

TIRGUS PĀRSKATS

Sērijveida dzīvokļi SEPTEMBRIS

Pārskata autori:

Māris Laukalējs
ARCO REAL ESTATE valdes loceklis
un vērtēšanas nodaļas vadītājs

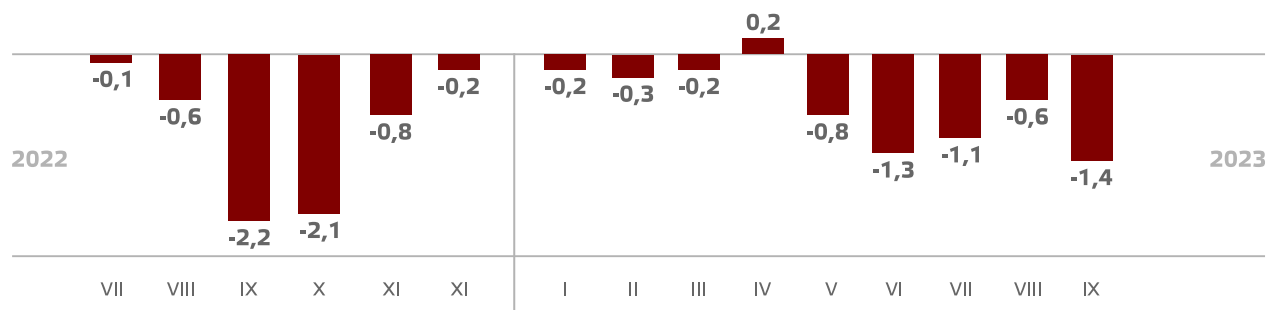
Jānis Dziedulis
ARCO REAL ESTATE nekustamo
īpašumu vērtēšanas speciālists

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. oktobris

2023. gada septembrī Rīgas mikrorajonos sērijveida dzīvokļu cenās konstatētas izmaiņas – mēneša laikā sērijveida dzīvokļu vidējā cena samazinājās par 1,4 %, noslīdot līdz 866 EUR/m². 2023. gada pirmajos deviņos mēnešos dzīvokļu cenas kopumā pazeminājušās par 5,5 %.

