

TIRGUS PĀRSKATS

Sērijveida dzīvokļi JANVĀRIS

Pārskata autori:

Māris Laukalējs
ARCO REAL ESTATE valdes loceklis
un vērtēšanas nodaļas vadītājs

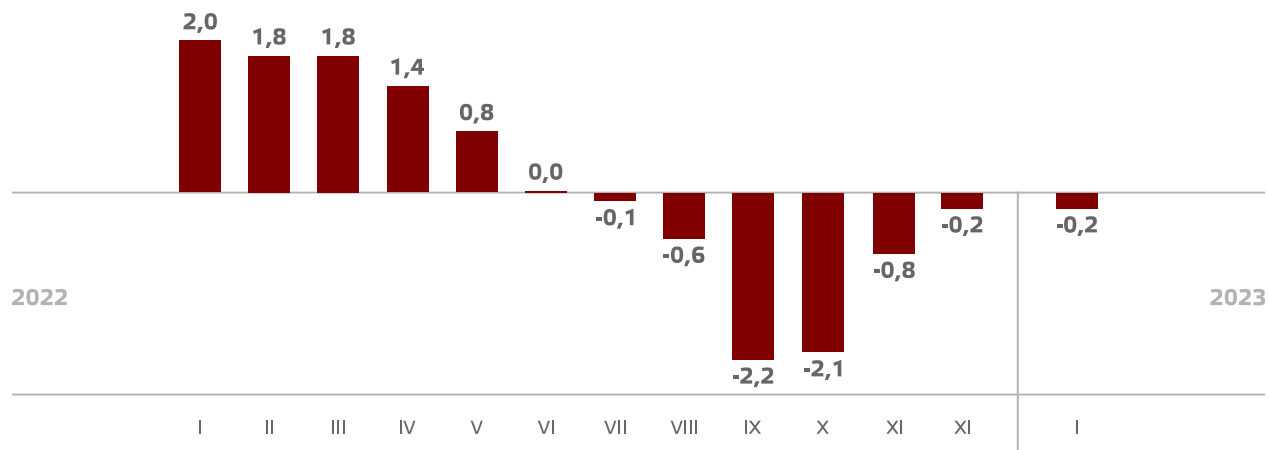
Jānis Dziedulis
ARCO REAL ESTATE nekustamo
īpašumu vērtēšanas speciālists

ARCO REAL ESTATE ir starptautisks uzņēmums ar vairāk nekā 25 gadu pieredzi Latvijas nekustamo īpašumu tirgū. Jau kopš uzņēmuma dibināšanas 1997. gadā ARCO REAL ESTATE nepārtraukti attīstās un sekmē darbinieku profesionālo izaugsmi, tādējādi palielinot sniegto pakalpojumu kvalitāti un kļūstot par vadošo pakalpojumu sniedzēju nozarē. Šobrīd uzņēmums, kurā nodarbināti vairāk nekā 50 kvalificēti speciālisti, pakalpojumus sniedz Rīgā, Jūrmalā, Saulkrastos, Daugavpilī, Jelgavā, kā arī Limbažos un citur Latvijā, klientiem piedāvājot starpniecību, vērtēšanu un konsultācijas dažādos nekustamo īpašumu segmentos.

Sērijveida dzīvokļi, 2023. gada 1. februāris

2023. gada janvārī Rīgas mikrorajonos sērijveida dzīvokļu cenās konstatētas izmaiņas – mēneša laikā sērijveida dzīvokļu vidējā cena pazeminājās par 0,2 %. Sērijveida dzīvokļu vidējā cena noslīdēja līdz 914 EUR/m². Tomēr, salīdzinot ar 2022. gada sākumu, dzīvokļu cenas janvārī bija par 1,3 % augstākas.

