

MĀJOKĻU TIRGUS PĀRSKATS RĪGA

2014.GADA MARTS



Latvia

NEKUSTAMIE ĮPAŠUMI

Latvia

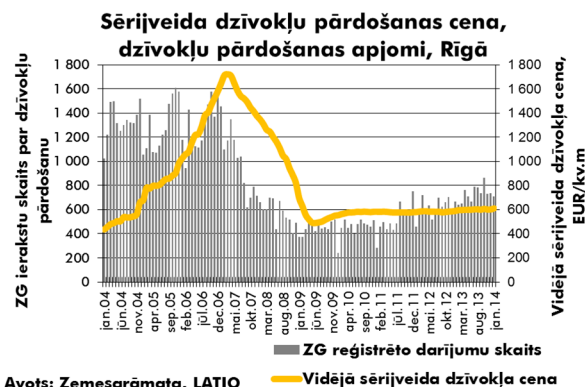
SĒRIJVEIDA DZĪVOKĻI

Rīgas sērijveida dzīvokļu kvadrātmetra vidējā cena martā salīdzinājumā ar iepriekšējo mēnesi palielinājās par septiņiem eiro un bija 617 eiro. Salīdzinājumā ar 2013.gada martu tipveida dzīvokļu kvadrātmetra vidējā cena ir pieaugusi par 3,7%, bet šā gada laikā – par 1,8%.

Pircēju interese par sērijveida dzīvokļu iegādi martā saglabājās salīdzinoši augsta.

Piedāvājumā turpināja samazināties dzīvokļi labā, tūlītējai apdzīvošanai piemērotā stāvoklī, savukārt jauni pircēju prasībām atbilstoši dzīvokļi piedāvājumā nonāca retāk nekā iepriekš. Šāda situācija stimulēja sērijveida dzīvokļu cenu palielināšanos.

Līdzīgi kā jauno dzīvokļu segmentā, arī tipveida dzīvokļu tirgū ģimenes ar bērniem vairāk sāk interesēties par triju, kā arī četru istabu dzīvokļiem. Šādu dzīvokļu cenām iezīmējas tendence augt straujāk. Daļa pircēju, kas jaunus dzīvokļus nevar atļauties nopirkt finansiālu iemeslu dēļ, interesējas par mājokļiem tā saucamajās "specprojekta" ēkās. Patlaban dzīvokļu piedāvājumā Rīgā veidojas pārrāvums starp tipveida un jauno projektu dzīvokļiem, šo mājokļu segmentu vidējo cenu atšķirība pārsniedz divas reizes. Tirgū trūkst kvalitatīva piedāvājuma, kas cenas ziņā atrastos starp šiem segmentiem.



Avots: Zemesgrāmata, LATIO

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 martā bija 23 000–31 000 eiro, divu istabu dzīvokļiem – 32 000–41 000 eiro, trīs istabu dzīvokļiem – 37 000–49 000 eiro, četru istabu dzīvokļiem – 43 000–54 000 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

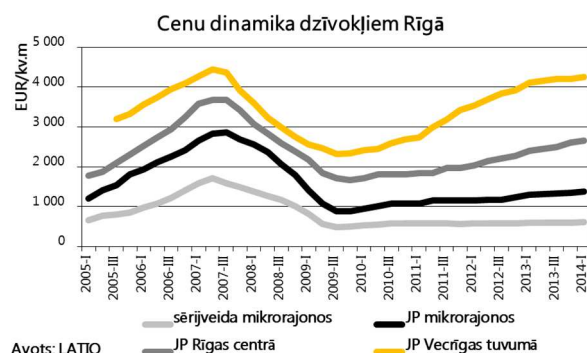
Martā pieprasījums pēc jaunajiem dzīvokļiem bija iepriekšējā mēneša līmenī un to nodrošināja gan ārvalstu, gan vietējie pircēji.

Pēdējos mēnešos kopumā augusi vietējo pircēju interese par jauno dzīvokļu iegādi, tomēr ne vienmēr pircēju finansiālās iespējas, kā arī banku aizdevumu saņemšanas stingrie nosacījumi, ļauj iegādāties īpašumu jaunā ēkā, tādēļ daļa pieprasījuma atgriežas sērijveida dzīvokļu tirgū.

Vērojams izteiktāks vietējo pircēju pieprasījums pēc lieliem – trīs un četru istabu – dzīvokļiem. Lielākos dzīvokļus iegādājas ģimenes, kas vēlas stabili 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.

