

DZĪVOJAMO PLATĪBU TIRGUS PĀRSKATS

Pēc Ober Haus datiem, janvārī Rīgā vidējās cenas neremontētu sērijveida dzīvokļu segmentā palikušas nemainīgas un uz šo brīdi vidēji sastāda 650.7 eiro par vienu kvadrātmetru. Salīdzinot ar attiecīgo periodu pērn, neremontēta sērijveida dzīvokļa vidējā cena par vienu kvadrātmetru ir pieaugusi par 4,1%.

Pēc Zemesgrāmatas datiem Rīgas pilsētā reģistrēto dzīvokļu pārdošanas darījumu skaits šā gada janvāra mēnesī, salīdzinot ar attiecīgo periodu pērn, ir samazinājies par 33.4%. Taču, kā secina Ober Haus speciālisti, to pagaidām vēl nevar atzīmēt kā tendenci, kas būtu saistīta ar plānotajām izmaiņām Maksātnešpējas likumā, jo klientu aktivitāte ir liela. Drīzāk tas šaistīts ar faktu, ka daudzi pircēji gaida krasu cenu samazinājumu, līdz ar ko nesteidz pirkt īpašumu, pagaidām to tikai noskatot.



Pēc Zemesgrāmatas datiem Rīgas pilsētā reģistrēto dzīvokļu pārdošanas darījumu skaits šā gada janvāra mēnesī, salīdzinot ar attiecīgo periodu pērn, ir samazinājies par 33.4%.

DZĪVOKĻI

Janvārī interese par dzīvokļiem Rīgas mikrorajonos bija gada sākumam netipiski augsta. Pircēji interesējās gan par nelieliem vienas līdz divu istabu dzīvokļiem, gan lielākiem trīs līdz četrus istabu dzīvokļiem. Lielākā interese tika izrādīta par dzīvokļiem ar nelielām platībām cenu kategorijā līdz 30 000 eiro, taču pietiekami liela interese bija arī par dzīvokļiem cenu kategorijā līdz pat 50 000 eiro.

Ņemot vērā esošo sērijveida dzīvokļu cenu līmeni Rīgas pilsētā, darbaspēka koncentrēšanos galvaspilsētā, augošo īres tirgu, Ober Haus speciālisti nav novērojuši būtisku cenas samazināšanos. Cenu amplitūda dzīvokļiem Rīgas mikrorajonos joprojām ir ļoti dažāda – 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. Lai gan daļa dzīvokļu īpašnieku ir gatavi nolaist cenu. Tie dzīvokļu īpašnieki, kas nav gatavi samazināt īpašuma cenu, izskata iespēju izīrēt savus dzīvokļus.

Analizējot LR Valsts Zemes Dienesta datus, Ober Haus speciālisti novēroja nelielu pārdošanas cenu samazinājumu, salīdzinot to ar iepriekšējiem mēnešiem. Taču šī tendence skaidrojama ar faktu, ka kopējais labu un remontētu dzīvokļa īpašumu piedāvājums Rīgas pilsētā ir būtiski samazinājies un tirgū eksponēti galvenokārt remontējami un sliktā stāvoklī esoši īpašumi, no kuriem liela daļa ir banku meitas uzņēmumu pārņemtie dzīvokļi. Šāda veida īpašumi šobrīd ir aktuāli un pieprasīti, izdevīgo kredītnosacījumu dēļ, jo bieži vien iespējams saņemt līdz pat 90% lielu hipotekāro kredītu.



Janvārī centra segmentā interese ir no vietējiem klientiem par nelieliem remontētiem 2 istabu dzīvokļiem centrā ar vidējo cenu līdz 50 000 eiro un 3 istabu dzīvokļiem ar vidējo cenu līdz 70 000 eiro.

Janvārī centra segmentā interese ir tikai no vietējiem klientiem, kas interesējas par nelieliem remontētiem divu istabu dzīvokļiem centrā ar vidējo cenu līdz 50 000 eiro un trīs istabu dzīvokļiem ar vidējo cenu līdz 70 000 eiro. Liela daļa rezidentu, kas ir gatavi iegādāties īpašumu, joprojām atklāti atzīst, ka nogaidīs līdz pavasarim, jo cer uz būtisku cenu samazinājumu.

