

TIRGUS PĀRSKATS

Sērijveida dzīvokļi | JŪNIJS



RĪGA
2017

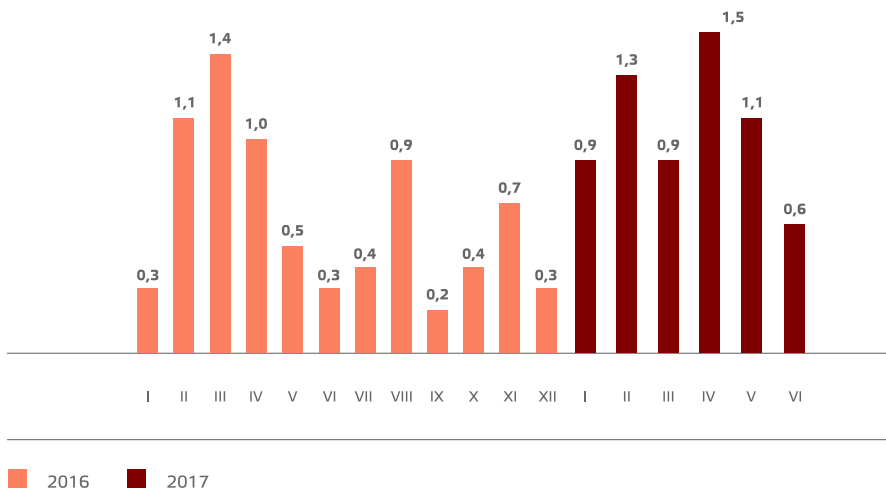


LATVIJAS
ĪPAŠUMU
VĒRTĒTĀJU
ASOCIĀCIJA

Sērijveida dzīvokļi, 2017. gada 1. jūlijs

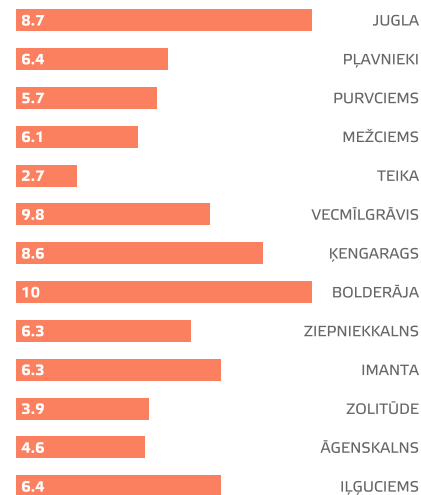
2017. gada jūnijā Rīgas mikrorajonos sērijveida dzīvokļu cenas palielinājās par 0,6 %. Sērijveida dzīvokļu vidējā cena jūnijā pieauga līdz 750 EUR/m². Kopš 2017. gada sākuma sērijveida dzīvokļu cenas kopumā palielinājās par 6,4 %.

