

Rīgas sērijveida dzīvokļu tirgus pārskats

AUGUSTS, 2024

Pārskata autori:

Māris Laukalējs
ARCO REAL ESTATE valdes loceklis
un vērtēšanas nodaļas vadītājs

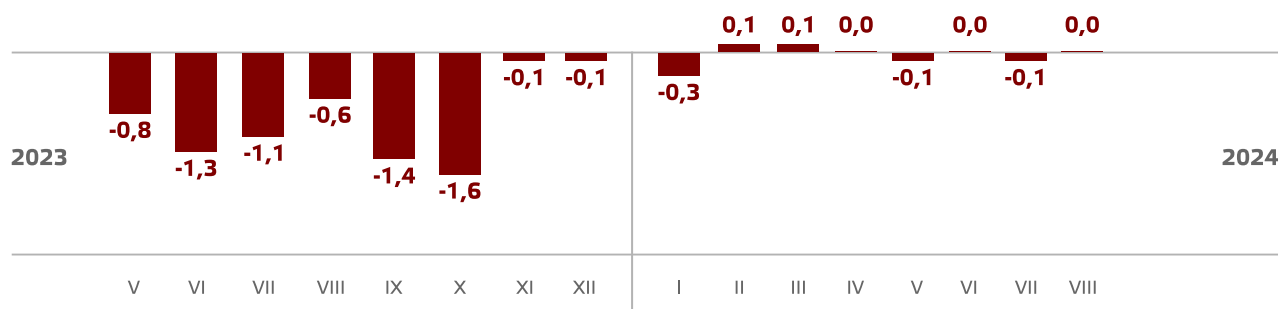
Jānis Dzedulis
ARCO REAL ESTATE nekustamo
īpašumu vērtēšanas speciālists

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. septembris

2024. gada augustā Rīgas mikrorajonos sērijveida dzīvokļu cenās netika konstatētas izmaiņas – mēneša laikā sērijveida dzīvokļu vidējā cena saglabājās nemainīga. Sērijveida dzīvokļu vidējā cena augustā – 848 EUR/m². Salīdzinot ar 2024. gada sākumu, sērijveida dzīvokļu cenas kopumā līdzīgas.

Sērijveida dzīvokļu cenu izmaiņas, %

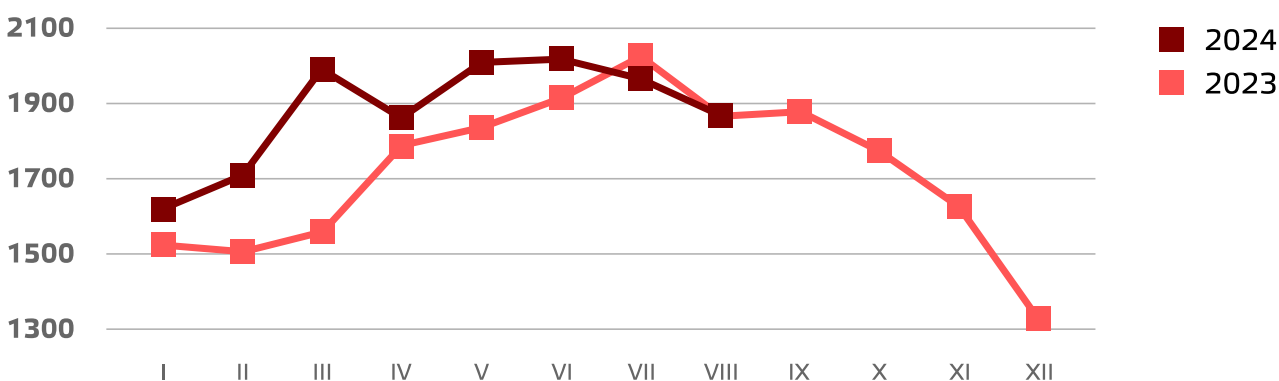


Avots: ARCO REAL ESTATE

Par spīti nelielām dzīvokļu cenu svārstībām vairākos mikrorajonos 2024. gada augustā šogad dzīvokļu cenas vērtējamas kā stabilas. Tajā pašā laikā vairākās Rīgas apkārtnes pilsētās šogad vērojamas pozitīvas sērijveida dzīvokļu cenu izmaiņas. Jelgavā cenas šogad palielinājās jau par 3 %, Kauguros – par 2 %, bet Ogrē – par 1 %. Pretējas tendences šogad vērojamas Rīgas apkārtnes pilsētā Salaspilī, kur dzīvokļu cenas šogad nokritās par 2 %.

