

MĀJOKĻU TIRGUS PĀRSKATS

2010.gada maijs

Sērijveida dzīvokļi

Rīgas sērijveida dzīvokļu vidējā cena maijā bija 575 eiro kvadrātmetrā, par 1% vairāk nekā aprīlī. Gada laikā dzīvokļu vidējā cena augusi par 11% – 2009.gada maijā tā bija 518 eiro kvadrātmetrā. Sērijveida dzīvokļu vidējā cena pēdējo deviņu mēnešu laikā palielinājusies par 15%.

Maijā saglabājās diezgan vienmērīgs un stabils (1–2%, atsevišķos gadījumos nedaudz lielāks) sērijveida dzīvokļu cenu pieaugums visos galvaspilsētas mikrorajonos un visās daudzdzīvokļu māju sērijās. Neliels vidējās cenas kritums maijā bija novērojams 602. un 119.sērijas dzīvokļiem Imantā un Zolitūdē.

Labā tehniskā stāvoklī esošu sērijveida dzīvokļu cenas tādos pieprasītos mikrorajonos kā Purvciems, Pļavnieki un Zolitūde vienistabas dzīvokļiem maijā bija 22 000 – 30 000 eiro, divu istabu dzīvokļiem – 30 000 – 38 000 eiro, trīs istabu dzīvokļiem – 35 000 – 47 000 eiro, četru istabu dzīvokļiem – 39 000 – 54 000 eiro. No Rīgas centra attālākos mikrorajonos, piemēram, Vecmīlgrāvī un Bolderājā, dzīvokļu cenas ir vidēji par 20% zemākas.

Maijā pieprasījums pēc sērijveida dzīvokļiem un pircēju aktivitāte saglabājās aprīļa līmenī. Tāpat kā iepriekšējos šā gada mēnešos, pircēji vēlas iegādāties kvalitatīvus sērijveida dzīvokļus, kuros var uzreiz dzīvot un tie nav jāremontē. Tomēr sastopami arī gadījumi, kad pēc sērijveida dzīvokļa pārdošanas ģimene vēlas iegādāties mājokli ar krāsns apkuri, lai samazinātu ikmēneša izdevumus.

Purvciemā, Pļavniekos un Mežciemā lielākā pircēju interese ir par divu vai trīs istabu dzīvokļiem ēku vidējos stāvos par cenu, kas nepārsniedz 30 000 eiro.

Pircēji joprojām vēlas, lai pārdevēji samazina nosauktās cenas, tomēr arvien biežāk saņem atteikumu. Darījumi šādos gadījumos tiek noslēgti reti, jo pircējiem svarīgākais faktors patlaban ir dzīvokļa cena, parējie izvēles kritēriji ir pakāroti.

