

Rīgas sērijveida dzīvokļu tirgus pārskats

MAIJS, 2024

Pārskata autori:

Māris Laukalējs
ARCO REAL ESTATE valdes loceklis
un vērtēšanas nodaļas vadītājs

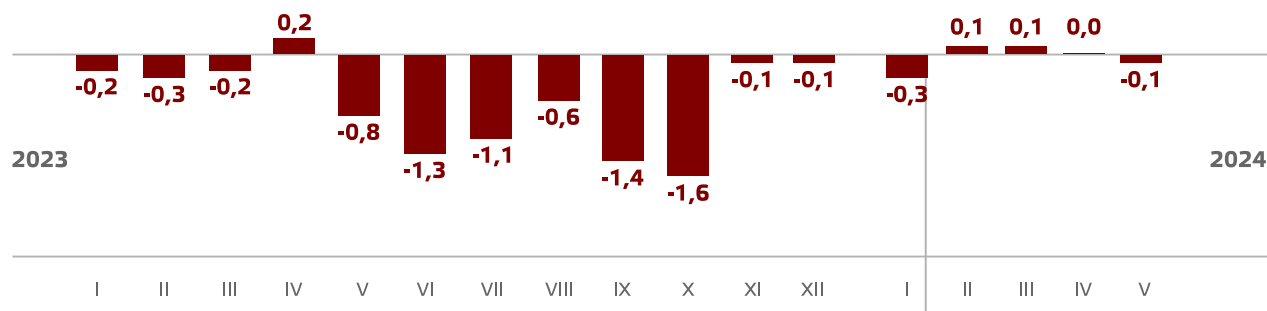
Jānis Dzedulis
ARCO REAL ESTATE nekustamo
īpašumu vērtēšanas speciālists

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. jūnijs

2024. gada maijā Rīgas mikrorajonos sērijveida dzīvokļu cenās konstatētas izmaiņas – mēneša laikā sērijveida dzīvokļu vidējā cena nedaudz pazeminājās. Sērijveida dzīvokļu vidējā cena maijā noslīdēja līdz 849 EUR/m². Salīdzinot ar 2024. gada sākumu, sērijveida dzīvokļu cenas kopumā ir līdzīgas.

Sērijveida dzīvokļu cenu izmaiņas, %

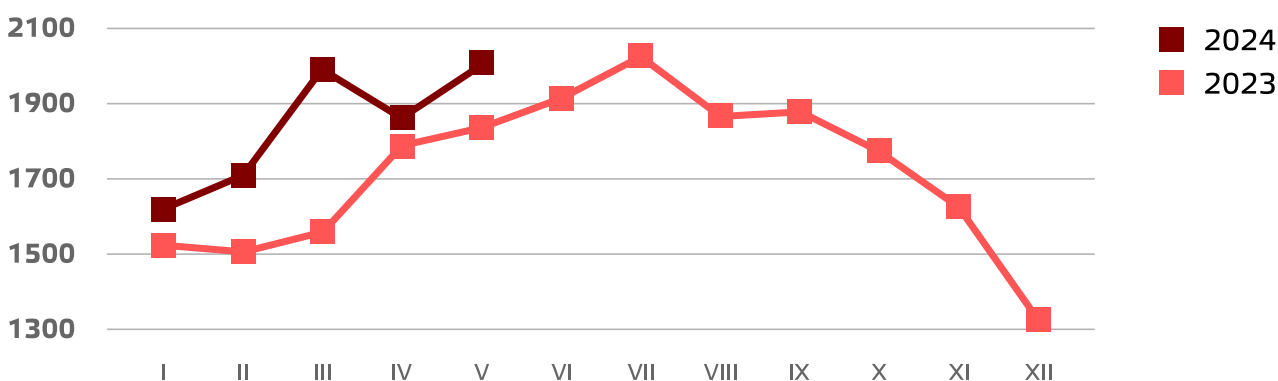


Avots: ARCO REAL ESTATE

2024. gada maijā dzīvokļu piedāvājuma skaita pieaugums izraisīja nelielu sērijveida dzīvokļu vidējās cenas samazināšanos. Tomēr kopumā cenas vērtējamas kā stabilas, jo atsevišķos mikrorajonos netika konstatētas cenu svārstības un dažos mikrorajonos cenas pat palielinājās.

