

Dzīvojamā Segmenta Tirgus Pārskats

III CET. 2011

TIRGUS KOMENTĀRS

2011. gada III ceturksnī vidējās sērijveida neremontētu dzīvokļu cenas mikrorajonos saglabājušas stabilitāti. Salīdzinot ar II ceturkšņa vidējām sērijveida neremontētu dzīvokļu cenām mikrorajonos, šā gada III ceturksnī tās ir samazinājušās par 0.35% un ir 575 eiro par vienu kvadrātmetru.

Vidējās sērijveida neremontēta dzīvokļa cenas mikrorajonos 2011. gada III ceturksnī, salīdzinot ar 2010. gada III ceturksni palielinājušās par 4.43%.

Pēc Zemesgrāmatas datiem, 2011. gada III ceturksnī reģistrēto darījumu skaits, sevišķi ceturkšņa pēdējos mēnešos ir palielinājies. Ja II ceturksnī vidējais reģistrēto dzīvokļu pirkšanas darījumu skaits bija vidēji 461 darījums mēnesī, tad jūlijā reģistrēti 489 dzīvokļu pirkšanas darījumi, augustā 674, bet septembrī reģistrēti 564 darījumi.

Vairāku banku meitas uzņēmumi arvien aktīvāk piedāvā pārdošanā savā īpašumā esošos objektus. Arī pircēji turpina izrādīt interesi par banku īpašumā esošajiem objektiem. Taču galvenokārt par tādiem, kuru pārdošanas cena ir zem tirgus cenas vai arī pircējam ir subjektīva interese tieši par konkrēto īpašumu. Objekti, kuru cenas ir virs vidējās tirgus cenas, parasti interesi izraisa mazāku interesi. Galvenokārt gadījumos, kad bankas saviem objektiem piedāvā izdevīgākus kredītēšanas noteikumus.

No visiem Zemesgrāmatā reģistrētajiem darījumiem vidēji 4–5 % ir darījumi, kad tiek pārdots bankas vai bankas meitu kompāniju īpašums.

III ceturksnī joprojām nemainīga ir interese par nekustamā īpašuma iegādi gan Rīgas klusajā centrā, gan aktīvajā centrā, kas jūtama pārsvarā no ārvalstniekiem, kuru pamata interese ir uzturēšanās atļaujas iegūšana. Kā ierasts, lielāko interesi par īpašumu iegādi izrāda Krievijas un bijušo NVS valstu pārstāvji.

Salīdzinot piedāvājumā esošo dzīvokļu skaitu šā gada jūlija sākumā ar piedāvājumu septembra beigās, jāatzīmē, ka tas kopumā ir pieaudzis tikai par 0.96%.

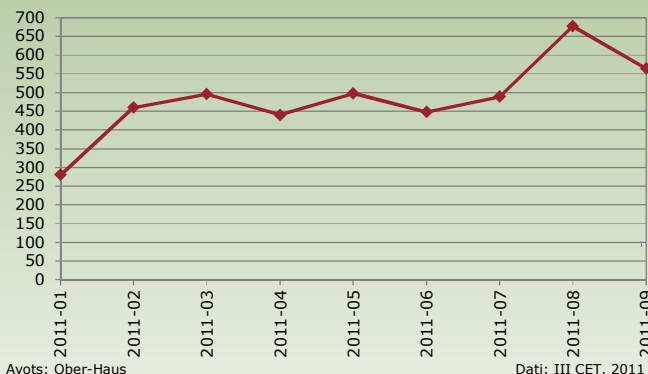
Lielākais piedāvājumā esošo dzīvokļu skaita pieaugums vērojams 3 istabu dzīvokļiem centrā, kur tas palielinājies par vidēji 123 dzīvokļiem. Neskatoties uz piedāvājumā esošo dzīvokļu skaita palielinājumu, joprojām ir nepietiekams daudzums kvalitatīvu un pircēja prasībām atbilstošu piedāvājumu.

Centrs

III ceturksnī centra segmentā joprojām nemainīga un stabila interese par nekustamā īpašuma iegādi gan Rīgas klusajā centrā, gan aktīvajā centrā jūtama no ārvalstniekiem, kuru pamatinterese ir uzturēšanās atļaujas iegūšana.

