



TIRGUS PĀRSKATS

Jaunie projekti 2019. gada pirmais pusgads

Dzīvokļi jaunajos projektos

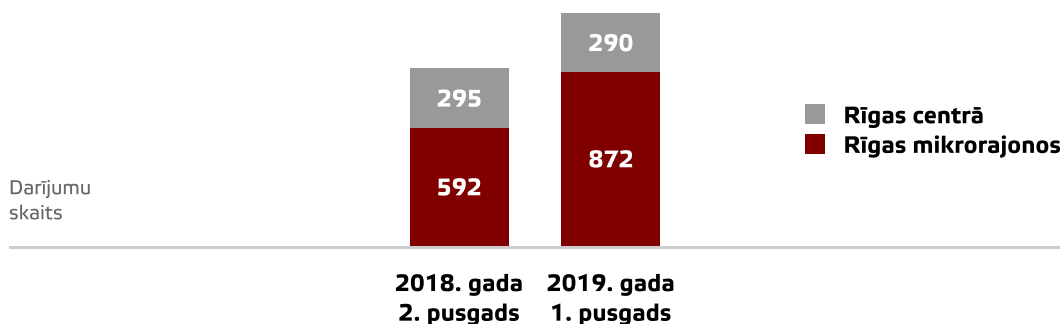
2019. gada pirmais pusgads

Rīgas jauno projektu dzīvokļu darījumu analīze

Jauno projektu segmentā 2019. gada pirmajā pusgadā tika novērota aktivitātes palielināšanās - darījumu skaits salīdzinājumā ar 2018. gada pirmo pusgadu palielinājās par 31 %. Darījumu skaita pieaugums galvenokārt izskaidrojams ar Rīgas mikrorajonos novērotās aktivitātes palielināšanos (+ 47 %), turpretī Rīgas centrā darījumu skaits nedaudz samazinājās (- 2 %).


+ 31 %

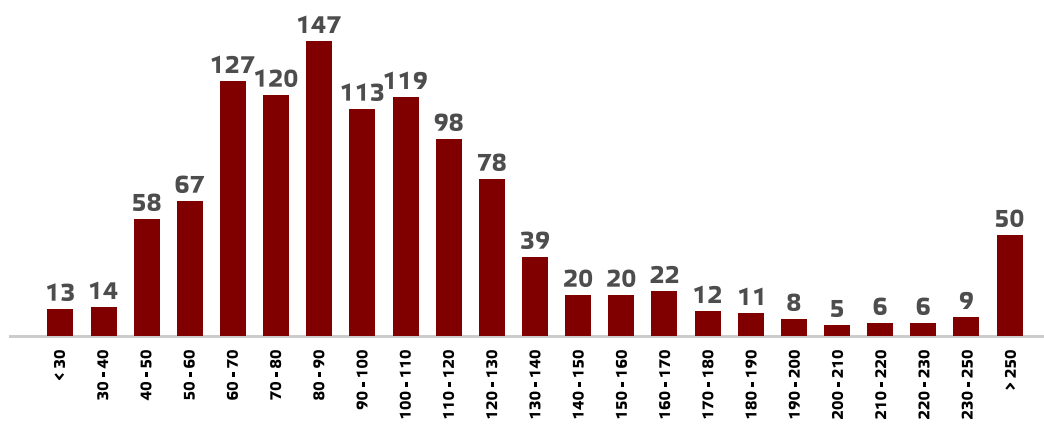
Jauno projektu dzīvokļu darījumu skaita sadalījums Rīgā



Avots: VALSTS ZEMES DIENESTS, ARCO REAL ESTATE

Analizējot Rīgas jauno projektu dzīvokļu darījumu skaitu 2019. gada pirmajā pusgadā, var secināt, ka lielākā daļa no darījumiem (83 %) notika cenu robežās no 40 000 līdz 130 000 eiro. Savukārt vismazāk darījumu konstatēts cenu amplitūdā no 200 000 līdz 250 000 eiro. Lielākais darījumu skaits šogad konstatēts cenu robežās no 80 000 līdz 90 000 eiro (2018. gadā visvairāk darījumu notika cenu amplitūdā no 70 000 līdz 80 000 eiro, bet 2017. gadā - no 60 000 līdz 70 000 eiro). Tie galvenokārt bija divu vai trīs istabu dzīvokļi Rīgas mikrorajonos, kā arī Rīgas centra perifērijā.

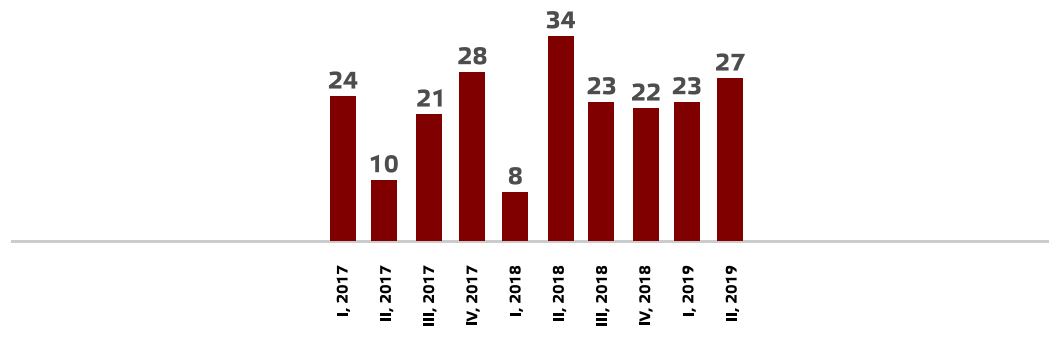
Rīgas jauno projektu dzīvokļu darījumu skaita sadalījums pēc cenu diapazoniem 2019. gadā



