

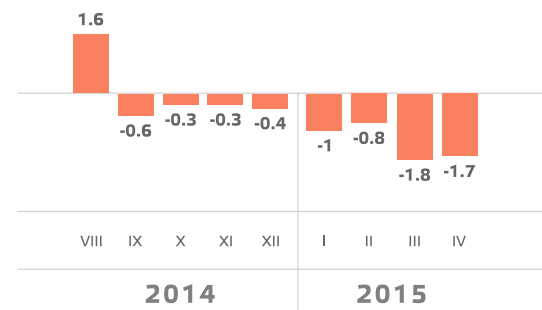


RĪGAS CENTRA DZĪVOKĻU TIRGUS PĀRSKATS APRĪLIS

Dzīvokļi Rīgas centrā

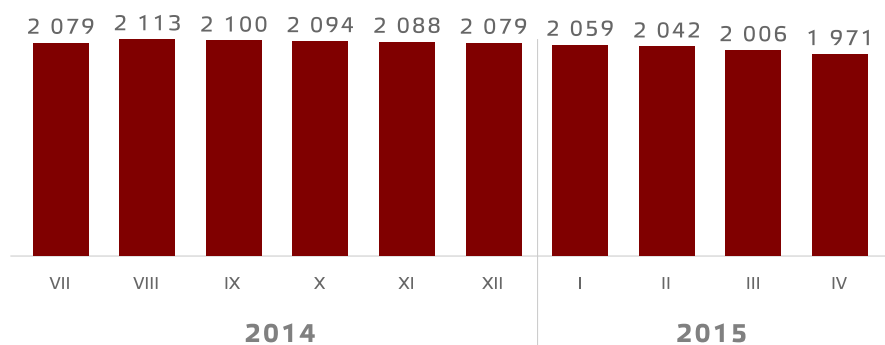
2015. gada aprīlī Rīgas centra dzīvokļu cenas samazinājās par 1,7 %, bet kopējais 2015. gada cenu kritums bija 5,2 %. ARCO REAL ESTATE Rīgas centra dzīvokļu cenas indekss aprīlī samazinājās līdz 1 971 EUR/m² pozīcijai.

Rīgas centra dzīvokļu cenu izmaiņas, %



Avots: ARCO REAL ESTATE

Rīgas centra dzīvokļu vidējās cenas dinamika, EUR/m²



Avots: ARCO REAL ESTATE

Martā un aprīlī turpinājās Rīgas centra dzīvokļu cenu samazināšanās, kas aizsākās pagājušā gada septembrī. Novērots, ka pēdējos mēnešos cenu lejupslīde bija straujāka, ko izskaidro tas, ka cenu korekciju bija iespējams novērot piedāvājumā, kur aizvien biežāk parādījās dzīvokļi par pazeminātām cenām.

