

TIRGUS PĀRSKATS

Sērijveida dzīvokļi | DECEMBRIS



RĪGA
2017

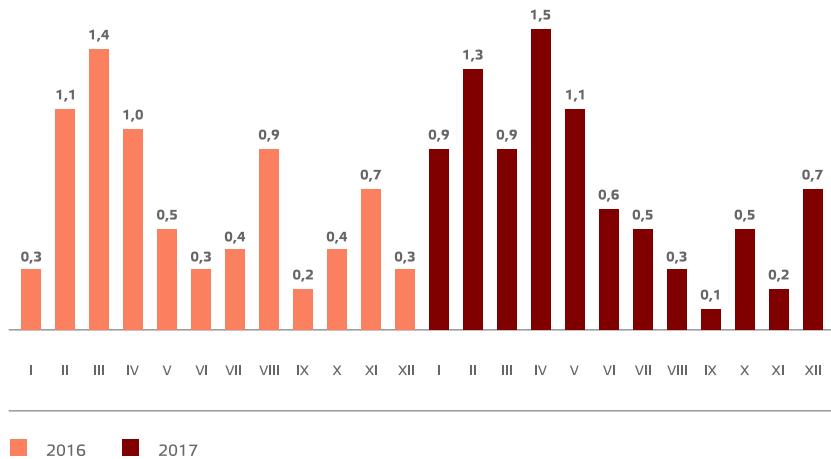


LATVIJAS
ĪPAŠUMU
VERTĒTAJU
ASOCIĀCIJA

Sērijveida dzīvokļi, 2018. gada 1. janvāris

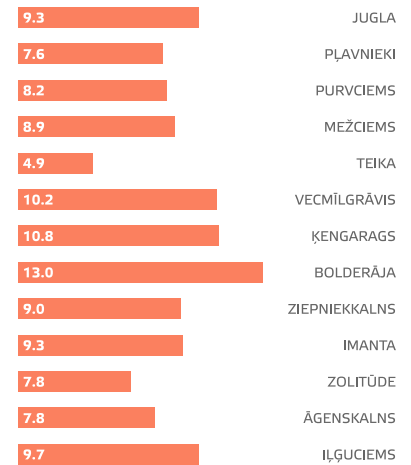
2017. gada decembrī Rīgas mikrorajonos sērijveida dzīvokļu cenas palielinājās par 0,7 %. Sērijveida dzīvokļu vidējā cena decembrī pieauga līdz 767 EUR/m². Kopš 2017. gada sākuma sērijveida dzīvokļu cenas kopumā palielinājās par 8,8 %.

