

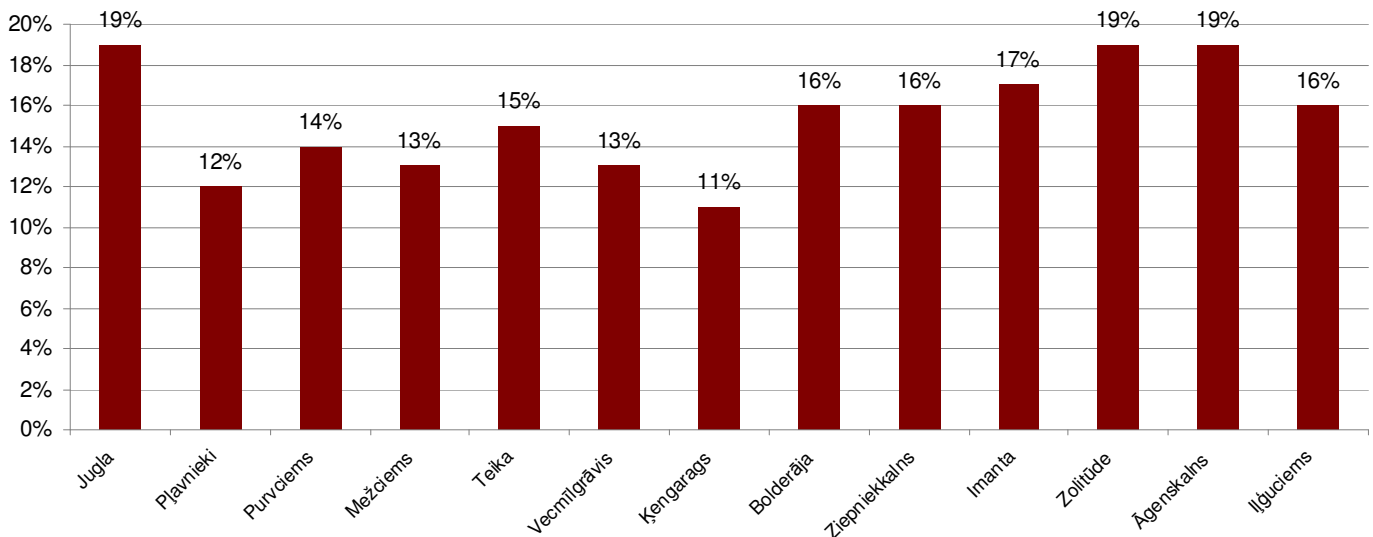
## Sērijveida dzīvokļi, 2010.gada 1.augusts

2010.gada jūlijā sērijveida dzīvokļu tirgū cenu izmaiņas, kopumā ņemot, nav novērojamas. Cenas sērijveida dzīvokļiem Rīgā jūlijā kopumā palielinājās vien par **0,3%**. Tā kā šis skaitlis jau otro mēnesi ir pavisam neliels, var uzskatīt, ka cenu kāpums ir apstājies. Pārsvārā visos lielākajos Rīgas mikrorajonos cenas pavisam nedaudz palielinājušās. Lielākais cenu pieaugums jūlijā vērojams Bolderājā, kur cenas pieauga vidēji par 1,7%. Savukārt Ķengaragā jūlijā vērojams cenu kritums par 1,4%. Ķengaragā pēdējos mēnešos samazinājušās cenas dzīvokļiem lietuviešu un hruščova projekta ēkās. Dzīvokļu cenu samazinājums, kā arī cenu pieauguma apstāšanās skaidrojama ar vispārējās tirgus aktivitātes samazināšanos vasaras mēnešos, līdz ar to dzīvokļu pārdevēji nepaaugstina cenas un vietām tās pat samazina. Dzīvojamā fonda tirgus attīstība tuvākajā laikā lielā mērā būs atkarīga no vispārējās ekonomiskās situācijas valstī, kā arī jūlijā pieņemtais privātpersonu maksātspējas likums un tā ietekme uz turpmāko banku kredītpolitiku.

Dzīvokļu cenas ir pieaugušas kopš 2009.gada septembra un tās šajā laikā kopumā paaugstinājušās vidēji par **24%**. Tomēr 2010.gada vidus iezīmējies ar vispārēju dzīvokļu cenu stabilizāciju.

