

TIRGUS PĀRSKATS

# Sērijveida dzīvokļi | NOVEMBRIS



RĪGA  
2016

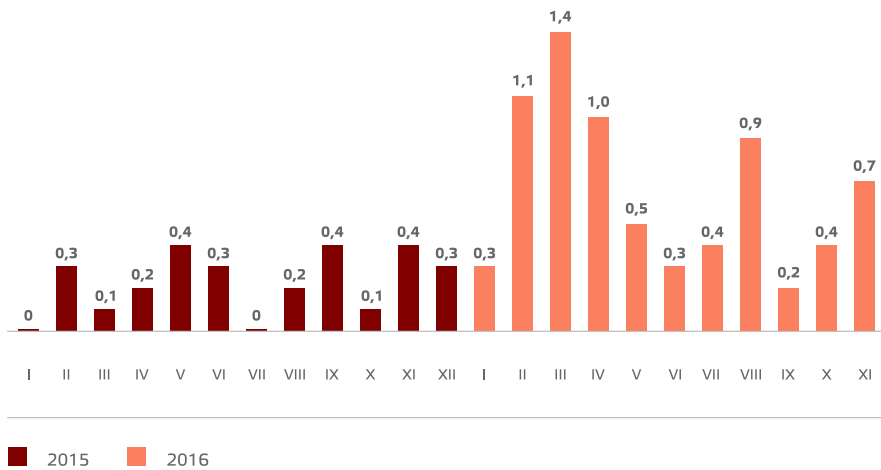


LATVIJAS  
ĪPAŠUMU  
VĒRTĒTĀJU  
ASOCIĀCIJA

## Sērijveida dzīvokļi, 2016. gada 1. decembris

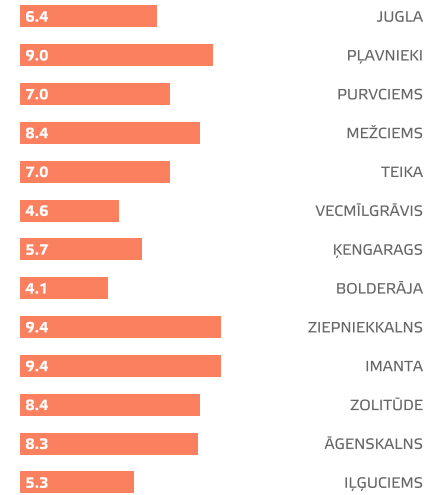
2016. gada novembrī Rīgas mikrorajonos sērijveida dzīvokļu cenas palielinājās par 0,7 %. Sērijveida dzīvokļu vidējā cena novembrī pieauga līdz 703 EUR/m<sup>2</sup>. Kopš 2016. gada sākuma sērijveida dzīvokļu cenas kopumā palielinājās par 7,3 %.

