

MĀJOKĻU TIRGUS PĀRSKATS

2013.gada decembris

Sērijeida dzīvokļi

Rīgas sērijeida dzīvokļu kvadrātmetra vidējā cena decembrī salīdzinājumā ar iepriekšējo mēnesi samazinājās par 0,8% un bija 600 eiro. Salīdzinājumā ar 2012.gada decembri tipveida dzīvokļu kvadrātmetra vidējā cena ir pieaugusi 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 Ziepiņkalns vienistabas dzīvokļiem decembrī bija 23 000–29 000 eiro, divu istabu dzīvokļiem – 30 000–39 000 eiro, trīs istabu dzīvokļiem – 37 000–47 000 eiro, četrus istabu dzīvokļiem – 43 000–50 000 eiro.

Sērijeida dzīvokļu segmentā ir ierobežots labā stāvoklī esošu mājokļu piedāvājums. Pircēji galvenokārt vēlas iegādāties dzīvokļus, kas piemēroti tūlītējai dzīvošanai, un to uzlabošanā nav jāiegulda papildu līdzekļi. Izvēloties dzīvokli, pircēji lielu uzmanību pievērš mājokļa uzturēšanas izmaksu līmenim, mājas tehniskajam stāvoklim, paveiktajiem vai plānotajiem ēkas uzlabošanas pasākumiem, svarīgs faktors ir apsaimniekošanas izdevumi un kvalitāte, kā arī tas, vai zeme pieder dzīvokļu īpašniekiem vai tiek nomāta.

Jaunie projekti

Pircēju aktivitāte Rīgas jauno dzīvokļu tirgū decembrī bija augsta – par mājokļu iegādi interesējās gan vietējie, gan ārzemju pircēji.

Tāpat kā iepriekšējos periodos, ārzemju pircēji lielākoties vēlas iegādāties jaunus dzīvokļus par cenu līdz 150 000–180 000 eiro. Lielākais pieprasījums ir pēc dzīvokļiem Rīgas centrā, tomēr, tā kā pircēju vajadzībām atbilstošs piedāvājums šajā pilsētas daļā ir ierobežots, ārzemju pircēji arvien vairāk interesējas arī par jaunajiem dzīvokļiem mikrorajonos.

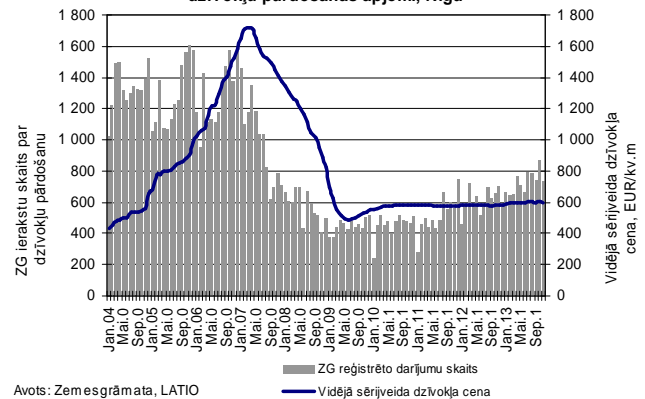
Vietējo pircēju pieprasījums galvenokārt saistīts ar ekonomiskās klases jaunajiem dzīvokļiem. Pircēji nesteidzas pieņemt ātru lēmumu par īpašuma iegādi, tādēļ rūpīgi apsver jauno projektu plusus un mīnusos. Gan vietējiem, gan ārvalstu pircējiem nozīmīgi faktori īpašuma izvēlē ir projekta atrašanās vieta, tā kvalitāte, pabeigta iekšējā apdare, iebūvēta virtuves iekārta, īpašuma energoefektivitāte un apsaimniekošanas izmaksas.

Jauno dzīvokļu piedāvājums pakāpeniski turpina palielināties, piedāvājumā nonākot dažādām pircēju kategorijām piemērotiem projektiem.

