

TIRGUS PĀRSKATS

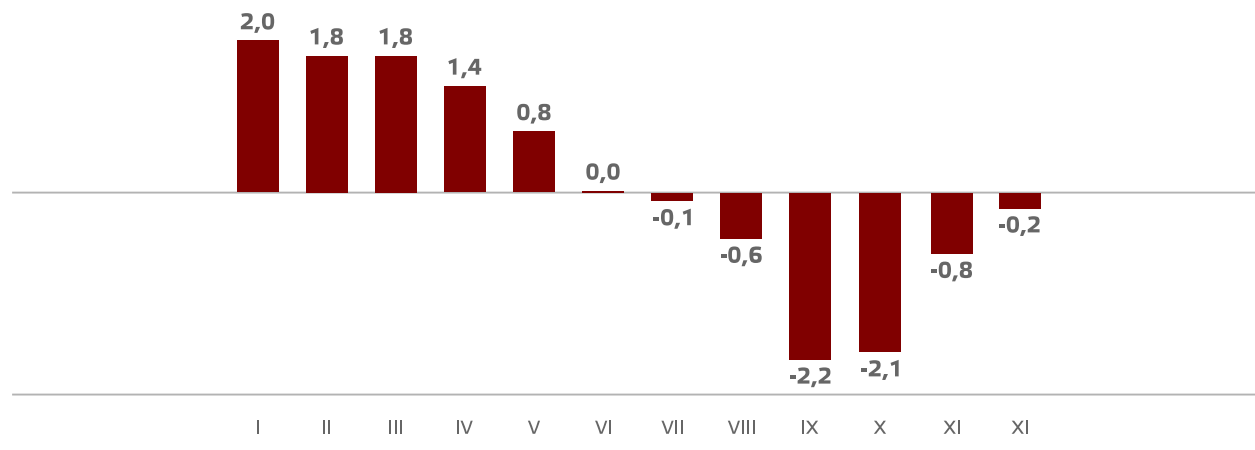
Sērijveida dzīvokļi DECEMBRIS

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. janvāris

2022. gada decembrī Rīgas mikrorajonos sērijveida dzīvokļu cenās konstatētas izmaiņas – mēneša laikā sērijveida dzīvokļu vidējā cena pazeminājās par 0,2 %. Sērijveida dzīvokļu vidējā cena noslīdēja līdz 916 EUR/m². Tomēr, salīdzinot ar 2022. gada sākumu, dzīvokļu cenas decembrī bija par 1,6 % augstākas.

