



TIRGUS PĀRSKATS

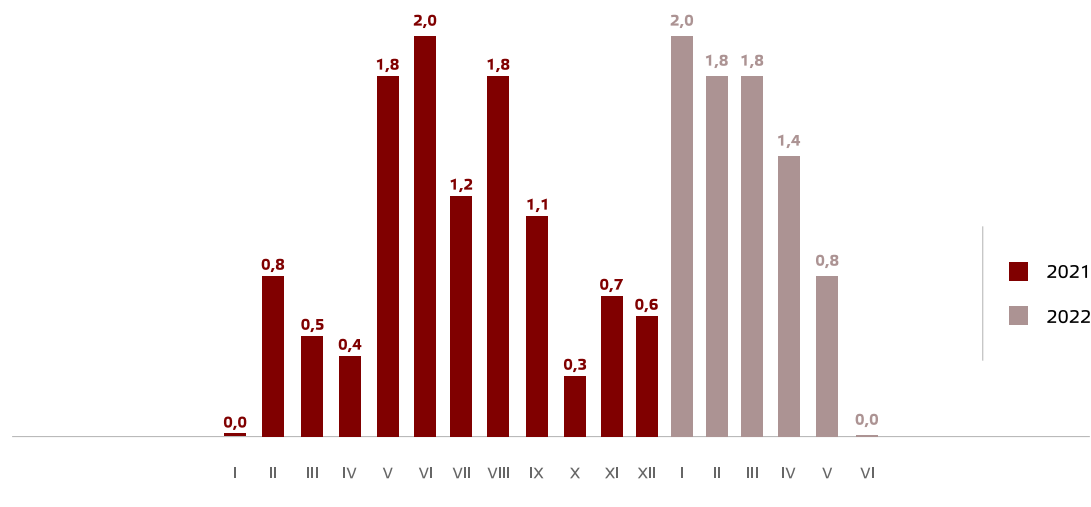
Sērijveida dzīvokļi JŪNIJS

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.

Sērijveida dzīvokļi, 2022. gada 1. jūlijs

2022. gada jūnijā Rīgas mikrorajonos sērijveida dzīvokļu cenas nemainījās – tajās mēneša laikā tika novērotas vien nelielas svārstības. Sērijveida dzīvokļu vidējā cena saglabājās 974 EUR/m². 2022. gada pirmajā pusgadā sērijveida dzīvokļu cenas kopumā palielinājās par 8 %.

