

DZĪVOKĻI RĪGAS CENTRĀ AUGUSTS

Dzīvokļi Rīgas centrā

2014. gada augustā Rīgas centra dzīvokļu cenas palielinājušās par 1,60%. Vidējā Rīgas centra dzīvokļu cena augustā pakāpusies 2113 EUR/m² pozīcijā.

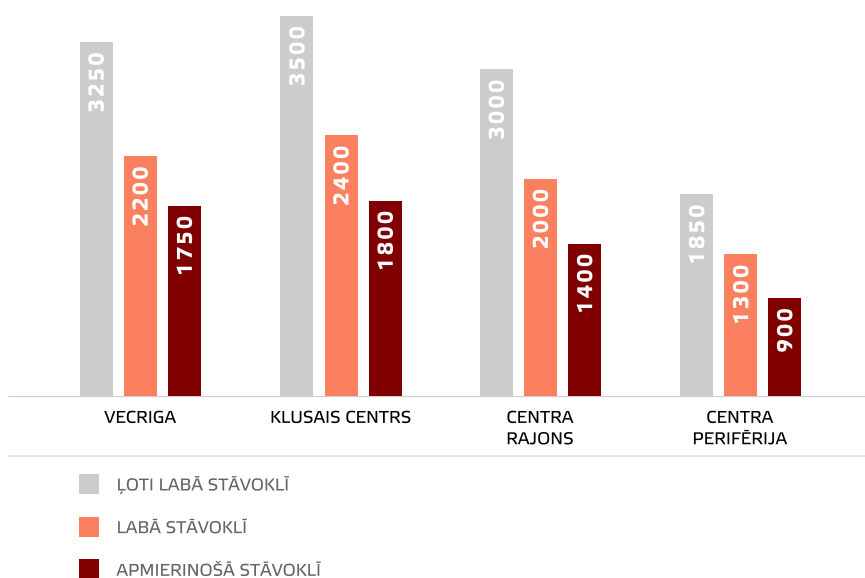
Ievērojamais kāpums skaidrojams ar to, ka augusts bija pēdējais mēnesis pirms Imigrācijas likuma grozījumu stāšanās spēkā. Nerezidenti, kuri vēlējās ar nekustamā īpašuma iegādi sev nodrošināt iespēju saņemt termiņuzturēšanās atļauju, augustā vēl varēja to iegūt, iegādājoties nekustamos īpašumus, kura vērtība pārsniedza zemāku sliekšni - 142,3 tūkstošus EUR. Šī iemesla dēļ bija vērojams izteikts pieprasījuma kāpums, kā rezultātā pieauga cena.

Šo tendenci apstiprināja arī tas, ka vislielākais cenu kāpums, vērtējot pēc tehniskā stāvokļa, novērots dzīvokļiem, kas ir ļoti labā stāvoklī (+2,65%). Tieši šīs dzīvojamās platības bija vispieprasītākās nerezidentu sektorā, tā kā ārvalstu pilsoņi visbiežāk vēlas iegādāties īpašumus ar labu apdari, kas gatavi tūlītējai dzīvošanai bez papildus laika un finansiāliem ieguldījumiem.

Klusais centrs bija tā centra daļa, raugoties pēc atrašanās vietas, kurā cenas pieauga visvairāk un kas joprojām bija īpaši iecienīta vieta nerezidentu vidū. **Laika periodā no augusta sākuma līdz septembra sākumam ievērojami kritās piedāvājumu skaits Rīgas centra dzīvokļiem, proti, par 10,7%.** Šis rādītājs bija lielāks gan par piedāvājuma kritumu lielāko Rīgas mikrorajonu dzīvokļiem (-4,6%), gan par piedāvājuma kritumu Rīgā kopumā (-6,5%). Tas skaidrojams gan ar to, ka daļa dzīvokļu pazuda no piedāvājuma, līdzko tie tika nopirkti, gan ar to, ka septembra sākumā īpašnieki, kuri piedāvāja savus īpašumus ar cerību, ka pārmaksājot tos varētu iegādāties kāds nerezidents, un kuriem nebija izdevies augustā tos pārdot par paaugstinātu cenu, izņēma dzīvokļus no piedāvājuma.

