

Rīgas sērijveida dzīvokļu tirgus pārskats

FEBRUĀRIS, 2025

Pārskata autori:

Māris Laukalējs
ARCO REAL ESTATE valdes loceklis
un vērtēšanas nodaļas vadītājs

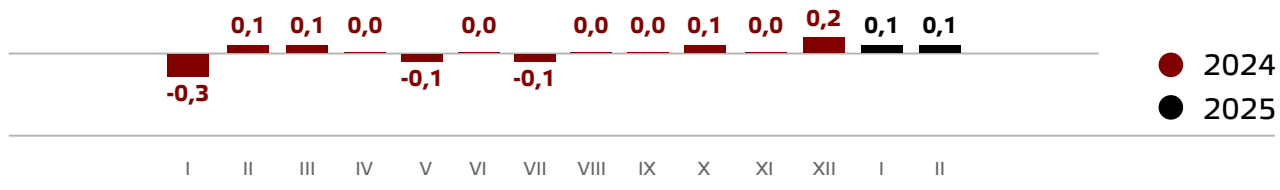
Jānis Dzedulis
ARCO REAL ESTATE nekustamo
īpašumu vērtēšanas speciālists

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. marts

2025. gada februārī Rīgas mikrorajonos sērijveida dzīvokļu cenās joprojām nebija būtisku izmaiņu – mēneša laikā sērijveida dzīvokļu vidējā cena palielinājās par 0,1 %, sasniedzot 853 eiro par kvadrātmetru. Arī salīdzinot ar 2024. gada sākumu, sērijveida dzīvokļu cenas kopumā līdzīgas.

Sērijveida dzīvokļu cenu izmaiņas kopš 2024. gada sākuma, %

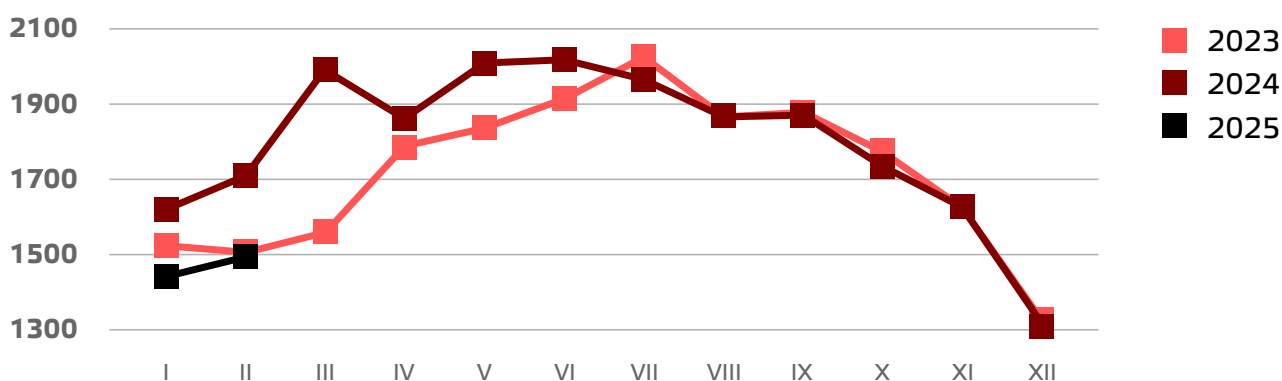


Avots: ARCO REAL ESTATE

2025. gada pirmajos divos mēnešos Rīgas sērijveida dzīvokļu cenas vērtējamas kā stabilas. Joprojām netika novērotas būtiskas cenu svārstības – ne pozitīvas, ne arī negatīvas. Arī Rīgas apkārtnē sērijveida dzīvokļu tirgū 2025. gada sākumā cenas saglabājās stabilas. Kā izņēmums jāmin Ogre, kur dzīvokļu cenas turpināja nedaudz pieaugt. Ogrē dzīvokļu cenas šogad palielinājās par 2 %.

Dzīvokļu piedāvājumu skaits Rīgas lielākajos mikrorajonos janvārī un februārī nedaudz atguvās pēc krituma gada nogalē. Tomēr piedāvājuma līmenis februārī zemāks nekā iepriekšējā gada pirmajos mēnešos. 2023. gadā piedāvājums lielāko izaugsmi piedzīvoja martā.

