

MĀJOKĻU TIRGUS PĀRSKATS

2012.gada jūnijs

Sērijveida dzīvokļi

Rīgas sērijveida dzīvokļu kvadrātmetra vidējā cena jūnijā salīdzinājumā ar maiju samazinājusies par 3 eiro un bija 583 eiro. 2012.gada sešu mēnešu laikā sērijveida dzīvokļu kvadrātmetra vidējā cena ir pieaugusi par 1,4%. Salīdzinājumā ar 2011.gada jūniju šā gada sestajā mēnesī sērijveida dzīvokļu cenas bija augstākas par 0,9%.

Labā tehniskā stāvoklī esošu sērijveida dzīvokļu cenas tādos mikrorajonos kā Purvciems, Pļavnieki, Zolitūde, Imanta un Ziepniekkalns vienistabas dzīvokļiem jūnijā bija 22 000–29 000 eiro, divu istabu dzīvokļiem – 29 000–38 000 eiro, trīs istabu dzīvokļiem – 34 000–45 000 eiro, četru istabu dzīvokļiem – 40 000–54 000 eiro.

Pircēji arī jūnijā visvairāk interesējās par nelieliem – vienas, divu istabu – tipveida dzīvokļiem tādā stāvoklī, lai tajos būtu iespējams uzreiz dzīvot bez lielu līdzekļu ieguldīšanas remontā. Atbilstošs piedāvājums par īpašuma kvalitātei adekvātu cenu ir neliels.

Tuvojoties mācību gada sākumam, vienistabas sērijveida dzīvokļus vēlas iegādāties citu pilsētu un lauku iedzīvotāji, kuru bērni sāks studijas Rīgā.

Pieprasīti ir banku uzņēmumu piedāvātie dzīvokļi, ja to cenas nav augstas. Šādu īpašumu pircējiem bankas piedāvā pievilcīgus aizdevumu saņemšanas nosacījumus. Pircēji kļūst drošāki un biežāk nekā iepriekš apsver aizdevumu izmantošanas iespējas.

Jaunie projekti

Jūnijā Rīgas jauno projektu segmentā lielāku aktivitāti nekā iepriekš izrādīja vietējie pircēji, kas vēlas iegādāties dzīvokļus mikrorajonos.

Pircēji pieprasa banku īpašumā nonākušos jaunus dzīvokļus, ja to cena ir atbilstoša īpašuma kvalitātei un tirgus situācijai. Kopumā gan šis pieprasījums nav tik liels, lai sekmētu banku īpašumā nonākušo, kā arī citu jauno projektu dzīvokļu cenu strauju pieaugumu.

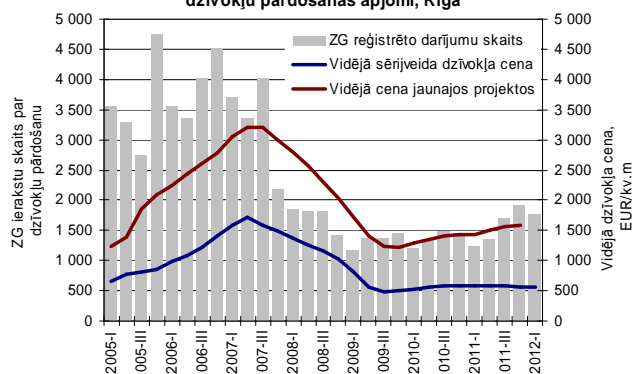
Tā kā ārvalstu pircēju prasībām atbilstošu dzīvokļu piedāvājums ir mazāks, tad Rīgas centrā esošo jauno dzīvokļu cenas palielinās jūtāmāk.

Rīgas mikrorajonu jauno dzīvokļu vidējā cena 2012.gada 2.ceturksnī bija 1170 eiro par kvadrātmetru. Salīdzinājumā ar gada 1.ceturksni tā ir palielinājusies par 0,9%. Attiecībā pret iepriekšējā gada 2.ceturksni mikrorajonu jauno projektu dzīvokļu vidējā cena augusi par 1,8%, bet attiecībā pret 2010.gada 2.ceturksni – par 15,4%.

Galvaspilsētas centra jauno projektu dzīvokļu (tai skaitā arī pilnībā renovēto ēku) vidējā cena 2012.gada 2.ceturksnī bija 2150 eiro par kvadrātmetru – tas ir par 6,2% vairāk nekā gada pirmajos trijos mēnešos un par 17% un 19,3% vairāk nekā attiecīgi 2011. un 2010.gada 2.ceturksnī.

