

MĀJOKĻU TIRGUS PĀRSKATS

2013.gada jūlijs

Sērijveida dzīvokļi

Rīgas sērijveida dzīvokļu kvadrātmetra vidējā cena jūlijā pieauga par vienu eiro un bija 599 eiro. Salīdzinājumā ar 2012.gada jūliju kvadrātmetra vidējā cena ir lielāka par 2,7%.

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 jūlijā bija 23 000–29 000 eiro, divu istabu dzīvokļiem – 31 000–39 000 eiro, trīs istabu dzīvokļiem – 35 000–48 000 eiro, četru istabu dzīvokļiem – 41 000–50 000 eiro.

Salīdzinājumā ar vairākām iepriekšējām vasarām, šā gada jūlijā tipveida dzīvokļu segmentā aktivitāte bija augsta. Pircēji, kas vēlas iegādāties tipveida dzīvokļus labā stāvoklī, piemērotu īpašumu meklēšanai velta salīdzinoši ilgu laiku, jo šādu dzīvokļu piedāvājums ir ierobežots. Nereti pircējus no viņu prasībām piemērotu kvalitatīvu sērijveida dzīvokļu iegādes attur pārāk augsta pārdevēju noteiktā cena.

Dzīvokļus sliktā stāvoklī iegādājas, ja to cena ir zema. Pēdējos mēnešos kļuvis vairāk pircēju, kas pērk dzīvokļus sliktā stāvoklī, lai pēc remonta tos pārdotu vai izīrētu.

Izvēloties dzīvokli, pircēji lielu vērību pievērš dzīvokļa uzturēšanas izmaksu līmenim, apsaimniekošanas kvalitātei un izdevumiem, kā arī tam, vai zeme pieder dzīvokļu īpašniekiem vai tiek nomāta.

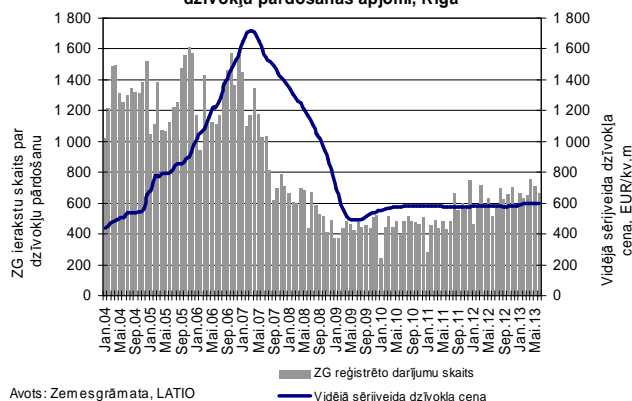
Jaunie projekti

Par jauno dzīvokļu iegādi Rīgas centrā galvenokārt interesējas ārvalstu pircēji, savukārt mikrorajonos – vietējie pircēji. Ārzemnieki pārsvarā meklē dzīvokļus par cenu līdz 150 000 – 180 000 eiro. Tā kā daļa šo dzīvokļu pēc iegādes nonāk Īres tirgū, tad priekšroka tiek dota īpašumiem ar pabeigtu iekšējo apdari, iebūvētu virtuves iekārtu.

Šā gada otrajā ceturksnī turpinājās jauno dzīvokļu cenu pieaugums, turklāt kāpums bija līdzīgs gan galvaspilsētas centrā, gan mikrorajonos. Rīgas centra jauno dzīvokļu (tai skaitā arī pilnībā renovēto ēku) vidējā cena 2013.gada otrajā ceturksnī bija par 14% augstāka nekā pirms gada un sasniedza 2450 eiro par kvadrātmetru, savukārt Vecrīgā un tās tuvumā esošo jauno projektu (arī pilnībā renovēto ēku) dzīvokļu kvadrātmetra vidējā cena gada otrajā ceturksnī par 12,5% pārsniedza iepriekšējā gada otrā ceturksņa vidējo cenu un bija 4150 eiro. Rīgas mikrorajonu jauno dzīvokļu vidējā cena šā gada aprīlī – jūnijā bija 1320 eiro par kvadrātmetru un iepriekšējā gada otrā ceturksņa vidējo cenu pārsniedza par 12,8%. Salīdzinājumā ar šā gada pirmo ceturksni jauno dzīvokļu vidējās cenas Rīgas centrā un mikrorajonos otrajā ceturksnī palielinājušās par 2%, bet Vecrīgā – par 1,2%.