Avots: VALSTS ZEMES DIENESTS

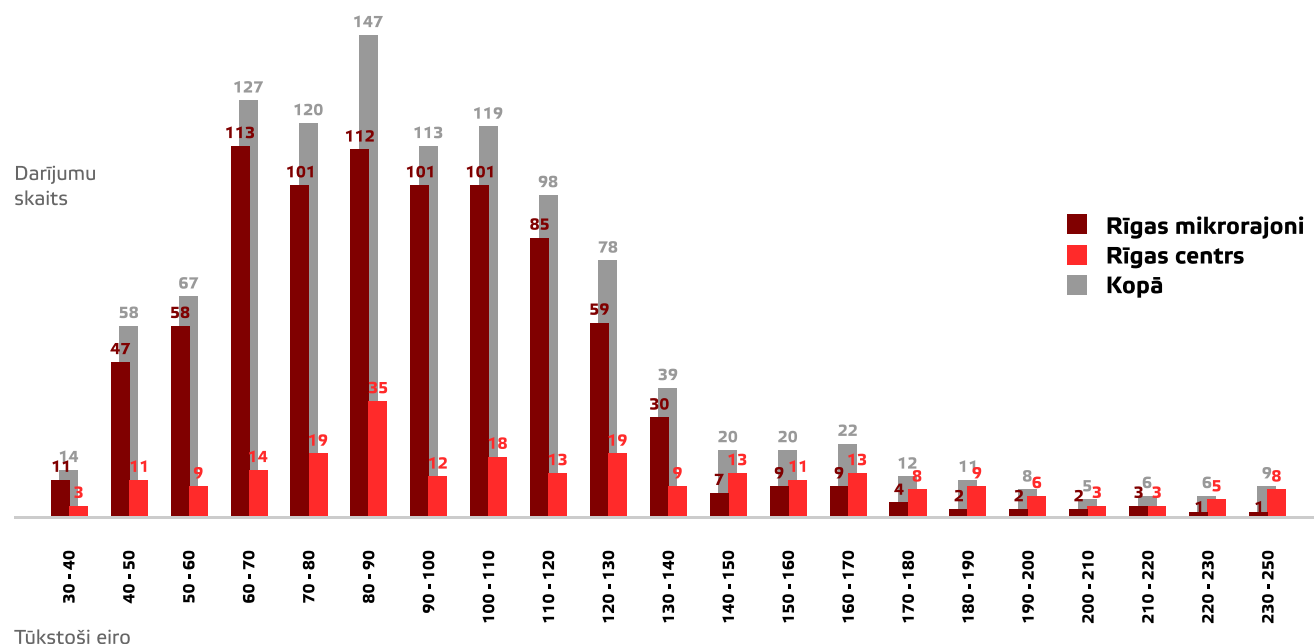
2019. gada pirmajā pusē Rīgas jaunajos projektos kopumā reģistrēti 50 darījumi ar dzīvokļiem par cenu, kas pārsniedza minimālo sliekšni termiņuzturēšanās atļaujas saņemšanai (250 000 eiro). Tas bija par 19 % vairāk nekā 2018. gadā tajā pašā laika periodā, kad kopumā tika reģistrēti 42 darījumi, un par 47 % vairāk nekā 2017. gada pirmajā pusē, kad notika 34 darījumi. Šajā cenu kategorijā 2019. gadā vairāk darījumu notika otrajā ceturksnī, kad reģistrēti 27 dzīvokļu darījumi, bet kopumā kopš 2018. gada vidus darījumu skaits bija diezgan vienmērīgs.

