

MĀJOKĻU TIRGUS PĀRSKATS

2011.gada jūlijs

Sērijveida dzīvokļi

Rīgas sērijveida dzīvokļu kvadrātmetra vidējā cena jūlijā turpināja samazināties un bija 576 eiro – par 2 eiro jeb 0,3% zemāka nekā iepriekšējā mēnesī. Sērijveida dzīvokļu vidējā cena samazinājās trešo mēnesi pēc kārtas. No šā gada janvāra Rīgas tipveida dzīvokļu vidējā cena ir samazinājusies par 1%, bet pēdējo 12 mēnešu laikā – par 0,3%.

Bieži vien tipveida dzīvokļu piedāvājuma cenas neatbilst pircēju pašreizējai maksātspējai, tomēr pārdevēji diezgan reti piekrīt cenas samazinājumam. Darījumu apjoms palielinātos, ja pārdevēji būtu elastīgāki cenu noteikšanā un piedāvātu atlaides. Tas attiecas ne vien uz sērijveida dzīvokļu tirgu, bet arī uz pārējiem mājokļu segmentiem.

Pircēju aktivitāte saglabājusies iepriekšējo mēnešu līmenī. Potenciālie pircēji visbiežāk interesējas par vienas un divu istabu dzīvokļiem labā stāvoklī.

Arvien vairāk potenciālo pircēju visos mājokļu segmentos apsver iespēju īpašuma iegādei izmantot bankas aizdevumu, tomēr lielākā daļa mājokļu darījumu joprojām notiek bez kredītu palīdzības. Bieži vien potenciālie pircēji nesaņem aizdevumu, jo nespēj nodrošināt kādu no banku nosacījumiem – lai gan viņiem ir pietiekami mēneša ienākumi, tomēr nav pirmajai iemaksai nepieciešamās summas, vai arī otrādi – ir vajadzīgie pašu līdzekļi, taču ir nepietiekami ienākumi.

Labā tehniskā stāvoklī esošu sērijveida dzīvokļu cenas tādos mikrorajonos kā Purvciems, Pļavnieki, Zolitūde, Imanta un Ziepniekkalna vienistabas dzīvokļiem jūlijā bija 19 000–31 000 eiro, divu istabu dzīvokļiem – 28 000–39 000 eiro, trīs istabu dzīvokļiem – 33 000–45 000 eiro, četru istabu dzīvokļiem – 40 000–53 000 eiro.

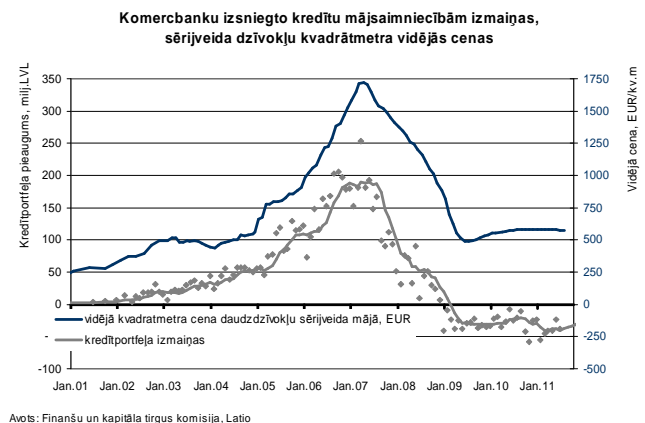
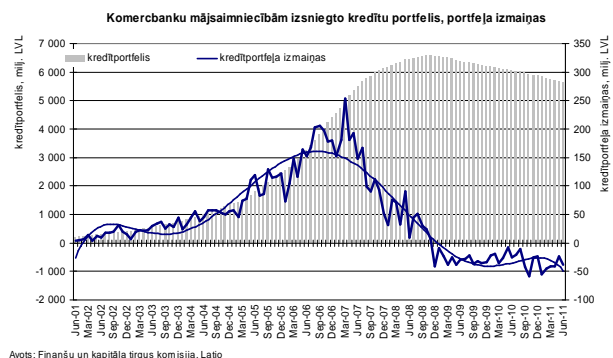
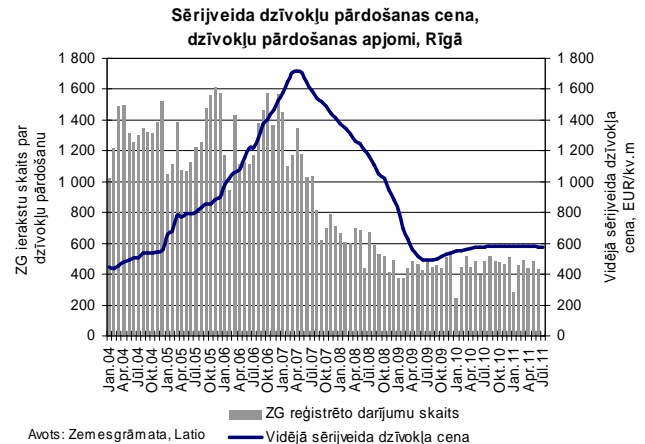
Jaunie projekti

