

TIRGUS PĀRSKATS

# Sērijveida dzīvokļi | JANVĀRIS



RĪGA  
2017

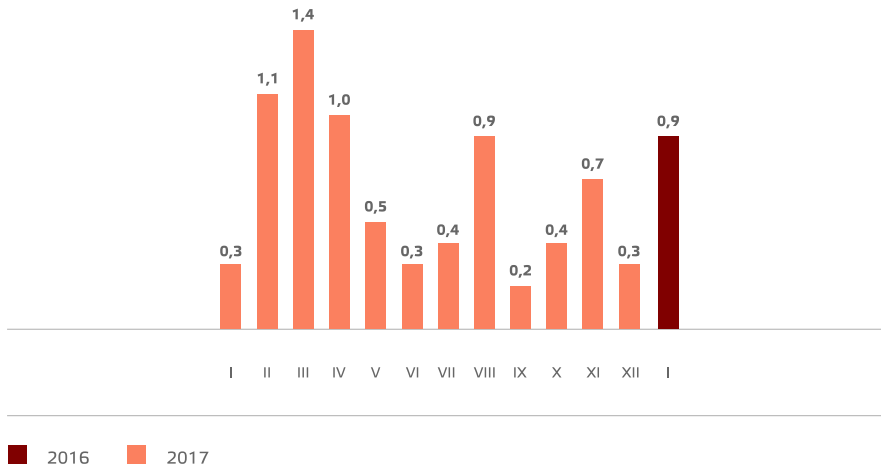


LATVIJAS  
ĪPAŠUMU  
VĒRTĒTĀJU  
ASOCIĀCIJA

## Sērijveida dzīvokļi, 2017. gada 1. februāris

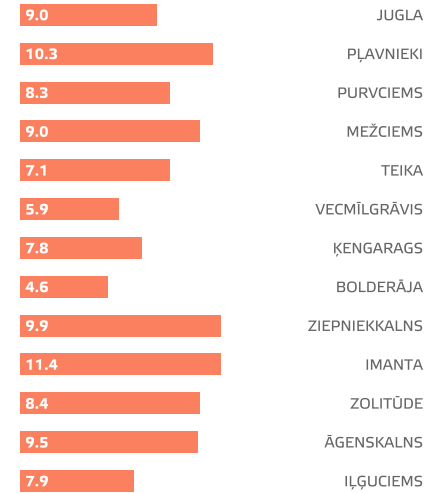
2017. gada janvārī Rīgas mikrorajonos sērijveida dzīvokļu cenas palielinājās par 0,9 %. Sērijveida dzīvokļu vidējā cena janvārī pieauga līdz 711 EUR/m<sup>2</sup>. Kopš 2016. gada sākuma sērijveida dzīvokļu cenas kopumā palielinājās par 8,6 %.

