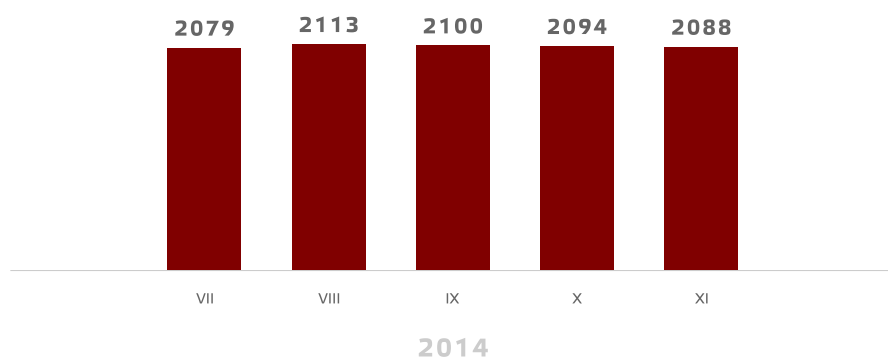


RĪGAS CENTRA DZĪVOKĻU TIRGUS PĀRSKATS NOVEMBRIS

Dzīvokļi Rīgas centrā

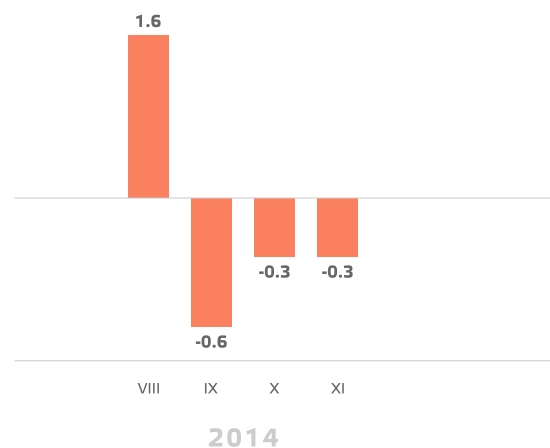
2014. gada novembrī Rīgas centra dzīvokļu cenas samazinājās par 0,3%, bet kopējais rudens mēnešu cenu pazeminājums ir 1,20%. Vidējā Rīgas centra dzīvokļu cena novembrī saruka līdz 2088 EUR/m² pozīcijai.

Rīgas centra dzīvokļu vidējās cenas dinamika, EUR/m²



Avots: ARCO REAL ESTATE

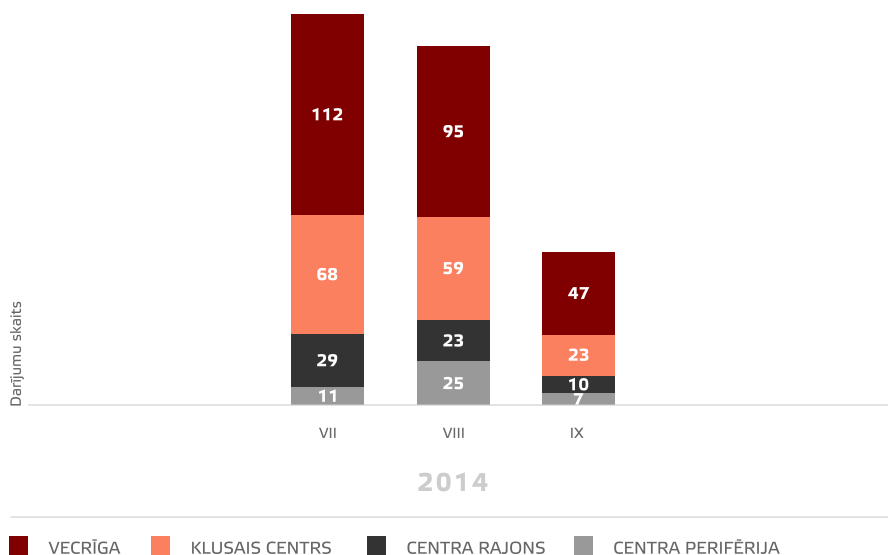
Rīgas centra dzīvokļu cenu izmaiņas, %



Avots: ARCO REAL ESTATE

Cenu pazemināšanās rudens mēnešos galvenokārt skaidrojama ar pieprasījuma sarukšanu, kas notika Imigrācijas likuma grozījumu stāšanās spēkā rezultātā. Tas savukārt izraisīja nerezidentu, kuri ar nekustamā īpašuma iegādi vēlējās sev nodrošināt iespēju saņemt termiņuzturēšanās atļauju, intereses mazināšanos, jo jaunais 250 000 EUR minimālais sliekšnis bija par augstu.

