



ARCO REAL ESTATE

TIRGUS PĀRSKATS

Sērijveida dzīvokļi JANVĀRIS

Pārskata autori:

Māris Laukalējs
ARCO REAL ESTATE valdes loceklis
un vērtēšanas nodaļas vadītājs

Jānis Dziedulis
ARCO REAL ESTATE nekustamo
īpašumu vērtēšanas speciālists

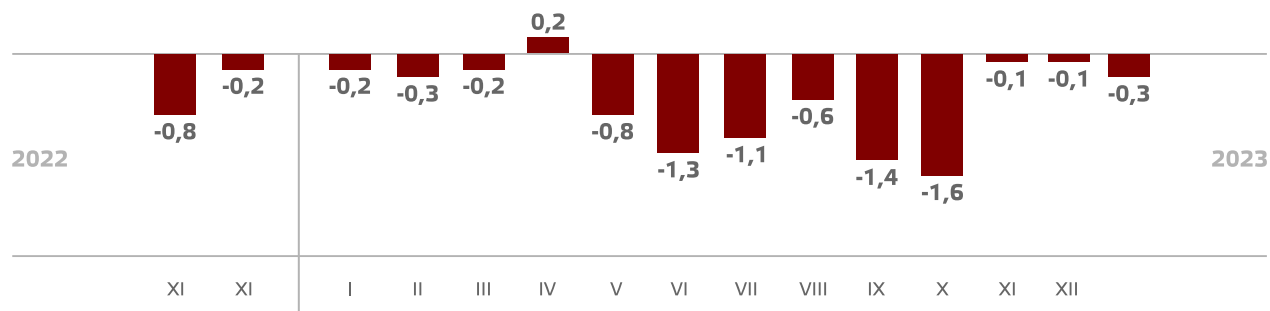
ARCO REAL ESTATE ir starptautisks uzņēmums ar vairāk nekā 25 gadu pieredzi Latvijas nekustamo īpašumu tirgū. Jau kopš uzņēmuma dibināšanas 1997. gadā ARCO REAL ESTATE nepārtraukti attīstās un sekmē darbinieku profesionālo izaugsmi, tādējādi palielinot sniegto pakalpojumu kvalitāti un kļūstot par vadošo pakalpojumu sniedzēju nozarē. Šobrīd uzņēmums, kurā nodarbināti vairāk nekā 40 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.

RĪGA
2024

Sērijveida dzīvokļi, 2024. gada 1. februāris

2024. gada janvārī Rīgas mikrorajonos sērijveida dzīvokļu cenās konstatētas izmaiņas – mēneša laikā sērijveida dzīvokļu vidējā cena samazinājās par 0,3 %, noslīdot līdz 848 EUR/m². 2023. gada laikā dzīvokļu cenas kopumā samazinājās par 7 %.

