

TIRGUS PĀRSKATS

Sērijveida dzīvokļi DECEMBRIS

Pārskata autori:

Māris Laukalējs
ARCO REAL ESTATE valdes loceklis
un vērtēšanas nodaļas vadītājs

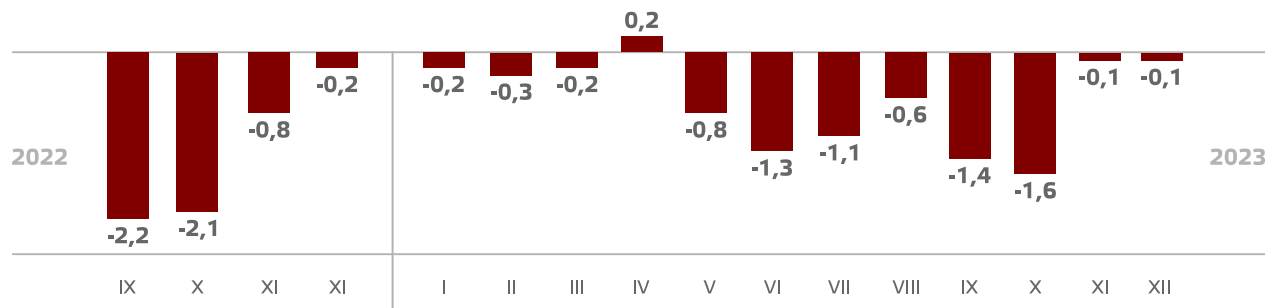
Jānis Dziedulis
ARCO REAL ESTATE nekustamo
īpašumu vērtēšanas speciālists

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 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, 2024. gada 1. janvāris

2023. gada decembrī Rīgas mikrorajonos sērijveida dzīvokļu cenās konstatētas izmaiņas – mēneša laikā sērijveida dzīvokļu vidējā cena samazinājās par 0,1 %. Sērijveida dzīvokļu vidējā cena noslīdēja līdz 850 EUR/m². 2023. gada laikā dzīvokļu cenas kopumā samazinājās par 7 %.

