

MĀJOKĻU TIRGUS PĀRSKATS

2013.gada novembris

Sērijveida dzīvokļi

Rīgas sērijveida dzīvokļu kvadrātmetra vidējā cena novembrī salīdzinājumā ar iepriekšējo mēnesi palielinājās par 6 eiro jeb 1% un bija 605 eiro. Attiecībā pret 2012.gada novembri tipveida dzīvokļu kvadrātmetra vidējā cena ir lielāka par 4,3%, bet 2013.gada 11 mēnešu laikā tā augusi par 3,4%.

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 novembrī bija 23 000–30 000 eiro, divu istabu dzīvokļiem – 32 000–42 000 eiro, trīs istabu dzīvokļiem – 37 000–48 000 eiro, četru istabu dzīvokļiem – 42 000–51 000 eiro.

Pircēji galvenokārt vēlas iegādāties tipveida dzīvokļus labā stāvoklī, lai mājokļa uzlabošanā nav jāiegulda papildus līdzekļi. Tāpat kā iepriekšējos periodos, labās vietās esošu, kvalitatīvi remontētu sērijveida dzīvokļu piedāvājums par pircēju maksātspējai atbilstošu cenu nav pietiekams. Pircēju lielākā daļa vēlas iegādāties dzīvokļus par 25 000–30 000 eiro.

Dzīvokļus sliktā stāvoklī pircēji iegādājas, ja šo īpašumu cena ir zema. Šādi dzīvokļi tiek remontēti, lai pēc tam tos pārdotu vai izīrētu.

Jaunie projekti

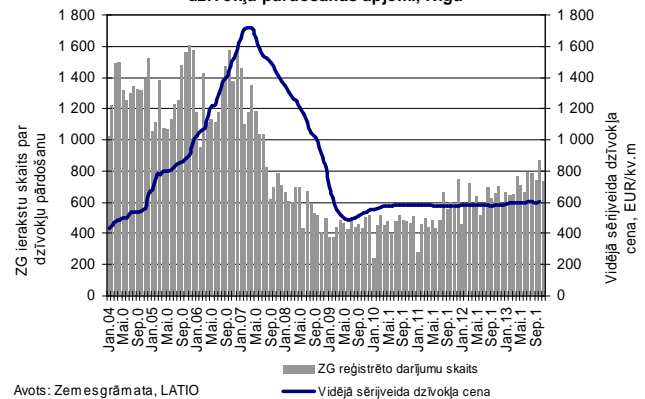
Jauno dzīvokļu segmentā novembrī pircēju aktivitāte saglabājās iepriekšējo mēnešu līmenī.

Ārzemju pircēji pārsvarā meklē jaunus dzīvokļus par cenu līdz 150 000–180 000 eiro. Lai gan citu valstu pilsoņi galvenokārt meklē īpašumu pēc iespējas tuvāk Rīgas centram, pēdējo mēnešu laikā tiek izrādīta arvien lielāka interese arī par jaunajiem dzīvokļiem mikrorajonos. Tā kā vairumam ārzemju pircēju svarīgs ir ienesīgums no iegādātā mājokļa izīrēšanas, tad nozīmīgi faktori īpašuma izvēlē ir projekta atrašanās vieta, tā kvalitāte, pabeigta iekšējā apdare, iebūvēta virtuves iekārta.

Šie faktori ir svarīgi arī vietējiem pircējiem. Papildus tiem, izvēloties dzīvokli, viņi pievērš lielu uzmanību īpašuma energoefektivitātei un apsaimniekošanas izmaksām, kā arī tam, vai zeme ir īpašuma sastāvā. Vietējo pircēju pieprasījums galvenokārt saistīts ar ekonomiskas klases jauno projektu dzīvokļiem. Pēdējā laikā audzis vietējo pircēju pieprasījums pēc trīs un četru istabu jaunajiem dzīvokļiem.