Sērijveida dzīvokļu cenu izmaiņas, %

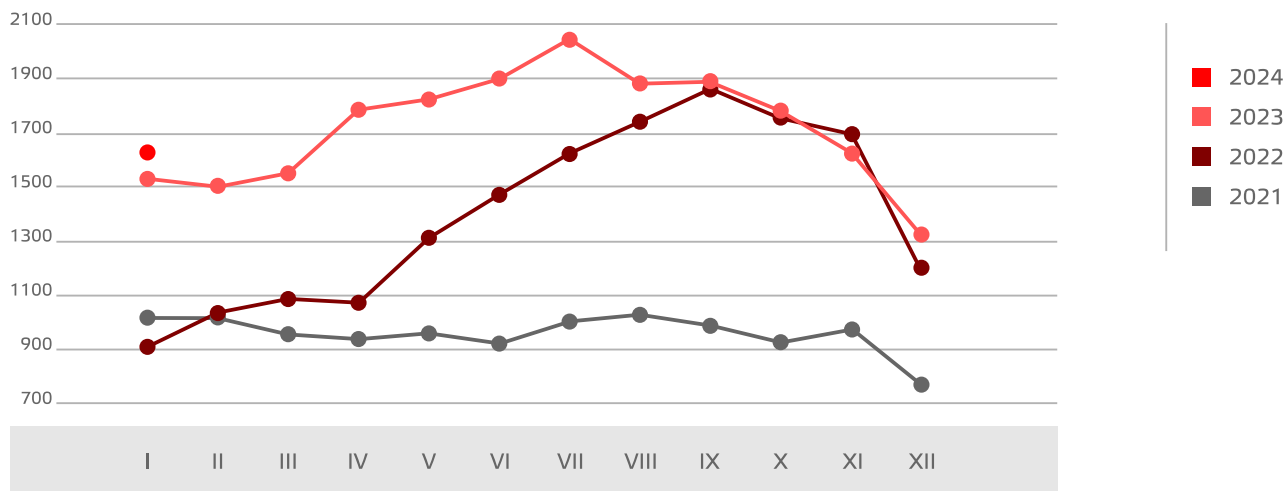


Avots: ARCO REAL ESTATE

2024. gada sākumā turpinājās sērijveida dzīvokļu cenu lejupslīde. Lielākajā daļā Rīgas mikrorajonu tika novērotas negatīvas cenu svārstības. Vairākos mikrorajonos janvārī cenas saglabājās stabilas.

Piedāvājumu skaits Rīgas lielākajos mikrorajonos gada nogalē strauji samazinājās, bet janvārī tas atkal piedzīva strauju pieaugumu (+22 %). Piedāvājuma līmenis janvārī bija augstāks nekā pērn šajā periodā – šī gada pirmajā mēnesī tas pārsniedza 1600 vienību atzīmi. Tādējādi Rīgas lielākajos mikrorajonos piedāvājuma līmenis bija par 6 % augstāks nekā pirms gada.

Rīgas lielāko mikrorajonu dzīvokļu piedāvājuma dinamika



Avots: ARCO REAL ESTATE

Visos Rīgas lielākajos mikrorajonos kopš 2023. gada sākuma dzīvokļu cenas ir pazeminājušās. Lielākais cenu samazinājums kopš pagājušā gada sākuma Rīgas mikrorajonos novērots Zolitūdē (-11 %). Citos lielākajos Rīgas mikrorajonos cenas 2023. gada laikā pazeminājušās 3-9 % robežās.

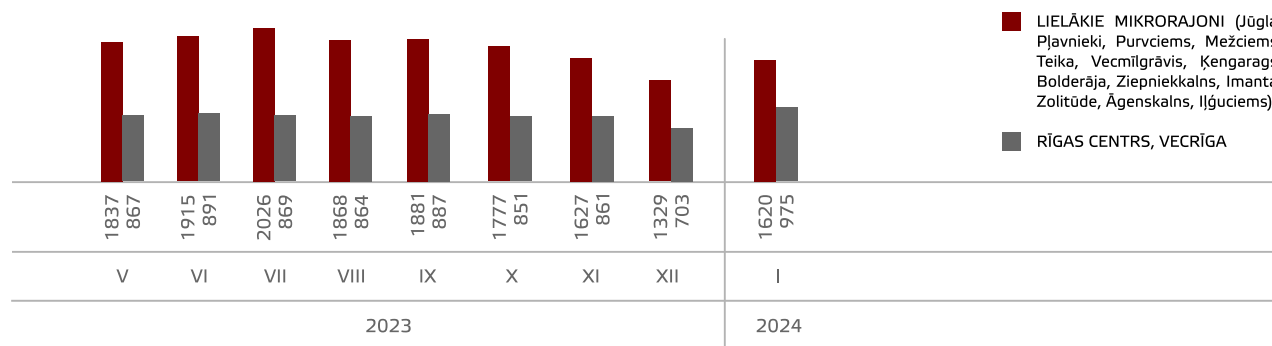
Sērijveida dzīvokļu vidējās cenas Rīgas mikrorajonos dalījumā pēc istabu skaita, EUR/m²

| | 2022 | | | | | | | | 2023 | | | | | | | | 2024 | | | | |
|-----------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 1 istaba | 1069 | 1069 | 1069 | 1062 | 1043 | 1017 | 1008 | 1003 | 1003 | 997 | 993 | 995 | 989 | 976 | 964 | 960 | 946 | 928 | 925 | 924 | 923 |
| 2 istabas | 984 | 984 | 982 | 976 | 954 | 935 | 925 | 923 | 920 | 920 | 919 | 920 | 912 | 896 | 887 | 880 | 865 | 855 | 856 | 856 | 854 |
| 3 istabas | 927 | 927 | 927 | 920 | 900 | 881 | 876 | 874 | 873 | 871 | 869 | 870 | 862 | 854 | 844 | 841 | 830 | 817 | 816 | 813 | 810 |
| 4 istabas | 917 | 917 | 915 | 911 | 885 | 871 | 865 | 863 | 860 | 858 | 856 | 857 | 850 | 841 | 835 | 830 | 822 | 807 | 807 | 806 | 803 |
| | 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. | 01.01. | 01.02. |

