

MĀJOKĻU TIRGUS PĀRSKATS

2011.gada janvāris

Sērijveida dzīvokļi

Rīgas sērijveida dzīvokļu segmentā patlaban var runāt par stabilitāti, jo dzīvokļu vidējā cena 2011.gada pirmajā mēnesī nav būtiski mainījies un ir saglabājusies iepriekšējā gada nogales līmenī. Salīdzinot ar decembri, tipveida dzīvokļu kvadrātmetra vidējā cena janvārī palielinājusies par 0,5% jeb 3 eiro – no 579 līdz 582 eiro. Pērnā gada decembrī un novembrī tika fiksēts neliels cenas kritums, tomēr jau vairākus mēnešus vērojamās sērijveida dzīvokļu cenu svārstības šajā laikā ir bijušas pie 580 eiro par kvadrātmetru robežas.

Gada laikā Rīgas sērijveida dzīvokļu vidējā cena ir palielinājusies par 5,8% – 2010.gada janvārī tipveida dzīvokļa viens kvadrātmetrs maksāja 550 eiro. Savukārt kopš kāpuma atsākšanās 2009.gada septembrī, kad sērijveida dzīvokļu kvadrātmetra vidējā cena sasniedza 500 eiro, tā līdz 2011.gada janvārim ir augusi par 16,4%. Salīdzinājumā ar sērijveida dzīvokļu vidējās cenas maksimumu 2007.gada aprīlī – 1720 eiro par kvadrātmetru – 2011.gada sākumā cenas joprojām bija par 66,2% zemākas.

Tāpat kā iepriekšējos mēnešos, arī janvārī tipveida dzīvokļu cenu izmaiņas Rīgas mikrorajonos dažādu sēriju mājās bija atšķirīgas. Daļā mikrorajonu līdžās dzīvokļu cenu nemainīgumam vai kāpumam (vidēji par 1–2%) gandrīz visu sēriju māju dažādas platības dzīvokļiem bija vērojams arī neliels (vidēji par 1–3%) cenas samazinājums. Cenas nesamazinājās vai nedaudz pieauga tādos mikrorajonos kā Purvciems, Pļavnieki, Mežciems, Āgenskalns.

Labā tehniskā stāvoklī esošu sērijveida dzīvokļu cenas tādos mikrorajonos kā Purvciems, Pļavnieki, Zolitūde, Imanta un Ziepniekkalns vienistabas dzīvokļiem janvārī bija 21 000–32 000 eiro, divu istabu dzīvokļiem – 29 000–38 000 eiro, trīs istabu dzīvokļiem – 35 000–47 000 eiro, četrus istabu dzīvokļiem – 42 000–54 000 eiro. No Rīgas centra attālākos mikrorajonos, piemēram, Vecmīlgrāvī un Bolderājā, dzīvokļu cenas ir vidēji par 20% zemākas.

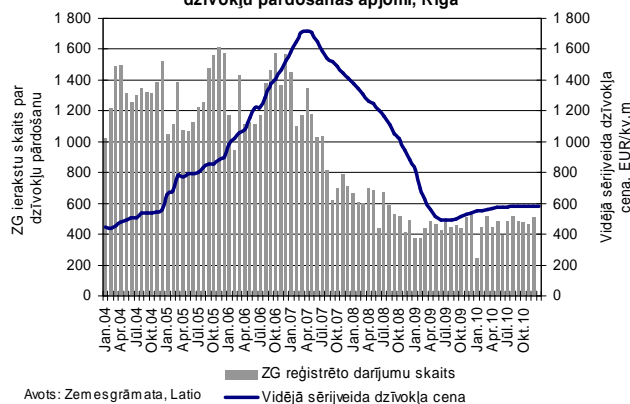
Pieprasījums pēc sērijveida dzīvokļiem janvārī saglabājās iepriekšējo mēnešu līmenī. Atšķirībā no citu gadu pirmā mēneša, kad aktivitāte tirgū būtiski samazinājās, šogad janvārī potenciālo pircēju intereses kritums nebija vērojams. Tas attiecas gan uz sērijveida dzīvokļu, gan citiem mājokļu segmentiem.

