



TIRGUS PĀRSKATS

Sērijveida dzīvokļi | DECEMBRIS

RĪGA
2018

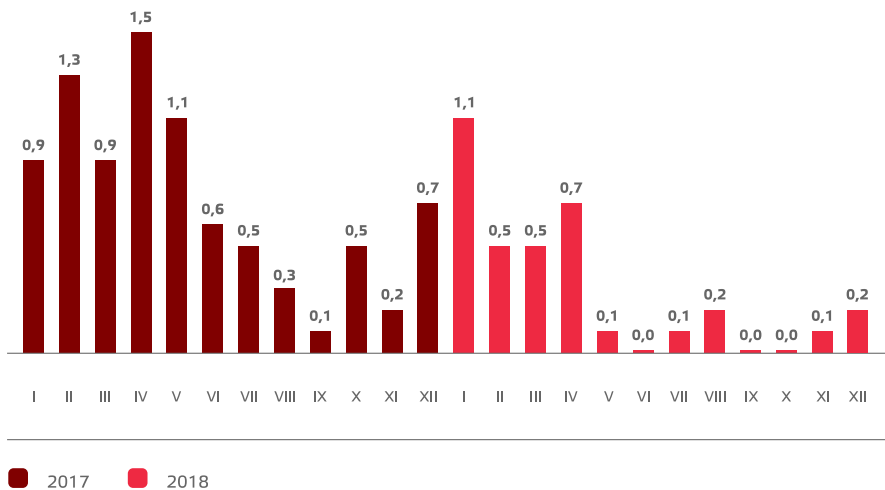


LATVIJAS
ĪPAŠUMU
VĒRTĒTĀJU
ASOCIĀCIJA

Sērijveida dzīvokļi, 2019. gada 1. janvāris

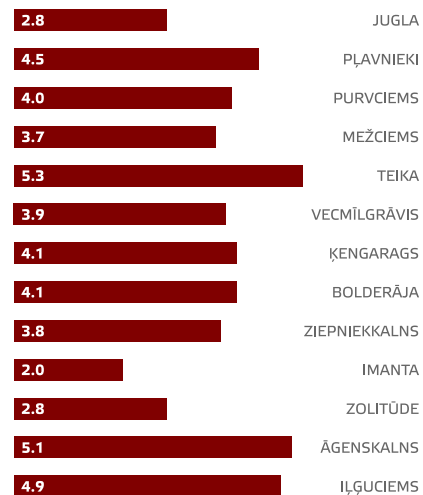
2018. gada decembrī Rīgas mikrorajonos sērijveida dzīvokļu cenas nedaudz palielinājās, vidējai cenai pieaugot līdz 797 EUR/m². Kopš 2018. gada sākuma sērijveida dzīvokļu cenas kopumā palielinājās par 3,9 %.

