

TIRGUS PĀRSKATS

Dzīvokļi jaunajos projektos 2023. gada 3. ceturksnis

Dzīvokļi jaunajos projektos

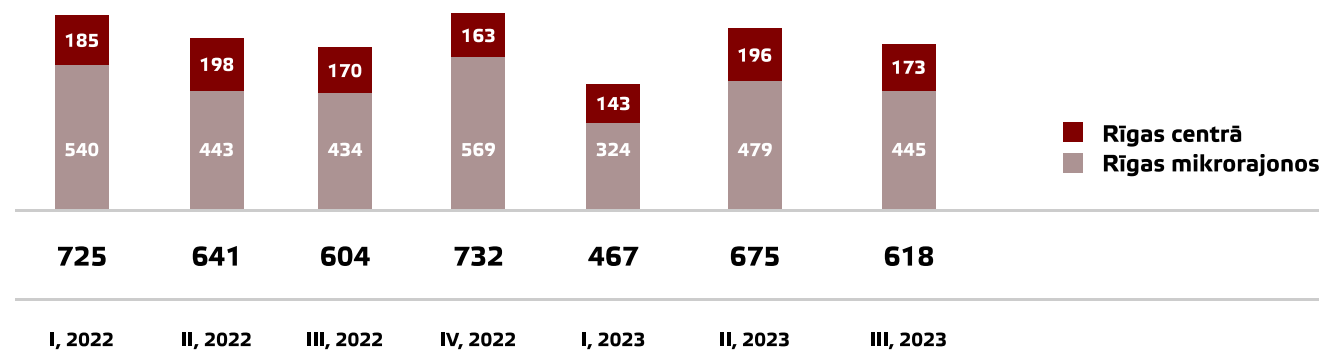
2023. gada 3. ceturksnis

Jauno projektu dzīvokļu darījumu analīze Rīgā

Jauno projektu tirgū 2023. gadā 3. ceturksnī aktivitāte samazinājās. Salīdzinot ar 2023. gada 2. ceturksni, darījumu skaits saruka par 8 %. Darījumu skaita kritums konstatēts gan Rīgas mikrorajonos (-7 %), gan Rīgas centrā (-12 %). Salīdzinot ar 2022. gada 3. ceturksni, šogad šajā laika periodā darījumu skaits mikrorajonos bija nedaudz lielāks (+3 %). Rīgas centrā 3. ceturksnī notika par 2 % vairāk darījumu nekā pērn tajā pašā laika periodā. 2023. gadā 3. ceturksnī lielākā daļa darījumu notika Rīgas mikrorajonos (72 %).

-8 %

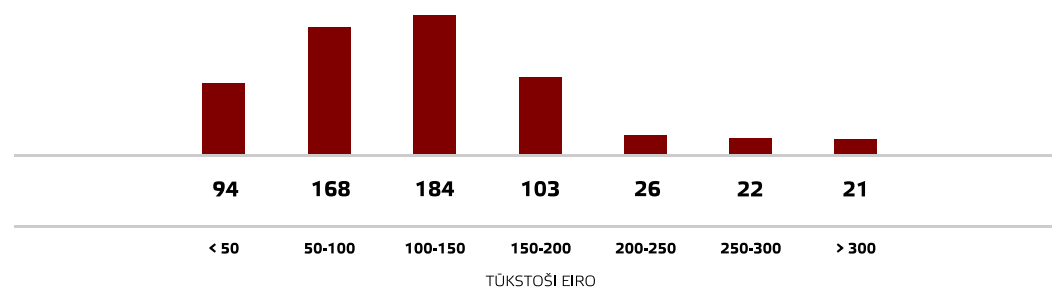
Jauno projektu dzīvokļu darījumu skaita sadalījums Rīgā



Avots: VALSTS ZEMES DIENESTS

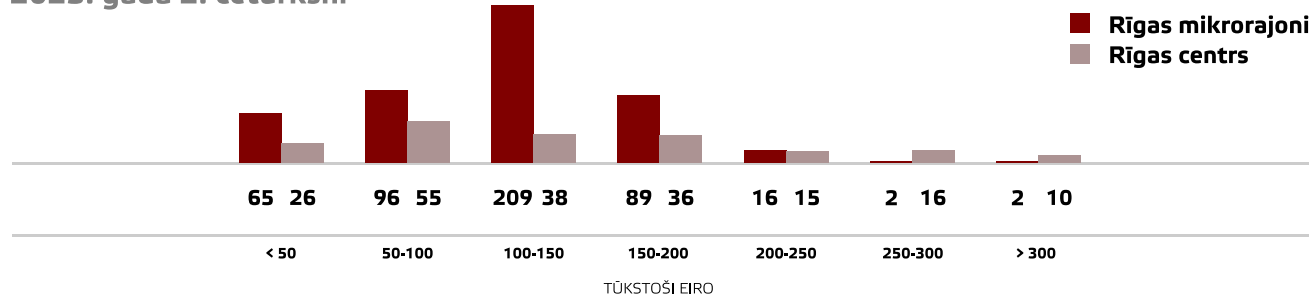
Aplūkojot darījumu skaitu ar dzīvokļiem jaunajos projektos Rīgā 3. ceturksnī, var secināt, ka visvairāk darījumu jeb viena trešdaļa notika cenu robežās no 100 000 līdz 150 000 eiro. Tie galvenokārt bija divstābu dzīvokļi ar vidējo platību 60 m² gan Rīgas mikrorajonos, gan Rīgas centrā.

