

Mājokļu tirgus pārskats Rīga

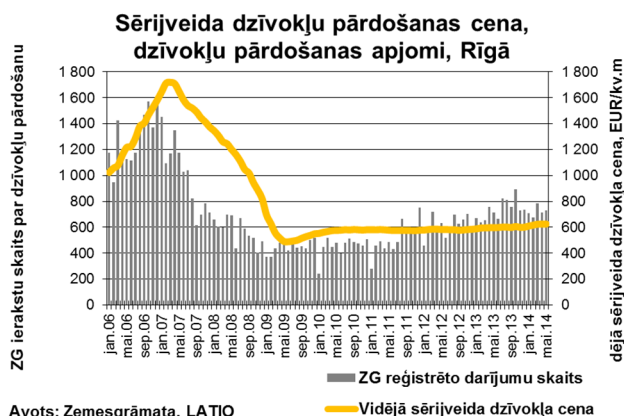
2014.gada jūnijs

Sērijveida dzīvokļi

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

Kopš 2009.gada vasaras, kad Rīgas sērijveida dzīvokļu vidējā cena sasniedza zemāko punktu, tā ir palielinājusies par 27,8%, savukārt salīdzinājumā ar augstāko punktu 2007.gada pavasarī vidējā cena patlaban ir zemāka par 63,7%.

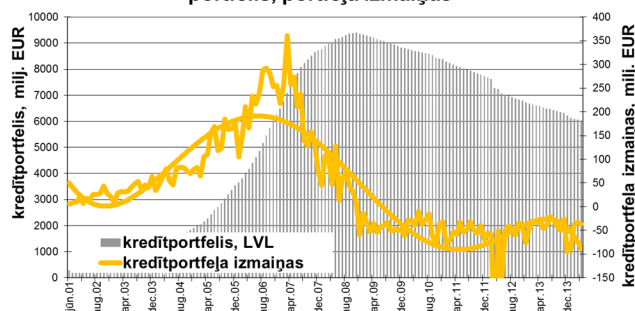
Jūnijā pieprasījums saglabājās iepriekšējā mēneša līmenī. Pircēji vēlas iegādāties pašreizējam maksāspējas līmenim atbilstošus dzīvokļus, tomēr šāds piedāvājums joprojām ir nepietiekams, tādēļ piemēroti mājokļi tiek meklēti ilgāku laiku. Pircēji nav gatavi maksāt neadekvāti augstu cenu un gaida atbilstošu piedāvājumu.



Liela interese ir par dzīvokļiem, kas tiek piedāvāti par pazeminātu cenu. Šādos gadījumos īpašums pircēju atrod pat vienas dienas laikā.

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 jūnijā bija 24 000–33 000 eiro, divu istabu dzīvokļiem – 32 000–41 000 eiro, trīs istabu dzīvokļiem – 37 000–50 000 eiro, četrus istabu dzīvokļiem – 43 000–55 000 eiro.

Komercbanku mājaimniecībām izsniegto kredītu portfelis, portfeļa izmaiņas



Izvēloties dzīvokli, pircējiem svarīgi kritēriji ir mājokļa uzturēšanas izmaksu līmenis, mājas tehniskais stāvoklis, paveiktie vai plānotie ēkas uzlabošanas pasākumi, nozīmīgs faktors ir apsaimniekošanas izdevumi un kvalitāte, kā arī tas, vai zeme pieder dzīvokļu īpašniekiem vai tiek nomāta.

Jaunie dzīvokļi

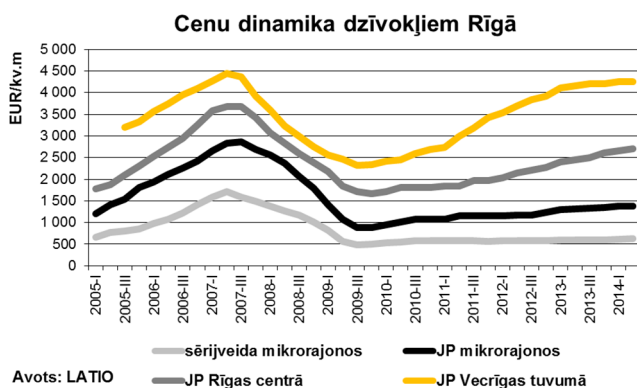
Salīdzinājumā ar situāciju vairākos iepriekšējos gados, kad visos Rīgas jauno dzīvokļu segmentos cenas ik ceturksni gada griezumā pieauga par 10–15%, šā gada otrajā ceturksnī jauno dzīvokļu cenu pieaugums bijis neliels.

