

## DZĪVOJAMĀ SEGMENTA TIRGUS PĀRSKATS

**III CET. 2009**

# TIRGUS KOMENTĀRS

2009. gada III. cet. cenu kritums ir apstājies. Ja šī gada I. cet. cenas samazinājās par 29,3%, tad II. cet.- tikai par 8,8%, bet trešajā ceturksnī cenas palikušas II.cet līmenī.

I. cet. vidējā cena Rīgas mikrorajonos bija 763 EUR/kvm, II. cet. - 478 EUR/kvm, bet Jūlijā cena samazinājās un visu III. cet. tā bija 460 EUR par kvm. Šeit varētu būt lūzuma punkts, kad īpašnieki savus īpašumus vairs nevēlējas pārdot par zemākām cenām. 2009. gada II. cet. cenas dzīvokļiem mikrorajonos bija 37% zemākas nekā I. cet. un par 47 % zemākas nekā gada sākumā.

Jau Jūnijā vidējā dzīvokļu cena mikrorajonos ir nokritusi līdz 460 EUR par kvm un fakts, ka pēdējos 3 mēnešus cenas bijušas nemainīgas, apliecina cenu stabilizāciju. Ir sasniegts līmenis, kad pārdevēji nevar un nevēlas vairāk samazināt cenas.

Pēdējos mēnešos samazinājies īpašumu piedāvājums. Pārdošanā galvenokārt tiek piedāvāti tie īpašumi, kuru pārdevēji nevar gaidīt un ir spiesti pārdot- problemātiskie kredītņēmēji. Pārdevēji, kuriem šādu problēmu nav, īpašumus pašlaik pārdod reti. Tādēļ arvien grūtāk pircējiem atrast savām prasībām un finansiālajām iespējām atbilstošu īpašumu.

III. cet. pastiprinājās ārvalstu interese par īpašumu iegādi. Aktivitāti izrādīja investori no Krievijas, Skandināvijas, Norvēģijas un Tuvajiem Austrumiem. Viņi intensīvi izvērtē lielu skaitu īpašumu, tomēr, ņemot vērā ekonomisko un politisko situāciju Latvijā, pozitīvu lēmumu par īpašuma iegādei vēl neizdara.

Tomēr ņemot vērā ekonomisko situāciju valstī, kā arī banku kreditēšanas politiku, nav iemesla straujam cenu pieaugumam.

Tāpat kā II. cet., arī III. cet. darījumu skaits ar bijis aptuveni vienāds- ap 400.

### Centra dzīvokļi

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

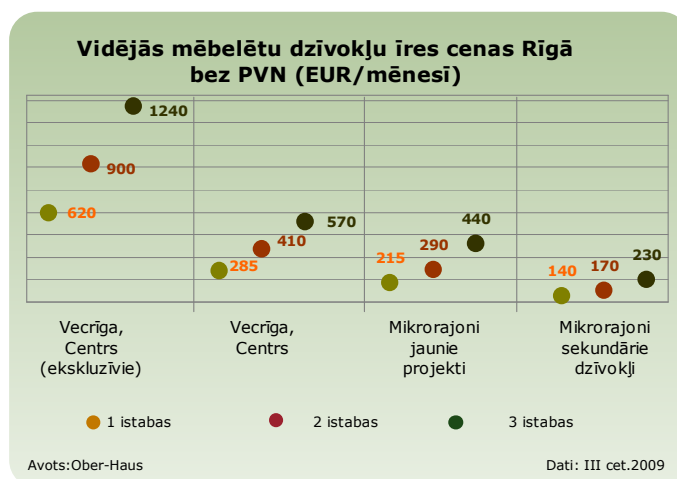
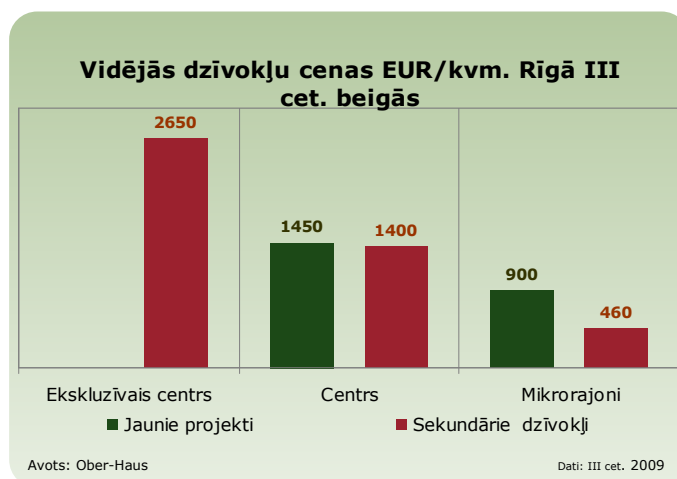
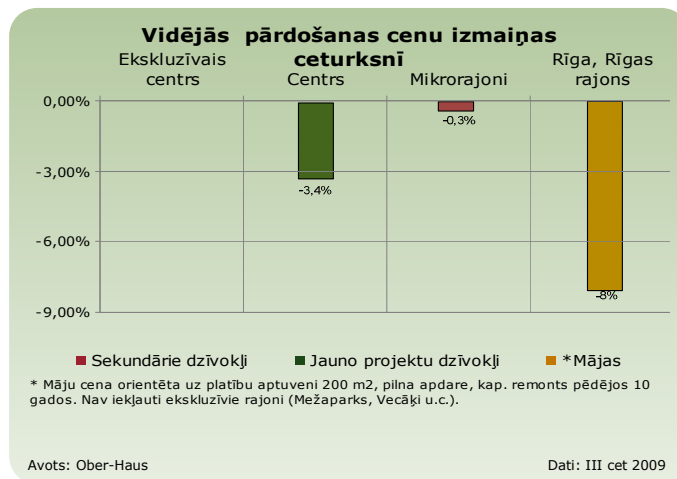
Potenciālie pircēji ir ļoti aktīvi, viņi apskata lielu skaitu dzīvokļu, tomēr izredzes atrast savām prasībām atbilstošu piedāvājumu ar katru mēnesi samazinās. Pircēji vēlas iegādāties remontētus 50-70 kv.m lielus dzīvokļus renovētās, sakoptās mājās. Šāds piedāvājums par pircēja vēlamu cenu ( līdz 1200 EUR par kv.m) ir stipri ierobežots. Ja šī gada iepriekšējos mēnešos parasti pārdevēji bija gatavi samazināt cenas un piekrita pircēja noteikumiem, tad III. cet. 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.

