

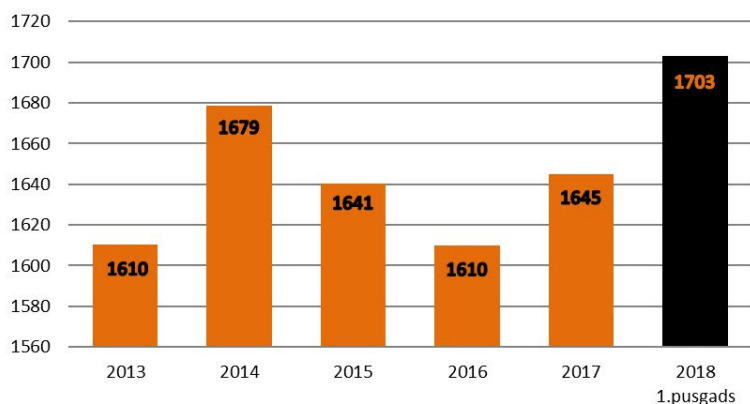
Rīgas centra mājokļu tirgus apskats

Rīgas centra nekustamo īpašumu tirgū, 2018. gada 1.pusgadā ir attīstījies nevienmērīgi. Joprojām saglabājās 2017. gadā novērotā tendence – pieaug darījumu skaits jaunajos projektos Rīgas centrā un mikrorajonos, salīdzinot ar pirmskara un padomju gados celtās dzīvokļu ēkās. Tāpat novērots stabils - 3,1%, vidējās cenas pieaugums Rīgas centra dzīvokļiem, jo sevišķi renovētās pilsētas centra ēkās – 3,5 % un jaunajos projektos – 3,4 %. 2018. gada pirmajos sešos mēnešos no kopā reģistrētiem vairāk kā 800 darījumiem, 179 (22%) ir veikti tieši jaunajos projektos, jeb ēkās, kas nodotas ekspluatācijā pēc 2013.gada, tai skaitā renovētās ēkās. Šī gada ekonomikas izaugsmes prognozes liecina, ka nekustamo īpašumu tirgus turpinās attīstīties kā 2017. gadā, un neraugoties uz dažādiem tirgu negatīvi ietekmējošiem faktoriem gaidāmais cenu pieaugums ir prognozējams ap 7% – 8 % gada ietvaros.

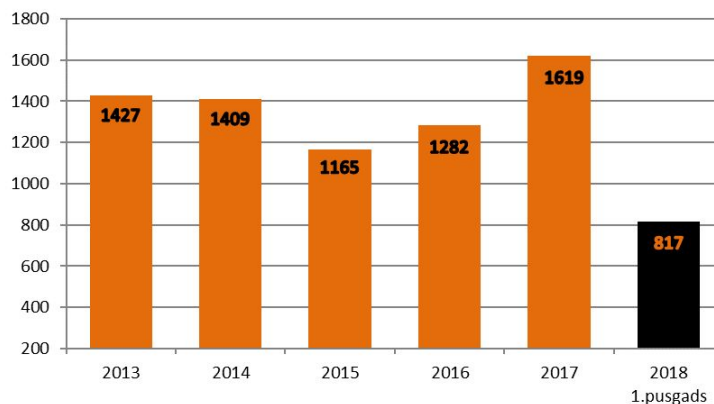
Kā negatīvs, tirgu ietekmējošs faktors jāmin, ABLV bankas likvidācijas procesa uzsākšana, kā rezultātā būtiski tika ietekmēta visu Latvijā strādājošo kredītiestāžu darbība un uzticība tām, no klientu puses, kā arī tika apturēti vairāki nekustamo īpašumu attīstības projekti pilsētas centrā, kurus bija finansējusi ABLV banka. Vairāku ārvalstu investoru attieksme pret Latviju kopumā strauji mainījās un tika apturēti vairāki lieli investīciju un attīstības projekti. Vairāki ārvalstu investori apturēja papildus līdzekļu investēšanu iepriekš uzsāktajos projektos un uz šo brīdi tie tiek piedāvāti uz pārdošanu.

