

TIRGUS PĀRSKATS

Jaunie projekti
2022. gada 2. ceturksnis

Dzīvokļi jaunajos projektos

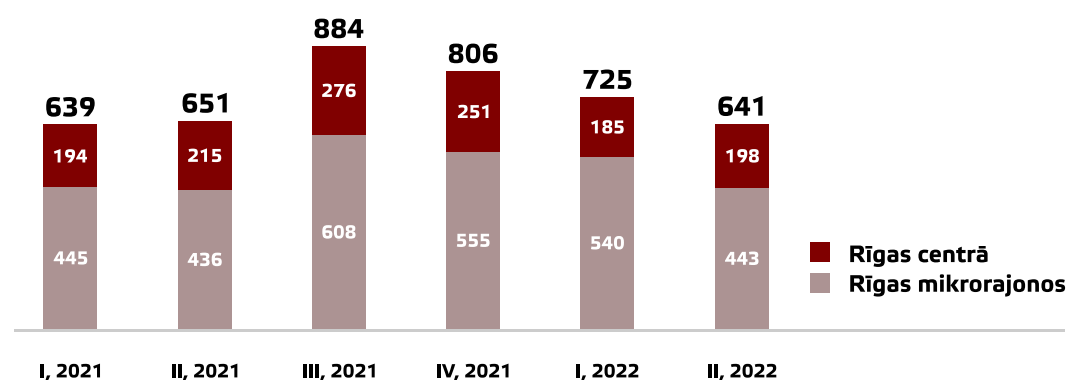
2022. gada 2. ceturksnis

Rīgas jauno projektu dzīvokļu darījumu analīze

Jauno projektu tirgū 2022. gada 2. ceturksnī aktivitāte samazinājās – salīdzinot ar 2022. gada 1. ceturksni, darījumu skaits saruka par 12 %. Darījumu skaita samazinājums konstatēts Rīgas mikrorajonos (-18 %), savukārt Rīgas centrā tas pieauga (+7 %). Salīdzinot ar 2021. gada 2. ceturksni, šogad šajā laika periodā darījumu skaits nedaudz lielāks bija mikrorajonos (+2 %). Savukārt Rīgas centrā darījumu skaits šogad bija par 8 % mazāks nekā pērn tajā pašā laika periodā. 2022. gadā 2. ceturksnī lielākā daļa darījumu notika Rīgas mikrorajonos (69 %).

-12 %

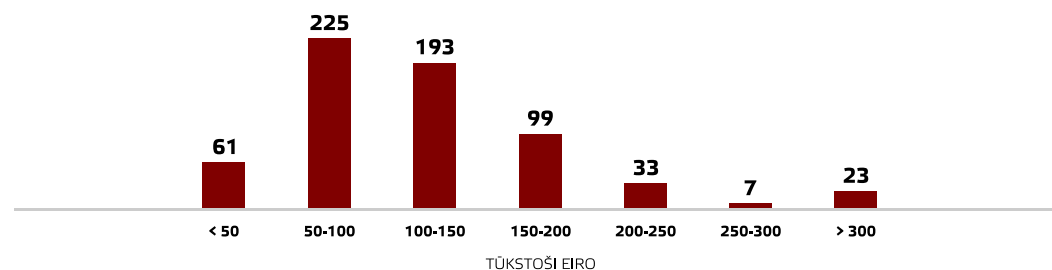
Jauno projektu dzīvokļu darījumu skaita dalījums Rīgā



Avots: VALSTS ZEMES DIENESTS, ARCO REAL ESTATE

Aplūkojot darījumu skaitu ar dzīvokļiem jaunajos projektos Rīgā 2. ceturksnī, var secināt, ka lielākā daļa darījumu (35 %) notika cenu robežās no 50 000 līdz 100 000 eiro. Tie galvenokārt bija divstābu dzīvokļi ar vidējo platību 52 m² Rīgas mikrorajonos.

