

TIRGUS PĀRSKATS

Jaunie projekti

2022. gada 1. ceturksnis

Dzīvokļi jaunajos projektos

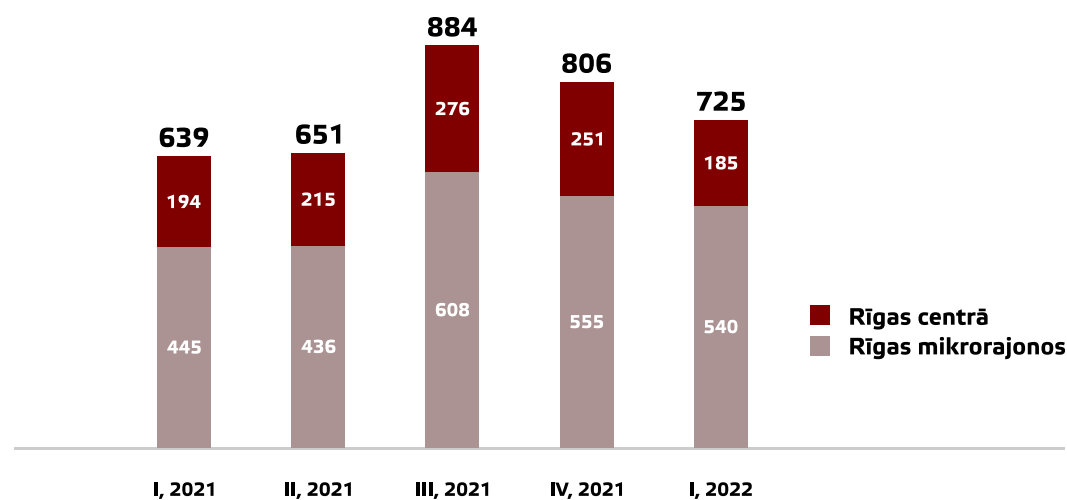
2022. gada 1. ceturksnis

Rīgas jauno projektu dzīvokļu darījumu analīze

Jauno projektu tirgū 2022. gada 1. ceturksnī aktivitāte nedaudz samazinājās – salīdzinot ar 2021. gada 4. ceturksni, darījumu skaits samazinājās par 10 %. Darījumu skaita samazinājums konstatēts gan Rīgas mikrorajonos (-3 %), gan Rīgas centrā (-26 %). Salīdzinot ar 2021. gada 1. ceturksni, šogad 1. ceturksnī darījumu skaits būtiski lielāks bija mikrorajonos (+21 %). Savukārt Rīgas centrā darījumu skaits šogad bija par 5 % mazāks nekā pērn tajā pašā laika periodā. 2022. gada 1. ceturksnī lielākā daļa darījumu notika Rīgas mikrorajonos (74 %).

-10 %

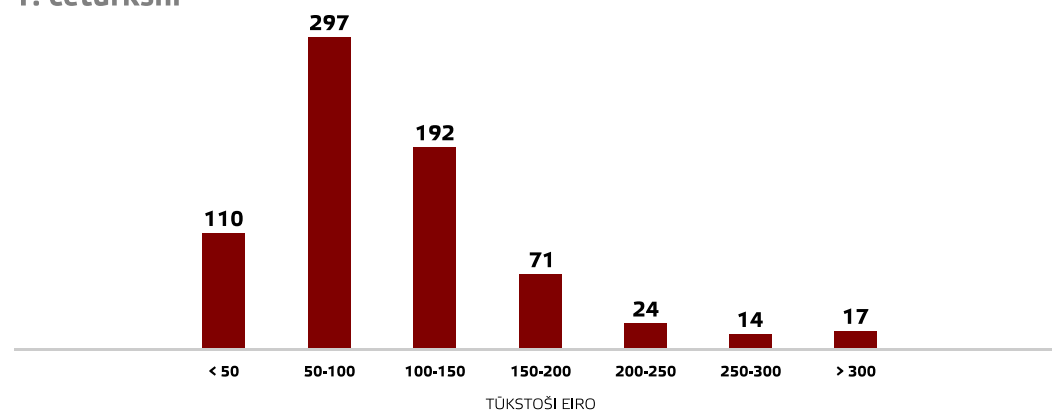
Jauno projektu dzīvokļu darījumu skaita dalījums Rīgā



Avots: VALSTS ZEMES DIENESTS, ARCO REAL ESTATE

Aplūkojot darījumu skaitu ar dzīvokļiem jaunajos projektos Rīgā 2022. gada 1. ceturksnī, var secināt, ka lielākā daļa darījumu (41 %) notika cenu robežās no 50 000 līdz 100 000 eiro. Tie galvenokārt bija divstābu dzīvokļi ar vidējo platību 51 m² Rīgas mikrorajonos.

