

Dzīvojamā Segmenta Tirgus Pārskats

VI CET. 2011

TIRGUS KOMENTĀRS

2011. gada IV ceturksnī vidējās sērijveida neremontētu dzīvokļu cenas mikrorajonos saglabājušas stabilitāti. Salīdzinot ar I ceturkšņa vidējām sērijveida neremontētu dzīvokļu cenām mikrorajonos, šā gada IV ceturksnī tās ir saglabājušas stabilitāti un ir vidēji 575 eiro par vienu kvadrātmetru. Atsevišķos mikrorajonos pat cenas ir samazinājušās.

Vidējās sērijveida neremontēta dzīvokļa cenas mikrorajonos 2011. gada IV ceturksnī, salīdzinot ar 2010. gada IV ceturksni palielinājušās par 2%.

Pēc Zemesgrāmatas datiem, 2011. gada IV ceturksnī reģistrēto darījumu skaits, sevišķi ceturkšņa pēdējā mēnesī ir palielinājies. Oktobrī tika reģistrēti 607 dzīvokļu pirkšanas darījumi, novembrī 574 un decembrī 748 dzīvokļu pirkšanas darījumi.

2011. gada I ceturksnī vidējais reģistrēto dzīvokļu pirkšanas darījumu skaits bija 412 darījumi mēnesī, II ceturksnī reģistrēti vidēji 462 dzīvokļu pirkšanas darījumi, III ceturksnī vidēji 577, bet IV ceturksnī reģistrēti vidēji 643 darījumi.

Vairāki ar bankām saistītie uzņēmumi aktīvi piedāvā pārdošanā savā īpašumā esošos objektus. Arī pircēji turpina izrādīt interesi par šiem objektiem. Galvenokārt interese tiek izrādīta par īpašumiem, kuru pārdošanas cena ir zem tirgus cenas vai arī konkrētam pircējam ir subjektīva interese tieši par konkrēto īpašumu. Objekt, kuru cenas ir virs vidējās tirgus cenas, parasti interesi izraisa mazāku interesi. Taču bieži vien arī noteicošais faktors šo īpašumu iegādei ir izdevīgāki kredītēšanas nosacījumi.

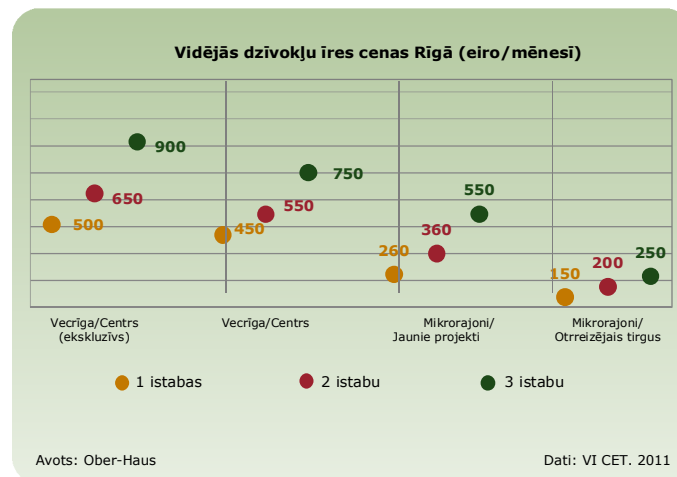
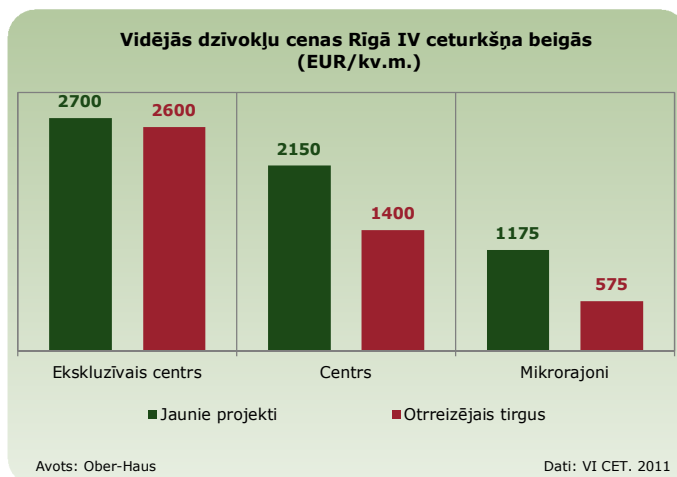
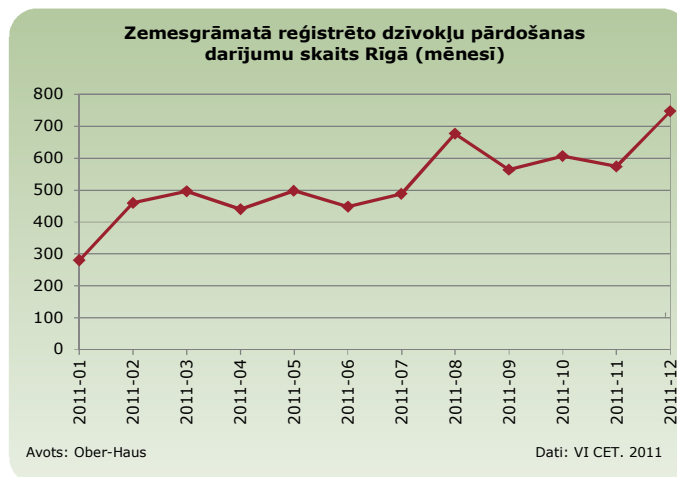
No visiem Zemesgrāmatā reģistrētajiem darījumiem mēnesī vidēji 5-7 % ir darījumi, kad tiek pārdoti bankas vai ar to saistīta uzņēmuma īpašumi.

