



TIRGUS PĀRSKATS

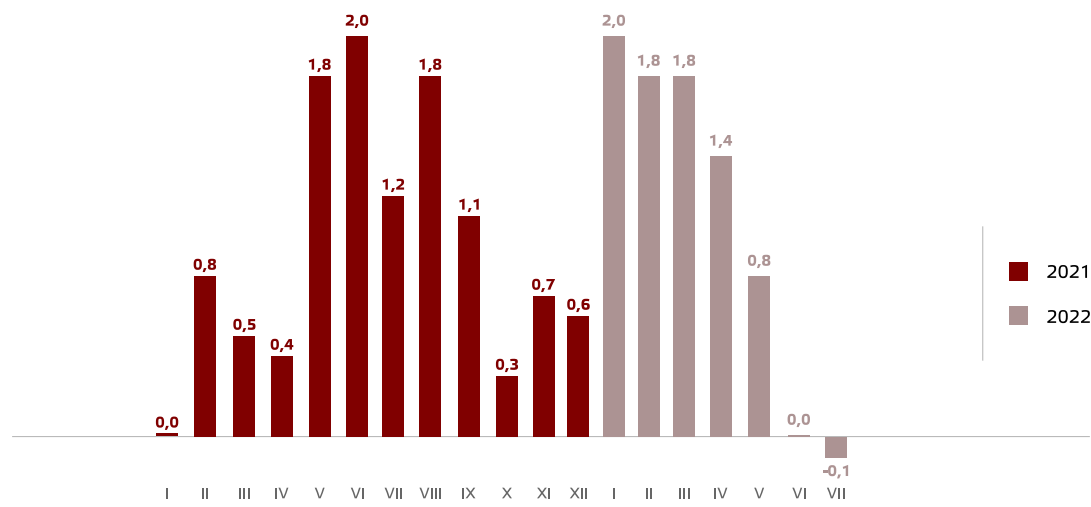
Sērijveida dzīvokļi JŪLIJS

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. augusts

2022. gada jūlijā Rīgas mikrorajonos sērijveida dzīvokļu cenās notika minimālas izmaiņas – mēneša laikā sērijveida dzīvokļu vidējā cena pazeminājās par 0,1 % un noslīdēja līdz 973 EUR/m². Kopš 2022. gada sākuma sērijveida dzīvokļu cenas kopumā palielinājās par 8 %.

Sērijveida dzīvokļu cenu izmaiņas, %

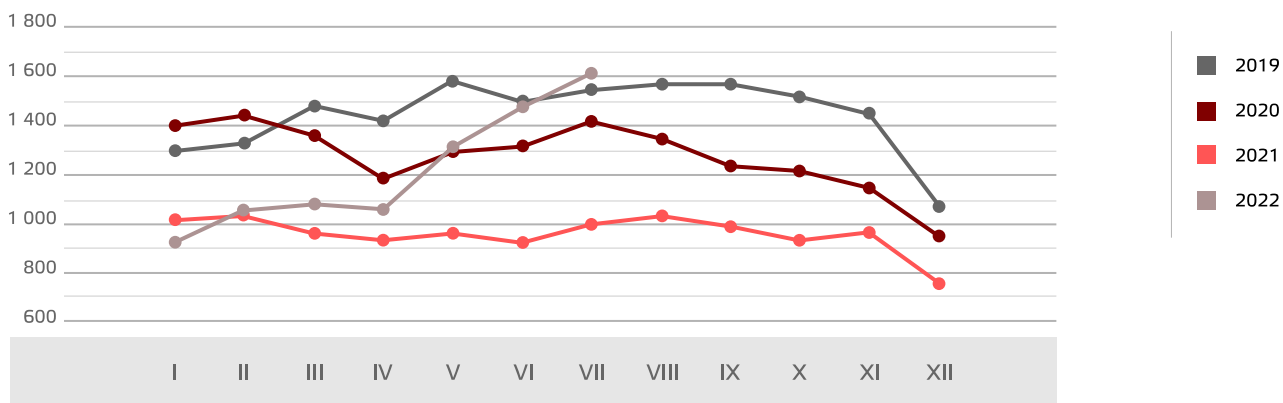


Avots: ARCO REAL ESTATE

Rīgas lielākajos mikrorajonos 2022. gada jūlijā notika pirmās negatīvās sērijveida dzīvokļu cenu izmaiņas ilgākā laika periodā. Visticamāk, iemesls bija būtiskais sērijveida dzīvokļu piedāvājuma pieaugums. Tomēr kopumā cenu izmaiņas pagaidām bija niecīgas, un dzīvokļu cenas saglabāja savu stabilitāti. Arī Rīgas apkārtnē dažās vietās dzīvokļu cenām varēja novērot negatīvas cenu svārstības.