Sērijveida dzīvokļu cenu izmaiņas kopš 2022. gada sākuma, %

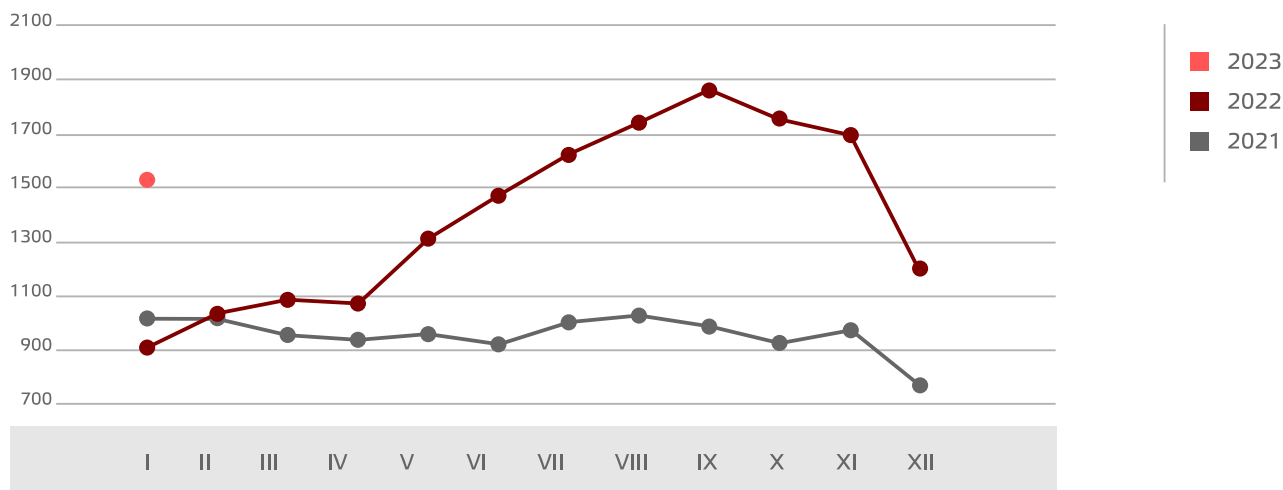


Avots: ARCO REAL ESTATE

Rīgas lielākajos mikrorajonos janvārī pārsvarā tika novērotas negatīvas cenu svārstības. Pēdējos divos mēnešos cenu samazinājums bija pavisam niecīgs. Daudzos Rīgas mikrorajonos janvārī netika konstatētas jebkādas izmaiņas dzīvokļu cenās. Tikmēr atsevišķos mikrorajonos konstatēts neliels dzīvokļu cenu pieaugums.

Piedāvājumu skaitam Rīgas lielākajos mikrorajonos aizvadītā gada pēdējā ceturksnī bija lejupslidoša tendence. Tomēr, kā jau raksturīgi gada sākumā, piedāvājumu skaits janvārī strauji palielinājās, un tas pakāpās virs 1 500 atzīmes. Rīgas lielākajos mikrorajonos piedāvājuma līmenis bija krietni augstāks nekā pirms gada (+67 %).

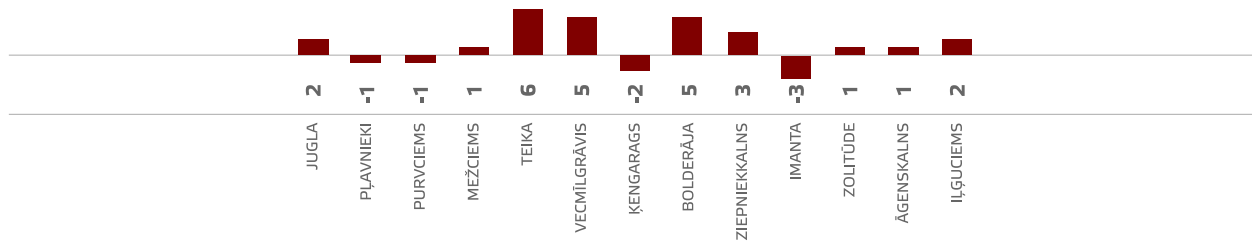
Rīgas lielāko mikrorajonu dzīvokļu piedāvājuma dinamika



Avots: ARCO REAL ESTATE

Lielākoties Rīgas lielākajos mikrorajonos cenas dzīvokļiem joprojām bija augstākas nekā 2022. gada sākumā. Lielākais cenu palielinājums kopš pērnā gada sākuma Rīgas mikrorajonos novērots Teikā (+6 %). Salīdzinot ar 2022. gada sākumu, vairākos mikrorajonos, piemēram, Ķengaragā, Imantā, Purvciemā un Pļavniekos cenas pazeminājās.

