

TIRGUS PĀRSKATS

Jaunie projekti | 2. ceturksnis



RĪGA | 2016



LATVIJAS
ĪPAŠUMU
VĒRTĒTĀJU
ASOCIĀCIJA

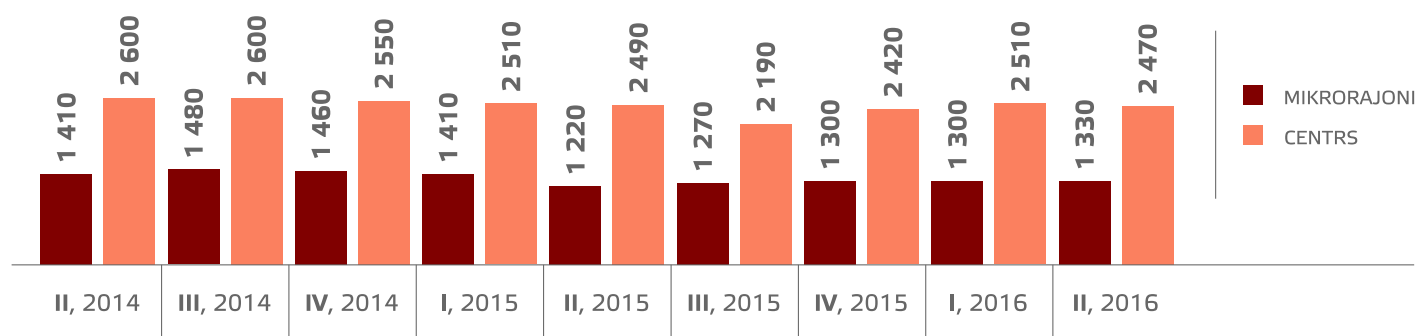
Dzīvokļi jaunajos projektos

Rīgas mikrorajonos esošu jauno projektu dzīvokļu cenas indekss 2016. gada pirmajā ceturksnī bija 1 300 EUR/m²; cenu izmaiņas, salīdzinot ar 2015. gada ceturto ceturksni, netika konstatētas. Otrajā ceturksnī samazinoties darījumu skaitam, palielinājās dzīvokļu cenas - cenas indekss sasniedza 1 330 EUR/m², pieaugot par 2,3 %.

Rīgas centrā, kā arī tādās centrālās tuvos rajonos kā Ķīpsala un Klīversala jauno projektu cenas indekss gada pirmajā ceturksnī pieauga līdz 2 510 EUR/m² pozīcijai (+ 3,7 %), savukārt šī gada otrajā ceturksnī tika novērots neliels vidējās cenas samazinājums (- 1,6 %), cenu indeksam sarūkot līdz 2 470 EUR/m². Tādējādi var secināt, ka dzīvokļu cenas jaunajos projektos Rīgas centrā bija līdzīgas 2015. gada pirmajā pusgadā novērotajām: būtiskas izmaiņas gada laikā nenotika. Arī darījumu skaits 2016. gada pirmajā pusgadā bija līdzvērtīgs pērnā gada novērojumiem, kas norāda uz to, ka jauno projektu tirgus Rīgas centrā atguva stabilitāti, lai gan cenas bija zemākas nekā 2014. gada sākumā, bet darījumu tika reģistrēti vairāk.

Kopējā tirgus aktivitāte jauno projektu segmentā 2016. gadā pirmajā ceturksnī, salīdzinot ar 2015. gada ceturto ceturksni, pieauga par 20 %. Savukārt šī gada otrajā ceturksnī darījumu apjoms samazinājās par 5 %. Salīdzinot 2015. gada pirmo pusgadu ar 2016. gada pirmo pusgadu, darījumu skaits šogad bija lielāks par 37 %. Darījumu skaits jaunajos projektos Rīgas centrālajā daļā 2016. gada pirmajā pusgadā, salīdzinot ar tādu pašu laika periodu 2015. gadā, palielinājās par 26 %. Savukārt Rīgas mikrorajonos kopējais darījumu skaits palielinājās par 41 %.

