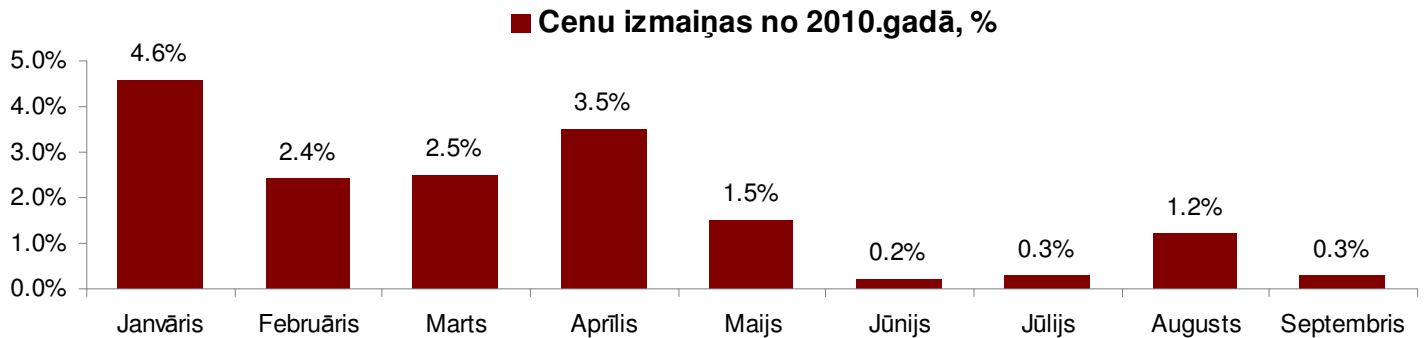


## Sērijveida dzīvokļi, 2010.gada 1.oktobris.

2010.gada septembrī sērijveida dzīvokļu tirgū vērojamas pavisam nelielas cenu izmaiņas. Cenas sērijveida dzīvokļiem Rīgā septembrī kopumā palielinājās par **0,3%** un vidējā cena sērijveida dzīvokļiem bija **614 EUR/m<sup>2</sup>**. Kopējais cenu pieaugums septembrī ir samazinājies, un, līdzīgi kā pirmajos vasaras mēnešos – jūnijā (+0,2%) un jūlijā (+0,3%), tas ir pavisam minimāls. 2010.gadā visaugstākais sērijveida dzīvokļu cenu kāpums joprojām saglabājas janvārī fiksētais – 4,6%. Savukārt vismazākais pieaugums bija jūnija mēnesī – 0,2%.



Avots: ARCO REAL ESTATE

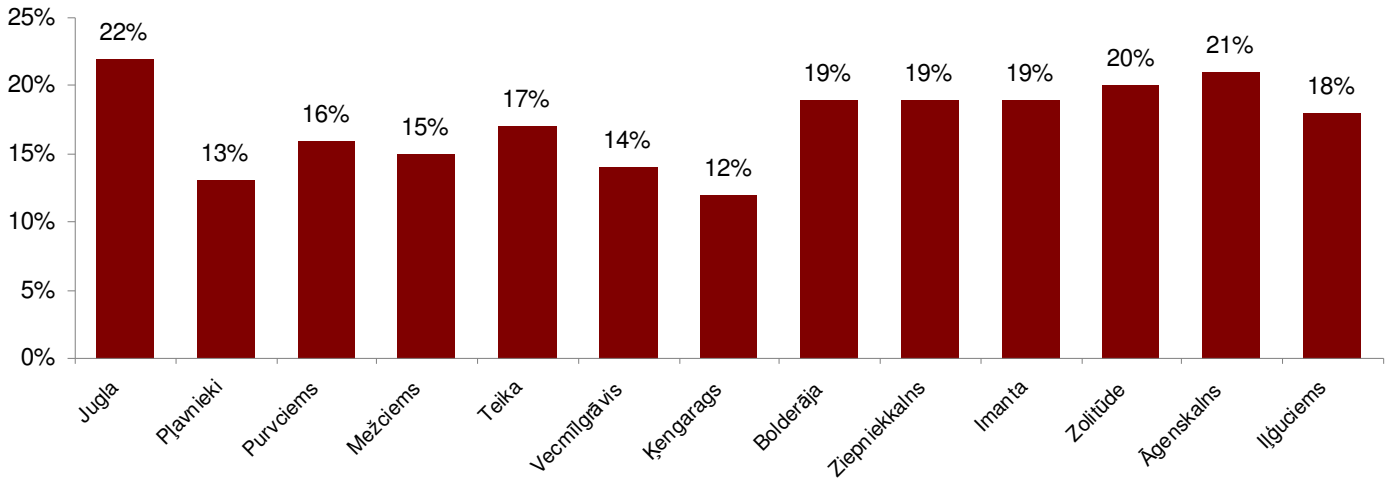
Tā kā 2010.gadā šis cenu pieaugums ir bijis diezgan haotisks, bez kaut kādām noteiktām tendencēm, arī tuvākā nākotne ir grūti prognozējama. Tomēr, ņemot vērā jau šobrīd esošo lielo cenu pieaugumu (2010.gadā par 17,9%), maz ticams, ka šogad šis pieaugums varētu būtiski mainīties. Visticamāk cenu svārstības notiks 1% robežās.

