

Sērijveida dzīvokļi, 2010. gada 1.februāris.

2010.gada janvārī, salīdzinājumā ar 2009.gada decembra mēnesi, vērojams cenu pieaugums – cenas sērijveida dzīvokļiem Rīgā janvārī kopumā palielinājās vidēji par **4,6%**. Lielākais cenu pieaugums vērojams Ilūciemā (7,6%), kā arī Āgenskalnā (6,6%). Savukārt pavisam neliels cenu pieaugums konstatēts Teikā (2,2%). Pašlaik ceturto mēnesi pēc kārtas cenām ir tendence tomēr pieaugt. Arī piedāvājums janvārī ir pieaudzis par 14,4%, līdz ar to tas atgriezies 2009.gada novembra līmenī. Vispārējā cenu līmeņa celšanās būtu skaidrojama ar to, ka, izzūdot lētajiem piedāvājumiem, pārdevējiem ir iespēja paaugstināt cenas saviem īpašumiem, kā arī, ņemot vērā pircēju intereses pieaugumu, ko izraisīja pircēji, kas gaidīja zemāko cenu sliekšni un novembra decembra mēnesī arī iegādājās īpašumus, tādējādi paaugstinot pieprasījumu.

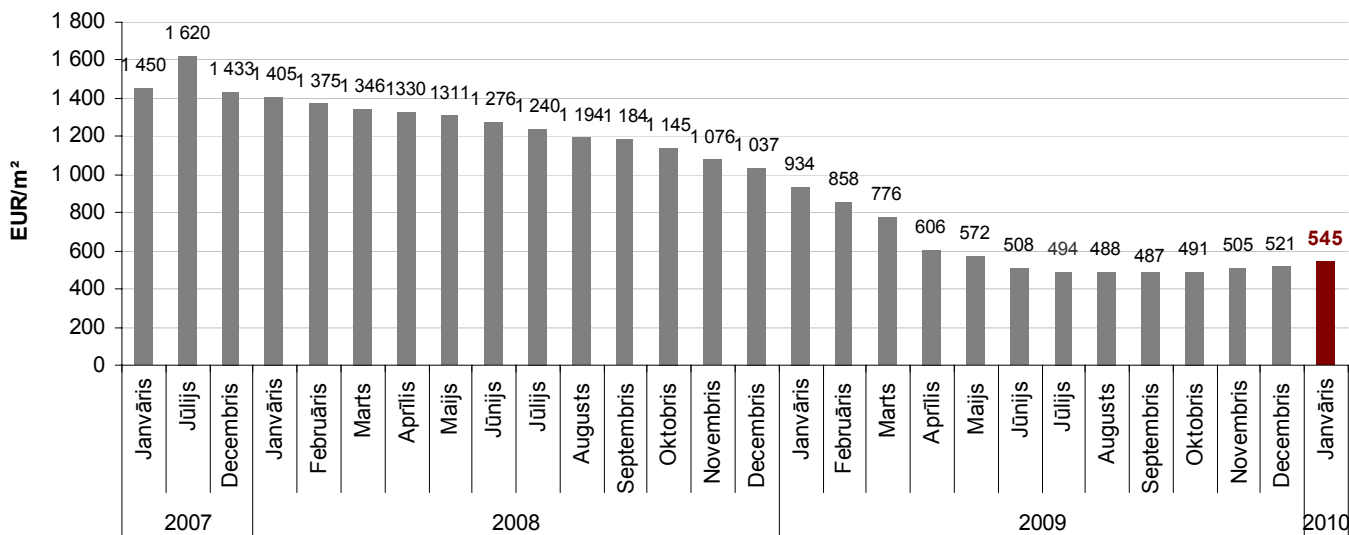
Arī Rīgas centrālajā daļā vispārējais cenu līmenis nedaudz pieaug. Līdzīgi ir arī jauno projektu ēkās Rīgas mikrorajonos, kur lēto piedāvājumu skaits ir sarucis un dzīvokļi tiek piedāvāti pat par 1000-1200 EUR/m². Tomēr vispārējai dzīvokļu cenu līmeņa paaugstināšanās nav būtiska pamata un situāciju tirgū joprojām var saukt par nestabilu. Tādējādi gada pirmajā pusē sērijveida dzīvokļiem var būt gan pozitīvas, gan negatīvas cenu svārstības.

