

TIRGUS PĀRSKATS

Jaunie projekti
2022. gada 3. ceturksnis

Dzīvokļi jaunajos projektos

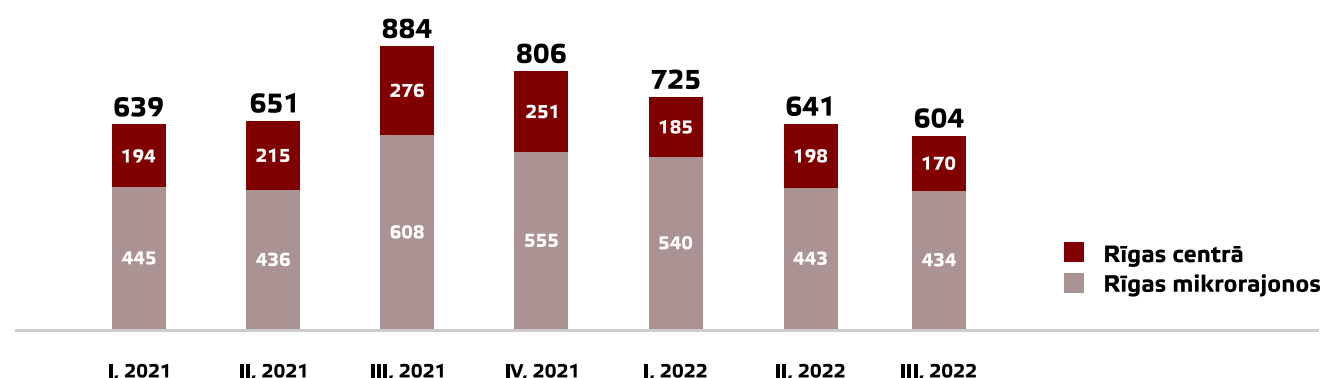
2022. gada 3. ceturksnis

Rīgas jauno projektu dzīvokļu darījumu analīze

Jauno projektu tirgū 2022. gadā 3. ceturksnī aktivitāte samazinājās – salīdzinot ar šī gada 2. ceturksni, darījumu skaits saruka par 6 %. Darījumu skaita samazinājums konstatēts gan Rīgas mikrorajonos (-2 %), gan Rīgas centrā (-14 %). Salīdzinot ar 2021. gada 3. ceturksni, šogad šajā laika periodā darījumu skaits mikrorajonos bija būtiski mazāks (-29 %). Rīgas centrā 3. ceturksnī notika par 38 % mazāk darījumu nekā pērn tajā pašā laika periodā. 2022. gadā 3. ceturksnī lielākā daļa darījumu notika Rīgas mikrorajonos (72 %).

-6 %

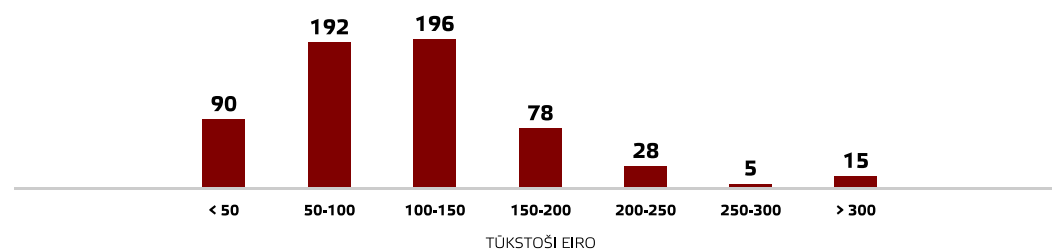
Jauno projektu dzīvokļu darījumu skaita dalījums Rīgā



Avots: VALSTS ZEMES DIENESTS, ARCO REAL ESTATE

Aplūkojot darījumu skaitu ar dzīvokļiem jaunajos projektos Rīgā 3. ceturksnī, var secināt, ka lielākā daļa darījumu (64 %) notika cenu robežās no 50 000 līdz 150 000 eiro. Tie galvenokārt bija divstābu dzīvokļi Rīgas mikrorajonos un arī Rīgas centrā ar vidējo platību 58 m².