Ārzemju pircēju pieprasījums pārsvarā saistīts ar Rīgas centru. Tā kā pircēju vajadzībām atbilstošs piedāvājums šajā pilsētas daļā 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.



Šā gada pirmajos mēnešos Rīgas jauno dzīvokļu segmentā saglabājās neliels vidējo cenu pieaugums. Tāpat kā iepriekšējā ceturksnī, vismazākais jauno dzīvokļu cenu kāpums fiksēts Vecrīgā, kur mājokļu cenas ir pietuvojušās pirmskrīzes līmenim. 2014.gada pirmajā ceturksnī Vecrīgā un tās tuvumā esošo jauno projektu (arī pilnībā renovēto ēku) dzīvokļu kvadrātmetra vidējā cena bija 4250 eiro. Salīdzinājumā ar iepriekšējā gada pēdējo ceturksni tā palielinājusies par 1,2%, bet salīdzinājumā ar 2013.gada pirmo ceturksni – par 3,7%.

Rīgas centra jauno dzīvokļu (tai skaitā arī pilnībā renovēto ēku) kvadrātmetra vidējā cena gada pirmajā ceturksnī salīdzinājumā ar iepriekšējo

ceturksni pieaugusi par 1,9%, sasniedzot 2650 eiro. Attiecībā pret 2013.gada pirmo ceturksni vidējā cena palielinājusies par 10,4%. Rīgas mikrorajonu jauno dzīvokļu vidējā cena gada pirmajā ceturksnī bija 1380 eiro par kvadrātmetru – par 2,2% lielāka nekā pērnā gada beigās un par 6,6% lielāka nekā pērnā gada pirmajos trijos mēnešos.

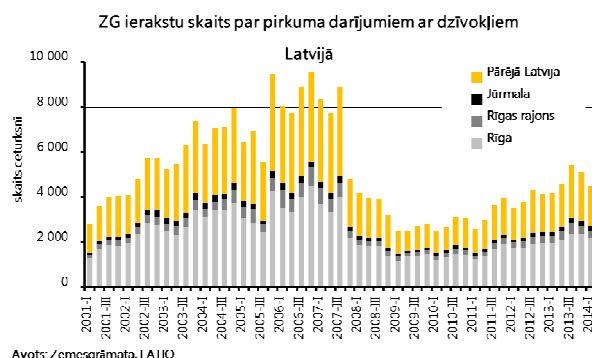
Cenu diapazons, kādā notiek darījumi, ir visai plašs, un ir atkarīgs no projekta atrašanās vietas, dzīvokļu apdares veida un citiem faktoriem. Jauno projektu dzīvokļu vidējās cenas Pierīgā martā bija 700–900 eiro par kvadrātmetru, Rīgas mikrorajonos – 900–1500 eiro par kvadrātmetru, Rīgas centrā (ietverot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

Ārzemju pircēju piesardzība daļēji saistāma ar iespējamajām izmaiņām termiņuzturēšanās atļauju saņemšanas nosacījumos. Kopumā, tāpat kā iepriekš, citu valstu pircēji 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 interesējas arī par dzīvokļiem nerenovētās Rīgas centra mājās.



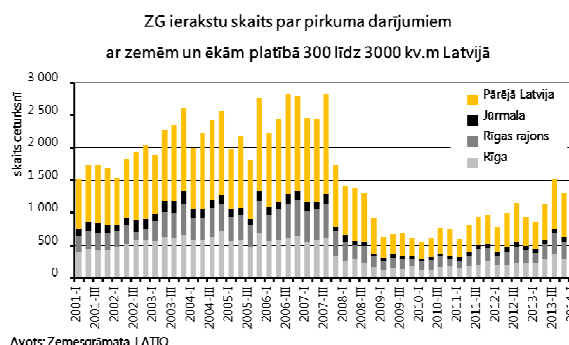
Kvadrātmetra raksturīgāko cenu diapazons dažādos Rīgas centra dzīvokļu segmentos atkarībā no dzīvokļu platības martā: neremontētās mūra ēkās Vecrīgā bija 1450–1600 eiro, klusajā centrā – 1750–1850 eiro, tuvajā centrā – 1050–1350 eiro, tālajā centrā – 800–925 eiro, daļēji renovētās mūra ēkās Vecrīgā – 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.

SAVRUPMĀJAS

Aktivitāte savrupmāju, kā arī privātās apbūves zemes gabalu tirgū, tuvojoties pavasarim, martā nedaudz palielinājās.

