

MĀJOKĻU TIRGUS PĀRSKATS

2010.gada septembris

Sērijveida dzīvokļi

Rīgas sērijveida dzīvokļu vidējās cenas pieaugums septembrī ir apstājies. Salīdzinājumā ar augustu tipveida dzīvokļu kvadrātmetra vidējā cena samazinājusies par 2 eiro – no 582 līdz 580 eiro. Augustā un jūlijā vidējā cena katru mēnesi palielinājās par 3 eiro.

Tomēr gada laikā sērijveida dzīvokļu vidējās cenas pieaugums ir 16% – 2009.gada septembrī dzīvokļu vidējā cena bija 500 eiro kvadrātmetrā. Pagājušā gada vasarā tika sasniegts sērijveida dzīvokļu cenu zemākais punkts, bet septembrī atsākās cenu kāpums. Salīdzinājumā ar sērijveida dzīvokļu vidējās cenas maksimumu 2007.gada aprīlī – 1720 eiro par kvadrātmetru – šā gada septembrī cenas bija par 66,3% zemākas.

Cenu pieauguma piebremzēšanās septembrī galvenokārt skaidrojama ar tirgus dalībnieku nogaidošo pozīciju un neziņu, kas saistīta gan ar Saeimas vēlēšanu rezultātiem, gan ekonomiskās situācijas varbūtējām izmaiņām. Pārdevēji cer uz mājokļu cenu pieauguma turpināšanos, savukārt pircēji, nebūdami pārliecināti par savu ienākumu stabilitāti tuvākajā nākotnē, nepieņem pašreizējās piedāvājuma cenas un nesteidzas ar lēmumu pieņemšanu. Visos mājokļu segmentos palielinājusies plaisa starp pārdevēju un pircēju izpratni par tirgus situācijai atbilstošu īpašumu cenu.

Sākoties krīzei, sērijveida dzīvokļu cenas nokritās zem ekonomiski pamatotā līmeņa, kurā tām ar laiku būtu jāatgriežas. Aprēķini rāda, ka ekonomiski pamatotam tipveida dzīvokļu cenu līmenim apstāties, kad notiek normāla valsts ekonomiskā attīstība un ir atjaunojusies kredītēšana, jābūt 600–700 eiro par kvadrātmetru robežās.

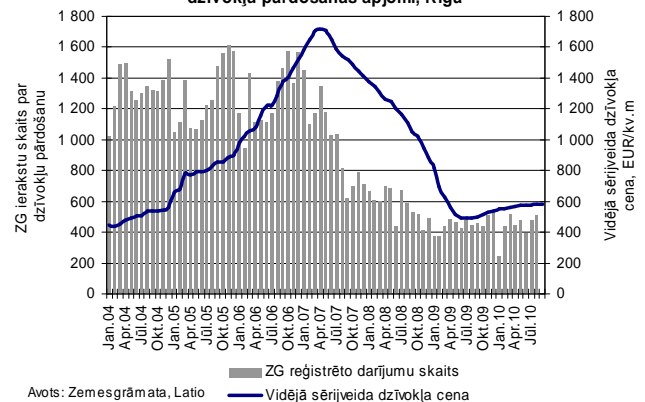
Septembrī sērijveida dzīvokļu cenu izmaiņas galvaspilsētas mikrorajonos dažādu sēriju mājās bija atšķirīgas. Visos mikrorajonos līdās dzīvokļu cenu nemainīgumam vai kāpumam (vidēji par 1–3%) vairāku sēriju dzīvokļiem bija vērojams arī neliels (vidēji par 1–4%) cenas samazinājums.

Labā tehniskā stāvoklī esošu sērijveida dzīvokļu cenas tādos mikrorajonos kā Purvciems, Pļavnieki, Zolitūde, Imanta un Ziepniekkalns vienistabas dzīvokļiem septembrī bija 22 000–31 000 eiro, divu istabu dzīvokļiem – 29 000–38 000 eiro, trīs istabu dzīvokļiem – 36 000–47 000 eiro, četrus istabu dzīvokļiem – 41 000–53 000 eiro. No Rīgas centra attālākos mikrorajonos, piemēram, Vecmīlgrāvī un Bolderājā, dzīvokļu cenas ir vidēji par 20% zemākas.

