

TIRGUS PĀRSKATS

# Sērijveida dzīvokļi APRĪLIS

Pārskata autori:

Māris Laukalējs  
ARCO REAL ESTATE valdes loceklis  
un vērtēšanas nodaļas vadītājs

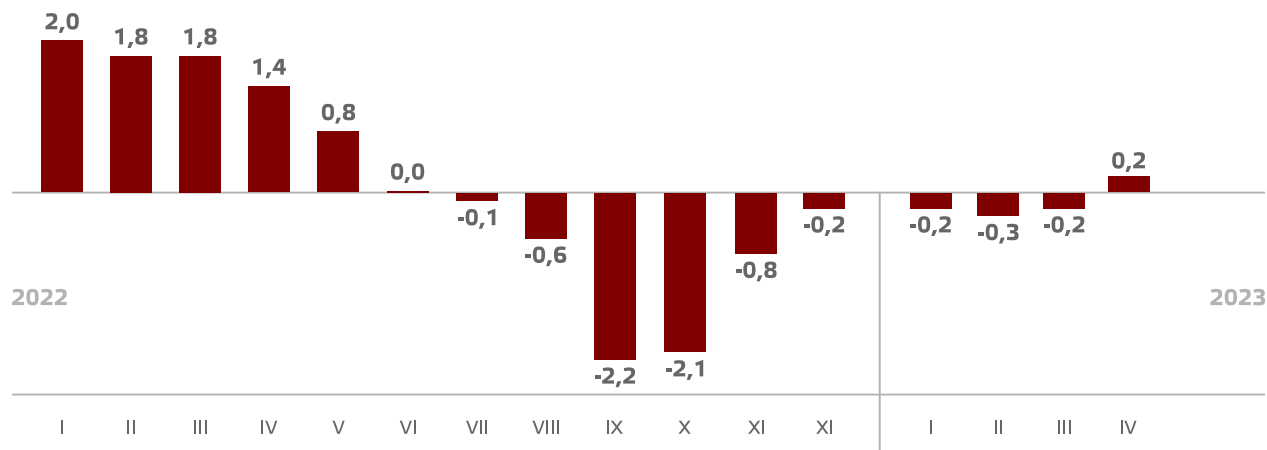
Jānis Dzedulīs  
ARCO REAL ESTATE nekustamo  
īpašumu vērtēšanas speciālists

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. maijs

2023. gada aprīlī Rīgas mikrorajonos sērijveida dzīvokļu cenās konstatētas izmaiņas – mēneša laikā sērijveida dzīvokļu vidējā cena palielinājās par 0,2 %. Sērijveida dzīvokļu vidējā cena pakāpās līdz 911 EUR/m². 2023. gada pirmajos mēnešos dzīvokļu cenas kopumā pazeminājās par 0,6 %.

