



ARCO REAL ESTATE



DZĪVOKĻI JAUNAJOS PROJEKTOS

4. ceturksnis | 2014

RĪGA | 2015

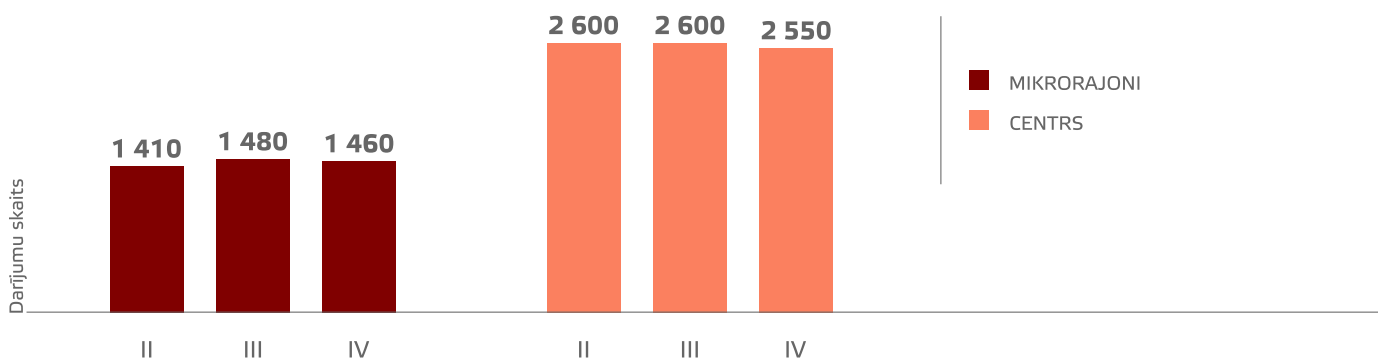
Dzīvokļi jaunajos projektos

Rīgas mikrorajonos esošo jauno projektu dzīvokļu cenu indekss 2014. gada 4. ceturksnī atradās 1 460 EUR/m² pozīcijā, kas bija par 1,4 % mazāk kā iepriekšējā ceturksnī. Savukārt Rīgas centrā, kā arī tādos centram tuvos rajonos kā Ķīpsala un Klīversala jauno projektu cenu indekss 4. ceturksnī samazinājās līdz 2 550 EUR/m² pozīcijai, kas bija par 1,9 % mazāk kā iepriekšējā ceturksnī.

Līdz ar nerezidentu intereses par nekustamā īpašuma iegādi Latvijā samazināšanos, kas notika Imigrācijas likuma grozījumu un Krievijas rubļa vērtības pazemināšanās rezultātā, 2014. gada nogalē ievērojami samazinājās aktivitāte jauno projektu segmentā, kas bija tendēts uz nerezidentiem. Šajā segmentā paredzama arī iespējama lejupvērsta cenu korekcija, taču tās apmēru šobrīd grūti prognozēt straujās darījumu skaita samazināšanās dēļ.

Jauno projektu segmentā, kura mērķauditorija ir vietējie iedzīvotāji, 2014. gada beigās aktivitāte pat palielinājās. Tie bija dzīvokļi par vidējo kvadrātmetra cenu 800 - 1 400 EUR/m² robežās un kopējo darījuma summu līdz 100 000 EUR.