Dzīvokļu piedāvājumu skaits Rīgas lielākajos mikrorajonos pēc straujā krituma aprīlī, atkal pieauga un sasniedza marta līmeni. Tādējādi sērijveida dzīvokļu piedāvājums bija par 8 % augstāks nekā pirms gada.

Rīgas lielāko mikrorajonu dzīvokļu piedāvājuma dinamika



Avots: ARCO REAL ESTATE

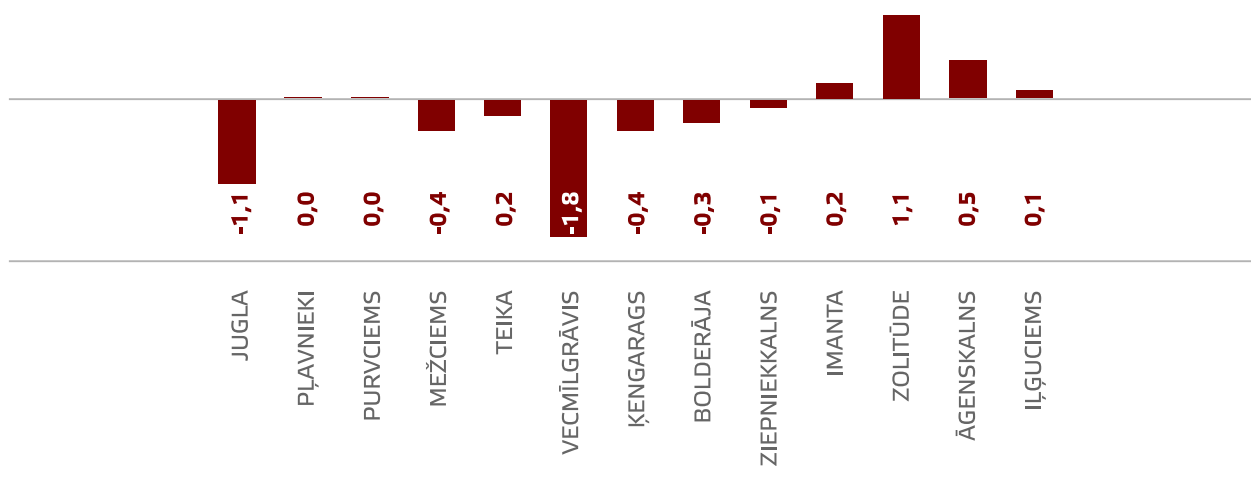


ARCO REAL ESTATE

Citēšanas vai pārpublicēšanas gadījumā
atsauce uz ARCO REAL ESTATE ir obligāta.

Rīgas lielākajos mikrorajonos kopš 2024. gada sākuma dzīvokļu cenas gan pazeminājās, gan palielinājās. Tomēr cenu izmaiņas gada pirmajos mēnešos bija nelielas un nepārsniedza 2 %. Lielākais cenu samazinājums kopš gada sākuma Rīgas mikrorajonos novērots Vecmīlgrāvī (-1,8 %). Savukārt Zolitūdē šogad konstatēts vislielākais cenu pieaugums (+1,1 %). Purvciemā un Pļavniekos kopš gada sākuma cenu izmaiņas nav konstatētas.

