

TIRGUS PĀRSKATS

Sērijveida dzīvokļi MARTS

Pārskata autori:

Māris Laukalējs
ARCO REAL ESTATE valdes loceklis
un vērtēšanas nodaļas vadītājs

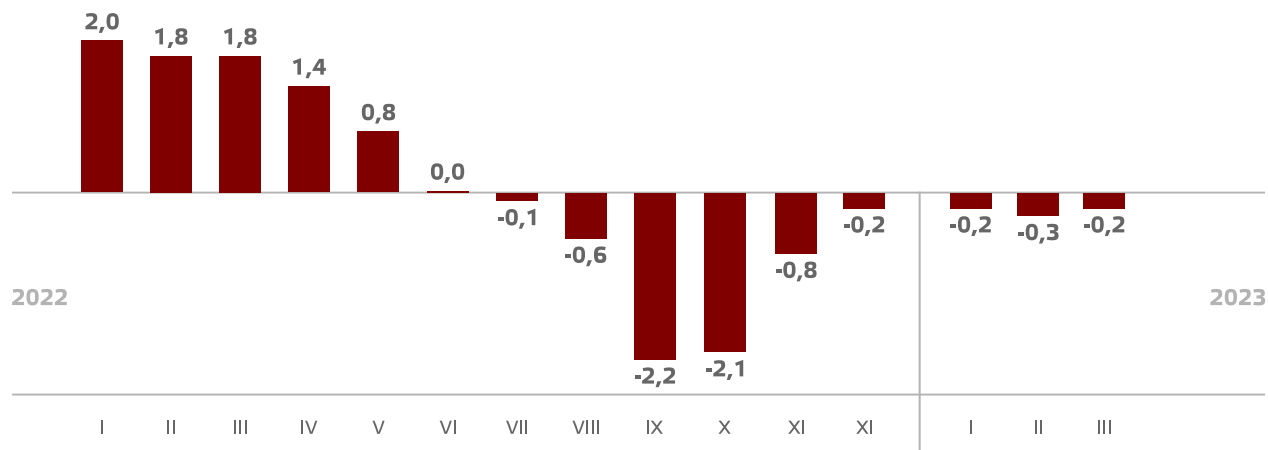
Jānis Dziedulis
ARCO REAL ESTATE nekustamo
īpašumu vērtēšanas speciālists

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. aprīlis

2023. gada martā Rīgas mikrorajonos sērijveida dzīvokļu cenās konstatētas izmaiņas – mēneša laikā sērijveida dzīvokļu vidējā cena pazeminājās par 0,2 %. Sērijveida dzīvokļu vidējā cena noslīdēja līdz 909 EUR/m². 2023. gada pirmajā ceturksnī dzīvokļu cenas pazeminājās kopumā par 0,7 %.

