

MĀJOKĻU TIRGUS PĀRSKATS

2012.gada janvāris

Sērijveida dzīvokļi

Rīgas sērijveida dzīvokļu kvadrātmetra vidējā cena janvārī ir palielinājusies par 5 eiro un bija 578 eiro. Tipveida dzīvokļu kvadrātmetra vidējā cena šā gada janvārī salīdzinājumā ar 2011.gada pirmo mēnesi ir par 0,7% zemāka.

Labā tehniskā stāvoklī esošu sērijveida dzīvokļu cenas tādos mikrorajonos kā Purvciems, Pļavnieki, Zolitūde, Imanta un Ziepniekkalns vienistabas dzīvokļiem janvārī bija 21 000–29 000 eiro, divu istabu dzīvokļiem – 28 000–38 000 eiro, trīs istabu dzīvokļiem – 34 000–45 000 eiro, četru istabu dzīvokļiem – 40 000–51 000 eiro.

Pircēju aktivitāte sērijveida dzīvokļu segmentā janvārī saglabājās iepriekšējo mēnešu līmenī un nebija augsta. Lielākā pircēju interese ir par nelieliem vienas, divu istabu dzīvokļiem. Dzīvokļiem jābūt remontētiem vai tādā stāvoklī, lai tos būtu iespējams uzreiz apdzīvot bez papildu ieguldījumiem to uzlabošanai.

Atbilstošs tipveida dzīvokļu piedāvājums patlaban ir ierobežots, liela daļa piedāvāto dzīvokļu neatbilst pircēju prasībām gan kvalitātes, gan cenas ziņā. Kvalitatīvi dzīvokļi par cenu, kas ir vidējās tirgus cenas līmenī, pircējus atrod īsā laikā.

Jaunie projekti

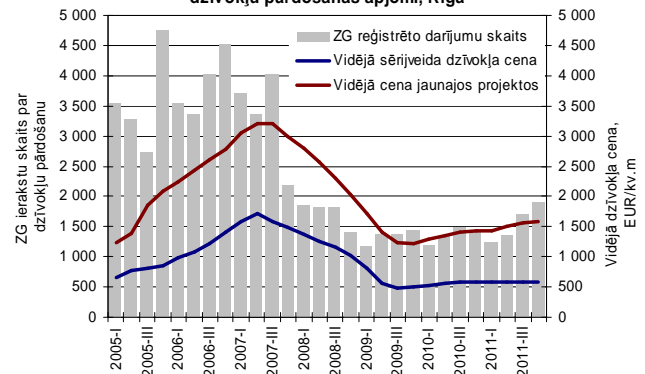
Rīgas jauno projektu dzīvokļu cenas janvārī saglabājās iepriekšējā mēneša līmenī. Savukārt 2011.gadā kopumā jauno dzīvokļu segmentā, atšķirībā no tipveida dzīvokļiem, bija vērojams stabils cenu pieaugums. Cenu kāpumu noteica gan salīdzinoši nelielais piedāvājumā esošo jauno dzīvokļu daudzums un pauze jaunu dzīvojamu ēku būvniecībā, gan ārvalstu pircēju pieprasījuma pieaugums pēc jauno dzīvokļu iegādes.

Rīgas mikrorajonu jauno dzīvokļu vidējā cena 2011.gada 4.ceturksnī bija 1160 eiro par kvadrātmetru, un tā par 7,2% pārsniedza 2010.gada pēdējo ceturksņu vidējo cenu. Galvaspilsētas centra jauno projektu dzīvokļu (tai skaitā arī renovēto ēku) vidējā cena 2011.gada 4.ceturksnī bija 1965 eiro par kvadrātmetru – par 9% vairāk nekā pirms gada. Vecrīgā un tās tuvumā jauno projektu (arī renovēto ēku) dzīvokļu vidējā cena 2011.gada 4.ceturksnī bija 3415 eiro – par 27,1% vairāk nekā pirms gada.

Cenu diapazons, kādā notiek darījumi, ir visai plašs, un ir atkarīgs no apdares veida, projekta, tā atrašanās vietas un citiem faktoriem. Jauno projektu dzīvokļu cenas Pierīgā janvārī 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.

