

MĀJOKĻU TIRGUS PĀRSKATS

2013.gada septembris

Sērijeida dzīvokļi

Rīgas sērijeida dzīvokļu kvadrātmetra vidējā cena septembrī saglabājās iepriekšējā mēneša līmenī un bija 602 eiro. Salīdzinājumā ar 2012.gada septembri kvadrātmetra vidējā cena ir lielāka par 3,4%. 2013.gada laikā tipveida dzīvokļu kvadrātmetra vidējā cena ir augusi par 2,9%.

Dzīvokļu cenu izmaiņas dažādos galvaspilsētas mikrorajonos dažādu sēriju mājās ir atšķirīgas. Labā tehniskā stāvoklī esošu sērijeida dzīvokļu cenas tādos mikrorajonos kā Purvciems, Pļavnieki, Zolitūde, Imanta un Ziepniekkalns vienistabas dzīvokļiem septembrī bija 23 000–29 000 eiro, divu istabu dzīvokļiem – 32 000–39 000 eiro, trīs istabu dzīvokļiem – 37 000–48 000 eiro, četru istabu dzīvokļiem – 42 000–50 000 eiro.

Lielāko interesi pircēji izrāda par sērijeida dzīvokļiem labā stāvoklī, jo nevēlas ieguldīt papildu līdzekļus īpašuma uzlabošanā. Joprojām ir ierobežots kvalitatīvi remontētu tipveida dzīvokļu piedāvājums labās vietās. Sliktā stāvoklī esošus dzīvokļus pircēji iegādājas, ja to cena ir zema. Šādi dzīvokļi tiek remontēti, lai pēc tam tos pārdotu vai izīrētu.

Tā kā tuvojas apkures sezona, tad, izvēloties dzīvokli, pircēji lielu vērību pievērš ne vien dzīvokļa uzturēšanas izmaksu līmenim, apsaimniekošanas kvalitātei un izdevumiem, zemes īpašuma jautājumam, bet arī interesējas par komunālo maksājumu parāda apjomu attiecīgajā daudzdzīvokļu mājā.

Jaunie projekti

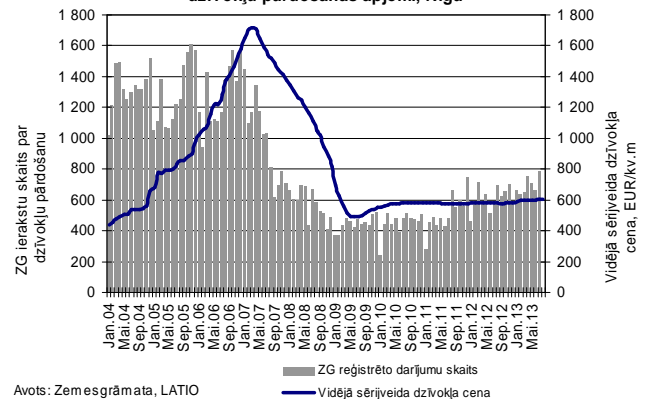
Septembrī jauno dzīvokļu segmentā kopējā pircēju aktivitāte bija iepriekšējā mēneša līmenī. Turpinoties diskusijām par termiņuzturēšanās atļauju saņemšanas iespējamajiem ierobežojumiem, daļa ārzemju pircēju kļuvuši piesardzīgi un nesteidzas iegādāties īpašumus, kāmēr nav notikušas noteiktas likumu izmaiņas.

Citu valstu pilsoņi pārsvarā meklē dzīvokļus par cenu līdz 150 000–180 000 eiro. Pircējiem, kas dzīvokļa iegādē plāno ieguldīt lielāku summu nekā Imigrācijas likumā noteiktais minimālais investīciju sliekšnis, nozīmīgs faktors ir ienesīgums no īpašuma izīrēšanas, tādēļ liela vērība tiek pievērsta projekta atrašanās vietai, kvalitātei, dzīvoklim jābūt ar pabeigtu iekšējo apdari, iebūvētu virtuves iekārtu. Arī mikrorajonu un Pierīgas jauno dzīvokļu pircēji vēlas iegādāties pilnībā pabeigtus mājokļus ar iekšējo apdari.

