

Rīgas sērijveida dzīvokļu tirgus pārskats

JŪNIJS, 2024

Pārskata autori:

Māris Laukalējs
ARCO REAL ESTATE valdes loceklis
un vērtēšanas nodaļas vadītājs

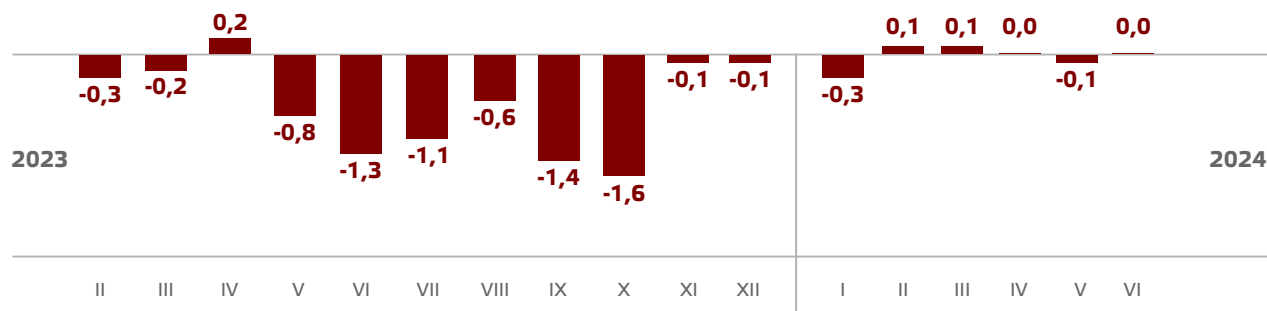
Jānis Dzedulis
ARCO REAL ESTATE nekustamo
īpašumu vērtēšanas speciālists

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. jūlijs

2024. gada jūnijā Rīgas mikrorajonos sērijveida dzīvokļu cenās nav konstatētas izmaiņas – mēneša laikā sērijveida dzīvokļu vidējā cena saglabājusies nemainīga. Sērijveida dzīvokļu vidējā cena jūnijā – 849 EUR/m². Salīdzinot ar 2024. gada sākumu, sērijveida dzīvokļu cenas kopumā ir līdzīgas.

Sērijveida dzīvokļu cenu izmaiņas, %

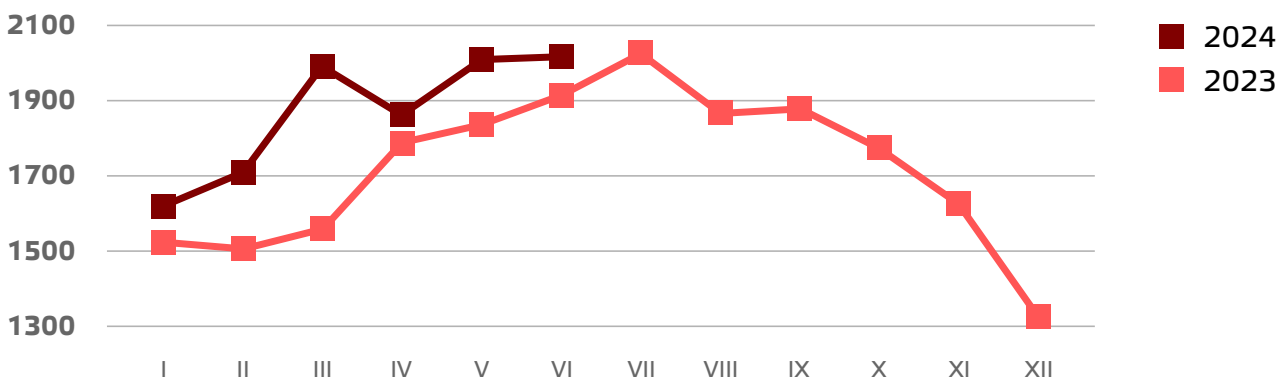


Avots: ARCO REAL ESTATE

2024. gada jūnijā dzīvokļu cenas vērtēamas kā stabilas. Lielākajos Rīgas mikrorajonos konstatētas vien nelielas cenu svārstības. Vairākos Rīgas dārgākajos mikrorajonos pazuduši lētu dzīvokļu piedāvājumi, kādi bija novērojami iepriekšējos mēnešos. Arī Rīgas apkārtnē sērijveida dzīvokļu tirgus vērtējams kā stabils – nav novērojamas būtiskas cenu izmaiņas.