Janvārī vērojams pieaugums gan mazajiem, gan lielajiem dzīvokļiem. Tomēr, ņemot vērā to, ka pēdējā laikā bieži vien darījumi notiek bez kredītiestāžu aizdevumu starpniecības, pieprasījums ir lielāks tieši pēc mazas platības dzīvokļiem, līdz ar to par lētākām kopējajām summām.

Vidējā sērijveida dzīvokļu cena 2010.gada janvāra mēnesī paaugstinājās līdz **545 EUR/m²**, tādējādi cenas vidēji ir par **66,4% zemākas nekā 2007.gada 1.jūlijā**, kad vidējā neremontēta sērijveida dzīvokļu cena bija sasniegusi augstāko atzīmi – 1620 EUR/m². Savukārt, salīdzinot ar 2009.gada 1.janvāri, vidējā neremontēta sērijveida dzīvokļu cena kopumā ir samazinājusies par 41,6%. Var secināt, ka janvāra mēnesī cenas ir atgriezušās 2009.gada maija/jūnija mēneša līmenī, kad vidējā cena bija 508-572 EUR/m².

2008.gadā vidējās cenas sērijveida dzīvokļiem Rīgā kopumā nokritās par vidēji 33,5%. 2009.gada laikā vidējās cenas kopumā nokritās vēl par 44,2%. Savukārt 2010.gada sākums iezīmējies ar cenu kāpumu.

Sērijveida dzīvokļu vidējo cenu dinamika Rīgas mikrorajonos



Avots: ARCO REAL ESTATE

ARCO REAL ESTATE apskatītajos mikrorajonos janvāra mēnesī vidējā 1 istabas dzīvokļa cena bija 598 EUR/m², un tā, salīdzinot ar iepriekšējā mēneša cenām, ir pieaugusi par 5,28%, 2 istabu sērijveida dzīvokļu vidējā cena bija 566 EUR/m², un tā, salīdzinot ar iepriekšējo mēneša cenām, palielinājusies par 4,62%, 3 istabu dzīvokļa vidējā cena bija 519 EUR/m², salīdzinot ar iepriekšējā mēneša cenām, tā pieaugusi par 4,64%, bet 4 istabu dzīvokļa vidējā cena bija 498 EUR/m², un tā, salīdzinot ar iepriekšējo mēnesi, palielinājusies par 3,75%.

Vidējās sērijveida dzīvokļu cenas Rīgas mikrorajonos sadalījumā pēc istabu skaita (EUR/m²)

	2009.gads												2010.gads	
	uz 1.janvāri	uz 1.februāri	uz 1.martu	uz 1.aprīli	uz 1.maiju	uz 1.jūniju	uz 1.jūliju	uz 1.augustu	uz 1.septembri	uz 1.oktobri	uz 1.novembri	uz 1.decembri	uz 1.janvāri	uz 1.februāri
1 istabas	949	876	795	597	562	525	513	507	499	498	517	546	568	598
2 istabu	943	859	768	598	567	525	512	503	496	485	496	521	541	566
3 istabu	941	858	781	616	579	536	518	483	479	478	478	481	496	519
4 istabu	901	837	759	613	592	530	487	483	479	479	471	474	480	498