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



Avots: ARCO REAL ESTATE

### Cenu izmaiņas Rīgas lielākajos mikrorajonos kopš 2016. gada 1. janvāra, %

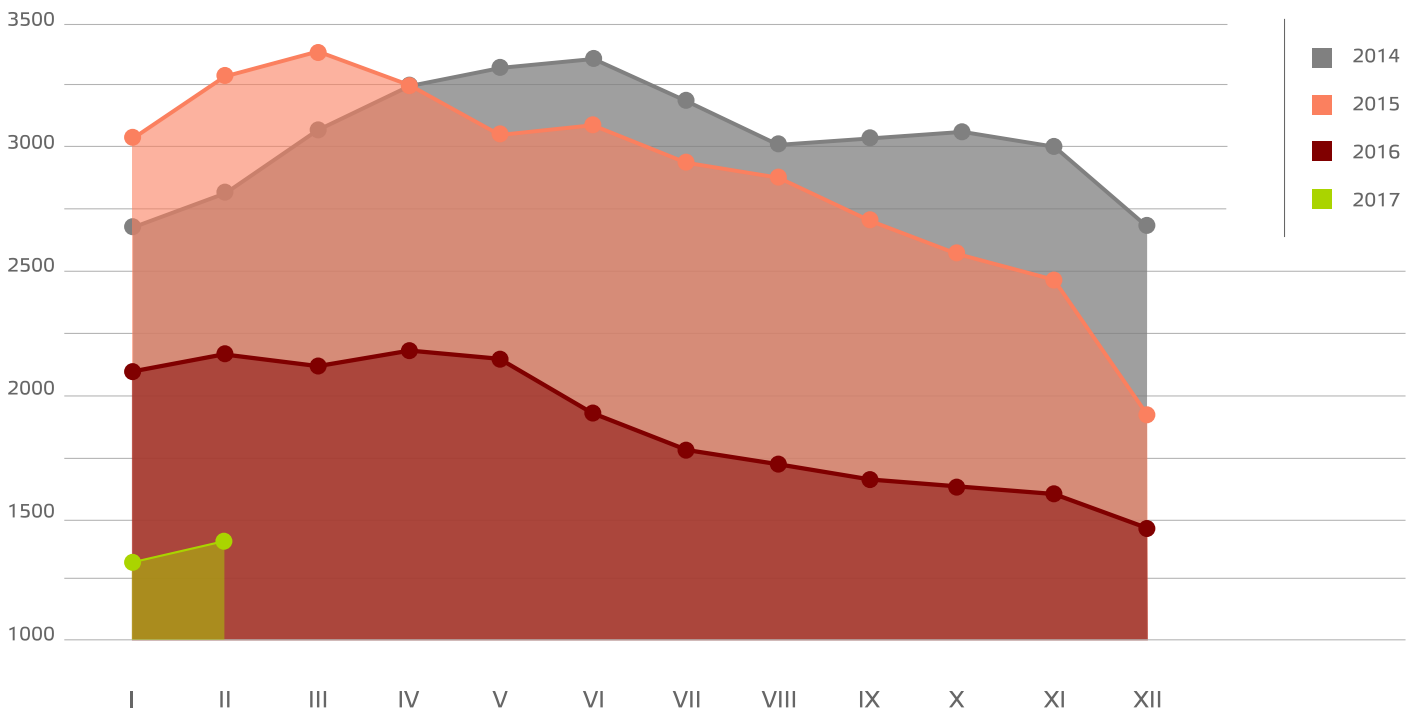


Avots: ARCO REAL ESTATE

Salīdzinot ar 2016. gada janvāri, 2017. gads sācies ar salīdzinoši straujāku sērijveida dzīvokļu cenu kāpumu. Šī gada janvārī Rīgas mikrorajonos cenas pieauga visu platību un istabu skaita dzīvokļiem. Janvārī dārgāko sērijveida dzīvokļu mikrorajonos - Teikā un Zolitūdē - cenu svārstības netika novērotas. Līdzīgi kā citos gados, dzīvokļu piedāvājums gada sākumā bija zemāks, turpmākajos mēnešos pakāpeniski palielinoties.

Dzīvokļu viena kvadrātmetra vidējās cenas lielākais pieaugums Rīgas mikrorajonos kopš 2016. gada sākuma novērots Imantā (+ 11,4 %), kas ir viens no populārākajiem un dzīvokļu cenas ziņā dārgākajiem Rīgas mikrorajoniem. Arī citos Rīgas lielākajos mikrorajonos cenas šogad palielinājās. Vislētāk dzīvokļu cenas kopš pagājušā gada sākuma pieauga Bolderājā (+ 4,6 %) un Vecmīlgrāvī (+ 5,9 %).