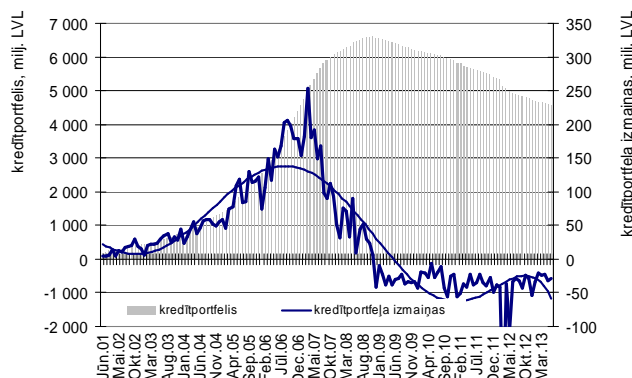
Cenu diapazons, kādā notiek darījumi, ir visai plašs, un ir atkarīgs no projekta atrašanās vietas, dzīvokļu apdares veida un citiem faktoriem. Jauno projektu dzīvokļu

Sērijveida dzīvokļu pārdošanas cena, dzīvokļu pārdošanas apjomi, Rīgā



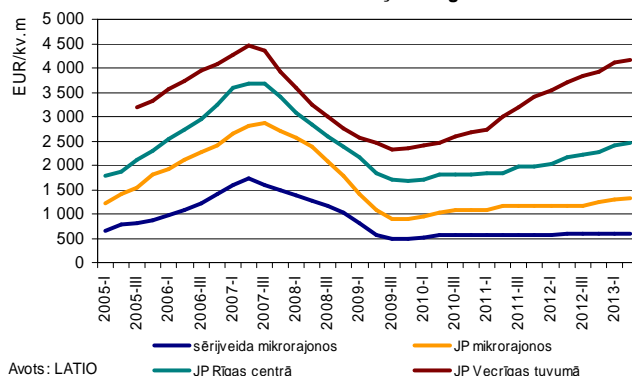
Avots: Zemesgrāmata, LATIO

Komercbanku māsaimniecībām izsniegto kredītu portfelis, portfeļa izmaiņas



Avots: Finanšu un kapitāla tirgus komisija, LATIO

Cenu dinamika dzīvokļiem Rīgā



Avots: LATIO

MĀJOKĻU TIRGUS PĀRSKATS

2013.gada jūlijs

vidējās cenas Pierīgā jūlijā bija 700–900 eiro par kvadrātmetru, Rīgas mikrorajonos – 900–1400 eiro par kvadrātmetru, Rīgas centrā (ietverot arī attālākas centra daļas) – 1500–3500 eiro par kvadrātmetru. Pilsētas centra labās vietās esošos kvalitatīvos renovētos projektos dzīvokļu cenas mēdz sasniegt 5000–6000 eiro par kvadrātmetru.

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

Dzīvokļi Rīgas centrā

Jūlijā ārzemju pircēju aktivitāte Rīgas centra dzīvokļu segmentā bija salīdzinoši augsta. Ārzemnieki galvenokārt interesējas par kvalitatīviem dzīvokļiem ļoti labā stāvoklī esošās mājās Vecrīgā, klusajā un tuvajā centrā. Pieprasīti ir dzīvokļi par cenu līdz 180 000 – 200 000 eiro. To nosaka daudzu ārzemju pircēju vēlme pēc īpašuma iegādes saņemt termiņuzturēšanās atļauju. Atbilstošu dzīvokļu piedāvājums pagaidām nav būtiski palielinājies un ir nepietiekams, tādēļ īpašumi tiek meklēti arī tālāk no centra.

Tāpat ārzemju pircēji iegādājas vairākus lētākus īpašumus, lai darījuma summa atbilstu Imigrācijas likuma noteiktajam investīciju sliekšnim. Nereti vairākus īpašumus jāiegādājas, jo dzīvokļa Rīgas centrā kadastrālā vērtība ir zemāka par 30 000 latu, kas arī ir viens no likumā noteiktajiem kritērijiem termiņuzturēšanās atļaujas pretendentiem.

