

MĀJOKĻU TIRGUS PĀRSKATS

2011.gada septembris

Sērijveida dzīvokļi

Rīgas sērijveida dzīvokļu kvadrātmetra vidējā cena septembrī saglabājās nemainīga trešo mēnesi pēc kārtas un bija 576 eiro. Rīgas tipveida dzīvokļu vidējā cena kopš šā gada janvāra ir samazinājusies par 1%, bet pēdējo 12 mēnešu laikā – par 0,7%.

Labā tehniskā stāvoklī esošu sērijveida dzīvokļu cenas tādos mikrorajonos kā Purvciems, Pļavnieki, Zolitūde, Imanta un Ziepniekkalns vienistabas dzīvokļiem septembrī bija 21 000–30 000 eiro, divu istabu dzīvokļiem – 28 000–38 000 eiro, trīs istabu dzīvokļiem – 35 000–45 000 eiro, četru istabu dzīvokļiem – 40 000–50 000 eiro.

Tipveida dzīvokļu segmentā pircēju aktivitāte nav augsta. Lielākā interese ir par nelieliem dzīvokļiem. Ja ir izvēles iespējas starp vienas un divu istabu dzīvokli, līdzīgu komunālo maksājumu dēļ priekšroka biežāk tiek dota lielākajam. Lai gan pieprasījums nav augsts, nereti pircējiem neizdodas īsā laikā atrast sērijveida dzīvokli labā stāvoklī par tirgus situācijai adekvātu cenu. Pircēji nevēlas pārmaksāt, savukārt pārdevēji nesteidz cenas samazināt, līdz ar to piemērota mājokļa izvēles process ieilgst. Īpašums pircēju atrod īsā laikā, ja tā cena ir zemāka par tirgus vidējo līmeni.

Sērijveida dzīvokļu segmentā sastopami pircēji, kas iegādājas neremontētus dzīvokļus, remontē tos un pārdod. Tāpat ir pircēji, kas iegādājas tipveida dzīvokļus, lai tos izīrētu.

Palielinās pircēju skaits, kas vēlētos mājokļa iegādei izmantot aizdevumu, taču ne visos gadījumos bankas kredītu piešķir, jo potenciālais kredītņēmējs neatbilst noteiktajiem kritērijiem. Bankas gan aizdevuma izsniegšanā, gan tā nosacījumu noteikšanā pircējiem ir pretīnākošākas, ja tiek iegādāts kredītiestādes vai ar to saistīta uzņēmuma īpašumā esošs mājoklis. Nesaņemot aizdevumu bankā, mājokļu pircēji visai bieži atliek nodomu iegādāties īpašumu, tikai neliela daļa meklē iespējas aizņemties tā saucamajā nebanku sektorā.

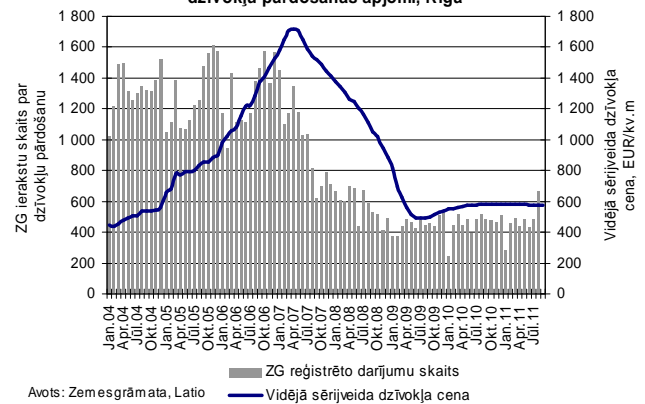
Jaunie projekti

Pieprasījums un cenas jauno projektu dzīvokļu segmentā septembrī nav būtiski mainījušies. Par jaunajiem dzīvokļiem centrā lielāko interesi izrāda ārvalstu pircēji, bet mikrorajonos – vietējie iedzīvotāji.

Pēdējā laikā palielinājies jauno dzīvokļu īres ar izpirkumu darījumu skaits. Šādus darījumus slēdz vietējie pircēji, daļa no tiem dažādu iemeslu dēļ mājokļa pirkumam nav saņēmuši aizdevumu kredītiestādē. Atšķirībā no iepriekšējiem gadiem, pircēji vairāk sākuši uzticēties jauno projektu dzīvokļu īrei ar izpirkumu. Šādu iespēju patlaban piedāvā vairāki jauno projektu attīstītāji.

