

TIRGUS PĀRSKATS

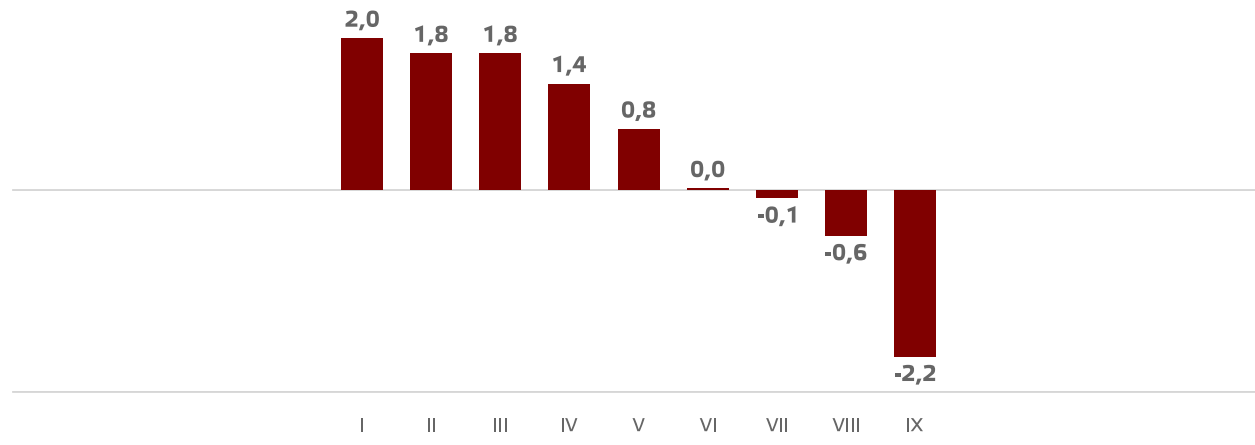
# Sērijveida dzīvokļi SEPTEMBRIS

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. oktobris

2022. gada septembrī Rīgas mikrorajonos sērijveida dzīvokļu cenās notika vērā ņemamas izmaiņas – mēneša laikā sērijveida dzīvokļu vidējā cena pazeminājās par 2 %. Sērijveida dzīvokļu vidējā cena noslidēja līdz 946 EUR/m<sup>2</sup>. Tomēr, salīdzinot ar 2022. gada sākumu, dzīvokļu cenas septembrī bija par 5 % augstākas.