Sērijveida dzīvokļu cenu izmaiņas, %

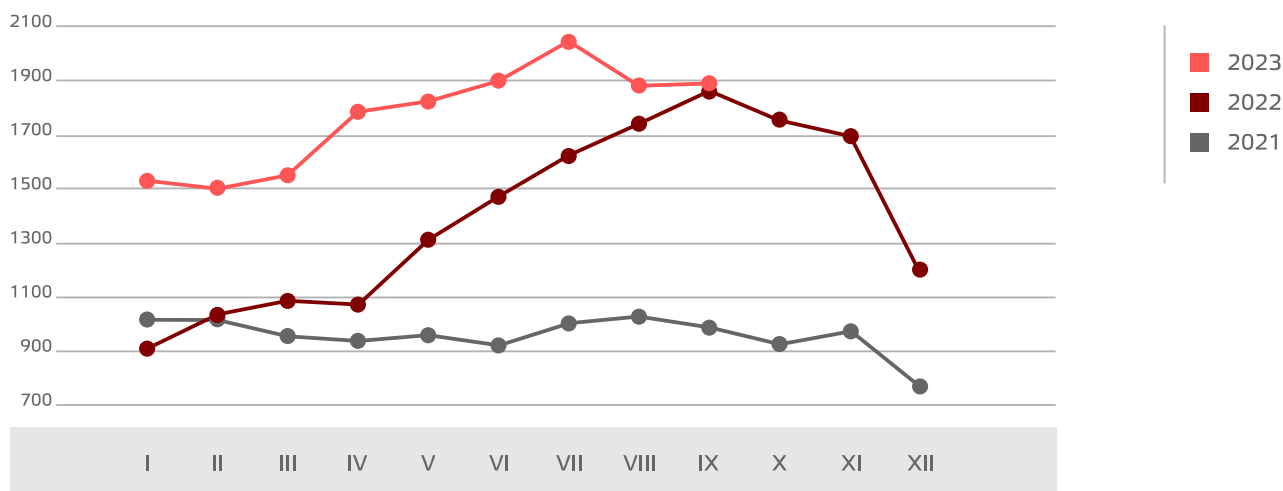


Avots: ARCO REAL ESTATE

Septembrī visos lielākajos mikrorajonos tika novērots izteikts cenu samazinājums, turklāt tieši septembrī novērots lielākais cenu kritums kopš šī gada sākuma.

Piedāvājumu skaits Rīgas lielākajos mikrorajonos 2023. gada pirmajā pusē bija izteikti augstāks nekā pērn, tomēr septembrī tas noslīdēja tajā pašā līmenī, kur pagājušajā gadā. Septembrī dzīvokļu piedāvājums bija zem 1900 vienību atzīmes. Rīgas lielākajos mikrorajonos piedāvājuma līmenis bija tikai par 1 % augstāks nekā pirms gada.

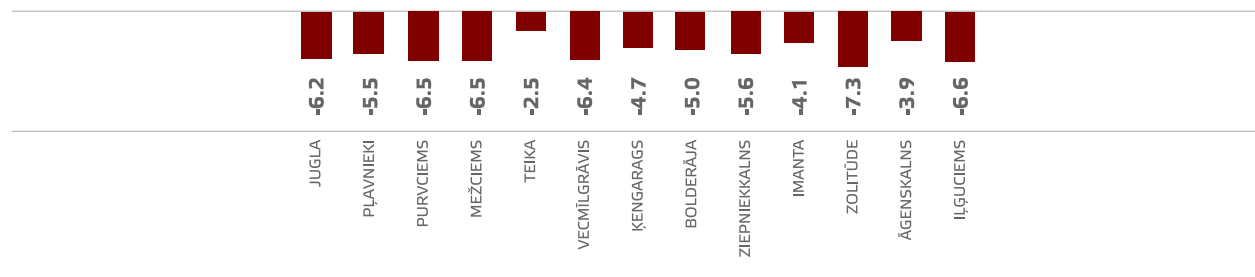
Rīgas lielāko mikrorajonu dzīvokļu piedāvājuma dinamika



Avots: ARCO REAL ESTATE

Visos Rīgas lielākajos mikrorajonos kopš 2023. gada sākuma dzīvokļu cenas samazinājās. Lielākais cenu samazinājums kopš gada sākuma Rīgas mikrorajonos novērots Zolitūdē (-7,3 %). Citos Rīgas lielākajos mikrorajonos cenas šogad samazinājās 2-7 % robežās.

