



ARCO REAL ESTATE



DZĪVOKĻI JAUNAJOS PROJEKTOS

1. ceturksnis | 2015

RĪGA | 2015

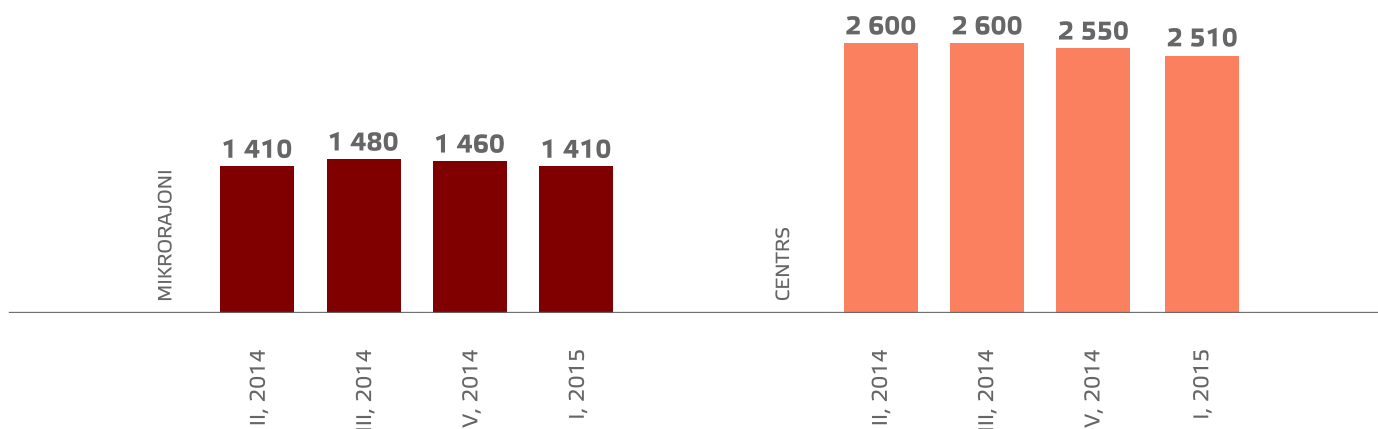
Dzīvokļi jaunajos projektos

Rīgas mikrorajonos esošo jauno projektu dzīvokļu cenas indekss 2015. gada pirmajā ceturksnī atradās 1 410 EUR/m² pozīcijā. Savukārt Rīgas centrā, kā arī tādos centram tuvos rajonos kā Ķīpsala un Klīversala jauno projektu cenas indekss pirmajā ceturksnī samazinājās līdz 2 510 EUR/m² pozīcijai, kas bija par 1,6 % mazāk kā iepriekšējā ceturksnī.

Vidējās darījumu cenas samazinājums bija vēl lielāks, taču tas drīzāk skaidrojams ar darījumu struktūras maiņu, nevis ar kopējo cenu līmeņa samazināšanos. Attiecīgi arvien lielāku proporciju no darījumu skaita sastādīja tieši lētāka segmenta dzīvokļi.

Arī tirgus aktivitāte jauno projektu segmentā 2015. gada sākumā turpināja samazināties. Salīdzinot ar pagājušā gada attiecīgā perioda rādītājiem, darījumu skaits ar Rīgas centra un mikrorajonu jauno projektu dzīvokļiem samazinājās gandrīz uz pusi.

