



ARCO REAL ESTATE



# DZĪVOKĻI RĪGAS CENTRĀ

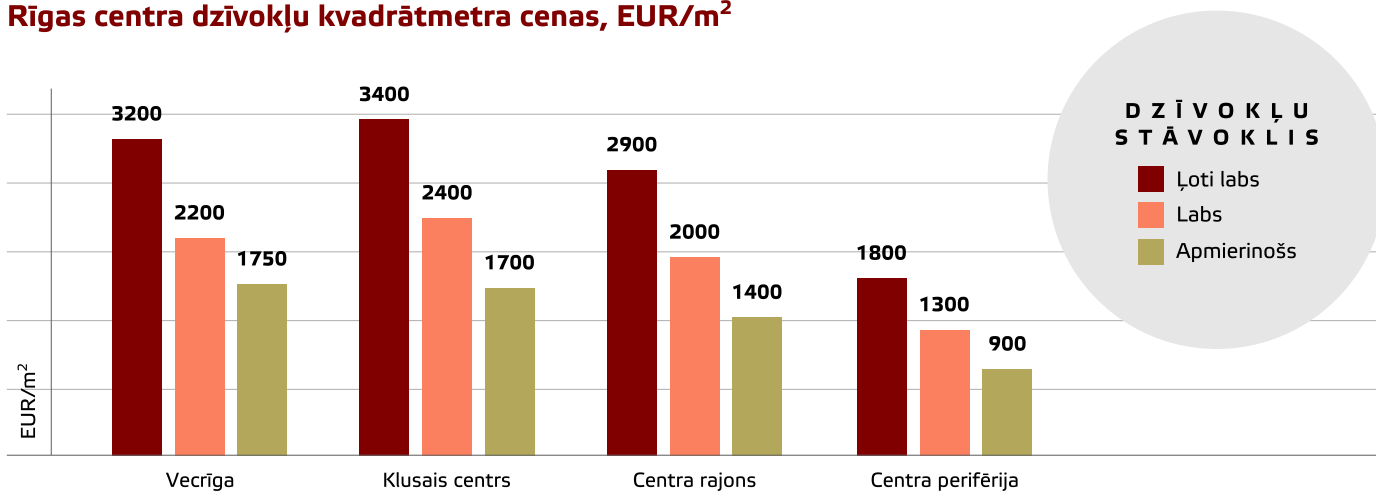
## 2. CETURKSNIS

RĪGA | 2014

## Dzīvokļi Rīgas centrā

2014. gada jūlijā vidējā Rīgas centra dzīvokļu cena sasniedza 2079 EUR/m<sup>2</sup> pozīciju. Joprojām ievērojamu daļu no dzīvokļu pieprasījuma Rīgas centrā veidoja nerezidenti, kuri vēlējās ar nekustamā īpašuma iegādi sev nodrošināt iespēju saņemt termiņuzturēšanās atļauju. Šī iemesla dēļ novērots, ka piedāvājumā bija daudz dzīvokļu par to stāvoklim un atrašanās vietai neatbilstošu cenu, kas radušies ar cerību, ka pārmaksājot tos varētu iegādāties kāds nerezidents.

### Rīgas centra dzīvokļu kvadrātmetra cenas, EUR/m<sup>2</sup>



Avots: ARCO REAL ESTATE

Rīgas centra perifērija, kas sastāv no tādām apkaimēm kā Grīziņkalns, Avoti, Brasa un Pētersala, 2014. gada 2. ceturksnī sastādīja 52% no darījumu kopskaita ar Rīgas centra dzīvokļiem. Vidējās cenas šajā centra daļā bija ap 900 EUR/m<sup>2</sup> dzīvokļiem apmierinošā stāvoklī un ap 1300 EUR/m<sup>2</sup> dzīvokļiem labā stāvoklī, kamēr dzīvokļiem ļoti labā stāvoklī - ap 1800 EUR/m<sup>2</sup>. Augstākas cenas novērotas pilnībā renovētām ēkām, piemēram, Ernesta Birznieka-Upīša ielā 18, Eksporta ielā 12 un Cēsu ielā 23. Šajā centra daļā salīdzinoši daudz darījumu par zemākām cenām notika ar neremontētiem dzīvokļiem, kuri ir sliktā vai pat kritiskā tehniskā stāvoklī. Zemākas cenas 2014. gada 2. ceturksnī piemita koka apbūvei, kas īpaši bieži sastopama Grīziņkalna apkaimē.

