

TIRGUS PĀRSKATS

Sērijveida dzīvokļi JŪNIJS

Pārskata autori:

Māris Laukalējs
ARCO REAL ESTATE valdes loceklis
un vērtēšanas nodaļas vadītājs

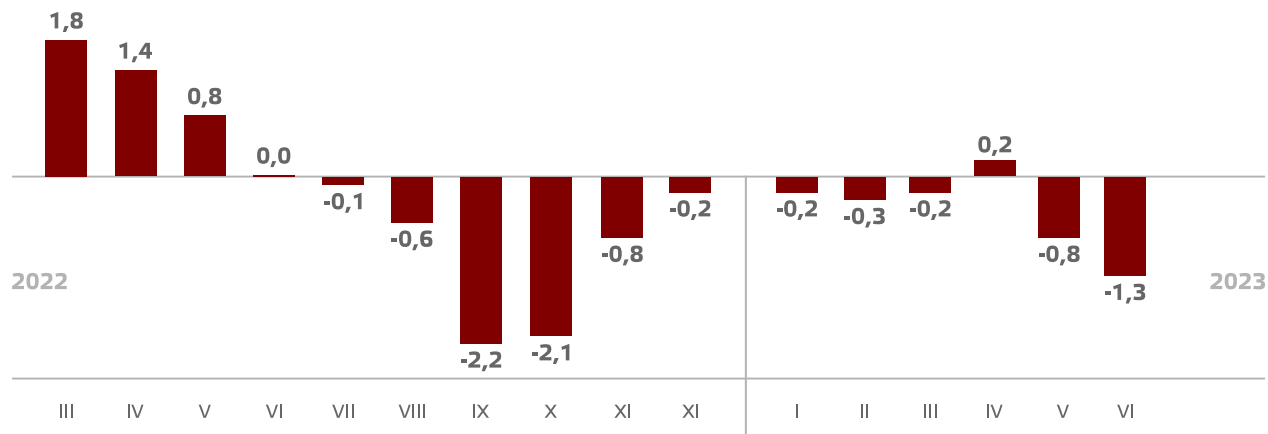
Jānis Dzedulīs
ARCO REAL ESTATE nekustamo
īpašumu vērtēšanas speciālists

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. jūlijs

2023. gada jūnijā Rīgas mikrorajonos sērijveida dzīvokļu cenās konstatētas izmaiņas – mēneša laikā sērijveida dzīvokļu vidējā cena samazinājās par 1,3 %. Sērijveida dzīvokļu vidējā cena noslīdēja līdz 892 EUR/m². 2023. gada pirmajā pusgadā dzīvokļu cenas kopumā saruka par 2,6 %.

