

TIRGUS PĀRSKATS

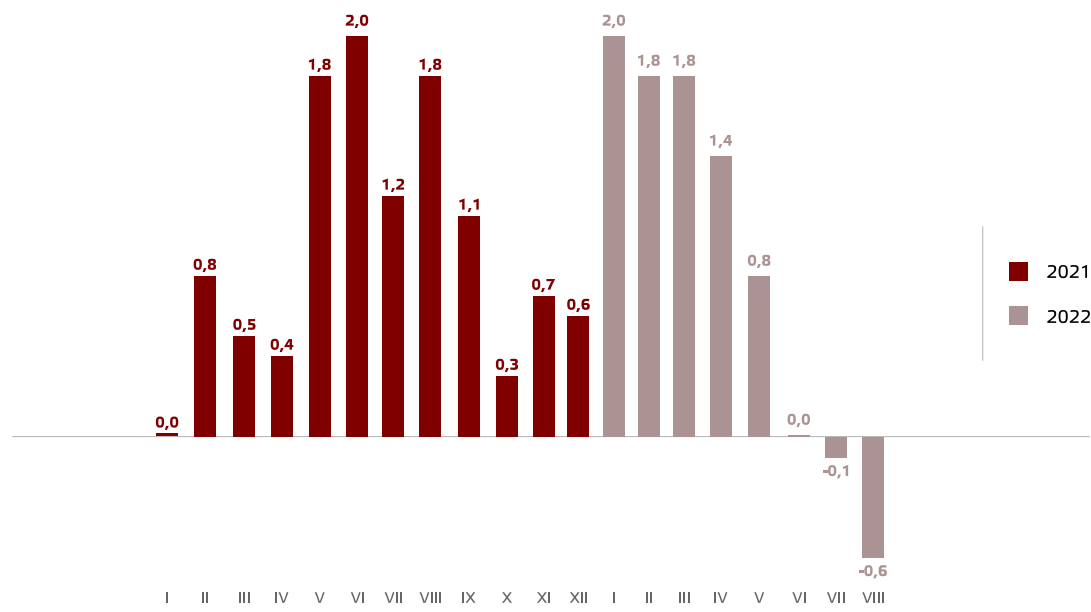
Sērijveida dzīvokļi AUGUSTS

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 Līmbažos un citur Latvijā, klientiem piedāvājot starpniecību, vērtēšanu un konsultācijas dažādos nekustamo īpašumu segmentos.

Sērijveida dzīvokļi, 2022. gada 1. septembris

2022. gada augustā Rīgas mikrorajonos sērijveida dzīvokļu cenās notika minimālas izmaiņas – mēneša laikā sērijveida dzīvokļu vidējā cena pazeminājās par 0,6 % un noslīdēja līdz 967 EUR/m². Tomēr, salīdzinot ar 2022. gada sākumu, dzīvokļu cenas augustā bija par 7 % augstākas.