Sērijveida dzīvokļu cenu izmaiņas kopš 2016. gada sākuma, %



Avots: ARCO REAL ESTATE

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

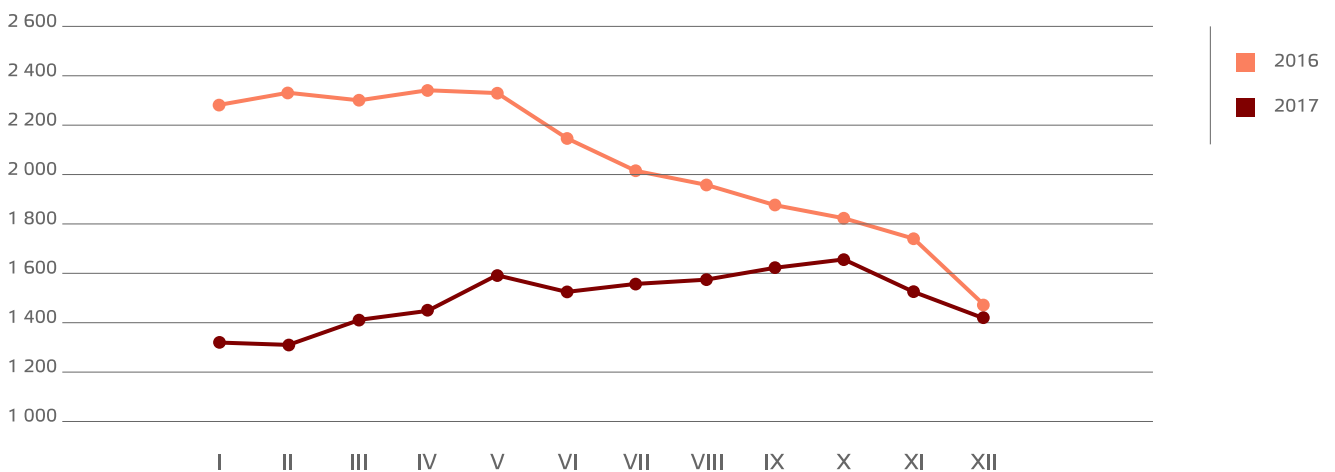


Avots: ARCO REAL ESTATE

Rīgas lielākajos mikrorajonos dzīvokļu cenas pieauga arī gada beigās. Pārsvārā visos Rīgas lielākajos mikrorajonos notika minimālas cenu svārstības, tajā skaitā Zolitūdē, kur cenu pieaugums mēneša laikā bija visaugstākais, proti, 1,7 % apmērā. Līdz ar to dzīvokļu cenas Zolitūdē jau atkal bija otras augstākās starp Rīgas mikrorajoniem.

Dzīvokļu piedāvājumam gada nogalēs ir tendence samazināties. Arī decembrī, līdzīgi kā pērn, piedāvājums piedzīvoja lejupslīdi. Dzīvokļu piedāvājums decembrī kopumā samazinājās par 8 %, savukārt Rīgas centrālajā daļā tas saruka par 9 %. Arī Rīgas lielākajos mikrorajonos dzīvokļu piedāvājumu skaits turpināja samazināties - šoreiz par 7 %, un gada nogalē bija līdzīgs kā 2016. gada beigās.

Rīgas lielāko mikrorajonu dzīvokļu piedāvājuma dinamika, 2016 - 2017

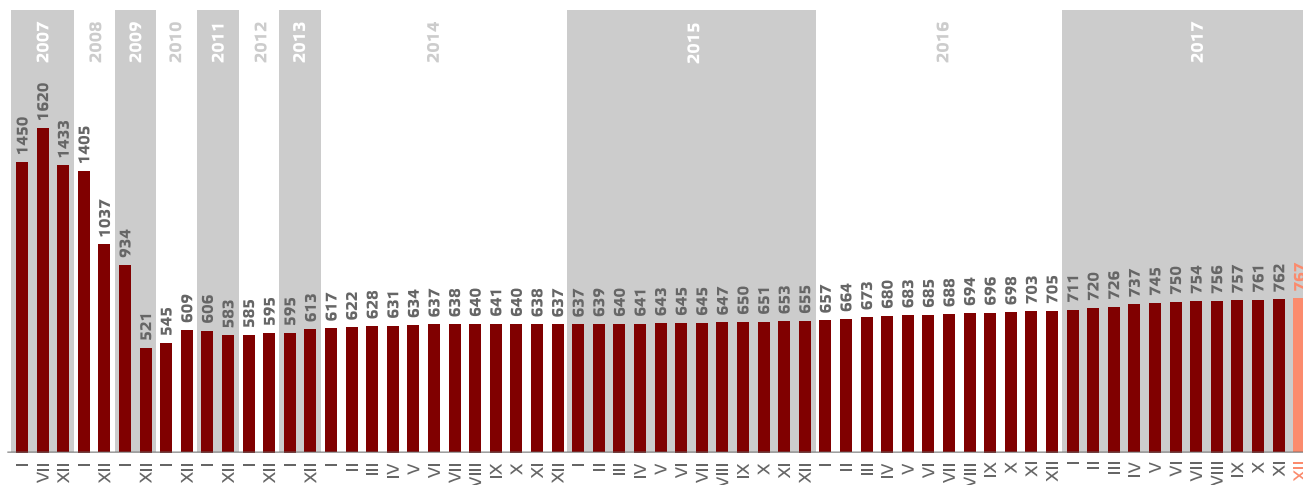


Avots: ARCO REAL ESTATE

Dzīvokļu viena kvadrātmetra vidējās cenas lielākais pieaugums Rīgas mikrorajonos kopš 2017. gada sākuma novērots Bolderājā (+ 13 %). Arī citos Rīgas lielākajos mikrorajonos cenas šogad palielinājās. Vislēnāk dzīvokļu cenas kopš gada sākuma pieauga Teikā (+ 4,9 %).