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 2019. gadā



Tūkstoši eiro

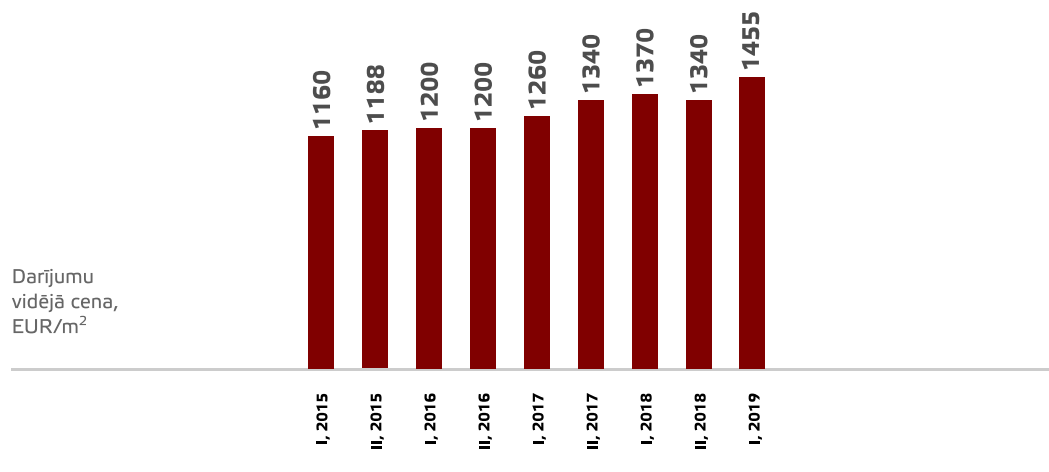
Avots: VALSTS ZEMES DIENESTS

Jauno projektu dzīvokļu tirgus Rīgas mikrorajonos

Rīgas mikrorajonu jauno projektu dzīvokļu segmentā 2019. gadā tika novērotas cenu izmaiņas. Rīgas mikrorajonos esošu jauno projektu dzīvokļu vidējā cena 2019. gada pirmajā pusgadā sasniedza 1 455 EUR/m², tādējādi dzīvokļu cenas pirmajā pusgadā palielinājās par 8,6 % salīdzinājumā ar pērnā gada otro pusgadu. Straujais cenu kāpums bija gaidāms pēc cenu stabilizācijas 2018. gadā, kad tās gada laikā nemainījās (darījumu vidējā cena 2018. gada sākumā un beigās bija 1 340 EUR/m²). Salīdzinājumam: 2017. gadā dzīvokļu cenas kopumā palielinājās par 12 %. Pavisam cita situācija šogad tika novērota sērijveida dzīvokļu tirgū, kur cenu pieauguma tempi samazinājās, kā rezultātā šī segmenta dzīvokļu cenas 2019. gada pirmajā pusgadā pieauga vien par 2 %.


**1 455
EUR/m²**

Jauno projektu dzīvokļu cenu dinamika, EUR/m²

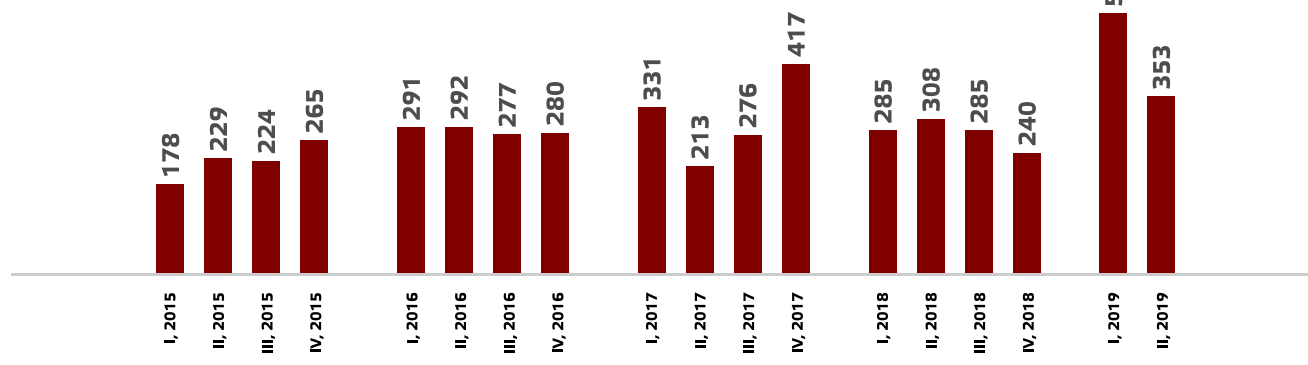


Avots: ARCO REAL ESTATE

Rīgas mikrorajonu jauno projektu dzīvokļu tirgū 2019. gadā tika novērota aktivitātes palielināšanās: salīdzinot ar 2018. gada pirmo pusgadu, šī gada pirmajā pusē dzīvokļu darījumu skaits palielinājās par 47 %. Ja 2018. gada pirmajā pusē tika reģistrēti 593 darījumi, tad šogad dzīvokļu darījumu kopējais skaits konkrētajā laika periodā jau sasniedza 872. Salīdzinot ar pērnā gada otro pusgadu, arī šī gada pirmajā pusē darījumu skaits bija lielāks, proti, par 66 %. No tiem lielākā aktivitāte novērota pirmajā ceturksnī, kad kopumā tika reģistrēti 519 darījumi, kas bija ceturkšņa augstākais rādītājs pēdējo piecu gadu laikā. Līdz ar to darījumu skaits 2019. gada pirmajā pusgadā pēdējo gadu laikā bija lielākais.

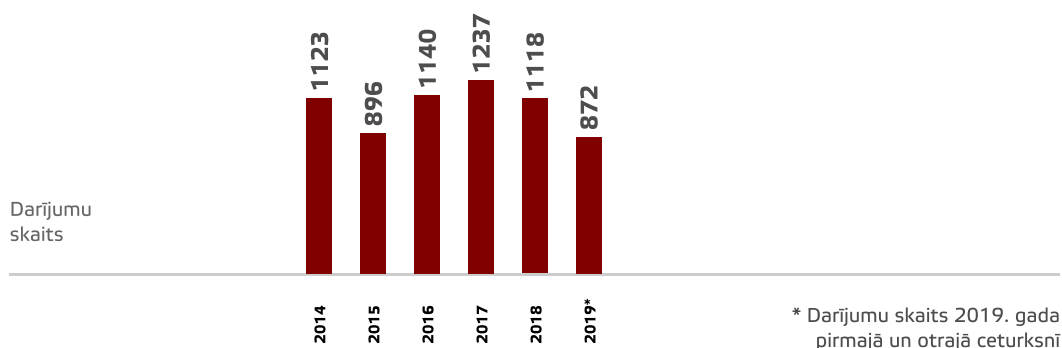

+ 66 %

Rīgas mikrorajonu jauno projektu dzīvokļu darījumu skaita dinamika dalījumā pēc ceturkšņiem



