

TIRGUS PĀRSKATS

# **Jaunie projekti**

## 2023. gada 1. ceturksnis

# Dzīvokļi jaunajos projektos

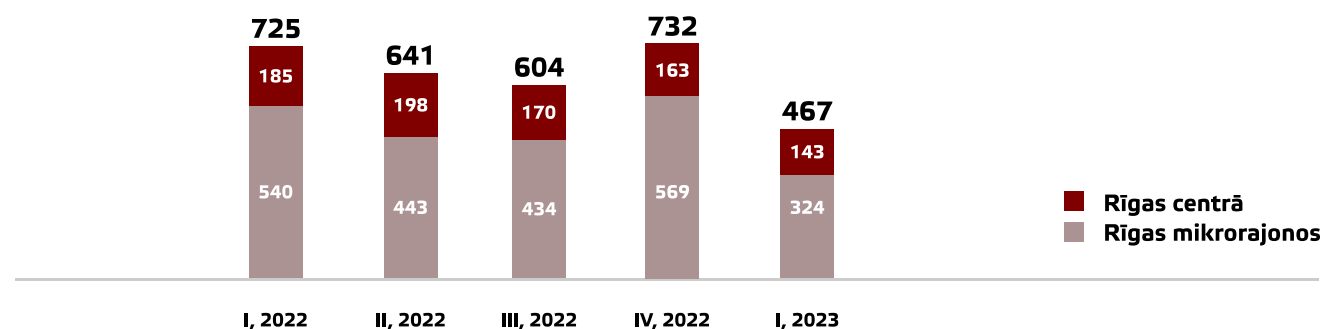
2023. gada 1. ceturksnis

## Jauno projektu dzīvokļu darījumu analīze Rīgā

Jauno projektu tirgū 2023. gadā 1. ceturksnī aktivitāte būtiski samazinājās. Salīdzinot ar 2022. gada 4. ceturksni, darījumu skaits bija par 36 % mazāks. Darījumu skaita samazinājums konstatēts gan Rīgas mikrorajonos (-43 %), gan Rīgas centrā (-12 %). Salīdzinot ar 2022. gada 1. ceturksni, šogad šajā laika periodā darījumu skaits mikrorajonos bija būtiski mazāks (-40 %). Rīgas centrā 1. ceturksnī notika par 23 % mazāk darījumu nekā pērn tajā pašā laika periodā. 2023. gadā 1. ceturksnī lielākā daļa darījumu notika Rīgas mikrorajonos (69 %).

-36 %

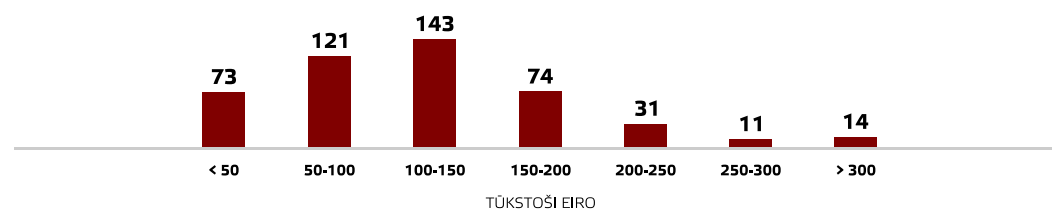
### Jauno projektu dzīvokļu darījumu skaits Rīgā



Avots: VALSTS ZEMES DIENESTS

Aplūkojot darījumu skaitu ar dzīvokļiem jaunajos projektos Rīgā 1. ceturksnī, var secināt, ka lielākā daļa darījumu (57 %) notika cenu robežās no 50 000 līdz 150 000 eiro. Tie galvenokārt bija divstābu dzīvokļi Rīgas mikrorajonos un arī Rīgas centrā ar vidējo platību 61 m<sup>2</sup>.

