

TIRGUS PĀRSKATS

# Sērijveida dzīvokļi | MAIJS



RĪGA  
2016

ISO 9001  
BUREAU VERITAS  
Certification

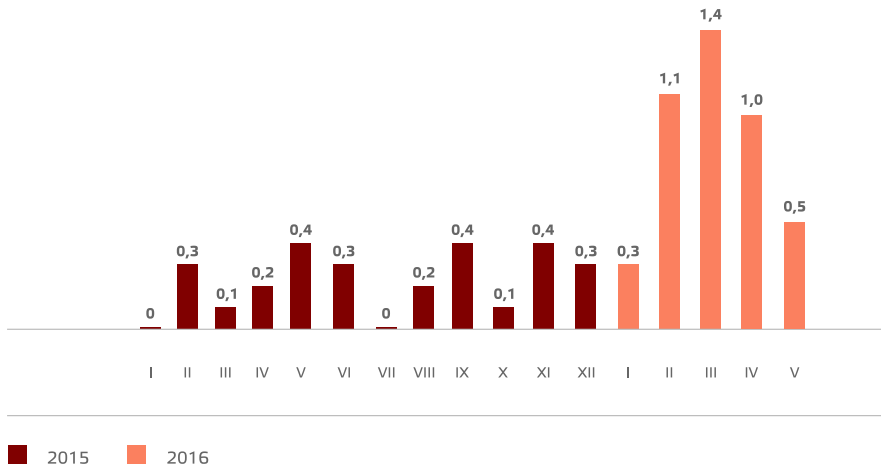
N° LVRIG86613A



## Sērijveida dzīvokļi, 2016. gada 1. jūnijs

2016. gada maijā Rīgas mikrorajonos sērijveida dzīvokļu cenas palielinājās par 0,5 %. Sērijveida dzīvokļu vidējā cena maijā pieauga līdz 683 EUR/m<sup>2</sup>. Kopš 2016. gada sākuma sērijveida dzīvokļu cenas kopumā palielinājās par 4,3 %.

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



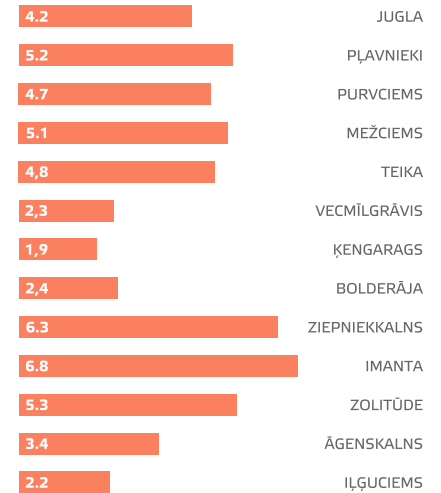
Avots: ARCO REAL ESTATE

Lai gan ikmēneša cenu pieaugums samazinājās, 2016. gada maijā Rīgas lielākajos mikrorajonos dzīvokļu cenas turpināja palielināties, šogad pieaugot jau par 4,3 %.

Tādējādi šī gada maijā novērots augstākais sērijveida dzīvokļu cenu pieaugums pēdējo sešu gadu laikā. Maijā cenas vairāk palielinājās Pārdaugavas labākajos mikrorajonos - Imantā, Zolitūdē un Ziepniekkalnā. Dzīvokļu piedāvājumā nebija būtisku izmaiņu: līmenis, salīdzinot ar iepriekšējiem gadiem, joprojām bija zems, un tam netika novērota tendence paaugstināties.

