

TIRGUS PĀRSKATS

Sērijveida dzīvokļi | MARTS

RĪGA
2018

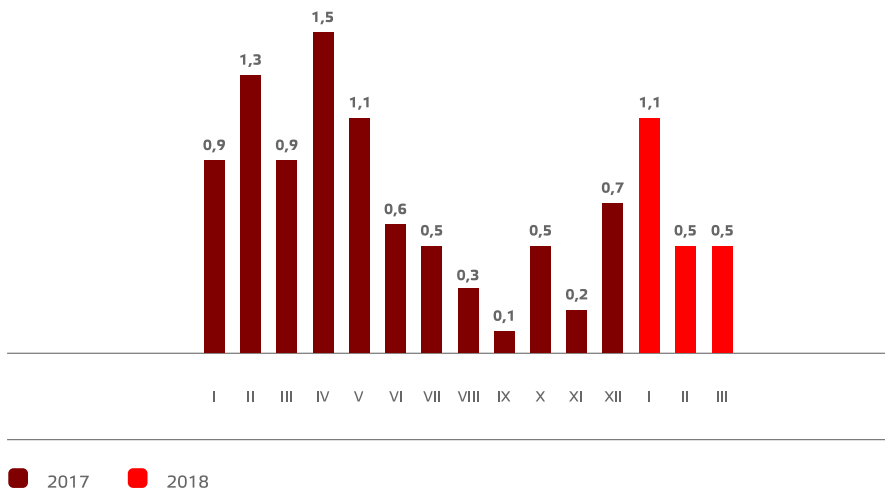


LATVIJAS
ĪPAŠUMU
VĒRTĒTĀJU
ASOCIĀCIJA

Sērijveida dzīvokļi, 2018. gada 1. aprīlis

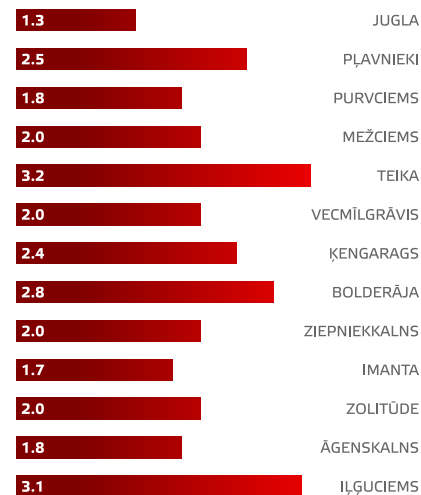
2018. gada martā Rīgas mikrorajonos sērijveida dzīvokļu cenas palielinājās par 0,5 %. Sērijveida dzīvokļu vidējā cena martā pieauga līdz 784 EUR/m². Kopš 2018. gada sākuma sērijveida dzīvokļu cenas kopumā palielinājās par 2,2 %.

Sērijveida dzīvokļu cenu izmaiņas kopš 2017. gada sākuma, %



Avots: ARCO REAL ESTATE

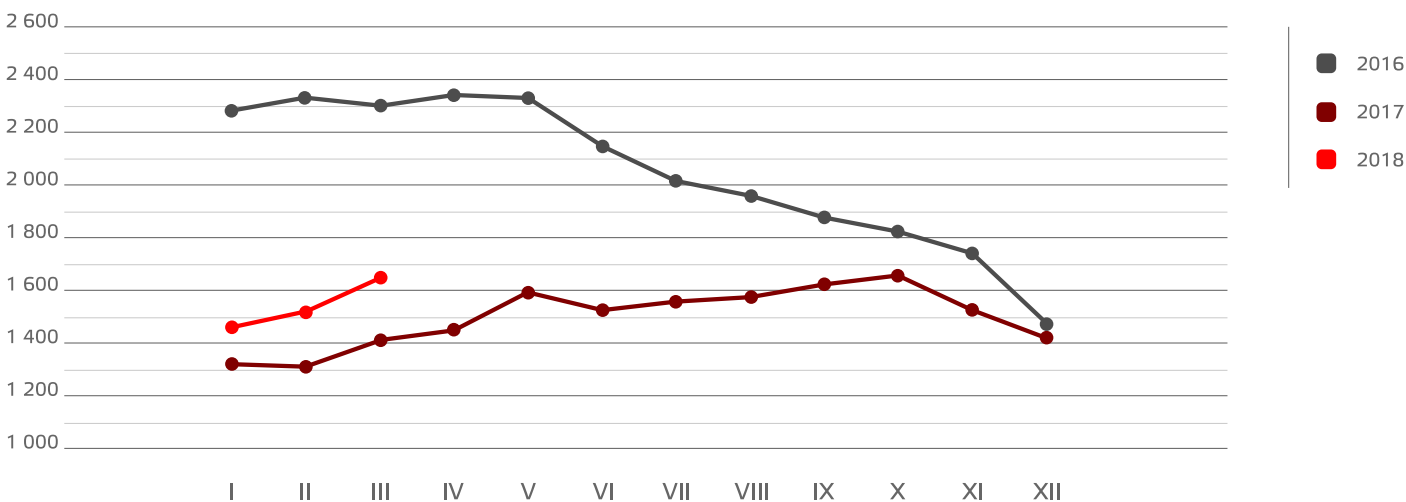
Cenu izmaiņas Rīgas lielākajos mikrorajonos kopš 2018. gada 1. janvāra, %