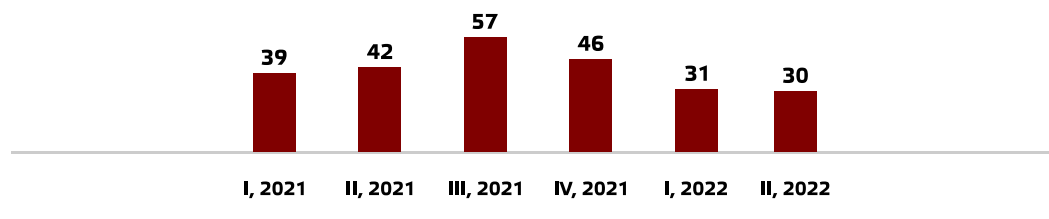
Rīgas jauno projektu dzīvokļu darījumu skaita sadalījums pēc cenu diapazoniem 2022. gada 2. ceturksnī



Avots: VALSTS ZEMES DIENESTS

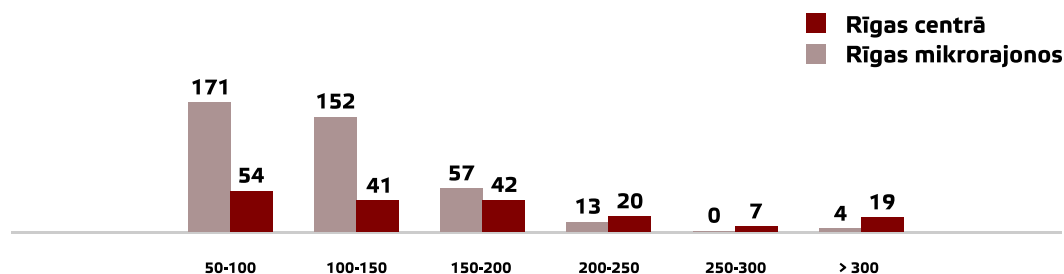
2. ceturksnī Rīgas jaunajos projektos kopumā reģistrēti 30 dzīvokļu darījumi, kuru cena pārsniedza minimālo sliekšni termiņuzturēšanās atļaujas saņemšanai (250 000 eiro). Tas bija par 29 % mazāk nekā 2021. gadā tajā pašā laika periodā, kad tika reģistrēti 42 darījumi.

Jauno projektu dzīvokļu darījumu skaits par summu virs 250 000 eiro



Avots: VALSTS ZEMES DIENESTS

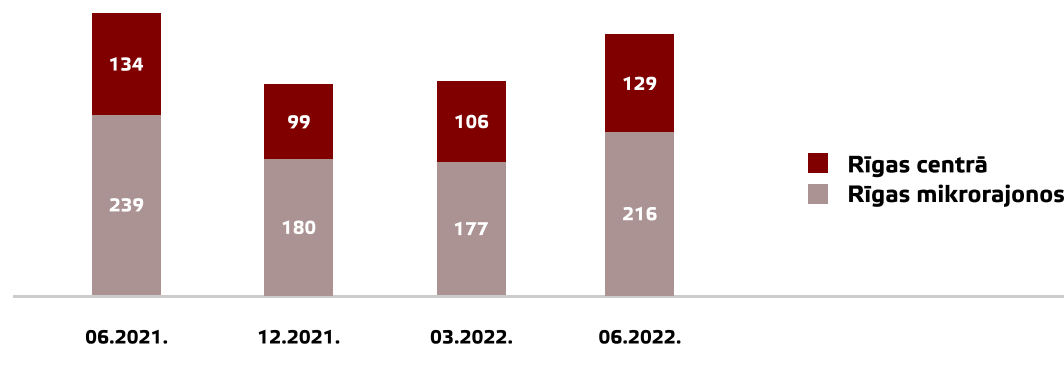
Rīgas jauno projektu dzīvokļu darījumu skaita sadalījums pēc cenu diapazoniem 2022. gada 2. ceturksnī



Avots: VALSTS ZEMES DIENESTS

Salīdzinot ar 2022. gada sākumu, jūnija beigās jauno projektu dzīvokļu piedāvājums lielākajos Rīgas mikrorajonos un centrā ievērojami pieauga – piedāvājumu skaits bija par 24 % lielāks. Rīgas centrā piedāvājums palielinājās par 30 %, savukārt Rīgas mikrorajonos piedāvājumu skaits gada vidū bija par 20 % lielāks nekā gada sākumā. Salīdzinot ar šī gada aprīli, dzīvokļu kopējais piedāvājumu skaits jūnijā bija par 22 % lielāks.