Jauno projektu cenu dinamika, EUR



Avots: ARCO REAL ESTATE

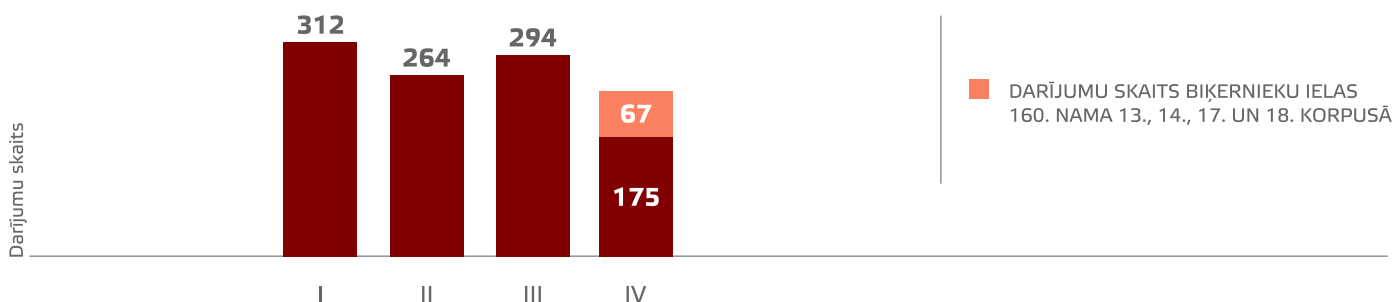


Rīgas mikrorajoni

2014. gada nogalē samazinājās aktivitāte Rīgas mikrorajonu jauno projektu segmentā. Darījumu skaits, salīdzinot ar 3. ceturksni, samazinājās par 17,7 %.

Pērn 4. ceturksnī reģistrēti 67 darījumi ar jaunā projekta dzīvokļiem, kas atrodas Biķernieku ielā 160, četros rudenī ekspluatācijā nodotos korpusos. Šie darījumi, visticamāk, priekšlīgumu formā notika jau iepriekšējos periodos, bet pēc ēkas nodošanas ekspluatācijā, dzīvokļu reģistrēšanas zemesgrāmatā un kadastra numuru piešķiršanas, šos darījumus līdz galam bija iespējams noslēgt vien 4. ceturksnī. Ņemot vērā Biķernieku ielas 160 ekspluatācijā nodoto četru korpusu reģistrētos darījumus, darījumu skaita samazinājums 4. ceturksnī bija 40,5 % apmērā.

Darījumu ar Rīgas mikrorajonu jauno projektu dzīvokļiem skaita dinamika



Avots: VALSTS ZEMES DIENESTS

2014. gada pirmajos trīs ceturkšņos mikrorajonu jauno projektu raksturīgais cenu diapazons bija 800 - 1 800 EUR/m², bet 4. ceturksnī ievērojami (par 59 %) samazinājās darījumu skaits 1 400 - 1 800 EUR/m² cenu amplitūdā. Tā rezultātā 4. ceturksnī sašaurinājās mikrorajonu jauno projektu raksturīgais cenu diapazons - tas bija 800 - 1 400 EUR/m². Saskaņā ar Valsts zemes dienesta datiem šajā diapazonā ietilpa 75 % darījumu ar šī segmenta dzīvokļiem, kas tika veikti 2014. gada 4. ceturksnī. Par cenu virs 1 800 EUR/m² notika vien 5 darījumi, kas bija par 91 % mazāk kā 3. ceturksnī, kad notika 54 šādi darījumi.

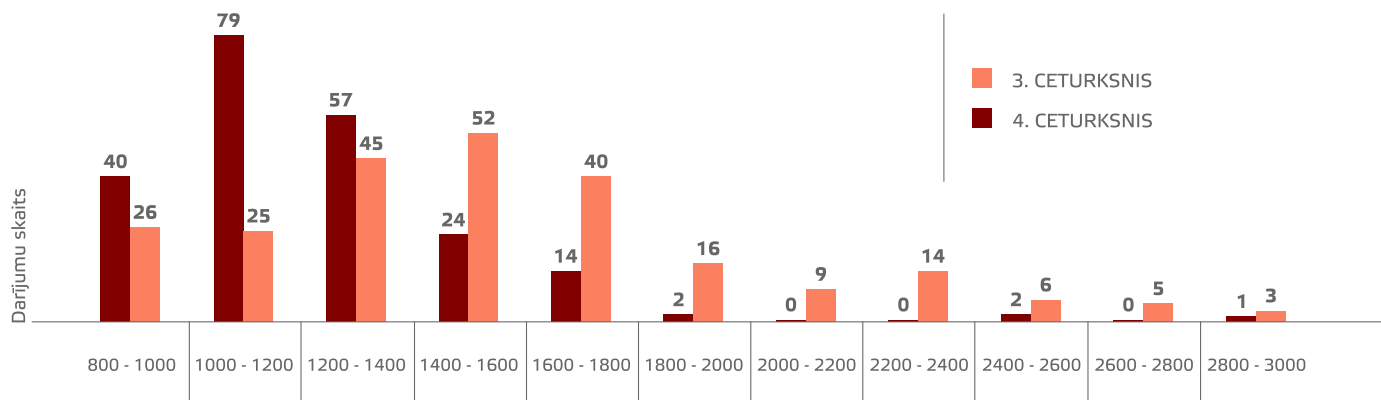
4. ceturksnī par 83 % pieauga darījumu skaits 800 - 1 400 EUR/m² cenu amplitūdā. Pērnā gada 4. ceturksnis bija pirmais pilnais ceturksnis kopš Imigrācijas likuma grozījumu stāšanās spēkā, kad samazinājās nerezidentu interese par nekustamo īpašumu iegādi Latvijā, kas ļāva secināt, ka tieši šī cenu amplitūda ir vispieprasītākā vietējo iedzīvotāju vidū. Darījuma skaita pieaugums šajā segmentā izskaidrojams arī ar jau minētajiem un reģistrētajiem 67 darījumiem Bīķernieku ielā 160, tā kā vidējā cena bija ap 1 200 EUR/m².

