

**TIRGUS PĀRSKATS**

# **Sērijveida dzīvokļi | NOVEMBRIS**



**RĪGA  
2015**

ISO 9001  
BUREAU VERITAS  
Certification  
N° LVRIG86613A

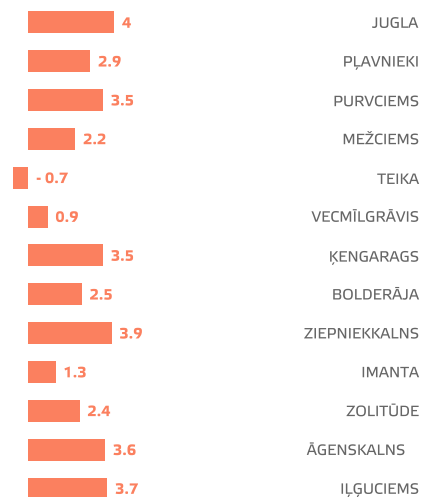
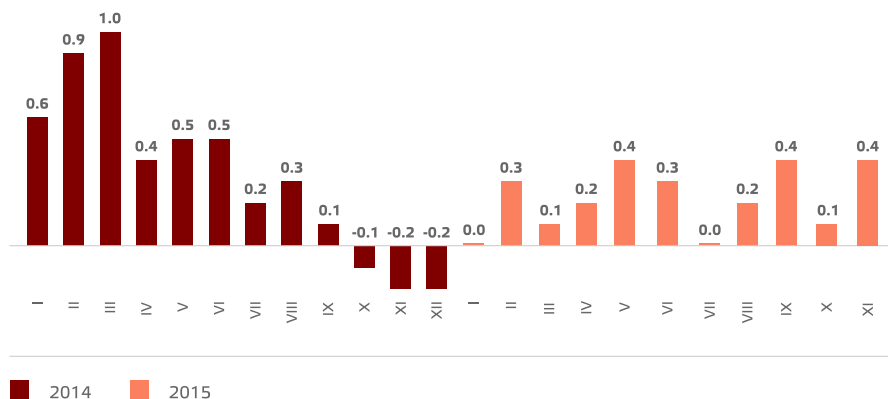


## Sērijveida dzīvokļi, 2015. gada 1. decembris

2015. gada novembrī Rīgas mikrorajonos sērijveida dzīvokļu cenas palielinājās par 0,4 %. Sērijveida dzīvokļu vidējā cena novembrī pieauga līdz 653 EUR/m<sup>2</sup>. Kopš 2015. gada sākuma sērijveida dzīvokļu cenas kopumā palielinājās par 2,6 %, savukārt gada laikā kopš pagājušā gada novembra sērijveida dzīvokļu cenas pieauga par 2,4 %.

