

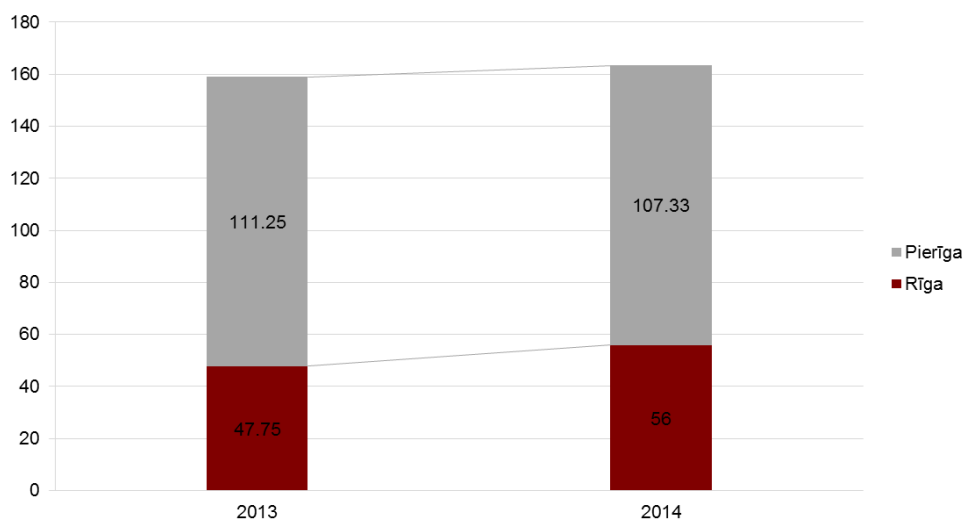
VIENĢIMENES MĀJU TIRGUS PĀRSKATS RĪGA | 2014

Vienģimenes mājas

2014. gadā pieauga aktivitāte privātmāju sektorā. Darījumu skaits ar privātmājām Rīgā un Pierīgā palielinājās par 2,7%. Pieaugums galvenokārt notika uz Rīgas rēķina, kur darījumu skaits pieauga par 17,3%, bet Pierīgā darījumu skaits, salīdzinot ar 2013. gadu, pat nedaudz samazinājās - par 3,5%. Tāpat izsniegto būvatļauju skaits viena dzīvokļa māju jaunbūvēm šī gada trīs ceturkšņos bija par 3,5% lielāks kā iepriekšējā gada attiecīgajā periodā.

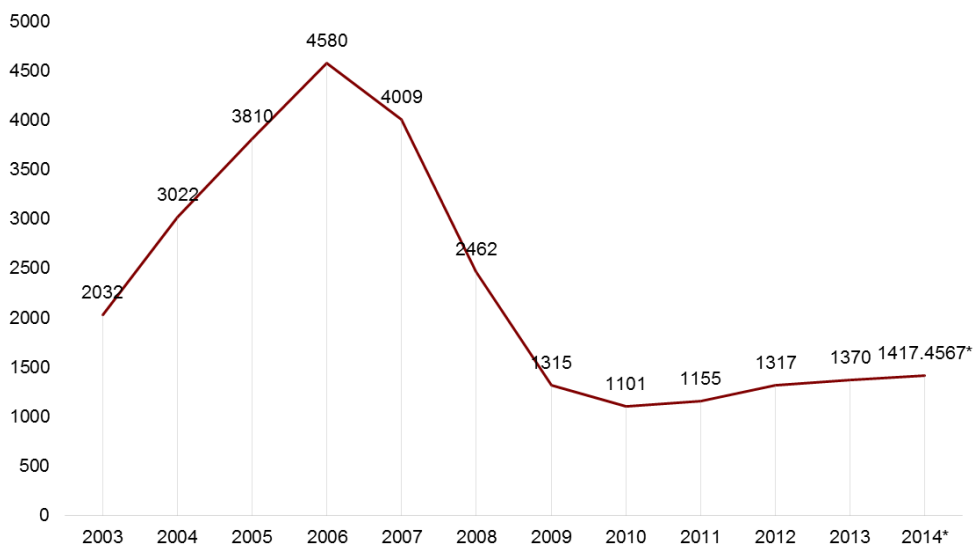
Aktivitātes pieaugums neatspoguļojās ievērojamās cenu izmaiņās, jo cenu līmenis kopumā palika iepriekšējā gada līmenī. Vienģimais segments, kurš 2014. gadā piedzīvoja nozīmīgas izmaiņas, ir ekskluzīvās privātmājas: gan Rīgā, gan Pierīgā samazinājās interese un attiecīgi arī darījumu skaits ar šādiem īpašumiem, kas izraisīja šī segmenta cenu samazinājumu. Savukārt neliels cenu pieaugums novērots kvalitatīvām privātmājām Rīgā, kas celtas pēdējās divās desmitgadēs, ar optimālu telpu platību (150 - 250m²) un attīstītu apkārtni infrastruktūru. Tieši pēc šādām mājām tirgū bija vislielākais pieprasījums, bet atbilstošs piedāvājums šajā sektorā - ierobežots.

