

# Rīgas sērijveida dzīvokļu tirgus pārskats

MARTS, 2024

Pārskata autori:

Māris Laukalējs  
ARCO REAL ESTATE valdes loceklis  
un vērtēšanas nodaļas vadītājs

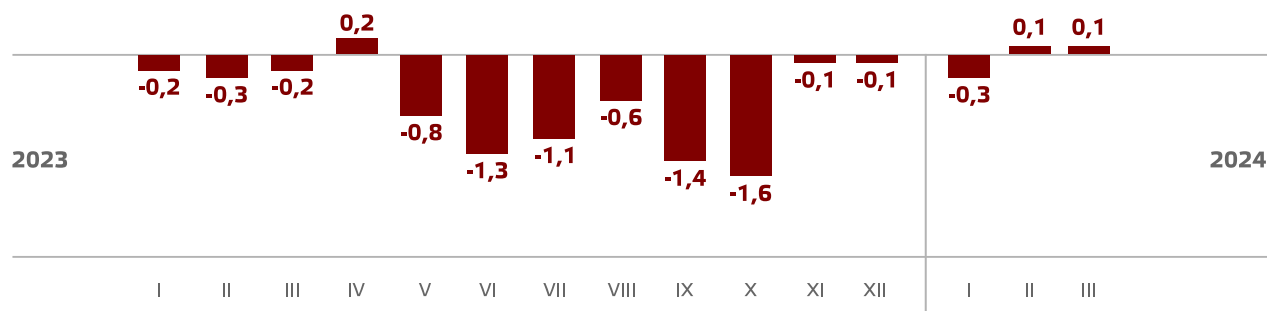
Jānis Dzedulis  
ARCO REAL ESTATE nekustamo  
īpašumu vērtēšanas speciālists

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. aprīlis

2024. gada martā Rīgas mikrorajonos sērijveida dzīvokļu cenās konstatētas minimālas izmaiņas – mēneša laikā sērijveida dzīvokļu vidējā cena palielinājās par 0,1 %. Sērijveida dzīvokļu vidējā cena pieauga līdz 850 EUR/m<sup>2</sup>. 2024. gada pirmajā ceturksnī cenas kopumā saglabāja savu stabilitāti.

## Sērijveida dzīvokļu cenu izmaiņas kopš 2023. gada sākuma, %

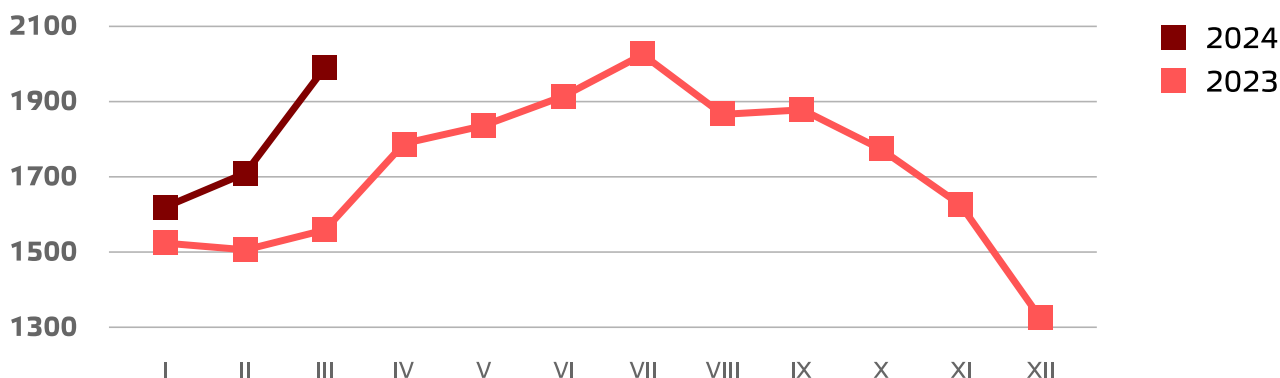


Avots: ARCO REAL ESTATE

2024. gada sākumā sērijveida dzīvokļu cenu lejupslīde apstājās. Februārī un martā konstatētas nelielas pozitīvas cenu svārstības, tomēr kopumā šogad cenas vērtējamas kā stabilas. Lielākajā daļā no Rīgas mikrorajoniem jau otro mēnesi pēc kārtas dzīvokļu cenas nedaudz palielinās.

