

TIRGUS PĀRSKATS

Sērijveida dzīvokļi AUGUSTS

Pārskata autori:

Māris Laukalējs
ARCO REAL ESTATE valdes loceklis
un vērtēšanas nodaļas vadītājs

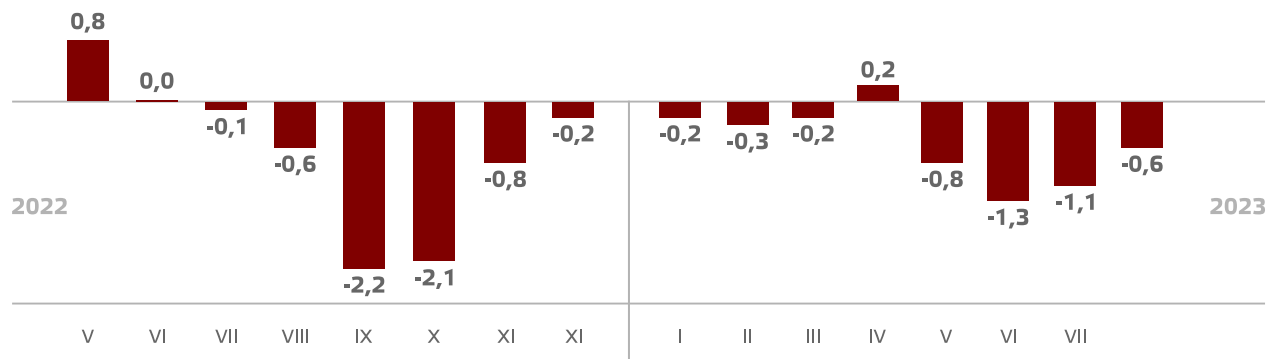
Jānis Dziedulis
ARCO REAL ESTATE nekustamo
īpašumu vērtēšanas speciālists

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. septembris

2023. gada augustā Rīgas mikrorajonos sērijveida dzīvokļu cenās konstatētas izmaiņas – mēneša laikā sērijveida dzīvokļu vidējā cena samazinājās par 0,6 %, noslīdot līdz 878 EUR/m². 2023. gada pirmajos astoņos mēnešos dzīvokļu cenas kopumā pazeminājās par 4,2 %.

