

Rīgas sērijveida dzīvokļu tirgus pārskats

MAIJS, 2025

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.

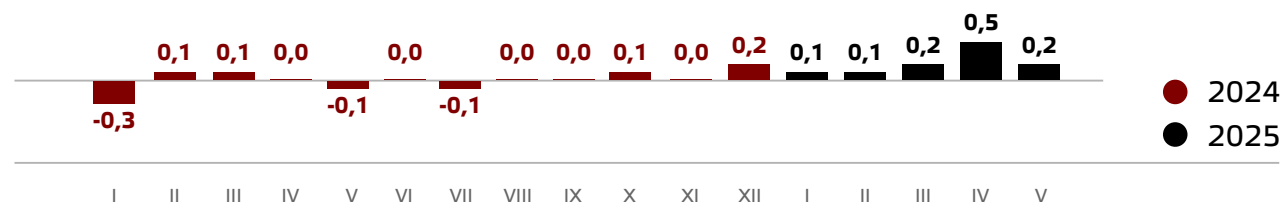
Sērijveida dzīvokļi, 2025. gada 1. maijs

2025. gada maijā Rīgas mikrorajonos sērijveida dzīvokļu cenās joprojām netika novērotas būtiskas izmaiņas – mēneša laikā sērijveida dzīvokļu vidējā cena palielinājās par nieka 0,2 %. Sērijveida dzīvokļu vidējā cena maijā pieauga līdz 860 EUR/m².

2025. gada pirmajos mēnešos Rīgas sērijveida dzīvokļu cenās netika novērotas būtiskas izmaiņas. Atsevišķos mikrorajonos konstatētas pozitīvas cenu pieauguma tendences – Juglā un Imantā, kur šogad dzīvokļu cenas palielinājās par 3-4 %. Rīgas apkārtnē sērijveida dzīvokļu tirgū 2025. gada pirmajos mēnešos cenas visvairāk palielinājās Ogrē un Jūrmalā, Kauguros – par 3 %.

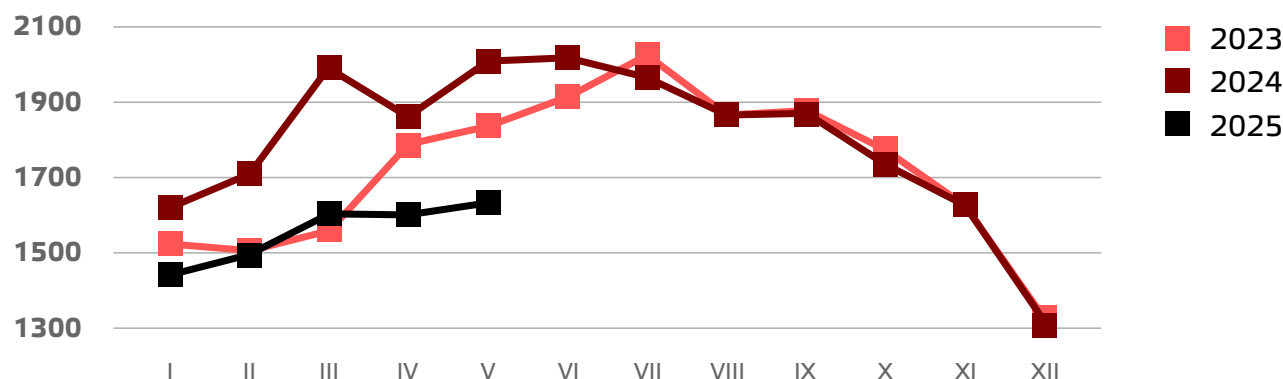
Dzīvokļu piedāvājumu skaits Rīgas lielākajos mikrorajonos maijā turpināja palielināties, un šogad sasniedza augstāko atzīmi – 1625. Piedāvājuma līmenis joprojām bija zemāks nekā 2024. gadā.