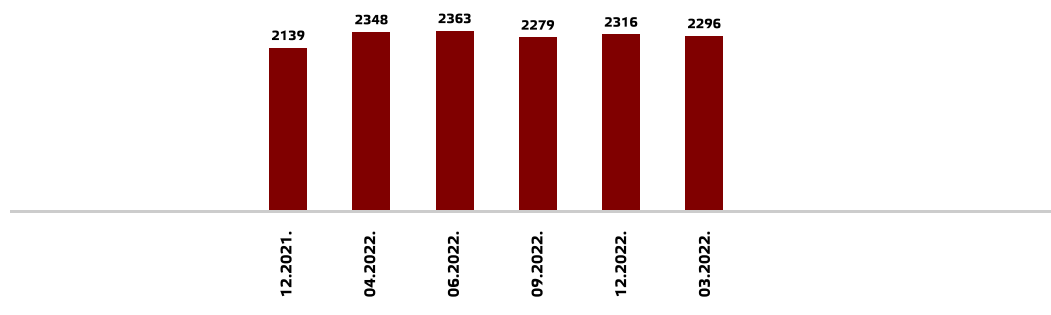
### Rīgas jauno projektu dzīvokļu darījumu skaita sadalījums pēc cenu diapazoniem 2023. gada 1. ceturksnī



Avots: VALSTS ZEMES DIENESTS

1. ceturksnī Rīgas jaunajos projektos kopumā reģistrēti 25 dzīvokļu darījumi, kuru cena pārsniedza minimālo sliekšni termiņuzturēšanās atļaujas saņemšanai (250 000 eiro). Tas bija par 19 % mazāk nekā 2022. gadā tajā pašā laika periodā, kad tika reģistrēts 31 darījums. Jāņem vērā, ka līdz ar grozījumiem Imigrācijas likumā Krievijas un Baltkrievijas pilsoņiem uz laiku līdz 2023. gada 30. jūnijam ir apturēta pirmreizējo termiņuzturēšanās atļauju izsniegšana.

## Jauno projektu dzīvokļu piedāvājumu vidējā cena, EUR/m<sup>2</sup>



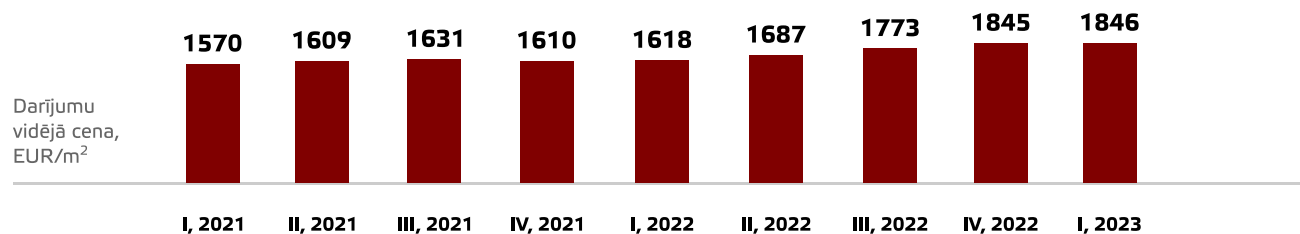
Avots: ARCO REAL ESTATE

## Jauno projektu dzīvokļu tirgus Rīgas mikrorajonos

Rīgas mikrorajonos esošu jauno projektu dzīvokļu darījumu vidējā cena 2023. gada 1. ceturksnī bija 1 846 EUR/m<sup>2</sup>. Tādējādi, salīdzinot ar 2022. gada 4. ceturksni, dzīvokļu cenas 1. ceturksnī faktiski nemainījās. Savukārt, salīdzinot ar 2022. gada 1. ceturksni, dzīvokļu darījumu vidējā cena bija par 14 % augstāka. Jauno projektu segmentā dzīvokļu cenas saglabāja savu stabilitāti, atšķirībā no padomju laika sērīveida dzīvokļu tirgus, kur 1. ceturksnī tika novērota neliela cenu lejupslīde. Sērīveida dzīvokļa cenas 1. ceturksnī samazinājās par 1 %. Kopš 2015. gada sākuma dzīvokļu cenas jaunajos projektos pieauga par 59 %.

1 846  
€/m<sup>2</sup>

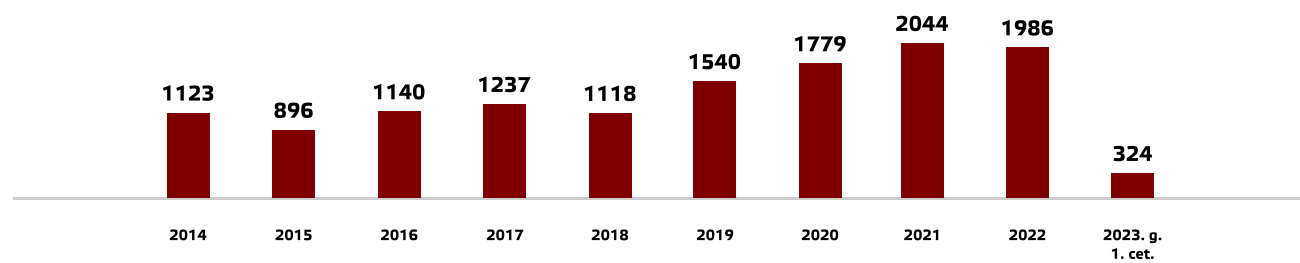
## Jauno projektu dzīvokļu cenu dinamika, EUR/m<sup>2</sup>



