

MĀJOKĻU TIRGUS PĀRSKATS

2010.gada novembris

Sērijveida dzīvokļi

Rīgas sērijveida dzīvokļu vidējā cena novembrī salīdzinājumā ar iepriekšējo mēnesi ir nedaudz samazinājusies. Pēdējo četru mēnešu laikā vērojams vidējās cenas svārstības gan pieauguma, gan samazinājuma virzienā ir nelielas, tādēļ var teikt, ka tipveida dzīvokļu vidējo cenu līmenis ir saglabājies nemainīgs. Salīdzinot ar oktobri, sērijveida dzīvokļu kvadrātmetra vidējā cena samazinājusies par 2 eiro – no 583 līdz 581 eiro. Oktobrī vidējā cena pieauga par 3 eiro, bet septembrī pirmo reizi pēdējā gada laikā samazinājās un bija par 2 eiro zemāka nekā augustā.

Tomēr gada laikā sērijveida dzīvokļu vidējā cena ir augusi par 10% – 2009.gada novembrī dzīvokļu vidējā cena bija 528 eiro kvadrātmetrā. Pagājušā gada vasarā tika sasniegts sērijveida dzīvokļu cenu zemākais punkts, bet septembrī atsākās cenu kāpums, dzīvokļa kvadrātmetra vidējai cenai sasniedzot 500 eiro. Salīdzinājumā ar sērijveida dzīvokļu vidējās cenas maksimumu 2007.gada aprīlī – 1720 eiro par kvadrātmetru – šā gada novembrī cenas bija par 66,2% zemākas.

Pagaidām nav vērojami nozīmīgi ekonomiskie uzlabojumi, kas vairotu iedzīvotāju stabilitāti un sekmētu mājokļu tirgus aktivitātes palielināšanos, veicinot arī īpašumu cenu pieaugumu. Arī bankas nav atsākušas hipotekāro kredītēšanu tādos apjomos, lai būtiski palielinātu pieprasījumu. Lai gan aizdevumi mājokļu iegādei tiek piešķirti, mājāsaimniecībām izsniegto kredītu portfeļa izmaiņas ir negatīvas, kas nozīmē, ka joprojām bankas no mājāsaimniecībām vairāk naudas paņem nekā izsniedz.

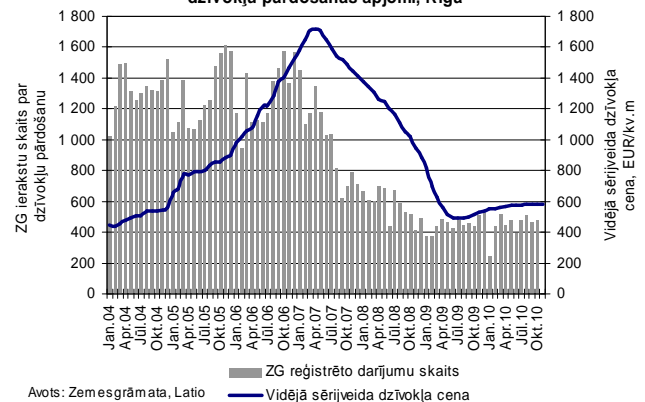
Sērijveida dzīvokļu cenu izmaiņas galvaspilsētas mikrorajonos dažādu sēriju mājās novembrī, tāpat kā iepriekšējos mēnešos, bija atšķirīgas. Visos mikrorajonos līdzās dzīvokļu cenu nemainīgumam vai kāpumam (vidēji par 1–3%) gandrīz visu sēriju māju dažādas platības dzīvokļiem bija vērojams arī neliels (vidēji par 1–4%) cenas samazinājums.