Iespējamās izmaiņas termiņuzturēšanās atļauju saņemšanas kārtībā investoriem un attīstītājiem, kuri iecerējuši augstākās klases dzīvojamo projektu būvniecību, liek ieņemt nogaidošu pozīciju vai pārskatīt savus plānus. Citu starpā kā viens no risinājumiem TUA programmas ierobežošanas gadījumā tiek izskatītas iespējas attīstības satadījumā esošus dzīvojamos projektus veidot par trīs namiem.

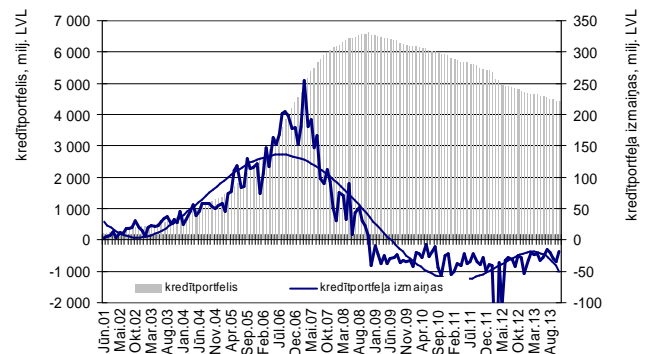
Gada nogalē jauno dzīvokļu cenu pieauguma tendences Rīgas centrā un mikrorajonos ir saglabājušās, savukārt

Sērijeida dzīvokļu pārdošanas cena, dzīvokļu pārdošanas apjomi, Rīgā



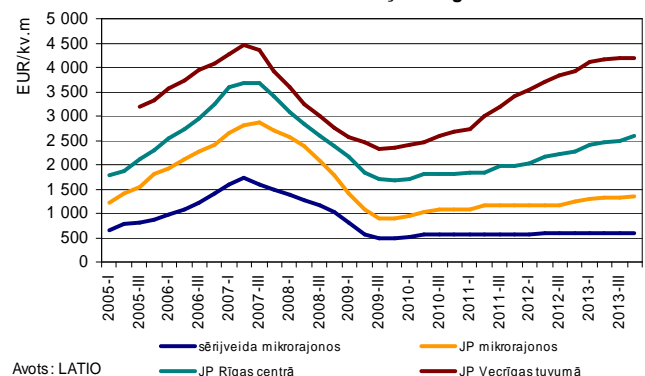
Avots: Zemesgrāmata, LATIO

Komerčbanku mājaiņniecībām izsniegto kredītu portfelis, portfeļa izmaiņas



Avots: Finanšu un kapitāla tirgus komisija, LATIO

Cenu dinamika dzīvokļiem Rīgā



Avots: LATIO

MĀJOKĻU TIRGUS PĀRSKATS

2013.gada decembris

Vecrīgā, kur jauno mājokļu cenas pietuvojušās pirmskrīzes gadu līmenim, kāpums kļuvis mērenāks. 2013.gada ceturtajā ceturksnī Vecrīgā un tās tuvumā esošo jauno projektu (arī pilnībā renovēto ēku) dzīvokļu kvadrātmetra vidējā cena bija 4200 eiro, un salīdzinājumā ar gada trešo ceturksni tā nav mainījies, savukārt salīdzinājumā ar 2012.gada pēdējo ceturksni ir pieaugusi par 7,3%.

Rīgas centra jauno dzīvokļu (tai skaitā arī pilnībā renovēto ēku) kvadrātmetra vidējā cena gada pēdējā ceturksnī salīdzinājumā ar trešo ceturksni augusi par 4%, sasniedzot 2600 eiro. Attiecībā pret 2012.gada ceturto ceturksni vidējā cena palielinājusies par 14,2%. Rīgas mikrorajonu jauno dzīvokļu vidējā cena 2013.gada oktobrī – decembrī bija 1350 eiro par kvadrātmetru, par 1,5% pārsniedzot trešā ceturksņa un par 9,5% 2012.gada pēdējā 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 decembrī 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 4000–6000 eiro par kvadrātmetru.