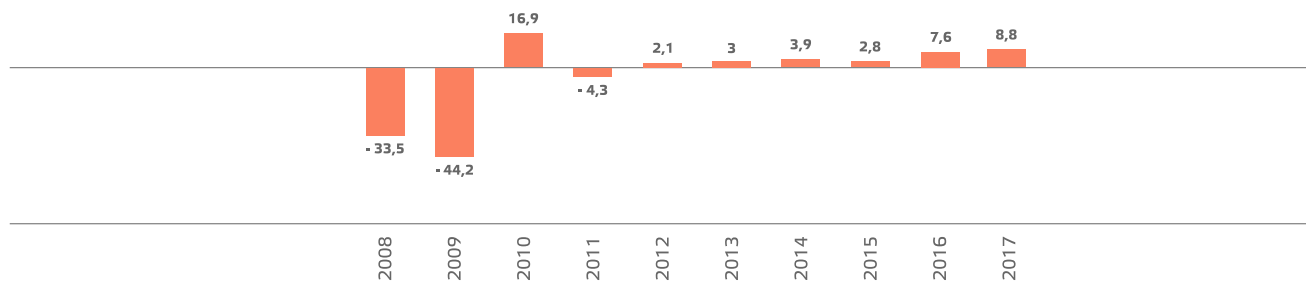
2017. gada decembrī sērijveida dzīvokļu vidējā cena pieauga līdz 767 EUR/m². Cenas vidēji bija par 52,6 % zemākas nekā 2007. gada 1. jūlijā, kad neremontēta sērijveida dzīvokļa vidējā cena bija sasniegusi visu laiku augstāko atzīmi – 1 620 EUR/m².

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



Avots: ARCO REAL ESTATE

Sērijveida dzīvokļu cenu izmaiņas no 2008. līdz 2017. gadam, %



Avots: ARCO REAL ESTATE

2017. gada decembrī sērijveida mājokļu cenas, vērtējot pēc istabu skaita, pieauga 1 – 4 istabu dzīvokļiem. Viena kvadrātmetra vidējā cena pieauga vienistabas (+ 0,4 %), divistabu (+ 0,9 %), trīsstabu (+ 0,7 %) un četrstabu (+ 0,4 %) dzīvokļiem.

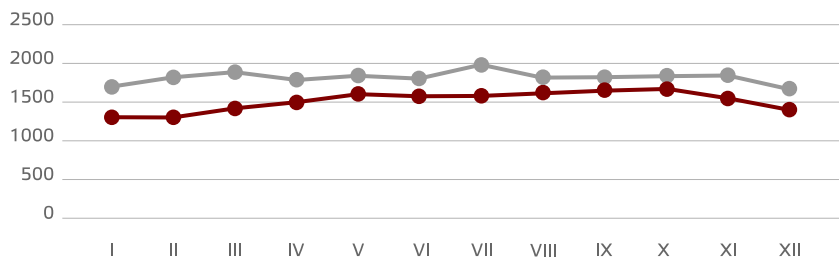
Sērijveida dzīvokļu vidējās cenas Rīgas mikrorajonos dalījumā pēc istabu skaita, EUR/m²

	2015												2016												2017															
	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.	01.01.	01.02.	01.03.	01.04.	01.05.	01.06.	01.07.	01.08.	01.09.	01.10.	01.11.	01.12.		
1 istaba	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	840	779	784	795	799	811	819	821	829	830	831	836	837	840
2 istabas	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	787	723	731	740	748	761	767	770	773	774	775	778	780	787
3 istabas	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	730	668	674	683	689	701	710	715	717	719	720	723	725	730
4 istabas	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	711	649	655	663	669	674	684	693	697	702	703	705	708	711

Avots: ARCO REAL ESTATE

2017. gada decembrī dzīvokļu piedāvājums Rīgā kopumā, salīdzinot ar iepriekšējo mēnesi, samazinājās par 8 %. Piedāvājumu skaits ARCO REAL ESTATE analizētajos lielākajos Rīgas mikrorajonos decembrī arī saruka – par 7 %. Salīdzinot ar 2016. gada decembri, dzīvokļu piedāvājums joprojām bija zemāks: kopējais dzīvokļu piedāvājumu skaits bija mazāks par 13 %, bet lielāko mikrorajonu dzīvokļu piedāvājums bija mazāks par 4 %.

Dzīvokļu piedāvājuma dinamika Rīgā, 2017



■ LIELĀKAJOS MIKRORAJONOS (Jugla, Pļavnieki, Purvciems, Mežciems, Teika, Vecmīlgrāvis, Ķengarags, Bolderāja, Ziepniekkalns, Imanta, Zolitūde, Āgenskalns, Ilģuciemis).

■ 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, Ķengaragā un Imantā. Savukārt vismazākais dzīvokļu piedāvājumu skaits novērots Bolderājā.

