



ARCO REAL ESTATE



JAUNIE DZĪVOKĻU PROJEKTI 2. ceturksnis

RĪGA | 2014

Dzīvokļi jaunajos projektos

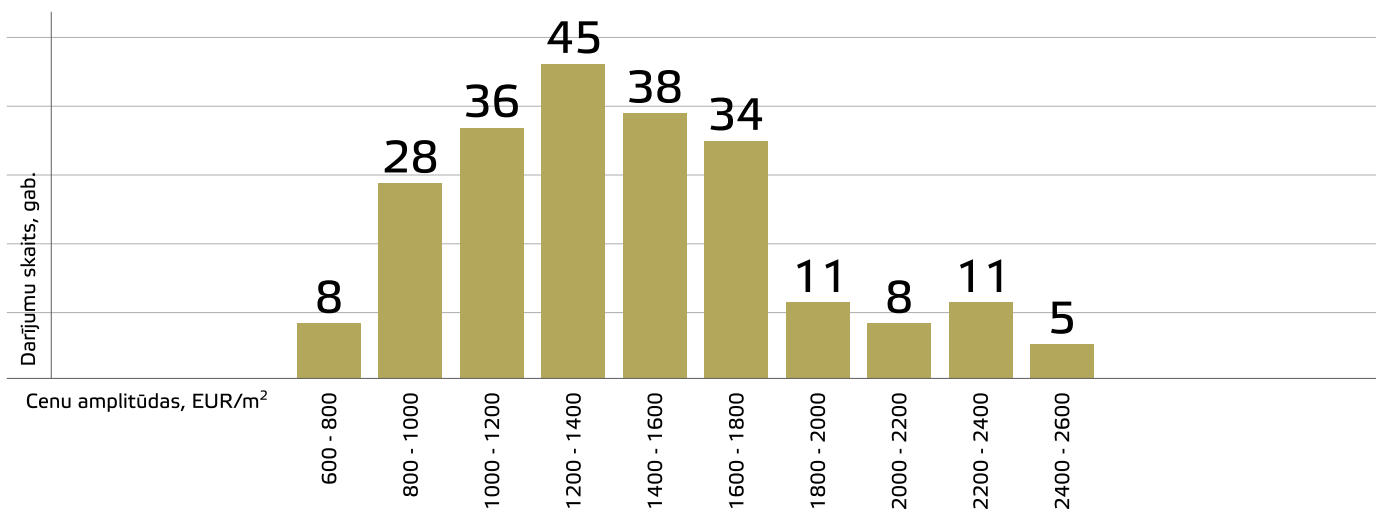
Rīgas mikrorajonos esošu jauno projektu vidējā cena jūlijā sasniedza 1410 EUR/m² atzīmi, kamēr raksturīgais cenu diapazons svārstījās no 800 līdz 1800 EUR/m². Saskaņā ar Valsts Zemes dienesta datiem šajā cenu diapazonā ietilpa vairāk kā 80% darījumu, kuri notika 2014. gada 2. ceturksnī. Vislielākais darījumu skaits noticis cenu amplitūdā no 1200 līdz 1400 EUR/m².

Novērots, ka augstākas cenas raksturīgas jauno projektu dzīvokļiem ar pilnu apdari, kurā izmantoti augstas kvalitātes materiāli, kā arī dzīvokļiem ēku augstākajos stāvos, no kurienes paveras ainaviski skati, piemēram, projekta *Panorama Plaza* augšējo stāvu mājokļiem. Savukārt zemāku pirkuma summu darījumi notika ar dzīvokļiem, kuri tika piedāvāti ar nepilnu apdari.

Sekojoš kopējai ekonomiskās situācijas attīstībai valstī, mērenos tempos pieaug arī vietējo pircēju interese par dzīvokļiem jauno projektu ēkās Rīgas mikrorajonos. Neskatoties uz to, vietējie pircēji pirms lēmuma pieņemšanas rūpīgi izvērtē katra projekta tehniskos, finansiālos un sadzīvīskos aspektus. Šī iemesla dēļ arī novērots, ka dažādu sākotnēji šķietami līdzīgu jauno projektu pārdošanas rezultāti var ļoti atšķirties.

