

TIRGUS PĀRSKATS

Dzīvokļi jaunajos projektos 2023. gada 2. ceturksnis

Dzīvokļi jaunajos projektos

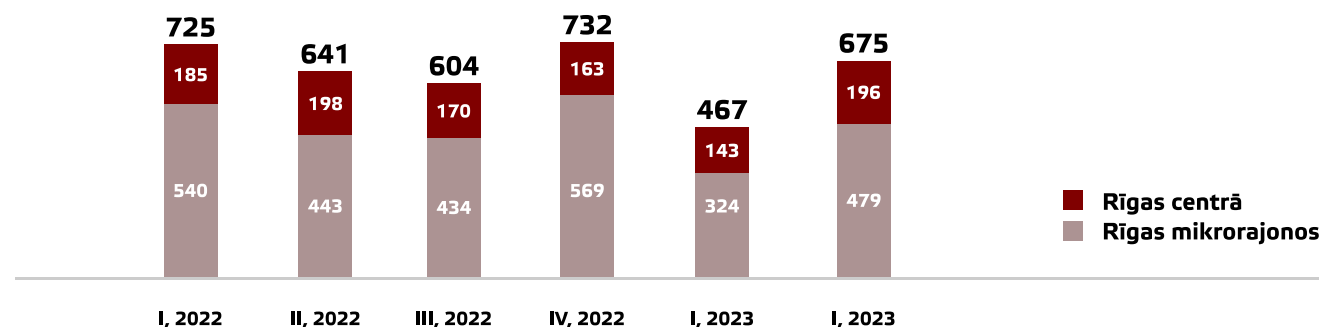
2023. gada 2. ceturksnis

Jauno projektu dzīvokļu darījumu analīze Rīgā

Jauno projektu tirgū 2023. gada 2. ceturksnī aktivitāte palielinājās: salīdzinot ar 2023. gada 1. ceturksni, darījumu skaits bija lielāks par 45 % un darījumu skaita palielinājums konstatēts gan Rīgas mikrorajonos (+48 %), gan Rīgas centrā (+37 %). Bet, salīdzinot ar 2022. gada 2. ceturksni, šogad šajā laika periodā darījumu skaits mikrorajonos bija tikai nedaudz lielāks (+8 %). Rīgas centrā 2. ceturksnī notika par 1 % mazāk darījumu nekā pērn tajā pašā laika periodā, turklāt lielākā daļa no darījumiem notika Rīgas mikrorajonos (71 %).

+45 %

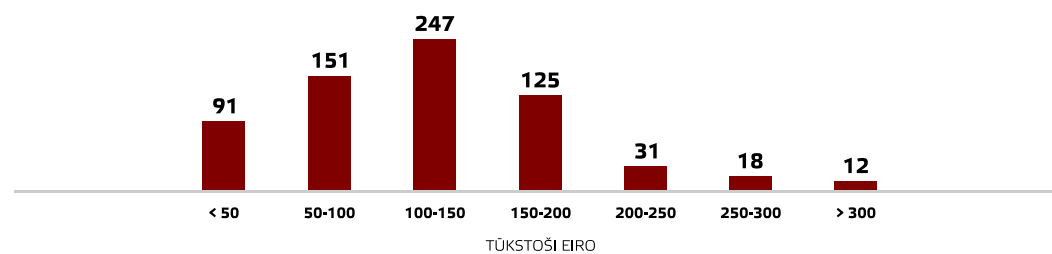
Jauno projektu dzīvokļu darījumu skaita sadalījums Rīgā



Avots: VALSTS ZEMES DIENESTS

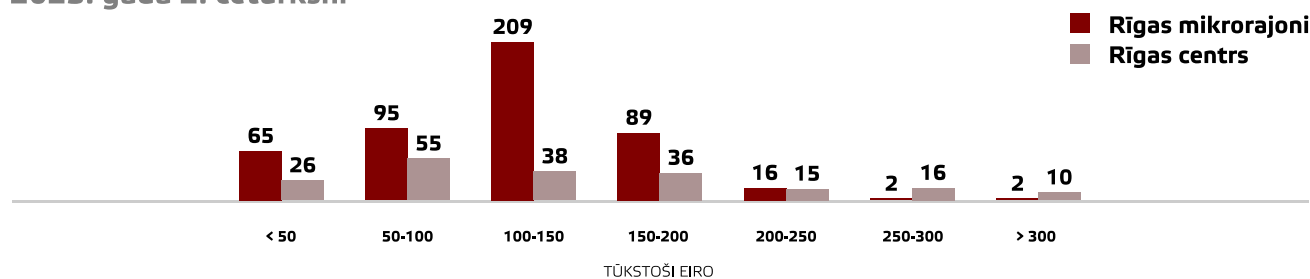
Aplūkojot darījumu skaitu ar dzīvokļiem jaunajos projektos Rīgā 2. ceturksnī, var secināt, ka visvairāk darījumu (37 %) notika cenu robežās no 100 000 līdz 150 000 eiro. Tie galvenokārt bija divistabu dzīvokļi ar vidējo platību 60 m² gan Rīgas mikrorajonos, gan Rīgas centrā.

