

TIRGUS PĀRSKATS

# Sērijveida dzīvokļi | FEBRUĀRIS



RĪGA  
2016

ISO 9001  
BUREAU VERITAS  
Certification

N° LVRIG86613A

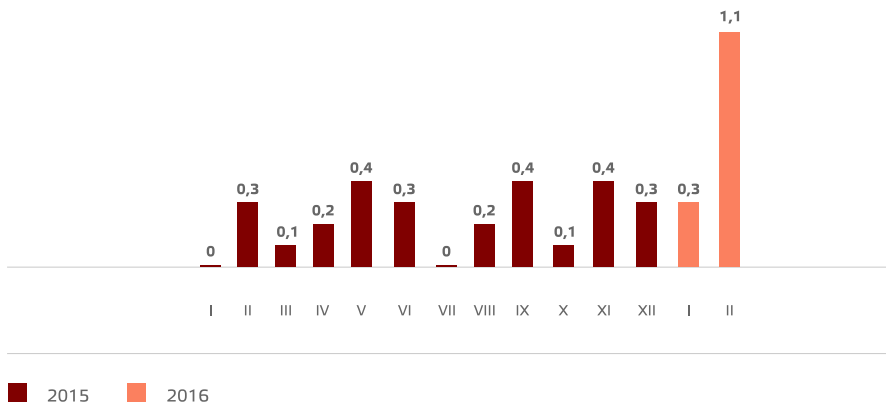


## Sērijveida dzīvokļi, 2016. gada 1. marts

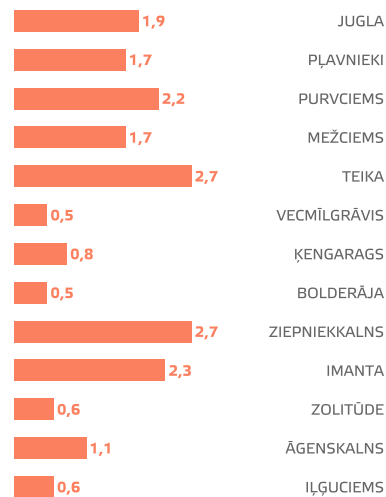
2016. gada februārī Rīgas mikrorajonos sērijveida dzīvokļu cenas palielinājās par 1,1 %. Sērijveida dzīvokļu vidējā cena februārī pieauga līdz 664 EUR/m<sup>2</sup>. Kopš 2016. gada sākuma sērijveida dzīvokļu cenas kopumā palielinājās par 1,4 %.