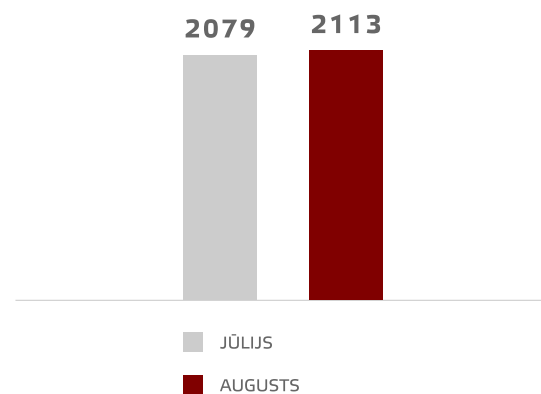
Ņemot vērā cenu kāpuma apstākļus un cēloņus, paredzams, ka tas nebūs ilgstošs, un, sākot ar septembri, visticamāk, gaidāma cenu pakāpeniska korekcija, un cenu izmaiņu virziens dažādiem segmentiem būs atšķirīgs. Dzīvokļiem, kuri līdz šim atbilda TUA saņemšanas kritērijiem, bet kuru cena nesasniedza 200 000 EUR, tiek prognozēta cenu pazemināšanās, kamēr dārgākie dzīvokļi turpmāk veidos jaunu nerezidentu sektoru.

Rīgas centra dzīvokļu cenas augustā, EUR/m²



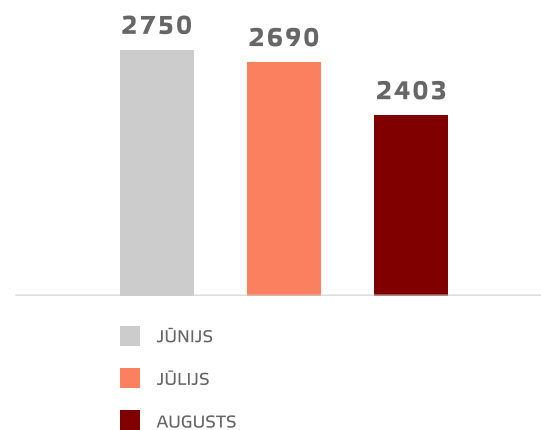
Avots: ARCO REAL ESTATE

Rīgas centra dzīvokļu vidējās cenas dinamika, EUR/m²



Avots: ARCO REAL ESTATE

Dzīvokļu piedāvājuma izmaiņas Rīgas centrā



Avots: ARCO REAL ESTATE

Rīgas centra perifērijas, kas sastāv no tādām apkaimēm kā Grīziņkalns, Avoti, Brasa un Pētersala, dzīvokļu cenas augustā pieauga par 1,25%. Vidējās cenas augustā bija ap 900 EUR/m² dzīvokļiem apmierinošā stāvoklī, ap 1350 EUR/m² dzīvokļiem labā stāvoklī un ap 1850 EUR/m² dzīvokļiem ļoti labā stāvoklī. Augstākas cenas bija raksturīgas pilnībā renovētām ēkām, piemēram, Ernesta Birznieka-Upīša ielā 18, Eksporta ielā 12 un Cēsu ielā 23. Augustā novērots arī tas, ka šajā centra daļā joprojām notika salīdzinoši daudz darījumu par zemākām cenām ar neremontētiem, sliktā vai pat kritiskā tehniskā stāvoklī esošiem dzīvokļiem. Zemākas cenas piemita arī koka apbūvei, kas bieži sastopama Grīziņkalna apkaimē.

