

Rīgas sērijveida dzīvokļu tirgus pārskats

JŪLIJS, 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. augusts

2024. gada jūlijā Rīgas mikrorajonos sērijveida dzīvokļu cenās konstatētas minimālas izmaiņas – mēneša laikā sērijveida dzīvokļu vidējā cena samazinājās par 1 EUR/m². Sērijveida dzīvokļu vidējā cena jūlijā – 848 EUR/m². Salīdzinot ar 2024. gada sākumu, jūlijā sērijveida dzīvokļu cenas kopumā bija līdzīgas.

Sērijveida dzīvokļu cenu izmaiņas, %

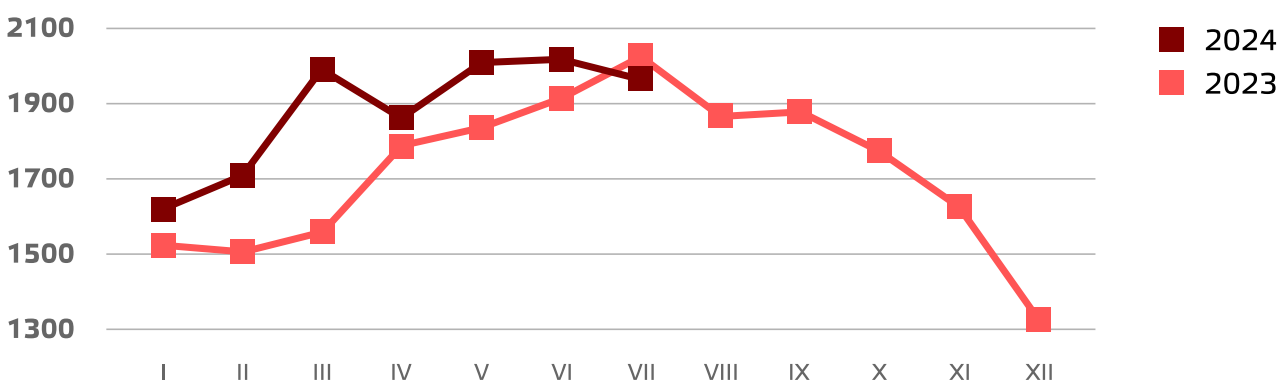


Avots: ARCO REAL ESTATE

2024. gada jūlijā dzīvokļu cenas vērtējamas kā stabilas. Un arī kopumā 2024. gadā sērijveida dzīvokļa tirgū nav novērotas būtiskas cenu svārstības. Kā izņēmums jāmin Vecmīlgrāvis, kur šogad cenas pazeminājās – par 3 %. Arī Rīgas apkārtnē sērijveida dzīvokļu tirgus vērtējams kā stabils – netika novērotas būtiskas cenu izmaiņas.

Dzīvokļu piedāvājumu skaits Rīgas lielākajos mikrorajonos jūlijā samazinājās par 2 %. Līmenis noslīda zem iepriekšējā gada jūlija rādītāja - dzīvokļu piedāvājums bija par 3 % zemāks nekā pirms gada.

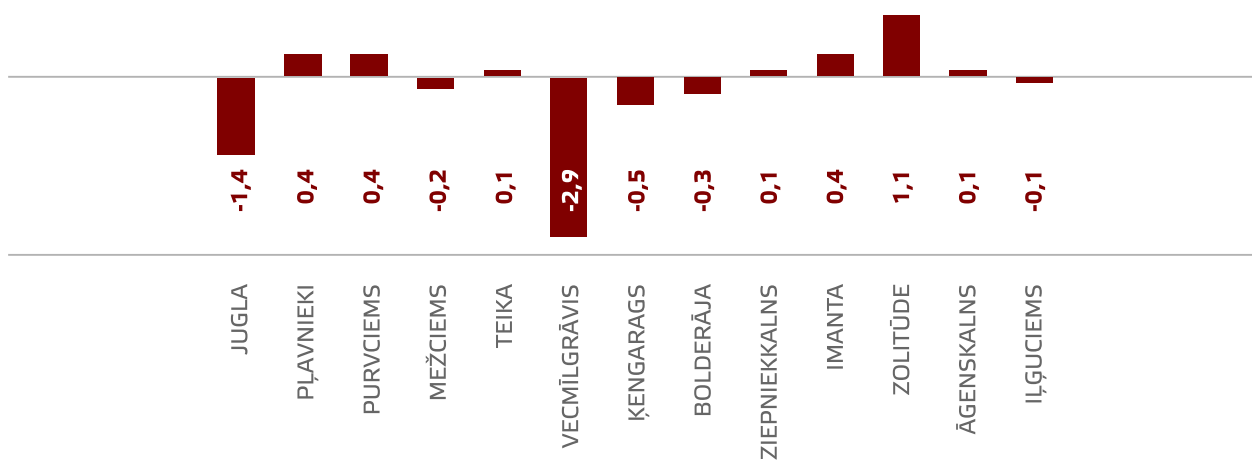
Rīgas lielāko mikrorajonu dzīvokļu piedāvājuma dinamika



