

TIRGUS PĀRSKATS

Sērijveida dzīvokļi | AUGUSTS



RĪGA
2016

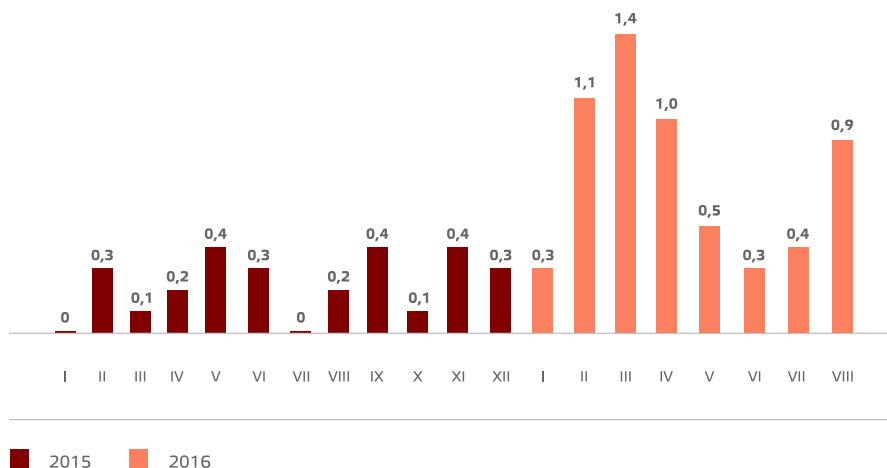


LATVIJAS
ĪPAŠUMU
VĒRTĒTĀJU
ASOCIĀCIJA

Sērijveida dzīvokļi, 2016. gada 1. septembris

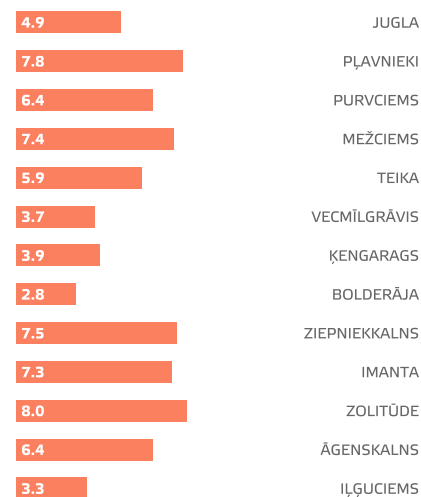
2016. gada augustā Rīgas mikrorajonos sērijveida dzīvokļu cenas palielinājās par 0,9 %. Sērijveida dzīvokļu vidējā cena augustā pieauga līdz 694 EUR/m². Kopš 2016. gada sākuma sērijveida dzīvokļu cenas kopumā palielinājās par 6 %.

