

Sērijveida dzīvokļi, 2010. gada 1.marts

2010.gada februārī, salīdzinājumā ar 2010.gada janvāra mēnesi, vērojams neliels cenu pieaugums, tomēr tas, salīdzinot ar iepriekšējo mēnesi, ir mazinājies. Cenas sērijveida dzīvokļiem Rīgā februārī kopumā palielinājās vidēji par **2,4%**. Lielākais cenu pieaugums februārī vērojams Purvciemā, Mežciemā un Bolderājā, kur cenas pieauga vidēji par 4,4%. Savukārt pavisam neliels cenu pieaugums konstatēts Āgenskalnā (1,9%). Jau piekto mēnesi pēc kārtas cenām ir tendence paaugstināties. Tomēr, ņemot vērā, ka februāra mēnesī pieaugums vairs nav tik liels kā janvāra mēnesī (4,6%), iespējams šīs ir cenu stabilizācijas pazīmes. Cenu samazinājums pašlaik nav novērojams dzīvokļu tirgū, jo pārdevēji, ņemot vērā jau gandrīz pusgadu esošo cenu pieaugumu, nav ar mieru cenas samazināt.

Piedāvājumu skaits februārī ir pieaudzis par 11,9%, līdz ar to tas ir atgriezies 2009.gada augusta līmenī. Piedāvājuma skaits palielinās jau otro mēnesi pēc kārtas.

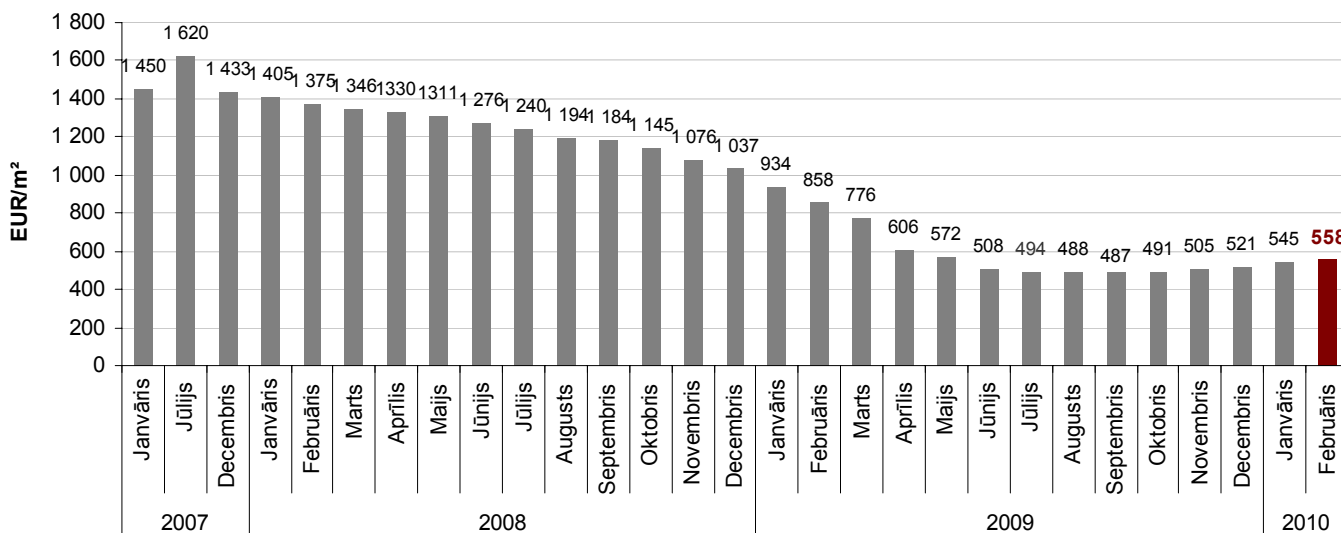
Arī Rīgas centrālajā daļā vispārējais cenu līmenis ir nedaudz pieaudzis. Līdzīgi ir arī jauno projektu ēkās Rīgas mikrorajonos, kur lēto piedāvājumu skaits ir sarucis un dzīvokļu piedāvājuma cenas sastāda 1000-1200 EUR/m².

Februārī 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 kopējām summām.