Darījumi par zemākām cenām notika ar dzīvokļiem bez pilnas apdares, kuriem nepieciešami papildus ieguldījumi. Savukārt augstākas cenas piemita dzīvokļiem, kuru iekšējā apdarē izmantoti augstākas kvalitātes materiāli, un dzīvokļiem, kuri atrodas ēku augstākajos stāvos un no kuriem paveras ainavisks skats. Tāpat augstākas cenas konstatētas dzīvokļiem izdevīgās atrašanās vietās, no kurām var ātri un ērti sasniegt pilsētas centru, piemēram, dzīvokļiem Āgenskalna jaunajos projektos.

2014. gada 4. ceturksnī mainījās kvadrātmetra cenas amplitūda, kurā notika visvairāk darījumu. Gada 3. ceturksnī visvairāk darījumu ar Rīgas mikrorajonu jauno projektu dzīvokļiem notika 1 400 - 1 600 EUR/m² amplitūdā, kurā darījumu skaits samazinājās no 52 līdz 24, savukārt gada nogalē visvairāk darījumu reģistrēti 1 000 - 1 200 EUR/m² cenu amplitūdā.

Sekojoš kopējai ekonomiskās situācijas attīstībai valstī, mērenos tempos pieauga arī vietējo pircēju interese par dzīvokļiem jauno projektu ēkās Rīgas mikrorajonos. Neskatoties uz to, vietējie pircēji pirms lēmuma pieņemšanas rūpīgi izvērtēja katra projekta tehniskos, finansiālos un sadzīvīgos aspektus.

Darījumu skaita sadalījums pa kvadrātmetra cenu diapazoniem Rīgas mikrorajonu jaunajos projektos

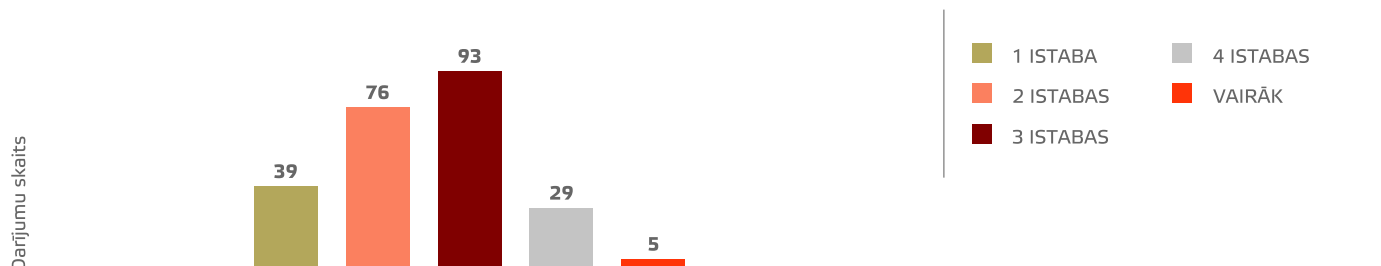


Cenu amplitūdas, EUR/m²

Avots: VALSTS ZEMES DIENESTS

Analizējot darījumu skaita proporciju pēc istabu skaita dzīvoklī, redzams, ka pilsētas mikrorajonos mazāki (vienistabas un divistabu) un lielāki (trīs un vairāk istabu) dzīvokļi, kas labāk piemēroti ģimeņu vajadzībām, sadalījās gandrīz uz pusēm.