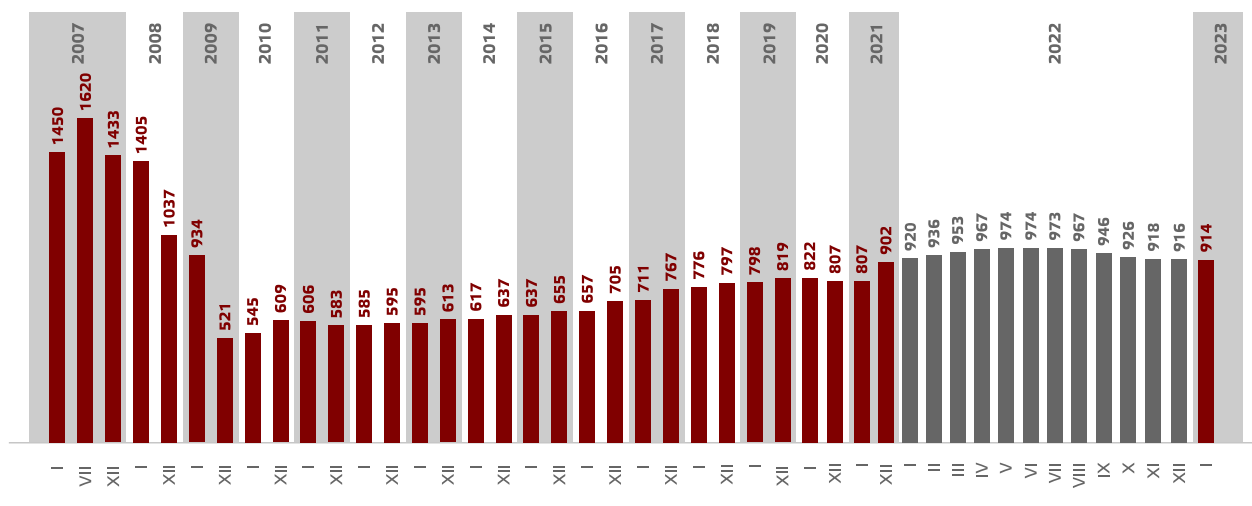
Cenu izmaiņas Rīgas lielākajos mikrorajonos kopš 2022. gada 1. janvāra, %



Avots: ARCO REAL ESTATE

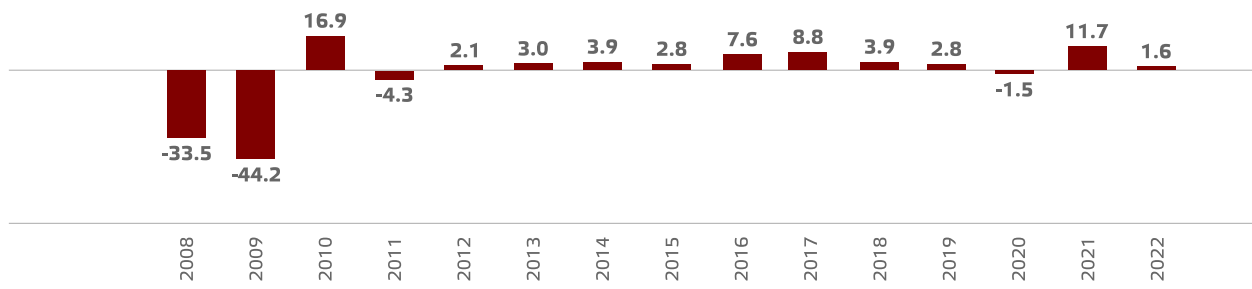
Janvārī sērījveida dzīvokļu vidējā cena noslīdēja līdz 914 EUR/m². Cenas bija vidēji par 44 % zemākas nekā 2007. gada 1. jūlijā, kad neremontēta sērījveida dzīvokļa vidējā cena sasniedza visu laiku augstāko atzīmi – 1 620 EUR/m².

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



Avots: ARCO REAL ESTATE

Rīgas mikrorajonu sērījveida dzīvokļu cenu izmaiņas, %



Avots: ARCO REAL ESTATE

Janvārī dzīvokļu cenās tika konstatētas izmaiņas. Sērījveida dzīvokļu viena kvadrātmetra vidējā cena samazinājās divstābu (-0,3 %), trīsstābu (-0,1 %) un četrstābu (-0,3 %) dzīvokļiem. Vienīgi vienstābas dzīvokļu vidējā cena saglabājās stabila.

