



DZĪVOKĻU  
tirgus Rīgā



# ARCO REAL ESTATE

**Starptautisks uzņēmums ar vairāk nekā 20 gadu pieredzi Latvijas nekustamo īpašumu tirgū**



Starpniecības pakalpojumi –  
tirdzniecība, īre, noma



Nekustamo īpašumu vērtēšana



Investīciju objekti



Tirgus analīze



Konsultāciju dienests



Mārketinga pakalpojumi



Juridiskās konsultācijas



Aģentu apmācība



*Ļaujiet drošiem darījumiem!*



# Latvijas nekustamo īpašumu tirgus pārskats 2017

## Dzīvokļu tirgus Rīgā

### Saturs

---

	<b>DZĪVOKĻU TIRGUS RĪGĀ</b>	<b>4</b>
	Dzīvokļi Rīgas centrā	6
	Dzīvokļi sērijveida mājās Rīgas mikrorajonos	12
	Sērijveida dzīvokļu cenas Rīgas mikrorajonos un tās apkārtnē	17
	Dzīvokļi jaunajos projektos	23
	<b>ĪRES TIRGUS</b>	<b>32</b>
	Īres dzīvokļi Rīgas centrā un tā tuvumā	33
	Ekskluzīvi īres dzīvokļi	35
	Dzīvokļi īrei Rīgas mikrorajonos	35
	<b>Tirgus pārskata autori</b>	<b>36</b>

# DZĪVOKĻU TIRGUS RĪGĀ

Dzīvokļu tirgus Rīgā 2017. gadā kopumā vērtējams kā pozitīvs: darījumu skaits pieauga, savukārt dzīvokļu cenām lielākoties bija tendence palielināties. Kā liecina Valsts zemes dienesta dati, dzīvokļu darījumu skaits kopumā pieauga par 1 %. Salīdzinot ar 2016. gadu, visvairāk tas palielinājās Rīgas mikrorajonos, turpretī Rīgas centrālajā daļā saruka. Darījumu skaits ar dzīvokļiem jaunuzceltās ēkās palielinājās gan Rīgas centrā, gan mikrorajonos.

Pērn Rīgas mājokļu tirgū joprojām dominēja dzīvokļi ēkās, kas būvētas līdz 21. gadsimta sākumam. Jaunuzceltās ēkās esošu dzīvokļu darījumu īpatsvars kopējā darījumu skaitā pērn bija tikai 19 %. 2016. gadā šis rādītājs bija 18 %, tādējādi jauno projektu darījumu īpatsvars nedaudz palielinājās.

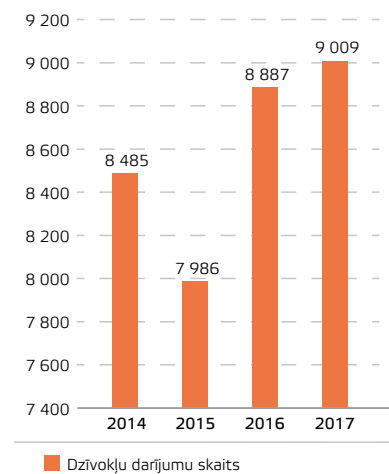
## RĪGAS DZĪVOKĻU TIRGUS CENU IZMAIŅAS 2017. GADĀ

- ▶ Rīgas centra dzīvokļu cenas palielinājās par vidēji 1 % (2016. gadā cenas samazinājās par 5 %). Visbūtiskāk cenas palielinājās centra perifērijā esošiem dzīvokļiem labā stāvoklī – vidēji par 12 %. Arī kopumā perifērijā cenu pieaugums bija vislielākais – 6,8 %. Tīkmēr gan Vecrīgā, gan klusajā centrā pērn joprojām novērota negatīva tendence, proti, gada laikā cenas Vecrīgā samazinājās par 0,8 %, bet klusajā centrā – par 1,5 %.
- ▶ Sērijveida dzīvokļu cenas mikrorajonos pieauga vidēji par 8,8 %, kas bija lielāks pieaugums nekā 2016. gadā. Viena kvadrātmetra vidējā cena sasniedza 767 EUR/m<sup>2</sup>. Cenas gada laikā pieauga visos Rīgas lielākajos mikrorajonos. Būtiskākās izmaiņas tika konstatētas Bolderājā, kur cenas palielinājās par 13 %. 2017. gada nogalē novērotās cenas, salīdzinot ar 2007. gada jūniju, kad tika konstatēta dzīvokļu viena kvadrātmetra augstākā cena (1 620 EUR/m<sup>2</sup>), bija zemākas par 53 %. Savukārt kopš cenu zemākā punkta 2009. gada septembrī, kad vidējā cena nepārsniedza 487 EUR par kvadrātmetru, tās bija augstākas par 57,5 %.
- ▶ Jauno projektu tirgū tika novērota būtiska aktivitātes palielināšanās. Rīgas centrā darījumu skaits pieauga par 8 %, bet mikrorajonos par 9 %. Savukārt dzīvokļu cenām novērotas atšķirīgas tendences: ja 2017. gadā jaunuzceltās ēkās Rīgas mikrorajonos dzīvokļu cenas

pieauga vidēji par 12 %, tad centrā dzīvokļu cenas samazinājās par 13 %.

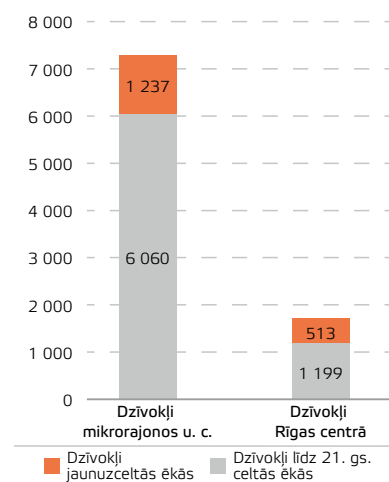
- ▶ Pierīgas sērijveida dzīvokļu tirgus 2017. gadā kopumā vērtējams kā pozitīvs, jo cenām lielākoties bija tendence palielināties. Arī cenu pieauguma temps, salīdzinot ar 2016. gadu, būtiski pieauga. Cenu lielākais pieaugums tika konstatēts Jelgavā, kur tās gada laikā palielinājās par 19 %. Jāatzīst, ka jau kopš 2014. gada dzīvokļu piedāvājumu skaitam bija tendence samazināties. Arī 2017. gadā dzīvokļu piedāvājums bija salīdzinoši zems, un gada beigās tajā bija ap 3 100 vienībām.

## Dzīvokļu darījumu skaits Rīgā no 2014. līdz 2017. gadam



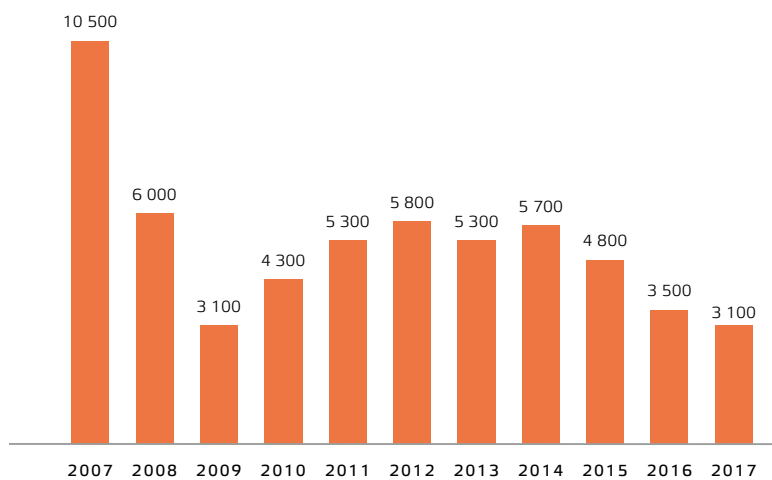
Avots: VALSTS ZEMES DIENESTS

## Dzīvokļu darījumu skaita sadalījums Rīgā 2017. gadā



Avots: VALSTS ZEMES DIENESTS

## Dzīvokļu piedāvājumu skaits Rīgā no 2007. līdz 2017. gadam



Avots: ARCO REAL ESTATE

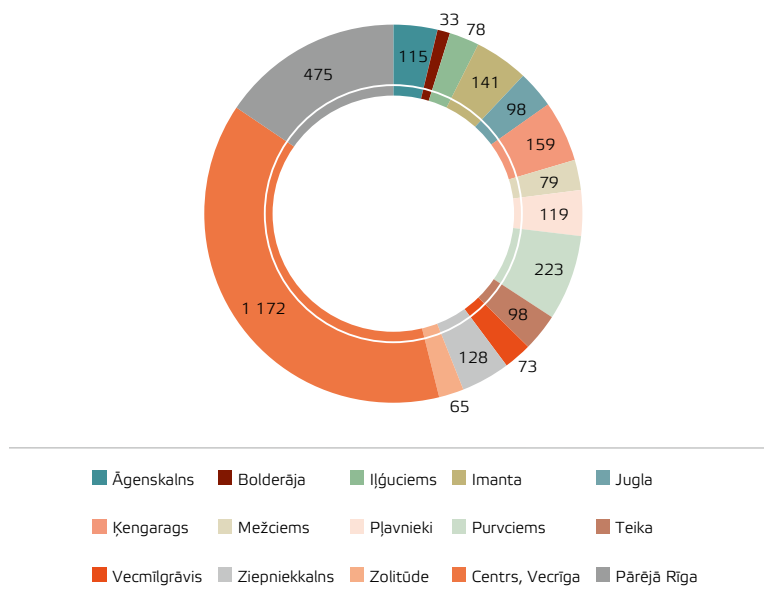


Visvairāk piedāvājumu konstatēts Rīgas centrālajā daļā un Vecrīgā, tikmēr Rīgas mikrorajonos 2017. gada beigās vislielākais piedāvājumu skaits novērots:

- ▶ Purvciemā – 7 % no kopējā skaita;
- ▶ Imantā – 5 % no kopējā skaita;
- ▶ Ķengaragā – 5 % no kopējā skaita.

Vismazākais dzīvokļu piedāvājums nemainīgi saglabājās Bolderājā, proti, 1 % no kopējā skaita.

### Dzīvokļu piedāvājuma struktūra Rīgā 2017. gada beigās



Avots: ARCO REAL ESTATE

### Dzīvokļu cenu kategorijas 2017. gada beigās

Vieta	Cena par m <sup>2</sup>
<b>Vecrīga</b>	
Dzīvokļi apmierinošā stāvoklī	1 400 – 1 900
Dzīvokļi labā stāvoklī	1 700 – 2 500
Dzīvokļi ļoti labā stāvoklī	Ap 3 000
<b>Klusais centrs</b>	
Dzīvokļi apmierinošā stāvoklī	1 300 – 1 900
Dzīvokļi labā stāvoklī	1 700 – 2 700
Dzīvokļi ļoti labā stāvoklī	Ap 3 100
<b>Centra rajons</b>	
Dzīvokļi apmierinošā stāvoklī	1 000 – 1 400
Dzīvokļi labā stāvoklī	1 300 – 2 500
<b>Centra perifērija</b>	
Dzīvokļi apmierinošā stāvoklī	700 – 1 100
Dzīvokļi labā stāvoklī	1 000 – 1 600
<b>Tuvējā Pārdaugava</b>	
Dzīvokļi apmierinošā stāvoklī	800 – 1 100
Dzīvokļi labā stāvoklī	1 000 – 1 600
<b>Jaunbūvētas dzīvokļu ēkas</b>	
Ar baltu apdari Rīgas mikrorajonos	800 – 1 200
Ar pilnu apdari Rīgas mikrorajonos	1 100 – 1 900
Ar pilnu apdari Rīgas centrā	1 600 – 3100
Ar ekskluzīvu novietojumu jaunās un renovētās ēkās	2 500 – 4 500
<b>Sērījveida dzīvokļi (apmierinošā stāvoklī)</b>	440 – 1 050

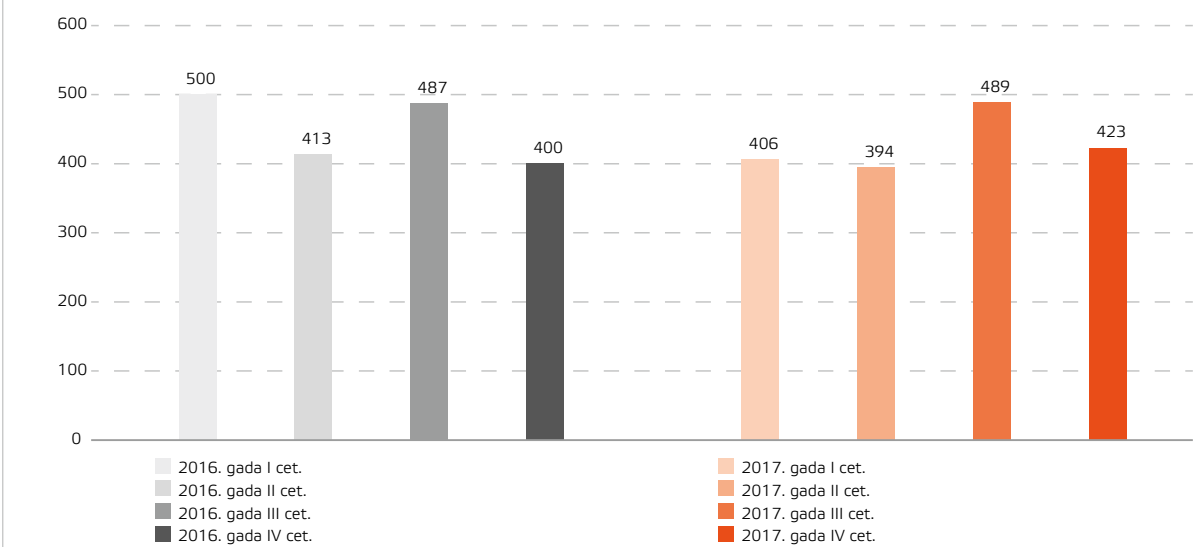
## DZĪVOKĻI RĪGAS CENTRĀ

2017. gadā Rīgas centra dzīvokļu tirgū aktivitāte bija mazāka nekā gadu iepriekš. 2017. gadā tika reģistrēti 1 712 darījumi ar Rīgas centrā esošiem dzīvokļiem, kas bija par 5 % mazāk nekā 2016. gadā. Līdzīgi kā 2016. gadā, visvairāk darījumu notika trešajā ceturksnī – 489. Savukārt vismazāk darījumu tika reģistrēts gada otrajā ceturksnī – 394. Pērn otrais pusgads darījumu skaita ziņā bija aktīvāks nekā pirmais.

Visvairāk 2017. gadā darījumu skaits samazinājās centra rajonā, proti, salīdzinot ar 2016. gadu, darījumu skaits saruka par 16 %. Arī Vecrīgā pērn dzīvokļu darījumu skaits nedaudz samazinājās – par 5 %. Turpretī klusajā centrā darījumu skaits palielinājās.



Rīgas centra dzīvokļu darījumu skaita dinamika 2016. un 2017. gadā

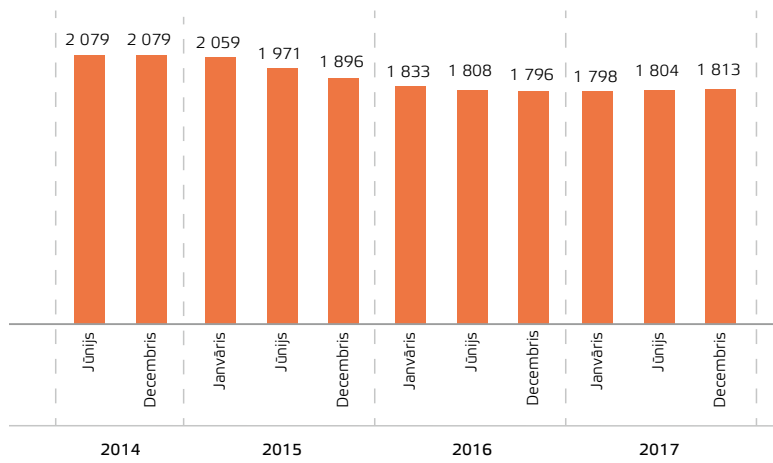


Avots: VALSTS ZEMES DIENESTS

2017. gadā Rīgas centra dzīvokļu cenas palielinājās par 0,9 %, bet otrā pusgada laikā cenu pieaugums bija 0,5 %. ARCO REAL ESTATE Rīgas centra dzīvokļu cenas indekss 2017. gada beigās palielinājās līdz 1 813 EUR/m<sup>2</sup> pozīcijai.

Kopš 2014. gada jūnija, kad Rīgas centra dzīvokļu cena bija visaugstākajā pozīcijā (2 079 EUR/m<sup>2</sup>), cenu līmenis 2017. gada beigās samazinājās par 12,8 %. Līdz ar imigrācijas likuma grozījumiem, kas, sākot ar 2014. gada 1. septembri, paredzēja ievērojami palielināt minimālo nekustamā īpašuma iegādes vērtību, lai varētu saņemt termiņuzturēšanās atļauju (no 142 30 uz 250 000 EUR), centra dzīvokļu cenas sāka lejupslīdi, kas 2017. gada sākumā apstājās.

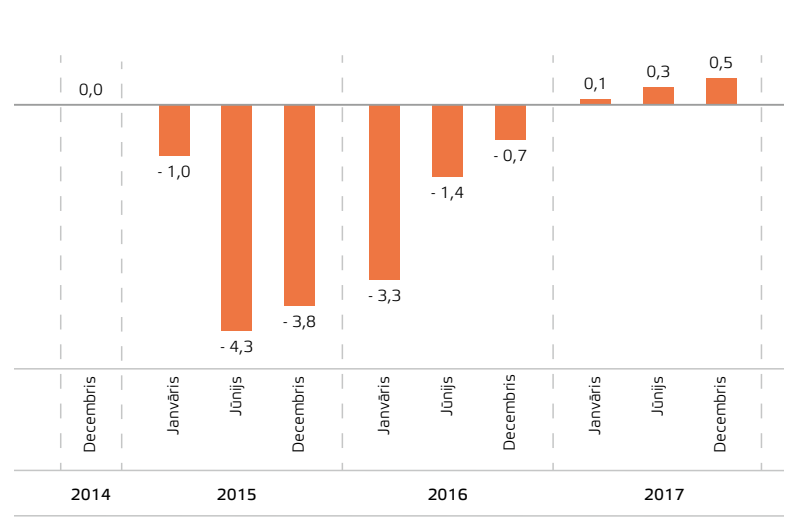
Rīgas centra dzīvokļu vidējās cenas dinamika, EUR/m<sup>2</sup>



Avots: ARCO REAL ESTATE

Rīgas centra dzīvokļu cenas kopš 2016. gada sākuma nemainījās. Cenu lejupslīde, kas aizsākās 2014. gada septembrī, 2017. gada sākumā apstājās, tomēr turpinājumā Rīgas centrālās daļas dzīvokļu cenas daudzviet palielinājās. 2015. gada laikā centra dzīvokļu cenas kopumā samazinājās par 8,8 %, savukārt 2016. gadā cenu samazinājums bija mazāks: gada laikā cenas saruka par 5,3 %. 2017. gadā cenu pieauguma pamatā bija labas un ļoti labas kvalitātes Rīgas centra perifērijas dzīvokļu sadārdzināšanās. Centra perifērijā notika salīdzinoši daudz darījumu ar dzīvokļiem pilnībā renovētās vai jaunās ēkās, kā arī ar dzīvokļiem, kuriem bija ļoti kvalitatīva apdare. Šādu dzīvokļu īpatsvaram bija tendence palielināties.

