

TIRGUS PĀRSKATS

Jaunie projekti | 1. pusgads



RĪGA | 2017

LANĪDA

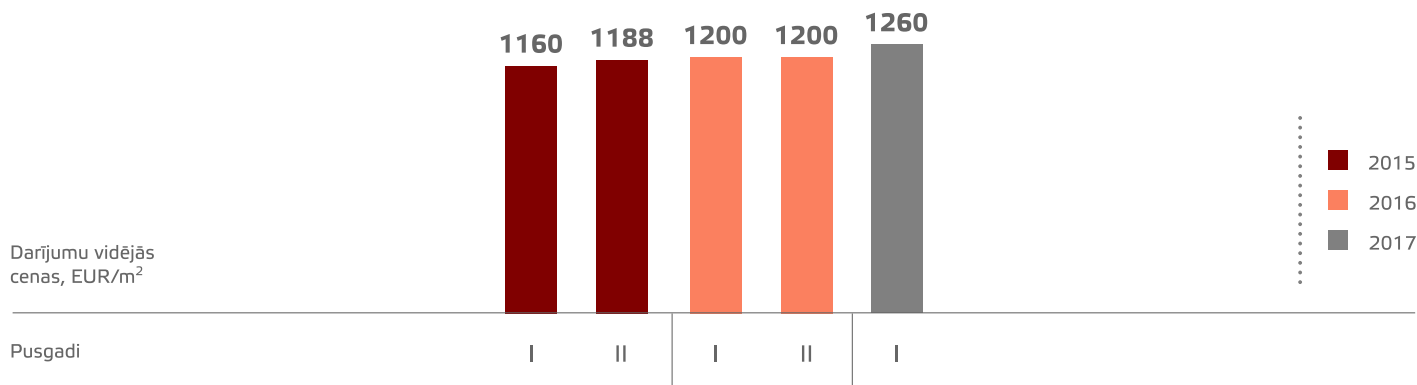


LATVIJAS
ĪPAŠUMU
VĒRTĒTĀJU
ASOCIĀCIJA

Jauno projektu dzīvokļu tirgus Rīgas mikrorajonos

Kopš 2015. gada pirmā pusgada jauno projektu dzīvokļu cenām bija tendence pieaugt: 2016. gada laikā dzīvokļu cenas saglabājās stabilas, bet 2017. gada pirmajā pusgadā cenas viennozīmīgi palielinājās. Rīgas mikrorajonos esošu jauno projektu dzīvokļu vidējā cena 2017. gada pirmajā pusgadā sasniedza 1260 EUR/m², kas ir par 5 % vairāk nekā 2016. gada pirmajā un otrajā pusgadā.

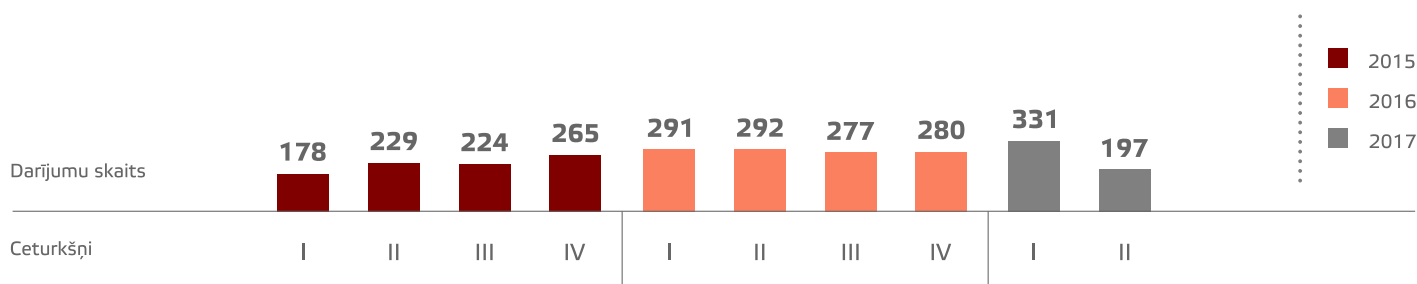
Jauno projektu dzīvokļu cenu dinamika no 2015. līdz 2017. gadam, EUR/m²



Avots: VALSTS ZEMES DIENESTS

2017. gada sākumam Rīgas mikrorajonu jauno projektu segmentā bija raksturīga augsta aktivitāte: gada pirmajā ceturksnī pavisam reģistrēts 331 dzīvokļu darījums, kas bija augstākais rādītājs pēdējo gadu laikā. Savukārt otrajā ceturksnī reģistrētu darījumu skaits jau bija ievērojami mazāks - 197 darījumi. Kopumā pirmajā pusgadā notika 528 darījumi, kas bija par 9 % mazāk nekā 2016. gada pirmajā pusgadā (583 darījumi), turpretī par 30 % vairāk nekā 2015. gada pirmajā pusgadā (407 darījumi). Salīdzinot ar 2014. gada pirmo pusgadu, kad tika reģistrēti 587 darījumi, šogad to bija par 10 % mazāk. Pēdējo trīs gadu laikā vismazāk darījumu reģistrēts 2015. gada pirmajā ceturksnī - 178. Tādējādi šī gada otrā ceturksņa darījumu skaita rādītājs vērtējams kā otrs zemākais pēdējo trīs gadu laikā, tādēļ nav pamata runāt par darījuma skaita pieaugumu, kā tas bija 2016. gadā, kad kopumā darījumu skaits bija visaugstākais (1140 darījumi).