Pirkuma darījumi ar jaunajiem dzīvokļiem Rīgā ik mēnesi 2013.gadā ir aptuveni 10–15% robežās no visiem dzīvokļu darījumiem.

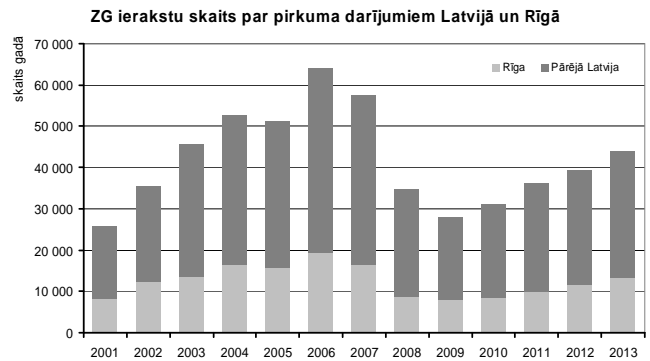
Dzīvokļi Rīgas centrā

Rīgas centra dzīvokļu segments decembrī bija aktīvs, tomēr dzīvokļu cenas saglabājās iepriekšējā līmenī.

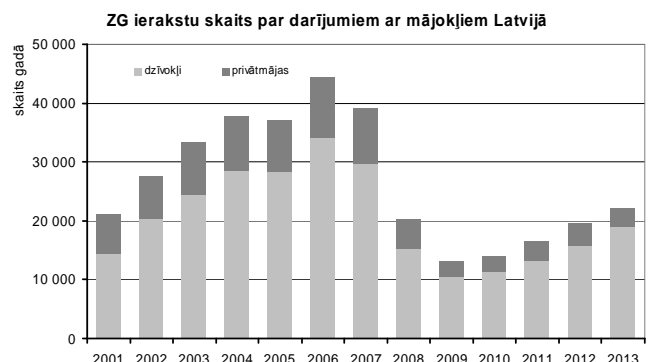
Ārzemju pircēji vēlas iegādāties kvalitatīvus dzīvokļus ļoti labā stāvoklī esošās mājās Vecrīgā, klusajā un tuvajā centrā. Pircējiem svarīgs faktors ir lifts, automašīnas novietošanas iespējas, sakopta apkārtnē. Pieprasītākie ir dzīvokļi par cenu līdz 180 000–200 000 eiro. Ja īpašumu piedāvājuma cena ir paaugstināta un neatbilst tirgus situācijai, darījumi nenotiek. Daļa ārvalstu pircēju tomēr izskata iespējas iegādāties dzīvokļus arī nerenovētās Rīgas centra mājās.

Vietējie iedzīvotāji Rīgas centrā galvenokārt interesējas par dzīvokļiem, kuru cena nepārsniedz 1000 eiro kvadrātmetrā. Pircējus interesē gan nelieli divu istabu dzīvokļi, gan arī lielāki trīs un četru istabu dzīvokļi.