Sērijveida dzīvokļu cenu izmaiņas kopš 2022. gada sākuma, %

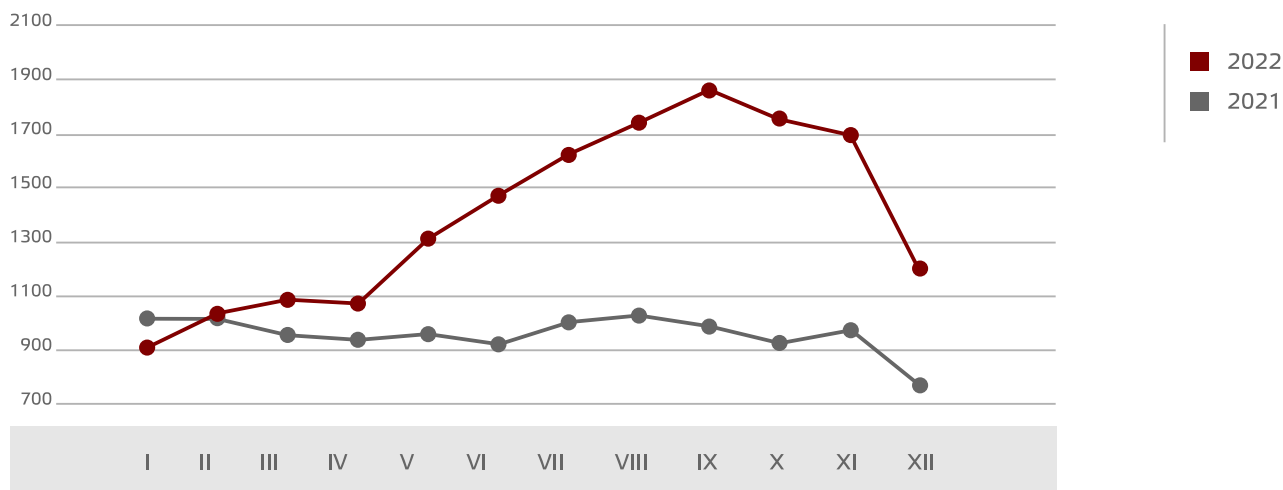


Avots: ARCO REAL ESTATE

Rīgas lielākajos mikrorajonos decembrī tika novērotas negatīvas cenu svārstības. Decembrī cenu kritums bija pavisam niecīgs. Daudzos Rīgas mikrorajonos decembrī netika konstatētas jebkādas izmaiņas dzīvokļu cenās. Arī Rīgas apkārtnē sērijveida dzīvokļu cenās konstatētas vien nelielas svārstības.

Līdz septembrim strauji pieauga piedāvājumu skaits Rīgas lielākajos mikrorajonos, tomēr gada pēdējā ceturksnī tam bija lejupslidoša tendence. Kā jau raksturīgi gada nogalēm, piedāvājuma skaits decembrī strauji samazinājās, un tas nokritās zem 1 300 atzīmes. Tomēr joprojām Rīgas lielākajos mikrorajonos piedāvājuma līmenis bija krietni augstāks nekā pirms gada (+56 %).

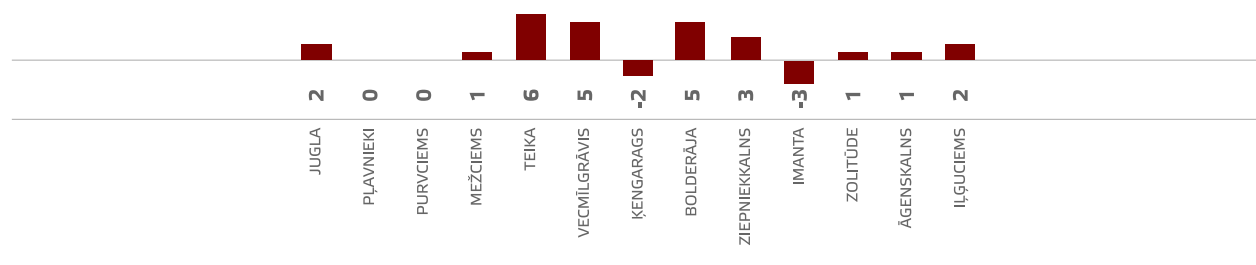
Rīgas lielāko mikrorajonu dzīvokļu piedāvājuma dinamika



Avots: ARCO REAL ESTATE

Lielākoties Rīgas lielākajos mikrorajonos cenas dzīvokļiem joprojām bija augstākas nekā 2022. gada sākumā. Lielākais cenu palielinājums kopš gada sākuma Rīgas mikrorajonos novērots Teikā (+6 %). Salīdzinot ar gada sākumu, atsevišķos mikrorajonos, piemēram, Ķengaragā un Imantā cenas pazeminājās.

