

TIRGUS PĀRSKATS

Sērijveida dzīvokļi | JŪNIJS



RĪGA
2016

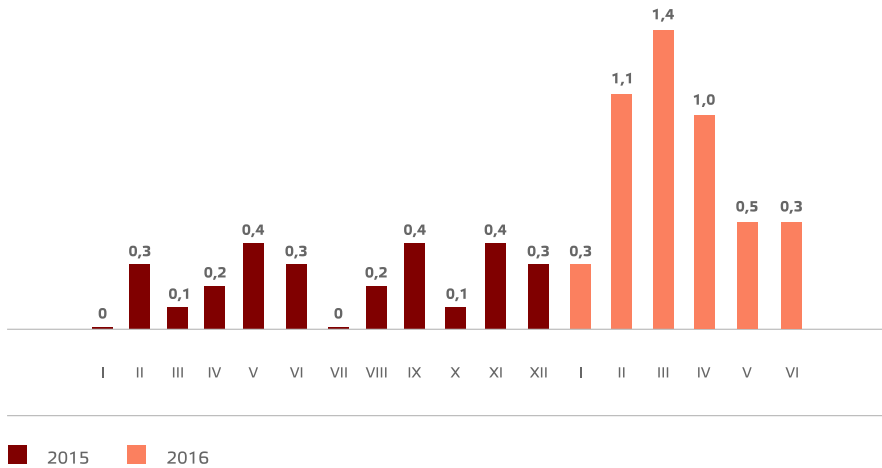


LATVIJAS
ĪPAŠUMU
VĒRTĒTĀJU
ASOCIĀCIJA

Sērijveida dzīvokļi, 2016. gada 1. jūlijs

2016. gada jūnijā Rīgas mikrorajonos sērijveida dzīvokļu cenas palielinājās par 0,3 %. Sērijveida dzīvokļu vidējā cena jūnijā pieauga līdz 685 EUR/m². Kopš 2016. gada sākuma sērijveida dzīvokļu cenas kopumā palielinājās par 4,6 %.

Sērijveida dzīvokļu cenu izmaiņas kopš 2015. gada sākuma, %



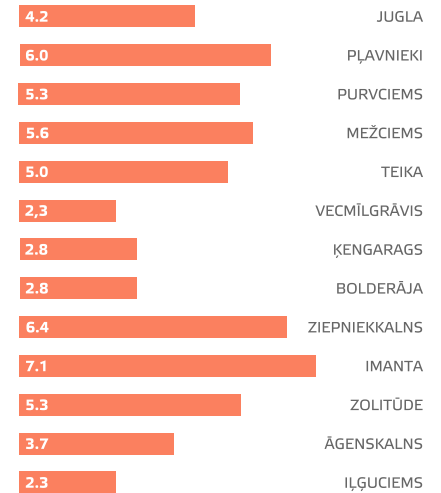
Avots: ARCO REAL ESTATE

2016. gada jūnijā Rīgas lielākajos mikrorajonos dzīvokļu cenas turpināja palielināties, tomēr cenu pieauguma tempi, salīdzinot ar gada sākumu, ievērojami samazinājās.

Jūnijā, līdzīgi kā citus gadus, aktivitāte nekustamā īpašuma tirgū saruka - tas saistāms ar šajā mēnesī esošajām svētku brīvdienām, kā arī atvaļinājumu laika sākumu. Līdzīgi kā citu gadu vasaras mēnešos, dzīvokļu piedāvājumam bija tendence samazināties. Kopumā dzīvokļu piedāvājuma līmeni palielinājuma tendences nebija novērotas.

