

TIRGUS PĀRSKATS

# Sērijveida dzīvokļi | APRĪLIS



RĪGA  
2017

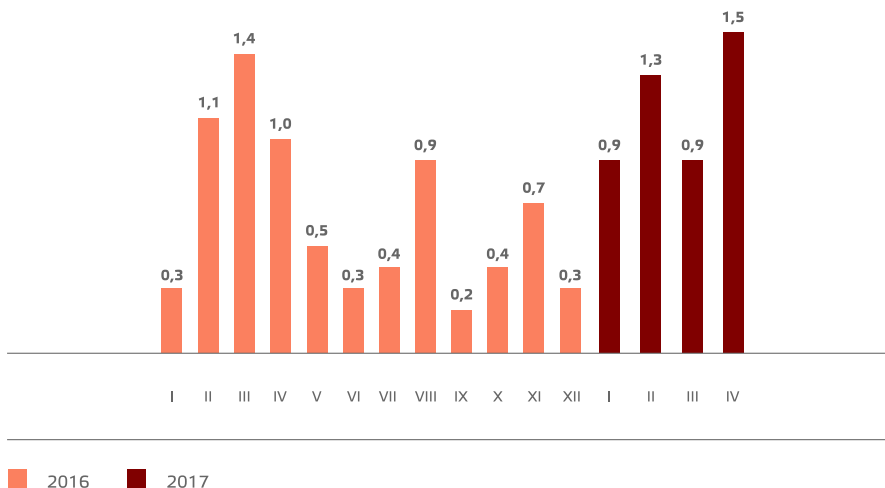


LATVIJAS  
ĪPAŠUMU  
VĒRTĒTĀJU  
ASOCIĀCIJA

## Sērijveida dzīvokļi, 2017. gada 1. maijs

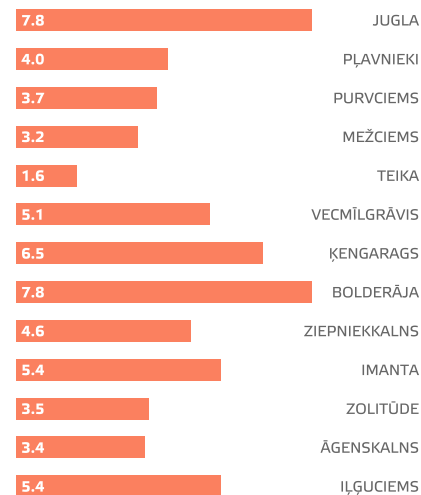
2017. gada aprīlī Rīgas mikrorajonos sērijveida dzīvokļu cenas palielinājās par 1,5 %. Sērijveida dzīvokļu vidējā cena aprīlī pieauga līdz 737 EUR/m<sup>2</sup>. Kopš 2017. gada sākuma sērijveida dzīvokļu cenas kopumā palielinājās par 4,5 %.

