

TIRGUS PĀRSKATS

Sērijveida dzīvokļi | JŪLIJS

RĪGA
2018

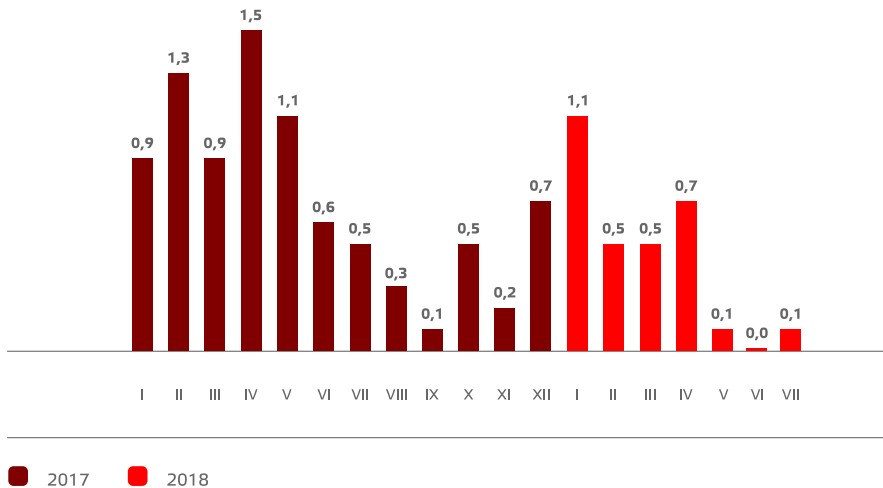


LATVIJAS
ĪPAŠUMU
VĒRTĒTĀJU
ASOCIĀCIJA

Sērijveida dzīvokļi, 2018. gada 1. augusts

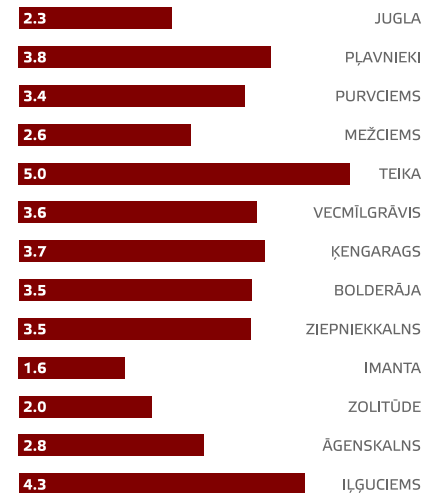
2018. gada jūlijā Rīgas mikrorajonos sērijveida dzīvokļu cenas nedaudz palielinājās (+ 0,1 %), sasniedzot 792 EUR/m². Kopš 2018. gada sākuma sērijveida dzīvokļu cenas kopumā pieauga par 3,2 %.