Pēdējos trīs mēnešos strauji pieauga piedāvājumu skaits Rīgas lielākajos mikrorajonos – jūlijā tas bija par 62 % augstāks nekā pērn jūlijā. Kopumā Rīgā piedāvājuma līmenis bija krietni augstāks nekā pirms gada.

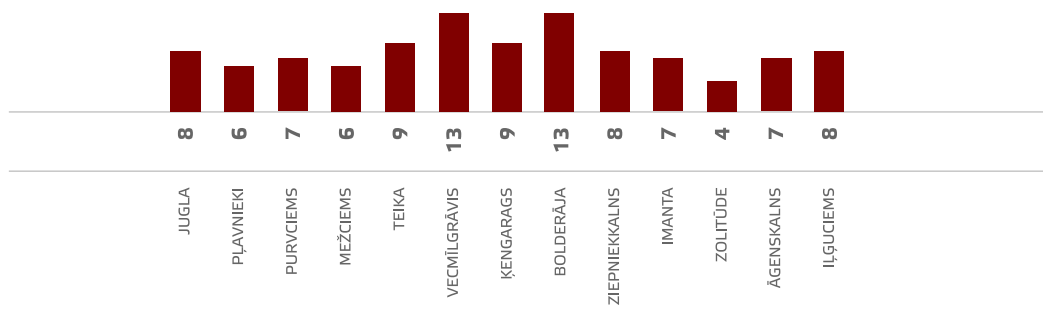
Rīgas lielāko mikrorajonu dzīvokļu piedāvājuma dinamika



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 %).

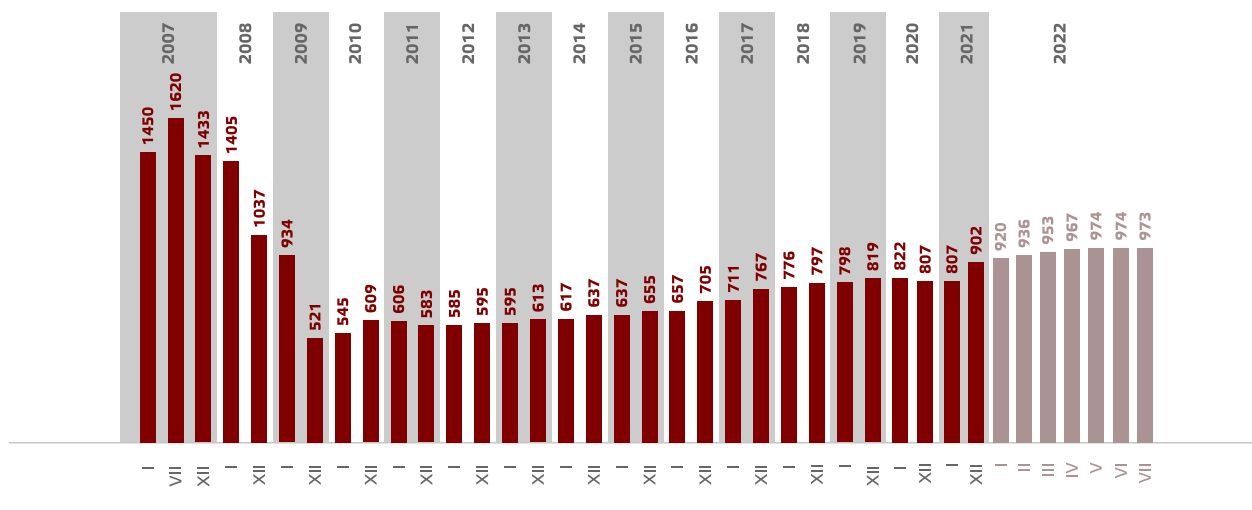
Cenu izmaiņas Rīgas lielākajos mikrorajonos kopš 2022. gada 1. janvāra, %



