

# Rīgas sērijveida dzīvokļu tirgus pārskats

NOVEMBRIS, 2024

Pārskata autori:

Māris Laukalējs  
ARCO REAL ESTATE valdes loceklis  
un vērtēšanas nodaļas vadītājs

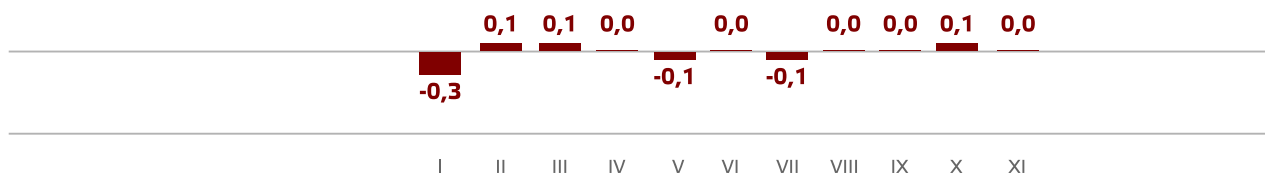
Jānis Dzedulis  
ARCO REAL ESTATE nekustamo  
īpašumu vērtēšanas speciālists

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 novembrī Rīgas mikrorajonos sērijveida dzīvokļu cenās joprojām netika novērotas būtiskas izmaiņas – mēneša laikā sērijveida dzīvokļu vidējā cena saglabājās bez izmaiņām. Sērijveida dzīvokļu vidējā cena novembrī – 849 EUR/m<sup>2</sup>. Arī salīdzinot ar 2024. gada sākumu, sērijveida dzīvokļu cenas novembrī kopumā bija līdzīgas.

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

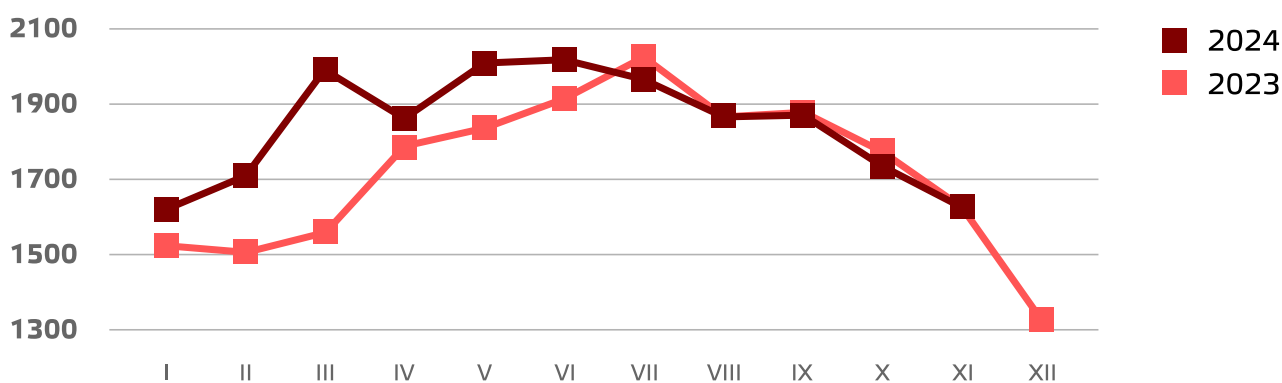


Avots: ARCO REAL ESTATE

2024. gadā Rīgas sērijveida dzīvokļu cenas vērtējamas kā stabilas. Kā izņēmums jāmin Vecmīlgrāvis un Jugla – šajos mikrorajonos sērijveida dzīvokļu cenas šogad samazinājās par 3-4 %. Rīgas apkārtnē – Ogrē, Jelgavā un Kauguros – sērijveida dzīvokļu tirgū šogad dzīvokļu cenas palielinājās par 2-4 %. Savukārt Salaspilī šogad dzīvokļu cenas samazinājās par 2 %.

Dzīvokļu piedāvājumu skaits Rīgas lielākajos mikrorajonos novembrī turpināja kristies. Piedāvājuma līmenis bija līdzīgs iepriekšējā gada novembrī novērotajam, un tam ik gadu pēdējā ceturksnī ir tendence samazināties.

