

TIRGUS PĀRSKATS

# Sērijveida dzīvokļi JŪLIJS

Pārskata autori:

Māris Laukalējs  
ARCO REAL ESTATE valdes loceklis  
un vērtēšanas nodaļas vadītājs

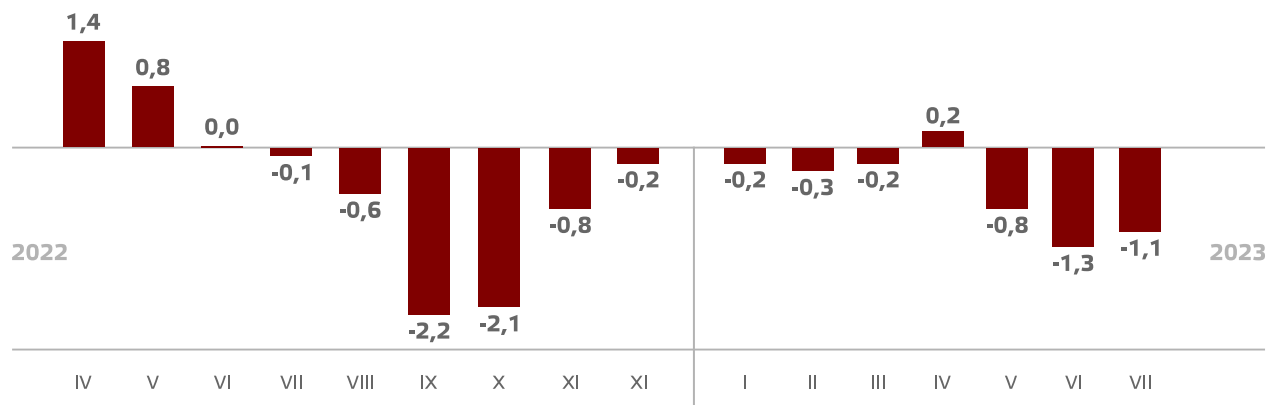
Jānis Dziedulis  
ARCO REAL ESTATE nekustamo  
īpašumu vērtēšanas speciālists

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. jūlijs

2023. gada jūlijā Rīgas mikrorajonos sērijveida dzīvokļu cenās konstatētas izmaiņas – mēneša laikā sērijveida dzīvokļu vidējā cena samazinājās par 1,1 %. Sērijveida dzīvokļu vidējā cena noslīdēja līdz 883 EUR/m<sup>2</sup>. 2023. gada pirmajā pusgadā dzīvokļu cenas kopumā saruka par 3,6 %.