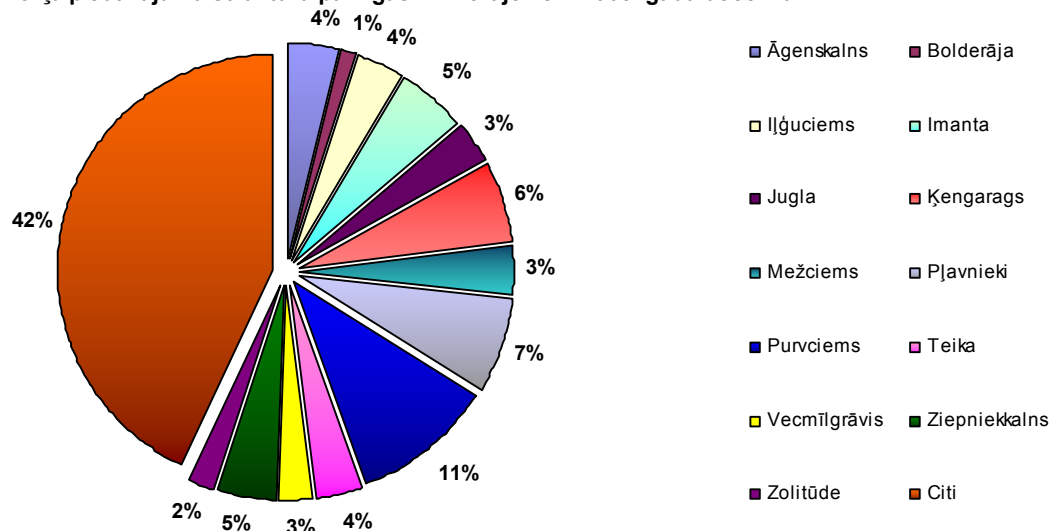
Avots: ARCO REAL ESTATE

Piedāvājums dzīvokļiem pārdošanā 2010.gada janvārī, salīdzinot ar iepriekšējā mēneša līmeni, ir palielinājies visā Rīgā. Kopējais piedāvājumu skaits janvāra mēnesī ir pieaudzis par 14,4%. Līdz ar to varam secināt, ka piedāvājuma apjoms ir atgriezies novembra līmenī (2009.gada decembrī bija -14,9% kritums).

Apkopojot piedāvājumu skaitu, var secināt, ka visvairāk piedāvājumu janvāra mēnesī bija Purvciemā, Ķengaragā, Pļavniekos un Imantā. Savukārt, vismazākais piedāvājumu skaits bija Bolderājā un Zolitūdē. Vislielākais piedāvājuma palielinājums janvārī konstatēts Āgenskalnā -36,9%.

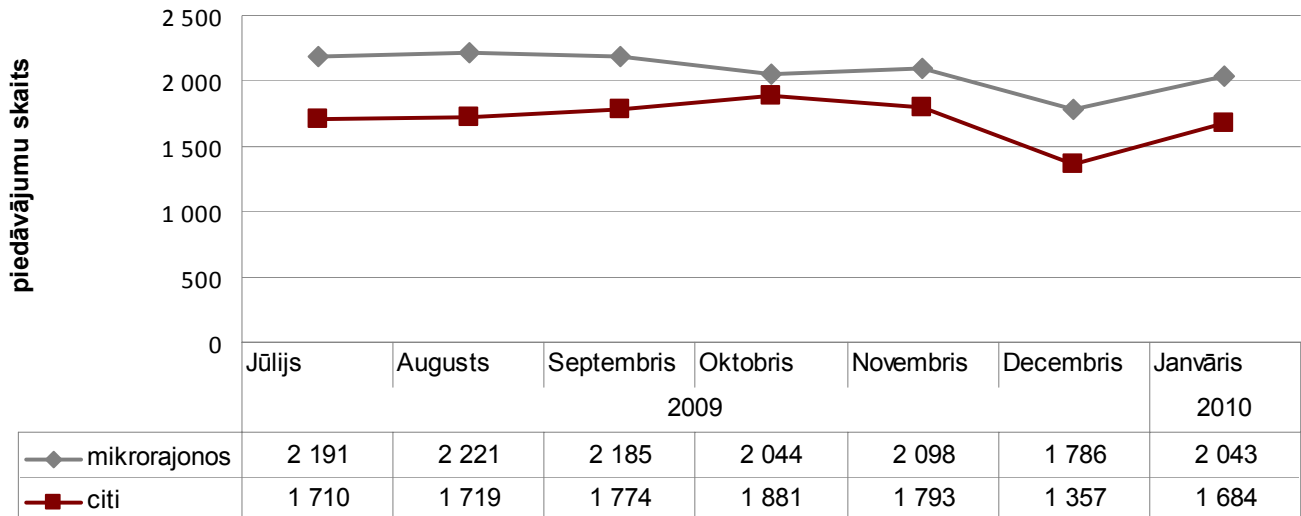
Rīgas mikrorajonos janvārī populārākie dzīvokļi ir bijuši 1 istabu un 2 istabu dzīvokļi. Savukārt vismazākā interese ir par 4 istabu dzīvokļiem.

Dzīvokļu piedāvājuma struktūra pa Rīgas mikrorajoniem 2009. gada decembrī



Avots: ARCO REAL ESTATE

Piedāvājuma dinamika Rīgā



Avots: ARCO REAL ESTATE

Visos Rīgas mikrorajonos janvāra mēnesī vērojams cenu pieaugums. Salīdzinot 2009.gada decembra cenas ar 2010.gada janvāra cenām, lielākais cenu pieaugums bija novērojams Ilģuciemā (7,6%), kā arī Āgenskalnā (6,6%).