Sērijveida dzīvokļu cenu izmaiņas kopš 2022. gada sākuma, %

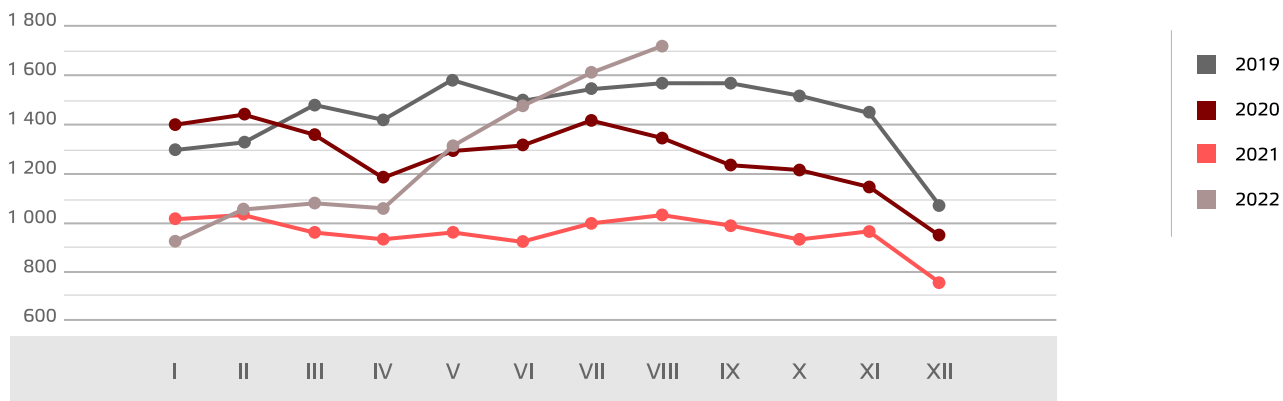


Avots: ARCO REAL ESTATE

Rīgas lielākajos mikrorajonos 2022. gada jūlijā un augustā tika novērotas negatīvas cenu svārstības. Augustā cenu samazināšanās bija vēl izteiktāka nekā jūlijā – atsevišķos mikrorajonos dzīvokļu cenas mēneša laikā samazinājās par 1-2 %. Arī Rīgas apkārtnē vietām varēja novērot arvien izteiktākas negatīvas sērijveida dzīvokļu cenu svārstības.

Jau ceturto mēnesi pēc kārtas strauji palielinājās piedāvājumu skaits Rīgas lielākajos mikrorajonos – augustā tas bija par 69 % augstāks nekā pērn šajā periodā. Augustā piedāvājuma skaits pārsniedza 1 700 atzīmi – pēdējo reizi šī atzīme tika pārsniegta 2018. gadā. Rīgā kopumā piedāvājuma līmenis bija krietni augstāks nekā pirms gada (+ 46 %).

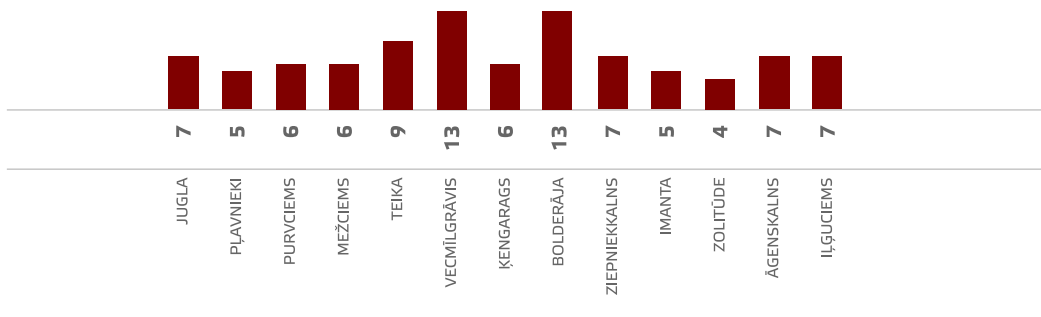
Rīgas lielāko mikrorajonu dzīvokļu piedāvājuma dinamika



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 Bolderējā (+ 13 %).

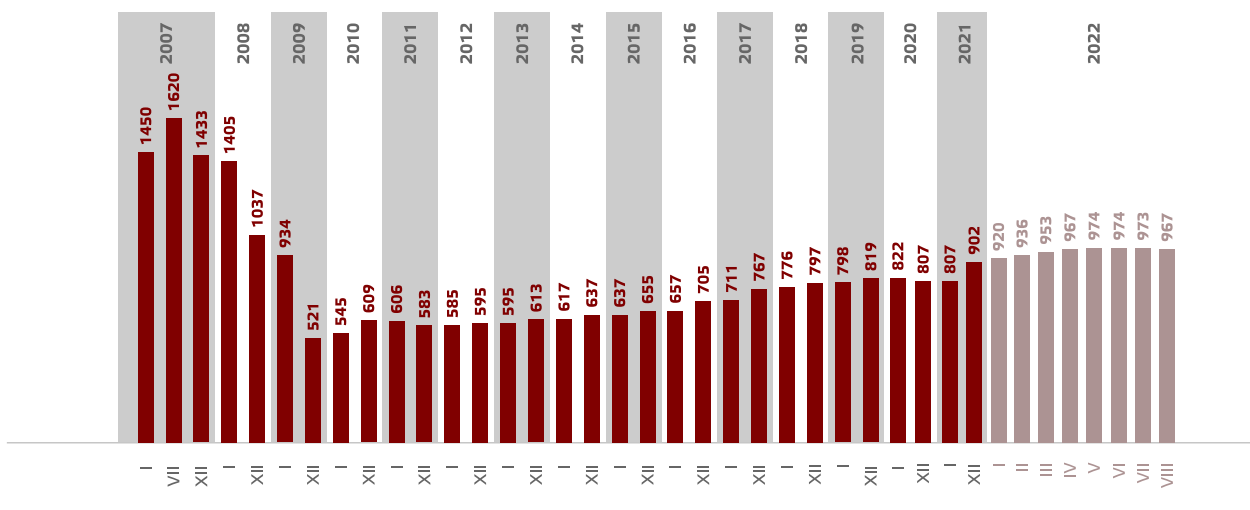
Cenu izmaiņas Rīgas lielākajos mikrorajonos kopš 2022. gada 1. janvāra, %