Sērijveida dzīvokļu cenu izmaiņas kopš 2016. gada sākuma, %



Avots: ARCO REAL ESTATE

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



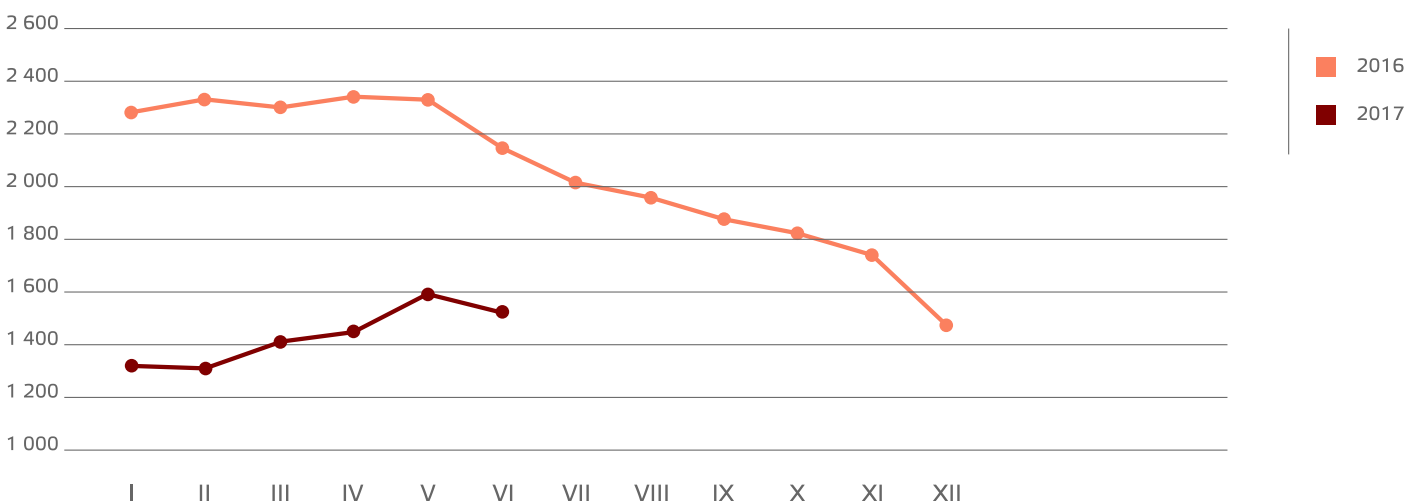
Avots: ARCO REAL ESTATE

Rīgas lielākajos mikrorajonos dzīvokļu cenas joprojām turpina palielināties, tomēr cenu pieauguma temps jūnijā samazinājās. Atsevišķos mikrorajonos mēneša laikā cenu izmaiņas netika konstatētas. Jau otro mēnesi pēc kārtas visstraujāk pieauga dzīvokļu cenas Vecmīlgrāvī. Savukārt Imantā sērijveida dzīvokļu vidējā cena sasniedza Zolitūdes dzīvokļu cenu līmeni.

2017. gada pirmajā pusgadā sērijveida dzīvokļu cenas pieauga jau vairāk nekā par 6 %, līdz ar to var prognozēt, ka šogad cenu pieaugums pārsniegs 2016. gada cenu pieaugumu (+ 7,6 %).

Dzīvokļu piedāvājums jūnijā kopumā nedaudz samazinājās: saruka dzīvokļa piedāvājumu skaits gan Rīgas centrālajā daļā, gan Rīgas mikrorajonos, kas ir diezgan raksturīgi jūnija mēnesim, kad nekustamo īpašumu tirgus aktivitāte parasti ir zemāka.

Rīgas lielāko mikrorajonu dzīvokļu piedāvājuma dinamika, 2016 - 2017

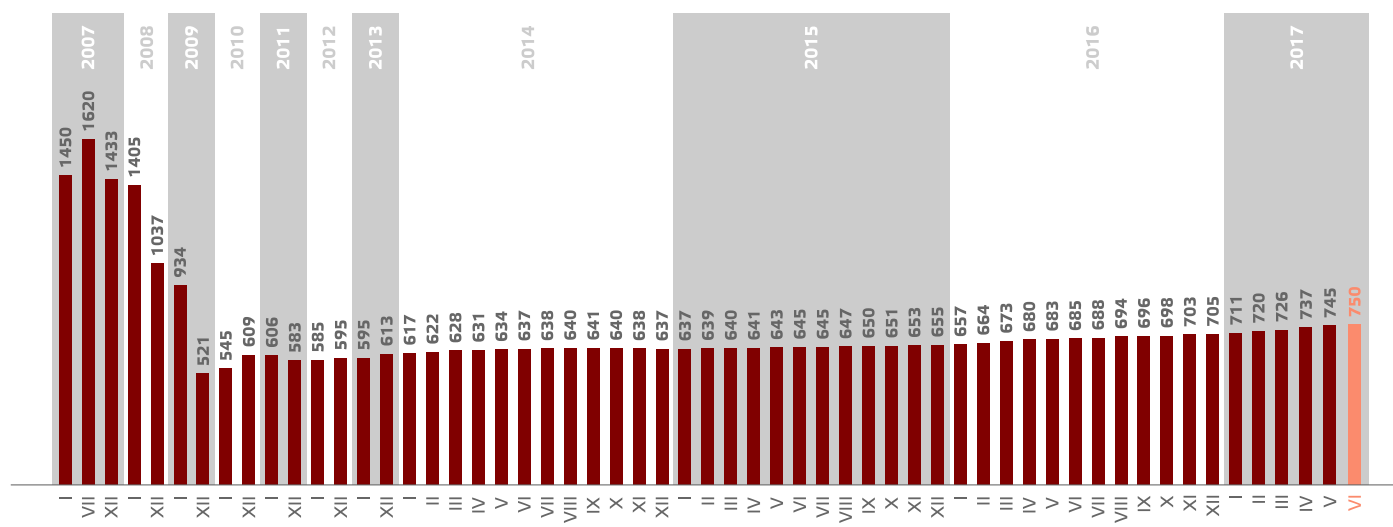


Avots: ARCO REAL ESTATE

Dzīvokļu viena kvadrātmetra vidējās cenas lielākais pieaugums Rīgas mikrorajonos kopš 2017. gada sākuma novērots Bolderājā (+ 10 %). Arī citos Rīgas lielākajos mikrorajonos cenas šogad palielinājās. Vislēnāk dzīvokļu cenas kopš gada sākuma pieauga Teikā (+ 2,7 %).

