

MĀJOKĻU TIRGUS PĀRSKATS

2012.gada decembris

Sērijveida dzīvokļi

Rīgas sērijveida dzīvokļu kvadrātmetra vidējā cena decembrī salīdzinājumā ar iepriekšējo mēnesi palielinājusies par 0,5% jeb 3 eiro un bija 583 eiro. Salīdzinājumā ar 2011.gada decembri, kvadrātmetra vidējā cena ir lielāka par 1,4%, bet salīdzinājumā ar 2010.gada pēdējo mēnesi – par 0,7%. Ik mēnesi nedaudz svārstoties pieauguma vai samazinājuma virzienā, tipveida dzīvokļu cenu līmenis saglabājas nemainīgs jau vairāk nekā 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 decembrī bija 21 000–29 000 eiro, divu istabu dzīvokļiem – 28 000–39 000 eiro, trīs istabu dzīvokļiem – 32 000–47 000 eiro, četru istabu dzīvokļiem – 39 000–49 000 eiro.

Decembrī lielākais pieprasījums bija pēc labā stāvoklī esošiem tipveida dzīvokļiem, tomēr pircēju prasībām atbilstošu dzīvokļu piedāvājums par īpašuma kvalitātei un tirgus situācijai atbilstošu cenu turpināja samazināties. Apzinoties, ka pagaidām tipveida dzīvokļu cenu līmenis ir nemainīgs, pircēji ar lēmuma pieņemšanu par īpašuma iegādi nesteidzas un savām vajadzībām piemērotu mājokli meklē ilgi.

Gada pēdējā mēnesī 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.

Par sērijveida dzīvokļu iegādi turpina interesēties pircēji, kas tos iegādājas, lai piedāvātu ģimenes mājokli.

Tipveida dzīvokļu tirgū ar kredītu palīdzību patlaban tiek iegādāt neliela daļa īpašumu.

Jaunie projekti

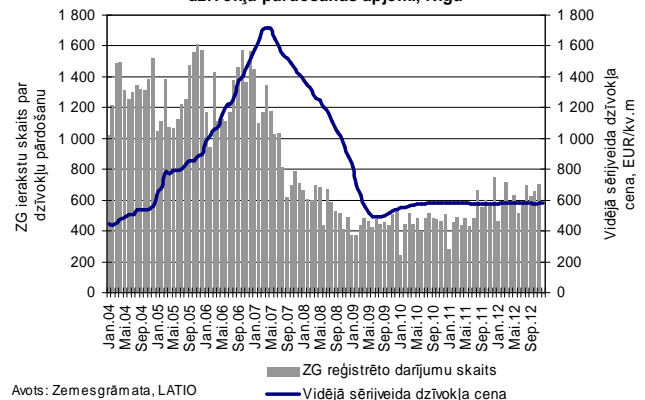
Decembrī Rīgas jauno projektu dzīvokļu tirgū pieprasījums saglabājas iepriekšējo mēnešu līmenī. Par īpašumu iegādi pilsētas centra jaunajos un rekonstruētajos namos galvenokārt interesējas ārvalstu pircēji, savukārt vietējie pircēji iegādājas jaunus dzīvokļus mikrorajonos. Tā kā Rīgas centrālajā daļā piedāvājums ir ierobežots, tad ārvalstu pircēji izskata piedāvājumus arī tālāk no centra.

Paredzams, ka ārvalstu pircēju prasībām atbilstošu jaunu dzīvokļu piedāvājums galvaspilsētas centrā 2013.gadā pakāpeniski palielināsies, jo sāka vairāku jaunu projektu attīstība, kā arī ēku rekonstrukcija.

Vietējo pircēju pieprasījums mikrorajonos galvenokārt ir pēc pabeigtiem jaunajiem dzīvokļiem par cenu līdz 1200 eiro par kvadrātmetru. Šāds cenas līmenis atbilst jauno dzīvokļu pircēju lielākās daļas maksātspējai un iespējām īpašuma iegādei izmantot bankas aizdevumu.