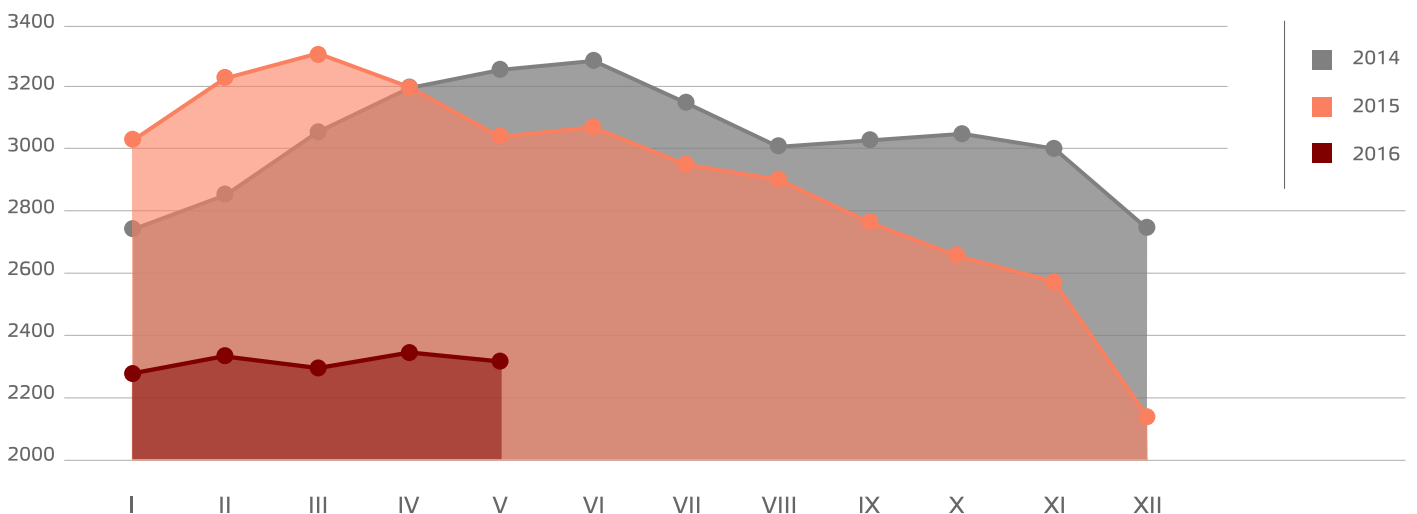
Vislielākais dzīvokļu viena kvadrātmetra vidējās cenas pieaugums Rīgas mikrorajonos kopš 2016. gada sākuma novērots Imantā (+ 6,8 %). Arī citos lielākajos Rīgas mikrorajonos cenas šogad palielinājās. Vislētāk dzīvokļu cenas kopš gada sākuma pieauga Ķengaragā (+ 1,9 %).

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



Avots: ARCO REAL ESTATE

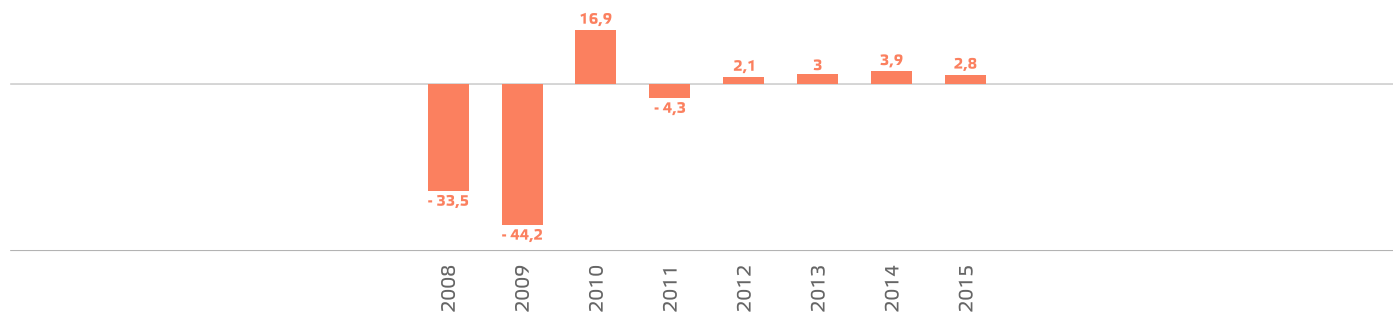
## Rīgas lielāko mikrorajonu piedāvājuma dinamika, 2014 - 2016