Vietējie pircēji galvaspilsētas centrā interesējas par dzīvokļiem, kuru cena nepārsniedz 100 000 eiro.

Privātmājas

Jūlijā pieprasījums pēc privātmāju, kā arī privātās apbūves zemes gabalu iegādes palielinājās. Pieauga arī interese par īpašumu iegādi tuvu jūrai.

Rīgā ir nepietiekams mūsdienīgu, kvalitatīvu savrupmāju piedāvājums vietās ar labu apkārtējo infrastruktūru. Pieprasītākās ir mājas platībā līdz 200–250 kvadrātmetriem ar 1000–1200 kvadrātmētru lielu zemes gabalu. Galvenokārt pircēji interesējas par mājām, kuru cena ir līdz 200 000 – 250 000 eiro. Pircēji reti interesējas par mājām, kuru cenas ir noteiktas neatbilstoši augstas, kā arī par nepabeigtām vai sliktā stāvoklī esošām mājām.

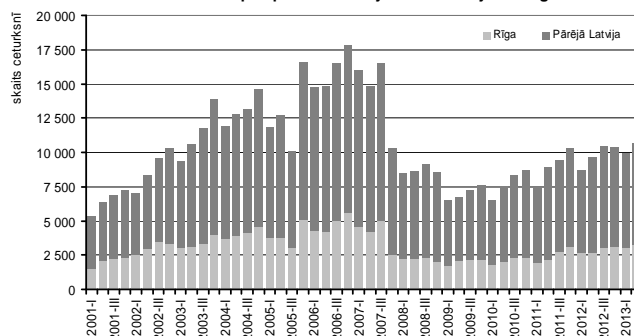
Par savrupmāju iegādi Rīgas apkārtnē interesējas arī ārzemju pircēji, kas pēc īpašuma iegādes vēlas saņemt termiņuzturēšanās atļauju.

Palielinājies pieprasījums pēc privātās apbūves zemes gabalu iegādes. Interese palielinās, jo piedāvājumā par pircēju iespējām atbilstošu cenu trūkst gatavu privātmāju ar racionālu plānojumu un platību.

Jūrmala

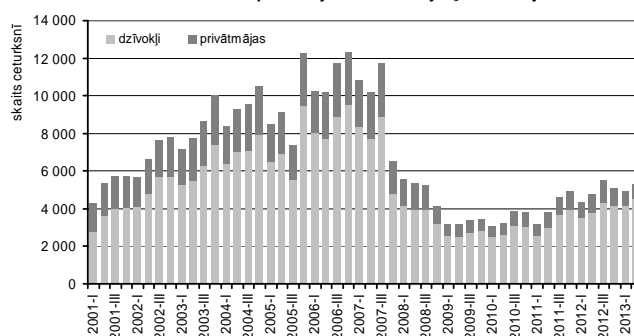
Jūlijā Jūrmalā bija augsta mājokļu pircēju aktivitāte. Būtisku pieprasījuma daļu nodrošināja ārzemju pircēji, kas Jūrmalā atpūtās vai bija ieradušies uz pilsētā notiekošajiem pasākumiem, piemēram, konkursu „Jaunais vilnis”.