Avots: ARCO REAL ESTATE

Lai arī 2018. gads iesākās ar samērā strauju sērijveida dzīvokļu cenu pieaugumu, gan februārī, gan martā cenas pieauga mēreni. Martā atsevišķos dārgākajos Rīgas mikrorajonos cenu izmaiņas netika novērotas vispār. Tomēr kopumā gada pirmajā ceturksnī cenas pieauga par vairāk nekā 2 %, un var prognozēt, ka cenu pieaugums šogad būs līdzīgs pērn piedzīvotajam. Šī gada sākumā Rīgas lielākajos mikrorajonos piedāvājums bija augstāks nekā pērn atbilstošajā laika periodā, turklāt tam ir pieaugoša tendence.

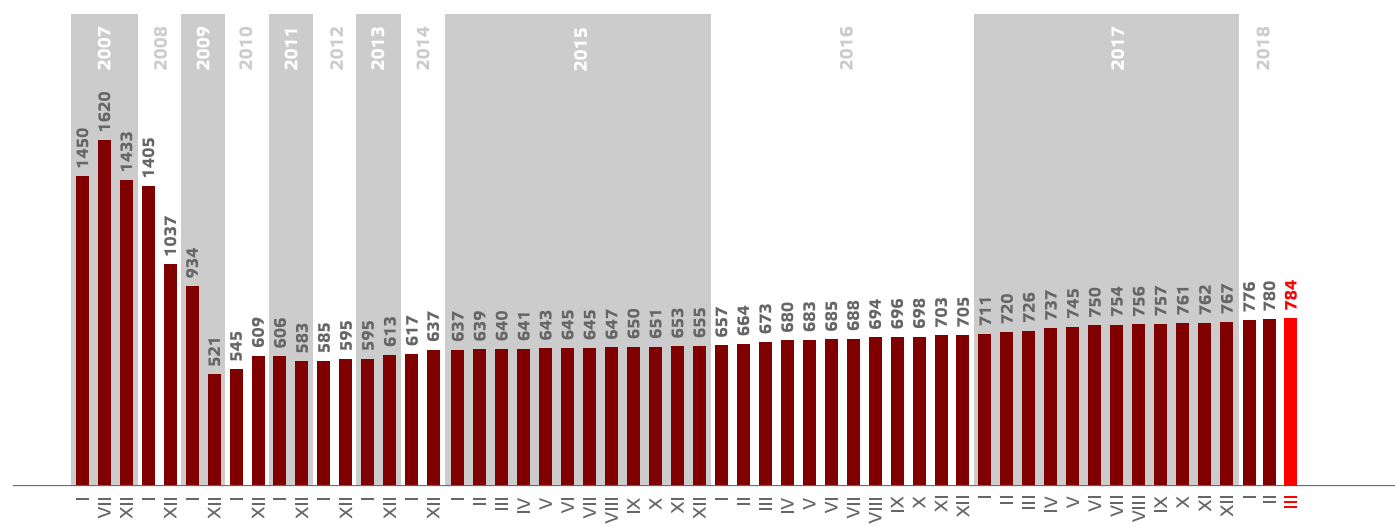
Rīgas lielāko mikrorajonu dzīvokļu piedāvājuma dinamika 2017. un 2018. gadā