Vidējā sērijveida dzīvokļu cena 2010.gada februāra mēnesī paaugstinājās līdz **558 EUR/m²**, tādējādi cenas vidēji ir par 65,6% 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 40,3%. Var secināt, ka februāra mēnesī cenas ir 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 februārī mēnesī vidējā 1 istabas dzīvokļa cena bija 614 EUR/m², un tā, salīdzinot ar iepriekšējā mēneša cenām, ir pieaugusi par 2,68%, 2-istabu sērijveida dzīvokļu vidējā cena bija 574 EUR/m², un tā, salīdzinot ar iepriekšējo mēneša cenām, palielinājusies par 1,41%, 3-istabu dzīvokļa vidējā cena bija 532 EUR/m², salīdzinot ar iepriekšējā mēneša cenām, tā pieaugusi par 2,5%, bet 4-istabu dzīvokļa vidējā cena bija 515 EUR/m², un tā, salīdzinot ar iepriekšējo mēnesi, palielinājusies par 3,41%.

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	uz 1.martu
1 istabas	949	876	795	597	562	525	513	507	499	498	517	546	568	598	614
2 istabu	943	859	768	598	567	525	512	503	496	485	496	521	541	566	574
3 istabu	941	858	781	616	579	536	518	483	479	478	478	481	496	519	532
4 istabu	901	837	759	613	592	530	487	483	479	479	471	474	480	498	515

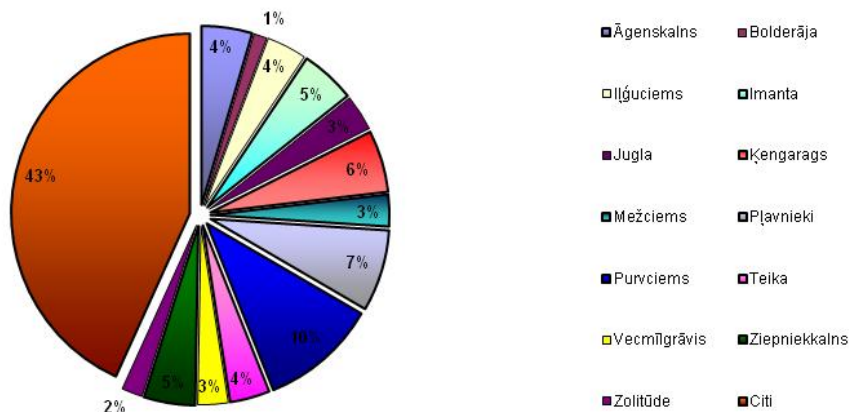
Avots: ARCO REAL ESTATE

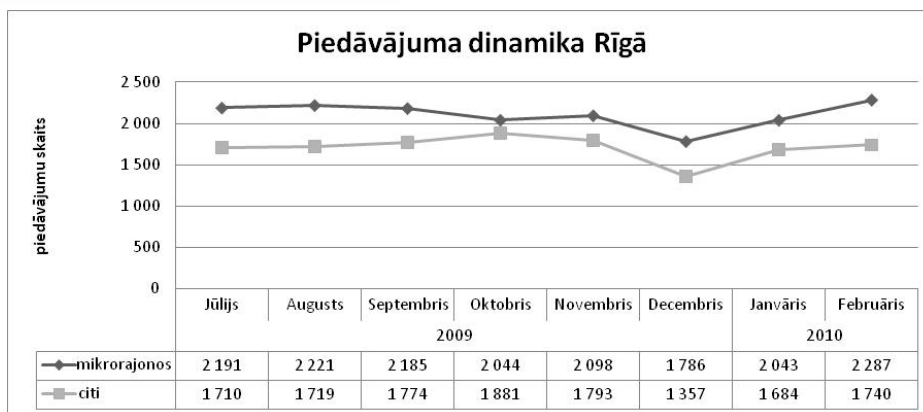
Piedāvājums dzīvokļiem pārdošanā 2010.gada februārī, salīdzinot ar iepriekšējā mēneša līmeni, ir palielinājies visā Rīgā. Kopējais piedāvājumu skaits janvāra mēnesī ir pieaudzis par 11,9%. Līdz ar to varam secināt, ka piedāvājuma apjoms ir atgriezies 2009.gada augusta līmenī.