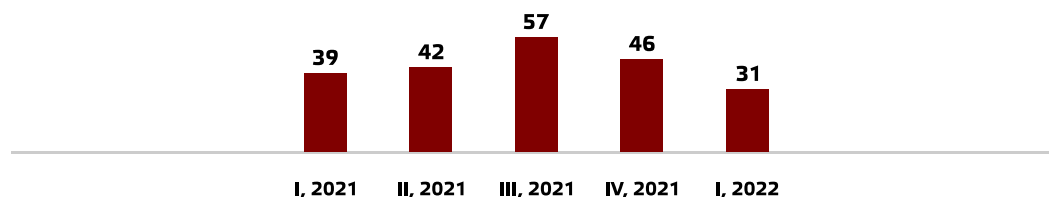
Rīgas jauno projektu dzīvokļu darījumu skaita sadalījums pēc cenu diapazoniem 2022. gada 1. ceturksnī



Avots: VALSTS ZEMES DIENESTS

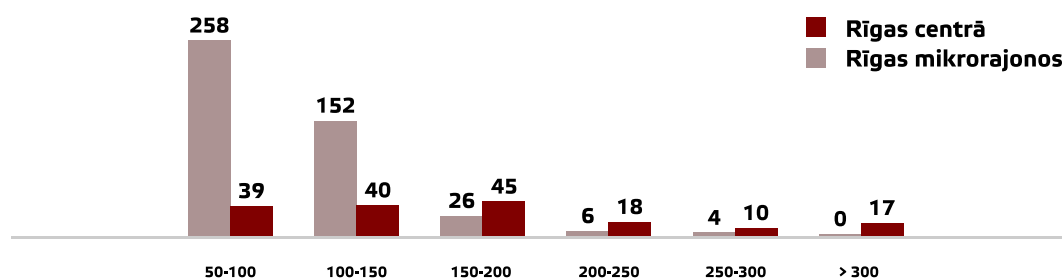
1. ceturksnī Rīgas jaunajos projektos kopumā reģistrēts 31 darījums ar dzīvokļiem, kuru cena pārsniedza minimālo sliekšni termiņuzturēšanās atļaujas saņemšanai (250 000 eiro). Tas bija par 21 % mazāk nekā 2021. gadā tajā pašā laika periodā, kad tika reģistrēti 39 darījumi.

Jauno projektu dzīvokļu darījumu skaits par summu virs 250 000 eiro



Avots: VALSTS ZEMES DIENESTS

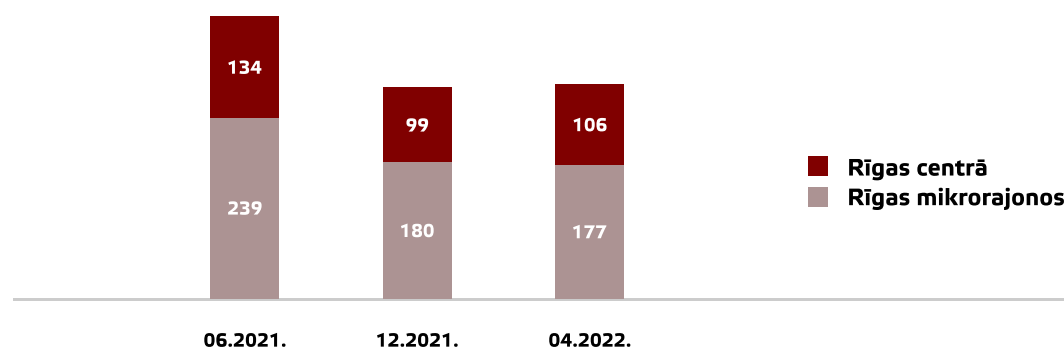
Rīgas jauno projektu dzīvokļu darījumu skaita sadalījums pēc cenu diapazoniem 2022. gada 1. ceturksnī



Avots: VALSTS ZEMES DIENESTS

Salīdzinot ar 2022. gada sākumu, aprīlī jauno projektu dzīvokļu piedāvājums lielākajos Rīgas mikrorajonos un centrā gandrīz nemainījās - piedāvājumu skaits palielinājās par 1 %. Savukārt Rīgas centrā piedāvājums palielinājās par 7 %. Turpretī Rīgas mikrorajonos piedāvājumu skaits aprīlī bija par 2 % mazāks nekā gada sākumā. Salīdzinot ar 2021. gada vidu, dzīvokļu kopējais piedāvājumu skaits šogad aprīlī bija par 24 % mazāks.

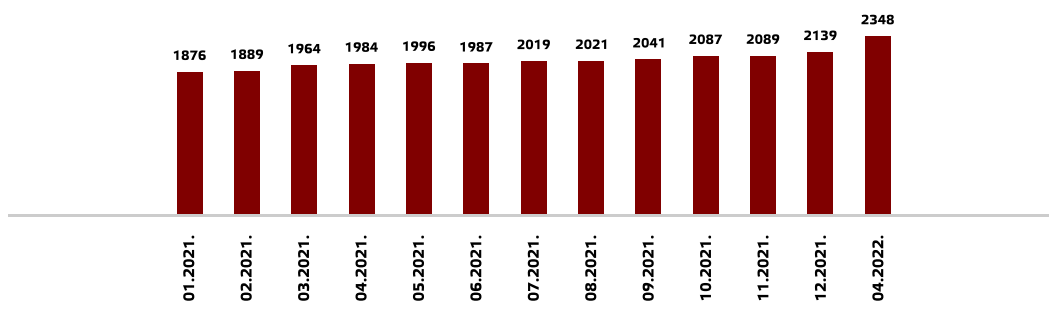
Jauno projektu dzīvokļu piedāvājuma skaita sadalījums Rīgā



Avots: ARCO REAL ESTATE

Kopumā Rīgā aprīļa beigās bija ap 280 dzīvokļu piedāvājumi jaunajos projektos. Dzīvokļu piedāvājumu vidējā cena bija 2 348 EUR/m², kas bija par 10 % augstāka nekā gada sākumā. Rīgas mikrorajonos dzīvokļu piedāvājumu vidējā cena aizvadītā gada beigās bija 2 053 EUR/m², savukārt centra rajonā vidējā cena sasniedza 2 840 EUR/m².

