

MĀJOKĻU TIRGUS PĀRSKATS

2012.gada oktobris

Sērijveida dzīvokļi

Rīgas sērijveida dzīvokļu kvadrātmetra vidējā cena oktobrī salīdzinājumā ar iepriekšējo mēnesi samazinājās par 1% jeb 5 eiro un bija 577 eiro. Salīdzinot ar gada sākumu, sērijveida dzīvokļu kvadrātmetra vidējā cena ir par 0,3% lielāka, bet salīdzinot ar iepriekšējā gada oktobri, nav mainījies – arī pērn šajā laikā kvadrātmetra vidējā cena bija 577 eiro. Ik mēnesi nedaudz svārstoties pieauguma vai samazinājuma virzienā, tipveida dzīvokļu cenu līmenis saglabājas nemainīgs jau aptuveni divus gadus.

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 oktobrī bija 21 000–29 000 eiro, divu istabu dzīvokļiem – 27 000–38 000 eiro, trīs istabu dzīvokļiem – 33 000–47 000 eiro, četru istabu dzīvokļiem – 39 000–49 000 eiro.

Saglabājas iepriekšējo mēnešu tendence – nemainīgas vai nedaudz pieaugošas ir cenas dzīvokļiem labā stāvoklī, ar labu atrašanās vietu, zemi īpašuma sastāvā un kvalitatīvu apsaimniekošanu, savukārt sliktā stāvoklī esošu dzīvokļu cenas samazinās. Oktobrī cenu samazināšanos ietekmēja arī apkures sezonas sākums – piedāvājumā nonāca sērijveida dzīvokļi, kuri to īpašniekiem rada zaudējumus, jo nav apdzīvoti, vai arī īpašnieks meklē citu mājokli ar mazākiem uzturēšanas izdevumiem. Vēloties pārdot īsā laikā, daļa tipveida dzīvokļu pārdēvēju piekrīt cenas samazinājumam par 10–20%.

Pircēju lielākais pieprasījums ir pēc dzīvokļiem labā stāvoklī, taču šādu dzīvokļu piedāvājums par īpašuma kvalitātei un tirgus situācijai atbilstošu cenu ir nepietiekams. Pircēji, apzinoties, ka patlaban tipveida dzīvokļu cenu līmenis nepalielinās, savām prasībām atbilstošus mājokļus ir gatavi meklēt ilgi.

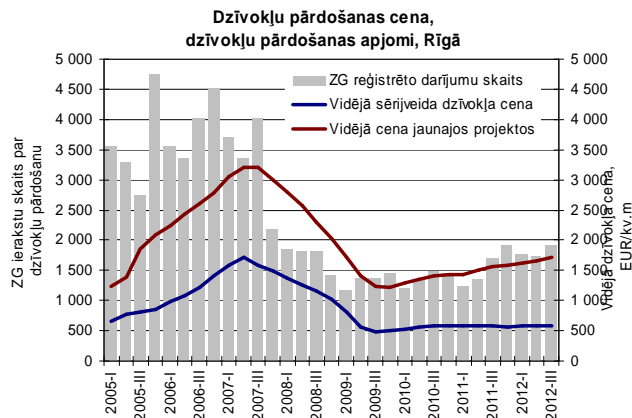
Oktobrī nedaudz palielinājies to pircēju skaits, kas iegādājas dzīvokļus sliktā stāvoklī, lai tos pēc remonta veikšanas piedāvātu īres tirgū vai pārdotu. Pircēji, kas pēc dzīvokļa iegādes plāno to izīrēt, iegādājas dzīvokļus arī mazāk pieprasītos stāvos, piemēram, pirmajā.

Sākoties apkures sezonai, pircēji, izvēloties dzīvokli, līdzās jautājumiem par zemes īpašumtiesībām, nodokļu un citu maksājumu lielumu, apsaimniekošanu, aktīvi interesējas arī par komunālo maksājumu parāda apjomu attiecīgajā daudzdzīvokļu mājā. Pircēji ir piesardzīgi pret dzīvokļu iegādi mājās, kurās ir liels parādu apjoms un nav atrisināti apsaimniekošanas jautājumi.