Pircēji galvenokārt interesējas par mūsdienīgām, kvalitatīvām savrupmājām vietās ar labu un sakārtotu apkārtni infrastruktūru, taču šāds piedāvājums par tirgus situācijai atbilstošu cenu ir ierobežots. Pieprasītākās ir mājas platībā līdz 200–250 kvadrātmetriem ar 1000–1200 kvadrātmetrus lielu zemes gabalu. Pircēji izrāda minimālu interesi par mājām ar neatbilstoši augstu piedāvājuma cenu, kā arī par nepabeigtām vai sliktā stāvoklī esošām mājām.

Salīdzinājumā ar iepriekšējiem periodiem, palielinājusies gan vietējo, gan ārvalstu pircēju interese par rindu māju iegādi.



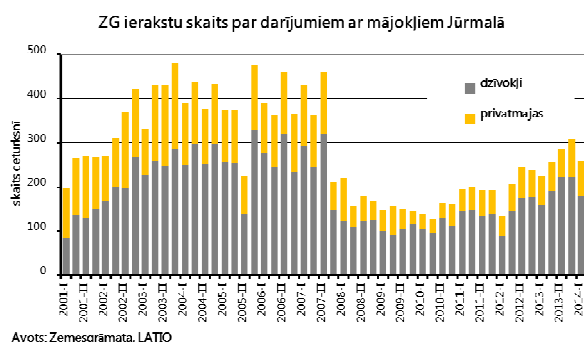
Martā palielinājās pieprasījums pēc privātās apbūves zemes gabalu iegādes. Pircēju intereses pieaugums saistīts gan ar pavasara un būvniecības sezonas tuvošanos, gan arī ar esošo savrupmāju piedāvājumu – tajā trūkst gatavu māju ar racionālu plānojumu un platību par pircēju iespējam atbilstošu cenu.

Pircēju aktivitātes pieaugums privātās apbūves zemes tirgū skaidrojams arī ar pārdevēju nostājas maiņu – daļa no īpašniekiem, kas piedāvātajiem zemes gabaliem līdz šim bija noteikuši pārāk augstu, pat pirmskrīzes gadiem raksturīgu cenu, nolēm to pazemināt līdz esošajai tirgus situācijai atbilstošam līmenim.

JŪRMALA

Pircēju aktivitāte Jūrmalas mājokļu tirgū gada pirmajos mēnešos ir bijusi augsta. Šā gada pirmajā ceturksnī salīdzinājumā ar pagājušā gada atbilstošo laika posmu mājokļu pirkuma darījumu skaits Jūrmalā palielinājies par 15,6%, tai skaitā darījumi ar dzīvokļiem auguši par 13,2%, bet darījumi ar savrupmājām – par 21,5%, liecina "Latio" veikta Zemesgrāmatas datu analīze. Trijos mēnešos Jūrmalā notikuši vairāk nekā 250 mājokļu darījumi, no tiem vairāk nekā 2/3 veidoja dzīvokļu darījumi.

Pieprasījumu pēc īpašumiem nodrošina kā vietējie, tā arī ārvalstu pircēji.



Vietējo iedzīvotāju pieprasījums galvenokārt saistīts ar tipveida dzīvokļiem, arī otrreizējā tirgū esošiem jauno projektu dzīvokļiem, kā arī savrupmājām par cenu līdz 200 000 eiro.

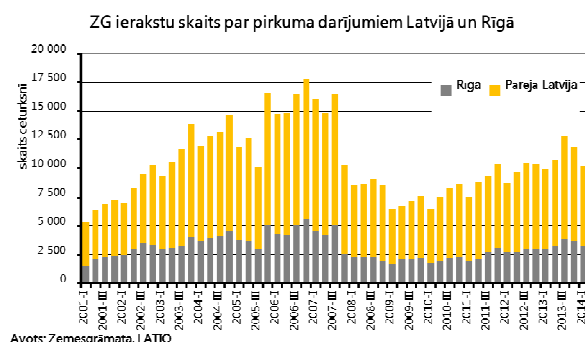
Ārzemju pircēju lielākais pieprasījums jauno dzīvokļu segmentā ir pēc īpašumiem par cenu līdz 300 000 eiro. Ārzemnieki vēlas iegādāties dzīvokļus ar pilnu apdari.

Savrupmāju segmentā ārzemnieki lielākoties interesējas par mājām platībā līdz 300 kvadrātmetriem, ar teritoriju līdz 2000 kvadrātmetriem un par cenu līdz 500 000 eiro.

