

MĀJOKĻU TIRGUS PĀRSKATS

2012.gada februāris

Sērijveida dzīvokļi

Rīgas sērijveida dzīvokļu kvadrātmetra vidējā cena februārī ir palielinājusies par 1 eiro no bija 579 eiro. Tipveida dzīvokļu kvadrātmetra vidējā cena šā gada februārī salīdzinājumā ar 2011.gada otro mēnesi ir par 0,5% zemāka.

Labā tehniskā stāvoklī esošu sērijveida dzīvokļu cenas tādos mikrorajonos kā Purvciems, Pļavnieki, Zolitūde, Imanta un Ziepniekkalns vienistabas dzīvokļiem februārī bija 21 000–29 000 eiro, divu istabu dzīvokļiem – 29 000–38 000 eiro, trīs istabu dzīvokļiem – 34 000–45 000 eiro, četrus istabu dzīvokļiem – 39 000–54 000 eiro.

Pieprasījums pēc sērijveida dzīvokļiem februārī saglabājās iepriekšējo mēnešu līmenī un nebija augsts. Pieprasītākie ir vienas, divu istabu dzīvokļi. Lielākā daļa pircēju izrāda interesi par dzīvokļiem, kuros var dzīvot bez lieliem papildu ieguldījumiem to uzlabošanā un remontā.

Pircēji bieži vien nav gatavi iegādāties tipveida dzīvokļus par pārdevēju piedāvāto cenu un vēlas tās samazinājumu. Joprojām daļa piedāvāto dzīvokļu neatbilst pircēju prasībām gan kvalitātes, gan cenas ziņā.

Jaunie projekti

Jauno projektu dzīvokļu tirgū februārī pircēju aktivitāte bija iepriekšējo mēnešu līmenī. Rīgas centrā lielāko pieprasījumu nodrošināja ārvalstu pircēji, kas interesējas par pabeigtiem dzīvokļiem jaunās vai pilnībā renovētās ēkās.

Vairums ārzemnieku, kas iegādājas dzīvokli, gadā kopumā to izmanto neilgu laiku, tādēļ daļa no šiem mājokļiem nonāk īres tirgū. Attīstītājiem, kas savus projektus orientē uz ārzemju pircēju pieprasījumu, jārēķinās ar šo faktoru, plānojot dzīvokļu platību, apdari un citus parametrus.

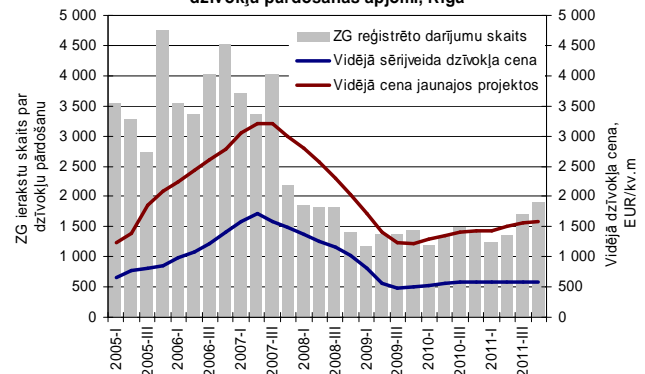
Arī februārī bija vērojama iepriekš aizsākusies iezīme – daļa vietējo pircēju rezervē dzīvokļus būvniecības stadijā esošos projektos.

Rīgas jauno projektu dzīvokļu cenas februārī saglabājās iepriekšējā mēneša līmenī.

Rīgas mikrorajonu jauno dzīvokļu vidējā cena 2011.gada beigās bija 1160 eiro par kvadrātmetru. Galvaspilsētas centra jauno projektu dzīvokļu (tai skaitā arī renovēto ēku) vidējā cena pērnā gada beigās bija 1965 eiro par kvadrātmetru, bet Vecrīgā un tās tuvumā – 3415 eiro par kvadrātmetru.

