

MĀJOKĻU TIRGUS PĀRSKATS

2010.gada jūlijs

Sērijveida dzīvokļi

Rīgas sērijveida dzīvokļu vidējā cena jūlijā, tāpat kā iepriekšējā mēnesī, būtiski nav mainījies – attiecībā pret jūniju kvadrātmetra cena pieaugusi par 3 eiro – no 576 līdz 579 eiro. Jūnijā tipveida dzīvokļu vidējā cena bija palielinājusies par 1 eiro.

Gada laikā dzīvokļu vidējā cena ir pieaugusi par 18,4% – 2009.gada jūlijā tā bija 489 eiro kvadrātmetrā. Pagājušajā vasarā tika sasniegts sērijveida dzīvokļu cenu zemākais punkts, bet septembrī atsākās cenu kāpums, sasniedzot 500 eiro par kvadrātmetru.

Jūlijā sērijveida dzīvokļu cenu izmaiņas galvaspilsētas mikrorajonos dažādu sēriju mājās bija atšķirīgas. Cenu stabilitāte vai neliels to pieaugums (1–3%) fiksēts visu sēriju mājās Purvciemā, Pļavniekos, Mežciemā, Juglā, Ķengaragā un Vecmīlgrāvī, savukārt pārējos mikrorajonos līdžās cenu nemainīgumam vai kāpumam vairākiem dzīvokļu veidiem bija novērojams arī neliels (1–2%) vidējās cenas kritums.

Labā tehniskā stāvoklī esošu sērijveida dzīvokļu cenas tādos mikrorajonos kā Purvciems, Pļavnieki, Zolitūde, Imanta un Ziepniekkalns vienistabas dzīvokļiem jūlijā bija 21 000–31 000 eiro, divu istabu dzīvokļiem – 28 000–38 000 eiro, trīs istabu dzīvokļiem – 34 000–47 000 eiro, četru istabu dzīvokļiem – 40 000–52 000 eiro. No Rīgas centra attālākos mikrorajonos, piemēram, Vecmīlgrāvī un Bolderājā, dzīvokļu cenas ir vidēji par 20% zemākas.

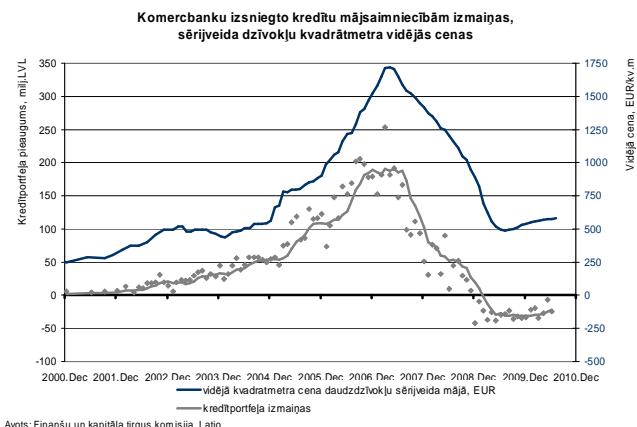
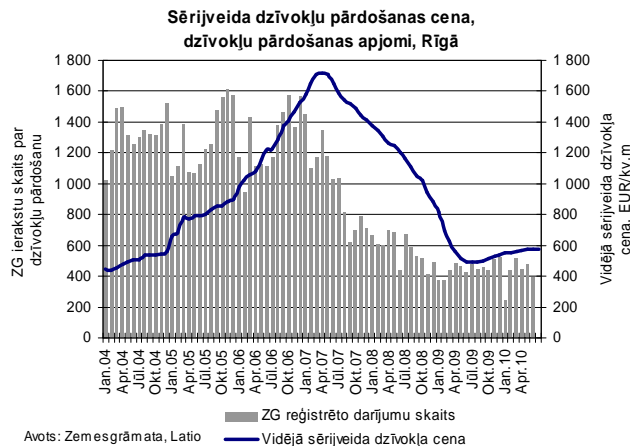
Pieprasījums pēc sērijveida dzīvokļiem ir augstāks nekā gada sākumā, tomēr pircēju aktīviāte dažādos Rīgas mikrorajonos ir atšķirīga. Tradicionāli pieprasījumu jūlijā iespaidoja arī vasara un atvaļinājumu laiks.