Avots: ARCO REAL ESTATE

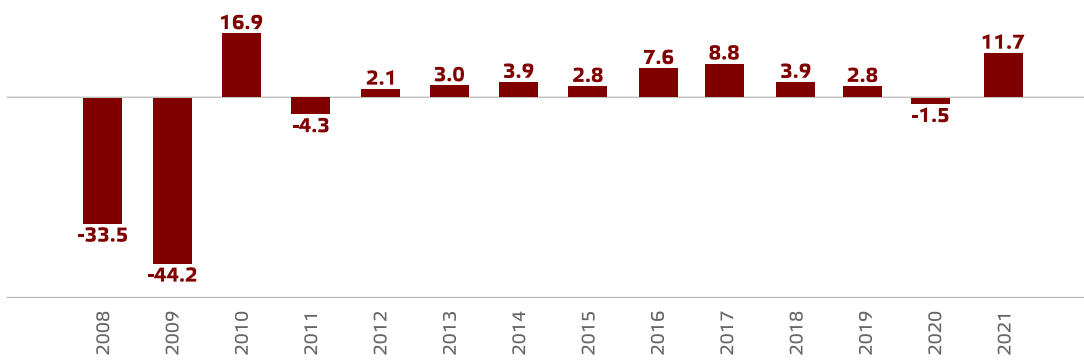
Augustā sērijveida dzīvokļu vidējā cena noslīdēja līdz 967 EUR/m². Cenas bija vidēji par 40 % zemākas nekā 2007. gada 1. jūlijā, kad neremontēta sērijveida dzīvokļa vidējā cena sasniedza visu laiku augstāko atzīmi – 1 620 EUR/m².

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



Avots: ARCO REAL ESTATE

Rīgas mikrorajonu sērijveida dzīvokļu cenu izmaiņas, %



Avots: ARCO REAL ESTATE

Augustā dzīvokļu cenās konstatētas izmaiņas. Sērijveida dzīvokļu viena kvadrātmetra vidējā cena nedaudz samazinājās vienistabas (-0,7 %), divistabu (-0,6 %), trīsstabu (-0,8 %) un četrstabu (-0,4 %) dzīvokļiem.

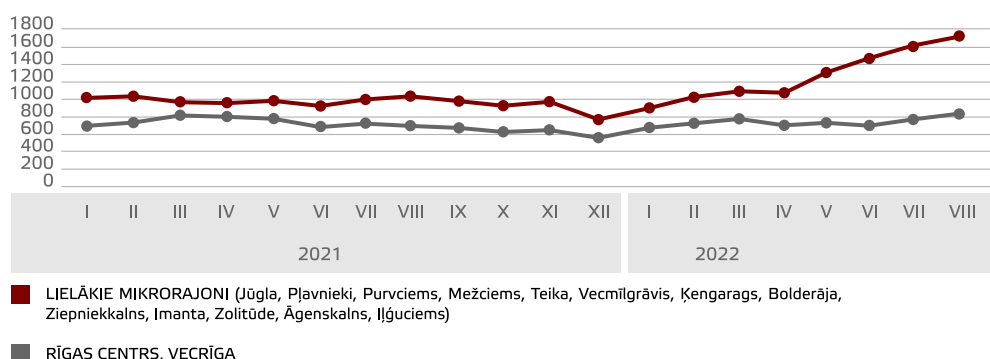
Sērijveida dzīvokļu vidējās cenas Rīgas mikrorajonos dalījumā pēc istabu skaita, EUR/m²

	2020		2021										2022										
1 room	869	871	872	873	877	881	887	903	925	937	955	964	967	976	980	1004	1024	1047	1059	1069	1069	1069	1062
2 rooms	818	819	820	820	824	827	830	850	864	873	889	899	903	909	913	935	948	963	979	984	984	982	976
3 rooms	772	772	773	773	780	785	787	797	811	822	838	850	854	860	865	879	896	906	920	927	927	927	920
4 rooms	761	762	762	763	772	775	777	787	803	812	826	833	834	839	848	861	876	895	910	917	917	915	911
	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.	01.09.