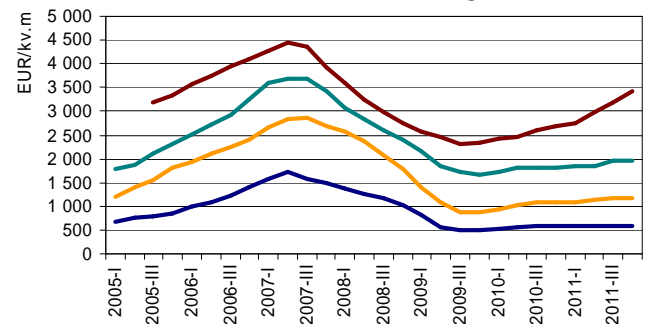
Cenu diapazons, kādā notiek darījumi, ir visai plašs, un ir atkarīgs no apdares veida, projekta, tā atrašanās vietas un citiem faktoriem. Jauno projektu dzīvokļu cenas Pierīgā februārī bija 700–850 eiro par kvadrātmetru, Rīgas mikrorajonos – 900–1400 eiro par kvadrātmetru, Rīgas centrā – 1100–1600 eiro par kvadrātmetru, bet labās vietās esošos projektos centrā sasniedza 2500–5000 eiro par kvadrātmetru.

Dzīvokļu pārdošanas cena,
dzīvokļu pārdošanas apjomi, Rīgā



Avots: Zemesgrāmata, LATIO

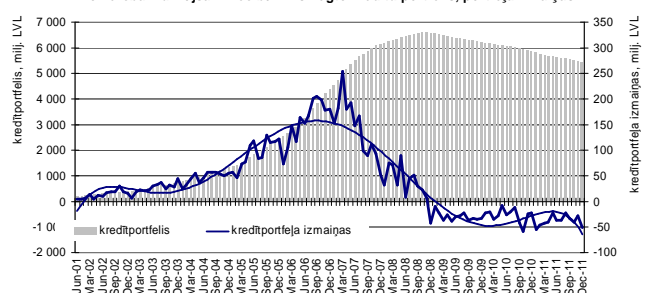
Cenu dinamika dzīvokļiem Rīgā



Avots: LATIO

— sērijveida mikrorajonos — JP mikrorajonos
— JP Rīgas centrā — JP Vecrīgas tuvumā

Komercbanku māsaimniecībām izsniegto kredītu portfelis, portfeļa izmaiņas



Avots: Finanšu un kapitāla tirgus komisija, LATIO

MĀJOKĻU TIRGUS PĀRSKATS

2012.gada februāris

Dzīvokļi Rīgas centrā

Februārī ārzemnieku pieprasījums pēc Rīgas centra un Vecrīgas dzīvokļiem saglabājās iepriekšējā mēneša līmenī, savukārt vietējo pircēju aktivitāte un interese par dzīvokļu iegādi galvaspilsētas centrā ir nedaudz palielinājusies.

Ārzemju pircējus interesē renovētās mājās esoši kvalitatīvi dzīvokļi. Daļa pircēju priekšroku dod mēbelētiem vai daļēji mēbelētiem dzīvokļiem. Ārzemnieki, kas īpašumu iegādājas, lai saņemtu termiņuzturēšanas atļauju, interesējas par 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, daļa piedāvāto dzīvokļu ir ar dažādiem trūkumiem. Piedāvājumā nonāk arī dzīvokļi ar kvalitatīvu remontu, labu interjeru, tomēr to piedāvājuma cenas bieži ir tirgus situācijai neatbilstoši augstas, jo īpašnieki nevēlas zaudēt šo dzīvokļu remontā pirms 3-5 gadiem ieguldītos līdzekļus.

Vietējo pircēju pieprasījums pēc dzīvokļiem Rīgas centrā februārī ir nedaudz palielinājies. Arī vietējie pircēji galvenokārt interesējas par dzīvokļiem ar remontu, nevēlas iegādāties pēdējā stāvā esošos dzīvokļus, baidoties no mitruma un dzīvokļa sabojāšanas sniegotas ziemas gadījumā. Lielākā pircēju interese ir par dzīvokļiem, kuru cena ir ap 1000 eiro par kvadrātmetru.

Dzīvokļu cenas Rīgas centrā februārī saglabājās iepriekšējo mēnešu līmenī. Cenu diapazons dažādos centra dzīvokļu segmentos februārī: 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 pirmkārt ēkās cenas februārī bija 600–900 eiro par kvadrātmetru, remontētu – 900–1200 eiro par kvadrātmetru.