Dzīvokļu piedāvājumu skaits Rīgas lielākajos mikrorajonos augustā samazinājās par 4 %. Līmenis noslīdēja līdz iepriekšējā gada augusta rādītājam.

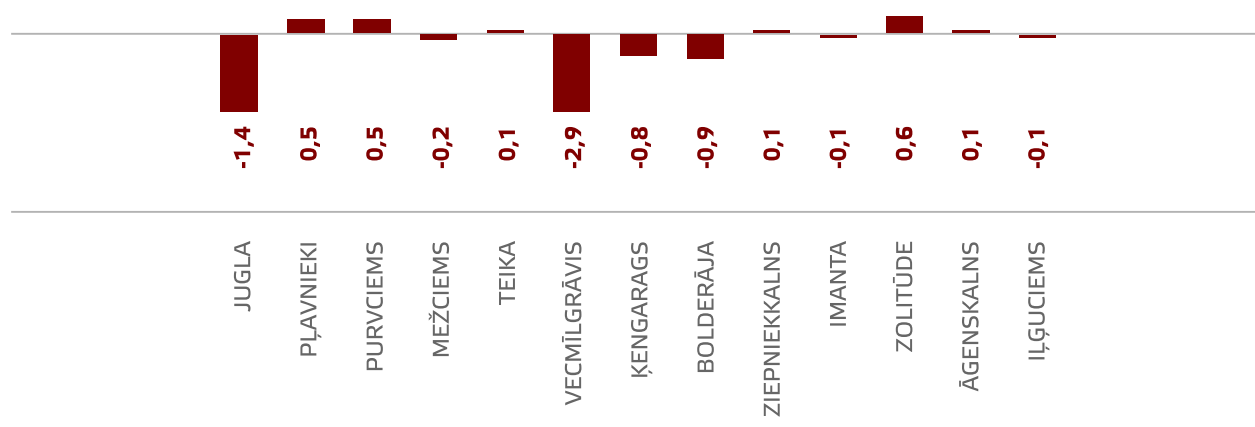
Rīgas lielāko mikrorajonu dzīvokļu piedāvājuma dinamika



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, kur novērots lielākais cenu samazinājums kopš gada sākuma (-2,9 %). Arī Juglā šogad vērojams viens no lielākajiem dzīvokļu cenu kritumiem. Savukārt Zolitūdē šogad konstatēts vislielākais cenu pieaugums (+0,6 %). Citos mikrorajonos cenu izmaiņas šogad nepārsniedza 1 %.

