

TIRGUS PĀRSKATS

Jaunie projekti

2020. gada pirmais pusgads

RĪGA
2020

Dzīvokļi jaunajos projektos

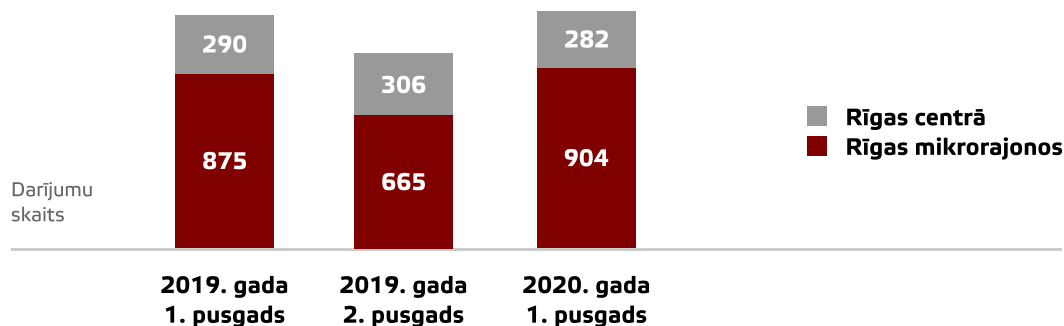
2020. gada pirmais pusgads

Rīgas jauno projektu dzīvokļu darījumu analīze

Jauno projektu tirgū 2020. gada pirmajā pusē tika novērota aktivitātes palielināšanās: salīdzinot ar 2019. gada pirmo pusi, darījumu skaits palielinājās par 2 %, bet salīdzinājumā ar otro pusgadu – par 22 %. Darījumu skaita liels pieaugums attiecībā pret pērnā gada otro pusgadu notika, pateicoties darījumu skaita pieaugumam Rīgas mikrorajonos (+ 36 %). Turpretī Rīgas centrā darījumu skaits samazinājās – salīdzinājumā ar 2019. gada otro pusgadu, šogad notika par 8 % mazāk darījumu.


+ 22 %

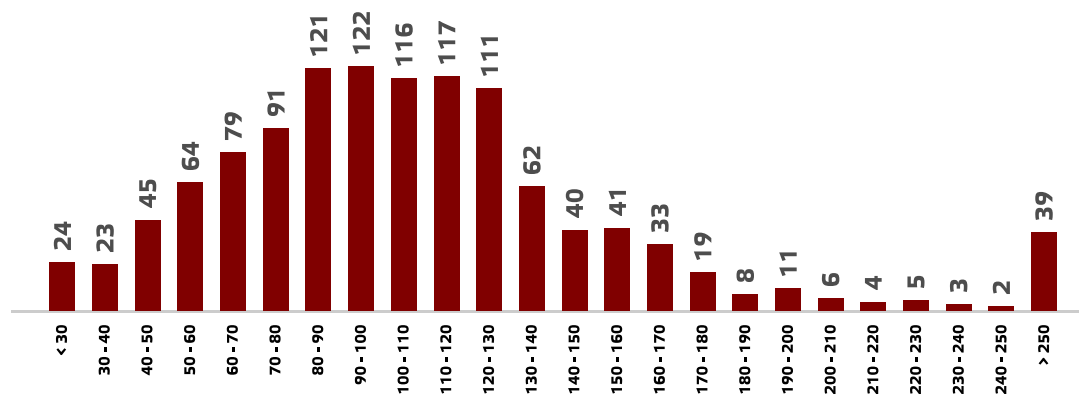
Jauno projektu dzīvokļu darījumu skaita sadalījums Rīgā



Avots: VALSTS ZEMES DIENESTS, ARCO REAL ESTATE

Analizējot Rīgas jauno projektu dzīvokļu darījumu skaitu 2020. gada pirmajā pusē, var secināt, ka puse no darījumiem (50 %) notika cenu robežās no 80 000 līdz 130 000 eiro, kas bija visraksturīgākais cenu diapazons. Savukārt vismazāk darījumu konstatēts cenu amplitūdā no 180 000 līdz 250 000 eiro. Lielākais darījumu skaits šogad konstatēts cenu robežās no 80 000 līdz 90 000 eiro un cenu robežās no 90 000 līdz 100 000 eiro (2019. gadā visvairāk darījumu notika cenu amplitūdā no 100 000 līdz 110 000 eiro, bet 2018. gadā no 70 000 līdz 80 000 eiro). Tie galvenokārt bija divu vai trīs istabu dzīvokļi Rīgas mikrorajonos, kā arī Rīgas centra perifērijā.

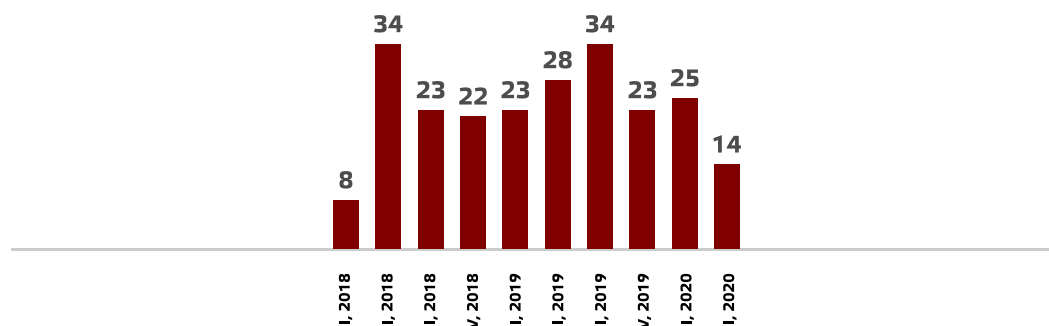
Rīgas jauno projektu dzīvokļu darījumu skaita sadalījums pēc cenu diapazoniem 2020. gada pirmajā pusgadā



