



TIRGUS PĀRSKATS

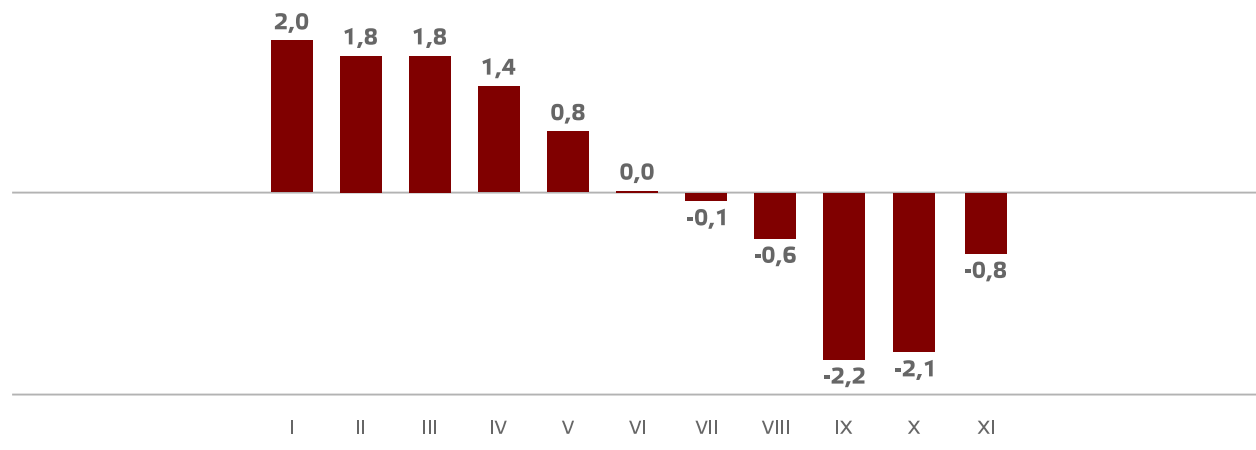
Sērijveida dzīvokļi NOVEMBRIS

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. decembris

2022. gada novembrī Rīgas mikrorajonos sērijveida dzīvokļu cenās tika konstatētas izmaiņas – mēneša laikā sērijveida dzīvokļu vidējā cena pazeminājās par 0,8 %. Sērijveida dzīvokļu vidējā cena noslīdēja līdz 918 EUR/m². Tomēr, salīdzinot ar 2022. gada sākumu, dzīvokļu cenas novembrī bija par 2 % augstākas.