Pieprasījums pēc sērijveida dzīvokļiem septembrī saglabājās iepriekšējo mēnešu līmenī. Pircēju lielākā interese joprojām ir par labā stāvoklī esošiem dzīvokļiem, kuros uzreiz iespējams dzīvot, neveicot būtiskus mājokļa uzlabojumus.

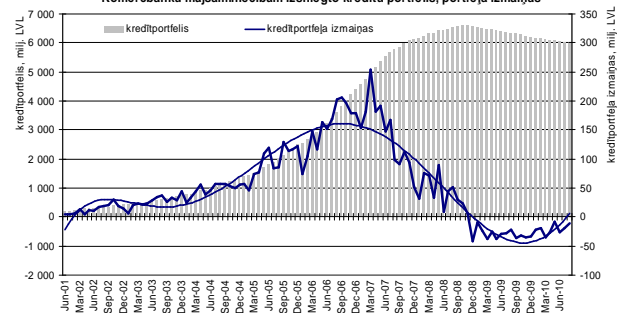
Septembrī saglabājās tendence palielināties to pircēju skaitam, kas mājokļa iegādei vēlas izmantot kredītu, tomēr tā kā banku aizdevumu izsniegšanas nosacījumi ir stingri, ne vienmēr šie pircēju nodomi īstenojas. Sastopami arī gadījumi, kad pircējs pārdomā un bankas pozitīva lēmuma gadījumā tomēr atsakās no kredīta saņemšanas.

Sērijveida dzīvokļu pārdošanas cena, dzīvokļu pārdošanas apjomi, Rīgā



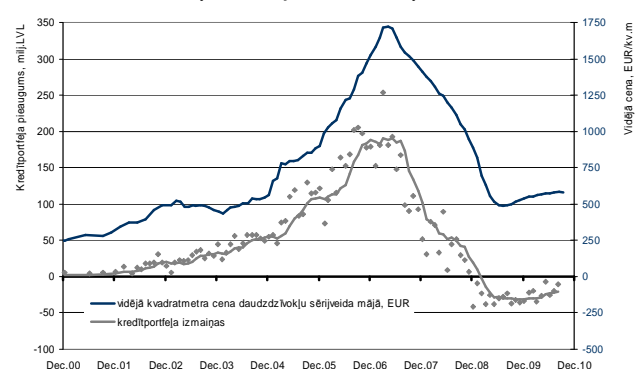
Avots: Zemesgrāmata, Latio

Komercbanku mājaimniecībām izsniegto kredītu portfelis, portfeļa izmaiņas



Avots: Finanšu un kapitāla tirgus komisija, Latio

Komercbanku izsniegto kredītu mājaimniecībām izmaiņas, sērijveida dzīvokļu kvadrātmetra vidējās cenas



Avots: Finanšu un kapitāla tirgus komisija, Latio

MĀJOKĻU TIRGUS PĀRSKATS

2010.gada septembris

Jaunie projekti

Pieprasījums pēc dzīvokļiem jauno projektu mājās septembrī saglabājās iepriekšējo mēnešu līmenī un to veidoja gan vietējie, gan arī ārvalstu pircēji. Ārzemnieki galvenokārt interesējas par projektiem Rīgas centrā, kā arī Jūrmalā.

Tā kā jauni dzīvokļi tirgu pagaidām nepapildina, arī jauno dzīvokļu segmentā, līdzīgi kā sērijveida dzīvokļiem, pēdējos mēnešos iezīmējusies tendence pieaugt piedāvājuma cenām. Jauno dzīvokļu darījumu vidējās cenas septembrī gan saglabājušās iepriekšējo mēnešu līmenī.

Potenciālie pircēji, kas vēlas iegādāties jaunu dzīvokli ar pabeigtu apdari Rīgas mikrorajonos, par mājokļa kvadrātmetru nav gatavi maksāt vairāk par 1000–1100 eiro, savukārt pārdevēju piedāvātās cenas ir 1200–1300 eiro par kvadrātmetru.

