

TIRGUS PĀRSKATS

Rīgas centra dzīvokļi | 1. pusgads



RĪGA | 2016



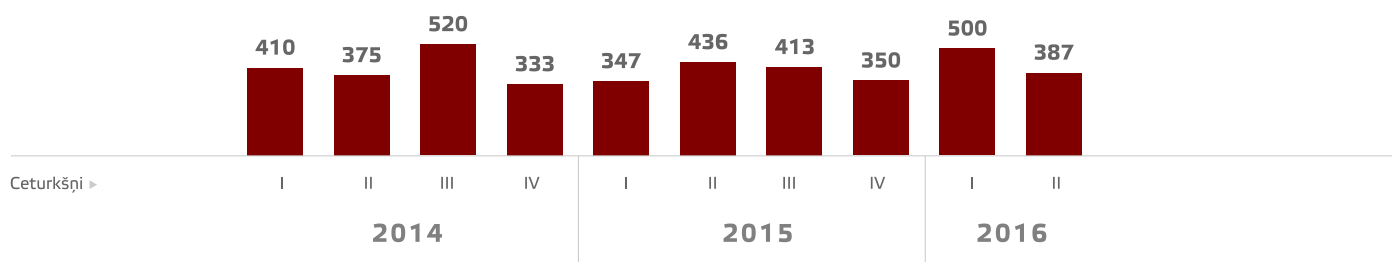
LATVIJAS
ĪPAŠUMU
VĒRTĒTĀJU
ASOCIĀCIJA

Dzīvokļi Rīgas centrā

2016. gada sākumā palielinājās tirgus aktivitāte ar dzīvokļiem Rīgas centrā: pirmajā ceturksnī tika konstatēts augstākais reģistrēto darījumu skaits kopš 2014. gada trešā ceturkšņa - 500 darījumi -, savukārt jau otrajā ceturksnī, salīdzinot ar gada pirmo ceturksni, darījumu skaits samazinājās par 23 %.

Tomēr, ja salīdzina ar iepriekšējo gadu - 2014. un 2015. – pirmajiem pusgadiem, kad darījumu skaits attiecīgi bija gandrīz identisks, tas ir, 783 un 785, 2016. gada pirmajā pusgadā kopumā notika 887 darījumi, līdz ar to šogad darījumu skaits bija par 13 % lielāks nekā iepriekšējos gados tādā pašā laika periodā. Visvairāk darījumu skaits pieauga centra rajonā: salīdzinājumā ar 2015. gada pirmo pusgadu darījumu skaits pieauga par 27 %. Savukārt *klusajā* centrā dzīvokļu darījumu skaits samazinājās par 10 %. Salīdzinājumā ar 2014. gada pirmo pusgadu *klusajā* centrā šogad reģistrēti par 43 % mazāk darījumu.

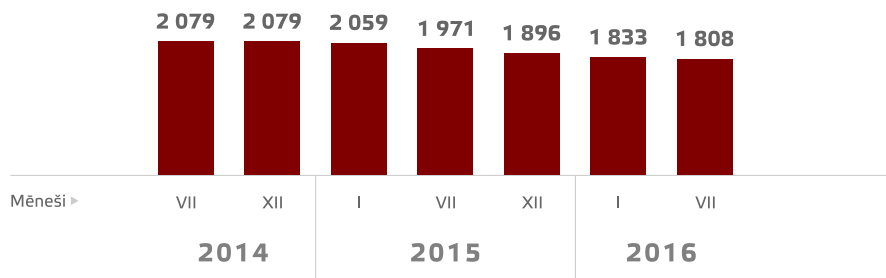
Rīgas centra dzīvokļu darījumu skaita dinamika, 2014 - 2016



Avots: VALSTS ZEMES DIENESTS

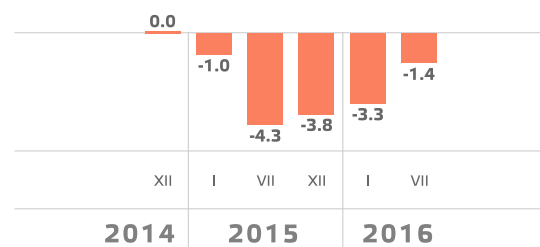
2016. gada pirmajā pusgadā Rīgas centra dzīvokļu cenas samazinājās par 4,6 %, bet kopš šī gada janvāra cenu kritums sasniedza 1,4 %. ARCO REAL ESTATE Rīgas centra dzīvokļu cenas indekss jūlijā samazinājās līdz 1 808 EUR/m² pozīcijai.