Avots: ARCO REAL ESTATE

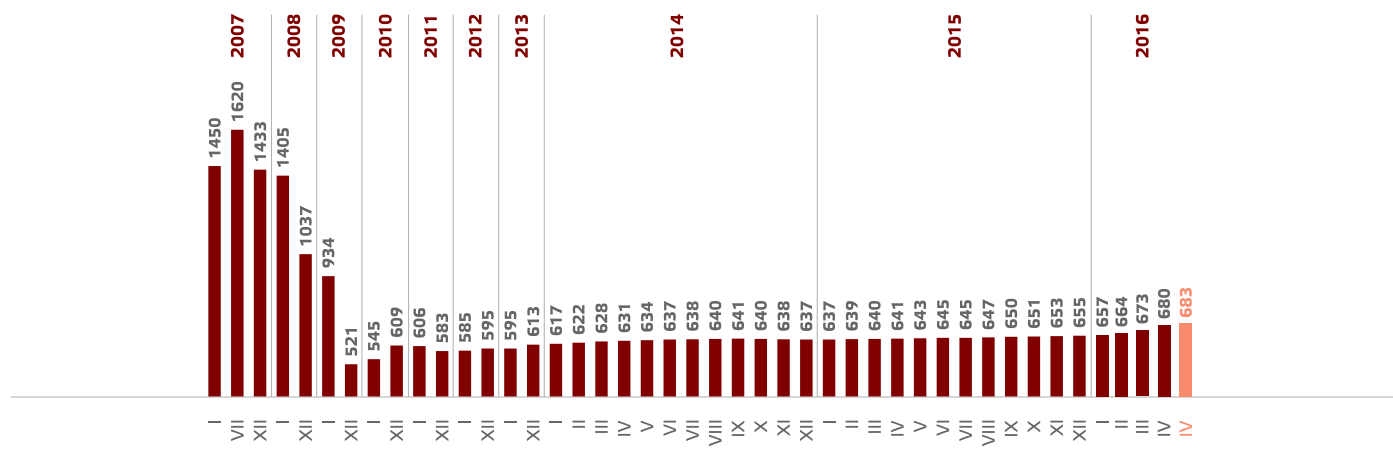
2016. gada maijā sērijveida dzīvokļu vidējā cena pieauga līdz 683 EUR/m<sup>2</sup>. Cenas vidēji bija par 57,8 % zemākas nekā 2007. gada 1. jūlijā, kad neremontēta sērijveida dzīvokļa vidējā cena bija sasniegusi visu laiku augstāko atzīmi - 1 620 EUR/m<sup>2</sup>.

### Sērijveida dzīvokļu cenu izmaiņas, 2008 - 2015



Avots: ARCO REAL ESTATE

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



Avots: ARCO REAL ESTATE

2016. gada maijā dzīvokļu cenas, vērtējot pēc istabu skaita, pieauga salīdzinoši vienmērīgi. Sērijveida dzīvokļu viena kvadrātmetra vidējā cena pieauga vienistabas (+ 0,3%), divistabu (+ 0,4%), trīsstabu (+ 0,6%) un četrstabu (+ 1%) dzīvokļiem.

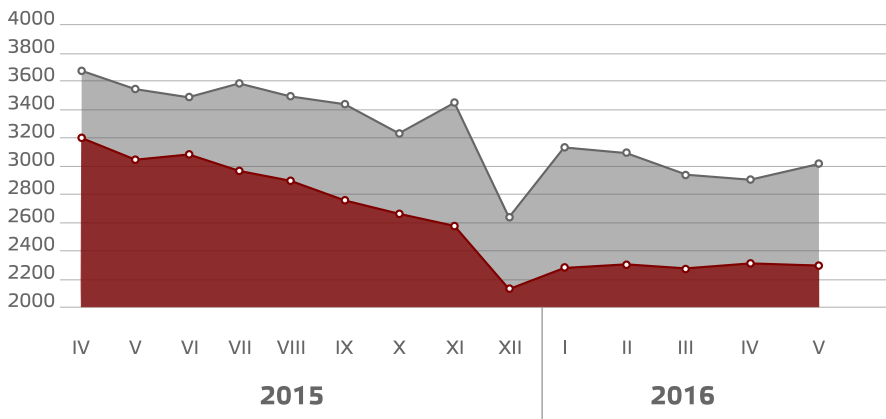
### Sērijveida dzīvokļu vidējās cenas Rīgas mikrorajonos dalījumā pēc istabu skaita, EUR/m<sup>2</sup>

	2014												2015												2016					
<b>1 istabas</b>	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	754		
<b>2 istabu</b>	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	702		
<b>3 istabu</b>	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	651		
<b>4 istabu</b>	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	626		
	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.	01.06.		