Rīgas mikrorajonu jauno projektu dzīvokļu darījumu skaita dinamika no 2015. līdz 2017. gadam



Avots: VALSTS ZEMES DIENESTS

Rīgas mikrorajonu jauno projektu raksturīgais cenu diapazons 2017. gada pirmajā pusgadā bija no 800 līdz 1600 EUR/m². Saskaņā ar Valsts zemes dienesta datiem šajā diapazonā ietilpa 86 % no šī segmenta dzīvokļu darījumiem, kas reģistrēti 2017. gada pirmajā ceturksnī. Savukārt otrajā ceturksnī šajā cenu diapazonā notika 76 % no darījumu kopskaita.

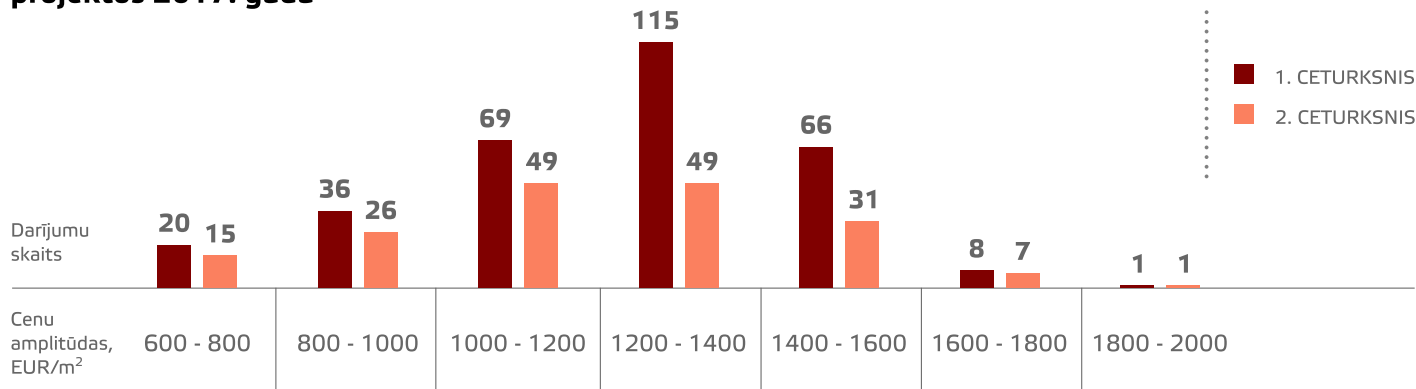
Līdzīgi kā 2016. gadā, arī 2017. gadā darījumu augstākās cenas Rīgas mikrorajonu jaunajos projektos pārsniedza 2000 EUR/m². Viena no augstākajām dzīvokļu cenām bija jauno dzīvokļu projektā *BITERA 6* Imantā, Bitera ielā 6, kur dažos darījumos cenas pārsniedza 2000 EUR/m². Tomēr, salīdzinot ar iepriekšējo gadu, darījumu skaits par cenu virs 2000 EUR/m² nepalielinājās. Dārgākais darījums pirmā pusgada laikā notika Mežaparka projektā *GARDEN APARTMENTS*, kas atrodas Visbijas prospektā 45, par vairāk nekā 2900 EUR/m².

Darījumi cenu robežās no 600 līdz 800 EUR/m² notika ar dzīvokļiem bez pilnas apdares (kur bija nepieciešami papildus ieguldījumi), vai arī minētā cenu diapazona darījumos fiksētās cenas, visticamāk, pilnībā neatspoguļoja kopējo darījuma summu. Šādu darījumu īpatsvars bija 7 % no Rīgas mikrorajonu jauno projektu dzīvokļu darījumu kopējā skaita. Daudzi darījumi šajā cenu amplitūdā reģistrēti populārākajos Rīgas mikrorajonu daudzdzīvokļu projektos, kuros darījumu cenas mēdza būt pat divreiz augstākas. Tādējādi, nosakot dzīvokļa kvadrātmetra vidējo cenu, darījumi zem 800 EUR/m² netika ņemti vērā. Arī dzīvokļu darījumi zem 600 EUR/m² uzskatāmi par neadekvāti zemiem, jo tik lēti dzīvokļi piedāvājumā nebija atrodam.

2017. gada pirmajā un otrajā ceturksnī visvairāk darījumu ar Rīgas mikrorajonu jauno projektu dzīvokļiem notika cenu amplitūdā no 1200 līdz 1400 EUR/m². Šādu darījumu īpatsvars veidoja ap 31 % no jauno projektu dzīvokļu darījumu kopējā skaita. Šajā cenu kategorijā visvairāk darījumu notika jaunajā projektā *Priedes (YIT Celtniecība)*, kas atrodas Pupuķu ielā, Bišumuižā. Salīdzinot ar 2016. gadu, cenu amplitūda, kurā notika visvairāk darījumu, palielinājās. Iepriekšējos gados visvairāk darījumu parasti notika cenu robežās no 800 līdz 1200 EUR/m².

2017. gadā vismazāk dzīvokļu darījumu notika cenu robežās no 1800 līdz 2000 EUR/m²: pirmā pusgada laikā kopumā reģistrēti vien divi šādi darījumi - katrā ceturksnī pa vienam.