Sērijveida dzīvokļu cenu izmaiņas kopš 2024. gada sākuma, %



Avots: ARCO REAL ESTATE

Rīgas lielāko mikrorajonu dzīvokļu piedāvājuma dinamika

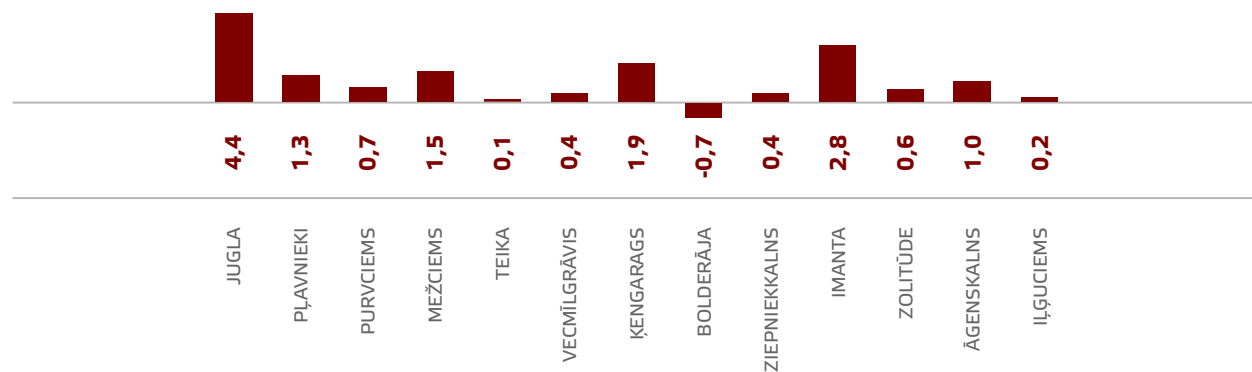


Avots: ARCO REAL ESTATE

Rīgas lielākajos mikrorajonos kopš 2025. gada sākuma dzīvokļu cenās galvenokārt konstatētas nelielas cenu svārstības. Lielākās dzīvokļu cenu izmaiņas novērotas Juglā, kur tās šogad palielinājās par vairāk nekā 4 %. Arī Imantā šī gada pirmajos mēnešos sērijveida dzīvokļu cenas palielinājās par gandrīz 3 %. Citos mikrorajonos cenu izmaiņas šogad nerasniedza 2 %.

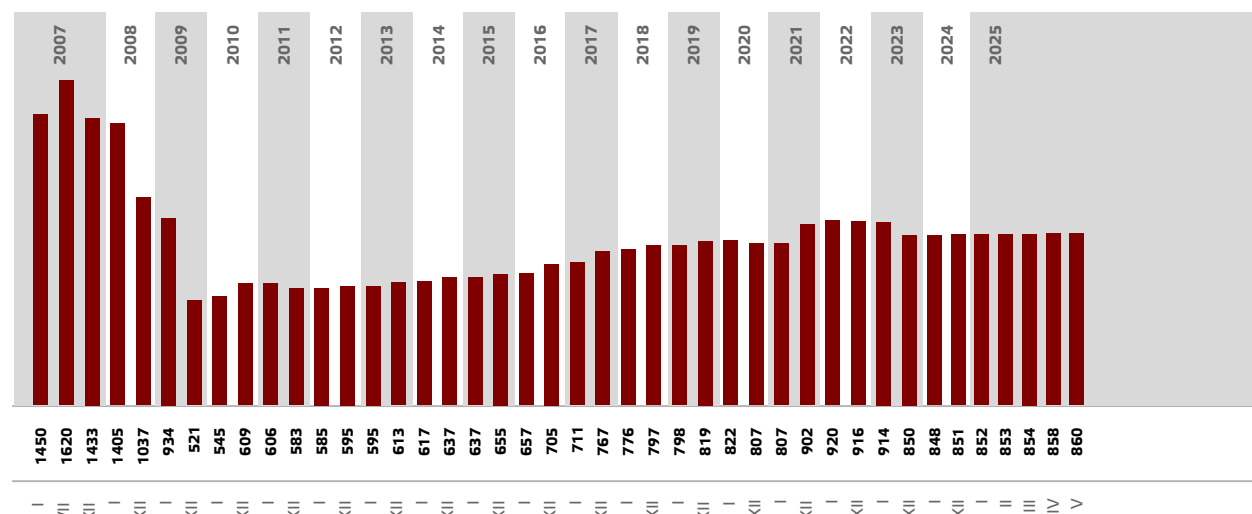
Maijā sērijveida dzīvokļu vidējā cena pieauga līdz 860 EUR/m². Cenas bija par vidēji 47 % zemākas nekā 2007. gada 1. maijā, kad neremontēta sērijveida dzīvokļa vidējā cena sasniedza visu laiku augstāko atzīmi – 1 620 EUR/m².

