

MĀJOKĻU TIRGUS PĀRSKATS RĪGA

2014.GADA JANVĀRIS

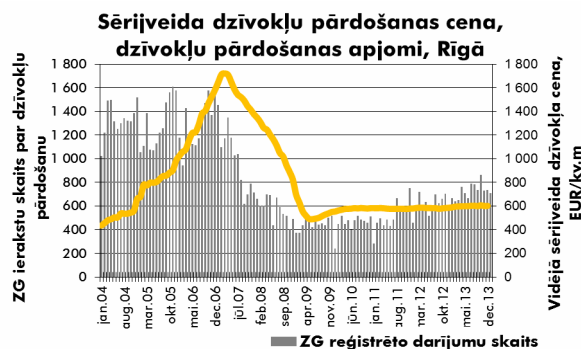


SĒRIJVEIDA DZĪVOKĻI

Rīgas sērijveida dzīvokļu kvadrātmetra vidējā cena janvārī salīdzinājumā ar iepriekšējo mēnesi palielinājās par 1% un bija 606 eiro. Salīdzinājumā ar 2013.gada janvāri tipveida dzīvokļu kvadrātmetra vidējā cena ir augstāka par 3,6%.

Sērijveida dzīvokļu vidējās cenas pieaugums skaidrojams ar gada pirmajam mēnesim neraksturīgi augstu pircēju aktivitāti, kā arī ar ierobežotu pircēju vēlmēm atbilstošu dzīvokļu piedāvājumu.

Tirgū nonāk mazāk labu tipveida dzīvokļu nekā iepriekš, tādēļ pircēji izskata iespējas iegādāties arī tos mājokļus, par kuriem agrāk interese augstās cenas, to novietojuma, stāva vai citu iemeslu dēļ bija neliela. Tāpat pircēji biežāk interesējas arī par neremontētiem sērijveida dzīvokļiem.



Avots: Zemesgrāmata, LATIO

Banku īpašumā esošo dzīvokļu piedāvājums nepalielinās, arī daļa brīvo dzīvokļu īpašnieku tos nepārdod, bet piedāvā īres tirgū. Labu sērijveida dzīvokļu pārdošanas vidējais ilgums salīdzinājumā ar iepriekšējā gada sākumu ir samazinājies un vidēji patlaban ir 2–3 mēneši. 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 janvārī bija 23 000–30 000 eiro, divu istabu dzīvokļiem – 32 000–41 000 eiro, trīs istabu dzīvokļiem – 37 000–48 000 eiro, četru istabu dzīvokļiem – 43 000–52 000 eiro.

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 DZĪVOKĻI

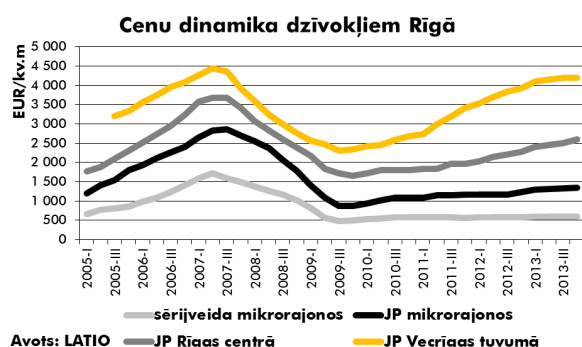
Janvārī pieprasījums pēc jaunajiem dzīvokļiem saglabājās iepriekšējā līmenī un to nodrošināja gan vietējie, gan ārvalstu pircēji.

Ārzemnieki galvenokārt vēlas iegādāties dzīvokļus Rīgas centrā. Tā kā pircēju vajadzībām atbilstošs piedāvājums šajā pilsētas daļā ir ierobežots, tiek izskatītas iespējas iegādāties dzīvokļus arī jaunajās ēkās mikrorajonos. Ārzemju pircēju pieprasījums galvenokārt saistīts ar jaunajiem dzīvokļiem par cenu līdz 150 000–180 000 eiro.

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.

Pēdējā laikā audzis vietējo pircēju pieprasījums pēc lieliem – trīs un četru istabu – dzīvokļiem. Šādus dzīvokļus iegādājas ģimenes, kas vēlas stabilu dzīvesvietu, daudzos gadījumos ir gatavas uzņemt kredītsaistības, savukārt vienas un divu istabu dzīvokļi vairāk piemēroti jauniešiem vai jaunām ģimenēm, un bieži vien tiek pieņemts lēmums par šādu mājokļu īri nevis pirkšanu.

Gada sākumā jauno dzīvokļu cenas nav nozīmīgi mainījušās. Savukārt pagājušā gada pēdējos mēnešos jauno dzīvokļu cenu pieauguma tendences Rīgas centrā un mikrorajonos saglabājās, bet Vecrīgā, kur jauno mājokļu cenas ir pietuvojušās pirmskrīzes gadu līmenim, kāpums kļuva 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 nebija mainījusies, savukārt salīdzinājumā ar 2012.gada pēdējo ceturksni bija pieaugusi par 7,3%.