Sērijveida dzīvokļu cenu izmaiņas, %

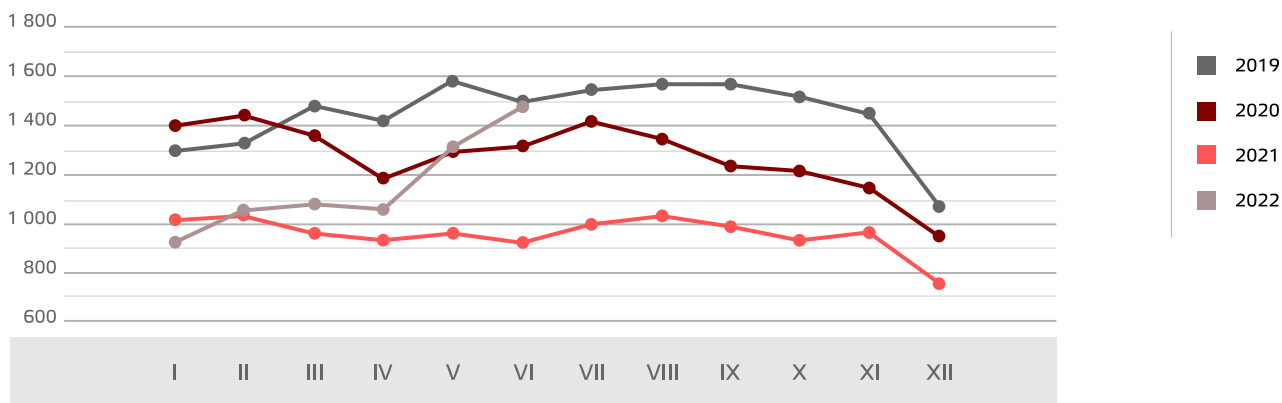


Avots: ARCO REAL ESTATE

Rīgas lielākajos mikrorajonos 2022. gada jūnijā sērijveida dzīvokļu cenu pieaugums apstājās. Visticamāk, iemesls bija būtiskais sērijveida dzīvokļu piedāvājuma pieaugums. Daudzviet cenas saglabājās nemainīgas, bet atsevišķos mikrorajonos bija negatīvas cenu svārstības, kas netika novērotas pēdējo gadu laikā. Arī Rīgas apkārtnē dzīvokļu cenu pieaugums nebija vairs tik izteikts kā iepriekš. Cenas daudzviet turpināja nedaudz palielināties.

Pēdējos divos mēnešos strauji pieauga piedāvājumu skaits Rīgas lielākajos mikrorajonos – jūnijā tas bija par 60 % augstāks nekā pērn šajā periodā. Tikmēr Rīgas centrālajā daļā netika novērots piedāvājuma pieaugums.

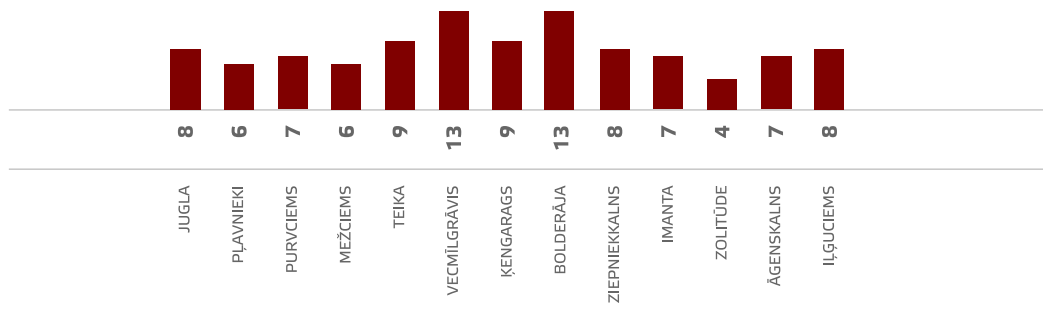
Rīgas lielāko mikrorajonu dzīvokļu piedāvājuma dinamika



Avots: ARCO REAL ESTATE

Kopš 2022. gada sākuma visos Rīgas lielākajos mikrorajonos cenas kopumā dzīvokļiem palielinājās. Lielākais cenu palielinājums kopš gada sākuma Rīgas mikrorajonos novērots Vecmīlgrāvī un Bolderājā (+13 %).

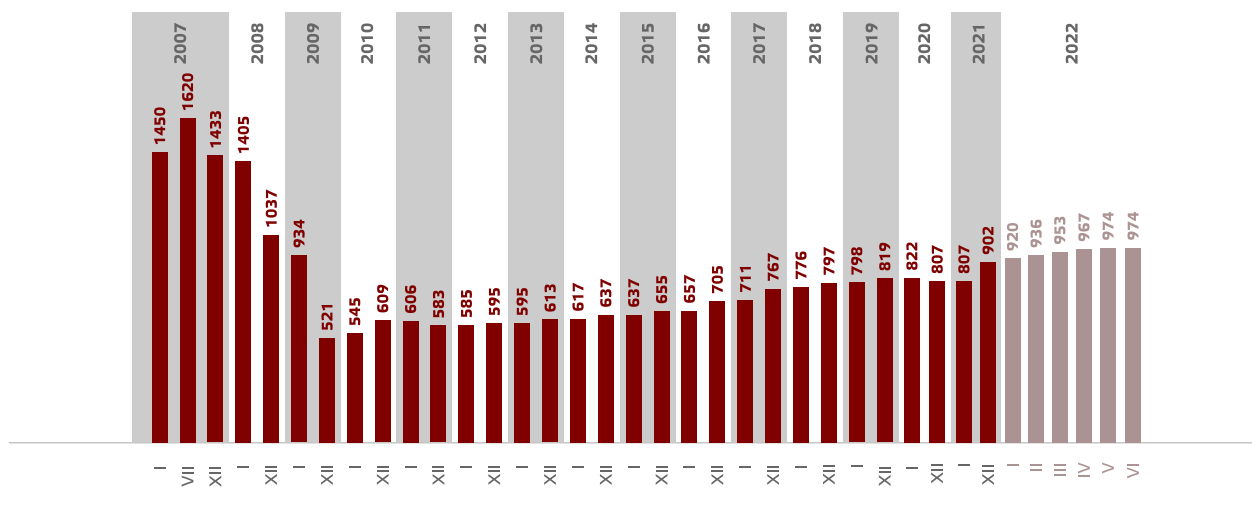
Cenu izmaiņas Rīgas lielākajos mikrorajonos kopš 2022. gada 1. janvāra, %