Avots: ARCO REAL ESTATE

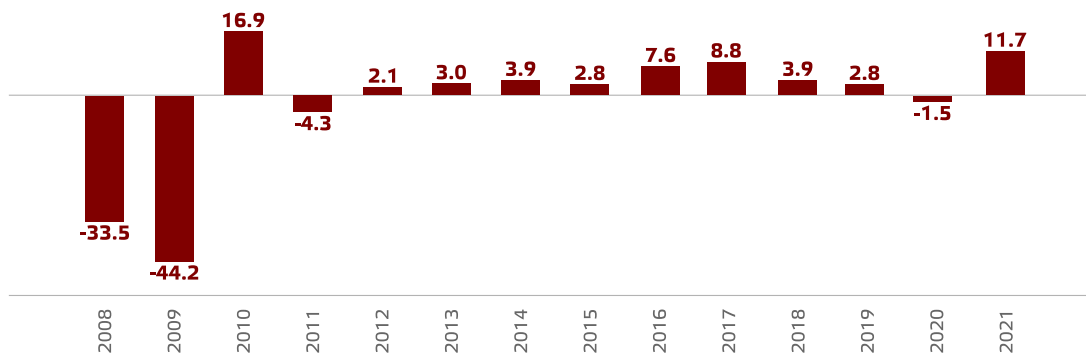
Jūlijā sērījveida dzīvokļu vidējā cena noslīdēja līdz 973 EUR/m². Cenas bija vidēji par 40 % zemākas nekā 2007. gada 1. jūlijā, kad neremontēta sērījveida dzīvokļa vidējā cena sasniedza visu laiku augstāko atzīmi – 1 620 EUR/m².

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



Avots: ARCO REAL ESTATE

Rīgas mikrorajonu sērījveida dzīvokļu cenu izmaiņas, %



Avots: ARCO REAL ESTATE

Jūlijā dzīvokļu cenās tika konstatētas izmaiņas. Sērījveida dzīvokļu viena kvadrātmetra vidējā cena nedaudz samazinājās divistabu (-0,2 %), trīsistabu (-0,1 %) un četrstābu (-0,2 %) dzīvokļiem. Vienistabas dzīvokļiem vidējā cena nemainījās.

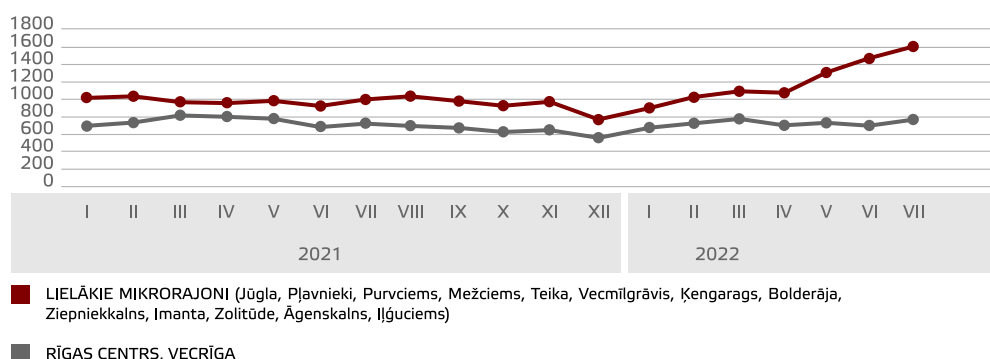
Sērijveida dzīvokļu vidējās cenas Rīgas mikrorajonos dalījumā pēc istabu skaita, EUR/m²

	2020			2021												2022							
1 istaba	869	869	871	872	873	877	881	887	903	925	937	955	964	967	976	980	1004	1024	1047	1059	1069	1069	1069
2 istabas	817	818	819	820	820	824	827	830	850	864	873	889	899	903	909	913	935	948	963	979	984	984	982
3 istabas	773	772	772	773	773	780	785	787	797	811	822	838	850	854	860	865	879	896	906	920	927	927	927
4 istabas	761	761	762	762	763	772	775	777	787	803	812	826	833	834	839	848	861	876	895	910	917	917	915
	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.	01.08.

