

# Rīgas sērijveida dzīvokļu tirgus pārskats

## SEPTEMBRIS, 2024

Pārskata autori:

Māris Laukalējs  
ARCO REAL ESTATE valdes loceklis  
un vērtēšanas nodaļas vadītājs

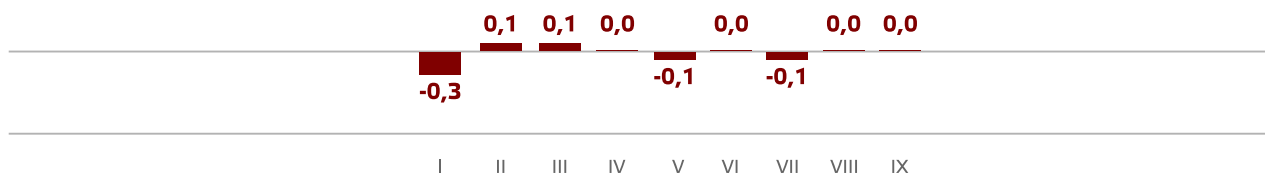
Jānis Dzedulis  
ARCO REAL ESTATE nekustamo  
īpašumu vērtēšanas speciālists

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. oktobris

2024. gada septembrī Rīgas mikrorajonos sērijveida dzīvokļu cenās netika konstatētas izmaiņas – mēneša laikā sērijveida dzīvokļu vidējā cena saglabājās nemainīga. Sērijveida dzīvokļu vidējā cena septembrī – 848 EUR/m<sup>2</sup>. Salīdzinot ar 2024. gada sākumu, sērijveida dzīvokļu cenas septembrī kopumā bija līdzīgas.

## Sērijveida dzīvokļu cenu izmaiņas kopš 2024. gada sākuma, %

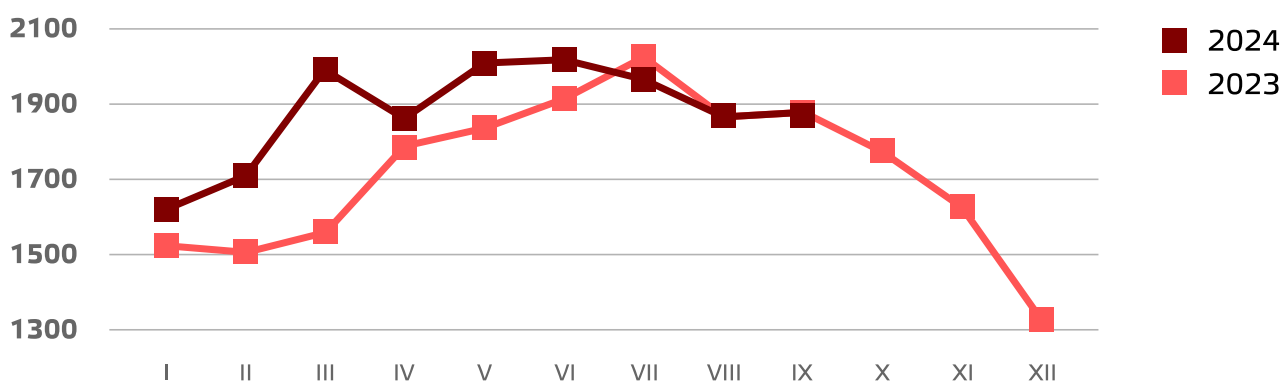


Avots: ARCO REAL ESTATE

Par spīti nelielām dzīvokļu cenu svārstībām vairākos mikrorajonos šogad dzīvokļu cenas vērtējamās kā stabilas. Kā izņēmums jāmin Vecmīlgrāvis, kur dzīvokļu cenām šogad bija sarūkoša tendence. Rīgas apkārtnē sērijveida dzīvokļu tirgū šogad cenas samazinājās Salaspils pilsētā. Savukārt tādās pilsētās kā Ogre un Jelgava dzīvokļu cenām bija tendence palielināties.

Dzīvokļu piedāvājumu skaits Rīgas lielākajos mikrorajonos septembrī saglabājās nemainīgs. Piedāvājuma līmenis septembrī sakrita arī ar iepriekšējā gada septembra līmeni.