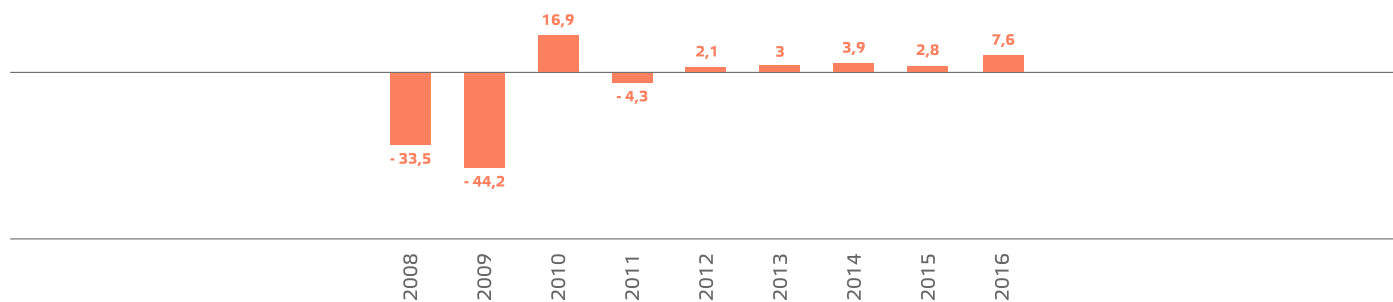
2017. gada jūnijā sērijveida dzīvokļu vidējā cena pieauga līdz 750 EUR/m². Cenas vidēji bija par 54 % zemākas nekā 2007. gada 1. jūlijā, kad neremontēta sērijveida dzīvokļa vidējā cena bija sasniegusi visu laiku augstāko atzīmi - 1 620 EUR/m².

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



Avots: ARCO REAL ESTATE

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



Avots: ARCO REAL ESTATE

2017. gada jūnijā cenas, vērtējot pēc istabu skaita, pieauga 1 - 4 istabu dzīvokļiem. Sērijveida dzīvokļu viena kvadrātmetra vidējā cena vienistabas dzīvokļiem pieauga par 0,2 %, divistabu - par 0,4 %, trīsstabu - par 0,7 %, savukārt četrstabu - par 1,3 %.

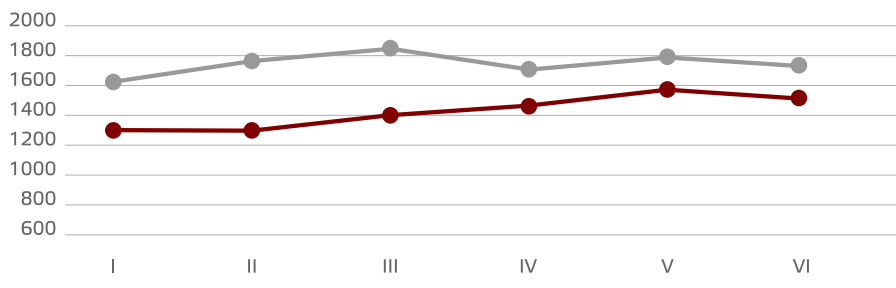
Sērijveida dzīvokļu vidējās cenas Rīgas mikrorajonos dalījumā pēc istabu skaita, EUR/m²

Istaba skaits	2015												2016												2017											
	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.									
1 istaba	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	819	821									
2 istabas	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	767	770									
3 istabas	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	710	715									
4 istabas	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	684	693									

Avots: ARCO REAL ESTATE

2017. gada jūnijā dzīvokļu piedāvājums Rīgā kopumā, salīdzinot ar iepriekšējo mēnesi, nedaudz samazinājās, proti, par 2,7 %. Tāpat jūnijā par 3,2 % samazinājās piedāvājumu skaits ARCO REAL ESTATE analizētajos Rīgas mikrorajonos. Salīdzinot ar 2016. gada jūniju, dzīvokļu piedāvājums joprojām bija ievērojami zemāks: dzīvokļu piedāvājumu kopējais skaits bija mazāks par 32 %, bet lielāko mikrorajonu dzīvokļu piedāvājums bija mazāks par 28 %.

