

TIRGUS PĀRSKATS

Sērijveida dzīvokļi NOVEMBRIS

Pārskata autori:

Māris Laukalējs
ARCO REAL ESTATE valdes loceklis
un vērtēšanas nodaļas vadītājs

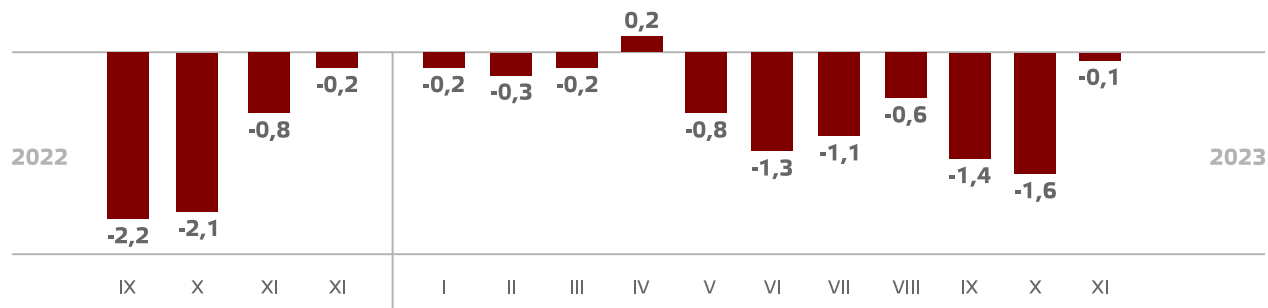
Jānis Dzedulīs
ARCO REAL ESTATE nekustamo
īpašumu vērtēšanas speciālists

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 40 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. decembris

2023. gada novembrī Rīgas mikrorajonos sērijveida dzīvokļu cenās konstatētas izmaiņas – mēneša laikā vidējā cena samazinājās par 0,1 %, noslīdot līdz 851 EUR/m² atzīmei. 2023. gadā dzīvokļu cenas kopumā pazeminājušās jau par 7 %.