Avots: ARCO REAL ESTATE

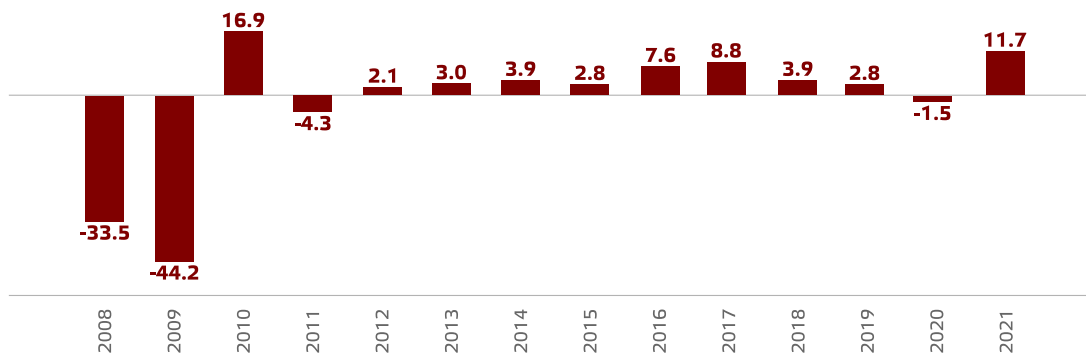
Jūnijā sērijveida dzīvokļu vidējā cena saglabājās 974 EUR/m². Cenas bija vidēji par 40 % zemākas nekā 2007. gada 1. jūlijā, kad neremontēta sērijveida dzīvokļa vidējā cena sasniedza visu laiku augstāko atzīmi – 1 620 EUR/m².

Rīgas lielāko mikrorajonu sērijveida dzīvokļu vidējās cenas dinamika, EUR/m²



Avots: ARCO REAL ESTATE

Rīgas mikrorajonu sērijveida dzīvokļu cenu izmaiņas, %



Avots: ARCO REAL ESTATE

Jūnijā dzīvokļu cenās tika konstatētas izmaiņas. Sērijveida dzīvokļu viena kvadrātmetra vidējā cena palielinājās trīsistabu (+0,1 %) dzīvokļiem. Pārējiem dzīvokļiem vidējā cena nemainījās.

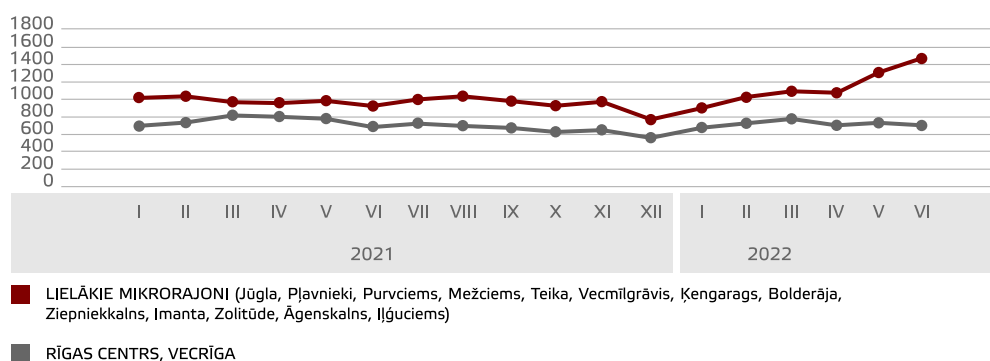
Sērijveida dzīvokļu vidējās cenas Rīgas mikrorajonos dalījumā pēc istabu skaita, EUR/m²

