

TIRGUS PĀRSKATS

Sērijveida dzīvokļi FEBRUĀRIS

Pārskata autori:

Māris Laukalējs
ARCO REAL ESTATE valdes loceklis
un vērtēšanas nodaļas vadītājs

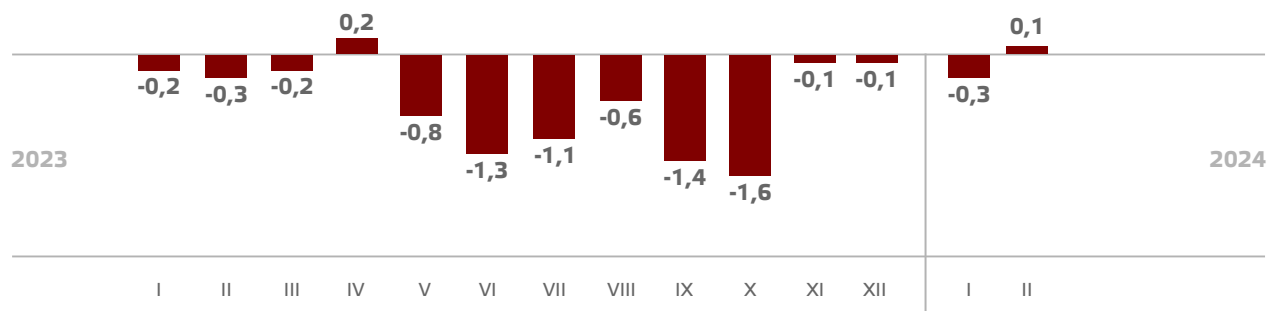
Jānis Dziedulis
ARCO REAL ESTATE nekustamo
īpašumu vērtēšanas speciālists

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.

Sērijveida dzīvokļi, 2024. gada 1. marts

2024. gada februārī Rīgas mikrorajonos sērijveida dzīvokļu cenās konstatētas minimālas izmaiņas – mēneša laikā sērijveida dzīvokļu vidējā cena palielinājās par 0,1 %. Sērijveida dzīvokļu vidējā cena pieauga līdz 849 EUR/m². 2024. gada pirmajos divos mēnešos dzīvokļu cenas kopumā samazinājās par 0,1 %.