Avots: VALSTS ZEMES DIENESTS

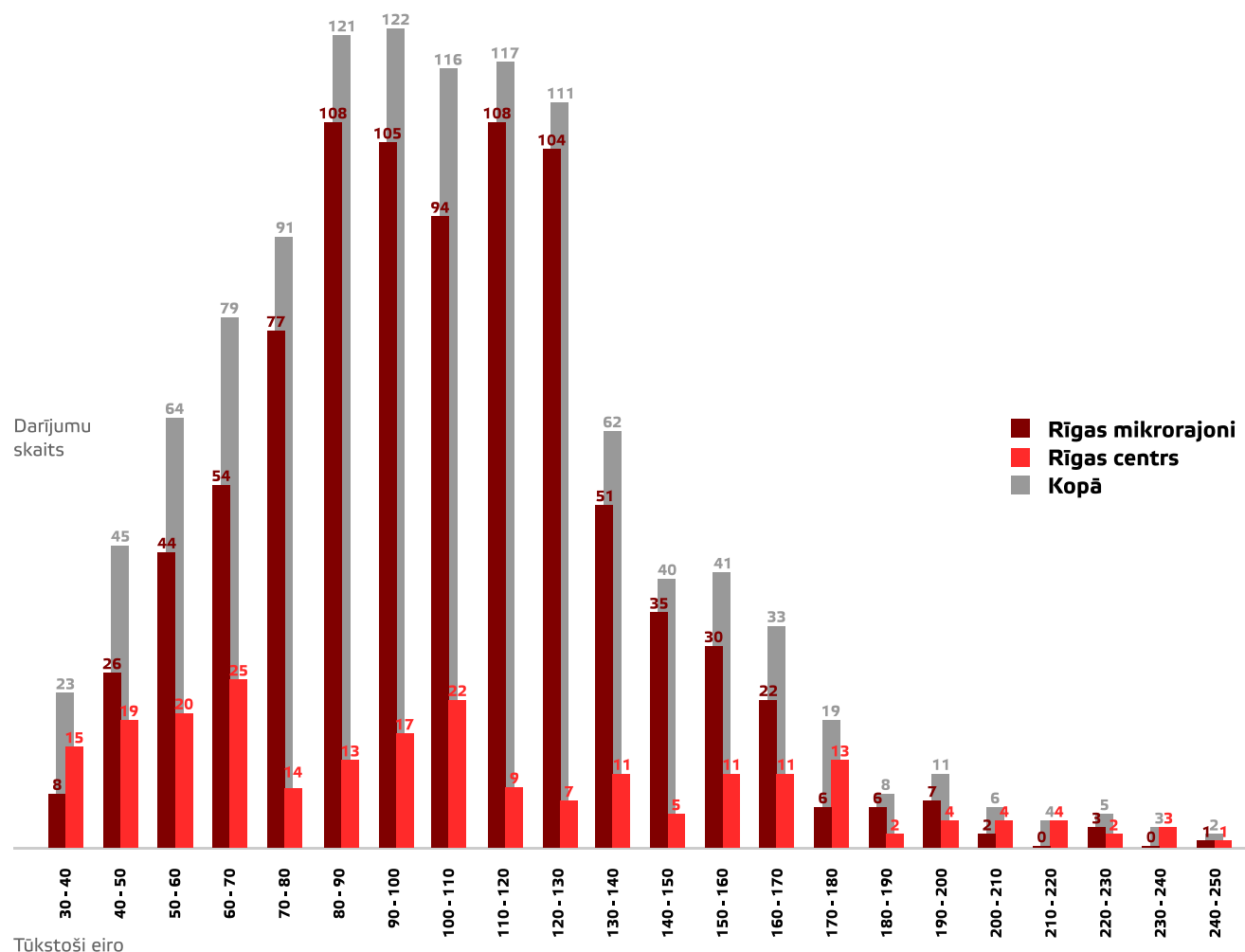
2020. gada pirmajā pusgadā Rīgas jaunajos projektos kopumā reģistrēti 39 darījumi ar dzīvokļiem par cenu, kas pārsniedza minimālo sliekšni termiņuzturēšanās atļaujas saņemšanai (250 000 eiro). Tas bija par 22 % mazāk nekā 2019. gada pirmajā pusgadā, kad tika reģistrēti 50 darījumi, un par 33 % mazāk nekā pērn otrajā pusgadā, kad tika reģistrēti 58 darījumi. Šajā cenu kategorijā 2020. gadā vairāk darījumu notika otrajā ceturksnī, kad reģistrēti 25 dzīvokļu darījumi.