Sērijveida dzīvokļu cenu izmaiņas, %



Avots: ARCO REAL ESTATE

Cenu izmaiņas Rīgas lielākajos mikrorajonos kopš 2018. gada 1. janvāra, %

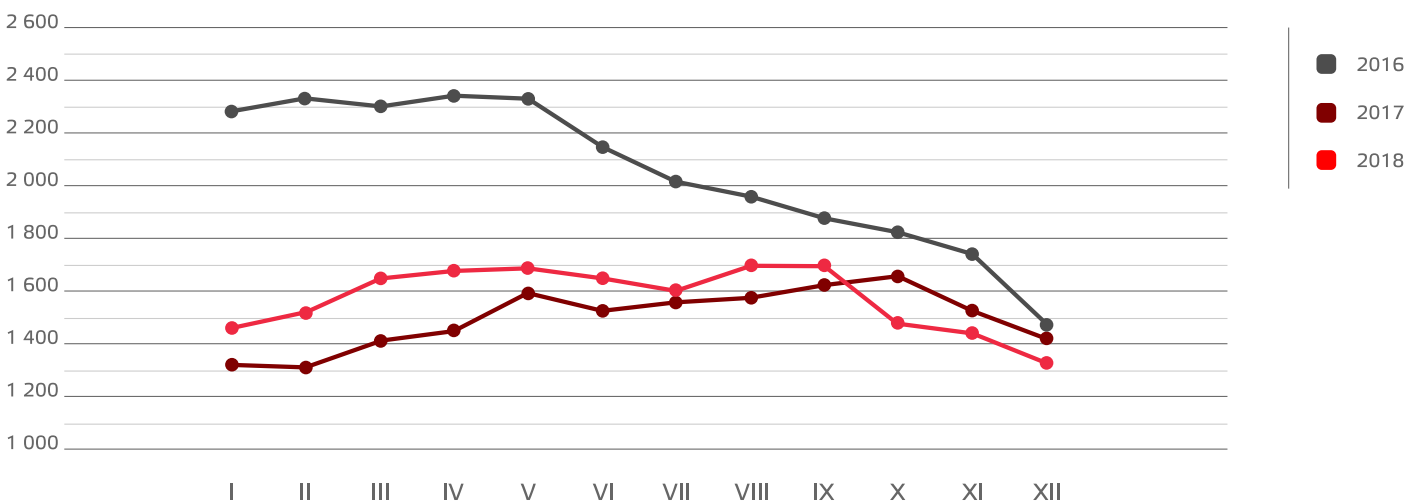


Avots: ARCO REAL ESTATE

Lai gan 2018. gada decembrī sērijveida dzīvokļu vidējā cena nedaudz pieauga, cenu palielinājums, salīdzinot ar gada sākumu, joprojām bija neliels. Kā jau varēja prognozēt, kopējais cenu pieaugums Rīgas mikrorajonos 2018. gadā nepārsniedza 4 %. Turpretī Rīgas apkārtnē tika novērots būtiskāks dzīvokļu cenu pieaugums: 2018. gadā visstraujāk cenas pieauga Ogrē (+ 9 %), arī Salaspilī un Kauguro, Jūrmalā, sērijveida dzīvokļu cenu pieaugums gada laikā bija salīdzinoši liels (+ 7 %).

Rīgas mikrorajonu dzīvokļu piedāvājums gada pirmajos trīs ceturkšņos bija augstāks nekā 2017. gadā. Tomēr oktobrī piedāvājuma apjoms strauji samazinājās, gada pēdējā ceturksnī noslīdot zem iepriekšējā gada līmeņa. Līdzīgi kā citus gadus, piedāvājumam gada nogalē bija tendence strauji samazināties.

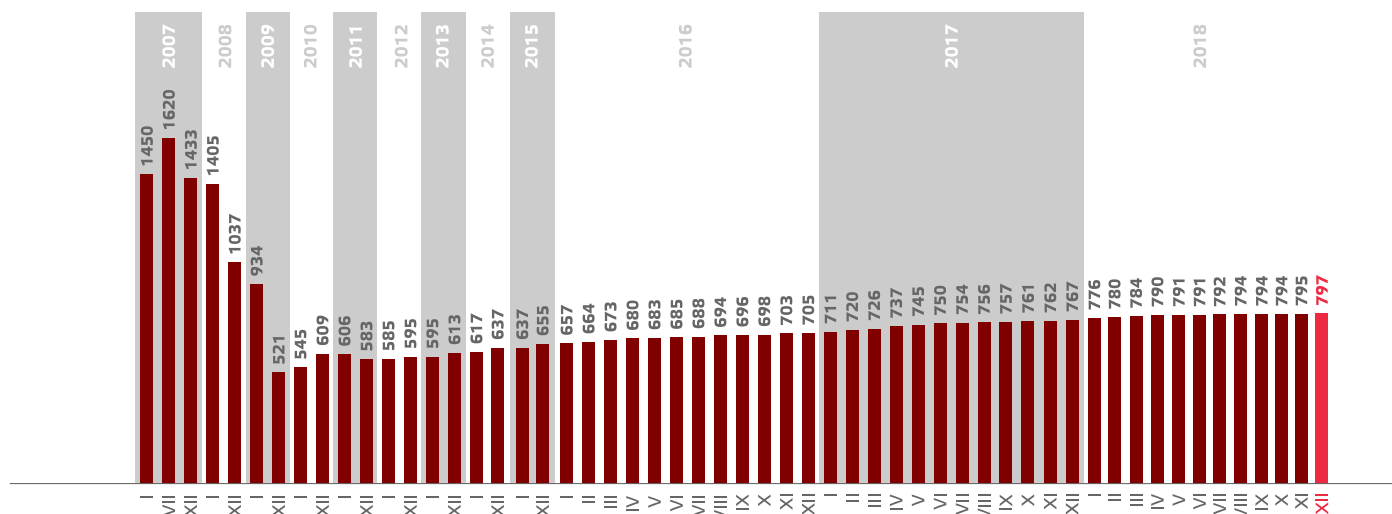
Rīgas lielāko mikrorajonu dzīvokļu piedāvājuma dinamika