Avots: ARCO REAL ESTATE

Rīgas lielākajos mikrorajonos kopš 2024. gada sākuma dzīvokļu cenas gan pazeminājās, gan palielinājās. Cenu izmaiņas šogad vērtējamas kā nelielas, izņemot Vecmīlgrāvi. Lielākais cenu samazinājums kopš gada sākuma Rīgas mikrorajonos novērots Vecmīlgrāvī (-2,9 %). Arī Juglā šogad vērojams viens no lielākajiem dzīvokļu cenu kritumiem. Savukārt Zolitūdē šogad konstatēts vislielākais cenu pieaugums (+1,1 %). Citos mikrorajonos cenu izmaiņas šogad lielākoties nepārsniedz 1 %.

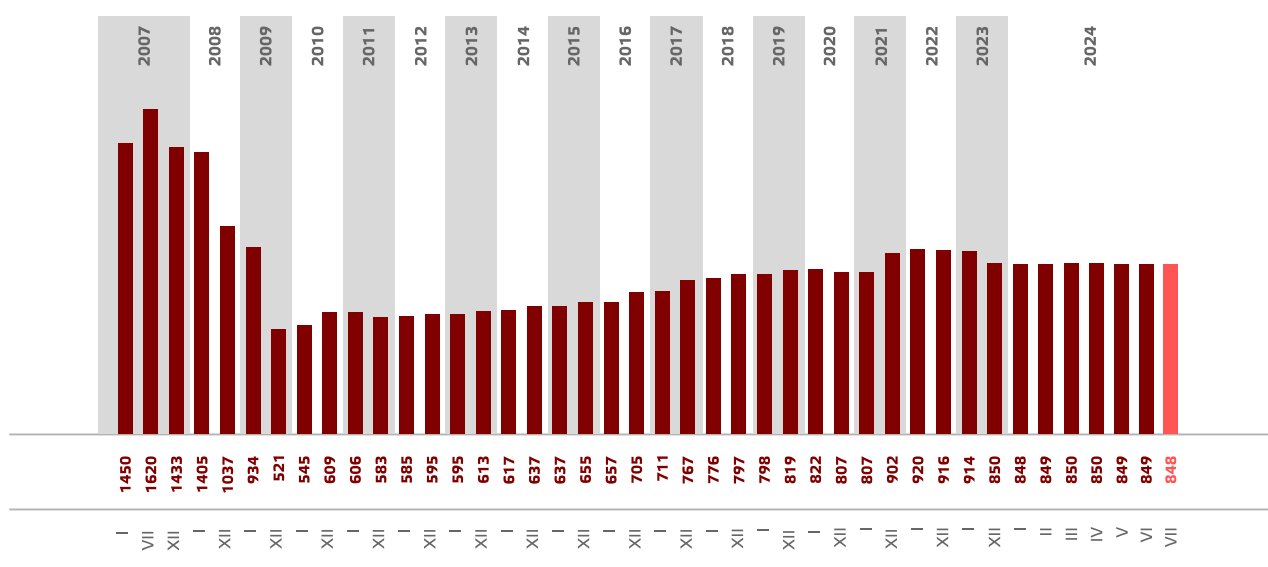
Cenu izmaiņas Rīgas lielākajos mikrorajonos kopš 2024. gada 1. janvāra, %