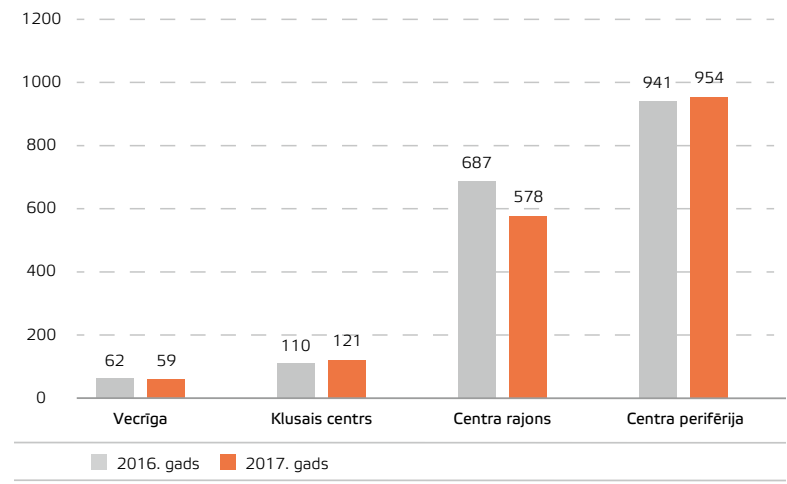
### Rīgas centra dzīvokļu cenu izmaiņas, %



Avots: ARCO REAL ESTATE

Līdz ar cenu līmeņa nelielu pieaugumu darījumu skaitam ar Rīgas centra dzīvokļiem bija tendence samazināties. Turpmāk palielinoties dzīvokļu cenām, līdzīgi kā tas novērots Rīgas mikrorajonos, darījumu skaits attiecīgi varētu samazināties.

### Rīgas centra dzīvokļu darījumu skaita dinamika 2016. un 2017. gadā



Avots: VALSTS ZEMES DIENESTS

Salīdzinot ar 2016. gadu, pērn darījumu skaits ar Rīgas centra dzīvokļiem kopumā samazinājās par 5 %. Savukārt, salīdzinot ar pagājušā gada pirmo pusgadu, darījumu skaits ar Rīgas centra dzīvokļiem otrajā pusgadā palielinājās (+ 14 %).

Darījumu skaita lielākais samazinājums 2017. gadā, salīdzinot ar iepriekšējo gadu, novērots centra rajonā (- 16 %). Arī Vecrīgā darījumu skaits nedaudz samazinājās (- 5 %), turpretī klusajā centrā darījumu skaits 2017. gadā pieauga (+ 10 %). Savukārt centra perifērijā darījumu skaits saglabājās gandrīz bez izmaiņām (+ 1 %). Salīdzinot ar 2017. gada pirmo pusgadu, darījumu skaits otrajā pusgadā visvairāk palielinājās klusajā centrā (+ 47 %). Otrajā pusgadā darījumu skaits ar dzīvokļiem arī centra rajonā palielinājās vairāk nekā par trešdaļu (+ 36 %).

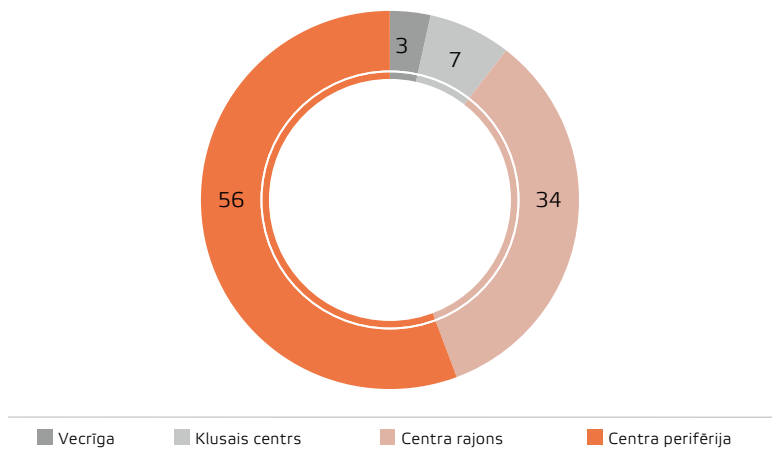


Foto: Valmieras iela 28, Rīga

Salīdzinājumā ar 2016. gadu pērn Rīgas centra dzīvokļu struktūra būtiski nemainījās. Visvairāk darījumu joprojām notika Rīgas centra perifērijā – tur notika lielākā daļa (56 %) no visiem darījumiem. Otrs aktīvākais segments bija centra rajons, kur notika 34 % no kopējā darījumu skaita. Klusajā centrā 2017. gadā notika 7 % no kopējā Rīgas centra darījumu skaita, savukārt Vecrīgā notikušie darījumi veidoja 3 %.

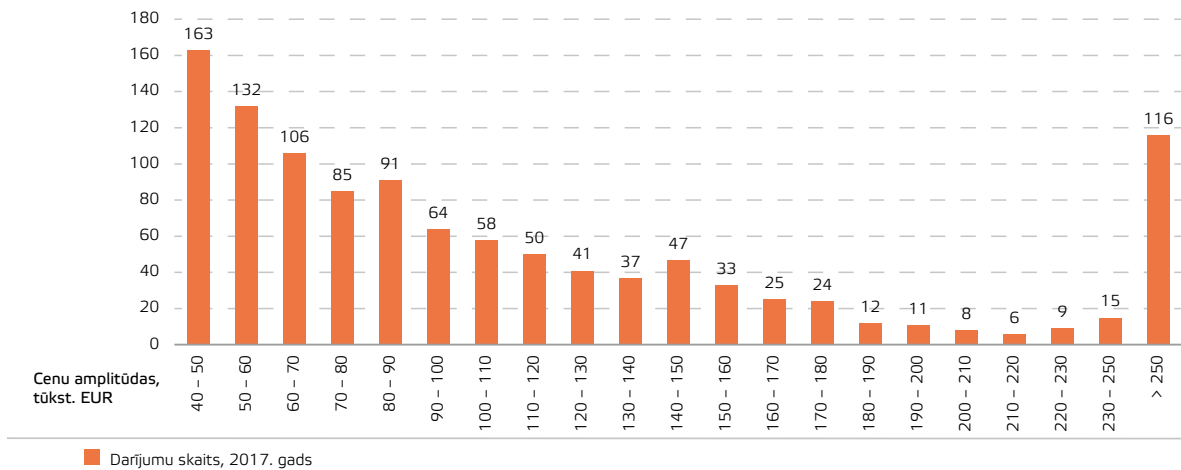
Visvairāk darījumu joprojām tika reģistrēti par summu no 40 000 līdz 50 000 EUR. Salīdzinoši daudz darījumu (34 % no darījumu kopskaita) notika cenu robežās no 40 000 līdz 90 000 EUR. Būtiski mazāk darījumu notika par summu virs 180 000 EUR (tikai 10 % no centra dzīvokļu darījumu kopskaita).

Rīgas centra dzīvokļu darījumu skaita sadalījums, %



Avots: VALSTS ZEMES DIENESTS

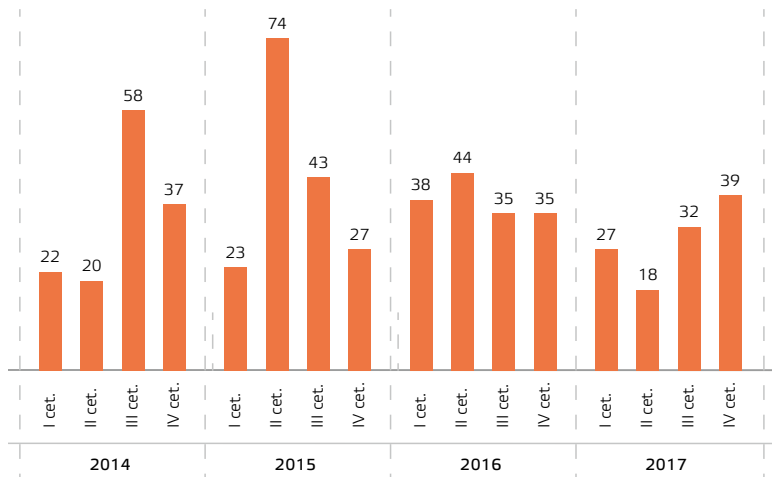
Darījumu skaita dalījums pēc cenu diapazoniem



Avots: VALSTS ZEMES DIENESTS

Savukārt aplūkojot, kā ir izmainījusies situācija ar Rīgas centra dzīvokļu darījumiem, kuru summa pārsniedza 250 000 EUR, kas kopš 2014. gada septembra ir minimālais vērtības sliekšnis termiņuzturēšanās atļaujas saņemšanai, redzams, ka pērn šādu darījumu skaits samazinājās. 2017. gadā kopumā notika par 24 % mazāk darījumu nekā 2016. gadā. Lielākais darījumu skaits ar šā tirdzniecības segmenta dzīvokļiem 2017. gadā reģistrēts ceturtnajā ceturksnī – 39 darījumi. Turpretī vismazāk šādu darījumu notika gada otrajā ceturksnī, kad reģistrēti vien 18 šādi darījumi.

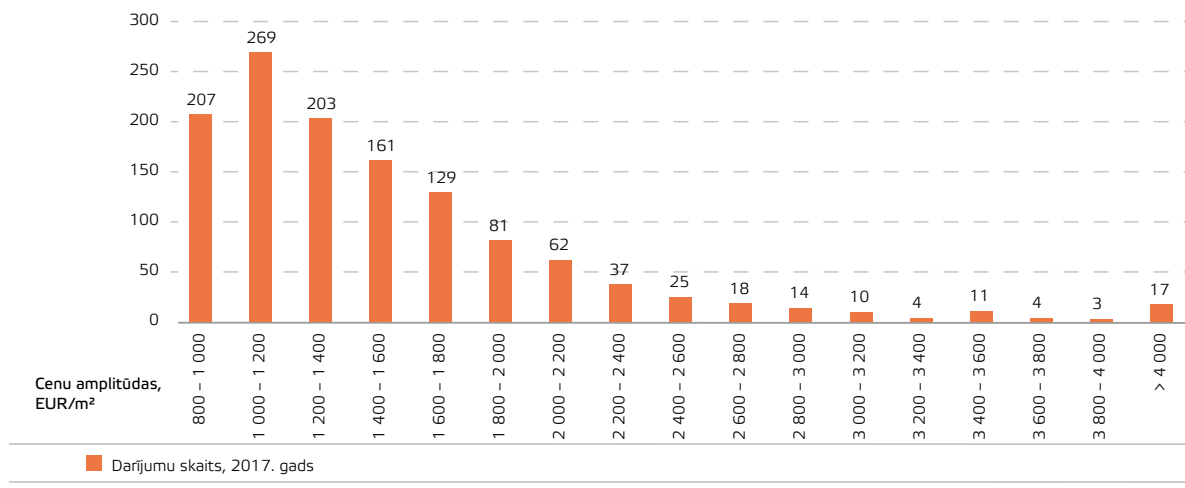
Darījumu skaits ar Rīgas centra dzīvokļiem par summu virs 250 000 EUR no 2014. līdz 2017. gadam



Avots: ARCO REAL ESTATE



Rīgas centra dzīvokļu darījumu skaita dalījums pēc kvadrātmetra cenu diapazoniem 2017. gadā



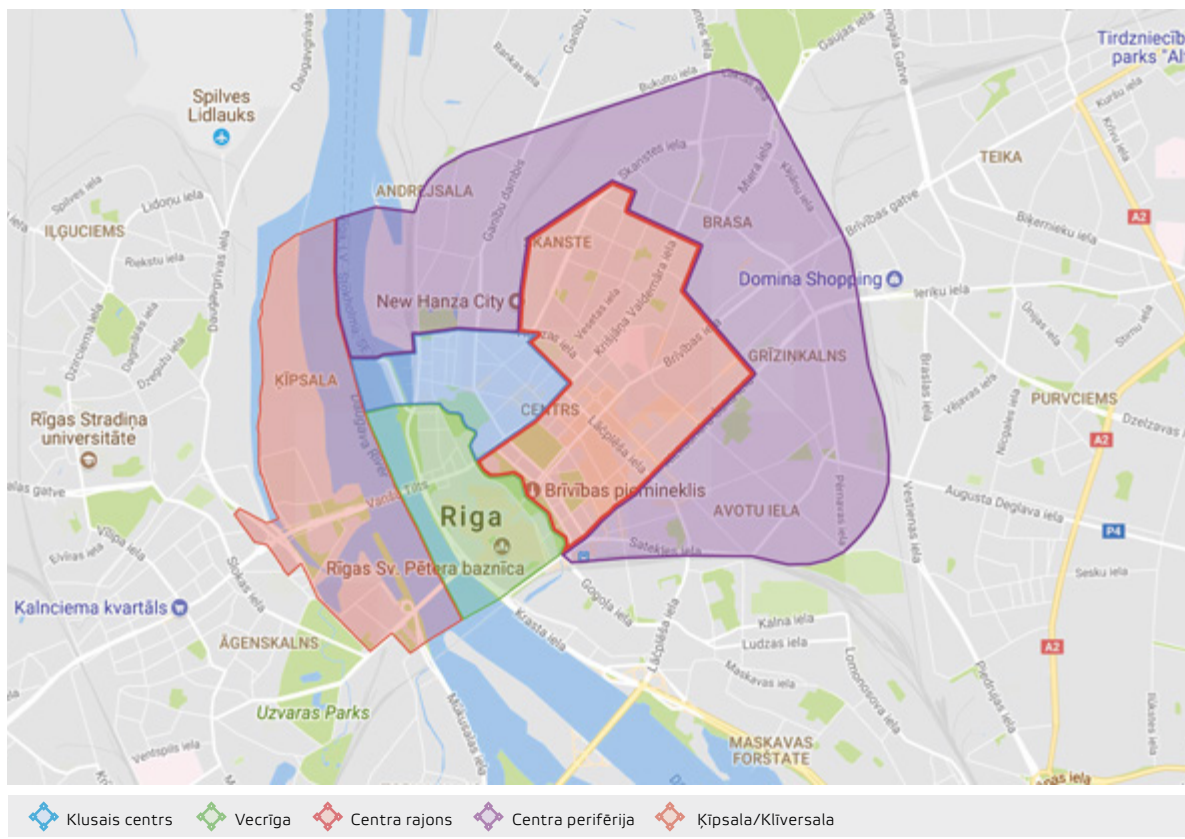
Avots: VALSTS ZEMES DIENESTS

Analizējot 2017. gadā reģistrētos Rīgas centra dzīvokļu darījumus pēc kvadrātmetra cenu amplitūdām, konstatēts, ka visvairāk darījumu notika cenu robežās no 1 000 līdz 1 200 EUR/m². Lielākā daļa no darījumiem notika cenu robežās līdz 2 200 EUR/m², virs šīs cenu atzīmes tika reģistrēti vien 8 % no darījumu kopskaita. Par 4 000 EUR/m² 2017. gada laikā tika reģistrēti 17 darījumi, kas bija uz pusi mazāk nekā 2016. gadā.

Lai gan centra dzīvokļu kopējais cenu pieaugums pērn bija neliels, cenu līmenis gan Vecrīgā, gan klusajā centrā samazinājās – attiecīgi par 0,8 % un 1,5 %. Rīgas centra dzīvokļu cenu pieauguma pamatā bija centra perifērijas dzīvokļu salīdzinoši lielais sadārdzinājums (+ 6,8 %). Šis cenu pieaugums izskaidrojams ar to, ka pēc šīs centra daļas pieprasījums vienmēr ir bijis stabils un cenas – salīdzinoši zemākas.

Centra perifērijā cenu līmenis paaugstinājās galvenokārt augstas kvalitātes dzīvokļiem ar kvalitatīvu telpu apdari. Arī centra rajonā cenām bija tendence nedaudz pieaugt – 2017. gada laikā cenas pieauga par vidēji 1,9 %. Līdzīgi kā centra perifērijā, centra rajonā cenu līmenis palielinājās galvenokārt augstas kvalitātes dzīvokļiem. Jaunās vai pilnībā renovētās Rīgas centra ēkās dzīvokļu cenas sasniedza Vecrīgas cenu līmeni.

Rīgas centra apkaimju sadalījums



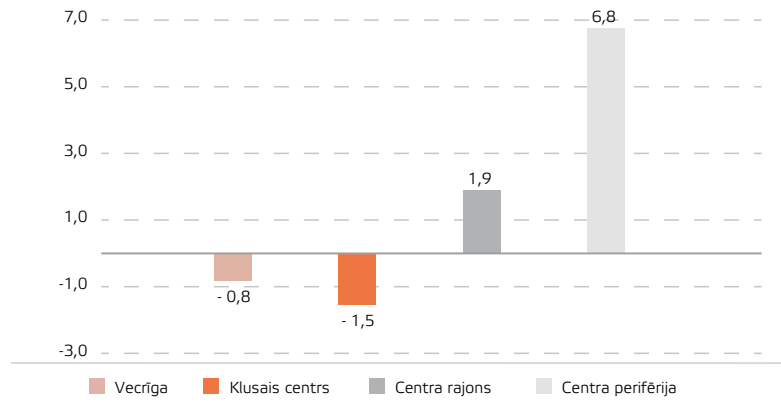
Rīgas centra perifērijā, kas sastāv no tādām apkaimēm kā Grīziņkalns, Avoti, Brasa un Pētersala, dzīvokļu cenas 2017. gada laikā pieauga par 6,8 %. Pērnā gada beigās vidējā cena bija ap 800 EUR/m<sup>2</sup> dzīvokļiem apmierinošā stāvoklī, ap 1 250 EUR/m<sup>2</sup> dzīvokļiem labā stāvoklī un ap

1 900 EUR/m<sup>2</sup> dzīvokļiem ļoti labā stāvoklī. Augstākās cenas bija raksturīgas dzīvokļiem pilnībā renovētās vai jaunās ēkās, piemēram, Ernesta Birznieka-Upīša ielā 13 un 18A, Hospitāļu ielā 39 un citās mājās. Augstākās cenas Rīgas perifērijā 2017. gadā novērotas pilnībā renovētā ēkā

Ernesta Birznieka Upīša ielā 18A, kur dzīvokļi tika pārdoti par cenu līdz 3 000 EUR/m<sup>2</sup>. Savukārt centra perifērijas dzīvokļiem, kuru cena bija mazāka par 800 EUR/m<sup>2</sup>, lielākoties nebija visas nepieciešamās labierīcības, vai arī tie bija neapmierinošā tehniskā stāvoklī, vai arī atrodadās koka ēkās.