Jauno projektu dzīvokļu darījumu skaits par summu virs 250 000 eiro



Avots: VALSTS ZEMES DIENESTS

Rīgas jauno projektu darījumu skaita sadalījums pēc cenu diapazoniem 2020. gada pirmajā pusgadā



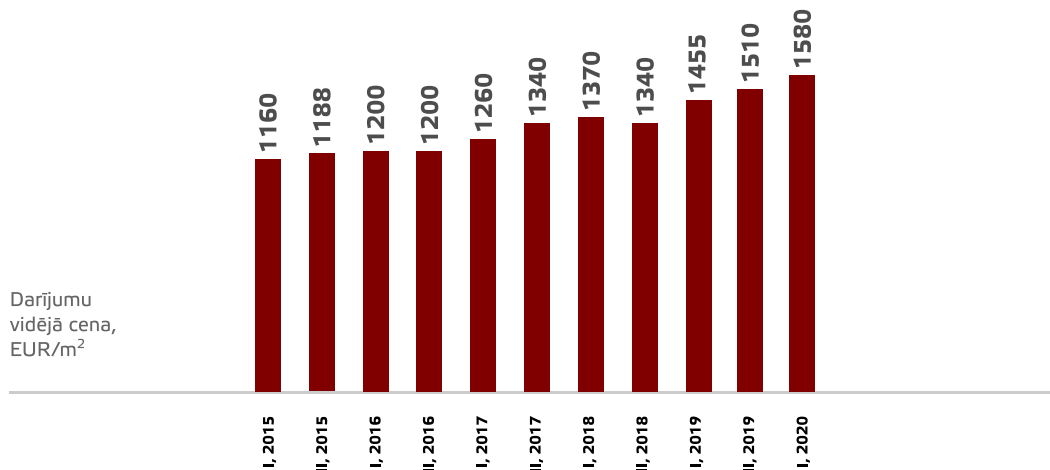
Avots: VALSTS ZEMES DIENESTS

Jauno projektu dzīvokļu tirgus Rīgas mikrorajonos

Rīgas mikrorajonu jauno projektu dzīvokļu segmentā 2020. gadā tika novērotas cenu izmaiņas. Rīgas mikrorajonos esošu jauno projektu dzīvokļu vidējā cena 2020. gada pirmajā pusgadā sasniedza 1 580 EUR/m². Tādējādi, salīdzinot ar 2019. gada nogali, dzīvokļu cenas 2020. gada vidū bija par 5 % augstākas. Kopš 2019. gada pirmā pusgada dzīvokļu cenas gada laikā palielinājās par 9 %. Salīdzinājumam: 2019. gadā dzīvokļu cenas palielinājās par 13 %. Savukārt sērijveida dzīvokļu tirgū 2020. gadā cenu pieaugums vairs netika novērots. Sērijveida dzīvokļa cenas šī gada pirmajā pusgadā samazinājās par 1 %.

1 580
€/m²

Jauno projektu dzīvokļu cenu dinamika, EUR/m²



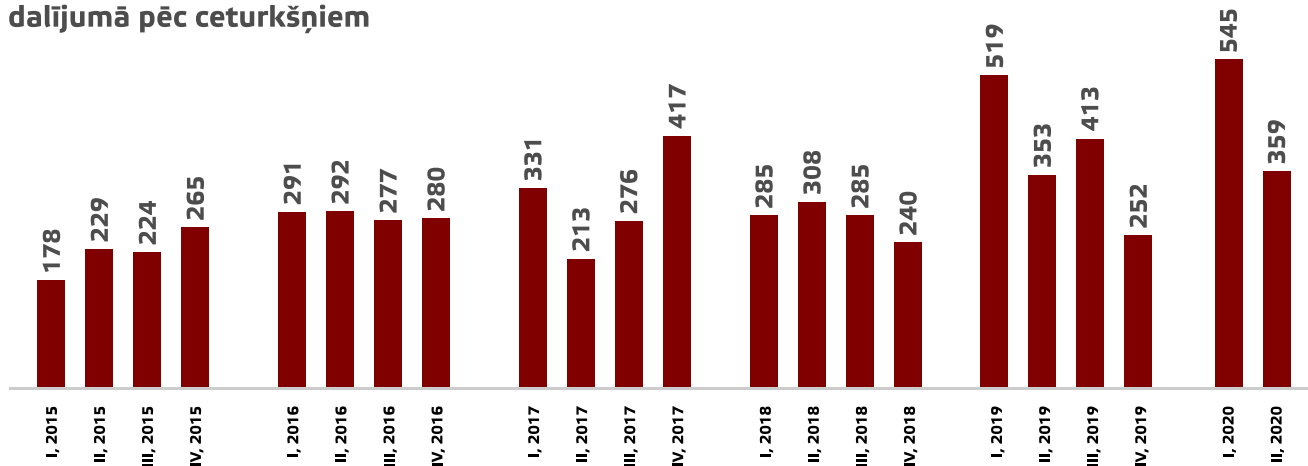
Darījumu
vidējā cena,
EUR/m²

Avots: ARCO REAL ESTATE

Rīgas mikrorajonu jauno projektu dzīvokļu tirgū 2020. gadā tika novērota aktivitātes palielināšanās. Salīdzinot ar 2019. gada otro pusgadu, 2020. gada pirmajā pusgadā mikrorajonos dzīvokļu darījumu skaits palielinājās par 36 %, savukārt salīdzinot ar pirmo pusgadu, par 3 %. Ja 2019. gadā bija reģistrēti 1 540 darījumi, tad 2020. gada pirmajā pusē 904 dzīvokļu darījumi. Aktīvākais šogad bija pirmais ceturksnis, kad kopumā tika reģistrēti 545 darījumi, kas bija augstākais ceturkšņa rādītājs pēdējo piecu gadu laikā. Līdz ar to arī 2020. gada pirmais pusgads darījumu skaita ziņā bija aktīvākais periods pēdējo gadu laikā.