	2020				2021												2022						
1 istaba	872	869	869	871	872	873	877	881	887	903	925	937	955	964	967	976	980	1004	1024	1047	1059	1069	1069
2 istabas	818	817	818	819	820	820	824	827	830	850	864	873	889	899	903	909	913	935	948	963	979	984	984
3 istabas	775	773	772	772	773	773	780	785	787	797	811	822	838	850	854	860	865	879	896	906	920	927	927
4 istabas	763	761	761	762	762	763	772	775	777	787	803	812	826	833	834	839	848	861	876	895	910	917	917
	01.09.	01.10.	01.11.	01.12.	01.01.	01.02.	01.03.	01.04.	01.05.	01.06.	01.07.	01.08.	01.09.	01.10.	01.11.	01.12.	01.01.	01.02.	01.03.	01.04.	01.05.	01.06.	01.07.

Avots: ARCO REAL ESTATE

Salīdzinot ar iepriekšējo mēnesi, jūnijā dzīvokļu piedāvājums Rīgā kopumā palielinājās par 6 %. Piedāvājumu skaits ARCO REAL ESTATE analizētajos Rīgas lielākajos mikrorajonos palielinājās par 12 %. Salīdzinot ar 2021. gada jūniju, dzīvokļu piedāvājums kopumā bija lielāks: kopējais dzīvokļu piedāvājumu skaits bija lielāks par 36 %, savukārt lielāko mikrorajonu dzīvokļu piedāvājums bija par 60 % augstāks nekā pirms gada.

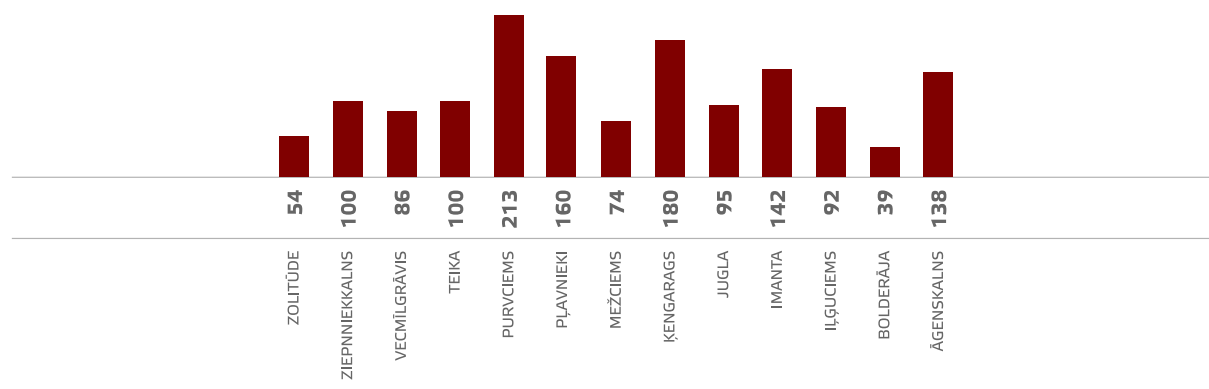
Dzīvokļu piedāvājuma dinamika Rīgā



Avots: ARCO REAL ESTATE

Apkopojot dzīvokļu piedāvājumu skaitu Rīgas mikrorajonos, var secināt, ka vislielākais piedāvājumu skaits jūnijā bija Purvciemā, savukārt vismazākais - Bolderājā.