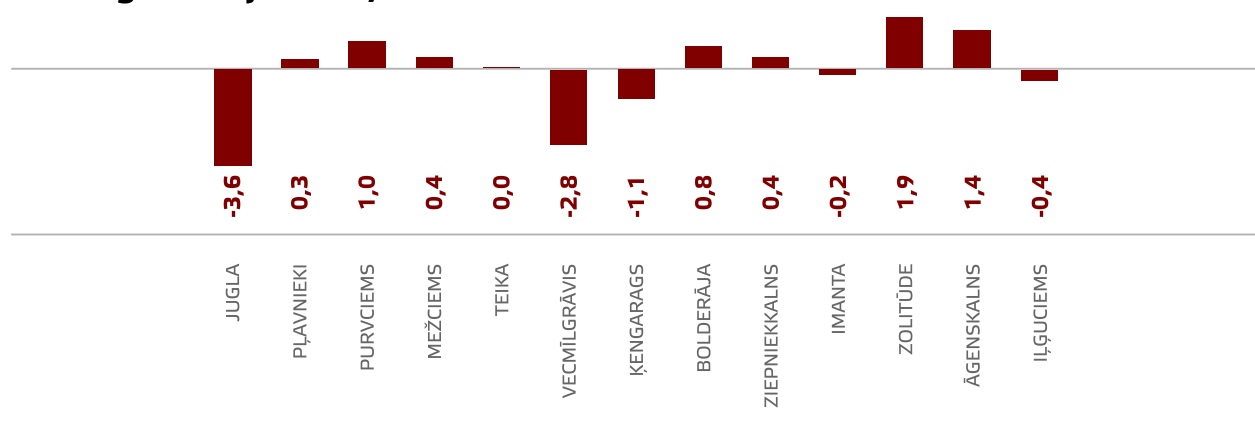
## Rīgas lielāko mikrorajonu dzīvokļu piedāvājuma dinamika



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 un Juglu. Lielākais cenu samazinājums kopš gada sākuma Rīgas mikrorajonos novērots Juglā (-3,6%). Arī Vecmīlgrāvī šogad vērojams viens no lielākajiem dzīvokļu cenu kritumiem. Savukārt Zolitūdē šogad konstatēts vislielākais cenu pieaugums (+1,9%). Citos mikrorajonos šogad novērotas gan pozitīvas, gan negatīvas cenu svārstības.

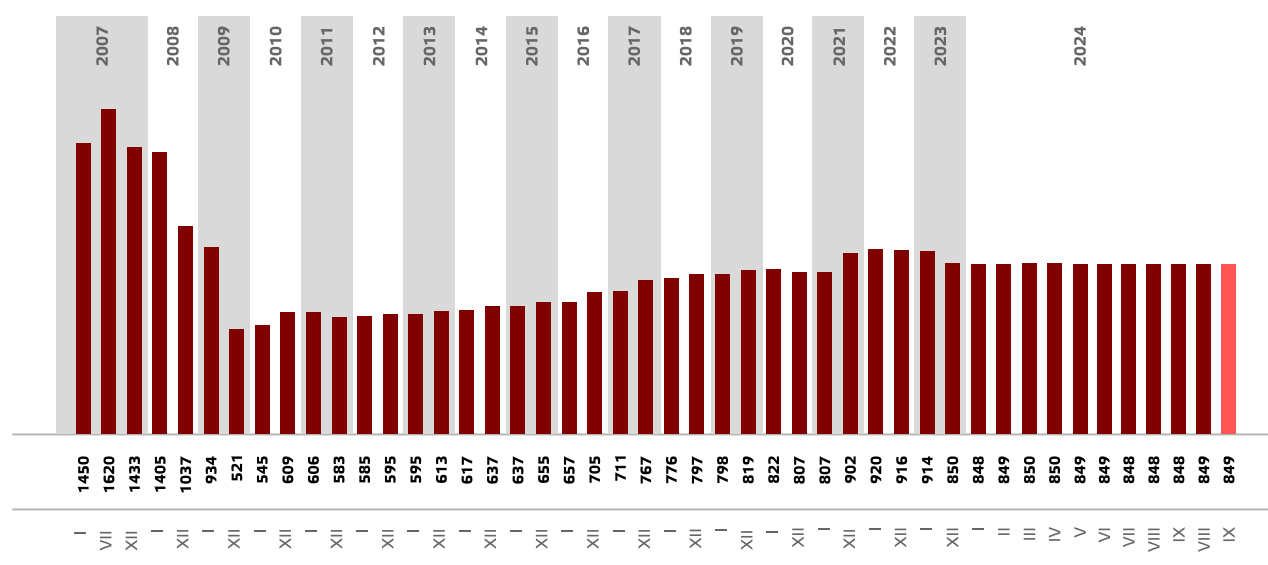
## Dzīvokļu cenu izmaiņas Rīgas lielākajos mikrorajonos kopš 2024. gada 1. janvāra, %