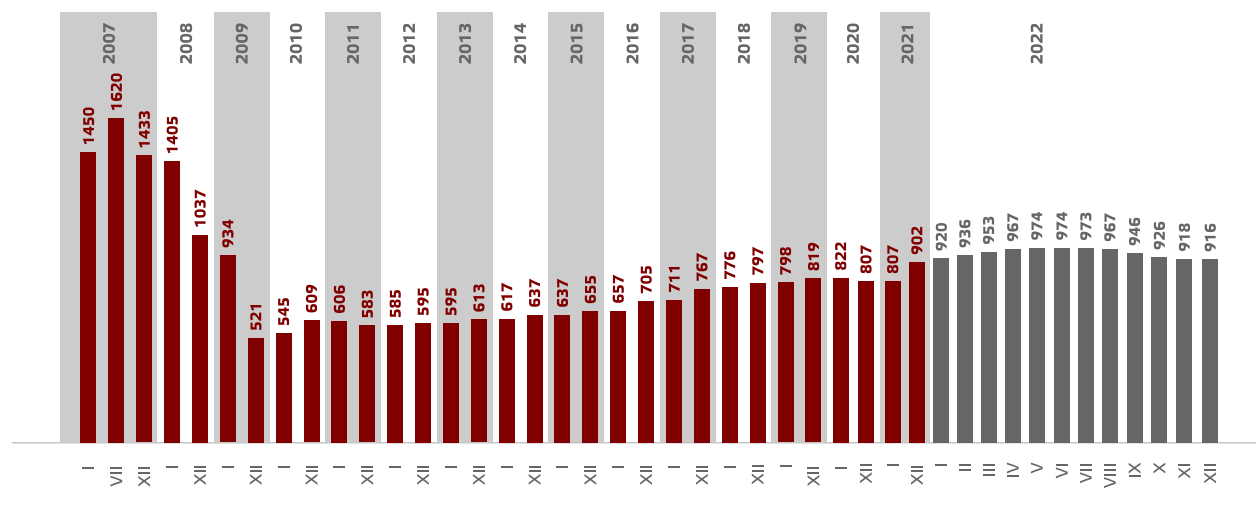
Cenu izmaiņas Rīgas lielākajos mikrorajonos kopš 2022. gada 1. janvāra, %



Avots: ARCO REAL ESTATE

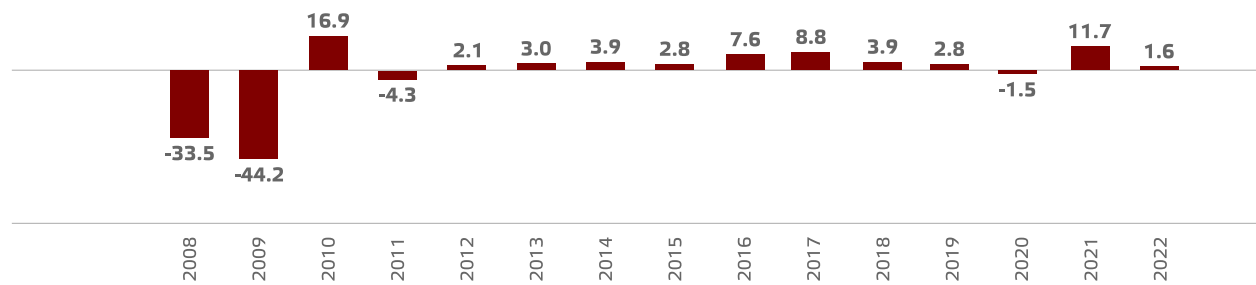
Decembrī sērijveida dzīvokļu vidējā cena noslīdēja līdz 916 EUR/m². Cenas bija vidēji par 43 % zemākas nekā 2007. gada 1. jūlijā, kad neremontēta sērijveida dzīvokļa vidējā cena sasniedza visu laiku augstāko atzīmi – 1 620 EUR/m².

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



Avots: ARCO REAL ESTATE

Rīgas mikrorajonu sērijveida dzīvokļu cenu izmaiņas, %



Avots: ARCO REAL ESTATE

Decembrī dzīvokļu cenās tika konstatētas izmaiņas. Sērijveida dzīvokļu viena kvadrātmetra vidējā cena samazinājās vienistabas (-0,5 %), divistabu (-0,2 %), trīsstabu (-0,2 %) un četrstabu (-0,2 %) dzīvokļiem.

