TIRGUS PĀRSKATS

Sērijveida dzīvokļi | NOVEMBRIS

RĪGA
2017

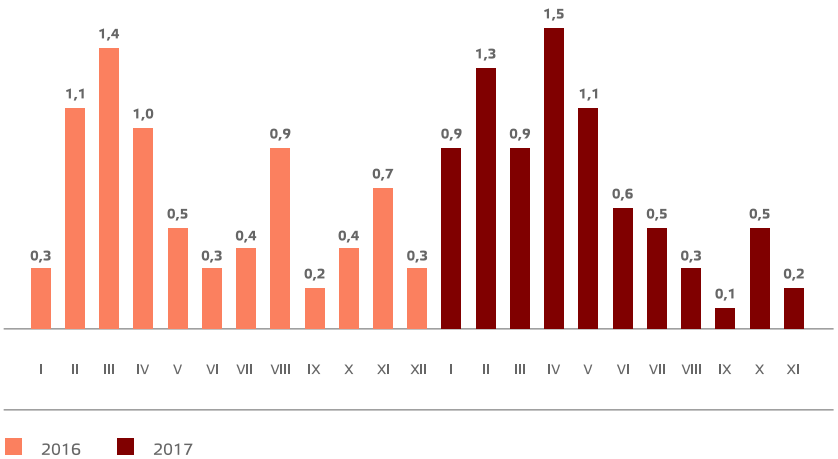
LANĪDA

LATVIJAS ĪPAŠUMU VĒRTĒTĀJU ASOCIĀCIJA

Sērijveida dzīvokļi, 2017. gada 1. decembris

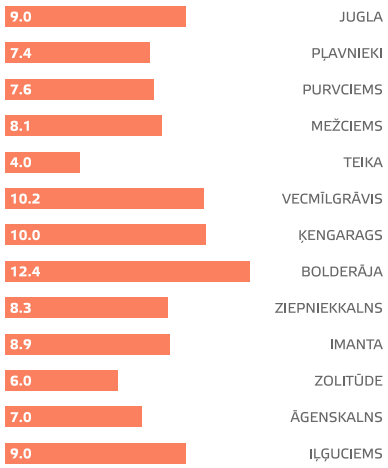
2017. gada novembrī Rīgas mikrorajonos sērijveida dzīvokļu cenas palielinājās par 0,2 %. Sērijveida dzīvokļu vidējā cena novembrī pieauga līdz 762 EUR/m^2. Kopš 2017. gada sākuma sērijveida dzīvokļu cenas kopumā palielinājās par 8,1 %.

