

TIRGUS PĀRSKATS

# Sērijveida dzīvokļi MAIJS

Pārskata autori:

Māris Laukalējs  
ARCO REAL ESTATE valdes loceklis  
un vērtēšanas nodaļas vadītājs

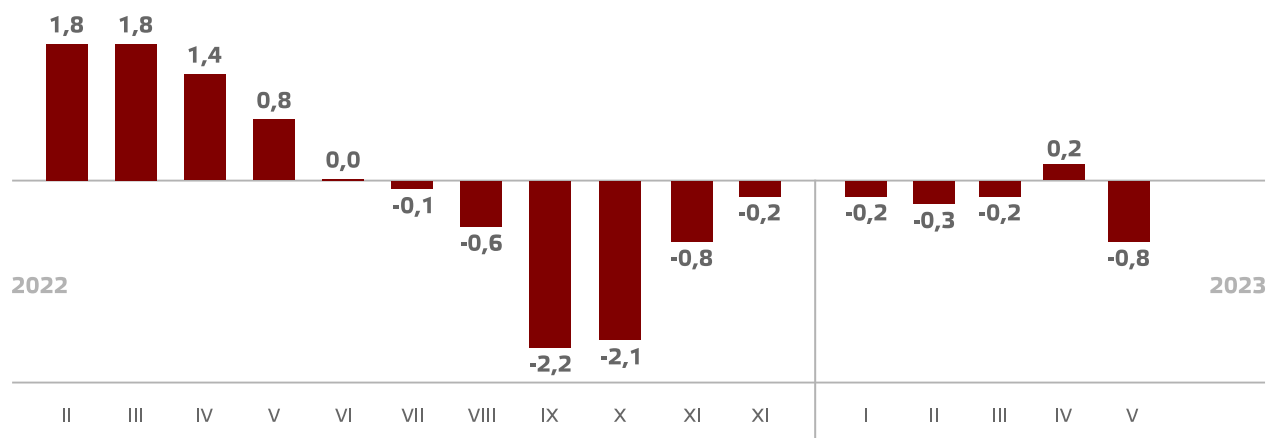
Jānis Dziedulis  
ARCO REAL ESTATE nekustamo  
īpašumu vērtēšanas speciālists

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. jūnijs

2023. gada maijā Rīgas mikrorajonos sērijveida dzīvokļu cenās konstatētas izmaiņas – mēneša laikā sērijveida dzīvokļu vidējā cena samazinājās par 0,8 %. Sērijveida dzīvokļu vidējā cena noslīdēja līdz 904 EUR/m<sup>2</sup>. 2023. gada pirmajos mēnešos dzīvokļu cenas kopumā pazeminājās par 1,4 %.

