

TIRGUS PĀRSKATS

# Sērijveida dzīvokļi | JŪLIJS



RĪGA  
2017

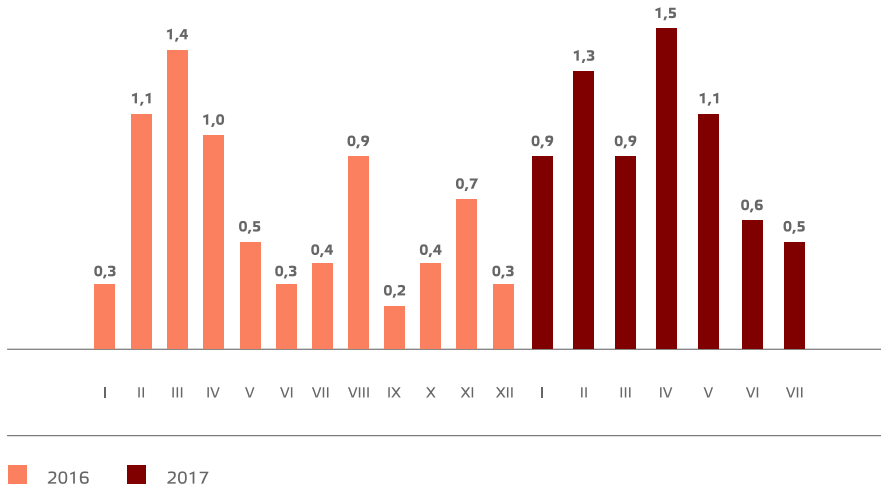


LATVIJAS  
ĪPAŠUMU  
VĒRTĒTĀJU  
ASOCIĀCIJA

## Sērijveida dzīvokļi, 2017. gada 1. augusts

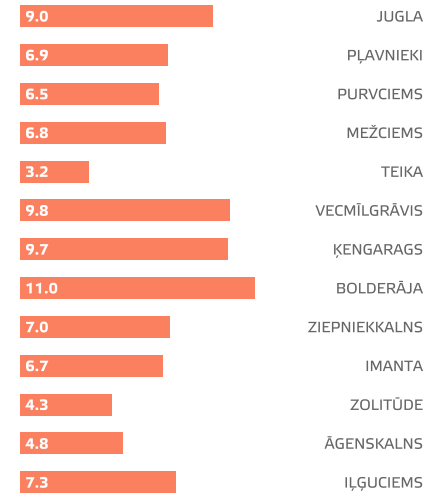
2017. gada jūlijā Rīgas mikrorajonos sērijveida dzīvokļu cenas palielinājās par 0,5 %. Sērijveida dzīvokļu vidējā cena jūlijā pieauga līdz 754 EUR/m<sup>2</sup>. Kopš 2017. gada sākuma sērijveida dzīvokļu cenas kopumā palielinājās par 6,9 %.

