

MĀJOKĻU TIRGUS PĀRSKATS

2012.gada augusts

Sērijveida dzīvokļi

Rīgas sērijveida dzīvokļu kvadrātmetra vidējā cena augustā salīdzinājumā ar iepriekšējo mēnesi samazinājusies par 1 eiro un bija 582 eiro. Lai gan 2012.gada astoņu mēnešu laikā sērijveida dzīvokļu kvadrātmetra vidējā cena ir pieaugusi par 1,2%, faktiski tipveida dzīvokļu cenu līmenis saglabājas nemainīgs jau aptuveni divus gadus. Salīdzinājumā ar 2011.gada augustu šā gada astotajā mēnesī sērijveida dzīvokļu kvadrātmetra vidējā cena bija augstāka par 1%, bet 2010.gada augustā vidējā cena bija tāda pati kā aizvadītajā mēnesī – 582 eiro.

Sērijveida dzīvokļu cenu izmaiņas dažādos galvaspilsētas mikrorajonos dažādu sēriju mājās ir atšķirīgas. Labā tehniskā stāvoklī esošu sērijveida dzīvokļu cenas tādos mikrorajonos kā Purvciems, Pļavnieki, Zolitūde, Imanta un Ziepniekkalns vienistabas dzīvokļiem augustā bija 22 000–28 000 eiro, divu istabu dzīvokļiem – 28 000–39 000 eiro, trīs istabu dzīvokļiem – 34 000–47 000 eiro, četru istabu dzīvokļiem – 39 000–52 000 eiro.

Tuvojoties vasaras beigām, aktivitāte tipveida dzīvokļu tirgū palielinājās. Lielākā daļa pircēju vēlas iegādāties dzīvokļus tādā stāvoklī, lai tajos uzreiz varētu dzīvot, neveicot būtiskus remontdarbus. Atbilstošu dzīvokļu piedāvājums tomēr ir ierobežots, tādēļ piemērotu mājokli pircēji meklē ilgi. Pēdējā laikā liela daļa pircēju vēlas, lai māja, kurā tiks iegādāts dzīvoklis, ir labi apsaimniekota, ir izveidota dzīvokļu īpašnieku biedrība, lai māja atrodas uz dzīvokļu īpašniekiem piederošas zemes. Pircējiem būtiskākais kritērijs tomēr joprojām ir dzīvokļa cena, kā arī tā atrašanās vieta.

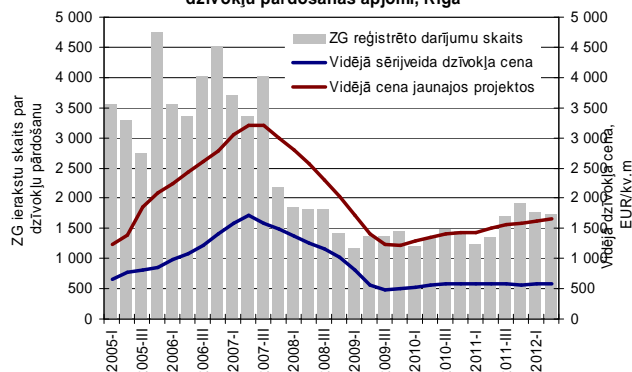
Lai gan prasībām atbilstošs piedāvājums ir ierobežots, pircēji nav gatavi maksāt augstāku cenu nekā ir iepriekš ielānojuši. Cenas dzīvokļiem labā stāvoklī, ar zemi īpašuma sastāvā, labu apsaimniekošanu nedaudz palielinās vai saglabājas esošajā līmenī, savukārt dzīvokļiem sliktā stāvoklī vai nolaistās mājās – sarūk.

Jaunie projekti

Rīgas jauno projektu dzīvokļu segmentā pircēju aktivitāte augusta otrajā pusē nedaudz palielinājās. Kopumā saglabājās iepriekšējo mēnešu iezīmes – ārvalstu pircējus galvenokārt interesē jaunie dzīvokļi centrā, tomēr, tā kā šādu mājokļu piedāvājums ir ierobežots, tiek izskatītas īpašumu iegādes iespējas arī ārpus pilsētas centra esošajās mājās. Daļa no ārvalstu pircējiem īpašumu iegādājas, lai varētu pretendēt uz termiņuzturēšanās atļaujas saņemšanu. Vietējie pircēji lielākoties vēlas iegādāties jaunus dzīvokļus mikrorajonos.

