

TIRGUS PĀRSKATS

Sērijveida dzīvokļi | JANVĀRIS

RĪGA
2018

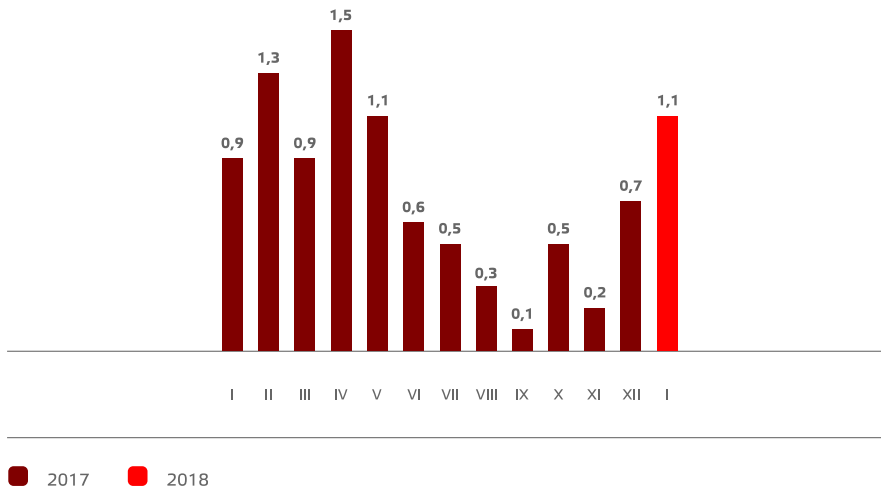


LATVIJAS
ĪPAŠUMU
VĒRTĒTĀJU
ASOCIĀCIJA

Sērijveida dzīvokļi, 2018. gada 1. februāris

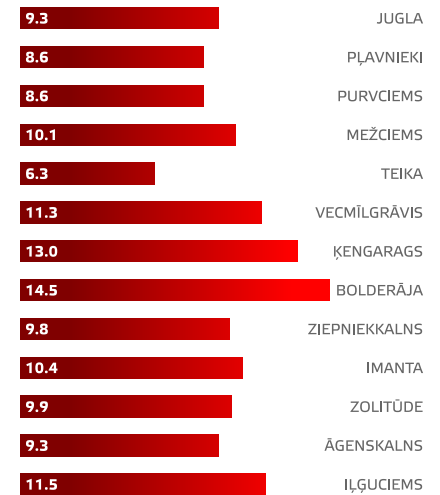
2018. gada janvārī Rīgas mikrorajonos sērijveida dzīvokļu cenas palielinājās par 1,1 %. Sērijveida dzīvokļu vidējā cena janvārī pieauga līdz 776 EUR/m². Kopš 2017. gada sākuma sērijveida dzīvokļu cenas kopumā palielinājās par 10 %.