### Cenu izmaiņas lielākajos mikrorajonos kopš 2015. gada 1. janvāra, %

### Sērijveida dzīvokļu cenu izmaiņas kopš 2014. gada sākuma, %



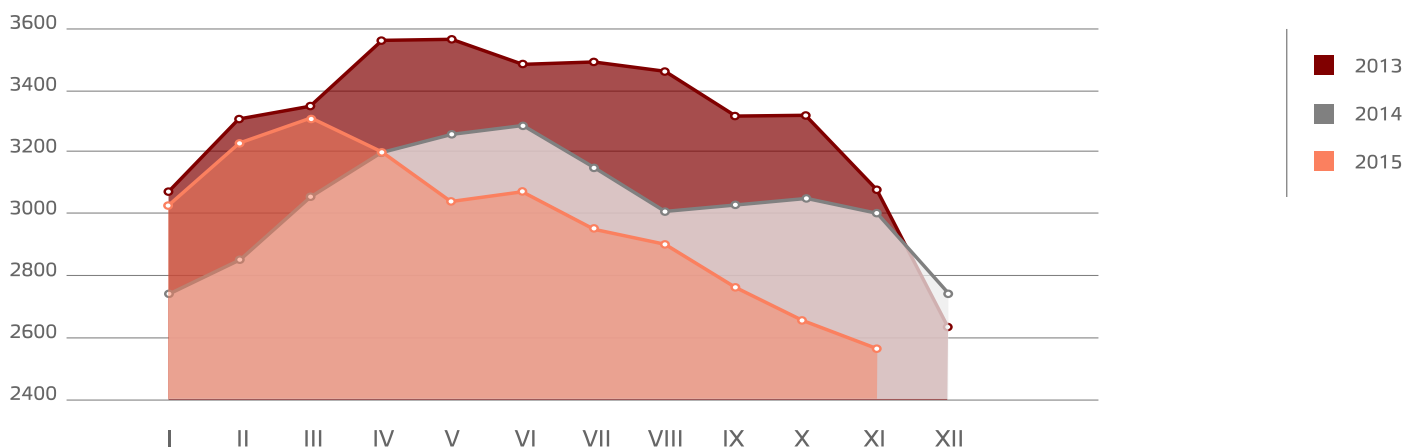
Avots: ARCO REAL ESTATE

Avots: ARCO REAL ESTATE

2015. gada novembrī konstatēts viens no lielākajiem cenu pieaugumiem šogad. Visbūtiskāk cenas mēneša laikā pieauga Teikā, kur viena kvadrātmetra vidējā cena pārsniedza 800 EUR. Dzīvokļu piedāvājums turpināja samazināties: saruka galvenokārt lēto piedāvājumu skaits. Novērots, ka daudzviet dzīvokļi tika piedāvāti par nesamērīgi augstām cenām, tas ir, krietni virs to tirgus vērtības. Likumsakarīgi, ka dzīvokļu cenām bija tendence pieaugt, ņemot vērā ierobežotu izvēles iespēju nepietiekoša piedāvājuma apstākļos.

Dzīvokļu piedāvājumu skaits novembrī turpināja samazināties: kopējais piedāvājumu skaits lielākajos mikrorajonos bija mazāks nekā 2013. un 2014. gada decembrī konstatētais, kad gada nogalei parasti raksturīgs salīdzinoši zems piedāvājuma līmenis. Arī pēdējā pusgada laikā piedāvājums kopumā bija ievērojami zemāks, nekā novērots abos iepriekšējos gados.

