

TIRGUS PĀRSKATS

Sērijveida dzīvokļi | DECEMBRIS



RĪGA
2016

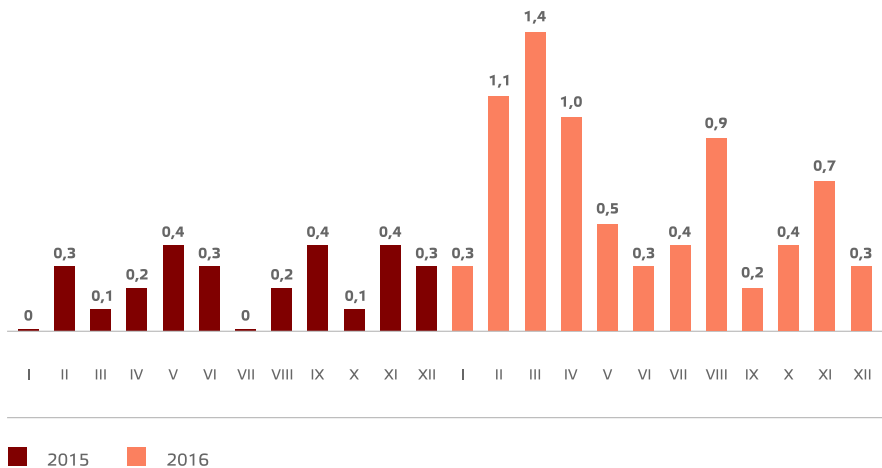


LATVIJAS
ĪPAŠUMU
VĒRTĒTĀJU
ASOCIĀCIJA

Sērijveida dzīvokļi, 2017. gada 1. janvāris

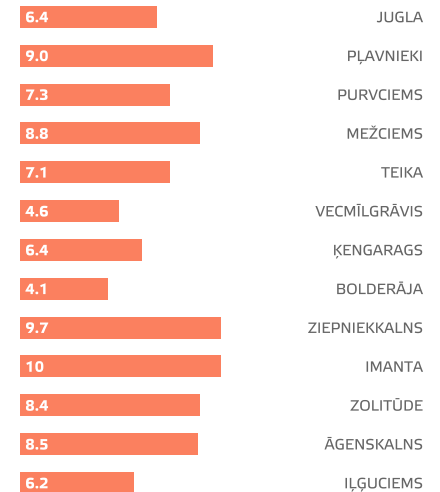
2016. gada decembrī Rīgas mikrorajonos sērijveida dzīvokļu cenas palielinājās par 0,3 %. Sērijveida dzīvokļu vidējā cena decembrī pieauga līdz 705 EUR/m². Kopš 2016. gada sākuma sērijveida dzīvokļu cenas kopumā palielinājās par 7,6 %. Ikmēneša cenu lielākais pieaugums tika novērots februārī, martā un aprīlī, kad tas pārsniedza viena procenta atzīmi, savukārt vismazākās cenu izmaiņas konstatētas septembrī.