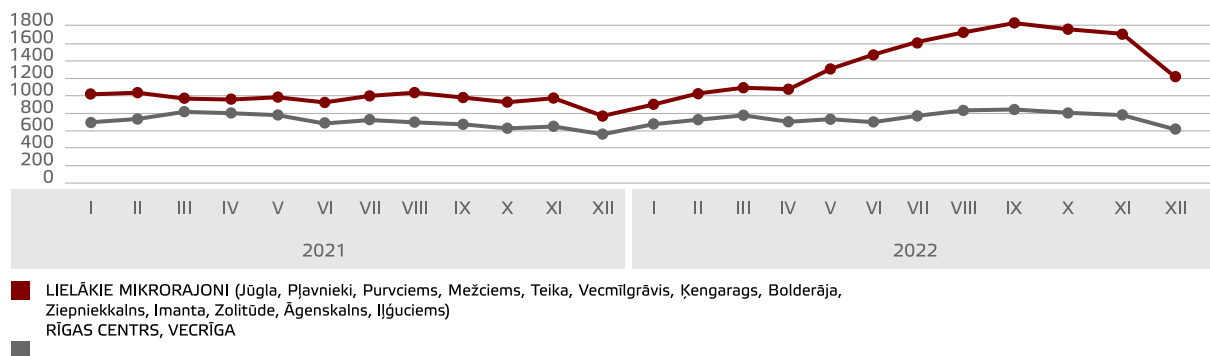
Sērijveida dzīvokļu vidējās cenas Rīgas mikrorajonos dalījumā pēc istabu skaita, EUR/m²

	2021												2022												2023
1 istaba	881	887	903	925	937	955	964	967	976	980	1004	1024	1047	1059	1069	1069	1069	1062	1043	1017	1008	1003			
2 istabas	827	830	850	864	873	889	899	903	909	913	935	948	963	979	984	984	982	976	954	935	925	923			
3 istabas	785	787	797	811	822	838	850	854	860	865	879	896	906	920	927	927	927	920	900	881	876	874			
4 istabas	775	777	787	803	812	826	833	834	839	848	861	876	895	910	917	917	915	911	885	871	865	863			
	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.	01.01.			

Avots: ARCO REAL ESTATE

Salīdzinot ar iepriekšējo mēnesi, decembrī dzīvokļu piedāvājums Rīgā samazinājās par 25 %. Piedāvājumu skaits ARCO REAL ESTATE analizētajos Rīgas lielākajos mikrorajonos samazinājās par 28 %. Salīdzinot ar 2021. gada decembri, dzīvokļu piedāvājums kopumā bija lielāks: kopējais dzīvokļu piedāvājumu skaits bija lielāks par 36 %, savukārt lielāko mikrorajonu dzīvokļu piedāvājums bija par 56 % augstāks nekā pirms gada.

