

TIRGUS PĀRSKATS

Sērijveida dzīvokļi | JŪLIJS



RĪGA
2016

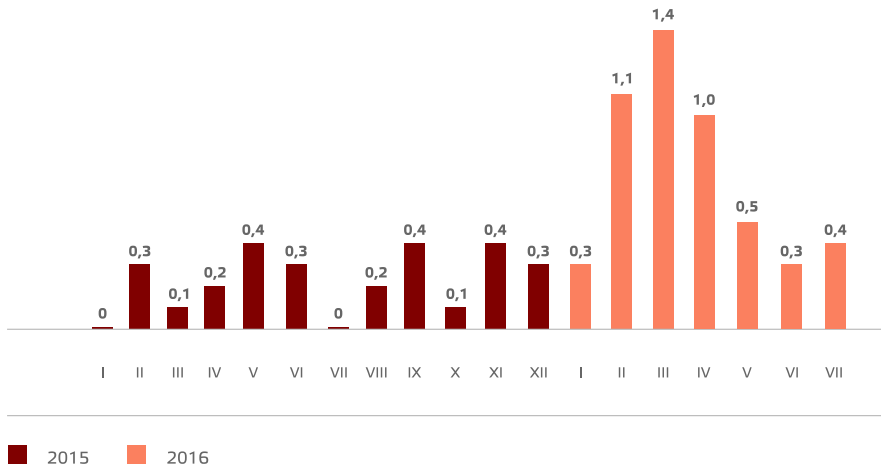


LATVIJAS
ĪPAŠUMU
VĒRTĒTĀJU
ASOCIĀCIJA

Sērijveida dzīvokļi, 2016. gada 1.augusts

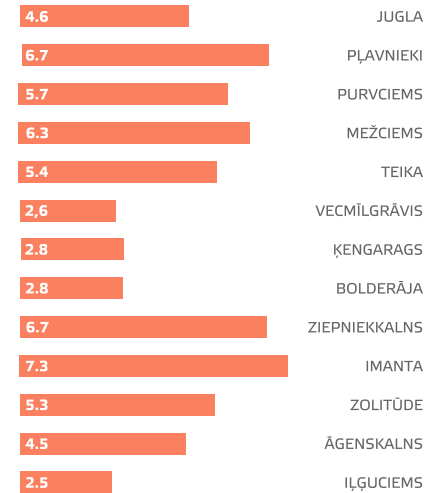
2016. gada jūlijā Rīgas mikrorajonos sērijveida dzīvokļu cenas palielinājās par 0,4 %. Sērijveida dzīvokļu vidējā cena jūlijā pieauga līdz 688 EUR/m². Kopš 2016. gada sākuma sērijveida dzīvokļu cenas kopumā palielinājās par 5 %.