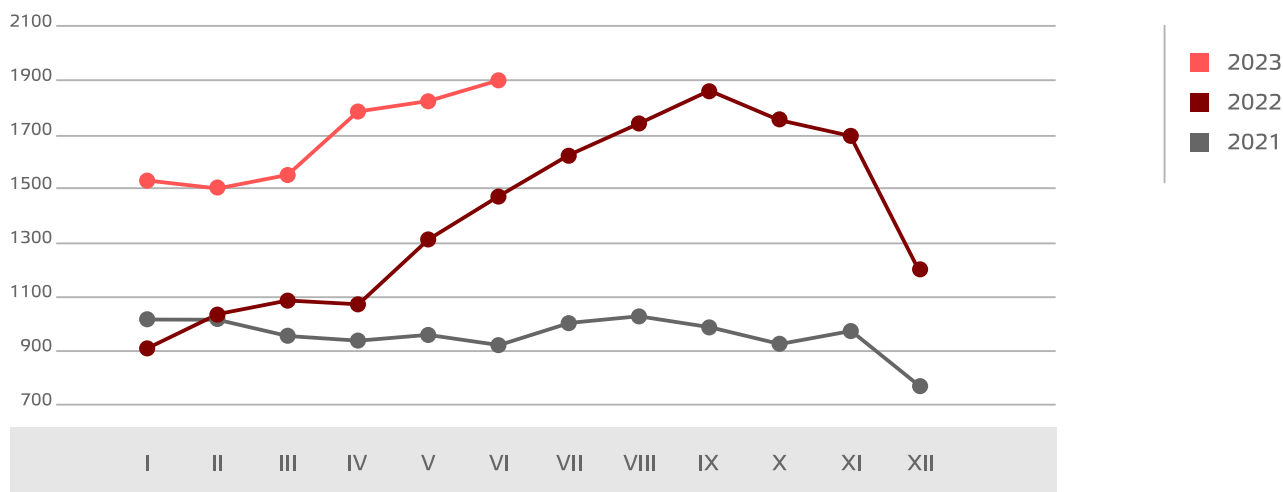
Sērijveida dzīvokļu cenu izmaiņas, %



Avots: ARCO REAL ESTATE

Par spīti pozitīvajām cenu svārstībām aprīlī dzīvokļu cenas sērijveida ēkās Rīgā pazeminās jau otro mēnesi pēc kārtas. Jūnijā cenu kritums bija augstākais kopš pagājušā gada oktobra. Jūnijā sērijveida dzīvokļa cenas turpināja pazemināties, un vairākos mikrorajonos tās mēneša laikā noslīdēja par vairāk kā 2 %. Piedāvājumu skaits Rīgas lielākajos mikrorajonos šogad bija izteikti augstāks nekā pērn pirmajā pusgadā. Šogad dzīvokļu piedāvājums jūnijā jau pārsniedza 1 900 atzīmi, kas nebija sasniegts pēdējo septiņu gadu laikā. Rīgas lielākajos mikrorajonos piedāvājuma līmenis bija krietni augstāks nekā pirms gada (+30 %).

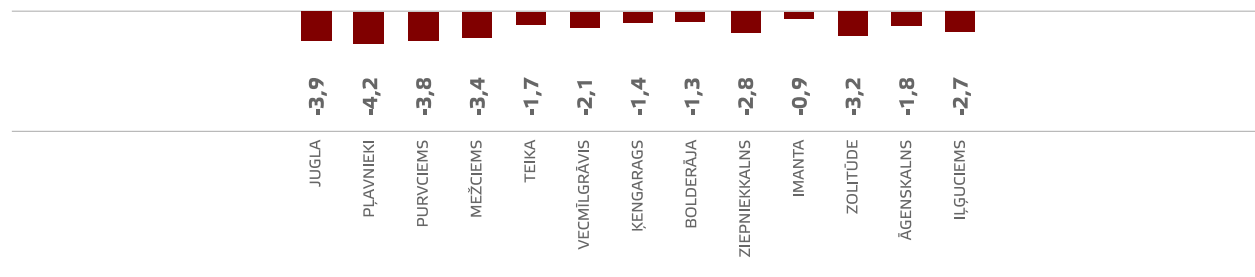
Rīgas lielāko mikrorajonu dzīvokļu piedāvājuma dinamika



Avots: ARCO REAL ESTATE

Visos Rīgas lielākajos mikrorajonos 2023. gada pirmajā pusgadā dzīvokļu cenas pazeminājās. Lielākais cenu samazinājums kopš gada sākuma Rīgas mikrorajonos novērots Pļavniekos (-4,2 %). Citos lielākajos Rīgas mikrorajonos cenas šogad pazeminājās 1-4 % robežās.