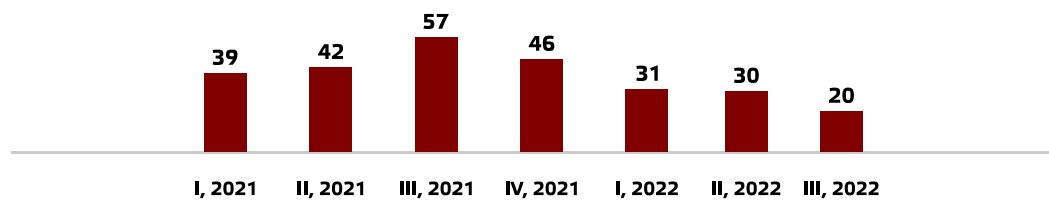
Rīgas jauno projektu dzīvokļu darījumu skaita sadalījums pēc cenu diapazoniem 2022. gada 3. ceturksnī



Avots: VALSTS ZEMES DIENESTS

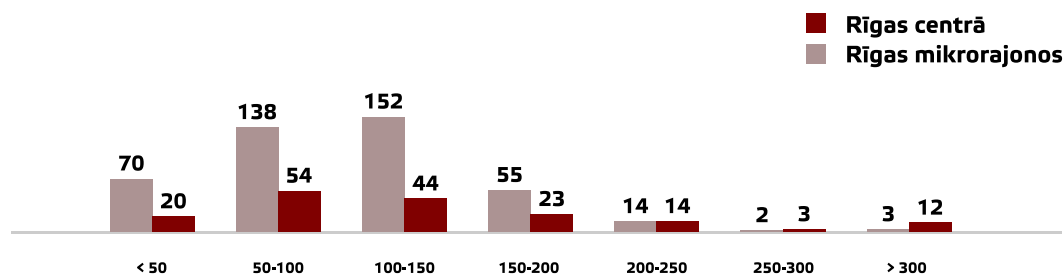
3. ceturksnī Rīgas jaunajos projektos kopumā reģistrēti 20 dzīvokļu darījumi, kuru cena pārsniedza minimālo sliekšni termiņuzturēšanās atļaujas saņemšanai (250 000 eiro). Tas bija par 65 % mazāk nekā 2021. gadā tajā pašā laika periodā, kad tika reģistrēti 42 darījumi. Jāņem vērā, ka šopavasār ar grozījumiem Imigrācijas likumā Krievijas un Baltkrievijas pilsoņiem uz laiku līdz 2023. gada 30. jūnijam ir apturēta pirmreizējo termiņuzturēšanās atļauju izsniegšana.

Jauno projektu dzīvokļu darījumu skaits par summu virs 250 000 eiro



Avots: VALSTS ZEMES DIENESTS

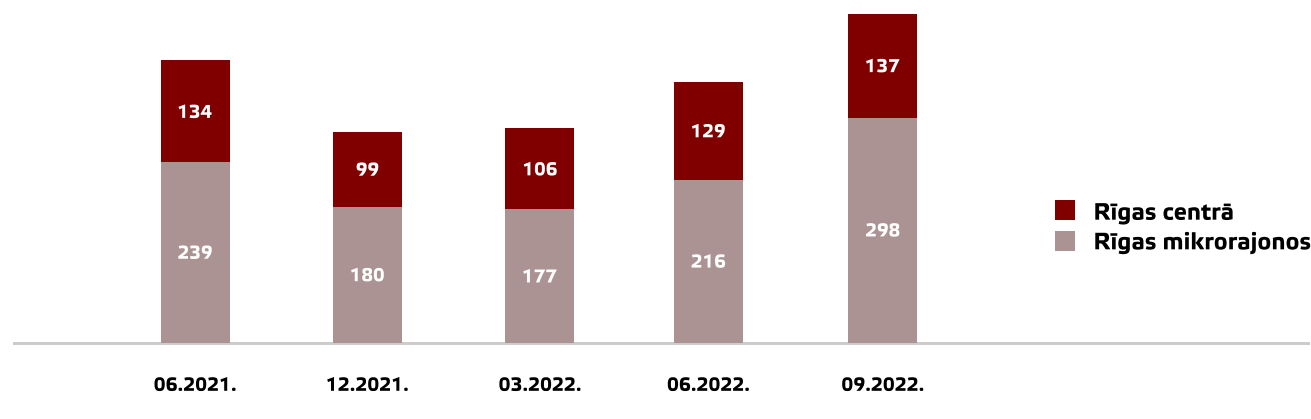
Rīgas jauno projektu dzīvokļu darījumu skaita sadalījums pēc cenu diapazoniem 2022. gada 3. ceturksnī



Avots: VALSTS ZEMES DIENESTS

Salīdzinot ar 2022. gada sākumu, septembra beigās jauno projektu dzīvokļu piedāvājums lielākajos Rīgas mikrorajonos un centrā ievērojami pieauga – piedāvājumu skaits bija par 56 % lielāks. Rīgas centrā piedāvājums palielinājās par 38 %, savukārt Rīgas mikrorajonos piedāvājumu skaits septembrī bija par 66 % lielāks nekā gada sākumā. Salīdzinot ar jūniju, kopējais piedāvājumu skaits septembrī bija par 26 % lielāks.

