

Mājokļu tirgus pārskats Rīga

2014.gada augusts

Sērijveida dzīvokļi

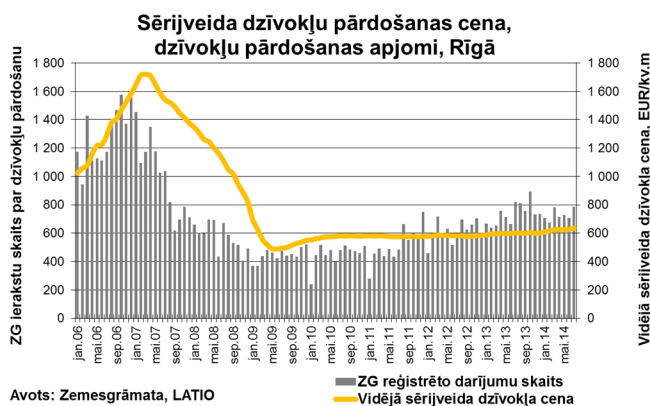
Rīgas sērijveida dzīvokļu kvadrātmetra vidējā cena augustā salīdzinājumā ar iepriekšējo mēnesi palielinājās par 1,4% jeb 9 eiro un bija 637 eiro. Salīdzinājumā ar 2013.gada augustu tipveida dzīvokļu kvadrātmetra vidējā cena ir pieaugusi par 5,8%, bet šā gada laikā – par 5,1%.

Kopš 2009.gada vasaras, kad Rīgas sērijveida dzīvokļu vidējā cena sasniedza zemāko punktu, tā ir palielinājusies par 30,3%, savukārt salīdzinājumā ar augstāko punktu 2007.gada pavasarī vidējā cena patlaban ir zemāka par 63%.

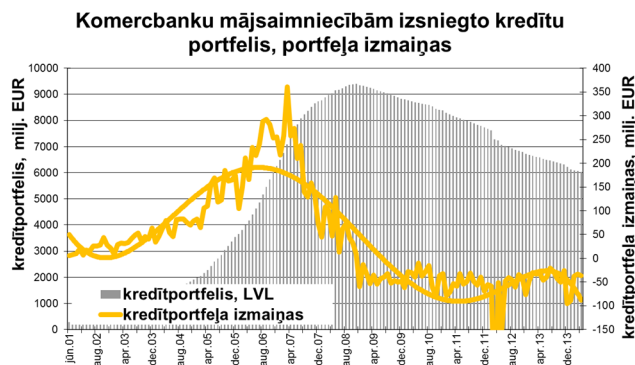
Atšķirībā no vairākiem iepriekšējiem gadiem, kad kopumā neredzams palielinoties, sērijveida dzīvokļu vidējai cenai tomēr bija raksturīgas svārstības gan pieauguma, gan samazinājuma virzienā, šogad Rīgas mikrorajonu tipveida mājokļu cenas vidējais rādītājs ir audzis visa gada garumā.

Šādu tendenci nosaka gan augstāka pircēju aktivitāte, gan piedāvājums – tajā dominē īpašumi, kas savas kvalitātes vai cenas dēļ neatbilst pircēju lielākās daļas prasībām. Piedāvājumā trūkst dzīvokļi labā, tūlītējai apdzīvošanai piemērotā stāvoklī par pircēju maksātspējai atbilstošu cenu. Kvalitatīvu dzīvokļu piedāvājums papildinās retāk nekā vairākos iepriekšējos gados, samazinājies arī bankām piederošo mājokļu piedāvājums. Tāpat daļa brīvo dzīvokļu nonāk īres tirgū, jo pieprasījums pēc mājokļu īres, it sevišķi, tuvojoties rudenim, ir liels.

Zemāks pircēju pieprasījums ir ne vien pēc dzīvokļiem sliktā stāvoklī, bet arī pēc īpašumiem mājās, kurām piemīt viens vai vairāki pircēju izvēli negatīvi ietekmējoši faktori, piemēram, neapmierinošs mājas tehniskais stāvoklis, liels komunālo maksājumu kopējais parāds, augsti komunālie un apsaimniekošanas izdevumi, daļēji apdzīvota ēka.



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 augustā bija 23 000–33 000 eiro, divu istabu dzīvokļiem – 30 000–42 000 eiro, trīs istabu dzīvokļiem – 37 000–50 000 eiro, četru istabu dzīvokļiem – 43 000–56 000 eiro.



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

Aktivitāte Rīgas jauno dzīvokļu segmentā augustā saglabājās pagājušā mēneša līmenī. Tāpat kā iepriekš, novērojama pakāpeniska vietējo pircēju intereses palielināšanās par jauno mājokļu iegādi.