Rīgas centra rajona (tuvais centrs) dzīvokļu cenas 2017. gada laikā palielinājās par 1,9 %. Cenu pieaugums galvenokārt tika novērots gada pirmajā pusē.

### Rīgas centra dzīvokļu kopējās cenu izmaiņas pēc atrašanās vietas 2017. gadā



Avots: ARCO REAL ESTATE

Vidējā cena gada beigās bija ap 1 100 EUR/m<sup>2</sup> dzīvokļiem apmierinošā stāvoklī, ap 1 700 EUR/m<sup>2</sup> dzīvokļiem labā stāvoklī un ap 2 600 EUR/m<sup>2</sup> dzīvokļiem ļoti labā stāvoklī. Augstākās cenas bija raksturīgas augstvērtīgas apdares dzīvokļiem Vecrīgas vai parku

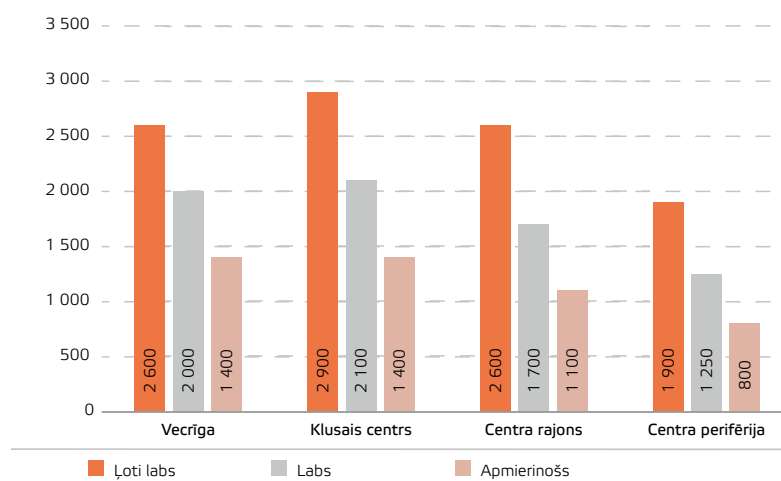
tuvumā, kā arī jaunuzceltās vai pilnībā renovētās ēkās. Dārgākais darījums centrā rajonā 2017. gadā notika ar dzīvokli Baznīcas ielā 18A, projektā *Club Central Residence*, kur augustā reģistrēts darījums par cenu virs 4 600 EUR/m<sup>2</sup>. Savukārt dārgākie dzīvokļu darījumi tuvajā centrā notika ekskluzīvajā

projektā *Ģipša fabrika*, Ķīpsalā, kur atsevišķu darījumu cenas pietuvojās 4 000 EUR/m<sup>2</sup> atzīmei. Arī jaunuzceltajā kvartālā *Centrus*, Dzirnau ielā 81/83, vairākos darījumos dzīvokļu cenas pārsniedza 3 500 EUR/m<sup>2</sup>.



Foto: Kalnciema kvartāla rezidence

### Rīgas centra dzīvokļu cenas 2017. gada beigās pēc tehniskā stāvokļa, EUR/m<sup>2</sup>



Avots: ARCO REAL ESTATE

Klusā centra dzīvokļu cenas šogad samazinājās par 1,5 %. Vidējā cena 2017. gada decembrī bija ap 1 400 EUR/m<sup>2</sup> dzīvokļiem apmierinošā stāvoklī, ap 2 100 EUR/m<sup>2</sup> dzīvokļiem labā stāvoklī un ap 2 900 EUR/m<sup>2</sup> dzīvokļiem ļoti labā stāvoklī. Pērn salīdzinoši maz darījumu notika ar augstas kvalitātes dzīvokļiem Rīgas klusajā centrā. Darījumu augstākās cenas 2017. gadā reģistrētas atsevišķos darījumos ar dzīvokļiem pilnībā rekonstruētā daudzdzīvokļu ēkā Antonijas ielā 26, jaunuzceltā ēkā Strēlnieku ielā 7, kā arī jaunajā projektā *Quadrus*, Valkas ielā 4. Šajās ēkās darījumu cenas pārsniedza 3 000 EUR/m<sup>2</sup> robežu. Tomēr tie uzskatāmi par atsevišķiem darījumiem, jo klusā centra dzīvokļu darījumu cenas lielākoties nepārsniedza

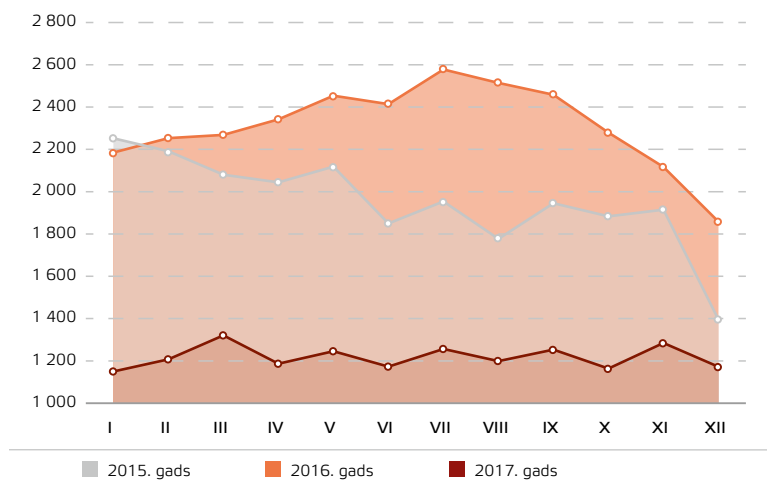
3 000 EUR/m<sup>2</sup>. Savukārt apmierinošā tehniskā stāvoklī un arī ēku pirmajos stāvos esošu dzīvokļu vidējā cena bija ap 1 400 EUR/m<sup>2</sup>. Vēl zemākas cenas novērotas gadījumos, kad dzīvokļa apdare bija neapmierinošā tehniskā stāvoklī vai dzīvoklim bija kādi apgrūtinājumi.

Vecrīgas dzīvokļu cenu līmenis turpināja samazināties, un kopš 2016. gada decembra cenas samazinājās par 0,8 %. Cenu samazinājums galvenokārt tika konstatēts pirmajā pusgadā, savukārt otrajā pusgadā cenas stabilizējās. Vidējā cena 2017. gada beigās bija attiecīgi ap 1 400 EUR/m<sup>2</sup> dzīvokļiem apmierinošā stāvoklī, ap 2 000 EUR/m<sup>2</sup> dzīvokļiem labā stāvoklī un ap 2 600 EUR/m<sup>2</sup> dzīvokļiem ļoti labā stāvoklī.

Pēdējā gada laikā Vecrīgā par cenu virs 2 400 EUR/m<sup>2</sup> notika maz darījumu. 2017. gada pirmajā pusgadā reģistrēti vien divi šādi darījumi, bet otrajā pusgadā – četri. Vecrīgas lētāko dzīvokļu piedāvājumu cena 2017. gada vidū bija no 1400 EUR/m<sup>2</sup>. Visbiežāk tie bija dzīvokļi ar apdares trūkumiem vai sliktu telpu plānojumu un lielu palīgtelpu platību.

Jau 2016. gada beigās Rīgas centrā dzīvokļu piedāvājums būtiski samazinājās, turklāt tas arī būtiski nepalielinājās 2017. gada laikā. Lielākais piedāvājumu skaits konstatēts pērnā gada martā, kad Rīgas centra piedāvājumā bija 1 321 dzīvoklis. Tomēr atšķirībā no iepriekšējiem gadiem 2017. gadā lielas piedāvājumu skaita svārstības nenotika. Pērn Rīgas centra piedāvājumā bija vidēji ap 1 220 dzīvokļiem. Atšķirībā no citiem gadiem, kad gada nogalē raksturīga būtiska tirgus aktivitātes samazināšanās, pērn piedāvājumu skaits gada beigās bija līdzvērtīgs gada sākumā novērotajam.

Rīgas centra dzīvokļu piedāvājuma dinamika no 2015. līdz 2017. gadam



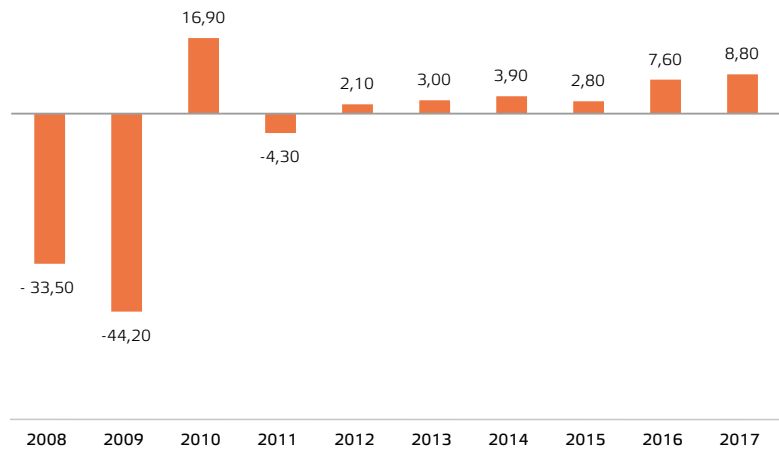
Avots: ARCO REAL ESTATE



## DZĪVOKĻI SĒRIJVEIDA MĀJĀS RĪGAS MIKRORAJONOS

Rīgas mikrorajonu sērijveida dzīvokļu viena kvadrātmetra vidējā cena 2017. gada beigās pieauga līdz 767 EUR/m<sup>2</sup>. Dzīvokļu cenu kopējais pieaugums pērn vērtējams kā ievērojams: gada laikā sērijveida dzīvokļu cenas palielinājās par 8,8 %. Kā cenu pieauguma galvenie iemesli jāpiemin zemo cenu dzīvokļu piedāvājuma būtiskais samazinājums (salīdzinot ar iepriekšējiem gadiem), kā arī vispārējās ekonomiskās situācijas uzlabošanās un pirkspējas palielināšanās Rīgas reģionā.

Rīgas mikrorajonu sērijveida dzīvokļu cenu izmaiņas no 2008. līdz 2017. gadam, %



Avots: ARCO REAL ESTATE

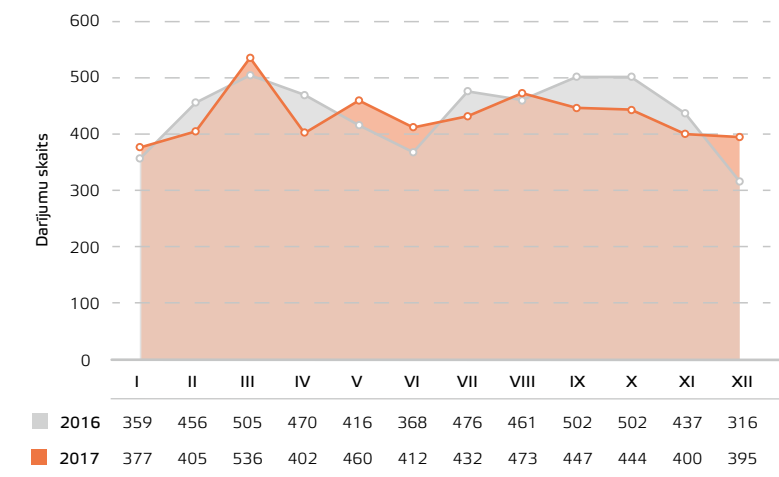
12

2017. gadā sērijveida dzīvokļu cenu pieaugums pārsniedza iepriekšējo piecu gadu rādītājus, turklāt šobrīd netiek saskatīti cenu stabilizēšanās iemesli.



Sērijveida dzīvokļu tirgus aktivitāte 2017. gadā kopumā nedaudz samazinājās. Pērn konstatēti 5 183 darījumi ar sērijveida dzīvokļiem un, salīdzinot ar 2016. gadu, darījumu skaits saruka par 1,6 %. Darījumu skaits ar sērijveida dzīvokļiem Rīgā pagājušajā gadā bija līdzīgs iepriekšējiem pieciem gadiem – ap 5 000 darījumu gadā. Visvairāk 2017. gadā dzīvokļu darījumi reģistrēti martā.

Rīgas sērijveida dzīvokļu darījumu skaita dinamika no 2016. līdz 2017. gadam

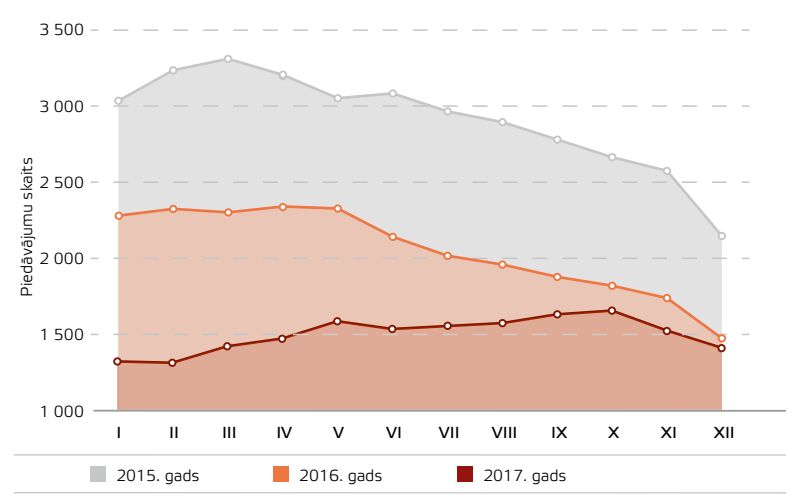


Avots: VALSTS ZEMES DIENESTS



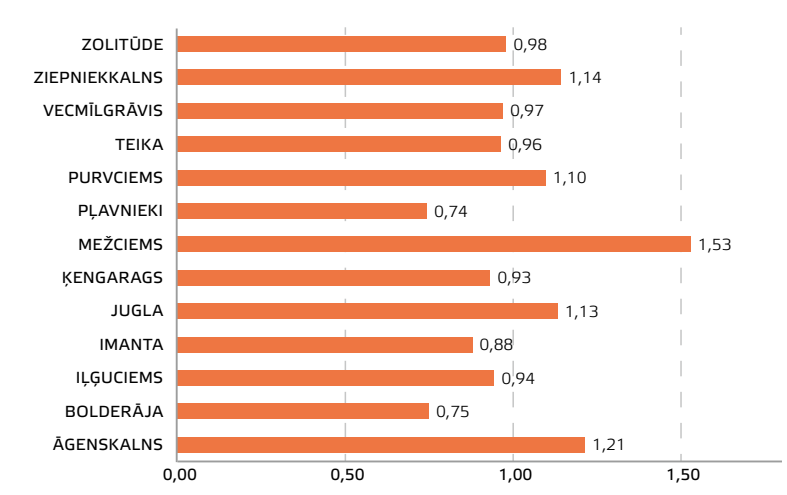
Aplūkojot sērijveida dzīvokļu piedāvājumu skaita izmaiņas, var secināt, ka 2017. gadā piedāvājums bija zemāks nekā 2016. gadā. Pērnā gada decembrī dzīvokļu piedāvājumu skaits Rīgas lielākajos mikrorajonos bija par 4 % mazāks nekā iepriekšējā gada atbilstošajā laika periodā, kā arī par 34 % mazāks nekā 2015. gada beigās. Piedāvājumu skaita būtiskais samazinājums attiecībā pret 2015. gadu, iespējams, ir saistīts ar sludinājumu portālu cenu politikas maiņu.

### Rīgas lielāko mikrorajonu dzīvokļu piedāvājuma dinamika no 2015. līdz 2017. gadam



Avots: ARCO REAL ESTATE

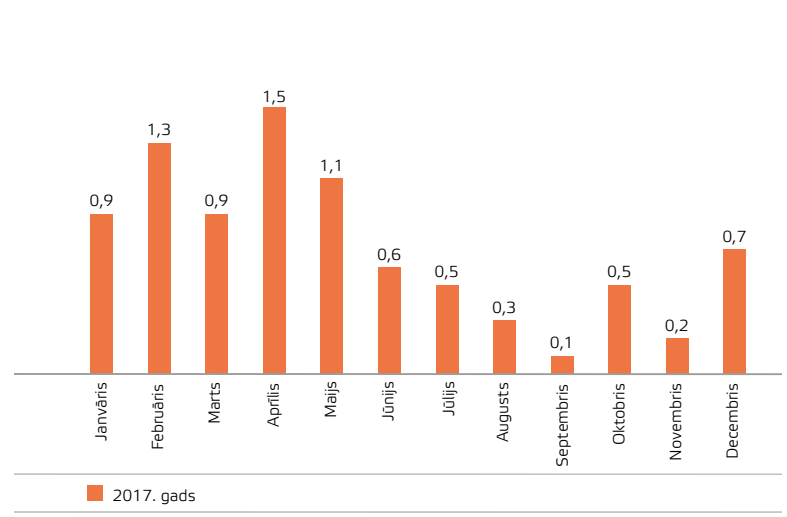
### Dzīvokļu piedāvājums proporcionāli Rīgas mikrorajonu lielumam 2017. gada decembrī



Avots: ARCO REAL ESTATE

Analizējot piedāvājuma skaitu proporcionāli mikrorajona lielumam, proti, pēc iedzīvotāju skaita, vislielākais piedāvājums 2017. gada nogalē konstatēts Āgenskalnā un Mežciemā, turpretī Bolderājā un Pļavniekos piedāvājumu skaits proporcionāli bija vismazākais.

### Sērijveida dzīvokļu cenu izmaiņas 2017. gadā, %



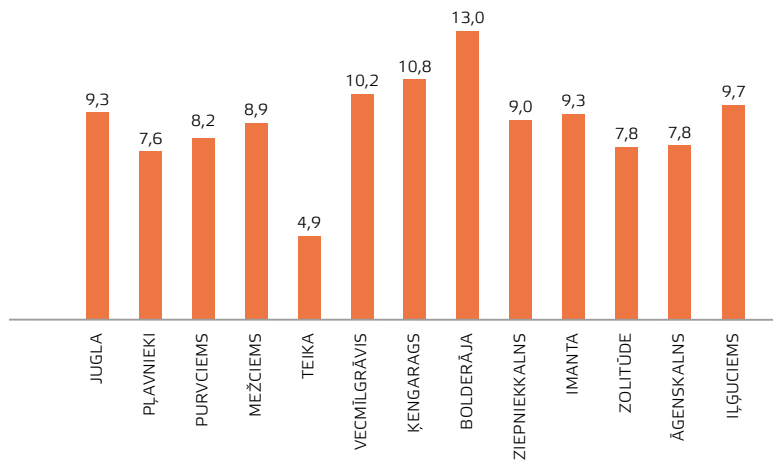
Avots: ARCO REAL ESTATE

2017. gadā sērijveida dzīvokļu cenas katru mēnesi nedaudz pieauga. Ikmēneša cenu lielākais pieaugums tika novērots aprīlī, kad tas sasniedza 1,5 %. Savukārt vismazākās cenu izmaiņas, līdzīgi kā 2016. gadā, konstatētas septembrī, kad cenas pieauga vien par 0,1 %.