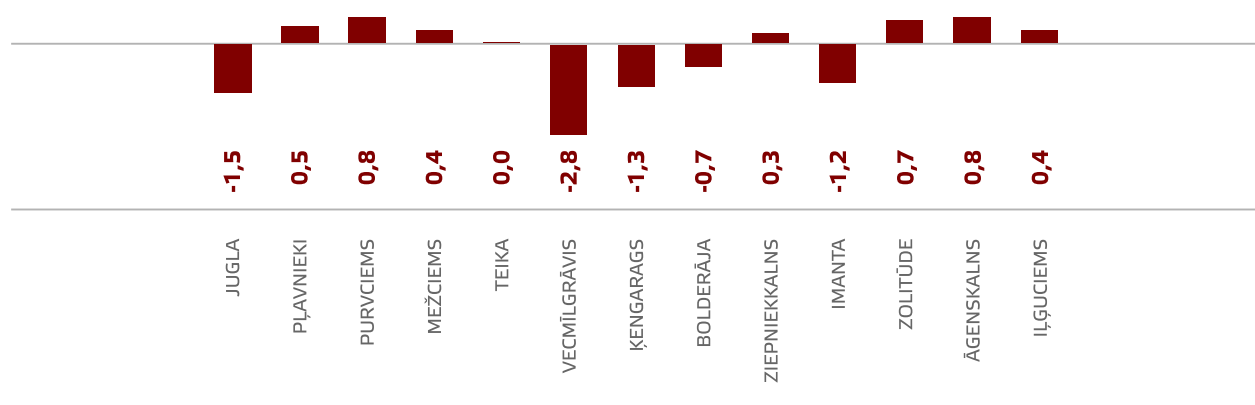
## Rīgas lielāko mikrorajonu dzīvokļu piedāvājuma dinamika



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 (-2,8 %). Arī Juglā šogad vērojams viens no lielākajiem dzīvokļu cenu kritumiem. Savukārt Purvciemā un Āgenskalnā šogad konstatēts vislielākais cenu pieaugums (+0,8 %). Citos mikrorajonos šogad novērotas gan pozitīvas, gan negatīvas cenu svārstības.

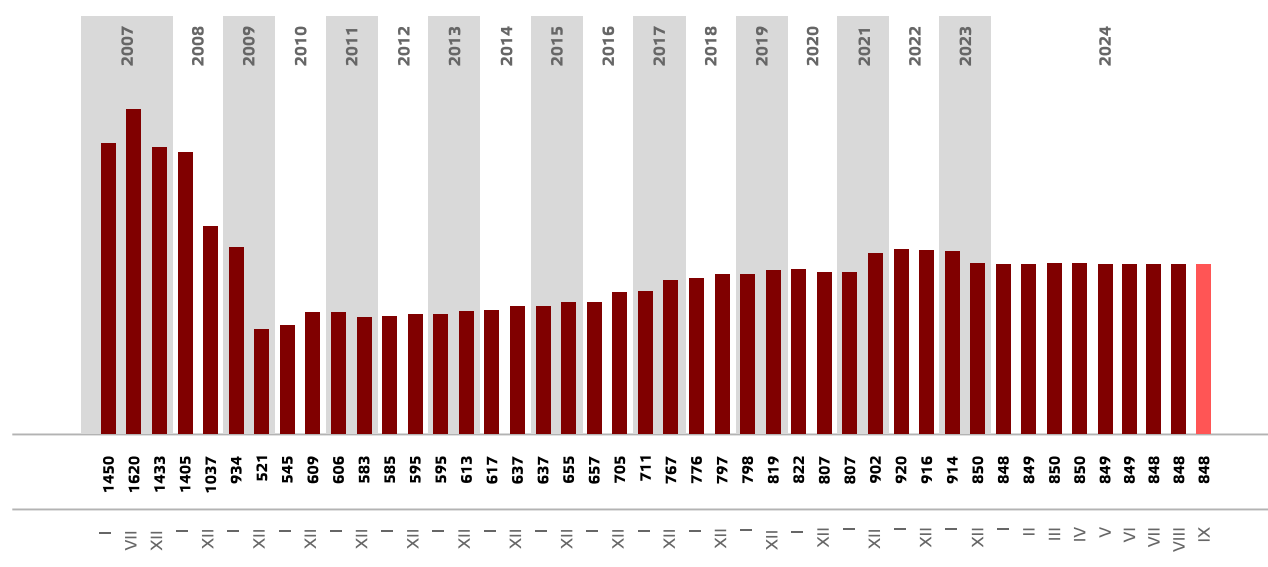
### Dzīvokļu cenu izmaiņas Rīgas lielākajos mikrorajonos kopš 2024. gada 1. janvāra, %