Avots: ARCO REAL ESTATE

Salīdzinot ar iepriekšējo mēnesi, janvārī dzīvokļu piedāvājums Rīgā palielinājies par 24 %. Piedāvājumu skaits "ARCO REAL ESTATE" analizētajos Rīgas lielākajos mikrorajonos palielinājās par 22 %. Salīdzinot ar 2023. gada janvāri, dzīvokļu piedāvājums kopumā bija lielāks: kopējais dzīvokļu piedāvājumu skaits bija lielāks par 13 %, bet lielāko mikrorajonu dzīvokļu piedāvājums bija par 6 % lielāks nekā pirms gada.

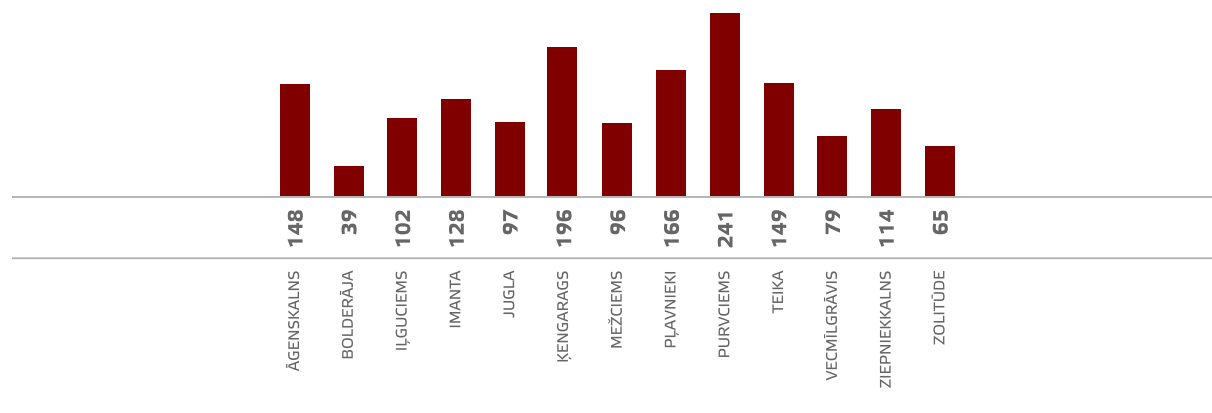
Dzīvokļu piedāvājuma dinamika Rīgā 2023. gadā



Avots: ARCO REAL ESTATE

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

Dzīvokļu piedāvājumu skaits Rīgā 2024. gada janvāra beigās

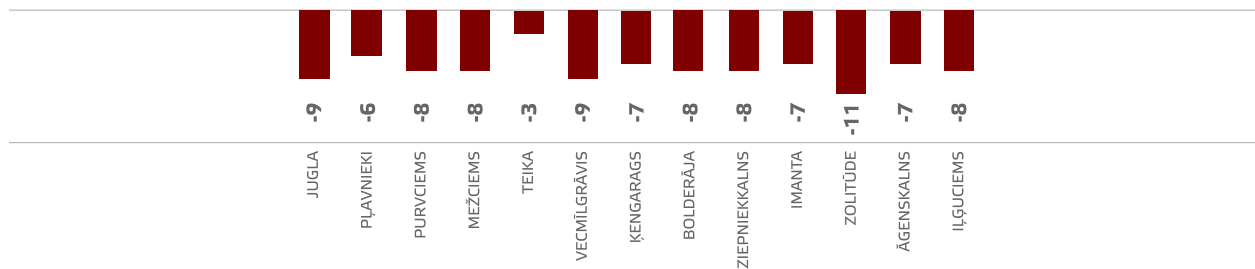


Avots: ARCO REAL ESTATE

Pagājušajā mēnesī gandrīz visos Rīgas lielākajos mikrorajonos dzīvokļu piedāvājumu skaits palielinājās. Visvairāk piedāvājumu skaits palielinājās Pļavniekos (+50 %). Tajā pašā laikā Imantā un Zolitūdē janvārī dzīvokļu piedāvājums saglabājās bez jebkādam izmaiņām.