Jauno projektu dzīvokļu piedāvājuma vidējā cena, EUR/m²



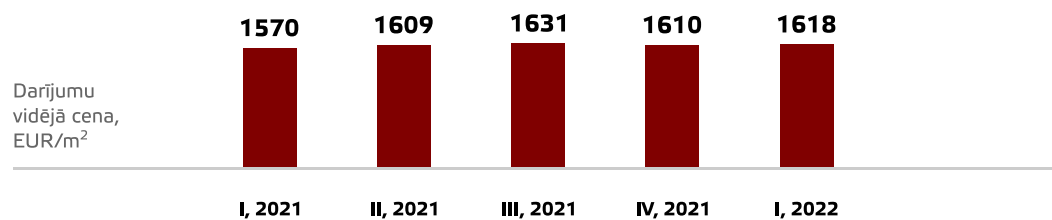
Avots: ARCO REAL ESTATE

Jauno projektu dzīvokļu tirgus Rīgas mikrorajonos

Rīgas mikrorajonos esošu jauno projektu dzīvokļu darījumu vidējā cena 2022. gada 1. ceturksnī bija 1 618 EUR/m². Tādējādi dzīvokļu cenas 2022. gada sākumā bija par 1 % augstākas, salīdzinot ar 2021. gada beigām. Salīdzinot ar 2021. gada 1. ceturksni, 2022. gada 1. ceturksnī dzīvokļu darījumu vidējā cena bija par 3 % augstāka. Jauno projektu segmentā izmaiņas bija mazākas nekā padomju laika sērijveida dzīvokļu tirgū, kur 2022. gada 1. ceturksnī bija novērojams lielāks cenu pieaugums. Sērijveida dzīvokļa cenas 2022. gada 1. ceturksnī palielinājās par 6 %. Jauno projektu dzīvokļu salīdzinoši zems cenu pieaugums mikrorajonos skaidrojams ar iepriekš noslēgto, bet Zemesgrāmatā neregistrēto pirkuma līgumu (priekšlīgumu) īpatsvaru darījumu kopējā skaitā. Savukārt kopš 2015. gada sākuma dzīvokļu cenas jaunajos projektos pieauga par 39 %.

1 618
€/m²

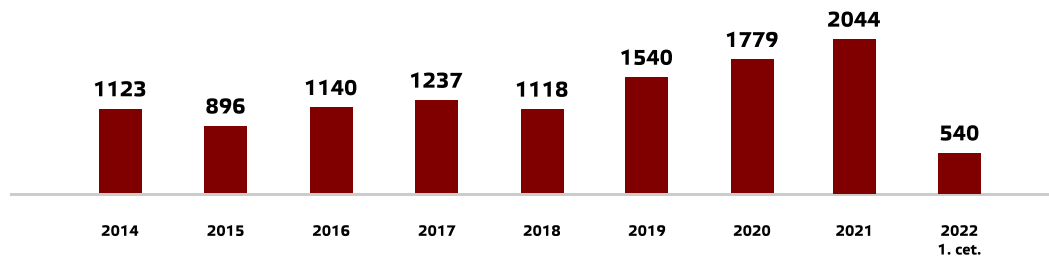
Jauno projektu dzīvokļu cenu dinamika, EUR/m²



Avots: ARCO REAL ESTATE

2022. gada sākumā tika novērots neliels aktivitātes kritums jauno projektu dzīvokļu tirgū Rīgas mikrorajonos – darījumu skaits 1. ceturksnī bija par 3 % mazāks nekā aizvadītā gada 4. ceturksnī. Tomēr ceturkšņa darījumu vidējais rādītājs pieauga.

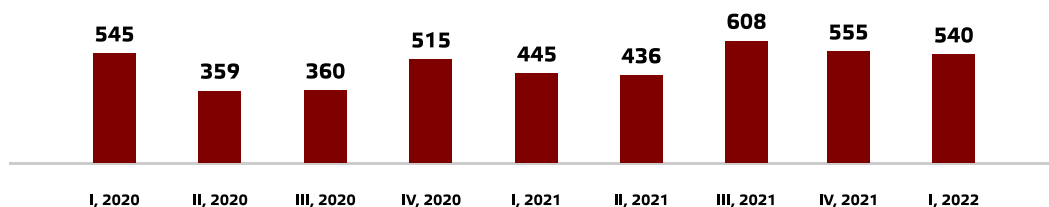
Rīgas mikrorajonu jauno projektu dzīvokļu darījumu skaita dinamika



Avots: VALSTS ZEMES DIENESTS

Salīdzinot ar 2021. gada 1. ceturksni, dzīvokļu darījumu skaits šī gada 1. ceturksnī bija par 21 % augstāks. Darījumu skaits šogad bija līdzīgs kā 2020. gada 1. ceturksnī.