Jauno projektu vidējās cenas dinamika, EUR/m²



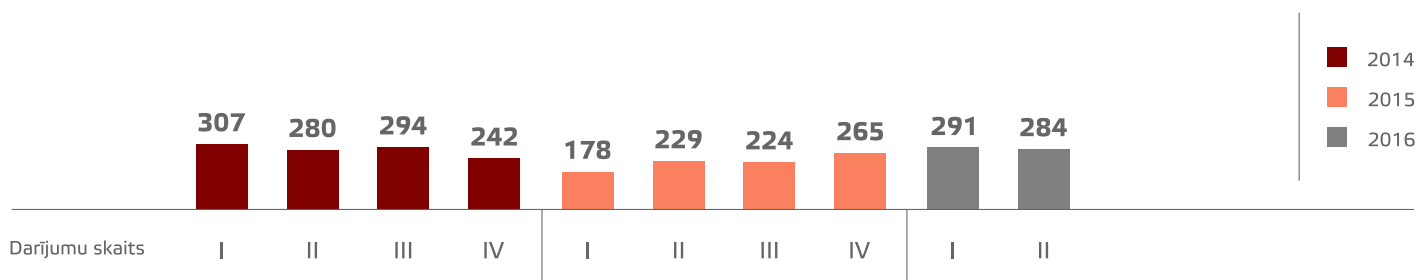
Avots: ARCO REAL ESTATE



Rīgas mikrorajoni

2016. gada pirmajā pusgadā aktivitāte Rīgas mikrorajonu jauno projektu segmentā turpināja pieaugt un sasniedza 2014. gada līmeni. Šī gada pirmajā pusgadā kopumā reģistrēti 575 darījumi, kas bija par 2 % mazāk nekā 2014. gada pirmajā pusgadā, kad notika 587 darījumi, un par 29 % vairāk nekā 2015. gada pirmajā pusgadā, kad tika reģistrēti 407 darījumi. Šī gada pirmajā ceturksnī notika par 39 % vairāk darījumu nekā tajā pašā laika periodā pērn. Savukārt pēdējo trīs gadu laikā visvairāk darījumu reģistrēts 2014. gada pirmajā ceturksnī, proti, 307. Darījumu skaita pieaugums šogad liecināja par aktivitātes palielināšanos jauno projektu segmentā. Ja 2015. gadā darījumu skaitam bija tendence samazināties, tad 2016. gada sākumā bija raksturīga stabilitāte ar salīdzinoši lielu darījumu skaitu.

Rīgas mikrorajonu jauno projektu dzīvokļu darījumu skaita dinamika, 2014 - 2016



Avots: VALSTS ZEMES DIENESTS

Rīgas mikrorajonu jauno projektu raksturīgais cenas diapazons 2016. gadā bija 800 - 1 600 EUR/m². Saskaņā ar Valsts Zemes dienesta datiem šajā diapazonā ietilpa 88 % šī segmenta dzīvokļu darījumu, kas reģistrēti 2016. gada pirmajā un otrajā ceturksnī.

Mazāk nekā 6 % no kopējā skaita bija darījumi par cenu zem 600 EUR/m². Pamatoti var uzskatīt, ka šajos darījumos fiksētās cenas pilnībā neatspoguļoja kopējo darījuma summu, jo dzīvokļi par tik zemām summām jaunās ēkās nebija atrodami.

Augstākās cenas Rīgas mikrorajonu jaunajos projektos, līdzīgi kā 2015. gadā, šī gada pirmajos divos ceturkšņos fiksētas Liepājas ielā 2, Āgenskalnā, projektā *Māras dārzi*. Darījumu cenas sasniedza jaunus rekordus: atsevišķos darījumos dzīvokļu cenas pārsniedza 2 000 EUR/m² (2015. gadā augstākās cenas darījumos pārsniedza 1 800 EUR/m²). Kvadrātmetra cenas izteiksmē visdārgākie darījumi šogad konstatēti jaunajā projektā *Solaris* un Stokholmas ielā 35/37, Mežaparkā, kur darījumu cenas ievērojami pārsniedza 2 000 EUR/m².

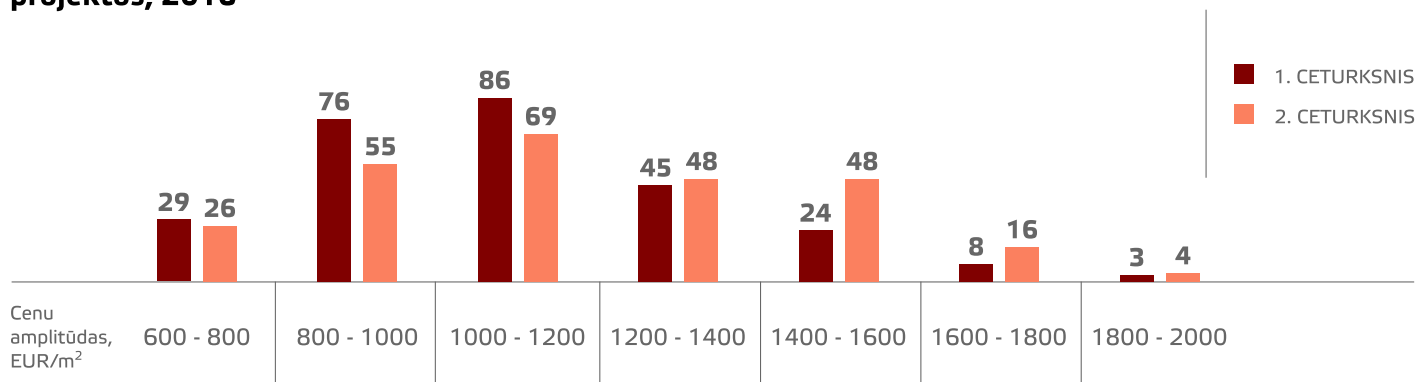
Darījumu skaita ziņā 2016. gadā vispopulārākie jauno mājokļu projekti bija Salnas ielā 21 un *Jaunā Teika*, kur attiecīgi reģistrēti 163 un 58 dzīvokļu darījumi.