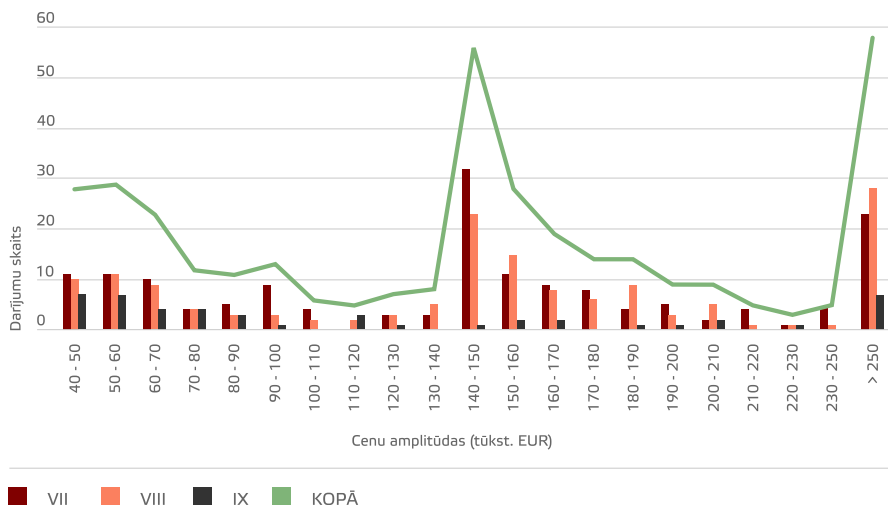
Rīgas centra dzīvokļu darījumu skaita izmaiņas



Avots: VALSTS ZEMES DIENESTS

Šo sakarību apstiprināja arī tas, ka septembrī, kad likuma grozījumi stājās spēkā, ievērojami (-57%) samazinājās darījumu skaits ar Rīgas centra dzīvokļiem. Aplūkojot darījumu skaita izmaiņas pa cenu amplitūdām, redzams, ka vislielākais samazinājums ir cenu amplitūdā 140 000 EUR - 150 000 EUR un septembrī šajā amplitūdā vairs nebija novērojams netipiski liels darījumu skaits. Septembrī darījumu skaits par summu līdz 140 000 EUR samazinājās par 36%, bet par summu virs 140 000 EUR - pat par 83%.

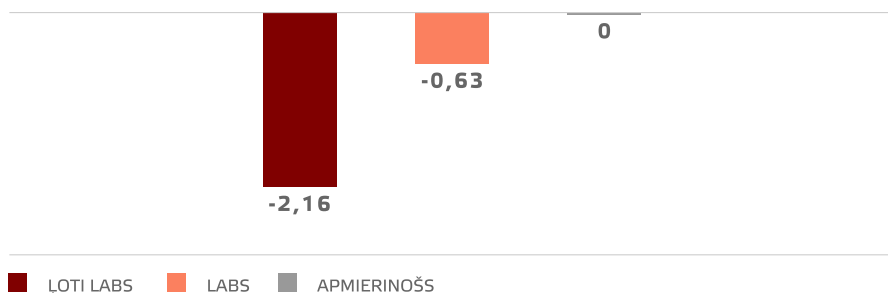
Darījumu skaita sadalījums pa cenu diapazoniem, 2014



Avots: VALSTS ZEMES DIENESTS

Arī fakts, ka vislielākais cenu samazinājums (-2,16%) notika dzīvokļiem ļoti labā tehniskā stāvoklī, liecina par to, ka Imigrācijas likuma grozījumi bija galvenais cenu sarūkuma iemesls. Tā kā ārvalstu pilsoņi visbiežāk vēlējas iegādāties īpašumus ar labu apdari tūlītējai dzīvošanai bez papildus laika un finansiāliem ieguldījumiem, šādas kvalitātes dzīvokļi nerezidentu sektorā bija vispieprasītākie.