Avots: ARCO REAL ESTATE

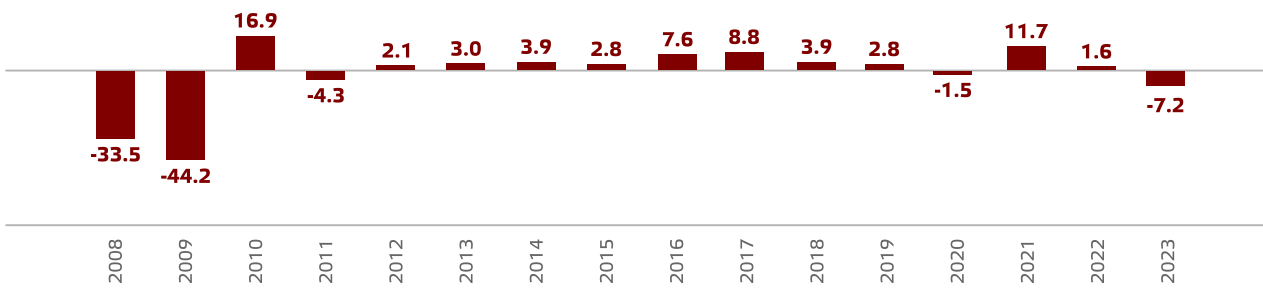
Septembrī sērijveida dzīvokļu vidējā cena saglabājās 848 EUR/m<sup>2</sup>. Cenas bija par vidēji 48 % zemākas nekā 2007. gada 1. septembrī, kad neremontēta sērijveida dzīvokļa vidējā cena sasniedza visu laiku augstāko atzīmi – 1 620 EUR/m<sup>2</sup>.

### Rīgas lielāko mikrorajonu sērijveida dzīvokļu vidējās cenas dinamika, EUR/m<sup>2</sup>



Avots: ARCO REAL ESTATE

## Rīgas mikrorajonu sērijveida dzīvokļu cenu izmaiņas, %



Avots: ARCO REAL ESTATE

Septembrī dzīvokļu cenās izmaiņas bija niecīgas. Sērijveida dzīvokļu viena kvadrātmetra vidējā cena nedaudz samazinājās vienas un divu istabu dzīvokļiem (-0,1 %). Savukārt trīs un četru istabu dzīvokļu viena kvadrātmetra vidējā cena septembrī nedaudz pieauga (+0,1 %).

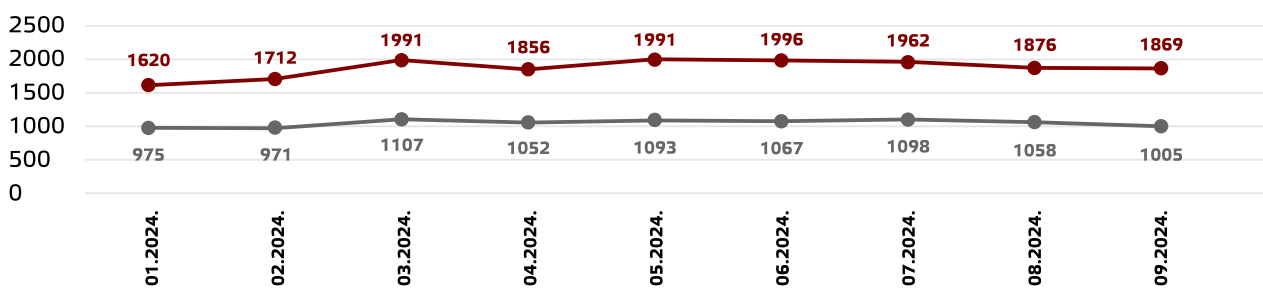
## Sērijveida dzīvokļu vidējās cenas Rīgas mikrorajonos dalījumā pēc istabu skaita, EUR/m<sup>2</sup>

	2023												2024									
	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.	01.10.	
1 istaba	1003	997	993	995	989	976	964	960	946	928	925	924	923	925	925	923	923	923	922	922	921	
2 istabas	920	920	919	920	912	896	887	880	865	855	856	856	854	857	858	857	853	852	852	850	849	
3 istabas	873	871	869	870	862	854	844	841	830	817	816	813	810	811	814	816	815	816	816	816	817	
4 istabas	860	858	856	857	850	841	835	830	822	807	807	806	803	802	802	803	804	805	804	804	805	

Avots: ARCO REAL ESTATE

Salīdzinot ar iepriekšējo mēnesi, septembrī dzīvokļu piedāvājums Rīgā samazinājās par 4 %. Piedāvājumu skaits "ARCO REAL ESTATE" analizētajos Rīgas lielākajos mikrorajonos nemainījās. Salīdzinot ar 2023. gada septembri, dzīvokļu piedāvājums šī gada septembrī kopumā bija lielāks: kopējais dzīvokļu piedāvājumu skaits bija lielāks par 2 %, bet lielāko mikrorajonu dzīvokļu piedāvājums – mazāks par 1 % nekā pirms gada.

