

TIRGUS PĀRSKATS

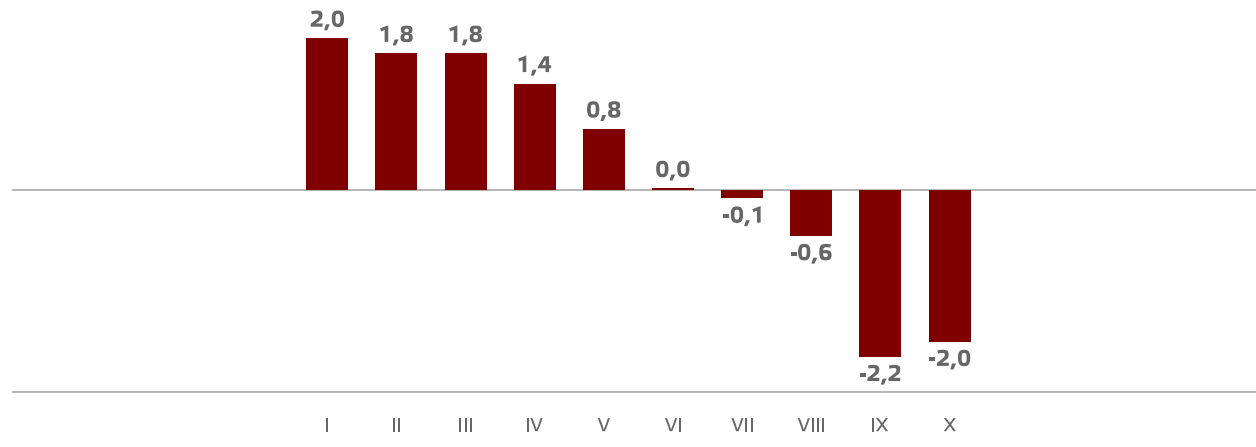
# Sērijveida dzīvokļi OKTOBRIS

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. novembris

2022. gada oktobrī Rīgas mikrorajonos sērijveida dzīvokļu cenās notika vērā ņemamas izmaiņas – mēneša laikā sērijveida dzīvokļu vidējā cena pazeminājās par 2 %. Sērijveida dzīvokļu vidējā cena noslīdēja līdz 926 EUR/m<sup>2</sup>. Tomēr, salīdzinot ar 2022. gada sākumu, dzīvokļu cenas oktobrī bija par 3 % augstākas.