Rīgas centra dzīvokļu vidējās cenas dinamika, EUR/m²



Avots: ARCO REAL ESTATE

Rīgas centra dzīvokļu cenu izmaiņas, %



Avots: ARCO REAL ESTATE

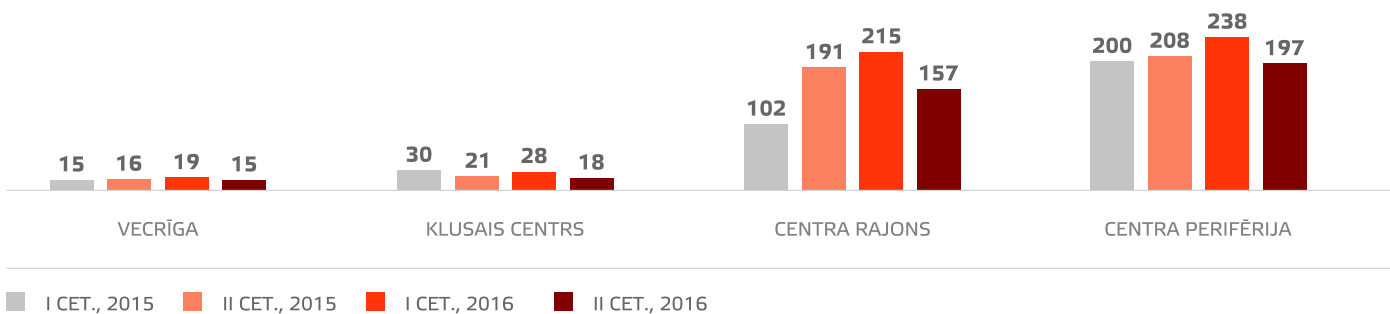
Rīgas centra dzīvokļu cenas gada laikā kopš 2015. gada jūlija samazinājās par 8,3 %. Cenu lejupslīde, kas sākās 2014. gada septembrī, tiek novērota joprojām. Straujākais cenu samazinājums bija 2015. gada pirmajā pusgadā, kad dzīvokļu cenas no gada sākuma saruka par 4,3 %. 2015. gada laikā centra dzīvokļu cenas kopumā samazinājās par 8,8 %. 2016. gada pirmajā pusgadā galvenokārt pazeminājās cenu zemākā robeža, proti, dzīvokļiem ar apmierinošu apdares stāvokli, kuriem bija nepieciešams remonts. Šādu dzīvokļu īpatsvaram arī piedāvājumā novērota tendence palielināties.

Rīgas centra dzīvokļu darījumu skaitam līdz ar cenu līmeņa samazināšanos bija tendence palielināties. Sarūkot cenu zemākajai robežai, dzīvokļi centrā kļūst pieejamāki un darījumu skaits varētu saglabāties augstāks nekā iepriekšējos gados.

Salīdzinot ar 2015. gada pirmo pusgadu, 2016. gada pirmajā pusgadā darījumu skaits ar Rīgas centra dzīvokļiem kopumā palielinājās par 13 %, savukārt, salīdzinot ar šī gada pirmo ceturksni, darījumu skaits otrajā ceturksnī samazinājās par 23 %.

Lielākais darījumu skaita pieaugums 2016. gada pirmajā pusgadā, salīdzinot ar tādu pašu periodu pērn, bija centra rajonā (+ 27 %). Arī Vecrīgā un centra perifērijā darījumu skaits pieauga - attiecīgi + 10 % un + 7 %. Savukārt *klusajā* centrā darījumu skaits saruka (- 10 %). Salīdzinot ar 2016. gada pirmo ceturksni, darījumu skaits otrajā ceturksnī visvairāk samazinājās *klusajā* centrā (- 36 %). Tāpat gandrīz par trešdaļu (- 27 %) gada otrajā ceturksnī samazinājās darījumu skaits ar centra rajona dzīvokļiem.