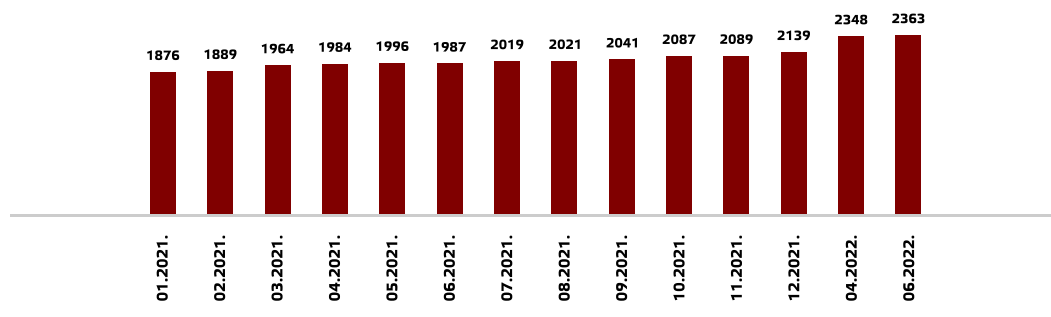
Jauno projektu dzīvokļu piedāvājuma skaita sadalījums Rīgā



Avots: ARCO REAL ESTATE

Kopumā Rīgā jūnija beigās bija ap 345 dzīvokļu piedāvājumi jaunajos projektos (2022. gada marta beigās – 280). Dzīvokļu piedāvājumu vidējā cena bija 2 363 EUR/m², kas bija par 1 % augstāka nekā aprīlī. Rīgas mikrorajonos dzīvokļu piedāvājumu vidējā cena jūnija beigās bija 2 071 EUR/m², savukārt centra rajonā vidējā cena sasniedza 2 853 EUR/m².

Jauno projektu dzīvokļu piedāvājuma vidējā cena, EUR/m²



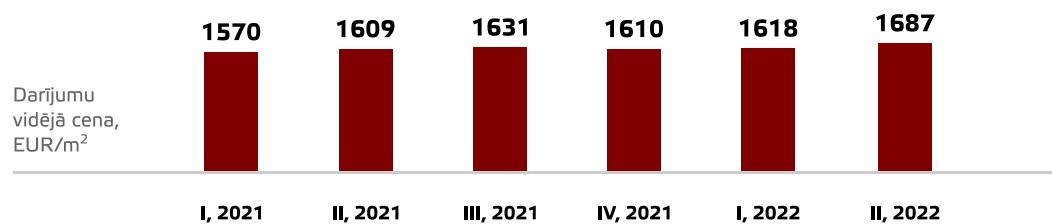
Avots: ARCO REAL ESTATE

Jauno projektu dzīvokļu tirgus Rīgas mikrorajonos

Rīgas mikrorajonos esošu jauno projektu dzīvokļu darījumu vidējā cena 2022. gada 2. ceturksnī bija 1 687 EUR/m². Tādējādi dzīvokļu cenas 2022. gada 2. ceturksnī bija par 4 % augstākas nekā 1. ceturksnī. Salīdzinot ar 2021. gada 2. ceturksni, dzīvokļu darījumu vidējā cena bija par 5 % augstāka. Jauno projektu segmentā izmaiņas bija lielākas nekā padomju laika sērijveida dzīvokļu tirgū, kur 2022. gada 2. ceturksnī bija novērojams mazāks cenu pieaugums. Sērijveida dzīvokļa cenas 2. ceturksnī palielinājās par 2 %. Kopš 2015. gada sākuma dzīvokļu cenas jaunajos projektos pieauga par 45 %.

1 687
€/m²

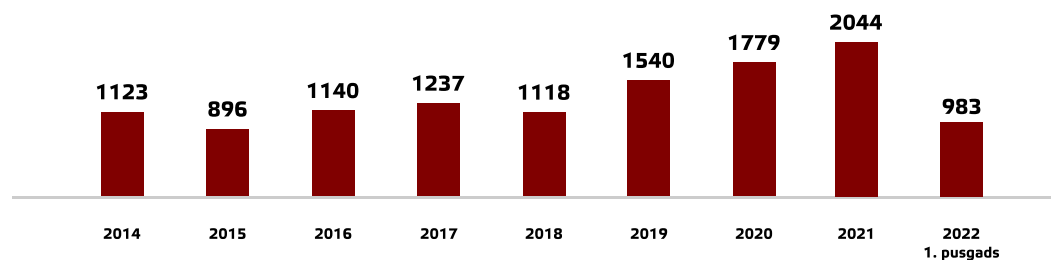
Jauno projektu dzīvokļu cenu dinamika, EUR/m²