Dzīvokļu piedāvājumu skaits Rīgas lielākajos mikrorajonos jūnijā saglabājies gandrīz nemainīgs. Sērijveida dzīvokļu piedāvājums bija par tikai par 4 % augstāks nekā pirms gada.

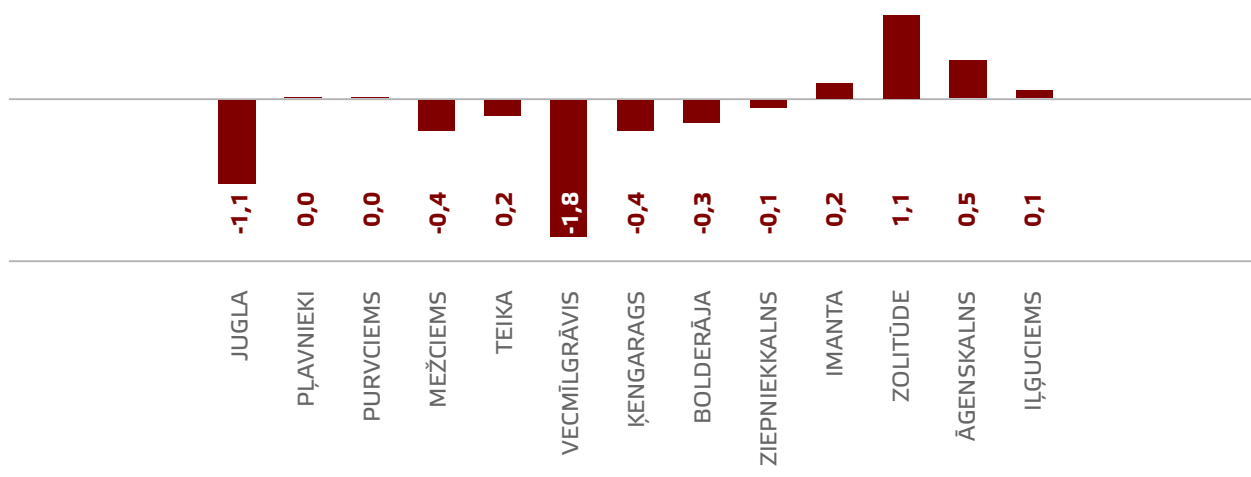
Rīgas lielāko mikrorajonu dzīvokļu piedāvājuma dinamika



Avots: ARCO REAL ESTATE

Rīgas lielākajos mikrorajonos kopš 2024. gada sākuma dzīvokļu cenas gan pazeminājās, gan palielinājās. Tomēr cenu izmaiņas gada pirmajā pusgadā 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 %). Ziepniekkalnā kopš gada sākuma cenu izmaiņas nav konstatētas.

