

2007. gada novembrī sērijveida dzīvokļu cenas joprojām turpinājušas kristies, samazinoties par 1.6 % salīdzinājumā ar 1. novembri, liecina nekustamo īpašumu kompānijas „Arco Real Estate” veiktais nekustamā īpašuma tirgus pārskats.

Vidējā sērijveida dzīvokļu cena 1. decembrī sasniegusi **1433 EUR/m²**, tādējādi cenas ir pat zemākas, nekā tās bija gada sākumā, kad vidējā neremontēta sērijveida dzīvokļa cena bija 1450 EUR/m². Kopumā vidējās dzīvokļu cenas uz 1. decembri ir par 1% zemākas kā gada sākumā.

Novembris ir jau otrais mēnesis, kad cenas sērijveida dzīvokļiem Rīgas mikrorajonos turpinājušas samazināties ar lēnākiem tempiem. Tā, piemēram, sākot no jūlija, pēc Arco Real Estate apkopotajiem datiem sērijveida dzīvokļiem cenas katru mēnesi vidēji samazinājās par 3%, oktobrī cenu samazinājums bija 1.84%.

Augstākās cenas 1. decembrī tradicionāli saglabājās Teikā, kur vidēji 1 m² maksāja 1625 EUR, Pļavniekos, kur vidēji 1 m² maksāja 1540 EUR, un Purvciemā, kur 1 m² vidēji maksāja 1537 EUR. Savukārt viszemākās cenas 1. decembrī tradicionāli saglabājās Bolderājā, kur 1 m² vidēji maksāja 1320 EUR, Vecmīlgrāvī un Juglā, kur 1 m² vidēji attiecīgi maksāja 1429 EUR un 1435 EUR.

1. decembrī visdārgākie saglabājās 119. (cenas 2-istabu dzīvokļiem svārstījās no 78-85 tūkstošiem EUR atkarībā no mikrorajona) un 104. (cenas 2-istabu dzīvokļiem svārstījās no 83-87 tūkstošiem EUR atkarībā no mikrorajona) sērijas dzīvokļi. Savukārt vislētākās ir bijušas Hruščova laika mājas, kur cenas 2-istabu dzīvokļiem svārstījās no 56-71 tūkstošiem EUR, un lietuviešu projekta mājas, kur cenas 2-istabu dzīvokļiem attiecīgi svārstījās no 57-70 tūkstošiem EUR atkarībā no mikrorajona.

Arco Real Estate apskatītajos mikrorajonos 1. decembrī vidējā 1-istabas dzīvokļa cena bija 1598 EUR/m² un tā, salīdzinot ar 1. novembra cenām ir samazinājusies par 1.5%, 2-istabu sērijveida dzīvokļu vidējā cena bija 1496 EUR/m², un tā, salīdzinot ar 1. novembra cenām ir samazinājusies par 2%, 3-istabu dzīvokļa vidējā cena bija 1368 EUR/m², salīdzinot ar 1. novembra cenām tā ir samazinājusies par 1.6%, bet 4-istabu dzīvokļa vidējā cena bija 1309 EUR/m² un tā, salīdzinot ar 1. novembri ir samazinājusies par 1.4%. Bet, salīdzinot 1. decembra sērijveida dzīvokļu vidējās cenas ar gada sākumu, var secināt, ka tās visas ir vidēji par 1% zemākas.

Pašlaik nekustamo īpašumu tirgū pastāv divu veidu cenu kategorijas – cena, ko nosaka pārdevējs, un cena, par kuru dzīvokli piekrīt iegādāties pircējs. Arvien biežāki novēroti gadījumi, kad pārdevēji ir spiesti samazināt cenas par 10-20%, lai notiktu darījums, tādēļ nākas secināt, ka dzīvokļu cenu samazinājums varētu būt vēl lielāks.

Apkopojot datus no interneta portāliem par dzīvokļu piedāvājuma izmaiņām, secināts, ka palielinājies to sludinājumu skaits, kurus ievieto nekustamo īpašumu firmu pārstāvji, un samazinājies privātpersonu ievietoto sludinājumu vidējais skaits. Šāda situācija izskaidrojama ar dzīvokļa pārdošanas grūtībām. Ja agrāk dzīvokli bez grūtībām varēja pārdot jebkurš, tad pašreizējā situācijā dzīvokļa pārdošana tiek uzticēta profesionāļiem, cerībā, ka tie ātrāk un veiksmīgāk varēs pārdot īpašumu.