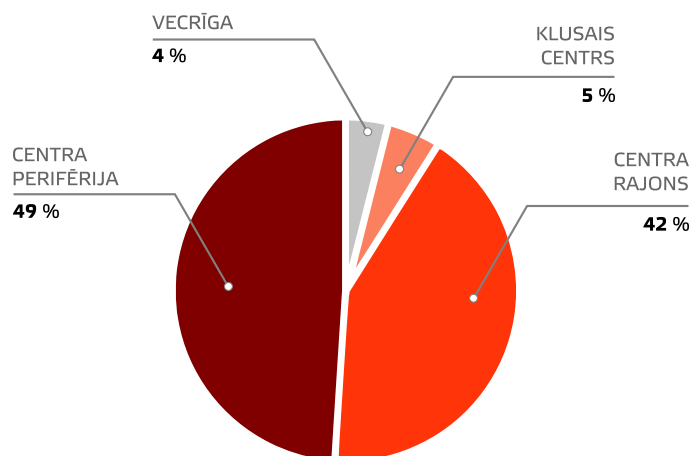
Rīgas centra dzīvokļu darījumu skaita izmaiņas kopš 2015. gada sākuma



Avots: VALSTS ZEMES DIENESTS

Salīdzinot ar pērnā gadu, 2016. gadā nedaudz izmainījās darījumu struktūra: samazinājās darījumu īpatsvars centra perifērijā, savukārt centrā tas palielinājās. Darījumu apjoms Vecrīgā un *klusajā* centrā saglabājās gandrīz nemainīgs. Joprojām lielākā daļa darījumu notika Rīgas centra perifērijā, kur notika teju puse (49 %) no visiem darījumiem. Reģistrēto darījumu ziņā otrais lielākais segments bija centra rajons, kur notika 42 % no kopējā darījumu skaita. *Klusajā* centrā 2016. gada pirmajā pusgadā notika 5 % no Rīgas centra darījumu kopējā skaita, savukārt Vecrīgā - 4 %.

Rīgas centra dzīvokļu darījumu skaita sadalījums, %

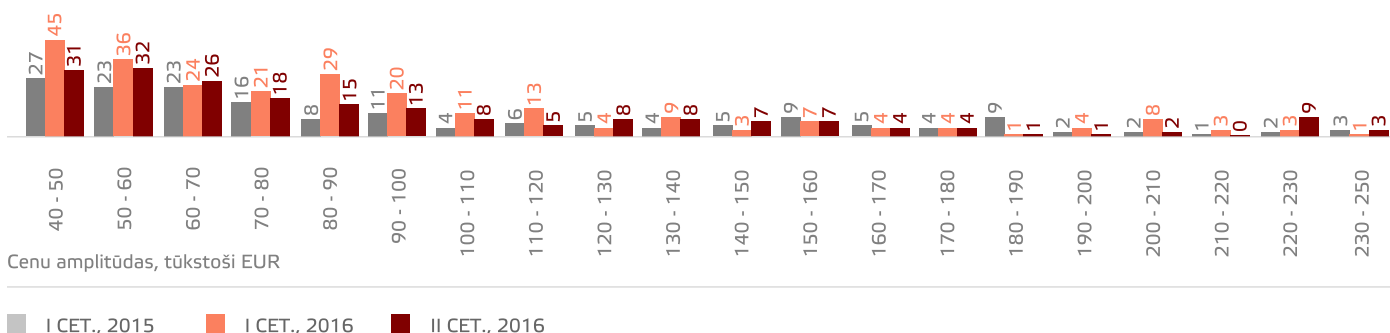


Avots: VALSTS ZEMES DIENESTS

Kopš 2014. gada augusta, kad Rīgas centra dzīvokļu cena bija visaugstākajā pozīcijā, proti, 2 113 EUR/m², cenu līmenis samazinājās par 15,2 %. Līdz ar Imigrācijas likuma grozījumiem, kas, sākot ar 2014. gada 1. septembri, paredzēja ievērojami palielināt nekustamā īpašuma iegādes minimālo vērtību termiņuzturēšanās atļaujas saņemšanai (no 142 300 EUR uz 250 000 EUR), sākās centra dzīvokļu cenu lejupslīde, kas turpinās joprojām.

