

MĀJOKĻU TIRGUS PĀRSKATS

2011.gada augusts

Sērijveida dzīvokļi

Rīgas sērijveida dzīvokļu kvadrātmetra vidējā cena augustā nemainījās un bija 576 eiro. Rīgas tipveida dzīvokļu vidējā cena jau ilgāku laiku stagnē – gan no šā gada janvāra, gan pēdējo 12 mēnešu laikā tā ir samazinājusies par 1%.

Pircēju aktivitāte sērijveida dzīvokļu segmentā nav augsta. Lielākā interese ir par vienas un divu istabu dzīvokļiem labā stāvoklī. Pircēji sagaida cenas atlaides, taču pārdevēji reti tām piekrīt. Visiem mājokļu segmentiem raksturīga iezīme – īpašums pircēju atrod tsā laikā, ja tā cena ir zemāka par tirgus vidējo līmeni.

Visos mājokļu segmentos joprojām lielākā daļa darījumu notiek bez kredītu izmantošanas, lai gan potenciālo pircēju vēlme izmantot aizdevumus pakāpeniski turpina palielināties.

Labā tehniskā stāvoklī esošu sērijveida dzīvokļu cenas tādos mikrorajonos kā Purvciems, Pļavnieki, Zolitūde, Imanta un Ziepniekkalna vienistabas dzīvokļiem augustā bija 21 000–30 000 eiro, divu istabu dzīvokļiem – 29 000–38 000 eiro, trīs istabu dzīvokļiem – 34 000–46 000 eiro, četru istabu dzīvokļiem – 40 000–50 000 eiro.

Jaunie projekti

Jauno projektu dzīvokļu cenas augustā nav būtiski mainījušās. Tomēr kopumā pēdējā gada laikā šis mājokļu segments ir piedzīvojis cenu celšanos. Saskaņā ar „Latio” jūlija pārskata datiem, Rīgas mikrorajonu jauno dzīvokļu cenas gada laikā bija augušas par 7%, bet centra jaunajos projektos, kur pieprasījumu galvenokārt veido ārvalstu pircēji, gada laikā cenas bija kāpušas par 18%. Tik strauju centra jauno dzīvokļu cenu kāpumu noteica kā ārzemnieku intereses palielināšanās, tā arī ļoti ierobežotais piedāvājums.

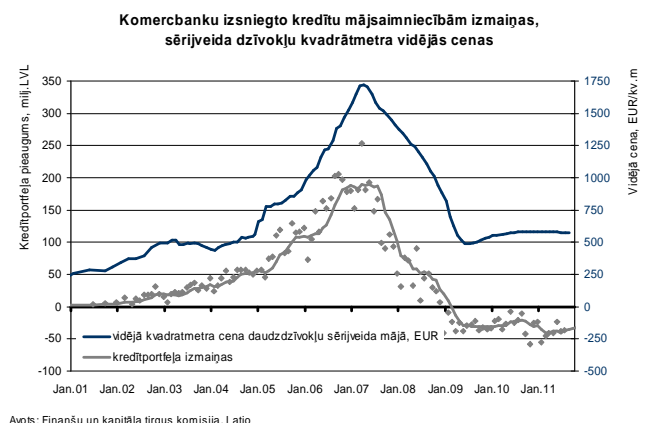
Pircēji rezervē dzīvokļus arī projektos, kuru būvniecība sākta nesen. Daļa potenciālo pircēju tomēr ir piesardzīgi, jo pēdējos gados pieraduši pie iespējas klātienē apskatīt jau gatavus dzīvokļus.

Jauno projektu dzīvokļu cenas Pierīgā atkarībā no apdares veida, projekta un tā atrašanās vietas augustā 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 2500–3500 eiro par kvadrātmetru.

Dzīvokļi Rīgas centrā

Tāpat kā iepriekšējos mēnešos, arī augustā lielāko aktivitāti Rīgas centra dzīvokļu segmentā nodrošināja ārvalstu pircēji, kas interesējas par labiem dzīvokļiem renovētās ēkās Vecrīgā, kā arī Rīgas klusajā un tuvajā centrā. Daļa šo pircēju sāk izrādīt interesi arī par dzīvokļiem tālāk no klusā un tuvā centra.

