

Mājokļu tirgus pārskats Rīga

2014.gada jūlijs

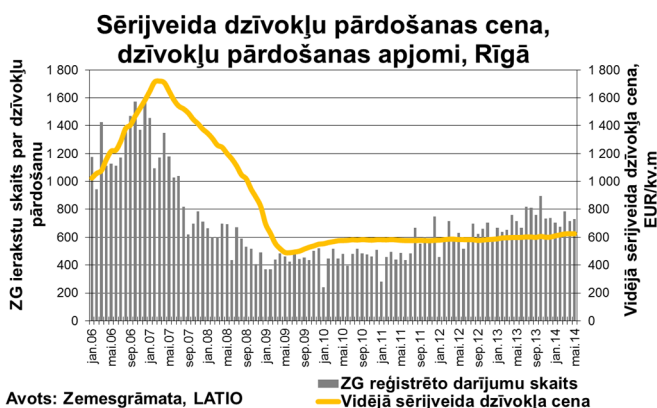
Sērijveida dzīvokļi

Rīgas sērijveida dzīvokļu kvadrātmetra vidējā cena jūlijā salīdzinājumā ar iepriekšējo mēnesi palielinājās par 3 eiro un bija 628 eiro. Salīdzinājumā ar 2013.gada jūliju tipveida dzīvokļu kvadrātmetra vidējā cena ir pieaugusi par 4,8%, bet šā gada laikā – par 3,6%.

Kopš 2009.gada vasaras, kad Rīgas sērijveida dzīvokļu vidējā cena sasniedza zemāko punktu, tā ir palielinājusies par 28,4%, savukārt salīdzinājumā ar augstāko punktu 2007.gada pavasarī vidējā cena patlaban ir zemāka par 63,5%.

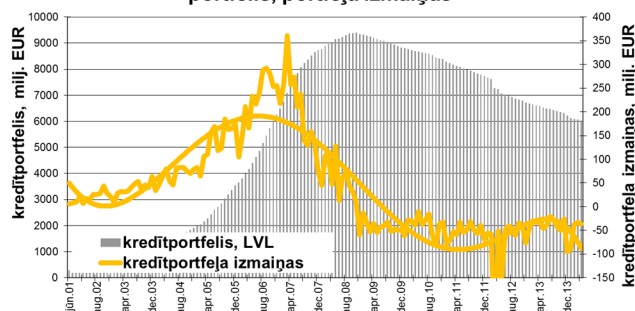
Pircēji galvenokārt vēlas iegādāties dzīvokļus labā stāvoklī, lai nebūtu jātērē papildu līdzekļi mājokļa remontam. Šāds piedāvājums par pircēju pašreizējai maksāspējai atbilstošu cenu tomēr ir nepietiekams, tādēļ piemēroti mājokļi tiek meklēti ilgāku laiku.

Viens no iemesliem gausākam piedāvājuma pieaugumam – daļa brīvo dzīvokļu nonāk ģres tirgū, jo pieprasījums pēc mājokļu ģres ir liels.



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 jūlijā bija 24 000–33 000 eiro, divu istabu dzīvokļiem – 32 000–42 000 eiro, trīs istabu dzīvokļiem – 37 000–52 000 eiro, četru istabu dzīvokļiem – 43 000–56 000 eiro.

Komercbanku mājāsniecībām 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

Rīgas jauno dzīvokļu segmentā jūlijā, tāpat kā iepriekšējos mēnešos, bija vērojama pakāpeniska vietējo pircēju aktivitātes palielināšanās.

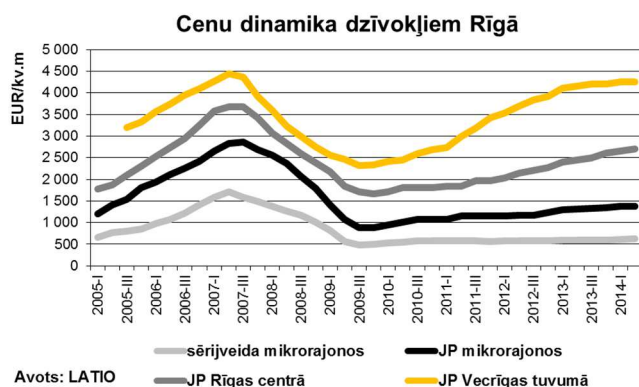
Tomēr ne vienmēr pircēju finansiālās iespējas, kā arī banku aizdevumu saņemšanas stingrie nosacījumi, ļauj iegādāties īpašumu tikko būvētā dzīvokļu ēkā, tādēļ daļa šī pieprasījuma nonāk jauno projektu otrreizējā vai sērijveida dzīvokļu tirgū.

Vietējie pircēji galvenokārt ir gatavi iegādāties dzīvokļus par cenu līdz 100 000 eiro.

Ārzemnieku pieprasījums pārsvarā saistīts ar Rīgas centru, tomēr tiek pirkti dzīvokļi arī jaunajās ēkās mikrorajonos.

Jūlijā Rīgas jauno dzīvokļu cenas nav nozīmīgi mainījušās. Savukārt 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 bija palielinājusies par 2,4%, bet salīdzinājumā ar šā gada pirmo ceturksni cena nebija mainījusies.

Straujākais cenu pieaugums gada otrajā ceturksnī bija saglabājies Rīgas centrā, kur jauno dzīvokļu (tai skaitā arī pilnībā renovēto ēku) kvadrātmetra vidējā cena salīdzinājumā ar iepriekšējā gada otro ceturksni bija 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 bija 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 jūlijā 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.