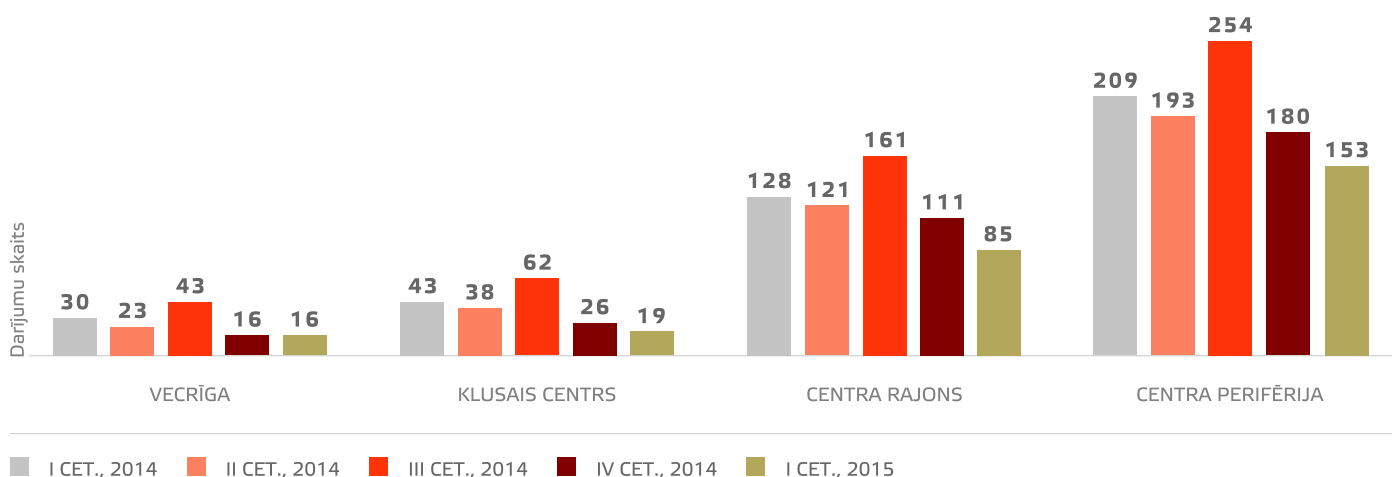
Lai gan cenu korekcija aizsākās jau pagājušā gada septembrī, gada nogalē tās apmērs bija grūtāk nosakāms, jo ievērojami samazinājās darījumu skaits, savukārt piedāvājums vēl nebija reaģējis uz notikušajām pārmaiņām tirgū, un piedāvājuma cenas joprojām saglabājās vasaras līmenī.

Neskatoties uz cenu līmeņa lejupslīdi, darījumu skaits ar Rīgas centra dzīvokļiem joprojām turpināja samazināties. Zemā tirgus aktivitāte liecināja, ka cenu līmenis potenciālajiem pircējiem joprojām bija par augstu, kas savukārt ļāva secināt, ka cenu korekcija, visticamāk, turpināsies arī nākamajos mēnešos.

Salīdzinot ar pagājušā gada attiecīgo periodu, 2015. gada pirmajā ceturksnī darījumu skaits samazinājās par trešdaļu (- 33 %), bet, salīdzinot ar pagājušā gada aktīvāko ceturksni (3. cet.), darījumu skaits ar Rīgas centra dzīvokļiem samazinājās gandrīz uz pusi (- 48 %).

Būtiskākais darījumu skaita samazinājums konstatēts Rīgas klusajā centrā: salīdzinājumā ar 2014. gada pirmo ceturksni, darījumu skaits saruka par 56 % (no 43 uz 19). Tāpat gandrīz uz pusi (- 47 %) samazinājās darījumu skaits ar Vecrīgā esošiem dzīvokļiem (no 30 uz 16), turpretī Rīgas centra perifērijā darījumu skaita samazināšanās bija mazāka (- 27 %).

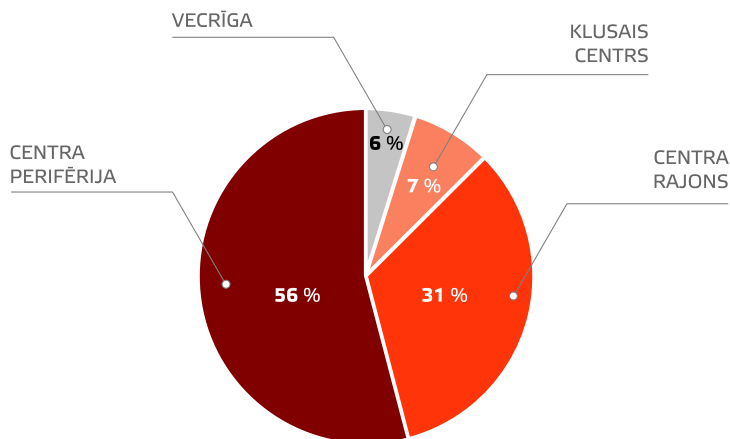
Rīgas centra dzīvokļu darījumu skaita izmaiņas kopš 2014. gada sākuma