Vidējais darījumu skaits ceturksnī ar viena dzīvokļa mājām Rīgā un Pierīgā



Avots: Valsts zemes dienests

Izsniegto būvatļauju skaits viena dzīvokļa māju jaunbūvēm

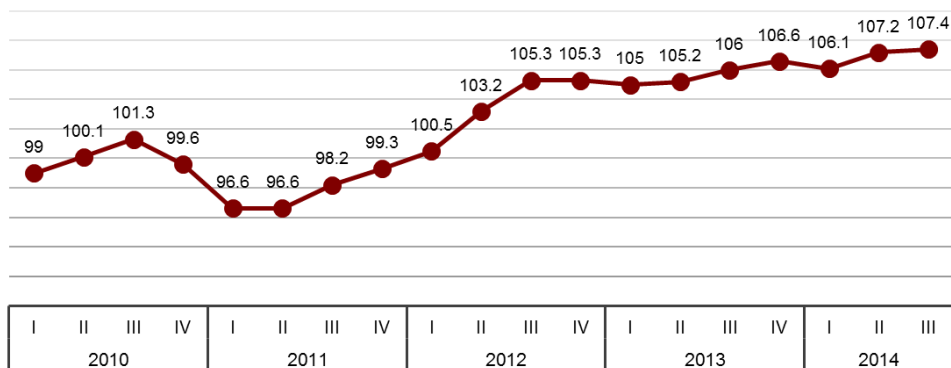


Avots: Centrālā statistikas pārvalde

Saskaņā ar Centrālās statistikas pārvaldes datiem dzīvojamo ēku būvniecības izmaksas kopš 2012. gada 3. ceturkšņa mēreni pieauga. Šī gada trīs ceturkšņos būvzmaksas pieauga par 0,8%, kas ir līdzīgs rādītājs kā 2013. gadā, kad kopējais gada pieaugums bija 1,2%. Neskatoties uz to, ka būvzmaksu palielinājums nebija būtisks, tas tomēr pārsniedza privātmāju cenu pieaugumu. Šī iemesla dēļ jaunu privātmāju un ciematu attīstīšana kļuva vēl nepievilcīgāka.

Jaunas privātmājas tika būvētas pašu vajadzībām, jo tādējādi bija iespējams tās pielāgot savām prasībām, piemēram, izvēlēties atbilstošu telpu platību, plānojumu, apdares un komunikāciju kvalitāti.