Avots: ARCO REAL ESTATE

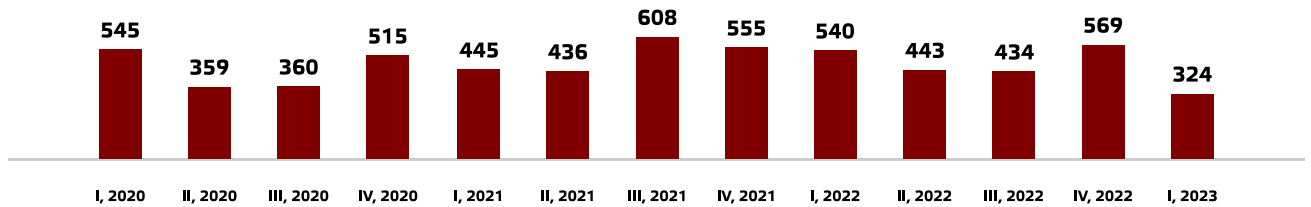
1. ceturksnī tika novērots aktivitātes kritums jauno projektu dzīvokļu tirgū Rīgas mikrorajonos – darījumu skaits bija par 43 % mazāks nekā 2022. gada 4. ceturksnī. Savukārt, salīdzinot ar 2022. gada 1. ceturksni, dzīvokļu darījumu skaits šī gada 1. ceturksnī bija par 40 % mazāks. Darījumu skaits 1. ceturksnī bija zemākais pēdējo trīs gadu laikā.

## Rīgas mikrorajonu jauno projektu dzīvokļu darījumu skaita dinamika



Avots: VALSTS ZEMES DIENESTS

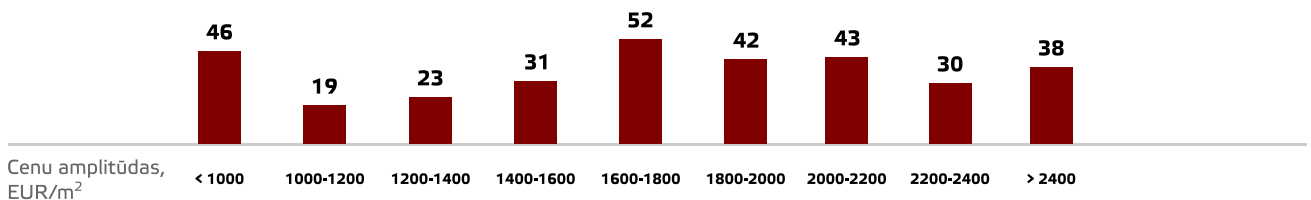
## Rīgas mikrorajonu jauno projektu dzīvokļu darījumu skaita dinamika



Avots: VALSTS ZEMES DIENESTS

1. ceturksnī Rīgas mikrorajonu jauno projektu darījumu raksturīgais cenu diapazons bija 1 600 – 2 200 EUR/m<sup>2</sup>. Saskaņā ar Valsts zemes dienesta datiem 1. ceturksnī kopumā šajā diapazonā ietilpa mazāk nekā puse jeb 42 % no šī segmenta dzīvokļu darījumiem.

## Darījumu skaita sadalījums pēc kvadrātmetra cenu diapazoniem Rīgas mikrorajonu jaunajos projektos 2023. gada 1. ceturksnī



Avots: VALSTS ZEMES DIENESTS

1. ceturksnī visvairāk darījumu ar Rīgas mikrorajonos esošiem jauno projektu dzīvokļiem notika cenu amplitūdā no 1 600 līdz 1 800 EUR/m<sup>2</sup>. Šādu darījumu īpatsvars veidoja 16 % no kopējā darījumu skaita. Šajā ziņā netika novērotas izmaiņas – arī iepriekšējos trīs gados visvairāk darījumu notika cenu amplitūdā no 1 600 līdz 1 800 EUR/m<sup>2</sup>.