Sērijveida dzīvokļu cenu izmaiņas kopš 2015. gada sākuma, %



Avots: ARCO REAL ESTATE

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



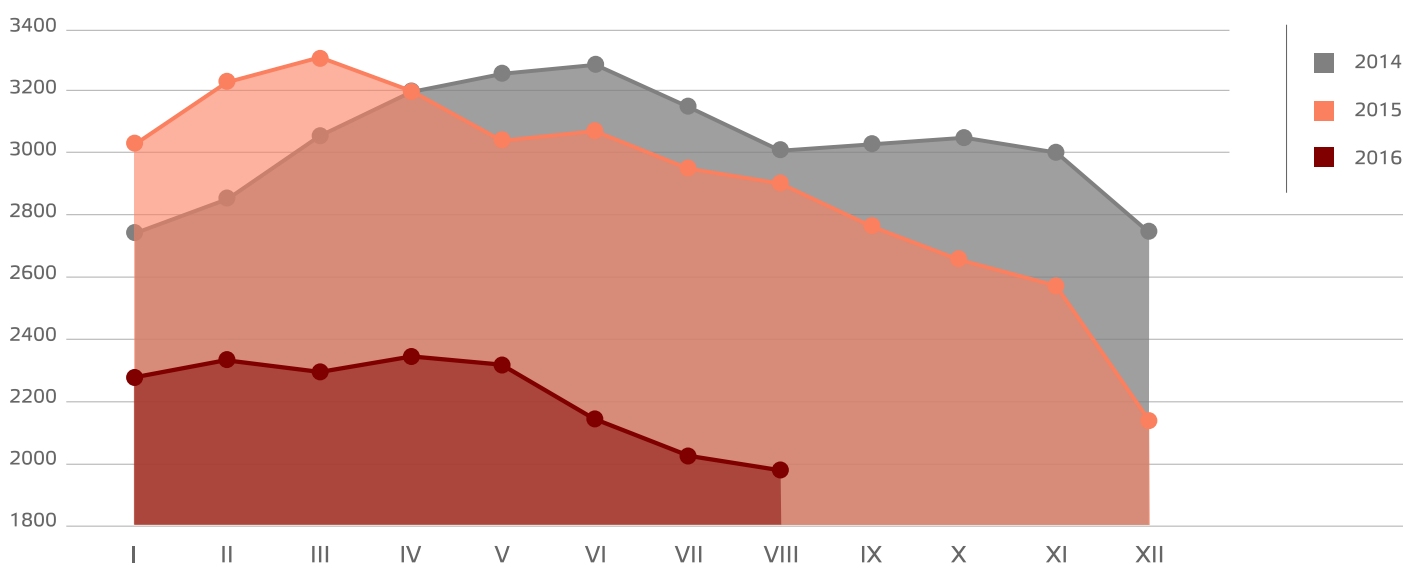
Avots: ARCO REAL ESTATE

Sērijveida dzīvokļu cenas augustā turpināja palielināties ievērojami zemā piedāvājuma līmeņa dēļ, kas joprojām turpina lejupslīdi. Potenciālie dzīvokļu pircēji augustā bija spiesti rēķināties ar tām cenām, kuras noteica pārdevēji, ņemot vērā, ka būtiski samazinājās izvēles iespējas. Šogad visstraujāk cenas pieauga dzīvokļiem Zolitūdē, kur cenas vienmēr bija vienas no augstākajām Rīgas mikrorajonos. Šajā apkaimē, neskaitot jaunus projektus, atrodas vienīgi 104. un 119. sērijas celtnes, kur vienmēr novēroti dārgākie dzīvokļi; tas skaidrojams ar šo projektu kvalitāti un dzīvokļu plānojumiem.

Augustā Rīgas lielākajos mikrorajonos turpināja samazināties piedāvājuma līmenis, kas vairs nesasniedza 2 000 piedāvājumus, un tas augustā bija zemākais rādītājs kopš 2009. gada beigām.