Jauno projektu cenu dinamika, EUR/m²

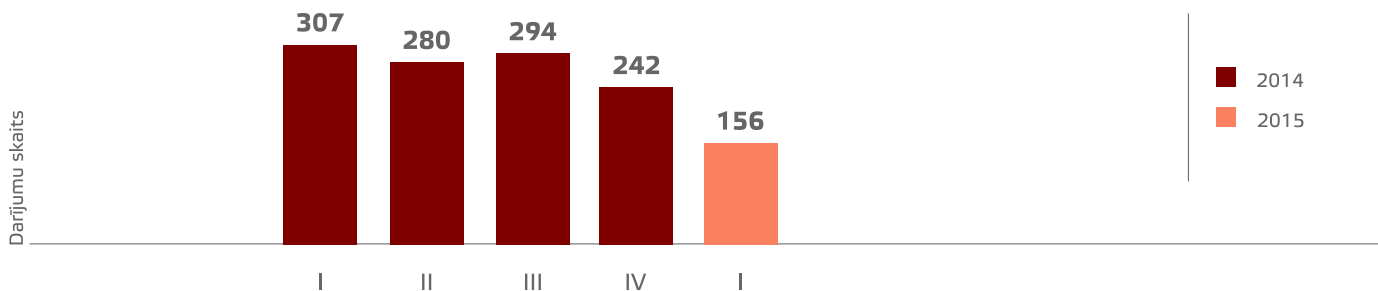


Avots: ARCO REAL ESTATE

Rīgas mikrorajoni

2015. gada sākumā aktivitāte Rīgas mikrorajonu jauno projektu segmentā turpināja samazināties. Darījumu skaits, salīdzinot ar pagājušā gada ceturto ceturksni, samazinājās par 36 %, savukārt, salīdzinot ar 2014. gada pirmo ceturksni, darījumu skaits šajā segmentā samazinājās gandrīz uz pusi (-49 %).

Rīgas mikrorajonu jauno projektu dzīvokļu darījumu skaita dinamika



Avots: VALSTS ZEMES DIENESTS

Rīgas mikrorajonu jauno projektu raksturīgais cenas diapazons 2015. gada sākumā bija 600 - 1 600 EUR/m². Saskaņā ar Valsts Zemes dienesta datiem šajā diapazonā ietilpa 78 % šī segmenta dzīvokļu darījumu, kas notika 2015. gada pirmajā ceturksnī.

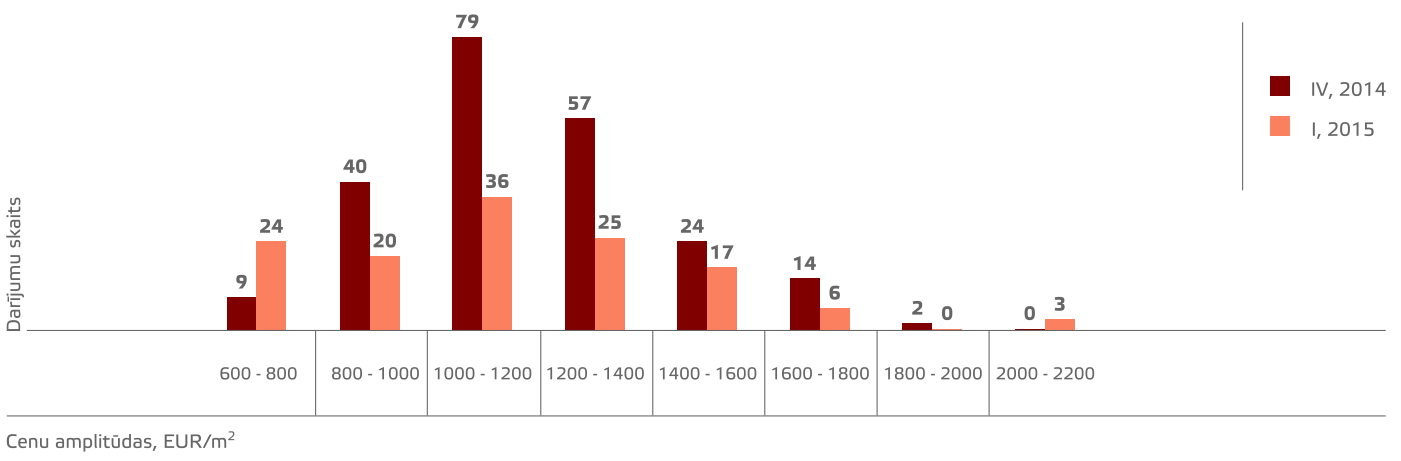
Darījumi par zemākām cenām notika ar dzīvokļiem ar balto apdari (kam nepieciešami papildus ieguldījumi) vai arī dzīvokļiem, kas atrodas pilnīgi renovētās ēkās un kas nav uzskatāmi par mājokļiem jaunos projektos, piemēram, Čiekurnama projekta dzīvokļi, kas 2015. gada sākumā darījumu skaita ziņā bijis pieprasītākais projekts.