### Sērijveida dzīvokļu cenu izmaiņas kopš 2016. gada sākuma, %



Avots: ARCO REAL ESTATE

### Cenu izmaiņas Rīgas lielākajos mikrorajonos kopš 2017. gada 1. janvāra, %

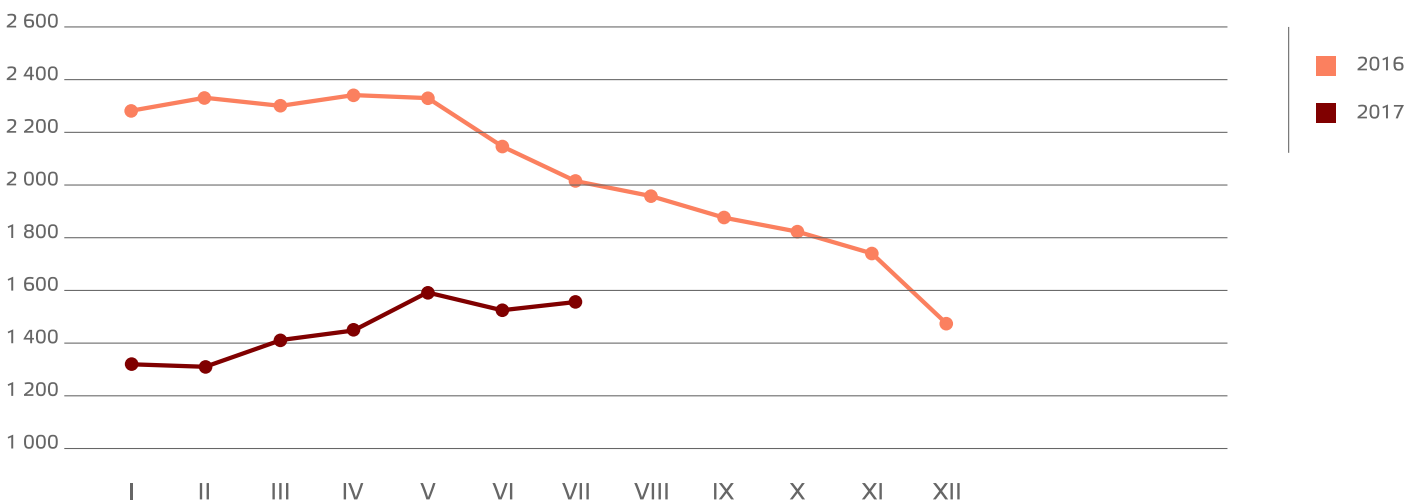


Avots: ARCO REAL ESTATE

Rīgas lielākajos mikrorajonos dzīvokļu cenas turpināja palielināties, tomēr cenu pieaugums vasaras mēnešos samazinājās – pieaugums vairs nebija tik ievērojams kā gada sākumā. Visstraujāk dzīvokļu cenas šogad palielinājās Rīgas lētākajos mikrorajonos – Bolderājā, Vecmīlgrāvī un Ķengaragā –, kur cenas pieauga par 10 % un vairāk. Kā liecina novērojumi, jūlijā visvairāk cenas pieauga vienistabas dzīvokļiem. Neremontētu vienistabas dzīvokļu cenas Rīgas dārgākajos mikrorajonos sasniedza 1000 EUR/m<sup>2</sup> un pat vairāk.

Dzīvokļu piedāvājums kopumā jūlijā nedaudz palielinājās: būtiski pieauga dzīvokļu piedāvājumu skaits Rīgas centrālajā daļā, savukārt Rīgas mikrorajonos piedāvājums palielinājās minimāli.