## Sērijveida dzīvokļu cenu izmaiņas kopš 2023. gada sākuma, %

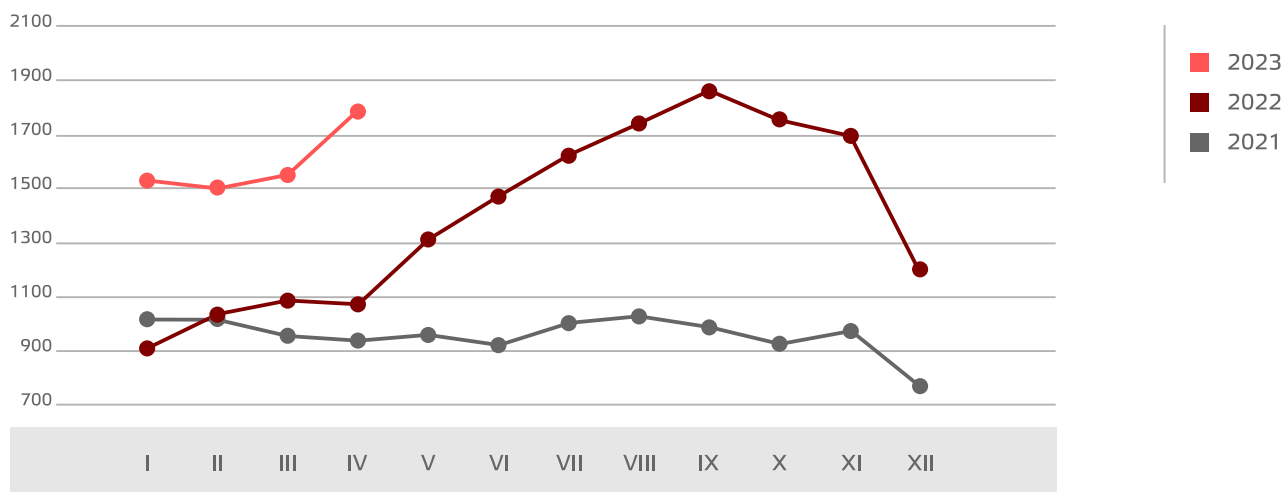


Avots: ARCO REAL ESTATE

Rīgas lielākajos mikrorajonos aprīlī galvenokārt tika novērotas pozitīvas cenu svārstības. Daudzviet aprīlī dzīvokļu cenas saglabājās stabilas. Līdzšinējā dzīvokļu cenu lejupslīde, kas turpinājās kopš pagājušā gada vidus, apstājās, tomēr atsevišķos mikrorajonos aprīlī vēl varēja novērot arī negatīvas cenu izmaiņas.

Piedāvājumu skaits Rīgas lielākajos mikrorajonos šogad bija izteikti augstāks nekā pērn šajā laika periodā. Šogad dzīvokļu piedāvājums jau pārsniedza 1 700 atzīmi, kas 2022. gadā tika pārsniegta tikai augustā. Rīgas lielākajos mikrorajonos piedāvājuma līmenis bija krietni augstāks nekā pirms gada (+66 %).

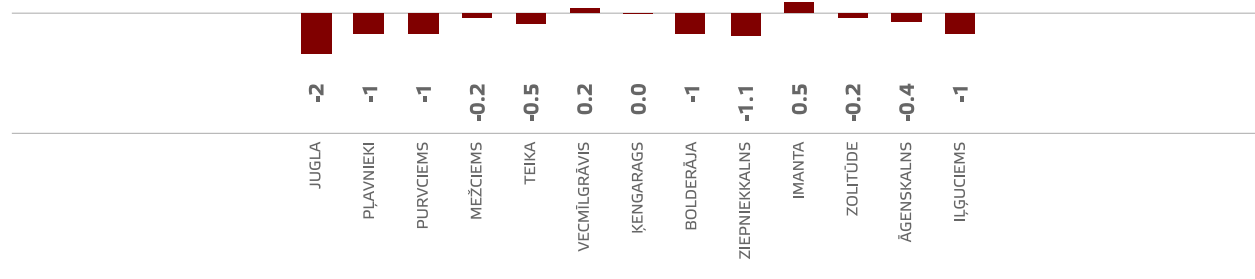
## Rīgas lielāko mikrorajonu dzīvokļu piedāvājuma dinamika



Avots: ARCO REAL ESTATE

Gandrīz visos Rīgas lielākajos mikrorajonos cenas dzīvokļiem 2023. gada pirmajos četros mēnešos pazeminājās. Lielākais cenu samazinājums kopš gada sākuma Rīgas mikrorajonos novērots Juglā (-2 %). Citos Rīgas lielākajos mikrorajonos cenas šogad pazeminājās 0,2-1 % robežās. Vienīgais izņēmums bija Ķengarags, kur pagājušā gada nogalē bija vislielākā cenu lejupslīde, bet šogad dzīvokļu cenas saglabājas stabilas. Imantā un Vecmīlgrāvī šogad konstatēts neliels cenu palielinājums.

