

TIRGUS PĀRSKATS

Sērijveida dzīvokļi | OKTOBRIS



RĪGA
2016

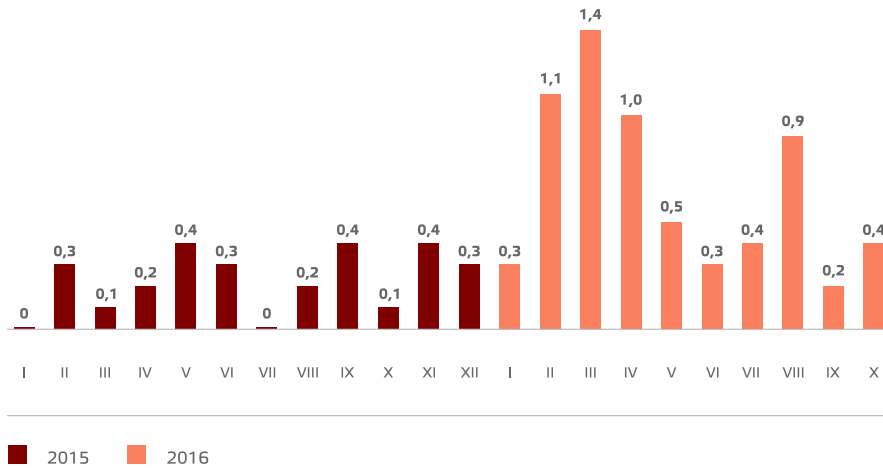


LATVIJAS
ĪPAŠUMU
VĒRTĒTĀJU
ASOCIĀCIJA

Sērijveida dzīvokļi, 2016. gada 1. novembris

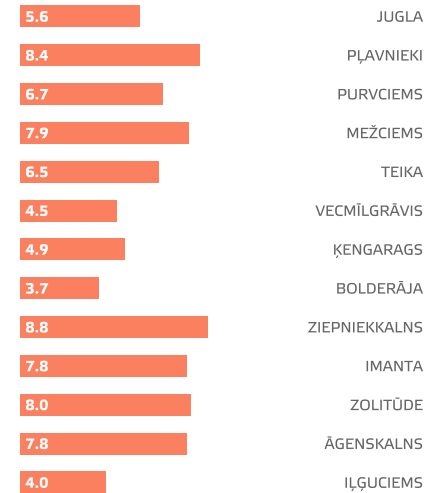
2016. gada oktobrī Rīgas mikrorajonos sērijveida dzīvokļu cenas palielinājās par 0,4 %. Sērijveida dzīvokļu vidējā cena oktobrī pieauga līdz 698 EUR/m². Kopš 2016. gada sākuma sērijveida dzīvokļu cenas kopumā palielinājās par 6,6 %.

