

MĀJOKĻU TIRGUS PĀRSKATS

2013.gada augusts

Sērijveida dzīvokļi

Rīgas sērijveida dzīvokļu kvadrātmetra vidējā cena augustā palielinājās par trijiem eiro un bija 602 eiro. Salīdzinājumā ar 2012.gada augustu kvadrātmetra vidējā cena ir lielāka par 3,4%. 2013.gada laikā tipveida dzīvokļu kvadrātmetra vidējā cena ir augusi par 2,9%.

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 augustā bija 23 000–30 000 eiro, divu istabu dzīvokļiem – 30 000–40 000 eiro, trīs istabu dzīvokļiem – 35 000–48 000 eiro, četru istabu dzīvokļiem – 41 000–50 000 eiro.

Pircēji galvenokārt vēlas iegādāties sērijveida dzīvokļus labā stāvoklī, lai nav jāiegulda papildus līdzekļi īpašuma uzlabošanā. Labās vietās esošu, kvalitatīvi remontētu tipveida dzīvokļu piedāvājums ir ierobežots, tāpēc atsevišķos gadījumos vērojama pircēju konkurence par šādiem mājokļiem. Notiek darījumi, kuros sērijveida dzīvokļa kvadrātmetra cena var sasniegt 700–900 eiro. Labu dzīvokļu pārdevēji, uzsākot tirdzniecību, tomēr mēdz noteikt pārāk augstu cenu, un tikai tad, ja pircēju neizdodas atrast pārdevējam vēlamajā laika intervālā, samazina cenu.

Ievērojami zem vidējā līmeņa ir sliktā stāvoklī esošu tipveida dzīvokļu cenas, piemēram, 400–450 eiro kvadrātmetrā. Pircēji dzīvokļus sliktā stāvoklī iegādājas, ja to cena ir zema. Šādi dzīvokļi tiek remontēti, lai pēc tam tos pārdotu vai izīrētu.

Tāpat kā jūlijā, arī augustā pircēju aktivitāte sērijveida dzīvokļu segmentā bija augstāka nekā iepriekšējo gadu vasaras mēnešos. Augustā viens no pieprasījuma kāpuma iemesliem bija mācību gada sākuma tuvošanās – vecāki no citām Latvijas vietām Rīgā meklēja labus sērijveida dzīvokļus saviem bērniem, kas pārceļas uz galvaspilsētu, lai studētu.

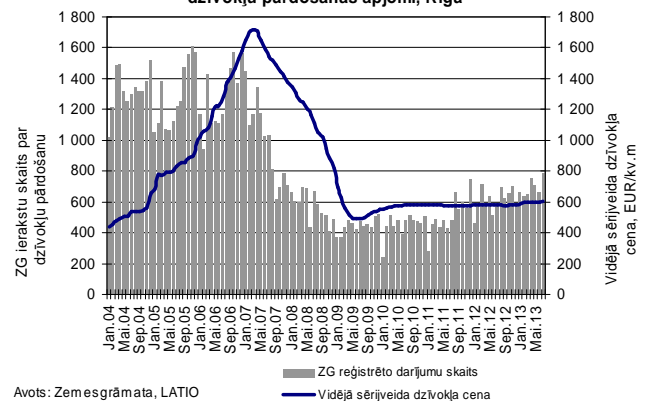
Izvēloties dzīvokli, pircēji lielu vērtību pievērš dzīvokļa uzturēšanas izmaksu līmenim, apsaimniekošanas kvalitātei un izdevumiem, kā arī tam, vai zeme pieder dzīvokļu īpašniekiem vai tiek nomāta.

Jaunie projekti

Jauno dzīvokļu segmentā augustā saglabājās iepriekšējo mēnešu tendences – Rīgas centrā lielāko interesi par šādu īpašumu iegādi izrāda ārvalstu pircēji, savukārt mikrorajonos – vietējie. 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. Arī mikrorajonu un Pierīgas jauno dzīvokļu pircēji vēlas iegādāties pilnībā pabeigtus mājokļus ar iekšējo apdari.