Rīgas jauno projektu dzīvokļu darījumu skaita sadalījums pēc cenu diapazoniem 2023. gada 2. ceturksnī



Avots: VALSTS ZEMES DIENESTS

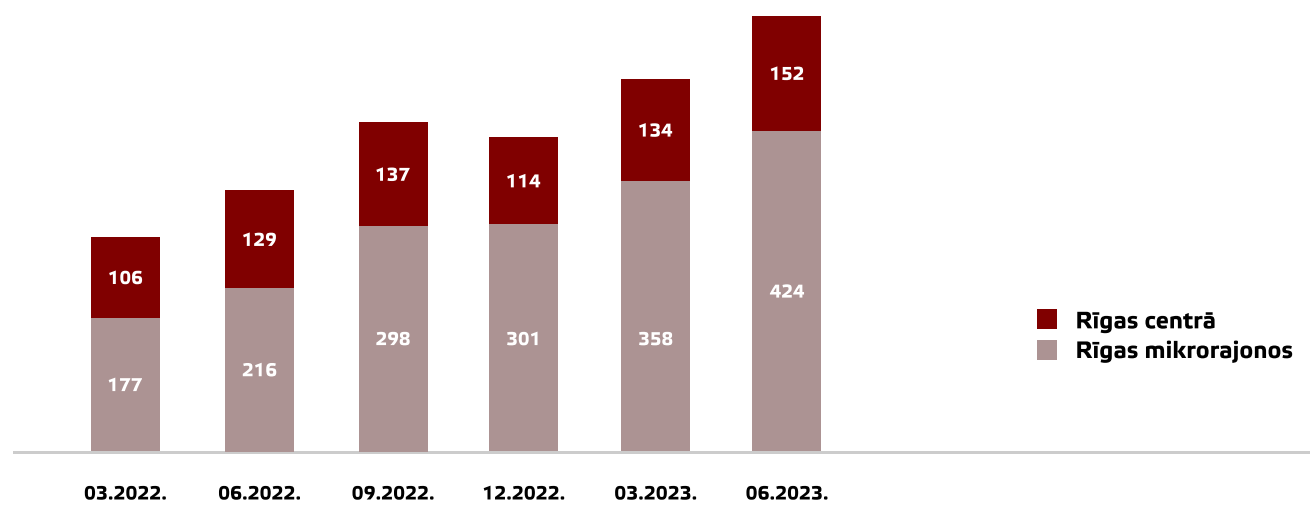
Rīgas jauno projektu dzīvokļu darījumu skaita sadalījums pēc cenu diapazoniem 2023. gada 2. ceturksnī



Avots: VALSTS ZEMES DIENESTS

Salīdzinot ar 2023. gada 1. ceturksni, 2. ceturksnī jauno projektu dzīvokļu piedāvājums lielākajos Rīgas mikrorajonos un centrā pieauga – piedāvājumu skaits bija par 17 % lielāks. Rīgas centrā piedāvājums palielinājās par 13 %, savukārt Rīgas mikrorajonos piedāvājumu skaits jūnijā bija par 18 % lielāks nekā 1. ceturkšņa beigās. Salīdzinot ar pagājušā gada vidu, kopējais piedāvājumu skaits šogad jūnijā bija lielāks par 67 %.

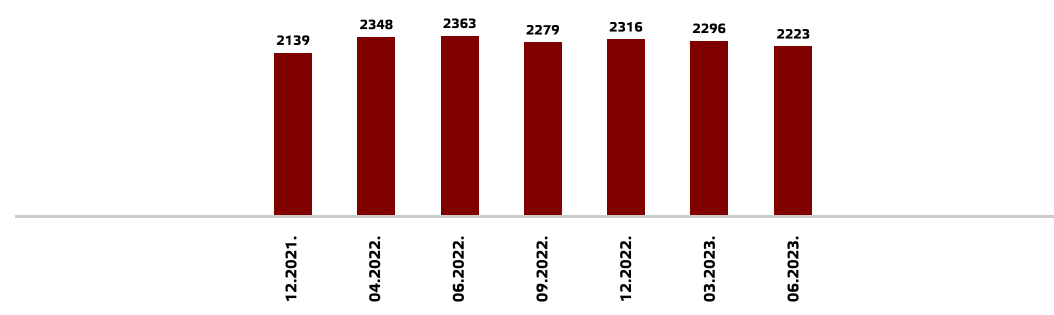
Jauno projektu dzīvokļu piedāvājuma skaita sadalījums Rīgā



Avots: ARCO REAL ESTATE

Kopumā Rīgas jaunajos projektos 2023. gada jūnija beigās bija ap 580 dzīvokļu piedāvājumiem (gada sākumā – 415), bet dzīvokļu piedāvājumu vidējā cena – 2 223 EUR/m², kas bija par 3 % zemāka nekā 1. ceturksnī.