Sērijveida dzīvokļu cenu izmaiņas kopš 2017. gada sākuma, %



Avots: ARCO REAL ESTATE

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

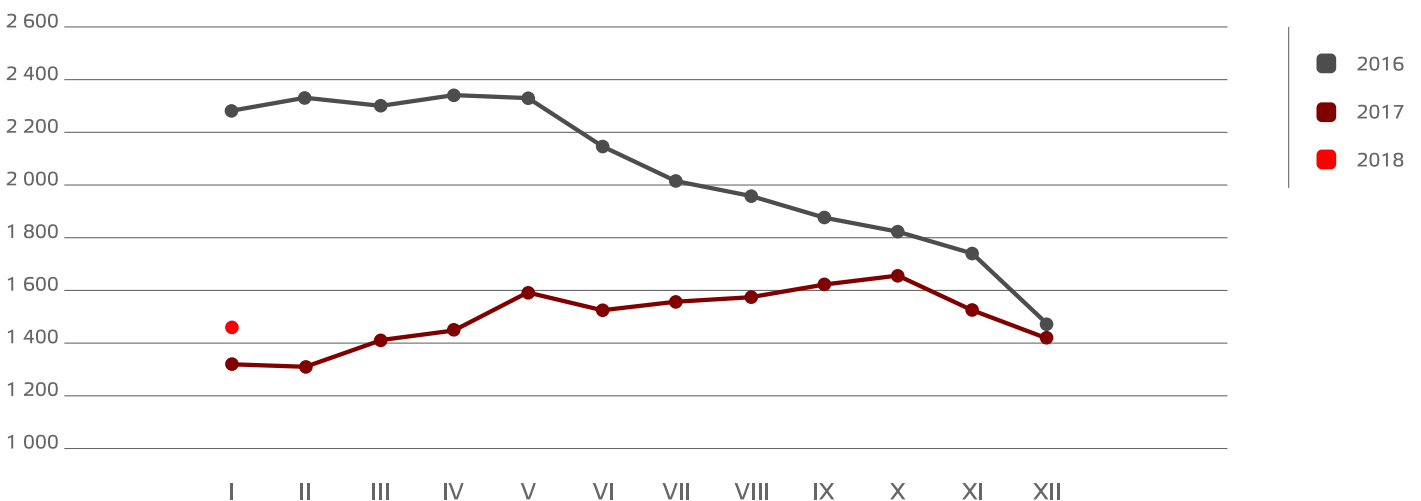


Avots: ARCO REAL ESTATE

Rīgas lielākajos mikrorajonos dzīvokļu cenas turpināja palielināties arī 2018. gada pirmajā mēnesī. Janvārī konstatēts lielākais cenu pieaugums pēdējā pusgada laikā. Pārsvārā visos Rīgas lielākajos mikrorajonos notika pozitīvas cenu svārstības, izņemot Juglu, kur janvārī cenu izmaiņas netika konstatētas.

Dzīvokļu piedāvājumam gadu mijā parasti ir tendence samazināties, tomēr 2018. gada janvārī lielākajos Rīgas mikrorajonos piedāvājums bija par 10 % augstāks nekā pērn gada sākumā.

Rīgas lielāko mikrorajonu dzīvokļu piedāvājuma dinamika 2017. un 2018. gadā

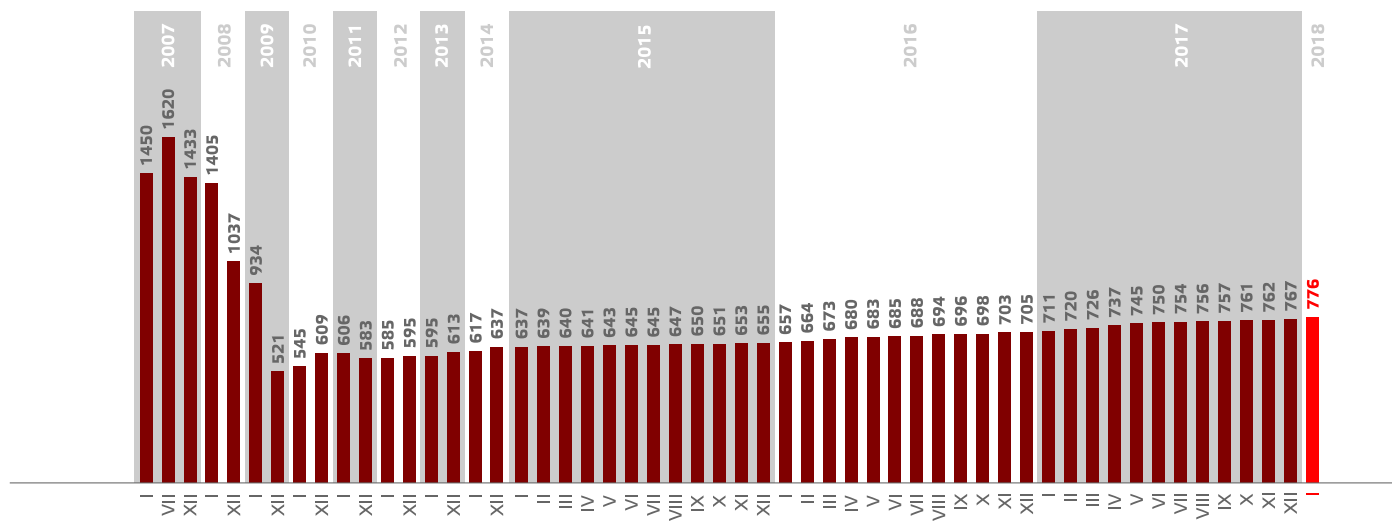


Avots: ARCO REAL ESTATE

Dzīvokļu viena kvadrātmetra vidējās cenas lielākais pieaugums Rīgas mikrorajonos kopš 2017. gada sākuma novērots Bolderājā (+ 14,5 %). Arī citos Rīgas lielākajos mikrorajonos cenas šogad palielinājās. Vislēnāk dzīvokļu cenas kopš pagājušā gada sākuma pieauga Teikā (+ 6,3 %).