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

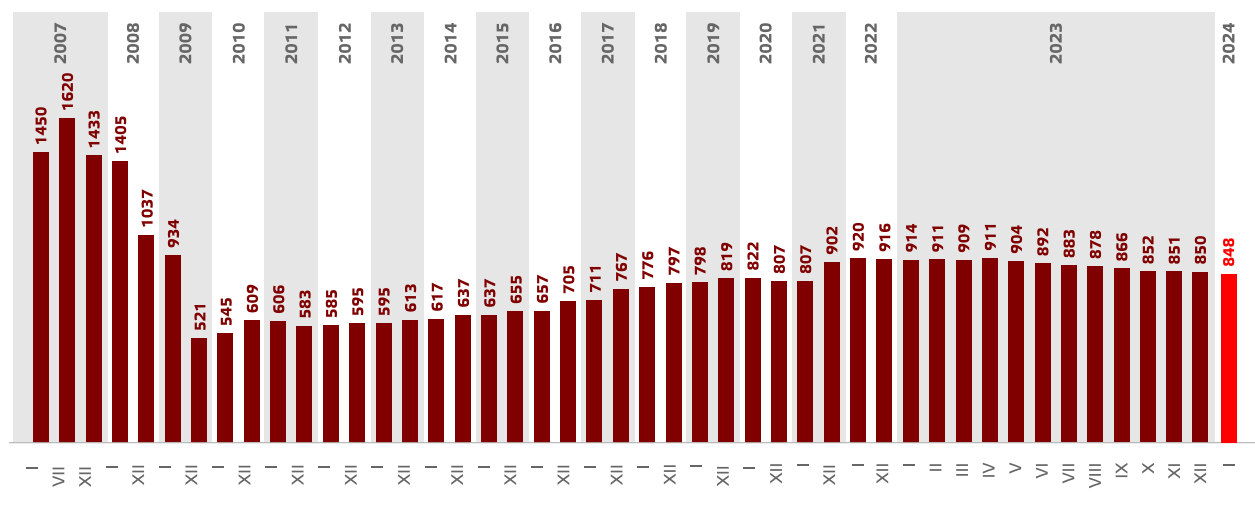
Cenu izmaiņas Rīgas lielākajos mikrorajonos kopš 2023. gada 1. janvāra, %



Avots: ARCO REAL ESTATE

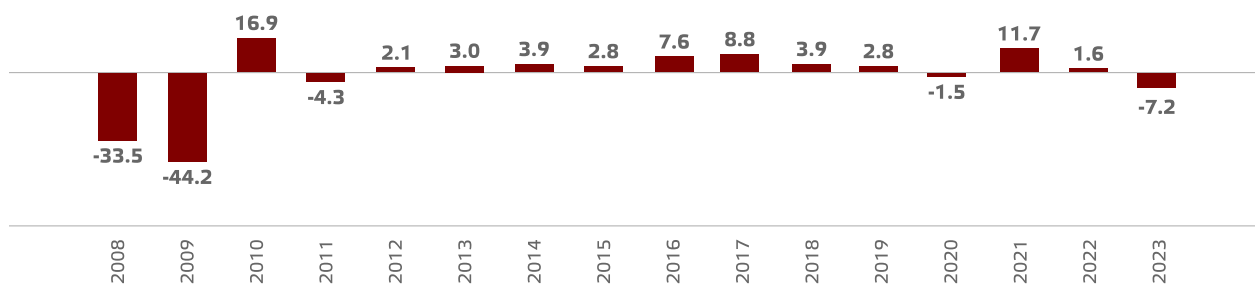
Janvārī sērījveida dzīvokļu vidējā cena noslīdēja līdz 848 EUR/m². Cenas bija vidēji par 48 % zemākas nekā 2007. gada 1. jūlijā, kad neremontēta sērījveida dzīvokļa vidējā cena sasniedza visu laiku augstāko atzīmi – 1 620 EUR/m².

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



Avots: ARCO REAL ESTATE

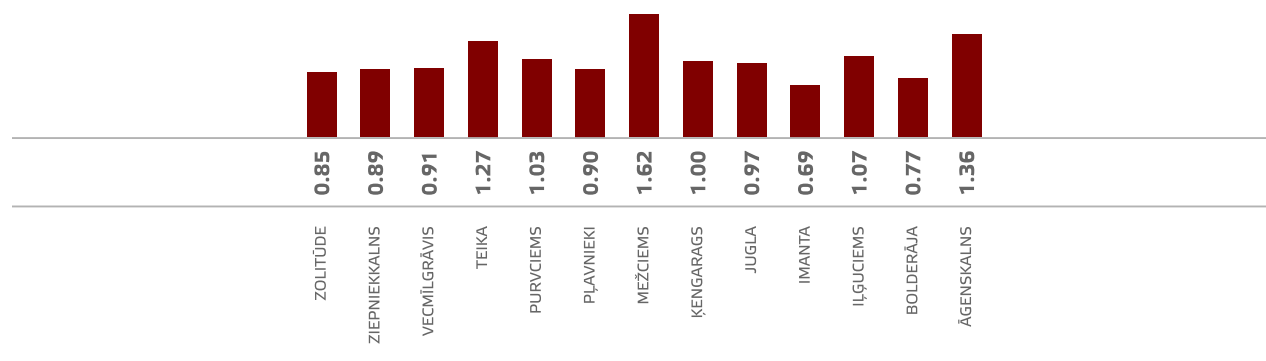
Rīgas mikrorajonu sērījveida dzīvokļu cenu izmaiņas, %