Avots: ARCO REAL ESTATE

Salīdzinot ar jūliju, augustā dzīvokļu piedāvājums Rīgā kopumā palielinājās par 6 %. Piedāvājumu skaits ARCO REAL ESTATE analizētajos Rīgas lielākajos mikrorajonos palielinājās par 8 %. Salīdzinot ar 2021. gada augustu, dzīvokļu piedāvājums kopumā bija lielāks: kopējais dzīvokļu piedāvājumu skaits bija lielāks par 46 %, savukārt lielāko mikrorajonu dzīvokļu piedāvājums bija par 69 % augstāks nekā pirms gada.

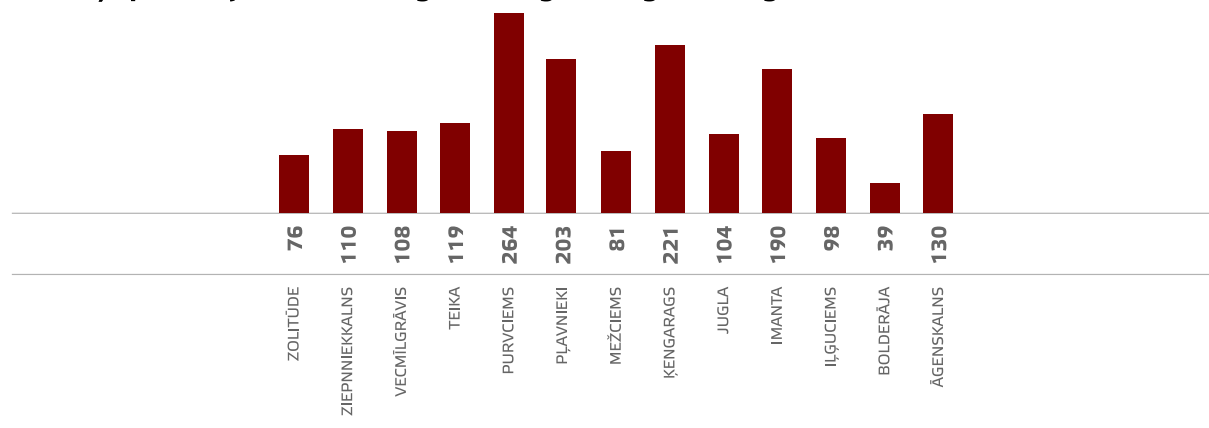
Dzīvokļu piedāvājuma dinamika Rīgā



Avots: ARCO REAL ESTATE

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

Dzīvokļu piedāvājumu skaits Rīgā 2022. gada augusta beigās

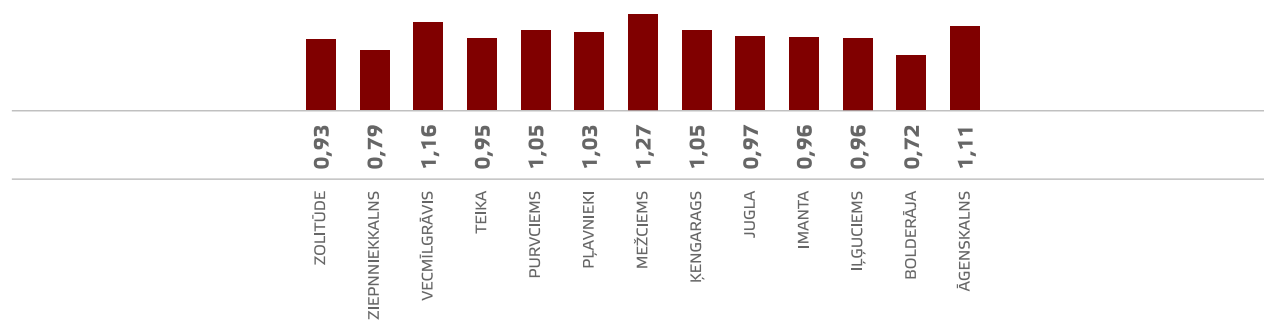


Avots: ARCO REAL ESTATE

Pagājušajā mēnesī gandrīz visos lielākajos Rīgas mikrorajonos dzīvokļu piedāvājumu skaits palielinājās. Visvairāk piedāvājumu skaits palielinājās Zolitūdē (+38 %). Piedāvājumu skaits mēneša laikā samazinājās vienīgi Ilģuciēmā (-10 %).