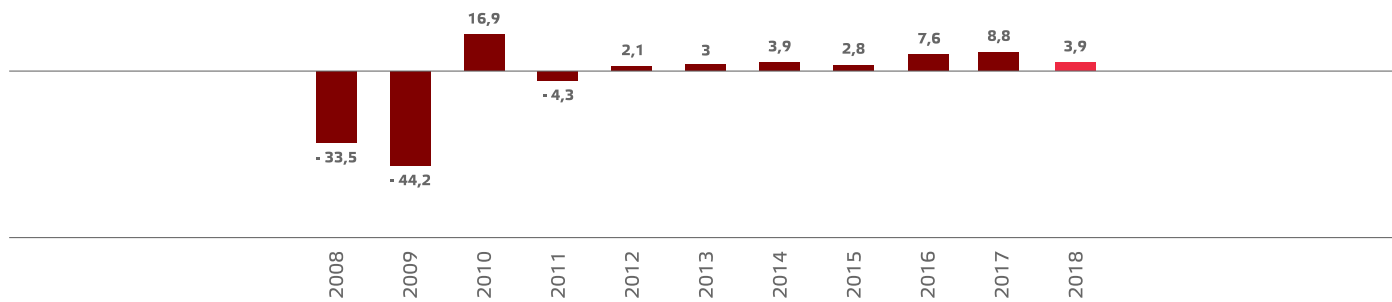
Avots: ARCO REAL ESTATE

Dzīvokļu viena kvadrātmetra vidējās cenas lielākais pieaugums Rīgas mikrorajonos kopš 2018. gada sākuma novērots Teikā (+ 5,3 %). Cenu palielinājums novērots arī citos Rīgas lielākajos mikrorajonos, bet vismazākais pieaugums kopš 2018. gada sākuma konstatēts Imantā (+ 2 %).

2018. gada decembrī sērijveida dzīvokļu vidējā cena sasniedza 797 EUR/m² pozīciju. Cenas vidēji bija par 51 % zemākas nekā 2007. gada 1. jūlijā, kad neremontēta sērijveida dzīvokļu 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 decembrī, vērtējot pēc istabu skaita, dzīvokļu cenas mazliet palielinājās: sērijveida dzīvokļu viena kvadrātmetra vidējā cena pieauga vienistabas (+ 0,1 %), divistabu (+ 0,5 %) trīsstabu (+ 0,3 %) un četrstabu (+ 0,1 %) dzīvokļiem.

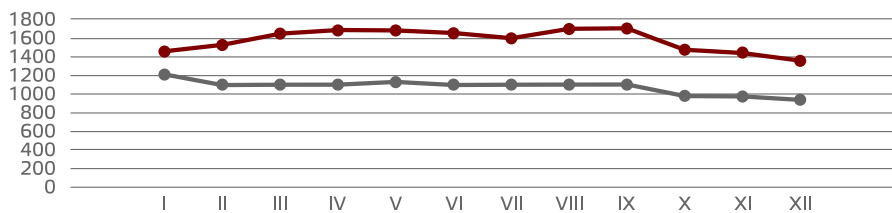
Sērijveida dzīvokļu vidējās cenas Rīgas mikrorajonos dalījumā pēc istabu skaita, EUR/m²

Istaba skaits	2016												2017												2018												2019
	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.	01.11.	01.12.	01.01.									
1 istaba	768	771	775	779	784	795	799	811	819	821	829	830	831	836	837	840	853	855	858	864	865	865	866	867	868	868	869	870									
2 istabas	712	715	721	723	731	740	748	761	767	770	773	774	775	778	780	787	797	800	805	812	814	815	815	817	817	817	818	822									
3 istabas	662	666	667	668	674	683	689	701	710	715	717	719	720	723	725	730	736	741	745	748	749	750	750	752	752	752	754	756									
4 istabas	641	642	649	649	655	663	669	674	684	693	697	702	703	705	708	711	718	725	728	734	735	735	736	738	738	738	738	739									

