



MĀJOKĻU TIRGUS PĀRSKATS

2010.gada marts

SVARĪGĀKĀS TENDENCES

- Martā sērijveida dzīvokļu vidējā cena augusi par 2%, septiņu mēnešu laikā – par 12,4%
- Samazinās pircēju prasībām atbilstošs kvalitatīvs piedāvājums visos mājokļu segmentos
- Īpašumu iegādei sāk izmantot banku aizdevumus
- Darījumu skaits pēc krituma janvārī atgriezies iepriekšējā līmenī
- Samazinās lēto un dārgo mājokļu piedāvājums
- Pieaug labu īres dzīvokļu pieprasījums





SATURA RĀDĪTĀJS

SĒRIJVEIDA DZĪVOKĻI	3
JAUNIE PROJEKTI.....	6
DZĪVOKĻI RĪGAS CENTRĀ.....	7
PRIVĀTMĀJAS	8
DARĪJUMU SKAITS	9
PIEDĀVĀJUMS	9
MĀJOKĻU ĪRES TIRGUS.....	10



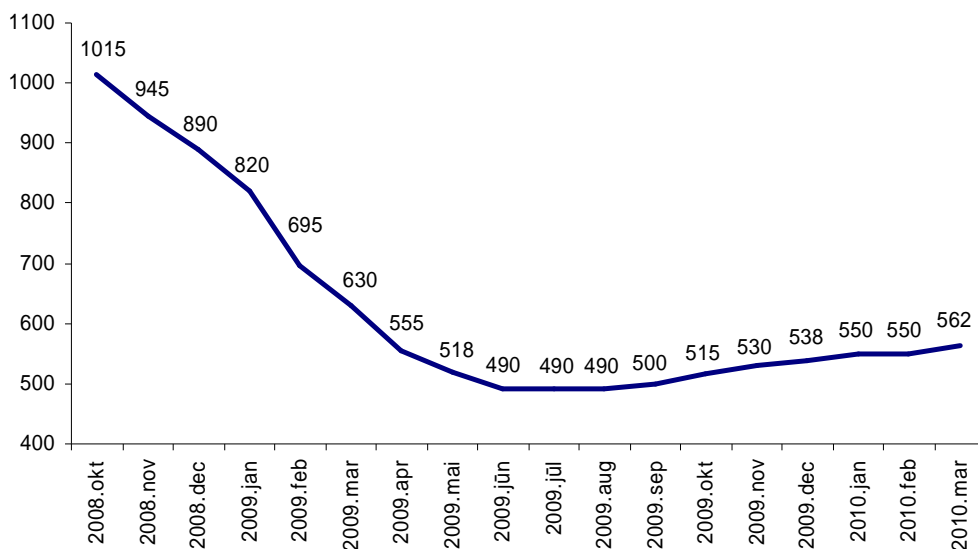


SĒRIJVEIDA DZĪVOKĻI

Rīgas sērijveida dzīvokļu vidējā cena martā bija 562 eiro kvadrātmetrā. Tas ir par 2% vairāk nekā februārī, kad vidējā cena bija 550 eiro kvadrātmetrā. Februārī sērijveida dzīvokļu vidējā cena salīdzinājumā ar janvāri nebija mainījies.

Kopš 2009.gada septembra, kad pēc divus gadus ilgušā krituma sērijveida dzīvokļu vidējā cena atkal sāka palielināties un bija 500 eiro par kvadrātmetru, tā pieaugusi par 12,4%.

Rīgas sērijveida dzīvokļu vidējās cenas dinamika, EUR/m²



Avots: LATIO

Dzīvokļu vidējās cenas palielinās, jo sarūk potenciālo pircēju vēlmēm atbilstošs mājokļu piedāvājums. Pēdējā pusgada laikā samazinājies arī mazākas platības un lētāku sērijveida dzīvokļu piedāvājums, jo šos mājokļus, atsākoties aktivitātei nekustamā īpašuma tirgū, iegādājās vispirms.

Sērijveida dzīvokļu cenu pieaugums martā bija diezgan vienmērīgs un stabils visos Rīgas mikrorajonos un visās daudzdzīvokļu māju sērijās. Lielākais vidējās cenas pieaugums martā bija dažādu sēriju vienas un divu istabu





dzīvokļiem Pļavniekos, Ziepniekkalnā, Ķengaragā, Sarkandaugavā un Bolderājā. Tas skaidrojams ar lielāku pieprasījumu pēc mazākas platības dzīvokļiem un ierobežotu to piedāvājumu.