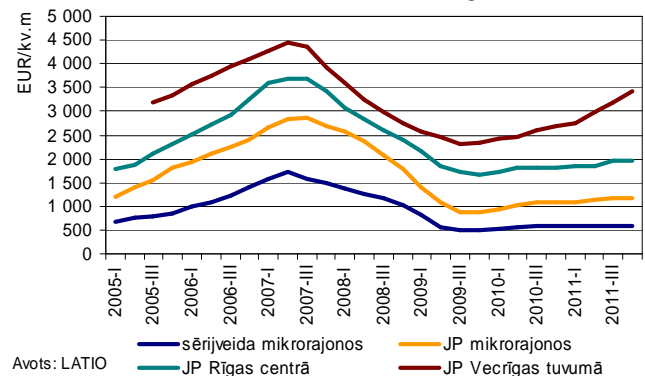
Pēdējos mēnešos palielinājies vietējo pircēju skaits, kas veic dzīvokļu rezervācijas daudzdzīvokļu māju projektos, kas vēl nav pabeigti. Tā ir jauna iezīme, kas liecina gan par uzticības pret attīstītajiem atgriešanos, gan par pircēju maksātspējas stabilizēšanos un pozitīvāku nākotnes redzējumu.

Dzīvokļu pārdošanas cena,
dzīvokļu pārdošanas apjomi, Rīgā



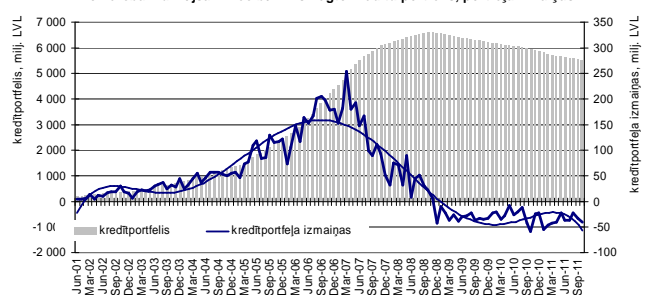
Avots: Zemesgrāmata, LATIO

Cenu dinamika dzīvokļiem Rīgā



Avots: LATIO

Komercbanku māsaimniecībām izsniegto kredītu portfelis, portfeļa izmaiņas



Avots: Finanšu un kapitāla tirgus komisija, LATIO

MĀJOKĻU TIRGUS PĀRSKATS

2012.gada janvāris

Dzīvokļi Rīgas centrā

Janvāra pirmajā pusē palielinājās ārvalstu pircēju interese par Rīgas centra dzīvokļiem, tomēr dzīvokļu cenas pagaidām tas nav ietekmējis, jo pircējiem piemērotu īpašumu izvēles un darījumu slēgšanas process aizņem ilgāku laiku. Ārzemju pircējus galvenokārt interesē renovētās mājās esoši kvalitatīvi dzīvokļi. Tie ārzemnieki, kas īpašumu vēlas iegādāties saistībā ar iespēju saņemt termiņuzturēšanās atļauju, interesējas par Rīgas centra dzīvokļiem, kuru cenas nedaudz pārsniedz likumā noteikto minimālo investīciju robežu – 100 000 latu jeb 143 000 eiro.

Ārzemju pircēju prasībām atbilstošs piedāvājums joprojām ir ierobežots, tāpat lielākā daļa piedāvāto dzīvokļu ir ar dažādiem trūkumiem. Nereti piedāvāto dzīvokļu cenas ir neatbilstoši augstas to kvalitātei, taču īpašnieki cenas nav gatavi samazināt, tādēļ darījumi nenotiek.

Dzīvokļu cenas Rīgas centrā janvārī saglabājušās iepriekšējo mēnešu līmenī. 2011.gadā kopumā dzīvokļu cenas mainījās atkarībā no pieprasījuma – tās pieauga ārzemju pircēju prasībām atbilstošajās dzīvokļu kategorijās un vietās, bet saglabājās esošajā līmenī vai pat saruka kategorijās un vietās, kurās aktivitāte ir zema, piemēram, tālajā centrā, kā arī neremontētiem dzīvokļiem.

