

# Rīgas sērijveida dzīvokļu tirgus pārskats

DECEMBRIS, 2024

Pārskata autori:

Māris Laukalējs  
ARCO REAL ESTATE valdes loceklis  
un vērtēšanas nodaļas vadītājs

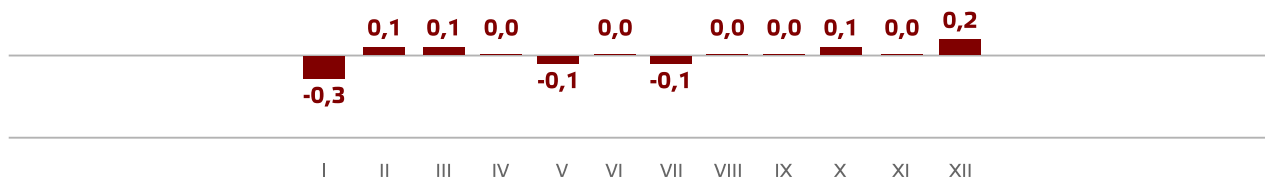
Jānis Dzedulis  
ARCO REAL ESTATE nekustamo  
īpašumu vērtēšanas speciālists

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, 2025. gada 1. janvāris

2024. gada decembrī Rīgas mikrorajonos sērijveida dzīvokļu cenās joprojām nebija būtisku izmaiņu – mēneša laikā sērijveida dzīvokļu vidējā cena palielinājās par 0,2 %. Sērijveida dzīvokļu vidējā cena decembrī – 851 EUR/m<sup>2</sup>. Arī salīdzinot ar 2024. gada sākumu, sērijveida dzīvokļu cenas decembrī kopumā līdzīgas.

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

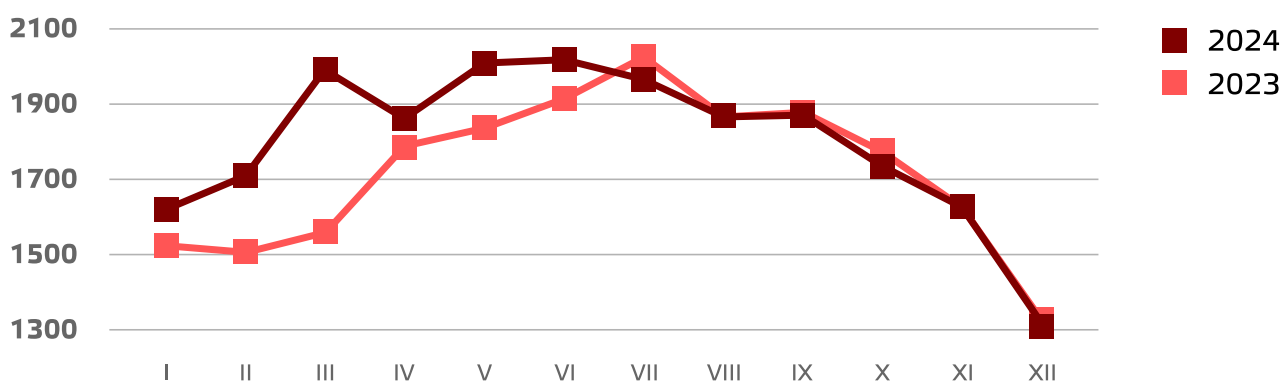


Avots: ARCO REAL ESTATE

2024. gadā Rīgas sērijveida dzīvokļu cenas vērtējamās kā stabilas. Lielākais cenu samazinājums konstatēts janvārī, savukārt lielākais pieaugums – decembrī. Rīgas apkārtnē sērijveida dzīvokļu tirgū 2024. gadā Ogrē, Jelgavā un Kauguros dzīvokļu cenas palielinājās par 2-4 %. Savukārt Salaspilī dzīvokļu cenas gada laikā nokritās par 1 %.