Sērijveida dzīvokļu cenu izmaiņas kopš 2022. gada sākuma, %

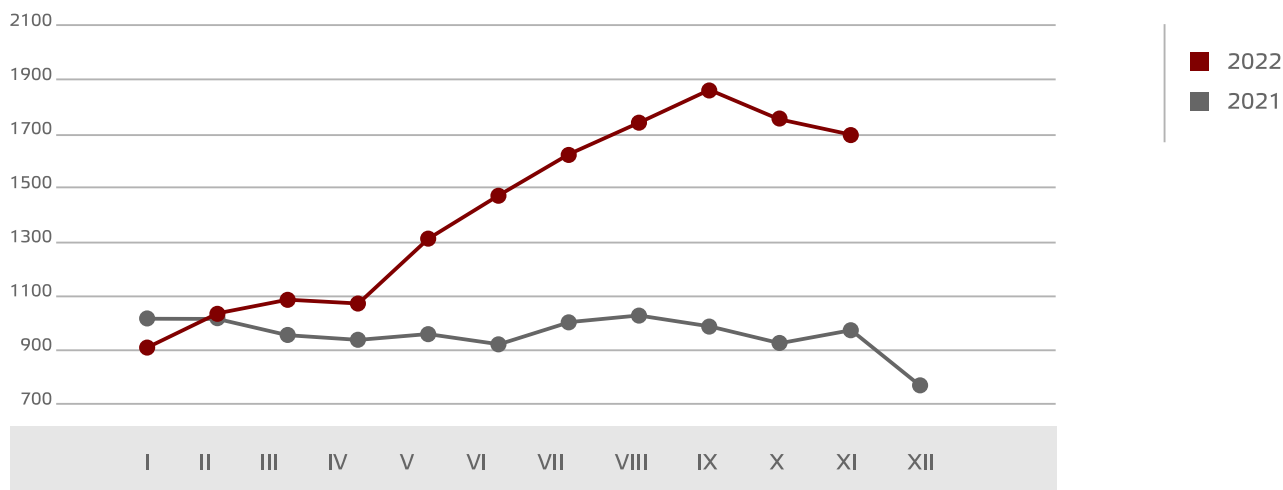


Avots: ARCO REAL ESTATE

Rīgas lielākajos mikrorajonos novembrī tika novērotas negatīvas cenu svārstības. Novembrī cenu kritums bija mazāks nekā iepriekšējos mēnešos. Atsevišķos mikrorajonos dzīvokļu cenas mēneša laikā saglabājās stabilas. Savukārt Rīgas apkārtnē sērijveida dzīvokļu cenu līmenis samazinājās.

Šogad līdz septembrim strauji pieauga piedāvājumu skaits Rīgas lielākajos mikrorajonos, tomēr pēdējos divos mēnešos tam bija lejupslidoša tendence. Aizvadītajā mēnesī piedāvājuma skaits nokritās zem 1 700 atzīmes. Tomēr joprojām Rīgas lielākajos mikrorajonos piedāvājuma līmenis bija krietni augstāks nekā pirms gada (+73 %).

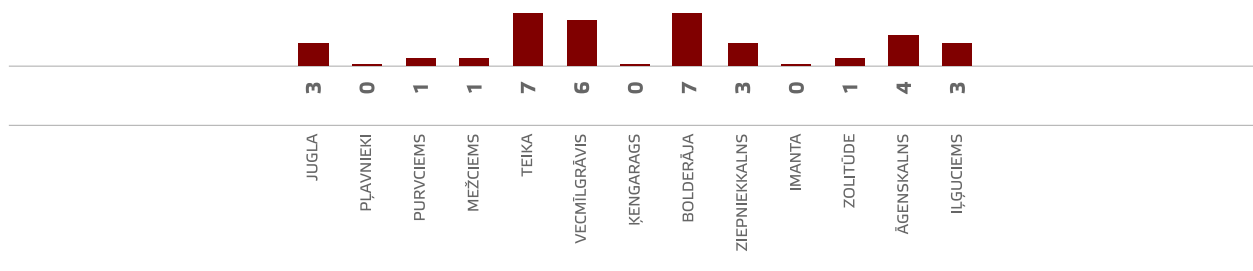
Rīgas lielāko mikrorajonu dzīvokļu piedāvājuma dinamika



Avots: ARCO REAL ESTATE

Lielākoties Rīgas lielākajos mikrorajonos cenas dzīvokļiem joprojām bija augstākas nekā 2022. gada sākumā. Lielākais cenu palielinājums kopš gada sākuma Rīgas mikrorajonos novērots Teikā (+7 %). Salīdzinot ar gada sākumu, atsevišķos mikrorajonos, piemēram, Ķengaragā un Imantā cenas nedaudz pazeminājās.