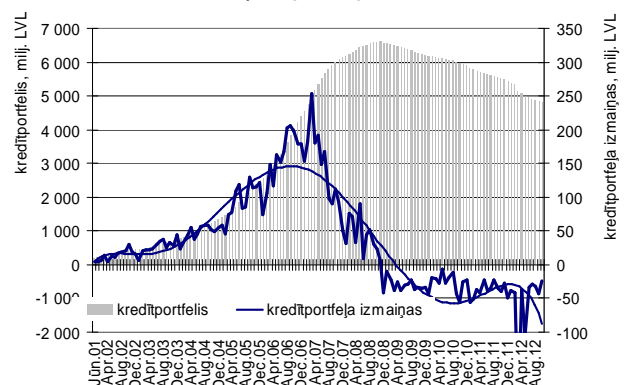
Cenu diapazons, kādā notiek darījumi, ir visai plašs, un ir atkarīgs no projekta atrašanās vietas, dzīvokļu apdares veida un citiem faktoriem. Jauno projektu dzīvokļu vidējās cenas Pierīgā decembrī bija 700–850 eiro par

Sērijveida dzīvokļu pārdošanas cena, dzīvokļu pārdošanas apjomi, Rīgā



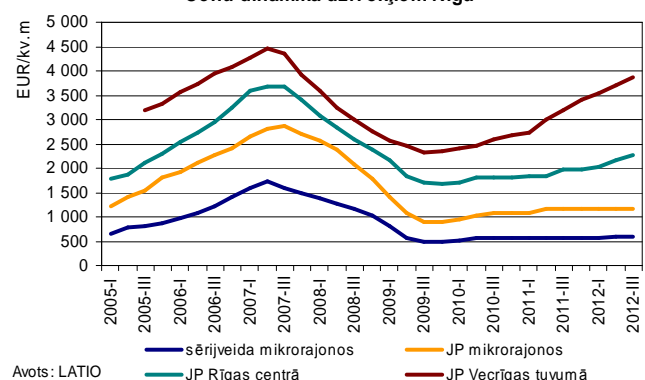
Avots: Zemesgrāmata, LATIO

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 decembris

kvadrātmtru, Rīgas mikrorajonos – 900–1400 eiro par kvadrātmtru, Rīgas centrā (ietverot arī attālākas centra daļas) – 1500–2500 eiro par kvadrātmtru. Pilsētas centra labās vietās esošos kvalitatīvos renovētos projektos dzīvokļu cenas pārsniedz 2500 eiro un mēdz sasniegt 5000–6000 eiro par kvadrātmtru.

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

Dzīvokļi Rīgas centrā

Lielāko pieprasījumu pēc labiem dzīvokļiem Rīgas centrā decembrī nodrošināja ārvalstu pircēji, kas, tāpat kā iepriekšējos mēnešos, interesējās par īpašumu iegādi galvenokārt Vecrīgā, klusajā un tuvajā centrā. Lielākā daļa no ārzemju pircējiem vēlas iegādāties dzīvokļus par cenu līdz 160 000–180 000 eiro. Šāds pieprasījums skaidrojams ar pircēju vēlmi pēc īpašuma iegādes saņemt termiņuzturēšanās atļauju.

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 kvalitatīviem dzīvokļiem platībā līdz 80 kvadrātmetriem.

Vietējie pircēji galvaspilsētas centrā interesējas par dzīvokļiem, kuru cena nepārsniedz 100 000 eiro, priekšroku dodot remontētiem dzīvokļiem.

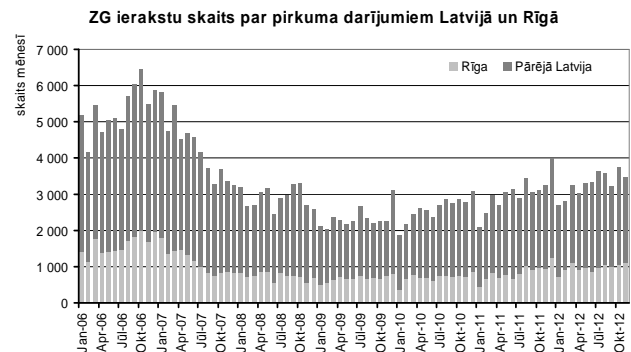
Kvadrātmetra raksturīgāko cenu diapazons dažādos Rīgas centra dzīvokļu segmentos atkarībā no dzīvokļu platības decembrī: neremontētās mūra ēkās Vecrīgā bija 1950–2150 eiro, klusajā centrā – 1800–2000 eiro, tuvajā centrā – 1200–1250 eiro, tālajā centrā – 750–850 eiro, daļēji renovētās mūra ēkās Vecrīgā – 2200–2700 eiro, klusajā centrā – 2200–2500 eiro, tuvajā centrā – 1950–2000 eiro, tālajā centrā – 1000–1200 eiro, kapitāli rekonstruētās ēkās un jaunajos projektos Vecrīgā – 3400–3500 eiro, klusajā centrā – 3050–3400 eiro, tuvajā centrā – 2650–3100 eiro, tālajā centrā – 1650–2100 eiro. Labās Vecrīgas, tuvā un klusā centra vietās esošu kvalitatīvu renovēto ēku dzīvokļu ar labu plānojumu, ekskluzīvu apdari cenas sasniedz 5000–6000 eiro par kvadrātmtru.