Lai gan lielākais piedāvājumu un notikušo darījumu skaits novērots divstābu dzīvokļu segmentā, šobrīd pieaug pieprasījums pēc mikrorajonos esošu jauno projektu dzīvokļiem ar lielāku istabu skaitu, kas vairāk atbilst ģimeņu vajadzībām.

Darījumu skaita sadalījums pa kvadrātmenta cenu diapazoniem Rīgas mikrorajonu jaunajos projektos, gab.



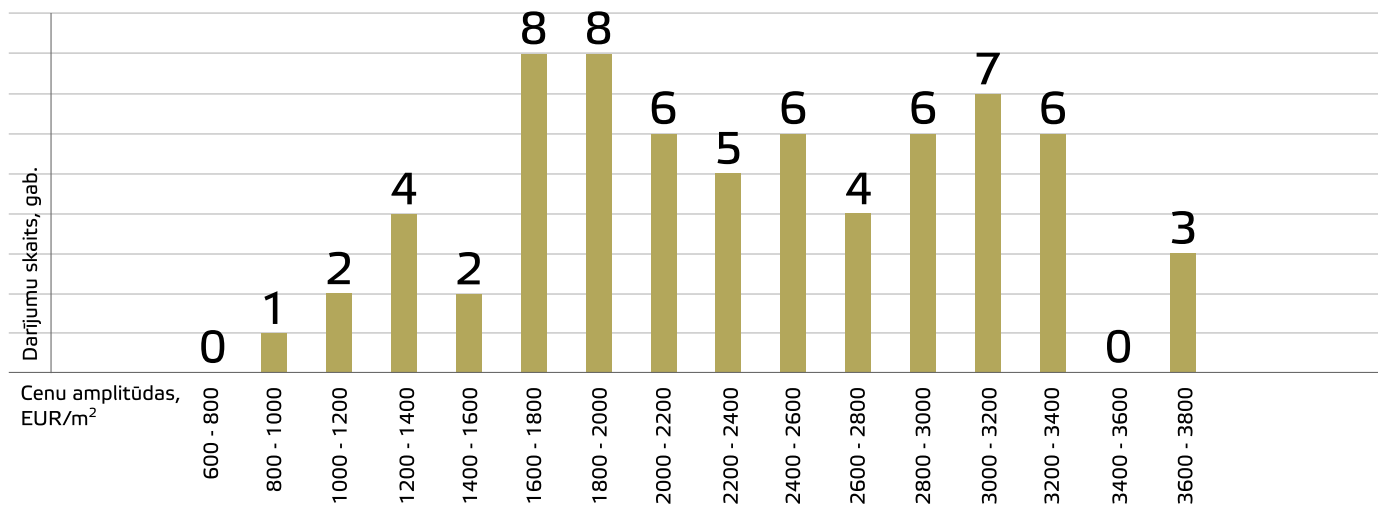
Avots: VALSTS ZEMES DIENESTS

Rīgas centrā, kā arī tādos centram tuvos rajonos kā Ķīpsala un Klīversala vidējā cena jauno projektu dzīvokļiem jūlijā sasniedza 2600 EUR/m² pozīciju. Savukārt raksturīgais cenu diapazons bija no 1600 līdz 3400 EUR/m². Saskaņā ar Valsts Zemes dienesta datiem šajā diapazonā ietilpst vairāk kā 80% darījumu, kas notika 2014. gada 2. ceturksnī par šī segmenta dzīvokļiem. Kā redzams, šis diapazons ir ievērojami plašāks par jauno projektu dzīvokļiem Rīgas mikrorajonos; tas skaidrojams ar to, ka Rīgas centra dzīvokļiem raksturīga lielāka atšķirība izmantoto apdares materiālu kvalitātē. Arī atrašanās vietai ir salīdzinoši lielāka ietekme uz cenu, kā tas ir pilsētas mikrorajonu projektos.

