

MĀJOKĻU TIRGUS PĀRSKATS

2011.gada marts

Sērijveida dzīvokļi

Rīgas sērijveida dzīvokļu vidējā cena martā ir saglabājusies iepriekšējā mēneša līmenī un bija 581 eiro par kvadrātmētru – par vienu eiro mazāk nekā februārī. Šajā līmenī tipveida dzīvokļu vidējās cenas jau ir vairāk nekā pusgadu.

Gada laikā Rīgas sērijveida dzīvokļu vidējā cena ir palielinājusies par 3,4% – 2010.gada martā tipveida dzīvokļa viens kvadrātmētrs maksāja 562 eiro. Savukārt kopš kāpuma atsākšanās 2009.gada septembrī, kad sērijveida dzīvokļu kvadrātmetra vidējā cena sasniedza 500 eiro, tā līdz 2011.gada martam ir augusi par 16,2%.

Martā tipveida dzīvokļu cenu izmaiņas Rīgas mikrorajonos dažādu sēriju mājās bija atšķirīgas. Daļā mikrorajonu līdžās dzīvokļu cenu nemainīgumam vai kāpumam (vidēji par 1–2%) gandrīz visu sēriju māju dažādas platības dzīvokļiem bija vērojams arī neliels (vidēji par 1–2%) cenas samazinājums. Cenas nesamazinājās vai nedaudz pieauga tādos mikrorajonos kā Purvciems, Pļavnieki, Āgenskalns.

Labā tehniskā stāvoklī esošu sērijveida dzīvokļu cenas tādos mikrorajonos kā Purvciems, Pļavnieki, Zolitūde, Imanta un Ziepniekkalns vienistabas dzīvokļiem martā bija 21 000–29 000 eiro, divu istabu dzīvokļiem – 29 000–37 000 eiro, trīs istabu dzīvokļiem – 35 000–46 000 eiro, četrus istabu dzīvokļiem – 40 000–50 000 eiro. No Rīgas centra attālākos mikrorajonos, piemēram, Vecmīlgrāvī un Bolderājā, dzīvokļu cenas ir vidēji par 20% zemākas.

Sērijveida dzīvokļu pircēju aktivitāte salīdzinājumā ar iepriekšējiem mēnešiem nav mainījusies. Pieprasītākie ir labā stāvoklī esoši dzīvokļi, kuros uzreiz iespējams dzīvot.

Pircēji daudz lielāku vērību sākuši pievērst tam, vai dzīvokļa īpašumam piesaistītā zeme ir šī īpašuma sastāvā vai arī tiek nomāta. Nomātu zemi pircēji visbiežāk uzskata par riska faktoru, kas nākotnē var sadārdzināt mājokļa uzturēšanas izmaksas.

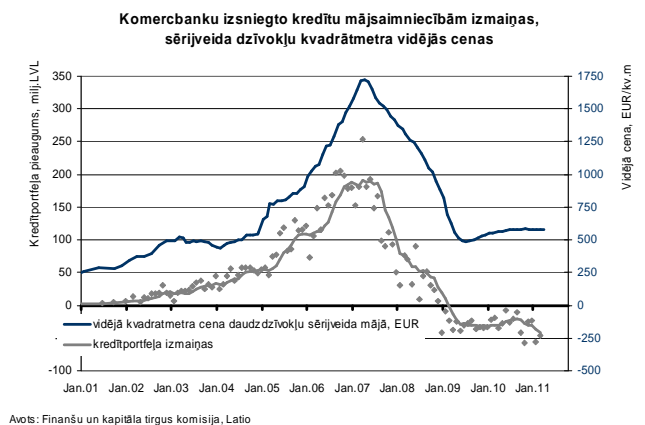
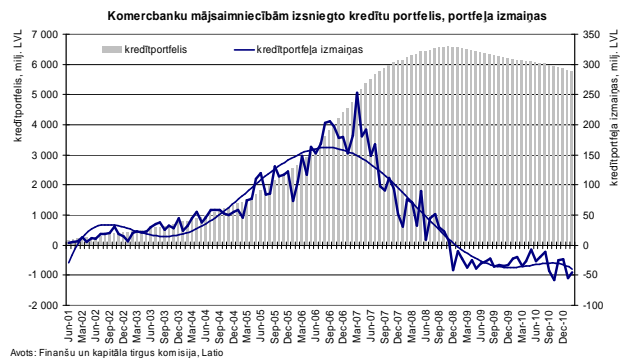
Kopumā pircēji ir nesteidzīgi un pirms lēmuma pieņemšanas par kāda īpašuma iegādi rūpīgi apsver visus plusus un mīnus.