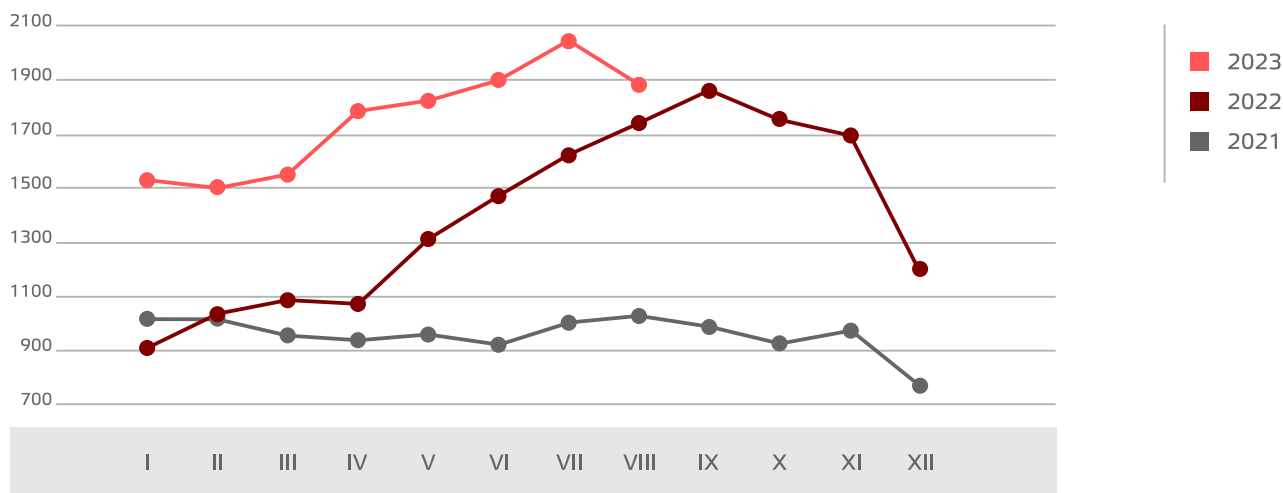
Sērijveida dzīvokļu cenu izmaiņas, %



Avots: ARCO REAL ESTATE

Augustā atsevišķos mikrorajonos bija novērojamas pozitīvas cenu svārstības, tomēr kopumā dzīvokļu cenas sērijveida ēkās Rīgā turpināja pazemināties. Cenas pēdējos mēnešos sērijveida dzīvokļiem samazinās par vidēji 1 % mēnesī. Piedāvājumu skaits Rīgas lielākajos mikrorajonos šogad bija izteikti augstāks nekā pērn, tomēr augustā tas piedzīvoja kritumu. Augustā dzīvokļu piedāvājums atkal noslīdēja zem 2000 atzīmes. Rīgas lielākajos mikrorajonos piedāvājuma līmenis joprojām bija augstāks nekā pirms gada (+7 %).

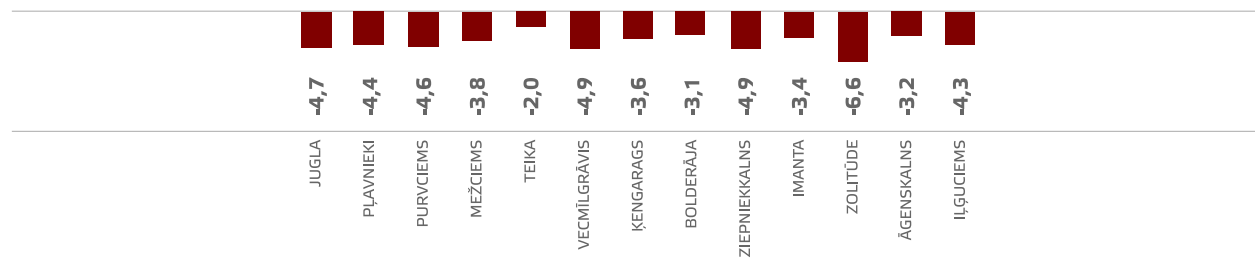
Rīgas lielāko mikrorajonu dzīvokļu piedāvājuma dinamika



Avots: ARCO REAL ESTATE

Visos Rīgas lielākajos mikrorajonos kopš 2023. gada sākuma dzīvokļu cenas pazeminājās. Lielākais cenu samazinājums kopš gada sākuma Rīgas mikrorajonos novērots Zolitūdē (-6,6 %). Citos lielākajos Rīgas mikrorajonos cenas šogad samazinājās 2-5 % robežās.

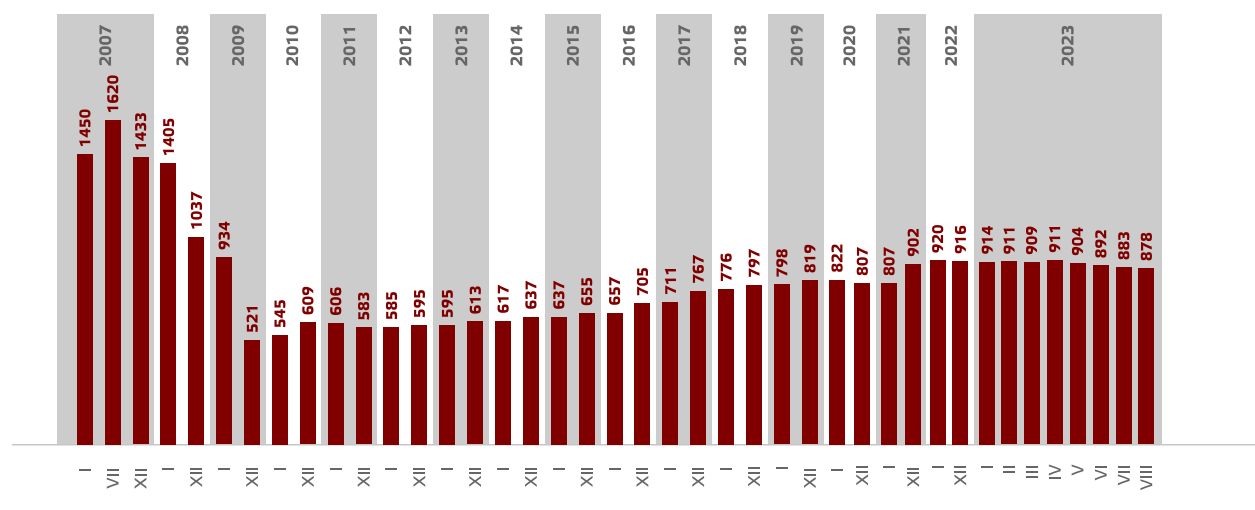
Cenu izmaiņas Rīgas lielākajos mikrorajonos kopš 2023. gada 1. janvāra, %