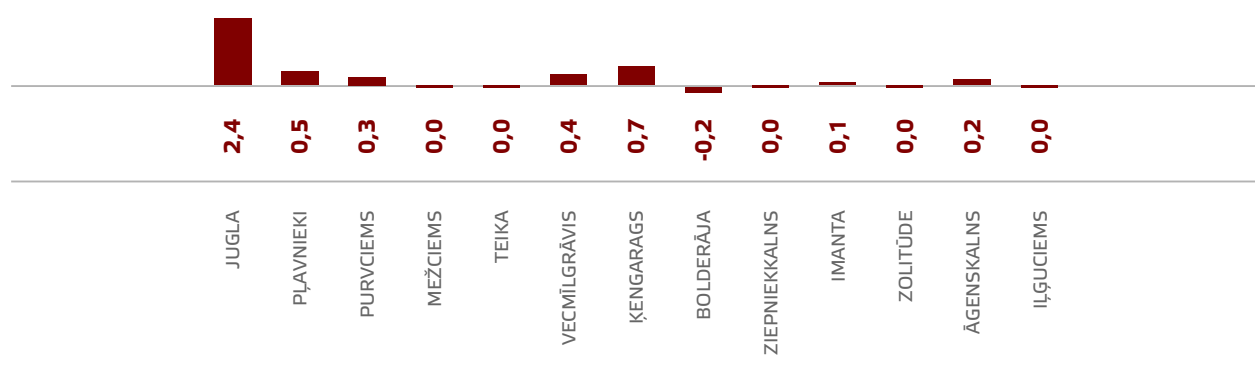
Rīgas lielāko mikrorajonu dzīvokļu piedāvājuma dinamika



Avots: ARCO REAL ESTATE

Rīgas lielākajos mikrorajonos kopš 2025. gada sākuma dzīvokļu cenas galvenokārt saglabājās nemainīgas vai konstatētas minimālas cenu svārstības. Lielākās izmaiņas dzīvokļu cenās novērotas Juglā, kur tās šogad palielinājās par vairāk nekā 2 %. Arī Ķengaragā šī gada pirmajos mēnešos sērijveida dzīvokļu cenas minimāli palielinājās. Citos mikrorajonos cenu svārstības nepārsniedza 0,5 %.

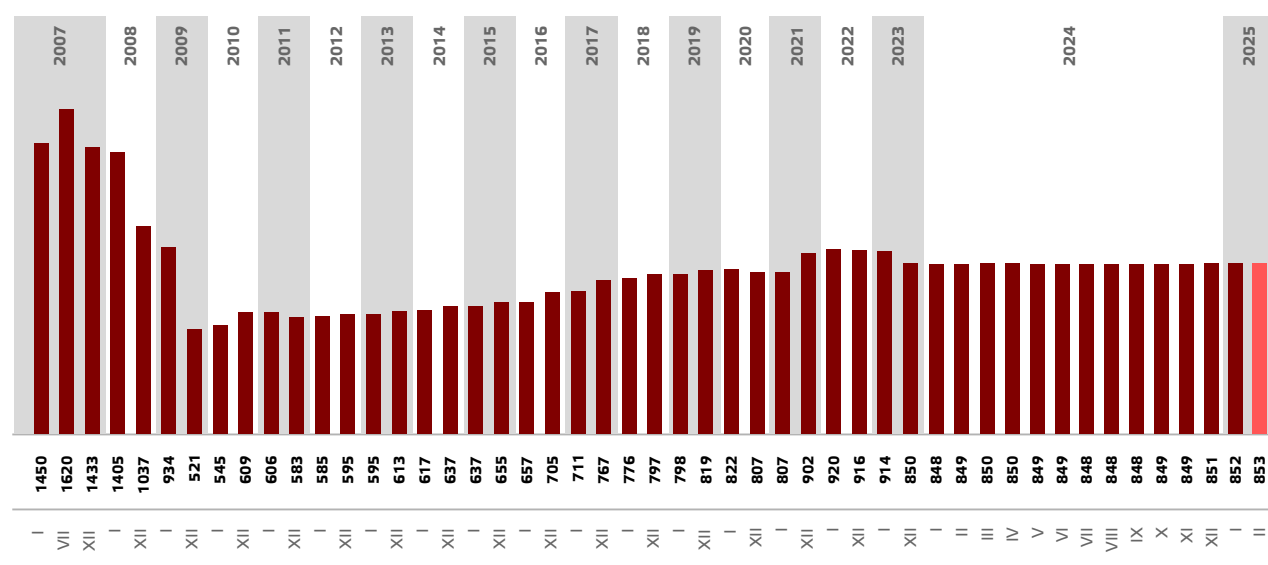
Dzīvokļu cenu izmaiņas Rīgas lielākajos mikrorajonos kopš 2024. gada 1. janvāra, %