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

### Sērijveida dzīvokļu cenu izmaiņas kopš 2015. gada sākuma, %



Avots: ARCO REAL ESTATE

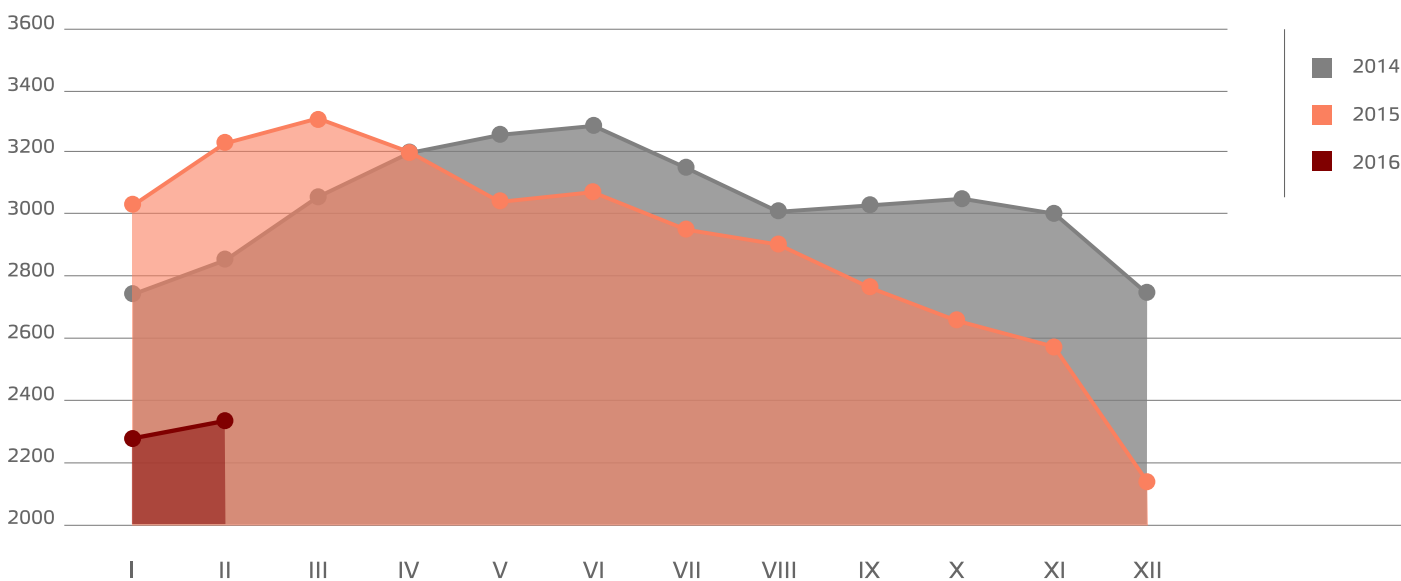


Avots: ARCO REAL ESTATE

2016. gada februārī Rīgas lielākajos mikrorajonos cenas turpināja pieaugt. Sērijveida dzīvokļu vidējās cenas pieaugums pagājušajā mēnesī bija augstākais pēdējo gadu laikā.

Salīdzinoši mazais dzīvokļu piedāvājums un līdzšinējais cenu pieaugums radīja pamatu cenu kāpumam. Dārgākajos Rīgas mikrorajonos februārī cenas pieauga par 1,1 – 2,2 %. Piemēram, Teikā, kur iepriekšējā mēnesī konstatēts lielākais cenu pieaugums, dzīvokļu vidējā cena sasniedza jau 828 EUR/m<sup>2</sup>. Lētākajos mikrorajonos cenu pieaugums nebija tik ievērojams, ņemot vērā, ka arī pieprasījums bija mazāks.

### Rīgas lielāko mikrorajonu piedāvājuma dinamika, 2014 - 2016



Avots: ARCO REAL ESTATE

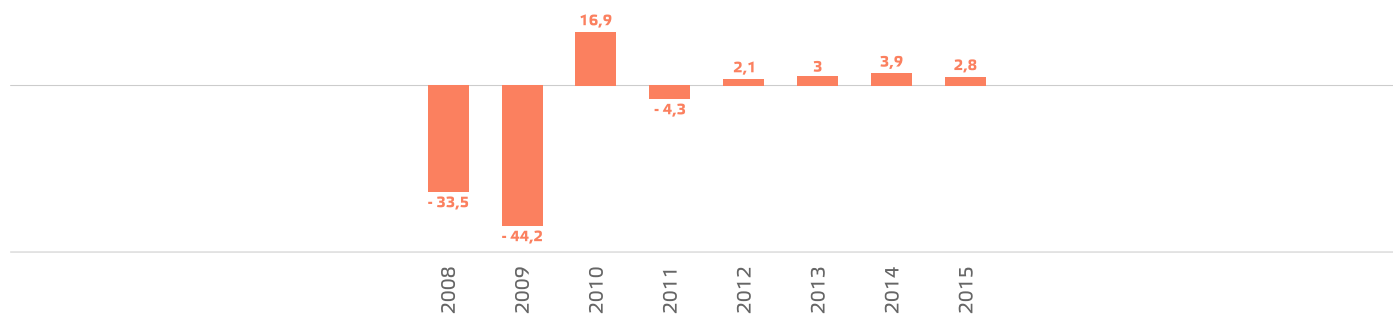


Visvairāk februārī cenas pieauga pieprasītākajiem vienas un divu istabu dzīvokļiem visos lielākajos Rīgas mikrorajonos. Lai gan sērijveida dzīvokļu piedāvājumam februārī bija tendence nedaudz palielināties (+ 2 %), tas joprojām bija zemā līmenī, salīdzinot ar 2014. vai 2015. gadu. 2015. gada februārī piedāvājums bija lielāks par gandrīz 30 %.