Avots: ARCO REAL ESTATE

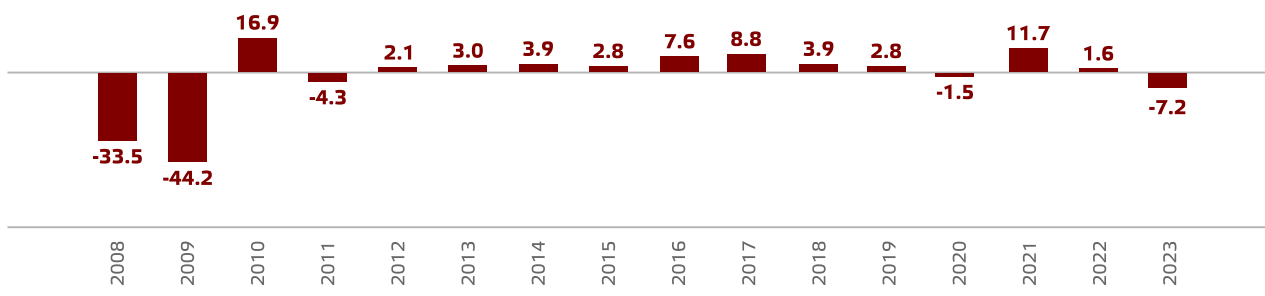
Jūlijā sērijveida dzīvokļu vidējā cena noslīdēja līdz 848 EUR/m². Cenas bija par vidēji 48 % zemākas nekā 2007. gada 1. jūlijā, kad neremontēta sērijveida dzīvokļa vidējā cena sasniedza visu laiku augstāko atzīmi – 1 620 EUR/m².

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



Avots: ARCO REAL ESTATE

Rīgas mikrorajonu sērijveida dzīvokļu cenu izmaiņas, %



Avots: ARCO REAL ESTATE

Jūlijā dzīvokļu cenās izmaiņas bija niecīgas. Sērijveida dzīvokļu viena kvadrātmetra vidējā cena nedaudz samazinājās vienistabas un četrus istabu dzīvokļiem (-0,1 %). Savukārt divu un trīs istabu dzīvokļu viena kvadrātmetra vidējā cena jūlijā nemainījās.

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

	2023												2024							
1 istaba	1003	1003	997	993	995	989	976	964	960	946	928	925	924	923	925	925	923	923	923	922
2 istabas	923	920	920	919	920	912	896	887	880	865	855	856	856	854	857	858	857	853	852	852
3 istabas	874	873	871	869	870	862	854	844	841	830	817	816	813	810	811	814	816	815	816	816
4 istabas	863	860	858	856	857	850	841	835	830	822	807	807	806	803	802	802	803	804	805	804
	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.	01.08.

Avots: ARCO REAL ESTATE

Salīdzinot ar iepriekšējo mēnesi, jūlijā dzīvokļu piedāvājums Rīgā palielinājās par 1 %. Piedāvājumu skaits ARCO REAL ESTATE analizētajos Rīgas lielākajos mikrorajonos samazinājās par 2 %. Salīdzinot ar 2023. gada jūliju, dzīvokļu piedāvājums kopumā bija lielāks: kopējais dzīvokļu piedāvājumu skaits bija lielāks par 8 %, bet lielāko mikrorajonu dzīvokļu piedāvājums bija par 3 % mazāks nekā pirms gada.