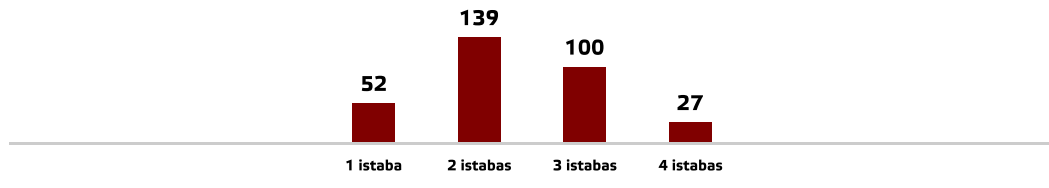
Šajā cenu kategorijā 2023. gada 1. ceturksnī visvairāk darījumu notika projektā Deglava *Gleznotāju rezidence*, Rīgā, Dravnieku ielā 1. Darījumi šajā projektā notika galvenokārt ar divistabu dzīvokļiem (dzīvokļa vidējā platība – 54 m<sup>2</sup>).

1. ceturksnī Rīgas mikrorajonu jaunajos projektos daudzviet cenas pārsniedza 2 400 EUR/m<sup>2</sup>, un šajā cenu kategorijā netika novērotas būtiskas darījumu skaita izmaiņas. Vienas no dzīvokļu augstākajām cenām bija jauno dzīvokļu projektā *Rakstnieka Parka rezidence*, Ļermontova ielā 4, kur cenas sasniedza 2 800 EUR/m<sup>2</sup>, un šis bija populārākais jaunais projekts šajā cenu kategorijā. Pavisam 1. ceturksnī reģistrēti 38 darījumi virs 2 400 EUR/m<sup>2</sup>. Dārgākais darījums mikrorajonu jaunajā projektā 1. ceturksnī notika pilnībā renovētā ēkā Baložu ielā 11 par 2 900 EUR/m<sup>2</sup>. Šajā projektā notika arī citi darījumi par vienām no augstākajām cenām Rīgas mikrorajonos.

Darījumi cenu robežās līdz 1 000 EUR/m<sup>2</sup> notika ar dzīvokļiem, kur darījumos fiksētās cenas, visticamāk, pilnībā neatspoguļoja kopējo darījuma summu. Šādu darījumu īpatsvars 1. ceturksnī veidoja 14 % no Rīgas mikrorajonu jauno projektu dzīvokļu darījumu kopējā skaita. Iepriekšējā ceturksnī šādu darījumu īpatsvars bija 13 %. Šo darījumu skaitam nebija tendence sarukt, un tas svārstījās 10 -15 % robežās. Jaunās vai pilnībā renovētās ēkās dzīvokļi par cenu zem 1 000 EUR/m<sup>2</sup> piedāvājumā vairs nav jau vairākus gadus.

Analizējot darījumu skaita proporciju pēc istabu skaita dzīvoklī, secināms, ka Rīgas mikrorajonos 1. ceturksnī visvairāk darījumu notika ar divistabu dzīvokļiem (43 %). Divistabu dzīvokļu īpatsvars bija līdzīgs kā iepriekšējā gadā. Salīdzinoši mazāk darījumu notika ar trīsistabu (31 %) un vienistabas dzīvokļiem (16 %). Savukārt pavisam maz darījumu reģistrēti ar četrīstabu dzīvokļiem (8 %).

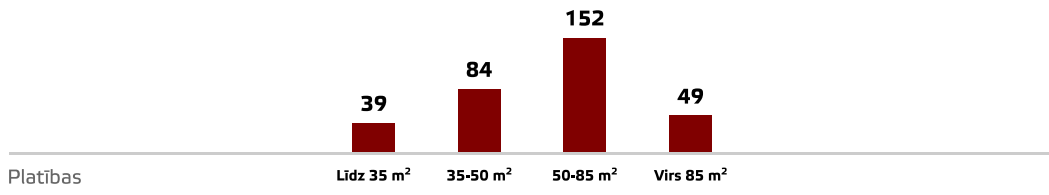
## Rīgas mikrorajonu jauno projektu darījumu skaita sadalījums pēc istabu skaita dzīvoklī 2023. gada 1. ceturksnī



Avots: VALSTS ZEMES DIENESTS

Analizējot Rīgas mikrorajonu jauno projektu dzīvokļu darījumus pēc kopējās patības, var secināt, ka, tāpat kā iepriekšējos gados, visvairāk darījumu notika ar vidējas platības dzīvokļiem. 1. ceturksnī visvairāk pārdoti dzīvokļi platībā no 50 līdz 85 m<sup>2</sup> (152 darījumi jeb 47 % no Rīgas mikrorajonu jauno projektu dzīvokļu darījumu kopskaita). Būtiski mazāks darījumu skaits bija ar nelieliem dzīvokļiem platībā no 35 m<sup>2</sup> līdz 50 m<sup>2</sup> un lielas platības dzīvokļiem virs 85 m<sup>2</sup>. Savukārt vismazāk tika pārdoti mazas platības dzīvokļi līdz 35 m<sup>2</sup> (39 darījumi).

