

MĀJOKĻU TIRGUS PĀRSKATS

2010.gada decembris

Sērijveida dzīvokļi

Lai gan Rīgas sērijveida dzīvokļu vidējā cena decembrī ir nedaudz samazinājusies, kopumā dzīvokļu cenu līmenis 2010.gada otrajā pusē uzskatāms par nemainīgu, jo cenu svārstības šajā laikā ir bijušas nenozīmīgas.

Salīdzinājumā ar novembri sērijveida dzīvokļu kvadrātmetra vidējā cena gada pēdējā mēnesī samazinājusies par 2 eiro – no 581 līdz 579 eiro. Arī novembrī tika fiksēts tāds pats vidējās cenas samazinājums, bet oktobrī tā pieauga par 3 eiro.

Gada laikā Rīgas sērijveida dzīvokļu vidējā cena ir palielinājusies par 7,6% – 2009.gada decembrī tipveida dzīvokļa viens kvadrātmetrs maksāja 538 eiro. Savukārt kopš kāpuma atsākšanās 2009.gada septembrī, kad sērijveida dzīvokļu kvadrātmetra vidējā cena sasniedza 500 eiro, tā līdz 2010.gada beigām ir palielinājusies par 15,8%. Tomēr salīdzinājumā ar sērijveida dzīvokļu vidējās cenas maksimumu 2007.gada aprīlī – 1720 eiro par kvadrātmetru – 2010.gada decembrī cenas joprojām bija par 66,3% zemākas.

Sērijveida dzīvokļu vidējā cena saglabāsies esošajā līmenī arī 2011.gada sākumā, jo patlaban nav vērojama būtiska ekonomiskās situācijas uzlabošanās, kas veicinātu hipotekārās kreditēšanas un pieprasījuma pieaugumu.

Pircēju aktivitāte un līdz ar to arī cenu līmenis ir atšķirīgs dažādos Rīgas tipveida dzīvokļu segmentos – lielākais pieprasījums ir pēc mājokļiem labā stāvoklī un labās vietās, bet maza pircēju interese ir par neremontētiem un nolaistiem dzīvokļiem. Zema pieprasījuma segmentos cenas būs esošajā līmenī vai samazināsies, savukārt pieprasītāko māju sēriju dzīvokļiem labās vietās iespējams neliels cenas pieaugums.

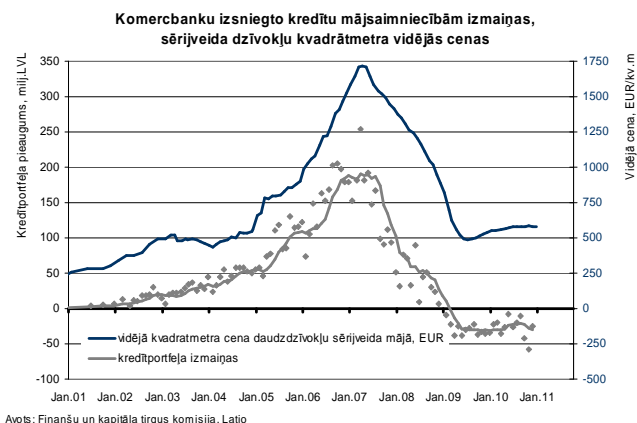
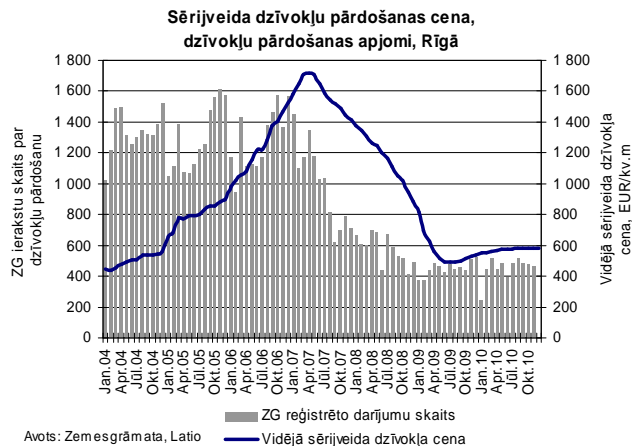
Tāpat kā iepriekšējos mēnešos, arī decembrī tipveida dzīvokļu cenu izmaiņas Rīgas mikrorajonos dažādu sēriju mājās bija atšķirīgas. Visos mikrorajonos līdzās dzīvokļu cenu nemainīgumam vai kāpumam (videji par 1–3%) gandrīz visu sēriju māju dažādas platības dzīvokļiem bija vērojams arī neliels (vidēji par 1–3%) cenas samazinājums.

