

Mājokļu tirgus pārskats Rīga

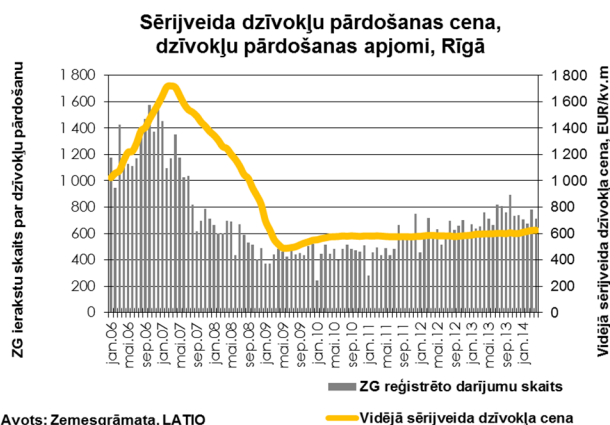
2014.gada maijs

Sērijveida dzīvokļi

Rīgas sērijveida dzīvokļu kvadrātmetra vidējā cena maijā salīdzinājumā ar iepriekšējo mēnesi palielinājās par vienu eiro un bija 625 eiro. Salīdzinājumā ar 2013.gada maiju tipveida dzīvokļu kvadrātmetra vidējā cena ir pieaugusi par 4,5%, bet šā gada laikā – par 3,1%.

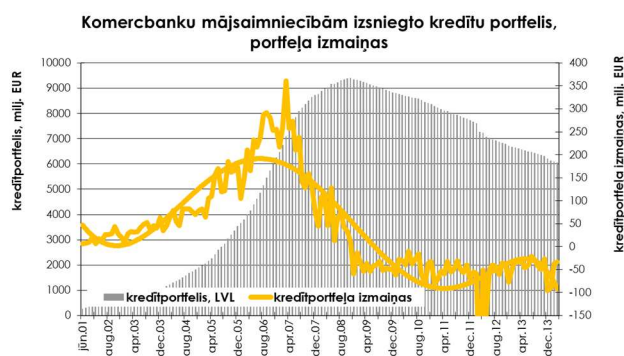
Pircēju aktivitāte sērijveida dzīvokļu segmentā maijā salīdzinājumā ar gada pirmajiem mēnešiem bija zemāka.

Labu dzīvokļu piedāvājums par iedzīvotāju pirktspējai atbilstošu cenu, tāpat kā iepriekš, ir ierobežots, tādēļ pircēji piemērotu īpašumu meklē ilgāku laiku. Nereti pircēju interesi mazina arī tirgus situācijai neatbilstoši augsta piedāvājuma cena.



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 maijā bija 25 000–32 000 eiro, divu istabu dzīvokļiem – 32 000–42 000 eiro, trīs istabu dzīvokļiem – 37 000–49 000 eiro, četrus istabu dzīvokļiem – 43 000–55 000 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

Pieprasījums pēc jaunajiem dzīvokļiem maijā saglabājās iepriekšējā mēneša līmenī. Par dzīvokļu iegādi interesējas gan ārvalstu, gan vietējie pircēji.

Reaģējot uz pieprasījuma palielināšanos pēdējo gadu laikā, pakāpeniski turpina augt arī jauno dzīvokļu piedāvājums.

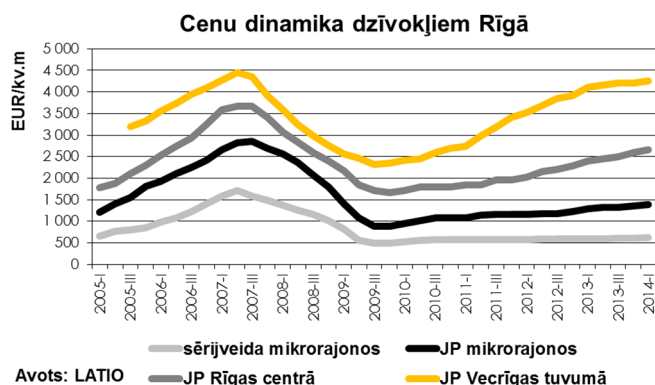
Saskaņā ar “Latio” apkopoto informāciju, laikā no 2014. līdz 2016.gadam Rīgā un tās tuvākajā apkārtnē ekspluatācijā tiks nodoti vairāk nekā 40 jauni dzīvokļu ēku, savrupmāju ciematu un rindu māju projekti, kas, pēc pašreizējiem aprēķiniem, piedāvājumu varētu palielināt par vairāk nekā 1000 vienībām.

Vērojama tendence pabeigt vai attīstīt jaunus savrupmāju ciematu projektus, kuru mērķauditorija ir vietējie pircēji.