Rīgas centra rajona (tuvais centrs) dzīvokļu cenas augustā pieauga par 1,59%. Vidējās cenas bija ap 1400 EUR/m² dzīvokļiem apmierinošā stāvoklī, ap 2000 EUR/m² dzīvokļiem labā stāvoklī un ap 3000 EUR/m² dzīvokļiem ļoti labā stāvoklī. Augstākas cenas novērotas dzīvokļiem, kuri atrodas Vecrīgas vai parku tuvumā (piem., Raiņa bulvāra ēkās), ar augstvērtīgu apdari.

Klusā centra dzīvokļu cenas augustā pieauga par 2,67%. Vidējās cenas bija ap 1800 EUR/m² dzīvokļiem apmierinošā stāvoklī, ap 2400 EUR/m² dzīvokļiem labā stāvoklī un ap 3500 EUR/m² dzīvokļiem ļoti labā stāvoklī. Tā kā šajā centra daļā lielu ietekmi uz cenu rada 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, Dzirnau ielas sākuma posmā.

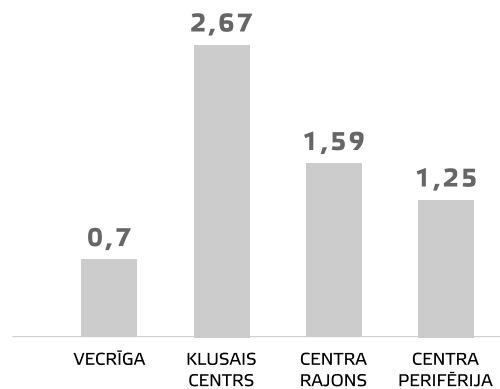
Vecrīgas dzīvokļu cenas augustā pieauga par 0,70%. Vidējās cenas augustā bija ap 1700 EUR/m² dzīvokļiem apmierinošā stāvoklī, ap 2200 EUR/m² dzīvokļiem labā stāvoklī un ap 3250 EUR/m² dzīvokļiem ļoti labā stāvoklī.

Gan klusajam centram, gan Vecrīgai bija raksturīgs tas, ka cenas pat līdzīga stāvokļa dzīvokļiem šajās apkaimēs varēja ievērojami atšķirties atkarībā no to atrašanās vietas specifikas. Augstākās cenas šajā centra daļā bija raksturīgas renovētās un jaunās ēkās esošajiem dzīvokļiem.

Augsta cenu līmeņa dzīvokļu, kas atrodas Rīgas centrā, kapitalizācijas likme* augustā bija no apmēram 4% līdz 6%. Zemāka likme bija raksturīga dzīvokļiem, kas atrodas prestižākās vietās, un dzīvokļiem labākā stāvoklī ar kvalitatīvu iekšējo apdari. Savukārt centra perifērijā kapitalizācijas likme pārsniedza 5% atzīmi.

Pastāv arī vairāki citi faktori, kas var ievērojami ietekmēt kapitalizācijas likmes lielumu, piemēram, tas, vai dzīvoklis atbilst prasībām, lai to varētu piedāvāt īrēšanai ārvalstu studentiem.

Rīgas centra dzīvokļu 1m² cenu pieaugums augustā, %



Avots: ARCO REAL ESTATE

* Kapitalizācijas likme

parāda ieguldīto līdzekļu atgūšanas iespējas noteiktā laika posmā un peļņas gūšanu par īpašuma lietošanu.

Kapitalizācijas likme parasti ietver šādus faktorus:

- bezriskā ieguldījuma likme;
- kompensācija par risku;
- kompensācija par zemāku likviditāti salīdzinājumā ar noguldījumu kredītiestādē vai vērtspapīros;
- kompensācija par papildu izdevumiem, kas saistīti ar nekustamo īpašumu;
- labojumi saistībā ar īpašuma vērtības iespējamo pazemināšanos vai pieaugumu.

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