Labā tehniskā stāvoklī esošu sērijveida dzīvokļu cenas tādos pieprasītos mikrorajonos kā Purvciems, Pļavnieki un Zolitūde vienistabas dzīvokļiem martā bija 21 000 – 30 000 EUR, divu istabu dzīvokļiem – 29 000 – 37 000 EUR, trīs istabu dzīvokļiem – 34 000 – 47 000 EUR, četru istabu dzīvokļiem – 39 000 – 54 000 EUR. No Rīgas centra attālākos rajonos, piemēram, Vecmīlgrāvī un Bolderājā, dzīvokļu cenas ir vidēji par 20%–30% zemākas.

Martā visos mājokļu tirgus segmentos bija raksturīga jauna tendence – daļa potenciālo pircēju īpašumu iegādājās ar banku aizdevumu palīdzību. Tas liecina, ka cilvēki ir gatavi atsākt izmantot kredītus, jo viņu viedoklis par ekonomiskās situācijas uzlabošanos kļūst optimistiskāks. Banku nosacījumi gan ir daudz stingrāki un aizdevuma apjoms mājokļa iegādei parasti nav lielāks par 50% no pirkuma summas.

Komercbanku izsniegto kredītu māsaimniecībām izmaiņas, sērijveida dzīvokļu kvadrātmetra vidējās cenas



Avots: Finanšu un kapitāla tirgus komisija, LATIO





Vēl viena visam mājokļu tirgum raksturīga iezīme – pirceji, kā tas pēdējo gadu laikā ierasts, vēlas pārdevēja noteikto cenu samazināt pat līdz 30%, savukārt pārdevēji šo cenu pazemināt ir gatvai arvien retāk un tikai nedaudz.

Pircēji vēlas iegādāties kvalitatīvus sērijveida dzīvokļus, kuros var uzreiz dzīvot un tie nav jāremontē. Remontējamus dzīvokļus šobrīd nepērk pat par zemu cenu. Tāpat pircēji neizrāda interesi par remontētiem sērijveida dzīvokļiem, kuri tiek piedāvāti par tirgus situācijai neatbilstoši augstu cenu.

Rīgas mikrorajonos, tāpat ka iepriekšējā mēnesī, martā aktuāli bija maiņas darījumi, pārejot no lielāka dzīvokļa uz mazāku un otrādi.





JAUNIE PROJEKTI

Dzīvokļu piedāvājums jauno projektu ēkās samazinās, jo esošie dzīvokļi pamazām tiek izpirkti, bet jaunuzbūvēti mājokļi tirgu nepapildina. Piedāvājuma izmaiņas galvenokārt saistītas ar dzīvokļu otrreizējo pārdošanu. Savukārt pieprasījums pēc dzīvokļiem jaunajos projektos saglabājies iepriekšējo šā gada mēnešu līmenī. Pircēji interesējas tikai par pabeigtiem dzīvokļiem ar pilnu apdari.

Martā jauno projektu dzīvokļu cenas būtiski nav mainījušās, lai gan iezīmējās neliela to paaugstināšanās tendence. Attīstītāju piedāvāto dzīvokļu raksturīgākās cenas martā bija 850 – 1300 eiro par kvadrātmetru atkarībā no apdares veida, projekta un tā atrašanās vietas. Tiek piedāvāti dzīvokļi arī par augstāku cenu, piemēram, 1800 – 2000 eiro kvadrātmetrā.

Pircēji pārsvarā gan nav gatavi maksāt šādas cenas. Rīgas rajona, piemēram, Babītes, Mārupes, jaunajos projektos pircēji vēlas iegādāties dzīvokļus ar pilnu apdari par 800 – 900 eiro kvadrātmetrā. Labos projektos labās vietās pircēji akceptē cenu 1000 – 1100 eiro par kvadrātmetru, bet tālajā centrā – 1200 – 1400 eiro kvadrātmetrā.

Otrreizējā pārdošanā jauno dzīvokļu ar apdari raksturīgākās cenas martā bija 1200 – 1500 eiro kvadrātmetrā. Šo mājokļu īpašnieki cenas nesamazina, jo vairumā gadījumu to neļauj kredītsaistības.

Jūrmalas jauno projektu dzīvokļu cenas ir dažādas. Vairākos projektos tās joprojām ir augstas, bet citos ir samazinātas pat par 60%. Otrreizējā tirgū Jūrmalas jauno dzīvokļu vidējās cenas ir 2000 – 3000 eiro par kvadrātmetru.





DZĪVOKĻI RĪGAS CENTRĀ

Rīgas centrā ir ierobežots labu dzīvokļu piedāvājums labās mājās. Pircēji atsakās arī no remontētiem dzīvokļiem, ja tie atrodas mājās, kuru stāvoklis neatbilst to vēlmēm, piemēram, nav remontēta un sakārtota kāpņu telpa.

