

MĀJOKĻU TIRGUS PĀRSKATS

2012.gada jūlijs

Sērijveida dzīvokļi

Rīgas sērijveida dzīvokļu kvadrātmetra vidējā cena jūlijā saglabājusies iepriekšējā mēneša līmenī un bija 583 eiro. 2012.gada septiņu mēnešu laikā sērijveida dzīvokļu kvadrātmetra vidējā cena ir pieaugusi par 1,4%. Salīdzinājumā ar 2011.gada jūliju šā gada jūlijā sērijveida dzīvokļu cenas bija augstākas par 1,2%.

Labā tehniskā stāvoklī esošu sērijveida dzīvokļu cenas tādos mikrorajonos kā Purvciems, Pļavnieki, Zolitūde, Imanta un Ziepniekkalns vienistabas dzīvokļiem jūlijā bija 22 000–29 000 eiro, divu istabu dzīvokļiem – 28 000–38 000 eiro, trīs istabu dzīvokļiem – 34 000–47 000 eiro, četru istabu dzīvokļiem – 40 000–55 000 eiro.

Iegādājoties sērijveida dzīvokli, pircējiem arvien aktuālāks ir jautājums par to, vai zeme, uz kuras atrodas daudzdzīvokļu ēka, pieder dzīvokļu īpašniekiem vai arī tiek nomāta. Ir gadījumi, kad pircēji atsakās no nodoma iegādāties dzīvokli, tikai tādēļ, ka zem mājas esošā zeme pieder citam īpašniekam un ir jāmaksā par tās nomu.

Tāpat kā iepriekšējos mēnešos, arī jūlijā pircēji lielāko interesi izrādīja 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 diezgan neliels.

Nelielos tipveida dzīvokļus pircēji pārsvarā iegādājas par saviem līdzekļiem. Nereti šie pircēji ir iepriekš pārdevuši lielāku dzīvokli un vēlas iegādāties vienu vai vairākus mazākus, piemēram, vienistabas un divistabu dzīvokli.

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

Jaunie projekti

Jūlijā Rīgas jauno projektu segmentā aktivitāte saglabājās iepriekšējā mēneša līmenī. Ārvalstu pircēji biežāk nekā iepriekš interesējas arī par jauno dzīvokļu iegādi ne vien Rīgas centrā, bet arī ārpus tā. Tas saistīts ar ierobežoto šādu mājokļu piedāvājumu galvaspilsētas centrālajā daļā. Vietējie pircēji galvenokārt vēlas iegādāties jaunus dzīvokļus mikrorajonos.

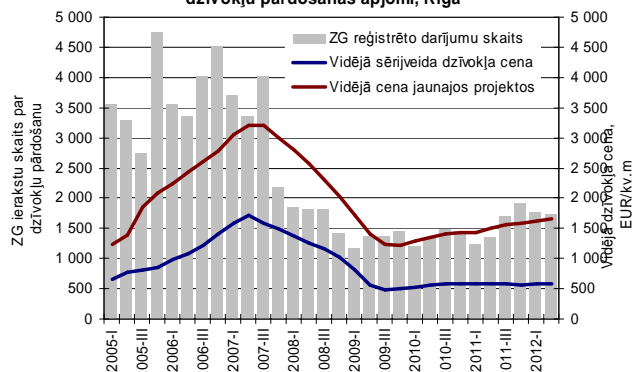
Jūlijā būtiskas Rīgas jauno projektu dzīvokļu cenu izmaiņas nav notikušas.

Savukārt 2012.gada 2.ceturksnī Rīgas mikrorajonu jauno dzīvokļu vidējā cena bija 1170 eiro par kvadrātmetru. Salīdzinājumā ar gada 1.ceturksni tā bija palielinājusies par 0,9%, bet salīdzinājumā ar iepriekšējā gada 2.ceturksni – par 1,8%.

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% vairāk nekā 2011.gada 2.ceturksnī.

