

Rīgas sērijveida dzīvokļu tirgus pārskats

APRĪLIS, 2024

Pārskata autori:

Māris Laukalējs
ARCO REAL ESTATE valdes loceklis
un vērtēšanas nodaļas vadītājs

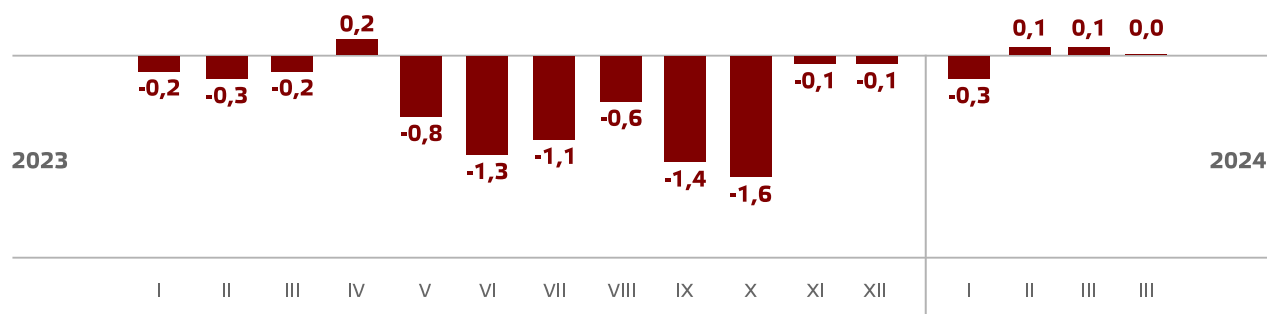
Jānis Dzedulis
ARCO REAL ESTATE nekustamo
īpašumu vērtēšanas speciālists

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. maijs

2024. gada aprīlī Rīgas mikrorajonos sērijveida dzīvokļu cenās nav konstatētas izmaiņas, mēneša laikā sērijveida dzīvokļu vidējā cena saglabājās nemainīga – 850 EUR/m². Arī salīdzinot ar 2024. gada sākumu, dzīvokļu cenas kopumā saglabājās nemainīgas.

Sērijveida dzīvokļu cenu izmaiņas kopš 2023. gada sākuma, %

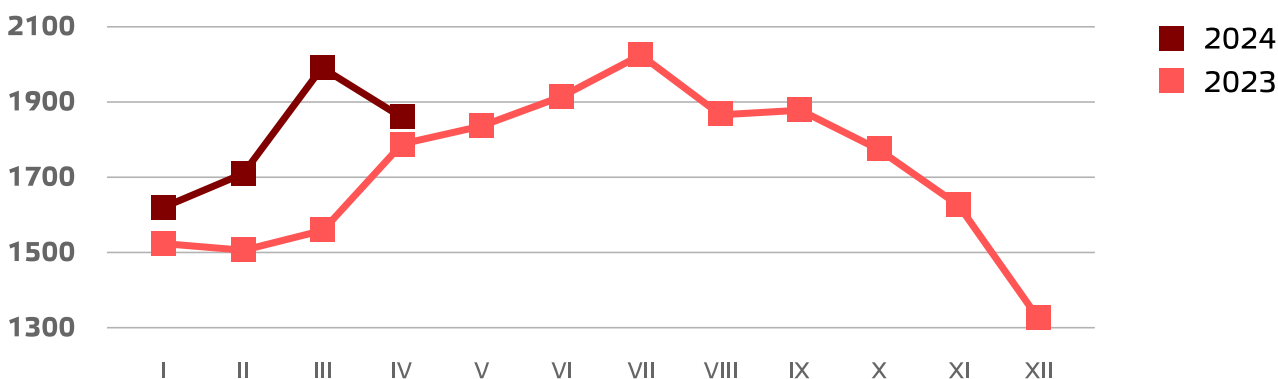


Avots: ARCO REAL ESTATE

2024. gada februārī sērijveida dzīvokļu cenu lejupslīde apstājās. Februārī un martā konstatētas nelielas pozitīvas cenu svārstības, tomēr kopumā šogad cenas vērtējamas kā stabilas. Rīgas lielākajos mikrorajonos pēdējā mēneša laikā bija novērojamas gan pozitīvas, gan negatīvas cenu svārstības.