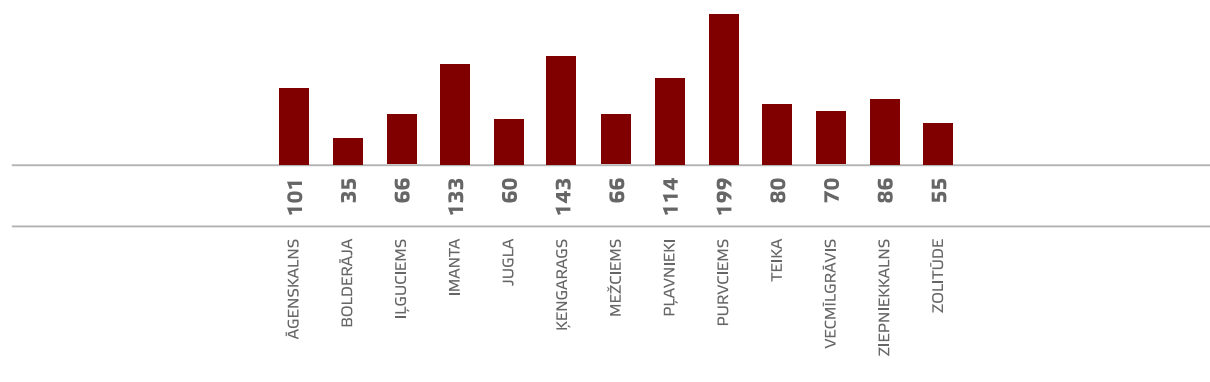
Dzīvokļu piedāvājuma dinamika Rīgā



Avots: ARCO REAL ESTATE

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

Dzīvokļu piedāvājumu skaits Rīgā 2022. gada decembra beigās

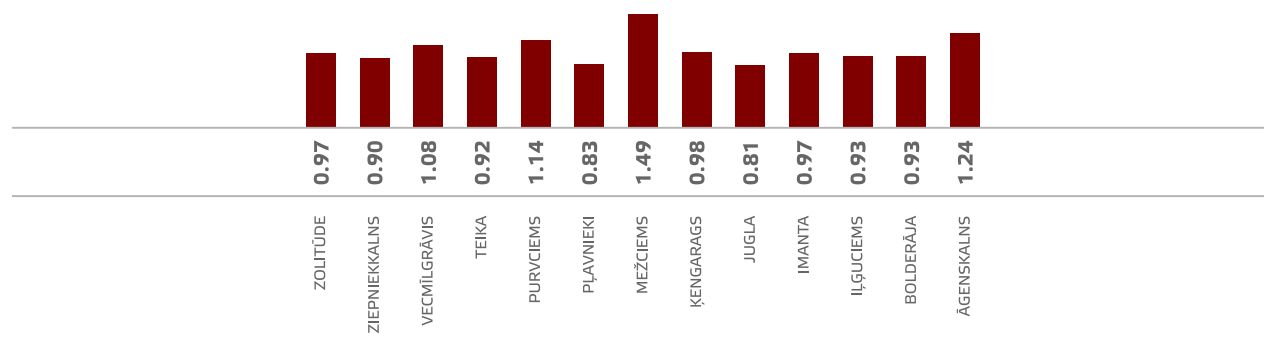


Avots: ARCO REAL ESTATE

Pagājušajā mēnesī visos Rīgas lielākajos mikrorajonos dzīvokļu piedāvājumu skaits samazinājās. Visvairāk piedāvājumu skaits samazinājās Juglā un Pļavniekos (- 39 %). Piedāvājumu skaits decembrī vismazāk izmainījās Teikā un Bolderājā (-15 %).

Decembrī, analizējot piedāvājuma skaitu proporcionāli mikrorajona lielumam, proti, pēc iedzīvotāju skaita, vislielākais piedāvājums konstatēts Mežciemā. Turpretī Juglā piedāvājumu skaits bija proporcionāli vismazākais.

Dzīvokļu piedāvājums proporcionāli Rīgas mikrorajonu lielumam 2022. gada decembrī



Avots: ARCO REAL ESTATE

Decembrī Rīgas mikrorajonos sērījveida dzīvokļu cenās notika izmaiņas. Gandrīz pusei Rīgas lielāko mikrorajonu tika novērotas negatīvas cenu svārstības. Būtiskākais cenu kritums konstatēts Āgenskalnā, kur cenas mēneša laikā samazinājās par 2 %. Vienā mikrorajonā – Iļģuciemā – decembrī dzīvokļa vidējā kvadrātmetra cena nedaudz pieauga (+0,1 %).