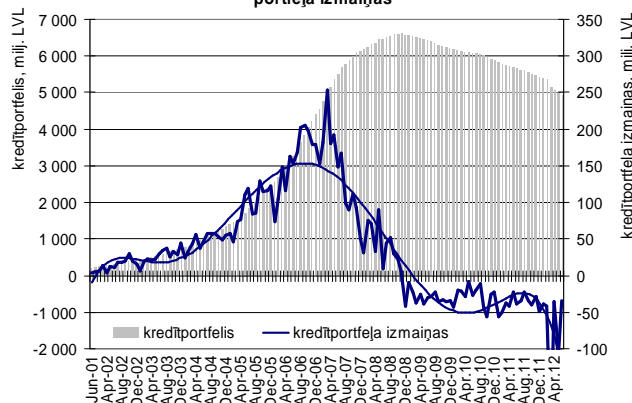
Vecrīgā un tās tuvumā esošo jauno projektu (arī pilnībā renovēto ēku) dzīvokļu kvadrātmetra vidējā cena gada 2.ceturksnī bija 3690 eiro. Tas ir par 4,6% vairāk nekā gada 1.ceturksnī un par 23,5% vairāk nekā 2011.gada 2.ceturksnī.

Dzīvokļu pārdošanas cena, dzīvokļu pārdošanas apjomi, Rīgā



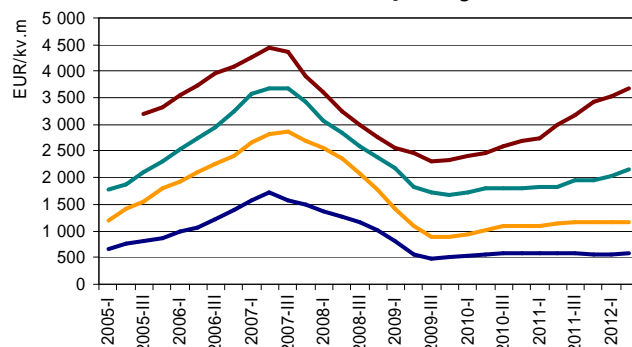
Avots: Zemesgrāmata, LATIO

Komercbanku māsaimniecībām izsniegto kredītu portfelis, portfeļa izmaiņas



Avots: Finanšu un kapitāla tirgus komisija, LATIO

Cenu dinamika dzīvokļiem Rīgā



Avots: LATIO

MĀJOKĻU TIRGUS PĀRSKATS

2012.gada jūlijs

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 jūlijā 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. Jūnijā (jūlija dati vēl nav pieejami) jauno dzīvokļu darījumu apjoms Rīgā bija nedaudz mazāks un veidoja ap 5% no dzīvokļu darījumiem. Galvaspilsētas centrā jauno projektu dzīvokļu darījumu lielākais īpatsvars ir ārvalstu pircējiem, bet mikrorajonos dominē vietējie pircēji.

Dzīvokļi Rīgas centrā

Rīgas centra dzīvokļu segmentā pircēju aktivitāte un cenas jūlijā saglabājās iepriekšējo mēnešu līmenī.

Ārzemju pircēju, kas pēc īpašuma iegādes vēlas saņemt termiņuzturēšanās atļauju, vajadzībām atbilstošu dzīvokļu piedāvājums Rīgas centrā nav palielinājies un joprojām ir ierobežots. Šie pircēji galvenokārt interesējas par īpašumiem, kuru cena nepārsniedz 160 000–170 000 eiro. Daļa dzīvokļu īpašnieku cenas paaugstina un šo ārzemju pircēju vajadzībām atbilstošu mājokļu piedāvājuma cenas tuvojas 200 000 eiro. Nereti dārgāku dzīvokļu kvalitāte vai atrašanās vieta neatbilst noteiktajai cenai.

Ārzemnieku lielākais pieprasījums ir pēc divu gujamistabu dzīvokļiem platībā līdz 80 kvadrātiem.