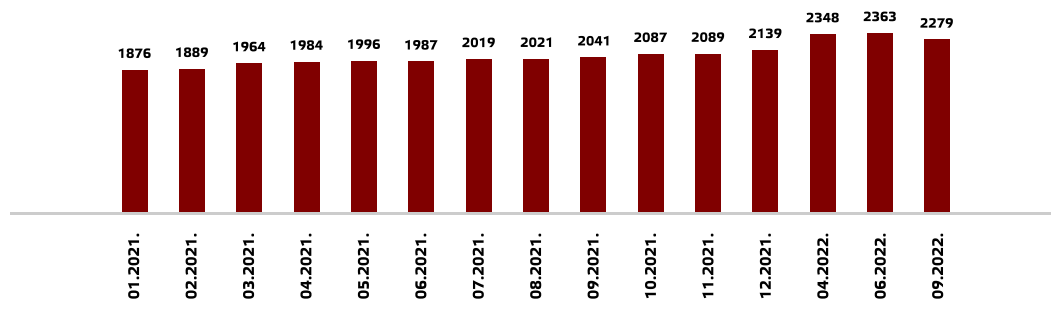
Jauno projektu dzīvokļu piedāvājuma skaita sadalījums Rīgā



Avots: ARCO REAL ESTATE

Kopumā Rīgā 2022. gada septembra beigās bija ap 435 dzīvokļu piedāvājumiem jaunajos projektos (jūnija beigās – 345). Dzīvokļu piedāvājumu vidējā cena bija 2 279 EUR/m², kas bija par 4 % augstāka nekā jūnijā. Rīgas mikrorajonos dzīvokļu piedāvājumu vidējā cena septembra beigās bija 2 046 EUR/m², savukārt centra rajonā vidējā cena sasniedza 2 785 EUR/m².

Jauno projektu dzīvokļu piedāvājuma vidējā cena, EUR/m²



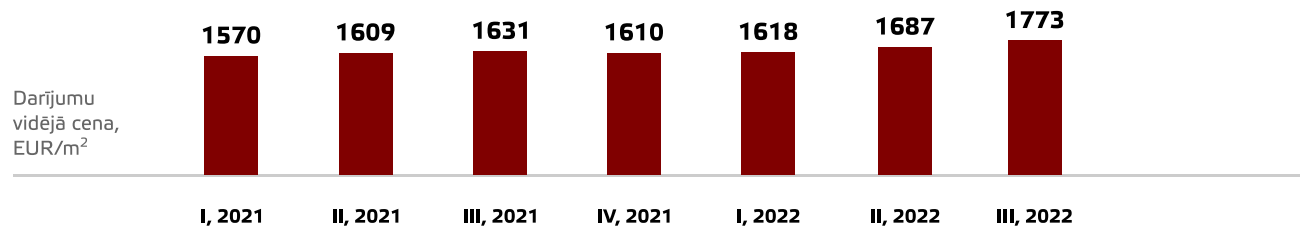
Avots: ARCO REAL ESTATE

Jauno projektu dzīvokļu tirgus Rīgas mikrorajonos

Rīgas mikrorajonos esošu jauno projektu dzīvokļu darījumu vidējā cena 2022. gada 3. ceturksnī bija 1 773 EUR/m². Tādējādi dzīvokļu cenas 3. ceturksnī bija par 5 % augstākas nekā 2. ceturksnī. Savukārt, salīdzinot ar 2021. gada 3. ceturksni, dzīvokļu darījumu vidējā cena bija par 9 % augstāka. Jauno projektu segmentā izmaiņas bija pozitīvākas nekā padomju laika sērījveida dzīvokļu tirgū, kur 3. ceturksnī tika novērota cenu lejupslīde. Sērījveida dzīvokļa cenas 3. ceturksnī samazinājās par 3 %. Kopš 2015. gada sākuma dzīvokļu cenas jaunajos projektos pieauga par 53 %.

1 773
€/m²

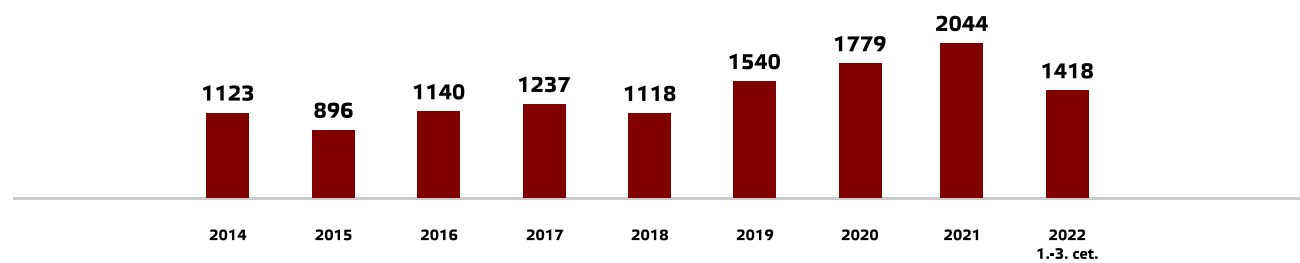
Jauno projektu dzīvokļu cenu dinamika, EUR/m²