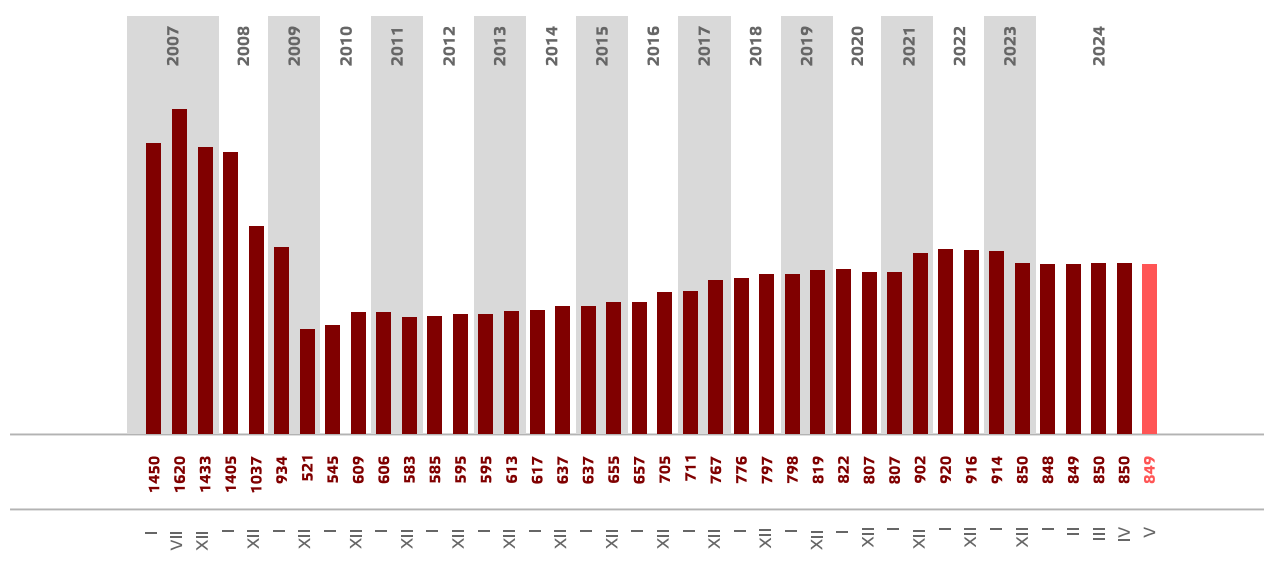
Cenu izmaiņas Rīgas lielākajos mikrorajonos kopš 2024. gada 1. janvāra, %



Avots: ARCO REAL ESTATE

Maijā sērijveida dzīvokļu vidējā cena noslīdēja līdz 849 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



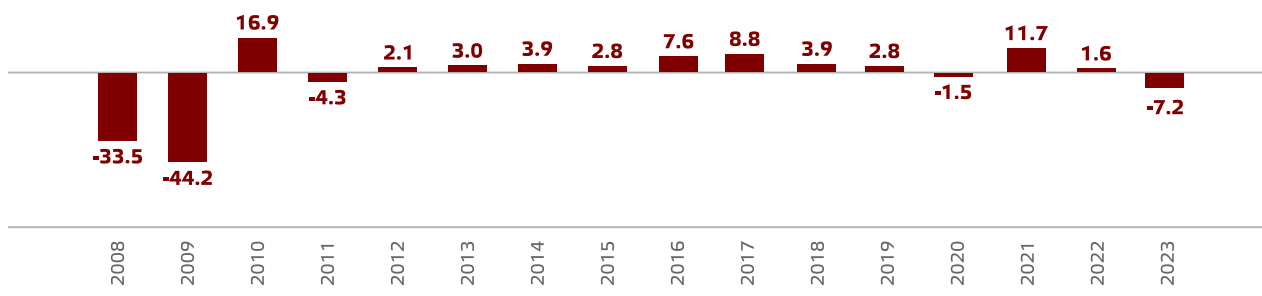
Avots: ARCO REAL ESTATE



ARCO REAL ESTATE

Citēšanas vai pārpublicēšanas gadījumā
atsauce uz ARCO REAL ESTATE ir obligāta.

Rīgas mikrorajonu sērijveida dzīvokļu cenu izmaiņas, %



Avots: ARCO REAL ESTATE

Maijā dzīvokļu cenās tika konstatētas izmaiņas. Sērijveida dzīvokļu viena kvadrātmetra vidējā cena samazinājās divistabu (-0,5 %) un trīs istabu (-0,1 %) dzīvokļiem. Turpretī četru istabu dzīvokļu viena kvadrātmetra vidējā cena maijā nedaudz pazeminājās, bet vienistabas dzīvokļu cena nav mainījusies.

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

Istaba skaits	2024			2023												2022					
	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.	01.06.
1 istaba	1043	1017	1008	1003	1003	997	993	995	989	976	964	960	946	928	925	924	923	925	925	923	923
2 istabas	954	935	925	923	920	920	919	920	912	896	887	880	865	855	856	856	854	857	858	857	853
3 istabas	900	881	876	874	873	871	869	870	862	854	844	841	830	817	816	813	810	811	814	816	815
4 istabas	885	871	865	863	860	858	856	857	850	841	835	830	822	807	807	806	803	802	802	803	804

Avots: ARCO REAL ESTATE

Salīdzinot ar iepriekšējo mēnesi, maijā dzīvokļu piedāvājums Rīgā palielinājies par 6 %. Piedāvājumu skaits ARCO REAL ESTATE analizētajos Rīgas lielākajos mikrorajonos palielinājās par 7 %. Salīdzinot ar 2023. gada maiju, dzīvokļu piedāvājums kopumā bija lielāks: kopējais dzīvokļu piedāvājumu skaits bija lielāks par 17 %, bet lielāko mikrorajonu dzīvokļu piedāvājums bija lielāks par 8 % nekā pirms gada.