## Sērijveida dzīvokļu cenu izmaiņas kopš 2022. gada sākuma, %

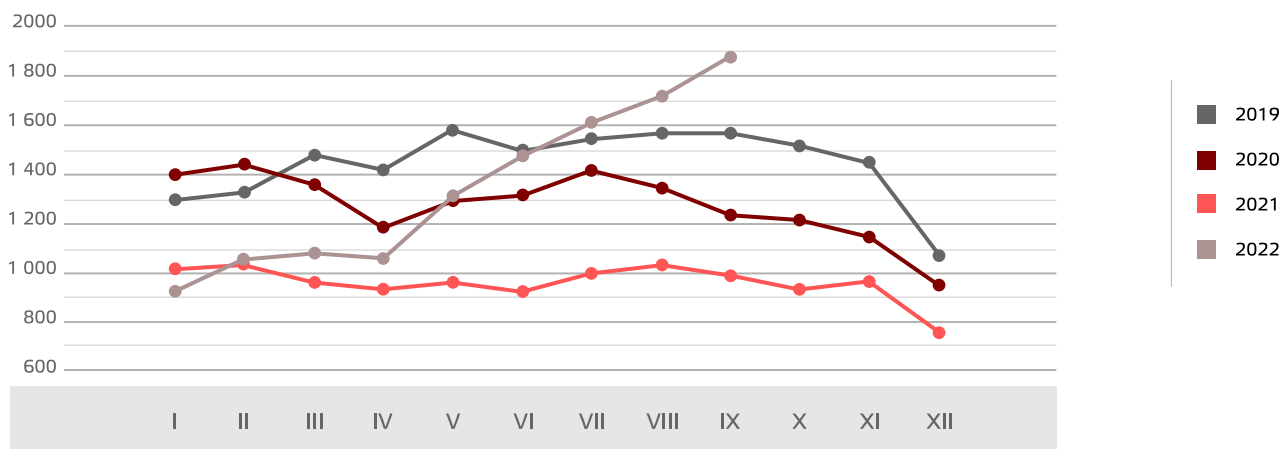


Avots: ARCO REAL ESTATE

Rīgas lielākajos mikrorajonos 2022. gada 3. ceturksnī bija vērojamas negatīvas cenu svārstības. Septembrī cenu kritums bija vēl straujāks nekā iepriekšējos mēnešos. Vairākos mikrorajonos dzīvokļu cenas mēneša laikā samazinājās par 3 %. Arī Rīgas apkārtnē sērijveida dzīvokļu cenu līmenis turpināja samazināties.

Jau piekto mēnesi pēc kārtas strauji palielinājās piedāvājumu skaits Rīgas lielākajos mikrorajonos – septembrī tas bija par 88 % augstāks nekā pērn šajā laika posmā. Septembrī piedāvājumu skaits pārsniedza 1 800 atzīmi – pēdējo reizi šī atzīme tika pārsniegta 2016. gadā. Piedāvājuma līmenis arī kopumā Rīgā bija krietni augstāks nekā pirms gada (+62 %).

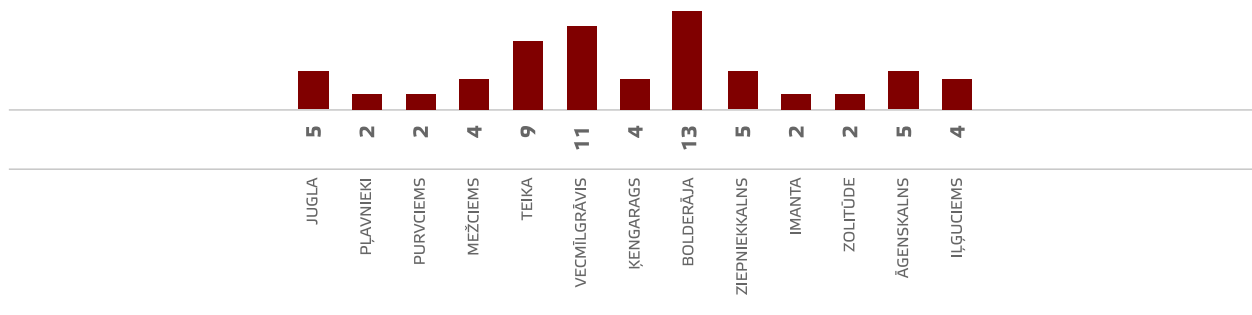
## Rīgas lielāko mikrorajonu dzīvokļu piedāvājuma dinamika