Avots: ARCO REAL ESTATE

2018. gada decembrī dzīvokļu piedāvājums Rīgā kopumā, salīdzinot ar iepriekšējo mēnesi, samazinājās par 6 %. Savukārt piedāvājumu skaits ARCO REAL ESTATE analizētajos Rīgas lielākajos mikrorajonos samazinājās par 8 %. Salīdzinot ar 2017. gada decembri, dzīvokļu piedāvājums būtiski atšķīrās: dzīvokļu kopējais piedāvājumu skaits bija mazāks par 11 %, bet lielāko mikrorajonu dzīvokļu piedāvājums bija mazāks par 6 %.

Dzīvokļu piedāvājuma dinamika Rīgā



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

RĪGAS CENTRĀ, VECCRĪGĀ

Avots: ARCO REAL ESTATE

Apkopojot Rīgas mikrorajonu dzīvokļu piedāvājumu skaitu, var secināt, ka decembrī vislielākais piedāvājums bija Purvciemā, tikmēr Bolderājā dzīvokļu piedāvājumu skaits bija vismazākais.

Pagājušajā mēnesī lielākajā daļā no Rīgas mikrorajoniem dzīvokļu piedāvājumu skaits samazinājās. Visvairāk tas saruka Ziepniekkalnā (- 23 %). Tomēr bija arī vietas, kur novērota pretēja aina: piemēram, dzīvokļu piedāvājums visvairāk palielinājās Imantā un Purvciemā (+ 4 %).

Analizējot piedāvājuma skaitu proporcionāli mikrorajona lielumam, proti, pēc iedzīvotāju skaita, decembrī vislielākais piedāvājums konstatēts Mežciemā, turpretī Pļavniekos piedāvājumu skaits proporcionāli bija vismazākais.

2018. gada decembrī sēriņveida dzīvokļu cenu izmaiņas tika novērotas Rīgas mikrorajonu lielākajā daļā, tajā pašā laikā daudzās apkaimēs cenas saglabājās iepriekšējā mēneša līmenī. Lielākais cenu pieaugums tika novērots Āgenskalnā, kur cenas mēneša laikā palielinājās par 1,2 %.

Sēriņveida dzīvokļu kvadrātmetra vidējās cenas izmaiņas Rīgas mikrorajonos, %

	Vidējā 1 m ² cena 01.01.2019.	Vidējā 1 m ² cena 01.12.2018.	Izmaiņas, %
Jugla	794	792	0.2 ↑
Pļavnieki	840	838	0.2 ↑
Purvciems	854	852	0.2 ↑
Mežciems	831	831	0.0 →
Teika	955	953	0.2 ↑
Vecmīlgrāvis	642	641	0.1 ↑
Ķengarags	755	755	0.0 →
Bolderāja	572	572	0.0 →
Ziepniekkalns	832	831	0.2 ↑
Imanta	844	841	0.4 ↑
Zolitūde	858	854	0.5 ↑
Āgenskalns	867	857	1.2 ↑
Ilģuciems	773	770	0.4 ↑

Avots: ARCO REAL ESTATE

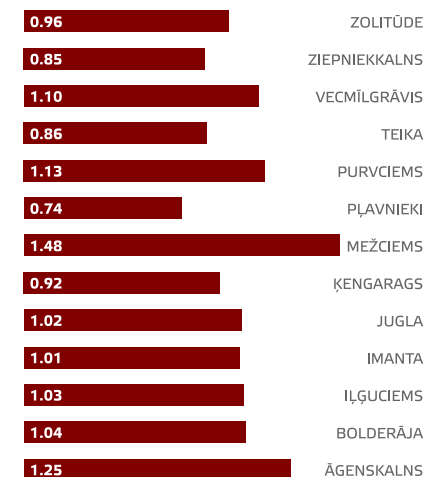
2018. gada decembrī sēriņveida dzīvokļu cenas, salīdzinot ar 2017. gada sākumu, bija augstākas par 13 %, savukārt kopš 2018. gada sākuma cenas palielinājās par 4 %.