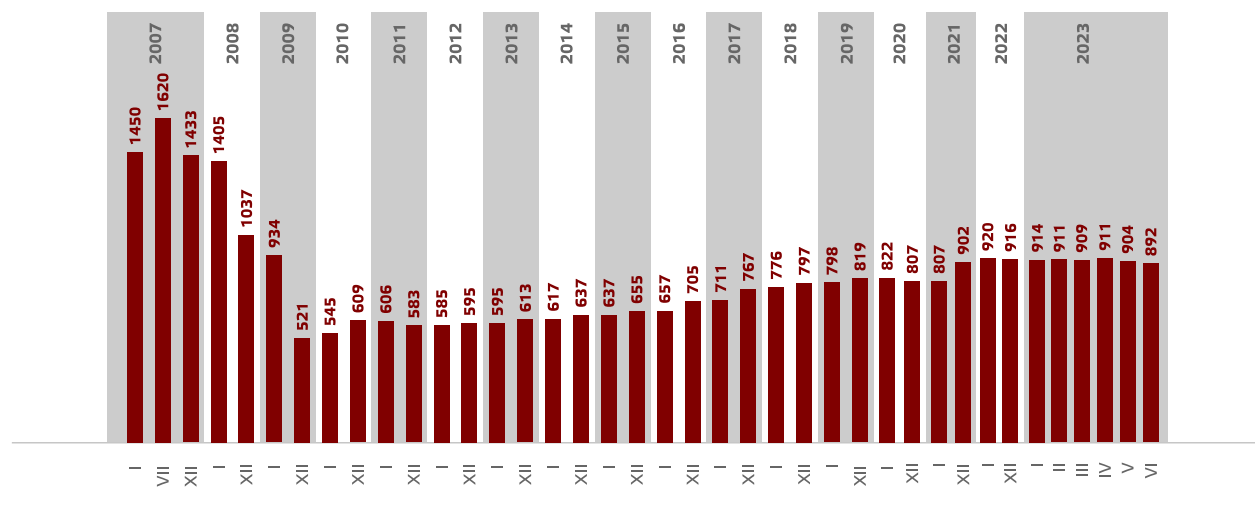
Cenu izmaiņas Rīgas lielākajos mikrorajonos kopš 2023. gada 1. janvāra, %



Avots: ARCO REAL ESTATE

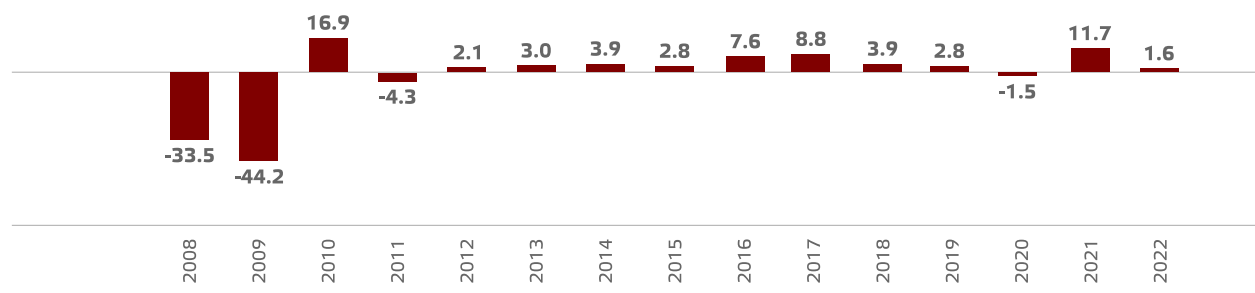
Jūnijā sērijveida dzīvokļu vidējā cena noslīdēja līdz 892 EUR/m². Cenas bija vidēji par 45 % zemākas nekā 2007. gada 1. jūlijā, kad neremontēta sērijveida dzīvokļa vidējā cena sasniedza visu laiku augstāko atzīmi – 1 620 EUR/m².

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



Avots: ARCO REAL ESTATE

Rīgas mikrorajonu sērijveida dzīvokļu cenu izmaiņas, %



Avots: ARCO REAL ESTATE

Jūnijā dzīvokļu cenās tika konstatētas izmaiņas. Sērijveida dzīvokļu viena kvadrātmetra vidējā cena samazinājās vienistabu (-1,3 %), divistabu (-1,8 %), trīsistabu (-0,9 %) un četrīstabu (-1,1 %) dzīvokļiem.