Sērijveida dzīvokļu cenu izmaiņas, %

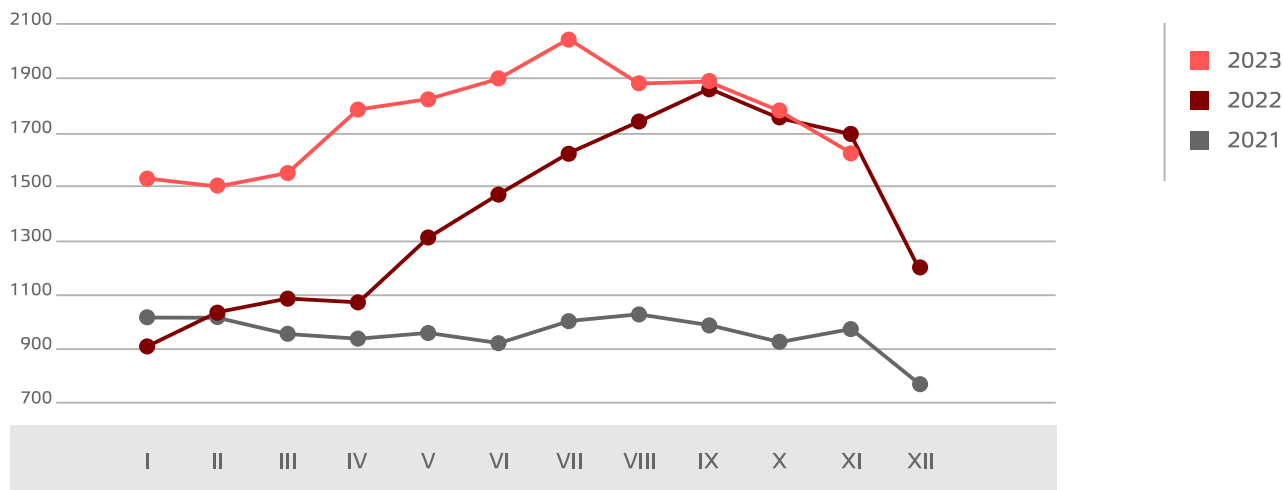


Avots: ARCO REAL ESTATE

Novembrī Rīgas lielākajos mikrorajonos bija novērojamas nelielas cenu svārstības, atsevišķos mikrorajonos cenas mēneša laikā saglabājās nemainīgas. Novembrī novērots mazākais dzīvokļu vidējo cenu kritums šogad. Dzīvokļu piedāvājumu skaits turpināja samazināties, un varēja novērot, ka daudzos mikrorajonos pazuda lēti dzīvokļu piedāvājumi.

Piedāvājumu skaits Rīgas lielākajos mikrorajonos šī gada ceturtajā ceturksnī turpina kristies. Piedāvājuma līmenis ir līdzīgs tam, kāds šajā laika periodā novērots pērn – novembrī tas noslīdēja zem 1700 atzīmes. Rīgas lielākajos mikrorajonos piedāvājuma līmenis bija par 4% zemāks nekā pirms gada.

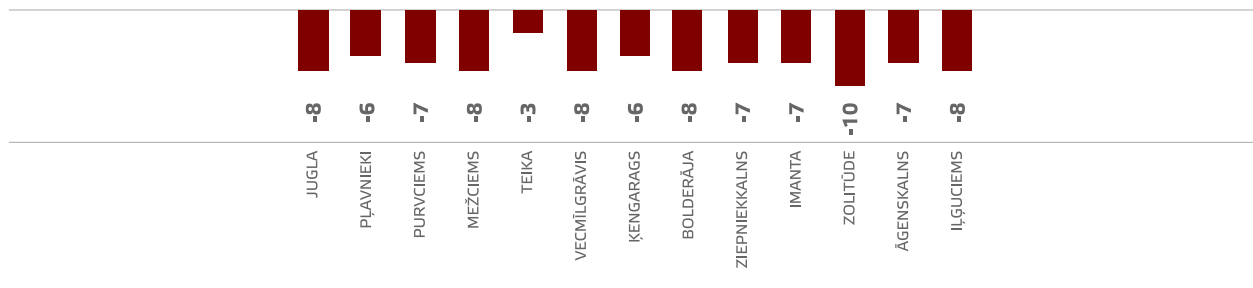
Rīgas lielāko mikrorajonu dzīvokļu piedāvājuma dinamika



Avots: ARCO REAL ESTATE

Visos Rīgas lielākajos mikrorajonos kopš 2023. gada sākuma dzīvokļu cenas samazinājās. Lielākais cenu kritums Rīgas mikrorajonos kopš gada sākuma novērots Zolitūdē (-10 %). Citos lielākajos Rīgas mikrorajonos cenas šogad pazeminājušās 3-8 % robežās.

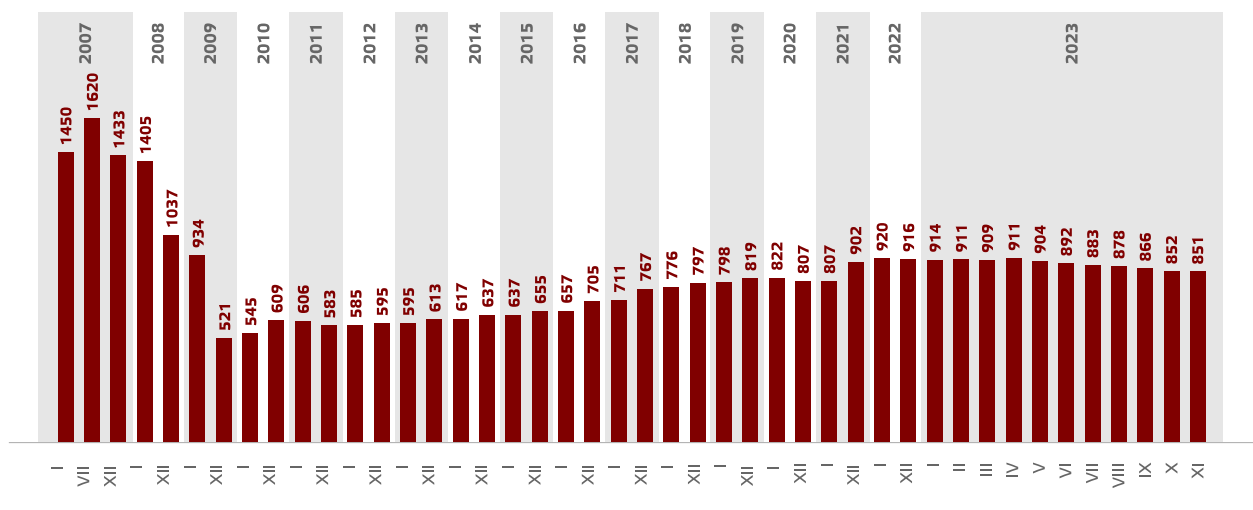
Cenu izmaiņas Rīgas lielākajos mikrorajonos kopš 2023. gada 1. janvāra, %