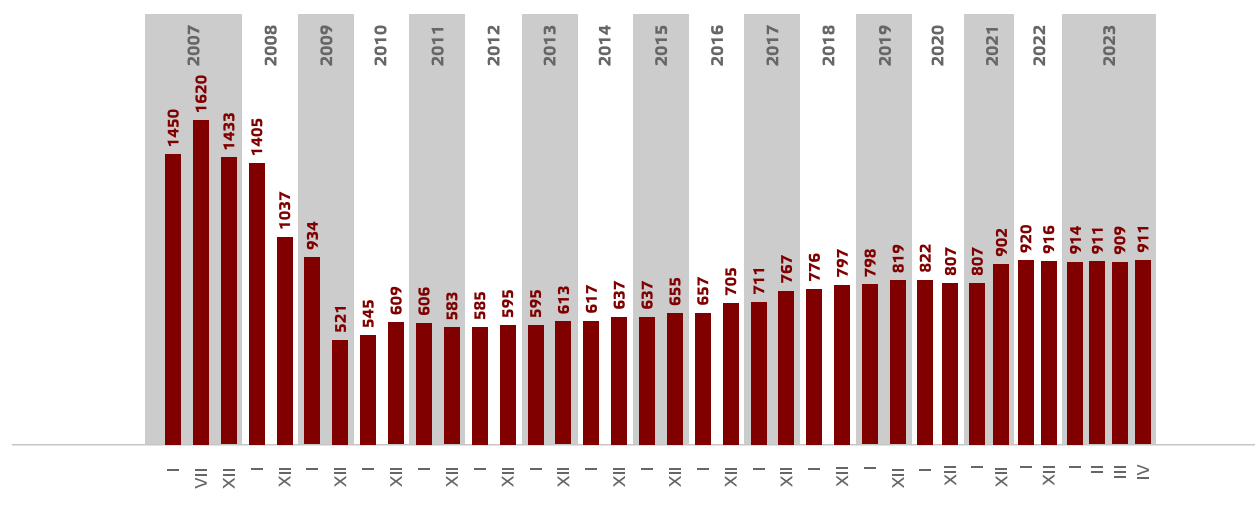
## Cenu izmaiņas Rīgas lielākajos mikrorajonos kopš 2023. gada 1. janvāra, %



Avots: ARCO REAL ESTATE

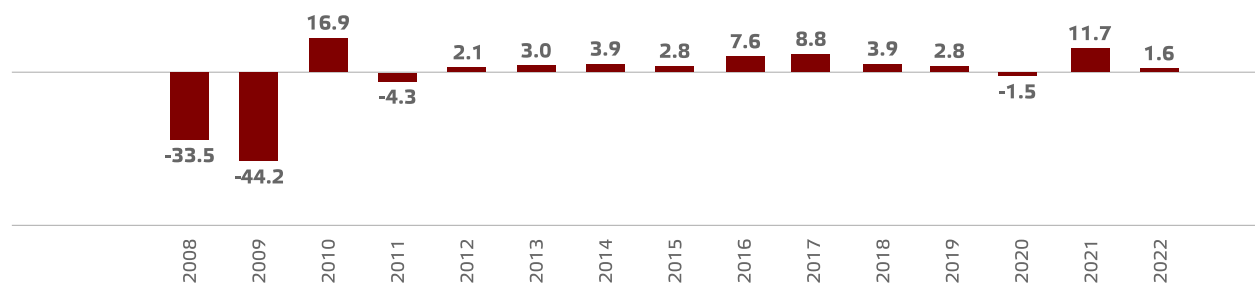
Aprīlī sērijveida dzīvokļu vidējā cena pakāpās līdz 911 EUR/m<sup>2</sup>. Cenas bija vidēji par 44 % zemākas nekā 2007. gada 1. jūlijā, kad neremontēta sērijveida dzīvokļa vidējā cena sasniedza visu laiku augstāko atzīmi – 1 620 EUR/m<sup>2</sup>.

## Rīgas lielāko mikrorajonu sērijveida dzīvokļu vidējās cenas dinamika, EUR/m<sup>2</sup>



Avots: ARCO REAL ESTATE

## Rīgas mikrorajonu sērijveida dzīvokļu cenu izmaiņas, %



Avots: ARCO REAL ESTATE

Aprīlī dzīvokļu cenās tika konstatētas izmaiņas. Sērijveida dzīvokļu viena kvadrātmetra vidējā cena palielinājās vienistabu (+0,2 %), divistabu (+0,1 %), trīsstabu (+0,1 %) un četrstabu (+0,1 %) dzīvokļiem.