Dzīvokļu piedāvājumu skaits Rīgā 2022. gada jūnija beigās

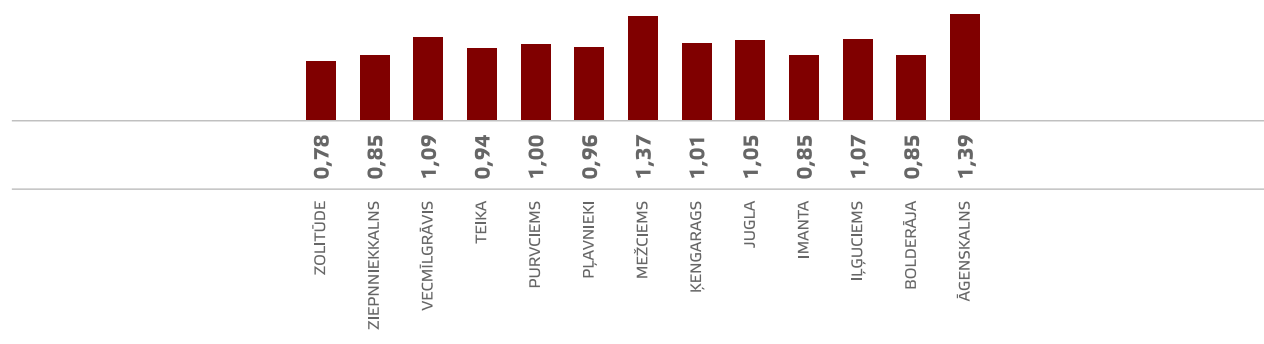


Avots: ARCO REAL ESTATE

Pagājušajā mēnesī gandrīz visos Rīgas lielākajos mikrorajonos dzīvokļu piedāvājumu skaits palielinājās. Visvairāk piedāvājumu skaits palielinājās Zolitūdē (+28 %), savukārt samazinājās tikai Vecmīlgrāvī (-4 %).

Jūnijā, analizējot piedāvājuma skaitu proporcionāli mikrorajona lielumam, proti, pēc iedzīvotāju skaita, vislielākais piedāvājums konstatēts Āgenskalnā. Turpretī Zolitūdē piedāvājumu skaits bija proporcionāli vismazākais.

Dzīvokļu piedāvājums proporcionāli Rīgas mikrorajonu lielumam 2022. gada jūnijā



Avots: ARCO REAL ESTATE

Jūnijā visos Rīgas lielākajos mikrorajonos sērijveida dzīvokļu cenās notika izmaiņas. Vairākos mikrorajonos dzīvokļu cenas turpināja palielināties, tomēr atsevišķās vietās bija vērojamas negatīvas svārstības. Lielākais cenu pieaugums tika novērots Teikā, kur cenas mēneša laikā palielinājās par 0,4 %. Ļauniekos un Vecmīlgrāvī sērijveida dzīvokļa vidējā cena nedaudz pazeminājās.

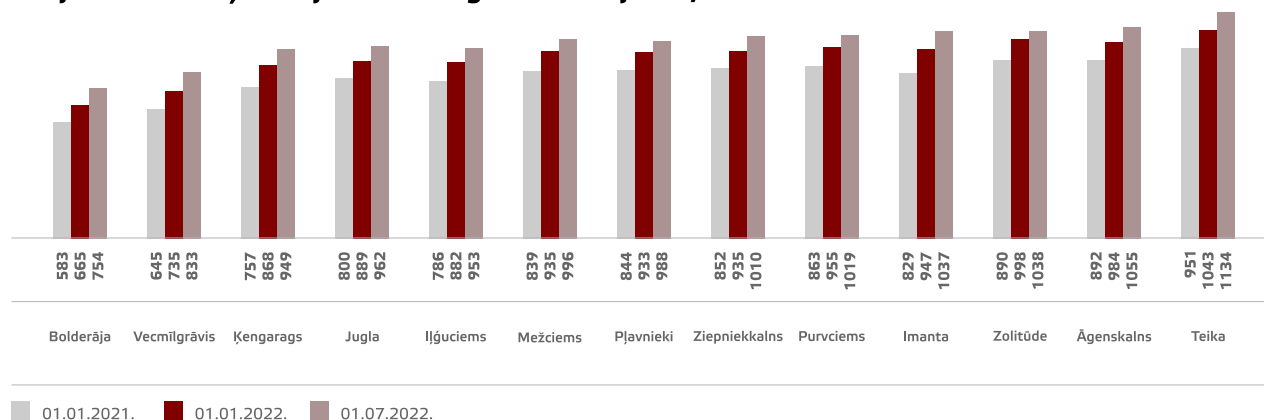
Sērijveida dzīvokļu vidējo kvadrātmetru cenu izmaiņas Rīgas mikrorajonos, %