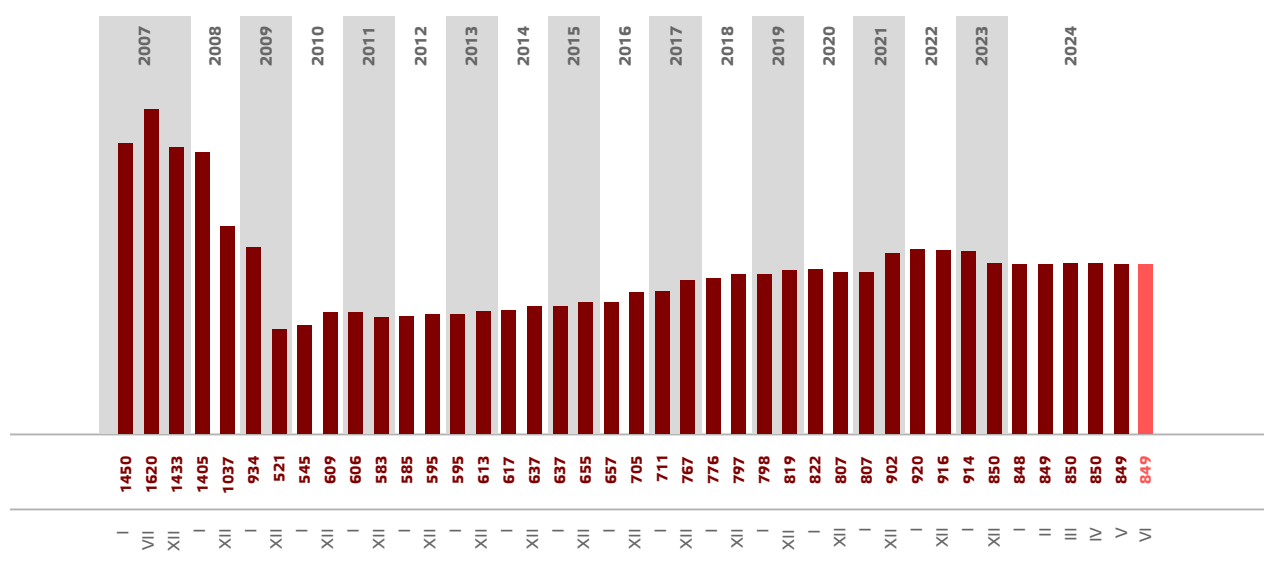
Cenu izmaiņas Rīgas lielākajos mikrorajonos kopš 2024. gada 1. janvāra, %



Avots: ARCO REAL ESTATE

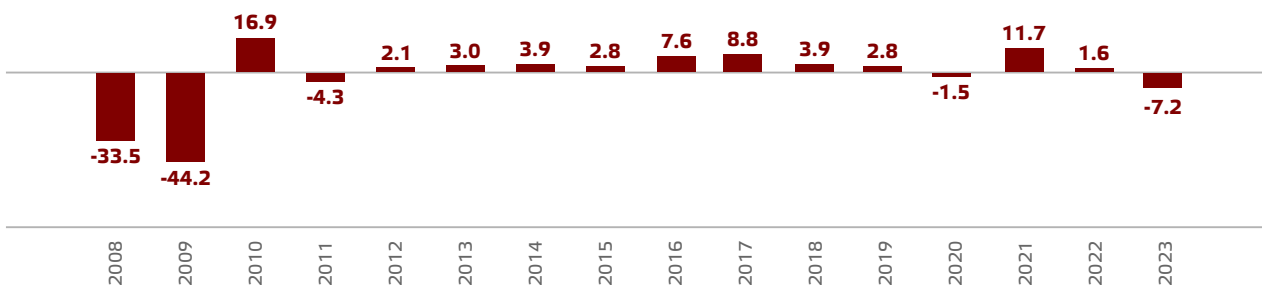
Jūnijā sērijveida dzīvokļu vidējā cena saglabājās 849 EUR/m². Cenas bija par vidēji 48 % zemākas nekā 2007. gada 1. jūlijā, kad neremontēta sērijveida dzīvokļa vidējā cena sasniedza visu laiku augstāko atzīmi – 1 620 EUR/m².

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



Avots: ARCO REAL ESTATE

Rīgas mikrorajonu sērijeida dzīvokļu cenu izmaiņas, %



Avots: ARCO REAL ESTATE

Jūnijā dzīvokļu cenās izmaiņas bija niecīgas. Sērijeida dzīvokļu viena kvadrātmetra vidējā cena nedaudz samazinājās divistabu (-0,1 %) dzīvokļiem. Turpretī trīs un četru istabu dzīvokļu viena kvadrātmetra vidējā cena jūnijā nedaudz palielinājās (+0,1 %), bet vienistabas dzīvokļu cena nav mainījusies.