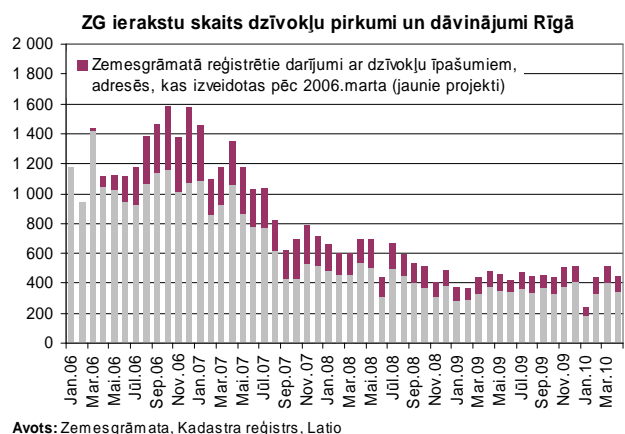
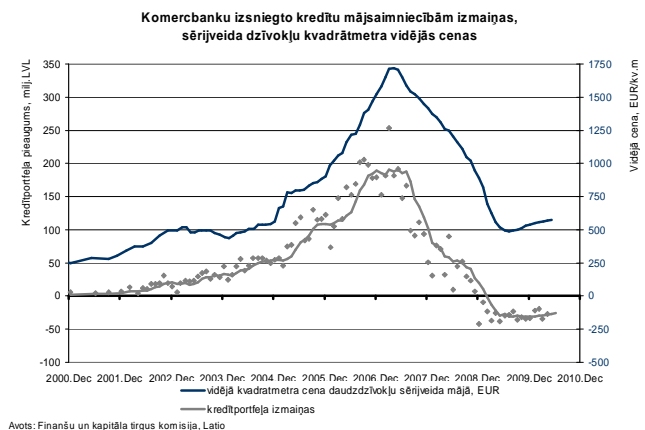
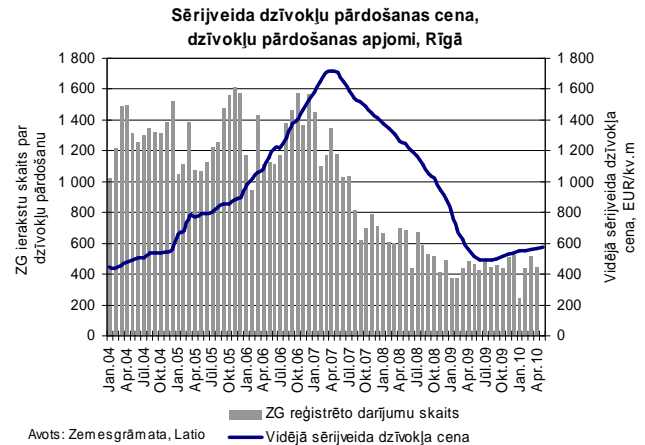
Vērtējot mājokļa iegādi, arvien svarīgāks kritērijs ir sabiedriskā transporta pieejamība. Ja transporta pieturvietā atrodas tālu no piedāvātā īpašuma, nereti pircēji šādu mājokli nemaz neapskata.

Maijā visos mājokļu segmentos pieauga pircēju skaits, kuri īpašuma iegādei ir gatavi izmantot bankas aizdevumu.

Jaunie projekti

Piedāvājums maijā turpināja samazināties, jo pagaidām jauni dzīvokļi tirgu nav papildinājuši, bet pirkšanas darījumi tomēr notiek. Vairāki attīstītāji paziņojuši par apturēto projektu atsākšanu vai jaunu būvniecību.

Jauno dzīvokļu cenas maijā nav mainījušās – zemākās bija 800–900 eiro par kvadrātmētru, bet vidēji bija 1000–1300 eiro par kvadrātmētru atkarībā no apdares veida, projekta un tā atrašanās vietas. Otrreizējā tirgū jauno dzīvokļu cenas ir augstākas, jo pārdevējus, kas šos mājokļus lielākoties iegādājušies savām vajadzībām, ierobežo hipotēkārā kredīts.



MĀJOKĻU TIRGUS PĀRSKATS

2010.gada maijs

Kopumā jauno mājokļu cenu līmeni nosaka bankas – gan ierobežojot attīstītāju iespējas cenas samazināt, gan ar meitas uzņēmumiem iesaistoties dzīvokļu izsolēs. Banku pārņemtie dzīvokļi tirgū patlaban nav nonākuši.

Pircējus bieži vien piedāvātās dzīvokļu cenas neapmierina. Viens no iemesliem – augstajai cenai neatbilstoša kvalitāte.

Maijā augusi interese par garāžu iegādi jauno projektu ēkās. Ja garāža vai stāvvieta ir no dzīvokļa atdalīts īpašums, to izdodas pārdot īsā laikā.

Dzīvokļi Rīgas centrā

Līdzīgi kā iepriekšējos mēnešos labu dzīvokļu piedāvājums labās, sakārtotās mājās bija ierobežots.

Tuvajā centrā labā stāvoklī esošu dzīvokļu pārdošanas vidējās cenas ir 1500 – 2500 eiro kvadrātmetrā. Pircēji galvenokārt interesējas par labas kvalitātes dzīvokļiem par cenu līdz 1000 – 1300 eiro kvadrātmetrā.