Ņemot vērā arī citos gados rudenī novēroto nekustamā īpašuma tirgus aktivizēšanos, septembrī par to liecina vienīgi nepārtrauktais dzīvokļu piedāvājuma pieaugums – septembrī par 3,7%. Piedāvājums 2010.gadā ir tikai pieaudzis. Visticamāk kopējā tirgus aktivitāte tuvākajos mēnešos būtiski nepieaugs. Par iemeslu tam, bez citiem politiskiem un ekonomiskiem faktoriem, ir apkures sezonas sākšanās, Saeimas vēlēšanu rezultāti un ar tiem saistītā vispārējā stabilitāte valstī.

Lielākais cenu pieaugums septembrī vērojams Bolderājā, kur cenas pieauga vidēji par 0,8%. Savukārt Ķengaragā un Vecmīlgrāvī konstatēs neliels cenu samazinājums – par 0,2%. Vienīgi Mežciemā septembrī nav novērotas cenu izmaiņas. Pārējos ARCO REAL ESTATE apskatītajos mikrorajonos cenas pieaugušas 1% robežās. Dzīvokļu cenas ir pieaugušas kopš 2009.gada septembra un tās šajā laikā paaugstinājušās vidēji par **26,1%**.

Kopš 2010.gada sākuma sērijveida dzīvokļu cenas jau pieaugušas vidēji par **17,9%**. Vislielākais cenu pieaugums 2010.gada pirmajā pusgadā joprojām vērojams Juglā – 22 %. Savukārt vismazākais pieaugums vērojams Ķengaragā – 12%.

■ Cenu izmaiņas no 2010.gada 1.janvāra



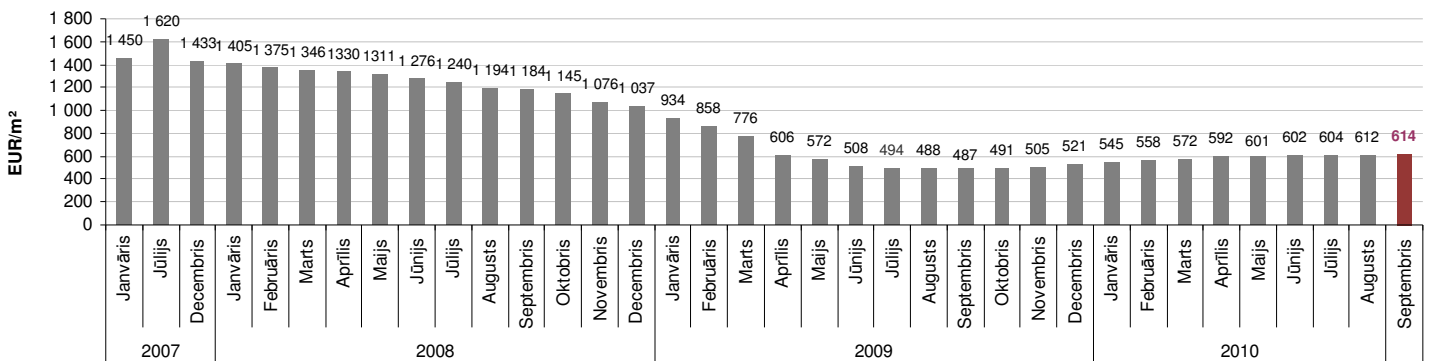
Avots: ARCO REAL ESTATE

2010.gada septembrī cenas ir joprojām 2009.gada aprīļa līmenī, kad vidējā viena m<sup>2</sup> cena bija 606 EUR/m<sup>2</sup>, bet cenas gada laikā no 2009.gada septembra ir pieaugušas par 26,5%.