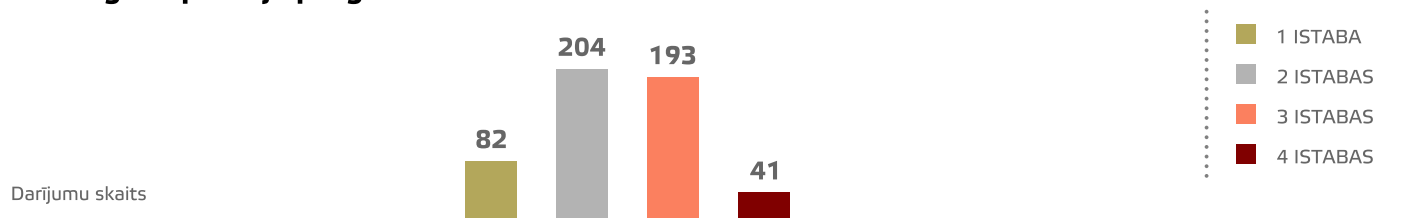
Darījumu skaita sadalījums pēc kvadrātmetra cenu diapazoniem Rīgas mikrorajonu jaunajos projektos 2017. gadā



Avots: VALSTS ZEMES DIENESTS

Analizējot darījumu skaita proporciju pēc istabu skaita dzīvoklī, secināms, ka Rīgas mikrorajonos 2017. gada pirmajā pusē visvairāk darījumu notika ar divistabu (39 %) un trīsstabu (37 %) dzīvokļiem. Savukārt ievērojami mazāk darījumu - ar vienistabas (16 %) un četrstabu dzīvokļiem (8 %). 2016. gadā populārākie bija tieši vienistabas dzīvokļi, kuru darījumu skaits sasniedza 38 % no kopējā darījumu apjoma.

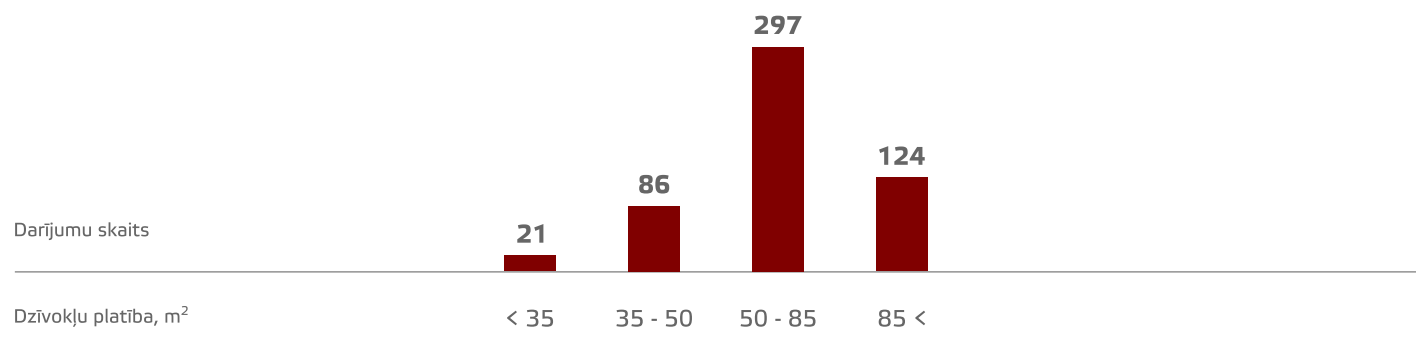
Rīgas mikrorajonu jauno projektu darījumu skaita sadalījums pēc istabu skaita dzīvoklī 2017. gada pirmajā pusgadā



Avots: VALSTS ZEMES DIENESTS

Analizējot Rīgas mikrorajonu jauno projektu dzīvokļu darījumus pēc kopējās patības, var secināt, ka visvairāk darījumi notika ar vidējās platības dzīvokļiem. 2017. gada pirmajā pusgadā visvairāk pārdoti dzīvokļi platībā no 50 līdz 85 m² (297 darījumi jeb 56 % no Rīgas mikrorajonu jauno projektu dzīvokļu darījumiem), kā arī salīdzinoši daudz dzīvokļu platībā virs 85 m² (124 darījumi). Savukārt vismazāk tika pārdoti nelieli dzīvokļi, proti, platībā līdz 35 m² (21 darījums).

Rīgas mikrorajonu jauno projektu darījumu skaita sadalījums pēc kopējās platības 2017. gadā

