

MĀJOKĻU TIRGUS PĀRSKATS

2011.gada jūnijs

Sērijveida dzīvokļi

Rīgas sērijveida dzīvokļu kvadrātmetra vidējā cena nedaudz samazinājās otro mēnesi pēc kārtas un jūnijā bija 578 eiro – par 3 eiro jeb 0,5% zemāka nekā maijā.

Pusgada laikā Rīgas tipveida dzīvokļu vidējā cena ir samazinājusies par 0,2%, bet gada laikā ir pieaugusi par 0,3%. Kopš dzīvokļu cenu kāpuma atsākšanās 2009.gada septembrī, kad sērijveida dzīvokļu kvadrātmetra vidējā cena sasniedza 500 eiro, tā līdz 2011.gada jūnijam ir augusi par 15,6%.

Labā tehniskā stāvoklī esošu sērijveida dzīvokļu cenas tādos mikrorajonos kā Purvciems, Pļavnieki, Zolitūde, Imanta un Ziepniekkalns vienistabas dzīvokļiem jūnijā bija 20 000–31 000 eiro, divu istabu dzīvokļiem – 28 000–38 000 eiro, trīs istabu dzīvokļiem – 34 000–45 000 eiro, četrus istabu dzīvokļiem – 40 000–51 000 eiro. Vērtējot pusgada griezumā, dzīvokļu cenu zemākais un augstākais līmenis šajos mikrorajonos samazinājies par 3–5%, savukārt gada griezumā cenu līmenis saglabājies nemainīgs vai nedaudz palielinājies vienas un divu istabu dzīvokļiem, bet samazinājies trīs un četrus istabu dzīvokļiem.

Jūnijā sērijveida dzīvokļu pircēju aktivitāte bija salīdzinoši zema, kas daļēji saistāms ar vasaru un atvaļinājumu periodu. Lielāko interesi pircēji izrāda par labā stāvoklī esošiem sērijveida dzīvokļiem, kuros iespējams uzreiz dzīvot bez būtiskiem remontdarbiem un papildus izdevumiem.

Tomēr sastopami arī gadījumi, kad pircēji iegādājas tipveida dzīvokļus sliktā stāvoklī ar mērķi tos izremontēt un pārdot. Tāpat sērijveida dzīvokļus iegādājas, lai tos izīrētu.

Jaunie projekti

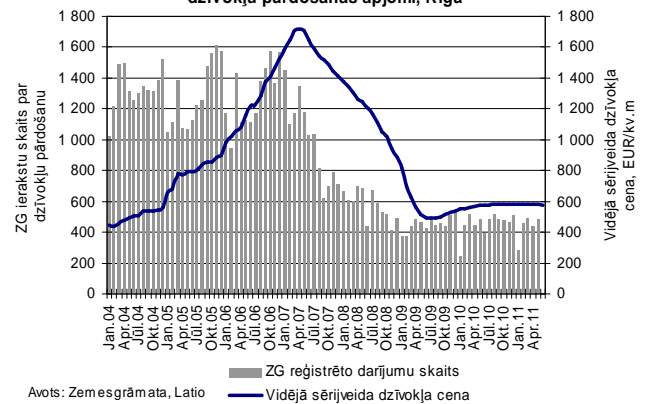
Tāpat kā iepriekšējos mēnešos, jauno projektu dzīvokļu segmentā lielākā aktivitāte ir Rīgas centrā un Jūrmalā, kur par mājokļu iegādi galvenokārt interesējas ārvalstu pircēji.

Lielākā ārvalstu pilsoņu interese ir par labiem jaunajiem dzīvokļiem Rīgas centrā par cenu 150 000 – 200 000 eiro. Tomēr, tā kā galvaspilsētas centrā jauno dzīvokļu piedāvājums ir ierobežots, daļa pircēju, kas vēlas īpašumu iegādāties saistībā ar iespēju saņemt termiņuzturēšanās atļauju, arvien biežāk interesējas arī par jaunajiem projektiem ārpus galvaspilsētas centra.

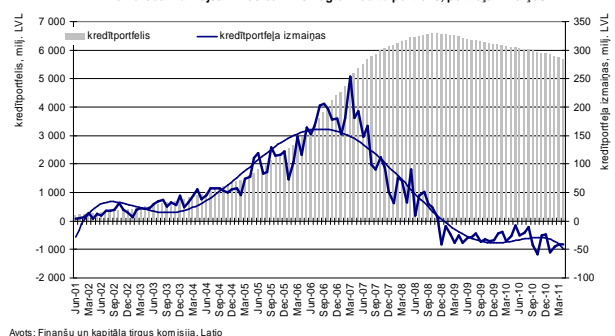
Vietējo iedzīvotāju interese par jaunajiem dzīvokļiem jūnijā saglabājusies iepriekšējo mēnešu līmenī.