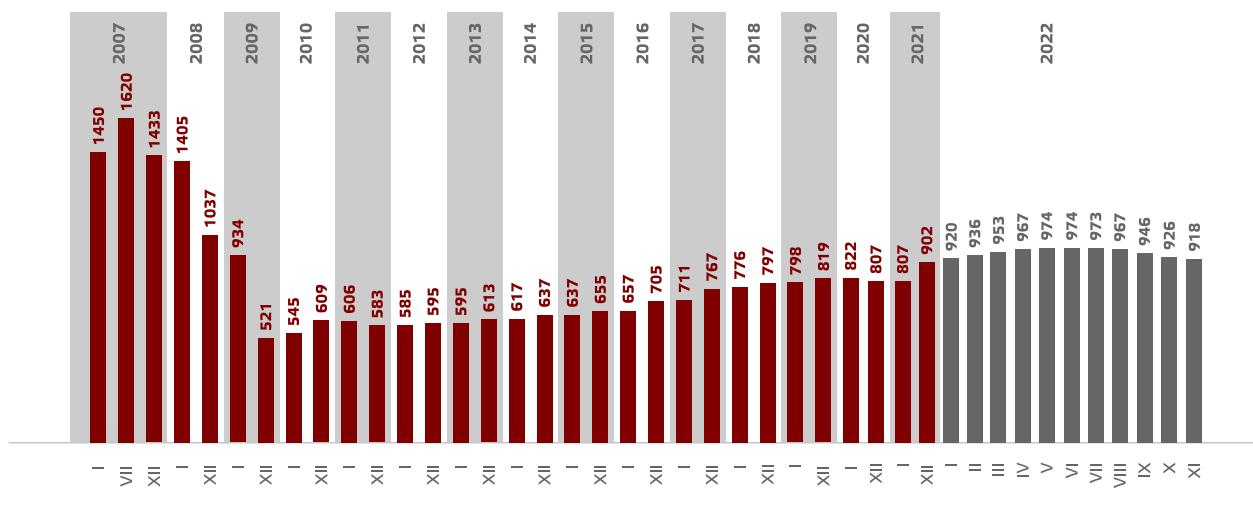
Cenu izmaiņas Rīgas lielākajos mikrorajonos kopš 2022. gada 1. janvāra, %



Avots: ARCO REAL ESTATE

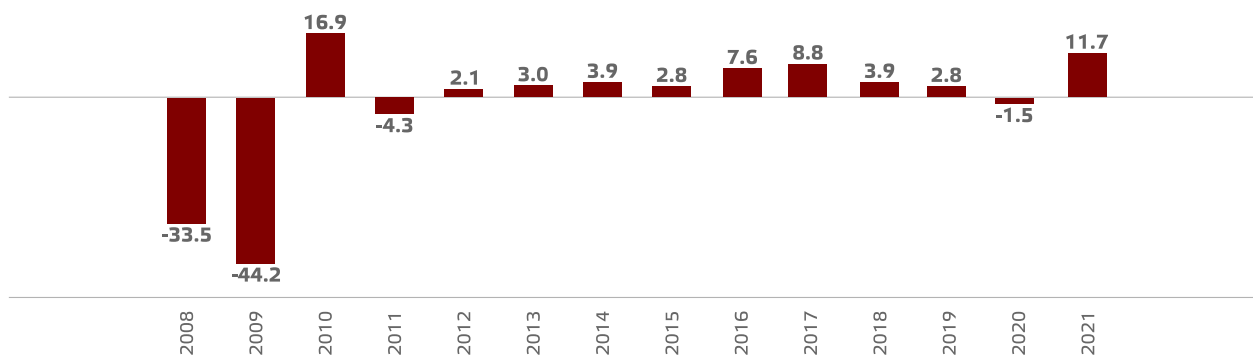
Novembrī sērijveida dzīvokļu vidējā cena noslidēja līdz 918 EUR/m². Cenas bija vidēji par 43 % zemākas nekā 2007. gada 1. jūlijā, kad neremontēta sērijveida dzīvokļa vidējā cena sasniedza visu laiku augstāko atzīmi – 1 620 EUR/m².

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



Avots: ARCO REAL ESTATE

Rīgas mikrorajonu sērijveida dzīvokļu cenu izmaiņas, %



Avots: ARCO REAL ESTATE

Novembrī dzīvokļu cenās tika konstatētas izmaiņas. Sērijveida dzīvokļu viena kvadrātmetra vidējā cena samazinājās vienistabas (-0,9 %), divistabu (-1,1 %), trīsstabu (-0,6 %) un četrstabu (-0,7 %) dzīvokļiem.