Avots: VALSTS ZEMES DIENESTS

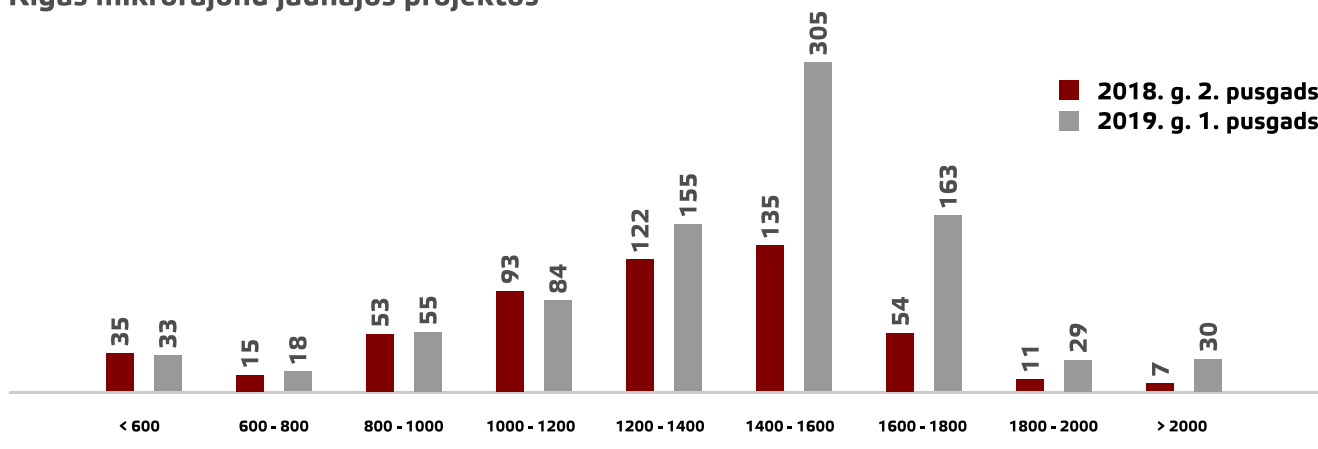
Rīgas mikrorajonu jauno projektu dzīvokļu darījumu skaita dinamika



Avots: VALSTS ZEMES DIENESTS

Rīgas mikrorajonu jauno projektu raksturīgais cenu diapazons 2019. gadā bija 1 200 - 1 800 EUR/m². Saskaņā ar Valsts zemes dienesta datiem šogad šajā diapazonā ietilpa 71 % no šī segmenta dzīvokļu darījumiem.

Darījumu skaita sadalījums pēc kvadrātmetra cenu diapazoniem Rīgas mikrorajonu jaunajos projektos



Avots: VALSTS ZEMES DIENESTS

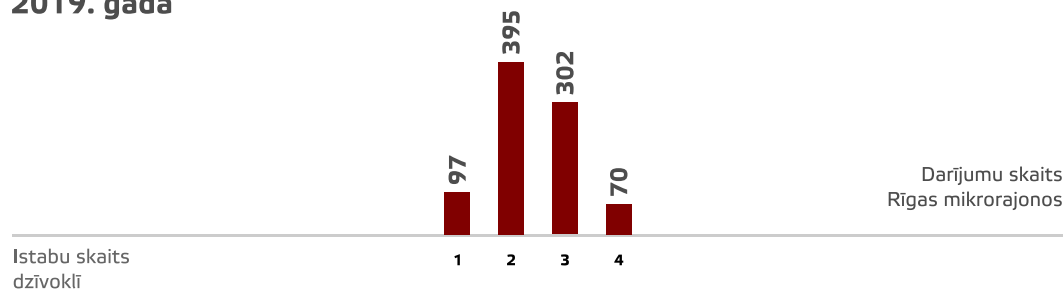
Visvairāk darījumu ar Rīgas mikrorajonu jauno projektu dzīvokļiem 2019. gada pirmajā pusē notika cenu amplitūdā no 1 400 līdz 1 600 EUR/m². Šajā cenu kategorijā pirmajā pusgadā tika novērots būtisks darījumu skaita pieaugums, ja salīdzina ar aizvadītā gada pirmo pusi. Šādu darījumu īpatsvars veidoja 35 % no jauno projektu dzīvokļu kopējā darījumu skaita. Šajā cenu kategorijā visvairāk darījumu notika jaunajā projektā Stārķu ielā 2 un 4, Rīgā. Salīdzinot ar iepriekšējiem gadiem, cenu amplitūdai, kurā notika visvairāk darījumu, bija tendence palielināties. 2017. gadā un 2018. gada pirmajā pusgadā visvairāk darījumu notika cenu robežās no 1 200 līdz 1 400 EUR/m².

2019. gadā daudzos jauno projektu dzīvokļu darījumos Rīgas mikrorajonos cenas pārsniedza 2 000 EUR/m². Vienas no augstākajām dzīvokļu cenām novērotas projektā *Promenāde* Mūkusalas ielā 25 un 29, Rīgā. Tur cenas darījumos pārsniedza 2 000 EUR/m². 2019. gada pirmajā pusē par cenu virs 2 000 EUR/m² kopumā tika reģistrēti 30 darījumi, un, salīdzinot ar 2018. gadu, to skaits palielinājās (13 darījumi). Dārgākais darījums šogad notika Imantā, Anniņmuižas bulvārī 41, kur atrodas projekts *Solaris*. Kvadrātmetra cena darījumā sasniedza 4 200 eiro.