Sērijveida dzīvokļu cenu izmaiņas kopš 2022. gada sākuma, %

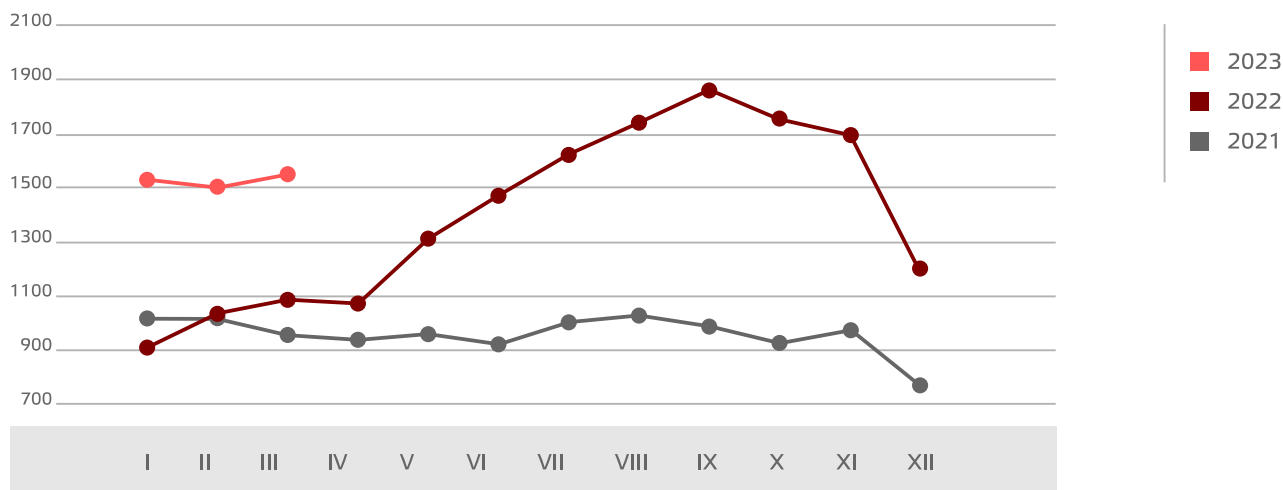


Avots: ARCO REAL ESTATE

Rīgas lielākajos mikrorajonos martā galvenokārt tika novērotas negatīvas cenu svārstības. Sērijveida dzīvokļu cenas pazeminās kopš pagājušā gada vidus - jau devīto mēnesi pēc kārtas. Rīgas apkārtnē martā varēja novērot gan pozitīvas, gan negatīvas cenu izmaiņas.

Piedāvājumu skaits Rīgas lielākajos mikrorajonos pirmajā ceturksnī bija ievērojami augstāks nekā pērn šajā laika periodā. Šogad dzīvokļu piedāvājums turas virs 1 500 atzīmes. Rīgas lielākajos mikrorajonos piedāvājuma līmenis bija krietni augstāks nekā pirms gada (+44 %).

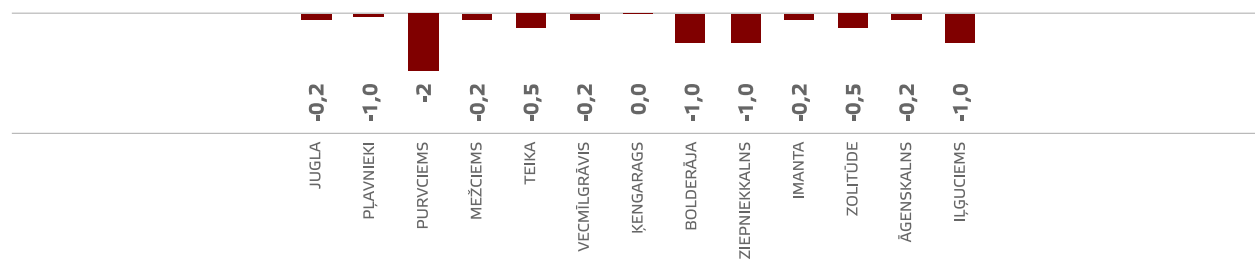
Rīgas lielāko mikrorajonu dzīvokļu piedāvājuma dinamika



Avots: ARCO REAL ESTATE

Gandrīz visos Rīgas lielākajos mikrorajonos cenas dzīvokļiem 2023. gada pirmajā ceturksnī pazeminājās. Vienīgais izņēmums bija Ķengarags, kur pagājušā gada nogalē bija vislielākā cenu lejupslīde, bet šogad dzīvokļu cenas saglabājās stabilas. Lielākais cenu samazinājums kopš gada sākuma Rīgas mikrorajonos novērots Purvciemā un Juglā (-2 %). Citos lielākajos Rīgas mikrorajonos cenas šogad saruka 0,2-1 % robežās.