Labā tehniskā stāvoklī esošu sērijveida dzīvokļu cenas tādos mikrorajonos kā Purvciems, Pļavnieki, Zolitūde, Imanta un Ziepniekkalns vienistabas dzīvokļiem novembrī bija 22 000–29 000 eiro, divu istabu dzīvokļiem – 29 000–37 000 eiro, trīs istabu dzīvokļiem – 36 000–46 000 eiro, četru istabu dzīvokļiem – 42 000–53 000 eiro. No Rīgas centra attālākos mikrorajonos, piemēram, Vecmīlgrāvī un Bolderājā, dzīvokļu cenas ir vidēji par 20% zemākas.

Novembrī pieprasījums pēc sērijveida dzīvokļiem nav audzis un ir saglabājies iepriekšējo mēnešu līmenī. Potenciālie pircēji galvenokārt interesējas par tipveida dzīvokļiem labā stāvoklī, lai tajos uzreiz būtu iespējams dzīvot, neveicot remontdarbus. Vērtējot iegādi, svarīgākais faktors tomēr ir cena, tādēļ pircēji vēlas saņemt atlaidi. Darījumi visbiežāk notiek tad, ja pārdevēji piekāpjas un piekrīt cenu samazināt.

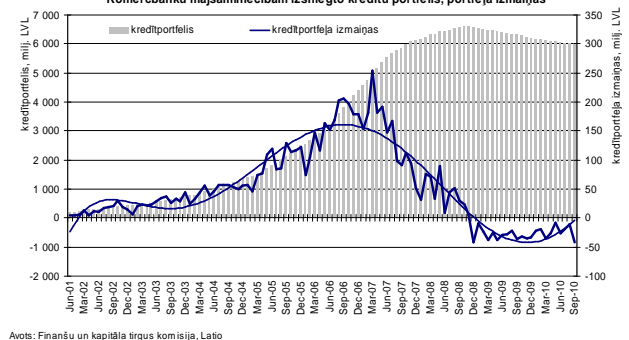
Ne visos gadījumos pircēji, kas ir noskatījuši savām prasībām atbilstošu dzīvokli un ir plānojuši to iegādāties, izmantojot kredītu, šos līdzekļus saņem, jo banku prasības pret kredītņēmējiem ir stingras.

Sērijveida dzīvokļu pārdošanas cena, dzīvokļu pārdošanas apjomi, Rīgā



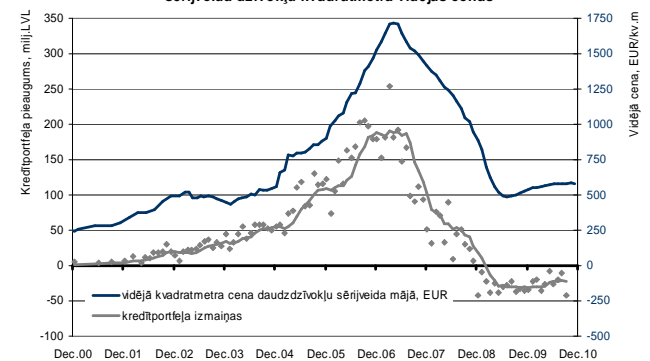
Avots: Zemesgrāmata, Latio

Komercbanku mājāsaimniecībām izsniegto kredītu portfelis, portfeļa izmaiņas



Avots: Finanšu un kapitāla tirgus komisija, Latio

Komercbanku izsniegto kredītu mājāsaimniecībām izmaiņas, sērijveida dzīvokļu kvadrātmetra vidējās cenas



Avots: Finanšu un kapitāla tirgus komisija, Latio

MĀJOKĻU TIRGUS PĀRSKATS

2010.gada novembris

Jaunie projekti

Jauno dzīvokļu segmentā novembrī saglabājās tendence palielināties piedāvājuma cenām, jo šo mājokļu piedāvājums nepalielinās, bet pieprasījums ir iepriekšējo mēnešu līmenī. Arī darījumu apjoms ar jaunajiem dzīvokļiem ir salīdzinoši stabils un novembrī veidoja nedaudz vairāk nekā 1/4 daļu no visiem Rīgas dzīvokļu darījumiem.