Dzīvokļu cenu salīdzinājums pilnībā rekonstruētajās un daļēji renovētajās mājās labās Rīgas centra vietās parāda, ka pie pašreizējā ārvalstu pircēju pieprasījuma kļūst izdevīga pilnīga ēkas rekonstrukcija.

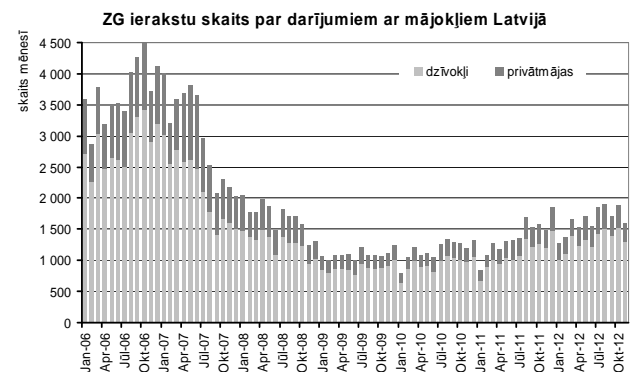
Prognozējams, ka 2013.gadā ārvalstu pircēju pieprasījums pēc kvalitatīviem dzīvokļiem Rīgas centrā saglabāsies 2012.gada līmenī. Ārzemju pircējiem joprojām viens no būtiskākajiem īpašuma iegādes iemesliem būs iespēja saņemt termiņuzturēšanās atļauju Latvijā, kas dod tiesības brīvi pārvietoties Šengenas zonā.

Jūrmala

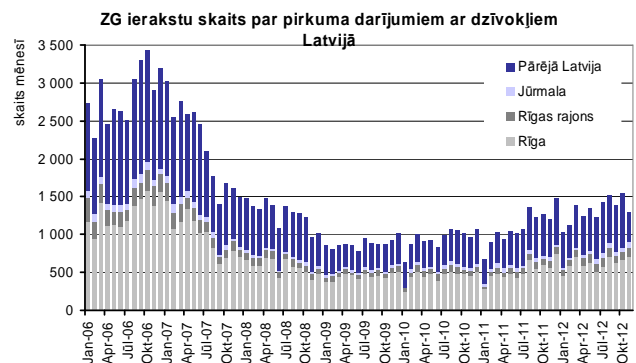
Jūrmalā decembrī saglabājās ārzemju pircēju interese par jauno dzīvokļu iegādi par cenu līdz 200 000 eiro. Šāda cena atbilst ieguldījumu līmenim, kas nepieciešams, lai pretendētu uz termiņuzturēšanās



Avots: Zemesgrāmata, LATIO



Avots: Zemesgrāmata, LATIO



Avots: Zemesgrāmata, LATIO

MĀJOKĻU TIRGUS PĀRSKATS

atļaujas saņemšanu. Par dārgākiem dzīvokļiem šo pircēju interese ir ievērojami mazāka, tāpat viņi neinteresējas par savrupmāju iegādi, jo to cenu līmenis ir augstāks par termiņuzturēšanās atļaujas saņemšanai nepieciešamo ieguldījumu.

Kauguros vērējams pieprasījums pēc vienas un divu istabu tipveida dzīvokļiem ar mērķi tos pēc iegādes piedāvāt īres tirgū, kurā ir pieprasīti šādi mājokļi.

Vairāki Jūrmalas īpašumu pārdevēji gada beigās apsvēra iespēju samazināt piedāvātā mājokļa cenu. Iepriekš viņi to nebija gatavi darīt, lai gan piedāvājuma cena bija ievērojami augstāka par tirgus līmeni. Lai ieinteresētu pircējus, daļai piedāvāto Jūrmalas īpašumu cenas ir jāsamazina par 10–20%.

