

Jūrmala

2010.gadā nekustamā īpašuma tirgū Jūrmalā turpinājās 2009.gada tendences. Sērijveida dzīvokļu cenas krasi samazinājās par 20-50% salīdzinājumā ar iepriekšējo gadu, kā rezultātā kritās arī piedāvājuma skaits. Būtiski samazinājās arī „jauno projektu” dzīvokļu piedāvājumu skaits, no pārdošanas tika izņemti ievērojams skaits jauno projektu, kuru attīstītāji vai pārņemto īpašumu jaunie īpašnieki nevēlējās pārdot dzīvokļus par zemajām cenām. Ievērojami samazinājusies aktivitāte privātmāju un zemes segmentos. Neskatoties uz kopējo zemo tirgus aktivitāti, cenas ievērojami samazinājušās tieši visu segmentu „lētajā sadaļā” un mazāks samazinājums novērots gan dzīvokļu, gan privātmāju ekskluzīvajā jeb „dārgajā sadaļā”. 2010.gada pirmajā pusē, sākot no marta mēneša, darījumu aktivitāte pieaugusi, arī būtiski pieaugusi interese par Jūrmalas nekustamā īpašumu tirgu – īpaši jauno projektu un īres segmentos.

Sērijveida dzīvokļi

Vidēji cena par vienu dzīvojamās platības kvadrātmetru Kauguru mikrorajonā 2010.gada pirmajā pusē ir nedaudz pieaugusi - par 5%. Pilsētas centrālā daļā cenas vidējais pieaugums ir bijis 7- 11%, galvenokārt uz cenas zemākā sliekšņa pieauguma.

| Cenu līmenis dzīvokļiem Jūrmalā 2010.gada jūnijā | |
|--------------------------------------------------|------------------------------|
| Sērijveida dzīvokļi Kauguros | 390-580 EUR/m ² |
| Sērijveida dzīvokļi Dubultos | 850-1200 EUR/m ² |
| Sērijveida dzīvokļi Dubultos, aiz dzelzceļa | 550- 850 EUR/m ² |
| Sērijveida dzīvokļi Bulduros | 810 -1100 EUR/m ² |
| Sērijveida dzīvokļi Dzintaros, Buļļuciemā | 730-1000 EUR/m ² |
| Dzīvokļi sliktas kvalitātes ēkās Jūrmalā | 360-750 EUR/m ² |

Jaunie projekti

Straujais pieprasījuma samazinājums un ar to saistītais cenu kritums faktiski pilnībā apstādinājis jauno dzīvojamo ēku būvniecību Jūrmalas pilsētā. Būtiski samazinājies arī kopējais esošo jauno projektu piedāvājumu skaits, ir apstādināti atsevišķi celtniecības stadijā esoši projekti un no piedāvājuma izņemti vairāki uzbūvēti projekti, kas skaidrojams ar īpašnieku maiņu (visbiežāk projektu finansējošo institūciju), un šo jauno īpašnieku nevēlēšanos realizēt dzīvokļus, atbilstoši pašreizējai tirgus situācijai par pārāk zemām cenām. Augstāk minēto iemeslu dēļ jauno projektu piedāvājumu skaits Jūrmalā samazinājies par 30%. Darījumu skaits 2009.gadā samazinājās par 65%. Sākot no 2010. gada marta mēneša darījumu aktivitāte pieaugusi par 15%, darījumi notiek galvenokārt salīdzinoši dārgajā segmentā, cenu kategorijā no 2300 līdz 2900 EUR/m². Neskatoties uz salīdzinoši mazo piedāvājumu skaitu un aktivitātes pieaugumu, dzīvokļu cenas nav pieaugušas, kas, turpinoties darījumu aktivitātes pieaugumam, var izsaukt straujāku cenu pieaugumu.

Darījumu un piedāvājumu cenās joprojām saglabājas būtiska atšķirība starp zemāko un augstāko cenu.

| Dzīvokļu cenas jaunajos projektos Jūrmalā 2010. gada pirmajā pusgadā | |
|----------------------------------------------------------------------|--------------------------------|
| Asaru – Dzintaru (aiz dzelzceļa) mikrorajonos | 1300 – 1700 EUR/m ² |
| Dubultu – Lielupes mikrorajonā | 1350 – 2500 EUR/m ² |
| Ekskluzīvu projektu dzīvokļi | 2800 – 4500 EUR/m ² |

Privātmājas

2009.gadā būtiskākais cenu samazinājums novērots nelabiekārtotu ēku ar maziem zemes gabaliem sadaļā, kā arī jauno vienģimeņu ēku sadaļā, kas atrodas Pumpuru – Vaivaru mikrorajonā, teritorijā starp dzelzceļu un upi. Cenu samazinājums šajā sadaļā 2009.gadā bija 35 – 55 %. 2010.gada tālāks cenu samazinājums nav konstatēts.