Rīgas mikrorajonu jauno projektu darījumu skaita proporcija pēc istabu skaita dzīvoklī



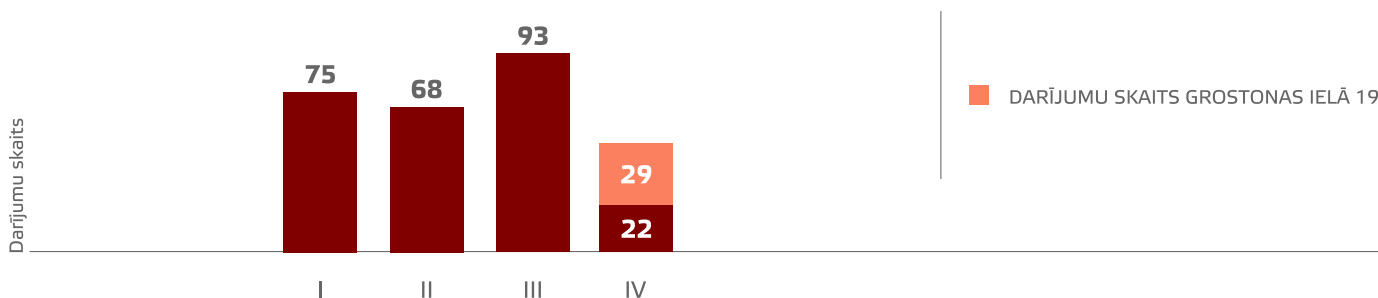
Avots: VALSTS ZEMES DIENESTS

 Rīgas centrs

2014. gada nogalē ievērojami samazinājās aktivitāte Rīgas centra jauno projektu segmentā. Darījumu skaits, salīdzinot ar 3. ceturksni, samazinājās par 45,2 %.

Gada 4. ceturksnī tika reģistrēti 29 darījumi ar rudenī ekspluatācijā nodotiem dzīvokļiem jaunajā projektā Grostonas ielā 19. Šie darījumi, visticamāk, priekšlīgumu formā notika jau iepriekšējos periodos, bet pēc ēkas nodošanas ekspluatācijā, dzīvokļu reģistrēšanas zemesgrāmatā un kadastra numuru piešķiršanas, šos darījumus līdz galam bija iespējams noslēgt vien 4. ceturksnī. Ņemot vērā Grostonas ielā 19 reģistrētos darījumus, darījumu skaita samazinājums 4. ceturksnī bija 76,3 %.