Jaunie projekti

Jauno projektu dzīvokļu segmentā lielākā pircēju aktivitāte, tāpat kā vairākos iepriekšējos mēnešos, ir Rīgas centrā un Jūrmalā, kur pieprasījumu nodrošina ārvalstu pircēji. Pieprasījuma kāpums šajos segmentos sekmē arī piedāvājuma cenu paaugstināšanu. Vairāki attīstītāji tuvākajā laikā iecerējuši palielināt ārvalstu pircēju prasībām piemērotu jauno dzīvokļu piedāvājumu gan Rīgas centrā, gan Jūrmalā.

Par jauno dzīvokļu iegādi ārpus Rīgas centra galvenokārt interesējas vietējie iedzīvotāji, tomēr nevar izslēgt iespējamību, ka ārvalstu pircēji pievēršas arī šim jauno mājokļu segmentam, piemēram, iegādājoties dzīvokļus kā investīciju objektus vai uzturēšanās atļaujas saņemšanai, pēc tam šos mājokļus piedāvājot Īres tirgū.

Jauno projektu dzīvokļu cenas Rīgas mikrorajonos martā atkarībā no apdares veida, projekta un tā atrašanās



MĀJOKĻU TIRGUS PĀRSKATS

2011.gada marts

vietas bija 900–1400 eiro par kvadrātmetru, Rīgas centrā – 1100–1600 eiro par kvadrātmetru, bet labās vietās esošos projektos centrā sasniedz 2000–3000 eiro par kvadrātmetru.

Dzīvokļi Rīgas centrā

Saglabājoties augstam ārvalstu iedzīvotāju pieprasījumam pēc dzīvokļiem Vecrīgā un Rīgas klusajā un tuvajā centrā, martā bija vērojama piedāvājuma palielināšanās. Tomēr ne visi no piedāvātajiem dzīvokļiem atbilst potenciālo pircēju prasībām, jo tie, piemēram, atrodas nerenovētās mājās. Ārvalstu pircējus interesē kvalitatīvi dzīvokļi labās, remontētās ēkās ar sakoptu apkārtni, tomēr šāds piedāvājums joprojām nav pietiekams.

Daudzos gadījumos piedāvājumā esošajiem dzīvokļiem, kas kopumā atbilst pircēju prasībām, tomēr ir kāds trūkums, kas neveicina to pārdošanu, piemēram, pārāk augsta cena, sliktas ēkas tehniskais stāvoklis, pārāk liela dzīvokļa platība vai nefunkcionāls un neracionāls plānojums. Daļa pārdevēju joprojām nav gatavi pircējam piedāvāt kaut minimālu atlaidi.

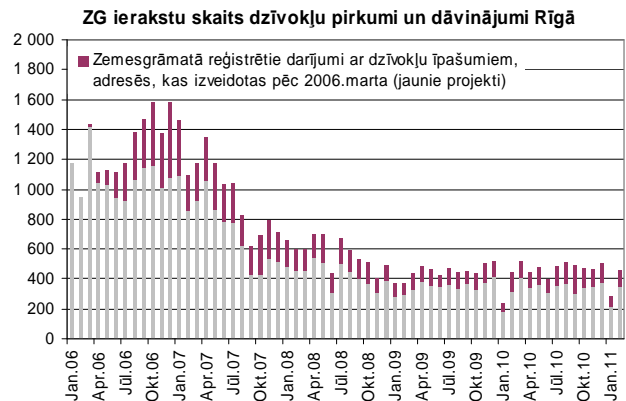
Vietējo iedzīvotāju pieprasījums pēc mājokļiem galvapsētas centrā martā saglabājies iepriekšējo mēnešu līmenī.