## Rīgas mikrorajonu jauno projektu darījumu skaits dalījumā pēc kopējās platības 2023. gada 1. ceturksnī

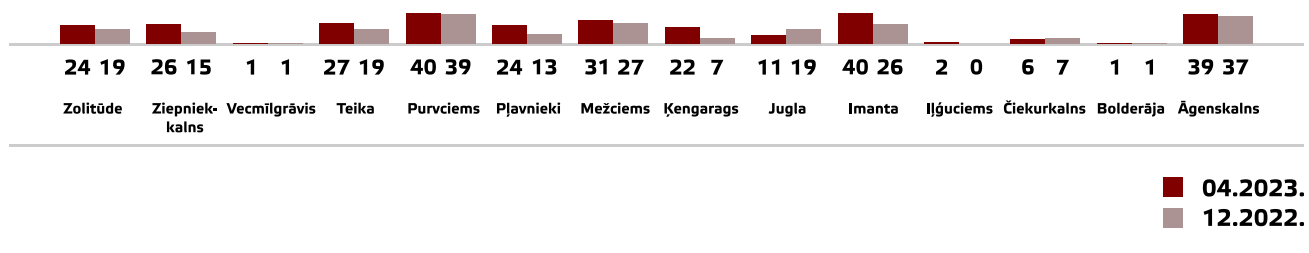


Avots: VALSTS ZEMES DIENESTS

## Jauno projektu piedāvājums Rīgas mikrorajonos

Apkopojot piedāvājumu skaitu, konstatēts, ka vislielākais jauno projektu dzīvokļu piedāvājums 2023. gada aprīlī bija Imantā un Purvciemā (2022. gada sākumā – Imantā). Salīdzinoši daudz piedāvājumu bija arī Āgenskalnā. Savukārt Ilģuciemā jauno projektu piedāvājumi 1. ceturksnī beigās netika konstatēti. Salīdzinot ar 2022. gada 4. ceturksni, dzīvokļu piedāvājumu skaits mikrorajonos būtiski palielinājās – par 28 %. Savukārt, salīdzinot ar 2022. gada aprīli dzīvokļu piedāvājumu skaits Rīgas mikrorajonos dubultojās.

## Jauno projektu dzīvokļu piedāvājums Rīgas mikrorajonos 2023. gada aprīlī



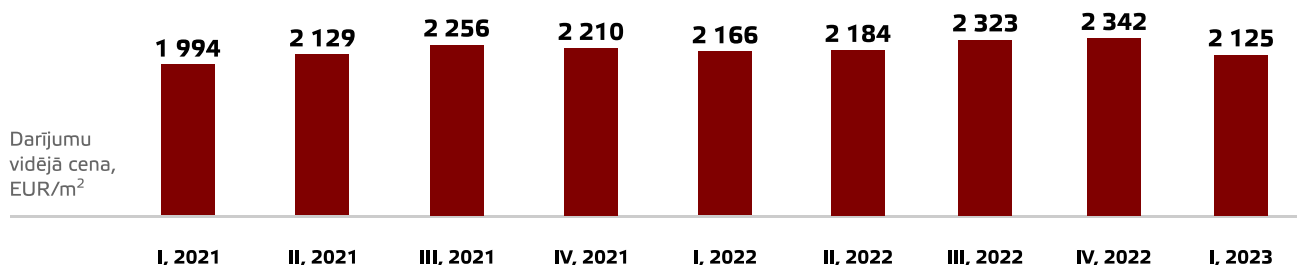
Avots: ARCO REAL ESTATE

# Jauno projektu dzīvokļu tirgus Rīgas centrā

Rīgas centrā, kā arī tādās centrām tuvos rajonos kā Ķīpsala un Klīversala jauno projektu darījumu vidējā cena 2023. gada 1. ceturksnī bija 2 125 EUR/m<sup>2</sup>. Vidējā cena bija par 9 % zemāka nekā 2022. gada 4. ceturksnī. Savukārt, salīdzinot ar 2022. gada 1. ceturksni, jauno projektu dzīvokļu vidējā cena Rīgas centrā bija par 2 % zemāka.