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

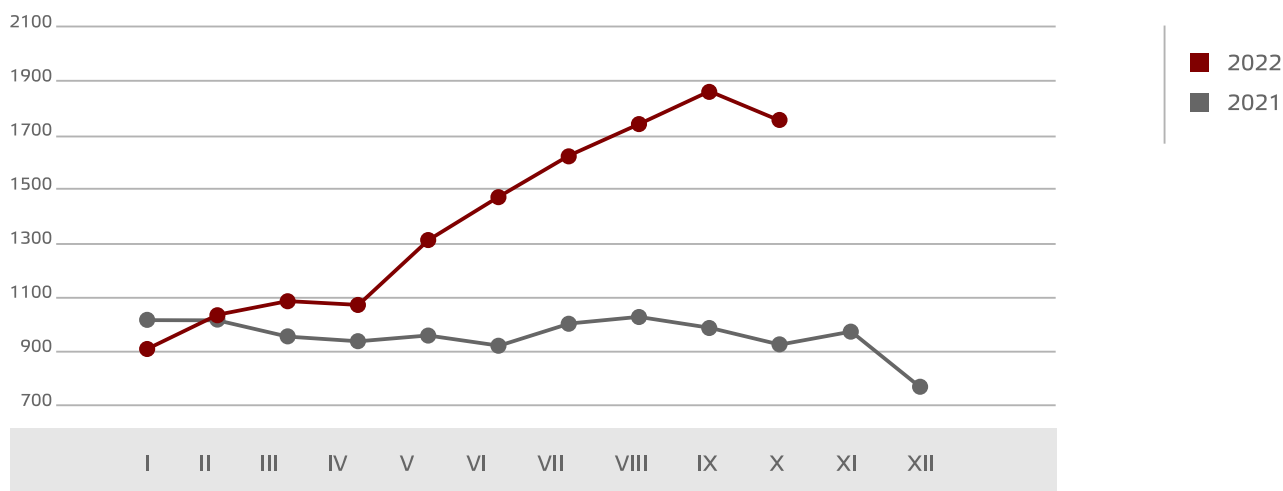


Avots: ARCO REAL ESTATE

Rīgas lielākajos mikrorajonos oktobrī tika novērotas negatīvas cenu svārstības. Oktobrī cenu kritums bija līdzīgs kā septembrī. Vairākos mikrorajonos dzīvokļu cenas mēneša laikā samazinājās par vairāk nekā 4 %. Arī Rīgas apkārtnē sērijveida dzīvokļu cenu līmenis samazinājās.

Iepriekšējos mēnešos strauji pieauga piedāvājumu skaits Rīgas lielākajos mikrorajonos, tomēr oktobrī tas apstājās. Aizvadītajā mēnesī piedāvājuma skaits nokritās zem 1 800 atzīmes. Tomēr joprojām Rīgas lielākajos mikrorajonos piedāvājuma līmenis bija krietni augstāks nekā pirms gada (+90 %).

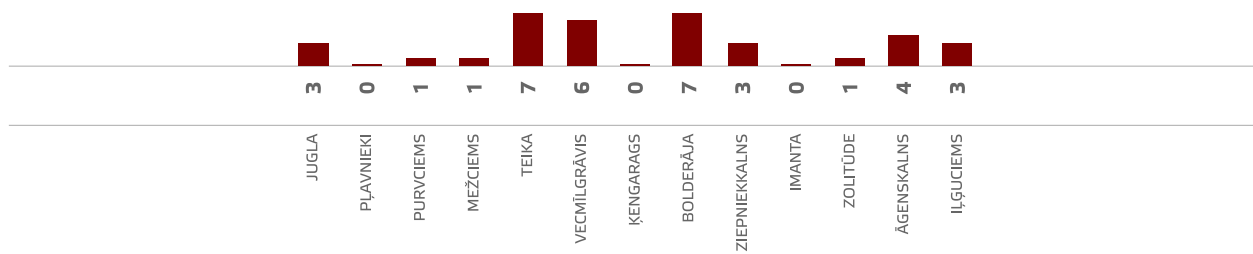
## Rīgas lielāko mikrorajonu dzīvokļu piedāvājuma dinamika



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 un Teikā (+7 %). Salīdzinot ar gada sākumu, mikrorajonos kā Pļavnieki, Ķengarags un Imanta cenas bija tādas pašas.

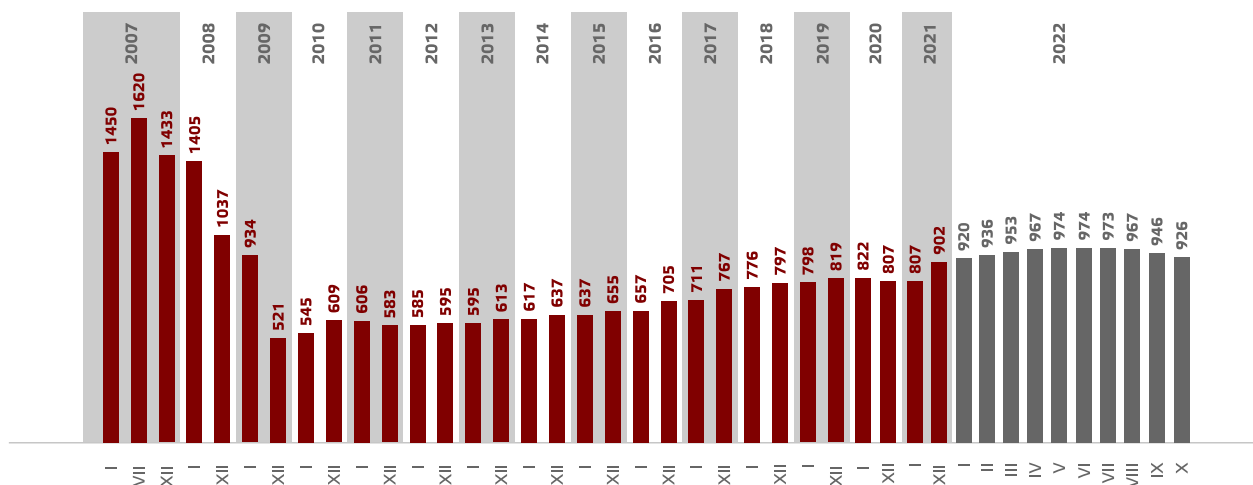
## Cenu izmaiņas Rīgas lielākajos mikrorajonos kopš 2022. gada 1. janvāra, %