Rīgas jauno projektu dzīvokļu darījumu skaita sadalījums pēc cenu diapazoniem, 2023. gada 3. ceturksnis



Avots: VALSTS ZEMES DIENESTS

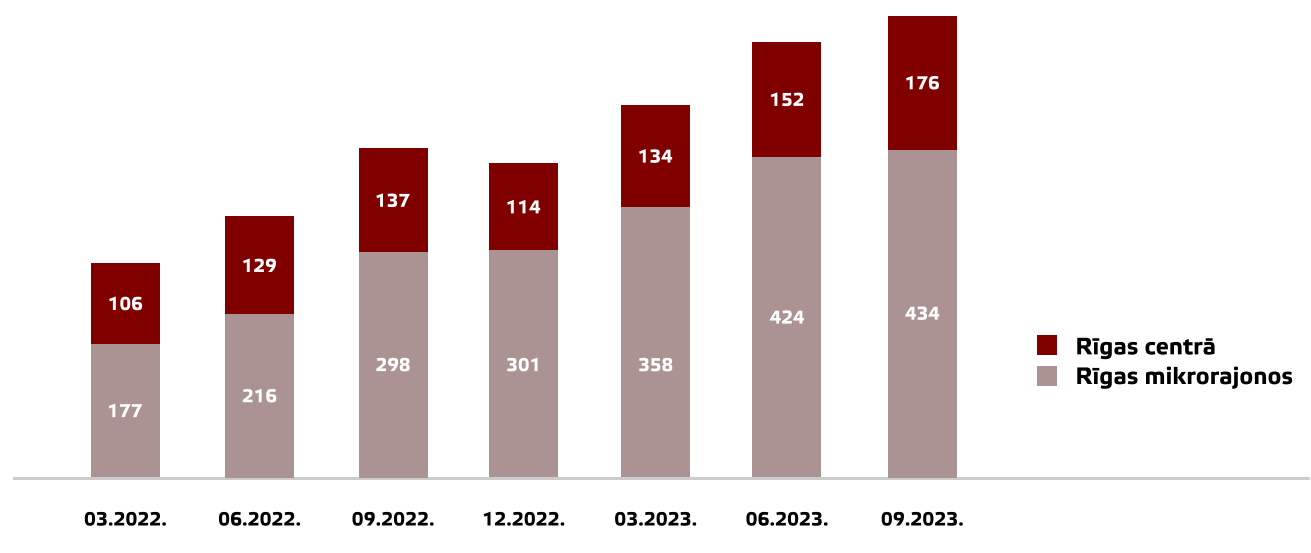
Rīgas jauno projektu dzīvokļu darījumu skaita sadalījums pēc cenu diapazoniem 2023. gada 2. ceturksnī



Avots: VALSTS ZEMES DIENESTS

Salīdzinot ar 2023. gada 2. ceturksnī, 3. ceturksnī jauno projektu dzīvokļu piedāvājums lielākajos Rīgas mikrorajonos un centrā pieauga – piedāvājumu skaits bija par 6 % lielāks. Rīgas centrā piedāvājums palielinājās par 16 %, savukārt Rīgas mikrorajonos piedāvājumu skaits septembrī bija par 2 % lielāks nekā 2. ceturksņa beigās. Salīdzinot ar pagājušā gada septembri, kopējais piedāvājumu skaits gada laikā pieaudzis par 40 %.

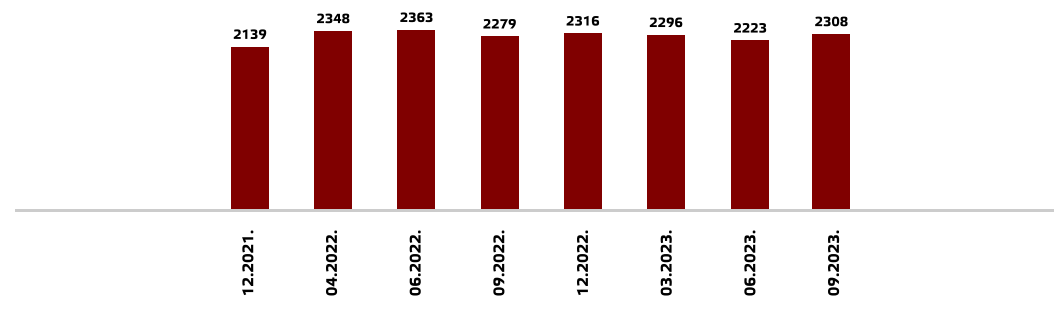
Jauno projektu dzīvokļu piedāvājuma skaita sadalījums Rīgā



Avots: ARCO REAL ESTATE

Kopumā Rīgā 2023. gada septembra beigās bija ap 610 jauno projektu dzīvokļu piedāvājumiem (gada sākumā – 415). Dzīvokļu piedāvājumu vidējā cena bija 2308 EUR/m², kas bija par 4 % augstāka nekā 2. ceturksnī.