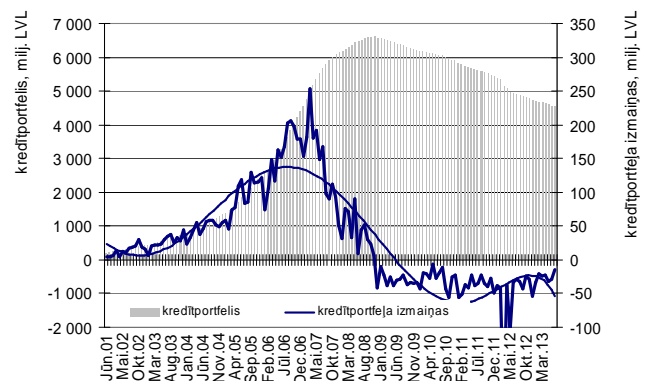
Aktivizējoties pieprasījumam, jauno dzīvokļu piedāvājums pakāpeniski palielinās. „Latio” patlaban apkopojis informāciju par 120 Rīgas un tās tuvākās apkārtnes jaunajiem projektiem, kuros attīstītāji vai ar bankām saistītie uzņēmumi dzīvokļus piedāvā pirmreizējā tirdzniecībā. Dzīvokļu ēkas nodotas ekspluatācijā laikā no 2006. līdz 2013.gadam.

Sērijveida dzīvokļu pārdošanas cena, dzīvokļu pārdošanas apjomi, Rīgā



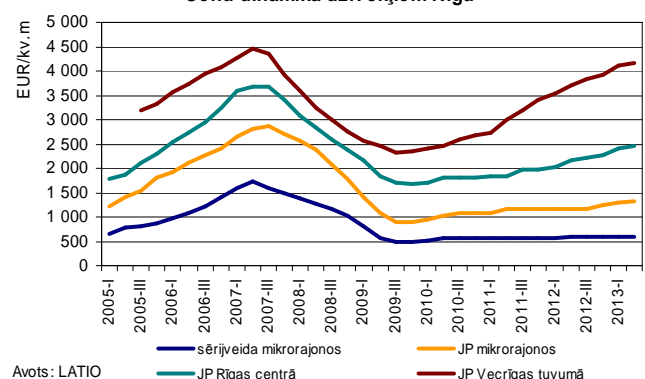
Avots: Zemesgrāmata, LATIO

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 augusts

Jauno dzīvokļu cenas augustā nav būtiski mainījušās un saglabājās iepriekšējā līmenī. Šā gada otrajā ceturksnī Rīgas centra jauno dzīvokļu (tai skaitā arī pilnībā renovēto ēku) vidējā cena 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 otrajā ceturksnī par 12,5% pārsniedza iepriekšējā gada otrā ceturkšņa 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 ceturkšņa vidējo cenu pārsniedza par 12,8%.

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

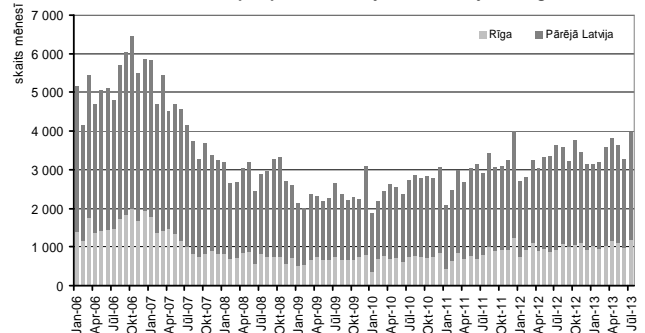
Augustā Rīgas centra dzīvokļu segmentā bija augsta pircēju aktivitāte – pieprasījumu veidoja kā ārzemju, tā arī vietējie pircēji.