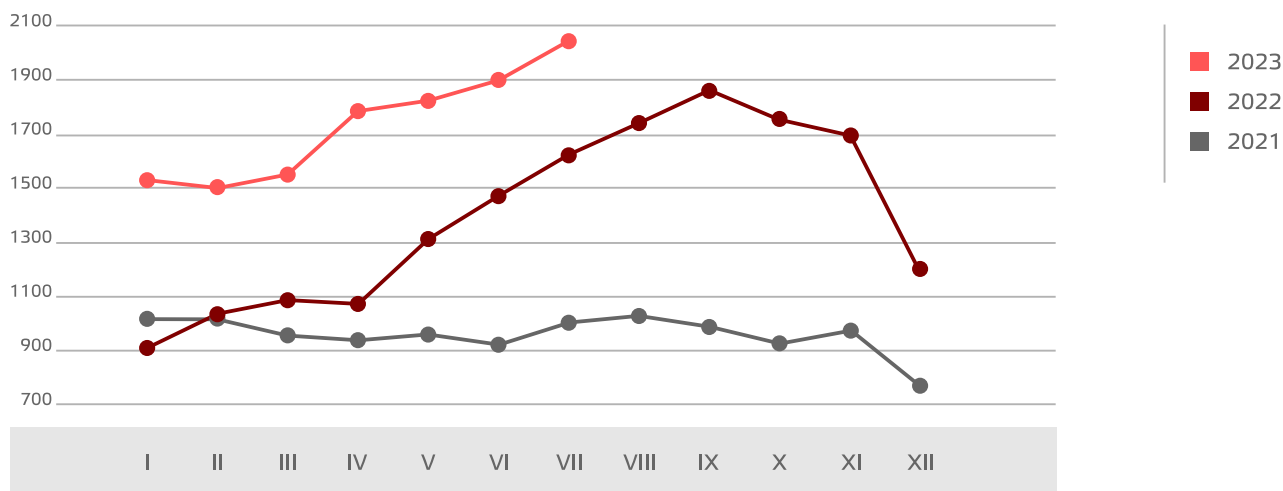
## Sērijveida dzīvokļu cenu izmaiņas, %



Avots: ARCO REAL ESTATE

Par spīti pozitīvajām cenu svārstībām aprīlī, dzīvokļu cenas sērijveida ēkās Rīgā pazeminās jau trešo mēnesi pēc kārtas. Cenas pēdējos mēnešos samazinās par vidēji 1 % mēnesī. Cenu lejupslīdei turpinoties, vairākos mikrorajonos Pārdaugavā mēneša laikā tās noslīdēja pat par 2 %. Piedāvājumu skaits Rīgas lielākajos mikrorajonos šogad ir izteikti augstāks nekā pērn pirmajā pusgadā. Šogad dzīvokļu piedāvājums jūlijā jau pārsniedz 2000 vienību atzīmi, kas nav sasniegts pēdējo septiņu gadu laikā. Rīgas lielākajos mikrorajonos piedāvājuma līmenis bija ievērojami augstāks nekā pirms gada (+25 %).

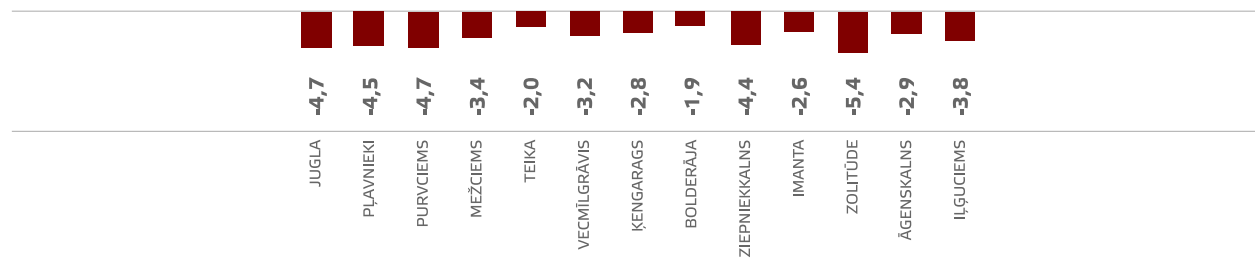
## Rīgas lielāko mikrorajonu dzīvokļu piedāvājuma dinamika



Avots: ARCO REAL ESTATE

Visos Rīgas lielākajos mikrorajonos kopš 2023. gada sākuma dzīvokļu cenas ir pazeminājušās. Lielākais cenu samazinājums kopš gada sākuma Rīgas mikrorajonos novērots Zolitūdē (-5,4 %). Citos lielākajos Rīgas mikrorajonos cenas šogad samazinājušās 2-5 % robežās.

