



ARCO REAL ESTATE



JAUNIE DZĪVOKĻU PROJEKTI 3. ceturksnis

RĪGA | 2014

Dzīvokļi jaunajos projektos

Rīgas mikrorajonos esošo jauno projektu dzīvokļu vidējā cena 3. ceturksnī bija 1480 EUR/m² pozīcijā, kas ir par 5% augstāka kā iepriekšējā ceturksnī. Savukārt Rīgas centrā, kā arī tādās centrālās tuvos rajonos kā Ķīpsala un Klīversala vidējā cena jauno projektu dzīvokļiem 3. ceturksnī saglabājās 2600 EUR/m² pozīcijā.

Septembrī līdz ar Imigrācijas likuma grozījumu stāšanās spēkā dramatiski sarucis darījumu skaits ar jauno projektu dzīvokļiem. Rīgā noticis vien 51 darījums, kas ir zemākais rādītājs pēdējo 2 gadu laikā kopš 2012. gada septembra. Līdzīga tendence novērota arī Jūrmalā, kur darījumu skaits ar jauno projektu dzīvokļiem bija 56 darījumi jūlijā un 51 darījums augustā, bet septembrī notika vien 12 šādi darījumi. Tāpat samazinājās arī darījumu skaits ar dzīvokļiem, kuru cena pārsniedza jauno 250 000 EUR minimālo sliekšni termiņuzturēšanās atļaujas saņemšanai.

Rīgas mikrorajoni

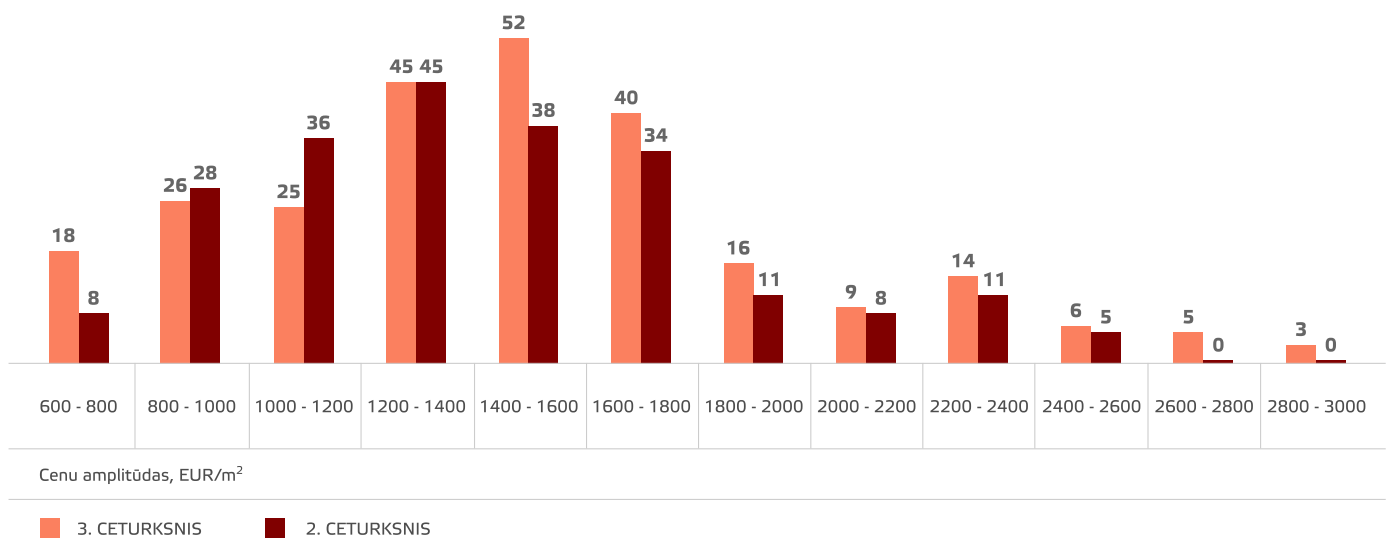
Novērots, ka mikrorajonu jauno projektu raksturīgais cenu diapazons bija 800 - 1800 EUR/m². Saskaņā ar Valsts zemes dienesta (VZD) datiem šajā diapazonā ietilpa 69% darījumu ar šī segmenta dzīvokļiem, kas notika 2014. gada 3. ceturksnī un kas bija mazāk kā 2. ceturksnī, kad šis rādītājs sasniedza 81%.