Sērijveida dzīvokļu cenu izmaiņas, %

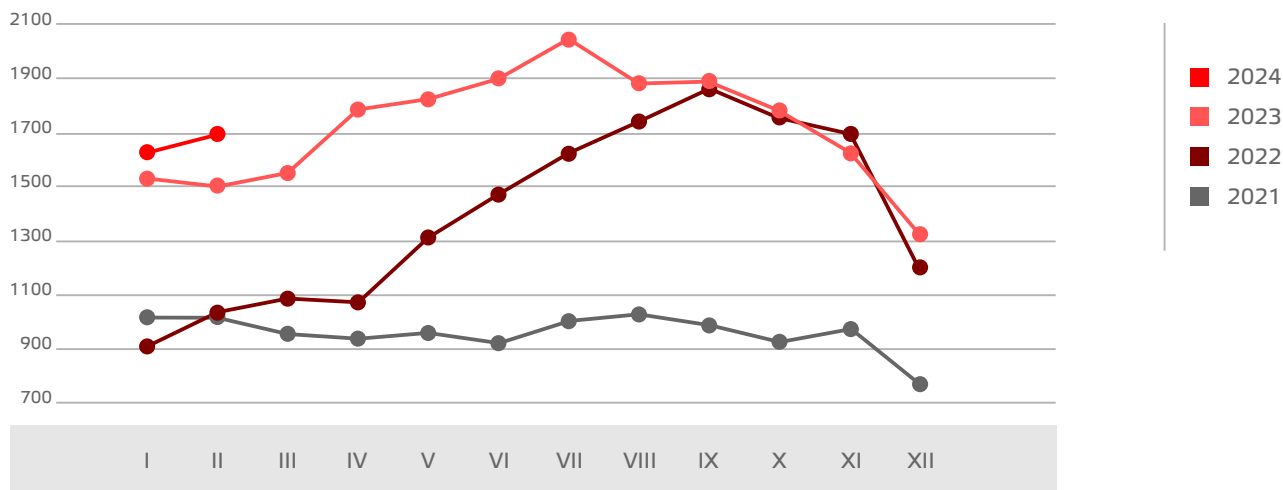


Avots: ARCO REAL ESTATE

2024. gada februārī sērijveida dzīvokļu cenu lejupslīde apstājās. Februārī konstatēts neliels dzīvokļu cenu pieaugums, kas nav novērots kopš pagājušā gada aprīļa. Lielākajā daļā no Rīgas mikrorajoniem novērojamas nelielas pozitīvas cenu svārstības. Sērijveida dzīvokļu mikrorajonos cenas pašlaik vērtējamas kā stabilas.

Dzīvokļu piedāvājumu skaits Rīgas lielākajos mikrorajonos šī gada pirmajos mēnešos pieauga. Piedāvājuma līmenis augstāks nekā pērn šajā periodā – februārī tas pārsniedza 1700 atzīmi. Tādējādi Rīgas lielākajos mikrorajonos piedāvājuma līmenis bija par 14 % augstāks nekā pirms gada.

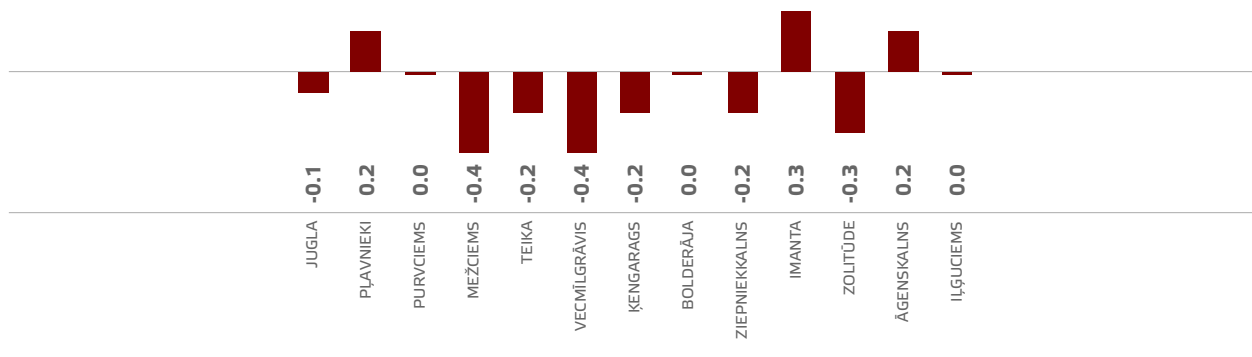
Rīgas lielāko mikrorajonu dzīvokļu piedāvājuma dinamika



Avots: ARCO REAL ESTATE

Rīgas lielākajos mikrorajonos kopš 2024. gada sākuma dzīvokļu cenas lielākoties nedaudz pazeminājās. Lielākais cenu samazinājums kopš pagājušā gada sākuma Rīgas mikrorajonos novērots Vecmīlgrāvī un Mežciemā (-0,4 %). Citos Rīgas lielākajos mikrorajonos cenas 2024. gadā vai nu saglabājās nemainīgas, vai arī minimāli pieauga.