Dzīvokļu piedāvājumu skaits Rīgas lielākajos mikrorajonos šī gada pirmajos mēnešos palielinājās. Martā bija vērojams izteikts piedāvājumu skaita palielinājums. Piedāvājuma līmenis bija augstāks nekā pērn šajā periodā – martā tas gandrīz sasniedza 2000 atzīmi. Tādējādi Rīgas lielākajos mikrorajonos piedāvājuma līmenis bija par 27 % augstāks nekā pirms gada.

## Rīgas lielāko mikrorajonu dzīvokļu piedāvājuma dinamika

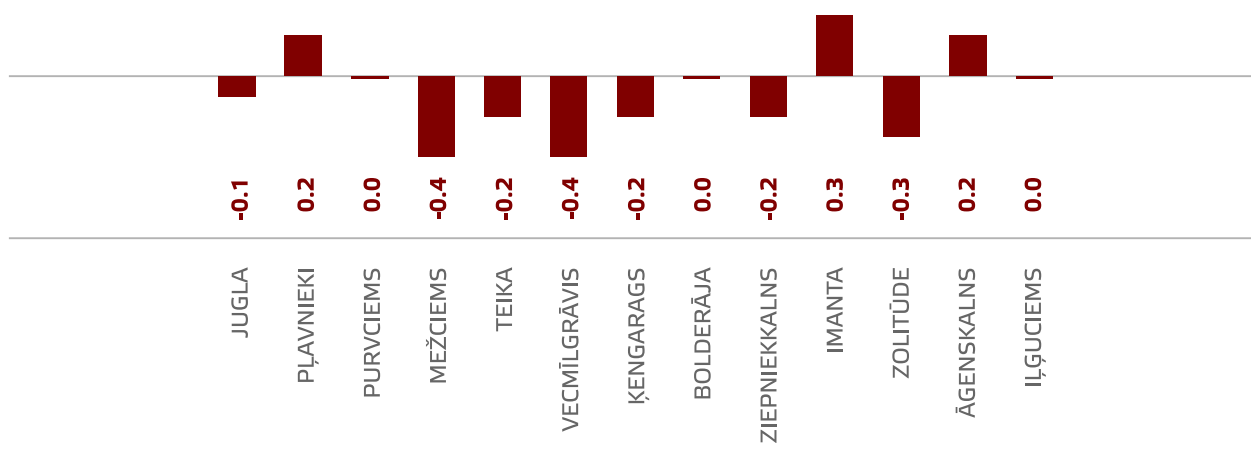


Avots: ARCO REAL ESTATE



Rīgas lielākajos mikrorajonos kopš 2024. gada sākuma dzīvokļu cenas gan pazeminājās, gan palielinājās. Tomēr cenu izmaiņas pirmajā ceturksnī bija nelielas un nepārsniedza 0,6 %. Lielākais cenu samazinājums kopš pagājušā gada sākuma Rīgas mikrorajonos novērots Vecmīlgrāvī (-0,4 %). Savukārt Imantā šogad konstatēts vislielākais cenu pieaugums (+0,6 %). Ziepniekkalnā un Pļavniekos pirmajā ceturksnī cenu izmaiņas netika konstatētas.