## Rīgas lielāko mikrorajonu piedāvājuma dinamika, 2013 - 2015



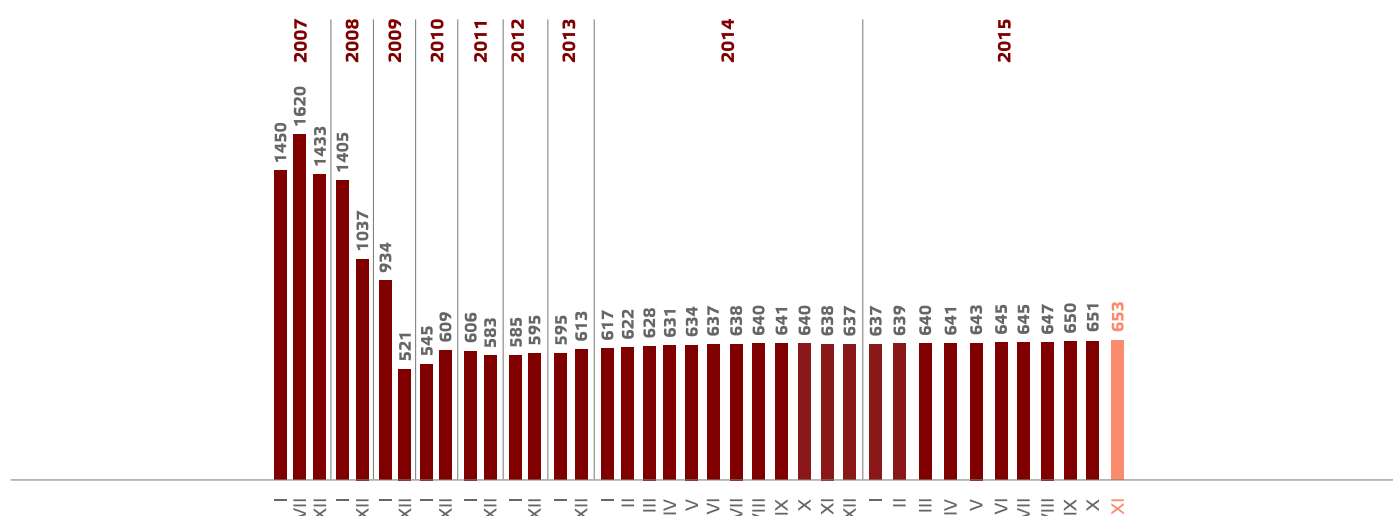
Avots: ARCO REAL ESTATE

Vislielākais dzīvokļu viena kvadrātmetra vidējās cenas pieaugums Rīgas mikrorajonos kopš 2015. gada sākuma novērots Juglā (+ 4 %), Ziepniekkalnā (+ 3,9 %) un Ilūciemā (+ 3,6 %). Arī citos lielākajos Rīgas mikrorajonos cenas šogad palielinājās. Vislēnāk dzīvokļu cenas kopš gada sākuma pieauga Teikā (+ 0,7 %) un Vecmīlgrāvī (+0,9 %).

2015. gada novembrī vidējā sērijveida dzīvokļu cena pieauga līdz 653 EUR/m<sup>2</sup>. Cenas vidēji bija par 59,7 % zemākas nekā 2007. gada 1. jūlijā, kad neremontēta sērijveida dzīvokļa vidējā cena bija sasniesusi visu laiku augstāko atzīmi - 1 620 EUR/m<sup>2</sup>.

- 2008. gadā Rīgas sērījveida dzīvokļu vidējās cenas kopumā samazinājās par vidēji 33,5 %.
- 2009. gada laikā vidējās cenas kopumā samazinājās vēl par 44,2 %.
- 2010. gada laikā cenas kopumā pieauga vidēji par 16,9 %.
- 2011. gadā sērījveida dzīvokļu cenas noslidēja par 4,3 %.
- 2012. gada laikā sērījveida dzīvokļu cenas pieauga par 2,1 %.
- 2013. gadā cenas pieauga par 3 %.
- 2014. gadā cenas turpināja pieaugt 3,9 % apmērā.
- 2015. gada pirmajā pusgadā dzīvokļu cenas palielinājās par 1,5 %.

### Lielāko Rīgas mikrorajonu sērijveida dzīvokļu vidējās cenas dinamika, EUR/m<sup>2</sup>



*Avots: ARCO REAL ESTATE*

2015. gada novembrī sērijveida dzīvokļu viena kvadrātmetra vidējā cena, vērtējot pēc istabu skaita, pieauga vienistabas (+ 0,6 %), divistabu (+ 0,5 %), trīsstabu (+ 0,2 %) un četrstabu (+ 0,5 %) mājokļiem.

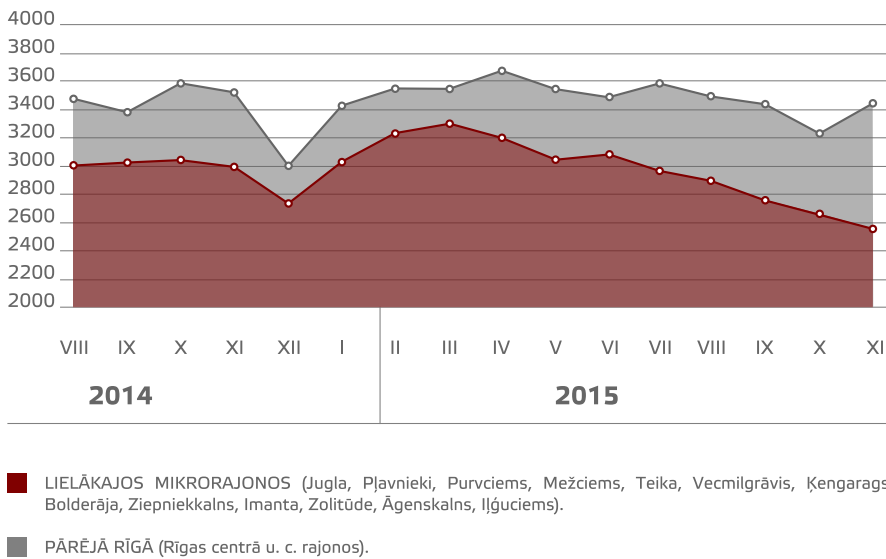
**Sērijveida dzīvokļu vidējās cenas Rīgas mikrorajonos dalījumā pēc istabu skaita, EUR/m<sup>2</sup>**