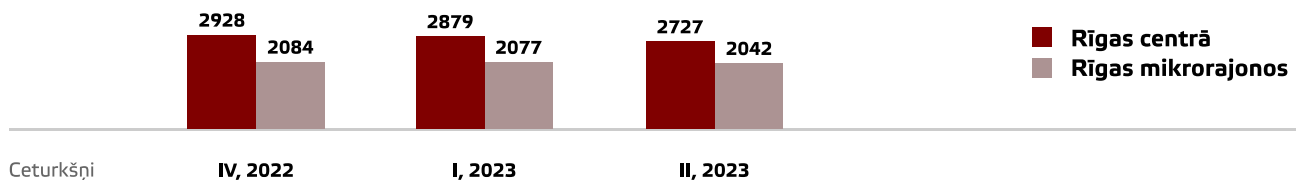
Jauno projektu dzīvokļu piedāvājuma vidējā cena, EUR/m²



Avots: ARCO REAL ESTATE

Rīgas mikrorajonos dzīvokļu piedāvājumu vidējā cena jūnija beigās noslīdēja līdz 2 042 EUR/m², savukārt centra rajonā vidējā cena nokritās līdz 2 727 EUR/m². Tādējādi pēdējā ceturkšņa laikā piedāvājuma cena mikrorajonos samazinājās par 2 %, bet Rīgas centrā – par 5 %.

Jauno projektu dzīvokļu piedāvājuma vidējā cena Rīgas centrā un mikrorajonos, EUR/m²



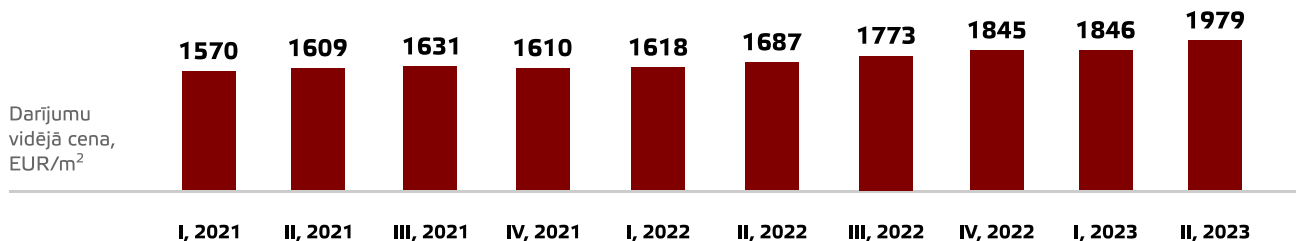
Avots: ARCO REAL ESTATE

Jauno projektu dzīvokļu tirgus Rīgas mikrorajonos

Rīgas mikrorajonos esošu jauno projektu dzīvokļu darījumu vidējā cena 2023. gada 2. ceturksnī bija 1 979 EUR/m². Tādējādi dzīvokļu cenas 2. ceturksnī, salīdzinot ar 1. ceturksni, palielinājās par 7 %. Savukārt, salīdzinot ar 2022. gada 2. ceturksni, dzīvokļu darījumu vidējā cena bija par 17 % augstāka. Atšķirībā no padomju laika sērijveida dzīvokļu tirgus, kur 1. pusgadā tika novērota neliela cenu lejupslīde, jauno projektu segmentā dzīvokļu cenām bija pretēja tendence. Salīdzinājumā ar 2015. gada sākumu dzīvokļu cenas jaunajos projektos ir par 71 % augstākas.