Sērijveida dzīvokļu cenu izmaiņas kopš 2016. gada sākuma, %



Avots: ARCO REAL ESTATE

Cenu izmaiņas Rīgas lielākajos mikrorajonos kopš 2017. gada 1. janvāra, %

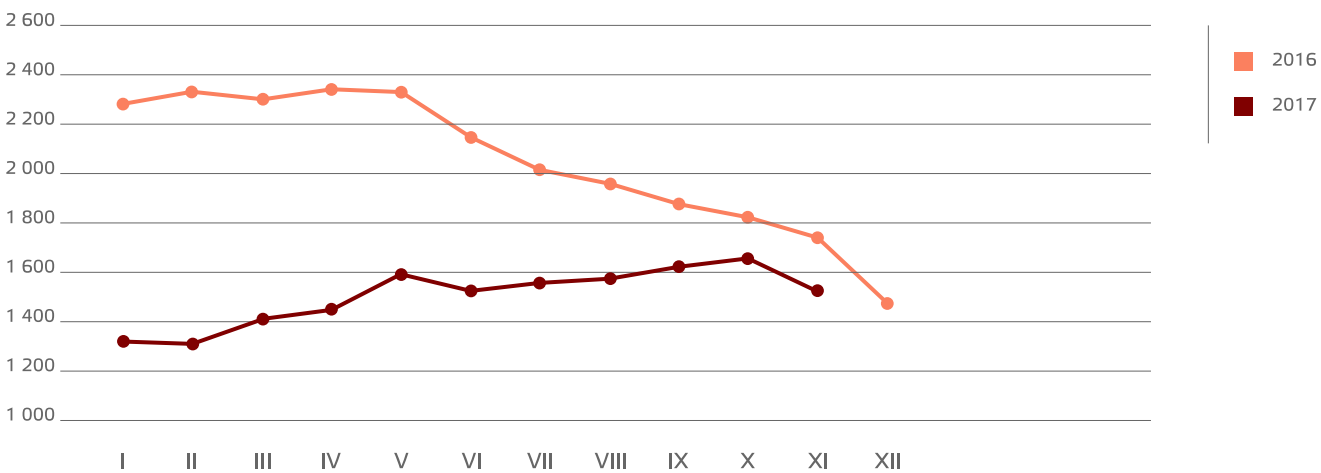


Avots: ARCO REAL ESTATE

Rīgas lielākajos mikrorajonos dzīvokļu cenas pieauga arī novembrī, tomēr pieaugums vērtējams kā niecīgs. Šī nebūtiskā cenu palielināšanās novērota gandrīz visos Rīgas lielākajos mikrorajonos. Tuvojoties gadu mijai, arī citus gadus tirgus aktivitāte bija samazinājusies. Parasti gada nogalēs būtiskas cenu svārstības netiek novērotas un dzīvokļu cenas saglabājas stabilas.

Dzīvokļu piedāvājumam gada nogalēs ir tendence samazināties: arī novembrī, līdzīgi kā pērn, piedāvājumā tika konstatēta lejupslīde. Dzīvokļu piedāvājums kopumā novembrī samazinājās par 4 %, savukārt Rīgas centrālajā daļā piedāvājums pieauga par 10 %. Rīgas lielākajos mikrorajonos dzīvokļu piedāvājumu skaits jau atkal samazinājās – šoreiz par 8 %.

