

Pēc Ober-Haus datiem, vidējās neremontētu sērijveida dzīvokļu cenas Rīgā nu jau ceturto mēnesi pēc kārtas saglabājušas nemainīgu rādītāju un jūnijā ir 577 EUR par vienu kvadrātmetru.

Neremontētu sērijveida dzīvokļu cenas Rīgas populārākajos mikrorajonos, tādos kā Teika, Purvciems, Pļavnieki, Ziepniekkalns, Imanta un Āgenskalns vienistabas dzīvokļiem jūnijā 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 jūniju, vidējās neremontētu sērijveida dzīvokļu cenas Rīgā gada laikā ir pieaugušas par vidēji 6.4%.

Zemesgrāmatā reģistrēto darījumu skaits dzīvokļu īpašumiem Rīgā jūnijā, salīdzinot ar maiju, ir nedaudz samazinājies. Rīgas pilsētas Zemesgrāmatas nodaļā tika reģistrēti 448 dzīvokļu īpašumu iegādes darījumi. Ober-Haus speciālisti uzskata, ka tas saistīts ar izlaidumu laiku un Līgo svētkiem, kad pircējiem nav bijis laiks pabeigt iesāktos darījumus, pārnesot tos uz jūliju.

Jūnijs Rīgas mikrorajonos ir samērā aktīvs mēnesis. Vislielākā interese ir no vietējo pircēju puses, kas vēlas iegādāties no 40 līdz 50 kvadrātmetru lielus dzīvokļus ar vidējo cenu ap 30 000 EUR. Taču pircēji, izvēloties mājokli, ir ļoti piesardzīgi. Tiek izvērtētas savas darba iespējas, atalgojums. Vislielākās bažas pircējos šobrīd izraisa neskaidrā politiskā un ekonomiskā situācija valstī.

Salīdzinot dzīvokļu piedāvājumu jūnija un maija beigās, tikai dažos mikrorajonos novērojams piedāvājumā esošo dzīvokļu palielinājums. Mežciemā uz pusi pieaudzis 1 istabu dzīvokļu piedāvājumu skaits, savukārt Imantā par apmēram 8 dzīvokļiem jeb 34 procentiem palielinājies 4 istabu dzīvokļu piedāvājumu skaits. 3 istabu dzīvokļu piedāvājumu skaits palielinājies Ķengaragā, kur pirms mēneša piedāvājumā bija ap 80 dzīvokļiem, bet tagad ir ap 92. Savukārt 2 istabu dzīvokļu piedāvājums vidēji par 12 dzīvokļiem jeb 17 procentiem ir palielinājies Ziepniekkalnā un Teikā.

Piedāvājumā esošo dzīvokļu samazinājums visvairāk skāris Juglu, kur vidēji par 18 dzīvokļiem jeb 20 procentiem no kopējā piedāvājuma, samazinājies gan 1 istabu, gan 3 istabu dzīvokļu piedāvājumu skaits. Līdzīga situācija ir Imantā, kur 1 istabu un 3 istabu dzīvokļu skaits samazinājies vidēji par 12 dzīvokļiem, jeb 23 procentiem. Ilģuciemā un Purvciemā vidēji par ceturto daļu, kas sastāda apmēram 7 dzīvokļus, samazinājies 4 istabu dzīvokļu piedāvājumu skaits. 2 istabu dzīvokļu piedāvājumu skaits par 15 dzīvokļiem sarucis Sarkandaugavā.

Centra dzīvokļu segmentā jūnijā nav novērojamas būtiskas izmaiņas nekustamā īpašuma pircēju uzvedībā. Jūnijā joprojām ir stabils pieprasījums pēc 2 un 3 istabu dzīvokļiem platībās no 50 līdz 70 kvadrātmetriem tuvajā centra daļā – Skanstes, Vesetas, Miera ielu rajonā. Labi un cenai atbilstoši dzīvokļi uz pārdošanu tirgū ienāk reti. Tādēļ vietējie pircēji izrāda interesi iegādāties dzīvokļus jaunajos projektos netālu no centra esošajos mikrorajonos. Dzīvokļu iegādei pircēji izskata iespēju ņemt kredītu vietējā valūtā, sakarā ar to, ka latu kredīti šobrīd ir kļuvuši lētāki par eiro kredītiem.

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. Kvalitatīvu dzīvokļu piedāvājums turpina samazināties. Labi un cenai atbilstoši dzīvokļi uz pārdošanu tirgū ienāk reti.

Veiksmīgu un ātru nekustamā īpašuma pārdošanu ārvalstniekiem jūtamai bremzē jaunais likums par noteikto kadastrālās vērtības minimumu, kas sastāda 30 000 LVL. Potenciālie klienti, bieži vien, neiedziļinoties likuma būtībā, vēlas iegādāties īpašumu klusajā centrā vai aktīvajā centrā cenā no 150 000 līdz 200 000 EUR ar kadastrālo vērtību virs 30 000 LVL. Taču lielākajai daļai dzīvokļu šajā segmentā kadastrālā vērtība ir zemāka. Skaidrs, ka nepieciešams laiks, lai pilnībā izprastu šī likuma būtību.

