

MĀJOKĻU TIRGUS PĀRSKATS

2012.gada aprīlis

Sērijveida dzīvokļi

Rīgas sērijveida dzīvokļu kvadrātmetra vidējā cena aprīlī salīdzinājumā ar martu augusi par 3 eiro un bija 586 eiro. Atšķirībā no izteiktas stagnācijas pagājušajā gadā šogad neliels tipveida dzīvokļu vidējās cenas kāpums vērojams ceturto mēnesi pēc kārtas. 2012.gada četros mēnešos sērijveida dzīvokļu kvadrātmetra vidējā cena palielinājusies par 1,9%. Salīdzinājumā ar 2011.gada aprīli šā gada ceturtajā mēnesī tipveida dzīvokļu cenas bija augstākas par 0,5%, bet salīdzinājumā ar 2010.gada aprīli – par 3,2%.

Labā tehniskā stāvoklī esošu sērijveida dzīvokļu cenas tādos mikrorajonos kā Purvciems, Pļavnieki, Zolitūde, Imanta un Ziepniekkalns vienistabas dzīvokļiem aprīlī bija 22 000–29 000 eiro, divu istabu dzīvokļiem – 29 000–39 000 eiro, trīs istabu dzīvokļiem – 34 000–46 000 eiro, četru istabu dzīvokļiem – 41 000–54 000 eiro.

Sērijveida dzīvokļu vidējās cenas palielināšanās pēdējos mēnešos saistīta ar to, ka pircēju prasībām atbilstošs dzīvokļu piedāvājums sarūk, bet pircēju aktivitāte, kas atspoguļojas arī darījumu skaita pieaugumā, pakāpeniski palielinās.

Pircējus galvenokārt interesē dzīvokļi labā stāvoklī, kuros uzreiz iespējams dzīvot, un nav jāiegulda papildus līdzekļi mājokļa uzlabošanā. Pieprasītākie ir vienas, divu istabu dzīvokļi. Labā stāvoklī esošu tipveida dzīvokļu skaits piedāvājumā samazinās. Daudzi no piedāvājumā izliktajiem dzīvokļiem remontēti vien daļēji, piemēram, tajos nomainīti logi un tapetes, taču nav veikti citi uzlabojumi, ko sagaida pircējs, piemēram, nav remontēta vannas istaba, tualete. Neremontētus dzīvokļus pircēji gatavi iegādāties, ja to cenas ir ļoti zemas un īpašums atrodas labā vietā.

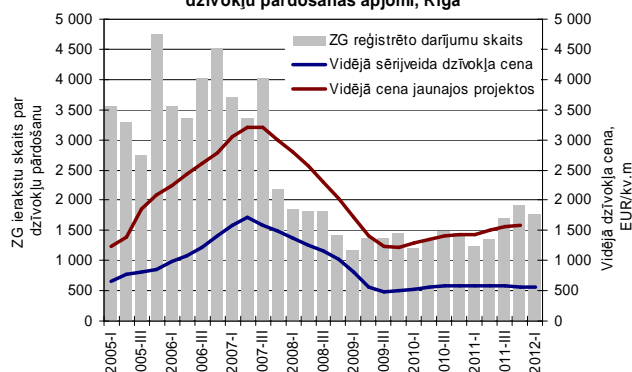
Jaunie projekti

Jauno projektu dzīvokļu segmentā aprīlī pircēju aktivitāte nedaudz palielinājās. Savukārt gada pirmajā ceturksnī turpināja augt arī Rīgas jauno dzīvokļu vidējās cenas. Tas skaidrojams gan ar pircēju – kā ārvalstu pilsoņu, tā arī vietējo iedzīvotāju – pieprasījumu, gan arī ar pagaidām salīdzinoši nelielo piedāvājumu. Minēto pircēju grupu pieprasījums ir atšķirīgs – ārzemnieki pārsvarā interesējas par Vecrīgu un Rīgas centru, Latvijas iedzīvotāji – par mikrorajoniem. Pēdējos mēnešos arī daļa ārzemnieku izskata jauno dzīvokļu iegādes iespējas tālāk no Rīgas centra.