Jauno dzīvokļu segmentā vietējie pircēji galvenokārt vēlas iegādāties dzīvokļus par cenu līdz 100 000 eiro.

Ārzemju pircēju pieprasījums pārsvarā saistīts ar Rīgas centru, tomēr, tā kā pircēju vajadzībām atbilstošs piedāvājums šajā pilsētas daļā pieaug pakāpeniski, ārzemnieki iegādājas dzīvokļus arī jaunajās ēkās mikrorajonos. Nerezidentu pieprasījums lielākoties saistīts ar jaunajiem dzīvokļiem par cenu līdz 150 000–180 000 eiro, kas ir tuvu ieguldījumu līmenim, lai saņemtu termiņuzturēšanās atļauju. No 1.septembra stāsies spēkā Imigrācijas likuma grozījumi un minimālā ieguldījuma summa nekustamajā īpašumā tiks paaugstināta līdz 250 000 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. 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.

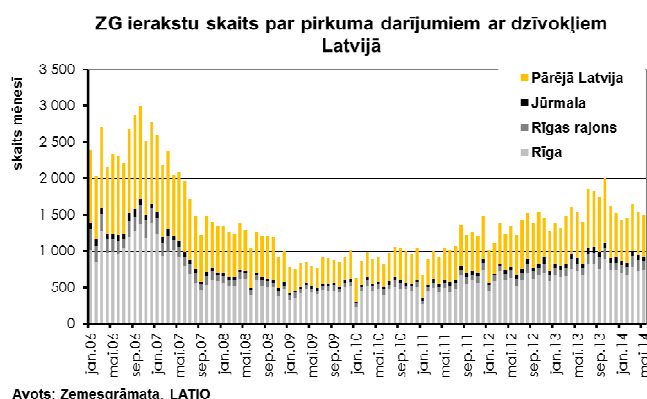
Cenu diapazons, kādā notiek darījumi, ir visai plašs, un ir atkarīgs no projekta atrašanās vietas, dzīvokļu apdares veida un citiem faktoriem. Jauno projektu dzīvokļu vidējās cenas Pierīgā maijā bija 700–900 eiro par kvadrātmetru, Rīgas mikrorajonos – 900–1850 eiro par kvadrātmetru, Rīgas centrā (ietverot 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 maijā, tāpat kā vairākos iepriekšējos mēnešos, ārzemju pircēju pieprasījums bija mērenāks. Citu valstu pilsoņu piesardzība bija saistīta ar izmaiņām termiņuzturēšanās atļauju saņemšanas nosacījumos. Ārvalstu pircēji interesējas par kvalitatīviem dzīvokļiem ļoti labā stāvoklī esošās mājās Vecrīgā, klusajā un tuvajā centrā. Pircējiem svarīgs faktors ir lifts, automašīnas novietošanas iespējas, sakopta apkārtnē.

Maijā lielākā interese bija vērojama par dzīvokļiem, kuru cena nepārsniedz 150 000–160 000 eiro.

Vietējo iedzīvotāju pieprasījums Rīgas centrā pārsvarā saistīts ar dzīvokļiem, kuru kvadrātmetra cena nepārsniedz 1000–1300 eiro. Pircējus interesē gan nelieli divu istabu dzīvokļi, gan arī lielāki trīs un četrus istabu dzīvokļi.



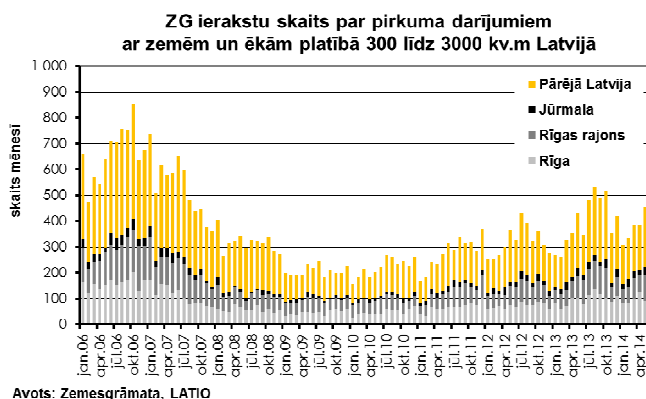
Kvadrātmetra raksturīgāko cenu diapazons dažādos Rīgas centra dzīvokļu segmentos atkarībā no dzīvokļu platības maijā: neremontētās mūra ēkās Vecrīgā bija 1750–1900 eiro, klusajā centrā – 1850–2000 eiro, tuvajā centrā – 1200–1550 eiro, tālajā centrā – 925–1125 eiro, daļēji renovētās mūra ēkās Vecrīgā – 2050–2250 eiro, klusajā centrā – 2100–2500 eiro, tuvajā centrā – 1850–2300 eiro, tālajā centrā – 1300–1500 eiro, kapitāli rekonstruētās ēkās un jaunajos projektos Vecrīgā 3000–3500 eiro, klusajā centrā – 3250–3500 eiro, tuvajā centrā – 2800–2900 eiro, tālajā centrā – 1600–1800 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

Maijā pircēju interese par savrupmāju un privātās apbūves zemes gabalu iegādi bija salīdzinoši augsta.