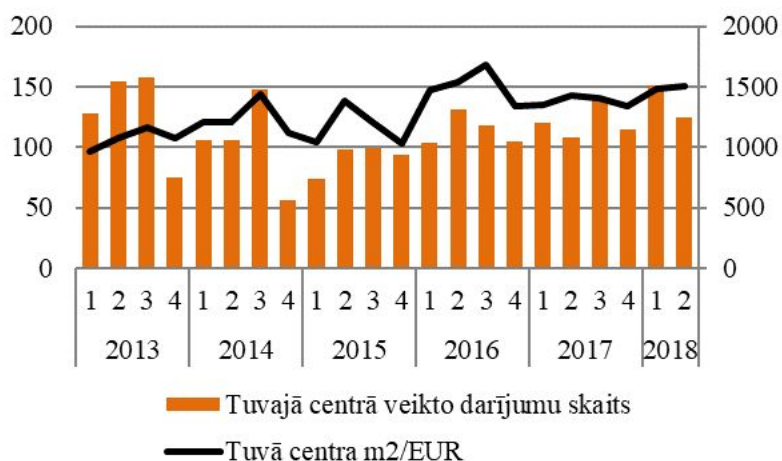
Tā kā Rīgas pilsētas centrā tiek renovētas arvien vairāk dzīvojamās ēkas un dzīvojamā fonda kvalitāte pilsētas centrā uzlabojās, no pircēju arī ir novērojama pastiprināta interese tieši par dzīvokļiem pilsētas centrālajā daļā. Izvēloties īpašumu, klienti pievērš pastiprinātu uzmanību zemes īpašumtiesībām, ēkas tehniskajam stāvoklim, apkārtnes infrastruktūrai, tāpat arī ēkas labiekārtojuma līmenim – lifts, autostāvvietas, noliktavas, labiekārtots iekšpagalms, bet mazāk vērtē ēkas atrašanās vietu. Turpina attīstīties pieprasījums no privātajiem investoriem pēc laba plānojuma dzīvokļiem Rīgas centrā, kas tālāk tiek piedāvāti kā īstermiņa tā arī ilgtermiņa īrei.

Vidējā cena m²/EUR, Rīgas centrā un Vecrīgā



Darījumu skaits Rīgas centrā un Vecrīgā, kopā



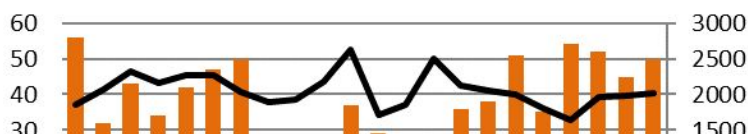


Avots: VZD, Vestabalt

Tālais centrs

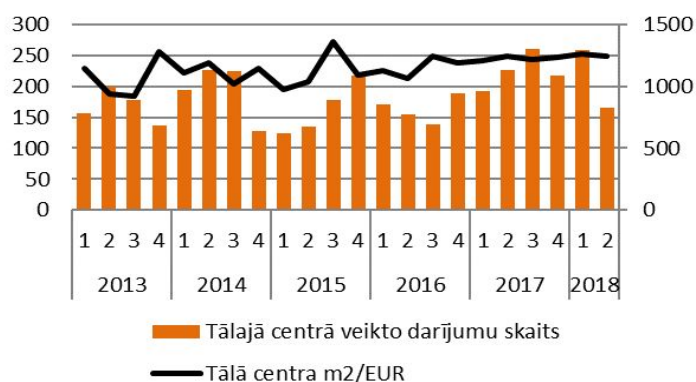
Darījumu skaita pieaugums Rīgas Tālajā centrā, tika novērots visu 2017. gadu, līdzīgu pieaugumu varējām novērot arī šī gada 1. ceturksnī, tomēr dažādu negatīvu faktoru ietekmes rezultātā, darījumu skaits Rīgas pilsētā un jo sevišķi Tālajā centrā samazinājās 2. ceturkšņa Jūnija mēnesī. Neskatoties uz to, vidējais darījumu skaits ceturksnī saglabājies ap 200 darījumiem un salīdzinot ar 2017. gada pirmo pusgadu, darījumu skaits ir pieaudzis par 1%. Rīgas Tālā centra īpašumu tirgu būtiski ietekmējuši jaunie projekti, kas šajā centra daļā ir ļoti pieprasīti un veido 32% no kopējā darījumu skaita. 2018. gada 1. pusgadā reģistrēti 424 darījumi. Līdzīgi, kā darījumu skaits, par 2% pieaugusi arī vidējā kvadrātmetra cena, un šobrīd tā svārstās ap 1200 – 1450 EUR/kv.m. Tālā centra darījumi lielākoties notikuši ar dzīvokļiem platībā līdz 60 kv.m., un vidējā darījumu summa bijusi ap 68'000 EUR.