Savukārt augstākas cenas konstatētas dzīvokļiem, kuru iekšējā apdarē izmantoti augstākas kvalitātes materiāli, un dzīvokļiem, kuri atrodas ēku augstākajos stāvos, piemēram, projekta *Panorama Plaza* dzīvokļiem. Tāpat augstākas cenas novērotas dzīvokļiem izdevīgā atrašanās vietā, piemēram, ainaviskajā Mežaparkā, no kurienes var ātri un ērti sasniegt pilsētas centru. 2015. gada pirmajā ceturksnī notika vien daži šādu dzīvokļu darījumi.

Neskatoties uz ievērojamo darījumu skaita samazināšanos, nemainījās kvadrātmetra cenas amplitūda, kurā notika visvairāk darījumu. 2015. gada sākumā visvairāk darījumu ar Rīgas mikrorajonu jauno projektu dzīvokļiem joprojām notika cenu amplitūdā no 1 000 līdz 1 200 EUR/m².

Darījumu skaits par cenu virs 800 EUR/m², salīdzinot ar 2014. gada pēdējo ceturksni, samazinājās par 51 %. Vienīgās cenu amplitūdas, kurās reģistrēts darījumu skaita pieaugums, bija 600 - 800 EUR/m², kā arī 2 000 - 2 200 EUR/m², kur darījumu skaits pieauga no 0 līdz 3 darījumiem.

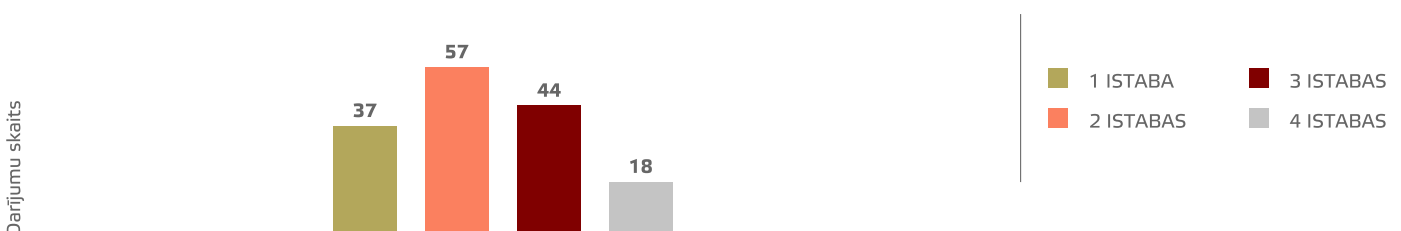
Darījumu skaita sadalījums pa kvadrātmetra cenu diapazoniem Rīgas mikrorajonu jaunajos projektos



Avots: VALSTS ZEMES DIENESTS

Analizējot darījumu skaita proporciju pēc istabu skaita dzīvoklī, secināms, ka pilsētas mikrorajonos visvairāk darījumu notika ar divistabu (37 %) un trīsstabu (28 %) dzīvokļiem. Vienistabas (24 %) un četrstabu (11 %) dzīvokļu darījumu skaits bijis salīdzinoši mazāks.

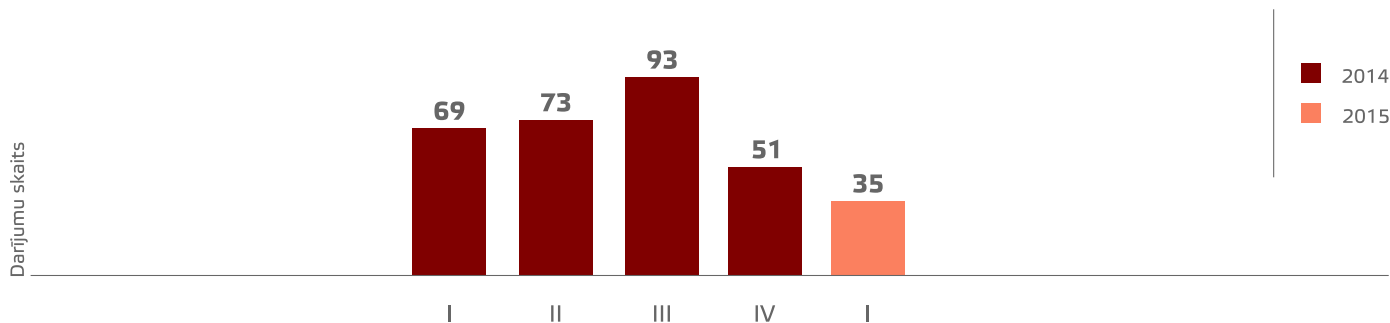
Rīgas mikrorajonu jauno projektu darījumu skaita proporcija pēc istabu skaita dzīvoklī, 2015. gada 1. ceturksnis