Lielākā interese, tāpat kā iepriekšējos mēnešos, ir par labiem un kvalitatīviem, tūlītējai dzīvošanai piemērotiem sērijveida dzīvokļiem par pircēju finansiālajām iespējām atbilstošām cenām. Tā kā šādi mājokļi veido tikai daļu no kopējā piedāvājuma, piemērota dzīvokļa meklējumiem potenciālie pircēji velta vairākus mēnešus. Ir gadījumi, kad šis process aizņem pat gadu.

Būtiskākais no visiem kritērijiem, vērtējot mājokļa iegādi, patlaban ir cena, tādēļ pircēji vēlas saņemt atlaidi. Pārdevēji lielākoties tam nepiekrīt un pircēji turpina atbilstoša piedāvājuma meklējumus. Jūtami lielāka interese ir par dzīvokļiem, kuru piedāvājuma cenas ir zemākas nekā vidējās.

Cilvēku noskaņojums par nākotni kļuvis nedaudz pozitīvāks, tādēļ jūlijā turpināja palielināties to potenciālo pircēju skaits, kas mājokļa iegādei vēlas izmantot bankas aizdevumu.

Atšķirībā no iepriekšējā mēneša jūlijā komercbanku mājāsaiņniecībām izsniegto kredītu portfeļa izmaiņas gan bija negatīvas.



MĀJOKĻU TIRGUS PĀRSKATS

2010.gada jūlijs

Jaunie projekti

Jauno projektu dzīvokļu piedāvājums pakāpeniski samazinās, jo, turpinoties darījumiem, jauni mājokļi pagaidām tirgu nepapildina. Banku meitas uzņēmumu īpašumā pārņemtie dzīvokļi piedāvājumā nav nonākuši.

Iepriekšējos šā gada mēnešos vairāki attīstītāji paziņoja par agrāk apturēto projektu pabeigšanu vai jaunu būvniecību. Arī jūlijā bija novērojama vairāku attīstītāju un investoru interese par jaunu mājokļu projektu uzsākšanu tuvākajā nākotnē. Salīdzinājumā ar iepriekšējiem gadiem attīstītāju plāni ir kļuvuši piezemētāki un iecerēto mājokļu koncepcija atbilst reālajai ekonomiskajai situācijai un tās attīstības perspektīvām.

Jauno projektu dzīvokļus iegādājas gan vietējie, gan ārvalstu pircēji. Pircēju motivācija ir dažāda – dzīvokļus iegādājas gan savām vajadzībām, gan arī izīrēšanai vai kā investīciju objektu.

Jauno dzīvokļu cenas jūlijā nav mainījušās – zemākās bija 800–900 eiro par kvadrātmetru, bet vidēji bija 1000–1300 eiro par kvadrātmetru atkarībā no apdares veida, projekta un tā atrašanās vietas. Otrreizējā tirgū jauno dzīvokļu cenas ir augstākas, jo pārdevējus, kas šos mājokļus lielākoties iegādājušies savām vajadzībām, ierobežo hipotekārais kredīts.

Dzīvokļi Rīgas centrā

Galvaspilsētas centra dzīvokļu segmentā jūlijā būtiskas pārmaiņas nav notikušas. Lielākā daļa pircēju priekšroku dod nelieliem un lētiem, bet remontētiem dzīvokļiem, taču šādu mājokļu piedāvājums ir mazs. Par centra dzīvokļu iegādi interesi izrāda gan ārvalstu, gan vietējie pircēji.

Tuvajā centrā dzīvokļu labā stāvoklī pārdošanas vidējās cenas ir 1500–2500 eiro kvadrātmetrā. Atkarībā no atrašanās vietas, pircēji interesējas par centra dzīvokļiem par cenu 700–800 līdz 1000–1300 eiro kvadrātmetrā.