## Sērijveida dzīvokļu cenu izmaiņas, %

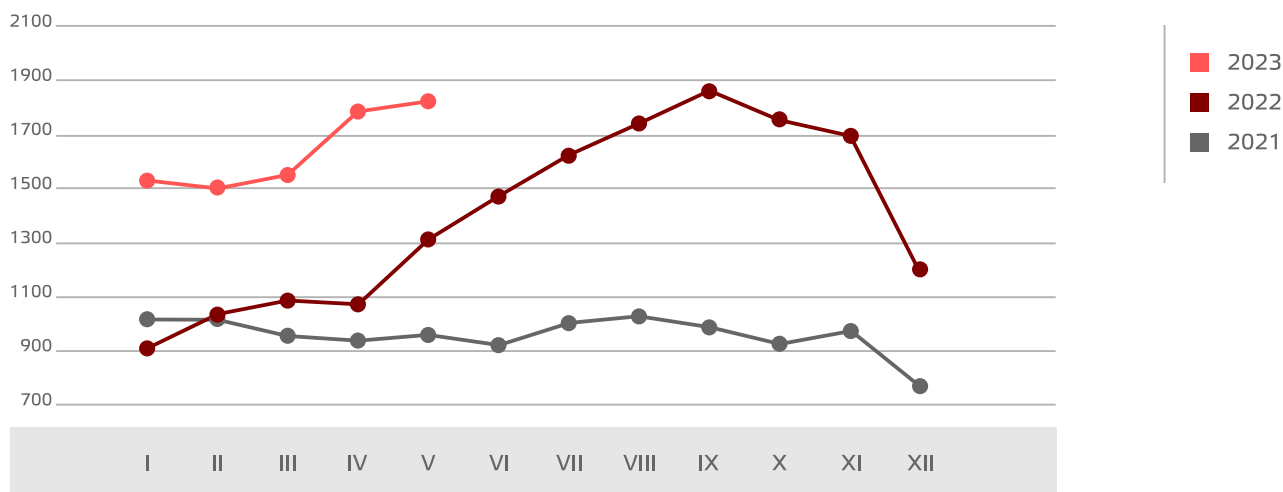


Avots: ARCO REAL ESTATE

Par spīti pozitīvajām cenu svārstībām iepriekšējā mēnesī, maijā sērijveida dzīvokļa cenām bija lejupejoša tendence. Rīgas lielākajos mikrorajonos maijā galvenokārt tika novērotas negatīvas cenu svārstības. Šis bija lielākais cenu kritums šogad. Tikai atsevišķos mikrorajonos dzīvokļu cenas saglabājās stabilas.

Piedāvājumu skaits Rīgas lielākajos mikrorajonos šogad bija izteikti augstāks nekā pērn šajā laika periodā. Šogad dzīvokļu piedāvājums jau pārsniedza 1 800 atzīmi, kas 2022. gadā tika pārsniegta tikai septembrī. Rīgas lielākajos mikrorajonos piedāvājuma līmenis bija krietni augstāks nekā pirms gada (+30 %).

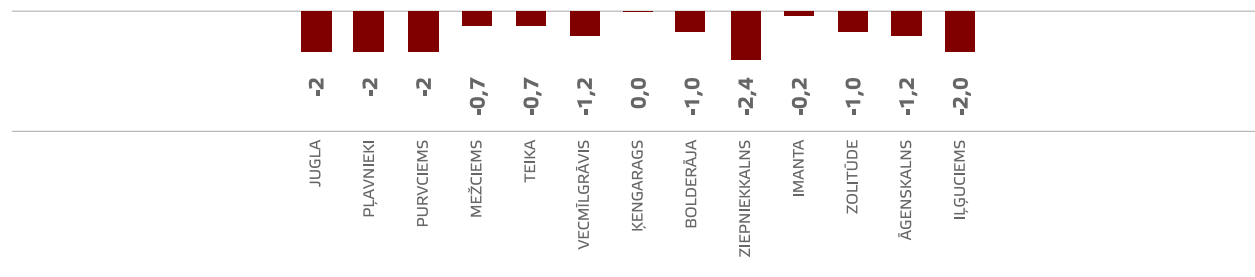
## Rīgas lielāko mikrorajonu dzīvokļu piedāvājuma dinamika



Avots: ARCO REAL ESTATE

Gandrīz visos Rīgas lielākajos mikrorajonos cenas dzīvokļiem 2023. gada pirmajos piecos mēnešos pazeminājās. Lielākais cenu samazinājums kopš gada sākuma Rīgas mikrorajonos novērots Ziepniekkalnā (-2,4%). Citos lielākajos Rīgas mikrorajonos cenas šogad pazeminājās 0,2-2 % robežās. Vienīgais izņēmums bija Ķengarags, kur pagājušā gada nogalē bija cenu vislielākā lejpuslīde, bet šogad dzīvokļu cenas saglabājās stabilas.

