

Pēc Ober-Haus datiem, vidējās neremontētu sērijveida dzīvokļu cenas Rīgā samazinājušās vidēji par 0.3% un ir 575 EUR par vienu kvadrātmetru.

Neremontētu sērijveida dzīvokļu cenas Rīgas populārākajos mikrorajonos, tādus kā Teika, Purvciems, Pļavnieki, Ziepniekkalns, Imanta un Āgenskalns vienistabas dzīvokļiem augustā bija vidēji no 18 000 līdz 27 000, divistabu dzīvokļiem no 24 000 līdz 36 000 eiro, trīsstabu dzīvokļiem no 30 000 līdz 43 000 eiro un četrstabu dzīvokļiem no 40 000 līdz 47 000 eiro.

Salīdzinot ar pagājušā gada augustu, vidējās neremontētu sērijveida dzīvokļu cenas Rīgā gada laikā ir pieaugušas par vidēji 4.2%.

Augusta sākums Rīgas mikrorajonos ir aktīvs gan no pircēju, gan no pārdevēju puses. Vislielākā interese ir no vietējo pircēju puses, kas vēlas iegādāties nelielus 1 istabu vai 1.5 istabu dzīvokļus, kuru vidējā cena ir līdz 14 000 eiro. Savukārt pārdevēji ir gatavi samazināt cenu 3 istabu un 4 istabu dzīvokļiem, sakarā ar apkures sezonas tuvošanos. Taču šobrīd gan pircējos, gan pārdevējos lielākās bažas un piesardzību izraisa medijos pieejamā informācija par nestabilo situāciju ASV un arī Eiropas pilsētās, līdz ar ko jau augusta otrajā pusē vērojama nogaidoša pozīcija.

Lai gan interese ir liela, joprojām reāli darījumi tiek noslēgti tikai tad, kad pircējs ir panācis sākotnēji noteiktās cenas samazinājumu.

Salīdzinot dzīvokļu piedāvājumu augusta beigās un jūlija beigās, visvairāk vērojams 3 istabu un 4 istabu dzīvokļu piedāvājumā esošo dzīvokļu pieaugums. Purvciemā un Ķengaragā vidēji par 45 procentiem pieaudzis 4 istabu dzīvokļu piedāvājumu skaits, savukārt Ziepniekkalnā un Imantā par apmēram 34 dzīvokļiem jeb 37 procentiem palielinājies 3 istabu dzīvokļu piedāvājumu skaits. Par vidēji 23 dzīvokļiem palielinājies 2 istabu dzīvokļu piedāvājumu skaits Mežciemā. 1 istabu dzīvokļu piedāvājumu skaits palielinājies par 8 dzīvokļiem jeb 16 procentiem tikai Ziepniekkalnā.

Piedāvājumā esošo dzīvokļu samazinājums visvairāk skāris Zolitūdi, kur vidēji par 14 dzīvokļiem jeb 45 procentiem no kopējā piedāvājuma samazinājies 1 istabu dzīvokļu

piedāvājumu skaits. Līdzīga situācija ir Ziepniekkalnā, kur 2 istabu dzīvokļu piedāvājums samazinājies vidēji par 31 dzīvokli jeb 25 procentiem. 3 istabu un 4 istabu dzīvokļu skaits par vidēji 14 dzīvokļiem, jeb 24 procentiem samazinājies Iļģuciemā un Pļavniekos.

Centrā augusta otrā puse diezgan aktīva, kas iespējams saistīts ar pāragro vasaras beigšanos. Kā parasti vislielākā interese par dzīvokļiem vērojama no ārzemju klientu puses, bet arī vietējie pircēji kļuvuši aktīvi. Darbs ar vietējiem klientiem atšķiras ar to, ka viņiem nav laika ierobežojumi, līdz ar to dažreiz īpašuma piemeklēšanas process ilgst vairākus mēnešus. Tomēr tagad, jūtot konkurenci no austrumu kaimiņiem, arī Latvijas iedzīvotāji cenšas ātrāk pieņemt lēmumu, ja īpašums patīk un atbilst vajadzīgajiem kritērijiem.

Vietējo pircēju vidū joprojām aktīvi tiek izrādīta interese par banku īpašumā esošajiem dzīvokļiem. Ja banku piedāvātais īpašums ir ar atbilstošu cenu, tad tas tiek realizēts ātri.

Pilsētas aktīvajā centrā dzīvokļu pārdošanas vidējās cenas augustā bija no 800 līdz 1300 eiro par vienu kvadrātmetru, tuvajā centrā – vidēji no 1200 līdz 1900 eiro par vienu kvadrātmetru.