Pircēju pieprasības ir mūsdienīgas, kvalitatīvas savrupmājas vietās ar labu un sakārtotu apkārtni infrastruktūru. Piedāvājums par tirgus situācijai atbilstošu cenu ir ierobežots. Pircēju lielākā interese ir par mājām platībā līdz 200–250 kvadrātmetriem ar 1000–1200 kvadrātmetrus lielu zemes gabalu. Galvenokārt tiek izskatīti piedāvājumi par cenu līdz 200 000 eiro. Neliela pircēju interese ir par mājām ar neatbilstoši augstu piedāvājuma cenu, kā arī par nepabeigtām vai sliktā stāvoklī esošām mājām.

Maijā bija lielāks pieprasījums pēc privātās apbūves zemes jūras tuvumā, piemēram, posmā no Vecāķiem līdz Carnikavai, arī Saulkrastos un to tuvumā.



Piedāvājums par tirgus situācijai atbilstošu cenu ir neliels. Piejūrā pircēji 1500–2000 kvadrātmetrus lielu zemes gabalu ir gatavi iegādāties par 30 000–50 000 eiro.

Pircēji interesējas par zemes gabaliem vietās ar attīstītu apkārtni infrastruktūru.

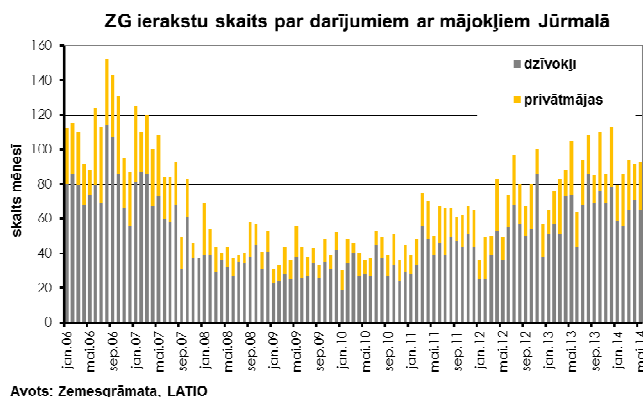
Jūrmala

Šā gada pirmajos piecos mēnešos salīdzinājumā ar 2013.gada atbilstošo laika posmu mājokļu pirkuma darījumu skaits Jūrmalā audzis par 6,5%, tai skaitā darījumi ar dzīvokļiem palielinājušies par 3,3%, bet darījumi ar savrupmājām – par 15,3%, liecina „Latio” veiktā Zemesgrāmatas datu analīze. Piecos mēnešos Jūrmalā notikuši vairāk nekā 440 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. Šajā cenu kategorijā ārzemnieki vēlas iegādāties dzīvokļus ar pilnu apdari, savukārt dzīvokļus par cenu virs 300 000 eiro pārsvarā iegādājas ar pelēko apdari. Jūrmalai joprojām raksturīga tendence labāka plānojuma un novietojuma dzīvokļus rezervēt jau būvniecības stadijā.

Saskaņā ar „Latio” apkopoto informāciju, Jūrmalā tuvāko divu gadu laikā ekspluatācijā tiks nodoti vairāk nekā 20 jaunu dzīvokļu ēku un rindu māju projekti, turklāt tiek uzsākta vēl vairāku jaunu dzīvojamo ēku būvniecība. Pēc „Latio” aplēsēm, piedāvājumu Jūrmalā tuvāko divu gadu laikā varētu papildināt 350 – 400 jauni dzīvokļi.

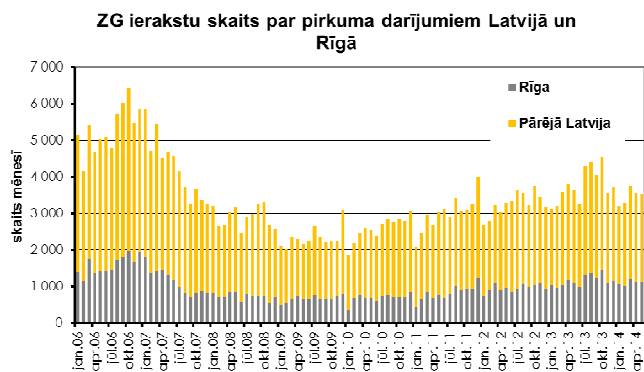


Savrupmāju segmentā ārzemnieki lielākoties interesējas par mājām platībā līdz 300 kvadrātmetriem, ar teritoriju līdz 2000 kvadrātmetriem un par cenu līdz 500 000 eiro.