Darījumu skaits ar Rīgas centra dzīvokļiem par summu līdz 140 000 EUR 2016. gada pirmajā ceturksnī, salīdzinot ar tādu pašu periodu pērn, palielinājās par 67 %, kamēr darījumu skaits par summu no 140 000 līdz 250 000 EUR samazinājās (- 10 %). 2016. gada otrajā ceturksnī dzīvokļu darījumu skaits par summu līdz 140 000 EUR samazinājās (- 23 %), bet par summu no 140 000 līdz 250 000 EUR saglabājās nemainīgs (šajā cenu amplitūdā gan gada pirmajā, gan otrajā ceturksnī reģistrēti 38 darījumi).

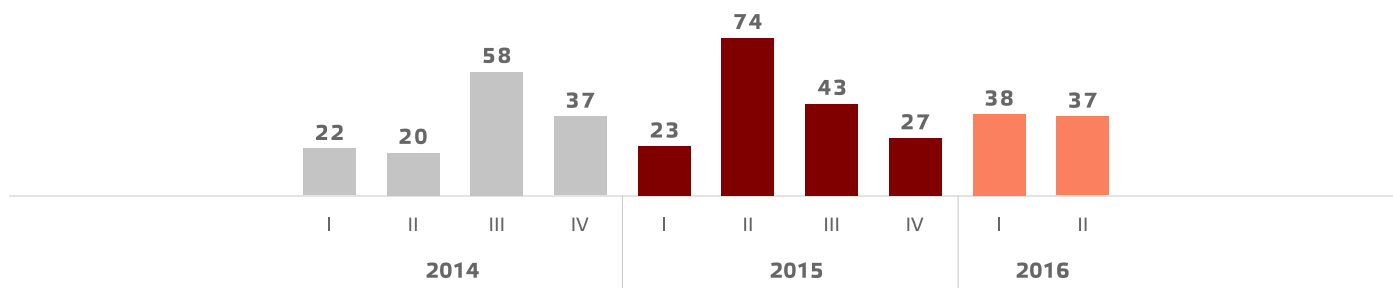
Darījumu skaita sadalījums pa cenu diapazoniem



Avots: VALSTS ZEMES DIENESTS

Analizējot situāciju ar Rīgas centra dzīvokļu darījumiem, kuru summa pārsniedza 250 000 EUR, kas kopš 2014. gada septembra noteikta par pirkuma vērtības minimālo sliekšni termiņpuzturēšanās atļaujas saņemšanai, redzams, ka 2016. gada pirmajā un otrajā ceturksnī šādu darījumu skaits bija līdzīgs. Lielākais darījumu skaits ar šī tirgus segmenta dzīvokļiem reģistrēts 2015. gada otrajā ceturksnī - 74 darījumi. 2016. gada pirmajā pusgadā šajā cenu kategorijā notika par 23 % mazāk darījumu nekā tajā pašā periodā pērn.

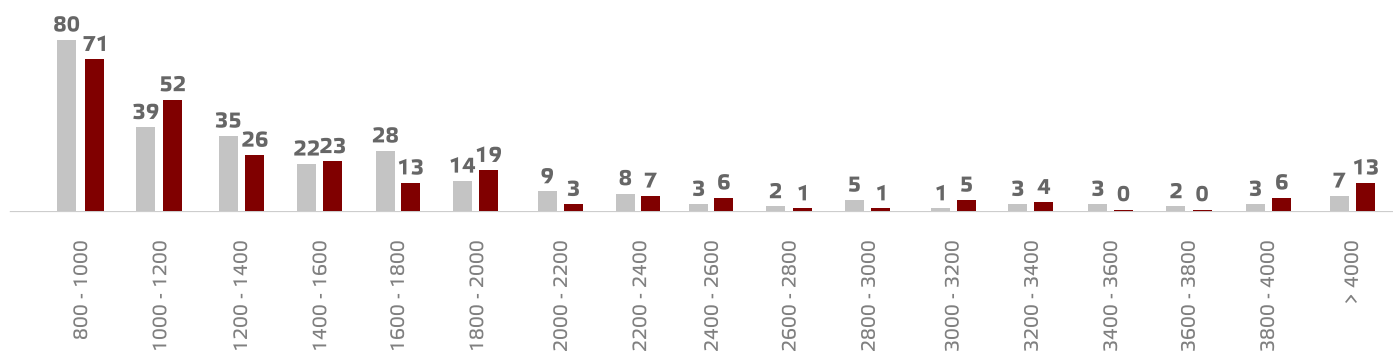
Darījumu skaits ar Rīgas centra dzīvokļiem par summu virs 250 000 EUR, 2014 - 2016