2 125  
EUR/m<sup>2</sup>

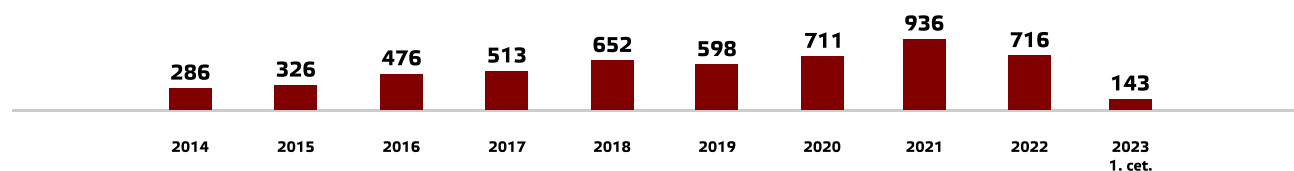
## Jauno projektu dzīvokļu cenu dinamika, EUR/m<sup>2</sup>



Avots: ARCO REAL ESTATE

Rīgas centrā un tādās centrām tuvos rajonos kā Ķīpsala un Klīversala 2023. gada 1. ceturksnī jauno projektu segmentā novērots aktivitātes samazinājums.

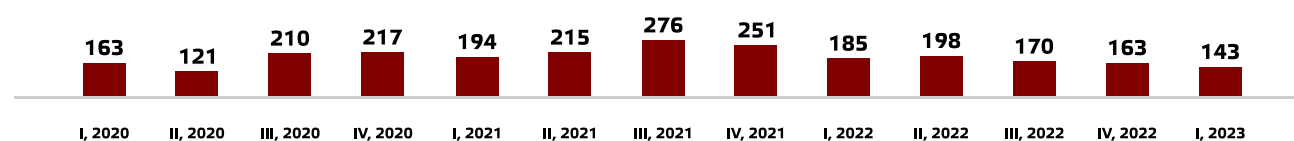
## Rīgas centra jauno projektu dzīvokļu darījumu skaita dinamika



Avots: VALSTS ZEMES DIENESTS

1. ceturksnī notika 143 darījumi jaunajos projektos Rīgas centrā. Salīdzinot ar 2022. gada 4. ceturksni, darījumu skaits bija par 12 % mazāks, savukārt, salīdzinot ar pagājušā gada 1. ceturksni, darījumu skaits bija par 23 % mazāks.

## Rīgas centra jauno projektu dzīvokļu darījumu skaita dinamika



Avots: VALSTS ZEMES DIENESTS

Arī 2023. gada 1. ceturksnī vairāki darījumi tika reģistrēti zem 1 000 EUR/m<sup>2</sup> (17 % no kopējā skaita), kas nav Rīgas centrām raksturīga cena. Visticamāk, šajos darījumos lielākoties netika atspoguļota kopējā darījuma summa. Salīdzinot ar iepriekšējiem gadiem, šo darījumu īpatsvars atkal palielinājās (2021. gadā bija 11 %, bet 2022. gadā - 10 %).

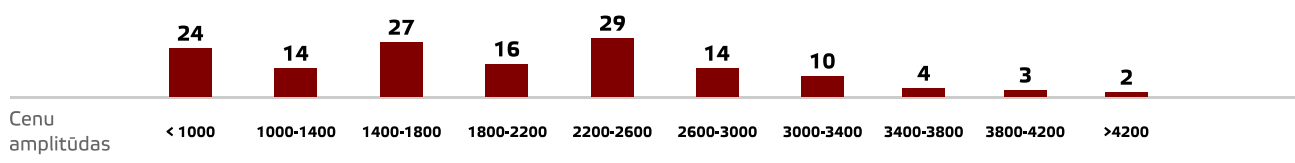
Rīgas centra jauno projektu cenu raksturīgais diapazons 1. ceturksnī bija no 1 400 līdz 2 600 EUR/m<sup>2</sup>. Rīgas centrām raksturīgākajā cenu diapazonā notika puse jeb 50 % darījumu. Populārākais projekts šajā cenu amplitūdā bija jaunais projekts Merks Viesturdārzis, Rūpniecības ielā 27, kur reģistrēti salīdzinoši visvairāk darījumi (8). Darījumu vidējā cena šajā projektā - 2 392 EUR/m<sup>2</sup>. Darījumi notika galvenokārt ar trīsistabu dzīvokļiem (dzīvokļa vidējā platība - 106 m<sup>2</sup>).