Darījumi cenu robežā līdz 800 EUR/m² notika ar dzīvokļiem bez pilnas apdares (bija nepieciešami papildu ieguldījumi), vai arī darījumos fiksētās cenas, visticamāk, pilnībā neatspoguļoja kopējo darījuma summu. Šādu darījumu īpatsvars veidoja 6 % no jauno projektu dzīvokļu kopējā darījumu skaita Rīgas mikrorajonos, un tam bija tendence samazināties (2017. gadā - 11 %; 2018. gadā - 8 %). Jāatzīmē, ka, nosakot dzīvokļu kvadrātmetra vidējo cenu, darījumi, kas lētāki par 800 EUR/m², netika ņemti vērā. Jaunās ēkās esoši dzīvokļi, kuru cena bija zemāka par 800 EUR/m², piedāvājumā vairs nebija atrodamā.

Analizējot darījumu skaita proporciju pēc istabu skaita dzīvoklī, var secināt, ka Rīgas mikrorajonos 2019. gadā visvairāk darījumu notika ar divistabu (45 %) un trīsstabu (35 %) dzīvokļiem. Savukārt ievērojami mazāk darījumu notika ar vienistabas dzīvokļiem (11 %) un četrstabu dzīvokļiem (8 %). 2018. gadā darījumu proporcija bija līdzīga.

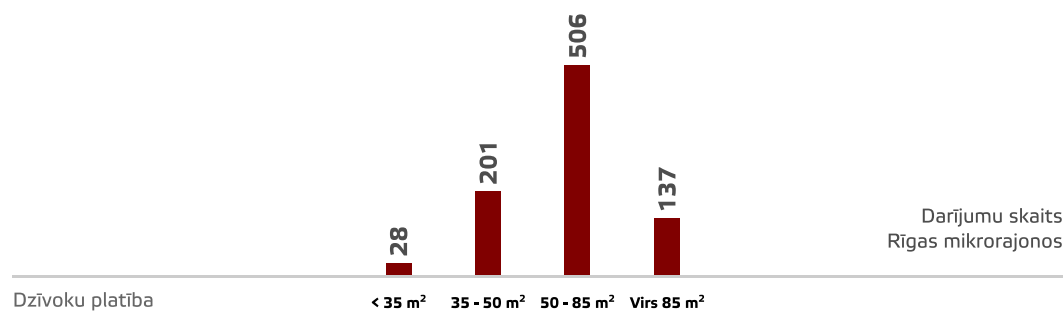
Rīgas mikrorajonu jauno projektu darījumu skaits dalījumā pēc istabu skaita dzīvoklī 2019. gadā



Avots: VALSTS ZEMES DIENESTS

Analizējot Rīgas centra jauno projektu dzīvokļu darījumus pēc kopējās platības, var secināt, ka, tāpat kā iepriekšējos gados, visvairāk darījumu notika ar vidējas platības dzīvokļiem. 2019. gada pirmajā pusgadā visvairāk tika pārdoti dzīvokļi platībā no 50 līdz 85 m² (506 darījumi jeb 58 % no Rīgas mikrorajonu jauno projektu dzīvokļu darījumiem). 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 dzīvokļi, kuru platība nepārsniedza 35 m² (28 darījumi).

Rīgas mikrorajonu jauno projektu darījumu skaits dalījumā pēc kopējās platības 2019. gadā

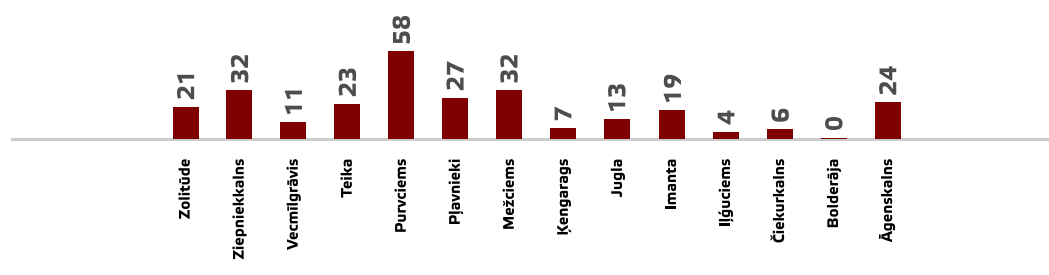


Avots: VALSTS ZEMES DIENESTS

Jauno projektu piedāvājums Rīgas mikrorajonos

Apkopojot piedāvājumu skaitu, var secināt, ka lielākais piedāvājums jauno projektu dzīvokļu segmentā 2019. gada vidū bija Purvciemā (2018. gadā – Purvciemā un Imantā). Salīdzinoši daudz piedāvājumu bija arī Mežciemā un Ziepniekkalnā. Savukārt jauno projektu piedāvājums vispār netika konstatēts Bolderājā.