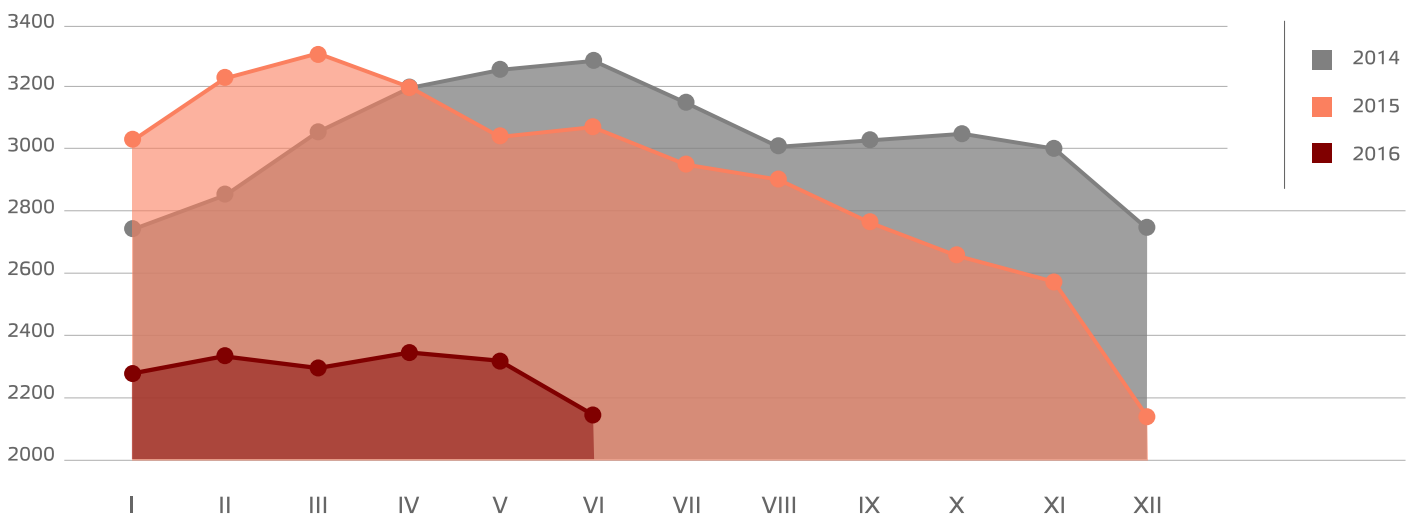
Dzīvokļu viena kvadrātmetra vidējās cenas lielākais pieaugums Rīgas mikrorajonos kopš 2016. gada sākuma novērots Imantā (+ 7,1 %), turklāt cenas šajā apkaimē joprojām turpina pieaugt. Arī citos lielākajos Rīgas mikrorajonos cenas šogad ir palielinājās. Vislētāk dzīvokļu cenas kopš gada sākuma pieauga Vecmīlgrāvī (+ 2,3 %).

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



Avots: ARCO REAL ESTATE

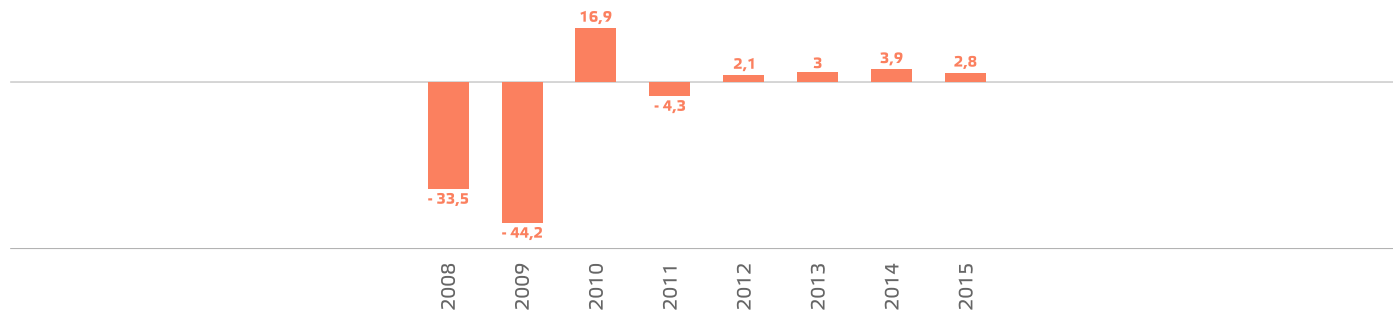
Rīgas lielāko mikrorajonu piedāvājuma dinamika, 2014 - 2016