Avots: ARCO REAL ESTATE

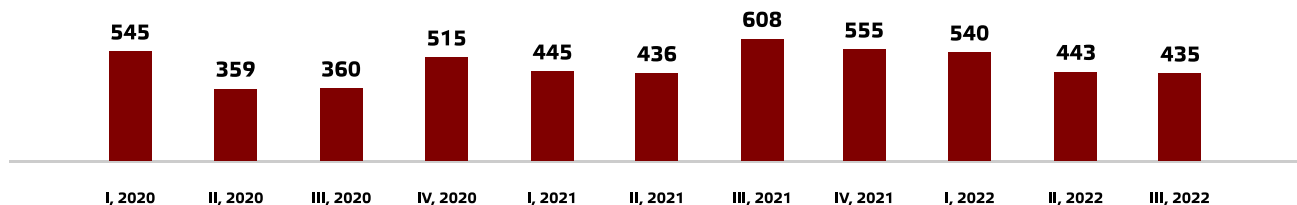
Šī gada 3. ceturksnī tika novērots neliels aktivitātes kritums jauno projektu dzīvokļu tirgū Rīgas mikrorajonos – darījumu skaits gada 3. ceturksnī bija par 2 % mazāks nekā 2. ceturksnī. Savukārt, salīdzinot ar 2021. gada 3. ceturksni, dzīvokļu darījumu skaits šī gada 3. ceturksnī bija par 28 % mazāks. Darījumu skaits 3. ceturksnī bija zemākais šajā gadā.

Rīgas mikrorajonu jauno projektu dzīvokļu darījumu skaita dinamika



Avots: VALSTS ZEMES DIENESTS

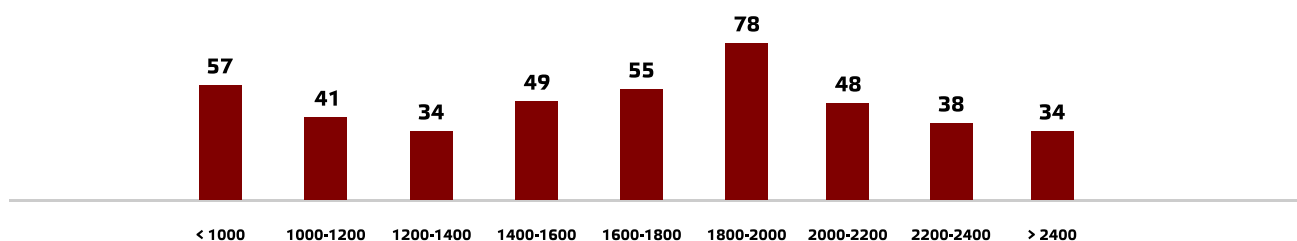
Rīgas mikrorajonu jauno projektu dzīvokļu darījumu skaita dinamika



Avots: VALSTS ZEMES DIENESTS

3. ceturksnī Rīgas mikrorajonu jauno projektu darījumu raksturīgais cenu diapazons bija 1 400- – 2 200 EUR/m². Saskaņā ar Valsts zemes dienesta datiem 3. ceturksnī kopumā šajā diapazonā ietilpa vairāk nekā puse jeb 53 % no šī segmenta dzīvokļu darījumiem. Salīdzinājumam: 3. ceturksnī palielinājās darījumu skaits par cenu virs 2 000 EUR/m² (reģistrēti par 62 % vairāk darījumu nekā 2. ceturksnī).

Darījumu skaita dalījums pēc kvadrātmetra cenu diapazoniem Rīgas mikrorajonu jaunajos projektos 2022. gada 3. ceturksnī



Avots: VALSTS ZEMES DIENESTS

3. ceturksnī visvairāk darījumu ar Rīgas mikrorajonos esošiem jauno projektu dzīvokļiem notika cenu amplitūdā no 1 800 līdz 2 000 EUR/m². Šādu darījumu īpatsvars veidoja 18 % no kopējā darījumu skaita.