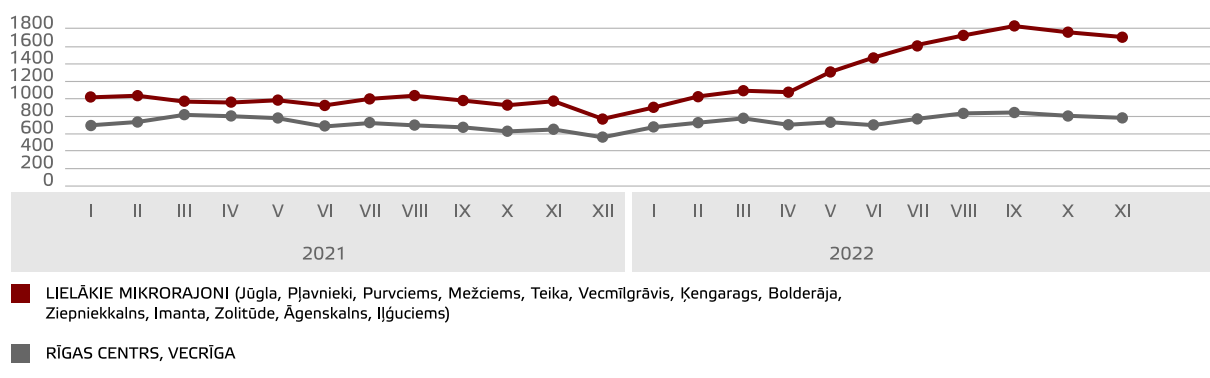
Sērijveida dzīvokļu vidējās cenas Rīgas mikrorajonos dalījumā pēc istabu skaita, EUR/m²

	2021												2022											
1 istaba	873	877	881	887	903	925	937	955	964	967	976	980	1004	1024	1047	1059	1069	1069	1069	1062	1043	1017	1008	
2 istabas	820	824	827	830	850	864	873	889	899	903	909	913	935	948	963	979	984	984	982	976	954	935	925	
3 istabas	773	780	785	787	797	811	822	838	850	854	860	865	879	896	906	920	927	927	927	920	900	881	876	
4 istabas	763	772	775	777	787	803	812	826	833	834	839	848	861	876	895	910	917	917	915	911	885	871	865	
	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.	01.12.	

Avots: ARCO REAL ESTATE

Salīdzinot ar iepriekšējo mēnesi, novembrī dzīvokļu piedāvājums Rīgā samazinājās par 4 %. Piedāvājumu skaits ARCO REAL ESTATE analizētajos Rīgas lielākajos mikrorajonos samazinājās arī par 4 %. Salīdzinot ar 2021. gada novembri, dzīvokļu piedāvājums kopumā bija lielāks: kopējais dzīvokļu piedāvājumu skaits bija lielāks par 53 %, savukārt lielāko mikrorajonu dzīvokļu piedāvājums bija par 73 % augstāks nekā pirms gada.