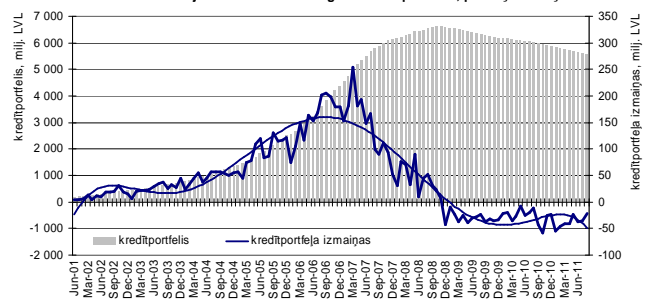
Jauno projektu dzīvokļu cenas Pierīgā atkarībā no apdares veida, projekta un tā atrašanās vietas septembrī bija 700–850 eiro par kvadrātmetru, Rīgas mikrorajonos – 900–1400 eiro par kvadrātmetru, Rīgas centrā – 1100–1600 eiro par kvadrātmetru, bet labās vietās esošos projektos centrā sasniedza 2500–5000 eiro par kvadrātmetru.

Sērijveida dzīvokļu pārdošanas cena, dzīvokļu pārdošanas apjomi, Rīgā



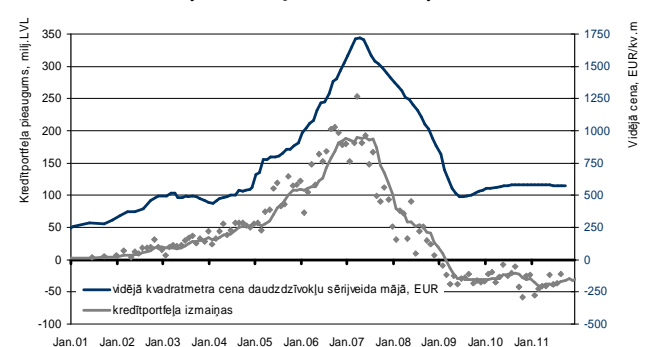
Avots: Zemesgrāmata, Latio

Komercbanku mājāsaimniecībām izsniegto kredītu portfelis, portfeļa izmaiņas



Avots: Finanšu un kapitāla tirgus komisija, Latio

Komercbanku izsniegto kredītu mājāsaimniecībām izmaiņas, sērijveida dzīvokļu kvadrātmetra vidējās cenas



Avots: Finanšu un kapitāla tirgus komisija, Latio

MĀJOKĻU TIRGUS PĀRSKATS

2011.gada septembris

Dzīvokļi Rīgas centrā

Salīdzinājumā ar vasaras mēnešiem ārzemju pircēju aktivitāte ir nedaudz mazinājusies, tomēr kopumā tā ir samērā augsta un lielāko pieprasījumu Rīgas centra dzīvokļu segmentā nodrošināja tieši ārvalstu pircēji, kas interesējas par labiem dzīvokļiem renovētās ēkās Vecrīgā, kā arī Rīgas klusajā un tuvajā centrā.

Ārvalstu pircēji, kam svarīga termiņuzturēšanās atļaujas saņemšana, vēlas iegādāties kvalitatīvi remontētus dzīvokļus labās ēkās ar liftu, sakārtotām koplietošanas telpām, automašīnas novietošanas iespējām par cenu 150 000–200 000 eiro. Tomēr šīm prasībām atbilstošs piedāvājums joprojām ir ierobežots, jo daļa no piedāvājumā esošajiem minētās cenu kategorijas dzīvokļiem atrodas nerenovētās, nesakoptās ēkās vai pagalma mājās. Tāpat nereti īpašuma piedāvājuma cena ir neatbilstoši augsta.

Par neremontētiem centra dzīvokļiem ārvalstu pircēji neinteresējas, arī vietējo pircēju pieprasījums pēc šādiem dzīvokļiem nav liels. Lai neremontētus centra dzīvokļus pārdotu, bieži vien jāsamazina to cena.

Tuvajā centrā vidējā stāvoklī esošu dzīvokļu cenas septembrī 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 un pārsniegt 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 septembrī bija 650–900 eiro par kvadrātmetru, remontētu – 900–1100 eiro par kvadrātmetru.