Vislielākais dzīvokļu viena kvadrātmetra vidējās cenas pieaugums Rīgas mikrorajonos kopš 2016. gada sākuma novērots Teikā un Ziepniekkalnā (+ 5,2 %). Arī citos lielākajos Rīgas mikrorajonos cenas šogad palielinājās. Vislētāk dzīvokļu cenas kopš pērnā gada sākuma pieauga Bolderājā un Vecmīlgrāvī (+ 0,5 %), kā arī Zolitūdē un Ilģuciemā (+ 0,6 %).

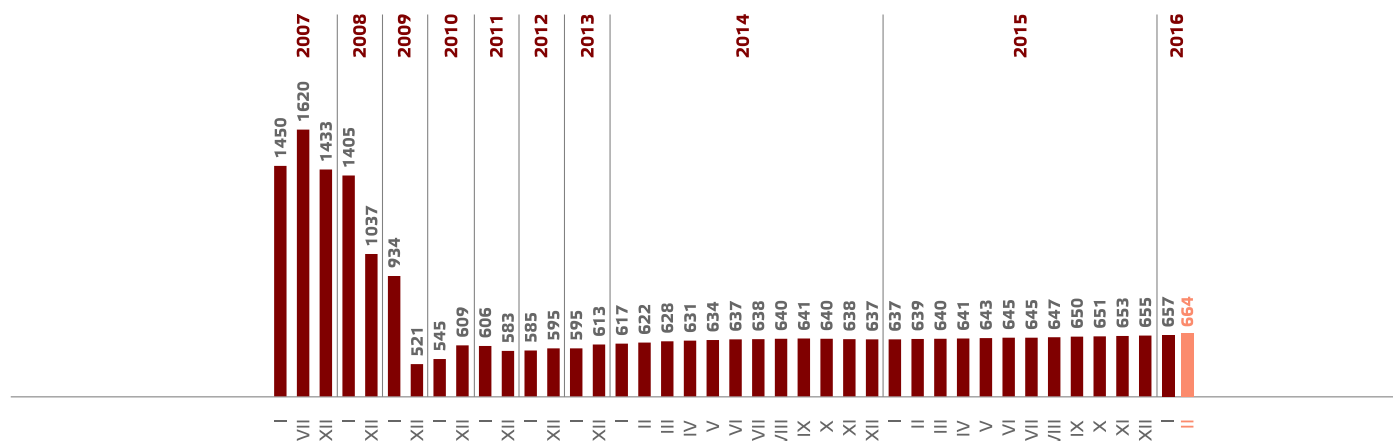
2016. gada februārī sērijveida dzīvokļu vidējā cena pieauga līdz 664 EUR/m<sup>2</sup>. Cenas vidēji bija par 59 % zemākas nekā 2007. gada 1. jūlijā, kad neremontēta sērijveida dzīvokļa vidējā cena bija sasniegusi visu laiku augstāko atzīmi – 1 620 EUR/m<sup>2</sup>.

## Sērijveida dzīvokļu cenu izmaiņas, 2008 - 2015



Avots: ARCO REAL ESTATE

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



Avots: ARCO REAL ESTATE

2016. gada februārī sērijveida dzīvokļu viena kvadrātmetra vidējā cena, vērtējot pēc istabu skaita, pieauga vienistabas (+ 1,4 %), divistabu (+ 1,2 %), trīsstabu (+ 0,8 %) un četrstabu (+ 0,7 %) dzīvokļiem.