Vidējā sērījveida dzīvokļu cena 2010.gada septembra mēnesī paaugstinājās līdz **616 EUR/m<sup>2</sup>**. Tādējādi cenas vidēji ir par 62,1% zemākas nekā 2007.gada 1.jūlijā, kad vidējā neremontēta sērījveida dzīvokļu cena bija sasniegusi augstāko atzīmi – 1620 EUR/m<sup>2</sup>. Savukārt, salīdzinot ar 2009.gada 1.janvāri, vidējā neremontēta sērījveida dzīvokļu cena kopumā ir zemāka par 34,3%.

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

Sērījveida dzīvokļu vidējās cenas dinamika Rīgas mikrorajonos



Avots: ARCO REAL ESTATE

ARCO REAL ESTATE apskatītajos mikrorajonos septembra mēnesī vidējā 1 istabas dzīvokļa cena bija 662 EUR/m<sup>2</sup>, un tā, salīdzinot ar iepriekšējā mēneša cenām, samazinājusies par 0,1%; 2 istabu sērījveida dzīvokļu vidējā cena bija 628 EUR/m<sup>2</sup>, un tā, salīdzinot ar iepriekšējā mēneša vidējo cenu, palielinājusies par 0,6%; 3 istabu dzīvokļa vidējā cena bija 590 EUR/m<sup>2</sup>, salīdzinot ar iepriekšējā mēneša cenām, tā pieaugusi par 0,3%, bet 4 istabu dzīvokļa vidējā cena bija 578 EUR/m<sup>2</sup>, un tā, salīdzinot ar iepriekšējo mēnesi, palielinājusies par 0,5%.

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

	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	uz 1.septembri	uz 1.oktobri
<b>1 istabas</b>	949	876	795	597	562	525	513	507	499	498	517	546	568	598	614	629	654	660	658	656	663	<b>662</b>
<b>2 istabu</b>	943	859	768	598	567	525	512	503	496	485	496	521	541	566	574	587	606	617	617	617	624	<b>628</b>
<b>3 istabu</b>	941	858	781	616	579	536	518	483	479	478	478	481	496	519	532	544	561	571	573	577	588	<b>590</b>
<b>4 istabu</b>	901	837	759	613	592	530	487	483	479	479	471	474	480	498	515	528	548	556	562	566	575	<b>578</b>

Avots: ARCO REAL ESTATE

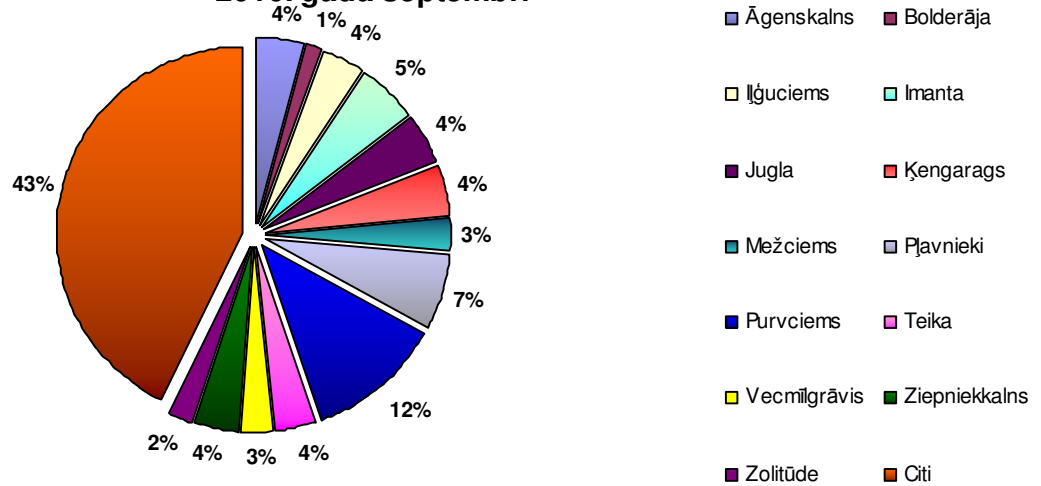
Dzīvokļa pārdošanas piedāvājumu skaits 2010.gada septembrī, salīdzinot ar iepriekšējā mēneša līmeni, ir pieaudzis gan ARCO REAL ESTATE apskatītajos lielākajos mikrorajonos (+7,8%), gan citos rajonos Rīgā (+4,5%). Kopējais piedāvājumu skaits septembra mēnesī palielinājies par 3,7%, kas ir zemāks kā iepriekšējā mēnesī (+6,8%).