Sērijveida dzīvokļu cenu izmaiņas kopš 2015. gada sākuma, %



Avots: ARCO REAL ESTATE

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



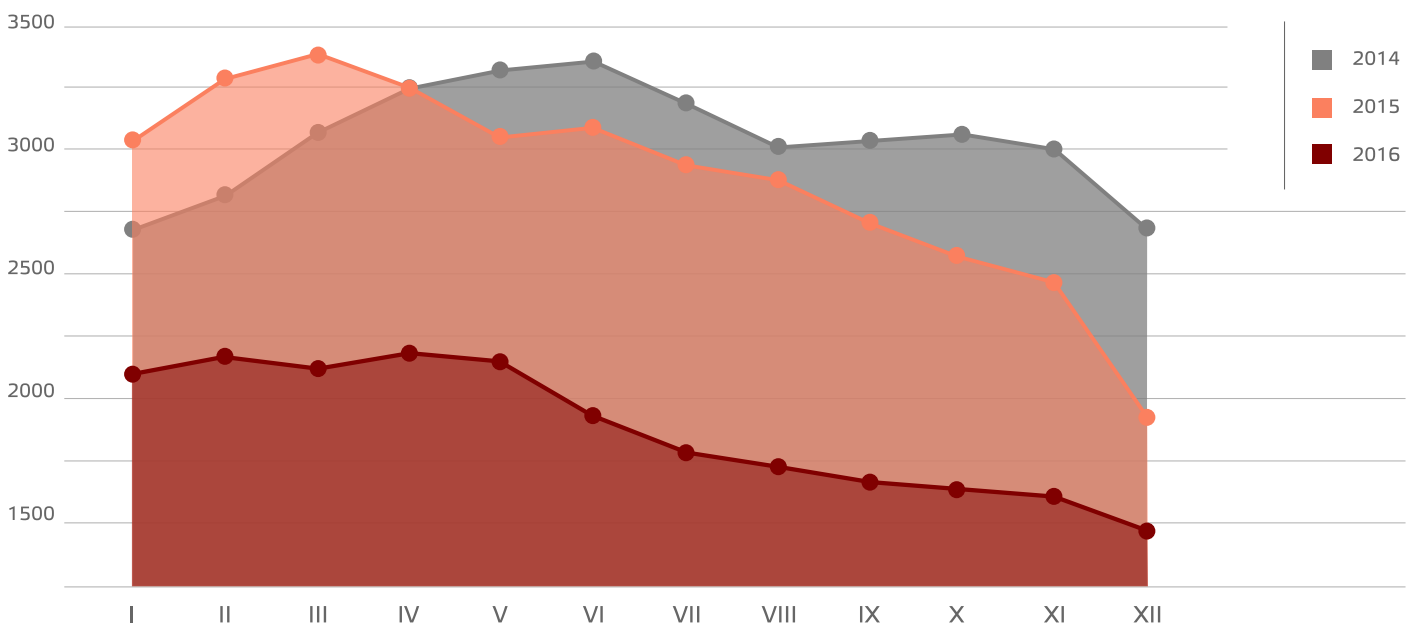
Avots: ARCO REAL ESTATE

Rīgas mikrorajons 2016. gadā cenas pieauga visiem dzīvokļiem (gan platību, gan istabu skaita ziņā). Cenas, vērtējot pēc istabu skaita, palielinājās 7,2 - 7,9 % robežās. 2016. gadā dzīvokļu kopējais cenu pieaugums bija lielākais kopš 2010. gada, kad cenas gada laikā paaugstinājās par 16,9 %.

Līdzīgi kā citus gadus, arī 2016. gada decembrī dzīvokļu piedāvājums piedzīvoja strauju kritumu - piedāvājumu skaits saruka par 15,2 %.

Dzīvokļu viena kvadrātmetra vidējās cenas lielākais pieaugums Rīgas mikrorajonos kopš 2016. gada sākuma novērots Imantā (+ 10 %), 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 (+ 4,1 %) un Vecmīlgrāvī (+ 4,6 %) - šajos mikrorajonos arī decembrī netika novērotas jebkādas cenu svārstības.