Avots: ARCO REAL ESTATE

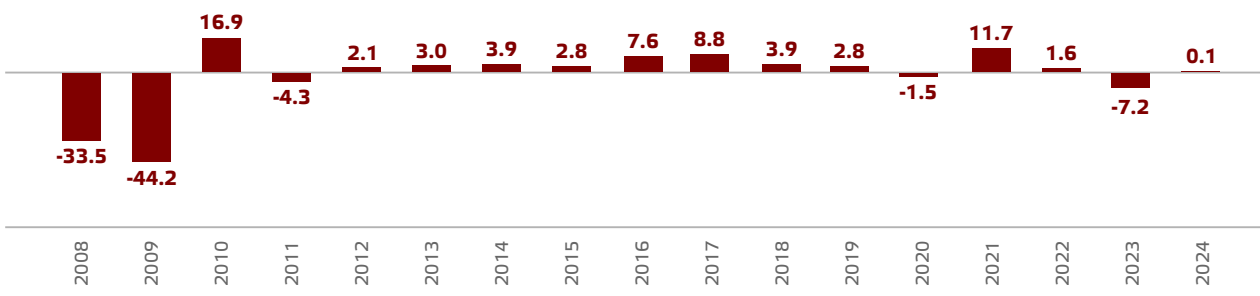
Februārī sērijveida dzīvokļu vidējā cena palielinājās līdz 853 EUR/m². Cenas bija par vidēji 47 % zemākas nekā 2007. gada 1. februārī, kad neremontēta sērijveida dzīvokļa vidējā cena sasniedza visu laiku augstāko atzīmi, proti, 1 620 EUR/m².

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



Avots: ARCO REAL ESTATE

Rīgas mikrorajonu sērijveida dzīvokļu cenu izmaiņas, %



Avots: ARCO REAL ESTATE

Februārī dzīvokļu cenās novērotas nelielas izmaiņas. Sērijveida dzīvokļu viena kvadrātmetra vidējā cena nedaudz palielinājās vienas istabas dzīvokļiem (+0,1 %), divu istabu dzīvokļiem (+0,2 %) un četru istabu dzīvokļiem (+0,1%). Trīs istabu dzīvokļu vidējā kvadrātmetra cena saglabājās bez izmaiņām.

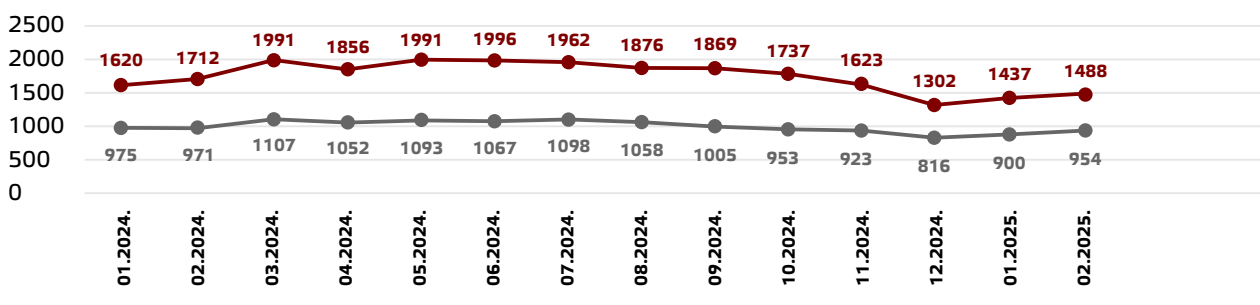
Sērijveida dzīvokļu vidējās cenas Rīgas mikrorajonos dalījumā pēc istabu skaita, EUR/m²

