

TIRGUS PĀRSKATS

Sērijveida dzīvokļi | SEPTEMBRIS



RĪGA
2017

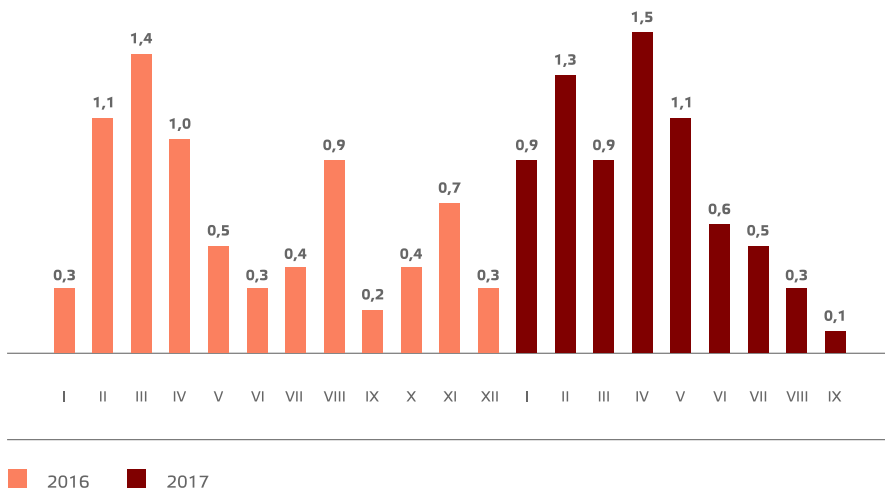


LATVIJAS
ĪPAŠUMU
VĒRTĒTĀJU
ASOCIĀCIJA

Sērijveida dzīvokļi, 2017. gada 1. oktobris

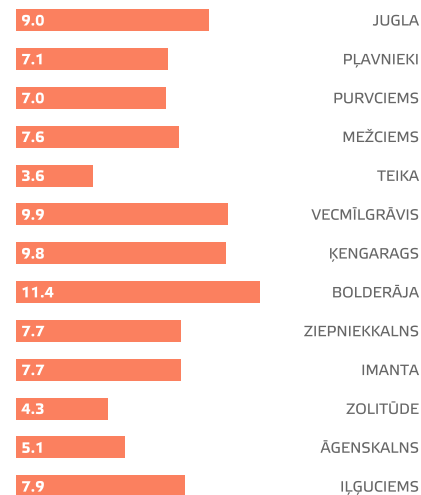
2017. gada septembrī Rīgas mikrorajonos sērijveida dzīvokļu cenas palielinājās par 0,1 %. Sērijveida dzīvokļu vidējā cena septembrī pieauga līdz 757 EUR/m². Kopš 2017. gada sākuma sērijveida dzīvokļu cenas kopumā palielinājās par 7,4 %.