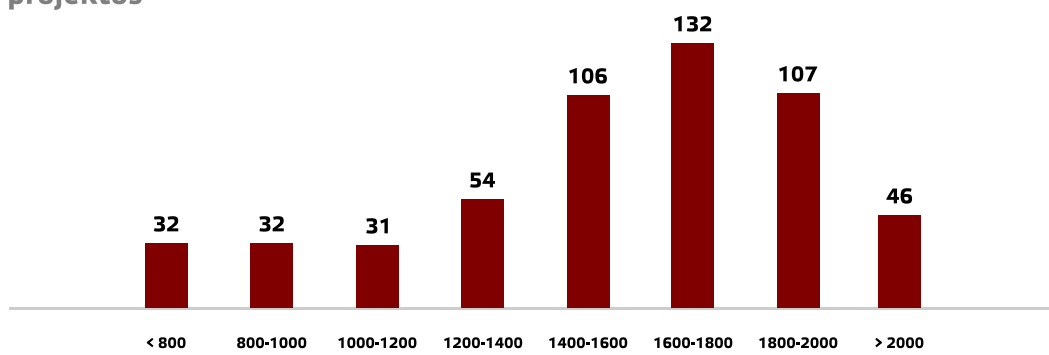
Rīgas mikrorajonu jauno projektu dzīvokļu darījumu skaita dinamika



Avots: VALSTS ZEMES DIENESTS

1. ceturksnī Rīgas mikrorajonu jauno projektu darījumu raksturīgais cenu diapazons bija 1 400 – 2 000 EUR/m². Saskaņā ar Valsts zemes dienesta datiem 1. ceturksnī kopumā šajā diapazonā ietilpa 64 % no šī segmenta dzīvokļu darījumiem. Salīdzinājumam: 2021. gadā šajā diapazonā ietilpa 57 % darījumu. 2022. gadā turpināja pieaugt darījumu skaits par cenu virs 2 000 EUR/m².

Darījumu skaita dalījums pēc kvadrātmetra cenu diapazoniem Rīgas mikrorajonu jaunajos projektos



Avots: VALSTS ZEMES DIENESTS

2022. gada 1. ceturksnī visvairāk darījumu ar Rīgas mikrorajonos esošiem jauno projektu dzīvokļiem notika cenu amplitūdā no 1 600 līdz 1 800 EUR/m². Šajā cenu kategorijā 2022. gadā netika novērotas būtiskas izmaiņas. Jāatzīmē, ka arī divus iepriekšējos gadus tika novērots līdzīgs darījumu skaits. Šādu darījumu īpatsvars veidoja 24 % no kopējā jauno projektu dzīvokļu darījumu skaita.

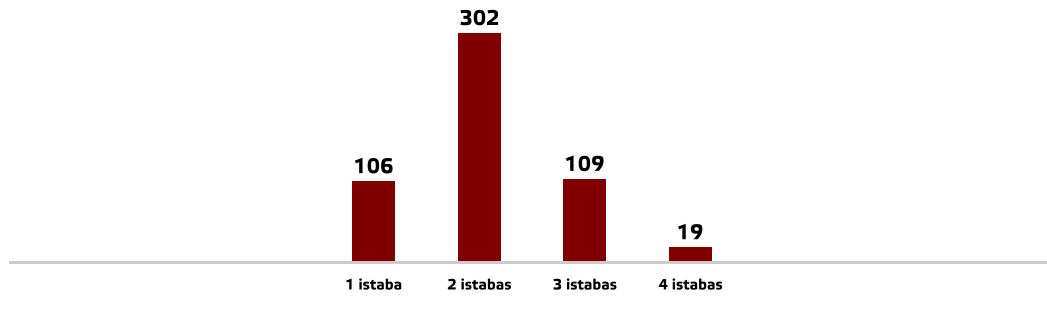
Šajā cenu kategorijā visvairāk darījumu notika projektā *Green City 3*, Stirnu ielā 38A. Darījumi notika galvenokārt ar divistabu dzīvokļiem (dzīvokļa vidējā platība – 60 m²).

2022. gada sākumā Rīgas mikrorajonu jauno projektu dzīvokļu darījumos cenas pārsniedza 2 000 EUR/m², un šajā cenu kategorijā tika novērots darījumu skaita pieaugums. Vienas no augstākajām dzīvokļu cenām bija jauno dzīvokļu projektā *Divi krasti*, Ķengaraga ielā 8a un 8c, kur darījumu cenas pārsniedza 2 000 EUR/m². Šis bija populārākais no jaunajiem projektiem šajā cenu kategorijā. Kopumā 1. ceturksnī reģistrēti 46 darījumi par cenu virs 2 000 EUR/m², un to skaits turpināja pieaugt. Dārgākais darījums mikrorajonu jaunajā projektā 2022. gadā notika Pļavniekos, Dzeņu ielā 7 k-1, par vairāk nekā 2 900 EUR/m².

