

TIRGUS PĀRSKATS

# Sērijveida dzīvokļi | APRĪLIS



RĪGA  
2016

ISO 9001  
BUREAU VERITAS  
Certification

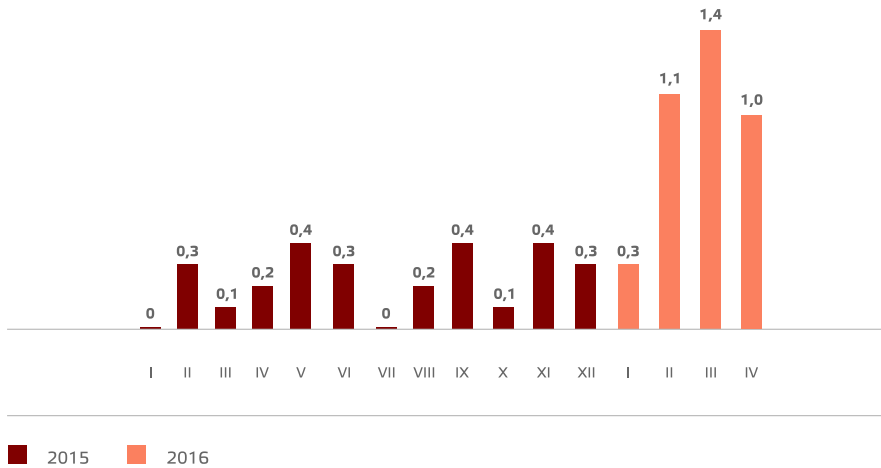
N° LVRIG86613A



## Sērijveida dzīvokļi, 2016. gada 1. maijs

2016. gada aprīlī Rīgas mikrorajonos sērijveida dzīvokļu cenas palielinājās par 1 %. Sērijveida dzīvokļu vidējā cena aprīlī pieauga līdz 680 EUR/m<sup>2</sup>. Kopš 2016. gada sākuma sērijveida dzīvokļu cenas kopumā palielinājās par 3,8 %.

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



Avots: ARCO REAL ESTATE

2016. gada aprīlī Rīgas lielākajos mikrorajonos dzīvokļu cenas turpināja palielināties. Šogad novērotais cenu pieaugums jau pārsniedz 2015. gada kopējo cenu pieaugumu (+ 2,8 %), un, visticamāk, pārsniegs arī 2014. gada dzīvokļu pieaugumu (+ 3,9 %).