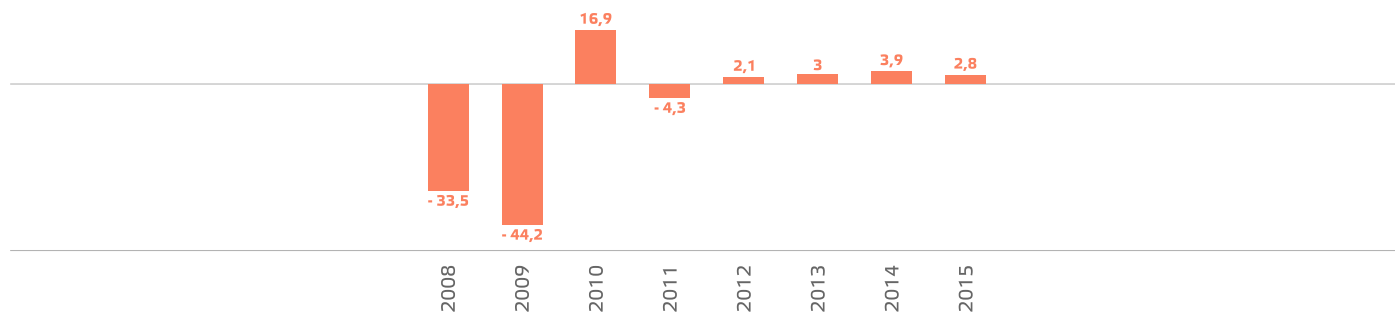
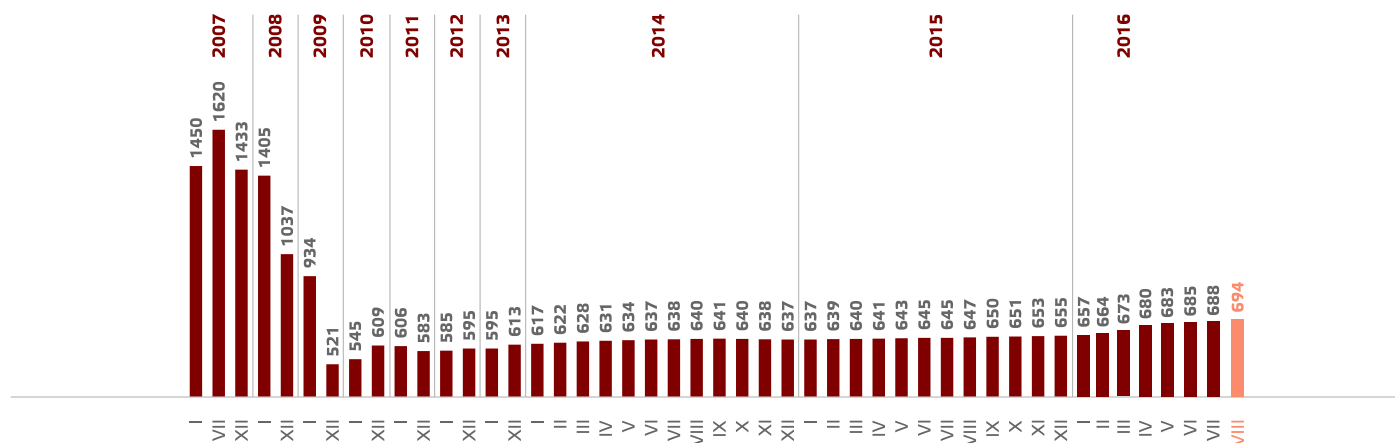
Dzīvokļu viena kvadrātmetra vidējās cenas lielākais pieaugums Rīgas mikrorajonos kopš 2016. gada sākuma novērots Zolitūdē (+ 8 %). Arī citos Rīgas lielākajos mikrorajonos cenas šogad palielinājās. Vislētāk dzīvokļu cenas kopš gada sākuma pieauga Bolderājā (+ 2,8 %).

Rīgas lielāko mikrorajonu dzīvokļu piedāvājuma dinamika, 2014 - 2016



Avots: ARCO REAL ESTATE

Sērijveida dzīvokļu cenu izmaiņas no 2008. līdz 2015. gadam, %

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

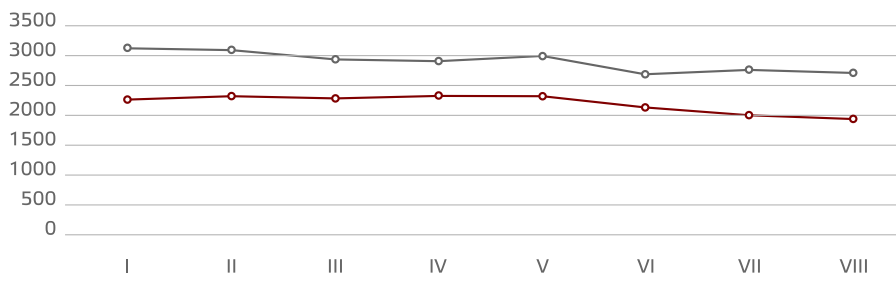
2016. gada augustā cenas, vērtējot pēc istabu skaita, pieauga visiem dzīvokļiem. Sērījveida dzīvokļu viena kvadrātmetra vidējā cena pieauga vienistabas (+ 1,1%), divistabu (+ 0,7 %), trīsstabu (+ 0,8 %) un četrstabu (+ 1,4 %) dzīvokļiem.

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

	2014							2015												2016								
1 istabas	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	765
2 istabu	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	706	711
3 istabu	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	661
4 istabu	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	641
	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.	01.09.

2016. gada augustā Rīgas dzīvokļu piedāvājums, salīdzinot ar iepriekšējo mēnesi, kopumā samazinājās par 2 %. Arī piedāvājumu skaits *ARCO REAL ESTATE* analizētajos Rīgas mikrorajonos jau ceturto mēnesi samazinājās - augustā par 2,9 %. Salīdzinot ar 2015. gada augustu, dzīvokļu piedāvājums joprojām bija ievērojami zemāks: kopējais dzīvokļu piedāvājumu skaits augustā bija par 26,8 % zemāks, bet lielāko mikrorajonu dzīvokļu piedāvājums bija mazāks par 32,4 %.