Sērijveida dzīvokļu cenu izmaiņas kopš 2015. gada sākuma, %



Avots: ARCO REAL ESTATE

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



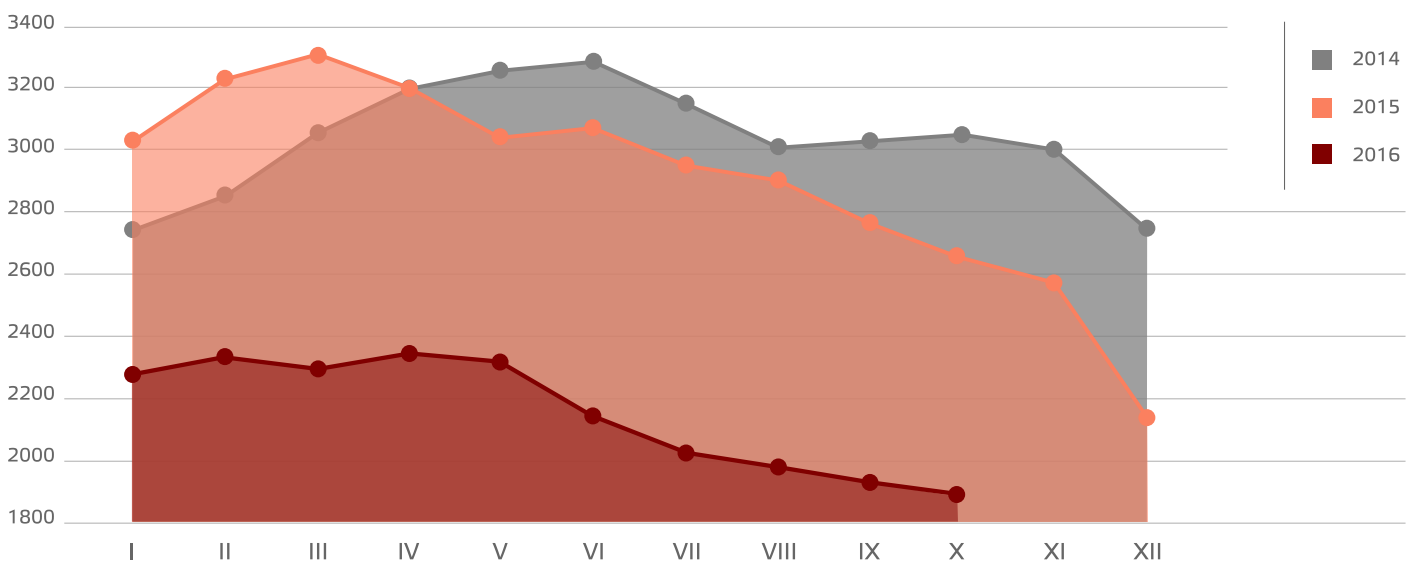
Avots: ARCO REAL ESTATE

Dzīvokļu cenas Rīgas mikrorajonos turpināja palielināties, tomēr pieauguma temps bija lēnāks nekā gada pirmajā pusē. Sērijveida dzīvokļu viena kvadrātmetra cena pietuvojās 700 EUR atzīmei, kas, visticamāk, vēl šogad tiks pārsniegta. Cenu pieauguma iemesls joprojām bija zems piedāvājuma līmenis, kas turpināja samazināties arī oktobrī. Visvairāk cenas šogad pieauga dzīvokļiem populārākajos mikrorajonos, kuros arī bija raksturīgas augstākās dzīvokļu cenas: Ziepniekkalnā, Pļavniekos, Zolitūdē u. c.

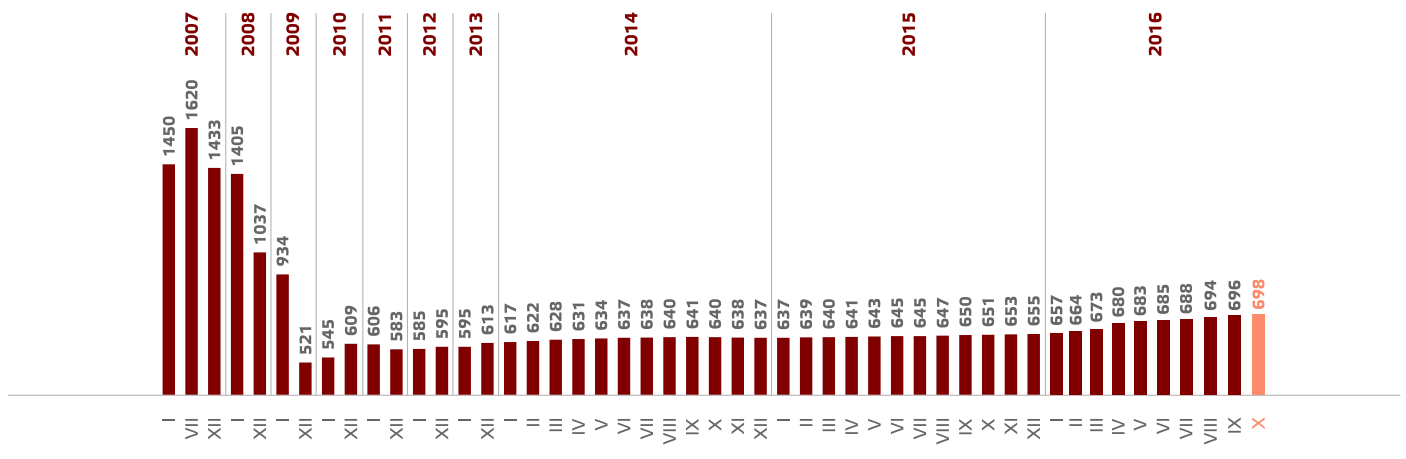
Dzīvokļu viena kvadrātmetra vidējās cenas lielākais pieaugums Rīgas mikrorajonos kopš 2016. gada sākuma novērots Ziepniekkalnā (+ 8,8 %), kas ir viens no populārākajiem un dārgākajiem Rīgas mikrorajoniem. Arī citos Rīgas lielākajos mikrorajonos cenas šogad palielinājās. Vislēnāk dzīvokļu cenas kopš gada sākuma pieauga Bolderājā (+ 3,7 %).