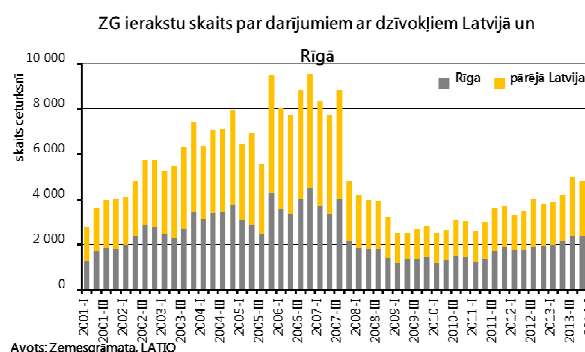
DARĪJUMI

„Latio” apkopoto Zemesgrāmatas datu analīze rāda, ka 2014.gada pirmajā ceturksnī salīdzinājumā ar iepriekšējā gada atbilstošo laika periodu kopējais visu veidu nekustamā īpašuma pirkuma darījumu skaits Latvijā pieaudzis par 3,1%, bet darījumu skaits ar mājokļiem – par 10,4%, tai skaitā ar dzīvokļiem palielinājies par 8,4%, bet savrupmājām – par 20,8%.

Rīgā kopējais visu veidu nekustamā īpašuma pirkuma darījumu skaits 2014.gada pirmajos trijos mēnešos attiecībā pret pagājušā gada janvāri – martu audzis par 8,2%.



Mājokļu pirkuma darījumu skaits galvaspilsētā palielinājies par 7,9%, tai skaitā dzīvokļu darījumi – par 6,3%, bet savrupmāju darījumi – par 21,9%. Pirmajā ceturksnī Rīgā notikuši vairāk nekā 2200 mājokļu pirkuma darījumu, gandrīz 90% no tiem veidoja dzīvokļu darījumi.



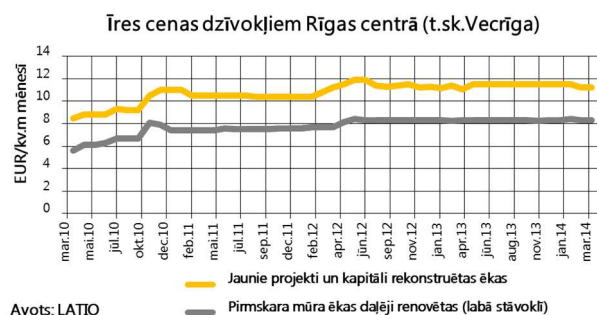
MĀJOKĻU ĪRES TIRGUS

Rīgas mājokļu īres tirgū aktivitāte martā bija zemāka nekā iepriekšējā mēnesī, tomēr

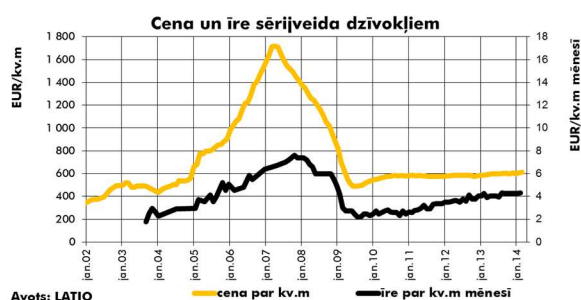
īres maksas līmenis gan pilsētas centra, gan mikrorajonu dzīvokļiem saglabājās nemainīgs.

Rīgas centrā īrnieku pieprasītākie ir kvalitatīvi, labiekārtoti, mēbelēti vienas, divu un trīs istabu

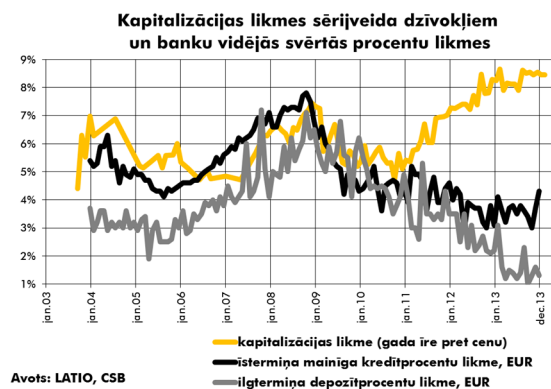
dzīvokļi platībā līdz 80 kvadrātmetriem par īres maksu līdz 450–600 eiro mēnesī bez komunālajiem maksājumiem.



Martā atkarībā no dzīvokļa platības vidējā īres maksa mēnesī par kvadrātmētru 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 martā bija 4,3 eiro par kvadrātmētru.



Tipveida dzīvokļu vidējā kapitalizācijas likme pārsniedz 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