Apkopojot piedāvājumu skaitu, var secināt, ka visvairāk piedāvājumu septembra 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 septembrī konstatēts Ilguciemā – par 16,6% un Vecmīlgrāvī – par 16,5%. Savukārt vislielākais piedāvājumu skaita samazinājums septembrī konstatēts Ķengaragā – par 10,5%.

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

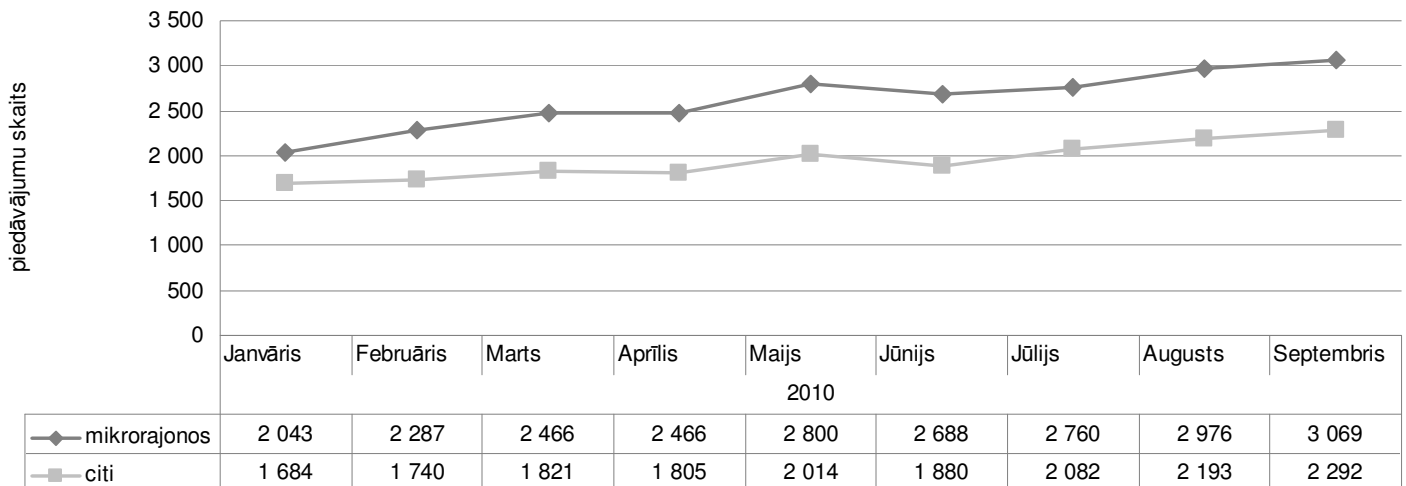
## Dzīvokļu piedāvājuma struktūra pa Rīgas mikrorajoniem

2010. gada septembrī



Avots: ARCO REAL ESTATE

## Piedāvājuma dinamika Rīgā



Avots: ARCO REAL ESTATE

Rīgas mikrorajonos septembra mēnesī novērojamas nelielas cenu izmaiņas. Lielākais cenu pieaugums septembrī vērojams Bolderājā, kur cenas pieauga vidēji par 0,8%. Savukārt Ķengaragā un Vecmīlgrāvī konstatēts neliels cenu samazinājums – par 0,2%. Vienīgi Mežciemā septembrī nav novērotas cenu izmaiņas. Pārējos ARCO REAL ESTATE apskatītajos mikrorajonos cenas pieaugušas 1% robežās.