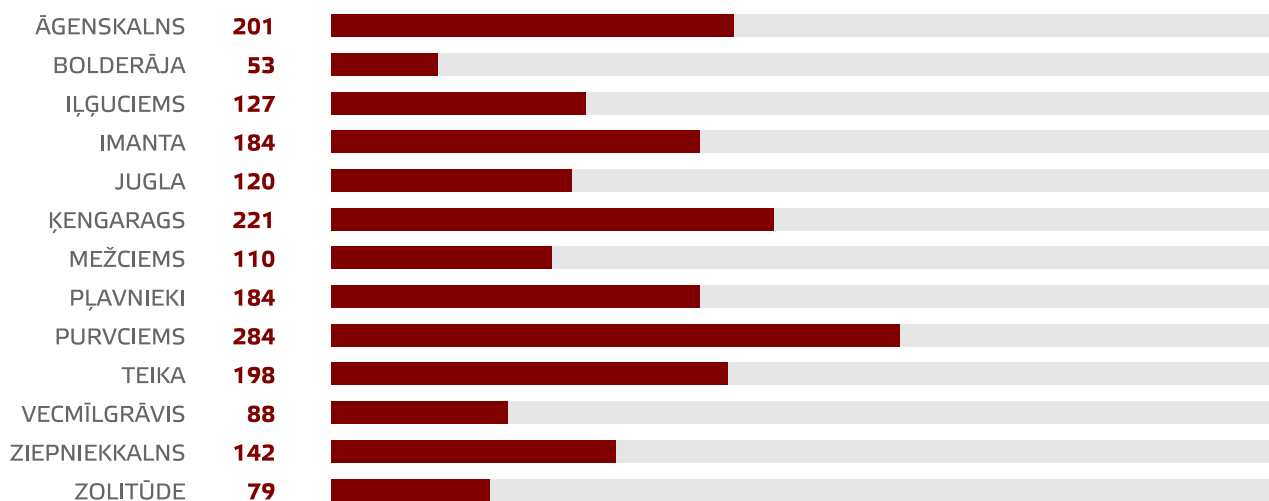
Dzīvokļu piedāvājuma dinamika Rīgā

2024					
I	II	III	IV	V	
1620	1712	1991	1856	1991	LIELĀKIE MIKRORAJONI (Jūgla, Pļavnieki, Purvciems, Mežciems, Teika, Vecmīlgrāvis, Kengarags, Bolderāja, Ziepniekkalns, Imanta, Zolitūde, Āgenskalns, Ilģuciems) RĪGAS CENTRS, VECRĪGA
975	971	1107	1052	1093	