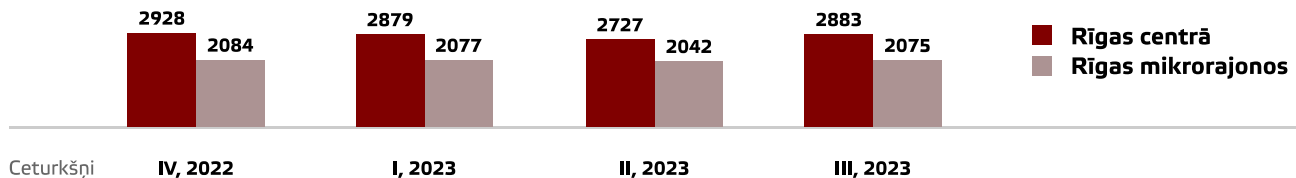
Jauno projektu dzīvokļu piedāvājuma vidējā cena, EUR/m²



Avots: ARCO REAL ESTATE

Rīgas mikrorajonos dzīvokļu piedāvājumu vidējā cena septembra beigās pakāpās līdz 2 075 EUR/m², savukārt centra rajonā vidējā cena palielinājās līdz 2 883 EUR/m². Tādējādi pēdējā ceturkšņa laikā piedāvājuma cena mikrorajonos palielinājās par 2 %, bet Rīgas centrā – par 6 %.

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



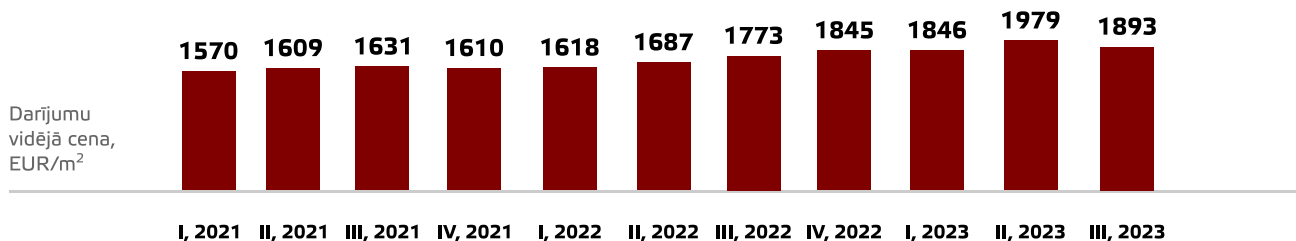
Avots: ARCO REAL ESTATE

Jauno projektu dzīvokļu tirgus Rīgas mikrorajonos

Rīgas mikrorajonos esošu jauno projektu dzīvokļu darījumu vidējā cena 2023. gada 3. ceturksnī bija 1893 EUR/m². Tādējādi dzīvokļu cenas 3. ceturksnī, salīdzinot ar 2. ceturksni, samazinājās par 4 %. Savukārt, salīdzinot ar 2022. gada 3. ceturksni, dzīvokļu darījumu vidējā cena – par 7 % augstāka. Jauno projektu segmentā dzīvokļu cenām šogad bija pretēja tendence (+3 %), atšķirībā no padomju laika sērijveida dzīvokļu tirgus, kur šogad novērojama cenu lejupslīde (-7 %). Salīdzinājumā ar 2015. gada sākumu dzīvokļu cenas jaunajos projektos ir par 63 % augstākas.