Gada griezumā vismazākais jauno mājokļu cenu kāpums fiksēts Vecrīgā, kur īpašumu cenas pietuvojušās pirmskrīzes līmenim.

Šā gada otrajā ceturksnī Vecrīgā un tās tuvumā esošo jauno projektu (arī pilnībā renovēto ēku) dzīvokļu kvadrātmetra vidējā cena bija 4250 eiro. Salīdzinājumā ar 2013.gada otro ceturksni tā palielinājusies par 2,4%, bet salīdzinājumā ar šā gada pirmo ceturksni cena nav mainījusies.

Straujākais cenu pieaugums gada otrajā ceturksnī saglabājies Rīgas centrā, kur jauno dzīvokļu (tai skaitā arī pilnībā renovēto ēku) kvadrātmetra vidējā cena salīdzinājumā ar iepriekšējā gada otro ceturksni augusi par 10,2%, bet salīdzinājumā ar šā gada janvāri – martu – par 1,9%. Galvaspilsētas centra jauno dzīvokļu vidējā cena gada otrajā ceturksnī bija 2700 eiro par kvadrātmetru.

Rīgas mikrorajonos jauno dzīvokļu vidējā cena otrajā ceturksnī salīdzinājumā ar gada pirmajiem trim mēnešiem nemainījās un bija 1380 eiro par kvadrātmetru. Attiecībā pret pērnā gada otro ceturksni tā augusi par 4,5%.



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 jūnijā 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 sasniedz 4000–6000 eiro par kvadrātmetru, ekskluzīvos jaunajos projektos piedāvājuma cenas sasniedz 9000 eiro par kvadrātmetru.

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

Ārzemnieku pieprasījums pārsvarā saistīts ar Rīgas centru, tomēr tiek pirkti dzīvokļi arī jaunajās ēkās mikrorajonos. Nerezidenti lielākoties iegādājas jaunus dzīvokļus par cenu līdz 150 000–200 000 eiro, kas ir tuvu ieguldījumu līmenim, lai saņemtu termiņuzturēšanās atļauju. No 1.septembra stājas spēkā Imigrācijas likuma grozījumi un minimālā ieguldījuma summa nekustamajā īpašumā tiek paaugstināta līdz 250 000 eiro.

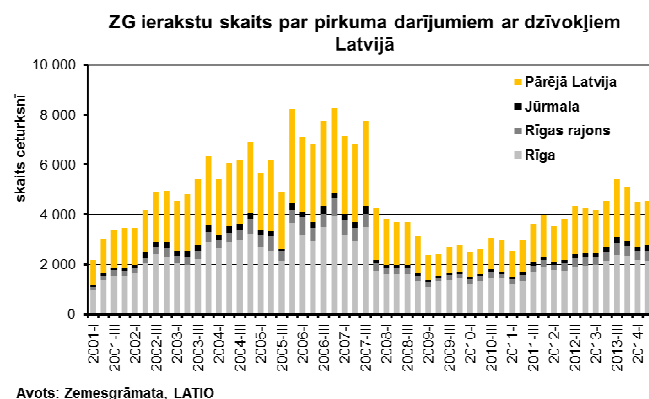
Daudzi vietējie pircēji vēlas iegādāties jaunus dzīvokļus ar pelēko vai balto apdari, lai pēc tam saviem spēkiem mājokli pabeigtu. Par dzīvokļiem bez pabeigtas apdares vietējie pircēji gatavi maksāt līdz 1000 eiro kvadrātmetrā, par dzīvokļiem ar apdari – līdz 1200 eiro kvadrātmetrā.

Dzīvokļi Rīgas centrā

Jūnijā, tāpat kā vairākos iepriekšējos mēnešos, ārzemju pircēju pieprasījums pēc dzīvokļiem Rīgas centrā bija mazāks nekā gada sākumā. Ārzemniekus, kuri pēc īpašuma iegādes vēlas saņemt termiņuzturēšanās atļauju, galvenokārt interesē dzīvokļi par cenu līdz 150 000–160 000 eiro.

Ārzemju pircēji vēlas iegādāties kvalitatīvus dzīvokļus ļoti labā stāvoklī esošās mājās Vecrīgā, klusajā un tuvajā centrā. Pircējiem nozīmīgs faktors ir lifts, automašīnas novietošanas iespējas, sakopta apkārtnē.

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 četru istabu dzīvokļi.