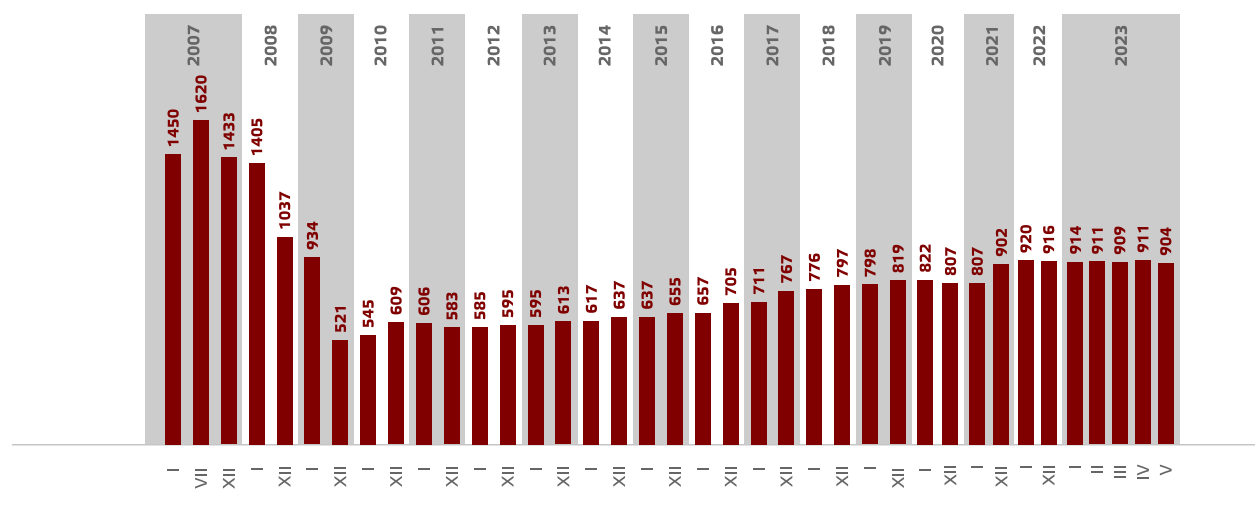
## Cenu izmaiņas Rīgas lielākajos mikrorajonos kopš 2023. gada 1. janvāra, %



Avots: ARCO REAL ESTATE

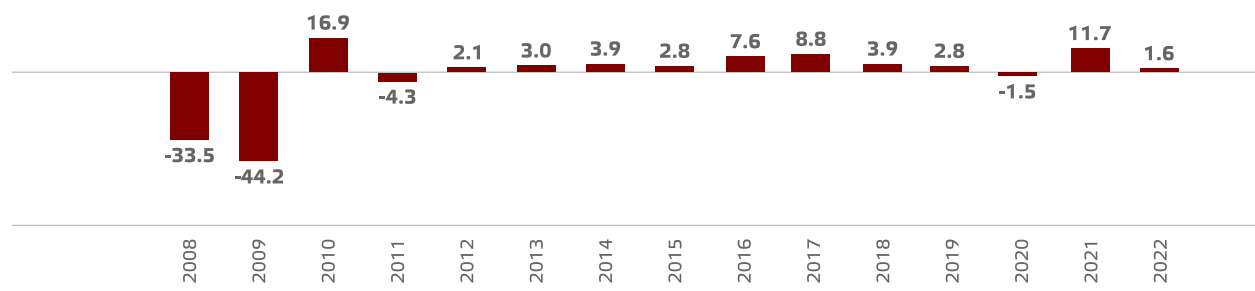
Maijā sērijveida dzīvokļu vidējā cena noslīdēja līdz 904 EUR/m<sup>2</sup>. Cenas bija vidēji par 44 % zemākas nekā 2007. gada 1. jūlijā, kad neremontēta sērijveida dzīvokļa vidējā cena sasniedza visu laiku augstāko atzīmi – 1 620 EUR/m<sup>2</sup>.

## 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

Maijā dzīvokļu cenās tika konstatētas izmaiņas. Sērijveida dzīvokļu viena kvadrātmetra vidējā cena samazinājās vienistabu (-0,6 %), divistabu (-0,9 %), trīsistabu (-0,9 %) un četrīstabu (-0,8%) dzīvokļiem.

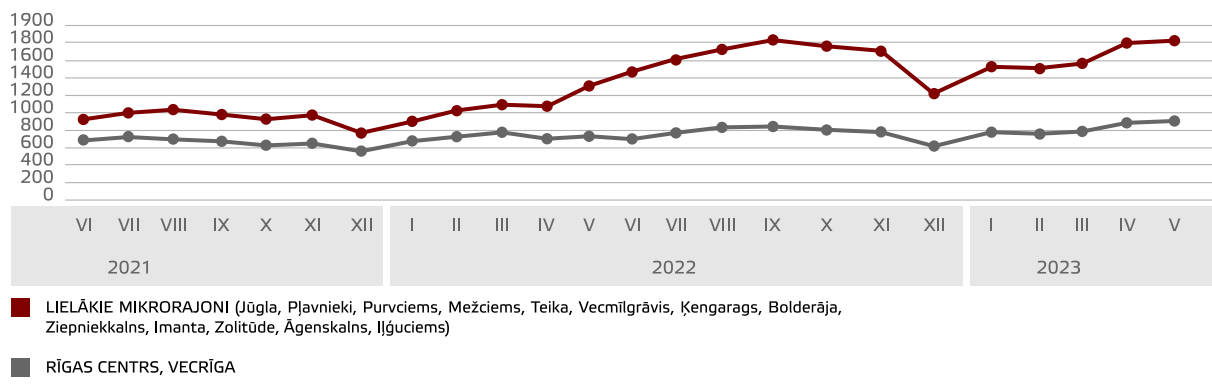
## Sērijveida dzīvokļu vidējās cenas Rīgas mikrorajonos dalījumā pēc istabu skaita, EUR/m<sup>2</sup>