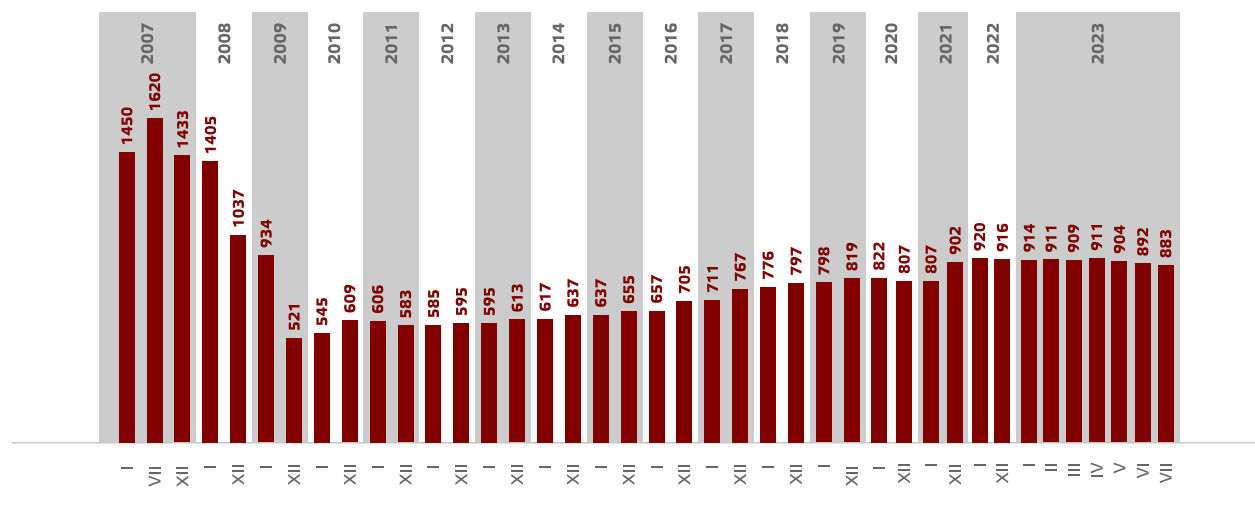
## Cenu izmaiņas Rīgas lielākajos mikrorajonos kopš 2023. gada 1. janvāra, %



Avots: ARCO REAL ESTATE

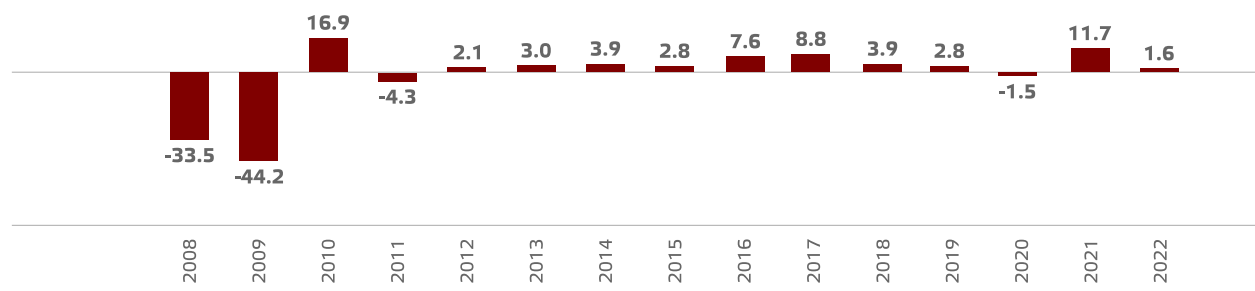
Jūlijā sērijveida dzīvokļu vidējā cena noslīdēja līdz 883 EUR/m<sup>2</sup>. Cenas bija par vidēji 46 % zemākas nekā 2007. gada 1. jūlijā, kad neremontēta sērijveida dzīvokļa vidējā cena sasniedza visu laiku augstāko atzīmi – 1 620 EUR/m<sup>2</sup>.

## 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

Jūlijā dzīvokļu cenās tika konstatētas izmaiņas. Sērijveida dzīvokļu viena kvadrātmetra vidējā cena samazinājās vienistabu (-1,2 %), divistabu (-1 %), trīsistabu (-1,2 %) un četrīstabu (-0,7 %) dzīvokļiem.

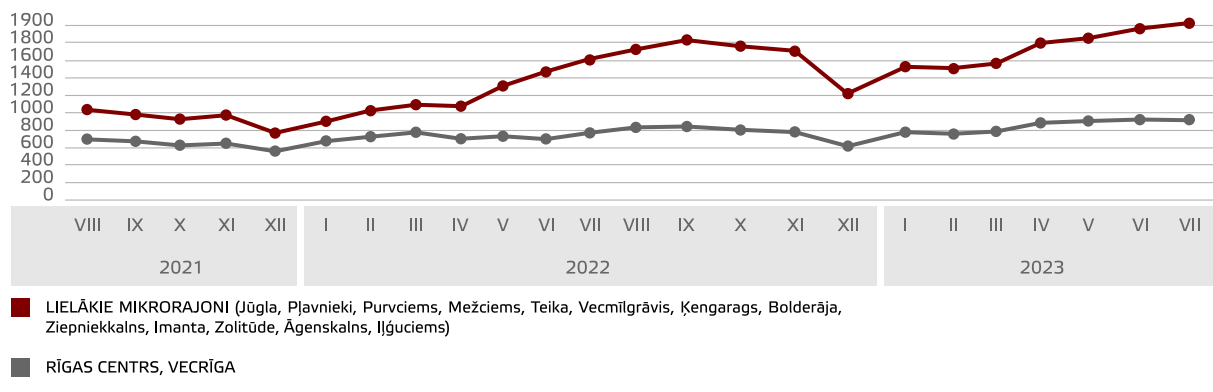
## Sērijveida dzīvokļu vidējās cenas Rīgas mikrorajonos dalījumā pēc istabu skaita, EUR/m<sup>2</sup>