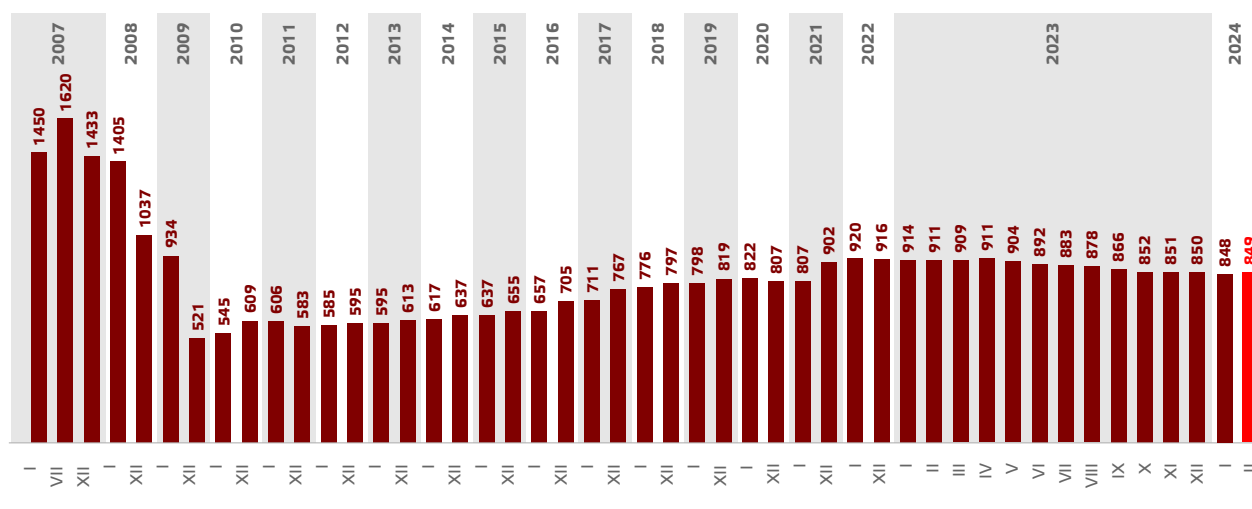
Cenu izmaiņas Rīgas lielākajos mikrorajonos kopš 2023. gada 1. janvāra, %



Avots: ARCO REAL ESTATE

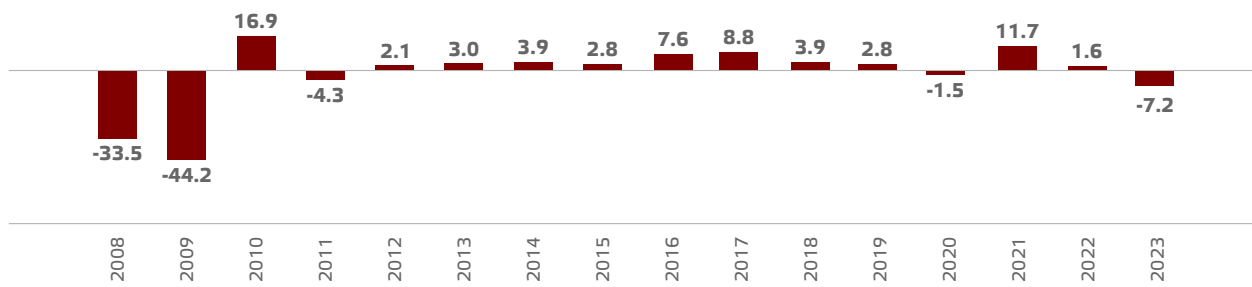
Februārī sērījveida dzīvokļu vidējā cena pakāpās līdz 849 EUR/m². Cenas bija par vidēji 48 % zemākas nekā 2007. gada 1. jūlijā, kad neremontēta sērījveida dzīvokļa vidējā cena sasniedza visu laiku augstāko atzīmi – 1 620 EUR/m².

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



Avots: ARCO REAL ESTATE

Rīgas mikrorajonu sērījveida dzīvokļu cenu izmaiņas, %



Avots: ARCO REAL ESTATE

Februārī dzīvokļu cenās tika konstatētas izmaiņas. Sērījveida dzīvokļu viena kvadrātmetra vidējā cena palielinājās vienistabas (-0,2 %), divstabu (-0,4 %) un trīsistabu (-0,1 %) dzīvokļiem. Četrstabu dzīvokļu vidējā cena februārī nedaudz samazinājās (-0,1 %).