Avots: ARCO REAL ESTATE

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

Dzīvokļu piedāvājumu skaits Rīgā 2024. gada maija beigās

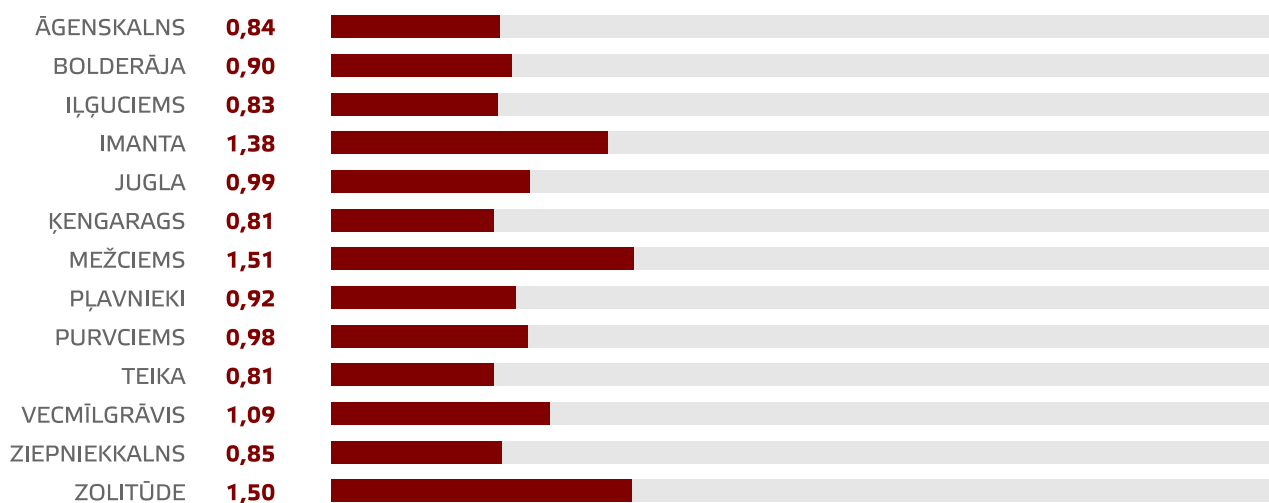


Avots: ARCO REAL ESTATE

Pagājušajā mēnesī gandrīz visos Rīgas lielākajos mikrorajonos dzīvokļu piedāvājumu skaits palielinājās. Visvairāk piedāvājumu skaits palielinājās Imantā (+19 %). Tajā pašā laikā Ziepniekkalnā dzīvokļu piedāvājums maijā nedaudz samazinājās.

Maijā, analizējot piedāvājuma skaitu proporcionāli mikrorajona lielumam, proti, pēc iedzīvotāju skaita, vislielākais piedāvājums konstatēts Mežciemā un Āgenskalnā. Savukārt Plāvniekos un Imantā piedāvājumu skaits bija proporcionāli vismazākais.

Dzīvokļu piedāvājums proporcionāli Rīgas mikrorajonu lielumam 2024. gada aprīlī



Avots: ARCO REAL ESTATE

Maijā 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 0,7 %. Savukārt visvairāk maijā dzīvokļu cenas pazeminājās Juglā – par 0,9 %. Atsevišķos mikrorajonos cenu izmaiņas maijā netika novērotas.

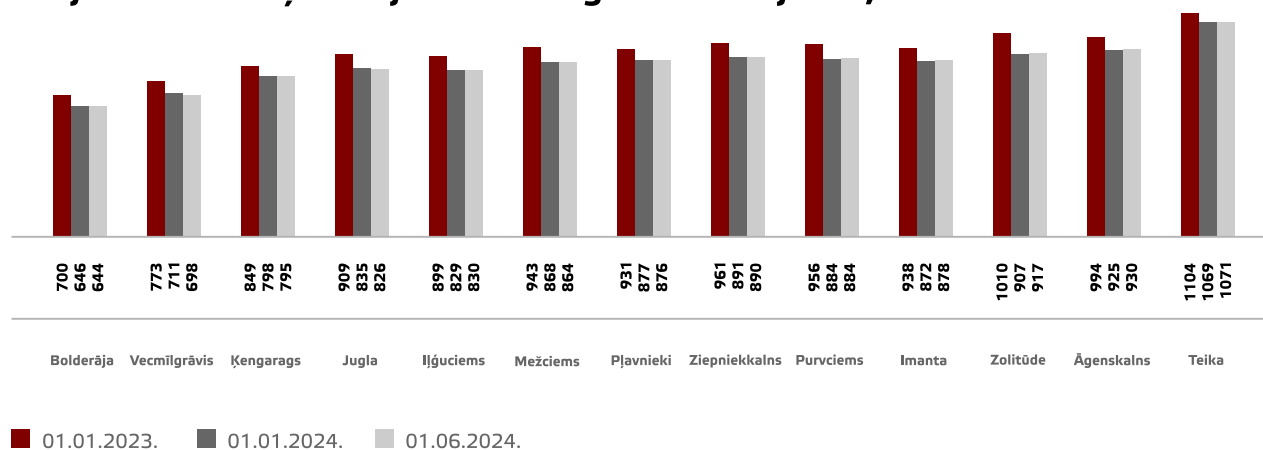
Sērijveida dzīvokļu kvadrātmetra vidējās cenas izmaiņas Rīgas mikrorajonos, %