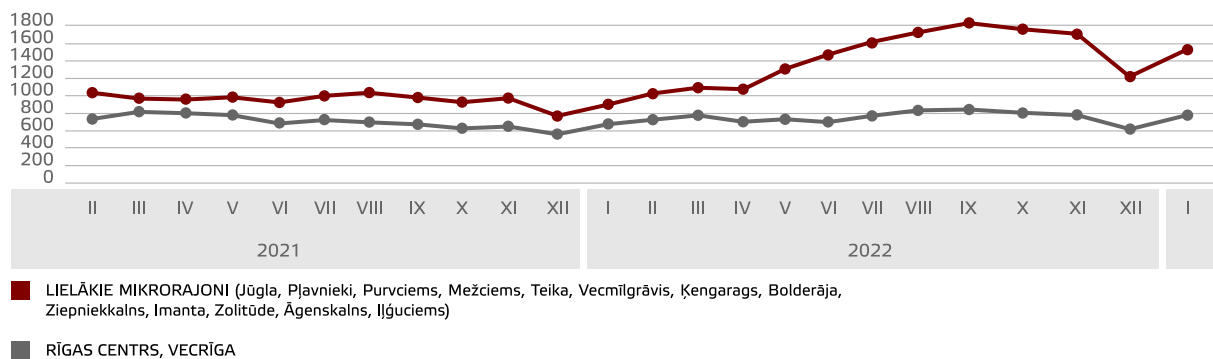
Sērijveida dzīvokļu vidējās cenas Rīgas mikrorajonos dalījumā pēc istabu skaita, EUR/m²

	2021								2022								2023					
1 istaba	887	903	925	937	955	964	967	976	980	1004	1024	1047	1059	1069	1069	1062	1043	1017	1008	1003	1003	
2 istabas	830	850	864	873	889	899	903	909	913	935	948	963	979	984	984	982	976	954	935	925	923	920
3 istabas	787	797	811	822	838	850	854	860	865	879	896	906	920	927	927	920	900	881	876	874	873	
4 istabas	777	787	803	812	826	833	834	839	848	861	876	895	910	917	917	915	911	885	871	865	863	860
	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.

Avots: ARCO REAL ESTATE

Salīdzinot ar iepriekšējo mēnesi, janvārī dzīvokļu piedāvājums Rīgā palielinājās par 26 %. Piedāvājumu skaits ARCO REAL ESTATE analizētajos Rīgas lielākajos mikrorajonos palielinājās arī par 26 %. Salīdzinot ar 2022. gada janvāri, dzīvokļu piedāvājums kopumā bija lielāks: kopējais dzīvokļu piedāvājumu skaits bija lielāks par 45 %, savukārt lielāko mikrorajonu dzīvokļu piedāvājums bija par 67 % augstāks nekā pirms gada.

