

MĀJOKĻU TIRGUS PĀRSKATS

2011.gada maijs

Sērijveida dzīvokļi

Rīgas sērijveida dzīvokļu kvadrātmetra vidējā cena turpina svārstīties pie 580 eiro atzīmes un maijā bija 581 eiro par kvadrātmetru – par diviem eiro mazāk nekā aprīlī.

Gada laikā Rīgas sērijveida dzīvokļu vidējā cena ir palielinājusies par 1% – 2010.gada maijā tipveida dzīvokļa viens kvadrātmetrs maksāja 575 eiro. Kopš dzīvokļu cenu kāpuma atsākšanās 2009.gada septembrī, kad sērijveida dzīvokļu kvadrātmetra vidējā cena sasniedza 500 eiro, tā līdz 2011.gada maijam ir augusi par 16,2%.

Tipveida dzīvokļu cenu izmaiņas Rīgas mikrorajonos dažādu sēriju mājās maijā 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%) vidējās cenas samazinājums.

Labā tehniskā stāvoklī esošu sērijveida dzīvokļu cenas tādos mikrorajonos kā Purvciems, Pļavnieki, Zolitūde, Imanta un Ziepniekkalna vienistabas dzīvokļiem maijā bija 22 000–30 000 eiro, divu istabu dzīvokļiem – 29 000–37 000 eiro, trīs istabu dzīvokļiem – 34 000–45 000 eiro, četrus istabu dzīvokļiem – 42 000–51 000 eiro. No Rīgas centra attālākos mikrorajonos, piemēram, Vecmīlgrāvī un Bolderājā, dzīvokļu cenas ir vidēji par 20% zemākas.

Pieprasījums pēc sērijveida dzīvokļiem maijā nav mainījies un ir salīdzinoši zems. Joprojām saglabājas tā saucamie maiņas darījumi, kad pārdevējs tā paša darījuma ietvaros meklē sev citu mājokli. Daļa tipveida dzīvokļu pārdevēju cerības pārdot īpašumu saista galvenokārt ar šādiem maiņas darījumiem. Maijā aktuāla bija tendence lielākus dzīvokļus mainīt pret mazākiem un tālāk no centra.

Pircēji interesējas galvenokārt par dzīvokļiem labā stāvoklī. Ja tipveida dzīvokļa atrašanās vieta un kvalitāte atbilst pircēja vēlmēm un tā pārdošanas cena ir adekvāta tirgus situācijai, darījumi notiek salīdzinoši īsā laikā. Par īpašumiem ar pārāk augstu cenu pircēji neizrāda interesi.

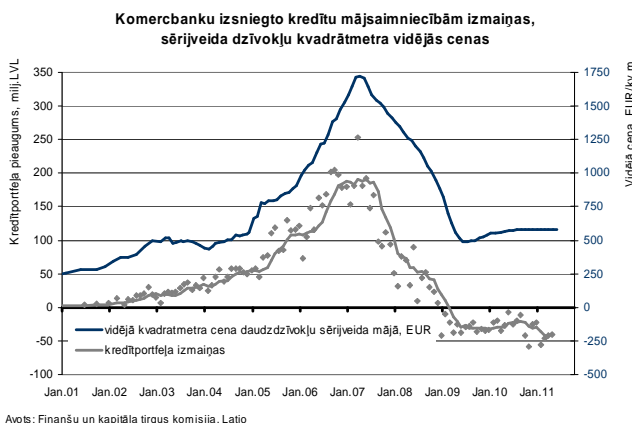
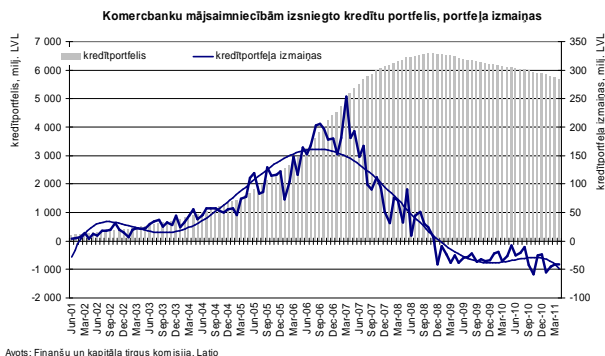
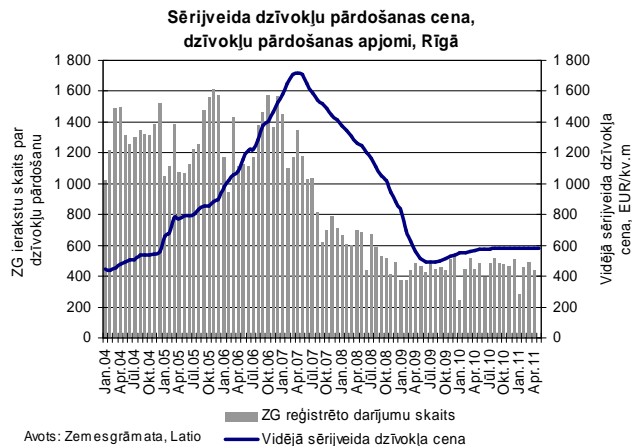
Jaunie projekti