Jauno projektu dzīvokļu cenas Pierīgā atkarībā no apdares veida, projekta un tā atrašanās vietas jūnijā bija 700–850 eiro par kvadrātmetru, Rīgas mikrorajonos – 900–1400 eiro par kvadrātmetru, Rīgas centrā – 1100–1600 eiro par kvadrātmetru, bet labās vietās esošos projektos centrā sasniedza 2000–3000 eiro par kvadrātmetru.

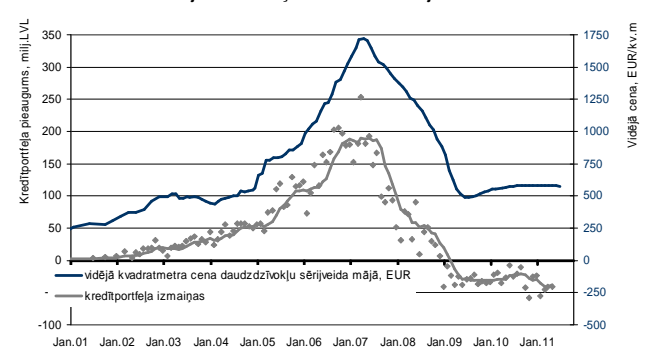
Sērijveida dzīvokļu pārdošanas cena, dzīvokļu pārdošanas apjomi, Rīgā



Komercbanku mājaimniecībām izsniegto kredītu portfelis, portfeļa izmaiņas



Komercbanku izsniegto kredītu mājaimniecībām sērijveida dzīvokļu kvadrātmetra vidējās cenas



MĀJOKĻU TIRGUS PĀRSKATS

2011.gada jūnijs

Dzīvokļi Rīgas centrā

Vecrīgā, kā arī Rīgas klusajā un tuvajā centrā augstu pieprasījumu pēc dzīvokļiem jūnijā nodrošināja ārvalstu pircēji, kurus interesē kvalitatīvi dzīvokļi renovētās ēkās ar labu apkārtni.

Šāds piedāvājums ir nepietiekams. Tas izsauc lielu cenu pieaugumu atsevišķos kvalitatīvos projektos Vecrīgā un klusajā centrā. Vēsturiski izveidojusies situācija, ka Rīgas jūgendstila daļā dominē dzīvokļi ar lielu platību, savukārt mazas platības dzīvokļu faktiski nav. Interesi par šāda veida dzīvokļu iegādi izrāda gan ārzemju pircēji, gan turīgi vietējie.

Ārzemnieku augstā interese par dzīvokļu iegādi Rīgas centrā saistīta gan ar iespēju pēc īpašuma iegādes pretendēt uz termiņuzturēšanās atļaujas saņemšanu, gan arī ar citiem apsvērumiem, piemēram, cerot uz kapitāla pieaugumu nākotnē.

Vietējo iedzīvotāju pieprasījums pēc dzīvokļiem Rīgas centrā jūnijā nav palielinājies.

Jūnijā centra dzīvokļu cenas nav mainījušās. Tālajā centrā vidējā stāvoklī esošu dzīvokļu pirmskara ēkās cenas bija 650–900 eiro par kvadrātmetru, remontētu – 900–1100 eiro par kvadrātmetru. Tuvajā centrā vidējā stāvoklī esošu dzīvokļu cenas bija 900–1200 eiro par kvadrātmetru, bet remontētu – 1200–1500 eiro par kvadrātmetru, savukārt klusajā centrā vidējā stāvoklī esošu dzīvokļu cenas attiecīgi bija 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

Savrupmāju segmentā pēdējos mēnešos Rīgā un tās apkārtnē lielākā interese ir par privātmājām, kā arī rindu mājām Daugavas kreisajā krastā, piemēram, Mārupē. Šādu pieprasījumu galvenokārt nosaka Rīgas centra, kā arī Jūrmalas tuvums. Pircēju lielākā daļa ir vietējie iedzīvotāji.

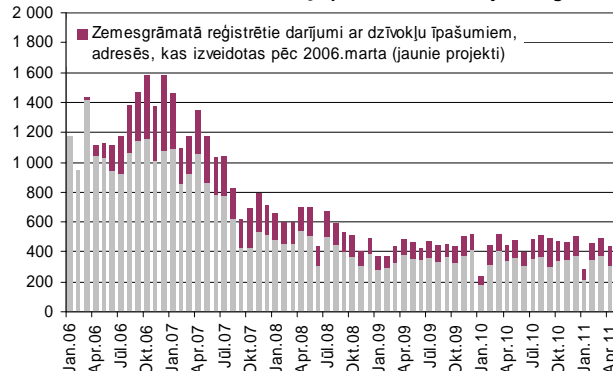
Kopumā pircēju lielākā interese Rīgā un tās apkārtnē ir par pabeigtām savrupmājām platībā līdz 200 kvadrātmetriem un cenu 100 000–200 000 eiro robežās. Tāpat pieprasījums ir vērojams arī pēc kvalitatīvām mājām par cenu 200 000–300 000 eiro. Pircēju prasībām atbilstošs piedāvājums par tirgus situācijai adekvātu cenu joprojām ir ierobežots.