Avots: ARCO REAL ESTATE

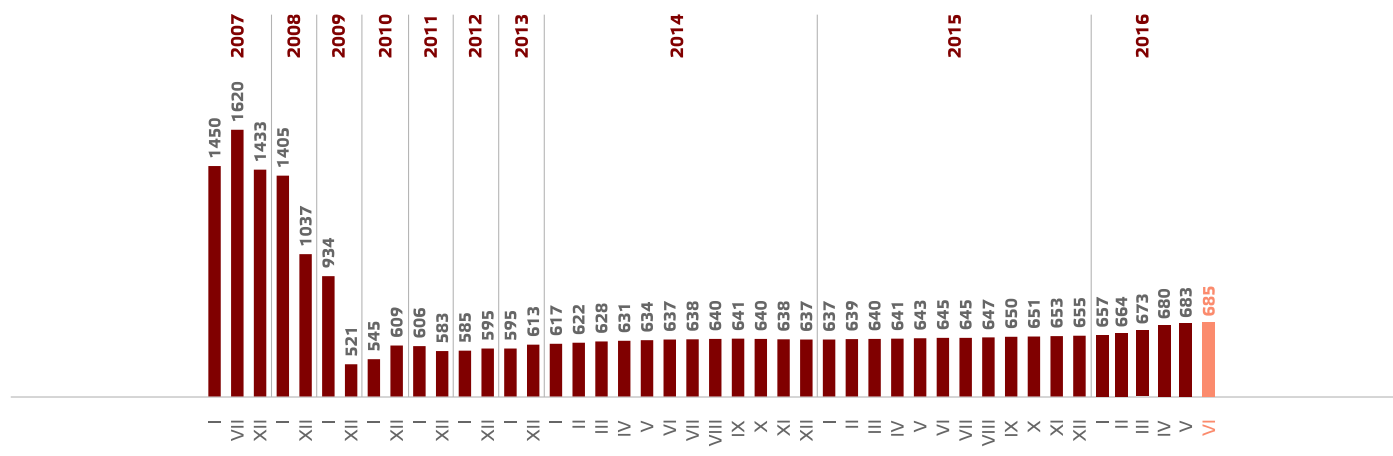
2016. gada jūnijā sērijveida dzīvokļu vidējā cena pieauga līdz 685 EUR/m². Cenas vidēji bija par 57,7 % zemākas nekā 2007. gada 1. jūlijā, kad neremontēta sērijveida dzīvokļa vidējā cena bija sasniegusi visu laiku augstāko atzīmi – 1 620 EUR/m².

Sērijveida dzīvokļu cenu izmaiņas, 2008 - 2015



Avots: ARCO REAL ESTATE

Lielāko Rīgas mikrorajonu sērijveida dzīvokļu vidējās cenas dinamika, EUR/m²



Avots: ARCO REAL ESTATE

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

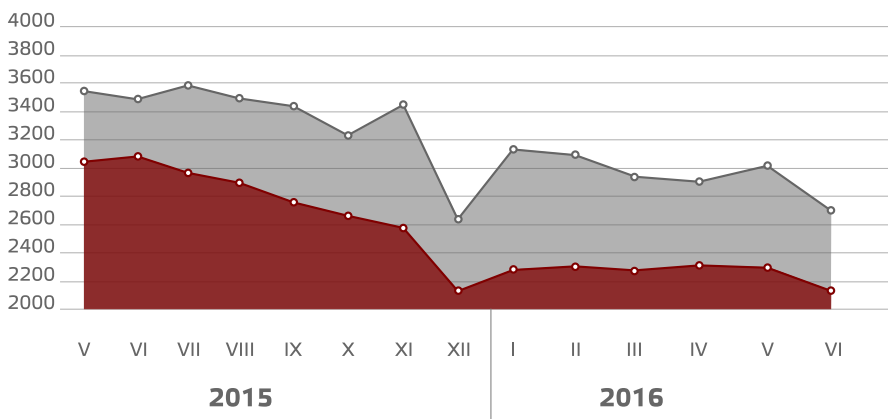
Sērijveida dzīvokļu vidējās cenas Rīgas mikrorajonos dalījumā pēc istabu skaita, EUR/m²

	2014												2015												2016						
1 istabas	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	755			
2 istabu	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	704			
3 istabu	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	653			
4 istabu	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	630			
	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.	01.07.			

