

Pēc Ober-Haus datiem, vidējās neremontētu sērijveida dzīvokļu cenas Rīgā ir saglabājušas iepriekšējā mēneša rādītāju un maijā bija 577 EUR par vienu kvadrātmetru.

Neremontētu sērijveida dzīvokļu cenas Rīgas populārākajos mikrorajonos, tādus kā Teika, Purvciems, Pļavnieki un Āgenskalns vienistabas dzīvokļiem maijā bija vidēji no 22 000 līdz 27 000, divistabu dzīvokļiem no 27 000 līdz 36 000 eiro, trīsstabu dzīvokļiem no 35 000 līdz 43 000 eiro un četrstabu dzīvokļiem no 40 000 līdz 47 000 eiro.

Salīdzinot ar pagājušā gada maiju, vidējās neremontētu sērijveida dzīvokļu cenas Rīgā gada laikā ir pieaugušas par vidēji 6.6%.

Maijā Zemesgrāmatā reģistrēto darījumu skaits dzīvokļu īpašumiem Rīgā, salīdzinot ar aprīli, ir nedaudz pieaudzis. Aprīlī Rīgas pilsētas Zemesgrāmatas nodaļā tika reģistrēti 439 dzīvokļu īpašumu iegādes darījumi, bet maijā – 497 dzīvokļu īpašumu iegādes darījumi. Līdzīga situācija bija vērojama arī pagājušajā gadā, kad aprīlī mazliet samazinājās noslēgto darījumu skaits, taču maijā atkal palielinājās.

Ober-Haus speciālisti gan uzskata, ka noslēgto darījumu skaita palielinājums maijā skaidrojams ar aprīlī iesākto darījumu pārņemšanu uz maiju. Galvenokārt, tas saistīts ar Lieldienu brīvdienām, kad daudzi klienti tās izmantoja, lai dotos brīvdienų ceļojumos ārpus Latvijas robežas.

Kopumā maijā īpašas izmaiņas nekustamo īpašumu tirgū netika novērotas, tās saglabājās iepriekšējā mēneša līmenī. Rīgas mikrorajonos vietējie pircēji izrāda interesi par nelieliem 50 līdz 60 kvadrātmetru lieliem dzīvokļiem ar vidējo cenu no 30 000 līdz 50 000 eiro. Pircēji izvēlas tos dzīvokļus, kur ir cenas un kvalitātes atbilstība. Taču jāatzīst, ka pircēju prasībām un maksātspējai atbilstošu piedāvājumu skaits ir minimāls.

Centra dzīvokļu segmentā maijā arī nav vērojamas būtiskas izmaiņas nekustamā īpašuma pircēju uzvedībā. Vietējie pircēji izrāda interesi par nelieliem divistabu un trīsstabu dzīvokļiem. Pārsvarā tie ir gados jauni cilvēki ar stabiliem ienākumiem, kas

pretendē uz hipotekārā kredīta saņemšanu. Arī par banku atsavinātajiem dzīvokļiem tiek izrādīta pastiprināta interese, tā kā šiem dzīvokļiem parasti tiek piedāvāti arī izdevīgāki kreditēšanas nosacījumi.

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

Maijā Ober-Haus speciālisti ir novērojuši aktivitāti no to pārdevēju puses, kuriem ir lieli, ap 250 kvadrātmetrus lieli dzīvokļi. Jūtams, ka īpašnieki vairs nespēj šos dzīvokļus uzturēt, īrniekus šādiem dzīvokļiem atrast ir grūti, tamdēļ atliek dzīvokļus pārdot. Lielākā cerība, protams, tiek likta uz Krievijas pircējiem, kas joprojām aktīvi izskata īpašuma iegādes iespējas Rīgas centrā, klusajā centrā un Vecrīgā par vidējo dzīvokļa cenu, kas pārsniedz 100 000 eiro.