Dzīvokļu viena kvadrātmetra vidējās cenas lielākais pieaugums Rīgas mikrorajonos kopš 2017. gada sākuma novērots Bolderājā (+ 13 %). Arī citos Rīgas lielākajos mikrorajonos cenas pērn palielinājās. Vislētāk dzīvokļu cenas kopš gada sākuma pieauga Teikā (+ 4,9 %), kur tās, salīdzinot ar citiem Rīgas mikrorajoniem, joprojām bija visaugstākās. Neremontēta dzīvokļa kvadrātmetra vidējā cena gada nogalē pārsniedza 900 EUR/m<sup>2</sup>.

Ja 2016. gadā dzīvokļu cenu ziņā lētākajos Rīgas mikrorajonos – Bolderājā, Vecmīlgrāvī un Ķengaragā – cenu pieaugums bija vislētākais, tad pērn šajos mikrorajonos tika novērots vislielākais cenu kāpums. Visos šajos mikrorajonos dzīvokļu cenas pieauga par vairāk nekā 10 %.

### Cenu izmaiņas Rīgas lielākajos mikrorajonos kopš 2017. gada 1. janvāra, %



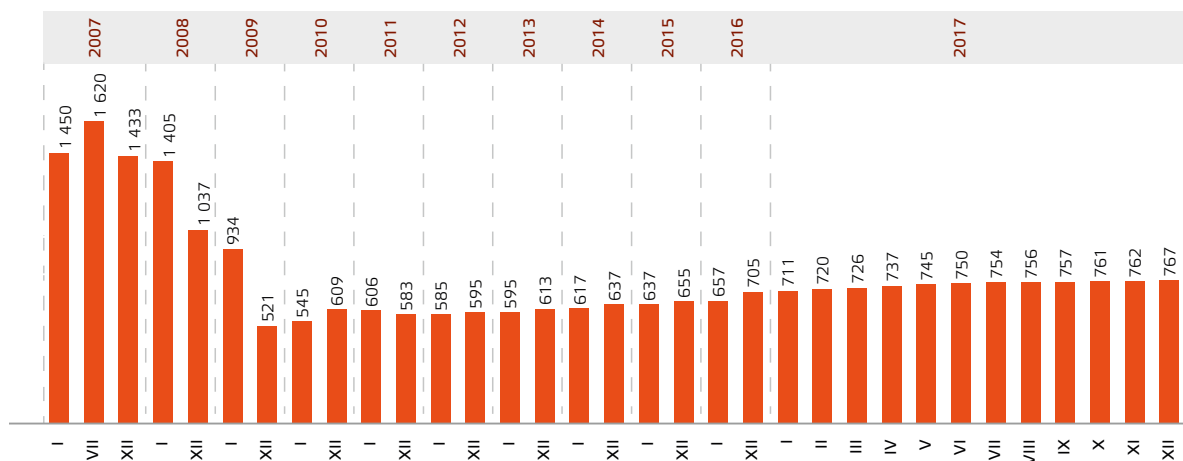
Avots: ARCO REAL ESTATE

Straujais cenu kāpums saistīts ar salīdzinoši zemo dzīvokļu cenu līmeni šajos rajonos, kā arī dzīvokļu pieejamību. Relatīvi lētāk 2017. gadā cenas pieauga Rīgas dārgākajos mikrorajonos.



2017. gada decembrī sērijveida dzīvokļu vidējā cena pieauga līdz 767 EUR/m<sup>2</sup>. Cenas vidēji bija par 53 % zemākas nekā 2007. gada 1. jūlijā, kad neremontētu sērijveida dzīvokļu vidējā cena bija sasniegusi visu laiku augstāko atzīmi – 1 620 EUR/m<sup>2</sup>.

### Rīgas lielāko mikrorajonu sērijveida dzīvokļu vidējās cenas dinamika, EUR/m<sup>2</sup>



Avots: ARCO REAL ESTATE

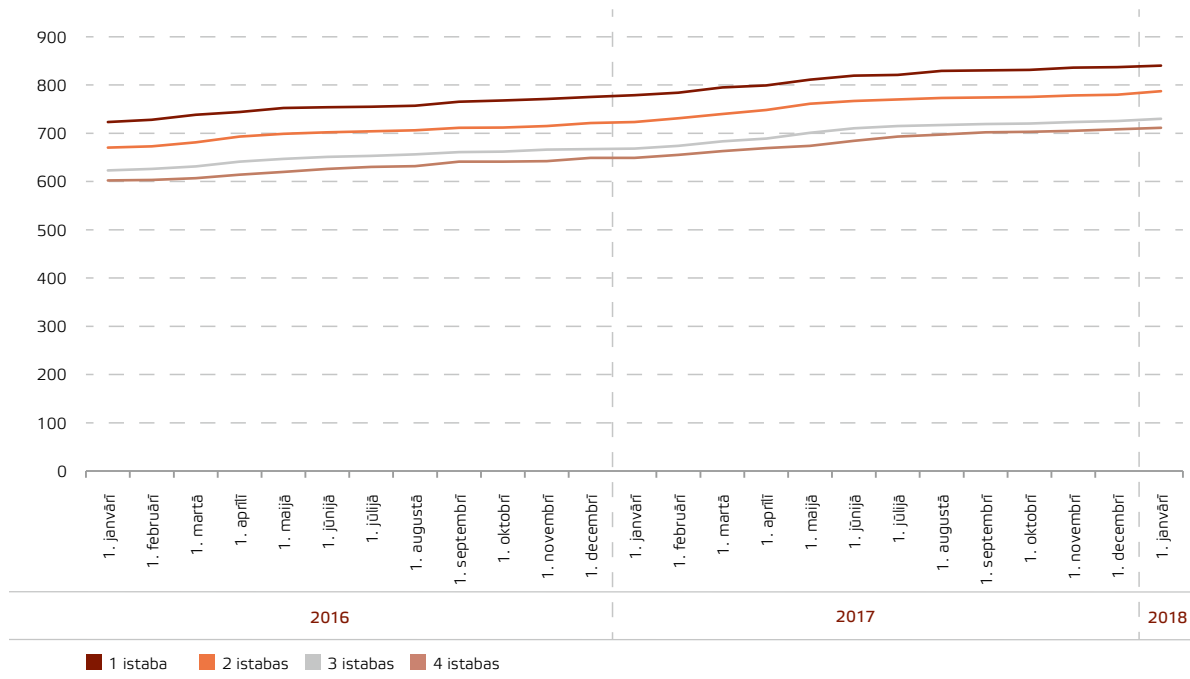
## Sērijevīda dzīvokļu vidējās cenas Rīgas mikrorajonos dalījumā pēc istabu skaita, EUR/m<sup>2</sup>

2017. gadā dzīvokļu viena kvadrātmetra vidējā vērtība, vērtējot tos pēc istabu skaita, pieauga vienistabas dzīvokļiem (+ 8 %), divistabu (+ 9 %), trīsstabu (+ 9 %) un četrstabu (+ 10 %) dzīvokļiem.

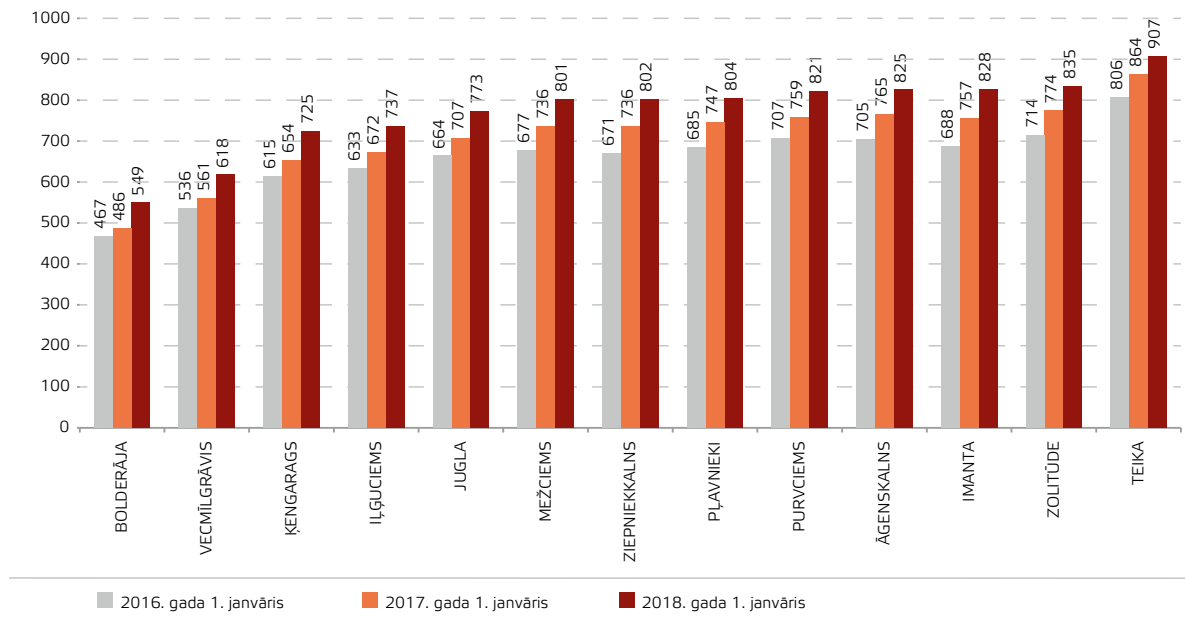


	1 istaba	2 istabas	3 istabas	4 istabas		
	723	670	623	602	1. janvārī	2016
	728	673	626	603	1. februārī	
	738	681	631	607	1. martā	
	744	693	641	614	1. aprīlī	
	752	699	647	620	1. maijā	
	754	702	651	626	1. jūnijā	
	755	704	653	630	1. jūlijā	
	757	706	656	632	1. augustā	
	765	711	661	641	1. septembrī	
	768	712	662	641	1. oktobrī	
	771	715	666	642	1. novembrī	
	775	721	667	649	1. decembrī	
	779	723	668	649	1. janvārī	2017
	784	731	674	655	1. februārī	
	795	740	683	663	1. martā	
	799	748	689	669	1. aprīlī	
	811	761	701	674	1. maijā	
	819	767	710	684	1. jūnijā	
	821	770	715	693	1. jūlijā	
	829	773	717	697	1. augustā	
	830	774	719	702	1. septembrī	
	831	775	720	703	1. oktobrī	
	836	778	723	705	1. novembrī	
	837	780	725	708	1. decembrī	
	840	787	730	711	1. janvārī	2018

## Sērijevīda dzīvokļu vidējās cenas Rīgas mikrorajonos dalījumā pēc istabu skaita, EUR/m<sup>2</sup>



Avots: ARCO REAL ESTATE

Sērijveida dzīvokļu vidējās cenas Rīgas mikrorajonos, EUR/m<sup>2</sup>

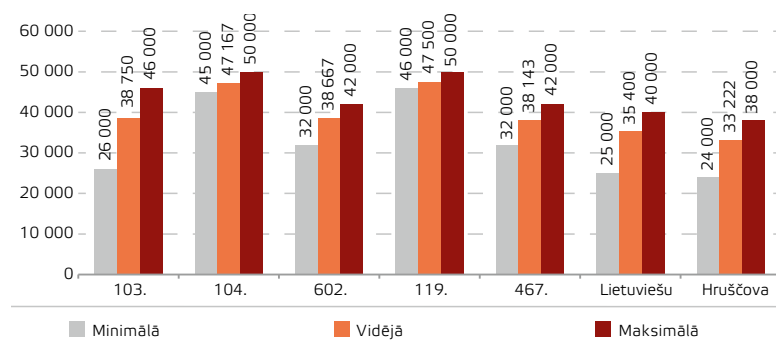
Avots: ARCO REAL ESTATE

16

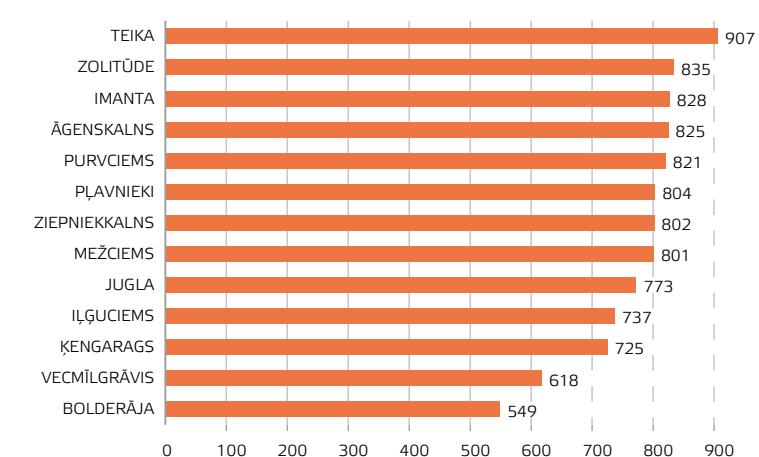
2017. gada decembrī sērijveida dzīvokļu cenas, salīdzinot ar 2016. gada sākumu, bija augstākas par 17 %. Pagājušā gada laikā cenas pieauga par 8,8 %.

2017. gada nogalē dārgākie dzīvokļi saglabājās 119. un 104. sērijas mājās, kur apmierinošā stāvoklī esošu divstābu dzīvokļu cenas bija robežās no 45 000 līdz 50 000 EUR atkarībā no atrašanās vietas. Savukārt vislētākās bija lietuviešu projekta mājas, kur divstābu dzīvokļu cenu amplitūda bija no 25 000 līdz 40 000 EUR, un Hruščova laika mājas, kur divstābu dzīvokļu cenas bija robežās no 24 000 līdz 38 000 EUR atkarībā no mikrorajona.

## Rīgas mikrorajonu sērijveida dzīvokļu cenas 2017. gada decembrī dalījumā pēc sērijām (divstābu dzīvokļiem), EUR



Avots: ARCO REAL ESTATE

Sērijveida dzīvokļu vidējās cenas Rīgas mikrorajonos 2018. gada 1. janvārī, EUR/m<sup>2</sup>

Avots: ARCO REAL ESTATE

Sērijveida dzīvokļu augstākās cenas 2017. gada beigās saglabājās Teikā, kur viena kvadrātmetra vidējā cena pieauga līdz 907 EUR/m<sup>2</sup> pozīcijai. Zemākā viena kvadrātmetra vidējā cena decembrī saglabājās Bolderājā, kur tā bija 549 EUR/m<sup>2</sup> pozīcijā.



# SĒRIJVEIDA DZĪVOKĻU CENAS RĪGAS MIKRORAJONOS UN TĀS APKĀRTNĒ 2018. GADA 1. JANVĀRĪ, EUR

## Jugla

	103.	Specproj.	602.	119.	467.	Lietuviešu	Hruščova	Mazģim.	Vidēji
<b>Vienistabas</b>		<b>29 000</b>				<b>27 000</b>	<b>27 000</b>	<b>26 000</b>	<b>27 250</b>
2017. g. novembris		29 000				27 000	27 000	26 000	27 250
2016. g. decembris		28 000				24 000	24 000	23 000	24 750
<b>Divistabu</b>		<b>38 000</b>				<b>35 000</b>	<b>34 000</b>		<b>35 667</b>
2017. g. novembris		37 000				35 000	34 000		35 333
2016. g. decembris		36 000				32 000	31 000		33 000
<b>Trīsistabu</b>		<b>51 000</b>				<b>42 000</b>	<b>41 000</b>		<b>44 667</b>
2017. g. novembris		51 000				42 000	41 000		44 667
2016. g. decembris		48 000				38 000	37 000		41 000
<b>Četrīstabu</b>									
2017. g. novembris									
2016. g. decembris									

## Pļavnieki

	103.	104.	602.	119.	467.	Lietuviešu	Hruščova	Mazģim.	Vidēji
<b>Vienistabas</b>	<b>31 000</b>	<b>38 000</b>	<b>29 000</b>	<b>37 000</b>	<b>29 000</b>			<b>27 000</b>	<b>31 833</b>
2017. g. novembris	31 000	37 000	30 000	37 000	28 000			27 000	31 667
2016. g. decembris	29 000	35 000	28 000	35 000	27 000			26 000	30 000
<b>Divistabu</b>	<b>42 000</b>	<b>47 000</b>	<b>40 000</b>	<b>47 000</b>	<b>40 000</b>				<b>43 200</b>
2017. g. novembris	42 000	47 000	40 000	47 000	40 000				43 200
2016. g. decembris	38 000	44 000	38 000	45 000	38 000				40 600
<b>Trīsistabu</b>	<b>52 000</b>	<b>56 000</b>	<b>49 000</b>	<b>56 000</b>	<b>48 000</b>				<b>52 200</b>
2017. g. novembris	52 000	55 000	49 000	56 000	48 000				52 000
2016. g. decembris	47 000	51 000	45 000	51 000	45 000				47 800
<b>Četrīstabu</b>			<b>54 000</b>	<b>61 000</b>	<b>54 000</b>				<b>56 333</b>
2017. g. novembris			54 000	61 000	54 000				56 333
2016. g. decembris			49 000	57 000	49 000				51 667

## Purvciems

	103.	104.	602.	119.	467.	Lietuviešu	Hruščova	Mazģim.	Vidēji
<b>Vienistabas</b>	<b>31 000</b>	<b>38 000</b>	<b>29 000</b>	<b>37 000</b>	<b>29 000</b>	<b>28 000</b>	<b>27 000</b>	<b>27 000</b>	<b>30 750</b>
2017. g. novembris	31 000	38 000	29 000	37 000	29 000	28 000	27 000	27 000	30 750
2016. g. decembris	29 000	35 000	28 000	35 000	27 000	26 000	25 000	26 000	28 875
<b>Divistabu</b>	<b>42 000</b>	<b>48 000</b>	<b>41 000</b>	<b>46 000</b>	<b>41 000</b>	<b>40 000</b>	<b>38 000</b>		<b>42 286</b>
2017. g. novembris	42 000	47 000	41 000	46 000	41 000	38 000	37 000		41 714
2016. g. decembris	39 000	45 000	38 000	45 000	38 000	35 000	34 000		39 143
<b>Trīsistabu</b>	<b>52 000</b>	<b>57 000</b>	<b>50 000</b>	<b>56 000</b>	<b>49 000</b>	<b>47 000</b>	<b>46 000</b>		<b>51 000</b>
2017. g. novembris	52 000	56 000	49 000	56 000	48 000	47 000	46 000		50 571
2016. g. decembris	48 000	52 000	45 000	52 000	45 000	43 000	42 000		46 714
<b>Četrīstabu</b>			<b>55 000</b>	<b>62 000</b>	<b>55 000</b>				<b>57 333</b>
2017. g. novembris			55 000	62 000	55 000				57 333
2016. g. decembris			50 000	58 000	50 000				52 667