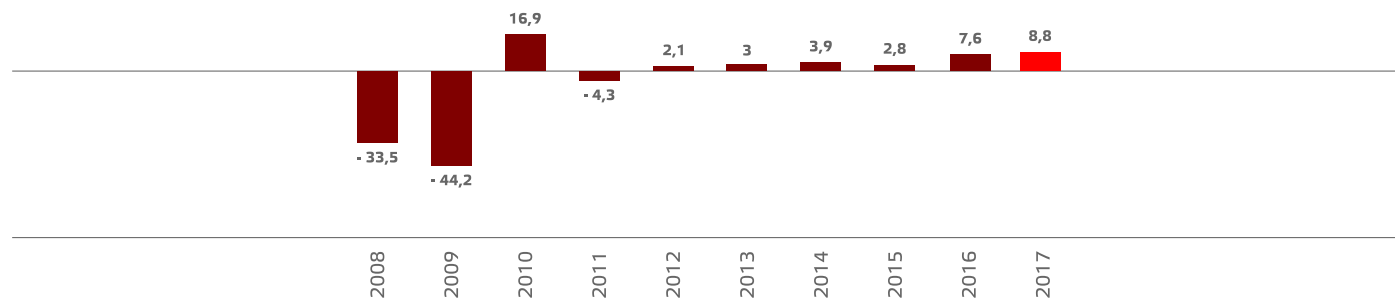
Avots: ARCO REAL ESTATE

Dzīvokļu viena kvadrātmetra vidējās cenas lielākais pieaugums Rīgas mikrorajonos kopš 2018. gada sākuma novērots Teikā (+ 3,2 %). Arī citos Rīgas lielākajos mikrorajonos cenas šogad palielinājās. Vislielāk dzīvokļu cenas kopš šī gada sākuma pieauga Juglā (+ 1,3 %).

2018. gada martā sērijveida dzīvokļu vidējā cena pieauga līdz 784 EUR/m². Cenas vidēji bija par 51,6 % 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

Rīgas mikrorajonu sērijveida dzīvokļu cenu izmaiņas no 2008. līdz 2017. gadam, %


Avots: ARCO REAL ESTATE

2018. gada martā cenas, vērtējot pēc istabu skaita, pieauga 1 – 4 istabu dzīvokļiem. Sērijveida dzīvokļu viena kvadrātmetra vidējā cena pieauga vienistabas (+ 0,4 %), divistabu (+ 0,6 %), trīsstabu (+ 0,5 %) un četrstabu (+ 0,4 %) dzīvokļiem.

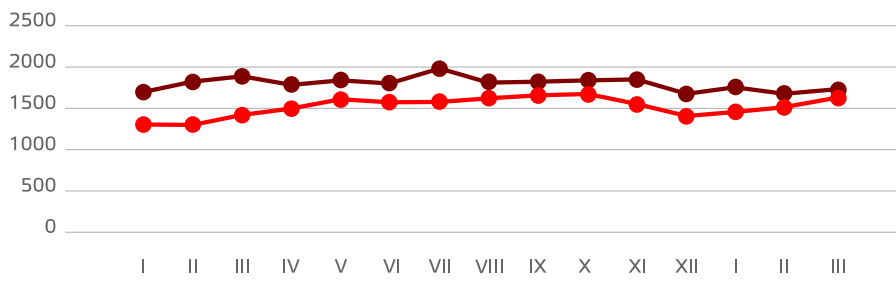
Sērijveida dzīvokļu vidējās cenas Rīgas mikrorajonos dalījumā pēc istabu skaita, EUR/m²

Istaba skaits	2016												2017												2018			
	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.	01.04.
1 istaba	722	728	738	744	752	754	755	757	765	768	771	775	779	784	795	799	811	819	821	829	830	831	836	837	840	853	855	858
2 istabas	667	673	681	693	699	702	704	706	711	712	715	721	723	731	740	748	761	767	770	773	774	775	778	780	787	797	800	805
3 istabas	622	626	631	641	647	651	653	656	661	662	666	667	668	674	683	689	701	710	715	717	719	720	723	725	730	736	741	745
4 istabas	602	603	607	614	620	626	630	632	641	641	642	649	649	655	663	669	674	684	693	697	702	703	705	708	711	718	725	728

Avots: ARCO REAL ESTATE

2018. gada martā dzīvokļu piedāvājums Rīgā kopumā, salīdzinot ar iepriekšējo mēnesi, palielinājās par 6 %. Savukārt piedāvājumu skaits ARCO REAL ESTATE analizētajos Rīgas mikrorajonos martā pieauga vēl vairāk – par 9 %. Salīdzinot ar 2017. gada martu, dzīvokļu piedāvājums bija lielāks: dzīvokļu kopējais piedāvājumu skaits bija lielāks par 2 %, bet lielāko mikrorajonu dzīvokļu piedāvājums - par 16 %.