Sērijveida dzīvokļu cenu izmaiņas kopš 2016. gada sākuma, %



Avots: ARCO REAL ESTATE

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

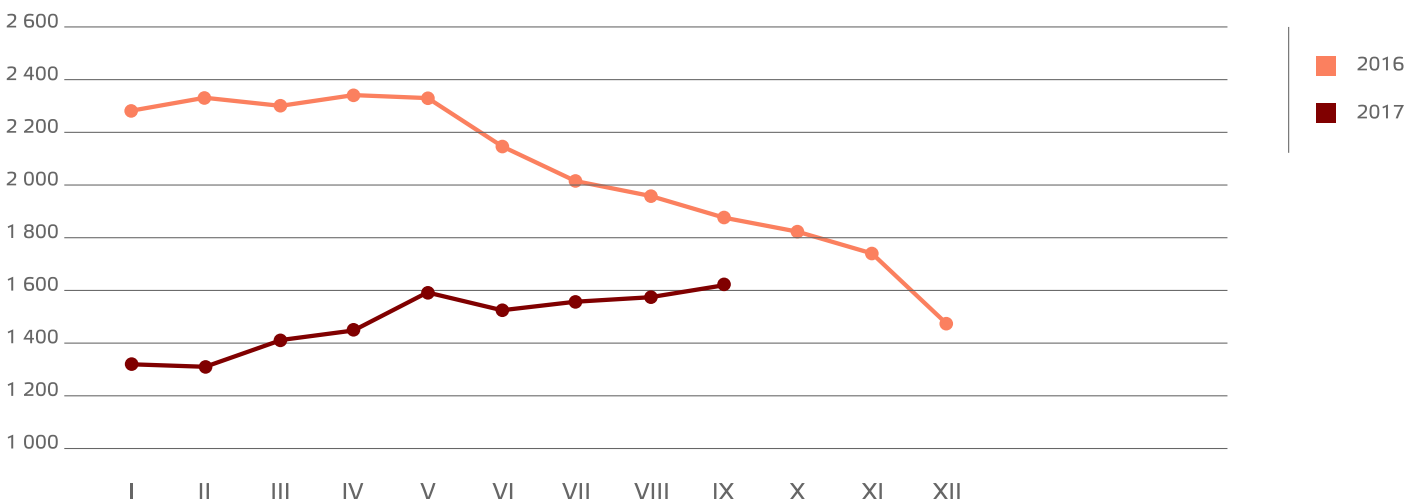


Avots: ARCO REAL ESTATE

Rīgas lielākajos mikrorajonos dzīvokļu cenas septembrī faktiski saglabājās nemainīgas – vien dažos mikrorajonos bija novērojams minimāls cenu pieaugums. Kopumā mēneša cenu pieaugums bija zemākais pēdējo divu gadu laikā. Tajā pašā laikā arī iepriekšējos gados septembrī tika novērotas nelielas cenu izmaiņas. 2017. gadā visvairāk cenas pieauga mikrorajonos, kuros ir salīdzinoši vislētākie dzīvokļi – Bolderājā, Vecmīlgrāvī un Ķengaragā.

Septembrī dzīvokļu piedāvājums kopumā nedaudz palielinājās, visvairāk pieaugot Rīgas centrālajā daļā, savukārt Rīgas mikrorajonos piedāvājums pieauga par 4 %.

Rīgas lielāko mikrorajonu dzīvokļu piedāvājuma dinamika, 2016 - 2017

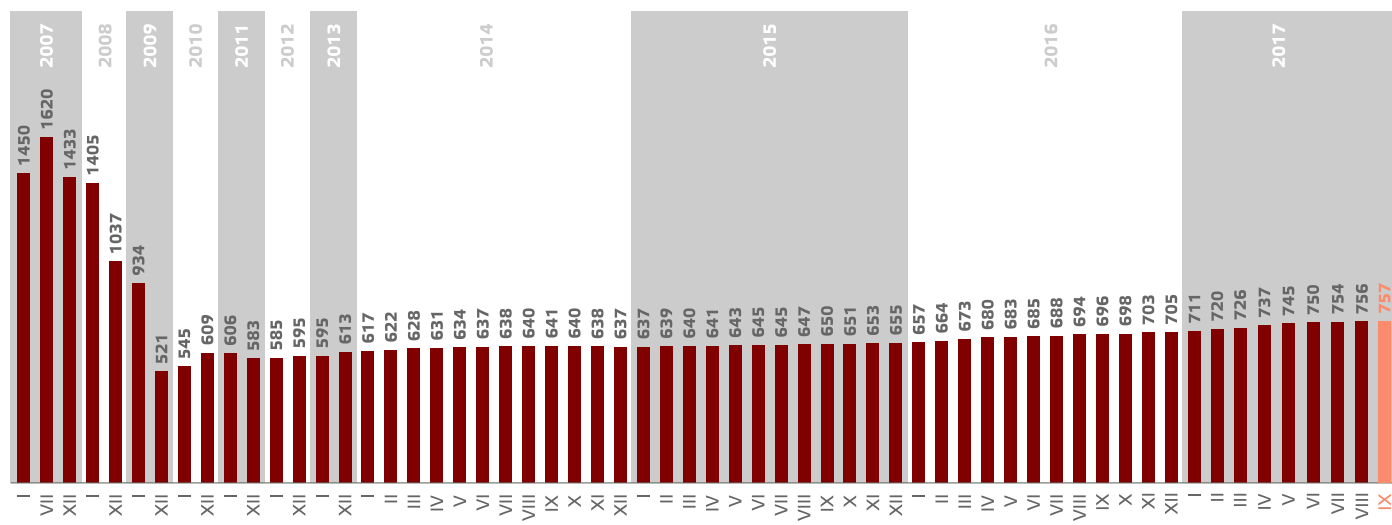


Avots: ARCO REAL ESTATE

Dzīvokļu viena kvadrātmetra vidējās cenas lielākais pieaugums Rīgas mikrorajonos kopš 2017. gada sākuma novērots Bolderājā (+ 11,4 %). Arī citos Rīgas lielākajos mikrorajonos cenas šogad palielinājās. Vislētāk dzīvokļu cenas kopš gada sākuma pieauga Teikā (+ 3,6 %).