Ir interese no vietējiem pircējiem arī par lielākiem trīs un četrus istabu dzīvokļiem renovētās ēkās ar vidējo cenu no 100 000 līdz 150 000 eiro. Taču pircēju prasībām atbilstošu piedāvājumu šobrīd tirgū ir salīdzinoši maz.

Interese no nerezidentu puses var teikt, ka ir izzudusi. Nerezidenti, izskanējušo informāciju, ka termiņuzturēšanās atļaujas būtu jāpārtrauc izniegt, ir uztvēruši kā apstiprinātu faktu. Lielu lomu spēlē arī Krievijas rubļa vērtības krasā samazināšanās, kas būtiski ir sadārdzinājusi īpašumu cenu un attiecīgi, interesi par īpašumu iegādi Latvijā. Vienīgi interesi par papildus dzīvokļu īpašumu iegādi izrāda tie nerezidenti, kas jau ir iegādājušies kādu īpašumu un pārcēlušies uz dzīvi Latvijā.

Janvārī, kā novēroja Ober Haus speciālisti, cenu izmaiņas dzīvokļiem centra segmentā netika fiksētas. 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.

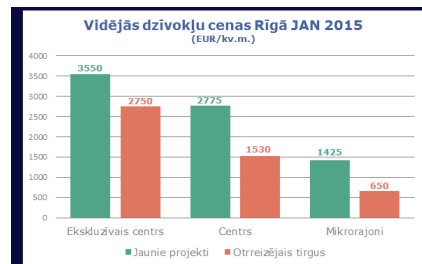
JAUNIE PROJEKTI

Jauno projektu segmentā janvārī pircēju aktivitāte no vietējo iedzīvotāju puses ir palikusi nemainīgi liela, pat varētu teikt, ka nedaudz pieaugusi un gandrīz pilnībā izzudusi no nerezidentu puses.

Cenas jauno projektu segmentā ir nedaudz samazinājušās. Cenas par jauno projektu dzīvokļiem mikrorajonos šobrīd ir vidēji no 1050 līdz 1800 eiro par vienu kvadrātmetru, galvaspilsētas centrā no 1650 līdz pat 3900 eiro par vienu kvadrātmetru. Ekskluzīvu objektu segmentā pilnas apdares cena var variēt no 2900 līdz pat 4200 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 nelieliem divu līdz trīs istabu dzīvokļiem cenu kategorijā no 40 000 eiro līdz 100 000 eiro gan ar apdari, gan bez apdares. Jauno projektu attīstītāji un daži ar bankām saistītie uzņēmumi šobrīd elastīgāk izskata klientu piedāvājumus un nereti piekrīt cenu samazinājumam vidēji līdz pat 15%.



Cenas jauno projektu segmentā ir nedaudz samazinājušās. Cenas par jauno projektu dzīvokļiem mikrorajonos šobrīd ir vidēji no 1050 līdz 1800 eiro par vienu kv.m., galvaspilsētas centrā no 1650 līdz pat 3900 eiro par vienu kv.m.

DZĪVOKĻU ĪRE

Janvārī aktivitāte Rīgas pilsētas dzīvokļu īres tirgū palielinājās. Pieprasījuma pieaugumu galvenokārt nodrošināja vietējie un ārzemju studenti, kas meklēja savām prasībām piemērotu mājokli. Ārvalstu studenti lielākoties vēlas īrēt mājokli vairākas personas kopā, tādēļ interesējas par lieliem dzīvokļiem ar vidēji trīs līdz pat piecām guļamistabām. Par šādiem dzīvokļiem katrs īrnieks ir gatavs maksāt vidēji no 150 līdz 250 eiro lielu īres maksu mēnesī. Pieprasītākie ir dzīvokļi Rīgas centrālajā daļā vai tuvu izvēlētajai augstskolai, piem. Pārdaugavā, netālu no Stradiņa Universitātes. Tajā pat laikā atsevišķi studenti tomēr izvēlas nelielus divu istabu dzīvokļus ar īres maksu vidēji līdz 450 eiro mēnesī.

Rīgas centrā pieprasījums ir pēc labiem, remontētiem dzīvokļiem ar īres maksu vidēji no 350–450 eiro mēnesī. Šādu dzīvokļu pieprasījums šobrīd pārsniedz piedāvājumu.

