

TIRGUS PĀRSKATS

Sērijveida dzīvokļi FEBRUĀRIS

Pārskata autori:

Māris Laukalējs
ARCO REAL ESTATE valdes loceklis
un vērtēšanas nodaļas vadītājs

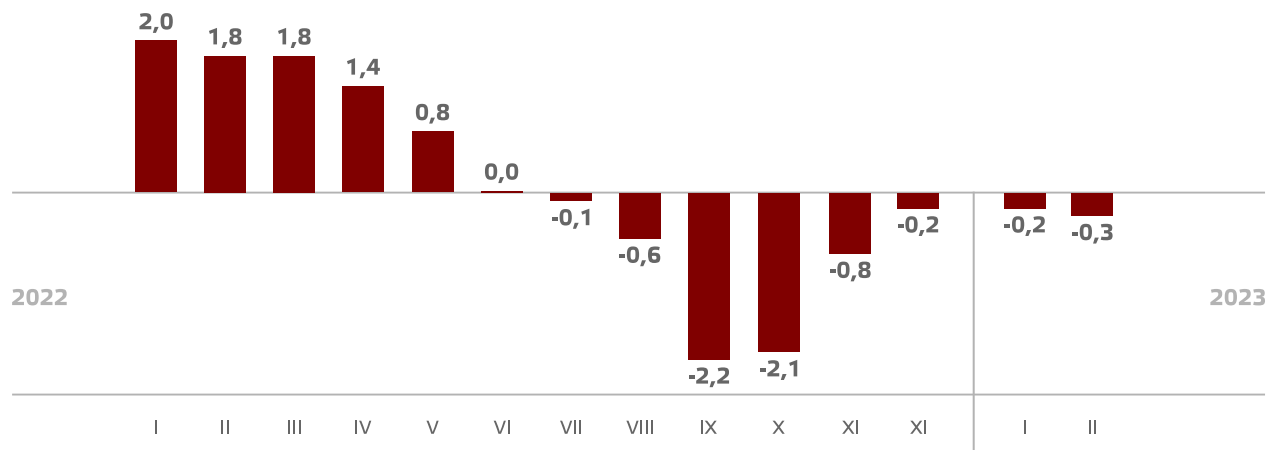
Jānis Dziedulis
ARCO REAL ESTATE nekustamo
īpašumu vērtēšanas speciālists

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 50 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, 2023. gada 1. marts

2023. gada februārī Rīgas mikrorajonos sērijveida dzīvokļu cenās konstatētas izmaiņas – mēneša laikā sērijveida dzīvokļu vidējā cena pazeminājās par 0,3 %. Sērijveida dzīvokļu vidējā cena noslīdēja līdz 911 EUR/m². 2023. gada pirmajos divos mēnešos dzīvokļu cenas kopumā saruka par 0,5 %.