Sērijveida dzīvokļu cenu izmaiņas kopš 2017. gada sākuma, %



Avots: ARCO REAL ESTATE

Cenu izmaiņas Rīgas lielākajos mikrorajonos kopš 2018. gada 1. janvāra, %

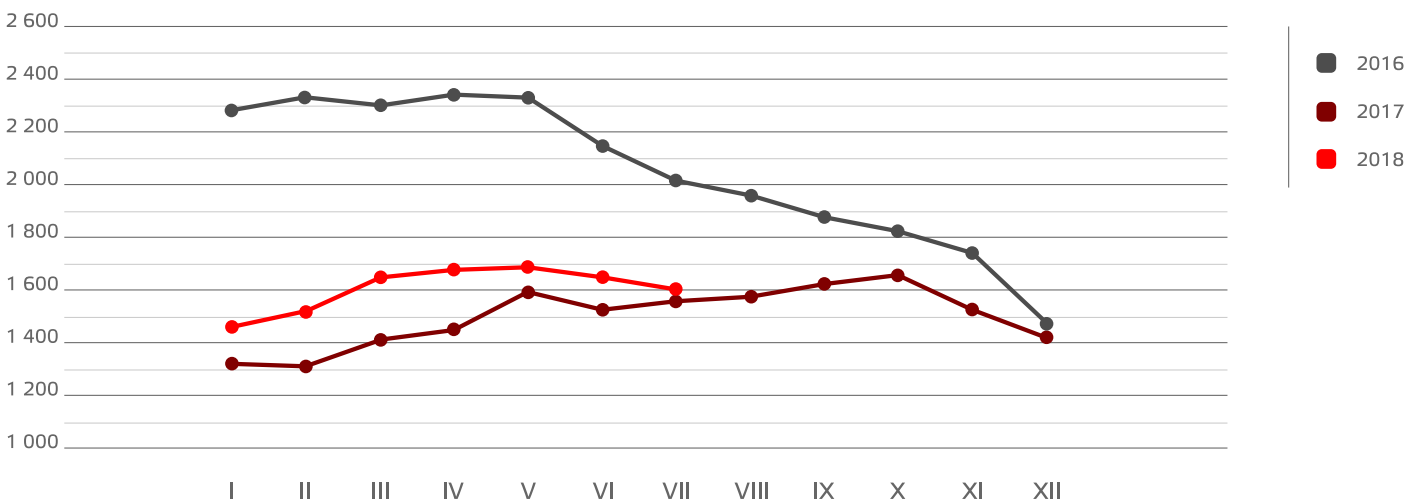


Avots: ARCO REAL ESTATE

2018. gada jūlijā cenu pieaugums bija neliels. Lielākajā daļā no mikrorajoniem cenu izmaiņas jau otro mēnesi pēc kārtas netika novērotas. Līdzīgi kā citus gadus vasaras mēnešos, tirgus aktivitāte samazinājās. Piemēram, Imantā tika novērots dzīvokļu vidējās cenas samazinājums 0,1 % apmērā, turpretī Pierīgā dzīvokļu cenu pieaugums turpinājās gan Ogrē, gan Salaspilī, kur cenas palielinājās attiecīgi par 0,8 % un 0,6 %.

Pirmajā pusgadā Rīgas lielākajos mikrorajonos piedāvājums bija stabili augstāks nekā pagājušā gada pirmajā pusē. Tomēr jūlijā piedāvājums pietuvojās 2017. gada rādītājiem.

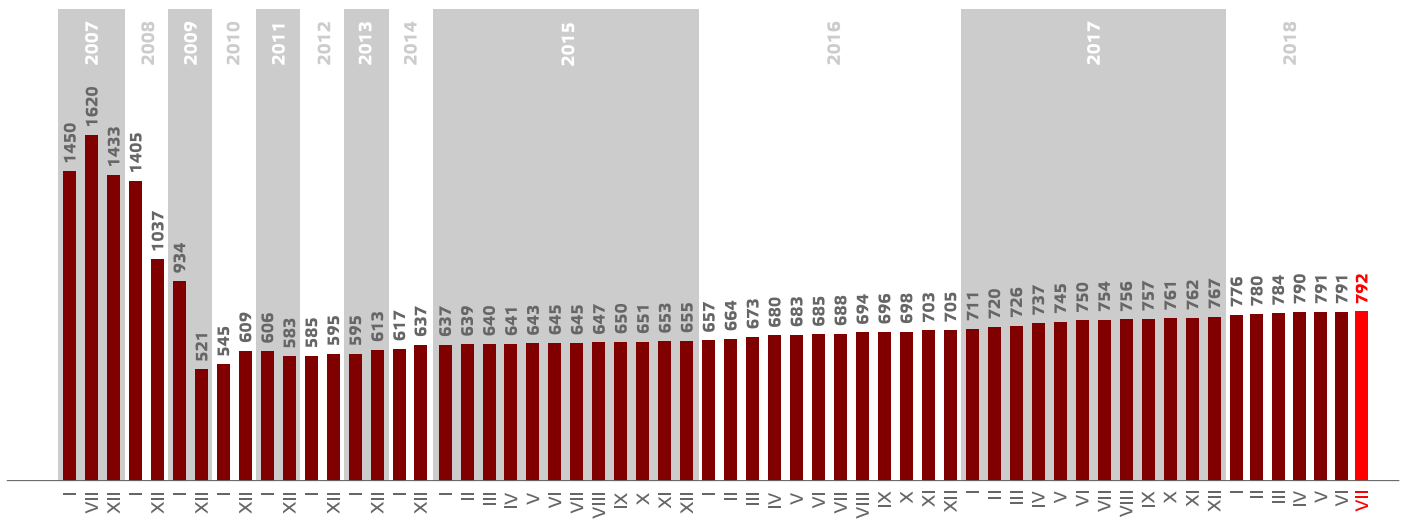
Rīgas lielāko mikrorajonu dzīvokļu piedāvājuma dinamika