Dzīvokļu piedāvājuma dinamika Rīgā, 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 augustā bija Purvciemā, Āgenskalnā un Imantā. Savukārt vismazākais - Bolderājā un Vecmīlgrāvī.

Teju visos lielākajos Rīgas mikrorajonos piedāvājumu skaits samazinājās. Augustā dzīvokļu piedāvājums visbūtiskāk saruka Pļavniekos (- 14,2 %). Savukārt dzīvokļu piedāvājums pagājušajā mēnesī visbūtiskāk palielinājās Ilģuciemā (+ 22,6 %).

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

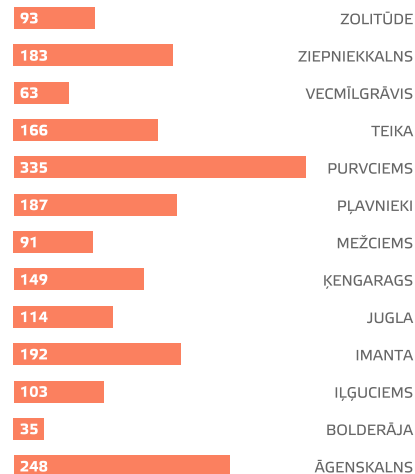
2016. gada augustā gandrīz visos Rīgas lielākajos mikrorajonos tika novērots sērijveida dzīvokļu cenu pieaugums, turklāt šajā mēnesī vairākos mikrorajonos konstatēts ievērojamāks cenu kāpums nekā iepriekš. Lielākais cenu pieaugums novērots Zolitūdē, kur dzīvokļu cenas pieauga par 2,6 %, savukārt Āgenskalnā dzīvokļu cenas palielinājās par 1,9 %. Vienīgi Bolderājā augustā cenas saglabājās stabilas, tur izmaiņas netika konstatētas.

Sērijveida dzīvokļu vidējo cenu izmaiņas Rīgas mikrorajonos, %

	Vidējā 1 m ² cena 01.09.2016.	Vidējā 1 m ² cena 01.08.2016.	Izmaiņas, %
Jugla	697	695	0.3 ↑
Pļavnieki	739	731	1.1 ↑
Purvciems	753	748	0.6 ↑
Mežciems	727	719	1.1 ↑
Teika	854	850	0.5 ↑
Vecmīlgrāvis	556	550	1.1 ↑
Ķengarags	639	632	1.1 ↑
Bolderāja	480	480	0 ➡
Ziepniekkalns	722	716	0.8 ↑
Imanta	738	738	0.1 ↑
Zolitūde	771	752	2.6 ↑
Āgenskalns	750	737	1.9 ↑
Ilģuciems	654	649	0.8 ↑

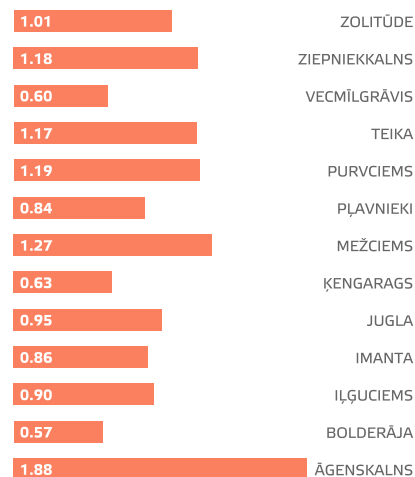
Avots: ARCO REAL ESTATE

Dzīvokļu piedāvājumu skaits Rīgā 2016. gada augustā



Avots: ARCO REAL ESTATE

Dzīvokļu piedāvājums proporcionāli mikrorajonu lielumam Rīgā 2016. gada augustā



* 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.