## Rīgas lielāko mikrorajonu dzīvokļu piedāvājuma dinamika, 2014 - 2017

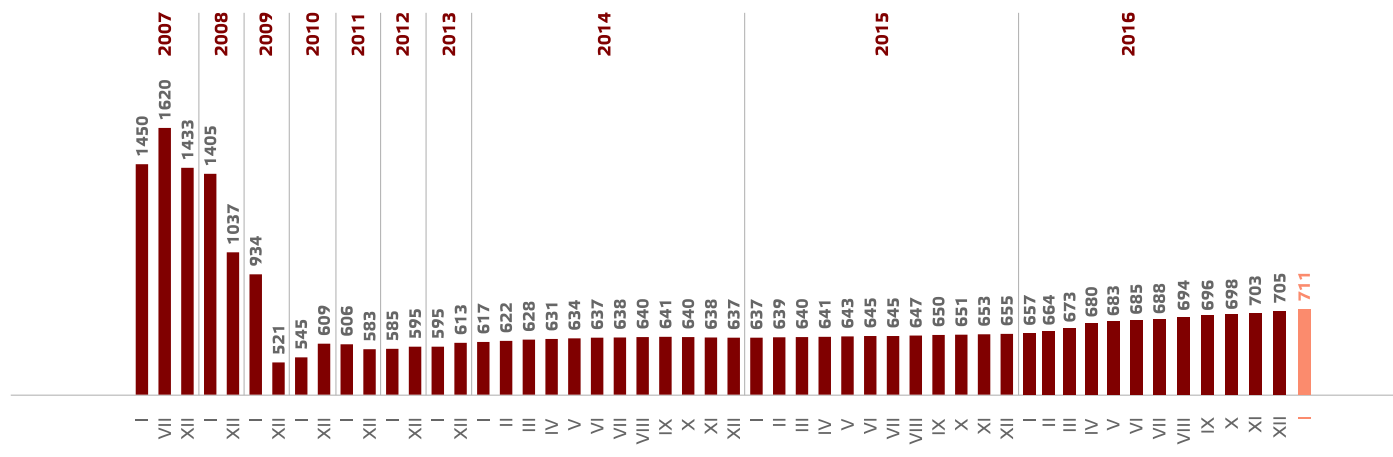


Avots: ARCO REAL ESTATE

Citēšanas vai pārpublicēšanas gadījumā saskaņošana ar ARCO REAL ESTATE ir obligāta

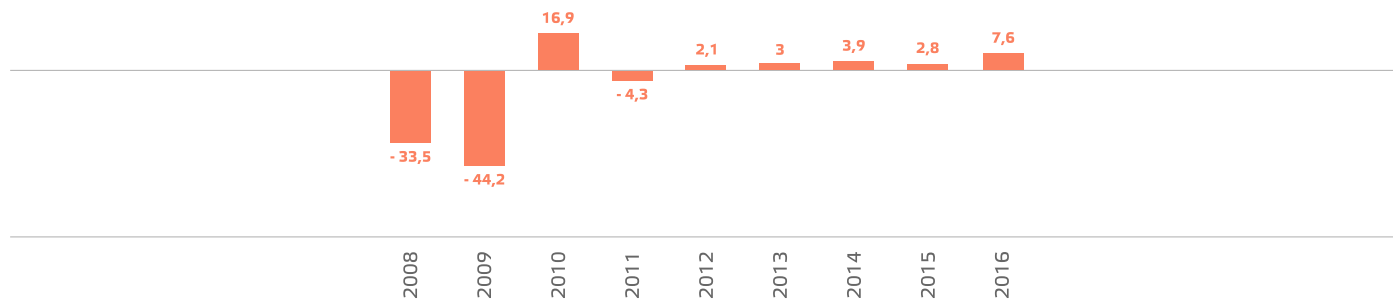
2017. gada janvārī sērijveida dzīvokļu vidējā cena pieauga līdz 711 EUR/m<sup>2</sup>. Cenas vidēji bija par 56,1 % zemākas nekā 2007. gada 1. jūlijā, kad neremontēta sērijveida dzīvokļa vidējā cena bija sasniegusi visu laiku augstāko atzīmi - 1 620 EUR/m<sup>2</sup>.

### 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 janvārī cenas, vērtējot pēc istabu skaita, pieauga 1 - 4 istabu dzīvokļiem. Sērijveida dzīvokļu viena kvadrātmetra vidējā cena pieauga vienistabas (+ 10,6 %), divistabu (+ 1,1 %), trīsistabu (+ 0,9 %) un četrstabu (+ 0,9 %) dzīvokļiem.