Darījumi cenu robežā līdz 800 EUR/m² notika ar dzīvokļiem, kur darījumos fiksētās cenas, visticamāk, pilnībā neatspoguļoja kopējo darījuma summu. Šādu darījumu īpatsvars 2022. gadā veidoja 6 % no Rīgas mikrorajonu jauno projektu dzīvokļu darījumu kopējā skaita. Jaunās vai pilnībā renovētās ēkās dzīvokļi par cenu zem 800 EUR/m² 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 (56 %). Salīdzinot ar 2021. gadu, pieprasījums pēc divistabu dzīvokļiem palielinājās. Ievērojami mazāk darījumu notika ar trīs istabu (20 %) un vienistabas dzīvokļiem (20 %). Savukārt pavisam maz darījumu reģistrēti ar četristabu dzīvokļiem (4 %). Divistabu dzīvokļu īpatsvars palielinājās jau otro gadu pēc kārtas.

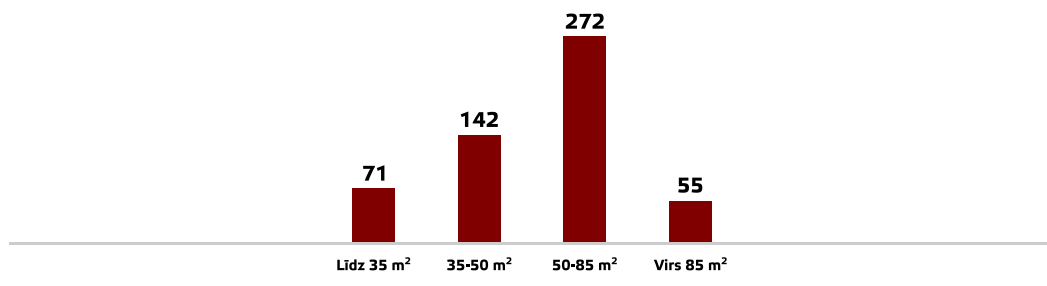
Rīgas mikrorajonu jauno projektu darījumu skaita sadalījums pēc istabu skaita dzīvoklī 2022. gada 1. ceturksnī



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. Šī gada 1. ceturksnī visvairāk pārdoti dzīvokļi platībā no 50 līdz 85 m² (272 darījumi jeb 50 % no Rīgas mikrorajonu jauno projektu dzīvokļu darījumiem). Būtiski mazāks darījumu skaits bija ar nelieliem dzīvokļiem platībā no 35 līdz 50 m² un mazas platības dzīvokļiem līdz 35 m². Savukārt vismazāk tika pārdoti lielas platības dzīvokļi virs 85 m² (55 darījumi).

Rīgas mikrorajonu jauno projektu darījumu skaits dalījumā pēc kopējās platības 2022. gada 1. ceturksnī

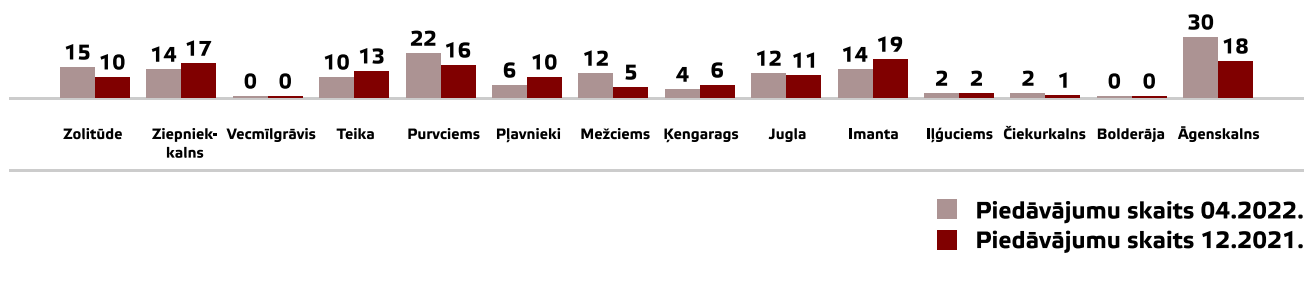


Avots: VALSTS ZEMES DIENESTS

Jauno projektu piedāvājums Rīgas mikrorajonos

Apkopojot piedāvājumu skaitu, konstatēts, ka vislielākais jauno projektu dzīvokļu piedāvājums 2022. gada aprīlī bija Āgenskalnā (2022. gada sākumā – Imantā). Salīdzinoši daudz piedāvājumu bija arī Purvciemā. Savukārt Vecmīlgrāvī un Bolderājā jauno projektu piedāvājumi joprojām netika konstatēti. Salīdzinot ar 2022. gada sākumu, dzīvokļu piedāvājumu skaits mikrorajonos aprīlī bija nedaudz zemāks – par 2 %.

Jauno projektu dzīvokļu piedāvājums Rīgas mikrorajonos



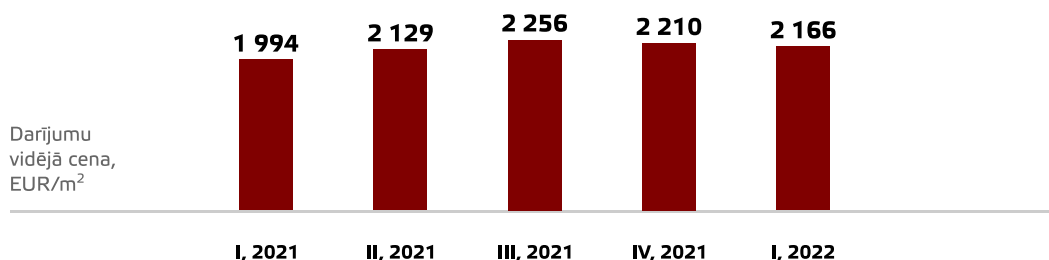
Avots: ARCO REAL ESTATE

Jauno projektu dzīvokļu tirgus Rīgas centrā

Rīgas centrā, kā arī tādās centrām tuvos rajonos kā Ķīpsala un Klīversala jauno projektu darījumu vidējā cena 2022. gada 1. ceturksnī bija 2 166 EUR/m². Vidējā cena bija par 2% zemāka nekā 2021. gada 4. ceturksnī. Savukārt, salīdzinot ar 2021. gada 1. ceturksni, jauno projektu dzīvokļu vidējā cena Rīgas centrā bija par 9% augstāka.