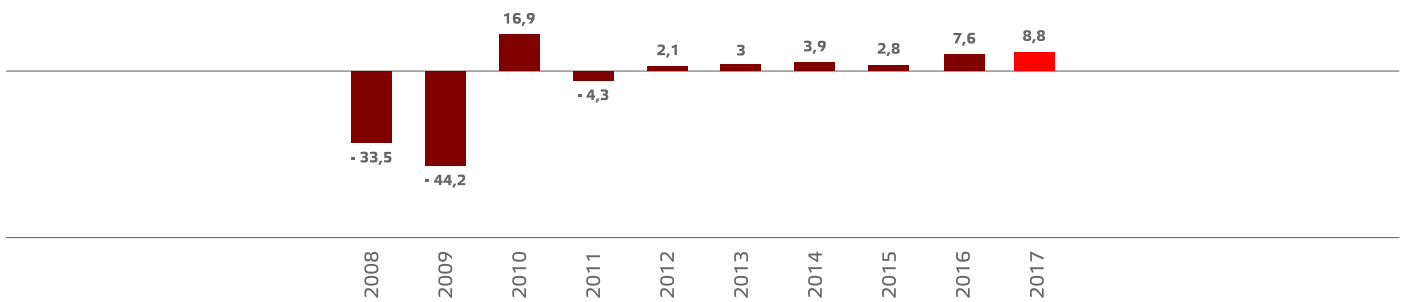
Avots: ARCO REAL ESTATE

Dzīvokļu viena kvadrātmetra vidējās cenas lielākais pieaugums Rīgas mikrorajonos kopš 2018. gada sākuma novērots Teikā (+ 5 %). Arī citos Rīgas lielākajos mikrorajonos cenas šogad palielinājās. Vislētāk dzīvokļu cenas kopš šī gada sākuma pieauga Imantā (+ 1,6 %).

2018. gada jūlijā sērijveida dzīvokļu vidējā cena palielinājās līdz 792 EUR/m². Cenas vidēji bija par 51,1 % 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 no 2008. līdz 2017. gadam, %


Avots: ARCO REAL ESTATE

2018. gada jūlijā, vērtējot pēc istabu skaita, divu un trīs istabu dzīvokļiem cenas saglabājās nemainīgas. Sērijveida dzīvokļu viena kvadrātmetra vidējā cena pieauga vienistabas (+ 0,1 %) un četrīstabu (+ 0,1 %) dzīvokļiem.

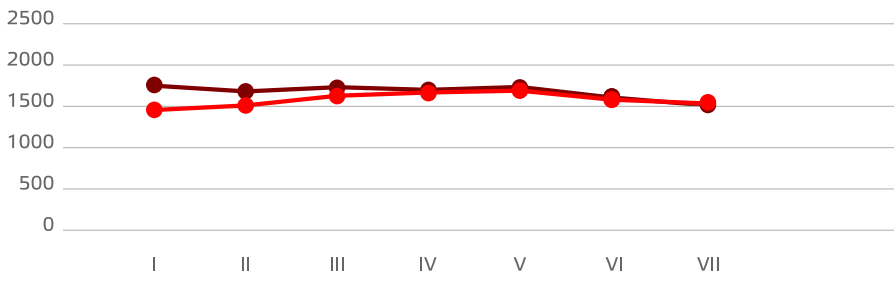
Sērijveida dzīvokļu vidējās cenas Rīgas mikrorajonos dalījumā pēc istabu skaita, EUR/m²

