

TIRGUS PĀRSKATS

Sērijveida dzīvokļi | MARTS



RĪGA
2017

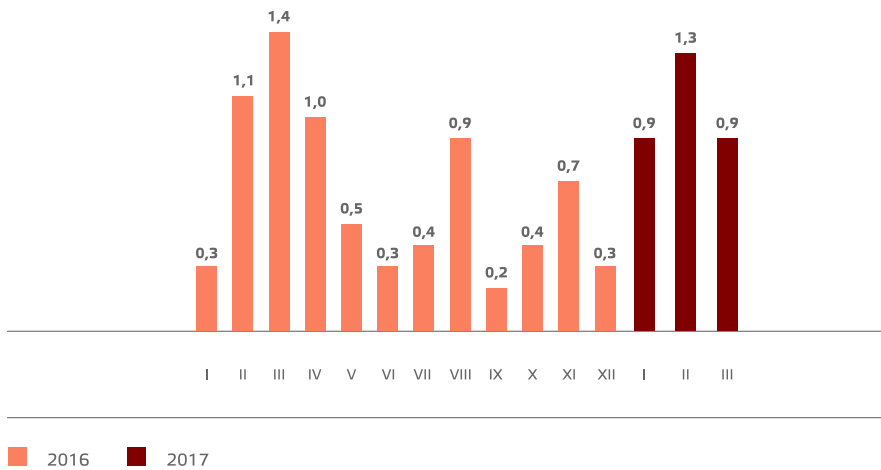


LATVIJAS
ĪPAŠUMU
VĒRTĒTĀJU
ASOCIĀCIJA

Sērijveida dzīvokļi, 2017. gada 1. aprīlis

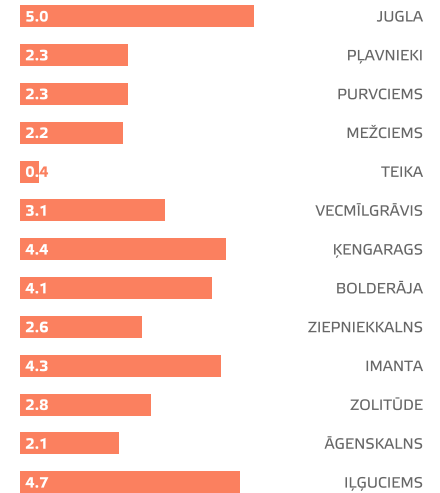
2017. gada martā Rīgas mikrorajonos sērijveida dzīvokļu cenas palielinājās par 0,9 %. Sērijveida dzīvokļu vidējā cena pagājušajā mēnesī pieauga līdz 726 EUR/m². Kopš 2017. gada sākuma sērijveida dzīvokļu cenas kopumā palielinājās par 3 %.