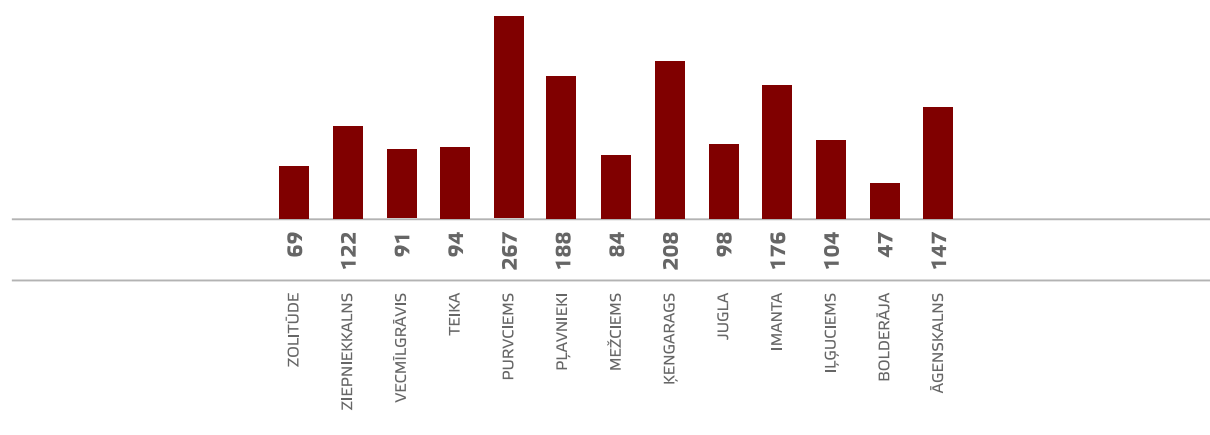
Dzīvokļu piedāvājuma dinamika Rīgā



Avots: ARCO REAL ESTATE

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

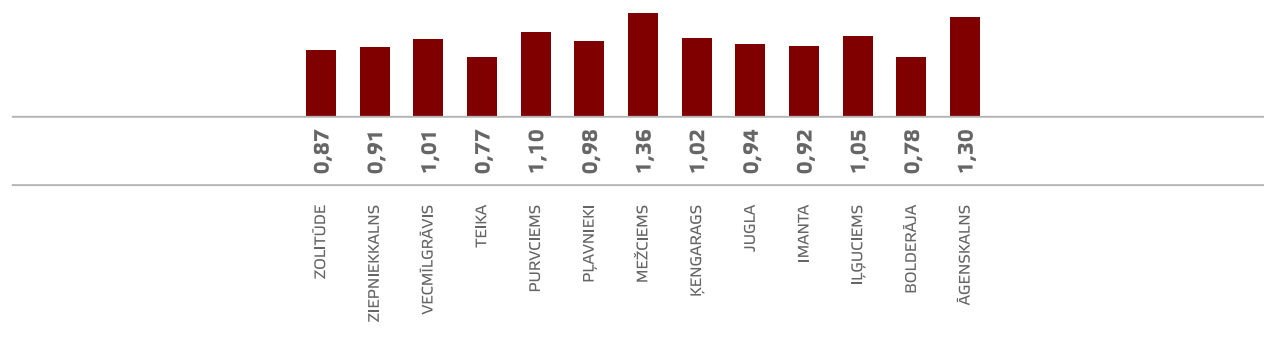
Dzīvokļu piedāvājumu skaits Rīgā 2022. gada novembra beigās



Avots: ARCO REAL ESTATE

Pagājušajā mēnesī Rīgas lielākajos mikrorajonos dzīvokļu piedāvājumu skaits lielākoties samazinājās. Visvairāk piedāvājumu skaits samazinājās Bolderājā (-13 %). Piedāvājumu skaits novembrī visvairāk palielinājās Ziepniekkalnā (+12 %). Novembrī, analizējot piedāvājuma skaitu proporcionāli mikrorajona lielumam, proti, pēc iedzīvotāju skaita, vislielākais piedāvājums konstatēts Mežciemā. Turpretī Teikā piedāvājumu skaits bija proporcionāli vismazākais.

Dzīvokļu piedāvājums proporcionāli Rīgas mikrorajonu lielumam 2022. gada novembrī



Avots: ARCO REAL ESTATE

Novembrī Rīgas mikrorajonos sērijveida dzīvokļu cenās notika izmaiņas. Gandrīz visos Rīgas lielākajos mikrorajonos tika novērotas negatīvas cenu svārstības. Būtiskākais cenu kritums konstatēts Imantā, kur tās mēneša laikā samazinājās par 2 %. Dzīvokļu cenu izmaiņas netika konstatētas divos mikrorajonos – Juglā un Zolitūdē.

