

TIRGUS PĀRSKATS

Sērijveida dzīvokļi | FEBRUĀRIS



RĪGA
2017

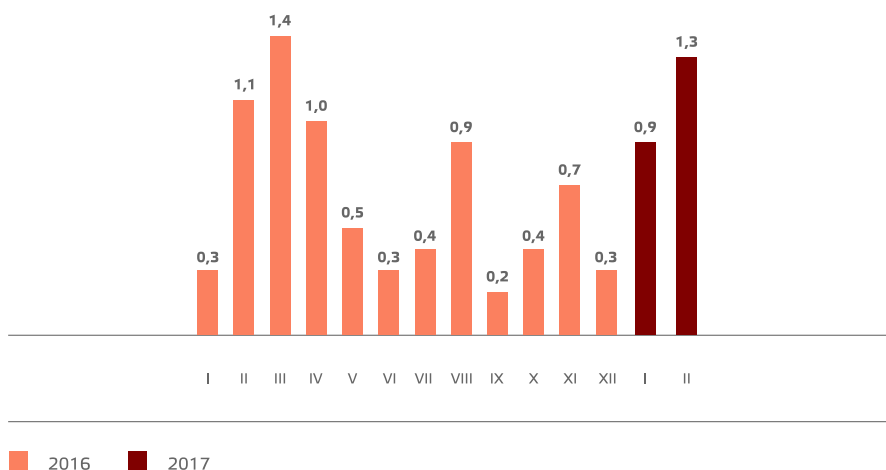


LATVIJAS
ĪPAŠUMU
VĒRTĒTĀJU
ASOCIĀCIJA

Sērijveida dzīvokļi, 2017. gada 1. marts

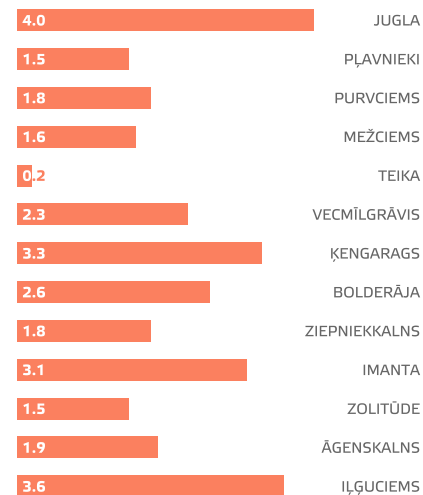
2017. gada februārī Rīgas mikrorajonos sērijveida dzīvokļu cenas palielinājās par 1,3 %. Sērijveida dzīvokļu vidējā cena februārī pieauga līdz 720 EUR/m². Kopš 2017. gada sākuma sērijveida dzīvokļu cenas kopumā palielinājās par 2,2 %.