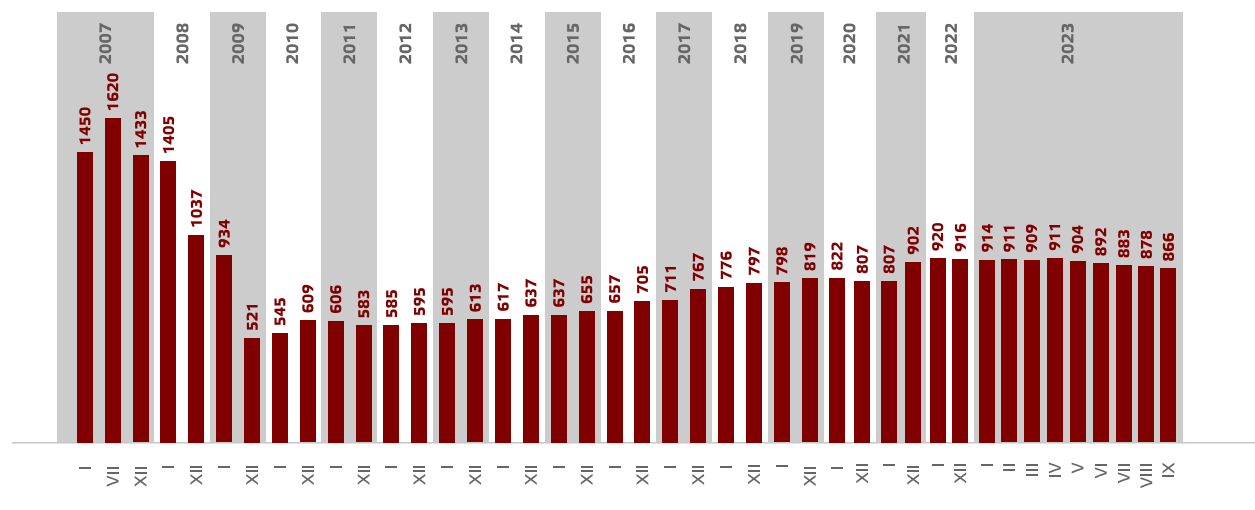
Cenu izmaiņas Rīgas lielākajos mikrorajonos kopš 2023. gada 1. janvāra, %



Avots: ARCO REAL ESTATE

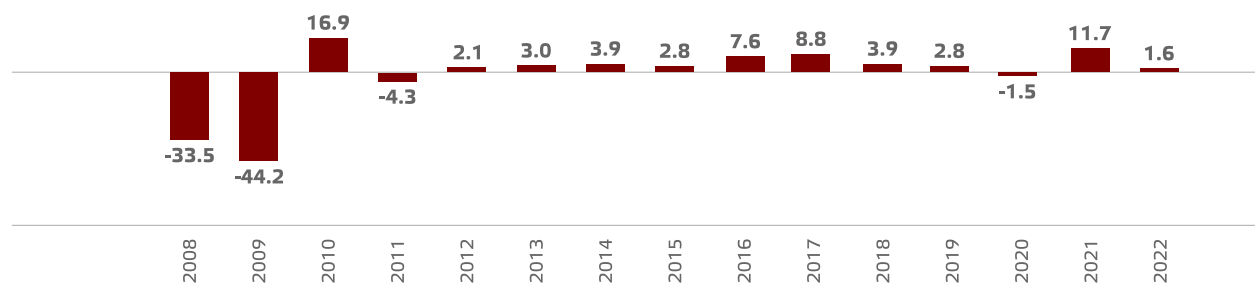
Septembrī sērijveida dzīvokļu vidējā cena noslīdēja līdz 866 EUR/m². Cenas bija vidēji par 47 % zemākas nekā 2007. gada 1. septembrī, kad neremontēta sērijveida dzīvokļa vidējā cena sasniedza visu laiku augstāko atzīmi – 1 620 EUR/m².

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



Avots: ARCO REAL ESTATE

Rīgas mikrorajonu sērijveida dzīvokļu cenu izmaiņas, %



Avots: ARCO REAL ESTATE

Septembrī sērijveida dzīvokļu cenās tika konstatētas izmaiņas: viena kvadrātmetra vidējā cena samazinājās vienistabu (-1,5 %), divistabu (-1,7 %), trīsistabu (-1,3 %) un četrīstabu (-1 %) dzīvokļiem.