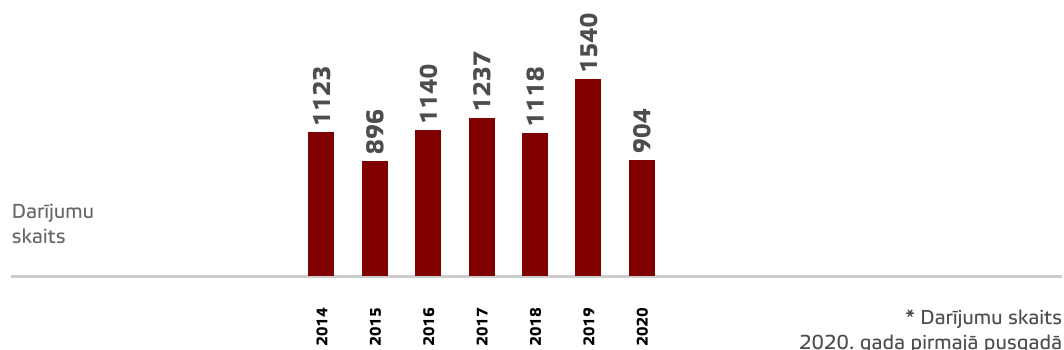
+ 36 %

Rīgas mikrorajonu jauno projektu dzīvokļu darījumu skaita dinamika dalījumā pēc ceturkšņiem



Avots: VALSTS ZEMES DIENESTS

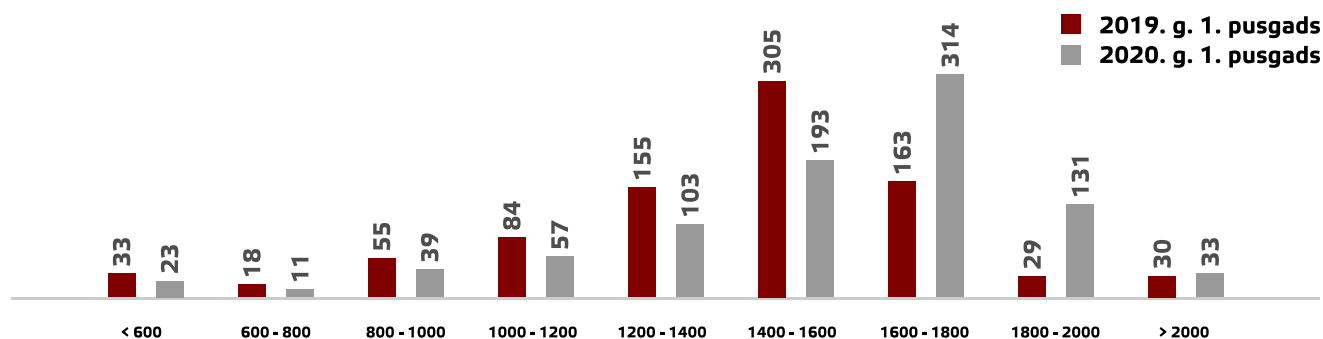
Rīgas mikrorajonu jauno projektu dzīvokļu darījumu skaita dinamika



Avots: VALSTS ZEMES DIENESTS

Rīgas mikrorajonu jauno projektu raksturīgais cenu diapazons 2020. gada pirmajā pusgadā bija no 1 400 līdz 2 000 EUR/m². Saskaņā ar Valsts zemes dienesta datiem gada pirmajā pusē šajā diapazonā ietilpa 71 % no šī segmenta dzīvokļu darījumiem.

Darījumu skaita sadalījums pēc kvadrātmetra cenu diapazoniem Rīgas mikrorajonu jaunajos projektos



Avots: VALSTS ZEMES DIENESTS

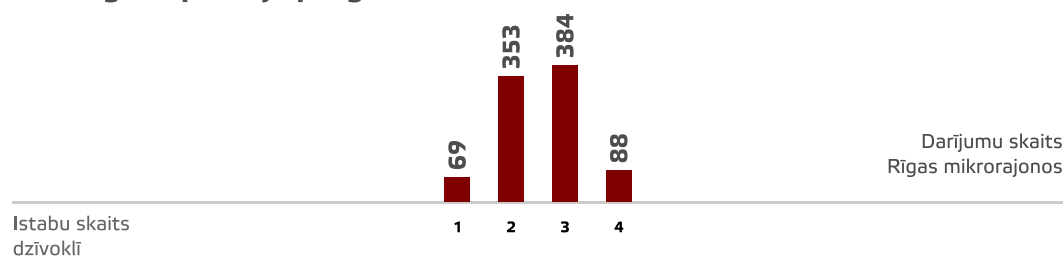
Visvairāk darījumu ar Rīgas mikrorajonu jauno projektu dzīvokļiem 2020. gadā notika cenu amplitūdā no 1 600 līdz 1 800 EUR/m² (2019. gada pirmajā pusgadā populārākā cenu kategorija bija 1 400 līdz 1 600 EUR/m²). Salīdzinot ar pērnā gadu, šogad šajā cenu kategorijā tika novērots būtisks darījumu skaita pieaugums. Šādu darījumu īpatsvars veidoja 35 % no mikrorajonu jauno projektu dzīvokļu darījumu skaita. Šajā cenu kategorijā visvairāk darījumu notika jaunajā projektā Ropažu ielā 14A un 14B, Rīgā, ("Jaunā Teika"). Salīdzinot ar iepriekšējiem gadiem, cenu amplitūdai, kurā notika visvairāk darījumu, bija tendence palielināties. Salīdzinājumam: 2017. gadā visvairāk darījumu notika cenu robežās no 1 200 līdz 1 400 EUR/m².

Šogad daudzos jauno projektu dzīvokļu darījumos Rīgas mikrorajonos cenas pārsniedza 2 000 EUR/m². Vienas no augstākajām dzīvokļu cenām novērotas projektā "Sentimento", kas atrodas Āgenskalna ielā 24, Rīgā. Cenas šajā projektā pārsniedza 2 000 EUR/m². 2020. gada pirmajā pusē tika reģistrēti 33 darījumi virs 2 000 EUR/m², un to skaits bija līdzīgs, salīdzinot ar tādu pašu laika periodu 2019. gadā (30 darījumi). Dārgākais darījums 2020. gadā notika Āgenskalnā, Baložu ielā 7, kur atrodas projekts "Legato". Kvadrātmetra cena darījumā sasniedza 2 500 EUR/m².