Sērijveida dzīvokļu cenu izmaiņas kopš 2016. gada sākuma, %



Avots: ARCO REAL ESTATE

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



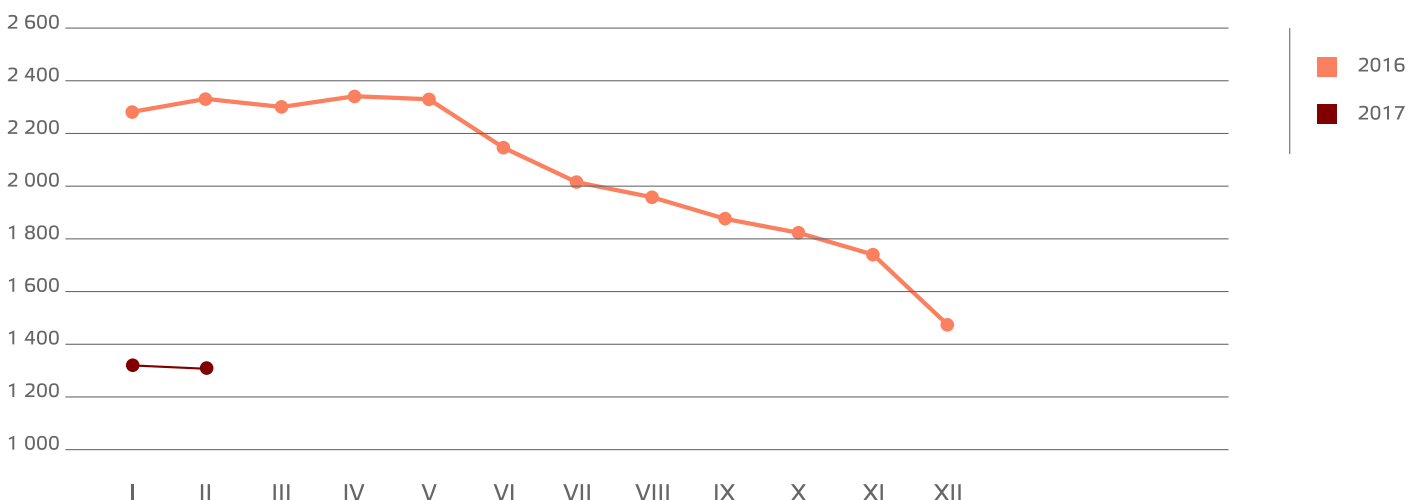
Avots: ARCO REAL ESTATE

Sērijveida dzīvokļu cenas februārī turpināja palielināties, cenu pieauguma temps gada pirmajos mēnešos bija mazliet lielāks nekā iepriekšējā gadā. Gada sākumā lielāks cenu pieaugums tika konstatēts lētāko dzīvokļu mikrorajonos, savukārt apkaimēs, kurās atrodas dārgākie dzīvokļi, cenu pieaugums bija mazāks. Izņēmums ir Imanta, kur dzīvokļu cenas bija salīdzinoši augstas, šajā mikrorajonā tās joprojām mērķtiecīgi turpina pieaugt, šogad palielinoties par vairāk nekā 3 %. Imantas dzīvokļu cenas pieauga līdz Āgenskalna cenu līmenim, kas vienmēr bija salīdzinoši augsts. Visvairāk februārī palielinājās vienistabas dzīvokļu cenas: neremontēta vienistabas dzīvokļa vidējā cena pietuvojās 800 EUR/m² atzīmei.

Dzīvokļu piedāvājums gada sākumā bija zems, bet, ņemot vērā citu gadu tendenci, turpmākajos mēnešos tas visdrīzāk pakāpeniski palielināsies. Neraksturīgi iepriekšējiem gadiem 2017. gada februārī dzīvokļu skaits Rīgas lielākajos mikrorajonos vēl nedaudz samazinājās.

Dzīvokļu viena kvadrātmetra vidējās cenas lielākais pieaugums Rīgas mikrorajonos kopš 2017. gada sākuma novērots vienā no populārākajiem, taču dzīvokļu cenu ziņā ne dārgākajiem Rīgas mikrorajoniem - Juglā (+ 4 %). Arī citos Rīgas lielākajos mikrorajonos cenas šogad palielinājās. Vislētāk dzīvokļu cenas kopš gada sākuma pieauga Teikā (+ 0,2 %).

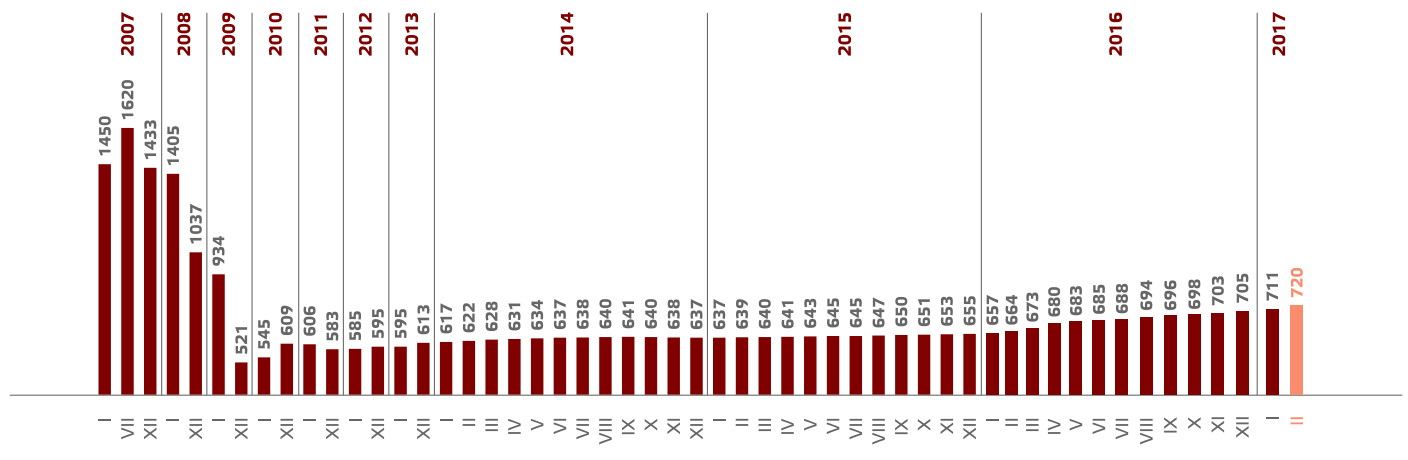
Rīgas lielāko mikrorajonu dzīvokļu piedāvājuma dinamika, 2016 - 2017