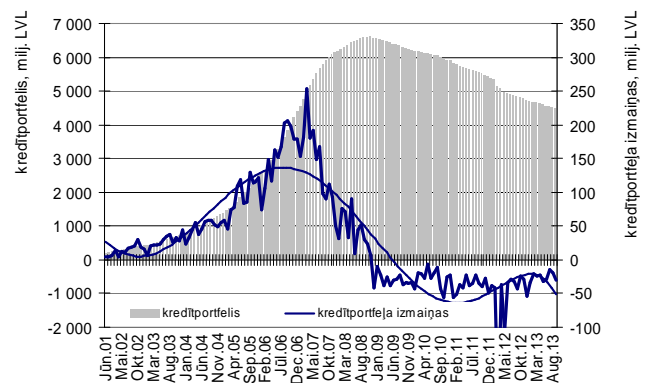
Jauno dzīvokļu cenas novembrī nav nozīmīgi mainījušās. Savukārt šā gada trešajā ceturksnī Rīgas centra jauno dzīvokļu (tai skaitā arī pilnībā renovēto ēku) kvadrātmetra vidējā cena salīdzinājumā ar gada otro ceturksni bija augusi par 2% un bija 2500 eiro. Attiecībā pret iepriekšējā gada trešo ceturksni tā bija palielinājusies 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

Sērijveida dzīvokļu pārdošanas cena, dzīvokļu pārdošanas apjomi, Rīgā



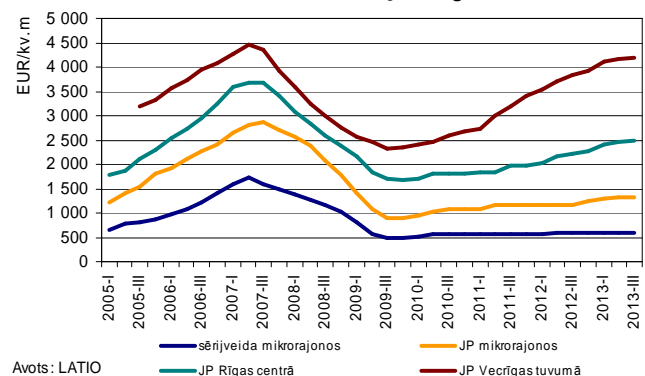
Avots: Zemesgrāmata, LATIO

Komerčbanku māsaimniecībām izsniegto kredītu portfelis, portfeļa izmaiņas



Avots: Finanšu un kapitāla tirgus komisija, LATIO

Cenu dinamika dzīvokļiem Rīgā



Avots: LATIO

MĀJOKĻU TIRGUS PĀRSKATS

2013.gada novembris

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 novembrī 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 šogad ir aptuveni 10–15% robežās no visiem dzīvokļu darījumiem.

Dzīvokļi Rīgas centrā

Rīgas centra dzīvokļu segmentā pircēju aktivitāte novembrī bija iepriekšējo mēnešu līmenī. Nav notikušas arī nozīmīgas dzīvokļu cenu līmeņa izmaiņas.

Ārzemju pircēji vēlas iegādāties kvalitatīvus dzīvokļus ļoti labā stāvoklī esošās mājās Vecrīgā, klusajā un tuvajā centrā. Šiem pircējiem svarīgs faktors ir arī lifts, automašīnas novietošanas iespējas, sakopta apkārtnē. Rīgas centrā joprojām ir nepietiekams ārvalstu pircēju prasībām atbilstošu īpašumu piedāvājums. Pieprasītākie ir dzīvokļi par cenu līdz 180 000–200 000 eiro. Ja īpašuma piedāvājuma cena ir paaugstināta un neatbilst tirgus situācijai, darījumi nenotiek.

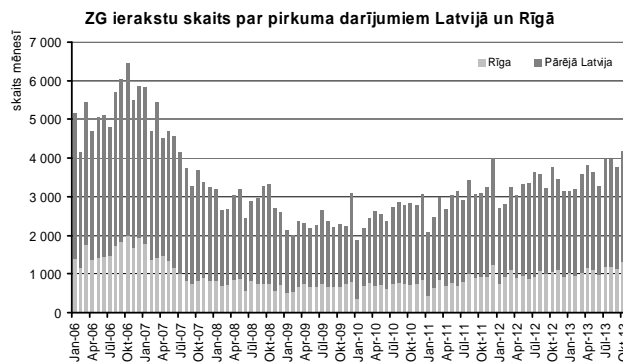
Lielāka ārzemju pircēju aktivitāte centra dzīvokļu segmentā gaidāma gadu mijā, kad daļa Rīgas viesu vēltīs laiku arī savām vajadzībām atbilstoša īpašuma izvēlei.