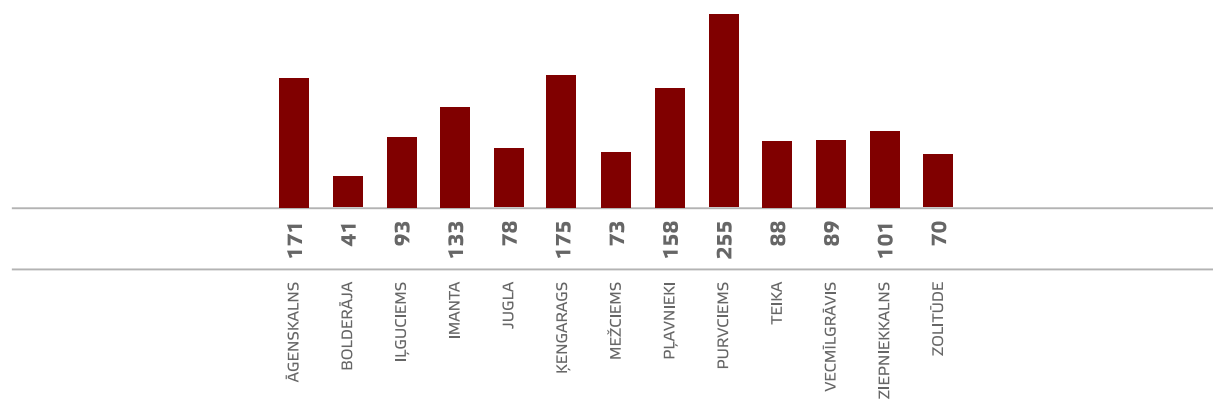
Dzīvokļu piedāvājuma dinamika Rīgā



Avots: ARCO REAL ESTATE

Apkopojot dzīvokļu piedāvājumu skaitu Rīgas mikrorajonos, var secināt, ka vislielākais piedāvājumu skaits janvārī bija Purvciemā, savukārt vismazākais - Bolderājā.

Dzīvokļu piedāvājumu skaits Rīgā 2023. gada janvāra beigās

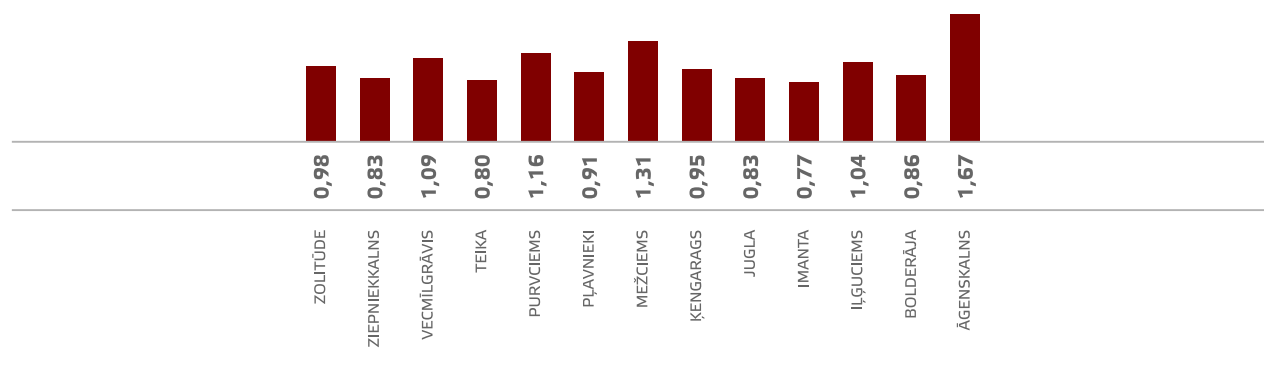


Avots: ARCO REAL ESTATE

Pagājušajā mēnesī gandrīz visos Rīgas lielākajos mikrorajonos dzīvokļu piedāvājumu skaits palielinājās. Visvairāk piedāvājumu skaits palielinājās Āgenskalnā (+69 %). Piedāvājumu skaits janvārī saglabājās stabils Imantā.

Janvārī, analizējot piedāvājuma skaitu proporcionāli mikrorajona lielumam, proti, pēc iedzīvotāju skaita, vislielākais piedāvājums konstatēts Āgenskalnā. Turpretī Imantā piedāvājumu skaits bija proporcionāli vismazākais.

Dzīvokļu piedāvājums proporcionāli Rīgas mikrorajonu lielumam 2023. gada janvārī



Avots: ARCO REAL ESTATE

Janvārī Rīgas mikrorajonos sērijveida dzīvokļu cenās notika izmaiņas. Lielākoties Rīgas lielākajos mikrorajonos tika novērotas negatīvas cenu svārstības. Būtiskākais cenu kritums konstatēts Purvciemā, kur cenas mēneša laikā samazinājās par 1,2 %. Savukārt Ķengaragā un Vecmīlgrāvī janvārī konstatētas nelielas pozitīvas cenu svārstības.