Avots: ARCO REAL ESTATE

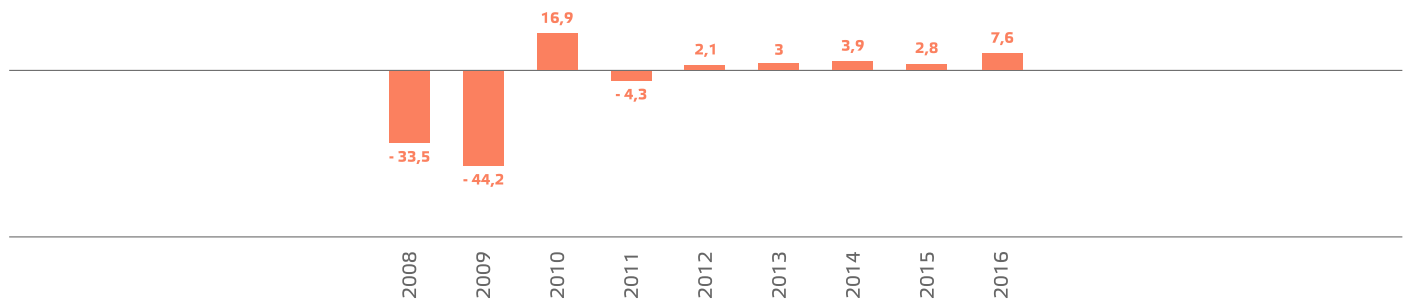
2017. gada februārī sērijveida dzīvokļu vidējā cena pieauga līdz 720 EUR/m². Cenas vidēji bija par 55,5 % zemākas nekā 2007. gada 1. jūlijā, kad neremontēta sērijveida dzīvokļa vidējā cena bija sasniegusi visu laiku augstāko atzīmi - 1 620 EUR/m².

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 februārī cenas, vērtējot pēc istabu skaita, pieauga 1 - 4 istabu dzīvokļiem. Sērijveida dzīvokļu viena kvadrātmetra vidējā cena pieauga vienistabas (+ 1,4 %), divistabu (+ 1,2 %), trīsstabu (+ 1,3 %) un četrstabu (+ 1,2 %) dzīvokļiem.

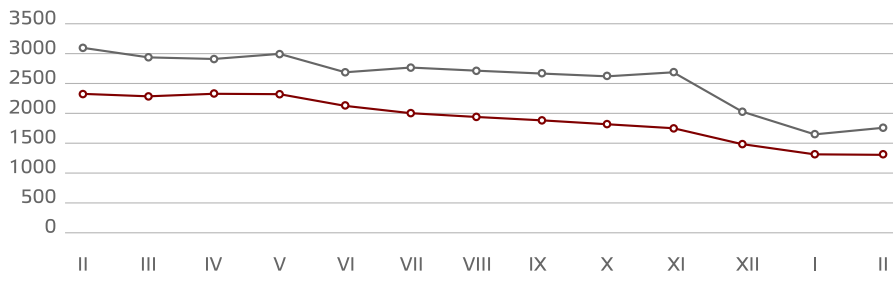
Sērijveida dzīvokļu vidējās cenas Rīgas mikrorajonos dalījumā pēc istabu skaita, EUR/m²

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.	01.02.	01.03.
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	795
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	740
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	683
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	663

Avots: ARCO REAL ESTATE

2017. gada februārī dzīvokļu piedāvājums Rīgā kopumā, salīdzinot ar iepriekšējo mēnesi, nedaudz palielinājās (+ 3,4 %). Piedāvājumu skaits ARCO REAL ESTATE analizētajos Rīgas mikrorajonos jau desmito mēnesi pēc kārtas samazinājās: februārī konstatēts, ka piedāvājumu skaits saruka vēl par 0,8 %. Salīdzinot ar 2016. gada februāri, dzīvokļu piedāvājums joprojām bija ievērojami zemāks: dzīvokļu kopējais piedāvājumu skaits bija mazāks par 44,9 %, bet lielāko mikrorajonu dzīvokļu piedāvājums bija mazāks par 43,2 %.