Dzīvokļu cenu izmaiņas Rīgas lielākajos mikrorajonos kopš 2025. gada 1. janvāra, %



Avots: ARCO REAL ESTATE

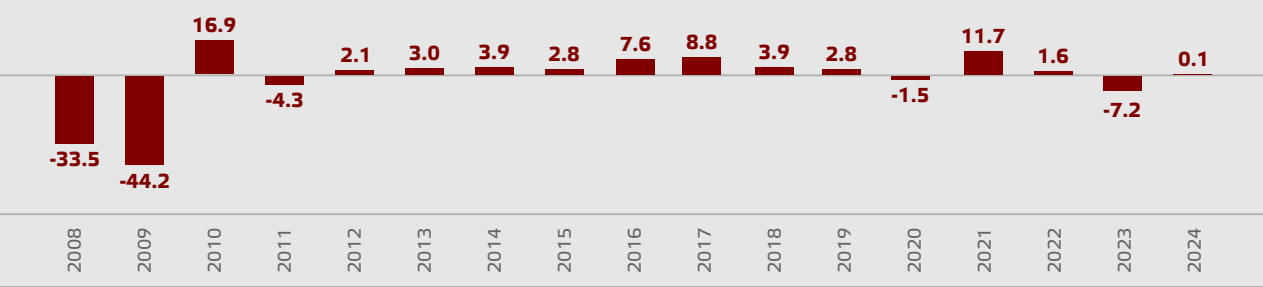
Rīgas lielāko mikrorajonu sērijveida dzīvokļu vidējās cenas dinamika, EUR/m²



Avots: ARCO REAL ESTATE

Maijā dzīvokļu cenās novērotas nelielas izmaiņas. Sērijveida dzīvokļu viena kvadrātmetra vidējā cena nedaudz palielinājās vienas istabas dzīvokļiem (+0,1 %), divu istabu dzīvokļiem (+0,2 %), trīs istabu dzīvokļiem (+0,5%). Arī četru istabu dzīvokļu vidējā kvadrātmetra cena minimāli pieauga (+0,1 %).

Rīgas mikrorajonu sērijveida dzīvokļu cenu izmaiņas, %



Avots: ARCO REAL ESTATE

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

	2024												2025					
1 istaba	924	923	925	925	923	923	923	922	922	921	920	918	920	923	924	925	927	928
2 istabas	856	854	857	858	857	853	852	852	850	849	852	855	858	861	863	864	868	870
3 istabas	813	810	811	814	816	815	816	816	816	817	818	818	819	820	820	823	826	830
4 istabas	806	803	802	802	803	804	805	804	804	805	805	805	805	805	806	806	811	812
	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.