Sērijveida dzīvokļu cenu izmaiņas, %

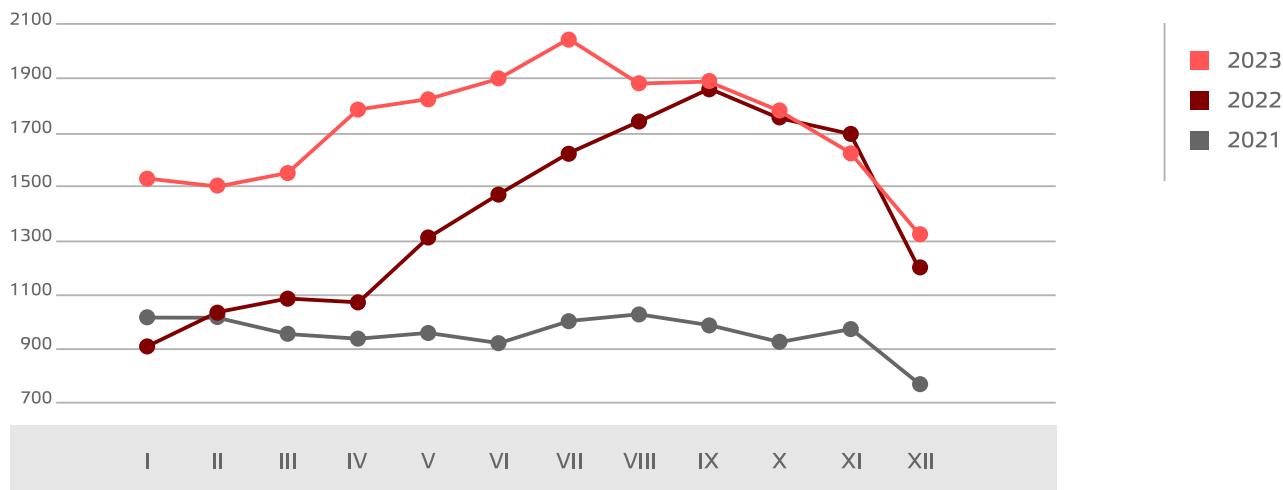


Avots: ARCO REAL ESTATE

Gada nogalē Rīgas lielākajos mikrorajonos bija novērojamas minimālas cenu svārstības – tas saistīts ar tirgus aktivitātes vispārējo samazināšanos. Pēdējos divos mēnešos vairākos mikrorajonos cenas nav mainījušās. 2023. gadā konstatēts lielākais sērijveida dzīvokļu cenu kritums kopš 2009. gada.

Piedāvājumu skaits Rīgas lielākajos mikrorajonos, kā tas ir raksturīgi gada nogalēs, strauji samazinājās. Piedāvājuma līmenis bija augstāks nekā pērn šajā periodā – decembrī tas bija nedaudz virs 1300 atzīmes. Rīgas lielākajos mikrorajonos piedāvājuma līmenis bija par 10 % augstāks nekā pirms gada.

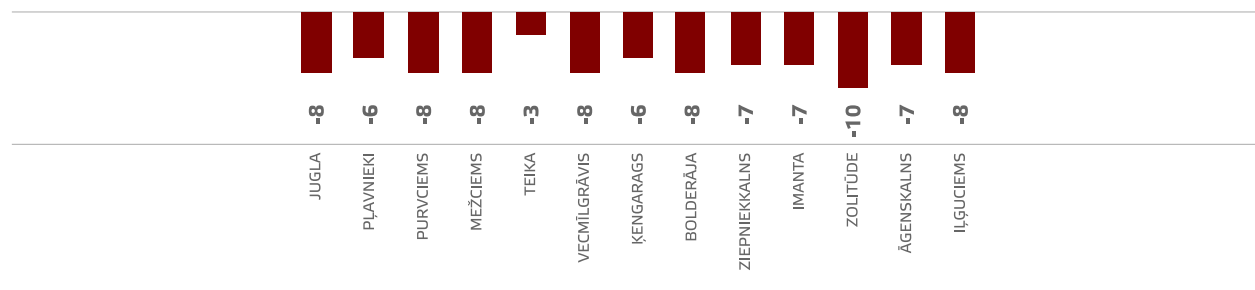
Rīgas lielāko mikrorajonu dzīvokļu piedāvājuma dinamika



Avots: ARCO REAL ESTATE

Dzīvokļu cenas visos Rīgas lielākajos mikrorajonos kopš 2023. gada sākuma samazinājās. Lielākais cenu samazinājums kopš gada sākuma Rīgas mikrorajonos novērots Zolitūdē (-10 %). Citos lielākajos Rīgas mikrorajonos cenas 2023. gada laikā pazeminājušās 3-8 % robežās.

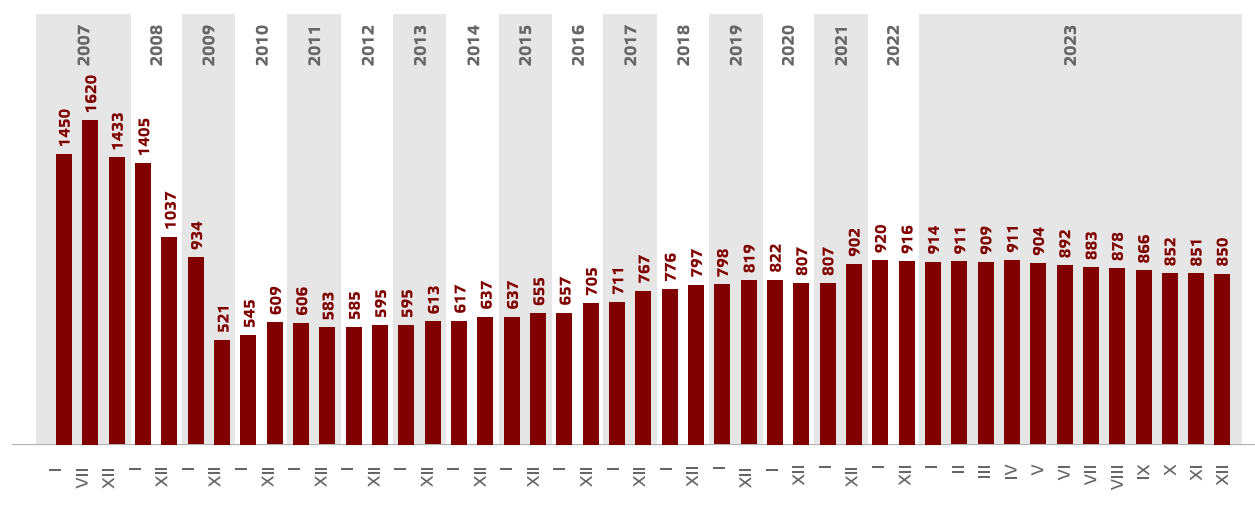
Cenu izmaiņas Rīgas lielākajos mikrorajonos kopš 2023. gada 1. janvāra, %