Sērijveida dzīvokļu cenu izmaiņas kopš 2022. gada sākuma, %

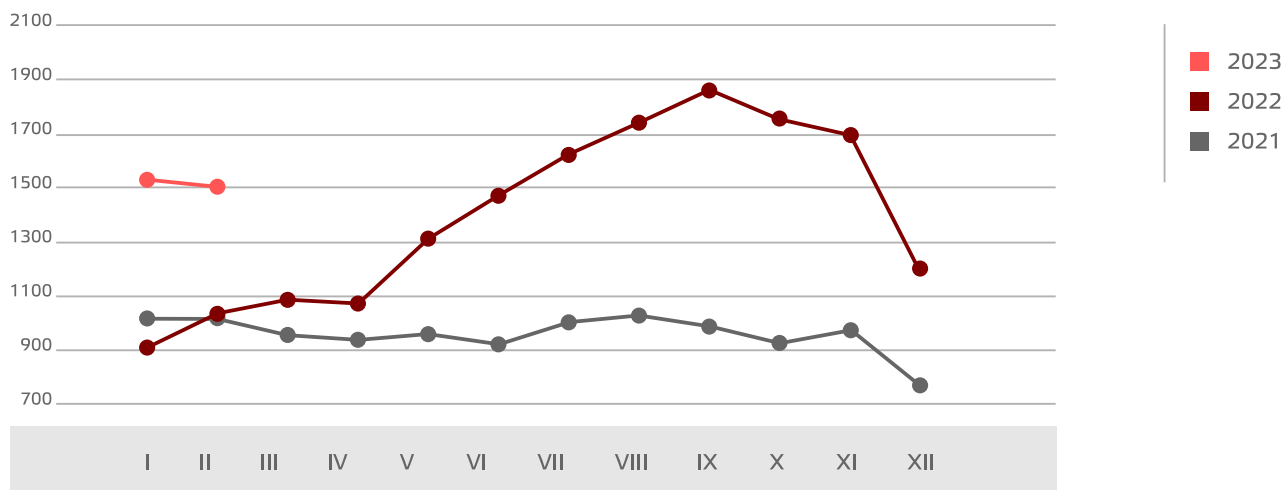


Avots: ARCO REAL ESTATE

Rīgas lielākajos mikrorajonos februārī galvenokārt tika novērotas negatīvas cenu svārstības. Sērijveida dzīvokļu cenas pazeminājās jau astoto mēnesi pēc kārtas. Tomēr varēja novērot, ka daudzos Rīgas mikrorajonos februārī piedāvājumā vairs nebija lētie dzīvokļi. Rīgas apkārtnē februārī varēja novērot gan pozitīvas, gan negatīvas cenu izmaiņas.

Piedāvājumu skaits Rīgas lielākajos mikrorajonos gada pirmajos divos mēnešos bija ievērojami augstāks nekā pērn šajā laika periodā. Tomēr pēc straujā kāpuma janvārī, februārī piedāvājums nedaudz saruka. Piedāvājumu skaits februārī tomēr saglabājās virs 1 500 atzīmes. Rīgas lielākajos mikrorajonos piedāvājuma līmenis bija krietni augstāks nekā pirms gada (+46 %).

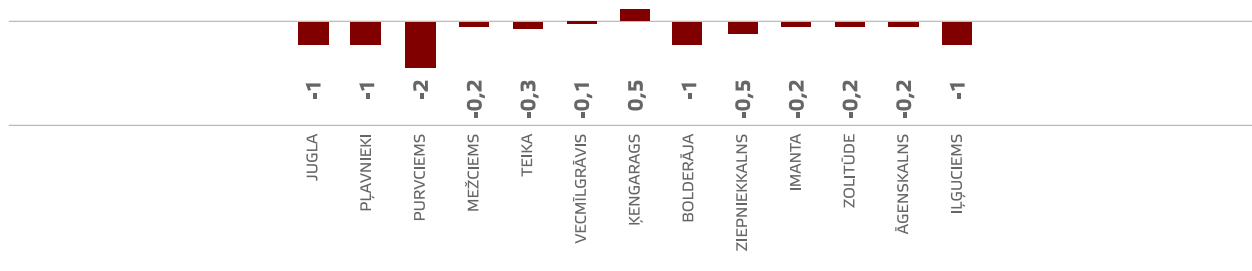
Rīgas lielāko mikrorajonu dzīvokļu piedāvājuma dinamika



Avots: ARCO REAL ESTATE

Lielākoties Rīgas lielākajos mikrorajonos cenas dzīvokļiem pēdējos divos mēnešos pazeminājās. Izņēmums ir Ķengarags, kur pagājušā gada nogalē bija vislielākā cenu lejpuslīde, bet šogad novērotas pozitīvas cenu svārstības. Lielākais cenu samazinājums kopš gada sākuma Rīgas mikrorajonos novērots Purvciemā (-2 %). Citos lielākajos Rīgas mikrorajonos cenas šogad pazeminājās 0,1 – 1 % robežās.