Avots: VALSTS ZEMES DIENESTS

Salīdzinot 2016. gadā reģistrētos darījumus ar centra dzīvokļiem pēc kvadrātmetra cenu amplitūdām, redzams, ka otrajā ceturksnī pieauga darījumu skaits ar dārgākajiem dzīvokļiem, kuru vērtība pārsniedza 3 000 EUR/m². Ja gada pirmajā ceturksnī tika reģistrēti vien 19 šādi darījumi, tad otrajā ceturksnī to skaits bija par 47 % lielāks (28 darījumi). Otrajā ceturksnī par kvadrātmetra cenu virs 4 000 EUR/m² tika reģistrēts gandrīz divas reizes vairāk dzīvokļu darījumu nekā pirmajā ceturksnī. Savukārt cenu amplitūdā no 800 līdz 1 800 EUR/m² darījumu skaits otrajā ceturksnī samazinājās par 9 %, bet amplitūdā no 1 800 līdz 3 000 EUR/m² - par 10 %.

Rīgas centra dzīvokļu darījumu skaita sadalījums pēc kvadrātmetra cenu diapazoniem, 2016. gada I - II ceturksnis



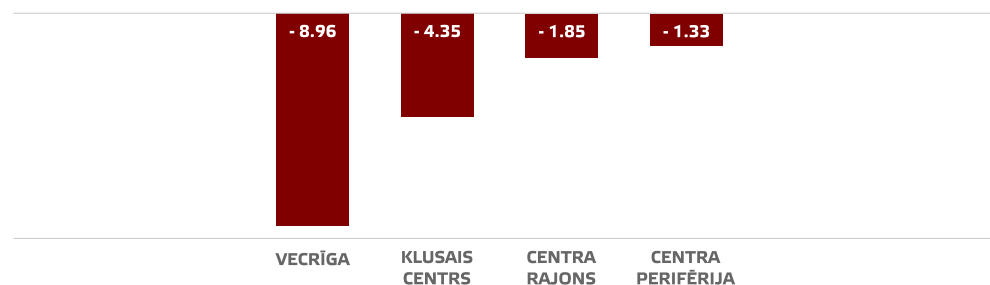
Cenu amplitūdas, EUR/m²

■ I CET., 2016 ■ II CET., 2016

Avots: VALSTS ZEMES DIENESTS

Kopš 2016. gada sākuma cenu līmeņa būtiskākā samazināšanās novērota Vecrīgā (- 8,96 %). Savukārt centra perifērijā cenu līmenis samazinājās vien par 1,33 %. Tas ir izskaidrojams ar to, ka pieprasījums pēc dzīvokļiem šajā centra daļā vienmēr ir bijis stabils, ņemot vērā salīdzinoši zemākas cenas. Līdz ar to centra perifērijā dzīvokļi bija pieejami plašākam iedzīvotāju lokam. Arī *klusajā* centrā cenu līmenis pazeminājās gan augstas kvalitātes dzīvokļiem, gan arī dzīvokļiem vienkāršā stāvoklī, savukārt tuvajā centrā cenas pazeminājās vienīgi apmierinošas kvalitātes dzīvokļiem.

Rīgas centra dzīvokļu kopējās cenu izmaiņas pēc atrašanās vietas kopš 2016. gada sākuma, %



Avots: ARCO REAL ESTATE

Citēšanas vai pārpublicēšanas gadījumā saskaņošana ar ARCO REAL ESTATE ir obligāta.