	2021				2022												2023					
<b>1 istaba</b>	955	964	967	976	980	1004	1024	1047	1059	1069	1069	1069	1062	1043	1017	1008	1003	1003	997	993	995	989
<b>2 istabas</b>	889	899	903	909	913	935	948	963	979	984	984	982	976	954	935	925	923	920	920	919	920	912
<b>3 istabas</b>	838	850	854	860	865	879	896	906	920	927	927	927	920	900	881	876	874	873	871	869	870	862
<b>4 istabas</b>	826	833	834	839	848	861	876	895	910	917	917	915	911	885	871	865	863	860	858	856	857	850
	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.

Avots: ARCO REAL ESTATE

Salīdzinot ar iepriekšējo mēnesi, maijā dzīvokļu piedāvājums Rīgā palielinājās par 0,2 %. Piedāvājumu skaits ARCO REAL ESTATE analizētajos Rīgas lielākajos mikrorajonos palielinājās par 3 %. Salīdzinot ar 2022. gada maiju, dzīvokļu piedāvājums kopumā bija lielāks: kopējais dzīvokļu piedāvājumu skaits bija lielāks par 30 %, savukārt lielāko mikrorajonu dzīvokļu piedāvājums bija par 40 % augstāks nekā pirms gada.

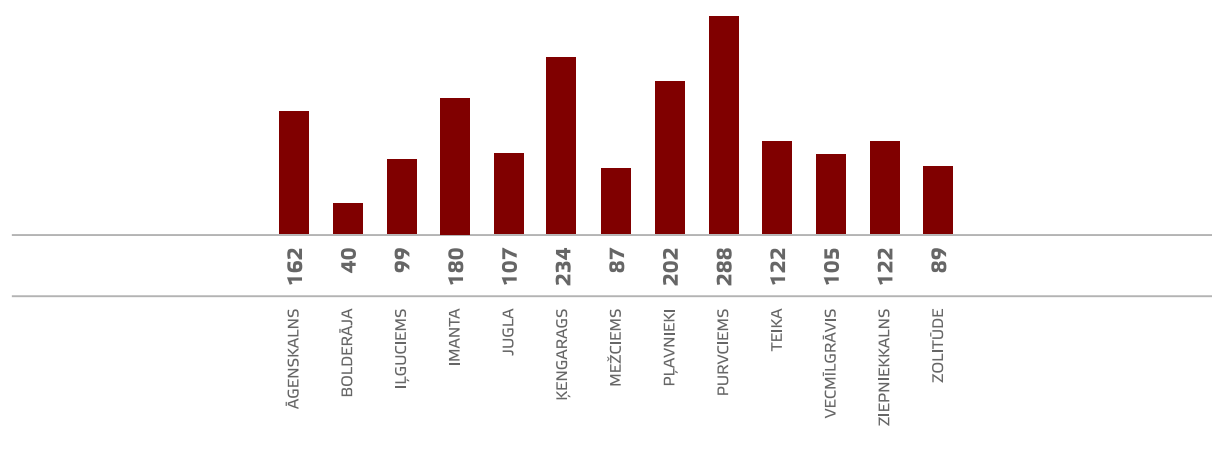
### Dzīvokļu piedāvājuma dinamika Rīgā



Avots: ARCO REAL ESTATE