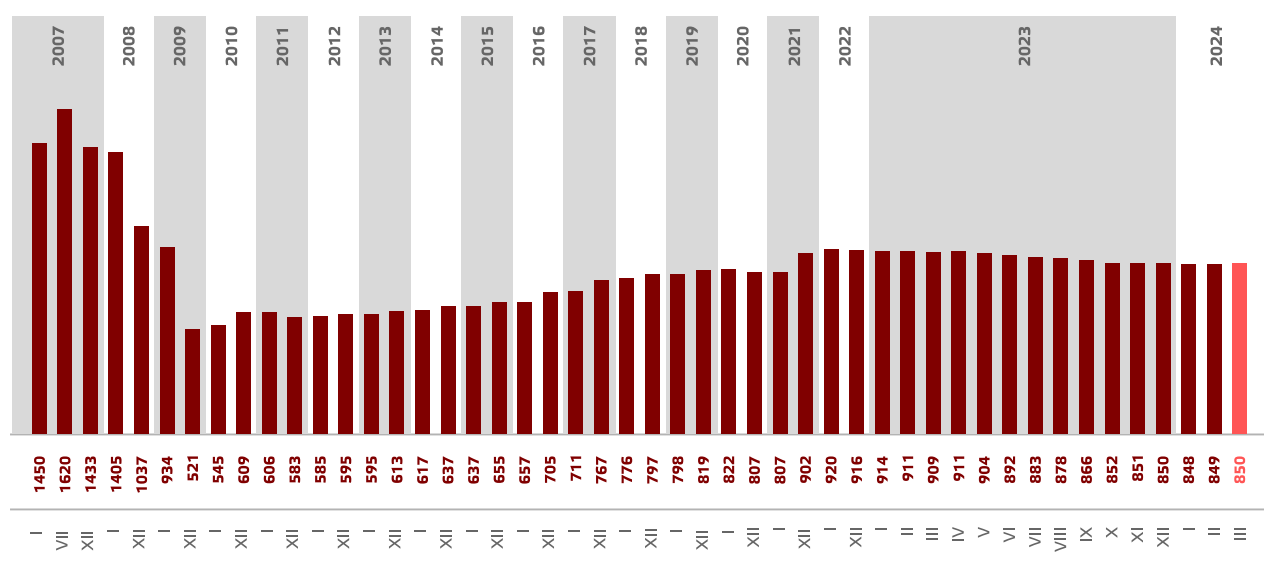
### Cenu izmaiņas Rīgas lielākajos mikrorajonos kopš 2024. gada 1. janvāra, %



Avots: ARCO REAL ESTATE

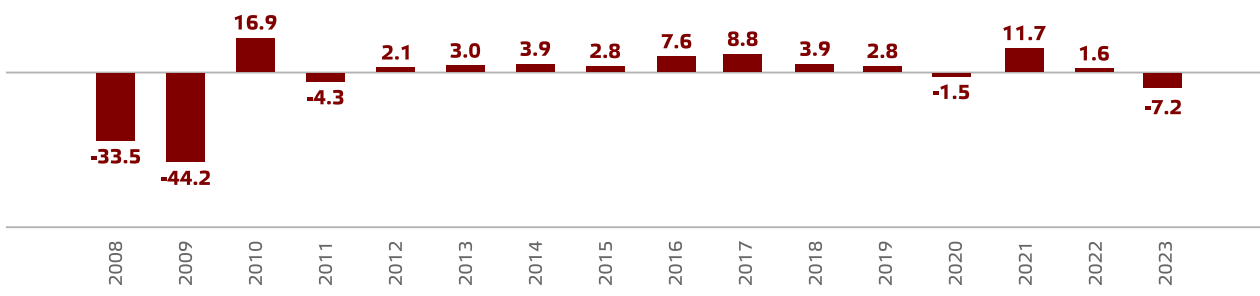
Martā sērijveida dzīvokļu vidējā cena pakāpās līdz 850 EUR/m<sup>2</sup>. Cenas bija par vidēji 48 % zemākas nekā 2007. gada 1. jūlijā, kad neremontēta sērijveida dzīvokļa vidējā cena sasniedza visu laiku augstāko atzīmi – 1 620 EUR/m<sup>2</sup>.

### 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

Martā dzīvokļu cenās tika konstatētas izmaiņas. Sērijveida dzīvokļu viena kvadrātmetra vidējā cena palielinājās divistabu (+0,1 %) un trīsstabu (+0,4 %) dzīvokļiem. Turpretī vienistabas un četrstabu dzīvokļu viena kvadrātmetra vidējā cena martā saglabājās bez izmaiņām.