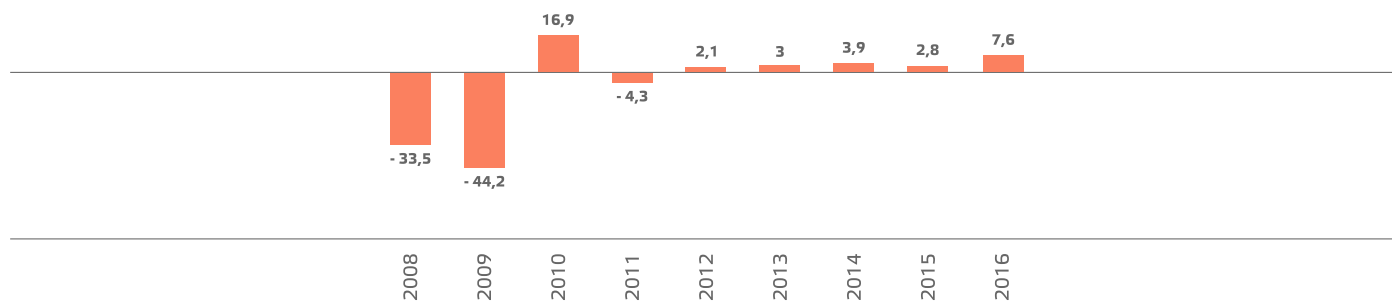
2017. gada septembrī sērijveida dzīvokļu vidējā cena pieauga līdz 757 EUR/m². Cenas vidēji bija par 53,3 % zemākas nekā 2007. gada 1. jūlijā, kad neremontēta sērijveida dzīvokļa vidējā cena bija sasniegusi visu laiku augstāko atzīmi – 1 620 EUR/m².

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



Avots: ARCO REAL ESTATE

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



Avots: ARCO REAL ESTATE

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

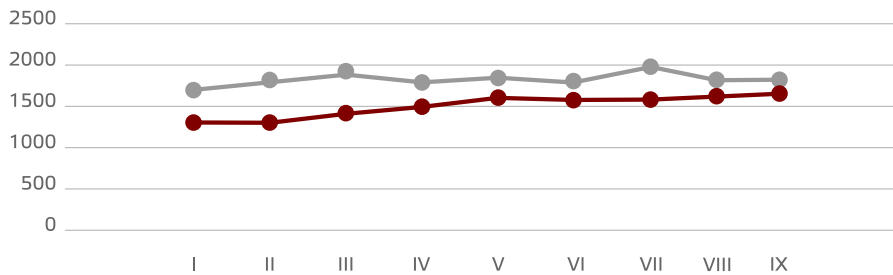
Sērijveida dzīvokļu vidējās cenas Rīgas mikrorajonos dalījumā pēc istabu skaita, EUR/m²

	2015					2016					2017																
1 istaba	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	830	831
2 istabas	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	774	775
3 istabas	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	719	720
4 istabas	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	702	703
	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.	01.09.	01.10.

Avots: ARCO REAL ESTATE

2017. gada septembrī dzīvokļu piedāvājums Rīgā kopumā, salīdzinot ar iepriekšējo mēnesi, nedaudz palielinājās, proti, par 2 %. Piedāvājumu skaits ARCO REAL ESTATE analizētajos lielākajos Rīgas mikrorajonos septembrī arī palielinājās – par 4 %. Salīdzinot ar 2016. gada septembri, dzīvokļu piedāvājums joprojām bija ievērojami zemāks: kopējais dzīvokļu piedāvājumu skaits bija mazāks par 26 %, bet lielāko mikrorajonu dzīvokļu piedāvājums bija mazāks par 13 %.