Jauno projektu dzīvokļus vēlas iegādāties gan vietējie, gan ārvalstu pircēji. Ārzemnieki galvenokārt interesējas par dzīvokļiem Rīgas centra un Jūrmalas jaunajās mājās, tomēr atbilstošs piedāvājums, sevišķi galvaspilsētas centrā, ir ierobežots. Krievijas un NVS valstu pilsoņi, kas īpašumus Rīgā un Jūrmalā vēlas iegādāties saistībā ar izmaiņām Imigrācijas likumā, neizrāda interesei par jauno projektu dzīvokļiem galvaspilsētas mikrorajonos.

Jūrmalā ārvalstu pircēji galvenokārt pieprasa jauno projektu dzīvokļus vai mājas, kas atrodas jūras tuvumā posmā starp Lielupi un Dubultiem. Balstoties uz pieprasījuma palielināšanos, Jūrmalā sāk atjaunoties jaunu mājokļu būvniecības projekti.

Rīgas mikrorajonos lielākais pieprasījums ir pēc vidējas platības (līdz 60–65 kvadrātmetriem) jaunajiem dzīvokļiem, tomēr arī šāds piedāvājums ir ierobežots. Šāda pieprasījuma tendence saglabāsies arī nākotnē – vietējie pircēji galvenokārt vēlsies iegādāties vidējas platības dzīvokļus ekonomiskās klases jaunbūvēs.

Novembrī jauno projektu dzīvokļu cenas Rīgas mikrorajonos atkarībā no apdares veida, projekta un tā atrašanās vietas bija robežās no 900 līdz 1400 eiro par kvadrātmētru, bet Rīgas centrā – robežās no 1200 līdz 2500 eiro par kvadrātmētru.

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

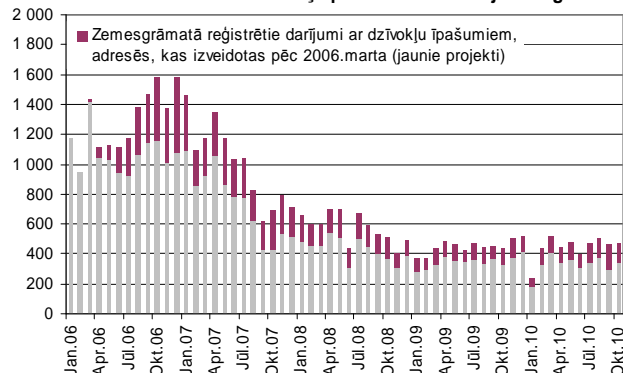
Dzīvokļi Rīgas centrā

Salīdzinājumā ar iepriekšējiem mēnešiem situācija Rīgas centra dzīvokļu segmentā nav mainījies – saglabājas pieprasījums pēc labiem dzīvokļiem par tirgus situācijai adekvātu cenu, taču atbilstošs piedāvājums nav pietiekami plašs. Kā vietējie, tā ārvalstu pircēji galvenokārt interesējas par kvalitatīviem, remontētiem dzīvokļiem sakārtotās mājās ar sakoptu apkārtni.

Dzīvokļi Vecrīgā un Rīgas klusajā un tuvajā centrā ir viens no tiem segmentiem, kur pēc Imigrācija likuma izmaiņu stāšanās spēkā palielinājusies Krievijas un NVS valstu pilsoņu aktivitāte. Liela daļa no šiem pircējiem vēlas iegādāties kvalitatīvu dzīvokli labā mājā, taču tā cenai būtiski nepārsniedzot likumā noteikto minimālo īpašuma iegādes vērtību, lai varētu pretendēt uz uzturēšanās atļaujas saņemšanu, – 100 000 latu. Šo pircēju vēlmēm atbilstošs piedāvājums nav liels, jo labu centra dzīvokļu piedāvājuma cenas parasti ir augstākas.

