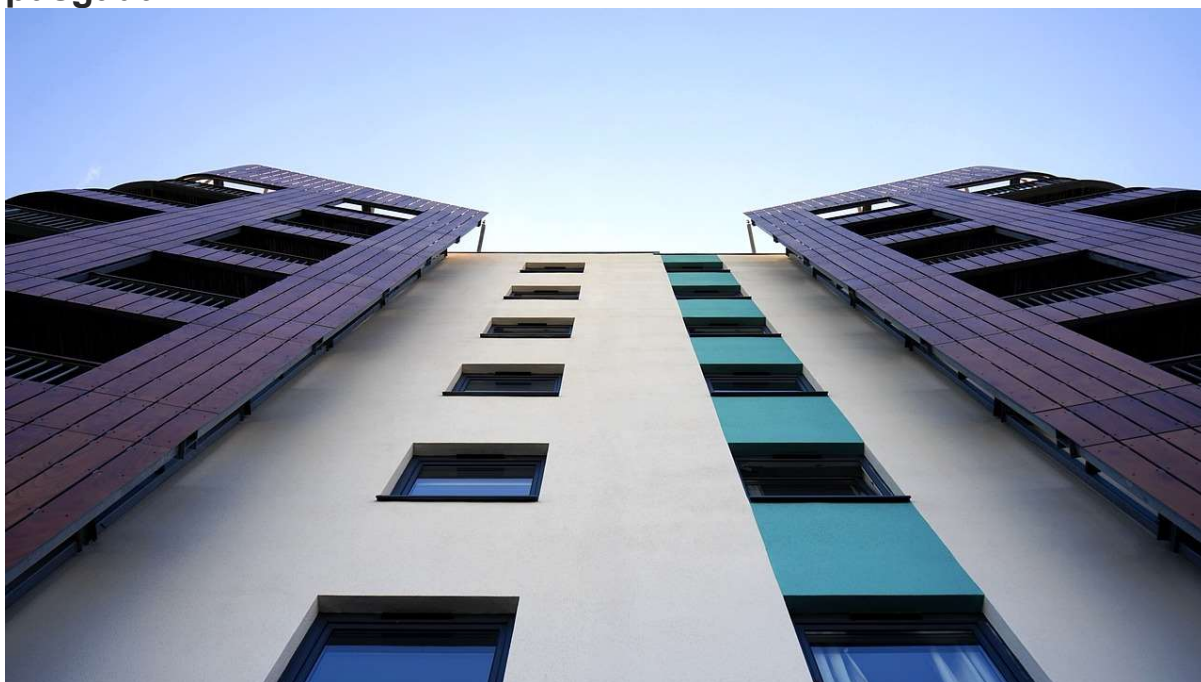


Ober-Haus: šogad gaidāma gandrīz 2 000 jaunu dzīvokļu ieplūšana tirgū

Dzīvokļu cenas Rīgā 2019. gada pirmajā pusgadā palielinājās par 2,5%, liecina Ober-Haus dzīvojamo platību tirgus pārskats par 2019. gada pirmo pusgadu.



2019. gada pirmajā pusgadā vidēji cenas palielinājās gan sērijveida, gan jauno projektu dzīvokļos. Cenas sērijveida dzīvokļiem pieaugušas par 1.12% un sastāda vidēji 810 eiro par vienu kvadrātmetru. Cenas sērijveida dzīvokļos parasti ir apmēram par 30 - 50% zemākas, kā cenas dzīvokļiem jaunajos projektos. Vidējās cenas jauno projektu dzīvokļiem pilsētas centrā pusgada laikā ir samazinājušās par 0.6%, bet cenas jauno projektu dzīvokļiem Rīgas mikrorajonos pieaugušas par 5.48%. Cenas jauno projektu dzīvokļiem pilsētas centrā šobrīd sastāda vidēji 2524 eiro par vienu kvadrātmetru, bet mikrorajonos vidēji 1480 eiro par vienu kvadrātmetru.

Pārdomāta banku aizdevumu politika, atbildīgāka iedzīvotāju attieksme pret mājokļa iegādi, kā arī pozitīva ekonomiskā situācija šobrīd notur nekustamo īpašumu tirgū sabalansētu izaugsmi.

Šogad gaidāma gandrīz 2 000 jaunu dzīvokļu ieplūšana tirgū

2019. gada pirmajos sešos mēnešos jau vairāki projekti ir nodoti ekspluatācijā, un ir projekti, kuriem šis process paredzēts gada otrajā

pusē. Attīstītāji uzsāk dzīvokļu tirdzniecību jau projektu būvniecības procesā un pircēji tos aktīvi rezervē.