## Dzīvokļu piedāvājuma dinamika Rīgā

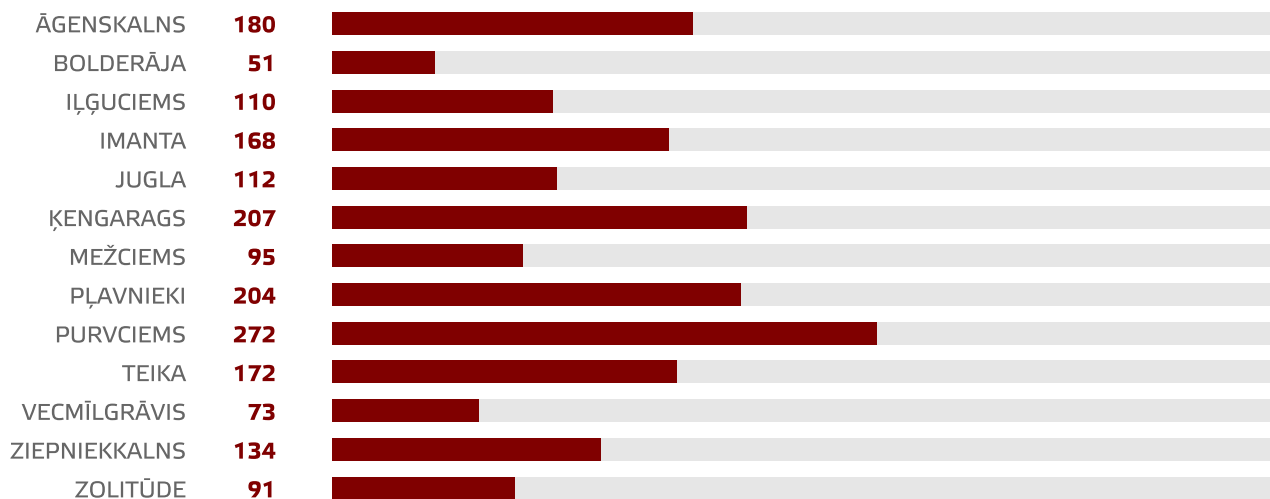


● Lielākie mikrorajoni ● Centrs, Vecrīga

Avots: ARCO REAL ESTATE

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

## Dzīvokļu piedāvājumu skaits Rīgā 2024. gada septembra beigās

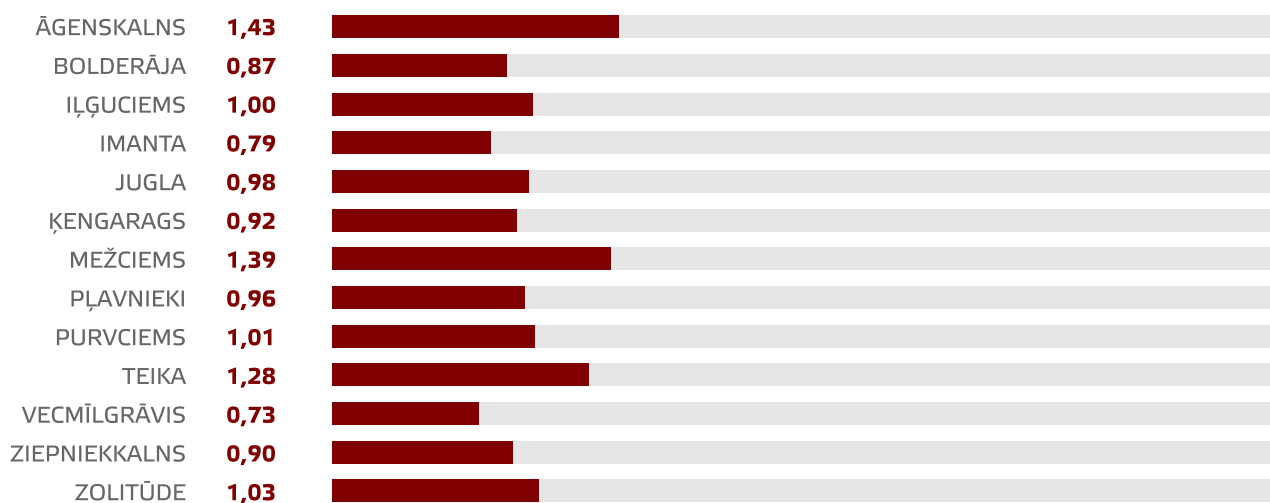


Avots: ARCO REAL ESTATE

Pagājušajā mēnesī lielākajā daļā no Rīgas lielākajiem mikrorajoniem dzīvokļu piedāvājumu skaits samazinājās. Visvairāk piedāvājumu skaits samazinājās Ķengaragā (-10 %). Tajā pašā laikā vairākos mikrorajonos dzīvokļu piedāvājums septembrī palielinājās. Lielākais dzīvokļu piedāvājumu pieaugums tika novērots Zolitūdē, kur mēneša laikā tas pieauga par 14 %.

Septembrī, analizējot piedāvājumu 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 septembrī



Avots: ARCO REAL ESTATE

Septembrī Rīgas mikrorajonos sērijveida dzīvokļu cenās konstatētas minimālas izmaiņas. Rīgas lielākajos mikrorajonos tika novērotas gan pozitīvas, gan negatīvas cenu svārstības. Lielākais cenu samazinājums