2016. gada pirmajā un otrajā ceturksnī visvairāk darījumu ar Rīgas mikrorajonu jauno projektu dzīvokļiem notika cenu amplitūdā no 1 000 līdz 1 200 EUR/m². Arī iepriekšējos gados populārākie dzīvokļi atradās tieši šajā cenu kategorijā. Parasti tie bija dzīvokļi ar pilnu apdari labā tehniskā stāvoklī. Ja 2015. gada pirmajā ceturksnī šajā cenu kategorijā notika 36 darījumi, tad 2016. gada pirmajā ceturksnī jau reģistrēti 86 darījumi.

Dzīvokļu darījumu skaits par cenu 600 - 800 EUR/m² 2016. gada sākumā (29 darījumi) bija līdzīgs 2015. gada sākumā novērotajam (24 darījumi). Šajā cenu kategorijā līdzīgs darījumu skaita līmenis saglabājās arī 2016. gada otrajā ceturksnī. Salīdzinoši daudz darījumu notika par 800 - 1 000 EUR/m². Šajā cenu kategorijā visvairāk darījumu šogad reģistrēts jaunajā daudzdzīvokļu projektā Salnas ielā 21, Rīgā. Par šādu summu darījumi notika arī citos Rīgas jaunajos projektos, bet par šādu kvadrātmetra cenu galvenokārt varēja iegādāties dzīvokļus ar nepabeigtu telpu apdari. Savukārt cenu kategorijā no 1 200 līdz 1 600 EUR/m² arī notika salīdzinoši daudz darījumu - pārsvarā augstas kvalitātes projektos labās vietās mikrorajonu centros. Populārākais darījumu skaita ziņā šajā cenu kategorijā bija jaunais daudzdzīvokļu ēku projekts *Jaunā Teika*, kas atrodas Ropāžu ielā 10, Rīgā.

2016. gada pirmajos divos ceturkšņos par cenu virs 1 800 EUR/m² reģistrēti septiņi darījumi. Šajās cenu robežās arī iepriekšējos gados notika vien daži darījumi ceturksnī jeb vidēji viens darījums mēnesī.

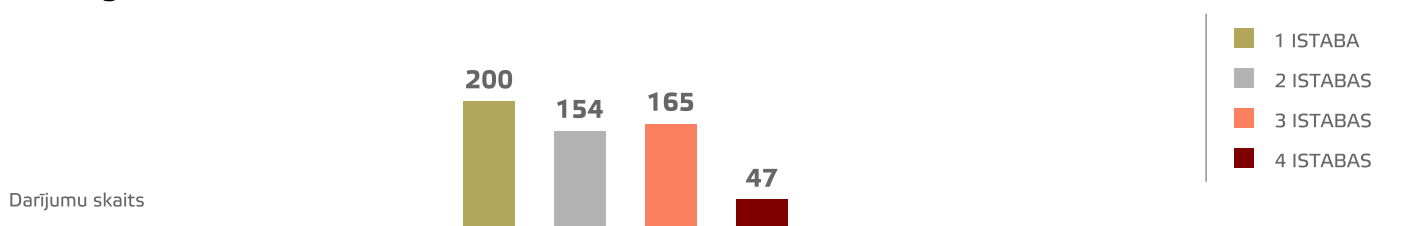
Darījumu skaita dalījums pēc kvadrātmetra cenu diapazoniem Rīgas mikrorajonu jaunajos projektos, 2016



Avots: VALSTS ZEMES DIENESTS

Analizējot darījumu skaita proporciju pēc istabu skaita dzīvoklī, secināms, ka Rīgas mikrorajonos 2016. gada pirmajos divos ceturkšņos visvairāk darījumu notika ar vienistabas dzīvokļiem (35 %) atšķirībā no 2015. gada, kad populārākie bija divistabu dzīvokļi. Arī darījumu ar divistabu (27 %) un trīsstabu (29 %) dzīvokļiem bija salīdzinoši daudz. Ievērojami mazāk darījumu bija ar četrstabu dzīvokļiem (8 %).