Avots: ARCO REAL ESTATE

2016. gada jūnijā dzīvokļu piedāvājums, salīdzinot ar iepriekšējo mēnesi, Rīgā kopumā samazinājās par 9,3 %. Piedāvājumu skaits ARCO REAL ESTATE analizētajos lielākajos Rīgas mikrorajonos saruka par 8 %. Salīdzinot ar 2015. gada jūniju, dzīvokļu piedāvājums joprojām bija ievērojami zemāks: kopējais dzīvokļu piedāvājumu skaits jūnijā bija zemāks par 26 %, bet lielāko mikrorajonu dzīvokļu piedāvājums bija mazāks par 30 %.

Dzīvokļu piedāvājuma dinamika Rīgā, 2015 - 2016



■ 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 jūnijā bija Purvciemā, Āgenskalnā un Pļavniekos. Savukārt vismazākais piedāvājumu skaits bija Bolderājā un Vecmīlgrāvī.

Piedāvājumu skaits gandrīz visos lielākajos Rīgas mikrorajonos samazinājās. Jūnijā dzīvokļu piedāvājums visbūtiskāk samazinājās Mežciemā (- 28,6 %). Savukārt dzīvokļu piedāvājums pagājušajā mēnesī nedaudz palielinājās Ziepniekkalnā (+ 3,2 %).

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

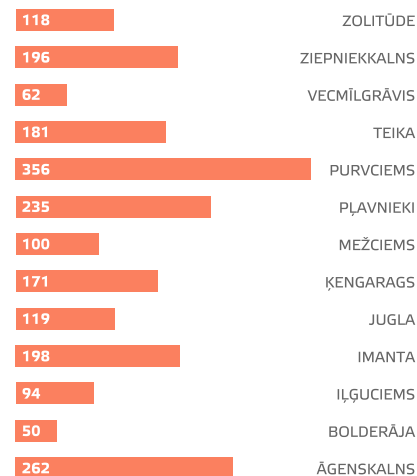
2016. gada jūnijā gandrīz visos lielākajos Rīgas mikrorajonos tika novērots minimāls sērijevada dzīvokļu cenu pieaugums – līdz 1 %. Lielākais cenu pieaugums novērots Ķengaragā, kur dzīvokļu cenas palielinājās par 0,8 %. Vienīgi Juglā, Vecmīlgrāvī un Zolitūdē pēdējā mēneša laikā cenas saglabājās stabilas, proti, tur izmaiņas netika novērotas.

Sērijevada dzīvokļu vidējo cenu izmaiņas Rīgas mikrorajonos, %

	Vidējā 1 m ² cena 01.07.2016.	Vidējā 1 m ² cena 01.06.2016.	Izmaiņas, %
Jugla	692	692	0.0 ➡
Pļavnieki	726	721	0.7 ⬆
Purvciems	745	741	0.5 ⬆
Mežciems	715	712	0.5 ⬆
Teika	847	845	0.3 ⬆
Vecmīlgrāvis	549	549	0.0 ➡
Ķengarags	632	627	0.8 ⬆
Bolderāja	480	478	0.4 ⬆
Ziepniekkalns	714	714	0.1 ⬆
Imanta	737	735	0.3 ⬆
Zolitūde	752	752	0.0 ➡
Āgenskalns	731	729	0.2 ⬆
Ilģuciems	648	647	0.1 ⬆

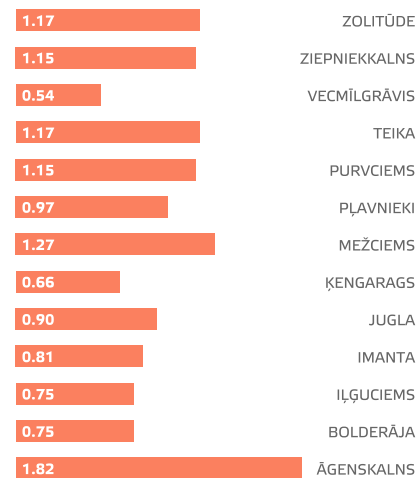
Avots: ARCO REAL ESTATE

Dzīvokļu piedāvājumu skaits Rīgā 2016. gada jūnijā



Avots: ARCO REAL ESTATE

Dzīvokļu piedāvājums proporcionāli mikrorajonu lielumam Rīgā 2016. gada jūnijā



* 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.