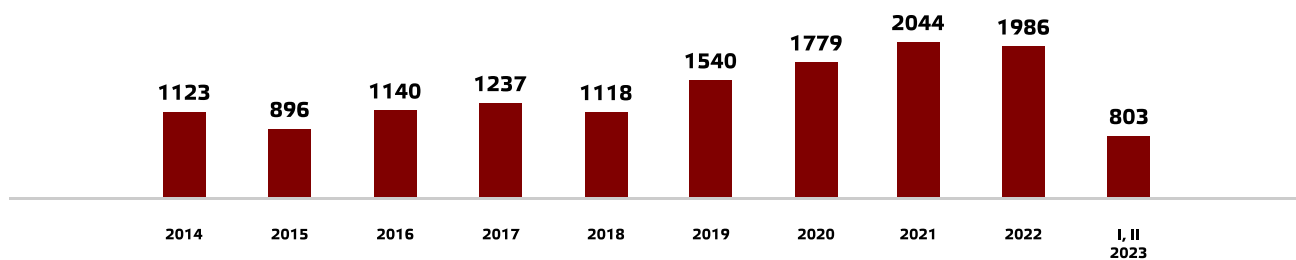
1 979
€/m²

Jauno projektu dzīvokļu cenu dinamika, EUR/m²



Avots: ARCO REAL ESTATE

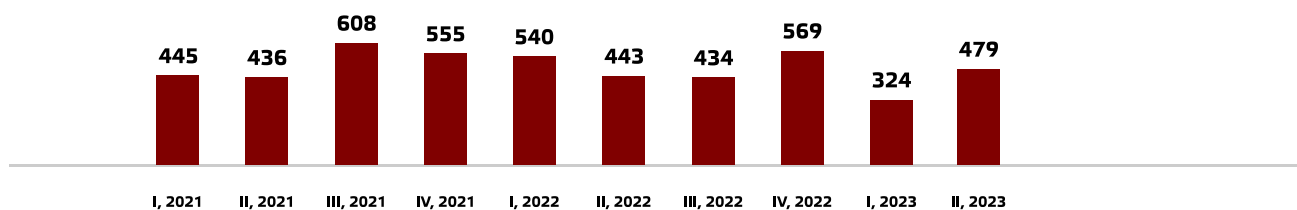
Rīgas mikrorajonu jauno projektu dzīvokļu darījumu skaita dinamika



Avots: VALSTS ZEMES DIENESTS

2023. gada 2. ceturksnī jauno projektu dzīvokļu tirgū Rīgas mikrorajonos tika novērots aktivitātes pieaugums – darījumu skaits bija par 48 % lielāks nekā 1. ceturksnī. Savukārt, salīdzinot ar 2022. gada 2. ceturksni, dzīvokļu darījumu skaits šī gada 2. ceturksnī bija par 8 % lielāks.

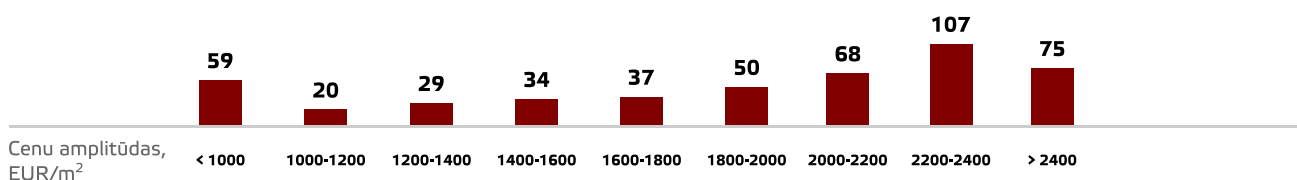
Rīgas mikrorajonu jauno projektu dzīvokļu darījumu skaita dinamika



Avots: VALSTS ZEMES DIENESTS

Šī gada 2. ceturksnī Rīgas mikrorajonu jauno projektu darījumos cenas lielākoties pārsniedza 1 800 EUR/m². Saskaņā ar Valsts zemes dienesta datiem 2. ceturksnī kopumā vairāk nekā puse jeb 63 % pārsniedza šo cenu robežu.

Darījumu skaita sadalījums pēc kvadrātmetra cenu diapazoniem Rīgas mikrorajonu jaunajos projektos, 2023. gada 2. ceturksnis



Avots: VALSTS ZEMES DIENESTS

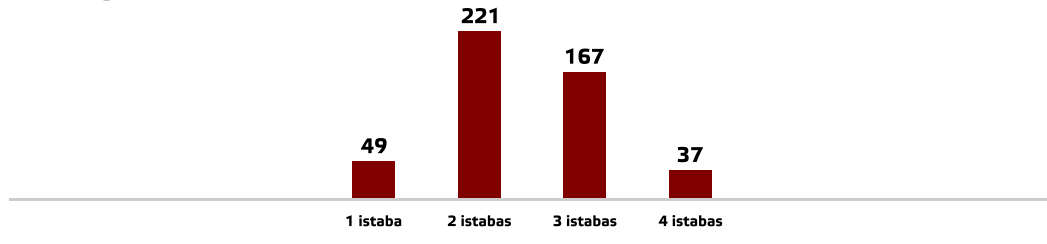
2023. gada 2. ceturksnī visvairāk darījumu ar Rīgas mikrorajonos esošiem jauno projektu dzīvokļiem notika cenu amplitūdā no 2 200 līdz 2 400 EUR/m². Šādu darījumu īpatsvars veidoja 22 % no kopējā darījumu skaita. Šajā ziņā ir novērotas izmaiņas – iepriekšējos trīs gados visvairāk darījumu notika cenu amplitūdā no 1 600 līdz 1 800 EUR/m². Darījumu skaita ziņā bagātākajā cenu kategorijā 2023. gada 2. ceturksnī visvairāk darījumu notika projektā Silvas nami 3, Rīgā, Dzelzavas ielā 108. Darījumi šajā projektā notika galvenokārt ar trīsistabu dzīvokļiem (dzīvokļa vidējā platība – 58 m²).