Dzīvokļu piedāvājumu skaits Rīgas lielākajos mikrorajonos aprīlī strauji samazinājās pēc būtiskā kāpuma gada pirmajā ceturksnī. Tādējādi sērijveida dzīvokļu piedāvājums bija tikai nedaudz augstāks nekā pirms gada – par 4 %.

Rīgas lielāko mikrorajonu dzīvokļu piedāvājuma dinamika

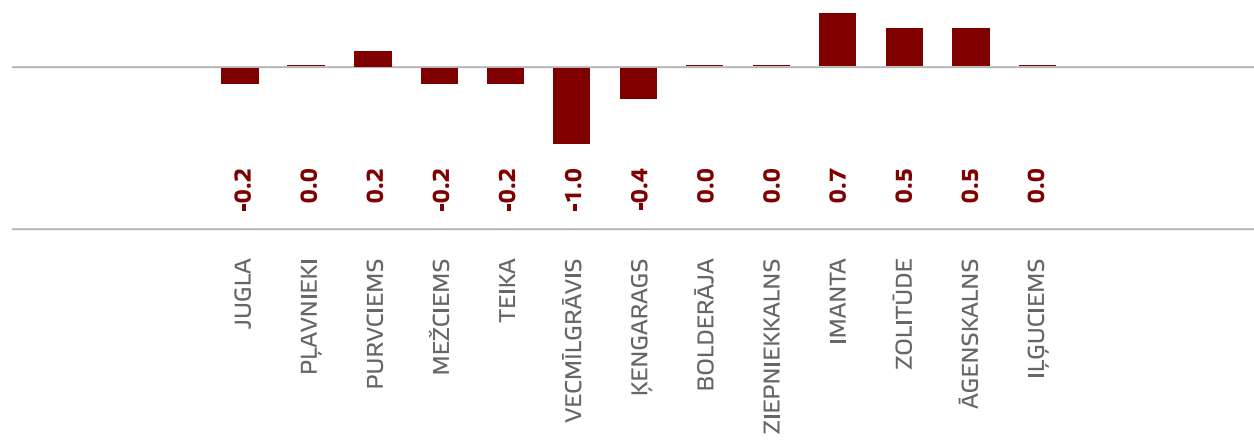


Avots: ARCO REAL ESTATE



Rīgas lielākajos mikrorajonos kopš 2024. gada sākuma dzīvokļu cenas gan pazeminājās, gan palielinājās. Tomēr cenu izmaiņas gada pirmajos mēnešos bija nelielas un nepārsniedza 1 %. Lielākais cenu samazinājums kopš gada sākuma Rīgas mikrorajonos novērots Vecmīlgrāvī (-1 %). Savukārt Imantā šogad konstatēts vislielākais cenu pieaugums (+0,7 %). Ziepniekkalnā, Bolderājā, Ilģuciemā un Pļavniekos kopš gada sākuma cenu izmaiņas nav konstatētas.

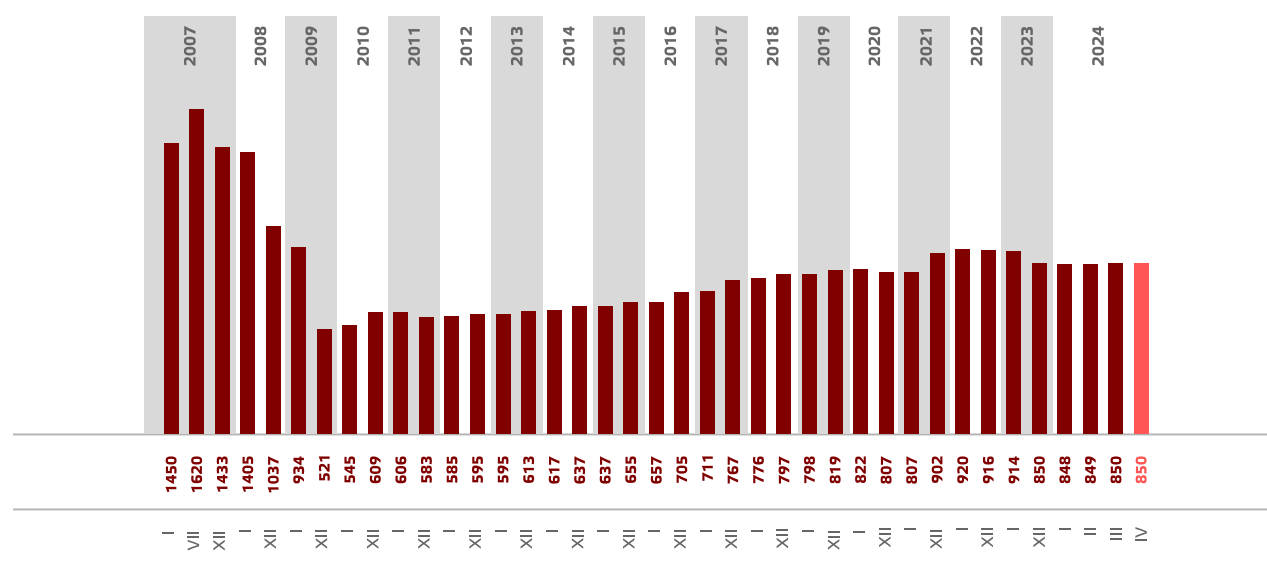
Cenu izmaiņas Rīgas lielākajos mikrorajonos kopš 2024. gada 1. janvāra, %