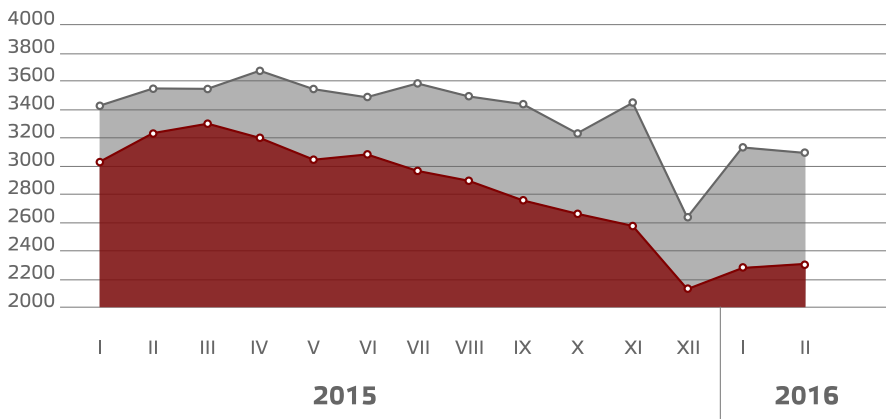
## Sērijveida dzīvokļu vidējās cenas Rīgas mikrorajonos dalījumā pēc istabu skaita, EUR/m<sup>2</sup>

| Istabu skaits | 2014   |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        | 2015   |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        | 2016   |        |        |
|---------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
|               | 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. | 01.02. | 01.03. |
| 1 istabas     | 666    | 671    | 681    | 689    | 692    | 697    | 701    | 699    | 703    | 704    | 702    | 702    | 703    | 698    | 700    | 702    | 703    | 708    | 708    | 710    | 712    | 718    | 718    | 722    | 722    | 728    | 738    |
| 2 istabu      | 625    | 628    | 631    | 638    | 641    | 645    | 649    | 650    | 652    | 654    | 651    | 647    | 644    | 644    | 645    | 647    | 650    | 652    | 656    | 656    | 659    | 663    | 664    | 667    | 667    | 673    | 681    |
| 3 istabu      | 588    | 592    | 596    | 600    | 602    | 604    | 609    | 610    | 611    | 612    | 613    | 611    | 607    | 609    | 612    | 614    | 615    | 616    | 617    | 618    | 619    | 621    | 621    | 622    | 622    | 626    | 631    |
| 4 istabu      | 573    | 577    | 581    | 586    | 588    | 590    | 592    | 594    | 594    | 592    | 594    | 595    | 593    | 596    | 597    | 596    | 597    | 598    | 598    | 596    | 596    | 598    | 599    | 602    | 602    | 603    | 607    |

Avots: ARCO REAL ESTATE

2016. gada februārī dzīvokļu piedāvājums Rīgā kopumā saglabājās bez izmaiņām. Piedāvājumu skaits ARCO REAL ESTATE analizētajos mikrorajonos palielinājās vien par 2 %. Salīdzinot ar 2015. gada februāri, dzīvokļu piedāvājums – būtiski zemāks: kopējais dzīvokļu piedāvājumu skaits šī gada februārī bija par 20,1 % mazāks, savukārt lielāko mikrorajonu dzīvokļu piedāvājums bija vēl būtiskāks – par 28,2 %.

## Dzīvokļu piedāvājuma dinamika Rīgā, 2015 - 2016



■ 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 februārī bija Purvciemā, Pļavniekos un Āgenskalnā. Savukārt vismazākais piedāvājumu skaits konstatēts Bolderējā un Vecmīlgrāvī.

Piedāvājumu skaits lielākajos Rīgas mikrorajonos februārī lielākoties palielinājās. Februārī dzīvokļu piedāvājums visbūtiskāk pieauga Zolitūdē (+ 14,4 %), turpretī visvairāk samazinājās Teikā – par 11,9 %.

Analizējot piedāvājumu skaitu proporcionāli mikrorajonu lielumam, proti, pēc iedzīvotāju skaita, vislielākais piedāvājums konstatēts Mežciemā un Āgenskalnā. Savukārt Vecmīlgrāvī un Ķengaragā piedāvājumu skaits bija vismazākais.