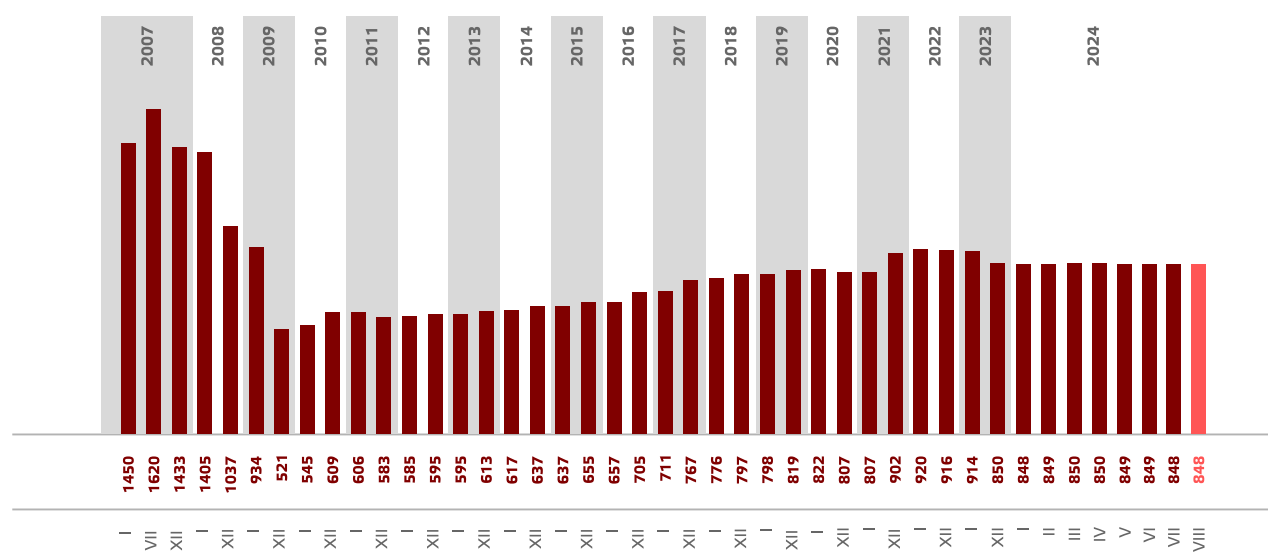
Cenu izmaiņas Rīgas lielākajos mikrorajonos kopš 2024. gada 1. janvāra, %



Avots: ARCO REAL ESTATE

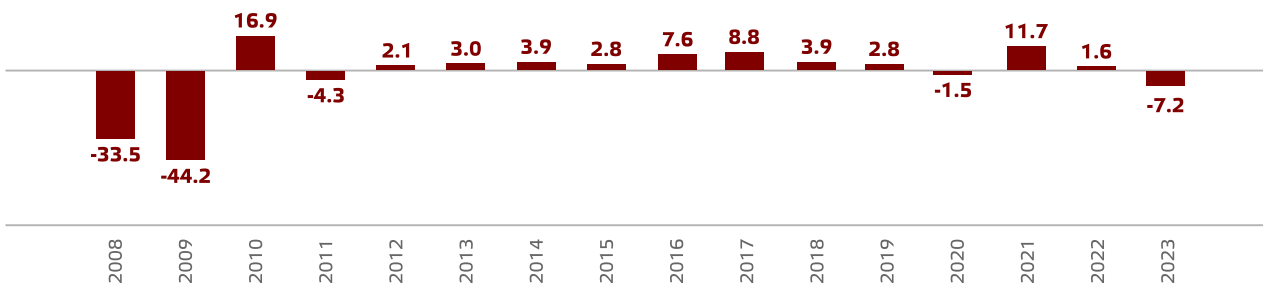
Augustā sērijveida dzīvokļu vidējā cena saglabājās 848 EUR/m². Cenas bija par vidēji 48 % zemākas nekā 2007. gada 1. augustā, kad neremontēta sērijveida dzīvokļa vidējā cena sasniedza visu laiku augstāko atzīmi – 1 620 EUR/m².

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



Avots: ARCO REAL ESTATE

Rīgas mikrorajonu sērijveida dzīvokļu cenu izmaiņas, %



Avots: ARCO REAL ESTATE

Augustā dzīvokļu cenās izmaiņas bija niecīgas. Sērijveida dzīvokļu viena kvadrātmetra vidējā cena nedaudz samazinājās tikai divu istabu dzīvokļiem (-0,2 %). Savukārt vienas, trīs un četrus istabu dzīvokļu viena kvadrātmetra vidējā cena augustā nemainījās.