Darījumi

„Latio” apkopoto Zemesgrāmatas datu analīze rāda, ka 2012.gada 11 mēnešos salīdzinājumā ar iepriekšējā gada atbilstošo periodu kopējais visu veidu nekustamā īpašuma pirkuma darījumu skaits Latvijā audzis par 12,3%, bet darījumu skaits ar mājokļiem – par 23,1%, tai skaitā ar dzīvokļiem – par 23,7%, savrupmājām – par 21%.

Rīgā pirkuma darījumu skaits ar dzīvokļiem 2012.gada 11 mēnešos attiecībā pret 2011.gada janvāri – novembri audzis par 24,2%, bet ar savrupmājām – par 15,5%. Dzīvokļu darījumu skaits Rīgā ir ievērojami lielāks par māju darījumu skaitu – 11 mēnešos notikuši nepilni septiņi tūkstoši dzīvokļu darījumu, kas veido gandrīz 90% no visiem Rīgas mājokļu darījumiem.

Jūrmalā mājokļu pirkuma darījumu skaits 2012.gada 11 mēnešos salīdzinājumā ar 2011.gada atbilstošo laika periodu palielinājies par 6,4%, tai skaitā ar dzīvokļiem – par 4,6%, bet savrupmājām – par 11,3%. Dzīvokļu darījumu skaits Jūrmalā veido nepilnas ¼ no kopējā mājokļu darījumu skaita. Straujāks pirkumu pieaugums Jūrmalā bija vērojams gada otrajā pusē (jūlijs – novembris), kad salīdzinājumā ar iepriekšējā gada atbilstošo laika periodu dzīvokļu darījumu skaits palielinājās par 37%, bet privātmāju – par 18,5%. 11 mēnešos kopā Jūrmalā notikuši nepilni 800 mājokļu darījumi.

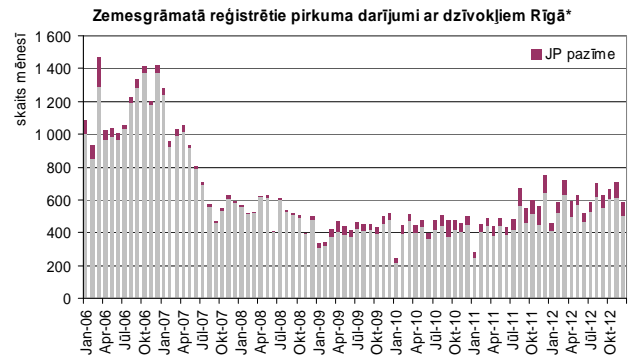
Rīgas apkārtnē darījumu skaits ar savrupmājām 2012.gada vienpadsmit mēnešos salīdzinājumā ar iepriekšējā gada atbilstošo laika posmu audzis par 18%.

Mājokļu īres tirgus

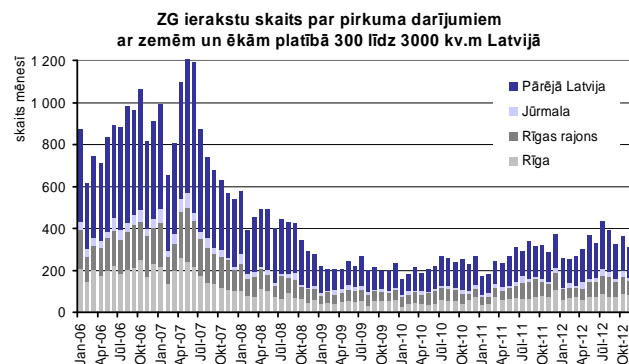
Rīgas dzīvokļu īres tirgū decembrī saglabājās stabils pieprasījums pēc labiem dzīvokļiem gan pilsētas centrālajā daļā, gan mikrorajonos. Tuvojoties gadu mijai, pieprasījums pēc ilgtermiņa īres nedaudz samazinājās.

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. Atbilstošs piedāvājums joprojām ir nepietiekams, tādēļ šādi mājokļi tiek izīrēti īsā laikā.