Apkopojot piedāvājumu skaitu, var secināt, ka visvairāk piedāvājumu februāra mēnesī bija Purvciemā, Ķengaragā, Pļavniekos un Imantā. Savukārt, vismazākais piedāvājumu skaits bija Bolderājā un Zolitūdē. Vislielākais piedāvājuma palielinājums janvārī konstatēts Juglā – 24,8% un Zolitūdē – 24,6%.

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 2010. gada februārī





Avots: ARCO REAL ESTATE

Visos Rīgas mikrorajonos februāra mēnesī vērojams cenu pieaugums. Salīdzinot 2010.gada februāra cenas ar 2010.gada janvāra cenām, lielākais cenu pieaugums bija novērojams Bolderājā, Mežciemā un Purvciemā, kur cenas pieaugušas vidēji par 4,4%. Viszemākais pieaugums konstatēts Āgenskalnā (1,9%).

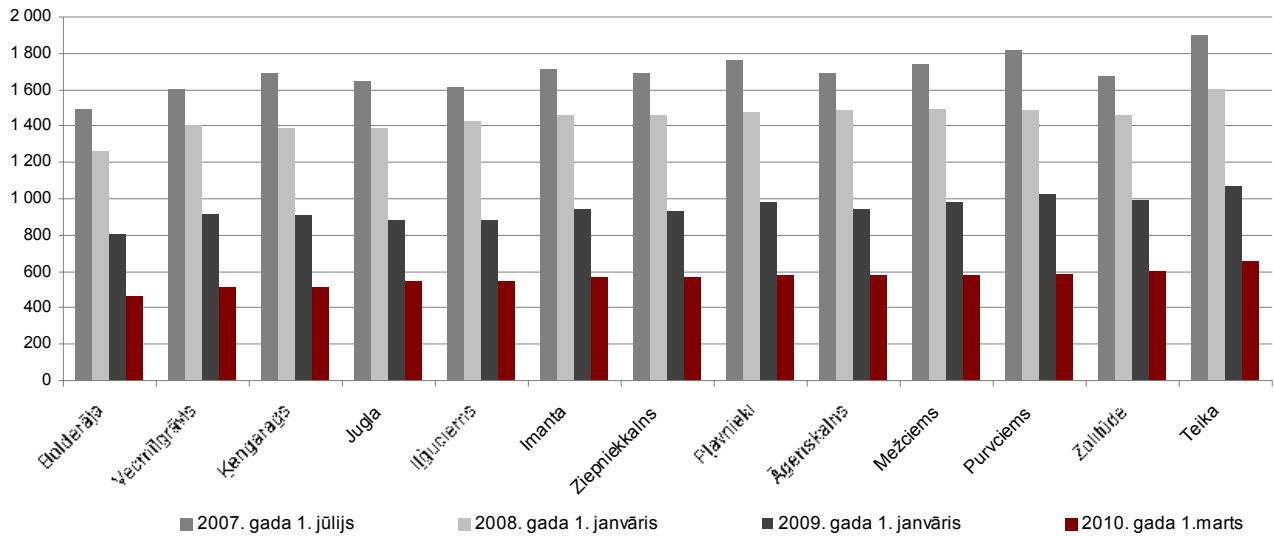
Vidējo sērījveida dzīvokļu cenu izmaiņas Rīgas mikrorajonos (%)

	Vidējā 1m ² vērtība uz 2010.gada 1.februāri	Vidējā 1m ² vērtība uz 2010.gada 1.janvāri	Izmaiņas %
Jugla	543	522	4.1%
Pļavnieki	579	557	3.9%
Purvciems	589	564	4.4%
Mežciems	583	558	4.4%
Teika	656	630	4.2%
Vecmīlgrāvis	509	488	4.3%
Ķengarags	511	496	3.0%
Bolderāja	464	444	4.4%
Ziepniekkalns	568	546	4.1%
Imanta	568	546	4.1%
Zolitūde	609	584	4.3%
Āgenskalns	582	572	1.9%
Iļģuciems	545	531	2.7%

Avots: ARCO REAL ESTATE

Cenu krituma dēļ kopš 2007.gada vidus, sērījveida dzīvokļu cenas Rīgas mikrorajonos 2010.gada janvārī ir par 65,6% zemākas, nekā tās bija 2007.gada jūlija sākumā un par 40,3% zemākas salīdzinājumā ar 2009.gada sākumu. Savukārt no 2008.gada sākuma divu gadu laikā cenas samazinājušās vidēji par 60,3%.