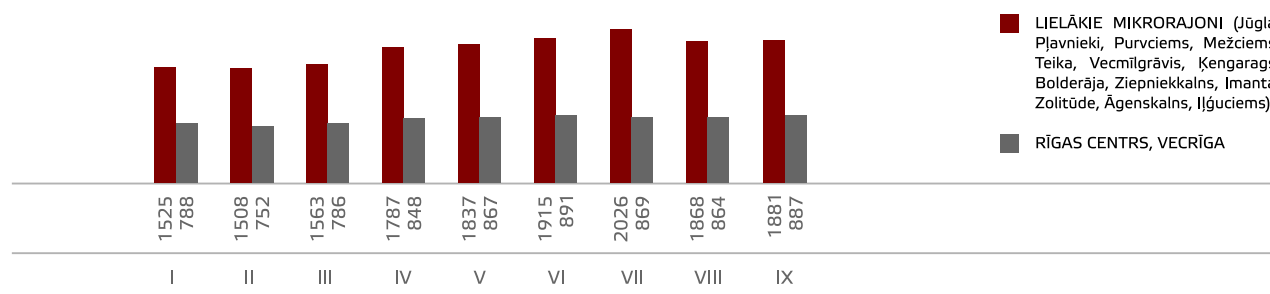
Sērijveida dzīvokļu vidējās cenas Rīgas mikrorajonos dalījumā pēc istabu skaita, EUR/m²

	2022										2023										
1 istaba	1004	1024	1047	1059	1069	1069	1069	1062	1043	1017	1008	1003	1003	997	993	995	989	976	964	960	946
2 istabas	935	948	963	979	984	984	982	976	954	935	925	923	920	920	919	920	912	896	887	880	865
3 istabas	879	896	906	920	927	927	927	920	900	881	876	874	873	871	869	870	862	854	844	841	830
4 istabas	861	876	895	910	917	917	915	911	885	871	865	863	860	858	856	857	850	841	835	830	822
	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.	01.10.

Avots: ARCO REAL ESTATE

Salīdzinot ar iepriekšējo mēnesi, septembrī dzīvokļu piedāvājums Rīgā palielinājās par 2 %. Piedāvājumu skaits ARCO REAL ESTATE analizētajos Rīgas lielākajos mikrorajonos palielinājās par 1 %. Salīdzinot ar 2022. gada septembri, dzīvokļu piedāvājums kopumā bija lielāks: kopējais dzīvokļu piedāvājumu skaits bija lielāks par 5 %, savukārt lielāko mikrorajonu dzīvokļu piedāvājums bija par 1 % augstāks nekā pirms gada.

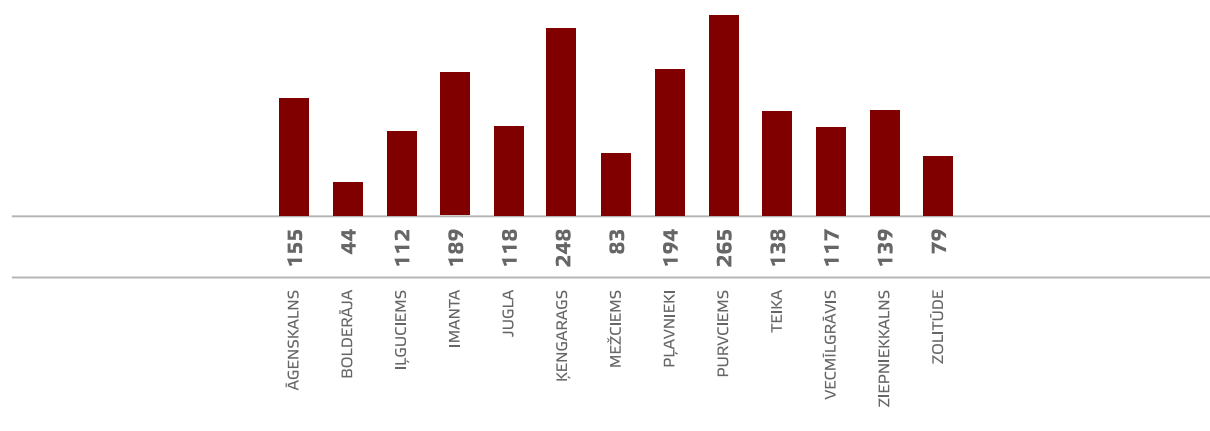
Dzīvokļu piedāvājuma dinamika Rīgā 2023. gadā