Rīgas centra dzīvokļu kopējās cenu izmaiņas 2014. gada rudens mēnešos pēc tehniskā stāvokļa, %

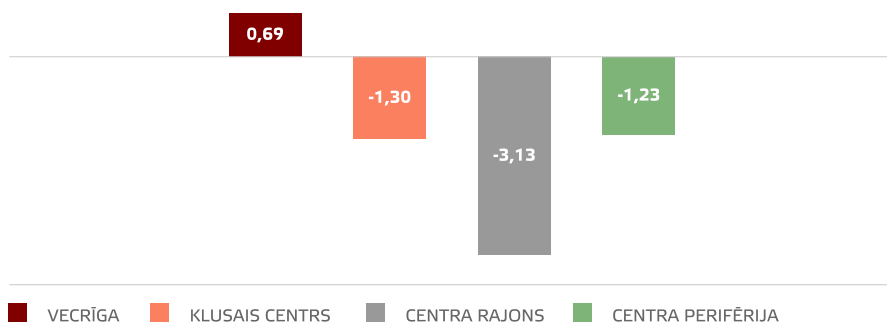


Avots: ARCO REAL ESTATE

Raugoties pēc atrašanās vietas, vislielākais darījumu skaita sarūksnis novērots Rīgas centra rajonā (tuvajā centrā), kur septembrī notika par 64% mazāk darījumu kā vidēji iepriekšējos divos mēnešos. Šajā centra daļā rudens mēnešos notika arī vislielākais cenu samazinājums (3,13%), kas atbilda iepriekš prognozētajam, ņemot vērā to, ka šajā centra daļā bija lielākais īpatsvars ar darījumiem par summu, kas pārsniedza 142 300 EUR, bet nesasniedza 250 000 EUR.

Vēlreiz bija vienīgā centra daļa, kurā rudens mēnešos novērots cenu pieaugums (+0,69%). Tas skaidrojams ar to, ka šīs centra daļas dzīvokļu pieprasījums vēsturiski bija stabilāks. Apzinoties, ka ar vēsturisko vērtību apveltītu mājokļu piedāvājums šobrīd ir ierobežots, Vecrīgas cenas bija mazāk pakļautas dažādu tirgus apstākļu ietekmei. Par būtisku cenu pieaugumu var uzskatīt arī to, ka lielai daļai Vecrīgas īpašumu vērtība sasniedza 250 000 EUR sliekšni, līdz ar to Vecrīga bija mazāk pakļauta Imigrācijas likuma grozījumu ietekmei.

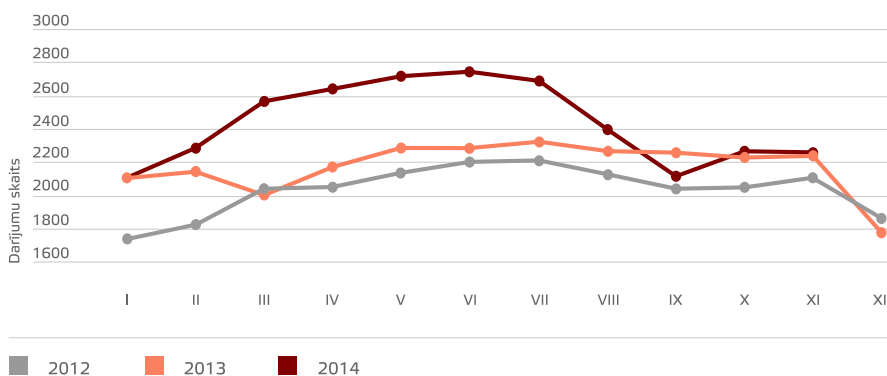
Rīgas centra dzīvokļu kopējās cenu izmaiņas rudens mēnešos pēc atrašanās vietas, %



Avots: ARCO REAL ESTATE

Aplūkojot Rīgas centra dzīvokļu piedāvājuma izmaiņas, redzams, ka rudens mēnešos tas nostabilizējās un sasniedza iepriekšējā gada līmeni. Gada sākumā, reaģējot uz nerezidentu interesi, palielinājās arī dzīvokļu piedāvājums, tomēr sakarā ar lielu šajā segmentā notikušo darījumu skaitu, kas bija vērojams jūlijā un augustā, tam sekoja piedāvājuma sarukums.