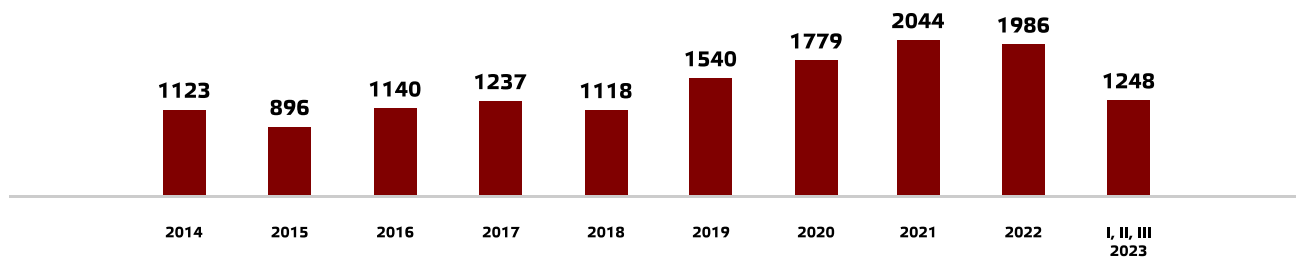
1 893
€/m²

Jauno projektu dzīvokļu cenu dinamika, EUR/m²



Avots: ARCO REAL ESTATE

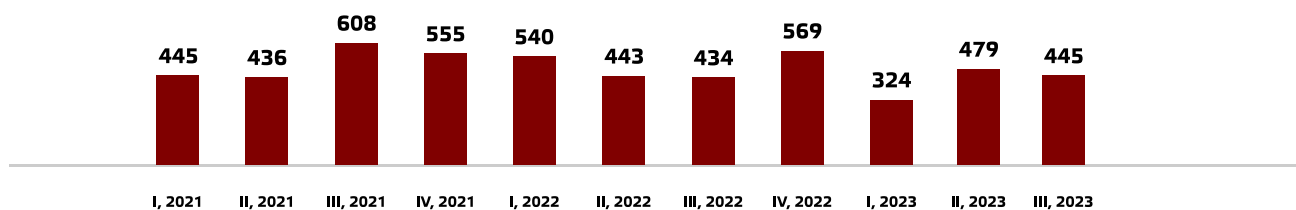
Rīgas mikrorajonu jauno projektu dzīvokļu darījumu skaita dinamika



Avots: VALSTS ZEMES DIENESTS

2023. gada 3. ceturksnī Rīgas mikrorajonos jauno projektu dzīvokļu tirgū tika novērots aktivitātes kritums – darījumu skaits bija par 7 % mazāks nekā 2. ceturksnī. Savukārt, salīdzinot ar 2022. gada 3. ceturksni, dzīvokļu darījumu skaits šī gada 3. ceturksnī bija par 3 % lielāks.

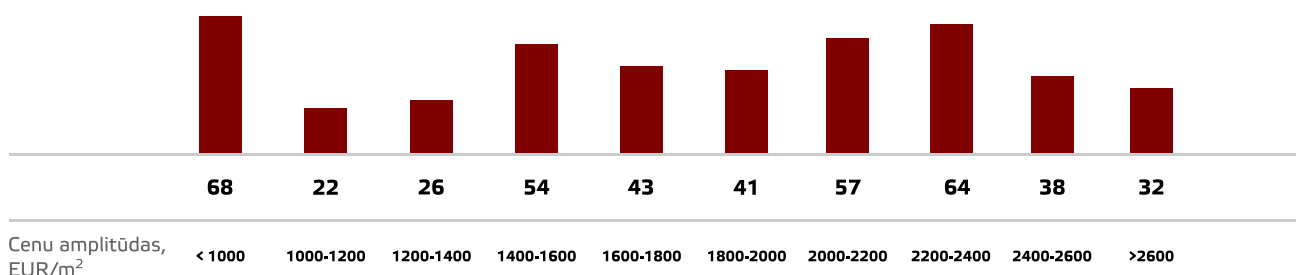
Rīgas mikrorajonu jauno projektu dzīvokļu darījumu skaita dinamika



Avots: VALSTS ZEMES DIENESTS

Šī gada 3. ceturksnī Rīgas mikrorajonu jauno projektu darījumos cenas lielākoties pārsniedza 1400 EUR/m². Saskaņā ar Valsts zemes dienesta datiem 3. ceturksnī pārliecinoši lielākā daļa jeb 74 % pārsniedza šo cenu robežu.

Darījumu skaita sadalījums pēc kvadrātmetra cenu diapazoniem Rīgas mikrorajonu jaunajos projektos, 2023. gada 3. ceturksnis



Avots: VALSTS ZEMES DIENESTS

3. 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 14 % no kopējā darījumu skaita. Arī iepriekšējos ceturkšņos šī cenu kategorija bija populārākā. Salīdzinājumam – iepriekšējos trīs gados visvairāk darījumu notika cenu amplitūdā no 1 600 līdz 1 800 EUR/m².

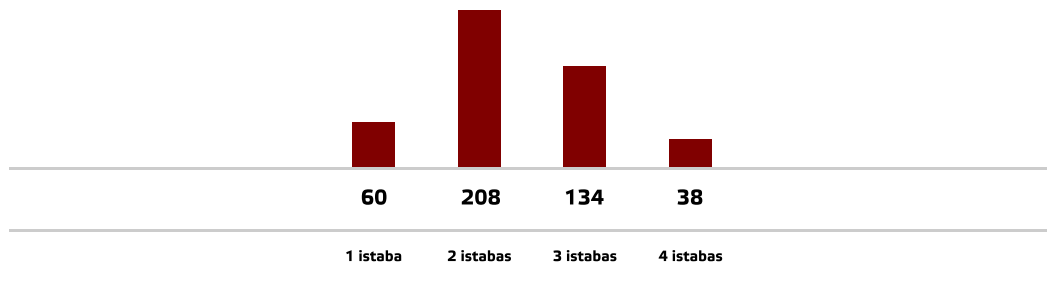
Darījumu ziņā bagātākajā cenu kategorijā 2023 gada 3. ceturksnī visvairāk darījumu notika projektā "Harmony Home Teika", Rīgā, Ķeguma ielā 39. Darījumi šajā projektā notika galvenokārt ar trīsistabu un četrīstabu dzīvokļiem (dzīvokļa vidējā platība – 64 m²).