	2021				2022								2023									
<b>1 istaba</b>	967	976	980	1004	1024	1047	1059	1069	1069	1062	1043	1017	1008	1003	1003	997	993	995	989	976	964	
<b>2 istabas</b>	903	909	913	935	948	963	979	984	984	982	976	954	935	925	923	920	920	919	920	912	896	887
<b>3 istabas</b>	854	860	865	879	896	906	920	927	927	927	920	900	881	876	874	873	871	869	870	862	854	844
<b>4 istabas</b>	834	839	848	861	876	895	910	917	917	915	911	885	871	865	863	860	858	856	857	850	841	835
	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.	01.08.

Avots: ARCO REAL ESTATE

Salīdzinot ar iepriekšējo mēnesi, jūlijā dzīvokļu piedāvājums Rīgā palielinājās par 3 %. Piedāvājumu skaits ARCO REAL ESTATE analizētajos Rīgas lielākajos mikrorajonos palielinājās par 6 %. Salīdzinot ar 2022. gada jūliju, dzīvokļu piedāvājums kopumā bija lielāks: kopējais dzīvokļu piedāvājumu skaits bija lielāks par 20 %, savukārt lielāko mikrorajonu dzīvokļu piedāvājums bija par 25 % augstāks nekā pirms gada.

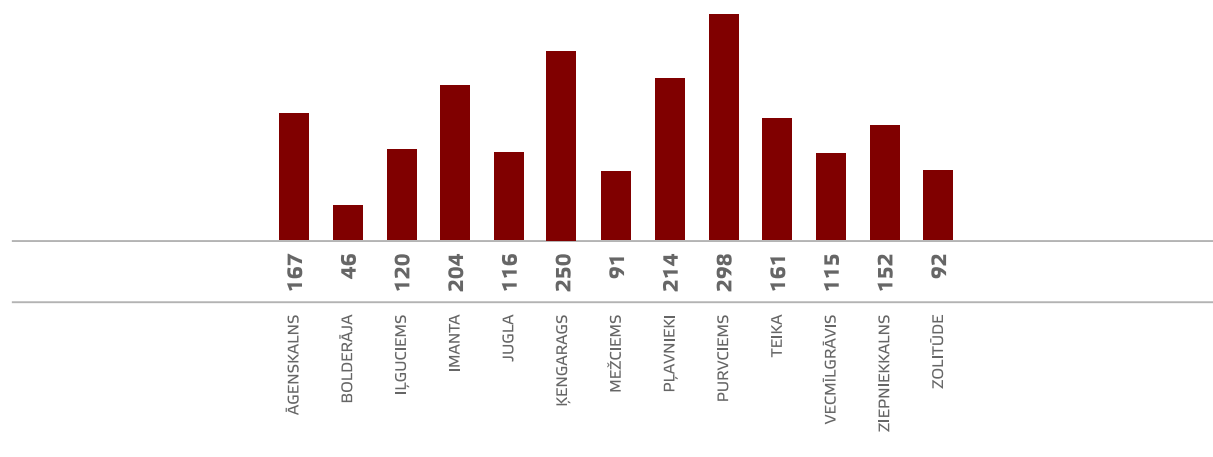
### Dzīvokļu piedāvājuma dinamika Rīgā



Avots: ARCO REAL ESTATE

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