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 visvairāk piedāvājumu februārī bija Purvciemā, Pļavniekos, Ķengaragā, Imantā un Āgenskalnā, bet vismazāk - Bolderājā.

Pagājušajā mēnesī lielākajā daļā no Rīgas mikrorajoniem piedāvājumu skaits palielinājās. Februārī dzīvokļu piedāvājums visbūtiskāk palielinājās Vecmīlgrāvī (+ 20 %), turpretī dzīvokļu piedāvājums visbūtiskāk samazinājās Zolitūdē (- 14 %).

Analizējot piedāvājuma skaitu proporcionāli mikrorajona lielumam, proti, pēc iedzīvotāju skaita, februārī vislielākais piedāvājums joprojām konstatēts Āgenskalnā un Mežciemā. Turpretī Bolderājā piedāvājumu skaits proporcionāli bija vismazākais.

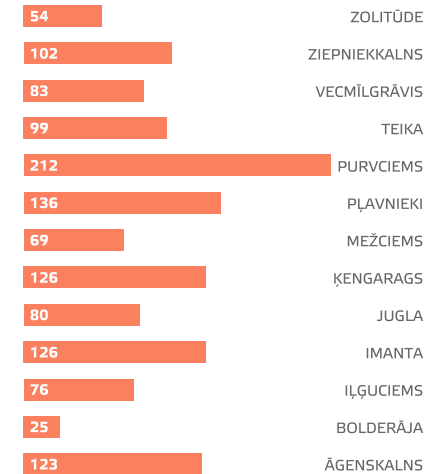
2017. gada februārī visos lielākajos Rīgas mikrorajonos bija vērojams sērijveida dzīvokļu cenu pieaugums: cenas palielinājās no 0,2 - 2 %. Cenu lielākais pieaugums konstatēts Bolderājā, kur dzīvokļu cenas mēneša laikā pieauga par 2 %, savukārt cenu mazākās izmaiņas februārī novērotas Teikā, kur tās palielinājās vien par 0,2 %.

Sērijveida dzīvokļu vidējo cenu izmaiņas Rīgas mikrorajonos, %

	Vidējā 1 m ² cena 01.03.2017.	Vidējā 1 m ² cena 01.02.2017.	Izmaiņas, %
Jugla	735	724	1.5 ↑
Pļavnieki	758	756	0.4 ↑
Purvciems	773	766	0.8 ↑
Mežciems	748	738	1.4 ↑
Teika	866	864	0.2 →
Vecmīlgrāvis	574	568	1.0 ↑
Ķengarags	676	663	1.9 ↑
Bolderāja	499	489	2.0 ↑
Ziepniekkalns	750	738	1.6 ↑
Imanta	780	767	1.8 ↑
Zolitūde	786	774	1.5 →
Āgenskalns	780	772	1.0 ↑
Iļģuciems	696	683	2.0 ↑

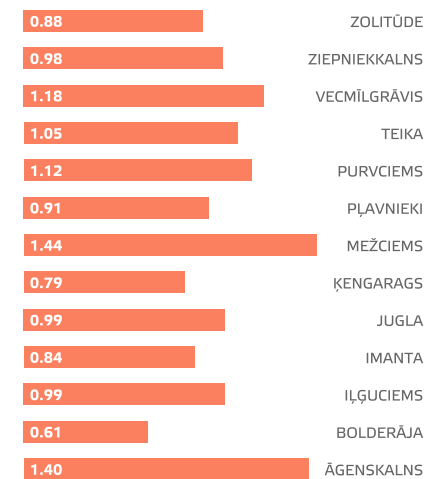
Avots: ARCO REAL ESTATE

Dzīvokļu piedāvājumu skaits Rīgā 2017. gada februārī



Avots: ARCO REAL ESTATE

Dzīvokļu piedāvājums proporci- onāli mikrorajonu lielumam Rīgā 2016. gada februārī



* 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.

