

Dzīvojamā Segmenta Tirgus Pārskats

IV CET.

TIRGUS KOMENTĀRS

2009. gada IV cet. dzīvokļu cenu tendencēs, salīdzinot ar šī gada pirmajiem ceturkšņiem novērojamas izmaiņas - pieaugušas vidējās sērijveida dzīvokļu cenas. Gada I un II ceturksnī cenas samazinājās, III - palika nemainīgas, IV - novērojams neliels pieaugums.

I cet. vidējā cena dzīvoklim mikrorajonā bija 763 EUR par kv.m., II cet. - 478 EUR par kv.m., III cet.- 460 EUR par kv.m., IV cet. - 494 EUR par kv.m.

2009. gada IV cet. cenas dzīvokļiem mikrorajonos bija par 35% zemākas nekā I cet., par 3% augstākas nekā II cet.

IV cet. pirmajā mēnesī - oktobrī - cenas saglabājās iepriekšējo 4 mēnešu līmenī- 459 EUR par kv.m., bet novembrī un decembrī tās augušas attiecīgi par 5,5% un 2%.

Ja šos faktus aplūko īstermiņā, tas uzskatāms par cenu pieaugumu, bet ilgtermiņā - par cenu stabilizāciju.

Joprojām samazinās piedāvājumu skaits, pircējiem nav viegli atrast savām prasībām atbilstošus īpašumus. IV cet. pircēji kļuvuši manāmi aktīvāki, viņi operatīvāk izdara izvēli, pieņem lēmumus. Pārdevēji, apzinoties, ka īpašumu piedāvājums samazinās, cenas pieprasītiem objektiem nesamazina.

IV cet. aktivitāte dzīvokļu segmentā bijusi augstākā, salīdzinot ar iepriekšējiem ceturkšņiem.

Īpašumu iegādē aktivitāti izrāda pircēji no Krievijas. Gada III cet. viņi cerēja, ka rudenī īpašumu cenas samazināsies, IV cet. viņi konstatē, ka samazinājies ir piedāvājumu skaits. Tādēļ lēmumi tiek pieņemti ātrāk.

Pircēji no Skandināvijas, salīdzinot ar pircējiem no Krievijas, izvēli izdara lēnāk, lēmumus pieņem ilgāk.

Centra dzīvokļi

Rīgas centra dzīvokļu vidējās cenās būtiskas izmaiņas nav konstatētas, tās centra perifērijā ir no 800 EUR par kv.m., remontētiem dzīvokļiem klusajā centrā un Vecrīgā no 1500

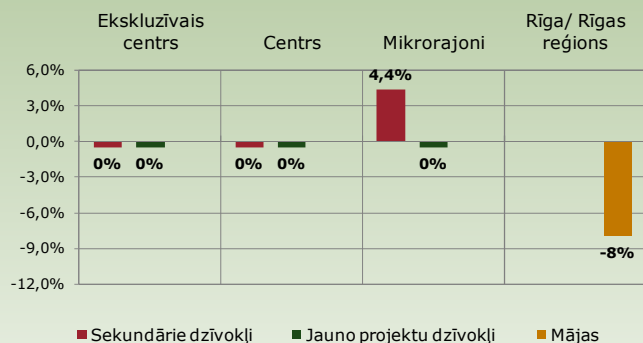
EUR par kv.m. Pieaudzis piedāvājumu skaits neremontētiem dzīvokļiem centra perifērijā.

Lielākā interese ir par dzīvokļiem klusajā un tuvajā centrā. Joprojām pircēji vēlas iegādāties nelielus remontētus dzīvokļus 50 - 70 kv.m. labās mājās no 1200- 1700 EUR par kv.m., diemžēl šādu piedāvājumu praktiski nav. Salīdzinot ar pāris pēdējiem gadiem, pašlaik ir mazākā dzīvokļu izvēle. Ja gada sākumā centrā varēja iegādāties 2 - istabu dzīvokli līdz 70 000 EUR, tad gada IV cet. šādu piedāvājumu praktiski nav.

Manāmi aktivizējušies vietēji pircēji. Viņus interesē ne tikai nelieli dzīvokļi (līdz 70 kv.m.), bet arī 3-4 istabu dzīvokļi līdz 200 000 EUR.