### Rīgas lielāko mikrorajonu dzīvokļu piedāvājuma dinamika, 2016 - 2017

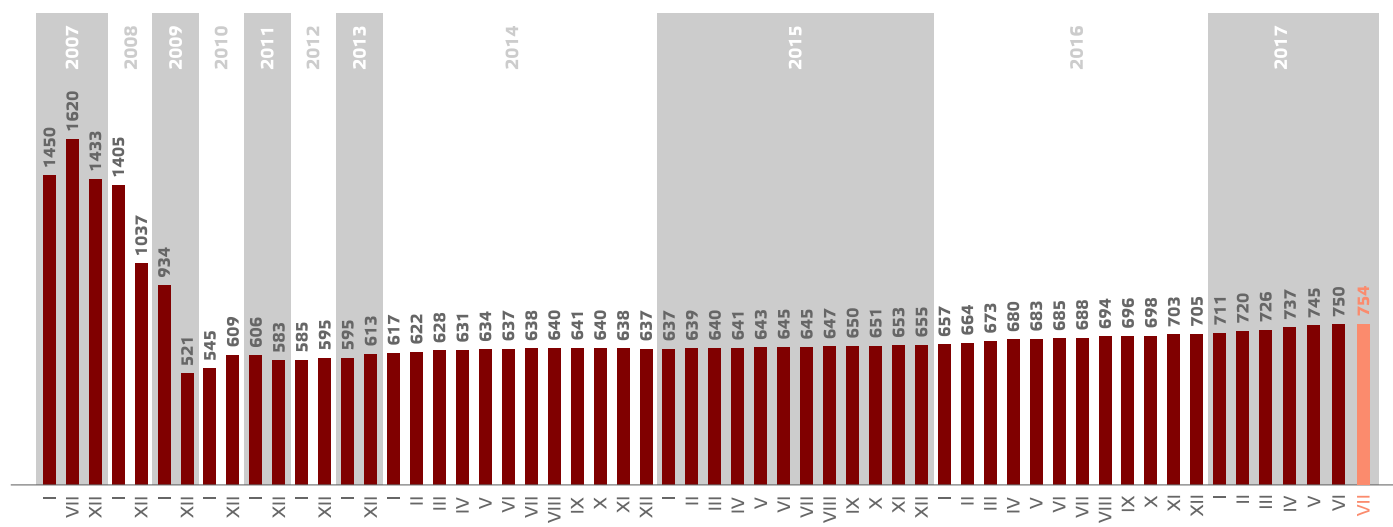


Avots: ARCO REAL ESTATE

Dzīvokļu viena kvadrātmetra vidējās cenas lielākais pieaugums Rīgas mikrorajonos kopš 2017. gada sākuma novērots Bolderājā (+ 11 %). Arī citos Rīgas lielākajos mikrorajonos cenas šogad palielinājās. Vislētāk dzīvokļu cenas kopš gada sākuma pieauga Teikā (+ 3,2 %).

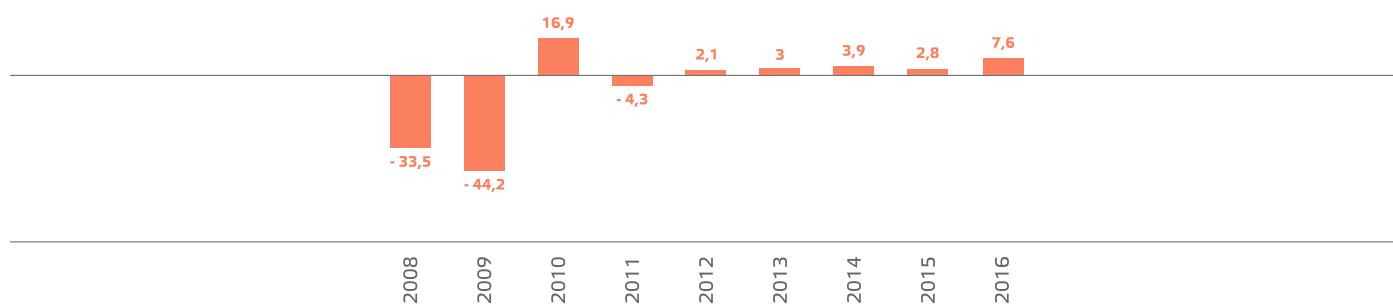
2017. gada jūlijā sērijveida dzīvokļu vidējā cena pieauga līdz 754 EUR/m<sup>2</sup>. Cenas vidēji bija par 53,5 % zemākas nekā 2007. gada 1. jūlijā, kad neremontēta sērijveida dzīvokļa vidējā cena bija sasniegusi visu laiku augstāko atzīmi – 1 620 EUR/m<sup>2</sup>.

### Rīgas lielāko mikrorajonu sērijveida dzīvokļu vidējās cenas dinamika, EUR/m<sup>2</sup>



Avots: ARCO REAL ESTATE

### Sērijveida dzīvokļu cenu izmaiņas no 2008. līdz 2016. gadam, %



Avots: ARCO REAL ESTATE

2017. gada jūlijā cenas, vērtējot pēc istabu skaita, pieauga 1 – 4 istabu dzīvokļiem. Sērijveida dzīvokļu viena kvadrātmetra vidējā cena pieauga vienistabas (+ 1 %), divistabu (+ 0,4 %), trīsstabu (+ 0,3 %) un četrstabu (+ 0,6 %) dzīvokļiem.

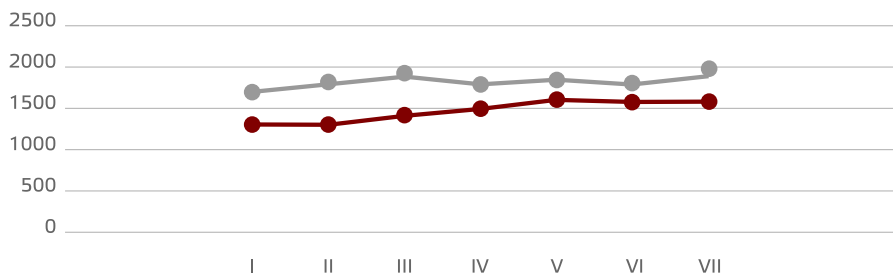
### Sērijveida dzīvokļu vidējās cenas Rīgas mikrorajonos dalījumā pēc istabu skaita, EUR/m<sup>2</sup>