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

Istaba skaits	2008.					2009.					2010.					2011.					
	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.	01.04.
1 istaba	1069	1062	1043	1017	1008	1003	1003	997	993	995	989	976	964	960	946	928	925	924	923	925	925
2 istabas	982	976	954	935	925	923	920	920	919	920	912	896	887	880	865	855	856	856	854	857	858
3 istabas	927	920	900	881	876	874	873	871	869	870	862	854	844	841	830	817	816	813	810	811	814
4 istabas	915	911	885	871	865	863	860	858	856	857	850	841	835	830	822	807	807	806	803	802	802

Avots: ARCO REAL ESTATE

Salīdzinot ar iepriekšējo mēnesi, martā dzīvokļu piedāvājums Rīgā palielinājās par 14 %. Piedāvājumu skaits ARCO REAL ESTATE analizētajos Rīgas lielākajos mikrorajonos pieauga par 16 %. Salīdzinot ar 2023. gada martu, dzīvokļu piedāvājums kopumā bija lielāks: kopējais dzīvokļu piedāvājumu skaits bija lielāks par 31 %, bet lielāko mikrorajonu dzīvokļu piedāvājums bija lielāks par 27 % nekā pirms gada.

## Dzīvokļu piedāvājuma dinamika Rīgā

2023							2024		
VI	VII	VIII	IX	X	XI	XII	I	II	III
1915	2026	1868	1881	1777	1627	1329	1620	1712	1991
891	869	864	887	851	861	703	975	971	1107

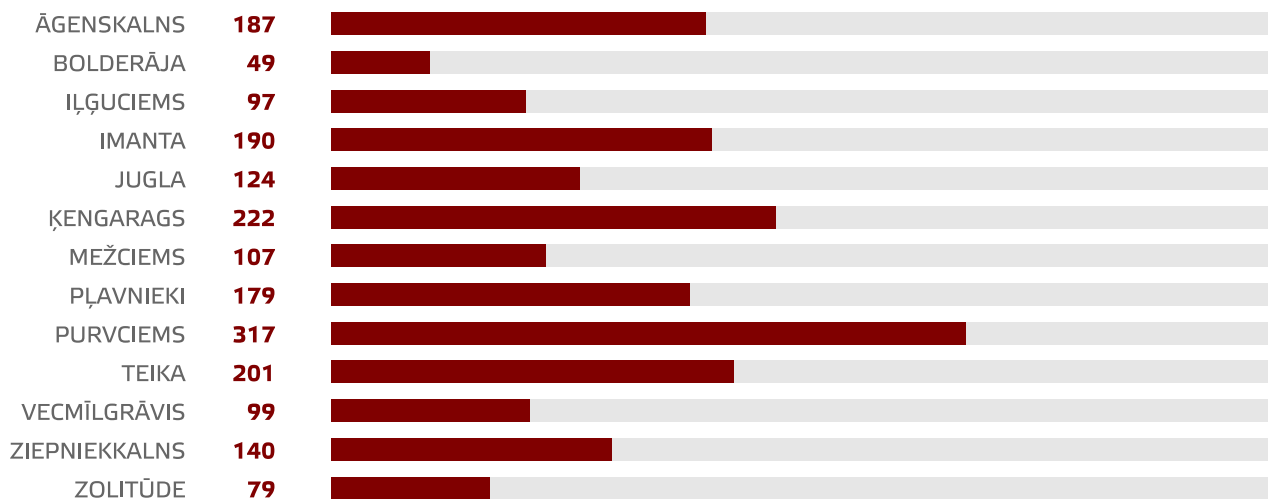
■ LIELĀKIE MIKORAJONI (Jūgla, Pļavnieki, Purvciems, Mežciems, Teika, Vecmīlgrāvis, Ķengarags, Bolderāja, Ziepniekkalns, Imanta, Zolitūde, Āgenskalns, Ilģuciems)