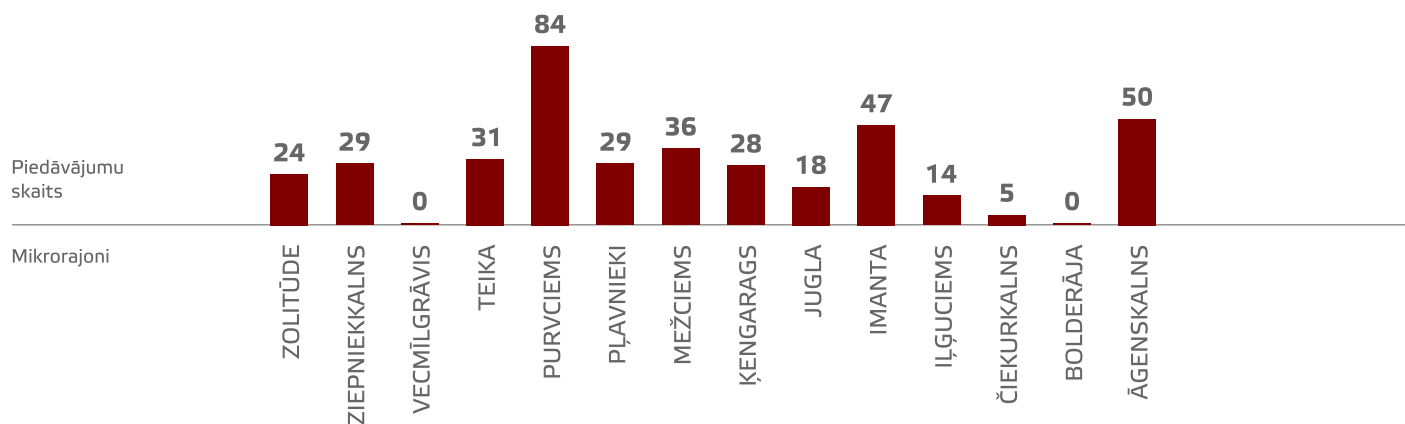


Avots: VALSTS ZEMES DIENESTS

Jauno projektu piedāvājums Rīgas mikrorajonos

Apkopojot piedāvājumu skaitu, konstatēts, ka vislielākais jauno projektu dzīvokļu piedāvājums 2017. gada vidū bija Purvciemā. Salīdzinoši daudz piedāvājumu bija arī Āgenskalnā un Imantā. Turpretī Bolderājā un Vecmīlgrāvī jauno projektu piedāvājumi netika konstatēti vispār.

Jauno projektu dzīvokļu piedāvājums Rīgas mikrorajonos 2017. gada 1. jūlijā

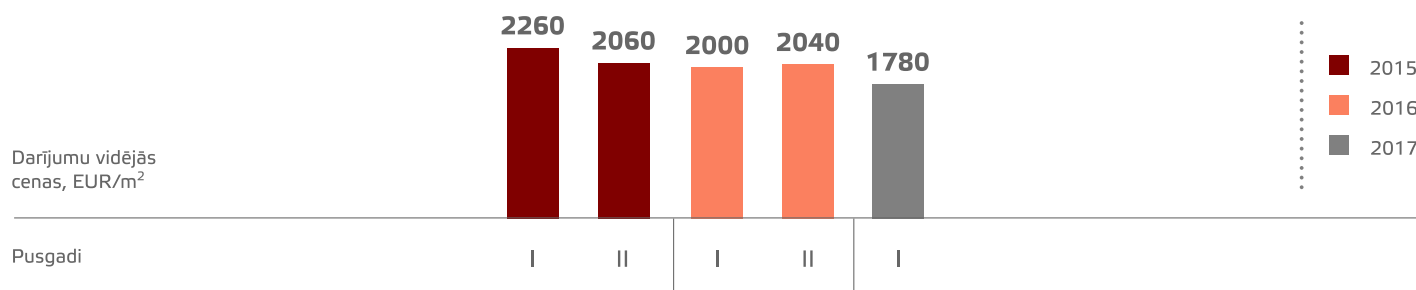


Avots: ARCO REAL ESTATE; VALSTS ZEMES DIENESTS

Jauno projektu dzīvokļu tirgus Rīgas centrā

Rīgas centrā, kā arī tādos centram tuvos rajonos kā Ķīpsala un Klīversala jauno projektu darījumu vidējā cena 2017. gada pirmajā pusgadā bija 1780 EUR/m². Tā bija par 13 % zemāka nekā 2016. gada otrajā pusgadā un par 11 % zemāk nekā pirmajā pusgadā.

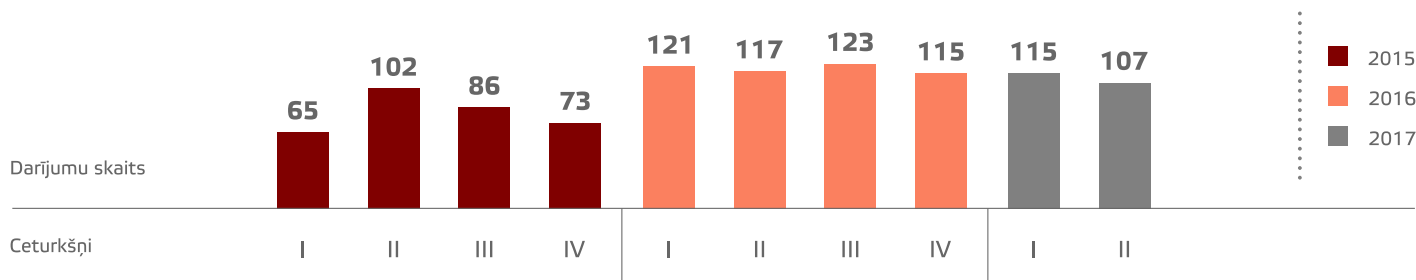
Jauno projektu dzīvokļu cenu dinamika no 2015. līdz 2017. gadam, EUR/m²



Avots: ARCO REAL ESTATE

Rīgas centrā un tādos centram tuvos rajonos kā Ķīpsala un Klīversala 2017. gadā jauno projektu segmentā būtiskas izmaiņas tirgus aktivitātē netika novērotas. 2017. gada pirmajā ceturksnī reģistrēti 115 darījumi jeb tieši tikpat, cik 2016. gada pēdējā ceturksnī. Savukārt šī gada otrajā ceturksnī darījumu skaits nedaudz samazinājās - kopumā tika reģistrēti 107 darījumi. Kopumā pirmajā pusgadā darījumu skaita līmenis vērtējams kā stabils: tas bija tikai par 7 % zemāks nekā 2016. gada pirmajā pusgadā, turpretī būtiski augstāks nekā 2015. gada pirmajā pusgadā - par 33 %.