Šajā cenu kategorijā visvairāk darījumu notika projektā Merks Dunties Zīles, Rīgā, Pededzes ielā 1. Darījumi šajā projektā notika galvenokārt ar divistabu un trīsstabu dzīvokļiem (dzīvokļa vidējā platība – 58 m²).

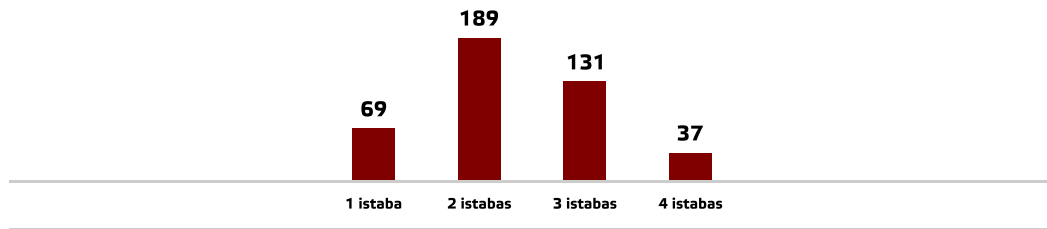
Tikmēr populārākajā cenu kategorijā tika novērotas izmaiņas – iepriekšējos divos gados visvairāk darījumu notika cenu amplitūdā no 1 600 līdz 1 800 EUR/m².

3. ceturksnī Rīgas mikrorajonu jaunajos projektos daudzviet cenas pārsniedza 2 400 EUR/m², un šajā cenu kategorijā tika novērots būtisks darījumu skaita pieaugums. Vienas no augstākajām dzīvokļu cenām bija jauno dzīvokļu projektā Ernestīne, Ernestīnes ielā 6A, kur cenas pārsniedza 2 400 EUR/m², un šis bija populārākais jaunais projekts šajā cenu kategorijā. Pavisam 3. ceturksnī reģistrēti 34 darījumi virs 2 400 EUR/m². Dārgākais darījums mikrorajonu jaunajā projektā 3. ceturksnī notika projektā Baložu 9 par gandrīz 3 200 EUR/m².

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 13 % no Rīgas mikrorajonu jauno projektu dzīvokļu darījumu kopējā skaita. Iepriekšējā ceturksnī šādu darījumu īpatsvars bija 10 %. 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 3. ceturksnī visvairāk darījumu notika ar divistabu dzīvokļiem (44 %). Divistabu dzīvokļu īpatsvars jau otro ceturksni pēc kārtas samazinās. Salīdzinoši mazāk darījumu notika ar trīsstabu (30 %) un vienistabas dzīvokļiem (16 %). Savukārt pavisam maz darījumu reģistrēti ar četrstabu dzīvokļiem (9 %).

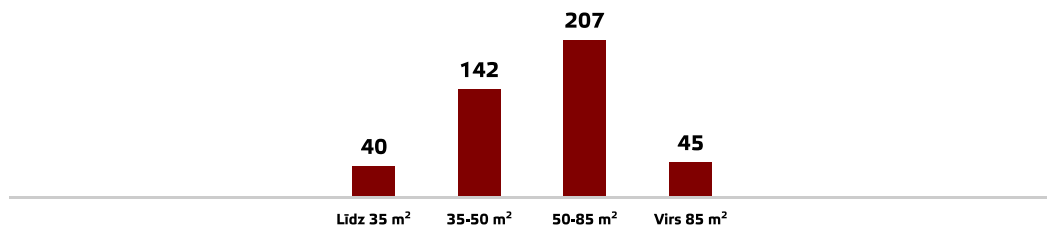
Rīgas mikrorajonu jauno projektu darījumu skaita sadalījums pēc istabu skaita dzīvoklī 2022. gada 3. ceturksnī



Avots: VALSTS ZEMES DIENESTS

Analizējot Rīgas mikrorajonu jauno projektu dzīvokļu darījumus pēc kopējās platības, var secināt, ka, tāpat kā iepriekšējos gados, visvairāk darījumi notika ar vidējas platības dzīvokļiem. 3. ceturksnī visvairāk pārdoti dzīvokļi platībā no 50 līdz 85 m² (207 darījumi jeb 48 % no Rīgas mikrorajonu jauno projektu dzīvokļu darījumu kopskaita). Būtiski mazāks darījumu skaits bija ar nelieliem dzīvokļiem platībā no 35 m² 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 skaits dalījumā pēc kopējās platības 2022. gada 3. ceturksnī