Avots: ARCO REAL ESTATE

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

Dzīvokļu piedāvājumu skaits Rīgā 2023. gada septembra beigās

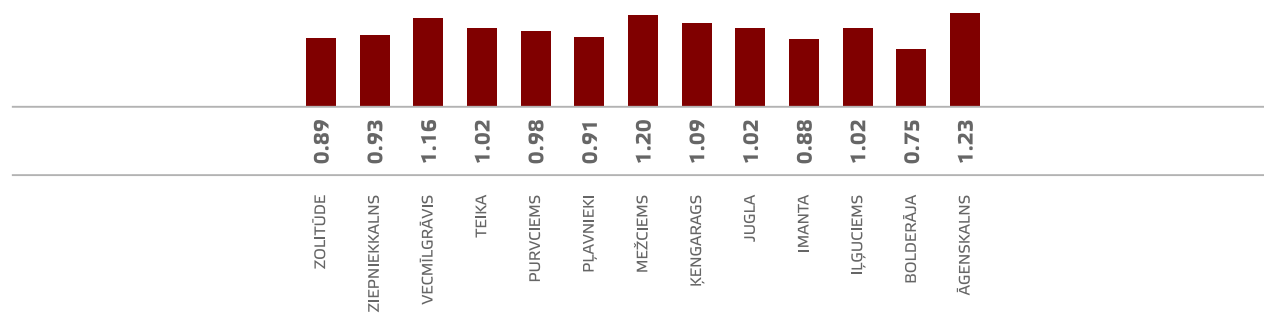


Avots: ARCO REAL ESTATE

Pagājušajā mēnesī Rīgas lielākajos mikrorajonos dzīvokļu piedāvājumu skaits lielākoties samazinājās. Visvairāk piedāvājumu skaits samazinājās Bolderājā (-10 %). Turpretim Juglā dzīvokļu piedāvājums septembrī palielinājās visvairāk (+18 %).

Septembrī, 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 septembrī



Avots: ARCO REAL ESTATE

Septembrī Rīgas mikrorajonos sērījveida 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 %. Vismazākais cenu samazinājums septembrī novērots Rīgas dārgākajā mikrorajonā – Teikā. Tur sērījveida dzīvokļu cenas pēdējā mēneša laikā saruka par 0,6 %.

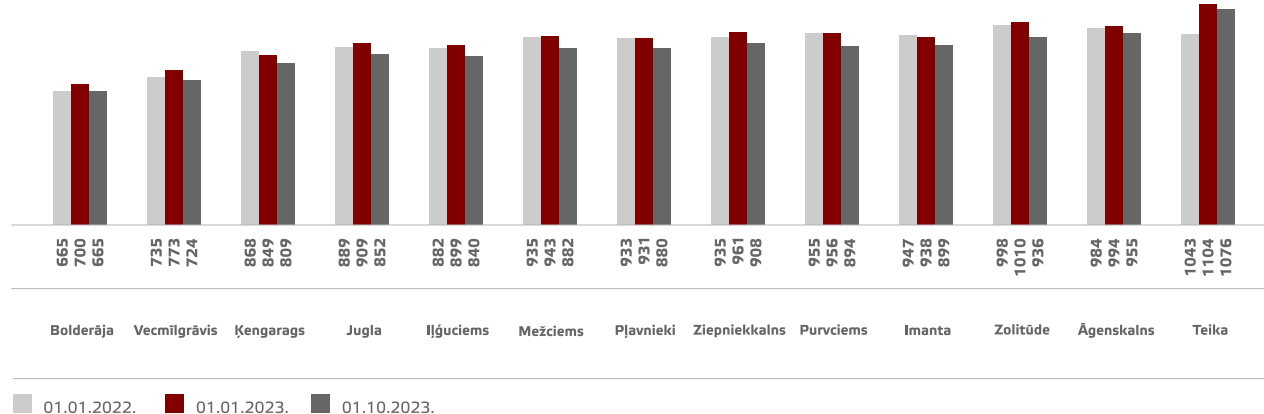
Sērījveida dzīvokļu kvadrātmetra vidējās cenas izmaiņas Rīgas mikrorajonos, %