Dzīvokļu piedāvājuma dinamika Rīgā, 2017



■ 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 jūnijā bija Purvciemā, Ķengaragā, Āgenskalnā un Imantā. Savukārt vismazākais dzīvokļu piedāvājumu skaits konstatēts Bolderājā.

Pagājušajā mēnesī Rīgas mikrorajonu lielākajā daļā piedāvājumu skaits samazinājās. Jūnijā dzīvokļu piedāvājums visbūtiskāk samazinājās Mežciemā (- 18 %), turpretī dzīvokļu piedāvājums visbūtiskāk palielinājās Āgenskalnā (+ 17 %).

Jūnijā, analizējot piedāvājuma skaitu proporcionāli mikrorajona lielumam, proti, pēc iedzīvotāju skaita, lielākais piedāvājums joprojām konstatēts Āgenskalnā un Ilģuciemā. Turpretī Bolderājā piedāvājumu skaits bija proporcionāli vismazākais.

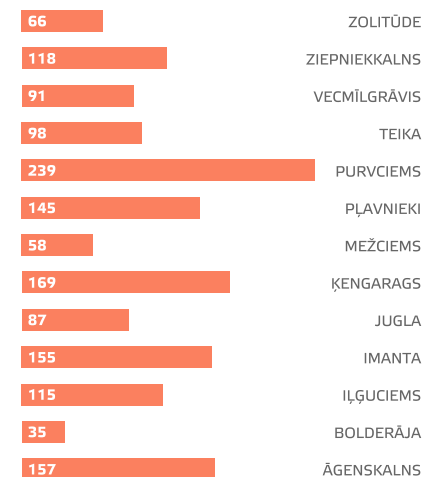
2017. gada jūnijā gandrīz visos lielākajos Rīgas mikrorajonos tika novērots sērijevīda dzīvokļu cenu pieaugums. Cenas palielinājās no 0,1 līdz 2,3 %. Cenu lielākais pieaugums konstatēts Vecmīlgrāvī, kur dzīvokļu cenas mēneša laikā pieauga par 2,3 %. Savukārt nemainīga cena saglabājās Bolderājā un Ilģuciemā, kur dzīvokļu cenas saglabājušās iepriekšējā mēneša līmenī.

Sērijevīda dzīvokļu kvadrātmetra vidējās cenas izmaiņas Rīgas mikrorajonos, %

	Vidējā 1 m ² cena 01.07.2017.	Vidējā 1 m ² cena 01.06.2017.	Izmaiņas, %
Jugla	768	765	0.4 ↑
Pļavnieki	795	787	1.0 ↑
Purvciems	802	794	1.0 ↑
Mežciems	781	774	1.0 ↑
Teika	887	886	0.1 ↑
Vecmīlgrāvis	616	602	2.3 ↑
Ķengarags	710	708	0.4 ↑
Bolderāja	535	535	0.0 →
Ziepniekkalns	782	779	0.5 ↑
Imanta	805	802	0.4 ↑
Zolitūde	805	803	0.2 ↑
Āgenskalns	800	796	0.6 ↑
Ilģuciemis	715	715	0.0 →