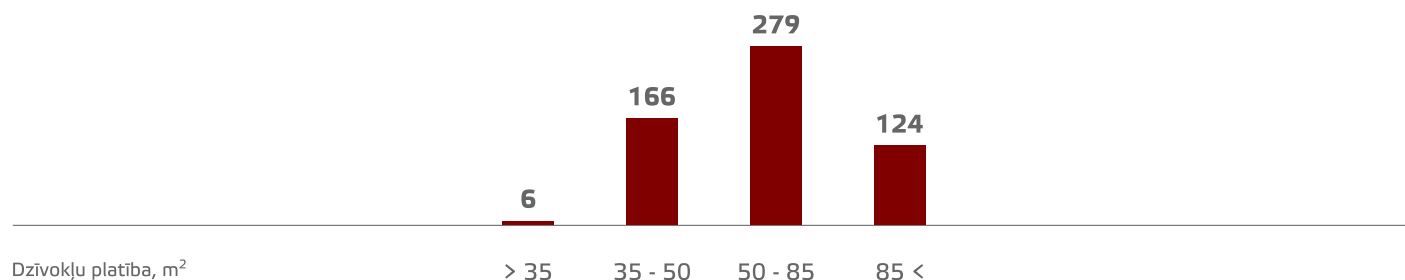
Rīgas mikrorajonu jauno projektu darījumu skaita dalījums pēc istabu skaita dzīvoklī, 2016. gada I un II cet.



Avots: VALSTS ZEMES DIENESTS

Savukārt, vērtējot darījumus pēc kopējās dzīvokļa platības, secināms, ka Rīgas mikrorajonos 2016. gada pirmajā pusgadā visvairāk darījumu notika ar dzīvokļiem platībā no 50 līdz 85 m² jeb gandrīz puse no visiem darījumiem (49 %).

Rīgas mikrorajonu jauno projektu darījumu skaita dalījums pēc dzīvokļa platības, 2016. gada I - II cet.



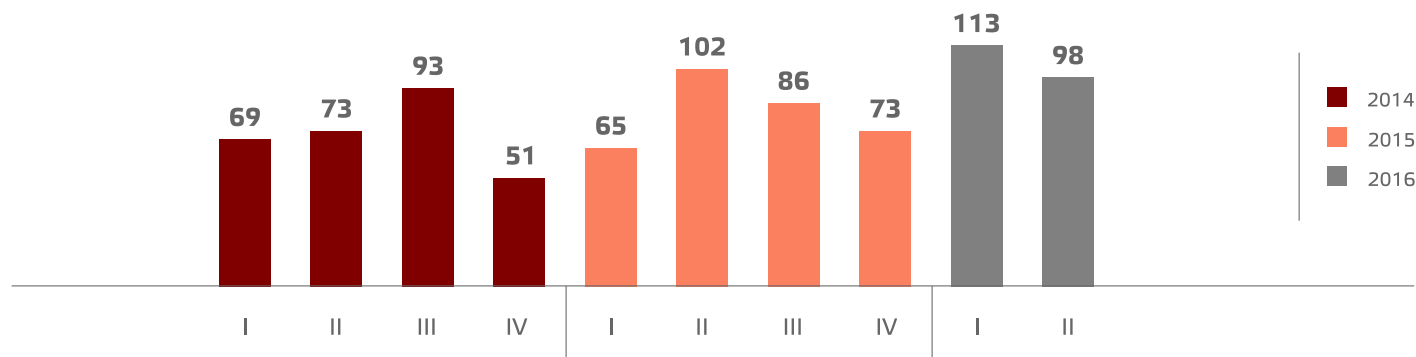
Avots: VALSTS ZEMES DIENESTS



Rīgas centrs

Rīgas centrā un tādos centram tuvos rajonos kā Ķīpsala un Klīversala 2016. gada pirmajā ceturksnī darījumu skaits pārsniedza iepriekšējo divu gadu ceturkšņu rādījumus. Lai arī otrajā ceturksnī darījumu skaits nedaudz samazinājās, kopumā šī gada pirmajā pusē notika 211 darījumi jaunās vai pilnībā renovētās ēkās. Tādējādi ir pamats uzskatīt, ka darījumu skaits pieaugs, tā kā iepriekšējos gados tas, vērtējot pēc pusgadiem, bija ievērojami mazāks. Arī 2015. gadā kopumā bija reģistrēti par 14 % vairāk darījumu nekā 2014. gadā, kas vismaz pagaidām Rīgas centra jauno projektu segmentā liecina par aktivitātes pieaugumu.