Centrs

IV ceturksnī joprojām nemainīga ir interese par nekustamā īpašuma iegādi gan Rīgas klusajā centrā, gan aktīvajā centrā. Lielāko interesi par īpašumu iegādi izrāda Krievijas un bijušo NVS valstu pārstāvji, kam ir aizvien lielāka interese iegādāties dzīvokli uzturēšanās atļaujas iegūšanai ar mērķi pārcelties uz dzīvi Latvijā ar visu ģimeni, tāpēc ļoti pieprasīti ir īpašumi ar izcilu infrastruktūru, maksimāli drošā un prestižā rajonā, obligāts nosacījums ir krievvalodīgas skolas esamība netālu no īpašuma atrašanās vietas.

Šie klienti interesējās par 2-3 istabu dzīvokļiem cenu kategorijā no 145 000 eiro līdz 200 000 eiro. Klienti ir ļoti prasīgi, lieliski pārzina šodienas tirgus situāciju un ja, izlemj par labu īpašuma iegādei centrā, tad vēlas saņemt arī papildus pakalpojumus-juridisko nodrošinājumu darījumam un uzturēšanās atļauju nokārtošanu.

Vietējie pircēji izrāda interesi par nelieliem dzīvokļiem gan tuvajā, gan tālajā centrā. Pārsvārā interese tiek izrādīta par 1 un 2 istabu dzīvokļiem par cenu līdz 50 000 eiro vai 3 un 4 istabu dzīvokļiem par cenu līdz 100 000 eiro. Atšķirībā no ārvalstu pircējiem, vietējie pircēji izrāda interesi arī par remontējamiem



Dzīvojamā Segmenta Tirgus Pārskats

VI CET. 2011

TIRGUS KOMENTĀRS

dzīvokļiem. Taču joprojām būtiskākais dzīvokļa izvēles kritērijs ir apkure – priekšroka tiek dota autonomajai gāzes apkurei. Bieži vien tieši autonomā gāzes apkure ir primārā un obligātā prasība mājokļa izvēlē. Būtiska nozīme, izvēloties mājokli centrā, ir iespējai tuvumā bezmaksas novietot automašīnu.

Centrā un Vecrīgā lielāko pircēju aktivitāti 2011.gada IV ceturksnī ir izraisījis ažiotaža par eiro nestabilitāti, kā arī ar jauno gadu ieviestā nulles deklarācija. Tas ir palielinājis pircēju aktivitāti gandrīz visos segmentos.