2. ceturksnī Rīgas mikrorajonu jaunajos projektos cenas daudzviet pārsniedza 2 400 EUR/m², un šajā cenu kategorijā darījumu skaits, salīdzinot ar iepriekšējo ceturksni, dubultojās. Vienas no augstākajām dzīvokļu cenām bija jauno dzīvokļu projektā Ropažu 16, Ropažu ielā 16B, kur cenas sasniedza gandrīz 3 000 EUR/m², un šis bija populārākais jaunais projekts šajā cenu kategorijā. Pavisam 2. ceturksnī reģistrēti 75 darījumi virs 2 400 EUR/m². Dārgākais darījums mikrorajonu jaunajā projektā 2. ceturksnī notika projektā Ropažu 16, Ropažu ielā 16B par 2 980 EUR/m². Vienas no augstākajām darījumu cenām reģistrētas arī projektā Vertikāles, Dumbrāja ielā 29.

Darījumi cenu robežās līdz 1 000 EUR/m² notika ar dzīvokļiem, kuru fiksētās cenas, visticamāk, pilnībā neatspoguļoja kopējo darījuma summu. Šādu darījumu īpatsvars 1. ceturksnī veidoja 12 % no Rīgas mikrorajonu jauno projektu dzīvokļu darījumu kopējā skaita. Iepriekšējā ceturksnī šādu darījumu īpatsvars bija 14 %. Šo darījumu skaitam nav tendence samazināties, un tas svārstās 10-15 % robežās. Jaunās vai pilnībā renovētās ēkās dzīvokļi par cenu zem 1000 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 divistabu dzīvokļiem (46 %). Divistabu dzīvokļu īpatsvars šogad ir līdzīgs iepriekšējā gadā novērotajam. Salīdzinoši mazāk darījumu notika ar trīsistabu (35 %) un vienistabas dzīvokļiem (10 %), savukārt pavisam maz darījumu reģistrēti ar četrstabu dzīvokļiem (8 %).

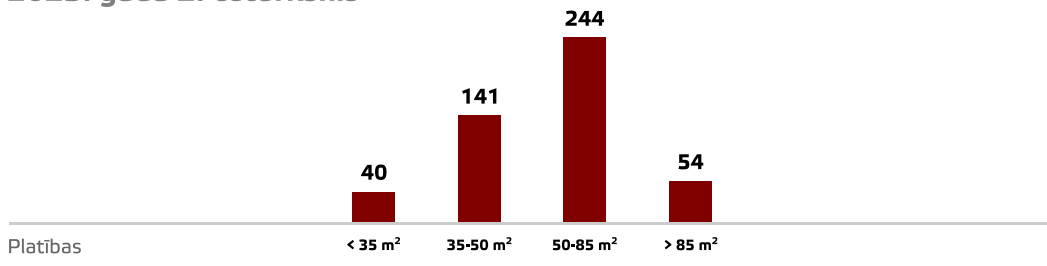
Rīgas mikrorajonu jauno projektu darījumu skaita sadalījums pēc istabu skaita dzīvoklī, 2023. gada 2. ceturksnis



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 2. ceturksnī visvairāk pārdoti dzīvokļi platībā no 50 līdz 85 m² (244 darījumi jeb 51 % 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 (40 darījumi).

Rīgas mikrorajonu jauno projektu darījumu skaita sadalījums pēc kopējās platības, 2023. gada 2. ceturksnis

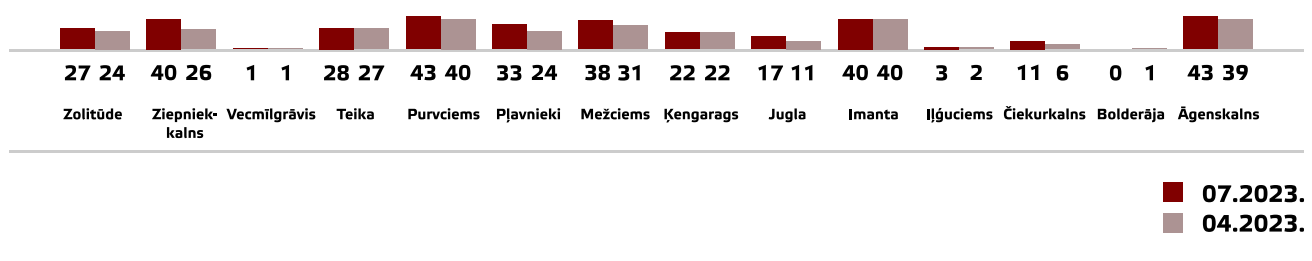


Avots: VALSTS ZEMES DIENESTS

Jauno projektu piedāvājums Rīgas mikrorajonos

Apkopojot piedāvājumu skaitu, konstatēts, ka vislielākais jauno projektu dzīvokļu piedāvājums 2023. gada jūlijā bija Āgenskalnā un Purvciemā (2023. gada 1. ceturksnī – Purvciemā un Imantā). Salīdzinoši daudz piedāvājumu bija arī Imantā. Savukārt Bolderājā jauno projektu piedāvājumi 2. ceturksnī beigās netika konstatēti. Salīdzinot ar 2023. gada 1. ceturksni, dzīvokļu piedāvājumu skaits mikrorajonos jūnijā būtiski palielinājās – par 18 %. Savukārt salīdzinājumā ar 2022. gada jūliju dzīvokļu piedāvājumu skaits Rīgas mikrorajonos dubultojās.