1. ceturksnī visvairāk darījumu reģistrēti cenu amplitūdā no 2 200 līdz 2 600 EUR/m<sup>2</sup> (2022. gadā visvairāk darījumu arī notika šajā cenu kategorijā). Samērā daudz darījumu un otra populārākā cenu kategorija 1. ceturksnī bija diapazonā no 1 400 līdz 1800 EUR/m<sup>2</sup>. Šajā cenu kategorijā visvairāk darījumu notika pilnībā renovētā koka konstrukciju ēkā, Miera ielā 87.

Cenu diapazonā no 1 800 līdz 2200 EUR/m<sup>2</sup> notika mazāk darījumu. Šajā cenu kategorijā darījumi notika ar dzīvokļiem gan jaunuzceltās mājās, gan mazāk zināmās pilnībā renovētās ēkās Rīgas centrā un tā perifērijā. Šajā cenu amplitūdā ietilpa 11 % no visiem centra dzīvokļu darījumiem.

Savukārt cenu kategorijā virs 2 600 EUR/m<sup>2</sup> darījumu skaits būtiski samazinājās. Par cenu virs 4 000 EUR/m<sup>2</sup> 1. ceturksnī reģistrēti tikai trīs darījumi. Salīdzinājumam: 2022. gadā reģistrēti 12 šādi darījumi, bet 2021. gadā 18. Dārgākais darījums reģistrēts Antonijas ielā 18, pilnībā renovētā daudzdzīvokļu mājā par gandrīz 4 500 EUR/m<sup>2</sup>.

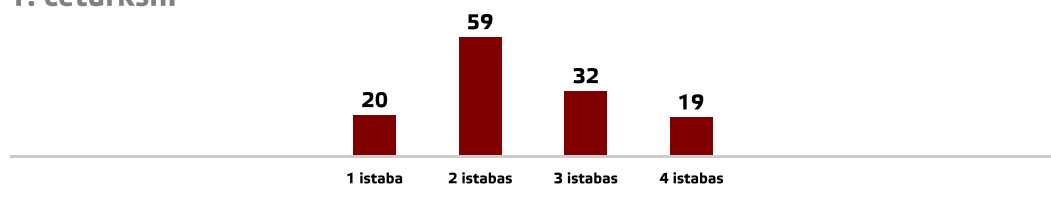
## Rīgas centra jauno projektu darījumu skaits dalījumā pēc kvadrātmetra cenu diapazoniem



Avots: VALSTS ZEMES DIENESTS

Analizējot darījumu skaita proporciju pēc istabu skaita, redzams ka Rīgas centrā 1. ceturksnī dominēja divistabu dzīvokļi (41 %). Ja salīdzina ar 2022. gada: 1. ceturksni, tajā populārāki bija trīsistabu dzīvokļi. Tomēr kopumā 2022. gadā centrā visvairāk tika pirkti divistabu dzīvokļi. Ievērojami mazāk darījumu šogad notika ar trīsistabu dzīvokļiem (22 %) un vienistabas dzīvokļiem (14 %). Savukārt vismazāk tika pārdoti četrīstabu dzīvokļi – 13 % no centra pārdoto dzīvokļu kopskaita. Arī laika periodā no 2018. līdz 2021. gadam visvairāk darījumu notika ar divistabu dzīvokļiem.