2 166
EUR/m²

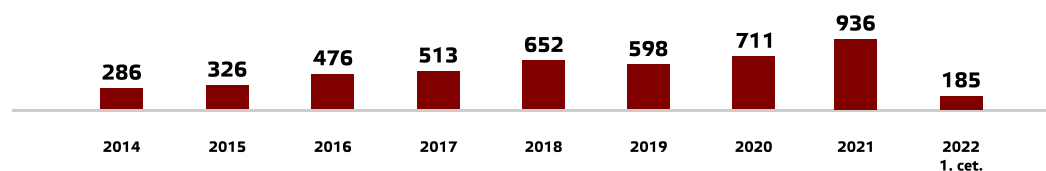
Jauno projektu dzīvokļu cenu dinamika, EUR/m²



Avots: ARCO REAL ESTATE

Rīgas centrā un tādās centrām tuvos rajonos kā Ķīpsala un Klīversala 2022. gada 1. ceturksnī jauno projektu segmentā tika novērots aktivitātes samazinājums.

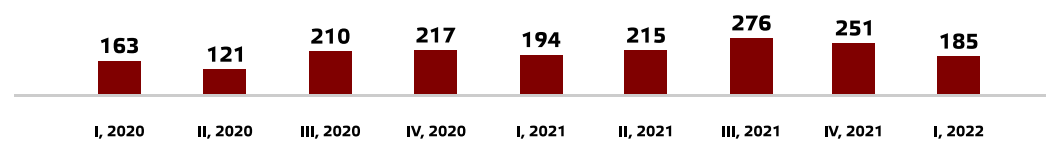
Rīgas centra jauno projektu dzīvokļu darījumu skaita dinamika



Avots: VALSTS ZEMES DIENESTS

2022. gada 1. ceturksnī notika 185 darījumi jaunajos projektos Rīgas centrā. Salīdzinot ar 2021. gada 4. ceturksni, darījumu skaits bija par 26% mazāks. Savukārt, salīdzinot ar pagājušā gada 1. ceturksni, darījumu skaits bija par 5% mazāks.

Rīgas centra jauno projektu dzīvokļu darījumu skaita dinamika



Avots: VALSTS ZEMES DIENESTS

Arī 2022. gadā vairāki darījumi tika reģistrēti par cenu zem 1 000 EUR/m² (8% no kopējā skaita), kas nav Rīgas centrām raksturīga cena. Visticamāk, šajos darījumos lielākoties netika atspoguļota kopējā darījuma summa. Tomēr šo darījumu īpatsvaram bija tendence samazināties (2020. gadā bija 14%, bet 2021. gadā – 11%).

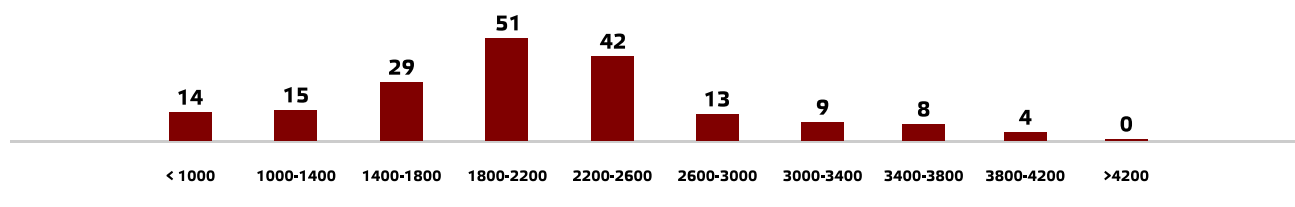
Rīgas centra jauno projektu cenu raksturīgais diapazons 2022. gada 1. ceturksnī bija no 1 400 līdz 2 600 EUR/m². Rīgas centrām raksturīgākajā cenu diapazonā notika lielākā daļa jeb 66% darījumu. Populārākais projekts šajā cenu amplitūdā bija jaunais projekts *Fjordi*, Ganību dambī 11 un 11A, kur reģistrēti salīdzinoši visvairāk darījumi (33). Darījumu vidējā cena šajā projektā – 2 003 EUR/m². Darījumi notika galvenokārt ar trīsistabu dzīvokļiem, un vidējā dzīvokļa telpu platība bija 69 m².

2022. gada 1. ceturksnī visvairāk darījumi reģistrēti cenu amplitūdā no 1 800 līdz 2 200 EUR/m². Samērā daudz darījumu un otra populārākā cenu kategorija 2022. gadā bija cenu diapazonā no 2 200 līdz 2 600 EUR/m². Šajā cenu kategorijā visvairāk darījumu notika Pulkveža Briēža ielā 35, projektā *Park Alley*, kā arī projektā *Fjordi*, Ganību dambī 11 un 11A.