Jauno projektu dzīvokļu piedāvājums Rīgas mikrorajonos 2023. gada jūlijā



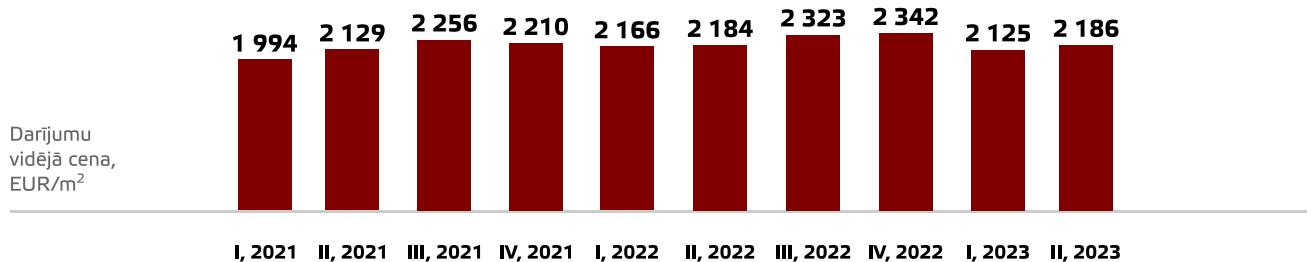
Avots: ARCO REAL ESTATE

Jauno projektu dzīvokļu tirgus Rīgas centrā

Rīgas centrā un arī tādos centram tuvos rajonos kā Ķīpsala un Klīversala jauno projektu darījumu vidējā cena 2023. gada 2. ceturksnī bija 2 186 EUR/m². Vidējā cena bija par 3 % augstāka nekā 2023. gada 1. ceturksnī. Savukārt, salīdzinot ar 2022. gada 2. ceturksni, jauno projektu dzīvokļu vidējā cena Rīgas centrā bija līdzīga.

2 186
EUR/m²

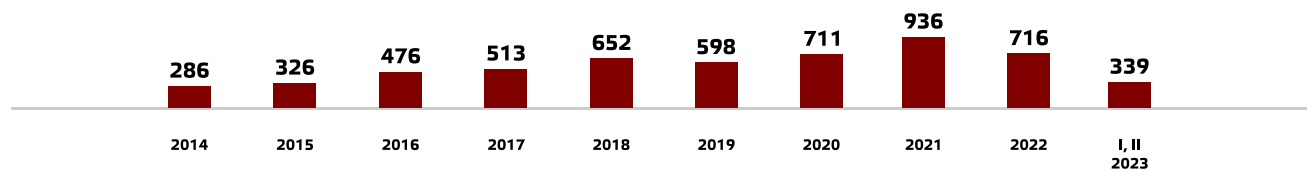
Jauno projektu dzīvokļu Rīgas centrā cenu dinamika, EUR/m²



Avots: ARCO REAL ESTATE

Rīgas centrā un tādos centram tuvos rajonos kā Ķīpsala un Klīversala 2023. gada 2. ceturksnī jauno projektu segmentā novērots aktivitātes palielinājums.

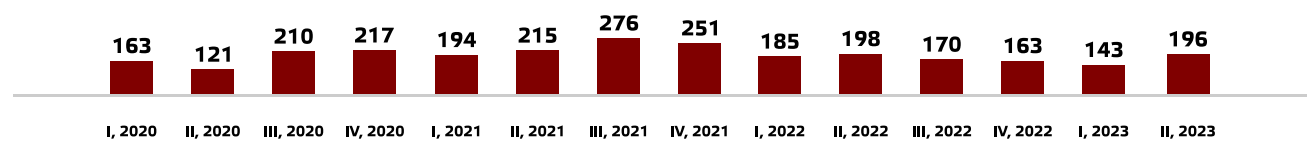
Rīgas centra jauno projektu dzīvokļu darījumu skaita dinamika



Avots: VALSTS ZEMES DIENESTS

2023. gada 2. ceturksnī Rīgas centra jaunajos projektos notika 196 darījumi. Salīdzinot ar 2023. gada 1. ceturksni, darījumu skaits bija par 37 % lielāks, savukārt, salīdzinot ar pagājušā gada 2. ceturksni, darījumu skaits bija par 1 % mazāks.