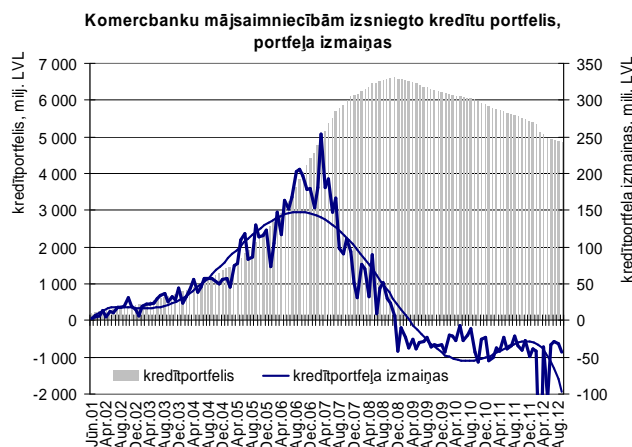
Jaunie projekti

Pircēju interese par Rīgas jauno projektu dzīvokļu iegādi oktobrī saglabājās iepriekšējā mēneša līmenī. Ārzemju pircēju pieprasījums galvenokārt saistīts ar dzīvokļiem jaunos un rekonstruētos namos pilsetas centrā, savukārt vietējos pircējus interesē jaunie dzīvokļi mikrorajonos.

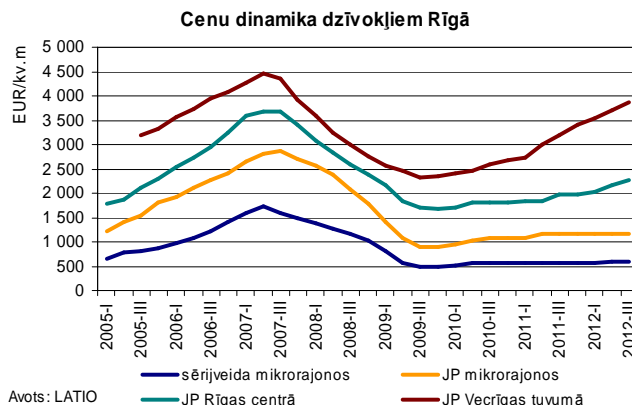
Atšķirīgais ārvalstu pircēju pieprasījuma sadalījums atspoguļojas arī jauno dzīvokļu cenu izmaiņās. Rīgas



Avots: Zemesgrāmata, LATIO



Avots: Finanšu un kapitāla tirgus komisija, LATIO



Avots: LATIO

MĀJOKĻU TIRGUS PĀRSKATS

2012.gada oktobris

centrā, kur piedāvājums ir ierobežotāks, bet pieprasījums augstāks, cenas palielinās straujāk. Oktobrī gan būtiskas cenu izmaiņas jauno dzīvokļu tirgū nav notikušas. Savukārt šā gada 3.ceturksnī Rīgas centra jauno projektu dzīvokļu (tai skaitā arī pilnībā renovēto ēku) vidējā cena bija 2262 eiro par kvadrātmētru – par 5,2% vairāk nekā gada 2.ceturksnī. Vecrīgā un tās tuvumā esošo jauno projektu (arī pilnībā renovēto ēku) dzīvokļu kvadrātmētra vidējā cena 3.ceturksnī bija 3877 eiro – par 5,1% vairāk nekā 2.ceturksnī. Rīgas mikrorajonu jauno dzīvokļu vidējā cena šā gada 3.ceturksnī bija 1174 eiro par kvadrātmētru. Salīdzinājumā ar 2.ceturksni cena augusi par 0,3%.

Lai gan Rīgas centra kvalitatīvo dzīvokļu segmentā ārvalstu pircēju pieprasījuma un ierobežotā piedāvājuma rezultātā pakāpeniski pieaug cenas, ārzemju pircēju ietekme uz kopējo cenu līmeni Rīgas dzīvokļu tirgū ir nebūtiska.

Zemesgrāmatas datu analīze rāda, ka pēdējo divu gadu laikā veiktajos pirkuma darījumos Vecrīgas, Rīgas tuvā un klusā centra jaunajās un pilnībā rekonstruētajās dzīvokļu mājās ārzemnieku īpatsvars ir ap 65–80%, savukārt mikrorajonos – ap 20%. Tomēr jāņem vērā, ka ārzemju pircējus interesējošais Rīgas centra dzīvokļu segments ir ievērojami mazāks par jauno dzīvokļu tirgu citās Rīgas daļās. Piemēram, Rīgas klusajā centrā 2011.gadā ar dzīvokļiem jaunus vai pilnībā rekonstruētos namos notikuši 40 pirkuma darījumi, no tiem 26 darījumos pircēji bijuši ārzemnieki. Mikrorajonos no aptuveni 270 jauno dzīvokļu darījumiem aptuveni 50 gadījumos pircēji pērn bijuši ārzemnieki.