Dzīvokļu piedāvājuma dinamika Rīgā no 2017. gada sākuma



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

■ 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, Āgenskalnā un Imantā. Savukārt vismazākais dzīvokļu piedāvājumu skaits bija Bolderājā.

Pagājušajā mēnesī gandrīz visos Rīgas mikrorajonos dzīvokļu piedāvājumu skaits palielinājās. Martā dzīvokļu piedāvājumu skaits visbūtiskāk pieauga Juglā un Āgenskalnā (+ 18 %), turpretī dzīvokļu piedāvājums samazinājās vienīgi Ķengaragā (- 7 %).

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

2018. gada martā gandrīz visos lielākajos Rīgas mikrorajonos sērijveida dzīvokļu cenās tika novērotas pozitīvas izmaiņas: tās lielākoties palielinājās par 0,2 – 1,2 %. Lielākais cenu pieaugums konstatēts Teikā un Ilģuciemā, kur dzīvokļu cenas mēneša laikā palielinājās par 1,2 %. Savukārt Imantā un Zolitūdē cenu izmaiņas martā netika novērotas, tur dzīvokļu cenas saglabājās iepriekšējā mēneša līmenī.

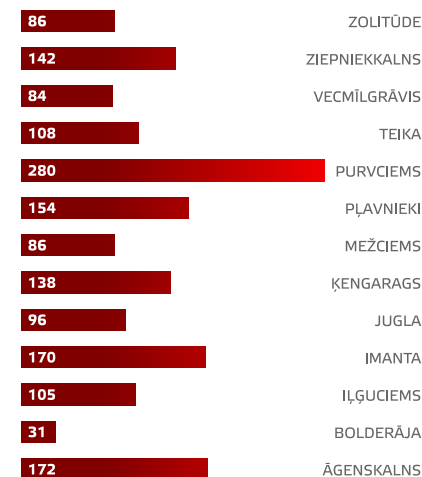
Sērijveida dzīvokļu kvadrātmetra vidējās cenas izmaiņas Rīgas mikrorajonos, %

	Vidējā 1 m ² cena 01.04.2018.	Vidējā 1 m ² cena 01.03.2018.	Izmaiņas, %
Jugla	783	774	1.1 ↑
Pļavnieki	824	819	0.5 ↑
Purvciems	836	831	0.6 ↑
Mežciems	818	815	0.3 ↑
Teika	935	924	1.2 ↑
Vecmīlgrāvis	630	628	0.4 ↑
Ķengarags	742	740	0.3 ↑
Bolderāja	565	561	0.6 ↑
Ziepniekkalns	819	816	0.4 ↑
Imanta	842	842	0.0 →
Zolitūde	851	851	0.0 →
Āgenskalns	841	839	0.2 ↑
Ilģuciemis	760	751	1.2 ↑

Avots: ARCO REAL ESTATE

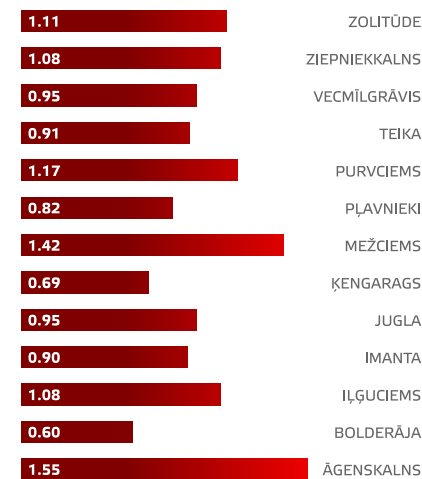
2018. gada martā sērijveida dzīvokļu cenas, salīdzinot ar 2017. gada sākumu, bija augstākas par 11,2 %. Savukārt kopš 2018. gada sākuma cenas palielinājās par 2,2 %.