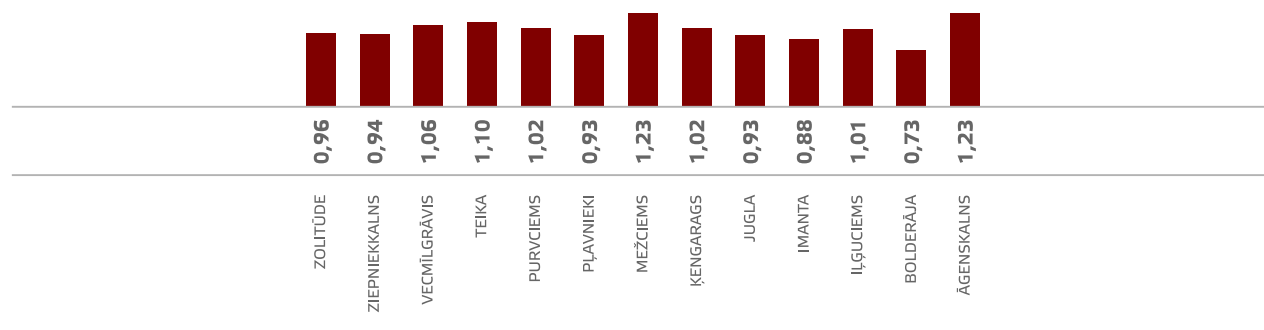
### Dzīvokļu piedāvājumu skaits Rīgā 2023. gada jūlija beigās



Avots: ARCO REAL ESTATE

Pagājušajā mēnesī gandrīz visos Rīgas lielākajos mikrorajonos dzīvokļu piedāvājumu skaits palielinājās. Visvairāk piedāvājumu skaits pieauga Ziepniekkalnā un Bolderājā (+15 %). Tikai Pļavnīkos un Āgenskalnā dzīvokļu piedāvājums jūlijā saglabājās nemainīgs. Jūlijā, analizējot piedāvājuma skaitu proporcionāli mikrorajona lielumam, proti, pēc iedzīvotāju skaita, vislielākais piedāvājums konstatēts Mežciemā un Āgenskalnā, turpretī Bolderājā piedāvājumu skaits bija vismazākais.

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



Avots: ARCO REAL ESTATE

Jūlijā Rīgas mikrorajonos sērijveida dzīvokļu cenās notika izmaiņas – gandrīz visos Rīgas lielākajos mikrorajonos tika novērotas negatīvas cenu svārstības. Būtiskākais cenu samazinājums novērots Zolitūdē, kur cenas mēneša laikā samazinājās par 2,3 %. Vienīgi Mežciemā sērijveida dzīvokļu cenas jūlijā saglabājās bez izmaiņām.

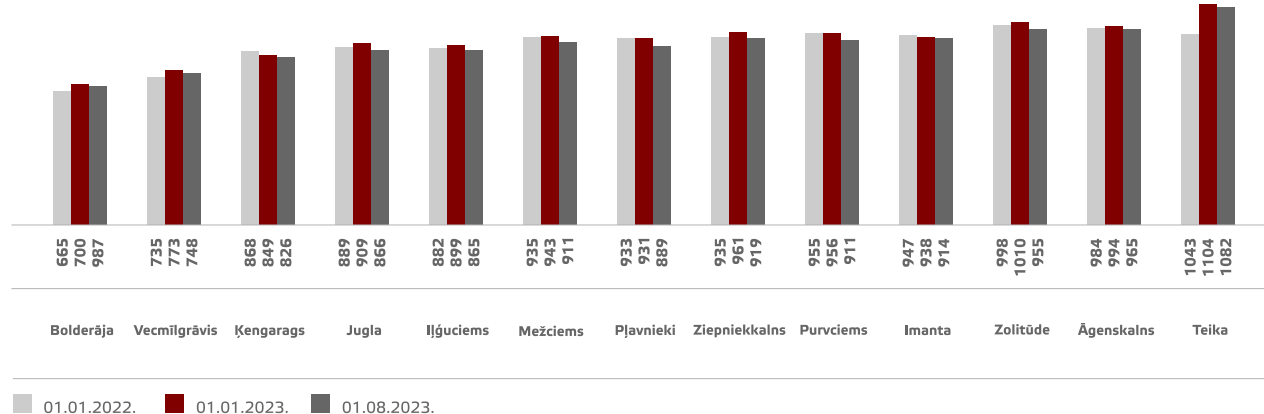
## Sērijveida dzīvokļu kvadrātmetra vidējo cenu izmaiņas Rīgas mikrorajonos, %