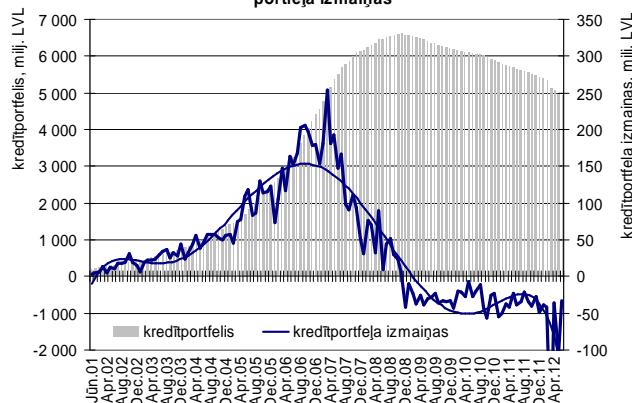
Augustā būtiskas Rīgas jauno projektu dzīvokļu cenu izmaiņas nav notikušas. Savukārt 2012.gada 2.ceturksnī Rīgas mikrorajonu jauno dzīvokļu vidējā cena bija 1170 eiro par kvadrātmetru. Salīdzinājumā ar gada 1.ceturksni tā bija palielinājusies par 0,9%, bet salīdzinājumā ar iepriekšējā gada 2.ceturksni – par 1,8%.

Dzīvokļu pārdošanas cena,
dzīvokļu pārdošanas apjomi, Rīgā



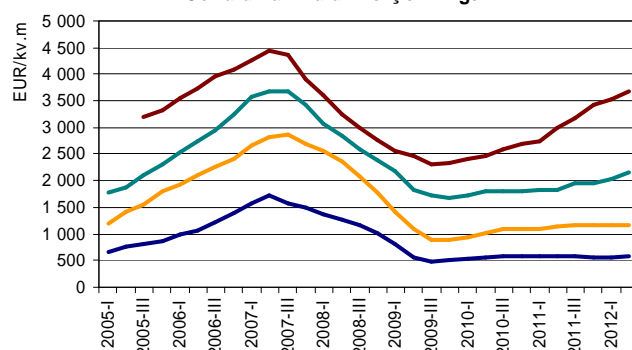
Avots: Zemesgrāmata, LATIO

Komercbanku māsaimniecībām izsniegto kredītu portfelis,
portfeļa izmaiņas



Avots: Finanšu un kapitāla tirgus komisija, LATIO

Cenu dinamika dzīvokļiem Rīgā



Avots: LATIO

MĀJOKĻU TIRGUS PĀRSKATS

2012.gada augusts

Galvaspilsētas centra jauno projektu dzīvokļu (tai skaitā arī pilnībā renovēto ēku) vidējā cena 2012.gada 2.ceturksnī bija 2150 eiro par kvadrātmetru – tas ir par 6,2% vairāk nekā gada pirmajos trijos mēnešos un par 17% vairāk nekā 2011.gada 2.ceturksnī.

Vecrīgā un tās tuvumā esošo jauno projektu (arī pilnībā renovēto ēku) dzīvokļu kvadrātmetra vidējā cena gada 2.ceturksnī bija 3690 eiro. Tas ir par 4,6% vairāk nekā gada 1.ceturksnī un par 23,5% vairāk nekā 2011.gada 2.ceturksnī.

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 augustā bija 700–850 eiro par kvadrātmetru, Rīgas mikrorajonos – 900–1400 eiro par kvadrātmetru, Rīgas centrā (ietverot arī attālākas centra daļas) – 1400–2000 eiro par kvadrātmetru. Labās pilsētas centra vietās esošos kvalitatīvos renovētos projektos dzīvokļu cenas pārsniedz 2500 eiro un mēdz sasniegt 5000–6000 eiro par kvadrātmetru. Pēdējā pusgada laikā vērojama tendence šādu dzīvokļu cenām pieaugt straujāk. Tas galvenokārt skaidrojams ar ārvalstu pircēju interesi par kvalitatīvu dzīvokļu iegādi Rīgas centrā.