## Mežciems

	103.	104.	602.	119.	467.	Lietuviešu	Hruščova	Mazģim.	Vidēji
<b>Vienistabas</b>		<b>38 000</b>	<b>29 000</b>			<b>27 000</b>			<b>31 333</b>
2017. g. novembris		38 000	29 000			26 000			31 000
2016. g. decembris		35 000	28 000			25 000			29 333
<b>Divistabu</b>		<b>47 000</b>	<b>41 000</b>			<b>39 000</b>			<b>42 333</b>
2017. g. novembris		47 000	41 000			38 000			42 000
2016. g. decembris		44 000	38 000			35 000			39 000
<b>Trīsistabu</b>		<b>55 000</b>	<b>50 000</b>			<b>46 000</b>			<b>50 333</b>
2017. g. novembris		54 000	50 000			46 000			50 000
2016. g. decembris		51 000	44 000			42 000			45 667
<b>Četrīstabu</b>			<b>54 000</b>						<b>54 000</b>
2017. g. novembris			54 000						54 000
2016. g. decembris			49 000						49 000

## Teika

	103.	104.	Specproj.	Stājina	467.	Lietuviešu	Hruščova	Mazģim.	Vidēji
<b>Vienistabas</b>	<b>32 000</b>		<b>36 000</b>	<b>35 000</b>			<b>28 000</b>		<b>32 750</b>
2017. g. novembris	32 000		35 000	35 000			28 000		32 500
2016. g. decembris	31 000		35 000	35 000			27 000		32 000
<b>Divistabu</b>	<b>46 000</b>		<b>47 000</b>	<b>51 000</b>			<b>38 000</b>		<b>45 500</b>
2017. g. novembris	45 000		46 000	51 000			38 000		45 000
2016. g. decembris	42 000		44 000	50 000			36 000		43 000
<b>Trīsistabu</b>	<b>54 000</b>		<b>62 000</b>	<b>67 000</b>			<b>47 000</b>		<b>57 500</b>
2017. g. novembris	53 000		62 000	66 000			47 000		57 000
2016. g. decembris	52 000		56 000	63 000			44 000		53 750
<b>Četrīstabu</b>									
2017. g. novembris									
2016. g. decembris									

## Vecmīlgrāvis

	103.	104.	602.	Stājina	467.	Lietuviešu	Hruščova	Mazģim.	Vidēji
<b>Vienistabas</b>	<b>24 000</b>		<b>23 000</b>	<b>20 000</b>	<b>22 000</b>	<b>22 000</b>	<b>20 000</b>	<b>21 000</b>	<b>21 714</b>
2017. g. novembris	24 000		23 000	20 000	22 000	22 000	20 000	21 000	21 714
2016. g. decembris	23 000		21 000	18 000	21 000	19 000	18 000	19 000	19 857
<b>Divistabu</b>	<b>33 000</b>		<b>32 000</b>	<b>28 000</b>	<b>32 000</b>	<b>31 000</b>	<b>28 000</b>		<b>30 667</b>
2017. g. novembris	33 000		32 000	28 000	32 000	31 000	28 000		30 667
2016. g. decembris	29 000		28 000	26 000	28 000	26 000	25 000		27 000
<b>Trīsistabu</b>	<b>40 000</b>		<b>38 000</b>	<b>35 000</b>	<b>37 000</b>	<b>35 000</b>	<b>34 000</b>		<b>36 500</b>
2017. g. novembris	40 000		38 000	35 000	37 000	35 000	34 000		36 500
2016. g. decembris	36 000		34 000	34 000	33 000	32 000	31 000		33 333
<b>Četrīstabu</b>			<b>42 000</b>		<b>42 000</b>				<b>42 000</b>
2017. g. novembris			42 000		42 000				42 000
2016. g. decembris			39 000		39 000				39 000

## Kengarags

	103.	104.	602.	Specproj.	467.	Lietuviešu	Hruščova	Mazģim.	Vidēji
<b>Vienistabas</b>			<b>26 000</b>	<b>27 000</b>	<b>26 000</b>	<b>25 000</b>	<b>24 000</b>	<b>24 000</b>	<b>25 333</b>
2017. g. novembris			26 000	27 000	26 000	25 000	24 000	24 000	25 333
2016. g. decembris			24 000	24 000	24 000	23 000	22 000	23 000	23 333
<b>Divistabu</b>			<b>36 000</b>	<b>37 000</b>	<b>36 000</b>	<b>34 000</b>	<b>33 000</b>		<b>35 200</b>
2017. g. novembris			35 000	36 000	34 000	33 000	33 000		34 200
2016. g. decembris			32 000	32 000	32 000	31 000	29 000		31 200
<b>Trīsistabu</b>			<b>42 000</b>	<b>46 000</b>	<b>41 000</b>	<b>40 000</b>	<b>40 000</b>		<b>41 800</b>
2017. g. novembris			42 000	46 000	41 000	40 000	40 000		41 800
2016. g. decembris			37 000	41 000	37 000	36 000	35 000		37 200
<b>Četrīstabu</b>			<b>46 000</b>		<b>46 000</b>				<b>46 000</b>
2017. g. novembris			46 000		46 000				46 000
2016. g. decembris			42 000		42 000				42 000

## Bolderāja

	103.	104.	602.	specproj.	467.	Lietuviešu	Hruščova	Mazģim.	Vidēji
<b>Vienistabas</b>	<b>22 000</b>			<b>22 000</b>		<b>20 000</b>	<b>20 000</b>	<b>20 000</b>	<b>20 800</b>
2017. g. novembris	22 000			22 000		20 000	20 000	20 000	20 800
2016. g. decembris	18 000			19 000		17 000	16 000	16 000	17 200
<b>Divistabu</b>	<b>26 000</b>			<b>27 000</b>		<b>25 000</b>	<b>24 000</b>		<b>25 500</b>
2017. g. novembris	26 000			27 000		25 000	24 000		25 500
2016. g. decembris	24 000			24 000		23 000	22 000		23 250
<b>Trīsistabu</b>	<b>30 000</b>			<b>33 000</b>		<b>29 000</b>	<b>29 000</b>		<b>30 250</b>
2017. g. novembris	30 000			33 000		28 000	28 000		29 750
2016. g. decembris	30 000			30 000		27 000	26 000		28 250
<b>Četrīstabu</b>									
2017. g. novembris									
2016. g. decembris									

## Ziepniekkalns

	103.	104.	602.	119.	467.	Lietuviešu	Hruščova	Mazģim.	Vidēji
<b>Vienistabas</b>	<b>31 000</b>	<b>37 000</b>	<b>30 000</b>	<b>37 000</b>		<b>28 000</b>	<b>26 000</b>	<b>27 000</b>	<b>30 857</b>
2017. g. novembris	31 000	36 000	30 000	37 000		28 000	26 000	27 000	30 714
2016. g. decembris	29 000	35 000	28 000	35 000		25 000	24 000	25 000	28 714
<b>Divistabu</b>	<b>42 000</b>	<b>46 000</b>	<b>41 000</b>	<b>47 000</b>		<b>37 000</b>	<b>35 000</b>		<b>41 333</b>
2017. g. novembris	42 000	46 000	41 000	47 000		36 000	34 000		41 000
2016. g. decembris	38 000	44 000	37 000	44 000		33 000	32 000		38 000
<b>Trīsistabu</b>	<b>51 000</b>	<b>55 000</b>	<b>50 000</b>	<b>56 000</b>		<b>45 000</b>	<b>44 000</b>		<b>50 167</b>
2017. g. novembris	51 000	55 000	50 000	56 000		45 000	43 000		50 000
2016. g. decembris	46 000	51 000	45 000	53 000		39 000	38 000		45 333
<b>Četrīstabu</b>			<b>55 000</b>	<b>62 000</b>					<b>58 500</b>
2017. g. novembris			55 000	61 000					58 000
2016. g. decembris			50 000	58 000					54 000

## Imanta

	103.	Specproj.	602.	119.	467.	Lietuviešu	Hruščova	Mazģim.	Vidēji
<b>Vienistabas</b>		<b>35 000</b>	<b>30 000</b>		<b>30 000</b>	<b>28 000</b>			<b>30 750</b>
2017. g. novembris		35 000	30 000		30 000	28 000			30 750
2016. g. decembris		34 000	29 000		28 000	26 000			29 250
<b>Divistabu</b>		<b>45 000</b>	<b>42 000</b>		<b>42 000</b>	<b>40 000</b>			<b>42 250</b>
2017. g. novembris		45 000	42 000		42 000	39 000			42 000
2016. g. decembris		43 000	40 000		39 000	35 000			39 250
<b>Trīsistabu</b>		<b>53 000</b>	<b>51 000</b>		<b>50 000</b>	<b>47 000</b>			<b>50 250</b>
2017. g. novembris		52 000	50 000		50 000	47 000			49 750
2016. g. decembris		50 000	45 000		44 000	43 000			45 500
<b>Četrīstabu</b>			<b>56 000</b>		<b>56 000</b>				<b>56 000</b>
2017. g. novembris			56 000		56 000				56 000
2016. g. decembris			49 000		49 000				49 000

## Zolitūde

	103.	104.	602.	119.	467.	Lietuviešu	Hruščova	Mazģim.	Vidēji
<b>Vienistabas</b>		<b>39 000</b>		<b>39 000</b>					<b>39 000</b>
2017. g. novembris		39 000		38 000					38 500
2016. g. decembris		36 000		37 000					36 500
<b>Divistabu</b>		<b>50 000</b>		<b>50 000</b>					<b>50 000</b>
2017. g. novembris		49 000		49 000					49 000
2016. g. decembris		46 000		46 000					46 000
<b>Trīsistabu</b>		<b>58 000</b>		<b>58 000</b>					<b>58 000</b>
2017. g. novembris		57 000		57 000					57 000
2016. g. decembris		54 000		54 000					54 000
<b>Četrīstabu</b>				<b>65 000</b>					<b>65 000</b>
2017. g. novembris				64 000					64 000
2016. g. decembris				60 000					60 000

## Āgenskalns

	103.	104.	602.	119.	467.	Lietuviešu	Hruščova	Mazģim.	Vidēji
<b>Vienistabas</b>	<b>30 000</b>				<b>28 000</b>	<b>26 000</b>	<b>26 000</b>	<b>25 000</b>	<b>27 000</b>
2017. g. novembris	30 000				27 000	26 000	26 000	25 000	26 800
2016. g. decembris	26 000				26 000	25 000	25 000	24 000	25 200
<b>Divistabu</b>	<b>42 000</b>				<b>40 000</b>	<b>37 000</b>	<b>36 000</b>		<b>38 750</b>
2017. g. novembris	42 000				39 000	37 000	36 000		38 500
2016. g. decembris	38 000				36 000	35 000	35 000		36 000
<b>Trīsistabu</b>	<b>51 000</b>				<b>47 000</b>	<b>45 000</b>	<b>45 000</b>		<b>47 000</b>
2017. g. novembris	50 000				46 000	45 000	45 000		46 500
2016. g. decembris	46 000				43 000	42 000	41 000		43 000
<b>Četrīstabu</b>									
2017. g. novembris									
2016. g. decembris									



## Ilgūciems

	103.	104.	602.	Specproj.	467.	Lietuviešu	Hruščova	Mazģim.	Vidēji
<b>Vienistabas</b>	<b>28 000</b>			<b>30 000</b>	<b>27 000</b>	<b>25 000</b>	<b>25 000</b>	<b>24 000</b>	<b>26 500</b>
2017. g. novembris	28 000			30 000	27 000	25 000	25 000	24 000	26 500
2016. g. decembris	24 000			27 000	24 000	23 000	23 000	23 000	24 000
<b>Divistabu</b>	<b>37 000</b>			<b>38 000</b>	<b>36 000</b>	<b>36 000</b>	<b>33 000</b>		<b>36 000</b>
2017. g. novembris	37 000			38 000	36 000	36 000	33 000		36 000
2016. g. decembris	34 000			34 000	33 000	32 000	31 000		32 800
<b>Trīsstabu</b>	<b>45 000</b>			<b>51 000</b>	<b>42 000</b>	<b>42 000</b>	<b>41 000</b>		<b>44 200</b>
2017. g. novembris	45 000			50 000	42 000	41 000	41 000		43 800
2016. g. decembris	40 000			48 000	39 000	38 000	37 000		40 400
<b>Četrstabu</b>				<b>48 000</b>					<b>48 000</b>
2017. g. novembris				47 000					47 000
2016. g. decembris				44 000					44 000

### Sērijveida dzīvokļu vidējās cenas Rīgas mikrorajonos, EUR

	Vidēji
<b>Vienistabas</b>	<b>28 913</b>
<b>Divistabu</b>	<b>39 130</b>
<b>Trīsstabu</b>	<b>47 221</b>
<b>Četrstabu</b>	<b>53 685</b>

### Sērijveida dzīvokļu vidējās cenas Rīgas mikrorajonos, EUR/m<sup>2</sup>

	Vidēji
<b>Vienistabas</b>	<b>840</b>
<b>Divistabu</b>	<b>787</b>
<b>Trīsstabu</b>	<b>730</b>
<b>Četrstabu</b>	<b>711</b>

## SĒRIJVEIDA DZĪVOKĻU CENAS RĪGAS APKĀRTNĒ 2018. GADA 1. JANVĀRĪ, EUR

### Ogre

	103.	104.	602.	119.	467.	Lietuviešu	Hruščova	Mazģim.	Vidēji
<b>Vienistabas</b>	<b>22 000</b>		<b>20 000</b>				<b>17 000</b>		<b>19 667</b>
2017. g. novembris	22 000		20 000				17 000		19 667
2016. g. decembris	18 000		17 000				15 000		16 667
<b>Divistabu</b>	<b>29 000</b>		<b>27 000</b>				<b>23 000</b>		<b>26 333</b>
2017. g. novembris	28 000		26 000				23 000		25 667
2016. g. decembris	25 000		24 000				20 000		23 000
<b>Trīsstabu</b>	<b>33 000</b>		<b>32 000</b>				<b>30 000</b>		<b>31 667</b>
2017. g. novembris	33 000		31 000				30 000		31 333
2016. g. decembris	29 000		27 000				25 000		27 000
<b>Četrstabu</b>			<b>35 000</b>						<b>35 000</b>
2017. g. novembris			35 000						35 000
2016. g. decembris			30 000						30 000

## Jūrmala, Kauguri

	103.	104.	602.	119.	467.	Lietuviešu	Hruščova	Mazģim.	Vidēji
<b>Vienistabas</b>	<b>20 000</b>		<b>18 000</b>		<b>18 000</b>		<b>17 000</b>	<b>17 000</b>	<b>18 000</b>
2017. g. novembris	20 000		18 000		18 000		17 000	17 000	18 000
2016. g. decembris	18 000		17 000		17 000		16 000	15 000	16 600
<b>Divistabu</b>	<b>27 000</b>		<b>25 000</b>		<b>25 000</b>		<b>22 000</b>		<b>24 750</b>
2017. g. novembris	27 000		25 000		25 000		22 000		24 750
2016. g. decembris	25 000		23 000		22 000		19 000		22 250
<b>Trīsistabu</b>	<b>34 000</b>		<b>30 000</b>		<b>29 000</b>		<b>27 000</b>		<b>30 000</b>
2017. g. novembris	33 000		30 000		29 000		27 000		29 750
2016. g. decembris	28 000		26 000		26 000		24 000		26 000
<b>Četrīstabu</b>			<b>33 000</b>		<b>32 000</b>				<b>32 500</b>
2017. g. novembris			33 000		32 000				32 500
2016. g. decembris			29 000		29 000				29 000

## Salaspils

	103.	104.	602.	119.	467.	Lietuviešu	Hruščova	Mazģim.	Vidēji
<b>Vienistabas</b>	<b>23 000</b>		<b>22 000</b>		<b>22 000</b>	<b>21 000</b>	<b>20 000</b>	<b>20 000</b>	<b>21 333</b>
2017. g. novembris	23 000		22 000		22 000	21 000	20 000	20 000	21 333
2016. g. decembris	21 000		20 000		20 000	18 000	17 000	17 000	18 833
<b>Divistabu</b>	<b>31 000</b>		<b>29 000</b>		<b>29 000</b>	<b>26 000</b>	<b>25 000</b>		<b>28 000</b>
2017. g. novembris	31 000		29 000		29 000	26 000	25 000		28 000
2016. g. decembris	27 000		26 000		25 000	24 000	23 000		25 000
<b>Trīsistabu</b>	<b>38 000</b>		<b>35 000</b>		<b>34 000</b>	<b>33 000</b>			<b>35 000</b>
2017. g. novembris	37 000		35 000		34 000	33 000			34 750
2016. g. decembris	31 000		30 000		29 000	28 000			29 500
<b>Četrīstabu</b>									
2017. g. novembris									
2016. g. decembris									

## Jelgava

	103.	104.	602.	119.	467.	Lietuviešu	Hruščova	Mazģim.	Vidēji
<b>Vienistabas</b>	<b>17 000</b>	<b>20 000</b>	<b>17 000</b>		<b>16 000</b>		<b>16 000</b>	<b>16 000</b>	<b>17 000</b>
2017. g. novembris	17 000	20 000	17 000		16 000		16 000	16 000	17 000
2016. g. decembris	15 000	17 000	15 000		14 000		13 000	12 000	14 333
<b>Divistabu</b>	<b>25 000</b>	<b>26 000</b>	<b>23 000</b>		<b>23 000</b>		<b>22 000</b>		<b>23 800</b>
2017. g. novembris	24 000	26 000	23 000		23 000		21 000		23 400
2016. g. decembris	22 000	23 000	20 000		20 000		18 000		20 600
<b>Trīsistabu</b>	<b>29 000</b>	<b>30 000</b>	<b>28 000</b>		<b>27 000</b>		<b>26 000</b>		<b>28 000</b>
2017. g. novembris	29 000	30 000	28 000		27 000		26 000		28 000
2016. g. decembris	24 000	25 000	22 000		22 000		21 000		22 800
<b>Četrīstabu</b>			<b>30 000</b>						<b>30 000</b>
2017. g. novembris			30 000						30 000
2016. g. decembris			25 000						25 000

# DZĪVOKĻI JAUNAJOS PROJEKTOS

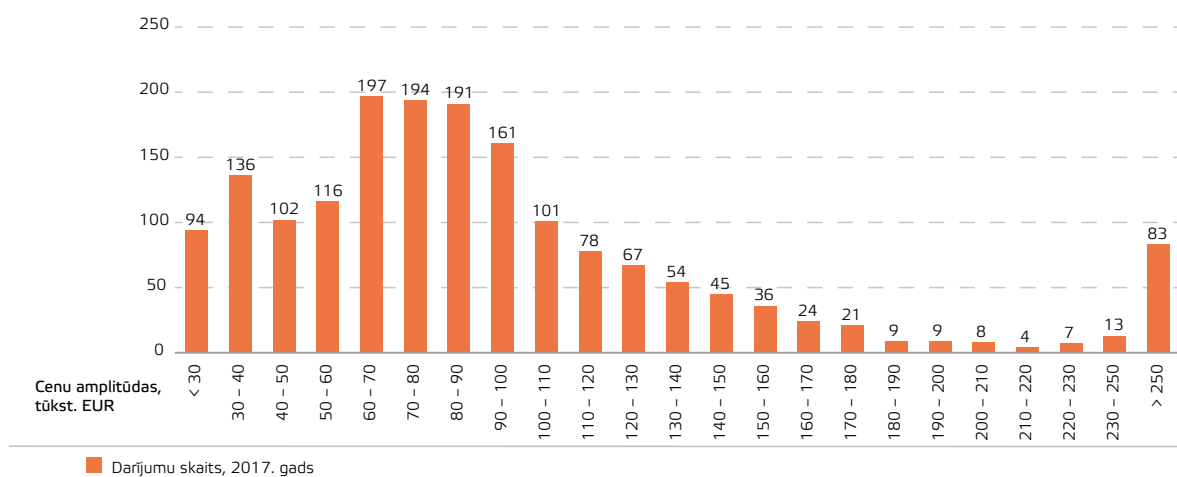
## RĪGAS JAUNO PROJEKTU DZĪVOKĻU DARĪJUMU ANALĪZE

Aplūkojot darījumu skaitu ar dzīvokļiem jaunajos projektos visā Rīgā 2017. gadā, var secināt, ka darījumu lielākā daļa (68 %) notika cenu robežās no 30 000 līdz 110 000 EUR. Tie galvenokārt bija

vienas līdz trīs istabu dzīvokļi Rīgas mikrorajonos, kā arī Rīgas centra perifērijā. Savukārt vismazākais darījumu skaits konstatēts cenu amplitūdā no 180 000 līdz 250 000 EUR. Lielākais darījumu

skaits 2017. gadā konstatēts cenu robežās no 60 000 līdz 70 000 EUR (2016. gadā visvairāk darījumu notika cenu amplitūdā no 70 000 līdz 80 000 EUR).