Dzīvokļu piedāvājumu skaits Rīgā 2018. gada marta beigās



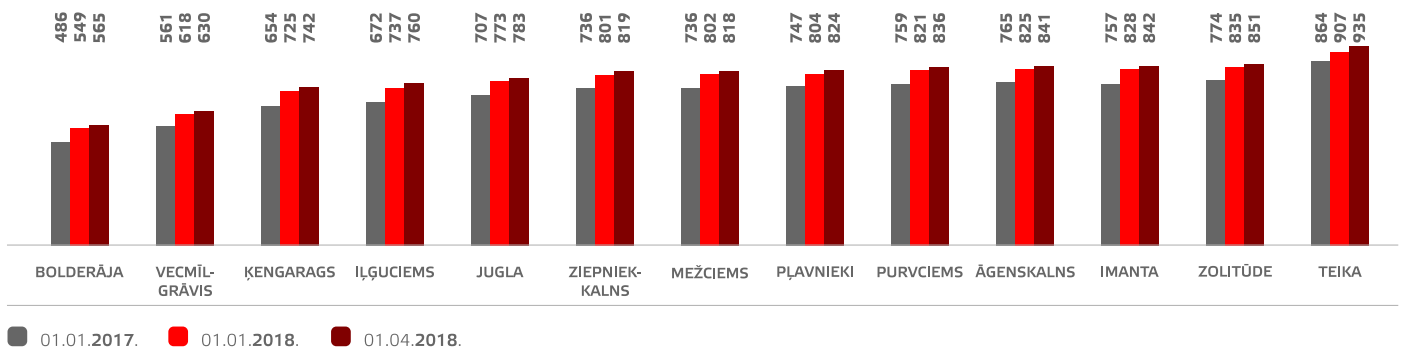
Avots: ARCO REAL ESTATE

Dzīvokļu piedāvājums proporcionāli mikrorajonu lielumam Rīgā 2018. 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.

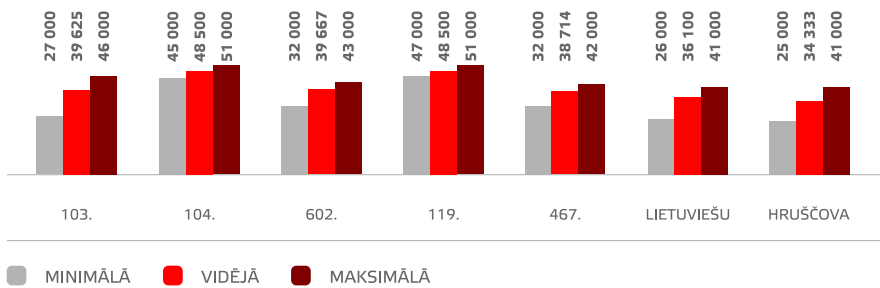
Avots: ARCO REAL ESTATE

Rīgas mikrorajonu sērijveida dzīvokļu vidējās cenas, EUR/m²


Avots: ARCO REAL ESTATE

Sērijveida dzīvokļu augstākās cenas 2018. gada martā saglabājās Teikā, kur viena kvadrātmetra vidējā cena pakāpās līdz 935 EUR/m² pozīcijai. Viszemākā viena kvadrātmetra vidējā cena martā saglabājās Bolderājā, kur tā pieauga līdz 565 EUR/m².

2018. gada martā visdārgākie dzīvokļi saglabājās 119. un 104. sērijas mājās, kurās cenas divstābu dzīvokļiem apmierinošā stāvoklī bija robežās no 47 000 līdz 51 000 EUR atkarībā no atrašanās vietas. Savukārt vislētākās bija lietuviešu projekta mājas, kur divstābu dzīvokļu cenu amplitūda bija no 26 000 līdz 41 000 EUR, un Hruščova laika mājas, kurās cenas divstābu dzīvokļiem bija robežās no 25 000 līdz 41 000 EUR atkarībā no mikrorajona.

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


Avots: ARCO REAL ESTATE

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


Avots: ARCO REAL ESTATE

Dzīvokļu tirgus Rīgas apkārtnē

Ogre

2018. gada martā Ogres sēriņveida dzīvokļu cenas palielinājās par 0,6 %, dzīvokļu vidējai cenai sasniedzot 579 EUR/m² pozīciju. 2017. gadā dzīvokļu cenas Ogrē kopumā pieauga par 17 %, bet kopš šī gada sākuma tās palielinājās jau par 3,7 %. Ogrē arī 2018. gada sākumā saglabājās mazs dzīvokļu piedāvājumu skaits, kas bija viens no galvenajiem cenu pieauguma iemesliem.