Darījumi par zemākām cenām notika ar dzīvokļiem bez pilnas apdares, kuriem nepieciešami papildus ieguldījumi. Savukārt augstākas cenas bija raksturīgas dzīvokļiem, kuru iekšējā apdarē lietoti augstākas kvalitātes materiāli, un dzīvokļiem, kas atrodas ēku augstākajos stāvos, no kurienes paveras ainavisks skats. Tāpat augstākas cenas novērotas dzīvokļiem izdevīgās atrašanās vietās, no kurām ātri un ērti var sasniegt pilsētas centru, piemēram, dzīvokļiem Āgenskalna jaunajos projektos.

2014. gada 3. ceturksnī mainījās kvadrātmetra cenas amplitūda, kurā noticis visvairāk darījumu. Šī gada 2. ceturksnī cenu diapazons, kurā notika 45 darījumi, bija 1200 - 1400 EUR/m² robežās; tikpat darījumu šajā amplitūdā notika arī gada 3. ceturksnī. Savukārt 2014. gada 3. ceturksnī visvairāk darījumu ar Rīgas mikrorajonu jauno projektu dzīvokļiem notika 1400 - 1600 EUR/m² amplitūdā, kurā darījumu skaits pieaudzis no 38 līdz 52. Izpētot notikušo darījumu datus, redzams, ka cenu amplitūdām līdz 1400 EUR/m² darījumu skaits gan pieauga, gan samazinājās, kamēr cenu diapazoniem virs 1400 EUR/m² novērots vienīgi darījumu skaita pieaugums.

Sekojoš kopējai ekonomiskās situācijas attīstībai valstī, mērenos tempos pieauga arī vietējo pircēju interese par dzīvokļiem jauno projektu ēkās Rīgas mikrorajonos. Neskatoties uz to, vietējie pircēji pirms lēmuma pieņemšanas rūpīgi izvērtēja gan katra projekta tehniskos, finansiālos, gan sadzīvīgos aspektus. Šī iemesla dēļ tika novērots, ka dažādu sākotnēji šķietami līdzīgu jauno projektu pārdošanas rezultāti var ļoti atšķirties.

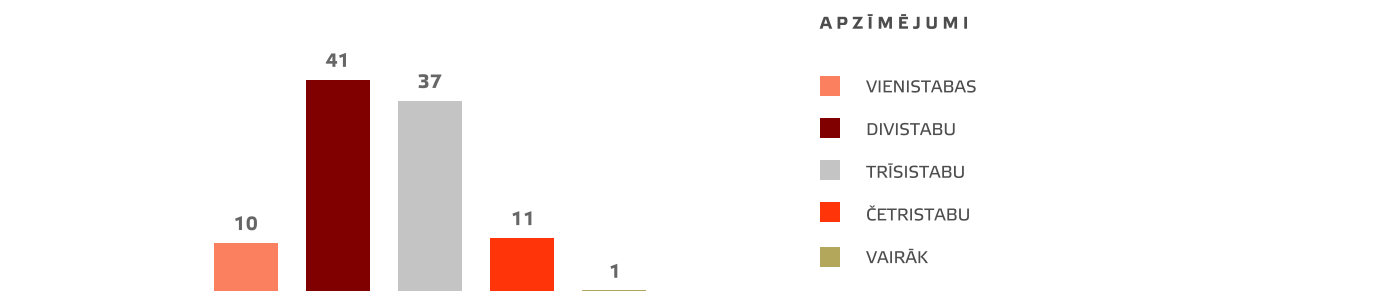
Darījumu skaita sadalījums pa kvadrātmenta cenu diapazoniem Rīgas mikrorajonu jaunajos projektos



Avots: VZD

Skatoties uz darījumu skaita proporciju pēc istabu skaita dzīvoklī, redzams, ka pilsētas mikrorajonos līdzīgi sadalījušies mazāki dzīvokļi (vienistabas un divistabu) un lielāki (trīs un vairāk istabu), kas labāk piemēroti ģimeņu vajadzībām.