Kopš 2010.gada sākuma sērijveida dzīvokļu cenas jau pieaugušas vidēji par **15,9%**. Vislielākais cenu pieaugums 2010.gada pirmajā pusgadā vērojams Juglā, Zolitūdē un Āgenskalnā – 19%. Savukārt vismazākais pieaugums vērojams Pļavniekos – 12% un Ķengaragā – 11%.

### Cenu izmaiņas no 2010. gada 01. janvāra



Avots: ARCO REAL ESTATE

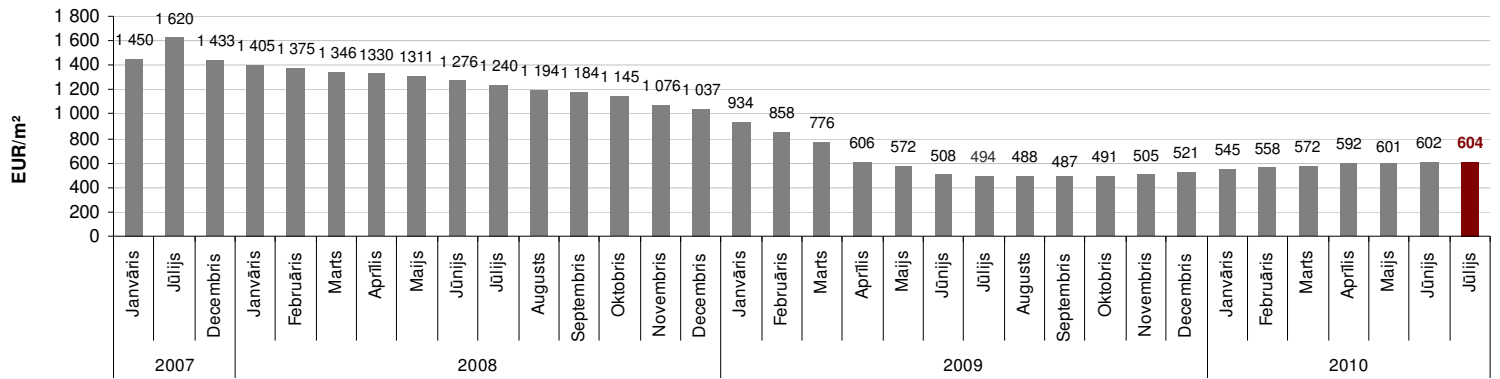
Piedāvājumu skaits jūlijā kopumā ir palielinājies. Salīdzinoši ar jūnija mēnesi, kad bija samazinājums par 5,1%, jūlijā piedāvājums pieaudzis par 6%. Piedāvājuma skaits līdzīgi kā gada pirmos piecus mēnešus, atkal nedaudz pieaug. Ņemot vērā to, ka cenas pēdējos divos mēnešos palikušas bez būtiskām izmaiņām, kā arī dzīvokļu piedāvājumu svārstībām, viss liecina par kopējās tirgus aktivitātes samazināšanos. Vispārējai tirgus aktivitātei katru gadu vasaras mēnešos ir tendence samazināties.

2010.gada jūlijā cenas ir 2009.gada aprīļa līmenī, kad vidējā viena m<sup>2</sup> cena sastādīja 606 EUR/m<sup>2</sup>, bet cenas gada laikā no 2009.gada jūlija ir pieaugušas par 22,3%.

Vidējā sērijveida dzīvokļu cena 2010.gada jūlija mēnesī paaugstinājās līdz **604 EUR/m<sup>2</sup>**. Tādējādi cenas vidēji ir par **62,7% zemākas nekā 2007.gada 1.jūlijā**, kad vidējā neremontēta sērijveida dzīvokļu cena bija sasniegusi augstāko atzīmi – 1620 EUR/m<sup>2</sup>. Savukārt, salīdzinot ar 2009.gada 1.janvāri, vidējā neremontēta sērijveida dzīvokļu cena kopumā ir samazinājusies par 35,3%.

2008.gadā vidējās cenas sērijveida dzīvokļiem Rīgā kopumā nokritās par vidēji 33,5%. 2009.gada laikā vidējās cenas kopumā nokritās vēl par 44,2%.