| Istabu skaits | 2016 | | | | | | | | | | | | 2017 | | | | | | | | | | | | 2018 | | | | | | | | | | | |
|---------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--|--|--|--|--|--|--|--|
| | 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. | 01.02. | 01.03. | 01.04. | 01.05. | 01.06. | 01.07. | 01.08. | | | | | | | | |
| 1 istaba | 752 | 754 | 755 | 757 | 765 | 768 | 771 | 775 | 779 | 784 | 795 | 799 | 811 | 819 | 821 | 829 | 830 | 831 | 836 | 837 | 840 | 853 | 855 | 858 | 864 | 865 | 865 | 866 | | | | | | | | |
| 2 istabas | 699 | 702 | 704 | 706 | 711 | 712 | 715 | 721 | 723 | 731 | 740 | 748 | 761 | 767 | 770 | 773 | 774 | 775 | 778 | 780 | 787 | 797 | 800 | 805 | 812 | 814 | 815 | 815 | | | | | | | | |
| 3 istabas | 647 | 651 | 653 | 656 | 661 | 662 | 666 | 667 | 668 | 674 | 683 | 689 | 701 | 710 | 715 | 717 | 719 | 720 | 723 | 725 | 730 | 736 | 741 | 745 | 748 | 749 | 750 | 750 | | | | | | | | |
| 4 istabas | 620 | 626 | 630 | 632 | 641 | 641 | 642 | 649 | 649 | 655 | 663 | 669 | 674 | 684 | 693 | 697 | 702 | 703 | 705 | 708 | 711 | 718 | 725 | 728 | 734 | 735 | 735 | 736 | | | | | | | | |

Avots: ARCO REAL ESTATE

2018. gada jūlijā dzīvokļu piedāvājums Rīgā kopumā, salīdzinot ar iepriekšējo mēnesi, samazinājās par 2 %. Savukārt piedāvājumu skaits ARCO REAL ESTATE analizētajos Rīgas lielākajos mikrorajonos samazinājās par 3 %. Salīdzinot ar 2017. gada jūliju, dzīvokļu piedāvājumu skaits bija mazāks: kopējais dzīvokļu piedāvājumu skaits bija mazāks par 4 %, turpretim lielāko mikrorajonu dzīvokļu piedāvājumu skaits bija lielāks par 3 %.

Dzīvokļu piedāvājuma dinamika Rīgā



■ LIELĀKAJOS MIKORAJONOS (Jugla, Pļavnieki, Purvciems, Mežciems, Teika, Vecmīlgrāvis, Ķengarags, Bolderāja, Ziepniekkalns, Imanta, Zolitūde, Āgenskalns, Ilģuciems).

■ PĀRĒJĀ RĪGĀ (Rīgas centrā u. c. rajonos).

Avots: ARCO REAL ESTATE

Apkopojot dzīvokļu piedāvājumu skaitu Rīgas mikrorajonos, var secināt, ka vislielākais piedāvājumu skaits jūlijā bija Purvciemā. Savukārt vismazākais dzīvokļu piedāvājumu skaits bija Bolderājā.

Pagājušajā mēnesī Rīgas mikrorajonos dzīvokļu piedāvājumu skaits gan palielinājās, gan samazinājās. Jūlijā dzīvokļu piedāvājumu skaits visbūtiskāk samazinājās Juglā (- 16 %). Turpretī dzīvokļu piedāvājumu skaits visbūtiskāk palielinājās Teikā (+ 13%).

Analizējot piedāvājuma skaitu proporcionāli mikrorajona lielumam, proti, pēc iedzīvotāju skaita, vislielākais piedāvājums jūlijā konstatēts Mežciemā un Āgenskalnā. Turpretī Juglā piedāvājumu skaits bija proporcionāli vismazākais.

Jūlijā lielākajos Rīgas mikrorajonos netika novērotas būtiskas izmaiņas sērijveida dzīvokļu cenās. Lielākajā daļā mikrorajonu cenas saglabājās iepriekšējā mēneša līmenī. Atsevišķos mikrorajonos cenas palielinājās par 0,2 – 0,4 %. Lielākais cenu pieaugums konstatēts Ķengaragā, kur dzīvokļu cenas mēneša laikā pieauga par 0,4 %. Savukārt Imantā konstatēts neliels cenu samazinājums – par 0,1 %.