Avots: ARCO REAL ESTATE

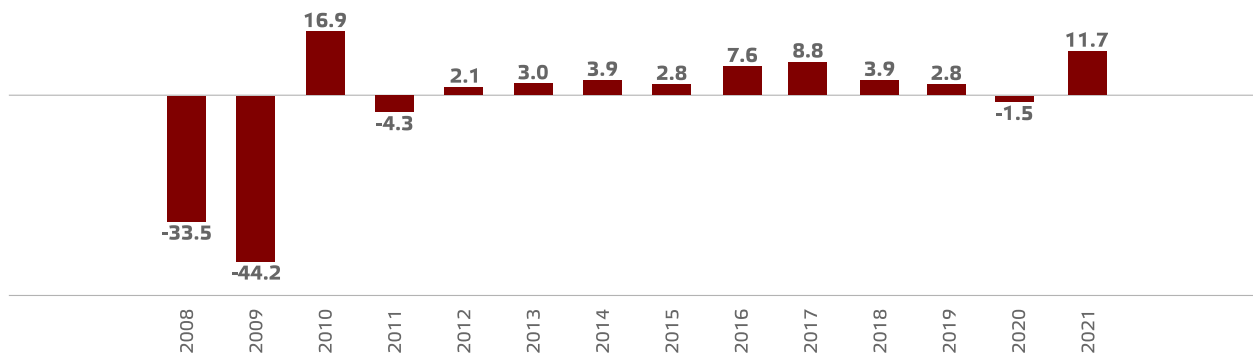
Oktoobrī sērijveida dzīvokļu vidējā cena noslīdēja līdz 926 EUR/m<sup>2</sup>. Cenas bija vidēji par 43 % zemākas nekā 2007. gada 1. jūlijā, kad neremontēta sērijveida dzīvokļa vidējā cena sasniedza visu laiku augstāko atzīmi – 1 620 EUR/m<sup>2</sup>.

## 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

Oktoobrī dzīvokļu cenās tika konstatētas izmaiņas. Sērijveida dzīvokļu viena kvadrātmetra vidējā cena samazinājās vienistabas (-2,5 %), divistabu (-2 %) un trīsstabu (-2,1 %) dzīvokļiem. Savukārt četrstāvu dzīvokļiem viena kvadrātmetra vidējā cena saglabājās nemainīga.

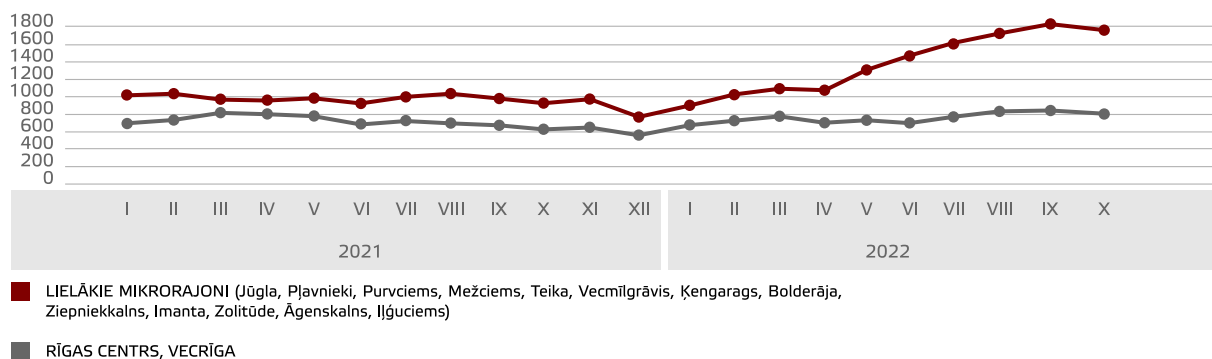
## Sērijveida dzīvokļu vidējās cenas Rīgas mikrorajonos dalījumā pēc istabu skaita, EUR/m<sup>2</sup>

	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	1017
2 istabas	820	820	824	827	830	850	864	873	889	899	903	909	913	935	948	963	979	984	984	982	976	954	935
3 istabas	773	773	780	785	787	797	811	822	838	850	854	860	865	879	896	906	920	927	927	927	920	900	881
4 istabas	762	763	772	775	777	787	803	812	826	833	834	839	848	861	876	895	910	917	917	915	911	885	871
	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.	01.11.