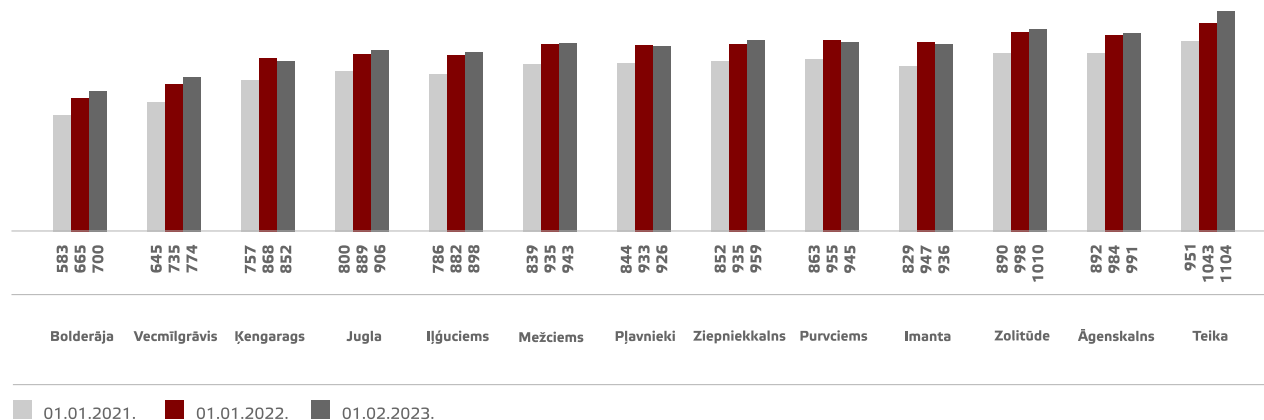
Sērijveida dzīvokļu vidējā kvadrātmetru cenu izmaiņas Rīgas mikrorajonos, %

	Vidējā cena par 1 m ² 01.02.2023.	Vidējā cena par 1 m ² 01.01.2023.	Izmaiņas, %
Jugla	906	909	-0,3
Plāvnīki	926	931	-0,5
Purvciems	945	956	-1,2
Mežciems	943	943	0,0
Teika	1104	1104	0,0
Vecmīlgrāvis	774	773	0,1
Ķengarags	852	849	0,3
Bolderāja	700	700	0,0
Ziepniekkalns	959	961	-0,2
Imanta	936	938	-0,2
Zolitūde	1010	1010	0,0
Āgenskalns	991	994	-0,2
Ilģuciems	898	899	-0,1

Avots: ARCO REAL ESTATE

Salīdzinot ar 2021. gada sākumu, janvārī sērijveida dzīvokļu cenas bija augstākas par 13 %. Savukārt kopš 2022. gada sākuma cenas bija augstākas par 1 %.

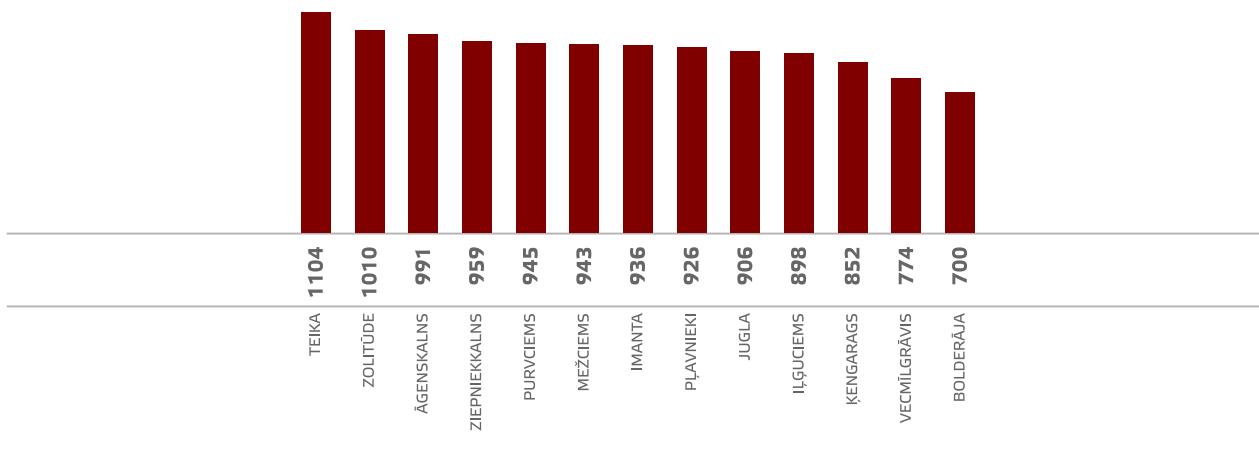
Sērijveida dzīvokļu vidējās cenas Rīgas mikrorajonos, EUR/m²



Avots: ARCO REAL ESTATE

Sērijveida dzīvokļu augstākās cenas janvārī saglabājās Teikā, kur viena kvadrātmetra vidējā cena mēneša laikā nemainījās - 1 104 EUR/m². Viena kvadrātmetra viszemākā vidējā cena janvārī bija Bolderājā – 700 EUR/m², kas janvārī arī nemainījās.