Dzīvokļu piedāvājuma dinamika Rīgā, 2017



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

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

Avots: ARCO REAL ESTATE

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

Pagājušajā mēnesī lielākajā daļā no Rīgas mikrorajoniem dzīvokļu piedāvājumu skaits palielinājās. Septembrī dzīvokļu piedāvājums visbūtiskāk palielinājās Zolitūdē (+ 13 %), turpretī visvairāk samazinājās Ķengaragā (- 9 %).

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

Gandrīz visos lielākajos Rīgas mikrorajonos 2017. gada septembrī netika novērotas sērijveida dzīvokļu cenu izmaiņas. Tomēr vairākos mikrorajonos cenas palielinājās no 0,1 līdz 0,3 %. Lielākais cenu pieaugums konstatēts Mežciemā un Ziepniekkalnā, kur dzīvokļu cenas mēneša laikā pieauga par 0,3 %. Savukārt cenu izmaiņas septembrī netika novērotas Juglā, Vecmīlgrāvī, Ķengaragā, Bolderājā, Imantā, Zolitūdē un Āgenskalnā, kur dzīvokļu cenas saglabājušās iepriekšējā mēneša līmenī.

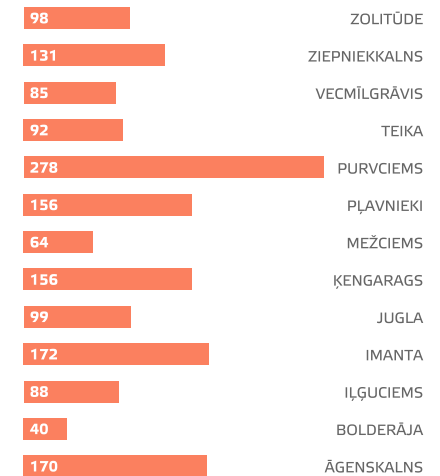
Sērijveida dzīvokļu kvadrātmetra vidējās cenas izmaiņas Rīgas mikrorajonos, %

	Vidējā 1 m ² cena 01.10.2017.	Vidējā 1 m ² cena 01.09.2017.	Izmaiņas, %
Jugla	770	770	0.0 ➡
Pļavnieki	800	799	0.1 ⬆
Purvciems	812	811	0.1 ⬆
Mežciems	792	790	0.3 ⬆
Teika	895	894	0.1 ⬆
Vecmīlgrāvis	616	616	0.0 ➡
Ķengarags	718	718	0.0 ➡
Bolderāja	541	541	0.0 ➡
Ziepniekkalns	793	791	0.3 ⬆
Imanta	815	815	0.0 ➡
Zolitūde	808	808	0.0 ➡
Āgenskalns	804	804	0.0 ➡
Ilģuciems	725	725	0.1 ⬆

Avots: ARCO REAL ESTATE

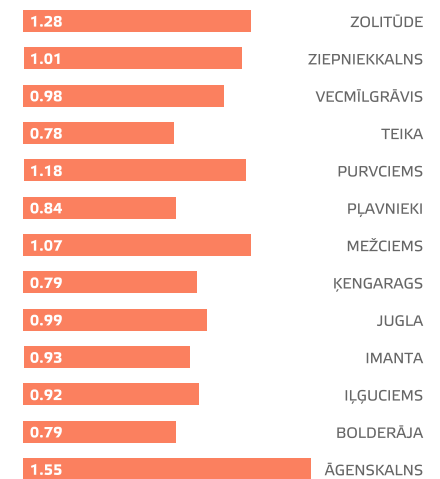
2017. gada septembrī sērijveida dzīvokļu cenas, salīdzinot ar 2016. gada sākumu, bija augstākas par 15,6 %, savukārt kopš 2017. gada sākuma cenas palielinājās par 7,4 %.