Dzīvokļu piedāvājumu skaits Rīgas lielākajos mikrorajonos decembrī turpināja samazināties. Piedāvājuma līmenis bija līdzīgs kā iepriekšējā gada decembrī, un tam ik gadu decembrī ir tendence noslīdēt viszemākajā līmenī.

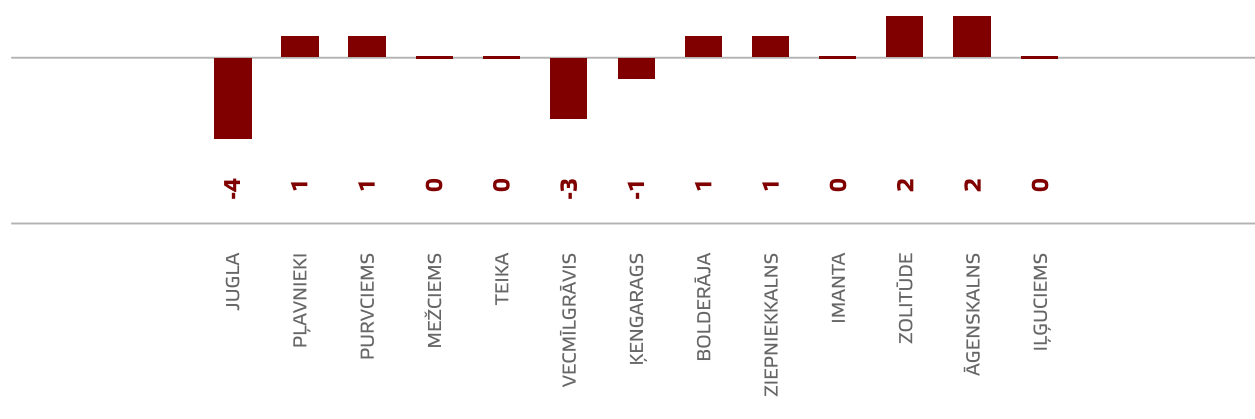
## Rīgas lielāko mikrorajonu dzīvokļu piedāvājuma dinamika



Avots: ARCO REAL ESTATE

Rīgas lielākajos mikrorajonos 2024. gadā 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 (-4%). Arī Vecmīlgrāvī šogad vērojams viens no lielākajiem dzīvokļu cenu kritumiem. Savukārt Zolitūdē un Āgenskalnā šogad konstatēts vislielākais cenu pieaugums (+2%). Citos mikrorajonos šogad novērotas gan pozitīvas, gan negatīvas cenu svārstības.

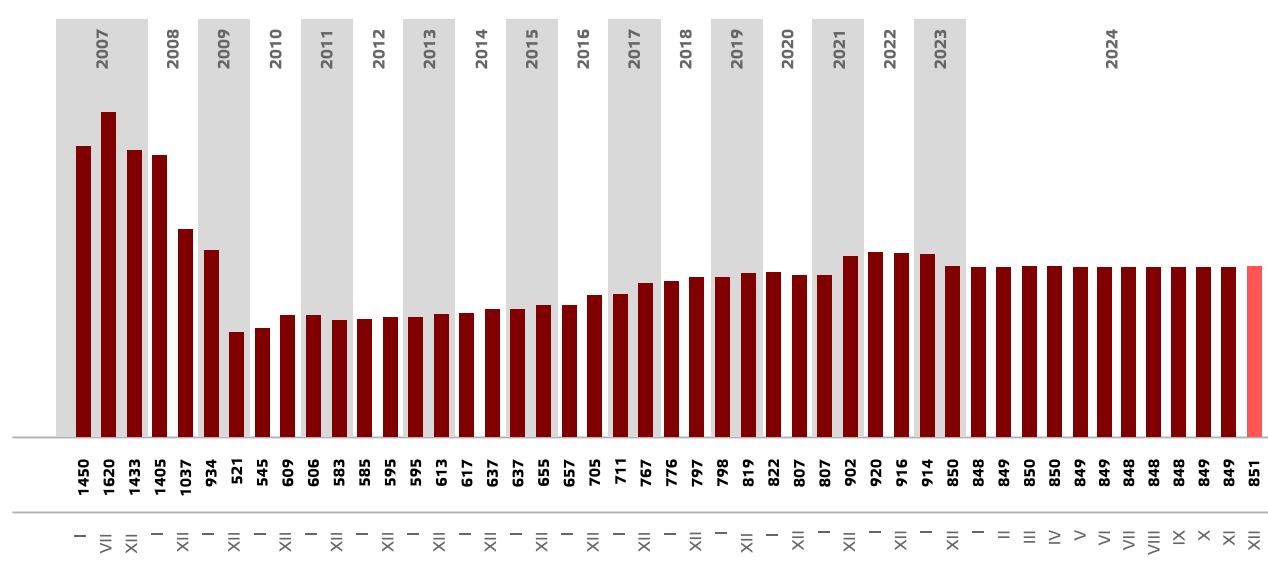
## Dzīvokļu cenu izmaiņas Rīgas lielākajos mikrorajonos kopš 2024. gada 1. janvāra, %



