

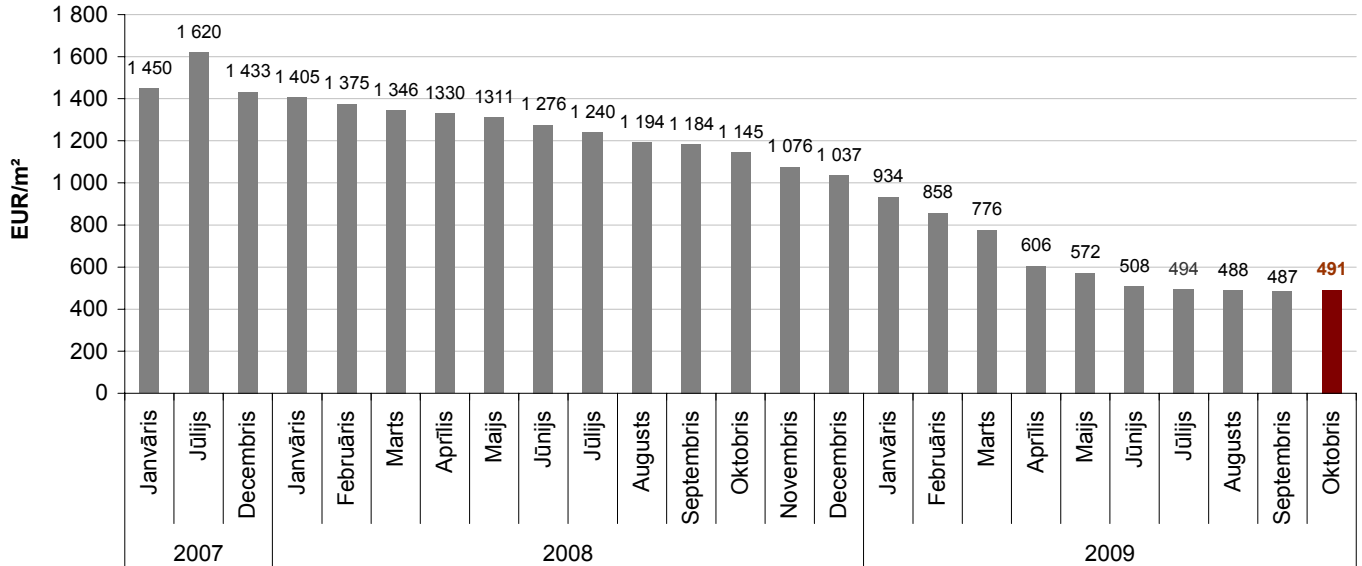
Sērijveida dzīvokļi, 2009. gada 1.novembris

2009.gada oktobrī, salīdzinājumā ar septembra mēnesi, cenu izmaiņas nav būtiskas – cenas sērijveida dzīvokļiem Rīgā oktobrī kopumā palielinājās par **0,8%**. Atsevišķos Rīgas rajonos un sēriju segmentos cenas nedaudz kritušās – Bolderājā (-1,3%), Ziepniekkalnā (-0,1%), tomēr lielākajā daļā rajonu oktobrī cenas ir pieaugušas pat līdz 2,5%, vidēji no 0,2 līdz 2,5%. Šādu cenu pieaugumu lielākajā daļā rajonu, visticamāk, ietekmējis arī piedāvājuma kopējais kritums -6,5%, kas īpaši atzīmējams būtu Zolitūdē – aptuveni 40 %. Ņemot vērā to, ka jau otro mēnesi piedāvājuma skaits samazinās, ir grūti atrast lētus 1 un 2 istabu dzīvokļus jebkurā Rīgas rajonā, par cenām kādas tās ir bijušas augustā un septembrī. Tāpēc arī darījumi ar 1 un 2 istabu dzīvokļiem notiek par daudz augstākām cenām nekā dažus mēnešus atpakaļ, jo nav iespējas iegādāties neko lētāk. Savukārt 3 istabu un 4 istabu dzīvokļu cenas ir bez būtiskām izmaiņām. Iespējams, ka, līdz ar lēto dzīvokļu pazušānu no piedāvājuma, tuvākajos mēnešos gaidāms neliels, bet pastāvīgs cenu kāpums, tomēr tam nevajadzētu pārsniegt dažu procentu robežu.