| 2013      |        |        |        |        |        |        | 2014   |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        | 2015   |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |
|-----------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 1 istabas | 650    | 651    | 652    | 654    | 655    | 664    | 666    | 671    | 681    | 689    | 692    | 697    | 701    | 699    | 703    | 704    | 702    | 702    | 703    | 698    | 700    | 702    | 703    | 708    | 708    | 710    | 712    | 718    | 718    | 722    |
| 2 istabu  | 612    | 614    | 616    | 619    | 618    | 623    | 625    | 628    | 631    | 638    | 641    | 645    | 649    | 650    | 652    | 654    | 651    | 647    | 644    | 644    | 645    | 647    | 650    | 652    | 656    | 656    | 659    | 663    | 664    | 667    |
| 3 istabu  | 578    | 579    | 582    | 583    | 583    | 587    | 588    | 592    | 596    | 600    | 602    | 604    | 609    | 610    | 611    | 612    | 613    | 611    | 607    | 609    | 612    | 614    | 615    | 616    | 617    | 618    | 619    | 621    | 621    | 622    |
| 4 istabu  | 562    | 563    | 564    | 567    | 568    | 571    | 573    | 577    | 581    | 586    | 588    | 590    | 592    | 594    | 594    | 592    | 594    | 595    | 593    | 596    | 597    | 596    | 597    | 598    | 598    | 596    | 596    | 598    | 599    | 602    |
|           | 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. | 01.11. | 01.12. |

Avots: ARCO REAL ESTATE

2015. gada novembrī dzīvokļu piedāvājums Rīgā kopumā palielinājās par 1,3 %. Piedāvājumu skaits *ARCO REAL ESTATE* analizētajos mikrorajonos samazinājās par 3,4 %. Salīdzinot ar pagājušā gada novembri, dzīvokļu piedāvājums saruka: kopējais dzīvokļu piedāvājumu skaits novembrī bija par 4,7 % augstāks, turpretī lielāko mikrorajonu dzīvokļu piedāvājums bija mazāks par 6 %.

## Dzīvokļu piedāvājuma dinamika Rīgā, 2014 - 2015



Avots: ARCO REAL ESTATE

Apkopojot dzīvokļu piedāvājumu skaitu Rīgas mikrorajonos, var secināt, ka vislielākais piedāvājumu skaits novembrī bija Purvciemā, Pļavniekos un Āgenskalnā. Savukārt vismazākais piedāvājumu skaits novērots Bolderājā un Vecmīlgrāvī.

Piedāvājumu skaits lielākajā daļā Rīgas mikrorajonu novembrī samazinājās. Vislielākais piedāvājuma samazinājums tika konstatēts Vecmīlgrāvī (- 21,1 %), turpretī būtiskākais dzīvokļu piedāvājuma pieaugums novembrī novērots Juglā (+ 7,9 %).

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

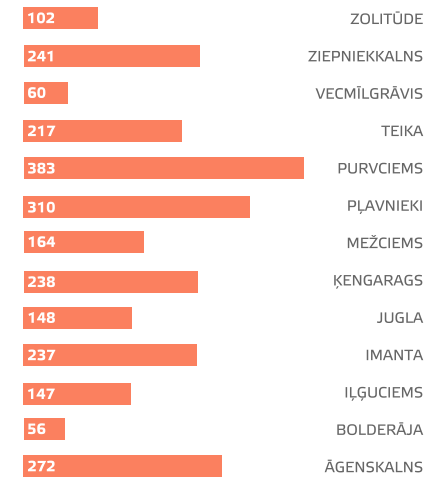
2015. gada novembrī sērijveida dzīvokļu cenas lielākajā daļā Rīgas mikrorajonu palielinājās. Lielākais dzīvokļu cenu pieaugums novērots Teikā (+ 1,5 %). Neviens no mikrorajoniem netika konstatēta cenu lejupslīde.