Istaba skaits	2015												2016												2017											
	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.	01.01.	01.02.	01.03.	01.04.	01.05.	01.06.	01.07.	01.08.									
1 istaba	708	708	710	712	718	718	722	722	728	738	744	752	754	755	757	765	768	771	775	779	784	795	799	811	819	821	829									
2 istabas	652	656	656	659	663	664	667	667	673	681	693	699	702	704	706	711	712	715	721	723	731	740	748	761	767	770	773									
3 istabas	616	617	618	619	621	621	622	622	626	631	641	647	651	653	656	661	662	666	667	668	674	683	689	701	710	715	717									
4 istabas	598	598	596	596	598	599	602	602	603	607	614	620	626	630	632	641	641	642	649	649	655	663	669	674	684	693	697									

Avots: ARCO REAL ESTATE

2017. gada jūlijā dzīvokļu piedāvājums Rīgā kopumā, salīdzinot ar iepriekšējo mēnesi, nedaudz palielinājās, proti, par 3,5 %. Piedāvājumu skaits ARCO REAL ESTATE analizētajos Rīgas mikrorajonos jūlijā arī nedaudz palielinājās – par 1,3 %. Salīdzinot ar 2016. gada jūliju, dzīvokļu piedāvājums joprojām bija ievērojami zemāks: kopējais dzīvokļu piedāvājumu skaits bija mazāks par 29 %, bet lielāko mikrorajonu dzīvokļu piedāvājums bija mazāks par 23 %.

## Dzīvokļu piedāvājuma dinamika Rīgā, 2017



■ LIELĀKAJOS MIKORAJONOS (Jugla, Pļavnieki, Purvciems, Mežciems, Teika, Vecmīlgrāvis, Ķengarags, Bolderāja, Ziepniekkalns, Imanta, Zolitūde, Āgenskalns, Ilģuciemis).

■ PĀRĒJĀ RĪGĀ (Rīgas centrā u. c. rajonos).

Avots: ARCO REAL ESTATE

Apkopojot dzīvokļu piedāvājumu skaitu Rīgas mikrorajonos, var secināt, ka vislielākais piedāvājumu skaits jūlijā bija Purvciemā, Ķengaragā, Āgenskalnā un Imantā. Savukārt vismazākais dzīvokļu piedāvājumu skaits bija Bolderājā.

Pagājušajā mēnesī lielākajā daļā no Rīgas mikrorajoniem piedāvājumu skaits samazinājās. Jūlijā dzīvokļu piedāvājums visvairāk samazinājās Ilģuciemā (- 16 %). Turpretī dzīvokļu piedāvājums visbūtiskāk palielinājās Mežciemā (+ 33 %).

Analizējot piedāvājuma skaitu proporcionāli mikrorajona lielumam, proti, pēc iedzīvotāju skaita, jūlijā vislielākais piedāvājums joprojām konstatēts Āgenskalnā un Ilģuciemā. Savukārt Bolderājā piedāvājumu skaits bija proporcionāli vismazākais.

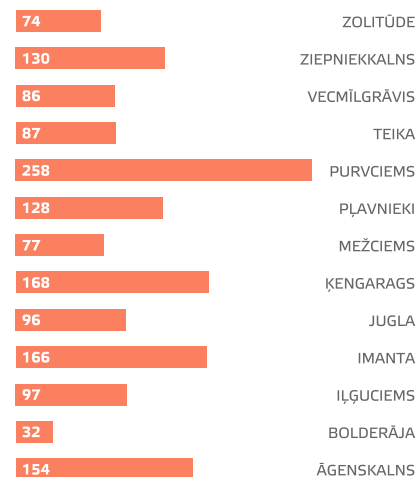
2017. gada jūlijā gandrīz visos lielākajos Rīgas mikrorajonos bija vērojams sērijevaida dzīvokļu cenu pieaugums. Cenas palielinājās no 0,2 līdz 1 %. Lielākais cenu pieaugums konstatēts Ķengaragā, kur dzīvokļu cenas mēneša laikā pieauga par 1 %. Savukārt Vecmīlgrāvī cenu izmaiņas netika novērotas vispār, tur dzīvokļu cenas saglabājās iepriekšējā mēneša līmenī.