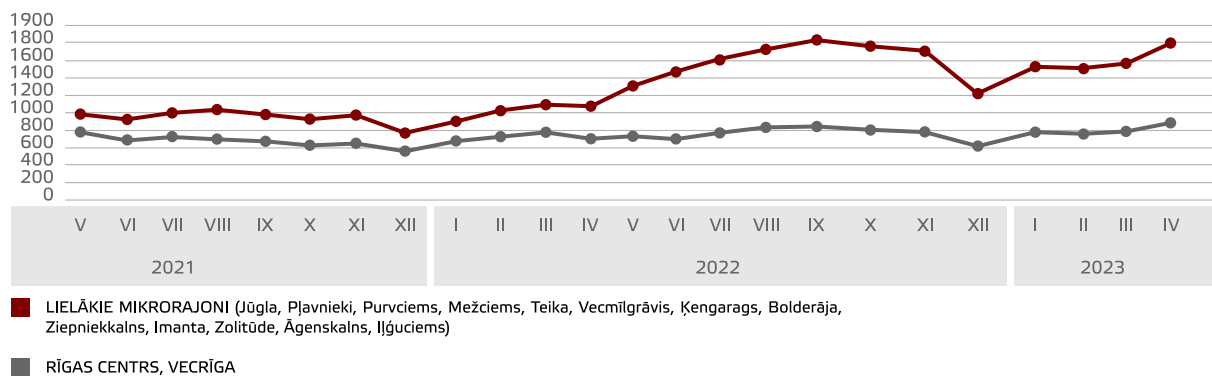
## Sērijveida dzīvokļu vidējās cenas Rīgas mikrorajonos dalījumā pēc istabu skaita, EUR/m<sup>2</sup>

	2021					2022										2023						
<b>1 istaba</b>	937	955	964	967	976	980	1004	1024	1047	1059	1069	1069	1069	1062	1043	1017	1008	1003	1003	997	993	995
<b>2 istabas</b>	873	889	899	903	909	913	935	948	963	979	984	984	982	976	954	935	925	923	920	920	919	920
<b>3 istabas</b>	822	838	850	854	860	865	879	896	906	920	927	927	927	920	900	881	876	874	873	871	869	870
<b>4 istabas</b>	812	826	833	834	839	848	861	876	895	910	917	917	915	911	885	871	865	863	860	858	856	857
	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.

Avots: ARCO REAL ESTATE

Salīdzinot ar iepriekšējo mēnesi, aprīlī dzīvokļu piedāvājums Rīgā palielinājās par 11 %. Piedāvājumu skaits ARCO REAL ESTATE analizētajos Rīgas lielākajos mikrorajonos palielinājās par 14 %. Salīdzinot ar 2022. gada aprīli, dzīvokļu piedāvājums kopumā bija lielāks: kopējais dzīvokļu piedāvājumu skaits bija lielāks par 50 %, savukārt lielāko mikrorajonu dzīvokļu piedāvājums bija par 66 % augstāks nekā pirms gada.