## Sērijveida dzīvokļu vidējo cenu izmaiņas Rīgas mikrorajonos, %

|               | Vidējā 1 m <sup>2</sup> cena<br>01.12.2015. | Vidējā 1 m <sup>2</sup> cena<br>01.11.2015. | Izmaiņas, % |
|---------------|---------------------------------------------|---------------------------------------------|-------------|
| Jugla         | <b>664</b>                                  | 657                                         | 1.1 ↑       |
| Pļavnieki     | <b>683</b>                                  | 680                                         | 0.5 ↑       |
| Purvciems     | <b>706</b>                                  | 700                                         | 0 ➡         |
| Mežciems      | <b>677</b>                                  | 675                                         | 0.3 ↑       |
| Teika         | <b>804</b>                                  | 792                                         | 1.5 ↑       |
| Vecmīlgrāvis  | <b>536</b>                                  | 536                                         | 0 ➡         |
| Ķengarags     | <b>615</b>                                  | 614                                         | 0.2 ↑       |
| Bolderāja     | <b>465</b>                                  | 465                                         | 0 ➡         |
| Ziepniekkalns | <b>668</b>                                  | 667                                         | 0.2 ↑       |
| Imanta        | <b>684</b>                                  | 684                                         | 0 ➡         |
| Zolitūde      | <b>714</b>                                  | 714                                         | 0 ➡         |
| Āgenskalns    | <b>701</b>                                  | 699                                         | 0.3 ↑       |
| Ilģuciems     | <b>631</b>                                  | 628                                         | 0.6 ↑       |

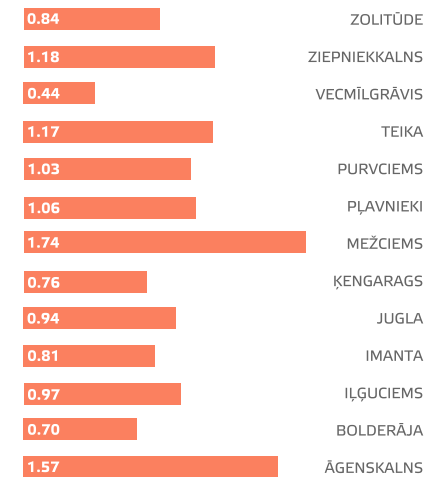
Avots: ARCO REAL ESTATE

## Dzīvokļu piedāvājumu skaits Rīgā 2015. gada novembrī



Avots: ARCO REAL ESTATE

## Dzīvokļu piedāvājums proporcionāli mikrorajonu lielumam Rīgā 2015. 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.

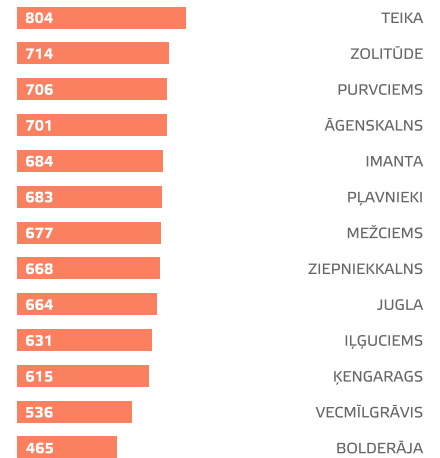
Avots: ARCO REAL ESTATE

Šī gada novembrī sērijveida dzīvokļu cenas, salīdzinot ar 2012. gada sākumu, bija augstākas par 12,1 %. Savukārt kopš 2013. gada sākuma cenas pieauga par 9,8 %. 2015. gada novembrī sērijveida dzīvokļu cenas Rīgas mikrorajonos bija par 6,6 % augstākas nekā pērnā gada sākumā. Šogad cenas palielinājās par 2,6 %.