Avots: ARCO REAL ESTATE

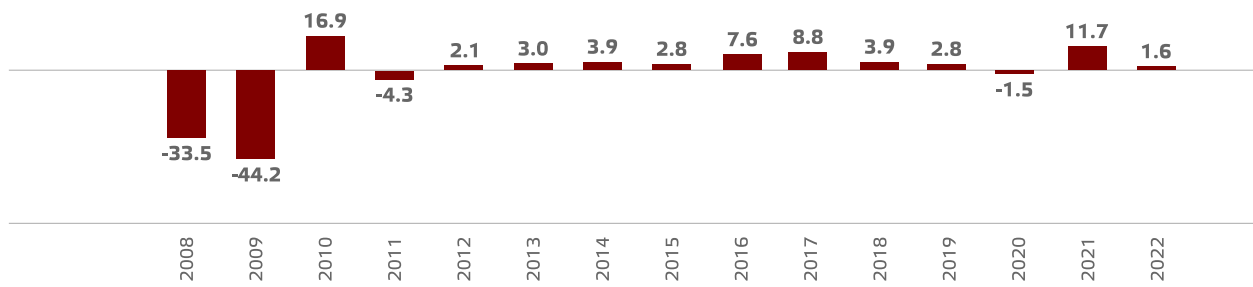
Novembrī sērijveida dzīvokļu vidējā cena noslīdēja līdz 851 EUR/m². Cenas vidēji bija par 47 % zemākas nekā 2007. gada 1. jūlijā, kad neremontēta sērijveida dzīvokļa vidējā cena sasniedza visu laiku augstāko atzīmi – 1 620 EUR/m².

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



Avots: ARCO REAL ESTATE

Rīgas mikrorajonu sērijveida dzīvokļu cenu izmaiņas, %



Avots: ARCO REAL ESTATE

Novembrī dzīvokļu cenās tika konstatētas izmaiņas. Sērijveida dzīvokļu viena kvadrātmetra vidējā cena samazinājās vienistabas (-0,3 %) un trīsistabu (-0,1 %) dzīvokļiem. Divistabu dzīvokļiem konstatēts neliels cenu pieaugums (+0,1 %), bet četrīstabu dzīvokļiem cenu izmaiņas netika konstatētas.

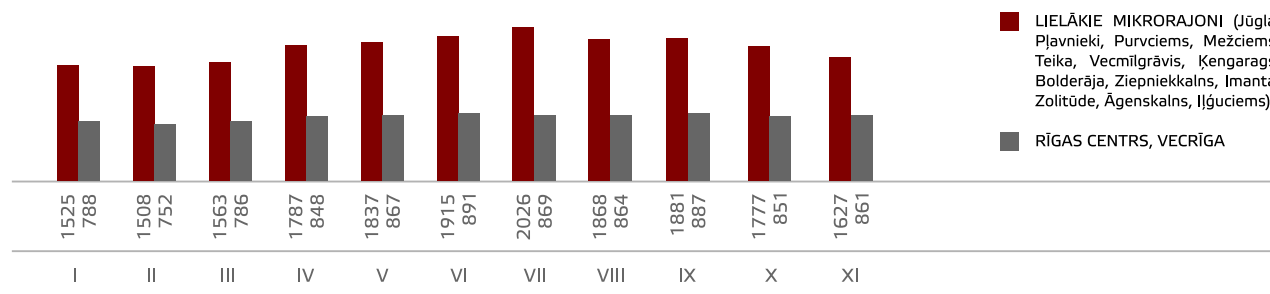
Sērijveida dzīvokļu vidējās cenas Rīgas mikrorajonos dalījumā pēc istabu skaita, EUR/m²