Cenu pieaugums skaidrojams galvenokārt ar straujo piedāvājuma skaita samazinājumu, īpaši zemo cenu kategorijā. Tā kā lielākā daļa darījumu notiek bez kredītu piesaistes, tad iespējams, ka jaunais kapitāla pieauguma nodokļa likums stimulē iekrātos līdzekļus ieguldīt šajā nekustamā īpašuma segmentā. Tādējādi oktobra mēnesī novērotais cenu pieaugums uzskatāms par cenu stabilizāciju nekustamā īpašuma tirgū.

Vidējā sērijveida dzīvokļu cena oktobra mēnesī paaugstinājās līdz **491 EUR/m²**, tādējādi cenas vidēji ir par 69,7% zemākas nekā 2007.gada 1.jūlijā, kad vidējā neremontēta sērijveida dzīvokļu cena bija – 1620 EUR/m². Savukārt, salīdzinot ar 2009.gada 1.janvāri, vidējā neremontēta sērijveida dzīvokļu cena kopumā ir samazinājusies par 47,4%.

Sērijveida dzīvokļu vidējo cenu dinamika Rīgas mikrorajonos



Avots: ARCO REAL ESTATE

ARCO REAL ESTATE apskatītajos mikrorajonos oktobra mēnesī vidējā 1 istabas dzīvokļa cena bija 517 EUR/m², un tā, salīdzinot ar iepriekšējā mēneša cenām, ir pieaugusi par 3,82%, 2 istabu sērijveida dzīvokļu vidējā cena bija 496 EUR/m², un tā, salīdzinot ar iepriekšējo mēneša cenām, palielinājusies par 2,27%, 3 istabu dzīvokļa vidējā cena bija 478 EUR/m², salīdzinot ar iepriekšējā mēneša cenām, tā palikusi bez izmaiņām, bet 4 istabu dzīvokļa vidējā cena bija 471 EUR/m², un tā, salīdzinot ar iepriekšējo mēnesi, samazinājusies par 1,67%.

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

	2009.										
	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
1 istabas	949	876	795	597	562	525	513	507	499	498	517
2 istabu	943	859	768	598	567	525	512	503	496	485	496
3 istabu	941	858	781	616	579	536	518	483	479	478	478
4 istabu	901	837	759	613	592	530	487	483	479	479	471

