

# TIRGUS KOMENTĀRI



2014. gada III ceturkšņa laikā vidējā cena sērijveida neremontētiem dzīvokļiem mikrorajonos ir pieaugusi par 2.3% un uz šo brīdi tā sastāda 650.7 eiro par vienu kvadrātmetru. Salīdzinot vidējo cenu šā gada III ceturksnī ar vidējo cenu attiecīgajā periodā pērn, kopējais cenas pieaugums sastāda 8.0%.

Pēc Zemesgrāmatas datiem, 2014. gada III ceturksnī vidējais Rīgas pilsētā reģistrēto dzīvokļu pārdošanas darījumu skaits sasniedz 809 darījumus mēnesī. Salīdzinot Zemesgrāmatā reģistrēto dzīvokļu pārdošanas darījumu skaitu 2014. gada III ceturksnī ar darījumu skaitu 2013. gada III ceturksnī, reģistrēto darījumu skaita pieaugums sastāda 2.4%.

III ceturksnī interese par nekustamā īpašuma iegādi gan Rīgas klusajā centrā, gan aktīvajā centrā ir mērena. Ja vēl II ceturksnī aktivitāte no Krievijas klientu puses bija vidēja, tad III ceturksnī tā ir samazinājusies. Kā skaidro Ober Haus speciālisti, liela daļa klientu ir nolēmuši nogaidīt un pavērot, kādas izmaiņas tirgū ieviesīs gan grozījumi Imigrācijas likumā, kas termiņuzturēšanās atļauju iegūšanai no šī gada 1.septembra paredzēja minimālās pirkuma summas palielināšanu līdz 250 000 eiro, gan neskaidrības ar grozījumiem Maksātspējas likumā un plānotā „nolikto atslēgu” principa ieviešanu.

Kopumā interese par dzīvokļiem Rīgas mikrorajonos III ceturksnī bija vidēja, kas skaidrojams gan ar vasaras atvaļinājumu laiku, gan ar gatavošanos jaunajam mācību gadam un skolas sākšanos. Ceturkšņa beigās aktivitāte palielinājās. Pircēji interesējās gan par nelieliem vienas līdz divu istabu dzīvokļiem, gan lielākiem trīs līdz četrus istabu dzīvokļiem. Taču lielākā interese tika izrādīta par dzīvokļiem ar nelielām platībām cenu kategorijā līdz 30 000 eiro.

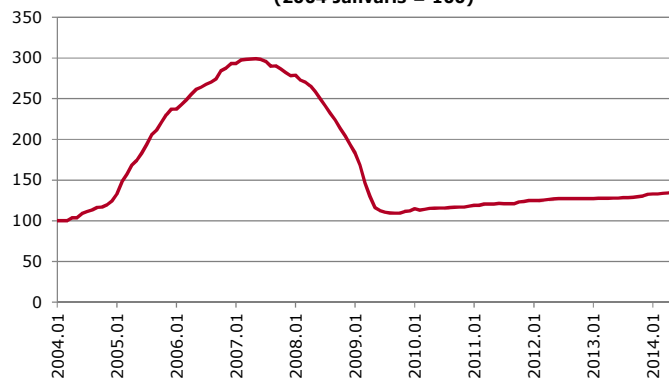
Ķengaragā pieprasīti ir vienas līdz trīs istabu dzīvokļi, vēlams remontēti. Vecāka gadagājuma cilvēki vēlas mainīt lielāku platību dzīvokļus uz mazākiem, savukārt jaunās ģimenes vēlas iegādāties lielāku platību mājvietu. Bieži vien jaunās ģimenes, neatrodot savām prasībām – gan kvadrātūras, gan cenas – atbilstošus piedāvājumus, Rīgas mikrorajonu vietā izvēlas jauno projektu piedāvājumus tuvējā Pierīgā.

Cenu amplitūda dzīvokļiem Rīgas mikrorajonos joprojām ir ļoti dažāda, un kā novēroja Ober Haus speciālisti – gan atbilstoša tirgus situācijai, kas sastāda 450 līdz 700 eiro par vienu kvadrātmetru, gan neatbilstoša tirgus situācijai, kas sastāda no 800 līdz pat 1000 eiro par vienu kvadrātmetru.

Joprojām nemainīgi liela interese ir par vēl atlikušajiem banku un ar tām saistīto uzņēmumu īpašumā esošajiem dzīvokļiem. Pircēji vēl cenšas izmantot banku piedāvātos kredītēšanas nosacījumus.