Avots: ARCO REAL ESTATE

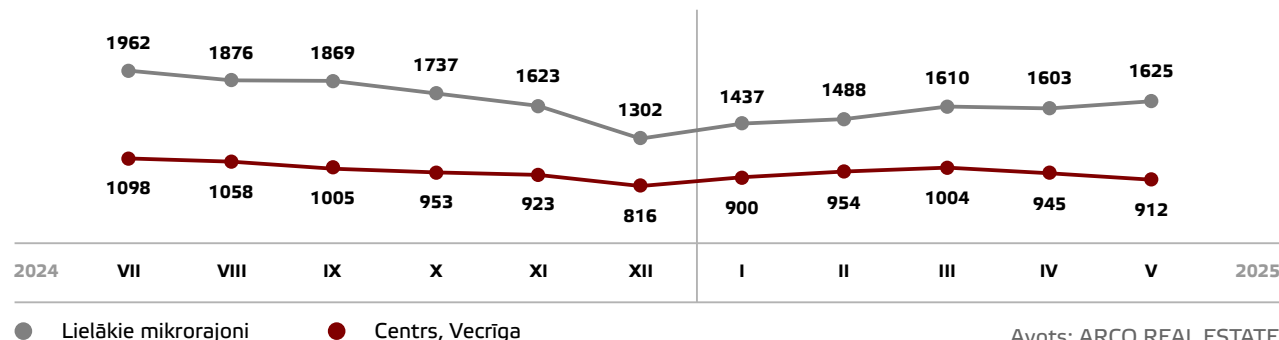
Salīdzinot ar iepriekšējo mēnesi, maijā dzīvokļu piedāvājums Rīgā samazinājās par 2 %. Piedāvājumu skaits “ARCO REAL ESTATE” analizētajos Rīgas lielākajos mikrorajonos pieauga par 1 %. Salīdzinot ar 2024. gada aprīli, dzīvokļu piedāvājums maijā kopumā bija mazāks: gan kopējais dzīvokļu piedāvājumu skaits, gan lielāko mikrorajonu dzīvokļu piedāvājums mazāks par 18 %.

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

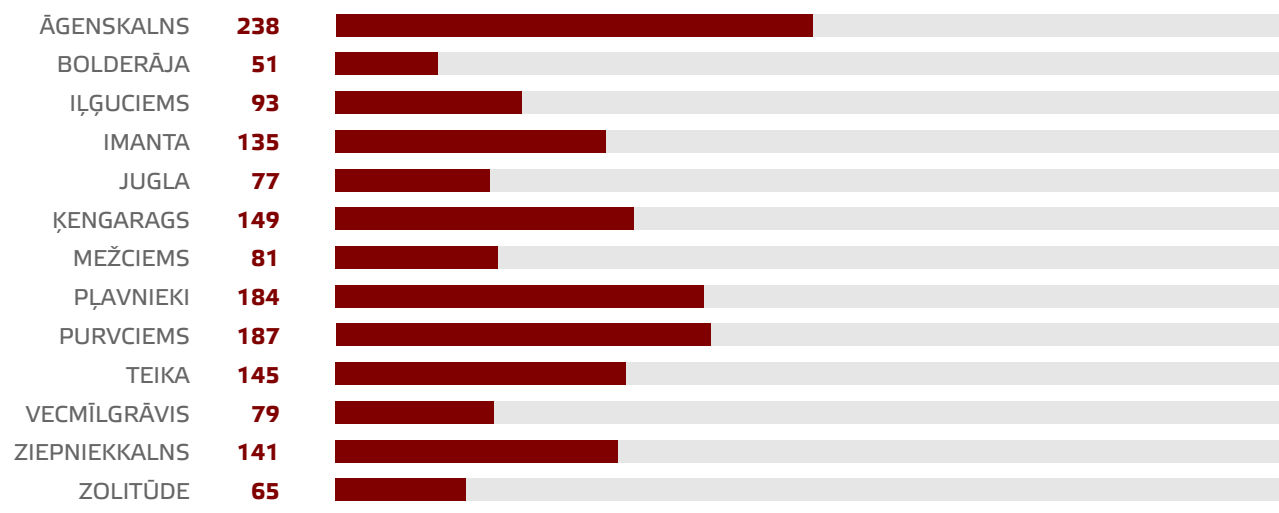
Pagājušajā mēnesī vairumā no Rīgas lielākajiem mikrorajoniem dzīvokļu piedāvājumu skaits palielinājās. Visvairāk piedāvājumu skaits palielinājās Āgenskalnā (+19 %). Savukārt Teikā maijā tika novērots lielākais dzīvokļu piedāvājuma kritums (-13 %).