Mikrorajons	Vidējā cena par 1 m ² 01.07.2022.	Vidējā cena par 1 m ² 01.06.2022.	Izmaiņas, %
Jugla	962	962	0,0 ▶
Ļauniekos	988	989	-0,1 ▼
Purvciems	1019	1019	0,0 ▶
Mežciems	996	996	0,0 ▶
Teika	1134	1130	0,4 ▲
Vecmīlgrāvis	833	835	-0,2 ▼
Ķengarags	949	949	0,0 ▶
Bolderāja	754	754	0,0 ▶
Ziepniekkalns	1010	1010	0,0 ▶
Imanta	1037	1037	0,0 ▶
Zolitūde	1038	1038	0,0 ▶
Āgenskalns	1055	1054	0,1 ▲
Iļģuciems	953	952	0,1 ▲

Avots: ARCO REAL ESTATE

Salīdzinot ar 2021. gada sākumu, šī gada jūnijā sērijveida dzīvokļu cenas bija augstākas par 21 %. Savukārt kopš 2022. gada sākuma cenas bija augstākas par 8 %.

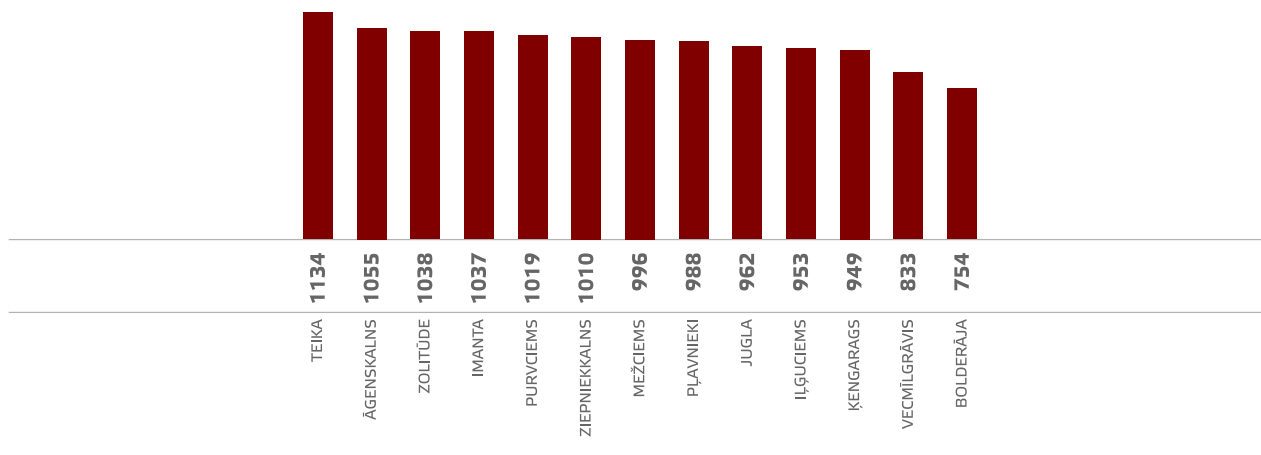
Sērijveida dzīvokļu vidējās cenas Rīgas mikrorajonos, EUR/m²



Avots: ARCO REAL ESTATE

Sēriju dzīvokļu augstākās cenas jūnijā saglabājās Teikā, kur viena kvadrātmetra vidējā cena palielinājās līdz 1 134 EUR/m². Viszemākā viena kvadrātmetra vidējā cena jūnijā bija Bolderājā – 754 EUR/m², kas mēneša laikā nemainījās.