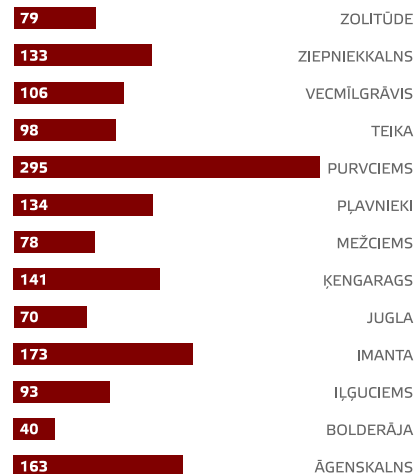
Sērijveida dzīvokļu kvadrātmetra vidējās cenas izmaiņas Rīgas mikrorajonos, %

| | Vidējā 1 m ² cena 01.08.2018. | Vidējā 1 m ² cena 01.07.2018. | Izmaiņas, % |
|---------------|---|---|-------------|
| Jugla | 791 | 791 | 0.0 ➡ |
| Pļavnieki | 834 | 834 | 0.0 ➡ |
| Purvciems | 849 | 849 | 0.0 ➡ |
| Mežciems | 823 | 823 | 0.0 ➡ |
| Teika | 952 | 952 | 0.0 ➡ |
| Vecmīlgrāvis | 640 | 639 | 0.3 ⬆ |
| Ķengarags | 752 | 749 | 0.4 ⬆ |
| Bolderāja | 569 | 569 | 0.0 ➡ |
| Ziepniekkalns | 831 | 829 | 0.2 ⬆ |
| Imanta | 841 | 842 | - 0.1 ⬇ |
| Zolitūde | 851 | 851 | 0.0 ➡ |
| Āgenskalns | 848 | 848 | 0.0 ➡ |
| Ilģuciems | 769 | 769 | 0.0 ➡ |

Avots: ARCO REAL ESTATE

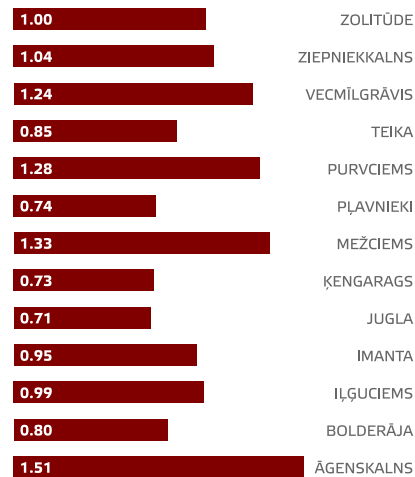
Jūlijā sērijveida dzīvokļu cenas, salīdzinot ar 2017. gada sākumu, bija augstākas par 12 %. Savukārt kopš šī gada sākuma cenas palielinājās par 3 %.

Dzīvokļu piedāvājumu skaits Rīgā 2018. gada jūlija beigās



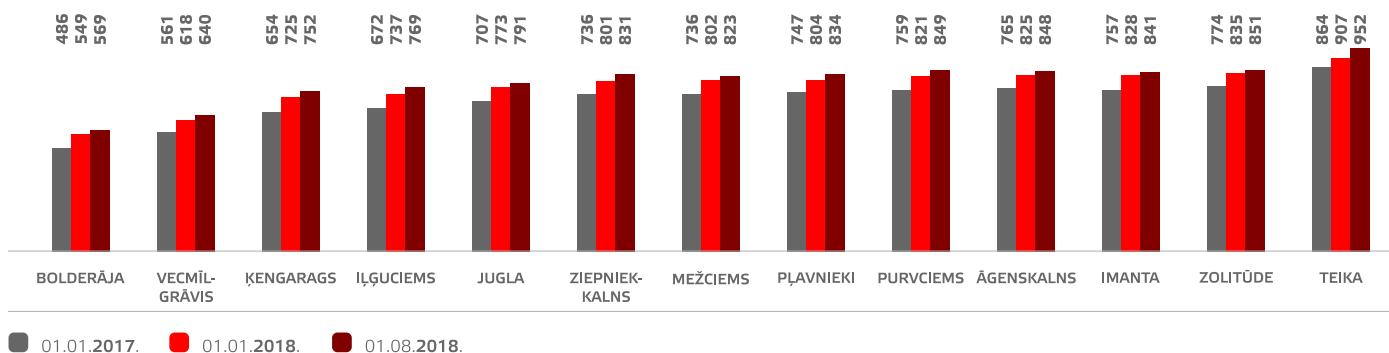
Avots: ARCO REAL ESTATE

Dzīvokļu piedāvājums proporcionāli Rīgas mikrorajonu lielumam 2018. gada jūlijā



* Ja koeficients ir lielāks par 1, konkrētā mikrorajona dzīvokļu piedāvājuma attiecība pret iedzīvotāju skaitu ir lielāka. Ja koeficients ir mazāks par 1, konkrētā mikrorajona dzīvokļu piedāvājuma attiecība pret iedzīvotāju skaitu ir mazāka.