Vietējie iedzīvotāji Rīgas centrā galvenokārt iegādājas dzīvokļus par cenu līdz 1000 eiro kvadrātmetrā. Pircējus interesē gan nelieli divu istabu dzīvokļi, gan arī lielāki trīs un četru istabu dzīvokļi.

Kvadrātmetra raksturīgāko cenu diapazons dažādos Rīgas centra dzīvokļu segmentos atkarībā no dzīvokļu platības novembrī: neremontētās mūra ēkās Vecrīgā bija 1600–2100 eiro, klusajā centrā – 1000–2000 eiro, tuvajā centrā – 1150–1500 eiro, tālajā centrā – 850–1000 eiro, daļēji renovētās mūra ēkās Vecrīgā – 2000–2750 eiro, klusajā centrā – 2300–2500 eiro, tuvajā centrā – 2200–2300 eiro, tālajā centrā – 1225–1500 eiro, kapitāli rekonstruētās ēkās un jaunajos projektos Vecrīgā 3000–3500 eiro, klusajā centrā – 3000–3500 eiro, tuvajā centrā – 2600–2800 eiro, tālajā centrā – 2000–2200 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.

Privātmājas

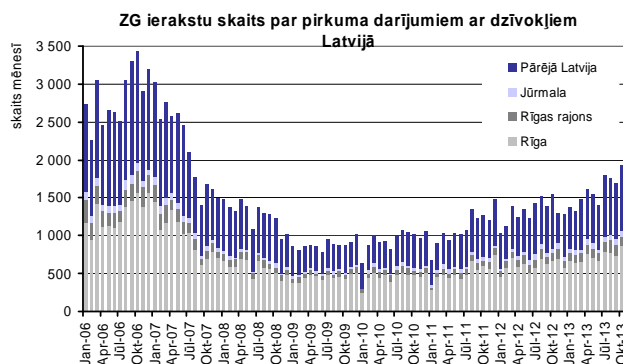
Aktivitāte savrupmāju, kā arī privātās apbūves zemes gabalu segmentos novembrī bija zemāka nekā iepriekšējos mēnešos.



Avots: Zemesgrāmata, LATIO



Avots: Zemesgrāmata, LATIO



Avots: Zemesgrāmata, LATIO

MĀJOKĻU TIRGUS PĀRSKATS

2013.gada novembris

Pircēji galvenokārt interesējas par mūsdienīgām, kvalitatīvām savrupmājām vietās ar labu un sakārtotu apkārtni infrastruktūru, taču šāds piedāvājums par tirgus situācijai atbilstošu cenu joprojām ir nepietiekams. Pieprasītākās ir mājas platībā līdz 200–250 kvadrātmetriem ar 1000–1200 kvadrātmētrus lielu zemes gabalu.

Pircēji reti interesējas par savrupmājām ar neatbilstoši augstām piedāvājuma cenām, kā arī par nepabeigtām vai sliktā stāvoklī esošām mājām.

Saglabājas ārzemju pircēju pieprasījums pēc savrupmājām Rīgas un tās apkārtnes prestižās vietās.

Jūrmala

Pircēju aktivitāte Jūrmalas mājokļu tirgū novembrī salīdzinājumā ar iepriekšējo mēnesi nedaudz samazinājās.

Lielāko aktivitāti nodrošināja vietējie pircēji, kas interesējas par tipveida dzīvokļu, savrupmāju iegādi. Tāpat vietējie pircēji izrādīja interesi par otrreizējā tirgū esošajiem jauno projektu dzīvokļiem.

Ārvalstu pircēji galvenokārt interesējas par jaunajiem dzīvokļiem cenu kategorijā līdz 200 000 eiro. Daļa no ārvalstu pircējiem lēmuma pieņemšanu par īpašuma iegādi atlikuši uz nākamā gada pirmo pusi.

Novembrī pircēju interese par savrupmāju un privātās apbūves zemes gabalu iegādi Jūrmalā bija neliela.

