

Rīgas sērijveida dzīvokļu tirgus pārskats

JANVĀRIS, 2025

Pārskata autori:

Māris Laukalējs
ARCO REAL ESTATE valdes loceklis
un vērtēšanas nodaļas vadītājs

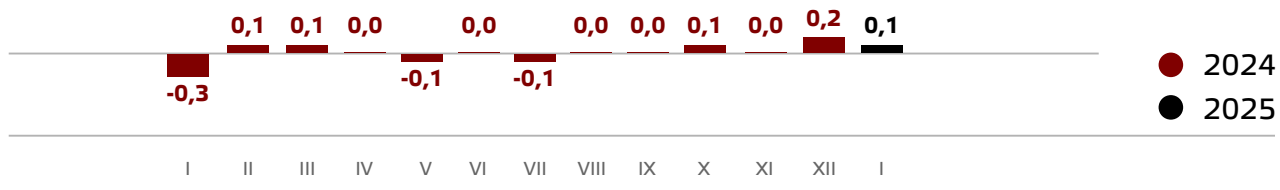
Jānis Dzedulis
ARCO REAL ESTATE nekustamo
īpašumu vērtēšanas speciālists

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. februāris

2025. gada janvārī Rīgas mikrorajonos sērijveida dzīvokļu cenas joprojām bez būtiskām izmaiņām – mēneša laikā sērijveida dzīvokļu vidējā cena palielinājās par 0,1 %. Sērijveida dzīvokļu vidējā cena janvārī – 852 EUR/m². Arī salīdzinot ar 2024. gada sākumu, sērijveida dzīvokļu cenas kopumā līdzīgas.

Sērijveida dzīvokļu cenu izmaiņas kopš 2024. gada sākuma, %

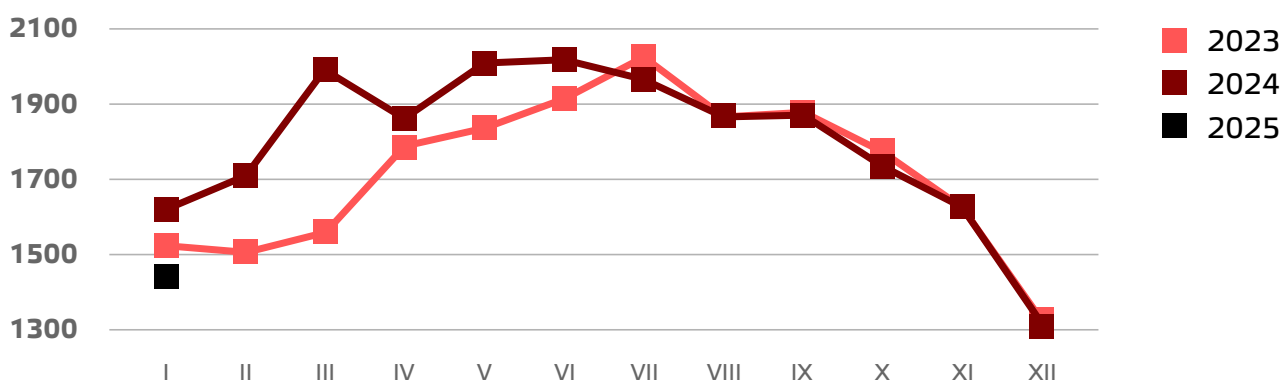


Avots: ARCO REAL ESTATE

2025. gada sākumā Rīgas sērijveida dzīvokļu cenas vērtējamās kā stabilas. Joprojām netika novērotas būtiskas pozitīvas vai negatīvas cenu pārmaiņas. Tajā pašā laikā Rīgas apkārtnē sērijveida dzīvokļu tirgū 2025. gada sākumā cenas turpināja neaudz pieaugt. Ogrē, Jelgavā un Jūrmalas Kauguros dzīvokļu cenas šogad palielinājās par 1 %.

Dzīvokļu piedāvājumu skaits Rīgas lielākajos mikrorajonos janvārī nedaudz atguvās pēc krituma gada nogalē. Piedāvājuma līmenis bija zemāks nekā iepriekšējā gada janvārī. Iepriekšējos gados janvārim bija raksturīgs ļoti straujš piedāvājuma pieaugums, kas šogad netika novērots.