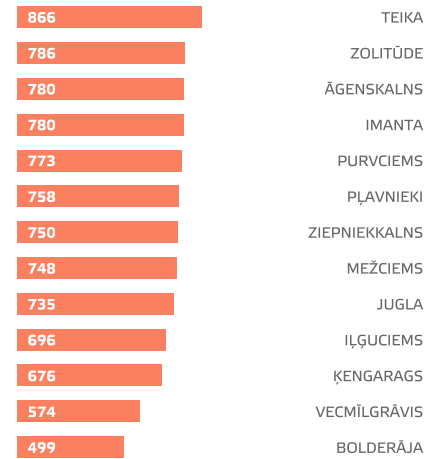
Avots: ARCO REAL ESTATE

2017. gada februārī sērijveida dzīvokļu cenas, salīdzinot ar 2015. gada sākumu, bija augstākas par 13,1 %. Savukārt kopš 2016. gada sākuma cenas palielinājās par 10 %. 2016. gada laikā cenas pieauga par 7,6 %, bet šogad - par 2,2 %.

Rīgas mikrorajonu sērijveida dzīvokļu vidējās cenas, EUR/m²

	01.01.2014.	01.01.2015.	01.01.2016.	01.01.2017.	01.02.2017.
Bolderāja	450	454	467	486	499
Vecmīlgrāvis	524	531	536	561	574
Ķengarags	543	594	615	654	676
Iļģuciems	586	609	633	672	696
Jugla	610	639	664	707	735
Mežciems	637	662	677	736	748
Ziepiņiekalns	626	643	671	736	750
Pļavnieki	651	664	685	747	758
Purvciems	662	682	707	759	773
Imanta	633	676	688	757	780
Āgenskalns	644	677	705	765	780
Zolitūde	663	697	714	774	786
Teika	787	798	806	864	866

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



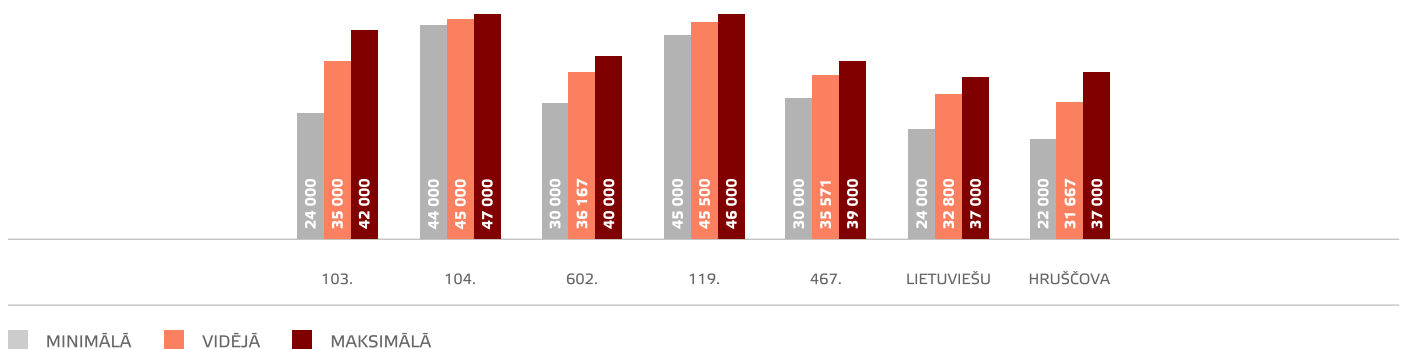
Avots: ARCO REAL ESTATE

Avots: ARCO REAL ESTATE

Sērijveida dzīvokļu augstākās cenas 2017. gada februārī saglabājās Teikā, kur viena kvadrātmetra vidējā cena pakāpusies 866 EUR/m² pozīcijā. Viszemākā viena kvadrātmetra vidējā cena februārī saglabājās Bolderājā, kur tā sasniedza 499 EUR/m² atzīmi.

2017. gada februārī dārgākie dzīvokļi saglabājās 119. un 104. sērijas mājās, kurās cenas divstābu dzīvokļiem apmierinošā stāvoklī bija robežās no 44 000 līdz 47 000 EUR atkarībā no atrašanās vietas. Savukārt lētākās bija lietuviešu projekta mājas, kurās divstābu dzīvokļu cenu amplitūda bija no 24 000 līdz 37 000 EUR, un Hruščova laika mājas, kurās divstābu dzīvokļu cenas svārstījās no 22 000 līdz 37 000 EUR atkarībā no mikrorajona.