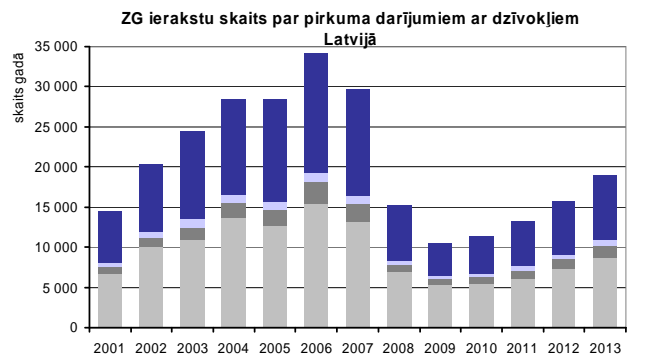
Kvadrātmetra raksturīgāko cenu diapazons dažādos Rīgas centra dzīvokļu segmentos atkarībā no dzīvokļu platības decembrī: nerenovētās mūra ēkās Vecrīgā bija 1820–2100 eiro, klusajā centrā – 1000–2000 eiro, tuvajā centrā – 1100–1500 eiro, tālajā centrā – 800–900 eiro, daļēji renovētās mūra ēkās Vecrīgā – 2000–2750 eiro, klusajā centrā – 2300–2500 eiro, tuvajā centrā – 2000–2300 eiro, tālajā centrā – 1225–1500 eiro, kapitāli rekonstruētās ēkās un jaunajos projektos Vecrīgā 3000–3500 eiro, klusajā centrā – 2850–3500 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.



Avots: Zemesgrāmata, LATIO



Avots: Zemesgrāmata, LATIO



Avots: Zemesgrāmata, LATIO

MĀJOKĻU TIRGUS PĀRSKATS

2013.gada decembris

Darījumi

„Latvio” apkopoto Zemesgrāmatas datu analīze rāda, ka 2013.gadā salīdzinājumā ar iepriekšējo gadu kopējais visu veidu nekustamā īpašuma pirkuma darījumu skaits Latvijā pieaudzis par 11,6%, bet darījumu skaits ar mājokļiem – par 13,2%, tai skaitā ar dzīvokļiem – par 20,7%. Visu veidu nekustamā īpašuma pirkuma darījumu skaits 2013.gadā Latvijā veidoja nepilnus 44 000, no tiem aptuveni puse bija mājokļu darījumi.

Rīgā mājokļu pirkuma darījumu skaits 2013.gadā attiecībā pret pagājušo gadu audzis par 19,4%, tai skaitā dzīvokļu darījumi – par 18,7%, bet savrupmāju darījumi – par 25,7%.

2013.gadā Rīgā notika vairāk nekā 9800 mājokļu pirkuma darījumu, ap 90% notiem veidoja dzīvokļu darījumi.

Jūrmalā 2013.gadā salīdzinājumā ar iepriekšējo gadu mājokļu pirkuma darījumu skaits palielinājies par 24,8%, tai skaitā darījumi ar dzīvokļiem pieauguši par 30%, bet darījumi ar savrupmājām – par 11,9%. Kopumā 2013.gadā Jūrmalā notikušo darījumu skaits pārsniedza 1000. No tiem ¾ veidoja dzīvokļu darījumi.

Mājokļu īres tirgus

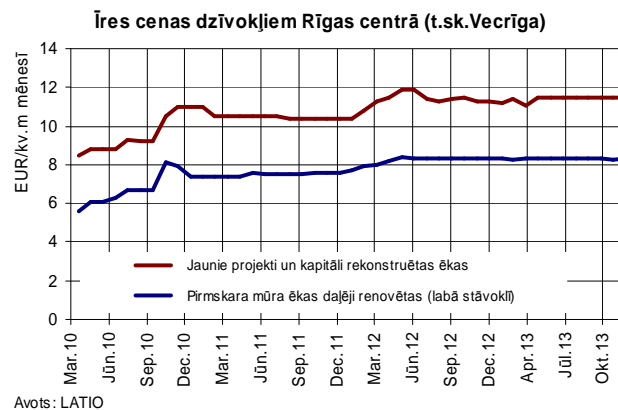
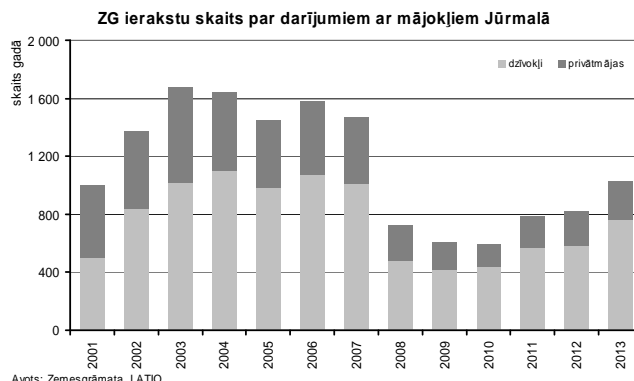
Aktivitāte Rīgas mājokļu īres tirgū decembrī salīdzinājumā ar vairākiem iepriekšējiem mēnešiem bija zemāka. Pieprasījuma kritums gada nogalē ir tradicionāla parādība, tomēr šajā gadu mijā to veicināja arī daudzās brīvdienas. Neraugoties uz zemāku potenciālo īrnieku aktivitāti, mājokļu īres maksa saglabājās iepriekšējā līmenī.