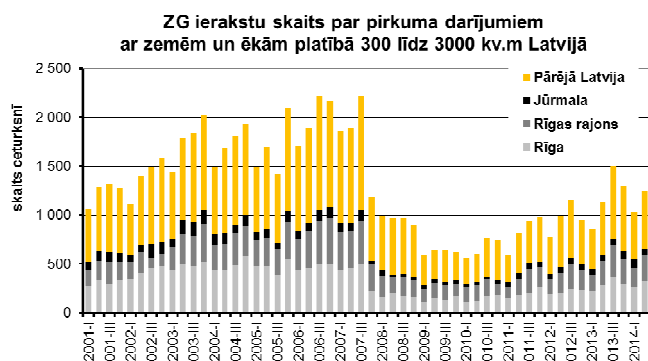
Kvadrātmetra raksturīgāko cenu diapazons dažādos Rīgas centra dzīvokļu segmentos atkarībā no dzīvokļu platības jūnijā: neremontētās mūra ēkās Vecrīgā bija 1750–1900 eiro, klusajā centrā – 1850–2000 eiro, tuvajā centrā – 1200–1550 eiro, tālajā centrā – 925–1125 eiro, daļēji renovētās mūra ēkās Vecrīgā – 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

Pircēju interese par savrupmāju un privātās apbūves zemes gabalu iegādi jūnijā saglabājās iepriekšējā mēneša līmenī.

Pieprasītas ir mūsdienīgas, kvalitatīvas savrupmājas vietās ar labu un sakārtotu apkārtējo infrastruktūru. Piedāvājums par tirgus situācijai atbilstošu cenu ir ierobežots.

Turklāt daļa pārdevēju, reaģējot uz pēdējos mēnešos vērojamo pircēju aktivitātes paaugstināšanos, palielina māju piedāvājuma cenas līdz īpašuma kvalitātei neatbilstošam līmenim, tādējādi mazinot arī pircēju interesi.



Avots: Zemesgrāmata, LATIO

Jaunu savrupmāju segmentā pircēji pārsvarā interesējas 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 nepabeigtām vai sliktā stāvoklī esošām mājām.

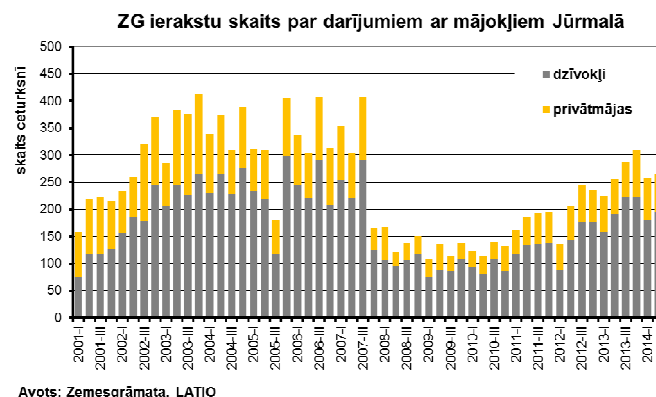
Jūrmala

2014.gada pirmajā pusgadā salīdzinājumā ar iepriekšējā gada atbilstošo laika posmu mājokļu pirkuma darījumu skaits Jūrmalā audzis par 8,7%, tai skaitā darījumi ar dzīvokļiem palielinājušies par 6,9%, bet darījumi ar savrupmājām – par 13,7%, liecina “Latio” veiktā Zemesgrāmatas datu analīze. Pirmajā pusgadā Jūrmalā notikuši vairāk nekā 520 mājokļu darījumi, no tiem gandrīz 3/4 veidoja dzīvokļu darījumi.

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

Ārzemju pircēji pārsvarā interesējas par jaunajiem dzīvokļiem, pieprasītākie ir īpašumi 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.



Avots: Zemesgrāmata, LATIO

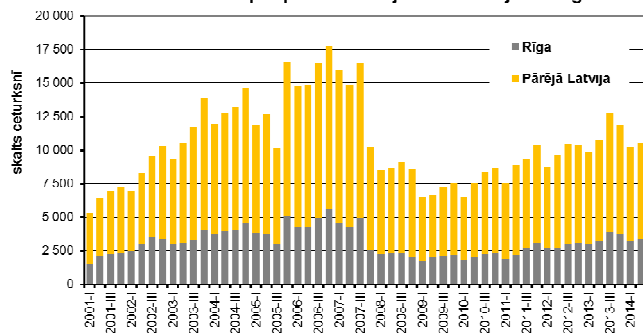
Savrupmāju segmentā ārzemnieki lielākoties interesējas par mājām platībā līdz 300 kvadrātmetriem, ar teritoriju līdz 2000 kvadrātmetriem un par cenu līdz 500 000 eiro.