Dzīvokļu piedāvājumu skaits Rīgā 2018. gada decembra beigās



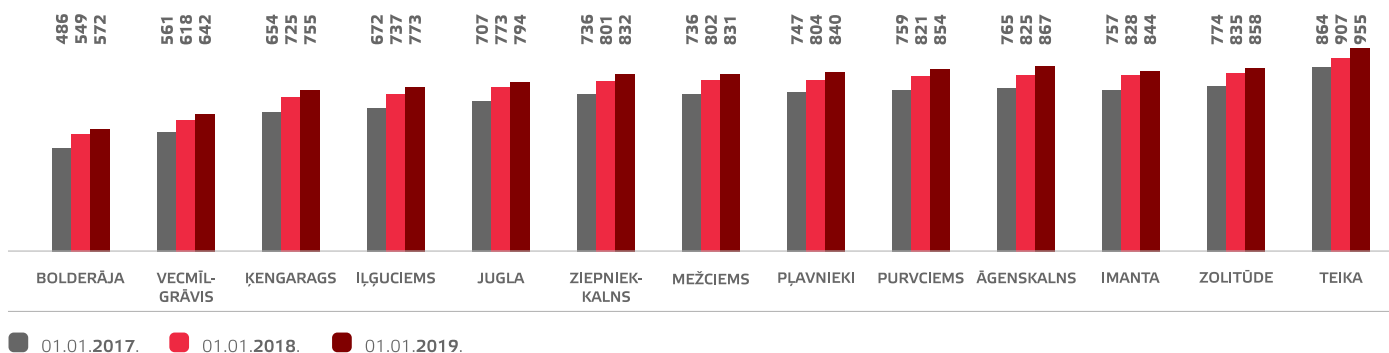
Avots: ARCO REAL ESTATE

Dzīvokļu piedāvājums proporcionāli Rīgas mikrorajonu lielumam 2018. gada decembrī



* 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.

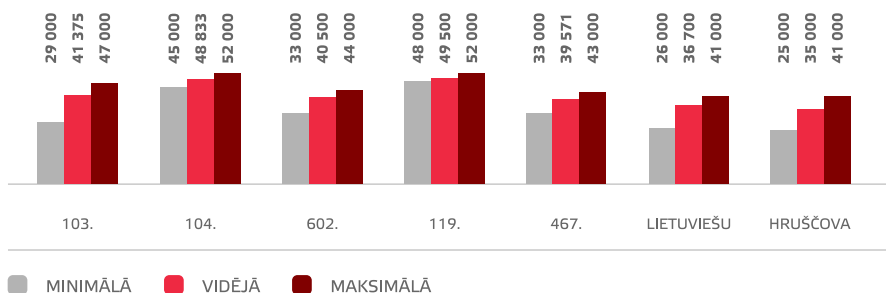
Avots: ARCO REAL ESTATE

Rīgas mikrorajonu sērijveida dzīvokļu vidējās cenas, EUR/m²


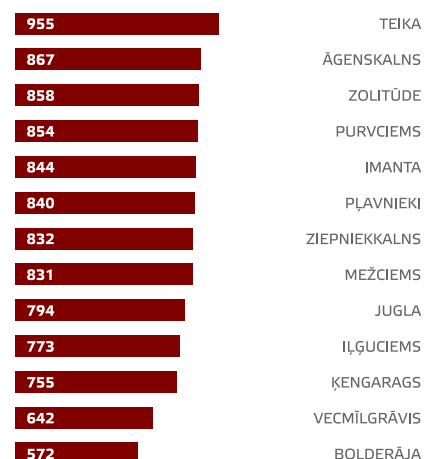
Avots: ARCO REAL ESTATE

Sērijveida dzīvokļu augstākās cenas 2018. gada decembrī saglabājās Teikā, kur viena kvadrātmetra vidējā cena palielinājās līdz 955 EUR/m². Zemākā viena kvadrātmetra vidējā cena decembrī saglabājās Bolderājā (572 EUR/m²).

2018. gada decembrī dārgākie dzīvokļi joprojām saglabājās 119. un 104. sērijas ēkās, kur cenas divstābu dzīvokļiem apmierinošā stāvoklī bija robežās no 45 000 līdz 52 000 EUR atkarībā no atrašanās vietas. Savukārt lētākās bija lietuviešu projekta mājas, kur divstābu dzīvokļu cenu amplitūda bija no 26 000 līdz 41 000 EUR, un Hruščova laika mājas – tajās cenas divstābu dzīvokļiem bija robežās no 25 000 līdz 41 000 EUR atkarībā no mikrorajona.