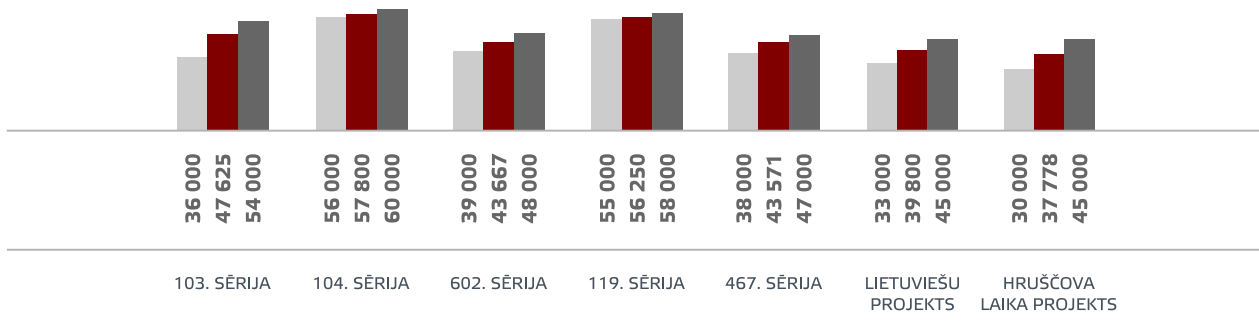
Sērijveida dzīvokļu vidējās cenas Rīgas mikrorajonos 2023. gada 1. februārī, EUR/m²



Avots: ARCO REAL ESTATE

Janvārī visdārgākie dzīvokļi saglabājās 119. un 104. sērijas mājās, kurās cenas divstābu dzīvokļiem apmierinošā stāvoklī bija robežās no 55 000 līdz 60 000 eiro atkarībā no atrašanās vietas. Savukārt vislētākās bija lietuviešu projekta mājas, kur divstābu dzīvokļu cenu amplitūda bija no 33 000 līdz 45 000 eiro, un Hruščova laika mājas, kurās cenas divstābu dzīvokļiem bija robežās no 30 000 līdz 45 000 eiro atkarībā no mikrorajona.

Rīgas mikrorajonu dzīvokļu cenas 2023. gada janvārī dalījumā pēc sērijām (divstābu dzīvokļiem), EUR



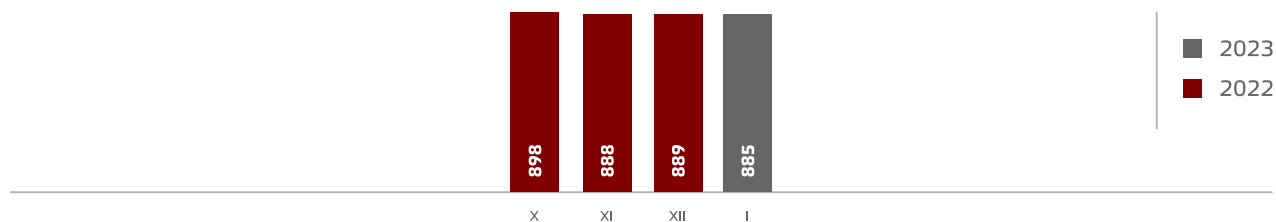
■ MINIMĀLĀ ■ VIDĒJĀ ■ MAKSIMĀLĀ

Avots: ARCO REAL ESTATE

Dzīvokļu tirgus Rīgas apkārtnē

Ogre Janvārī sērijveida dzīvokļu cenas Ogrē nedaudz samazinājās - par 0,5 %, dzīvokļu vidējai cenai samazinoties līdz 885 EUR/m². Kopš 2022. gada sākuma dzīvokļu cenas Ogrē bija par 10 % augstākas.