Vietējo pircēju pieprasījums galvenokārt saistīts ar ekonomiskās klases jauno projektu dzīvokļiem. Pēdējā laikā vērojams intereses pieaugums arī par dārgākiem jaunajiem dzīvokļiem.

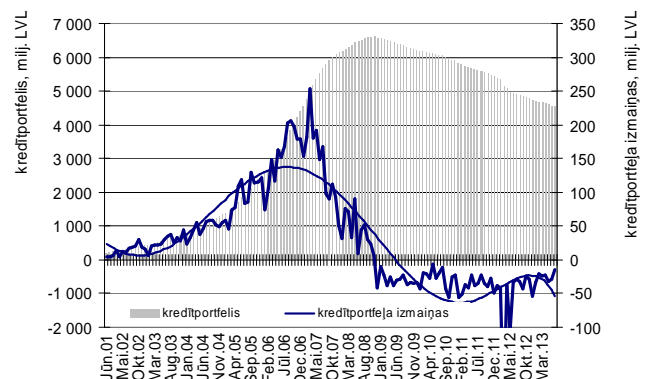
Aktivizējoties pieprasījumam, jauno dzīvokļu piedāvājums pakāpeniski palielinās. „Latio” apkopojis informāciju par 120 Rīgas un tās tuvākās apkārtnes jaunajiem projektiem, kuros attīstītāji vai ar bankām saistītie uzņēmumi dzīvokļus piedāvā pirmreizējā tirdzniecībā. Dzīvokļu ēkas nodotas ekspluatācijā laikā no 2006. līdz 2013.gadam. Tuvākajā laikā Rīgas centrā un mikrorajonos attīstītāji pabeigs vairāku dzīvojamu ēku

Sērijeida dzīvokļu pārdošanas cena, dzīvokļu pārdošanas apjomi, Rīgā



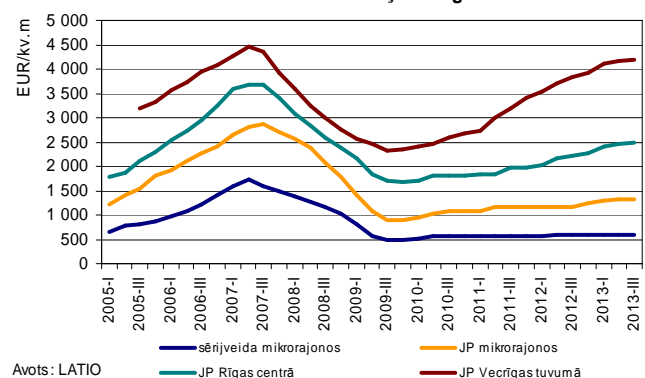
Avots: Zemesgrāmata, LATIO

Komercbanku mājāsaimniecībām izsniegto kredītu portfelis, portfeļa izmaiņas



Avots: Finanšu un kapitāla tirgus komisija, LATIO

Cenu dinamika dzīvokļiem Rīgā



Avots: LATIO

MĀJOKĻU TIRGUS PĀRSKATS

2013.gada septembris

būvniecību vai rekonstrukciju, palielinot kā ārzemju, tā arī vietējo pircēju prasībām atbilstošu piedāvājumu. Daļa attīstītāju, kas iecerējuši augstākas klases dzīvojamo ēku būvniecību, un kuru īpašumā ir zemesgabali ar izstrādātiem projektiem, ieņēmuši nogaidošu pozīciju, jo pieprasījuma perspektīvas var ietekmēt iespējamās izmaiņas termiņuzturēšanās atļauju saņemšanas kārtībā. Jauno dzīvokļu cenu pieauguma tendences Rīgas centrā un mikrorajonos ir saglabājušās. Rīgas centra jauno dzīvokļu (tai skaitā arī pilnībā renovēto ēku) kvadrātmetra vidējā cena šā gada trešajā ceturksnī bija 2500 eiro. Salīdzinājumā ar gada otro ceturksni tā ir palielinājusies par 2%, bet salīdzinājumā ar iepriekšējā gada trešo ceturksni – par 13,4%. Vecrīgā un tās tuvumā esošo jauno projektu (arī pilnībā renovēto ēku) dzīvokļu kvadrātmetra vidējā cena trešajā ceturksnī sasniedza 4200 eiro, un bija par 1,2% augstāka nekā otrajā ceturksnī un par 9,3% augstāka nekā pirms gada. Rīgas mikrorajonu jauno dzīvokļu vidējā cena šā gada jūlijā – septembrī bija 1330 eiro par kvadrātmetru, par 0,8% pārsniedzot otrā ceturksņa un par 13,3% 2012.gada trešā ceturksņa vidējo cenu.