Īres tirgū augusts ir tikpat aktīvs, kā iepriekšējais mēnesis. Aktīvākie dzīvokļu īres klienti joprojām ir starptautisku kompāniju vadītāji un darbinieki, starptautisku banku darbinieki, kā arī vēstniecību darbinieki, kuri ar septembri plāno dzīvot Rīgā. Lielākais pieprasījums vērojams pēc divistabu un trīsstabu mēbelētiem dzīvokļiem pilsētas centrā. Joprojām īres segmentā klientu prasībām atbilstošu īpašumu ir ļoti maz, līdz ar to pieprasījums pārsniedz piedāvājumu.

Īres cenas augustā ir vidēji no 350 līdz 500 eiro/mēnesī par divistabu dzīvokli un no 450 līdz 600 eiro/mēnesī par trīsstabu dzīvokli.

Klusajā centrā dzīvokļu īres cenas ir vidēji no 500 līdz 600 eiro/mēnesī par divistabu dzīvokli, no 600 līdz 800 eiro/mēnesī par trīsstabu dzīvokli un no 800 līdz 1200 eiro par četrstabu dzīvokli.

Arī mikrorajonos augustā no klientu puses ir pastiprināta interese par dzīvokļu īri, jo līdz ar septembri pilsētā ieradīsies daudz studentu no visas Latvijas. Studenti pārsvarā meklē lētus un ekonomiskus dzīvokļus, izskatot variantu tos īrēt uz vairākiem cilvēkiem vienu. Īres cenas šajā segmentā augustā ir vidēji 130 eiro mēnesī par vienistabas dzīvokļiem, 180 eiro mēnesī par divistabu dzīvokļiem un 220 eiro mēnesī par trīsistabu dzīvokļiem.

Jauno projektu segmentā augusts, salīdzinājumā ar iepriekšējo mēnesi ir kļuvis mazliet aktīvāks. Pieprasījums pēc dzīvokļiem jaunajos projektos ir nedaudz pieaudzis. Tuvojoties ziemas sezonai, izteikti svarīgākais faktors jaunā projekta izvēlē no pircēju puses ir apkures un apsaimniekošanas izmaksas.

Pieprasītākie augustā ir 2 istabu un 3 istabu dzīvokļi ar vidējo cenu ap 1200 eiro par vienu kvadrātmetru.

Cenas par jauno projektu dzīvokļiem mikrorajonos ir no 890 līdz 1380 eiro par vienu kvadrātmetru. Cenas par jauno projektu dzīvokļiem galvaspilsētas centrā ir vidēji no 1600 līdz pat 3100 eiro par vienu kvadrātmetru, klusajā centrā dažviet sasniedzot 5500 eiro par kvadrātmetru.

Privātmāju sektorā augustā ir nogaidošs periods. Vietējie klienti gan izrāda lielu interesi un tikai par ļoti lētiem piedāvājumiem vai banku īpašumā esošiem objektiem, lai izmantotu iespēju saņemt izdevīgākus kredīta nosacījumus. Taču šie klienti skaidri zina, ko un par kādu cenu vēlas iegādāties. Tādēļ lēmumu par īpašumu iegādi nesasteidz.

Salīdzinoši liela ir interese par privātmājām Mārupē, taču pārsvarā tās ir ar ļoti augstu cenu, neatbilstošu klientu vēlmēm. Jāatzīst, ka labu privātmāju ar labu atrašanās vietu piedāvājumā ir ļoti maz.

No nerezidentu puses augustā paaugstināta interese par īpašumiem Lielupes krastos vai citu ūdens tilpņu tuvumā, apmēram 40 km rādiusā ap Rīgu. Šie klienti nestaigā

ekskursijās, bet gan reāli vēlas iegādāties īpašumus cenu robežās no 350 000 līdz pat 1 500 000 eiro.

Arī augustā klienti turpina interesēties par zemes gabalu iegādi privātmāju būvniecībai, kuru cena ir ap 15-20 eiro par vienu kvadrātmetru Rīgas apkārtnē un 30-40 eiro par vienu kvadrātmetru Rīgā. Reāli darījumi notiek zemes gabaliem, kuru pārdošanas cena ir līdz 25 000 EUR. Tiek pieprasīti arī zemes gabali ar vidējo cenu līdz 50 000 EUR, taču tiem ir arī sevišķas prasības – netālu no jūras, ezera vai upes, ar komunikācijām un attīstītu infrastruktūru.

SIA Ober-Haus Real Estate Latvia  
Ropažu iela 10, Rīga, LV-1039  
Tālr.: 67284544, Fakss: 67284526  
E-pasts: [latvia@ober-haus.lv](mailto:latvia@ober-haus.lv)  
[www.ober-haus.lv](http://www.ober-haus.lv)