

Pēc Ober Haus datiem, janvārī Rīgā joprojām nav notikušas vidējās cenas izmaiņas neremontētu sērijveida dzīvokļu segmentā un tās joprojām ir 578 eiro par vienu kvadrātmetru. Dzīvokļiem labā stāvoklī ar labu atrašanās vietu novērojams neliels cenas pieaugums, savukārt, sliktākā stāvoklī esošu dzīvokļu cena dažviet samazinās. Taču vidējo sērijveida neremontētu dzīvokļu cenu šīs cenu izmaiņas neietekmē.

Pēc Zemesgrāmatas datiem Rīgas pilsētā reģistrēto dzīvokļu pārdošanas darījumu skaits šā gada pirmajā mēnesī, salīdzinot ar attiecīgo periodu pērn, ir neparasti augsts - 48%. Ober Haus speciālisti šo augsto kāpumu skaidro ar to, ka nepārprotami nekustamā īpašuma tirgus ir aktīvāks, kā gadu atpakaļ, taču ne par tik lielu skaitu. Tas vairāk veidojas no nodokļu izmaiņām, kas tika ieviestas ar 2012.gada sākumu, kas kavēja tā aprēķinu un līdz ar to arī darījumu reģistrāciju.

Janvārī interese par dzīvokļiem Rīgas mikrorajonos ir augstāka, kā parasti gada sākumā. Nemainīgi lielākā interese ir no vietējo pircēju puses, kas vēlas iegādāties divistabu un trīsstabu dzīvokļus ar vidējo cenu līdz 35 000 eiro.

Kā novērojuši Ober Haus speciālisti, potenciālie pircēji, ievērojot, ka cenu izmaiņas nenotiek, nesteidzas ar lēmuma pieņemšanu. To gan nevar attiecināt uz banku un ar tām saistīto uzņēmumu īpašumā esošajiem dzīvokļiem, par kuriem pircēji visaktīvāk izrāda interesi. Pēdējā mēneša laikā tirgū ir parādījušies dzīvokļi labā stāvoklī un ar atbilstošu tirgus cenu. Pieprasījums pēc šāda veida dzīvokļiem ir augsts. Tāpēc darījumi notiek ātri, lai nepazaudētu iespēju šos dzīvokļus iegādāties. Ja darījuma summa ir neliela, tad pārsvarā tas notiek par saviem līdzekļiem, taču, ja darījuma summa ir augstāka, tad pircēji cenšas izmantot banku piedāvātos īpašos kreditēšanas nosacījumus.

Jaunā gada pirmais mēnesis arī centra segmentā iesācies ar neparasti augstu aktivitāti. Vietējie pircēji turpina izrādīt interesi par divu un trīs istabu dzīvokļiem tuvajā centrā cenu kategorijā vidēji līdz 100 000 eiro, taču bieži vien, neatrodot savām prasībām atbilstošus piedāvājumus, izskata dzīvokļu piedāvājumus arī tālajā centrā. Saglabājas nesteidzīga īpašumu izvēles gaita, kārtīgi izvērtējot arī banku un ar tām saistīto uzņēmumu piedāvātos īpašumus un cenšoties izmantot izdevību iegūt labvēlīgākus kreditēšanās nosacījumus. Turpinoties apkures sezonai joprojām palielinās interese par dzīvokļiem ar autonomo gāzes apkuri, taču šādu dzīvokļu pieprasījums būtiski pārsniedz piedāvājumu.

Janvārī aktivitāte no Krievijas un citu NVS valstu puses bija iepriekšējo mēnešu līmenī. Šie klienti turpina aktīvi izrādīt interesi par kvalitatīviem, remontētiem dzīvokļiem jaunajos projektos, renovētās ēkās vai pirmskara ēkās, kas ir labā stāvoklī. Noteicošais faktors arvien ir atrast likvidu objektu, kas atbilstu uzturēšanās atļauju iegūšanas kritērijiem un nestu tūlītēju peļņu. Vismazākā interese no šo klientu puses ir par dzīvokļiem Vecrīgā, jo tos neapmierina augstā tūristu un naktsklubu koncentrācija.

Kā novēroja Ober Haus speciālisti, ārvalstu klientu vidū arvien vairāk parādās pircēji, kas vēlas iegādāties 150 līdz 200 kvadrātmetrus plašus dzīvokļus renovētās ēkās ar kvalitatīvu apdari. Par šāda segmenta dzīvokļiem ārvalstu klienti ir gatavi maksāt līdz pat 700 000 eiro, taču īpašumu piedāvājums, kas atbilstu noteiktajām prasībām uz šo brīdi tirgū gandrīz nav.

Janvārī liela aktivitāte manīta no ārvalstu investoru puses, kas interesējas par īpašumiem renovācijai. Ja tāda aktivitāte turpināsies, cenas kvalitatīviem, remontētiem dzīvokļiem jaunajos projektos, renovētās ēkās vai pirmskara ēkās, kas ir labā stāvoklī pavasara otrajā pusē varētu paaugstināties par vidēji 3-5%, prognozē Ober Haus speciālisti.