Pagājušajā mēnesī lielākajā daļā no Rīgas mikrorajoniem dzīvokļu piedāvājumu skaits samazinājās. Decembrī dzīvokļu piedāvājums visbūtiskāk samazinājās Zolitūdē (- 21 %). Turpretī dzīvokļu piedāvājums visvairāk palielinājies Mežciemā (+ 14 %).

Decembrī, analizējot piedāvājuma skaitu proporcionāli mikrorajona lielumam, proti, pēc iedzīvotāju skaita, vislielākais piedāvājums konstatēts Mežciemā. Savukārt Pļavniekos piedāvājumu skaits proporcionāli bija vismazākais.

2017. gada decembrī gandrīz visu Rīgas lielāko mikrorajonu sērijveida dzīvokļu cenās bija vērojamas nelielas pozitīvas izmaiņas. Mikrorajonos cenas lielākoties palielinājās par 0,2 – 1,7 %. Lielākais cenu pieaugums konstatēts Zolitūdē, kur dzīvokļu cenas mēneša laikā pieauga par 1,7 %. Savukārt cenu izmaiņas vispār netika novērotas Vecmīlgrāvī, kur tās saglabājās iepriekšējā mēneša līmenī.

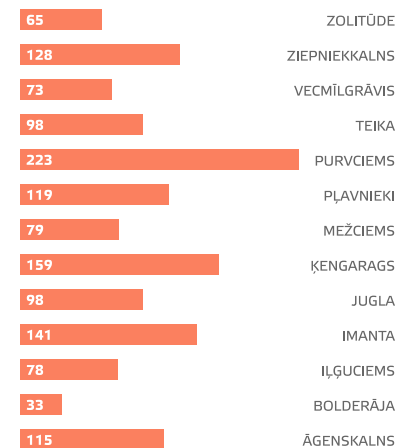
Sērijveida dzīvokļu kvadrātmetra vidējās cenas izmaiņas Rīgas mikrorajonos, %

	Vidējā 1 m ² cena 01.01.2018.	Vidējā 1 m ² cena 01.12.2017.	Izmaiņas, %
Jugla	773	770	0.3 ↑
Pļavnieki	804	802	0.2 ↑
Purvciems	821	816	0.6 ↑
Mežciems	801	796	0.8 ↑
Teika	907	899	0.9 ↑
Vecmīlgrāvis	618	618	0.0 →
Ķengarags	725	720	0.7 ↑
Bolderāja	549	547	0.5 ↑
Ziepniekkalns	802	797	0.6 ↑
Imanta	828	824	0.4 ↑
Zolitūde	835	821	1.7 ↑
Āgenskalns	825	819	0.8 ↑
Ilģuciemis	737	732	0.7 ↑

Avots: ARCO REAL ESTATE

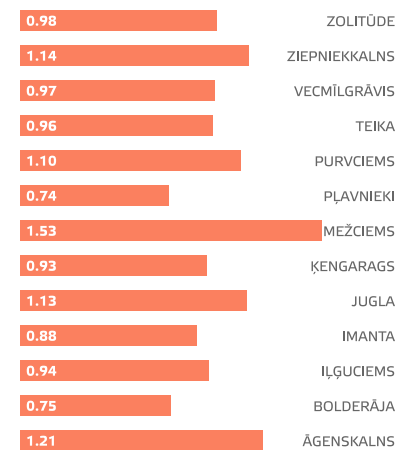
2017. gada decembrī sērijveida dzīvokļu cenas, salīdzinot ar 2016. gada sākumu, bija augstākas par 17,1 %. Savukārt kopš 2017. gada sākuma cenas palielinājās par 8,8 %.