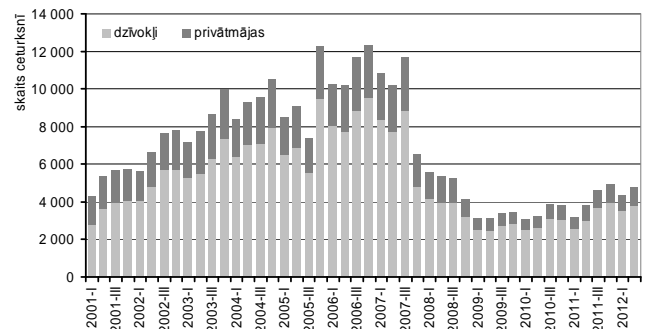
Daļa ārzemnieku ierobežota piedāvājuma apstākļos iegādājas īpašumus arī labās ēkās tālajā centrā vai jaunajos projektos ārpus centra.

Arī vietējie pircēji turpina interesēties par dzīvokļiem Rīgas centrā. Jūlijā bija vairāki vietējie pircēji, kas, bažījoties par eiro stabilitāti, nolēmuši savus uzkrājumus ieguldīt nekustamajā īpašumā, iegādājoties labu dzīvokli Rīgas centrā. Šie pircēji interesējas par divu, trīs istabu dzīvokļiem 60–80, maksimums 100 kvadrātmetru platībā par summu 120 000–220 000 eiro robežās. Arī šāds piedāvājums ir visai ierobežots.

Citi vietējie pircēji vēlas iegādāties īpašumus tālajā centrā par cenu līdz 50 000 eiro, citās centra daļās – par cenu līdz 80 000–100 000 eiro.

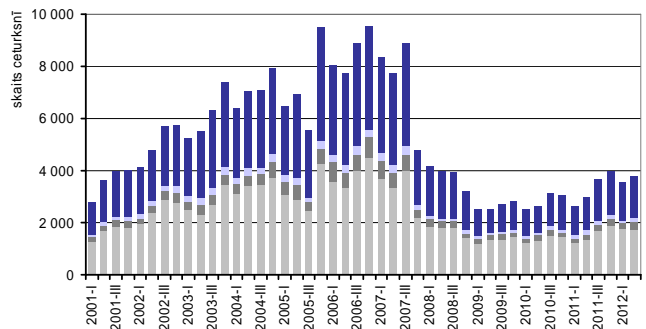
Kvadrātmetra cenu diapazons dažādos Rīgas centra dzīvokļu segmentos atkarībā no dzīvokļu platības jūlijā: neremontētās mūra ēkās Vecrīgā bija 1900–2100 eiro, klusajā centrā – 1900–2000 eiro, tuvajā centrā – 1500–1800 eiro, tālajā centrā – 600–700 eiro, daļēji renovētās mūra ēkās Vecrīgā – 2200–2500 eiro, 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.