Dzīvokļu piedāvājumu skaits Rīgā 2017. gada septembra beigās



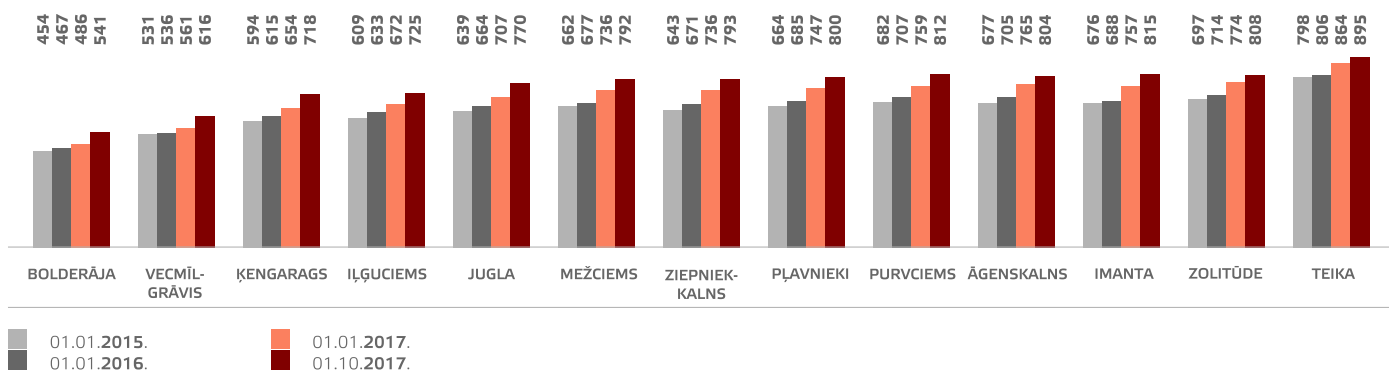
Avots: ARCO REAL ESTATE

Dzīvokļu piedāvājums proporcionāli mikrorajonu lielumam Rīgā 2017. gada septembrī



* 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.

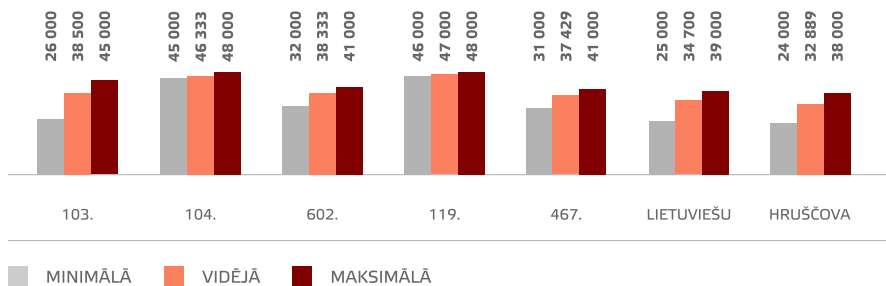
Avots: ARCO REAL ESTATE

Rīgas mikrorajonu sērijveida dzīvokļu vidējās cenas, EUR/m²


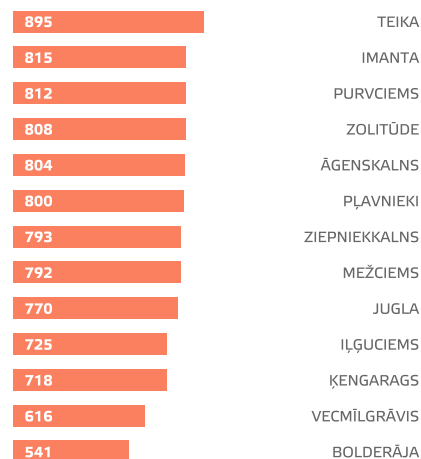
Avots: ARCO REAL ESTATE

Sērijveida dzīvokļu augstākās cenas 2017. gada septembrī saglabājās Teikā, kur viena kvadrātmetra vidējā cena pakāpusies 895 EUR/m² pozīcijā. Viena kvadrātmetra zemākā vidējā cena septembrī saglabājās Bolderājā, kur tā palika nemainīga, proti, 541 EUR/m².