	Vidējā cena par 1 m ² 01.06.2024.	Vidējā cena par 1 m ² 01.05.2024.	Izmaiņas, %
JUGLA	826	833	-0,9
PLAVNIEKI	876	876	0,0
PURVCIEMS	884	886	-0,2
MEŽCIEMS	864	866	-0,2
TEIKA	1071	1066	0,5
VECMĪLGRĀVIS	698	703	-0,7
ĶENGARAGS	795	795	0,0
BOLDERĀJA	644	645	-0,3
ZIEPNIEKKALNS	890	891	-0,1
IMANTA	874	878	-0,5
ZOLITŪDE	917	911	0,7
ĀGENSKALNS	930	930	0,0
ILĢUCIEMS	830	829	0,1

Avots: ARCO REAL ESTATE

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

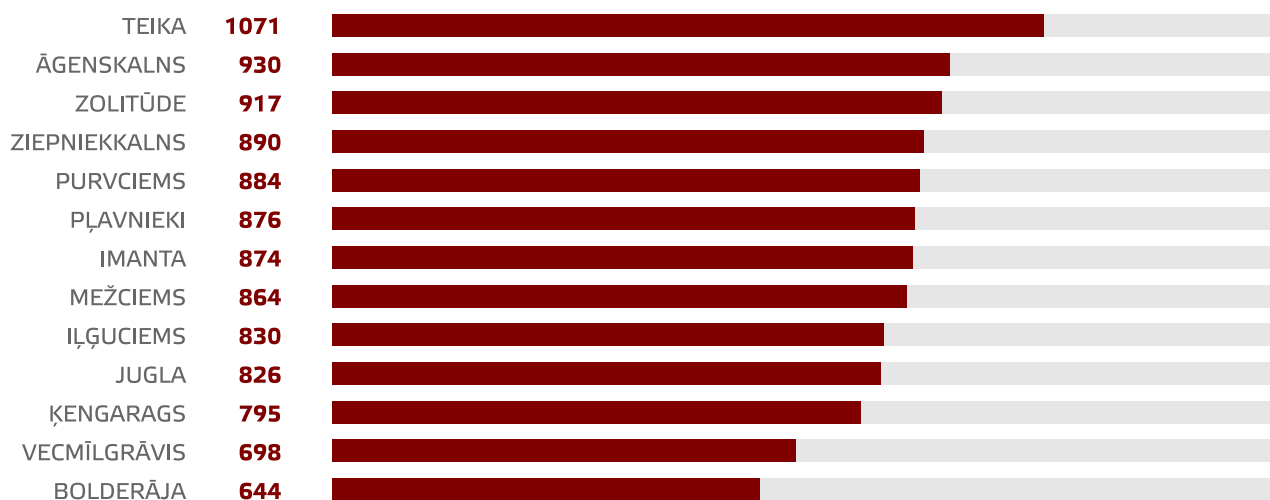
Sērijveida dzīvokļu vidējās cenas Rīgas mikrorajonos, EUR/m²



Avots: ARCO REAL ESTATE

Sērijveida dzīvokļu augstākās cenas maijā saglabājās Teikā, kur viena kvadrātmetra vidējā cena pieauga līdz 1 071 EUR/m². Viena kvadrātmetra zemākā vidējā cena maijā bija Bolderājā – 644 EUR/m², kas maijā nedaudz pazeminājās.

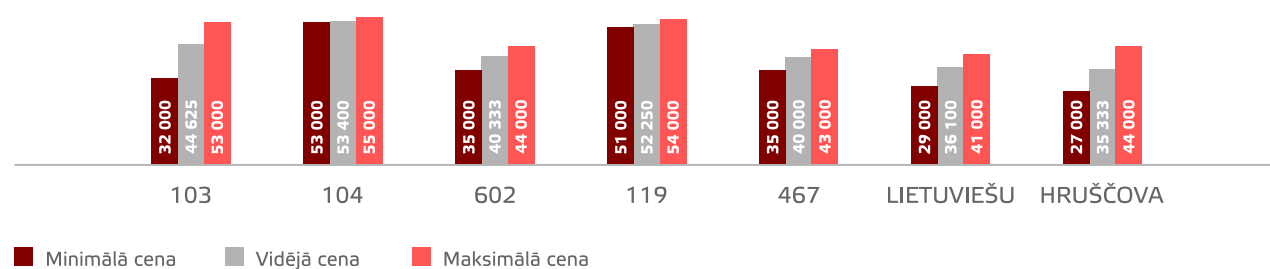
Sērijveida dzīvokļu vidējās cenas Rīgas mikrorajonos 2024. gada 1. jūnijā, EUR/m²



Avots: ARCO REAL ESTATE

Maijā 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 44 000 eiro atkarībā no mikrorajona.