novērots Imantā, kur cenas mēneša laikā samazinājās par 1 %. Savukārt septembrī dzīvokļu cenas visvairāk palielinājās Āgenskalnā – par 0,8 %. Pļavniekos un Zolitūdē cenu izmaiņas septembrī netika novērotas.

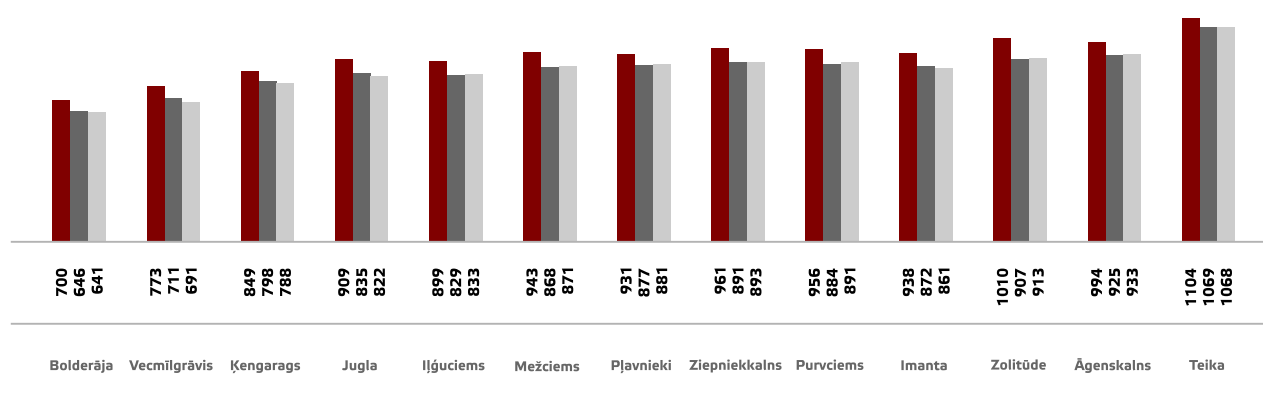
## Sērijveida dzīvokļu kvadrātmetra vidējās cenas izmaiņas Rīgas mikrorajonos, %

	Vidējā cena par 1 m <sup>2</sup> 01.10.2024.	Vidējā cena par 1 m <sup>2</sup> 01.09.2024.	Izmaiņas, %
JUGLA	<b>822</b>	823	-0,1
PLAVNIEKI	<b>881</b>	881	0,0
PURVCIEMS	<b>891</b>	888	0,3
MEŽCIEMS	<b>871</b>	869	0,2
TEIKA	<b>1068</b>	1069	-0,1
VECMĪLGRĀVIS	<b>691</b>	690	0,1
ĶENGARAGS	<b>788</b>	792	-0,5
BOLDERĀJA	<b>641</b>	640	0,3
ZIEPNIEKKALNS	<b>893</b>	892	0,2
IMANTA	<b>861</b>	871	-1,0
ZOLITŪDE	<b>913</b>	912	0,0
ĀGENSKALNS	<b>933</b>	926	0,8
IĻĢUCIEMS	<b>833</b>	829	0,5

Avots: ARCO REAL ESTATE

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

## Sērijveida dzīvokļu vidējās cenas Rīgas mikrorajonos, EUR/m<sup>2</sup>



● 01.01.2023. ● 01.01.2024. ● 01.10.2024.