Avots: ARCO REAL ESTATE

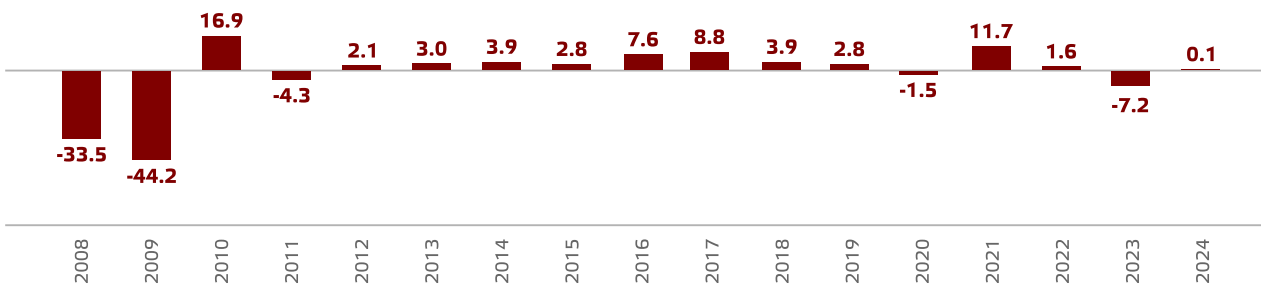
Decembrī sērijveida dzīvokļu vidējā cena palielinājās līdz 851 EUR/m<sup>2</sup>. Cenas bija par vidēji 47% zemākas nekā 2007. gada 1. decembrī, kad neremontēta sērijveida dzīvokļa vidējā cena sasniedza visu laiku augstāko atzīmi – 1 620 EUR/m<sup>2</sup>.

## 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

Decembrī dzīvokļu cenās novērotas nelielas izmaiņas. Sērijveida dzīvokļu viena kvadrātmetra vidējā cena nedaudz palielinājās vienistabas dzīvokļiem (+0,2 %), divistabu dzīvokļiem (+0,4 %) un trīsstabu dzīvokļiem (+0,1%). Četrstabu dzīvokļu kvadrātmetra vidējā cena saglabājās bez izmaiņām.