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



Avots: ARCO REAL ESTATE

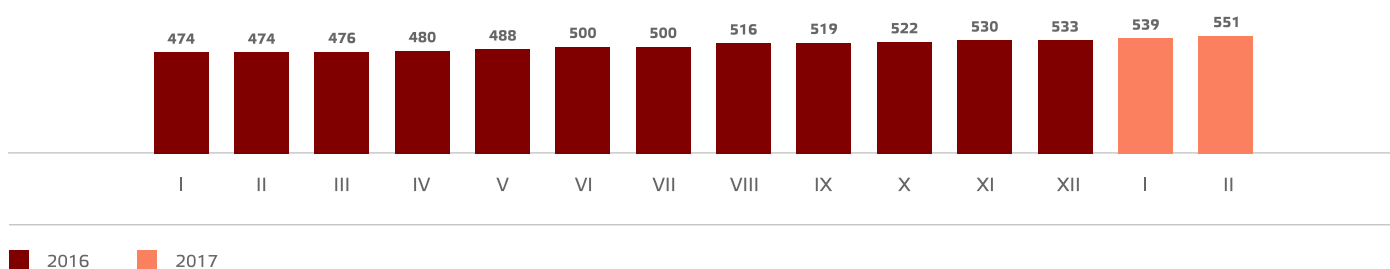
Dzīvokļu tirgus Rīgas apkārtņē

Ogre. 2017. gada februārī Ogres sērijveida dzīvokļu cenas palielinājās par 2,4 %. Dzīvokļu vidējā cena palielinājās līdz 496 EUR/m². 2017. gadā dzīvokļu cenas kopumā pieauga jau par 3,6 %. Februārī cenas palielinājās 1 - 3 istabu dzīvokļiem. Par vienu no galvenajiem cenu pieauguma iemesliem var uzskatīt Ogres dzīvokļu nepietiekošo piedāvājumu.

Kauguri, Jūrmala. Kauguros 2017. gada februārī sērijveida dzīvokļu cenas palielinājās par 1,6 %. Dzīvokļu viena kvadrātmetra vidējā cena sasniedza 482 EUR/m² atzīmi. Kopš 2017. gada sākuma dzīvokļu cenas Kauguros kopumā palielinājās par 2,7 %. Dzīvokļu cenas Kauguros janvārī un februārī, līdzīgi kā Rīgas mikrorajonos un citur Rīgas apkārtņē, turpināja pieaugt.

Salaspils. 2017. gada februārī Salaspilī dzīvokļu cenas palielinājās par 2,4 %. Sērijveida dzīvokļu vidējā cena pieauga līdz 551 EUR/m². Kopš 2017. gada sākuma sērijveida dzīvokļu cenas Salaspilī kopumā palielinājās par 3,4 %. Cenas, līdzīgi kā Rīgas mikrorajonos, turpina pieaugt.

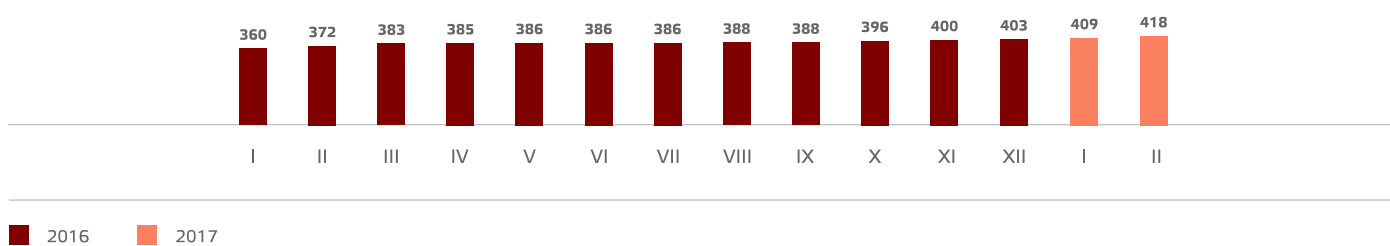
Salaspils sērijveida dzīvokļu vidējās cenas dinamika, EUR/m²



Avots: ARCO REAL ESTATE

Jelgava. 2017. gada februārī Jelgavas dzīvokļu cenas turpināja palielināties: mēneša laikā cenas pieauga par 2,2 %. Sērijveida dzīvokļu vidējā cena februārī sasniedza 418 EUR/m². Kopš 2017. gada sākuma Jelgavā sērijveida dzīvokļu cenas pieauga par 3,7 %.

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