Cenas 2011. gada ceturtajā ceturksnī kopumā ir saglabājušas stabilitāti, palielinoties tikai atsevišķiem, pieprasītiem objektiem: centra perifērijā vidējās cenas bija no 800 līdz 1400 eiro par kvadrātmetru, aktīvajā centrā – no 1200 līdz 2200 eiro par kvadrātmetru un klusajā centrā (remontēti dzīvokļi) – no 1800 līdz 3400 eiro par kvadrātmetru. Atsevišķiem īpašumiem cena joprojām sasniedz pat 5000 eiro par vienu kvadrātmetru.

Jaunie projekti

Arī jauno projektu pārdošanas segmentā ir vērojama būtiska aktivitātes palielināšanās. Pieprasījums ir stabils visu IV ceturksnī. Arvien interesē izrāda pilsoņi no Krievijas, taču arī pašmāju pircēji ir aktīvi. Krievijas pilsoņi interesējas par dzīvokļiem sākot no 90 kvadrātmetri par cenu 145 000 līdz 200 000 eiro apmērā, pārsvarā, lai iegūtu uzturēšanās atļaujas. Vietējie pircēji vairāk interesējas par nelieliem divu līdz trīs istabu dzīvokļiem ar balto vai pilnu apdari tuvajā centrā, platībā no 50 līdz 80 kvadrātmetri, kuru cena ir ap 1100 līdz 1200 eiro par kvadrātmetru.

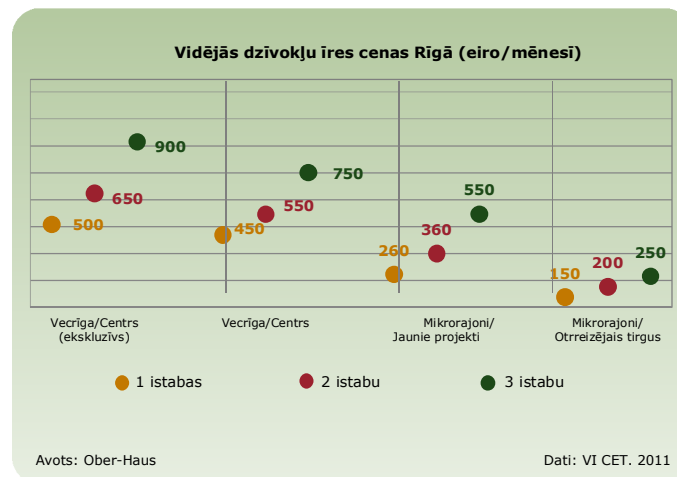
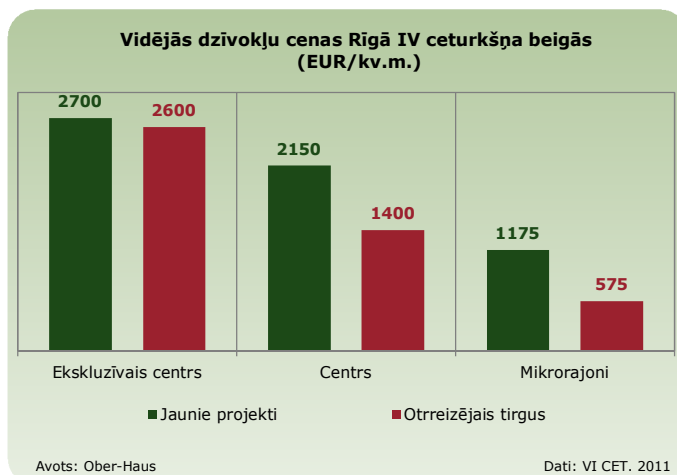
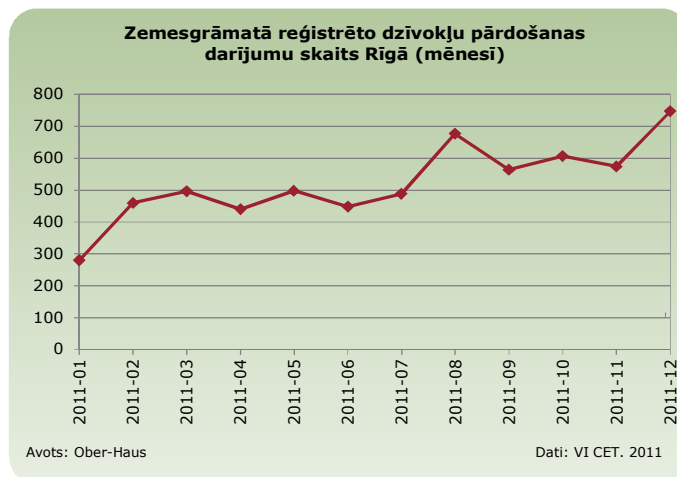
IV ceturksnī liela interese bija par jauniem projektiem, kuru pārdošana tikko tiek uzsākta. Pēc Ober Haus speciālistu novērojumiem, potenciālie pircēji aktīvi apmeklēja „Atvērto durvju dienas” jaunajos projektos, kā arī ātri pieņēma lēmumu par dzīvokļa iegādi, ja tas atbilst viņu prasībām.