Vietējie pircēji galvenokārt vēlas iegādāties Rīgas centra dzīvokļus par cenu līdz 1000 eiro par kvadrātmetru. Pieprasījums ir pēc divu istabu dzīvokļiem 50–60 kvadrātmetru platībā, kā arī pēc lielākas platības 3–4 istabu dzīvokļiem. Daudzus pircējus interesē remontējami dzīvokļi.

Ārzemnieki 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 nav būtiski palielinājies un ir nepietiekams, tādēļ īpašumi tiek meklēti arī tālāk no centra. Salīdzinājumā ar vairākiem iepriekšējiem mēnešiem augustā palielinājās ārzemju pircēju interese par dzīvokļiem Vecrīgā.

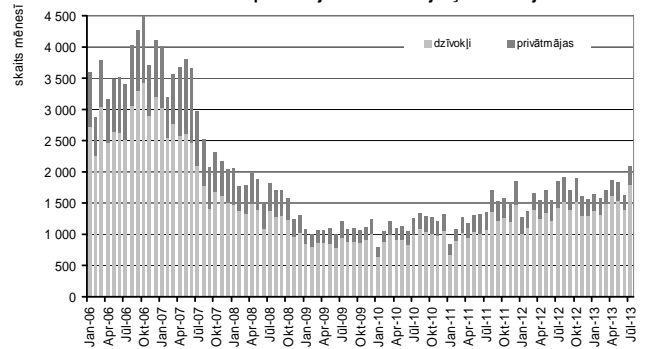
Kvadrātmetra raksturīgāko cenu diapazons dažādos Rīgas centra dzīvokļu segmentos atkarībā no dzīvokļu platības augustā: neremontētās mūra ēkās Vecrīgā bija 1500–2000 eiro, klusajā centrā – 1800–2000 eiro, tuvajā centrā – 1300–1500 eiro, tālajā centrā – 850–1000 eiro, daļēji renovētās mūra ēkās Vecrīgā – 2200–2800 eiro, klusajā centrā – 2500 eiro, tuvajā centrā – 2200–2300 eiro, tālajā centrā – 1500 eiro, kapitāli rekonstruētās ēkās un jaunajos projektos Vecrīgā 3300–4200 eiro, klusajā centrā – 3000–3800 eiro, tuvajā centrā – 2500–3000 eiro, tālajā centrā – 1700–2200 eiro. Vecrīgas, tuvā un klusā centra labās vietās esošu kvalitatīvu renovēto ēku dzīvokļu ar labu plānojumu, ekskluzīvu apdari cenas var sasniegt 5000–6000 eiro par kvadrātmetru.

ZG ierakstu skaits par pirkuma darījumiem Latvijā un Rīgā



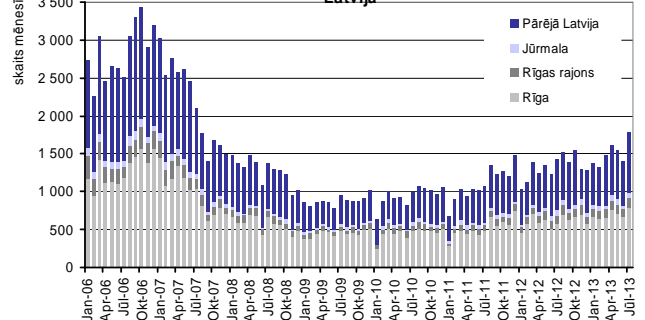
Avots: Zemesgrāmata, LATIO

ZG ierakstu skaits par darījumiem ar mājokļiem Latvijā



Avots: Zemesgrāmata, LATIO

ZG ierakstu skaits par pirkuma darījumiem ar dzīvokļiem Latvijā



Avots: Zemesgrāmata, LATIO

MĀJOKĻU TIRGUS PĀRSKATS

2013.gada augusts

Jūrmala

Pircēju aktivitāte augustā Jūrmalas mājokļu tirgū saglabājas jūlija līmenī un bija augsta. Salīdzinājumā ar iepriekšējiem mēnešiem pieaudzis vietējo pircēju pieprasījums pēc dzīvokļiem jauno projektu mājās. Pircēji interesējas par nelielu, piemēram, divistabu, dzīvokļu iegādi par cenu līdz 2000–2500 eiro kvadrātmetrā.