Avots: ARCO REAL ESTATE

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

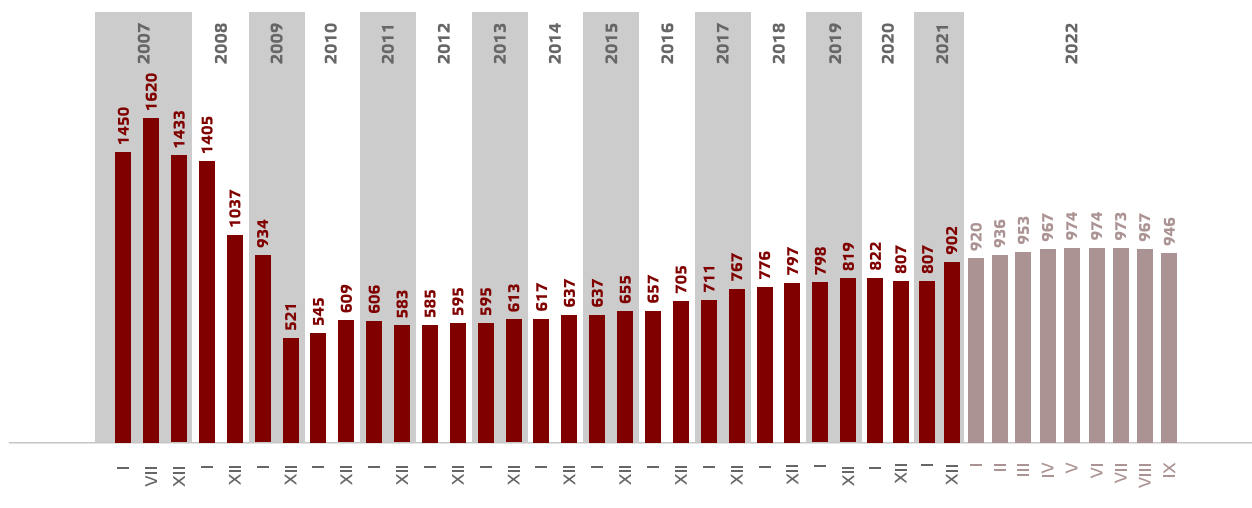
## Cenu izmaiņas Rīgas lielākajos mikrorajonos kopš 2022. gada 1. janvāra, %



Avots: ARCO REAL ESTATE

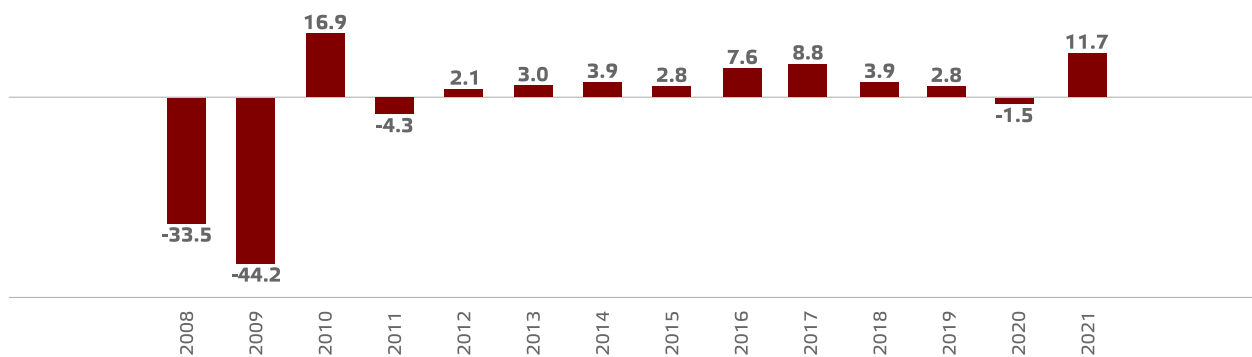
Septembrī sērijveida dzīvokļu vidējā cena noslīdēja līdz 946 EUR/m<sup>2</sup>. Cenas bija vidēji par 42 % zemākas nekā 2007. gada 1. jūlijā, kad neremontēta sērijveida dzīvokļa vidējā cena sasniedza visu laiku augstāko atzīmi – 1 620 EUR/m<sup>2</sup>.

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



Avots: ARCO REAL ESTATE

## Rīgas mikrorajonu sērijveida dzīvokļu cenu izmaiņas, %



Avots: ARCO REAL ESTATE

Septembrī dzīvokļu cenās tika konstatētas izmaiņas. Sērijveida dzīvokļu viena kvadrātmetra vidējā cena samazinājās vienistabas (-1,8 %), divistabu (-2,3 %), trīsstabu (-2,2 %) un četrstāvu (-2,9 %) dzīvokļiem.