	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.	01.03.
1 istaba	924	923	925	925	923	923	923	922	922	921	920	918	920	923	924
2 istabas	856	854	857	858	857	853	852	852	850	849	852	855	858	861	863
3 istabas	813	810	811	814	816	815	816	816	816	817	818	818	819	820	820
4 istabas	806	803	802	802	803	804	805	804	804	805	805	805	805	805	806

Avots: ARCO REAL ESTATE

Salīdzinot ar iepriekšējo mēnesi, februārī dzīvokļu piedāvājums Rīgā palielinājās par 5 %. Piedāvājumu skaits "ARCO REAL ESTATE" analizētajos Rīgas lielākajos mikrorajonos pieauga par 4 %. Salīdzinot ar 2024. gada janvāri, dzīvokļu piedāvājums kopumā bija mazāks: kopējais dzīvokļu piedāvājumu skaits mazāks par 8 %, bet lielāko mikrorajonu dzīvokļu piedāvājums mazāks par 13 %.

Dzīvokļu piedāvājuma dinamika Rīgā

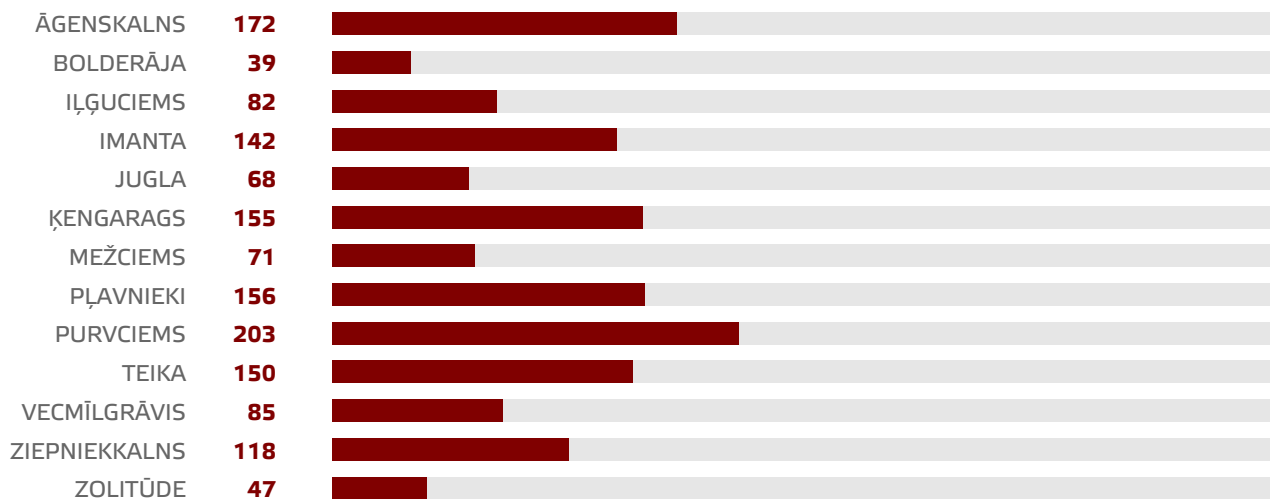


● Lielākie mikrorajoni ● Centrs, Vecrīga