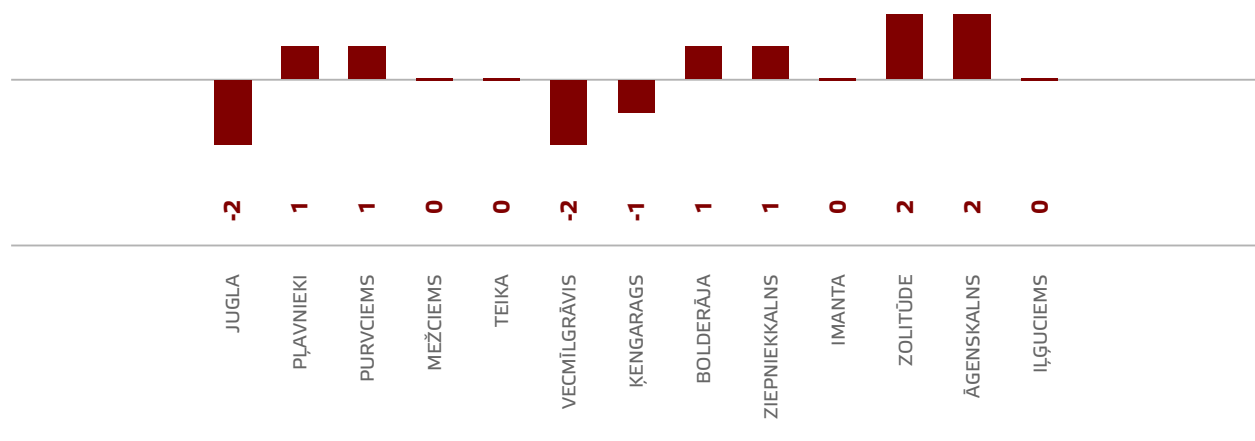
Rīgas lielāko mikrorajonu dzīvokļu piedāvājuma dinamika



Avots: ARCO REAL ESTATE

Rīgas lielākajos mikrorajonos kopš 2024. gada sākuma dzīvokļu cenas gan pazeminājās, gan palielinājās. Cenu izmaiņas vērtējamas kā nelielas, izņemot Juglu, Vecmīlgrāvi, Zolitūdi un Āgenskalnu, kur cenu izmaiņas sasniedz 2 %. Juglā un Vecmīlgrāvī konstatēts cenu samazinājums (-2 %), bet Zolitūdē un Āgenskalnā cenu pieaugums (+2 %). Citos mikrorajonos cenu svārstības nepārsniedza 1 %.

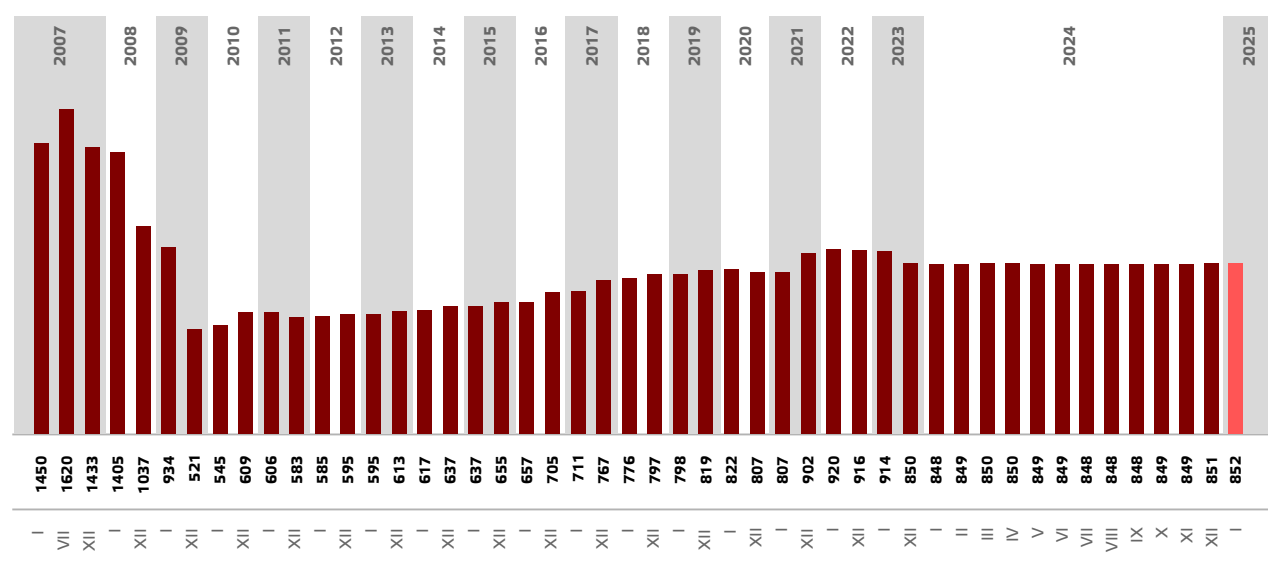
Dzīvokļu cenu izmaiņas Rīgas lielākajos mikrorajonos kopš 2024. gada 1. janvāra, %