Arī cenu diapazonā no 1 400 līdz 1 800 EUR/m² notika salīdzinoši daudz darījumu. Šajā cenu kategorijā darījumi notika ar dzīvokļiem gan zināmu attīstītāju (*Merks*, *Bonava* un citos) projektos, gan mazāk zināmās jaunās vai pilnībā renovētās ēkās Rīgas centrā un tā perifērijā. Šajā cenu amplitūdā ietilpa 16 % no visiem centra dzīvokļu darījumiem.

Savukārt cenu kategorijā virs 2 600 EUR/m² darījumu skaits būtiski samazinājās. Par cenu virs 4 000 EUR/m² 2022. gada 1. ceturksnī darījumi netika reģistrēti. Salīdzinājumam: 2021. gadā reģistrēti 18 šādi darījumi, bet iepriekšējos gados ap sešiem darījumiem gadā. Dārgākais darījums reģistrēts Brīvības ielā 46, pilnībā atjaunotā daudzdzīvokļu mājā par gandrīz 4 000 EUR/m².

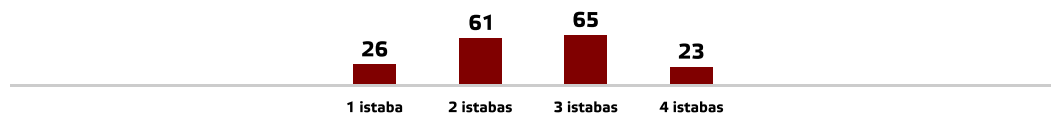
Rīgas centra jauno projektu darījumu skaits dalījumā pēc kvadrātmetra cenu diapazoniem



Avots: VALSTS ZEMES DIENESTS

Analizējot darījumu skaita proporciju pēc istabu skaita, redzams, ka Rīgas centrā 2022. gada 1. ceturksnī dominēja trīsistabu dzīvokļi (35 %). Arī diezgan daudz darījumu notiku ar divistabu dzīvokļiem (33 %). Savukārt vismazāk tika pārdoti četrīstabu dzīvokļi – 12 % no centra pārdoto dzīvokļu kopskaita. Laika periodā no 2018. līdz 2021. gadam visvairāk darījumu notika ar divistabu dzīvokļiem.

Rīgas centra jauno projektu darījumu skaits dalījumā pēc istabu skaita dzīvoklī 2022. gada 1. ceturksnī

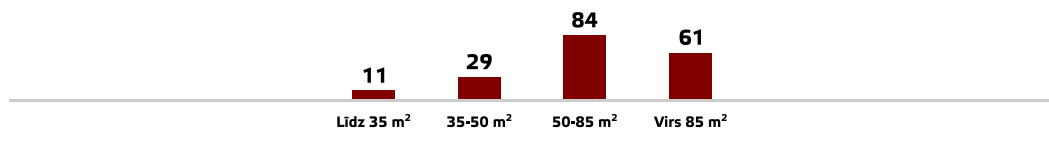


Avots: VALSTS ZEMES DIENESTS

Analizējot Rīgas centra jauno projektu dzīvokļu darījumus pēc kopējās patības, var secināt, ka 2022. gada 1. ceturksnī visvairāk darījumu notika ar vidēji lielām un lielām platības dzīvokļiem. Arī 2020. un 2021. gadā visvairāk tika pārdoti dzīvokļi platībā no 50 līdz 85 m². Šī gada 1. ceturksnī ar šādas platības dzīvokļiem reģistrēti 84 darījumi jeb 45 % no Rīgas centra jauno projektu dzīvokļu darījumiem. Nedaudz mazāk darījumu notika arī ar dzīvokļiem, kuru platība bija virs 85 m² (61 darījums jeb 33 %).

Gada laikā ievērojami mazāk darījumu notika ar mazas platības dzīvokļiem platībā no 35 līdz 50 m² (29 darījumi jeb 16 %). Vismazāk tika pārdoti dzīvokļi platībā līdz 35 m² – tādu bija tikai 6 % no pārdoto dzīvokļu skaita jaunās ēkās. Savukārt darījumu skaits ar ekskluzīviem lielu platību dzīvokļiem, kuru platība pārsniedz 200 m², 2022. gadā samazinājās. 1. ceturksnī notika tikai trīs šādu dzīvokļu darījumi. Salīdzinājumam: 2021. gada 1. ceturksnī notika deviņi darījumi.