Sērijveida dzīvokļu cenu izmaiņas kopš 2016. gada sākuma, %



Avots: ARCO REAL ESTATE

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

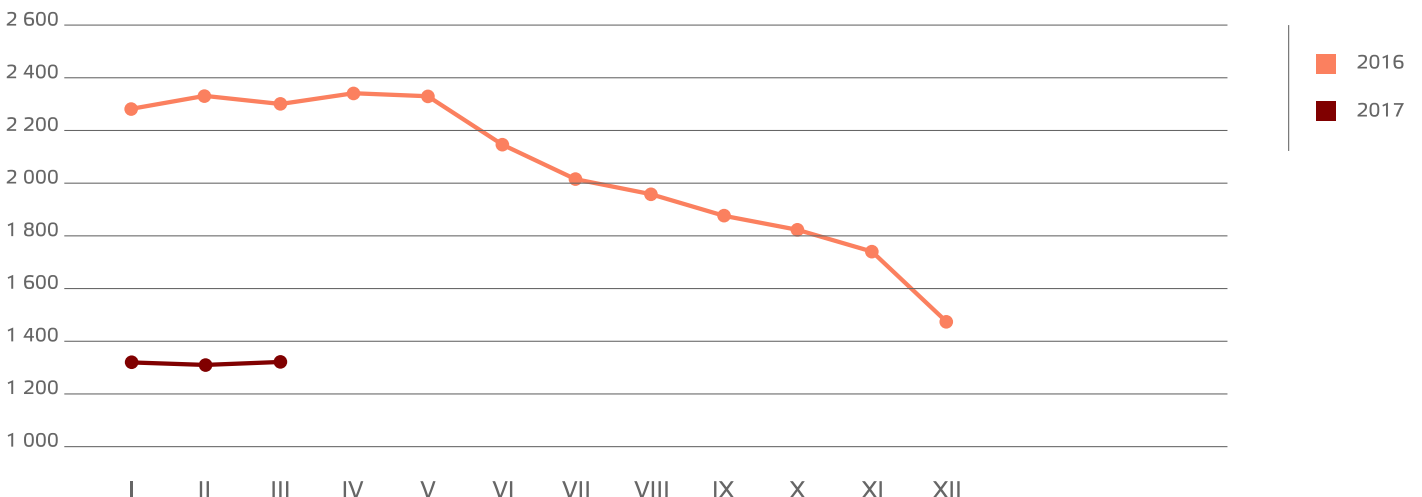


Avots: ARCO REAL ESTATE

Sērijveida dzīvokļu cenas turpināja palielināties – martā pieaugums bija līdzīgs janvāri novērotajam. Vienistabas dzīvokļu viena kvadrātmetra vidējā cena pietuvojās 800 EUR atzīmei, savukārt mikrorajonos, kuros atrodas dārgākie dzīvokļi, – Imantā un Purvciemā – atsevišķu sēriju vienistabas dzīvokļu vidējā cena jau sasniedza 1 000 EUR/m².

Šobrīd nav pamata domāt, ka cenu pieaugums tuvākajos mēnešos apstāsies, drīzāk otrādi – turpināsies mērens cenu pieaugums. Šī gada pirmajā ceturksnī sērijveida dzīvokļu cenas palielinājās par 3 %, kas bija mazliet vairāk nekā 2016. gada pirmajā ceturksnī, kamēr dzīvokļu piedāvājums joprojām bija zemā līmenī, lai gan tam novērota tendence nedaudz palielināties.

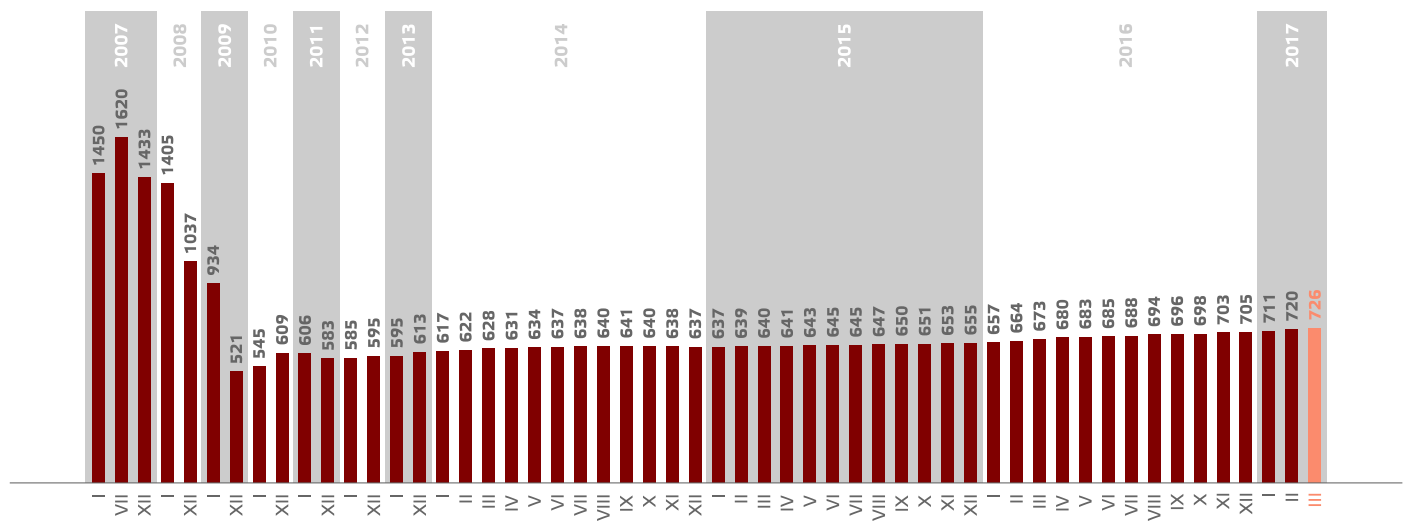
Rīgas lielāko mikrorajonu dzīvokļu piedāvājuma dinamika, 2016 - 2017