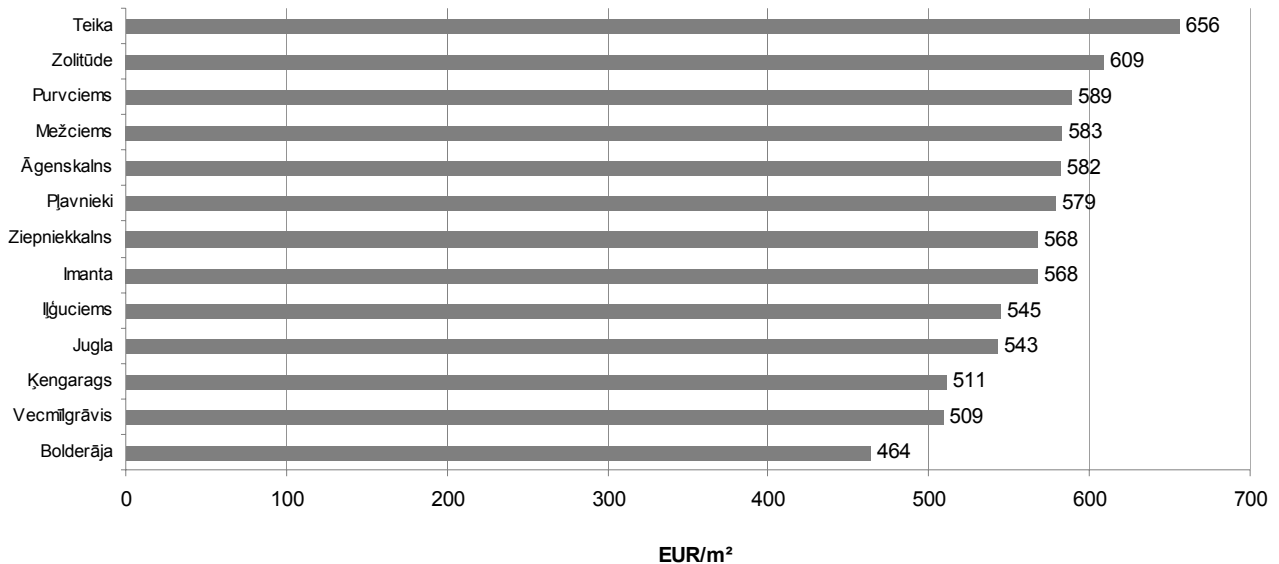
Vidējās sērijveida dzīvokļu cenas Rīgas mikrorajonos (EUR/m²)



Avots: ARCO REAL ESTATE

2010.gada februārī vienīgi Teikā un Zolitūdē pārsniegta 600 EUR/m² vidējās kvadrātmetra cenas robeža. Augstākās cenas 2010.gada februārī joprojām saglabājušās Teikā, kur vidēji 1m² maksāja 656 EUR, tai seko Zolitūde, kur 1m² vidēji maksāja 609 EUR. Savukārt viszemākās cenas 2010.gada februāra mēnesī bija Vecmīlgrāvī un Bolderājā, kur 1m² attiecīgi vidēji maksāja 509 EUR un 464 EUR.