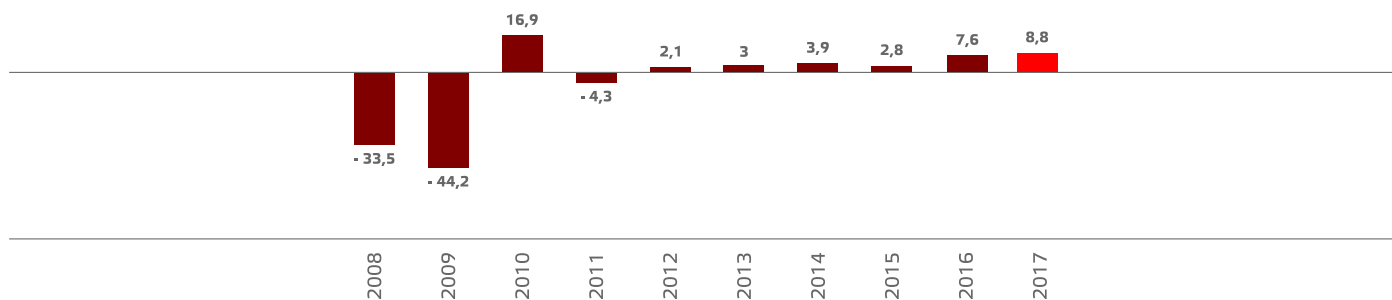
2018. gada janvārī sērijveida dzīvokļu vidējā cena pieauga līdz 776 EUR/m². Cenas vidēji bija par 52,1 % zemākas nekā 2007. gada 1. jūlijā, kad neremontēta sērijveida dzīvokļa vidējā cena bija sasniegusi visu laiku augstāko atzīmi – 1 620 EUR/m².

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



Avots: ARCO REAL ESTATE

Rīgas mikrorajonu sērijveida dzīvokļu cenu izmaiņas no 2008. līdz 2017. gadam, %



Avots: ARCO REAL ESTATE

2018. gada janvārī cenas, vērtējot pēc istabu skaita, pieauga 1 – 4 istabu dzīvokļiem. Sērijveida dzīvokļu viena kvadrātmetra vidējā cena pieauga vienistabas (+ 1,5 %), divistabu (+ 1,3 %), trīsstabu (+ 0,8 %) un četrstabu (+ 0,9 %) dzīvokļiem.

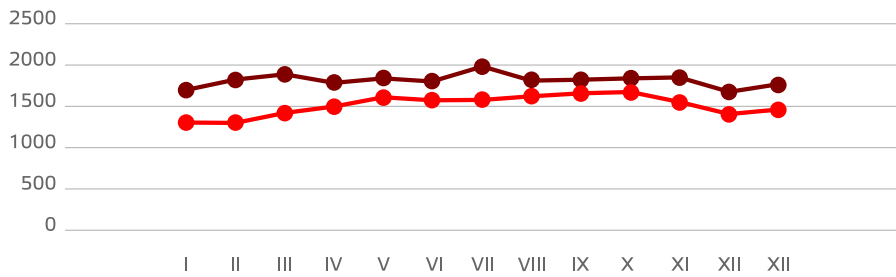
Sērijveida dzīvokļu vidējās cenas Rīgas mikrorajonos dalījumā pēc istabu skaita, EUR/m²

	2016												2017													
	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.	01.11.	01.12.		
1 istaba	722	728	738	744	752	754	755	757	765	768	771	775	779	784	795	799	811	819	821	829	830	831	836	837	840	853
2 istabas	667	673	681	693	699	702	704	706	711	712	715	721	723	731	740	748	761	767	770	773	774	775	778	780	787	797
3 istabas	622	626	631	641	647	651	653	656	661	662	666	667	668	674	683	689	701	710	715	717	719	720	723	725	730	736
4 istabas	602	603	607	614	620	626	630	632	641	641	642	649	649	655	663	669	674	684	693	697	702	703	705	708	711	718

Avots: ARCO REAL ESTATE

2018. gada janvārī dzīvokļu piedāvājums Rīgā, salīdzinot ar iepriekšējo mēnesi, kopumā palielinājās par 5 %. Piedāvājumu skaits ARCO REAL ESTATE analizētajos lielākajos Rīgas mikrorajonos janvārī arī palielinājās – šoreiz par 3 %. Salīdzinot ar 2017. gada janvāri, šī gada sākumā dzīvokļu piedāvājums bija lielāks: kopējais dzīvokļu piedāvājumu skaits bija lielāks par 8 %, bet lielāko mikrorajonu dzīvokļu piedāvājums bija lielāks par 10 %.

