

TIRGUS PĀRSKATS

Sērijveida dzīvokļi OKTOBRIS

Pārskata autori:

Māris Laukalējs
ARCO REAL ESTATE valdes loceklis
un vērtēšanas nodaļas vadītājs

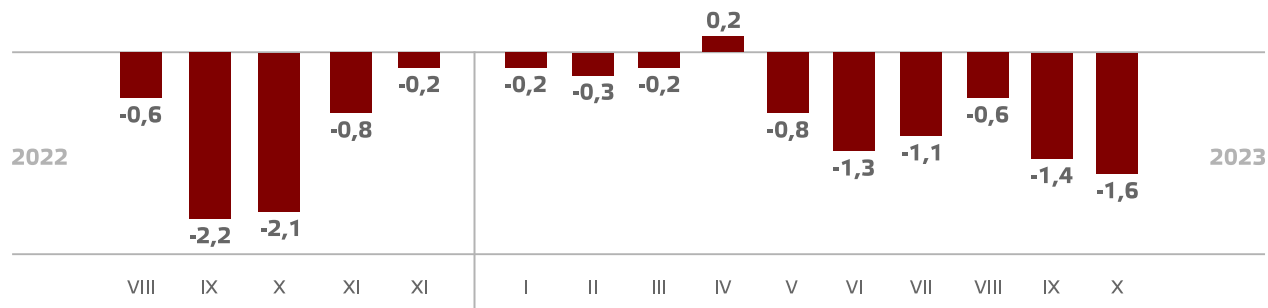
Jānis Dziedulis
ARCO REAL ESTATE nekustamo
īpašumu vērtēšanas speciālists

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. novembris

2023. gada oktobrī Rīgas mikrorajonos sērijveida dzīvokļu cenās konstatētas izmaiņas – mēneša laikā sērijveida dzīvokļu vidējā cena samazinājās par 1,6 %, cenai noslīdot līdz 852 EUR/m². 2023. gadā dzīvokļu cenas kopumā saruka jau par 7 %.

Sērijveida dzīvokļu cenu izmaiņas, %

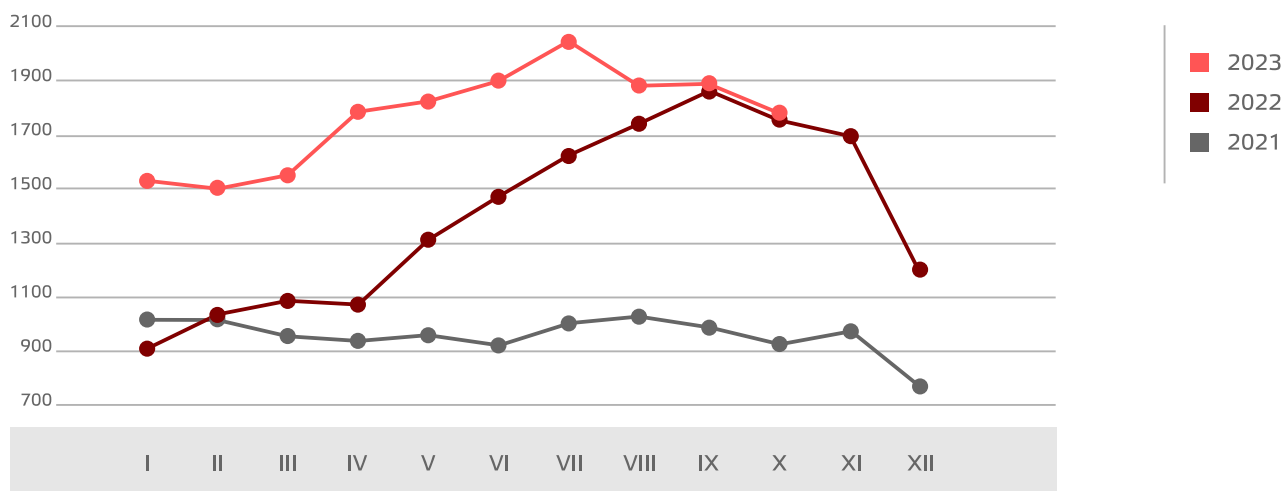


Avots: ARCO REAL ESTATE

Oktobrī visos lielākajos mikrorajonos tika novērots izteikts cenu samazinājums, un atsevišķos mikrorajonos cenas samazinājās par 3 %. Oktobrī konstatēts arī lielākais dzīvokļu vidējais cenu kritums šogad.