Centra segmentā III ceturksnī interese no nerezidentu puses ir samazinājusies, taču nevar apgalvot, ka tā ir pilnīgi pazudusi. Ja vēl ceturkšņa sākumā un vidū klienti interesējās ar nolūku saņemt termiņuzturēšanās atļaujas, pirms stājas spēkā

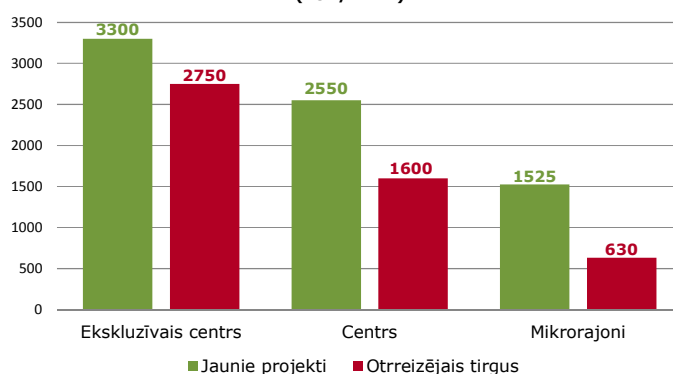
**Ober Haus Rīga Cenu indekss**  
(2004 Janvāris = 100)



Avots: Ober-Haus

Dati: 3.cet. 2014

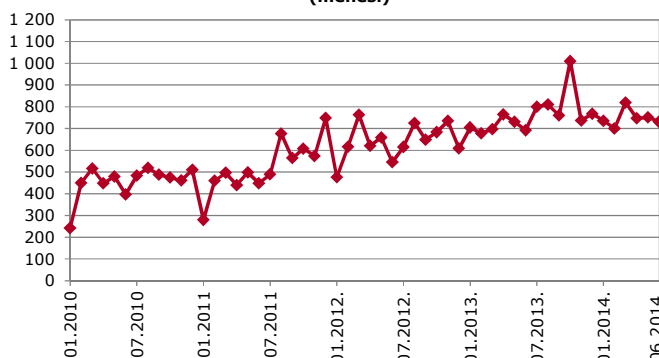
**Vidējās dzīvokļu cenas Rīgā III cet. beigās**  
(EUR/kv.m.)



Avots: Ober-Haus

Dati: 3.cet.2014

**Zemesgrāmatā reģistrēto dzīvokļu pārdošanas darījumu skaits Rīgā**  
(mēnesī)



Avots: Ober-Haus

Dati: 3.cet. 2014

grozījumi Imigrācijas likumā, kas termiņuzturēšanās atļauju iegūšanai no šī gada 1.septembra paredzēja minimālās pirkuma summas palielināšanu līdz 250 000 eiro, tad ceturkšņa beigās šo klientu skaits saruka. Pārsvārā nerezidenti interesējas par dzīvokļiem pilsētas centrā, tuvajā centrā vai renovētās ēkās klusajā centrā cenu kategorijā no 250 000 līdz 350 000 eiro. Ja šie klienti vēlas iegādāties ne tikai dzīvokli, bet arī termiņuzturēšanās atļauju, tad bieži vien tas neizdodas, jo šo dzīvokļu kadastrālā vērtība nesasniedz likumā noteiktos 80 000 eiro. Ievērojami samazinājusies nerezidentu interese par dzīvokļiem tālajā centrā.

III ceturksnī, kā novēroja Ober Haus speciālisti, būtiskas cenu izmaiņas dzīvokļiem centra segmentā netika novērotas. 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 2300 eiro par vienu kvadrātmetru, remontētiem dzīvokļiem nerenovētās pirmskara ēkās - no 1200 līdz 3200 eiro par vienu kvadrātmetru, remontētiem dzīvokļiem renovētās ēkās - no 2500 līdz 4700 eiro.

Jauno projektu segmentā šajā ceturksnī pircēju aktivitāte no vietējo iedzīvotāju puses palielinājusies, savukārt ievērojami samazinājusies no nerezidentu puses. Cenas par jauno projektu dzīvokļiem mikrorajonos ir no 1200 līdz 1850 eiro par vienu kvadrātmetru. Cenas par jauno projektu dzīvokļiem galvaspilsētas centrā ir vidēji no 1900 līdz pat 3900 eiro par vienu kvadrātmetru, klusajā centrā dažviet sasniedzot pat 4900 eiro par kvadrātmetru. Ekskluzīvu objektu segmentā pilnas apdares cena var sasniegt 4000 līdz pat 6000 eiro kvadrātmetrā.