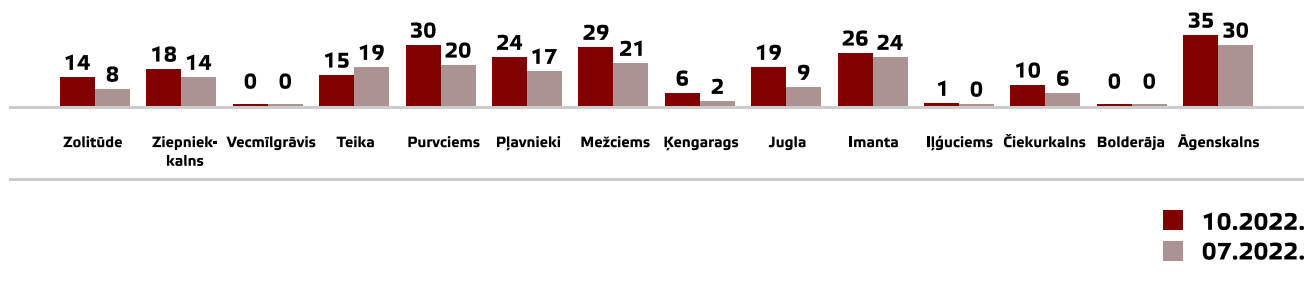


Avots: VALSTS ZEMES DIENESTS

Jauno projektu piedāvājums Rīgas mikrorajonos

Apkopojot piedāvājumu skaitu, konstatēts, ka vislielākais jauno projektu dzīvokļu piedāvājums 2022. gada oktobrī bija Āgenskalnā (2022. gada sākumā – Imantā). Salīdzinoši daudz piedāvājumu bija arī Purvciemā un Mežciemā. Savukārt Vecmīlgrāvī un Bolderājā jauno projektu piedāvājumi 3. ceturksņa beigās netika konstatēti. Salīdzinot ar 2022. gada 2. ceturksni, dzīvokļu piedāvājumu skaits mikrorajonos oktobrī būtiski palielinājās – par 34 %.

Jauno projektu dzīvokļu piedāvājums Rīgas mikrorajonos 2022. gada oktobrī



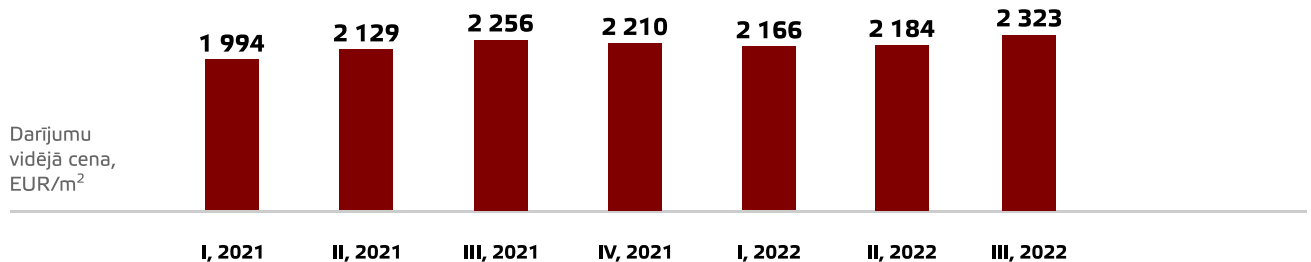
Avots: ARCO REAL ESTATE

Jauno projektu dzīvokļu tirgus Rīgas centrā

Rīgas centrā, kā arī tādās centrām tuvos rajonos kā Ķīpsala un Klīversala jauno projektu darījumu vidējā cena 3. ceturksnī bija 2 323 EUR/m². Vidējā cena bija par 6 % augstāka nekā 2. ceturksnī. Savukārt, salīdzinot ar 2021. gada 3. ceturksni, jauno projektu dzīvokļu vidējā cena Rīgas centrā bija par 3 % augstāka.

2 323
EUR/m²

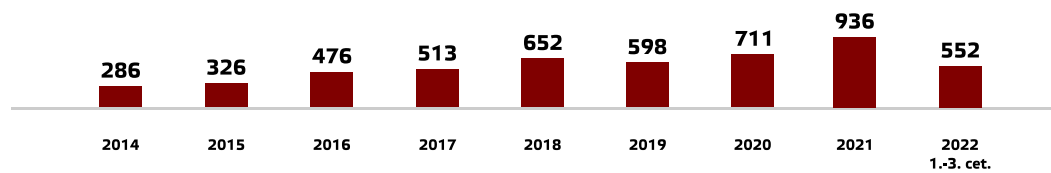
Jauno projektu dzīvokļu cenu dinamika, EUR/m²



Avots: ARCO REAL ESTATE

Rīgas centrā un tādās centrām tuvos rajonos kā Ķīpsala un Klīversala 2022. gada pirmajos trīs ceturkšņos jauno projektu segmentā tika novērots aktivitātes samazinājums. Šogad notika par 19 % mazāk darījumu nekā pērn šajā laika periodā.