Rīgas mikrorajonu jauno projektu darījumu skaita proporcija pēc istabu skaita dzīvoklī, %



Avots: VZD



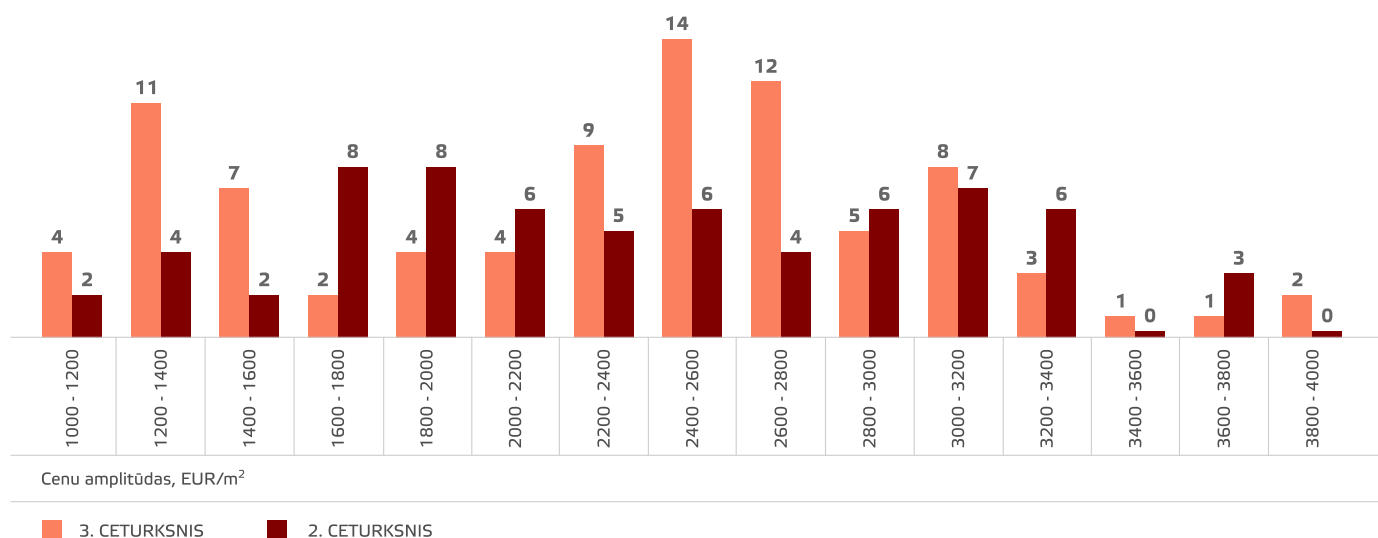
Rīgas centrs

2014. gada 3. ceturksnī novērotais Rīgas centra jauno projektu raksturīgais cenu diapazons bija no 1600 līdz 3400 EUR/m². Saskaņā ar Valsts zemes dienesta datiem šajā diapazonā ietilpa 69% darījumu ar šī segmenta dzīvokļiem, kas tika veikti 2014. gada 3. ceturksnī un kas bija mazāk kā 2. ceturksnī, kad šis rādītājs sasniedza 82%. Kā redzams, šis diapazons ir ievērojami plašāks nekā jauno projektu dzīvokļiem Rīgas mikrorajonos. Tas skaidrojams ar to, ka Rīgas centra dzīvokļi vairāk atšķirtas pēc izmantoto apdares materiālu kvalitātes, arī to atrašanās vietai ir salīdzinoši lielāka ietekme uz cenu, salīdzinot ar pilsētas mikrorajonu projektiem.

Darījumi par zemākām cenām notika ar dzīvokļiem, kuri atrodas Rīgas centra tālākajās daļās, piemēram, Grīziņkalnā, un kuri tika pārdoti bez pilnas iekšējās apdares. Savukārt ekskluzīvās Rīgas centra daļās esošos jaunajos projektos, piemēram, Rūpniecības ielas 21 dzīvokļiem, no kuriem paveras skats uz blakus esošo Viesturdārzu, mājokļa kvadrātmetra cena pārsniedza arī 4000 EUR/m² atzīmi un atsevišķos gadījumos sasniedza pat 5000 EUR/m².