Avots: ARCO REAL ESTATE

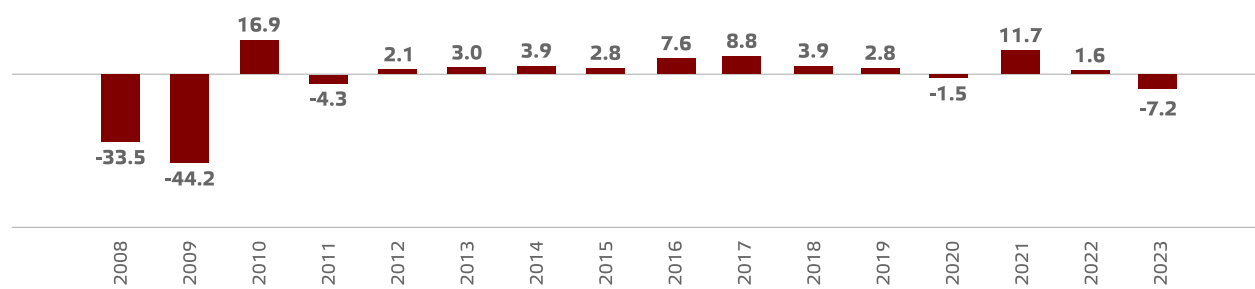
Decembrī sērijveida dzīvokļu vidējā cena noslīdēja līdz 850 EUR/m². Cenas bija par vidēji 48 % zemākas nekā 2007. gada 1. jūlijā, kad neremontēta sērijveida dzīvokļa vidējā cena sasniedza visu laiku augstāko atzīmi – 1 620 EUR/m².

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 (-0,1 %), trīsistabu (-0,4 %) un četrīstabu (-0,1 %). Divīstabu dzīvokļiem cenu izmaiņas decembrī netika konstatētas.

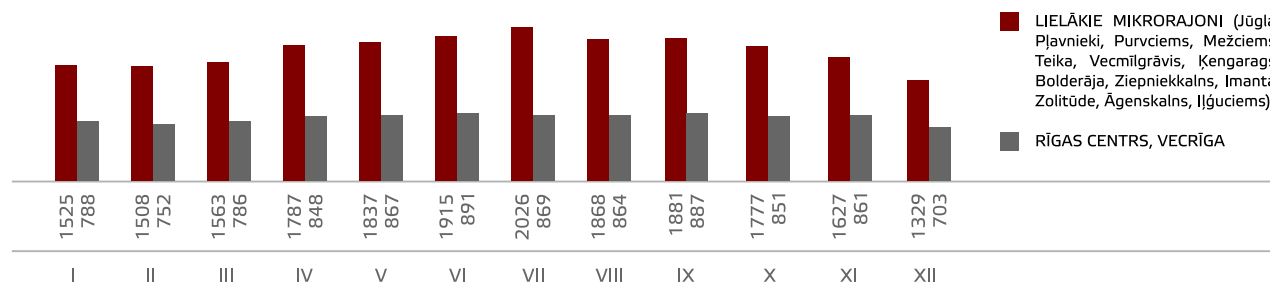
Sērijveida dzīvokļu vidējās cenas Rīgas mikrorajonos dalījumā pēc istabu skaita, EUR/m²