Dzīvokļu piedāvājumu skaits Rīgā 2017. gada decembra beigās



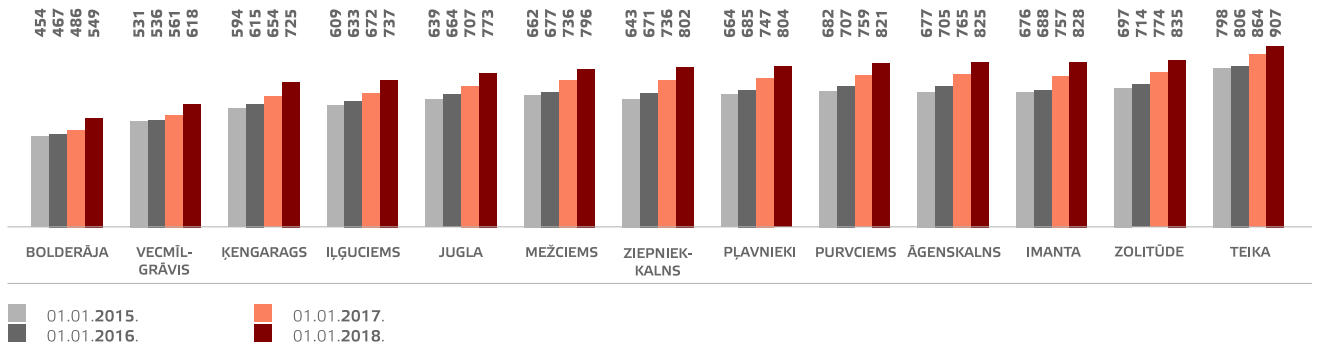
Avots: ARCO REAL ESTATE

Dzīvokļu piedāvājums proporcionāli mikrorajonu lielumam Rīgā 2017. gada decembrī



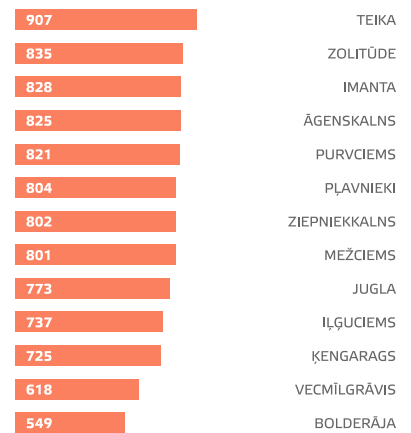
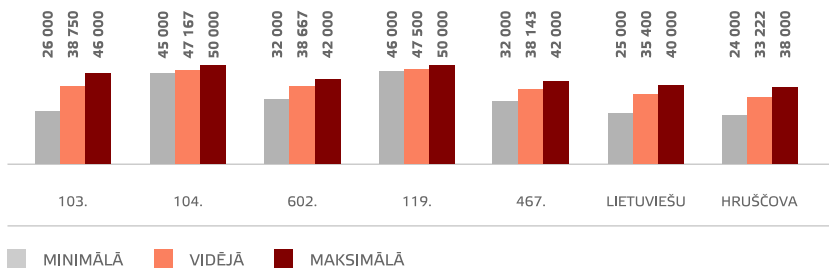
* Ja koeficients ir lielāks par 1, konkrētā mikrorajona dzīvokļu piedāvājuma attiecība pret iedzīvotāju skaitu ir lielāka. Ja koeficients ir mazāks par 1, konkrētā mikrorajona dzīvokļu piedāvājuma attiecība pret iedzīvotāju skaitu ir mazāka.

Avots: ARCO REAL ESTATE

Rīgas mikrorajonu sērijveida dzīvokļu vidējās cenas, EUR/m²


Avots: ARCO REAL ESTATE

Sērijveida dzīvokļu augstākās cenas 2017. gada decembrī saglabājās Teikā, kur viena kvadrātmetra vidējā cena pakāpās 907 EUR/m² pozīcijā. Zemākā viena kvadrātmetra vidējā cena decembrī saglabājās Bolderājā, kur tā palielinājās līdz 549 EUR/m². 2017. gada decembrī visdārgākie dzīvokļi saglabājās 119. un 104. sērijas mājās, kurās cenas divstābu dzīvokļiem apmierinošā stāvoklī bija robežās no 45 000 līdz 50 000 EUR atkarībā no atrašanās vietas. Savukārt vislētākās bija lietuviešu projekta mājas, kur divstābu dzīvokļu cenu amplitūda bija no 25 000 līdz 40 000 EUR, un Hruščova laika mājas, kurās cenas divstābu dzīvokļiem bija robežās no 24 000 līdz 38 000 EUR atkarībā no mikrorajona.

**Sērijveida dzīvokļu vidējās cenas
Rīgas mikrorajonos 2018. gada
1. janvārī, EUR/m²**

**Rīgas mikrorajonu dzīvokļu cenas 2017. gada decembrī dalījumā
pēc sērijām (divstābu dzīvokļiem), EUR**


Avots: ARCO REAL ESTATE

Avots: ARCO REAL ESTATE

Dzīvokļu tirgus Rīgas apkārtnē

Ogre

2017. gada decembrī Ogres sērijveida dzīvokļu cenas palielinājās par 1,1 %. Dzīvokļu viena kvadrātmetra vidējā cena sasniedza 558 EUR/m². Kopumā 2017. gadā dzīvokļu cena Ogrē pieauga par 17 %. Šogad gandrīz katrā mēnesī bija vērojams dzīvokļu cenu pieaugums. Decembrī Ogrē joprojām bija maz dzīvokļu piedāvājumu, kas ir viens no galvenajiem cenu pieauguma iemesliem.

