

MĀJOKĻU TIRGUS PĀRSKATS

2012.gada marts

Sērijveida dzīvokļi

Rīgas sērijveida dzīvokļu kvadrātmetra vidējā cena martā ir palielinājusies par 4 eiro un bija 583 eiro. Neliels sērijveida dzīvokļu vidējās cenas pieaugums vērojams jau vairākus mēnešus pēc kārtas. Tipveida dzīvokļu kvadrātmetra vidējā cena šā gada trijos mēnešos ir palielinājusies par 1,4%. Gada griezumā – attiecībā pret 2011.gada trešo mēnesi tā ir augstāka par 0,3%, bet attiecībā pret 2010.gada trešo mēnesi – par 3,7%.

Labā tehniskā stāvoklī esošu sērijveida dzīvokļu cenas tādos mikrorajonos kā Purvciems, Pļavnieki, Zolitūde, Imanta un Ziepniekkalns vienistabas dzīvokļiem martā bija 21 000–29 000 eiro, divu istabu dzīvokļiem – 29 000–38 000 eiro, trīs istabu dzīvokļiem – 34 000–45 000 eiro, četru istabu dzīvokļiem – 40 000–54 000 eiro.

Pieprasījums pēc sērijveida dzīvokļiem saglabājās iepriekšējo mēnešu līmenī. Pieprasītākie ir vienas, divu istabu dzīvokļi par zemām cenām. Lielākā daļa pircēju vēlas dzīvokļus, kuros iespējams uzreiz dzīvot. Tomēr arī neremontēti dzīvokļi ātri atrod pircējus, ja to cena ir zemāka par tirgus vidējo līmeni, un tie atrodas labā vietā. Palielinās to pircēju skaits, kas vēlētos dzīvokļa iegādei izmantot bankas aizdevumu. Mājsaimniecībām izsniegto kredītu portfeļa izmaiņas gan joprojām ir negatīvas.

Jaunie projekti

Pieprasījums un cenu līmenis jauno projektu dzīvokļu tirgū martā nav būtiski mainījies salīdzinājumā ar iepriekšējiem mēnešiem.

Rīgas centrā par jauno dzīvokļu iegādi jaunās vai pilnībā renovētās ēkās galvenokārt interesējas ārvalstu pircēji. Tā kā šādu dzīvokļu piedāvājums ir ierobežots, ārzemnieki iegādājas jaunus dzīvokļus arī ārpus centra.

Daļa ārzemnieku iegādāto jauno dzīvokļu pakāpeniski nonāk īres tirgū.

Martā saglabājās vietējo pircēju interese par jaunajiem dzīvokļiem ārpus centra. Vairāki pircēji rezervē dzīvokļus būvniecības stadijā esošos projektos.

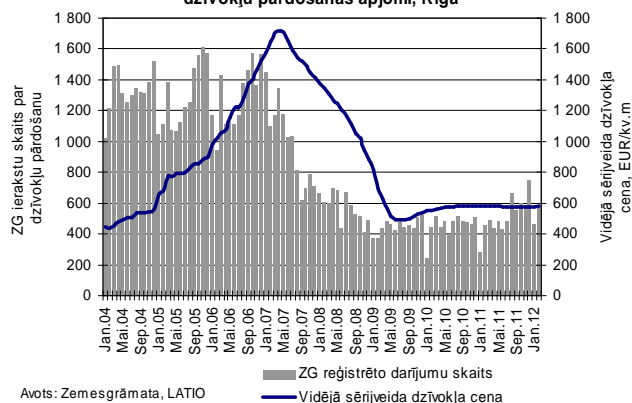
No visiem dzīvokļu darījumiem Rīgā gada pirmajos mēnešos aptuveni 10% bija darījumi ar jaunajiem dzīvokļiem.

Pēdējo mēnešu laikā vērojama attīstītāju interese palielināšanās par iepriekš iesaldēto projektu pabeigšanu vai jaunu uzsākšanu.