Avots: ARCO REAL ESTATE

Salīdzinot ar iepriekšējo mēnesi, oktobrī dzīvokļu piedāvājums Rīgā samazinājās par 4 %. Piedāvājumu skaits ARCO REAL ESTATE analizētajos Rīgas lielākajos mikrorajonos samazinājās par 6 %. Salīdzinot ar 2021. gada oktobri, dzīvokļu piedāvājums kopumā bija lielāks: kopējais dzīvokļu piedāvājumu skaits bija lielāks par 65 %, savukārt lielāko mikrorajonu dzīvokļu piedāvājums bija par 90 % augstāks nekā pirms gada.

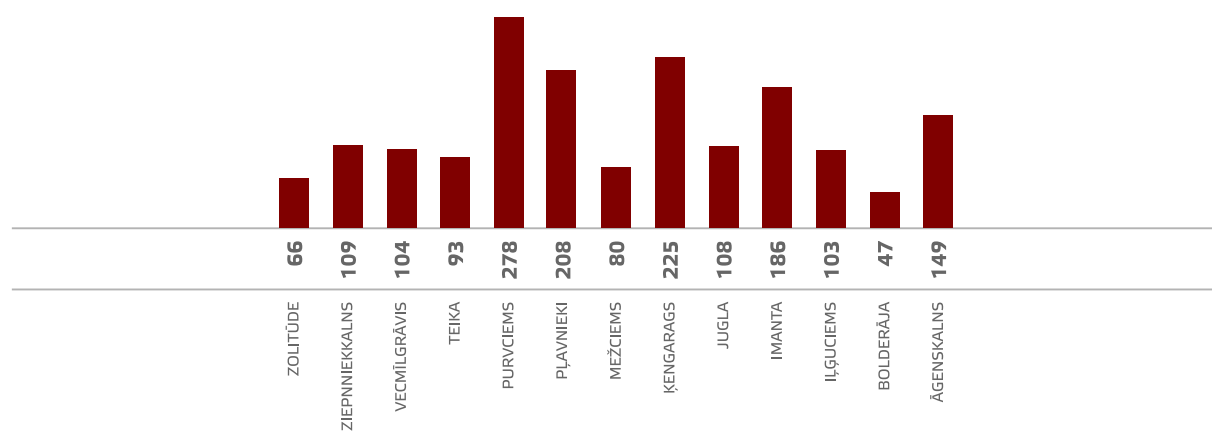
### Dzīvokļu piedāvājuma dinamika Rīgā



Avots: ARCO REAL ESTATE

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

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

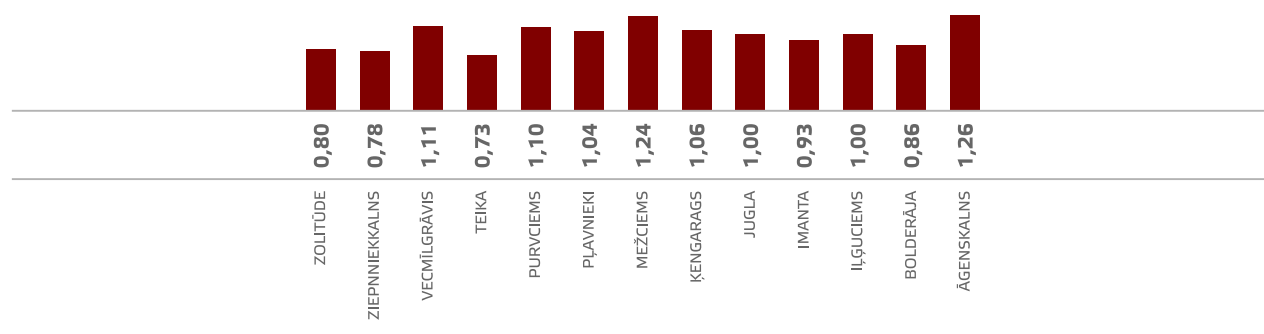


Avots: ARCO REAL ESTATE

Pagājušajā mēnesī gandrīz visos Rīgas lielākajos mikrorajonos dzīvokļu piedāvājumu skaits samazinājās. Visvairāk piedāvājumu skaits samazinājās Zolitūdē (-18 %). Piedāvājumu skaits oktobrī palielinājās vienīgi Bolderājā (+4 %) un Ilģuciemā (+1 %).