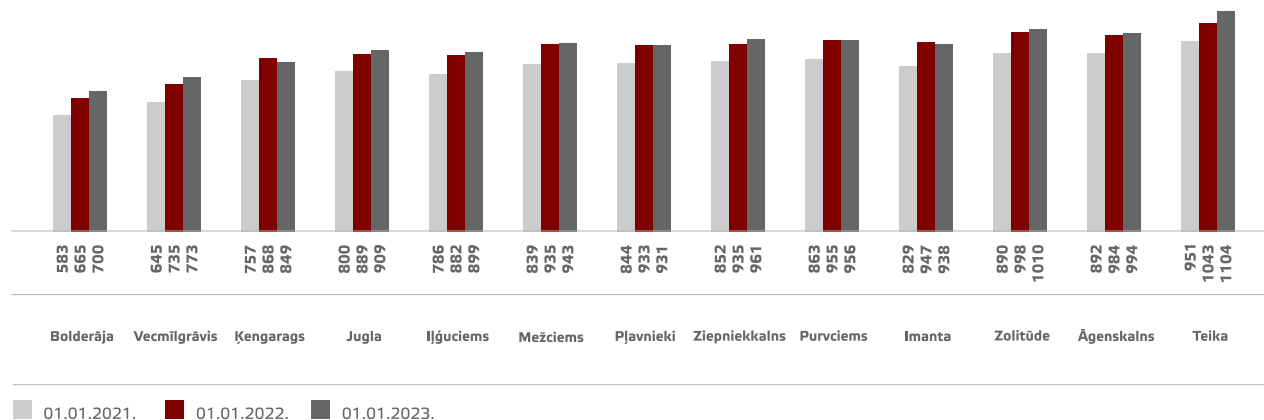
Sērījveida dzīvokļu vidējo kvadrātmetru cenu izmaiņas Rīgas mikrorajonos, %

Mikrorajons	Vidējā cena par 1 m ² 01.01.2023.	Vidējā cena par 1 m ² 01.12.2022.	Izmaiņas, %
Jugla	909	913	-0,4
Ļaunieki	931	931	0,0
Purvciems	956	957	-0,1
Mežciems	943	944	-0,1
Teika	1104	1104	0,0
Vecmīlgrāvis	773	773	0,0
Ķengarags	849	854	-0,5
Bolderāja	700	700	0,0
Ziepniekkalns	961	961	0,0
Imanta	938	947	-0,9
Zolitūde	1010	1010	0,0
Āgenskalns	994	1015	-2,1
Iļģuciems	899	898	0,1

Avots: ARCO REAL ESTATE

Salīdzinot ar 2021. gada sākumu, decembrī sērījveida dzīvokļu cenas bija augstākas par 14 %. Savukārt kopš 2022. gada sākuma cenas bija augstākas par 2 %.

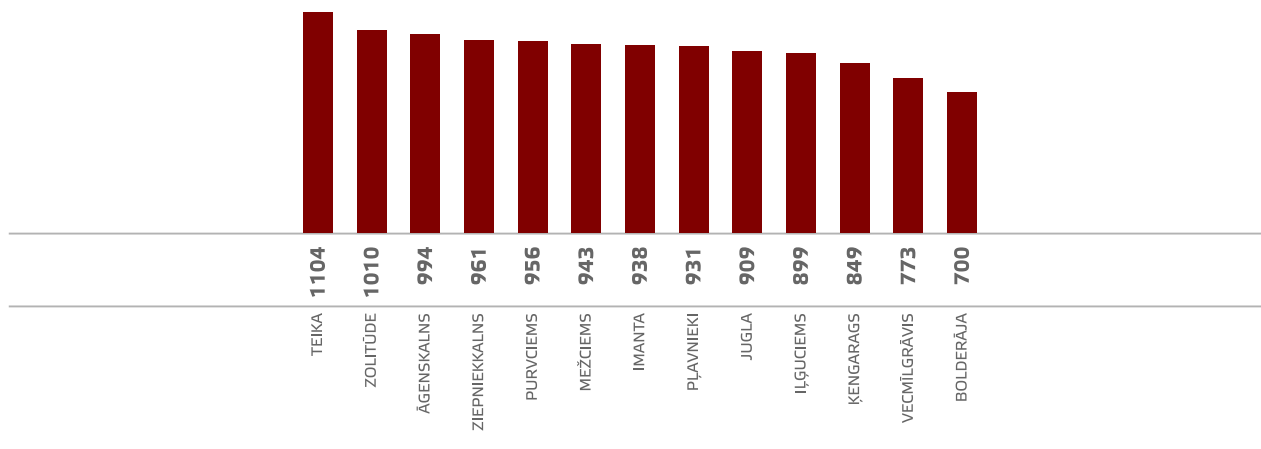
Sērījveida dzīvokļu vidējās cenas Rīgas mikrorajonos, EUR/m²