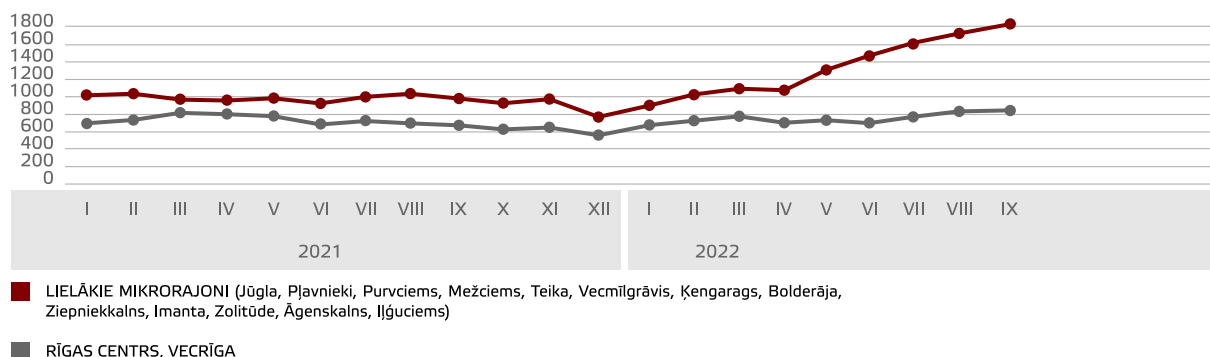
## Sērijveida dzīvokļu vidējās cenas Rīgas mikrorajonos dalījumā pēc istabu skaita, EUR/m<sup>2</sup>

	2021												2022									
1 istaba	872	873	877	881	887	903	925	937	955	964	967	976	980	1004	1024	1047	1059	1069	1069	1069	1062	1043
2 istabas	820	820	824	827	830	850	864	873	889	899	903	909	913	935	948	963	979	984	984	982	976	954
3 istabas	773	773	780	785	787	797	811	822	838	850	854	860	865	879	896	906	920	927	927	927	920	900
4 istabas	762	763	772	775	777	787	803	812	826	833	834	839	848	861	876	895	910	917	917	915	911	885
	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.	01.10.

Avots: ARCO REAL ESTATE

Salīdzinot ar iepriekšējo mēnesi, septembrī dzīvokļu piedāvājums Rīgā palielinājās par 5 %. Piedāvājumu skaits ARCO REAL ESTATE analizētajos Rīgas lielākajos mikrorajonos palielinājās par 7 %. Salīdzinot ar 2021. gada septembri, dzīvokļu piedāvājums kopumā bija lielāks: kopējais dzīvokļu piedāvājumu skaits bija lielāks par 62 %, savukārt lielāko mikrorajonu dzīvokļu piedāvājums bija par 88 % augstāks nekā pirms gada.