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

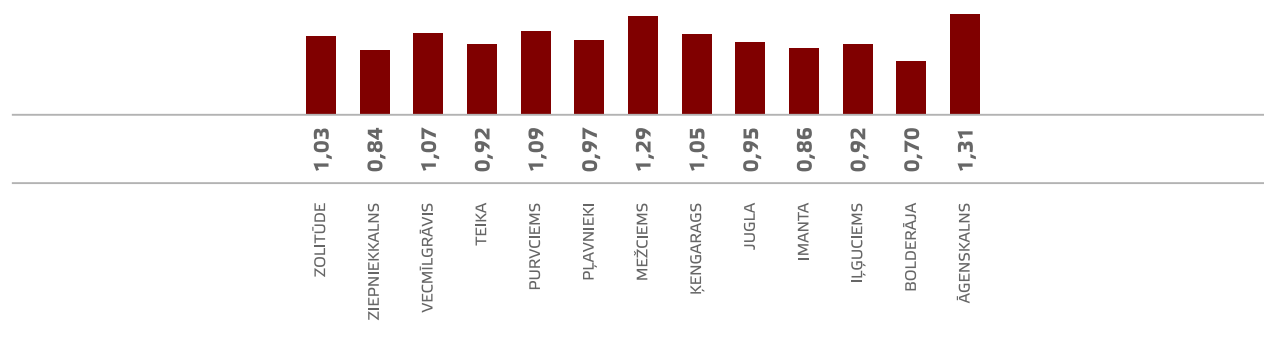
### Dzīvokļu piedāvājumu skaits Rīgā 2023. gada maija beigās



Avots: ARCO REAL ESTATE

Pagājušajā mēnesī lielākajā daļā Rīgas lielāko mikrorajonu dzīvokļu piedāvājumu skaits palielinājās. Visvairāk piedāvājumu skaits palielinājās Purvciemā (+20 %). Piedāvājumu skaitam vairākos mikrorajonos bija arī negatīvas tendences – maijā tas visvairāk samazinājās Vecmīlgrāvī (-12 %). Maijā, 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 maijā



Avots: ARCO REAL ESTATE

Maijā Rīgas mikrorajonos sērijveida dzīvokļu cenās notika izmaiņas. Lielākoties Rīgas lielākajos mikrorajonos tika novērotas negatīvas cenu svārstības. Būtiskākais cenu samazinājums novērots Pļavniekos, kur cenas mēneša laikā samazinājās par 1,5 %. Atsevišķos mikrorajonos - Ķengaragā un Bolderājā - maijā netika konstatētas jebkādas cenu izmaiņas.

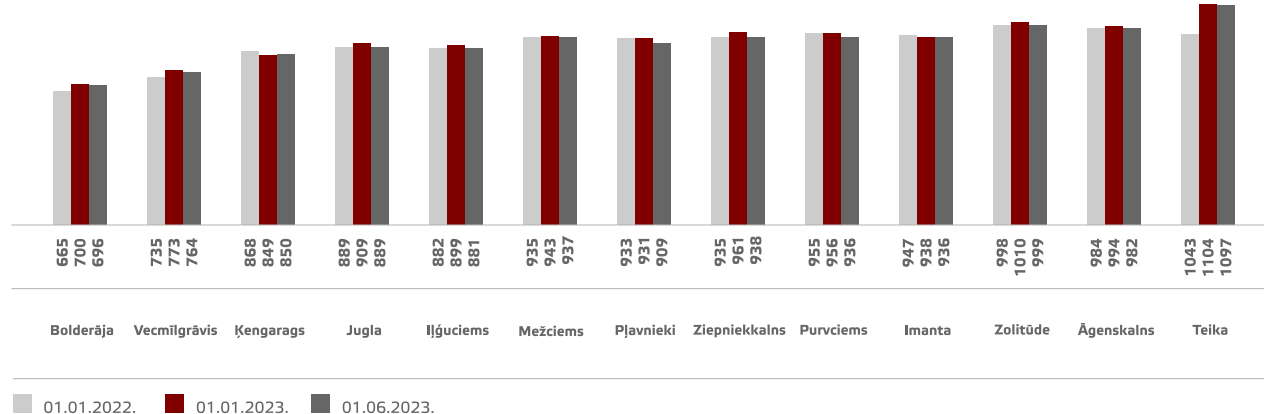
## Sērijveida dzīvokļu kvadrātmetra vidējo cenu izmaiņas Rīgas mikrorajonos, %