### Darījumu skaita sadalījums pēc cenu diapazoniem jaunajos projektos Rīgā 2017. gadā

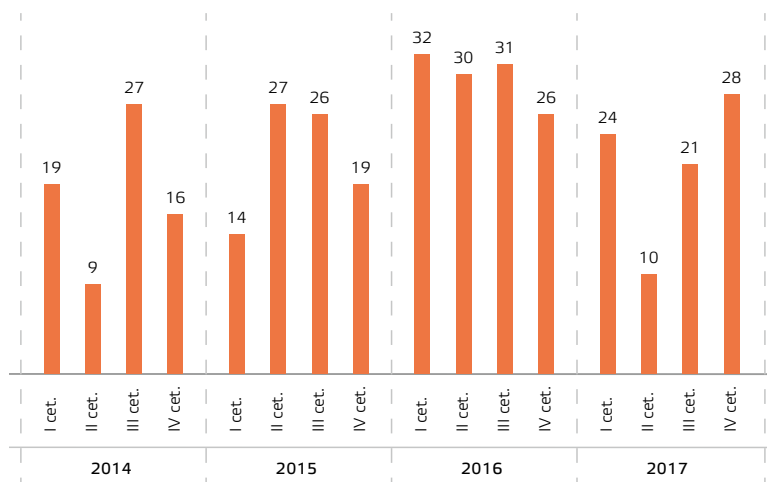


Avots: VALSTS ZEMES DIENESTS

2017. gadā Rīgas jaunajos projektos kopumā reģistrēti 83 darījumi ar dzīvokļiem, kuru cena pārsniedza minimālo sliekšni termiņuzturēšanās atļaujas saņemšanai (250 000 EUR). Tas bija par 30 % mazāk nekā 2016. gadā, kad kopumā tika reģistrēti 119 darījumi, un par 3 % mazāk nekā 2015. gadā, kad tika reģistrēti 86 darījumi.

2017. gadā visvairāk darījumu šajā cenu kategorijā notika ceturtajā ceturksnī, kad pavisam reģistrēti 28 dzīvokļu darījumi. Savukārt vismazāk darījumu konstatēts gada otrajā ceturksnī.

### Darījumu skaits ar jauno projektu dzīvokļiem par summu virs 250 000 EUR no 2014. līdz 2017. gadam

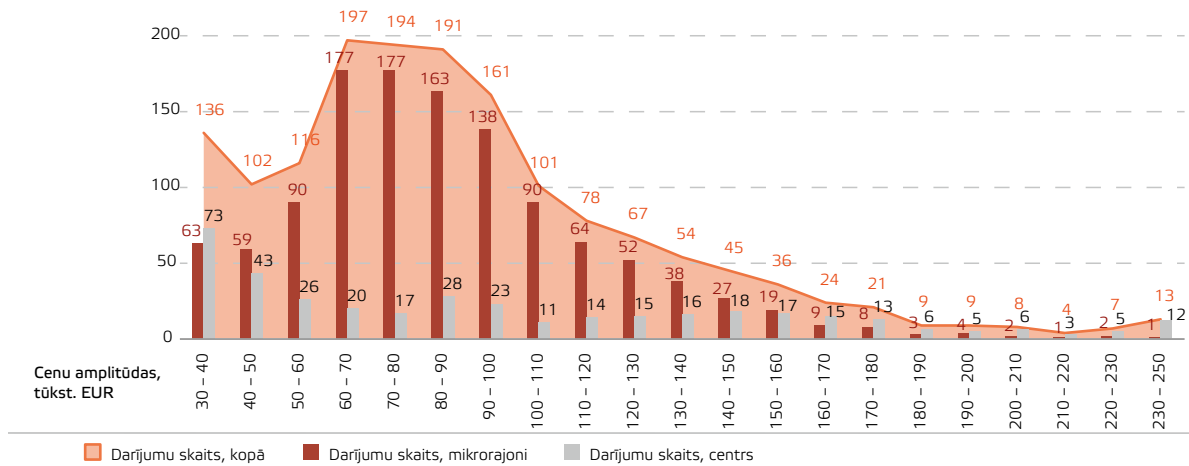


Avots: VALSTS ZEMES DIENESTS



Foto: Bišumuiža

## Darījumu skaita sadalījums pēc cenu diapazoniem jaunajos projektos Rīgā 2017. gadā

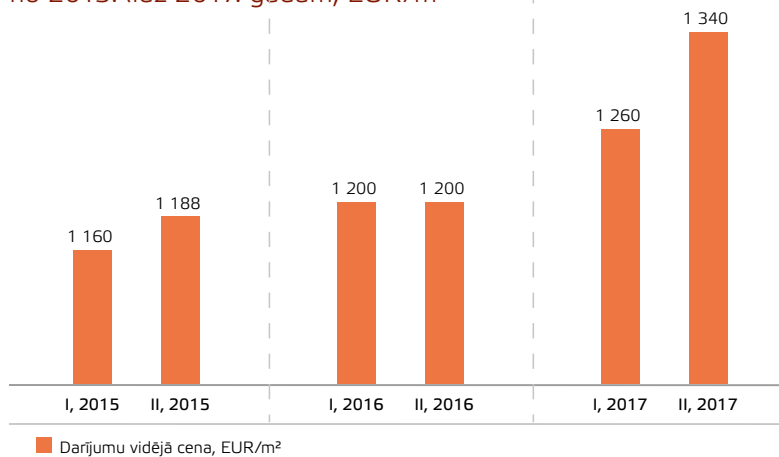


Avots: VALSTS ZEMES DIENESTS

## JAUNO PROJEKTU DZĪVOKĻU TIRGUS RĪGAS MIKRORAJONOS

24

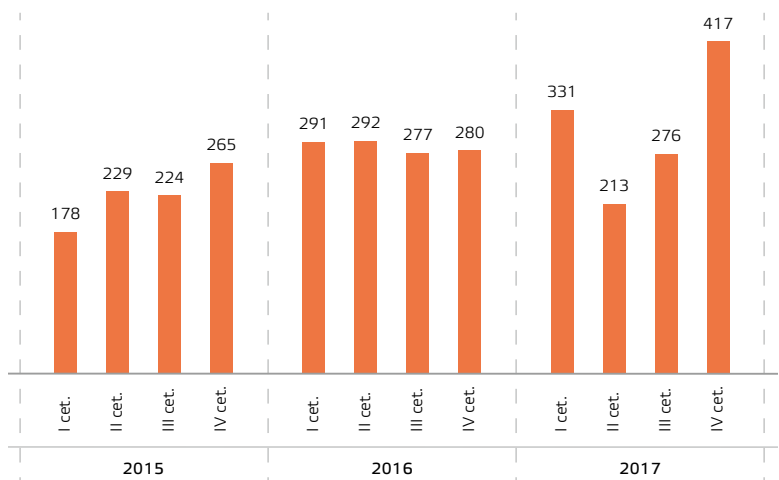
Rīgas mikrorajonos jauno projektu dzīvokļu cenas turpināja pieaugt. Ja neņem vērā 2016. gadu, kad cenas saglabāja stabilitāti, kopš 2015. gada pirmā pusgada jauno projektu dzīvokļu cenām bija tendence pieaugt. 2017. gada pirmā pusgada laikā cenas palielinājās par 5 %, bet otrajā pusgadā cenas pieauga vēl par 6 %. Rīgas mikrorajonos esošu jauno projektu dzīvokļu vidējā cena 2017. gada otrajā pusgadā sasniedza 1 340 EUR/m<sup>2</sup>, tādējādi dzīvokļu cenas kopumā 2017. gada laikā palielinājās par 12 %.

Jauno projektu dzīvokļu cenu dinamika no 2015. līdz 2017. gadam, EUR/m<sup>2</sup>

Avots: ARCO REAL ESTATE

## Rīgas mikrorajonu jauno projektu dzīvokļu darījumu skaita dinamika no 2015. līdz 2017. gadam

2017. gadā Rīgas mikrorajonu jauno projektu dzīvokļu tirgū tika novērota aktivitātes palielināšanās. Mikrorajonos kopumā 2017. gadā dzīvokļu darījumu skaits pieauga par 9 %. Aktīvākais bija ceturtais ceturksnis, kad kopumā reģistrēti 417 darījumi, kas bija augstākais rādītājs kopš 2014. gada. Turpretī vismazāk darījumu notika gada otrajā ceturksnī. 2017. gadā darījumu skaits pēdējo četru gadu laikā bija vislielākais. Tas bija par 38 % lielāks nekā 2015. gadā un par 10 % lielāks nekā 2014. gadā.



Avots: VALSTS ZEMES DIENESTS



Rīgas mikrorajonu jauno projektu raksturīgais cenu diapazons 2017. gadā bija 1 000 – 1 600 EUR/m<sup>2</sup>. Saskaņā ar Valsts zemes dienesta datiem 2017. gadā šajā diapazonā kopumā ietilpa 72 % no šī segmenta dzīvokļu darījumiem.

Līdzīgi kā 2016. gadā, arī 2017. gadā darījumu augstākās cenas Rīgas mikrorajonu jaunajos projektos pārsniedza 2 000 EUR/m<sup>2</sup>. Vienas no augstākajām dzīvokļu cenām bija jaunajā dzīvokļu projektā *BITERA 6* Imantā, Bitera ielā 6, kur dažos darījumos cenas pārsniedza 2 000 EUR/m<sup>2</sup>. Tomēr, salīdzinot ar iepriekšējo gadu, darījumu skaits virs 2 000 EUR/m<sup>2</sup> nebija palielinājies. Dārgākais

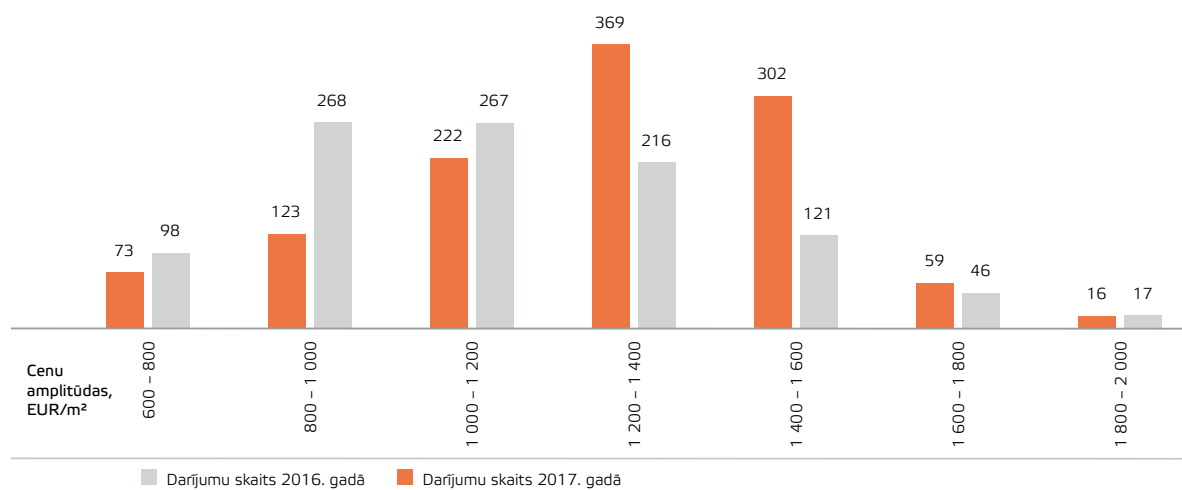
darījums 2017. gadā notika Mežaparka jaunajā projektā *GARDEN APARTMENTS*, kas atrodas Visbijas prospektā 45, par vairāk nekā 2 900 EUR/m<sup>2</sup>. Šajā projektā vēl divos darījumos cenas pārsniedza 2 000 EUR/m<sup>2</sup>.

2017. gadā visvairāk darījumu ar Rīgas mikrorajonu jauno projektu dzīvokļiem notika cenu amplitūdā no 1 200 līdz 1 400 EUR/m<sup>2</sup>. Šādu darījumu īpatsvars veidoja ap 30 % no kopējā darījumu skaita. Šajā cenu kategorijā visvairāk darījumu notika jaunajā projektā *Priedes (YIT Celtniecība)* Pupuķu ielā. Salīdzinot ar 2016. gadu, cenu amplitūda, kurā darījumu bija visvairāk, palielinājās. Iepriekšējos gados visvairāk darījumu parasti notika cenu robežās no 800 līdz 1 200 EUR/m<sup>2</sup>.

Darījumi cenu robežā līdz 800 EUR/m<sup>2</sup> notika ar dzīvokļiem bez pilnas apdares (kur bija nepieciešami papildu ieguldījumi), vai arī darījumos fiksētās cenas, visticamāk, pilnībā neatspoguļoja kopējo darījuma summu. Šādu darījumu īpatsvars veidoja 11 % no kopējā darījumu skaita Rīgas mikrorajonu jaunajos projektos.

Nosakot dzīvokļu kvadrātmetra vidējo cenu, darījumi zem 800 EUR/m<sup>2</sup> netika ņemti vērā. Dzīvokļu cena zem 800 EUR/m<sup>2</sup> piedāvājumā praktiski nebija atrodama. Kā izņēmumu var minēt atsevišķus nesamērīgi lielas platības dzīvokļus Juglā un Ķengaragā, kur piedāvājuma cena bija zem 800 EUR/m<sup>2</sup>.

Darījumu skaita sadalījums pēc kvadrātmetra cenu diapazoniem Rīgas mikrorajonu jaunajos projektos 2016. un 2017. gadā



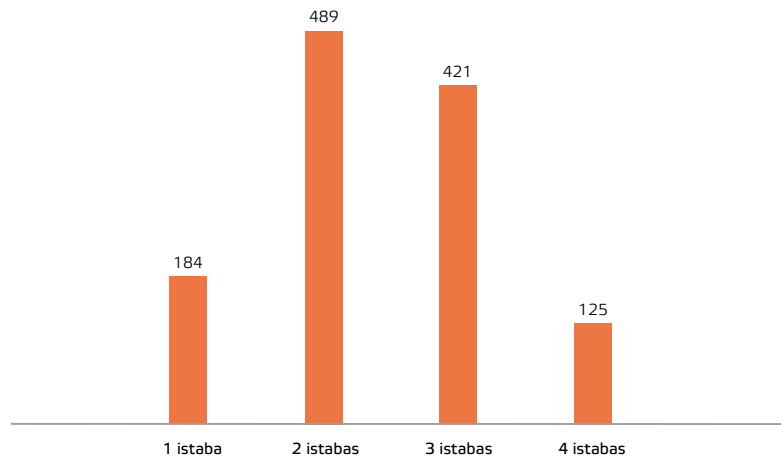
Avots: VALSTS ZEMES DIENESTS



Foto: Tuvidi

Analizējot darījumu skaita proporciju pēc istabu skaita dzīvoklī, secināms, ka Rīgas mikrorajonos 2017. gadā visvairāk darījumu notika ar divistabu (40 %) un trīsstabu (34 %) dzīvokļiem. Savukārt būtiski mazāk darījumu notika ar vienistabas dzīvokļiem (15 %) un četrstabu dzīvokļiem (10 %). 2016. gadā populārākie bija tieši vienistabas dzīvokļi, kuru darījumu skaits sasniedza 38 % no kopējā darījumu apjoma.

Rīgas mikrorajonu jauno projektu darījumu skaita sadalījums pēc istabu skaita dzīvoklī 2017. gadā



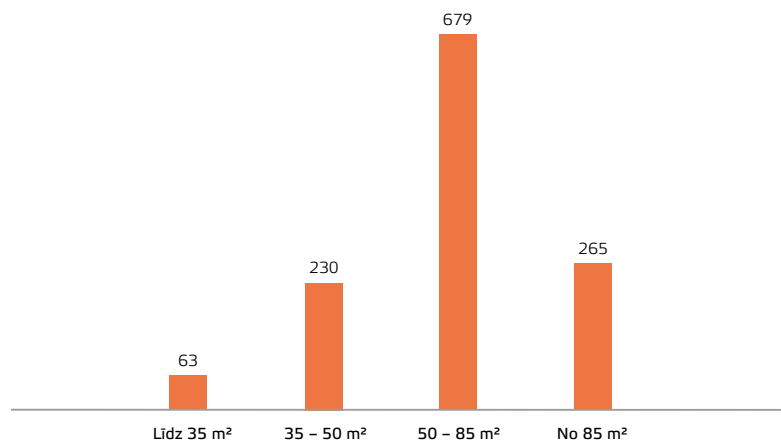
Avots: VALSTS ZEMES DIENESTS

## Liepiedi

Foto: Liepiedi

Analizējot Rīgas centra jauno projektu dzīvokļu darījumus pēc kopējās platības, var secināt, ka visvairāk darījumu notika ar vidējas platības dzīvokļiem. 2017. gadā visvairāk pārdoti dzīvokļi platībā no 50 līdz 85 m<sup>2</sup> (679 darījumi jeb 55 % no Rīgas mikrorajonu jauno projektu dzīvokļu darījumiem), kā arī salīdzinoši daudz dzīvokļu platībā virs 85 m<sup>2</sup> (265 darījumi). Savukārt vismazāk tika pārdoti nelielas platības dzīvokļi, proti, līdz 35 m<sup>2</sup> (63 darījumi).