Klusajā centrā pastiprināta interese par trīs istabu dzīvokļiem ar vidējo īres maksu no 700 līdz 800 eiro, taču šie klienti ir prasīgi pret dzīvokļa remonta un mēbeļu kvalitāti, bieži vien nesameklējot savām prasībām atbilstošu īres mājokli.

Aktivitāte īres tirgū nodrošina interesi par nelielu dzīvokļu iegādi, lai pēc remontdarbu veikšanas izīrētu. Pieprasīti ir dzīvokļi arī sliktā tehniskā stāvoklī.

Saglabājas pieprasījums pēc īres dzīvokļiem Rīgas mikrorajonu jaunajos projektos, jo salīdzinājumā ar sērijveida mājokļiem parasti tiem ir mazāki komunālie maksājumi, labāks ēkas tehniskais stāvoklis, sakārtota apkārtējā vide un autostāvvieta. Šis priekšrocības visnotaļ kompensē lielāku dzīvokļa īres maksu.

PRIVĀTMĀJAS

Privātmāju segmentā klientu aktivitāte ir nedaudz pieaugusi, salīdzinot ar iepriekšējo periodu. Pierīgā klienti interesējas par mājām un jaunbūvēm cenu kategorijā līdz 150 000 eiro. Interese par privātmājām Mārupē janvārī arī ir krietni paaugstinājusies. Klienti izskata jau gatavas dzīvošanai mājas cenu kategorijā līdz 200 000, bet interesē arī nepabeigtas mājas cenu kategorijā līdz 100 000 eiro. Ikšķiles un Ogres pilsētās klientus interesē nepabeigtas privātmājas cenu kategorijā līdz 65 000 eiro. Ārpus pilsētas, novada teritorijā – cenu kategorijā līdz 55 000 eiro.

Samērā liela interese janvārī no vietējiem klientiem par īpašumu, pārsvarā remontējamu māju, iegādi vasarnīcu rajonos, Dārziņos kā arī Olaines dārzkopības sabiedrības rajonos.

Izvēloties sev jaunu mājokli, pircējiem joprojām svarīga ir infrastruktūra - ceļš, sabiedriskais transports, skolas, bērnudārzi, veikali utt. Arī šajā segmentā pircēji lielu interesi izrāda par izdevīgiem banku īpašumā esošiem piedāvājumiem, tā kā arī šādiem objektiem ir vieglāk saņemt hipotekāro kredītu līdz pat 90% apmērā.



Interese par privātmājām Mārupē janvārī arī ir krietni paaugstinājusies. Klienti izskata jau gatavas dzīvošanai mājas cenu kategorijā līdz 200 000, bet interesē arī nepabeigtas mājas cenu kategorijā līdz 100 000 eiro.

ZEME

Janvārī nedaudz palielinājusies arī interese par zemes gabalu iegādi privātmāju būvniecībai, gan ar mērķi būvniecības darbus atlikt uz stipri vēlāku laiku. Izteikta interese ir par zemes gabalu iegādi Ikšķiles un Salaspils novados par cenu vidēji līdz 13 000 eiro. Olaines novadā ar vidējo cenu līdz 7000 eiro. Neliela interese ir par zemes gabaliem bez komunikācijām, bet vismaz ar elektrību, un tikai tad, ja tie ir izteikti lēti.

PAR OBER-HAUS

Ober-Haus Real Estate Advisors ir lielākā nekustamā īpašuma kompānija, kas darbojas visā Baltijas reģionā – Igaunijā, Latvijā un Lietuvā.

Ober-Haus Real Estate Advisors ir pieredzējis nekustamā īpašuma pakalpojumu sniedzējs – dzīvojamo un komercplatību segmentā, sniedzot nekustamā īpašuma apsaimniekošanas un īpašuma vērtēšanas pakalpojums. Kopš 1994 uzņēmumā tiek nodarbināti vairāk nekā 275 nekustamā īpašuma speciālisti vairāk nekā 22 birojos visā reģionā.

Ober-Haus nodarbina viskvalificētākos nekustamā īpašuma ekspertus katrā valstī. Kā profesionāla kompānija, mēs uzskatām, ka klientu uzticību var iegūt vienīgi piedāvājot augstākās kvalitātes pakalpojumus.

Rekvizīti

Ropažu iela 10,
Rīga, LV-1039

Tālr.: 67284544,
Fakss: 67284526

E-pasts:
latvia@ober-haus.lv

www.ober-haus.lv