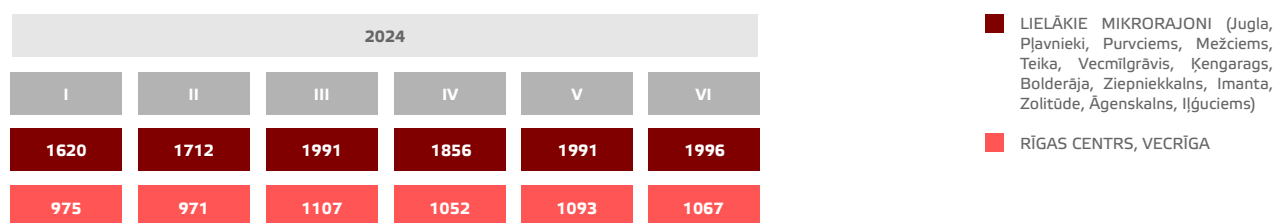
Sērijeida dzīvokļu vidējās cenas Rīgas mikrorajonos dalījumā pēc istabu skaita, EUR/m²

Istaba skaits	2023	2023												2024						
		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.	01.07.
1 istaba	1003	1003	997	993	995	989	976	964	960	946	928	925	924	923	925	925	923	923	923	
2 istabas	923	920	920	919	920	912	896	887	880	865	855	856	856	854	857	858	857	853	852	
3 istabas	874	873	871	869	870	862	854	844	841	830	817	816	813	810	811	814	816	815	816	
4 istabas	863	860	858	856	857	850	841	835	830	822	807	807	806	803	802	802	803	804	805	

Avots: ARCO REAL ESTATE

Salīdzinot ar iepriekšējo mēnesi, jūnijā dzīvokļu piedāvājums Rīgā samazinājies par 1 %. Piedāvājumu skaits "ARCO REAL ESTATE" analizētajos Rīgas lielākajos mikrorajonos palielinājās par 0,3 %. Salīdzinot ar 2023. gada jūniju, dzīvokļu piedāvājums kopumā bija lielāks: kopējais dzīvokļu piedāvājumu skaits bija lielāks par 9 %, bet lielāko mikrorajonu dzīvokļu piedāvājums bija lielāks par 4 % nekā pirms gada.