Mikrorajons	Vidējā cena par 1 m <sup>2</sup> 01.06.2023.	Vidējā cena par 1 m <sup>2</sup> 01.05.2023.	Izmaiņas, %
Jugla	889	894	-0,6
Pļavnieki	909	922	-1,5
Purvciems	936	945	-0,9
Mežciems	937	941	-0,5
Teika	1097	1099	-0,2
Vecmīlgrāvis	764	775	-1,4
Ķengarags	850	850	0,0
Bolderāja	696	696	0,0
Ziepniekkalns	938	951	-1,4
Imanta	936	942	-0,7
Zolitūde	999	1008	-0,8
Āgenskalns	982	990	-0,8
Ilģuciems	881	889	-0,9

Avots: ARCO REAL ESTATE

Salīdzinot ar 2023. gada sākumu, maijā sērijveida dzīvokļu cenas bija zemākas par 1,4 %. Savukārt kopš 2022. gada sākuma cenas bija augstākas par 0,2 %.

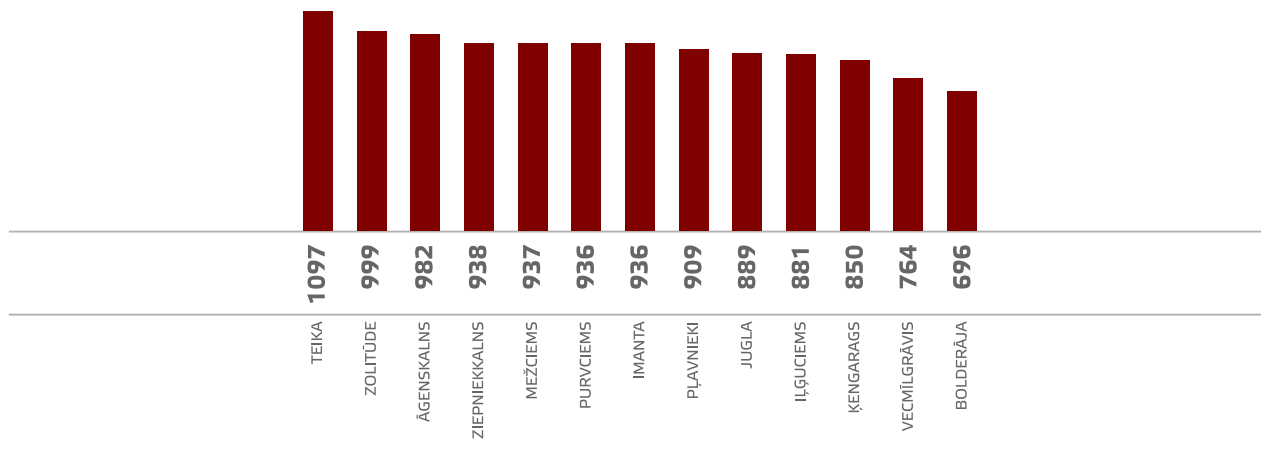
## Sērijveida dzīvokļu vidējās cenas Rīgas mikrorajonos, EUR/m<sup>2</sup>



Avots: ARCO REAL ESTATE

Sērijveida dzīvokļu augstākās cenas maijā saglabājās Teikā, kur viena kvadrātmetra vidējā cena mēneša laikā samazinājās līdz 1 097 EUR/m<sup>2</sup>. Viena kvadrātmetra viszemākā vidējā cena maijā bija Bolderājā – 696 EUR/m<sup>2</sup>, kas maijā saglabājās bez izmaiņām.