Atšķirībā no 2. ceturkšņa, kad Rīgas centra jauno projektu dzīvokļu cenas pa šaurākiem diapazoniem bija sadalītas salīdzinoši vienmērīgāk, 3. ceturksnī novērota izteiktāka darījumu kvadrātmetra cenas koncentrācija ap 2400 - 2600 EUR/m² amplitūdu.

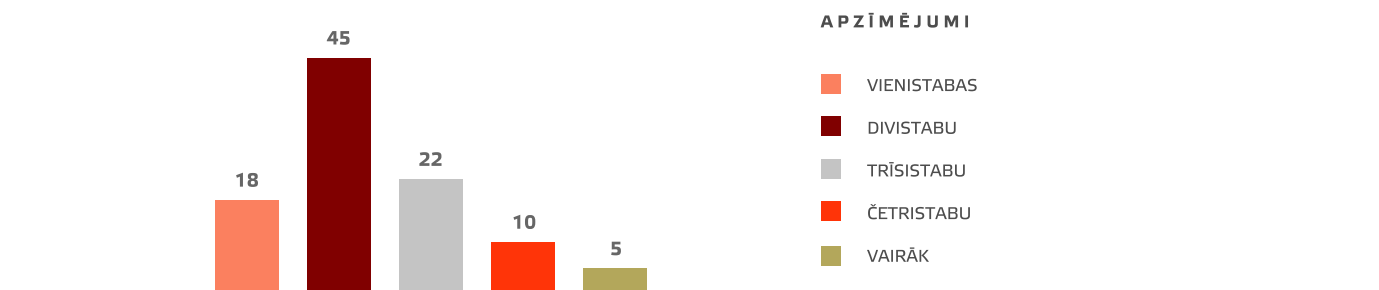
Darījumu skaita sadalījums pa kvadrātmetra cenu diapazoniem Rīgas centra jaunajos projektos, 2014



Avots: VZD

Skatoties uz darījumu skaita proporciju pēc istabu skaita, redzams, ka Rīgas centrā dominēja mazāki dzīvokļi (vienistabas un divistabu). Tāpat tika novērots, ka centrā lielāku proporciju nekā mikrorajonos veidoja dzīvokļi, kuru istabu skaits pārsniedza 4 istabas.

Rīgas centra jauno projektu darījumu skaita proporcija pēc istabu skaita dzīvoklī, %