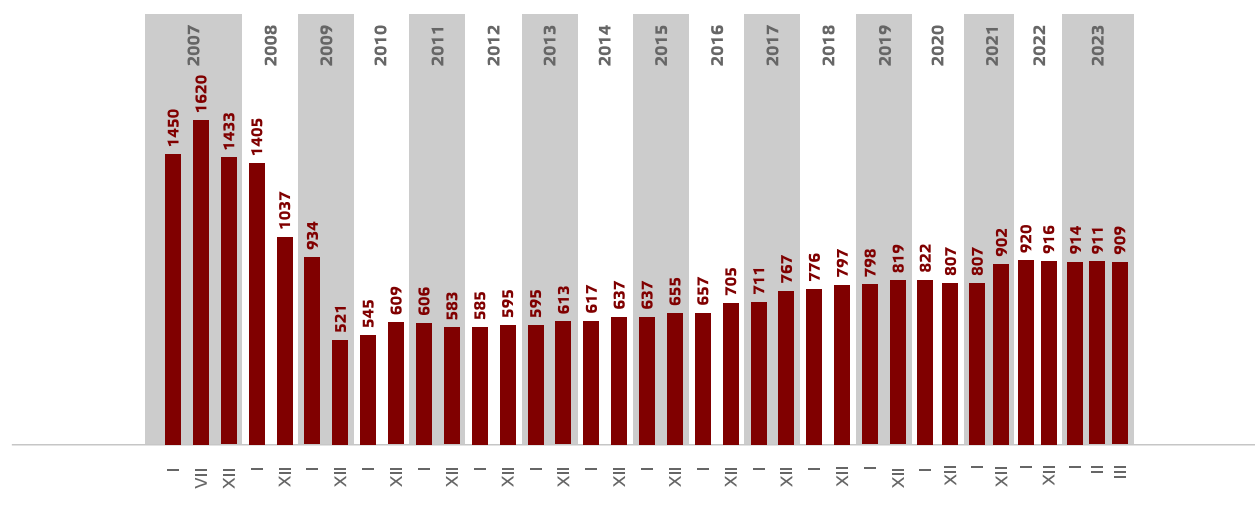
Cenu izmaiņas Rīgas lielākajos mikrorajonos kopš 2023. gada 1. janvāra, %



Avots: ARCO REAL ESTATE

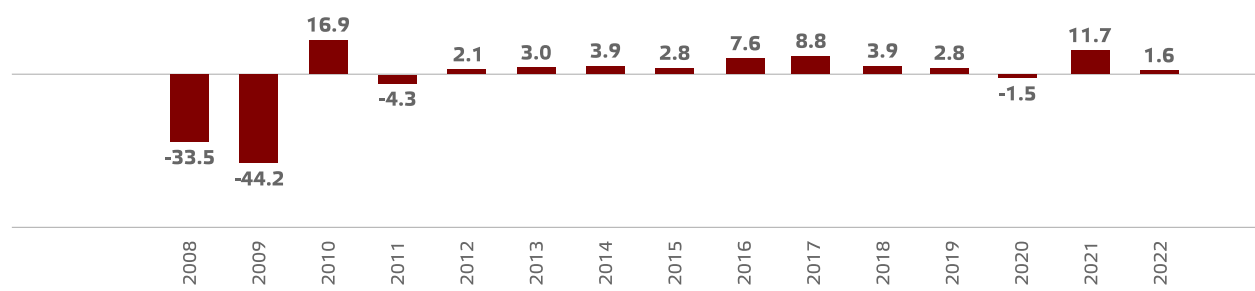
Martā sērījveida dzīvokļu vidējā cena noslīdēja līdz 909 EUR/m². Cenas bija vidēji par 44 % zemākas nekā 2007. gada 1. jūlijā, kad neremontēta sērījveida dzīvokļa vidējā cena sasniedza visu laiku augstāko atzīmi – 1 620 EUR/m².

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



Avots: ARCO REAL ESTATE

Rīgas mikrorajonu sērījveida dzīvokļu cenu izmaiņas, %



Avots: ARCO REAL ESTATE

Martā dzīvokļu cenās tika konstatētas izmaiņas. Sērījveida dzīvokļu viena kvadrātmetra vidējā cena samazinājās vienistabu (-0,4 %), divistabu (-0,1 %), trīsstabu (-0,2 %) un četrstabu (-0,2 %) dzīvokļiem.