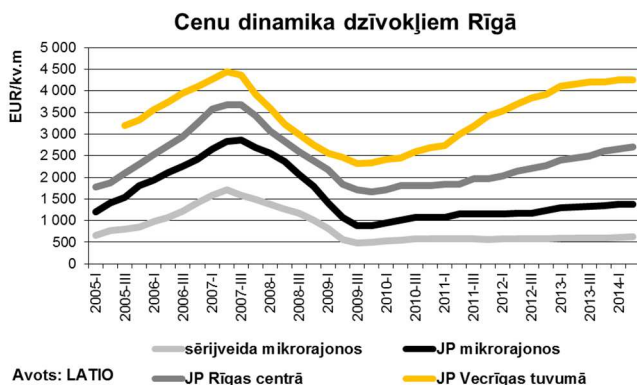
Pārsvārē šis pieprasījums saistīts ar dzīvokļiem par cenu līdz 100 000 eiro. Pašreizējā maksātspēja nosaka arī to, ka daļa pircēju piemērotu mājokli tomēr meklē jauno projektu otrreizējā vai sērijveida dzīvokļu tirgū.

Ārzemju pircējus galvenokārt interesē dzīvokļi jaunos vai rekonstruētos namos Rīgas centrā, tomēr, tā kā esošais piedāvājums cenas vai kvalitātes dēļ ne vienmēr atbilst gaidītajam, ārzemnieki iegādājas arī mikrorajonu jaunos dzīvokļus. Pircēji, kas pēc īpašuma iegādes vēlas saņemt termiņuzturēšanās atļauju, lielākoties iegādājas jaunos dzīvokļus par cenu līdz 150 000 – 200 000 eiro. Augusta pirmajā pusē šādu pircēju aktivitāte saglabājās, tomēr sagaidāms, ka pēc 1.septembra, kad ieguldījuma

minimālais sliekšnis tiek paaugstināts līdz 250 000 eiro, ārzemnieku pieprasījums galvenokārt būs saistīts ar īpašumiem, kuru cena un kadastrālā vērtība atbilst Imigrācijas likumā noteiktajam prasībām. Līdz ar to var samazināties ārzemju pircēju interese par Rīgas mikrorajonu jaunajiem projektiem. Jāņem gan vērā, ka parādījušies pircēji, kuri jau ir iegādājušies īpašumu termiņuzturēšanās atļaujas saņemšanai, bet šobrīd meklē mājokļus investīciju nolūkos – kompaktus dzīvokļus labos projektos izīrēšanai. Pārmaiņas pieprasījumā tomēr var mudināt attīstītājus pārskatīt gan dzīvokļu pārdošanas cenas, gan arī daļu jauno dzīvokļu piedāvāt īres tirgū.

Augustā Rīgas jauno dzīvokļu cenas nemainījās. 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%.

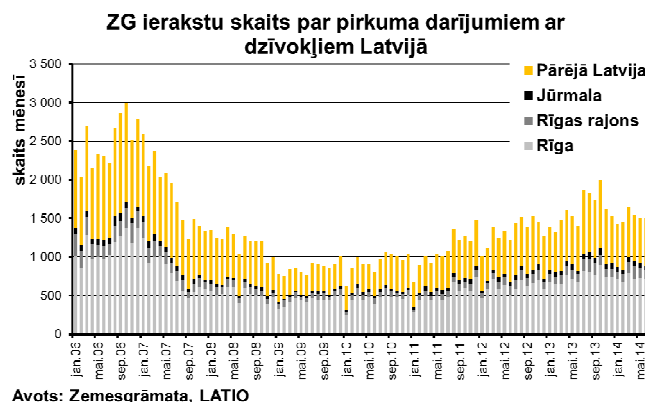
Cenu diapazons, kādā notiek darījumi, ir visai plašs, un ir atkarīgs no projekta atrašanās vietas, dzīvokļu apdares veida un citiem faktoriem. Jauno projektu dzīvokļu vidējās cenas Pierīgā augustā bija 700–900 eiro par

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

Augustā, līdzīgi kā jūlijā, ārzemnieku pieprasījums pēc dzīvokļiem Rīgas centrā bija neliels, jo daļa pircēju izmantoja iespēju iegādāties īpašumu pirms mainījušies termiņuzturēšanās atļaujas saņemšanas nosacījumi. Ārzemniekus galvenokārt interesēja dzīvokļi par cenu līdz 150 000 – 160 000 eiro – summu, kas ir tuvu Imigrācijas likumā noteiktajam minimālajam ieguldījumu sliekšnim. No 1.septembra stājas spēkā likuma grozījumi un termiņuzturēšanās atļaujas saņemšanai nepieciešamā minimālā investīciju summa nekustamajā īpašumā tiek paaugstināta līdz 250 000 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 četru istabu dzīvokļi.