Avots: ARCO REAL ESTATE

Sērijveida dzīvokļu augstākās cenas septembrī saglabājās Teikā, kur kvadrātmetra vidējā cena noslīdēja līdz 1068 EUR/m<sup>2</sup>. Viena kvadrātmetra zemākā vidējā cena septembrī bija Bolderājā – 641 EUR/m<sup>2</sup>, kas septembrī nedaudz palielinājās.

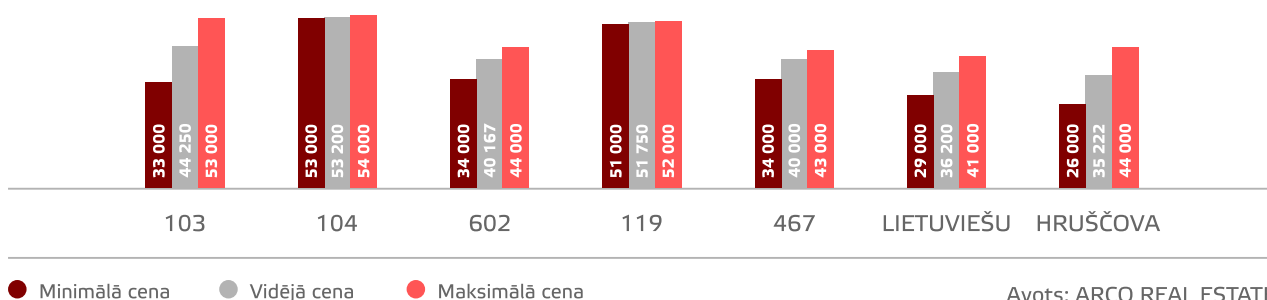
## Sērijveida dzīvokļu vidējās cenas Rīgas mikrorajonos 2024. gada 1. oktobrī, EUR/m<sup>2</sup>



Avots: ARCO REAL ESTATE

Septembrī visdārgākie dzīvokļi saglabājās 119. un 104. sērijas mājās, kurās cenas divstābu dzīvokļiem apmierinošā stāvoklī bija robežās no 51 000 līdz 54 000 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 septembrī dalījumā pēc sērijām (divstābu dzīvokļiem), EUR



Avots: ARCO REAL ESTATE

# Dzīvokļu tirgus Rīgas apkārtnē

**Ogre** Septembrī sērijveida dzīvokļu cenas Ogrē septembrī cenas palielinājās par 0,8 %. Sērijveida dzīvokļu vidējā cena septembrī – 851 EUR/m<sup>2</sup>. Kopš 2024. gada sākuma dzīvokļu cenas Ogrē septembrī palielinājās par 2 %.

## Sērijveida dzīvokļu vidējās cenas dinamika Ogrē, EUR/m<sup>2</sup>



Avots: ARCO REAL ESTATE

**Kauguri** Kauguros septembrī sērijveida dzīvokļu cenas palielinājās par 0,4 %. Sērijveida dzīvokļu vidējā cena septembrī – 783 EUR/m<sup>2</sup>. Kopš 2024. gada sākuma dzīvokļu cenas Kauguros augstākas par 3 %.

## Sērijveida dzīvokļu vidējās cenas dinamika Kauguros, EUR/m<sup>2</sup>



Avots: ARCO REAL ESTATE

**Salaspils** Septembrī sērijveida dzīvokļu cenas Salaspilī nemainījās. Dzīvokļu viena kvadrātmetra vidējā cena saglabājās 827 EUR/m<sup>2</sup>. Septembrī sērijveida dzīvokļu cenas Salaspilī bija par 2 % zemākas nekā gada sākumā.

## Sērijveida dzīvokļu vidējās cenas dinamika Salaspilī, EUR/m<sup>2</sup>



Avots: ARCO REAL ESTATE

**Jelgava** Jelgavā dzīvokļu cenas septembrī palielinājās par 0,7 %. Sērijveida dzīvokļu vidējā cena septembrī pakāpās līdz 739 EUR/m<sup>2</sup>. Jelgavā sērijveida dzīvokļu cenas par 4 % augstākas nekā 2024. gada sākumā.

## Sērijveida dzīvokļu vidējās cenas dinamika Jelgavā, EUR/m<sup>2</sup>



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](http://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.