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

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



Avots: ARCO REAL ESTATE

Oktobrī Rīgas mikrorajonos sērijveida dzīvokļu cenās notika izmaiņas. Visos Rīgas lielākajos mikrorajonos tika novērotas negatīvas cenu svārstības. Būtiskākais cenu kritums konstatēts Bolderājā, kur tās mēneša laikā samazinājās par 4,7 %. Dzīvokļu cenu samazinājums vismazāk skāra Zolitūdi – tur cenas mēneša laikā saruka par 0,5 %.

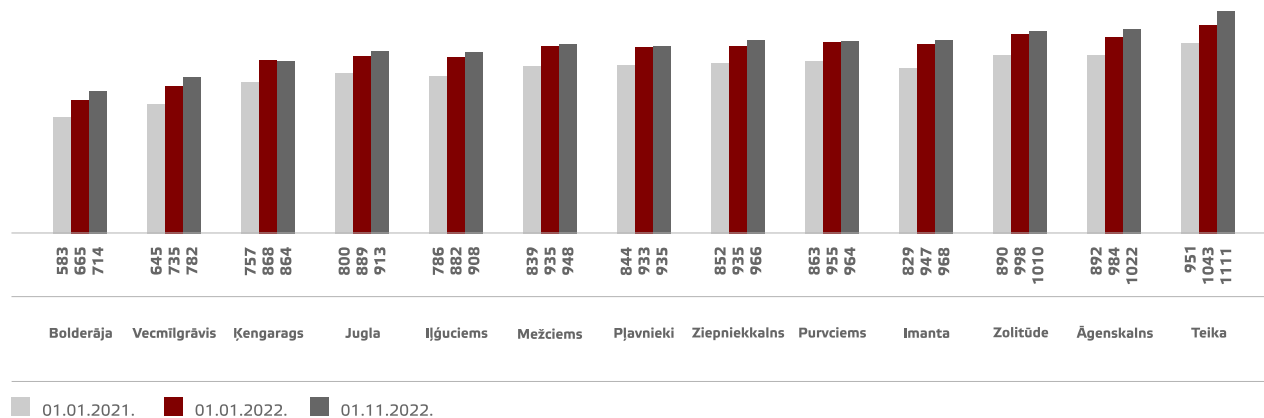
## Sērijveida dzīvokļu vidējo kvadrātmetru cenu izmaiņas Rīgas mikrorajonos, %

	Vidējā cena par 1 m <sup>2</sup> 01.11.2022.	Vidējā cena par 1 m <sup>2</sup> 01.10.2022.	Izmaiņas, %
Jugla	913	935	-2,3
Ļaunieki	935	953	-1,9
Purvciems	964	979	-1,6
Mežciems	948	969	-2,1
Teika	1111	1131	-1,8
Vecmīlgrāvis	782	818	-4,4
Ķengarags	864	901	-4,2
Bolderāja	714	749	-4,7
Ziepniekkalns	966	983	-1,7
Imanta	968	987	-1,9
Zolitūde	1010	1015	-0,5
Āgenskalns	1022	1032	-0,9
Iļģuciems	908	919	-1,2

Avots: ARCO REAL ESTATE

Salīdzinot ar 2021. gada sākumu, oktobrī sērijveida dzīvokļu cenas bija augstākas par 15 %. Savukārt kopš 2022. gada sākuma cenas bija augstākas par 3 %.