Avots: ARCO REAL ESTATE

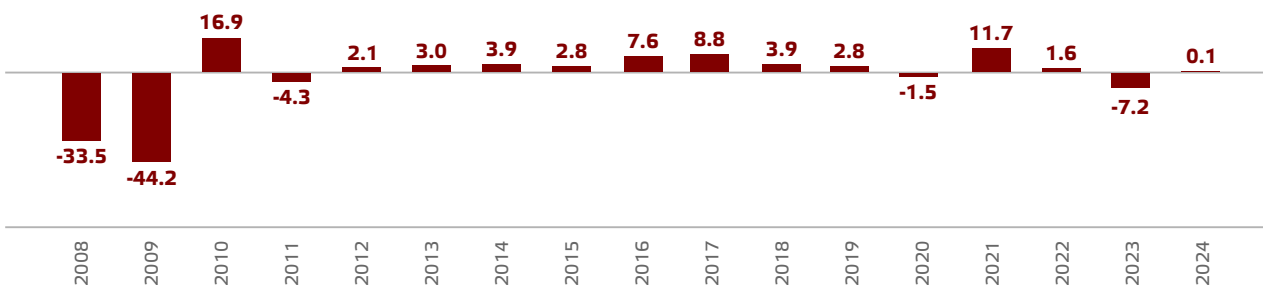
Janvārī sērijveida dzīvokļu vidējā cena palielinājās līdz 852 EUR/m². Cenas bija par vidēji 47 % zemākas nekā 2007. gada 1. janvārī, kad neremontēta sērijveida dzīvokļa vidējā cena sasniedza visu laiku augstāko atzīmi – 1 620 EUR/m².

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



Avots: ARCO REAL ESTATE

Rīgas mikrorajonu sērijveida dzīvokļu cenu izmaiņas, %



Avots: ARCO REAL ESTATE

Janvārī dzīvokļu cenās novērotas nelielas izmaiņas. Sērijveida dzīvokļu viena kvadrātmetra vidējā cena nedaudz palielinājās vienas istabas dzīvokļiem (+0,3 %), divu istabu dzīvokļiem (+0,3 %) un trīs istabu dzīvokļiem (+0,1%). Četrus istabu dzīvokļu vidējā kvadrātmetra cena saglabājās bez izmaiņām.