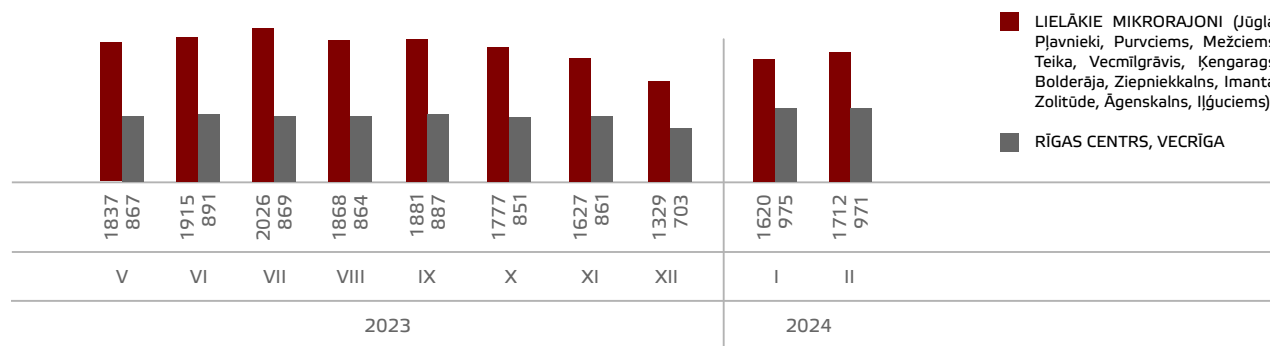
Sērijveida dzīvokļu vidējās cenas Rīgas mikrorajonos dalījumā pēc istabu skaita, EUR/m²

	2022						2023						2024								
1 istaba	1069	1069	1062	1043	1017	1008	1003	1003	997	993	995	989	976	964	960	946	928	925	924	923	925
2 istabas	984	982	976	954	935	925	923	920	920	919	920	912	896	887	880	865	855	856	856	854	857
3 istabas	927	927	920	900	881	876	874	873	871	869	870	862	854	844	841	830	817	816	813	810	811
4 istabas	917	915	911	885	871	865	863	860	858	856	857	850	841	835	830	822	807	807	806	803	802
	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.	01.03.

Avots: ARCO REAL ESTATE

Salīdzinot ar iepriekšējo mēnesi, februārī dzīvokļu piedāvājums Rīgā palielinājās par 5 %. Piedāvājumu skaits "ARCO REAL ESTATE" analizētajos Rīgas lielākajos mikrorajonos palielinājās par 6 %. Salīdzinot ar 2023. gada februāri, dzīvokļu piedāvājums kopumā bija lielāks: kopējais dzīvokļu piedāvājumu skaits bija lielāks par 19 %, bet lielāko mikrorajonu dzīvokļu piedāvājums bija par 14 % lielāks nekā pirms gada.

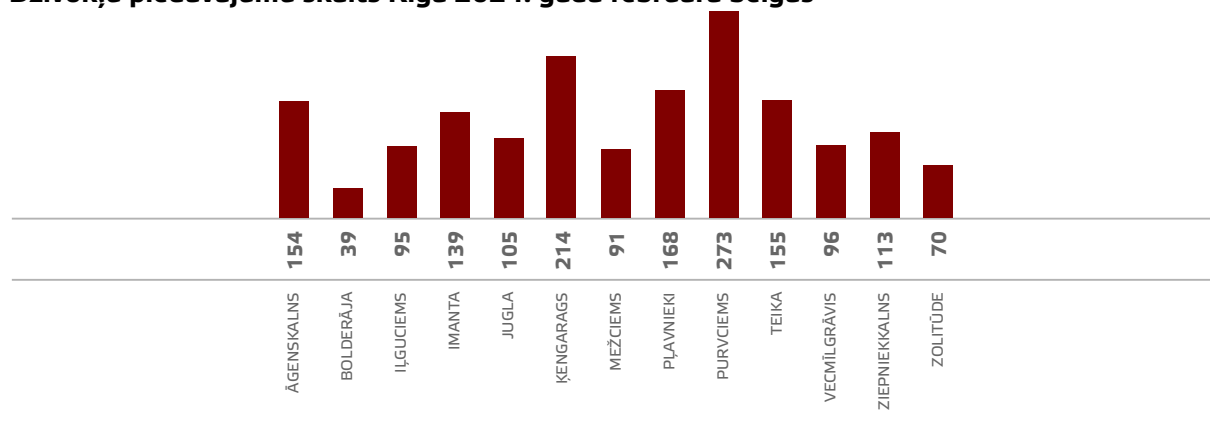
Dzīvokļu piedāvājuma dinamika Rīgā 2023. gadā