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

Dzīvokļu piedāvājuma dinamika Rīgā



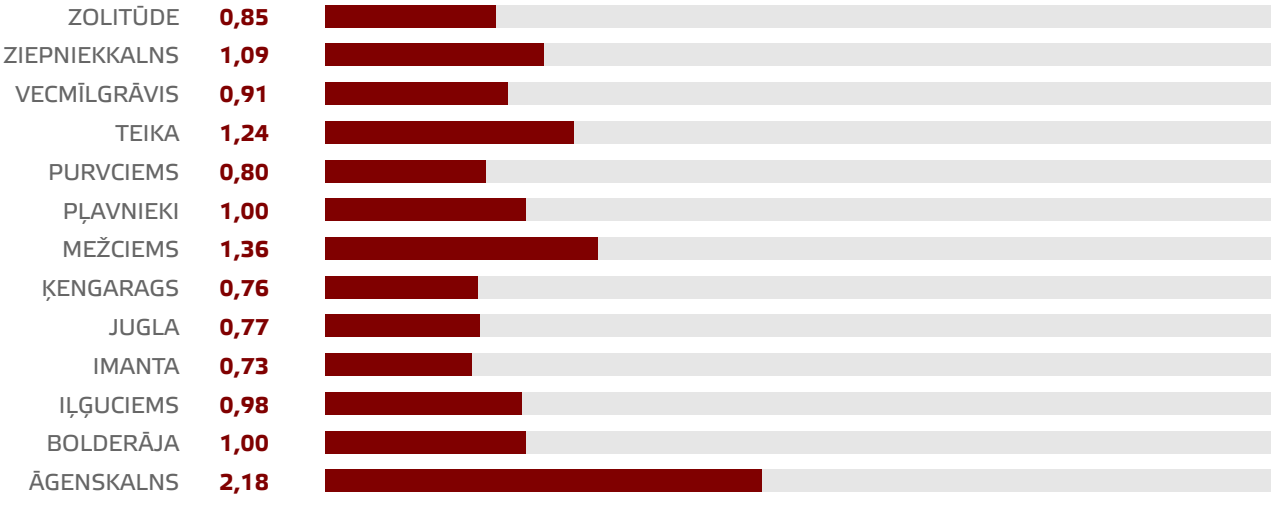
Dzīvokļu piedāvājumu skaits Rīgā 2025. gada maija beigās



Maijā Rīgas mikrorajonos sērijveida dzīvokļu cenās konstatētas nelielas izmaiņas. Rīgas lielākajos mikrorajonos pārsvarā tika novērotas pozitīvas cenu svārstības. Lielākais cenu palielinājums novērots Juglā, kur cenas mēneša laikā pieauga par 1,1 %. Vairākos mikrorajonos cenu izmaiņas maijā netika novērotas vispār vai arī tās bija niecīgas. Negatīvas cenu svārstības maijā netika konstatētas nevienā no mikrorajoniem.

Salīdzinot ar 2025. gada sākumu, maijā sērijveida dzīvokļu cenas nedaudz palielinājās visos Rīgas lielākajos mikrorajonos. Arī salīdzinot ar 2024. gada sākumu, dzīvokļu cenās konstatētas tikai nelielas cenu izmaiņas.