Avots: ARCO REAL ESTATE

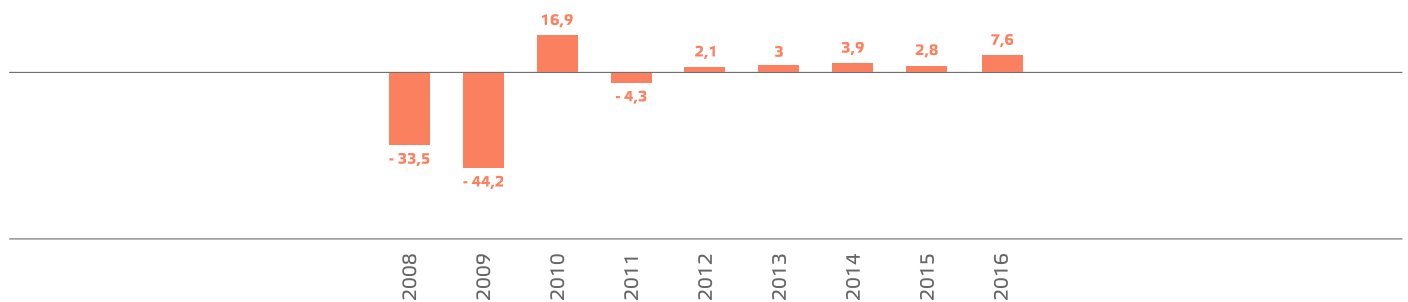
2017. gada martā sērijveida dzīvokļu vidējā cena pieauga līdz 726 EUR/m². Cenas vidēji bija par 55,2 % zemākas nekā 2007. gada 1. jūlijā, kad neremontēta sērijveida dzīvokļa vidējā cena bija sasniegusi visu laiku augstāko atzīmi – 1 620 EUR/m².

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

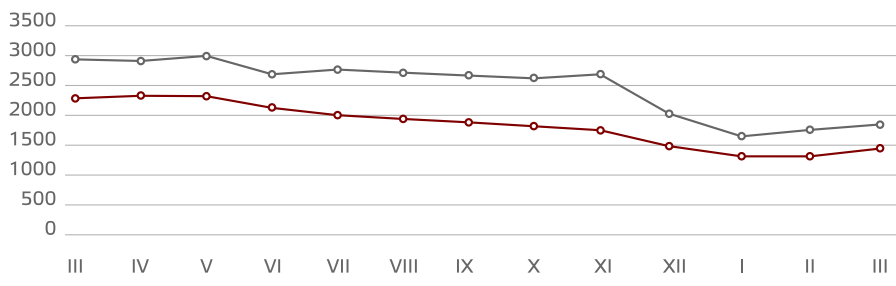
Sērijveida dzīvokļu vidējās cenas Rīgas mikrorajonos dalījumā pēc istabu skaita, EUR/m²

	2015												2016												2017			
	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.	01.04.	
1 istaba	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	799	
2 istabas	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	748	
3 istabas	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	689	
4 istabas	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	669	

Avots: ARCO REAL ESTATE

2017. gada martā dzīvokļu piedāvājums Rīgā, salīdzinot ar iepriekšējo mēnesi, kopumā palielinājās par 6,6 %. Piedāvājumu skaits ARCO REAL ESTATE analizētajos Rīgas mikrorajonos martā vairs nesamazinājās, bet gan pieauga par 8,3 %. Salīdzinot ar 2016. gada februāri, dzīvokļu piedāvājums joprojām bija ievērojami zemāks: dzīvokļu kopējais piedāvājumu skaits bija mazāks par 39,5 %, savukārt lielāko mikrorajonu dzīvokļu piedāvājums bija mazāks par 38,9 %.

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 vislielākais piedāvājumu skaits martā bija Purvciemā, Pļavniekos Ķengaragā, Imantā un Āgenskalnā. Savukārt vismazākais dzīvokļu piedāvājumu skaits bija Bolderājā.

Pagājušā mēnesī lielākajā daļā no Rīgas mikrorajoniem piedāvājumu skaits palielinājās. Martā dzīvokļu piedāvājums visbūtiskāk palielinājās Zolitūdē (+ 43 %), turpretī dzīvokļu piedāvājums visbūtiskāk samazinājās Vecmīlgrāvī (- 12 %).