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

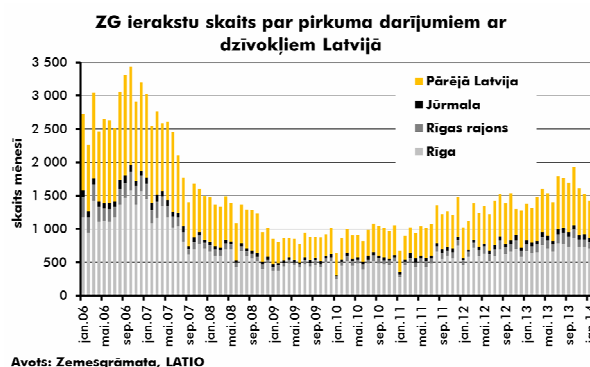
Cenu diapazons, kādā notiek darījumi, ir visai plašs, un ir atkarīgs no projekta atrašanās vietas, dzīvokļu apdares veida un citiem faktoriem. Jauno projektu dzīvokļu vidējās cenas Pierīgā janvārī bija 700–900 eiro par kvadrātmetru, Rīgas mikrorajonos – 900–1500 eiro par kvadrātmetru, Rīgas centrā (ietverot 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.

DZĪVOKĻI RĪGAS CENTRĀ

Rīgas centra dzīvokļu segmentā janvārī salīdzinājumā ar decembri ārzemju pircēju aktivitāte bija nedaudz zemāka, bet vietējo pircēju pieprasījums saglabājās iepriekšējā līmenī.

Vietējie iedzīvotāji Rīgas centrā pārsvarā interesējas par dzīvokļiem, kuru kvadrātmetra cena nepārsniedz 1000–1300 eiro.

Pircējus interesē gan nelieli divu istabu dzīvokļi, gan arī lielāki trīs un četrus istabu dzīvokļi. Ārzemnieki iegādājas 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. Daļa ārvalstu pircēju tomēr izskata iespējas iegādāties dzīvokļus arī nerenovētās Rīgas centra mājās.



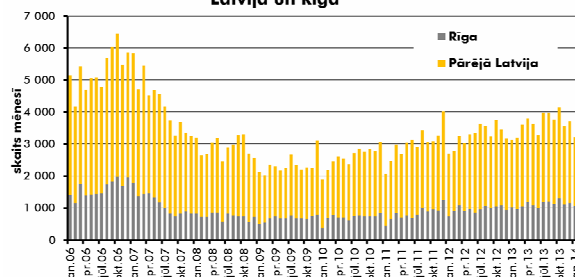
Kvadrātmetra raksturīgāko cenu diapazons dažādos Rīgas centra dzīvokļu segmentos atkarībā no dzīvokļu platības janvārī: neremontētās mūra ēkās Vecrīgā bija 1450–1600 eiro, klusajā centrā – 1750–1850 eiro, tuvajā centrā – 1050–1350 eiro, tālajā centrā –

800–925 eiro, daļēji renovētās mūra ēkās Vecrīgā – 2400–2600 eiro, klusajā centrā – 2200–2500 eiro, tuvajā centrā – 2000–2150 eiro, tālajā centrā – 1150–1350 eiro, kapitāli rekonstruētās ēkās un jaunos projektos Vecrīgā 3500–4000 eiro, klusajā centrā – 2700–3250 eiro, tuvajā centrā – 2350–2800 eiro, tālajā centrā – 1750–1850 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.

DARĪJUMI

„Latvio” apkopoto Zemesgrāmatas datu analīze rāda, ka 2014.gada janvārī salīdzinājumā ar iepriekšējā gada pirmo mēnesi kopējais visu veidu nekustamā īpašuma pirkuma darījumu skaits Latvijā pieaudzis par 2,6%, bet darījumu skaits ar mājokļiem – par 4,1%.

ZG ierakstu skaits par pirkuma darījumiem Latvijā un Rīgā



Avots: Zemesgrāmata, LATVIO

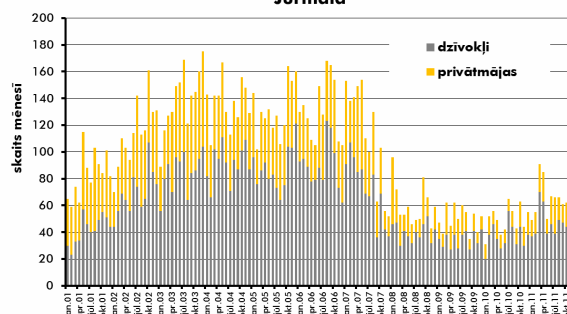
Rīgā mājokļu pirkuma darījumu skaits 2014.gada janvārī attiecībā pret pagājušā gada janvāri audzis par 4,9%, tai skaitā dzīvokļu darījumi – par 5,7%, bet savrupmāju darījumi samazinājušies par 1,2%.