Avots: ARCO REAL ESTATE

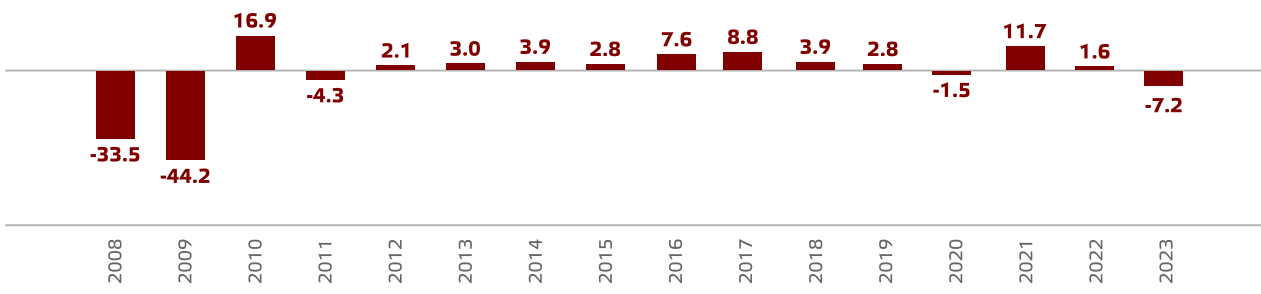
Novembrī sērijveida dzīvokļu vidējā cena saglabājās 849 EUR/m<sup>2</sup>. Cenas bija par vidēji 48 % zemākas nekā 2007. gada 1. novembrī, kad neremontēta sērijveida dzīvokļa vidējā cena sasniedza visu laiku augstāko atzīmi – 1 620 EUR/m<sup>2</sup>.

## 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

Novembrī dzīvokļu cenās izmaiņas bija niecīgas. Sērijveida dzīvokļu viena kvadrātmetra vidējā cena nedaudz samazinājās vienas istabas dzīvokļiem (-0,2 %). Savukārt divu istabu dzīvokļu viena kvadrātmetra vidējā cena novembrī nedaudz pieauga (+0,4 %). Trīs un četru istabu dzīvokļu vidējā kvadrātmetra cena saglabājās bez izmaiņām.

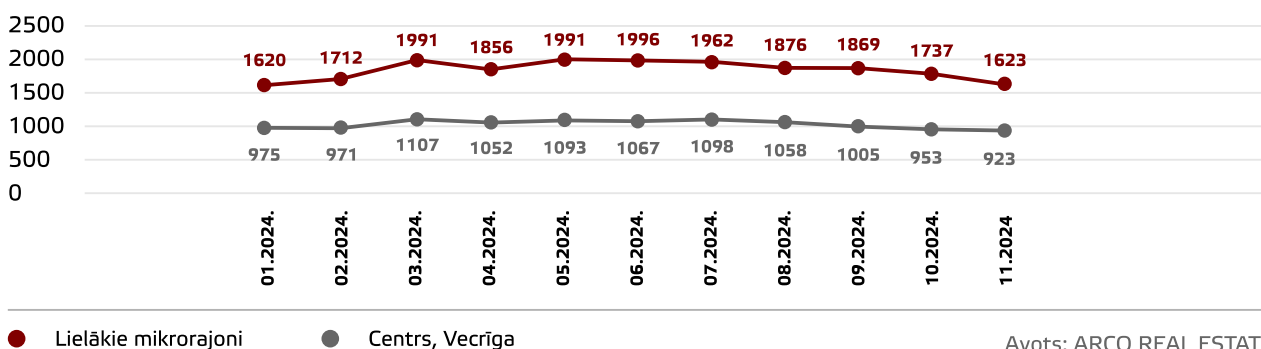
## Sērijveida dzīvokļu vidējās cenas Rīgas mikrorajonos dalījumā pēc istabu skaita, EUR/m<sup>2</sup>