	2022								2023								2024				
1 istaba	1059	1069	1069	1069	1062	1043	1017	1008	1003	1003	997	993	995	989	976	964	960	946	928	925	924
2 istabas	979	984	984	982	976	954	935	925	923	920	920	919	920	912	896	887	880	865	855	856	856
3 istabas	920	927	927	927	920	900	881	876	874	873	871	869	870	862	854	844	841	830	817	816	813
4 istabas	910	917	917	915	911	885	871	865	863	860	858	856	857	850	841	835	830	822	807	807	806
	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 16 %. Piedāvājumu skaits ARCO REAL ESTATE analizētajos Rīgas lielākajos mikrorajonos samazinājās par 18 %. Salīdzinot ar 2022. gada decembri, dzīvokļu piedāvājums kopumā bija lielāks: kopējais dzīvokļu piedāvājumu skaits bija lielāks par 14 %, bet lielāko mikrorajonu dzīvokļu piedāvājums bija par 10 % lielāks nekā pirms gada.

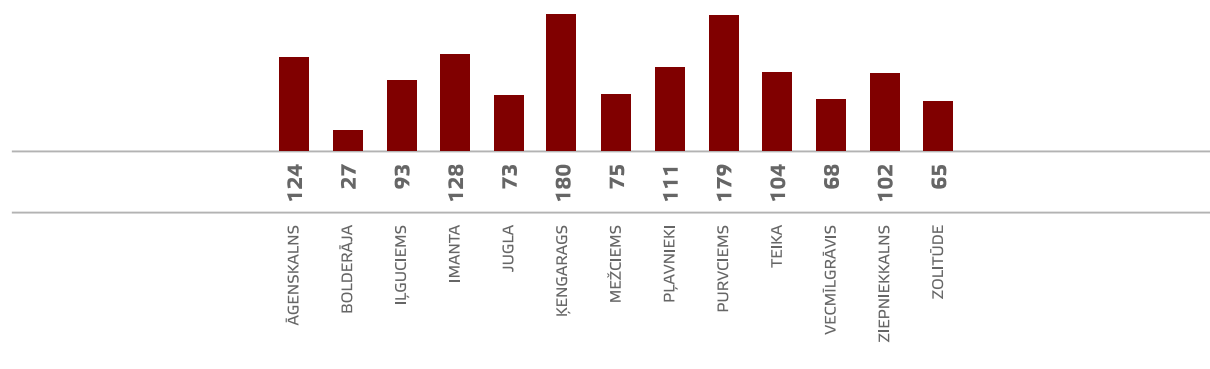
Dzīvokļu piedāvājuma dinamika Rīgā 2023. gadā