Avots: VZD, Vestabalt



Tuvais centrs

Pēc 2018. gada 1. pusgadā veiktajiem un reģistrētajiem dzīvojamo platību darījumiem "Vestabalt" eksperti secina, ka Tuvā centra īpašumu tirgū ir novērojama ilgstoša stabilitāte. Joprojām saglabājies augsts, salīdzinot ar 2017. gada četriem ceturkšņiem, veikto darījumu skaits. 2017. gadā vidēji ceturksnī tika veikti 120 darījumi, savukārt 2018.gada 1.pusgadā darījumu skaits ir pieaudzis līdz 140 darījumiem, kas veido 14% pieaugums pret 2017.gada vidējo rādītāju. 2018.gada 1.pusgadā vidējais cenu līmenis Rīgas tuvajā centrā pieaudzis par 8% salīdzinot ar 2017.gadu. Šobrīd vidējā kvadrātmetra cena svārstās ap 1400 – 1550 EUR/kv.m. Vidējā darījuma summa bija 88'000 EUR un vidējā pārdotā platība bijusi ap 67 kv.m. Ir liels pieprasījums pēc neremontētiem dzīvokļiem, kuru pārdošanas summa nepārsniedz 95 000 Euro.



Klusais centrs

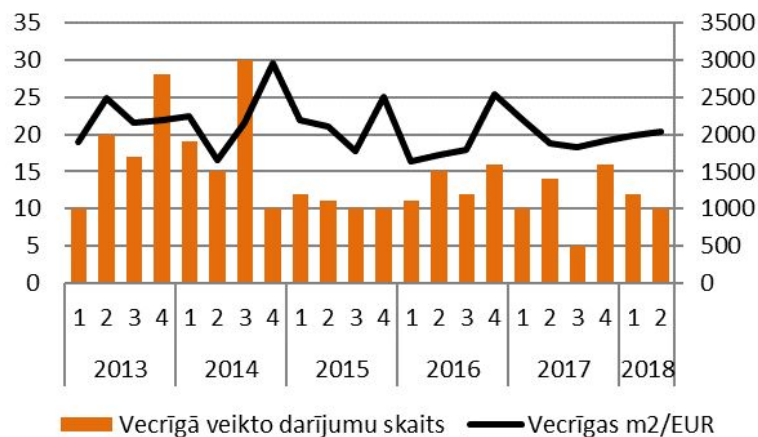
Sākot ar 2017. gada 1.ceturksni novērotais darījumu skaita pieaugums Rīgas Klusā centra dzīvokļu segmentā ir