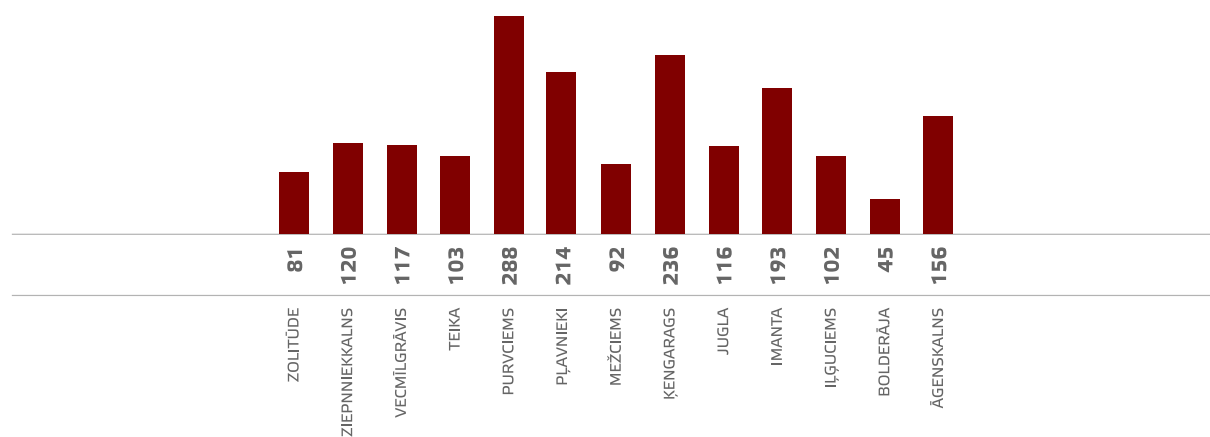
### Dzīvokļu piedāvājuma dinamika Rīgā



Avots: ARCO REAL ESTATE

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

### Dzīvokļu piedāvājumu skaits Rīgā 2022. gada septembra beigās

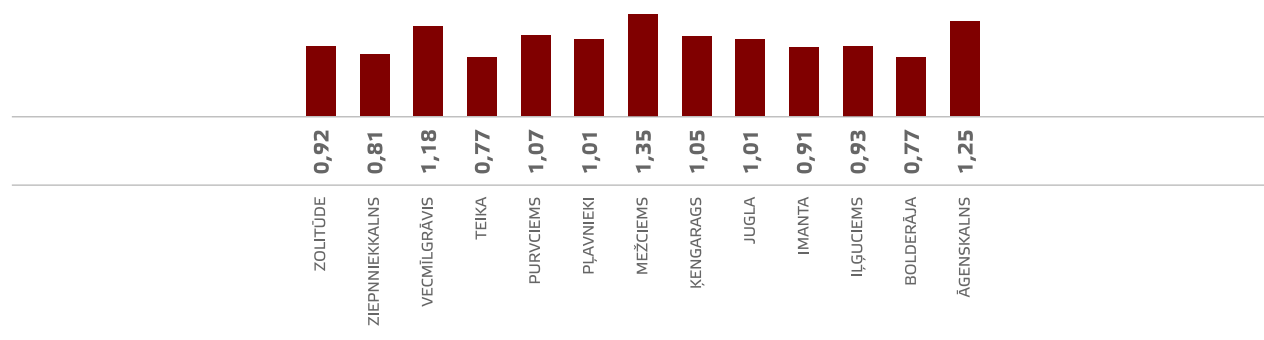


Avots: ARCO REAL ESTATE

Pagājušajā mēnesī gandrīz visos Rīgas lielākajos mikrorajonos dzīvokļu piedāvājumu skaits palielinājās. Visvairāk piedāvājumu skaits palielinājās Āgenskalnā (+20 %). Piedāvājumu skaits mēneša laikā samazinājās vienīgi Teikā (-13 %).

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

## Dzīvokļu piedāvājums proporcionāli Rīgas mikrorajonu lielumam 2022. gada septembrī



Avots: ARCO REAL ESTATE

Septembrī Rīgas mikrorajonos sērījveida dzīvokļu cenās notika izmaiņas. Visos Rīgas lielākajos mikrorajonos tika novērotas negatīvas cenu svārstības. Būtiskākais cenu kritums konstatēts Purvciemā, kur tās mēneša laikā samazinājās par 3,2 %. Dzīvokļu cenu samazinājums vismazāk skāra Bolderāju – tur cenas mēneša laikā saruka par 0,4 %.