Darījumi

„Latio” apkopoto Zemesgrāmatas datu analīze rāda, ka 2014.gada pirmajā pusgadā kopējais visu veidu nekustamā īpašuma pirkuma darījumu skaits Latvijā salīdzinājumā ar iepriekšējā gada pirmo pusi palielinājies par 0,8%. Šā gada pirmajos sešos mēnešos valstī reģistrēts nepilns 21 000 nekustamā īpašuma darījumu.

Salīdzinot ar vairākiem iepriekšējiem pēckrīzes gadiem, darījumu skaita pieauguma temps kļuvis lēnāks gandrīz visos nekustamā īpašuma tirgus segmentos.

ZG ierakstu skaits par pirkuma darījumiem Latvijā un Rīgā



Avots: Zemesgrāmata, LATVIO

Darījumu skaits ar mājokļiem šā gada pirmajā pusē Latvijā ir palielinājies par 5,8%, tai skaitā ar dzīvokļiem – par 3,1%, bet savrupmājām – par 14,7%.

Rīgā kopējais visu veidu nekustamā īpašuma pirkuma darījumu skaits 2014.gada pirmajos sešos mēnešos attiecībā pret pagājušā gada atbilstošo laika posmu audzis par 6,1%. Mājokļu pirkuma darījumu skaits galvaspilsētā palielinājies par 6,7%, tai skaitā dzīvokļu darījumi – par 5,4%, bet savrupmāju darījumi – par 17,3%.

Pirmajā pusgadā Rīgā notikuši vairāk nekā 4900 mājokļu pirkuma darījumi, nepilnus 90% no tiem veidoja dzīvokļu darījumi. Pēdējos mēnešos savrupmāju darījumu īpatsvars kopējā mājokļu darījumu apjomā Rīgā ir nedaudz palielinājies.

Mājokļu īres tirgus

Rīgas mājokļu īres tirgū jūnijā aktivitāte saglabājas iepriekšējā mēneša līmenī. Pieprasījumu pēc īres nodrošina gan vietējie iedzīvotāji, gan ārzemnieki.

Rīgas centrā pieprasītākie ir labi dzīvokļi par īres maksu līdz 350–450 eiro mēnesī. Šādu dzīvokļu piedāvājums ir nepietiekams, un tie tiek izīrēti īsā laikā.

Jūnijā atkarībā no dzīvokļa platības vidējā īres maksa mēnesī par kvadrātmetru 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 – 6–7 eiro.

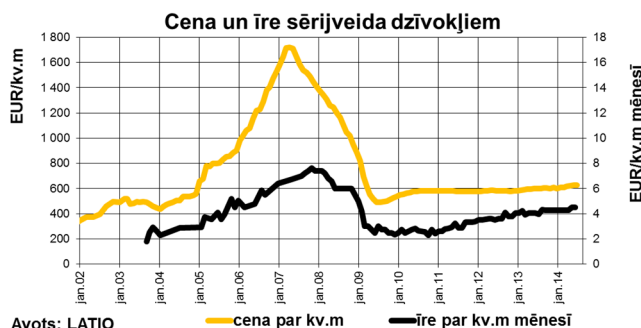
Pieprasīti ir mājokļi Rīgas mikrorajonu jaunajās daudzdzīvokļu ēkās. Daudzi īrnieki dod priekšroku jaunajiem dzīvokļiem, jo salīdzinājumā ar mikrorajonu sērījveida mājokļiem tiem ir zemāks komunālo maksājumu līmenis, labāks ēkas tehniskais stāvoklis, augstāks komforts, sakārtota vide. Šīs priekšrocības, pēc īrnieku domām, kompensē lielāku jaunā dzīvokļa īres maksu.

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

Atjaunojusies interese par dzīvokļu īri ar izpirkuma tiesībām. Vairāki potenciālie pircēji šādu īpašuma iegādes modeli vērtē kā alternatīvu bankas finansējuma izmantošanai.

Pieprasījums pēc dzīvokļu īres sekmē jaunu īres namu izveidi. Patlaban vērojama investoru interese par nelieliem namīpašumiem ar 6–10 dzīvokļiem. Pēc māju rekonstrukcijas dzīvokļus paredzēts piedāvāt īres tirgū. Salīdzinoši liela investoru interese ir par namīpašumiem Tuvajā Pārdaugavā, Āgenskalnā.

Tiek pirkti arī sliktā stāvoklī esoši dzīvokļi, lai tos remontētu un izīrētu.



Avots: LATVIO

— cena par kv.m — īre par kv.m mēnesī

Rīgas mikrorajonos vidējā stāvoklī esošu sērījveida dzīvokļu vidējā īres maksa bez komunālajiem maksājumiem jūnijā nemainījās un bija 4,5 eiro par kvadrātmetru.

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.