Centra dzīvokļu cenas martā nav mainījušās. Tālajā centrā vidējā stāvoklī esošu dzīvokļu pirmskara ēkās cenas ir 650–900 eiro par kvadrātmetru, remontētu – 900–1100 eiro par kvadrātmetru. Tuvajā centrā vidējā stāvoklī esošu dzīvokļu cenas ir 900–1200 eiro par kvadrātmetru, bet remontētu – 1200–1500 eiro par kvadrātmetru, savukārt klusajā centrā vidējā stāvoklī esošu dzīvokļu cenas attiecīgi ir 1200–1400 eiro par kvadrātmetru, bet remontētu – 1600–1800 eiro par kvadrātmetru. Ļoti labu dzīvokļu renovētās mājās cenas centrā ir sākot no 2000 eiro par kvadrātmetru, bet atsevišķās mājās var sasniegt 5000 eiro par kvadrātmetru.

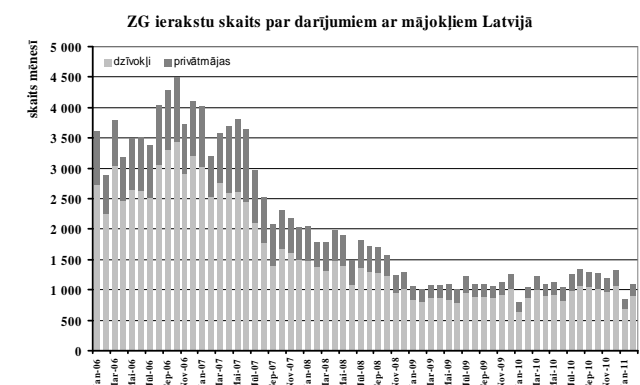
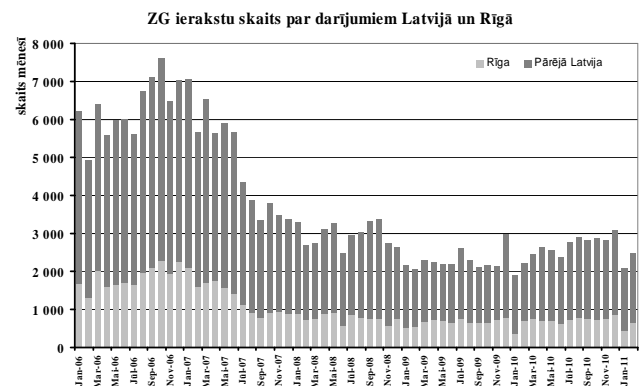
Privātmājas

Privātmāju segmentā pēdējos mēnešos vērojama pārdevēju un pircēju tuvināšanās jautājumā par īpašumu cenām. Daļa īpašnieku, kas dažādu iemeslu, piemēram, kredītsaistību, dēļ vēlējās māju pārdot par augstu, bet mājas atrašanās vietai, kvalitātei un platībai atbilstošu cenu, pagājušajā gadā savu īpašumu tirgū nepiedāvāja, jo pircēju interese augstās cenas dēļ bija niecīga. Patlaban situācija ir mainījies, jo potenciālie pircēji, kas interesējas par kvalitatīvām mājām, apzinās, ka to cenas būtiski nesamazināsies, un gadījumos, ja arī pārdevējs piekrtīs cenas samazinājumam, ir gatavi maksāt augstāku cenu, nekā sākotnēji plānojuši. Šāda tendence vērojama savrupmājām platībā virs 300 kvadrātmetriem.

Kopumā pircēju lielākā interese Rīgā un tās apkārtnē ir par pabeigtām savrupmājām platībā līdz 200 kvadrātmetriem un cenu 100 000–200 000 eiro robežās. Pircēju prasībām atbilstošs piedāvājums par tirgus situācijai adekvātu cenu joprojām ir ierobežots. Daļa pārdevēju šajā privātmāju kategorijā, kas iepriekš savu īpašumu piedāvāja par neatbilstoši augstu cenu, to samazina, atjaunojot arī pircēju interesi.