Avots: VALSTS ZEMES DIENESTS

 Rīgas centrs

Arī Rīgas centrā un tādos centram tuvos rajonos kā Ķīpsala un Klīversala 2015. gada sākumā turpinājās jauno projektu tirgus aktivitātes samazināšanās. Darījumu skaits, salīdzinot ar pagājušā gada ceturto ceturksni, samazinājās par 31 %, bet salīdzinājumā ar pagājušā gada pirmo ceturksni - pat par 49 %. Šī gada pirmajā ceturksnī šajā segmentā notika vien 35 darījumi.

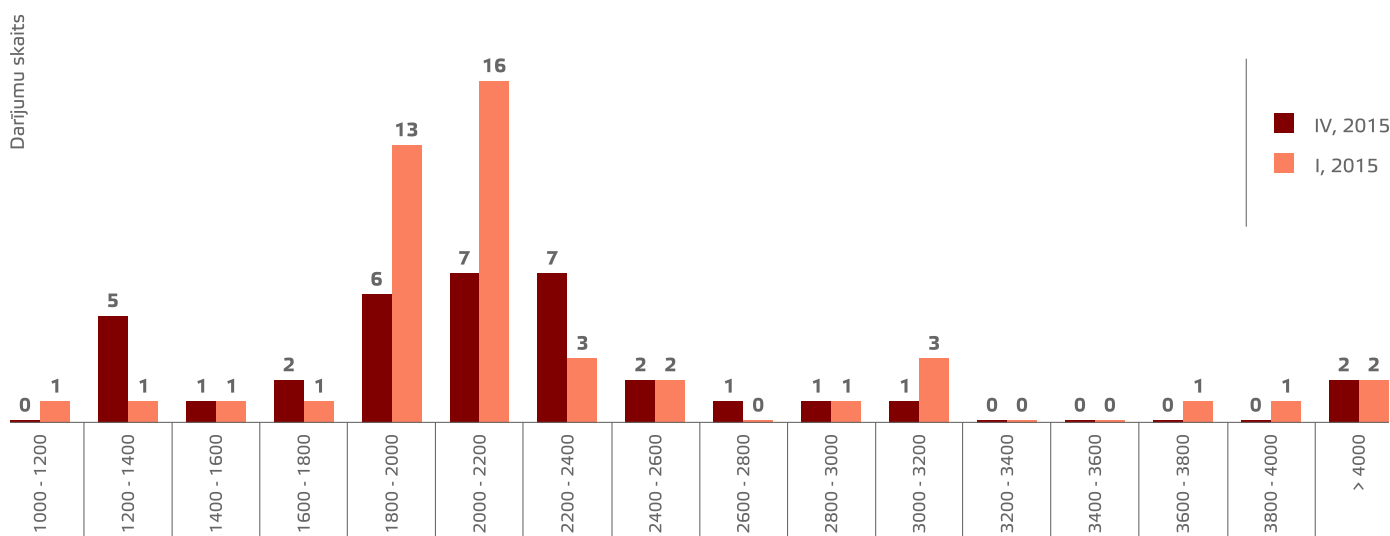
Rīgas centra jauno projektu dzīvokļu darījumu skaita dinamika


Avots: VALSTS ZEMES DIENESTS

Rīgas centra jauno projektu raksturīgais cenu diapazons 2014. gadā bija no 1 600 līdz 3 400 EUR/m². Kā redzams, šis diapazons bija ievērojami plašāks kā jauno projektu dzīvokļiem Rīgas mikrorajonos. Tas skaidrojams ar to, ka Rīgas centra dzīvokļi būtiskāk atšķīrās pēc tajos izmantoto apdares materiālu kvalitātes, arī lokācijai bija salīdzinoši lielāka ietekme uz cenu pretēji pilsētas mikrorajonu projektiem.