Apkopojot piedāvājumu skaitu, var secināt, ka visvairāk piedāvājumu novembrī nemainīgi saglabājās Purvciemā (piedāvājuma vidējā cena 1. oktobrī bija 1582 EUR/m², bet novembrī tā samazinājās par 4.6% un attiecīgi bija 1512 EUR/m²), Pļavniekos (piedāvājuma vidējā cena novembrī bija 1500 EUR/m²), Ķengaragā (piedāvājuma vidējā cena samazinājās par 1.6% no 1433 EUR/m² līdz 1410 EUR/m²) un Imantā (piedāvājuma vidējā cena samazinājās par 1% no 1492 EUR/m² līdz 1479 EUR/m²).

Vismazāk piedāvājumu savukārt bija Bolderājā, kur vidējā piedāvājuma cena novembrī, salīdzinājumā ar oktobri, samazinājās par 3% no 1380 EUR/m² līdz 1335 EUR/m².

Rīgā novembrī populārākie ir bijuši 2-istabu dzīvokļi, tad 3-istabu, pēc tam seko 1-istabas un 4-istabu dzīvokļi. Izņēmums ir Zolitūde, kur vispopulārākie novembrī ir bijuši 3-istabu dzīvokļi un pēc tam – 2-istabu dzīvokļi, tad seko 4-istabu dzīvokļi un vismazāk populāri ir bijuši 1-istabas dzīvokļi.

Novembra otrajā nedēļā bija vērojama neliela pircēju aktivitātes palielināšanās dzīvokļu tirgū, kad reģistrēto dzīvokļu skaits zemesgrāmatā palielinājās par 7%, tomēr kopumā, zemesgrāmatā reģistrēto dzīvokļu skaits novembra pirmajās trīs nedēļās, salīdzinot ar oktobra pirmajām 3 nedēļām ir palicis tādā pašā līmenī, savukārt noslēgto ķīlas līgumu skaits pirmajās trīs novembra nedēļās, salīdzinot ar šo pašu periodu oktobrī, ir palielinājies par 5.5%.

Kauguri

Salīdzinot vidējās cenas 1. decembrī ar vidējām cenām 1. novembrī, Kauguros tās ir palikušas nemainīgā līmenī, nedaudz (par 1%) samazinoties, vidēji maksājot 1344 EUR/m². Visdārgākie Kauguros saglabājās 103. sērijas un 602. sērijas dzīvokļi, piemēram, 2-istabu dzīvoklis 103. sērijā maksāja 63 tūkstošus, bet 602. sērijā – 66 tūkstošus EUR, savukārt lētākie dzīvokļi bija Hruščova laika mājās, kur cena 2-istabu dzīvokļiem bija 55 tūkstoši EUR.

Jelgava

Salīdzinot vidējās cenas 1. decembrī ar vidējām cenām 1. novembrī, Jelgavā tās ir palikušas nemainīgas, un, salīdzinot 1. decembra cenas ar gada sākumu, tās ir par 10% augstākas, vidēji maksājot 1104 EUR/m². Visdārgākie Jelgavā bija 104. un 103. sērijas dzīvokļi, piemēram, neremontēts 2-istabu dzīvoklis 104. sērijā maksāja 55 tūkstošus EUR, bet 103. sērijā 2-istabu dzīvoklis vidēji maksāja 54 tūkstošus EUR. Savukārt lētākie dzīvokļi Jelgavā bija Hruščova laika mājās, kur cenas attiecīgi bija 47 tūkstoši EUR.

Salaspils

Salīdzinot vidējās cenas 1. decembrī ar vidējām cenām 1. novembrī, Salaspilī tās ir samazinājušās nedaudz – par 1%, un, salīdzinot 1. decembra vidējās cenas ar sērijveida dzīvokļu cenām gada sākumā, var secināt, ka tās ir par 7% augstākas, maksājot vidēji 1298 EUR/m². Visdārgākie Salaspilī bija 602. un 103. sērijas dzīvokļi, piemēram, 602. sērijas 2-istabu dzīvoklis maksāja 62 tūkstošus EUR, savukārt 103. sērijas 2-istabu dzīvoklis maksāja 64 tūkstošus EUR. Savukārt lētākie dzīvokļi bija Hruščova laika mājās, kur cenas 2-istabu dzīvokļiem vidēji bija 55 tūkstoši EUR.

Ogre

Salīdzinot vidējās cenas sērijveida dzīvokļiem 1. decembrī ar vidējām sērijveida dzīvokļu cenām 1. novembrī, tās ir palikušas nemainīgā līmenī, bet, salīdzinot 1. decembra cenas ar gada sākuma cenām, tās ir par 10% augstākas, vidēji maksājot 1335 EUR/m². Visdārgākie Ogrē bija 103. sērijas dzīvokļi, piemēram, šīs sērijas 2-istabu dzīvoklis vidēji maksāja 63 tūkstošus EUR, bet vislētākie dzīvokļi Ogrē savukārt bija Hruščova laikā celtās mājas, piemēram, 2-istabu dzīvokļa vidējā cena bija 56 tūkstoši EUR.

www.arcoreal.lv