Avots: VALSTS ZEMES DIENESTS

Iepriekš minētie iemesli mainīja darījumu kopējo struktūru Rīgas centra dzīvokļu tirgū: 2015. gada pirmajā ceturksnī, salīdzinot ar pērnā gada attiecīgo periodu, pieauga centra perifērijas (no 51 % uz 56 %) darījumu īpatsvars, kamēr centra rajonā tas nemainīgi palika 31 % apmērā. Turpretī klusā centra (no 10 % uz 7 %) un Vecrīgas (no 7 % uz 6 %) darījumu skaita īpatsvars samazinājās.

Darījumu ar Rīgas centra dzīvokļiem skaita sadalījums 2015. gada pirmajā ceturksnī, %

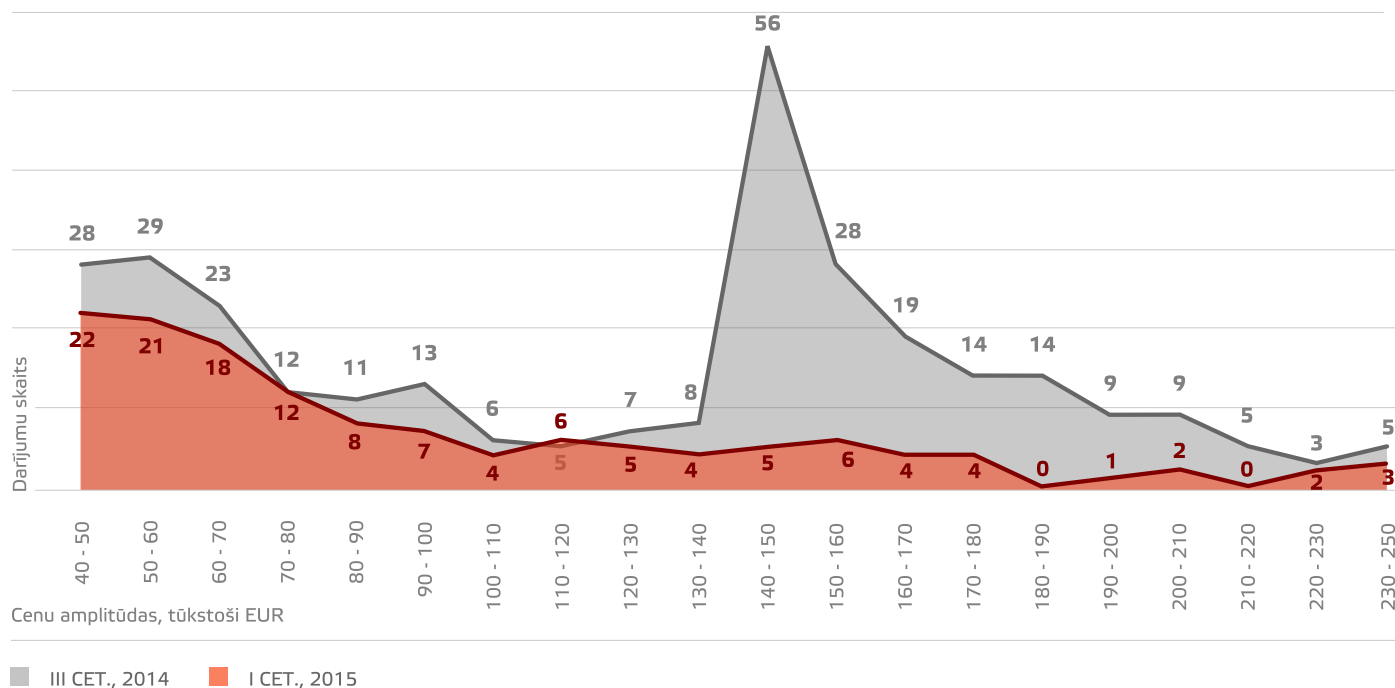


Avots: VALSTS ZEMES DIENESTS

Kopš 2014. gada augusta, kad Rīgas centra dzīvokļu cena bija visaugstākā, cenu līmenis samazinājās par 6,7 %. Darījumu vidējās cenas samazinājums bija vēl lielāks, kas skaidrojams gan ar cenu līmeņa lejupslīdi, gan arī ar darījumu struktūras maiņu. Attiecīgi ekskluzīvā segmenta darījumu īpatsvars samazinājās, bet mazāku un lētāku dzīvokļu, kas vairāk atbilda vietējo iedzīvotāju pirktspējai, īpatsvars palielinājās.