Salīdzinājumā ar pavasara mēnešiem jūnijā nedaudz palielinājies interese par privātās apbūves zemes gabaliem labās vietās.

Piedāvājums

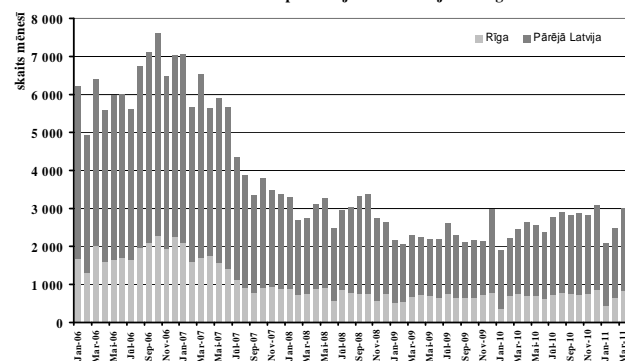
Jūnijā dzīvokļu piedāvājums Rīgā samazinājās. Vērojama arī tendence samazināties piedāvājuma cenām ārpus ārzemju pircēju interešu loka esošiem dzīvokļiem.

ZG ierakstu skaits dzīvokļu pirkumi un dāvinājumi Rīgā

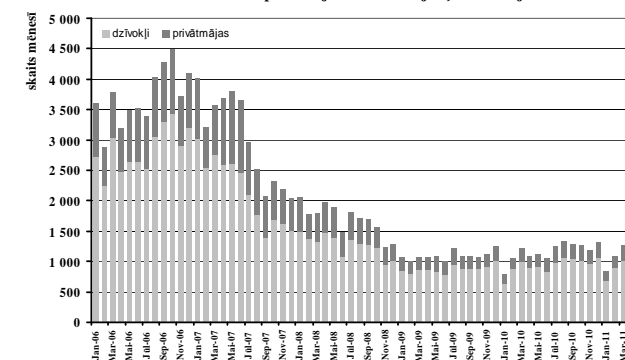


Avots: Zemesgrāmata, Kadastra reģistrs, Latio

ZG ierakstu skaits par darījumiem Latvijā un Rīgā



ZG ierakstu skaits par darījumiem ar mājokļiem Latvijā



MĀJOKĻU TIRGUS PĀRSKATS

2011.gada jūnijs

Piedāvājumu papildina dzīvokļi, kurus īpašnieks pārdod, lai vietā iegādātos citu dzīvokli, piemēram, pārejot no lielākas platības mājokļa uz mazāku vai otrādi. Jūnijā piedāvājumā nonāca vairāk dzīvokļu, kuru īpašnieki strādā ārzemēs un ir nolēmuši Latvijā neatgriezties.

Pakāpeniski tirgū nonāk banku pārņemtie īpašumi – dzīvokļi, mājas, zemes. Tie ir ļoti dažādi gan atrašanās vietas, gan kvalitātes un tehniskā stāvokļa ziņā. Ja piedāvāto īpašumu cena ir adekvāta to vērtībai, pircēji tiek atrasti īsā laikā.

Gan tipveida, gan citos dzīvokļu segmentos piedāvājumā trūkst labu īpašumu par pircējiem pieņemamu cenu. Daļa no piedāvātajiem dzīvokļiem, kā arī mājām neatbilst pircēju pieprasījumam, jo ir sliktā stāvoklī vai arī to cena ir pārāk augsta.

Mājokļu īres tirgus

Pieprasījums Rīgas dzīvokļu īres tirgū jūnijā saglabājās iepriekšējo mēnešu līmenī un ir vērtējams kā augsts. Labu īres dzīvokļu piedāvājums joprojām ir ierobežots visos segmentos – gan galvaspilsētas centrā, gan jaunajos projektos, gan arī tipveida dzīvokļu mājās.

Labu dzīvokļu esošie īrnieki, ja viņus apmierina īres nosacījumi, cenšas pagarināt īres līgumus, tādēļ šādi mājokļi piedāvājumu papildina diezgan reti.

Tāpat kā iepriekšējos mēnešos, Rīgas centrā pieprasītākie ir kvalitatīvi, labiekārtoti, mēbelēti vienas, divu istabu dzīvokļi platībā līdz 60 kvadrātmetriem par īres maksu līdz 400–500 eiro mēnesī bez komunālajiem maksājumiem. Šādu dzīvokļu piedāvājums ir ierobežots un atbrīvojušies dzīvokļi tiek izīrēti īsā laikā. Mājokļu pieprasījumu veido gan vietējie iedzīvotāji, gan ārvalstnieki.