Avots: ARCO REAL ESTATE

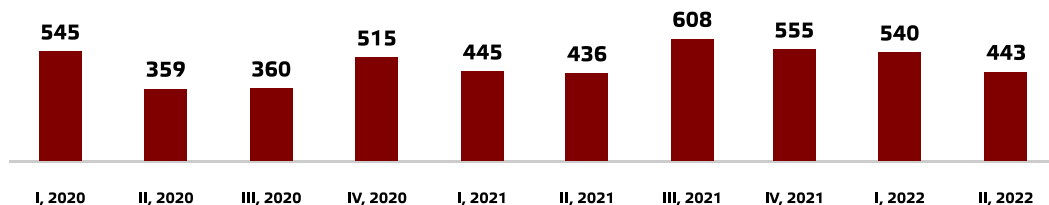
2022. gada 2. ceturksnī tika novērots neliels aktivitātes kritums jauno projektu dzīvokļu tirgū Rīgas mikrorajonos – darījumu skaits 2. ceturksnī bija par 18 % mazāks nekā 1. ceturksnī. Savukārt, salīdzinot ar 2021. gada 2. ceturksni, dzīvokļu darījumu skaits šī gada 2. ceturksnī bija par 2 % augstāks. Darījumu skaits šogad 2. ceturksnī bija līdzīgs kā 2021. gada 1. ceturksnī.

Rīgas mikrorajonu jauno projektu dzīvokļu darījumu skaita dinamika



Avots: VALSTS ZEMES DIENESTS

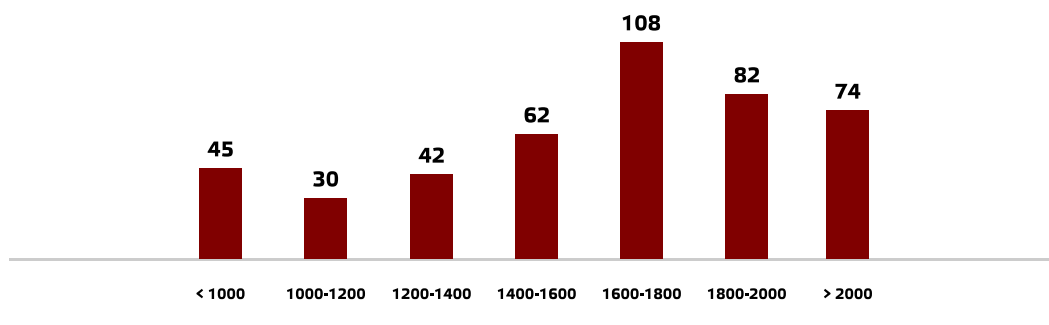
Rīgas mikrorajonu jauno projektu dzīvokļu darījumu skaita dinamika



Avots: VALSTS ZEMES DIENESTS

2. ceturksnī Rīgas mikrorajonu jauno projektu darījumu raksturīgais cenu diapazons bija 1 600 – 2 000 EUR/m². Saskaņā ar Valsts zemes dienesta datiem 2. ceturksnī kopumā šajā diapazonā ietilpa 43 % no šī segmenta dzīvokļu darījumiem. Salīdzinājumam: 2021. gadā šajā diapazonā ietilpa 44 % darījumu. Šī gada 2. ceturksnī palielinājās darījumu skaits par cenu virs 2 000 EUR/m² (reģistrēti par 61 % vairāk darījumu nekā 1. ceturksnī).

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 vedoja 24 % no kopējā jauno projektu dzīvokļu darījumu skaita.

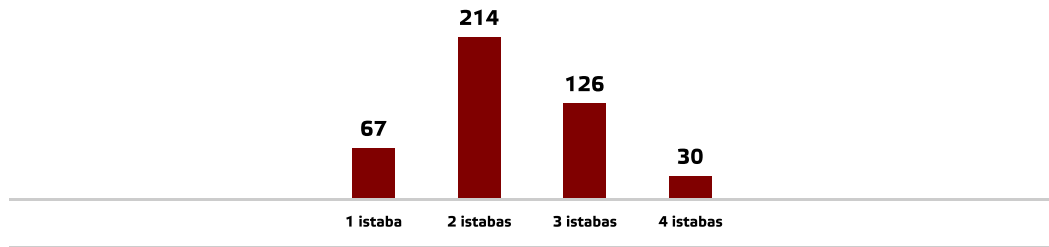
Šajā cenu kategorijā visvairāk darījumu notika projektā *Trebū HOME*, Rīgā, Kupriču ielā 1E. Darījumi šajā projektā notika galvenokārt ar divstābu dzīvokļiem (dzīvokļa vidējā platība – 62 m²).