Gan Rīgas centra vēsturiskās apbūves ēkās, gan jaunajos projektos pircēji vēlas iegādāties remontētus vai pilnībā pabeigtus dzīvokļus, kuros iespējams uzreiz dzīvot. Tā kā daļa no pircējiem ir ārvalstnieki, viņi nevēlas uzņemties papildus rūpes un nodarboties ar dzīvokļu remontu un labiekārtošanu.

Tuvajā centrā labā stāvoklī esošu dzīvokļu pārdošanas vidējās cenas ir 1500 – 2000 eiro kvadrātmetrā. Pieprasījums galvenokārt ir pēc dzīvokļiem, kuru cena ir 1000 – 1200 eiro kvadrātmetrā.

Rīgas centrā remontētu dzīvokli patlaban iespējams pārdot vidēji par 500 eiro kvadrātmetrā dārgāk nekā dzīvokli bez remonta.

Daļa īpašnieku, kuri iecerējuši dzīvokļus pārdot, to pagaidām nedara, jo sagaida cenu pieaugumu nākotnē. Tāpat pārdošanā nenonāk arī daļa izīrēto dzīvokļu.





PRIVĀTMĀJAS

Interese par privātmāju iegādi ir neliela. Tāpat kā citos mājokļu segmentos, pircēji vēlas iegādāties tikai pilnībā pabeigtas mājas, kurās uzreiz ir iespējams dzīvot.

Daļa no interesentiem privātmāju vēlas iegādāties, jo nav atraduši labu, savām prasībām atbilstošu dzīvokli. Martā arī iezīmējās tendence, ka cilvēki vēlas pārdot lielus dzīvokļus un iegādāties nedaudz lielāku privātmāju, bet par dzīvokļa cenu, bez piemaksas un kredīta.

Potenciālie pircēji gatavi iegādāties privātmājas ar pilnu apdari par cenu, kas ir ap 800 eiro par kvadrātmetru. Tāpat ir interese par labām, kvalitatīvām mājām labās vietās – Baltezerā, Mežaparkā, Jūrmalā – par cenu līdz 500 000 eiro.

Jūrmalā potenciālie pircēji galvenokārt interesējas par mājām jūras pusē. Var izdalīt trīs interesentu kategorijas – tādi, kas vēlas iegādāties māju par cenu līdz 100 000 eiro, tādi, kas vēlas māju par cenu līdz 200 000 eiro, un tādi, kas gatavi maksāt par māju 800 000 – 900 000 eiro. Ir pircēji, kas interesējas par agrākajos gados būvētajām mājām Jūrmalā par cenu no 60 000 līdz 100 000 eiro.





DARĪJUMU SKAITS

Janvārī, salīdzinot ar 2009.gada decembri, divas reizes bija samazinājies sērijveida dzīvokļu pārdošanas darījumu skaits. Kritums bija saistīts gan ar gadu miju, gan arī ar normatīvo aktu izmaiņām, kas no 2010.gada janvāra uzliek pienākumu īpašuma pārdevējam Zemesgrāmatā iesniegt izziņu par mājokļa nodokļa nomaksu. Februārī sērijveida dzīvokļu pārdošanas darījumu apjoms atgriezās pagājušā gada mēnešu vidējā līmenī.

Līdzīga tendence bija novērojama arī jauno projektu dzīvokļu segmentā – janvārī reģistrēto darījumu apjoms būtiski samazinājās, bet februārī atgriezās pagājušā gada vidējā līmenī.

Privātmāju, kā arī zemes gabalu pārdošanas darījumu apjoms šā gada sākumā nedaudz samazinājās, tomēr kopumā saglabāja pagājušā gada vidējo līmeni.

PIEDĀVĀJUMS

Gan martā, gan 2010.gada pirmajā ceturksnī dzīvokļu pārdošanas piedāvājums ir palielinājies, tomēr daļa no šiem dzīvokļiem to sliktā stāvokļa vai augstās cenas dēļ neatbilst pircēju pieprasījumam. Kopumā visos mājokļu segmentos ir ierobežots labu, kvalitatīvu dzīvokļu un māju piedāvājums.

Martā salīdzinājumā ar februāri pieaudzis dzīvokļu piedāvājums par cenu no 25 000 līdz 75 000 eiro. Šajā grupā pamatā ietilpst sērijveida dzīvokļi. Piedāvājums samazinājies dzīvokļiem par cenu līdz 25 000 eiro, kā arī virs 90 000 eiro.

Martā piedāvājumu visos mājokļu segmentos palielināja arī tie iedzīvotāji, kas aizbrauc no Latvijas un dažādu iemeslu dēļ savu mājokli pārdod.



MĀJOKĻU ĪRES TIRGUS

Īres pieprasījums ir pēc labiem, kvalitatīvi izremontētiem un mūsdienīgi mēbelētiem dzīvokļiem gan centra vēsturiskajās ēkās, gan jaunajos projektos. Pieprasījums pēc šādu dzīvokļu īres patlaban ir augošs, bet piedāvājums ir ierobežots un turpina sarukt. Īres pieprasījuma lielāko daļu veido rīdzinieki.