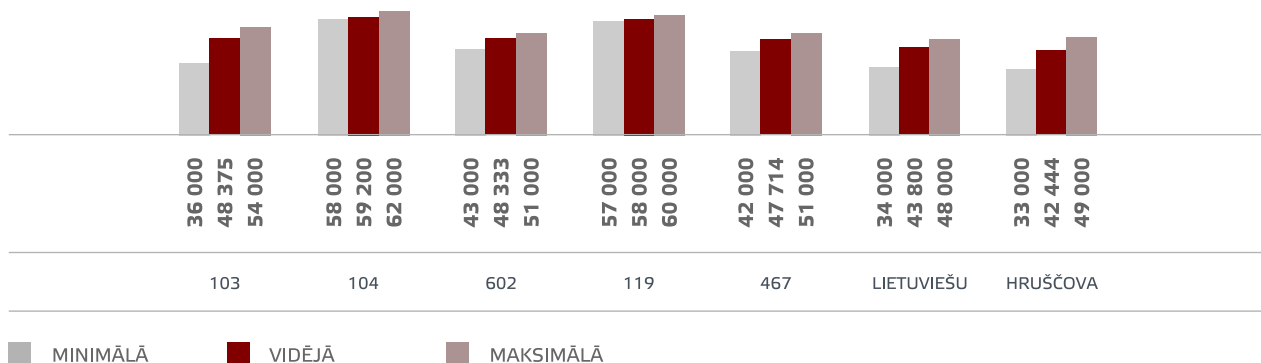
Sēriju dzīvokļu vidējās cenas Rīgas mikrorajonos, EUR/m²



Avots: ARCO REAL ESTATE

Jūnijā visdārgākie dzīvokļi saglabājās 119. un 104. sērijas mājās, kurās cenas divstābu dzīvokļiem apmierinošā stāvoklī bija robežās no 57 000 līdz 62 000 eiro atkarībā no atrašanās vietas. Savukārt vislētākās bija lietuviešu projekta mājas, kur divstābu dzīvokļu cenu amplitūda bija no 34 000 līdz 48 000 eiro, un Hruščova laika mājas, kurās cenas divstābu dzīvokļiem bija robežās no 33 000 līdz 49 000 eiro atkarībā no mikrorajona.

Rīgas mikrorajonu dzīvokļu cenas 2022. gada jūnijā dalījumā pēc sērijām (divstābu dzīvokļiem), EUR



Avots: ARCO REAL ESTATE

Dzīvokļu tirgus Rīgas apkārtnē

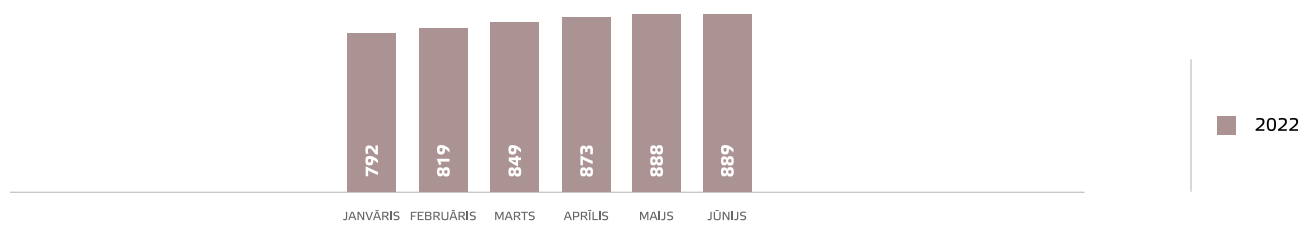
Ogre

Jūnijā sērijveida dzīvokļu cenas nemainījās. Dzīvokļu vidējā cena – 910 EUR/m². 2022. gadā dzīvokļu cenas Ogrē palielinājās par 14 %.