2022. gada sākumā Rīgas mikrorajonu jauno projektu dzīvokļu darījumos daudzviet cenas pārsniedza 2 000 EUR/m², un šajā cenu kategorijā tika novērots būtisks darījumu skaita pieaugums. Vienas no augstākajām dzīvokļu cenām bija jauno dzīvokļu projektā *Baložu 9*, Baložu ielā 9, kur cenas pārsniedza 2 000 EUR/m², un šis bija populārākais jaunais projekts šajā cenu kategorijā. Kopumā 2. ceturksnī reģistrēti 74 darījumi virs 2 000 EUR/m², un to skaits turpināja pieaugt. Dārgākais darījums mikrorajonu jaunajā projektā 2022. gadā notika iepriekš pieminētajā projektā *Baložu 9* par gandrīz 2 800 EUR/m².

Darījumi cenu robežā līdz 1 000 EUR/m² notika ar dzīvokļiem, kur darījumos fiksētās cenas, visticamāk, pilnībā neatspoguļoja kopējo darījuma summu. Šādu darījumu īpatsvars 2. ceturksnī veidoja 10 % no Rīgas mikrorajonu jauno projektu dzīvokļu darījumu kopējā skaita. Iepriekšējā ceturksnī šādu darījumu īpatsvars bija 12 %. Jaunās vai pilnībā renovētās ēkās dzīvokļi par cenu zem 1 000 EUR/m² piedāvājumā vairs nav jau vairākus gadus.

Analizējot darījumu skaita proporciju pēc istabu skaita dzīvoklī, secināms, ka Rīgas mikrorajonos 2. ceturksnī visvairāk darījumu notika ar divstābu dzīvokļiem (48 %). Salīdzinot ar 1. ceturksni, pieprasījums pēc divstābu dzīvokļiem samazinājās. Divstābu dzīvokļu īpatsvars pēdējo divu gadu laikā kopumā pieauga. Ievērojami mazāk darījumu notika ar trīsistābu (28 %) un vienistābas dzīvokļiem (15 %). Savukārt pavisam maz darījumu reģistrēti ar četrstābu dzīvokļiem (7 %).

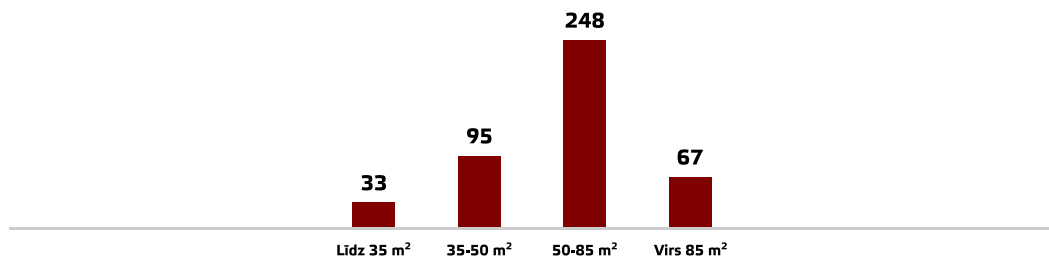
Rīgas mikrorajonu jauno projektu darījumu skaita sadalījums pēc istabu skaita dzīvokļi 2022. gada 2. ceturksnī



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. 2. ceturksnī visvairāk pārdoti dzīvokļi platībā no 50 līdz 85 m² (248 darījumi jeb 56 % no Rīgas mikrorajonu jauno projektu dzīvokļu darījumu kopskaita). Būtiski mazāks darījumu skaits bija ar nelieliem dzīvokļiem platībā no 35 līdz 50 m² un lielas platības dzīvokļiem virs 85 m². Savukārt vismazāk tika pārdoti mazas platības dzīvokļi līdz 35 m² (33 darījumi).

Rīgas mikrorajonu jauno projektu darījumu skaits dalījumā pēc kopējās platības 2022. gada 2. ceturksnī