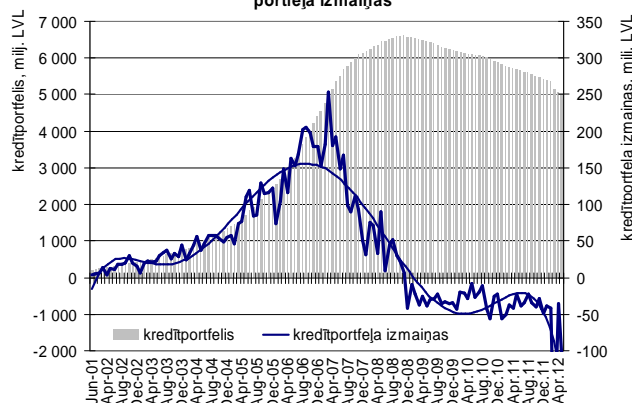
Vecrīgā un tās tuvumā esošo jauno projektu (arī pilnībā renovēto ēku) dzīvokļu kvadrātmetra vidējā cena šā gada 2.ceturksnī bija 3690 eiro. Tas ir par 4,6% vairāk nekā gada 1.ceturksnī. 2011. un 2010.gada 2.ceturksņa vidējā cena pārsniegta attiecīgi par 23,5% un 50,5%.

Dzīvokļu pārdošanas cena,
dzīvokļu pārdošanas apjomi, Rīgā



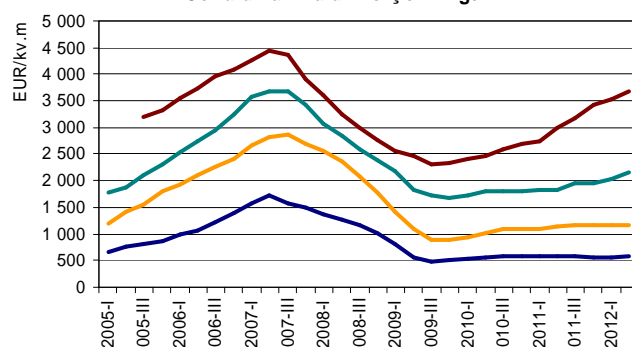
Avots: Zemesgrāmata, LATIO

Komercbanku mājāsaimniecībām izsniegto kredītu portfelis,
portfeļa izmaiņas



Avots: Finanšu un kapitāla tirgus komisija, LATIO

Cenu dinamika dzīvokļiem Rīgā



Avots: LATIO

MĀJOKĻU TIRGUS PĀRSKATS

2012.gada jūnijs

Cenu diapazons, kādā notiek darījumi, ir visai plašs, un ir atkarīgs no projekta atrašanās vietas, dzīvokļu apdares veida un citiem faktoriem. Jauno projektu dzīvokļu cenas Pierīgā jūnijā bija 700–850 eiro par kvadrātmetru, Rīgas mikrorajonos – 900–1400 eiro par kvadrātmetru, Rīgas centrā – 1100–1900 eiro par kvadrātmetru, bet labās vietās esošos projektos centrā sasniedza 2500–5000 eiro par kvadrātmetru.

No visiem dzīvokļu darījumiem Rīgā ik mēnesi vidēji 10% ir darījumi ar jaunajiem dzīvokļiem. Galvaspilsētas centrā jauno projektu dzīvokļu darījumos lielākais īpatsvars ir ārvalstu pircējiem, bet mikrorajonos dominē vietējie pircēji.

Dzīvokļi Rīgas centrā

Pircēju aktivitāte un cenas Rīgas centra dzīvokļu segmentā jūnijā saglabājās iepriekšējā mēneša līmenī.

Ārvalstu pircēji, kas dzīvokli Rīgas centrā vēlas iegādāties, lai varētu saņemt termiņuzturēšanās atļauju, galvenokārt interesējas par īpašumiem, kuru cena nepārsniedz 160 000–170 000 eiro. Daļa dzīvokļu īpašnieku piedāvājuma cenas paaugstina un šādu ārzemju pircēju vajadzībām atbilstošu mājokļu cenas tuvojas 200 000 eiro. Ārzemnieku lielākais pieprasījums ir pēc divu guļamistabu dzīvokļiem platībā līdz 80 kvadrātmetriem. Kvalitatīvu īpašumu piedāvājums šajā dzīvokļu kategorijā joprojām ir ierobežots. Ārzemju pircēji piemērota īpašuma izvēlei velta vairāk laika nekā iepriekš.

Daļa ārzemnieku ierobežota piedāvājuma apstākļos iegādājās īpašumus arī labās ēkās tālajā centrā vai jaunajos projektos ārpus centra.