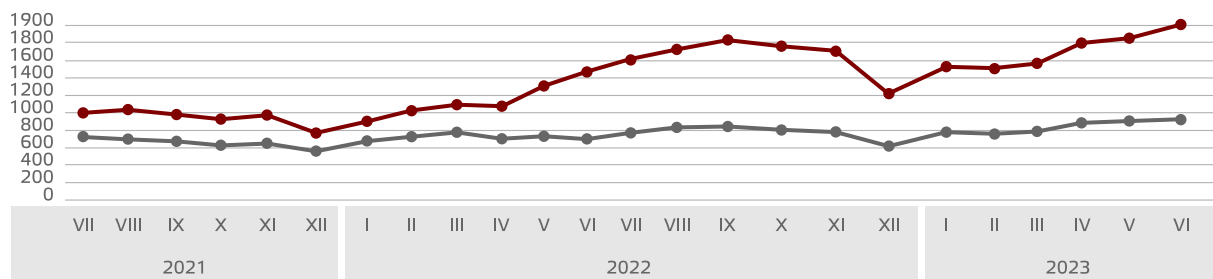
Sērijveida dzīvokļu vidējās cenas Rīgas mikrorajonos dalījumā pēc istabu skaita, EUR/m²

	2021			2022												2023						
1 istaba	964	967	976	980	1004	1024	1047	1059	1069	1069	1069	1062	1043	1017	1008	1003	1003	997	993	995	989	976
2 istabas	899	903	909	913	935	948	963	979	984	984	982	976	954	935	925	923	920	920	919	920	912	896
3 istabas	850	854	860	865	879	896	906	920	927	927	927	920	900	881	876	874	873	871	869	870	862	854
4 istabas	833	834	839	848	861	876	895	910	917	917	915	911	885	871	865	863	860	858	856	857	850	841
	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.

Avots: ARCO REAL ESTATE

Salīdzinot ar iepriekšējo mēnesi, jūnijā dzīvokļu piedāvājums Rīgā palielinājās par 6 %. Piedāvājumu skaits ARCO REAL ESTATE analizētajos Rīgas lielākajos mikrorajonos palielinājās par 4 %. Salīdzinot ar 2022. gada jūniju, dzīvokļu piedāvājums kopumā bija lielāks: kopējais dzīvokļu piedāvājumu skaits bija lielāks par 29 %, savukārt lielāko mikrorajonu dzīvokļu piedāvājums bija par 30 % augstāks nekā pirms gada.

Dzīvokļu piedāvājuma dinamika Rīgā



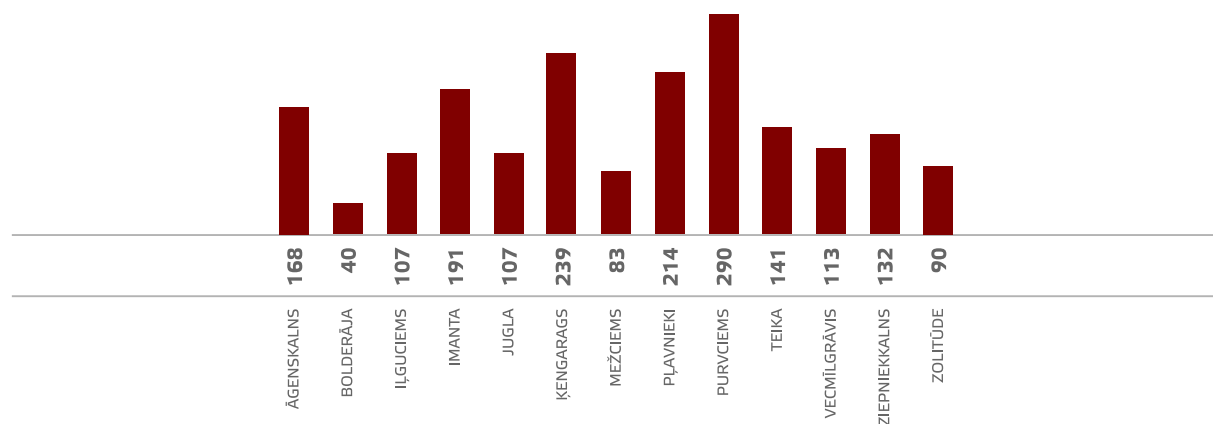
■ LIELĀKIE MIKORAJONI (Jūgla, Pļavnīki, Purvciems, Mežciems, Teika, Vecmīlgrāvis, Ķengarags, Bolderāja, Ziepniekkalns, Imanta, Zolitūde, Āgenskalns, Ilģuciems)