Avots: Zemesgrāmata, Kadastra reģistrs, Latio



MĀJOKĻU TIRGUS PĀRSKATS

2011.gada marts

Daļa pircēju, kas neatrod savām kvalitātes un cenas prasībām atbilstošu savrupmāju, nolēmj iegādāties zemes gabalu un māju būvēt pašu spēkiem, tādejādi iekļaujoties plānotajā izdevumu summā.

Piedāvājums

Salīdzinājumā ar gada pirmajiem diviem mēnešiem dzīvokļu piedāvājums martā palielinājās, sasniedzot pagājušā gada nogales līmeni.

Martā piedāvājuma pieaugums bija vērojams divstābu dzīvokļiem sērijveida mājās. Palielinājies tādu dzīvokļu piedāvājums, kurus īpašnieks pārdod, lai vietā iegādātos citu dzīvokli, piemēram, pārejot no lielākas platības mājokļa uz mazāku vai otrādi.

Piedāvājumā biežāk nonāk dzīvokļi ar lieliem komunālo maksājumu parādiem. Šādos gadījumos pārdevējam jāapzinās, ka daļa no pārdošanā iegūtajiem līdzekļiem būs jānovirza parādu dzēšanai.

Tāpat piedāvājumu papildina vairāk neizīrētu vai neapdzīvotu dzīvokļu, kuru īpašnieki gaidījuši straujāku cenu celšanos, taču redzot, ka mājokļu cenas ir stabilizējušās, nolēmj šos īpašumus piedāvāt tirgū, lai nebūtu jācieš zaudējumi, maksājot komunālos maksājumus. Daļa pārdevēju tomēr cer uz cenu palielināšanos, tādēļ dzīvokļu pārdošanu joprojām atliek.

Mājokļu trīs tirgus

Martā Rīgas dzīvokļu trīs tirgū saglabājās iepriekšējiem mēnešiem raksturīgais samērā augstais pieprasījuma līmenis. Aktīvākais šī tirgus segments ir galvaspilsētas centrs un jauno projektu dzīvokļi, kurā pieprasījumu nodrošina kā vietējie iedzīvotāji, tā arī ārvalstu pilsoņi. Lielākais pieprasījums ir pēc kvalitatīviem, labiekārtotiem vienas, divu istabu dzīvokļiem platībā līdz 60 kvadrātmetriem par trīs maksu līdz 500 eiro par kvadrātmētru. Šādu mājokļu piedāvājums ir ierobežots, tādēļ labi dzīvokļi tiek izīrēti īsā laikā. Gan Rīgas centrā, gan mikrorajonos zems pieprasījums ir pēc neremontētiem dzīvokļiem.

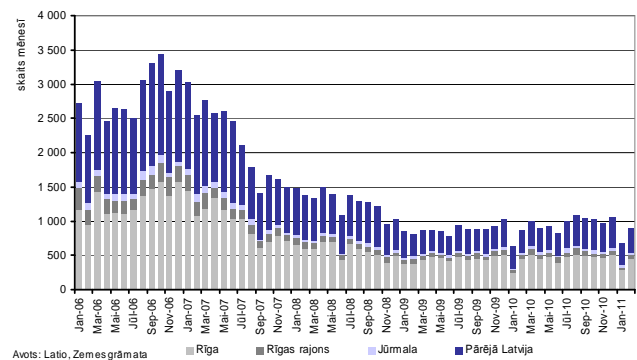
Centra un jauno projektu dzīvokļu trīs pieprasījumu veido arī tādi vietējie iedzīvotāji, kas pārdevuši iepriekš kredītā iegādātu labu mājokli un, nevēloties pazemināt dzīves kvalitāti, nolēmj līdzvērtīgu dzīvesvietu trēt, jo viņu ienākumi to atļauj. Martā arī iezīmējās tendence īrniekiem, kas iepriekš mitinājušies pieticīgākā dzīvoklī, meklēt plašāku vai kvalitatīvāku mājokli.