No visiem dzīvokļu darījumiem Rīgā ik mēnesi vidēji 10% ir darījumi ar jaunajiem dzīvokļiem. Galvaspilsētas centrā jauno projektu dzīvokļu darījumos lielākais īpatsvars ir ārvalstu pircējiem, bet mikrorajonos dominē vietējie pircēji.

Dzīvokļi Rīgas centrā

Rīgas centra dzīvokļu segmentā augustā saglabājās gan ārvalstu, gan arī vietējo pircēju interese par īpašumu iegādi.

Vērojams ārzemju pircēju pieprasījums pēc dzīvokļiem, kuru cena nepārsniedz 150 000–170 000 eiro. Šie pircēji pēc īpašuma iegādes vēlas saņemt termiņuzturēšanās atļauju. Šajā cenu kategorijā īpašumu piedāvājums tomēr palielinās minimāli, tādēļ tas ir ierobežots. Daļa dzīvokļu īpašnieku, reaģējot uz pieprasījumu, cenas paaugstina, tomēr nereti šādu dzīvokļu kvalitāte vai atrašanās vieta neatbilst noteiktajai cenai.

Tāpat saglabājas ārzemnieku interese arī par dārgāku Rīgas centra dzīvokļu iegādi labās vietās esošās pilnībā renovētās mājās.

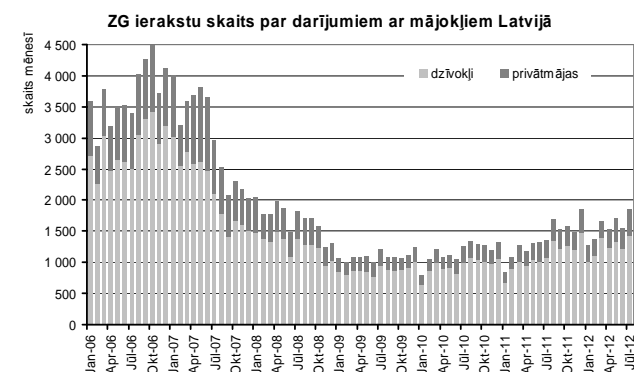
Ārzemnieku lielākais pieprasījums Rīgas centrā ir pēc divu guļamistabu dzīvokļiem platībā līdz 80 kvadrātmetriem.

Arī vietējie pircēji augustā interesējās par dzīvokļiem Rīgas centrā. Galvenokārt šī interese saistīta ar dzīvokļiem par cenu līdz 50 000 eiro tālajā centrā, tomēr ir pircēji, kas vēlas iegādāties īpašumus par cenu 100 000 – 220 000 eiro robežās citās centra daļās.

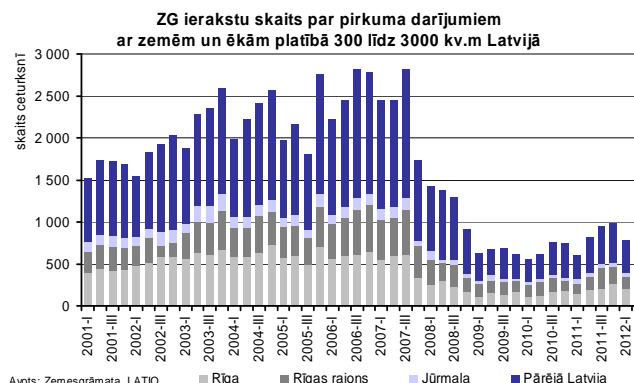
Kvadrātmetra raksturīgāko cenu diapazons dažādos Rīgas centra dzīvokļu segmentos atkarībā no dzīvokļu platības augustā: neremontētās mūra ēkās Vecrīgā bija 1900–2100 eiro, klusajā centrā – 1900–2000 eiro, tuvajā centrā – 1500–1800 eiro, tālajā centrā – 600–700 eiro, daļēji renovētās mūra ēkās Vecrīgā un klusajā centrā – 2200–2500 eiro, tuvajā centrā – 2000–2300 eiro,



Avots: Zemesgrāmata, LATIO



Avots: Zemesgrāmata, LATIO



Avots: Zemesgrāmata, LATIO

MĀJOKĻU TIRGUS PĀRSKATS

2012.gada augusts

tālajā centrā – 1000–1200 eiro, kapitāli rekonstruētās ēkās un jaunajos projektos Vecrīgā – 3400–3500 eiro, klusajā centrā – 3100–3300 eiro, tuvajā centrā – 2800–3100 eiro, tālajā centrā – 1800–2200 eiro. Labās Vecrīgās, tuvā un klusā centra vietās esošu kvalitatīvu renovēto ēku dzīvokļu ar labu plānojumu, ekskluzīvu apdari cenas sasniedz 5000–6000 eiro par kvadrātmetru.