Dzīvokļu piedāvājuma dinamika Rīgā no 2017. gada sākuma



■ LIELĀKAJOS MIKRORAJONOS (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 janvārī bija Purvciemā, Ķengaragā un Imantā. Savukārt vismazākais dzīvokļu piedāvājumu skaits bija Bolderājā.

Pagājušajā mēnesī lielākajā daļā no Rīgas mikrorajoniem dzīvokļu piedāvājumu skaits palielinājās. Janvārī dzīvokļu piedāvājums visbūtiskāk palielinājās Zolitūdē (+ 17 %). Turpretī dzīvokļu piedāvājums visvairāk samazinājās Juglā (- 24 %).

Janvārī, analizējot piedāvājuma skaitu proporcionāli mikrorajona lielumam, proti, pēc iedzīvotāju skaita, vislielākais piedāvājums konstatēts Mežciemā. Turpretī Bolderājā piedāvājumu skaits bija proporcionāli vismazākais.

2018. gada janvārī gandrīz visos Rīgas lielākajos mikrorajonu sērijveida dzīvokļu cenās bija vērojamas pozitīvas izmaiņas. Mikrorajonos cenas lielākoties palielinājās par 0,4 – 2 %. Lielākais cenu pieaugums konstatēts Zolitūdē un Ķengaragā, kur dzīvokļu cenas mēneša laikā pieauga par 2 %. Savukārt cenu izmaiņas janvārī vispār netika novērotas Juglā, kur tās saglabājās iepriekšējā mēneša līmenī.

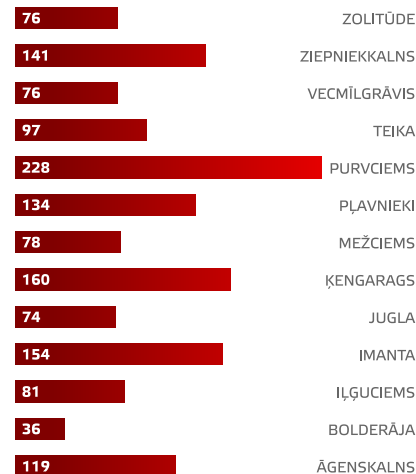
Sērijveida dzīvokļu kvadrātmetra vidējās cenas izmaiņas Rīgas mikrorajonos, %

	Vidējā 1 m ² cena 01.02.2018.	Vidējā 1 m ² cena 01.01.2018.	Izmaiņas, %
Jugla	773	773	0.0 →
Pļavnieki	811	804	0.9 ↑
Purvciems	824	821	0.4 ↑
Mežciems	810	801	1.1 ↑
Teika	918	907	1.3 ↑
Vecmīlgrāvis	624	618	1.1 →
Ķengarags	739	725	2.0 ↑
Bolderāja	557	549	1.3 ↑
Ziepniekkalns	809	802	0.8 ↑
Imanta	836	828	1.0 ↑
Zolitūde	851	835	2.0 ↑
Āgenskalns	836	825	1.3 ↑
Ilģuciems	749	737	1.6 ↑

Avots: ARCO REAL ESTATE

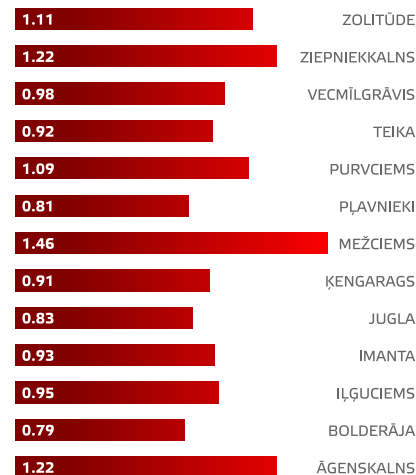
2018. gada janvārī sērijveida dzīvokļu cenas, salīdzinot ar 2016. gada sākumu, bija augstākas par 18,4 %. Savukārt kopš 2017. gada sākuma cenas palielinājās par 10 %.