Martā, analizējot piedāvājuma skaitu proporcionāli mikrorajona lielumam, proti, pēc iedzīvotāju skaita, lielākais piedāvājums joprojām konstatēts Āgenskalnā un Mežciemā. Savukārt Bolderājā piedāvājumu skaits proporcionāli bija vismazākais.

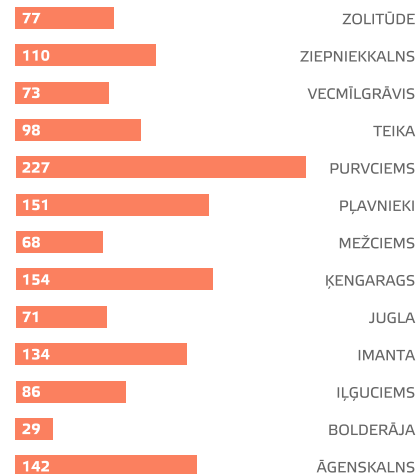
2017. gada martā visos lielākajos Rīgas mikrorajonos tika novērots sērijveida dzīvokļu cenu pieaugums. Cenas palielinājās no 0,2 līdz 1,5 %. Lielākais cenu pieaugums konstatēts Bolderājā, kur dzīvokļu cenas mēneša laikā pieauga par 1,5 %. Savukārt vismazākās cenu izmaiņas martā novērotas Āgenskalnā – tur cenas pieauga vien par 0,2 %.

Sērijveida dzīvokļu vidējo cenu izmaiņas Rīgas mikrorajonos, %

	Vidējā 1 m ² cena 01.04.2017.	Vidējā 1 m ² cena 01.03.2017.	Izmaiņas, %
Jugla	742	735	0.9 ↑
Pļavnieki	764	758	0.8 ↑
Purvciems	777	773	0.5 ↑
Mežciems	752	748	0.6 ↑
Teika	867	866	0.2 ↑
Vecmīlgrāvis	578	574	0.8 ↑
Ķengarags	683	676	1.0 ↑
Bolderāja	506	499	1.5 ↑
Ziepniekkalns	755	750	0.7 ↑
Imanta	790	780	1.2 ↑
Zolitūde	796	786	1.3 ↑
Āgenskalns	782	780	0.2 ↑
Iļģuciems	704	696	1.1 ↑