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

	Vidējā 1 m <sup>2</sup> cena 01.08.2017.	Vidējā 1 m <sup>2</sup> cena 01.07.2017.	Izmaiņas, %
Jugla	<b>770</b>	768	0.3 ↑
Pļavnieki	<b>799</b>	795	0.5 ↑
Purvciems	<b>809</b>	802	0.8 ↑
Mežciems	<b>786</b>	781	0.6 ↑
Teika	<b>892</b>	887	0.5 ↑
Vecmīlgrāvis	<b>616</b>	616	0.0 →
Ķengarags	<b>717</b>	710	1.0 ↑
Bolderāja	<b>540</b>	535	0.9 ↑
Ziepniekkalns	<b>787</b>	782	0.6 ↑
Imanta	<b>808</b>	805	0.4 ↑
Zolitūde	<b>808</b>	805	0.4 ↑
Āgenskalns	<b>802</b>	800	0.2 ↑
Ilģuciemis	<b>721</b>	715	0.8 ↑

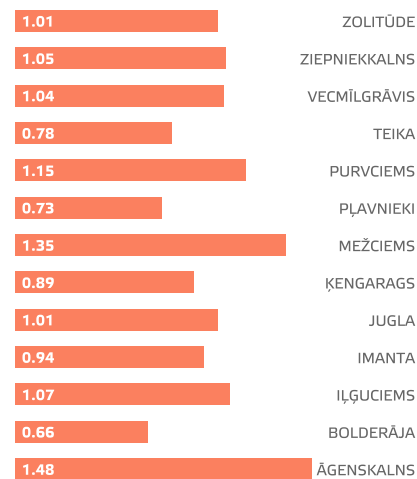
Avots: ARCO REAL ESTATE

## Dzīvokļu piedāvājumu skaits Rīgā 2017. gada jūlija beigās



Avots: ARCO REAL ESTATE

## Dzīvokļu piedāvājums proporcionāli mikrorajonu lielumam Rīgā 2017. gada jūlijā

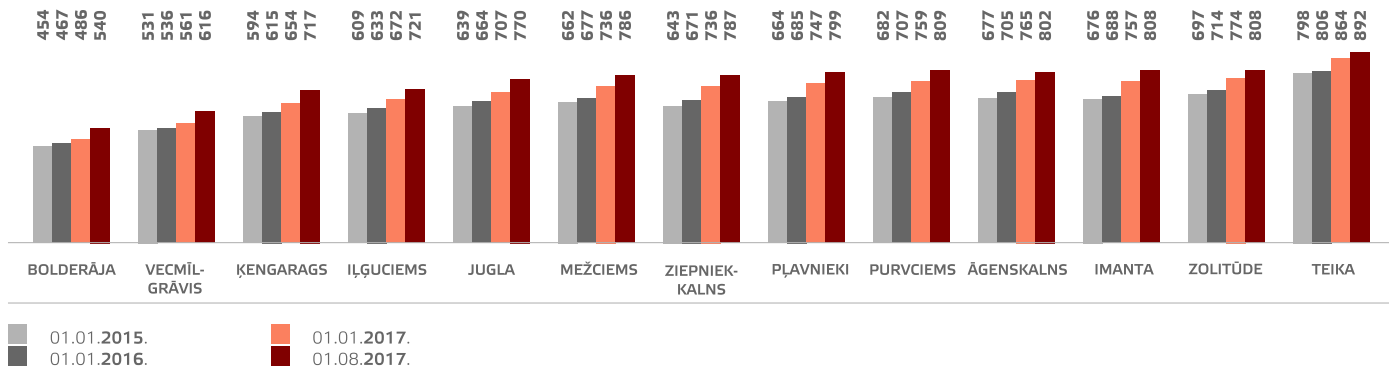


\* Ja koeficients ir lielāks par 1, konkrētā mikrorajona dzīvokļu piedāvājuma attiecība pret iedzīvotāju skaitu ir lielāka. Ja koeficients ir mazāks par 1, konkrētā mikrorajona dzīvokļu piedāvājuma attiecība pret iedzīvotāju skaitu ir mazāka.

Avots: ARCO REAL ESTATE

2017. gada jūlijā sērijevīda dzīvokļu cenas, salīdzinot ar 2016. gada sākumu, bija augstākas par 15,1 %. Savukārt kopš 2017. gada sākuma cenas palielinājās par 6,9 %.