	2022										2023											
1 istaba	1047	1059	1069	1069	1069	1062	1043	1017	1008	1003	1003	997	993	995	989	976	964	960	946	928	925	
2 istabas	963	979	984	984	982	976	954	935	925	923	920	920	919	920	912	896	887	880	865	855	856	
3 istabas	906	920	927	927	927	920	900	881	876	874	873	871	869	870	862	854	844	841	830	817	816	
4 istabas	895	910	917	917	915	911	885	871	865	863	860	858	856	857	850	841	835	830	822	807	807	
	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.	01.11.	01.12.	

Avots: ARCO REAL ESTATE

Salīdzinot ar iepriekšējo mēnesi, novembrī dzīvokļu piedāvājums Rīgā samazinājās par 7 %. Piedāvājumu skaits "ARCO REAL ESTATE" analizētajos Rīgas lielākajos mikrorajonos samazinājās par 8 %. Salīdzinot ar 2022. gada novembri, dzīvokļu piedāvājums kopumā bija lielāks: kopējais dzīvokļu piedāvājumu skaits bija lielāks par 2 %. Turpretī lielāko mikrorajonu dzīvokļu piedāvājums bija par 4 % mazāks nekā pirms gada.

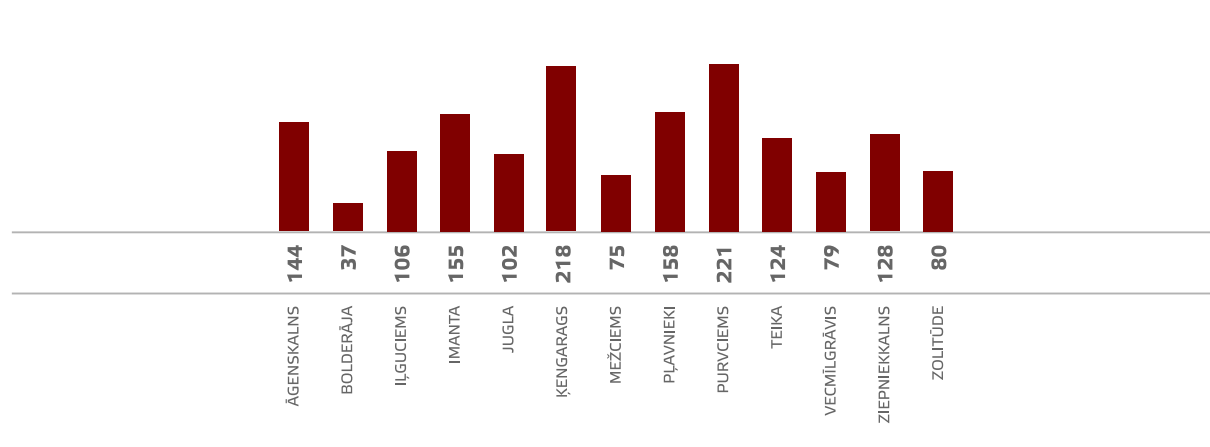
Dzīvokļu piedāvājuma dinamika Rīgā 2023. gadā