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

| | 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. | 01.08. | 01.09. |
| 1 istaba | 1003 | 1003 | 997 | 993 | 995 | 989 | 976 | 964 | 960 | 946 | 928 | 925 | 924 | 923 | 925 | 925 | 923 | 923 | 923 | 922 | 922 |
| 2 istabas | 923 | 920 | 920 | 919 | 920 | 912 | 896 | 887 | 880 | 865 | 855 | 856 | 856 | 854 | 857 | 858 | 857 | 853 | 852 | 852 | 850 |
| 3 istabas | 874 | 873 | 871 | 869 | 870 | 862 | 854 | 844 | 841 | 830 | 817 | 816 | 813 | 810 | 811 | 814 | 816 | 815 | 816 | 816 | 816 |
| 4 istabas | 863 | 860 | 858 | 856 | 857 | 850 | 841 | 835 | 830 | 822 | 807 | 807 | 806 | 803 | 802 | 802 | 803 | 804 | 805 | 804 | 804 |

Avots: ARCO REAL ESTATE

Salīdzinot ar iepriekšējo mēnesi, augustā dzīvokļu piedāvājums Rīgā samazinājās par 4 %. Piedāvājumu skaits ARCO REAL ESTATE analizētajos Rīgas lielākajos mikrorajonos arī samazinājās par 4 %. Salīdzinot ar 2023. gada augustu, dzīvokļu piedāvājums kopumā bija lielāks: kopējais dzīvokļu piedāvājumu skaits bija lielāks par 7 %, bet lielāko mikrorajonu dzīvokļu piedāvājums bija tieši tāds pats kā pirms gada.

Dzīvokļu piedāvājuma dinamika Rīgā

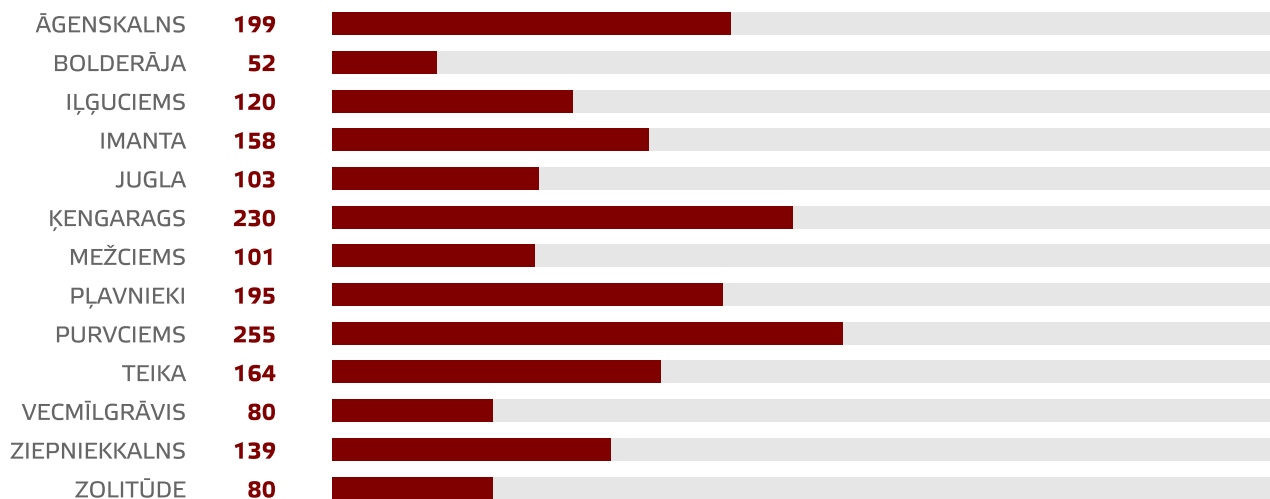
| 2024 | | | | | | | |
|------|------|------|------|------|------|------|------|
| I | II | III | IV | V | VI | VII | VIII |
| 1620 | 1712 | 1991 | 1856 | 1991 | 1996 | 1962 | 1876 |
| 975 | 971 | 1107 | 1052 | 1093 | 1067 | 1098 | 1058 |

■ LIELĀKIE MIKORAJONI (Jugla, 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 augustā bija Purvciemā, savukārt vismazākais – Bolderājā.