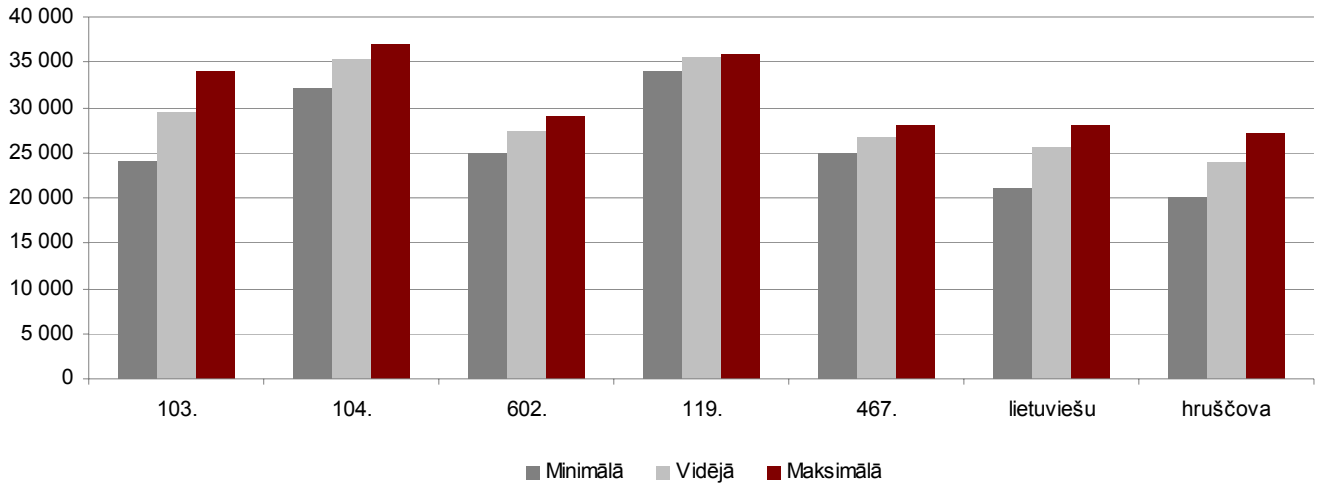
Vidējās sērijveida dzīvokļu cenas Rīgas mikrorajonos 2010.gada februārī (EUR/m²)



Avots: ARCO REAL ESTATE

2010.gada februārī visdārgākie saglabājās 119.sērijas un 104.sērijas mājas, kur cenas 2-istabu dzīvokļiem svārstījās no 32-37 tūkstošiem EUR atkarībā no atrašanās vietas. Savukārt vislētākās ir bijušas *lietuviešu projekta mājas*, kur cenas 2-istabu dzīvokļiem svārstījās no 21-28 tūkstošiem EUR, un *Hruščova laika mājas*, kur cenas 2-istabu dzīvokļiem attiecīgi svārstījās no 20-27 tūkstošiem EUR atkarībā no mikrorajona.

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



Avots: ARCO REAL ESTATE

Jūrmala, Kauguri

Salīdzinot vidējās cenas 2010.gada februārī ar vidējām cenām 2010.gada janvārī, Kauguros cenas **nedaudz samazinājušās, vidēji par 1%**. Vidējā cena februārī sastāda **425 EUR/m²**, un, salīdzinot 2010.gada februāra 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 mazģimeņu mājās.

Jelgava

Salīdzinot vidējās cenas 2010.gada februārī ar vidējām cenām 2010.gada janvārī, Jelgavā cenas **nedaudz pieaugušas, vidēji par 3%**. Jelgavā jau otro mēnesi vērojams neliels cenu pieaugums. Salīdzinot 2010.gada februāra cenas ar 2009.gada sākumu, tās ir par 57% zemākas, **vidēji maksājot 314 EUR/m²**. Visdārgākie Jelgavā bija 104.sērijas dzīvokļi, savukārt lētākie dzīvokļi bija Hruščova laika mājās.

Salaspils

Salīdzinot vidējās cenas 2010.gada februārī ar vidējām cenām 2010.gada janvārī, Salaspilī cenas **pieaugušas, vidēji par 2%**. Vidējā cena februārī sastāda **441 EUR/m²**, un, salīdzinot 2010.gada februāra cenas ar cenām 2009.gada sākumā, var secināt, ka tās ir par 50% zemākas. Visdārgākie Salaspilī bija 103.sērijas dzīvokļi. Savukārt lētākie dzīvokļi bija Hruščova laika mājās.

Ogre

Salīdzinot vidējās cenas 2010.gada februārī ar vidējām cenām janvārī, Ogrē cenas nedaudz **pieaugušas, vidēji par 1%**. Vidējā cena februārī sastāda **395 EUR/m²**, un, salīdzinot 2010.gada februāra 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 laikā celtajās mājās.