

TIRGUS KOMENTĀRI



2016.gada I ceturkšņa laikā vidējā cena sērijveida neremontētiem dzīvokļiem mikrorajonos ir pieaugusi par 0.44% un uz šo brīdi tā sastāda 665.4 eiro par vienu kvadrātmetru. Salīdzinot vidējo cenu šā gada I ceturksnī ar vidējo cenu attiecīgajā periodā pērn, kopējais cenas pieaugums sastāda 2.03%.

Jāatzīmē, ka Rīgas pilsētas sērijveida dzīvokļu tirgū eksponēto dzīvokļu skaits ir zemākais pēdējo trīs gadu laikā. Šis apstāklis daļā potenciālo klientu raisa zināmu aiztātību – bažu par gaidāmu strauju cenu pieaugumu, ko pastiprina arī labvēlīgāka komercbanku kreditēšanas politika un Valsts atbalsts jaunajām ģimenēm. Minēto apstākļu ietekmē, šā gada pirmajā ceturksnī fiksēti arī vairāki darījumi ar remontētiem, labā stāvoklī esošiem dzīvokļiem, kas ir pat 20 – 30% virs vidējā tirgus līmeņa. Šādu darījumu skaits un ietekme uz kopējo sērijveida dzīvokļu segmentu ir minimāla, bet pietiekama lai daļā potenciālo dzīvokļa pārdevēju radītu vēlmi sava dzīvokļa pārdošanai, tādejādi palielinot kopējo piedāvājumu skaitu. Vienlaikus nākamajā ceturksnī, līdz ar apkures sezonas pārtraukšanu, paredzams tirgū eksponēto dzīvokļu skaita pieaugums uz dzīvokļu rēķina, ka izmaksu optimizēšanas rezultātā uz ziemas periodu tika izīrēti.

Pēc Zemesgrāmatas datiem, 2016. gada I ceturksnī mēnesī vidēji tika reģistrēti 757 dzīvokļu pārdošanas darījumi.

Salīdzinot Zemesgrāmatā reģistrēto dzīvokļu pārdošanas darījumu skaitu 2016. gada I ceturksnī ar darījumu skaitu 2015. gada I ceturksnī, darījumu skaits ir palielinājies par 30%.

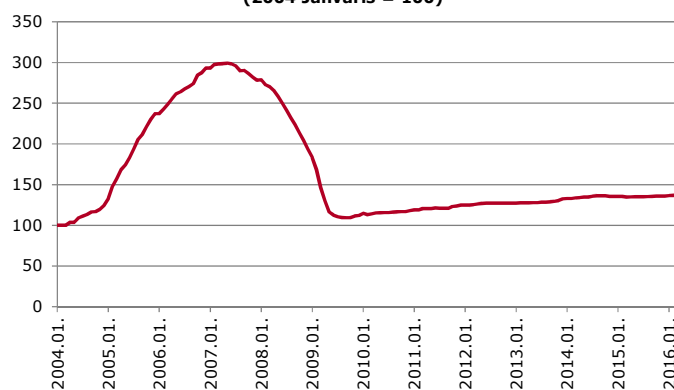
Cenu amplitūda dzīvokļiem Rīgas mikrorajonos joprojām ir ļoti dažāda – gan atbilstoša tirgus situācijai, kas sastāda 450 līdz 700 eiro par vienu kvadrātmetru, gan neatbilstoša tirgus situācijai, kas sastāda no 800 līdz pat 1000 eiro par vienu kvadrātmetru.

Pircēji interesējās par nelieliem vienas līdz divu istabu dzīvokļiem ar nelielām platībām cenu kategorijā līdz 35 000 eiro, lai vēlāk tos izīrētu. Interese par dzīvokļiem izrādīta visos Rīgas mikrorajonos, galvenais nosacījums - iespēja klientam saņemt hipotekāro kredītu. Taču pārsvarā joprojām liela daļa tirgū esošās dzīvokļu cenas neatbilst klientu pirktspējai.