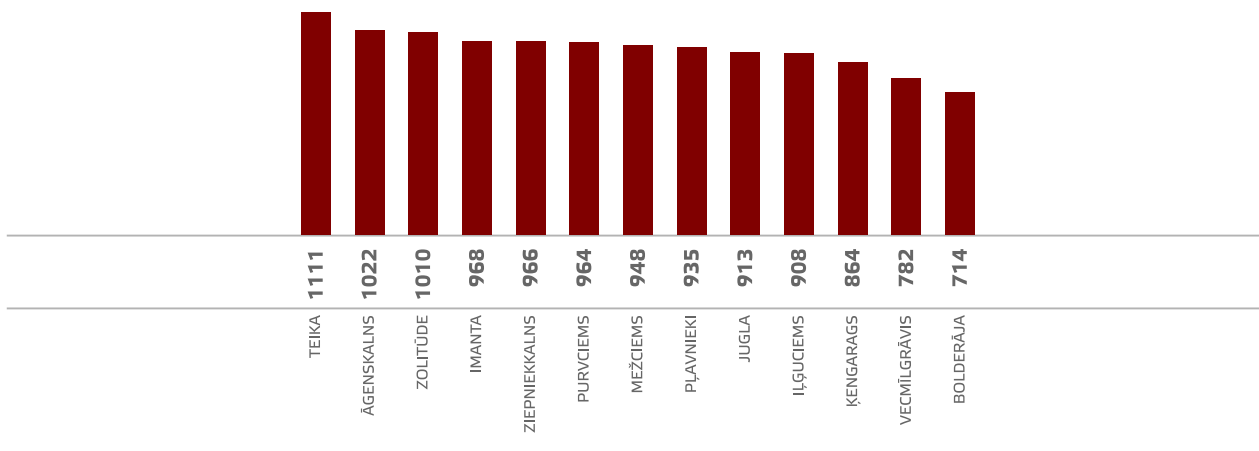
## Sērijveida dzīvokļu vidējās cenas Rīgas mikrorajonos, EUR/m<sup>2</sup>



Avots: ARCO REAL ESTATE

Sērijveida dzīvokļu augstākās cenas oktobrī saglabājās Teikā, kur viena kvadrātmetra vidējā cena saruka līdz 1 111 EUR/m<sup>2</sup>. Viena kvadrātmetra viszemākā vidējā cena oktobrī bija Bolderājā – 714 EUR/m<sup>2</sup>, kas mēneša laikā arī pazeminājās.

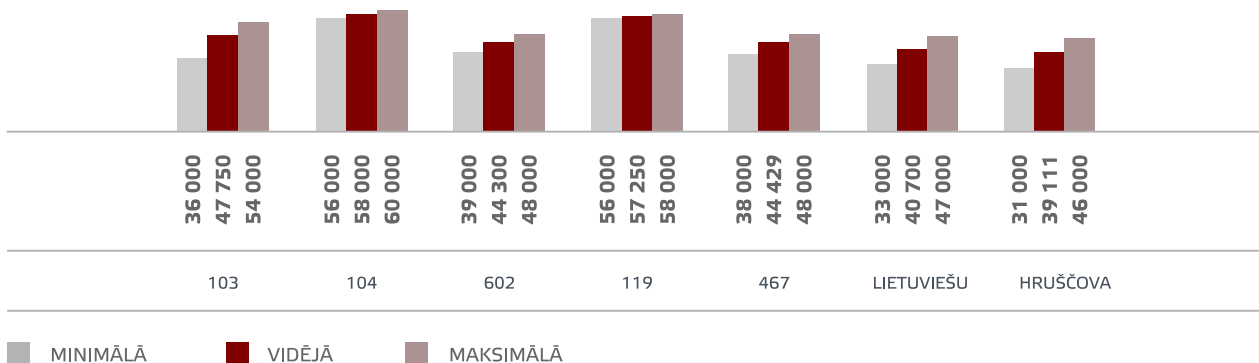
### Sērijveida dzīvokļu vidējās cenas Rīgas mikrorajonos 2022. gada 1. novembrī, EUR/m<sup>2</sup>



Avots: ARCO REAL ESTATE

Oktobrī 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 33 000 līdz 47 000 eiro, un Hruščova laika mājas, kurās cenas divstābu dzīvokļiem bija robežās no 31 000 līdz 46 000 eiro atkarībā no mikrorajona.