Sērijveida dzīvokļu cenu izmaiņas kopš 2015. gada sākuma, %



Avots: ARCO REAL ESTATE

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



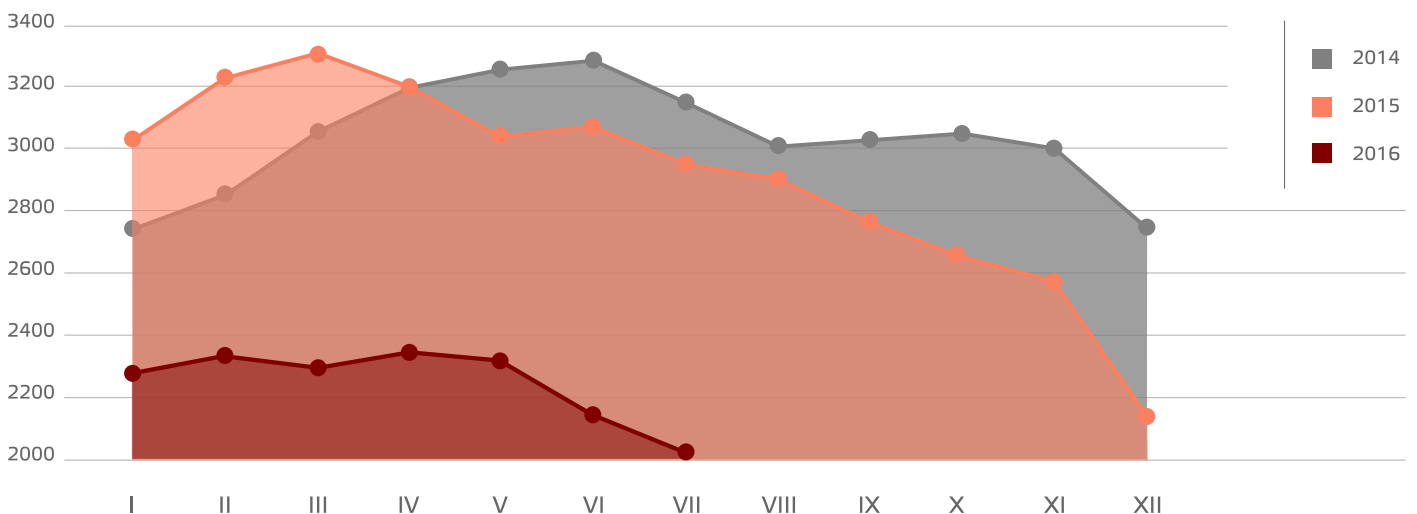
Avots: ARCO REAL ESTATE

Lai gan sērijveida dzīvokļu cenām pieauguma tendence saglabājās arī jūlijā, cenu kāpums nebija tik ievērojams kā gada pirmajā pusē, kad tas pārsniedza 1 % mēnesī. Dzīvokļu cenas šogad straujāk pieauga dārgākajos Rīgas mikrorajonos, kur cenu pieaugums šogad sasniedza 5 - 7 %. Atšķirīga aina novērota lētāko sērijveida dzīvokļu Rīgas mikrorajonos, tādus kā Bolderāja, Vecmīlgrāvis un Ķengarags, kur cenu pieaugums šogad nepārsniedza 3 %.

Jūlijā turpināja samazināties piedāvājuma līmenis lielākajos Rīgas mikrorajonos. Lielākais samazinājums pēdējā mēnesī novērots Bolderājā (- 24 %), kur, kā ierasts, piedāvājuma līmenis Rīgā bija viszemākais.

Dzīvokļu viena kvadrātmetra vidējās cenas lielākais pieaugums Rīgas mikrorajonos kopš 2016. gada sākuma novērots Imantā (+ 7,3 %), turklāt cenu kāpums šajā apkaimē joprojām turpinās. Arī citos Rīgas lielākajos mikrorajonos cenas šogad palielinājās. Visslēnāk dzīvokļu cenas kopš gada sākuma pieauga Vecmīlgrāvī (+ 2,6 %).

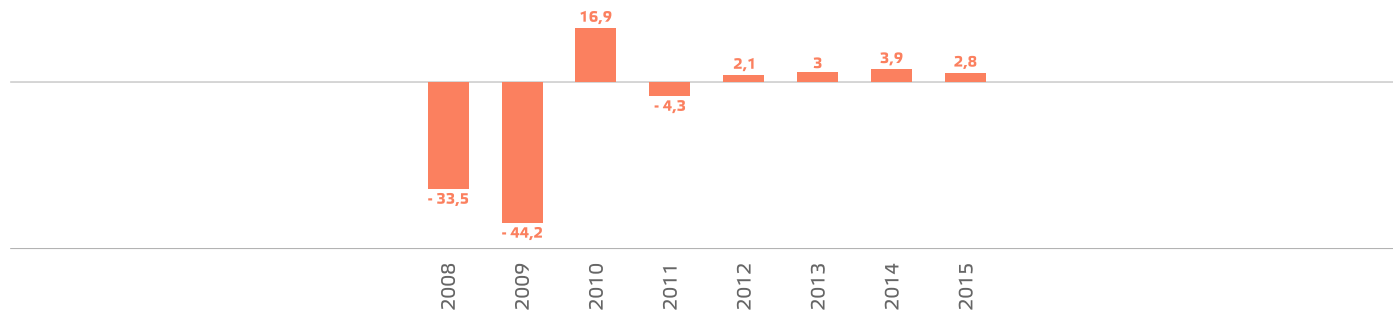
Rīgas lielāko mikrorajonu piedāvājuma dinamika, 2014 - 2016