Šī sakarība novērota, aplūkojot darījumu skaita izmaiņas pēc darījuma summas pret pagājušā gada trešo ceturksni. Darījumu ar Rīgas centra dzīvokļiem skaits par summu līdz 140 000 EUR samazinājās vien par 25 %. Ievērojami lielāks (- 83 %) bija darījumu skaita samazinājums par summu 140 000 - 250 000 EUR robežās.

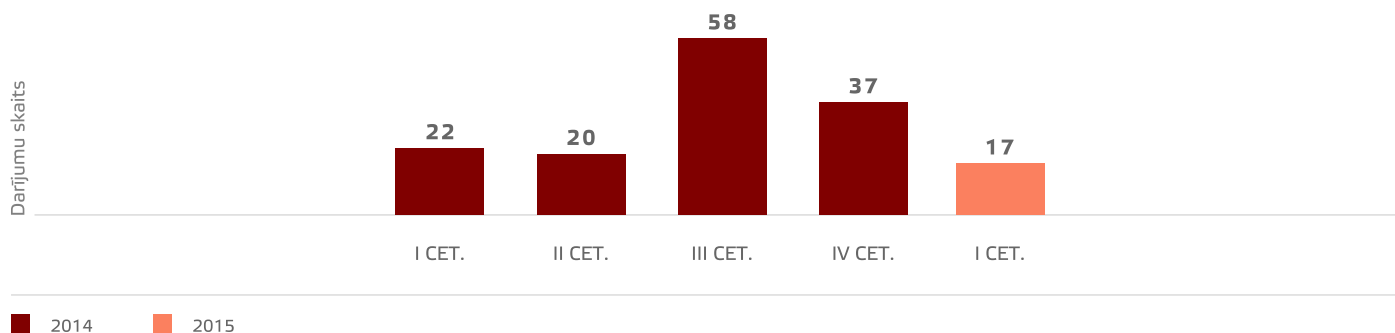
Darījumu skaita sadalījums pa cenu diapazoniem



Avots: VALSTS ZEMES DIENESTS

Aplūkojot, kā ir izmainījusies situācija Rīgas centra dzīvokļu darījumos, kuru summa pārsniedza 250 000 EUR, kas kopš septembra ir minimālais vērtības sliekšnis termiņuzturēšanās atļaujas saņemšanai, redzams, ka 2015. gada pirmajā ceturksnī šādu darījumu skaits samazinājās un tas bija zemāks kā visos pagājušā gada ceturkšņos.