Avots: ARCO REAL ESTATE

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

Dzīvokļu piedāvājumu skaits Rīgā 2023. gada decembra beigās

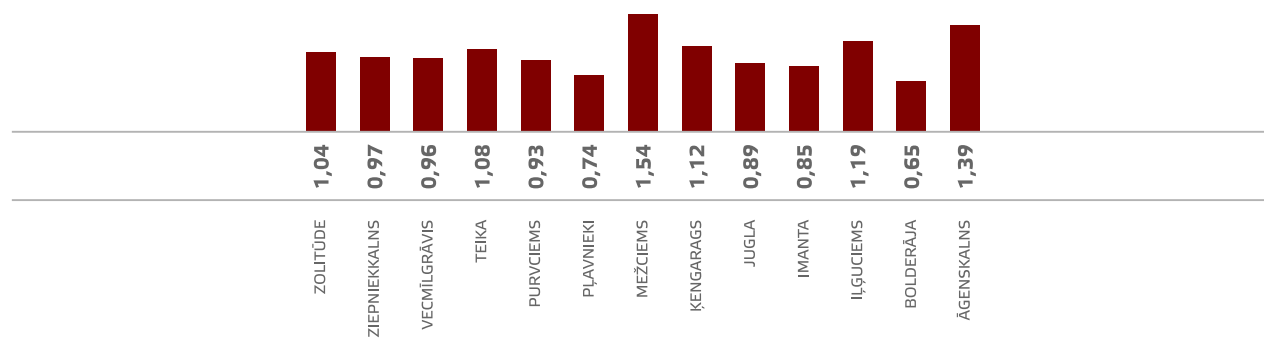


Avots: ARCO REAL ESTATE

Pagājušajā mēnesī gandrīz visos Rīgas lielākajos mikrorajonos dzīvokļu piedāvājumu skaits samazinājās. Visvairāk piedāvājumu skaits samazinājās Pļavniekos (-30 %). Vienīgi Mežciemā decembrī dzīvokļu piedāvājums saglabājās bez izmaiņām.

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

Dzīvokļu piedāvājums proporcionāli Rīgas mikrorajonu lielumam 2023. gada novembrī



Avots: ARCO REAL ESTATE

Decembrī Rīgas mikrorajonos sērijveida dzīvokļu cenās notika izmaiņas. Lielākoties Rīgas lielākajos mikrorajonos tika novērotas negatīvas cenu svārstības. Būtiskākais cenu samazinājums novērots Zolitūdē, kur cenas mēneša laikā samazinājās par 0,5 %. Decembrī nekādas izmaiņas netika novērotas Pārdaugavas mikrorajonos – Bolderājā, Ziepniekkalnā, Imantā, kā arī Teikā.

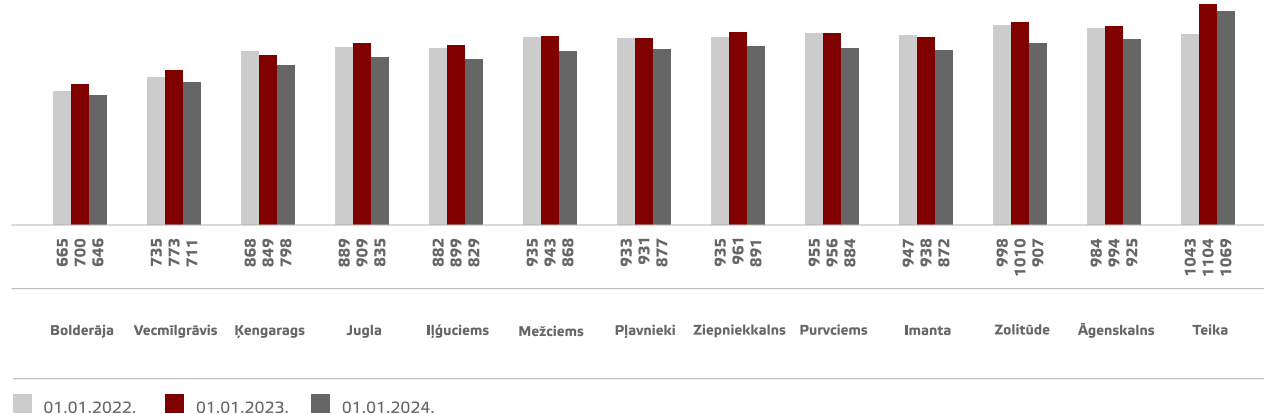
Sērijveida dzīvokļu kvadrātmetra vidējās cenas izmaiņas Rīgas mikrorajonos, %

Mikrorajons	Vidējā cena par 1 m ² 01.01.2024.	Vidējā cena par 1 m ² 01.12.2023.	Izmaiņas, %
Jugla	835	835	0,0
Ļaunieki	877	879	-0,3
Purvciems	884	885	-0,2
Mežciems	868	869	-0,1
Teika	1069	1069	0,0
Vecmīlgrāvis	711	712	-0,2
Ķengarags	798	799	-0,2
Bolderāja	646	646	0,0
Ziepniekkalns	891	891	0,0
Imanta	872	872	0,0
Zolitūde	907	911	-0,5
Āgenskalns	925	927	-0,2
Iļģuciems	829	832	-0,2