■ RĪGAS CENTRS, VECRĪGA

Avots: ARCO REAL ESTATE

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

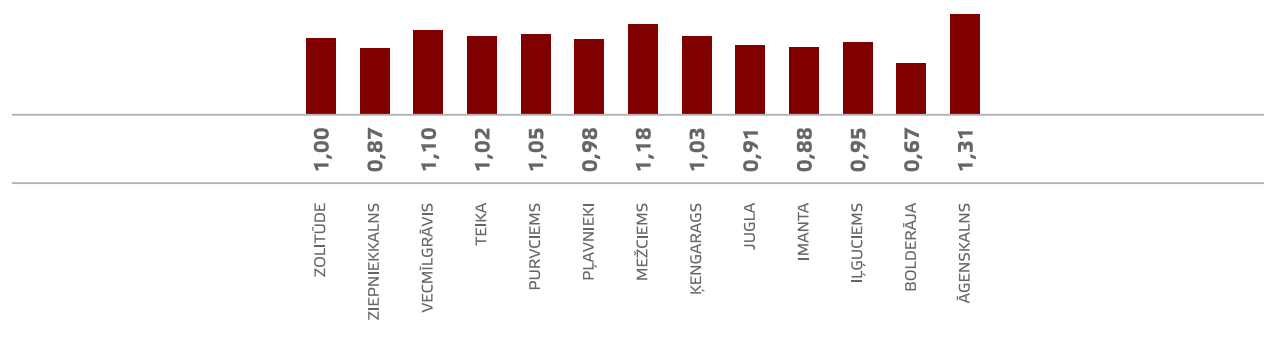
Dzīvokļu piedāvājumu skaits Rīgā 2023. gada jūnija beigās



Avots: ARCO REAL ESTATE

Pagājušajā mēnesī gandrīz visos Rīgas lielākajos mikrorajonos dzīvokļu piedāvājumu skaits palielinājās. Visvairāk piedāvājumu skaits palielinājās Teikā (+16 %). Tikai vienā mikrorajonā jūnijā bija negatīvas tendences – skaits samazinājās Mežciemā (-5 %). Jūnijā, 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 jūnijā



Avots: ARCO REAL ESTATE

Jūnijā Rīgas mikrorajonos sērijveida dzīvokļu cenās notika izmaiņas. Visos Rīgas lielākajos mikrorajonos tika novērotas negatīvas cenu svārstības. Būtiskākais cenu samazinājums novērots Mežciemā, kur cenas mēneša laikā samazinājās par 2,8 %. Atsevišķos mikrorajonos – Ziepniekkalnā, Āgenskalnā, Bolderājā un Iļģuciemā - jūnijā konstatētas minimālas cenu izmaiņas.

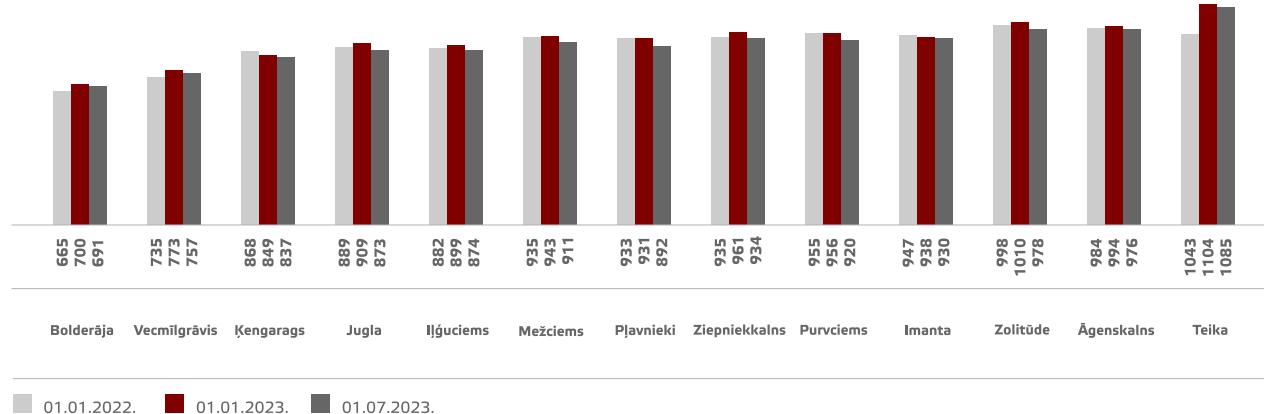
Sērijveida dzīvokļu kvadrātmetra vidējo cenu izmaiņas Rīgas mikrorajonos, %