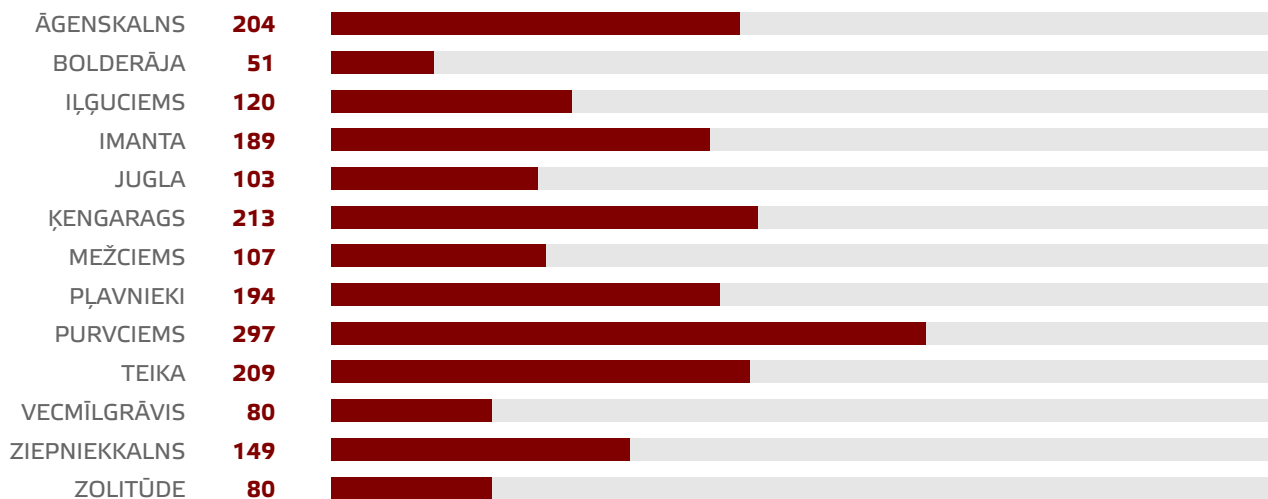
Dzīvokļu piedāvājuma dinamika Rīgā



Avots: ARCO REAL ESTATE

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

Dzīvokļu piedāvājumu skaits Rīgā 2024. gada jūnija beigās

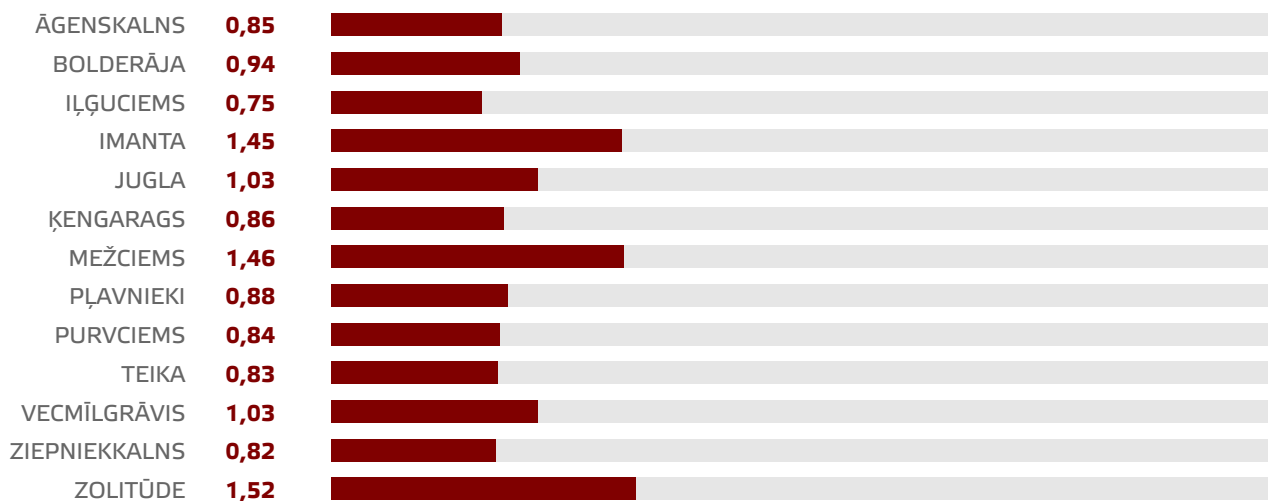


Avots: ARCO REAL ESTATE

Pagājušajā mēnesī vairāk nekā pusē Rīgas lielāko mikrorajonu dzīvokļu piedāvājumu skaits palielinājās. Visvairāk piedāvājumu skaits palielinājās Teikā (+6 %). Tajā pašā laikā Juglā dzīvokļu piedāvājums jūnijā diezgan būtiski saruka – par 14 %.

Jūnijā, analizējot piedāvājuma skaitu proporcionāli mikrorajona lielumam, proti, pēc iedzīvotāju skaita, vislielākais piedāvājums konstatēts Āgenskalnā. Savukārt Vecmīlgrāvī piedāvājumu skaits bija proporcionāli vismazākais.

Dzīvokļu piedāvājums proporcionāli Rīgas mikrorajonu lielumam 2024. gada jūnijā



Avots: ARCO REAL ESTATE

Jūnijā Rīgas mikrorajonos sērijveida dzīvokļu cenās konstatētas minimālas izmaiņas. Rīgas lielākajos mikrorajonos tika novērotas gan pozitīvas, gan negatīvas cenu svārstības. Būtiskākais cenu pieaugums novērots Mežcieā, kur cenas mēneša laikā palielinājās par 0,2 %. Savukārt jūnijā dzīvokļu cenas minimāli pazeminājušās vienīgi Teikā un Ķengaragā – par 0,1 %. Gandrīz pusē lielāko Rīgas mikrorajonucenu izmaiņas jūnijā nav novērotas.