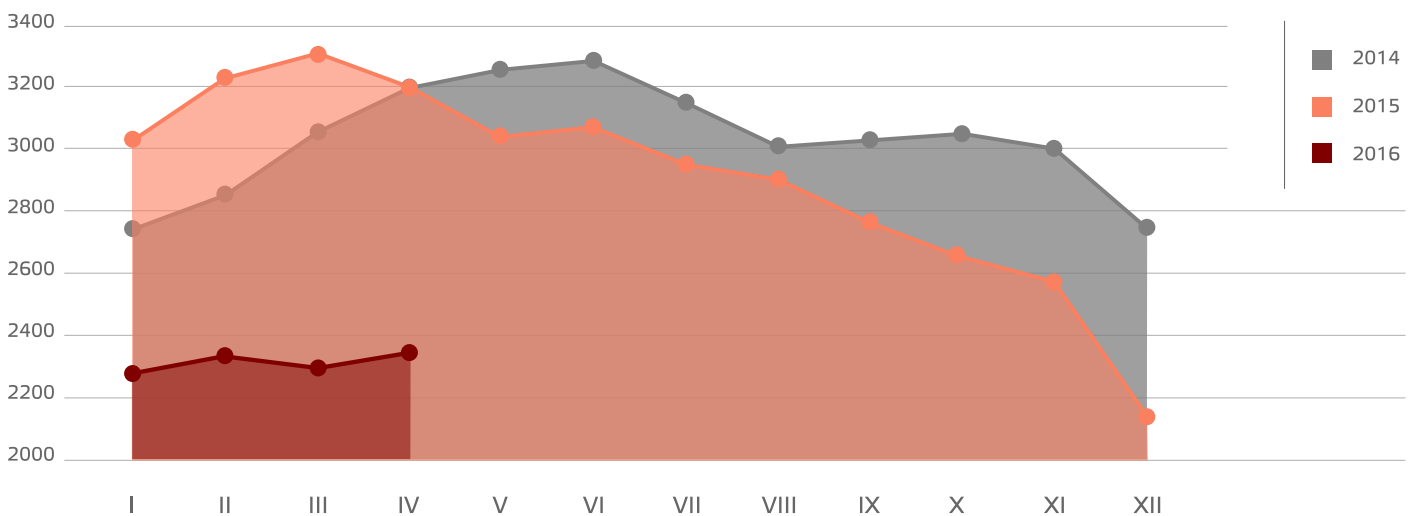
Avots: ARCO REAL ESTATE

Tādējādi pieļaujams, ka šogad būs augstākais sērijveida dzīvokļu cenu pieaugums pēdējo piecu gadu laikā. Piemēram, Imantā konstatēts augstākais dzīvokļu cenu pieaugums šogad (+ 5,9 %), un šī mikrorajona dzīvokļu cenas pārsniedza Āgenskalna dzīvokļu cenas.

Cenas turpināja pieaugt arī dārgākajā Rīgas mikrorajonā - Teikā -, kur neremontēta dzīvokļa vidējā cena tuvojas 850 EUR/m<sup>2</sup> robežai.

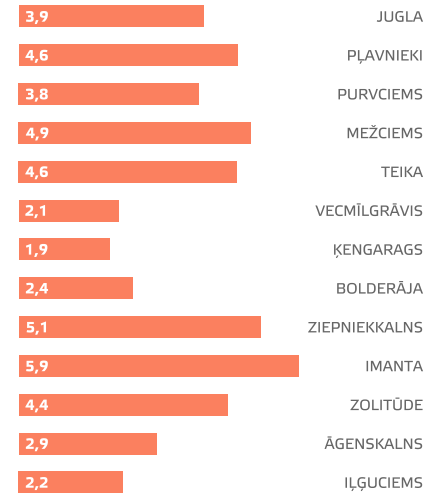
Dzīvokļu piedāvājums, salīdzinot ar iepriekšējiem gadiem, joprojām zems - tam nav tendences paaugstināties, bet gan stabilizēties pašreizējā līmenī. Salīdzinoši zems piedāvājuma līmenis radīja pamatu dzīvokļu cenu kāpumam.

## Rīgas lielāko mikrorajonu piedāvājuma dinamika, 2014 - 2016



Avots: ARCO REAL ESTATE

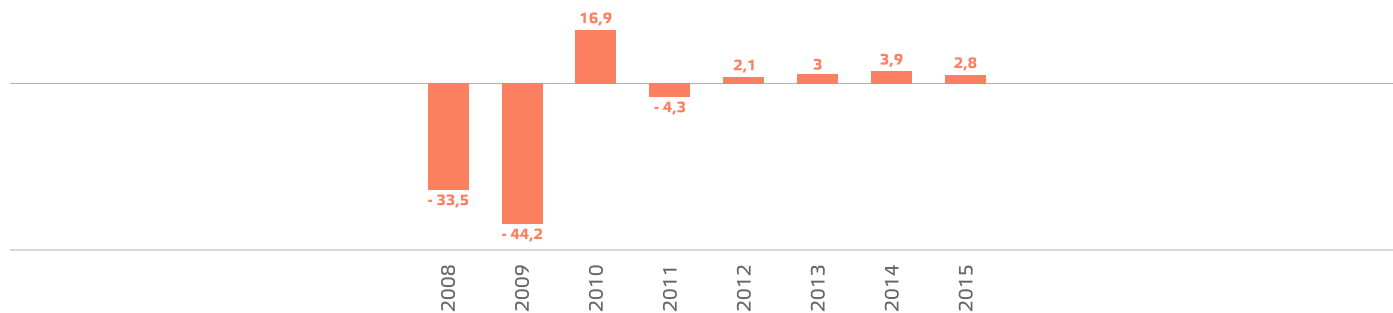
### Cenu izmaiņas lielākajos mikrorajonos kopš 2016. gada 1. janvāra, %



Dzīvokļu viena kvadrātmetra vidējās cenas lielākais pieaugums Rīgas mikrorajonos kopš 2016. gada sākuma novērots Imantā (+ 5,9 %). Arī citos lielākajos Rīgas mikrorajonos cenas šogad palielinājās. Vislēnāk dzīvokļu cenas kopš gada sākuma pieauga Ķengaragā (+ 1,9 %).

