

TIRGUS PĀRSKATS

Sērijveida dzīvokļi | SEPTEMBRIS



RĪGA
2016

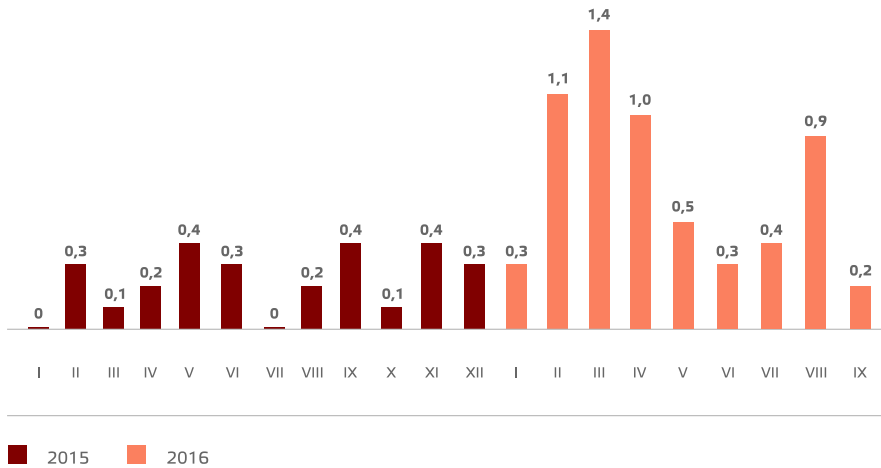


LATVIJAS
ĪPAŠUMU
VĒRTĒTĀJU
ASOCIĀCIJA

Sērijveida dzīvokļi, 2016. gada 1. oktobris

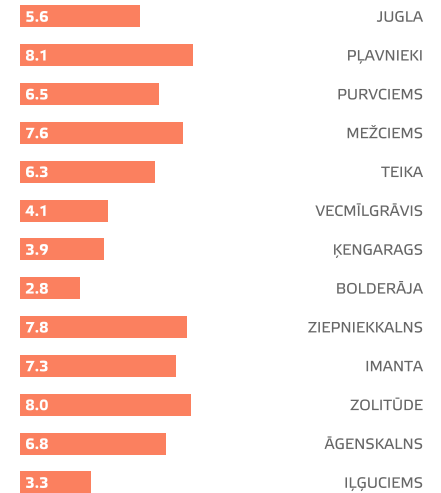
2016. gada septembrī Rīgas mikrorajonos sērijveida dzīvokļu cenas palielinājās par 0,2 %. Sērijveida dzīvokļu vidējā cena septembrī pieauga līdz 696 EUR/m². Kopš 2016. gada sākuma sērijveida dzīvokļu cenas kopumā palielinājās par 6,2 %.