I ceturksnī centra segmentā par īpašumiem interesējas vietējie klienti, kas meklē nelielus, pārsvarā remontētus divu un trīs istabu dzīvokļus ar vidējo cenu no 60 000 līdz 100 000 eiro, platībās no 50 līdz 80 kvadrātmetri. Pārsvarā interese tiek izrādīta par dzīvokļiem, kas atrodas ne zemāk kā otrā stāvā. Ja dzīvoklis atrodas augšējās stāvos, tad no klientu puses interese rodas tikai tad, ja ēka aprīkota ar liftu.

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

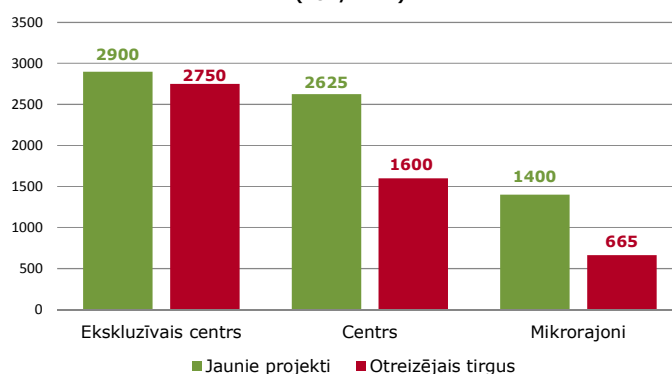
Ober Haus Rīgas dzīvokļu cenu indekss
(2004 Janvāris = 100)



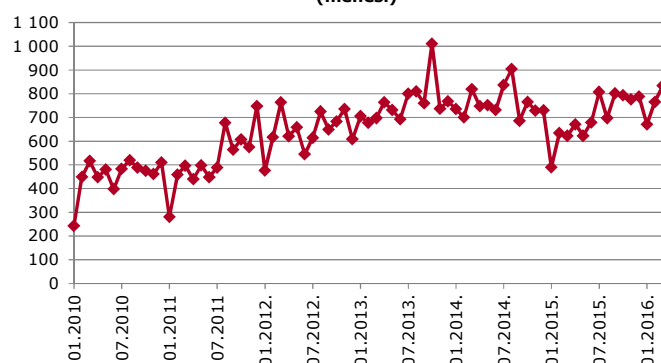
Avots: Ober-Haus

Dati: 1.cet. 2016

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



Zemesgrāmatā reģistrēto dzīvokļu pārdošanas darījumu skaits
(mēnesī)



Avots: Ober-Haus

Dati: 1.cet. 2016

Latvijas Dzīvojamo Platību TIRGUS KOMENTĀRI

1.cet. 2016

ir salīdzinoši maz, jo tiek izskatīti tikai kvalitatīvi remontēti dzīvokļi renovētās ēkās ar autonomās gāzes apkuri un liftu, kā arī iespēju novietot auto pagalma stāvvietā.

Kā novēroja Ober Haus speciālisti, I ceturksnī 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 neremontētās 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 neremontētās pirmskara ēkās - no 1200 līdz 3200 eiro par vienu kvadrātmetru, remontētiem dzīvokļiem renovētās ēkās - no 2500 līdz 4700 eiro.

Pēc nerezidentu „buma” beigām par galveno mājokļu pircēju jaunajos projektos ir kļuvuši vietējie (ģimenes ar bērniem). Pircēji lielākoties ir vecumā no 28 gadiem, ar vidēji stabiliem ienākumiem, kuri strādā Eiropā (viens no ģimenes locekļiem strādā ārzemēs, otrs ar bērniem dzīvo šeit) vai kādā stabilā IT kompānijā Latvijā.