2016. gada oktobrī sērijveida dzīvokļu vidējā cena pieauga līdz 698 EUR/m². Cenas vidēji bija par 56,9 % zemākas nekā 2007. gada 1. jūlijā, kad neremontēta sērijveida dzīvokļa vidējā cena bija sasniegusi visu laiku augstāko atzīmi - 1 620 EUR/m².

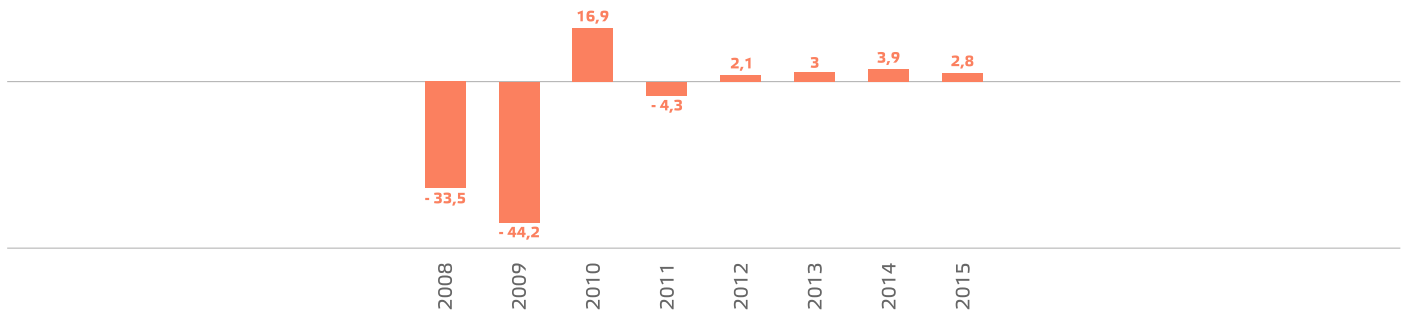
Rīgas lielāko mikrorajonu dzīvokļu piedāvājuma dinamika, 2014 - 2016



Avots: ARCO REAL ESTATE

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


Avots: ARCO REAL ESTATE

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


Avots: ARCO REAL ESTATE

2016. gada oktobrī cenas, vērtējot pēc istabu skaita, pieauga 1 - 4 istabu dzīvokļiem. Sērijveida dzīvokļu viena kvadrātmetra vidējā cena pieauga vienistabas (+ 0,4 %), divistabu (+ 0,4 %), trīsstabu (+ 0,6 %) un četrstabu (+ 0,2 %) dzīvokļiem.

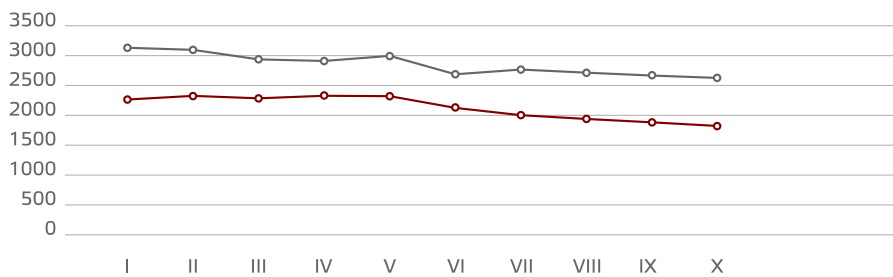
Sērijveida dzīvokļu vidējās cenas Rīgas mikrorajonos dalījumā pēc istabu skaita, EUR/m²

	2014												2015												2016											
1 istabas	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	771								
2 istabu	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	715								
3 istabu	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	666								
4 istabu	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	642								
	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.	01.11.								