Rīgas centrā īres dzīvokļu pieprasījumu nodrošina gan vietējie iedzīvotāji, gan ārzemnieki. Kritoties īrnieku aktivitātei, decembrī mazinājās arī piedāvājuma deficīts labu galvaspilsētas centra dzīvokļu segmentā, kurā līdz šim pieprasītākie bija kvalitatīvi, labiekārtoti, mēbelēti vienas, divu un trīs istabu dzīvokļi platībā līdz 80 kvadrātmetriem par īres maksu līdz 450–600 eiro mēnesī bez komunālajiem maksājumiem.

Decembra beigās atjaunojās ārvalstu studentu pieprasījums pēc īres dzīvokļiem, tomēr tas bija nedaudz zemāks nekā vairākos iepriekšējos gados. Ārvalstu studenti, kuri mācības kādā no Rīgas augstskolām sāks februārī, galvenokārt meklē mājokļus pilsētas centrā vai mācību iestādes tuvumā.

Saglabājas augsts īres pieprasījums 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.

Decembrī 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.



MĀJOKĻU TIRGUS PĀRSKATS

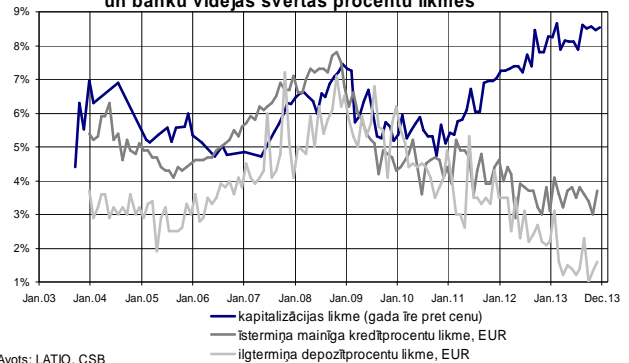
2013.gada decembris

Rīgas mikrorajonos vidējā stāvoklī esošu sērijveida dzīvokļu vidējā īres maksa bez komunālajiem maksājumiem decembrī nemainījās un bija 4,3 eiro par kvadrātmetru.

Tipveida dzīvokļu vidējā kapitalizācijas likme decembrī 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.

2014.gadā saglabāsies stabils vietējo iedzīvotāju un ārvalstu pilsoņu pieprasījums pēc labu, mūsdienu prasībām atbilstošu mājokļu īres Rīgas centrā un mikrorajonos. Vietējo iedzīvotāju lēmumu par labu mājokļa īrei turpinās noteikt tādi faktori kā nepietiekama maksātspēja aizdevuma saņemšanai, pirmās iemaksas trūkums, nevēlēšanās uzņemties kredītsaistības. Tā kā īrnieku prasībām atbilstošu dzīvokļu piedāvājums pakāpeniski ir palielinājies, tuvākajā laikā nav gaidāma īres maksas līmeņa būtiska paaugstināšanās.

Kapitalizācijas likmes sērijveida dzīvokļiem
un banku vidējās svērtās procentu likmes



Avots: LATIO, CSB