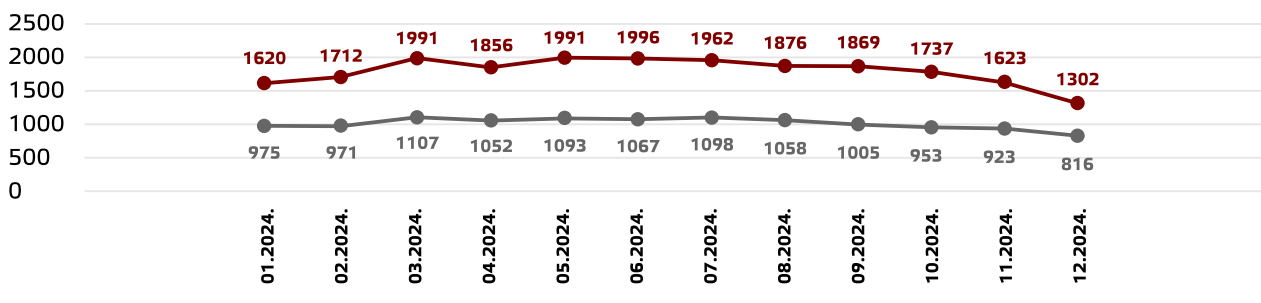
## Sērijveida dzīvokļu vidējās cenas Rīgas mikrorajonos dalījumā pēc istabu skaita, EUR/m<sup>2</sup>

	2024												2025
1 istaba	924	923	925	925	923	923	923	922	922	921	920	918	920
2 istabas	856	854	857	858	857	853	852	852	850	849	852	855	858
3 istabas	813	810	811	814	816	815	816	816	816	817	818	818	819
4 istabas	806	803	802	802	803	804	805	804	804	805	805	805	805
	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.

Avots: ARCO REAL ESTATE

Salīdzinot ar iepriekšējo mēnesi, decembrī dzīvokļu piedāvājums Rīgā samazinājās par 17 %. Piedāvājumu skaits "ARCO REAL ESTATE" analizētajos Rīgas lielākajos mikrorajonos samazinājās par 20 %. Salīdzinot ar 2023. gada decembri, dzīvokļu piedāvājums kopumā bija lielāks: kopējais dzīvokļu piedāvājumu skaits lielāks par 3 %, bet lielāko mikrorajonu dzīvokļu piedāvājums mazāks (-2 %) nekā pirms gada.

