vairākās Jūrmalas jauno projektu ēkās dzīvokļu cenas ir robežās no 3000 līdz 3900 eiro par kvadrātmētru.

Februārī iezīmējās interese arī par zemes iegādi, tomēr pircēji rūpīgi pēta piedāvājumu un ar iegādi nesteidzas.

Darījumu skaits

Darījumu skaits gan ar nekustamo īpašumu kopumā, gan ar mājokļiem visā Latvijā janvārī salīdzinājumā ar iepriekšējā gada pēdējiem mēnešiem, tāpat kā 2010.gada pirmajā mēnesī, samazinājās, bet februārī attiecībā pret janvāri atkal pieauga, pagājušā gada nogales līmeni tomēr vēl nesasniedzot.

„Latvio” apkopoto Zemesgrāmatas datu analīze liecina, ka februārī Latvijā veikto darījumu skaits ar mājokļiem salīdzinājumā ar 2010.gada februāra darījumu apjomu pieaudzis par 3,5%, bet Rīgā – par 0,4%. Šā gada februārī Rīgā veikti 456 darījumi ar dzīvokļiem, kas ir par 2% vairāk nekā atbilstošajā mēnesī pirms gada. Aptuveni ¼ daļa no dzīvokļu darījumiem bija ar mājokļiem jauno projektu ēkās.

Piedāvājums

Tā kā vairākus mēnešus dzīvokļu vidējās cenas vairs nepieaug un saglabājas nemainīgā līmenī, arī piedāvājums nepalielinās un iepriekšējā gada nogalē un janvārī samazinājās. Februārī dzīvokļu piedāvājums Rīgā saglabājās janvāra līmenī, kas kopumā ir pielīdzināms 2010.gada pirmās puses rādītājam, kas gan ir augstāks nekā 2009.gadā.

Saistībā ar komunālo izmaksu palielināšanos biežāk nekā iepriekš par mājokļa pārdošanu interesējas lielu dzīvokļu īpašnieki.

Joprojām būtiskākā piedāvājumu raksturojošā iezīme visos mājokļu segmentos – daļa no piedāvātajiem dzīvokļiem un mājām neatbilst pircēju pieprasījumam, jo ir sliktā stāvoklī vai arī to cena ir pārāk augsta.

Mājokļu īres tirgus

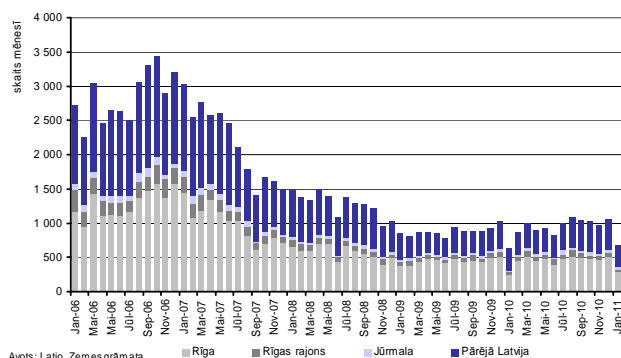
Rīgas dzīvokļu īres tirgū pieprasījums februārī saglabājās iepriekšējo mēnešu līmenī. Aktīvākā īres tirgus daļa ir galvaspilsētas centrs un jauno projektu dzīvokļi, kur pieprasījumu veido gan vietējie, gan arī ārvalstu iedzīvotāji. Dzīvokļi labā stāvoklī un ar mūsdienīgu iekārtojumu īrniekus atrod īsā laikā, savukārt pieprasījums ir zems pēc neremontētiem dzīvokļiem ar nolietotām mēbelēm un iekārtojumu.

Rīgas centrā ir palielinājies pieprasījums pēc kvalitatīviem dzīvokļiem ar divām guļamistabām par īres maksu līdz 500 eiro mēnesī.

Centra un jauno projektu dzīvokļu īres pieprasījumu veido arī tādi vietējie iedzīvotāji, kas pārdevuši iepriekš kredītā iegādātu labu mājokli un, nevēloties pazemināt dzīves kvalitāti, nolemj līdzvērtīgu dzīvesvietu īrēt, jo viņu ienākumi to atļauj.

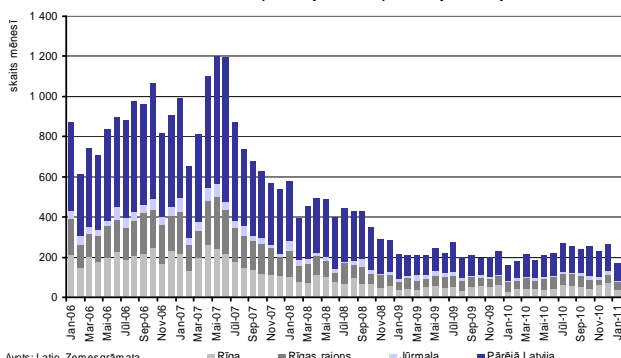
No jauno mājokļu īrnieku puses ir atjaunojusies interese par īri ar izpirkuma tiesībām pēc vairākiem gadiem.

ZG ierakstu skaits par darījumiem ar dzīvokļiem Latvijā



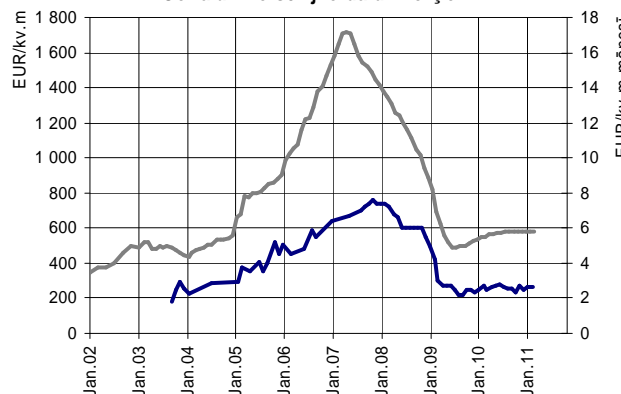
Avots: Latvio, Zemesgrāmata

ZG ierakstu skaits par darījumiem ar privātmājām Latvijā



Avots: Latvio, Zemesgrāmata

Cena un īre sērīveida dzīvokļiem



Avots: Latvio

MĀJOKĻU TIRGUS PĀRSKATS

2011.gada februāris

Rīgas centra dzīvokļu īres maksa februārī saglabājusies iepriekšējo mēnešu līmenī. Jauno projektu dzīvokļu vidējā īres maksa mēnesī Rīgas tuvajā centrā februārī atkarībā no mājokļa platības bija 10–11 eiro par kvadrātmetru, tālajā centrā – 6–7 eiro par kvadrātmetru, klusajā centrā – 10–12 eiro par kvadrātmetru. Pirmskara mūra ēkās dzīvokļu kvadrātmetra vidējā īres maksa mēnesī februārī Vecrīgā atkarībā no mājokļa platības bija 8 eiro, Rīgas tuvajā centrā – 7–8 eiro, tālajā centrā – 6–7 eiro, klusajā centrā – 7–9 eiro.

Mikrorajonu tipveida dzīvokļu vidējā īres maksa nav mainījusies. Vidējā stāvoklī esošu sērijveida dzīvokļu vidējā īres maksa bez komunālajiem maksājumiem februārī, tāpat kā janvārī, bija 2,6 eiro par kvadrātmetru. Pērnā gada decembrī vidējā īres maksa bija 2,5 eiro par kvadrātmetru.