### Sērijveida dzīvokļu cenu izmaiņas kopš 2015. gada sākuma, %



Avots: ARCO REAL ESTATE

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



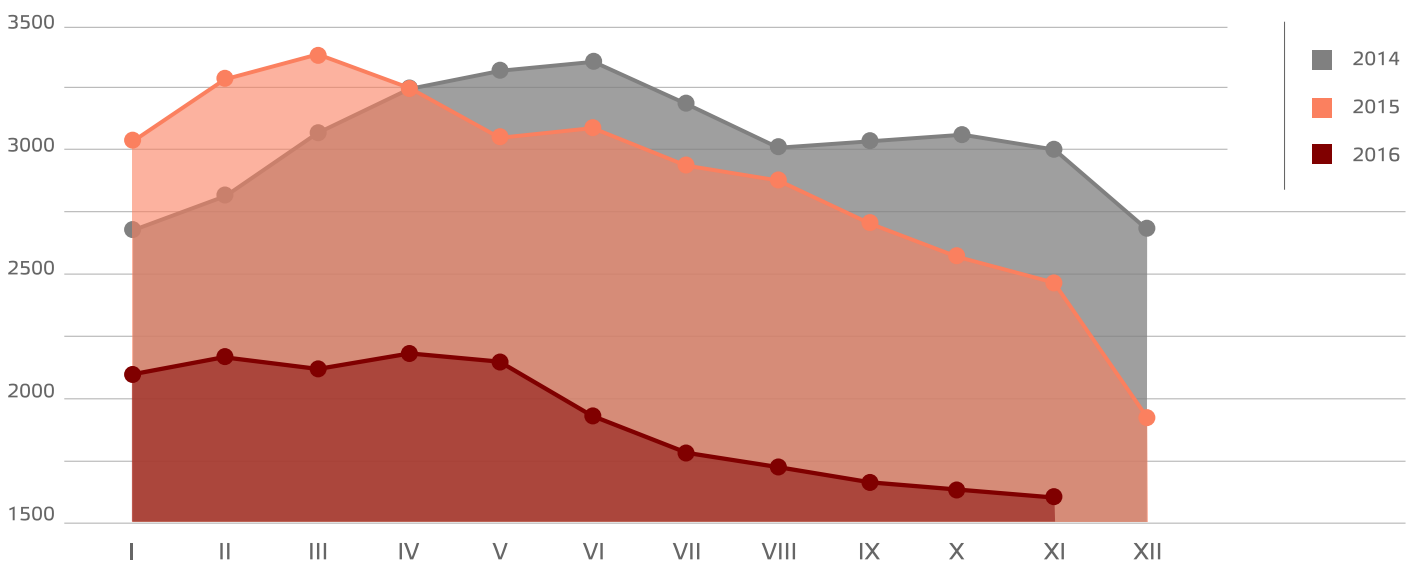
Avots: ARCO REAL ESTATE

2016. gada novembrī sērijveida dzīvokļu vidējā cena pārsniedza 700 EUR/m<sup>2</sup> atzīmi. Cenu pieauguma pamatā joprojām bija zems piedāvājuma līmenis, kas novembrī bija par trešdaļu zemāks nekā pirms gada šajā pašā periodā. Dzīvokļu piedāvājumam joprojām bija lejupslidoša tendence.

Vairākos populārākajos Rīgas mikrorajonos cenas šogad palielinājās jau par vairāk nekā 9 %, un neremontētu dzīvokļu vidējās cenas dārgākajos mikrorajonos atradās robežās no 700 līdz 800 EUR/m<sup>2</sup>. Salīdzinoši lēnāk cenas šogad pieauga lētākajos mikrorajonos - Vecmīlgrāvī, Bolderājā un Ķengaragā, kur cenu pieaugums bija 4 - 6 % robežās.

Dzīvokļu viena kvadrātmetra vidējās cenas lielākais pieaugums Rīgas mikrorajonos kopš 2016. gada sākuma novērots Ziepniekkalnā un Imantā (+ 9,4 %), kas ir vieni no populārākajām un dārgākajām Rīgas apkaimēm. Arī citos Rīgas lielākajos mikrorajonos cenas šogad palielinājās. Vislēnāk dzīvokļu cenas kopš gada sākuma pieauga Bolderājā (+ 4,1 %) un Vecmīlgrāvī (+ 4,6 %).

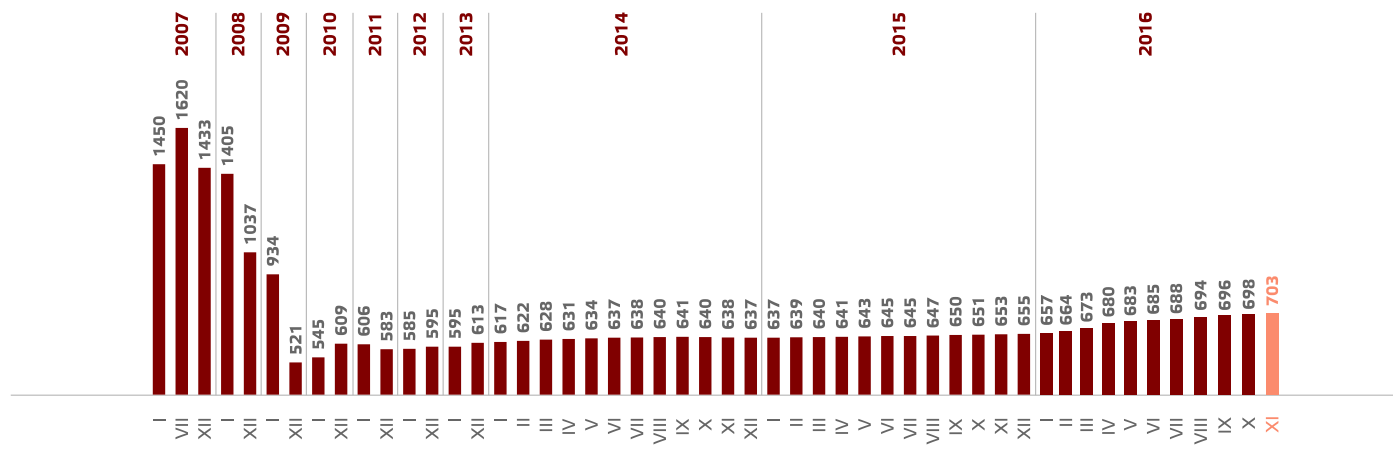
## Rīgas lielāko mikrorajonu dzīvokļu piedāvājuma dinamika, 2014 - 2016