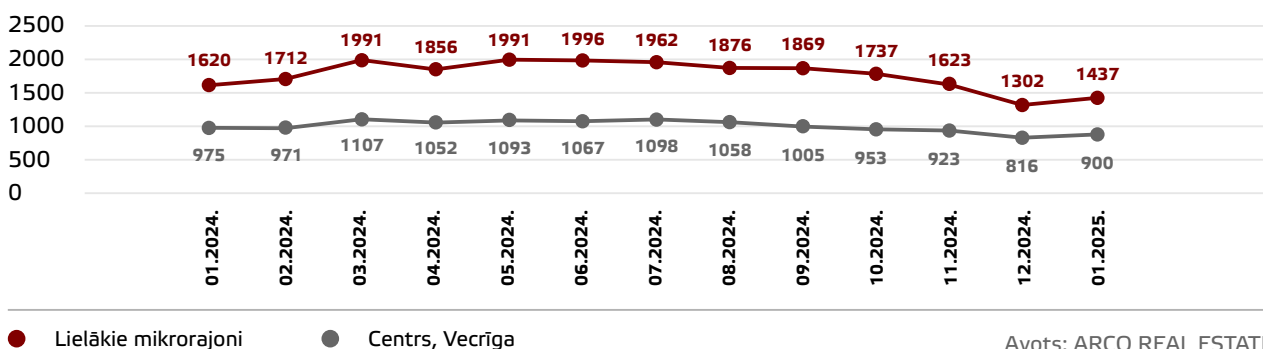
Sērijveida dzīvokļu vidējās cenas Rīgas mikrorajonos dalījumā pēc istabu skaita, EUR/m²

Istaba skaits	2024												2025	
	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.
1 istaba	924	923	925	925	923	923	923	922	922	921	920	918	920	923
2 istabas	856	854	857	858	857	853	852	852	850	849	852	855	858	861
3 istabas	813	810	811	814	816	815	816	816	816	817	818	818	819	820
4 istabas	806	803	802	802	803	804	805	804	804	805	805	805	805	805

Avots: ARCO REAL ESTATE

Salīdzinot ar iepriekšējo mēnesi, janvārī dzīvokļu piedāvājums Rīgā palielinājās par 10 %. Piedāvājumu skaits "ARCO REAL ESTATE" analizētajos Rīgas lielākajos mikrorajonos arī pieauga par 10 %. Salīdzinot ar 2024. gada janvāri, dzīvokļu piedāvājums šī gada janvārī kopumā bija mazāks, tas ir, kopējais dzīvokļu piedāvājumu skaits mazāks par 8 %, bet lielāko mikrorajonu dzīvokļu piedāvājums mazāks par 11 %.