Janvārī Rīgā notika nepilni 800 mājokļu pirkuma darījumu, ap 90% no tiem veidoja dzīvokļu darījumi.

Jūrmalā šā gada janvārī salīdzinājumā ar pagājušā gada atbilstošo mēnesi mājokļu

pirkuma darījumu skaits palielinājies par 21,5%, tai skaitā darījumi ar dzīvokļiem pieauguši par 15,7%, bet darījumi ar savrupmājām – par 42,9%. Janvārī Jūrmalā notikuši gandrīz 80 mājokļu darījumi, no tiem 2/3 veidoja dzīvokļu darījumi.

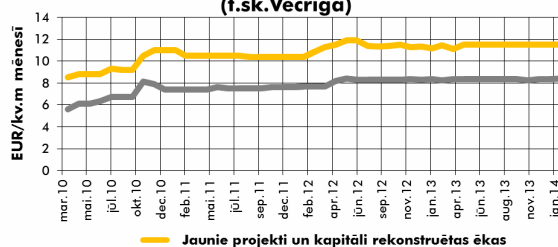
ZG ierakstu skaits par darījumiem ar mājokļiem Jūrmalā



MĀJOKĻU ĪRES TIRGUS

Gada sākumā Rīgas dzīvokļu īres tirgū īrnieku aktivitāte bija zemāka, bet janvāra otrajā pusē pieprasījums pakāpeniski palielinājās. Aktivitātes pieaugumu nodrošināja ārvalstu studenti, kas vēlas īrēt vairāku istabu mēbelētus dzīvokļus Rīgas centrā vai mācību iestādes tuvumā.

Īres cenas dzīvokļiem Rīgas centrā (t.sk.Vecrīga)



Avots: LATVIO

Galvaspilsētas centrā īres pieprasījumu nodrošina gan vietējie iedzīvotāji, gan ārzemnieki. Pieprasītākie šajā segmentā 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. Pieprasījums pēc jauno dzīvokļu īres Rīgas mikrorajonos saglabājas augsts.

Daudzi īrnieki dod priekšroku jaunajiem dzīvokļiem, jo salīdzinājumā ar mikrorajonu sērijveida mājokļiem tiem ir zemāks komunālo maksājumu līmenis, labāks ēkas tehniskais stāvoklis, augstāks komforts, sakārtota vide.

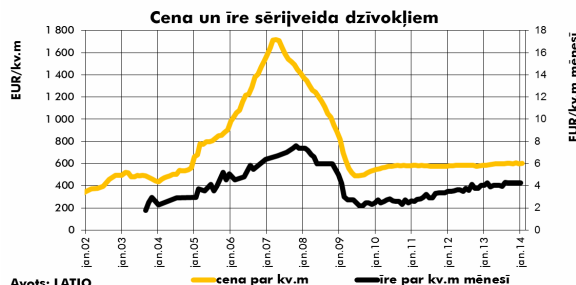
Šīs priekšrocības, pēc īrnieku domām, kompensē lielāku jaunā dzīvokļa īres maksu.

Mājokļu īres maksa gan Rīgas centrā, gan mikrorajonos gada sākumā saglabājas iepriekšējā līmenī.

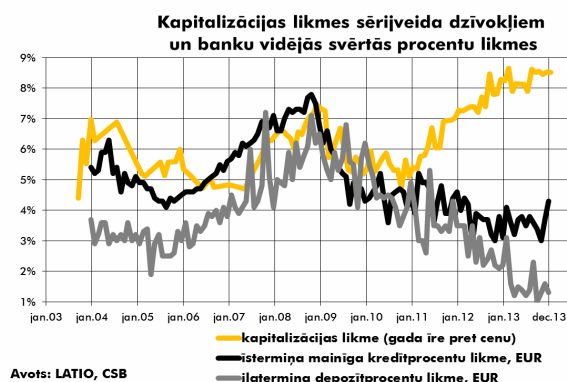
Janvārī atkarībā no dzīvokļa platības vidējā īres maksa mēnesī par kvadrātmetru neremontētās mūra ēkās Vecrīgā bija 6–7 eiro, klusajā centrā – 6–8 eiro, tuvajā centrā – 6–7 eiro, tālajā centrā – 5 eiro, daļēji renovētās mūra ēkās Vecrīgā – 8–10 eiro, klusajā centrā – 8–10 eiro, tuvajā centrā – 8–9 eiro,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



Tipveida dzīvokļu vidējā kapitalizācijas likme gada pirmajā mēnesī 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.





SIA LATIO

K.Valdemāra iela 8,

Rīga, LV 1010

Tālr.: 67032300

latio@latio.lv

www.latio.lv