Sērijveida dzīvokļu cenu izmaiņas kopš 2015. gada sākuma, %



Avots: ARCO REAL ESTATE

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



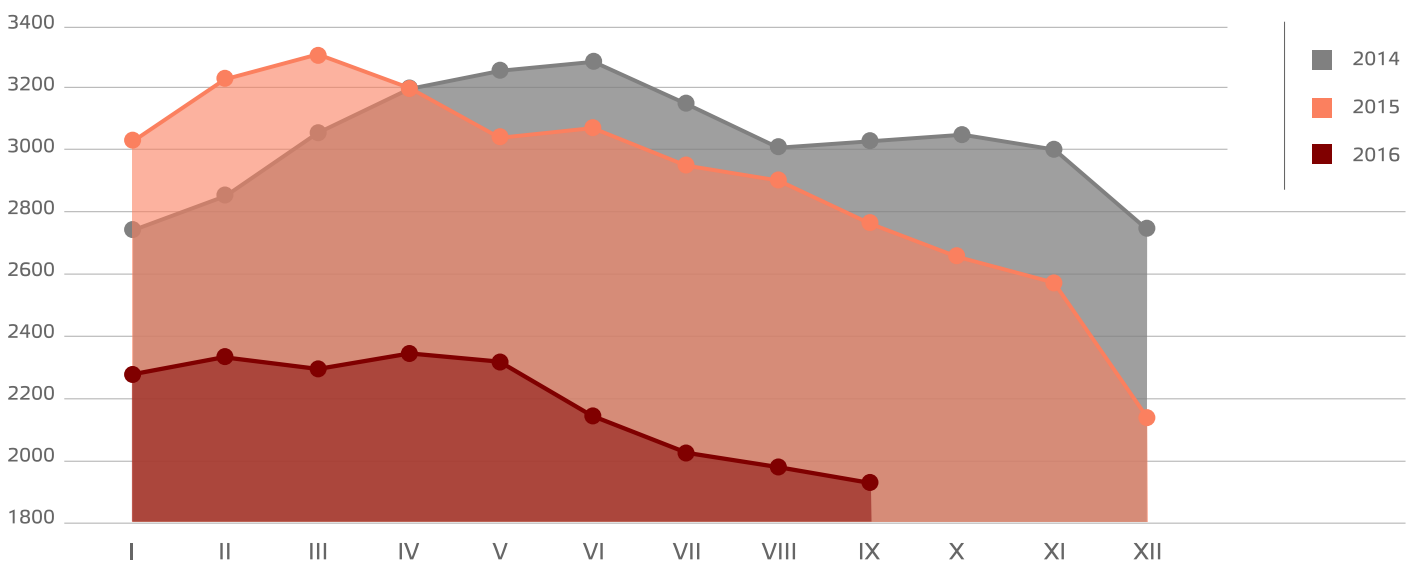
Avots: ARCO REAL ESTATE

Rīgas mikrorajonu dzīvokļu cenu pieauguma temps samazinājās: novērots, ka septembrī tas vairs nebija tik ievērojams kā iepriekšējos mēnešos. Šogad šis bija zemākais cenu pieaugums mēneša laikā. Kā liecina novērojumi, arī citos gados septembrī nekustamo īpašumu tirgus aktivitāte saruka, proti, darījumu skaits bija mazāks nekā augustā vai oktobrī. Jau vairākos Rīgas lielākajos mikrorajonos cenu pieaugums šogad pārsniedza 8 %. Tāpat Rīgas lielākajos mikrorajonos turpināja samazināties piedāvājuma līmenis, kas noslīdēja zem 1 900 atzīmes.

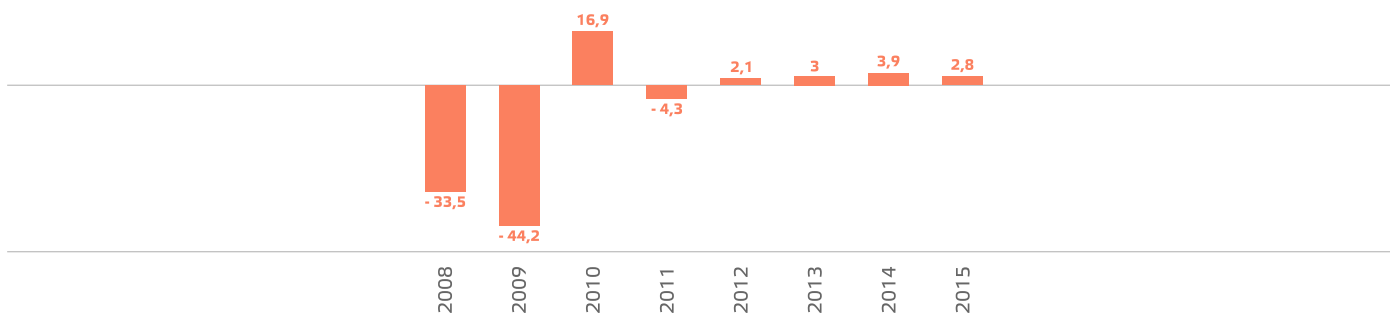
Dzīvokļu viena kvadrātmetra vidējās cenas lielākais pieaugums Rīgas mikrorajonos kopš 2016. gada sākuma novērots Pļavniekos (+ 8,1 %), kas ir viens no populārākajiem un dārgākajiem Rīgas mikrorajoniem. Arī citos Rīgas lielākajos mikrorajonos cenas šogad palielinājās. Vislētāk dzīvokļu cenas kopš gada sākuma pieauga Bolderājā (+ 2,8 %).