Pirkuma darījumi ar jaunajiem dzīvokļiem Rīgā ik mēnesi veido aptuveni 10% no visiem dzīvokļu darījumiem.

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 oktobrī bija 700–850 eiro par kvadrātmētru, Rīgas mikrorajonos – 900–1400 eiro par kvadrātmētru, Rīgas centrā (ietverot arī attālākas centra daļas) – 1400–2000 eiro par kvadrātmētru. Pilsētas centra labās vietās esošos kvalitatīvos renovētos projektos dzīvokļu cenas pārsniedz 2500 eiro un mēdz sasniegt 5000–6000 eiro par kvadrātmētru.

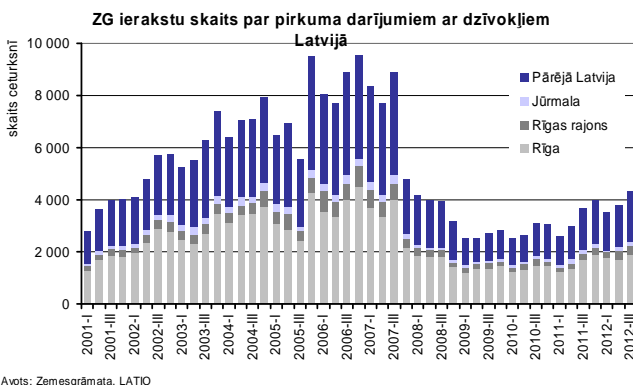
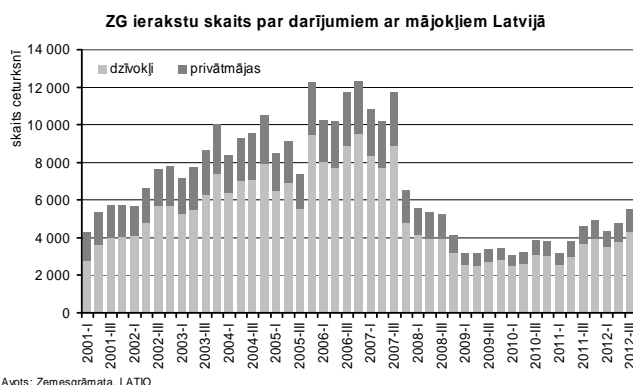
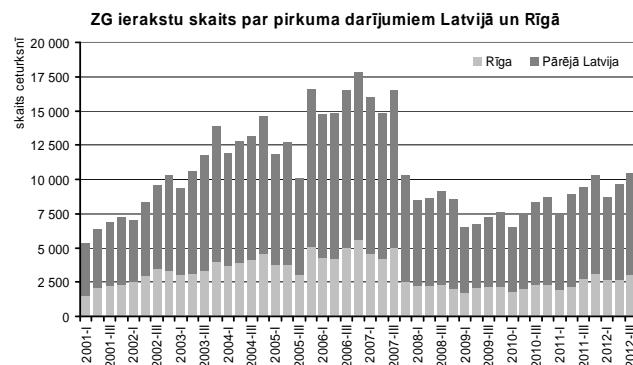
Dzīvokļi Rīgas centrā

Rīgas centrā par dzīvokļu iegādi interesējas gan vietējie, gan ārvalstu pircēji.

Citu valstu pilsoņi galvenokārt interesējas par dzīvokļiem, kuru cena nepārsniedz 170 000–180 000 eiro. Šāds pieprasījums skaidrojams ar šo pircēju vēlmi pēc īpašuma iegādes saņemt termiņuzturēšanās atļauju. Šajā cenu kategorijā atbilstošas kvalitātes īpašumu piedāvājums palielinās minimāli, tādēļ tas joprojām ir ierobežots. Šie pircēji arī rūpīgāk nekā iepriekš izvēlas īpašumu, apskata vairāk piedāvājumu un pirkuma meklējumus pavada vairāk laika.