Avots: ARCO REAL ESTATE

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

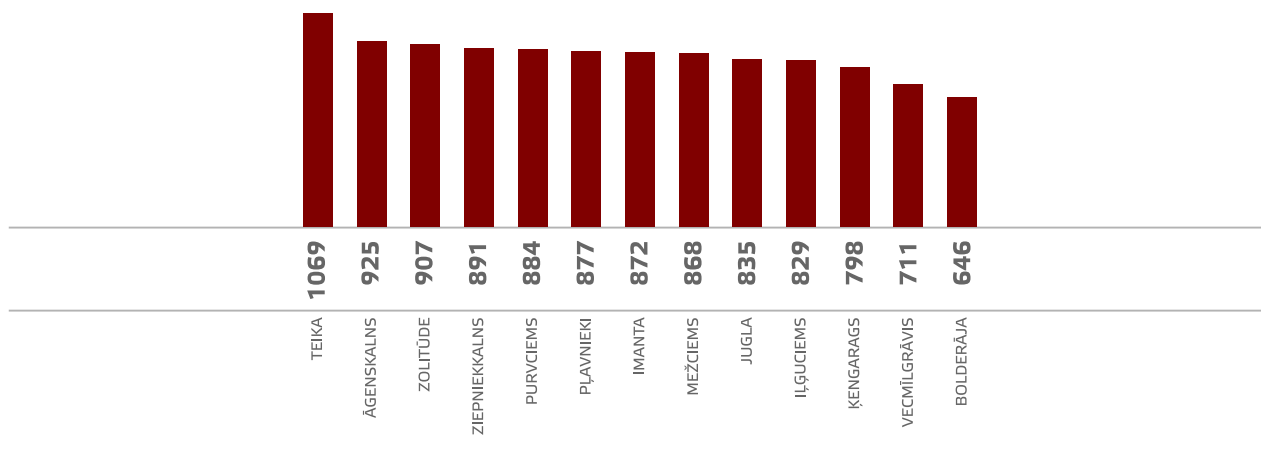
Sērijveida dzīvokļu vidējās cenas Rīgas mikrorajonos, EUR/m²



Avots: ARCO REAL ESTATE

Sērijveida dzīvokļu augstākās cenas decembrī saglabājās Teikā, kur viena kvadrātmetra vidējā cena mēneša laikā saglabājās 1 069 EUR/m². Viena kvadrātmetra viszemākā vidējā cena decembrī bija Bolderājā – 646 EUR/m², kas decembrī nav mainījiesies.

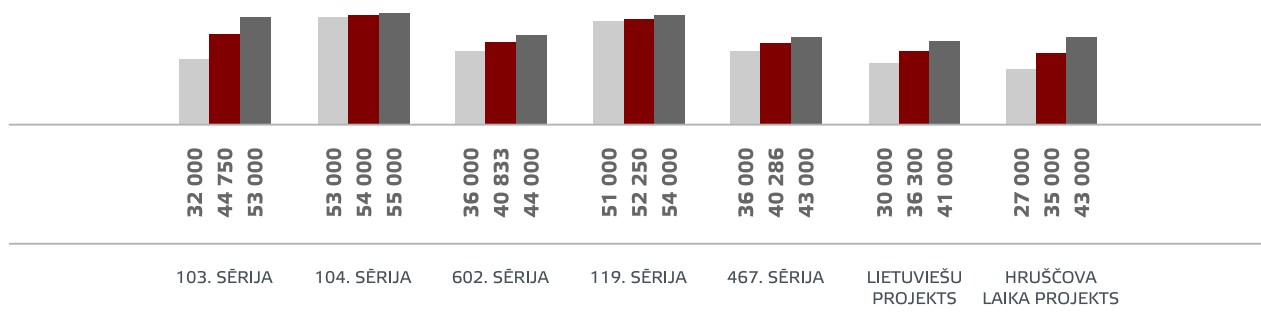
Sērijveida dzīvokļu vidējās cenas Rīgas mikrorajonos 2024. gada 1. janvārī, EUR/m²