Rīgas centra jauno projektu dzīvokļu darījumu skaita dinamika



Avots: VALSTS ZEMES DIENESTS

Arī 2023. gada 2. ceturksnī vairāki darījumi tika reģistrēti zem 1 000 EUR/m² (6 % no kopējā skaita), kas nav Rīgas centram raksturīga cena. Visticamāk, šajos darījumos lielākoties netika atspoguļota darījuma kopējā summa. Šo darījumu īpatsvars ir samazinājies salīdzinājumā ar iepriekšējiem gadiem (2021. gadā bija 11 %, bet 2022. gadā – 10 %). Rīgas centra jauno projektu cenu raksturīgais diapazons 1. ceturksnī bija no 1 400 līdz 3 400 EUR/m². Rīgas centram raksturīgākajā cenu diapazonā notika lielākā daļa jeb 81 % darījumu.

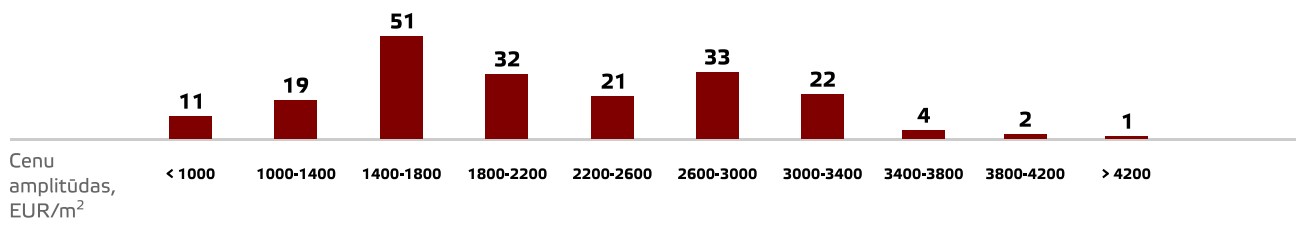
2023. gada 1. ceturksnī visvairāk darījumu reģistrēti cenu amplitūdā no 1 400 līdz 1 800 EUR/m² (2022. gadā visvairāk darījumu notika cenu kategorijā no 2 200 līdz 2 600 EUR/m²). Šajā cenu kategorijā visvairāk darījumu notika pilnībā renovētā pirmskara ēkā, kas atrodas Krāsotāju ielā 13. Darījumu vidējā cena šajā projektā – 1 555 EUR/m². Salīdzinoši zemo cenu noteica tas, ka dzīvokļi tika pārdoti bez telpu apdares.

Samērā daudz darījumu un otra populārākā cenu kategorija 2. ceturksnī bija diapazonā no 2 600 līdz 3 000 EUR/m². Šajā cenu amplitūdā ietilpa 17 % no visiem centra dzīvokļu darījumiem. Populārākais projekts šajā cenu amplitūdā bija jaunais projekts Dainas ielā 10A, kur reģistrēti salīdzinoši visvairāk darījumu (19). Darījumu vidējā cena šajā projektā – 2 800 EUR/m². Darījumi notika galvenokārt ar trīsistabu dzīvokļiem (dzīvokļa vidējā platība – 65 m²).

Cenu diapazonā no 1 800 līdz 2 200 EUR/m² arī 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.

Dārgu un ekskluzīvu dzīvokļu darījumu skaits Rīgas centra jaunajos projektos saglabājies zems. Par cenu virs 4 000 EUR/m² 2023. gada 2. ceturksnī reģistrēti tikai trīs darījumi. Līdzīgs darījumu skaits reģistrēts arī 1. ceturksnī. Salīdzinājumam: 2022. gadā reģistrēti 12 šādi darījumi, bet 2021. gadā 18 darījumi. Dārgākais darījums reģistrēts Strēlnieku ielā 8 projektā *LOFTS&ROSEGOLD* par vairāk nekā 4 500 EUR/m².

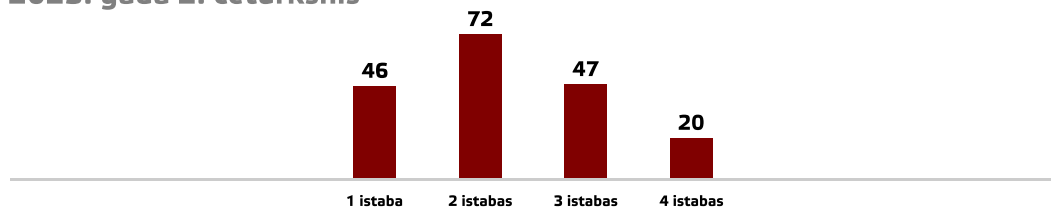
Darījumu skaita sadalījums pēc kvadrātmetra cenu diapazoniem Rīgas centra jaunajos projektos, 2023. gada 2. ceturksnis



Avots: VALSTS ZEMES DIENESTS

Analizējot darījumu skaita proporciju pēc istabu skaita, redzams, ka Rīgas centrā 2. ceturksnī dominēja divistabu dzīvokļi (37 %). Ja salīdzina ar 2023. gada 1. ceturksni, arī tad populārākie bija divistabu dzīvokļi. Tāpat arī 2022. gadā centrā visvairāk tika pirkti divistabu dzīvokļi. Ievērojami mazāk darījumu šogad notika ar trīsistabu dzīvokļiem (24 %) un vienistabas dzīvokļiem (23 %). Savukārt vismazāk tika pārdoti četrstabu dzīvokļi – 10 % no centrā pārdoto dzīvokļu kopskaita. Arī laika periodā no 2018. līdz 2021. gadam visvairāk darījumu notika ar divistabu dzīvokļiem.