Avots: ARCO REAL ESTATE

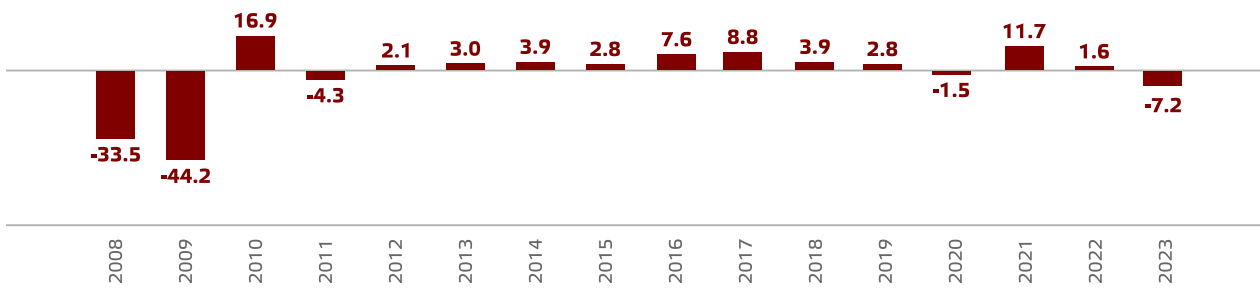
Aprīlī sērijveida dzīvokļu vidējā cena saglabājās 850 EUR/m². Cenas bija par vidēji 48 % zemākas nekā 2007. gada 1. jūlijā, kad neremontēta sērijveida dzīvokļa vidējā cena sasniedza visu laiku augstāko atzīmi – 1 620 EUR/m².

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



Avots: ARCO REAL ESTATE

Rīgas mikrorajonu sērijveida dzīvokļu cenu izmaiņas, %



Avots: ARCO REAL ESTATE

Aprīlī dzīvokļu cenās tika konstatētas izmaiņas. Sērijveida dzīvokļu viena kvadrātmetra vidējā cena palielinājās trīsistabu (+0,2 %) un četrīstabu (+0,1 %) dzīvokļiem. Turpretī vienīstabas un divīstabu dzīvokļu viena kvadrātmetra vidējā cena aprīlī nedaudz pazeminājās.

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

Istaba skaits	2009.				2010.								2011.								
	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.	01.05.
1 istaba	1062	1043	1017	1008	1003	1003	997	993	995	989	976	964	960	946	928	925	924	923	925	925	923
2 istabas	976	954	935	925	923	920	920	919	920	912	896	887	880	865	855	856	856	854	857	858	857
3 istabas	920	900	881	876	874	873	871	869	870	862	854	844	841	830	817	816	813	810	811	814	816
4 istabas	911	885	871	865	863	860	858	856	857	850	841	835	830	822	807	807	806	803	802	802	803

Avots: ARCO REAL ESTATE

Salīdzinot ar iepriekšējo mēnesi, aprīlī dzīvokļu piedāvājums Rīgā samazinājies par 6 %. Piedāvājumu skaits "ARCO REAL ESTATE" analizētajos Rīgas lielākajos mikrorajonos samazinājās par 7 %. Salīdzinot ar 2023. gada aprīli, dzīvokļu piedāvājums kopumā bija lielāks: kopējais dzīvokļu piedāvājumu skaits bija lielāks par 11 %, bet lielāko mikrorajonu dzīvokļu piedāvājums bija lielāks par 4 % nekā pirms gada.