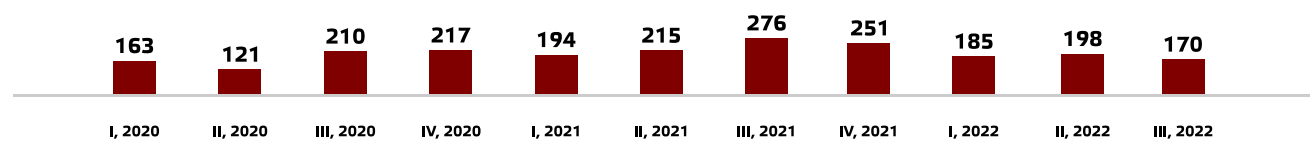
Rīgas centra jauno projektu dzīvokļu darījumu skaita dinamika



Avots: VALSTS ZEMES DIENESTS

2022. gada 3. ceturksnī notika 170 darījumi jaunajos projektos Rīgas centrā. Salīdzinot ar 2022. gada 2. ceturksni, darījumu skaits bija par 14 % mazāks, savukārt, salīdzinot ar pagājušā gada 3. ceturksni, darījumu skaits bija par 39 % mazāks.

Rīgas centra jauno projektu dzīvokļu darījumu skaita dinamika



Avots: VALSTS ZEMES DIENESTS

Arī 2022. gada 3. ceturksnī vairāki darījumi tika reģistrēti zem 1 000 EUR/m² (10 % no kopējā skaita), kas nav Rīgas centrām raksturīga cena. Visticamāk, šajos darījumos lielākoties netika atspoguļota darījuma kopējā summa. Tomēr šo darījumu īpatsvaram bija tendence samazināties (2020. gadā bija 14 %, bet 2021. gadā – 11 %).

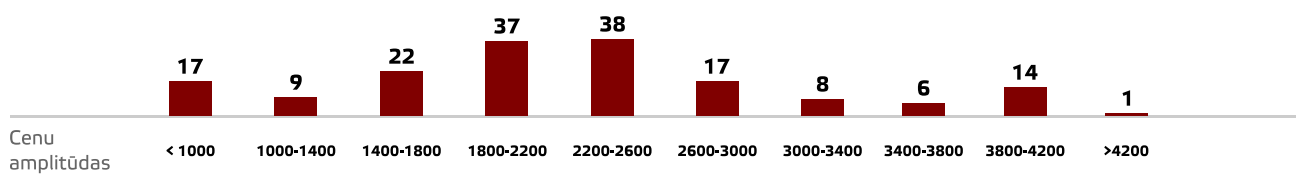
Rīgas centra jauno projektu cenu raksturīgais diapazons 3. ceturksnī bija no 1 800 līdz 2 600 EUR/m². Rīgas centrām raksturīgākajā cenu diapazonā notika gandrīz puse jeb 44 % darījumu. Populārākais projekts šajā cenu amplitūdā bija jaunais projekts *City Home*, Miera ielā 103, kur reģistrēti salīdzinoši visvairāk darījumi (18). darījumu vidējā cena šajā projektā – 2 239 EUR/m². Darījumi notika galvenokārt ar divstābu dzīvokļiem (dzīvokļa vidējā platība – 44 m²).

2022. gada 3. ceturksnī visvairāk darījumi reģistrēti cenu amplitūdā no 2 200 līdz 2 600 EUR/m² (2. ceturksnī visvairāk darījumu arī šajā cenu kategorijā). Samērā daudz darījumu un otra populārākā cenu kategorija 3. 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, kā arī projektā *Katrīnas pagalmis*, Piena ielā 4.

Cenu diapazonā no 1 400 līdz 1 800 EUR/m² notika mazāk 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 13 % no visiem centra dzīvokļu darījumiem.

Savukārt cenu kategorijā virs 2 600 EUR/m² darījumu skaits būtiski samazinājās. Par cenu virs 4 000 EUR/m² 2022. gada 3. ceturksnī reģistrēti tikai pieci darījumi. Salīdzinājumam: 2021. gadā reģistrēti 18 šādi darījumi, bet iepriekšējos gados ap sešiem darījumiem gadā. Dārgākais darījums reģistrēts *Vesetas ielā 6*, projektā *Renaissance*, jaunuzceltā daudzdzīvokļu mājā par vairāk nekā 4 300 EUR/m².