Avots: ARCO REAL ESTATE

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

Dzīvokļu piedāvājumu skaits Rīgā 2023. gada novembra beigās

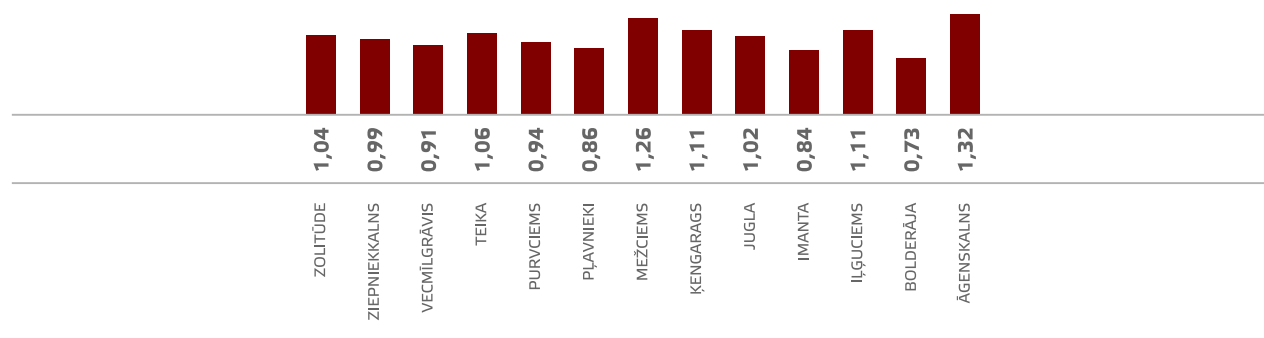


Avots: ARCO REAL ESTATE

Pagājušajā mēnesī gandrīz visos Rīgas lielākajos mikrorajonos dzīvokļu piedāvājumu skaits samazinājās. Visvairāk piedāvājumu skaits samazinājās Vecmīlgrāvī (-19 %). Turpretī Zolitūdē novembrī dzīvokļu piedāvājums visvairāk palielinājās (+13 %).

Novembrī, analizējot piedāvājuma skaitu proporcionāli mikrorajona lielumam, proti, pēc iedzīvotāju skaita, vislielākais piedāvājums konstatēts Āgenskalnā, savukārt Bolderējā piedāvājumu skaits bija proporcionāli vismazākais.

Dzīvokļu piedāvājums proporcionāli Rīgas mikrorajonu lielumam 2023. gada novembrī



Avots: ARCO REAL ESTATE

Novembrī Rīgas mikrorajonos sērijveida dzīvokļu cenās notika izmaiņas. Gandrīz visos Rīgas lielākajos mikrorajonos tika novērotas negatīvas cenu svārstības. Būtiskākais cenu samazinājums novērots Bolderājā un Imantā, kur cenas mēneša laikā samazinājās par 1 %. Novembrī nekādas izmaiņas netika novērotas Rīgas dārgākajos mikrorajonos – Teikā un Āgenskalnā.

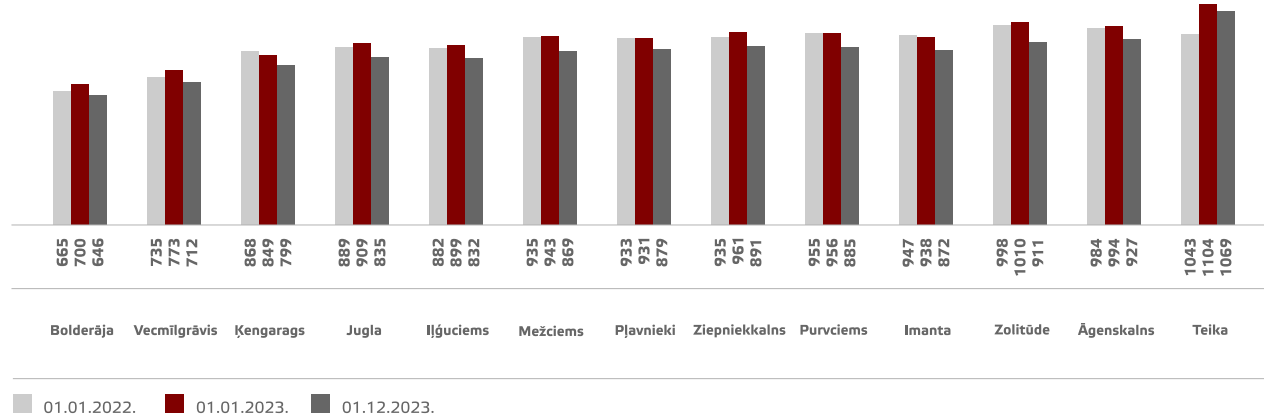
Sērijveida dzīvokļu kvadrātmetra vidējās cenas izmaiņas Rīgas mikrorajonos, %