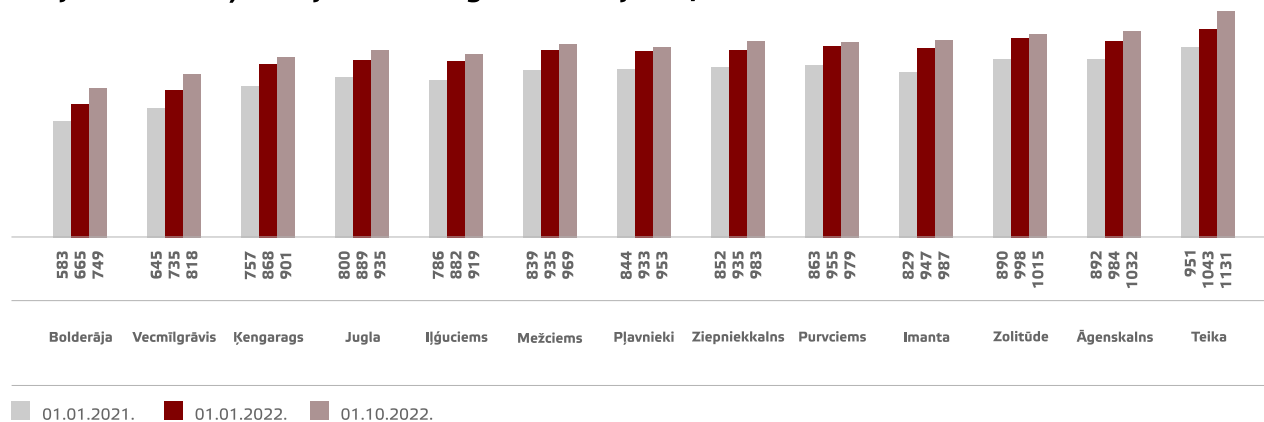
## Sērījveida dzīvokļu vidējo kvadrātmetru cenu izmaiņas Rīgas mikrorajonos, %

Mikrorajons	Vidējā cena par 1 m <sup>2</sup> 01.10.2022.	Vidējā cena par 1 m <sup>2</sup> 01.09.2022.	Izmaiņas, %
Jugla	935	956	-2,2
Pļavnieki	953	980	-2,7
Purvciems	979	1011	-3,2
Mežciems	969	995	-2,6
Teika	1131	1137	-0,5
Vecmīlgrāvis	818	834	-1,9
Ķengarags	901	922	-2,3
Bolderāja	749	752	-0,4
Ziepniekkalns	983	1003	-2,0
Imanta	987	1018	-3,1
Zolitūde	1015	1038	-2,2
Āgenskalns	1032	1053	-2,1
Ilģuciems	919	941	-2,3

Avots: ARCO REAL ESTATE

Salīdzinot ar 2021. gada sākumu, septembrī sērījveida dzīvokļu cenas bija augstākas par 17 %. Savukārt kopš 2022. gada sākuma cenas bija augstākas par 5 %.

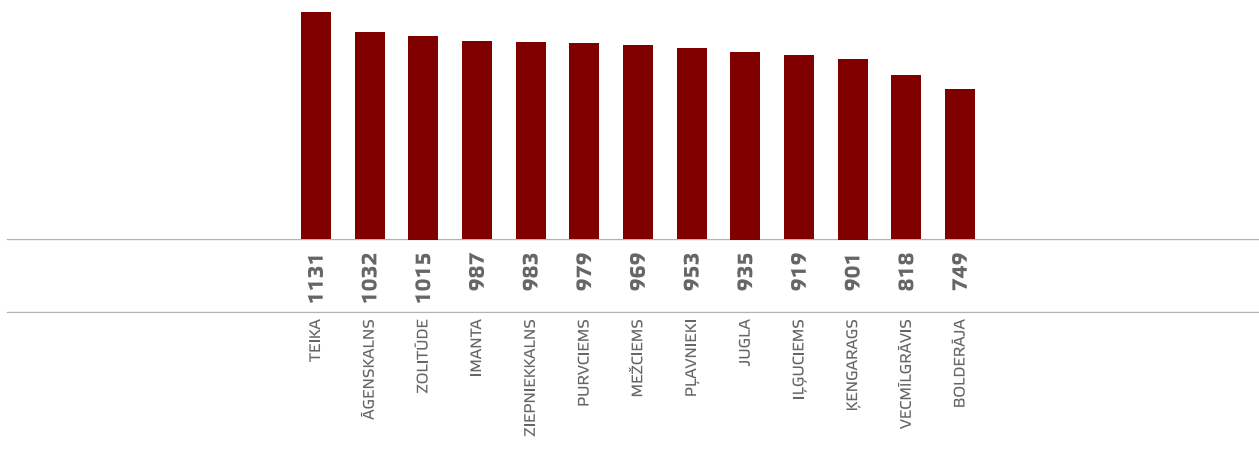
## Sērījveida dzīvokļu vidējās cenas Rīgas mikrorajonos, EUR/m<sup>2</sup>