Daži projekti ir gandrīz izpārdoti pirms to nodošanas ekspluatācijā.

Projekti ar labiem pārdošanas rezultātiem tiek būvēti dažādās Rīgas lokācijas vietās. Īpaši veiksmīgi ir tie, kas apvieno dzīvojamo fondu un uzņēmējdarbības vidi.

Apkopojot sērijveida dzīvokļu piedāvājumu Rīgas mikrorajonos, būtiskas izmaiņas netika novērotas, kopumā tas ir stabils visu veidu - gan vienas, gan divu un trīs istabu dzīvokļiem. Atsevišķos mēnešos bija vērojams piedāvājuma kritums, atsevišķos - kāpums. Taču kopumā piedāvājums noteikti ir zemāks, salīdzinot ar attiecīgo periodu pērn. Ober-Haus speciālisti šo skaidro ar to, ka, neskatoties uz vēlmi, sevišķi jaunajām ģimenēm, mainīt savu dzīvesvietu no sērijveida dzīvokļa uz īpašumu jaunā projektā, joprojām ne visi to var atļauties. Četru un vairāk istabu dzīvokļu piedāvājuma skaits ir būtiski mazāks šāda tipa ēkās, līdz ar ko šie dzīvokļi retāk nonāk tirgū.

Rīgas pilsētas centrā vislielākais piedāvājums ir neremontētiem 2 līdz 3 istabu dzīvokļiem, ko bieži vien arī klienti izvēlas drīzāk atrašanās vietas dēļ, jo novērtē pilsētas centra infrastruktūru un ietaupīto laiku, kas rodas nemērojot sastrēgumiem pilno ceļu uz attālākiem Rīgas rajoniem. Salīdzinoši mazs piedāvājums Rīgas centrā ir vienas istabas dzīvokļiem.

Darījumu skaits palielinājies par gandrīz 10%

Kā liecina Valsts Zemes dienesta dati, 2019. gada pirmajos piecos mēnešos Rīgas dzīvokļu pārdošanas apjomi palielinājās par vidēji 9.8%, salīdzinot ar attiecīgo periodu pērn. Kopumā Rīgas pilsētā 2019.gada pirmajos piecos mēnešos reģistrēti apmēram 4087 dzīvokļu pārdošanas darījumi, kas ir vidēji 817 darījumi mēnesī.

Pērn Rīgā šajā periodā tika reģistrēti apmēram 3720 dzīvokļu pārdošanas darījumi, kas ir vidēji 744 darījumi mēnesī.

Šāds, samērā ievērojams darījumu skaita pieaugums, pēc Ober-Haus speciālistu domām, skaidrojams ar atsevišķu jauno projektu nodošanu ekspluatācijā.

Dzīvokļus jaunajos projektos, galvenokārt, iegādājas iedzīvotāji vecumā no 25 līdz 35 gadiem. Klienti izrāda interesi par dzīvokļiem jaunajos projektos gan savām, gan investīciju vajadzībām. Nemainīgi lielākais pieprasījums novērots pēc divu līdz trīs istabu dzīvokļiem ar vidējo platību no 55 līdz 75 kvadrātmetriem. Klienti rūpīgi izvērtē ne tikai īpašuma atrašanās vietu, cenu vai mūsdienīgu un kompakту plānojumu, bet ir prasīgi arī attiecībā uz autostāvvietas esamību, papildus noliktavas telpām, dzīvokļa ergonomiskumu.

Sērijveida dzīvokļu segmentā joprojām pircēji priekšroku dod divu līdz trīs istabu dzīvokļiem 602.sērijas, Lietuviešu projekta vai 119.sērijas ēkās.

Rīgas pilsētas centrā stabils pieprasījums ir pēc remontētiem divu līdz trīs istabu dzīvokļiem renovētās ēkās, cenu amplitūdā vidēji no 70 000 līdz 120 000 eiro. Retāk, bet tiek izskatīta iespēja iegādāties arī remontējamu dzīvokli, ja vien tam ir atbilstoša cena.

Piedāvājums ir krietni mazāks par pieprasījumu

Īres tirgus Rīgā šobrīd atrodas diezgan neparastā situācijā, jo jāatzīst, ka atrast dzīvokli īrēšanai ir sarežģīti.

*Piedāvājums ir krietni mazāks par pieprasījumu,
un īres cenas šī iemesla dēļ ir krietni augstākas
par iedzīvotāju maksātspēju.*

Mājokļu pieejamību un pašreizējo situāciju Latvijas Īres tirgū būtiski uzlabotu investori jeb juridiskās personas, kas, iegādājoties veselu māju, piedāvātu īrēšanai tās dzīvokļus iedzīvotājiem. Būtiskas izmaiņas varētu notikt pēc jaunā Īres likuma pieņemšanas. Likumprojekts izstrādāts, lai veicinātu Īres namu būvniecības un mājokļa pieejamību, nodrošinot taisnīgu līdzsvaru starp izīrētāja un īrnieka interesēm.

