

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, tādos kā Teika, Purvciems, Pļavnieki, Ziepniekkalns, Imanta un Āgenskalns vienistabas dzīvokļiem oktobrī 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 oktobri, vidējās neremontētu sērijveida dzīvokļu cenas Rīgā gada laikā ir pieaugušas par vidēji 2.3%.

Rīgas pilsētas Zemesgrāmatas nodaļā tika reģistrēti 607 dzīvokļu īpašumu iegādes darījumi. Ja gada pirmajos ceturkšņos vidēji mēnesī tika reģistrēti 437 dzīvokļu īpašumu iegādes darījumi, tad pēdējos mēnešos Zemesgrāmatā reģistrēti vidēji 577 darījumi mēnesī.

Oktobris 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. Pircēji izskata piedāvājumus tikai dzīvokļiem ar labu atrašanās vietu. Dzīvokļi ēku pirmajos un pēdējos stāvos praktiski netiek skatīti.

Paaugstināts pieprasījums ir pēc dzīvokļiem noteiktos Āgenskalna rajonos, piemēram, Grīna bulvāra rajonā, Āgenskalna priedēs, tāpat arī tuvējā Pārdaugavā un Klīversalā.

Centra segmentā oktobrī lielāko aktivitāti izrādījuši ārvalstu klienti, kas interesējās par 2-3 istabu dzīvokļiem jaunos projektos, pietiekami zaļā, klusā un drošā vietā ar apsardzi un pazemes autostāvvietu, kā arī pilnu un kvalitatīvu apdari. Pieprasījums ir pēc dzīvokļiem cenu kategorijā no 145 000 eiro līdz 200 000 eiro.

Sakarā ar klientu prasībām atbilstoša piedāvājuma pārsvaru pār pieprasījumu, klienti ir gatavi izskatīt arī dzīvokļus mikrorajonos, jo aizvien vairāk ārvalstu klientu meklē

dzīvokļus ne tikai uzturēšanās atļaujas iegūšanai, pēc tam dzīvokli izīrējot, bet gan, lai šeit pastāvīgi dzīvotu. Tādēļ galveno izvēli par labu šiem piedāvājumiem nosaka infrastruktūra – tuvumā esoši bērnu dārzi, skolas, veikali, kā arī sporta un medicīnas iestādes.

Pieprasījums pēc lielākiem dzīvokļiem platībās ap 100 kvadrātmetri un vairāk, labās centra rajona mājās un cenu kategorijā ap 300 000 eiro ir nemainīgs. Šādu klientu nav daudz, bet tādi ir katru mēnesi.

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.

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

Jauno projektu segmentā vērojama pircēju aktivitātes palielināšanās. Oktobrī izteikti liela interese bija par jauniem projektiem, kuru pārdošana tikko tiek uzsākta. Pēc Ober Haus speciālistu novērojumiem, potenciālie pircēji aktīvi apmeklē „Atvērto durvju dienas” jaunajos projektos, kā arī ātri pieņem lēmumu par dzīvokļa iegādi, ja tas atbilst viņu prasībām. Liela interese oktobrī bija par jaunajiem projektiem Mārupē. Šeit noteicošais faktors izrādījās kopējā dzīvokļu cena, kas bija zemāka par 40 000 eiro. Apdare šajos dzīvokļos nebija noteicoša, jo klienti labprāt izvēlējās dzīvokļus ar nepabeigtu apdari.

Jauno projektu segmentā pieprasītākie ir 2 istabu un 3 istabu dzīvokļi ar vidējo cenu ap 1100 eiro par vienu kvadrātmetri.

Cenas par jauno projektu dzīvokļiem mikrorajonos ir no 890 līdz 1380 eiro par vienu kvadrātmetri. 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.

Īres tirgū oktobris joprojām ir ļoti aktīvs. Lielākais pieprasījums vērojams pēc 2 un 3 istabu dzīvokļiem renovētās ēkās pilsētas centrā un Klusajā centrā. Taču pieprasījums stipri pārsniedz piedāvājumu. Šādu, klientu prasībām atbilstošu dzīvokļu, praktiski nav. Arī Vecrīgā situācija ir līdzīga.

Liels ir vidēja stāvokļa, mēbelētu 3 istabu īres dzīvokļu piedāvājums centra rajonā, kuru īres maksa svārstās vidēji no 350 līdz 480 eiro mēnesī.

Īres cenas oktobrī 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/mēnesī par četrstabu dzīvokli.

Arī mikrorajonos oktobrī no klientu puses turpinās pastiprināta interese par dzīvokļu īri. Vislielākā interese ir par īres dzīvokļiem Āgenskalnā, Ziepniekkalnā, Imantā un Zolitūdē. Tas gan vairāk saistīts ar ārvalstu īrniekiem, kam svarīgi atrasties netālu no lidostas, Rīgas un Jūrmalas. Īres cenas šajā segmentā oktobrī ir vidēji 130 eiro/mēnesī par vienistabas dzīvokļiem, 180 eiro/mēnesī par divistabu dzīvokļiem un 220 eiro/mēnesī par trīsstabu dzīvokļiem.

Privātmāju sektorā oktobrī turpinās klusuma periods. Vietējie klienti joprojām izrāda interesi, bet tā ir neliela. Tiek izskatīti tikai ļoti lēti piedāvājumi. Ir klienti, kas meklē gatavas mājas, kurās uzreiz var sākt dzīvot, ar cenu līdz 150 000 eiro. Taču šādu māju piedāvājumā praktiski nav.

Oktobrī 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. Joprojām tiek pieprasīti arī

zemes gabali ar sevišķām prasībām – netālu no jūras, ezera vai upes, ar komunikācijām un attīstītu infrastruktūru, kuru vidējā cena ir līdz 50 000 EUR.

SIA Ober-Haus Real Estate Latvia

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.