Avots: ARCO REAL ESTATE

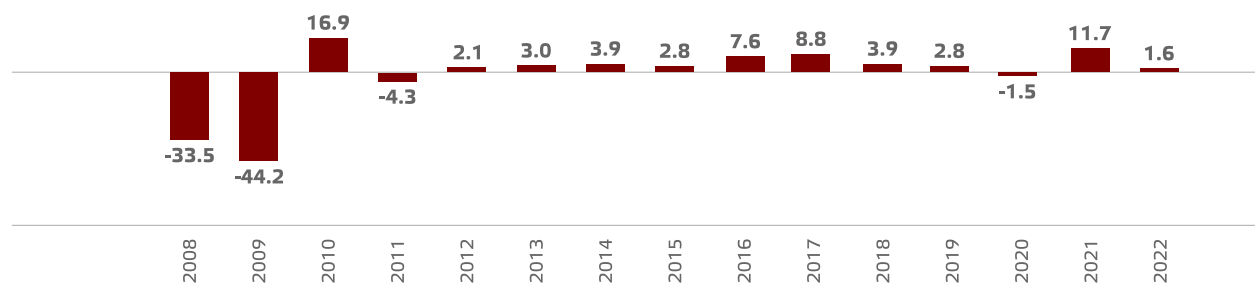
Augustā sērijveida dzīvokļu vidējā cena noslīdēja līdz 878 EUR/m². Cenas bija par vidēji 46 % zemākas nekā 2007. gada 1. augustā, kad neremontēta sērijveida dzīvokļa vidējā cena sasniedza visu laiku augstāko atzīmi – 1 620 EUR/m².

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



Avots: ARCO REAL ESTATE

Rīgas mikrorajonu sērijveida dzīvokļu cenu izmaiņas, %



Avots: ARCO REAL ESTATE

Augustā dzīvokļu cenās tika konstatētas šādas izmaiņas: sērijveida dzīvokļu viena kvadrātmetra vidējā cena samazinājās vienistabu (-0,4 %), divistabu (-0,8 %), trīsstabu (-0,4 %) un četrstābu (-0,6 %) dzīvokļiem.

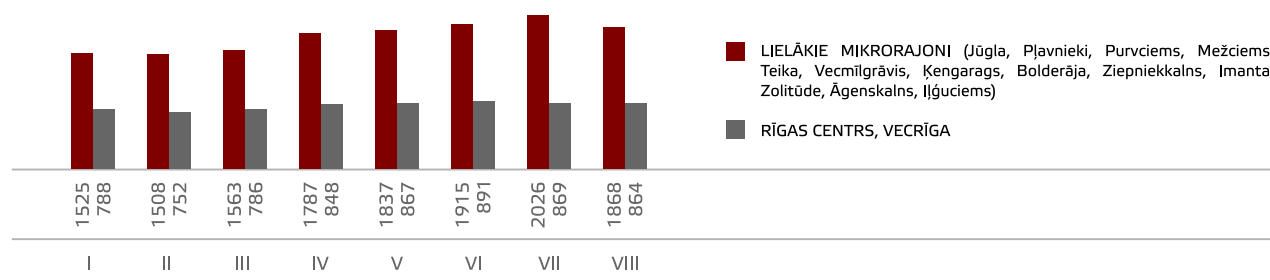
Sērijveida dzīvokļu vidējās cenas Rīgas mikrorajonos dalījumā pēc istabu skaita, EUR/m²