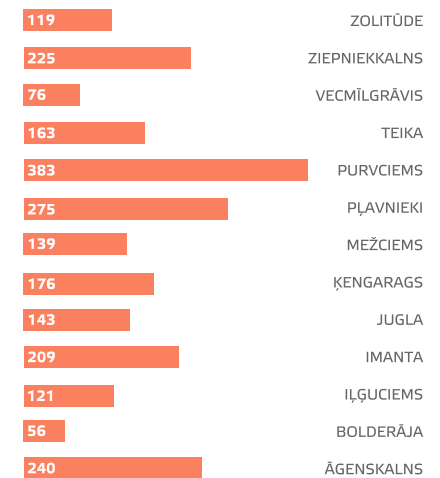
2016. gada februārī visos lielākajos Rīgas mikrorajonos novērots sērijveida dzīvokļu cenu pieaugums. Lielākais pieaugums novērots Teikā, kur dzīvokļu cenas palielinājās par 2,2 %. Turpretī Bolderējā, kur novērotas dzīvokļu zemākās cenas, cenu līmenis februārī nemainījās.

## Sērijveida dzīvokļu vidējo cenu izmaiņas Rīgas mikrorajonos, %

|               | Vidējā 1 m <sup>2</sup> cena<br>01.03.2016. | Vidējā 1 m <sup>2</sup> cena<br>01.02.2016. | Izmaiņas, % |
|---------------|---|---|-------------|
| Jugla         | 677   | 664   | 1,9 ↑       |
| Pļavnieki     | 697   | 690   | 1,1 ↑       |
| Purvciems     | 723   | 712   | 1,5 ↑       |
| Mežciems      | 689   | 678   | 1,5 ↑       |
| Teika         | 828   | 810   | 2,2 ↑       |
| Vecmīlgrāvis  | 539   | 537   | 0,3 ↑       |
| Ķengarags     | 620   | 617   | 0,4 ↑       |
| Bolderāja     | 469   | 469   | 0 →         |
| Ziepniekkalns | 689   | 677   | 1,8 ↑       |
| Imanta        | 704   | 692   | 1,8 ↑       |
| Zolitūde      | 718   | 714   | 0,6 ↑       |
| Āgenskalns    | 713   | 711   | 0,2 ↑       |
| Ilģuciems     | 637   | 633   | 0,6 ↑       |

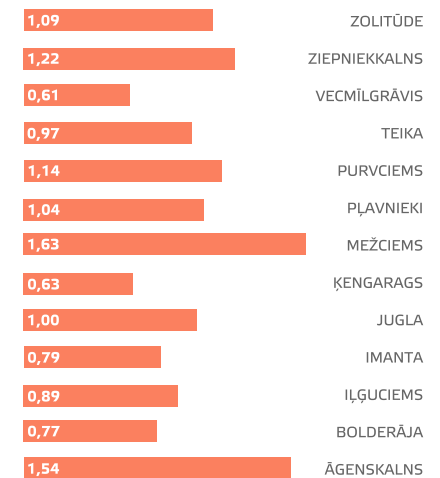
Avots: ARCO REAL ESTATE

## Dzīvokļu piedāvājumu skaits Rīgā 2016. gada februārī



Avots: ARCO REAL ESTATE

## Dzīvokļu piedāvājums proporcionāli mikrorajonu lielumam Rīgā 2016. 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

2016. gada februārī sērijveida dzīvokļu cenas, salīdzinot ar 2014. gada sākumu, bija augstākas par 8,4 %. Savukārt kopš 2015. gada sākuma cenas pieauga par 4,3 %. 2016. gada laikā cenas pieauga par 1,4 %.

## Sērijveida dzīvokļu vidējās cenas mikrorajonos, EUR/m<sup>2</sup>

|               | 01.01.2012. | 01.01.2013. | 01.01.2014. | 01.01.2015. | 01.03.2016. |
|---------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Bolderāja     | 477         | 473         | 450         | 454         | <b>469</b>  |
| Vecmīlgrāvis  | 508         | 514         | 524         | 531         | <b>539</b>  |
| Ķengarags     | 510         | 518         | 543         | 594         | <b>620</b>  |
| Iļģuciems     | 566         | 570         | 586         | 609         | <b>637</b>  |
| Ziepniekkalns | 602         | 613         | 626         | 643         | <b>677</b>  |
| Jugla         | 556         | 583         | 610         | 639         | <b>689</b>  |
| Pļavnieki     | 603         | 622         | 651         | 664         | <b>689</b>  |
| Imanta        | 592         | 605         | 633         | 676         | <b>697</b>  |
| Mežciems      | 612         | 624         | 637         | 662         | <b>704</b>  |
| Purvciems     | 615         | 633         | 662         | 682         | <b>713</b>  |
| Āgenskalns    | 606         | 623         | 644         | 677         | <b>718</b>  |
| Zolitūde      | 640         | 644         | 663         | 697         | <b>723</b>  |
| Teika         | 728         | 757         | 787         | 798         | <b>828</b>  |