Jūnijā saglabājās arī vietējo pircēju aktivitāte, kas interesējās par dzīvokļu iegādi ne vien tālajā centrā, bet arī citur pilsētas centrālajā daļā. Vietējie pircēji vēlas iegādāties īpašumus tālajā centrā par cenu līdz 50 000 eiro, citās centra daļās – par cenu līdz 80 000–100 000 eiro.

Kvadrātmetra cenu diapazons dažādos Rīgas centra dzīvokļu segmentos atkarībā no dzīvokļu platības jūnijā: neremontētās mūra ēkās Vecrīgā bija 1900–2100 eiro, klusajā centrā – 1900–2000 eiro, tuvajā centrā – 1500–1800 eiro, tālajā centrā – 600–700 eiro, daļēji renovētās mūra ēkās Vecrīgā – 2200–2500 eiro, klusajā centrā – 2200–2500 eiro, tuvajā centrā – 2000–2300 eiro, tālajā centrā – 1000–1200 eiro, kapitāli rekonstruētās ēkās un jaunajos projektos Vecrīgā – 3400–3500 eiro, klusajā centrā – 3100–3300 eiro, tuvajā centrā – 2800–3100 eiro, tālajā centrā – 1800–2200 eiro. Ļoti labu dzīvokļu renovētās mājās cenas var sasniegt un pārsniegt 5000 eiro par kvadrātmetru.

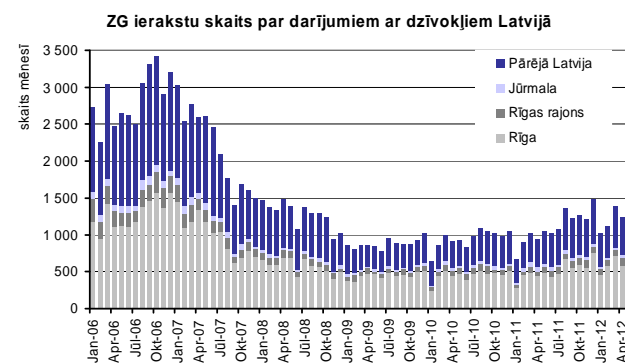
Jūrmala

Jūrmalā saglabājās ārzemju pircēju interese par jauno projektu dzīvokļu un savrupmāju iegādi, tomēr piemērota īpašuma izvēlei pircēji velta vairāk laika nekā iepriekš, apskata daudzus piedāvājumus.

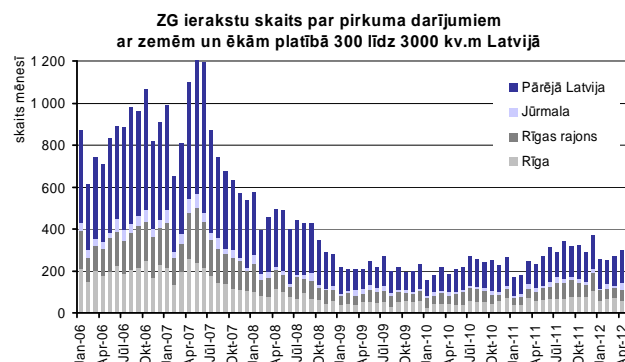
Privātmāju segmentā pircēji, galvenokārt ārzemnieki, interesējas par mājām, kuru cena ir 250 000–450 000 eiro robežās. Ne vienmēr piedāvāto īpašumu atrašanās



Avots: Zemesgrāmata, LATIO



Avots: Zemesgrāmata, LATIO



Avots: Zemesgrāmata, LATIO

MĀJOKĻU TIRGUS PĀRSKATS

2012.gada jūnijs

vieta vai apkārtējā infrastruktūra atbilst pircēju sagaidītajam, piemēram, pie kvalitatīvas mājas nav iespējams ērti piebraukt ar automašīnu.

Jūnijā atjaunojusies interese par privātās apbūves zemes gabaliem dažādās Jūrmalas vietās.

Daļa Krievijas iedzīvotāju, kas vēlas Jūrmalā pavadīt atvaļinājumu, taču nav gatavi īpašuma iegādei vai īrei tērēt lielus līdzekļus, iegādājas dzīvokļus arī sērijveida daudzdzīvokļu mājās Kauguros.

Darījumi

Maijā turpināja palielināties nekustamā īpašuma darījumu skaits. „Latio” apkopoto Zemesgrāmatas datu analīze rāda, ka 2012.gada piecos mēnešos salīdzinājumā ar iepriekšējā gada atbilstošo periodu kopējais nekustamā īpašuma pirkuma darījumu skaits Latvijā audzis par 13,7%, bet darījumu skaits ar mājokļiem – par 32,8%, tai skaitā ar dzīvokļiem – par 33,3%, savrupmājām – par 30,8%.