Mikrorajons	Vidējā cena par 1 m <sup>2</sup> 01.08.2023.	Vidējā cena par 1 m <sup>2</sup> 01.07.2023.	Izmaiņas, %
Jugla	866	873	-0,8
Plāvnieki	889	892	-0,3
Purvciems	911	920	-1,0
Mežciems	911	911	0,0
Teika	1082	1085	-0,3
Vecmīlgrāvis	748	757	-1,2
Ķengarags	826	837	-1,4
Bolderāja	687	691	-0,6
Ziepniekkalns	919	934	-1,6
Imanta	914	930	-1,7
Zolitūde	955	978	-2,3
Āgenskalns	965	976	-1,1
Iļģuciems	865	874	-1,1

Avots: ARCO REAL ESTATE

Salīdzinot ar 2023. gada sākumu, jūlijā sērijveida dzīvokļu cenas bija zemākas par 4 %. Savukārt salīdzinot ar 2022. gada sākumu, cenas bija zemākas par 2 %.

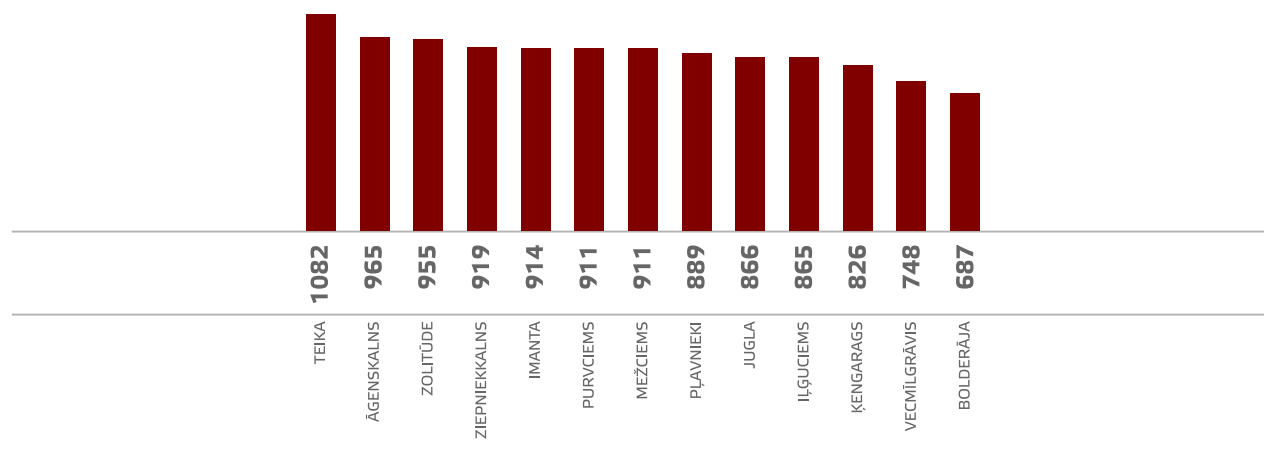
## Sērijveida dzīvokļu vidējās cenas Rīgas mikrorajonos, EUR/m<sup>2</sup>



Avots: ARCO REAL ESTATE

Sēriju dzīvokļu augstākās cenas jūlijā saglabājās Teikā, kur viena kvadrātmetra vidējā cena mēneša laikā samazinājās līdz 1 082 EUR/m². Viena kvadrātmetra zemākā vidējā cena jūlijā tika novērota Bolderājā – 687 EUR/m², kas jūlijā arī nedaudz samazinājās.