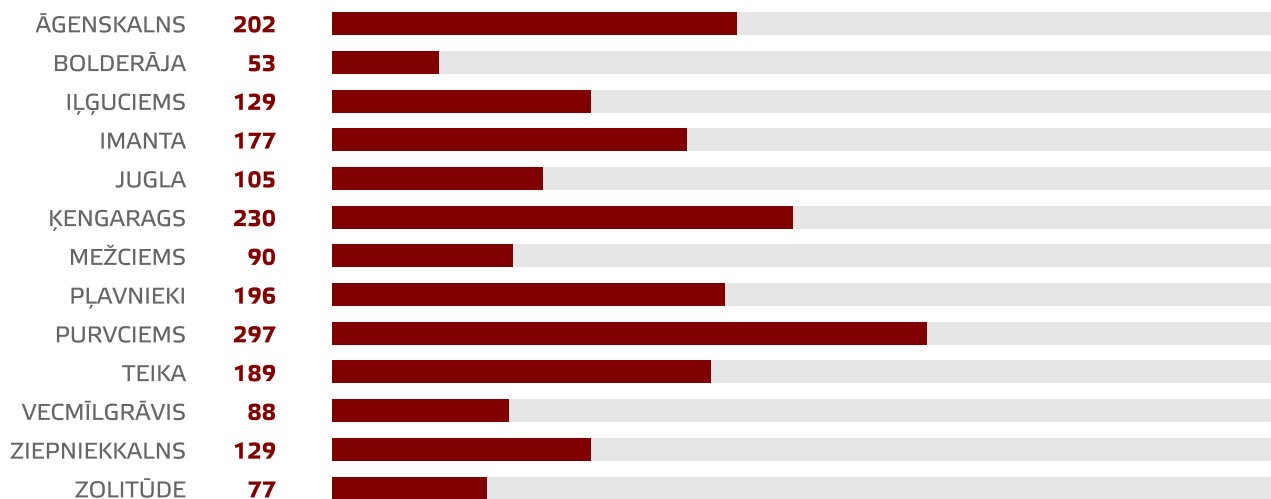
Dzīvokļu piedāvājuma dinamika Rīgā

2024							LIELĀKIE MIKORAJONI (Jugla, Pļavnieki, Purvciems, Mežciems, Teika, Vecmīlgrāvis, Ķengarags, Bolderāja, Ziepniekkalns, Imanta, Zolitūde, Āgenskalns, Ilģuciems)
I	II	III	IV	V	VI	VII	
1620	1712	1991	1856	1991	1996	1962	
975	971	1107	1052	1093	1067	1098	
							RĪGAS CENTRS, VECRĪGA

Avots: ARCO REAL ESTATE

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

Dzīvokļu piedāvājumu skaits Rīgā 2024. gada jūlija beigās

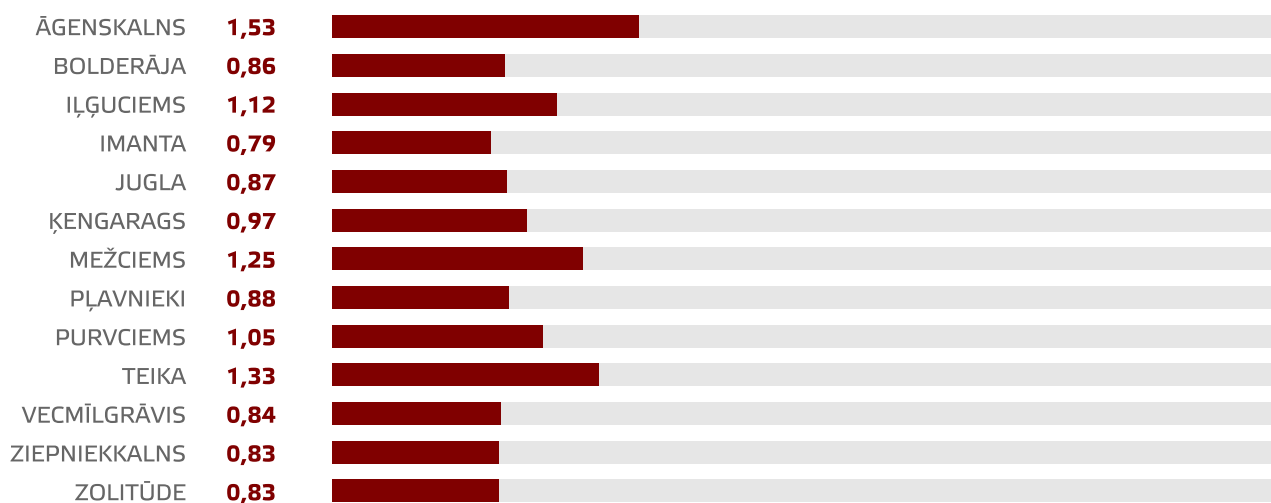


Avots: ARCO REAL ESTATE

Pagājušajā mēnesī gandrīz pusē Rīgas lielāko mikrorajonu dzīvokļu piedāvājumu skaits samazinājās. Visvairāk piedāvājumu skaits samazinājās Mežciemā (-16 %). Tajā pašā laikā daudzos mikrorajonos dzīvokļu piedāvājums jūlijā palielinājās. Lielākais dzīvokļu piedāvājumu pieaugums tika novērots Vecmīlgrāvī, kur mēneša laikā tas pieaudzis par 10 %.