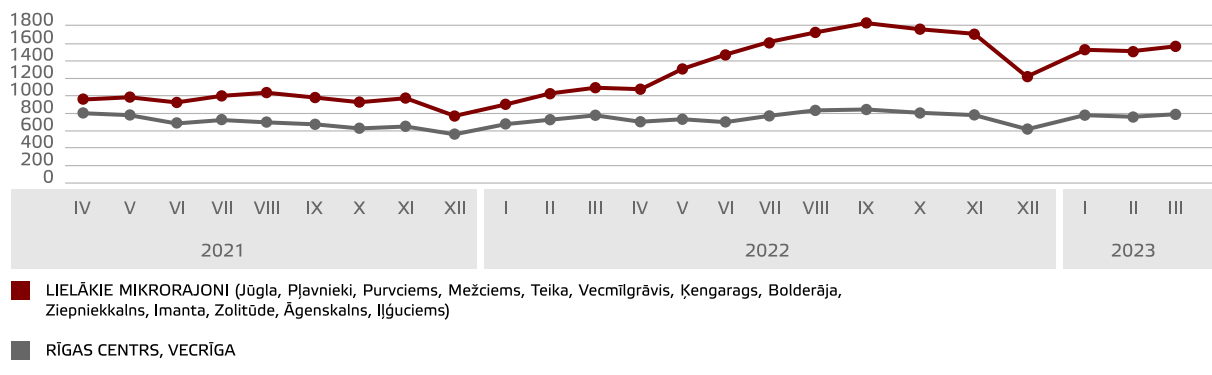
Sērijveida dzīvokļu vidējās cenas Rīgas mikrorajonos dalījumā pēc istabu skaita, EUR/m²

	2021						2022						2023									
	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.
1 istaba	925	937	955	964	967	976	980	1004	1024	1047	1059	1069	1069	1062	1043	1017	1008	1003	1003	997	993	
2 istabas	864	873	889	899	903	909	913	935	948	963	979	984	984	976	954	935	925	923	920	920	919	
3 istabas	811	822	838	850	854	860	865	879	896	906	920	927	927	920	900	881	876	874	873	871	869	
4 istabas	803	812	826	833	834	839	848	861	876	895	910	917	917	915	885	871	865	863	860	858	856	

Avots: ARCO REAL ESTATE

Salīdzinot ar iepriekšējo mēnesi, martā dzīvokļu piedāvājums Rīgā palielinājās par 4 %. Piedāvājumu skaits ARCO REAL ESTATE analizētajos Rīgas lielākajos mikrorajonos palielinājās arī par 4 %. Salīdzinot ar 2022. gada martu, dzīvokļu piedāvājums kopumā bija lielāks: kopējais dzīvokļu piedāvājumu skaits bija lielāks par 30 %, savukārt lielāko mikrorajonu dzīvokļu piedāvājums bija par 44 % augstāks nekā pirms gada.