Vietējie pircēji izrāda interesi par nelieliem divistabu un trīsistabu dzīvokļiem. Tuvojoties septembra mēnesim, tika izrādīta interese arī par vienistabas dzīvokļiem. Pārsvarā tie ir cilvēki, kas tuvojoties ziemas sezonai vēlas mainīt savu līdzšinējo dzīvojamu

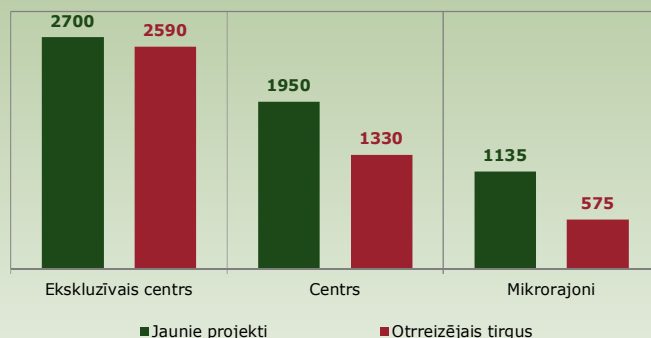
Zemesgrāmatā reģistrēto dzīvokļu pārdošanas darījumu skaits Rīgā (mēnesi)



Avots: Ober-Haus

Dati: III CET. 2011

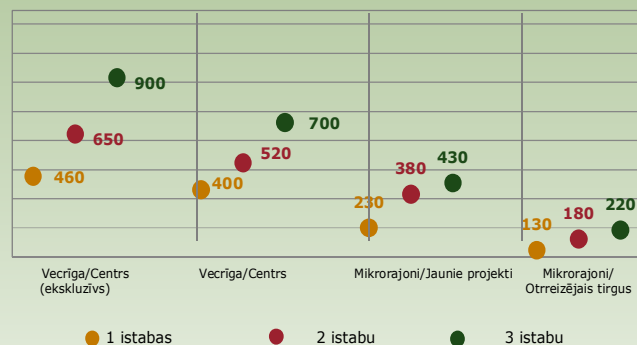
Vidējās dzīvokļu cenas Rīgā III ceturkšņa beigās (EUR/kv.m.)



Avots: Ober-Haus

Dati: III CET. 2011

Vidējās dzīvokļu īres cenas Rīgā (EUR/mēnesī)



Avots: Ober-Haus

Dati: III CET. 2011

Dzīvojamā Segmenta Tirgus Pārskats

III CET. 2011

TIRGUS KOMENTĀRS

platību uz mazāku. Atšķirībā no ārvalstu pircējiem, vietējie pircēji izrāda interesi arī par remontējamiem 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.

Cenas 2011. gada trešajā ceturksnī kopumā ir saglabājušas stabilitāti: centra perifērijā vidējās cenas bija no 800 līdz 1300 eiro par kvadrātmetru, aktīvajā centrā – no 1200 līdz 1900 eiro par kvadrātmetru un klusajā centrā (remontēti dzīvokļi) – no 1800 līdz 3000 eiro par kvadrātmetru. Atsevišķiem īpašumiem cena joprojām sasniedz pat 5000 eiro par vienu kvadrātmetru.

Jaunie projekti

Jauno projektu pārdošanas segmentā nav vērojamas būtiskas pārmaiņas. Pieprasījums ir stabils visu III ceturksni. Arvien vairāk interesi izrāda pilsoņi no Krievijas, bet pašmāju pircēji ir mazāk 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 sākot no 50 000 eiro par divistabu dzīvokļiem un sākot no 70 000 eiro par trīsistabu dzīvokļiem.