Piedāvājums

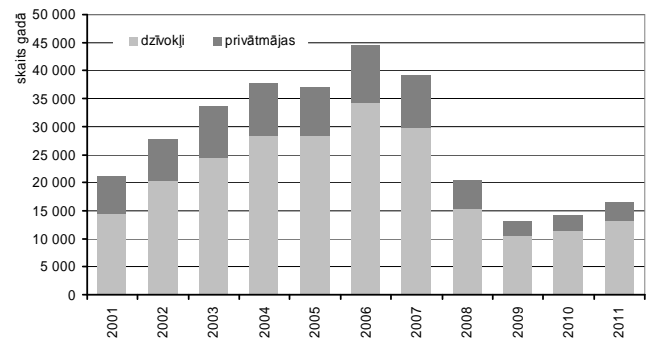
Tipveida dzīvokļu piedāvājums februārī salīdzinājumā ar janvāri nedaudz palielinājās, tomēr pircēju kvalitātes un cenas prasībām atbilstošs sērijveida dzīvokļu piedāvājums ir visai ierobežots. Pēdējo mēnešu laikā tirgū nonāk mazāk labu tipveida dzīvokļu.

Piedāvājumu turpina papildināt arī banku un to izveidoto uzņēmumu īpašumā nonākušie mājokļi. Ja šo īpašumu cenas atbilst to kvalitātei, pircējs tiek atrasts īsā laikā.

Piedāvājumā nonāk arī dzīvokļi, kuru pārdevēji nespēj segt kredīta vai komunālos maksājumus.

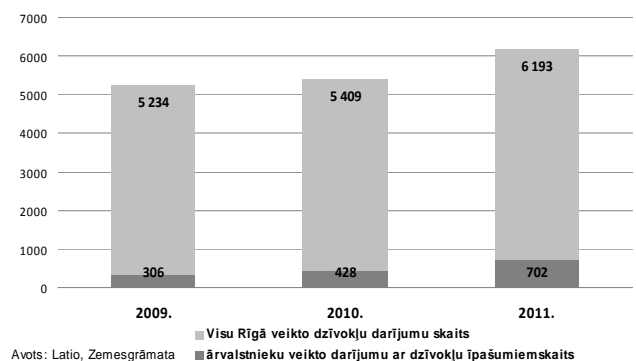
Rīgas centrā lielākā daļa pārdošanas piedāvājumā esošo dzīvokļu patlaban ir izīrēti.

ZG ierakstu skaits par darījumiem ar mājokļiem Latvijā



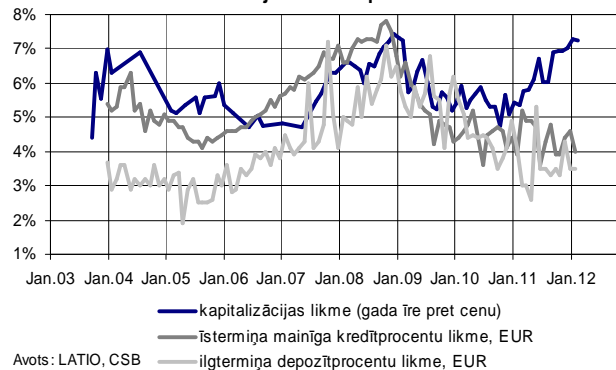
Avots: Zemesgrāmata, LATIO

Visu Rīgā veikto un zemes grāmatā reģistrēto darījumu ar dzīvokļu īpašumiem skaits un tajā skaitā ārvalstnieku veikto darījumu skaits



Avots: Latio, Zemesgrāmata

Kapitalizācijas likmes sērijveida dzīvokļiem un banku vidējās svērtās procentu likmes



Avots: LATIO, CSB

MĀJOKĻU TIRGUS PĀRSKATS

2012.gada februāris

Mājokļu īres tirgus

Februārī Rīgas centrā palielinājās dzīvokļu īres maksa, bet tipveida dzīvokļu segmentā mikrorajonos tā saglabājās janvāra līmenī. Īres maksas pieaugumu galvaspilsētas centrā noteica augstais pieprasījums pēc labiem īres dzīvokļiem, kā arī ierobežotais pieprasījums atbilstošu mājokļu piedāvājums. Īrnieku rotācija ir neliela, esošie īrnieki cenšas vienoties par iespējami ilgāku mājokļa īres termiņu. Dzīvokļu īres piedāvājums Rīgas centrā nepalielinās.