Rīgas lielāko mikrorajonu dzīvokļu piedāvājuma dinamika, 2014 - 2016

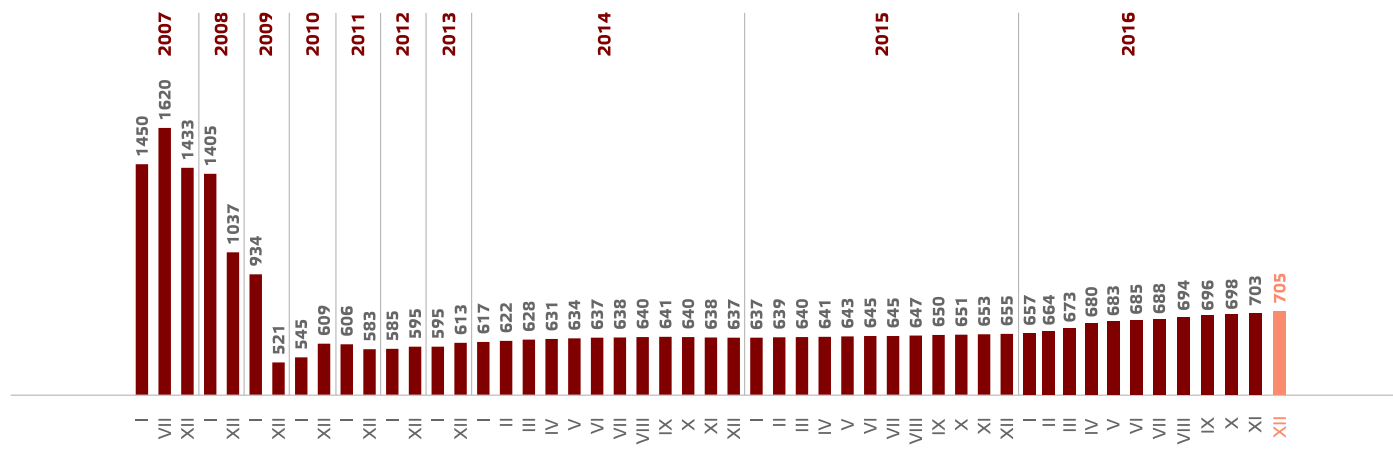


Avots: ARCO REAL ESTATE

Citēšanas vai pārpublicēšanas gadījumā saskaņošana ar ARCO REAL ESTATE ir obligāta

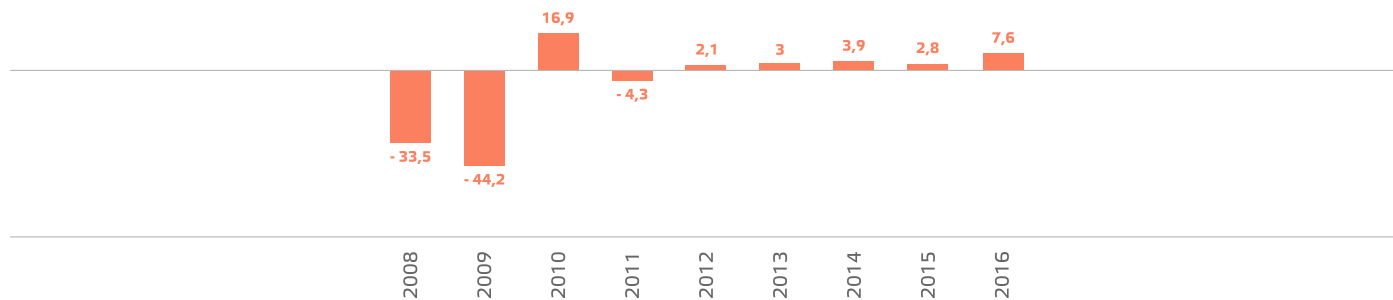
2016. gada decembrī sērijveida dzīvokļu vidējā cena pieauga līdz 706 EUR/m². Cenas vidēji bija par 56,5 % zemākas nekā 2007. gada 1. jūlijā, kad neremontēta sērijveida dzīvokļa vidējā cena bija sasniegusi visu laiku augstāko atzīmi - 1 620 EUR/m².

Rīgas lielāko mikrorajonu 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 decembrī cenas, vērtējot pēc istabu skaita, pieauga 1 - 4 istabu dzīvokļiem. Sērijveida dzīvokļu viena kvadrātmetra vidējā cena pieauga vienistabas (+ 1 %), divistabu (+ 1.1 %), trīsstabu (+ 0,3 %) un četrstabu (+ 1,1 %) dzīvokļiem.

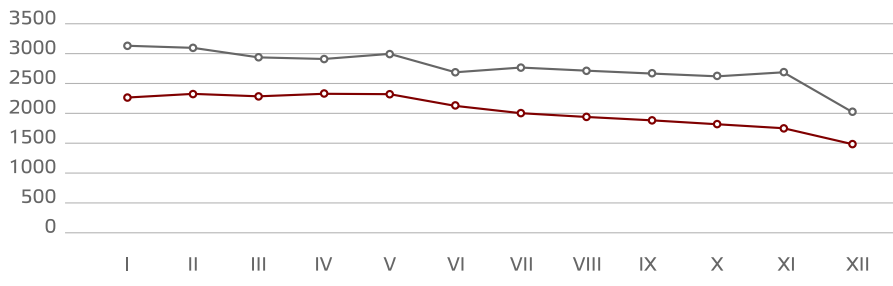
Sērijveida dzīvokļu vidējās cenas Rīgas mikrorajonos dalījumā pēc istabu skaita, EUR/m²

	2014												2015												2016											
1 istabas	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	779								
2 istabu	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	723								
3 istabu	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	668								
4 istabu	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	649								
	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.	01.12.								