Jauno projektu dzīvokļu piedāvājums Rīgas mikrorajonos 2019. gada vidū



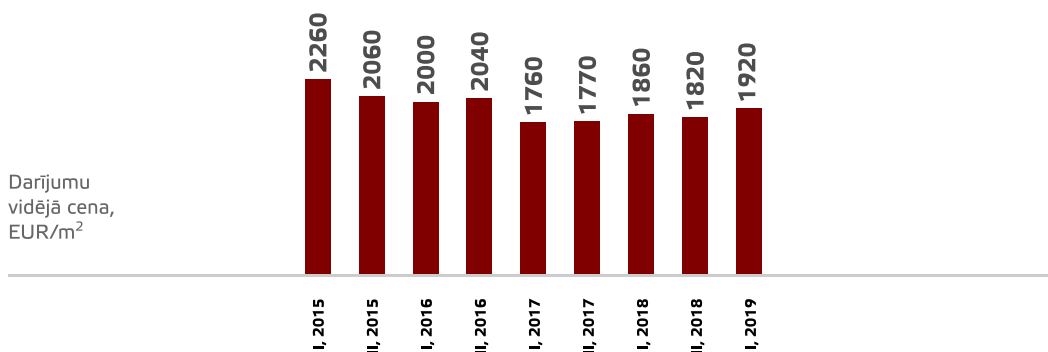
Avots: ARCO REAL ESTATE

Jauno projektu dzīvokļu tirgus Rīgas centrā

Rīgas centrā un tādās centrālās tuvos rajonos kā Ķīpsala un Klīversala jauno projektu darījumu vidējā cena 2019. gada pirmajā pusgadā bija 1 920 EUR/m². Salīdzinot ar 2018. gada otro pusgadu, šī gada jauno projektu dzīvokļu vidējā cena palielinājās par 5 %, sasniedzot augstāko pozīciju pēdējo divu gadu laikā.


**1 920
EUR/m²**

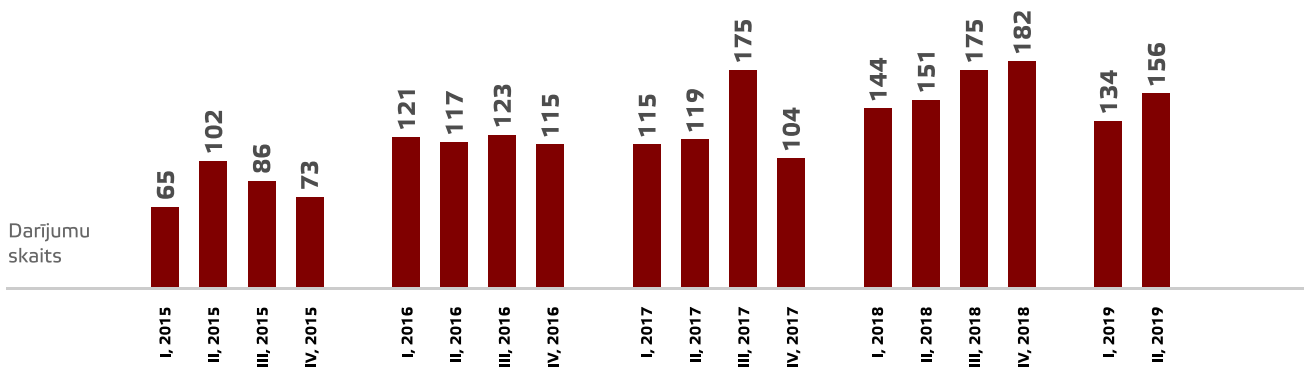
Jauno projektu dzīvokļu cenu dinamika, EUR/m²



Avots: ARCO REAL ESTATE

Rīgas centrā un tādās centrālās tuvos rajonos kā Ķīpsala un Klīversala 2019. gadā jauno projektu segmenta tirgus aktivitātē tika novērotas negatīvas svārstības. 2019. gada pirmajā pusgadā kopumā notika 290 darījumi ar dzīvokļiem jaunajos projektos, kas bija par 2 % mazāk nekā 2018. gada pirmajā pusgadā. Darījumu ziņā bagātākais šogad bija otrais ceturksnis, kad notika 156 darījumi un kas bija līdzvērtīgs 2018. gada otrā ceturkšņa statistikai. Ja salīdzina ar 2018. gada otro pusgadu, darījumu skaits šī gada pirmajā pusgadā bija par 19 % mazāks.

Rīgas centra jauno projektu dzīvokļu darījumu skaita dinamika dalījumā pēc ceturkšņiem



Avots: VALSTS ZEMES DIENESTS

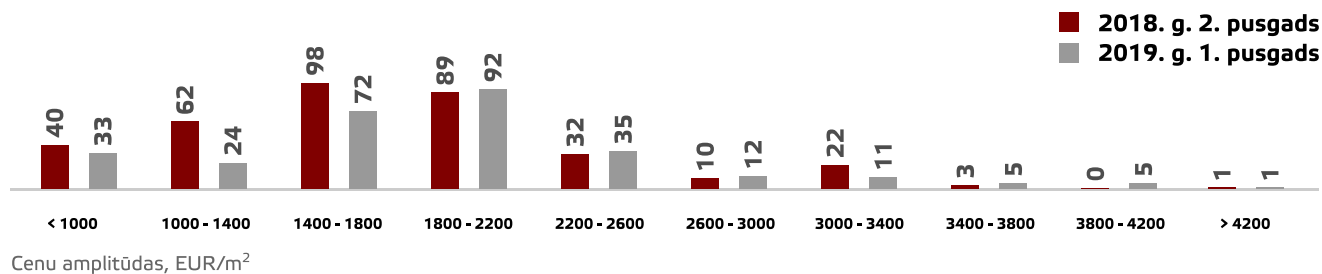
Joprojām daudz darījumu tika reģistrēti par cenu zem 1 000 EUR/m² (11 % no kopējā skaita), kas nav Rīgas centrālās raksturīga cena un, visticamāk, neatspoguļo darījumu patieso vērtību. Rīgas centra jauno projektu raksturīgais cenu diapazons 2019. gadā bija no 1 400 līdz 2 200 EUR/m². Rīgas centrālās raksturīgākajā cenu diapazonā notika 56 % darījumu. Populārākais šajā cenu amplitūdā bija projekts Tallinas ielā 86, Rīgā, kur pilnībā renovētā ēkā reģistrēti salīdzinoši vairāk darījumu, kā arī Sermuliņu ielā 14 un 16, Rīgā (Pētersalā, Rīgas klusā centra tuvumā), kur 2019. gadā notika 21 darījums, no kuriem pārsvarā bija darījumi ar divu un trīs istabu dzīvokļiem (dzīvokļu vidējā platība - 56 m²).