■ RĪGAS CENTRS, VECRĪGA

Avots: ARCO REAL ESTATE

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

## Dzīvokļu piedāvājumu skaits Rīgā 2024. gada marta beigās

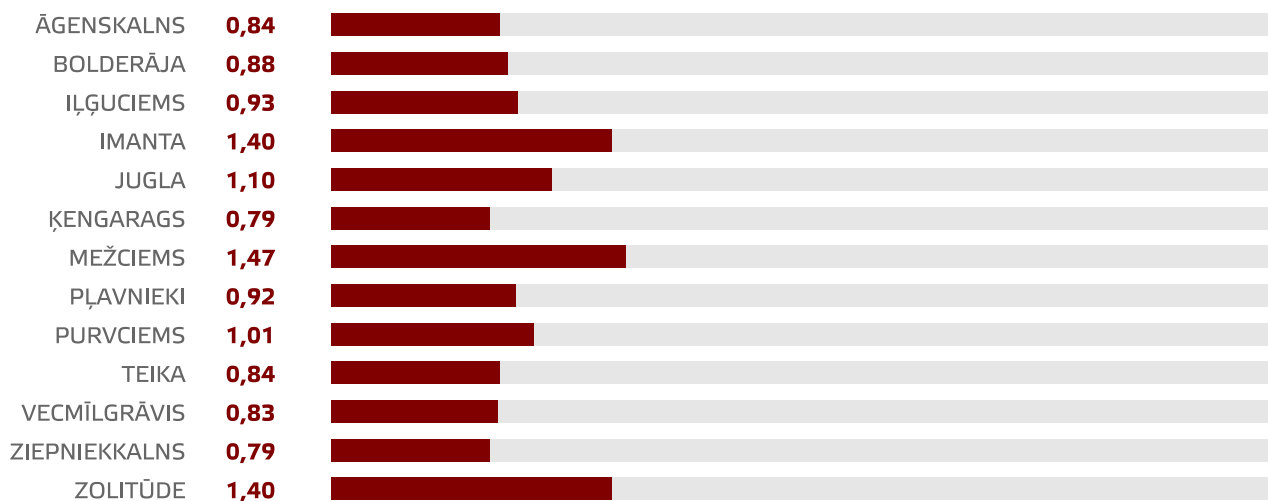


Avots: ARCO REAL ESTATE

Pagājušajā mēnesī visos Rīgas lielākajos mikrorajonos dzīvokļu piedāvājumu skaits palielinājās. Visvairāk piedāvājumu skaits palielinājās Imantā (+37 %). Tajā pašā laikā vairākos cenu ziņā lētākajos mikrorajonos – Iļģuciemā, Ķengaragā un Vecmīlgrāvī – dzīvokļu piedāvājums martā palielinājās nedaudz, proti, 2-4 % robežās.

Martā, analizējot piedāvājuma skaitu proporcionāli mikrorajona lielumam, proti, pēc iedzīvotāju skaita, vislielākais piedāvājums konstatēts Mežciemā, turpretī Bolderājā piedāvājumu skaits bija proporcionāli vismazākais.

## Dzīvokļu piedāvājums proporcionāli Rīgas mikrorajonu lielumam 2024. gada martā



Avots: ARCO REAL ESTATE

Martā Rīgas mikrorajonos sērijveida dzīvokļu cenās konstatētas minimālas izmaiņas. Rīgas lielākajos mikrorajonos lielākoties tika novērotas nelielas pozitīvas cenu svārstības. Būtiskākais cenu pieaugums novērots Juglā, Imantā un Zolitūdē, kur cenas mēneša laikā palielinājās par 0,3 %. Atsevišķos mikrorajonos – Pļavniekos un Ķengaragā – novērotas negatīvas cenu svārstības. Tāpat arī dažos mikrorajonos cenu izmaiņas martā nav novērotas vispār.