Dzīvokļu piedāvājums par cenām, kādas jauno mājokļu pircēji ir gatavi akceptēt nekavējoties – ap 800–900 eiro kvadrātmetrā, – ir minimāls.

Septembrī tika paziņots par jauna tirdzniecības centra un daudzstāvu dzīvojamās mājas būvniecību Zolitūdē. Attīstītāji norāda, ka dzīvokļu platība būs 50–70 kvadrātmetri, bet dzīvokļu ar pilnu apdari cena – aptuveni 800–1000 eiro kvadrātmetrā.

Dzīvokļi Rīgas centrā

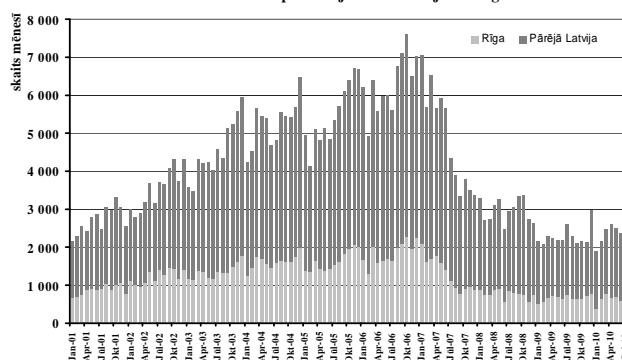
Salīdzinājumā ar iepriekšējiem mēnešiem situācija Rīgas centra dzīvokļu segmentā nav būtiski mainījusies. Galvaspilsētas centrā kā vietējie, tā ārvalstu pircēji lielāko interesi izrāda par labiem dzīvokļiem remontētās un sakoptās mājās. Šāds piedāvājums, līdzīgi kā citos mājokļu segmentos, tomēr ir ierobežots.

Rīgas centrā potenciālie dzīvokļu pircēji lielākoties meklē mājokļus par zemākām cenām, nekā ir piedāvājumā. Vietējie pircēji vēlas iegādāties centra dzīvokļus labā stāvoklī par cenu, kas nepārsniedz 850–900 eiro par kvadrātmetru.

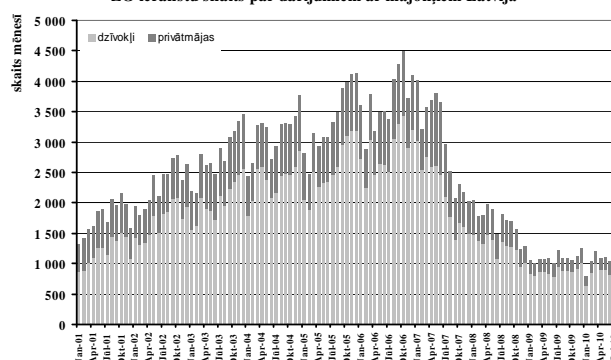
Tuvajā centrā neremontētās, tomēr pieņemamā stāvoklī esošās mājās dzīvokļu labā stāvoklī pārdošanas vidējās cenas ir 1500–2500 eiro kvadrātmetrā. Par cenu, kas tuva šī cenu diapazona augstākajai robežai, pieejami arī centra jauno projektu dzīvokļi. Ļoti labu, kvalitatīvu remontētu dzīvokli remontētā mājā ar sakārtotu kāpņu telpu iespējams pārdot par 3100–3200 eiro kvadrātmetrā. Atbilstošs piedāvājums ir ierobežots. Joprojām piedāvājumā par augstām cenām ir kvalitatīvi dzīvokļi mājās, kas neatbilst pircēju prasībām, piemēram, nav remontēta kāpņu telpa, ir nolaiستا mājas apkārtnē. Šo faktoru ietekmē dzīvokļu cenām būtu jābūt zemākām.

Ārvalstu pilsoņu interese par Rīgas centra dzīvokļiem pēc Imigrācijas likuma izmaiņām ir palielinājusies, tomēr iegādāties īpašumu viņi vēl nesteidz, tādēļ darījumu skaits nav būtiski pieaudzis. Lielākā daļa pircēju, kas īpašuma iegādi saista ar iespēju saņemt uzturēšanās atļauju, interesējas par mājokļiem, kuru cena ir 140 000–150 000 eiro. Rīgas centrā ārvalstu pircējus interesē dzīvokļi pirmskara un jaunajos projektos Vecrīgā, kā arī tuvajā un klusajā centrā.