Salīdzinoši daudz darījumu notika cenu amplitūdā no 2 200 līdz 2 600 EUR/m². Šajā cenu kategorijā visvairāk darījumu notika pilnībā renovētā ēkā Lāčplēša ielā 13, Rīgā. Savukārt cenu kategorijā virs 2 600 EUR/m² darījumu skaits būtiski samazinājās.

Par cenu virs 4 000 EUR/m² 2019. gada pirmajā pusē reģistrēti pieci darījumi. Dārgākais darījums reģistrēts Klīversalā, Kuģu ielā 28, par gandrīz 4 200 EUR/m². Salīdzinājumam: 2018. gadā Rīgas centrā jaunās vai kapitāli rekonstruētās ēkās par cenu virs 4 000 EUR/m² notika seši darījumi, bet 2017. gadā - tikai trīs darījumi.

2019. gada pirmajā pusgadā salīdzinoši daudz darījumu notika arī cenu diapazonā no 1 000 līdz 1400 EUR/m²: šajā cenu kategorijā darījumi notika ar dzīvokļiem mazāk zināmās jaunās vai pilnībā renovētās ēkās Rīgas centra perifērijā. Šajā cenu amplitūdā ietilpa 8 % no visiem centra dzīvokļu darījumiem. Visvairāk darījumu notika jaunajā daudzdzīvokļu ēkā Miera Park House Miera ielā 57a, Rīgā, kur tika pārdoti vairāki lielas platības dzīvokļi.

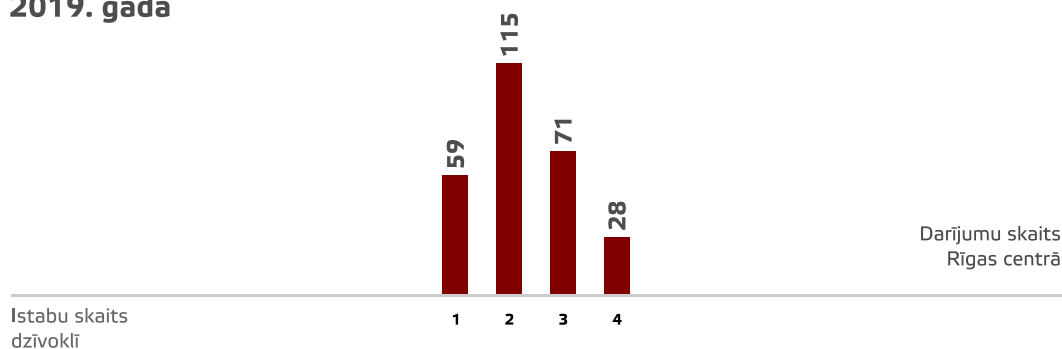
Rīgas centra jauno projektu dzīvokļu darījumu skaits dalījumā pēc kvadrātmetra cenu diapazoniem



Avots: VALSTS ZEMES DIENESTS

Analizējot darījumu skaita proporciju pēc istabu skaita, redzams, ka Rīgas centrā 2019. gada pirmajā pusē dominēja divistabu dzīvokļi (40 %). Diezgan daudz darījumu tāpat notika ar trīsistabu (24 %) un vienistabas (20 %) dzīvokļiem. Savukārt vismazāk tika pārdoti četrīstabu dzīvokļi (10 %). Salīdzinājumam: arī 2018. gadā visvairāk darījumu notika ar divistabu dzīvokļiem (41 %).

Rīgas centra jauno projektu dzīvokļu darījumu skaits dalījumā pēc istabu skaita dzīvoklī 2019. gadā

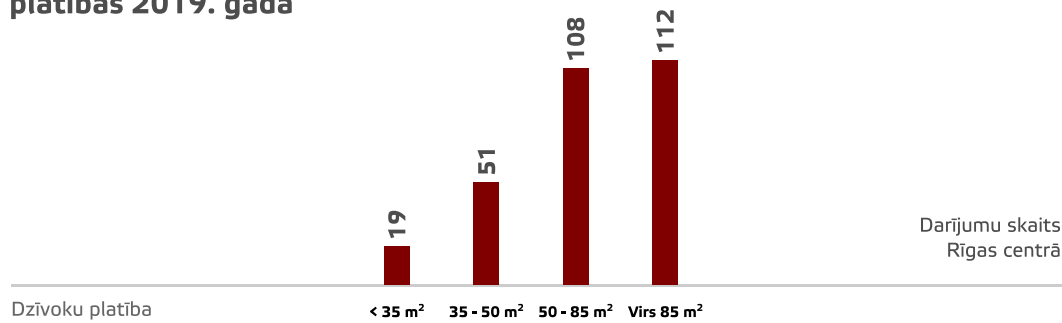


Avots: VALSTS ZEMES DIENESTS

Analizējot Rīgas centra jauno projektu dzīvokļu darījumus pēc kopējās patības, var secināt, ka, atšķirībā no mikrorajoniem, arī 2019. gadā visvairāk darījumu notika ar lielas platības dzīvokļiem. Šī gada pirmajā pusē visvairāk tika pārdoti dzīvokļi platībā virs 85 m² (112 darījumi jeb 39 % no Rīgas centra jauno projektu dzīvokļu darījumu skaita). Proporcioniāli daudz darījumu notika arī ar dzīvokļiem, kuru platība bija 50 - 85 m² (108 darījumi jeb 37 % no Rīgas centra jauno projektu dzīvokļu darījumu skaita).