Avots: ARCO REAL ESTATE

2016. gada oktobrī dzīvokļu piedāvājums Rīgā kopumā, salīdzinot ar iepriekšējo mēnesi, samazinājās par 3,2 %. Piedāvājumu skaits ARCO REAL ESTATE analizētajos Rīgas mikrorajonos jau sesto mēnesi pēc kārtas samazinājās: oktobrī konstatēts, ka piedāvājumu skaits saruka par 3,1 %. Salīdzinot ar pērnā gada oktobri, dzīvokļu piedāvājums joprojām bija ievērojami zemāks: kopējais dzīvokļu piedāvājumu skaits bija mazāks par 25,3 %, bet lielāko mikrorajonu dzīvokļu piedāvājums bija mazāks par 31,7 %.

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

Pagājušajā mēnesī piedāvājumu skaits Rīgas mikrorajonu lielākajā daļā samazinājās. Oktobrī dzīvokļu piedāvājums visbūtiskāk samazinājās Teikā (- 15,1 %), turpretī piedāvājumu skaits visvairāk pieauga Zolitūdē (+ 5 %).

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

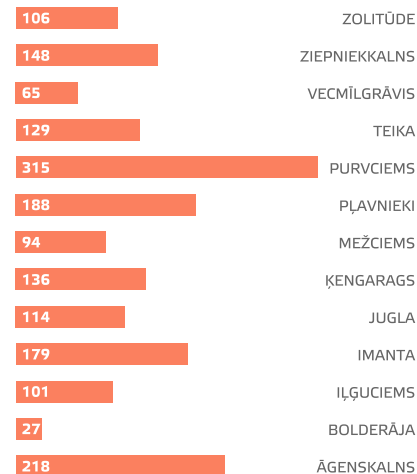
2016. gada oktobrī Rīgas mikrorajonos lielākoties bija vērojams sērijveida dzīvokļu cenu pieaugums. Cenas palielinājās pavisam nedaudz, vienīgi Zolitūdē netika konstatētas jebkādas cenu izmaiņas. Lielākais cenu pieaugums novērots Ķengaragā, Ziepniekkalnā un Āgenskalnā, kur dzīvokļu cenas mēneša laikā pieauga par 0,9 %.

Sērijveida dzīvokļu vidējo cenu izmaiņas Rīgas mikrorajonos, %

	Vidējā 1 m ² cena 01.11.2016.	Vidējā 1 m ² cena 01.10.2016.	Izmaiņas, %
Jugla	702	702	0.4 ↑
Pļavnieki	743	741	0.3 ↑
Purvciems	755	753	0.2 ↑
Mežciems	730	729	0.2 ↑
Teika	859	857	0.2 ↑
Vecmīlgrāvis	560	558	0.3 ↑
Ķengarags	645	639	0.9 ➡
Bolderāja	484	480	0.8 ➡
Ziepniekkalns	730	723	0.9 ↑
Imanta	742	738	0.5 ➡
Zolitūde	771	771	0.0 ➡
Āgenskalns	760	753	0.9 ↑
Ilģuciems	658	654	0.6 ➡