ZG ierakstu skaits par darījumiem ar mājokļiem Latvijā



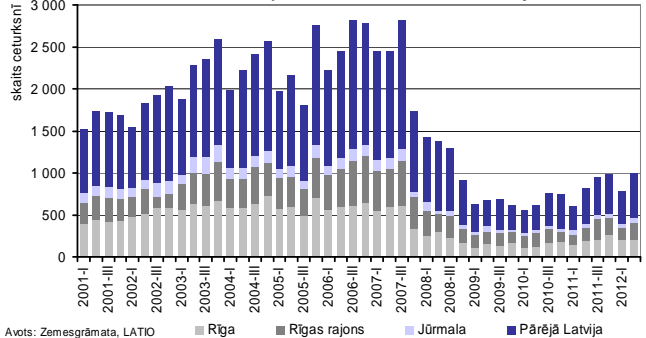
Avots: Zemesgrāmata, LATIO

ZG ierakstu skaits par darījumiem ar dzīvokļiem Latvijā



Avots: Zemesgrāmata, LATIO

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



Avots: Zemesgrāmata, LATIO

MĀJOKĻU TIRGUS PĀRSKATS

2012.gada jūlijs

Jūrmala

Jūlijā Jūrmalā saglabājās ārzemju pircēju interese par jauno projektu dzīvokļu un savrupmāju iegādi. Piemērota īpašuma izvēlei pircēji velta vairāk laika nekā iepriekš, apskata daudzus piedāvājumus. Viens no iemesliem šādai rīcībai ir augstās piedāvājumu cenas daudziem Jūrmalas īpašumiem.

Privātmāju segmentā pircēji, galvenokārt ārzemnieki, interesējas par mājām, kuru cena ir 250 000–450 000 eiro robežās. Ne vienmēr piedāvāto īpašumu atrašanās vieta vai apkārtējā infrastruktūra atbilst pircēju sagaidītajam, piemēram, pie kvalitatīvas mājas nav iespējams ērti piebraukt ar automašīnu.

Arī jūlijā, tāpat kā iepriekšējā mēnesī, palielinājās interese par privātās apbūves zemes gabalu iegādi dažādās Jūrmalas vietās.

Vairāki ārvalstu pircēji interesējas par Jūrmalā un citur Pierīgā nepabeigtiem vairāku dzīvokļu māju vai ciematu projektiem, kurus varētu iegādāties par pazeminātu cenu.

Darījumi

„Latio” apkopoto Zemesgrāmatas datu analīze rāda, ka 2012.gada pirmajā pusgadā salīdzinājumā ar iepriekšējā gada atbilstošo periodu darījumu skaits ar mājokļiem Latvijā audzis par 29,7%, tai skaitā ar dzīvokļiem – par 30,9%, savrupmājām – par 25%.

Rīgā pirkuma darījumu skaits ar dzīvokļiem šā gada sešos mēnešos attiecībā pret 2011.gada janvāri – jūniju palielinājies par 35,3%, bet ar savrupmājām – par 19,5%. Dzīvokļu darījumu skaits Rīgā ir ievērojami lielāks par māju darījumu skaitu – sešos mēnešos notikuši 3500 dzīvokļu darījumu, kas veido 90% no visiem Rīgas mājokļu darījumiem.

Rīgas apkārtnē darījumu skaits ar savrupmājām šā gada pirmajā pusgadā salīdzinājumā ar iepriekšējā gada pirmo pusī audzis par ceturtdaļu.

Mājokļu īres tirgus

Rīgas dzīvokļu īres tirgū jūlijā salīdzinājumā ar iepriekšējo mēnesi īrnieku aktivitāte nedaudz palielinājās.

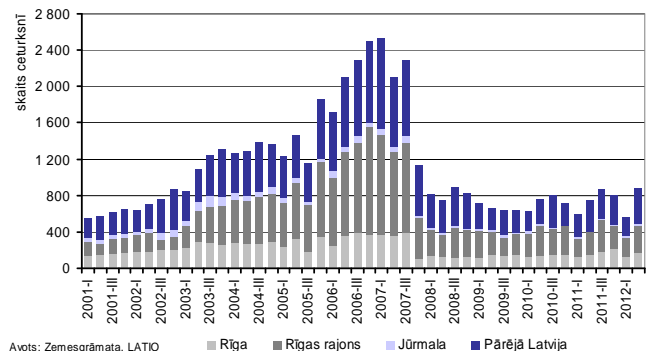
Galvaspilsētas centrā pieprasījumu veido gan ārzemnieki, gan vietējie iedzīvotāji. Pēdējos mēnešos īres dzīvokļu piedāvājums nav būtiski palielinājies, tādēļ Rīgas centrā joprojām trūkst īrnieku prasībām atbilstoši dzīvokļi labā stāvoklī.

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.

