

MĀJOKĻU TIRGUS PĀRSKATS

2013.gada janvāris

Sērijveida dzīvokļi

Rīgas sērijveida dzīvokļu kvadrātmetra vidējā cena janvārī salīdzinājumā ar iepriekšējo mēnesi palielinājusies par 0,3% un bija 585 eiro. Salīdzinājumā ar 2012.gada janvāri, kvadrātmetra vidējā cena ir lielāka par 1,2%. Lai gan vidējā cena ir nedaudz palielinājusies trīs mēnešus pēc kārtas, Rīgas tipveida dzīvokļu cenu līmenis pēdējo divu gadu laikā kopumā ir nemainīgs.

Dzīvokļu cenu izmaiņas dažādos galvaspilsētas mikrorajonos dažādu sēriju mājās ir atšķirīgas. Labā tehniskā stāvoklī esošu sērijveida dzīvokļu cenas tādos mikrorajonos kā Purvciems, Pļavnieki, Zolitūde, Imanta un Ziepniekkalns vienistabas dzīvokļiem janvārī bija 22 000–29 000 eiro, divu istabu dzīvokļiem – 29 000–39 000 eiro, trīs istabu dzīvokļiem – 33 000–47 000 eiro, četru istabu dzīvokļiem – 39 000–51 000 eiro.

Sērijveida dzīvokļu pircēji galvenokārt vēlas iegādāties īpašumus labā stāvoklī, lai tajos nav jāveic nozīmīgi remontdarbi. Dzīvokļu piedāvājums par īpašuma kvalitātei un tirgus situācijai atbilstošu cenu ir ierobežots, tomēr, apzinoties, ka dzīvokļu cenu līmenis ir nemainīgs, pircēji nesteidzas un īpašumu meklē ilgi. Nereti tipveida dzīvokļu piedāvājuma cenas ir pārāk augstas un neatbilst pašreizējai pirktspējai, tādēļ šādi dzīvokļi pircējus neatrod.

Arī turpmāk saglabāsies atšķirīgs cenu līmenis atšķirīgas kvalitātes īpašumiem – nemainīgas vai nedaudz augošas būs cenas dzīvokļiem labā stāvoklī, ar labu atrašanās vietu, zemi īpašuma sastāvā un kvalitatīvu apsaimniekošanu, savukārt saruks cenas dzīvokļiem sliktā stāvoklī.

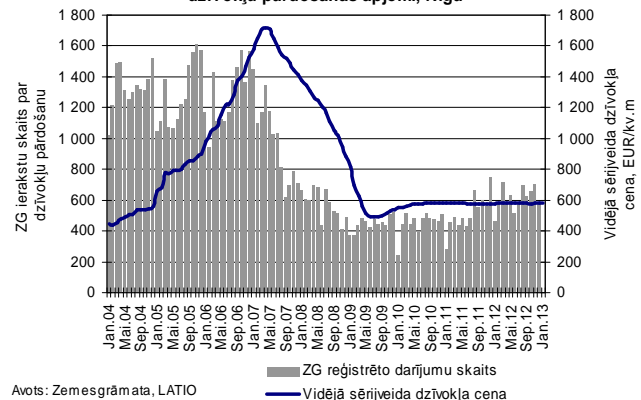
Jaunie projekti

Rīgas jauno dzīvokļu cenas janvārī saglabājās iepriekšējā gada nogales līmenī. 2012.gadā kopumā jauno projektu dzīvokļu cenām bija vērojams stabils pieaugums. Cenu palielināšanās bija saistīta gan ar jauno dzīvokļu salīdzinoši nelielo piedāvājumu, gan arī ar ārvalstu pircēju pieprasījumu pēc šādiem mājokļiem.

Straujāks jauno dzīvokļu cenu kāpums pērn bija Rīgas centrālajā daļā. Galvaspilsētas centra jauno dzīvokļu (tai skaitā arī pilnībā renovēto ēku) vidējā cena 2012.gada pēdējā ceturksnī bija par 15,8% augstāka nekā pirms gada un sasniedza 2277 eiro par kvadrātmetru, savukārt Vecrīgā un tās tuvumā esošo jauno projektu (arī pilnībā renovēto ēku) dzīvokļu kvadrātmetra vidējā cena gada beigās par 14,6% pārsniedza iepriekšējā gada 4.ceturksņa vidējo cenu un bija 3913 eiro. Rīgas mikrorajonu jauno dzīvokļu vidējā cena 2012.gada pēdējos trijos mēnešos bija 1233 eiro par kvadrātmetru un par 6,3% pārsniedza iepriekšējā gada 4.ceturksņa vidējo cenu. Lai gan gada laikā mikrorajonu jauno dzīvokļu cenas augušas mērenāk, pēdējā ceturksnī tieši šiem mājokļiem bija nedaudz lielāks vidējās cenas kāpums – pret 3.ceturksni vidējā cena palielinājas par 5%, savukārt Vecrīgā – par 2%, bet pārējā centra daļā – par 3%.