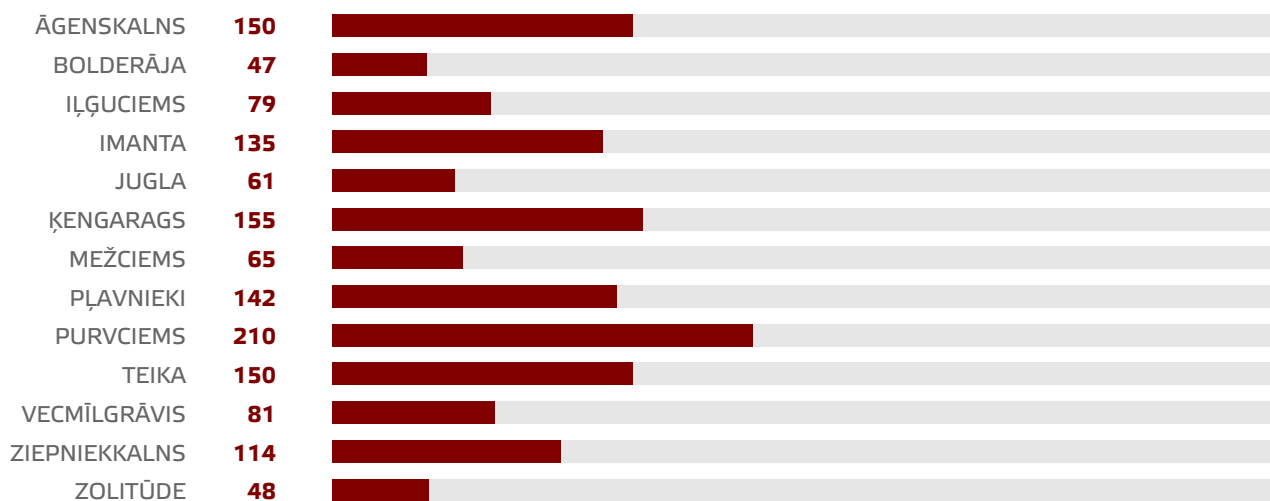
Dzīvokļu piedāvājuma dinamika Rīgā



Avots: ARCO REAL ESTATE

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

Dzīvokļu piedāvājumu skaits Rīgā 2025. gada janvāra beigās

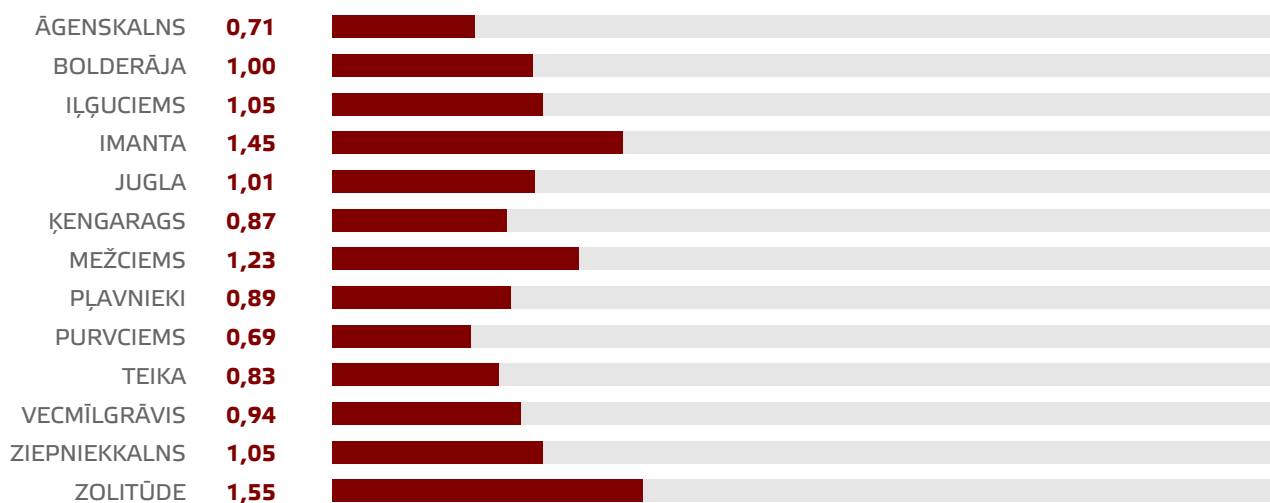


Avots: ARCO REAL ESTATE

Pagājušajā mēnesī gandrīz visos Rīgas lielākajos mikrorajonos dzīvokļu piedāvājumu skaits palielinājās. Visvairāk piedāvājumu skaits palielinājās Vecmīlgrāvī (+37 %), savukārt vislielākais piedāvājuma kritums tika novērots Zolitūdē (-14 %).

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

Dzīvokļu piedāvājums proporcionāli Rīgas mikrorajonu lielumam 2025. gada janvārī



Avots: ARCO REAL ESTATE

Janvārī Rīgas mikrorajonos sērijveida dzīvokļu cenās konstatētas nelielas izmaiņas. Rīgas lielākajos mikrorajonos tika novērotas galvenokārt pozitīvas cenu svārstības. Lielākais cenu palielinājums novērots Juglā, kur cenas mēneša laikā pieauga par 1,2 %. Vairākos mikrorajonos cenu izmaiņas janvārī nav novērotas vispār, vai arī tās bija niecīgas.