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

Dzīvokļu piedāvājums proporcionāli Rīgas mikrorajonu lielumam 2022. gada augustā



Avots: ARCO REAL ESTATE

Augustā daudzos Rīgas mikrorajonos sērijveida dzīvokļu cenās notika izmaiņas. Atsevišķos lielākajos mikrorajonos dzīvokļu cenas saglabājās nemainīgas, tomēr lielākajā daļā mikrorajonu tika novērotas negatīvas svārstības. Dzīvokļu cenas nemainījās Teikā un Zolitūdē, bet Vecmīlgrāvī tās mēneša laikā pat nedaudz palielinājās – par 0,1 %. Turpretī visos pārējos Rīgas lielākajos mikrorajonos sērijveida dzīvokļa vidējā cena nedaudz pazeminājās. Ievērojamākais cenu kritums konstatēts Ķengaragā, kur cenas mēneša laikā samazinājās par 2,2 %.

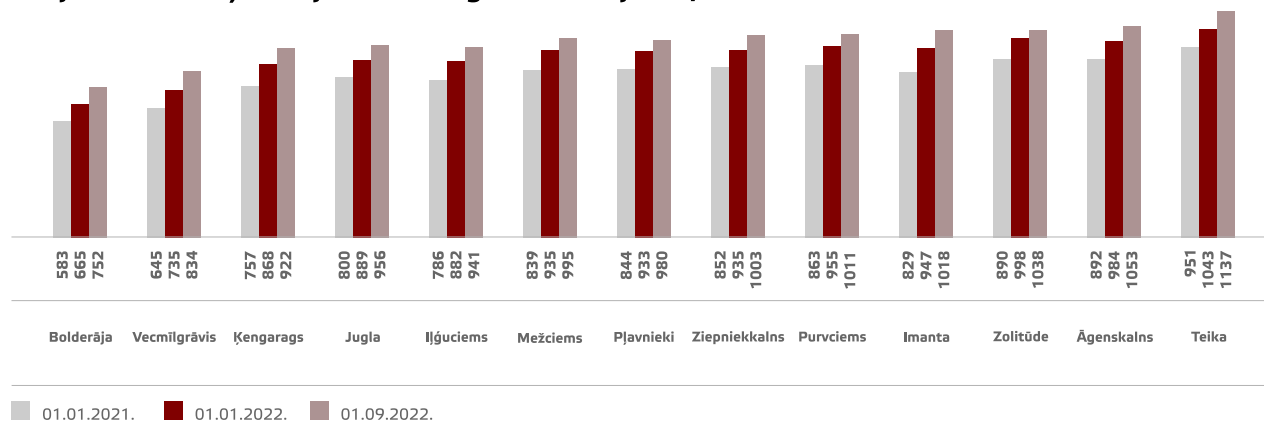
Sērijveida dzīvokļu vidējo kvadrātmetru cenu izmaiņas Rīgas mikrorajonos, %

Mikrorajons	Vidējā cena par 1 m ² 01.09.2022.	Vidējā cena par 1 m ² 01.08.2022.	Izmaiņas, %
Jugla	956	964	-0,9 ▼
Ļaunieki	980	986	-0,7 ▼
Purvciems	1011	1019	-0,7 ▼
Mežciems	995	996	-0,1 ▼
Teika	1137	1137	0,0 ►
Vecmīlgrāvis	834	832	0,1 ▲
Ķengarags	922	943	-2,2 ▼
Bolderāja	752	754	-0,3 ▼
Ziepniekkalns	1003	1009	-0,6 ▼
Imanta	1018	1033	-1,4 ▼
Zolitūde	1038	1038	0,0 ►
Āgenskalns	1053	1055	-0,2 ▼
Iļģuciems	941	950	-1,0 ▼

Avots: ARCO REAL ESTATE

Salīdzinot ar 2021. gada sākumu, augustā sērijveida dzīvokļu cenas bija augstākas par 20 %. Savukārt kopš 2022. gada sākuma cenas bija augstākas par 7 %.