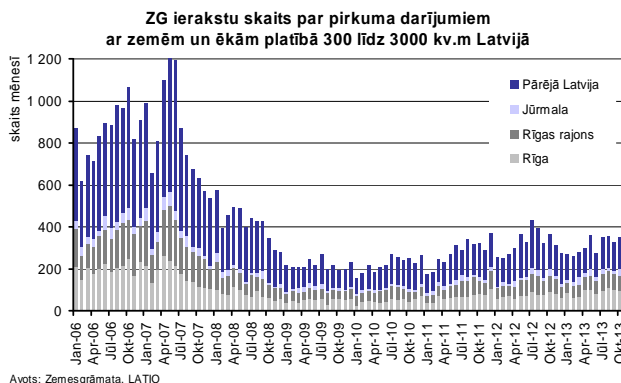
Jūrmalā šā gada 11 mēnešos salīdzinājumā ar iepriekšējā gada atbilstošo laika periodu mājokļu pirkuma darījumu skaits palielinājies par 19,3%, tai skaitā darījumi ar dzīvokļiem auguši par 24,8%, bet darījumi ar savrupmājām – par 5,5%. Kopumā gada 11 mēnešos Jūrmalā notikušo darījumu skaits pārsniedz 900. No tiem ¼ veido dzīvokļu darījumi.

Darījumi

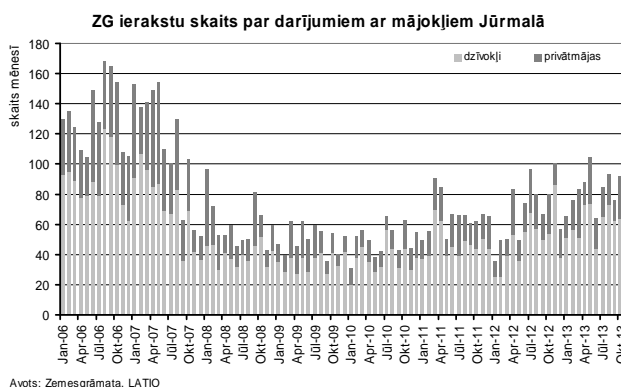
„Latio” apkopoto Zemesgrāmatas datu analīze rāda, ka 2013.gada 11 mēnešos salīdzinājumā ar iepriekšējā gada atbilstošo laika posmu kopējais visu veidu nekustamā īpašuma pirkuma darījumu skaits Latvijā audzis par 11,1%, bet darījumu skaits ar mājokļiem – par 12,9%, tai skaitā ar dzīvokļiem – par 20,9%.

Rīgā pirkuma darījumu skaits ar mājokļiem 2013.gada 11 mēnešos attiecībā pret pagājušā gada janvāri – novembri audzis par 18,5%, tai skaitā ar dzīvokļiem – par 18,1%, bet savrupmājām – par 22%. Novembrī mājokļu darījumu skaits Rīgā bija mazāks nekā oktobrī, tomēr tas ir lielāks nekā gada pirmajā pusē. Oktobrī Rīgā notika 865 dzīvokļu darījumi, kas bija augstākais rādītājs kopš tirgus lejupslīdes sākuma 2007.gadā. Novembrī Rīgā notika 732 dzīvokļu darījumi, kas ir šā gada sestais augstākais rādītājs.

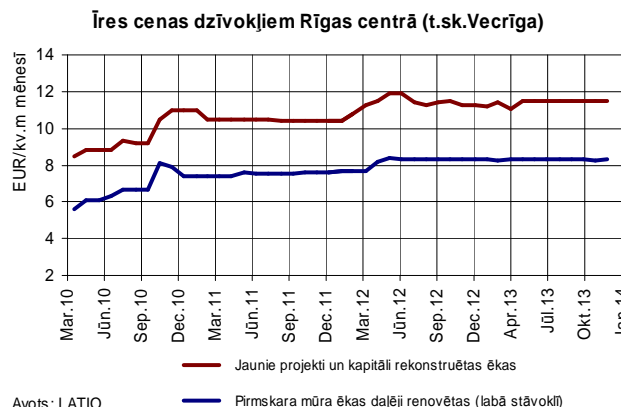
Dzīvokļu darījumu skaits Rīgā ir ievērojami lielāks par māju darījumu skaitu – 11 mēnešos noticis 8000 dzīvokļu darījumu, kas veido ap 90% no visiem Rīgas mājokļu darījumiem.