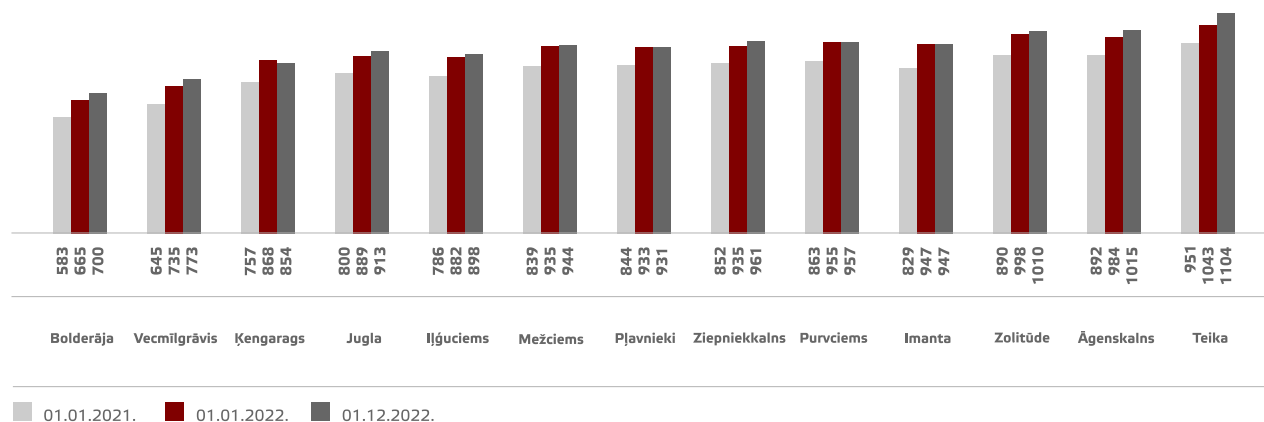
Sērijveida dzīvokļu vidējo kvadrātmetru cenu izmaiņas Rīgas mikrorajonos, %

Mikrorajons	Vidējā cena par 1 m ² 01.11.2022.	Vidējā cena par 1 m ² 01.10.2022.	Izmaiņas, %
Jugla	913	913	0,0
Plāvnieki	931	935	-0,4
Purvciems	957	964	-0,7
Mežciems	944	948	-0,4
Teika	1104	1111	-0,6
Vecmīlgrāvis	773	782	-1,0
Ķengarags	854	864	-1,2
Bolderāja	700	714	-2,0
Ziepniekkalns	961	966	-0,5
Imanta	947	968	-2,3
Zolitūde	1010	1010	0,0
Āgenskalns	1015	1022	-0,6
Iļģuciems	898	908	-1,1

Avots: ARCO REAL ESTATE

Salīdzinot ar 2021. gada sākumu, novembrī sērijveida dzīvokļu cenas bija augstākas par 14 %. Savukārt kopš 2022. gada sākuma cenas bija augstākas par 2 %.