Darījumu ar Rīgas centra jauno projektu dzīvokļiem skaita dinamika



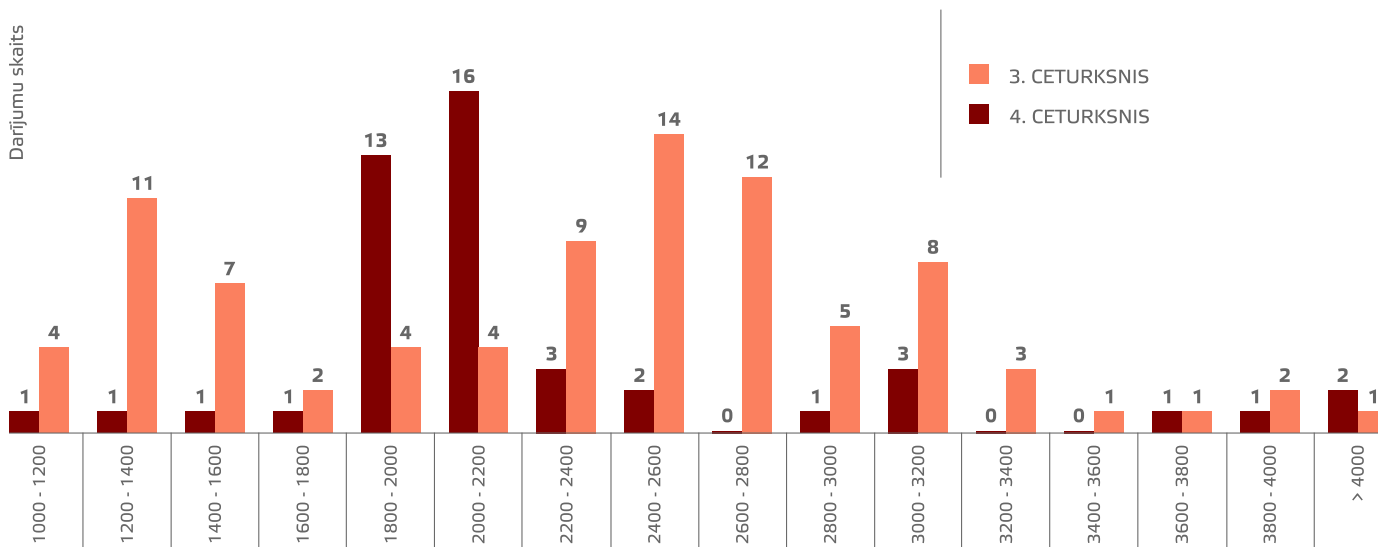
Avots: VALSTS ZEMES DIENESTS

Rīgas centra jauno projektu raksturīgo cenu diapazons iepriekšējos ceturkšņos bija no 1600 līdz 3400 EUR/m². Kā redzams, šis diapazons bija ievērojami plašāks kā jauno projektu dzīvokļiem Rīgas mikrorajonos. Tas skaidrojams ar to, ka Rīgas centra dzīvokļi būtiski atšķīrās pēc tajos lietoto apdares materiālu kvalitātes, arī to lokācijai ir salīdzinoši lielāka ietekme uz cenu, kā tas ir pilsētas mikrorajonu projektos.

Nelielā notikušo darījumu skaita dēļ 4. ceturksnī raksturīgais cenu diapazons netika novērots. Lielais darījumu skaits 1 800 - 2 200 EUR/m² cenu amplitūdā skaidrojams ar jau minēto situāciju ar Grostonas ielas 19 dzīvokļiem.

Darījumi par zemākām cenām notika ar dzīvokļiem, kuri atrodas Rīgas centra tālākajās daļās, piemēram, Grīziņkalnā, un kuri tika pārdoti bez pilnas iekšējās apdares. Savukārt ekskluzīvās Rīgas vietās esošu jauno projektu (piemēram, Ķīpsalas projekta *Ģipša fabrika* dzīvokļi, no kuriem paveras skats uz Daugavu) kvadrātmetra cena pārsniedza arī 4 000 EUR/m² atzīmi, atsevišķos gadījumos pat sasniedzot 5 000 EUR/m².

Darījumu skaita sadalījums pa kvadrātmetra cenu diapazoniem Rīgas centra jaunajos projektos

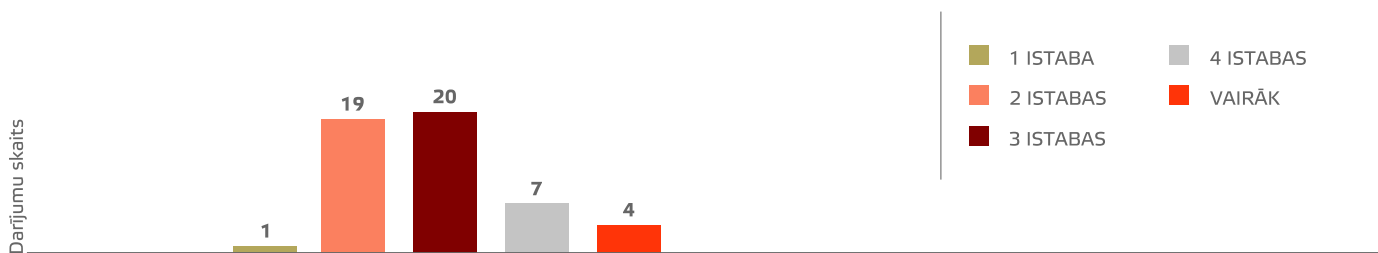


Cenu amplitūdas, EUR/m²

Avots: VALSTS ZEMES DIENESTS

Analizējot darījumu skaita proporciju pēc istabu skaita, redzams, ka Rīgas centrā 4. ceturksnī, pretstatā iepriekšējiem ceturksņiem, kad populārāki bija mazāki (vienistabas un divistabu) dzīvokļi, dominēja lielāki (trīs un vairāk istabu) dzīvokļi.