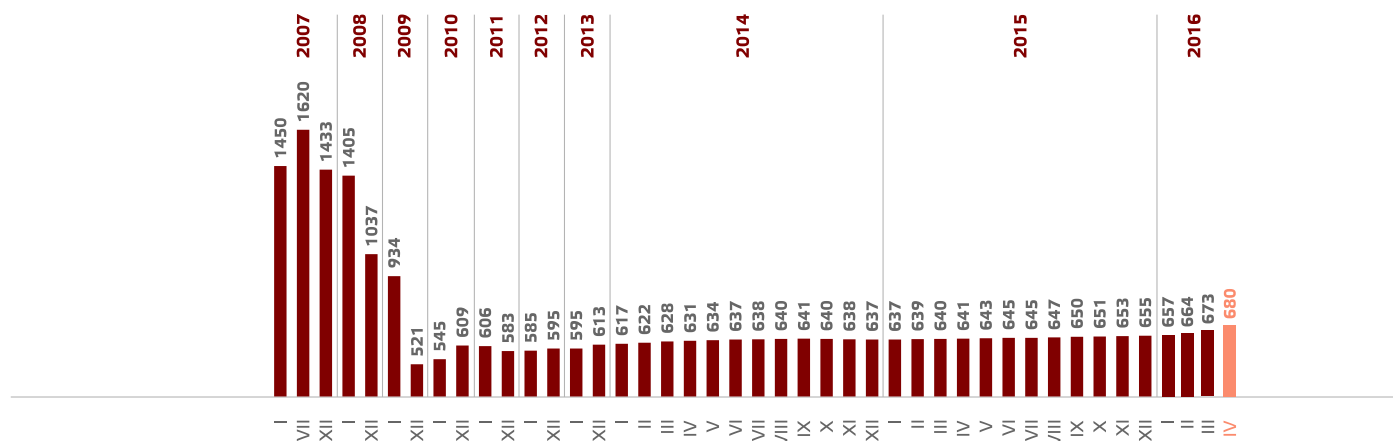
2016. gada aprīlī sērijevada dzīvokļu vidējā cena pieauga līdz 680 EUR/m<sup>2</sup>. Cenas vidēji bija par 58 % zemākas nekā 2007. gada 1. jūlijā, kad neremontēta sērijevada dzīvokļa vidējā cena bija sasniegusi visu laiku augstāko atzīmi - 1 620 EUR/m<sup>2</sup>.

## Sērijevada dzīvokļu cenu izmaiņas, 2008 - 2015



Avots: ARCO REAL ESTATE

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



Avots: ARCO REAL ESTATE

2016. gada aprīlī dzīvokļu cenas, vērtējot pēc istabu skaita, pieauga salīdzinoši vienmērīgi. Sērijevada dzīvokļu viena kvadrātmetra vidējā cena pieauga vienistabas (+ 1,1 %), divistabu (+ 0,9 %), trīsstabu (+ 0,9 %) un četrstabu (+ 1 %) dzīvokļiem.

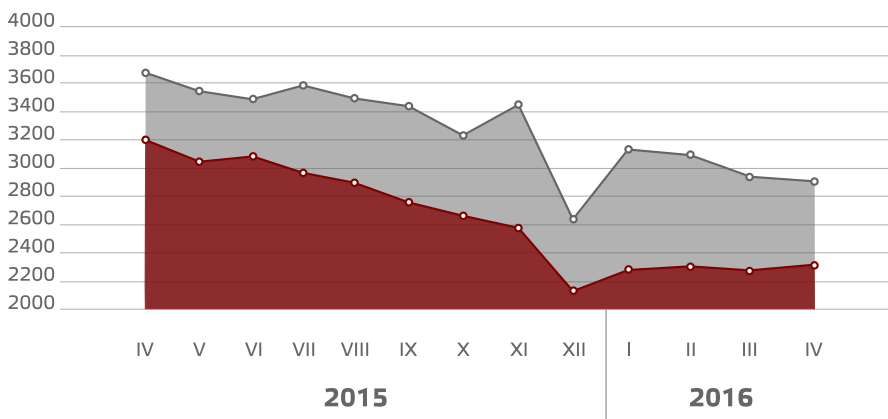
## Sērijevada dzīvokļu vidējās cenas Rīgas mikrorajonos dalījumā pēc istabu skaita, EUR/m<sup>2</sup>

	2014												2015												2016				
<b>1 istabas</b>	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	744	752	
<b>2 istabu</b>	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	693	699	
<b>3 istabu</b>	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	641	647	
<b>4 istabu</b>	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	614	620	
	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.	01.05.	