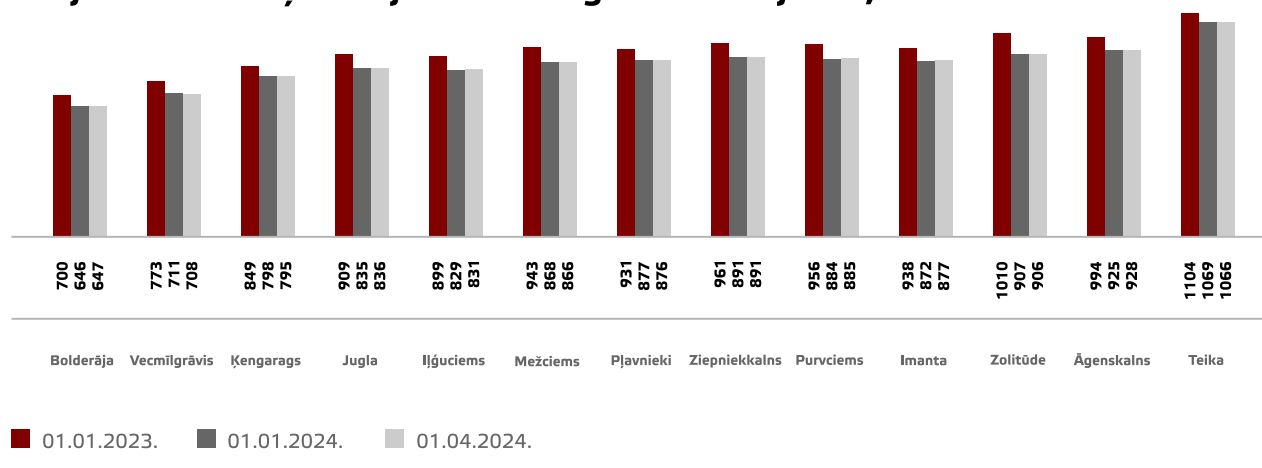
## Sērijveida dzīvokļu kvadrātmetra vidējās cenas izmaiņas Rīgas mikrorajonos, %

	Vidējā cena par 1 m <sup>2</sup> 01.04.2024.	Vidējā cena par 1 m <sup>2</sup> 01.03.2024.	Izmaiņas, %
JUGLA	<b>836</b>	834	0.3
PLĀVNIKI	<b>876</b>	878	-0.2
PURVCIEMS	<b>885</b>	884	0.1
MEŽCIEMS	<b>866</b>	865	0.2
TEIKA	<b>1066</b>	1066	0.0
VECMĪLGRĀVIS	<b>708</b>	708	0.0
ĶENGARAGS	<b>795</b>	796	-0.1
BOLDERĀJA	<b>647</b>	646	0.2
ZIEPNIEKKALNS	<b>891</b>	889	0.2
IMANTA	<b>877</b>	875	0.3
ZOLITŪDE	<b>906</b>	904	0.3
ĀGENSKALNS	<b>928</b>	927	0.1
IĻĢUCIEMS	<b>831</b>	829	0.1

Avots: ARCO REAL ESTATE

Salīdzinot ar 2024. gada sākumu, martā sērijveida dzīvokļu cenas saglabājās līdzīgas. Savukārt, salīdzinot ar 2023. gada sākumu, cenas bija zemākas par 7 %.