Rīgas lielāko mikrorajonu dzīvokļu piedāvājuma dinamika, 2016 - 2017



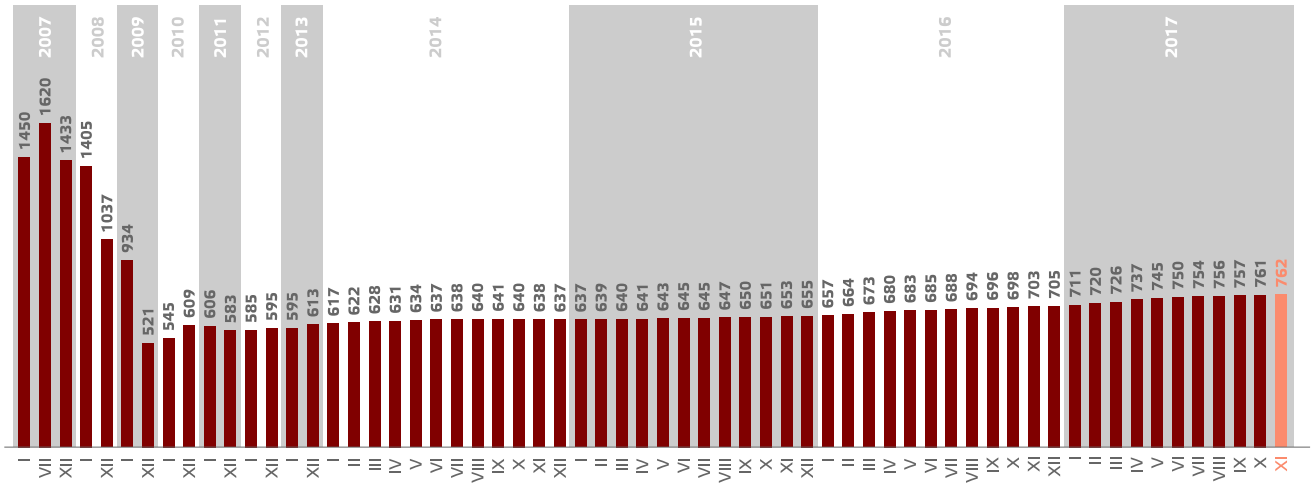
Avots: ARCO REAL ESTATE

Dzīvokļu viena kvadrātmetra vidējās cenas lielākais pieaugums Rīgas mikrorajonos kopš 2017. gada sākuma novērots Bolderājā (+ 12,4 %). Arī citos Rīgas lielākajos mikrorajonos cenas šogad palielinājās. Vislēnāk dzīvokļu cenas kopš gada sākuma pieauga Teikā (+ 4 %).

Citēšanas vai pārpublicēšanas gadījumā saskaņošana ar ARCO REAL ESTATE ir obligāta

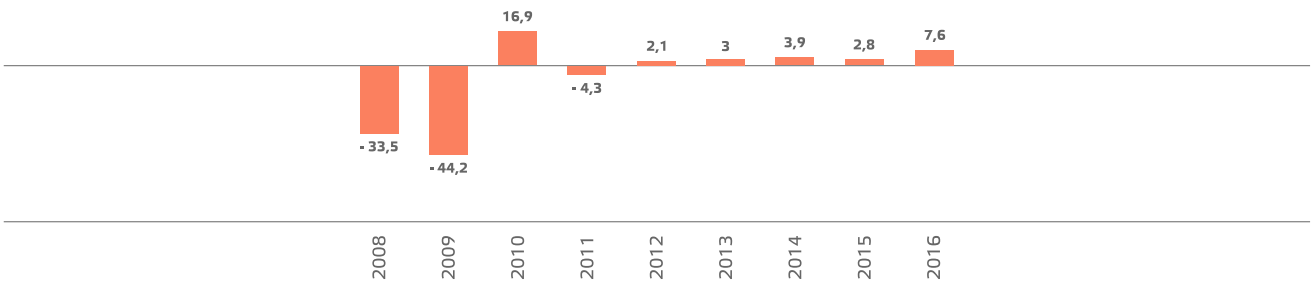
2017. gada novembrī sērijveida dzīvokļu vidējā cena pieauga līdz 766 EUR/m^2. Cenas vidēji bija par 52,9 % zemākas nekā 2007. gada 1. jūlijā, kad neremontēta sērijveida dzīvokļa vidējā cena bija sasniegusi visu laiku augstāko atzīmi – 1 620 EUR/m^2.

Rīgas lielāko mikrorajonu sērijveida dzīvokļu vidējās cenas dinamika, EUR/m^2



Avots: ARCO REAL ESTATE

Sērijveida dzīvokļu cenu izmaiņas no 2008. līdz 2016. gadam, %



Avots: ARCO REAL ESTATE

2017. gada novembrī sērijveida mājokļu cenas, vērtējot pēc istabu skaita, pieauga 1 – 4 istabu dzīvokļiem. Viena kvadrātmetra vidējā cena pieauga vienistabas (+ 0,1 %), divistabu (+ 0,3 %), trīsistabu (+ 0,3 %) un četristabu (+ 0,4 %) dzīvokļiem.

Sērijveida dzīvokļu vidējās cenas Rīgas mikrorajonos dalījumā pēc istabu skaita, EUR/m^2