Darījumi par zemākām cenām notika ar dzīvokļiem, kas atrodas Rīgas centra tālākajās daļās, piemēram, Grīziņkalnā, un kuri tika pārdoti bez pilnas iekšējās apdares. Turpretim ekskluzīvās Rīgas centra vietās esošiem jauno projektu dzīvokļiem, no kuriem paveras ainaviski skati, cenas pārsniedza 4000 EUR/m² atzīmi, piemēram, projektā *Centra Nams*, kura priekšrocība ir pievilcīgais skats uz Daugavu. Atsevišķos gadījumos cena par vienu jaunā projekta dzīvokļa kvadrātmetru sasniedza pat 6000 EUR.

Salīdzinot darījumus ar Rīgas mikrorajonos un centrā esošu jauno projektu mājokļiem, novērota būtiska atšķirība: dzīvokļu, kas atrodas Rīgas centrā, cenas pa šaurākiem diapazoniem ir sadalītas salīdzinoši vienmērīgāk, un darījumu skaita ziņā tiem nav raksturīga izteikta kāda cenu diapazona dominēšana pār citiem, kā tas raksturīgs darījumos ar mikrorajonu jauno projektu dzīvokļiem.

Darījumu skaita sadalījums pa kvadrātmetra cenu diapazoniem Rīgas centra jaunajos projektos, gab.