Rīgas centra jauno projektu darījumu skaita proporcija pēc istabu skaita dzīvoklī



Avots: VALSTS ZEMES DIENESTS

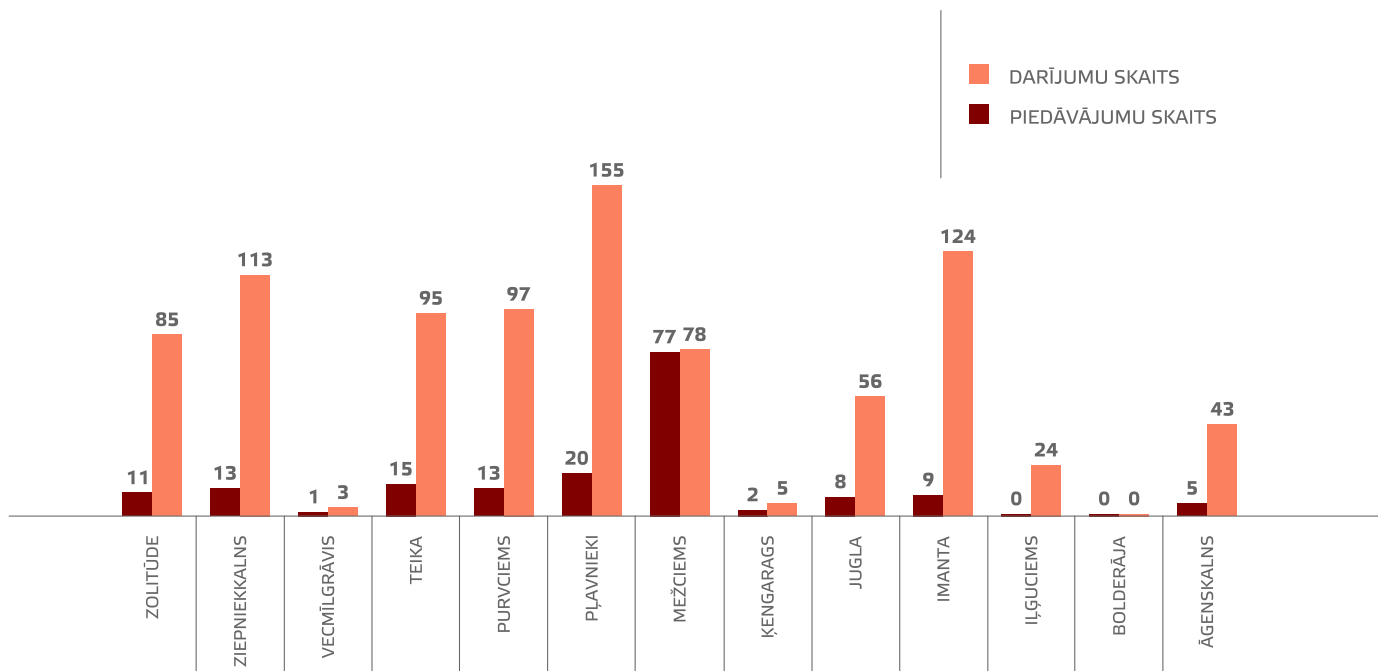
Piedāvājuma un darījumu analīze

Apkopojot piedāvājumu skaitu, jāsecina, ka vislielākais jauno projektu dzīvokļu piedāvājums bija tādos mikrorajonos kā Pļavnieki, Imanta un Ziepniekkalns. Savukārt vismazākais piedāvājumu skaits novērots Ķengaragā, Vecmīlgrāvī un Bolderājā. Šajos mikrorajonos pārdošanai tika piedāvāti attiecīgi tikai 5 un 3 dzīvokļi jauno projektu ēkās, bet Bolderājā gada sākumā tādu nebija vispār.

Vislielākais darījumu skaits 2014. gada 4. ceturksnī tika fiksēts tādos mikrorajonos kā Mežciems, Teika, Purvciems un Ziepniekkalns. Savukārt vismazākais darījumu skaits bija Bolderājā, Vecmīlgrāvī un Ilģuciemā.

Rīgas centrā un tādos centram tuvos rajonos kā Ķīpsala un Klīversala jauno projektu dzīvokļu piedāvājumu kopumā veidoja ap 589 dzīvokļi, no kuriem 189 tika piedāvāti sekundārajā tirgū, bet ap 400 brīvu dzīvokļu tika piedāvāti vēl celtniecības stadijā esošās vai nesen pabeigtās ēkās.