Avots: ARCO REAL ESTATE

Janvārī dzīvokļu cenās tika konstatētas izmaiņas. Viena kvadrātmetra vidējā cena samazinājās vienistabas (-0,1 %), divistabu (-0,2 %), trīsistabu (-0,4 %) un četrīstabu (-0,4 %) dzīvokļiem.

Dzīvokļu piedāvājums proporcionāli Rīgas mikrorajonu lielumam 2024. gada janvārī



Avots: ARCO REAL ESTATE

Janvārī Rīgas mikrorajonos sērijveida dzīvokļu cenās notika izmaiņas. Rīgas lielākajos mikrorajonos lielākoties tika novērotas negatīvas cenu svārstības. Būtiskākais cenu samazinājums novērots Zolitūdē, Ķengaragā un Vecmīlgrāvī, kur cenas mēneša laikā samazinājās par 0,7 %. Janvārī cenu izmaiņas netika novērotas vairākos Pārdaugavas mikrorajonos – Āgenskalnā, Iļģuciemā un Imantā.

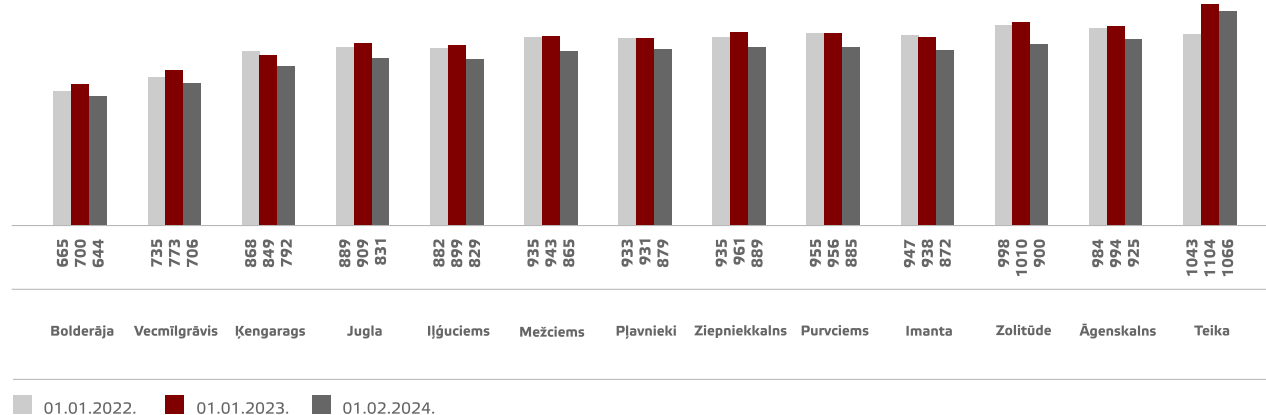
Sērijveida dzīvokļu kvadrātmetra vidējās cenas izmaiņas Rīgas mikrorajonos, %

| Mikrorajons | Vidējā cena par 1 m ² 01.02.2024. | Vidējā cena par 1 m ² 01.01.2024. | Izmaiņas, % |
|---------------|----------------------------------------------|----------------------------------------------|-------------|
| Jugla | 831 | 835 | -0,5 |
| Plāvnieki | 879 | 877 | 0,3 |
| Purvciems | 885 | 884 | 0,1 |
| Mežciems | 865 | 868 | -0,4 |
| Teika | 1066 | 1069 | -0,2 |
| Vecmīlgrāvis | 706 | 711 | -0,7 |
| Ķengarags | 792 | 798 | -0,7 |
| Bolderāja | 644 | 646 | -0,3 |
| Ziepniekkalns | 889 | 891 | -0,3 |
| Imanta | 872 | 872 | 0,0 |
| Zolitūde | 900 | 907 | -0,7 |
| Āgenskalns | 925 | 925 | 0,0 |
| Iļģuciems | 829 | 829 | 0,0 |

Avots: ARCO REAL ESTATE

Salīdzinot ar 2023. gada sākumu, janvārī sērijveida dzīvokļu cenas bija zemākas par 7 %. Savukārt, salīdzinot ar 2022. gada sākumu, cenas bija zemākas par 6 %.