2. ceturksnī Rīgas mikrorajonu jaunajos projektos cenas daudzviet pārsniedza 2 600 EUR/m², un šajā cenu kategorijā darījumu skaits salīdzinājumā ar iepriekšējo ceturksni samazinājās. Vienas no augstākajām dzīvokļu cenām bija jauno dzīvokļu projektā "Ropažu 16", Ropažu ielā 16b, kur cenas sasniedza 2 800 EUR/m², un šis bija populārākais jaunais projekts šajā cenu kategorijā. Pavisam 3. ceturksnī reģistrēti 32 darījumi virs 2 600 EUR/m². Dārgākais darījums mikrorajonu jaunajā projektā 3. ceturksnī notika pilnībā atjaunotā ēkā Kalnciema ielā 23 par 3573 EUR/m². Vienas no augstākajām darījumu cenām reģistrētas arī projektā "Mežaparka Village", Čiekuru ielā 3a.

Darījumi cenu robežās līdz 1 000 EUR/m² notika ar dzīvokļiem, kur darījumos fiksētās cenas, visticamāk, pilnībā neatspoguļoja kopējo darījuma summu. Šādu darījumu īpatsvars 3. ceturksnī veidoja 15 % no Rīgas mikrorajonu jauno projektu dzīvokļu darījumu kopējā skaita. Iepriekšējā ceturksnī šādu darījumu īpatsvars bija 12 %. Šo darījumu skaitam nav tendence samazināties, un tas svārstās 10-15 % robežās. 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 divīstabu dzīvokļiem (47 %). Divīstabu dzīvokļu īpatsvars šogad ir līdzīgs kā iepriekšējā gadā. Salīdzinoši mazāk darījumu notika ar trīsīstabu (30 %) un vienīstabas dzīvokļiem (13 %). Savukārt pavisam maz darījumu reģistrēti ar četrīstabu dzīvokļiem (9 %).

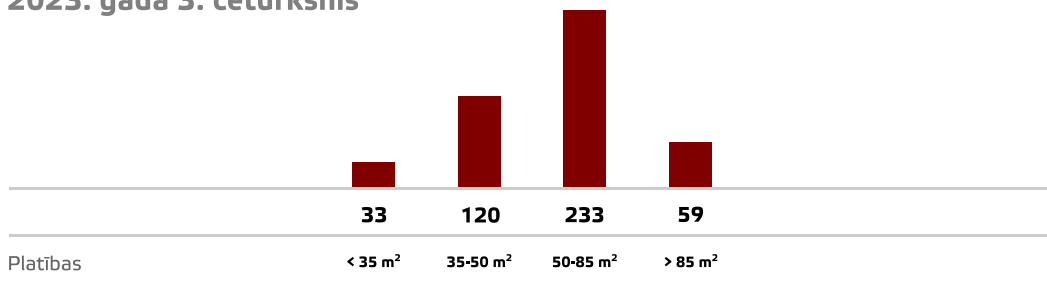
Rīgas mikrorajonu jauno projektu darījumu skaita sadalījums pēc istabu skaita dzīvoklī, 2023. gada 3. ceturksnis



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. 3. ceturksnī visvairāk pārdoti dzīvokļi platībā no 50 līdz 85 m² (233 darījumi jeb 52 % 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 skaita sadalījums pēc kopējās platības, 2023. gada 3. ceturksnis

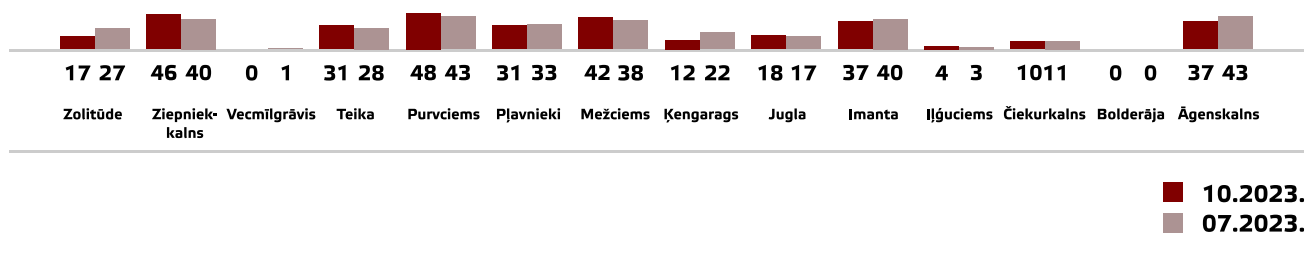


Avots: VALSTS ZEMES DIENESTS

Jauno projektu piedāvājums Rīgas mikrorajonos

Apkopojot piedāvājumu skaitu, konstatēts, ka vislielākais jauno projektu dzīvokļu piedāvājums 2023. gada oktobrī bija Ziepniekkalnā un Purvciemā (2023. gada 2. ceturksnī – Purvciemā un Āgenskalnā). Salīdzinoši daudz piedāvājumu bija arī Mežciemā. Savukārt Bolderājā un Vecmīlgrāvī jauno projektu piedāvājumi 2. ceturksnī beigās netika konstatēti. Salīdzinot ar 2023. gada 2. ceturksni, dzīvokļu piedāvājumu skaits mikrorajonos oktobrī ir nedaudz samazinājies – par 4 %. Savukārt salīdzinājumā ar 2022. gada oktobri dzīvokļu piedāvājumu skaits Rīgas mikrorajonos ir par 26 % lielāks.