Pirmajā pusgadā ievērojami mazāk darījumu notikai ar nelielas platības dzīvokļiem, tas ir, platībā no 35 līdz 50 m² (51 darījums jeb 18 % no Rīgas centra jauno projektu dzīvokļu darījumu skaita). Vismazāk tika pārdoti dzīvokļi, kuru platība nepārsniedza 35 m² (6 % no Rīgas centra jauno projektu dzīvokļu darījumu skaita). Darījumu skaits ar ekskluzīviem lielas platības dzīvokļiem, kuru platība pārsniedza 200 m², joprojām pieaug. 2017. gadā kopumā tika pārdoti seši šādas platības dzīvokļi, 2018. gadā - 16 dzīvokļi, bet 2019. gada pirmajā pusgadā - 17.

Rīgas centra jauno projektu dzīvokļu darījumu skaits dalījumā pēc kopējās platības 2019. gadā



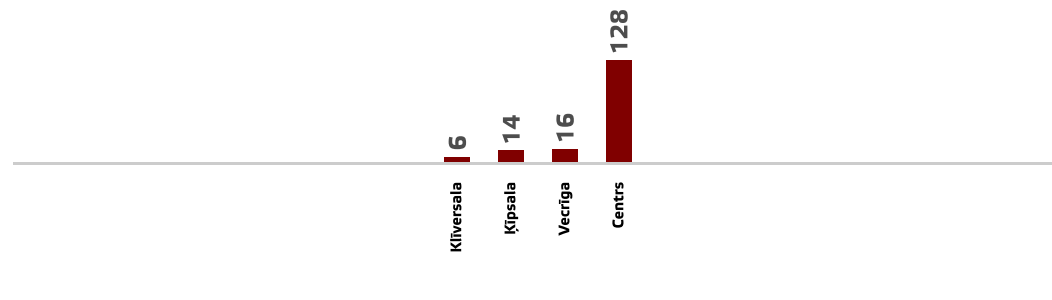
Avots: VALSTS ZEMES DIENESTS

Jauno projektu dzīvokļu piedāvājums Rīgas centrā

2019. gada vidū Rīgas centrā un tādos centram tuvos rajonos kā Ķīpsala un Klīversala bija ap 164 jauno projektu dzīvokļu piedāvājumu. Piedāvājuma apjoms, salīdzinot ar 2018. gada beigām, samazinājās par 6 %. 2019. gada vidū vismazāk dzīvokļu piedāvājumu novērots Klīversalē. Arī Vecrīgā piedāvājumu skaits, salīdzinot ar iepriekšējiem gadiem, bija ievērojami zemāks.

- 6 %

Rīgas centra jauno projektu dzīvokļu piedāvājums 2019. gada vidū



Avots: ARCO REAL ESTATE

ARCO REAL ESTATE ir vadošais nekustamo īpašumu uzņēmums Baltijas valstīs, kas dibināts Igaunijā 1992. gadā. Šobrīd uzņēmumam ir biroji dažādās Igaunijas, Latvijas un Bulgārijas pilsētās. Uzņēmums ir kotēts Tallinas fondu biržā kopš 2007. gada jūnija. ARCO REAL ESTATE Latvijā uzsāka darbību 1997. gadā un šobrīd sniedz pakalpojumus Rīgā, Jūrmalā, Saulkrastos, Daugavpilī, Jelgavā, kā arī Liepājā un Limbažos. Uzņēmumā tiek nodarbināti vairāk nekā 70 kvalificēti speciālisti.

SIA ARCO REAL ESTATE
Blaumaņa iela 5a-1, Rīga, LV-1011
Tālr. + 371 6736 5555
www.arcoreal.lv



PIEDĀVĀ TIKAI ARCO REAL ESTATE



www.tuvidi.lv



"Tuvidi" ir jauns daudzdzīvokļu projekts Baložos. Moderni un pārdomāti divu un trīs istabu dzīvokļi pāriem, ģimenēm ar bērniem un visiem tiem, kas vēlas dzīvot tuvāk dabai un vienlaikus būt tikai 20 minūšu brauciena attālumā no Rīgas centra.



www.bisumuiza.lv



"Bišumuiža" - dzīvokļi ar pilnu apdari četrstāvu ēkās, ap kurām ir sakārtota teritorija un harmoniska vide. Šeit Jūs jutīsieties komfortablāk nekā daudzstāvu namos, bet iztērēsiet mazāk nekā par privātmāju. Turklāt projekts atrodas netālu no pilsētas centra.



www.liepziedi.lv



"Liepziedi" ir jauns un pieejams dzīvokļu projekts Mīlgrāvī, Rīgā. Tas atrodas zaļā vidē, netālu no Mežaparka, Ķīšezera un "Ozo golfa kluba". Tā tiešā tuvumā ir visa kvalitatīvai pilsētas dzīvei nepieciešamā infrastruktūra – sabiedriskais transports, veikali, skola, bērnudārzs un dažādas atpūtas iespējas.