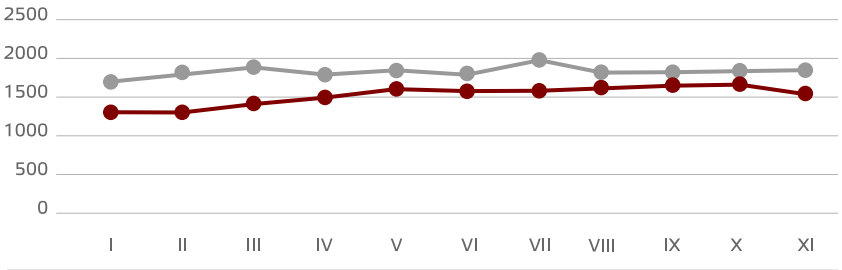
	2015			2016											2017											
1 istaba	718	718	722	722	728	738	744	752	754	755	757	765	768	771	775	779	784	795	799	811	819	821	829	830	831	836	837
2 istabas	663	664	667	667	673	681	693	699	702	704	706	711	712	715	721	723	731	740	748	761	767	770	773	774	775	778	780
3 istabas	621	621	622	622	626	631	641	647	651	653	656	661	662	666	667	668	674	683	689	701	710	715	717	719	720	723	725
4 istabas	598	599	602	602	603	607	614	620	626	630	632	641	641	642	649	649	655	663	669	674	684	693	697	702	703	705	708
	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

2017. gada novembrī dzīvokļu piedāvājums Rīgā kopumā, salīdzinot ar iepriekšējo mēnesi, nedaudz samazinājās – par 3,8 %. Piedāvājumu skaits ARCO REAL ESTATE analizētajos lielākajos Rīgas mikrorajonos novembrī arī samazinājās – par 7,9 %. Salīdzinot ar 2016. gada novembri, dzīvokļu piedāvājums joprojām bija ievērojami zemāks: kopējais dzīvokļu piedāvājumu skaits bija mazāks par 25 %, bet lielāko mikrorajonu dzīvokļu piedāvājums bija mazāks par 12 %.

Citēšanas vai pārpublicēšanas gadījumā saskaņošana ar ARCO REAL ESTATE ir obligāta

Dzīvokļu piedāvājuma dinamika Rīgā, 2017



LIELĀKAJOS MIKRORAJONOS (Jugla, Pļavnieki, Purvciems, Mežciems, Teika, Vecmilgrāvis, Ķengarags, Bolderāja, Ziepniekkalns, Imanta, Zolitūde, Āgenskalns, Iļģuciems).

PĀRĒJĀ RĪGĀ (Rīgas centrā u. c. rajonos).

Avots: ARCO REAL ESTATE

Apkopojot dzīvokļu piedāvājumu skaitu Rīgas mikrorajonos, redzams, ka vislielākais piedāvājumu skaits novembrī bija Purvciemā, Ķengaragā un Pļavniekos, savukārt vismazākais tas bija Bolderājā.

Pagājušajā mēnesī lielākajā no daļā Rīgas mikrorajoniem dzīvokļu piedāvājumu skaits samazinājās. Novembrī dzīvokļu piedāvājums visbūtiskāk samazinājās Ziepniekkalnā (- 20 %), turpretī dzīvokļu piedāvājums visvairāk palielinājās Teikā (+ 12 %).

Analizējot piedāvājuma skaitu proporcionāli mikrorajona lielumam, proti, pēc iedzīvotāju skaita, vislielākais piedāvājums novembrī joprojām konstatēts Āgenskalnā. Turpretī Bolderājā piedāvājumu skaits bija proporcionāli vismazākais.

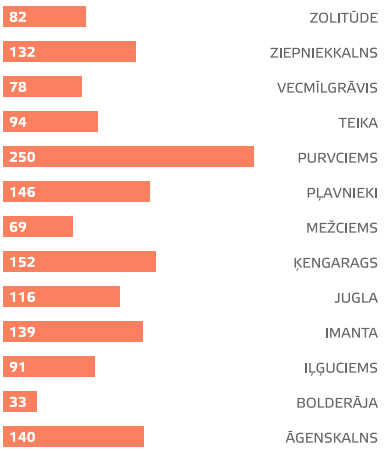
2017. gada novembrī gandrīz visu Rīgas lielāko mikrorajonu sērijveida dzīvokļu cenās bija vērojamas nelielas pozitīvas izmaiņas. Mikrorajonos cenas lielākoties palielinājās par 0,2 – 0,6 %. Lielākais cenu pieaugums konstatēts Imantā, kur dzīvokļu cenas mēneša laikā pieauga par 0,6 %. Savukārt jebkādas cenu izmaiņas netika novērotas Juglā, Ķengaragā un Iļģuciemā, kur tās saglabājās iepriekšējā mēneša līmenī.