Avots: ARCO REAL ESTATE

2016. gada decembrī dzīvokļu piedāvājums Rīgā kopumā, salīdzinot ar iepriekšējo mēnesi, būtiski saruka, tas ir, par 20,7 %. Piedāvājumu skaits ARCO REAL ESTATE analizētajos Rīgas mikrorajonos jau astoto mēnesi pēc kārtas samazinājās: decembrī konstatēts, ka piedāvājumu skaits saruka par 15,2 %. Salīdzinot ar pērnā gada decembri, dzīvokļu piedāvājums joprojām bija ievērojami zemāks: kopējais dzīvokļu piedāvājumu skaits bija mazāks par 26,5 %, bet lielāko mikrorajonu dzīvokļu piedāvājums bija mazāks par 31,3 %.

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

Decembrī piedāvājumu skaits samazinājās visos Rīgas mikrorajonos, tomēr visbūtiskāk tas saruka Bolderājā (- 32,3 %).

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

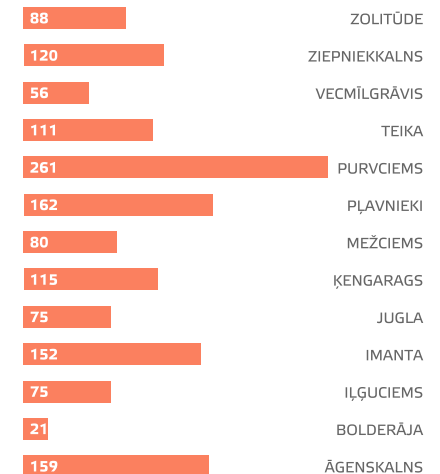
2016. gada decembrī Rīgas lielākajos mikrorajonos pārsvarā bija vērojams sērijveida dzīvokļu cenu pieaugums. Cenas palielinājās no 0,2 - 0,9 %. Lielākais cenu pieaugums konstatēts Ilģuciemā, kur dzīvokļu cenas mēneša laikā pieauga par 0,9 %. Vairākos mikrorajonos, piemēram, Juglā, Pļavniekos, Vecmīlgrāvī, Bolderājā un Zolitūdē, netika novērotas cenu svārstības.

Sērijveida dzīvokļu vidējo cenu izmaiņas Rīgas mikrorajonos, %

	Vidējā 1 m ² cena 01.01.2017.	Vidējā 1 m ² cena 01.12.2016.	Izmaiņas, %
Jugla	707	707	0.0 ➡
Pļavnieki	747	747	0.0 ➡
Purvciems	759	757	0.3 ⬆
Mežciems	736	734	0.3 ⬆
Teika	864	863	0.4 ⬆
Vecmīlgrāvis	561	561	0.0 ➡
Ķengarags	654	650	0.6 ⬆
Bolderāja	486	486	0.0 ➡
Ziepniekkalns	736	734	0.3 ⬆
Imanta	757	753	0.6 ⬆
Zolitūde	774	774	0.0 ➡
Āgenskalns	765	764	0.2 ⬆
Ilģuciems	672	666	0.9 ⬆

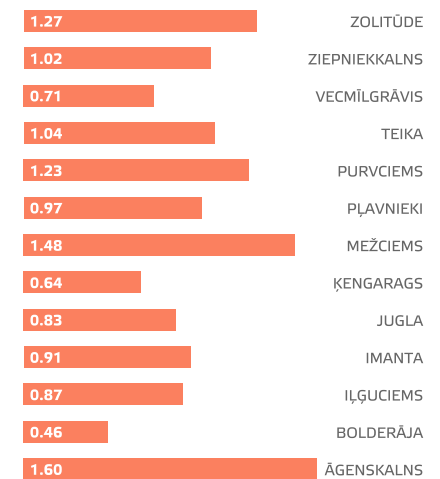
Avots: ARCO REAL ESTATE

Dzīvokļu piedāvājumu skaits Rīgā 2016. gada decembrī



Avots: ARCO REAL ESTATE

Dzīvokļu piedāvājums proporcionāli mikrorajonu lielumam Rīgā 2016. gada decembrī



* 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.