Avots: ARCO REAL ESTATE

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

Dzīvokļu piedāvājumu skaits Rīgā 2024. gada februāra beigās

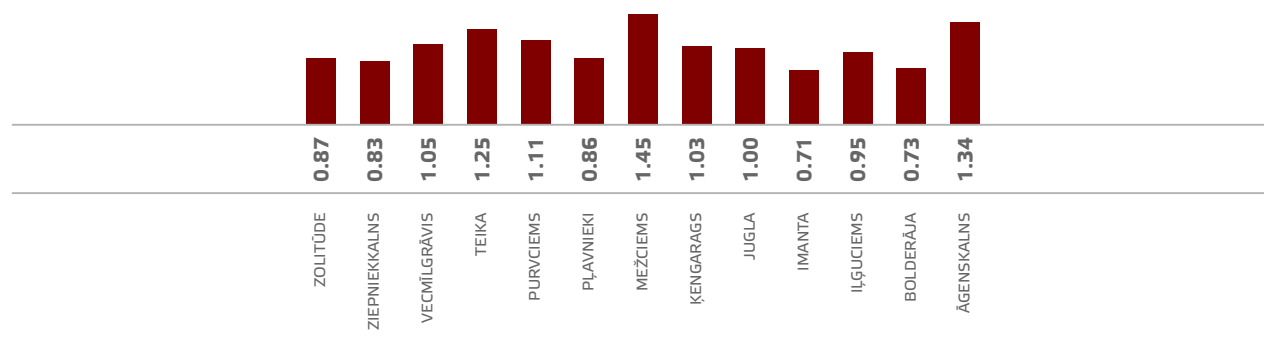


Avots: ARCO REAL ESTATE

Pagājušajā mēnesī Rīgas lielākajos mikrorajonos dzīvokļu piedāvājumu skaits lielākoties palielinājās. Visvairāk piedāvājumu skaits palielinājās Vecmīlgrāvī (+22 %). Tajā pašā laikā Ilģuciemā, Mežciemā un Ziepniekkalnā dzīvokļu piedāvājums februārī samazinājies.

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

Dzīvokļu piedāvājums proporcionāli Rīgas mikrorajonu lielumam 2024. gada februārī



Avots: ARCO REAL ESTATE

Februārī Rīgas mikrorajonos sērijveida dzīvokļu cenās konstatētas minimālas izmaiņas. Rīgas lielākajos mikrorajonos lielākoties tika novērotas nelielas, pozitīvas cenu svārstības. Būtiskākais cenu pieaugums novērots Ķengaragā, kur cenas mēneša laikā palielinājās par 0,5 %. Atsevišķos mikrorajonos – Pļavniekos un Purvciemā – novērotas negatīvas cenu svārstības. Tāpat vairākos mikrorajonos februārī cenu izmaiņas nav novērotas vispār.

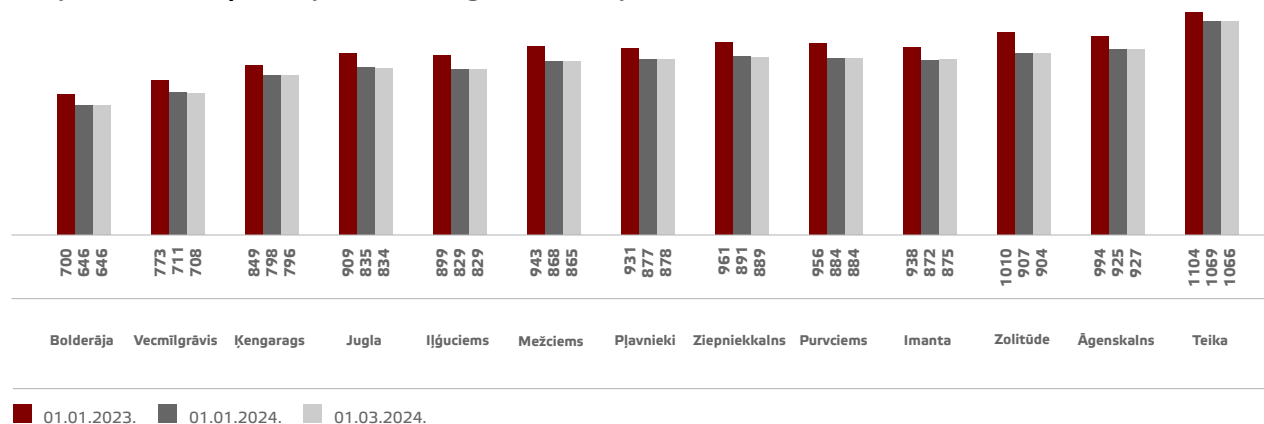
Sērijveida dzīvokļu kvadrātmetra vidējās cenas izmaiņas Rīgas mikrorajonos, %