Atšķirībā no sērijveida dzīvokļu segmenta, jauno projektu dzīvokļu cenas gan Rīgas mikrorajonos, gan centrā ir palielinājušās. Mikrorajonu jauno dzīvokļu cenas gada laikā ir pieaugušas par 7%.

Savukārt Rīgas centra jaunajos projektos, kur pieprasījumu galvenokārt veido ārvalstu pircēji, mājokļu cenas gada laikā kāpušas par 18%, bet divu gadu laikā – par 24%. Atsevišķiem projektiem Rīgas centrā divu gadu laikā cenas augušas gandrīz 50% apmērā. Tik strauju galvaspilsētas centra jauno dzīvokļu cenu kāpumu pēdējā gada laikā noteica ārzemnieku intereses palielināšanās, kas saistīta ar izmaiņām Imigrācijas likumā, kā arī ļoti ierobežotais piedāvājums. Jāņem vērā, ka Rīgas centra jauno dzīvokļu īpatsvars kopējā jauno dzīvokļu apjomā ir salīdzinoši neliels.

Jūlijā, tāpat kā iepriekšējos mēnešos, jauno dzīvokļu segmentā lielākā aktivitāte bija Rīgas centrā un Jūrmalā.

Jauno projektu dzīvokļu cenas Pierīgā atkarībā no apdares veida, projekta un tā atrašanās vietas jūlijā 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 2500–3500 eiro par kvadrātmetru.



MĀJOKĻU TIRGUS PĀRSKATS

2011.gada jūlijs

Dzīvokļi Rīgas centrā

Jūlijā saglabājās augsta ārvalstu pircēju interese par labiem dzīvokļiem renovētās ēkās Vecrīgā, kā arī Rīgas klusajā un tuvajā centrā.

Pieprasījuma kāpums un nepietiekamais piedāvājums ārvalstu pircēju prasībām atbilstošajā dzīvokļu segmentā izraisījis cenu palielināšanos. Kvalitatīvu dzīvokļu cenas renovētās mājās Vecrīgā gada laikā ir palielinājušās par 18%, bet divu gadu laikā – par 23%, savukārt klusajā un tuvajā centrā šādu mājokļu cenas kopš 2010.gada jūlija augušas par aptuveni 14%.

Tuvajā centrā vidējā stāvoklī esošu dzīvokļu cenas jūlijā 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.

Vietējo iedzīvotāju pieprasījums pēc dzīvokļiem centrā nepieaug, tādēļ cenas īpašumiem, kas atrodas tālāk no Vecrīgas, kā arī nav ārvalstu pircēju interešu lokā, nemainās. Tālajā centrā vidējā stāvoklī esošu dzīvokļu pirmskara ēkās cenas bija 650–900 eiro par kvadrātmetru, remontētu – 900–1100 eiro par kvadrātmetru.

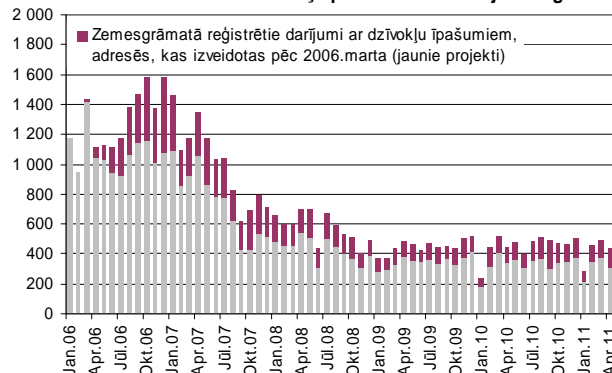
Jūrmala

Jūlijā ļoti liela aktivitāte bija Jūrmalas mājokļu tirgū, kur pieprasījumu nodrošināja ārvalstnieki, lielākoties Krievijas un citu NVS valstu pilsoņi. Daļa šo pircēju īpašumu vēlas iegādāties saistībā ar izmaiņām Imigrācijas likumā, bet daļa pircēju iegādājas mājokli, kur pavadīt atvaļinājumu. Pircēji, kas vēlas saņemt uzturēšanās atļauju, galvenokārt interesējas par īpašumiem, kuru cena ir līdz 200 000 eiro.