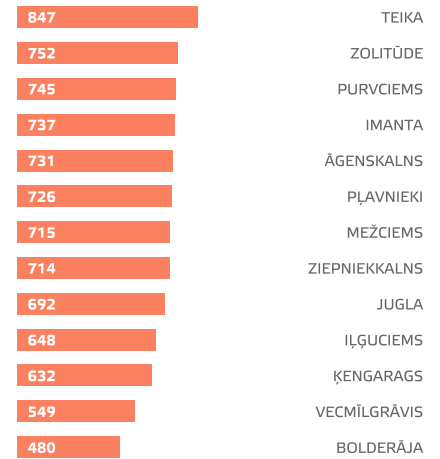
Avots: ARCO REAL ESTATE

2016. gada jūnijā sērijveida dzīvokļu cenas, salīdzinot ar 2014. gada sākumu, bija augstākas par 11,8 %. Savukārt kopš 2015. gada sākuma cenas pieauga par 7,6 %. 2016. gada laikā cenas palielinājās par 4,6 %.

Sērijveida dzīvokļu vidējās cenas mikrorajonos, EUR/m²

	01.01.2013.	01.01.2014.	01.01.2015.	01.01.2016.	01.07.2016.
Bolderāja	473	450	454	467	480
Vecmīlgrāvis	514	524	531	536	549
Ķengarags	518	543	594	615	632
Iļģuciems	570	586	609	633	648
Jugla	583	610	639	664	692
Ziepniekkalns	613	626	643	671	714
Mežciems	624	637	662	677	715
Pļavnieki	622	651	664	685	726
Āgenskalns	623	644	677	705	731
Imanta	605	633	676	688	737
Purvciems	633	662	682	707	745
Zolitūde	644	663	697	714	752
Teika	757	787	798	806	847

Sērijveida dzīvokļu vidējās cenas Rīgas mikrorajonos 2016. gada 1. jūlijā, EUR/m²



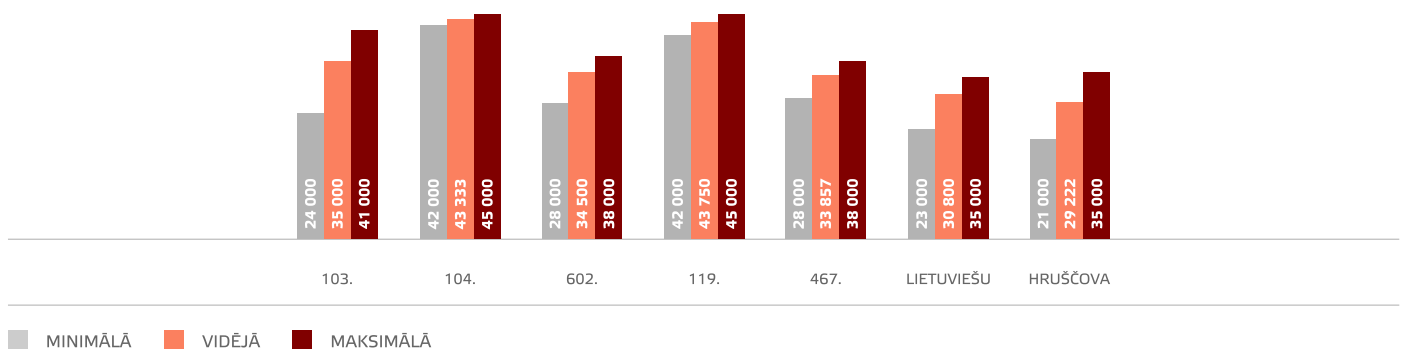
Avots: ARCO REAL ESTATE

Avots: ARCO REAL ESTATE

Sērijveida dzīvokļu augstākās cenas 2016. gada jūnijā saglabājās Teikā, kur viena kvadrātmetra vidējā cena pieauga līdz 847 EUR/m² pozīcijai. Viszemākā viena kvadrātmetra vidējā cena jūnijā saglabājās Bolderājā, kur tā nedaudz palielinājās, sasniedzot 480 EUR/m².