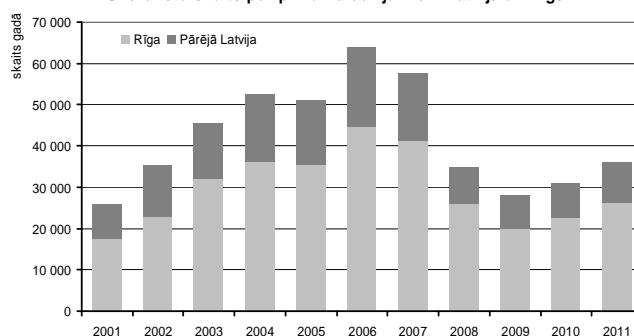
Cenu diapazons dažādos centra dzīvokļu segmentos janvārī: tuvajā centrā vidējā stāvoklī esošu dzīvokļu cenas bija 900–1200 eiro par kvadrātmetru, remontētu – 1200–1500 eiro par kvadrātmetru, klusajā centrā vidējā stāvoklī esošu dzīvokļu cenas bija 1200–1400 eiro par kvadrātmetru, bet remontētu – 1600–1800 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. Tālajā centrā vidējā stāvoklī esošu dzīvokļu pirmskara ēkās cenas janvārī bija 600–900 eiro par kvadrātmetru, remontētu – 900–1200 eiro par kvadrātmetru.

Privātmājas

Janvārī pieprasījums pēc savrupmājām saglabājās iepriekšējā gada nogales līmenī, tomēr kopumā pēdējos mēnešos interese par privātmājām sāk pieaugt. Pagaidām māju piedāvājuma cenas visbiežāk ir augstākas un neatbilst pircēju vēlmēm. Ja pārdevējs cenu samazina un tā sasniedz reālo tirgus līmeni, īpašums tiek pārdots īsā laikā. Ņemot vērā esošo cenu līmeni, visbiežāk savrupmāju pārdevēji piedāvājuma cenas nepazemina kredītsaistību, būvniecībā ieguldīto līdzekļu un citu ierobežojošu iemeslu dēļ.

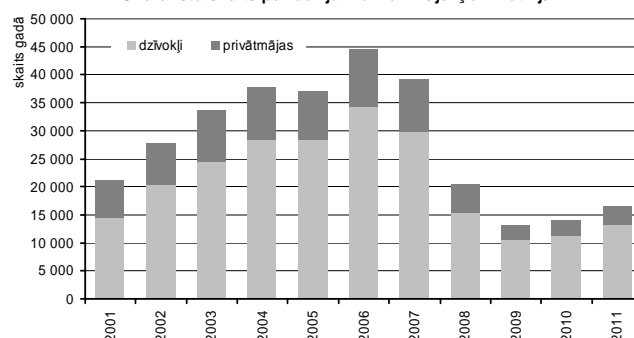
Pircēju lielākā interese ir par pabeigtām savrupmājām 200–250 kvadrātmetru platībā un cenu ap 200 000 eiro, kā arī par ļoti kvalitatīvām mājām par cenu 350 000 eiro un vairāk. Lielākais pieprasījums pēc privātmājām Rīgas apkārtnē ir Daugavas kreisajā krastā – Mārupē, Piņķos. Iepriekšējā gada nogalē un janvārī ir palielinājusies interese par privātās apbūves zemes gabalu iegādi labās vietās. Nereti lēmums iegādāties zemi saistīts ar nepietiekamu pircēju kvalitātes un cenas prasībām atbilstošu māju piedāvājumu.