Avots: ARCO REAL ESTATE

2016. gada aprīlī dzīvokļu piedāvājums, salīdzinot ar iepriekšējo mēnesi, Rīgā kopumā saglabājās nemainīgs. Piedāvājumu skaits ARCO REAL ESTATE analizētajos mikrorajonos palielinājās par 1,7 %. Salīdzinot ar 2015. gada aprīli, dzīvokļu piedāvājums bija krietni zemāks: kopējais dzīvokļu piedāvājumu skaits aprīlī bija par 23,5 % zemāks, bet lielāko mikrorajonu dzīvokļu piedāvājums bija mazāks par 27 %.

## Dzīvokļu piedāvājuma dinamika Rīgā, 2015 - 2016



■ LIELĀKAJOS MIKRORAJONOS (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 aprīlī bija Purvciemā, Pļavniekos un Āgenskalnā. Savukārt vismazākais - Bolderājā un Vecmīlgrāvī.

Piedāvājumu skaits lielākajos Rīgas mikrorajonos gan pieauga, gan samazinājās. Aprīlī dzīvokļu piedāvājums visbūtiskāk palielinājās Mežciemā (+ 27,5 %). Savukārt dzīvokļu piedāvājums visvairāk pieauga Ilģuciemā (+ 9,9 %).

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

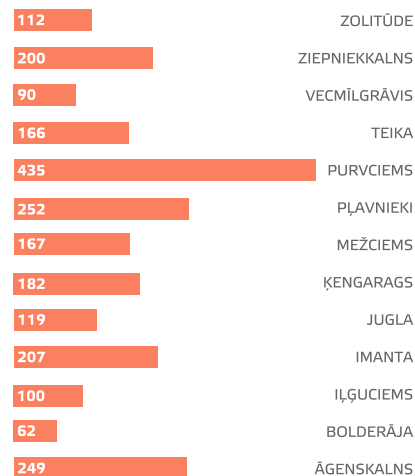
2016. gada aprīlī gandrīz visos lielākajos Rīgas mikrorajonos novērots sērijveida dzīvokļu cenu kāpums. Lielākais pieaugums novērots Imantā, kur dzīvokļu cenas paaugstinājās par 2 %. Vienīgi Ķengaragā pēdējā mēneša laikā cenas saglabājās stabilas, tur izmaiņas netika novērotas.

## Sērijveida dzīvokļu vidējo cenu izmaiņas Rīgas mikrorajonos, %

	Vidējā 1 m <sup>2</sup> cena 01.05.2016.	Vidējā 1 m <sup>2</sup> cena 01.04.2016.	Izmaiņas, %
Jugla	690	648	0,9 ↑
Pļavnieki	717	709	1,1 ↑
Purvciems	734	731	0,5 ↑
Mežciems	710	704	0,9 ↑
Teika	843	835	1 ↑
Vecmīlgrāvis	548	546	0,3 ↑
Ķengarags	627	627	0 ➡
Bolderāja	478	476	0,4 ↑
Ziepniekkalns	705	698	1 ↑
Imanta	729	714	2 ↑
Zolitūde	745	732	1,8 ↑
Āgenskalns	725	723	0,4 ↑
Ilģuciemis	647	638	1,4 ↑

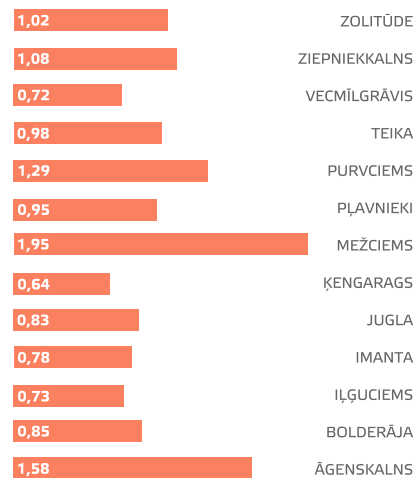
Avots: ARCO REAL ESTATE

## Dzīvokļu piedāvājumu skaits Rīgā 2016. gada aprīlī



Avots: ARCO REAL ESTATE

## Dzīvokļu piedāvājums proporci- onāli mikrorajonu lielumam Rīgā 2016. gada aprīlī



\* 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.