2016. gada jūnijā 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 jūnijā (divstābu dzīvokļiem), EUR



Avots: ARCO REAL ESTATE

Dzīvokļu tirgus Rīgas apkārtnē

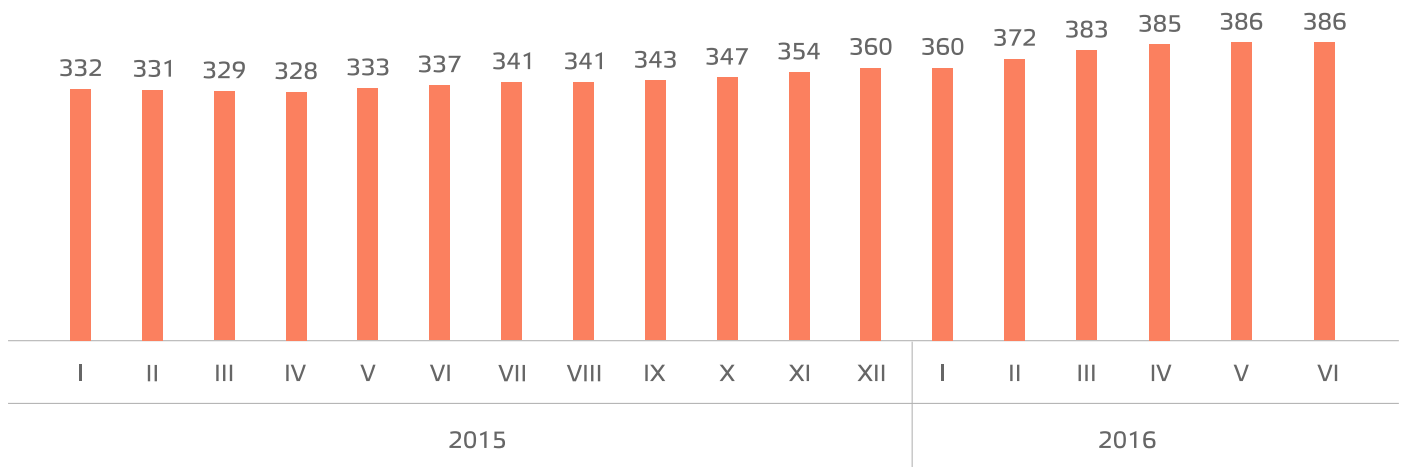
Ogre. 2016. gada jūnijā sērijveida dzīvokļu cenas Ogrē nemainījās. Dzīvokļu vidējā cena saglabājās 469 EUR/m² pozīcijā. 2015. gada laikā cenas kopumā pieauga par 4,5 %. Ogrē 2016. gadā dzīvokļu cenas pieauga par 5,9 %, tomēr jūnijā cenu pieaugums vairs netika novērots.

Kauguri, Jūrmala. Kauguros 2016. gada jūnijā sērijveida dzīvokļu cenas palielinājās par 0,8 %. Dzīvokļu viena kvadrātmetra vidējā cena pieauga līdz 452 EUR/m². Kauguros dzīvokļu cenas pieauga jau piekto mēnesi pēc kārtas. 2016. gadā dzīvokļu cenas kopumā palielinājās par 8,1 %, tādējādi var uzskatīt, ka Kauguros šogad cenas pieauga vairāk nekā jebkur citur Rīgā un tās apkārtnē.

Salaspils. Salaspilī 2016. gada jūnijā dzīvokļu cenas palielinājās par 2,4 %. Sērijveida dzīvokļu vidējā cena palielinājās līdz 500 EUR/m². Kopš 2016. gada sākuma sērijveida dzīvokļu cenas Salaspilī kopumā pieauga par 6,1 %. Dzīvokļu cenas šogad kopumā palielinājās straujāk nekā Rīgas mikrorajonos, līdz ar to cenu atšķirības samazinās.

Jelgava. 2016. gada jūnijā Jelgavas dzīvokļu cenas saglabājās nemainīgi stabilas, sērijveida dzīvokļu vidējai cenai atrodoties 386 EUR/m² pozīcijā. Jelgavā kopš 2016. gada sākuma sērijveida dzīvokļu cenas pieauga par 5,6 %, savukārt no 2015. gada sākuma dzīvokļu cenas Jelgavā palielinājās par 14,9 %.

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 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