Pieaug arī attīstītāju aktivitāte un arvien vairāk uzņēmēju apsver iespēju pabeigt agrāk iesāktos projektus vai sākt jaunu būvniecību. Daļa no šiem attīstītājiem iecerēto projektu izdošanas saista ar ārzemju pircēju pieprasījumu. Svarīgi tomēr apzināties, ka citu valstu pircējiem galvenokārt interesē jaunie dzīvokļi Rīgas centrā vai Jūrmalā un viņi nav gatavi iegādāties īpašumu jebkurā galvaspilsētas vietā.

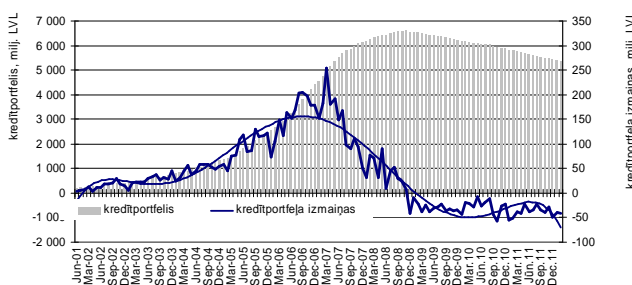
Rīgas mikrorajonu jauno dzīvokļu vidējā cena 2012.gada 1.ceturksnī bija 1160 eiro par kvadrātmetru. Salīdzinot ar iepriekšējā gada pēdējiem mēnešiem vidējā cena mikrorajonos nav mainījusies, bet gada griezumā tā ir diezgan ievērojami augusi – pret 2011.gada 1.ceturksni – par 7,2%, pret 2010.gada 1.ceturksni – par 22,6%.

Dzīvokļu pārdošanas cena, dzīvokļu pārdošanas apjomi, Rīgā



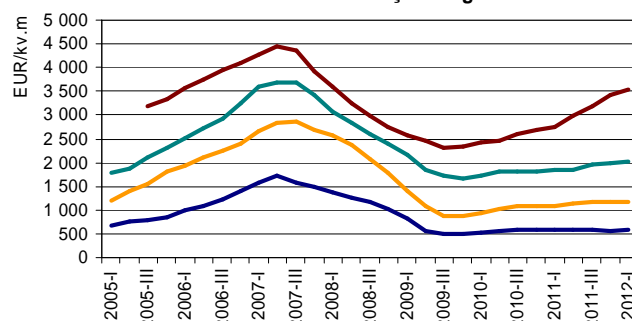
Avots: Zemesgrāmata, LATIO

Komerčbanku māsaimniecībām izsniegto kredītu portfelis, portfeļa izmaiņas



Avots: Finanšu un kapitāla tirgus komisija, LATIO

Cenu dinamika dzīvokļiem Rīgā



Avots: LATIO

MĀJOKĻU TIRGUS PĀRSKATS

2012.gada aprīlis

Galvaspilsētas centra jauno projektu dzīvokļu (tai skaitā arī pilnībā renovēto ēku) vidējā cena 2012.gada 1.ceturksnī bija 2025 eiro par kvadrātmetru – tas ir par 1,8% vairāk nekā pagājušā gada beigās un par 10,2% un 18,1% vairāk nekā attiecīgi 2011. un 2010.gada pirmajos trijos mēnešos. Straujākais cenu kāpums bijis Vecrīgā un tās tuvumā esošo jauno projektu (arī pilnībā renovēto ēku) dzīvokļiem. Šo mājokļu vidējā cena 2012.gada 1.ceturksnī bija 3529 eiro – par 3,3% vairāk nekā iepriekšējā gada pēdējā ceturksnī. 2011. un 2010.gada pirmo trīs mēnešu vidējā cena pārsniegta attiecīgi par 29% un 46%.

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 aprīlī bija 700–850 eiro par kvadrātmetru, Rīgas mikrorajonos – 900–1400 eiro par kvadrātmetru, Rīgas centrā – 1100–1900 eiro par kvadrātmetru, bet labās vietās esošos projektos centrā sasniedza 2500–5000 eiro par kvadrātmetru.