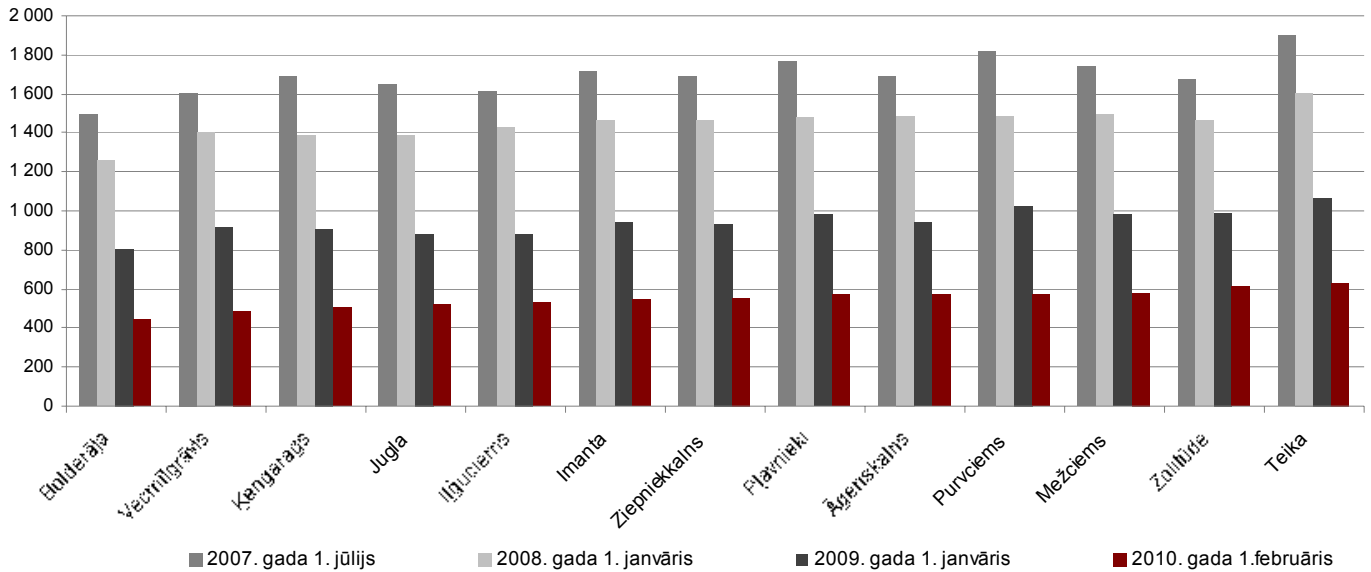
Vidējo sērijveida dzīvokļu cenu izmaiņas Rīgas mikrorajonos (%)

	Vidējā 1m ² vērtība uz 2010.gada 1.februāri	Vidējā 1m ² vērtība uz 2009.gada 1.janvāri	Izmaiņas %
Jugla	522	498	4.7%
Pļavnieki	569	549	3.6%
Purvciems	573	552	3.9%
Mežciems	578	559	3.4%
Teika	630	616	2.2%
Vecmīlgrāvis	488	471	3.7%
Ķengarags	506	486	4.1%
Bolderāja	444	424	4.9%
Ziepniekkalns	556	530	4.8%
Imanta	546	516	5.7%
Zolitūde	616	583	5.8%
Āgenskalns	572	536	6.6%
Ilģuciems	531	494	7.6%

Avots: ARCO REAL ESTATE

Cenu krituma dēļ kopš 2007.gada vidus sērijveida dzīvokļu cenas Rīgas mikrorajonos 2010.gada janvārī ir par 66,4% zemākas, nekā tās bija 2007.gada jūlija sākumā un par 41,6 % zemākas salīdzinājumā ar 2009.gada sākumu. Savukārt no 2008.gada sākuma divu gadu laikā cenas samazinājušās vidēji par 61,2 %.

