

Dzīvokļu tirgus pārskats 2010. gada februāris

Februārī vidējā sērijveida neremontēta dzīvokļa cena mikrorajonos sastāda 526 EUR par kv.m., salīdzinot ar iepriekšējo mēnesi – tā pieaugusi par 1,6%.

Ņemot vērā to, ka cenu pieaugums ir neliels, to nevaram saukt par cenu kāpumu.

Vidējā neremontētu 1 – istabas dzīvokļu cena februārī 589 EUR par kv.m., kas salīdzinot ar janvāra mēneša vidējo cenu 579 EUR par kv.m. ir par 1,7% augstāka. 2 – istabu dzīvokļa vidējā cena februārī 538 EUR par kv.m., salīdzinot ar janvāra mēneša vidējo cenu 529 EUR par kv.m. ir par 1,7% augstāka.

Dārgāki dzīvokļi ir Teikā - 638 EUR par kv.m., Pļavniekos – 566 EUR par kv.m., Purvciemā – 564 EUR par kv.m. Lētākie mikrorajoni nemainīgi – Vecmīlgrāvis – ap 454 EUR par kv.m., Sarkandaugava – ap 480 EUR par kv.m., Ķengarags – ap 507 EUR par kv.m.

Pieprasītākās 602., 104., 119. sērijas, pircējus interesē dzīvokļi Imantā, Zolitūdē, Purvciemā un Ziepiņkalnā. Lielākais piedāvājums Imantā, un Vecmīlgrāvī. Pircēji izrāda interesi par neremontētiem dzīvokļiem līdz 550 EUR par kv.m., remontētiem – ap 650 EUR par kv.m. Lielākā interese par 2 – istabas remontētiem dzīvokļiem. Retāki kļūst gadījumi, kad pārdevējs piekrīt pārdot dzīvokli par zemāku cenu, jo darījums jāveic īsā laikā. Parasti viņi pagaida 1-2 mēnešus, kad atnāk pircējs, kurš piekrīt samaksāt prasīto summu.

Centrs

Centrā dzīvokļu cenas saglabājušās nemainīgas, bet strauji samazinās objektu skaits par pievilcīgām cenām labākajās vietās.

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

Lielākā interese ir par dzīvokļiem klusajā un tuvajā centrā. Pārsvārā pircēji vēlas iegādāties nelielus, izremontētus 45 – 65 kv.m. dzīvokļus, kuri atrodas renovētās pirmskara fasādes mājās, cenu robežās no 70 000 – 100 000 EUR. Pircēji, kuri meklē labus, kompakus 3 – istabu dzīvokļus no 60 – 80 kv.m., par tiem piekrīt maksāt no 100 000 – 150 000 EUR.

Ņemot vērā, ka piedāvājuma skaits samazinās, pircēji izskata arī piedāvājumus ap 1200- 1400 EUR par kv.m.

Centra dzīvokļu tirgus februāris bijis aktīvs. Pusi no pircējiem veido NVS pilsoņi. Viņus interesē dzīvokļi pirmskara mājās Klusajā centrā, Centrā un Vecrīgā, jaunajos projektos- centrā, tā tuvumā.

No šī gada janvāra, īpašuma reģistrācijai Zemesgrāmatā nepieciešama izziņa, kas apliecina mājokļa nodokļa nomaksu. Gada sākumā izziņas saņemšana aizkavēja darījuma pabeigšanu vidēji par 2 nedēļām.

Jaunie projekti

Pieprasītākie 2 – istabu dzīvokļi, līdz 60 kv.m. un 3 – istabu ap 100 kv.m.

Cenas dzīvokļiem jaunajos projektos centrā sastāda 1200 – 2000 EUR par kv.m., mikrorajonos 800 – 1500 EUR par kv.m.

Renovētās mājās centrā cenas ir no 2000 EUR par kv.m – 2500 EUR par kv.m.

Pircēji no Krievijas izvēlas dzīvokļus centrā, Latvijas iedzīvotāji - arī mikrorajonos.

Pircēji labprāt izvēlas dzīvokļus ar pilnu apdari, mikrorajonos ar labu infrastruktūru. Svarīgs nosacījums- autostāvvietā bez maksas.

Būtisks nosacījums- dzīvokļa un projekta kvalitāte.

Vairāki attīstītāji izveidojuši veiksmīgus parauga dzīvokļus, piedāvā pircējiem bezmaksas dizainera pakalpojumus.

Projektos, kur dzīvokļu pārdošana neveicas tik ātri, attīstītāji piedāvā dzīvokļus īrēt ar izpirkuma tiesībām

Pieprasītākajos un lētākajos projektos cenas sākušas pieaugt, īpaši, ja palikuši pēdējie brīvie dzīvokļi. Šādi piedāvājumi samazinās.

Dārgie un labie projekti – samazinās piedāvājums, jo tirgū jauni projekti pašlaik netiek piedāvāti.

