

MĀJOKĻU TIRGUS PĀRSKATS RĪGA

2014.GADA FEBRUĀRIS



Latvia

NEKUSTAMIE ĮPAŠUMI

Latvia

dzīvokļiem – 37 000–49 000 eiro, četru istabu dzīvokļiem – 42 000–52 000 eiro.

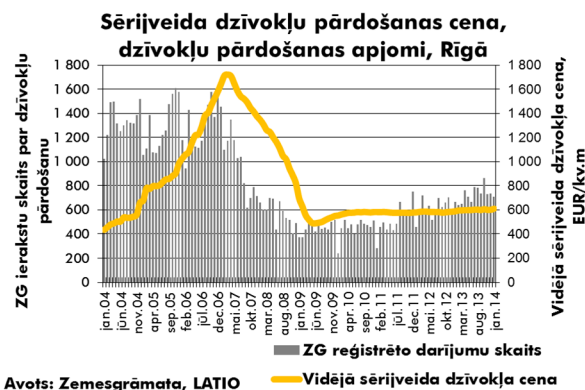
SĒRIJVEIDA DZĪVOKĻI

Rīgas sērijveida dzīvokļu kvadrātmetra vidējā cena februārī salīdzinājumā ar iepriekšējo mēnesi palielinājās par četriem eiro un bija 610 eiro. Salīdzinājumā ar 2013.gada februāri tipveida dzīvokļu kvadrātmetra vidējā cena ir augstāka par 3,7%.

Sērijveida dzīvokļu segmentā arī februārī saglabājās augsta pircēju interese par mājokļu iegādi. Pieprasījuma kāpums, kā arī ierobežots pircēju vēlmēm atbilstošs piedāvājums ir nozīmīgākie tipveida dzīvokļu vidējās cenas pieauguma iemesli.

Piedāvājumā nonāk mazāk labu sērijveida 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.

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 februārī bija 23 000–30 000 eiro, divu istabu dzīvokļiem – 31 000–42 000 eiro, trīs istabu



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

Pieprasījums pēc jaunajiem dzīvokļiem februārī kopumā saglabājās iepriekšējā mēneša līmenī. Vērojama visai augsta vietējo pircēju interese par jauno projektu dzīvokļiem.

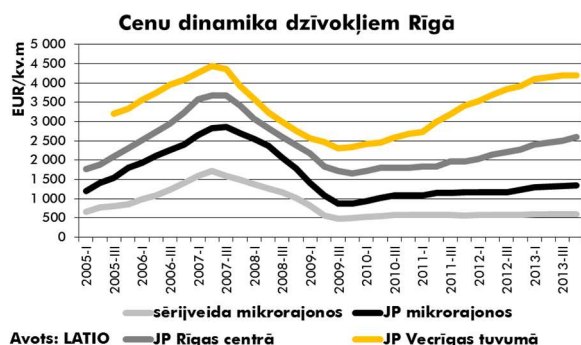
Audzis pircēju pieprasījums pēc lieliem – trīs un četru istabu – dzīvokļiem.

Lielākos dzīvokļus iegādājas ģimenes, kas vēlas stabilu dzīvesvietu, savukārt vienas un divu istabu dzīvokļi vairāk piemēroti jauniešiem vai jaunām ģimenēm, un bieži vien tiek pieņemts lēmums par šādu mājokļu īri nevis pirkšanu.

Ārzemnieku pieprasījums pārsvarā saistīts ar Rīgas centru. Tā kā pircēju vajadzībām atbilstošs piedāvājums šajā pilsētas daļā ir palielinās pakāpeniski, citu valstu pircēji interesējas arī par dzīvokļu iegādi jaunajās ēkās mikrorajonos. Nerezidentu 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.