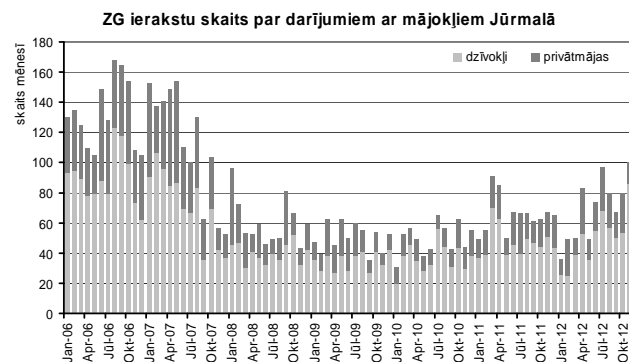
2012.gada decembris



Avots: Zemesgrāmata, VZD, Kadastra reģistrs, LATIO



Avots: Zemesgrāmata, LATIO



Avots: Zemesgrāmata, LATIO

MĀJOKĻU TIRGUS PĀRSKATS

2012.gada decembris

Daļa ārvalstu pircēju iegādātos īpašumus piedāvā ilgtermiņa īrei – uz 3 līdz 5 gadiem. Tā ir būtiska atšķirība no vairuma vietējo izīrētāju, kas reti vēlas īrniekiem piedāvāt par gadu ilgāku līgumu. 2012.gadā arvien vairāk īrnieku izteica vēlmi slēgt vai arī pagarināt īres līgumu uz vairākiem gadiem.

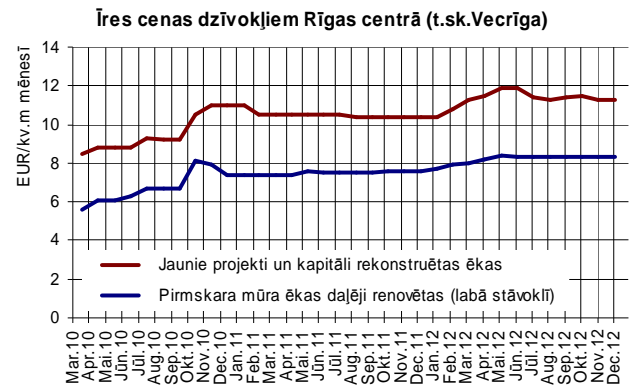
Vērojams pieprasījums arī pēc jaunu savrupmāju īres. Šādu pieprasījumu nodrošina īrnieki, kas nevēlas dzīvot dzīvoklī, bet jaunbūvētu māju nevar vai nevēlas iegādāties, piemēram, nevar saņemt aizdevumu šāda īpašuma iegādei.

Decembrī 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 – 14–15 eiro, klusajā centrā – 11–13 eiro, tuvajā centrā – 11 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 decembrī bija 4 eiro. Īres maksa salīdzinājumā ar iepriekšējo mēnesi, kad tā bija 3,8 eiro par kvadrātmetru mēnesī, ir nedaudz palielinājusies.

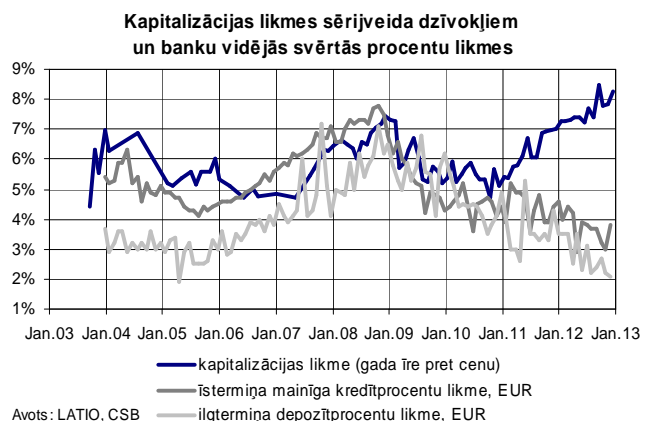
Decembrī tipveida dzīvokļu vidējā kapitalizācijas likme salīdzinājumā ar iepriekšējo mēnesi ir nedaudz augusi un pārsniedza 8%. Šāda tendence nozīmē, ka no kapitāla atdeves viedokļa ir izdevīgi iegādāties dzīvokli un pēc tam to izīrēt, taču, veicot šādus darījumus, rūpīgi jāizsver ienesīguma stabilitāte un pieauguma iespējas nākotnē.



Avots: LATIO



Avots: LATIO



Avots: LATIO, CSB