Rīgas centra perifērijā, kas sastāv no tādām apkaimēm kā Grīziņkalns, Avoti, Brasa un Pētersala, dzīvokļu cenas kopš pērnā gada decembra samazinājās par 1,33 %. Vidējās cenas 2016. gada jūlijā bija ap 800 EUR/m² dzīvokļiem apmierinošā stāvoklī, ap 1 200 EUR/m² dzīvokļiem labā stāvoklī un ap 1 700 EUR/m² dzīvokļiem ļoti labā stāvoklī. Augstākās cenas raksturīgas dzīvokļiem pilnībā renovētās vai jaunās ēkās, piemēram, Hospitāļu ielā 39, Silmaču ielā 1 un citur. Augstākās cenas 2016. gadā Rīgas perifērijā novērotas jaunuzceltā ēkā Ernesta Birznieka Upīša ielā, kur dzīvokļi pārdoti par 2 000 EUR/m² un dārgāk. Tāpat novērots, ka dzīvokļi, kuru cena bija mazāka par 800 EUR/m², parasti bija bez visām nepieciešamajām labierīcībām vai tie bija neapmierinošā tehniskā stāvoklī, vai atradās koka ēkās.

Rīgas centra rajona (tuvais centrs) dzīvokļu cenas 2016. gada pirmā pusgada laikā samazinājās par 1,85 %. Vidējās cenas jūlijā bija ap 1 100 EUR/m² dzīvokļiem apmierinošā stāvoklī, ap 1 700 EUR/m² dzīvokļiem labā stāvoklī un ap 2 500 EUR/m² dzīvokļiem ļoti labā stāvoklī. Augstākās cenas raksturīgas dzīvokļiem ar augstvērtīgu apdari, kuri atradās Vecrīgas vai parku tuvumā, kā arī jaunuzceltās ēkās. Lielākie darījumi tuvajā centrā notika projektā *Club Central Residence* Baznīcas ielā 18a, kur vairāku darījumu cenas pārsniedza 4 000 EUR/m².

Klusā centra dzīvokļu cenas šogad samazinājās par 4,35 %. Vidējās cenas jūlijā bija attiecīgi ap 1 400 EUR/m² dzīvokļiem apmierinošā stāvoklī, ap 2 200 EUR/m² dzīvokļiem labā stāvoklī un ap 3 000 EUR/m² dzīvokļiem ļoti labā stāvoklī. 2016. gadā salīdzinoši maz darījumu notika ar augstas kvalitātes dzīvokļiem Rīgas *klusajā* centrā. Darījumu augstākās cenas pirmajā pusgadā konstatētas atsevišķiem darījumiem pilnībā rekonstruētā daudzdzīvokļu ēkā Alberta ielā 1, kur darījumu cenas pārsniedza 3 000 EUR/m². Savukārt dzīvokļiem apmierinošā tehniskā stāvoklī, kā arī dzīvokļiem ēku pirmajos stāvos vidējā cena bija ap 1 400 EUR/m². Vēl zemākas cenas novērotas gadījumos, kad dzīvokļa apdare bija neapmierinošā tehniskā stāvoklī.