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

Dzīvokļi Rīgas centrā

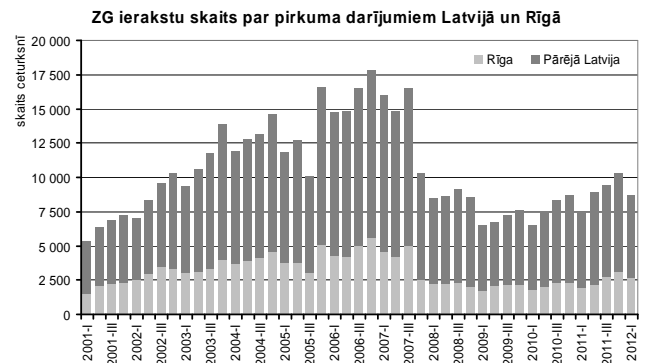
Rīgas centra dzīvokļu tirgū aprīlī pircēju aktivitāte saglabājās iepriekšējā mēneša līmenī. Ārvalstu pircēji galvenokārt interesējas par kvalitatīviem dzīvokļiem labās, renovētās mājās Vecrīgā, kā arī klusajā un tuvajā centrā. Vietējo pircēju pieprasījums lielākoties saistīts ar tālo centru, tomēr tiek izrādīta interese arī par dzīvokļiem citās centra daļās.

Ārvalstu pircēju prasībām piemērots piedāvājums joprojām ir ierobežots. Daļa no ārzemniekiem, kas īpašumu iegādājas, lai varētu pretendēt uz termiņuzturēšanās atļaujas saņemšanu, ierobežota piedāvājuma apstākļos izskata iespējas iegādāties īpašumus arī labās ēkās tālajā centrā vai jaunajos projektos ārpus centra. Citi ārvalstu pircēji, kas centrā velas nopirkt dzīvokli par cenu, kas ir tuvu Imigrācijas likumā noteiktajai minimālajai investīciju robežai – 100 000 latu jeb aptuveni 143 000 eiro, saprotot, ka kvalitatīvs piedāvājums Rīgas centrā ir ierobežots, ir gatavi izskatīt piedāvājumus arī par 200 000–220 000 eiro.

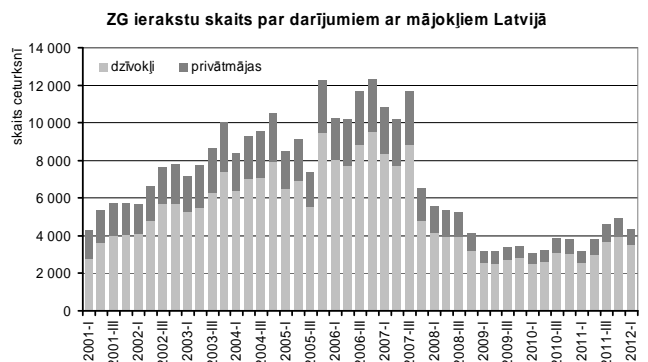
Daļa pārdevēju, reaģējot uz pircēju aktivitāti, paaugstina dzīvokļu piedāvājuma cenas, tomēr nereti tās atkal ir spiesti pazemināt, jo pircēji pārzina tirgus situāciju un neinteresējas par īpašumiem ar to kvalitātei un atrašanās vietai neatbilstoši augstu cenu.

Arī aprīlī nedaudz auga vietējo pircēju aktivitāte, kas interesējās par dzīvokļu iegādi ne vien tālajā centrā, bet arī citur pilsētas centrālajā daļā. Daļa vietējo pircēju vēlas iegādāties īpašumus par cenu līdz 80 000–100 000 eiro.

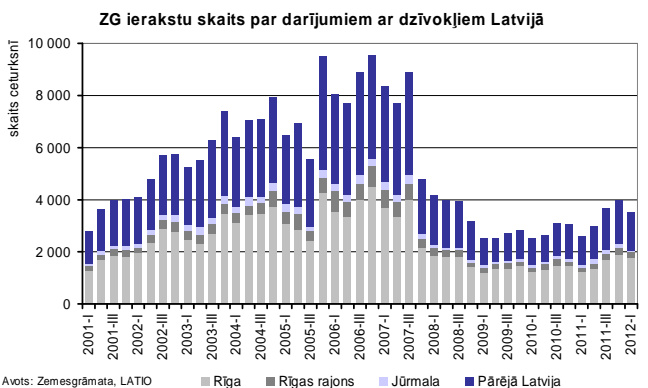
Rīgas centrā arvien vairāk iezīmējas cenu atšķirība starp dzīvokļiem nerenovētās, daļēji renovētās un pilnībā rekonstruētās ēkās. Tā kā pieprasījums galvenokārt ir pēc dzīvokļiem sākartotās mājās, tad īpašumiem šādās ēkās cenas palielinās, bet nerenovētās mājās zemā pieprasījuma dēļ ir nemainīgas vai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