Piedāvājumu skaits Rīgas lielākajos mikrorajonos šogad pirmajā pusē bija izteikti augstāks nekā pērn, tomēr rudens mēnešos tas noslīdēja tajā pašā līmenī, kur pagājušā gadā. Oktobrī dzīvokļu piedāvājums noslīdēja zem 1800 atzīmes. Rīgas lielākajos mikrorajonos piedāvājuma līmenis bija tikai par 1 % augstāks nekā pirms gada.

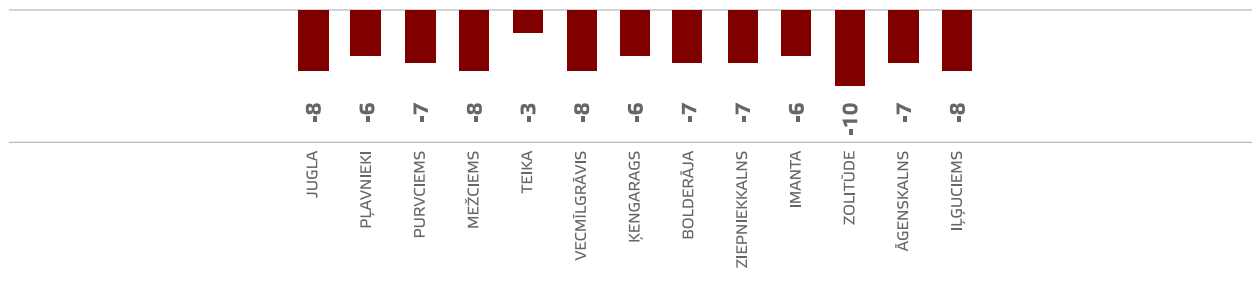
Rīgas lielāko mikrorajonu dzīvokļu piedāvājuma dinamika



Avots: ARCO REAL ESTATE

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

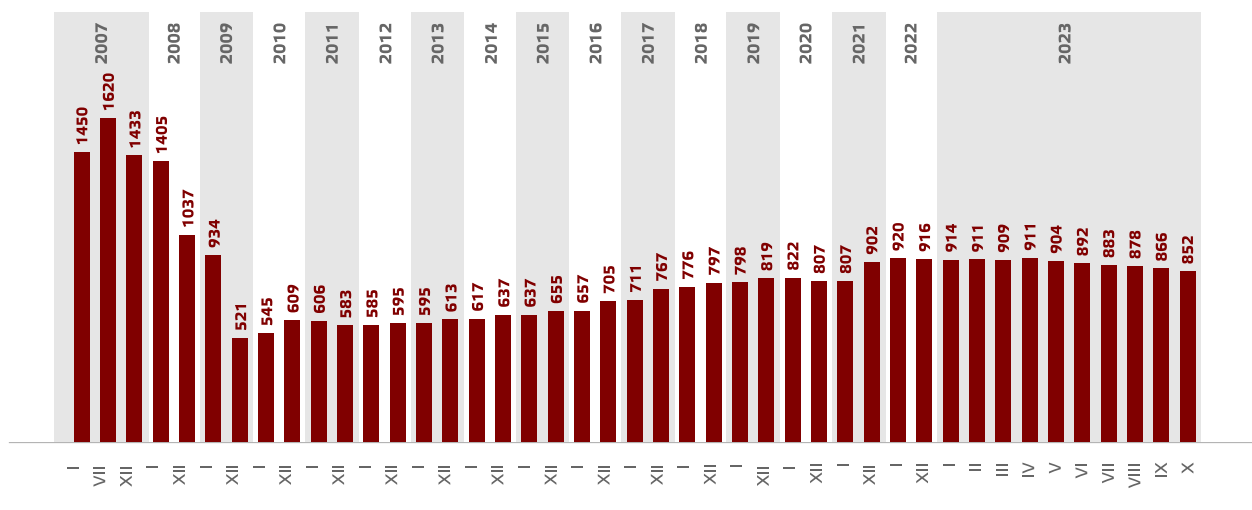
Cenu izmaiņas Rīgas lielākajos mikrorajonos kopš 2023. gada 1. janvāra, %