stabilizējies un 2018. gada 1. pusgadā vidējais darījumu skaits ceturkšņa ietvaros bijis ap 47 darījumiem, kas vērtējams kā augsts. Salīdzinot ar 2017.gada 1. pusgadu darījumu skaits ir pieaudzis par 10%. Vidējā kvadrātmetra cena saglabājusies 2017.gada līmenī un ir ap 2000 – 2300 EUR/kv.m. par remontētu 2 vai 3 istabu dzīvokli. Klusā centra darījumu analīze liecina, ka pieprasītākie bijuši dzīvokļi platībā no 75 – 90 kv.m. un vidējā reģistrētā darījumu summa bijusi ap 145`000 EUR. Arī uz centra dzīvokļiem turpina palielināties īres ar izpirkumu darījumu skaits. Klusajā centrā 2018. gada pirmajā pusgadā ir pieteikti vairāki jauni attīstības projekti, kur ir uzsākta dzīvokļu pārdošana (daži no projektiem ir tikai celtniecības stadijā) – Ausekļa iela 14, Strēlnieku iela 8, Pulkveža Briēža iela 35, Baznīcas 18a, Antonijas iela 17 a, Jeruzalemes iela 5, Kr. Valdemāra 37/41. Vairāki konstruēti namīpašumi un dzīvojamā segmenta attīstības projekti tiks piedāvāti vēl nākošā pusgada laikā, kā piemēram Strēlnieku iela 5, Strēlnieku iela 4B, Mednieku iela 7 otrā kārtā.

Avots: VZD, Vestabalt

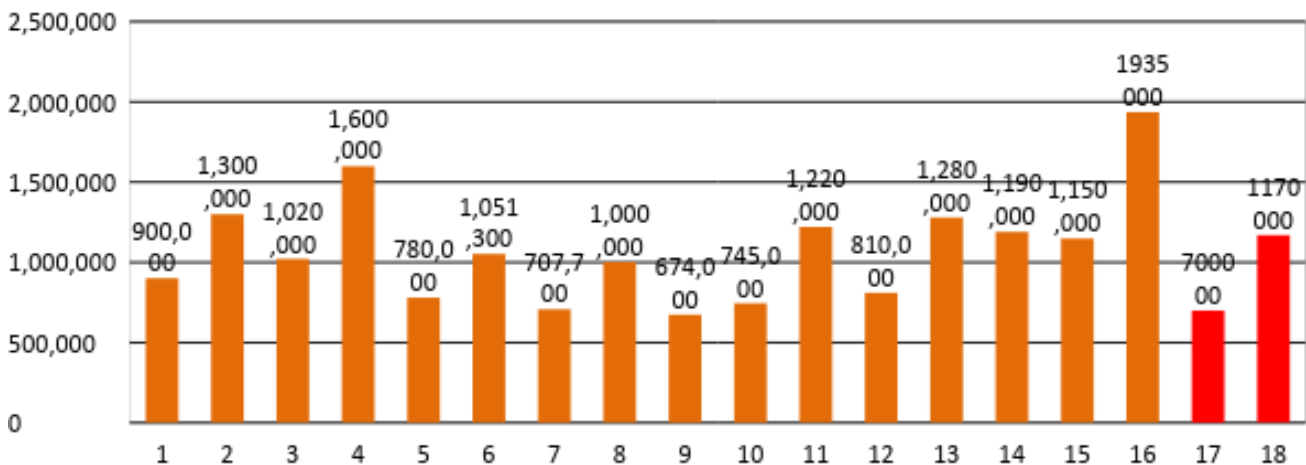
Vecrīga

Vecrīgas mājokļu tirgus pēdējo 5 gadu laikā bijis neprognozējams, svārstīgs un darījumu skaits reti pārsniedzis 15 darījumus ceturksnī. 2018. gada 1. pusgadā vidēji ceturksnī tikuši veikti 11 darījumi, kas ir par 2% mazāk, kā vidēji 2017.gadā. Analizējot Vecrīgas dzīvokļu cenu izmaiņas, “Vestabalt” eksperti secina, kopš 2017.gada 3. ceturkšņa, vidējā kvadrātmetra cena augusi par 5%. Šobrīd Vecrīgā vidējā kvadrātmetra cena par remontētu 2 – 3 istabu remontētu dzīvokli svārstās ap 2050 – 2200 EUR/kv.m., kas joprojām ir augstākā cena par dzīvokļa kvadrātmetru Rīgā. Pēc datu analīzes secināts, ka šobrīd Vecrīgā pieprasītākie mājokļi ir platībā ap 65 kv.m., savukārt vidējā novērotā darījuma summa 1.pusgadā bijusi ap 110`000 EUR. Vislielākais pieprasījums pēc dzīvokļiem Vecrīgā ir no ārvalstu pircēju puses. Pieprasīti ir jau remontēti dzīvokļi ēkās, kuru kopējais tehniskais stāvoklis raksturojams kā labs, ar labu skatu. Vairāki attīstības projekti Vecrīgā, kas sākotnēji tika celti paredzot dzīvojamo funkciju zemā pieprasījuma dēļ ir pārveidoti par īres namiem, viesnīcām (apart-hotel).