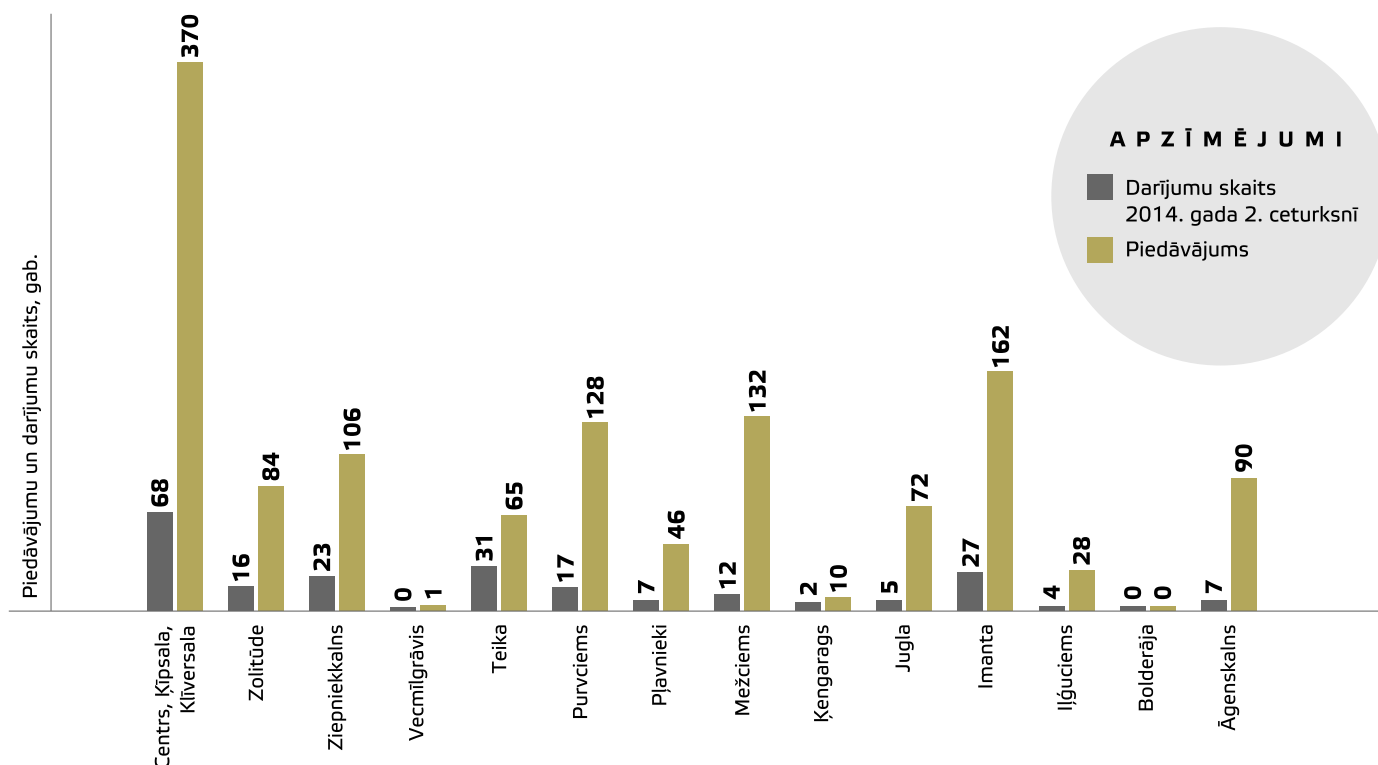
Avots: VALSTS ZEMES DIENESTS

Apkopojot piedāvājumu skaitu, var secināt, ka vislielākais jauno projektu dzīvokļu piedāvājumu skaits mikrorajonos jūlijā bija Imantā, Mežciemā un Purvciemā. Savukārt vismazākais piedāvājumu skaits novērots Bolderājā, kur šādu piedāvājumu nebija vispār, un Vecmīlgrāvī, kur kopumā bija tikai viens piedāvājums.

Kopumā 2014. gada 2. ceturksnī notika 237 darījumi ar jauno projektu dzīvokļiem Rīgas mikrorajonos. Vislielākais darījumu skaits tika fiksēts tādos mikrorajonos kā Teika, Imanta un Ziepniekkalns, savukārt vismazākais darījumu skaits bija Bolderājā, Vecmīlgrāvī un Ķengaragā.

Rīgas centrā un tādos centram tuvos rajonos kā Ķīpsala un Klīversala jauno projektu dzīvokļu piedāvājumu jūlijā kopumā veidoja 370 dzīvokļi. Darījumu skaits ar jauno projektu dzīvokļiem 2014. gada 2. ceturksnī šajā teritorijā bija 68.

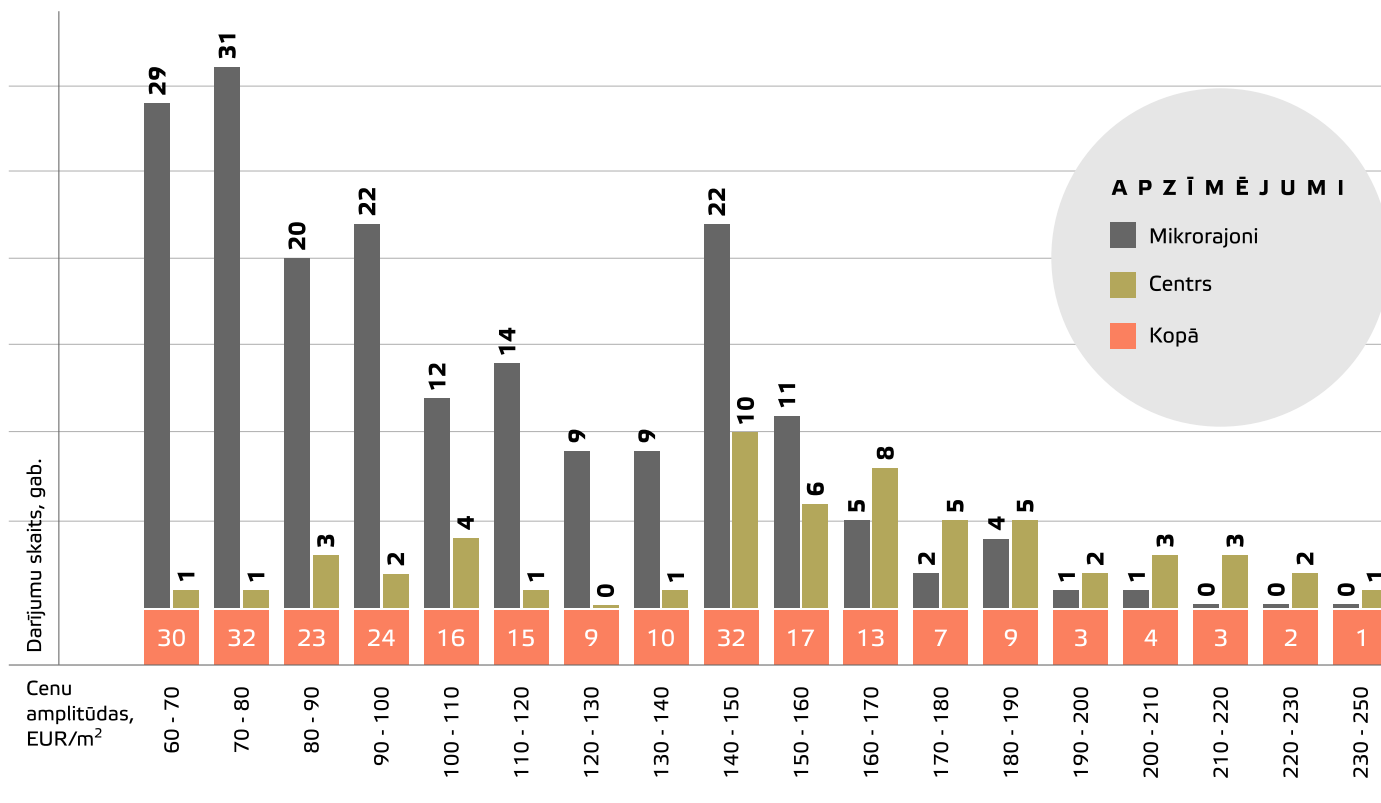
Jauno projektu dzīvokļu piedāvājumu un darījumu skaits Rīgā, gab.