Salīdzinoši neliels un samērā noturīgs piedāvājums ir dārgās sadaļas – ēkas ar zemi jūras vai upes tuvumā un, kaut gan darījumu skaits ir niecīgs, piedāvājuma cenu samazinājums ir tikai 25 – 35 % pret 2008.gada beigu cenām.

| Vienģimeņu privātmāju ar zemes gabalu cenas 2010.gada pirmajā pusgadā | |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|
| Sloka – Kauguri | 45 000 – 170 000 EUR |
| Vaivari – Dubulti, teritorija starp dzelzceļu un upi | 85 000 – 230 000 EUR |
| Vaivari – Dubulti, teritorija starp prospektu un jūru | 155 000 – 310 000 EUR |
| Vaivari – Dubulti, jūras un upes piekraste | 380 000 – 1200 000 EUR |
| Dubulti – Lielupe, jūras un upes piekraste | 450 000 -2 300 000 EUR |
| Majori – Bulduri | 180 000 – 430 000 EUR |
| koka vasarnīcas, nelabiekārtotas ēkas ar zemes gabalu līdz 400m ² vai zemes gabala domājamo daļu, ēkas daļas ar zemi | 25 000 – 75 000 EUR |

Vislielākais cenu samazinājums bija Vaivaru – Dubultu rajonā aiz dzelzceļa, kur vidējā darījumu summa jaunām dzīvojamām ēkām ar platību ap 200m² ar zemes gabalu ap 1500m² šobrīd ir 150 000 – 180 000 EUR, kas faktiski ir līdzīga vidējām, šāda raksturojuma dzīvojamo māju cenām Mārupē, taču, ņemot vērā Jūrmalas dabas faktorus un salīdzinoši labo infrastruktūru, šī mikrorajona pašreizējās cenas faktiski ir zem teorētiskās tirgus cenas. Joprojām saglabājas augstas piedāvājuma cenas ekskluzīviem īpašumiem jūras tuvumā cenu piedāvājums šajā segmentā ir 1,2 miljoni līdz pat 5 miljoni eiro.

Zemes

Izmaiņas zemes tirgus segmentā 2009.gadā noteica tie paši faktori, kas kopumā ietekmēja visu nekustamā īpašuma tirgu. Kopējā darījumu aktivitāte bija samērā zema – apbūvei paredzēto zemes gabalu skaits 2009.gadā bija ap 70. Darījumi notikuši visās zemes tirgus sadaļās – gan dārgajā cenu sadaļā, gan vidējā un arī lētajā cenu sadaļā. Lielākais darījumu skaits notika vidējā cenu sadaļā – no 33 līdz 58 EUR par m².

2009.gada dārgākais darījums bija 430 EUR/m² par zemes gabalu Majoros, Pilsoņu ielā. Cenu sadaļā no 150 līdz 200 EUR par m² veikti 9 darījumi. Kopējais piedāvājumu skaits arī samazinājies par 38%, faktiski tirgū nav ekskluzīvu zemes gabalu pie jūras vai upes. Gada beigās piedāvājums ar augstāko cenu bija 600 EUR/m². Jāatzīmē, ka šajā segmentā cenu izmaiņas ir nebūtiskas, kas skaidrojams ar nelielo piedāvājumu skaitu. Lielākā daļa piedāvājumu bija cenu sadaļā no 45 līdz 150 EUR/m².

Zemākās cenas konstatētas Vaivaru – Pumpuru mikrorajonā, teritorijā starp dzelzceļu un upi, zemes gabalos ar lielu platību un meža apaugumu, apgrūtinātu piebraukšanu, kuros pēc pilsētas attīstības plāna paredzēta retināta dzīvojamo māju apbūve (priežu parka rajons ar apbūvi), šī brīža cenas šādiem zemes gabaliem atkarībā no platības ir 18 – 25 EUR/m².

| Zemes gabalu m ² cenas Jūrmalā 2010. gada pirmajā pusgadā | |
|----------------------------------------------------------------------|---------------|
| Ķemeri | 9 - 28 EUR |
| Sloka | 10 - 29 EUR |
| Kauguri | 35 -75 EUR |
| Asari- Dubulti, teritorija aiz dzelzceļa | 18 – 55 EUR |
| Asari- Dubulti, teritorija starp dzelzceļu un jūru | 38 – 120 EUR |
| Kauguri-Dubulti, jūras piekraste | 110 – 330 EUR |
| Dubulti-Lielupe, jūras piekraste | 230 – 550 EUR |
| Majori-Bulduri | 55 – 180 EUR |