

Pēc Ober Haus datiem, arī oktobrī Rīgā nav notikušas vidējās cenas izmaiņas neremontētu sērijveida dzīvokļu segmentā un tās joprojām vidēji ir 578 eiro par vienu kvadrātmetru.

Neremontētu sērijveida dzīvokļu cenas Rīgas populārākajos mikrorajonos, tādus kā Teika, Purvciems, Pļavnieki, Ziepniekkalns, Imanta un Āgenskalns vienistabas dzīvokļiem augustā saglabājās 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.

Pēc Zemesgrāmatas datiem Rīgas pilsētā reģistrēto dzīvokļu pārdošanas darījumu skaits šā gada 10 mēnešos, salīdzinot ar attiecīgo laika periodu pērn, ir pieaudzis par 28 %.

Oktobrī interese par dzīvokļiem Rīgas mikrorajonos ir nemainīga un pārsvarā tiek izrādīta no vietējo pircēju puses, kas vēlas iegādāties divistabu dzīvokļus ar vidējo cenu līdz 30 000 eiro. Pircēji turpina izrādīt interesi par banku un ar tām saistīto uzņēmumu īpašumā esošajiem dzīvokļiem, kuriem iespējams saņemt izdevīgākus kreditēšanas nosacījumus.

Vairāk pircēji izrāda interesi par dzīvokļiem ķieģeļa un mūra ēkās, mazāk par dzīvokļiem ēkās, kas celtas no bloku paneļiem. Pircēji, izvēloties īpašumu turpina interesēties ne tikai par dzīvokļa, bet visas ēkas vispārējo stāvokli - kad mainītas mājas komunikācijas, jumts, remontēta kāpņu telpa u. c. pie īpašuma piederošas palīgtelpas.

Oktobris centra segmentā bijis aktīvāks kā iepriekšējie mēneši. Oktobrī vietējie pircēji turpina izrādīt aktīvu interesi, pārsvarā tās ir jaunas ģimenes, kas interesējas par divu un trīs istabu dzīvokļiem cenu kategorijā vidēji līdz 100 000 eiro. Pircēji ļoti pārdomāti pieiet nekustamā īpašuma iegādes jautājumam, izvērtējot arī banku un ar tām saistīto uzņēmumu piedāvātos īpašumus un cenšoties izmantot izdevību iegūt labvēlīgākus kreditēšanās nosacījumus. Vietējo pircēju vidū palielinājies to klientu skaits, kas interesējas arī par dārgākiem trīs līdz piecu istabu dzīvokļiem ar cenu kategorijā līdz 250 000 eiro. Uzsākoties apkures sezonai ievērojami palielinājusies interese par dzīvokļiem ar autonomo gāzes apkuri, taču šādu dzīvokļu pieprasījums būtiski pārsniedz piedāvājumu.

Oktobrī, kā novēroja Ober Haus speciālisti, aktivitāte no Krievijas un citu NVS valstu puses bija iepriekšējo mēnešu līmenī. Šie klienti joprojām aktīvi izrāda 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.

Pilsētas aktīvajā centrā dzīvokļu pārdošanas vidējās cenas oktobrī 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.

Jauno projektu segmentā oktobrī, salīdzinot ar iepriekšējo mēnesi, 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 1200 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.

Jauno projektu segmentā joprojām ir klienti, kas meklē arī mazus un lētus dzīvokļus, bez apdares, lai pārceltos no sērijveida dzīvokļiem uz jauniem.

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.

Oktobrī īres tirgus bijis aizvien tikpat aktīvs, kā iepriekšējos mēnešus. Ir bijis pietiekami liels gan pieprasījums, gan arī piedāvājums. Aktīvākie dzīvokļu meklētāji centrā ir ārvalstu gan uzņēmēji, kas plāno Latvijā uzsūt biznesu, gan vēstniecību darbinieki.

Vietējie klienti galvenokārt interesējas par dzīvokļiem centrā cenu kategorijās no 210 eiro/mēnesī līdz 430 eiro/mēnesī. Bieži tiek izrādīta interese par neremontētiem dzīvokļiem, kur savstarpēji vienojoties par remonta veikšanu pašu spēkiem un attiecīgi īres maksas samazināšanu, tiek atrasts abām pusēm izdevīgs risinājums.

Īres cenas oktobrī 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.

Mikrorajonos arī oktobrī turpinās interese par īres dzīvokļiem Āgenskalnā, Ziepniekkalnā, Imantā un Zolitūdē. Pieprasījums pēc īres dzīvokļiem jaunajos projektos šajā segmentā ir augsts. Pieprasītākie rajoni ir Pārdaugava, Purvciems un Teika.

Īres cenas oktobrī nav mainījušās arī šajā segmentā un ir vidēji 130 eiro/mēnesī par vienistabas dzīvokļiem, 180 eiro/mēnesī par divistabu dzīvokļiem un 220 eiro/mēnesī par trīsistabu dzīvokļiem.

Oktobrī interese par privātmāju sektoru ir sarukusi.

Privātmāju potenciālie pircēji turpina interesēties par ekonomiskām, nelielām privātmājām cenā līdz 100 000 eiro. Tāpat kā iepriekš, arī oktobrī Ober Haus speciālisti novērojuši, ka ir vietējie pircēji, kas Rīgas rajonos ir gatavi iegādāties arī nepabeigtas jaunbūves - karkasus vai pat sliktā stāvoklī esošas privātmājas, ja vien tās nepārsniedz cenu 50 000 eiro.

Taču oktobrī novērota tendence, ka vietējie klienti meklē pilnībā pabeigtas privātmājas, kurās uzreiz var sākt dzīvot, ar labu atrašanās vietu un attīstītu infrastruktūru. Interese par šāda segmenta mājām ir cenu kategorijā līdz 300 000 eiro. Pieprasītākie rajoni – Bergī, Upesciems, Langstiņi un Baltezers.

Visaktīvāk vietējie pircēji turpina izrādīt 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.

Oktobrī klientu interese par zemes gabalu iegādi privātmāju būvniecībai ir augsta, jo tiem neizdodas atrast savām prasībām un iespējām atbilstošus gatavu vai pat nepabeigtu privātmāju piedāvājumus. Pārsvārā klienti vēlas iegādāties labus zemes

gabalus ar visām komunikācijām. Ja komunikāciju nav, tad pircējiem vairs nav intereses par īpašumu.

Joprojām 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. Joprojām 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)