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

Dzīvokļu piedāvājums proporcionāli Rīgas mikrorajonu lielumam 2024. gada jūlijā



Avots: ARCO REAL ESTATE

Jūlijā Rīgas mikrorajonos sērijveida dzīvokļu cenās konstatētas minimālas izmaiņas. Rīgas lielākajos mikrorajonos tika novērotas gan pozitīvas, gan negatīvas cenu svārstības. Būtiskākais cenu samazinājums novērots Vecmīlgrāvī, kur cenas mēneša laikā samazinājās par 1,2 %. Savukārt jūlijā dzīvokļu cenas minimāli palielinājās vienīgi Purvciemā, Pļavniekos, Imantā un Ziepniekkalnā – par 0,1-0,3 %. Gandrīz pusē no lielākajiem Rīgas mikrorajoniem cenu izmaiņas jūlijā nav novērotas.

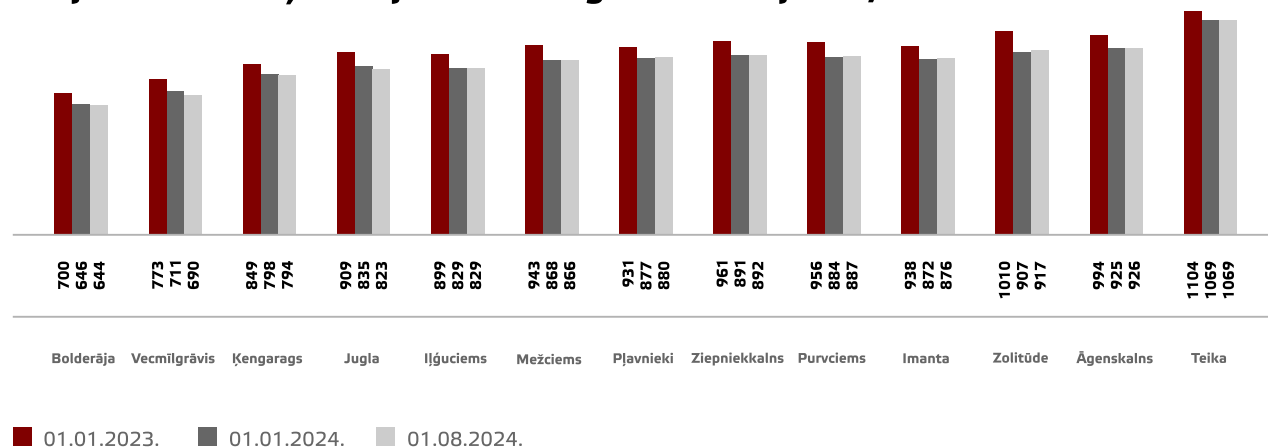
Sērijveida dzīvokļu kvadrātmetra vidējās cenas izmaiņas Rīgas mikrorajonos, %

	Vidējā cena par 1 m ² 01.08.2024.	Vidējā cena par 1 m ² 01.07.2024.	Izmaiņas, %
JUGLA	823	826	-0,3
PLAVNIEKI	880	878	0,2
PURVCIEMS	887	885	0,3
MEŽCIEMS	866	866	0,0
TEIKA	1069	1069	0,0
VECMĪLGRĀVIS	690	698	-1,2
ĶENGARAGS	794	794	0,0
BOLDERĀJA	644	644	0,0
ZIEPNIEKKALNS	892	891	0,1
IMANTA	876	875	0,1
ZOLITŪDE	917	917	0,0
ĀGENSKALNS	926	930	-0,5
IĻĢUCIEMS	829	830	-0,2

Avots: ARCO REAL ESTATE

Salīdzinot ar 2024. gada sākumu, jūlijā 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 jūlijā bija Teikā, kur viena kvadrātmetra vidējā cena saglabājās 1069 EUR/m² pozīcijā. Viena kvadrātmetra zemākā vidējā cena jūlijā novērota Bolderājā (644 EUR/m²) – tā jūlijā saglabājās bez izmaiņām.