## Sērijveida dzīvokļu vidējās cenas Rīgas mikrorajonos 2016. gada 1. martā, EUR/m<sup>2</sup>



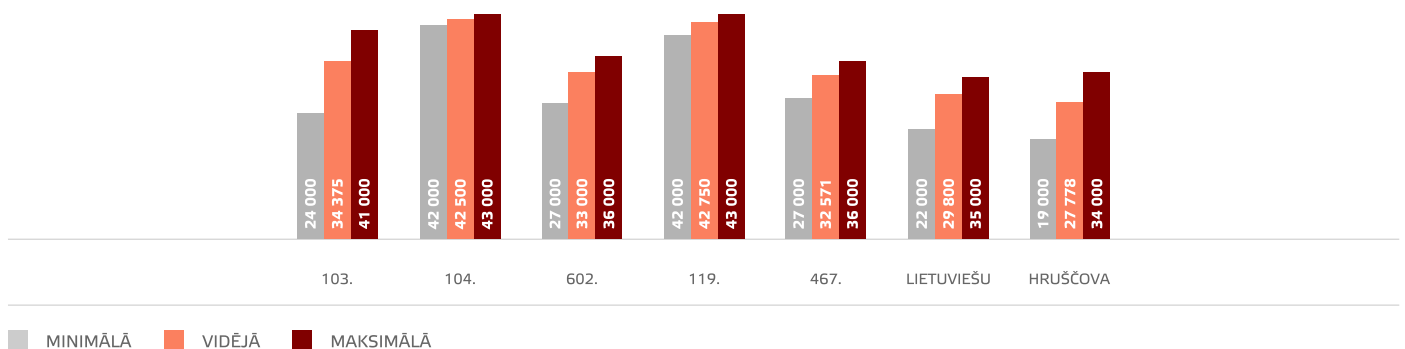
Avots: ARCO REAL ESTATE

Avots: ARCO REAL ESTATE

Augstākās sērijveida dzīvokļu cenas 2016. gada februārī saglabājās Teikā, kur viena kvadrātmetra vidējā cena pieauga līdz 828 EUR/m<sup>2</sup> pozīcijai. Viszemākā viena kvadrātmetra vidējā cena februārī saglabājās Bolderājā – 469 EUR/m<sup>2</sup>.

2016. gada februārī visdārgākie dzīvokļi saglabājās 119. un 104. sērijas mājās, kur cenas divstābu dzīvokļiem apmierinošā stāvoklī svārstījās no 42 000 līdz 43 000 EUR atkarībā no atrašanās vietas. Savukārt vislētākās bija lietuviešu projekta mājas, kur divstābu dzīvokļu cenu amplitūda bija no 22 000 līdz 35 000 EUR, un Hruščova laika mājas, kur cenas divstābu dzīvokļiem svārstījās no 19 000 līdz 34 000 EUR atkarībā no mikrorajona.

