

DZĪVOJAMĀ SEGMENTA TIRGUS PĀRSKATS

II CET. 2009

TIRGUS KOMENTĀRS

2009. gada II cet. ir samazinājies cenu kritums. Ja šī gada I cet. cenas samazinājās par 29,3%, tad II cet.- tikai par 8,8%.

I cet. vidējā cena bija 763 EUR, II cet. - 478 EUR. 2009. gada II cet. cenas dzīvokļiem mikrorajonos bija 37% zemākas nekā I cet. un par 47 % zemākas nekā gada sākumā. Jūnijā vidējā dzīvokļu cena mikrorajonos ir nokritusi līdz 460 EUR par kv., un tā ir tikai par 1,1% zemāka kā maijā. Tas liecina, ka sākas cenu stabilizācija un cenas turpmāk nesamazināsies tik strauji kā gada sākumā.

Joprojām turpina samazināties arī piedāvājumu skaits. Atsevišķos dzīvokļu projektos (103. un 104. sērija) piedāvājuma praktiski nav.

Ņemot vērā valsts ekonomiskos rādītājus (IK samazinājums, algu un pensiju samazināšana, bezdarba pieaugums), kā arī banku kredītēšanas politiku, iedzīvotāji ļoti rūpīgi izsver īpašuma iegādes iespējas. Īpašumu cenas pašlaik ir ļoti pievilcīgas, tādēļ interese par iegādi saglabājas. Lai piesaistītu pircējus, īpašumu cenai jābūt vismaz par 15% zemākai nekā citiem līdzvērtīgiem piedāvājumiem.

Lielākā pircēju interese ir par remontētiem 2 - 3 istabu dzīvokļiem centrā, cenu kategorijā līdz 100.000 EUR. Tomēr šādu dzīvokļu piedāvājums ir ļoti ierobežots. Mikrorajonos klienti meklē remontētus dzīvokļus līdz 30.000 EUR. Joprojām pieprasītākie rajoni ir Teika, Āgenskalns, Purvciems, Ziepniekkalns.

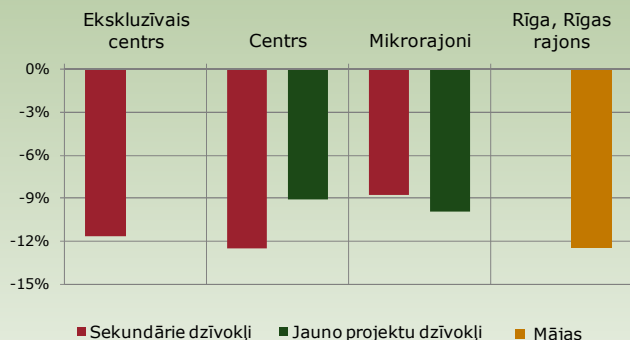
Pircējus interesē arī mājokļi jaunajos projektos. Vairākos projektos, gan mikrorajonos, gan centrā to cenas ir ļoti pievilcīgas. Attīstītāji cenas nesamazina.

Daļu pārdevēju neapmierina pašreizējās cenas, tādēļ viņi tos nepārdod, citi- netic, ka pašlaik vispār var pārdot un tādēļ pārtrauc īpašumu pārdošanu.

2009. gada II cet. mājokļu iegāde parasti notiek par pircēju privātajiem līdzekļiem, nepiesaistot banku finansējumu. Pieaugusi ārvalstu pircēju interese par dzīvokļiem centrā, arī par JP.

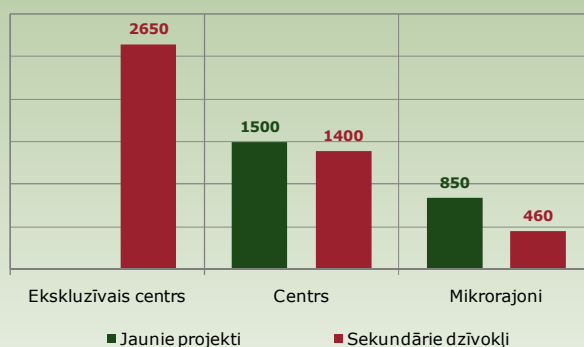
Tāpat kā pārdošanas cenas, arī dzīvokļu īres maksas nesamazinās tik strauji kā gada I ceturksnī.

Latvijas iedzīvotāji parasti izvēlas dzīvokļus cenu kategorijā līdz 360 EUR. Īrnieks pievilcīgus piedāvājumus praktiski var atrast jebkurā rajonā.

Vidējās pārdošanas cenu izmaiņas centrurksnī


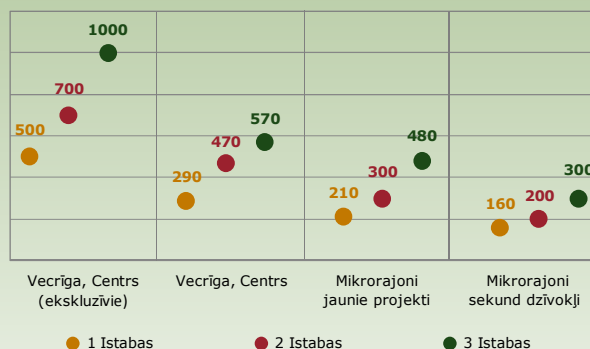
Avots: Ober-Haus

Dati: II cet. 2009

Vidējās dzīvokļu cenas EUR/kvm. Rīgā II cet. beigās


Avots: Ober-Haus

Dati: II cet. 2009

Vidējās mēbelētu dzīvokļu īres cenas Rīgā bez PVN (EUR/mēnesī)


Avots: Ober-Haus

Dati: II cet. 2009