Dzīvokļu piedāvājuma dinamika Rīgā

2023						2024			
VII	VIII	IX	X	XI	XII	I	II	III	IV
2026	1868	1881	1777	1627	1329	1620	1712	1991	1856
869	864	887	851	861	703	975	971	1107	1052

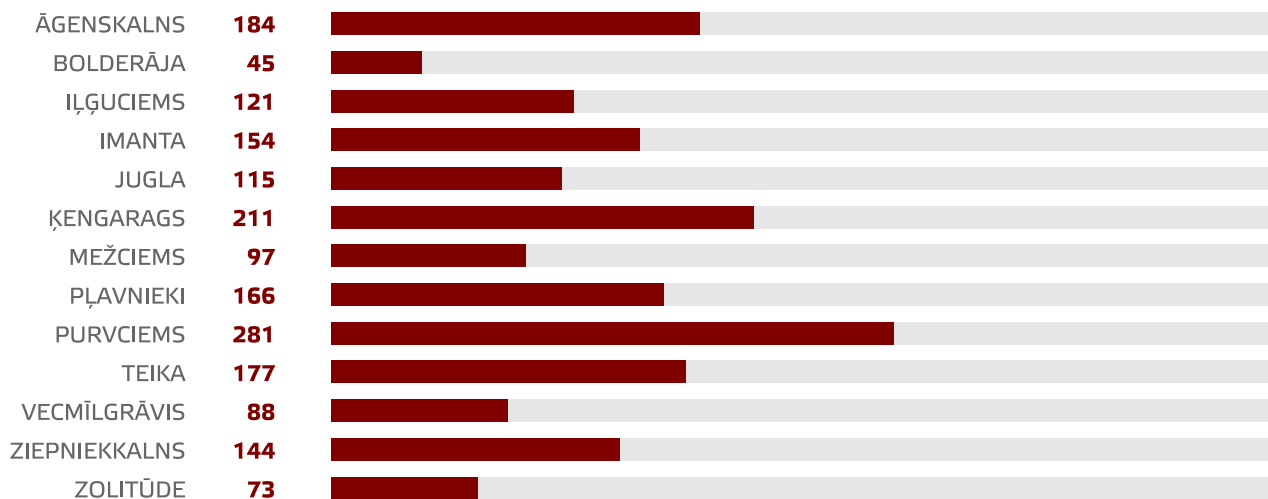
■ LIELĀKIE MIKORAJONI (Jūgla, Pļavnieki, Purvciems, Mežciems, Teika, Vecmīlgrāvis, Ķengarags, Bolderāja, Ziepniekkalns, Imanta, Zolitūde, Āgenskalns, Ilģuciems)