Dzīvojamo ēku būvniecības izmaksu indekss



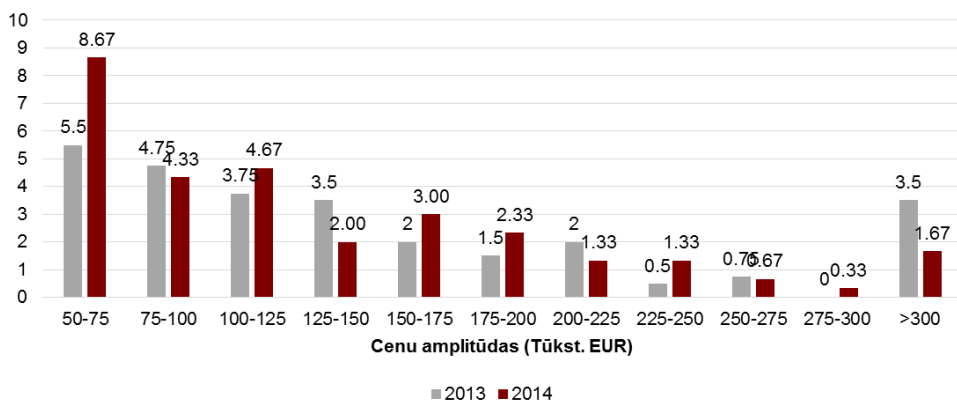
Avots: Centrālā statistikas pārvalde

Rīga

Lai gan 2014. gada vidējā darījumu summa privātmājām Rīgā bija par 16,6% zemāka kā iepriekšējā gadā, tā neliecināja par cenu samazināšanos privātmājām kopumā. Vidējās summas samazinājums skaidrojams ar to, ka šajā gadā ievērojami samazinājās darījumu skaits ar ekskluzīvām privātmājām. Piemēram, šogad Rīgā virs 300 000 EUR vidēji notika par 52% mazāk darījumu kā gadu iepriekš. Šī gada līderi darījuma summas ziņā bija divi darījumi Mežaparkā par 550 000 EUR un 350 000 EUR, savukārt 2013. gada lielāko darījumu summas bija ievērojami lielākas - 790 000 EUR un 750 000 EUR.

Darījumu skaits cenu amplitūdā no 75 000 EUR līdz 200 000 EUR pieauga par 5,4%. Pieaugums novērots arī darījumos ar privātmājām, kuru cena nepārsniedza 75 000 EUR. Tās lielākoties bija mājas sliktā tehniskā stāvoklī, un nereti pircēji tās iegādājās tieši piegulošās zemes dēļ ar mērķi māju vēlāk nojaukt.

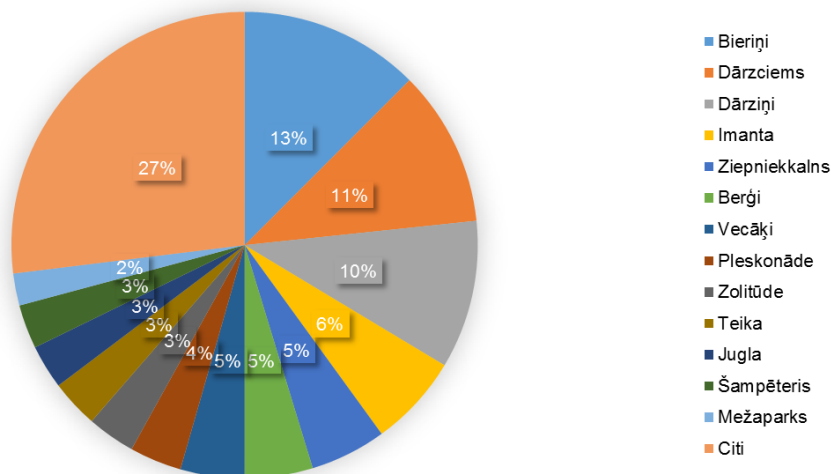
Vidējā darījumu skaita ceturksnī ar viena dzīvokļa mājām Rīgā sadalījums pa cenu amplitūdām



Avots: Valsts zemes dienests

Populārākie Rīgas privātmāju mikrorajoni pēc notikušo darījumu skaita bija Bierīņi (13%), Dārziems (11%), Dārziņi (10%), Imanta (6%), Berģi (5%) un Vecāķi (5%). Šie seši mikrorajoni kopā veidoja pusi no notikušajiem darījumiem ar privātmājām Rīgā.