Ņemot vērā nelielo darījumu skaitu, 2015. gada sākumā grūti izcelt raksturīgo cenu diapazonu. Nedaudz lielāks darījumu skaits uz citu cenu diapazonu fona notika 1 800 - 2 400 EUR/m² amplitūdā. Tie galvenokārt bija darījumi projektā *Skanstes nami*, *Midtown Apartments* un centram tuvu esošajā Klīversalas projektā *Riverpark*.

Darījumi par zemākām cenām notika ar dzīvokļiem, kas atrodas Rīgas centra tālākajās daļās un kas tika pārdoti ar balto apdari. Savukārt ekskluzīvās Rīgas vietās, piemēram, Vecrīgā, jauno projektu kvadrātmetra cena pārsniedza arī 4 000 EUR/m² atzīmi un atsevišķos gadījumos sasniedza pat 5 000 EUR/m². 2015. gada pirmajā ceturksnī notika divi šādi darījumi.

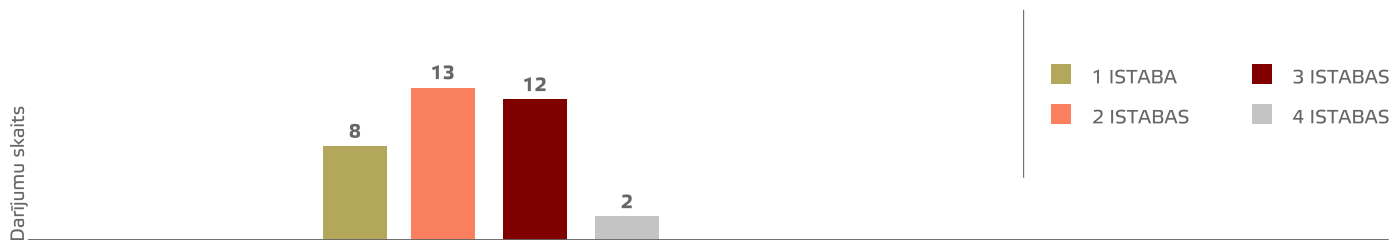
Darījumu skaita sadalījums pa kvadrātmetra cenu diapazoniem Rīgas centra jaunajos projektos


Cenu amplitūdas, EUR/m²

Avots: VALSTS ZEMES DIENESTS

Analizējot darījumu skaita proporciju pēc istabu skaita, redzams, ka arī Rīgas centrā 2015. gada sākumā dominēja divistabu (37 %) un trīsstabu (34 %) dzīvokļi. Vienstabas dzīvokļi sastādīja 23 % no notikušo darījumu skaita, bet četrstabu dzīvokļi - 6 %.

Rīgas centra jauno projektu darījumu skaita proporcija pēc istabu skaita dzīvoklī, 2015. gada 1. ceturksnis