Ārzemju pircēju lielākā interese jauno dzīvokļu segmentā saistīta ar īpašumiem par cenu līdz 200 000 eiro. Šāda cena atbilst ieguldījumu līmenim, kāds nepieciešams, lai pretendētu uz termiņuzturēšanās atļaujas saņemšanu. Ārzemnieki vēlas iegādāties dzīvokļus ar pilnu apdari.

Savrupmāju segmentā ārzemju pircēji interesējas par mājām 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 viņi meklē savrupmājas par cenu līdz 200 000 eiro.

Augustā palielinājās pieprasījums pēc privātās apbūves zemes gabalu iegādes, turklāt par šādiem īpašumiem interesējas arī ārzemju pircēji, kas nolēmuši savrupmāju uzbūvēt nevis iegādāties jau gatavu. Interese tiek izrādīta arī par zemes gabaliem aiz dzelzceļa, Lielupes pusē.

Jūrmalā saglabājas darījumu skaita pieaugums. „Latio” apkopoto Zemesgrāmatas datu analīze rāda, ka šā gada septiņos mēnešos salīdzinājumā ar iepriekšējā gada atbilstošo laika periodu mājokļu pirkuma darījumu skaits Jūrmalā palielinājies par 29%, tai skaitā darījumi ar dzīvokļiem auguši par 38%, bet darījumi ar savrupmājām – par 10%. Kopumā šā gada septiņos mēnešos Jūrmalā notikuši 566 mājokļu darījumi.

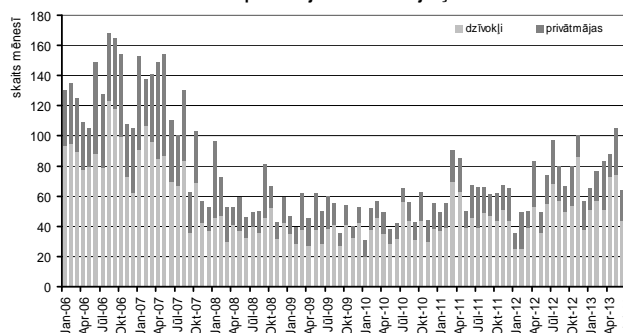
Darījumi

„Latio” apkopoto Zemesgrāmatas datu analīze rāda, ka 2013.gada septiņos mēnešos salīdzinājumā ar iepriekšējā gada atbilstošo laika posmu kopējais visu veidu nekustamā īpašuma pirkuma darījumu skaits Latvijā audzis par 11,6%, bet darījumu skaits ar mājokļiem – par 12,6%, tai skaitā ar dzīvokļiem – par 19,6%.

Rīgā pirkuma darījumu skaits ar mājokļiem 2013.gada septiņos mēnešos attiecībā pret pagājušā gada janvāri – jūliju audzis par 19,7%, tai skaitā ar dzīvokļiem – par 19,4%, bet savrupmājām – par 22,3%. Dzīvokļu darījumu skaits Rīgā ir ievērojami lielāks par māju darījumu skaitu – septiņos mēnešos notikuši nepilni 5000 dzīvokļu darījumi, kas veido ap 90% no visiem Rīgas mājokļu darījumiem.