Rīgas centra jauno projektu darījumu skaita dalījumā pēc istabu skaita dzīvoklī, 2023. gada 2. ceturksnis

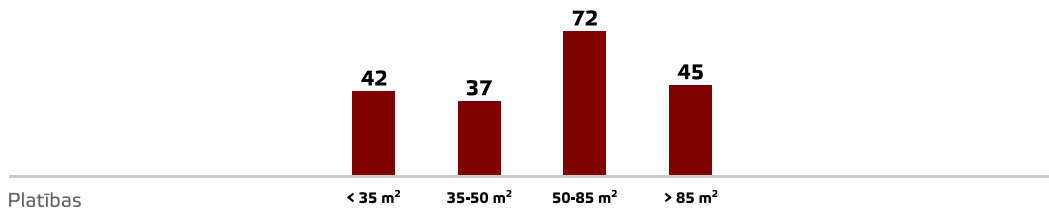


Avots: VALSTS ZEMES DIENESTS

No 2020. līdz 2023. gadam Rīgas centrā visvairāk darījumu notika ar dzīvokļiem 50-85 m² platībā. Analizējot Rīgas centra jauno projektu dzīvokļu darījumus pēc kopējās patības, šī gada 2. ceturksnī visvairāk darījumu joprojām notika ar vidēji lielas platības dzīvokļiem. 2. ceturksnī reģistrēti 72 dzīvokļu darījumi 35-85 m² platībā jeb 37 % no Rīgas centra jauno projektu dzīvokļu darījumiem. Mazāk darījumu notika ar lieliem dzīvokļiem, kuru platība pārsniedza 85 m² (45 darījumi jeb 23 % no Rīgas centra jauno projektu dzīvokļu darījumiem). Savukārt vismazāk tika pārdoti dzīvokļi platībā no 35 līdz 50 m² – tādu bija tikai 19 % no kopējā pārdoto dzīvokļu skaita jaunās ēkās.

Darījumu skaits ar ekskluzīviem lielas platības dzīvokļiem, kuru platība pārsniedza 200 m², 2023. gadā bija mazs. Šī gada 2. ceturksnī notika trīs šādi darījumi (2023. gadā kopumā reģistrēti 8 šādas platības dzīvokļu darījumi).

Rīgas centra jauno projektu darījumu skaita sadalījums pēc kopējās platības, 2023. gada 2. ceturksnis

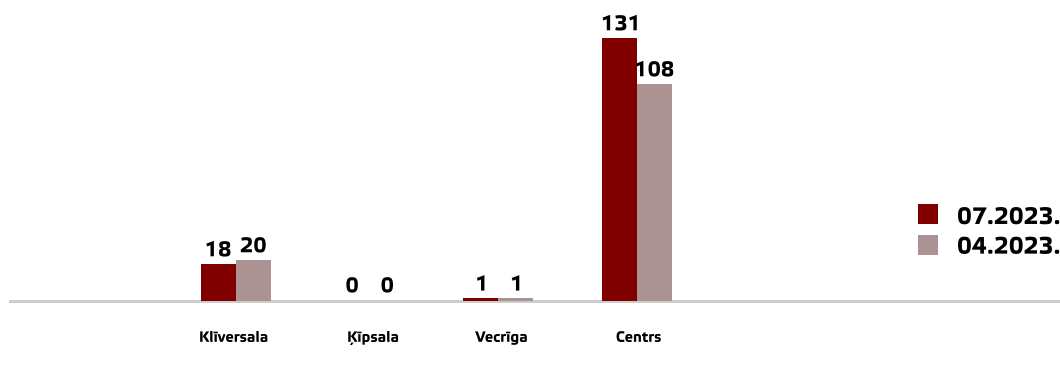


Avots: VALSTS ZEMES DIENESTS

Jauno projektu dzīvokļu piedāvājums Rīgas centrā

2023. gada jūlijā Rīgas centrā un tādos centram tuvos rajonos kā Ķīpsala un Klīversala bija ap 150 jauno projektu dzīvokļu piedāvājumu. Salīdzinot ar 2023. gada 1. ceturksni, piedāvājuma apjoms palielinājās par 16 %. Jūlijā Ķīpsalā jauno projektu piedāvājumu nebija vispār, bet Vecrīgā konstatēts tikai viens dzīvokļa piedāvājums.

Jauno projektu dzīvokļu piedāvājums Rīgas centrā, 2023. gada jūnijs



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