Labā tehniskā stāvoklī esošu sērijveida dzīvokļu cenas tādos mikrorajonos kā Purvciems, Pļavnieki, Zolitūde, Imanta un Ziepniekkalns vienistabas dzīvokļiem decembrī bija 22 000–30 000 eiro, divu istabu dzīvokļiem – 29 000–37 000 eiro, trīs istabu dzīvokļiem – 36 000–46 000 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.

Decembrī pieprasījums pēc sērijveida dzīvokļiem bija iepriekšējo mēnešu līmenī, bet, tuvojoties gadu mijai, pircēju aktivitāte sārka.

Iegādājoties dzīvokli, nereti pircējiem svarīgāka ir nevis kvadrātmetra cena, bet gan pirkuma kopējā summa, tādēļ ir gadījumi, kad pircēji iegādājas savām vietām un kvalitātes prasībām atbilstošu, taču mazāku dzīvokli nekā iepriekš plānots.

Decembrī saglabājās tendence nedaudz palielināties dzīvokļu darījumu skaitam, izmantojot banku aizdevumus.



MĀJOKĻU TIRGUS PĀRSKATS

2010.gada decembris

Jaunie projekti

Pieprasījums pēc jauno projektu dzīvokļiem decembrī saglabājās iepriekšējo mēnešu līmenī. Lielāka aktivitāte bija Rīgas centra un Jūrmalas jauno projektu segmentā, jo pieprasījumu tajā patlaban nodrošina galvenokārt ārvalstu pilsoņi. Krievijas un NVS valstu iedzīvotāji, no kuriem daļa īpašumus Latvijā vēlas iegādāties, lai saņemtu uzturēšanās atļauju, interesējas vienīgi par jaunajiem dzīvokļiem Rīgas centrā vai Jūrmalā, bet neizrāda interesi par jaunajiem dzīvokļiem Rīgas mikrorajonos. Ārzemniekus interesējošs jauno dzīvokļu piedāvājums Rīgas centrā ir ierobežots.

Rīgas mikrorajonos lielākais pieprasījums ir pēc vidējas platības (līdz 60–65 kvadrātmetriem) jaunajiem dzīvokļiem. Decembrī nedaudz palielinājās interese arī par lielākas platības jaunajiem dzīvokļiem, kas pēc sava plānojuma būtu piemēroti kuplākām ģimenēm. Šādu jauno dzīvokļu piedāvājumā nav daudz. Kopumā nākotnē vietējie pircēji galvenokārt vēlēsies iegādāties vidējas platības dzīvokļus ekonomiskās klases jaunbūvēs.

Decembrī jauno projektu dzīvokļu cenas Rīgas mikrorajonos atkarībā no apdares veida, projekta un tā atrašanās vietas bija robežās no 1000 līdz 1400 eiro par kvadrātmētru, Rīgas centrā – 1100–1600 eiro par kvadrātmētru, bet klusajā centrā – 2000–2500 eiro par kvadrātmētru.

Dzīvokļi Rīgas centrā

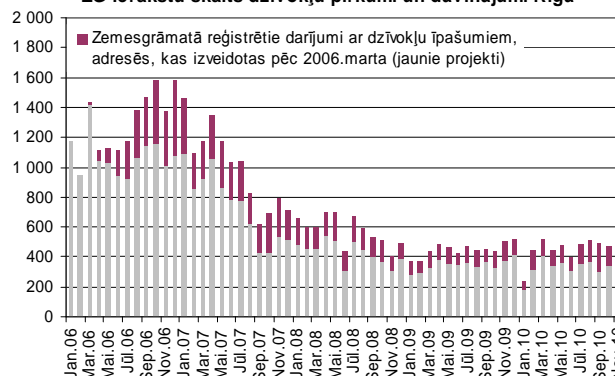
Pieprasījumu pēc dzīvokļiem Rīgas centrā gada nogalē aktivizējuši ārvalstu, galvenokārt Krievijas un citu NVS valstu, pircēji, bet vietējo iedzīvotāju pieprasījums saglabājies iepriekšējo mēnešu līmenī. Kā vietējie, tā ārvalstu pircēji galvenokārt interesējas par kvalitatīviem, remontētiem dzīvokļiem sakārtotās mājās ar sakoptu apkārtni, tomēr šāds piedāvājums nav pietiekams.