2016. gada septembrī sērijveida dzīvokļu vidējā cena pieauga līdz 696 EUR/m². Cenas vidēji bija par 57,1 % zemākas nekā 2007. gada 1. jūlijā, kad neremontēta sērijveida dzīvokļa vidējā cena bija sasniegusi visu laiku augstāko atzīmi - 1 620 EUR/m².

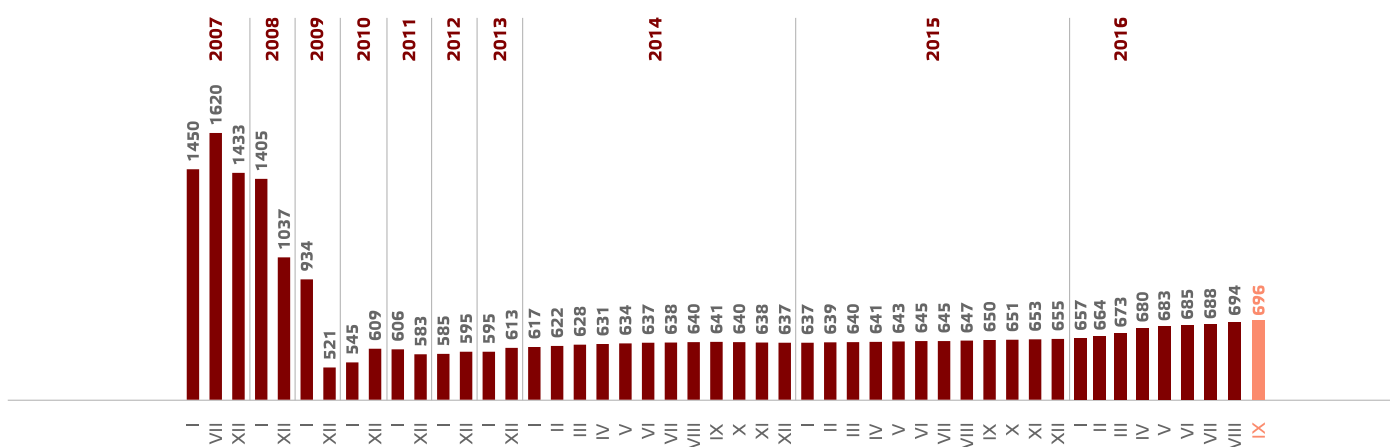
Rīgas lielāko mikrorajonu dzīvokļu piedāvājuma dinamika, 2014 - 2016



Avots: ARCO REAL ESTATE

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


Avots: ARCO REAL ESTATE

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


Avots: ARCO REAL ESTATE

2016. gada septembrī cenas, vērtējot pēc istabu skaita, pieauga 1 - 3 istabu dzīvokļiem, kamēr četristabu dzīvokļu vidējā cena saglabājās nemainīga. Sērijveida dzīvokļu viena kvadrātmetra vidējā cena pieauga vienistabas (+ 0,4 %), divistabu (+ 0,1 %) un trīsistabu (+ 0,2 %) dzīvokļiem.

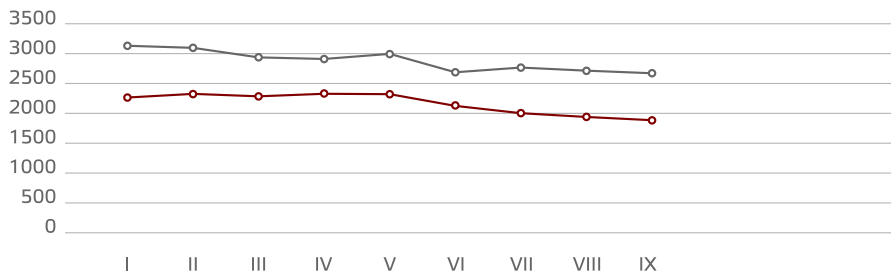
Sērijveida dzīvokļu vidējās cenas Rīgas mikrorajonos dalījumā pēc istabu skaita, EUR/m²

Istabu skaits	2014												2015												2016											
	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.	01.10.								
1 istabas	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	768								
2 istabu	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	712								
3 istabu	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	662								
4 istabu	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	641								