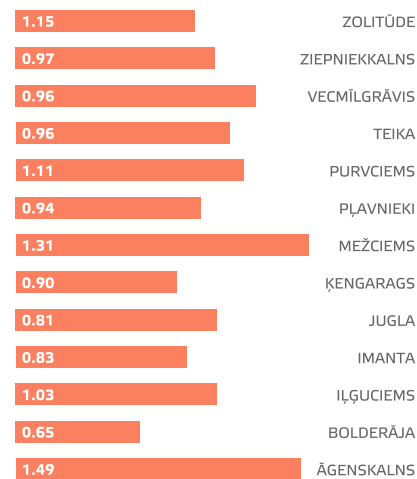
Avots: ARCO REAL ESTATE

Dzīvokļu piedāvājumu skaits Rīgā 2017. gada februārī



Avots: ARCO REAL ESTATE

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

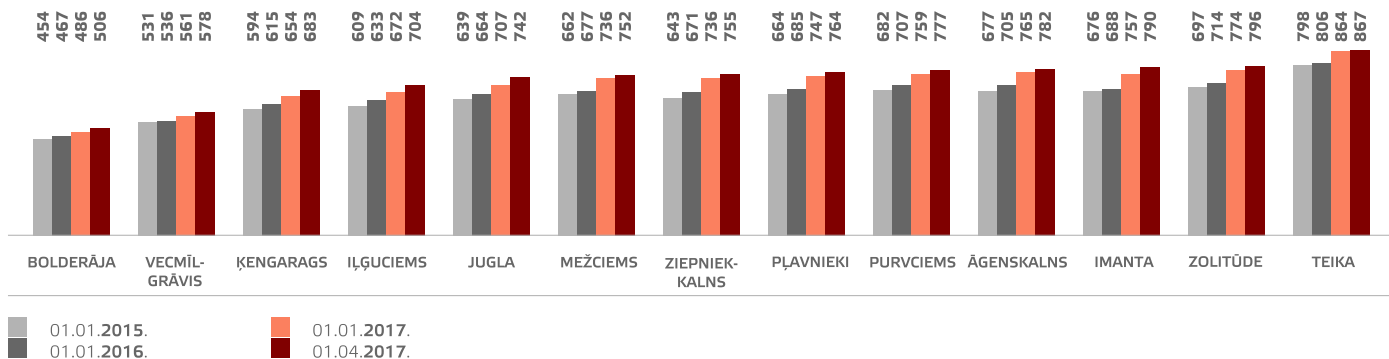


* Ja koeficients ir lielāks par 1, konkrētā mikrorajona dzīvokļu piedāvājuma attiecība pret iedzīvotāju skaitu ir lielāka. Ja koeficients ir mazāks par 1, konkrētā mikrorajona dzīvokļu piedāvājuma attiecība pret iedzīvotāju skaitu ir mazāka.

Avots: ARCO REAL ESTATE

2017. gada martā sērijveida dzīvokļu cenas, salīdzinot ar 2015. gada sākumu, bija augstākas par 14 %. Savukārt kopš 2016. gada sākuma cenas palielinājās par 10,9 %. 2017. gada laikā cenas pieauga par 3 %.

Rīgas mikrorajonu sērijveida dzīvokļu vidējās cenas, EUR/m²

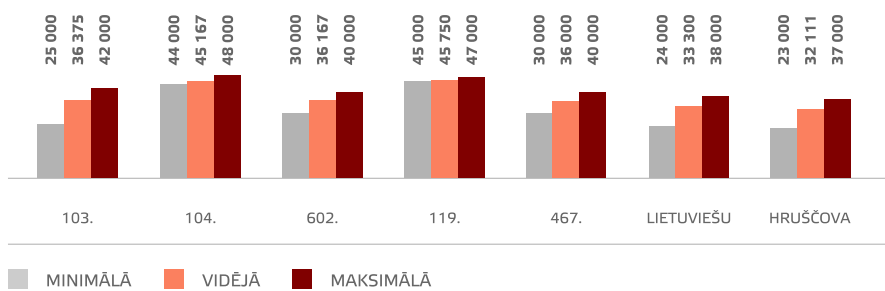


Avots: ARCO REAL ESTATE

Sērijveida dzīvokļu augstākās cenas 2017. gada martā saglabājās Teikā, kur viena kvadrātmetra vidējā cena pakāpās līdz 867 EUR/m² pozīcijai. Zemākā viena kvadrātmetra vidējā cena martā saglabājās Bolderājā, kur tā sasniedza 506 EUR/m².

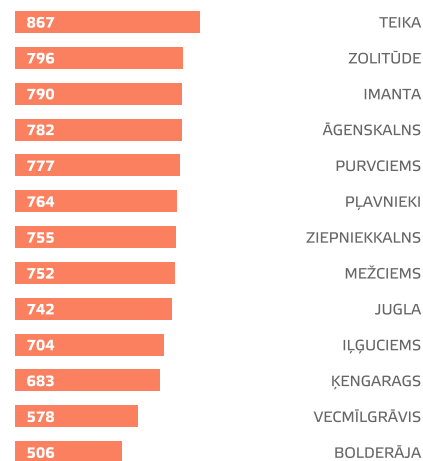
2017. gada martā dārgākie dzīvokļi saglabājās 119. un 104. sērijas mājās, kur cenas divstābu dzīvokļiem apmierinošā stāvoklī bija robežās no 44 000 līdz 48 000 EUR atkarībā no atrašanās vietas. Savukārt lētākās bija lietuviešu projekta mājas, kur divstābu dzīvokļu cenu amplitūda bija no 24 000 līdz 38 000 EUR, un Hruščova laika mājas – tajās divstābu dzīvokļu cenas bija robežās no 23 000 līdz 37 000 EUR atkarībā no mikrorajona.

