

Pēc Ober Haus datiem, vidējās neremontētu sērijveida dzīvokļu cenas Rīgā saglabājušās iepriekšējā mēneša līmenī 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 novembrī 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 novembri, vidējās neremontētu sērijveida dzīvokļu cenas Rīgā gada laikā ir pieaugušas par vidēji 2.06%.

Kā liecina Rīgas pilsētas Zemesgrāmatas nodaļas dati, novembrī tika reģistrēti 574 dzīvokļu īpašumu iegādes darījumi. Vērā ņemamu darījumu skaitu sastāda banku un ar to saistīto uzņēmumu īpašumu pārdošana.

Novembris Rīgas mikrorajonos ir bijis samērā kluss 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. Pircēji interesējas par dzīvokļiem mikrorajonos tikai tad, ja izdodas panākt cenas samazinājumu.

Rīgas mikrorajonos pircēji izskata tikai tādus dzīvokļus, kas ir labā stāvoklī, vismaz ar pakešu logiem un mainītiem radiatoriem. Ja dzīvoklim nepieciešami lieli papildus ieguldījumi, tad pircēji sliecas par labu dārgākiem dzīvokļiem.

Pircējiem ļoti svarīgs ir komunālo maksājumu apjoms, kā arī vai mājai pieguļošais zemes gabals ir īpašumā kā domājamās daļas vai tiek nomātas. Tas izskaidrojams ar to, ka pēdējā mēneša laikā būtiski palielinājies ikmēneša maksājums par zemes nomu, ja dzīvojamā māja atrodas uz citai personai piedrošas zemes.

Centra segmentā novembrī lielāko aktivitāti turpina izrādīt ārvalstu klienti, kas interesējās par 2-3 istabu dzīvokļiem cenu kategorijā no 145 000 eiro līdz 200 000 eiro. Klienti ir ļoti prasīgi, lieliski pārzina šodienas tirgus situāciju un ja, izlemj par labu īpašuma iegādei centrā, tad pieprasa pilnu pakalpojuma paketi - juridisko nodrošinājumu darījumam un uzturēšanās atļauju nokārtošanu.

Novembrī aizvien lielāka interese ir iegādāties dzīvokli uzturēšanās atļaujas iegūšanai ar mērķi pārcelties uz dzīvi Latvijā ar visu ģimeni, tāpēc ļoti pieprasīti ir īpašumi ar izcilu infrastruktūru, maksimāli drošā un prestižā rajonā, obligāts nosacījums ir krievvalodīgas skolas esamība netālu no īpašuma atrašanās vietas.

Vietējie klienti meklē dzīvokļus gan tuvajā, gan tālajā centrā. Pārsvārā interese tiek izrādīta par 1 un 2 istabu dzīvokļiem par cenu līdz 50 000 eiro vai 3 un 4 istabu dzīvokļiem par cenu līdz 100 000 eiro. Arī vetējie pircēji, kas interesējas par dzīvokļiem centrā, sāk izvirzīt līdzīgas prasības, kā ārvalstu klienti.

Pilsētas aktīvajā centrā dzīvokļu pārdošanas vidējās cenas novembrī bija no 800 līdz 1300 eiro par vienu kvadrātmetru, tuvajā centrā – vidēji no 1200 līdz 1900 eiro par vienu kvadrātmetru. Tie dzīvokļi, kuru vidējā pārdošanas cena ir ap 800 eiro kvadrātmetrā parasti ir sliktā stāvoklī. Lai tos savestu dzīvošanai atbilstošā kārtībā, tie prasa lielus papildus ieguldījumus. Liela daļa no šādiem dzīvokļiem atrodas pagalma mājās. Labākiem un klientu prasībām atbilstošākiem atsevišķiem dzīvokļiem cenas pat nedaudz tika palielinātas.

Jauno projektu segmentā vērojama pircēju aktivitātes palielināšanās. Novembrī turpinājās interese par jauniem projektiem, kuru pārdošana tiek uzsākta.

Jauno projektu segmentā pieprasītākie ir 2 līdz 4 istabu dzīvokļi ar vidējo cenu ap 1100 līdz 1200 eiro par vienu kvadrātmetru. Cenas par jauno projektu dzīvokļiem

mikrorajonos ir no 1000 līdz 1400 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.

Novembrī īres tirgū aktivitāte ir nedaudz mazāka kā oktobrī. Tas skaidrojams ar iepriekšējos mēnešos (septembrī un oktobrī) lielo ārvalstu studentu pieplūdumu. Proporcionāli lielākā klientu daļa, kuri meklē īres dzīvokļus pilsētas centrā ir ārvalstnieki.

Novembrī pastiprināta ārvalstnieku, īpaši Krievijas iedzīvotāju, interese par īstermiņa dzīvokļu īri Rīgas centrā un Vecrīgā uz Ziemassvētku un Jaunā gada svinību laiku.

Tāpat ir novērojams kvalitatīvu īres dzīvokļu trūkums Rīgas centrā gan renovētajos namos, gan jaunajos projektos. Rīgas centrā pieprasītākie ir kvalitatīvi remontēti, labiekārtoti, mēbelēti vienas, divu un trīs istabu dzīvokļi platībā no 40 līdz 80 kvadrātmetriem. Īres maksa šādos dzīvokļos svārstās no 350 līdz 700 eiro mēnesī.

Īres cenas jaunajos projektos centrā ir vidēji no 9 līdz 11 eiro par kvadrātmetru. Pirmskara ēkās centrā - no 7 līdz 9 eiro par kvadrātmetru, bet klusajā centrā no 8 līdz 10 eiro par kvadrātmetru.

Īres pieprasījums pēc privātmājām ir saglabājies tāds pats kā iepriekšējos mēnešos. Tas nav liels, bet ir stabils. Vispieprasītākie rajoni ir Mārupe, Ķīpsala un Mežaparks.

Mikrorajonos novembrī vislielākā interese ir par īres dzīvokļiem Āgenskalnā, Ziepniekkalnā, Imantā un Zolitūdē. Īres cenas šajā segmentā novembrī ir vidēji 130 eiro/mēnesī par vienistabas dzīvokļiem, 180 eiro/mēnesī par divistabu dzīvokļiem un 220 eiro/mēnesī par trīsistabu dzīvokļiem.

Novembrī ir samazinājusies jau tā pavisam nelielā interese par privātmāju sektoru. Vietējie klienti izrāda interesi par banku meitu uzņēmumu piedāvājumiem, jo tiem var saņemt izdevīgākus kreditēšanas nosacījumus, kā arī īpašumus, kas ir remontējami, bet ar labu atrašanās vietu. Taču šādu piedāvājumu nav daudz.

Novembrī klientu interese par zemes gabalu iegādi privātmāju būvniecībai ir pavisam neliela. Tiek izskatīti piedāvājumi, kuru cena ir ap 15-20 eiro par vienu kvadrātmetru Rīgas apkārtnē un 30-40 eiro par vienu kvadrātmetru Rīgā. Darījumi notiek zemes gabaliem, kuru pārdošanas cena ir līdz 25 000 EUR. Arī šajā segmentā lielākā interese ir par banku īpašumā esošiem īpašumiem.

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)