Avots: ARCO REAL ESTATE

2016. gada maijā dzīvokļu piedāvājums Rīgā, salīdzinot ar iepriekšējo mēnesi, kopumā pieauga. Piedāvājumu skaits ARCO REAL ESTATE analizētajos Rīgas mikrorajonos samazinājās vien par 0,6%, tādējādi kopumā izmaiņas nav notikušas. Salīdzinot ar 2015. gada maiju, dzīvokļu piedāvājums bija ievērojami zemāks: kopējais dzīvokļu piedāvājumu skaits šī gada atbilstošajā mēnesī bija par 19% zemāks, bet lielāko mikrorajonu dzīvokļu piedāvājums bija mazāks par 24%.

## Dzīvokļu piedāvājuma dinamika Rīgā, 2015 - 2016



■ LIELĀKAJOS MIKRORAJONOS (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 maijā bija Purvciemā, Āgenskalnā un Pļavniekos, savukārt vismazākais - Bolderājā un Vecmīlgrāvī.

Piedāvājumu skaits Rīgas lielākajos mikrorajonos vienlaicīgi gan pieauga, gan samazinājās. Maijā dzīvokļu piedāvājums visbūtiskāk palielinājās Teikā (+ 18,7 %). Savukārt dzīvokļu piedāvājums visvairāk saruka Bolderājā (- 17,7 %).

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

2016. gada maijā gandrīz visos Rīgas lielākajos mikrorajonos tika novērots sērijveida dzīvokļu cenu pieaugums. Lielākais pieaugums novērots Ziepniekkalnā, kur dzīvokļu cenas paaugstinājās par 1,2 %. Vienīgi Ķengaragā un Bolderājā pēdējā mēneša laikā cenas saglabājās stabilas - šajos mikrorajonos izmaiņas netika novērotas.

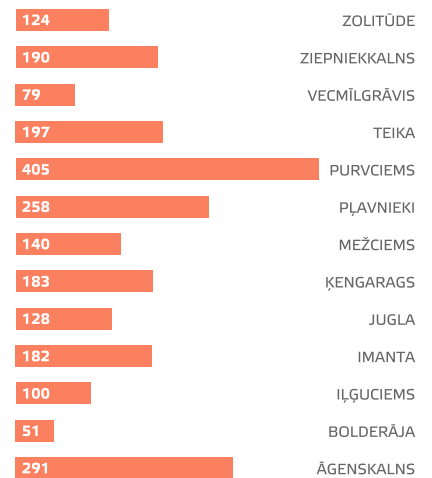
## Sērijveida dzīvokļu vidējo cenu izmaiņas Rīgas mikrorajonos, %

	Vidējā 1 m <sup>2</sup> cena 01.06.2016.	Vidējā 1 m <sup>2</sup> cena 01.05.2016.	Izmaiņas, %
Jugla	692	690	0.3 ↑
Pļavnieki	721	717	0.5 ↑
Purvciems	741	734	0.9 ↑
Mežciems	712	710	0.2 ↑
Teika	845	843	0.2 ↑
Vecmīlgrāvis	549	548	0.2 ↑
Ķengarags	627	627	0 ➡
Bolderāja	478	478	0 ➡
Ziepniekkalns	714	705	1.2 ↑
Imanta	735	729	0.9 ↑
Zolitūde	752	745	0.9 ↑
Āgenskalns	729	725	0.5 ↑
Ilģuciems	647	645	0.3 ↑

Avots: ARCO REAL ESTATE

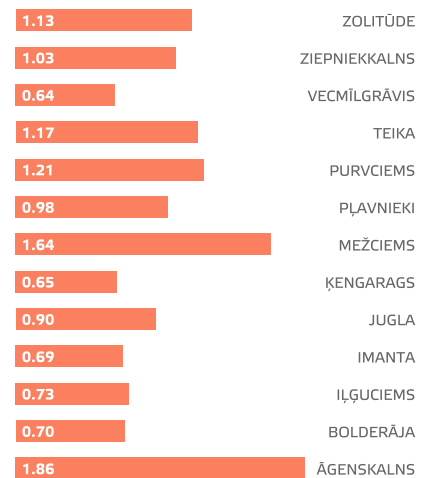


## Dzīvokļu piedāvājumu skaits Rīgā 2016. gada maijā



Avots: ARCO REAL ESTATE

## Dzīvokļu piedāvājums proporcionāli mikrorajonu lielumam Rīgā 2016. gada maijā



\* 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.