## Dzīvokļu piedāvājuma dinamika Rīgā

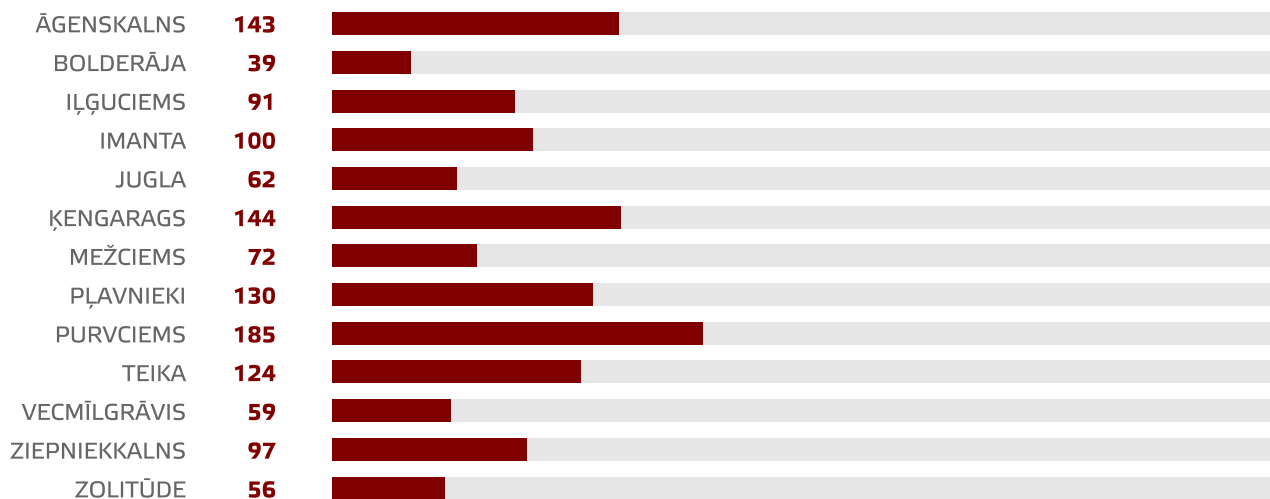


● Lielākie mikrorajoni ● Centrs, Vecrīga

Avots: ARCO REAL ESTATE

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

## Dzīvokļu piedāvājumu skaits Rīgā 2024. gada decembra beigās

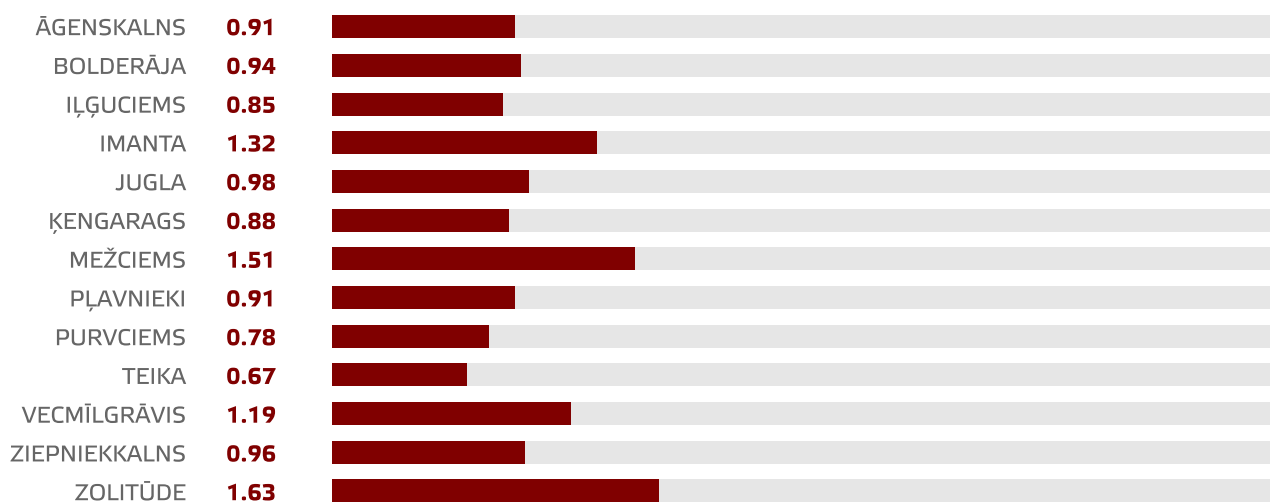


Avots: ARCO REAL ESTATE

Pagājušajā mēnesī gandrīz visos Rīgas lielākajos mikrorajonos dzīvokļu piedāvājumu skaits samazinājās. Visvairāk piedāvājumu skaits samazinājās Juglā un Imantā (-30 %). Tikai vienā mikrorajonā dzīvokļu piedāvājums decembrī saglabājās nemainīgs – Bolderājā.

Decembrī, 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 decembrī



Avots: ARCO REAL ESTATE

Decembrī Rīgas mikrorajonos sērijveida dzīvokļu cenās konstatētas nelielas izmaiņas. Rīgas lielākajos mikrorajonos tika novērotas galvenokārt pozitīvas cenu svārstības. Lielākais cenu palielinājums novērots Imantā, kur cenas mēneša laikā pieauga par 0,5 %. Vairākos mikrorajonos cenu izmaiņas decembrī netika novērotas vispār vai arī tās bija niecīgas.