Darījumu skaita sadalījums pa Rīgas mikrorajoniem, %

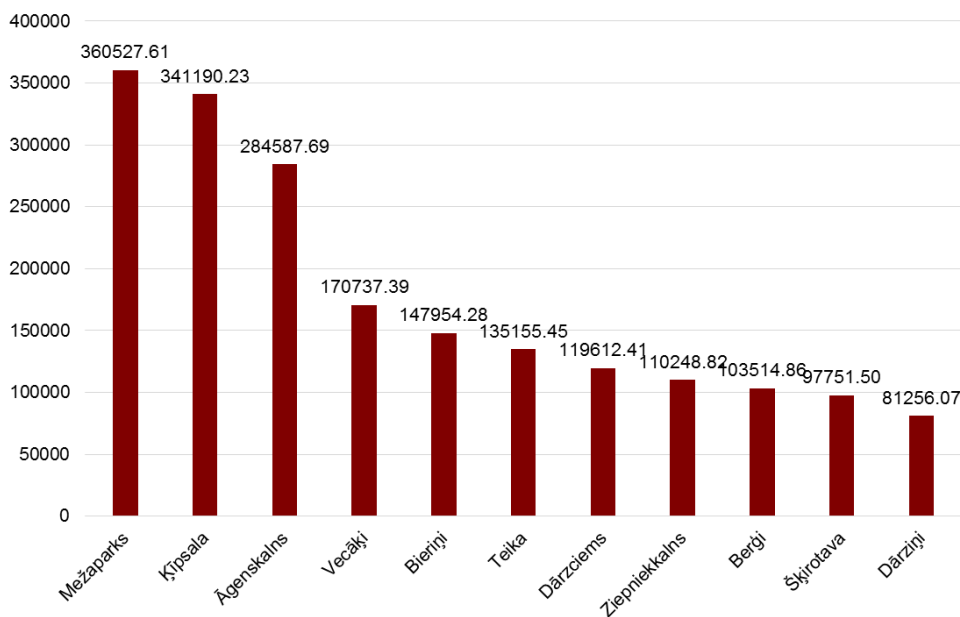


Avots: Valsts zemes dienests

2013. un 2014. gadā Rīgas mikrorajoni, kuros atradās dārgākās privātmājas, bija Mežaparks (līdz 790 000 EUR), Ķīpsala (līdz 540 000 EUR), Āgenskalns (līdz 380 000 EUR), Vecāķi (līdz 310 000 EUR) un Bierīņi (līdz 400 000 EUR).

Savukārt lētākie Rīgas mikrorajoni bija Šķīrotava un Dārziņi. Šajos mikrorajonos darījumu summa reti pārsniedza 100 000 EUR, jo tajos galvenokārt sastopamas mājas ar platību līdz 150m², kas būvētas pirms vairāk kā 25 gadiem. Apmierinošā vai daļēji apmierinošā stāvoklī esošas privātmājas šajos rajonos bija iespējams iegādāties arī par summu līdz 50 000 EUR. Neskatoties uz to, ka arī Berģi uzrāda vienu no zemākajām vidējām darījumu summām, to nevarētu pieskaitīt pie lētākajiem privātmāju rajoniem, jo šajā mikrorajonā bieži bija sastopamas arī dārgākas privātmājas.