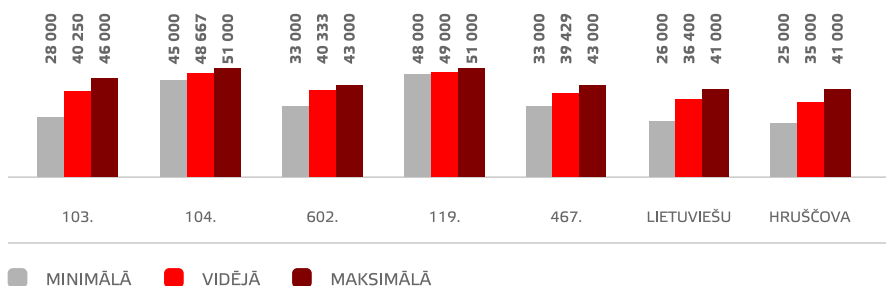
Avots: ARCO REAL ESTATE

Rīgas mikrorajonu sērijveida dzīvokļu vidējās cenas, EUR/m²


Avots: ARCO REAL ESTATE

Sērijveida dzīvokļu augstākās cenas 2018. gada jūlijā saglabājās Teikā, kur viena kvadrātmetra vidējā cena nemainījās – 952 EUR/m². Viszemākā viena kvadrātmetra vidējā cena jūlijā saglabājās Bolderājā – 569 EUR/m².

2018. gada jūlijā visdārgākie dzīvokļi saglabājās 119. un 104. sērijas mājās, kurās cenas divstābu dzīvokļiem apmierinošā stāvoklī bija robežās no 45 000 līdz 51 000 EUR atkarībā no atrašanās vietas. Savukārt vislētākās bija lietuviešu projekta mājas, kur divstābu dzīvokļu cenu amplitūda bija no 26 000 līdz 41 000 EUR, un Hruščova laika mājas, kurās cenas divstābu dzīvokļiem bija robežās no 25 000 līdz 41 000 EUR atkarībā no mikrorajona.

Rīgas mikrorajonu dzīvokļu cenas 2018. gada jūlijā dalījumā pēc sērijām (divstābu dzīvokļiem), EUR


Avots: ARCO REAL ESTATE

Sērijveida dzīvokļu vidējās cenas Rīgas mikrorajonos 2018. gada 1. augustā, EUR/m²


Avots: ARCO REAL ESTATE

Dzīvokļu tirgus Rīgas apkārtnē

Ogre

2018. gada jūlijā Ogrē sērijveida dzīvokļu cenas palielinājās par 0,8 %. Dzīvokļu vidējā cena palielinājās līdz 591 EUR/m². 2017. gadā dzīvokļu cenas kopumā Ogrē pieauga par 17 %, bet kopš šī gada sākuma cenas pieauga par 5,8 %.