	2023											2024										
	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.	01.11.	01.12.
1 istaba	997	993	995	989	976	964	960	946	928	925	924	923	925	925	923	923	923	922	922	921	920	918
2 istabas	920	919	920	912	896	887	880	865	855	856	856	854	857	858	857	853	852	852	850	849	852	855
3 istabas	871	869	870	862	854	844	841	830	817	816	813	810	811	814	816	815	816	816	816	817	818	818
4 istabas	858	856	857	850	841	835	830	822	807	807	806	803	802	802	803	804	805	804	804	805	805	805

Avots: ARCO REAL ESTATE

Salīdzinot ar iepriekšējo mēnesi, novembrī dzīvokļu piedāvājums Rīgā samazinājās par 6 %. Piedāvājumu skaits "ARCO REAL ESTATE" analizētajos Rīgas lielākajos mikrorajonos samazinājās par 7 %. Salīdzinot ar 2023. gada novembri, dzīvokļu piedāvājums kopumā bija lielāks: kopējais dzīvokļu piedāvājumu skaits lielāks par 4 %, bet lielāko mikrorajonu dzīvokļu piedāvājums tieši tāds pats kā pirms gada.

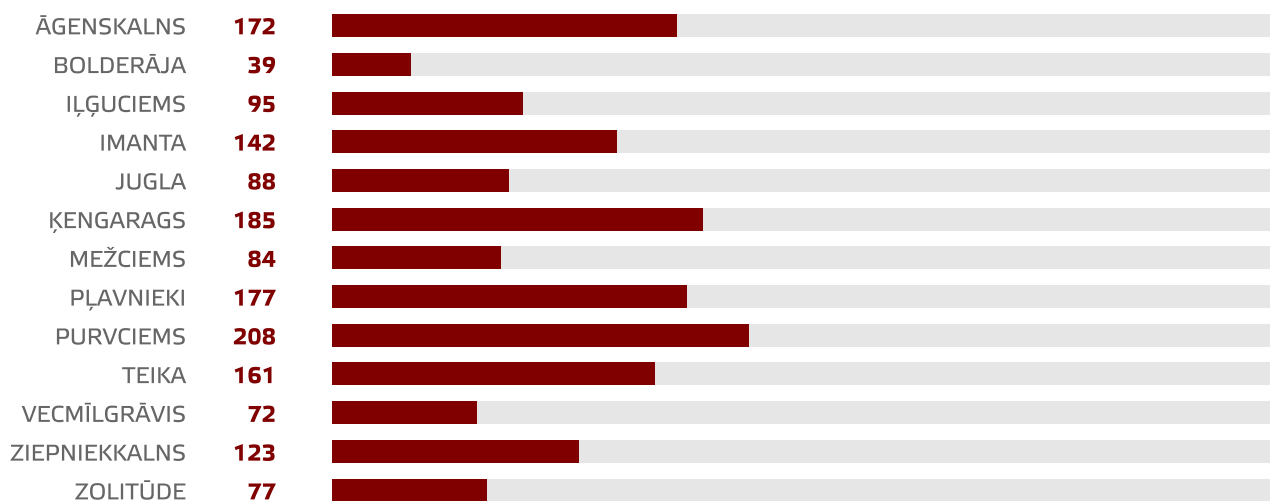
## Dzīvokļu piedāvājuma dinamika Rīgā



Avots: ARCO REAL ESTATE

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