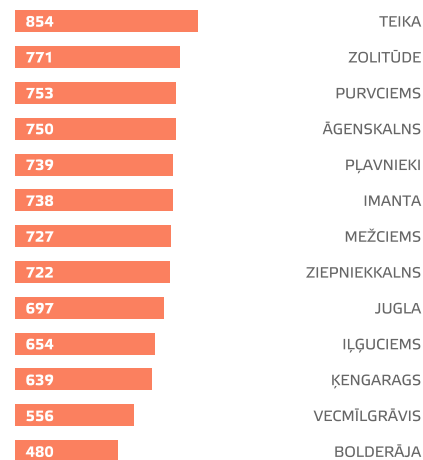
Avots: ARCO REAL ESTATE

2016. gada augustā sērijveida dzīvokļu cenas, salīdzinot ar 2014. gada sākumu, bija augstākas par 13,3 %. Savukārt kopš 2015. gada sākuma cenas pieauga par 9 %. 2016. gada laikā cenas palielinājās par 6 %.

Rīgas mikrorajonu sērijveida dzīvokļu vidējās cenas, EUR/m²

	01.01.2013.	01.01.2014.	01.01.2015.	01.01.2016.	01.09.2016.
Bolderāja	473	450	454	467	480
Vecmīlgrāvis	514	524	531	536	556
Ķengarags	518	543	594	615	639
Iļģuciems	570	586	609	633	654
Ziepniekkalns	613	626	643	664	697
Jugla	583	610	639	671	722
Pļavnieki	622	651	664	677	727
Imanta	605	633	676	685	738
Mežciems	624	637	662	705	739
Purvciems	633	662	682	688	750
Āgenskalns	623	644	677	707	753
Zolitūde	644	663	697	714	771
Teika	757	787	798	806	854

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



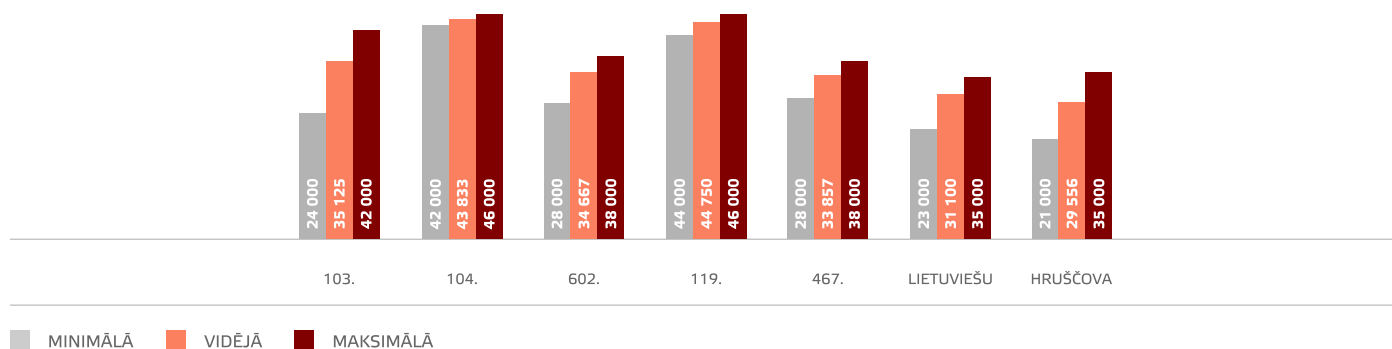
Avots: ARCO REAL ESTATE

Avots: ARCO REAL ESTATE

Sērijveida dzīvokļu augstākās cenas 2016. gada augustā saglabājās Teikā, kur viena kvadrātmetra vidējā cena pieauga līdz 854 EUR/m² pozīcijai. Zemākā viena kvadrātmetra vidējā cena augustā saglabājās Bolderājā, kur tā nemainīgi palika 480 EUR/m² pozīcijā.

2016. gada augustā visdārgākie dzīvokļi saglabājās 119. un 104. sērijas mājās, kur cenas divstābu dzīvokļiem apmierinošā stāvoklī svārstījās no 42 000 līdz 46 000 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 divstābu dzīvokļu cenas dalījumā pēc sērijām 2016. gada augustā, EUR