Jauno projektu dzīvokļu piedāvājums Rīgas mikrorajonos 2023. gada oktobrī



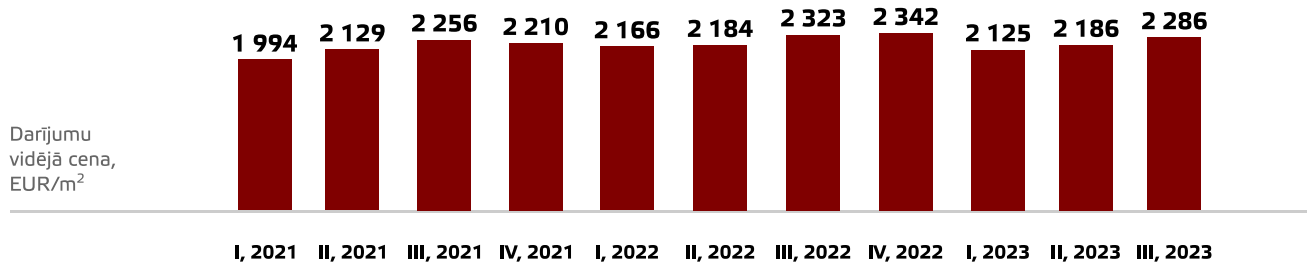
Avots: ARCO REAL ESTATE

Jauno projektu dzīvokļu tirgus Rīgas centrā

Rīgas centrā, kā arī tādās centram tuvos rajonos kā Ķīpsala un Klīversala jauno projektu darījumu vidējā cena 2023. gada 3. ceturksnī bija 2 286 EUR/m². Vidējā cena bija par 5 % augstāka nekā 2023. gada 2. ceturksnī. Savukārt, salīdzinot ar 2022. gada 3. ceturksni, jauno projektu dzīvokļu vidējā cena Rīgas centrā bija par 2 % zemāka.

2 186
€/m²

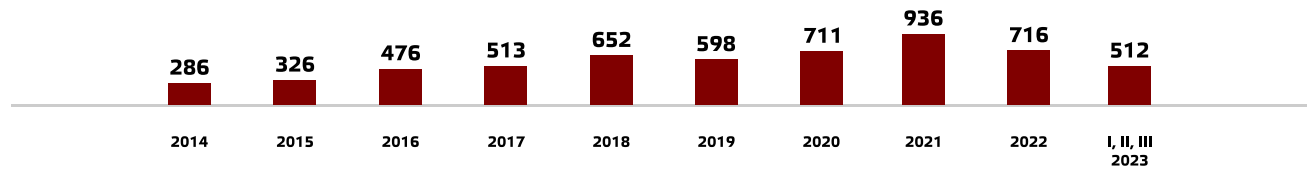
Jauno projektu dzīvokļu Rīgas centrā cenu dinamika, EUR/m²



Avots: ARCO REAL ESTATE

Rīgas centrā un tādās centram tuvos rajonos kā Ķīpsala un Klīversala 2023. gada 3. ceturksnī jauno projektu segmentā novērots aktivitātes samazinājums.

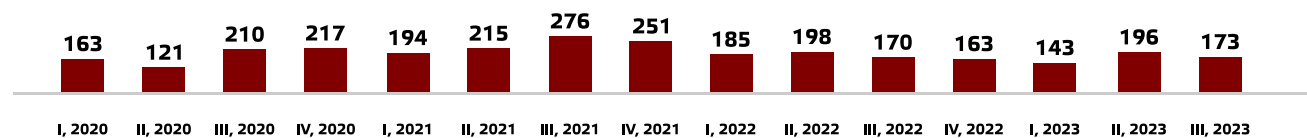
Rīgas centra jauno projektu dzīvokļu darījumu skaita dinamika



Avots: VALSTS ZEMES DIENESTS

2023. gada 3. ceturksnī notika 173 darījumi jaunajos projektos Rīgas centrā. Salīdzinot ar 2023. gada 2. ceturksni, darījumu skaits bija par 12 % mazāks, savukārt, salīdzinot ar pagājušā gada 2. ceturksni, darījumu skaits bija par 2 % lielāks.