Mikrorajons	Vidējā cena par 1 m ² 01.03.2024.	Vidējā cena par 1 m ² 01.02.2024.	Izmaiņas, %
Jugla	834	831	0,3
Pļavnieki	878	879	-0,1
Purvciems	884	885	-0,1
Mežciems	865	865	0,0
Teika	1066	1066	0,0
Vecmīlgrāvis	708	706	0,3
Ķengarags	796	792	0,5
Bolderāja	646	644	0,3
Ziepniekkalns	889	889	0,1
Imanta	875	872	0,3
Zolitūde	904	900	0,4
Āgenskalns	927	925	0,2
Iļģuciems	829	829	0,0

Avots: ARCO REAL ESTATE

Salīdzinot ar 2024. gada sākumu, februārī sērijveida dzīvokļu cenas bija zemākas par 0,1 %. Savukārt salīdzinot ar 2023. gada sākumu, cenas bija zemākas par 7 %.

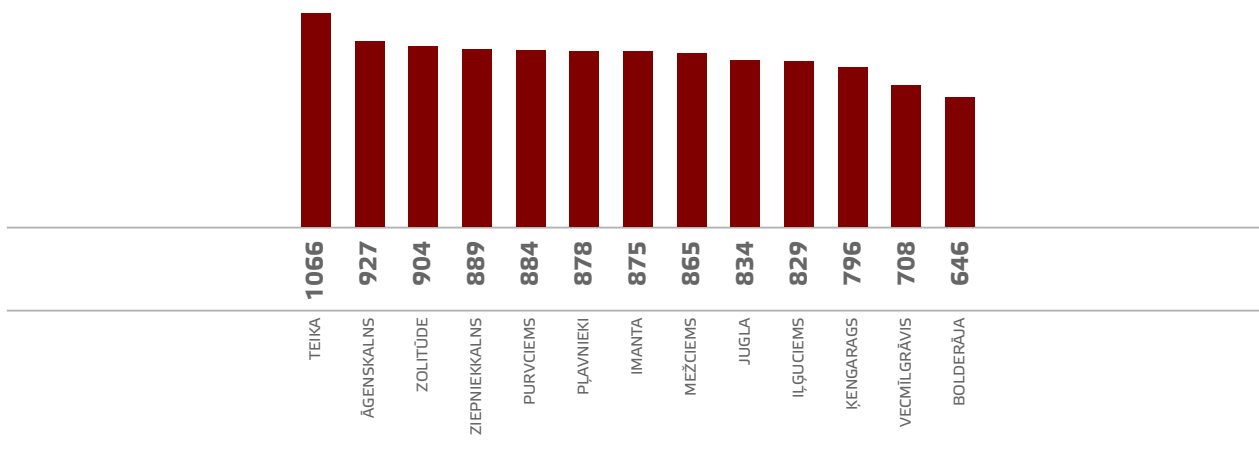
Sērijveida dzīvokļu vidējās cenas Rīgas mikrorajonos, EUR/m²



Avots: ARCO REAL ESTATE

Sērijveida dzīvokļu augstākās cenas februārī saglabājās Teikā, kur viena kvadrātmetra vidējā cena saglabājās 1 066 EUR/m². Viena kvadrātmetra zemākā vidējā cena februārī bija Bolderājā – 646 EUR/m², kas februārī nedaudz palielinājās.