Avots: ARCO REAL ESTATE

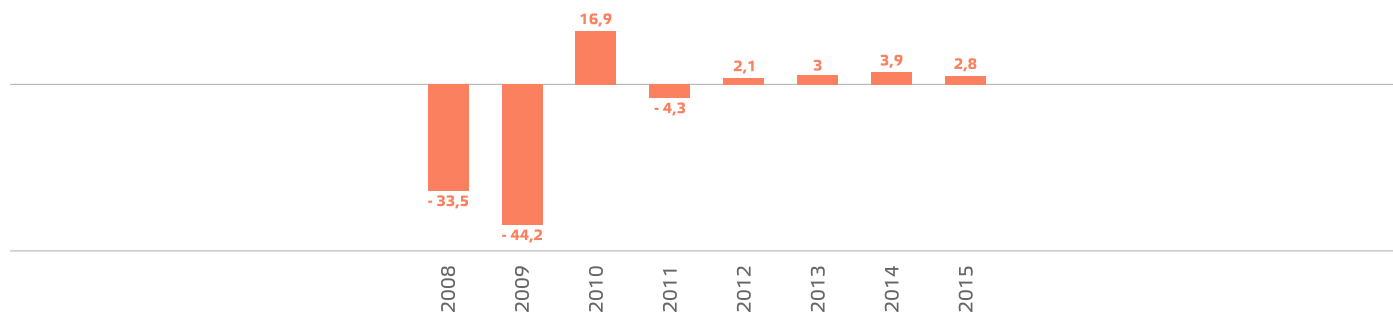
2016. gada novembrī sērijveida dzīvokļu vidējā cena pieauga līdz 703 EUR/m<sup>2</sup>. Cenas vidēji bija par 56,6 % zemākas nekā 2007. gada 1. jūlijā, kad neremontēta sērijveida dzīvokļa vidējā cena bija sasniegusi visu laiku augstāko atzīmi - 1 620 EUR/m<sup>2</sup>.

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



Avots: ARCO REAL ESTATE

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



Avots: ARCO REAL ESTATE

2016. gada novembrī cenas, vērtējot pēc istabu skaita, pieauga 1 - 4 istabu dzīvokļiem. Sērijveida dzīvokļu viena kvadrātmetra vidējā cena pieauga vienistabas (+ 0,5 %), divistabu (+ 0,8 %), trīsstabu (+ 0,2 %) un četrstabu (+ 1,1 %) dzīvokļiem.

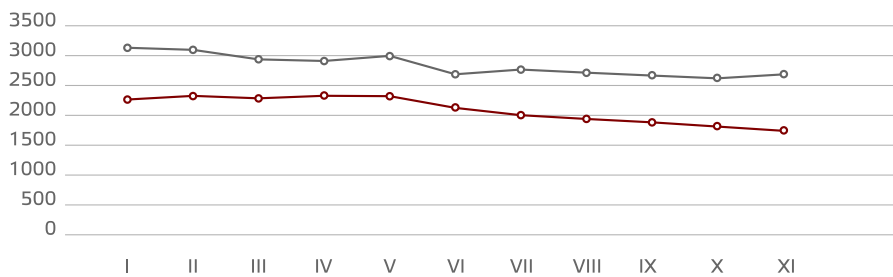
### Sērijveida dzīvokļu vidējās cenas Rīgas mikrorajonos dalījumā pēc istabu skaita, EUR/m<sup>2</sup>

	2014				2015								2016															
<b>1 istabas</b>	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	775
<b>2 istabu</b>	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	721
<b>3 istabu</b>	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	667
<b>4 istabu</b>	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	649
	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