### Dzīvokļi mikrorajonos

III. cet. dzīvokļu cenas saglabājušās vienā līmenī. Vidējā sērijveida dzīvokļu cena III.cet. bija- 460 EUR pa kv.m.

Nav mainījušies arī pieprasītākie un dārgākie mikrorajoni. Joprojām tie ir Teika- ap 600 EUR par kv.m., Purvciems,



## DZĪVOJAMĀ SEGMENTA TIRGUS PĀRSKATS

**III CET. 2009**

# TIRGUS KOMENTĀRS

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.

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

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

### Dzīvokļi jaunajos projektos

Cenas stabilizējušās arī dzīvokļiem jaunajos projektos. Dzīvokļus projektos centrā var iegādāties no 1100- 1800 EUR par kv.m., mikrorajonos- 800- 1000 EUR par kv.m. 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 īre

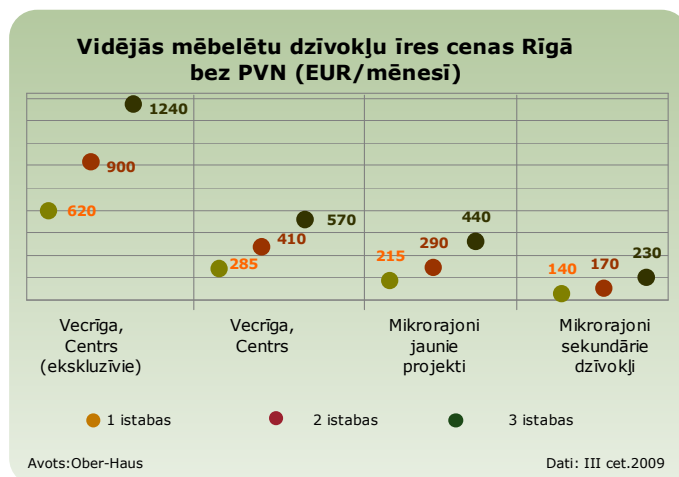
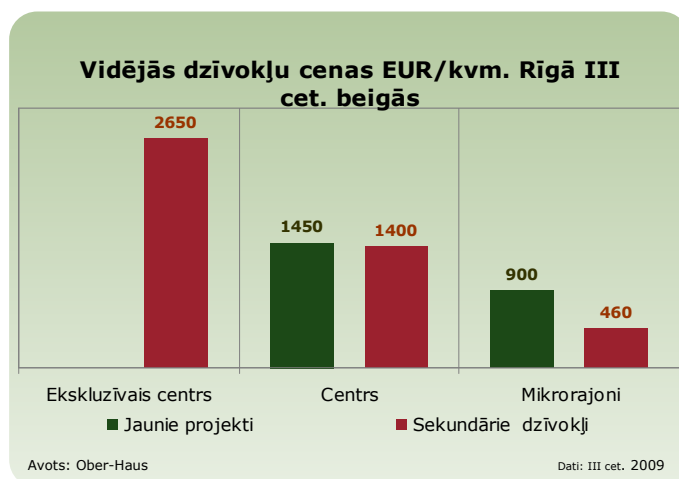
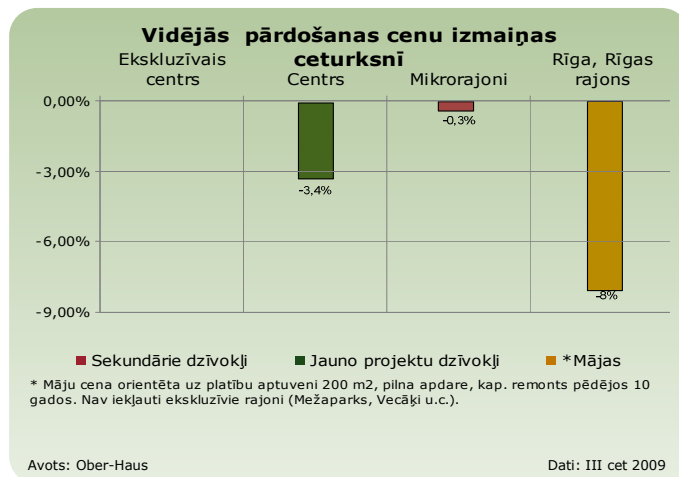
Īres cenas dzīvokļiem 3.cet. nemainīgas, stabilas, jo sevišķi, ja dzīvojamā ēkas ir kvalitatīvas un renovētas. Klientus interesē dzīvokļi 50 - 80 kv.m. platībā, cenu amplitūdā no 200 - 285 EUR mēnesī. Vislielākā aktivitāte īres tirgū novērojama - Rīgas centrā, Āgenskalnā, Andrejsalā.