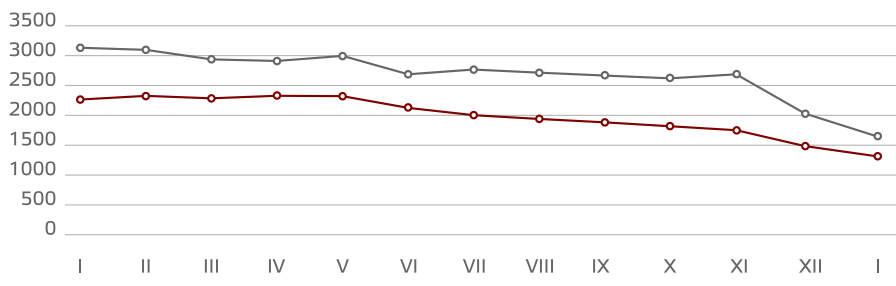
### Sērijveida dzīvokļu vidējās cenas Rīgas mikrorajonos dalījumā pēc istabu skaita, EUR/m<sup>2</sup>

Istaba skaits	2015												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.	01.01.	
1 istaba	703	698	700	702	703	708	708	710	712	718	718	722	722	728	738	744	752	754	755	757	765	768	771	775	779	784
2 istabas	644	644	645	647	650	652	656	656	659	663	664	667	667	673	681	693	699	702	704	706	711	712	715	721	723	731
3 istabas	607	609	612	614	615	616	617	618	619	621	621	622	622	626	631	641	647	651	653	656	661	662	666	667	668	674
4 istabas	593	596	597	596	597	598	598	596	596	598	599	602	602	603	607	614	620	626	630	632	641	641	642	649	649	655

Avots: ARCO REAL ESTATE

2017. gada janvārī dzīvokļu piedāvājums Rīgā kopumā, salīdzinot ar iepriekšējo mēnesi, būtiski saruka - par 15,3 %. Piedāvājumu skaits ARCO REAL ESTATE analizētajos Rīgas mikrorajonos jau devīto mēnesi pēc kārtas samazinājās: janvārī konstatēts, ka piedāvājumu skaits saruka vēl par 10,4 %. Salīdzinot ar 2016. gada janvāri, dzīvokļu piedāvājums joprojām bija ievērojami zemāks: dzīvokļu kopējais piedāvājumu skaits bija mazāks par 44,9 %, bet lielāko mikrorajonu dzīvokļu piedāvājums bija mazāks par 42,1 %.

## Dzīvokļu piedāvājuma dinamika Rīgā, 2016 - 2017



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

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

Avots: ARCO REAL ESTATE

Apkopojot dzīvokļu piedāvājumu skaitu Rīgas mikrorajonos, var secināt, ka lielākais piedāvājumu skaits janvārī bija Purvciemā, Ķengaragā, Āgenskalnā un Pļavniekos. Savukārt vismazākais piedāvājumu skaits konstatēts Bolderājā un Vecmīlgrāvī.

Pagājušajā mēnesī Rīgas lielākajos mikrorajonos, izņemot Ķengaragu, Vecmīlgrāvi, Bolderāju un Juglu, piedāvājumu skaits samazinājās. Janvārī dzīvokļu piedāvājums visbūtiskāk samazinājās Zolitūdē (- 28,4 %). Turpretī dzīvokļu piedāvājums visvairāk palielinājās Ķengaragā (+ 24,3 %).

Analizējot piedāvājuma skaitu proporcionāli mikrorajona lielumam, proti, pēc iedzīvotāju skaita, lielākais piedāvājums arī janvārī konstatēts Āgenskalnā un Mežciemā. Turpretī Bolderājā un Imantā piedāvājumu skaits proporcionāli bija vismazākais.

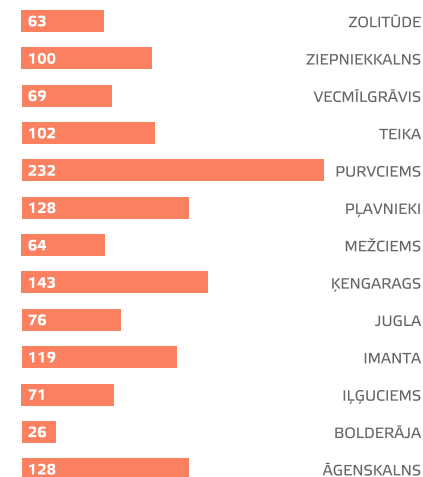
2017. gada janvārī Rīgas lielākajos mikrorajonos pārsvarā bija vērojams sērijveida dzīvokļu cenu pieaugums. Cenas palielinājās no 0,2 līdz 2,5 %. Lielākais cenu pieaugums konstatēts Juglā, kur dzīvokļu cenas mēneša laikā pieauga par 2,5 %. Atsevišķos Rīgas mikrorajonos - Teikā un Zolitūdē - janvārī netika novērotas jebkādas cenu svārstības.