Tuvākajos mēnešos būtiskas pārmaiņas Rīgas dzīvokļu īres tirgū nevar prognozēt, īres maksas līmenis nesamazināsies. Īres piedāvājums varētu pieaugt, aktivizējoties dzīvokļu pircējiem. Tas veicinātu pircēju pāriešanu uz jauniem īpašumiem un iepriekš apdzīvoto dzīvokļu atbrīvošanos un īres piedāvājuma palielināšanos.

Īres pieprasījumu galvaspilsētas centrā nodrošina gan vietējie iedzīvotāji, gan ārzemnieki. Februāra sākumā pieprasījumu pēc labiem īres dzīvokļiem palielināja arī ārvalstu studenti, kam bija sācies studiju otrais semestris.

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 ir ierobežots, atbrīvojušies dzīvokļi tiek izīrēti īsā laikā.

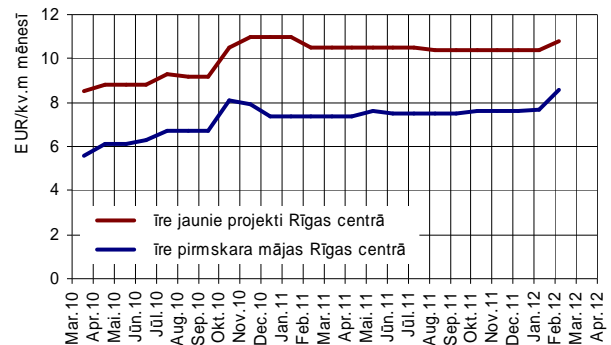
Jauno projektu dzīvokļu vidējā īres maksa mēnesī Vecrīgā februārī atkarībā no mājokļa platības bija 11–14 eiro par kvadrātmētru, Rīgas tuvajā centrā – 11 eiro par kvadrātmētru, tālajā centrā – 8 eiro par kvadrātmētru, klusajā centrā – 10–12 eiro par kvadrātmētru.

Pirmskara mūra ēkās dzīvokļu kvadrātmetra vidējā īres maksa mēnesī februārī Vecrīgā atkarībā no mājokļa platības bija 9 eiro, Rīgas tuvajā centrā – 8–10 eiro, tālajā centrā – 6–7 eiro, klusajā centrā – 9–10 eiro.

Rīgas mikrorajonos vidējā stāvoklī esošu sērijveida dzīvokļu vidējā īres maksa bez komunālajiem maksājumiem februārī nemainījās un bija 3,5 eiro par kvadrātmētru mēnesī.

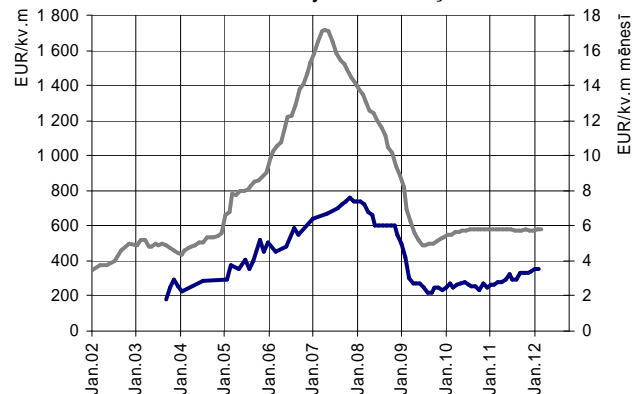
Pēdējo mēnešu laikā vidējā īres maksa palielinās sērijveida dzīvokļiem ar vairākām istabām. Šādus dzīvokļus galvenokārt pieprasa ģimenes, kas nevēlas vai nevar atļauties iegādāties savu mājokli, vai arī bijušas spiestas atstāt iepriekš apdzīvoto īpašumu.

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



Avots: LATIO

Cena un īre sērijveida dzīvokļiem



Avots: LATIO