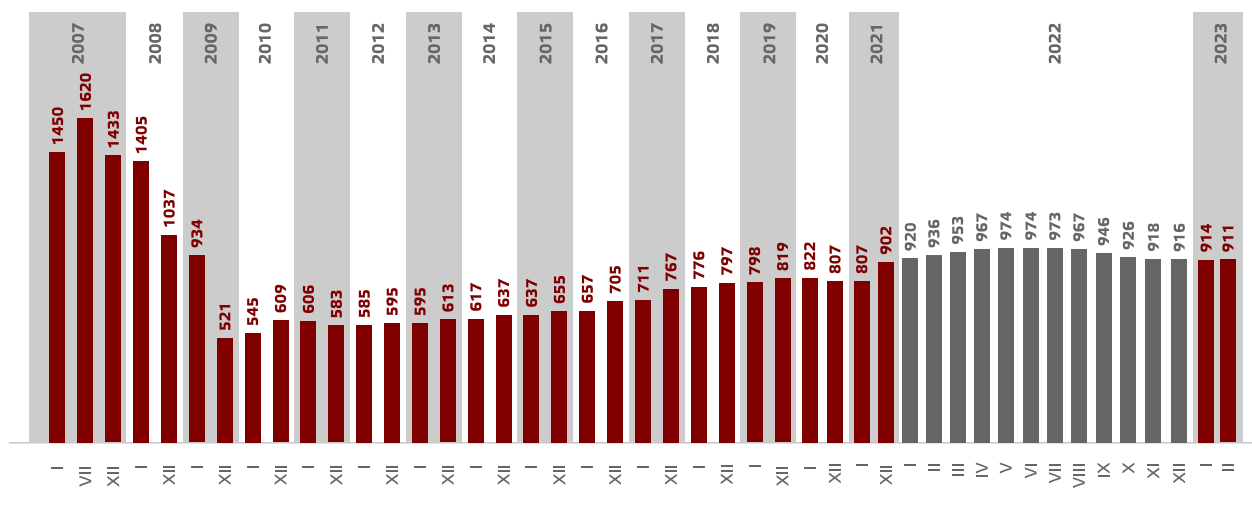
Cenu izmaiņas Rīgas lielākajos mikrorajonos kopš 2022. gada 1. janvāra, %



Avots: ARCO REAL ESTATE

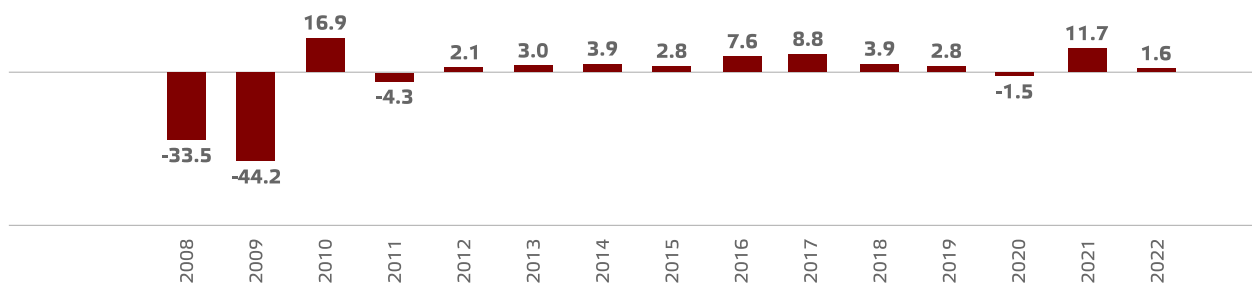
Februārī sērijveida dzīvokļu vidējā cena noslīdēja līdz 911 EUR/m². Cenas bija vidēji par 44 % zemākas nekā 2007. gada 1. jūlijā, kad neremontēta sērijveida dzīvokļa vidējā cena sasniedza visu laiku augstāko atzīmi – 1 620 EUR/m².

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



Avots: ARCO REAL ESTATE

Rīgas mikrorajonu sērijveida dzīvokļu cenu izmaiņas, %



Avots: ARCO REAL ESTATE

Februārī dzīvokļu cenās tika konstatētas izmaiņas. Sērijveida dzīvokļu viena kvadrātmetra vidējā cena samazinājās vienistabu (-0,6 %), trīsstabu (-0,2 %) un četrstabu (-0,3 %) dzīvokļiem. Vienīgi divistabu dzīvokļu vidējā cena saglabājās stabila.