Rīgā pirkuma darījumu skaits ar dzīvokļiem šā gada piecos mēnešos attiecībā pret 2011.gada janvāri – maiju palielinājies par 38,5%, bet ar savrupmājām – par 23,3%. Dzīvokļu darījumu skaits Rīgā ir ievērojami lielāks par māju darījumu skaitu – piecos mēnešos notikuši gandrīz 3000 dzīvokļu darījumu, kas veido 90% no visiem Rīgas mājokļu darījumiem.

Mājokļu īres tirgus

Rīgas dzīvokļu īres tirgū jūnijā bija vērojama nedaudz zemāka aktivitāte nekā iepriekšējā mēnesī, tomēr prognozējams, ka, tuvojoties rudenim, pieprasījums pēc mājokļu īres atkal palielināsies.

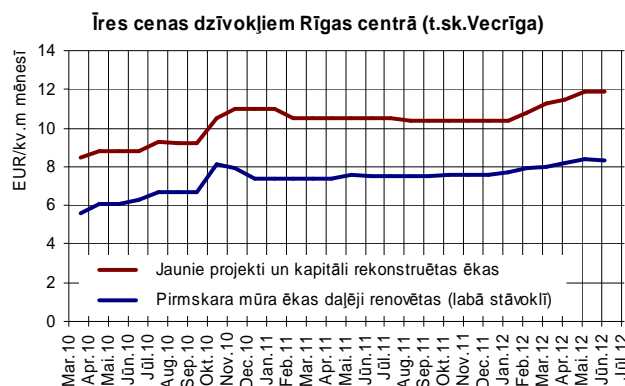
Galvaspilsētas centrā pieprasījumu veido gan ārzemnieki, gan vietējie iedzīvotāji. Jūnijā piedāvājums nav būtiski palielinājies, un Rīgas centrā joprojām trūkst īrnieku prasībām atbilstoši dzīvokļi labā stāvoklī.

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.

Jūnijā atkarībā no dzīvokļa platības vidējā īres maksa mēnesī par kvadrātmetru neremontētās mūra ēkās Vecrīgā bija 7–8 eiro, klusajā centrā – 6–8 eiro, tuvajā centrā – 6–7 eiro, tālajā centrā – 4–5 eiro, daļēji renovētās mūra ēkās Vecrīgā un klusajā centrā – 8–10 eiro, tuvajā centrā – 8–9 eiro, tālajā centrā – 6–7 eiro, kapitāli rekonstruētās ēkās un jaunajos projektos Vecrīgā – 15–16 eiro, klusajā un tuvajā centrā – 12–13 eiro, tālajā centrā – 7–8 eiro.

Rīgas mikrorajonos vidējā stāvoklī esošu sērijveida dzīvokļu vidējā īres maksa bez komunālajiem maksājumiem jūnijā nedaudz samazinājās un bija 3,6 eiro par kvadrātmetru mēnesī.

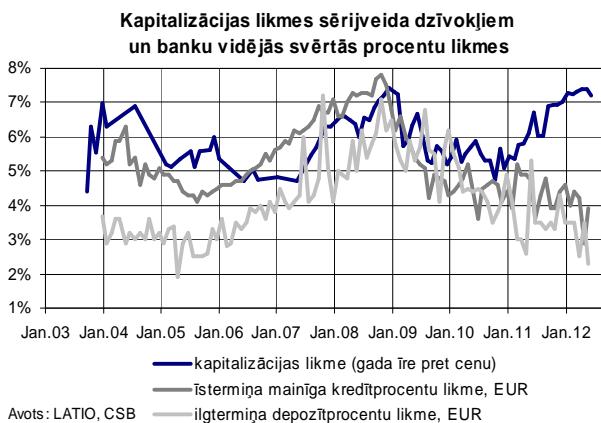
Īres dzīvokļu kapitalizācijas likme saglabājas augsta. Tipveida dzīvokļiem tā ir pārsniegusi 7%. Šāda tendence nozīmē, ka no kapitāla atdeves viedokļa patlaban ir izdevīgi iegādāties dzīvokli un pēc tam to izīrēt, taču, veicot šādus darījumus, rūpīgi jāizsver ienesīguma stabilitāte un pieauguma iespējas nākotnē.



Avots: LATIO



Avots: LATIO



Avots: LATIO, CSB