	2022												2023								
1 istaba	980	1004	1024	1047	1059	1069	1069	1069	1062	1043	1017	1008	1003	1003	997	993	995	989	976	964	960
2 istabas	913	935	948	963	979	984	984	982	976	954	935	925	923	920	920	919	920	912	896	887	880
3 istabas	865	879	896	906	920	927	927	927	920	900	881	876	874	873	871	869	870	862	854	844	841
4 istabas	848	861	876	895	910	917	917	915	911	885	871	865	863	860	858	856	857	850	841	835	830
	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.	01.09.

Avots: ARCO REAL ESTATE

Salīdzinot ar iepriekšējo mēnesi, augustā dzīvokļu piedāvājums Rīgā samazinājās par 4 %. Piedāvājumu skaits ARCO REAL ESTATE analizētajos Rīgas lielākajos mikrorajonos samazinājās par 8 %. Salīdzinot ar 2022. gada augustu, dzīvokļu piedāvājums kopumā bija lielāks: kopējais dzīvokļu piedāvājumu skaits bija lielāks par 9 %, savukārt lielāko mikrorajonu dzīvokļu piedāvājums bija par 7 % augstāks nekā pirms gada.

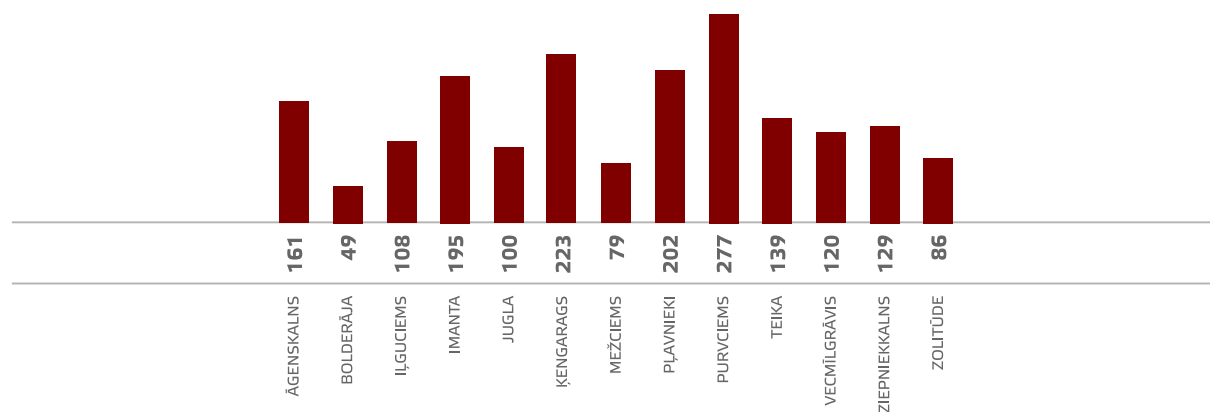
Dzīvokļu piedāvājuma dinamika Rīgā 2023. gadā