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 darījuma kopējo summu. Šādu darījumu īpatsvars 2020. gadā bija vairs tikai 4 % no dzīvokļu kopējā darījumu skaita, un tam bija tendence samazināties (2017. gadā – 11 %, 2018. gadā – 8 %, bet 2019. gadā – 5 %). 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 atrodami.

Analizējot darījumu skaita proporciju pēc istabu skaita dzīvoklī, var secināt, ka Rīgas mikrorajonos 2020. gada pirmajā pusē visvairāk darījumu notika ar trīsistabu dzīvokļiem (43 %). Savukārt gadu iepriekš populārākie bija divistabu dzīvokļi. Nedaudz mazāk darījumu notika ar divistabu dzīvokļiem (40 %), tikmēr ievērojami mazāk darījumu notika ar vienistabas dzīvokļiem (8 %) un četrīstabu dzīvokļiem (10 %).

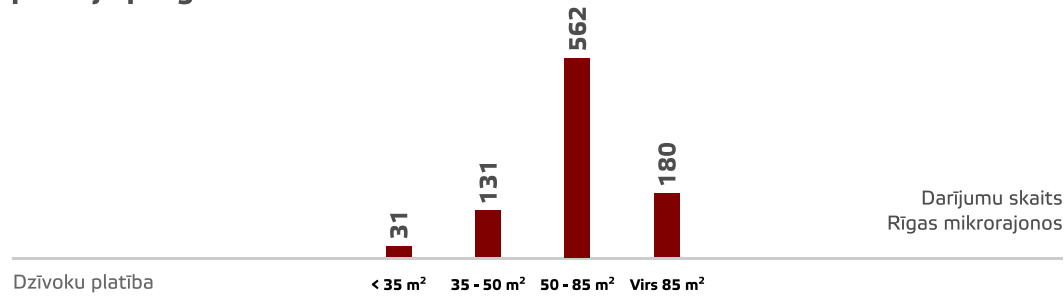
Rīgas mikrorajonu jauno projektu darījumu skaits dalījumā pēc istabu skaita dzīvoklī 2020. gada pirmajā pusgadā



Avots: VALSTS ZEMES DIENESTS

Analizējot Rīgas mikrorajonu jauno projektu dzīvokļu darījumus pēc kopējās platības, var secināt, ka, tāpat kā iepriekšējos gados, visvairāk darījumu notika ar vidējas platības dzīvokļiem. Šī gada pirmajā pusē visvairāk tika pārdoti dzīvokļi platībā no 50 līdz 85 kvadrātmetriem (562 darījumi jeb 62 % no Rīgas mikrorajonu jauno projektu dzīvokļu darījumiem). Būtiski mazāks darījumu skaits bija ar nelieliem dzīvokļiem platībā no 35 līdz 50 kvadrātmetriem un lielas platības dzīvokļiem - virs 85 kvadrātmetriem. Savukārt vismazāk tika pārdoti dzīvokļi, kuru platība nepārsniedza 35 kvadrātmetrus (31 darījums).

Rīgas mikrorajonu jauno projektu darījumu skaits dalījumā pēc kopējās platības 2020. gada pirmajā pusgadā

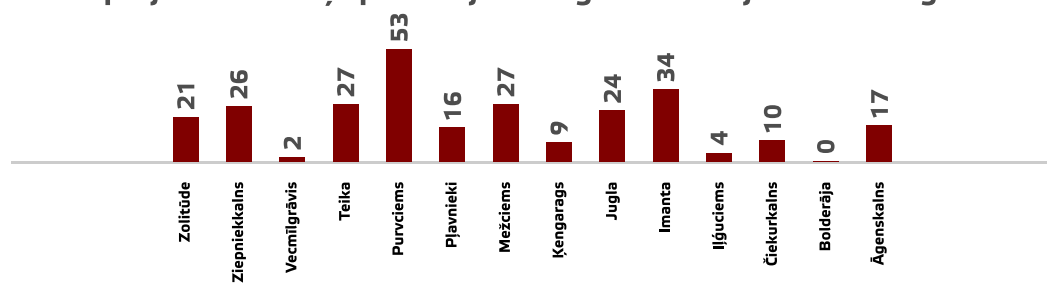


Avots: VALSTS ZEMES DIENESTS

Jauno projektu piedāvājums Rīgas mikrorajonos

Apkopojot piedāvājumu skaitu, var secināt, ka lielākais piedāvājums jauno projektu dzīvokļu segmentā 2020. gada vidū bija Purvciemā (2019. un 2018. gadā – arī Purvciemā). Salīdzinoši daudz piedāvājumu bija arī Imantā. Savukārt jauno projektu piedāvājums vispār netika konstatēti Bolderājā.