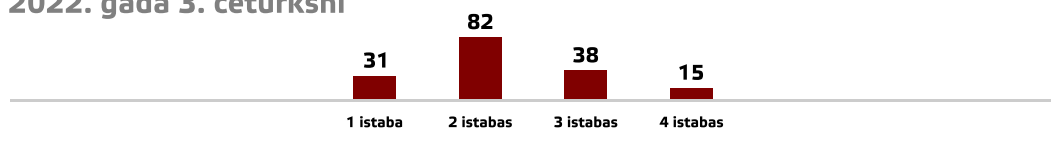
Rīgas centra jauno projektu darījumu skaits dalījumā pēc kvadrātmetra cenu diapazoniem



Avots: VALSTS ZEMES DIENESTS

Analizējot darījumu skaita proporciju pēc istabu skaita, redzams, ka Rīgas centrā, tāpat kā iepriekšējā ceturksnī, 3. ceturksnī dominēja divistabu dzīvokļi (49 %). Salīdzinājumam: 1. ceturksnī populārāki bija trīsstabu dzīvokļi. Ievērojami mazāk darījumu notika ar trīsstabu dzīvokļiem (21 %) un vienistabas dzīvokļiem (18 %). Savukārt vismazāk tika pārdoti četrstabu dzīvokļi – 9 % 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 dzīvokļi 2022. gada 3. ceturksnī

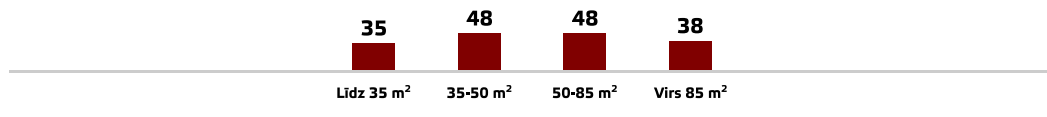


Avots: VALSTS ZEMES DIENESTS

2020. un 2021. gadā visvairāk tika pārdoti dzīvokļi 50-85 m² platībā. Analizējot Rīgas centra jauno projektu dzīvokļu darījumus pēc kopējās platības, 3. ceturksnī visvairāk darījumu notika ar vidēji lielas platības dzīvokļiem. 3. ceturksnī reģistrēti 96 dzīvokļu darījumi 35-85 m² platībā jeb 57 % no Rīgas centra jauno projektu dzīvokļu darījumiem. Mazāk darījumu notika ar dzīvokļiem, kuru platība bija virs 85 m² (38 darījumi jeb 22 % no Rīgas centra jauno projektu dzīvokļu darījumiem). Vismazāk tika pārdoti dzīvokļi platībā līdz 35 m² – tādu bija tikai 21 % no kopējā pārdoto dzīvokļu skaita jaunās ēkās.

Darījumu skaits ar ekskluzīviem lielas platības dzīvokļiem, kuru platība pārsniedza 200 m², 2022. gadā bija mazs. 1. ceturksnī notika trīs šādi darījumi, otrajā – viens, bet trešajā ceturksnī neviens.

Rīgas centra jauno projektu darījumu skaits dalījumā pēc kopējās platības 2022. gada 3. ceturksnī

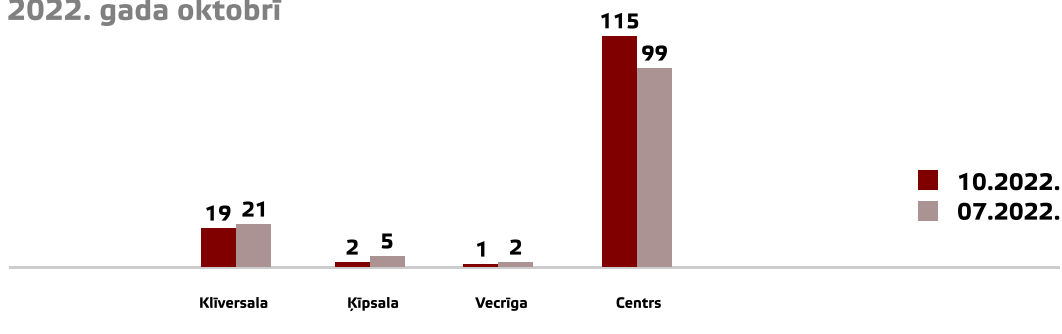


Avots: VALSTS ZEMES DIENESTS

Jauno projektu dzīvokļu piedāvājums Rīgas centrā

2022. gada oktobrī Rīgas centrā un tādos centram tuvos rajonos kā Ķīpsala un Klīversala bija ap 137 jauno projektu dzīvokļu piedāvājumu. Salīdzinot ar 2. ceturksni, piedāvājuma apjoms palielinājās par 8 %. Oktobrī vismazāk dzīvokļu piedāvājumu bija Vecrīgā. Arī Ķīpsalā piedāvājuma līmenis bija zems.

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



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