2016. gada novembrī dzīvokļu piedāvājums Rīgā, salīdzinot ar iepriekšējo mēnesi, kopumā faktiski saglabājās nemainīgs (- 0,1 %). Piedāvājumu skaits ARCO REAL ESTATE analizētajos Rīgas mikrorajonos jau septīto mēnesi pēc kārtas samazinājās: novembrī konstatēts, ka piedāvājumu skaits saruka par 4,5 %. Salīdzinot ar pērnā gada novembri, dzīvokļu piedāvājums joprojām bija ievērojami zemāks: kopējais dzīvokļu piedāvājumu skaits bija mazāks par 26,3 %, bet lielāko mikrorajonu dzīvokļu piedāvājums bija mazāks par 32,5 %.

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

Pagājušajā mēnesī Rīgas mikrorajonu lielākajā daļā piedāvājumu skaits samazinājās. Novembrī dzīvokļu piedāvājums visbūtiskāk samazinājās Juglā (- 17,5 %), turpretī visvairāk piedāvājumu skaits pieauga Bolderājā (+ 14,8 %).

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

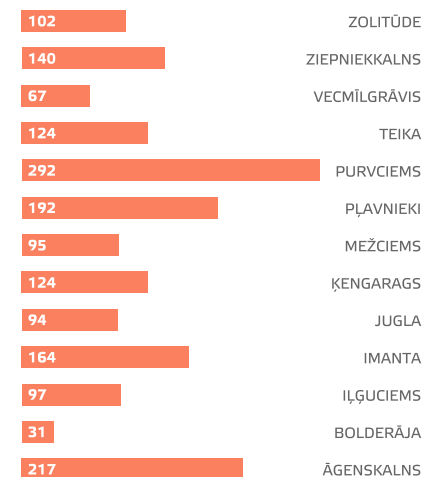
2016. gada novembrī visos lielākajos Rīgas mikrorajonos bija vērojams sērijveida dzīvokļu cenu pieaugums. Cenas palielinājās no 0,1 līdz 1,5 %. Lielākais cenu pieaugums konstatēts Imantā, kur dzīvokļu cenas mēneša laikā pieauga par 1,5 %. Vismazākās cenu izmaiņas novembrī novērotas Vecmīlgrāvī, kur cenas palielinājās vien par 0,1%.

## Sērijveida dzīvokļu vidējo cenu izmaiņas Rīgas mikrorajonos, %

	Vidējā 1 m <sup>2</sup> cena 01.12.2016.	Vidējā 1 m <sup>2</sup> cena 01.11.2016.	Izmaiņas, %
Jugla	<b>707</b>	702	0.7 ↑
Pļavnieki	<b>747</b>	743	0.6 ↑
Purvciems	<b>757</b>	755	0.2 ↑
Mežciems	<b>734</b>	730	0.5 ↑
Teika	<b>863</b>	859	0.5 ↑
Vecmīlgrāvis	<b>561</b>	560	0.1 ↑
Ķengarags	<b>650</b>	645	0.8 ↑
Bolderāja	<b>486</b>	484	0.4 ↑
Ziepniekkalns	<b>734</b>	730	0.5 ↑
Imanta	<b>753</b>	742	1.5 ↑
Zolitūde	<b>774</b>	771	0.4 ↑
Āgenskalns	<b>764</b>	760	0.5 ↑
Ilģuciems	<b>666</b>	658	1.3 ↑

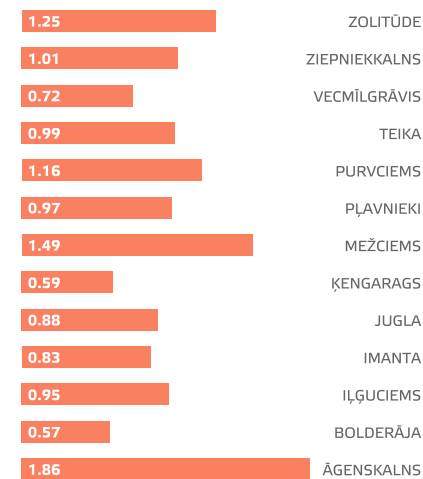
Avots: ARCO REAL ESTATE

## Dzīvokļu piedāvājumu skaits Rīgā 2016. gada novembrī



Avots: ARCO REAL ESTATE

## Dzīvokļu piedāvājums proporci- onāli mikrorajonu lielumam Rīgā 2016. gada novembrī



\* 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.