Sērijveida dzīvokļu kvadrātmetra vidējās cenas izmaiņas Rīgas mikrorajonos, %

	Vidējā 1 m² cena 01.12.2017.	Vidējā 1 m² cena 01.11.2017.	Izmaiņas, %
Jugla	**770**	770	0.0
Pļavnieki	**802**	801	0.2
Purvciems	**816**	815	0.2
Mežciems	**796**	794	0.2
Teika	**899**	896	0.3
Vecmīlgrāvis	**618**	616	0.3
Ķengarags	**720**	720	0.0
Bolderāja	**547**	546	0.2
Ziepniekkalns	**797**	796	0.2
Imanta	**824**	819	0.6
Zolitūde	**821**	818	0.4
Āgenskalns	**819**	817	0.2
Iļģuciems	**732**	732	0.0

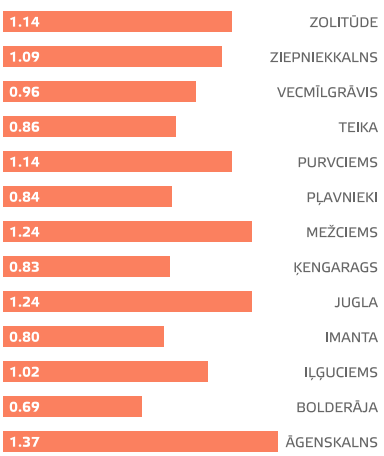
Avots: ARCO REAL ESTATE

Dzīvokļu piedāvājumu skaits Rīgā 2017. gada novembra beigās



Avots: ARCO REAL ESTATE

Dzīvokļu piedāvājums proporcionāli mikrorajonu lielumam Rīgā 2017. gada novembrī



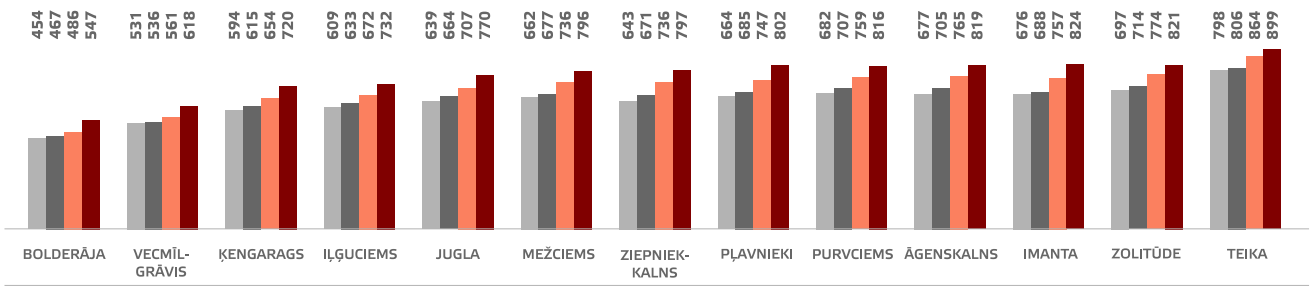
* Ja koeficients ir **lielāks par 1**, konkrētā mikrorajona dzīvokļu piedāvājuma attiecība pret iedzīvotāju skaitu ir lielāka.
Ja koeficients ir **mazāks par 1**, konkrētā mikrorajona dzīvokļu piedāvājuma attiecība pret iedzīvotāju skaitu ir mazāka.

Avots: ARCO REAL ESTATE

2017. gada novembrī sērijveida dzīvokļu cenas, salīdzinot ar 2016. gada sākumu, bija augstākas par 16,4 %. Savukārt kopš 2017. gada sākuma cenas palielinājās par 8,1 %.