Avots: ARCO REAL ESTATE

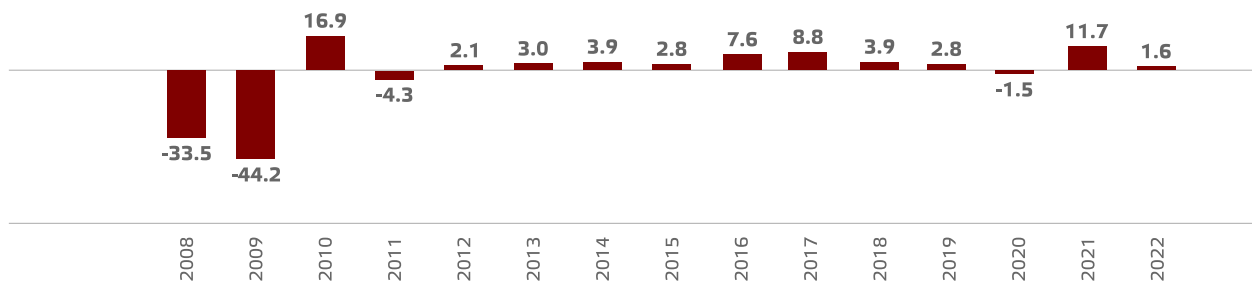
Oktoobrī sērijveida dzīvokļu vidējā cena noslīdēja līdz 852 EUR/m². Cenas bija vidēji par 47 % zemākas nekā 2007. gada 1. jūlijā, kad neremontēta sērijveida dzīvokļa vidējā cena sasniedza visu laiku augstāko atzīmi – 1 620 EUR/m².

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



Avots: ARCO REAL ESTATE

Rīgas mikrorajonu sērijveida dzīvokļu cenu izmaiņas, %



Avots: ARCO REAL ESTATE

Oktoobrī dzīvokļu cenās tika konstatētas šādas izmaiņas: sērijveida dzīvokļu viena kvadrātmetra vidējā cena samazinājās vienistabas (-2 %), divistabu (-1 %), trīsstabu (-2 %) un četrstabu (-2 %) dzīvokļiem.

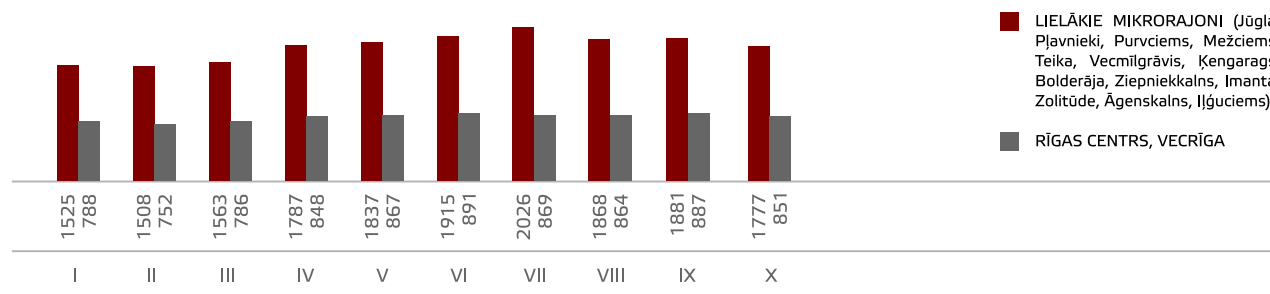
Sērijveida dzīvokļu vidējās cenas Rīgas mikrorajonos dalījumā pēc istabu skaita, EUR/m²

	2022										2023										
1 istaba	1024	1047	1059	1069	1069	1069	1062	1043	1017	1008	1003	1003	997	993	995	989	976	964	960	946	928
2 istabas	948	963	979	984	984	982	976	954	935	925	923	920	920	919	920	912	896	887	880	865	855
3 istabas	896	906	920	927	927	927	920	900	881	876	874	873	871	869	870	862	854	844	841	830	817
4 istabas	876	895	910	917	917	915	911	885	871	865	863	860	858	856	857	850	841	835	830	822	807
	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.	01.11.

Avots: ARCO REAL ESTATE

Salīdzinot ar iepriekšējo mēnesi, oktobrī dzīvokļu piedāvājums Rīgā samazinājās par 5 %. Piedāvājumu skaits ARCO REAL ESTATE analizētajos Rīgas lielākajos mikrorajonos samazinājās par 6 %. Salīdzinot ar 2022. gada oktobri, 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.