Jauno projektu dzīvokļu segmentā lielākā aktivitāte ir Rīgas centrā un Jūrmalā, kur pieprasījumu galvenokārt uztur ārvalstu pircēji. Daļa no šiem pircējiem par dzīvokļu pirkšanu interesējas saistībā ar iespēju pēc īpašuma iegādes saņemt termiņuzturēšanās atļauju.

Tā kā Rīgas centrā jauno dzīvokļu piedāvājums ir ierobežots, ārzemju pircēji arvien biežāk interesējas arī par projektiem, kas atrodas ārpus centra.

Vietējo iedzīvotāju interese par jaunajiem dzīvokļiem maijā nav palielinājusies.

Jauno projektu dzīvokļu cenas Pierīgā atkarībā no apdares veida, projekta un tā atrašanās vietas maijā bija 700–850 eiro par kvadrātmetru, Rīgas mikrorajonos – 900–1400 eiro par kvadrātmetru, Rīgas centrā – 1100–1600 eiro par kvadrātmetru, bet labās vietās esošos projektos centrā sasniedza 2000–3000 eiro par kvadrātmetru.



MĀJOKĻU TIRGUS PĀRSKATS

2011.gada maijs

Dzīvokļi Rīgas centrā

Maijā saglabājās augsta ārvalstu pircēju interese par kvalitatīvu dzīvokļu iegādi Vecrīgā un Rīgas klusajā un tuvajā centrā, savukārt vietējo pircēju aktivitāte galvaspilsētas centra dzīvokļu segmentā ir kļuvusi mērenāka. To apliecina arī dažādās Rīgas centra daļās notikušo darījumu proporcionālās izmaiņas. Tālajā centrā, kur pieprasījumu veido galvenokārt vietējie iedzīvotāji, kā arī piedāvājumā ir mazāk labu mājokļu, darījumu apjoms samazinās un pēdējā gada laikā ir sarucis līdz aptuveni pusei agrāko 60% vietā no visiem Rīgas centrā notikušajiem dzīvokļu darījumiem. Darījumu skaits šogad pieaug Vecrīgā, tuvajā un klusajā centrā.

Ārzemnieku pieaugošā interese par dzīvokļu iegādi Rīgas centrā saistīta gan ar iespēju pēc īpašuma iegādes pretendēt uz termiņuzturēšanās atļaujas saņemšanu, gan arī ar citiem apsvērumiem, piemēram, cerot uz kapitāla pieaugumu nākotnē.

Ārvalstu pircējus interesē kvalitatīvi dzīvokļi labās, remontētās ēkās ar sakoptu apkārtni, tomēr šāds piedāvājums joprojām ir ierobežots. Daudzos gadījumos piedāvājumā esošajiem dzīvokļiem ir kāds trūkums, kas neveicina to pārdošanu, piemēram, pārāk augsta cena, slikts ēkas tehniskais stāvoklis, pārāk liela dzīvokļa platība vai nefunkcionāls un neracionāls plānojums.

Tālajā centrā vidējā stāvoklī esošu dzīvokļu pirmskara ēkās cenas maijā bija 650–900 eiro par kvadrātmetru, remontētu – 900–1100 eiro par kvadrātmetru. Tuvajā centrā vidējā stāvoklī esošu dzīvokļu cenas bija 900–1200 eiro par kvadrātmetru, bet remontētu – 1200–1500 eiro par kvadrātmetru, savukārt klusajā centrā vidējā stāvoklī esošu dzīvokļu cenas attiecīgi bija 1200–1400 eiro par kvadrātmetru, bet remontētu – 1600–1800 eiro par kvadrātmetru. Tā kā pieprasījumam pēc kvalitatīviem dzīvokļiem labās vietās no ārzemju pircēju puses ir tendence palielināties, šādu dzīvokļu cenas Rīgas centrā maijā pieauga. Ļoti labu dzīvokļu renovētās mājās cenas centrā ir sākot no 2000 eiro par kvadrātmetru, bet atsevišķās mājās var sasniegt 5000 eiro par kvadrātmetru. Darījumi notiek par cenām 2300–2700 eiro par kvadrātmetru, ar tendenci tuvoties 3000 eiro par kvadrātmetru.