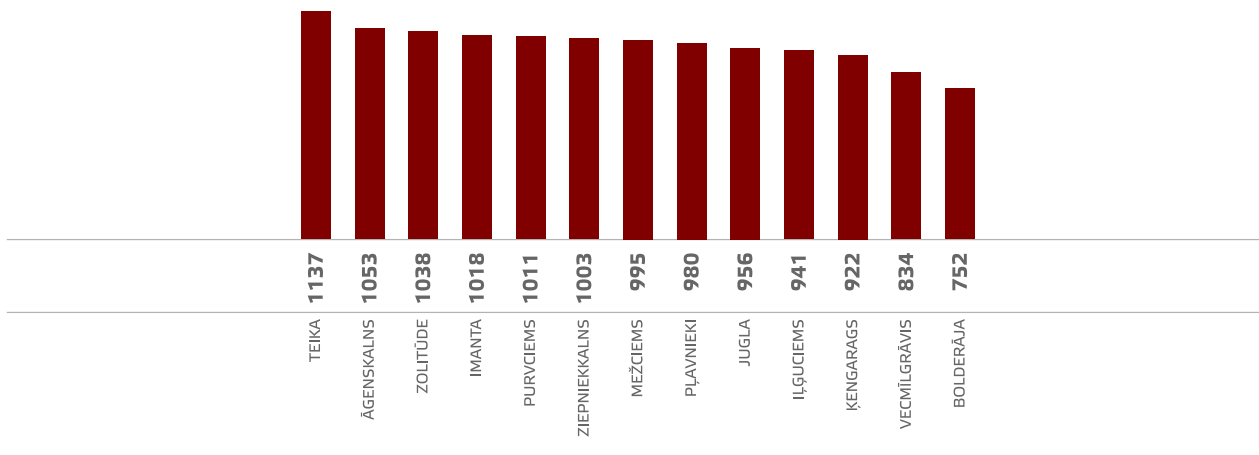
Sērijveida dzīvokļu vidējās cenas Rīgas mikrorajonos, EUR/m²



Avots: ARCO REAL ESTATE

Sērijveida dzīvokļu augstākās cenas augustā saglabājās Teikā, kur viena kvadrātmetra vidējā cena bija 1 137 EUR/m². Viena kvadrātmetra viszemākā vidējā cena augustā bija Bolderājā – 752 EUR/m², kas mēneša laikā nedaudz pazeminājās.

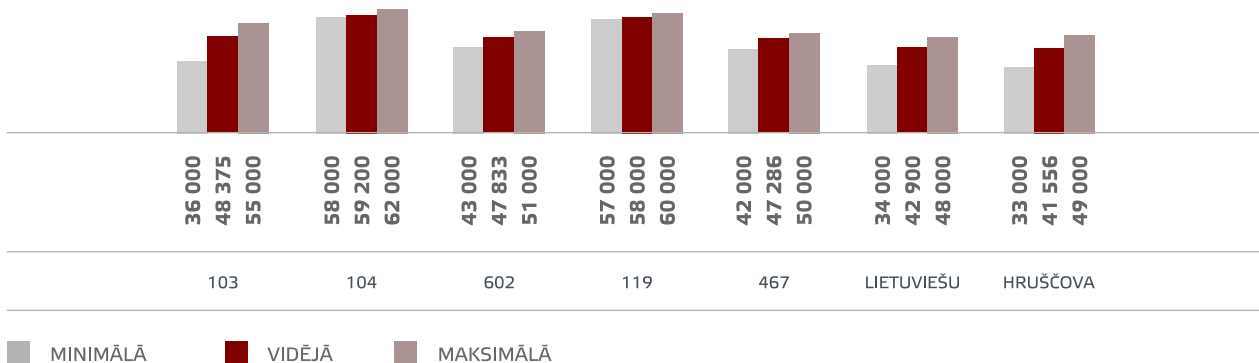
Sērijveida dzīvokļu vidējās cenas Rīgas mikrorajonos 2022. gada 1. septembrī, EUR/m²