Avots: Zemesgrāmata, LATIO



Avots: Zemesgrāmata, LATIO



Avots: Zemesgrāmata, LATIO

MĀJOKĻU TIRGUS PĀRSKATS

2012.gada aprīlis

Dzīvokļu cenas Rīgas centrā aprīlī kopumā saglabājās iepriekšējo mēnešu līmenī. Kvadrātmetra cenu diapazons dažādos centra dzīvokļu segmentos atkarībā no dzīvokļu platības aprīlī: 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 kvadrātmetru.

Privātmājas

Aprīlī līdz ar pavasarīga laika iestāšanos palielinājusies pircēju interese arī par privātmāju, kā arī apbūves zemes gabalu iegādi.

Lielākais pieprasījums pēc savrupmājām Rīgas apkārtnē ir Mārupē, Piņķos, Garkalnes pagastā. Par māju iegādi interesējas gan ārzemnieki, gan arī vietējie iedzīvotāji. Vietējie pircēji galvenokārt vēlas iegādāties savrupmājas platībā līdz 150–200 kvadrātmetriem par cenu līdz 200 000–250 000 eiro. Daļa iepriekšējos gados būvēto māju ir ar pārāk lielu platību, kas palielina gan īpašuma pārdošanas cenu, gan arī uzturēšanas izmaksas, tādēļ pircēji nevēlas iegādāties viņu vajadzībām neatbilstoši lielas mājas.

Māju augstās cenas, ko nereti nosaka pārdevēju kredītsaistības, būvniecībā ieguldītie līdzekļi vai citi ierobežojoši faktori, ir arī viens no iemesliem, kas palielinājis pircēju interesi par apbūves zemes gabalu iegādi. Patlaban gan piedāvājumā trūkst zemes gabalu pieprasītās vietās, ar izbūvētām komunikācijām un par situācijai atbilstošu cenu. Daudz tiek piedāvāti zemes gabali ar dažādiem trūkumiem. Pircēji par labiem zemes gabaliem ir gatavi maksāt līdz 20 eiro par kvadrātmetru.

Jūrmala

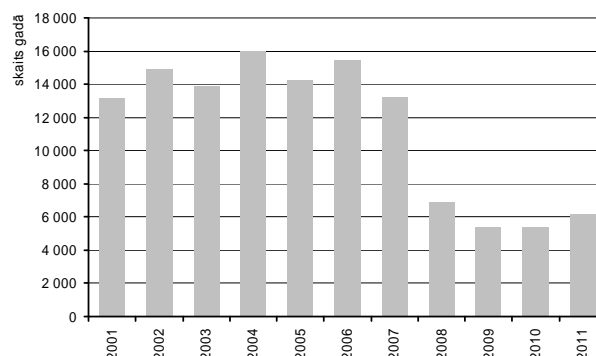
Jūrmalā saglabājas ārzemnieku, galvenokārt Krievijas un citu NVS valstu pilsoņu, pieprasījums pēc jauno projektu dzīvokļu iegādes. Augstā interese veicina piedāvājuma cenu palielināšanos – jauno dzīvokļu cenas lielākoties ir 3 500–4 500 eiro par kvadrātmetru robežās. Daļa Jūrmalas projektu attīstītāju tomēr nedaudz pārvērtē iespējamo pircēju pieprasījumu un aktivitāti un nosaka pārāk augstu piedāvājuma cenu.

Vērojama arī ārzemnieku interese par savrupmāju iegādi par cenu līdz 500 000 eiro.