Bankas un ar tām saistītie uzņēmumi turpina ik pa laikam piedāvāt tirgū jaunus projektus, kas ir pārņemti no attīstītājiem. Pircēji vēlas iegādāties gatavus dzīvokļus ar pilnu iekšējo apdari, taču izskata arī dzīvokļus ar daļēju apdari vai pat bez tās, ja vien tiek piedāvāta laba dzīvokļa cena. Tāpat ļoti svarīgs faktors jaunā projekta izvēlē no pircēju puses ir apsaimniekošanas izmaksas. Tās joprojām būtiski ietekmē pircēju izvēli starp vairākiem projektiem, sevišķi tuvojoties apkures sezonai.

Arī IV ceturksnī jauno projektu attīstītāji turpina aktīvi darboties un cenšas paši realizēt savus projektus.

Galvaspilsētas aktīvajā centrā cenas vidēji bija no 1500 līdz 2800 eiro par kvadrātmetru, klusajā centrā un Vecrīgā – no 2300 līdz 3100 eiro, mikrorajonos – no 950 līdz 1400 eiro par vienu kvadrātmetru.

Salīdzinot jauno projektu cenas gada sākumā, ar cenām gada beigās, jāsecina, ka kopumā tās ir pieaugušas vidēji par 5%. Lielākais jauno projektu cenu kāpums vērojams mikrorajonos,



Dzīvojamā Segmenta Tirgus Pārskats

VI CET. 2011

TIRGUS KOMENTĀRS

kur gada laikā cenas ir pieaugušas vidēji par 15%. Aktīvajā centrā cenas pieaugušas vidēji par 6%, bet Klusajā centrā un Vecrīgā vidēji par 1%.

Dzīvokļi mikrorajonos

2011.gada IV ceturksnis Rīgas mikrorajonos ir bijis samērā aktīvs. Vislielākā interese ir no vietējo pircēju puses, kas vēlas iegādāties no 40 līdz 50 kvadrātmetru lielus dzīvokļus ar vidējo cenu ap 30 000 EUR. Pircēji izskata piedāvājumus tikai dzīvokļiem ar labu atrašanās vietu. Dzīvokļi ēku pirmajos un pēdējos stāvos praktiski netiek skatīti. Paaugstināts pieprasījums ir pēc dzīvokļiem noteiktos Āgenskalna rajonos, piemēram, Grīna bulvāra rajonā, Āgenskalna priedēs, tāpat arī tuvējā Pārdaugavā un Klīversalā.

Rīgas mikrorajonos pircēji izskata tikai tādus dzīvokļus, kas ir labā stāvoklī, vismaz ar pakešu loģiem un mainītiem radiatoriem. Ja dzīvoklim nepieciešami lieli papildus ieguldījumi, tad pircēji sliecas par labu dārgākiem dzīvokļiem.