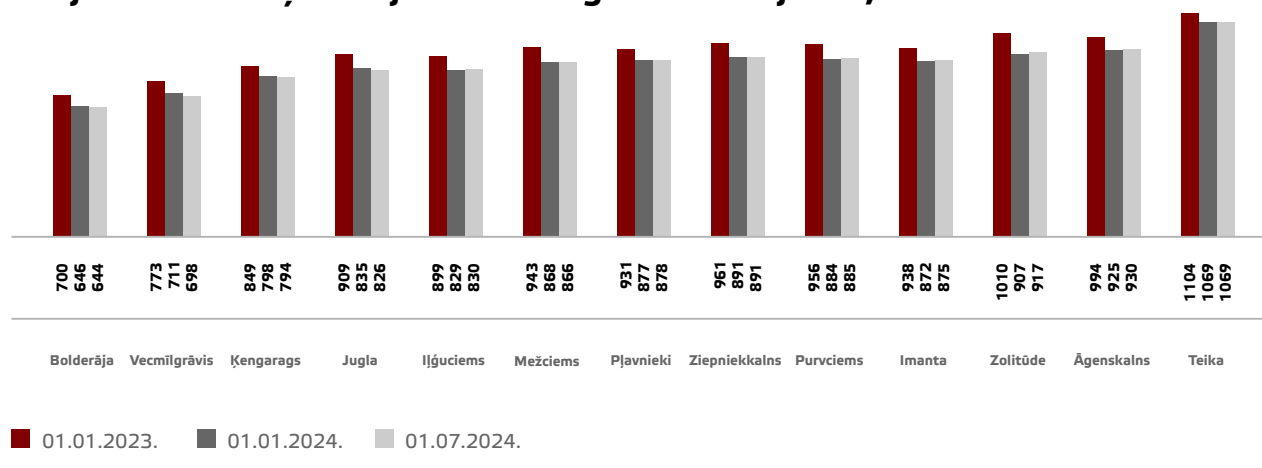
Sērijveida dzīvokļu kvadrātmetra vidējās cenas izmaiņas Rīgas mikrorajonos, %

	Vidējā cena par 1 m ² 01.07.2024.	Vidējā cena par 1 m ² 01.06.2024.	Izmaiņas, %
JUGLA	826	826	0,0
PLAVNIEKI	878	876	0,1
PURVCIEMS	885	884	0,1
MEŽCIEMS	866	864	0,2
TEIKA	1069	1071	-0,1
VECMĪLGRĀVIS	698	698	0,0
ĶENGARAGS	794	795	-0,1
BOLDERĀJA	644	644	0,0
ZIEPNIEKKALNS	891	890	0,1
IMANTA	875	874	0,1
ZOLITŪDE	917	917	0,0
ĀGENSKALNS	930	930	0,0
IĻĢUCIEMS	830	830	0,0

Avots: ARCO REAL ESTATE

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

Sērijveida dzīvokļu vidējās cenas Rīgas mikrorajonos, EUR/m²



Avots: ARCO REAL ESTATE

Sērijveida dzīvokļu augstākās cenas jūnijā saglabājās Teikā, kur viena kvadrātmetra vidējā cena noslīdēja līdz 1 071 EUR/m². Viena kvadrātmetra zemākā vidējā cena jūnijā bija Bolderājā – 644 EUR/m², kas jūnijā saglabājās bez izmaiņām.