## Sērijeida dzīvokļu vidējo cenu dinamika Rīgas mikrorajonos



Avots: ARCO REAL ESTATE

ARCO REAL ESTATE apskatītajos mikrorajonos jūlija mēnesī vidējā 1 istabas dzīvokļa cena bija 656 EUR/m², un tā, salīdzinot ar iepriekšējā mēneša cenām, ir samazinājusies par 0,3%; 2 istabu sērijeida dzīvokļu vidējā cena bija 617 EUR/m², un tā, salīdzinot ar iepriekšējā mēneša vidējo cenu, palikusi nemainīga; 3 istabu dzīvokļa vidējā cena bija 577 EUR/m², salīdzinot ar iepriekšējā mēneša cenām, tā pieaugusi par 0,7%, bet 4 istabu dzīvokļa vidējā cena bija 566 EUR/m², un tā, salīdzinot ar iepriekšējo mēnesi, palielinājusies par 0,7%.

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

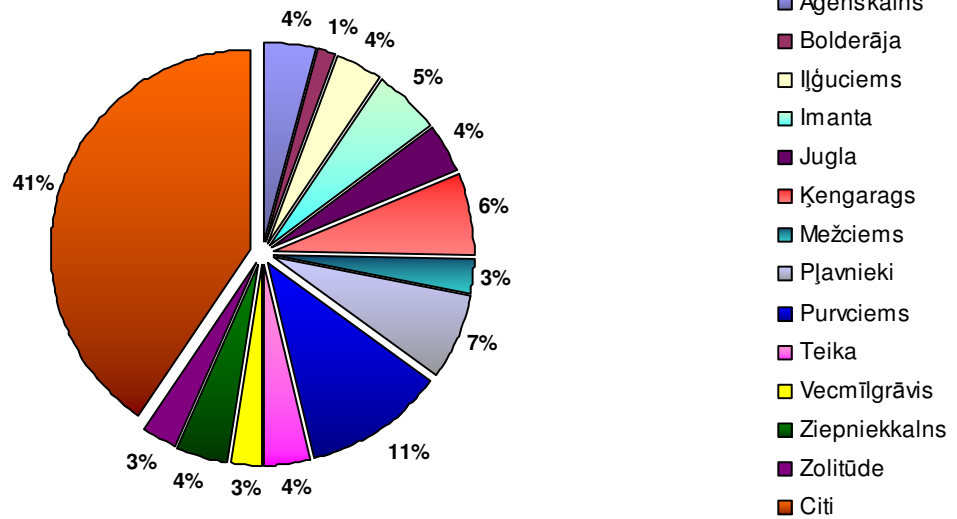
	2009.gads												2010.gads							
	uz 1.janvāri	uz 1.februāri	uz 1.martu	uz 1.aprīli	uz 1.maiju	uz 1.jūniju	uz 1.jūliju	uz 1.augustu	uz 1.septembri	uz 1.oktobri	uz 1.novembri	uz 1.decembri	uz 1.janvāri	uz 1.februāri	uz 1.martu	uz 1.aprīli	uz 1.maiju	uz 1.jūniju	uz 1.jūliju	uz 1.augustu
1 istabas	949	876	795	597	562	525	513	507	499	498	517	546	568	598	614	629	654	660	658	656
2 istabu	943	859	768	598	567	525	512	503	496	485	496	521	541	566	574	587	606	617	617	617
3 istabu	941	858	781	616	579	536	518	483	479	478	478	481	496	519	532	544	561	571	573	577
4 istabu	901	837	759	613	592	530	487	483	479	479	471	474	480	498	515	528	548	556	562	566

Avots: ARCO REAL ESTATE

Dzīvokļa pārdošanas piedāvājumu skaits 2010.gada jūlijā, salīdzinot ar iepriekšējā mēneša līmeni, ir pieaudzis gan lielākajos mikrorajonos, gan citās Rīgas daļās, tai skaitā Rīgas centrālajā daļā. Kopējais piedāvājumu skaits jūlija mēnesī palielinājies par 6%, kas vērtējams kā neliels. Ņemot vērā to, ka jūnija mēnesī piedāvājums samazinājās (-5,1%), uzskatāms, ka piedāvājums pēdējos mēnešos, līdzīgi kā dzīvokļu cenas, nemainās.