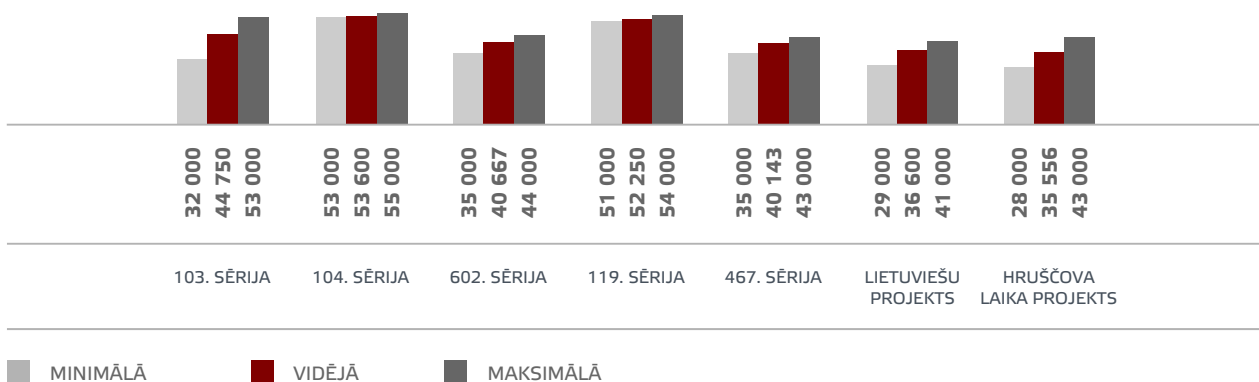
Sērijveida dzīvokļu vidējās cenas Rīgas mikrorajonos 2024. gada 1. martā, EUR/m²



Avots: ARCO REAL ESTATE

Februārī dārgākie 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 28 000 līdz 43 000 eiro atkarībā no mikrorajona.

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

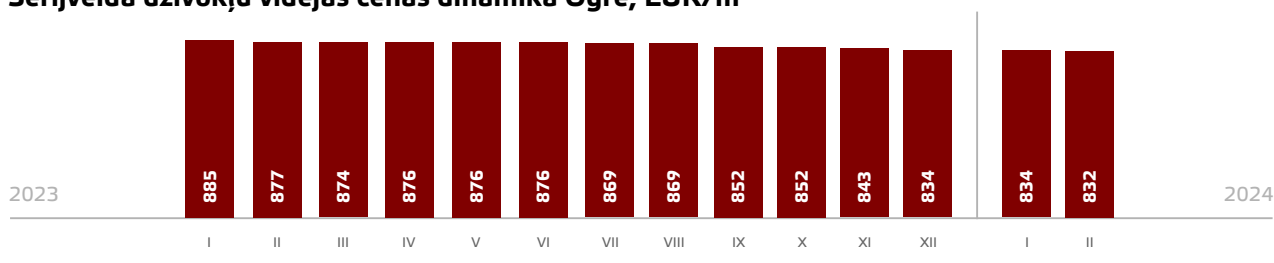


Avots: ARCO REAL ESTATE

Dzīvokļu tirgus Rīgas apkārtnē

Ogre Februārī sērijveida dzīvokļu cenas Ogrē samazinājās par 0,2 %. Sērijveida dzīvokļu vidējā cena februārī – 832 EUR/m². Kopš 2024. gada sākuma dzīvokļu cenas Ogrē ir zemākas par 0,2 %.