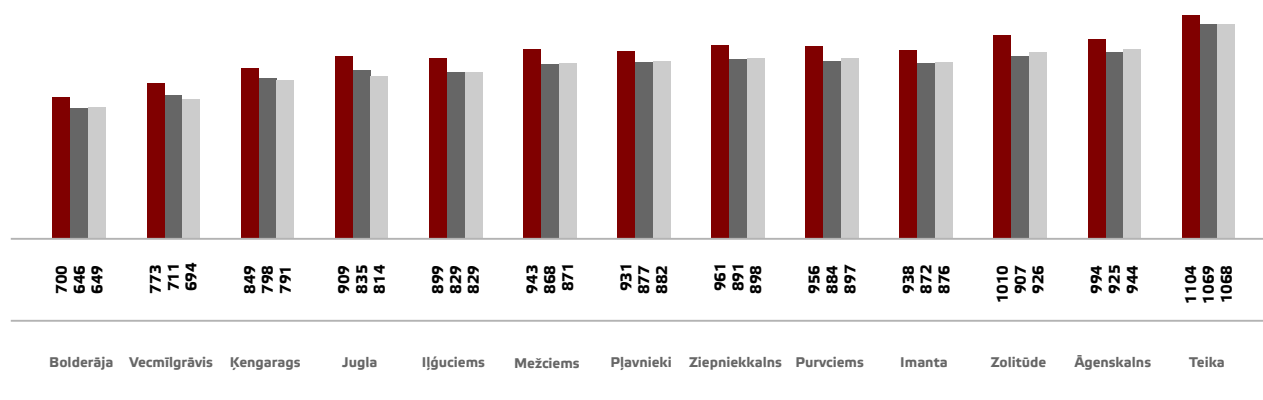
Sērijveida dzīvokļu kvadrātmetra vidējās cenas izmaiņas Rīgas mikrorajonos, %

	Vidējā cena par 1 m ² 01.02.2025.	Vidējā cena par 1 m ² 01.01.2024.	Izmaiņas, %
JUGLA	814	805	1,2
PLAVNIEKI	882	881	0,1
PURVCIEMS	897	896	0,1
MEŽCIEMS	871	871	0,0
TEIKA	1068	1068	0,0
VECMĪLGRĀVIS	694	692	0,4
ĶENGARAGS	791	788	0,4
BOLDERĀJA	649	650	-0,2
ZIEPNIEKKALNS	898	897	0,1
IMANTA	876	875	0,1
ZOLITŪDE	926	926	0,0
ĀGENSKALNS	944	942	0,2
IĻĢUCIEMS	829	828	0,0

Avots: ARCO REAL ESTATE

Salīdzinot ar 2024. gada sākumu, 2025. gada janvārī sērijveida dzīvokļu cenas saglabājās līdzīgas. Savukārt, salīdzinot ar 2023. gada sākumu, cenas par 7 % zemākas.

Sērijveida dzīvokļu vidējās cenas Rīgas mikrorajonos, EUR/m²

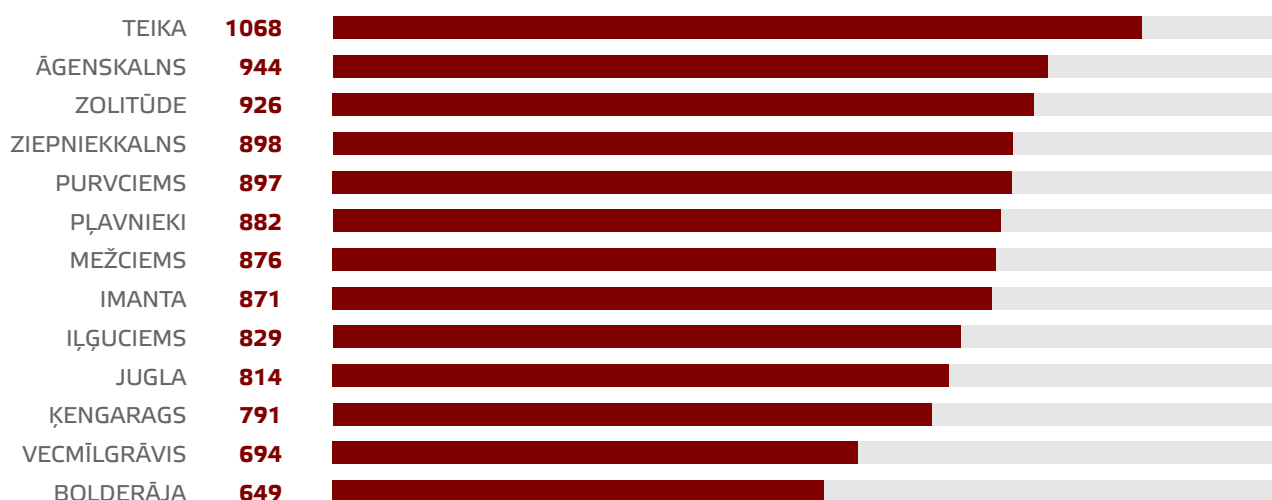


● 01.01.2023. ● 01.01.2024. ● 01.01.2025.