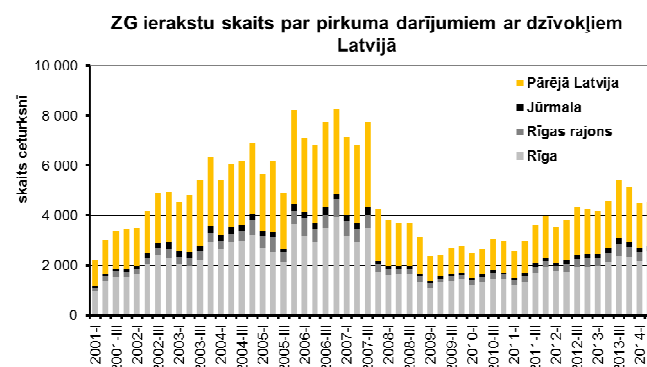
Dzīvokļi Rīgas centrā

Jūlijā salīdzinājumā ar vairākiem iepriekšējiem mēnešiem nedaudz palielinājās ārzemju pircēju pieprasījums pēc dzīvokļiem Rīgas centrā. Ārzemniekus galvenokārt interesēja dzīvokļi par cenu līdz 150 000 – 160 000 eiro – summu, kas ir tuvu minimālajam ieguldījumu sliekšnim termiņuzturēšanās atļaujas saņemšanai. No 1.septembra stājas spēkā Imigrācijas likuma grozījumi un minimālā investīciju summa

nekustamajā īpašumā tiek paaugstināta līdz 250 000 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 četrus istabu dzīvokļi.



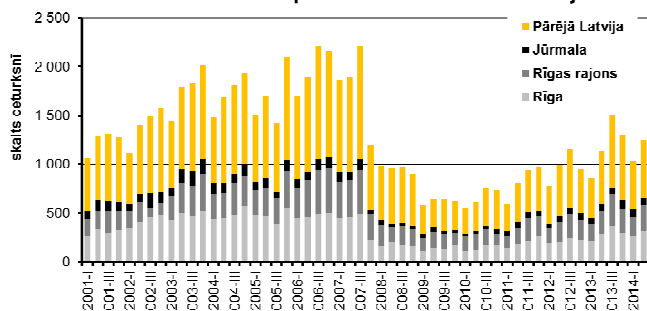
Kvadrātmetra raksturīgāko cenu diapazons dažādos Rīgas centra dzīvokļu segmentos atkarībā no dzīvokļu platības jūlijā: neremontētās mūra ēkās Vecrīgā bija 1500–1800 eiro, klusajā centrā – 1800–2000 eiro, tuvajā centrā – 1100–1500 eiro, tālajā centrā – 1000–1200 eiro, daļēji renovētās mūra ēkās Vecrīgā – 2050–2250 eiro, klusajā centrā – 1800–2000 eiro, tuvajā centrā – 1500–1800 eiro, tālajā centrā – 1300–1500 eiro, kapitāli rekonstruētās ēkās un jaunajos projektos Vecrīgā 3000–3500 eiro, klusajā centrā – 3500–4000 eiro, tuvajā centrā – 2800–3500 eiro, tālajā centrā – 2500–3000 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 jūlijā bija iepriekšējo mēnešu līmenī.

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

ZG ierakstu skaits par pirkuma darījumiem
ar zemēm un ēkām platībā 300 līdz 3000 kv.m Latvijā



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.

Mājokļu īres tirgus

Jūlijā Rīgā saglabājās stabils mājokļu īres pieprasījums, ko nodrošina gan vietējie iedzīvotāji, gan ārzemnieki. Īres tirgus aktivitātes palielināšanās gaidāma augustā un septembrī, kad līdz ar mācību gada sākumu īres mājokļus meklēs Latvijas un ārvalstu studenti.

Arvien biežāk jauni cilvēki, jaunas ģimenes dod priekšroku mājokļa īrei, nevis iegādei.

Šādu tendenci nosaka gan banku kredītīdzekļu saņemšanas ierobežotās iespējas, gan arī daudzu jaunu cilvēku nevēlēšanās uzņemties ilgtermiņa finansiālās saistības. Šie īrnieki veido pieprasījumu visos Rīgas īres dzīvokļu sektoros – pilsētas centra, jaunajos un sērījveida namos.

Pieprasījums pēc dzīvokļu īres sekmē jaunu īres namu izveidi. Investori izrāda pastiprinātu interesi par nelieliem namīpašumiem ar 6–10 dzīvokļiem. Pieprasīti ir namīpašumi arī sliktā tehniskā stāvoklī. Pēc māju rekonstrukcijas dzīvokļi tiek piedāvāti īres tirgū. Lielākā interese ir par ēku iegādi Tuvajā Pārdaugavā, Teikā, Čiekurkalnā.

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

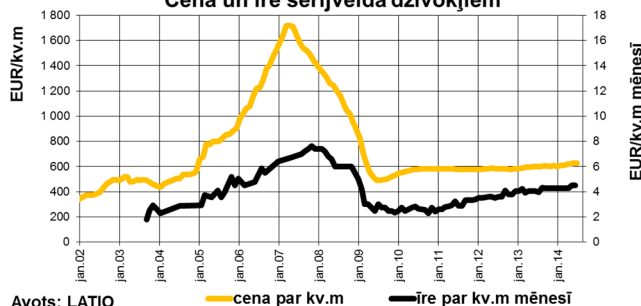
Rīgas centrā pieprasītākie ir labi dzīvokļi par īres maksu līdz 350–450 eiro mēnesī. Šādu dzīvokļu piedāvājums ir nepietiekams, un tie tiek izīrēti īsā laikā.

Jūlijā atkarībā no dzīvokļa platības vidējā īres maksa mēnesī par kvadrātmtru 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.

Cena un īre sērījveida dzīvokļiem



Avots: LATIO

— cena par kv.m — īre par kv.m mēnesī

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

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.