Jauno projektu dzīvokļu piedāvājumu un darījumu skaits Rīgā



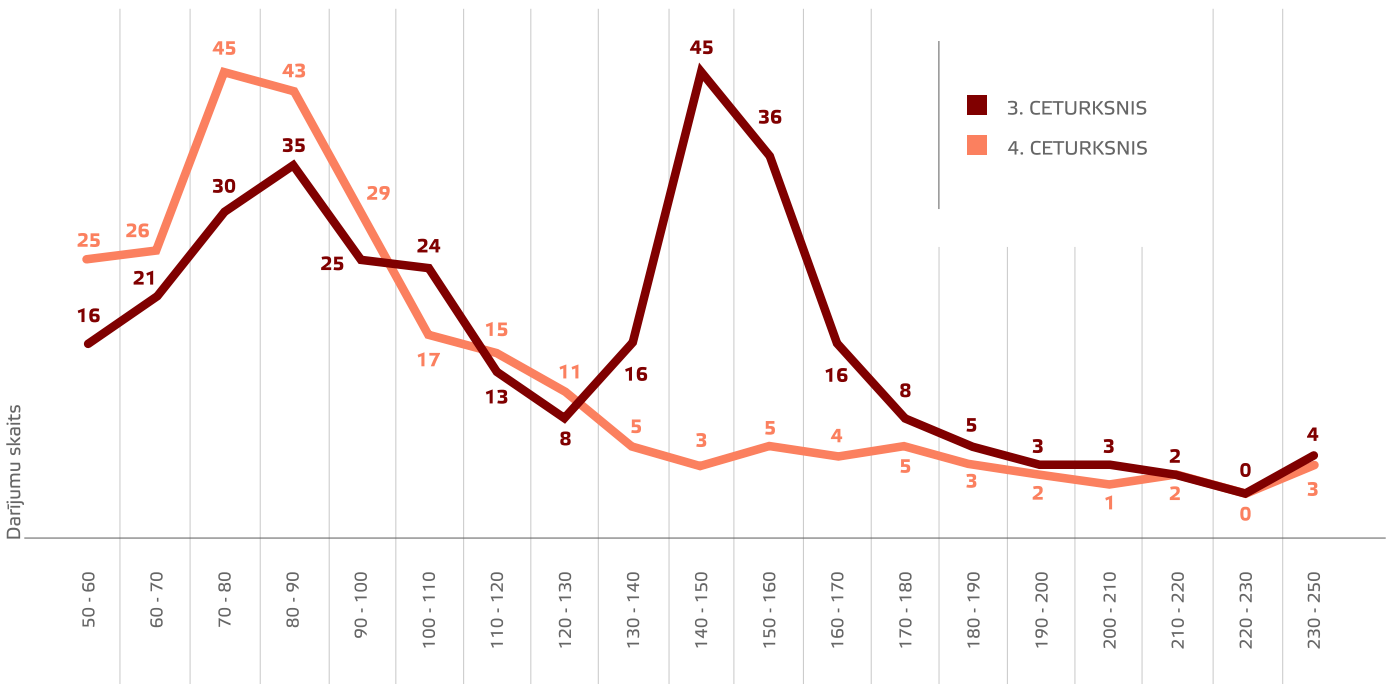
Rīgas mikrorajoni

Avots: ARCO REAL ESTATE

Kā minēts, 4. ceturksnis bija pirmais pilnais ceturksnis kopš Imigrācijas likuma grozījumu stāšanās spēkā. Minimālās nekustamā īpašuma vērtības paaugstināšana termiņuzturēšanās atļaujas saņemšanai ievērojami samazināja nerezidentu interesi par īpašumu iegādi Latvijā. Tas skaidri redzams, aplūkojot 140 000 - 150 000 EUR cenu amplitūdu, kurā ietilpa minimālais sliekšnis termiņuzturēšanās atļaujas saņemšanai pirms Imigrācijas likuma grozījumu stāšanās spēkā. Šajā amplitūdā 4. ceturksnī vairs netika novērots nedabiski liels darījumu skaits. Cenu amplitūdā 140 000 - 250 000 EUR darījumu skaits 4. ceturksnī samazinājās par 77 %.

Darījumu skaits ar jauno projektu dzīvokļiem par summu līdz 100 000 EUR, kas bija vispieprasītākie vietējo iedzīvotāju vidū, 4. ceturksnī pat pieauga par 27 %. Šī summa nereti tiek minēta kā robežšķirtne, kuru pārsniedzot vietējie iedzīvotāji strauji zaudē interesi par jaunā projekta dzīvokļa iegādi, jo par labāku alternatīvu uzskata privātmājas iegādi vai būvniecību.