Rīgas centra jauno projektu dzīvokļu darījumu skaita dinamika, 2014 - 2016



Avots: VALSTS ZEMES DIENESTS

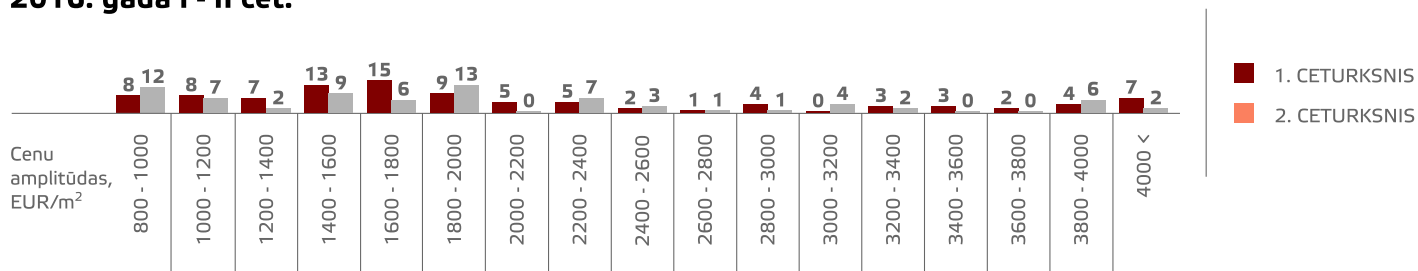
Rīgas centra jauno projektu raksturīgais cenu diapazons 2016. gada pirmajā pusgadā bija no 1 400 līdz 2 000 EUR/m². Tieši šajā cenu diapazonā abos ceturkšņos notika visvairāk darījumu. Tie galvenokārt bija darījumi projektā *Skanstes mājas, Midtown Apartments*, kā arī jaunajā projektā *Šarlotes ielā 7, Rīgā*. Visiem šiem projektiem raksturīgs izdevīga atrašanās vieta Rīgas centra tuvumā, augsta apdares un kopējā projekta kvalitāte. Kvadrātmetra cenas ziņā dārgākie darījumi šajā cenu kategorijā notika projektā *Šarlotes ielā 7, Rīgā*, kur cenas gandrīz sasniedza 2 000 EUR/m².

Savukārt kvadrātmetra cenas ziņā lētākie darījumi šajā cenu kategorijā reģistrēti projektā *Skanstes mājas, Midtown Apartments*, kā arī atsevišķos mazāk zināmos jaunajos dzīvokļu projektos Rīgas centrā.

Par zemākām cenām, tas ir, robežās no 800 līdz 1 400 EUR/m², darījumi notika ar dzīvokļiem nepabeigtā apdares stāvoklī vai ar tādiem mājokļiem, kas atrodas Rīgas centra perifērijā mazāk zināmās jaunās vai pilnībā renovētās ēkās, bieži vien ēku iekšpagalmos.

Darījumus, kuros kvadrātmetra cena pārsniedza 4 000 EUR, 2016. gada pirmajā pusē reģistrēti deviņi darījumi jaunās vai kapitāli rekonstruētās Rīgas tuvā centra ēkās. Lielākā darījumu daļa notika projektā *Club Central Residence* Baznīcas ielā 18a, Rīgā. Atšķirībā no iepriekšējiem gadiem darījumu augstākās cenas nepārsniedza 4 250 EUR/m².

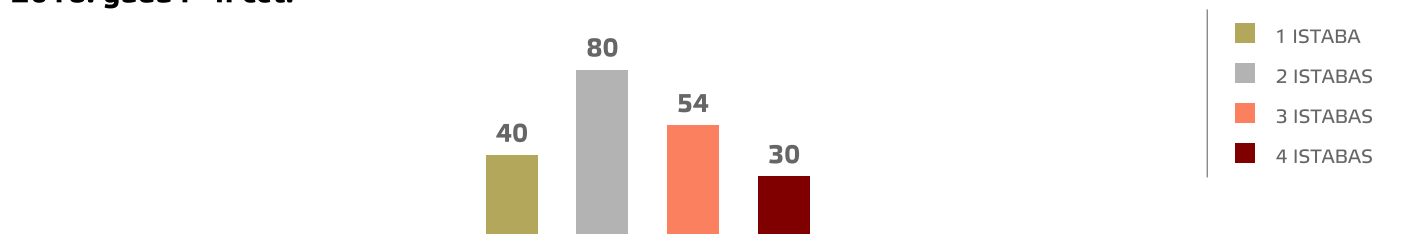
Darījumu skaita dalījums pēc kvadrātmetra cenu diapazoniem Rīgas centra jaunajos projektos, 2016. gada I - II cet.



Avots: VALSTS ZEMES DIENESTS

Analizējot darījumu skaita proporciju pēc istabu skaita, redzams, ka arī Rīgas centrā 2016. gada pirmajos divos ceturkšņos dominēja divistabu (39 %) un trīsstabu (26 %) dzīvokļi. Vienistabas dzīvokļi veidoja 20 % no reģistrēto darījumu skaita, bet četrstabu dzīvokļi - 15 %.