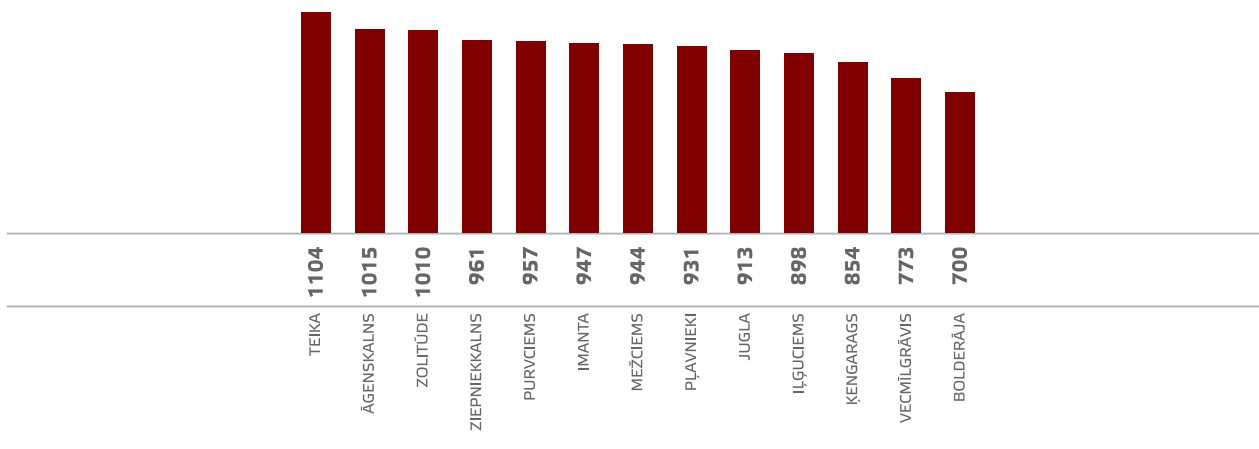
Sērijveida dzīvokļu vidējās cenas Rīgas mikrorajonos, EUR/m²



Avots: ARCO REAL ESTATE

Sērijveida dzīvokļu augstākās cenas novembrī saglabājās Teikā, kur viena kvadrātmetra vidējā cena saruka līdz 1 104 EUR/m². Viena kvadrātmetra viszemākā vidējā cena novembrī bija Bolderājā – 700 EUR/m², kas mēneša laikā arī pazeminājās.

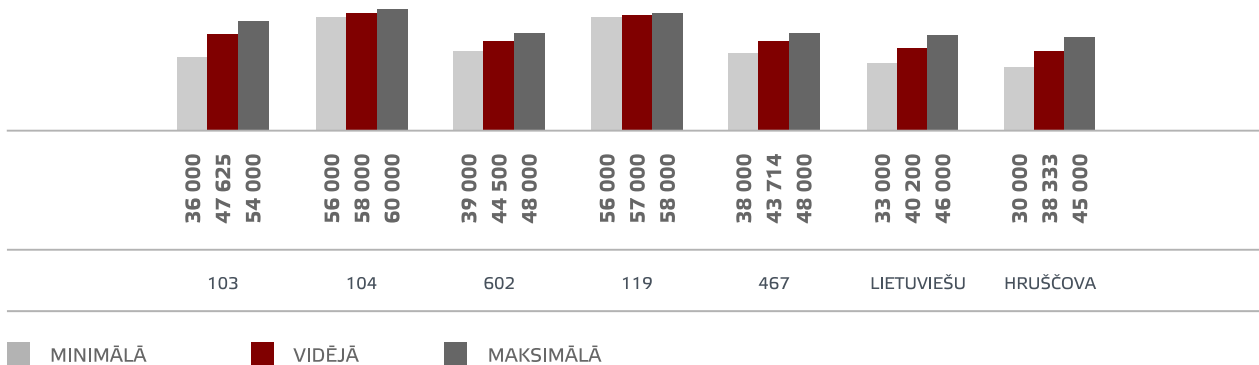
Sērijveida dzīvokļu vidējās cenas Rīgas mikrorajonos 2022. gada 1. decembrī, EUR/m²



Avots: ARCO REAL ESTATE

Novembrī 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 46 000 eiro, un Hruščova laika mājas, kurās cenas divstābu dzīvokļiem bija robežās no 30 000 līdz 45 000 eiro atkarībā no mikrorajona.