Rīgas centra jauno projektu dzīvokļu darījumu skaita dinamika no 2015 līdz 2017. gadam



Avots: VALSTS ZEMES DIENESTS

Rīgas centra jauno projektu cenu raksturīgais diapazons 2017. gadā bija no 1000 līdz 2400 EUR/m². Minētajā cenu diapazonā notika visvairāk darījumu (63 %). Populārākie projekti šajā cenu amplitūdā bija *Skanstes parks* (Grostonas iela 12), *Midtown Apartments* (Hospitāļu iela 39) un *Sapieru 3B* (Sapieru iela 3B), kur reģistrēts visvairāk darījumu. Šiem projektiem raksturīga izdevīga atrašanās vieta Rīgas centra tuvumā, augsta apdares un projekta kopējā kvalitāte, kā arī konkurētspējīga cena.

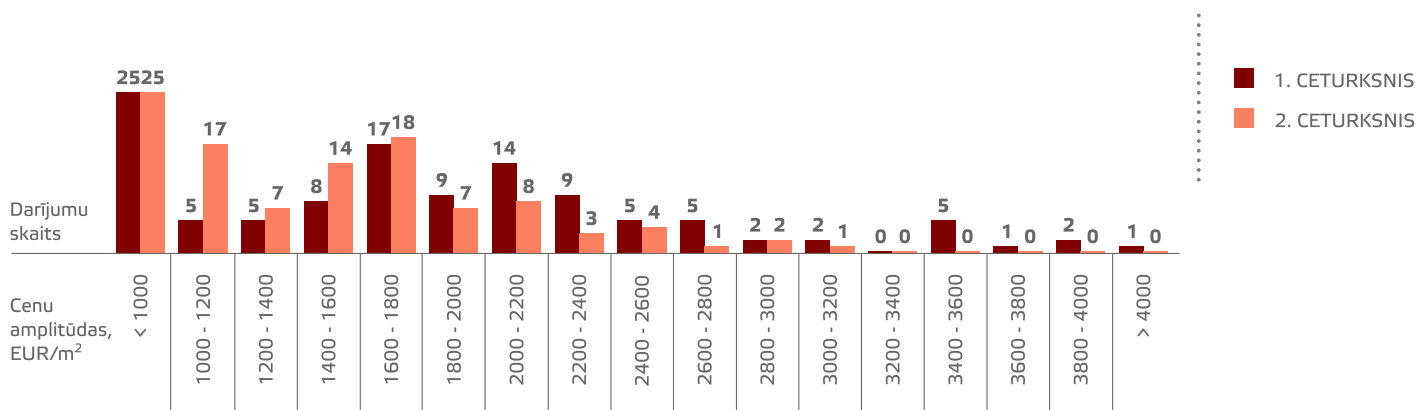
Salīdzinoši daudz dzīvokļu darījumu notika par cenām līdz 1000 EUR/m², lai gan šāda cenu kategorija Rīgas centra jaunajiem projektiem uzskatāma par neatbilstošu, tādējādi šajos darījumos, visticamāk, pilnībā netika atspoguļota darījumu kopējā summa.

Cenu diapazonā no 1600 līdz 1800 EUR/m² darījumu skaits bija vislielākais - 2017. gada pirmajā pusē reģistrēti 35 darījumi. Visvairāk darījumu šajā cenu kategorijā notika projektā *Midtown Apartments* (Hospitāļu iela 39) un *Sapieru 3B* (Sapieru iela 3B). Arī cenu robežās no 1400 līdz 1600 EUR/m² un no 2000 līdz 2200 EUR/m² darījumu skaits bija salīdzinoši liels.

Rīgas centra perifērijā par zemākām cenām (amplitūdā no 1000 līdz 1600 EUR/m²) darījumi notika ar dzīvokļiem mazāk zināmās jaunās vai pilnībā renovētās ēkās, bieži vien ēku iekšpagalmos. Šajā cenu amplitūdā ietilpa 25 % no visiem centra dzīvokļu darījumiem. Visvairāk darījumi notika pilnībā renovētajā daudzdzīvokļu ēkā Krišjāņa Barona ielā 129, kur pusgada laikā notika 19 darījumi. Salīdzinoši daudz darījumu šajā cenu kategorijā reģistrēti arī projektā *Sapieru 3B* (Sapieru iela 3B).

Par cenu virs 4000 EUR/m² pirmā pusgada laikā reģistrēts tikai viens darījums – projektā *Art Luxury House*, Strēlnieku ielā 7. Ekskluzīvais augstas klases daudzdzīvokļu nams atrodas t. s. Rīgas klusā centra daļā, un tas izceļas ne vien ar izcilo novietojumu, bet arī ar augstas kvalitātes arhitektūru un apdares līmeni. Salīdzinājumam: 2016. gadā notika 28 darījumi jaunās vai kapitāli rekonstruētās ēkās Rīgas centrā par cenu virs 4000 EUR/m².