Mikrorajons	Vidējā cena par 1 m ² 01.12.2023.	Vidējā cena par 1 m ² 01.11.2023.	Izmaiņas, %
Jugla	835	838	-0,4
Ļaunnieki	879	873	0,5
Purvciems	885	886	-0,1
Mežciems	869	870	-0,1
Teika	1069	1069	0,0
Vecmīlgrāvis	712	713	-0,2
Ķengarags	799	800	-0,1
Bolderāja	646	653	-1,1
Ziepniekkalns	891	890	0,1
Imanta	872	880	-0,9
Zolitūde	911	907	0,5
Āgenskalns	927	927	0,0
Iļģuciems	832	830	0,2

Avots: ARCO REAL ESTATE

Salīdzinot ar 2023. gada sākumu, novembrī sērijveida dzīvokļu cenas bija zemākas par 7 %. Savukārt salīdzinot ar 2022. gada sākumu, cenas bija zemākas par 6 %.

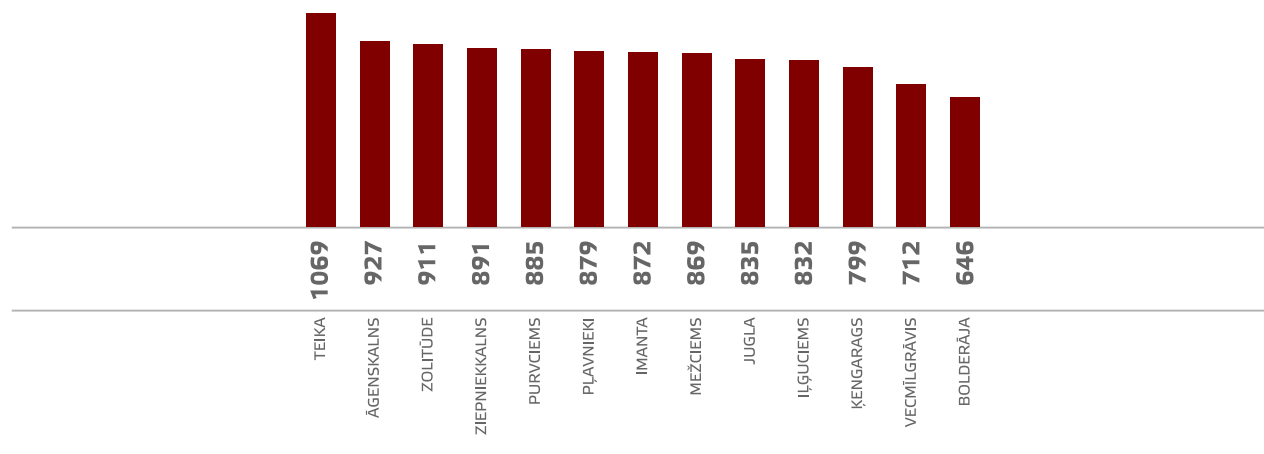
Sērijveida dzīvokļu vidējās cenas Rīgas mikrorajonos, EUR/m²



Avots: ARCO REAL ESTATE

Sērijveida dzīvokļu augstākās cenas novembrī saglabājās Teikā, kur viena kvadrātmetra vidējā cena mēneša laikā saglabājās 1 069 EUR/m² pozīcijā. Viena kvadrātmetra zemākā vidējā cena novembrī bija Bolderājā – 646 EUR/m², kas novembrī samazinājās.