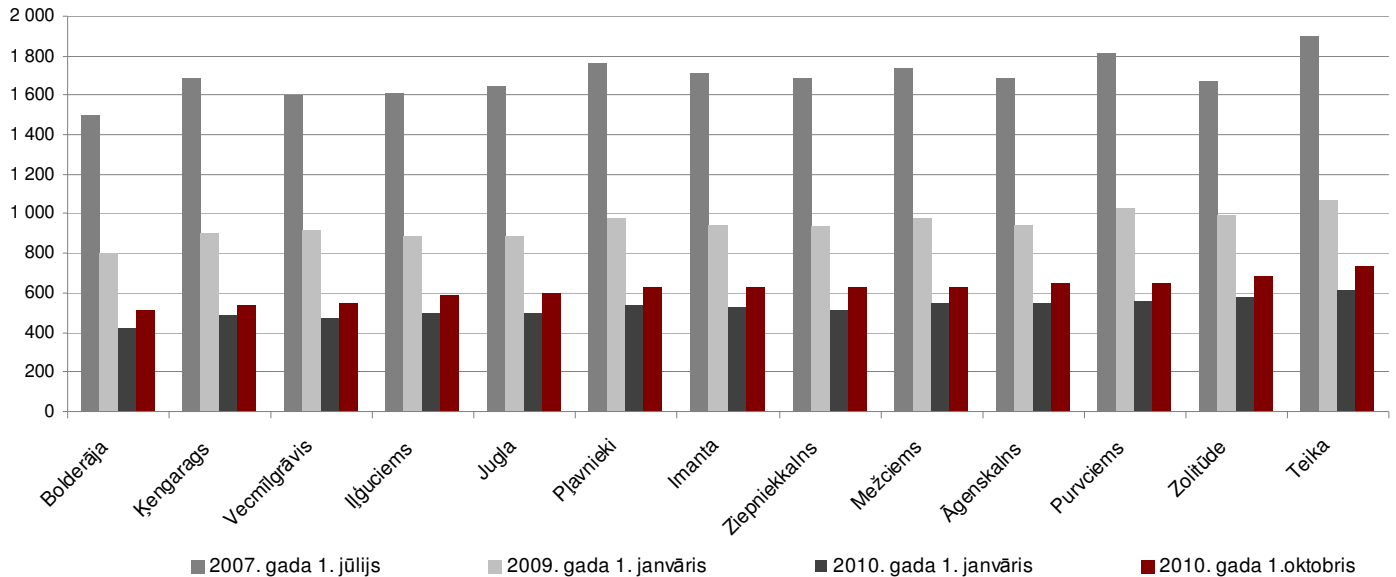
## Vidējo sērijveida dzīvokļu cenu izmaiņas Rīgas mikrorajonos (%)

	Vidējā 1m <sup>2</sup> vērtība uz 2010.gada 1.oktobri	Vidējā 1m <sup>2</sup> vērtība uz 2010.gada 1.septembri	Izmaiņas %
<b>Jugla</b>	<b>598</b>	594	<b>0.6%</b>
<b>Pļavnieki</b>	<b>630</b>	627	<b>0.4%</b>
<b>Purvciems</b>	<b>649</b>	647	<b>0.4%</b>
<b>Mežciems</b>	<b>637</b>	636	<b>0.0%</b>
<b>Teika</b>	<b>732</b>	729	<b>0.4%</b>
<b>Vecmīlgrāvis</b>	<b>545</b>	546	<b>-0.2%</b>
<b>Ķengarags</b>	<b>543</b>	544	<b>-0.2%</b>
<b>Bolderāja</b>	<b>514</b>	510	<b>0.8%</b>
<b>Ziepniekkalns</b>	<b>634</b>	631	<b>0.5%</b>
<b>Imanta</b>	<b>630</b>	627	<b>0.5%</b>
<b>Zolitūde</b>	<b>682</b>	680	<b>0.3%</b>
<b>Āgenskalns</b>	<b>648</b>	645	<b>0.5%</b>
<b>Ilūciems</b>	<b>591</b>	590	<b>0.2%</b>

Avots: ARCO REAL ESTATE

Salīdzinot ar 2007.gada vidu, kad tika konstatēts augstākais dzīvokļu cenu līmenis, sērijveida dzīvokļu cenas Rīgas mikrorajonos 2010.gada septembrī ir par 62,1% zemākas, un par 34,3% zemākas salīdzinājumā ar 2009.gada sākumu. Savukārt no 2010.gada sākuma cenas kopumā pieaugušas vidēji par 17,9%. 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 26,5%.