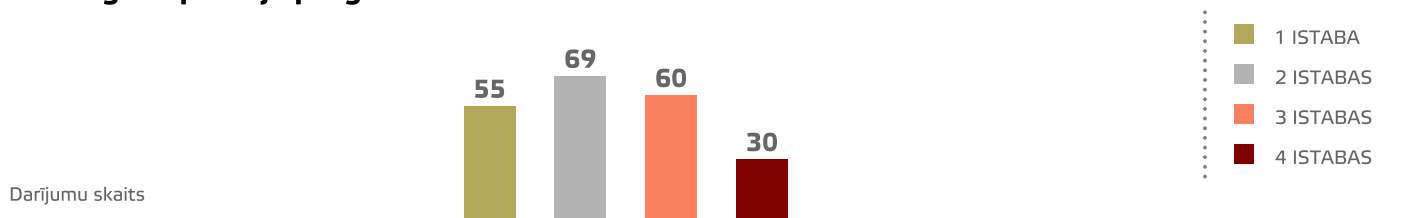
Darījumu skaita sadalījums pēc kvadrātmetra cenu diapazoniem Rīgas centra jaunajos projektos 2017. gadā



Avots: VALSTS ZEMES DIENESTS

Analizējot darījumu skaita proporciju pēc istabu skaita, redzams, ka arī Rīgas centrā 2017. gada pirmajā pusgadā dominēja divistabu (31 %) un trīsstabu (27 %) dzīvokļi. Diezgan daudz darījumu notika arī ar vienistabas dzīvokļiem - 25 % no notikūšo darījumu kopskaita. Savukārt vismazāk tika pārdoti četrstabu dzīvokļi - 17 %.

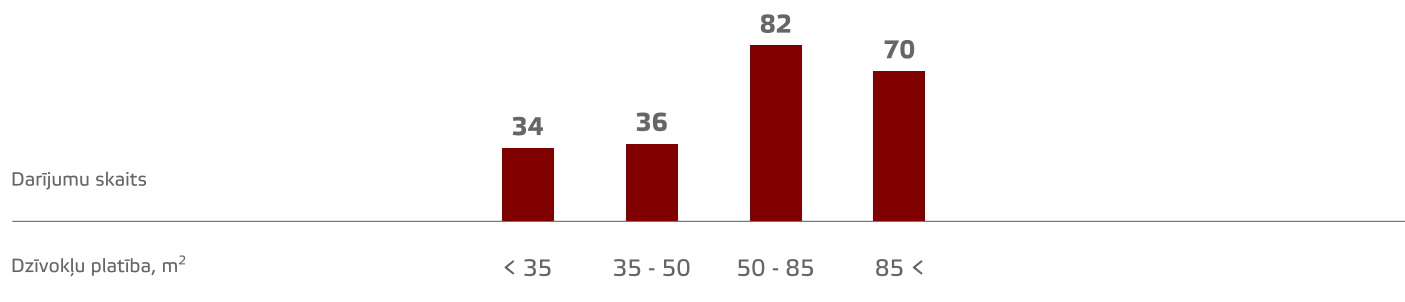
Rīgas mikrorajonu jauno projektu darījumu skaita sadalījums pēc istabu skaita dzīvoklī 2017. gada pirmajā pusgadā



Avots: VALSTS ZEMES DIENESTS

Analizējot Rīgas centra jauno projektu dzīvokļu darījumus pēc kopējās patības, var secināt, ka visvairāk darījumu, līdzīgi kā mikrorajonos, notika ar vidējas platības dzīvokļiem. 2017. gada pirmajā pusgadā visvairāk pārdoti dzīvokļi platībā no 50 līdz 85 m² (82 darījumi jeb 37 % no Rīgas centra jauno projektu dzīvokļu darījumiem). Turpretī atšķirībā no Rīgas mikrorajoniem proporcionāli daudz darījumu notika ar dzīvokļiem, kuru platība pārsniedza 85 m² (70 darījumi jeb 31 % no Rīgas centra jauno projektu dzīvokļu darījumiem). Savukārt vismazāk tika pārdoti nelielas platības dzīvokļi līdz 35 m² (34 darījumi). Pavisam neliels darījumu skaits reģistrēts ar ekskluzīviem lielas platības dzīvokļiem, kuru platība pārsniedza 200 m²: pirmā pusgada laikā pārdoti vien divi šādi dzīvokļi.

Rīgas centra jauno projektu darījumu skaita sadalījums pēc kopējās platības 2017. gadā