Lai gan īsta ziema IV ceturksnī nav pienākusi, pircējiem ļoti svarīgs ir komunālo maksājumu apjoms, kā arī vai mājai pieguļošais zemes gabals ir īpašumā kā domājamās daļas vai tiek nomātas. Tas izskaidrojams ar to, ka pēdējā ceturkšņa laikā būtiski palielinājies ikmēneša maksājums par zemes nomu, ja dzīvojamā māja atrodas uz citai personai piederošas zemes. Nereti tieši tas ir noteicošais, lai izdarītu izvēli par labu konkrētam dzīvoklim.

Cenas par neremontētiem sērijveida dzīvokļiem mikrorajonos 2011. gada IV ceturksnī, salīdzinot ar šo pašu laika periodu gadu atpakaļ, ir pieaugušas par 2%. Ja 2010. gada IV ceturksnī vidējās neremontētu sērijveida dzīvokļu cenas Rīgas mikrorajonos bija vidēji 563 eiro par vienu kvadrātmetru, tad 2011. gada IV ceturksnī vidējās neremontētu sērijveida dzīvokļu cenas Rīgas mikrorajonos bija 575 eiro par vienu kvadrātmetru.

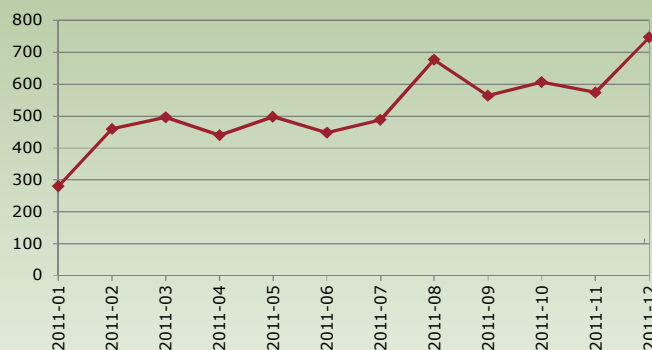
Dārgākā mikrorajona pozīcijas stabili saglabā Teika, kur vidējās neremontētu sērijveida dzīvokļu cenas IV ceturksnī ir 687 eiro par kvadrātmetru, otro pozīciju ieņem Pļavnieki, kur vidējā neremontētu sērijveida dzīvokļu cena ir 617 eiro par kvadrātmetru. Neatpaliek Purvciems, Mežciems un Āgenskalns, kur vidējā neremontētu sērijveida dzīvokļu cena ir 613 eiro par kvadrātmetru.

Savukārt zemākās vidējās neremontētu sērijveida dzīvokļu cenas IV ceturksnī nemainīgas palika Bolderājā – 470 eiro par kvadrātmetru, Vecmīlgrāvī – 521 eiro par kvadrātmetru, Ķengaragā – 540 eiro par kvadrātmetru un Sarkandaugavā – 553 eiro par kvadrātmetru.

Dzīvokļu īre

IV ceturksnī īres tirgū aktivitāte ir nedaudz mazāka kā III ceturksnī. Tas skaidrojams ar iepriekšējā ceturksnī lielo gan ārvalstu, gan vietējo studentu interesi par īres dzīvokļiem.

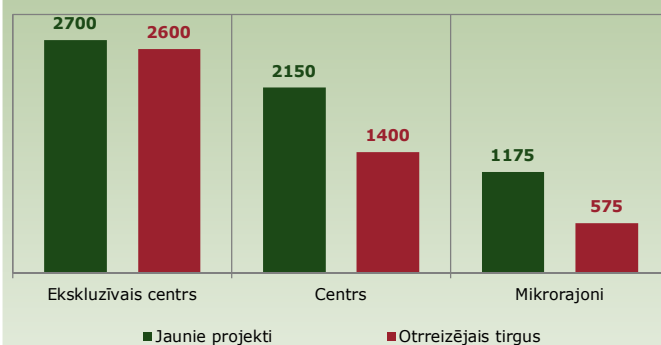
Zemesgrāmatā reģistrēto dzīvokļu pārdošanas darījumu skaits Rīgā (mēnesi)