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


Avots: ARCO REAL ESTATE

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


Avots: ARCO REAL ESTATE

Dzīvokļu tirgus Rīgas apkārtnē

Ogre

2018. gada decembrī Ogres sērijveida dzīvokļu cenas palielinājās par 0,3 %, vidējai cenai sasniedzot 600 EUR/m². 2018. gadā dzīvokļu cenas Ogrē kopumā pieauga par 7 %.

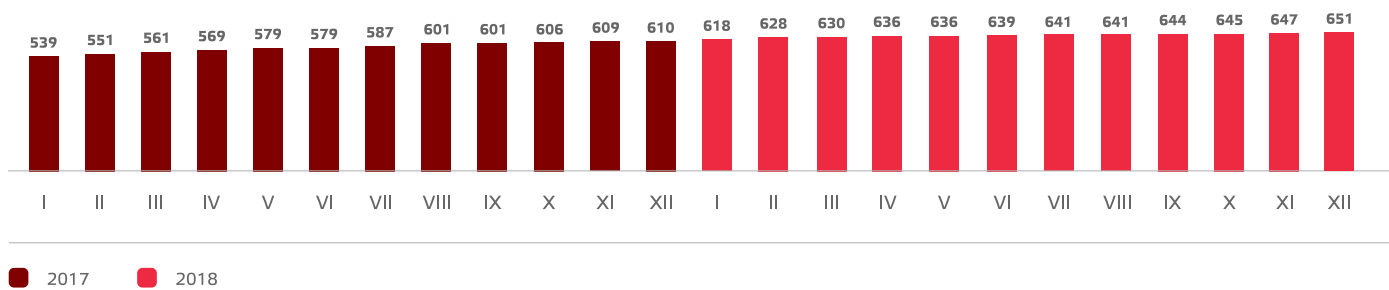
Kauguri, Jūrmala

Kauguros 2018. gada decembrī sērijveida dzīvokļu cenas saglabājās bez izmaiņām. Dzīvokļu viena kvadrātmetra vidējā cena – 567 EUR/m². Kopš 2018. gada sākuma dzīvokļu cenas Kauguros kopumā palielinājās par 8 %.

Salaspils

Salaspilī 2018. gada decembrī dzīvokļu cenas palielinājās par 0,6 %, sērijveida dzīvokļu vidējai cenai pieaugot līdz 651 EUR/m². Kopš 2018. gada sākuma sērijveida dzīvokļu cenas Salaspilī kopumā palielinājās par 7 %.

Salaspils sērijveida dzīvokļu vidējās cenas dinamika, EUR/m²

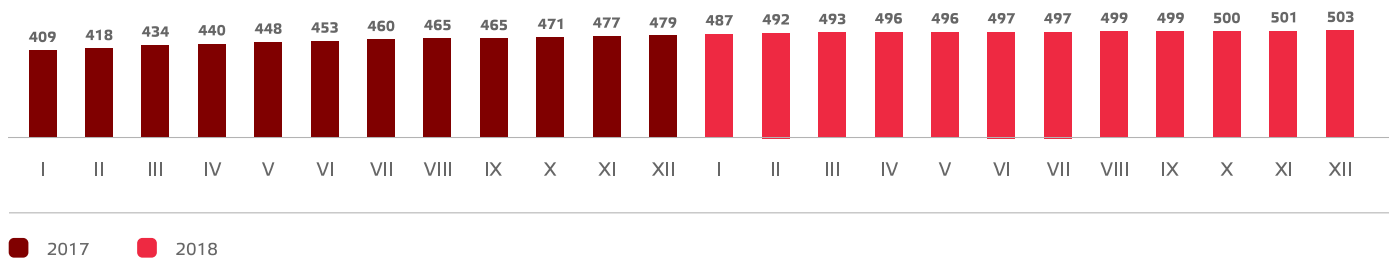


Avots: ARCO REAL ESTATE

Jelgava

Jelgavā 2018. gada decembrī dzīvokļu cenas palielinājās par 0,3 %, sērijveida dzīvokļu vidējai cenai sasniedzot 503 EUR/m². Kopš 2018. gada sākuma Jelgavā sērijveida dzīvokļu cenas pieauga par 5 %.

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