Avots: ARCO REAL ESTATE

Salīdzinot ar iepriekšējo mēnesi, jūlijā dzīvokļu piedāvājums Rīgā kopumā palielinājās par 11 %. Piedāvājumu skaits ARCO REAL ESTATE analizētajos Rīgas lielākajos mikrorajonos palielinājās par 10 %. Salīdzinot ar 2021. gada jūliju, dzīvokļu piedāvājums kopumā bija lielāks: kopējais dzīvokļu piedāvājumu skaits bija lielāks par 40 %, savukārt lielāko mikrorajonu dzīvokļu piedāvājums bija par 62 % augstāks nekā pirms gada.

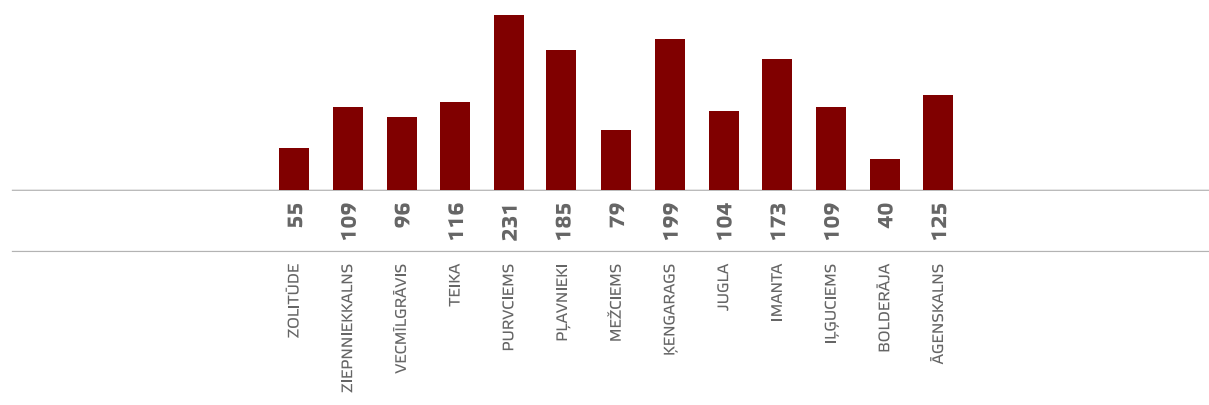
Dzīvokļu piedāvājuma dinamika Rīgā



Avots: ARCO REAL ESTATE

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

Dzīvokļu piedāvājumu skaits Rīgā 2022. gada jūlija beigās

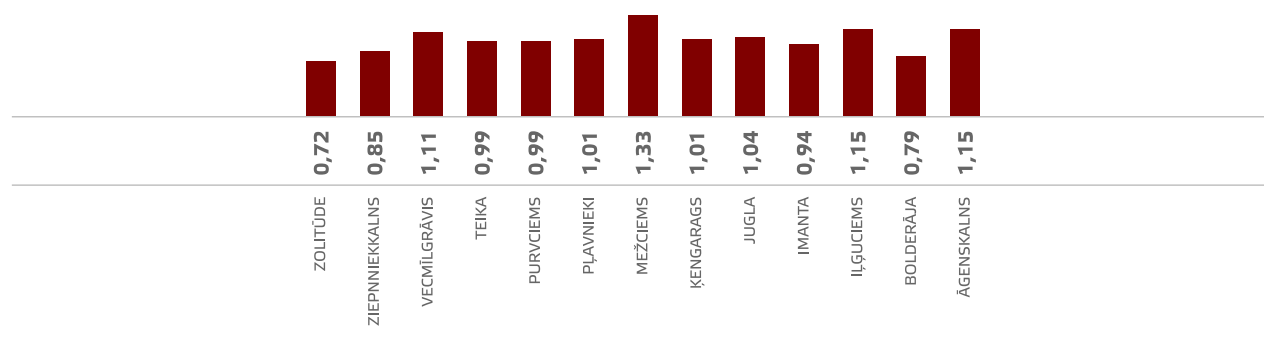


Avots: ARCO REAL ESTATE

Pagājušajā mēnesī gandrīz visos Rīgas lielākajos mikrorajonos dzīvokļu piedāvājumu skaits palielinājās. Visvairāk piedāvājumu skaits palielinājās Imantā (+22 %). Piedāvājumu skaits mēneša laikā samazinājās vienīgi Āgenskalnā (-9 %).