Saglabājas arī ārvalstu pircēju interese par dārgāku galvaspilsētas centra dzīvokļu iegādi labās vietās esošās pilnībā renovētās mājās.

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



MĀJOKĻU TIRGUS PĀRSKATS

2012.gada oktobris

Vietējo pircēju pieprasījums centrā galvenokārt saistīts ar nelieliem 2–3 istabu dzīvokļiem, kuru kvadrātmetra cena nepārsniedz 1000 eiro. Pircēji priekšroku dod remontētiem dzīvokļiem.

Kvadrātmetra raksturīgāko cenu diapazons dažādos Rīgas centra dzīvokļu segmentos atkarībā no dzīvokļu platības oktobrī: neremontētās mūra ēkās Vecrīgā bija 1900–2100 eiro, klusajā centrā – 1800–2000 eiro, tuvajā centrā – 1400–1500 eiro, tālajā centrā – 675–750 eiro, daļēji renovētās mūra ēkās Vecrīgā – 2200–2600 eiro, klusajā centrā – 2150–2500 eiro, tuvajā centrā – 1800–2000 eiro, tālajā centrā – 1000–1100 eiro, kapitāli rekonstruētās ēkās un jaunajos projektos Vecrīgā – 3400–3500 eiro, klusajā centrā – 2900–3400 eiro, tuvajā centrā – 2800–3100 eiro, tālajā centrā – 1650–1850 eiro. Labās Vecrīgas, tuvā un klusā centra vietās esošu kvalitatīvu renovēto ēku dzīvokļu ar labu plānojumu, ekskluzīvu apdari cenas sasniedz 5000–6000 eiro par kvadrātmetru.

Privātmājas

Savrupmāju tirgū oktobrī nav notikušas būtiskas pārmaiņas. Pieprasītākās ir mājas 200–250 kvadrātmetru platībā ar 1000–1200 kvadrātmetrus lielu zemes gabalu. Šādu māju cenas pircēju pieprasītākajās Pierīgas vietās, piemēram, Mārupē, Babītē, Berģos – vidēji ir 1000 eiro kvadrātmetrā, attālākās vietās, piemēram, Spilvē, Baložos – 800–900 eiro kvadrātmetrā.

Saglabājas arī ārvalstu pircēju interese par savrupmāju iegādi Rīgas apkārtnē. Tos ārvalstu pircējus, kuri pēc īpašuma iegādes vēlas saņemt termiņuzturēšanās atļauju, galvenokārt piesaista mājas Daugavas kreisajā krastā. Viņu izvēli ietekmē tādi faktori kā lidostas, Rīgas centra un Jūrmalas tuvums.

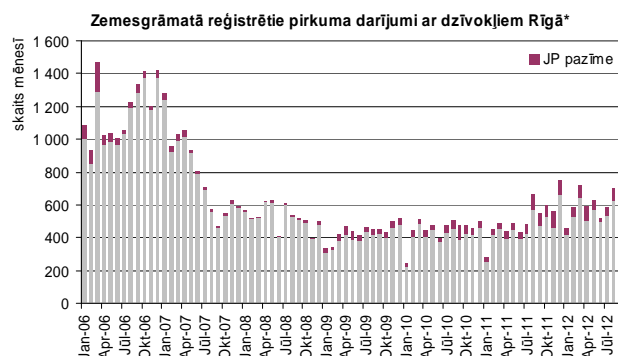
Saglabājas pieprasījums pēc savrupmāju īres. Pieprasītākās ir mājas platībā līdz 200 kvadrātmetriem. Mājas īrē gan vietējie iedzīvotāji, gan arī ārzemnieki, kas Latvijā strādā. Īres maksa par kvalitatīvām savrupmājām labās Rīgas un Pierīgas vietās atkarībā no platības sasniedz 1000–1500 eiro mēnesī.

Jūrmala

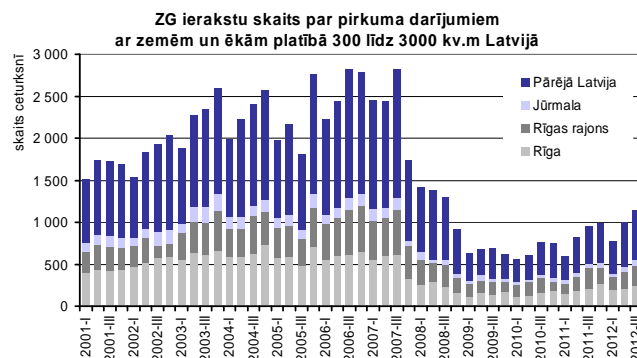
Jūrmalā arī oktobrī bija vērojama ārzemju pircēju interese par jauno projektu dzīvokļu un savrupmāju iegādi.