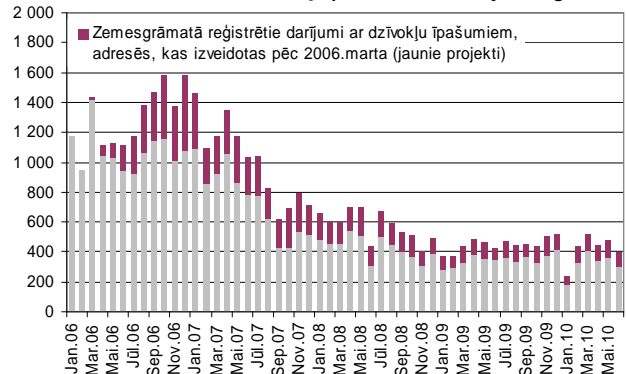
Privātmājas

Privātmāju vidējās cenas, par kādām notiek darījumi, ir stabilizējušās gan Rīgā, gan tās apkārtnē. Gatavu, tūlītējai dzīvošanai piemērotu savrupmāju par esošajai tirgus situācijai atbilstošu cenu piedāvājums joprojām ir ierobežots. Daudzus pārdevējus ierobežo kredītsaistības, tādēļ viņi cenas nesamazina.

Lielākā pircēju interese Rīgā un tās apkārtnē ir par kvalitatīvām privātmājām platībā līdz 200 kvadrātmetriem. Pieprasījums pēc mājām, kuru platība pārsniedz 250 kvadrātmētrus, ir neliels, jo šādām mājām ir augstākas apsaimniekošanas, apkures un citas uzturēšanas izmaksas.

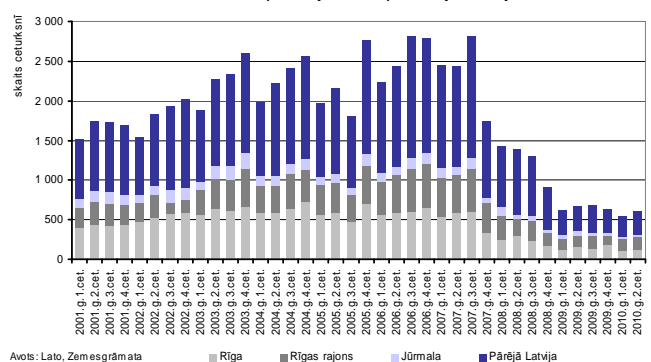
Interesi par māju iegādi Jūrmalā jūlijā izrādīja ne vien ārvalstu, bet arī vietējie pircēji. Daļēji Krievijas un citu NVS valstu iedzīvotāju vēlme iegādāties īpašumu Latvijā ir saistīta ar iespēju saņemt uzturēšanās atļauju, tomēr vairumā gadījumu tas nav noteicošais faktors. Arī kopumā ārvalstu pircēju interese par īpašumu iegādi nav būtiski lielāka salīdzinājumā ar iepriekšējiem gadiem.

ZG ierakstu skaits dzīvokļu pirkumi un dāvinājumi Rīgā



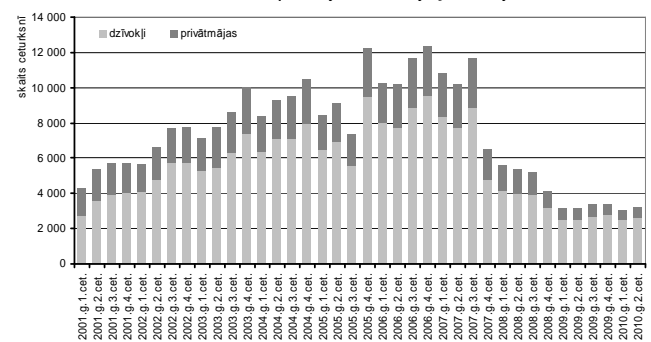
Avots: Zemesgrāmata, Kadastra reģistrs, Latvio

ZG ierakstu skaits par darījumiem ar privātmājam Latvijā



Avots: Lato, Zemesgrāmata

ZG ierakstu skaits par darījumiem ar mājokļiem Latvijā



Avots: Zemesgrāmata, Latvio

MĀJOKĻU TIRGUS PĀRSKATS

2010.gada jūlijs

Darījumu skaits

Mājokļu darījumu apjoms pa mēnešiem šogad turpina svārstīties, tomēr kopumā saglabā pagājušā gada vidējo līmeni.