Vidējā darījuma summa privātmājām Rīgas mikrorajonos, EUR

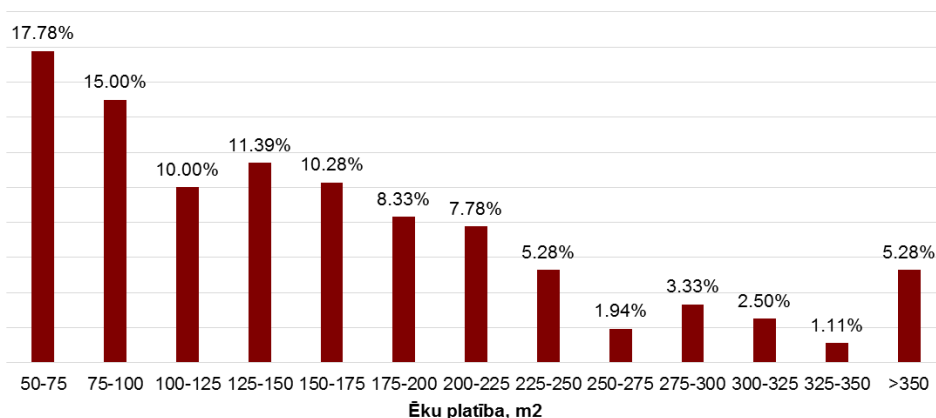


Avots: Valsts zemes dienests

Skatoties darījumu struktūru pēc privātmāju platības, redzams, ka vislielāko proporciju aizņēma privātmājas ar platību līdz 100m². Tās galvenokārt bija jau minētās padomju laikos būvētās mājas Dārziņos, Dārzciemā un Imantā.

Privātmājas ar 100 - 250m² platību, kas tirgū bija vispieprasītākās, kopā aizņēma 53,1% no darījumu skaita. Savukārt mājas ar platību virs 250m² sastādīja ievērojami mazāku proporciju - 14,1%. Tās galvenokārt bija ekskluzīvas privātmājas, kā arī mājas ar neracionālu plānojumu, kas celtas vai nu iepriekšējā gadsimta deviņdesmitajos gados, vai arī "ekonomiskā buma" laikā ap 2005. - 2008. gadu. Novērots, ka par šādām mājām izrādīta minimāla interese no vietējo iedzīvotāju puses, jo tām raksturīga zema kvalitāte un energoefektivitāte.

Darījumu skaita ar viena dzīvokļa mājām Rīgā sadalījums pēc ēku platības, %



Avots: Valsts zemes dienests

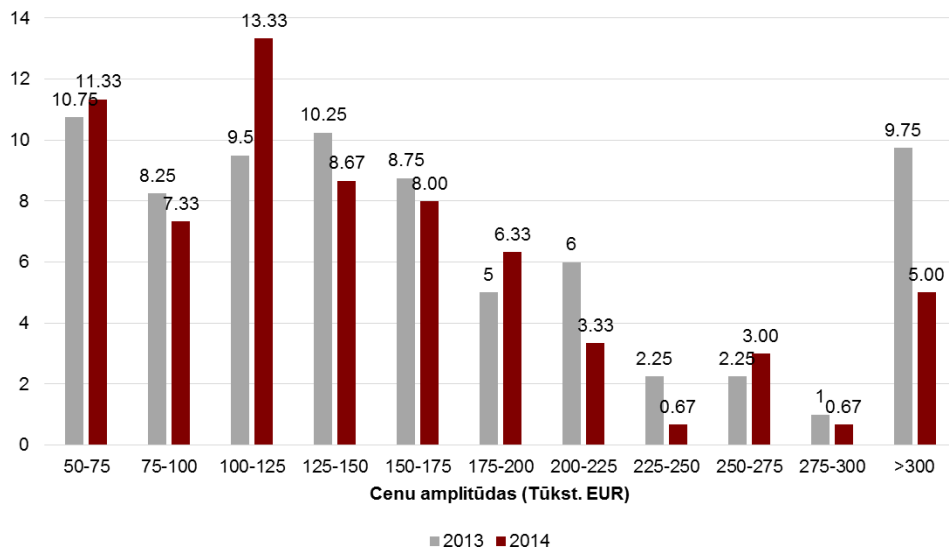
Pierīga

Situācija Pierīgā cenu izmaiņu ziņā bija līdzīga kā Rīgā: lai gan vidējā darījumu summa 2014. gadā bija par 15,2% zemāka kā 2013. gadā, tas skaidrojams ar dārgāko darījumu skaita samazināšanos, nevis ar kopēju privātmāju cenu krišanos. Kopējais privātmāju cenu līmenis Pierīgā 2014. gadā saglabājās nemainīgs.

Rīgas apkārtnē darījumu skaits ar privātmājām par summu līdz 100 000 EUR šogad nebija ievērojami manījies. Savukārt 100 000 – 200 000 EUR cenu diapazonā darījumu skaits pieauga par 8,4%. Šis bija raksturīgākais cenu diapazons darījumiem ar privātmājām Pierīgā. Galvenie faktori, kas ietekmēja privātmāju cenu šajā intervālā bija atrašanās vieta, komunikācijas, sabiedriskā transporta pieejamība, izmantotie būvmateriāli un iekšējā apdare.