Dzīvokļu piedāvājums proporcionāli Rīgas mikrorajonu lielumam 2025. gada maijā



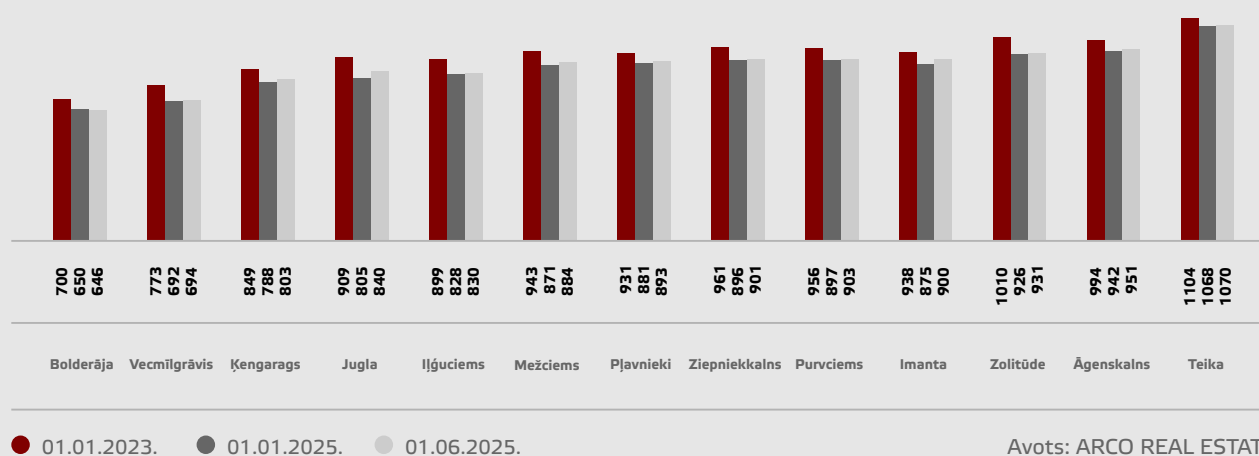
Avots: ARCO REAL ESTATE

Sērijveida dzīvokļu kvadrātmetra vidējās cenas izmaiņas Rīgas mikrorajonos, %

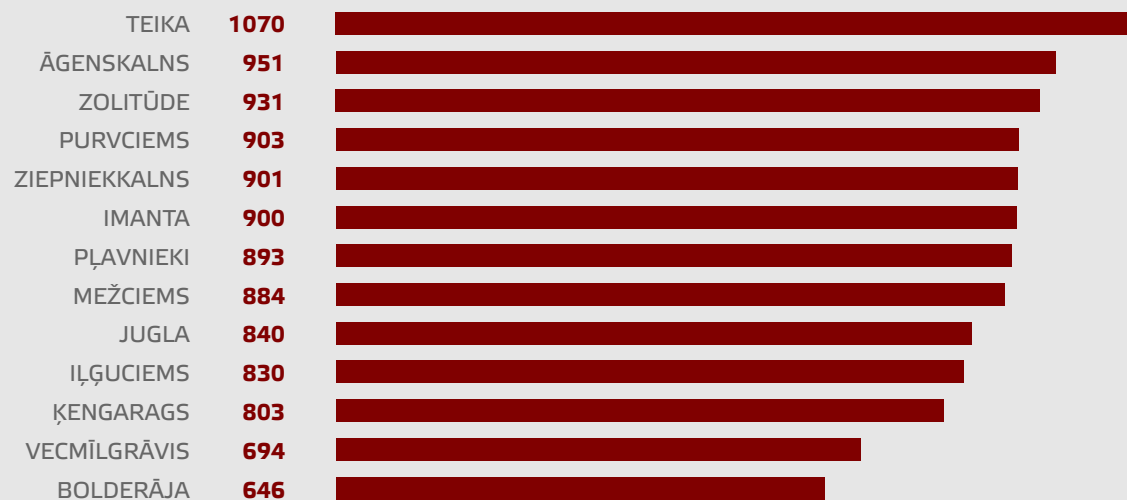
	Vidējā cena par 1 m ² 01.06.2025.	Vidējā cena par 1 m ² 01.05.2024.	Izmaiņas, %
JUGLA	840	831	1,1
PLĀVNIEMI	893	894	0,0
PURVCIEMS	903	900	0,3
MEŽCIEMS	884	880	0,5
TEIKA	1070	1068	0,1
VECMĪLGRĀVIS	694	694	0,0
ĶENGARAGS	803	803	0,0
BOLDERĀJA	646	646	0,0
ZIEPNIEKKALNS	901	899	0,2
IMANTA	900	894	0,6
ZOLITŪDE	931	931	0,0
ĀGENSKALNS	951	951	0,0
IĻĢUCIEMS	830	826	0,5

Sērijveida dzīvokļu augstākās cenas maijā saglabājās Teikā, kur kvadrātmetra vidējā cena palielinājās līdz 1070 EUR/m². Viena kvadrātmetra zemākā vidējā cena maijā bija Bolderājā – 646 EUR/m², kas maijā nemainījās.