Ēnu ekonomikas mazināšanai jaunajā likumprojektā paredzēta visu Īres līgumu reģistrācija zemesgrāmatā, tādējādi nodrošinot publiski pieejamu un ticamu informāciju par noslēgtajiem darījumiem, kas pasargās gan īrniekus, gan nekustamā īpašuma izīrētājus. Īres līguma reģistrācija

zemesgrāmatā būs bez maksas, līdz ar to neradot papildu izmaksas izīrētājam un īrniekam. Vienlaikus īres līguma reģistrācija zemesgrāmatā ļaus izskaust fiktīvos īres līgumus, kā arī pasargāt godprātīgos īrniekus izīrētāja maiņas gadījumā, uzskata EM (Ekonomikas Ministrija).

Taču kamēr valdība cenšas pieņemt jauno īres likumu, pieprasījumi no vietējiem iedzīvotājiem katru mēnesi ir dažādi. Pārsvarā tie ir par 1 - 2 istabu dzīvokļiem ar īres maksu vidēji 250 - 400 eiro mēnesī. Ir arī vietējie iedzīvotāji, kas meklē 2 - 3 istabu dzīvokļus ar īres maksu vidēji 700 - 900 eiro mēnesī.

Visaktīvākais pieprasījums ir pēc lētiem īres dzīvokļiem. Šādi lēti dzīvokļi sliktā kvalitātē ir pieejami pilsētas centrā, bet tādos mikrorajonos kā Purvciems, Ķengarags, Pļavnieki un līdzīgi rajoni - ir pieejami arī lēti un salīdzinoši labas kvalitātes dzīvokļi. Populārākie rajoni joprojām ir Centrs, Teika, Āgenskalns, Mežaparks. Ārpus Rīgas - Mārupe.

Šobrīd nedaudz palielinājies pieprasījums pēc ekskluzīviem īres dzīvokļiem, kas izskaidrojams ar to, ka šāda veida pieprasījumi ir aktuāli tieši vasaras sezonā - laikā, kad mainās vēstniecību konsulāro dienestu un ārvalstu uzņēmumu vadītāju un augsta līmeņa menedžeru dzīvesvietas.

Privātmājas iegādi lielā mērā ietekmē nekustamā īpašuma nodokļa apmērs

Pēc Ober-Haus speciālistu vērojumiem, tirgū nedaudz ir samazinājies privātmāju piedāvājumu skaits. Salīdzinoši liels piedāvājums ar ekspluatācijā nenodotām jaunbūvēm. Privātmāju pamatpircējs, galvenokārt, ir jaunās ģimenes, kuras apzinoties lielo birokrātijas slogu, lai sakārtotu dokumentāciju mājas nodošanai ekspluatācijā, bieži vien tomēr noraida lēmumu iegādāties jaunbūvi. Vairums gadījumu, ja ir iespēja, klienti izmanto Altum valsts atbalstu jaunajām ģimenēm.

*Jaunās ģimenes interesējas par privātmājām
Pierīgā līdz vidēji 150 000 EUR, kurās nav
vajadzīgas lielas finansiālas investīcijas, taču
šāds piedāvājums tirgū ir ļoti mazs.*

Pilnīgi pabeigtas mājas Pierīgā (40 km rādiusā ap Rīgu) šobrīd maksā sākot no 170 000 EUR. Iegādājoties privātmāju, pircēji ļoti piesardzīgi izvērtē nekustamā īpašuma nodokļa apmēru. Privātmājas, kurām

nepieciešams kapitālais remonts, šobrīd ir ļoti grūti pārdot, jo kapitālā remonta izmaksas ir ievērojami paaugstinājušās.

Klientus interesē tikai lēti zemes gabali

Pierīgā vidēji 1000 - 2000 kv.m. lielus zemes gabalus bez komunikācijām klienti iegādājas līdz 25 000 eiro robežās, ar komunikācijām sākot no 30 000 eiro un vairāk, atkarībā no atrašanās vietas.

Šobrīd zemes pircēji galvenokārt ir tie klienti, kas izlolojuši sapni par savas mājas būvniecību un vēlas to realizēt dzīvē, neskatoties uz būvniecības izmaksu sadārdzinājumu. Bieži vien tie ir klienti, kas nesteidzoties arī paši ir gatavi piedalīties savas mājas tapšanas procesā.

Ober Haus