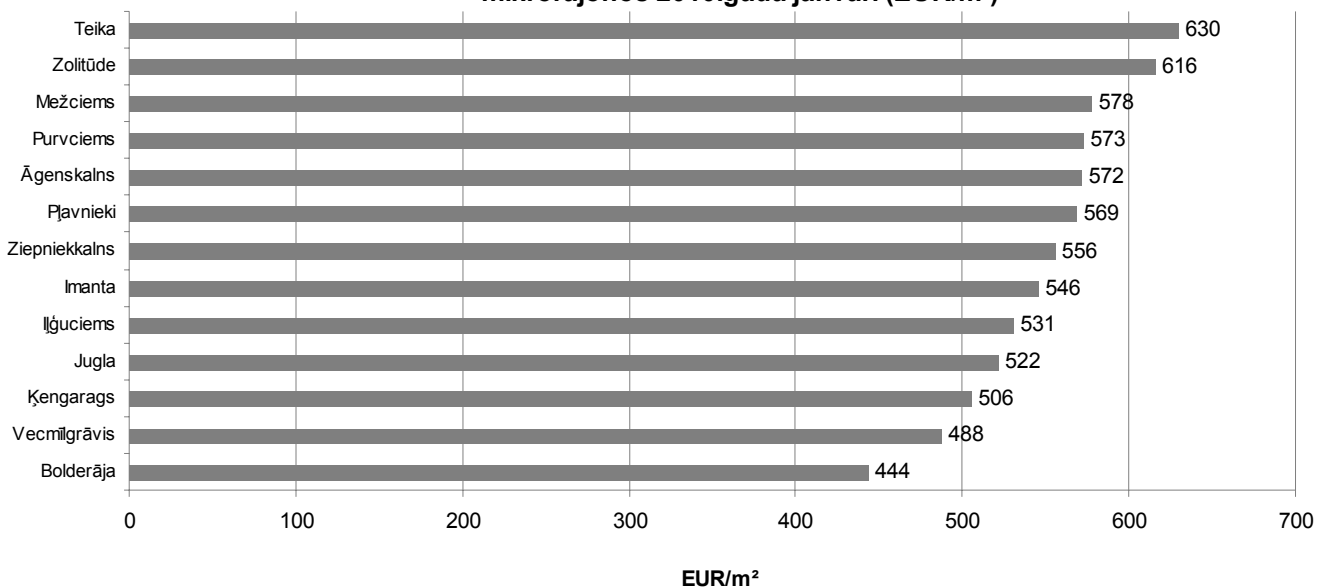
Vidējās sērijveida dzīvokļu cenas Rīgas mikrorajonos (EUR/m²)



Avots: ARCO REAL ESTATE

2010.gada janvārī līdzīgi kā Teikā, arī Zolitūdē pārsniegta 600 EUR/m² vidējās kvadrātmetra cenas robeža. Augstākās cenas 2010.gada janvārī joprojām saglabājušās Teikā, kur vidēji 1m² maksāja 630 EUR, tai seko Zolitūde, kur 1m² vidēji maksāja 616 EUR. Savukārt viszemākās cenas 2010.gada janvāra mēnesī bija Vecmīlgrāvī un Bolderājā, kur 1m² attiecīgi vidēji maksāja 488 EUR un 444 EUR.

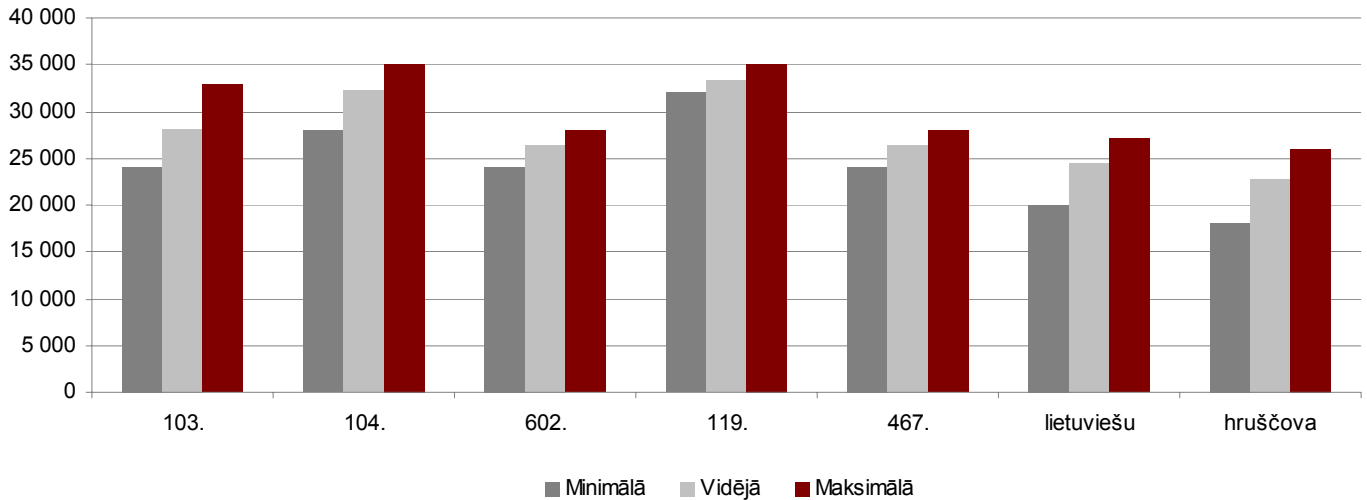
Vidējās sērijveida dzīvokļu cenas Rīgas mikrorajonos 2010.gada janvārī (EUR/m²)