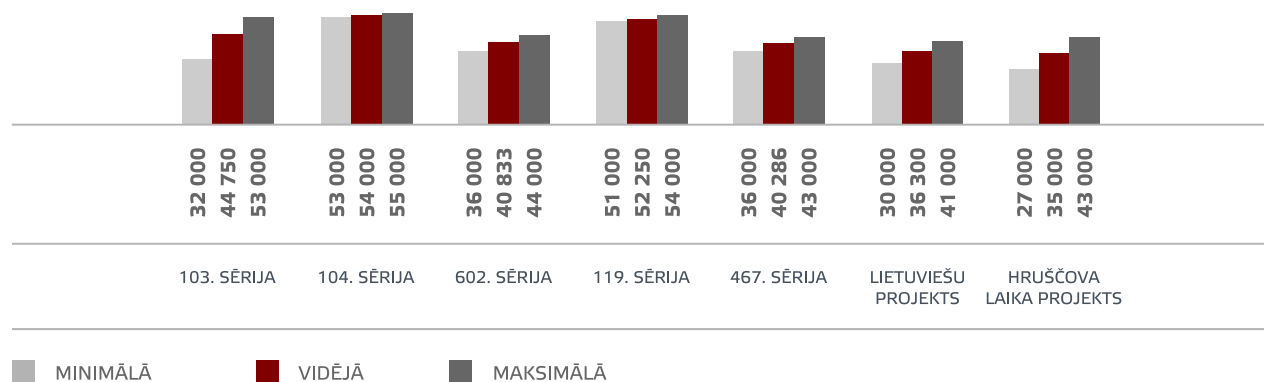
Sērijveida dzīvokļu vidējās cenas Rīgas mikrorajonos 2023. gada 1. decembrī, EUR/m²



Avots: ARCO REAL ESTATE

Novembrī visdārgākie 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 vislētākās bija lietuviešu projekta mājas, kur divstābu dzīvokļu cenu amplitūda bija no 30 000 līdz 41 000 eiro, un Hruščova laika mājas, kurās cenas divstābu dzīvokļiem bija robežās no 27 000 līdz 43 000 eiro atkarībā no mikrorajona.

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

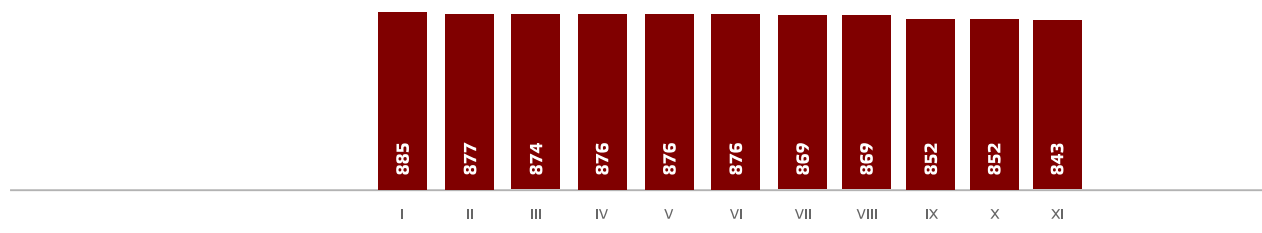


Avots: ARCO REAL ESTATE

Dzīvokļu tirgus Rīgas apkārtnē

Ogre Novembrī sērijveida dzīvokļu cenas Ogrē samazinājās par 1 %, dzīvokļu vidējai cenai noslīdot līdz 843 EUR/m². Kopš 2023. gada sākuma dzīvokļu cenas Ogrē ir par 5 % zemākas.