Privātmājas

Interese par privātmāju iegādi maijā saglabājās iepriekšējā mēneša līmenī. Potenciālie pircēji vēlas iegādāties pabeigtas mājas, kurās iespējams uzreiz dzīvot. Lielākā interese ir par mājām platībā līdz 150 kvadrātmetriem labas infrastruktūras tuvumā, svarīgi, lai netālu būtu sabiedriskais transports.

Pārdevēju piedāvātās cenas vairumā gadījumu ir tirgus situācijai neatbilstošas un nesaskan ar pircēju iespējām. Daudzus pārdevējus ierobežo kredītsaistības, tādēļ viņi cenas nesamazina. Veidojas apburtais loks, jo privātmāju cenas, par kādām patlaban iespējams veikt darījumus, nenosedz saistības pret banku.

Privātās apbūves zeme

Zemes gabalu pieprasījums un arī piedāvājums maijā turpināja nedaudz palielināties.

Rīgas apkārtnē pircēji interesējas par privātās apbūves zemes gabaliem par cenu 5–15 eiro par kvadrātmētru, taču šāds piedāvājums ir ierobežots. Pieprasīti ir zemes gabali platībā līdz 2000 kvadrātmētru. Pēc lielākas platības zemes pieprasījums Rīgas apkārtnē ir niecīgs.

Kopumā zemes cenas ir samazinājušās un ir sastopami gadījumi, kad zemes gabala pārdošanas cena ir zemāka par tā kadastrālo vērtību.

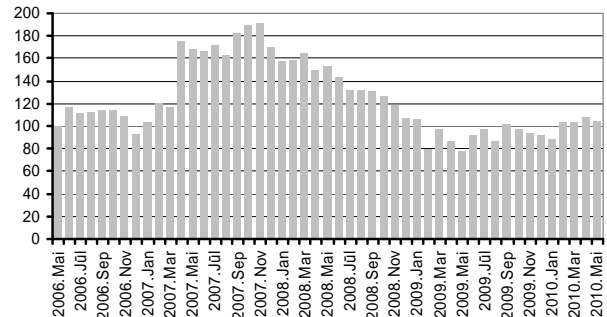
Daļa cilvēku, kam ir iekrājumi, iegulda šos līdzekļus labu zemes gabalu iegādē ar mērķi tuvākā vai tālākā nākotnē sākt savrupmājas būvniecību.

Darījumu skaits

Mājokļu darījumu apjoms šogad svārstās, tomēr kopumā ir saglabājies 2009.gada vidējā līmenī.

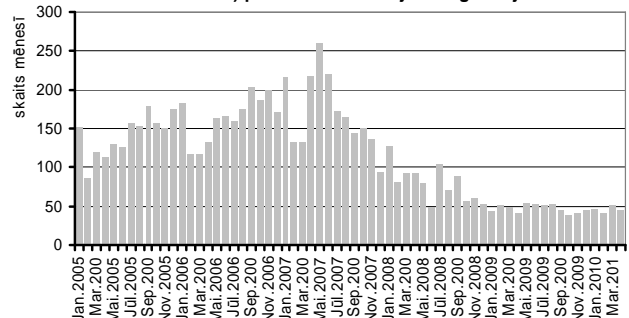
Maija dati vēl nav pieejami, savukārt aprīlī dzīvokļu darījumu apjoms salīdzinājumā ar martu nedaudz samazinājās. Darījumi ar jauno projektu dzīvokļiem, līdzīgi kā pēdējo vairāk nekā divu gadu laikā, nedaudz pārsniedza 20% no kopējā dzīvokļu darījumu apjoma.

Dzīvokļu piedāvājumu indekss Rīgā
(piedāvājums 2006. gada maijā=100)



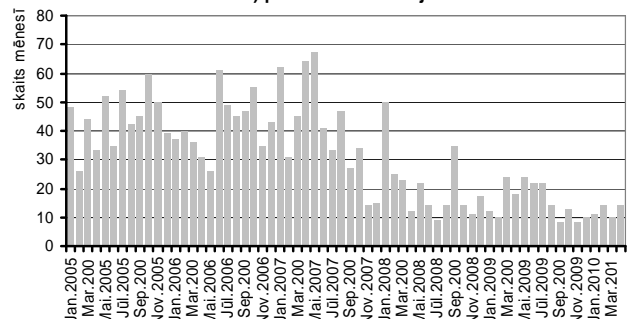
Avots: www.reklama.lv, www.dzivoklis.lv, Latio