## Dzīvokļu piedāvājumu skaits Rīgā 2024. gada novembra beigās

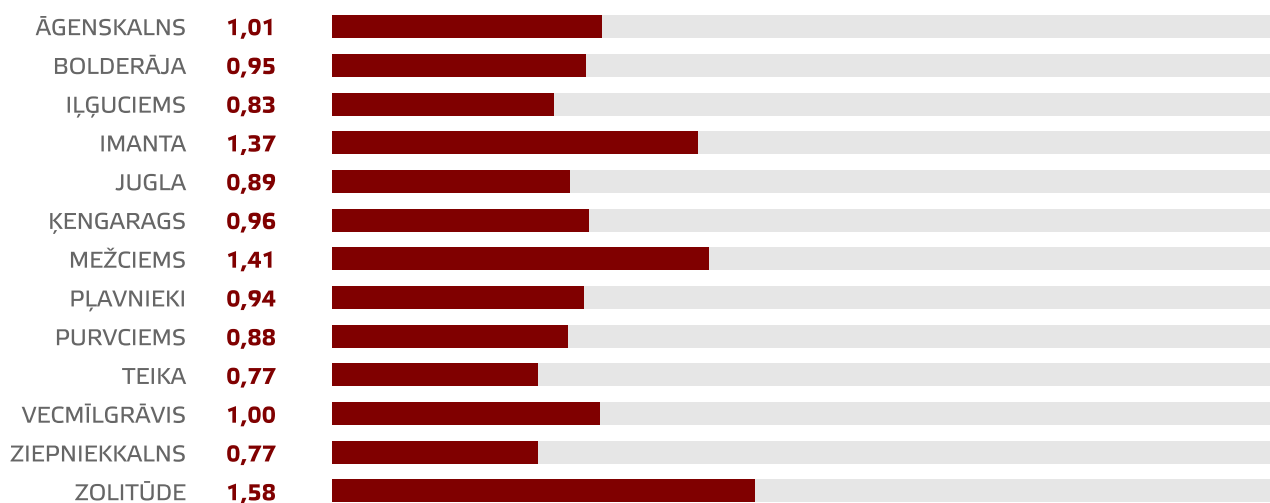


Avots: ARCO REAL ESTATE

Pagājušajā mēnesī lielākajā daļā no Rīgas lielākajiem mikrorajoniem dzīvokļu piedāvājumu skaits samazinājās. Visvairāk piedāvājumu skaits samazinājās Mežciemā (-13 %). Tikai vienā mikrorajonā dzīvokļu piedāvājums novembrī palielinājās. Dzīvokļu piedāvājumu pieaugums tika novērots Teikā, kur mēneša laikā tas pieauga par 18 %.

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

## Dzīvokļu piedāvājums proporcionāli Rīgas mikrorajonu lielumam 2024. gada novembrī



Avots: ARCO REAL ESTATE

Novembrī Rīgas mikrorajonos sērijveida dzīvokļu cenās konstatētas nelielas izmaiņas. Rīgas lielākajos mikrorajonos tika novērotas gan pozitīvas, gan negatīvas cenu svārstības. Lielākais cenu samazinājums novērots Ilģuciemā, kur cenas mēneša laikā samazinājās par 0,6 %. Savukārt novembrī dzīvokļu cenas visvairāk palielinājās Imantā – par 0,7 %. Tomēr lielākajā daļā no mikrorajoniem cenu izmaiņas novembrī netika novērotas vispār vai arī tās bija niecīgas.

