

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 septembrī 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 septembri, vidējās neremontētu sērijveida dzīvokļu cenas Rīgā gada laikā ir pieaugušas par vidēji 3.2%.

Septembris Rīgas mikrorajonos ir aktīvs vairāk no pārdevēju puses, kas aukstākam laikam sākoties, vēlas pārdot savā īpašumā esošos dzīvokļus. Taču pircējos joprojām lielākās bažas un piesardzību izraisa gan neskaidrība valsts valdības veidošanas procesā, gan iespējamie eirozonas perifēro valstu bankrota draudi, kas kopumā rada nestabilu situāciju visā Eiropā, un tajā skaitā arī Latvijā.

Salīdzinot dzīvokļu piedāvājumu septembra beigās un augusta beigās, visvairāk vērojams 3 istabu dzīvokļu piedāvājumā esošo dzīvokļu pieaugums. Zolitūdē vidēji par 35 procentiem jeb 23 dzīvokļiem pieaudzis 3 istabu dzīvokļu piedāvājumu skaits. Teikā 3 istabu dzīvokļu piedāvājuma skaits pieaudzis par apmēram 10 dzīvokļiem jeb 18 procentiem. Ievērojamas piedāvājumā esošo 4 istabu, 2 istabu un 1 istabu dzīvokļu izmaiņas septembrī nav novērotas.

Piedāvājumā esošo dzīvokļu samazinājums visvairāk skāris Juglu, kur vidēji par 28 dzīvokļiem jeb 25 procentiem no kopējā piedāvājuma samazinājies 2 istabu dzīvokļu piedāvājumu skaits. Otrs lielākais 2 istabu dzīvokļu piedāvājumā esošo dzīvokļu skaits skāris Zolitūdi, kur tas samazinājies vidēji par 14 dzīvokļiem jeb 29 procentiem. Purvciemā un Āgenskalnā piedāvājumā esošo 1 istabu dzīvokļu skaits samazinājies vidēji par 14 dzīvokļiem jeb 12 procentiem. 3 istabu dzīvokļu skaits par vidēji 16 dzīvokļiem, jeb 14 procentiem samazinājies Ziepniekkalnā.

Centra segmentā septembrī interese par dzīvokļiem bijusi diezgan stabila. Lielāko aktivitāti izrādījuši ārvalstu klienti. Par centra dzīvokļiem interesi izrāda arī vietējie pircēji, taču lēmumus pieņem lēni un bez steigas, rūpīgi tos izvērtējot. Izteikti svarīgākās un aktuālākās prasības vietējo pircēju vidū šobrīd ir autonomā gāzes apkure, bezmaksas autostāvvietas iespējas un neliela dzīvokļa kvadrātūra. Tā kā tuvojas apkures sezona, tad vēlme atrast dzīvokli, kas palīdzētu ietaupīt uz apkures un kvadrātūras izmaksu rēķina, pieaug.

Pieprasījums centrā joprojām pārsniedz piedāvājumu. Centra segmentā trūkst labu un klientu prasībām atbilstošu dzīvokļu par adekvātu šā brīža cenu.

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

Jauno projektu segmentā vērojam pircēju aktivitāte. Nevarētu teikt, ka pieprasījums ir ļoti liels, taču tas ir stabils jau otro mēnesi.

Septembrī izteikti liela interese ir par jauno projektu Dienvidu pakavs 2, tā kā tieši šis projekts ir ieguvis nomināciju „Energofektīvākā ēka Latvijā, 2010”. Mazāka ir interese par dzīvokļiem projektos, kas šī gada otrajā ceturksnī, pamatojoties uz pieprasījuma pārsvaru pār piedāvājumu, paaugstināja cenas.

Šobrīd daudzi sērijveida dzīvokļu īpašnieki izsaka vēlmi mainīt savu veco dzīvokli pret dzīvokli jaunā projektā, piemēram, pārejot no 4 istabu dzīvokļa uz 2 istabu dzīvokli. Tas, pamatojams ar to, ka tuvojoties ziemas sezonai, par nelielas platības dzīvokli jaunā projektā komunālie izdevumi ir ievērojami mazāki, salīdzinot ar lielākas platības sērijveida dzīvokli. Taču bieži vien šie dzīvokļu īpašnieki krietni pārvērtē sava vecā īpašuma vērtību.

Pieprasītākie 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.

Īres tirgū septembris ir ļoti aktīvs. Lielāko interesi par dzīvokļu īri septembrī izrāda ārvalstu studenti, kas meklē 2 istabu dzīvokļus Rīgas centrā vai Pārdaugavā ar vidējo īres maksu no 350 līdz 500 eiro. Savukārt ārvalstu kompāniju darbinieki un diplomāti interesējas par 3 līdz 4 istabu dzīvokļiem klusajā centrā ar vidējo īres maksu no 1000 līdz 1500 eiro. Lielākais pieprasījums vērojams pēc īres dzīvokļiem jaunajos projektos pilsētas centrā. Taču šāds piedāvājums ir pavisam niecīgs. Joprojām īres segmentā klientu prasībām atbilstošu īpašumu ir ļoti maz, līdz ar to pieprasījums krietni pārsniedz piedāvājumu.

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

Klusajā centrā dzīvokļu īres cenas ir 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 četrstabu dzīvokli.

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

Privātmāju sektorā septembrī turpinās nogaidošs periods. Vietējie klienti gan izrāda interesi, bet tā nav liela. Tiek izskatīti tikai ļoti lēti piedāvājumi vai banku īpašumā esošie objekti, lai izmantotu iespēju saņemt izdevīgākus kredīta nosacījumus. Ir klienti, kas meklē gatavas mājas, kurās uzreiz var sākt dzīvot, ar cenu līdz 150 000 eiro. Taču šādu māju piedāvājumā praktiski nav.

Joprojām, tāpat kā augustā, salīdzinoši liela ir interese par pabeigtām privātmājām Mārupē, taču pārsvarā tās ir ar ļoti augstu cenu, ekskluzīvas. Taču pabeigtu privātmāju ar labu atrašanās vietu un atbilstošu cenu, amplitūdā no 100 000 līdz 200 000 eiro piedāvājumā ir ļoti maz.

Septembrī klientu interese par zemes gabalu iegādi privātmāju būvniecībai ir nedaudz sarukusi, sakarā ar būvniecības izmaksu pieaugumu. 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