■ RĪGAS CENTRS, VECRĪGA

Avots: ARCO REAL ESTATE

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

Dzīvokļu piedāvājumu skaits Rīgā 2024. gada aprīļa beigās

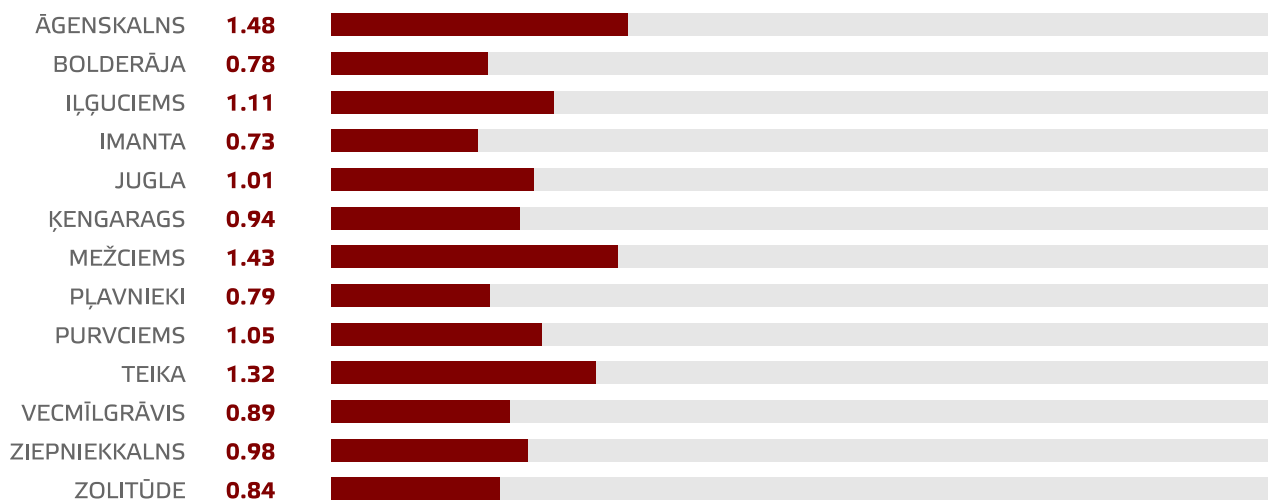


Avots: ARCO REAL ESTATE

Pagājušajā mēnesī gandrīz visos Rīgas lielākajos mikrorajonos dzīvokļu piedāvājumu skaits samazinājās. Visvairāk piedāvājumu skaits samazinājās Imantā (-19 %). Tajā pašā laikā divos mikrorajonos – Ilģuciemā un Ziepniekkalnā – dzīvokļu piedāvājums aprīli palielinājās.

Aprīlī, analizējot piedāvājuma skaitu proporcionāli mikrorajona lielumam, proti, pēc iedzīvotāju skaita, vislielākais piedāvājums konstatēts Āgenskalnā, turpretī Imantā piedāvājumu skaits proporcionāli bija vismazākais.

Dzīvokļu piedāvājums proporcionāli Rīgas mikrorajonu lielumam 2024. gada aprīlī



Avots: ARCO REAL ESTATE

Aprīlī Rīgas mikrorajonos sērijveida dzīvokļu cenās konstatētas minimālas izmaiņas. Rīgas lielākajos mikrorajonos tika novērotas gan pozitīvas, gan negatīvas cenu svārstības. Būtiskākais cenu pieaugums novērots Zolitūdē, kur cenas mēneša laikā palielinājās par 0,5 %. Savukārt visvairāk aprīlī dzīvokļu cenas pazeminājās Vecmīlgrāvī – par 0,7%. Vairākos mikrorajonos cenu izmaiņas aprīlī nav novērotas vispār.

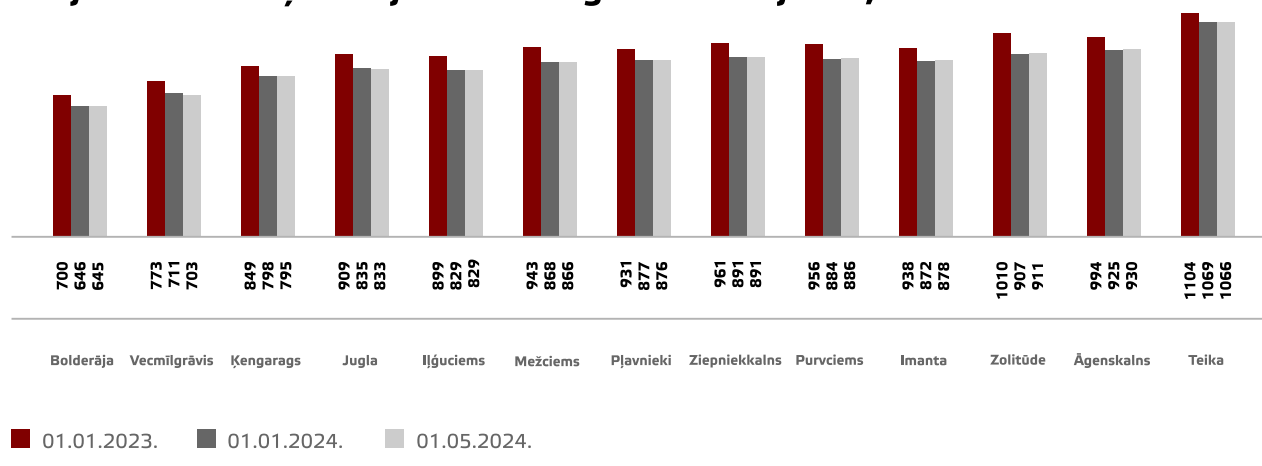
Sērijveida dzīvokļu kvadrātmetra vidējās cenas izmaiņas Rīgas mikrorajonos, %