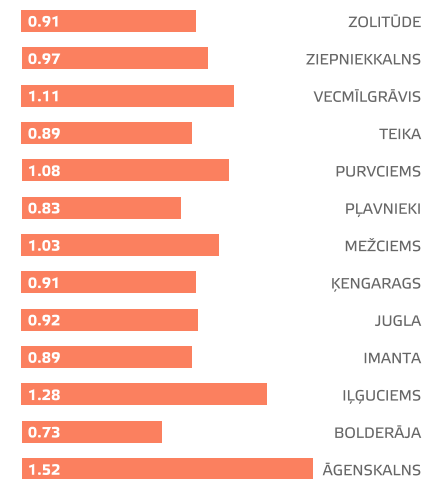
Avots: ARCO REAL ESTATE

Dzīvokļu piedāvājumu skaits Rīgā 2017. gada jūnijā beigās



Avots: ARCO REAL ESTATE

Dzīvokļu piedāvājums proporcionāli mikrorajonu lielumam Rīgā 2017. gada jūnijā

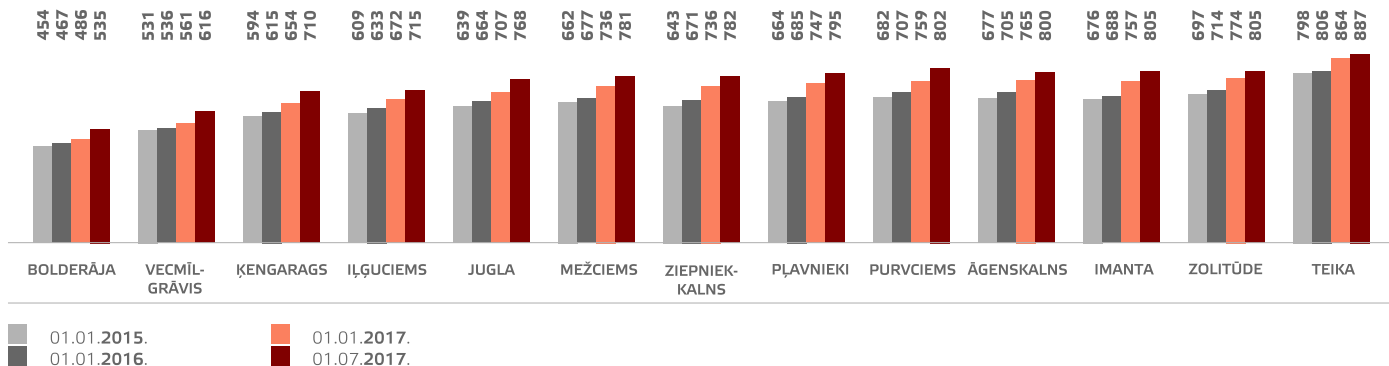


* Ja koeficients ir lielāks par 1, konkrētā mikrorajona dzīvokļu piedāvājuma attiecība pret iedzīvotāju skaitu ir lielāka. Ja koeficients ir mazāks par 1, konkrētā mikrorajona dzīvokļu piedāvājuma attiecība pret iedzīvotāju skaitu ir mazāka.

Avots: ARCO REAL ESTATE

2017. gada jūnijā sērijveida dzīvokļu cenas, salīdzinot ar 2015. gada sākumu, bija augstākas par 17,7 %. Savukārt kopš 2016. gada sākuma cenas palielinājās par 14,5 %. 2017. gada laikā cenas pieauga par 6,4 %.

Rīgas mikrorajonu sērijveida dzīvokļu vidējās cenas, EUR/m²



Avots: ARCO REAL ESTATE

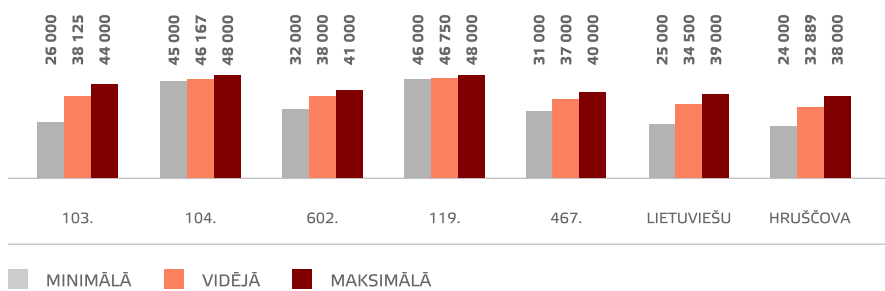
Sērijveida dzīvokļu augstākās cenas 2017. gada jūnijā saglabājās Teikā, kur viena kvadrātmetra vidējā cena pieauga līdz 887 EUR/m². Zemākā viena kvadrātmetra vidējā cena jūnijā saglabājās Bolderājā - 535 EUR/m².

2017. gada jūnijā dārgākie dzīvokļi, kā ierasts, konstatēti 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 divstābu dzīvokļu cenas svārstījās robežās no 24 000 līdz 38 000 EUR atkarībā no mikrorajona.