Avots: ARCO REAL ESTATE

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

Dzīvokļu piedāvājumu skaits Rīgā 2025. gada februāra beigās

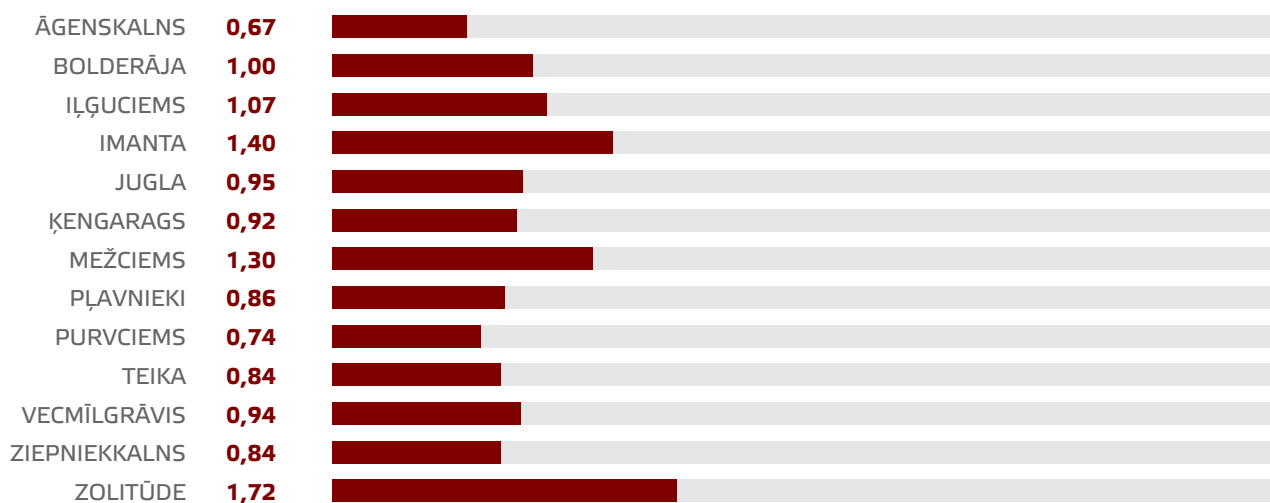


Avots: ARCO REAL ESTATE

Pagājušajā mēnesī lielākajā daļā no Rīgas lielajiem mikrorajoniem dzīvokļu piedāvājumu skaits palielinājās. Visvairāk piedāvājumu skaits palielinājās Āgenskalnā (+15 %). Savukārt vislielākais piedāvājuma kritums februārī tika novērots Bolderājā (-17 %).

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

Dzīvokļu piedāvājums proporcionāli Rīgas mikrorajonu lielumam 2025. gada februārī



Avots: ARCO REAL ESTATE

Februārī 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 februārī netika novērotas vispār, vai arī tās bija niecīgas.

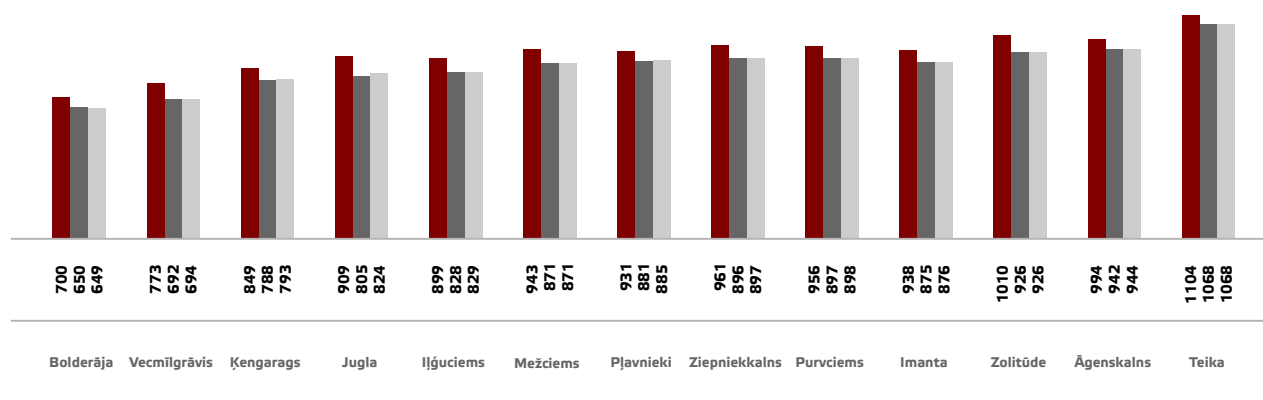
Sērijveida dzīvokļu kvadrātmetra vidējās cenas izmaiņas Rīgas mikrorajonos, %