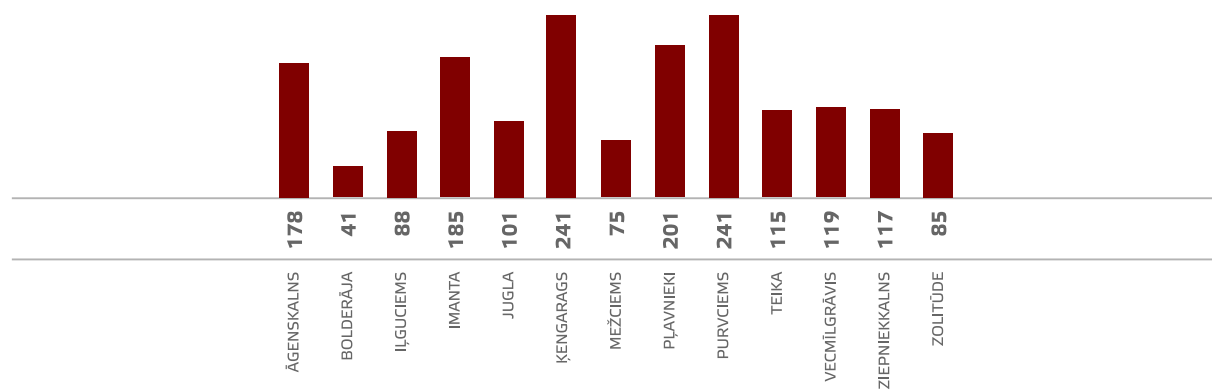
### Dzīvokļu piedāvājuma dinamika Rīgā



Avots: ARCO REAL ESTATE

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

### Dzīvokļu piedāvājumu skaits Rīgā 2023. gada aprīļa beigās

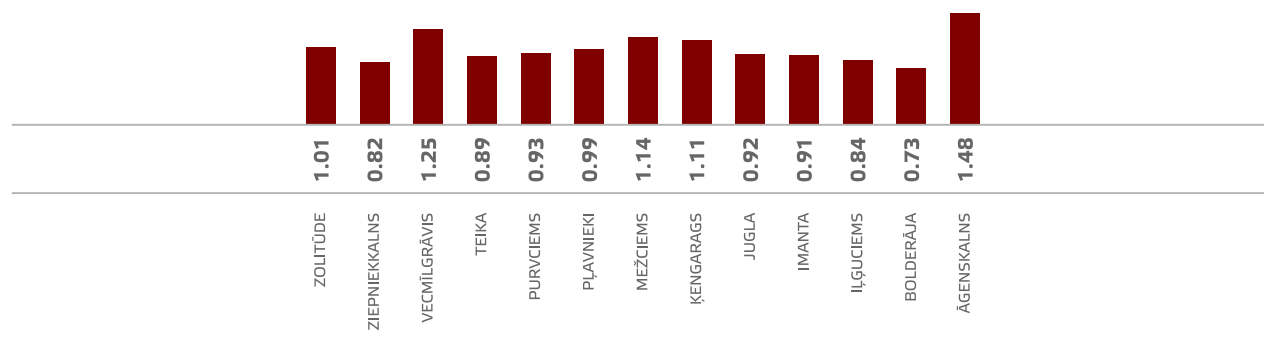


Avots: ARCO REAL ESTATE

Pagājušajā mēnesī gandrīz visos Rīgas lielākajos mikrorajonos dzīvokļu piedāvājumu skaits palielinājās. Visvairāk piedāvājumu skaits palielinājās Ziepniekkalnā (+36 %). Piedāvājumu skaitam atsevišķos mikrorajonos bija arī negatīvas tendences – aprīlī tas samazinājās Ilģuciemē (-1 %) un Mežciemā (-10 %).

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

## Dzīvokļu piedāvājums proporcionāli Rīgas mikrorajonu lielumam 2023. gada aprīlī



Avots: ARCO REAL ESTATE

Aprīlī Rīgas mikrorajonos sērijveida dzīvokļu cenās notika izmaiņas. Lielākoties Rīgas lielākajos mikrorajonos tika novērotas pozitīvas cenu svārstības vai cenas saglabājās nemainīgas. Būtiskākais cenu pieaugums novērots Imantā, kur cenas mēneša laikā palielinājās par 0,7 %. Turpretim Ziepniekkalnā un Āgenskalnā aprīlī konstatētas nelielas negatīvas cenu svārstības.

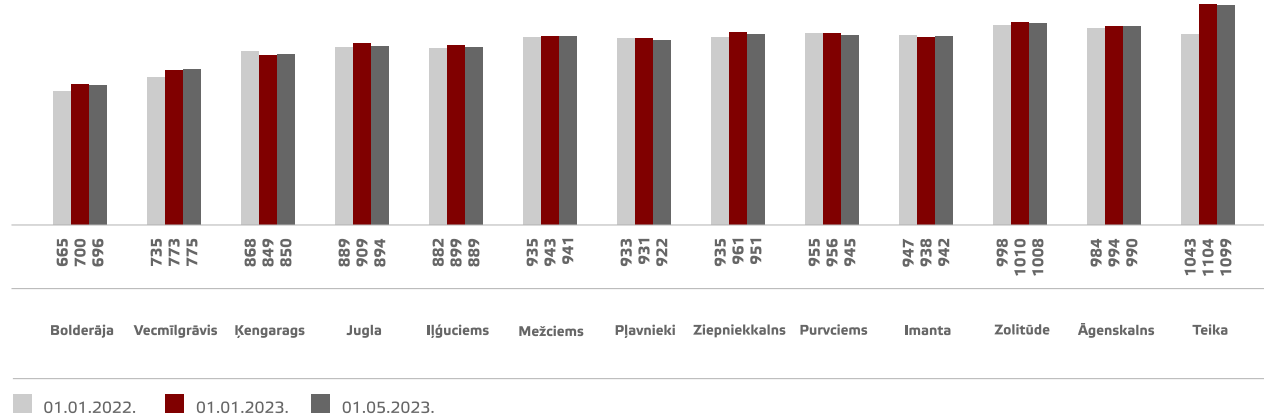
## Sērijveida dzīvokļu kvadrātmetra vidējo cenu izmaiņas Rīgas mikrorajonos, %