Avots: Ober-Haus

Dati: VI CET. 2011

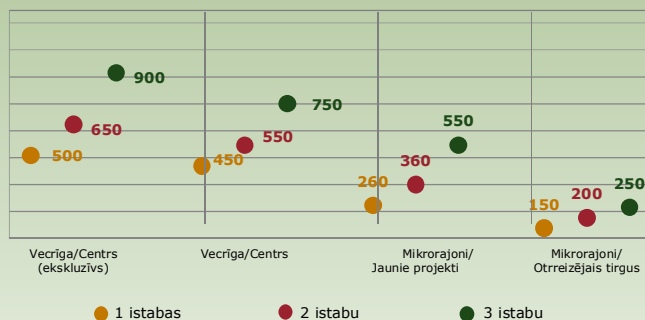
Vidējās dzīvokļu cenas Rīgā IV ceturkšņa beigās (EUR/kv.m.)



Avots: Ober-Haus

Dati: VI CET. 2011

Vidējās dzīvokļu īres cenas Rīgā (eiro/mēnesi)



Avots: Ober-Haus

Dati: VI CET. 2011

Dzīvojamā Segmenta Tirgus Pārskats

VI CET. 2011

TIRGUS KOMENTĀRS

Proporcionāli lielākā klientu daļa, kuri meklē īres dzīvokļus pilsētas centrā ir ārvalstnieki. Novembrī un Decembrī novērota pastiprināti liela ārvalstnieku, īpaši Krievijas iedzīvotāju, interese par īstermiņa dzīvokļu īri Rīgas centrā un Vecrīgā uz Ziemassvētku un Jaunā gada svinību laiku.

Izteikti liels ir kvalitatīvu īres dzīvokļu trūkums Rīgas centrā gan renovētajos namos, gan jaunajos projektos. Rīgas centrā pieprasītākie ir kvalitatīvi remontēti, labiekārtoti, mēbelēti vienas, divu un trīs istabu dzīvokļi platībā no 40 līdz 80 kvadrātmetriem. Īres maksa šādos dzīvokļos svārstās no 350 līdz 700 eiro mēnesī.

IV ceturkšņa beigās īres cenas jaunajos projektos centrā ir vidēji no 9 līdz 11 eiro par kvadrātmētru. Pirmskara ēkās centrā - no 7 līdz 9 eiro par kvadrātmētru, bet kļusajā centrā no 8 līdz 10 eiro par kvadrātmētru.

Mikrorajonos IV ceturksnī vislielākā interese ir par īres dzīvokļiem Āgenskalnā, Ziepniekkalnā, Imantā un Zolitūdē. Īres cenas šajā segmentā ir vidēji 130 eiro/mēnesī par vienistabas dzīvokļiem, 180 eiro/mēnesī par divistabu dzīvokļiem un 220 eiro/mēnesī par trīsistabu dzīvokļiem.

Privātmājas

Privātmāju sektorā vērojams mierīgs periods. IV ceturkšņa sākumā pamazinās jau tā nelielā interese par privātmāju sektoru. Vietējie klienti izrāda interesi par banku meitu uzņēmumu piedāvājumiem, jo tiem var saņemt izdevīgākus kreditēšanas nosacījumus, kā arī īpašumiem, kas ir remontējami, bet ar labu atrašanās vietu. Šādu piedāvājumu nav daudz. Taču ceturkšņa beigās pavisam nedaudz, bet paaugstinās interese par privātmāju sektoru. Decembrī ir parādījušies arī jauni un interesanti īpašumi pieprasītās atrašanās vietās un par adekvātām cenām. Šādiem īpašumiem ir arī attiecīga pircēju kategorija, kas ir ieinteresēta īpašumu iegādē. Tomēr jāatzīst, ka tirgū neienāk īpaši daudz jauni piedāvājumi par adekvātu cenu.