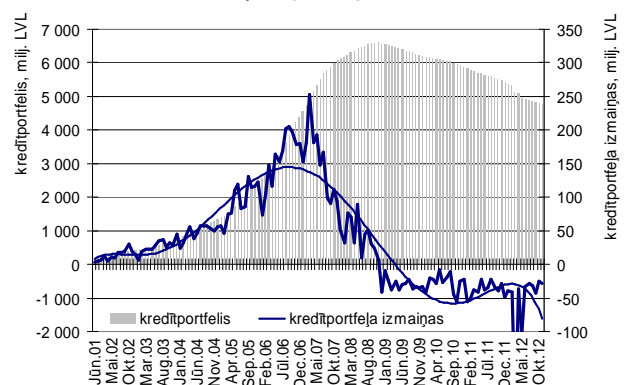
Cenu diapazons, kādā notiek darījumi, ir visai plašs, un ir atkarīgs no projekta atrašanās vietas, dzīvokļu apdares

Sērijveida dzīvokļu pārdošanas cena, dzīvokļu pārdošanas apjomi, Rīgā



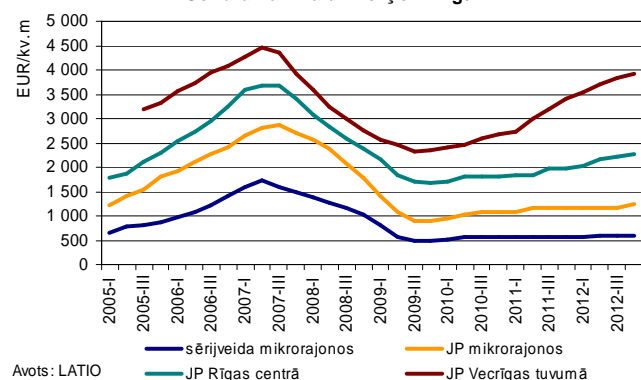
Avots: Zemesgrāmata, LATIO

Komercbanku māsaimniecībām izsniegto kredītu portfelis, portfelja izmaiņas



Avots: Finanšu un kapitāla tirgus komisija, LATIO

Cenu dinamika dzīvokļiem Rīgā



Avots: LATIO

MĀJOKĻU TIRGUS PĀRSKATS

veida un citiem faktoriem. Jauno projektu dzīvokļu vidējās cenas Pierīgā janvārī bija 700–850 eiro par kvadrātmetru, Rīgas mikrorajonos – 900–1400 eiro par kvadrātmetru, Rīgas centrā (ietverot arī attālākas centra daļas) – 1500–2500 eiro par kvadrātmetru. Pilsētas centra labās vietās esošos kvalitatīvos renovētos projektos dzīvokļu cenas pārsniedz 2500 eiro un mēdz sasniegt 5000–6000 eiro par kvadrātmetru.

Pieprasījums pēc jauno projektu dzīvokļiem janvārī saglabājās iepriekšējo mēnešu līmenī. Ārvalstu pircējus interesē jaunie dzīvokļi Rīgas centrālajā daļā, tomēr, tā kā šāds piedāvājums ir ierobežots, tiek izskatīti piedāvājumi arī tālāk no centra.

Mikrorajonu jaunajos projektos, kur pieprasījumu galvenokārt veido vietējie pircēji, lielākā interese ir par pabeigtiem dzīvokļiem par cenu līdz 1200 eiro par kvadrātmetru.

Pirkuma darījumi ar jaunajiem dzīvokļiem Rīgā ik mēnesi veido aptuveni 10% no visiem dzīvokļu darījumiem.

Dzīvokļi Rīgas centrā

Gan vietējie, gan ārvalstu pircēji Rīgas centrā vēlas iegādāties dzīvokļus daļēji vai pilnībā rekonstruētās ēkās, bet par īpašumiem neremontētās un sliktā stāvoklī esošās pirmskara ēkās interese ir minimāla. Atšķirīga ir arī īpašumu pārdošanas cenu izmaiņu dinamika – dzīvokļiem kapitāli rekonstruētajās ēkās cenas palielinās, bet dzīvokļu cenām neremontētās ēkās vērojama tendence nedaudz samazināties.