Darījumi

Turpina palielināties nekustamā īpašuma darījumu skaits. „Latio” apkopoto Zemesgrāmatas datu analīze rāda, ka 2012.gada septiņos mēnešos (augusta dati vēl nav pieejami) salīdzinājumā ar iepriekšējā gada atbilstošo periodu kopējais visu veidu nekustamā īpašuma pirkuma darījumu skaits Latvijā audzis par 14,3%, bet darījumu skaits ar mājokļiem – par 30,9%, tai skaitā ar dzīvokļiem – par 31,3%, savrupmājām – par 29,2%.

Rīgā pirkuma darījumu skaits ar dzīvokļiem šā gada septiņos mēnešos attiecībā pret 2011.gada janvāri – jūliju pieaudzis par 33,2%, bet ar savrupmājām – par 22%. Dzīvokļu darījumu skaits Rīgā ir ievērojami lielāks par māju darījumu skaitu – septiņos mēnešos notikuši vairāk nekā 4000 dzīvokļu darījumu, kas veido gandrīz 90% no visiem Rīgas mājokļu darījumiem.

Rīgas apkārtnē darījumu skaits ar savrupmājām šā gada septiņos mēnešos salīdzinājumā ar iepriekšējā gada atbilstošo laika posmu audzis par nepilniem 23%.

Mājokļu īres tirgus

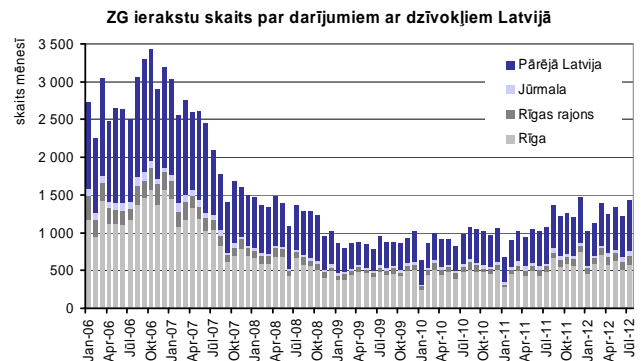
Rīgas dzīvokļu īres tirgū augustā īrnieku aktivitāte salīdzinājumā ar jūliju palielinājās. Viens no pieprasījuma pieauguma iemesliem ir jaunā mācību gada sākums, kad jaunas mājvietas sev meklē kā vietējie, tā arī ārvalstu studenti. Stabils ir arī pieprasījums pēc īres dzīvokļiem no vietējiem ģimenēm, kā arī ārzemniekiem, kas Rīgā strādā.

Ārvalstu studenti vēlas īrēt dzīvokļus augstskolu tuvumā vai pilsētas centrā. Bieži vien tiek meklēti dzīvokļi ar vairākām guļamistabām, lai tos kopīgi īrētu vairāki cilvēki. Pārsvārā ārzemju studenti ir gatavi maksāt īres maksu līdz 800 eiro bez komunālajiem maksājumiem mēnesī.

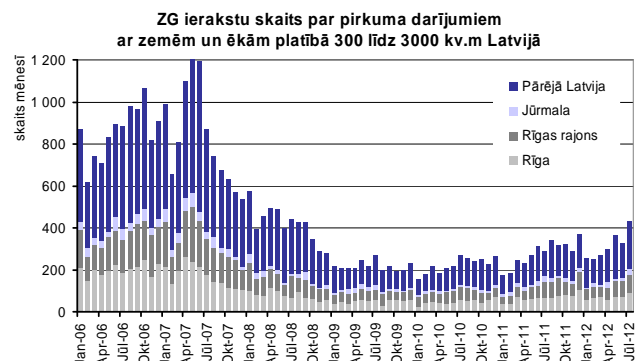
Rīgas centrā īres dzīvokļu pieprasījumu nodrošina gan vietējie iedzīvotāji, gan ārzemnieki. Pieprasītākie ir kvalitatīvi, labiekārtoti, mēbelēti vienas, divu un trīs istabu dzīvokļi platībā līdz 80 kvadrātiem par īres maksu līdz 350–600 eiro mēnesī bez komunālajiem maksājumiem.