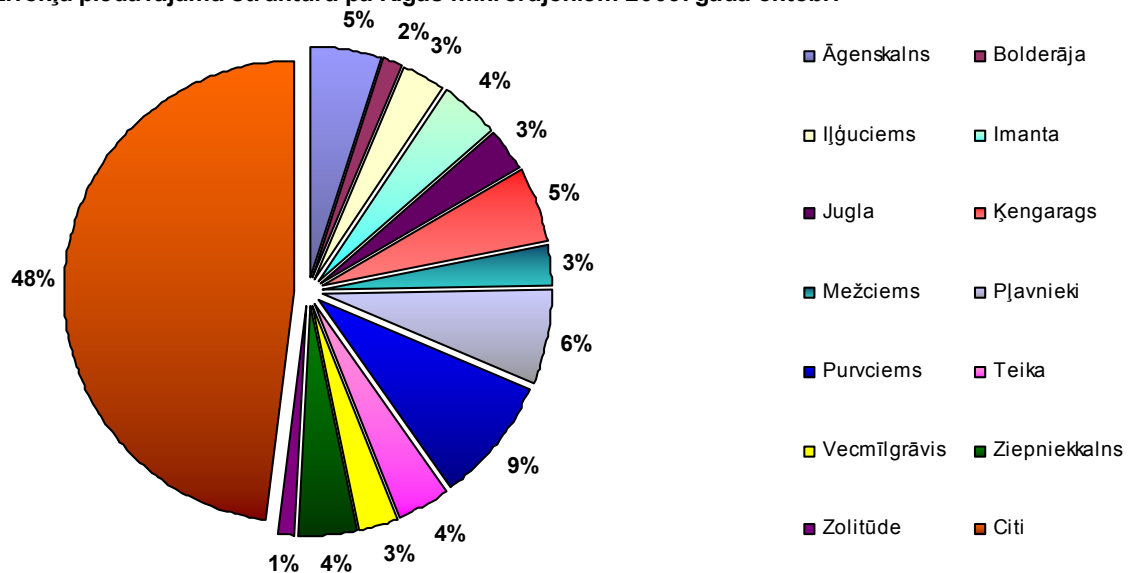
Avots: ARCO REAL ESTATE

Piedāvājums dzīvokļiem pārdošanā 2009.gada oktobrī, salīdzinot ar iepriekšējā mēneša līmeni, ir samazinājies. Kopējais piedāvājumu skaits oktobra mēnesī ir samazinājies par 6,5%. Līdz ar to varam secināt, ka piedāvājuma apjoms jau otro mēnesi pēc kārtas nedaudz krītas.

Apkopojot piedāvājumu skaitu, var secināt, ka visvairāk piedāvājumu oktobra mēnesī bija Purvciemā, Ķengaragā, Pļavniekos un Imantā. Savukārt, vismazākais piedāvājumu skaits bija Bolderājā un Zolitūdē. Vislielākais piedāvājuma samazinājums oktobrī tāpat kā septembra mēnesī konstatēts Zolitūdē – 40,9%. Tas arī izskaidro, to, ka šajā rajonā oktobrī vērojams viens no lielākajiem cenu paaugstinājumiem (2,2%).

Rīgas mikrorajonos oktobrī populārākie dzīvokļi ir bijuši 2 istabu un 3 istabu dzīvokļi. Savukārt vismazākā interese ir par 4 istabu dzīvokļiem.

Dzīvokļu piedāvājuma struktūra pa Rīgas mikrorajoniem 2009. gada oktobrī



Avots: ARCO REAL ESTATE

Rīgas mikrorajonos oktobra mēnesī notiek cenu svārstības. Lielākajā daļā rajonos vērojams neliels cenu pieaugums, savukārt atsevišķos samazinājums. Salīdzinot 2009.gada oktobra cenas ar 2009.gada septembra cenām, lielākais cenu pieaugums bija novērojams Vecmīlgrāvī (2,5%), Imantā (2,3%), kā arī Mežciemā (2,2%) un Zolitūdē (2,2%). Savukārt cenu samazinājums bija novērojams Bolderājā (-1,3%) un Ziepniekkalnā (-0,1%). Tomēr kopumā ņemot, Rīgā cenas oktobra mēneša laikā nav būtiski mainījušās.