Pieprasījuma palielināšanās atspoguļojas arī darījumu statistikā. Zemesgrāmatas dati liecina, ka darījumu skaits ar mājokļiem šā gada pirmajā pusē Jūrmalā ir sasniedzis augstāko līmeni kopš 2007.gada nogales. Gada pirmajos sešos mēnešos Jūrmalā notikuši nepilni 400 mājokļu darījumi, no tiem ¾ ir darījumi ar dzīvokļiem. Salīdzinājumā ar 2010.gada pirmo pusi mājokļu pirkumu skaits šogad palielinājies pusotru reizi. Septiņu mēnešu laikā mājokļu darījumu skaits Jūrmalā audzis par 39%.

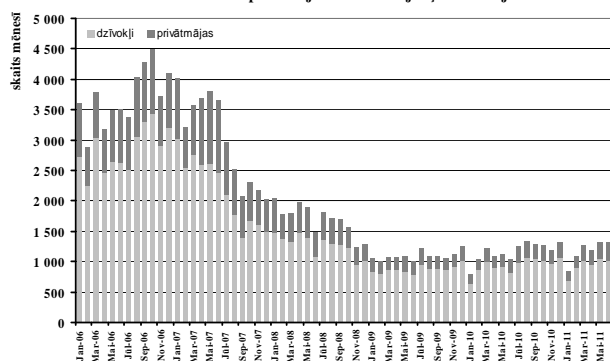
Jūrmalas jauno projektu dzīvokļu cenas patlaban ir robežās no 3 800 līdz 4 500 eiro par kvadrātmetru. Piedāvājumā ir arī dārgāki dzīvokļi, kur augsto cenu nosaka, piemēram, ļoti laba atrašanās vieta, skats uz jūru vai kāda cita ekskluzivitātes iezīme. Dzīvokļu cenām ir tendence palielināties. Tas saistīts ar ierobežoto piedāvājumu – patlaban piedāvājumā ir visai maz jauno projektu ēku, lētākie dzīvokļi ir izpirkti un pārdevēji ceļ cenas. Neliels cenu kāpums patlaban vērojams arī savrupmāju segmentā – gan laba stāvoklī esošām Jūrmalas mājām cenu kategorijā 200 000 – 350 000 eiro, gan arī dārgajām savrupmājām.

ZG ierakstu skaits dzīvokļu pirkumi un dāvinājumi Rīgā

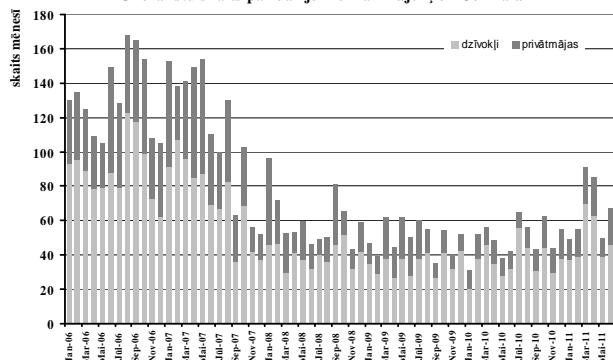


Avots: Zemesgrāmata, Kadastra reģistrs, Latio

ZG ierakstu skaits par darījumiem ar mājokļiem Latvijā



ZG ierakstu skaits par darījumiem ar mājokļiem Jūrmalā



MĀJOKĻU TIRGUS PĀRSKATS

2011.gada jūlijs

Piedāvājums

Jūlijā Rīgā turpināja samazināties dzīvokļu piedāvājums visās cenu kategorijās.

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.

Darījumi

„Latio” apkopoto Zemesgrāmatas datu analīze liecina, ka darījumu skaits ar mājokļiem Latvijā 2011.gada septiņos mēnešos salīdzinājumā ar iepriekšējā gada atbilstošo periodu audzis par 10,6%.

Rīgā no janvāra līdz jūlijam kopējais mājokļu darījumu skaits šogad palielinājies par 4,9%. Straujākais pieaugums galvaspilsētā bijis savrupmāju segmentā – darījumu skaits attiecībā pret 2010.gada septiņiem mēnešiem audzis par 34%, bet dzīvokļu darījumu skaits palielinājies par 2%. Vidēji mēnesī Rīgā šogad veikti ap 440 dzīvokļu un 55 privātmāju darījumiem.