Darījumu skaits ar dārgākām privātmājām Pierīgā samazinājās vēl ievērojamāk kā Rīgā. Piemēram, darījumu, kuri pārsniedza 200 000 EUR, skaits saruka par 42%, bet darījumu, kuri pārsniedza 300 000 EUR, skaits Pierīgā samazinājās pat par 49%. Pagājušajā gadā kopā notika 39 šādi darījumi, bet šī gada trīs ceturkšņos tādu bija vien 15. Šādām privātmājām bija raksturīga augstvērtīga apdare, laba apkārtējā infrastruktūra, un nereti tās atradās ūdenstilpņu tuvumā.

Vidējā darījumu skaita ceturksnī ar viena dzīvokļa mājām Pierīgā sadalījums pa cenu amplitūdām



Avots: Valsts zemes dienests

Dārgākās privātmājas Pierīgā joprojām bija Garkalnes novadā, Baltezers apkārtnē. Lielākais darījums 2014. gadā tur notika par 800 000 EUR, kas gan ir mazāk kā 2013. gadā, kad lielākā darījuma summa bija 1 330 000 EUR.

Babītes un Mārupes novadi sekoja kā nākamās vietas ar visaugstākajām privātmāju cenām. Šī gada darījuma summas rekords konstatēts Babītes novada Dzīlnuciemā, kur 465m² plaša privātmāja pārdota par 730 000 EUR. Pārējos novados šogad nebija notikuši darījumi par summu, kas pārsniegtu 300 000 EUR.

Privātmāju cenas Pierīgā

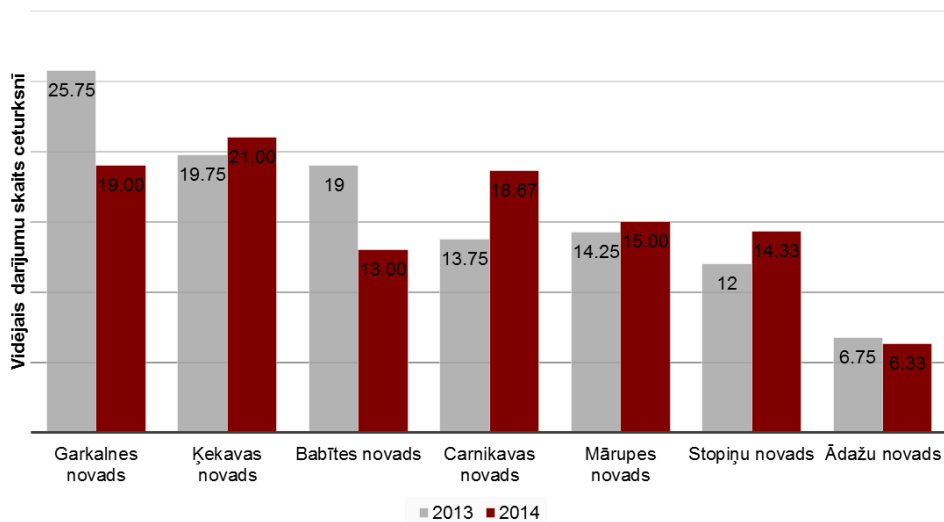
	2013. gads		2014. gads	
	Zemākā cena	Augstākā cena	Zemākā cena	Augstākā cena
Stopiņu novads	€ 45 000	€ 210 000	€ 50 000	€ 240 000
Ādaži	€ 65 000	€ 260 000	€ 65 000	€ 180 000
Ķekava, Baldone	€ 50 000	€ 210 000	€ 50 000	€ 200 000
Rāmava, Baloži	€ 75 000	€ 230 000	€ 65 000	€ 170 000
Carnikavas novads	€ 45 000	€ 290 000	€ 45 000	€ 260 000
Mārupe	€ 85 000	€ 450 000	€ 75 000	€ 400 000
Babīte, Piņķi	€ 90 000	€ 500 000	€ 90 000	€ 730 000
Garkalne, Baltezers apkārtnē	€ 80 000	€ 1 300 000	€ 75 000	€ 800 000