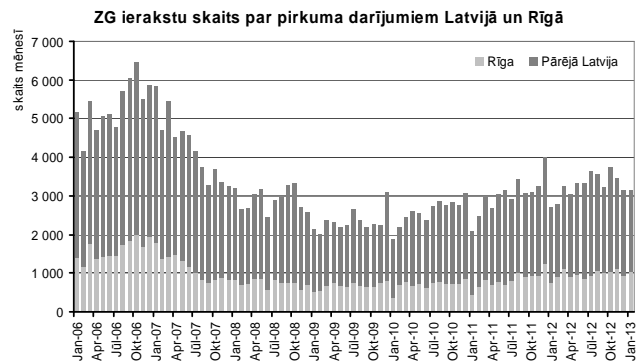
Lielākā daļa ārzemju pircēju vēlas iegādāties dzīvokļus pilnībā rekonstruētās Rīgas centra ēkās. Vietējiem pircējiem ir svarīgi, lai kāpņu telpa ir remontēta, tāpat arī fasādei jābūt labā stāvoklī, savukārt dzīvoklis nereti var būt remontējams, līdz ar to nopērkams par zemāku cenu. Ja kāpņu telpa ir sliktā stāvoklī, pircēji atsakās arī no labu dzīvokļu iegādes šādā ēkā.

Pēdējo mēnešu laikā Rīgas centrā palielinājusies interese par nelielu īpašumu, ēku būvniecību iegādi ar mērķi tos rekonstruēt un pārdot.

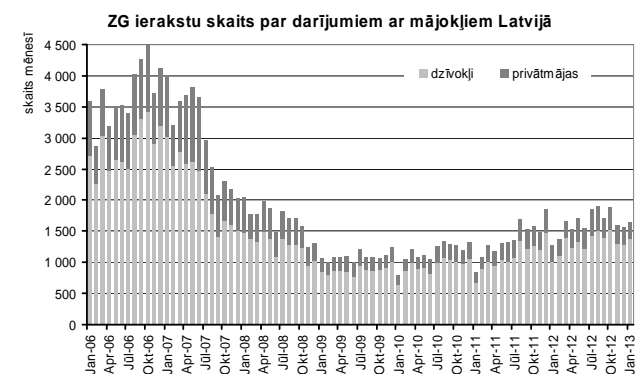
Ārzemju pircēji interesējas par īpašumu iegādi Vecrīgā, klusajā un tuvajā centrā galvenokārt par cenu līdz 160 000–180 000 eiro. Šāds pieprasījums skaidrojams ar pircēju vēlmi pēc īpašuma iegādes saņemt termiņuzturēšanās atļauju. Saglabājas arī ārvalstu pircēju interese par dārgāku dzīvokļu iegādi labās vietās esošās pilnībā renovētās mājās. Vietējie pircēji galvaspilsētas centrā interesējas par dzīvokļiem, kuru cena nepārsniedz 100 000 eiro.

Kvadrātmetra raksturīgāko cenu diapazons dažādos Rīgas centra dzīvokļu segmentos atkarībā no dzīvokļu platības janvārī: neremontētās mūra ēkās Vecrīgā bija 1900–2000 eiro, klusajā centrā – 1600–1700 eiro, tuvajā centrā – 1200–1300 eiro, tālajā centrā – 600–700 eiro, daļēji renovētās mūra ēkās Vecrīgā – 2200–2600 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 – 3200–3400 eiro, tuvajā centrā – 2800–3100 eiro, tālajā centrā – 1800–2100 eiro. Labās Vecrīgas, tuvā un klusā centra vietās esošu kvalitatīvu renovēto ēku dzīvokļu ar labu plānojumu, ekskluzīvu apdari cenas sasniedz 5000–6000 eiro par kvadrātmetru.