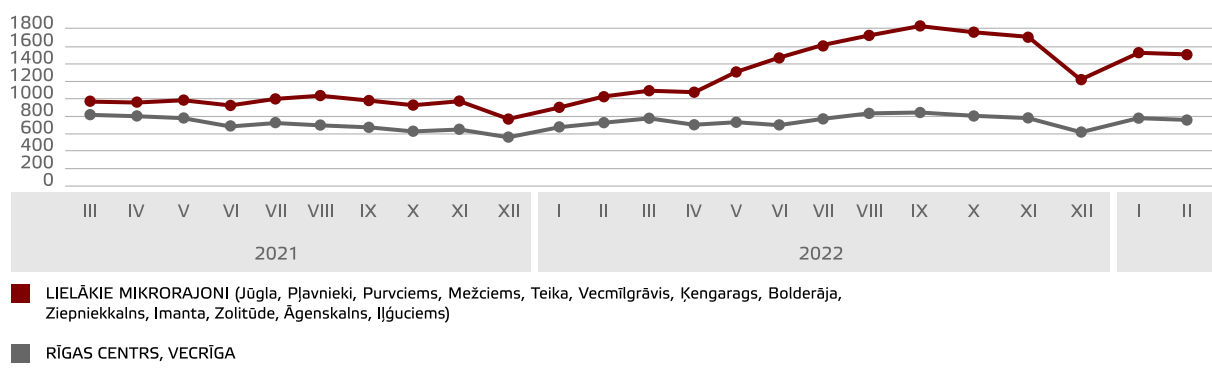
Sērijveida dzīvokļu vidējās cenas Rīgas mikrorajonos dalījumā pēc istabu skaita, EUR/m²

	2021							2022							2023							
1 istaba	903	925	937	955	964	967	976	980	1004	1024	1047	1059	1069	1069	1069	1062	1043	1017	1008	1003	1003	997
2 istabas	850	864	873	889	899	903	909	913	935	948	963	979	984	984	982	976	954	935	925	923	920	920
3 istabas	797	811	822	838	850	854	860	865	879	896	906	920	927	927	927	920	900	881	876	874	873	871
4 istabas	787	803	812	826	833	834	839	848	861	876	895	910	917	917	915	911	885	871	865	863	860	858
	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.

Avots: ARCO REAL ESTATE

Salīdzinot ar iepriekšējo mēnesi, februārī dzīvokļu piedāvājums Rīgā samazinājās par 1 %. Piedāvājumu skaits ARCO REAL ESTATE analizētajos Rīgas lielākajos mikrorajonos samazinājās arī par 1 %. Salīdzinot ar 2022. gada janvāri, dzīvokļu piedāvājums kopumā bija lielāks: kopējais dzīvokļu piedāvājumu skaits bija lielāks par 32 %, savukārt lielāko mikrorajonu dzīvokļu piedāvājums bija par 46 % augstāks nekā pirms gada.