Avots: ARCO REAL ESTATE

2010.gada janvārī visdārgākie saglabājās 119.sērijas un 104.sērijas mājas, kur cenas 2 istabu dzīvokļiem svārstījās no 28 līdz 35 tūkstošiem EUR atkarībā no atrašanās vietas. Savukārt vislētākās ir bijušas *lietuviešu projekta mājas*, kur cenas 2 istabu dzīvokļiem svārstījās no 20 līdz 27 tūkstošiem EUR, un *Hruščova laika mājas*, kur cenas 2 istabu dzīvokļiem attiecīgi svārstījās no 18 līdz 26 tūkstošiem EUR atkarībā no mikrorajona.

**Tipveida dzīvokļu cena pa sērijām Rīgas mikrorajonos 2010.gada janvārī
(cenas norādītas EUR, 2 istabu dzīvokļiem)**



Avots: ARCO REAL ESTATE

Jūrmala, Kauguri

Salīdzinot vidējās cenas 2010.gada janvārī ar vidējām cenām 2009.gada decembrī, Kauguros cenas **nedaudz pieaugušas, vidēji par 2%**. Vidējā cena janvārī sastāda **429 EUR/m²**, un, salīdzinot 2010.gada janvāra cenas ar cenām 2009.gada sākumā, var secināt, ka tās ir par 47% zemākas. Visdārgākie Kauguros saglabājās *103. sērijas* dzīvokļi, savukārt lētākie dzīvokļi bija *Hruščova* laika mājās un *mazjīmeņu* mājās.

Jelgava

Salīdzinot vidējās cenas 2010.gada janvārī ar vidējām cenām 2009.gada decembrī, Jelgavā cenas **nedaudz pieaugušas, vidēji par 4%**. Līdz ar to var secināt, ka cenām Jelgavā, līdzīgi kā Rīgā ir tendence pieaugt. Salīdzinot 2010.gada janvāra cenas ar 2009.gada sākumu, tās ir par 59% zemākas, **vidēji maksājot 304 EUR/m²**. Visdārgākie Jelgavā bija *104.sērijas* dzīvokļi, savukārt lētākie dzīvokļi bija *Hruščova* laika mājās.

Salaspils

Salīdzinot vidējās cenas 2010.gada janvārī ar vidējām cenām 2009.gada decembrī, Salaspilī cenas **pieaugušas, vidēji par 5%**. Vidējā cena janvārī sastāda **433 EUR/m²**, un, salīdzinot 2010.gada janvāra cenas ar cenām 2009.gada sākumā, var secināt, ka tās ir par 51% zemākas. Visdārgākie Salaspilī bija *103.sērijas* dzīvokļi. Savukārt lētākie dzīvokļi bija *Hruščova* laika mājās.

Ogre

Salīdzinot vidējās cenas 2010.gada janvārī ar vidējām cenām 2009.gada decembrī, Ogrē cenas nedaudz **pieaugušas, vidēji par 2%**. Vidējā cena janvārī sastāda **392 EUR/m²**, un, salīdzinot 2010.gada janvāra cenas ar cenām 2009.gada sākumā, var secināt, ka tās ir par 55% zemākas. Visdārgākie Ogrē bija *103. sērijas* un *602. sērijas* dzīvokļi, bet vislētākie savukārt bija *Hruščova* laika celtajās mājās.