### Sērijveida dzīvokļu cenu izmaiņas kopš 2016. gada sākuma, %



Avots: ARCO REAL ESTATE

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



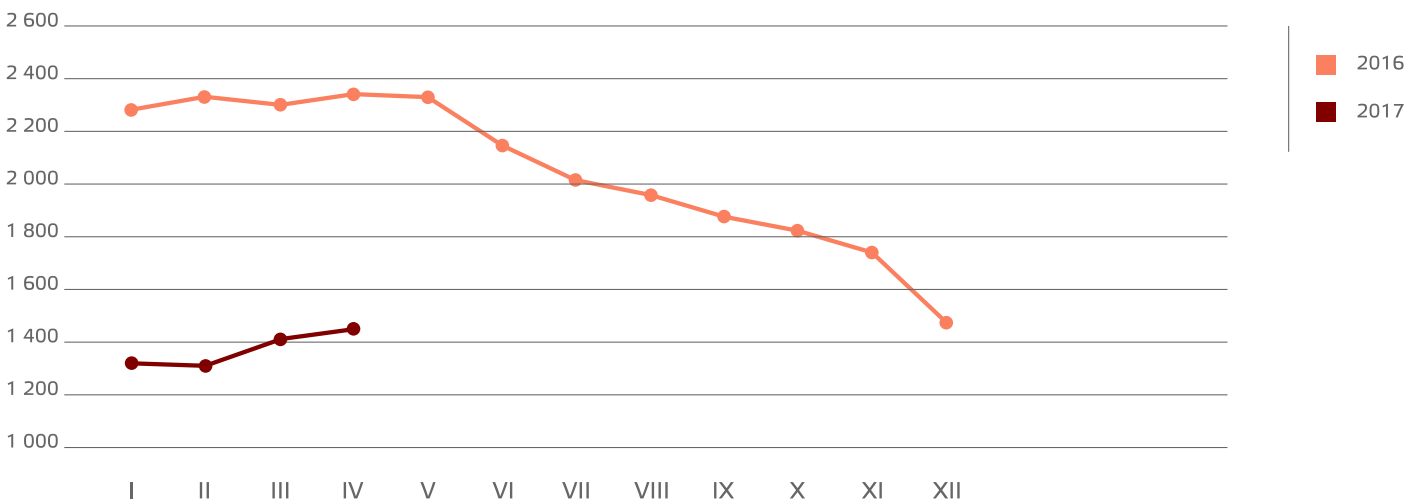
Avots: ARCO REAL ESTATE

Sērijveida dzīvokļu cenas turpināja palielināties: aprīlī konstatētais cenu pieaugums ir augstākais pēdējo gadu laikā. Kopumā Rīgas lielākajos mikrorajonos aprīlī visvairāk pieauga pieprasīto divstābu un trīsstābu dzīvokļu cenas. Vienistābas dzīvokļu viena kvadrātmetra vidējā cena aprīlī pārsniedza 800 EUR robežu, un neremontētu vienistābas dzīvokļu augstākā cena sasniedza 1 000 EUR/m<sup>2</sup>. Lielākais cenu pieaugums jau otro mēnesi pēc kārtas konstatēts Bolderājā, kur dzīvokļu cenas mēneša laikā pieauga par 3,5 %.

Dzīvokļu piedāvājums aprīlī kopumā samazinājās, un tas galvenokārt notika Rīgas centra būtiskā piedāvājuma samazinājuma dēļ. Savukārt Rīgas mikrorajonos konstatēts neliels piedāvājuma pieaugums.

Dzīvokļu viena kvadrātmetra vidējās cenas lielākais pieaugums Rīgas mikrorajonos kopš 2017. gada sākuma novērots Juglā un Bolderājā (+ 7,8 %). Arī citos Rīgas lielākajos mikrorajonos cenas šogad palielinājās. Vislētāk dzīvokļu cenas kopš gada sākuma pieauga Teikā (+ 1,6 %).

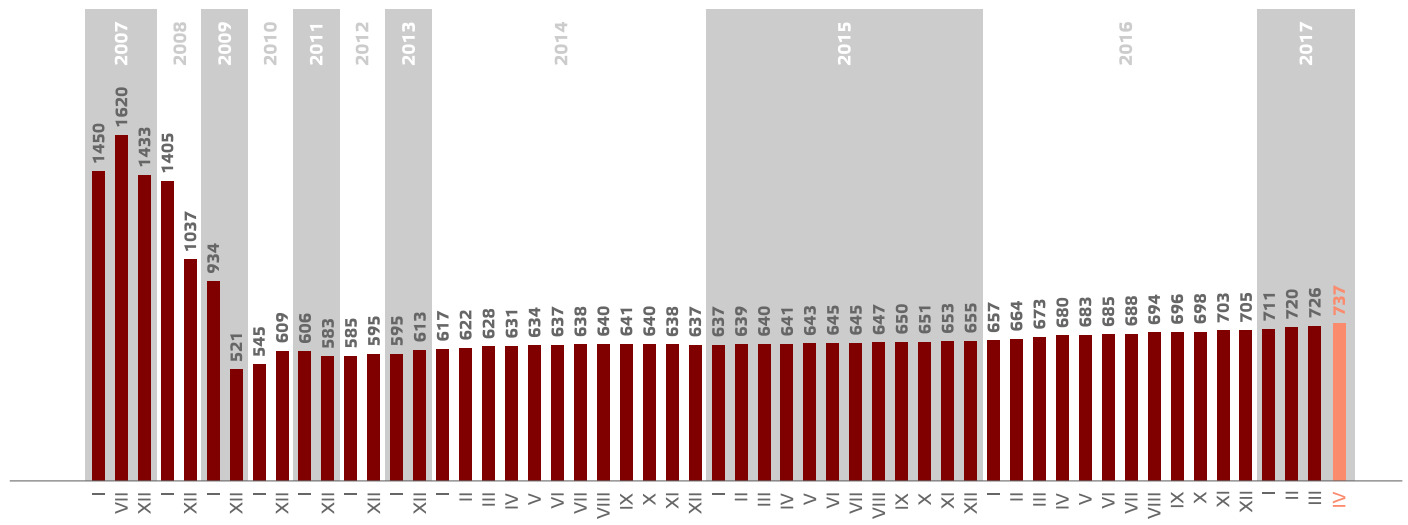
### Rīgas lielāko mikrorajonu dzīvokļu piedāvājuma dinamika, 2016 - 2017