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

Dzīvokļu piedāvājums proporcionāli Rīgas mikrorajonu lielumam 2022. gada jūlijā



Avots: ARCO REAL ESTATE

Jūlijā daudzos Rīgas mikrorajonos sērijveida dzīvokļu cenās notika izmaiņas. Atsevišķos lielākajos mikrorajonos dzīvokļu cenas turpināja palielināties, tomēr vairākos mikrorajonos tika novērotas negatīvas svārstības. Cenu pieaugums tika novērots Teikā un Juglā, kur cenas mēneša laikā palielinājās par 0,3 %. Turpretī piecos Rīgas lielākajos mikrorajonos sērijveida dzīvokļa vidējā cena nedaudz pazeminājās.

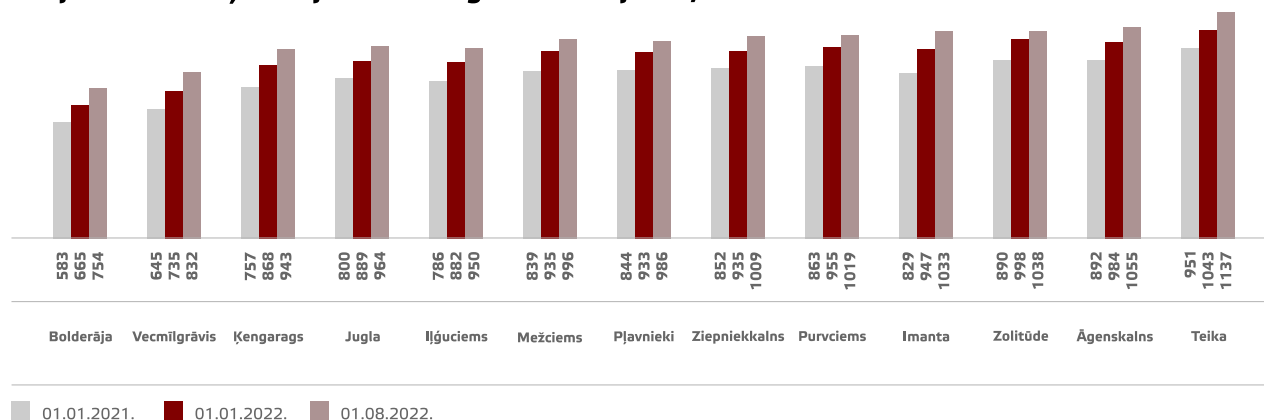
Sērijveida dzīvokļu vidējo kvadrātmetru cenu izmaiņas Rīgas mikrorajonos, %

Mikrorajons	Vidējā cena par 1 m ² 01.09.2022.	Vidējā cena par 1 m ² 01.07.2022.	Izmaiņas, %
Jugla	964	962	0,3 ▲
Pļavnieki	986	988	-0,2 ▼
Purvciems	1019	1019	0,0 ►
Mežciems	996	996	0,0 ►
Teika	1137	1134	0,3 ▲
Vecmīlgrāvis	832	833	0,0 ►
Ķengarags	943	949	-0,6 ▼
Bolderāja	754	754	0,0 ►
Ziepniekkalns	1009	1010	-0,1 ▼
Imanta	1033	1037	-0,5 ▼
Zolitūde	1038	1038	0,0 ►
Āgenskalns	1055	1055	0,0 ►
Ilģuciems	950	953	-0,2 ▼