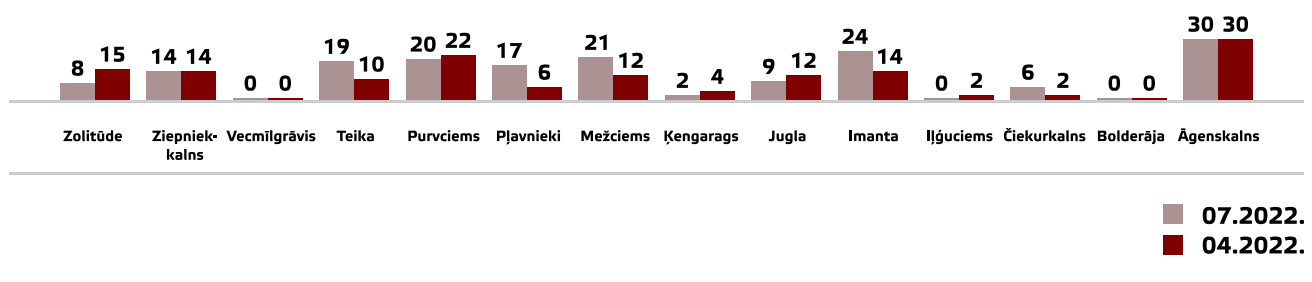


Avots: VALSTS ZEMES DIENESTS

Jauno projektu piedāvājums Rīgas mikrorajonos

Apkopojot piedāvājumu skaitu, konstatēts, ka vislielākais jauno projektu dzīvokļu piedāvājums 2022. gada jūlijā bija Āgenskalnā (2022. gada sākumā – Imantā). Salīdzinoši daudz piedāvājumu bija arī Imantā. Savukārt Vecmīlgrāvī, Bolderājā un Ilģuciemā jauno projektu piedāvājumi 2. ceturksņa beigās netika konstatēti. Salīdzinot ar 2022. gada 1. ceturksni, dzīvokļu piedāvājumu skaits mikrorajonos 2022. gada jūlijā būtiski palielinājās (+19 %).

Jauno projektu dzīvokļu piedāvājums Rīgas mikrorajonos



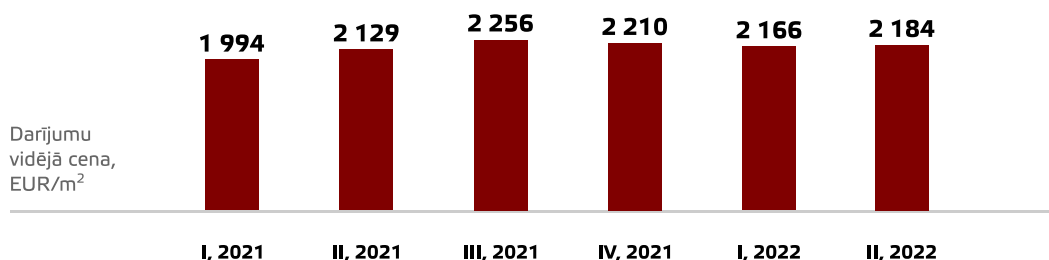
Avots: ARCO REAL ESTATE

Jauno projektu dzīvokļu tirgus Rīgas centrā

Rīgas centrā, kā arī tādās centrālās rajonās kā Ķīpsala un Klīversala jauno projektu darījumu vidējā cena 2022. gada 2. ceturksnī bija 2 184 EUR/m². Vidējā cena bija par 1 % augstāka nekā 1. ceturksnī. Savukārt, salīdzinot ar 2021. gada 2. ceturksni, jauno projektu dzīvokļu vidējā cena Rīgas centrā bija par 3 % augstāka.

2 184
EUR/m²

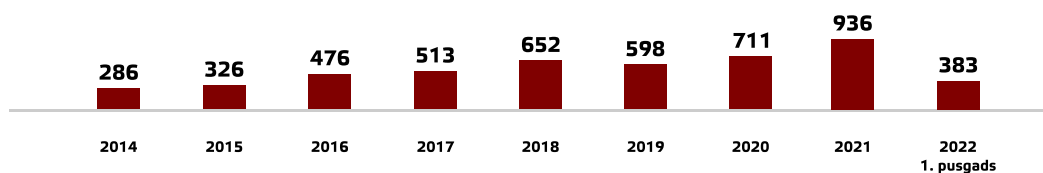
Jauno projektu dzīvokļu cenu dinamika, EUR/m²



Avots: ARCO REAL ESTATE

Rīgas centrā un tādās centrālās rajonās kā Ķīpsala un Klīversala 2022. gada 1. pusgadā jauno projektu segmentā tika novērots aktivitātes samazinājums. Šogad notika par 6 % mazāk darījumu nekā pērn šajā laika periodā.