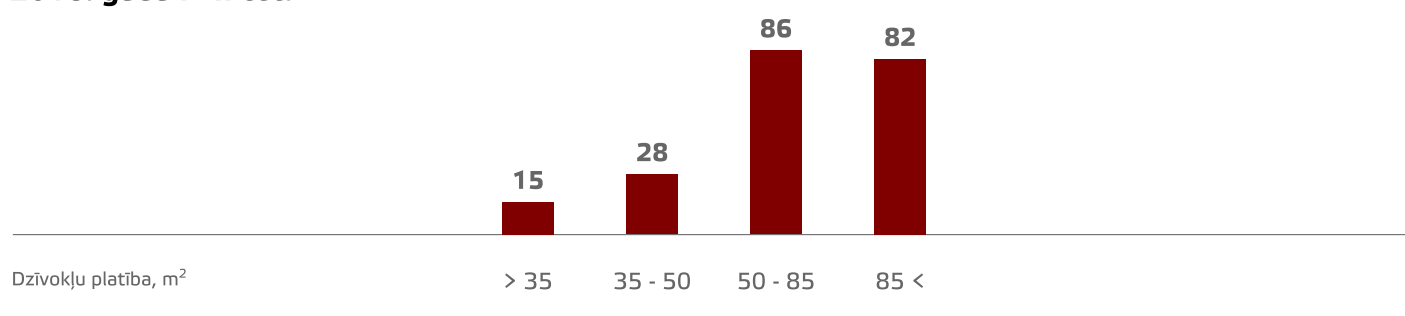
Rīgas centra jauno projektu darījumu skaita dalījums pēc istabu skaita dzīvoklī, 2016. gada I - II cet.



Avots: VALSTS ZEMES DIENESTS

Savukārt, vērtējot darījumus pēc kopējās dzīvokļa platības, secināms, ka Rīgas centrā, līdzīgi kā mikrorajonos, visvairāk darījumu notika ar dzīvokļiem platībā no 50 līdz 85 m² (41 %). Nedaudz mazāk darījumu reģistrēts ar dzīvokļiem platībā no 85 m² un vairāk, līdz ar to var secināt, ka arī lielas platības dzīvokļi Rīgas centrālajā daļā bija pieprasīti.

Rīgas centra jauno projektu darījumu skaita dalījums pēc dzīvokļa platības, 2016. gada I - II cet.



Avots: VALSTS ZEMES DIENESTS



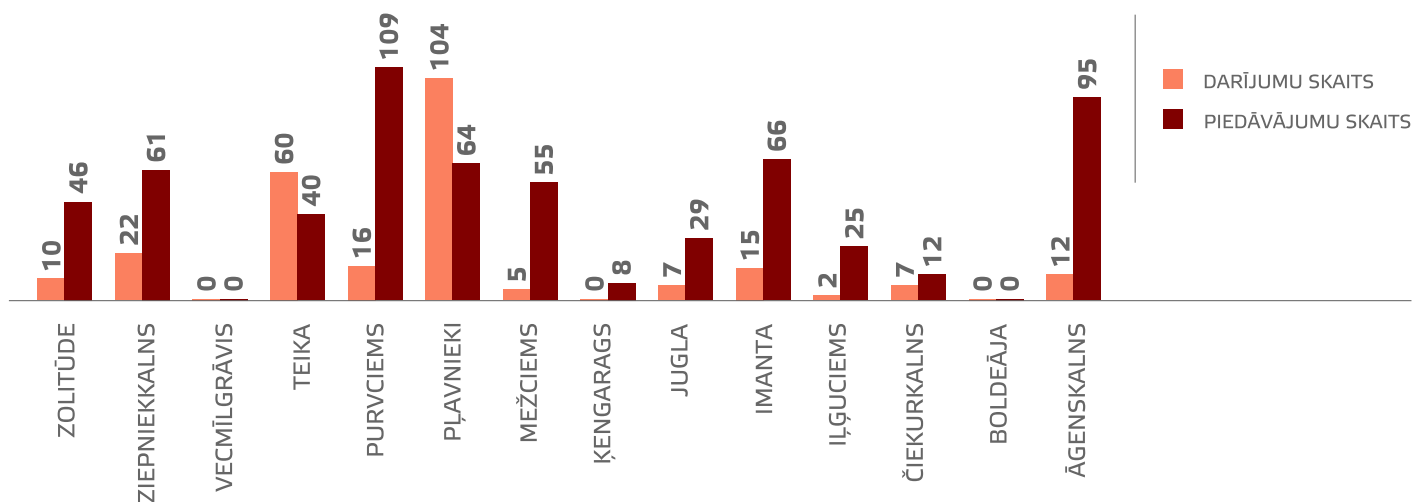
Piedāvājuma un darījumu analīze

Apkopojot piedāvājumu skaitu, konstatēts, ka jauno projektu dzīvokļu lielākais piedāvājums bija tādos mikrorajonos kā Purciems un Āgenskalns. Savukārt piedāvājumu mazākais skaits novērots Ķengaragā un Čiekurkalnā, kamēr dzīvokļu piedāvājumu jaunuzceltās mājās Vecmīlgrāvī un Boldeājā nebija vispār.