Avots: ARCO REAL ESTATE

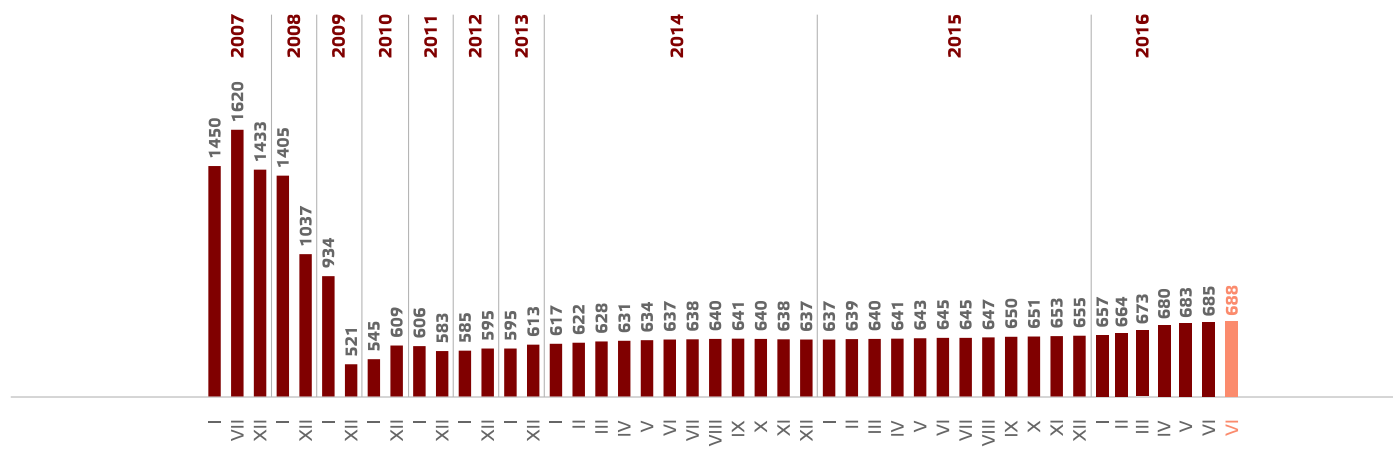
2016. gada jūlijā sērijveida dzīvokļu vidējā cena pieauga līdz 688 EUR/m². Cenas vidēji bija par 57,6 % zemākas nekā 2007. gada 1. jūlijā, kad neremontēta sērijveida dzīvokļa vidējā cena bija sasniegusi visu laiku augstāko atzīmi - 1 620 EUR/m².

Sērijveida dzīvokļu cenu izmaiņas, 2008 - 2015



Avots: ARCO REAL ESTATE

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



Avots: ARCO REAL ESTATE

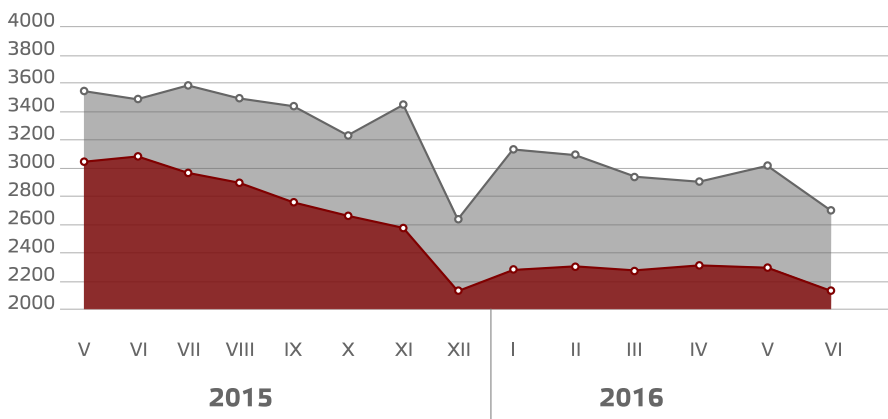
2016. gada jūlijā dzīvokļu cenas, vērtējot pēc istabu skaita, pieauga salīdzinoši vienmērīgi. Sērijveida dzīvokļu viena kvadrātmetra vidējā cena pieauga vienistabas (+ 0,3 %), divistabu (+ 0,3 %), trīsstabu (+ 0,5 %) un četrstabu (+ 0,3 %) dzīvokļiem.