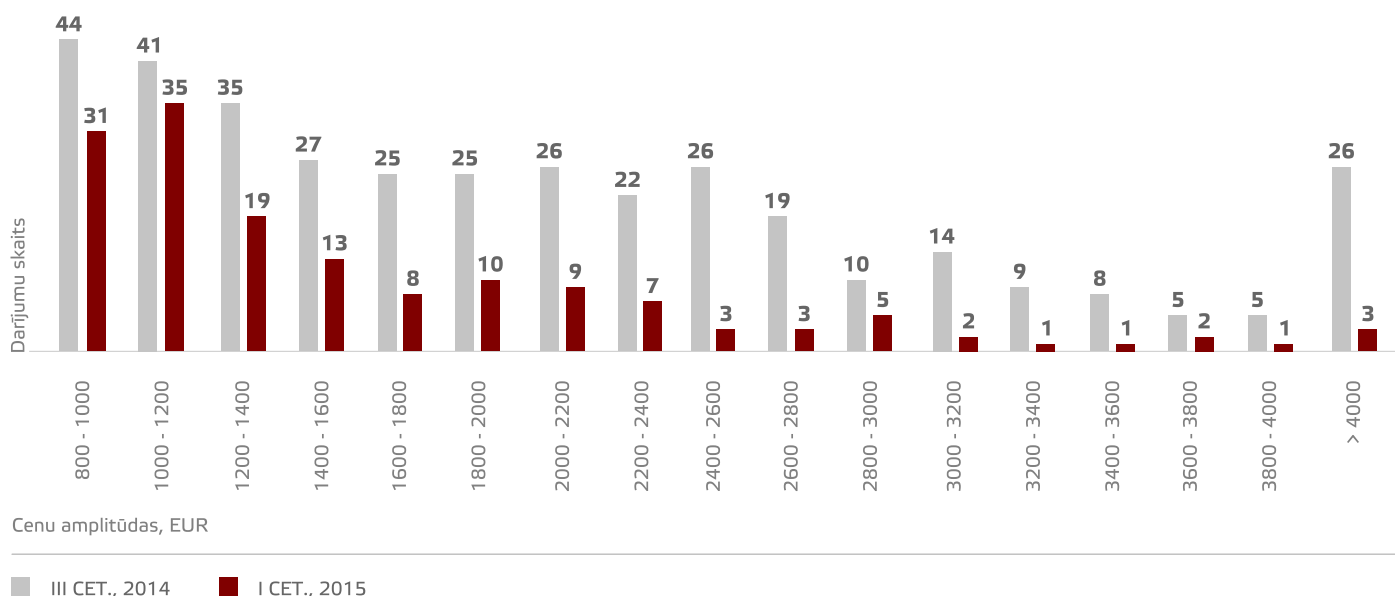
Darījumu ar Rīgas centra dzīvokļiem par summu virs 250 000 EUR skaita izmaiņas, 2014 - 2015



Avots: VALSTS ZEMES DIENESTS

Līdzīga situācija novērota, aplūkojot darījumu skaita izmaiņas kvadrātmetra cenas dalījumā: dārgākiem dzīvokļiem bija raksturīgs būtiskāks darījumu skaita samazinājums. Cenu amplitūdā no 800 līdz 1 800 EUR/m² darījumu skaits samazinājās par 38 %, cenu amplitūdā no 1 800 līdz 3 000 EUR/m² - par 71 %, kamēr diapazonā no 3 000 - 4 000 EUR/m² - par 83 %. Savukārt darījumu ar Rīgas centra dzīvokļiem, kuru cena pārsniedza 4 000 EUR/m², skaits bija par 88 % mazāks, sarūkot no 26 darījumiem līdz 3 darījumiem (2015. g. I cet.).

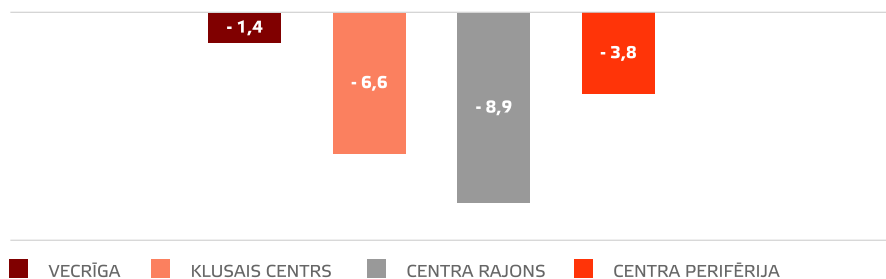
Darījumu skaita sadalījums pa 1 m² cenas diapazoniem, 2014 - 2015



Avots: VALSTS ZEMES DIENESTS

Vislielākā cenu līmeņa samazināšanās kopš gada sākuma novērota centra rajonā (- 8,9 %), kas atbilst iepriekš izteiktām prognozēm. Savukārt Vecrīgā cenu līmenis saruka vien par 1,4 %. Tas skaidrojams ar to, ka pēc dzīvokļiem šajā centra daļā vēsturiski vērojams stabilāks pieprasījums. Ņemot vērā to, ka ar vēsturisko vērtību apveltītu mājokļu piedāvājums bija ierobežots, Vecrīgas cenas bija salīdzinoši mazāk pakļautas dažādu tirgus apstākļu ietekmei.