Pircēji, izvēloties īpašumu, ņem vērā kv.m. cenu, nevis kopējo cenu. Tādēļ nereti izvēle notiek par labu lielākam dzīvoklim, kura kv.m. cena ir mazāka nekā mazākam dzīvoklim.

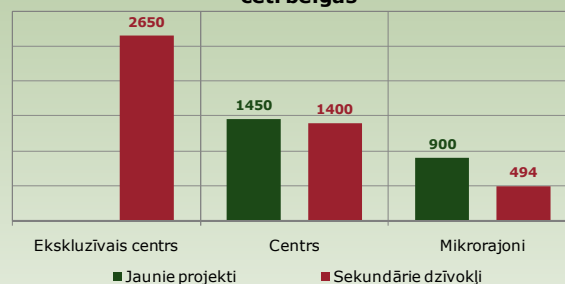
Vidējās pārdošanas cenu izmaiņas ceturksnī



Avots: Ober-Haus

Dati: IV cet. 2009

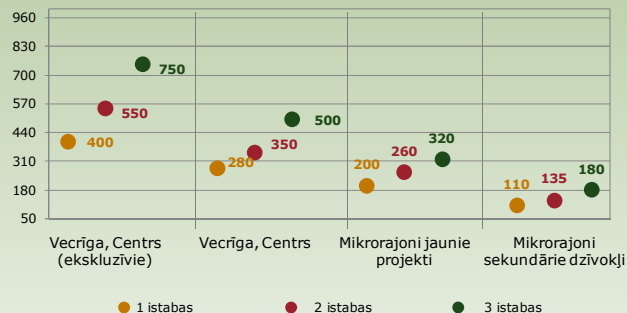
Vidējās dzīvokļu cenas EUR/ kv.m. Rīgā IV cet. beigās



Avots: Ober-Haus

Dati: IV cet. 2009

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



Avots: Ober-Haus

Dati: IV cet. 2009

Dzīvojamā Segmenta Tirgus Pārskats

IV CET.

Dzīvokļi mikrorajonos

IV cet. vidējā dzīvokļu cena pieauga līdz 494 EUR par kv.m.

Joprojām dārgākie mikrorajoni ir Teika - ap 600 EUR par kv.m., Purvciems 520 EUR par kv.m.

IV cet. interese par dzīvokļu iegādi palielinājusies. Pieprasītākie ir 1- 2 istabu dzīvokļi. Atsevišķos mikrorajonos un segmentos stipri samazinājies piedāvājuma skaits, tādēļ piedāvājumā esošo dzīvokļu cenas ir pat par 25% augstākas par vidējo cenu.

Potenciālajiem pircējiem, kuri dzīvokli sev meklē jau no vasaras, gaidot, ka gada nogalē cenas samazināsies, IV cet. stipri samazinājušās izvēles iespējas. Pieprasījums pēc nelielas platības dzīvokļiem labā stāvoklī, par atbilstošu cenu, pārsniedz piedāvājumu. Piedāvājuma trūkums ir tas, kas veicina cenu pieaugumu. Tomēr tas attiecas tikai uz dzīvokļiem atsevišķos segmentos un mikrorajonos.

Cena dzīvokļiem ar labu atrašanās vietu var sasniegt 650 EUR par kv.m. Jaunus objektus pārdošanai piedāvā 600- 700 EUR par kv.m., tomēr pašlaik interese par tiem praktiski nav. Pēc pāris nedēļām pārdevējs samazina cenu līdz 500- 550 EUR par kv.m., ja pārdošanas laiks ir ierobežots. Ja konkrētajā segmentā līdzvērtīgu piedāvājumu ir maz un pārdevējs var nogaidīt, cena samazināta netiek.