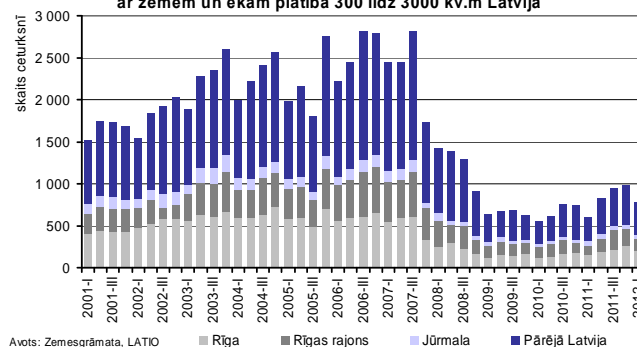
Daļa ārzemnieku, kas vēlas Jūrmalā pavadīt atvaļinājumu, taču nav gatavi īpašuma iegādei vai trīs tērēt lielus līdzekļus, iegādājas dzīvokļus arī sērijveida daudzdzīvokļu mājās, piemēram, Kauguros. Šiem pircējiem arī nav aktuāla termiņuzturēšanās atļauja.

Aprīlī auga ārzemnieku interese par savrupmāju trīs Jūrmalā vasaras mēnešos. Trīs maksa, ko šie īrnieki gatavi maksāt par māju, ir 3 000–5 000 eiro mēnesī.

ZG* ierakstu skaits par darījumiem ar dzīvokļiem Rīgā

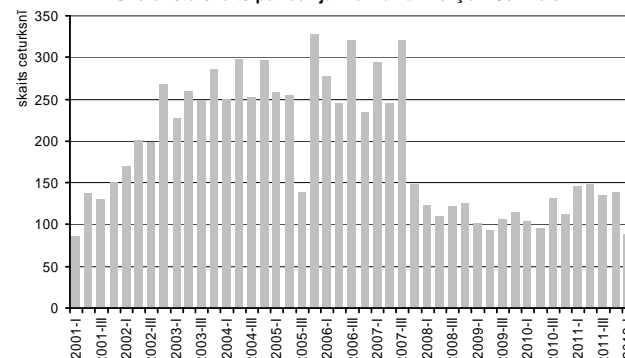


ZG ierakstu skaits par pirkuma darījumiem ar zemēm un ēkām platībā 300 līdz 3000 kv.m Latvijā



Avots: Zemesgrāmata, LATIO

ZG ierakstu skaits par darījumiem ar dzīvokļiem Jūrmalā



MĀJOKĻU TIRGUS PĀRSKATS

2012.gada aprīlis

Darījumi

„Latio” apkopoto Zemesgrāmatas datu analīze rāda, ka šā gada pirmajos trijos mēnešos salīdzinājumā ar 2011.gada janvāri–martu kopējais nekustamā īpašuma pirkuma darījumu skaits Latvijā audzis par 16,2%, bet darījumu skaits ar mājokļiem – par 34,4%, tai skaitā ar dzīvokļiem – par 35,7%, savrupmājām – par 29,1%.

Rīgā pirkuma darījumu skaits ar dzīvokļiem 2012.gada 1.ceturksnī attiecībā pret iepriekšējā gada atbilstošo laika posmu palielinājies par 43,3%, bet ar savrupmājām – par 34,9%. Dzīvokļu darījumu skaits Rīgā ir ievērojami lielāks par māju darījumu skaitu – šā gada 1.ceturksnī notikuši vairāk nekā 1700 dzīvokļu darījumu, kas veido 90% no visiem Rīgas mājokļu darījumiem.

Jūrmalā gada 1.ceturksnī kopējais darījumu skaits ar mājokļiem salīdzinājumā ar 2011.gada pirmajiem trim mēnešiem ir samazinājies par 30,8%, tai skaitā ar dzīvokļiem – par 39%, bet privātmājām – par 6,1%. Darījumu skaita pieaugums Jūrmalā gaidāms vasaras mēnešos.

Rīgas apkārtnē darījumu skaits ar privātmājām gada 1.ceturksnī attiecībā pret iepriekšējā gada atbilstošo laika posmu ir pieaudzis par 21,3%.

Mājokļu īres tirgus

Rīgas dzīvokļu īres tirgū aprīlī aktivitāte bija nedaudz zemāka nekā iepriekšējā mēnesī. Daļēji tas saistīts ar Lieldienu brīvdienām, kā arī gaidāmajām brīvdienām maija sākumā. Daudzi cilvēki ar mājokli saistītu jautājumu risināšanu atliek uz vēlāku laiku.