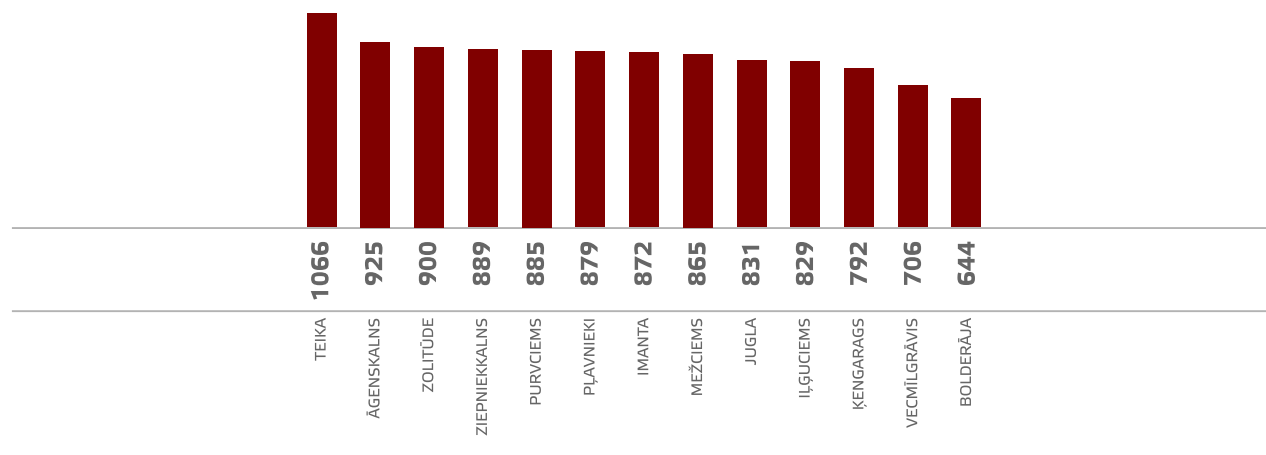
Sērijveida dzīvokļu vidējās cenas Rīgas mikrorajonos, EUR/m²



Avots: ARCO REAL ESTATE

Sērijveida dzīvokļu augstākās cenas janvārī saglabājās Teikā, kur viena kvadrātmetra vidējā cena mēneša laikā noslīdēja līdz 1 066 EUR/m². Viena kvadrātmetra viszemākā vidējā cena janvārī konstatēta Bolderājā – 644 EUR/m², kas janvārī arī nedaudz samazinājās.

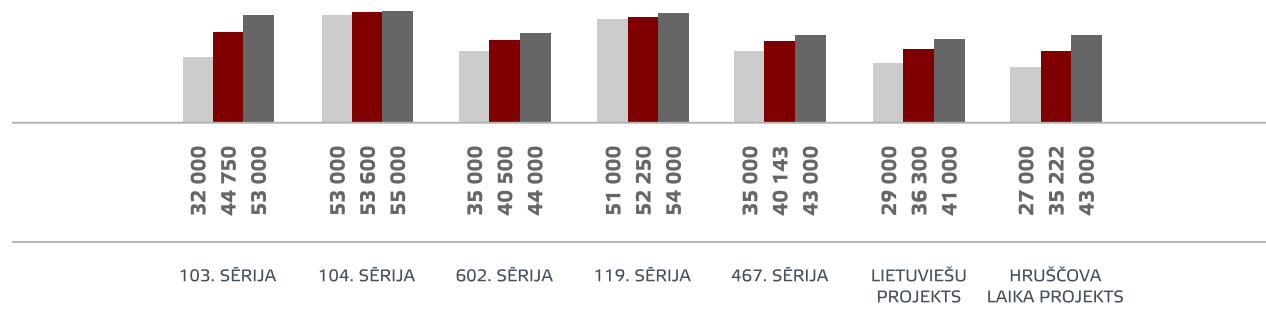
Sērijveida dzīvokļu vidējās cenas Rīgas mikrorajonos 2024. gada 1. februārī, EUR/m²