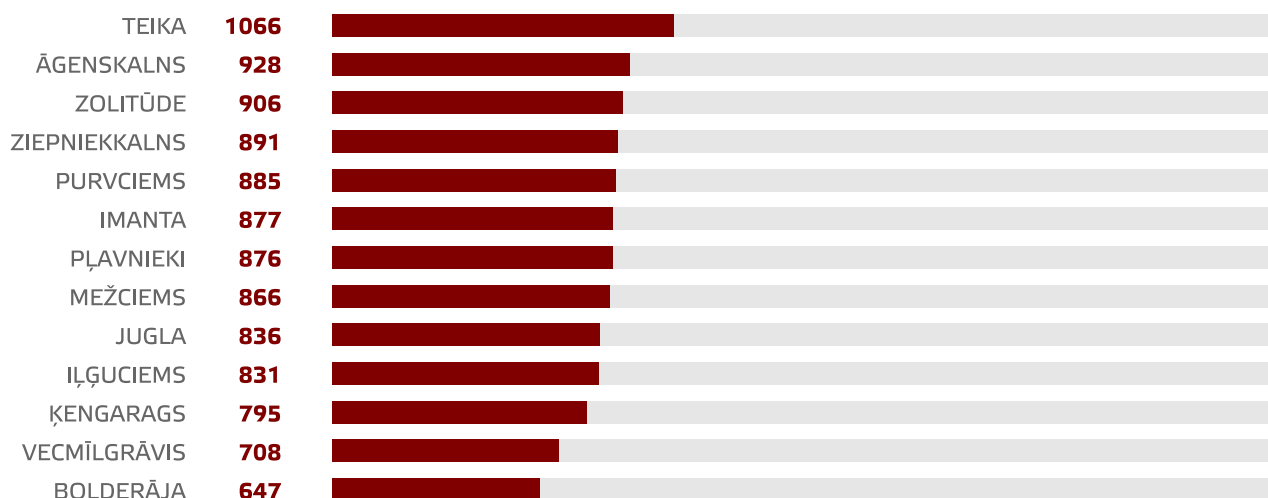
## Sērijveida dzīvokļu vidējās cenas Rīgas mikrorajonos, EUR/m<sup>2</sup>



Avots: ARCO REAL ESTATE

Sērijveida dzīvokļu augstākās cenas martā saglabājās Teikā, kur viena kvadrātmetra vidējā cena saglabājās 1 066 EUR/m<sup>2</sup>. Viena kvadrātmetra zemākā vidējā cena martā bija Bolderājā – 647 EUR/m<sup>2</sup>, kas martā nedaudz pieauga.

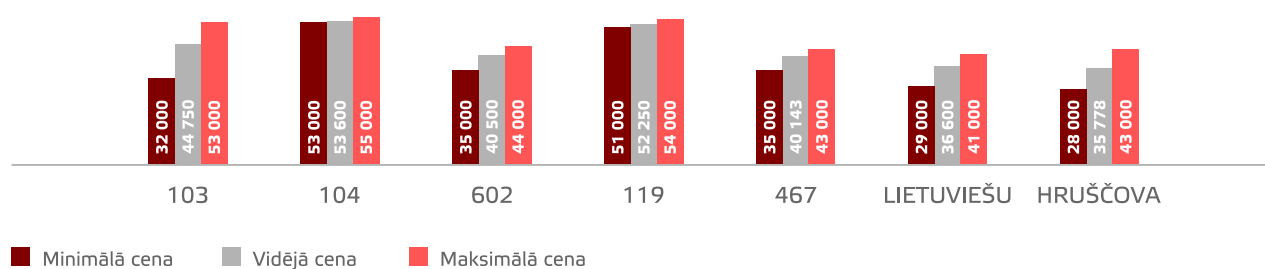
## Sērijveida dzīvokļu vidējās cenas Rīgas mikrorajonos 2024. gada 1. aprīlī, EUR/m<sup>2</sup>



Avots: ARCO REAL ESTATE

Martā 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 28 000 līdz 43 000 eiro atkarībā no mikrorajona.

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

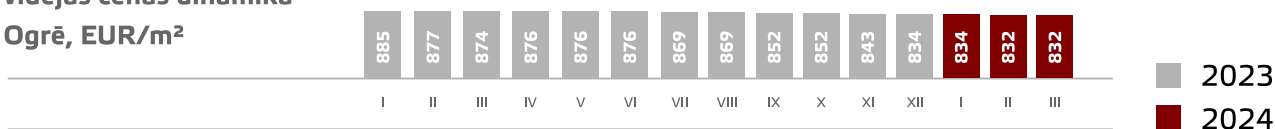


Avots: ARCO REAL ESTATE

# Dzīvokļu tirgus Rīgas apkārtnē

**Ogre** Martā sērijveida dzīvokļu cenas Ogrē saglabājās stabilas. Sērijveida dzīvokļu vidējā cena martā nemainījās – 832 EUR/m<sup>2</sup>. No 2024. gada sākuma dzīvokļu cenas Ogrē martā samazinājās par 0,2 %.