Citēšanas vai pārpublicēšanas gadījumā saskaņošana ar ARCO REAL ESTATE ir obligāta

Rīgas mikrorajonu sērijveida dzīvokļu vidējās cenas, EUR/m²

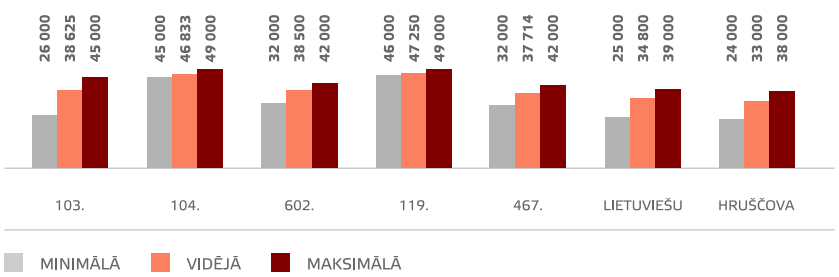


Avots: ARCO REAL ESTATE

Sērijveida dzīvokļu augstākās cenas 2017. gada novembrī saglabājās Teikā, kur viena kvadrātmetra vidējā cena pakāpās 899 EUR/m² pozīcijā. Zemākā viena kvadrātmetra vidējā cena novembrī saglabājās Bolderājā, kur tā palielinājās līdz 547 EUR/m².

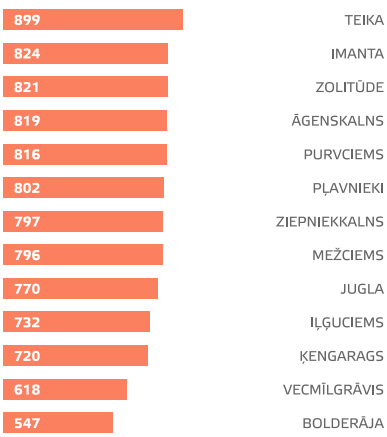
2017. gada novembrī dārgākie dzīvokļi saglabājās 119. un 104. sērijas mājās, kur cenas divistabu dzīvokļiem apmierinošā stāvoklī bija robežās no 45 000 līdz 49 000 EUR atkarībā no atrašanās vietas. Savukārt lētākās bija lietuviešu projekta mājas, kurās divistabu dzīvokļu cenu amplitūda bija no 25 000 līdz 39 000 EUR, un Hruščova laika mājas, kurās cenas divistabu dzīvokļiem bija robežās no 24 000 līdz 38 000 EUR atkarībā no mikrorajona.

Rīgas mikrorajonu dzīvokļu cenas 2017. gada novembrī dalījumā pēc sērijām (divistabu dzīvokļiem), EUR



Avots: ARCO REAL ESTATE

Sērijveida dzīvokļu vidējās cenas Rīgas mikrorajonos 2017. gada 1. decembrī, EUR/m²



Avots: ARCO REAL ESTATE

Citēšanas vai pārpublicēšanas gadījumā saskaņošana ar ARCO REAL ESTATE ir obligāta

Dzīvokļu tirgus Rīgas apkārtnē

Ogre

2017. gada novembrī Ogres sērijveida dzīvokļu cenas palielinājās par 1,6 %. Dzīvokļu viena kvadrātmetra vidējā cena sasniedza 552 EUR/m^2. Kopumā 2017. gadā dzīvokļu cenas Ogrē pieauga par 15 %. Šogad gandrīz katrā mēnesī bija vērojams dzīvokļu cenu pieaugums. Ogrē joprojām ir maz dzīvokļu piedāvājumu, kas ir viens no galvenajiem cenu pieauguma iemesliem.