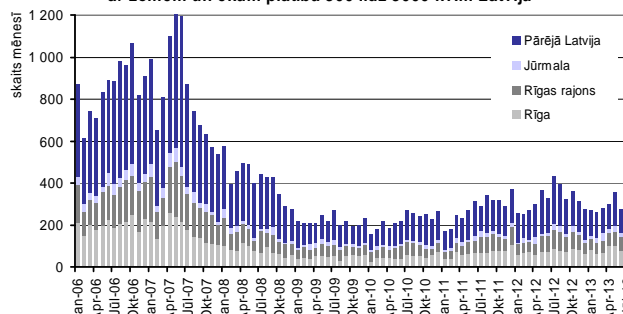
Rīgas apkārtnē pirkuma darījumu skaits ar savrupmājām 2013.gada septiņos mēnešos salīdzinājumā ar iepriekšējā gada atbilstošo periodu samazinājies par 1,4%.

ZG ierakstu skaits par darījumiem ar mājokļiem Jūrmalā



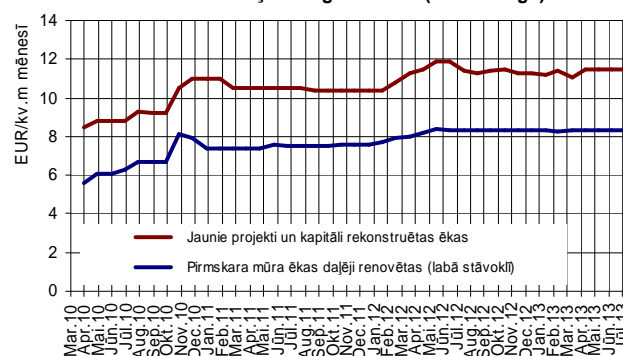
Avots: Zemesgrāmata, LATIO

ZG ierakstu skaits par pirkuma darījumiem ar zemiem 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 augusts

Mājokļu īres tirgus

Pieprasījums Rīgas dzīvokļu īres tirgū augustā bija ļoti augsts. Īrnieku aktivitātes pieaugums galvenokārt saistīts ar jaunā mācību gada tuvošanos – gan vietējie, gan ārvalstu studenti meklēja savām prasībām atbilstošus īres mājokļus. Augustā saglabājās arī stabils citu īrnieku kategoriju veidots pieprasījums. Kopumā visiem īres tirgus segmentiem raksturīgs īrnieku prasībām atbilstošu mājokļu deficīts.

Vasaras mēnešos īres tirgū aktīvi ir ārzemju studenti, kas visbiežāk mājokli īrē pa vairākiem kopā, tādēļ meklē dzīvokļus 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. Augsts studentu pieprasījums ir arī pēc mazākas platības lētākiem dzīvokļiem. Ne visi studenti, sākoties mācību gadam, ir atraduši mājokli, jo kopumā Rīgā vērojams šai īrnieku kategorijai piemērotu dzīvokļu trūkums.

Nepietiekams labu īres dzīvokļu piedāvājums saglabājas arī ārzemnieku un vietējo iedzīvotāju iecienītajā Rīgas centrā, kur 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. Šādi dzīvokļi tiek izīrēti īsā laikā.

Ierobežots ir arī lielāku un dārgāku (3–4 istabas, īres maksa līdz 1000 eiro mēnesī) Rīgas centra dzīvokļu piedāvājums, tādēļ potenciālie īrnieki patērē ilgāku laiku piemērota mājokļa meklēšanai.

Neraugoties uz ierobežoto piedāvājumu, īres maksa tomēr saglabājas iepriekšējo mēnešu līmenī, jo īrnieki nav gatavi maksāt neatbilstoši augstu cenu, tādēļ tie dzīvokļi, kuru īpašnieki, reaģējot uz lielo pieprasījumu, būtiski palielina prasīto īres maksu, tomēr netiek izīrēti.

Augustā atkarībā no dzīvokļa platības vidējā īres maksa mēnesī par kvadrātmetru 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 augustā pieauga līdz 4,3 eiro par kvadrātmetru. Iepriekšējā mēnesī vidējā īres maksa bija 3,9 eiro par kvadrātmetru.

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 augustā pārsniedza 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.