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

Istaba skaits	2014												2015												2016							
	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.	01.08.				
1 istabas	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	757				
2 istabu	641	645	649	650	652	654	651	647	644	644	645	647	650	652	656	656	656	659	663	664	667	667	673	681	693	699	702	704	706			
3 istabu	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	656				
4 istabu	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	632				

Avots: ARCO REAL ESTATE

2016. gada jūlijā dzīvokļu piedāvājums, salīdzinot ar iepriekšējo mēnesi, Rīgā kopumā samazinājās minimāli - par 1,2 %. ARCO REAL ESTATE analizētajos lielākajos Rīgas mikrorajonos piedāvājumu skaits samazinājās jau otro mēnesi pēc kārtas - par 5,8 %. Salīdzinot ar 2015. gada jūliju, dzīvokļu piedāvājums šī gada jūlijā joprojām bija ievērojami zemāks: dzīvokļu piedāvājumu kopējais skaits bija zemāks par 26,9 %, bet lielāko mikrorajonu dzīvokļu piedāvājums - pat par 32 % zemāks.

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 jūlijā vislielākais tas bija Purvciemā, Āgenskalnā un Pļavniekos. Savukārt vismazākais piedāvājumu skaits bija Bolderājā un Vecmīlgrāvī.

Piedāvājumu skaits gandrīz visos lielākajos Rīgas mikrorajonos samazinājās. Jūlijā dzīvokļu piedāvājums visbūtiskāk saruka Bolderājā (- 24 %). Savukārt dzīvokļu piedāvājums pagājušajā mēnesī nedaudz palielinājās Vecmīlgrāvī (+ 4,8 %) un Āgenskalnā (+ 3,1 %).

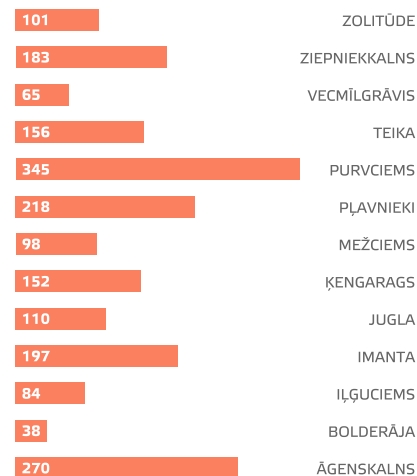
Analizējot piedāvājumu skaitu proporcionāli mikrorajona lielumam, proti, pēc iedzīvotāju skaita, vislielākais piedāvājums konstatēts Āgenskalnā un Mežciemā. Turpretī Vecmīlgrāvī, Bolderājā un Ķengaragā piedāvājumu skaits bija vismazākais.

2016. gada jūlijā gandrīz visos lielākajos Rīgas mikrorajonos tika novērots minimāls sērijevīda dzīvokļu cenu pieaugums - līdz 1 %. Lielākais cenu pieaugums novērots Āgenskalnā, kur dzīvokļu cenas paaugstinājās par 0,8 %. Vienīgi Ķengaragā, Bolderājā un Zolitūdē pēdējā mēneša laikā cenas saglabājās stabilas - izmaiņas netika novērotas.

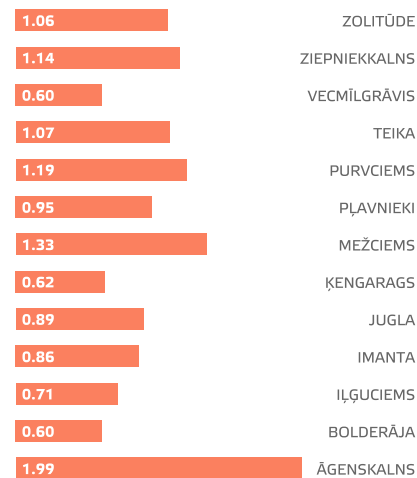
Sērijevīda dzīvokļu vidējo cenu izmaiņas Rīgas mikrorajonos, %

	Vidējā 1 m ² cena 01.08.2016.	Vidējā 1 m ² cena 01.07.2016.	Izmaiņas, %
Jugla	695	692	0.4 ↑
Pļavnieki	731	726	0.7 ↑
Purvciems	748	745	0.5 ↑
Mežciems	719	715	0.6 ↑
Teika	850	847	0.4 ↑
Vecmīlgrāvis	550	549	0.3 ↑
Ķengarags	632	632	0.0 →
Bolderāja	480	480	0.0 →
Ziepniekkalns	716	714	0.3 ↑
Imanta	738	737	0.1 ↑
Zolitūde	752	752	0.0 →
Āgenskalns	737	731	0.8 ↑
Ilģuciems	649	648	0.2 ↑

Avots: ARCO REAL ESTATE

**Dzīvokļu piedāvājumu skaits Rīgā
2016. gada jūlijā**


Avots: ARCO REAL ESTATE

**Dzīvokļu piedāvājums proporcionāli mikrorajonu lielumam Rīgā
2016. gada jūlijā**


* 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.