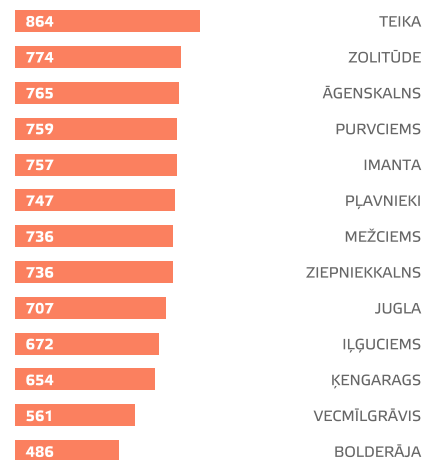
Avots: ARCO REAL ESTATE

2016. gada decembrī sērijveida dzīvokļu cenas, salīdzinot ar 2014. gada sākumu, bija augstākas par 15 %. Savukārt kopš 2015. gada sākuma cenas palielinājās par 10,7 %. 2016. gada laikā cenas pieauga par 7,6 %.

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

Rīgas mikrorajonu sērijveida dzīvokļu vidējās cenas, EUR/m²

	01.01.2013.	01.01.2014.	01.01.2015.	01.01.2016.	01.01.2017.
Bolderāja	473	450	454	467	486
Vecmīlgrāvis	514	524	531	536	561
Ķengarags	518	543	594	615	654
Iļģuciems	570	586	609	633	672
Jugla	583	610	639	664	707
Ziepniekkalns	613	626	643	671	736
Mežciems	624	637	662	677	736
Pļavnieki	622	651	664	685	747
Imanta	605	633	676	688	757
Purvciems	633	662	682	707	759
Āgenskalns	623	644	677	705	765
Zolitūde	644	663	697	714	774
Teika	757	787	798	806	864



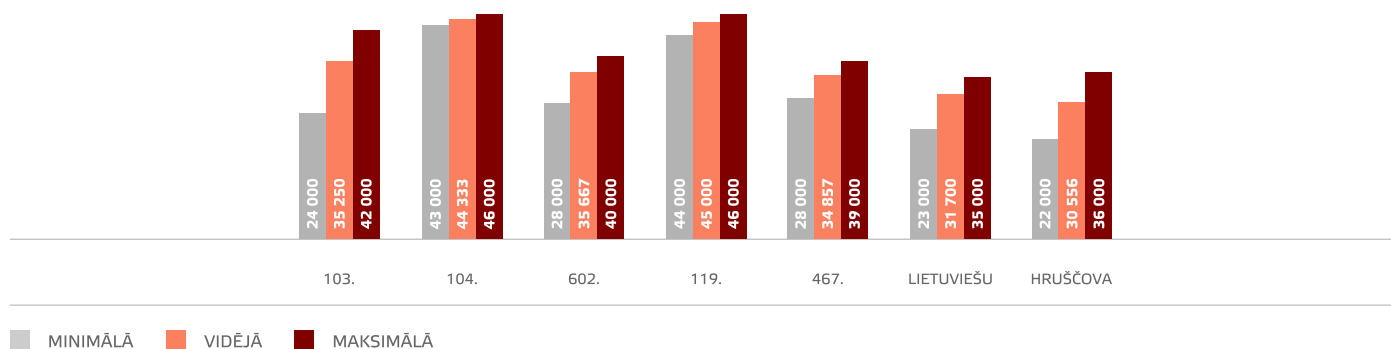
Avots: ARCO REAL ESTATE

Avots: ARCO REAL ESTATE

Sērijveida dzīvokļu augstākās cenas 2016. gada decembrī saglabājās Teikā, kur viena kvadrātmetra vidējā cena pieauga līdz 864 EUR/m² pozīcijai. Viszemākā viena kvadrātmetra vidējā cena decembrī saglabājās Bolderājā (486 EUR/m²).