Avots: ARCO REAL ESTATE

Sērijveida dzīvokļu augstākās cenas janvārī saglabājās Teikā, kur kvadrātmetra vidējā cena saglabājās 1068 EUR/m². Viena kvadrātmetra zemākā vidējā cena janvārī bija Bolderājā – 649 EUR/m², kas janvārī nedaudz samazinājās.

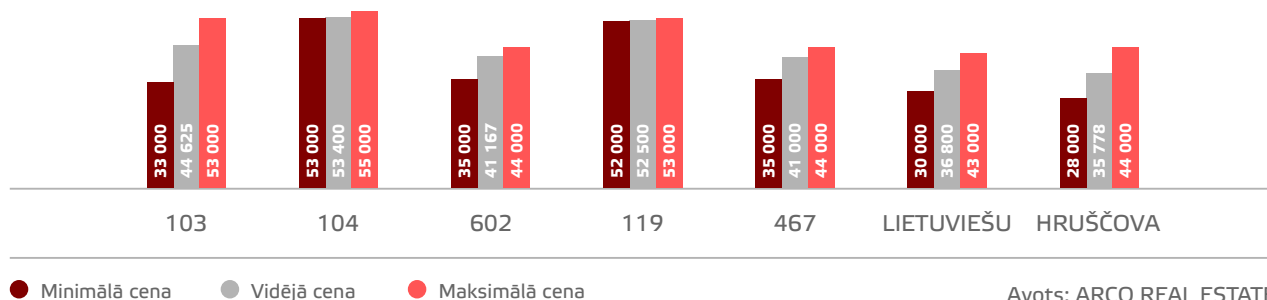
Sērijveida dzīvokļu vidējās cenas Rīgas mikrorajonos 2025. gada 1. februārī, EUR/m²



Avots: ARCO REAL ESTATE

Janvārī 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 43 000 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 2025. gada janvārī dalījumā pēc sērijām (divstābu dzīvokļiem), EUR



Avots: ARCO REAL ESTATE

Dzīvokļu tirgus Rīgas apkārtnē

Ogre 2025. gada janvārī sērijveida dzīvokļu cenas Ogrē palielinājās par 1,4 %. Dzīvokļu viena kvadrātmetra vidējā cena – 861 EUR/m². Dzīvokļu cenas Ogrē janvārī bija par 3 % lielākas nekā 2024. gada sākumā.

Sērijveida dzīvokļu vidējās cenas dinamika Ogrē, EUR/m²



Avots: ARCO REAL ESTATE

Kauguri Kauguros janvārī sērijveida dzīvokļu cenas palielinājās par 0,9 %. Sērijveida dzīvokļu vidējā cena janvārī – 795 EUR/m². Kopš 2024. gada sākuma dzīvokļu cenas Kauguros augstākas par 4 %.

Sērijveida dzīvokļu vidējās cenas dinamika Kauguros, EUR/m²



Avots: ARCO REAL ESTATE

Salaspils Janvārī sērijveida dzīvokļu cenas Salaspilī janvārī cenas nemainījās. Dzīvokļu viena kvadrātmetra vidējā cena saglabājās 830 EUR/m². Janvārī sērijveida dzīvokļu cenas Salaspilī bija par 1 % zemākas nekā iepriekšējā gada sākumā.

Sērijveida dzīvokļu vidējās cenas dinamika Salaspilī, EUR/m²



Avots: ARCO REAL ESTATE

Jelgava Jelgavā dzīvokļu cenas janvārī palielinājās par 1,4 %. Sērijveida dzīvokļu vidējā cena janvārī pieauga līdz 754 EUR/m². Jelgavā sērijveida dzīvokļu cenas šī gada janvārī bija par 6 % augstākas nekā 2024. gada sākumā.

Sērijveida dzīvokļu vidējās cenas dinamika Jelgavā, EUR/m²



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.