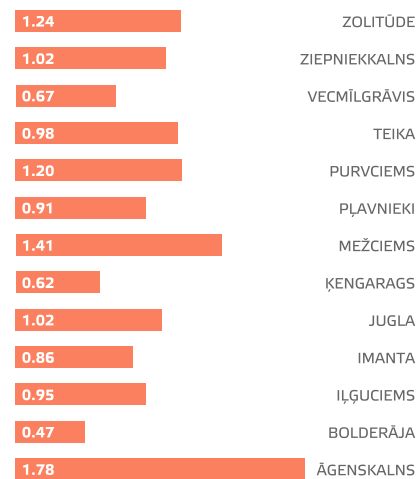
Avots: ARCO REAL ESTATE

Dzīvokļu piedāvājumu skaits Rīgā 2016. gada oktobrī



Avots: ARCO REAL ESTATE

Dzīvokļu piedāvājums proporcionāli mikrorajonu lielumam Rīgā 2016. gada oktobrī



* 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 oktobrī sērijveida dzīvokļu cenas, salīdzinot ar 2014. gada sākumu, bija augstākas par 13,59 %. Savukārt kopš 2015. gada sākuma cenas palielinājās par 9,6 %. 2016. gada laikā cenas pieauga par 6,6 %.

Rīgas mikrorajonu sērijveida dzīvokļu vidējās cenas, EUR/m²

	01.01.2013.	01.01.2014.	01.01.2015.	01.01.2016.	01.11.2016.
Bolderāja	473	450	454	467	484
Vecmīlgrāvis	514	524	531	536	560
Ķengarags	518	543	594	615	645
Iļģuciems	570	586	609	633	658
Jugla	583	610	639	664	702
Ziepniekkalns	613	626	643	671	730
Mežciems	624	637	662	677	730
Imanta	605	633	676	688	742
Pļavnieki	622	651	664	685	743
Āgenskalns	623	644	677	705	755
Purvciems	633	662	682	707	760
Zolitūde	644	663	697	714	771
Teika	757	787	798	806	859

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



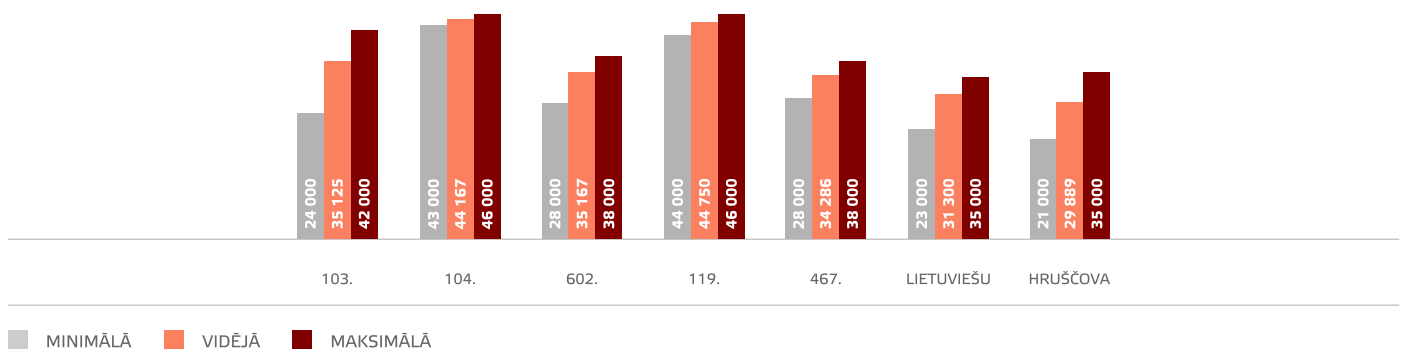
Avots: ARCO REAL ESTATE

Avots: ARCO REAL ESTATE

Sērijveida dzīvokļu augstākās cenas 2016. gada oktobrī saglabājās Teikā, kur viena kvadrātmetra vidējā cena pieauga līdz 859 EUR/m² pozīcijai. Zemākā viena kvadrātmetra vidējā cena oktobrī saglabājās Bolderājā, kur tā pieauga līdz 484 EUR/m² pozīcijai.

2016. gada oktobrī visdārgākie dzīvokļi saglabājās 119. un 104. sērijas mājās, kur cenas divstābu dzīvokļiem apmierinošā stāvoklī bija robežās no 43 000 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 bija robežās no 21 000 līdz 35 000 EUR atkarībā no mikrorajona.