Sērijveida dzīvokļu vidējās cenas Rīgas mikrorajonos 2017. gada 1. jūlijā, EUR/m²



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



Avots: ARCO REAL ESTATE

Avots: ARCO REAL ESTATE

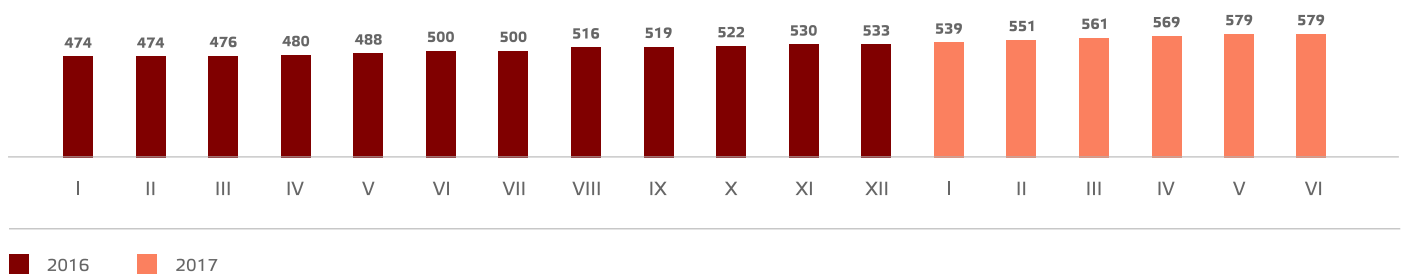
Dzīvokļu tirgus Rīgas apkārtņē

Ogre. 2017. gada jūnijā sērijveida dzīvokļu cenas Ogrē nemainījās. Dzīvokļu vidējā cena saglabājās 522 EUR/m² pozīcijā. 2017. gadā dzīvokļu cenas Ogrē kopumā pieauga par 8,9 %. Gada pirmajos piecos mēnešos dzīvokļu cenām bija tendence palielināties, bet jūnijā cenu pieaugums apstājās. Jāpiebilst, ka Ogrē jūnijā bija salīdzinoši maz dzīvokļu piedāvājumu, ko var uzskatīt par vienu no galvenajiem cenu pieauguma iemesliem.

Kauguri, Jūrmala. Kauguros 2017. gada jūnijā sērijveida dzīvokļu cenas palielinājās par 2,1 %. Dzīvokļu viena kvadrātmetra vidējā cena sasniedza 508 EUR/m². Kopš 2017. gada sākuma dzīvokļu cenas kopumā palielinājās par 8,2 %. Salīdzinot ar citām vietām Rīgas apkārtņē, dzīvokļu cenas Kauguros pieaug vislēnāk.

Salaspils. Salaspilī 2017. gada jūnijā dzīvokļu cenas nemainījās. Sērijveida dzīvokļu vidējā cena saglabājās 579 EUR/m² pozīcijā. Kopš 2017. gada sākuma sērijveida dzīvokļu cenas Salaspilī kopumā palielinājās par 8,6 %. Atšķirībā no lielākajiem Rīgas mikrorajoniem un citām Rīgas apkārtnes vietām jūnijā Salaspils dzīvokļu cenu pieaugums neturpinājās.

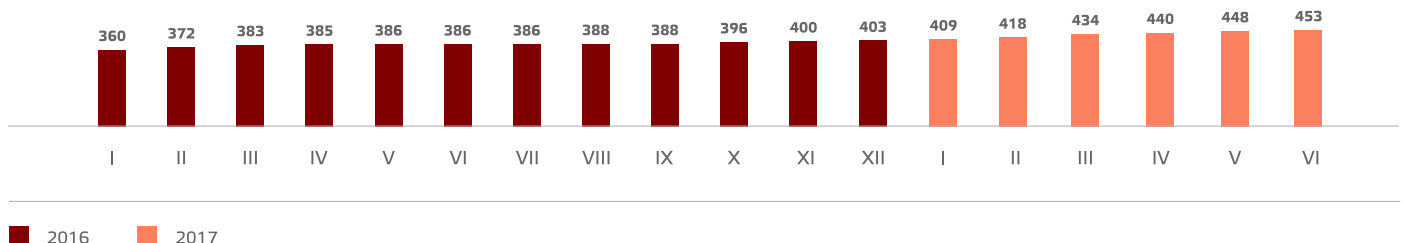
Salaspils sērijveida dzīvokļu vidējās cenas dinamika, EUR/m²



Avots: ARCO REAL ESTATE

Jelgava. 2017. gada jūnijā dzīvokļu cenas Jelgavā turpināja palielināties: mēneša laikā cenas pieauga par 1,1 %. Sērijveida dzīvokļu vidējā cena jūnijā sasniedza 453 EUR/m². Kopš 2017. gada sākuma Jelgavā sērijveida dzīvokļu cenas pieauga par 12,3 %.

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 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