### Sērijveida dzīvokļu vidējās cenas Rīgas mikrorajonos 2015. gada 1. decembrī, EUR/m<sup>2</sup>

### Sērijveida dzīvokļu vidējās cenas mikrorajonos, EUR/m<sup>2</sup>

|               | 01.01.2012. | 01.01.2013. | 01.01.2014. | 01.01.2015. | 01.12.2015. |
|---------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Bolderāja     | 477         | 473         | 450         | 454         | <b>465</b>  |
| Vecmīlgrāvis  | 508         | 514         | 524         | 531         | <b>536</b>  |
| Ķengarags     | 510         | 518         | 543         | 594         | <b>615</b>  |
| Iļģuciems     | 566         | 570         | 586         | 609         | <b>631</b>  |
| Ziepniekkalns | 602         | 613         | 626         | 643         | <b>664</b>  |
| Jugla         | 556         | 583         | 610         | 639         | <b>668</b>  |
| Plāvieki      | 603         | 622         | 651         | 664         | <b>677</b>  |
| Imanta        | 592         | 605         | 633         | 676         | <b>683</b>  |
| Mežciems      | 612         | 624         | 637         | 662         | <b>684</b>  |
| Purviems      | 615         | 633         | 662         | 682         | <b>701</b>  |
| Āgenskalns    | 606         | 623         | 644         | 677         | <b>706</b>  |
| Zolitūde      | 640         | 644         | 663         | 697         | <b>714</b>  |
| Teika         | 728         | 757         | 787         | 798         | <b>804</b>  |



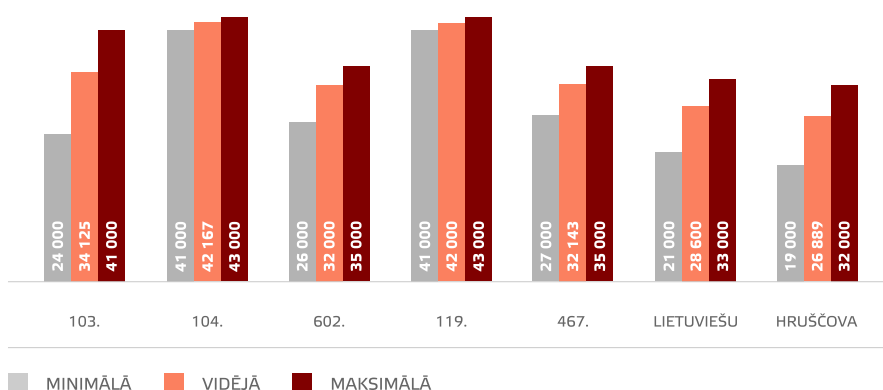
Avots: ARCO REAL ESTATE

Avots: ARCO REAL ESTATE

Augstākās sērijveida dzīvokļu cenas 2015. gada novembrī saglabājās Teikā, kur viena kvadrātmetra vidējā cena pieauga līdz 804 EUR/m<sup>2</sup> pozīcijai. Viszemākā viena kvadrātmetra vidējā cena novembrī saglabājās Bolderājā, kur tā nemainīgi palika 465 EUR/m<sup>2</sup> pozīcijā.

2015. gada novembrī visdārgākie dzīvokļi saglabājās 119. un 104. sērijas mājās, kur cenas divstābu dzīvokļiem apmierinošā stāvoklī svārstījās no 41 000 līdz 43 000 EUR atkarībā no atrašanās vietas. Savukārt vislētākās bija lietuviešu projekta mājas, kur divstābu dzīvokļu cenu amplitūda bija no 21 000 līdz 33 000 EUR, un Hruščova laika mājas, kur cenas divstābu dzīvokļiem svārstījās no 19 000 līdz 32 000 EUR atkarībā no mikrorajona.