Avots: ARCO REAL ESTATE

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

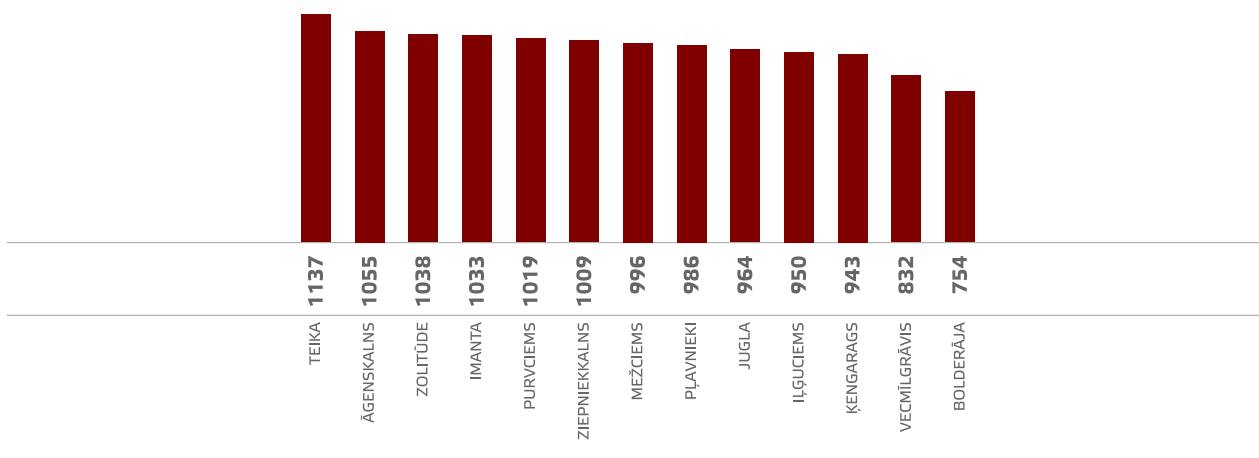
Sērijveida dzīvokļu vidējās cenas Rīgas mikrorajonos, EUR/m²



Avots: ARCO REAL ESTATE

Sērijveida dzīvokļu augstākās cenas jūlijā saglabājās Teikā, kur viena kvadrātmetra vidējā cena palielinājās līdz 1 137 EUR/m². Viszemākā viena kvadrātmetra vidējā cena jūlijā bija Bolderājā – 754 EUR/m², kas mēneša laikā nemainījās.

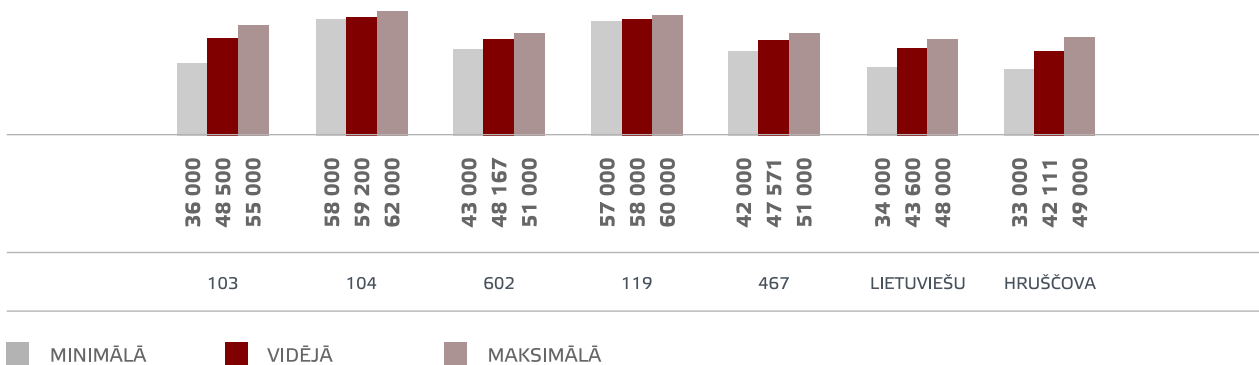
Sērijveida dzīvokļu vidējās cenas Rīgas mikrorajonos, EUR/m²



Avots: ARCO REAL ESTATE

Jūlijā 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 jūlijā dalījumā pēc sērijām (divstābu dzīvokļiem), EUR