Gada pirmajos mēnešos nav notikušas būtiskas dzīvokļu cenu izmaiņas. Savukārt 2013.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 bija kļuvis mērenāks. Ceturtajā ceturksnī Vecrīgā un tās tuvumā esošo jauno projektu (arī pilnībā renovēto ēku) dzīvokļu kvadrātmetra vidējā cena bija 4200 eiro. 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 pagājušā 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 februārī bija 700–900 eiro par kvadrātmetru, Rīgas

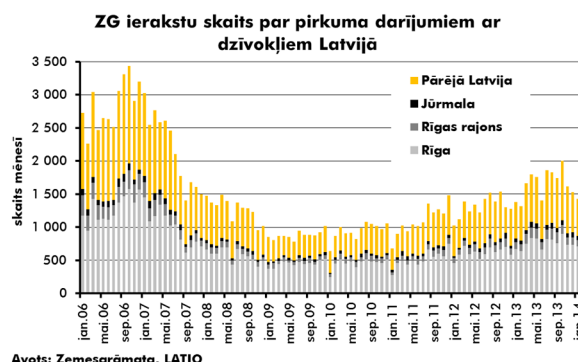
mikrorajonos – 900–1500 eiro par kvadrātmetru, Rīgas centrā (ietverot arī attālākas centra daļas) – 1500–3500 eiro par kvadrātmetru. Pilsētas centra labās vietās esošos kvalitatīvos renovētos projektos dzīvokļu cenas mēdz sasniegt 4000–6000 eiro par kvadrātmetru.

DZĪVOKĻI RĪGAS CENTRĀ

Rīgas centra dzīvokļu segmentā februārī pircēju aktivitāte bija zemāka nekā iepriekšējos mēnešos.

Ārzemju pircēju piesardzība daļēji saistīta ar neskaidro situāciju ar iespējamajām izmaiņām termiņuzturēšanās atļauju saņemšanas nosacījumos.

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.



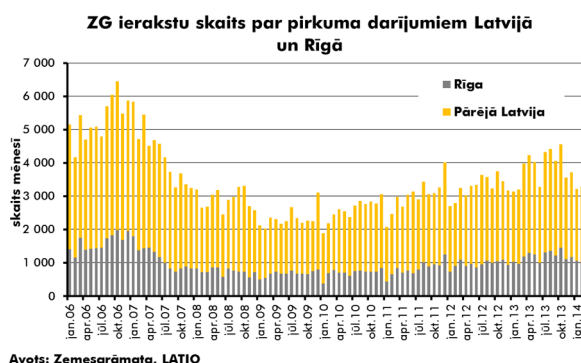
Vietējie iedzīvotāji Rīgas centrā pārsvarā interesējas par dzīvokļiem, kuru kvadrātmetra cena nepārsniedz 1000–1300 eiro.

Kvadrātmetra raksturīgāko cenu diapazons dažādos Rīgas centra dzīvokļu segmentos atkarībā no dzīvokļu platības februārī: 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 jaunajos 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.

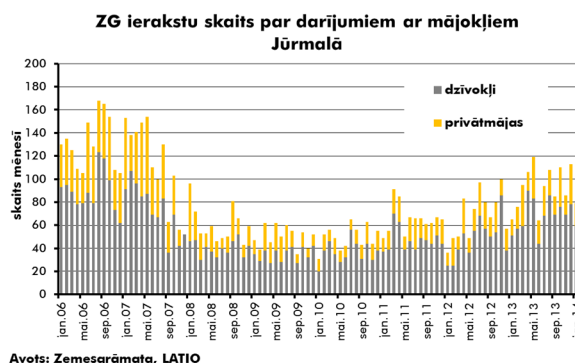
DARĪJUMI

„Latio” apkopoto Zemesgrāmatas datu analīze rāda, ka 2014.gada pirmajos divos mēnešos salīdzinājumā ar iepriekšējā gada atbilstošo laika periodu kopējais visu veidu nekustamā īpašuma pirkuma darījumu skaits Latvijā pieaudzis par 2,7%, bet darījumu skaits ar mājokļiem – par 3,3%, tai skaitā ar dzīvokļiem palielinājies par 6,8%, bet ar savrupmājām sarucis par 14,4%.

Rīgā kopējais visu veidu nekustamā īpašuma pirkuma darījumu skaits 2014.gada pirmajos divos mēnešos attiecībā pret pagājušā gada janvāri un februāri audzis par 4,1%.