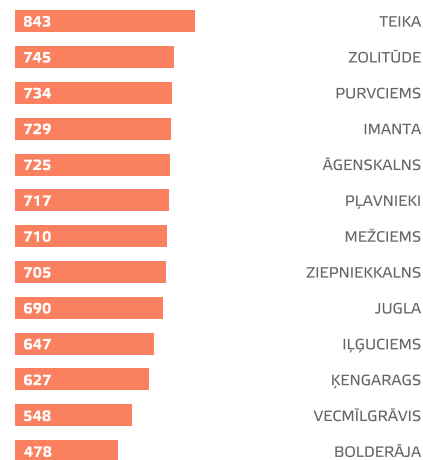
Avots: ARCO REAL ESTATE

2016. gada aprīlī sērijveida dzīvokļu cenas, salīdzinot ar 2014. gada sākumu, bija augstākas par 10,9 %. Savukārt kopš 2015. gada sākuma cenas pieauga par 6,7 %. 2016. gada laikā cenas palielinājās par 3,8 %.

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

	01.01.2013.	01.01.2014.	01.01.2015.	01.01.2016.	01.05.2016.
Bolderāja	473	450	454	467	<b>478</b>
Vecmīlgrāvis	514	524	531	536	<b>548</b>
Ķengarags	518	543	594	615	<b>627</b>
Iļģuciems	570	586	609	633	<b>647</b>
Ziepniekkalns	613	626	643	664	<b>690</b>
Jugla	583	610	639	671	<b>705</b>
Pļavnieki	622	651	664	677	<b>710</b>
Imanta	605	633	676	685	<b>717</b>
Mežciems	624	637	662	705	<b>725</b>
Purvciems	633	662	682	688	<b>729</b>
Āgenskalns	623	644	677	707	<b>734</b>
Zolitūde	644	663	697	714	<b>745</b>
Teika	757	787	798	806	<b>843</b>

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



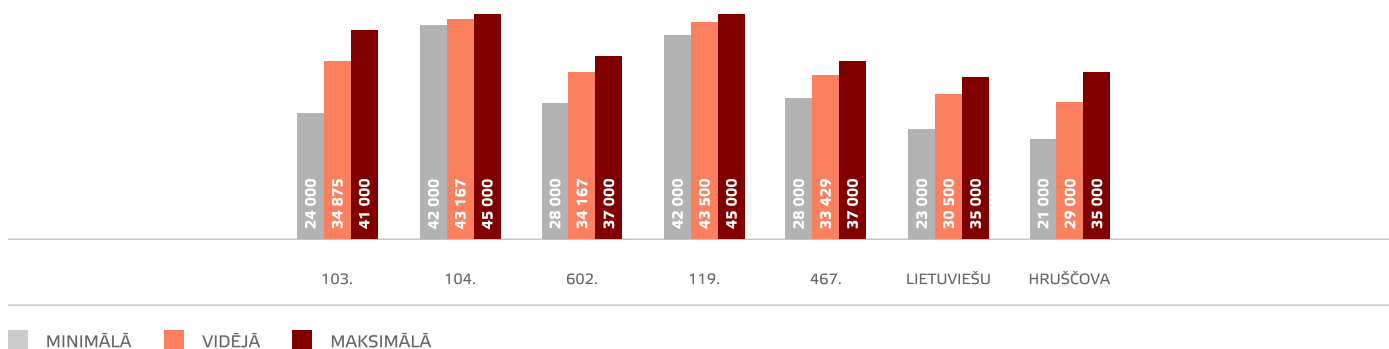
Avots: ARCO REAL ESTATE

Avots: ARCO REAL ESTATE

Sērijveida dzīvokļu augstākais cenu līmenis 2016. gada aprīlī saglabājās Teikā, kur viena kvadrātmetra vidējā cena pieauga līdz 843 EUR/m<sup>2</sup> pozīcijai. Viszemākā viena kvadrātmetra vidējā cena aprīlī saglabājās Bolderājā, kur tā palielinājās līdz 478 EUR/m<sup>2</sup>.

2016. gada aprīlī visdārgākie dzīvokļi saglabājās 119. un 104. sērijas mājās, kur cenas divstābu dzīvokļiem apmierinošā stāvoklī svārstījās no 42 000 līdz 45 000 EUR atkarībā no atrašanās vietas. Savukārt vislētākās bija lietuviešu projekta mājas, kur divstābu dzīvokļu cenu amplitūda bija no 23 000 līdz 35 000 EUR, un Hruščova laika mājas, kur cenas divstābu dzīvokļiem svārstījās no 21 000 līdz 35 000 EUR atkarībā no mikrorajona.