Dzīvokļi jaunajos projektos

Cenas dzīvokļiem jaunajos projektos saglabājušās iepriekšējā ceturkšņa līmenī. Dzīvokļus projektos centrā var iegādāties no 1100- 1800 EUR par kv.m., mikrorajonos 800- 1200 EUR par kv.m. Rīgas centra dārgajā segmentā darījumi notiek līdz 2500 EUR par kv.m. Lielāka interese ir par dzīvokļiem ar pilnu apdari, mājās, kurās lielākā daļa dzīvokļu jau ir pārdota. Interese saglabājas par nelieliem dzīvokļiem 45- 60 kv.m. Šādu dzīvokļu piedāvājums stipri samazinās. Nereti attīstītāji pēdējiem palikušajiem dzīvokļiem cenas paaugstina. 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 IV cet. salīdzinot ar III cet. ir samazinājušās par 10% centra rajonā un 10 - 15% mikrorajonos. Klientus interesē dzīvokļi 50 - 80 kv.m. platībā, cenu amplitūdā no 150 - 250 LVL (215 - 360 EUR) vietējiem iedzīvotājiem un 280 - 420 LVL (400 - 600 EUR) ārzemniekiem mēnesī. Vislielākā aktivitāte īres tirgū novērojama - Rīgas centrā un jaunajos projektos mikrorajonos.

Pašlaik Rīgas centrā, jaunajos projektos vienu istabu dzīvokļos cenas svārstās ap 200 LVL (285 EUR) mēnesī, divu istabu

dzīvokļa īres maksa ir no 250 LVL (360 EUR) mēnesī un trīsistabu dzīvokļi ap 300 LVL (430 EUR) mēnesī. Cenā nav iekļauti komunālie maksājumi.

Ekskluzīvi un mēbelēti vienas istabas dzīvokļi tiek izīrēti ~ 250 LVL (360 EUR) mēnesī, divistabu 300 - 350 LVL (430 - 500 EUR) mēnesī un trīsistabu 525 - 560 LVL (750 - 800 EUR) mēnesī.

Mikrorajonos sekundārajā tirgū vienas istabas dzīvokļa cena svārstās no 50 līdz 120 LVL (70 - 170 EUR) mēnesī, divu istabu dzīvokļiem - no 80 līdz 200 LVL (115 - 285 EUR), bet trīs istabu dzīvokļiem īres maksa ir no 90 līdz 250 LVL (130 - 360 EUR) mēnesī.

Savukārt mikrorajonos jaunbūvēs vienu istabu dzīvokļi tiek izīrēti ~ 170 LVL (240 EUR), divu istabu dzīvokļi ~250 LVL (360 EUR) un trīs istabu dzīvokļi ~320 LVL (460 EUR).

Privātmājas/zeme

Vislielākā interese un pieprasījums ir par privātmājām Berģos, Mārupē, Langstiņos un Babītē, cenā ~ 500 EUR par kv.m., ar pilnu apdari. Piedāvājums saglabājies līdzīgi kā iepriekšējā ceturksnī. Zudusi interese uz privātmāju īri.

Vislielākais pieprasījums Berģos, Mārupē, Katlakalnā cenā līdz 200 tūkstoši EUR, ar pilnu iekšējo apdari, platībā līdz 250 kv.m.

Nav mainījušās cenas privātmāju tirgū Ķekavā, Garkalnē, Langstiņos - cenu diapazonā no 150 līdz 180 tūkstošiem EUR.

Privātmājas sasniegušas vienādu cenu līmeni ar dvīņu mājām, līdz ar to, zaudējot klientu interesi par tām. Iespējams iegādāties sākot no 100 000 EUR.

Zemes

Vislielākais cenu kritums pēdējā ceturksnī novērojams zemēm.

Pircējus interesē izteikti lēti zemes gabali cenā līdz 30 000 EUR, vai ekskluzīvi zemes gabali ūdens tuvumā (Daugava, Baltezers), platībās līdz pushektāram.

Piedāvājumā zemes par 50 -70 EUR par kv.m., bet darījumi notiek, ja zeme tiek piedāvāti vismaz uz pusi lētāk, 20 - 25 EUR par kv.m. Galvenie nosacījumi saglabājušies kā iepriekš - laba atrašanās vieta, piebraucamais ceļš, elektroinstalācijas.

Ja Jūs vēlaties saņemt papildus informāciju par nekustamā īpašuma tirgus attīstību Lietuvā, Latvijā, Igaunijā un Polijā; vēlaties pasūtīt Jums aktuālu pārskatu par konkrētu tirgus segmentu vai par projektu attīstību tirgū, sazinieties ar Ober-Haus pārstāvi Latvijā.

Aija Āboliņa, Valdes loceklis
Tel. +371 6 728 4544, e-pasts aija.abolina@ober-haus.lv