ZG ierakstu skaits par pirkuma darījumiem Latvijā un Rīgā



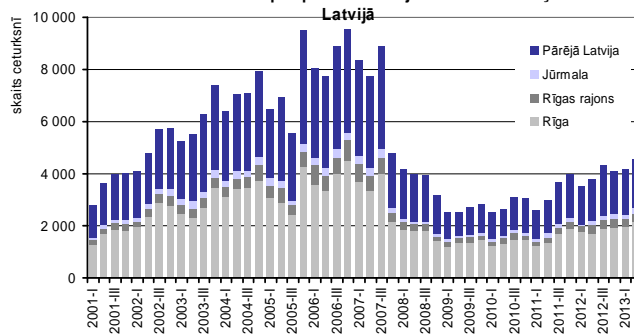
Avots: Zemesgrāmata, LATIO

ZG ierakstu skaits par darījumiem ar mājokļiem Latvijā



Avots: Zemesgrāmata, LATIO

ZG ierakstu skaits par pirkuma darījumiem ar dzīvokļiem



Avots: Zemesgrāmata, LATIO

MĀJOKĻU TIRGUS PĀRSKATS

2013.gada jūlijs

Salīdzinājumā ar vairākiem iepriekšējiem mēnešiem pieaudzis pieprasījums pēc savrupmājām. Ārzemju pircēji lielākoties vēlas iegādāties savrupmājas platībā līdz 300 kvadrātmetriem, ar teritoriju līdz 2000 kvadrātmetriem un par cenu līdz 300 000 – 350 000 eiro. Īpašuma atrašanās Jūrmalas centrālajā daļā šiem pircējiem ne vienmēr ir būtiska, bieži vien svarīgākais ir ūdens – jūras vai upes – tuvums, klusums, iespēja atpūsties. Līdzīgas prasības ir arī vietējiem pircējiem, tomēr galvenokārt viņi meklē savrupmājas par cenu līdz 200 000 eiro.

Ārzemju pircēji iegādājas arī jaunus dzīvokļus, galvenokārt viņus interesē īpašumi par cenu līdz 200 000 eiro. Šāda cena atbilst ieguldījumu līmenim, kāds nepieciešams, lai pretendētu uz termiņuzturēšanās atļaujas saņemšanu. Jūrmalas jauno projektu dzīvokļu cenas ir robežās no 3 200 līdz 4 500 eiro par kvadrātmētru. Piedāvājumā ir arī dārgāki dzīvokļi, kur augsto cenu nosaka ļoti laba atrašanās vieta, skats uz jūru vai kāda cita ekskluzivitātes iezīme.

Pircēju aktivitāte veicinājusi darījumu skaita palielināšanos. „Latvio” apkopoto Zemesgrāmatas datu analīze rāda, ka šā gada pirmajos sešos mēnešos salīdzinājumā ar iepriekšējā gada pirmo pusi mājokļu pirkuma darījumu skaits Jūrmalā palielinājies par 41%, tai skaitā darījumi ar dzīvokļiem auguši par 50%, bet darījumi ar savrupmājām – par 21%. Kopumā pirmajā pusgadā Jūrmalā noticis 481 mājokļu darījums. Lielākais darījumu skaits mēnesī bijis maijā, kad reģistrēti 105 mājokļu darījumi.

Darījumi

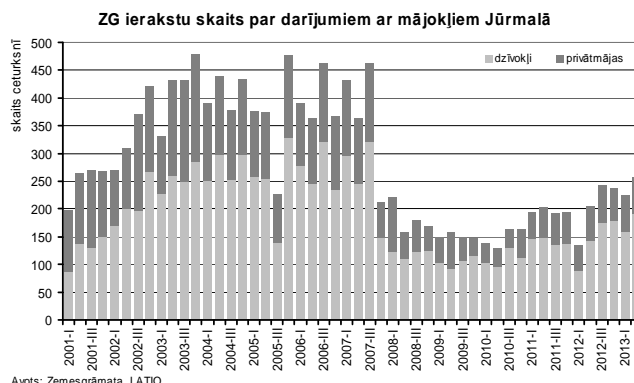
„Latvio” apkopoto Zemesgrāmatas datu analīze rāda, ka 2013.gada pirmajā pusgadā salīdzinājumā ar iepriekšējā gada atbilstošo laika posmu kopējais visu veidu nekustamā īpašuma pirkuma darījumu skaits Latvijā audzis par 12,1%, bet darījumu skaits ar mājokļiem – par 12,8%, tai skaitā ar dzīvokļiem – par 19,2%.

Rīgā pirkuma darījumu skaits ar mājokļiem 2013.gada pirmajā pusgadā attiecībā pret pagājušā gada janvāri – jūniju audzis par 17,8%, tai skaitā ar dzīvokļiem – par 17%, bet savrupmājām – par 25,4%. Dzīvokļu darījumu skaits Rīgā ir ievērojami lielāks par māju darījumu skaitu – sešos mēnešos notikuši vairāk nekā 4000 dzīvokļu darījumi, kas veido ap 90% no visiem Rīgas mājokļu darījumiem.