Jaunās ģimenes lielākoties meklē trīsistabu un četrīstabu dzīvokļus. Vidējā summa, par kuru ģimenes var atļauties iegādāties mājokli jaunajā projektā, ir aptuveni 100 tūkstoši eiro. Par divīstabu dzīvokli pieprasījums ir no 70 līdz 80 tūkstošiem, par trīsistabu no 85 līdz 110 tūkstošiem, bet par četrām istabām - no 110 līdz 150 tūkstošiem eiro, kas ir robeža, virs kuras vietējiem ir grūti iegādāties dzīvokli jaunajos projektos.

Pieprasīti ir energoefektīvi, plaši, ērta plānojuma dzīvokļi, kuru apdarē izmantoti mūsdienīgi materiāli. Pircējiem ir svarīgi, lai projekts atrastos vietā ar labu infrastruktūru, tuvu sabiedriskajam transportam un izglītības iestādēm. Tā kā arvien vairāk cilvēku nodarbojas ar sportu, piemēram, riteņbraukšanu vai skriešanu, liela nozīme ir apkārtējai videi, kā arī tam, vai projektā ir noliktavu telpas, kurās droši var atstāt savus velosipēdus.

Jauna mājokļa meklētājiem ir svarīgi, lai projektā tiktu nodrošinātas pazemes autostāvvietas, dzīvokļos būtu lieli logi un balkoni, bet iekšpagalmi būtu droši bērniem. Šobrīd pircēji lēmumu par mājokļa iegādi pieņem pārdomāti, domājot par savām vajadzībām un rūpīgi izpētot vidi, kurā dzīvos. Viņi vēlas, lai pēc darba varētu atgriezties kvalitatīvā, drošā mājoklī, kur var atpūsties un atjaunot enerģiju, un kur nav jādzird, ko aiz sienas dara kaimiņš.

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 stāvvietas un tās cena, kura vidēji ir no 7 000 eiro līdz 10 000 eiro par vienu vietu.

Jauno projektu tirgus segmentā šobrīd pieejami pavisam jauni projekti, ko ceļ attīstītāji, kā arī vēl pieejami daži projekti no banku meitas uzņēmumu portfeļa. Tiesa, piedāvājums šajā portfeli sarūk visai strauji.

Cenas par jauno projektu dzīvokļiem mikrorajonos šobrīd ir vidēji no 1000 līdz 1800 eiro par vienu kvadrātmetru, galvaspilsētas centrā no 1450 līdz pat 3800 eiro par vienu kvadrātmetru. Ekskluzīvu objektu segmentā pilnas apdares cena var variēt no 2400 līdz pat 4200 eiro kvadrātmetrā.

Privātmāju segmentā klientu aktivitāte, līdz ar pavasara iestāšanos, arvien vairāk palielinās. Pierīgā klienti interesējas par mājām cenu kategorijā līdz 150 000 eiro. Palielinājusies interese par privātmājām Ikšķilē un Ogrē, kur klienti meklē privātmājas gatavas dzīvošanai cenu amplitūdā no 40 000 līdz 65 000 eiro. Olaines un Ķekavas novados interese izrādīta par privātmājām ar vidējo cenu līdz 100 000 eiro. Pārsvarā par privātmājām interesējas jaunas ģimenes ar mazliem bērniem, kas dzīvo īres dzīvokļos Rīgā vai Pierīgā.

I ceturksnī nedaudz palielinājusies arī interese par zemes gabalu iegādi privātmāju būvniecībai, gan ar mērķi būvniecības darbus atlikt uz stipri vēlāku laiku. Izteikta interese ir par lētu zemes gabalu iegādi par cenu vidēji no 10 000 līdz 15 000 eiro. Mārupes novadā izteiktāka ir interese par zemes gabaliem cenu amplitūdā no 40 000 līdz 55 000 eiro.

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

Ja Jūs vēlaties saņemt papildus informāciju par nekustamā īpašuma tirgus attīstību Lietuvā, Latvijā, Igaunijā un Polijā; 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