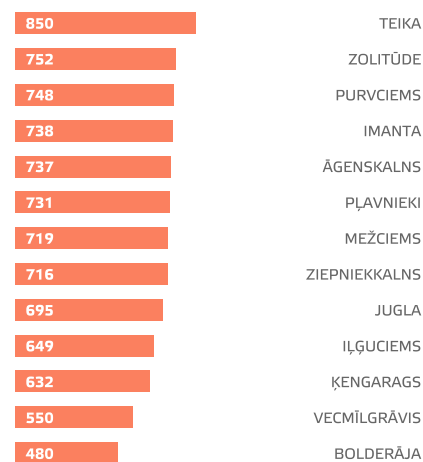
Avots: ARCO REAL ESTATE

2016. gada jūlijā sērijveida dzīvokļu cenas, salīdzinot ar 2014. gada sākumu, bija augstākas par 12,2 %. Savukārt kopš 2015. gada sākuma cenas pieauga par 7,9 %. 2016. gada laikā cenas palielinājās par 5 %.

Rīgas mikrorajonu sērijveida dzīvokļu vidējās cenas, EUR/m²

	01.01.2013.	01.01.2014.	01.01.2015.	01.01.2016.	01.08.2016.
Bolderāja	473	450	454	467	480
Vecmīlgrāvis	514	524	531	536	550
Ķengarags	518	543	594	615	632
Iļģuciems	570	586	609	633	649
Ziepiņiekalns	613	626	643	664	695
Jugla	583	610	639	671	716
Pļavnieki	622	651	664	677	719
Imanta	605	633	676	685	731
Mežciems	624	637	662	705	737
Purvciems	633	662	682	688	738
Āgenskalns	623	644	677	707	748
Zolitūde	644	663	697	714	752
Teika	757	787	798	806	850

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



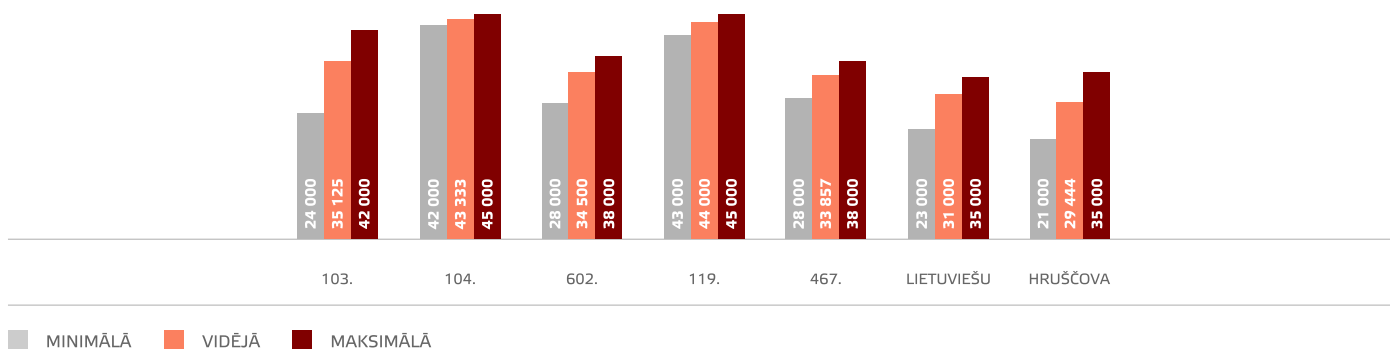
Avots: ARCO REAL ESTATE

Avots: ARCO REAL ESTATE

Sērijveida dzīvokļu augstākās cenas 2016. gada jūlijā saglabājās Teikā, kur viena kvadrātmetra vidējā cena pieauga līdz 850 EUR/m² pozīcijai. Vīszemākā viena kvadrātmetra vidējā cena jūlijā saglabājās Bolderājā - 480 EUR/m².

2016. gada jūlijā 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.