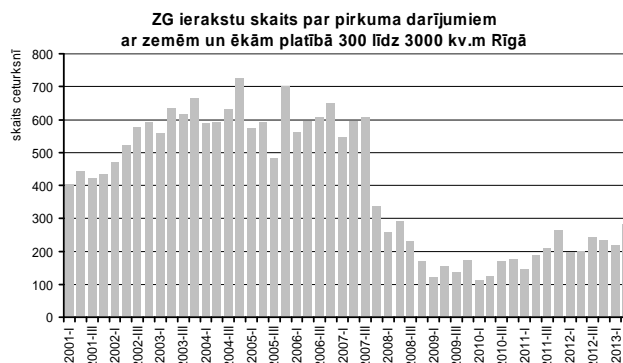
Mājokļu īres tirgus

Rīgas mājokļu īres tirgū jūlijā bija stabils pieprasījums pēc labiem īres dzīvokļiem.

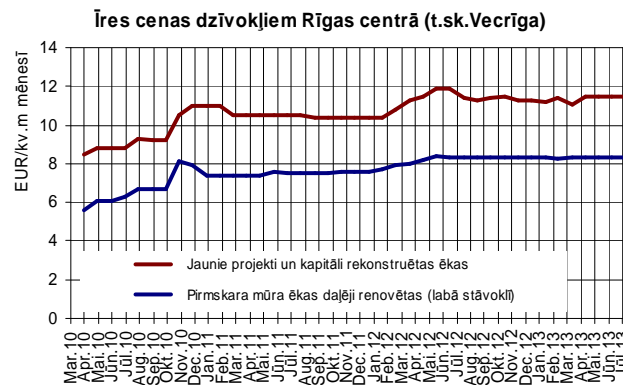
Pakāpeniski pieaug pieprasījums no ārzemju studentu puses, jo daļa no viņiem, apzinoties, ka augustā atbilstošs piedāvājums samazināsies, piemērotu īres dzīvokli sāk meklēt laicīgi. Visbiežāk ārzemju studenti mājokli īrē pa vairākiem kopā, tādēļ nepieciešami dzīvokļi ar vairākām – pat 4–5 – guļamistabām, vēlams Rīgas centrālajā daļā vai tuvu izvēlētajai augstskolai. Par vairāku istabu dzīvokļiem ārvalstu studenti gatavi maksāt sākot no 200–300 eiro par īrnieku. Kopumā vērojams šai īrnieku kategorijai piemērotu dzīvokļu trūkums.



Avots: Zemesgrāmata, LATIO



Avots: Zemesgrāmata, LATIO



Avots: LATIO

MĀJOKĻU TIRGUS PĀRSKATS

2013.gada jūlijs

Rīgas centrā īres pieprasījumu veido kā ārzemnieki, tā arī vietējie iedzīvotāji, un īrnieku pieprasītākie ir kvalitatīvi, labiekārtoti, mēbelēti vienas, divu un trīs istabu dzīvokļi platībā līdz 80 kvadrātmetriem par īres maksu līdz 450–600 eiro mēnesī bez komunālajiem maksājumiem.

Jūlijā atkarībā no dzīvokļa platības vidējā īres maksa mēnesī par kvadrātmētru neremontētās mūra ēkās Vecrīgā bija 6–7 eiro, klusajā centrā – 6–8 eiro, tuvajā centrā – 6–7 eiro, tālajā centrā – 5 eiro, daļēji renovētās mūra ēkās Vecrīgā – 8–9 eiro, klusajā centrā – 8–10 eiro, tuvajā centrā – 8–9 eiro, tālajā centrā – 7 eiro, kapitāli rekonstruētās ēkās un jaunajos projektos Vecrīgā – 14–15 eiro, klusajā centrā – 11–13 eiro, tuvajā centrā – 11–12 eiro, tālajā centrā – 7–8 eiro.

Rīgas mikrorajonos vidējā stāvoklī esošu sērijveida dzīvokļu vidējā īres maksa bez komunālajiem maksājumiem jūlijā nedaudz samazinājās un bija 3,9 eiro par kvadrātmētru. Iepriekšējā mēnesī vidējā īres maksa bija 4 eiro par kvadrātmētru.

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

Tipveida dzīvokļu vidējā kapitalizācijas likme jūlijā bija ap 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.