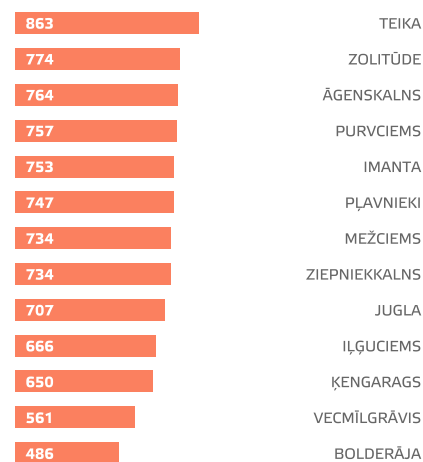
Avots: ARCO REAL ESTATE

2016. gada novembrī sērijveida dzīvokļu cenas, salīdzinot ar 2014. gada sākumu, bija augstākas par 14,7 %. Savukārt kopš 2015. gada sākuma cenas palielinājās par 10,4 %. 2016. gada laikā cenas pieauga par 7,3 %.

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

	01.01.2013.	01.01.2014.	01.01.2015.	01.01.2016.	01.11.2016.
Bolderāja	473	450	454	467	<b>486</b>
Vecmīlgrāvis	514	524	531	536	<b>561</b>
Ķengarags	518	543	594	615	<b>650</b>
Iļģuciems	570	586	609	633	<b>666</b>
Jugla	583	610	639	664	<b>707</b>
Ziepniekkalns	613	626	643	671	<b>734</b>
Mežciems	624	637	662	677	<b>734</b>
Pļavnieki	622	651	664	685	<b>747</b>
Imanta	605	633	676	688	<b>753</b>
Purvciems	633	662	682	707	<b>757</b>
Āgenskalns	623	644	677	705	<b>764</b>
Zolitūde	644	663	697	714	<b>774</b>
Teika	757	787	798	806	<b>863</b>

### Sērijveida dzīvokļu vidējās cenas Rīgas mikrorajonos 2016. gada 1. novembrī, EUR/m<sup>2</sup>



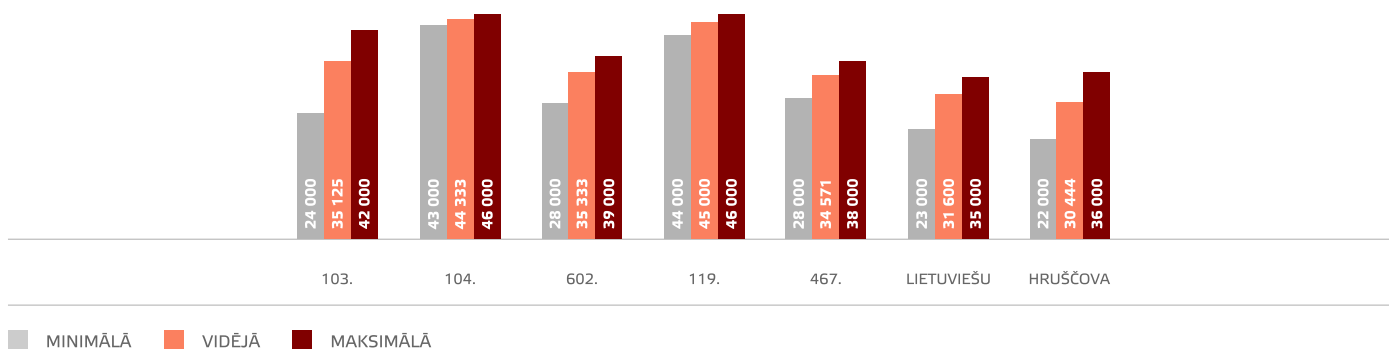
Avots: ARCO REAL ESTATE

Avots: ARCO REAL ESTATE

Sērijveida dzīvokļu augstākās cenas 2016. gada novembrī saglabājās Teikā, kur viena kvadrātmetra vidējā cena pieauga līdz 863 EUR/m<sup>2</sup> pozīcijai. Viszemākā viena kvadrātmetra vidējā cena novembrī saglabājās Bolderājā, kur tā pakāpās līdz 486 EUR/m<sup>2</sup> pozīcijai.