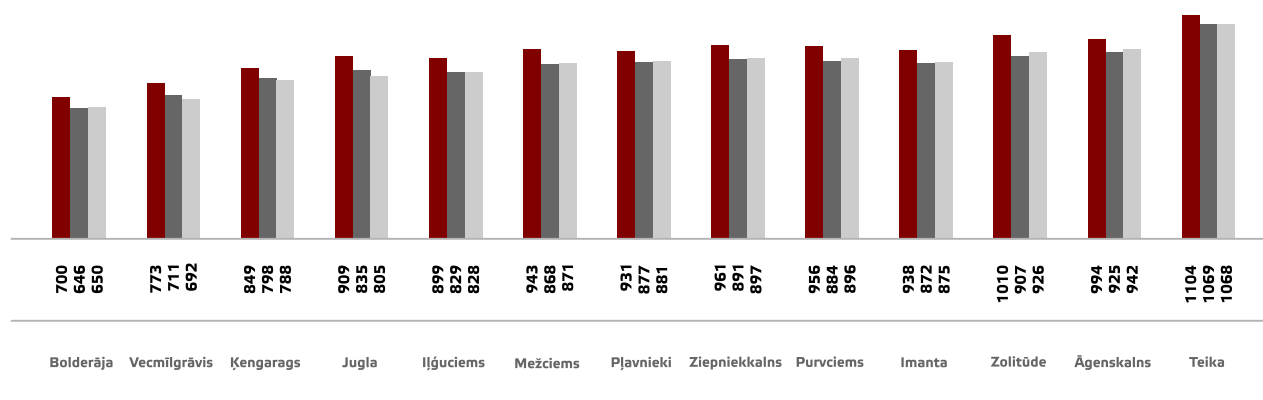
## Sērijveida dzīvokļu kvadrātmetra vidējās cenas izmaiņas Rīgas mikrorajonos, %

	Vidējā cena par 1 m <sup>2</sup> 01.01.2025.	Vidējā cena par 1 m <sup>2</sup> 01.12.2024.	Izmaiņas, %
JUGLA	<b>805</b>	805	0,0
PLAVNIEKI	<b>881</b>	879	0,2
PURVCIEMS	<b>896</b>	893	0,4
MEŽCIEMS	<b>871</b>	871	0,0
TEIKA	<b>1068</b>	1068	0,0
VECMĪLGRĀVIS	<b>692</b>	691	0,1
ĶENGARAGS	<b>788</b>	789	-0,1
BOLDERĀJA	<b>650</b>	650	0,0
ZIEPNIEKKALNS	<b>897</b>	894	0,3
IMANTA	<b>875</b>	870	0,5
ZOLITŪDE	<b>926</b>	924	0,2
ĀGENSKALNS	<b>942</b>	938	0,5
IĻĢUCIEMS	<b>828</b>	826	0,2