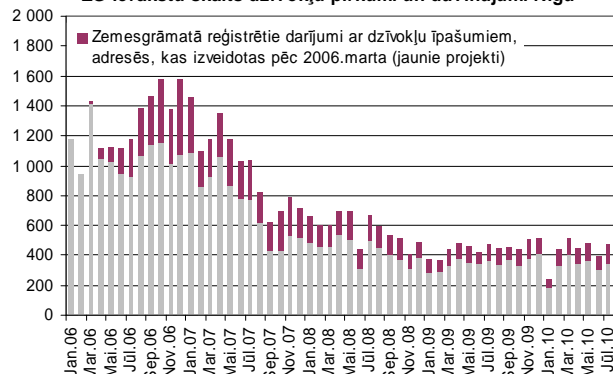
ZG ierakstu skaits par darījumiem Latvijā un Rīgā



ZG ierakstu skaits par darījumiem ar mājokļiem Latvijā



ZG ierakstu skaits dzīvokļu pirkumi un dāvinājumi Rīgā



Avots: Zemesgrāmata, Kadastra reģistrs, Latio

MĀJOKĻU TIRGUS PĀRSKATS

2010.gada septembris

Privātmājas

Lielākā pircēju interese septembrī Rīgā un tās apkārtnē bija par savrupmājām, kuru pārdošanas cena ir līdz 100 000 eiro. Galvenokārt potenciālie pircēji vēlas iegādāties pabeigtas mājas platībā līdz 200 kvadrātmetriem, bet pieprasījums pēc lielākas platības mājām, tāpat kā iepriekšējos mēnešos, ir neliels.

Māju platībā no 200 līdz 300 kvadrātmetriem piedāvājums ir ļoti liels, bet vidusmēra pircēju prasībām piemērotu gatavu savrupmāju ar vidēju platību piedāvājums joprojām ir ierobežots.

Lai aktivizētos savrupmāju tirgus, pārdevējiem ir jādoma par cenu samazināšanu. Māju piedāvājuma cenas vairumā gadījumu pārsniedz 1000 eiro par kvadrātmētru, savukārt pircēji patlaban ir gatavi maksāt ap 700 eiro par mājas kvadrātmētru. Daudziem pārdevējiem ir kredītsaistības, tādēļ viņi māju cenas nesamazina.

Septembrī saglabājās ārvalstu pircēju interese par labu savrupmāju, kā arī rindu māju iegādi Jūrmalā. Galvenokārt šo interesi sekmējošas izmaiņas Imigrācijas likumā. Ārvalstu pircēji tomēr salīdzina piedāvājumu ar citās Šengenas zonas valstīs pieejamajiem īpašumiem, jo ne vienmēr Latvijā piedāvātais atbilst viņu prasībām.