Avots: ARCO REAL ESTATE

Dzīvokļu tirgus Rīgas apkārtnē

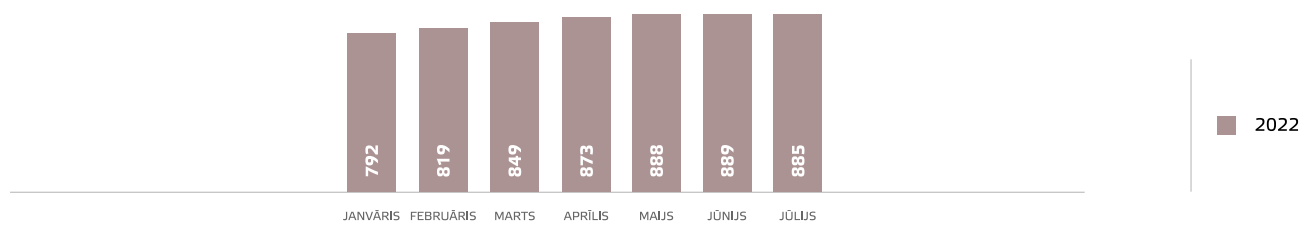
Ogre

Jūlijā sērijveida dzīvokļu cenas samazinājās par 0,3 %, vidējai cenai sasniedzot 907 EUR/m². 2022. gadā dzīvokļu cenas Ogrē palielinājās par 13 %.

Kauguri, Jūrmala

Kauguros jūlijā sērijveida dzīvokļu cenas samazinājās par 0,4 %. Dzīvokļu viena kvadrātmetra vidējā cena noslīdēja līdz 885 EUR/m². 2022. gadā dzīvokļu cenas Kauguros kopumā palielinājās par 14 %.

Sērijveida dzīvokļu vidējās cenas dinamika Kauguros, EUR/m²

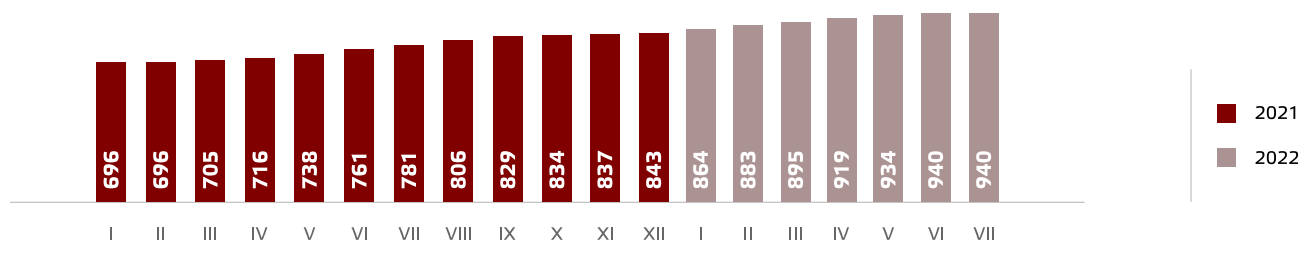


Avots: ARCO REAL ESTATE

Salaspils

Jūlijā dzīvokļu cenas Salaspilī nemainījās. Sērijveida dzīvokļu vidējā cena Salaspilī saglabājās 940 EUR/m². 2022. gadā sērijveida dzīvokļu cenas Salaspilī palielinājās par 12 %.

Salaspils sērijveida dzīvokļu vidējās cenas dinamika, EUR/m²

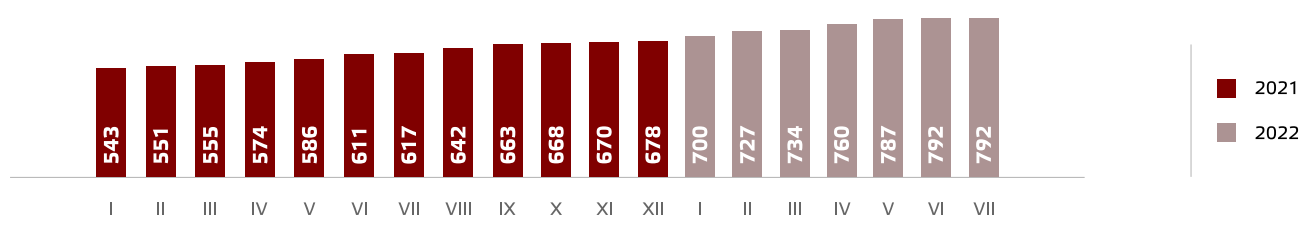


Avots: ARCO REAL ESTATE

Jelgava

Jūlijā Jelgavā dzīvokļu cenas nemainījās. Sērijveida dzīvokļu vidējā cena jūlijā bija 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