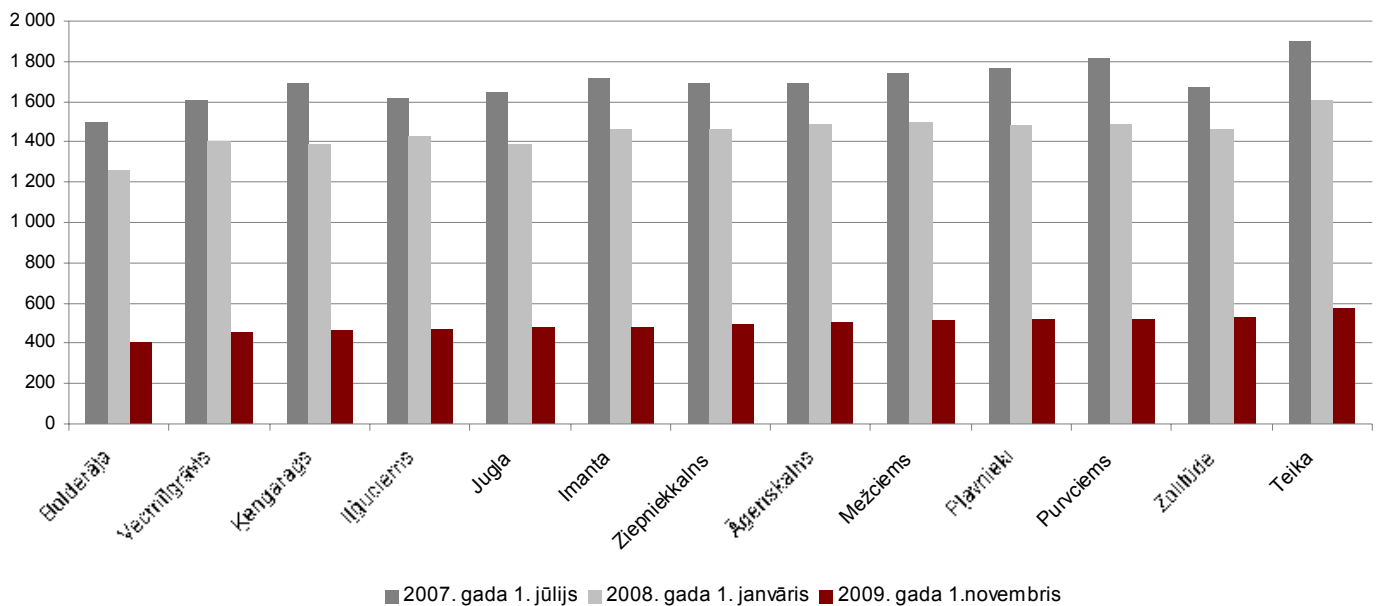
Vidējo sērijveida dzīvokļu cenu izmaiņas Rīgas mikrorajonos (%)

	Vidējā 1m ² vērtība uz 2009.gada 1.novembri	Vidējā 1m ² vērtība uz 2009.gada 1.oktobri	Izmaiņas
Jugla	477	469	1,8%
Pļavnieki	518	507	2,1%
Purvciems	522	512	1,8%
Mežciems	512	501	2,2%
Teika	572	567	0,9%
Vecmīlgrāvis	450	439	2,5%
Ķengarags	459	451	1,6%
Bolderāja	402	407	-1,3%
Ziepniekkalns	497	497	-0,1%
Imanta	479	468	2,3%
Zolitūde	532	521	2,2%
Āgenskalns	505	495	2,1%
Iļģuciems	474	473	0,2%

Avots: ARCO REAL ESTATE

Cenu krituma dēļ pēdējos divos gados, sērijveida dzīvokļu cenas Rīgas mikrorajonos 2009.gada oktobrī ir par 69,7% zemākas, nekā tās bija 2007.gada jūlija sākumā un par 47,4% zemākas salīdzinājumā ar šī gada sākumu.