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



Avots: ARCO REAL ESTATE

## Dzīvokļu tirgus Rīgas apkārtņē

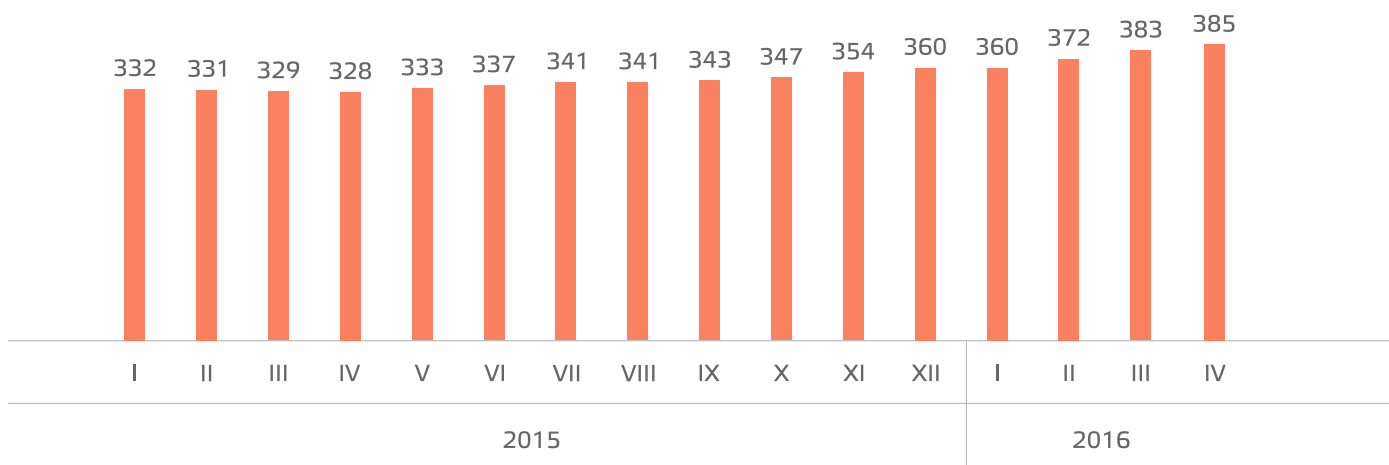
**Ogre.** 2016. gada aprīlī sērijveida dzīvokļu cenas Ogrē pieauga par 2,4 %, vidējai cenai sasniedzot 465 EUR/m<sup>2</sup> pozīciju. 2015. gada laikā cenas kopumā pieauga par 4,5 %. 2016. gadā Ogrē dzīvokļu cenas turpināja palielināties, un kopš gada sākuma tās pieauga par 4,9 %.

**Kauguri, Jūrmala.** Kauguros 2016. gada aprīlī sērijveida dzīvokļu cenas palielinājās par 2,2 %. Dzīvokļu viena kvadrātmetra vidējā pieauga līdz 439 EUR/m<sup>2</sup>. Kauguros jau trešo mēnesi pēc kārtas novērots cenu kāpums, turklāt aprīlī cenu pieaugums bija būtiskāks nekā iepriekš. 2016. gadā dzīvokļu cenas kopumā pieauga par 5 %.

**Salaspils.** 2016. gada aprīlī Salaspilī dzīvokļu cenas palielinājās par 0,9 %. Sērijveida dzīvokļu vidējā cena nedaudz pieauga, sasniedzot 480 EUR/m<sup>2</sup> pozīciju. Kopš 2016. gada sākuma sērijveida dzīvokļu cenas Salaspilī kopumā palielinājās par 1,9 %. Salaspilī šā gada pirmajā ceturksnī dzīvokļu cenas bija vērtējamas kā stabilas un lielas izmaiņas netika novērotas.

**Jelgava.** 2016. gada aprīlī Jelgavas dzīvokļu cenas turpināja pieaugt, tomēr kāpums vairs nebija tik straujš kā iepriekšējos mēnešos. Sērijveida dzīvokļu vidējā cena aprīlī palielinājās līdz 385 EUR/m<sup>2</sup>, kas ir par 0,4 % augstāka cena nekā aprīlī. Kopš 2016. gada sākuma Jelgavā sērijveida dzīvokļu cenas pieauga jau par 6,9 %. Kopš 2015. gada sākuma dzīvokļu cenas Jelgavā pieauga par 16 %.

### 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