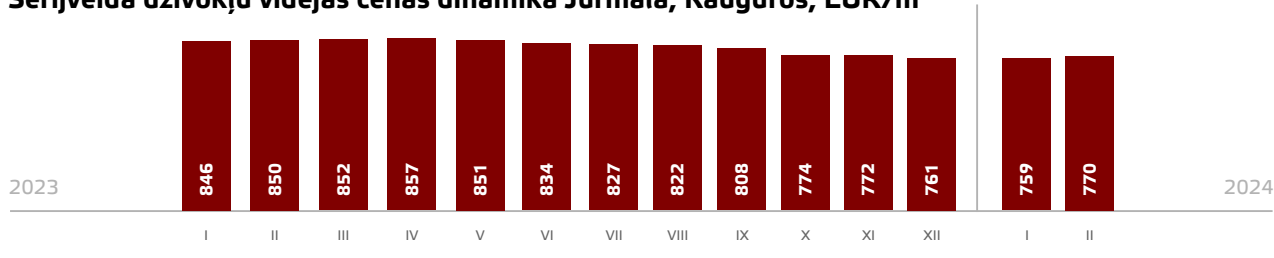
Sērijveida dzīvokļu vidējās cenas dinamika Ogrē, EUR/m²



Avots: ARCO REAL ESTATE

Kauguri, Jūrmala Kauguros februārī sērijveida dzīvokļu cenas palielinājās par 1,5 %. Dzīvokļu viena kvadrātmetra vidējā cena paaugstinājās līdz 770 EUR/m². Kopš 2024. gada sākuma dzīvokļu cenas Kauguros palielinājās par 1 %.

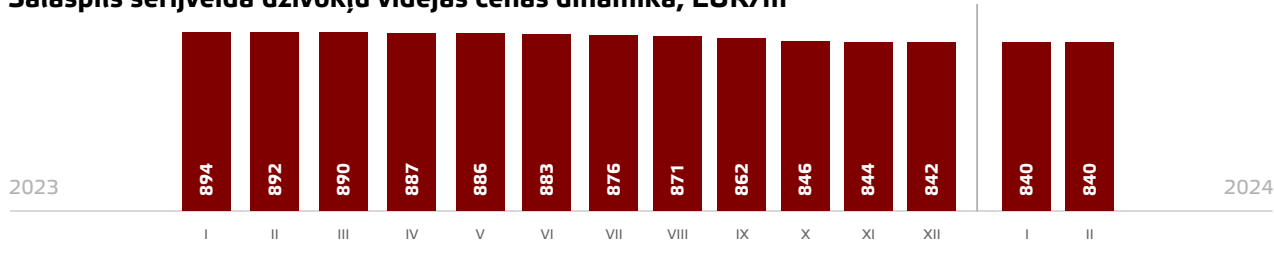
Sērijveida dzīvokļu vidējās cenas dinamika Jūrmalā, Kauguros, EUR/m²



Avots: ARCO REAL ESTATE

Salaspils Februārī dzīvokļu cenas Salaspilī nemainījās – vidējā cena saglabājās 840 EUR/m². Februārī sērijveida dzīvokļu cenas Salaspilī bija 2024. gada sākuma līmeni.

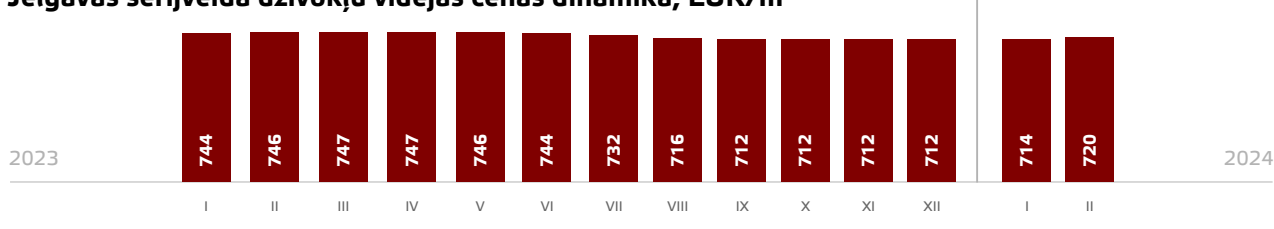
Salaspils sērijveida dzīvokļu vidējās cenas dinamika, EUR/m²



Avots: ARCO REAL ESTATE

Jelgava Jelgavā dzīvokļu cenas februārī palielinājās par 0,8 %. Sērijveida dzīvokļu vidējā cena februārī palielinājās līdz 720 EUR/m². Kopš 2024. gada sākuma Jelgavā sērijveida dzīvokļu cenas februārī bija augstākas par 1 %.


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.