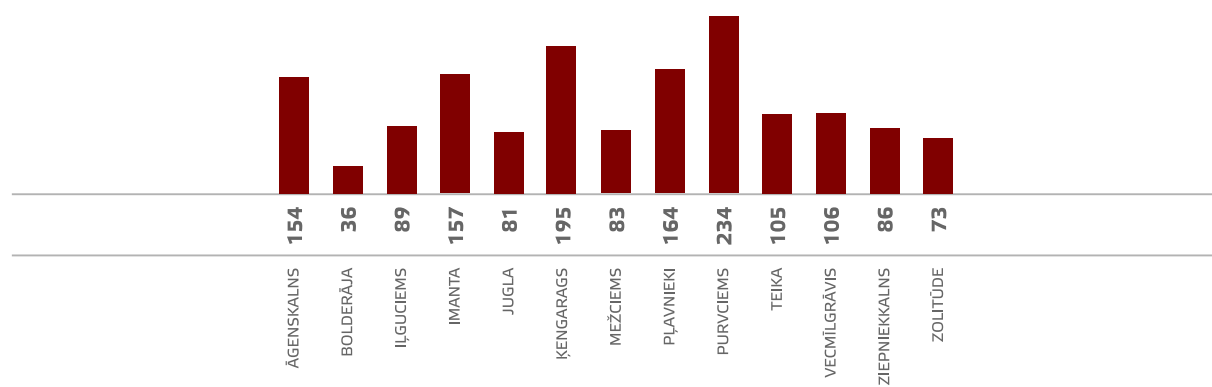
Dzīvokļu piedāvājuma dinamika Rīgā



Avots: ARCO REAL ESTATE

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

Dzīvokļu piedāvājumu skaits Rīgā 2023. gada marta beigās

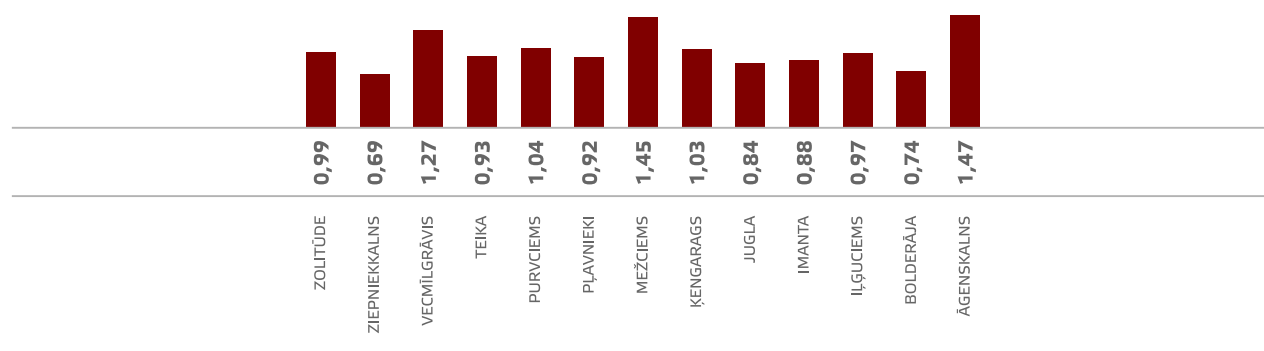


Avots: ARCO REAL ESTATE

Pagājušajā mēnesī gandrīz visos Rīgas lielākajos mikrorajonos dzīvokļu piedāvājumu skaits palielinājās. Visvairāk piedāvājumu skaits palielinājās Teikā (+25 %). Piedāvājumu skaitam atsevišķos mikrorajonos bija arī negatīvas tendences – martā tas samazinājās Ilģuciemē (-6 %) un Juglā (-7 %).

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

Dzīvokļu piedāvājums proporcionāli Rīgas mikrorajonu lielumam 2023. gada martā



Avots: ARCO REAL ESTATE

Martā Rīgas mikrorajonos sērijveida dzīvokļu cenās notika izmaiņas. Lielākoties Rīgas lielākajos mikrorajonos tika novērotas negatīvas cenu svārstības. Būtiskākais cenu kritums konstatēts Juglā, kur cenas mēneša laikā samazinājās par 1 %. Purvciemā, Mežciemā, Vecmīlgrāvī, Imantā un Āgenskalnā martā netika konstatētas cenu izmaiņas.