Piedāvājums

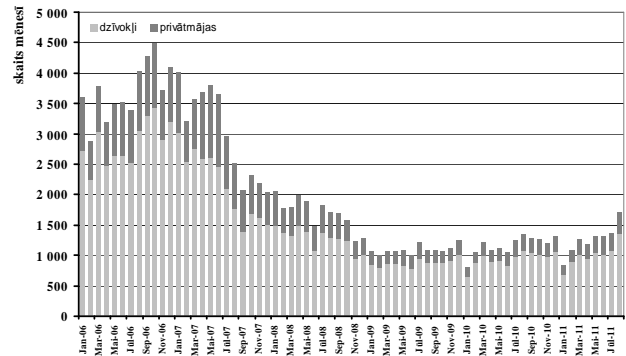
Septembrī, tāpat kā iepriekšējā mēnesī, dzīvokļu piedāvājums Rīgā nedaudz palielinājās. Piedāvājumu palielina gan pārdevēji, kas bija atlikuši dzīvokļu pārdošanu, tomēr, tā kā tipveida dzīvokļu cenas nav augušas, īpašumus ir laiduši tirgū, gan arī iedzīvotāji, kas aizbraukuši uz ārzemēm. Piedāvājumā nonāk arī banku pārņemtie mājokļi.

Joprojām visos dzīvokļu segmentos piedāvājumā trūkst labu īpašumu par adekvātu un pircējiem pieņemamu cenu. Daļa no piedāvātajiem īpašumiem ir sliktā stāvoklī vai arī to cena ir pārāk augsta, bet īpašnieki nav gatavi cenu samazināt.

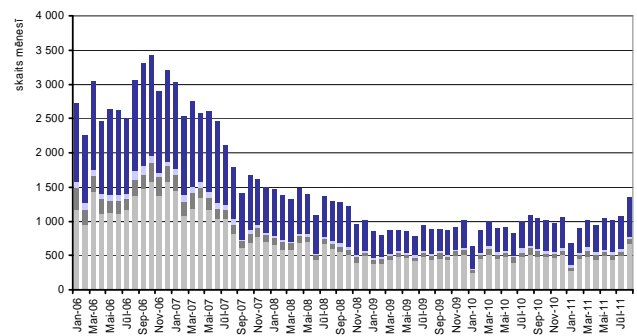
Darījumi

Darījumu skaits ar mājokļiem gan Rīgā, gan Latvijā kopumā šogad turpina pieaugt. „Latio” apkopoto Zemesgrāmatas datu analīze rāda, ka 2011.gada

ZG ierakstu skaits par darījumiem ar mājokļiem Latvijā

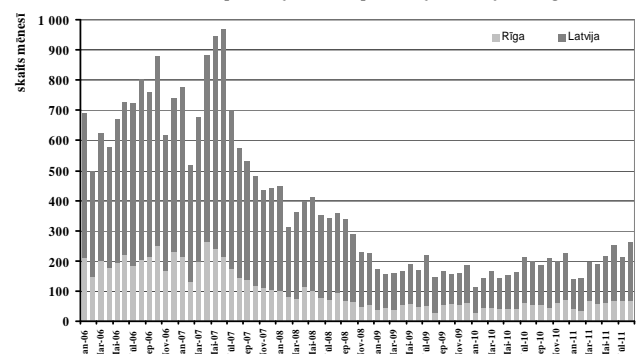


ZG ierakstu skaits par darījumiem ar dzīvokļiem Latvijā



Avots: Latio, Zemesgrāmata

ZG ierakstu skaits par darījumiem ar privātmājam Latvijā un Rīgā



MĀJOKĻU TIRGUS PĀRSKATS

2011.gada septembris

astoņos mēnešos darījumu skaits ar mājokļiem Latvijā salīdzinājumā ar iepriekšējā gada atbilstošo periodu audzis par 13%, bet Rīgā – par 8,4%, tai skaitā dzīvokļiem – par 6%, bet savrupmājām – par 32%. Dzīvokļu darījumu skaits Rīgā gan ir būtiski lielāks par māju darījumu skaitu – šā gada astoņos mēnešos galvaspilsētā notikuši vairāk nekā 3700 darījumu ar dzīvokļiem, bet ar mājām – ap 470.

Dzīvokļu darījumu skaits Rīgā būtiski palielinājies augustā – notikuši vairāk nekā 650 darījumu, kas par aptuveni 40% pārsniedz iepriekšējo šā gada mēnešu rādītāju. Tomēr viena mēneša pieaugums neļauj runāt par kādu noteiktu tendenci darījumu skaita izmaiņās. Jāņem vērā arī tas, ka viens no dzīvokļu darījumu skaita pieauguma iemesliem augustā ir iepriekšējos mēnešos vairākos jaunajos projektos notikušu darījumu reģistrācija zemesgrāmatā.

Mājokļu īres tirgus

Septembrī Rīgas dzīvokļu īres tirgū nedaudz samazinājās pieprasījums, ko veidoja vietējie un ārvalstu studenti, bet vietējo un ārvalstu iedzīvotāju veidotais pieprasījums, kas nebija saistīts ar mācību gadu sākumu, saglabājās iepriekšējo mēnešu līmenī, un galvaspilsētas centrā tas ir uzskatāms par augstu.