ZG ierakstu skaits par pirkuma darījumiem Latvijā un Rīgā



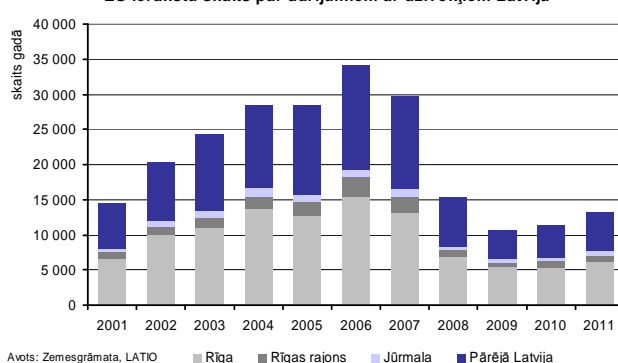
Avots: Zemesgrāmata, LATIO

ZG ierakstu skaits par darījumiem ar mājokļiem Latvijā



Avots: Zemesgrāmata, LATIO

ZG ierakstu skaits par darījumiem ar dzīvokļiem Latvijā



Avots: Zemesgrāmata, LATIO

MĀJOKĻU TIRGUS PĀRSKATS

2012.gada janvāris

Piedāvājums

Tipveida dzīvokļu piedāvājums janvārī saglabājās decembra līmenī. Pircēju kvalitātes un cenas prasībām atbilstošs sērijveida dzīvokļu piedāvājums ir ierobežots, šādu īpašumu pēdējo mēnešu laikā tirgū nonāk mazāk nekā iepriekš.

Piedāvājumā biežāk nekā iepriekš nonāk dzīvokļi, kurus to pašreizējie īpašnieki saņēmuši mantojumā, un tagad nolēmuši nevis paturēt vai piedāvāt īres tirgū, bet gan pārdot.

Piedāvājumu turpina pakāpeniski papildināt arī banku un to izveidoto uzņēmumu īpašumā nonākušie mājokļi. Ja šo īpašumu cenas atbilst to kvalitātei, pircējs tiek atrasts īsā laikā. Pircēji ir piesardzīgi pret tiem banku uzņēmumu piedāvātajiem īpašumiem, kuros nav nomaksāti komunālo maksājumu parādi.

Darījumi

2011.gadā Latvijā pieaudzis gan kopējais nekustamā īpašuma pirkuma darījumu skaits, gan arī mājokļu pirkuma darījumu skaits.

„Latio” apkopoto Zemesgrāmatas datu analīze rāda, ka 2011.gadā salīdzinājumā ar iepriekšējo gadu kopējais nekustamā īpašuma pirkuma darījumu skaits Latvijā audzis par 16,3%, bet darījumu skaits ar mājokļiem – par 18,3%, tai skaitā ar dzīvokļiem – par 16,7%, bet privātmājām – par 24,8%.

Rīgā pirkuma darījumu skaits ar dzīvokļiem 2011.gadā palielinājies par 13,7%, bet ar savrupmājām – par 37,9%. Dzīvokļu darījumu skaits Rīgā gan ir būtiski lielāks par māju darījumu skaitu – 2011.gadā galvaspilsētā notikuši 6 200 darījumu ar dzīvokļiem, bet ar mājām – ap 800.

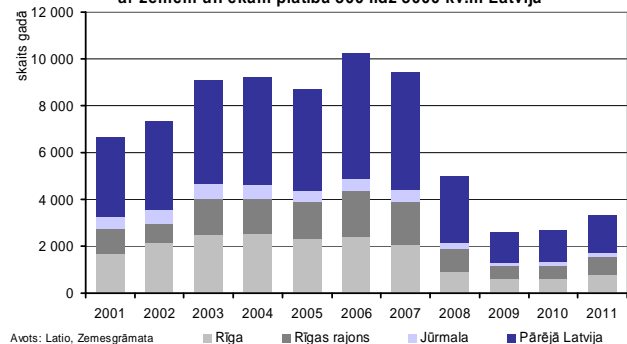
Darījumu skaita pieaugums saistīts ar vairākiem faktoriem – gan pieprasījuma kāpumu dažos segmentos, piemēram, Rīgas centrā un Jūrmalā, gan arī ar darījumiem, kuros iesaistītas bankas un to uzņēmumi.

Analizējot Zemesgrāmatas nekoriģētos datus un vērtējot ne vien pirkuma darījumus, bet arī Zemesgrāmatā reģistrētos dāvinājumus (ap 8 500) un īpašnieku maiņu tiesas ceļā (ap 6 500), jāsecina, ka 2011.gadā mainījusies šo darījumu veidu savstarpējā proporcija un palielinājies īpašumu skaits, kas īpašniekus mainījuši ar tiesas lēmumu, savukārt dāvinājumu skaitam ir tendence samazināties.