Avots: ARCO REAL ESTATE

Sērijveida dzīvokļu augstākās cenas decembrī saglabājās Teikā, kur viena kvadrātmetra vidējā cena mēneša laikā nemainījās - 1 104 EUR/m². Viena kvadrātmetra viszemākā vidējā cena decembrī bija Bolderājā (700 EUR/m²), kas decembrī arī nemainījās.

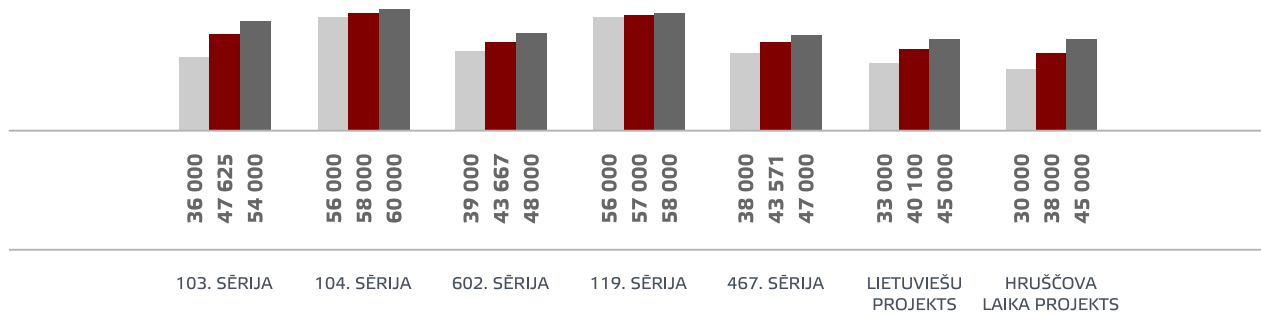
Sērijveida dzīvokļu vidējās cenas Rīgas mikrorajonos 2023. gada 1. janvārī, EUR/m²



Avots: ARCO REAL ESTATE

Decembrī visdārgākie dzīvokļi saglabājās 119. un 104. sērijas mājās, kurās cenas divstābu dzīvokļiem apmierinošā stāvoklī bija robežās no 56 000 līdz 60 000 eiro atkarībā no atrašanās vietas. Savukārt vislētākās bija lietuviešu projekta mājas, kur divstābu dzīvokļu cenu amplitūda bija no 33 000 līdz 45 000 eiro, un Hruščova laika mājas, kurās cenas divstābu dzīvokļiem bija robežās no 30 000 līdz 45 000 eiro atkarībā no mikrorajona.

Rīgas mikrorajonu dzīvokļu cenas 2022. gada decembrī dalījumā pēc sērijām (divstābu dzīvokļiem), EUR



■ MINIMĀLĀ ■ VIDĒJĀ ■ MAKSIMĀLĀ

Avots: ARCO REAL ESTATE

Dzīvokļu tirgus Rīgas apkārtnē

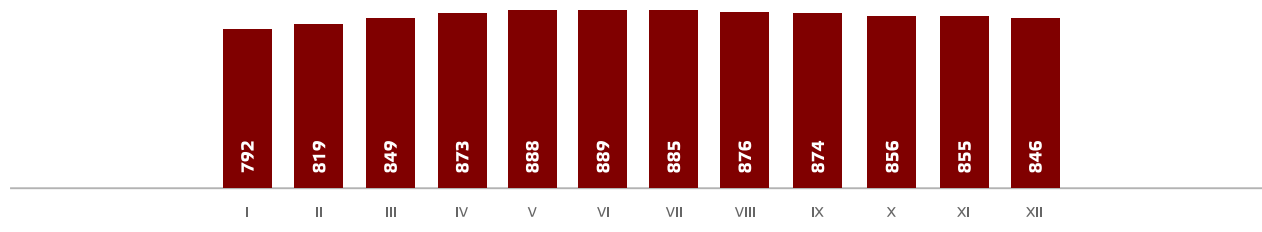
Ogre

Decembrī sērijveida dzīvokļu cenas Ogrē nedaudz palielinājās - par 0,2 %, dzīvokļu vidējai cenai pieaugot līdz 889 EUR/m². Kopumā 2022. gadā dzīvokļu cenas Ogrē palielinājās par 11 %.