Vietējie pircēji joprojām lielu uzmanību, izvēloties īpašumu, pievērš apsaimniekošanas maksai, apsaimniekotāju uzņēmumam, pārliecinās vai zemes domājāmās daļas ir īpašumā. Svarīgs faktors ir arī apkures skaitītāju esamība, pazemes stāvvieta un tās cena, kura vidēji ir no 7 000 eiro līdz 10 000 eiro par vienu vietu.

Rezidenti aktīvāk interesējas par divu līdz trīs istabu dzīvokļiem cenu kategorijā no 50 000 eiro līdz 100 000 eiro gan ar apdari, gan bez apdares, savukārt, nerezidenti interesējas par divu līdz četrām istabu dzīvokļiem cenu kategorijā no 250 000 eiro līdz 350 000 ar pilnu apdari.

Īres tirgus 2014. gada II ceturksnī ir bijis diezgan aktīvs. Gan vietējie, gan ārvalstu klienti galvenokārt interesējas par dzīvokļiem cenu kategorijā līdz 500 eiro/mēnesī + komunālie maksājumi. Vietējie klienti pārsvārā interesējas par 2 - 3 istabu dzīvokļiem centrā - gan mēbelētiem, gan nemēbelētiem - cenu kategorijā no 300 eiro/mēnesī līdz 500 eiro/mēnesī + komunālie maksājumi, savukārt ārvalstu klienti - par mēbelētiem 2 - 3 istabu dzīvokļiem centrā cenu kategorijā no 500 eiro/mēnesī līdz 1000 eiro/mēnesī + komunālie maksājumi.

Priekšroka tiek dota dzīvokļiem jaunajos projektos un renovētos namos. Interese par dzīvokļiem Vecrīgā ir salīdzinoši maza. Arī ārvalstu vēstniecības aktīvi meklē dzīvokļus - lielākoties nemēbelētus 5 - 6 istabu dzīvokļus Rīgas klusajā vai aktīvajā centrā, mazāk izvēlas Vecrīgu. Izskatāmā cenu kategorija - no 1500 līdz 2000 eiro/mēnesī + komunālie maksājumi.

Privātmāju segmentā klientu aktivitāte ir nedaudz mazinājusies, salīdzinot ar iepriekšējo ceturksni. Pierīgā klienti interesējas par mājām un jaunbūvēm cenu kategorijā līdz 150 000 eiro. Interese par privātmājām Mārupē palikusi nemainīga, kur klienti izskata jau gatavas dzīvošanai mājas cenu kategorijā līdz 250 000, bet interesē arī nepabeigtas mājas cenu kategorijā līdz 150 000 eiro. Ikšķīles un Ogres pilsētās klientus interesē privātmājas cenu kategorijā līdz 80 000 eiro. Ārpus pilsētas, novada teritorijā - cenu kategorijā līdz 60 000 eiro. Ceturkšņa beigās pieaugusi klientu interese par vecām (senām) un remontējamām privātmājām cenu kategorijā līdz 60 000 eiro.

Izvēloties sev jaunu mājokli, pircējiem joprojām svarīga ir infrastruktūra - ceļš, sabiedriskais transports, skolas, bērnudārzi, veikali utt. Pircēji lielu interesi izrāda par izdevīgiem banku īpašumu piedāvājumiem, kuriem vēl ir pieejami labāki kredīta nosacījumi.

Apmēram no III ceturkšņa vidus samazinājusies interese par zemes gabalu iegādi privātmāju būvniecībai. Augstākais pieprasījums ir zemes gabaliem ar iespējami visām komunikācijām - elektrību, gāzi un pievedceļiem. Pierīgā pietrūkst atbilstošu zemes gabalu piedāvājumu, jo netiek parcilētas jaunas zemes platības. Ir interese arī par zemes gabaliem bez komunikācijām, bet tikai tad, ja tie ir izteikti lēti.

Salaspils novadā interese ir par zemes gabaliem cenu kategorijā ap 10 000 eiro, Ikšķīles novadā - līdz 20 000 eiro. Savukārt Mārupes novadā interese ir par zemes gabaliem cenu kategorijā līdz 50 000 eiro, ar komunikācijām.

Datu publicēšanas gadījumā atsauce uz **Ober-Haus Real Estate Latvia** obligāta.

Ja Jūs vēlaties saņemt papildus informāciju par nekustamā īpašuma tirgus attīstību Lietuvā, Latvijā un Igaunijā vai vēlaties pasūtīt Jums aktuālu pārskatu par konkrētu tirgus segmentu vai par projektu attīstību tirgū, sazinieties ar Ober-Haus pārstāvi Latvijā.

Aija Āboliņa, Valdes priekšsēdētāja

[www.ober-haus.lv](http://www.ober-haus.lv)