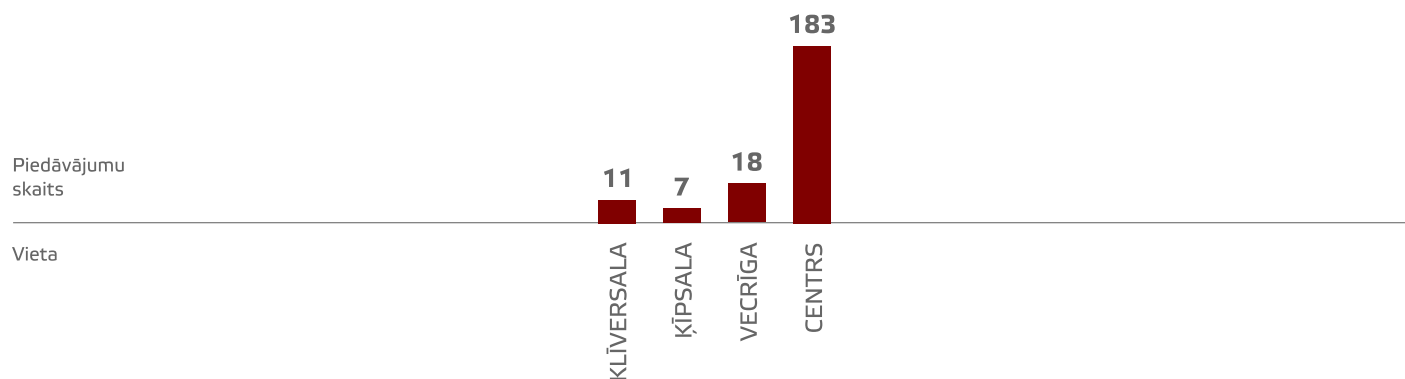


Avots: VALSTS ZEMES DIENESTS

Jauno projektu piedāvājums Rīgas centrā

2017. gada vidū Rīgas centrā un tādos centram tuvos rajonos kā Ķīpsala un Klīversala bija 219 jauno projektu dzīvokļu piedāvājumu, bet 2016. gada nogalē - 218 jauno projektu dzīvokļu piedāvājumu. Līdz ar to kopš 2016. gada beigām piedāvājumu apjoms faktiski nebija mainījies.

Jauno projektu dzīvokļu piedāvājums Rīgas centrā 2017. gada 1. jūlijā

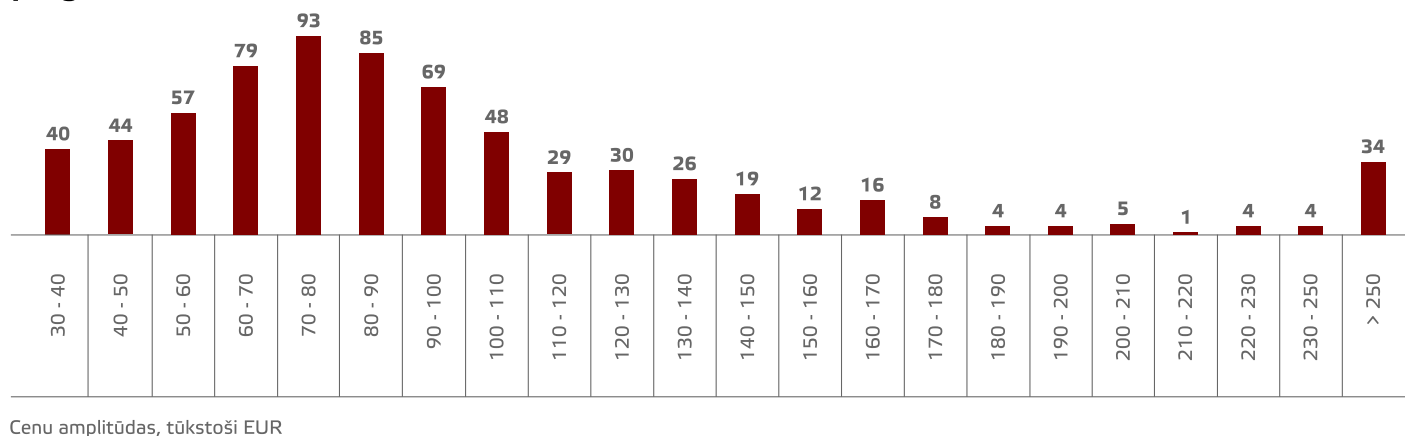


Avots: ARCO REAL ESTATE; VALSTS ZEMES DIENESTS

Jauno projektu dzīvokļu darījumu analīze Rīgā kopumā

Aplūkojot jauno projektu dzīvokļu darījumu skaitu visā Rīgā 2017. gada pirmajā pusgadā, var secināt, ka lielākā daļa darījumu (63 %) notika cenu robežās no 40000 līdz 110000 EUR. Tie galvenokārt bija vienas līdz trīs istabu dzīvokļi Rīgas mikrorajonos, kā arī Rīgas centra perifērijā. Savukārt vismazākais darījumu skaits abos ceturkšņos konstatēts cenu amplitūdā no 180000 līdz 250000 EUR. Lielākais darījumu skaits šogad konstatēts cenu robežās no 70000 līdz 80000 EUR (2016. gadā visvairāk darījumu notika cenu amplitūdā no 50000 līdz 60000 EUR).