Lielāko interesi pircēji izrāda par dzīvokļiem labā stāvoklī. Palielinājies cilvēku skaits, kas pieaugušo komunālo maksājumu vai jau iekrātu parādu dēļ vēlas pārdot esošo dzīvokli, vietā iegādājoties mazākas platības mājokli. Nelielu, bet labā stāvoklī esošu dzīvokļu piedāvājums par tirgus situācijai adekvātu cenu tomēr patlaban ir nepietiekams.

Tā kā dzīvokļu cenas ir stabilizējušās, daļa pārdevēju kļuvuši piekāpīgāki un piekrit mājokļa cenas samazināšanai, sevišķi gadījumos, kad līdzekļi nepieciešami pēc iespējas ātrāk.

Janvārī turpināja palielināties to pircēju skaits, kas dzīvokļa iegādei vēlētos izmantot bankas aizdevumu.

Sērijveida dzīvokļu pārdošanas cena, dzīvokļu pārdošanas apjomi, Rīgā



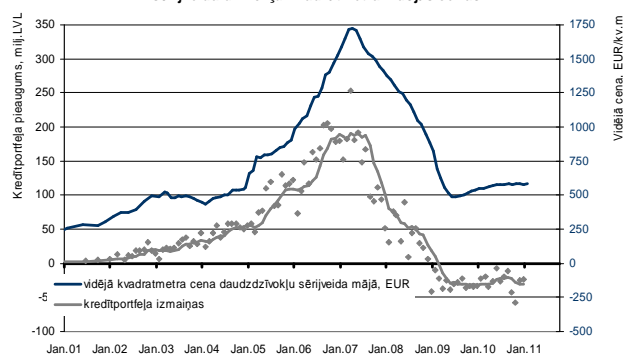
Avots: Zemesgrāmata, Latio

Komercbanku mājāsniecībām izsniegto kredītu portfelis, portfeļa izmaiņas



Avots: Finanšu un kapitāla tirgus komisija, Latio

Komercbanku izsniegto kredītu mājāsniecībām sērijveida dzīvokļu kvadrātmetra vidējās cenas



Avots: Finanšu un kapitāla tirgus komisija, Latio

MĀJOKĻU TIRGUS PĀRSKATS

2011.gada janvāris

Jaunie projekti

Lielākais pieprasījums pēc jauno projektu dzīvokļiem janvārī, tāpat kā iepriekšējā gada nogalē, vērojams Rīgas centrā un Jūrmalā, kur aktivitāti galvenokārt nodrošina ārvalstu pircēji. Piedāvājums šajos segmentos samazinās un tas var sekmēt šo dzīvokļu cenu palielināšanos. Reaģējot uz pieprasījuma palielināšanos no ārvalstu iedzīvotāju puses, vairāki attīstītāji sākuši darbu, lai tuvākajā laikā palielinātu šo pircēju prasībām atbilstošu dzīvokļu piedāvājumu Rīgas centrā un Jūrmalā.

Vietējo pircēju interese par jauno projektu dzīvokļiem janvārī saglabājās iepriekšējo mēnešu līmenī. Rīgas mikrorajonos lielākais pieprasījums ir pēc vidējas platības (līdz 60–65 kvadrātmetriem) jaunajiem dzīvokļiem.

Jauno projektu dzīvokļu cenas Rīgas mikrorajonos atkarībā no apdares veida, projekta un tā atrašanās vietas janvārī 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

Rīgas centra dzīvokļu segmentā pieprasījumu palielinājuši ārvalstu pircēji, kas interesējas par mājokļu iegādi galvaspilsētas klusajā un tuvajā centrā, kā arī Vecrīgā. Vietējo iedzīvotāju aktivitāte saglabājusies iepriekšējo mēnešu līmenī.