Avots: ARCO REAL ESTATE

Janvārī visdārgākie dzīvokļi saglabājās 119. un 104. sērijas mājās, kurās cenas divstābu dzīvokļiem apmierinošā stāvoklī bija robežās no 51 000 līdz 55 000 eiro atkarībā no atrašanās vietas. Savukārt vislētākās bija lietuviešu projekta mājas, kur divstābu dzīvokļu cenu amplitūda bija no 29 000 līdz 41 000 eiro, un Hruščova laika mājas, kurās cenas divstābu dzīvokļiem bija robežās no 27 000 līdz 43 000 eiro atkarībā no mikrorajona.

Rīgas mikrorajonu dzīvokļu cenas 2024. gada janvārī dalījumā pēc sērijām (divstābu dzīvokļiem), EUR



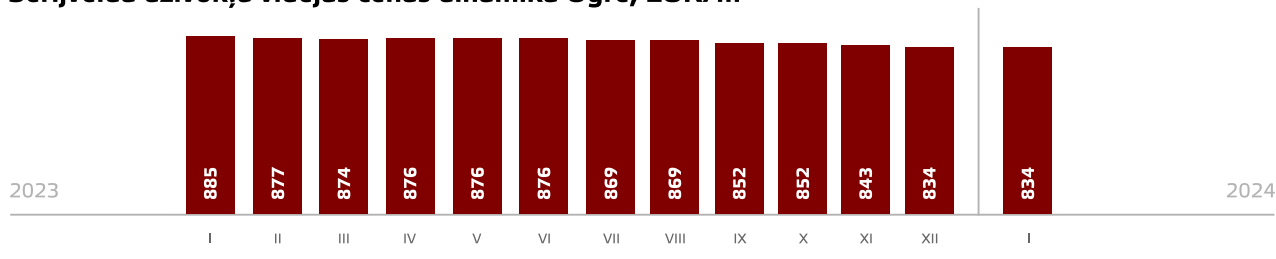
■ MINIMĀLĀ ■ VIDĒJĀ ■ MAKSIMĀLĀ

Avots: ARCO REAL ESTATE

Dzīvokļu tirgus Rīgas apkārtnē

Ogre Janvārī sērijveida dzīvokļu cenas Ogrē saglabājās bez izmaiņām. Sērijveida dzīvokļu vidējā cena janvārī – 834 EUR/m². Kopš 2023. gada sākuma dzīvokļu cenas Ogrē ir zemākas par 6 %.

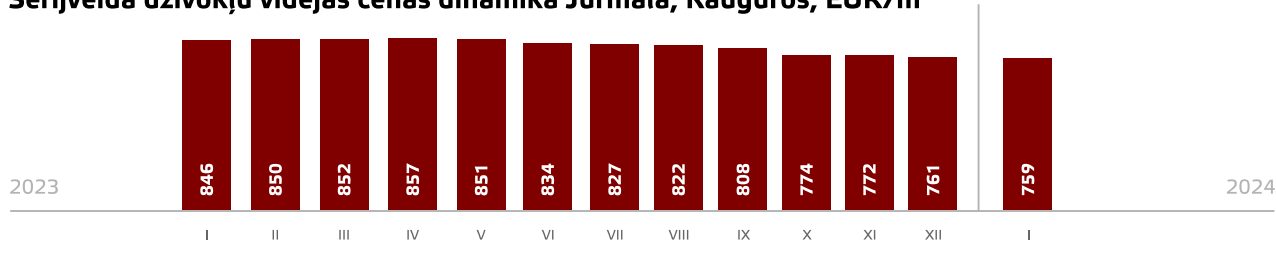
Sērijveida dzīvokļu vidējās cenas dinamika Ogrē, EUR/m²



Avots: ARCO REAL ESTATE

Kauguri, Jūrmala Kauguros janvārī sērijveida dzīvokļu cenas nedaudz samazinājās – par 0,4 %. Dzīvokļu viena kvadrātmetra vidējā cena noslīdēja līdz 759 EUR/m². Kopš 2023. gada sākuma dzīvokļu cenas Kauguros kopumā samazinājās par 10 %.