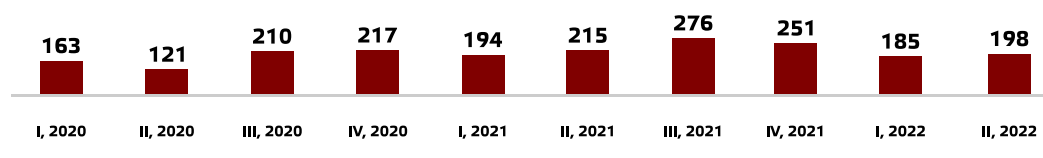
Rīgas centra jauno projektu dzīvokļu darījumu skaita dinamika



Avots: VALSTS ZEMES DIENESTS

2022. gada 2. ceturksnī notika 198 darījumi jaunajos projektos Rīgas centrā. Salīdzinot ar 2022. gada 1. ceturksni, darījumu skaits bija par 7 % lielāks. Savukārt, salīdzinot ar pagājušā gada 2. ceturksni, darījumu skaits bija par 8 % mazāks.

Rīgas centra jauno projektu dzīvokļu darījumu skaita dinamika



Avots: VALSTS ZEMES DIENESTS

Arī 2022. gada 2. ceturksnī vairāki darījumi tika reģistrēti zem 1 000 EUR/m² (6 % no kopējā skaita), kas nav Rīgas centrālās 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 %).

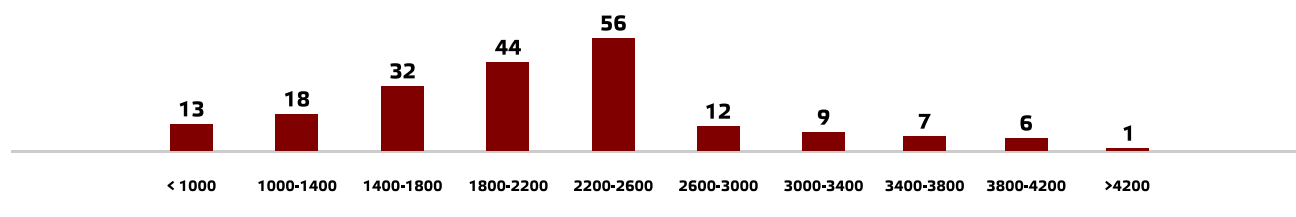
Rīgas centra jauno projektu cenu raksturīgais diapazons 2022. gada 2. ceturksnī bija no 1 400 līdz 2 600 EUR/m². Rīgas centrālās raksturīgākajā cenu diapazonā notika lielākā daļa jeb 67 % darījumu. Populārākais projekts šajā cenu amplitūdā bija jaunais projekts *City Home*, Miera ielā 103, kur reģistrēti salīdzinoši visvairāk darījumi (29). Darījumu vidējā cena šajā projektā – 2 242 EUR/m². Darījumi notika galvenokārt ar divstābu un trīsstābu dzīvokļiem, un dzīvokļa vidējā platība – 48 m².

2022. gada 2. ceturksnī visvairāk darījumi reģistrēti cenu amplitūdā no 2 200 līdz 2 600 EUR/m² (1. ceturksnī visvairāk darījumi notika par cenu 1 800 līdz 2 200 EUR/m²). Samērā daudz darījumu un otra populārākā cenu kategorija 2. ceturksnī bija diapazonā no 1 800 līdz 2 200 EUR/m². Abās cenu kategorijās visvairāk darījumu notika jau pieminētajā jaunajā projektā *City Home*, Miera ielā 103.

Arī cenu diapazonā no 1 400 līdz 1 800 EUR/m² notika salīdzinoši daudz 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 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 2. ceturksnī reģistrēti tikai divi darījumi. Salīdzinājumam: 2021. gadā reģistrēti 18 šādi darījumi, bet iepriekšējos gados ap sešiem darījumiem gadā. Dārgākais darījums reģistrēts Strēlnieku ielā 5, projektā *HOFT*, jaunuzceltā daudzdzīvokļu mājā par vairāk kā 4 800 EUR/m².

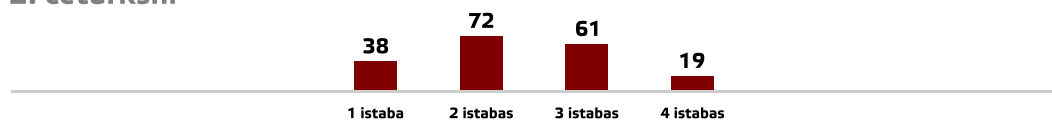
Rīgas centra jauno projektu darījumu skaits dalījumā pēc kvadrātmetra cenu diapazoniem