Joprojām tiek izrādīta pastiprināta interese par banku īpašumā esošajiem dzīvokļiem. Šiem dzīvokļiem Rīgas gan aktīvajā, gan tuvajā centrā cenas ir nedaudz virs tirgus vērtības, bet tas attaisnojams ar dažu banku piedāvātajiem īpašajiem kreditēšanas nosacījumiem, kas šos dzīvokļus padara pieejamākus vietējiem pircējiem. Banku

Īpašumā esošo dzīvokļu piedāvājums centra perifērijā ir neliels. Ļoti reti tiek piedāvāti dzīvokļi labā stāvoklī, galvenokārt tiem ir nepieciešams kapitālais remonts.

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

Īres tirgū jūnijs bijis mazāk aktīvs par iepriekšējiem mēnešiem, taču arī šis fakts, pēc Ober Haus speciālistu domām, skaidrojams ar izlaidumu laiku un Līgo svētku brīvdienām.

Pilsētas centrā liels pieprasījums ir pēc mēbelētiem 2-3 istabu dzīvokļiem. Īres cenas jūnijā ir vidēji no 350 līdz 500 eiro/mēnesī par divistabu dzīvokli un no 450 līdz 600 eiro/mēnesī par trīsstabu dzīvokli.

Taču pieprasītākais ir klusais centrs, kur dzīvokļu īres cenas svārstās 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. Šajā segmentā vērojams ļoti liels īrnieku vēlmēm atbilstošu dzīvokļu trūkums.

Arī mikrorajonos jūnijā no klientu puses ir liela interese par dzīvokļu īri. Īres cenas šajā segmentā jūnijā ir vidēji 130 eiro mēnesī par vienistabas dzīvokļiem, 180 eiro mēnesī par divistabu dzīvokļiem un 220 eiro mēnesī par trīsstabu dzīvokļiem.

Pieprasījums īres dzīvokļiem ar atbilstošām cenām ir visos mikrorajonos, taču vislielākā interese šobrīd tiek izrādīta par Āgenskalnu, Šampēteri un Ziepniekkalnu, kur par īres dzīvokļiem interesējas citu valstu iedzīvotāji. Vietējie pircēji izrāda interesi par īres dzīvokļiem gan Pārdaugavā, gan arī Teikā un Purvciemā.

Sākoties vasarai, jūnijā, kā jau ierasts, salīdzinoši liels pieprasījums ir pēc īstermiņa dzīvokļiem Vecrīgā un Jūrmalā.

Jauno projektu segmentā jūnijā turpina samazināties dzīvokļu piedāvājums. Taču pieprasījums pēc dzīvokļiem jaunajos projektos nav mainījies, saglabājoties

iepriekšējo mēnešu līmenī. Bankas un to meitas kompānijas sāk piedāvāt pārdošanā dzīvokļus jaunajos projektos, kas ir atsavināti no attīstītājiem un bieži vien tie ir bez apdares. Taču pircēji joprojām vēlas iegādāties jau gatavus dzīvokļus ar pilnu iekšējo apdari. Tāpat ļoti svarīgs faktors jaunā projekta izvēlē no pircēju puses ir apsaimniekošanas izmaksas. Tās būtiski ietekmē pircēju izvēli starp vairākiem projektiem.

Cenas par jauno projektu dzīvokļiem mikrorajonos ir paaugstinājušās vidēji par 4 % un sastāda no 890 līdz 1380 eiro par vienu kvadrātmetru. Cenas par jauno projektu dzīvokļiem galvaspilsētas centrā svārstās vidēji no 1600 līdz pat 3100 eiro par vienu kvadrātmetru, klusajā centrā dažviet sasniedzot 5500 eiro par kvadrātmetru.

Privātmāju sektorā vērojams ieildzis klusuma periods. Tirdzniecībā neienāk jauni piedāvājumi par adekvātu cenu. Vietējie klienti izrāda 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.

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.

Sakarā ar piedāvājuma neatbilstību pieprasījumam privātmāju sektorā, klienti arvien vairāk interesējas 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

OBER HAUS
NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA KOMPĀNIJA

Kad uzticamībai ir nozīme

Latvija | Lietuva | Igaunija | Polija | www.ober-haus.lv | Datu publicēšana bez atsauces uz avotu aizliegta.

Ropažu iela 10, Rīga, LV-1039
Tālr.: 67284544, Fakss: 67284526
E-pasts: latvia@ober-haus.lv
www.ober-haus.lv

OBER  **HAUS**
NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA KOMPĀNIJA

Kad uzticamībai ir nozīme

Latvija | Lietuva | Igaunija | Polija | www.ober-haus.lv | Datu publicēšana bez atsauces uz avotu aizliegta.