Dzīvokļu piedāvājumu skaits Rīgā 2024. gada augusta beigās

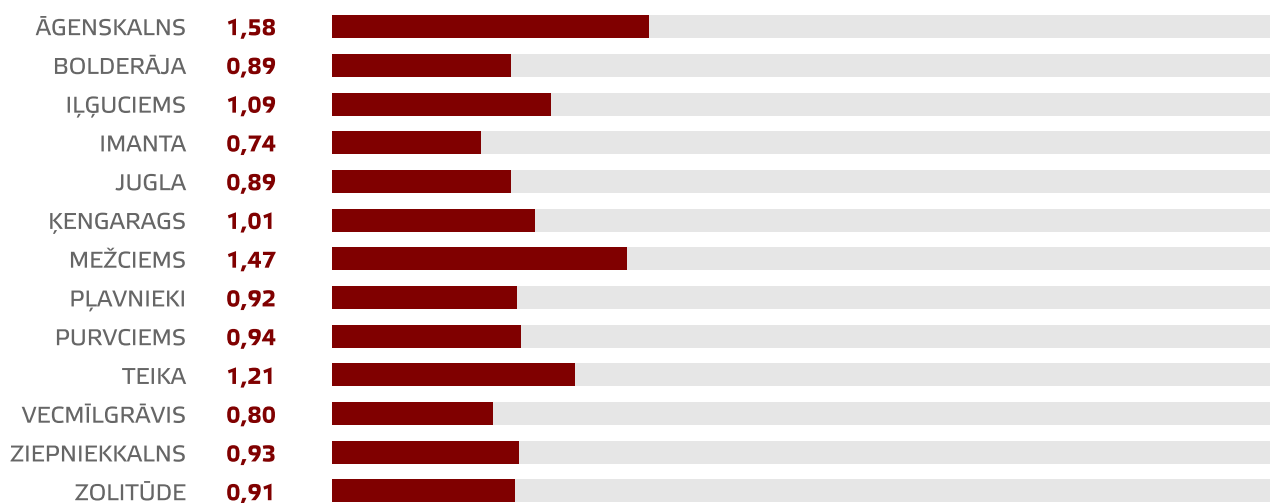


Avots: ARCO REAL ESTATE

Pagājušajā mēnesī lielākajā daļā no Rīgas lielākajiem mikrorajoniem dzīvokļu piedāvājumu skaits samazinājās. Visvairāk piedāvājumu skaits samazinājās Purvciemā (-14 %). Tajā pašā laikā vairākos mikrorajonos dzīvokļu piedāvājums augustā palielinājās. Lielākais dzīvokļu piedāvājumu pieaugums tika novērots Mežciemā, kur mēneša laikā tas pieauga par 12 %.

Augustā, analizējot piedāvājuma 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 augustā



Avots: ARCO REAL ESTATE

Augustā Rīgas mikrorajonos sērijveida dzīvokļu cenās konstatētas minimālas izmaiņas. Rīgas lielākajos mikrorajonos tika novērotas gan pozitīvas, gan negatīvas cenu svārstības. Būtiskākais cenu samazinājums novērots Bolderājā un Imantā, kur cenas mēneša laikā samazinājās par 0,6 %. Savukārt augustā dzīvokļu cenas minimāli palielinājās vienīgi Purvciemā, Pļavniekos un Mežciemā – par 0,1-0,4 %. Gandrīz pusē no Rīgas lielākajiem mikrorajoniem cenu izmaiņas augustā netika novērotas.