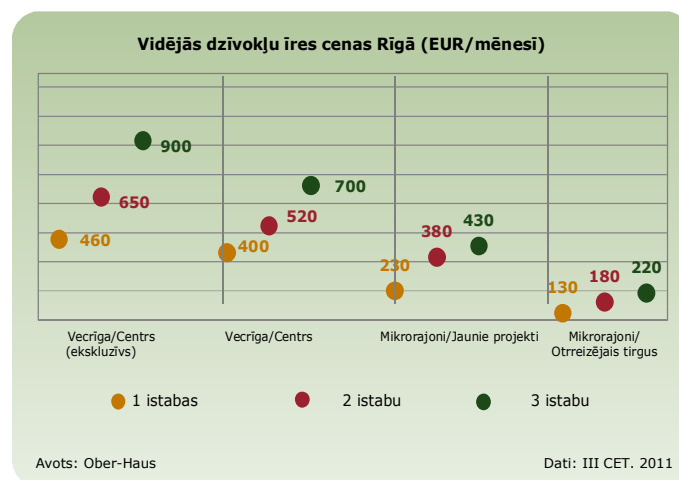
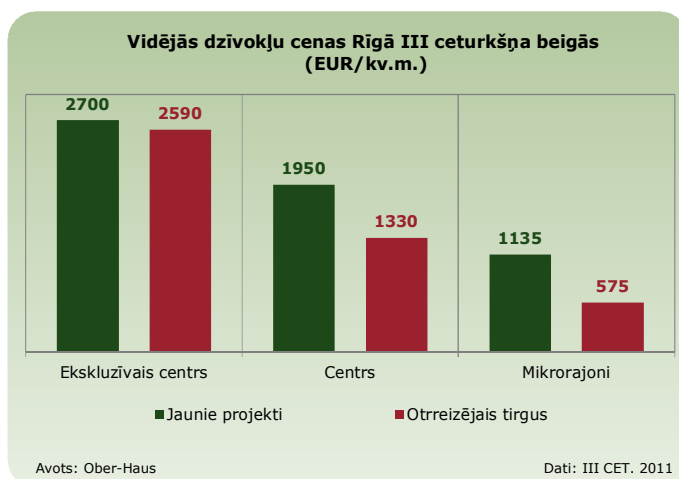
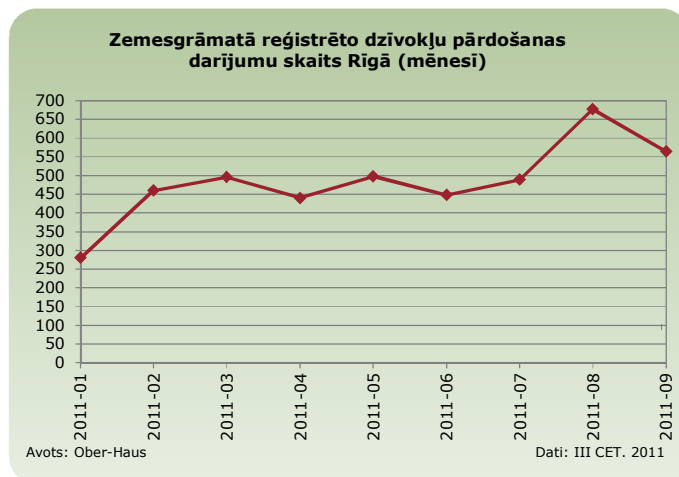
Jauno projektu segmentā turpina samazināties dzīvokļu piedāvājums. Taču pieprasījums pēc dzīvokļiem jaunajos projektos nav mainījies, saglabājoties iepriekšējā ceturkšņa līmenī. Bankas arvien vairāk sāk piedāvāt tirgū jaunus projektus, kas ir pārņemti no attīstītājiem. Pircēji vēlas iegādāties gatavus 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.

III ceturksnī jauno projektu attīstītāji ir ļoti aktīvi un cenšas paši realizēt savus projektus.

Galvaspilsētas aktīvajā centrā cenas vidēji bija no 1300 līdz 2600 eiro par kvadrātmetru, klusajā centrā un Vecrīgā – no 2300 līdz 3100 eiro, mikrorajonos – no 890 līdz 1380 eiro par vienu kvadrātmetru.

Dzīvokļi mikrorajonos

Cenas par neremontētiem sērijveida dzīvokļiem mikrorajonos 2011. gada III ceturksnī, salīdzinot ar šo pašu laika periodu gadu atpakaļ, ir pieaugušas par 4.43%. Ja 2010. gada III ceturksnī vidējās neremontētu sērijveida dzīvokļu cenas Rīgas mikrorajonos bija vidēji 551 eiro par vienu kvadrātmetru, tad 2011. gada III ceturksnī vidējās neremontētu sērijveida dzīvokļu cenas Rīgas mikrorajonos bija 575 eiro par vienu kvadrātmetru.