	Vidējā cena par 1 m ² 01.04.2024.	Vidējā cena par 1 m ² 01.04.2024.	Izmaiņas, %
JUGLA	833	836	-0.3
PLAVNIEKI	876	876	0.0
PURVCIEMS	886	885	0.1
MEŽCIEMS	866	866	0.0
TEIKA	1066	1066	0.0
VECMĪLGRĀVIS	703	708	-0.7
ĶENGARAGS	795	795	-0.1
BOLDERĀJA	645	647	-0.3
ZIEPNIEKKALNS	891	891	0.0
IMANTA	878	877	0.1
ZOLITŪDE	911	906	0.5
ĀGENSKALNS	930	928	0.2
IĻĢUCIEMS	829	831	-0.1

Avots: ARCO REAL ESTATE

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

Sērijveida dzīvokļu vidējās cenas Rīgas mikrorajonos, EUR/m²

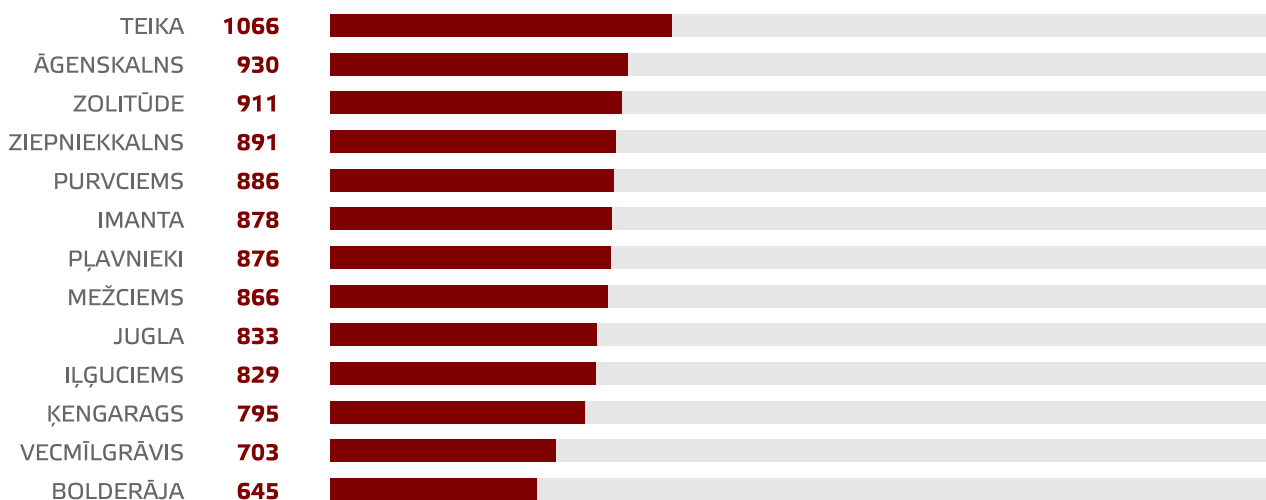


Avots: ARCO REAL ESTATE

Sērijveida dzīvokļu augstākās cenas aprīlī saglabājās Teikā, kur viena kvadrātmetra vidējā cena saglabājās 1 066 EUR/m². Viena kvadrātmetra zemākā vidējā cena aprīlī bija Bolderājā – 645 EUR/m², kas aprīlī nedaudz pazeminājās.

Sērijveida dzīvokļu vidējās cenas Rīgas mikrorajonos 2024. gada

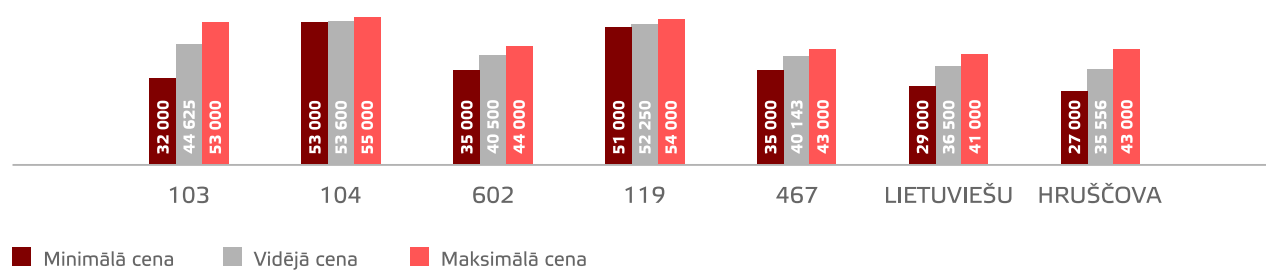
1. aprīlī, EUR/m²



Avots: ARCO REAL ESTATE

Aprīlī 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 aprīlī dalījumā pēc sērijām (divstābu dzīvokļiem), EUR