Avots: VALSTS ZEMES DIENESTS

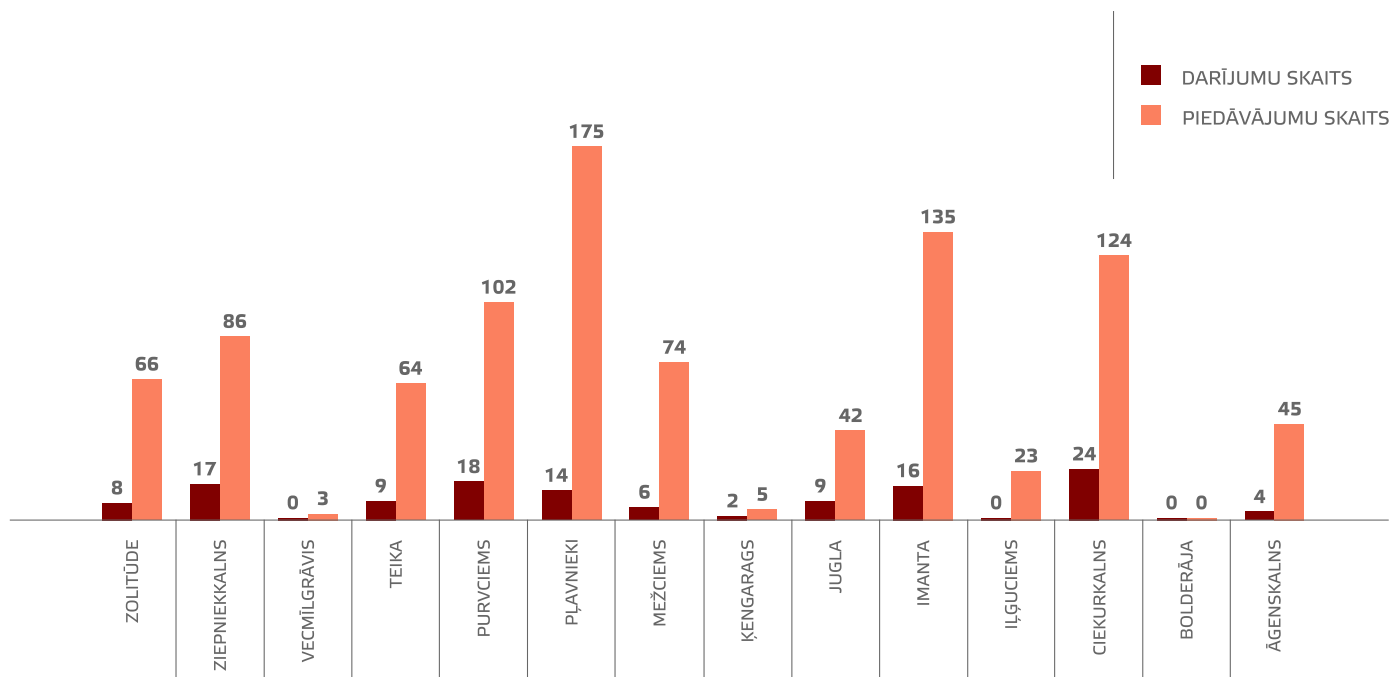
Piedāvājuma un darījumu analīze

Apkopojot piedāvājumu skaitu, konstatēts, ka vislielākais jauno projektu dzīvokļu piedāvājums bija tādos mikrorajonos kā Pļavnieki, Imanta un Čiekurkalns. Savukārt vismazākais piedāvājumu skaits novērots Ķengaragā, Vecmīlgrāvī un Bolderājā. Šo mikrorajonu jauno projektu ēkās pārdošanai tika piedāvāti attiecīgi tikai pieci un trīs dzīvokļi, bet Bolderājā tādu nebija vispār.

Vislielākais darījumu skaits 2015. gada pirmajā ceturksnī tika konstatēts tādos mikrorajonos kā Čiekurkalns, Purvciems un Ziepniekkalns. Savukārt 2015. gada sākumā darījumi ar jauno projektu dzīvokļiem netika reģistrēti ne Bolderājā, ne Vecmīlgrāvī, ne arī Ilģuciemā.

Rīgas centrā un tādos centram tuvos rajonos kā Ķīpsala un Klīversala jauno projektu dzīvokļu piedāvājumu kopumā veidoja ap 712 dzīvokļi, no kuriem 212 piedāvāti sekundārajā tirgū, bet ap 500 brīvu dzīvokļu tika piedāvāti vēl celtniecības stadijā esošās vai nesen pabeigtās ēkās. Šis rādītājs uzskatāms kā augsts, ņemot vērā ceturkšņa laikā notikušo darījumu (35) kontekstu.

Jauno projektu dzīvokļu piedāvājumu un darījumu skaits Rīgā, 2015. gada 1. ceturksnis