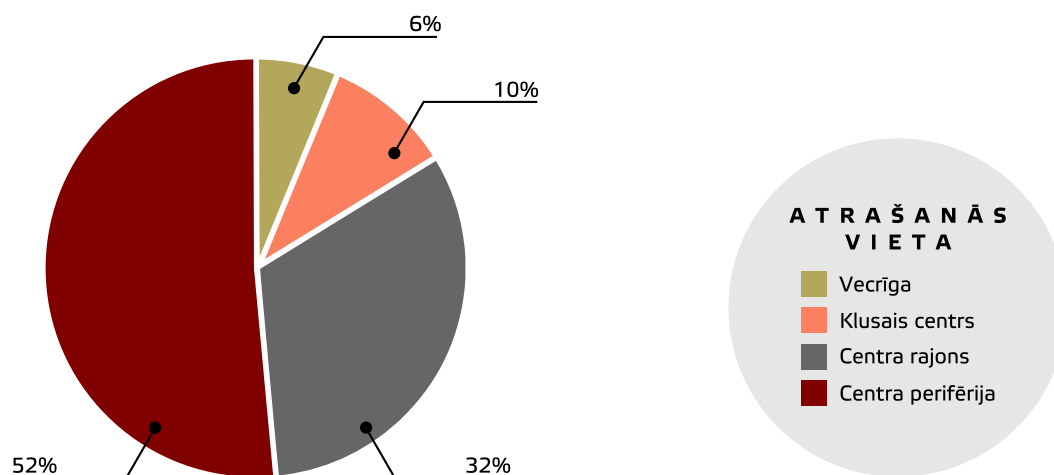
Rīgas centra rajons (t. s. tuvais centrs) 2014. gada 2. ceturksnī sastādīja 32% no darījumu kopskaita ar Rīgas centra dzīvokļiem. Vidējās cenas šajā centra daļā bija ap 1400 EUR/m<sup>2</sup> dzīvokļiem apmierinošā stāvoklī, ap 2000 EUR/m<sup>2</sup> dzīvokļiem labā stāvoklī un ap 2900 EUR/m<sup>2</sup> dzīvokļiem ļoti labā stāvoklī. Augstākas cenas bija raksturīgas dzīvokļiem ar augstvērtīgu apdari, kuri atrodas Vecrīgas vai parku tuvumā, piemēram, dzīvokļiem Raiņa bulvāra ēkās. Tuvais centrs, visticamāk, būs tā centra daļa, kuru visvairāk ietekmēs izmaiņas Imigrācijas likumā, jo šai pilsētas daļai ir vislielākā darījumu skaita proporcija, kas atrodas pašreizējā un gaidāmā termiņuzturēšanās atļauju saņemšanas minimālā sliekšņa robežās. No visiem 2014. gada 2. ceturksnī notikušajiem darījumiem 57% pārsniedza 142 300 EUR slieksni, bet tikai 10% sasniedza 250 000 EUR.

Klusais centrs 2014. gada 2. ceturksnī sastādīja 10% no darījumu skaita ar Rīgas centra dzīvokļiem. Vidējās cenas šajā centra daļā bija ap 1700 EUR/m<sup>2</sup> dzīvokļiem apmierinošā stāvoklī, ap 2400 EUR/m<sup>2</sup> dzīvokļiem labā stāvoklī un ap 3400 EUR/m<sup>2</sup> dzīvokļiem ļoti labā stāvoklī. Tā kā šajā centra daļā lielu ietekmi uz cenu rada tieši ēku vēsturiskā un arhitektoniskā vērtība, augstākās cenas raksturīgas restaurētām pirmskara ēkām, kurām piemīt šīs vērtības. Savukārt zemākās cenas šajā centra daļā novērotas ēkām, kuras atrodas ļoti sliktā stāvoklī, piemēram, Dzirnauvas ielas sākuma posmā.

Vecrīga 2014. gada 2. ceturksnī sastādīja 6% no darījumu kopskaita ar Rīgas centra dzīvokļiem. Vidējās cenas šajā centra daļā bija ap 1750 EUR/m<sup>2</sup> dzīvokļiem apmierinošā stāvoklī, ap 2200 EUR/m<sup>2</sup> dzīvokļiem labā stāvoklī un ap 3200 EUR/m<sup>2</sup> dzīvokļiem ļoti labā stāvoklī.

Gan klusajam centram, gan Vecrīgai šī gada 2. ceturksnī raksturīgs tas, ka cena pat līdzīga stāvokļa dzīvokļiem šajās apkaimēs var ievērojami atšķirties atkarībā no to atrašanās vietas specifikas. Augstākās cenas šajā centra daļā raksturīgas renovētās un jaunās ēkās esošiem dzīvokļiem.

### Darījumu proporcija pa Rīgas centra daļām, %



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, 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