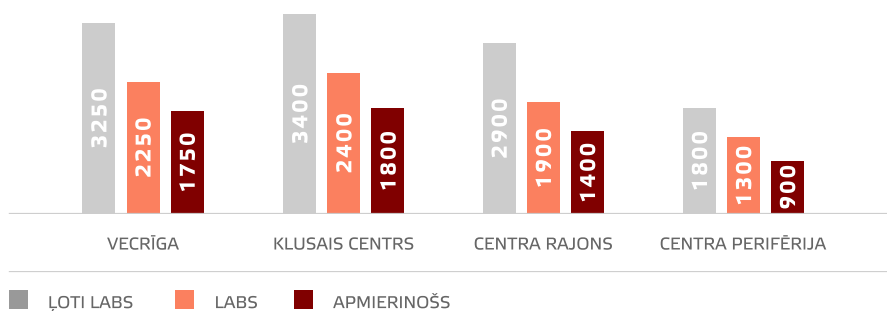
Rīgas centra dzīvokļu piedāvājuma dinamika



Avots: ARCO REAL ESTATE

Ņemot vērā cenu sarukuma apstākļus un cēloņus, paredzams, ka pakāpeniska cenu korekcija varētu turpināties. Darījumu skaita pieaugums ir atkarīgs no piedāvājuma pielāgošanās ātruma notikušajām izmaiņām tirgū.

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



Avots: ARCO REAL ESTATE

Rīgas centra perifērijas, kas sastāv no tādām apkaimēm kā Grīziņkalns, Avoti, Brasa un Pētersala, dzīvokļu cenas rudens mēnešos samazinājās par 1,23%. Vidējās cenas novembrī bija ap 900 EUR/m² dzīvokļiem apmierinošā stāvoklī, ap 1300 EUR/m² dzīvokļiem labā stāvoklī un ap 1800 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. Tāpat novērots, ka šajā centra daļā joprojām notika salīdzinoši daudz darījumu par zemākām cenām ar neremontētiem dzīvokļiem, kuri atradās sliktā vai pat kritiskā tehniskā stāvoklī. Zemākas cenas piemita arī koka apbūvei, kas bieži sastopama Grīziņkalna apkaimē.

Rīgas centra rajona (tuvais centrs) dzīvokļu cenas rudens mēnešos samazinājās par 3,13%. Vidējās cenas novembrī bija ap 1400 EUR/m² dzīvokļiem apmierinošā stāvoklī, ap 1900 EUR/m² dzīvokļiem labā stāvoklī un ap 2900 EUR/m² dzīvokļiem ļoti labā stāvoklī. Augstākas cenas bija raksturīgas Vecrīgas vai parku tuvumā esošiem dzīvokļiem ar augstvērtīgu apdari, piemēram, dzīvokļiem Raiņa bulvāra ēkās.

Klusā centra dzīvokļu cenas rudens mēnešos samazinājās par 1,30%. Vidējās cenas novembrī bija ap 1800 EUR/m² dzīvokļiem apmierinošā stāvoklī, ap 2400 EUR/m² dzīvokļiem labā stāvoklī un ap 3400 EUR/m² dzīvokļiem ļoti labā stāvoklī. Tā kā šajā centra daļā lielu ietekmi uz cenu rada ēku vēsturiskā un arhitektoniskā vērtība, augstākās cenas bija raksturīgas restaurētām pirmskara ēkām, kurām piemīt šīs vērtības. Savukārt zemākās cenas šajā centra daļā novērotas ēkām, kuras atrodas ļoti sliktā stāvoklī, piemēram, Dzirnauvu ielas sākuma posmā.

Vecrīgas dzīvokļu cenas rudens mēnešos pieauga par 0,69%. Vidējās cenas novembrī bija ap 1750 EUR/m² dzīvokļiem apmierinošā stāvoklī, ap 2250 EUR/m² dzīvokļiem labā stāvoklī un ap 3250 EUR/m² dzīvokļiem ļoti labā stāvoklī.

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

Rīgas centra dzīvokļu kapitalizācijas likmes, ko ietekmēja novembra cenu līmenis, vidēji bija robežās no 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. Kapitalizācijas likmes lielumu varēja ievērojami ietekmēt arī vairāki citi faktori, piemēram, dzīvokļa atbilstība ārvalstu studentu, kas vēlējas īrēt dzīvojamās telpas, prasībām.

Kapitalizācijas likme

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.

Rīgas apkaimes kartē



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, 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

Brīvības ielā 39, Rīgā
LV-1010, Latvija
Tāl. +371 6736 5555
Fakss +371 6728 4423
www.arcoreal.lv



/arcoreal



/arcorealestate



/arcorealestate