Avots: ARCO REAL ESTATE

Decembrī visdārgākie dzīvokļi saglabājās 119. un 104. sērijas mājās, kurās cenas divstābu dzīvokļiem apmierinošā stāvoklī bija robežās no 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 decembrī dalījumā pēc sērijām (divstābu dzīvokļiem), EUR



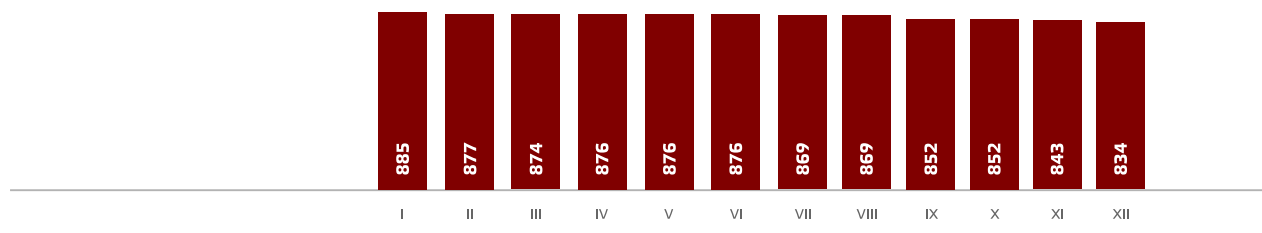
■ MINIMĀLĀ ■ VIDĒJĀ ■ MAKSIMĀLĀ

Avots: ARCO REAL ESTATE

Dzīvokļu tirgus Rīgas apkārtnē

Ogre Decembrī sērijveida dzīvokļu cenas Ogrē samazinājās par 1 %. Sērijveida dzīvokļu vidējā cena decembrī noslīdēja līdz 843 EUR/m² atzīmei. Kopš 2023. gada sākuma dzīvokļu cenas Ogrē ir zemākas par 6 %.

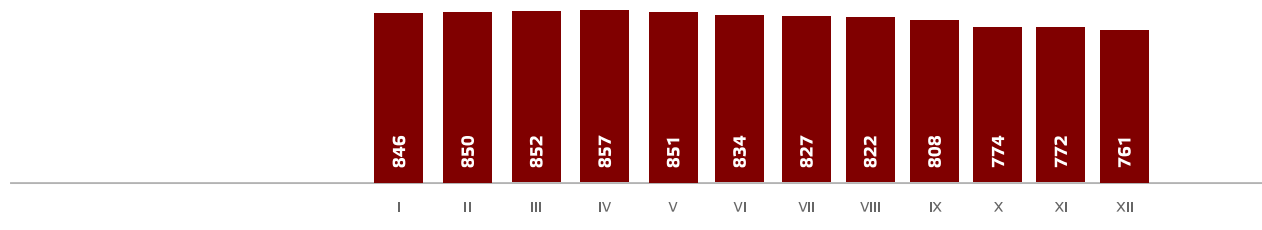
Sērijveida dzīvokļu vidējās cenas dinamika Ogrē, EUR/m²



Avots: ARCO REAL ESTATE

Kauguri, Jūrmala Kauguros decembrī sērijveida dzīvokļu cenas nedaudz samazinājās – par 1,3 %. Dzīvokļu viena kvadrātmetra vidējā cena noslīdēja līdz 761 EUR/m². Kopš 2023. gada sākuma dzīvokļu cenas Kauguros kopumā samazinājās par 10 %.