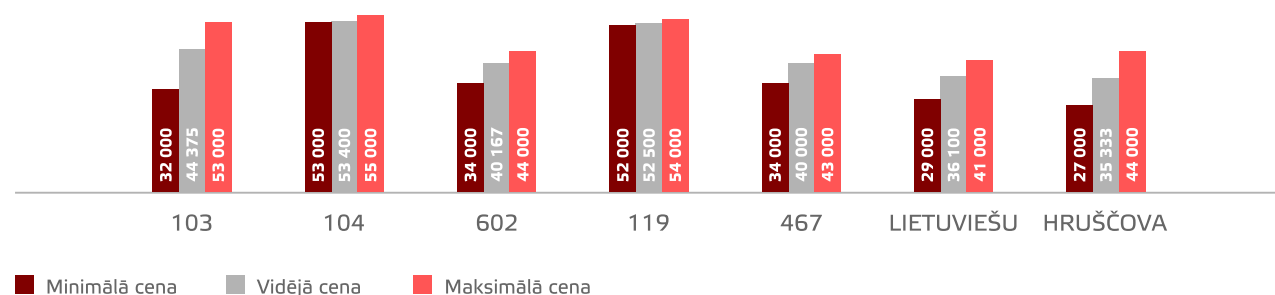
Sērijveida dzīvokļu vidējās cenas Rīgas mikrorajonos 2024. gada 1. augustā, EUR/m²



Avots: ARCO REAL ESTATE

Jūlijā visdārgākie dzīvokļi saglabājās 119. un 104. sērijas mājās, kurās cenas divstābu dzīvokļiem apmierinošā stāvoklī bija robežās no 52 000 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 jūlijā dalījumā pēc sērijām (divstābu dzīvokļiem), EUR



Avots: ARCO REAL ESTATE

Dzīvokļu tirgus Rīgas apkārtnē

Ogre Jūlijā sērijveida dzīvokļu cenas Ogrē palielinājās par 0,3 %. Sērijveida dzīvokļu vidējā cena jūlijā – 838 EUR/m². Kopš 2024. gada sākuma dzīvokļu cenas Ogrē jūlijā palielinājās par 0,5 %.

Sērijveida dzīvokļu
vidējās cenas dinamika
Ogrē, EUR/m²



2024

Avots: ARCO REAL ESTATE

Kauguri Kauguros jūlijā sērijveida dzīvokļu cenas palielinājās par 0,2 %. Sērijveida dzīvokļu vidējā cena jūlijā – 775 EUR/m². Salīdzinot ar 2024. gada sākumu, dzīvokļu cenas Kauguros jūlijā bija augstākas par 2 %.

Sērijveida dzīvokļu
vidējās cenas dinamika
Kauguros, EUR/m²



2024

Avots: ARCO REAL ESTATE

Salaspils Jūlijā sērijveida dzīvokļu cenas Salaspilī samazinājās – par 1 %. Dzīvokļu viena kvadrātmetra vidējā cena noslīdēja līdz 827 EUR/m². Jūlijā sērijveida dzīvokļu cenas Salaspilī bija zemākas par 2 % nekā gada sākumā.

Sērijveida dzīvokļu
vidējās cenas dinamika
Salaspilī, EUR/m²



2024

Avots: ARCO REAL ESTATE

Jelgava Jelgavā dzīvokļu cenas jūlijā palielinājās par 0,4 %. Sērijveida dzīvokļu vidējā cena jūlijā pakāpās līdz 730 EUR/m². Jūlijā sērijveida dzīvokļu cenas bija par 2 % augstākas kopš 2024. gada sākuma.

Sērijveida dzīvokļu
vidējās cenas dinamika
Jelgavā, EUR/m²



2024

Avots: ARCO REAL ESTATE



ARCO REAL ESTATE

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

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.