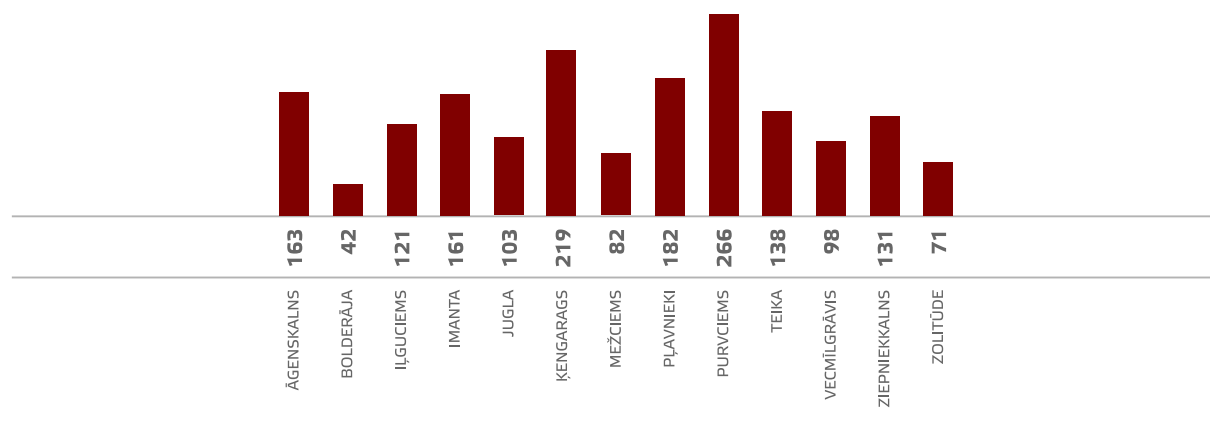
Dzīvokļu piedāvājuma dinamika Rīgā 2023. gadā



Avots: ARCO REAL ESTATE

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

Dzīvokļu piedāvājumu skaits Rīgā 2023. gada oktobra beigās

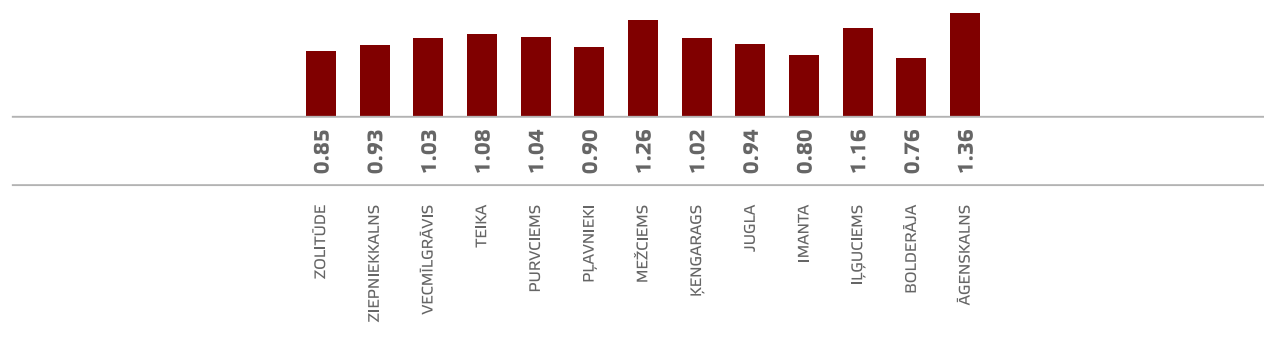


Avots: ARCO REAL ESTATE

Pagājušajā mēnesī Rīgas lielākajos mikrorajonos dzīvokļu piedāvājumu skaits lielākoties samazinājās. Visvairāk piedāvājumu skaits samazinājās Vecmīlgrāvī (-16 %), turpretī dzīvokļu piedāvājums visvairāk palielinājās Ilģuciemā (+8 %).

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

Dzīvokļu piedāvājums proporcionāli Rīgas mikrorajonu lielumam 2023. gada oktobrī



Avots: ARCO REAL ESTATE

Oktobrī Rīgas mikrorajonos sērijveida dzīvokļu cenās notika izmaiņas. Visos Rīgas lielākajos mikrorajonos tika novērotas negatīvas cenu svārstības. Būtiskākais cenu samazinājums novērots Zolitūdē un Āgenskalnā, kur cenas mēneša laikā samazinājās par 3 %. Oktobrī vismazākais cenu samazinājums novērots Rīgas dārgākajā mikrorajonā – Teikā. Tur sērijveida dzīvokļu cenas pēdējā mēneša laikā saruka par 0,7 %.