Jauno projektu dzīvokļu piedāvājums Rīgas mikrorajonos 2020. gada vidū



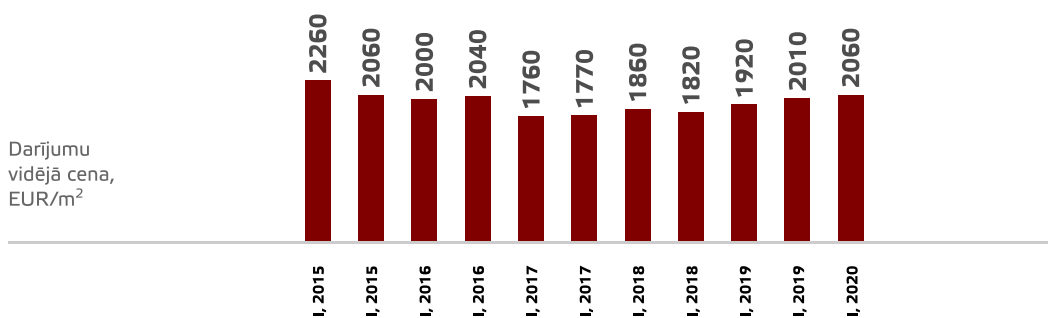
Avots: ARCO REAL ESTATE

Jauno projektu dzīvokļu tirgus Rīgas centrā

Rīgas centrā, kā arī tādās centrālās tuvos rajonos kā Ķīpsala un Klīversala jauno projektu darījumu vidējā cena 2020. gada vidū bija 2 060 EUR/m². Salīdzinot ar 2019. gada otro pusgadu, šī gada pirmajā pusē jauno projektu dzīvokļu vidējā cena palielinājās par 2 %, sasniedzot augstāko pozīciju pēdējo četru gadu laikā. Kopš 2019. gada pirmās puses, gada laikā cenas pieauga par 7 %.

2 060
€/m²

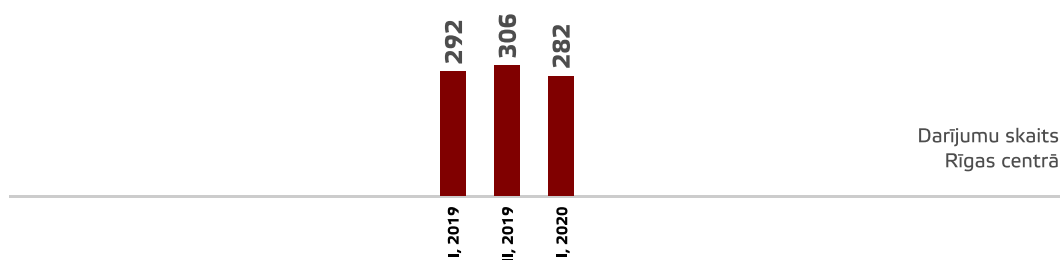
Jauno projektu dzīvokļu cenu dinamika, EUR/m²



Avots: ARCO REAL ESTATE

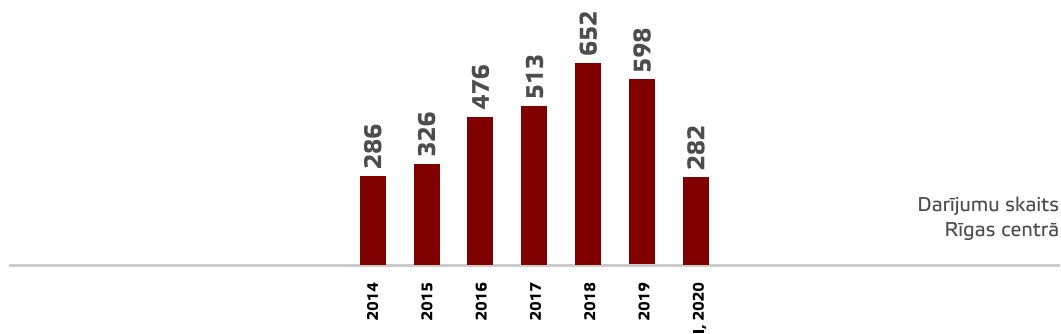
Rīgas centrā un tādās centrālās tuvos rajonos kā Ķīpsala un Klīversala 2020. gadā jauno projektu segmenta tirgus aktivitātē tika novērotas negatīvas svārstības. 2020. gada pirmajā pusē notika 282 darījumi ar jauno projektu dzīvokļiem, kas bija par 3 % mazāk nekā 2019. gadā tajā pašā laika periodā.

Rīgas centra jauno projektu dzīvokļu darījumu skaita dinamika



Avots: VALSTS ZEMES DIENESTS

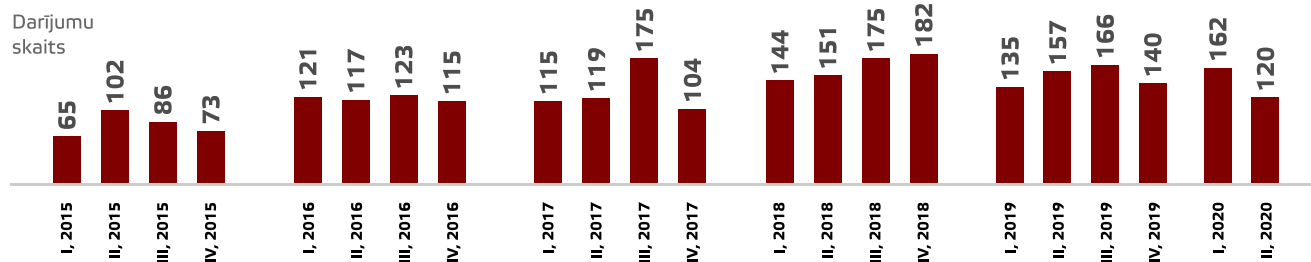
Rīgas centra jauno projektu dzīvokļu darījumu skaita dinamika



Avots: VALSTS ZEMES DIENESTS

Darījumu ziņā bagātākais šogad bija pirmais ceturksnis, kad notika 162 darījumi. Mazāk darījumu notika otrajā ceturksnī, kas bija zemākais rādītājs pēdējo trīs gadu laikā. 2020. gada pirmajā pusgadā darījumu skaits bija par 3 % lielāks, ja salīdzina ar 2019. gada pirmo pusgadu.