Avots: ARCO REAL ESTATE

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

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



Avots: ARCO REAL ESTATE

Dzīvokļu tirgus Rīgas apkārtnē

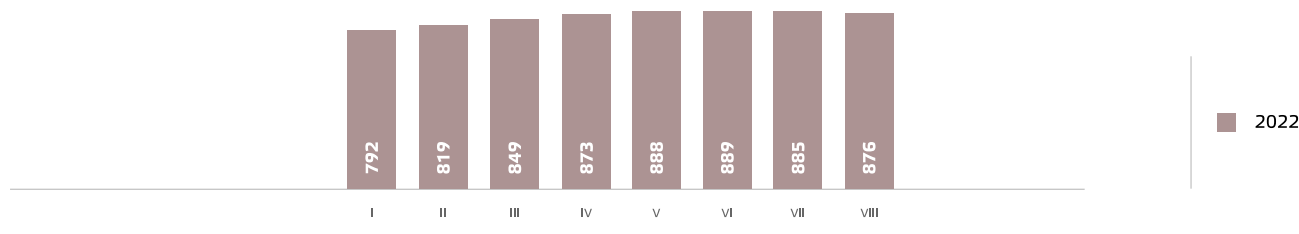
Ogre

Augustā sērijveida dzīvokļu cenas saglabājās nemainīgas, vidējai cenai esot 907 EUR/m². 2022. gadā dzīvokļu cenas Ogrē palielinājās par 13 %.

Kauguri, Jūrmala

Kauguros augustā sērijveida dzīvokļu cenas samazinājās par 1 %. Dzīvokļu viena kvadrātmetra vidējā cena noslīdēja līdz 876 EUR/m². 2022. gadā dzīvokļu cenas Kauguros kopumā palielinājās par 13 %.

Sērijveida dzīvokļu vidējās cenas dinamika Jūrmalā, Kauguros, EUR/m²

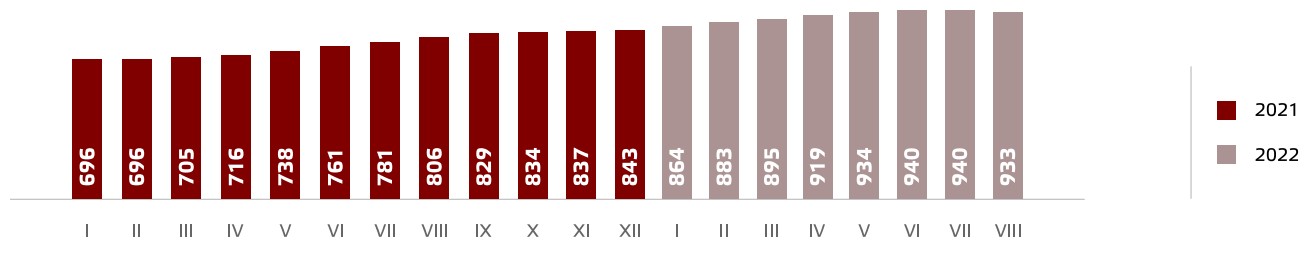


Avots: ARCO REAL ESTATE

Salaspils

Augustā dzīvokļu cenas Salaspilī samazinājās par 1 %. Sērijveida dzīvokļu vidējā cena Salaspilī saruka līdz 933 EUR/m². Augustā sērijveida dzīvokļu cenas Salaspilī bija par 11 % augstākas nekā gada sākumā.

Salaspils sērijveida dzīvokļu vidējās cenas dinamika, EUR/m²

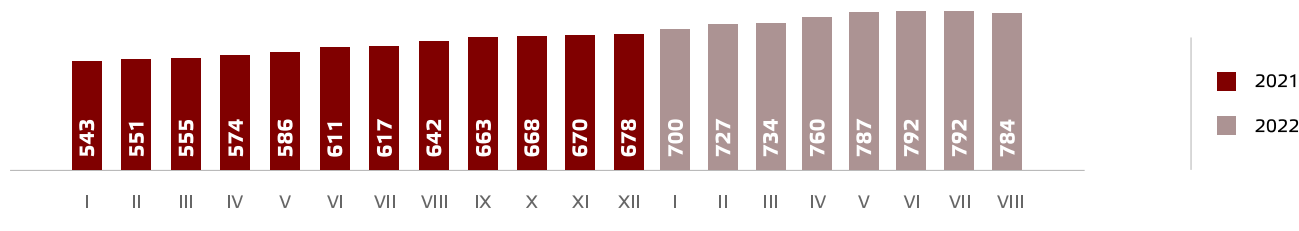


Avots: ARCO REAL ESTATE

Jelgava

Augustā Jelgavā dzīvokļu cenas samazinājās par 1 %. Sērijveida dzīvokļu vidējā cena augustā bija 784 EUR/m². 2022. gadā Jelgavā sērijveida dzīvokļu cenas palielinājās par 16 %.

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 Dziedulis
ARCO REAL ESTATE nekustamo īpašumu
vērtēšanas speciālists