Darījumu lielākais skaits 2016. gada otrajā ceturksnī tika konstatēts tādos mikrorajonos kā Pļavnieki un Teika. Darījumi ar jauno projektu dzīvokļiem nebija reģistrēti Ķengaragā, Vecmīlgrāvī un Boldeājā. Maz ticams, ka šajos mikrorajonos jaunas ēkas tuvākajos gados tiks attīstītas, ņemot vērā nepietiekamo pieprasījumu un to, ka dzīvokļu cenas šajās apkaimēs, kā ierasts, ir salīdzinoši zemas.

Rīgas centrā un tādos centram tuvos rajonos kā Ķīpsala un Klīversala jauno projektu dzīvokļu piedāvājumu kopumā veidoja 365 dzīvokļi. Šī gada otrajā ceturksnī notika 98 darījumi, ko var uzskatīt par relatīvi augstu rādītāju, salīdzinot ar darījumu skaitu iepriekšējos gados.

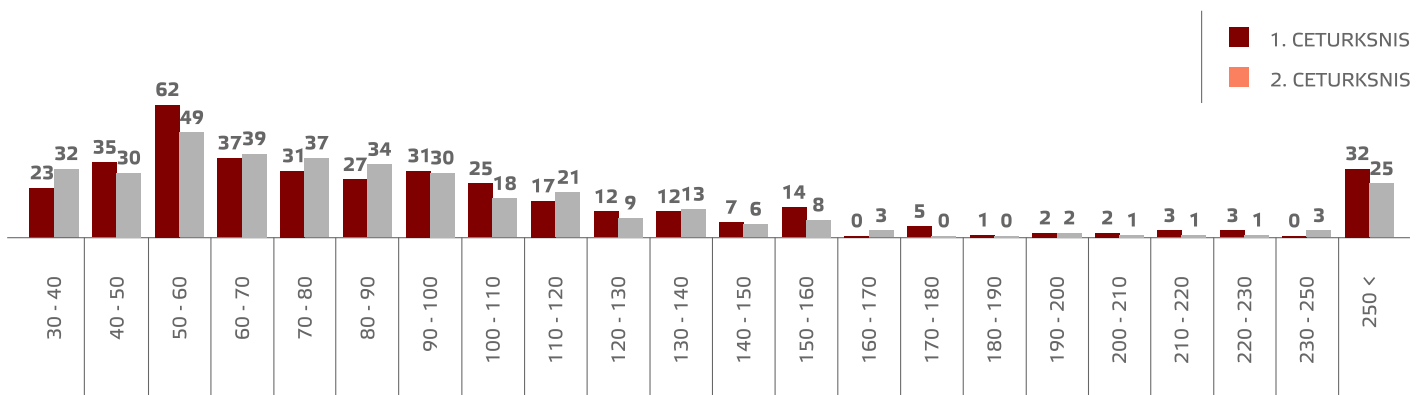
Jauno projektu dzīvokļu piedāvājumu un darījumu skaits Rīgā, 2016. gada I - II cet.



Avots: ARCO REAL ESTATE; VALSTS ZEMES DIENESTS

Aplūkojot darījumu skaitu pēc cenu diapazoniem 2016. gada pirmajos divos ceturkšņos, var secināt, ka visvairāk darījumu notika cenu robežās no 40 000 līdz 100 000 EUR. Tie galvenokārt bija vienas līdz trīs istabu dzīvokļi Rīgas mikrorajonos. Savukārt darījumu mazākais skaits abos ceturkšņos konstatēts cenu robežās no 180 000 līdz 250 000 EUR. Vairāk darījumu notika 2016. gada pirmajā ceturksnī, kur to kopējais skaits sasniedza 404, savukārt gada otrajā ceturksnī darījumu skaits bija par 5,4 % mazāks, proti, 382 darījumi.

Darījumu skaita dalījums pēc cenu diapazoniem jaunajos projektos Rīgā, 2016. gada I - II cet.