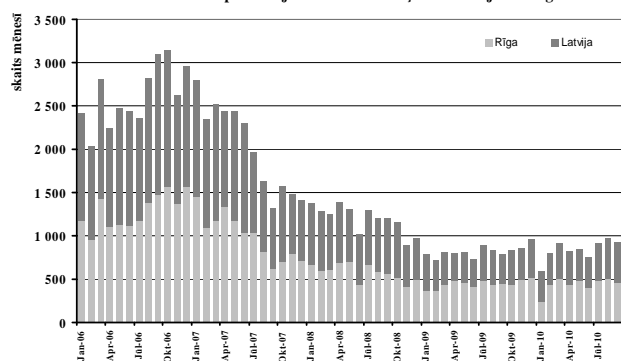
Vietējie pircēji galvenokārt vēlas iegādāties Rīgas centra dzīvokļus labā stāvoklī par cenu, kas nepārsniedz 850–900 eiro par kvadrātmētru.

ZG ierakstu skaits dzīvokļu pirkumi un dāvinājumi Rīgā

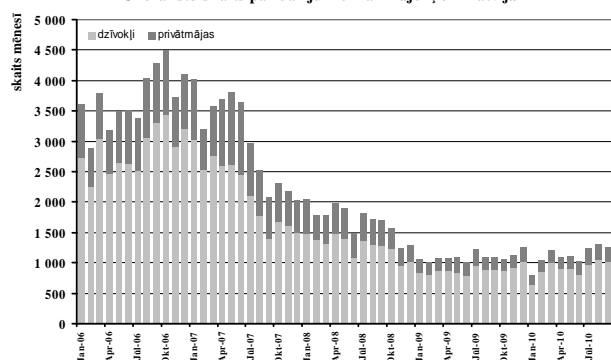


Avots: Zemesgrāmata, Kadastra reģistrs, Latio

ZG ierakstu skaits par darījumiem ar dzīvokļiem* Latvijā un Rīgā



ZG ierakstu skaits par darījumiem ar mājokļiem Latvijā



MĀJOKĻU TIRGUS PĀRSKATS

2010.gada novembris

Tālajā centrā vidējā stāvoklī esošu dzīvokļu pirmskara ēkās cenas ir 700–900 eiro par kvadrātmetru, remontētu – 900–1100 eiro par kvadrātmetru. Tuvajā centrā vidējā stāvoklī esošu dzīvokļu cenas ir 900–1200 eiro par kvadrātmetru, bet remontētu – 1200–1500 eiro par kvadrātmetru, savukārt klusajā centrā vidējā stāvoklī esošu dzīvokļu cenas attiecīgi ir 1200 – 1400 eiro par kvadrātmetru, bet remontētu – 1600 – 1800 eiro par kvadrātmetru. Ļoti labu dzīvokļu renovētās mājās cenas centrā ir 2000–2600 eiro par kvadrātmetru.

Pircēju vēlmēm atbilstošs piedāvājums ir ierobežots. Piedāvājumā par augstām cenām ir gan kvalitatīvi dzīvokļi mājās, kur nav remontēta kāpņu telpa, ir nolaista mājas apkārtnē, gan arī neremontēti dzīvokļi. Par neremontētiem dzīvokļiem pircēji sāk izrādīt interesi tad, ja to cena tiek samazināta.

Darījumu skaits

Rudenī saglabājusies šā gada otrajā pusē iezīmējusies tendence nekustamā īpašuma darījumu skaitam nedaudz palielināties.

Zemesgrāmatas dati par darījumu apjomu novembrī vēl nav pieejami. Oktobrī darījumu apjoms ar visa veida nekustamo īpašumu Latvijā sasniedzis šogad augstāko atzīmi, gan tikai nedaudz pārsniedzot augusta rādītāju. Savukārt darījumu apjoms ar mājokļiem visā Latvijā oktobrī bija otrs lielākais šogad. Sajā mēnesī noticis 1261 mājokļu darījums, bet augustā – 1311 darījumi, kad šis rādītājs bija lielākais ne vien šogad, bet arī kopš 2008.gada oktobra.