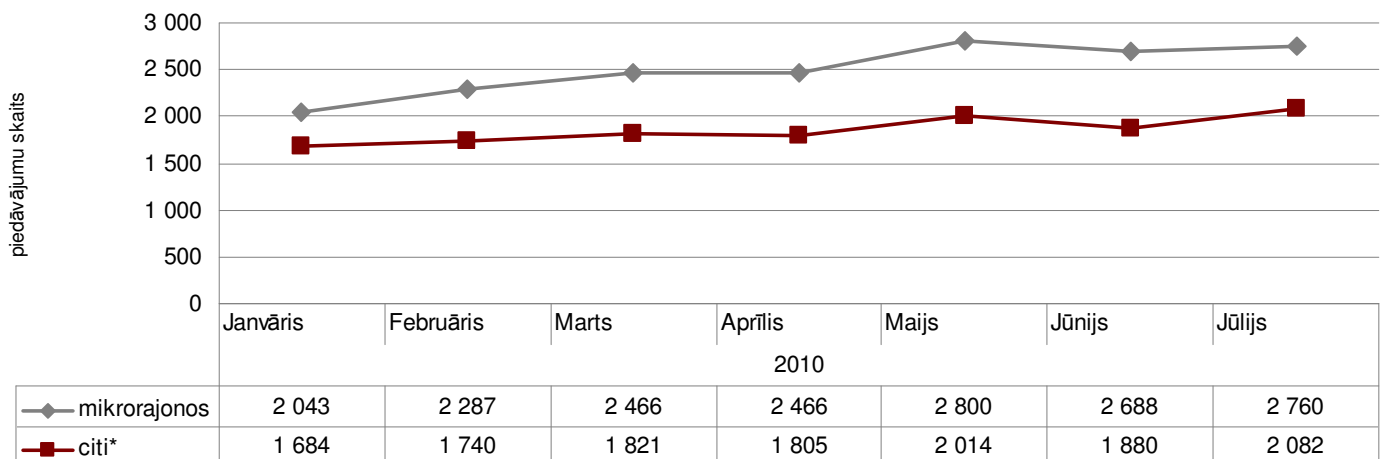
Apkopojot piedāvājumu skaitu, var secināt, ka visvairāk piedāvājumu jūlija mēnesī bija Purvciemā, Ķengaragā, Pļavniekos un Imantā. Savukārt, vismazākais piedāvājumu skaits bija Bolderājā un Zolitūdē. Atsevišķos mikrorajonos piedāvājumu skaits ir arī palielinājies. Vislielākais piedāvājuma palielinājums jūlijā konstatēts Zolitūdē – par 44,7%. Savukārt vislielākais piedāvājumu skaita samazinājums jūlijā konstatēts Bolderājā – par 14,5%.

## Dzīvokļu piedāvājuma struktūra pa Rīgas mikrorajoniem 2010. gada jūlijā



Avots: ARCO REAL ESTATE

## Piedāvājuma dinamika Rīgā



\* citi – visi pārējie Rīgas mikrorajoni un daļas (tai skaitā Rīgas centrālo daļu), izņemot ARCO REAL ESTATE apskatītos lielākos Rīgas mikrorajonus.

Avots: ARCO REAL ESTATE

Rīgas mikrorajonos jūlija mēnesī tāpat kā iepriekšējā mēnesī būtiskas cenu izmaiņas nav novērojamas. Lielākajā daļā Rīgas mikrorajonu novērojams neliels cenu pieaugums, savukārt Ķengaragā cenu samazinājums – -1,4%. Tomēr, izņemot Bolderāju, izmaiņas ir 1% robežās un tās uzskatāmas par cenu svārstībām. Salīdzinot 2010.gada jūlija cenas ar 2010.gada jūnija cenām, lielākais cenu pieaugums bija novērojams Bolderājā, kur cenas pieaugušas vidēji par 1,4%.