Rīgas centra dzīvokļu kopējās cenu izmaiņas kopš 2015. gada sākuma pēc atrašanās vietas, %



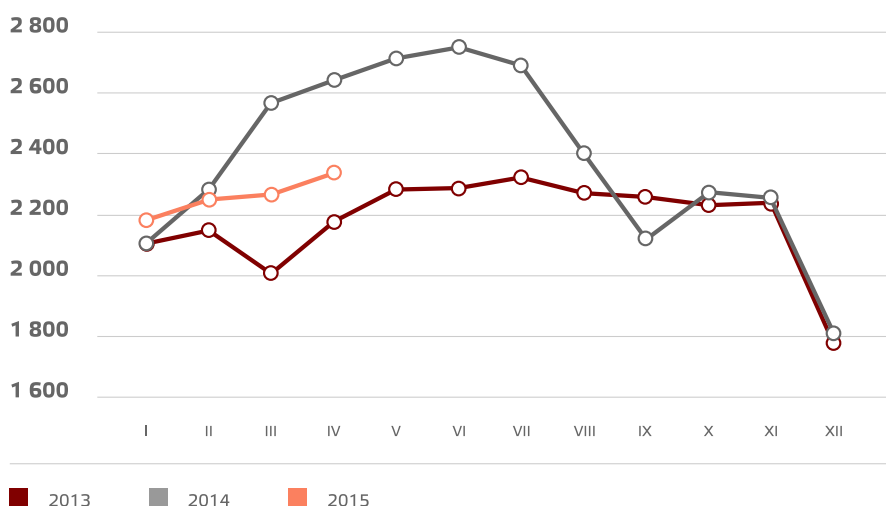
Avots: ARCO REAL ESTATE

Rīgas apkaimes kartē



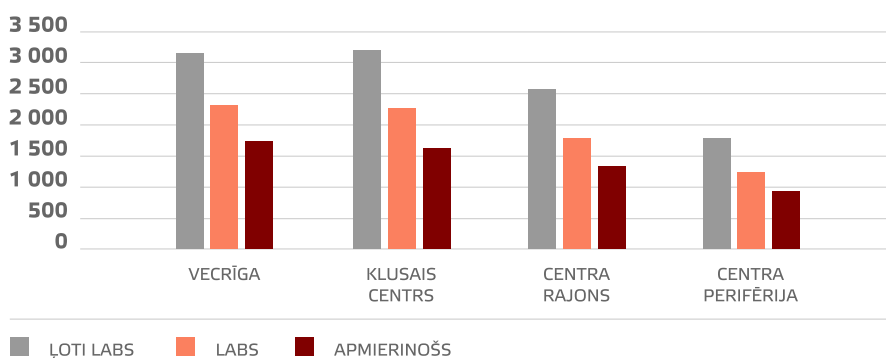
Salīdzinot Rīgas centra dzīvokļu piedāvājumu ar iepriekšējo gadu attiecīgo periodu, tādējādi ņemot vērā sezonālītāti, redzams, ka Rīgas centra piedāvājuma dinamika saskaņā ar iepriekš izteiktām prognozēm šajā gadā attīstījās līdzīgi 2013. gada rādītājiem. Piedāvājumu skaits ik mēnesi mēreni (robežās līdz 3 %) pieauga, bet tik straujš piedāvājuma kāpums, kāds bija 2014. gada pirmajā pusgadā, netika novērots.