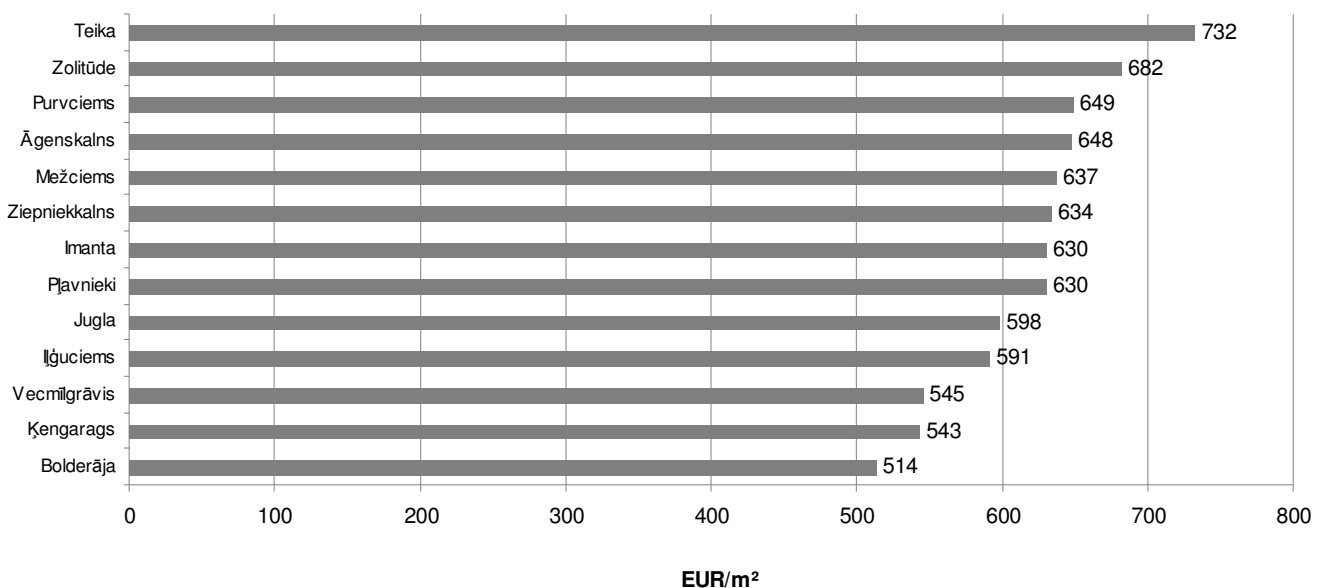
## Vidējās sērijveida dzīvokļu cenas Rīgas mikrorajonos (EUR/m<sup>2</sup>)



Avots: ARCO REAL ESTATE

Augstākās cenas 2010.gada septembrī joprojām saglabājušās Teikā, kur vidēji 1m<sup>2</sup> paaugstinājās līdz 732 EUR, tai seko Zolitūde, kur 1m<sup>2</sup> vidēji maksāja 684 EUR. Savukārt viszemākās cenas 2010.gada septembra mēnesī bija Bolderājā, kur 1m<sup>2</sup> vidējā cena sastādīja 514 EUR. Septembrī Imantā vidējā m<sup>2</sup> cena ir tāda pati kā Pļavniekos. Savukārt jau trešo mēnesi vidējā m<sup>2</sup> cena Vecmīlgrāvī ir augstāka nekā Ķengaragā, kas, ņemot vērā Vecmīlgrāvja novietojumu, nav loģiska. Tas izskaidrojams ar piedāvājuma trūkumu Vecmīlgrāvī, kas ļauj saglabāt cenas salīdzinoši augstas.