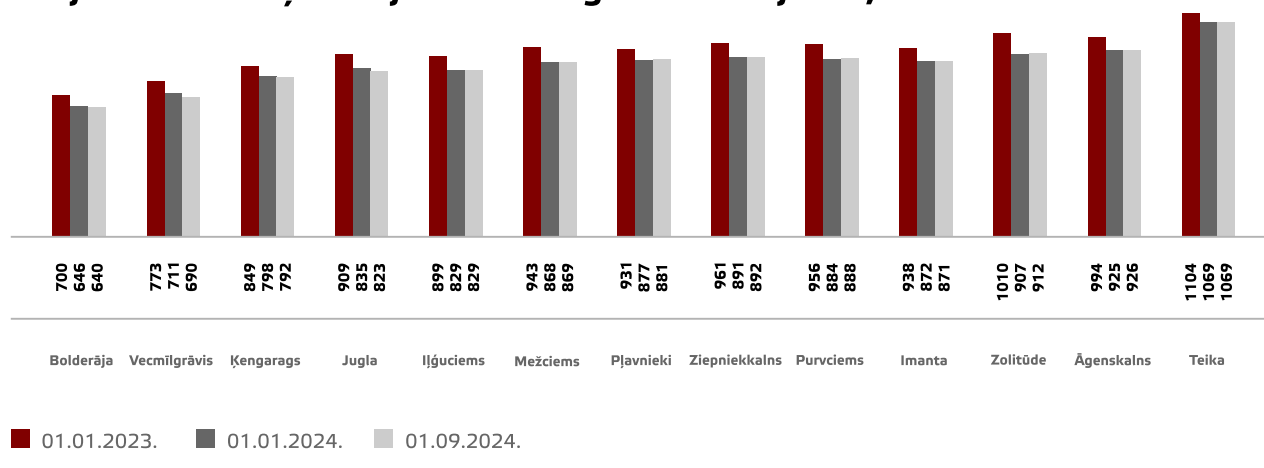
Sērijveida dzīvokļu kvadrātmetra vidējās cenas izmaiņas Rīgas mikrorajonos, %

| | Vidējā cena par 1 m ² 01.09.2024. | Vidējā cena par 1 m ² 01.08.2024. | Izmaiņas, % |
|---------------|---|---|----------------|
| JUGLA | 823 | 823 | 0,0 |
| PĻAVNIEKI | 881 | 880 | 0,1 |
| PURVCIEMS | 888 | 887 | 0,1 |
| MEŽCIEMS | 869 | 866 | 0,4 |
| TEIKA | 1069 | 1069 | 0,0 |
| VECMĪLGRĀVIS | 690 | 690 | 0,0 |
| ĶENGARAGS | 792 | 794 | -0,3 |
| BOLDERĀJA | 640 | 644 | -0,6 |
| ZIEPNIEKKALNS | 892 | 892 | 0,0 |
| IMANTA | 871 | 876 | -0,6 |
| ZOLITŪDE | 912 | 917 | -0,5 |
| ĀGENSKALNS | 926 | 926 | 0,0 |
| IĻĢUCIEMS | 829 | 829 | 0,0 |

Avots: ARCO REAL ESTATE

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

Sērijveida dzīvokļu vidējās cenas Rīgas mikrorajonos, EUR/m²



Avots: ARCO REAL ESTATE

Sērijveida dzīvokļu augstākās cenas augustā saglabājās Teikā, kur viena kvadrātmetra vidējā cena saglabājās 1069 EUR/m² pozīcijā. Viena kvadrātmetra zemākā vidējā cena augustā bija Bolderājā – 640 EUR/m², kas augustā nedaudz samazinājās.

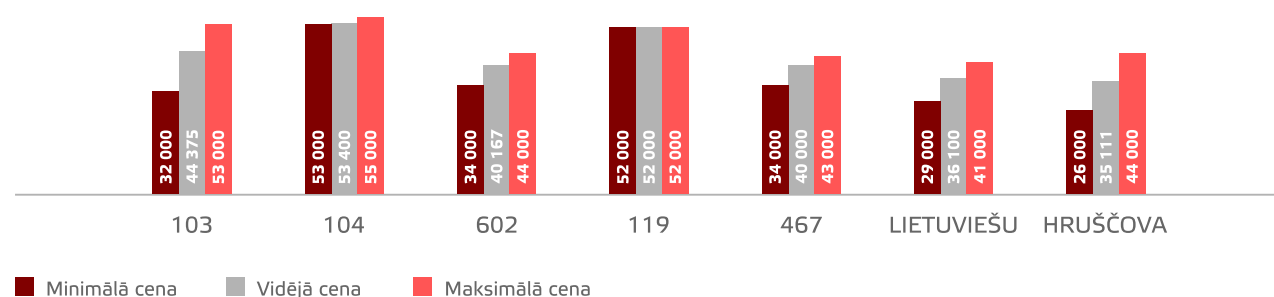
Sērijveida dzīvokļu vidējās cenas Rīgas mikrorajonos 2024. gada 1. septembrī, EUR/m²