Avots: ARCO REAL ESTATE

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

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

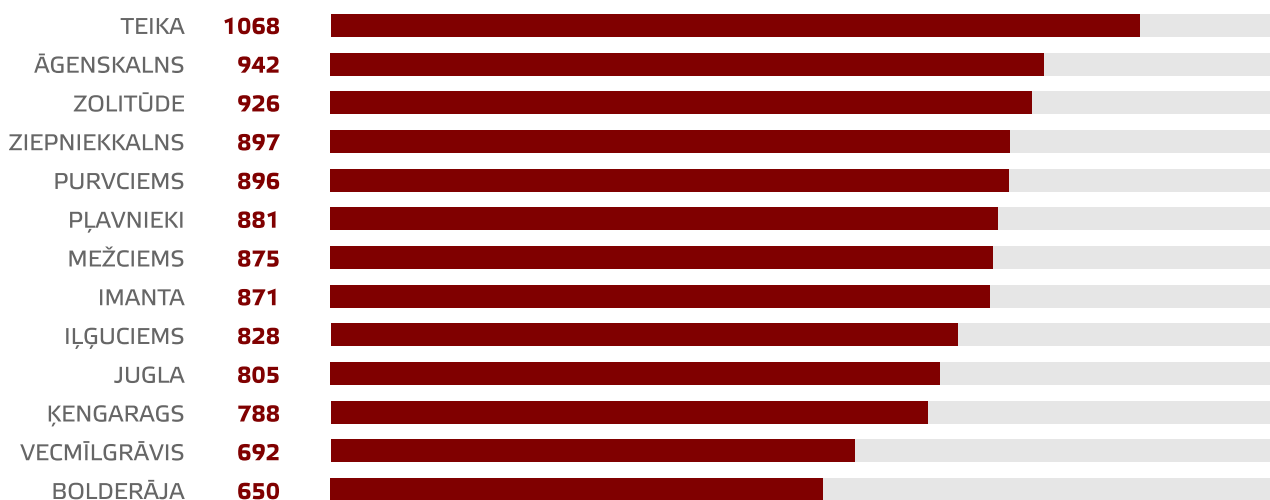


● 01.01.2023. ● 01.01.2024. ● 01.01.2025.

Avots: ARCO REAL ESTATE

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

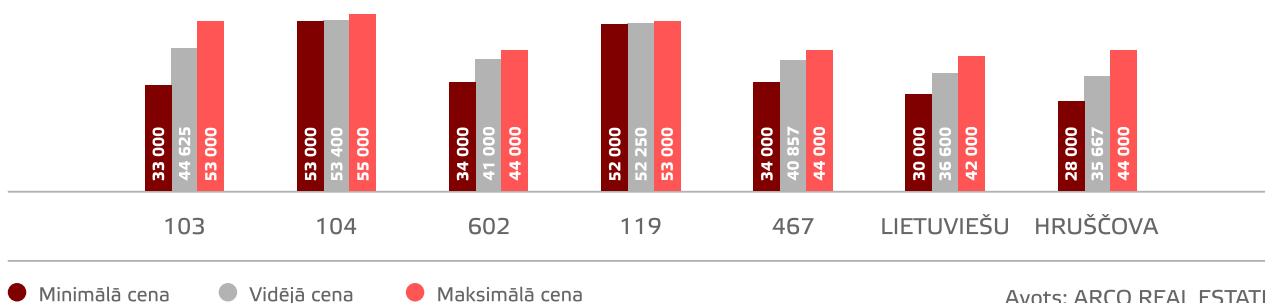
## Sērijveida dzīvokļu vidējās cenas Rīgas mikrorajonos 2025. gada 1. janvārī, EUR/m<sup>2</sup>



Avots: ARCO REAL ESTATE

Decembrī 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 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 decembrī dalījumā pēc sērijām (divstābu dzīvokļiem), EUR



Avots: ARCO REAL ESTATE

# Dzīvokļu tirgus Rīgas apkārtnē

**Ogre** Decembrī sērijveida dzīvokļu cenas Ogrē nemainījās. Dzīvokļu viena kvadrātmetra vidējā cena – 848 EUR/m<sup>2</sup>. Dzīvokļu cenas Ogrē šī gada decembrī bija par 2 % nekā 2024. gada sākumā.

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



Avots: ARCO REAL ESTATE

**Kauguri** Kauguros decembrī sērijveida dzīvokļu cenas palielinājās par 0,7 %. Sērijveida dzīvokļu vidējā cena decembrī – 788 EUR/m<sup>2</sup>. Kopš 2024. gada sākuma dzīvokļu cenas Kauguros decembrī bija augstākas par 4 %.

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



Avots: ARCO REAL ESTATE

**Salaspils** Decembrī sērijveida dzīvokļu cenas Salaspilī palielinājās par 0,3 %. Dzīvokļu viena kvadrātmetra vidējā cena pakāpās līdz 830 EUR/m<sup>2</sup>. Decembrī sērijveida dzīvokļu cenas Salaspilī bija par 1 % zemākas nekā gada sākumā.

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



Avots: ARCO REAL ESTATE

**Jelgava** Jelgavā dzīvokļu cenas decembrī palielinājās par 0,3 %. Sērijveida dzīvokļu vidējā cena decembrī pieauga līdz 743 EUR/m<sup>2</sup>. Jelgavā sērijveida dzīvokļu cenas ir 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.