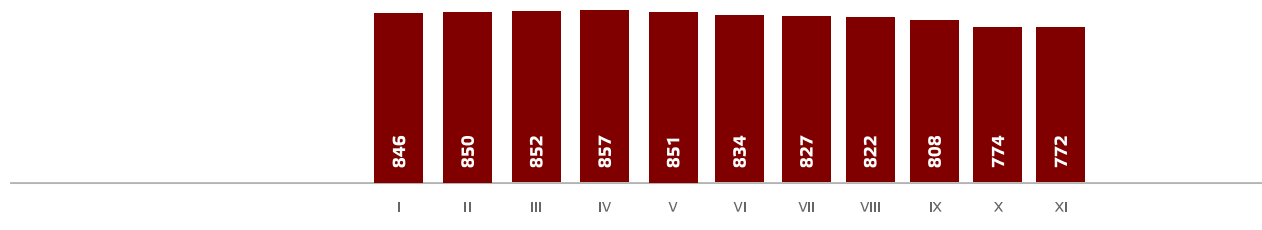
Sērijveida dzīvokļu vidējās cenas dinamika Ogrē, EUR/m²



Avots: ARCO REAL ESTATE

Kauguri, Jūrmala Kauguros novembrī sērijveida dzīvokļu cenas nedaudz samazinājās – par 0,3 %. Dzīvokļu viena kvadrātmetra vidējā cena noslīdēja līdz 772 EUR/m². Kopš 2023. gada sākuma dzīvokļu cenas Kauguros kopumā samazinājās par 9 %.

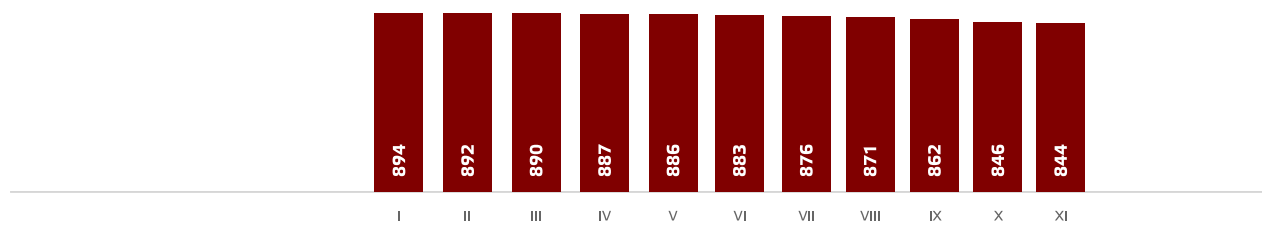
Sērijveida dzīvokļu vidējās cenas dinamika Jūrmalā, Kauguros, EUR/m²



Avots: ARCO REAL ESTATE

Salaspils Novembrī dzīvokļu cenas Salaspilī samazinājās par 0,2 %, vidējai cenai sarūkot līdz 844 EUR/m². Novembrī sērijveida dzīvokļu cenas Salaspilī bija par 6 % zemākas nekā 2023. gada sākumā.

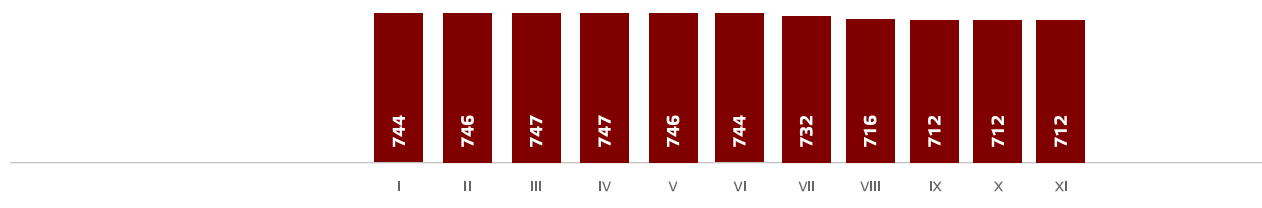
Salaspils sērijveida dzīvokļu vidējās cenas dinamika, EUR/m²



Avots: ARCO REAL ESTATE

Jelgava Jelgavā dzīvokļu cenas novembrī nemainījās - sērijveida dzīvokļu vidējā cena saglabājās 712 EUR/m² pozīcijā. Kopš 2023. gada sākuma Jelgavā sērijveida dzīvokļu cenas ir par 3 % zemākas.

Jelgavas sērijveida dzīvokļu vidējās cenas dinamika, EUR/m²



Avots: ARCO REAL ESTATE