Rīgas mikrorajonu jauno dzīvokļu vidējā cena 2011.gada beigās bija 1160 eiro par kvadrātmetru. Galvaspilsētas centra jauno projektu dzīvokļu (tai skaitā arī renovēto ēku) vidējā cena pērnā gada beigās bija 1965 eiro par kvadrātmetru, bet Vecrīgā un tās tuvumā – 3415 eiro par kvadrātmetru.

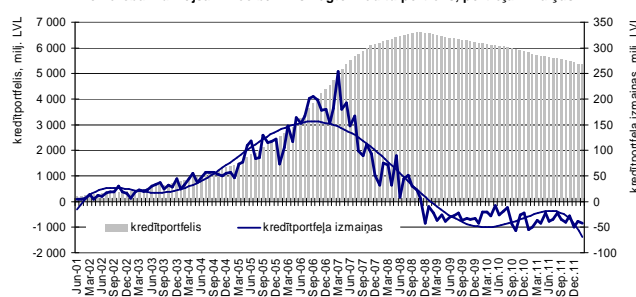
Cenu diapazons, kādā notiek darījumi, ir visai plašs, un ir atkarīgs no projekta atrašanās vietas, dzīvokļu apdares veida un citiem faktoriem. Jauno projektu dzīvokļu cenas Pierīgā martā bija 700–850 eiro par kvadrātmetru, Rīgas mikrorajonos – 900–1400 eiro par kvadrātmetru, Rīgas centrā – 1100–1600 eiro par kvadrātmetru, bet labās vietās esošos projektos centrā sasniedza 2500–5000 eiro par kvadrātmetru.

Sērijveida dzīvokļu pārdošanas cena, dzīvokļu pārdošanas apjomi, Rīgā



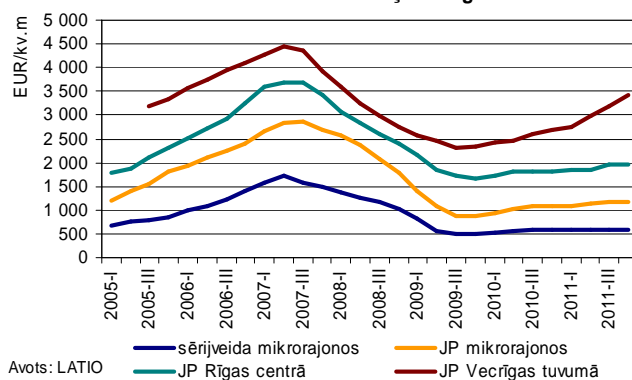
Avots: Zemesgrāmata, LATIO

Komercbanku mājsaimniecībām izsniegto kredītu portfelis, portfeļa izmaiņas



Avots: Finanšu un kapitāla tirgus komisija, LATIO

Cenu dinamika dzīvokļiem Rīgā



Avots: LATIO

MĀJOKĻU TIRGUS PĀRSKATS

2012.gada marts

Dzīvokļi Rīgas centrā

Rīgas centra dzīvokļu segmentā martā ārvalstu pircēju aktivitāte bija iepriekšējā mēneša līmenī. Šos pircējus galvenokārt interesē kvalitatīvi dzīvokļi Vecrīgas, tuvā un klusā centra renovētajās mājās. Tomēr, tā kā atbilstošs piedāvājums ir ierobežots, tiek izskatītas arī dzīvokļu iegādes iespējas tālajā centrā un jaunajos projektos mikrorajonos.

Lielākā šo pircēju interese ir par dzīvokļiem 80–100 kvadrātmtru platībā. Ārzemnieki, kas īpašumu iegādājas, lai saņemtu termiņuzturēšanās atļauju, interesējas par dzīvokļiem, kuru cenas nedaudz pārsniedz likumā noteikto minimālo investīciju robežu – 100 000 latu jeb 143 000 eiro.

Kvalitatīvu centra dzīvokļu piedāvājums būtiski nav palielinājies, tādēļ ārzemju pircēju prasībām atbilstošs piedāvājums joprojām ir ierobežots.