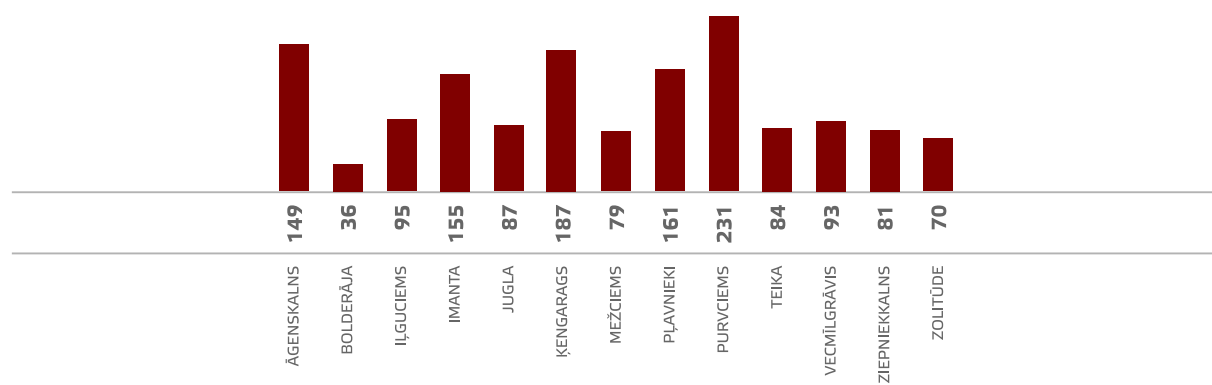
Dzīvokļu piedāvājuma dinamika Rīgā



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 2023. gada februāra beigās

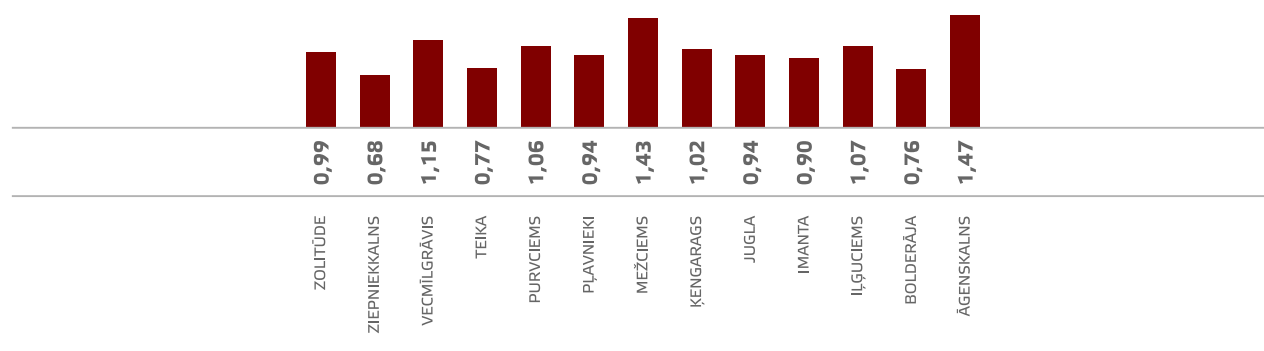


Avots: ARCO REAL ESTATE

Pagājušajā mēnesī daudzos Rīgas lielākajos mikrorajonos dzīvokļu piedāvājumu skaits palielinājās. Visvairāk piedāvājumu skaits palielinājās Imantā (+16 %). Piedāvājumu skaits februārī daudzviet arī samazinājās – vislielākais piedāvājuma samazinājums konstatēts Ziepniekkalnā (-20 %).

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

Dzīvokļu piedāvājums proporcionāli Rīgas mikrorajonu lielumam 2023. gada februārī



Avots: ARCO REAL ESTATE

Februārī Rīgas mikrorajonos sērijveida dzīvokļu cenās notika izmaiņas. Lielākoties Rīgas lielākajos mikrorajonos tika novērotas negatīvas cenu svārstības. Būtiskākais cenu kritums konstatēts Ilģuciemā, kur cenas mēneša laikā samazinājās par 1 %. Imantā un Āgenskalnā februārī netika konstatētas cenu izmaiņas.

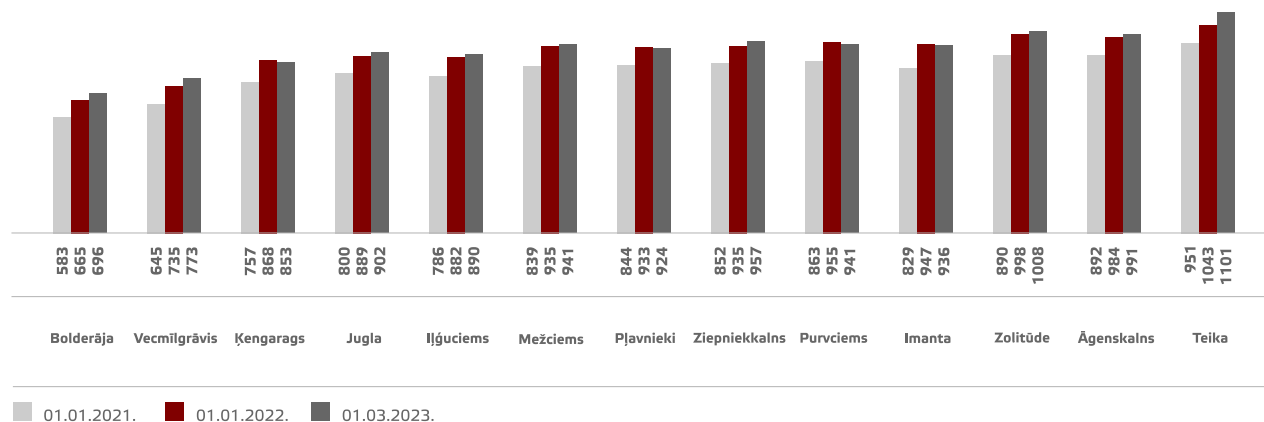
Sērijveida dzīvokļu vidējo kvadrātmetru cenu izmaiņas Rīgas mikrorajonos, %