ZG ierakstu skaits privātmāju (ar zemi platībā
300-3000 kv.m) pirkumi un dāvinājumi Rīgas rajonā



Avots: Zemesgrāmata, Latio

ZG ierakstu skaits privātmāju (ar zemi platībā
300-3000 kv.m) pirkumi un dāvinājumi Jūrmalā



Avots: Zemesgrāmata, Latio

MĀJOKĻU TIRGUS PĀRSKATS

2010.gada maijs

Piedāvājums

Dzīvokļu piedāvājums maijā salīdzinājumā ar aprīli ir nedaudz samazinājies, tomēr piedāvājuma kopējais apjoms ir augstāks nekā pagājušajā gadā. Daļa no piedāvājumiem dzīvokļiem to sliktā stāvokļa vai augstās cenas dēļ neatbilst pircēju pieprasījumam.

Salīdzinot ar aprīli, maijā palielinājies dzīvokļu piedāvājums par cenu no 10 000 līdz 45 000 eiro, bet samazinājies dzīvokļu piedāvājums par cenu no 70 000 līdz 100 000 eiro. Otrajā kategorijā lielākoties ir centra ēku un jauno projektu dzīvokļi.

Mājokļu īres tirgus

Mājokļu īres maksas kritums iestājās vēlāk nekā pārdošanas cenu samazināšanās, un pagaidām vidējai īres maksai ir tendence svārstīties.

Maijā mājokļu īres maksa nedaudz pieauga, tomēr tas nav uzskatāms par būtisku kāpumu. Galvenais īres maksas pieauguma iemesls ir zemākas maksas piedāvājuma samazināšanās. Maijā arī kopējais dzīvokļu īres piedāvājums ir nedaudz sarucis.

Tuvojoties vasarai, Rīgā pieprasījums pēc dzīvokļu īres samazinās, tādēļ līdz rudenim, kad gaidāma aktivitātes atjaunošanās, būtiskas īres maksas izmaiņas nav paredzamas. Augusta beigās un septembra sākumā aktivizējoties pieprasījumam, iespējama īres maksas palielināšanās, ja īrnieku vajadzībām atbilstošs piedāvājums saglabāsies esošajā līmenī vai samazināsies.

Rīgas mikrorajonu vidējā stāvoklī esošu sērijveida dzīvokļu vidējā īres maksa bez komunālajiem maksājumiem maijā bija 2,7 eiro par kvadrātmetru. Vidējā īres maksa pagājušajā mēnesī pieaugusi vienas un divu istabu dzīvokļiem, samazinājusies trīs istabu dzīvokļiem, bet saglabājusies nemainīga četru istabu dzīvokļiem. Lielākais pieprasījums sērijveida dzīvokļu segmentā ir pēc vienas un divu istabu labā tehniskā stāvoklī esošiem mēbelētiem dzīvokļiem.

Vienas istabas sērijveida dzīvokļu vidējā īres maksa bez komunālajiem maksājumiem maijā bija 80 lati mēnesī, divu istabu – 90–100 lati mēnesī. Ārpus Rīgas centra esošu vienas un divu istabu jauno projektu dzīvokļu vidējā īres maksa ir 150 – 200 lati bez komunālajiem maksājumiem, bet dzīvokļiem labos projektos pilsētas centrā tā var sasniegt 350 – 450 latus.

Maijā palielinājās interese par privātmāju īri Jūrmalā vasaras sezonai vai tās daļai.

Vairāki izīrētāji sāk apdomāt dzīvokļu izīrēšanas turpmāku lietderību, jo, palielinoties apkures izmaksām, prognozē spiedienu uz īres maksu. Šie izīrētāji apsver dzīvokļu pārdošanu.

Maijā izteiktāk iezīmējās jauna īrnieku kategorija – cilvēki vai ģimenes, kas zaudējuši īpašumu kredītsaistību dēļ.