Līdzīgi kā februārī, arī martā, nedaudz lielāku interesi par centra dzīvokļu iegādi izrādīja vietējie pircēji, kas ne vien interesējas par dzīvokļiem tālajā centrā, bet arī citur pilsētas centrā. Lielākā šo pircēju interese martā bija par dzīvokļiem, kuru cena ir 650–750 eiro par kvadrātmtru.

Rīgas centrā arvien vairāk iezīmējas cenu atšķirība starp dzīvokļiem nerenovētās, daļēji renovētās un pilnībā rekonstruētās ēkās. Tā kā pieprasījums galvenokārt ir pēc dzīvokļiem sakārtotās mājās, tad īpašumiem šādās ēkās cenas palielinās, bet neremontētās mājās zemā pieprasījuma dēļ ir nemainīgas vai sarūk.

Dzīvokļu cenas Rīgas centrā martā kopumā saglabājas iepriekšējo mēnešu līmenī. Kvadrātmetra cenu diapazons dažādos centra dzīvokļu segmentos atkarībā no dzīvokļu platības martā: neremontētās mūra ēkās Vecrīgā bija 1900–2100 eiro, klusajā centrā – 1900–2000 eiro, tuvajā centrā – 1700–1900 eiro, tālajā centrā – 600–700 eiro, daļēji renovētās mūra ēkās Vecrīgā – 2300–2500 eiro, klusajā centrā – 2200–2500 eiro, tuvajā centrā – 2100–2300 eiro, tālajā centrā – 1000–1200 eiro, kapitāli rekonstruētās ēkās un jaunajos projektos Vecrīgā – 3200–3500 eiro, klusajā centrā – 3100–3300 eiro, tuvajā centrā – 2700–3000 eiro, tālajā centrā – 1800–2200 eiro. Ļoti labu dzīvokļu renovētās mājās cenas var sasniegt un pārsniegt 5000 eiro par kvadrātmtru.

Piedāvājums

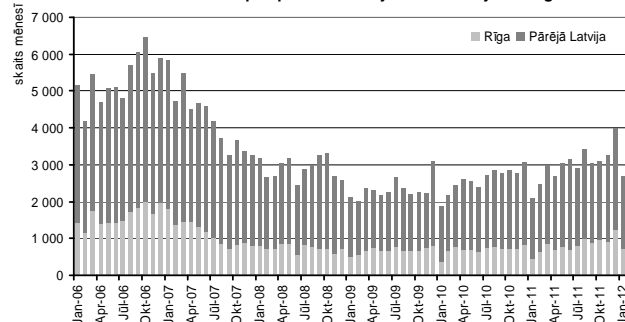
Lai gan kopējais dzīvokļu piedāvājums martā Rīgā nedaudz palielinājās, tomēr saglabājas iepriekšējo periodu iezīme – pircēju kvalitātes un cenas prasībām atbilstošu dzīvokļu piedāvājums visos dzīvokļu segmentos ir ierobežots. Pēdējo mēnešu laikā īpaši ierobežots ir dzīvokļu piedāvājums rekonstruētās mājās Rīgas centrā, tāpat tirgū nonāk mazāk labu tipveida dzīvokļu.

Daļa pārdevēju nosaka pašreizējai tirgus situācijai neatbilstoši augstas cenas. Pircēji par šādiem piedāvājumiem neizrāda interesi.

Banku un to uzņēmumu piedāvātie īpašumi tiek pārdoti īsā laikā, ja to cenas ir atbilstošas īpašumu stāvoklim.

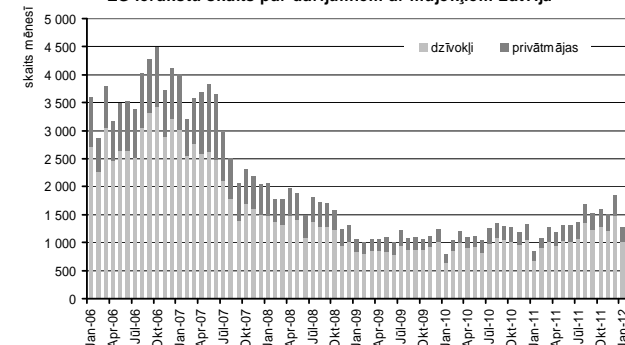
Rīgas centrā lielākā daļa pārdošanas piedāvājumā esošo dzīvokļu ir izīrēti.