Avots: VZD

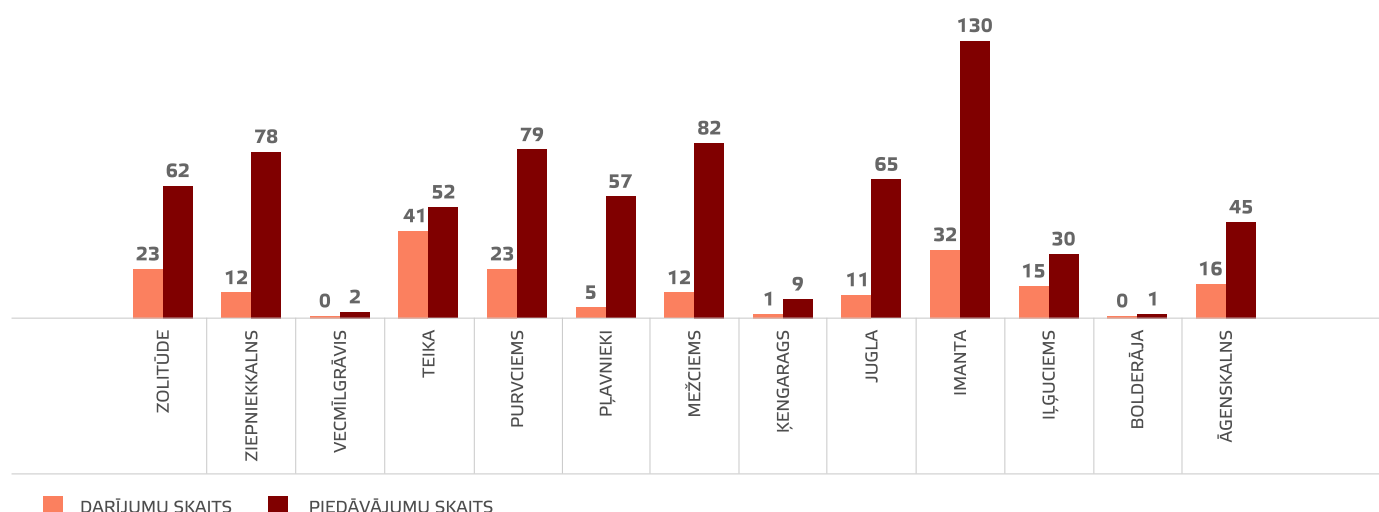
Piedāvājuma un darījumu analīze

Apkopojot piedāvājumu skaitu, vislielākais jauno projektu dzīvokļu piedāvājums novērots tādos mikrorajonos kā Imanta, Mežciems, Purvciems un Ziepniekkalns. Savukārt vismazākais piedāvājumu skaits bija Bolderājā un Vecmīlgrāvī, kur jauno projektu ēkās pārdošanai tika piedāvāti attiecīgi tikai 1 un 2 dzīvokļi. Kopumā Rīgas lielāko mikrorajonu jauno projektu piedāvājums 3. ceturksnī samazinājās par 24%.

2014. gada 3. ceturksnī kopējais darījumu skaits ar jauno projektu dzīvokļiem Rīgas mikrorajonos bija 294, kas ir par 24% vairāk kā 2. ceturksnī, kad notika 237 darījumi. Vislielākais darījumu skaits tika fiksēts tādos mikrorajonos kā Teika, Imanta, Purvciems un Zolitūde. Savukārt vismazākais darījumu skaits bija Bolderājā, Vecmīlgrāvī un Ķengaragā.

Rīgas centrā un tādos centram tuvos rajonos kā Ķīpsala un Klīversala jauno projektu dzīvokļu piedāvājums samazinājās par 14%, un to kopumā veidoja 320 dzīvokļi. Darījumu skaits ar jauno projektu dzīvokļiem 2014. gada 3. ceturksnī šajā teritorijā bija 93, kas ir par 37% vairāk kā šī gada 2. ceturksnī, kad notika 68 darījumi.

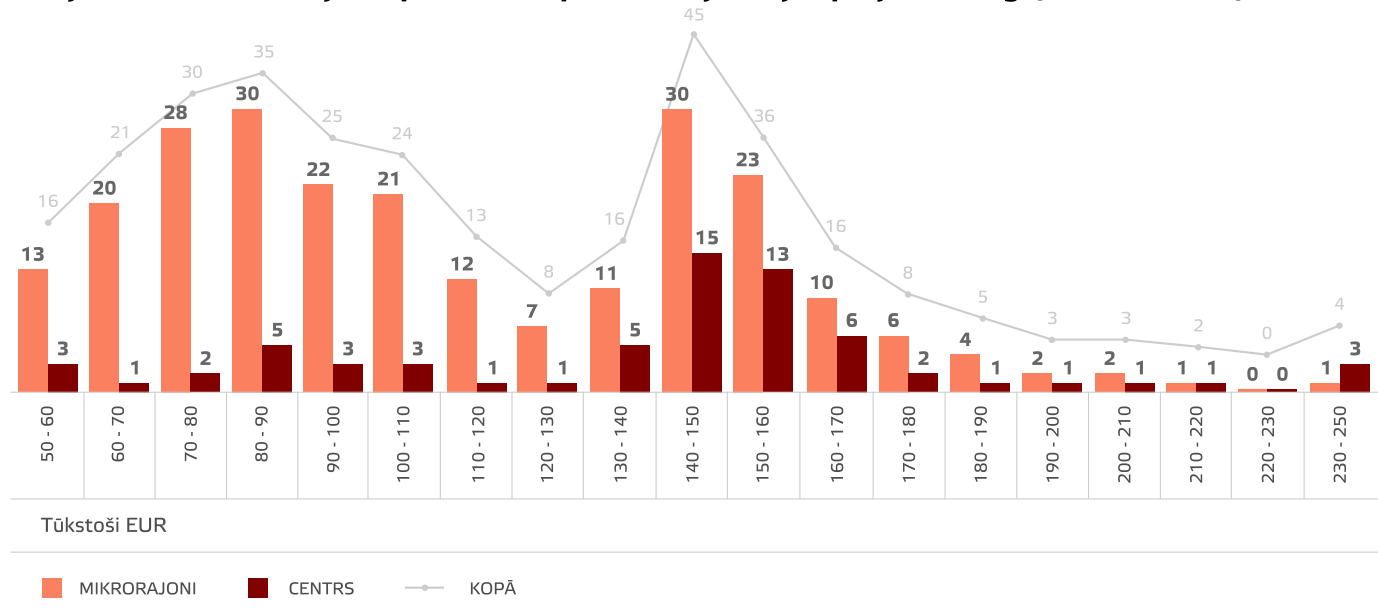
Jauno projektu dzīvokļu piedāvājumu un darījumu skaits Rīgā, 3. ceturksnis, 2014