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



Avots: ARCO REAL ESTATE

# Dzīvokļu tirgus Rīgas apkārtnē

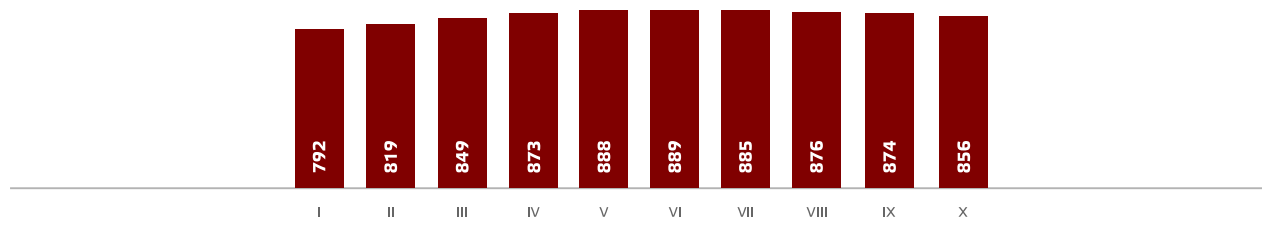
## Ogre

Oktobrī sērijveida dzīvokļu cenas Ogrē samazinājās par 0,4 %, vidējai cenai sarūkot līdz 898 EUR/m<sup>2</sup>. Kopumā 2022. gadā dzīvokļu cenas Ogrē palielinājās par 12 %.

## Kauguri, Jūrmala

Kauguros oktobrī sērijveida dzīvokļu cenas samazinājās par 2 %. Dzīvokļu viena kvadrātmetra vidējā cena noslīdēja līdz 856 EUR/m<sup>2</sup>. 2022. gadā dzīvokļu cenas Kauguros kopumā palielinājās par 10 %.

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

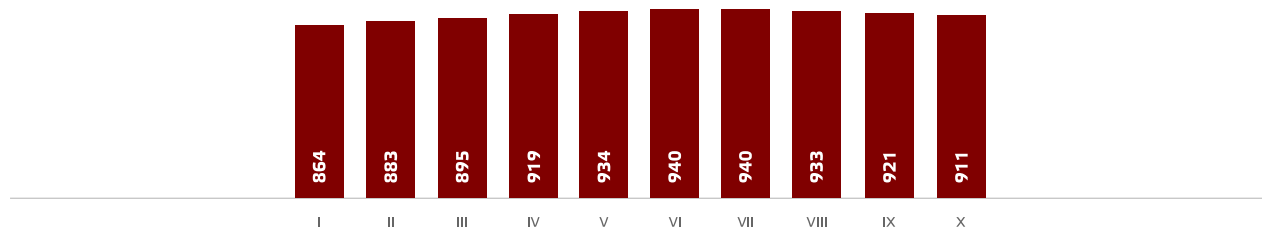


Avots: ARCO REAL ESTATE

## Salaspils

Oktobrī dzīvokļu cenas Salaspilī samazinājās par 1 %, vidējai cenai sarūkot līdz 911 EUR/m<sup>2</sup>. Oktobrī sērijveida dzīvokļu cenas Salaspilī bija par 8 % augstākas nekā gada sākumā.

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

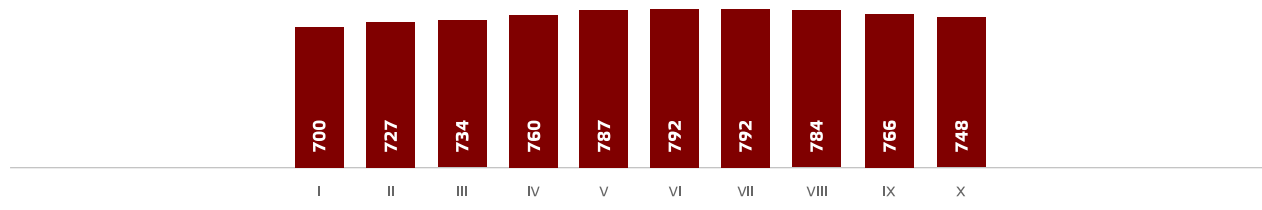


Avots: ARCO REAL ESTATE

## Jelgava

Jelgavā dzīvokļu cenas samazinājās par 2 %. Sērijveida dzīvokļu vidējā cena oktobrī bija 748 EUR/m<sup>2</sup>. 2022. gadā Jelgavā sērijveida dzīvokļu cenas palielinājās par 10 %.

### 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 Dziedulis  
ARCO REAL ESTATE nekustamo īpašumu  
vērtēšanas speciālists