Mikrorajons	Vidējā cena par 1 m ² 01.10.2023.	Vidējā cena par 1 m ² 01.09.2023.	Izmaiņas, %
Jugla	852	866	-1,3
Pļavnieki	880	890	-1,1
Purvciems	894	912	-2,0
Mežciems	882	907	-2,8
Teika	1076	1082	-0,6
Vecmīlgrāvis	724	735	-1,6
Ķengarags	809	819	-1,2
Bolderāja	665	678	-1,9
Ziepniekkalns	908	914	-0,7
Imanta	899	906	-0,7
Zolitūde	936	944	-0,8
Āgenskalns	955	961	-0,7
Iļģuciems	840	861	-2,4

Avots: ARCO REAL ESTATE

Salīdzinot ar 2023. gada sākumu, septembrī sērījveida dzīvokļu cenas bija zemākas par 5 %. Savukārt, salīdzinot ar 2022. gada sākumu, cenas bija zemākas par 4 %.

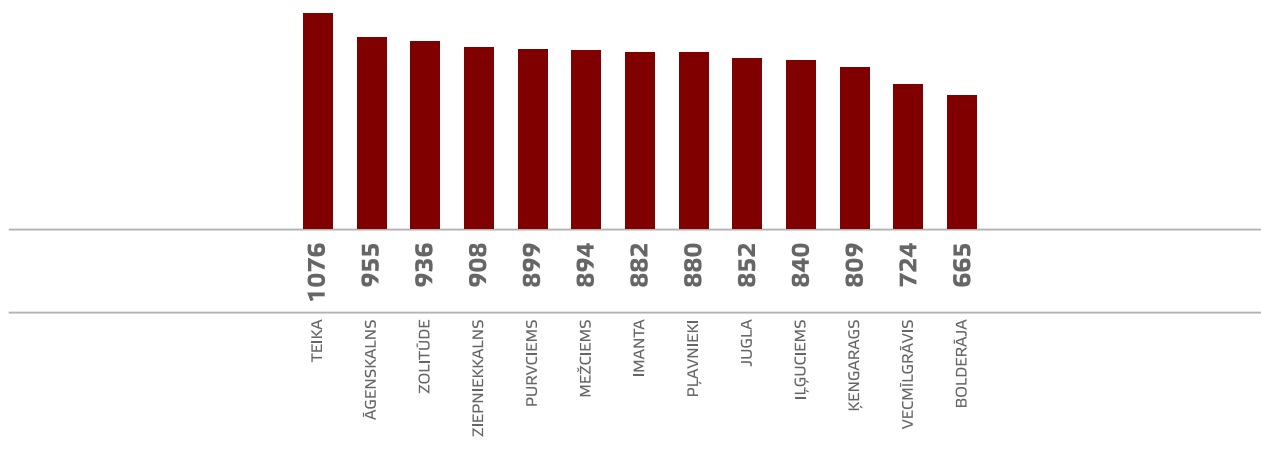
Sērījveida dzīvokļu vidējās cenas Rīgas mikrorajonos, EUR/m²



Avots: ARCO REAL ESTATE

Sērijveida dzīvokļu augstākās cenas septembrī saglabājās Teikā, kur viena kvadrātmetra vidējā cena mēneša laikā samazinājās līdz 1 076 EUR/m². Viena kvadrātmetra zemākā vidējā cena septembrī bija Bolderājā – 665 EUR/m², kas septembrī arī samazinājās.