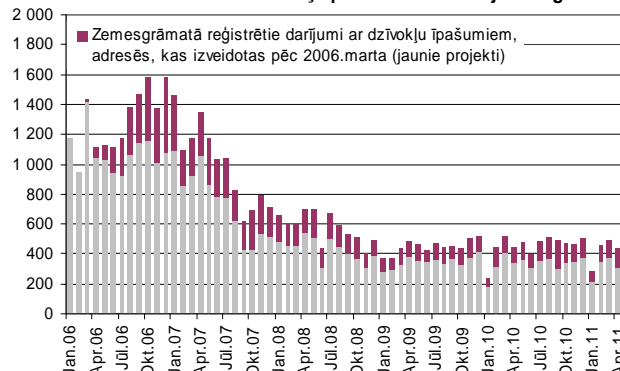
Privātmājas

Savrupmāju segmentā Rīgā un tās apkārtnē lielākā interese vērojama par mājām Daugavas kreisajā krastā, piemēram, Mārupē. Šādu pieprasījumu galvenokārt nosaka Rīgas centra, kā arī Jūrmalas tuvums.

Kopumā pircēju lielākā interese Rīgā un tās apkārtnē joprojām ir par 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.

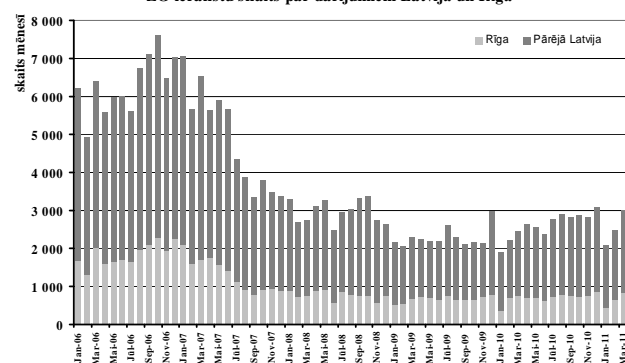
Privātās apbūves zemes segmentā daļa pircēju interesējas par zemes gabaliem ciematu vidū, kur ir izbūvēta visa infrastruktūra un tie ir apdzīvoti. Potenciālie pircēji par šādiem zemes gabaliem būtu gatavi maksāt 15–25 eiro par kvadrātmetru. Kopumā gan privātās apbūves zemes tirgus nav sevišķi aktīvs.

ZG ierakstu skaits dzīvokļu pirkumi un dāvinājumi Rīgā

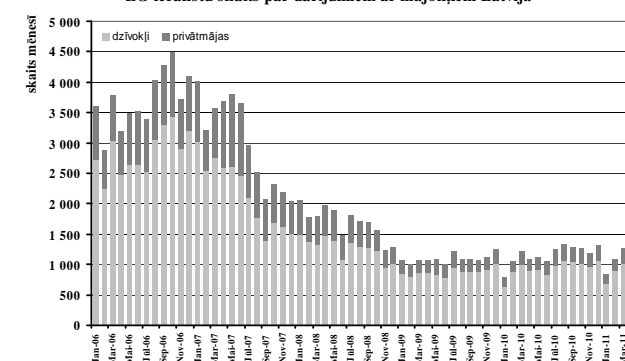


Avots: Zemesgrāmata, Kadastra reģistrs, Latio

ZG ierakstu skaits par darījumiem Latvijā un Rīgā



ZG ierakstu skaits par darījumiem ar mājokļiem Latvijā



MĀJOKĻU TIRGUS PĀRSKATS

2011.gada maijs

Piedāvājums

Salīdzinājumā ar aprīli maijā dzīvokļu piedāvājums Rīgā nedaudz palielinājās, bet kopumā tas ir pagājušā gada nogales līmenī.

Maijā salīdzinājumā ar aprīli palielinājies dzīvokļu piedāvājums par cenu no 25 000 līdz 45 000 eiro, no 60 000 līdz 70 000 eiro, kā arī 90 000 eiro.

Piedāvājumu turpina papildināt tādi dzīvokļi, kurus īpašnieks pārdod, lai vietā iegādātos citu dzīvokli, piemēram, pārejot no lielākas platības mājokļa uz mazāku vai otrādi.

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. Kopumā pircēju prasībām un maksātspējai atbilstošs piedāvājums ir ierobežots.

Mājokļu īres tirgus

Rīgas dzīvokļu īres tirgū maijā saglabājās augsts pieprasījums, nedaudz palielinot arī vidējās īres maksas rādītāju. Kopumā īres tirgū dzīvokļu piedāvājums ir ierobežots visos tā segmentos, izņemot ļoti dārgu – par īres maksu 900–1400 eiro mēnesī – dzīvokļu segmentā.