Avots: ARCO REAL ESTATE

2016. gada septembrī dzīvokļu piedāvājums Rīgā kopumā, salīdzinot ar iepriekšējo mēnesi, samazinājās par 2,2 %. Piedāvājumu skaits ARCO REAL ESTATE analizētajos Rīgas mikrorajonos jau piekto mēnesi pēc kārtas samazinājās: septembrī konstatēts, ka piedāvājumu skaits saruka par 4,1 %. Salīdzinot ar pērnā gada septembri, dzīvokļu piedāvājums joprojām bija ievērojami zemāks: kopējais dzīvokļu piedāvājumu skaits bija mazāks par 26,4 %, bet lielāko mikrorajonu dzīvokļu piedāvājums bija mazāks par 32,5 %.

Dzīvokļu piedāvājuma dinamika Rīgā, 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 septembrī bija Purvciemā, Āgenskalnā un Pļavniekos. Savukārt vismazākais piedāvājumu skaits bija Bolderājā un Vecmīlgrāvī.

Rīgas mikrorajonu lielākajā daļā piedāvājumu skaits samazinājās. Septembrī dzīvokļu piedāvājums visbūtiskāk samazinājās Bolderājā (- 20 %), kamēr tas visbūtiskāk palielinājās Vecmīlgrāvī (+ 9,5 %).

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

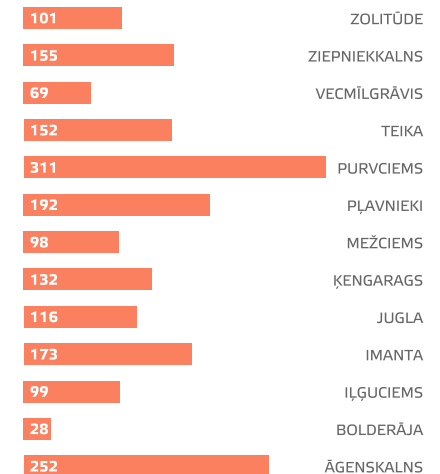
2016. gada septembrī Rīgas mikrorajonos lielākoties bija vērojams sērijveida dzīvokļu cenu pieaugums. Cenas palielinājās pavisam nedaudz; dažos mikrorajonos cenu izmaiņas netika novērotas vispār. Lielākais cenu pieaugums konstatēts Juglā, kur dzīvokļu cenas pieauga par 0,7 %.

Sērijveida dzīvokļu vidējo cenu izmaiņas Rīgas mikrorajonos, %

	Vidējā 1 m ² cena 01.10.2016.	Vidējā 1 m ² cena 01.09.2016.	Izmaiņas, %
Jugla	702	697	0.7 ↑
Pļavnieki	741	739	0.3 ↑
Purvciems	753	753	0.2 ↑
Mežciems	729	727	0.2 ↑
Teika	857	854	0.3 ↑
Vecmīlgrāvis	558	556	0.4 ↑
Ķengarags	639	639	0.0 →
Bolderāja	480	480	0.0 →
Ziepniekkalns	723	722	0.2 ↑
Imanta	738	738	0.0 →
Zolitūde	771	771	0.0 →
Āgenskalns	753	750	0.4 ↑
Ilģuciems	654	654	0.0 →

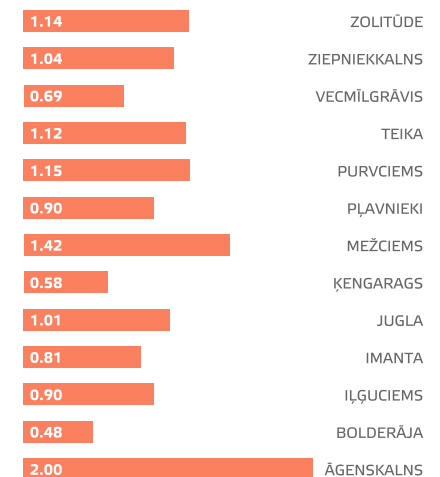
Avots: ARCO REAL ESTATE

Dzīvokļu piedāvājumu skaits Rīgā 2016. gada septembrī



Avots: ARCO REAL ESTATE

Dzīvokļu piedāvājums proporci- onāli mikrorajonu lielumam Rīgā 2016. gada septembrī



* 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.