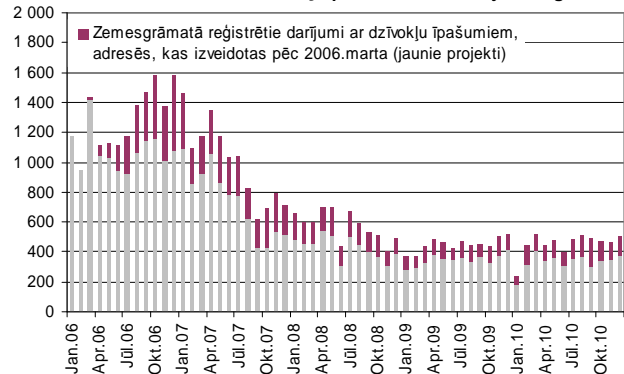
Kā vietējie, tā ārvalstu pircēji vēlas iegādāties kvalitatīvus, remontētus dzīvokļus sakārtotās mājās ar sakoptu apkārtni, tomēr šāds piedāvājums nav pietiekams. Labās vietās un mājās esošu kvalitatīvu dzīvokļu piedāvājuma cenām ir tendence palielināties, jo šo mājokļu pieprasījumu galvenokārt veido ārzemju pircēji, kuru aktivitāte patlaban ir palielinājusies.

Krievijas un citu NVS valstu pircēji, kas nolēmuši īpašumu Latvijā iegādāties, lai varētu pretendēt uz uzturēšanās atļaujas saņemšanu, lielākoties interesējas par dzīvokļiem, kuru cena nepārsniedz Imigrācijas likumā noteiktos 100 000 latu. Tomēr ir arī pircēji, kam motivācija nopirkt īpašumu nav saistīta ar uzturēšanās atļaujas saņemšanu. Šie pircēji Rīgas centrā ir gatavi iegādāties arī dārgākus dzīvokļus.

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 cenas centrā sasniedz 2000–3000 eiro par kvadrātmētru.

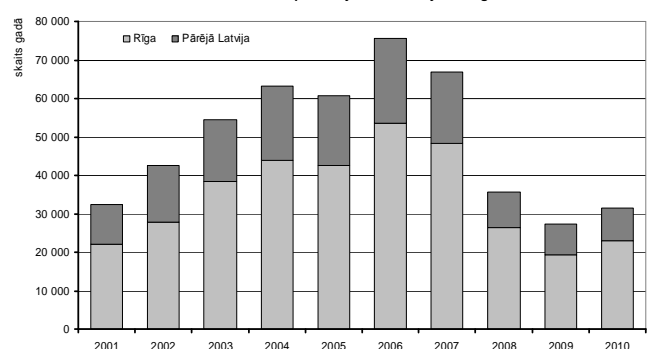
Vietējie pircēji galvenokārt vēlas iegādāties Rīgas centra dzīvokļus labā stāvoklī par cenu, kas nepārsniedz 850–900 eiro par kvadrātmētru. Pircēju vēlmēm atbilstošs piedāvājums joprojām ir ierobežots.