## Sērijveida dzīvokļu vidējo cenu izmaiņas Rīgas mikrorajonos, %

	Vidējā 1 m <sup>2</sup> cena 01.02.2017.	Vidējā 1 m <sup>2</sup> cena 01.01.2017.	Izmaiņas, %
Jugla	<b>724</b>	707	2.5 ↑
Pļavnieki	<b>756</b>	747	1.1 ↑
Purvciems	<b>766</b>	759	1.0 ↑
Mežciems	<b>738</b>	736	0.2 ↑
Teika	<b>864</b>	864	0.0 →
Vecmīlgrāvis	<b>568</b>	561	1.3 ↑
Ķengarags	<b>663</b>	654	1.4 ↑
Bolderāja	<b>489</b>	486	0.5 ↑
Ziepniekkalns	<b>738</b>	736	0.2 ↑
Imanta	<b>767</b>	757	1.2 ↑
Zolitūde	<b>774</b>	774	0.0 →
Āgenskalns	<b>772</b>	765	0.9 ↑
Iļģuciems	<b>683</b>	672	1.5 ↑

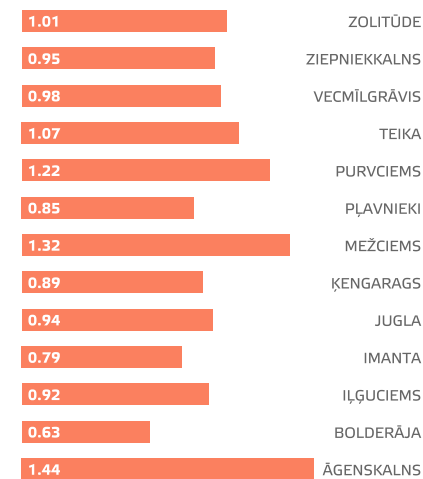
Avots: ARCO REAL ESTATE

## Dzīvokļu piedāvājumu skaits Rīgā 2017. gada janvārī



Avots: ARCO REAL ESTATE

## Dzīvokļu piedāvājums proporcionāli mikrorajonu lielumam Rīgā 2016. 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.

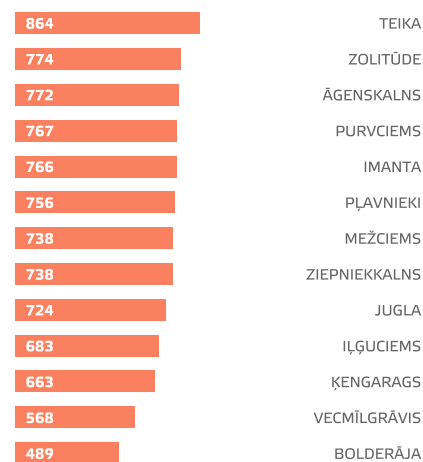
Avots: ARCO REAL ESTATE

2017. gada janvārī sērijveida dzīvokļu cenas, salīdzinot ar 2015. gada sākumu, bija augstākas par 11,6 %. Savukārt kopš 2016. gada sākuma cenas palielinājās par 8,6 %. 2016. gada laikā cenas pieauga par 7,6 %, bet šogad - par 0,9 %.