Darījumu skaits

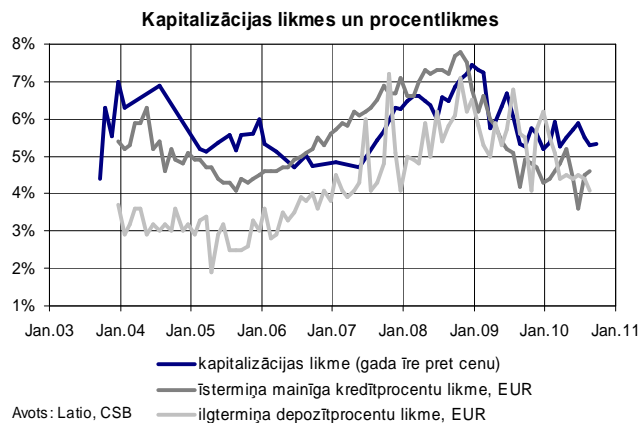
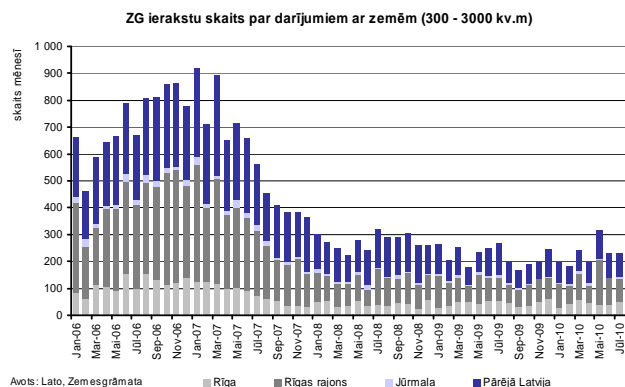
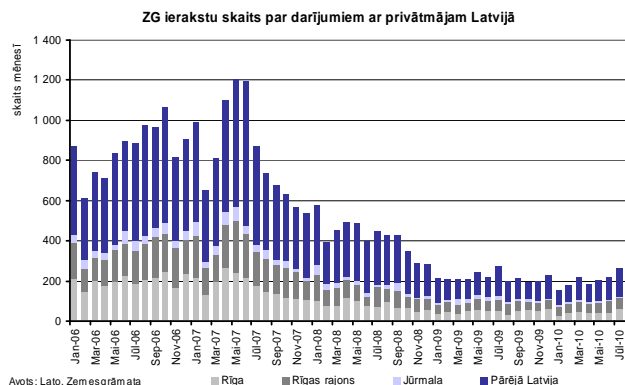
Šogad mājokļu darījumu apjoms, vērtējot pa mēnešiem, svārstās, tomēr vasarā iezīmējās tendence darījumu skaitam nedaudz palielināties.

Zemesgrāmatas dati par darījumu apjomu septembrī vēl nav pieejami. Augustā, līdzīgi kā jūlijā, darījumu apjoms ar visa veida nekustamo īpašumu Latvijā bija sasniedzis šogad augstāko atzīmi, bet darījumu apjoms ar mājokļiem – 1311 darījumi – bija lielākais ne vien šogad, bet arī kopš 2008.gada oktobra. Salīdzinājumā ar 2009.gada astoņiem mēnešiem šogad no janvāra līdz augustam mājokļu darījumu apjoms Latvijā palielinājies par 2,5% un bija 8823 darījumi. No kopējā mājokļu darījumu skaita Latvijā šā gada astoņos mēnešos aptuveni 4/5 veido darījumi ar dzīvokļiem. Rīgā augustā veikti 503 darījumi ar dzīvokļiem, kas šogad ir otrs augstākais rādītājs pēc marta.

Piedāvājums

Septembrī Rīgā turpināja palielināties dzīvokļu piedāvājums. Joprojām daļa no piedāvātajiem dzīvokļiem neatbilst pircēju pieprasījumam, jo ir sliktā stāvoklī vai arī to cena ir pārāk augsta.

Salīdzinājumā ar vairākiem iepriekšējiem mēnešiem lielāks piedāvājuma pieaugums bija vērojams dzīvokļu kategorijā, kuru cena pārsniedz 50 000 eiro. Dzīvokļu pārdevējiem turpinot paaugstināt piedāvājuma cenas, palielinās plaša starp pārdevējiem un pircējiem, jo pēdējie galvenokārt meklē lētākus mājokļus un nav gatavi maksāt savām iespējām un tirgus situācijai neatbilstošu cenu.



MĀJOKĻU TIRGUS PĀRSKATS

2010.gada septembris

Mājokļu īres tirgus

Septembra beigās mājokļu īres pieprasījuma daļa, kas bija saistīta ar jauno mācību gadu, samazinājās un kopumā pieprasījums atgriezās iepriekšējo mēnešu līmenī. Kvalitatīvu Rīgas centra un jauno projektu dzīvokļu īres pieprasījumu veido kā vietējie iedzīvotāji, tā arī ārzemnieki, kuri uz laiku pārceļas uz Rīgu darba dēļ.

Rīgas centra dzīvokļu īres maksa septembrī salīdzinājumā ar augustu nedaudz palielinājās, bet sērijveida dzīvokļu vidējā īres maksa bija nemainīga. Iepriekšējos šā gada mēnešos mikrorajonu tipveida dzīvokļu vidējā īres maksa svārstījās, gan pieaugot, gan samazinoties.