Rīgas mikrorajonu divstābu dzīvokļu cenas dalījumā pēc sērijām 2016. gada oktobrī, EUR



Avots: ARCO REAL ESTATE

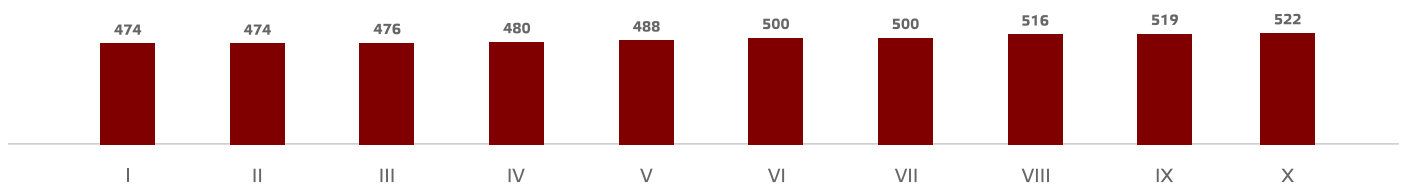
Dzīvokļu tirgus Rīgas apkārtnē

Ogre. 2016. gada oktobrī Ogres sērijveida dzīvokļu cenas palielinājās par 0,4 %. Dzīvokļu vidējā cena palielinājās līdz 475 EUR/m². 2016. gadā dzīvokļu cenas kopumā pieauga par 7,1 %, kas bija nedaudz lielāks rādītājs, nekā novērots Rīgas lielākajos mikrorajonos. Oktobrī cenas galvenokārt palielinājās trīsistabu un četrīstabu dzīvokļiem.

Kauguri, Jūrmala. 2016. gada oktobrī sērijveida dzīvokļu cenas Kauguros palielinājās par 1 %. Dzīvokļu viena kvadrātmetra vidējā cena pieauga līdz 470 EUR/m². 2016. gadā dzīvokļu cenas kopumā palielinājās jau par 12,4 %. Visa gada garumā Kauguros ik mēnesi tika novērots stabils dzīvokļu cenu pieaugums, turklāt tas gandrīz divreiz pārsniedza cenu pieaugumu Rīgas mikrorajonos.

Salaspils. 2016. gada oktobrī Salaspilī dzīvokļu cenas palielinājās par 0,6 %. Sērijveida dzīvokļu vidējā cena pieauga līdz 522 EUR/m². Kopš 2016. gada sākuma sērijveida dzīvokļu cenas Salaspilī kopumā palielinājās par 10,8 %, un tās, līdzīgi kā Rīgas mikrorajonos, turpināja pieaugt. Novērots, ka oktobrī Salaspilī sērijveida dzīvokļu piedāvājumu bija salīdzinoši maz.

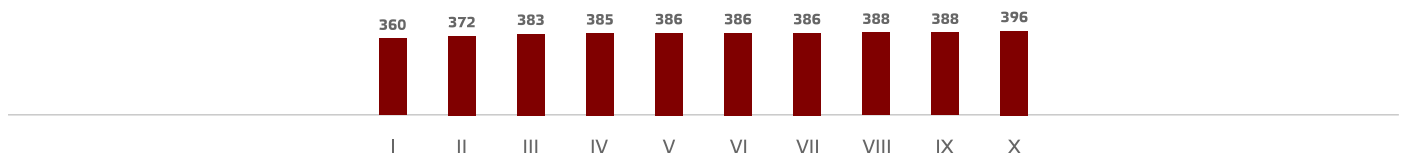
Salaspils sērijveida dzīvokļu vidējās cenas dinamika 2016. gadā, EUR/m²



Avots: ARCO REAL ESTATE

Jelgava. 2016. gada oktobrī Jelgavas dzīvokļu cenas atsāka palielināties, proti, mēneša laikā tās pieauga par 2,1 %. Sērijveida dzīvokļu vidējā cena oktobrī pakāpās 396 EUR/m² pozīcijā. Kopš 2016. gada sākuma Jelgavā sērijveida dzīvokļu cenas pieauga par 8,4 %.

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