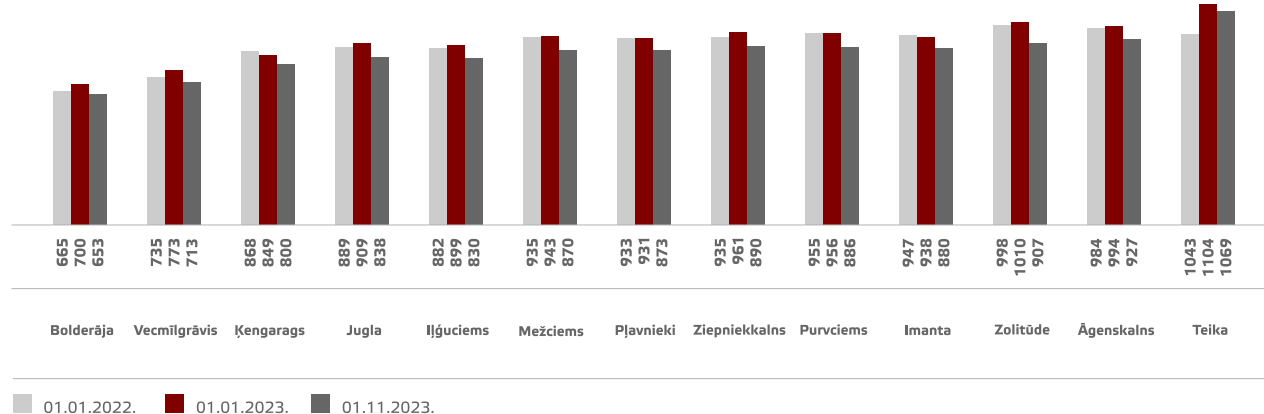
Sērijveida dzīvokļu kvadrātmetra vidējās cenas izmaiņas Rīgas mikrorajonos, %

Mikrorajons	Vidējā cena par 1 m ² 01.11.2023.	Vidējā cena par 1 m ² 01.10.2023.	Izmaiņas, %
Jugla	838	852	-1.7
Pļavnieki	873	880	-0.8
Purvciems	886	894	-0.9
Mežciems	870	882	-1.3
Teika	1069	1076	-0.7
Vecmīlgrāvis	713	724	-1.5
Ķengarags	800	809	-1.1
Bolderāja	653	665	-1.8
Ziepniekkalns	890	908	-1.9
Imanta	880	899	-2.2
Zolitūde	907	936	-3.1
Āgenskalns	927	955	-3.0
Iļģuciems	830	840	-1.2

Avots: ARCO REAL ESTATE

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

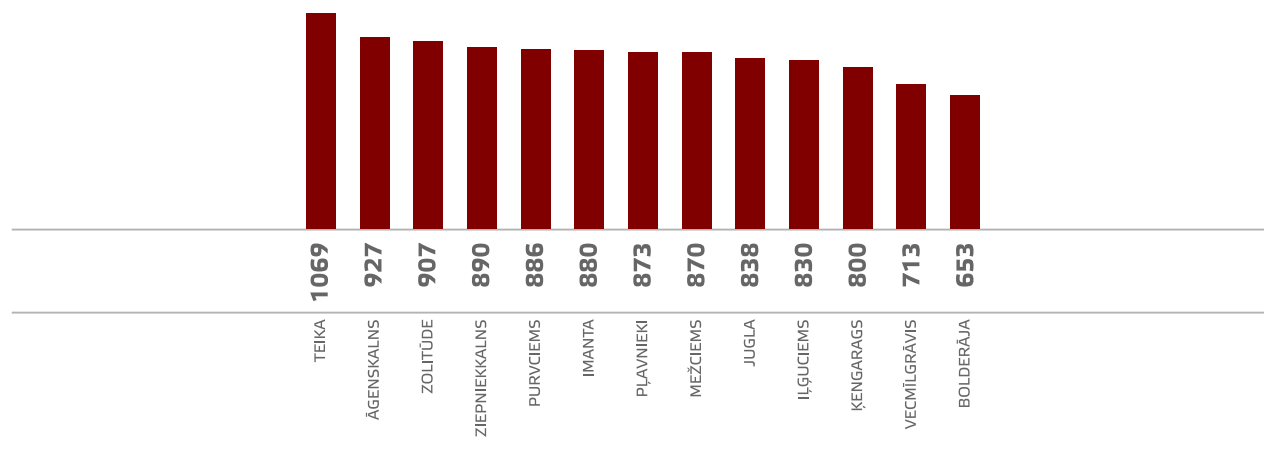
Sērijveida dzīvokļu vidējās cenas Rīgas mikrorajonos, EUR/m²