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 septembrī bija 700–900 eiro par kvadrātmetru, Rīgas mikrorajonos – 900–1500 eiro par kvadrātmetru, Rīgas centrā (ietverot arī attālākas centra daļas) – 1500–3500 eiro par kvadrātmetru. Pilsētas centra labās vietās esošos kvalitatīvos renovētos projektos dzīvokļu cenas mēdz sasniegt 5000–6000 eiro par kvadrātmetru.

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

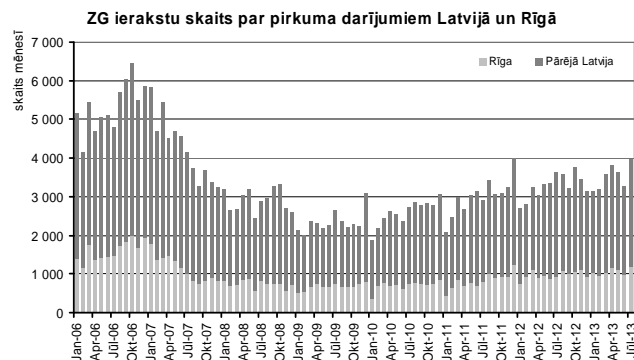
Dzīvokļi Rīgas centrā

Pieprasījumu pēc dzīvokļiem Rīgas centrā veido gan ārzemju, gan vietējie pircēji. Vietējie iedzīvotāji galvenokārt vēlas iegādāties dzīvokļus, kuru kvadrātmetra cena nepārsniedz 1000 eiro. Pieprasīti ir gan divu istabu dzīvokļi 50–60 kvadrātmetru platībā, gan arī 3–4 istabu dzīvokļi. Pircēji interesējas arī par remontējamu Rīgas centra dzīvokļu iegādi.

Ārzemnieki vēlas iegādāties kvalitatīvus dzīvokļus ļoti labā stāvoklī esošās mājās Vecrīgā, klusajā un tuvajā centrā. Lielākais pieprasījums ir pēc dzīvokļiem par cenu līdz 180 000–200 000 eiro. Ārzemju pircēju prasībām atbilstošu dzīvokļu piedāvājums nav būtiski palielinājies, tādēļ īpašumi tiek meklēti arī tālāk no centra.

Patlaban Rīgā ir nepietiekams ekskluzīva īpašuma statusam pēc visiem kritērijiem atbilstošu mājokļu piedāvājums. Pilsētas centrā ekskluzīvu, 150 līdz 300 kvadrātmetrus lielu, dzīvokļu cenas ir sākot ar 450 000–500 000 eiro un var sasniegt dažus miljonus eiro.

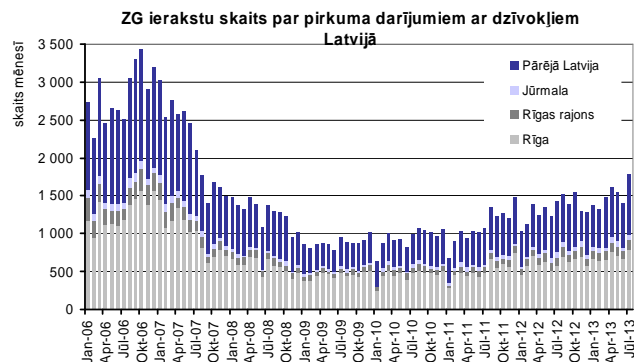
Kvadrātmetra raksturīgāko cenu diapazons dažādos Rīgas centra dzīvokļu segmentos atkarībā no dzīvokļu platības septembrī: neremontētās mūra ēkās Vecrīgā bija 1950–2100 eiro, klusajā centrā – 1900–2000 eiro, tuvajā centrā – 1300–1500 eiro, tālajā centrā – 875–1000