Avots: ARCO REAL ESTATE

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

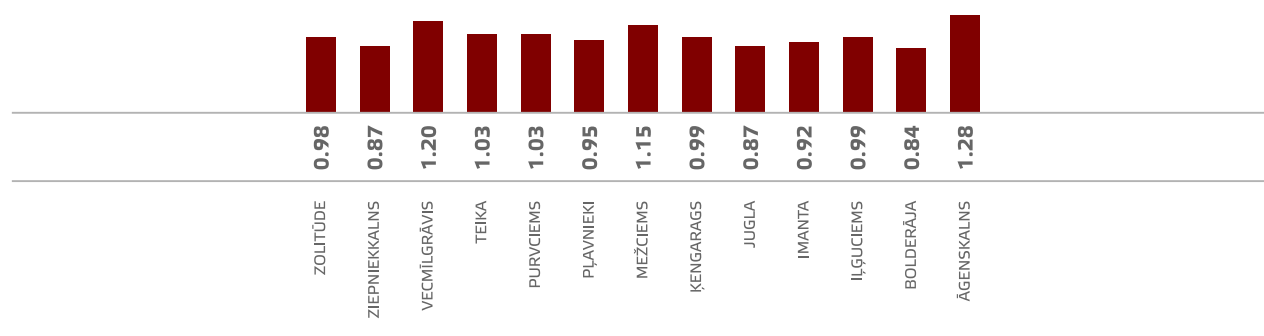
Dzīvokļu piedāvājumu skaits Rīgā 2023. gada augusta beigās



Avots: ARCO REAL ESTATE

Pagājušajā mēnesī gandrīz visos Rīgas lielākajos mikrorajonos dzīvokļu piedāvājumu skaits samazinājās. Visvairāk piedāvājumu skaits samazinājās Ziepniekkalnā (-15 %). Tikai Bolderējā un Vecmīlgrāvī augustā dzīvokļu piedāvājums nedaudz palielinājies. Augustā, analizējot piedāvājuma skaitu proporcionāli mikrorajona lielumam, proti, pēc iedzīvotāju skaita, vislielākais piedāvājums konstatēts Āgenskalnā, turpretī Bolderējā piedāvājumu skaits bija proporcionāli vismazākais.

Dzīvokļu piedāvājums proporcionāli Rīgas mikrorajonu lielumam 2023. gada augustā



Avots: ARCO REAL ESTATE

Augustā Rīgas mikrorajonos sērijveida dzīvokļu cenās notika izmaiņas. Lielākajā daļā Rīgas lielākajos mikrorajonos tika novērotas negatīvas cenu svārstības. Būtiskākais cenu samazinājums novērots Vecmīlgrāvī, kur cenas mēneša laikā samazinājās par 1,7 %. Augustā vienīgi Purvciemā sērijveida dzīvokļu cenas saglabājās bez izmaiņām. Juglā un Plāvniekos bija novērojamas nelielas pozitīvas cenu svārstības.

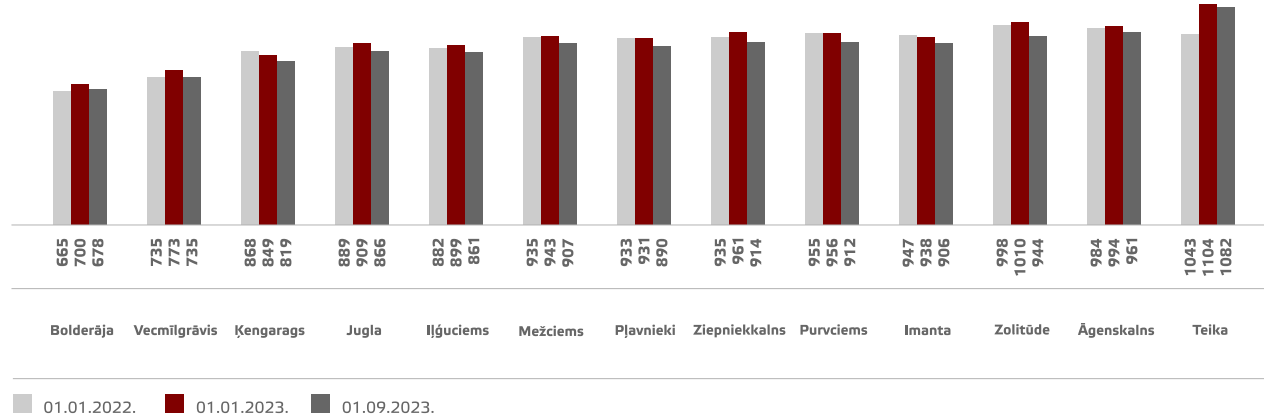
Sērijveida dzīvokļu kvadrātmetra vidējās cenas izmaiņas Rīgas mikrorajonos, %