Ārzemju studenti interesējas par lieliem, 4-5 istabu dzīvokļiem centrā, taču sādu dzīvokļu piedāvājums nav pietiekams vai neatbilst šo īrnieku maksātspējai.

Pieprasījumu Rīgas centra dzīvokļu kategorijā nodrošina arī ārvalstu pilsoņi, kas šeit strādā, kā arī vietējie iedzīvotāji, piemēram, ģimenes, kam nepieciešami labi 3–4 istabu dzīvokļi. Šādu īres dzīvokļu piedāvājums Rīgas centrā nav pietiekams, lielai daļai piedāvājumā esošo īpašumu ir kāds būtisks trūkums, piemēram, nav veikts kvalitatīvs remonts, nav automašīnas novietošanas iespēju, tiek prasīta neatbilstoši augsta īres maksa.

Rīgas centrā pieprasītākie ir kvalitatīvi, labiekārtoti, mēbelēti vienas, divu un trīs istabu dzīvokļi platībā līdz 80 kvadrātmetriem par īres maksu līdz 380–600 eiro mēnesī bez komunālajiem maksājumiem. Šādu dzīvokļu piedāvājums joprojām ir ierobežots un atbīvojušies dzīvokļi tiek izīrēti īsā laikā.

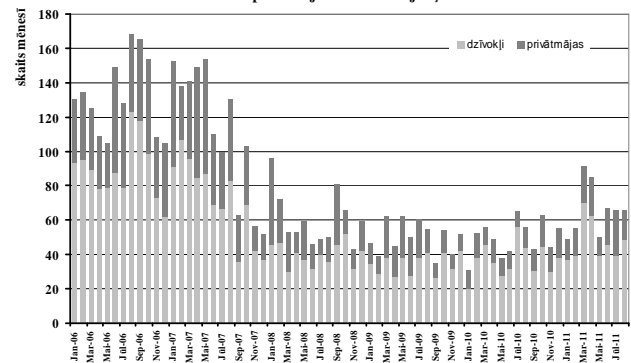
Pēdējā laikā palielinājies jauno dzīvokļu īres ar izpirkumu darījumu skaits. Šādus darījumus slēdz vietējie pircēji, daļa no tiem dažādu iemeslu dēļ mājokļa pirkumam nav saņēmuši aizdevumu kredītiestādē.

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

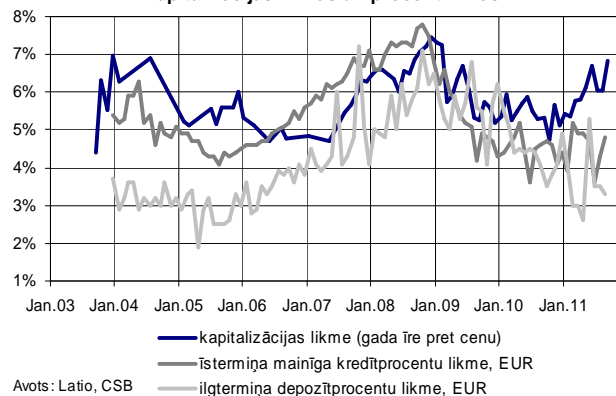
Pirmskara mūra ēkās dzīvokļu kvadrātmetra vidējā īres maksa mēnesī septembrī Vecrīgā atkarībā no mājokļa platības bija 8 eiro, Rīgas tuvajā centrā – 7–8 eiro, tālajā centrā – 6–7 eiro, klusajā centrā – 7–9 eiro.

Vidējā stāvoklī esošu sērijveida dzīvokļu vidējā īres maksa bez komunālajiem maksājumiem septembrī bija 3 eiro par kvadrātmētru mēnesī.

ZG ierakstu skaits par darījumiem ar mājokļiem Jūrmalā

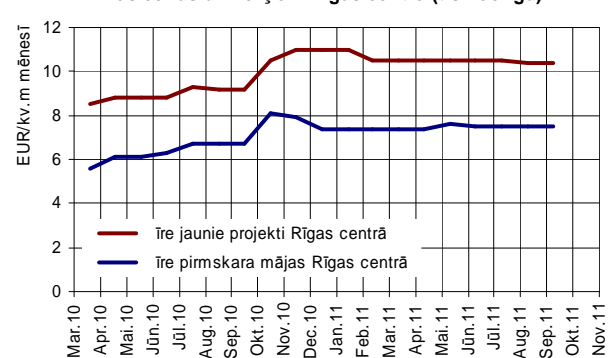


Kapitalizācijas likmes un procentlikmes



Avots: Latio, CSB

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



Avots: Latio