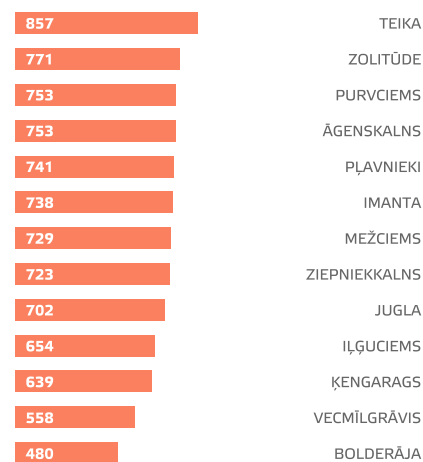
Avots: ARCO REAL ESTATE

2016. gada septembrī sērijveida dzīvokļu cenas, salīdzinot ar 2014. gada sākumu, bija augstākas par 13,5 %. Savukārt kopš 2015. gada sākuma cenas palielinājās par 9,2 %. 2016. gada laikā cenas pieauga par 6,2 %.

Rīgas mikrorajonu sērijveida dzīvokļu vidējās cenas, EUR/m²

	01.01.2013.	01.01.2014.	01.01.2015.	01.01.2016.	01.10.2016.
Bolderāja	473	450	454	467	480
Vecmīlgrāvis	514	524	531	536	558
Ķengarags	518	543	594	615	639
Iļģuciems	570	586	609	633	654
Jugla	583	610	639	664	702
Ziepiņkalns	613	626	643	671	723
Mežciems	624	637	662	677	729
Imanta	605	633	676	688	738
Pļavnieki	622	651	664	685	741
Āgenskalns	623	644	677	705	753
Purvciems	633	662	682	707	753
Zolitūde	644	663	697	714	771
Teika	757	787	798	806	857

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



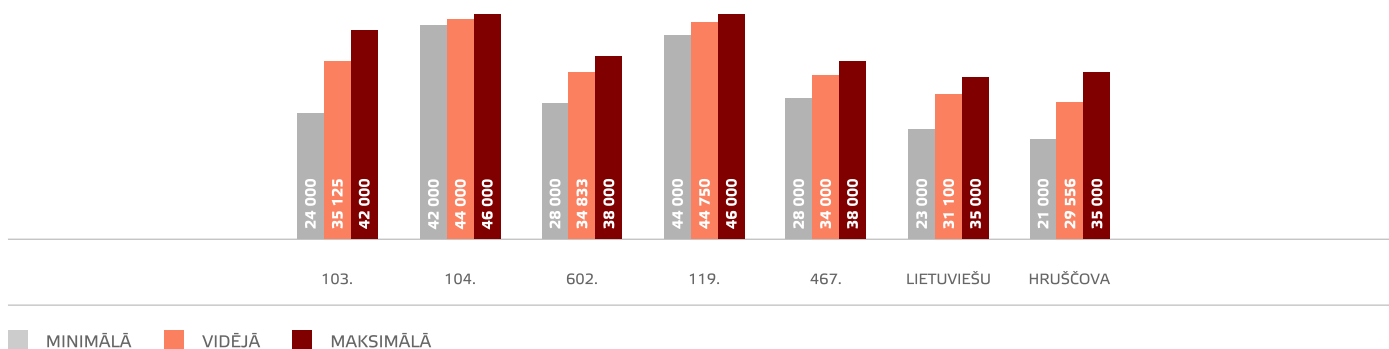
Avots: ARCO REAL ESTATE

Avots: ARCO REAL ESTATE

Sērijveida dzīvokļu augstākās cenas 2016. gada septembrī saglabājās Teikā, kur viena kvadrātmetra vidējā cena pieauga līdz 857 EUR/m² pozīcijai. Viszemākā viena kvadrātmetra vidējā cena septembrī saglabājās Bolderājā, kur tā palika 480 EUR/m² pozīcijā.