## Sērijveida dzīvokļu cenas Rīgas mikrorajonos dalījumā pa sērijām 2016. gada februārī (divstābu dzīvokļiem), EUR



Avots: ARCO REAL ESTATE

## Dzīvokļu tirgus Rīgas apkārtnē

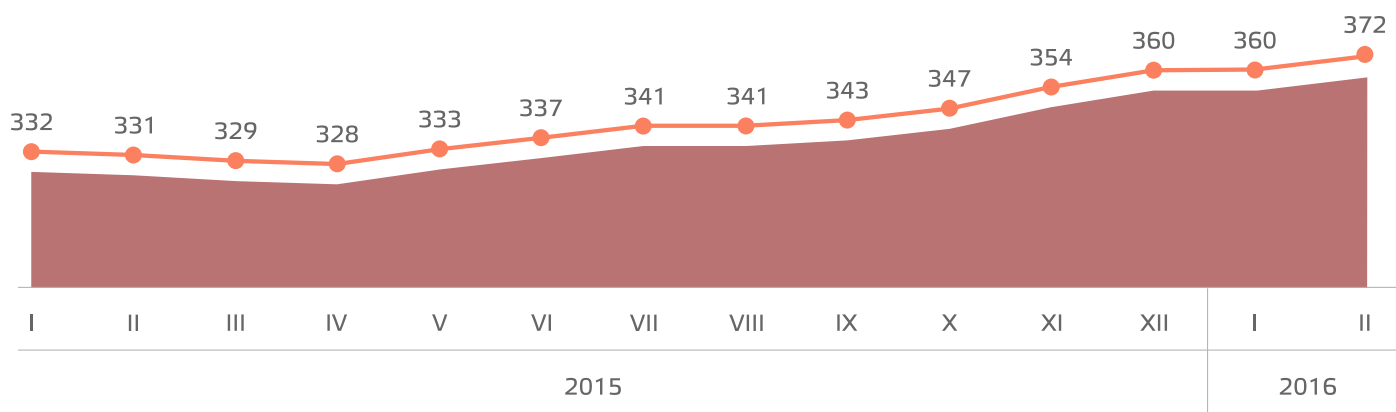
**Ogre.** 2016. gada februārī sērijveida dzīvokļu cenas Ogrē nemainījās. Vidējā cena saglabājās 445 EUR/m<sup>2</sup> pozīcijā. 2015. gada laikā cenas kopumā pieauga par 4,5 %. 2016. gadā dzīvokļu cenas Ogrē uzskatāmas par stabilām, un šogad cenas divu mēnešu laikā pieauga vien par 0,4 %.

**Kauguri, Jūrmala.** Kauguros 2016. gada februārī sērijveida dzīvokļu cenas palielinājās par 1,8 %. Dzīvokļu viena kvadrātmetra vidējā cena pieauga līdz 426 EUR/m<sup>2</sup>. 2015. gada otrajā pusgadā cenu izmaiņas Kauguros bija minimālas: februārī dzīvokļu tirgus aktivizējās, un vērojamas pozitīvas cenu svārstības. Jūrmalas mikrorajonā – Kauguros – 2015. gadā dzīvokļu cenas kopumā pieauga par 5,6 %.

**Salaspils.** 2016. gada februārī Salaspilī dzīvokļu cenas nemainījās. Sērijveida dzīvokļu vidējā cena februārī saglabājās 474 EUR/m<sup>2</sup> pozīcijā. Kopš 2015. gada sākuma sērijveida dzīvokļu cenas Salaspilī kopumā palielinājās par 0,7 %. Dzīvokļa cenas Salaspilī ietekmēja cenu izmaiņas Rīgas sērijveida dzīvokļiem, tomēr jāsecina, ka Rīgā cenas pēdējā gada laikā palielinājās straujāk un joprojām turpina pieaugt.

**Jelgava.** Jelgavā 2016. gada februārī sērijveida dzīvokļu cenas atsāka pieaugt. Sērijveida dzīvokļu vidējā cena februārī pieauga līdz 372 EUR/m<sup>2</sup>. Kopš 2014. gada decembra Jelgavā sērijveida dzīvokļu cenas pieauga par 7,1 %. 2016. gada februārī dzīvokļu cenas Jelgavā palielinājās par 3,3%, un tas ir augstākais cenu pieaugums mēnesī pēdējā laikā.

### Jelgavas sērijveida dzīvokļu vidējās cenas dinamika, 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 kā 80 kvalificēti speciālisti.

**Māris Laukalējs** | Valdes loceklis  
 1. vērtēšanas nodaļas vadītājs

maris.laukalejs@arcoreal.lv  
 Blaumaņa ielā 5a, Rīgā  
 LV-1011, Latvija  
 Tālr. +371 6736 5555  
 www.arcoreal.lv