Kauguri, Jūrmala

Kauguros jūnijā sērijveida dzīvokļu cenas palielinājās par 0,2 %. Dzīvokļu viena kvadrātmetra vidējā cena pakāpās līdz 889 EUR/m². 2022. gadā dzīvokļu cenas Kauguros kopumā palielinājās par 14 %.

Sērijveida dzīvokļu vidējās cenas dinamika Kauguros, EUR/m²

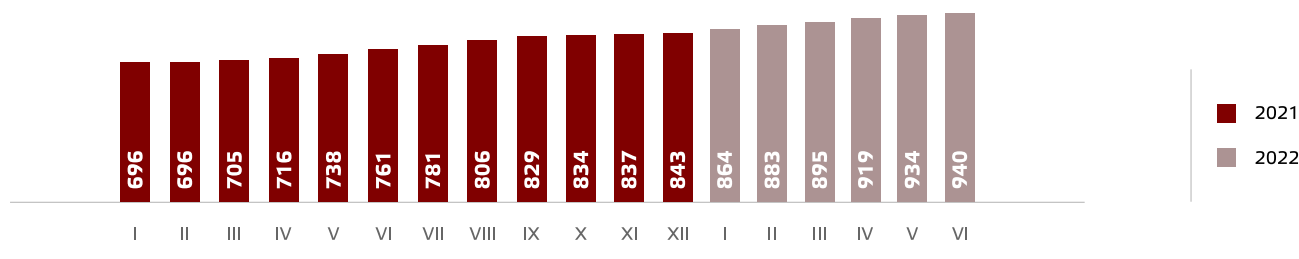


Avots: ARCO REAL ESTATE

Salaspils

Jūnijā dzīvokļu cenas Salaspilī palielinājās par 1 %. Sērijveida dzīvokļu vidējā cena Salaspilī palielinājās līdz 940 EUR/m², savukārt 2022. gadā sērijveida dzīvokļu cenas Salaspilī palielinājās par 12 %.

Salaspils sērijveida dzīvokļu vidējās cenas dinamika, EUR/m²

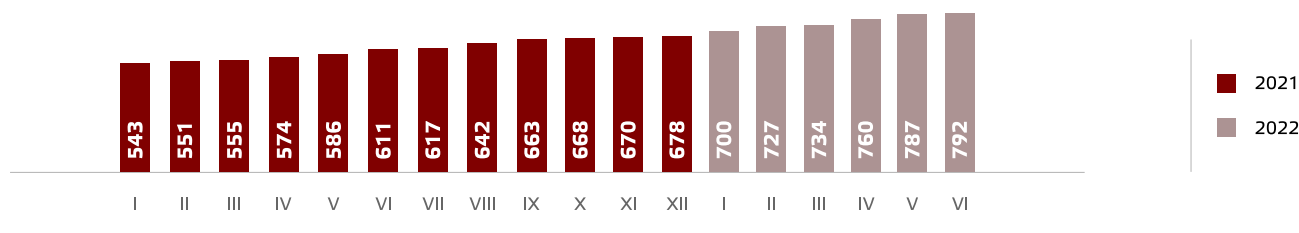


Avots: ARCO REAL ESTATE

Jelgava

Jūnijā Jelgavā dzīvokļu cenas palielinājās par 1 %, dzīvokļu vidējai cenai sasniedzot 792 EUR/m². 2022. gadā Jelgavā sērijveida dzīvokļu cenas palielinājās par 17 %.

Jelgavas sērijveida dzīvokļu vidējās cenas dinamika, EUR/m²



Avots: ARCO REAL ESTATE

Pārskata autori: Māris Laukalējs
ARCO REAL ESTATE valdes loceklis un
vērtēšanas nodaļas vadītājs

Jānis Dzedulis
ARCO REAL ESTATE nekustamo īpašumu
vērtēšanas speciālists