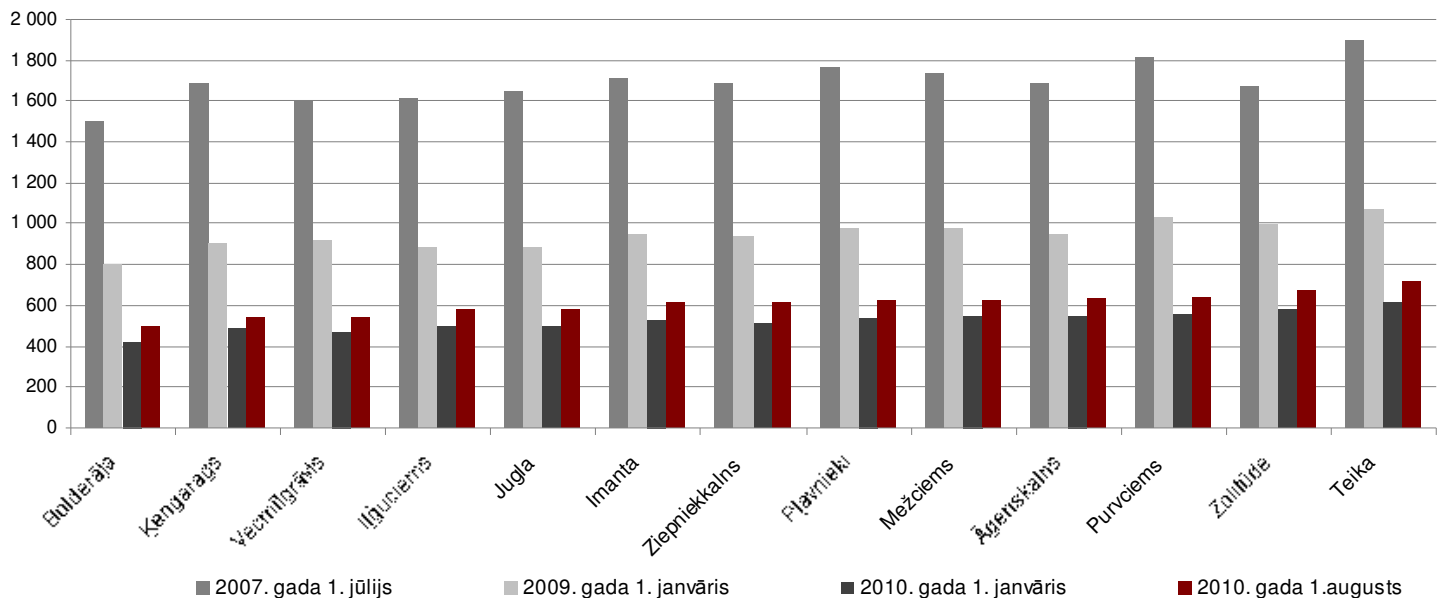
## Vidējo sērijveida dzīvokļu cenu izmaiņas Rīgas mikrorajonos (%)

	Vidējā 1m <sup>2</sup> vērtība uz 2010.gada 1.jūliju	Vidējā 1m <sup>2</sup> vērtība uz 2010.gada 1.jūniju	Izmaiņas %
Jugla	582	581	0.2%
Pļavnieki	622	622	0.0%
Purvciems	638	636	0.3%
Mežciems	628	626	0.2%
Teika	721	720	0.3%
Vecmīlgrāvis	542	540	0.2%
Ķengarags	536	544	-1.4%
Bolderāja	500	492	1.7%
Ziepniekkalns	620	615	0.8%
Imanta	616	611	0.8%
Zolitūde	677	675	0.3%
Āgenskalns	637	637	0.1%
Ilūciems	581	578	0.6%

Avots: ARCO REAL ESTATE

Salīdzinot ar 2007.gada vidu, kad tika konstatēts augstākais dzīvokļu cenu līmenis, sērijveida dzīvokļu cenas Rīgas mikrorajonos 2010.gada jūlijā ir par 62,7% zemākas, un par 35,3% zemākas salīdzinājumā ar 2009.gada sākumu. Savukārt no 2010.gada sākuma cenas kopumā pieaugušas vidēji par 15,9%. Kopš vidējās cenas zemākā punkta 2009.gada septembrī, kad vidējā m<sup>2</sup> vērtība Rīgas mikrorajonos bija nokritusies līdz 487 EUR, cenas pieaugušas vidēji par 24%.