Avots: VALSTS ZEMES DIENESTS

Analizējot darījumu skaita proporciju pēc istabu skaita, redzams, ka Rīgas centrā 2022. gada 2. ceturksnī dominēja divistabu dzīvokļi (36 %). Salīdzinājumam: 1. ceturksnī populārāki bija trīsstabu dzīvokļi. Diezgan daudz darījumu notika arī ar trīsstabu dzīvokļiem (31 %). Savukārt vismazāk tika pārdoti četrstabu dzīvokļi – 10 % 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 2. ceturksnī

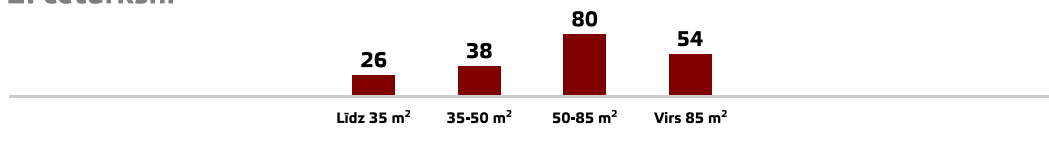


Avots: VALSTS ZEMES DIENESTS

Analizējot Rīgas centra jauno projektu dzīvokļu darījumus pēc kopējās platības, var secināt, ka 2022. gada 2. 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. 2. ceturksnī ar šādas platības dzīvokļiem reģistrēti 80 darījumi jeb 40 % no Rīgas centra jauno projektu dzīvokļu darījumiem. Mazāk darījumu notika arī ar dzīvokļiem, kuru platība bija virs 85 m² (54 darījumi jeb 27 %). Pēdējā ceturksnī ievērojami mazāk darījumu notika ar mazas platības dzīvokļiem (35-50 m²). Šajā diapazonā notika 38 darījumi (19 %).

Vismazāk tika pārdoti dzīvokļi platībā līdz 35 m² – tādu bija tikai 13 %. Savukārt darījumu skaits ar lielām platības ekskluzīviem dzīvokļiem (virs 200 m²) 2022. gadā samazinājās. 1. ceturksnī notika vien trīs darījumi, bet 2. ceturksnī – viens.

Rīgas centra jauno projektu darījumu skaits dalījumā pēc kopējās platības 2022. gada 2. ceturksnī

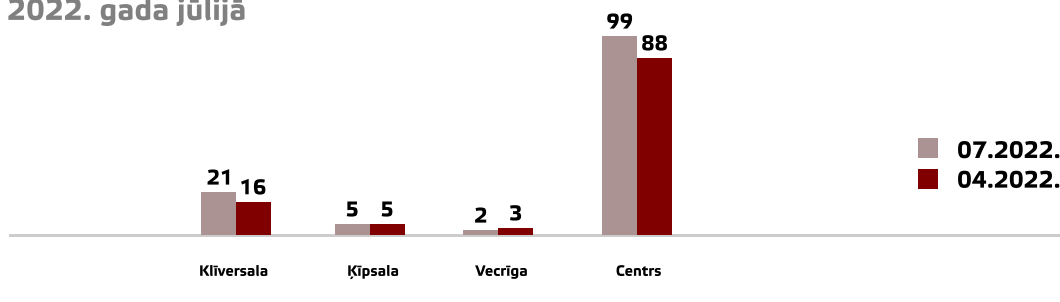


Avots: VALSTS ZEMES DIENESTS

Jauno projektu dzīvokļu piedāvājums Rīgas centrā

2022. gada jūlijā Rīgas centrā un tādos centram tuvos rajonos kā Ķīpsala un Klīversala bija ap 130 jauno projektu dzīvokļu piedāvājumu. Salīdzinot ar 2022. gada 1. ceturksni, piedāvājuma apjoms palielinājās par 13 %. 2022. gada aprīlī vismazāk dzīvokļu piedāvājumu bija Vecrīgā. Arī Ķīpsalā piedāvājuma līmenis bija zems, un tas saglabājās nemainīgs.

Jauno projektu dzīvokļu piedāvājums Rīgas centrā un centram tuvos rajonos 2022. gada jūlijā



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

ARCO REAL ESTATE aktuālais jauno projektu piedāvājums

HARMONY HOME TEIKA

ĶĒGUMA 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 apdari un santehniku. Katram dzīvoklim ir iestiklota lodžija, panorāmas logi un individuālā rekuperācijas sistēma. Bez papildu 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 Birzes 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 nomājā 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 mezglos 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 pagalmā ir labiekārtots un apzaļumots ar dekoratīviem stādījumiem. Tajā saglabāts liels, skaists osis, ierīkots bērnu rotaļu laukums un pieejama stāvvietā 26 automašīnām.

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