

2009. gada oktobris dzīvokļu tirgū

Oktobrī saglabājas pēdējo 4 mēnešu tendence- dzīvokļu cenas saglabājušās iepriekšējo mēnešu līmenī. Vidējā sērijveida dzīvokļu cena oktobrī bija- 459 EUR par kv.m.

Iepriekšējo mēnešu līmenī saglabājies arī Zemesgrāmatā reģistrēto darījumu skaits- nedaudz virs 400.

Piedāvājums samazinājies par apm. 7%.

1- 2 istabu dzīvokļu jaunie piedāvājumi parādās jau par apm. 10% augstākām cenām, 3-4 istabu dzīvokļiem cenas saglabājušās iepriekšējā līmenī.

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.

Joprojām pieprasīti ir nelieli dzīvokļi- 1- 2 istabu. To kv.m. cena sasniedz pat 600 EUR par kv.m. Par šādu cenu tiek piedāvāti arī kvalitatīvi remontēti dzīvokļi mājās ar labu atrašanās vietu un infrastruktūru. Tomēr kopumā tas neietekmē vidējo dzīvokļu cenu mikrorajonos. Atsevišķos mikrorajonos un projektos, piemēram, Bolderājā un Vecmilgrāvī tā joprojām ir līdz 400 EUR par kv.m. Ja pircējam, izvēloties dzīvokli galvenais kritērijs nav konkrēts rajons un dzīvokļa sērija, tad galvenais arguments izvēloties īpašumu ir cena. Ja cenas starpība ir būtiska, izdarīta izvēle par labu neremontētam, bet krietni lētākam dzīvoklim.

Oktobrī pircēji iegādājās īpašumus ne tikai par saviem personīgajiem līdzekļiem, bet izmantoja arī bankas finansējumu. Ņemot vērā īpašumu zemās cenas, ikmēneša maksājums ir salīdzinoši neliels, tomēr pie patreizējās ekonomiskās situācijas, cilvēki kļuvuši daudz piesardzīgāki un bankas finansējumu izvēlas ļoti pārdomāti.

Centrs

Arī Rīgas centra dzīvokļiem tirgus tendences oktobrī palikušas nemainīgas.

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 saglabā aktivitāti, viņi apskata lielu skaitu dzīvokļu, nereti izvirzot īpašumam stingrus kritērijus- piemēram, dzīvoklis renovētā mājā pilsētas klusajā centrā, platība līdz 120 kv., ar skatu uz parku. Īpašumi, kuri atbilstu nosauktajām prasībām praktiski netiek piedāvāti.

Joprojām pircēji vēlas saņemt atlaidi, bet pārdevēji tam piekrīt arvien retāk. Parasti tikai gadījumos, kad īpašuma pārdošanai ir stipri ierobežots laiks.

Jaunie projekti

Cenas stabilizējušās un palikušas nemainīgas arī dzīvokļiem jaunajos projektos. Dzīvokļus projektos centrā var iegādāties no 1200- 1800 EUR par kv.m., mikrorajonos- 800- 1000 EUR par kv.m. Atsevišķos projektos parādījušies izdevīgi piedāvājumi- līdz 800 EUR par kv.m.

Ņemot vērā izdevīgos cenu piedāvājumus, klienti izrāda interesi arī par lielākiem dzīvokļiem (3- 4 istabu) līdz 100 kv.m.

Pircēji salīdzinoši ilgi pieņem lēmumus, veic rūpīgu īpašuma un ar to saistīto apsaimniekošanas un citu līgumu analīzi.

Cenas attīstītāji nesamazina, piedāvā īri ar izpirkuma tiesībām.

Dzīvokļu cenas (EUR/kv.m.)

<i>Rīgas vecpilsēta, klusais centrs</i>	
dzīvokļi	1500 - 3500
<i>Rīgas pilsētas centrs*:</i>	
atjaunotas ēkas, remontēti dzīvokļi	1200 - 1500
neatjaunotas ēkas, remontēti dzīvokļi	1000
neatjaunotas ēkas, neremontēti dzīvokļi	800 - 900
dzīvokļi koka ēkās	500 - 600
<i>Rīgas pilsētas centra perifērija**:</i>	
atjaunotas ēkas, remontēti dzīvokļi	1000 - 1200
neatjaunotas ēkas, neremontēti dzīvokļi	600 - 800
dzīvokļi koka ēkās	500 - 600

* 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