2017. gada septembrī visdārgākie 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 septembrī dalījumā pēc sērijām (divstābu dzīvokļiem), EUR


Avots: ARCO REAL ESTATE

Sērijveida dzīvokļu vidējās cenas Rīgas mikrorajonos 2017. gada 1. oktobrī, EUR/m²


Avots: ARCO REAL ESTATE

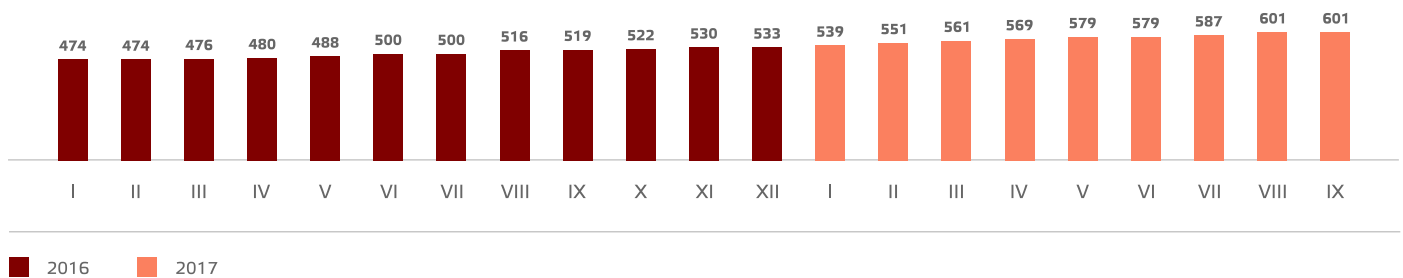
Dzīvokļu tirgus Rīgas apkārtnē

Ogre. 2017. gada septembrī Ogres sērijveida dzīvokļu cenas palielinājās par 0,4 %, vidējai cenai sasniedzot 538 EUR/m². Dzīvokļu cenu pieaugums šogad novērots gandrīz visos mēnešos, 2017. gadā dzīvokļu cenām kopumā pieaugot par 12 %. Kā vienu no galvenajiem dzīvokļu cenu pieauguma iemesliem septembrī var uzskatīt nepietiekamo piedāvājumu.

Kauguri, Jūrmala. Kauguros 2017. gada septembrī sērijveida dzīvokļu cenas palielinājās par 0,4 %. Dzīvokļu viena kvadrātmetra vidējā cena sasniedza 519 EUR/m². Kopš 2017. gada sākuma dzīvokļu cenas Kauguros kopumā palielinājās par 11 %. Dzīvokļu cenas Kauguros, salīdzinot ar citām vietām Rīgas apkārtnē, pieauga vislēnāk.

Salaspils. 2017. gada septembrī Salaspilī dzīvokļu cenas nemainījās. Sērijveida dzīvokļu vidējā cena saglabājās 601 EUR/m². Kopš 2017. gada sākuma sērijveida dzīvokļu cenas Salaspilī kopumā palielinājās par 13 %. Līdzīgi kā lielākajā daļā no Rīgas mikrorajoniem, Salaspilī dzīvokļu cenas septembrī nepieauga.

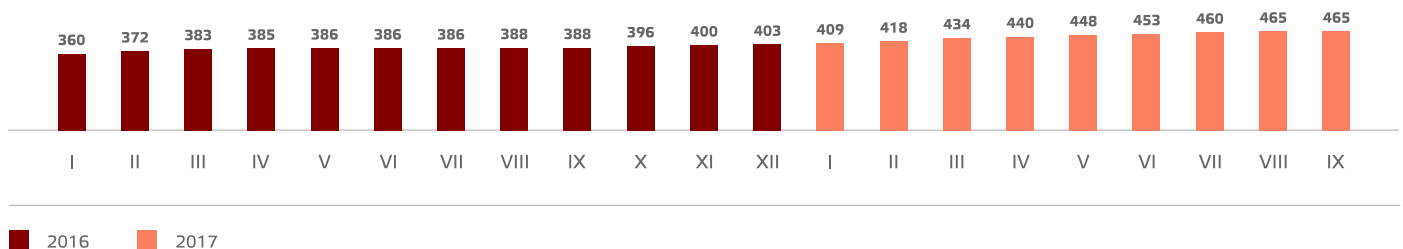
Salaspils sērijveida dzīvokļu vidējās cenas dinamika, EUR/m²



Avots: ARCO REAL ESTATE

Jelgava. 2017. gada septembrī Jelgavas dzīvokļu cenas nemainījās. Sērijveida dzīvokļu vidējā cena septembrī saglabājās 465 EUR/m². Kopš 2017. gada sākuma Jelgavā sērijveida dzīvokļu cenas pieauga par 15 %.

Jelgavas sērijveida dzīvokļu vidējās cenas dinamika, EUR/m²



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