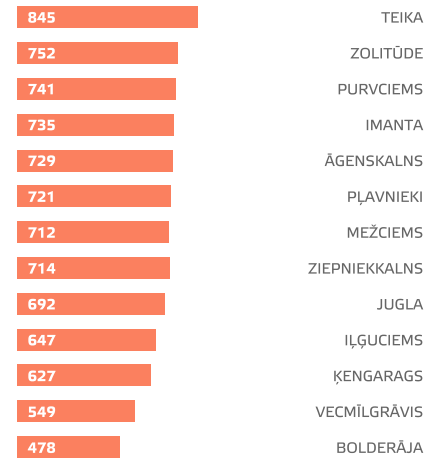
Avots: ARCO REAL ESTATE

2016. gada maijā sērijveida dzīvokļu cenas, salīdzinot ar 2014. gada sākumu, bija augstākas par 11,4 %. Savukārt kopš 2015. gada sākuma cenas pieauga par 7,2 %. 2016. gada laikā cenas palielinājās par 4,3 %.

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

	01.01.2013.	01.01.2014.	01.01.2015.	01.01.2016.	01.06.2016.
Bolderāja	473	450	454	467	<b>478</b>
Vecmīlgrāvis	514	524	531	536	<b>549</b>
Ķengarags	518	543	594	615	<b>627</b>
Iļģuciems	570	586	609	633	<b>647</b>
Ziepniekkalns	613	626	643	664	<b>692</b>
Jugla	583	610	639	671	<b>714</b>
Pļavnieki	622	651	664	677	<b>712</b>
Imanta	605	633	676	685	<b>721</b>
Mežciems	624	637	662	705	<b>729</b>
Purvciems	633	662	682	688	<b>735</b>
Āgenskalns	623	644	677	707	<b>741</b>
Zolitūde	644	663	697	714	<b>752</b>
Teika	757	787	798	806	<b>845</b>

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



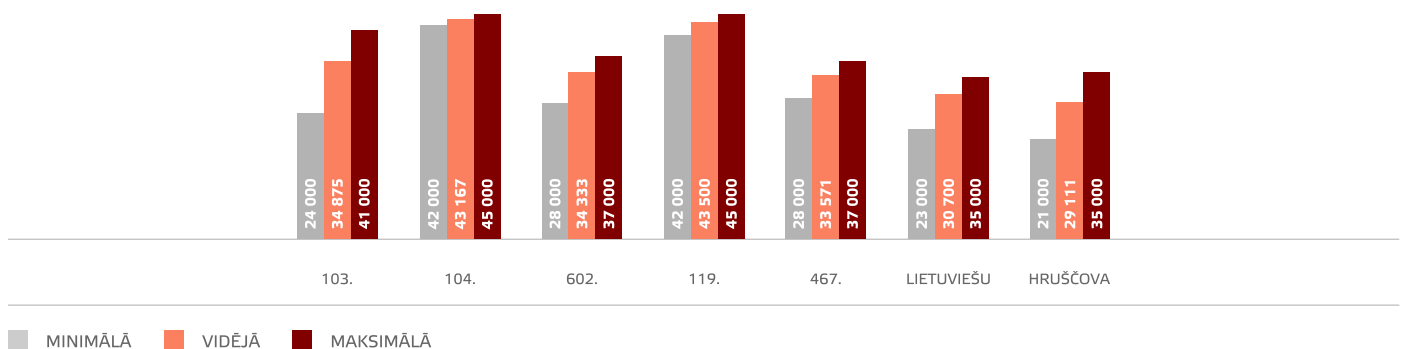
Avots: ARCO REAL ESTATE

Avots: ARCO REAL ESTATE

Sērijveida dzīvokļu augstākās cenas 2016. gada maijā saglabājās Teikā, kur viena kvadrātmetra vidējā cena pieauga līdz 845 EUR/m<sup>2</sup> pozīcijai. Zemākā viena kvadrātmetra vidējā cena maijā saglabājās Bolderājā - 478 EUR/m<sup>2</sup>.