Jauno dzīvokļu segmentā ārzemju pircējus galvenokārt interesē īpašumi par cenu līdz 180 000 – 200 000 eiro, kas atbilst ieguldījumu līmenim, kāds nepieciešams, lai pretendētu uz termiņuzturēšanās atļaujas saņemšanu. Tādēļ, izvēloties piemērotu īpašumu, šie pircēji ne vienmēr pievērš uzmanību kvadrātmetra cenai, viens no svarīgākajiem kritērijiem ir pirkuma kopējā summa. Par dārgākiem dzīvokļiem šo pircēju interese ir ievērojami mazāka.

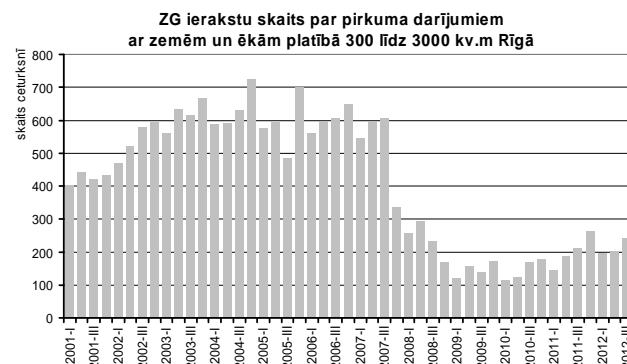
Savrupmāju segmentā pircēji, galvenokārt ārzemnieki, interesējas par īpašumiem, kuru cena ir 300 000–350 000 eiro robežās.



Avots: Zemesgrāmata, VZD, Kadastra reģistrs, LATIO



Avots: Zemesgrāmata, LATIO



Avots: Zemesgrāmata, LATIO

MĀJOKĻU TIRGUS PĀRSKATS

2012.gada oktobris

Vietējie pircēji interesējas par privātās apbūves zemi platībā līdz 1200 kvadrātmetriem par cenu līdz 150 000 – 180 000 eiro. Pircējiem svarīga ir apkārtējā infrastruktūra, ceļi, kā arī, lai zemes gabala tuvumā nav graustu.

Jūrmalā saglabājas pieprasījums pēc māju ilgtermiņa īres. Gan vietējās ģimenes, gan ārzemnieki, kas Latvijā strādā, interesējas par nesen būvētām savrupmājām platībā līdz 200 kvadrātmetriem.

Mājokļu īres tirgus

Rīgas dzīvokļu īres tirgū oktobrī saglabājās stabils pieprasījums gan pēc labiem dzīvokļiem pilsētas centrālajā daļā, gan mikrorajonos.

Tāpat kā iepriekš, Rīgas centrā īres dzīvokļu pieprasījumu nodrošina kā vietējie iedzīvotāji, tā arī ārzemnieki. Pieprasītākie ir kvalitatīvi, labiekārtoti, mēbelēti vienas, divu un trīs istabu dzīvokļi platībā līdz 80 kvadrātmetriem par īres maksu līdz 450–600 eiro mēnesī bez komunālajiem maksājumiem.

Īrnieku vajadzībām atbilstošu dzīvokļu piedāvājums Rīgas centrā joprojām ir nepietiekams, tādēļ šādi mājokļi tiek izīrēti īsā laikā. Oktobrī piedāvājumu papildināja dzīvokļi ar augstāku īres maksu, tomēr pieprasījums pēc tiem nav liels.

Īrnieki reti izvēlas arī Rīgas centra vai mikrorajonu dzīvokļus, kas nav remontēti un mūsdienīgi mēbelēti, pat ja tie atrodas labā vietā un tiek piedāvāti par salīdzinoši izdevīgu īres maksu.