Avots: ARCO REAL ESTATE

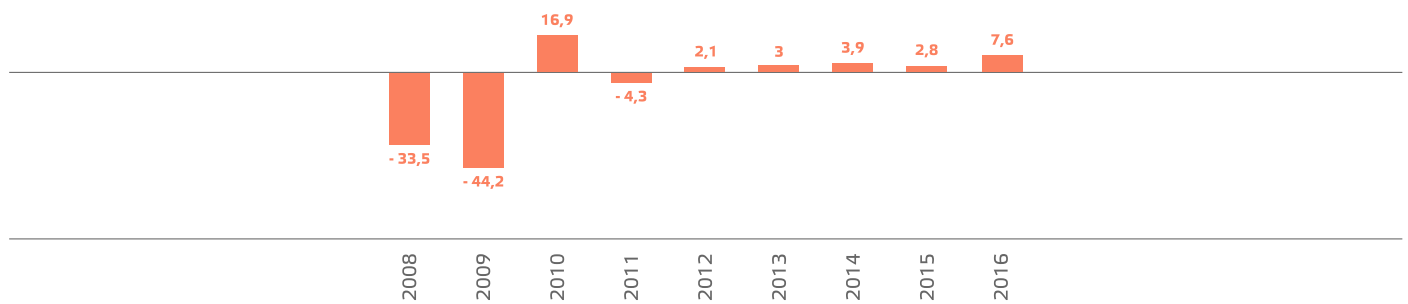
2017. gada aprīlī sērijveida dzīvokļu vidējā cena pieauga līdz 737 EUR/m<sup>2</sup>. Cenas vidēji bija par 54,5 % zemākas nekā 2007. gada 1. jūlijā, kad neremontēta sērijveida dzīvokļa vidējā cena bija sasniegusi visu laiku augstāko atzīmi - 1 620 EUR/m<sup>2</sup>.

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



Avots: ARCO REAL ESTATE

### Sērijveida dzīvokļu cenu izmaiņas no 2008. līdz 2016. gadam, %



Avots: ARCO REAL ESTATE

2017. gada aprīlī cenas, vērtējot pēc istabu skaita, pieauga 1 - 4 istabu dzīvokļiem. Sērijveida dzīvokļu viena kvadrātmetra vidējā cena pieauga vienistabas (+ 1,5 %), divistabu (+ 1,7 %), trīsistabu (+ 1,7 %) un četrīstabu (+ 0,7 %) dzīvokļiem.

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

	2015												2016												2017				
<b>1 istaba</b>	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	811		
<b>2 istabas</b>	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	761		
<b>3 istabas</b>	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	701		
<b>4 istabas</b>	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	674		
	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

2017. gada aprīlī dzīvokļu piedāvājums Rīgā, salīdzinot ar iepriekšējo mēnesi, kopumā samazinājās, proti, par 2,7 %. Piedāvājumu skaits ARCO REAL ESTATE analizētajos Rīgas mikrorajonos aprīlī pat nedaudz palielinājās - par 3,6 %. Salīdzinot ar 2016. gada aprīli, dzīvokļu piedāvājums joprojām bija ievērojami zemāks: kopējais dzīvokļu piedāvājumu skaits bija mazāks par 39,3 %, bet lielāko mikrorajonu dzīvokļu piedāvājums bija mazāks par 37,2 %.

## Dzīvokļu piedāvājuma dinamika Rīgā, 2016 - 2017



■ 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 aprīlī bija Purvciemā, Pļavniekos Imantā, Ķengaragā un Āgenskalnā. Savukārt vismazākais dzīvokļu piedāvājumu skaits bija Bolderājā.

Pagājušajā mēnesī lielākajā daļā no Rīgas mikrorajoniem piedāvājumu skaits palielinājās. Aprīlī dzīvokļu piedāvājums visbūtiskāk palielinājās Vecmīlgrāvī un Juglā (+ 20 %). Turpretī dzīvokļu piedāvājums visvairāk samazinājās Ķengaragā (- 8,4 %).