Mikrorajons	Vidējā cena par 1 m ² 01.09.2023.	Vidējā cena par 1 m ² 01.08.2023.	Izmaiņas, %
Jugla	866	866	0.1
Plāvnieki	890	889	0.1
Purvciems	912	911	0.0
Mežciems	907	911	-0.4
Teika	1082	1082	0.0
Vecmīlgrāvis	735	748	-1.7
Ķengarags	819	826	-0.8
Bolderāja	678	687	-1.3
Ziepniekkalns	914	919	-0.5
Imanta	906	914	-0.9
Zolitūde	944	955	-1.2
Āgenskalns	961	965	-0.4
Ilģuciems	861	865	-0.5

Avots: ARCO REAL ESTATE

Salīdzinot ar 2023. gada sākumu, augustā sērijveida dzīvokļu cenas bija zemākas par 4 %, savukārt salīdzinot ar 2022. gada sākumu, cenas bija zemākas par 3 %.

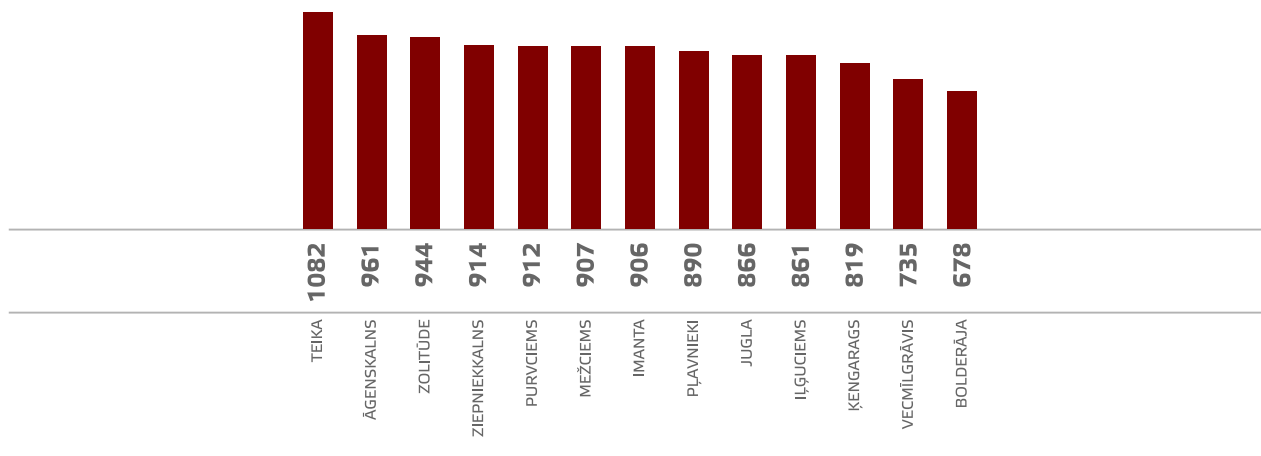
Sērijveida dzīvokļu vidējās cenas Rīgas mikrorajonos, EUR/m²



Avots: ARCO REAL ESTATE

Sērijveida dzīvokļu augstākās cenas augustā saglabājās Teikā, kur viena kvadrātmetra vidējā cena mēneša laikā saglabājās nemainīga – 1 082 EUR/m². Viena kvadrātmetra zemākā vidējā cena augustā bija Bolderājā – 678 EUR/m², kas augustā piedzīvoja kritumu.