Mikrorajons	Vidējā cena par 1 m ² 01.07.2023.	Vidējā cena par 1 m ² 01.06.2023.	Izmaiņas, %
Jugla	873	889	-1,8
Plāvnieki	892	909	-1,8
Purvciems	920	936	-1,7
Mežciems	911	937	-2,8
Teika	1085	1097	-1,0
Vecmīlgrāvis	757	764	-0,9
Ķengarags	837	850	-1,4
Bolderāja	691	696	-0,7
Ziepniekkalns	934	938	-0,4
Imanta	930	936	-0,7
Zolitūde	978	999	-2,2
Āgenskalns	976	982	-0,6
Iļģuciems	874	881	-0,7

Avots: ARCO REAL ESTATE

Salīdzinot ar 2023. gada sākumu, jūnijā sērijveida dzīvokļu cenas bija zemākas par 3 %. Savukārt salīdzinot ar 2022. gada sākumu, cenas bija zemākas par 1 %

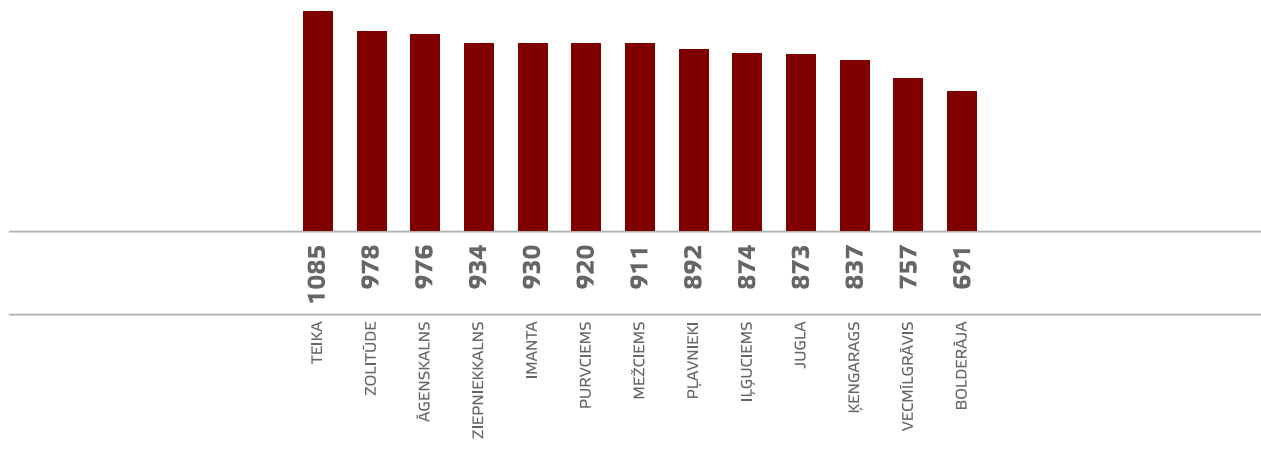
Sērijveida dzīvokļu vidējās cenas Rīgas mikrorajonos, EUR/m²



Avots: ARCO REAL ESTATE

Sērijveida dzīvokļu augstākās cenas jūnijā saglabājās Teikā, kur viena kvadrātmetra vidējā cena mēneša laikā samazinājās līdz 1 085 EUR/m². Viena kvadrātmetra viszemākā vidējā cena jūnijā bija Bolderājā – 691 EUR/m², kas jūnijā arī nedaudz samazinājās.