## Rīgas centra jauno projektu darījumu skaits dalījumā pēc istabu skaita dzīvoklī 2023. gada 1. ceturksnī

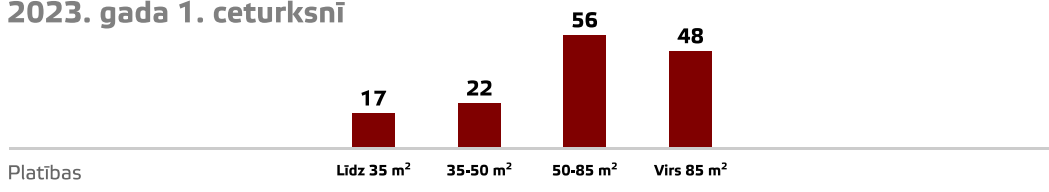


Avots: VALSTS ZEMES DIENESTS

No 2020. līdz 2022. gadam Rīgas centrā visvairāk tika pārdoti dzīvokļi 50-85 m<sup>2</sup> platībā. Analizējot Rīgas centra jauno projektu dzīvokļu darījumus pēc kopējās patības, 1. ceturksnī visvairāk darījumu joprojām notika ar vidēji lielām platības dzīvokļiem. 1. ceturksnī reģistrēti 56 dzīvokļu darījumi 35-85 m<sup>2</sup> platībā jeb 39 % no Rīgas centra jauno projektu dzīvokļu darījumu kopskaita. Nedaudz mazāk darījumu notika ar dzīvokļiem, kuru platība bija virs 85 m<sup>2</sup> (48 darījumi jeb 34 %). Vismazāk tika pārdoti dzīvokļi platībā līdz 35 m<sup>2</sup> – 12 % no kopējā pārdoto dzīvokļu skaita jaunās ēkās.

Darījumu skaits ar ekskluzīviem lielām platības dzīvokļiem, kuru platība pārsniedza 200 m<sup>2</sup>, 2023. gadā bija mazs. 1. ceturksnī notika pieci šādi darījumi (2022. gadā kopumā reģistrēti deviņi darījumi).

## Rīgas centra jauno projektu darījumu skaits dalījumā pēc kopējās platības 2023. gada 1. ceturksnī

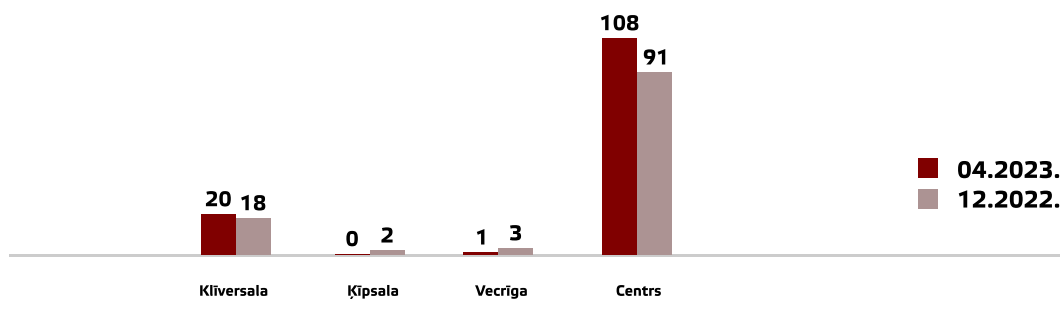


Avots: VALSTS ZEMES DIENESTS

## Jauno projektu dzīvokļu piedāvājums Rīgas centrā

2023. gada aprīlī Rīgas centrā un tādās centram tuvos rajonos kā Ķīpsala un Klīversala bija ap 130 jauno projektu dzīvokļu piedāvājumu. Salīdzinot ar 2022. gada 4. ceturksni, piedāvājuma apjoms palielinājās par 13 %. Aprīlī Ķīpsalā nebija vispār jauno projektu piedāvājumu, bet Vecrīgā bija tikai viens dzīvokļa piedāvājums.

## Jauno projektu dzīvokļu piedāvājums Rīgas centrā un centram tuvos rajonos



Avots: ARCO REAL ESTATE

ARCO REAL ESTATE ir starptautisks uzņēmums ar vairāk nekā 25 gadu pieredzi Latvijas nekustamo īpašumu tirgū. Jau kopš uzņēmuma dibināšanas 1997. gadā ARCO REAL ESTATE nepārtraukti attīstās un sekmē darbinieku profesionālo izaugsmi, tādējādi palielinot sniegto pakalpojumu kvalitāti un kļūstot par vadošo pakalpojumu sniedzēju nozarē. Šobrīd uzņēmums, kurā nodarbināti vairāk nekā 50 kvalificēti speciālisti, pakalpojumus sniedz Rīgā, Jūrmalā, Saulkrastos, Daugavpilī, Jelgavā, kā arī Limbažos un citur Latvijā, klientiem piedāvājot starpniecību, vērtēšanu un konsultācijas dažādos nekustamo īpašumu segmentos.

Māris Laukalējs | Valdes loceklis | Vērtēšanas nodaļas vadītājs

maris.laukalejs@arcoreal.lv  
Blaumaņa iela 5a-1, Rīga, Latvija, LV-1011  
Tālrunis: +371 6736 5555  
www.arcoreal.lv