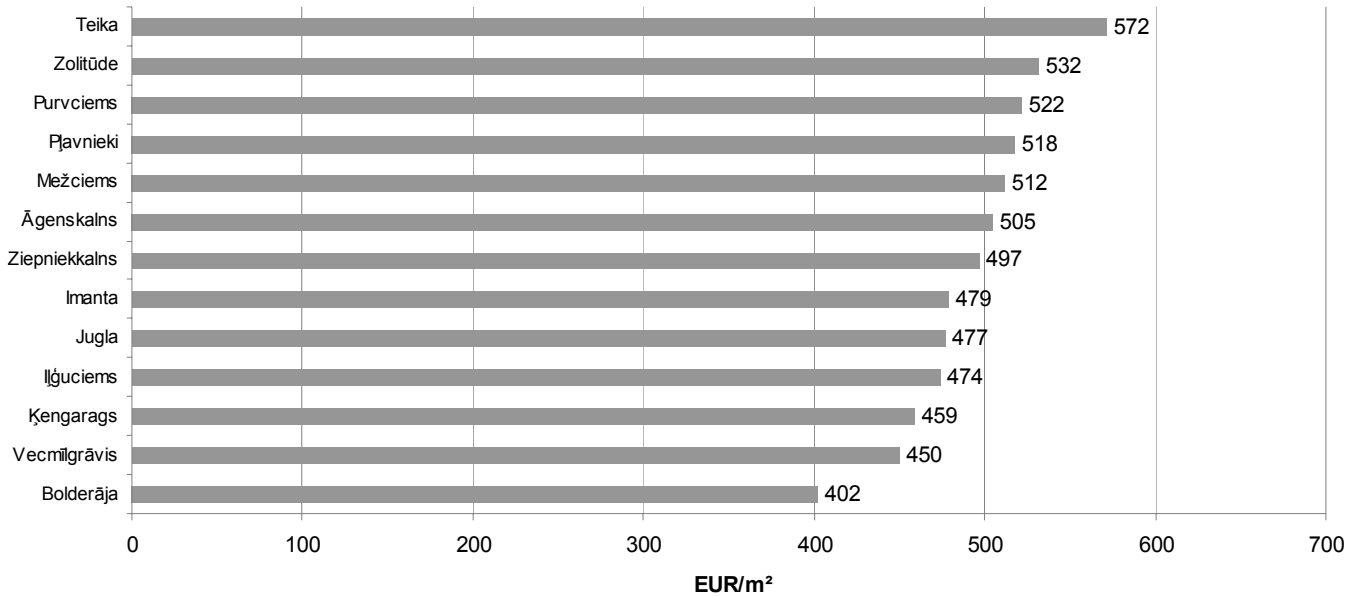
Vidējās sērijveida dzīvokļu cenas Rīgas mikrorajonos (EUR/m²)



Avots: ARCO REAL ESTATE

Augstākās cenas 2009.gada oktobrī joprojām saglabājušās Teikā, kur vidēji 1m² maksāja 572 EUR, tai seko Zolitūde, kur 1m² vidēji maksāja 532 EUR. Savukārt viszemākās cenas 2009.gada oktobra mēnesī bija Vecmīlgrāvī un Bolderājā, kur 1m² attiecīgi vidēji maksāja 450 EUR un 402 EUR.

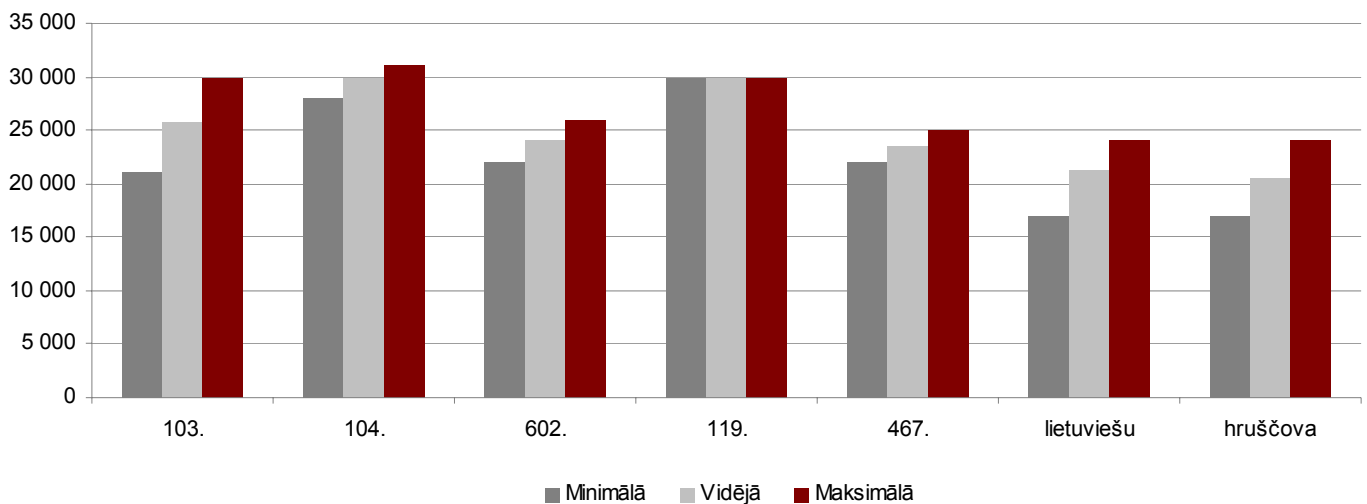
Vidējās sērijveida dzīvokļu cenas Rīgas mikrorajonos oktobrī (EUR/m²)