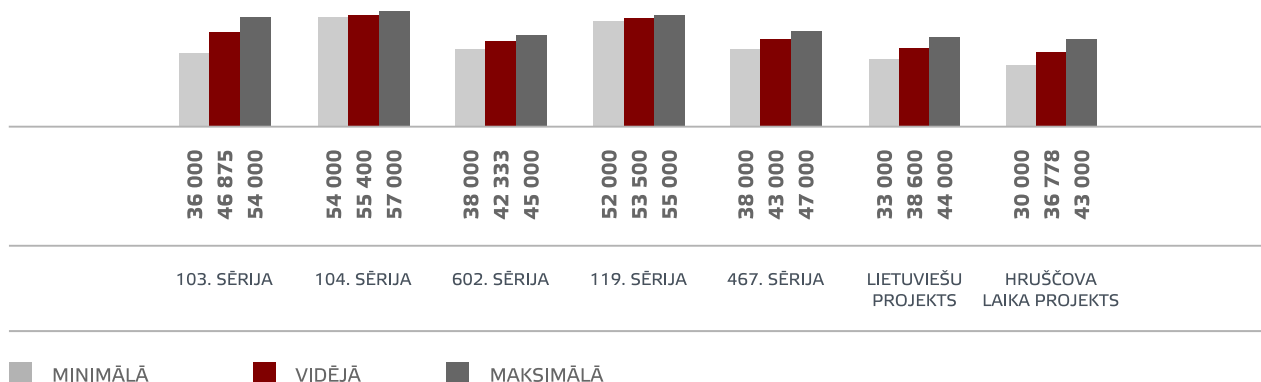
Sērijveida dzīvokļu vidējās cenas Rīgas mikrorajonos 2023. gada 1. jūlijā, EUR/m²



Avots: ARCO REAL ESTATE

Jūnijā visdārgākie dzīvokļi saglabājās 119. un 104. sērijas mājās, kurās cenas divstābu dzīvokļiem apmierinošā stāvoklī bija robežās no 52 000 līdz 57 000 eiro atkarībā no atrašanās vietas. Savukārt vislētākās bija lietuviešu projekta mājas, kur divstābu dzīvokļu cenu amplitūda bija no 33 000 līdz 44 000 eiro, un Hruščova laika mājas, kurās cenas divstābu dzīvokļiem bija robežās no 30 000 līdz 43 000 eiro atkarībā no mikrorajona.

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

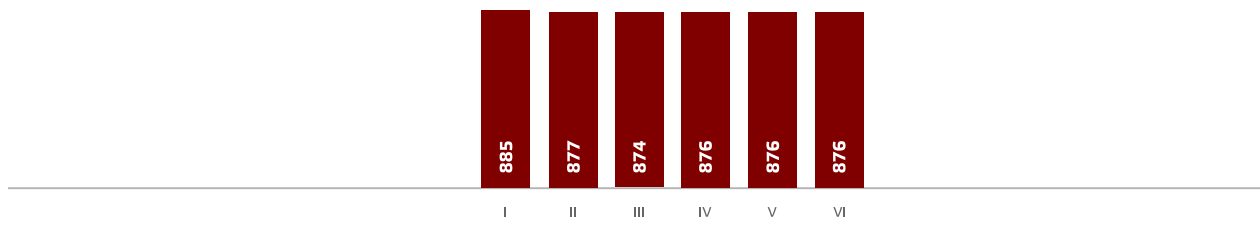


Avots: ARCO REAL ESTATE

Dzīvokļu tirgus Rīgas apkārtnē

Ogre Jūnijā sērijveida dzīvokļu cenas Ogrē saglabājās stabilas. Dzīvokļu vidējā cena saglabājās 876 EUR/m². Kopš 2023. gada sākuma dzīvokļu cenas Ogrē ir par 2 % zemākas.