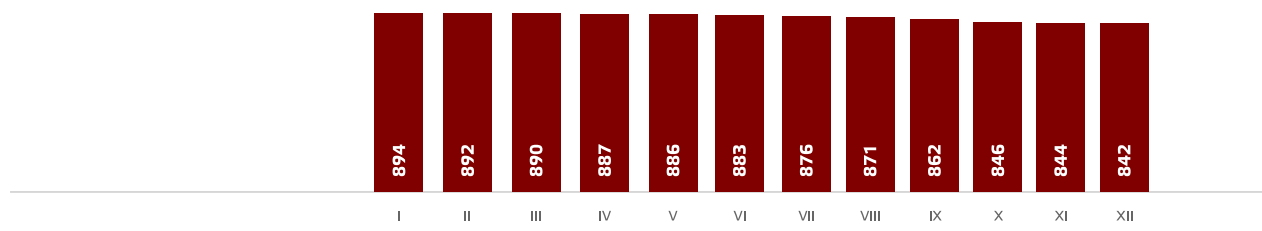
Sērijveida dzīvokļu vidējās cenas dinamika Jūrmalā, Kauguros, EUR/m²



Avots: ARCO REAL ESTATE

Salaspils Decembrī dzīvokļu cenas Salaspilī samazinājās par 0,2 %, vidējai cenai sarūkot līdz 842 EUR/m². Decembrī sērijveida dzīvokļu cenas Salaspilī bija par 6 % zemākas nekā 2023. gada sākumā.

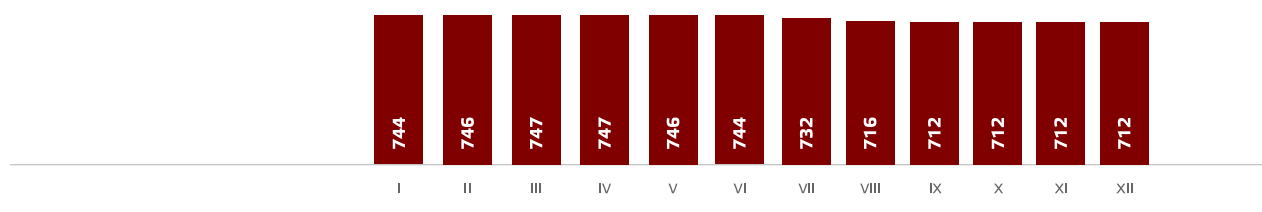
Salaspils sērijveida dzīvokļu vidējās cenas dinamika, EUR/m²



Avots: ARCO REAL ESTATE

Jelgava Jelgavā dzīvokļu cenas decembrī nemainījās. Sērijveida dzīvokļu vidējā cena decembrī 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

Vēlies uzzināt sava mājokļa tirgus vērtību?

Sazinies ar ARCO REAL ESTATE vērtēšanas nodaļu un saņem objektīvu vērtējumu!

 +371 6765 0089

 riga@arcoreal.lv

 www.arcoreal.lv/vertesana

Kādam nolūkam nepieciešams vērtējums?

- **Kredītiestādēm** (aizdevuma saņemšanai).
- **Valsts institūcijām** (mantojuma lietai, tiesvedībai utt.).
- **Izolēm** (piespiedu pārdošanas cenas noteikšanai).
- **Finanšu atskaitēm** (grāmatvedības vajadzībām).
- **Apdrošināšanai** (apdrošināšanas prēmijas aprēķināšanai).
- **Zināšanai** (pārdošanas cenas noteikšanai, cenas atbilstības pārbaudei).

ARCO REAL ESTATE sniedz nekustamo īpašumu vērtēšanas pakalpojumus **visā Latvijas teritorijā**. Uzņēmuma vērtējumus **akceptē visas lielākās Latvijas finanšu iestādes**, kuras vienlaikus ir arī lielākie sadarbības partneri. Starp pārējiem vērtējumu pasūtītājiem ir gan individuālo māju un dzīvokļu īpašnieki, gan lieli valsts nozīmes uzņēmumi un starptautiskas kompānijas, kā arī ārvalstu vēstniecības un valsts/pašvaldību iestādes. ARCO REAL ESTATE nekustamo īpašumu vērtējumu **kvalitātes garantija** ir uzņēmumu sertificēto vērtētāju profesionalitāte.