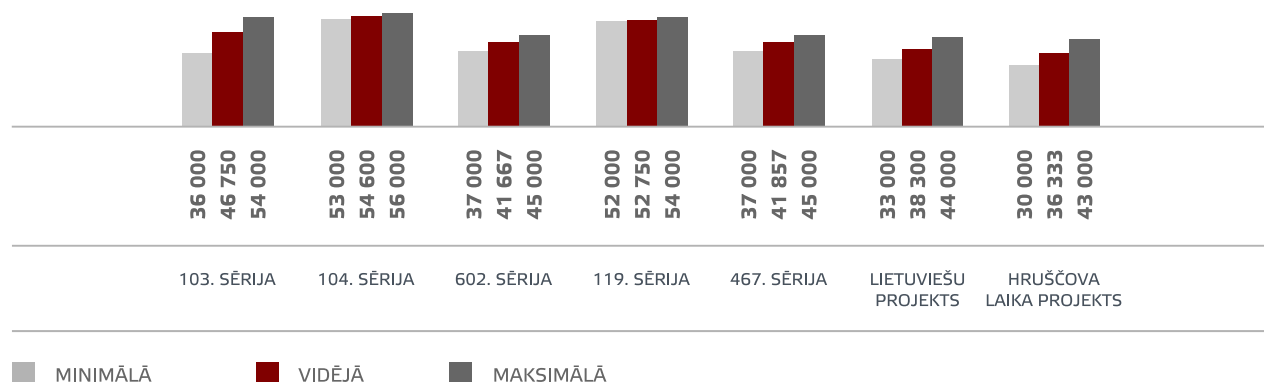
### Sēriju dzīvokļu vidējās cenas Rīgas mikrorajonos 2023. gada 1. augustā, EUR/m²



Avots: ARCO REAL ESTATE

Jūlijā dārgākie dzīvokļi saglabājās 119. un 104. sērijas mājās, kurās cenas divstāvu dzīvokļiem apmierinošā stāvoklī bija robežās no 52 000 līdz 56 000 eiro atkarībā no atrašanās vietas. Savukārt lētākās bija lietuviešu projekta mājas, kur divstāvu dzīvokļu cenu amplitūda bija no 33 000 līdz 44 000 eiro, un Hruščova laika mājas, kurās cenas divstāvu dzīvokļiem bija robežās no 30 000 līdz 43 000 eiro atkarībā no mikrorajona.

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

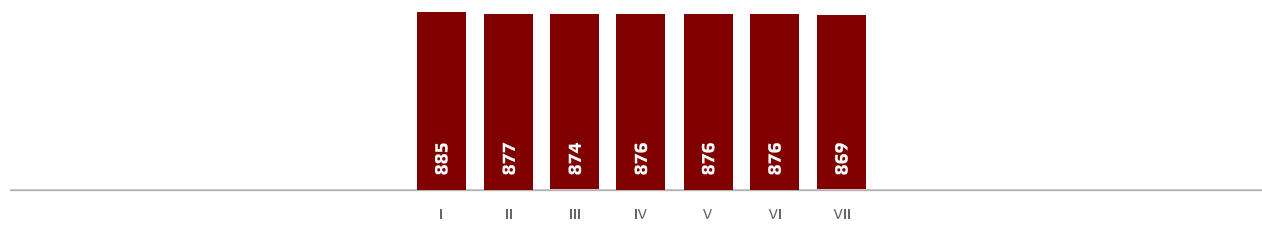


Avots: ARCO REAL ESTATE

# Dzīvokļu tirgus Rīgas apkārtnē

**Ogre** Jūlijā sērijveida dzīvokļu cenas Ogrē samazinājās par 0,8 %, vidējai cenai sarūkot līdz 869 EUR/m<sup>2</sup>. Kopš 2023. gada sākuma dzīvokļu cenas Ogrē ir par 2 % zemākas.