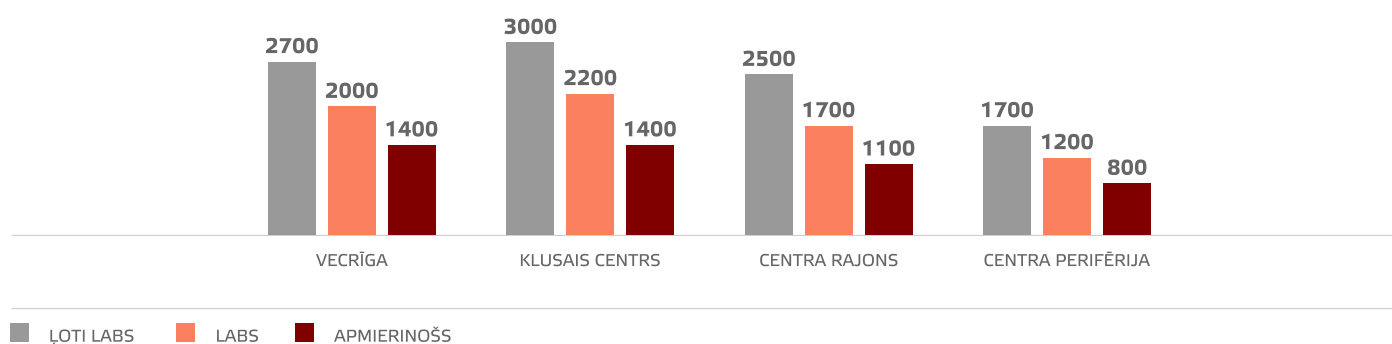
Vecrīgas dzīvokļu cenu līmenis kopš 2015. gada decembra samazinājās visstraujāk - par 8,96 %. Vidējās cenas jūlijā bija attiecīgi ap 1 400 EUR/m² dzīvokļiem apmierinošā stāvoklī, ap 2 000 EUR/m² dzīvokļiem labā stāvoklī un ap 2 700 EUR/m² dzīvokļiem ļoti labā stāvoklī.

Pēdējā gada laikā Vecrīgā par kvadrātmetra cenu virs 2 500 EUR reģistrēts ļoti maz darījumu. 2016. gada laikā reģistrēti vien trīs šādi darījumi. Cenas ziņā lētākie dzīvokļi piedāvājumi 2016. gada vidū Vecrīgā bija, sākot no 1 200 EUR/m². Visbiežāk tie bija dzīvokļi ar apdares trūkumiem, kā arī sliktāku telpu plānojumu un novietojumu ēkā.

Rīgas apkaimes kartē ▼



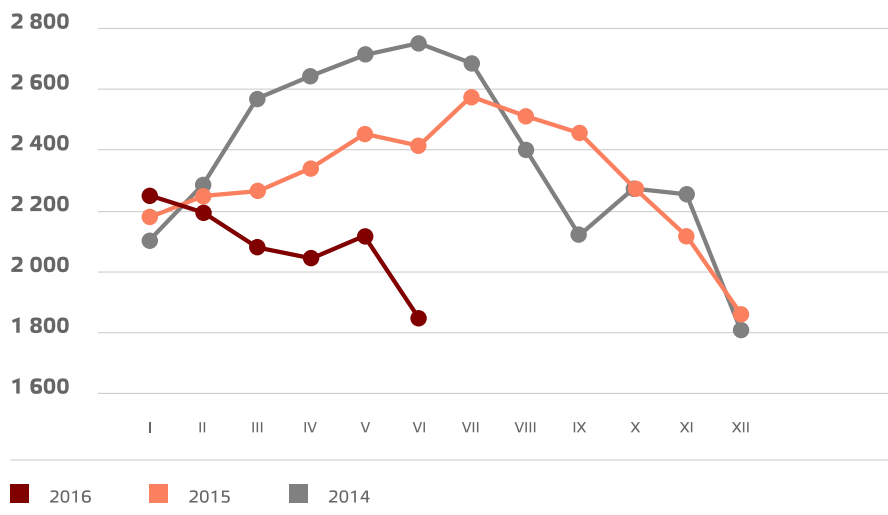
Rīgas centra dzīvokļu kvadrātmetra cenas 2016. gada jūlijā, EUR/m²



Avots: ARCO REAL ESTATE

Lai arī 2016. gada sākumā Rīgas centrā dzīvokļu piedāvājums bija augstāks nekā iepriekšējos gados, nākamajos mēnešos tas samazinājās. 2016. gada jūnijā piedāvājumu skaits samazinājās par 12,7 %, un tas bija ievērojami zemāks nekā citus gadus. Jūnija beigās piedāvājums atradās iepriekšējo gadu nogalēm līdzīgā līmenī, kad bija raksturīga būtiska tirgus aktivitātes samazināšanās. Arī kopējais dzīvokļu piedāvājums, salīdzinot ar 2014. un 2015. gadu, šogad bija ļoti zems.

Rīgas centra dzīvokļu piedāvājuma dinamika, 2014 - 2016



Avots: ARCO REAL ESTATE

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 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