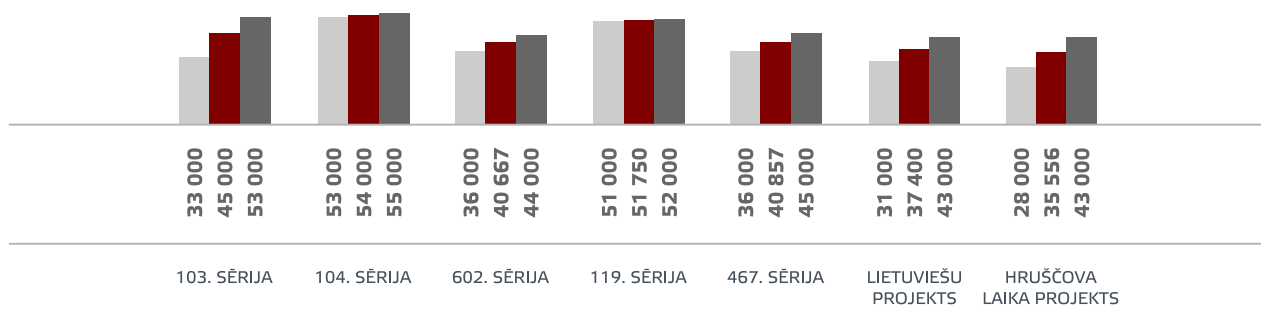
Sērijveida dzīvokļu vidējās cenas Rīgas mikrorajonos 2023. gada 1. oktobrī, EUR/m²



Avots: ARCO REAL ESTATE

Septembrī dārgākie dzīvokļi saglabājās 119. un 104. sērijas mājās, kurās cenas divstābu dzīvokļiem apmierinošā stāvoklī bija robežās no 51 000 līdz 55 000 eiro atkarībā no atrašanās vietas. Savukārt lētākās bija lietuviešu projekta mājas, kur divstābu dzīvokļu cenu amplitūda bija no 31 000 līdz 43 000 eiro, un Hruščova laika mājas, kurās cenas divstābu dzīvokļiem bija robežās no 28 000 līdz 43 000 eiro atkarībā no mikrorajona.

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



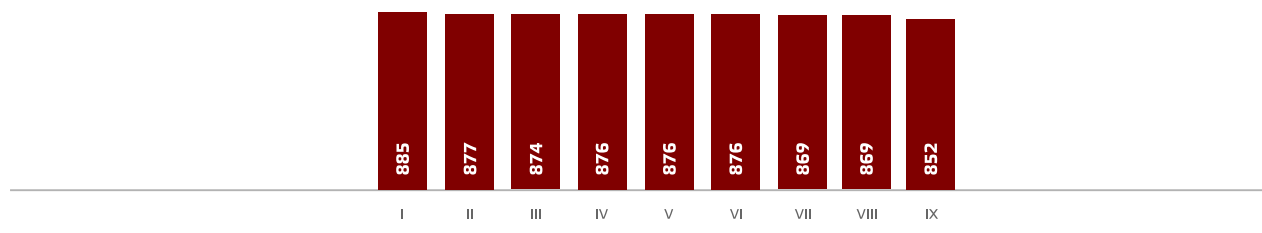
■ MINIMĀLĀ ■ VIDĒJĀ ■ MAKSIMĀLĀ

Avots: ARCO REAL ESTATE

Dzīvokļu tirgus Rīgas apkārtnē

Ogre Septembrī sērijveida dzīvokļu cenas Ogrē samazinājās par 1,9 %, vidējai cenai noslīdot līdz 852 EUR/m² atzīmei. Kopš 2023. gada sākuma dzīvokļu cenas Ogrē ir par 4 % zemākas.