Avots: ARCO REAL ESTATE

Sērijuveida dzīvokļu augstākās cenas septembrī saglabājās Teikā, kur viena kvadrātmetra vidējā cena samazinājās līdz 1 131 EUR/m². Viena kvadrātmetra viszemākā vidējā cena septembrī bija Bolderājā – 749 EUR/m², kas mēneša laikā arī nedaudz saruka.

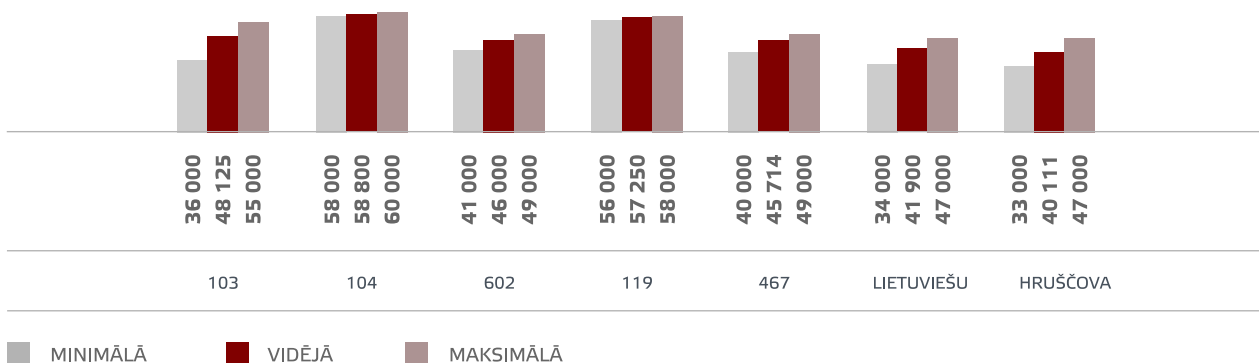
### Sērijuveida dzīvokļu vidējās cenas Rīgas mikrorajonos 2022. gada 1. oktobrī, EUR/m²



Avots: ARCO REAL ESTATE

Septembrī visdārgākie dzīvokļi saglabājās 119. un 104. sērijas mājās, kurās cenas divstābu dzīvokļiem apmierinošā stāvoklī bija robežās no 56 000 līdz 60 000 eiro atkarībā no atrašanās vietas. Savukārt vislētākās bija lietuviešu projekta mājas, kur divstābu dzīvokļu cenu amplitūda bija no 34 000 līdz 47 000 eiro, un Hruščova laika mājas, kurās cenas divstābu dzīvokļiem bija robežās no 33 000 līdz 47 000 eiro atkarībā no mikrorajona.

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



Avots: ARCO REAL ESTATE

# Dzīvokļu tirgus Rīgas apkārtnē

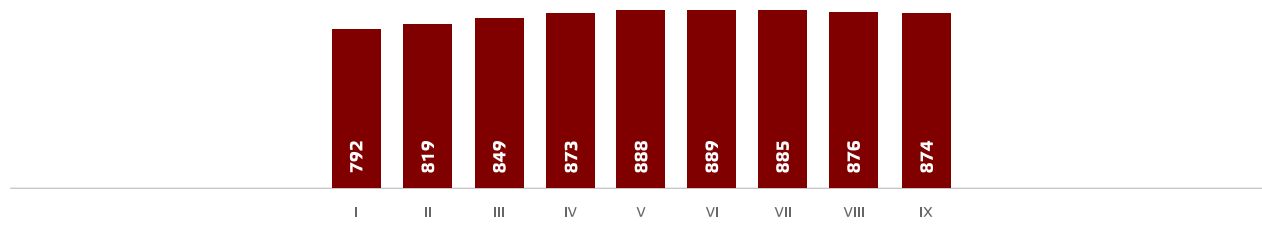
## Ogre

Septembrī sērijveida dzīvokļu cenas Ogrē samazinājās par 1 %, vidējai cenai sarūkot līdz 901 EUR/m<sup>2</sup>. 2022. gadā dzīvokļu cenas Ogrē palielinājās par 12 %.