Dzīvokļu piedāvājumu skaits Rīgā 2018. gada janvāra beigās



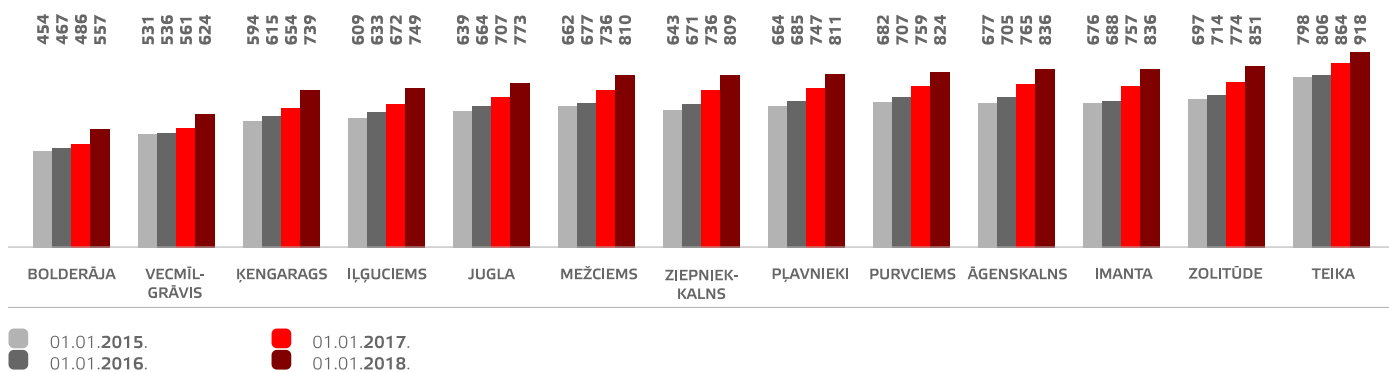
Avots: ARCO REAL ESTATE

Dzīvokļu piedāvājums proporcionāli mikrorajonu lielumam Rīgā 2018. gada janvārī



* 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.

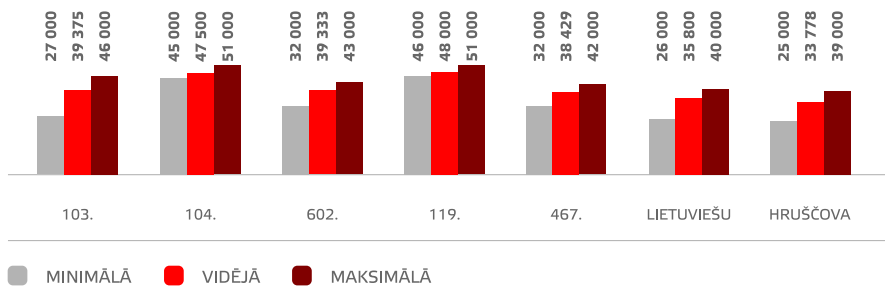
Avots: ARCO REAL ESTATE

Rīgas mikrorajonu sērijveida dzīvokļu vidējās cenas, EUR/m²


Avots: ARCO REAL ESTATE

Sērijveida dzīvokļu augstākās cenas 2018. gada janvārī saglabājās Teikā, kur viena kvadrātmetra vidējā cena pakāpās 918 EUR/m² pozīcijā. Viszemākā viena kvadrātmetra vidējā cena janvārī saglabājās Bolderājā, kur tā pieauga līdz 557 EUR/m².

2018. gada janvārī visdārgākie dzīvokļi saglabājās 119. un 104. sērijas mājās, kurās cenas divstābu dzīvokļiem apmierinošā stāvoklī bija robežās no 45 000 līdz 51 000 EUR atkarībā no atrašanās vietas. Savukārt vislētākās bija lietuviešu projekta mājas, kurās divstābu dzīvokļu cenu amplitūda bija no 26 000 līdz 40 000 EUR, un Hruščova laika mājas, kurās cenas divstābu dzīvokļiem bija robežās no 25 000 līdz 39 000 EUR atkarībā no mikrorajona.

Rīgas mikrorajonu dzīvokļu cenas 2018. gada janvārī dalījumā pēc sērijām (divstābu dzīvokļiem), EUR


Avots: ARCO REAL ESTATE

**Sērijveida dzīvokļu vidējās cenas
Rīgas mikrorajonos 2018. gada
1. februārī, EUR/m²**


Avots: ARCO REAL ESTATE

Dzīvokļu tirgus Rīgas apkārtnē

Ogre

2018. gada janvārī Ogres sērijveida dzīvokļu cenas palielinājās par 2,5 %, dzīvokļu vidējai cenai sasniedzot 572 EUR/m². 2017. gadā dzīvokļu cenas Ogrē kopumā palielinājās par 17 %, bet kopš pagājušā gada sākuma - jau par 19 %. Janvārī Ogrē joprojām bija maz dzīvokļu piedāvājumu, kas ir viens no galvenajiem cenu pieauguma iemesliem.