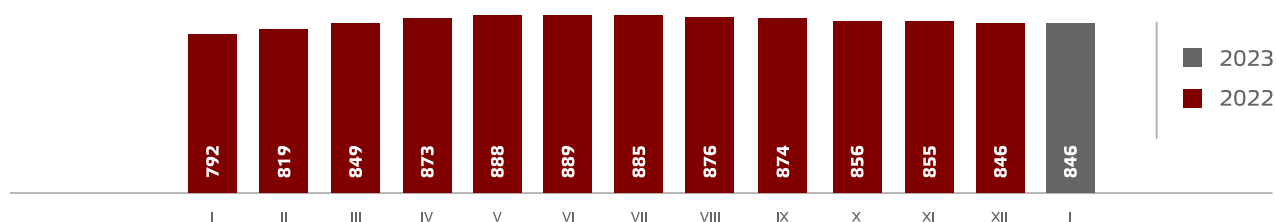
Sērijveida dzīvokļu vidējās cenas dinamika Ogrē, EUR/m²



Avots: ARCO REAL ESTATE

Kauguri, Jūrmala Kauguros janvārī sērijveida dzīvokļu cenas nemainījās. Dzīvokļu viena kvadrātmetra vidējā cena saglabājās 846 EUR/m². Kopš 2022. gada sākuma dzīvokļu cenas Kauguros kopumā palielinājās par 9 %.

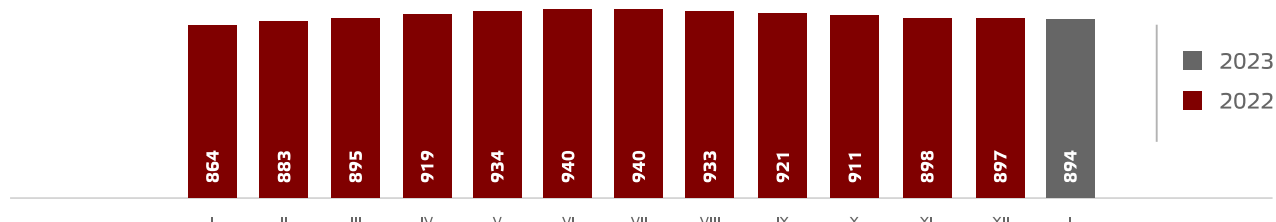
Sērijveida dzīvokļu vidējās cenas dinamika Jūrmalā, Kauguros, EUR/m²



Avots: ARCO REAL ESTATE

Salaspils Janvārī dzīvokļu cenas Salaspilī samazinājās par 0,3 %, vidējai cenai sarūkot līdz 894 EUR/m². Janvārī sērijveida dzīvokļu cenas Salaspilī bija par 6 % augstākas nekā 2022. gada sākumā.

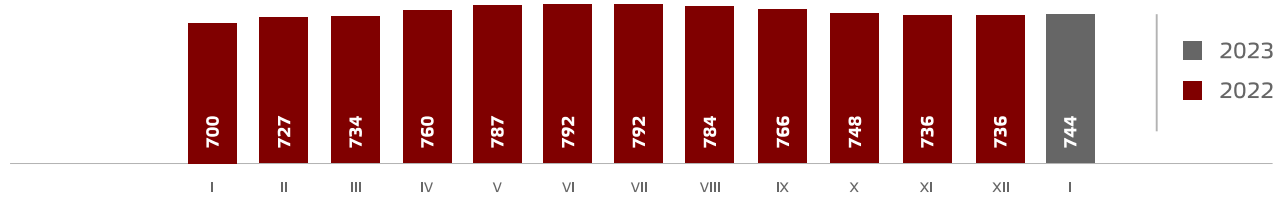
Salaspils sērijveida dzīvokļu vidējās cenas dinamika, EUR/m²



Avots: ARCO REAL ESTATE

Jelgava Jelgavā dzīvokļu cenas janvārī palielinājās par 1 %. Sērijveida dzīvokļu vidējā cena janvārī bija 744 EUR/m². Kopš 2022. gada sākuma Jelgavā sērijveida dzīvokļu cenas pieauga par 9 %.

Jelgavas sērijveida dzīvokļu vidējās cenas dinamika, EUR/m²



Avots: ARCO REAL ESTATE