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

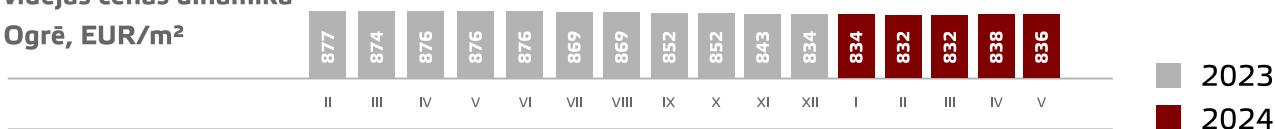


Avots: ARCO REAL ESTATE

Dzīvokļu tirgus Rīgas apkārtnē

Ogre Maijā sērijveida dzīvokļu cenas Ogrē maijā samazinājās par 0,2 %. Sērijveida dzīvokļu vidējā cena maijā – 836 EUR/m². No 2024. gada sākuma dzīvokļu cenas Ogrē maijā palielinājās par 0,2 %.

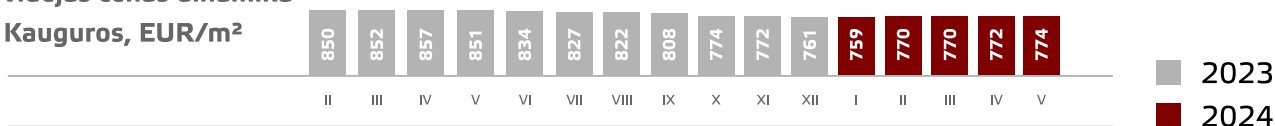
Sērijveida dzīvokļu
vidējās cenas dinamika
Ogrē, EUR/m²



Avots: ARCO REAL ESTATE

Kauguri Kauguros maijā sērijveida dzīvokļu cenas palielinājās par 0,3 %. Sērijveida dzīvokļu vidējā cena sasniedza 774 EUR/m². Kopš 2024. gada sākuma dzīvokļu cenas Kauguros palielinājās par 2 %.

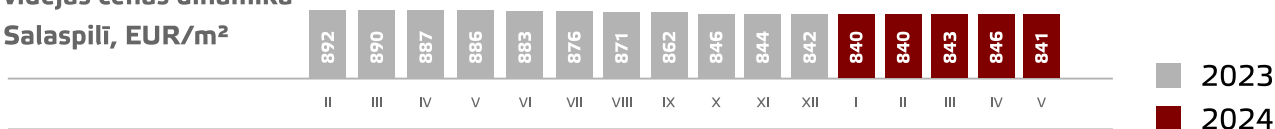
Sērijveida dzīvokļu
vidējās cenas dinamika
Kauguros, EUR/m²



Avots: ARCO REAL ESTATE

Salaspils Maijā sērijveida dzīvokļu cenas Salaspilī samazinājās par 0,6 %. Dzīvokļu viena kvadrātmetra vidējā cena nokritās līdz 841 EUR/m². Maijā sērijveida dzīvokļu cenas Salaspilī bija par 0,2 % zemākas nekā gada sākumā.

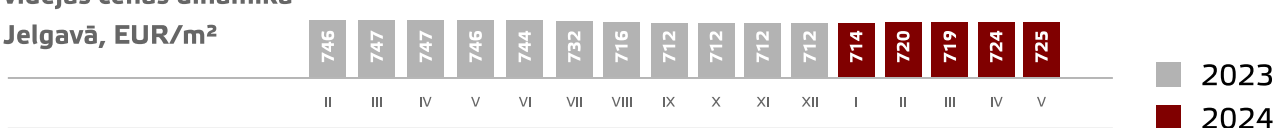
Sērijveida dzīvokļu
vidējās cenas dinamika
Salaspilī, EUR/m²



Avots: ARCO REAL ESTATE

Jelgava Jelgavā dzīvokļu cenas maijā palielinājās par 0,1 %. Sērijveida dzīvokļu vidējā cena maijā pakāpās līdz 725 EUR/m². Kopš 2024. gada sākuma Jelgavā sērijveida dzīvokļu cenas maijā 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.