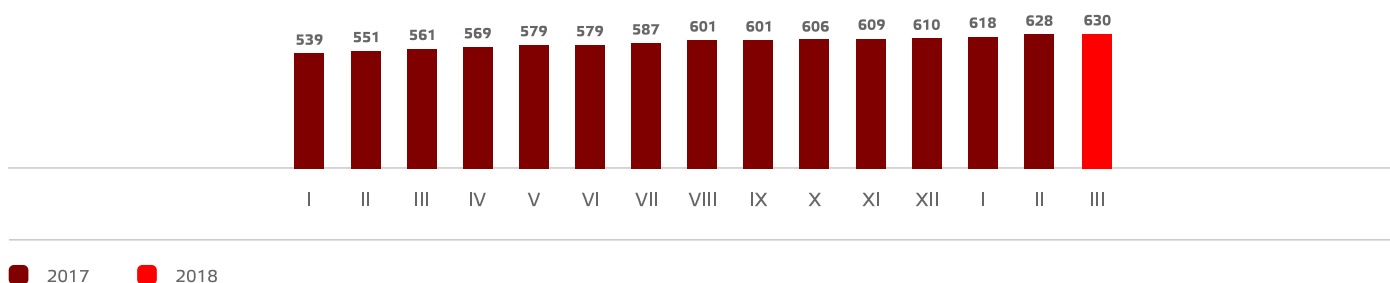
Kauguri, Jūrmala

Kauguros 2018. gada martā sēriņveida dzīvokļu cenas palielinājās par 0,9 %. Dzīvokļu viena kvadrātmetra vidējā cena sasniedza 551 EUR/m² pozīciju. Kopš 2018. gada sākuma dzīvokļu cenas Kauguros kopumā pieauga par 5,3 %. Dzīvokļu cenas Kauguros, salīdzinot ar citām vietām Rīgas apkārtnē, līdz šim pieauga vislēnāk, tomēr šī gada sākumā cenu pieauguma temps palielinājās.

Salaspils

2018. gada martā Salaspilī dzīvokļu cenas pieauga par 0,4 %. Sēriņveida dzīvokļu vidējā cena palielinājās līdz 630 EUR/m². Kopš 2018. gada sākuma sēriņveida dzīvokļu cenas Salaspilī kopumā pieauga par 3,3 %. Līdzīgi kā lielākajos Rīgas mikrorajonos, Salaspilī dzīvokļu cenas šī gada sākumā turpināja palielināties.

Salaspils sēriņveida dzīvokļu vidējās cenas dinamika, EUR/m²

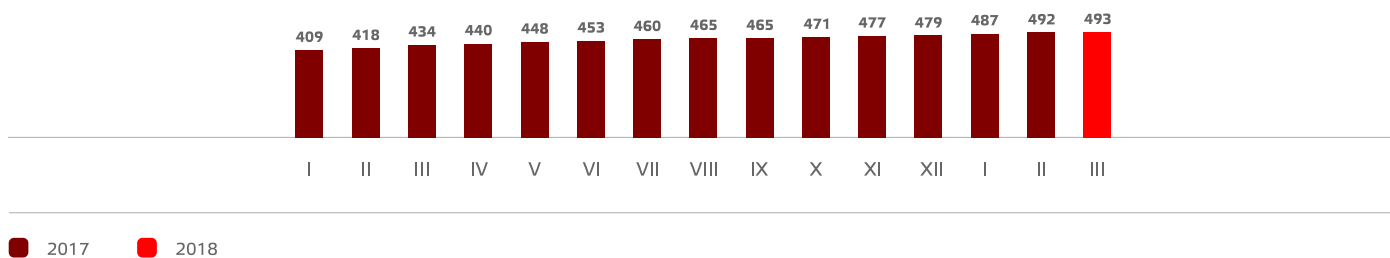


Avots: ARCO REAL ESTATE

Jelgava

2018. gada martā Jelgavas dzīvokļu cenas palielinājās par 0,3 %, sēriņveida dzīvokļu vidējai cenai pakāpjoties līdz 493 EUR/m² pozīcijai. Kopš 2018. gada sākuma Jelgavā sēriņveida dzīvokļu cenas pieauga par 2,8 %.

Jelgavas sēriņveida 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