### Sērijveida dzīvokļu cenas Rīgas mikrorajonos dalījumā pa sērijām 2015. gada novembrī (divstābu dzīvokļiem), EUR



Avots: ARCO REAL ESTATE

## Dzīvokļu tirgus Rīgas apkārtņē

### Ogre

2015. gada novembrī sērijveida dzīvokļu cenas Ogrē palielinājās par 0,6 %. Vidējā cena pakāpusies līdz 433 EUR/m<sup>2</sup> pozīcijai. 2015. gada laikā cenas kopumā pieauga par 2,2 %. Kopš 2014. gada novembra dzīvokļu cenas gada laikā palielinājās vien par 0,9 %.

### Kauguri, Jūrmala

Jūrmalas mikrorajonā šī gada novembrī sērijveida dzīvokļu cenas saglabājās bez izmaiņām. Dzīvokļu viena kvadrātmetra vidējā cena - 418 EUR/m<sup>2</sup> apmērā. Lai gan Kauguros pēdējos trīs mēnešos netika novērotas jebkādas cenu izmaiņas, dzīvokļu cenas šajā mikrorajonā šogad kopumā pieauga par 5,4 %.

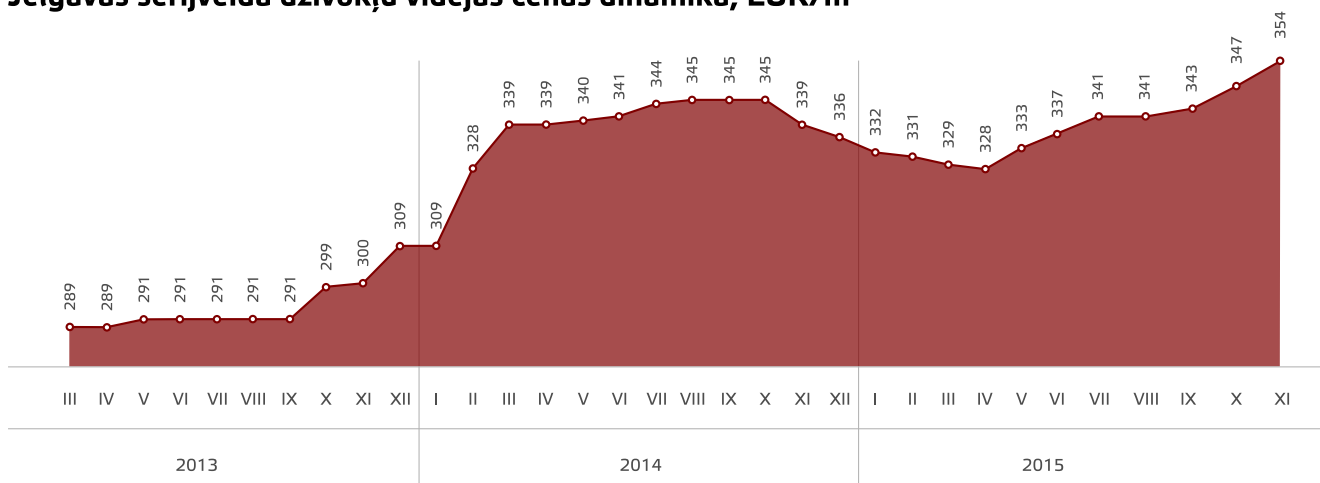
### Salaspils

2015. gada novembrī Salaspilī dzīvokļu cenas palielinājās par 0,3 %. Sērijveida dzīvokļu vidējā cena novembrī palielinājās līdz 471 EUR/m<sup>2</sup>. Gada laikā sērijveida dzīvokļu cenas Salaspilī kopumā pieauga par 0,2 %. Dzīvokļu cenas novembrī bija identiskas 2013. gada aprīlī konstatētajām.

### Jelgava

Jelgavā 2015. gada novembrī cenas palielinājās par 1,8 %. Sērijveida dzīvokļu vidējā cena novembrī pieauga līdz 354 EUR/m<sup>2</sup>. Kopš 2014. gada novembra Jelgavā sērijveida dzīvokļu cenas gada laikā pieauga par 4,4 %, savukārt šogad dzīvokļu cenas Jelgavā palielinājās par 3,9 %.

### Jelgavas sērijveida dzīvokļu vidējās cenas dinamika, EUR/m<sup>2</sup>



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