Centrā pieprasījumu veido gan ārzemnieki, gan vietējie iedzīvotāji. Piedāvājums nav būtiski palielinājies, un Rīgas centrā trūkst šo īrnieku prasībām atbilstoši 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.

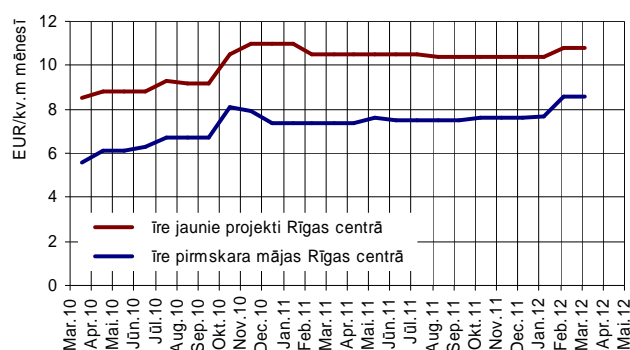
Aprīlī palielinājās interese par jauno projektu dzīvokļu īri ar izpirkuma tiesībām. Līdzšinējā pieredze rāda, ka projekti, kuros tiek piedāvāta mājokļu īre ar izpirkumu, ātrāk kļūst pievilcīgāki pircēju acīs, jo mājas tiek apdzīvotas.

Aprīlī atkarībā no dzīvokļa platības vidējā īres maksa mēnesī par kvadrātmetru neremontētās mūra ēkās Vecrīgā bija 6–7 eiro, klusajā centrā – 5–7 eiro, tuvajā centrā – 5–6 eiro, tālajā centrā – 4 eiro, daļēji renovētās mūra ēkās Vecrīgā un klusajā centrā – 8–10 eiro, tuvajā centrā – 8–9 eiro, tālajā centrā – 6 eiro, kapitāli rekonstruētās ēkās un jaunajos projektos Vecrīgā – 15–16 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 aprīlī bija 3,6 eiro par kvadrātmetru mēnesī.

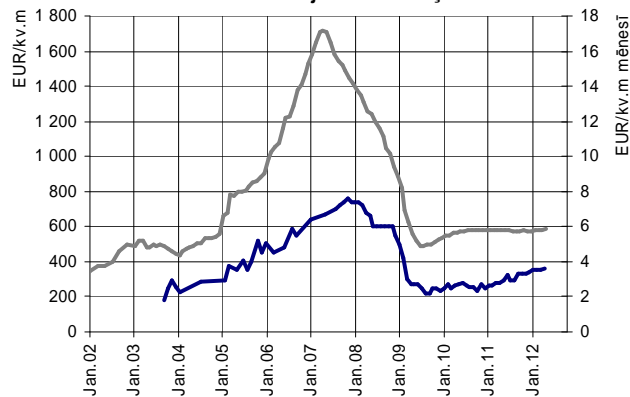
Īres dzīvokļu kapitalizācijas likme turpina palielināties. Tipveida dzīvokļiem tā ir pārsniegusi 7%. Šāda tendence nozīmē, ka no kapitāla pieauguma viedokļa patlaban ir izdevīgi iegādāties dzīvokli un pēc tam to izīrēt.

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



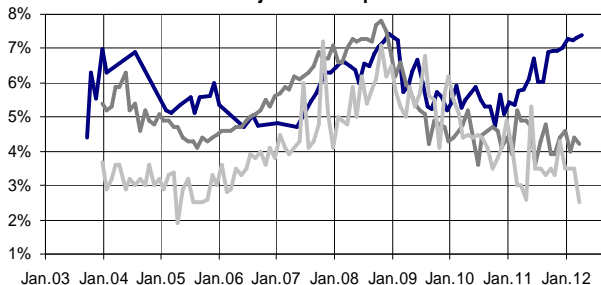
Avots: LATIO

Cena un īre sērijveida dzīvokļiem



Avots: LATIO

Kapitalizācijas likmes sērijveida dzīvokļiem un banku vidējās svērtās procentu likmes



Avots: LATIO, CSB