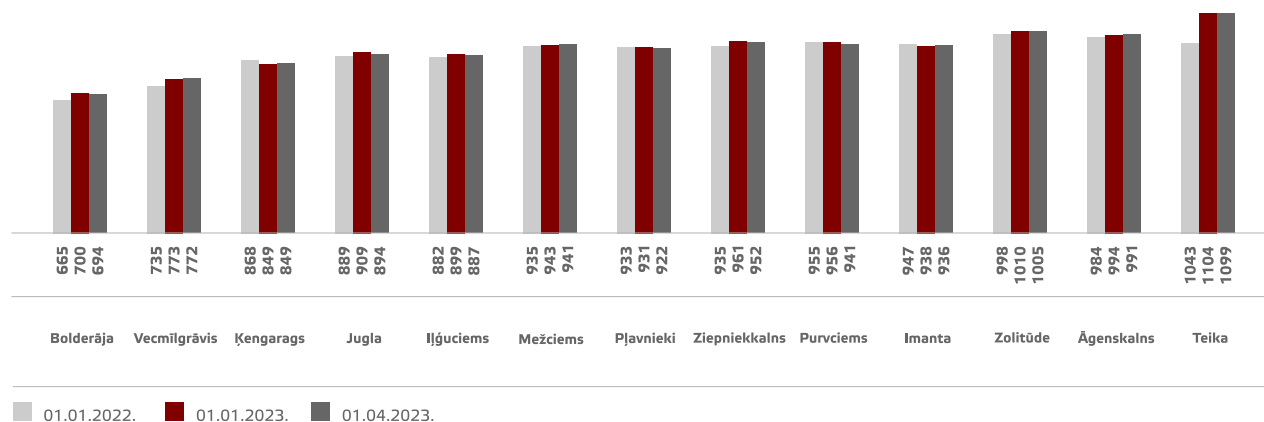
Sērijveida dzīvokļu vidējā kvadrātmetru cenu izmaiņas Rīgas mikrorajonos, %

Mikrorajons	Vidējā cena par 1 m ² 01.04.2023.	Vidējā cena par 1 m ² 01.03.2023.	Izmaiņas, %
Jugla	894	902	-0,9
Pļavnieki	922	924	-0,2
Purvciems	941	941	0,0
Mežciems	941	941	0,0
Teika	1099	1101	-0,2
Vecmīlgrāvis	772	773	0,0
Ķengarags	849	853	-0,5
Bolderāja	694	696	-0,3
Ziepniekkalns	952	957	-0,5
Imanta	936	936	0,0
Zolitūde	1005	1008	-0,3
Āgenskalns	991	991	0,0
Ilģuciems	887	890	-0,3

Avots: ARCO REAL ESTATE

Salīdzinot ar 2023. gada sākumu, martā sērijveida dzīvokļu cenas bija zemākas par 0,7 %. Savukārt kopš 2022. gada sākuma cenas bija augstākas par 1 %.

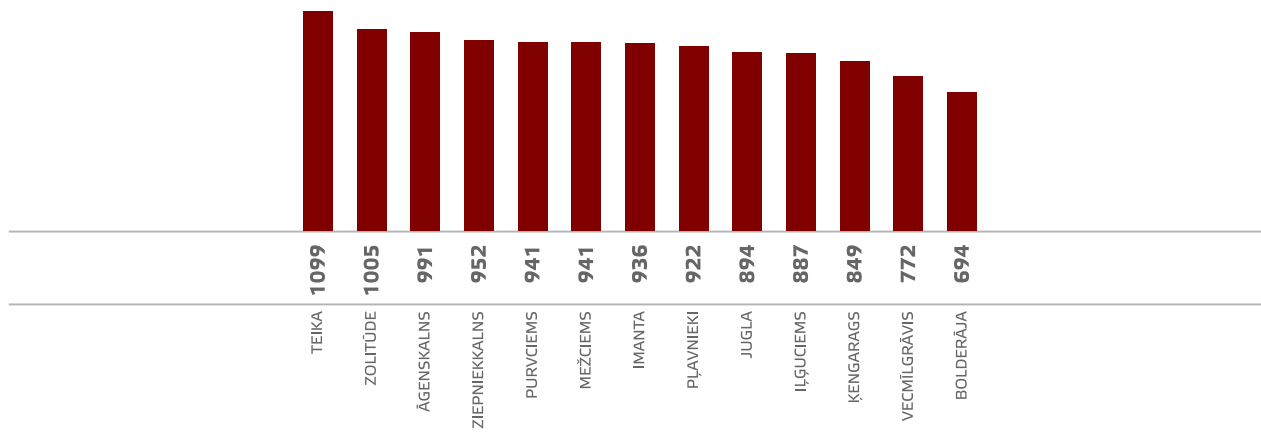
Sērijveida dzīvokļu vidējās cenas Rīgas mikrorajonos, EUR/m²



Avots: ARCO REAL ESTATE

Sērijveida dzīvokļu augstākās cenas martā saglabājās Teikā, kur viena kvadrātmetra vidējā cena mēneša laikā noslīdēja līdz 1 099 EUR/m². Viena kvadrātmetra viszemākā vidējā cena martā bija Bolderājā – 694 EUR/m², kas martā arī nedaudz samazinājās.