Mikrorajons	Vidējā cena par 1 m ² 01.03.2023.	Vidējā cena par 1 m ² 01.02.2023.	Izmaiņas, %
Jugla	902	906	-0,5
Pļavnieki	924	926	-0,2
Purvciems	941	945	-0,3
Mežciems	941	943	-0,2
Teika	1101	1104	-0,3
Vecmīlgrāvis	773	774	-0,1
Ķengarags	853	852	0,1
Bolderāja	696	700	-0,6
Ziepniekkalns	957	959	-0,3
Imanta	936	936	0,0
Zolitūde	1008	1010	-0,2
Āgenskalns	991	991	0,0
Ilģuciems	890	898	-1,0

Avots: ARCO REAL ESTATE

Salīdzinot ar 2023. gada sākumu, februārī sērijveida dzīvokļu cenas bija augstākas par 0,5 %. Savukārt kopš 2022. gada sākuma cenas bija augstākas par 1 %.

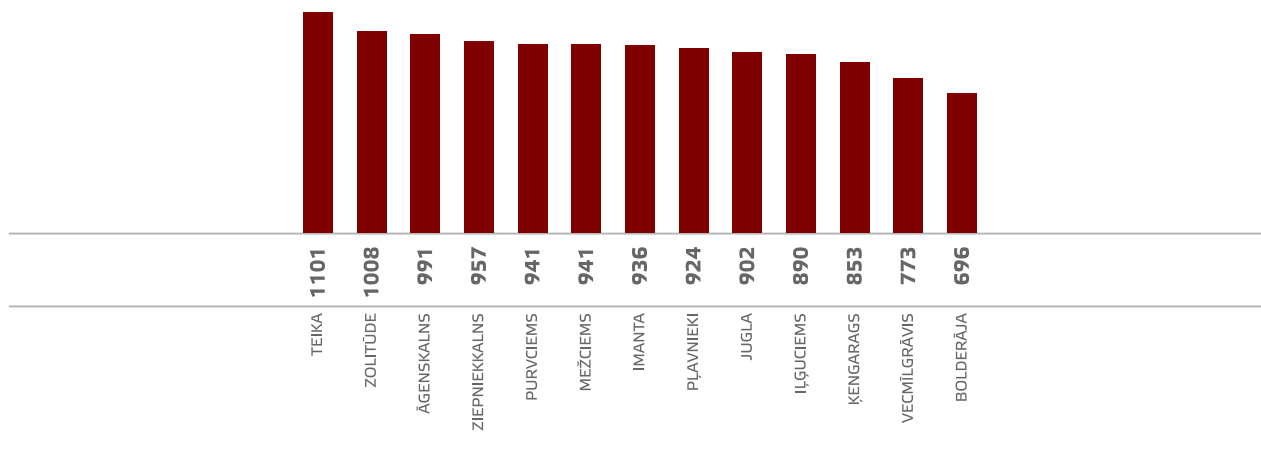
Sērijveida dzīvokļu vidējās cenas Rīgas mikrorajonos, EUR/m²



Avots: ARCO REAL ESTATE

Sērijveida dzīvokļu augstākās cenas februārī saglabājās Teikā, kur viena kvadrātmetra vidējā cena mēneša laikā noslīdēja līdz 1 101 EUR/m². Viena kvadrātmetra viszemākā vidējā cena bija Bolderājā – 696 EUR/m², kas februārī arī nedaudz samazinājās.