Rīgas centra jauno projektu dzīvokļu darījumu skaita dinamika



Avots: VALSTS ZEMES DIENESTS

2023. gada 3. ceturksnī joprojām daļa no darījumiem tika reģistrēti zem 1 000 EUR/m² (13 % no kopējā skaita), kas nav Rīgas centram raksturīga cena. Visticamāk, šajos darījumos lielākoties netika atspoguļota darījuma kopējā summa. Šo darījumu īpatsvars palielinājās, salīdzinot ar iepriekšējiem gadiem (2021. gadā bija 11 %, bet 2022. gadā – 10 %).

Rīgas centra jauno projektu cenu raksturīgais diapazons 3. ceturksnī bija no 1 400 līdz 2 600 EUR/m². Rīgas centram raksturīgākajā cenu diapazonā notika gandrīz puse jeb 49 % darījumu.

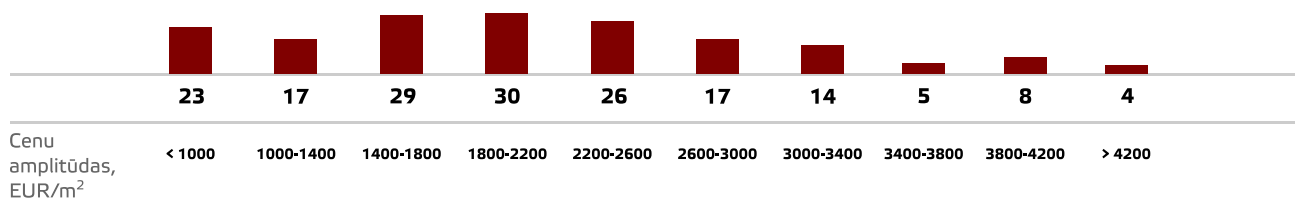
2023. gada 3. ceturksnī visvairāk darījumi reģistrēti cenu amplitūdā no 1 800 līdz 2 200 EUR/m² (2022. gadā visvairāk darījumu notika cenu kategorijā no 2 200 līdz 2 600 EUR/m²). Šajā cenu kategorijā visvairāk darījumu notika XXI gadsimta pirmajā desmitgadē celtās ēkās Rīgas centrā un perifērijā. Daudzi darījumi reģistrēti arī pilnībā atjaunotās pirmskara laikā celtās ēkās.

Samērā daudz darījumu un otra populārākā cenu kategorija 3. ceturksnī bija cenu diapazonā no 1400 līdz 1800 EUR/m². Šajā cenu amplitūdā ietilpa 17 % no visiem centra dzīvokļu darījumiem. Populārākais projekts šajā cenu amplitūdā bija pilnībā renovēta pirmskara ēka, Krāsotāju ielā 13. Darījumu vidējā cena šajā projektā – 1618 EUR/m². Salīdzinoši zemā dzīvokļu cena ir saistīta ar to, ka dzīvokļi šajā projektā tika pārdoti bez telpu apdares.

Cenu diapazonā no 2200 līdz 2600 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. Visvairāk dzīvokļu darījumi reģistrēti pilnībā atjaunotā koka un ķieģeļu konstrukcijas ēkā, Jāņa Asara ielā 16a. Kopumā šajā cenu amplitūdā ietilpa 15 % no visiem centra dzīvokļu darījumiem.

Dārgu un ekskluzīvu dzīvokļu darījumu skaits Rīgas centra jaunajos projektos saglabājās zems. Par cenu virs 4 000 EUR/m² 2023. gada 3. ceturksnī reģistrēti seši darījumi. 1. un 2. ceturksnī tika reģistrēti vēl mazāk darījumu. Salīdzinājumam – 2022. gadā reģistrēti 12 šādi darījumi, bet 2021. gadā 18 darījumi. Centra jaunajos projektos dārgākais darījums reģistrēts Kuģu ielā 13, projektā "Hoffmann Residence" par vairāk nekā 5100 EUR/m².

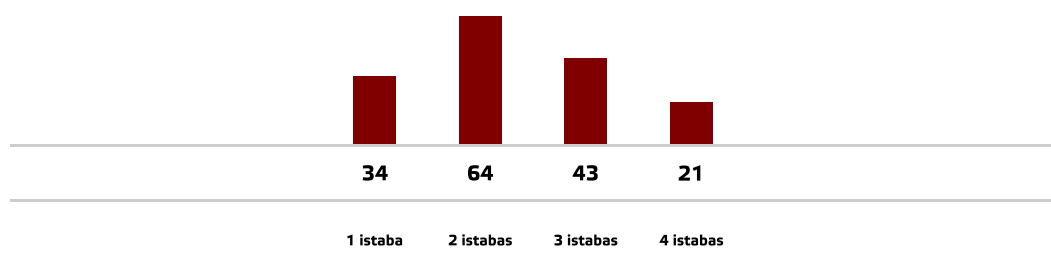
Darījumu skaita sadalījums pēc kvadrātmetra cenu diapazoniem Rīgas centra jaunajos projektos, 2023. gada 3. ceturksnis



Avots: VALSTS ZEMES DIENESTS

Analizējot darījumu skaita proporciju pēc istabu skaita, redzams ka Rīgas centrā, 3. ceturksnī dominēja divistabu dzīvokļi (37 %). Ja salīdzina ar 2023. gada 1. un 2. ceturksni, arī tad populārākie bija divistabu dzīvokļi. Arī 2022. gadā centrā visvairāk tika pirkti divu istabu dzīvokļi. Ievērojami mazāk darījumu šogad notika ar trīsstabu dzīvokļiem (25 %) un vienistabas dzīvokļiem (20 %). Savukārt vismazāk tika pārdoti četrstabu dzīvokļi – 12 % no centra pārdoto dzīvokļu kopskaita. Arī laika periodā no 2018. līdz 2022. gadam visvairāk darījumu notika ar divistabu dzīvokļiem.