Avots: ARCO REAL ESTATE

Augustā 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 26 000 līdz 44 000 eiro atkarībā no mikrorajona.

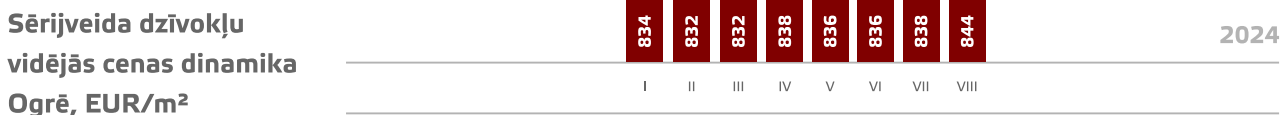
Rīgas mikrorajonu dzīvokļu cenas 2024. gada augustā dalījumā pēc sērijām (divstābu dzīvokļiem), EUR



Avots: ARCO REAL ESTATE

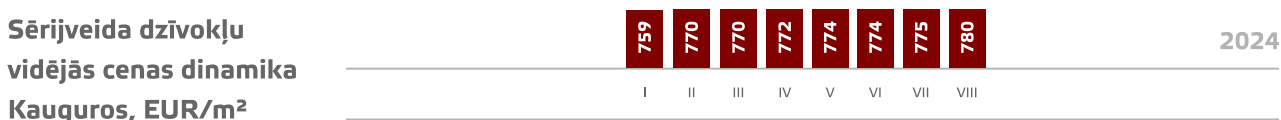
Dzīvokļu tirgus Rīgas apkārtnē

Ogre Augustā sērijveida dzīvokļu cenas Ogrē palielinājās par 0,7 %. Sērijveida dzīvokļu vidējā cena augustā – 844 EUR/m². Kopš 2024. gada sākuma dzīvokļu cenas Ogrē augustā palielinājās par 1 %.



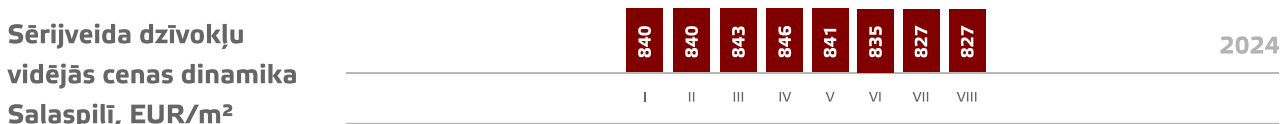
Avots: ARCO REAL ESTATE

Kauguri Kauguros augustā sērijveida dzīvokļu cenas palielinājās par 0,6 %. Sērijveida dzīvokļu vidējā cena augustā – 780 EUR/m². Kopš 2024. gada sākuma dzīvokļu cenas Kauguros augstākas par 2 %.



Avots: ARCO REAL ESTATE

Salaspils Augustā sērijveida dzīvokļu cenas Salaspilī nemainījās. Dzīvokļu viena kvadrātmetra vidējā cena saglabājās 827 EUR/m². Augustā sērijveida dzīvokļu cenas Salaspilī bija par 2 % zemākas nekā gada sākumā.



Avots: ARCO REAL ESTATE

Jelgava Jelgavā dzīvokļu cenas augustā palielinājās par 0,6 %. Sērijveida dzīvokļu vidējā cena augustā pakāpās līdz 734 EUR/m². Jelgavā sērijveida dzīvokļu cenas par 3 % augstākas nekā 2024. gada sākumā.



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.