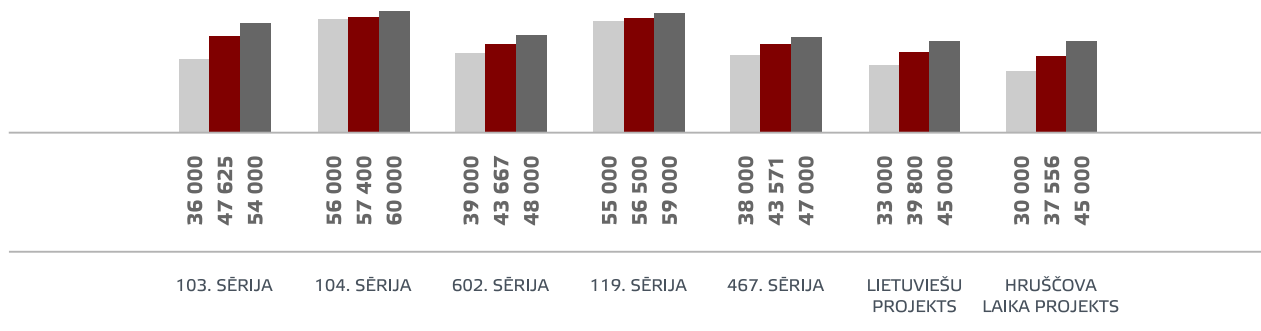
Sērijveida dzīvokļu vidējās cenas Rīgas mikrorajonos 2023. gada 1. martā, EUR/m²



Avots: ARCO REAL ESTATE

Februārī visdārgākie dzīvokļi saglabājās 119. un 104. sērijas mājās, kurās cenas divistabu dzīvokļiem apmierinošā stāvoklī bija robežās no 55 000 līdz 60 000 eiro atkarībā no atrašanās vietas. Savukārt vislētākās bija lietuviešu projekta mājas, kur divistabu dzīvokļu cenu amplitūda bija no 33 000 līdz 45 000 eiro, un Hruščova laika mājas, kurās cenas divistabu dzīvokļiem bija robežās no 30 000 līdz 45 000 eiro atkarībā no mikrorajona.

Rīgas mikrorajonu dzīvokļu cenas 2023. gada februārī dalījumā pēc sērijām (divistabu dzīvokļiem), EUR



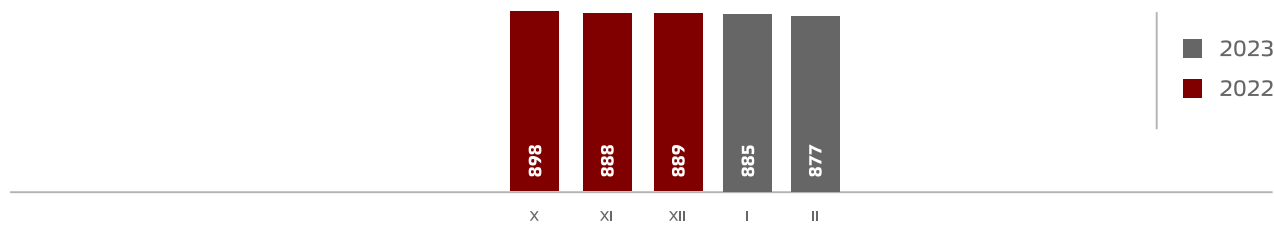
■ MINIMĀLĀ ■ VIDĒJĀ ■ MAKSIMĀLĀ

Avots: ARCO REAL ESTATE

Dzīvokļu tirgus Rīgas apkārtnē

Ogre Februārī sērijveida dzīvokļu cenas Ogrē nedaudz samazinājās - par 1 %, dzīvokļu vidēji cenai sarūkot līdz 877 EUR/m². Kopš 2023. gada sākuma dzīvokļu cenas Ogrē bija par 1 % zemākas.