Maijā tika novērota klientu interese ne tikai no bijušajām NVS valstīm un Izraēlas, bet arī no Dānijas, Šveices un Somijas, kuri interesējās par dzīvokļiem aktīvajā centrā ar cenu līdz 100 000 eiro. Šo klientu galvenie dzīvokļu izvēles kritēriji bija laba un ērta īpašuma atrašanās vieta, netālu no operas un Vecrīgas.

Salīdzinot dzīvokļu piedāvājumu maija beigās ar piedāvājumu aprīļa beigās, dažos mikrorajonos novērojams piedāvājumā esošo dzīvokļu palielinājums. Teikā un Iļģuciemā 4 istabu dzīvokļu piedāvājumu skaits pieaudzis gandrīz divas reizes, savukārt Imantā gandrīz uz pusi palielinājies 1 istabas dzīvokļu piedāvājumu skaits. 2 istabu dzīvokļu piedāvājumu skaits visvairāk ir palielinājies Bolderājā, savukārt 3 istabu dzīvokļu piedāvājums pieaudzis Juglā.

Piedāvājumā esošo dzīvokļu samazinājums visvairāk skāris Mežciemu un Āgenskalnu, kur vidēji par ceturto daļu samazinājies 1 istabu dzīvokļu piedāvājumu skaits. 2 istabu dzīvokļu piedāvājums sarucis Zolitūdē, 3 istabu – Iļģuciemā un 4 istabu Sarkandaugavā.

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

iepriekšējo mēnešu līmenī. Jauno projektu segmentā pircēji izvēlas dzīvokļus kvalitatīvos projektos ar pilnu apdari.

Cenas par jauno projektu dzīvokļiem mikrorajonos ir saglabājušās iepriekšējā mēneša līmenī un sastāda vidēji no 860 līdz 1350 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 pat 5500 eiro par kvadrātmetru.

Īres tirgū aprīlī lielākais pieprasījums bijis pēc mēbelētiem 2-3 istabu dzīvokļiem pilsētas centrā. Īres cenas maijā ir vidēji no 350 līdz 500 eiro/mēnesī par divistabu dzīvokli un no 450 līdz 600 eiro/mēnesī par trīsistabu dzīvokli.

Vispieprasītākais joprojām 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 trīsistabu dzīvokli un no 800 līdz 1200 eiro par četrīstabu dzīvokli, tam seko aktīvais centrs, kur vidējās īres cenas ir tikai nedaudz zemākas.

Mikrorajonos no klientu puses ir liela interese par dzīvokļu īri, taču joprojām šajā segmentā trūkst kvalitatīvu, klientu prasībām atbilstošu dzīvokļu. Īres cenas mikrorajonos maijā ir vidēji 130 eiro mēnesī par vienistabas dzīvokļiem, 180 eiro mēnesī par divistabu dzīvokļiem un 220 eiro mēnesī par trīsistabu dzīvokļiem.

Maijā privātmāju sektorā vērojams klusuma periods – sevišķi no pārdevēju puses. Kā novēroja Ober-Haus speciālisti, ja parādās jauns objekts, tam pārsvarā tiek noteikta neadekvāta, pārāk augsta cena. Arī pircēju aktivitāte maijā ir stipri samazinājusies. Vienīgi nemainīga ir interese no ārzemju klientu puses, taču jāatzīst, ka nav objektu, ko šiem pircējiem piedāvāt. Taču atšķirībā no iepriekšējiem mēnešiem, šie klienti ir sākuši izskatīt arī Pierīgā vai Jūrmalā, bet arī pa ceļam uz kūrortpilsētu, piem., Pārdaugavā, Babītē un Piņķos.

Maijs nav ieviesis būtiskas izmaiņas zemes gabalu pieprasījumā un piedāvājumā. Klienti meklē zemes gabalus, kuru cena ir ap 15-20 eiro par vienu kvadrātmetru

Rīgas apkārtnē un 30-40 eiro par vienu kvadrātmetru Rīgā. Taču piedāvājumā esošo zemes gabalu cena ir pircēju vēlmēm neatbilstoša.

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)