Krievijas un NVS valstu pircēji interesējas par dzīvokļiem Rīgas klusajā, tuvajā centrā un Vecrīgā. Šiem pircējiem, izvēloties īpašumu, svarīga ir ne vien dzīvokļa kvalitāte, bet arī mājas atrašanās vieta un apkārtnē, ēkai jābūt renovētai, būtiska ir automašīnas novietošanas iespēja.

Lai gan Krievijas un NVS valstu pircēju aktivitāte Rīgas un Jūrmalas nekustamā īpašuma tirgū palielinājusies pēc izmaiņām Imigrācijas likumā, kas, nopērkot īpašumu, dod iespēju saņemt termiņuzturēšanās atļauju Latvijā un tādejādi arī ļauj brīvi pārvietoties Šengenas zonā, ne visiem pircējiem tā ir svarīgākā motivācija īpašuma iegādei. Būtisks faktors ir pazīstama vide, nav komunikācijas barjeru, salīdzinoši neliels attālums līdz Rīgai un Jūrmalai, arī nostalgiskas atmiņas.

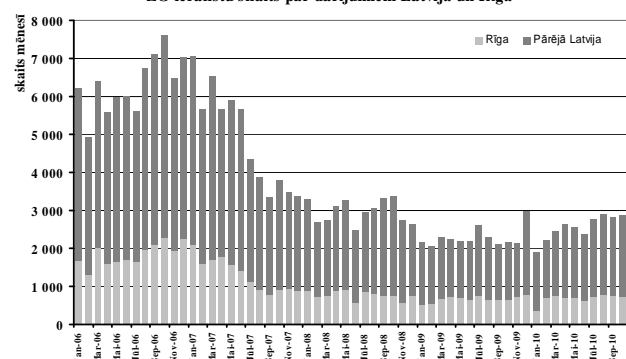
Tālajā centrā vidējā stāvoklī esošu dzīvokļu pirmskara ēkās cenas ir 700–900 eiro par kvadrātmētru, remontētu – 900–1100 eiro par kvadrātmētru. Tuvajā centrā vidējā stāvoklī esošu dzīvokļu cenas ir 900–1200 eiro par kvadrātmētru, bet remontētu – 1200–1500 eiro par kvadrātmētru, savukārt klusajā centrā vidējā stāvoklī esošu dzīvokļu cenas attiecīgi ir 1200 – 1400 eiro par kvadrātmētru, bet remontētu – 1600 – 1800 eiro par kvadrātmētru. Ļoti labu dzīvokļu renovētās mājās cenās centrā sasniedz 2000–3000 eiro par kvadrātmētru.

ZG ierakstu skaits dzīvokļu pirkumi un dāvinājumi Rīgā

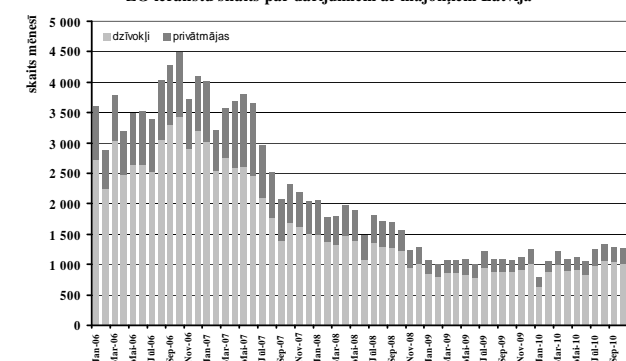


Avots: Zemesgrāmata, Kadastra reģistrs, Latio

ZG ierakstu skaits par darījumiem Latvijā un Rīgā



ZG ierakstu skaits par darījumiem ar mājokļiem Latvijā



MĀJOKĻU TIRGUS PĀRSKATS

2010.gada decembris

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

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

Privātmājas

Privātmāju segmentā gada nogalē saglabājās iepriekšējiem mēnešiem raksturīgā situācija – pircēju lielākā interese Rīgā un tās apkārtnē galvenokārt ir saistīta ar pabeigtām savrupmājām platībā līdz 200 kvadrātmetriem un cenu 100 000–200 000 eiro robežās.