Rīgas mikrorajonu sērijveida divstābu dzīvokļu cenas sadalījumā pēc sērijām, EUR



Avots: ARCO REAL ESTATE

Dzīvokļu tirgus Rīgas apkārtņē

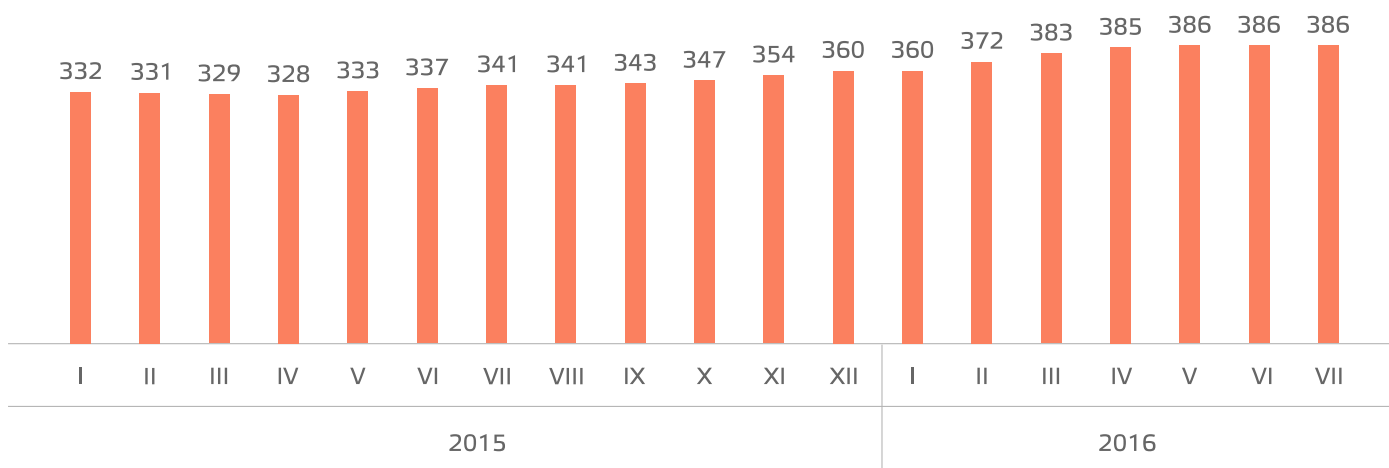
Ogre. 2016. gada jūlijā sērijveida dzīvokļu cenas Ogrē nemainījās. Dzīvokļu viena kvadrātmetra vidējā cena saglabājās 469 EUR/m² pozīcijā. 2015. gada laikā cenas kopumā pieauga par 4,5 %. Ogrē 2016. gadā dzīvokļu cenas palielinājās par 5,9 %, tomēr jūnijā cenu pieaugums apstājās un cenas pēdējo divu mēnešu laikā nemainījās.

Kauguri, Jūrmala. Kauguros 2016. gada jūlijā sērijveida dzīvokļu cenas palielinājās par 1,9 %. Dzīvokļu viena kvadrātmetra vidējā cena pieauga līdz 460 EUR/m². Dzīvokļu cenas Kauguros pieauga jau sesto mēnesi pēc kārtas, 2016. gadā kopumā palielinoties jau par 10,1 %. Šāds dzīvokļu cenu pieaugums uzskatāms par lielāko salīdzinājumā ar Rīgas mikrorajoniem un citviet Rīgas apkārtņē.

Salaspils. 2016. gada jūlijā Salaspilī dzīvokļu cenas palielinājās par 1,3 %. Sērijveida dzīvokļu vidējā cena palielinājās līdz 507 EUR/m². Kopš 2016. gada sākuma sērijveida dzīvokļu cenas Salaspilī kopumā palielinājās par 7,5 %. Kā vienu no cenu pieauguma iemesliem var uzskatīt nelielo dzīvokļu piedāvājumu un izvēles iespēju trūkumu: Salaspilī nebija adekvātu piedāvājumu par saprātīgu cenu.

Jelgava. 2016. gada jūlijā Jelgavas dzīvokļu cenas saglabājās nemainīgi stabilas. Sērijveida dzīvokļu vidējā cena saglabājās 386 EUR/m² pozīcijā. Jelgavā kopš 2016. gada sākuma sērijveida dzīvokļu cenas pieauga par 5,6 %. Cenu pieaugums galvenokārt bija novērojams gada pirmajā ceturksnī. Dzīvokļu cenas Jelgavā jau trīs mēnešus pēc kārtas nav mainījušās.

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