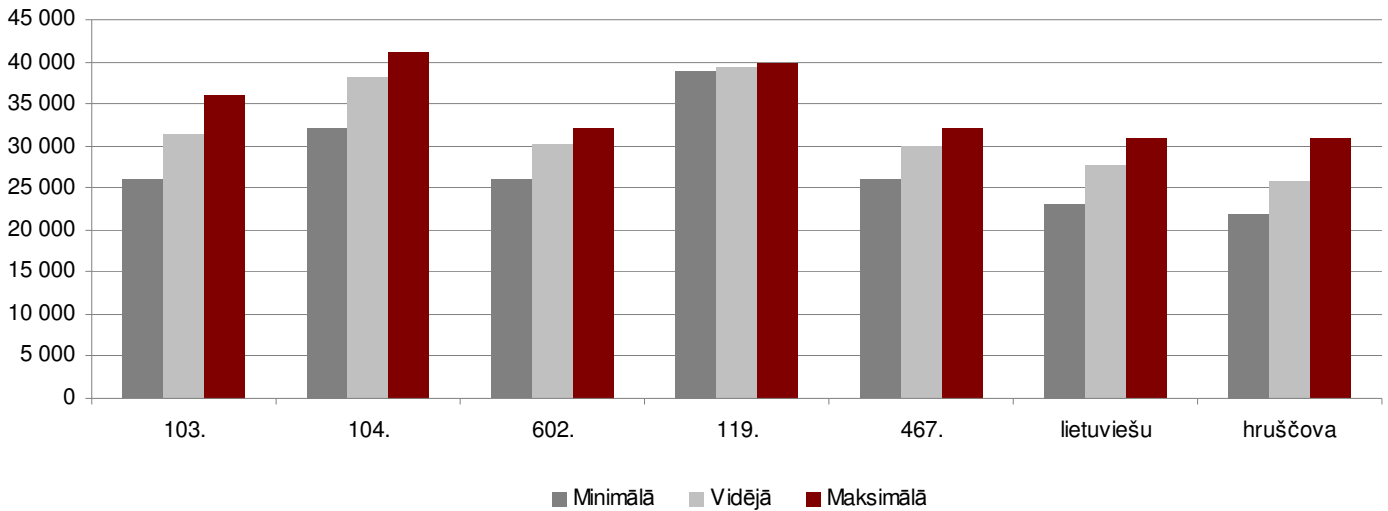
## Vidējās sērijveida dzīvokļu cenas Rīgas mikrorajonos 2010.gada septembrī (EUR/m<sup>2</sup>)



Avots: ARCO REAL ESTATE

2010.gada septembrī 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 31 tūkstošiem EUR, un *Hruščova laika mājas*, kur cenas 2 istabu dzīvokļiem attiecīgi svārstījās no 22 līdz 31 tūkstošiem EUR atkarībā no mikrorajona.

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



Avots: ARCO REAL ESTATE

### **Jūrmala, Kauguri**

Salīdzinot vidējās cenas 2010.gada septembrī ar vidējām cenām 2010.gada augustā, Kauguros cenas ir pavisam nedaudz paaugstinājušās – **vidēji par 0,8%**. Vidējā cena septembrī ir **464 EUR/m<sup>2</sup>**, un, salīdzinot 2010.gada septembra cenas ar cenām 2010.gada sākumā, var secināt, ka tās ir par 9% augstākas. Visdārgākie Kauguros saglabājās 103. sērijas dzīvokļi, savukārt lētākie dzīvokļi bija Hruščova laika mājās un mazģimeņu mājas.

### **Jelgava**

Salīdzinot vidējās cenas 2010.gada septembrī ar vidējām cenām 2010.gada augustā, arī Jelgavā vērojams pavisam neliels cenu pieaugums – **vidēji par 0,6%**. Joprojām var uzskatīt, ka Jelgavā tirgus aktivitāte ir zema un izmaiņas uzskatāmas par cenu svārstībām. Salīdzinot 2010.gada septembra cenas ar 2010.gada sākumu, tās ir par 17% augstākas, **vidēji maksājot 347 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 septembrī ar vidējām cenām 2010.gada augustā, Salaspilī vērojams cenu pieaugums – **vidēji par 1,8%**. Vidējā cena septembrī sastāda **519 EUR/m<sup>2</sup>**, un, salīdzinot 2010.gada septembra cenas ar cenām 2010.gada sākumā, var secināt, ka tās ir par **24%** augstākas. 2010.gadā dzīvokļu cenām Salaspilī, līdzīgi kā Rīgā, bija tendence paaugstināties. Lai arī Rīgā cenu pieaugums ir samazinājies līdz minimumam, Salaspilī cenu pieaugums nemazinās.

### **Ogre**

Salīdzinot vidējās cenas 2010.gada septembrī ar vidējām cenām augustā, Ogrē cenas ir pavisam nedaudz pieaugušas – **vidēji par 0,5%**. Vidējā cena septembrī sastāda **429 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 10%.

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