Darījumu skaits ar savrupmājām Rīgas rajonā septiņu mēnešu laikā palielinājies par 1,7%.

Mājokļu īres tirgus

Salīdzinājumā ar iepriekšējiem mēnešiem pieprasījums Rīgas dzīvokļu īres tirgū jūlijā samazinājās, kas skaidrojams ar vasaras atvaļinājumu laiku. Augustā gaidāma aktivitātes atjaunošanās, ko pirms jaunā mācību gada sākuma daļēji nodrošinās kā vietējie, tā arī ārvalstu studenti.

Labu īres dzīvokļu piedāvājums joprojām ir ierobežots visos segmentos – gan galvaspilsētas centrā, gan jaunajos projektos, gan arī tipveida dzīvokļu mājās.

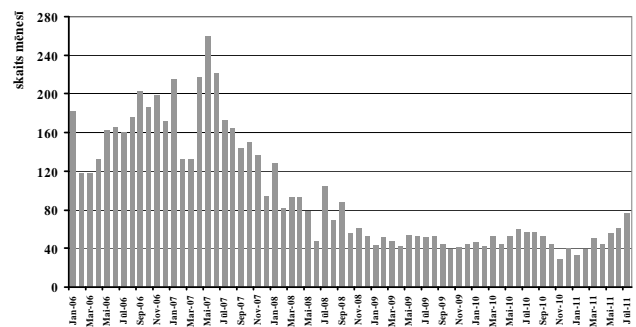
Tāpat kā iepriekšējos mēnešos, Rīgas centrā pieprasītākie ir kvalitatīvi, labiekārtoti, mēbelēti vienas, divu istabu dzīvokļi platībā līdz 60 kvadrātmetriem par īres maksu līdz 400–500 eiro mēnesī bez komunālajiem maksājumiem. Šādu dzīvokļu piedāvājums ir ierobežots un atbrīvojušies dzīvokļi tiek izīrēti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

Jauno projektu dzīvokļu vidējā īres maksa mēnesī Rīgas tuvajā centrā jūlijā 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 jūlijā 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.

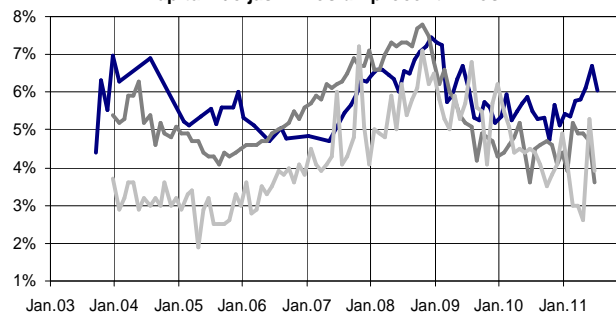
Vidējā stāvoklī esošu sērijveida dzīvokļu vidējā īres maksa bez komunālajiem maksājumiem jūlijā samazinājās un bija 2,9 eiro par kvadrātmētru mēnesī. Jūnijā tipveida dzīvokļu vidējā īres maksa bija 3,2, bet maijā – 3 eiro par kvadrātmētru mēnesī.

ZG ierakstu skaits par darījumiem ar privātmājām Rīgas rajonā*



* dati bez Rīgas un Jūrmalas pilsētām

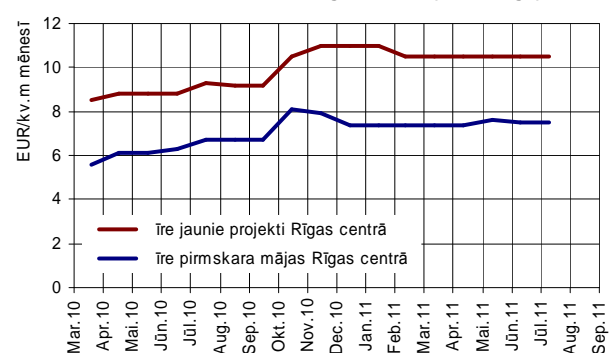
Kapitalizācijas likmes un procentlikmes



— kapitalizācijas likme (gada īre pret cenu)
— īstermiņa mainīga kredītprocents, EUR
— ilgtermiņa depozītprocents, EUR

Avots: Latio, CSB

Īres cenas dzīvokļiem Rīgas centrā (t.s.Vecrīga)



Avots: Latio