Darījumi

„Latio” apkopoto Zemesgrāmatas datu analīze rāda, ka maijā kopējais visu veidu nekustamā īpašuma pirkuma darījumu skaits Latvijā bija mazāks nekā šā gada aprīlī vai martā, bet lielāks nekā gada pirmajos divos mēnešos. 2014.gada pirmajos piecos mēnešos reģistrēti vairāk nekā 17 300 nekustamā īpašuma darījumi, kas ir par 0,2% mazāk nekā 2013.gada atbilstošajā laika periodā. Darījumu skaits ar mājokļiem šā gada piecos mēnešos Latvijā gan ir palielinājies par 5,2%, tai skaitā ar dzīvokļiem – par 3,2%, bet savrupmājām – par 13,8%.

Rīgā kopējais visu veidu nekustamā īpašuma pirkuma darījumu skaits 2014.gada pirmajos piecos mēnešos attiecībā pret pagājušā gada janvāri – maiju audzis par 4,7%.



Mājokļu pirkuma darījumu skaits galvaspilsētā palielinājies par 6,2%, tai skaitā dzīvokļu darījumi – par 5,2%, bet savrupmāju darījumi – par 14,1%.

Pirmajos piecos mēnešos Rīgā notikuši vairāk nekā 4000 mājokļu pirkuma darījumi, nepilnus 90% no tiem veidoja dzīvokļu darījumi.

Mājokļu īres tirgus

Rīgas mājokļu īres tirgū maijā īrnieku aktivitāte būtiski nemainījās.

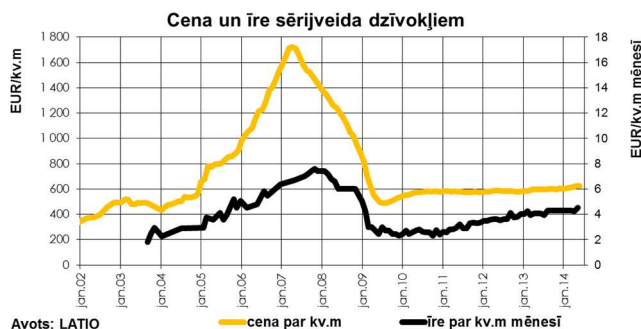
Rīgas centrā pieprasītākie ir dzīvokļi par īres maksu līdz 450 eiro mēnesī. Tāpat īrnieki izvēlas arī kvalitatīvus, labiekārtotus, mēbelētus dzīvokļus platībā līdz 80 kvadrātmetriem par īres maksu līdz 450–600 eiro mēnesī.

Augstais pieprasījums pēc dzīvokļu īres ir sekmējis jaunu īres namu izveidi. Īres dzīvokļu piedāvājumu papildinājuši vairāki renovēti Rīgas centra nami, piemēram, ēka Krišjāņa Barona ielā 109.

Tuvākajā laikā prognozējama vēl vairāku īres namu atjaunošana un dzīvokļu piedāvājuma palielināšanās. Investori interesējas par namīpašumiem, kuru cena nepārsniedz miljonu eiro.

Maijā atkarībā no dzīvokļa platības vidējā īres maksa mēnesī par kvadrātmētru neremontētās mūra ēkās Vecrīgā bija 5–6 eiro, klusajā centrā – 5–7 eiro, tuvajā centrā – 5–6 eiro, tālajā centrā – 5 eiro, daļēji renovētās mūra ēkās Vecrīgā – 7–8 eiro, klusajā centrā – 7–9 eiro, tuvajā centrā – 7–8 eiro, tālajā centrā – 6 eiro, kapitāli rekonstruētās ēkās un jaunajos projektos Vecrīgā – 12–13 eiro, klusajā centrā – 10–12 eiro, tuvajā centrā – 10–11 eiro, tālajā centrā – 6–8 eiro.

Stabila interese ir par savrupmāju īri. Lielākais pieprasījums ir pēc mājām par īres maksu līdz 1000–1500 eiro mēnesī.



Rīgas mikrorajonos vidējā stāvoklī esošu sērijveida dzīvokļu vidējā īres maksa bez komunālajiem maksājumiem maijā ir nedaudz palielinājusies un bija 4,5 eiro par kvadrātmētru. Iepriekš vairākus mēnešus vidējā īres maksa nemainījās un 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.