Avots: ARCO REAL ESTATE

Ievērojamo daļu no dzīvokļu pieprasījuma jaunajos projektos 3. ceturksnī veidoja nerezidenti, kuri vēlējās ar nekustamā īpašuma iegādi sev nodrošināt iespēju saņemt termiņuzturēšanās atļauju. Ņemot vērā, ka 2014. gada 1. septembrī stājās spēkā Imigrācijas likuma grozījumi, kas paredzēja paaugstināt minimālo nekustamā īpašuma pirkuma summas sliekšni no 142 300 EUR līdz 250 000 EUR, jūlijā un it sevišķi augustā bija vērojama pastiprināta nerezidentu interese. Šī iemesla dēļ 140 000 – 150 000 EUR cenu aplītūdā, kurā ietilpa minimālais sliekšnis termiņuzturēšanās atļaujas saņemšanai pirms Imigrācijas likuma grozījumu stāšanās spēkā, izveidojās nedabiski liels darījumu skaits.

Darījuma skaita sadalījums pa cenu diapazoniem jaunajos projektos Rīgā, 3. ceturksnis, 2014

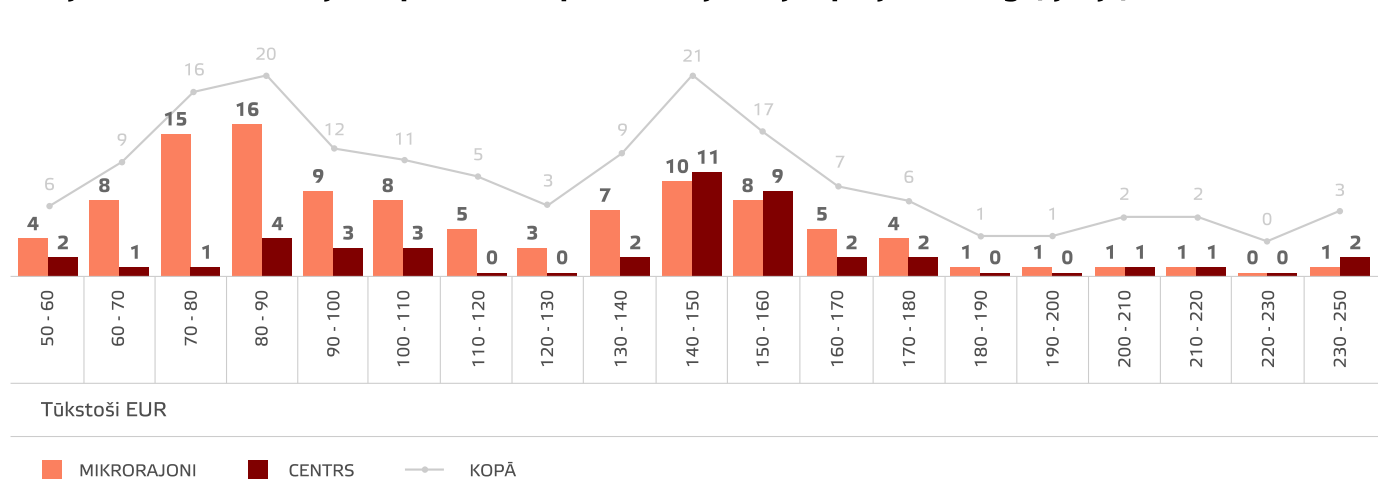


Avots: VZD

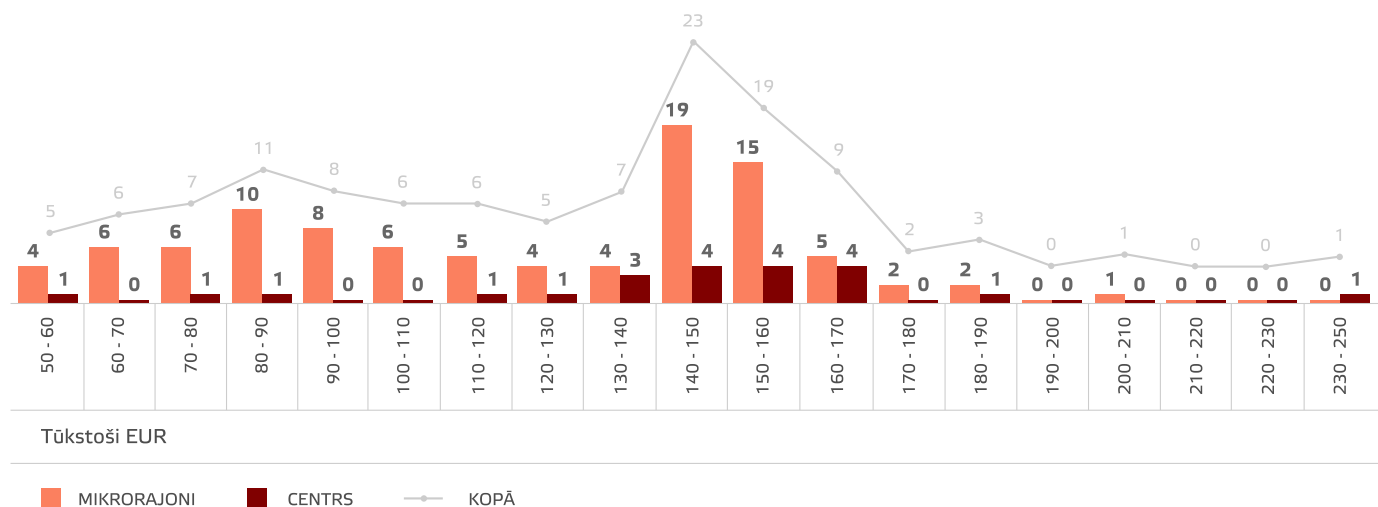