Mājokļu īres tirgus

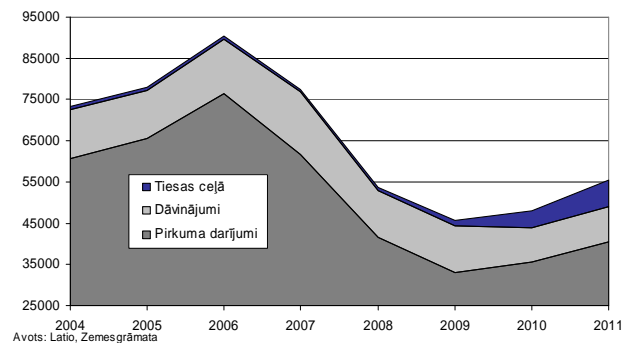
Janvāra pirmajā pusē aktivitāte Rīgas dzīvokļu īres tirgū tradicionāli bija zemāka, bet mēneša beigās atgriezās iepriekšējā līmenī. Īres pieprasījumu galvaspilsētas centrā nodrošināja gan vietējie, gan ārzemnieki. Janvāra otrajā pusē un februāra sākumā pieprasījumu pēc labiem īres dzīvokļiem palielina ārvalstu studenti, kam sācies studiju otrais semestris.

ZG ierakstu skaits par pirkuma darījumiem ar zemēm un ēkām platībā 300 līdz 3000 kv.m Latvijā



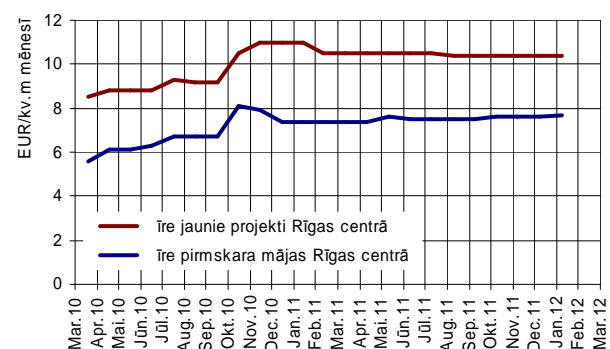
Avots: Latio, Zemesgrāmata

Zemesgrāmatā reģistrēto darījumu statistika, Latvija



Avots: Latio, Zemesgrāmata

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



Avots: LATIO

MĀJOKĻU TIRGUS PĀRSKATS

2012.gada janvāris

Rīgas centrā pieprasītākie ir kvalitatīvi, labiekārtoti, mēbelēti vienas, divu un trīs istabu dzīvokļi platībā līdz 80 kvadrātmetriem par īres maksu līdz 350–600 eiro mēnesī bez komunālajiem maksājumiem. Šādu dzīvokļu piedāvājums joprojām ir ierobežots un atbrīvojušies dzīvokļi tiek izīrēti īsā laikā.

Janvārī Rīgas centra dzīvokļu īres maksa nav mainījusies, taču februārī tā varētu nedaudz pieaugt, jo dzīvokļi, kas papildina īres tirgu, tiek piedāvāti par augstāku īres maksu.

Gada pirmajā ceturksnī īres tirgu varētu papildināt vairāki banku meitas uzņēmumu vai investoru īpašumā esoši jaunie projekti. Nevar prognozēt, ka šī piedāvājuma palielināšanās samazinās jauno dzīvokļu īres maksas līmeni, jo pieprasījums ir stabils. Patlaban īres tirgū esošie jaunie dzīvokļi, kurus īrnieki atbrīvo, tiek izīrēti ļoti īsā laikā.

Jauno projektu dzīvokļu vidējā īres maksa mēnesī Vecrīgā janvārī atkarībā no mājokļa platības bija 11–14 eiro par kvadrātmētru, Rīgas tuvajā centrā – 10–11 eiro par kvadrātmētru, tālajā centrā – 7–8 eiro par kvadrātmētru, klusajā centrā – 10–12 eiro par kvadrātmētru.

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

Vidējā stāvoklī esošu sērijveida dzīvokļu vidējā īres maksa bez komunālajiem maksājumiem janvārī turpināja nedaudz palielināties un bija 3,5 eiro par kvadrātmētru mēnesī.