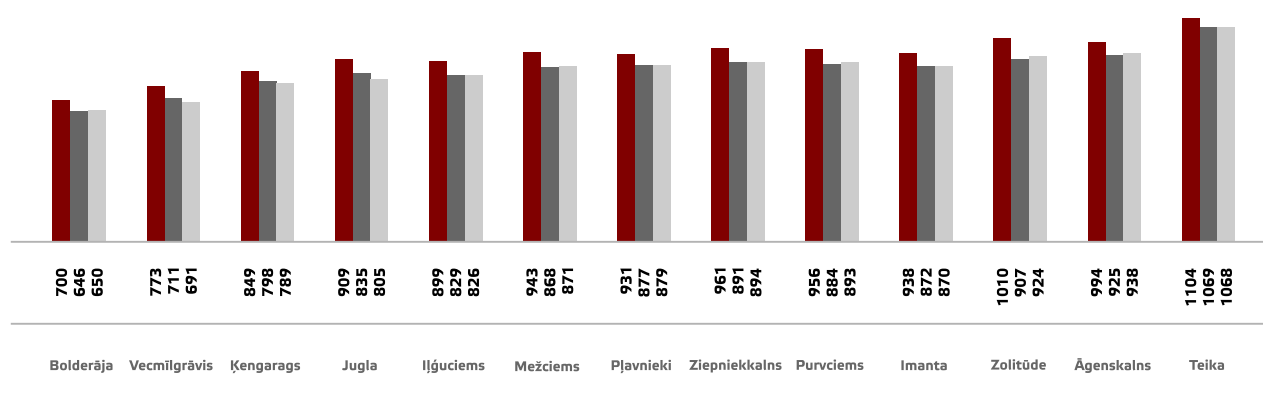
## Sērijveida dzīvokļu kvadrātmetra vidējās cenas izmaiņas Rīgas mikrorajonos, %

	Vidējā cena par 1 m <sup>2</sup> 01.12.2024.	Vidējā cena par 1 m <sup>2</sup> 01.11.2024.	Izmaiņas, %
JUGLA	<b>805</b>	807	-0,3
PLAVNIEKI	<b>879</b>	878	0,1
PŪRVCIEMS	<b>893</b>	892	0,1
MEŽCIEMS	<b>871</b>	871	0,0
TEIKA	<b>1068</b>	1068	0,0
VECMĪLGRĀVIS	<b>691</b>	691	0,0
ĶENGARAGS	<b>789</b>	789	0,0
BOLDERĀJA	<b>650</b>	647	0,6
ZIEPNIEKKALNS	<b>894</b>	894	0,0
IMANTA	<b>870</b>	864	0,7
ZOLITŪDE	<b>924</b>	921	0,2
ĀGENSKALNS	<b>938</b>	936	0,1
ILĢUCIEMS	<b>826</b>	831	-0,6

Avots: ARCO REAL ESTATE

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

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

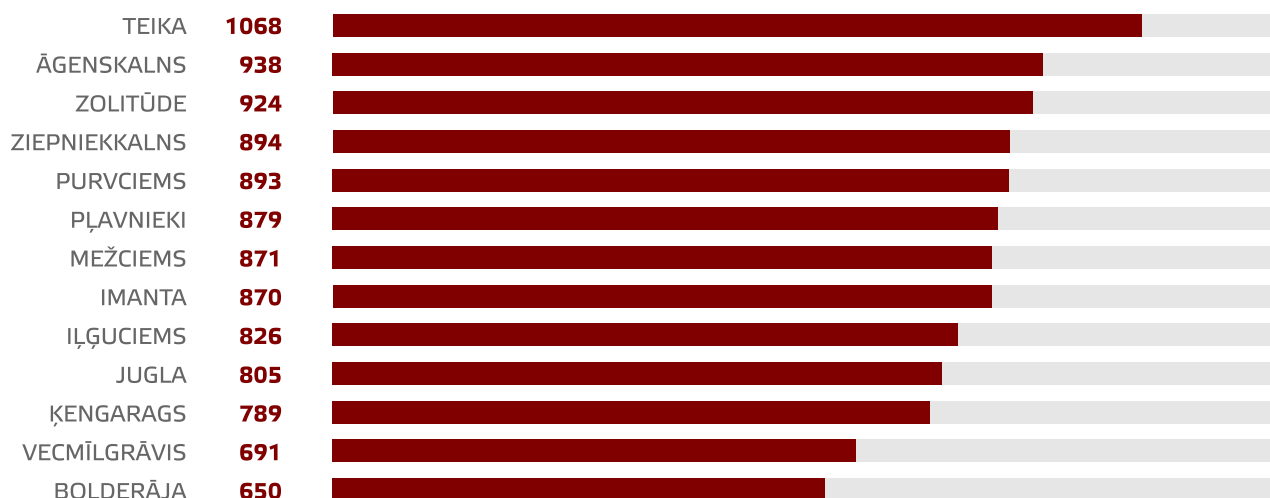


● 01.01.2023. ● 01.01.2024. ● 01.12.2024.