ZG ierakstu skaits par pirkuma darījumiem Latvijā un Rīgā



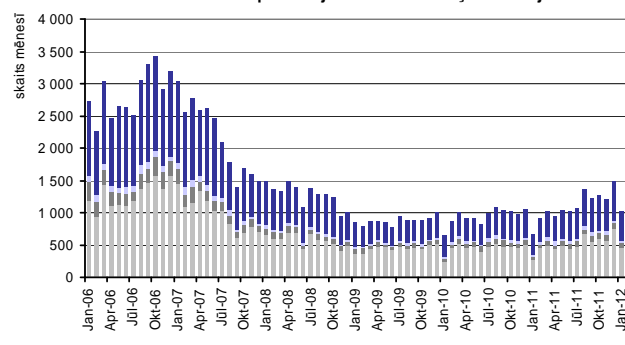
Avots: Zemesgrāmata, LATĪO

ZG ierakstu skaits par darījumiem ar mājokļiem Latvijā



Avots: Zemesgrāmata, LATĪO

ZG ierakstu skaits par darījumiem ar dzīvokļiem Latvijā



Avots: Zemesgrāmata, LATĪO

MĀJOKĻU TIRGUS PĀRSKATS

2012.gada marts

Darījumi

Pirkuma darījumu skaits 2012.gada pirmajos mēnešos bija lielāks nekā pirms gada.

„Latvio” apkopoto Zemesgrāmatas datu analīze rāda, ka šā gada pirmajos divos mēnešos salīdzinājumā ar 2011.gada janvāri–februāri kopējais nekustamā īpašuma pirkuma darījumu skaits Latvijā audzis par 21%, bet darījumu skaits ar mājokļiem – par 37%, tai skaitā ar dzīvokļiem – par 36%, savrupmājām – par 43%.

Rīgā pirkuma darījumu skaits ar dzīvokļiem 2012.gada pirmajos divos mēnešos attiecībā pret iepriekšējā gada atbilstošo laika posmu palielinājies par 42%, bet ar savrupmājām – par 66%. Dzīvokļu darījumu skaits Rīgā gan ir būtiski lielāks par māju darījumu skaitu – šā gada pirmajos divos mēnešos notikuši vairāk nekā tūksts dzīvokļu darījumu, kas veido gandrīz 90% no Rīgas mājokļu darījumiem.

Banku un to meitas uzņēmumu īpatsvars darījumos patlaban nav liels, tāpēc to nevar uzskatīt par kopējā darījumu skaita pieauguma iemeslu. Banku un saistīto uzņēmumu lielākā aktivitāte pirkuma darījumos bija 2010. un 2011.gadā.

Mājokļu īres tirgus

Rīgas dzīvokļu īres tirgū martā pieprasījums turpināja palielināties. Vidējā īres maksa mikrorajonos nedaudz pieauga, bet centrā – saglabājās februāra līmenī. Februārī Rīgas centra dzīvokļu īres maksa bija augusi.

Centrā pieprasījumu veido gan ārzemnieki, gan vietējie iedzīvotāji. Piedāvājums nav būtiski palielinājies, un Rīgas centrā trūkst šo īrnieku prasībām atbilstoši dzīvokļi. Esošie īrnieki vēlas vienoties par iespējami ilgāku īres termiņu, tādēļ īrnieku rotācija nav liela un dzīvokļi atbrīvojas reti. Pakāpeniski īres piedāvājumā nonāk ārzemnieku pēdējā laikā iegādātie dzīvokļi.

Rīgas centrā pieprasītākie ir kvalitatīvi, labiekārtoti, mēbelēti vienas, divu un trīs istabu dzīvokļi platībā līdz 80 kvadrātmetriem par īres maksu līdz 350–600 eiro mēnesī bez komunālajiem maksājumiem.