Aktuāla ir īrnieku vēlme slēgt trīs līgumus uz vairākiem gadiem, tomēr izīrētāji ne vienmēr tam piekrīt.

Tirgū turpina ienākt jaunie projekti, kuros lielāko daļu dzīvokļu izīrē. Pieprasījums pēc šādiem dzīvokļiem ir augsts, to apliecina arī Latio pieredze jaunā projekta mājā Miera ielā 61, kurā lielākā daļa mājokļu tika izīrēti ļoti īsā laikā.

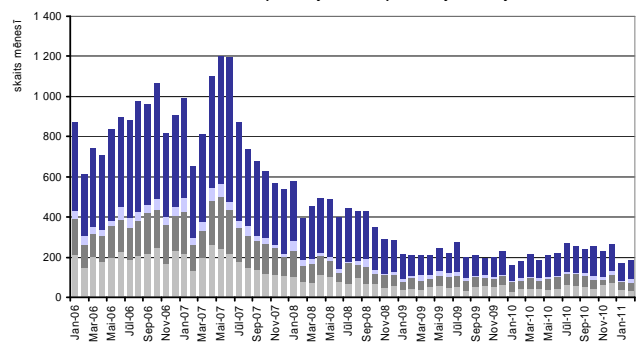
Rīgas centra dzīvokļu trīs maksa martā saglabājusies iepriekšējo mēnešu līmenī. Jauno projektu dzīvokļu vidējā trīs maksa mēnesī Rīgas tuvajā centrā martā atkarībā no mājokļa platības bija 10–11 eiro par kvadrātmētru, tālajā centrā – 6–7 eiro par kvadrātmētru, klusajā centrā – 10–12 eiro par kvadrātmētru.

ZG ierakstu skaits par darījumiem ar dzīvokļiem Latvijā



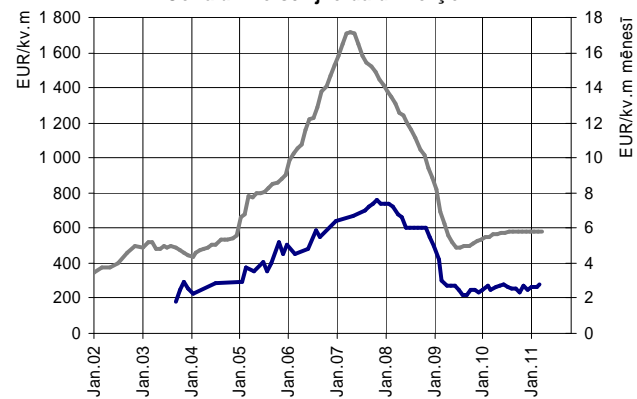
Avots: Latio, Zemesgrāmata

ZG ierakstu skaits par darījumiem ar privātmājām Latvijā



Avots: Latio, Zemesgrāmata

Cena un īre sērijveida dzīvokļiem



Avots: Latio

MĀJOKĻU TIRGUS PĀRSKATS

2011.gada marts

Pirmskara mūra ēkās dzīvokļu kvadrātmetra vidējā Ķres maksa mēnesī martā Vecrīgā atkarībā no mājokļa platības bija 7–8 eiro, Rīgas tuvajā centrā – 7–8 eiro, tālajā centrā – 6–7 eiro, klusajā centrā – 7–9 eiro.

Mikrorajonu tipveida dzīvokļu vidējā Ķres maksa salīdzinājumā ar februāri martā ir nedaudz palielinājusies. Vidējā stāvoklī esošu sērijveida dzīvokļu vidējā Ķres maksa bez komunālajiem maksājumiem martā bija 2,8 eiro par kvadrātmetru. Divus iepriekšējos mēnešus tipveida dzīvokļu vidējā Ķres maksa bija 2,6 eiro par kvadrātmetru, bet pērnā gada decembrī – 2,5 eiro par kvadrātmetru.