Avots: Zemesgrāmata, LATIO



Avots: Zemesgrāmata, LATIO



Avots: LATIO

MĀJOKĻU TIRGUS PĀRSKATS

2013.gada novembris

Mājokļu īres tirgus

Aktivitāte Rīgas mājokļu īres tirgū novembrī salīdzinājumā ar oktobri būtiski nemainījās, tomēr kopumā tā bija augsta gan Rīgas centrā, gan mikrorajonos. Mājokļu īres maksa novembrī saglabājās iepriekšējo mēnešu līmenī. Pieprasījumu nodrošina gan vietējie iedzīvotāji, gan arī ārzemnieki.

Galvaspilsētas centrā labu īres dzīvokļu piedāvājums ir ierobežots. Tāpat kā iepriekšējos mēnešos, 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. Šādus dzīvokļus izdodas izīrēt īsā laikā.

Augsts pieprasījums ir arī pēc jaunajiem dzīvokļiem mikrorajonos. Īrnieki arvien biežāk izvēlas jaunus dzīvokļus, jo salīdzinājumā ar mikrorajonu tipveida mājokļiem tiem ir zemāks komunālo maksājumu līmenis, labāks ēkas tehniskais stāvoklis, augstāks komforts, sakārtota vide. Šīs priekšrocības, pēc īrnieku domām, kompensē lielāku jaunā dzīvokļa īres maksu.

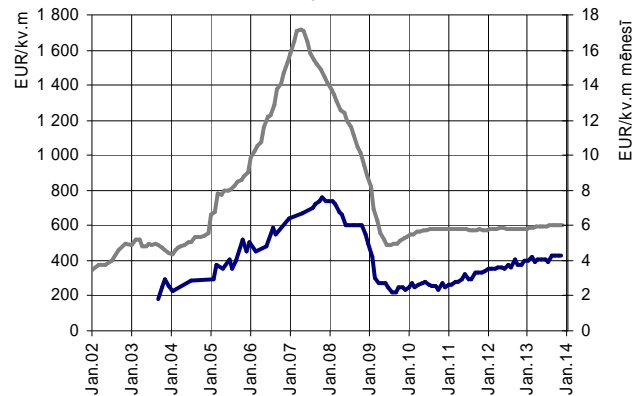
Novembrī atkarībā no dzīvokļa platības vidējā īres maksa mēnesī par kvadrātmetru neremontētās mūra ēkās Vecrīgā bija 6–7 eiro, klusajā centrā – 6–8 eiro, tuvajā centrā – 6–7 eiro, tālajā centrā – 5 eiro, daļēji renovētās mūra ēkās Vecrīgā – 8–9 eiro, klusajā centrā – 8–10 eiro, tuvajā centrā – 8–9 eiro, 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 novembrī nemainījās un bija 4,3 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.

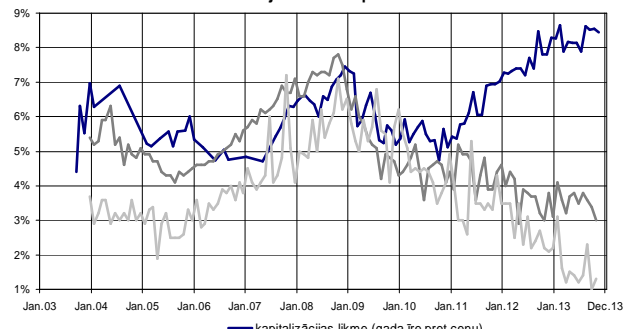
Tipveida dzīvokļu vidējā kapitalizācijas likme novembrī bija virs 8%. Tas nozīmē, ka no kapitāla atdeves viedokļa ir izdevīgi iegādāties dzīvokli un pēc tam to izīrēt, taču, veicot šādus darījumus, rūpīgi jāizsver ienesīguma stabilitāte un pieauguma iespējas nākotnē.

Cena un īre sērijveida dzīvokļiem



Avots: LATIO — cena par kv.m — īre par kv.m mēnesī

Kapitalizācijas likmes sērijveida dzīvokļiem un banku vidējās svērtās procentu likmes



Avots: LATIO, CSB