Dzīvojamā Segmenta Tirgus Pārskats

III CET. 2011

TIRGUS KOMENTĀRS

Dārgākā mikrorajona pozīcijas stabili saglabā Teika, kur vidējās neremontētu sērijveida dzīvokļu cenas III ceturksnī ir 687 eiro par kvadrātmetru, otru 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 III ceturksnī nemainīgas palika Bolderājā – 470 eiro par kvadrātmetru, Vecmīlgrāvī – 521 eiro par kvadrātmetru, Ķengaragā – 540 eiro par kvadrātmetru un Sarkandaugavā – 553 eiro par kvadrātmetru.

Salīdzinot III ceturkšņa sākumu ar ceturkšņa beigām, lielākais piedāvājumā esošo dzīvokļu palielinājums novērojams Imantā, kur 3 istabu dzīvokļu piedāvājumu skaits pieaudzis gandrīz par vidēji 30% jeb 31 dzīvokli.

Savukārt Ķengaragā palielinājies 2 istabas dzīvokļu piedāvājumu skaits (9% jeb 12 dzīvokļi). 1 istabu dzīvokļu piedāvājumu skaits palielinājies Pļavniekos (12% jeb 12 dzīvokļi, savukārt 4 istabu dzīvokļu piedāvājums audzis Purvciemā (38% jeb 14 dzīvokļi).

Piedāvājumā esošo dzīvokļu samazinājums visvairāk skāris Ilģuciemu, kur samazinājies 2 istabu dzīvokļu piedāvājuma skaits (30% jeb 29 dzīvokļi). 4 istabu dzīvokļu piedāvājums sarucis Pļavniekos (21% jeb 12 dzīvokļi), 1 istabas – Imantā (27% jeb 11 dzīvokļi) un 3 istabu Ilģuciemā (8% jeb 5 dzīvokļi).

Dzīvokļu īre

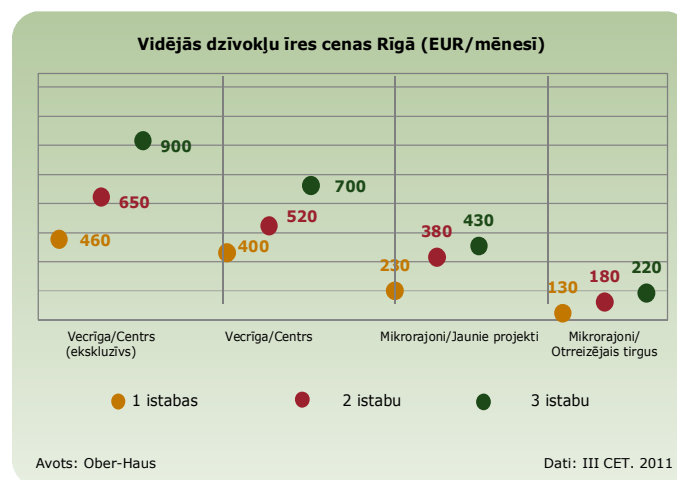
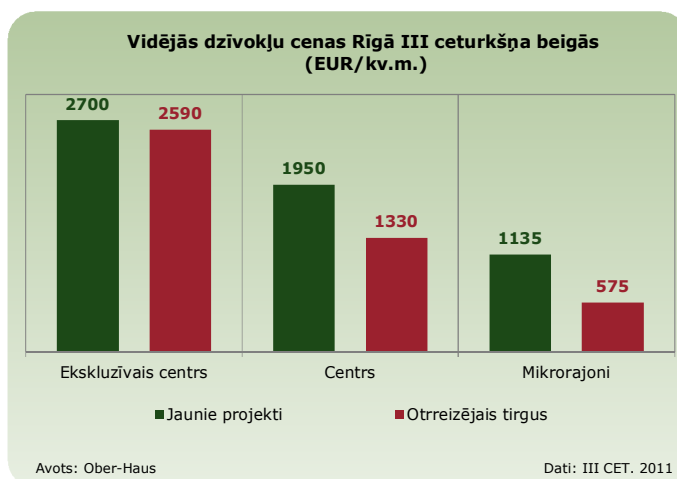
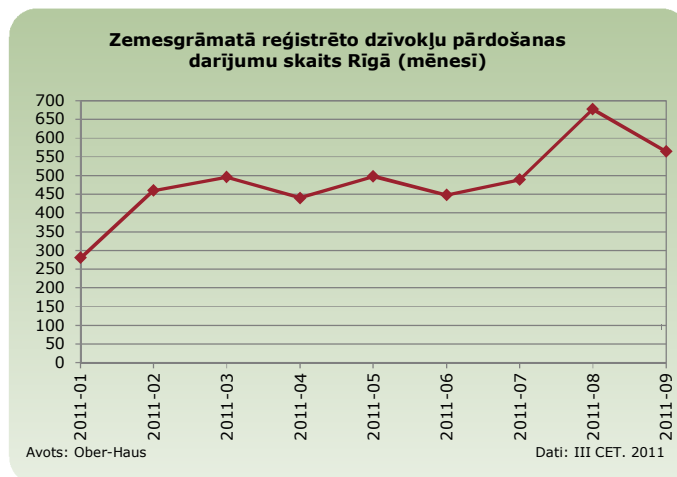
Īres tirgus III ceturksnī ir bijis ļoti aktīvs. Ārvalstu klientu vidū pieprasītākie bija 2 līdz 4 istabu gan mēbelēti, gan nemēbelēti dzīvokļi. Vietējie klienti biežāk interesējas par 1 līdz 2 istabu dzīvokļiem. Salīdzinoši liela interese ir par īres dzīvokļiem jaunajos projektos, bet to skaits ir ļoti ierobežots.