2016. gada decembrī visdārgākie dzīvokļi saglabājās 119. un 104. sērijas mājās, kurās 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, kurās 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 decembrī, EUR



Avots: ARCO REAL ESTATE

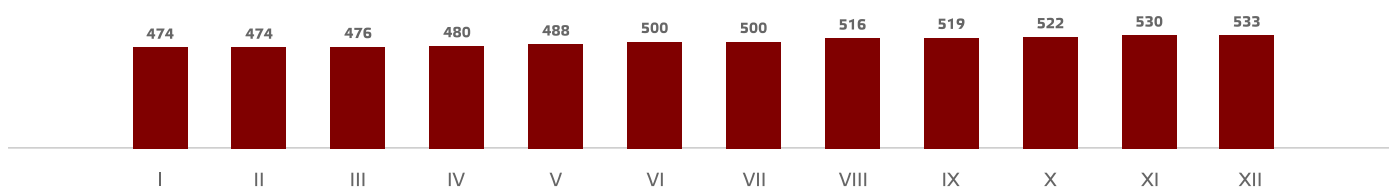
Dzīvokļu tirgus Rīgas apkārtnē

Ogre. 2016. gada decembrī Ogres sērijveida dzīvokļu cenas palielinājās par 0,5 %, vidējai cenai pieaugot līdz 479 EUR/m². 2016. gadā dzīvokļu cenas kopumā pieauga par 8 %, turklāt decembrī cenas palielinājās vienīgi divstābu dzīvokļiem. Novērots, ka Ogrē bija salīdzinoši maz dzīvokļu piedāvājumu, ko var uzskatīt par vienu no galvenajiem cenu pieauguma iemesliem.

Kauguri, Jūrmala. Kauguros 2016. gada decembrī sērijveida dzīvokļu cenas nemainījās. Dzīvokļu viena kvadrātmetra vidējā cena saglabājās 470 EUR pozīcijā. 2016. gadā dzīvokļu cenas kopumā palielinājās par 12,4 %. Dzīvokļu cenas Kauguros gada nogalē vairs nepieauga; pēdējo mēnešu laikā cenu izmaiņas netika novērotas.

Salaspils. 2016. gada decembrī Salaspilī dzīvokļu cenas palielinājās par 0,6 %. Sērijveida dzīvokļu vidējā cena pieauga līdz 533 EUR/m². Kopš 2016. gada sākuma sērijveida dzīvokļu cenas Salaspilī kopumā palielinājās par 13,2 %, un tās, līdzīgi kā Rīgas mikrorajonos, joprojām turpina pieaugt.

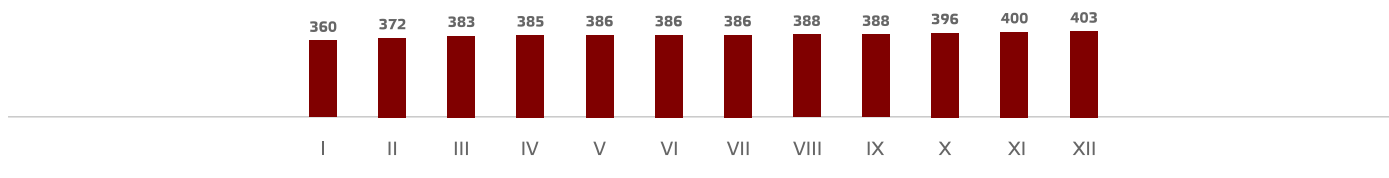
Salaspils sērijveida dzīvokļu vidējās cenas dinamika 2016. gadā, EUR/m²



Avots: ARCO REAL ESTATE

Jelgava. 2016. gada decembrī Jelgavas dzīvokļu cenas turpināja pieaugt - mēneša laikā tās palielinājās par 0,7 %. Sērijveida dzīvokļu vidējā cena decembrī sasniedza 403 EUR/m². Kopš 2016. gada sākuma sērijveida dzīvokļu cenas Jelgavā pieauga par 10,4 %.

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