Salīdzinājumā ar 2009.gada desmit mēnešiem šogad no janvāra līdz oktobrim darījumu apjoms ar visa veida nekustamo īpašumu Latvijā pieaudzis par 12,6%, bet mājokļu darījumu apjoms – par 5,3% un bija 11340 darījumi.

Darījumu apjoms Latvijā ar dzīvokļiem 2010.gada desmit mēnešos iepriekšējā gada atbilstošā perioda apjomu pārsniedz par 6,9%, bet darījumu apjoms ar privātmājām samazinājies par 0,7%. Rīgā šā gada desmit mēnešos veikts par 1,6% vairāk darījumu ar dzīvokļiem nekā 2009.gada janvārī – oktobrī. Darījumu apjoms ar savrupmājām Rīgā samazinājies par 7%, bet Rīgas rajonā ir palielinājies par 5,2%.

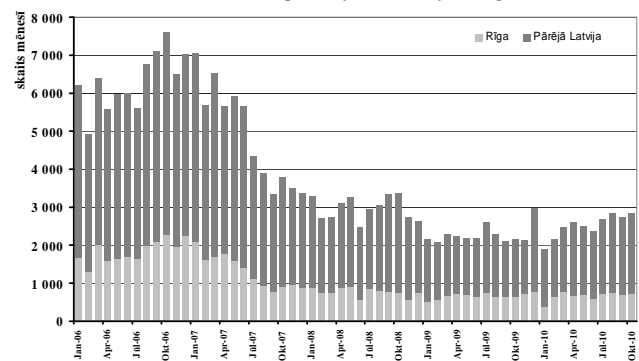
No kopējā mājokļu darījumu skaita šā gada desmit mēnešos darījumi ar dzīvokļiem Latvijā veido aptuveni 4/5, bet Rīgā – 9/10. Rīgā oktobrī veikti 473 darījumi ar dzīvokļiem, kas šogad ir piektais augstākais rādītājs.

Piedāvājums

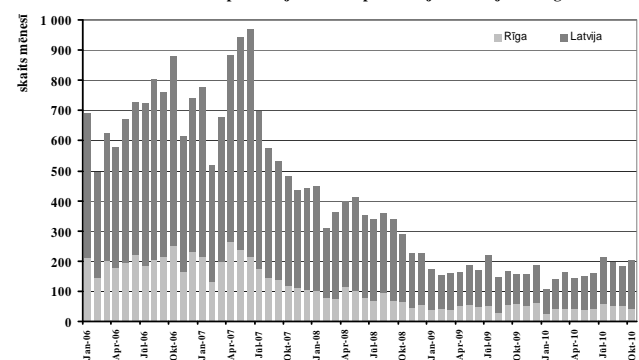
Salīdzinājumā ar oktobri un septembri dzīvokļu piedāvājums Rīgā novembrī ir samazinājies, tomēr tas ir aptuveni par trešdaļu lielāks nekā šā gada sākumā un pagājušajā gadā.

Dzīvokļu piedāvājuma samazināšanos pēdējos mēnešos var skaidrot ar cenu pieauguma apstāšanos. Gada sākumā straujāk palielinoties dzīvokļu vidējai cenai, dzīvokļu īpašnieki, kuri iepriekš zemās cenas dēļ nogaidīja, nolēma šos mājokļus atkal piedāvāt tirgū, tādēļ auga arī kopējais piedāvājums.