Avots: Zemesgrāmata, LATIO



Avots: Zemesgrāmata, LATIO



Avots: Zemesgrāmata, LATIO

MĀJOKĻU TIRGUS PĀRSKATS

2013.gada septembris

eiro, daļēji renovētās mūra ēkās Vecrīgā – 2350–2750 eiro, klusajā centrā – 2400–2500 eiro, tuvajā centrā – 2100–2300 eiro, tālajā centrā – 1400–1500 eiro, kapitāli rekonstruētās ēkās un jaunajos projektos Vecrīgā 3150–3500 eiro, klusajā centrā – 3150–3500 eiro, tuvajā centrā – 2800–2900 eiro, tālajā centrā – 1800–2000 eiro. Vecrīgas, tuvā un klusā centra labās vietās esošu kvalitatīvu renovēto ēku dzīvokļu ar labu plānojumu, ekskluzīvu apdari cenas var sasniegt 5000–6000 eiro par kvadrātmetru.

Jūrmala

Pircēju aktivitāte Jūrmalas mājokļu tirgū septembrī bija nedaudz zemāka nekā vairākos iepriekšējos mēnešos.

Saglabājies ārvalstu pircēju pieprasījums pēc īpašumu iegādes. Jauno dzīvokļu segmentā lielākā interese ir par īpašumiem cenu kategorijā līdz 200 000 eiro. Šāds cenas līmenis atbilst ieguldījumu apjomam, lai pretendētu uz termiņuzturēšanās atļaujas saņemšanu. Ārzemnieki vēlas iegādāties dzīvokļus ar pilnu apdari.

Ārzemju pircēji interesējas arī par savrupmājām platībā līdz 300 kvadrātmetriem, ar teritoriju līdz 2000 kvadrātmetriem un par cenu līdz 300 000 – 350 000 eiro. Daudziem pircējiem ļoti svarīgs faktors īpašuma izvēlē ir jūras vai upes tuvums, klusums, iespēja atpūsties. Līdzīgas prasības ir arī vietējiem pircējiem, tomēr viņi galvenokārt meklē savrupmājas par cenu līdz 200 000 eiro. Pieaugusi interese arī par mājām, kuru cena ir 1–2 miljoni eiro.

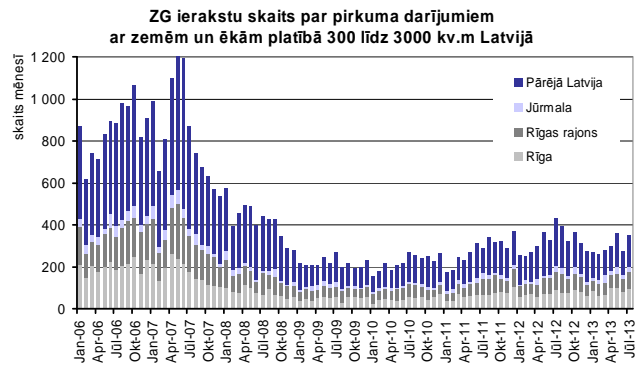
Septembrī Jūrmalā bija visai augsta interese par privātās apbūves zemes gabalu iegādi par cenu līdz 50 000 eiro. Zemi vēlas pirkt ne vien vietējie, bet arī ārzemju pircēji, kas nolēmuši savrupmāju uzbūvēt nevis iegādāties jau gatavu.

Mājokļu īres tirgus

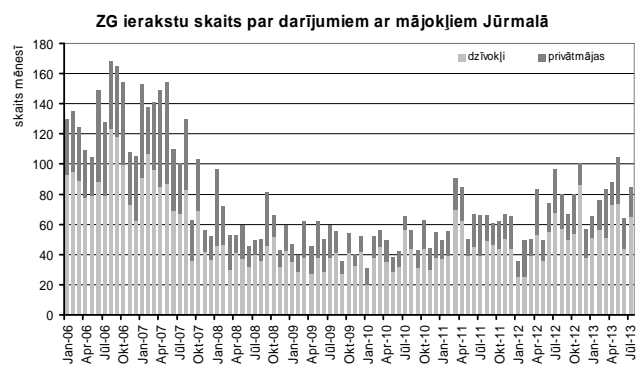
Septembrī Rīgas dzīvokļu īres tirgū saglabājās ļoti augsts pieprasījums. To nodrošināja gan vietējie un ārzemju studenti, kas piemērotu mājokli nebija vēl atraduši, gan arī citas ģimeņu kategorijas. Kopumā visiem īres tirgus segmentiem raksturīgs ģimeņu prasībām atbilstošu mājokļu deficīts.