## Kauguri, Jūrmala

Kauguros septembrī sērijveida dzīvokļu cenas samazinājās par 0,2 %. Dzīvokļu viena kvadrātmetra vidējā cena noslīdēja līdz 874 EUR/m<sup>2</sup>. 2022. gadā dzīvokļu cenas Kauguros kopumā palielinājās par 12 %.

### Sērijveida dzīvokļu vidējās cenas dinamika Kauguros 2022. gadā, EUR/m<sup>2</sup>

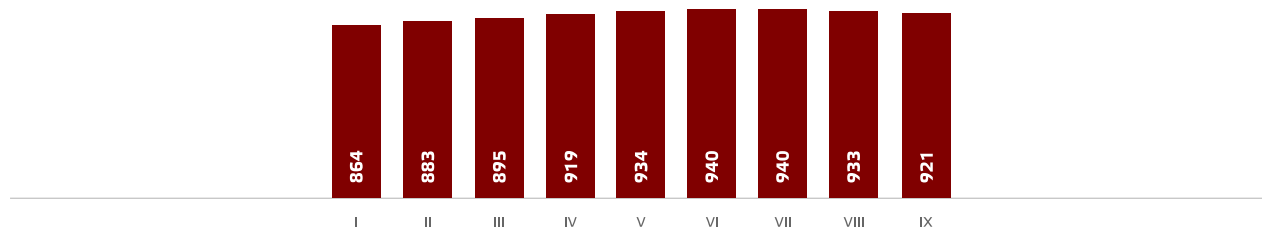


Avots: ARCO REAL ESTATE

## Salaspils

Septembrī dzīvokļu cenas Salaspilī samazinājās par 1 %, vidējai cenai noslīdot līdz 921 EUR/m<sup>2</sup>. 2022. gada septembrī sērijveida dzīvokļu cenas Salaspilī bija par 9 % augstākas nekā gada sākumā.

### Salaspils sērijveida dzīvokļu vidējās cenas dinamika 2022. gadā, EUR/m<sup>2</sup>

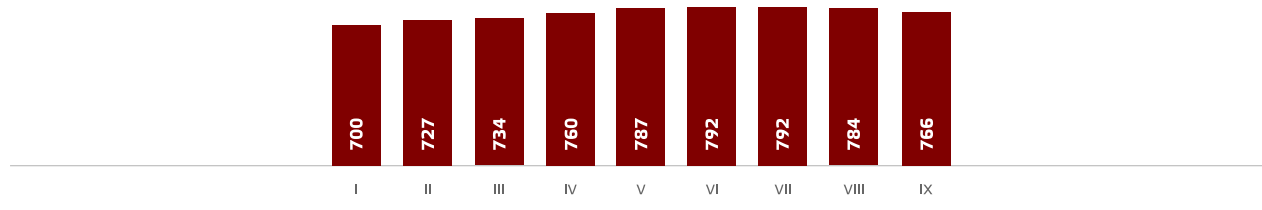


Avots: ARCO REAL ESTATE

## Jelgava

Jelgavā dzīvokļu cenas samazinājās par 2 %. Sērijveida dzīvokļu vidējā cena septembrī bija 766 EUR/m<sup>2</sup>. 2022. gadā Jelgavā sērijveida dzīvokļu cenas palielinājās par 13 %.

### Jelgavas sērijveida dzīvokļu vidējās cenas dinamika, EUR/m<sup>2</sup>



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