Lai gan ārzemju pircējiem piemērotu dzīvokļu piedāvājums centrā ir nedaudz palielinājies, tas joprojām



MĀJOKĻU TIRGUS PĀRSKATS

2011.gada augusts

ir visai ierobežots un piedāvājumā trūkst remontētās mājās esošu labu dzīvokļu par cenu 150 000 – 170 000 eiro. Šāda cena atbilst summai, kas nepieciešama, lai īpašuma pircējs varētu pretendēt uz termiņuzturēšanās atļaujas saņemšanu. Daļa centra dzīvokļu, kas par šādu cenu tiek piedāvāti ārvalstu pilsoņiem, bieži vien neatbilst šo pircēju kvalitātes prasībām.

Tuvajā centrā vidējā stāvoklī esošu dzīvokļu cenas augustā 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. Ļoti labu dzīvokļu renovētās mājās cenas centrā ir sākot no 2000 eiro par kvadrātmetru, bet atsevišķās mājās var sasniegt 5000 eiro par kvadrātmetru.

Vietējo iedzīvotāju pieprasījums pēc dzīvokļiem centrā nepieaug, tādēļ cenas īpašumiem, kas atrodas tālāk no Vecrīgas, kā arī nav ārvalstu pircēju interešu lokā, nemainās. Tālajā centrā vidējā stāvoklī esošu dzīvokļu pirmkārtās ēkās cenas augustā bija 650–900 eiro par kvadrātmetru, remontētu – 900–1100 eiro par kvadrātmetru.

Jūrmala

Augustā aktivitāte Jūrmalas mājokļu tirgū salīdzinājumā ar jūliju samazinājās. Jūlijā augstu pieprasījumu pēc kvalitatīviem mājokļiem nodrošināja ārzemnieki, galvenokārt Krievijas un citu NVS valstu pilsoņi, kas Jūrmalu apmeklēja gan saistībā ar konkursu „Jaunais vilnis”, gan arī lai atpūstos. Ārzemju pircēju interese par kūrortpilsētas īpašumiem saglabājas, tomēr tā ir zemāka nekā jūlijā. Daļa ārzemnieku īpašumu iegādājās, lai pretendētu uz termiņuzturēšanās atļaujas saņemšanu.

Jūrmalas jauno projektu dzīvokļu cenas ar apdari patlaban ir robežās no 3 800 līdz 4 500 eiro par kvadrātmetru, bez apdares – no 1 800 līdz 3 000 eiro par kvadrātmetru. Piedāvājumā ir arī dārgāki dzīvokļi, kur augsto cenu nosaka, piemēram, ļoti laba atrašanās vieta, skats uz jūru vai kāda cita ekskluzivitātes iezīme.

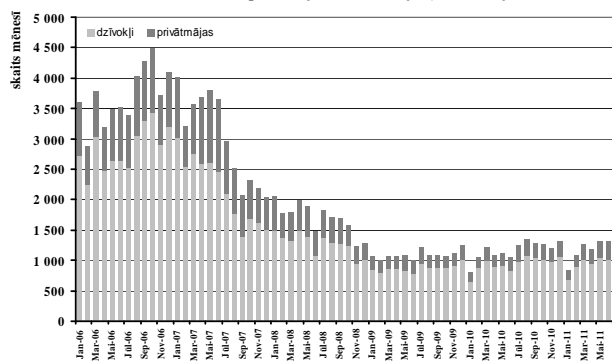
Piedāvājums

Salīdzinājumā ar vairākiem iepriekšējiem mēnešiem augustā dzīvokļu piedāvājums Rīgā palielinājās.