Avots: VALSTS ZEMES DIENESTS

Ievērojamu daļu no dzīvokļu pieprasījuma jaunajos projektos veidoja nerezidenti, kuri vēlējās ar nekustamā īpašuma iegādi sev nodrošināt iespēju saņemt termiņuzturēšanās atļauju. Ņemot vērā, ka 2014. gada 1. septembrī stāties spēkā Imigrācijas likuma grozījumi, kas paredz paaugstināt minimālo ieguldījuma summu nekustamā īpašumā no 142 300 EUR (100 000 LVL) līdz 250 000 EUR, šajā segmentā ir paredzamas izmaiņas.

Darījumu skaita sadalījums pa cenu diapazoniem jaunajos projektos Rīgā, gab.



Avots: VALSTS ZEMES DIENESTS

Kā redzams darījumu skaita atspoguļojošā grafikā, 2014. gada 2. ceturksnī 140 000 – 150 000 EUR amplitūdā, kurā ietilpst minimālais sliekšnis termiņuzturēšanās atļaujas saņemšanai, bija izveidojies nedabiski liels darījumu skaits.

No visiem 2014. gada 2. ceturksnī notikušajiem darījumiem ar Rīgas centra jauno projektu dzīvokļiem 78% pārsniedza pašreizējo minimālo sliekšni termiņuzturēšanās atļauju iegūšanai, kamēr vien 13% sasniedza Imigrācijas likuma grozījumos paredzētos 250 000 EUR. Savukārt Rīgas mikrorajonu jaunajos projektos minētie rādītāji attiecīgi bija šādi: 19% un 0%. No tā izriet secinājums, ka jauno projektu segmens turpmāk vairāk balstīsies uz vietējiem pircējiem, tāpēc, visticamāk, sagaidāms zināms periods, kurā piedāvājums pielāgosies jaunajai tirgus situācijai.

ARCO REAL ESTATE ir vadošais nekustamo īpašumu uzņēmums Baltijas valstīs, kas dibināts Igaunijā 1992. gadā. Šobrīd uzņēmumam ir 19 biroji dažādās Igaunijas, Latvijas un Bulgārijas pilsētās. Grupas ietvaros šobrīd tiek nodarbināti aptuveni 250 darbinieki. Uzņēmums ir kotēts Tallinas fondu biržā kopš 2007. gada jūnija.

ARCO REAL ESTATE Latvijā uzsāka darbību 1997. gadā un šobrīd sniedz pakalpojumus Rīgā, Saulkrastos, Jelgavā, Limbažos, kā arī Liepājā un Jūrmalā. Uzņēmumā tiek nodarbināti aptuveni 70 kvalificēti speciālisti.

ARCO REAL ESTATE

Māris Laukalējs | Valdes loceklis
1. vērtēšanas nodaļas vadītājs
maris.laukalejs@arcoreal.lv

Brīvības ielā 39, Rīgā
LV-1010, Latvija
Tālr. +371 6736 5555
Fakss +371 6728 4423
www.arcoreal.lv



/arcoreal



/arcorealestate



/arcorealestate