Avots: ARCO REAL ESTATE

Sērijveida dzīvokļu augstākās cenas novembrī saglabājās Teikā, kur kvadrātmetra vidējā cena bija 1068 EUR/m<sup>2</sup>. Viena kvadrātmetra zemākā vidējā cena novembrī novērota Bolderājā – 650 EUR/m<sup>2</sup>, kas novembrī nedaudz palielinājās.

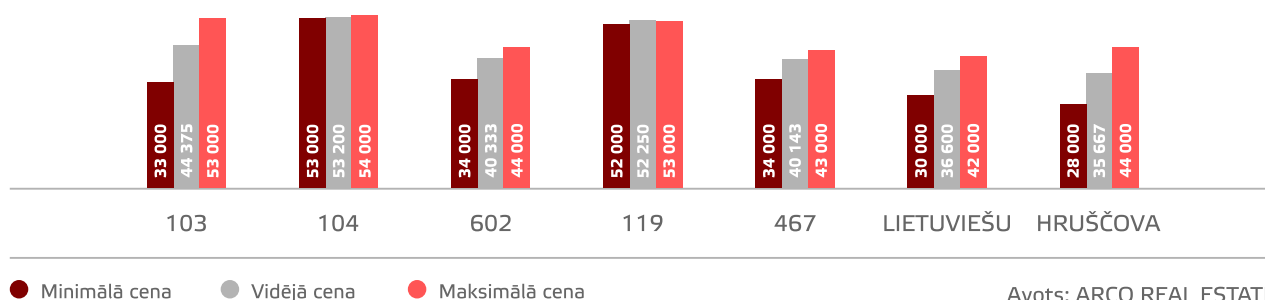
## Sērijveida dzīvokļu vidējās cenas Rīgas mikrorajonos 2024. gada 1. decembrī, EUR/m<sup>2</sup>



Avots: ARCO REAL ESTATE

Novembrī visdārgākie dzīvokļi saglabājās 119. un 104. sērijas mājās, kurās cenas divstābu dzīvokļiem apmierinošā stāvoklī bija robežās no 52 000 līdz 54 000 eiro atkarībā no atrašanās vietas. Savukārt vislētākās bija lietuviešu projekta mājas, kur divstābu dzīvokļu cenu amplitūda bija no 30 000 līdz 42 000 eiro, un Hruščova laika mājas, kurās cenas divstābu dzīvokļiem bija robežās no 28 000 līdz 44 000 eiro atkarībā no mikrorajona.

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



Avots: ARCO REAL ESTATE

# Dzīvokļu tirgus Rīgas apkārtnē

**Ogre** Novembrī sērijveida dzīvokļu cenas Ogrē novembrī cenas nedaudz pazeminājās – par 0,3 %. Dzīvokļu viena kvadrātmetra vidējā cena – 848 EUR/m<sup>2</sup>. Dzīvokļu cenas Ogrē šī gada novembrī bija par 2 % augstākas nekā 2024. gada sākumā.

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



Avots: ARCO REAL ESTATE

**Kauguri** Kauguros novembrī sērijveida dzīvokļu cenas nemainījās. Sērijveida dzīvokļu vidējā cena novembrī – 783 EUR/m<sup>2</sup>. Kopš 2024. gada sākuma dzīvokļu cenas Kauguros ir augstākas par 3 %.

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



Avots: ARCO REAL ESTATE

**Salaspils** Novembrī sērijveida dzīvokļu cenas Salaspilī pazeminājās par 0,2 %. Dzīvokļu viena kvadrātmetra vidējā cena nokritās līdz 827 EUR/m<sup>2</sup>. Novembrī 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 novembrī samazinājās par 0,6 %. Sērijveida dzīvokļu vidējā cena novembrī noslīdēja līdz 741 EUR/m<sup>2</sup>. Jelgavā sērijveida dzīvokļu cenas novembrī bija 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.