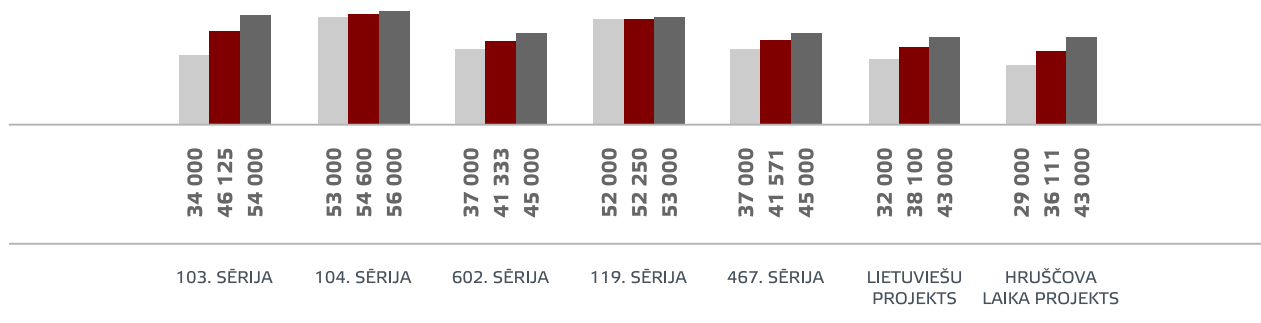
Sērijveida dzīvokļu vidējās cenas Rīgas mikrorajonos 2023. gada 1. septembrī, EUR/m²



Avots: ARCO REAL ESTATE

Augustā visdārgākie dzīvokļi saglabājās 119. un 104. sērijas mājās, kurās cenas divstābu dzīvokļiem apmierinošā stāvoklī bija robežās no 52 000 līdz 56 000 eiro atkarībā no atrašanās vietas. Savukārt vislētākās bija lietuviešu projekta mājas, kur divstābu dzīvokļu cenu amplitūda bija no 32 000 līdz 43 000 eiro, un Hruščova laika mājas, kurās cenas divstābu dzīvokļiem bija robežās no 29 000 līdz 43 000 eiro atkarībā no mikrorajona.

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



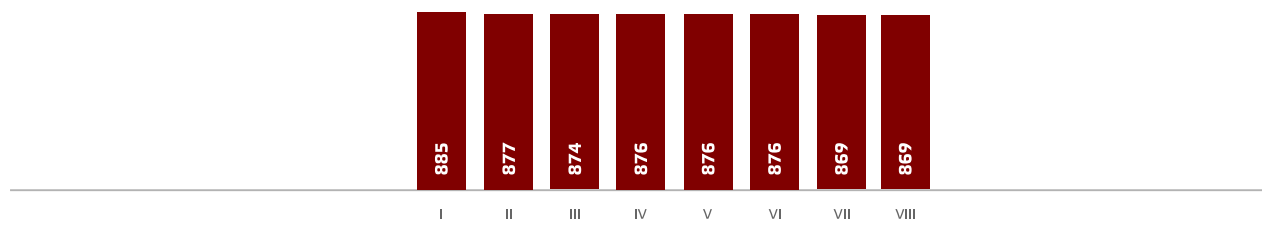
■ MINIMĀLĀ ■ VIDĒJĀ ■ MAKSIMĀLĀ

Avots: ARCO REAL ESTATE

Dzīvokļu tirgus Rīgas apkārtnē

Ogre Augustā sērijveida dzīvokļu cenas Ogrē nemainījās, vidējai cenai saglabājoties 869 EUR/m². Kopš 2023. gada sākuma dzīvokļu cenas Ogrē ir par 2 % zemākas.