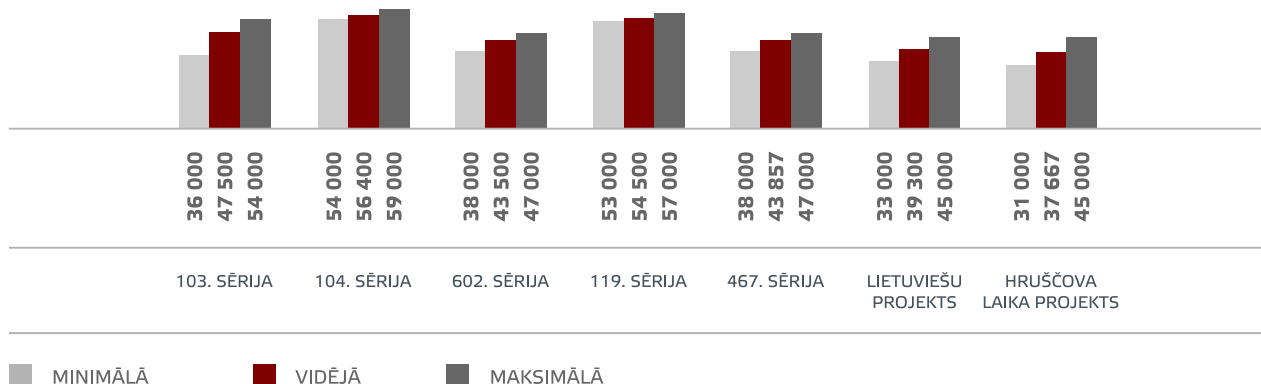
### Sērijveida dzīvokļu vidējās cenas Rīgas mikrorajonos 2023. gada 1. jūnijā, EUR/m<sup>2</sup>



Avots: ARCO REAL ESTATE

Maijā visdārgākie dzīvokļi saglabājās 119. un 104. sērijas mājās, kurās cenas divstābu dzīvokļiem apmierinošā stāvoklī bija robežās no 53 000 līdz 59 000 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 maijā dalījumā pēc sērijām (divstābu dzīvokļiem), EUR

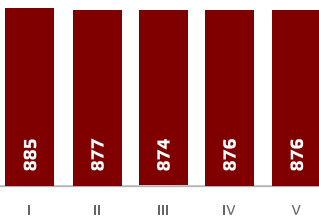


Avots: ARCO REAL ESTATE

# Dzīvokļu tirgus Rīgas apkārtnē

**Ogre** Maijā sērijveida dzīvokļu cenas Ogrē saglabājās stabilas. Dzīvokļu vidējā cena saglabājās 876 EUR/m<sup>2</sup>. Kopš 2023. gada sākuma dzīvokļu cenas Ogrē bija par 1,5 % zemākas.

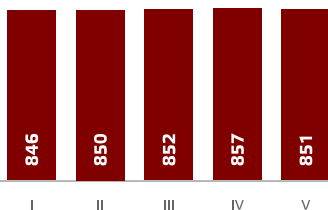
## Sērijveida dzīvokļu vidējās cenas dinamika Ogrē, EUR/m<sup>2</sup>



Avots: ARCO REAL ESTATE

**Kauguri, Jūrmala** Kauguros maijā sērijveida dzīvokļu cenas nedaudz samazinājās – pa 0,6 %. Dzīvokļu viena kvadrātmetra vidējā cena noslīdēja līdz 851 EUR/m<sup>2</sup>. Kopš 2023. gada sākuma dzīvokļu cenas Kauguros kopumā palielinājās par 1 %.

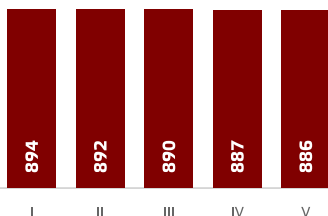
## Sērijveida dzīvokļu vidējās cenas dinamika Jūrmalā, Kauguros, EUR/m<sup>2</sup>



Avots: ARCO REAL ESTATE

**Salaspils** Maijā dzīvokļu cenas Salaspilī samazinājās par 0,1 %, vidējai cenai sarūkot līdz 886 EUR/m<sup>2</sup>. Maijā sērijveida dzīvokļu cenas Salaspilī bija par 1 % zemākas nekā 2023. gada sākumā.

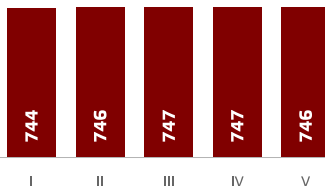
## Salaspils sērijveida dzīvokļu vidējās cenas dinamika, EUR/m<sup>2</sup>



Avots: ARCO REAL ESTATE

**Jelgava** Jelgavā dzīvokļu cenas maijā samazinājās par 0,2 %. Sērijveida dzīvokļu vidējā cena maijā bija 746 EUR/m<sup>2</sup>. Kopš 2023. gada sākuma Jelgavā sērijveida dzīvokļu cenas bija par 1 % augstākas.

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



Avots: ARCO REAL ESTATE