Avots: Valsts zemes dienests

Darījumu skaits pa Pierīgas novadiem sadalījās salīdzinoši vienmērīgi, jo starp tiem nebija izteikta līdera. Garkalnes (21%) un Ķekavas (19%) novados darījumu skaits bija nedaudz lielāks kā Babītes, Carnikavas, Mārupes un Stopiņu novados, kur darījumu proporcija svārstījās 12 - 15 % robežās. Vismazāko darījumu proporciju aizņēma Ādažu novads ar 6%.

Šogad darījumu skaits samazinājies tieši dārgākajos novados. Babītes novadā darījumu skaits 2014. gadā samazinājās par 31,6%, bet Garkalnes novadā - par 26,2%. Arī Ādažu novadā nedaudz samazinājies vidējais darījumu skaits ceturksnī. Turpretim vislielākais darījumu skaita pieaugums novērots Carnikavas novadā, kur vidēji ceturksnī šogad notika par 35,8% darījumiem vairāk kā iepriekšējā gadā.

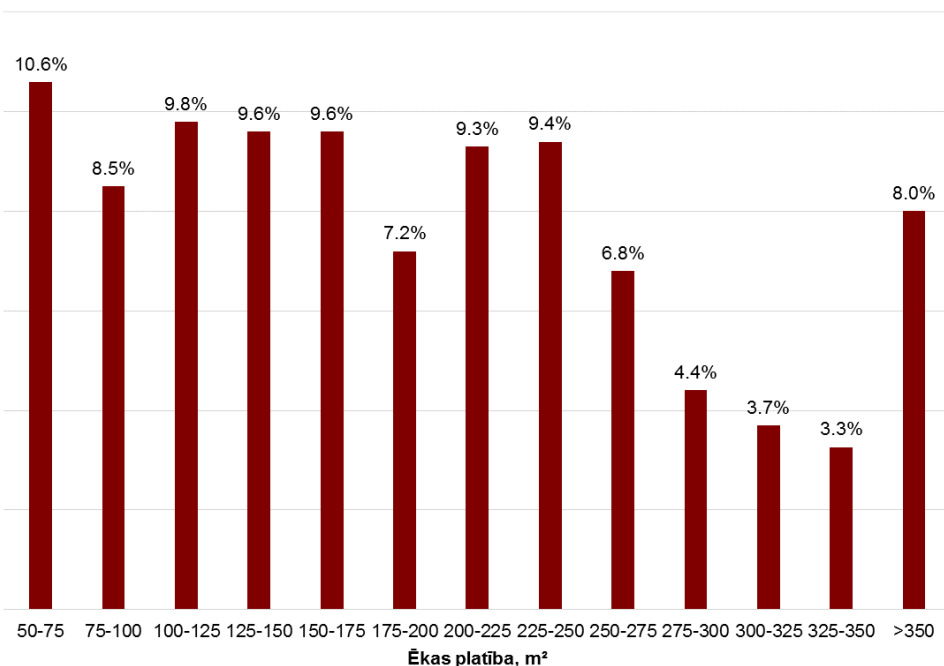
Darījumu skaita Pierīgā sadalījums pa novadiem



Avots: Valsts zemes dienests

Pierīgā retāk kā Rīgā bija sastopamas mazākas privātmājas, kuru platība nepārsniedza 100m². Šādas mājas aizņēma vien 19,1% no darījumu skaita Pierīgā, kamēr Rīgā šis rādītājs bija 32,8%. Vidēja lieluma mājas (100 - 250m²), līdzīgi kā Rīgā, sastādīja nedaudz vairāk kā pusi darījumu (54,9%). Savukārt lielo privātmāju, kuru platība pārsniedza 250m², īpatsvars Pierīgā (26,2%) bija lielāks kā Rīgā (14,1%).

Darījumu skaita ar viena dzīvokļa mājām Pierīgā sadalījums pēc ēku platības, %



Avots: Valsts zemes dienests