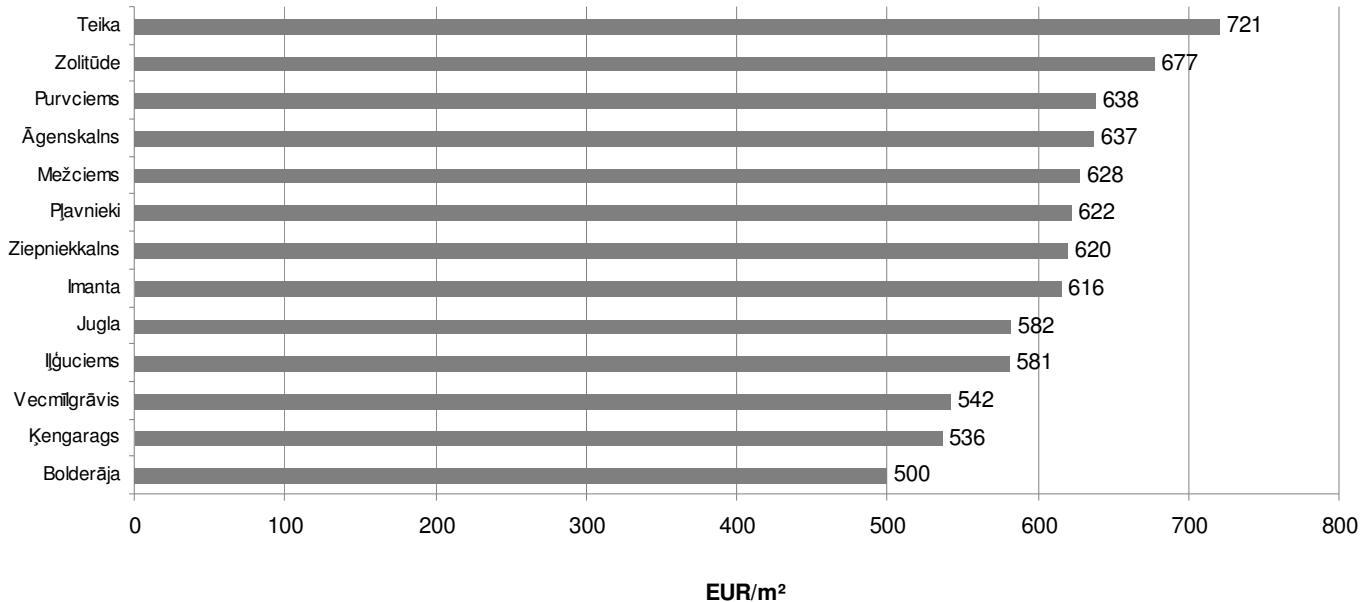
## Vidējās sērijveida dzīvokļu cenas Rīgas mikrorajonos (EUR/m<sup>2</sup>)



Avots: ARCO REAL ESTATE

Augstākās cenas 2010.gada jūlijā joprojām saglabājušās Teikā, kur vidēji 1m<sup>2</sup> paaugstinājās līdz 721 EUR, tai seko *Zolitūde*, kur 1m<sup>2</sup> vidēji maksāja 677 EUR. Savukārt viszemākās cenas 2010.gada jūlija mēnesī bija *Ķengaragā un Bolderājā*, kur 1m<sup>2</sup> attiecīgi vidēji maksāja 536 EUR un 500 EUR.

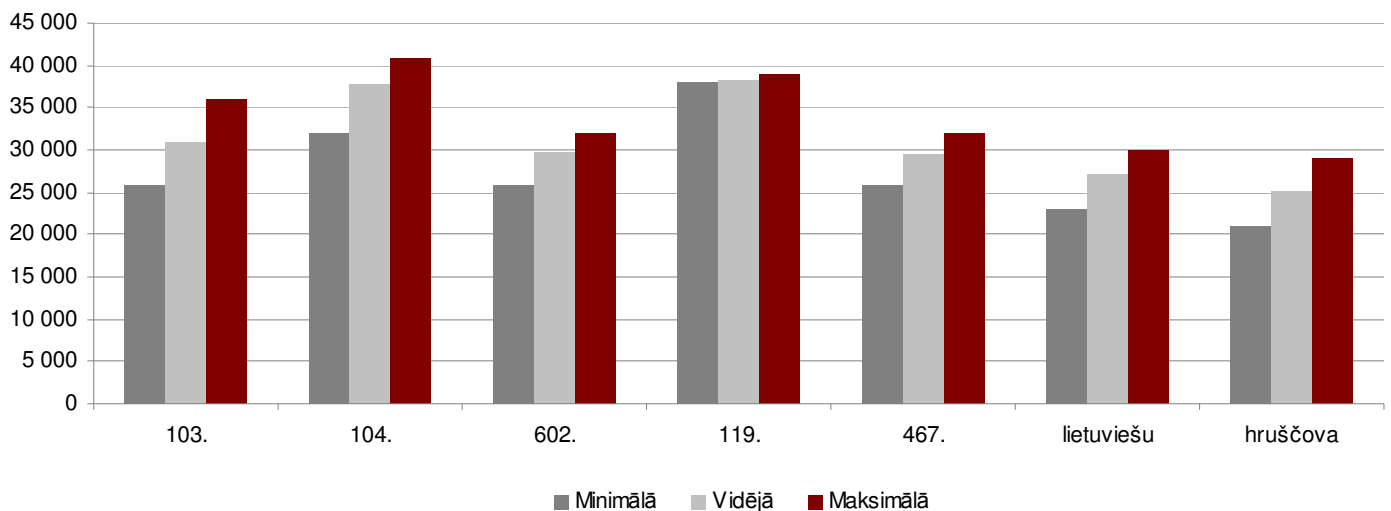
## Vidējās sērijuveida dzīvokļu cenas Rīgas mikrorajonos 2010.gada jūlijā (EUR/m<sup>2</sup>)