Darījumu skaita sadalījums pēc cenu diapazoniem jaunajos projektos Rīgā 2017. gada pirmajā pusgadā



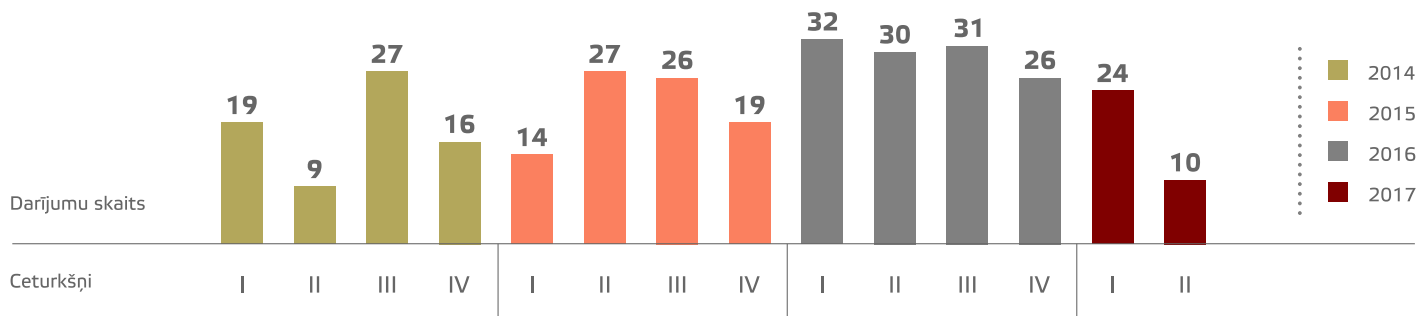
Cenu amplitūdas, tūkstoši EUR

Avots: VALSTS ZEMES DIENESTS

2017. gada pirmajā pusē Rīgas jaunajos projektos kopumā reģistrēti 34 darījumi ar dzīvokļiem, kuru cena pārsniedza minimālo sliekšni termiņuzturēšanās atļaujas saņemšanai (250000 EUR). Tas bija par 45 % mazāk nekā 2016. gada pirmajā pusgadā, kad tika reģistrēti 62 darījumi, un par 17 % mazāk nekā 2015. gada pirmajā pusgadā, kad tika reģistrēti 41 darījums.

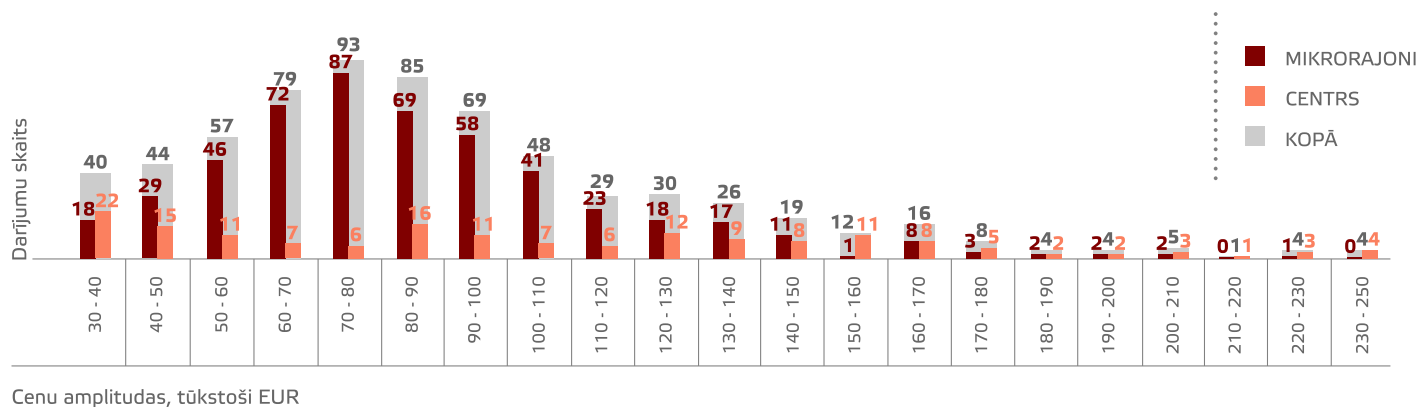
2017. gada pirmajā ceturksnī darījumu skaits saglabājās līdzvērtīgs 2016. gada ceturktajā ceturksnī novērotajam, tomēr otrajā ceturksnī darījumu skaits būtiski saruka: trīs mēnešu laikā reģistrēti vien desmit darījumi, kas bija zemākais rādītājs kopš 2014. gada vidus.

Darījumu skaits ar jauno projektu dzīvokļiem par summu virs 250000 EUR no 2014. līdz 2017. gadam



Avots: VALSTS ZEMES DIENESTS

Darījumu skaita sadalījums pēc cenu diapazoniem jaunajos projektos Rīgā 2017. gada pirmajā pusgadā



Cenu amplitudas, tūkstoši EUR

Avots: VALSTS ZEMES DIENESTS

ARCO REAL ESTATE ir vadošais nekustamo īpašumu uzņēmums Baltijas valstīs, kas dibināts Igaunijā 1992. gadā. Šobrīd uzņēmumam ir biroji dažādās Igaunijas, Latvijas un Bulgārijas pilsētās. Uzņēmums ir kotēts Tallinas fondu biržā kopš 2007. gada jūnija. ARCO REAL ESTATE Latvijā uzsāka darbību 1997. gadā un šobrīd sniedz pakalpojumus Rīgā, Jūrmalā, Saulkrastos, Daugavpilī, Jelgavā, kā arī Liepājā, Limbažos un Gulbenē. Uzņēmumā tiek nodarbināti vairāk nekā 70 kvalificēti speciālisti.

Māris Laukalējs | Valdes loceklis
1. vērtēšanas nodaļas vadītājs

maris.laukalejs@arcoreal.lv
Blaumaņa ielā 5a, Rīgā
LV-1011, Latvija
Tālrunis: +371 6736 5555
www.arcoreal.lv