Mikrorajons	Vidējā cena par 1 m <sup>2</sup> 01.05.2023.	Vidējā cena par 1 m <sup>2</sup> 01.04.2023.	Izmaiņas, %
Jugla	894	894	0.0
Plāvnieki	922	922	0.0
Purvciems	945	941	0.4
Mežciems	941	941	0.0
Teika	1099	1099	0.0
Vecmīlgrāvis	775	772	0.4
Ķengarags	850	849	0.0
Bolderāja	696	694	0.3
Ziepniekkalns	951	952	-0.1
Imanta	942	936	0.7
Zolitūde	1008	1005	0.3
Āgenskalns	990	991	-0.2
Iļģuciems	889	887	0.2

Avots: ARCO REAL ESTATE

Salīdzinot ar 2023. gada sākumu, aprīlī sērijveida dzīvokļu cenas bija zemākas par 0,6 %. Savukārt kopš 2022. gada sākuma cenas bija augstākas par 1 %.

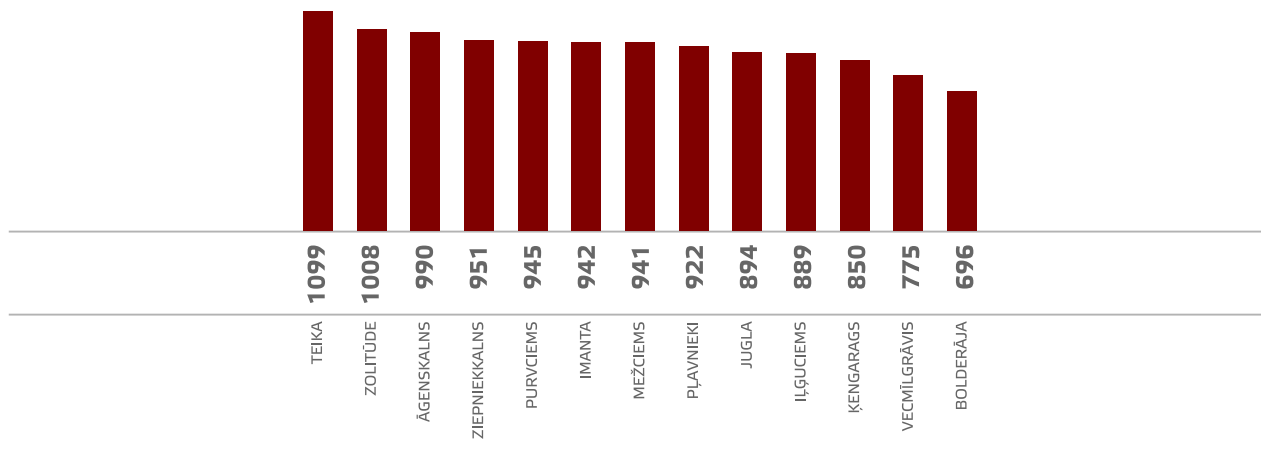
## Sērijveida dzīvokļu vidējās cenas Rīgas mikrorajonos, EUR/m<sup>2</sup>



Avots: ARCO REAL ESTATE

Sērijveida dzīvokļu augstākās cenas aprīlī saglabājās Teikā, kur viena kvadrātmetra vidējā cena mēneša laikā saglabājās 1 099 EUR/m<sup>2</sup>. Viena kvadrātmetra viszemākā vidējā cena aprīlī bija Bolderājā – 696 EUR/m<sup>2</sup>, kas aprīlī nedaudz palielinājās.