Rīgas mikrorajonu jauno projektu darījumu skaita sadalījums pēc kopējās platības 2017. gadā



Avots: VALSTS ZEMES DIENESTS

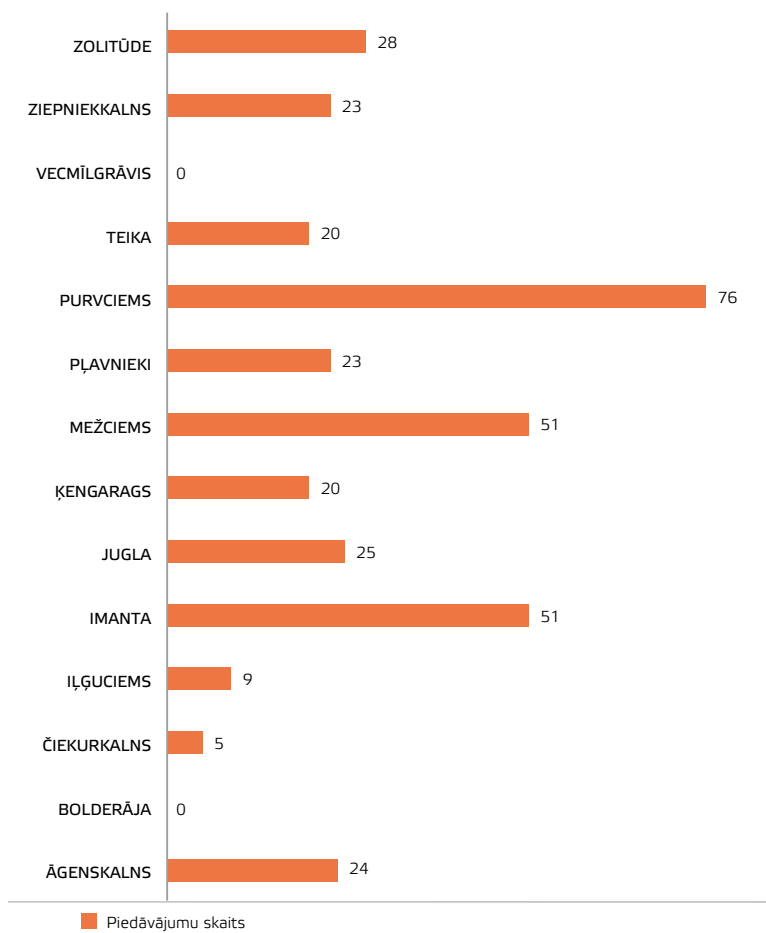


Apkopojot piedāvājumu skaitu, konstatēts, ka vislielākais jauno projektu dzīvokļu piedāvājums 2017. gada beigās bija Purvciemā. Salīdzinoši daudz piedāvājumu bija arī Mežciemā un Imantā. Savukārt Bolderājā un Vecmīlgrāvī jauno projektu piedāvājumu nebija vispār.



Foto: Bišumuiža

## Jauno projektu dzīvokļu piedāvājums Rīgas mikrorajonos 2017. gada beigās



Avots: ARCO REAL ESTATE



**bišumuiža**  
PREMIUM KLAŠES DZĪVOKĻI

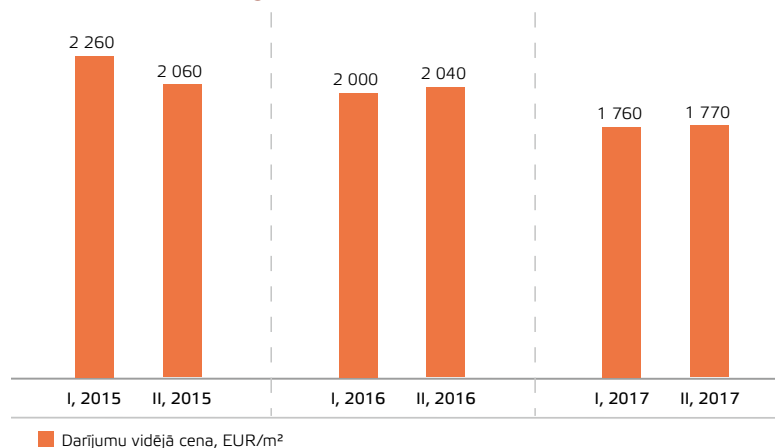
[www.bisumuiza.lv](http://www.bisumuiza.lv)

Foto: Bišumuiža

## JAUNO PROJEKTU DZĪVOKĻU TIRGUS RĪGAS CENTRĀ

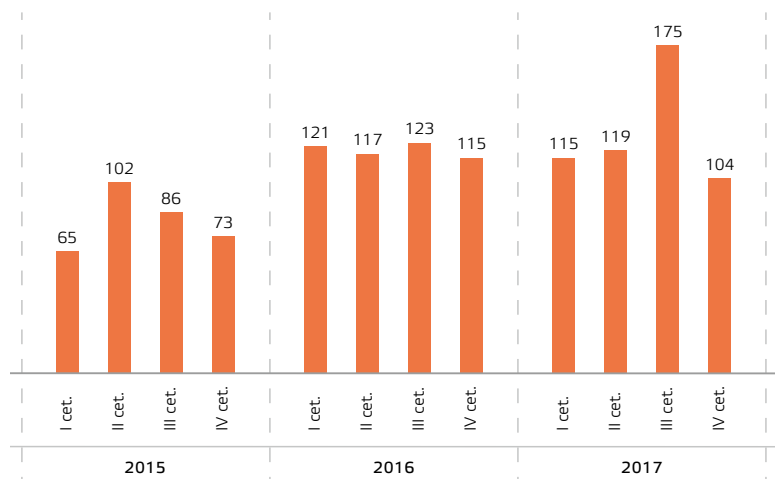
Rīgas centrā, kā arī tādās centram tuvos rajonos kā Ķīpsala un Klīversala jauno projektu darījumu vidējā cena 2017. gada otrajā pusgadā bija 1 770 EUR/m<sup>2</sup>. 2017. gada laikā jauno projektu dzīvokļu vidējā cena samazinājās par 13 %. Cenas lielākais samazinājums notika pirmajā pusgadā, savukārt otrajā pusgadā vidējā cena atkal nedaudz palielinājās (+ 1 %).

Jauno projektu dzīvokļu cenu dinamika no 2015. līdz 2017. gadam, EUR/m<sup>2</sup>



Avots: ARCO REAL ESTATE

Rīgas centra jauno projektu dzīvokļu darījumu skaita dinamika no 2015. līdz 2017. gadam



Avots: VALSTS ZEMES DIENESTS

Rīgas centrā un tādās centram tuvos rajonos kā Ķīpsala un Klīversala 2017. gadā jauno projektu segmenta aktivitātē novērotas izmaiņas. Kopumā 2017. gada laikā notika 513 darījumi ar dzīvokļiem jaunajos projektos, kas bija par 8 % vairāk nekā 2016. gadā. Darījumu ziņā bagātākais bija trešais ceturksnis, kad tika reģistrēti 175 darījumi, kas ir augstākais rādītājs pēdējo trīs gadu laikā. 2017. gada darījumu skaits bija būtiski augstāks (+ 57 %) nekā 2015. gadā, kad kopumā notika 326 darījumi.



Foto: Dzīnavu 6



Rīgas centra jauno projektu cenu raksturīgais diapazons 2017. gadā bija no 1 400 līdz 1 800 EUR/m<sup>2</sup>, ja neskaita darījumus zem 1 000 EUR/m<sup>2</sup>, kas Rīgas centram nav raksturīga cena un, visticamāk, šajos darījumos lielākoties netika atspoguļota darījumu kopējā summa. Rīgas centram raksturīgākajā cenu diapazonā notika 29 % darījumu. Šajā cenu amplitūdā populārākais projekts bija *Sapieru 3B* (Sapieru iela 3B), kur reģistrēti salīdzinoši visvairāk darījumu, kā arī *Midtown Apartments* (Hospitāļu iela 39). Projekts *Sapieru 3B* izcēlās ar rekordlielu darījumu skaitu: gada laikā reģistrēti 60 darījumi ar nelielas platības dzīvokļiem (vidējā dzīvokļa telpu platība – 25,3 m<sup>2</sup>).

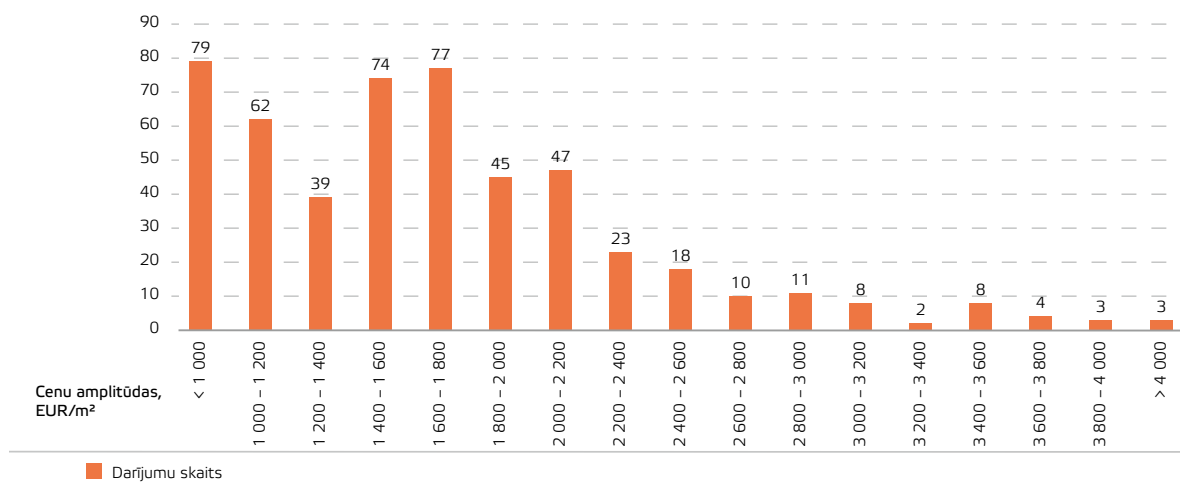
Salīdzinoši daudz darījumu notika cenu amplitūdā no 1 000 līdz 1 200 EUR/m<sup>2</sup>. Šajā cenu kategorijā darījumi notika ar dzīvokļiem mazāk zināmās jaunās vai pilnībā renovētās ēkās Rīgas perifērijā. Šajā cenu amplitūdā ietilpa 12 % no visiem centra dzīvokļu darījumiem. Visvairāk darījumi notika pilnībā renovētajā daudzdzīvokļu ēkā Krišjāņa Barona ielā 129, kur gada laikā reģistrēti 39 darījumi. Salīdzinoši daudz darījumu šajā cenu kategorijā notika arī projektā *Sapieru 3B* (Sapieru iela 3B).

2017. gadā samērā daudz darījumu notika arī cenu diapazonā no 1 800 līdz 2 200 EUR/m<sup>2</sup>. Šajā cenu kategorijā darījumi pārsvarā notika šādos jaunajos projektos –

*Skanstes parks*, *Skanstes mājas* un *Skanstes virsotnes*. Darījumu, kuru cena pārsniedza 2 200 EUR/m<sup>2</sup>, skaits būtiski samazinājās.

Par cenu virs 4 000 EUR/m<sup>2</sup> gada laikā kopumā reģistrēti tikai trīs darījumi. Salīdzinājumam: jaunās vai kapitāli rekonstruētās ēkās Rīgas centrā par cenu virs 4 000 EUR/m<sup>2</sup> 2016. gadā notika 28 darījumi.

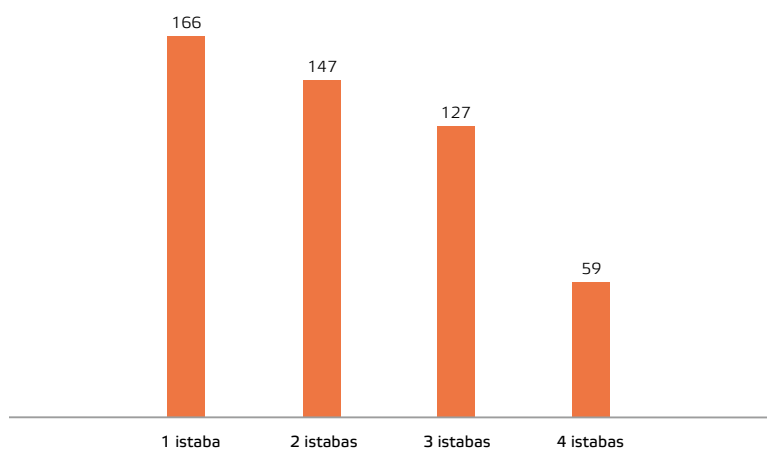
### Darījumu skaita sadalījums pēc kvadrātmetra cenu diapazoniem Rīgas centra jaunajos projektos 2017. gadā



Avots: VALSTS ZEMES DIENESTS

Analizējot darījumu skaita proporciju pēc istabu skaita, redzams, ka Rīgas centrā atšķirībā no Rīgas mikrorajoniem 2017. gadā dominēja vienistabas dzīvokļi (32 %). Tāpat diezgan daudz darījumu notika ar divistabu (29 %) un trīsstabu (25 %) dzīvokļiem. Savukārt vismazāk tika pārdoti četrstabu dzīvokļi – 12 %.

### Rīgas centra jauno projektu darījumu skaita sadalījums pēc istabu skaita dzīvoklī 2017. gadā

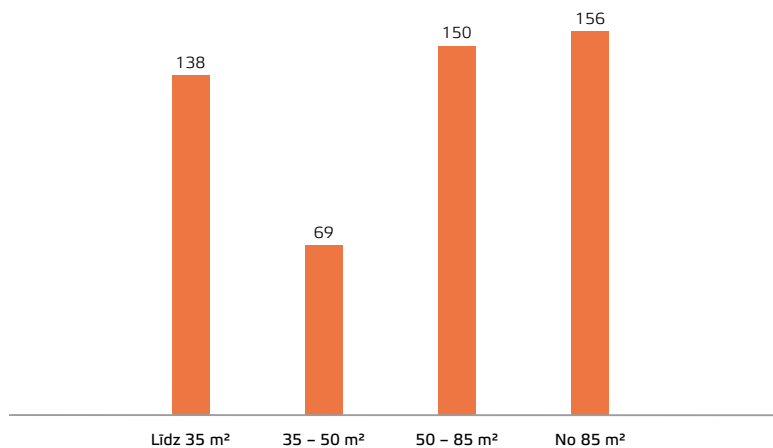


Avots: VALSTS ZEMES DIENESTS



Analizējot Rīgas centra jauno projektu dzīvokļu darījumus pēc kopējās platības, var secināt, ka atšķirībā no mikrorajoniem visvairāk darījumu notika ar lielas platības dzīvokļiem. 2017. gadā visvairāk pārdoti dzīvokļi platībā virs 85 m<sup>2</sup> (156 darījumi jeb 30 % no Rīgas centra jauno projektu dzīvokļu darījumiem). Līdzīgi kā Rīgas mikrorajonos, proporcionāli daudz darījumu notika ar vidējas platības (50 – 85 m<sup>2</sup>) dzīvokļiem (150 darījumi jeb 29 % no Rīgas centra jauno projektu dzīvokļu darījumiem). Arī par pavisam nelielas platības (līdz 35 m<sup>2</sup>) dzīvokļiem gada laikā tika izrādīta interese (138 darījumi jeb 27 % no Rīgas centra jauno projektu dzīvokļu darījumiem). Pavisam neliels darījumu skaits notika ar ekskluzīviem lielas platības (virs 200 m<sup>2</sup>) dzīvokļiem – gada laikā pārdoti vien pieci šādi dzīvokļi.

### Rīgas centra jauno projektu darījumu skaita sadalījums pēc kopējās platības 2017. gadā

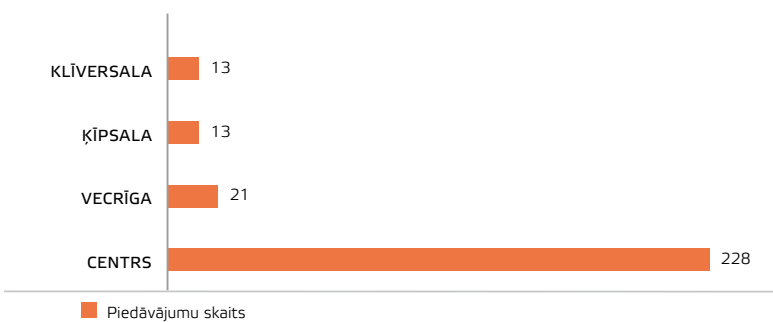


Avots: VALSTS ZEMES DIENESTS

### JAUNO PROJEKTU DZĪVOKĻU PIEDĀVĀJUMS RĪGAS CENTRĀ

2017. gada vidū Rīgas centrā un tādās centrālās tuvās rajonos kā Ķīpsala un Klīversala bija 219 jauno projektu dzīvokļu piedāvājumu, bet gada beigās piedāvājumu skaits bija ap 275. Piedāvājumu apjoms kopš 2017. gada vidus palielinājās par 26 %.

### Jauno projektu dzīvokļu piedāvājums Rīgas centrā 2017. gada beigās



Avots: ARCO REAL ESTATE; VALSTS ZEMES DIENESTS



Liepziedi



Estera  
DEVELOPMENT

[www.liepziedi.lv](http://www.liepziedi.lv)

# ĪRES TIRGUS

2017. gads Rīgas īres tirgū sākās ar tā dalībnieku – izīrētāju un īrnieku – aktivizēšanos, kas turpinājās līdz pat februāra vidum. Šo laika periodu var uzskatīt par 2016. gada nogales turpinājumu, tā kā aktīvā sezona aptvēra posmu no decembra līdz jau minētajam februārim. Tie īrnieki, kas vēlējās mainīt dzīvesvietu 2017. gadā, to darīja laicīgi – decembrī –, kamēr dinamiskā sezona nebija sasniegusi kulmināciju, tādējādi gūstot labākus īres dzīvokļu piedāvājumus.