Skatoties, kā situācija ir mainījusies pa mēnešiem, novērots, ka jūlijā 140 000 – 160 000 EUR cenu amplitūdā notika 22% no kopējā darījumu skaita ar jauno projektu dzīvokļiem. Šī tendence bija vēl izteiktāka augustā, kad 29% no kopējā šī segmenta darījumu skaita veidoja minētā cenu amplitūda. Savukārt septembrī līdz ar Imigrācijas likuma grozījumu stāšanās spēkā dramatiski saruka darījumu skaits. Septembrī notika vien 51 darījums ar jauno projektu dzīvokļiem Rīgā, kas ir zemākais rādītājs pēdējo 2 gadu laikā kopš 2012. gada septembra. Tas ir par 62% zemāks kā vidēji iepriekšējos šī gada mēnešos (134 darījumi). Salīdzinot ar iepriekšējā gada septembri, kad notika 81 darījums, piedzīvots kritums par 37%.

Septembrī īpaši samazinājies darījumu skaits ar dārgākiem dzīvokļiem, kuru cena pārsniedza 120 000 EUR, notika vien 12 darījumi ar šādiem dzīvokļiem. Tāpat samazinājās arī darījumu skaits ar dzīvokļiem, kuru cena pārsniedza jauno 250 000 EUR minimālo sliekšni termiņuzturēšanās atļaujas saņemšanai. Septembrī notika vien 4 šādi darījumi, kamēr jūlijā un augustā tādu bija attiecīgi 10 un 13.