2016. gada maijā 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 maijā (divstābu dzīvokļiem), EUR



Avots: ARCO REAL ESTATE

## Dzīvokļu tirgus Rīgas apkārtņē

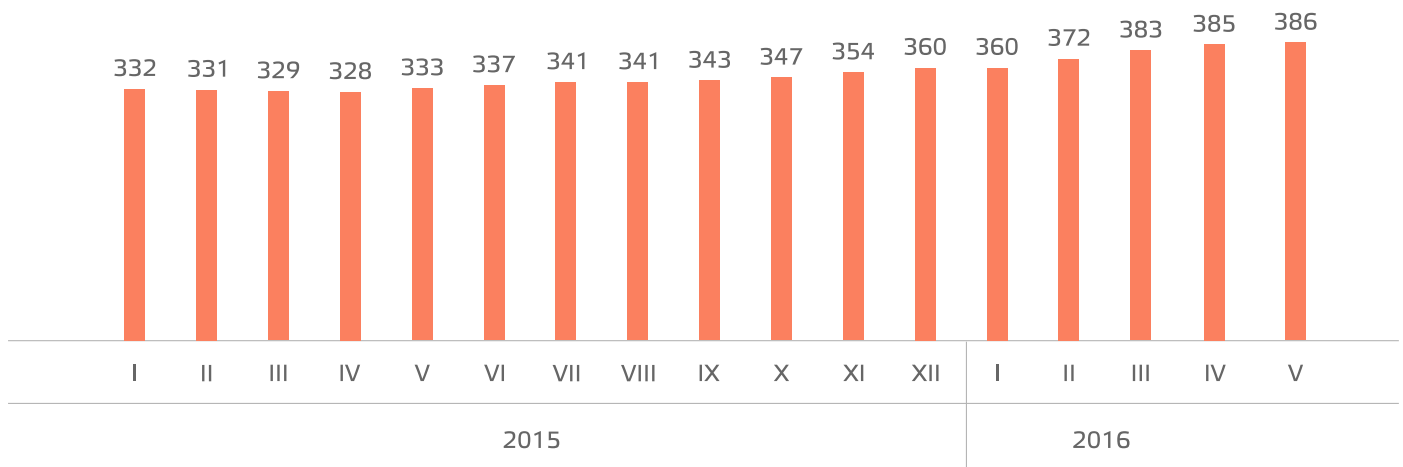
**Ogre.** 2016. gada maijā sērijveida dzīvokļu cenas Ogrē pieauga par 1 %. Dzīvokļu vidējā cena pakāpās līdz 469 EUR/m<sup>2</sup> pozīcijai. 2015. gada laikā cenas kopumā pieauga par 4,5 %. 2016. gadā Ogrē dzīvokļu cenas turpināja palielināties - kopš gada sākuma tās pieauga par 5,9 %.

**Kauguri, Jūrmala.** Kauguros 2016. gada maijā sērijveida dzīvokļu cenas palielinājās par 2,2 %. Dzīvokļu viena kvadrātmetra vidējā cena pieauga līdz 448 EUR/m<sup>2</sup>. Jau ceturto mēnesi pēc kārtas Kauguros novērots, ka dzīvokļu cenas palielinās un cenu ikmēneša pieaugums saglabājas salīdzinoši liels. 2016. gadā dzīvokļu cenas kopumā pieauga par 7,2 %.

**Salaspils.** Salaspilī 2016. gada maijā dzīvokļu cenas palielinājās par 1,7 %. Sērijveida dzīvokļu vidējā cena palielinājās līdz 488 EUR/m<sup>2</sup>. Kopš 2016. gada sākuma sērijveida dzīvokļu cenas Salaspilī kopumā pieauga par 3,6 %. Salaspilī šī gada pirmajā ceturksnī dzīvokļu cenas bija vērtējamas kā stabilas un lielas izmaiņas netika novērotas. Maijā konstatēta ievērojamāka dzīvokļu cenu palielināšanās, šāda Salaspils sērijveida dzīvokļu tirgus tendence bija gaidāma, ņemot vērā Rīgas mikrorajonos esošu dzīvokļu cenu ikmēneša pieaugumu.

**Jelgava.** 2016. gada maijā Jelgavas dzīvokļu cenas turpināja pieaugt, tomēr cenu kāpums vairs nebija tik straujš kā gada pirmajos mēnešos. Sērijveida dzīvokļu vidējā cena maijā pieauga līdz 386 EUR/m<sup>2</sup> pozīcijai, kas ir par 0,3 % augstāka cena nekā aprīlī. Kopš 2016. gada sākuma Jelgavā sērijveida dzīvokļu cenas pieauga par 5,6 %, bet kopš 2015. gada sākuma dzīvokļu cenas Jelgavā palielinājās par 14,9 %.

### 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 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