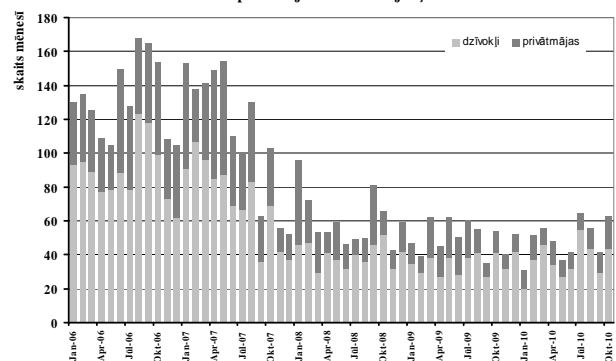
ZG ierakstu skaits par darījumiem Latvijā un Rīgā



ZG ierakstu skaits par darījumiem ar privātmājām Latvijā un Rīgā



ZG ierakstu skaits par darījumiem ar mājokļiem Jūrmalā



MĀJOKĻU TIRGUS PĀRSKATS

2010.gada novembris

Vēl viens iemesls piedāvājuma sarukšanai – daļa īpašnieku, kas pēc viena vai vairāku dzīvokļu pārdošanas plāno vietā iegādāties citu īpašumu, šo procesu atliek uz nākamā gada sākumu vai pavasari.

Joprojām būtiskākā piedāvājumu raksturojošā iezīme visos mājokļu segmentos – daļa no piedāvātajiem dzīvokļiem un mājām neatbilst pircēju pieprasījumam, jo ir sliktā stāvoklī vai arī to cena ir pārāk augsta.

Mājokļu īres tirgus

Novembrī aktivitāte Rīgas dzīvokļu īres tirgū saglabājās oktobra līmenī un kopumā bija augsta. Lielākais pieprasījums vērojams pēc dzīvokļu īres Rīgas centrā un jauno projektu mājās. Dzīvokļus vēlas īrēt gan vietējie, gan ārvalstu iedzīvotāji, tomēr pirmā no šīm grupām veido pieprasījuma lielāko daļu.

Rīgas centra dzīvokļu īres maksa novembrī salīdzinājumā ar oktobri nav mainījusies. Iepriekšējā mēnesī attiecībā pret septembri centra dzīvokļu vidējā īres maksa palielinājās. Mikrorajonu tipveida dzīvokļu vidējā īres maksa salīdzinājumā ar oktobri ir nedaudz augusi.

Joprojām ir ierobežots kvalitatīvu, mūsdienīgi iekārtotu īres dzīvokļu piedāvājums. Šādi dzīvokļi par pieprasījumam atbilstošu īres maksu īrniekus atrod īsā laikā.

Saglabājas tendence īres tirgū nonākt jaunajiem dzīvokļiem, kurus jauno projektu vai to daļu īpašnieki pašreizējā pārdošanai ne sevišķi labvēlīgajā tirgus situācijā nolemj izīrēt. Tāpat kvalitatīvu dzīvokļu piedāvājumu Rīgas centrā nedaudz palielina tie īpašumi, kurus pēc Imigrācijas likuma grozījumiem ir iegādājušies Krievijas vai citu NVS valstu pilsoņi.

Rīgas mikrorajonu vidējā stāvoklī esošu sērijveida dzīvokļu vidējā īres maksa bez komunālajiem maksājumiem novembrī bija 2,7 eiro par kvadrātmetru. Iepriekšējā mēnesī vidējā īres maksa bija 2,3 eiro par kvadrātmetru.

Jauno projektu dzīvokļu vidējā īres maksa mēnesī Rīgas tuvajā centrā novembrī atkarībā no mājokļa platības bija 10–11 eiro par kvadrātmetru, tālajā centrā – 8 eiro par kvadrātmetru, klusajā centrā – 10–12 eiro par kvadrātmetru. Pirmskara mūra ēkās dzīvokļu kvadrātmetra vidējā īres maksa mēnesī novembrī Vecrīgā atkarībā no mājokļa platības bija 8–9 eiro, Rīgas tuvajā centrā – 7–8 eiro, tālajā centrā – 6–7 eiro, klusajā centrā – 8–10 eiro.