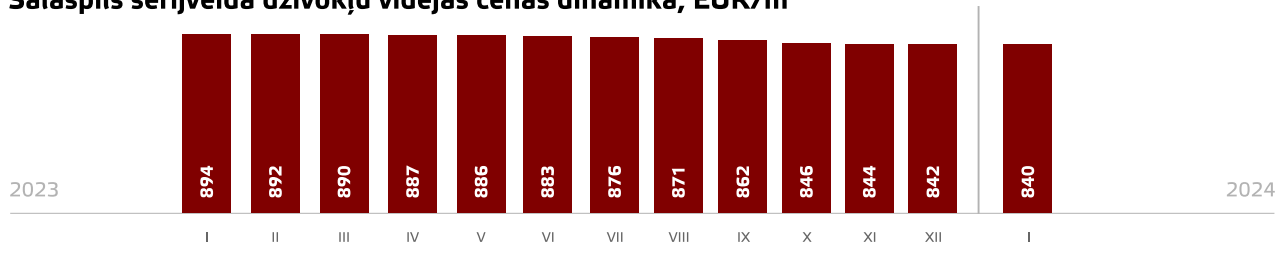
Sērijveida dzīvokļu vidējās cenas dinamika Jūrmalā, Kauguros, EUR/m²



Avots: ARCO REAL ESTATE

Salaspils Janvārī dzīvokļu cenas Salaspilī samazinājās par 0,3 %, vidējai cenai sarūkot līdz 840 EUR/m². Janvārī sērijveida dzīvokļu cenas Salaspilī bija par 6 % zemākas nekā 2023. gada sākumā.

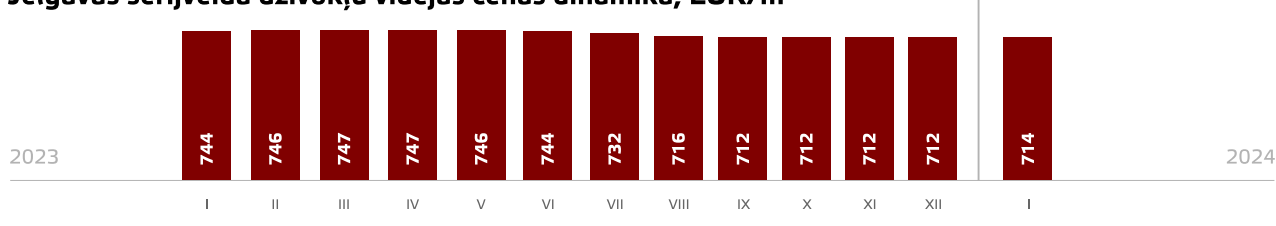
Salaspils sērijveida dzīvokļu vidējās cenas dinamika, EUR/m²



Avots: ARCO REAL ESTATE

Jelgava Jelgavā dzīvokļu cenas janvārī palielinājās par 0,2 %. Sērijveida dzīvokļu vidējā cena janvārī palielinājās līdz 714 EUR/m². Kopš 2023. gada sākuma Jelgavā sērijveida dzīvokļu cenas ir zemākas par 3 %.


Jelgavas sērijveida dzīvokļu vidējās cenas dinamika, EUR/m²



Avots: ARCO REAL ESTATE

Vēlies uzzināt sava mājokļa tirgus vērtību?

Sazinies ar ARCO REAL ESTATE vērtēšanas nodaļu un saņem objektīvu vērtējumu!

 +371 6765 0089

 riga@arcoreal.lv

 www.arcoreal.lv/vertesana

Kādam nolūkam nepieciešams vērtējums?

- **Kredītiestādēm** (aizdevuma saņemšanai).
- **Īpašnieku vajadzībām** (pārdošanas cenas noteikšanai, cenas atbilstības pārbaudei).
- **Valsts institūcijām** (mantojuma lietai, tiesvedībai utt.).
- **Finanšu atskaitēm** (grāmatvedības vajadzībām).
- **Apdrošināšanai** (apdrošināšanas prēmijas aprēķināšanai).

ARCO REAL ESTATE sniedz nekustamo īpašumu vērtēšanas pakalpojumus **visā Latvijas teritorijā**. Uzņēmuma vērtējumus **akceptē visas lielākās Latvijas finanšu iestādes**, kuras vienlaikus ir arī lielākie sadarbības partneri. Starp pārējiem vērtējumu pasūtītājiem ir gan individuālo māju un dzīvokļu īpašnieki, gan lieli valsts nozīmes uzņēmumi un starptautiskas kompānijas, kā arī ārvalstu vēstniecības un valsts/pašvaldību iestādes. ARCO REAL ESTATE nekustamo īpašumu vērtējumu **kvalitātes garantija** ir uzņēmumu sertificēto vērtētāju profesionalitāte.