### Rīgas mikrorajonu sērijevīda dzīvokļu vidējās cenas, EUR/m<sup>2</sup>

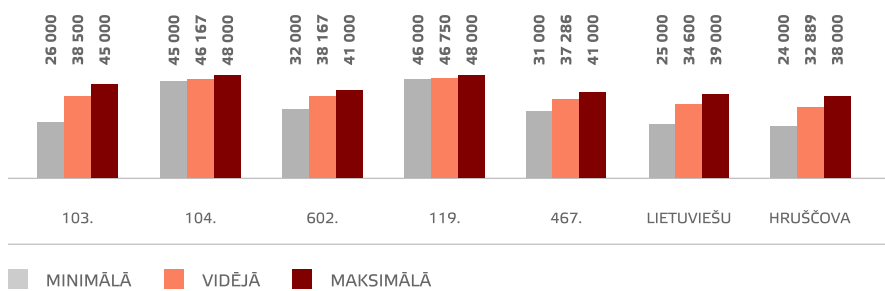


Avots: ARCO REAL ESTATE

Sērijevīda dzīvokļu augstākās cenas 2017. gada jūlijā saglabājās Teikā, kur viena kvadrātmetra vidējā cena sasniedza 892 EUR/m<sup>2</sup> pozīciju. Viszemākā viena kvadrātmetra vidējā cena jūlijā saglabājās Bolderājā, kur tā palielinājās līdz 540 EUR/m<sup>2</sup>.

2017. gada jūlijā dārgākie dzīvokļi saglabājās 119. un 104. sērijas mājās, kurās cenas divstābu dzīvokļiem apmierinošā stāvoklī bija robežās no 45 000 līdz 48 000 EUR atkarībā no atrašanās vietas. Savukārt vislētākās bija lietuviešu projekta mājas, kur divstābu dzīvokļu cenu amplitūda bija no 25 000 līdz 39 000 EUR, un Hruščova laika mājas, kurās cenas divstābu dzīvokļiem bija robežās no 24 000 līdz 38 000 EUR atkarībā no mikrorajona.

### Rīgas mikrorajonu dzīvokļu cenas 2017. gada jūnijā dalījumā pēc sērijām (divstābu dzīvokļiem), EUR



Avots: ARCO REAL ESTATE

### Sērijevīda dzīvokļu vidējās cenas Rīgas mikrorajonos 2017. gada 1. augustā, EUR/m<sup>2</sup>



Avots: ARCO REAL ESTATE

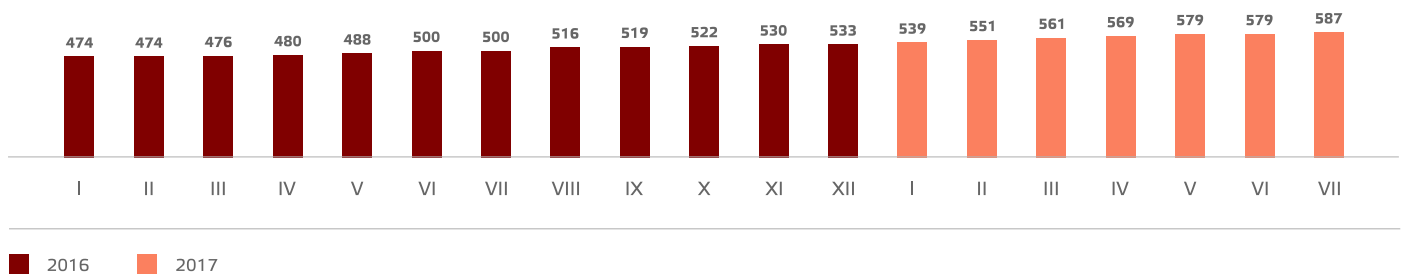
## Dzīvokļu tirgus Rīgas apkārtņē

**Ogre.** 2017. gada jūlijā Ogres sērijveida dzīvokļu cenas palielinājās par 1,1 %. Dzīvokļu vidējā cena sasniedza 527 EUR/m<sup>2</sup>. Kopumā 2017. gadā dzīvokļu cenas Ogrē pieauga par 10,1 %. Gada pirmajos piecos mēnešos dzīvokļu cenām bija tendence palielināties. Lai gan jūnijā cenu pieaugums bija apstājies, jūlijā dzīvokļu cenas atsāka augšupeju. Jūlijā Ogrē joprojām bija nepietiekams dzīvokļu piedāvājums, ko var uzskatīt par vienu no galvenajiem cenu pieauguma iemesliem.