Arī mikrorajonu jauno projektu ēkās, sevišķi Pārdaugavā, pieprasīti ir dzīvokļi par īres maksu līdz 500 eiro mēnesī bez komunālajiem maksājumiem, taču piedāvājums ir nepietiekams. Šādu dzīvokļu pieprasījumu galvenokārt veido vietējie iedzīvotāji, kuriem ir pietiekami ienākumi, tomēr savu mājokli viņi neiegādājas, jo nevēlas uzņemt kredītsaistības. Jauno projektu dzīvokļus īrē arī tādi cilvēki, kas nesen pārdevuši labu dzīvokli un atbrīvojušies no kredītsaistībām.

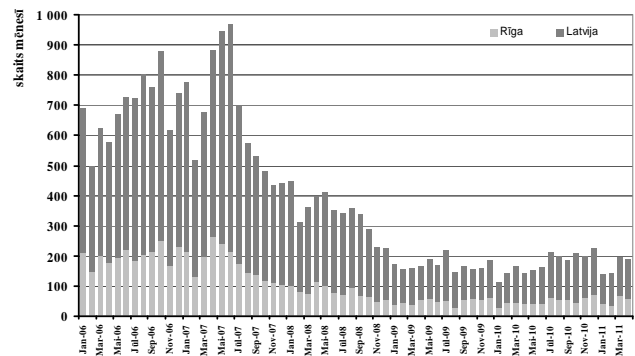
Piedāvājumā trūkst arī labu sērijveida dzīvokļu par īres maksu 80–100 latī mēnesī (bez komunālajiem maksājumiem).

Jauno projektu dzīvokļu vidējā īres maksa mēnesī Rīgas tuvajā centrā jūnijā atkarībā no mājokļa platības bija 10–11 eiro par kvadrātmētru, tālajā centrā – 6–7 eiro par kvadrātmētru, klusajā centrā – 10–12 eiro par kvadrātmētru.

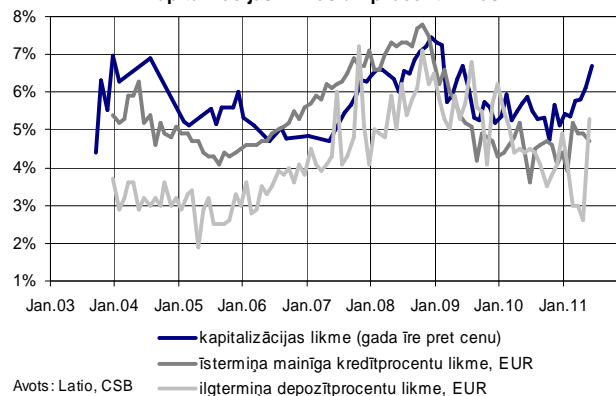
Pirmskara mūra ēkās dzīvokļu kvadrātmetra vidējā īres maksa mēnesī jūnijā Vecrīgā atkarībā no mājokļa platības bija 7–8 eiro, Rīgas tuvajā centrā – 7–8 eiro, tālajā centrā – 6–7 eiro, klusajā centrā – 7–9 eiro.

Vidējā stāvoklī esošu sērijveida dzīvokļu vidējā īres maksa bez komunālajiem maksājumiem jūnijā turpināja nedaudz palielināties un bija 3,2 eiro par kvadrātmētru mēnesī. Maijā vidējā īres maksa bija 3 eiro par kvadrātmētru mēnesī, bet divus iepriekšējos mēnešus – 2,8 eiro par kvadrātmētru mēnesī.

ZG ierakstu skaits par darījumiem ar privātmājam Latvijā un Rīgā

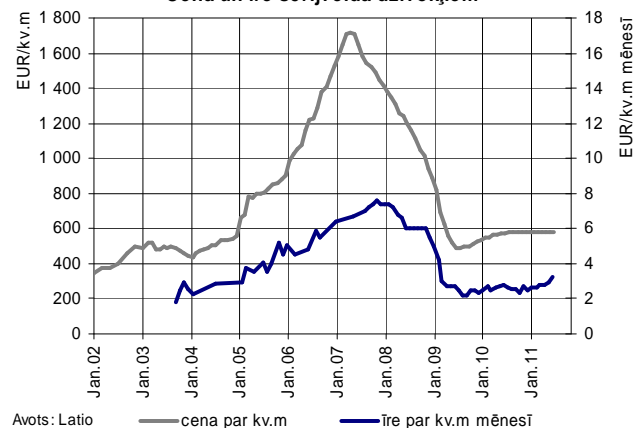


Kapitalizācijas likmes un procentlikmes



Avots: Latio, CSB

Cena un īres sērijveida dzīvokļiem



Avots: Latio