Zemesgrāmatas dati par darījumu apjomu jūlijā vēl nav pieejami, savukārt jūnijā mājokļu darījumu skaits salīdzinājumā ar maiju ir nedaudz sarucis. Maijā attiecībā pret aprīli bija darījumu pieaugums. Kopumā otrajā ceturksnī salīdzinājumā ar gada pirmajiem trim mēnešiem mājokļu darījumu skaits Latvijā palielinājies par 6,2%. No kopējā mājokļu darījumu apjoma pirmajā pusgadā aptuveni 80% veido darījumi ar dzīvokļiem.

Darījumi ar jauno projektu dzīvokļiem, līdzīgi kā pēdējo vairāk nekā divu gadu laikā, jūnijā Rīgā nedaudz pārsniedza 20% no kopējā dzīvokļu darījumu apjoma.

Piedāvājums

Dzīvokļu piedāvājums Rīgā jūlijā saglabājās iepriekšējā mēneša līmenī. Ir dzīvokļu īpašnieki, kas savu īpašumu plāno pārdot, tomēr to atliek uz rudenī, cerot uz lielāku pircēju aktivitāti, kā arī augstākām cenām. Joprojām daļa no piedāvātajiem dzīvokļiem to sliktā stāvokļa vai augstās cenas dēļ neatbilst pircēju pieprasījumam.

Mājokļu īres tirgus

Jūlijā Rīgas centra dzīvokļu īres maksa ir nedaudz palielinājusies, bet sērijveida dzīvokļu – samazinājusies. Pieprasījums pēc dzīvokļu īres pilsētas centrā ir palielinājies, bet īrnieku vajadzībām atbilstošs piedāvājums patlaban nepieaug. Tūrisma sezonas laikā palielinājies pieprasījums arī pēc īstermiņa īres.

Rīgas mikrorajonu vidējā stāvoklī esošu sērijveida dzīvokļu vidējā īres maksa bez komunālajiem maksājumiem jūlijā bija 2,7 eiro par kvadrātmetru. Jūnijā tipveida dzīvokļu vidējā īres maksa bija 2,8 eiro par kvadrātmetru. Vidējā īres maksa pagājušajā mēnesī pieaugusi vienistabas dzīvokļiem, bet samazinājusies divu, triju un četru istabu dzīvokļiem.

Pieprasījums pēc sērijveida dzīvokļu īres vasarā ir samazinājies, taču augusta beigās un septembra sākumā gaidāma tirgus aktivizēšanās. Ja īrnieku vajadzībām atbilstošs piedāvājums saglabāsies esošajā līmenī vai samazināsies, iespējama īres maksas palielināšanās. Spiedienu uz īres maksu gan izdarīs gaidāmā apkures izmaksu palielināšanās.

Jauno projektu dzīvokļu vidējā īres maksa mēnesī Rīgas tuvajā centrā jūlijā atkarībā no mājokļa platības bija 9–10 eiro par kvadrātmetru, tālajā centrā – 6–7 eiro par kvadrātmetru, klusajā centrā – 11–13 eiro par kvadrātmetru. Pirmskara mūra ēkās dzīvokļu kvadrātmetra vidējā īres maksa mēnesī jūlijā Vecrīgā atkarībā no mājokļa platības bija 7–8 eiro, Rīgas tuvajā centrā – 5–8 eiro, tālajā centrā – 5–7 eiro, klusajā centrā – 6–8 eiro.