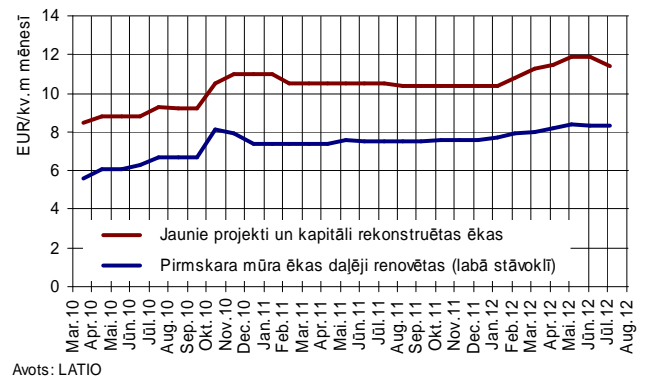
Īres pieprasījumu gan Rīgas centrā, gan mikrorajonos nodrošina arī tie cilvēki, kas nevar saņemt aizdevumu mājokļa iegādei.

Rīgas centrā vidējā īres maksa saglabājās iepriekšējā mēneša līmenī, izņemot Vecrīgu, kur bija neliels vidējās īres maksas kritums.

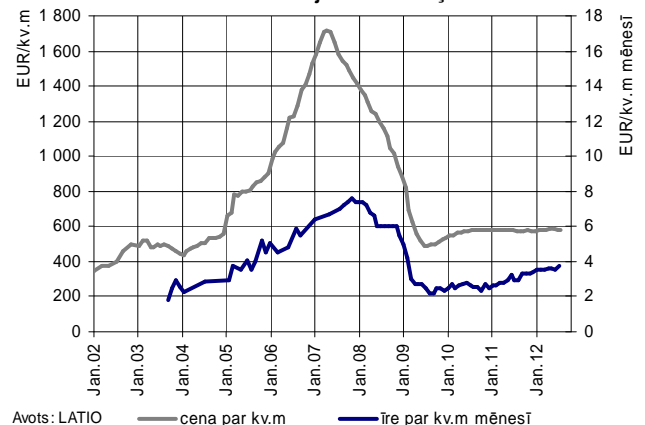
ZG ierakstu skaits par darījumiem ar zemēm (300 - 3000 kv.m)



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



Cena un īre sērijsveida dzīvokļiem



MĀJOKĻU TIRGUS PĀRSKATS

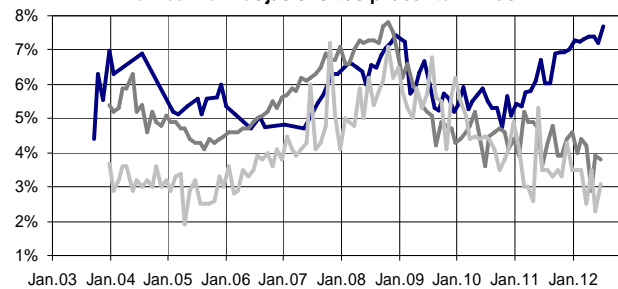
2012.gada jūlijs

Jūlijā atkarībā no dzīvokļa platības vidējā ģres maksā 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 – 14–15 eiro, klusajā centrā – 12–13 eiro, tuvajā centrā – 11–12 eiro, tālajā centrā – 7–8 eiro.

Rīgas mikrorajonos vidējā stāvoklī esošu sērijveida dzīvokļu vidējā ģres maksā bez komunālajiem maksājumiem jūlijā nedaudz palielinājās un bija 3,7 eiro par kvadrātmetru mēnesī.

Ģres 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.

Kapitalizācijas likmes sērijveida dzīvokļiem un banku vidējās svērtās procentu likmes



— kapitalizācijas likme (gada ģres pret cenu)
— ģstermiņa mainīga kredģtprocentu likme, EUR
— ilgtermiņa depozģtprocentu likme, EUR

Avots: LATIO, CSB