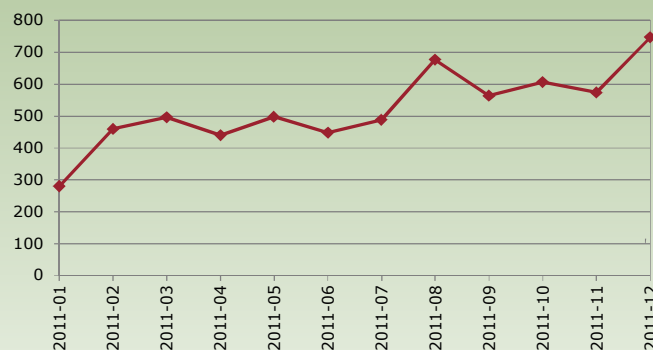
Piedāvājumā dominē nepabeigtas privātmājas, bez iekšējās apdares vai remontējamas, kas bieži vien atbaida potenciālos pircējus. Vietējie pircēji meklē gatavas mājas, kurās var uzreiz sākt dzīvot un kuras ietilpst ekonomiskajā vai vidējā cenu kategorijā. Mājas, kuras ir pabeigtas, pārsvarā, ir ekskluzīvas, ar lielu platību (virs 250 kvadrātmetri), tādēļ neatbilst potenciālo pircēju prasībām.

Lielāko aktivitāti privātmāju sektorā izrāda ārvalstu iedzīvotāji, pārsvarā no Krievijas un bijušajām NVS valstīm. Bet arī ārvalstnieku prasībām ir grūti atrast atbilstošus piedāvājumus. Tādas privātmājas, kas šobrīd ir piedāvājumā par 250 000 līdz 350 000 EUR pircēji meklē par cenu, kas svārstās no 150 000 līdz 200 000 EUR.

Apbūves gabali

IV ceturksnī klientu interese par zemes gabalu iegādi privātmāju būvniecībai joprojām ir pavisam niecīga. Tiek izskatīti

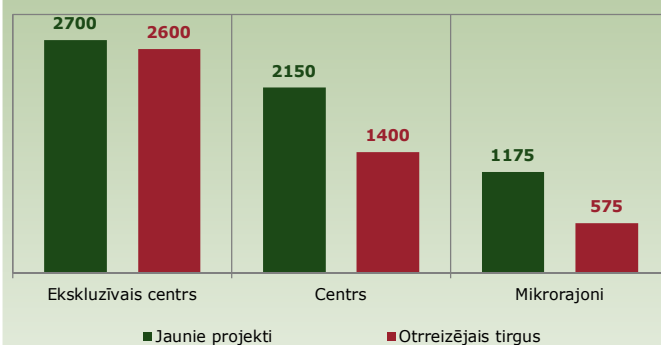
Zemesgrāmatā reģistrēto dzīvokļu pārdošanas darījumu skaits Rīgā (mēnesi)



Avots: Ober-Haus

Dati: VI CET. 2011

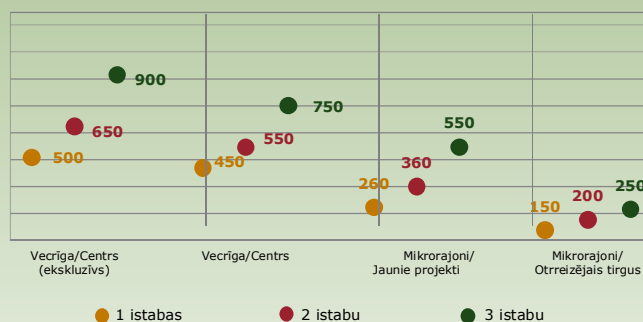
Vidējās dzīvokļu cenas Rīgā IV ceturkšņa beigās (EUR/kv.m.)



Avots: Ober-Haus

Dati: VI CET. 2011

Vidējās dzīvokļu īres cenas Rīgā (eiro/mēnesī)



Avots: Ober-Haus

Dati: VI CET. 2011

TIRGUS KOMENTĀRS

piedāvājumi, kuru cena ir ap 15-20 eiro par vienu kvadrātmetru Rīgas apkārtnē un 30-40 eiro par vienu kvadrātmetru Rīgā. Darījumi notiek zemes gabaliem, kuru pārdošanas cena ir līdz 25 000 EUR. Arī šajā segmentā lielākā interese ir par banku īpašumā esošiem īpašumiem.