Pašlaik Rīgas centrā, jaunajos projektos vienu istabu dzīvokļos cenas svārstās ap 300 EUR mēnesī, divu istabu dzīvokļa īres maksa ir no 350- 500 EUR mēnesī un triju istabu dzīvokļi ap 570 EUR mēnesī. Cenā nav iekļauti komunālie maksājumi. Ekskluzīvi un mēbelēti vienas istabas dzīvokļi tiek izīrēti ~ 570 EUR mēnesī, divistabu ~ 850 EUR mēnesī un trīsstabu ~ 1000 EUR mēnesī.

Mikrorajonos sekundārajā tirgū vienas istabas dzīvokļa cena svārstās no 85 līdz 170 EUR mēnesī, divu istabu dzīvokļiem - no 110 līdz 220 EUR, bet trīs istabu dzīvokļiem īres maksa ir no 140 līdz 300 EUR mēnesī.

Savukārt mikrorajonos jaunbūvēs vienu istabu dzīvokļi tiek izīrēti par 170 līdz 260 EUR, divu istabu dzīvokļi no 230 līdz 360 EUR un trīs istabu dzīvokļi no 260 līdz 600 EUR.

### Privātmājas/zeme



## DZĪVOJAMĀ SEGMENTA TIRGUS PĀRSKATS

**III CET. 2009**

# TIRGUS KOMENTĀRS

Vislielākais cenu kritums privātmāju segmentā ir novērojams bijušo dārziņu saimniecības teritorijās. Tomēr par spīti apšūķim tirgū un vispārējai cenu lejupslīdei, nesen celtas vai jaunas moderni būvētas un labiekārtotas privātmājas joprojām ir pieprasītas.

Piedāvājums izteikti samazinājies, jo patreiz privātpašnieki savas mājas izīrējuši, līdz ar to – tās ir ārpus tirgus. Īres maksa ir sākot no 700 EUR mēnesī.

Vislielākais pieprasījums Upesciemā, Mārupē, Babītē, Ķekavā, Ādažos cenā līdz 200 tūkstoši EUR, ar pilnu iekšējo apdari, platībā līdz 250 kv.m.

Ķekavā, Garkalnē, Langstiņos – cenas privātmāju tirgū no 150 – 180 tūkstošiem EUR.

Dvīņu mājas 150- 170 kv.m Rīgas apkārtnē (Mārupe, Ādaži, Ķekava) iespējams iegādāties sākot no 130 000 EUR.

### Zemes

Patreiz klienti ņav ieinteresēti lielu zemes gabalu iegādē, tādēļ ar šādiem īpašumiem darījumu praktiski nenotiek. Pircējus interesē zemes īpašumi Mārupē, mazās platībās, bet ar iespējami vairākām komunikācijām. Piedāvājumā ir zemes par 30 EUR par kv.m. Reāli darījumi notiek cenu diapozonā 20 – 25 EUR par kv.m. Galvenie nosacījumi pircējiem – laba atrašanās vieta, piebraucamais ceļš, elektroinstalācijas.