Avots: VZD, Vestabalt

Lielākie mājokļu darījumi Rīgas centrā pēc darījuma summas



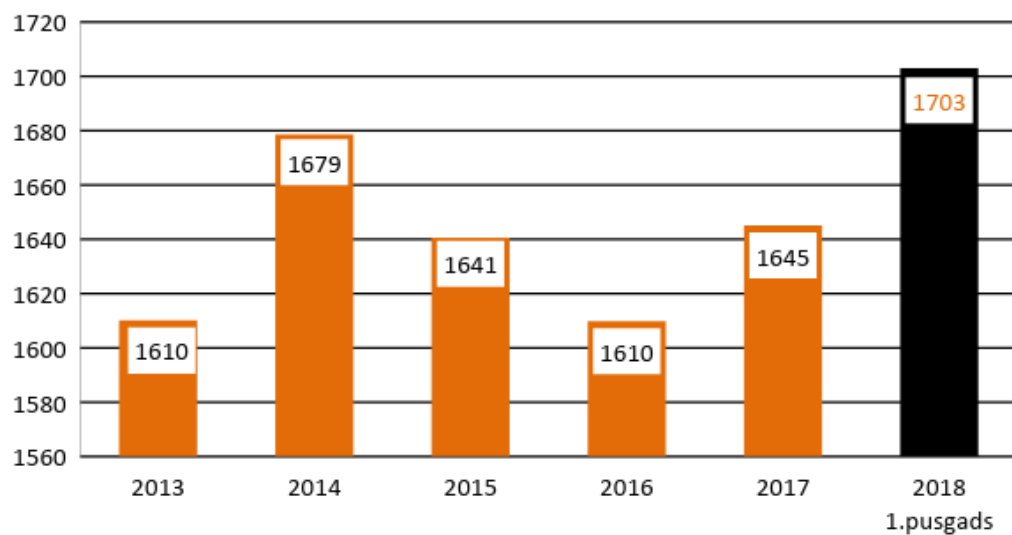
Avots: VZD, Vestabalt

Pielikums nr.1

Grafiki, no .xls

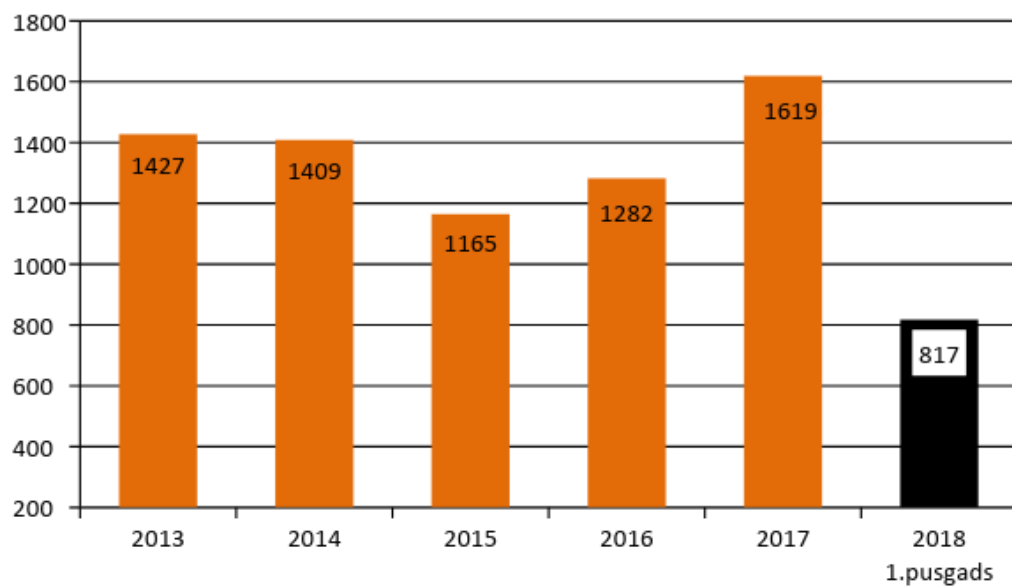
1.grafiks – Vidējā cenas Rīgas centrā

Vidējā cena m²/EUR, Rīgas centrā un Vecrīgā