Analizējot piedāvājuma skaitu proporcionāli mikrorajona lielumam, proti, pēc iedzīvotāju skaita, aprīlī lielākais piedāvājums joprojām konstatēts Āgenskalnā un Mežciemā, kamēr Bolderājā piedāvājumu skaits proporcionāli bija vismazākais.

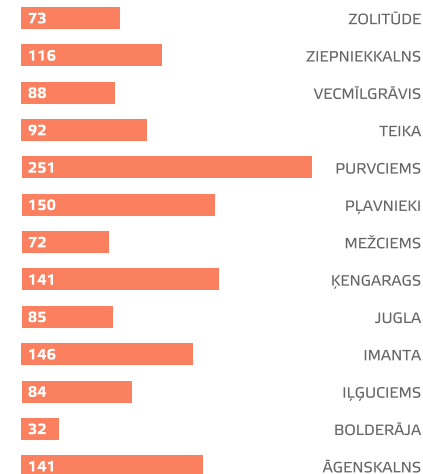
2017. gada aprīlī visos Rīgas lielākajos mikrorajonos bija vērojams sērijveida dzīvokļu cenu pieaugums: cenas palielinājās robežās no 0,7 līdz 3,5 %. Lielākais cenu pieaugums konstatēts Bolderājā, kur dzīvokļu cenas mēneša laikā pieauga par 3,5 %. Savukārt vismazākās cenu izmaiņas aprīlī novērotas Zolitūdē un Ilģuciemā, kur cenas pieauga vien par 0,7 %.

## Sērijveida dzīvokļu vidējo cenu izmaiņas Rīgas mikrorajonos, %

	Vidējā 1 m <sup>2</sup> cena 01.05.2017.	Vidējā 1 m <sup>2</sup> cena 01.04.2017.	Izmaiņas, %
Jugla	762	742	2.7 ↑
Pļavnieki	777	764	1.7 ↑
Purvciems	787	777	1.3 ↑
Mežciems	760	752	1.0 ↑
Teika	878	867	1.2 ↑
Vecmīlgrāvis	590	578	2.0 ↑
Ķengarags	697	683	2.1 ↑
Bolderāja	524	506	3.5 ↑
Ziepniekkalns	770	755	2.0 ↑
Imanta	798	790	1.1 ↑
Zolitūde	801	796	0.7 ↑
Āgenskalns	791	782	1.2 ↑
Ilģuciems	709	704	0.7 ↑