Tā kā īres dzīvokļu piedāvājums Rīgas centrā nav būtiski palielinājies, tad joprojām ir vērojams labu, īrnieku prasībām atbilstošu mājokļu deficīts. Esošie dzīvokļu īrnieki cenšas vienoties par iespējami ilgāku īres termiņu, tādēļ īrnieku rotācija ir neliela. Piedāvājumā nonākuši dzīvokļi par mājokļa kvalitātei atbilstošu īres maksu īrniekus atrod ļoti īsā laikā.

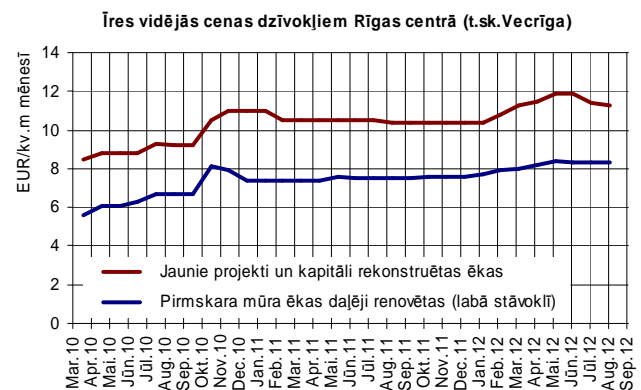
Līdzīga aina ir arī Rīgas mikrorajonu tipveida dzīvokļu īres segmentā. Labā stāvoklī esošu, remontētu dzīvokļu



Avots: Zemesgrāmata, LATIO



Avots: Zemesgrāmata, LATIO



Avots: LATIO

MĀJOKĻU TIRGUS PĀRSKATS

2012.gada augusts

piedāvājums ir ierobežots, tādēļ pēc tiem ir augsts pieprasījums, un šādi dzīvokļi ļoti ātri tiek izīrēti.

Jauna iezīme sērijveida dzīvokļu Īres tirgū – vairāki ģaunāki dzīvokļi vēlas izīrēt uz ilgāku termiņu – trijiem, četriem gadiem.

Īres pieprasījumu gan Rīgas centrā, gan mikrorajonos nodrošina arī tie cilvēki, kas nevar saņemt aizdevumu mājokļa iegādei.

Īrnieku aktivitātes kāpums augustā pagaidām nav iespaidojis dzīvokļu Īres maksu – Rīgas centrā vidējā Īres maksa saglabājas iepriekšējā mēneša līmenī.

Augustā atkarībā no dzīvokļa platības vidējā Īres maksa mēnesī par kvadrātmetru neremontētās mūra ēkās Vecrīgā bija 7–8 eiro, klusajā centrā – 6–8 eiro, tuvajā centrā – 6–7 eiro, tālajā centrā – 4–5 eiro, daļēji renovētās mūra ēkās Vecrīgā un klusajā centrā – 8–10 eiro, tuvajā centrā – 8–9 eiro, tālajā centrā – 6–7 eiro, kapitāli rekonstruētās ēkās un jaunajos projektos Vecrīgā – 14–15 eiro, klusajā centrā – 12–13 eiro, tuvajā centrā – 11–12 eiro, tālajā centrā – 7–8 eiro.

Rīgas mikrorajonos vidējā stāvoklī esošu sērijveida dzīvokļu vidējā Īres maksa bez komunālajiem maksājumiem augustā bija 3,6 eiro par kvadrātmetru mēnesī.

Īres dzīvokļu kapitalizācijas likme saglabājas augsta. Tipveida dzīvokļiem tā ir pārsniegusi 7%. Šāda tendence nozīmē, ka no kapitāla atdeves viedokļa patlaban ir izdevīgi iegādāties dzīvokli un pēc tam to izīrēt, taču, veicot šādus darījumus, rūpīgi jāizsver ienesīguma stabilitāte un pieauguma iespējas nākotnē.