	Vidējā cena par 1 m ² 01.03.2025.	Vidējā cena par 1 m ² 01.02.2024.	Izmaiņas, %
JUGLA	824	814	1,2
PLĀVNIKI	885	882	0,4
PURVCIEMS	898	897	0,2
MEŽCIEMS	871	871	0,0
TEIKA	1068	1068	0,0
VECMĪLGRĀVIS	694	694	0,0
ĶENGARAGS	793	791	0,3
BOLDERĀJA	649	649	0,0
ZIEPNIEKKALNS	897	898	-0,1
IMANTA	876	876	0,0
ZOLITŪDE	926	926	0,0
ĀGENSKALNS	944	944	0,0
IĻĢUCIEMS	829	829	0,0

Avots: ARCO REAL ESTATE

Salīdzinot ar 2025. gada sākumu, 2025. gada februārī sērijveida dzīvokļu cenas saglabājās līdzīgas. Savukārt, salīdzinot ar 2024. gada sākumu, cenas augstākas par 0,4 %.

Sērijveida dzīvokļu vidējās cenas Rīgas mikrorajonos, EUR/m²



● 01.01.2023. ● 01.01.2024. ● 01.03.2025.

Avots: ARCO REAL ESTATE

Sērijveida dzīvokļu augstākās cenas februārī saglabājās Teikā, kur kvadrātmetra vidējā cena saglabājās 1068 EUR/m². Viena kvadrātmetra zemākā vidējā cena februārī bija Bolderājā – 649 EUR/m², kas februārī arī nemainījās.

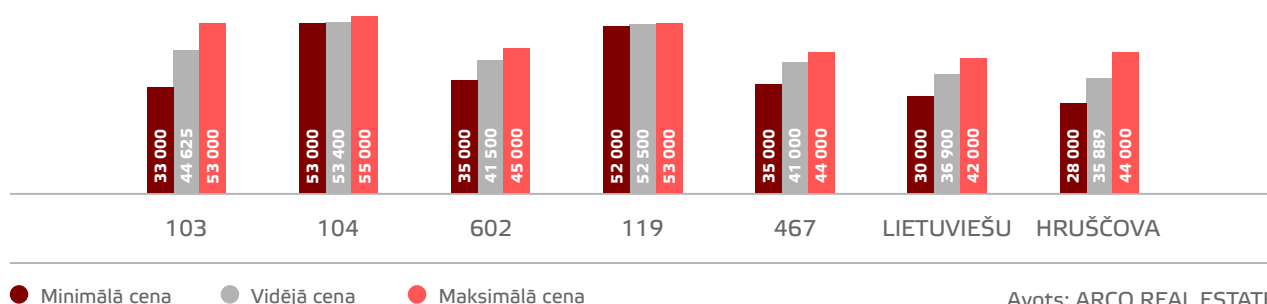
Sērijveida dzīvokļu vidējās cenas Rīgas mikrorajonos 2025. gada 1. martā, EUR/m²



Avots: ARCO REAL ESTATE

Februārī 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 2025. gada februārī dalījumā pēc sērijām (divstābu dzīvokļiem), EUR



Avots: ARCO REAL ESTATE

Dzīvokļu tirgus Rīgas apkārtnē

Ogre 2025. gada februārī sērijveida dzīvokļu cenas Ogrē februārī palielinājās par 1 %. Dzīvokļu viena kvadrātmetra vidējā cena – 869 EUR/m². Dzīvokļu cenas Ogrē februārī bija par 4 % augstākas nekā 2024. gada sākumā.

Sērijveida dzīvokļu vidējās cenas dinamika Ogrē, EUR/m²



Avots: ARCO REAL ESTATE

Kauguri Kauguros februārī sērijveida dzīvokļu cenas samazinājās par 0,2 %. Sērijveida dzīvokļu vidējā cena februārī – 794 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 Februārī sērijveida dzīvokļu cenas Salaspilī nemainījās. Dzīvokļu viena kvadrātmetra vidējā cena saglabājās 830 EUR/m². Februārī 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 februārī nemainījās. Sērijveida dzīvokļu vidējā cena februārī saglabājās 754 EUR/m². Jelgavā sērijveida dzīvokļu cenas bija par 6 % augstākas nekā 2024. gada sākumā.

Sērijveida dzīvokļu vidējās cenas dinamika Jelgavā, EUR/m²



Avots: ARCO REAL ESTATE