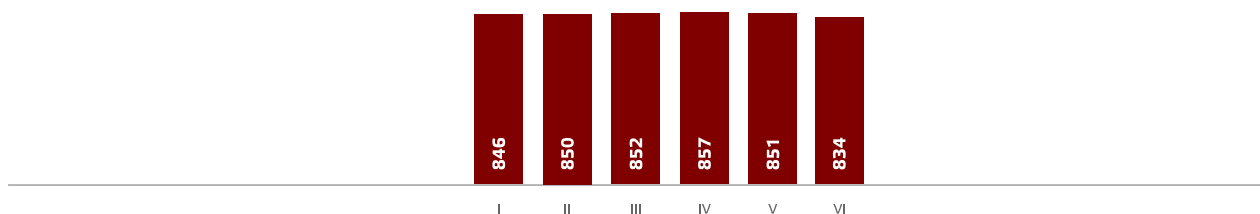
Sērijveida dzīvokļu vidējās cenas dinamika Ogrē, EUR/m²



Avots: ARCO REAL ESTATE

Kauguri, Jūrmala Kauguros jūnijā sērijveida dzīvokļu cenas nedaudz samazinājās – pa 2 %. Dzīvokļu viena kvadrātmetra vidējā cena noslidēja līdz 834 EUR/m². Kopš 2023. gada sākuma dzīvokļu cenas Kauguros kopumā samazinājās par 1 %.

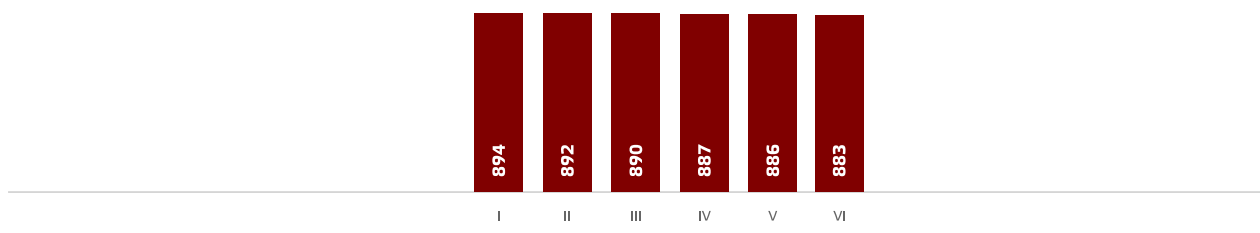
Sērijveida dzīvokļu vidējās cenas dinamika Jūrmalā, Kauguros, EUR/m²



Avots: ARCO REAL ESTATE

Salaspils Jūnijā dzīvokļu cenas Salaspilī samazinājās par 0,3 %, vidējai cenai sarūkot līdz 883 EUR/m². Jūnijā sērijveida dzīvokļu cenas Salaspilī bija par 2 % zemākas nekā 2023. gada sākumā.

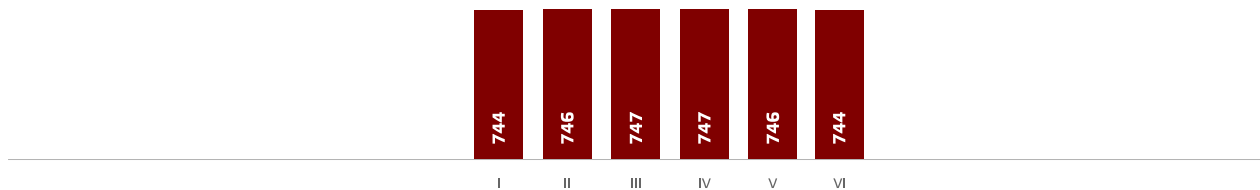
Salaspils sērijveida dzīvokļu vidējās cenas dinamika, EUR/m²



Avots: ARCO REAL ESTATE

Jelgava Jelgavā dzīvokļu cenas samazinājās par 0,2 %. Sērijveida dzīvokļu vidējā cena jūnijā bija 744 EUR/m². Kopš 2023. gada sākuma Jelgavā sērijveida dzīvokļu cenas bija par 1 % augstākas.

Jelgavas sērijveida dzīvokļu vidējās cenas dinamika, EUR/m²



Avots: ARCO REAL ESTATE