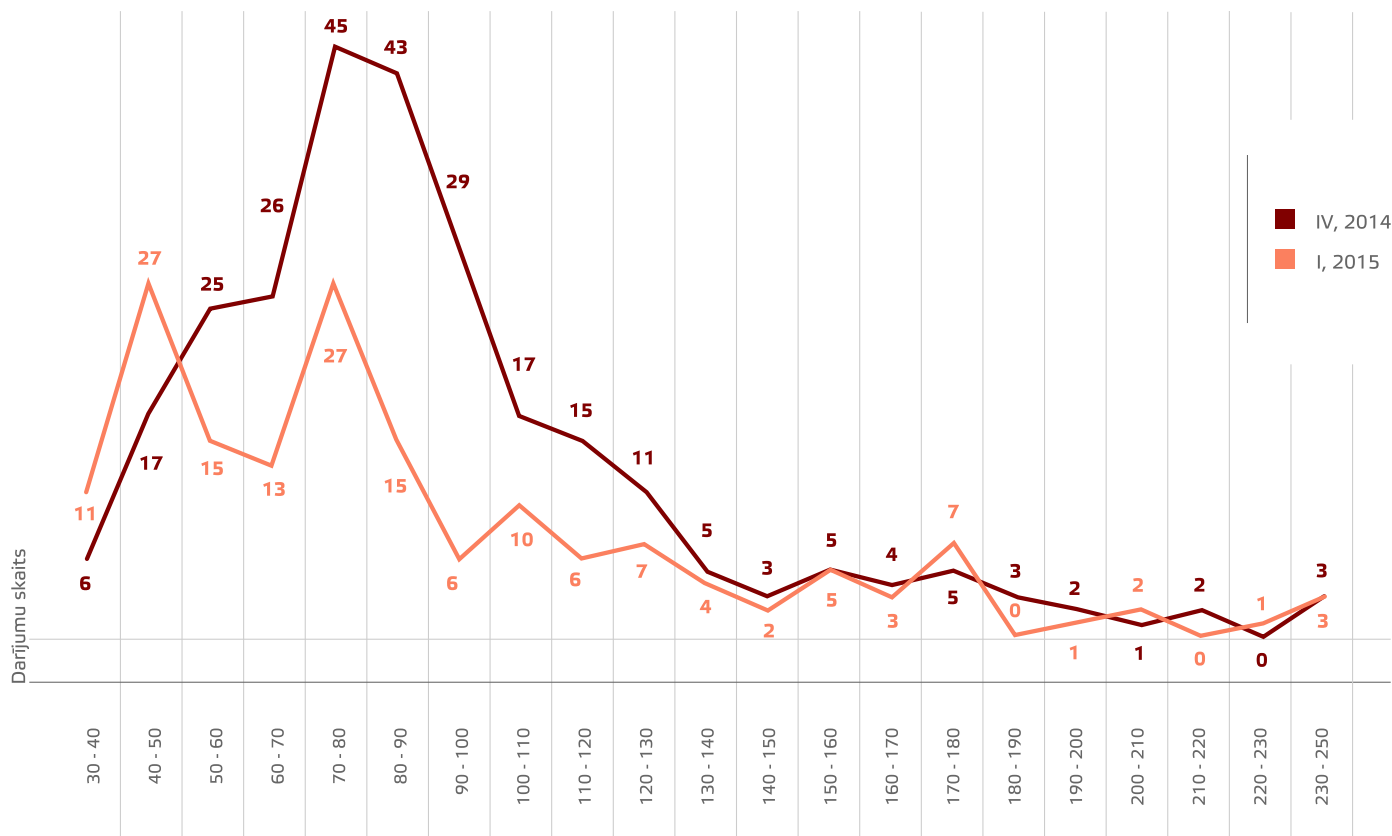
Rīgas mikrorajoni

Avots: ARCO REAL ESTATE

Aplūkojot darījumu skaita izmaiņas pēc kopējās darījumu summas, konstatēts, ka 30 000 - 50 000 EUR amplitūdā darījumu skaits pieauga par 65 %. Tie galvenokārt bija mazi vienas vai divu istabu dzīvokļi pilsētas mikrorajonos.

Savukārt 50 000 - 120 000 EUR amplitūdā, kur pērnā gada nogalē notika visvairāk darījumu, tika novērots darījumu skaita samazinājums par 54 %. Arī 120 000 - 250 000 EUR amplitūdā novērota darījumu skaita samazināšanās, bet tā nebija tik būtiska (-20 %).