Notiek darījumi arī ar nepabeigtām mājām, ja to cena ir atbilstoša tirgus situācijai un jaunajam īpašniekam mājas pabeigšanā nav jāiegulda nesamērīgi lieli līdzekļi.

Pieprasījums vērojams arī dārgāku māju kategorijā, taču darījumi notiek tikai tad, ja savrupmāja ir kvalitatīvi uzbūvēta un atrodas labā vietā Rīgas tuvākajā apkārtnē.

Potenciālie pircēji, kas nolēmuši iegādāties savrupmāju, savām prasībām atbilstoša īpašuma meklējumiem patērē diezgan ilgu laiku, jo labu, vidējas platības māju piedāvājums par tirgus situācijai atbilstošu cenu joprojām ir ierobežots.

Privātās apbūves zemes segmentā darījumi notiek tikai ar tiem zemes gabaliem, kuru īpašnieki piekrīt pārdot īpašumu par tirgus situācijai un pircēju maksātspējai atbilstošu cenu. Par zemes gabaliem, kuriem cena netiek samazināta kredītsaistību vai citu iemeslu dēļ, pircēji neizrāda interesi.

Darījumu skaits

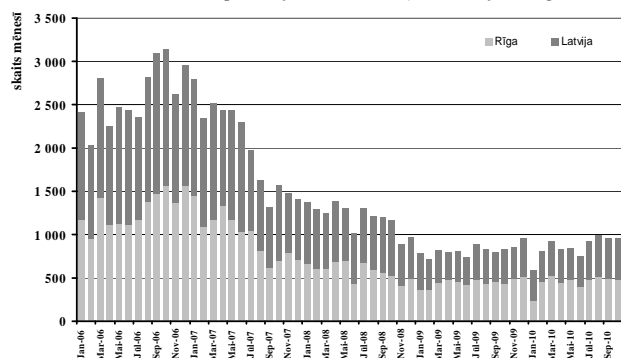
Gada otrajā pusē darījumu skaits nekustamā īpašuma tirgū nedaudz palielinājās un var prognozēt, ka kopumā 2010.gadā darījumu apjoms pārsniegs iepriekšējā gada rādītājus. Jāņem gan vērā, ka daļu no darījumu aktivitātes nodrošināja bankas, to meitas uzņēmumiem izsolēs pārņemot attīstītāju un citu parādnieku īpašumus.

Zemesgrāmatas dati par darījumiem decembrī vēl nav pieejami. 2010.gada 11 mēnešos darījumu apjoms ar visa veida nekustamo īpašumu Latvijā bija par nepilniem 16% lielāks nekā 2009.gadā, savukārt darījumu apjoms ar mājokļiem 2010.gada 11 mēnešos par 6,5% pārsniedza iepriekšējā gada atbilstošā perioda rādītāju.

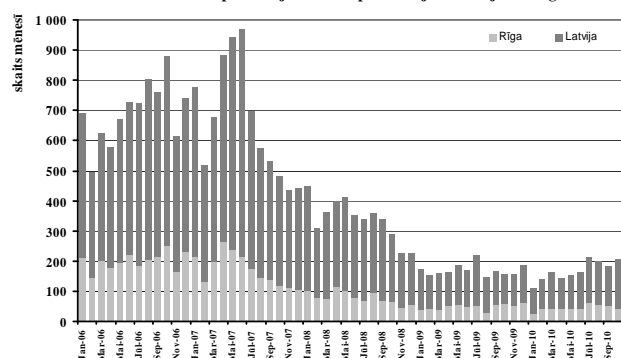
Darījumu apjoms Latvijā ar dzīvokļiem 2010.gada 11 mēnešos 2009.gada atbilstošā perioda apjomu pārsniedz par 7,8%, bet darījumu apjoms ar privātmājām audzis par 1,3%. Rīgā šā gada 11 mēnešos veikts par 1,7% vairāk darījumu ar dzīvokļiem nekā 2009.gada janvārī – novembrī. Darījumu apjoms ar savrupmājām Rīgā samazinājies par nepilniem 3%, bet Rīgas rajonā ir palielinājies par 3,3%.