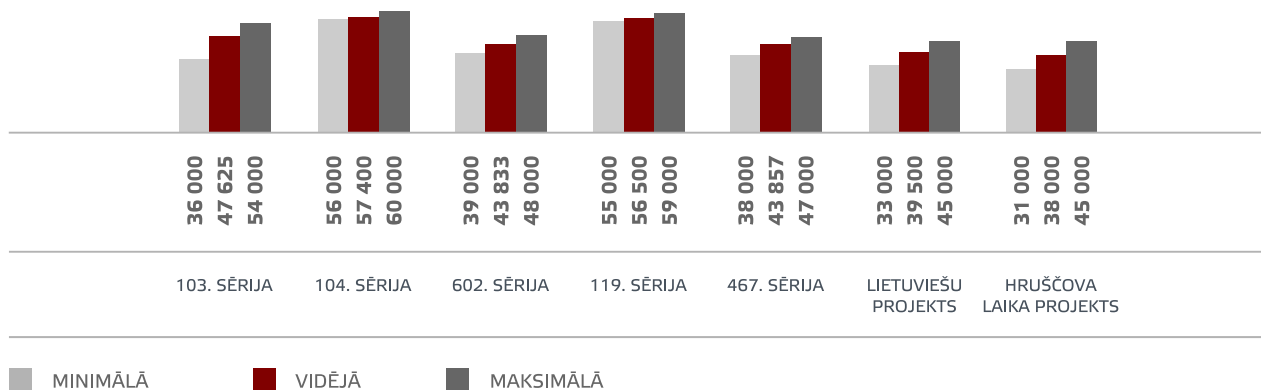
### Sērijveida dzīvokļu vidējās cenas Rīgas mikrorajonos 2023. gada 1. maijā, EUR/m<sup>2</sup>



Avots: ARCO REAL ESTATE

Aprīlī 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 31 000 līdz 45 000 eiro atkarībā no mikrorajona.

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

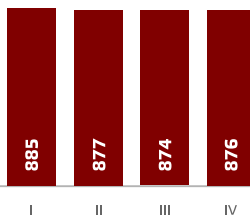


Avots: ARCO REAL ESTATE

# Dzīvokļu tirgus Rīgas apkārtnē

**Ogre** Aprīlī sērijveida dzīvokļu cenas Ogrē nedaudz palielinājās - par 0,2 %. Dzīvokļu vidējā cena palielinājās līdz 876 EUR/m<sup>2</sup>. Kopš 2023. gada sākuma dzīvokļu cenas Ogrē bija par 1,5 % zemākas.

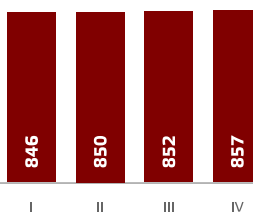
## Sērijveida dzīvokļu vidējās cenas dinamika Ogrē, EUR/m<sup>2</sup>



Avots: ARCO REAL ESTATE

**Kauguri, Jūrmala** Kauguros aprīlī sērijveida dzīvokļu cenas nedaudz palielinājās – pa 0,5 %. Dzīvokļu viena kvadrātmetra vidējā cena pakāpās līdz 857 EUR/m<sup>2</sup>. Kopš 2023. gada sākuma dzīvokļu cenas Kauguros kopumā palielinājās par 1 %.

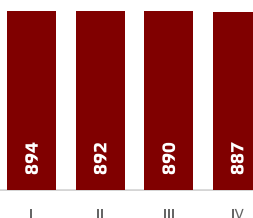
## Sērijveida dzīvokļu vidējās cenas dinamika Jūrmalā, Kauguros, EUR/m<sup>2</sup>



Avots: ARCO REAL ESTATE

**Salaspils** Aprīlī dzīvokļu cenas Salaspilī samazinājās par 0,3 %, vidējai cenai sarūkot līdz 887 EUR/m<sup>2</sup>. Aprīlī sērijveida dzīvokļu cenas Salaspilī bija par 1 % zemākas nekā 2023. gada sākumā.

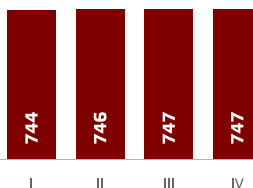
## Salaspils sērijveida dzīvokļu vidējās cenas dinamika, EUR/m<sup>2</sup>



Avots: ARCO REAL ESTATE

**Jelgava** Jelgavā dzīvokļu cenas aprīlī saglabājās bez izmaiņām. Sērijveida dzīvokļu vidējā cena aprīlī bija 747 EUR/m<sup>2</sup>. Kopš 2023. gada sākuma Jelgavā sērijveida dzīvokļu cenas pieauga par 1,5 %.

## Jelgavas sērijveida dzīvokļu vidējās cenas dinamika, EUR/m<sup>2</sup>



Avots: ARCO REAL ESTATE