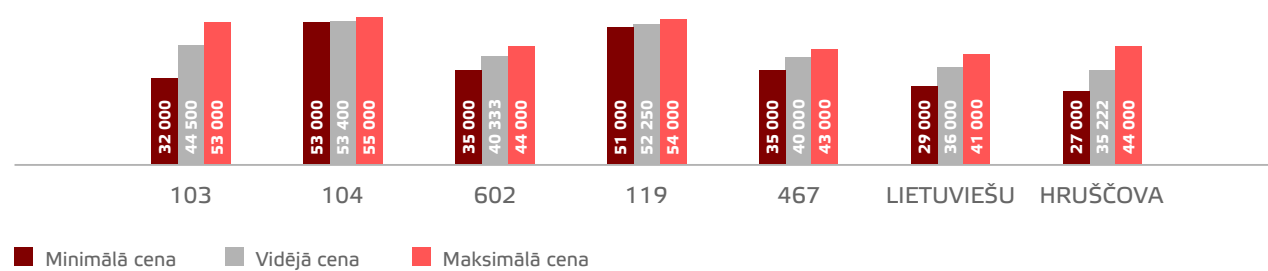
Sērijveida dzīvokļu vidējās cenas Rīgas mikrorajonos 2024. gada 1. jūlijā, EUR/m²



Avots: ARCO REAL ESTATE

Jūnijā 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.

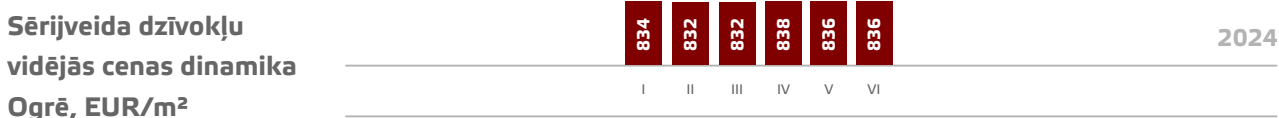
Rīgas mikrorajonu dzīvokļu cenas 2024. gada jūnijā dalījumā pēc sērijām (divstābu dzīvokļiem), EUR



Avots: ARCO REAL ESTATE

Dzīvokļu tirgus Rīgas apkārtnē

Ogre Jūnijā sērijveida dzīvokļu cenas Ogrē jūnijā cenas saglabājās nemainīgas. Sērijveida dzīvokļu vidējā cena jūnijā – 836 EUR/m². No 2024. gada sākuma dzīvokļu cenas Ogrē jūnijā palielinājās par 0,2 %.



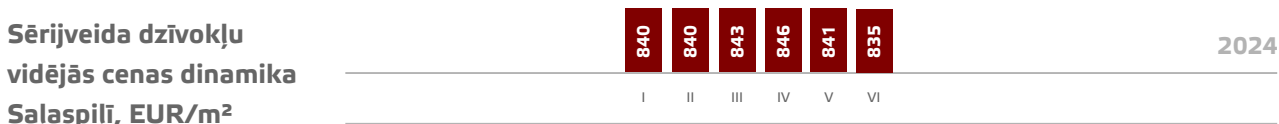
Avots: ARCO REAL ESTATE

Kauguri Kauguros jūnijā sērijveida dzīvokļu cenas saglabājās nemainīgas. Sērijveida dzīvokļu vidējā cena – 774 EUR/m². Kopš 2024. gada sākuma dzīvokļu cenas Kauguros ir augstākas par 2%.



Avots: ARCO REAL ESTATE

Salaspils Jūnijā sērijveida dzīvokļu cenas Salaspilī samazinājās – par 0,7 %. Dzīvokļu viena kvadrātmetra vidējā cena nokritās līdz 835 EUR/m². Jūnijā sērijveida dzīvokļu cenas Salaspilī bija par 1 % zemākas nekā gada sākumā.



Avots: ARCO REAL ESTATE

Jelgava Jelgavā dzīvokļu cenas jūnijā palielinājās par 0,2 %. Sērijveida dzīvokļu vidējā cena jūnijā pakāpās līdz 726 EUR/m². Kopš 2024. gada sākuma Jelgavā sērijveida dzīvokļu cenas jūnijā bija augstākas par 2 %.



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.