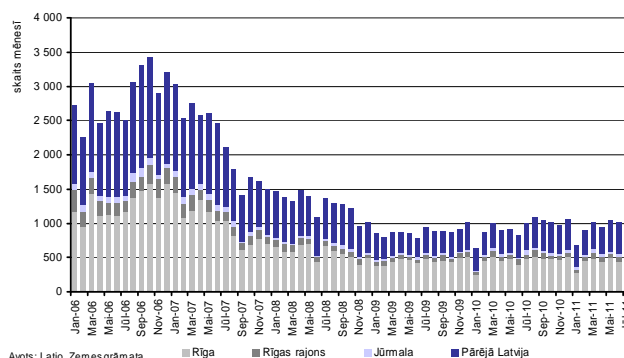
Viens no faktoriem tam ir apstākļi, ka piedāvājumu palielina pārdevēji, kas bija atlikuši dzīvokļu pārdošanu ar mērķi sagaidīt cenu kāpumu, tomēr, tā kā tas nav noticis, īpašumus ir laiduši tirgū. Tāpat dzīvokļu piedāvājumu palielina uz ārzemēm aizbraukušie iedzīvotāji. Piedāvājumā nonāk arī banku pārņemtie mājokļi. Pēdējā gada laikā kopējais dzīvokļu piedāvājumu skaits Rīgā ir bijis augstāks nekā 2009., 2010.gadā.

Tomēr joprojām visos dzīvokļu segmentos piedāvājumā trūkst labu īpašumu par adekvātu un pircējiem pieņemamu cenu. Daļa no piedāvātajiem īpašumiem ir sliktā stāvoklī vai arī to cena ir pārāk augsta, bet īpašnieki nav gatavi cenu samazināt.

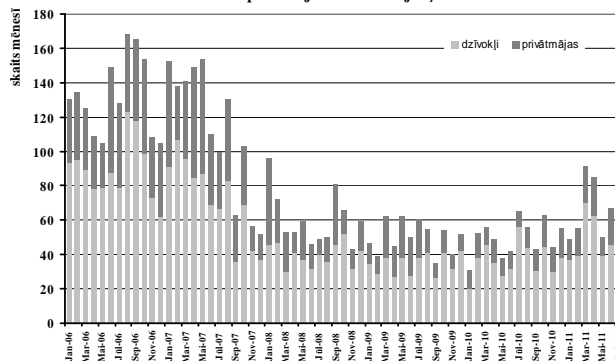
ZG ierakstu skaits par darījumiem ar mājokļiem Latvijā



ZG ierakstu skaits par darījumiem ar dzīvokļiem Latvijā



ZG ierakstu skaits par darījumiem ar mājokļiem Jūrmalā



MĀJOKĻU TIRGUS PĀRSKATS

2011.gada augusts

Darījumi

Darījumu skaits ar mājokļiem gan Rīgā, gan Latvijā kopumā šogad nedaudz palielinās. Iepriekšējā mēneša pārskatā publicēto „Latio” apkopoto Zemesgrāmatas datu analīze rāda, ka 2011.gada septiņos mēnešos darījumu skaits ar mājokļiem Latvijā salīdzinājumā ar iepriekšējā gada atbilstošo periodu audzis par 10,6%, bet Rīgā – par 4,9%, tai skaitā dzīvokļiem – par 2%, bet mājām – par 34%.

Patlaban mainās proporcijas starp darījumiem ar dažādiem īpašumu veidiem – ar „Latio” starpniecību veikto darījumu struktūrā, būtiski nemainoties darījumu skaitam, pieaudzis darījumu apjoms ar dārgākiem īpašumiem, piemēram, Rīgas centra dzīvokļiem, bet samazinājies darījumu apjoms ar lētākiem īpašumiem, piemēram, tipveida dzīvokļiem. Tas visai precīzi atspoguļo esošo aktivitāti dažādos mājokļu segmentos.

Mājokļu īres tirgus

Beidzoties atvaļinājumu sezonai un tuvojoties jaunā mācību gada sākumam, augustā būtiski augusi aktivitāte Rīgas dzīvokļu īres tirgū. Pieprasījumu pēc dzīvokļiem palielinājuši gan vietējie, gan arī ārvalstu studenti. Šī īrnieku kategorija interesējas par dzīvokļiem augstskolu tuvumā, kā arī pilsētas centrā. Rīgas centrālā daļa pievilcīgākā šķiet ārvalstu studentiem.