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

	01.01.2014.	01.01.2015.	01.01.2016.	01.01.2017.	01.02.2017.
Bolderāja	450	454	467	486	<b>489</b>
Vecmīlgrāvis	524	531	536	561	<b>568</b>
Ķengarags	543	594	615	654	<b>663</b>
Iļģuciems	586	609	633	672	<b>683</b>
Jugla	610	639	664	707	<b>724</b>
Ziepniekkalns	626	643	671	736	<b>738</b>
Mežciems	637	662	677	736	<b>738</b>
Pļavnieki	651	664	685	747	<b>756</b>
Imanta	633	676	707	757	<b>766</b>
Purvciems	662	682	688	759	<b>767</b>
Āgenskalns	644	677	705	765	<b>772</b>
Zolitūde	663	697	714	774	<b>774</b>
Teika	787	798	806	864	<b>864</b>

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



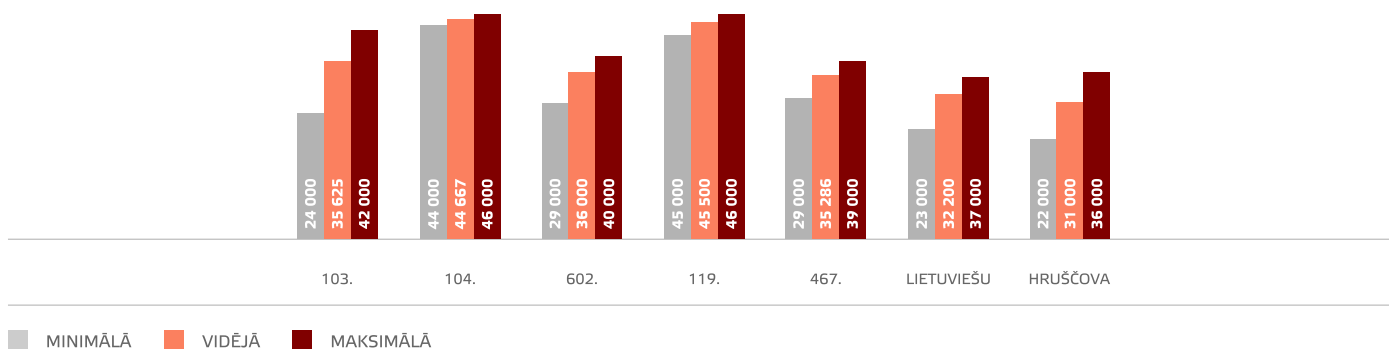
Avots: ARCO REAL ESTATE

Avots: ARCO REAL ESTATE

Sērijveida dzīvokļu augstākās cenas 2017. gada janvārī saglabājās Teikā, kur viena kvadrātmetra vidējā cena bija 864 EUR/m<sup>2</sup>. Zemākā viena kvadrātmetra vidējā cena janvārī saglabājās Bolderājā, kur tā pakāpusies 489 EUR/m<sup>2</sup> pozīcijā.

2017. gada janvārī dārgākie dzīvokļi saglabājās 119. un 104. sērijas mājās, kurās cenas divstābu dzīvokļiem apmierinošā stāvoklī bija robežās no 45 000 līdz 46 000 EUR atkarībā no atrašanās vietas. Savukārt vislētākās bija lietuviešu projekta mājas, kur divstābu dzīvokļu cenu amplitūda bija no 23 000 līdz 37 000 EUR, un Hruščova laika mājas, kurās cenas divstābu dzīvokļiem svārstījās no 22 000 līdz 36 000 EUR atkarībā no mikrorajona.