Darījumu skaita sadalījums pa cenu diapazoniem jaunajos projektos Rīgā

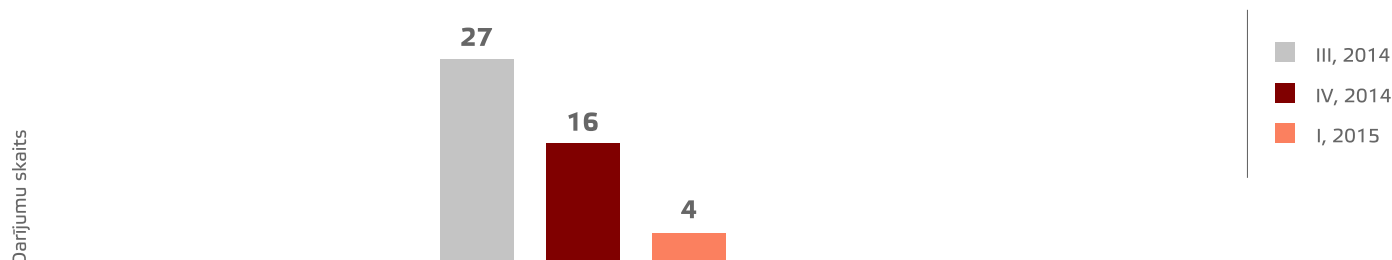


Cenu amplitūdas, tūkstoši EUR

Avots: VALSTS ZEMES DIENESTS

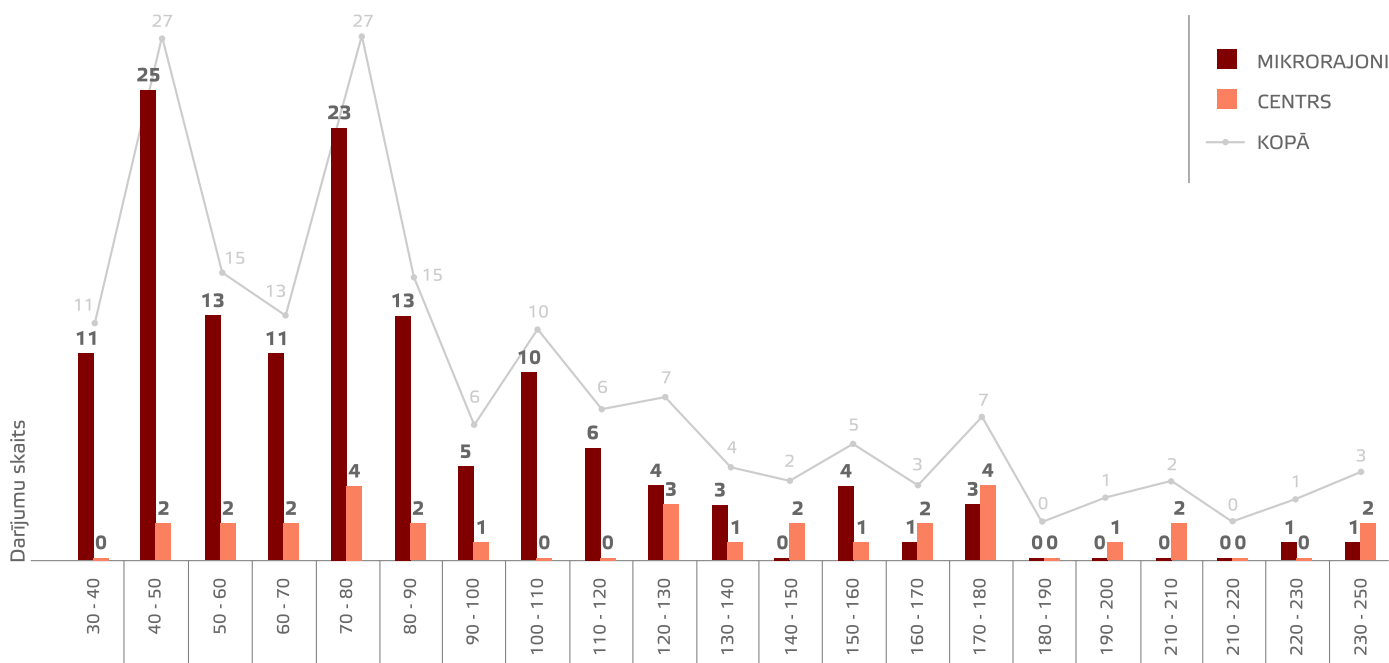
Samazinājās arī to darījumu skaits, kuros dzīvokļu cena pārsniedza minimālo sliekšni termiņuzturēšanās atļaujas saņemšanai (250 000 EUR). 2015. gada sākumā notika vien četri šādi darījumi, kas bija par 75 % mazāk kā iepriekšējā ceturksnī, kad notika 16 šādi darījumi. Līdz ar to var secināt, ka atšķirībā no iepriekšējā minimālā sliekšņa (142 300 EUR) vairs neveidojās netipiski liels darījumu skaits par summu, kas tikai nedaudz pārsniedza minimālo sliekšni.

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, 2015. gada 1. 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 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 aptuveni 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