Arī pērn Rīgas īres tirgus būtisku aktivizēšanos piedzīvoja divreiz, proti, gada sākumā un laika posmā no augusta līdz septembrim. Aktivizējoties tirgum, likumsakarīgi pieauga arī īres platību cenas, kas pārejā laikā bija zemākas. Tāpat būtiskas cenu atšķirības konstatētas, savstarpēji salīdzinot īres sezonas: augustā/ septembrī tās bija lielākas nekā

gada sākumā. Arī īres dzīvokļu piedāvājums dažādās sezonās atšķīrās gan piedāvāto dzīvokļu platību, gan kvalitātes ziņā.

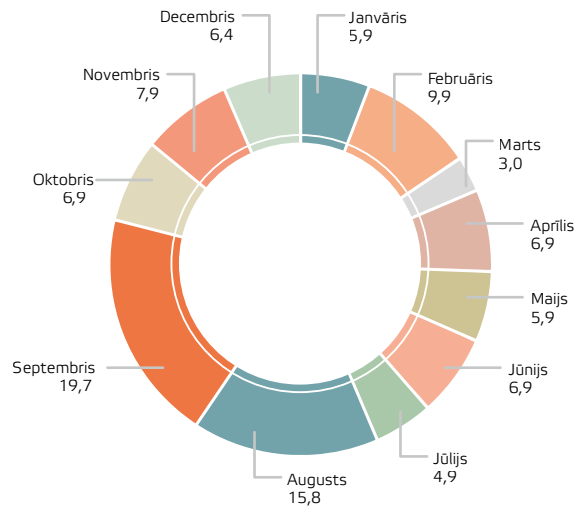
Lai gan pieprasījums pēc īres dzīvokļiem pagājušajā gadā nedaudz palielinājās, kopumā tas saglabājās iepriekšējo gadu līmenī. Tāpat novērots arī darījumu skaita pieaugums: salīdzinot ar 2016. gadu, pērn tas palielinājās divtik. Neraugoties uz darījumu skaita būtiskajām izmaiņām, īres cenām bija tendence mazliet samazināties, kamēr ekskluzīvā segmenta piedāvājumu cenu dinamikā tika konstatēts ievērojams kritums, proti, 15 – 20 % robežās. Tas skaidrojams ar piedāvājumu skaita pieaugumu un klientu vēlmju maiņu.

**Tirgus tendences 2017. gadā** norādīja uz to, ka potenciālie īrnieki vēlējās īrēt gaišus un maigos toņos dekorētus dzīvokļus ar mūsdienīgām mēbelēm, nevis raibus vai klasiskā stilā iekārtotus mājokļus.

Īres tirgu 2017. gadā papildināja vietējo investoru, kas iegādājās īpašumus izīrēšanai, piedāvājums. ARCO REAL ESTATE novērojumi liecina, ka pērn šis bija iecienīts veids, kā papildināt īres tirgus piedāvājumu. Investoru īres dzīvokļi tika pielāgoti ārzemju studentu vajadzībām, tomēr, ja konkrēto īrnieku skaits pakāpeniski nepalielināsies, arī šajā segmentā gaidāms cenu samazinājums, tā kā publiskajā piedāvājumā var parādīties daudz šādu piedāvājumu. Šāda tendence daļēji novērota jau 2017. gadā.

2017. gadā joprojām saglabājās tendence, ka cilvēki par kvalitatīvu, tikko remontētu īpašumu ar "odziņu" bija gatavi maksāt līdz pat 15 % augstāku īres maksu. Mainoties īres tirgum un pieaugot iedzīvotāju maksātspējai, novecojušie īpašumi vairs nebija aktuāli. Arvien vairāk bija pieprasīti skandināvu tipa mājokļi, kas iekārtoti industriālā stilā. Gada laikā piedāvājumu papildināja *loft* tipa dzīvokļi, kas, piemēram, ierīkoti divos stāvos bez nodalītas guļamistabas.

Īres dzīvokļu darījumu dinamika 2017. gadā, %



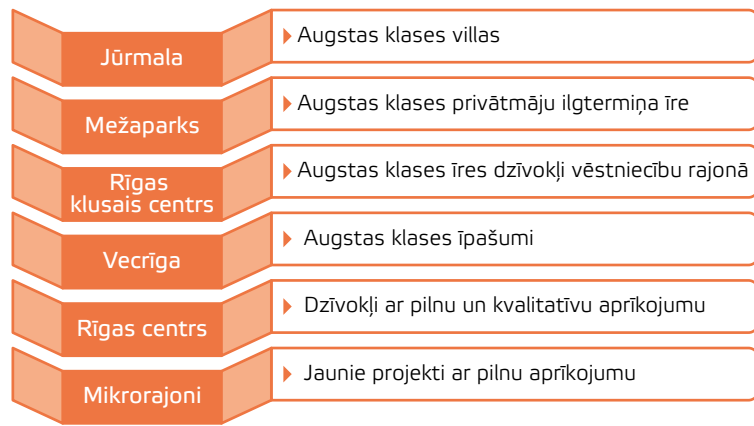
Avots: ARCO REAL ESTATE





- ▶ Kopumā raugoties uz Rīgas īres tirgu, tas nepārtraukti attīstījās un kļuva daudzveidīgāks: ja pirms 10 – 15 gadiem piedāvājumā bija tikai viena tipa dzīvokļi, kas bija paredzēti vēstniecību darbiniekiem, tad pagājušajā gadā bija pieejami ļoti dažādi piedāvājumi. Tāpat dzīvokļi tika piedāvāti arī diennakts īrei.
- ▶ Tirgus 2017. gadā vērtējams kā pozitīvs, tomēr pērn novērotā attīstības tempa apstākļos pastāvēja neliels risks, ka cenas varētu samazināties, jo kopējais piedāvājumu skaits sāka strauji pieaugt. Tas bija skaidrojams ar to, ka 2017. gadā labākais (drošākais) veids, kur investēt naudu, ņemot vērā depozītu likmes, bija tieši nekustamais īpašums. Tādēļ īrnieku skaita pieaugums tuvākajā nākotnē nav gaidāms tik straujš, cik potenciāli izīrējamo platību skaits.
- ▶ Jāuzsver, ka Rīgā tika pieņemts normatīvs akts par platību sadalījumu, un tas noteica, ka no 2017. gada mājokļa 40 kvadrātmetros ir jābūt deklarētai vismaz vienai personai, pretējā gadījumā nekustamā īpašuma nodokļa apmērs varēja nesamērīgi pieaugt – pat septiņas reizes. Turklāt uz jauno regulējumu neattiecās ārzemnieki, tostarp arī no Eiropas Savienības valstīm, tādējādi izveidojoties absurdaī situācijai, jo pusi no īres tirgus veidoja tieši ārvalstu pilsoņi.

### Īres tirgus segmenti dalījumā pēc cenu grupām



Avots: ARCO REAL ESTATE

- ▶ Atšķirībā no citiem gadiem, īres tirgus sezonālitate jau izveidojusies kā ierasta parādība, tādēļ pārēja laikā – posmā no marta līdz augustam – publiskajā piedāvājumā bija daudz brīvu dzīvokļu. Lai gan īrei piedāvāto dzīvokļu skaits šajā laikā bija salīdzinoši liels, arī pieprasījuma pēc tiem netrūka, tādēļ nereti vienas nedēļas laikā tika izīrēts ievērojams īres platību apjoms.

- ▶ Studējošo kopējais skaits Rīgā pērn bija ļoti liels un veidoja vismaz trešdaļu no visa īres tirgus. Salīdzinot Rīgā esošās īres maksas ar citām Eiropas valstīm, Latvijas galvaspilsēta joprojām atrodas vienā no pēdējām vietām.



## ĪRES DZĪVOKĻI RĪGAS CENTRĀ UN TĀ TUVUMĀ

Pēdējo gadu laikā Rīgas centra īpašumi tika aktīvi renovēti, kā rezultātā uzlabojās gan ēku vizuālais izskats, gan to kāpņu telpas un ar dzīvokļa uzturēšanu saistītie pakalpojumi. Īres cenas šādos atjaunotos namos pieauga, savukārt tām, kuru renovēšanā līdzekļi netika ieguldīti, nepietiekošā pieprasījuma dēļ cenas samazinājās. Tas, ka Rīgas centrā un tādās tuvākajās apkaimēs kā Āgenskalnā, Eksporta ielas galā pie ostas, Maskavas ielas rajonā ēkas tika aktīvi sakoptas un rekonstruētas, liecina par galvaspilsētas nekustamo

īpašumu tirgus, tajā skaitā arī īres, attīstību. 2017. gadā par populāru un būtisku īres tirgus daļu kļuva Āgenskalns un tā apkārtnē, jo šajā rajonā piedāvājumu skaits pagājušajā gadā ievērojami palielinājās ar kvalitatīviem un pilnībā aprīkoti dzīvokļiem.

Visās minētajās Rīgas vietās 2017. gadā arvien biežāk parādījās renovēti īres nami, kuru apsaimniekošanu uzņēmās paši īpašnieki, tādējādi namīpašumus uzturot visaugstākajā kvalitātē, kas attiecīgi vairoja īpašuma vērtību un pievilcību īrnieku acīs.

Tāpat par īpaši pieprasītiem kļuva namīpašumi, kas tika veidoti vienīgi studentu vajadzībām, tādējādi radot viņiem vēlamu attiecīgā kontingenta vidi.

Analizējot pērnā gada īres dzīvokļu piedāvājumu, jāsecina, ka Rīgā tika piedāvāts salīdzinoši plašs klāsts – sākot no 15 kvadrātmetrus plašām neremontētām istabām līdz pat 300 kvadrātmētru *penthouse* tipa apartamentiem, turklāt cenu amplitūda bija no 100 līdz 5 000 eiro mēnesī, neieskaitot komunālos maksājumus.

Īres iespējas Rīgas centrā un tā apkārtnē noteikta cenu diapazona ietvaros, EUR

		<p><b>0 – 200 EUR</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Ar malku kurināms 1 – 2 istabu dzīvoklis bez remonta.</li> <li>▶ Istaba komunālajā dzīvoklī bez remonta.</li> </ul>
		<p><b>200 – 400 EUR</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Istaba remontētā dalītā dzīvoklī.</li> <li>▶ Remontēts vienistabas dzīvoklis.</li> <li>▶ Nolietots divistabu dzīvoklis.</li> </ul>
		<p><b>500 – 1 000 EUR</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Kvalitatīvs 2 – 4 istabu dalīts dzīvoklis ar mēbelēm pēc remonta, kas veikts pēdējo gadu laikā.</li> <li>▶ <i>Lux</i> klases divistabu dzīvoklis (<i>penthouse</i> tipā).</li> <li>▶ Neliela privātmāja ar vidēja līmeņa apdari.</li> </ul>
		<p><b>1 000 – 1 500 EUR</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Ļoti labas kvalitātes 3 – 5 istabu dzīvoklis ar mēbelēm.</li> <li>▶ Trīs istabu <i>lux</i> klases dzīvoklis.</li> <li>▶ Vidēja izmēra privātmāja pēc kvalitatīva remonta.</li> </ul>

Avots: ARCO REAL ESTATE

Pieprasītākais no segmentiem pērn bija vienkārši remontēti dzīvokļi, visbiežāk tie bija mājokļi ar dabīgu nolietojumu. Šādi dzīvokļi bija paredzēti cilvēkiem ar vidējiem ienākumiem, kā arī ārvalstu studentiem. Dzīvokļi bija aprīkoti ar visu nepieciešamo, lai varētu dzīvot bez liekiem ieguldījumiem. Novērots, ka komunālo maksājumu rēķini vienlīdzīgiem dzīvokļiem varēja būt ļoti atšķirīgi, kas būtiski ietekmēja īres kopējās izmaksas.

Lielākā daļa no dzīvokļiem (80 – 85 %) īres tirgū tika piedāvāti mēbelēti. Ņemot vērā cilvēku ikdienas ritmu un neziņu par pārmaiņām tuvākā vai tālākā nākotnē, īrnieki deva priekšroku tieši mēbelētiem dzīvokļiem, kas būtiski atviegloja pārvākšanās procesu.

Komunālo maksājumu apmēru var uzskatīt par īres maksas ietekmējošu faktoru. Pērn novērots, ka īres tirgū vienlīdzīgu dzīvokļu komunālo pakalpojumu izmaksas varēja ievērojami atšķirties. Vairumā gadījumu dzīvokļu īpašnieki komunālos maksājumus nošķīra no īres maksas, tā kā to apmērs nebija paredzams un bija atkarīgs

no apsaimniekotāja, laikapstākļiem un īrnieku patēriņa. Piemēram, 50 m<sup>2</sup> plašam dzīvoklim komunālie maksājumi svārstījās no 1 EUR/m<sup>2</sup> vasaras periodā līdz pat 3 EUR/m<sup>2</sup> ziemas periodā atkarībā no mājas siltinājuma, apsaimniekošanas maksas un citiem faktoriem. Jāpiebilst, ka kopš 2016. gada otrā ceturkšņa ir notikušas pārmaiņas, jo apsaimniekošanas maksa tika aplikta ar papildu nodokli 21 % apmērā. Tāpat tika palielināts nekustamā īpašuma nodokļa apmērs, kam būtiski nevajadzētu ietekmēt īres maksas, bet gan īpašnieku izdevumus.

**ĪRĒNIĒKIEM BŪTU JĀRĒKINĀS AR ŠĀDIEM PAPILDU MAKSĀJUMIEM:**

- ▶ apsaimniekošanas maksa (no 0,40 līdz pat 2 EUR/m<sup>2</sup>);
- ▶ apkures izdevumu (atkarībā no laikapstākļiem – provizoriski no 0,50 līdz pat 2 EUR/m<sup>2</sup>);
- ▶ elektrības izdevumi dzīvoklī un koplietošanas telpās;
- ▶ ēkas uzkrājums;
- ▶ *Internet* un televīzija;
- ▶ karstā un aukstā ūdens izmaksas;

- ▶ dabas gāzes izmaksas;
- ▶ nekustamā īpašuma nodoklis (saskaņā ar likumu to paredzēts apmaksāt īrniekam, bet realitātē apmaksā dzīvokļa īpašnieks).

Pagājušajā gadā Rīgas īres tirgū novērota neliela daļa ar īpašniekiem, kuri īres maksā bija gatavi iekļaut komunālos maksājumus, tādējādi atvieglojot īrnieku dzīvi un ļaujot maksāt konstantu mēneša īres maksu.

Šādu apmaksas veidu bija iecienījuši ārzemnieki, jo viņiem nebija saprotama dalītā norēķinu kārtība (īres maksa un komunālie maksājumi), kas šķita pārāk sarežģīta, lai pašiem veiktu minētos maksājumus. Tomēr, ja visi maksājumi tika iekļauti vienā saprotamā rēķinā, kurā atspoguļotas visas izdevumu pozīcijas, īrnieki labprāt kārtoja savstarpējos norēķinus arī šādā veidā, lai gan tas ietekmēja īpašnieku izdevumus, kas saistīti ar nodokļiem.

## EKSKLUZĪVI ĪRES DZĪVOKĻI

Šī segmenta īres dzīvokļu cena bieži vien pārsniedza reālo tirgus cenu pat par 30 %, turklāt tiem nebija noteiktu kritēriju, pēc kuriem tos atpazīt. Šādiem dzīvokļiem bija savs īpašais izcelsmes veids, uz kā pamata cena tika paaugstināta. Kā piemēru var minēt dzīvokļus, kuros iekārtotas mākslinieku darbnīcas, īpaši mājokļus ar jumta terasēm, ziemas dārziem, kā arī vairāku līmeņu dzīvokļus. To aprīkojumā bija augstas klases santehnika, virtuves iekārtas, kvalitatīvi apdares materiāli.

Lai dzīvotu ekskluzīvā dzīvoklī, nereti klienti bija gatavi piemaksāt līdz 30 %.



## DZĪVOKĻI ĪREI RĪGAS MIKRORAJONOS

Rīgas mikrorajonu īres dzīvokļiem sērijveida mājās rentabilitātes rādītājs pērn bieži vien bija ievērojami augstāks nekā Rīgas centra pirmskara mājās, tas ir, no 6 līdz 12 % gadā. Tomēr šī segmenta dzīvokļu izīrētājiem bija lielāks risks, tā kā šādu mājokļu īrnieki parasti ir biežāk pakļauti maksātnespējai. 2017. gadā Rīgas mikrorajonu īres tirgū tika novērots divu veidu piedāvājums:

- ▶ jauno projektu dzīvokļi, kuros īres maksa svārstījās no 400 līdz pat 700 eiro mēnesī par ļoti labiem dzīvokļiem;
- ▶ deviņdesmitajos gados remontēti dzīvokļi, kuru īres maksas no 180 līdz 250 eiro mēnesī. Savukārt dzīvokļu, kuru remonts veikts pēdējo desmit gadu laikā, mēneša īres maksa pērn bija 200 – 350 eiro robežās.

Lielākais pieprasījums pēc īres dzīvokļiem konstatēts šādos Rīgas lielākajos mikrorajonos – Purvciemā, Pļavniekos, Imantā, Āgenskalnā. Šo apkaimju būtiskākā priekšrocība ir attīstītā infrastruktūra un iespēja ātri nokļūt līdz Rīgas centram. Ņemot vērā, ka Āgenskalns tika attīstīts un renovēts, pieaugoša pieprasījuma dēļ tajā tika novērota īres maksas pieauguma tendence.





## TIRGUS PĀRSKATA AUTORI

**Māris Laukalējs**

Valdes loceklis

1. vērtēšanas nodaļas vadītājs

Tālr. +371 2923 0073

E-pasts: maris.laukalejs@arcoreal.lv

**Jānis Dzedulis**

Tirgus analītiķis

Nekustamo īpašumu vērtētājs

Tālr. +371 2835 5271

E-pasts: janis.dzedulis@arcoreal.lv

**Ieva Jansone**

Valdes locekle

Dzīvojamā fonda pārdošanas nodaļas vadītāja

Tālr. +371 2911 4811

E-pasts: ieva.jansone@arcoreal.lv

**Dzintars Bērziņš**

Dzīvojamā fonda īres nodaļas vadītājs

Tālr. +371 2613 7222

E-pasts: dzintars.berzins@arcoreal.lv

**Dainis Guks**

Mārketinga un sabiedrisko attiecību vadītājs

Tālr. +371 2830 0908

E-pasts: dainis.guks@arcoreal.lv

**Mārtiņš Lācis**

Mārketinga projektu vadītājs

Tālr. +371 2948 5373

E-pasts: martins.lacis@arcoreal.lv

© ARCO REAL ESTATE, 2017

Citēšanas vai pārpublicēšanas gadījumā saskaņošana ar SIA ARCO REAL ESTATE obligāta.