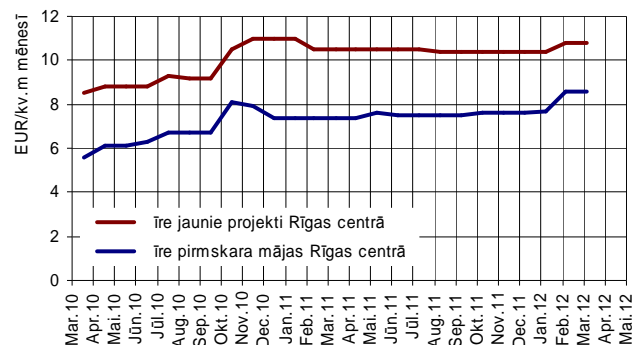
Martā pieprasījumu veidoja arī ārvalstu studenti, kas meklē vairāku istabu īres dzīvokļus kopīgai dzīvošanai. Parasti īres maksa, ko gatavs maksāt viens students, ir līdz 250 eiro mēnesī ieskaitot komunālos maksājumus.

Martā aktivizējās interese par iespējam īrēt savrupmājas Jūrmalā vasaras mēnešos. Galvenokārt par māju īri gan jūras tuvumā, gan arī citās Jūrmalas vietās interesējas ārzemnieki. Īres maksa, ko šie īrnieki gatavi maksāt par kvalitatīvu māju, ir 4000–7500 eiro mēnesī.

Martā atkarībā no dzīvokļa platības vidējā īres maksa mēnesī par kvadrātmētru neremontētās mūra ēkās Vecrīgā bija 5–6 eiro, klusajā un tuvajā centrā – 4–5 eiro, tālajā centrā – 2–3 eiro, daļēji renovētās mūra ēkās Vecrīgā – 9–10 eiro, klusajā centrā – 8–9 eiro, tuvajā centrā – 8 eiro, tālajā centrā – 4–5 eiro, kapitāli rekonstruētās ēkās un jaunajos projektos Vecrīgā – 13–16 eiro, klusajā centrā – 11–13 eiro, tuvajā centrā – 11–12 eiro, tālajā centrā – 7–8 eiro.

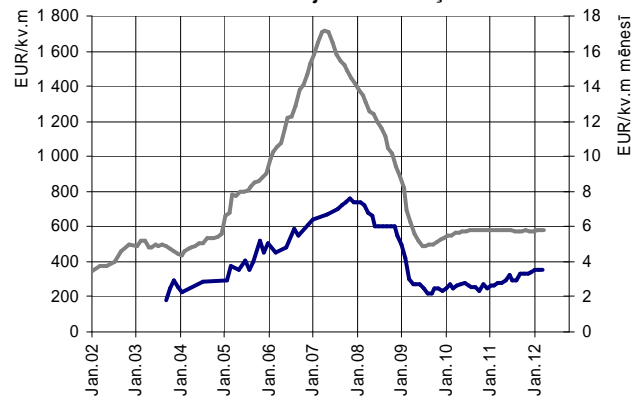
Rīgas mikrorajonos vidējā stāvoklī esošu sērijveida dzīvokļu vidējā īres maksa bez komunālajiem maksājumiem martā nedaudz palielinājās un bija 3,6 eiro par kvadrātmētru mēnesī.

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



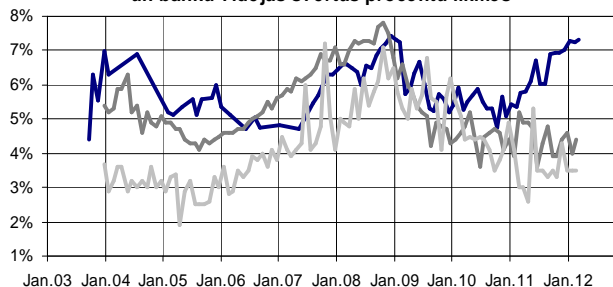
Avots: LATIO

Cena un īre sērijveida dzīvokļiem



Avots: LATIO

Kapitalizācijas likmes sērijveida dzīvokļiem un banku vidējās svērtās procentu likmes



Avots: LATIO, CSB