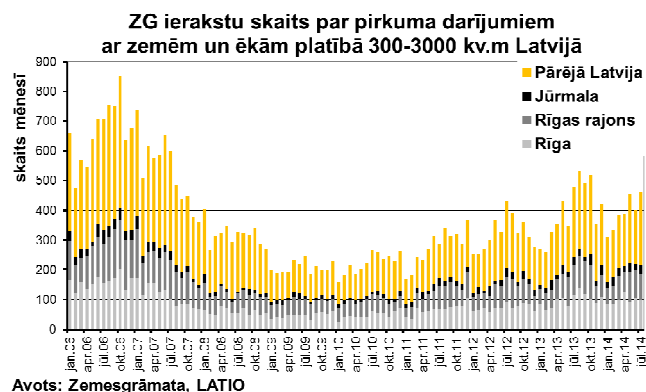
Kvadrātmetra raksturīgāko cenu diapazons dažādos Rīgas centra dzīvokļu segmentos atkarībā no dzīvokļu platības augustā: neremontētās mūra ēkās Vecrīgā bija 1650–1850 eiro, klusajā centrā – 1950–2000 eiro, tuvajā centrā – 1150–1550 eiro, tālajā centrā – 1000–1200 eiro, daļēji renovētās mūra ēkās Vecrīgā – 1950–2150 eiro, klusajā centrā – 2100–2250 eiro, tuvajā centrā – 1750–2000 eiro, tālajā centrā – 1250–1500 eiro, kapitāli rekonstruētās ēkās un jaunajos projektos Vecrīgā 3200–3500 eiro, klusajā centrā – 3800–4000 eiro, tuvajā

centrā – 2800–3500 eiro, tālajā centrā – 2350–2750 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 iegādi augustā saglabājas iepriekšējā mēneša līmenī.

Lielākais pieprasījums ir pēc mūsdienīgām, kvalitatīvām savrupmājām vietās ar labu un sakārtotu apkārtējo infrastruktūru.



Pircēji galvenokārt interesējas par mājām, kuru cena nepārsniedz 100 000 – 120 000 eiro. Daļa pircēju gatavi iegādāties kvalitatīvas savrupmājas par cenu līdz 200 000 eiro, tomēr viņu vēlmēm atbilstošs piedāvājums ir ierobežots. Nereti šādām mājām noteiktas tirgus situācijai neadekvāti augstas cenas. Neliela interese ir par nepabeigtām savrupmājām.

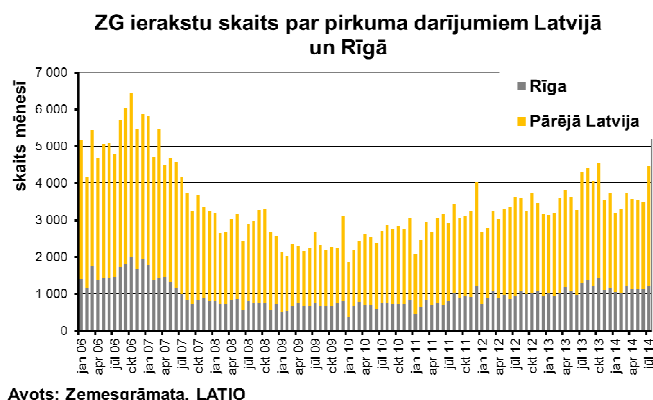
Tiek izrādīta interese arī par Rīgas mikrorajonu savrupmājām, kas būvētas divdesmitā gadsimta vidū un patlaban ir sliktā tehniskā stāvoklī. Tā kā ēku rekonstrukcijā ir jāiegulda lieli līdzekļi, nereti pēc iegādes jaunais īpašnieks māju nojauc un vietā būvē jaunu. Pircēji mikrorajonu vecās apbūves savrupmājas pārsvarā gatavi iegādāties par cenu līdz 80 000 eiro.

Darījumi

„Latio” apkopoto Zemesgrāmatas datu analīze rāda, ka 2014.gada septiņos mēnešos (dati par augustu vēl nav pieejami) kopējais visu veidu nekustamā īpašuma pirkuma darījumu skaits Latvijā salīdzinājumā ar iepriekšējā gada atbilstošo laika posmu palielinājies par

1,3%. No šā gada janvāra līdz jūlija beigām valstī reģistrēti vairāk nekā 25 000 nekustamā īpašuma darījumu.

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



Darījumu skaits ar mājokļiem gada septiņos mēnešos Latvijā palielinājies par 3,7%, tai skaitā ar dzīvokļiem – par 2%, bet savrupmājām – par 11,5%.