Janvārī pilsētas tālajā centrā vidējās pārdošanas cenas neremontētiem dzīvokļiem ir no 700 līdz 1300 eiro par vienu kvadrātmetru, remontētiem dzīvokļiem nerenovētās pirmskara ēkās - no 1000 līdz 2000 eiro par vienu kvadrātmetru, remontētiem dzīvokļiem renovētās ēkās - no 1700 līdz 2500 eiro. Tuvajā centrā, klusajā centrā un Vecrīgā - vidējās pārdošanas cenas neremontētiem dzīvokļiem ir no 800 līdz 2200 eiro par vienu kvadrātmetru, remontētiem dzīvokļiem nerenovētās pirmskara ēkās - no 1200 līdz 3000 eiro par vienu kvadrātmetru, remontētiem dzīvokļiem renovētās ēkās - no 2500 līdz 4500 eiro.

Jauno projektu segmentā janvārī pircēju aktivitāte saglabājusies nemainīga. Lielākā interese ir par pilnībā jauniem projektiem jeb tiem, kas kādu laiku nav bijuši tirgū. Ļoti liela interese tiek izrādīta par banku un to meitu uzņēmumu īpašumā esošiem projektiem, ja vien cena pircējiem šķiet pieņemama. Jauno projektu segmentā pieprasītākie ir 2 līdz 3 istabu dzīvokļi ar vidējo cenu no 1100 līdz 1300 eiro par vienu kvadrātmetru.

Pārdaugavā joprojām vērojama samērā liela ārvalstu pircēju interese par dzīvokļiem jaunajos projektos. Otrreizējā tirgū izliktajiem jauno projektu dzīvokļiem klientu interese ir tikai par dzīvokļiem ar vidējo cenu līdz 1200 eiro par kvadrātmetru.

Cenas par jauno projektu dzīvokļiem mikrorajonos ir no 1100 līdz 1700 eiro par vienu kvadrātmetru. Cenas par jauno projektu dzīvokļiem galvaspilsētas centrā ir vidēji no 1650 līdz pat 3200 eiro par vienu kvadrātmetru, klusajā centrā dažviet sasniedzot 4500 eiro par kvadrātmetru.

Īres tirgū janvāra sākums ir kluss, bet aktivizējies mēneša beigu periodā. Aktīvākie dzīvokļu meklētāji šobrīd ir ārvalstu studenti, kas ir turpina vai ir uzsākuši mācības un meklē sev lielus, mēbelētus dzīvokļus, kuros var apmesties vairāki studenti kopā. Arvien vairāk īres dzīvokļus meklē arī vēstniecību darbinieku, kas vairāk interesējas par dzīvokļiem klusajā centrā. Šie klienti parasti interesējas par īpašumiem cenu kategorijā no 550 eiro/mēnesī par divstābu dzīvokli, līdz pat 1700 eiro/mēnesī par trīsstābu līdz piecstābu dzīvokli.

Interese no vietējiem klientiem janvārī samazinājusies. Taču tie klienti, kas interesējas par dzīvokļu īri pilsētas centrā arvien biežāk izskata arī dārgākus dzīvokļus cenu kategorijā no 700 līdz 1000 eiro/mēnesī.

Īres cenas janvārī nav mainījušās. Jaunajos projektos centrā tās 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.

Arī īres cenas mikrorajonos janvārī nav mainījušās un šajā segmentā ir vidēji 130 eiro/mēnesī par vienstābas dzīvokļiem, 180 eiro/mēnesī par divstābu dzīvokļiem un 220 eiro/mēnesī par trīsstābu dzīvokļiem.

Janvārī interese par īri privātmāju sektorā ir niecīga.

Privātmāju segmentā ar jauna gada sākumu ir pieaugusi aktivitāte. Klienti interesējas par ekonomiskām, nelielām privātmājām cenā līdz 100 000 eiro. Janvārī, kā novērojuši Ober Haus speciālisti, vietējie pircēji izteikti interesējas par nepabeigtām jeb remontējamām privātmājām. Pārsvarā šie klienti ir gatavi iegādāties īpašumu par saviem līdzekļiem jeb ņemt nelielu kredītu, lielāko darījuma summas daļu tomēr sedzot saviem līdzekļiem.

Arī janvārī ir izteikti liela klientu interese par zemes gabalu iegādi privātmāju būvniecībai, ja tiem neizdodas atrast savām prasībām un iespējām atbilstošus gatavu vai pat nepabeigtu privātmāju piedāvājumus. Pārsvārā klienti vēlas iegādāties labus zemes gabalus ar visām komunikācijām, vai vismaz ar jau pievilktu elektrību. Ja komunikāciju nav, tad pircējiem vairs nav intereses par šādu īpašumu.

Klientus interesē un tiek izskatīti piedāvājumi, kuru cena ir ap 15-20 eiro par vienu kvadrātmetru Rīgas apkārtnē un 30-40 eiro par vienu kvadrātmetru Rīgā. Ir interesenti arī zemes gabaliem līdz 50 km attālumā no Rīgas. 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)