Rīgas centra dzīvokļu piedāvājuma dinamika, 2013 - 2015



Avots: ARCO REAL ESTATE

Rīgas centra dzīvokļu cenas aprīlī pēc tehniskā stāvokļa, EUR/m²



Avots: ARCO REAL ESTATE

Rīgas centra perifērijā, kas sastāv no tādām apkaimēm kā Grīziņkalns, Avoti, Brasa un Pētersala, dzīvokļu cenas kopš februāra samazinājās par 2,5 %. Vidējās cenas aprīlī bija ap 900 EUR/m² dzīvokļiem apmierinošā stāvoklī, ap 1 200 EUR/m² dzīvokļiem labā stāvoklī un ap 1 750 EUR/m² dzīvokļiem ļoti labā stāvoklī. Augstākās cenas bija raksturīgas pilnībā renovētām ēkām, piemēram, Ernesta Birznieka-Upīša ielā 18, Eksporta ielā 12 un Cēsu ielā 23. Novērots, ka šajā centra daļā joprojām notika salīdzinoši daudz darījumu par zemākām cenām ar neremontētiem dzīvokļiem sliktā vai pat kritiskā tehniskā stāvoklī. Zemākas cenas piemita arī koka apbūvei.

Rīgas centra rajona (tuvais centrs) dzīvokļu cenas kopš februāra samazinājās par 5,9 %. Vidējās cenas aprīlī bija ap 1 300 EUR/m² dzīvokļiem apmierinošā stāvoklī, ap 1 750 EUR/m² dzīvokļiem labā stāvoklī un ap 2 550 EUR/m² dzīvokļiem ļoti labā stāvoklī. Augstākās cenas bija raksturīgas Vecrīgā vai parku tuvumā (piem., Raiņa bulv. ēkās) esošiem dzīvokļiem ar augstvērtīgu apdari.

Klusā centra dzīvokļu cenas kopš februāra samazinājās par 4,1 %. Vidējās cenas aprīlī bija ap 1 600 EUR/m² dzīvokļiem apmierinošā stāvoklī, ap 2 250 EUR/m² dzīvokļiem labā stāvoklī un ap 3 200 EUR/m² dzīvokļiem ļoti labā stāvoklī. Tā kā šajā centra daļā lielu ietekmi uz cenu nemainīgi rada ēku vēsturiskā un arhitektoniskā vērtība, augstākās cenas bija raksturīgas restaurētām pirmskara ēkām, kurām piemīt minētās vērtības. Savukārt zemākās cenas šajā centra daļā novērotas ēkām ļoti sliktā stāvoklī, piemēram, Dzirnau ielas sākuma posmā esošiem namiem.

Vecrīgas dzīvokļu cenu līmenis kopš februāra samazinājās par 1,4 %. Vidējās cenas aprīlī bija ap 1 700 EUR/m² dzīvokļiem apmierinošā stāvoklī, ap 2 300 EUR/m² dzīvokļiem labā stāvoklī un ap 3 150 EUR/m² dzīvokļiem ļoti labā stāvoklī.

Novērots, ka gan Rīgas klusajam centram, gan Vecrīgai bija raksturīgs tas, ka cena pat līdzīga stāvokļa dzīvokļiem varēja ievērojami atšķirties atkarībā no to atrašanās vietas specifikas. Augstākās cenas šajā centra daļā bija raksturīgas renovētās un jaunās ēkās esošiem dzīvokļiem. Vecrīgas dzīvokļu piedāvājumā vairs nebija atrodami dzīvokļi ar vienkāršu telpu stāvokli. Dzīvokļu tirgus, ņemot vērā pieprasījumu, orientējās uz augstas kvalitātes dzīvokļiem.

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 un Limbažos. Uzņēmumā tiek nodarbināti vairāk kā 80 kvalificēti speciālisti.

ARCO REAL ESTATE

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

Blaumaņa ielā 5a, Rīgā
LV-1011, Latvija
Tālr. +371 6736 5555
www.arcoreal.lv