Ārzemju studenti parasti vairāki kopā trīs vienu mājokli, tādēļ meklē dzīvokļus ar vairākām – pat 4–5 – guļamistabām, vēlamas Rīgas centrālajā daļā vai tuvu izvēlētajai augstskolai. Par vairāku istabu dzīvokļiem ārvalstu studenti gatavi maksāt sākot no 200–300 eiro par ģimeņu. Augsts studentu pieprasījums ir arī pēc mazākas platības lētākiem dzīvokļiem.

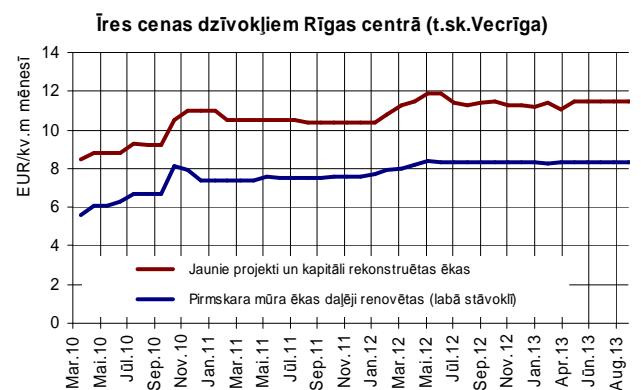
Nepietiekams labu īres dzīvokļu piedāvājums saglabājas ārzemnieku un vietējo iedzīvotāju iecienītajā Rīgas centrā, kur pieprasītākie ir kvalitatīvi, labiekārtoti, mēbelēti vienas, divu un trīs istabu dzīvokļi platībā līdz 80 kvadrātmetriem par īres maksu līdz 450–600 eiro mēnesī bez komunālajiem maksājumiem. Šādi dzīvokļi tiek izīrēti īsā laikā. Tuvākajā laikā Rīgas centrā piedāvājumu papildinās dzīvokļi vairākos īres namos, kas tiek rekonstruēti.



Avots: Zemesgrāmata, LATIO



Avots: Zemesgrāmata, LATIO



Avots: LATIO

MĀJOKĻU TIRGUS PĀRSKATS

2013.gada septembris

Īrnieku pieprasīti ir arī jauno projektu dzīvokļi mikrorajonos. Jaunie dzīvokļi, ja to aprīkojums atļauj tūlītēju apdzīvošanu, īrniekus atrod īsā laikā. Viens no jauno projektu dzīvokļu popularitātes iemesliem salīdzinājumā ar mikrorajonu tipveida mājokļiem ir zemāks komunālo maksājumu līmenis, labāks ēkas tehniskais stāvoklis, augstāks komforts, sakārtota vide. Šīs priekšrocības, pēc īrnieku domām, kompensē lielāku jaunā dzīvokļa īres maksu.

Septembrī atkarībā no dzīvokļa platības vidējā īres maksa mēnesī par kvadrātmetru neremontētās mūra ēkās Vecrīgā bija 6–7 eiro, klusajā centrā – 6–8 eiro, tuvajā centrā – 6–7 eiro, tālajā centrā – 5 eiro, daļēji renovētās mūra ēkās Vecrīgā – 8–9 eiro, klusajā centrā – 8–10 eiro, tuvajā centrā – 8–9 eiro, tālajā centrā – 7 eiro, kapitāli rekonstruētās ēkās un jaunajos projektos Vecrīgā – 14–15 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 septembrī saglabājās augusta līmenī un bija 4,3 eiro par kvadrātmetru. Jūlijā vidējā īres maksa bija 3,9 eiro par kvadrātmetru.

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

Tipveida dzīvokļu vidējā kapitalizācijas likme septembrī bija virs 8%. Tas 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.