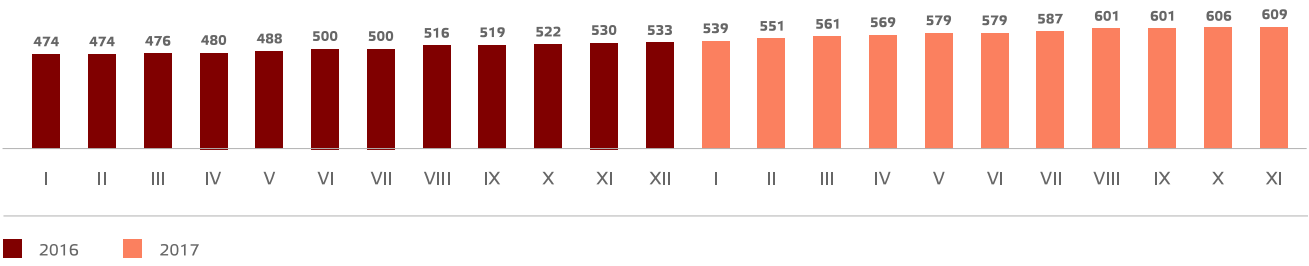
Kauguri, Jūrmala

Kauguros 2017. gada novembrī sērijveida dzīvokļu cenas bija nemainīgas - viena kvadrātmetra vidējā cena saglabājās 522 EUR/m^2. Kopš 2017. gada sākuma dzīvokļu cenas šajā Jūrmalas daļā kopumā palielinājās par 11 %. Dzīvokļu cenas Kauguros, salīdzinot ar citām vietām Rīgas apkārtnē, līdz šim pieauga vislēnāk. Novembrī cenu pieaugums apstājās.

Salaspils

2017. gada novembrī Salaspilī dzīvokļu cenas palielinājās par 0,4 %, sērijveida dzīvokļu viena kvadrātmetra vidējai cenai pieaugot līdz 609 EUR/m^2. Kopš 2017. gada sākuma sērijveida dzīvokļu cenas Salaspilī kopumā palielinājās par 14 %. Līdzīgi kā Rīgas lielākajos mikrorajonos, arī Salaspilī dzīvokļu cenas turpināja pieaugt, tomēr pieaugums bija neliels.

Salaspils sērijveida dzīvokļu vidējās cenas dinamika, EUR/m^2

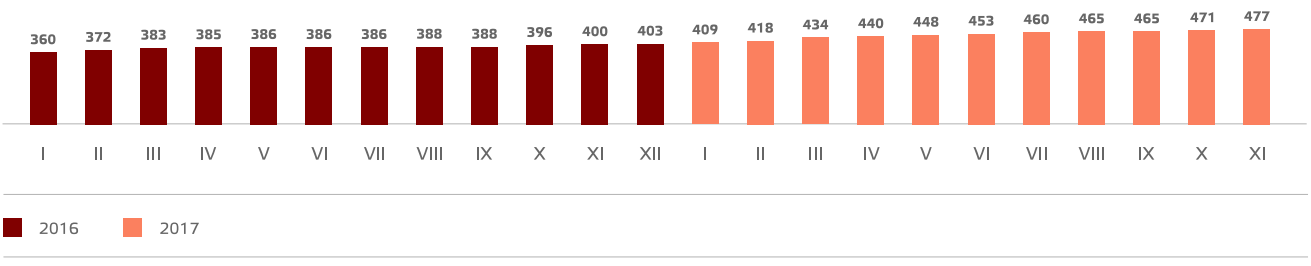


Avots: ARCO REAL ESTATE

Jelgava

2017. gada novembrī Jelgavas dzīvokļu cenas palielinājās par 1,2 %. Sērijveida dzīvokļu vidējā cena novembrī pakāpās līdz 477 EUR/m^2 pozīcijai. Kopš 2017. gada sākuma Jelgavā sērijveida dzīvokļu cenas pieauga par 18 %.

Jelgavas sērijveida dzīvokļu vidējās cenas dinamika, EUR/m^2



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-1, Rīgā
LV-1011, Latvija
Tālr. +371 6736 5555
www.arcoreal.lv