Avots: ARCO REAL ESTATE

2009. gada oktobrī visdārgākie saglabājās 119.sērijas un 104.sērijas mājas, kur cenas 2 istabu dzīvokļiem svārstījās no 28 līdz 31 tūkšotim EUR atkarībā no atrašanās vietas. Savukārt vislētākās ir bijušas lietuviešu projekta mājas, kur cenas 2 istabu dzīvokļiem svārstījās no 17 līdz 24 tūkstošiem EUR, un Hruščova laika mājas, kur cenas 2 istabu dzīvokļiem attiecīgi svārstījās no 17 līdz 24 tūkstošiem EUR atkarībā no mikrorajona.

Tipveida dzīvokļu cena pa sērijām Rīgas mikrorajonos 2009.gada oktobrī (cenas norādītas EUR, 2 istabu dzīvokļiem)



Avots: ARCO REAL ESTATE

Jūrmala Kauguri

Salīdzinot vidējās cenas 2009.gada oktobrī ar vidējām cenām 2009.gada septembrī, Kauguros cenas **nedaudz pieaugušas, vidēji par 2,7%**. Vidējā cena oktobrī sastāda **413 EUR/m²**, un, salīdzinot 2009.gada oktobra cenas ar cenām 2009. gada sākumā, var secināt, ka tās ir par 49% zemākas. Visdārgākie Kauguros saglabājās 103. sērijas dzīvokļi, savukārt lētākie dzīvokļi bija Hruščova laika mājās un *mazģimeņu* mājās.

Jelgava

Salīdzinot vidējās cenas 2009.gada oktobrī ar vidējām cenām 2009.gada septembrī, Jelgavā joprojām vērojams kritums. Cenas ir **samazinājušās vidēji par 1%**, un, salīdzinot 2009.gada oktobra cenas ar 2009.gada sākumu, tās ir par 60% zemākas, **vidēji maksājot 294 EUR/m²**. Visdārgākie Jelgavā bija 104.sērijas dzīvokļi, savukārt lētākie dzīvokļi bija Hruščova laika mājās.

Salaspils

Salīdzinot vidējās cenas 2009.gada oktobrī ar vidējām cenām 2009.gada septembrī, Salaspilī tās ir palikušas bez izmaiņām, vidējai viena m² vērtībai sastādot **409 EUR/m²**. Salīdzinot 2009.gada oktobra vidējās cenas ar sērijveida dzīvokļu cenām 2009.gada sākumā, var secināt, ka tās ir par 54% zemākas. Visdārgākie Salaspilī bija 103.sērijas dzīvokļi. Savukārt lētākie dzīvokļi bija Hruščova laika mājās.

Ogre

Salīdzinot vidējās cenas 2009.gada oktobrī ar vidējām cenām 2009.gada septembrī, Ogrē tās ir palikušas bez izmaiņām, vidējai viena m² vērtībai sastādot **385 EUR/m²**. Salīdzinot 2009.gada oktobra vidējās cenas ar sērijveida dzīvokļu cenām 2009.gada sākumā, var secināt, ka tās ir par 56% zemākas. Visdārgākie Ogrē bija 103. sērijas un 602. sērijas dzīvokļi, bet vislētākie savukārt bija Hruščova laikā celtajās mājās.