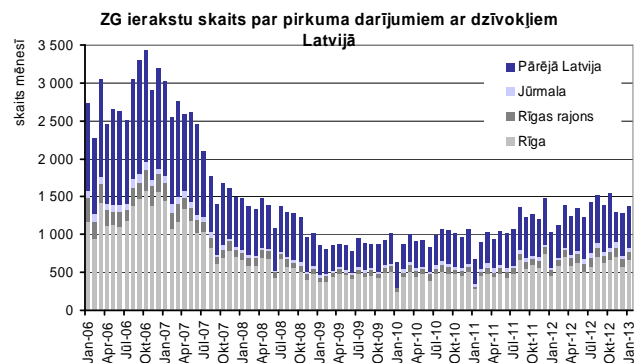
2013.gada janvāris



Avots: Zemesgrāmata, LATIO



Avots: Zemesgrāmata, LATIO



Avots: Zemesgrāmata, LATIO

MĀJOKĻU TIRGUS PĀRSKATS

2013.gada janvāris

Jūrmala

Janvārī mājokļu pircēju aktivitāte Jūrmalā bija lielāka salīdzinājumā gan ar iepriekšējā gada beigām, gan sākumu. Šā gada janvārī mājokļu pirkumu skaits attiecībā pret 2012.gada decembri palielinājies par 14%, bet attiecībā pret 2012.gada janvāri – par 80%, liecina „Latio” apkopoto Zemesgrāmatas datu analīze. Janvārī Jūrmalā reģistrēti 65 mājokļu pirkuma darījumi, no tiem – 51 dzīvokļu darījums. Gada pirmajā mēnesī notikušo darījumu apjoms gan ir mazāks nekā vairākos citos 2012.gada otrās puses mēnešos, tomēr tas ir būtiski lielāks nekā pagājušā gada sākumā. Kopumā Jūrmalā pagājušajā gadā mājokļu pirkumu darījumu skaits palielinājās par 4,8%, tai skaitā darījumi ar dzīvokļiem – par 3,2%, darījumi ar savrupmājām – par 9,3%.

Šā gada janvārī ārzemju pircēju interese par īpašumiem Jūrmalā bija augstāka nekā decembrī. Nerezidenti galvenokārt vēlas iegādāties jaunus dzīvokļus par cenu līdz 200 000 eiro. Šāda cena atbilst ieguldījumu līmenim, kāds nepieciešams, lai pretendētu uz termiņuzturēšanās atļaujas saņemšanu.

Daļai no pārdošanā piedāvātajiem Jūrmalas īpašumiem cenas ir par augstu un neatbilst pašreizējam tirgus līmenim. Darījumi ar šādiem mājokļiem nenotiek, jo pircēji pārzina tirgus situāciju un meklē citus īpašumus.

Darījumi

„Latio” apkopoto Zemesgrāmatas datu analīze rāda, ka 2013.gada janvārī salīdzinājumā ar iepriekšējā gada pirmo mēnesi kopējais visu veidu nekustamā īpašuma pirkuma darījumu skaits Latvijā audzis par 16,1%, bet darījumu skaits ar mājokļiem – par 29,2%, tai skaitā ar dzīvokļiem – par 35,3%, savrupmājām – par 6,3%.

Rīgā pirkuma darījumu skaits ar dzīvokļiem 2013.gada janvārī attiecībā pret pagājušā gada janvāri audzis par 45,5%, bet pret decembri – par 14%. Darījumu skaits ar savrupmājām palielinājies attiecīgi par 41,7% un 37,1%. Dzīvokļu darījumu skaits Rīgā ir ievērojami lielāks par māju darījumu skaitu – janvārī notikuši 670 dzīvokļu darījumi, kas veido gandrīz 90% no visiem Rīgas mājokļu darījumiem.

Rīgas apkārtnē pirkuma darījumu skaits ar savrupmājām 2013.gada janvārī salīdzinājumā ar iepriekšējā gada pirmo mēnesi nav mainījies, bet salīdzinājumā ar decembri – samazinājies par 2%.

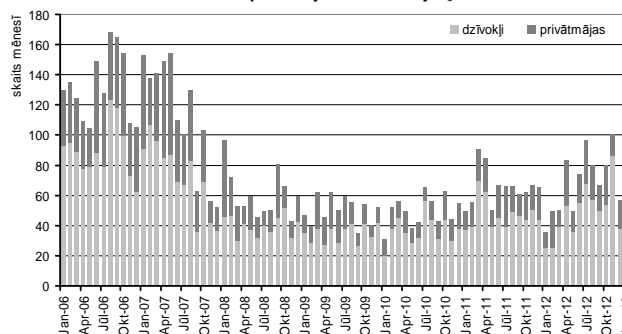
Mājokļu īres tirgus

Rīgas dzīvokļu īres tirgū janvārī saglabājās stabils pieprasījums pēc labiem dzīvokļiem gan pilsētas centrālajā daļā, gan mikrorajonos.