Martā salīdzinājumā ar februāri dzīvokļu īres maksa nav būtiski mainījusies. Rīgas mikrorajonu jauno projektu dzīvokļu mēneša vidējā īres maksa bez komunālajiem maksājumiem martā bija 4,5 – 6,5 eiro par kvadrātmetru, savukārt pilsētas centra dzīvokļu – 5,5 – 8,5 eiro par kvadrātmetru.

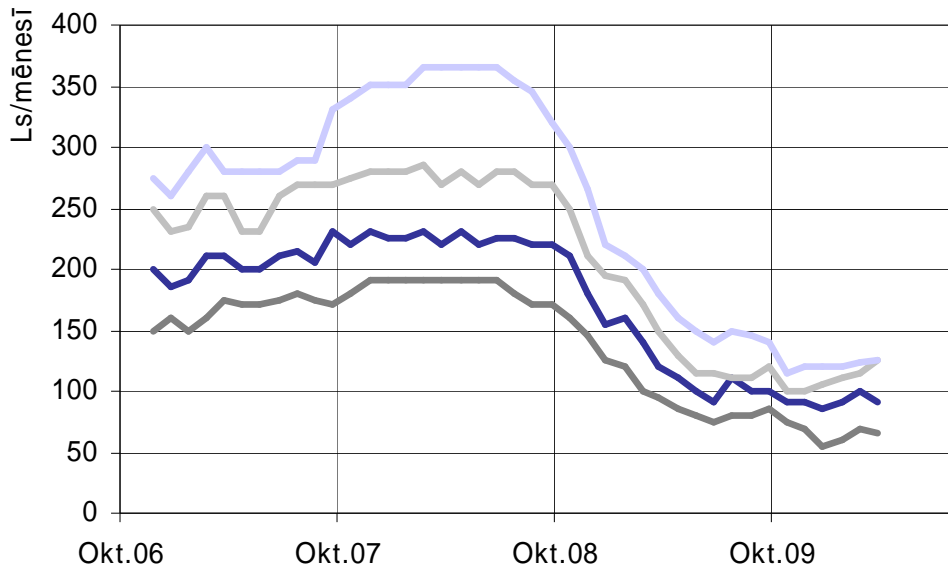
Ārpus Rīgas centra esošu vienas un divu istabu jauno projektu dzīvokļu vidējā īres maksa patlaban ir 150 – 200 lati bez komunālajiem maksājumiem, bet dzīvokļiem labos projektos pilsētas centrā tā var sasniegt 350 – 450 latus.

Rīgas mikrorajonu vidējā stāvoklī esošu sērijveida dzīvokļu vidējā īres maksa bez komunālajiem maksājumiem martā bija 2,5 eiro par kvadrātmetru. Pagājušajā mēnesī vidējā īres maksa pieaugusi vienīgi trīsistabu sērijveida dzīvokļiem, pietuvojoties četrīstabu dzīvokļu īres maksai. Tomēr lielākais pieprasījums sērijveida dzīvokļu segmentā ir pēc vienas un divu istabu labā tehniskā stāvoklī esošiem mēbelētiem dzīvokļiem.





Īres cenas sērijveida dzīvokļiem



Avots: Latio — 1-ist. — 2-ist. — 3-ist. — 4-ist.

Savrupmāju īres piedāvājuma maksa svārstās no 500 līdz 1500 eiro mēnesī. Tā ir atkarīga no mājas platības, apdares līmeņa un atrašanās vietas. Labas kvalitātes savrupmāju īres cena var būt līdz 3000 eiro mēnesī, piemēram, Mežaparkā, Jūrmalā.

Jūrmalā, īrējot labas kvalitātes savrupmāju uz gadu, tiek prasīta maksa, sākot no 500 latiem mēnesī, savukārt tikai vasaras sezonā īres maksa ir 1000 latu mēnesī. Interese par privātmāju īri Jūrmalā vasaras sezonai ir diezgan liela, un īpašnieki prasīto īres maksu nesamazina. Pārsvārā ir pieprasītas mājas jūras pusē. Par māju ilgtermiņa īri interese nav liela.

Kopīga iezīme visam mājokļu īres tirgum – agrāk ierastā gada termiņa vietā pēdējā laikā liela daļa īrnieku vēlas slēgt īres līgumu uz pusgadu. Ja īrētais dzīvoklis vai māja viņus apmierina, līgums tiek pagarināts. Iemesls šādai īrnieku piesardzībai ir gan nestabilā ekonomiskā situācija un pārliecības trūkums par saviem ienākumiem, gan arī zināmas šaubas par jauno projektu kvalitāti.