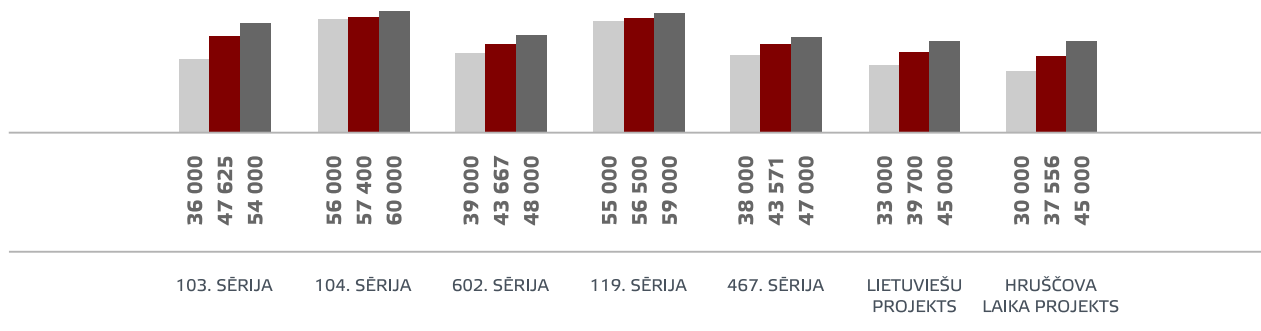
Sērijveida dzīvokļu vidējās cenas Rīgas mikrorajonos 2023. gada 1. aprīlī, EUR/m²



Avots: ARCO REAL ESTATE

Martā 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 martā dalījumā pēc sērijām (divstābu dzīvokļiem), EUR



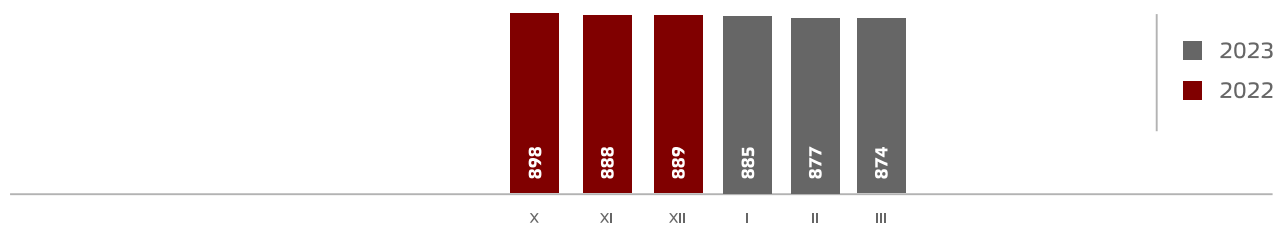
■ MINIMĀLĀ ■ VIDĒJĀ ■ MAKSIMĀLĀ

Avots: ARCO REAL ESTATE

Dzīvokļu tirgus Rīgas apkārtnē

Ogre Martā sērījveida dzīvokļu cenas Ogrē nedaudz samazinājās - par 0,3 %. Dzīvokļu vidējā cena saruka līdz 874 EUR/m². Kopš 2023. gada sākuma dzīvokļu cenas Ogrē bija par 1,7 % zemākas.