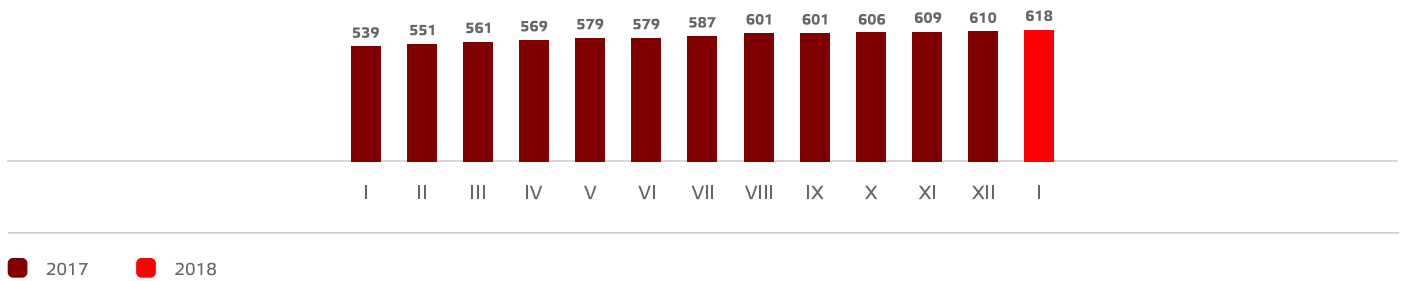
Kauguri, Jūrmala

Kauguros 2018. gada janvārī sērijveida dzīvokļu cenas palielinājās par 2,9 %, turklāt šāds pieaugums vērtējams kā salīdzinoši liels. Dzīvokļu viena kvadrātmetra vidējā cena sasniedza 539 EUR/m². Lai gan dzīvokļu cenas Kauguros kopš 2017. gada sākuma kopumā palielinājās par 15 %, tur cenas, salīdzinot ar citām vietām Rīgas apkārtnē, līdz šim pieauga vislēnāk.

Salaspils

2018. gada janvārī Salaspilī dzīvokļu cenas palielinājās par 1,2 %. Sērijveida dzīvokļu vidējā cena palielinājās līdz 618 EUR/m². Kopš 2017. gada sākuma sērijveida dzīvokļu cenas Salaspilī kopumā palielinājās par 16 %. Līdzīgi kā lielākajos Rīgas mikrorajonos, arī Salaspilī dzīvokļu cenas turpina pieaugt arī 2018. gadā.

Salaspils sērijveida dzīvokļu vidējās cenas dinamika, EUR/m²

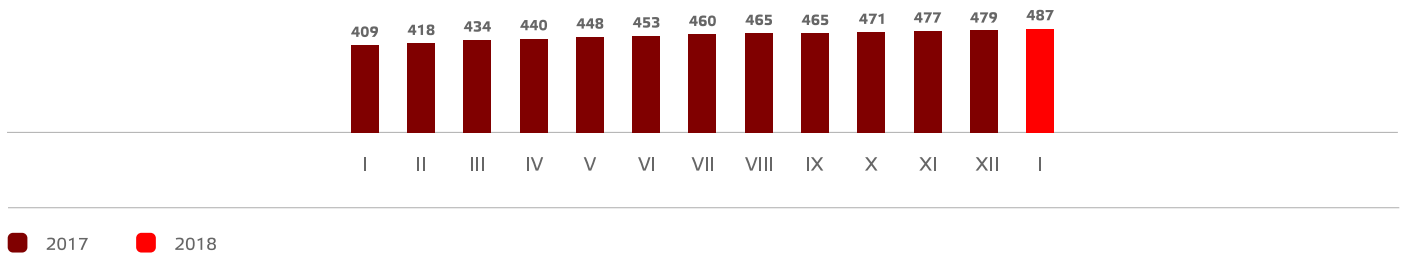


Avots: ARCO REAL ESTATE

Jelgava

2018. gada janvārī Jelgavas dzīvokļu cenas palielinājās par 1,5 %, sērijveida dzīvokļu vidējai cenai janvārī sasniedzot 487 EUR/m². Kopš 2017. gada sākuma Jelgavā sērijveida dzīvokļu cenas pieauga par 21 %.

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