Avots: ARCO REAL ESTATE

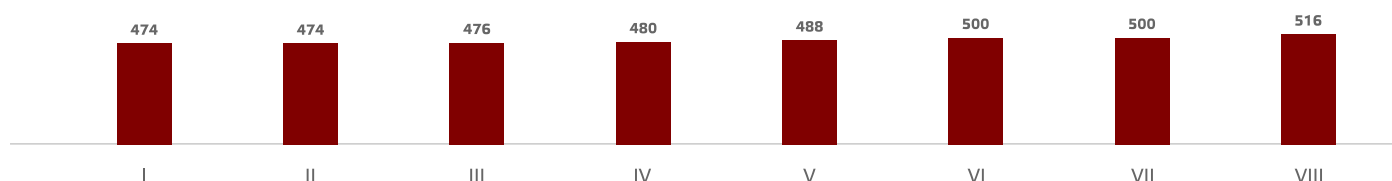
Dzīvokļu tirgus Rīgas apkārtņē

Ogre. 2016. gada augustā sērijveida dzīvokļu cenas Ogrē palielinājās par 0,8 %. Dzīvokļu vidējā cena pieauga līdz 473 EUR/m². 2016. gadā Ogrē, līdzīgi kā Rīgas lielākajos mikrorajonos, dzīvokļu cenas palielinājās par 6,8 %. Arī Ogrē šogad novērots salīdzinoši pieticīgs dzīvokļu piedāvājums, kura ietvaros pārsvarā tiek piedāvāti dzīvokļi ar labu telpu apdari.

Kauguri, Jūrmala. Kauguros 2016. gada augustā sērijveida dzīvokļu cenas palielinājās par 0,7 %. Dzīvokļu viena kvadrātmetra vidējā cena pieauga līdz 463 EUR/m² pozīcijai. Kauguros dzīvokļu cenas pieaug jau septīto mēnesi pēc kārtas. 2016. gadā dzīvokļu cenas kopumā palielinājās par 10,9 %, kas ir lielākais dzīvokļu cenu pieaugums salīdzinājumā ar Rīgas mikrorajoniem un citām Rīgas apkārtņē esošām vietām.

Salaspils. 2016. gada augustā Salaspilī dzīvokļu cenas palielinājās par 1,8 %. Sērijveida dzīvokļu vidējā cena palielinājās līdz 516 EUR/m². Kopš 2016. gada sākuma sērijveida dzīvokļu cenas Salaspilī kopumā palielinājās par 9,5 %. Tādējādi cenu pieaugums šogad bija straujāks nekā Rīgas mikrorajonos. Kā vienu no cenu pieauguma iemesliem var uzskatīt Salaspilī esošu dzīvokļu nelielo piedāvājumu un izvēles iespējas. Augustā joprojām trūka adekvātu piedāvājumu par saprātīgu cenu.

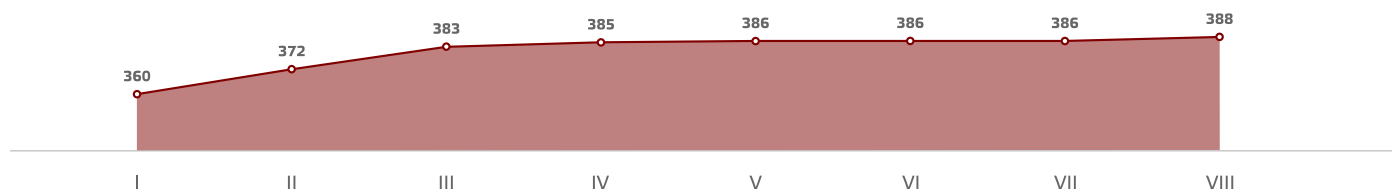
Salaspils sērijveida dzīvokļu vidējās cenas dinamika 2016. gada, EUR/m²



Avots: ARCO REAL ESTATE

Jelgava. 2016. gada augustā Jelgavas dzīvokļu cenas palielinājās par 0,5 %. Sērijveida dzīvokļu vidējā cena sasniedza 388 EUR/m² pozīciju, minimāli pieaugot, salīdzinot ar iepriekšējiem mēnešiem. Jelgavā kopš 2016. gada sākuma sērijveida dzīvokļu cenas palielinājās par 6,2 %, tādējādi var uzskatīt, ka cenām šogad kopumā, līdzīgi kā Rīgas mikrorajonos, bija tendence palielināties arī Jelgavā.

Jelgavas sērijveida dzīvokļu vidējās cenas dinamika 2016. gadā, 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, Rīgā
LV-1011, Latvija
Tālr. +371 6736 5555
www.arcoreal.lv