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



Avots: ARCO REAL ESTATE

Dzīvokļu tirgus Rīgas apkārtnē

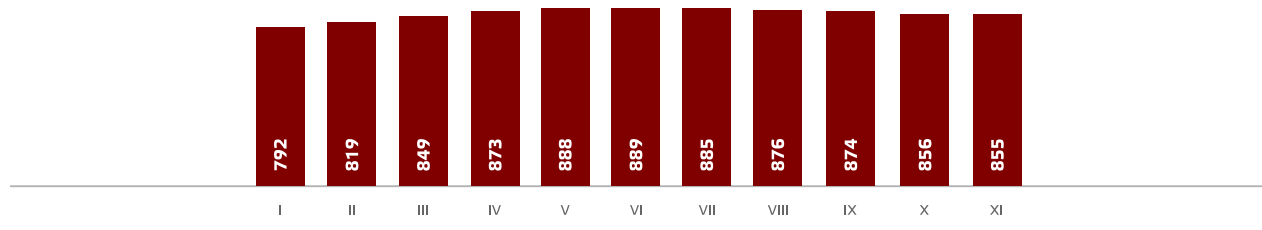
Ogre

Novembrī sērijveida dzīvokļu cenas Ogrē samazinājās par 1 %, vidējai cenai sarūkot līdz 888 EUR/m². Kopumā 2022. gadā dzīvokļu cenas Ogrē palielinājās par 11 %.

Kauguri, Jūrmala

Kauguros novembrī sērijveida dzīvokļu cenas samazinājās par 0,2 %. Dzīvokļu viena kvadrātmetra vidējā cena noslīdēja līdz 855 EUR/m². 2022. gadā dzīvokļu cenas Kauguros kopumā palielinājās par 10 %.

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

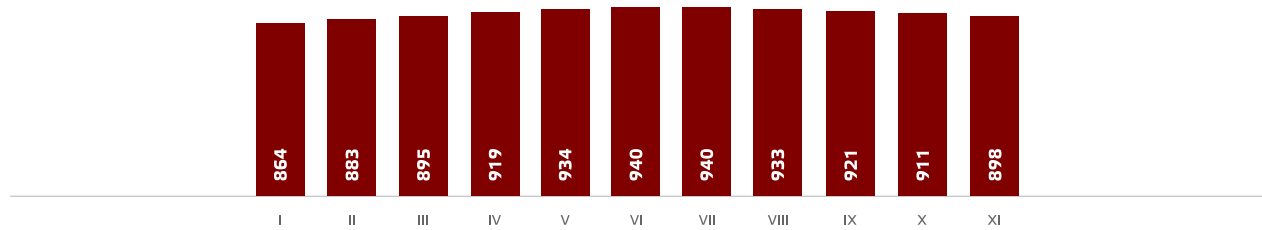


Avots: ARCO REAL ESTATE

Salaspils

Novembrī dzīvokļu cenas Salaspilī samazinājās par 1 %, vidējai cenai sarūkot līdz 898 EUR/m². Novembrī sērijveida dzīvokļu cenas Salaspilī bija par 7 % augstākas nekā gada sākumā.

Salaspils sērijveida dzīvokļu vidējās cenas dinamika, EUR/m²

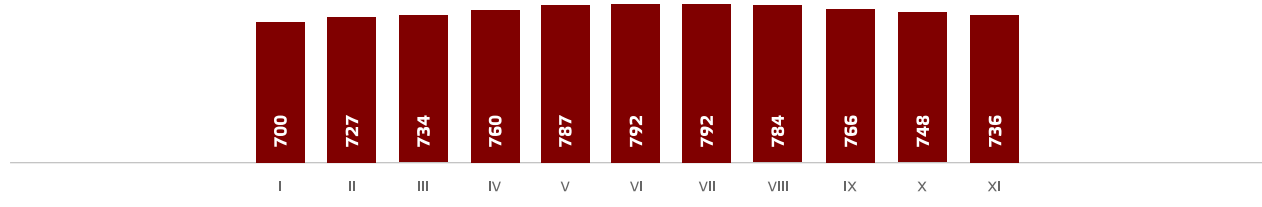


Avots: ARCO REAL ESTATE

Jelgava

Jelgavā dzīvokļu cenas novembrī samazinājās par 2 %. Sērijveida dzīvokļu vidējā cena novembrī bija 736 EUR/m². 2022. gadā Jelgavā sērijveida dzīvokļu cenas palielinājās par 8,5 %.

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