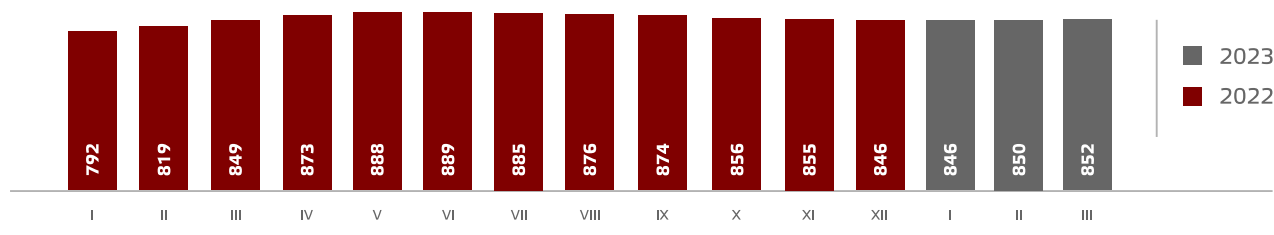
Sērījveida dzīvokļu vidējās cenas dinamika Ogrē, EUR/m²



Avots: ARCO REAL ESTATE

Kauguri, Jūrmala Kauguros martā sērījveida dzīvokļu cenas palielinājās minimāli - par 0,2 %. Dzīvokļu viena kvadrātmetra vidējā cena pakāpās līdz 852 EUR/m². Kopš 2023. gada sākuma dzīvokļu cenas Kauguros kopumā palielinājās par 0,7 %.

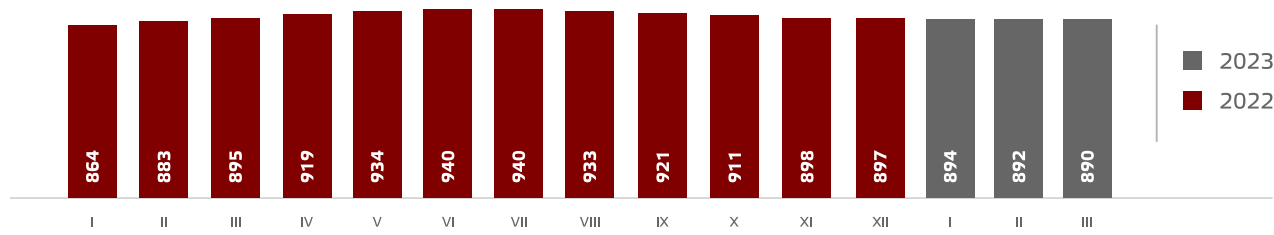
Sērījveida dzīvokļu vidējās cenas dinamika Jūrmalā, Kauguros, EUR/m²



Avots: ARCO REAL ESTATE

Salaspils Martā dzīvokļu cenas Salaspilī samazinājās par 0,3 %, vidējai cenai sarūkot līdz 890 EUR/m². Martā sērījveida dzīvokļu cenas Salaspilī bija par 0,8 % zemākas nekā 2023. gada sākumā.

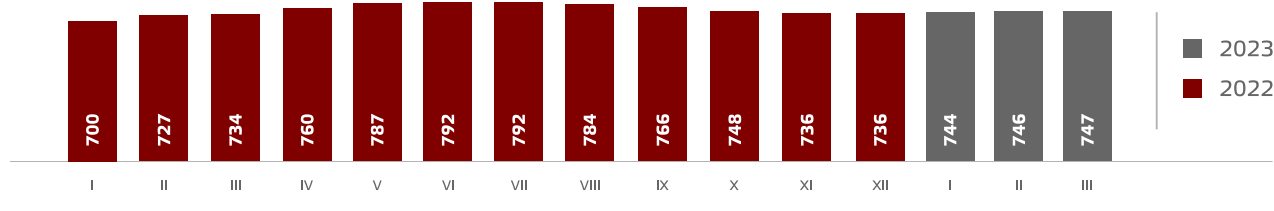
Salaspils sērījveida dzīvokļu vidējās cenas dinamika, EUR/m²



Avots: ARCO REAL ESTATE

Jelgava Jelgavā dzīvokļu cenas martā palielinājās minimāli - par 0,2 %. Sērījveida dzīvokļu vidējā cena martā bija 747 EUR/m². Kopš 2023. gada sākuma Jelgavā sērījveida dzīvokļu cenas pieauga par 1,5 %.

Jelgavas sērījveida dzīvokļu vidējās cenas dinamika, EUR/m²



Avots: ARCO REAL ESTATE