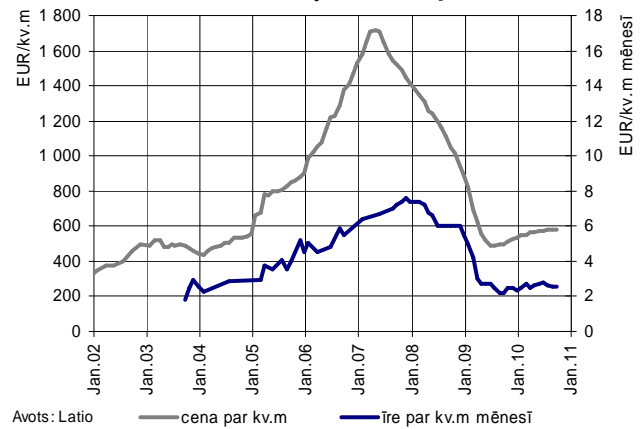
Arī dzīvokļu īres tirgū, līdzīgi kā citos mājokļu segmentos, vērojama piedāvājuma sadārdzināšanās tendence. Tomēr pieprasījums pēc šādiem dzīvokļiem ir zems. Labu dzīvokļu piedāvājums par pieprasījumam atbilstošu īres maksu septembrī joprojām bija ierobežots, šādi mājokļi tiek izīrēti īsā laikā.

Septembrī galvaspilsētas īres tirgu papildināja 52 pilnībā pabeigti dzīvokļi jaunā ēkā Miera ielā 61. Šī ēka patlaban uzskatāma par pirmo jauno īres namu Rīgā. Ēkas īpašnieki, apzinoties, ka dzīvokļu pārdošanai patlaban nav lebvēlīgākie tirgus apstākļi, nolēmuši dzīvokļus izīrēt, piedāvājot īres līgumu no viena līdz pieciem gadiem.

Rīgas mikrorajonu vidējā stāvoklī esošu sērijveida dzīvokļu vidējā īres maksa bez komunālajiem maksājumiem septembrī, tāpat kā iepriekšējā mēnesī, bija 2,6 eiro par kvadrātmetru. Vidējā īres maksa septembrī nav mainījies vienistabas un trīs istabu dzīvokļiem, nedaudz augusi četru istabu dzīvokļiem, bet samazinājusies divu istabu dzīvokļiem.

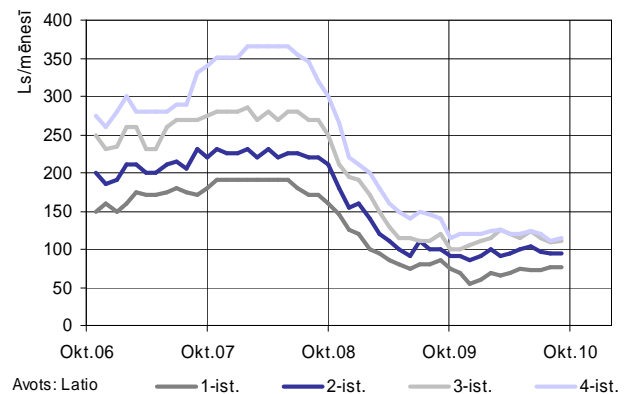
Jauno projektu dzīvokļu vidējā īres maksa mēnesī Rīgas tuvajā centrā septembrī atkarībā no mājokļa platības bija 9–12 eiro par kvadrātmetru, tālajā centrā – 6–7 eiro par kvadrātmetru, klusajā centrā – 11–13 eiro par kvadrātmetru. Pirmskara mūra ēkās dzīvokļu kvadrātmetra vidējā īres maksa mēnesī septembrī Vecrīgā atkarībā no mājokļa platības bija 7–8 eiro, Rīgas tuvajā centrā – 5–8 eiro, tālajā centrā – 5–7 eiro, klusajā centrā – 6–8 eiro.

Cena un īre sērijveida dzīvokļiem



Avots: Latio — cena par kv.m — īre par kv.m mēnesī

Īres cenas sērijveida dzīvokļiem



Avots: Latio — 1-ist. — 2-ist. — 3-ist. — 4-ist.