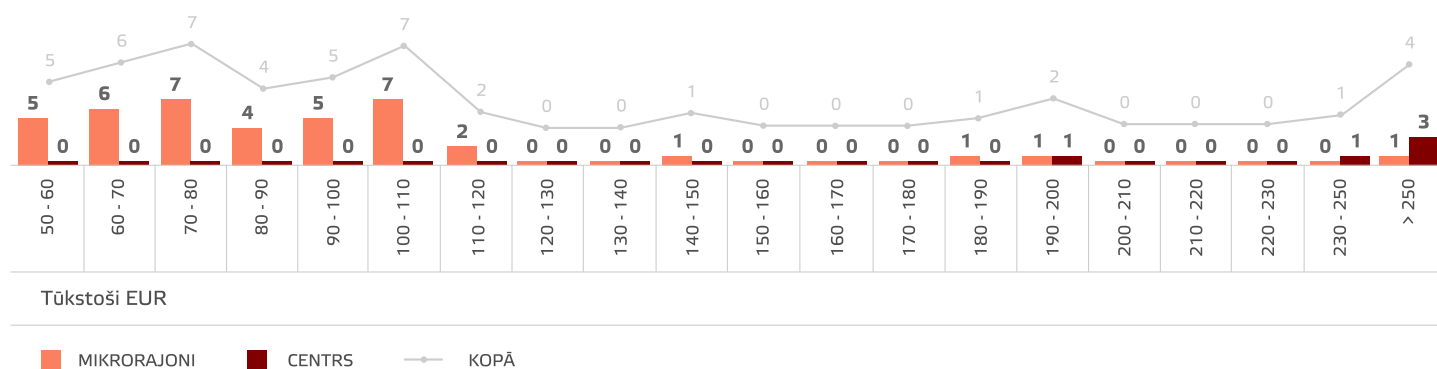
Darījuma skaita sadalījums pa cenu diapazoniem jaunajos projektos Rīgā, jūlijs, 2014



Avots: VZD

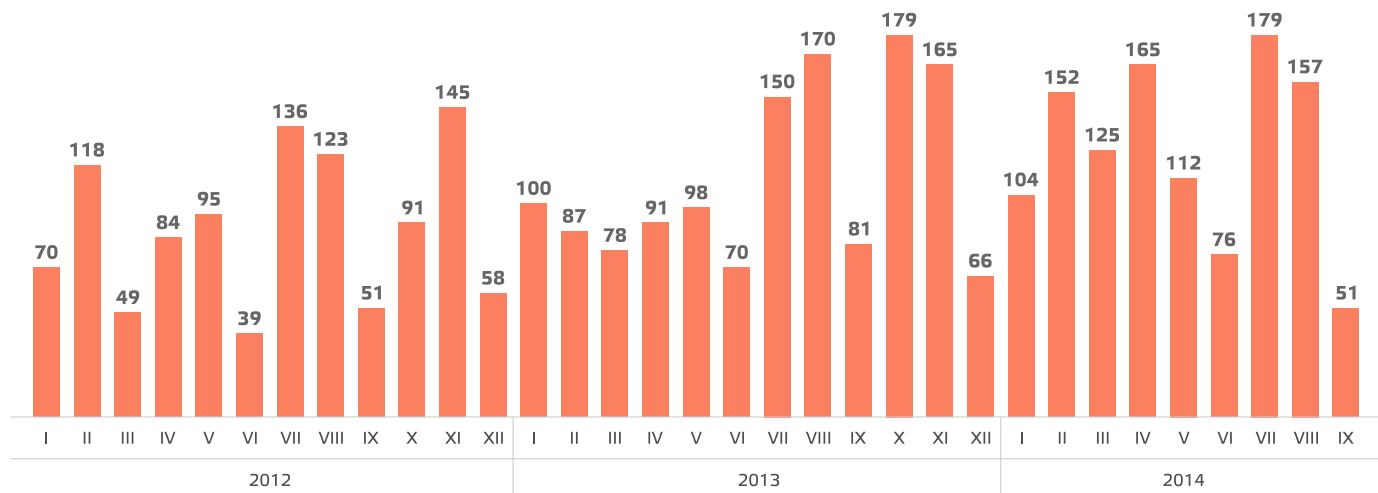
Darījuma skaita sadalījums pa cenu diapazoniem jaunajos projektos Rīgā, augusts, 2014


Avots: VZD

Darījuma skaita sadalījums pa cenu diapazoniem jaunajos projektos Rīgā, septembris, 2014


Avots: VZD

Darījumu skaita dinamika ar jauno projektu dzīvokļiem Rīgā, 2012 - 2014



Avots: VZD

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
Tālr. +371 6736 5555
Fakss +371 6728 4423
www.arcoreal.lv