Kauguri, Jūrmala

Kauguros decembrī sērijveida dzīvokļu cenas samazinājās par 1 %. Dzīvokļu viena kvadrātmetra vidējā cena noslīdēja līdz 846 EUR/m². 2022. gadā dzīvokļu cenas Kauguros kopumā palielinājās par 9 %.

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

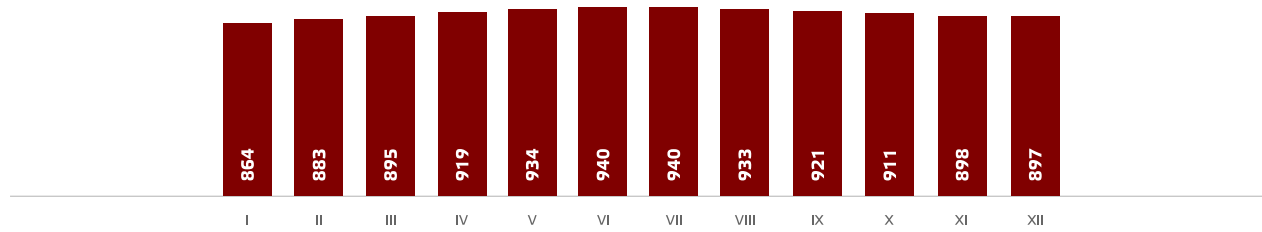


Avots: ARCO REAL ESTATE

Salaspils

Decembrī dzīvokļu cenas Salaspilī samazinājās par 0,2 %, vidējai cenai sarūkot līdz 897 EUR/m². Decembrī sērijveida dzīvokļu cenas Salaspilī bija par 6 % augstākas nekā gada sākumā.

Salaspils sērijveida dzīvokļu vidējās cenas dinamika, EUR/m²

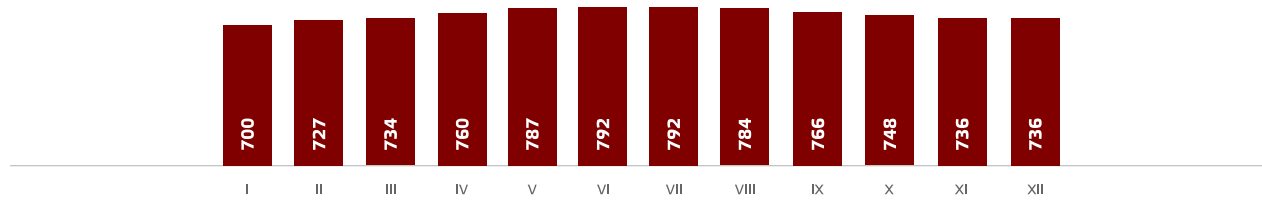


Avots: ARCO REAL ESTATE

Jelgava

Jelgavā dzīvokļu cenas decembrī nemainījās. Sērijveida dzīvokļu vidējā cena decembrī bija 736 EUR/m². 2022. gadā Jelgavā sērijveida dzīvokļu cenas palielinājās par 9 %.

Jelgavas sērijveida dzīvokļu vidējās cenas dinamika, EUR/m²



Avots: ARCO REAL ESTATE

Pārskata autori: Māris Laukalējs
ARCO REAL ESTATE valdes loceklis
un vērtēšanas nodaļas vadītājs

Jānis Dziedulis
ARCO REAL ESTATE nekustamo īpašumu
vērtēšanas speciālists