Pieprasījumu pēc labu dzīvokļu īres palielinājušas arī ģimenes, kas nevar atrast savām vēlmēm vai finansiālajām iespējām atbilstošus dzīvokļus, vai arī to ienākumi neatbilst kritērijiem, lai saņemtu aizdevumu bankā. Tāpat dzīvokļus nolēmj īrēt arī ģimenes, kas pārdevušas kredītā iegādātu īpašumu.

Palielinoties pieprasījumam, augustā asāk iezīmējās deficīts īrnieku prasībām atbilstošu dzīvokļu piedāvājumā gan Rīgas centrā, gan jaunajos projektos, gan arī tipveida dzīvokļu mājās. Īrnieku rotācija joprojām ir neliela, bet jauni dzīvokļu piedāvājumi īres tirgu papildina gausi.

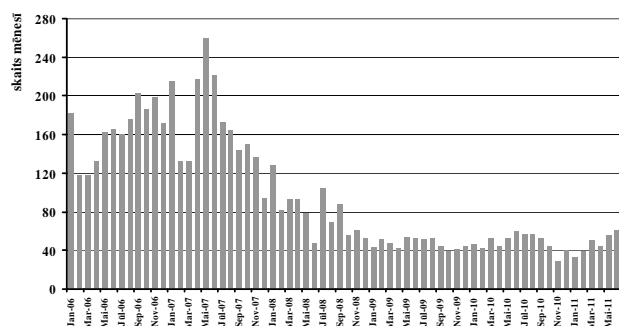
Rīgas centrā pieprasītākie ir kvalitatīvi, labiekārtoti, mēbelēti vienas, divu un trīs istabu dzīvokļi platībā līdz 80 kvadrātmetriem par īres maksu līdz 380–600 eiro mēnesī bez komunālajiem maksājumiem. Šādu dzīvokļu piedāvājums patlaban ir ierobežots un atbrīvojušies dzīvokļi tiek izīrēti īsā laikā.

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

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

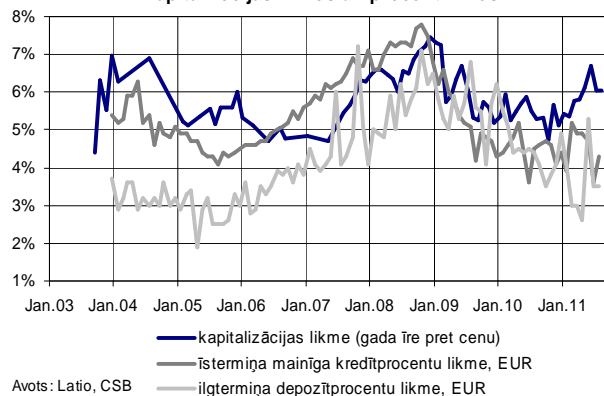
Vidējā stāvoklī esošu sērijveida dzīvokļu vidējā īres maksa bez komunālajiem maksājumiem augstākā palielinājās un bija 3 eiro par kvadrātmtru mēnesī. Jūlijā tipveida dzīvokļu vidējā īres maksa bija 2,9 eiro par kvadrātmtru mēnesī.

ZG ierakstu skaits par darījumiem ar privātmājam Rīgas rajonā*



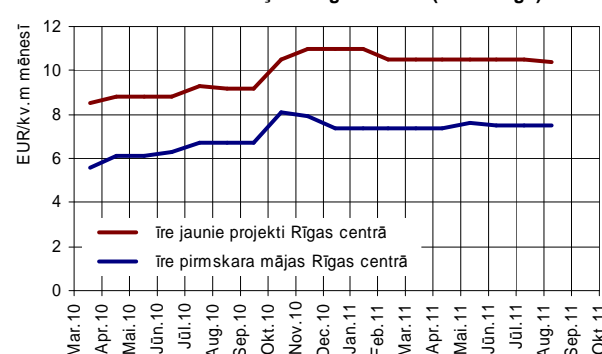
* dati bez Rīgas un Jūrmalas pilsētām

Kapitalizācijas likmes un procentlikmes



Avots: Latio, CSB

Īres cenas dzīvokļiem Rīgas centrā (t.s.Vecrīga)



Avots: Latio