Tā kā dzīvokļu iegādes iespējas daudziem vietējiem klientiem ir ierobežotas, tad arvien vairāk tiek izskatīta iespēja dzīvokli īrēt. Šie klienti izskata iespēju īrēt gan kvalitatīvi remontētus dzīvokļus, gan arī neremontētus dzīvokļus, veicot uzlabojumus tajos pa saviem līdzekļiem un iekārtojot pēc saviem ieskatiem.

Īres cenas ceturkšņa laikā pārsvarā ir palikušas nemainīgas. III ceturkšņa beigās īres cenas jaunajos projektos bija no 400 līdz 460 eiro par vienas istabas dzīvokļiem, 450 līdz 650 eiro par divu istabu dzīvokļiem un 700 līdz 900 eiro par trīs istabu dzīvokļiem.

Tikai atsevišķiem, kvalitatīviem dzīvokļiem ar labu atrašanās vietu trešajā ceturksnī bija vērojams vidēji 5 līdz pat 10 % cenas pieaugums, joprojām šādu dzīvokļu pieprasījums krietni pārsniedz piedāvājumu.

Sekundāro dzīvokļu īres tirgū mikrorajonos vidēji ir 130 eiro mēnesī par 1-istabas dzīvokļiem, 180 eiro mēnesī par 2-istabu dzīvokļiem un 220 eiro mēnesī par 3-istabu dzīvokļiem.



TIRGUS KOMENTĀRS

Privātmājas

Privātmāju sektorā joprojām vērojams klusuma periods. Tirgū neienāk jauni piedāvājumi par adekvātu cenu. Vietējie klienti 2011. gada III ceturkšņa beigās turpina izrādīt interesi tikai par ļoti lētiem piedāvājumiem vai banku īpašumā esošiem objektiem, lai izmantotu iespēju saņemt izdevīgākus kredīta nosacījumus.

Šobrīd 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.

III ceturksnī ir pieaudzis pieprasījums pēc privātmājām Mārupē. Taču arī šeit ir grūti atrast klientu vēlmēm atbilstošus piedāvājumus. Pārsvarā privātmājas Mārupē ir ar ļoti augstu cenu, ekskluzīvas. Taču pabeigtu privātmāju ar labu atrašanās vietu un atbilstošu cenu, amplitūdā no 100 000 līdz 200 000 eiro piedāvājumā ir ļoti maz.

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

III ceturkšņa beigās klientu interese par zemes gabalu iegādi privātmāju būvniecībai ir nedaudz sarukusi, sakarā ar būvniecības izmaksu pieaugumu. Tiek izskatīti 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. Joprojām tiek pieprasīti arī zemes gabali ar sevišķām prasībām – netālu no jūras, ezera vai upes, ar komunikācijām un attīstītu infrastruktūru, kuru vidējā cena ir līdz 50 000 EUR.