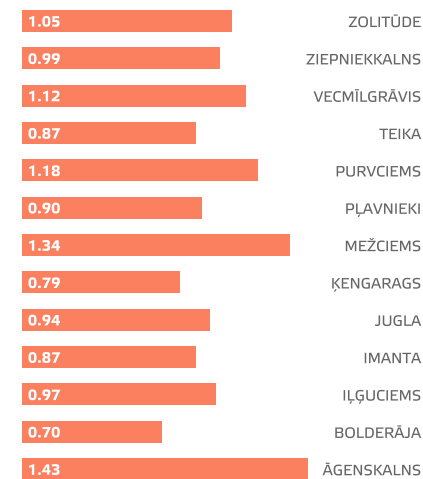
Avots: ARCO REAL ESTATE

## Dzīvokļu piedāvājumu skaits Rīgā 2017. gada aprīlī



Avots: ARCO REAL ESTATE

## Dzīvokļu piedāvājums proporci- onāli mikrorajonu lielumam Rīgā 2017. gada aprīlī

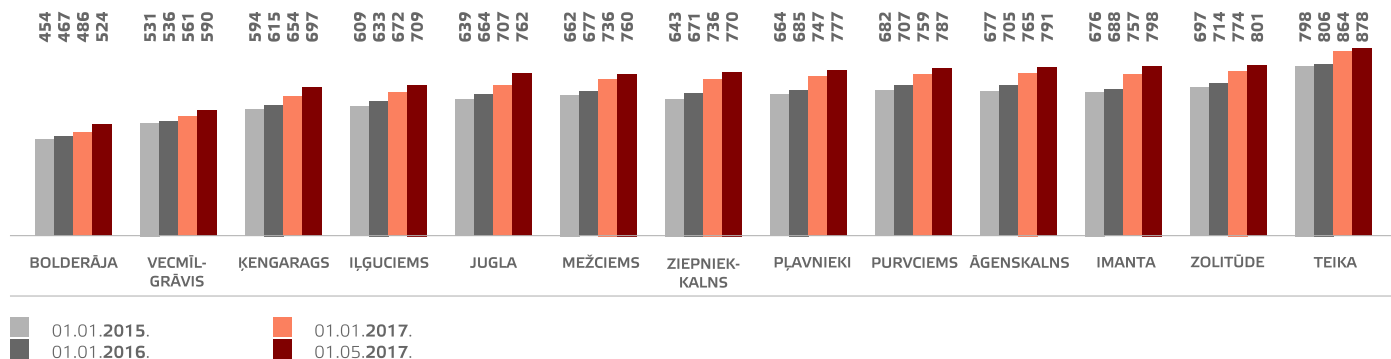


\* Ja koeficients ir lielāks par 1, konkrētā mikrorajona dzīvokļu piedāvājuma attiecība pret iedzīvotāju skaitu ir lielāka. Ja koeficients ir mazāks par 1, konkrētā mikrorajona dzīvokļu piedāvājuma attiecība pret iedzīvotāju skaitu ir mazāka.

Avots: ARCO REAL ESTATE

2017. gada aprīlī sērijveida dzīvokļu cenas, salīdzinot ar 2015. gada sākumu, bija augstākas par 15,7 %. Savukārt kopš 2016. gada sākuma cenas palielinājās par 12,5 %. 2017. gada laikā cenas pieauga par 4,5 %.

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

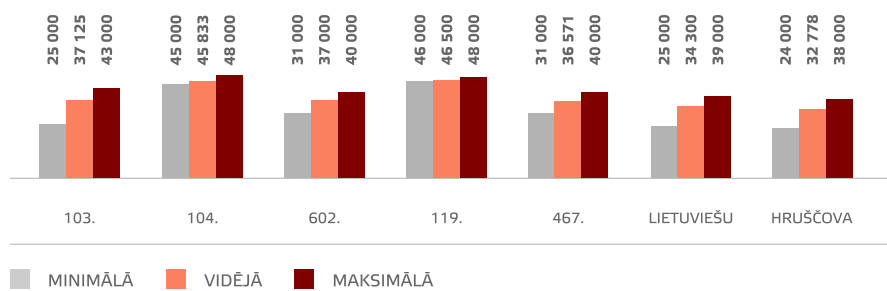


Avots: ARCO REAL ESTATE

Sērijveida dzīvokļu augstākās cenas 2017. gada aprīlī saglabājās Teikā, kur viena kvadrātmetra vidējā cena pieauga līdz 878 EUR/m<sup>2</sup> pozīcijai. Viena kvadrātmetra zemākā vidējā cena aprīlī saglabājās Bolderājā, kur tā pakāpusies līdz 524 EUR/m<sup>2</sup> pozīcijai.

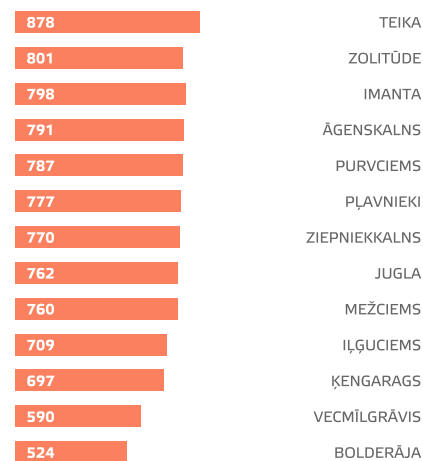
2017. gada aprīlī dārgākie dzīvokļi saglabājās 119. un 104. sērijas mājās, kurās cenas divstābu dzīvokļiem apmierinošā stāvoklī bija robežās no 45 000 līdz 48 000 EUR atkarībā no atrašanās vietas. Savukārt lētākās bija lietuviešu projekta mājas, kur divstābu dzīvokļu cenu amplitūda bija no 25 000 līdz 39 000 EUR, un Hruščova laika mājas, kurās cenas divstābu dzīvokļiem bija robežās no 24 000 līdz 38 000 EUR atkarībā no mikrorajona.

