

2009. gada septembris dzīvokļu tirgū

Septembrī turpinās vasaras tendence - dzīvokļu cenas saglabājušās iepriekšējo mēnešu līmenī. Vidējā sērijveida dzīvokļu cena septembrī bija - 460 EUR par kv.m.

Pēdējo gadu laikā, šis ir bijis garākais periods, kad nav novērojamas cenu izmaiņas. Šis fakts apliecina cenu stabilizāciju.

Nav mainījušies arī pieprasītākie un dārgākie mikrorajoni. Joprojām tie ir Teika- ap 600 EUR par kv.m., Purvciems, Pļavnieki- 500 EUR par kv.m., Zolitūde- 495 EUR par kv.m., Ziepniekkalns- 470 EUR par kv.m.

Pieprasītākajos projektos- Staiņa laika, 103., 104. un 119. sērijas mājās dzīvokļu piedāvājums samazinās, bet potenciālo pircēju interese par remontētiem dzīvokļiem šajos projektos joprojām saglabājas. Tādēļ dzīvokļiem šajos projektos cenas nedaudz pieaug. Tomēr tas kopīgo cenu stabilizācijas tendenci neietekmē.

Septembrī pieprasīti bija arī dzīvokļi Imantā. Tos nereti izvēlas cenas dēļ, dzīvokļi Imantā ir lētāki nekā Zolitūdē un Ziepniekkalnā, bet arī atrodas Pārdaugavā.

Lētākie dzīvokļi joprojām Bolderājā – 350 EUR par kv.m., Vecmilgrāvī - 402 EUR par kv.m.

Atsevišķi pārdevēji, nevarot pārdot savu dzīvokli, vēlas tos realizēt maiņas ceļā. Diemžēl variantu, kurā apmierinātas būtu abas maiņas darījuma puses, nav viegli piemeklēt.

Centrs

Rīgas centra perifērijā dzīvokļu cenas ir no 800 EUR par kv.m., remontētiem dzīvokļiem klusajā centrā un Vecrīgā no 1500 EUR par kv.m.

Potenciālie pircēji ir ļoti aktīvi, viņi apskata lielu skaitu dzīvokļu, tomēr izredzes atrast savām prasībām atbilstošu piedāvājumu ar katru mēnesi samazinās.

Pircēji vēlas iegādāties remontētus 50- 70 kv.m lielus dzīvokļus renovētās, sakoptās mājās. Šāds piedāvājums par pircēja vēlamu cenu (līdz 1200 EUR par kv.m) ir stipri ierobežots. Ja šī gada iepriekšējos mēnešos parasti pārdevēji bija gatavi samazināt cenas un piekrita pircēja noteikumiem, tad septembrī novērojams, ka pārdevēji arvien retāk un mazākā apmērā ir gatavi runāt par cenas atlaidi. Palielinās to gadījumu skaits, kad pārdevēji pārdomā pārdot dzīvokli vai, redzot pircēju interesi, paaugstina cenu.

Joprojām saglabājusies Krievijas pircēju interese par dzīvokļiem Rīgā. Ņemot vērā, ka viņu piedāvātās cenas ir ļoti zemas, darījumi notiek reti.

Jaunie projekti

Cenas stabilizējušās arī dzīvokļiem jaunajos projektos. Dzīvokļus projektos centrā var iegādāties no 1200- 1800 EUR par kv.m., mikrorajonos- 800- 1000 EUR par kv.m. Pieprasījums ir un darījumi šajā segmentā notiek. Nereti pircēji, kuri bija plānojuši iegādāties dzīvokli kādā no mikrorajona projektiem, iepazīstoties ar cenām, kādas pašlaik tiek piedāvātas atsevišķos centra projektos, izdara izvēli par labu centram. Pieprasījums ir un darījumi šajā segmentā notiek. Lielāka interese ir par dzīvokļiem ar pilnu apdari, mājās, kurās lielākā daļa dzīvokļu jau ir pārdota. Projektu attīstītāji arvien retāk gatavi runāt par cenas samazināšanu. Joprojām pārsvarā gadījumu dzīvokļu iegāde notiek par pircēja privātajiem līdzekļiem, neizmantojot bankas finansējumu. Vairāki attīstītāji piedāvā iespēju, un pircēji ir ieinteresēti iegādāties dzīvokļus ar izpirkuma tiesībām uz 2- 5 gadiem.

Dzīvokļu cenas (EUR/kv.m.)

<i>Rīgas vecpilsēta</i>	
dzīvokļi	1800 - 2200
<i>Rīgas pilsētas centrs*:</i>	
atjaunotas ēkas, remontēti dzīvokļi	1500 - 2000
neatjaunotas ēkas, remontēti dzīvokļi	1200 - 1500
neatjaunotas ēkas, neremontēti dzīvokļi	800 - 1000
dzīvokļi koka ēkās	500 - 600
<i>Rīgas pilsētas centra perifērija**:</i>	
atjaunotas ēkas, remontēti dzīvokļi	1200 - 1400
neatjaunotas ēkas, neremontēti dzīvokļi	600 - 900
dzīvokļi koka ēkās	400 - 500

* centrālā daļa, kuru ietver Čaka – Tallinas – Hanzas ielas un Daugava

** centra perifērija, kuru ietver teritorija ārpus centrālās daļas no Pētersalas, gar Ganību dambja sākumu, Hanzas, Skanstes, Pērnavas, Valmieras un A. Čaka ielām