Sērijveida dzīvokļu vidējās cenas Rīgas mikrorajonos, EUR/m²

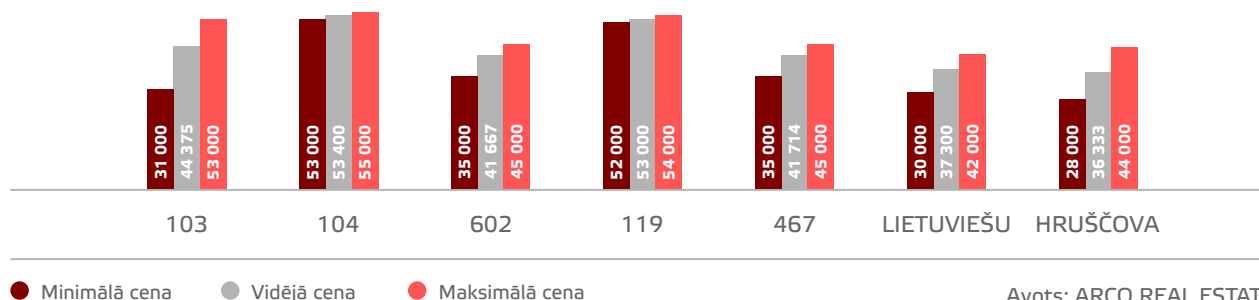


Sērijveida dzīvokļu vidējās cenas Rīgas mikrorajonos 2025. gada 1. jūnijā, EUR/m²



Maijā visdārgākie dzīvokļi saglabājās 119. un 104. sērijas mājās, kurās cenas divistabu dzīvokļiem apmierinošā stāvoklī bija robežās no 52 000 līdz 55 000 eiro atkarībā no atrašanās vietas. Savukārt vislētākās bija lietuviešu projekta mājas, kur divistabu dzīvokļu cenu amplitūda bija no 30 000 līdz 42 000 eiro, un Hruščova laika mājas, kurās cenas divistabu dzīvokļiem bija robežās no 28 000 līdz 44 000 eiro atkarībā no mikrorajona.

Rīgas mikrorajonu dzīvokļu cenas 2025. gada maijā dalījumā pēc sērijām (divistabu dzīvokļiem), EUR



Dzīvokļu tirgus Rīgas apkārtnē

Ogre. 2025. gada maijā sērijveida dzīvokļu cenas Ogrē palielinājās par 0,3 %. Dzīvokļu viena kvadrātmetra vidējā cena – 871 EUR/m². Dzīvokļu cenas Ogrē maijā bija par 3 % augstākas nekā 2024. gada beigās.

Kauguri, Jūrmala. Kauguros maijā sērijveida dzīvokļu cenas palielinājās par 1,3 %. Sērijveida dzīvokļu vidējā cena maijā – 809 EUR/m². Kopš 2024. gada sākuma dzīvokļu cenas Kauguros maijā augstākas par 3 %.

Salaspils. Maijā sērijveida dzīvokļu cenas Salaspilī saglabājās bez izmaiņām. Dzīvokļu viena kvadrātmetra vidējā cena saglabājās 828 EUR/m². Maijā sērijveida dzīvokļu cenas Salaspilī bija par 0,2 % zemākas nekā iepriekšējā gada beigās.

Jelgava. Jelgavā dzīvokļu cenas maijā cenas samazinājās par 0,1 %. Sērijveida dzīvokļu vidējā cena maijā noslīdēja līdz 756 EUR/m². Jelgavā sērijveida dzīvokļu cenas maijā par 2 % augstākas nekā 2024. gada beigās.

Sērijveida dzīvokļu vidējās cenas dinamika Ogrē, EUR/m²



Avots: ARCO REAL ESTATE

Sērijveida dzīvokļu vidējās cenas dinamika Kauguros, EUR/m²



Avots: ARCO REAL ESTATE

Sērijveida dzīvokļu vidējās cenas dinamika Salaspilī, EUR/m²



Avots: ARCO REAL ESTATE

Sērijveida dzīvokļu vidējās cenas dinamika Jelgavā, EUR/m²



Avots: ARCO REAL ESTATE