Rīgas centra jauno projektu dzīvokļu darījumu skaita dinamika



Avots: VALSTS ZEMES DIENESTS

Joprojām daudz darījumu tika reģistrēti par cenu zem 1 000 EUR/m² (19 % no kopējā skaita), kas Rīgas centram nebija raksturīga cena, un, visticamāk, neatspoguļoja darījumu patieso vērtību. Rīgas centra jauno projektu raksturīgais cenu diapazons 2020. gadā bija no 1 400 līdz 2 600 EUR/m². Rīgas centram raksturīgākajā cenu diapazonā notika lielākā daļa no darījumiem (63 %). Populārākie projekti šajā cenu amplitūdā bija Alfrēda Kalniņa ielā 1, kur pilnībā renovētā ēkā reģistrēti salīdzinoši vairāk darījumu, kā arī Blaumaņa ielā 12, projektā "Blaumaņa residence", kur kopumā reģistrēti 15 darījumi.

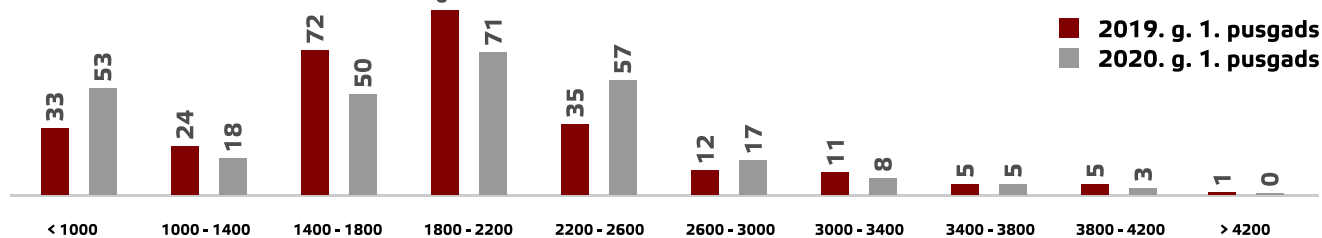
Salīdzinoši daudz darījumu notika Strēlnieku ielā 8, projektā "Lofts & Rosegold". Strēlnieku ielā, kur Rīgas klusā centra tuvumā atrodas jaunuzceltas ēkas, šogad notika desmit darījumi. Pārsvārā tie bija trīs vai četru istabu dzīvokļu darījumi (dzīvokļu vidējā platība – 97 m²).

Arī cenu amplitūdā no 2 600 līdz 3 000 EUR/m² notika dzīvokļu darījumi Rīgas centrālajā daļā. Šajā cenu kategorijā visvairāk darījumu notika pilnībā renovētā ēkā Blaumaņa ielā 12 ("Blaumaņa residence"). Savukārt cenu kategorijā virs 3 000 EUR/m² darījumu skaits ievērojami samazinājās. Cenu amplitūdā no 3 000 līdz 4 000 EUR/m² visvairāk darījumu notika jaunajā projektā "Magdalēnas kvartāls", kas atrodas Antonijas ielā 17A.

Par cenu virs 4 000 EUR/m² šogad reģistrēts tikai viens darījums – tas fiksēts Lāčplēša ielā 11, projektā "Club Central Residence" par 4 100 EUR/m². Salīdzinājumam: 2019. gadā Rīgas centrā jaunās vai kapitāli rekonstruētās ēkās par cenu virs 4 000 EUR/m² notika seši darījumi.

Salīdzinoši daudz darījumu 2020. gada pirmajā pusgadā notika arī cenu diapazonā no 1 000 līdz 1 400 EUR/m². Šajā cenu kategorijā darījumi notika ar dzīvokļiem mazāk zināmās jaunās vai pilnībā renovētās ēkās Rīgas centra perifērijā. Šajā cenu amplitūdā ietilpa 6 % no visiem centra dzīvokļu darījumiem.

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

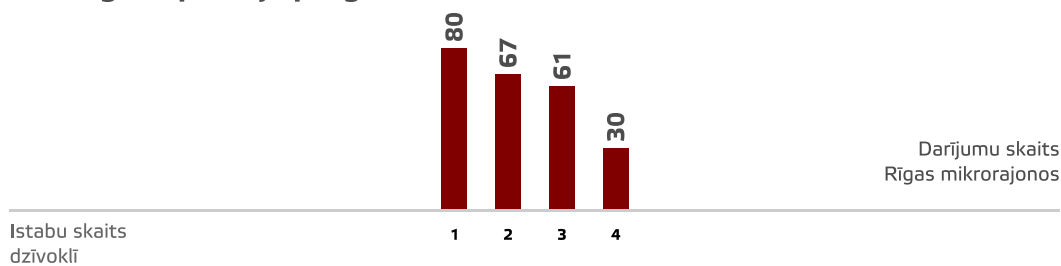


Cenu amplitūdas, EUR/m²

Avots: VALSTS ZEMES DIENESTS

Analizējot darījumu skaita proporciju pēc istabu skaita, redzams, ka Rīgas centrā 2020. gada pirmajā pusē vispieprasītākie bija vienistabas dzīvokļi (28 %). Tāpat daudz darījumu notika ar divistabu (24 %) un trīsstabu (22 %) dzīvokļiem. Savukārt vismazāk tika pārdoti četrstabu dzīvokļi – 11 %. Salīdzinājumam: 2019. gadā visvairāk darījumu notika ar divistabu dzīvokļiem (36 %).