**Kauguri, Jūrmala.** Kauguros 2017. gada jūlijā sērijveida dzīvokļu cenas palielinājās par 0,6 %. Dzīvokļu viena kvadrātmetra vidējā cena sasniedza 511 EUR/m<sup>2</sup>. Kopš 2017. gada sākuma dzīvokļu cenas Kauguros kopumā palielinājās par 8,8 %. Dzīvokļu cenas Kauguros, salīdzinot ar citām vietām Rīgas apkārtņē, pieauga vislēnāk.

**Salaspils.** 2017. gada jūlijā Salaspilī dzīvokļu cenas palielinājās par 1,4 %. Sērijveida dzīvokļu vidējā cena pieauga līdz 587 EUR/m<sup>2</sup>. Kopš 2017. gada sākuma sērijveida dzīvokļu cenas Salaspilī kopumā palielinājās par 10,2 %. Līdzīgi kā lielākajos Rīgas mikrorajonos, Salaspilī dzīvokļu cenas turpināja pieaugt.

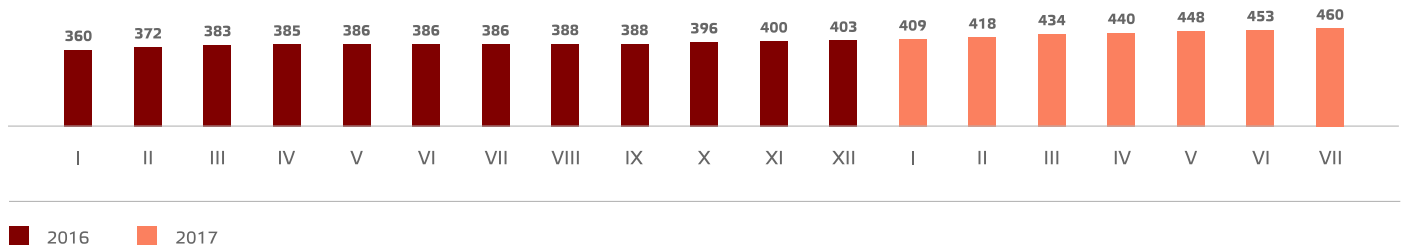
### Salaspils sērijveida dzīvokļu vidējās cenas dinamika, EUR/m<sup>2</sup>



Avots: ARCO REAL ESTATE

**Jelgava.** 2017. gada jūlijā Jelgavas dzīvokļu cenas turpināja palielināties: mēneša laikā cenas pieauga par 1,5 %. Sērijveida dzīvokļu vidējā cena jūlijā sasniedza 460 EUR/m<sup>2</sup>. Kopš 2017. gada sākuma Jelgavā sērijveida dzīvokļu cenas pieauga par 14 %.

### Jelgavas sērijveida dzīvokļu vidējās cenas dinamika, EUR/m<sup>2</sup>



Avots: ARCO REAL ESTATE

ARCO REAL ESTATE ir vadošais nekustamo īpašumu uzņēmums Baltijas valstīs, kas dibināts Igaunijā 1992. gadā. Šobrīd uzņēmumam ir biroji dažādās Igaunijas, Latvijas un Bulgārijas pilsētās. Uzņēmums ir kotēts Tallinas fondu biržā kopš 2007. gada jūnija. ARCO REAL ESTATE Latvijā uzsāka darbību 1997. gadā un šobrīd sniedz pakalpojumus Rīgā, Jūrmalā, Saulkrastos, Daugavpilī, Jelgavā, kā arī Liepājā un Limbažos. Uzņēmumā tiek nodarbināti vairāk nekā 70 kvalificēti speciālisti.

**Māris Laukalējs** | Valdes loceklis  
 1. vērtēšanas nodaļas vadītājs

maris.laukalejs@arcoreal.lv  
 Blaumaņa ielā 5a-1, Rīgā  
 LV-1011, Latvija  
 Tālr. +371 6736 5555  
 www.arcoreal.lv