Lielākais pieprasījums Rīgas centrā ir pēc kvalitatīviem, labiekārtotiem, mēbelētiem vienas, divu istabu dzīvokļiem platībā līdz 60 kvadrātmetriem par īres maksu līdz 400–600 eiro mēnesī bez komunālajiem maksājumiem. Šādu dzīvokļu piedāvājums ir ierobežots un atbrīvojušies dzīvokļi tiek izīrēti īsā laikā. Mājokļu pieprasījumu veido gan vietējie iedzīvotāji, gan ārvalstnieki.

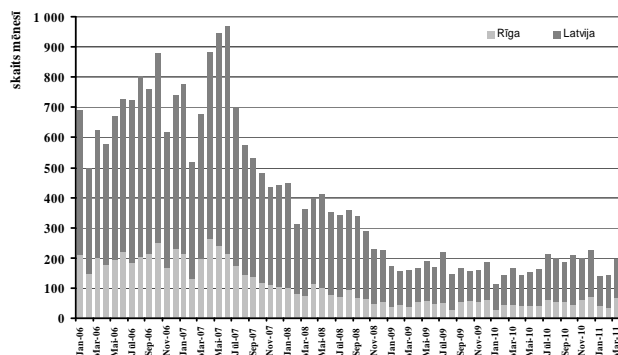
Ierobežots īres piedāvājums ir Pārdaugavas jaunajos projektos, kur pieprasīti ir 2–3 istabu dzīvokļi. Tāpat trūkst labu sērijveida dzīvokļu par īres maksu 80–100 latu mēnesī (bez komunālajiem maksājumiem).

Jauno projektu dzīvokļu vidējā īres maksa mēnesī Rīgas tuvajā centrā atkarībā no mājokļa platības bija 10–11 eiro par kvadrātmētru, tālajā centrā – 6–7 eiro par kvadrātmētru, klusajā centrā – 10–12 eiro par kvadrātmētru.

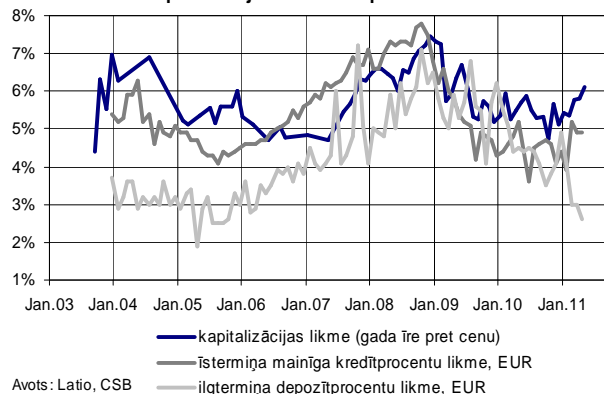
Pirmskara mūra ēkās dzīvokļu kvadrātmetra vidējā īres maksa mēnesī maijā Vecrīgā atkarībā no mājokļa platības bija 7–8 eiro, Rīgas tuvajā centrā – 7–9 eiro, tālajā centrā – 6–7 eiro, klusajā centrā – 7–10 eiro.

Vidējā stāvoklī esošu sērijveida dzīvokļu vidējā īres maksa bez komunālajiem maksājumiem maijā nedaudz palielinājās un bija 3 eiro par kvadrātmētru mēnesī. Divus iepriekšējos mēnešus tipveida dzīvokļu vidējā īres maksa bija 2,8 eiro par kvadrātmētru mēnesī.

ZG ierakstu skaits par darījumiem ar privātmājam Latvijā un Rīgā

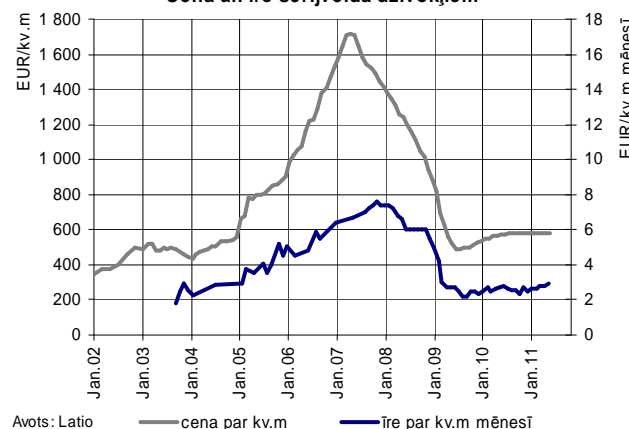


Kapitalizācijas likmes un procentlikmes



Avots: Latio, CSB

Cena un īre sērijveida dzīvokļiem



Avots: Latio