Janvāra beigās aktivizējās ārvalstu studenti, kas meklēja vairāku istabu mēbelētus dzīvokļus centrā. Budžets, kas atvēlēts, piemēram, laba trīs istabu dzīvokļa īrei, sasniedz līdz 900 eiro mēnesī.

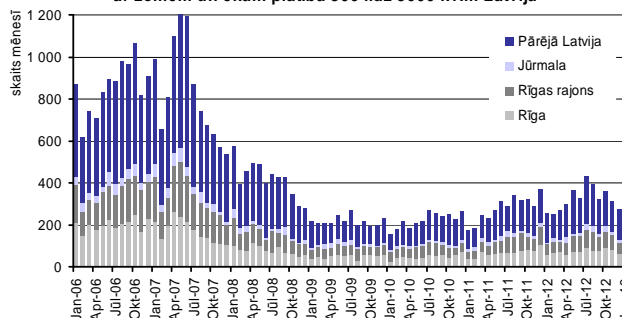
Tāpat kā iepriekš, Rīgas centrā īres dzīvokļu pieprasījumu nodrošina gan ārzemnieki, gan vietējie iedzīvotāji. Pieprasītākie ir kvalitatīvi, labiekārtoti,

ZG ierakstu skaits par darījumiem ar mājokļiem Jūrmalā



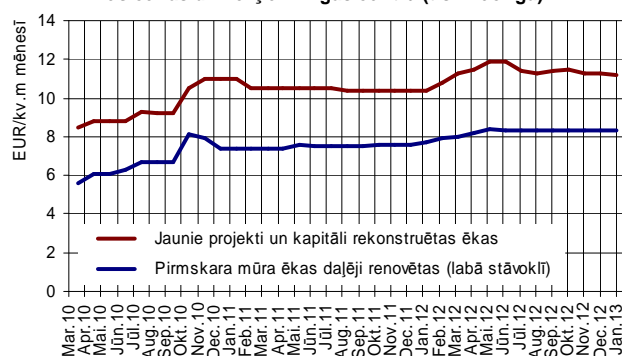
Avots: Zemesgrāmata, LATIO

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



Avots: Zemesgrāmata, LATIO

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



Avots: LATIO

MĀJOKĻU TIRGUS PĀRSKATS

2013.gada janvāris

mēbelēti vienas, divu un trīs istabu dzīvokļi platībā līdz 80 kvadrātmetriem par īres maksu līdz 450–600 eiro mēnesī bez komunālajiem maksājumiem. Atbilstošs piedāvājums joprojām ir nepietiekams, tādēļ šādi mājokļi tiek izīrēti īsā laikā.

Saglabājas pieprasījums arī pēc jaunu savrupmāju īres. Šādu pieprasījumu nodrošina īrnieki, kas nevēlas dzīvot dzīvoklī, bet jaunbūvētu māju nevar vai nevēlas iegādāties, piemēram, nevar saņemt aizdevumu šāda īpašuma iegādei. Daļa no šiem īrniekiem īrēto māju vēlas iegādāties nākotnē.

Janvārī 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 – 9–10 eiro, klusajā centrā – 8–10 eiro, tuvajā centrā – 8–9 eiro, tālajā centrā – 6–7 eiro, kapitāli rekonstruētās ēkās un jaunajos projektos Vecrīgā – 13–14 eiro, klusajā centrā – 12–13 eiro, tuvajā centrā – 11 eiro, tālajā centrā – 7–8 eiro.

Rīgas mikrorajonu tipveida dzīvokļu īres segmentā trūkst labā stāvoklī esošu, mūsdienīgi mēbelētu dzīvokļu. Šādi dzīvokļi par adekvātu īres maksu īrniekus atrod īsā laikā, tādēļ šāds piedāvājums ir sarucis.

Rīgas mikrorajonos vidējā stāvoklī esošu sērijveida dzīvokļu vidējā īres maksa bez komunālajiem maksājumiem janvārī saglabājās iepriekšēja mēneša līmenī un bija 4 eiro.

Tipveida dzīvokļu vidējā kapitalizācijas likme janvārī bija nedaudz virs 8%. Tas nozīmē, ka no kapitāla atdeves viedokļa ir izdevīgi iegādāties dzīvokli un pēc tam to izīrēt, taču, veicot šādus darījumus, rūpīgi jāizsver ienesīguma stabilitāte un pieauguma iespējas nākotnē.