Darījumu skaita sadalījums pa cenu diapazoniem jaunajos projektos Rīgā



Cenu amplitūdas, tūkstoši EUR

Avots: VALSTS ZEMES DIENESTS

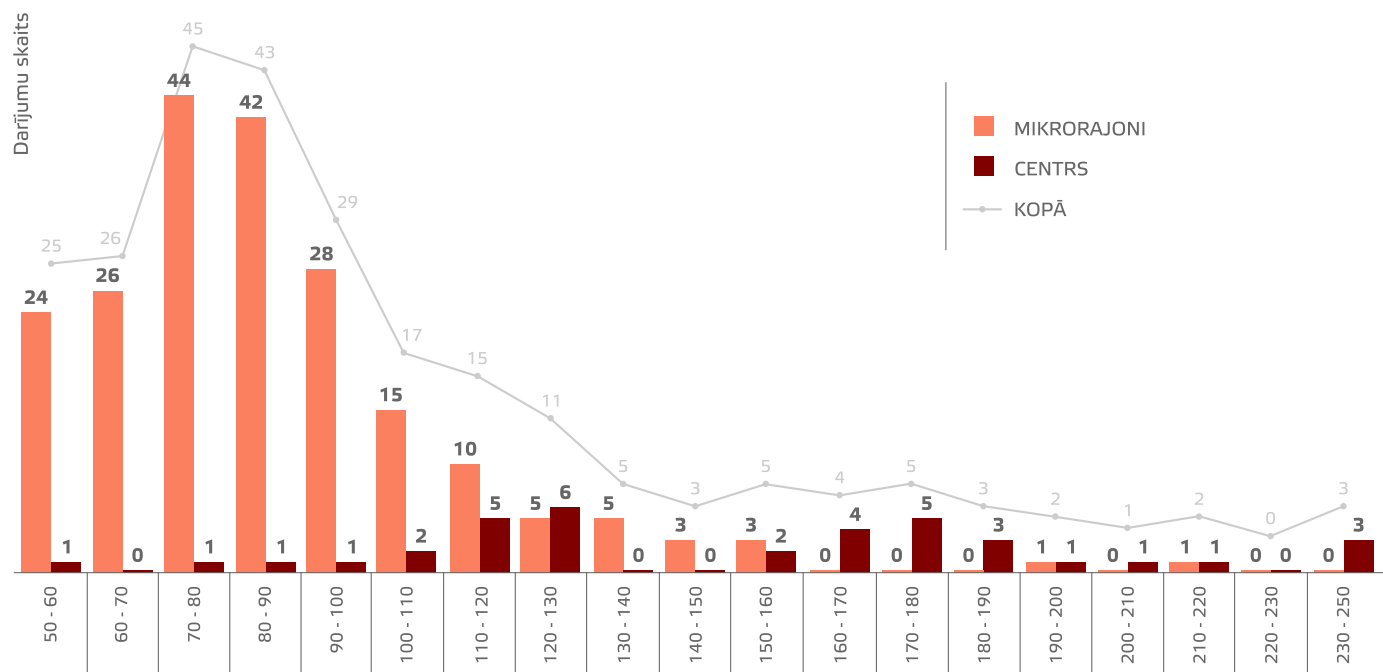
Samazinājās arī darījumu skaits ar dzīvokļiem, kuru cena pārsniedza jauno 250 000 EUR minimālo sliekšni termiņuzturēšanās atļaujas saņemšanai. Pērn 4. ceturksnī notika vien 16 šādi darījumi, kas bija par 41 % mazāk kā 3. ceturksnī, kad notika 27 šādi darījumi.

Darījumu skaits ar jauno projektu dzīvokļiem par summu virs 250 000 EUR



Avots: VALSTS ZEMES DIENESTS

Darījumu skaita sadalījums pa cenu diapazoniem jaunajos projektos Rīgā, 2014. gada 4. ceturksnis



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 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, Jūrmalā, Saulkrastos, Daugavpilī, Jelgavā, kā arī Liepājā un Limbažos. Uzņēmumā tiek nodarbināti aptuveni 80 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