Rīgas mikrorajonu dzīvokļu cenas 2017. gada martā dalījumā pēc sērijām (divstābu dzīvokļiem), EUR



Avots: ARCO REAL ESTATE

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



Avots: ARCO REAL ESTATE

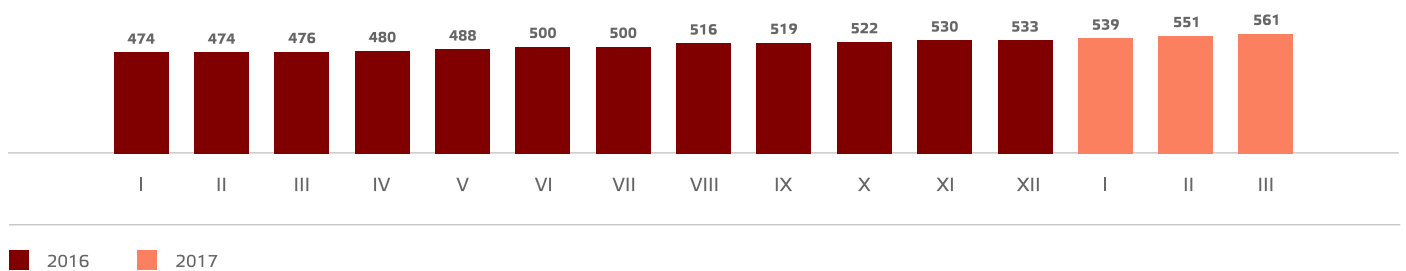
Dzīvokļu tirgus Rīgas apkārtnē

Ogre. 2017. gada martā Ogres sērijveida dzīvokļu cenas palielinājās par 1,3 %. Dzīvokļu vidējā cena palielinājās līdz 503 EUR/m². 2017. gadā dzīvokļu cenas kopumā pieauga jau par 4,9 %. Martā cenas palielinājās vienistabas un četrstāvu dzīvokļiem. Ogrē novērots salīdzinoši mazs dzīvokļu piedāvājums, kas bija viens no galvenajiem cenu pieauguma iemesliem.

Kauguri, Jūrmala. Kauguros 2017. gada martā sērijveida dzīvokļu cenas palielinājās par 1,9 %. Dzīvokļu viena kvadrātmetra vidējā cena sasniedza 491 EUR/m². Kopš 2017. gada sākuma dzīvokļu cenas Kauguros kopumā palielinājās par 4,6 %. Līdzīgi kā Rīgas mikrorajonos un citur Rīgas apkārtnē, dzīvokļu cenas Kauguros turpina pieaugt.

Salaspils. 2017. gada martā Salaspilī dzīvokļu cenas palielinājās par 1,7 %. Sērijveida dzīvokļu vidējā cena pieauga līdz 561 EUR/m². Kopš 2017. gada sākuma sērijveida dzīvokļu cenas Salaspilī kopumā palielinājās par 5,2 %, un tās, līdzīgi kā Rīgas mikrorajonos, joprojām turpina pieaugt.

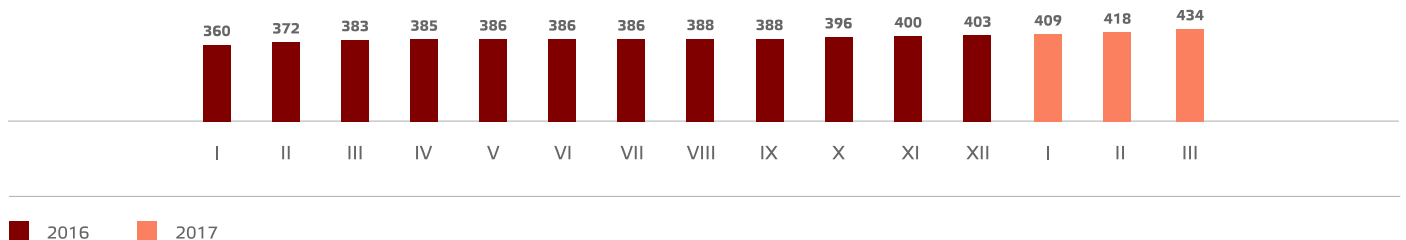
Salaspils sērijveida dzīvokļu vidējās cenas dinamika, EUR/m²



Avots: ARCO REAL ESTATE

Jelgava. 2017. gada martā Jelgavas dzīvokļu cenas turpināja pieaugt – mēneša laikā tās palielinājās par 3,7 %. Sērijveida dzīvokļu vidējā cena martā sasniedza 434 EUR/m² atzīmi. Kopš 2017. gada sākuma Jelgavā sērijveida dzīvokļu cenas pieauga par 7,6 %.

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