No kopējā mājokļu darījumu skaita 2010.gada 11 mēnešos darījumi ar dzīvokļiem Latvijā veido aptuveni 4/5, bet Rīgā – 9/10. Rīgā decembrī veikti 460 darījumi ar dzīvokļiem.

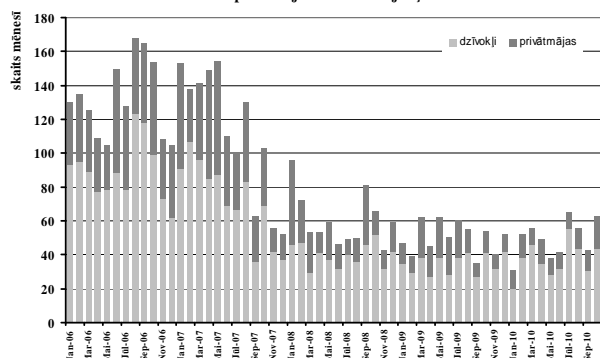
ZG ierakstu skaits par darījumiem ar dzīvokļiem* Latvijā un Rīgā



ZG ierakstu skaits par darījumiem ar privātmājām Latvijā un Rīgā



ZG ierakstu skaits par darījumiem ar mājokļiem Jūrmalā



MĀJOKĻU TIRGUS PĀRSKATS

2010.gada decembris

Piedāvājums

Decembrī dzīvokļu piedāvājums Rīgā samazinājās jau trešo mēnesi pēc kārtas, sasniedzot 2010.gada pirmās puses līmeni.

Dzīvokļu piedāvājuma samazināšanās gada pēdējā ceturksnī skaidrojama 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. Cenai neturpinot kāpumu un nostabilizējoties, samazinājies arī piedāvājums.

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

Decembra pirmajā pusē aktivitāte Rīgas dzīvokļu īres tirgū saglabājās novembra līmenī, bet mēneša beigās samazinājās. Gada nogalē pieauga pieprasījums pēc īstermiņa īres, kas bija saistīts ar tūristu ierašanos uz Jaunā gada svinībām.

Īlgtermiņa īrē lielākais pieprasījums ir 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. Pieprasīti ir dzīvokļi labā stāvoklī ar mūsdienīgu iekārtojumu. Šādi mājokļi par pieprasījumam atbilstošu īres maksu īrniekus atrod īsā laikā. Par neremontētiem dzīvokļiem ar nolietotām mēbelēm un iekārtojumu interese ir niecīga.

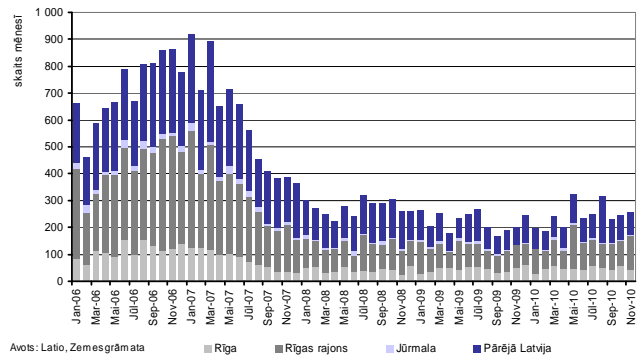
Pēdējos mēnešos Rīgas centra un jauno projektu dzīvokļu īrnieki arvien biežāk izsaka vēlmi slēgt īres līgumus uz ilgāku termiņu, piemēram, trim vai pieciem gadiem. Izīrētāji pagaidām uz to reaģē diezgan atturīgi, tomēr, ja piekrīt ilgākam īres periodam, tad līgumā noteikti iekļauj nosacījumu par īres maksas pārskatīšanu katru gadu.

Saglabājas tendence īres tirgū nonākt jaunajiem dzīvokļiem, kurus jauno projektu vai to daļu īpašnieki pašreizējā pārdošanai ne sevišķi labvēlīgajā tirgus situācijā nolemj izīrēt.

Jauno projektu ēkās parādās arī īres pieprasījums pēc trīs un četrus istabu dzīvokļiem, piemēram, ģimenēm, kas iepriekš strādājušas ārvalstīs, vēlas un var atļauties dzīvot labos apstākļos. Šāds piedāvājums par pieņemamu īres maksu ir ierobežots.