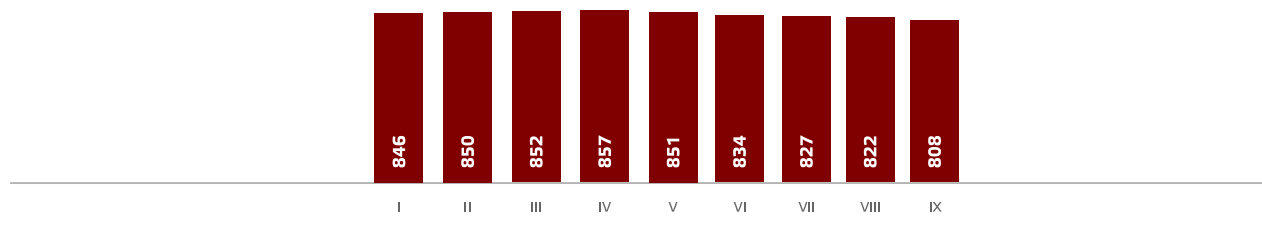
Sērijveida dzīvokļu vidējās cenas dinamika Ogrē, EUR/m²



Avots: ARCO REAL ESTATE

Kauguri, Jūrmala Kauguros septembrī sērijveida dzīvokļu cenas nedaudz samazinājās – par 1,8 %. Dzīvokļu viena kvadrātmetra vidējā cena noslīdēja līdz 808 EUR/m². Kopš 2023. gada sākuma dzīvokļu cenas Kauguros kopumā samazinājās par 4 %.

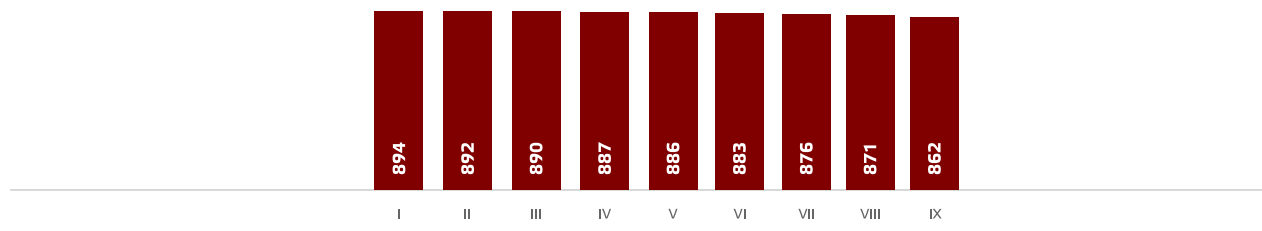
Sērijveida dzīvokļu vidējās cenas dinamika Jūrmalā, Kauguros, EUR/m²



Avots: ARCO REAL ESTATE

Salaspils Septembrī dzīvokļu cenas Salaspilī samazinājās par 0,9 %, vidējai cenai sarūkot līdz 862 EUR/m². Septembrī sērijveida dzīvokļu cenas Salaspilī bija par 4 % zemākas nekā 2023. gada sākumā.

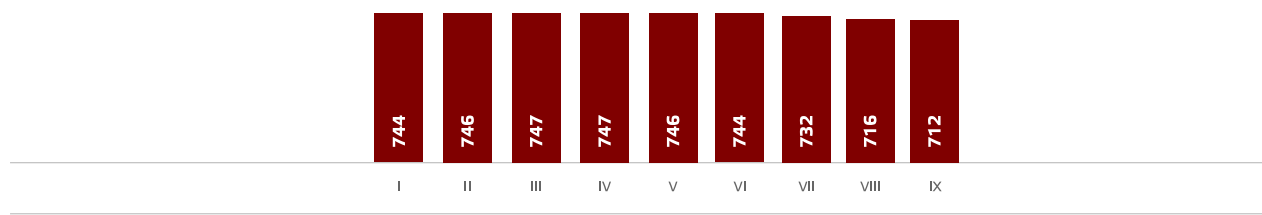
Salaspils sērijveida dzīvokļu vidējās cenas dinamika, EUR/m²



Avots: ARCO REAL ESTATE

Jelgava Jelgavā dzīvokļu cenas septembrī samazinājās par 0,6 %. Sērijveida dzīvokļu vidējā cena septembrī bija 712 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