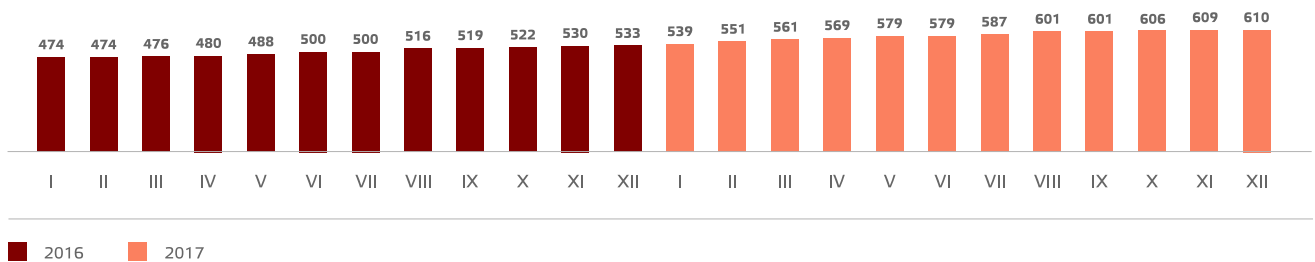
Kauguri, Jūrmala

Kauguros 2017. gada decembrī sērijveida dzīvokļu cenas palielinājās par 0,2 %, vidējai cenai sasniedzot 523 EUR/m². Kopumā kopš 2017. gada sākuma dzīvokļu cenas Kauguros palielinājās par 11 %. Dzīvokļu cenas Kauguros, salīdzinot ar citām vietām Rīgas apkārtnē, līdz šim pieauga vislēnāk. Decembrī cenu pieaugums apstājās.

Salaspils

2017. gada decembrī Salaspilī dzīvokļu cenas palielinājās par 0,2 %. Sērijveida dzīvokļu viena kvadrātmetra vidējā cena pieauga līdz 610 EUR/m². Kopš 2017. gada sākuma sērijveida dzīvokļu cenas Salaspilī kopumā palielinājās par 14 %. Līdzīgi kā lielākajos Rīgas mikrorajonos, arī Salaspilī dzīvokļu cenas turpināja pieaugt, tomēr pieaugums bija neliels.

Salaspils sērijveida dzīvokļu vidējās cenas dinamika, EUR/m²

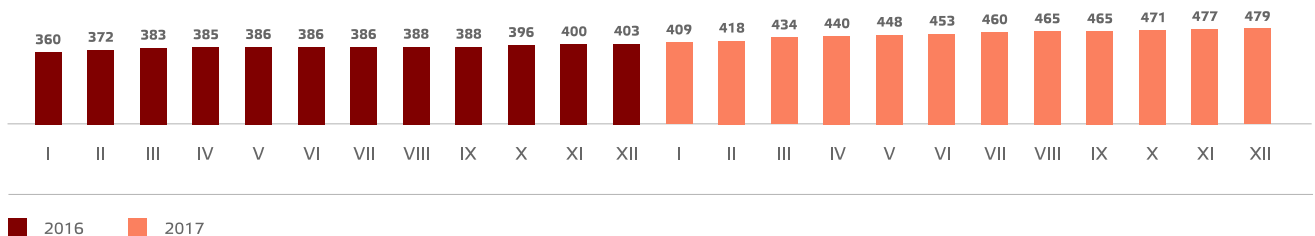


Avots: ARCO REAL ESTATE

Jelgava

2017. gada decembrī Jelgavas dzīvokļu cenas palielinājās par 0,6 %. Sērijveida dzīvokļu viena kvadrātmetra vidējā cena decembrī pakāpās līdz 479 EUR/m² pozīcijai. Kopš 2017. gada sākuma Jelgavā sērijveida dzīvokļu cenas pieauga par 19 %.

Jelgavas sērijveida dzīvokļu vidējās cenas dinamika, 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-1, Rīgā
LV-1011, Latvija
Tālr. +371 6736 5555
www.arcoreal.lv