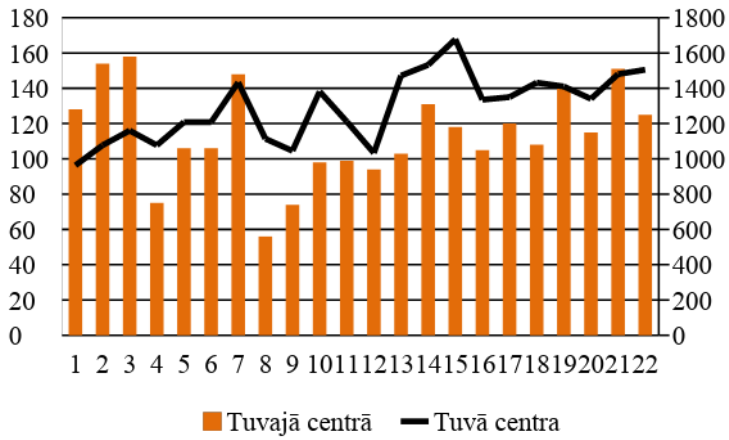


2.grafiks Darījumu skaita dinamika

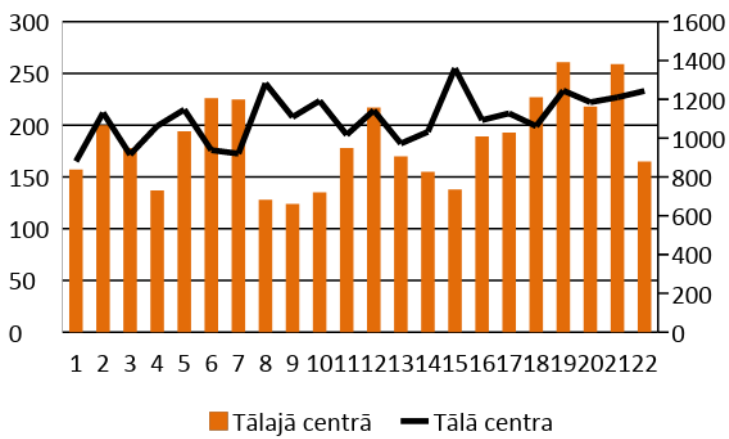
Darījumu skaits Rīgas centrā un Vecrīgā, kopā



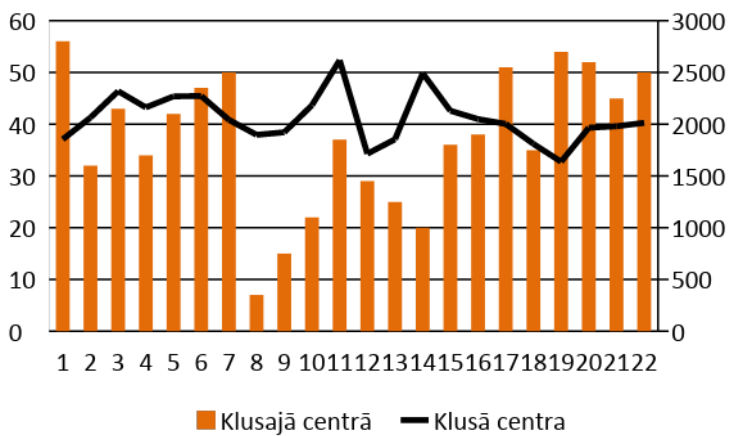
3.grafiks – Tuvais centrs



4. grafiks – Tālais centrs



5. grafiks – Klusais centrs



6. grafiks – Vecrīga