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



Avots: ARCO REAL ESTATE

### Sērijveida dzīvokļu vidējās cenas Rīgas mikrorajonos 2017. gada 1. maijā, EUR/m<sup>2</sup>



Avots: ARCO REAL ESTATE

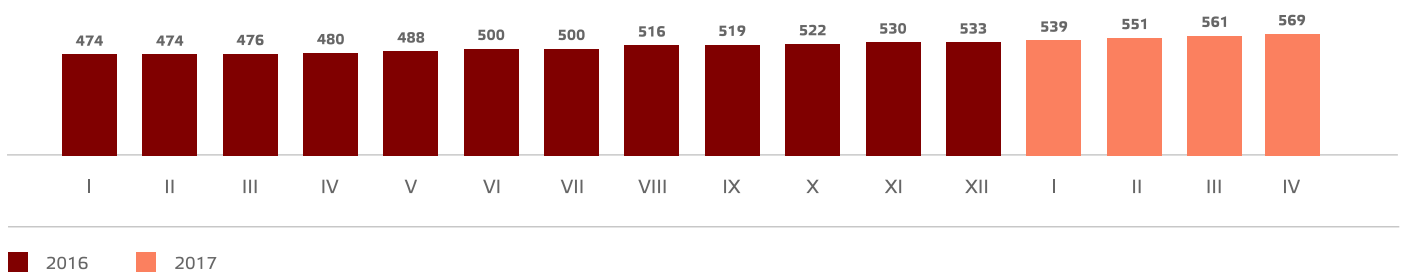
## Dzīvokļu tirgus Rīgas apkārtņē

**Ogre.** 2017. gada aprīlī Ogres sērijveida dzīvokļu cenas palielinājās par 2,5 %. Dzīvokļu vidējā cena palielinājās līdz 515 EUR/m<sup>2</sup>. 2017. gadā dzīvokļu cenas kopumā pieauga jau par 7,5 %. Aprīlī cenas palielinājās gan lielas, gan mazas platības dzīvokļiem. Aprīlī Ogrē bija salīdzinoši maz dzīvokļu piedāvājumu, ko var uzskatīt par vienu no galvenajiem cenu pieauguma iemesliem.

**Kauguri, Jūrmala.** Kauguros 2017. gada aprīlī sērijveida dzīvokļu cenas palielinājās par 1 %. Dzīvokļu viena kvadrātmetra vidējā cena sasniedza 496 EUR/m<sup>2</sup>. Kopš 2017. gada sākuma dzīvokļu cenas kopumā palielinājās par 5,6 %. Dzīvokļu cenas Kauguros, līdzīgi kā Rīgas mikrorajonos un citur Rīgas apkārtņē, joprojām turpina pieaugt.

**Salaspils.** 2017. gada aprīlī Salaspilī dzīvokļu cenas palielinājās par 1,4 %. Sērijveida dzīvokļu vidējā cena pieauga līdz 569 EUR/m<sup>2</sup>. Kopš 2017. gada sākuma sērijveida dzīvokļu cenas Salaspilī kopumā palielinājās par 6,7 %, un cenas, līdzīgi kā Rīgas mikrorajonos, turpina pieaugt.

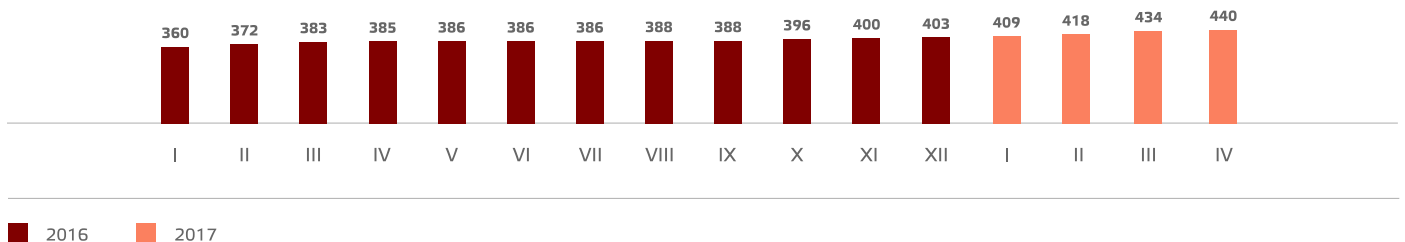
### Salaspils sērijveida dzīvokļu vidējās cenas dinamika, EUR/m<sup>2</sup>



Avots: ARCO REAL ESTATE

**Jelgava.** 2017. gada aprīlī Jelgavas dzīvokļu cenas turpināja palielināties - mēneša laikā cenas pieauga par 1,4 %. Sērijveida dzīvokļu vidējā cena aprīlī sasniedza 440 EUR/m<sup>2</sup>. Kopš 2017. gada sākuma Jelgavā sērijveida dzīvokļu cenas pieauga par 9 %.

### 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 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