2016. gada novembrī 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 22 000 līdz 36 000 EUR atkarībā no mikrorajona.

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



Avots: ARCO REAL ESTATE

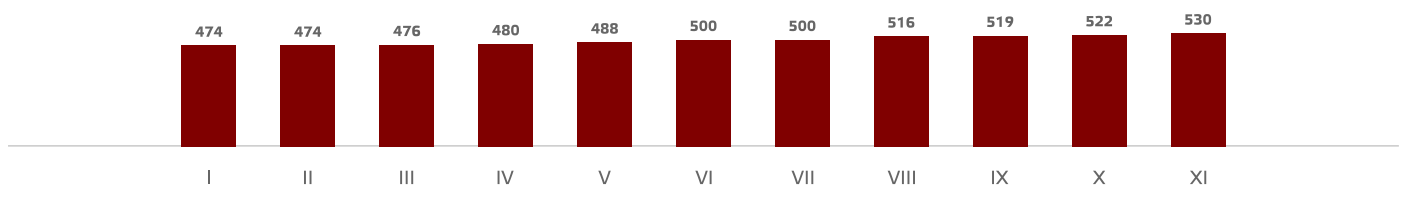
## Dzīvokļu tirgus Rīgas apkārtnē

**Ogre.** 2016. gada novembrī Ogres sērijveida dzīvokļu cenas palielinājās par 0,4 %. Dzīvokļu vidējā cena palielinājās līdz 477 EUR/m<sup>2</sup>. 2016. gadā dzīvokļu cenas kopumā pieauga par 7,5 %, kas bija līdzīgs rādītājs Rīgas lielākajos mikrorajonos novērotajam. Novembrī cenas palielinājās vienīgi trīsistabu dzīvokļiem.

**Kauguri, Jūrmala.** Kauguros 2016. gada novembrī sērijveida dzīvokļu cenas nemainījās. Dzīvokļu viena kvadrātmetra vidējā cena saglabājās 470 EUR/m<sup>2</sup>. 2016. gadā dzīvokļu cenas kopumā palielinājās par 12,4 %. Kauguros visa gada garumā ik mēnesi bija vērojams stabils dzīvokļu cenu pieaugums, tomēr novembrī tas neturpinājās.

**Salaspils.** 2016. gada novembrī Salaspilī dzīvokļu cenas palielinājās par 1,5 %. Sērijveida dzīvokļu vidējā cena pieauga līdz 530 EUR/m<sup>2</sup>. Kopš 2016. gada sākuma sērijveida dzīvokļu cenas Salaspilī kopumā palielinājās par 12,4 %, un cenas, līdzīgi kā Rīgas mikrorajonos, turpina pieaugt. Nelielais dzīvokļu piedāvājums Salaspilī ir iemesls cenu pieaugumam arī turpmāk.

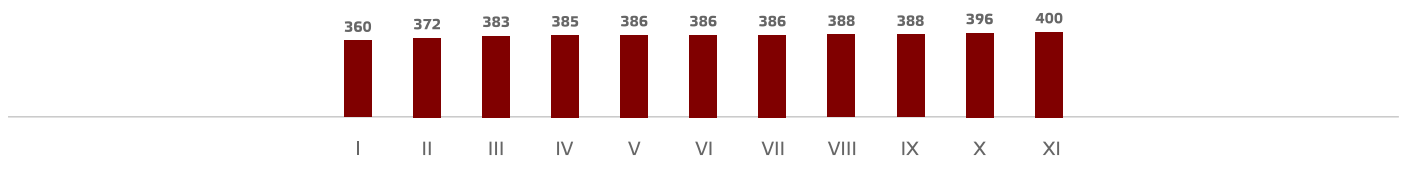
### Salaspils sērijveida dzīvokļu vidējās cenas dinamika 2016. gadā, EUR/m<sup>2</sup>



Avots: ARCO REAL ESTATE

**Jelgava.** 2016. gada novembrī Jelgavas dzīvokļu cenas turpināja pieaugt: mēneša laikā cenas palielinājās par 1,1 %. Sērijveida dzīvokļu vidējā cena novembrī sasniedza 400 EUR/m<sup>2</sup>. Kopš 2016. gada sākuma Jelgavā sērijveida dzīvokļu cenas pieauga par 9,6 %.

### Jelgavas sērijveida dzīvokļu vidējās cenas dinamika 2016. gadā, 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 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