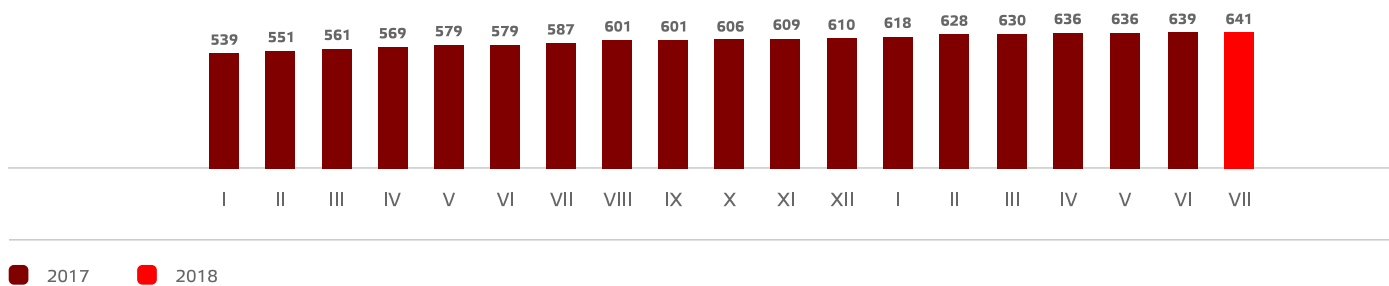
Kauguri, Jūrmala

Kauguros jūlijā sērijveida dzīvokļu cenas nemainījās. Dzīvokļu viena kvadrātmetra vidējā cena bija 564 EUR/m². Kopš 2018. gada sākuma dzīvokļu cenas Kauguros kopumā palielinājās par 7,8 %. Dzīvokļu cenas Kauguros, salīdzinot ar citām vietām Rīgā un Rīgas apkārtnē, šogad pieauga visstraujāk. Jau divus mēnešus pēc kārtas nav novērotas nekādas cenu izmaiņas.

Salaspils

2018. gada jūlijā Salaspilī dzīvokļu cenas palielinājās par 0,4 %. Sērijveida dzīvokļu vidējā cena Salaspilī bija 641 EUR/m². Kopš 2018. gada sākuma sērijveida dzīvokļu cenas Salaspilī kopumā palielinājās par 5,1 %. Par spīti dzīvokļu cenu stabilizācijai Rīgā Salaspilī dzīvokļu cenas palielinājās arī jūlijā.

Salaspils sērijveida dzīvokļu vidējās cenas dinamika, EUR/m²

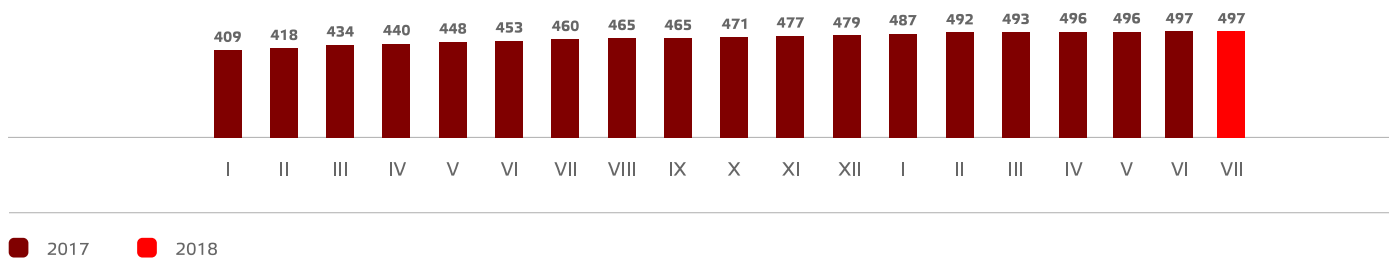


Avots: ARCO REAL ESTATE

Jelgava

2018. gada jūlijā Jelgavā dzīvokļu cenas nemainījās. Sērijveida dzīvokļu vidējā cena saglabājās 497 EUR/m². Kopš 2018. gada sākuma Jelgavā sērijveida dzīvokļu cenas pieauga par 3,7 %.

Jelgavas sērijveida dzīvokļu vidējās cenas dinamika, EUR/m²



Avots: ARCO REAL ESTATE

ARCO REAL ESTATE ir vadošais nekustamo īpašumu uzņēmums Baltijas valstīs, kas dibināts Igaunijā 1992. gadā. Šobrīd uzņēmumam ir biroji dažādās Igaunijas, Latvijas un Bulgārijas pilsētās. Uzņēmums ir kotēts Tallinas fondu biržā kopš 2007. gada jūnija. ARCO REAL ESTATE Latvijā uzsāka darbību 1997. gadā un šobrīd sniedz pakalpojumus Rīgā, Jūrmalā, Saulkrastos, Daugavpilī, Jelgavā, kā arī Liepājā un Limbažos. Uzņēmumā tiek nodarbināti vairāk nekā 70 kvalificēti speciālisti.

Māris Laukalējs | Valdes loceklis
1. vērtēšanas nodaļas vadītājs

maris.laukalejs@arcoreal.lv
Blaumaņa ielā 5a-1, Rīgā
LV-1011, Latvija
Tālr. +371 6736 5555
www.arcoreal.lv