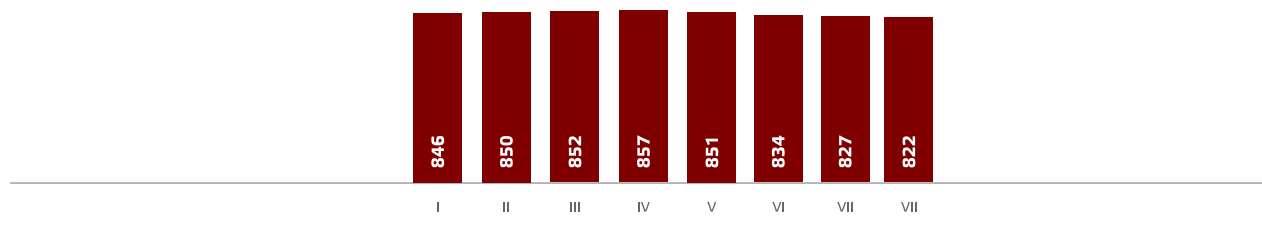
Sērijveida dzīvokļu vidējās cenas dinamika Ogrē, EUR/m²



Avots: ARCO REAL ESTATE

Kauguri, Jūrmala Kauguros augustā sērijveida dzīvokļu cenas nedaudz samazinājās – par 0,7 %. Dzīvokļu viena kvadrātmetra vidējā cena noslīdēja līdz 822 EUR/m². Kopš 2023. gada sākuma dzīvokļu cenas Kauguros kopumā samazinājās par 3 %.

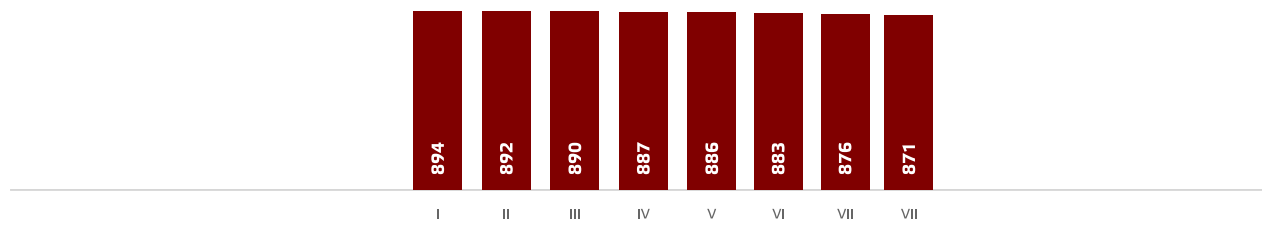
Sērijveida dzīvokļu vidējās cenas dinamika Jūrmalā, Kauguros, EUR/m²



Avots: ARCO REAL ESTATE

Salaspils Augustā dzīvokļu cenas Salaspilī samazinājās par 0,6 %, vidējai cenai sarūkot līdz 871 EUR/m². Augustā sērijveida dzīvokļu cenas Salaspilī bija par 3 % zemākas nekā 2023. gada sākumā.

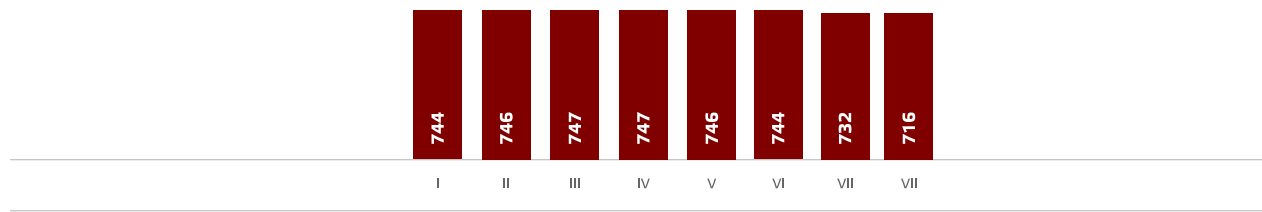
Salaspils sērijveida dzīvokļu vidējās cenas dinamika, EUR/m²



Avots: ARCO REAL ESTATE

Jelgava Jelgavā dzīvokļu cenas augustā samazinājās par 2,2 %. Sērijveida dzīvokļu vidējā cena augustā bija 716 EUR/m². Kopš 2023. gada sākuma Jelgavā sērijveida dzīvokļu cenas ir par 3 % zemākas.

Jelgavas sērijveida dzīvokļu vidējās cenas dinamika, EUR/m²



Avots: ARCO REAL ESTATE