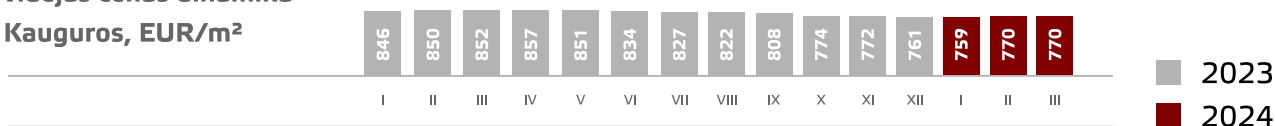
Sērijveida dzīvokļu  
vidējās cenas dinamika  
Ogrē, EUR/m<sup>2</sup>



Avots: ARCO REAL ESTATE

**Kauguri** Kauguros martā sērijveida dzīvokļu cenas nemainījās – vidējā cena saglabājās 770 EUR/m<sup>2</sup>. Kopš 2024. gada sākuma dzīvokļu cenas Kauguros palielinājās par 1 %.

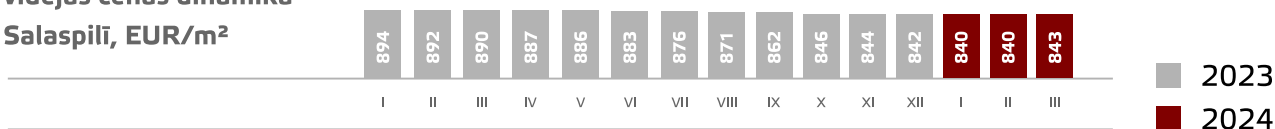
Sērijveida dzīvokļu  
vidējās cenas dinamika  
Kauguros, EUR/m<sup>2</sup>



Avots: ARCO REAL ESTATE

**Salaspils** Martā sērijveida dzīvokļu cenas Salaspilī palielinājās – par 0,4 % Dzīvokļu viena kvadrātmetra vidējā cena pieauga līdz 843 EUR/m<sup>2</sup>. Martā sērijveida dzīvokļu cenas Salaspilī bija tādas pašas kā 2023. gada nogalē.

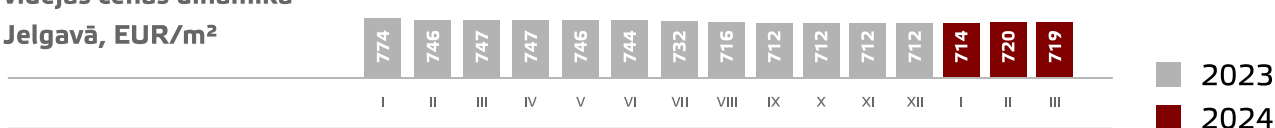
Sērijveida dzīvokļu  
vidējās cenas dinamika  
Salaspilī, EUR/m<sup>2</sup>



Avots: ARCO REAL ESTATE

**Jelgava** Jelgavā dzīvokļu cenas martā samazinājās par 0,2 %. Sērijveida dzīvokļu vidējā cena martā noslīdēja līdz 919 EUR/m<sup>2</sup>. Kopš 2024. gada sākuma Jelgavā sērijveida dzīvokļu cenas martā bija augstākas par 1 %.

Sērijveida dzīvokļu  
vidējās cenas dinamika  
Jelgavā, EUR/m<sup>2</sup>



Avots: ARCO REAL ESTATE



# Vēlies uzzināt sava mājokļa tirgus vērtību?

SAZINIES AR ARCO REAL ESTATE  
VĒRTĒŠANAS NODAĻU UN  
SAŅEM OBJEKTĪVU VĒRTĒJUMU!

## 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).

☎ +371 6765 0089

✉ riga@arcoreal.lv

🌐 [www.arcoreal.lv/vertesana](http://www.arcoreal.lv/vertesana)

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.