2016. gada septembrī 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 septembrī, EUR



Avots: ARCO REAL ESTATE

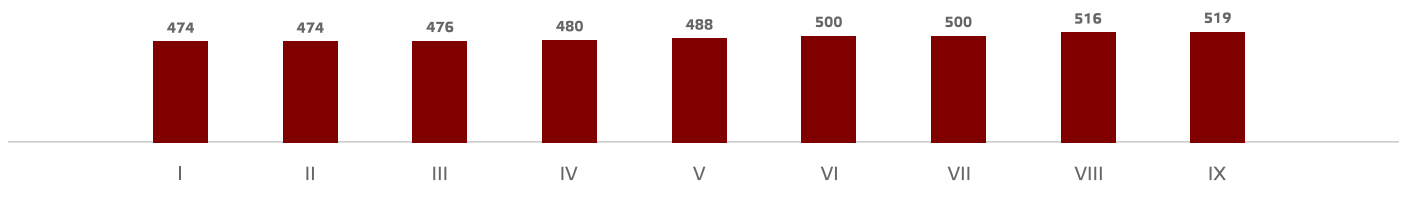
Dzīvokļu tirgus Rīgas apkārtņē

Ogre. 2016. gada septembrī Ogres sērijveida dzīvokļu cenas kopumā nemainījās: vidējā cena saglabājās 473 EUR/m² pozīcijā. Savukārt 2016. gadā dzīvokļu cenas kopumā pieauga par 6,8 %, kas bija līdzīgs rādītājs Rīgas lielākajos mikrorajonos novērotajam. Ogrē šogad bija salīdzinoši mazs dzīvokļu piedāvājums, kad pārsvarā tika piedāvāti dzīvokļi ar labu telpu apdari.

Kauguri, Jūrmala. Kauguros 2016. gada septembrī sērijveida dzīvokļu cenas palielinājās par 0,3 %. Dzīvokļu viena kvadrātmetra vidējā cena pieauga līdz 465 EUR/m². Kauguros dzīvokļu cenas paauga jau astoto mēnesi pēc kārtas. 2016. gadā dzīvokļu cenas kopumā palielinājās jau par 11,2 %, kas bija lielākais cenu pieaugums salīdzinājumā ar Rīgas mikrorajoniem un citām Rīgas apkārtņē esošām vietām.

Salaspils. 2016. gada septembrī Salaspilī dzīvokļu cenas palielinājās par 0,6 %. Sērijveida dzīvokļu vidējā cena pieauga līdz 519 EUR/m². Kopš 2016. gada sākuma sērijveida dzīvokļu cenas Salaspilī kopumā palielinājās par 10,1 %, tādējādi cenu kāpums šogad bija straujāks nekā Rīgas mikrorajonos. Kā vienu no cenu pieauguma iemesliem var uzskatīt Salaspilī esošo dzīvokļu nelielo piedāvājumu un izvēles iespējas. Septembrī joprojām trūka adekvātu piedāvājumu par saprātīgu cenu.

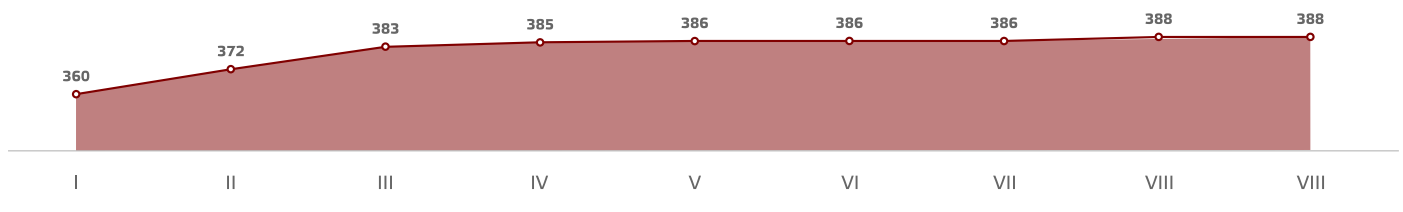
Salaspils sērijveida dzīvokļu vidējās cenas dinamika 2016. gadā, EUR/m²



Avots: ARCO REAL ESTATE

Jelgava. 2016. gada septembrī Jelgavas dzīvokļu cenas kopumā nemainījās, proti, sērijveida dzīvokļu vidējā cena septembrī saglabājās 388 EUR/m². Kopš 2016. gada sākuma Jelgavā sērijveida dzīvokļu cenas pieauga par 6,2 %. Kopš 2016. gada marta dzīvokļu cenu pieaugums bija ļoti mērens - būtiskas cenu izmaiņas netika konstatētas.

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