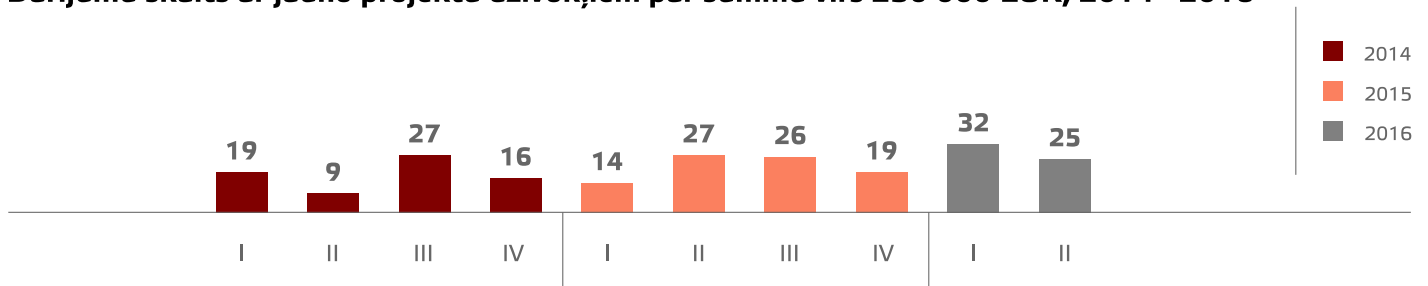


Cenu amplitūdas, tūkstoši EUR

Avots: VALSTS ZEMES DIENESTS

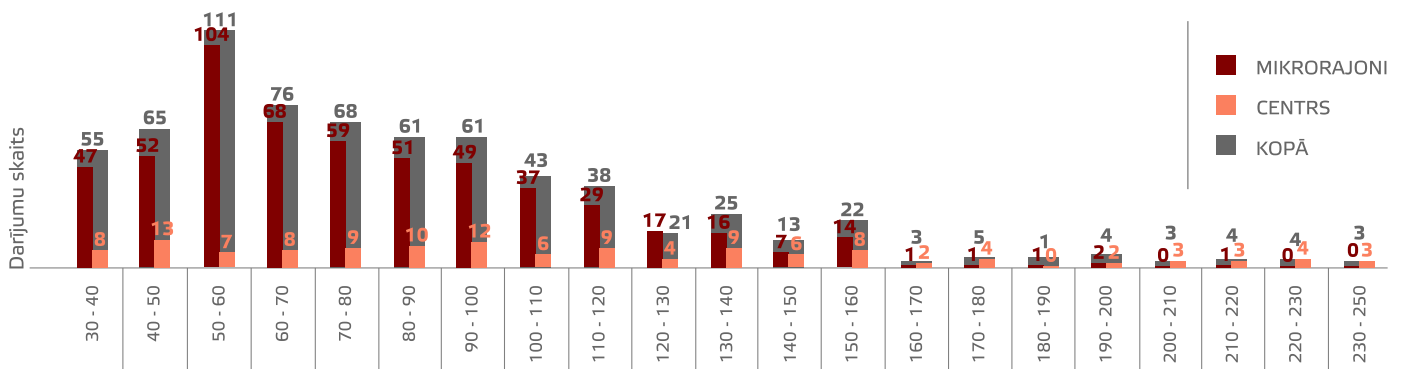
2016. gada pirmajā ceturksnī darījumu skaits ar dzīvokļiem, kuru cena pārsniedza minimālo sliekšni termiņuzturēšanās atļaujas saņemšanai (250 000 EUR), sasniedza rekordaugstu līmeni - 32 darījumi, kas līdz šim bija ceturkšņa darījumu lielākais skaits. Savukārt šī gada otrajā ceturksnī tika reģistrēti 25 darījumi, līdzīgi kā 2015. gada otrajā un trešajā ceturksnī. Tādējādi secināms, ka interese par dzīvokļu iegādi šajā cenu kategorijā saglabājās un darījumu skaits samazinājās gadu mijā, kad tika reģistrēts mazāk šādu darījumu. Salīdzinot pēdējo gadu rādītājus, vairāk darījumu notika 2015. gadā, kad reģistrēti 86 darījumi, savukārt 2014. gadā - tikai 71 darījums. 2016. gada pirmajā pusgadā kopumā reģistrēti 57 darījumi, tendence šajā dzīvokļu cenu kategorijā, vismaz pašlaik raugoties, izskatās pieaugoša.

Darījumu skaits ar jauno projektu dzīvokļiem par summu virs 250 000 EUR, 2014 - 2016



Avots: VALSTS ZEMES DIENESTS

Darījumu skaita dalījums pēc cenu diapazoniem jaunajos projektos Rīgā, 2016. gada I - III cet.



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 Līmbažos. Uzņēmumā tiek nodarbināti vairāk nekā 70 kvalificēti speciālisti.

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