Avots: ARCO REAL ESTATE

Sērijveida dzīvokļu augstākās cenas oktobrī saglabājās Teikā, kur viena kvadrātmetra vidējā cena mēneša laikā samazinājās līdz 1 069 EUR/m². Viena kvadrātmetra viszemākā vidējā cena oktobrī bija Bolderājā – 653 EUR/m², kas oktobrī arī samazinājās.

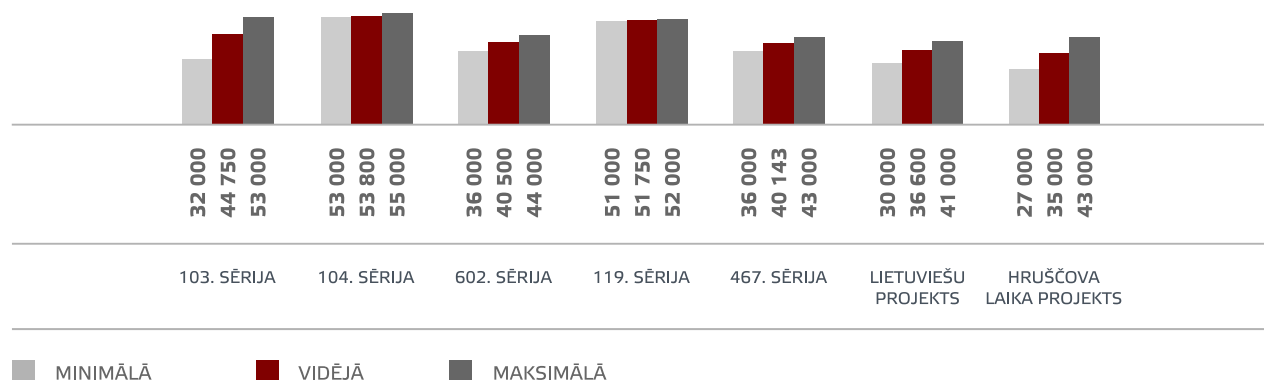
Sērijveida dzīvokļu vidējās cenas Rīgas mikrorajonos 2023. gada 1. novembrī, EUR/m²



Avots: ARCO REAL ESTATE

Oktobrī 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 oktobrī dalījumā pēc sērijām (divstābu dzīvokļiem), EUR

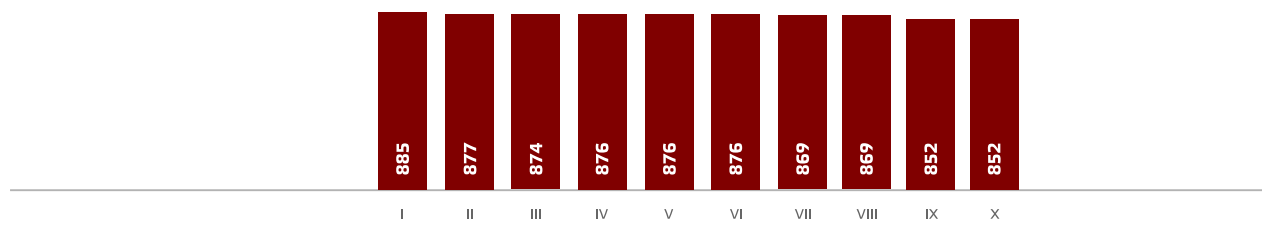


Avots: ARCO REAL ESTATE

Dzīvokļu tirgus Rīgas apkārtnē

Ogre Oktobrī sērijveida dzīvokļu cenas Ogrē nemainījās, vidējai cena saglabājoties 852 EUR/m² pozīcijā. Kopš 2023. gada sākuma dzīvokļu cenas Ogrē ir zemākas par 4 %.