Rīgā kopējais visu veidu nekustamā īpašuma pirkuma darījumu skaits 2014.gada septiņos mēnešos attiecībā pret pagājušā gada atbilstošo laika posmu audzis par 3,8%. Mājokļu pirkuma darījumu skaits galvaspilsētā palielinājies par 4,7%, tai skaitā dzīvokļu darījumi – par 3,8%, bet savrupmāju darījumi – par 11,7%.

Šā gada septiņos mēnešos Rīgā notikuši vairāk nekā 5800 mājokļu pirkuma darījumi, nepilnus 90% no tiem veidoja dzīvokļu darījumi. Šogad vērojama tendence mājokļu darījumu kopējā apjomā palielināties savrupmāju darījumu īpatsvaram.

Jūrmalā šā gada septiņos mēnešos salīdzinājumā ar iepriekšējā gada atbilstošo laika posmu mājokļu pirkuma darījumu skaits audzis par 8,2%, tai skaitā darījumi ar dzīvokļiem palielinājušies par 6%, bet darījumi ar savrupmājām – par 14%, liecina „Latio” veiktā Zemesgrāmatas datu analīze. Septiņos mēnešos Jūrmalā notikuši vairāk nekā 620 mājokļu darījumi, ap 70% no tiem veidoja dzīvokļu darījumi.

Mājokļu īres tirgus

Augustā aktivitāte Rīgas mājokļu īres tirgū palielinājās. Pieprasījuma pieaugumu galvenokārt nodrošināja vietējie un ārzemju studenti, kas, tuvojoties jaunajam

mācību gadam, meklēja savām prasībām piemērotu mājokli. Tāpat saglabājās stabils citu īrnieku kategoriju veidots pieprasījums.

Ārvalstu studenti lielākoties vēlas īrēt mājokli pa vairākiem kopā, tādēļ meklē dzīvokļus ar 3–5 guļamistabām.

Par šādiem dzīvokļiem katrs īrnieks gatavs maksāt 200–300 eiro lielu īres maksu mēnesī. Pieprasītākie ir dzīvokļi Rīgas centrālajā daļā vai tuvu izvēlētajai augstskolai. Tāpat augustā bija liels studentu pieprasījums pēc mazākas platības un lētākiem dzīvokļiem.

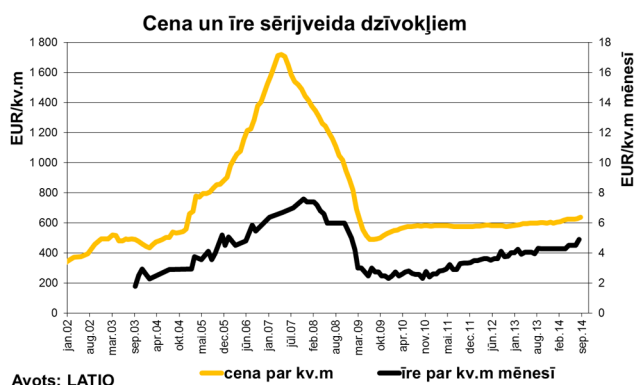
Rīgas centrā pieprasītākie ir labi dzīvokļi par īres maksu līdz 350–450 eiro mēnesī. Šādu dzīvokļu piedāvājums ir nepietiekams, un tie tiek izīrēti īsā laikā.

Augustā 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 – 6 eiro, daļēji renovētās mūra ēkās Vecrīgā – 7–9 eiro, klusajā centrā – 7–10 eiro, tuvajā centrā – 7–9 eiro, tālajā centrā – 7 eiro, kapitāli rekonstruētās ēkās un jaunajos projektos Vecrīgā – 12–14 eiro, klusajā centrā – 10–13 eiro, tuvajā centrā – 10–12 eiro, tālajā centrā – 7–8 eiro.

Aktivitāte īres tirgū nodrošina investoru interesi par nelielu namīpašumu iegādi, lai pēc rekonstrukcijas veidotu īres namus ar 6–10 dzīvokļiem. Pieprasīti ir namīpašumi arī sliktā tehniskā stāvoklī. Lielākā interese ir par ēku iegādi Tuvajā Pārdaugavā, Teikā, Čiekurkalnā.

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

Saglabājas stabils pieprasījums pēc dzīvokļu īres Rīgas mikrorajonu jaunajās 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.



Rīgas mikrorajonos vidējā stāvoklī esošu sērījveida dzīvokļu vidējā īres maksa bez komunālajiem maksājumiem palielinājās no 4,5 eiro par kvadrātmetru jūlijā līdz 4,9 eiro par kvadrātmetru augustā.

Tipveida dzīvokļu vidējā kapitalizācijas likme pārsniedz 9%. 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.