ZG ierakstu skaits dzīvokļu pirkumi un dāvinājumi Rīgā

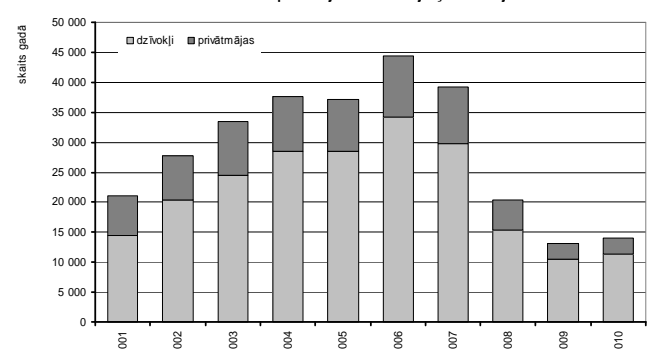


Avots: Zemesgrāmata, Kadastra reģistrs, Latvio

ZG ierakstu skaits par darījumiem Latvijā un Rīgā



ZG ierakstu skaits par darījumiem ar mājokļiem Latvijā



MĀJOKĻU TIRGUS PĀRSKATS

2011.gada janvāris

Privātmājas

Privātmāju segmentā janvārī, tāpat kā iepriekšējos mēnešos, pircēju lielākā interese Rīgā un tās apkārtnē bija saistīta ar pabeigtām savrupmājām platībā līdz 200 kvadrātmetriem un cenu 100 000–200 000 eiro robežās. Pircēju prasībām atbilstošs piedāvājums par tirgus situācijai adekvātu cenu joprojām ir ierobežots.

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

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

Darījumu skaits

2010.gadā darījumu apjoms ar nekustamo īpašumu salīdzinājumā ar 2009.gadu ir palielinājies. Zemesgrāmatas dati liecina, ka pagājušajā gadā darījumu apjoms ar visa veida nekustamo īpašumu Latvijā attiecībā pret 2009.gadu ir audzis par 14,5%. Mājokļu darījumu apjoms pērn palielinājies par 6,5%.

Darījumu apjoms Latvijā ar dzīvokļiem 2010.gadā 2009.gada atbilstošā perioda apjomu pārsniedz par 7,4%, bet darījumu apjoms ar privātmājām audzis par 2,6%. Rīgā pērn veikts par 1,4% vairāk darījumu ar dzīvokļiem nekā 2009.gadā, bet Jūrmalā – par 6,3% vairāk. Darījumu apjoms ar savrupmājām Rīgā 2010.gadā samazinājies par 0,5%, Jūrmalā – par nepilniem 18%, bet Rīgas rajonā palielinājies par 2,1%.

Zemesgrāmatas dati par darījumu skaitu Latvijā un Rīgā 2011.gada janvārī pagaidām nav pieejami. „Latio” apkopotie dati rāda, ka ar uzņēmuma starpniecību veikto darījumu apjoms, tāpat kā pagājušā gada otrajā pusē, turpināja palielināties.

Piedāvājums

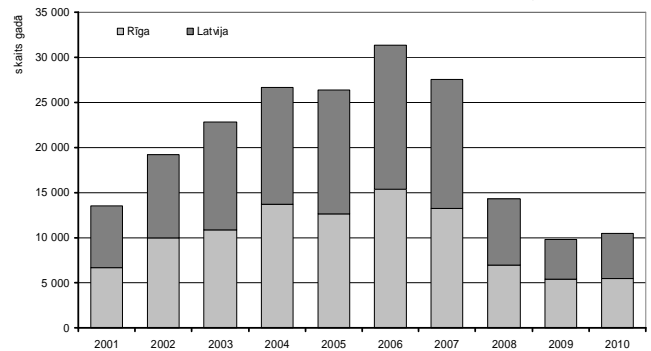
Janvārī Rīgā turpinājās iepriekšējos trijos mēnešos vērojama tendence samazināties dzīvokļu piedāvājumam, tomēr kritums bija mērenāks. Kopumā dzīvokļu piedāvājums ir atgriezies 2010.gada pirmās puses līmenī, tomēr tas ir augstāks nekā 2009.gadā.

Dzīvokļu piedāvājuma samazināšanās pēdējos mēnešos 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, piedāvājums ir samazinājies.