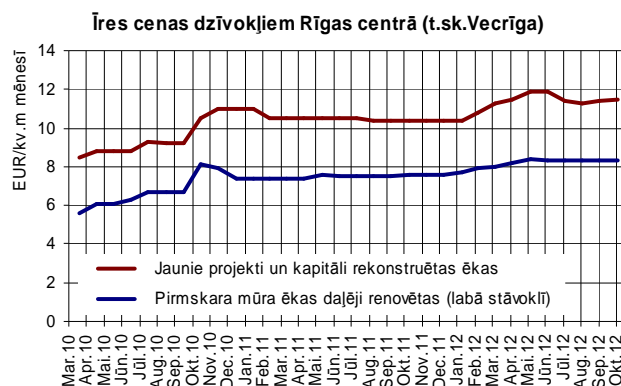
Nepietiekams labu īres dzīvokļu piedāvājums veicina arī pakāpenisku īres maksas palielināšanos. Oktobrī īres maksa nedaudz pieauga nelieliem, kā arī par 100 kvadrātmetriem lielākiem dzīvokļiem jaunās un rekonstruētās ēkās Rīgas tuvajā centrā.

Oktobrī 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 – 9–10 eiro, klusajā centrā – 8–10 eiro, tuvajā centrā – 8–9 eiro, tālajā centrā – 6–7 eiro, kapitāli rekonstruētās ēkās un jaunajos projektos Vecrīgā – 14 eiro, klusajā centrā – 12–13 eiro, tuvajā centrā – 12 eiro, tālajā centrā – 7–8 eiro.

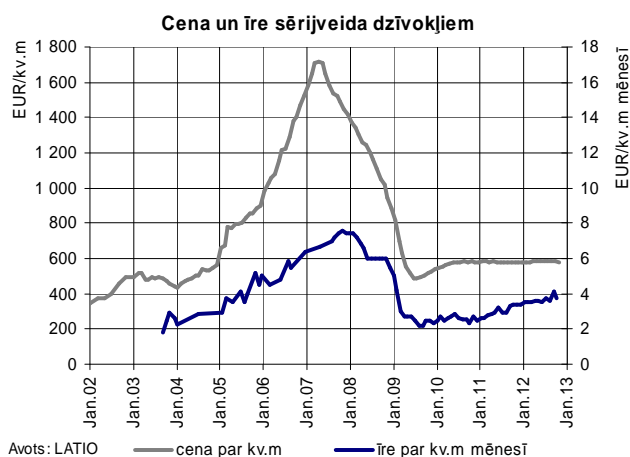
Rīgas mikrorajonu tipveida dzīvokļu īres segmentā trūkst labā stāvoklī esošu, mūsdienīgi mēbelētu dzīvokļu. Šādi dzīvokļi par adekvātu īres maksu īrniekus atrod īsā laikā, tādēļ šāds piedāvājums ir sarucis.

Rīgas mikrorajonos vidējā stāvoklī esošu sērijveida dzīvokļu vidējā īres maksa bez komunālajiem maksājumiem oktobrī bija 3,7 eiro. Īres maksa salīdzinājumā ar iepriekšējo mēnesi, kad tā bija 4,1 eiro par kvadrātmetru mēnesī, ir nedaudz samazinājusies.

Oktobrī tipveida dzīvokļu vidējā kapitalizācijas likme salīdzinājumā ar iepriekšējo mēnesi ir nedaudz samazinājusies, tomēr joprojām ir augsta – 7,8 %. 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.

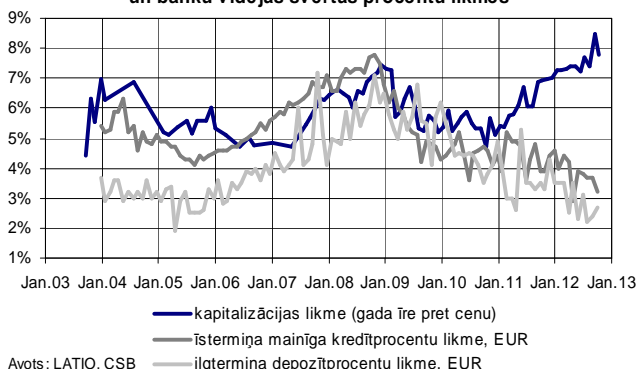


Avots: LATIO



Avots: LATIO

Kapitalizācijas likmes sērijveida dzīvokļiem un banku vidējās svērtās procentu likmes



Avots: LATIO, CSB