Mājokļu pirkuma darījumu skaits galvaspilsētā palielinājies par 6,5%, tai skaitā dzīvokļu darījumi – par 5,7%, bet savrupmāju darījumi – par 13,5%. Gada pirmajos divos mēnešos Rīgā notika vairāk nekā 1500 mājokļu pirkuma darījumu, ap 90% no tiem veidoja dzīvokļu darījumi.



Jūrmalā šā gada pirmajos divos mēnešos salīdzinājumā ar pagājušā gada atbilstošo laika posmu mājokļu pirkuma darījumu skaits palielinājies par 17%, tai skaitā darījumi ar dzīvokļiem auguši par 6,5%, bet darījumi ar savrupmājām – par 51,5%. Janvāri un februāri Jūrmalā notikuši vairāk nekā 160 mājokļu darījumi, no tiem vairāk nekā 2/3 veidoja dzīvokļu darījumi.

MĀJOKĻU ĪRES TIRGUS

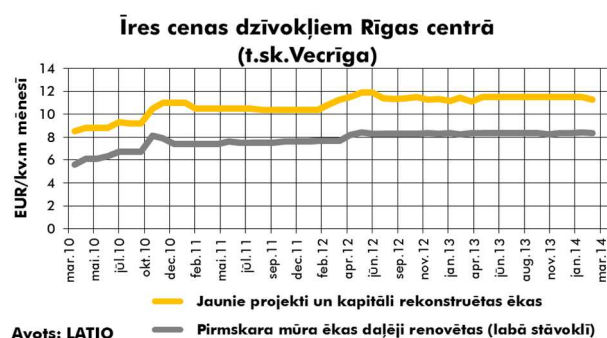
Rīgas centrā dzīvokļu īres pieprasījumu nodrošina gan vietējie iedzīvotāji, gan ārzemnieki. Pieprasītākie šajā segmentā ir kvalitatīvi, labiekārtoti, mēbelēti vienas, divu un trīs istabu dzīvokļi platībā līdz 80 kvadrātmetriem par īres maksu līdz 450–600 eiro mēnesī bez komunālajiem maksājumiem.

Pieprasījums pēc jauno dzīvokļu īres Rīgas mikrorajonos saglabājas augsts.

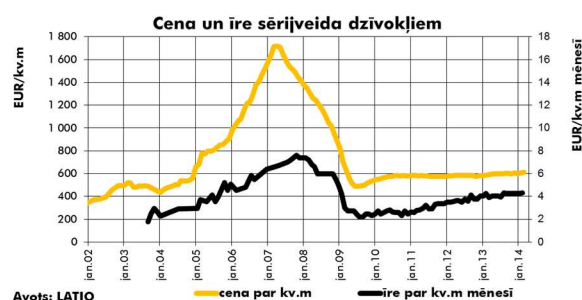
Daudzi īrnieki dod priekšroku jaunajiem dzīvokļiem, jo salīdzinājumā ar mikrorajonu

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.

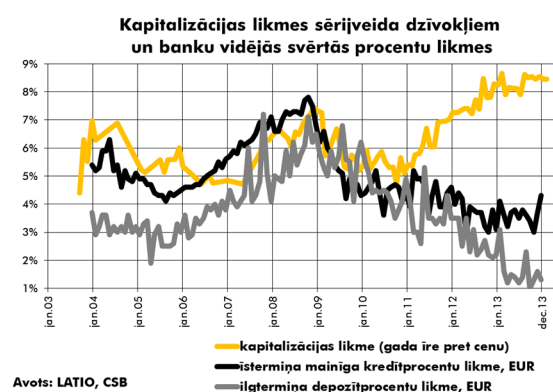
Mājokļu īres maksa gan Rīgas centrā, gan mikrorajonos gada sākumā saglabājas iepriekšējā līmenī.



Februārī 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 – 13–14 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 februārī bija 4,3 eiro par kvadrātmetru.



Tipveida dzīvokļu vidējā kapitalizācijas likme saglabājas 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
Tālrs.: 67032300
latio@latio.lv
www.latio.lv