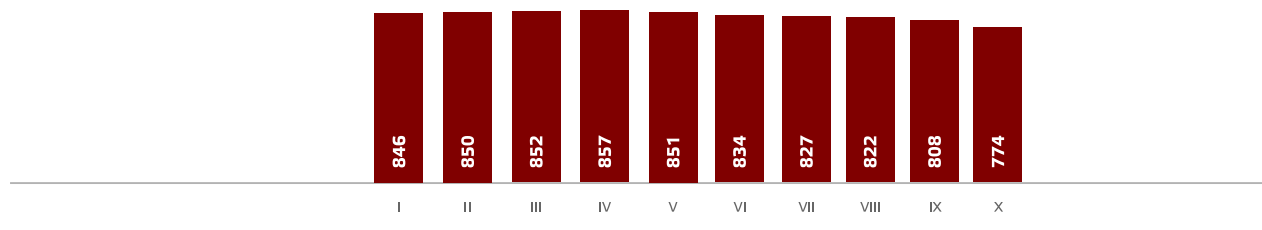
Sērijveida dzīvokļu vidējās cenas dinamika Ogrē, EUR/m²



Avots: ARCO REAL ESTATE

Kauguri, Jūrmala Kauguros oktobrī sērijveida dzīvokļu cenas nedaudz samazinājās – par 4 %. Dzīvokļu viena kvadrātmetra vidējā cena noslīdēja līdz 774 EUR/m². Kopš 2023. gada sākuma dzīvokļu cenas Kauguros kopumā samazinājās par 9 %.

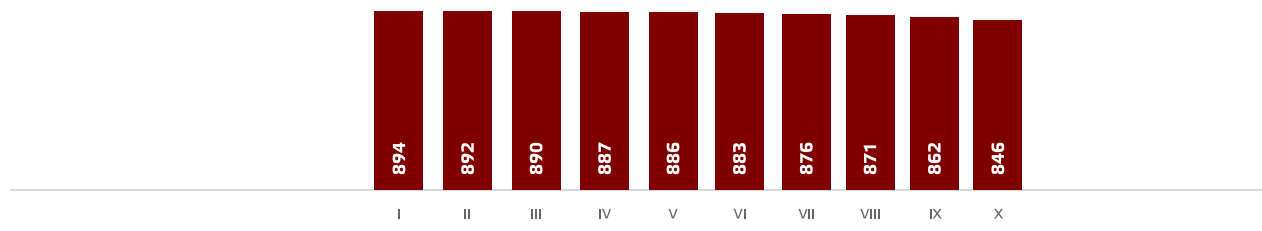
Sērijveida dzīvokļu vidējās cenas dinamika Jūrmalā, Kauguros, EUR/m²



Avots: ARCO REAL ESTATE

Salaspils Oktobrī dzīvokļu cenas Salaspilī samazinājās par 1,9 %, vidējai cenai sarūkot līdz 846 EUR/m². Oktobrī sērijveida dzīvokļu cenas Salaspilī bija par 6 % zemākas nekā 2023. gada sākumā.

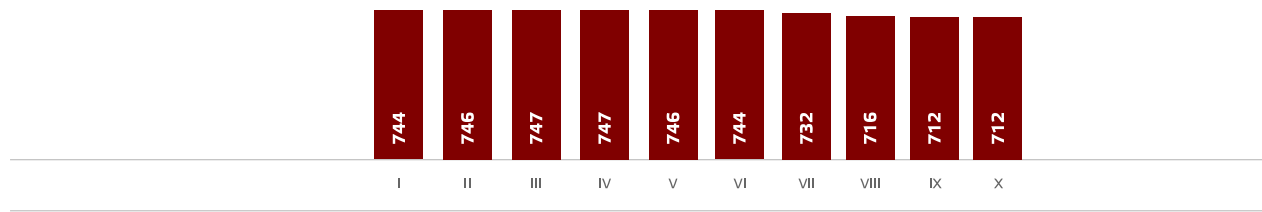
Salaspils sērijveida dzīvokļu vidējās cenas dinamika, EUR/m²



Avots: ARCO REAL ESTATE

Jelgava Jelgavā dzīvokļu cenas oktobrī nemainījs. Sērijveida dzīvokļu vidējā cena oktobrī saglabājās 712 EUR/m² pozīcijā. Kopš 2023. gada sākuma Jelgavā sērijveida dzīvokļu cenas ir zemākas par 3 %.

Jelgavas sērijveida dzīvokļu vidējās cenas dinamika, EUR/m²



Avots: ARCO REAL ESTATE