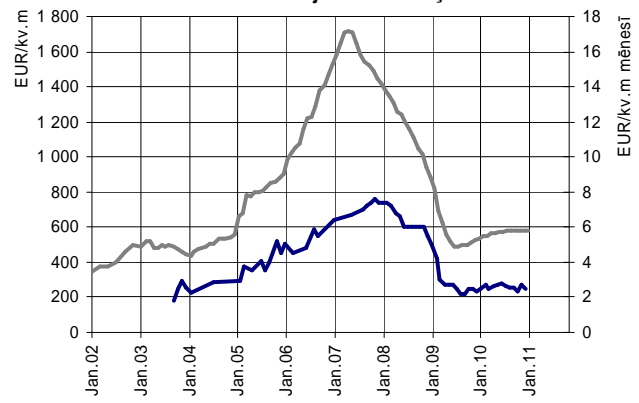
Rīgas centra dzīvokļu īres maksa decembrī saglabājusies novembra līmenī, bet dažos segmentos, piemēram, Vecrīgas un klusā centra pirmskara ēkās, ir nedaudz samazinājusies. Jauno projektu dzīvokļu vidējā īres maksa mēnesī Rīgas tuvajā centrā decembrī atkarībā no mājokļa platības bija 10–13 eiro par kvadrātmetru, tālajā centrā – 6–7 eiro par kvadrātmetru, klusajā centrā – 11–13 eiro par kvadrātmetru. Pirmskara mūra ēkās dzīvokļu kvadrātmetra vidējā īres maksa mēnesī decembrī Vecrīgā atkarībā no mājokļa platības bija 7–8 eiro, Rīgas tuvajā centrā – 6–9 eiro, tālajā centrā – 6–7 eiro, klusajā centrā – 7–9 eiro.

ZG ierakstu skaits par darījumiem ar zemi (300 - 3000 kv.m)



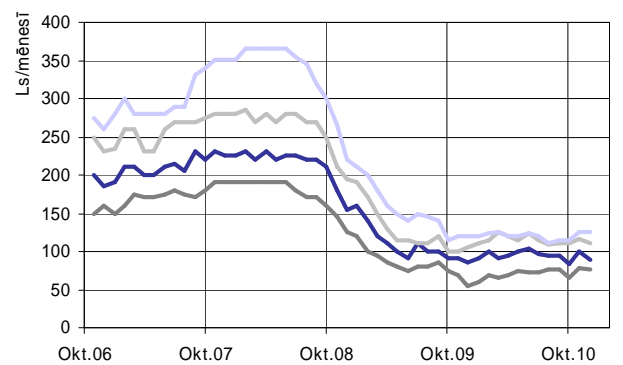
Avots: Latio, Zemesgrāmata

Cena un īre sērijveida dzīvokļiem



Avots: Latio

Īres cenas sērijveida dzīvokļiem



Avots: Latio

MĀJOKĻU TIRGUS PĀRSKATS

2010.gada decembris

Mikrorajonu tipveida dzīvokļu vidējā īres maksa salīdzinājumā ar novembri decembrī ir nedaudz samazinājusies. Rīgas mikrorajonu vidējā stāvoklī esošu sērijveida dzīvokļu vidējā īres maksa bez komunālajiem maksājumiem decembrī bija 2,5 eiro par kvadrātmetru. Iepriekšējā mēnesī vidējā īres maksa bija 2,7 eiro par kvadrātmetru.

2011.gadā dzīvokļu īres tirgū turpināsies iepriekšējā gada tendences. Pieprasījums saglabāsies esošajā līmenī un kopumā būs augsts, jo pagaidām nevar gaidīt strauju mājokļu iegādes pieprasījuma pieaugumu. Nekustamā īpašuma nodokļa dzīvojamai platībai dubultošana var ietekmēt īres maksu, tomēr svarīgākais īres maksas iespējamo izmaiņu faktors būs pieprasījums. Ja īrnieki nebūs gatavi maksāt lielāku īres maksu, tad izīrētājiem nodokļa paaugstinājums būs jākompensē no esošā īres maksas lieluma, jo nodokļu nomaksa ir mājokļa īpašnieka pienākums.

Kapitalizācijas likmes un procentlikmes