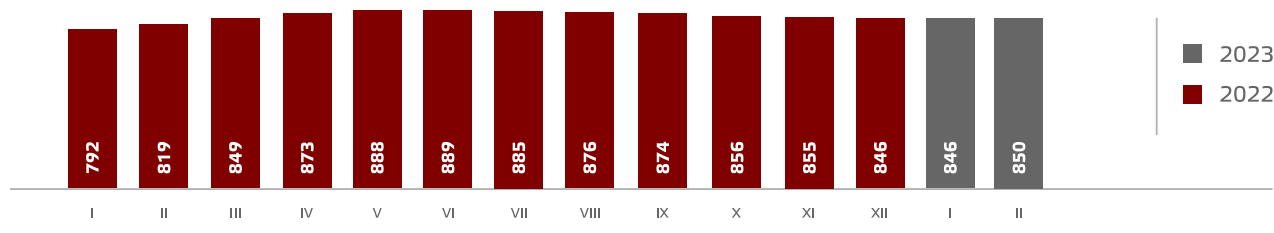
Sērijveida dzīvokļu vidējās cenas dinamika Ogrē, EUR/m²



Avots: ARCO REAL ESTATE

Kauguri, Jūrmala Kauguros februārī sērijveida dzīvokļu cenas palielinājās minimāli - pa 0,5 %. Dzīvokļu viena kvadrātmetra vidējā cena pakāpās līdz 850 EUR/m². Kopš 2023. gada sākuma dzīvokļu cenas Kauguros kopumā palielinājās par 0,5 %.

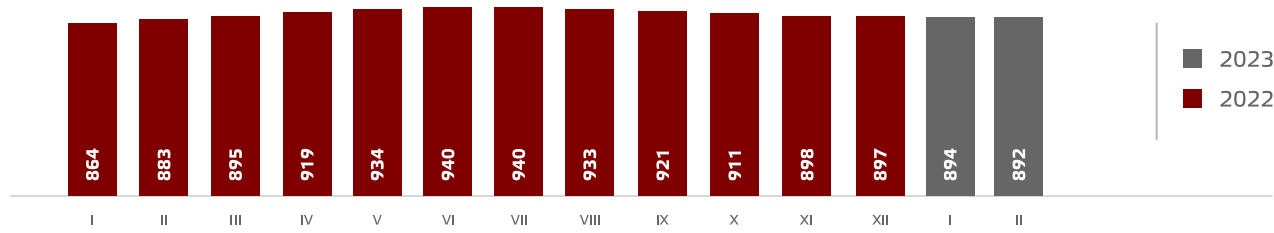
Sērijveida dzīvokļu vidējās cenas dinamika Jūrmalā, Kauguros, EUR/m²



Avots: ARCO REAL ESTATE

Salaspils Februārī dzīvokļu cenas Salaspilī samazinājās par 0,2 %, vidējai cenai sarūkot līdz 892 EUR/m². Februārī sērijveida dzīvokļu cenas Salaspilī bija par 0,5 % zemākas nekā 2023. gada sākumā.

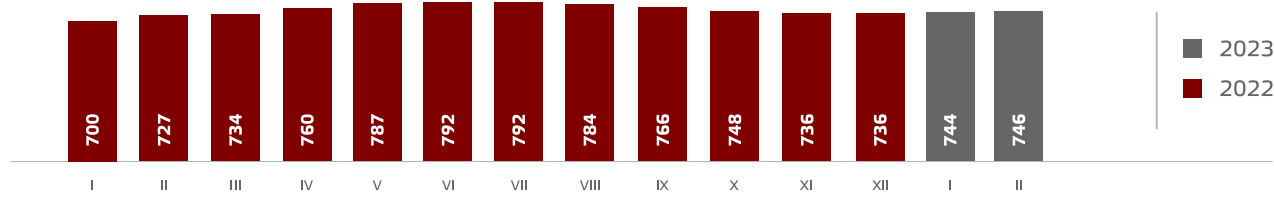
Salaspils sērijveida dzīvokļu vidējās cenas dinamika, EUR/m²



Avots: ARCO REAL ESTATE

Jelgava Jelgavā dzīvokļu cenas februārī palielinājās minimāli - par 0,2 %. Sērijveida dzīvokļu vidējā cena februārī bija 746 EUR/m². Kopš 2023. gada sākuma Jelgavā sērijveida dzīvokļu cenas pieauga par 1 %.

Jelgavas sērijveida dzīvokļu vidējās cenas dinamika, EUR/m²



Avots: ARCO REAL ESTATE