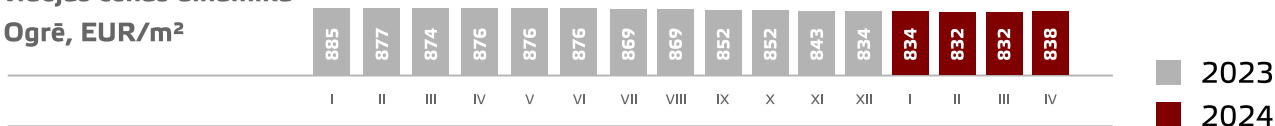


Avots: ARCO REAL ESTATE

Dzīvokļu tirgus Rīgas apkārtnē

Ogre Aprīlī sērijveida dzīvokļu cenas Ogrē aprīlī palielinājās par 0,7 %. Sērijveida dzīvokļu vidējā cena aprīlī – 838 EUR/m². No 2024. gada sākuma dzīvokļu cenas Ogrē aprīlī palielinājās par 0,4 %.

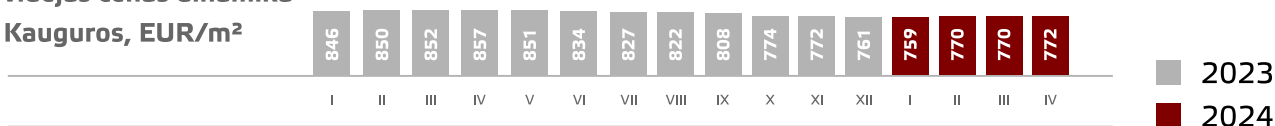
Sērijveida dzīvokļu
vidējās cenas dinamika
Ogrē, EUR/m²



Avots: ARCO REAL ESTATE

Kauguri Kauguros aprīlī sērijveida dzīvokļu cenas palielinājās – par 0,2 %. Sērijveida dzīvokļu vidējā cena sasniedza 772 EUR/m². Kopš 2024. gada sākuma dzīvokļu cenas Kauguros palielinājās par 1 %.

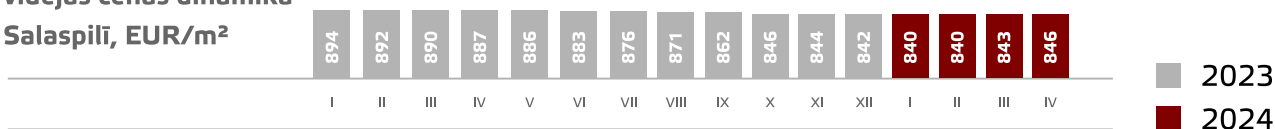
Sērijveida dzīvokļu
vidējās cenas dinamika
Kauguros, EUR/m²



Avots: ARCO REAL ESTATE

Salaspils Aprīlī sērijveida dzīvokļu cenas Salaspilī palielinājās par 0,4 %. Dzīvokļu viena kvadrātmetra vidējā cena pieauga līdz 846 EUR/m². Aprīlī sērijveida dzīvokļu cenas Salaspilī bija par 0,4 % augstākas nekā gada sākumā.

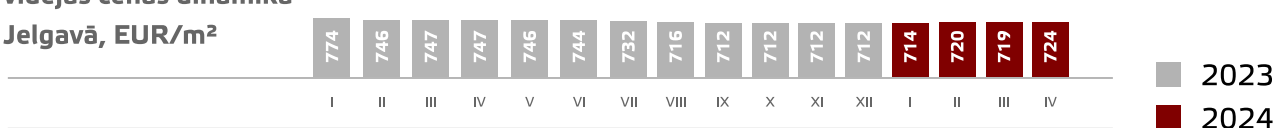
Sērijveida dzīvokļu
vidējās cenas dinamika
Salaspilī, EUR/m²



Avots: ARCO REAL ESTATE

Jelgava Jelgavā dzīvokļu cenas aprīlī palielinājās par 0,7 %. Sērijveida dzīvokļu vidējā cena aprīlī pakāpās līdz 924 EUR/m². Kopš 2024. gada sākuma Jelgavā sērijveida dzīvokļu cenas aprīlī bija augstākas par 2 %.

Sērijveida dzīvokļu
vidējās cenas dinamika
Jelgavā, EUR/m²



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

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.