### Rīgas mikrorajonu divstābu dzīvokļu cenas dalījumā pēc sērijām 2017. gada janvārī, EUR



Avots: ARCO REAL ESTATE

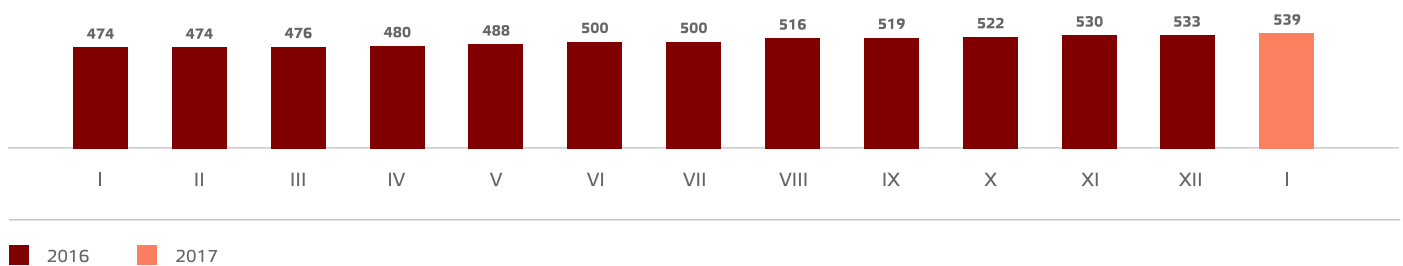
## Dzīvokļu tirgus Rīgas apkārtņē

**Ogre.** 2017. gada janvārī Ogres sērijveida dzīvokļu cenas palielinājās par 1,2 %. Dzīvokļu vidējā cena palielinājās līdz 485 EUR/m<sup>2</sup>. 2016. gadā dzīvokļu cenas kopumā pieauga par 8 %. Janvārī cenas palielinājās 1 - 3 istabu dzīvokļiem. Ogrē novērots salīdzinoši mazs dzīvokļu piedāvājums, kas bija viens no galvenajiem cenu pieauguma iemesliem.

**Kauguri, Jūrmala.** Kauguros 2017. gada janvārī sērijveida dzīvokļu cenas palielinājās par 1 %. Dzīvokļu viena kvadrātmetra vidējā cena sasniedza 474 EUR/m<sup>2</sup>. Kopš 2016. gada sākuma dzīvokļu cenas Kauguros kopumā palielinājās par 13,5 %. Dzīvokļu cenu pieaugums Kauguros pērnā gada nogalē apstājās, bet jau šī gada janvārī, līdzīgi kā Rīgas mikrorajonos un citur Rīgas apkārtņē, atkal atsākās.

**Salaspils.** 2017. gada janvārī Salaspilī dzīvokļu cenas palielinājās par 1 %. Sērijveida dzīvokļu vidējā cena pieauga līdz 539 EUR/m<sup>2</sup>. Kopš 2016. gada sākuma sērijveida dzīvokļu cenas Salaspilī kopumā palielinājās par 14,3 %, turklāt tās, līdzīgi kā Rīgas mikrorajonos, joprojām turpina pieaugt.

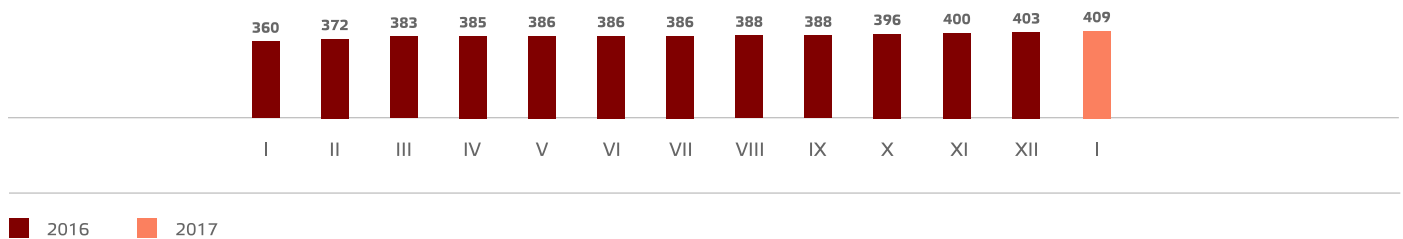
### Salaspils sērijveida dzīvokļu vidējās cenas dinamika 2016. gadā, EUR/m<sup>2</sup>



Avots: ARCO REAL ESTATE

**Jelgava.** 2017. gada janvārī Jelgavas dzīvokļu cenas turpināja pieaugt: mēneša laikā cenas pieauga par 1,5 %. Sērijveida dzīvokļu vidējā cena janvārī sasniedza 409 EUR/m<sup>2</sup>. Kopš 2016. gada sākuma Jelgavā sērijveida dzīvokļu cenas pieauga par 12,1 %.

### Jelgavas sērijveida dzīvokļu vidējās cenas dinamika 2016. gadā, 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