Rīgas centra jauno projektu darījumu skaits dalījumā pēc kopējās platības 2022. gada 1. ceturksnī

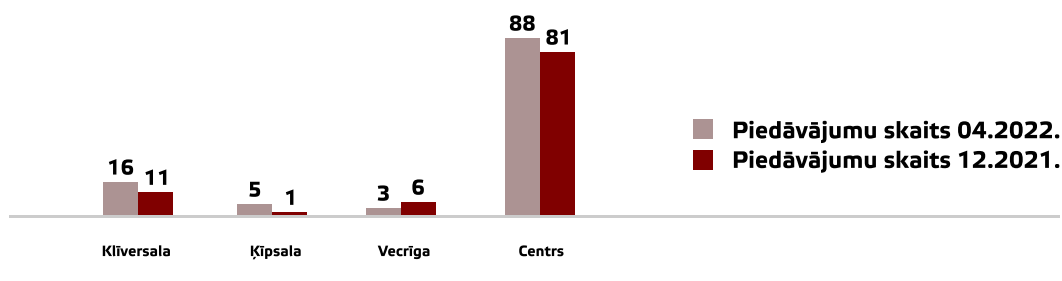


Avots: VALSTS ZEMES DIENESTS

Jauno projektu dzīvokļu piedāvājums Rīgas centrā

2022. gada aprīlī Rīgas centrā un tādos centram tuvos rajonos kā Ķīpsala un Klīversala bija ap 110 jauno projektu dzīvokļu piedāvājumu. Salīdzinot ar 2022. gada sākumu, piedāvājuma apjoms palielinājās par 13 %. Aprīlī vismazāk dzīvokļu piedāvājumu bija Vecrīgā. Arī Ķīpsalā piedāvājuma līmenis bija zems, tomēr tas pieauga kopš gada sākuma.

Jauno projektu dzīvokļu piedāvājums Rīgas mikrorajonos



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
Tālr. +371 6736 5555
www.arcoreal.lv

ARCO REAL ESTATE aktuālais jauno projektu piedāvājums

HARMONY HOME TEIKA

ĶEGUMA IELĀ 39, RĪGĀ



Jaunais projekts *Harmony Home Teika* ir piemērotākā izvēle tiem, kas vēlas dzīvot energoefektīvā jaunā projekta dzīvoklī, vienlaikus baudot privātumu. Šajā projektā ir tikai viena četru stāvu māja ar 48 dzīvokļiem – ar pusotru, trim, četrām istabām – un pārdomātu ergonomisku plānojumu. Jaunajam projektam ir stiklotas lodžijas, personiska mantu glabātuve, velonovietnes ērtai un organizētai videi.

"Harmony Home Teika" pieejami 41-86 kvadrātmetrus lieli dzīvokļi. Visi dzīvokļi tiek pārdoti ar pabeigtu gala apdari un santehniku. Katram dzīvoklim ir iestiklota lodžija, panorāmas logi un individuālā rekuperācijas sistēma. Bez papildus maksas ir mantu glabātava pagrabstāvā, kur atrodas arī koplietošanas velosipēdu un bērnu ratiņu novietne.

+371 2929 7626 / www.arcoreal.lv/harmony

RĪGAS VĀRTI

MEŽMALAS IELĀ 1, SALASPILĪ



Rīgas Vārti ir jauns un mūsdienīgs daudzdzīvokļu projekts Mežmalas ielā 1, Salaspilī, kur iegādei tiek piedāvāti gaiši 1-4 istabu dzīvokļi platībā no 38 līdz pat 118 kvadrātmetriem. Kopumā jaunajā piecstāvu ēkā, kas atrodas Salaspils centra tiešā tuvumā, bet vienlaikus ir nomaļā un klusā vietā, ir 93 praktiski plānoti un kvalitatīvi dzīvokļi.

Katrā dzīvoklī ir lodžija un autonoma ventilācija, kas ir viena no projekta būtiskākajām priekšrocībām. Dzīvokļos ir pilna iekšējā apdare: sienas krāsotas, mājīguma radīšanai dzīvokļu grīdas klātas ar dabīgu ozolkoka parketu, savukārt dzīvokļu sanitārajos mezgļos papildu komfortam ir uzstādītas elektriski apsildāmas grīdas, kā arī augstas kvalitātes santehnika. Telpās ar paaugstinātu mitruma līmeni sienu un grīdu apdarei izmantotas flīzes. Dzīvokļos ir ugunsdrošas metālas ārdurvis.

+371 2664 0988 / +371 2916 4522 / www.rigasvarti.lv

CITY HOME

MIERA IELĀ 103, RĪGĀ



Jaunajā projektā *City Home* iegādei tiek piedāvāti 1-4 istabu dzīvokļi platībā no 26 līdz 106 kvadrātmetriem. Visi dzīvokļi ir veidoti ar kvalitatīvu apdari, tajā skaitā 2,85 metru augstiem griestiem. Dzīvokļi tiek piedāvāti ar pilnu apdari un mēbelēm, kā arī iespēju izvēlēties kādu no piedāvātajiem interjera dizainiem un krāsu gammu variantiem vēl projekta būvniecības laikā. Projekta ēka ir energoefektīva, ar mūsdienīgu arhitektūru, kas iekļaujas pilsētas vēsturiskajā apbūvē. Zemes kopējā platība ir 1 836 kvadrātmetri, bet visu dzīvokļu platība – 3 267 kvadrātmetri. Kopā ar dzīvokļiem īpašumā tiek iekļautas arī zemes domājamās daļas. Dažiem no dzīvokļiem ir pieejami balkoni. Mansarda dzīvokļos iespējams baudīt dabisko saules gaismu. Projekta pagalmi ir labiekārtoti un apzaļumoti ar dekoratīviem stādījumiem. Tajā saglabāts liels skaits osis, ierīkots bērnu rotaļu laukums un pieejama stāvvietā 26 automašīnām.

+371 2831 2171 / www.arcoreal.lv/cityhome