Avots: ARCO REAL ESTATE

2010.gada jūlijā visdārgākie dzīvokļi saglabājās 119.sērijas un 104.sērijas mājās, kur cenas 2 istabu dzīvokļiem svārstījās no 32 līdz 41 tūkstošiem EUR atkarībā no atrašanās vietas. Savukārt vislētākās ir bijušas *lietuviešu projekta mājas*, kur cenas 2 istabu dzīvokļiem svārstījās no 23 līdz 30 tūkstošiem EUR, un *Hruščova laika mājas*, kur cenas 2 istabu dzīvokļiem attiecīgi svārstījās no 21 līdz 29 tūkstošiem EUR atkarībā no mikrorajona.

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



Avots: ARCO REAL ESTATE

### **Jūrmala, Kauguri**

Salīdzinot vidējās cenas 2010.gada jūlijā ar vidējām cenām 2010.gada jūnijā, Kauguros vērojams pavisam neliels cenu pieaugums – **vidēji par 0,7%**. Vidējā cena jūlijā sastādīja **447 EUR/m<sup>2</sup>**, un, salīdzinot 2010.gada jūlija cenas ar cenām 2010.gada sākumā, var secināt, ka tās ir par **5% augstākas**. Visdārgākie Kauguros saglabājās *103. sērijas* dzīvokļi, savukārt lētākie dzīvokļi bija *Hruščova* laika mājās un *mazģimeņu* mājās.

### **Jelgava**

Salīdzinot vidējās cenas 2010.gada jūlija ar vidējām cenām 2010.gada jūnijā, arī Jelgavā cenas **palikušas bez izmaiņām**. Jelgavā cenu pieaugums jūlija mēnesī ir apstājies. Salīdzinot 2010.gada jūlija cenas ar 2010.gada sākumu, tās ir par 15% augstākas, **vidēji maksājot 342 EUR/m<sup>2</sup>**. Arī Jelgavā līdzīgi kā Rīgā visvairāk pieprasīti ir dzīvokļi centra rajonā ar kvalitatīvu telpu apdari.

### **Salaspils**

Salīdzinot vidējās cenas 2010.gada jūlijā ar vidējām cenām 2010.gada jūnijā, Salaspilī cenas vērojams cenu pieaugums – **vidēji par 2,4%**. Vidējā cena jūlijā sastāda **502 EUR/m<sup>2</sup>**, un, salīdzinot 2010.gada jūlija cenas ar cenām 2010.gada sākumā, var secināt, ka tās ir par **20%** augstākas. 2010.gadā dzīvokļu cenām Salaspilī, līdzīgi kā Rīgā, bija tendence paaugstināties. Lai arī jūnija un jūlija mēnesī Rīgā cenu pieaugums ir apstājies, Salaspilī saglabājies neliels pieaugums.

### **Ogre**

Salīdzinot vidējās cenas 2010.gada jūlijā ar vidējām cenām jūnijā, Ogrē vērojams pavisam neliels cenu pieaugums – **vidēji par 0,7%**. Vidējā cena jūlijā sastāda **415 EUR/m<sup>2</sup>**.

Ogrē 2010.gada laikā cenas ir svārstīgas un vērojams gan pieaugums, gan kritums. Tomēr kopumā kopš 2010.gada 1.janvāra cenas pieaugušas par 6%.

Visdārgākie Ogrē bija *103.sērijas* un *602.sērijas* dzīvokļi, bet vislētākie savukārt bija *Hruščova* laikā celtajās mājās.