Rīgas centra jauno projektu dzīvokļu darījumu skaits dalījumā pēc istabu skaita dzīvoklī 2020. gada pirmajā pusgadā



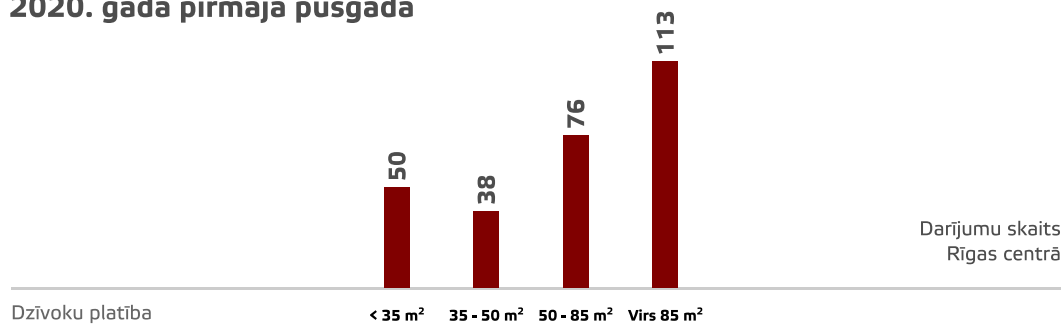
Avots: VALSTS ZEMES DIENESTS

Analizējot Rīgas centra jauno projektu dzīvokļu darījumus pēc kopējās platības, var secināt, ka atšķirībā no mikrorajoniem arī šogad visvairāk darījumu notika ar lielas platības dzīvokļiem. 2020. gadā visvairāk tika pārdoti dzīvokļi platībā virs 85 kvadrātmetriem (113 darījumi jeb 40 % no Rīgas centra jauno projektu dzīvokļu darījumu skaita). Proportcionāli daudz darījumu notika arī ar dzīvokļiem, kuru platība bija no 50 līdz 85 kvadrātmetriem (76 darījumi jeb 27 % no Rīgas centra jauno projektu dzīvokļu darījumu skaita).

Pirmajā pusgadā ievērojami mazāk darījumu notika ar nelielas platības dzīvokļiem, tas ir, platībā līdz 35 kvadrātmetriem (55 darījumi jeb 20 % no Rīgas centra jauno projektu dzīvokļu darījumu skaita). Vismazāk tika pārdoti dzīvokļi platībā no 35 līdz 50 kvadrātmetriem – tikai 13 % no kopējā pārdoto dzīvokļu skaita jaunās ēkās.

Darījumu skaits ar ekskluzīviem lielas platības dzīvokļiem, kuru platība pārsniedza 200 kvadrātmetrus, būtiski samazinājās. Šī gada pirmajā pusē tika pārdoti tikai pieci šādas platības dzīvokļi. Jāatzīmē, ka 2019. gadā kopumā tika pārdots 21 šādas platības dzīvoklis, 2018. gadā 16 dzīvokļi, bet 2017. gadā - seši.

Rīgas centra jauno projektu darījumu skaits dalījumā pēc kopējās platības 2020. gada pirmajā pusgadā



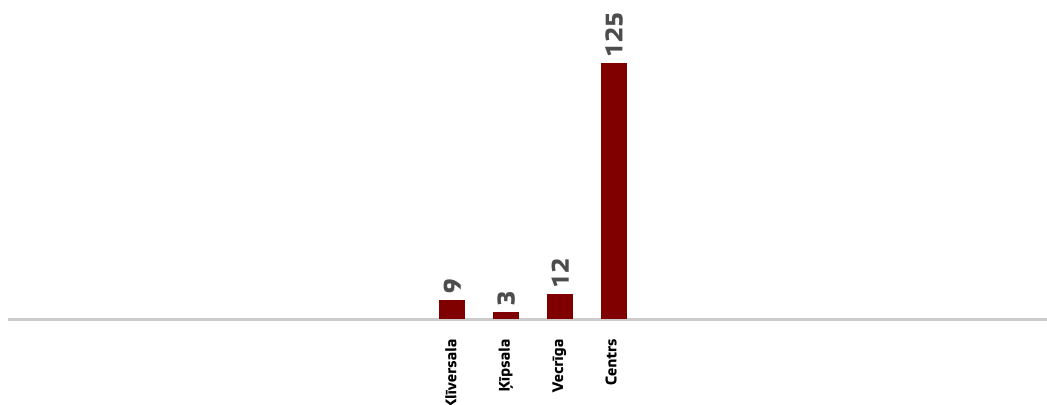
Avots: VALSTS ZEMES DIENESTS

Jauno projektu dzīvokļu piedāvājums Rīgas centrā

2020. gada vidū Rīgas centrā un tādos centram tuvos rajonos kā Ķīpsala un Klīversala bija ap 150 jauno projektu dzīvokļu piedāvājumu. Salīdzinot ar 2019. gada nogali, piedāvājuma apjoms samazinājās par 6 %. Aizvadītā gada beigās vismazāk dzīvokļu piedāvājumu bija Ķīpsalā (11).

- 6 %

Rīgas centra jauno projektu dzīvokļu piedāvājums 2020. gada vidū



Avots: ARCO REAL ESTATE

"ARCO REAL ESTATE" ir vadošais nekustamo īpašumu uzņēmums Baltijas valstīs, kas darbību Latvijā uzsāka 1997. gadā. Šobrīd uzņēmums, kurā nodarbināti vairāk nekā 70 kvalificēti nozares speciālisti, pakalpojumus sniedz Rīgā, Jūrmalā, Saulkrastos, Daugavpilī, Jelgavā, kā arī Limbažos un citur Latvijā, klientiem piedāvājot nekustamo īpašumu starpniecības un vērtēšanas pakalpojumus.

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