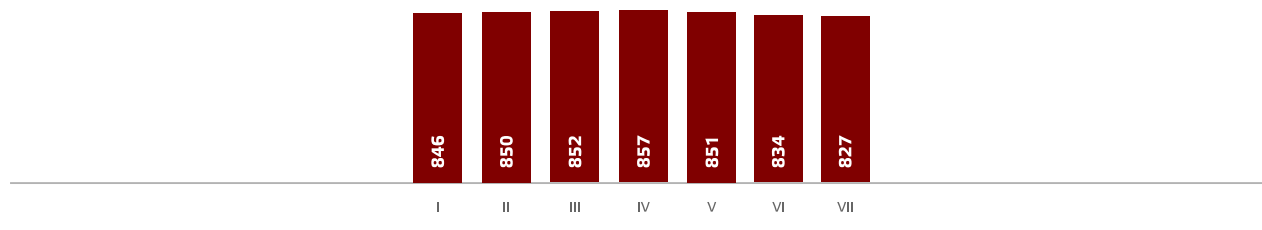
## Sērijveida dzīvokļu vidējās cenas dinamika Ogrē, EUR/m<sup>2</sup>



Avots: ARCO REAL ESTATE

**Kauguri, Jūrmala** Kauguros sērijveida dzīvokļu cenas jūlijā nedaudz samazinājās – par 0,9 %. Dzīvokļu viena kvadrātmetra vidējā cena noslīdēja līdz 827 EUR/m<sup>2</sup>. Kopš 2023. gada sākuma dzīvokļu cenas Kauguros kopumā samazinājās par 2 %.

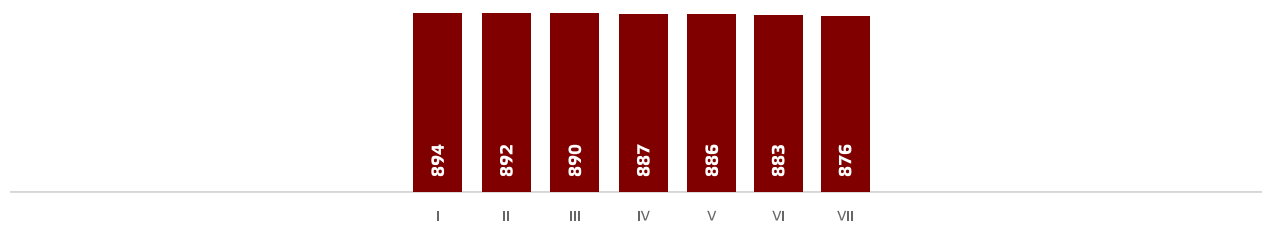
## Sērijveida dzīvokļu vidējās cenas dinamika Jūrmalā, Kauguros, EUR/m<sup>2</sup>



Avots: ARCO REAL ESTATE

**Salaspils** Jūlijā dzīvokļu cenas Salaspilī samazinājās par 0,8 %, vidējai cenai sarūkot līdz 876 EUR/m<sup>2</sup>. Jūlijā sērijveida dzīvokļu cenas Salaspilī bija par 2 % zemākas nekā 2023. gada sākumā.

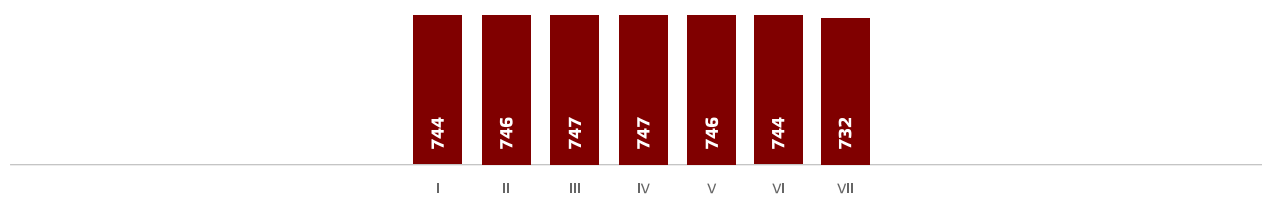
## Salaspils sērijveida dzīvokļu vidējās cenas dinamika, EUR/m<sup>2</sup>



Avots: ARCO REAL ESTATE

**Jelgava** Jelgavā dzīvokļu cenas jūlijā samazinājās par 1,6 %. Sērijveida dzīvokļu vidējā cena jūlijā bija 732 EUR/m<sup>2</sup>. Kopš 2023. gada sākuma Jelgavā sērijveida dzīvokļu cenas ir par 1 % zemākas.

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



Avots: ARCO REAL ESTATE