Rīgas centra jauno projektu darījumu skaits dalījumā pēc istabu skaita dzīvokļi, 2023. gada 3. ceturksnis

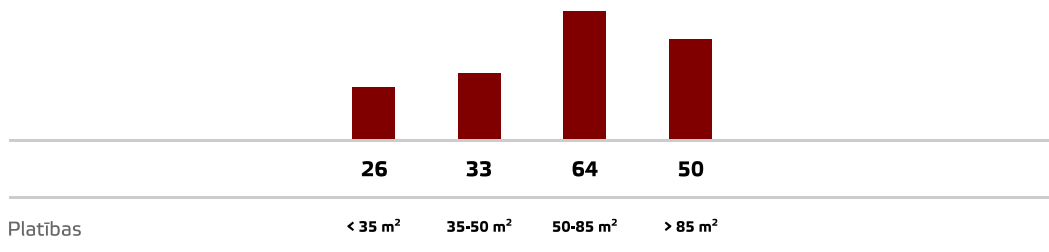


Avots: VALSTS ZEMES DIENESTS

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 platības, šī gada 3. ceturksnī visvairāk darījumu joprojām notika ar vidēji lielas platības dzīvokļiem. 2. ceturksnī reģistrēti 64 dzīvokļu darījumi 50-85 m² platībā jeb 37 % no Rīgas centra jauno projektu dzīvokļu darījumiem. Mazāk darījumu notika ar lieliem dzīvokļiem, kuru platība pārsniedza 85 m² (50 darījumi jeb 29 % no Rīgas centra jauno projektu dzīvokļu darījumiem). Savukārt vismazāk tika pārdoti dzīvokļi platībā līdz 35 m² – tādu bija tikai 15 % no kopējā pārdoto dzīvokļu skaita jaunās ēkās.

Darījumu skaits ar ekskluzīviem lielas platības dzīvokļiem, kuru platība pārsniedza 200 m², 2023. gadā bija mazs. 3. ceturksnī notika divi šādi darījumi (2023. gadā kopumā reģistrēti 10 šādas platības dzīvokļu darījumi).

Rīgas centra jauno projektu darījumu skaita sadalījums pēc kopējās platības, 2023. gada 3. ceturksnis

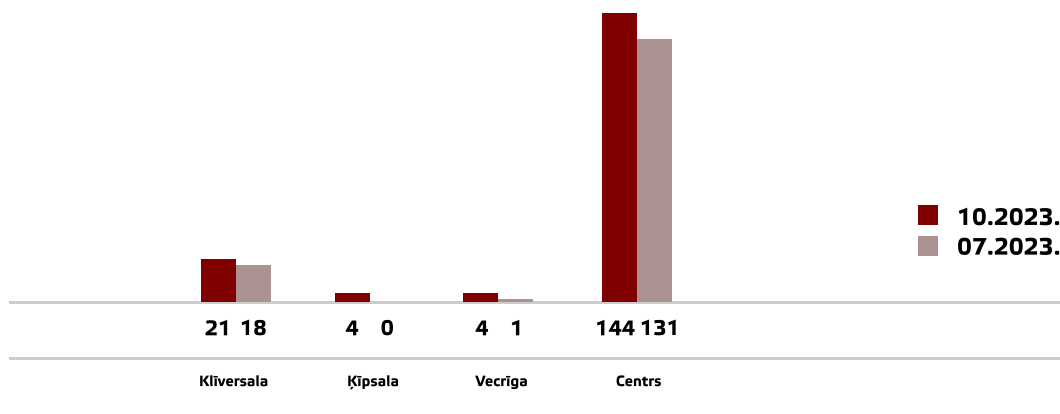


Avots: VALSTS ZEMES DIENESTS

Jauno projektu dzīvokļu piedāvājums Rīgas centrā

2023. gada oktobrī Rīgas centrā un tādos centram tuvos rajonos kā Ķīpsala un Klīversala bija ap 170 jauno projektu dzīvokļu piedāvājumu. Salīdzinot ar 2023. gada 2. ceturksni, piedāvājuma apjoms palielinājās par 15 %. Salīdzinot ar pagājušā gada oktobri, piedāvājums jaunajos projektos bija par 47 % augstāks.

Jauno projektu dzīvokļu piedāvājums Rīgas centrā, 2023. gada oktobris



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 40 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