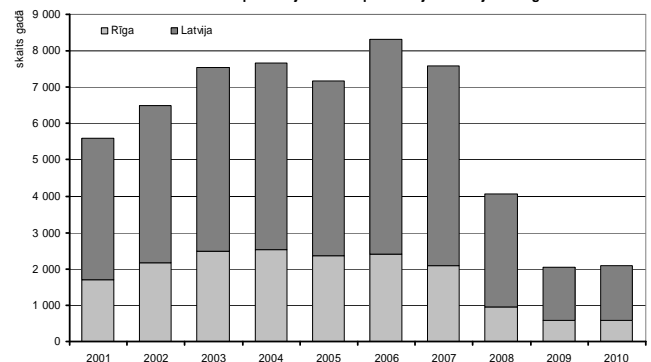
Janvārī bija vērojama tendence piedāvājumā nonākt labā stāvoklī esošiem sērījveida dzīvokļiem, kas iepriekš tika piedāvāti īres tirgū. Piedāvājumā biežāk nonāk arī dzīvokļi, kurus to pārdevēji ieguvuši mantojuma ceļā. Šādi mājokļi visbiežāk gan ir diezgan sliktā stāvoklī.

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.

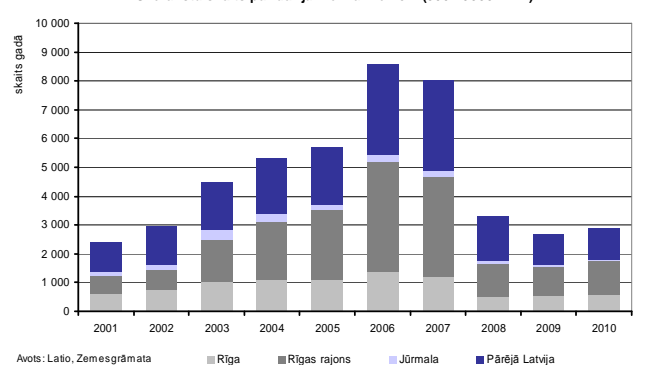
ZG ierakstu skaits par darījumiem ar dzīvokļiem* Latvijā un Rīgā



ZG ierakstu skaits par darījumiem ar privātmājām Latvijā un Rīgā



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



MĀJOKĻU TIRGUS PĀRSKATS

2011.gada janvāris

Mājokļu īres tirgus

Aktivitāte Rīgas dzīvokļu īres tirgū janvārī saglabājās iepriekšējo mēnešu līmenī. Lielākais pieprasījums ir pēc dzīvokļu īres Rīgas centrā un jauno projektu mājās. Pieprasījumu veido gan vietējie, gan ārvalstu iedzīvotāji, kas vēlas īrēt dzīvokļus labā stāvoklī un 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.

Janvārī aktivitāti dzīvokļu īres tirgū nodrošināja arī ārvalstu studenti, kas mācības sāks februārī.

Rīgas centra un jauno projektu dzīvokļu īrnieki turpina interesēties par iespējām īres līgumus slēgt uz ilgāku termiņu, piemēram, trim vai pieciem gadiem.

Saglabājas tendence īres tirgū nonākt jaunajiem dzīvokļiem, kurus jauno projektu vai to daļu īpašnieki pašreizējā pārdošanai ne sevišķi labvēlīgajā tirgus situācijā nolemj izīrēt. „Latio” īres nodaļa janvārī sāka piedāvāt dzīvokļu īri jaunā projekta ēkā Vienības gatvē 87i.

Rīgas centra dzīvokļu īres maksa janvārī saglabājusies decembra līmenī. Jauno projektu dzīvokļu vidējā īres maksa mēnesī Rīgas tuvajā centrā janvārī 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 janvārī 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.

Mikrorajonu tipveida dzīvokļu vidējā īres maksa salīdzinājumā ar decembri janvārī ir nedaudz palielinājusies. Rīgas mikrorajonu vidējā stāvoklī esošu sērijveida dzīvokļu vidējā īres maksa bez komunālajiem maksājumiem janvārī bija 2,6 eiro par kvadrātmetru. Iepriekšējā mēnesī vidējā īres maksa bija 2,5 eiro par kvadrātmetru.

